安徽省政府土地储备专项债券项目
实施方案

所属地区（隶属关系）：黄山市

项目名称：黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目

项目单位：黄山市土地储备中心（盖章）

主管部门：黄山市自然资源和规划局（盖章）

财政部门：黄山市财政局（盖章）

编制日期：2026 年 3 月 10 日

目　录

一、项目基本情况 - 1 -
（一）项目名称 - 1 -
（二）参与主体 - 1 -
（三）项目概况 - 1 -
（四）纳入土地储备年度计划情况 - 2 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 - 2 -
（一）经济效益分析 - 3 -
（二）社会效益分析 - 3 -
（三）事前绩效评估情况 - 3 -
三、用地基本情况 - 13 -
（一）现状情况 - 13 -
（二）规划情况 - 13 -
（三）其他情况 - 14 -
四、项目实施情况 - 14 -
（一）实施阶段 - 15 -
（二）实施周期 - 15 -
（三）土地出让 - 15 -
（四）其他情况 - 15 -
五、项目投资估算及资金筹措 - 15 -
（一）投资估算 - 16 -
（二）资金筹措及使用计划 - 16 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 - 16 -
（一）预期收益分析 - 18 -

（二）专项债券还本付息情况 - 26 -
（三）资金测算平衡情况 - 27 -
（四）偿债指标计算 - 28 -
（五）敏感性分析（压力测试） - 29 -
七、项目风险管理 - 29 -
（一）风险评估情况 - 30 -
（二）风险防控措施 - 31 -
八、专项债券资金管理 - 33 -
（一）职能分工 - 33 -
（二）债券资金使用范围 - 33 -
（三）项目收入管理 - 38 -
（四）项目支出管理 - 39 -
（五）项目还本付息管理 - 39 -
（六）项目预算管理 - 40 -
（七）项目绩效管理 - 40 -
（八）项目资产管理 - 41 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目

（二）参与主体

1.主管部门：黄山市自然资源和规划局

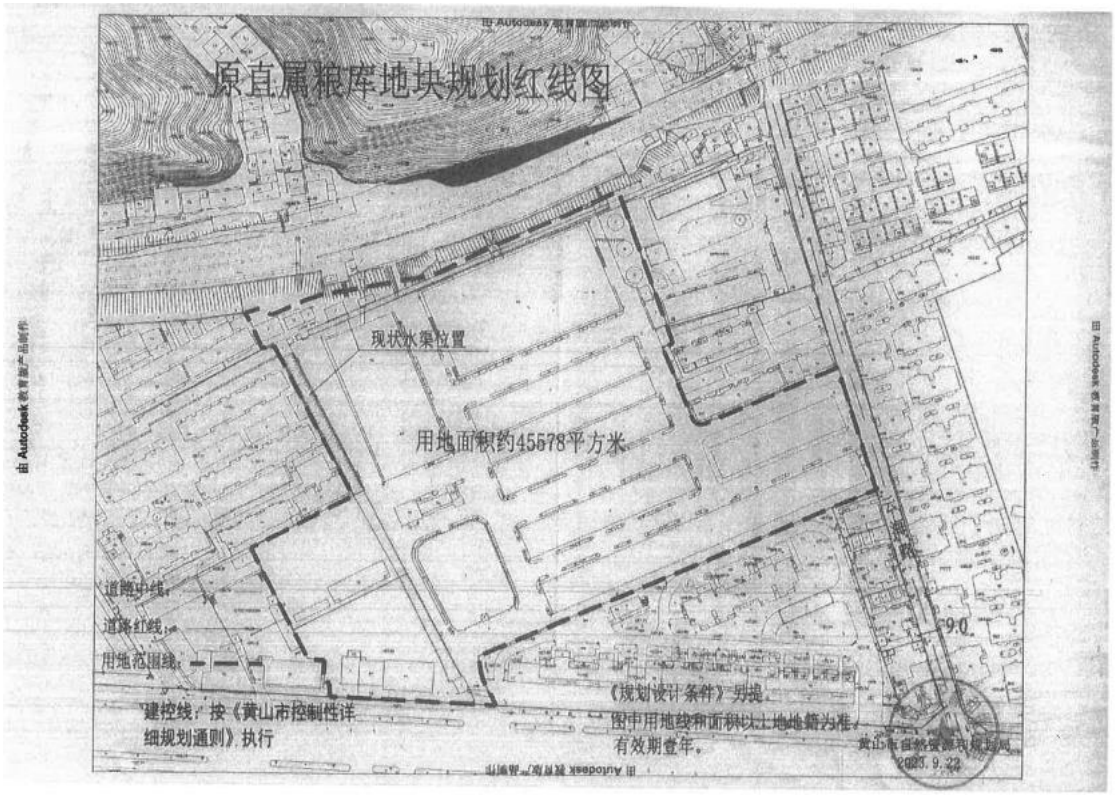
2.项目单位：黄山市土地储备中心

3.土地储备机构名录代码：TC341000

（三）项目概况

1.项目类型：新增土地储备项目

2.项目位置及四至范围：原直属粮库地块位于黄山市屯溪区。东至黄山之家酒店公寓，南至和谐家园，西临雀山路，北至黄山皖赣铁路。





原直属粮库地块规划图

3.项目地块情况：原直属粮库地块为住宅用地，面积为68.37亩，容积率：≤2.2，建筑密度：≤24%，绿地率：≥32%，地块标识码为3410022025R000785。

（四）纳入土地储备年度计划情况

2026年2月26日，本项目取得黄山市人民政府批准，纳入黄山市2026年土地储备年度计划。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

1.促进群众就业，增加群众收入

在项目建设过程中，包括土地整理、征地拆迁、基础设施建设等环节，都需要大量的劳动力，从而直接创造了就业机会；项目建成后，相关产业的发展会带动更多的间接就业岗位；这些就业机会的增加将提高当地居民的收入水平，促进消费，进一步推动经济增长。

2.弥补发展短板，带来长远效益

本项目的实施有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。同时，土地开发不仅可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。

3.拉动有效投资，推动经济增长

本项目将建设住宅等，有助于黄山市加快区域经济转型，推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对黄山市区位价值的认识，增加其投资的信心和机会，促进城乡统筹、产城融合，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

（二）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善

居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

（三）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性分析

储备土地管理作为一种重要手段，对于保障城市发展和合理利用土地资源具有重要意义。在实施储备土地管理时，政府需要遵循公平、公正、公开、效率和可持续发展的原则，并遵守相关法律法规，建立健全的管理机制和监管体系。只有这样，才能够确保土地资源的合理利用，促进城市的可持续发展。

通过提前收储土地，政府可依据城市总体规划进行统一布局，将储备地块优先配置到产业聚集区、公共设施等重点发展区域，避免土地开发的碎片化。

合理的土地储备和征收补偿政策能够减少因土地权益引发的社会矛盾。政府通过公开透明地操作，确保被征地者

的合法权益得到保障，有助于维护社会稳定。

（2）公益性分析

土地储备制度的一个重要目标是保障公共利益。政府通过储备土地，可以确保在需要时能够迅速提供土地用于基础设施建设，对于提升居民生活质量、促进社会公平和增强城市功能至关重要。

土地储备有助于政府根据城市规划和发展需求，合理布局和分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展减少城乡差距和区域不平衡。

随着社会的不断发展，人口迁移、城市化进程加速等社会变迁现象日益显著。土地储备为政府提供了应对这些变迁的手段，通过调整土地供应，满足人口增长、产业升级等需求，确保城市发展的可持续性和社会的稳定性。

本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”的定义（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。

（3）收益性

项目实施后，在计算期（2026年至2033年）内土地出让收入为18049.68万元，土地出让成本为1151.35万元，税金与附加为0.00万元，所得税为0.00万元，可用于还本付息的金额为16898.33万元，累计还本付息总额为13351.50

万元，测算覆盖本息倍数为 1.27 倍。

2.项目投入与收益

（1）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 24341.64 万元。其中，资本金为 12841.64 万元，占项目总投资的 52.76%；计划发行债券 11500.00 万元，占项目总投资的 47.24%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 11500.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，资本金由地方财政保障，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，保证了项目资本金的来源和到位的可行性，其余资金通过申请政府专项债券解决，项目资金来源和到位可行性有保障。

（2）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目的建设内容，本项目收入为土地出让收入。项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

债券存续期内，本项目土地出让成本主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金以及省级统筹乡村振兴资金。税费包括税金与附加、增值税、所得税。项目的各项成本费用和税费测算标准合理，计算结果准确无误，无漏项，成本和税费计算水平合理。

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 18049.68 万元，土地出让成本为

1151.35 万元，税金与附加为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 16898.33 万元，累计还本付息总额为 13351.50 万元，测算覆盖本息倍数为 1.27 倍。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

（3）债券资金需求合理性

《土地储备管理办法》和《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》提出申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。本项目为土地储备－新增土地储备项目，符合专项债支持领域。

项目债券发行计划与建设期相匹配，符合项目建设周期的资金需求。因此，本项目债券需求符合政策要求，年度债券需求符合建设期资金需求，债券资金需求合理。

（4）测算方法是否科学，投入方式是否最优，投入成本与预期效益是否匹配。

经评估，项目债券资金投入测算依据充分，测算方法科学，详细计算了项目收入与成本和税费支出，投入成本与预期收益相匹配。

3.绩效目标

（1）绩效目标合理性

项目绩效目标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可

持续影响指标、服务对象满意度指标等。绩效目标设置合理、全面。

（2）绩效目标评价

项目绩效目标的各项指标明确，符合国家和地方相关规划，符合项目建设规划，与项目实施计划相符，与项目建设资金等需求相匹配，同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，各项绩效指标细化、量化、可衡量。

4.项目可行性

（1）实施方案可行性

本项目实施方案的编制以中央、地方相关法律法规、规章文件要求先行，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行，方案编制全面、可操作性强，具有较好的可行性。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

1）项目建设投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为土地储备－新增土地储备项目，符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，本项目专项债券资金投入领域合法合规。项目依据相关标准和规范性文件进行编制，项目总投资为24341.64万元，本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

2）项目成熟度

①2020年5月13日，自然资源部办公厅在自然资源部

门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发（土地储备机构名录（2020 年版））的通知》（自然资办函〔2020〕827 号）。根据该通知，黄山市土地储备中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341000;

②2026 年 2 月 26 日，本项目取得黄山市人民政府批准，纳入黄山市 2026 年土地储备年度计划;

③地块标识码：项目地块在信息系统中已生成地块标识码，标识码为 3410022025R000785，具体详见附件《地块标识码》；

④项目规划条件：2026 年 3 月 10 日，出具《黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目申报土地储备专项债规划情况的说明》；

⑤土地权属：2026 年 3 月 10 日，出具《关于黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目土地权属情况的说明》；

⑥依法收回文件或收购协议：2026 年 3 月 10 日，黄山市土地储备中心与黄山旅游玉屏房地产开发有限公司签订了《土地收储协议》。

（3）项目基础保障条件已经具备，正按计划实施，论证程序均规范有效，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，对项目不确定因素和风险均进行了评估且有效控制措施。

5.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 11500.00 万元，按照拟定的资金筹

措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 11500.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内累计可用于还本付息的金额为 16898.33 万元，累计还本付息总额为 13351.50 万元，测算覆盖本息倍数为 1.27 倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行的。

（2）偿债风险点及控制措施

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集与偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

1）项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项，用地、规划等审批手续。

2）资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市

场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

3）土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

4）项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5）管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下，资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能

力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

绩效评估结论：本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。绩效评估可行。

三、用地基本情况

（一）现状情况

1.土地权属：原直属粮库地块土地权属单位为黄山旅游玉屏房地产开发有限公司。

2.抵质押、查封等情况：地块无抵质押和查封等情况。

3.相应措施：无。

4.地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物等现状情况：地块现状为净地，收储范围内现状无建（构）筑物。



原直属粮库地块现状照片

（二）规划情况

根据《粮食储备局黄山直属库地块控制性详细规划》，原直属粮库地块面积为 68.37 亩。地块东至黄山之家酒店公

寓，南至和谐家园，西临雀山路，北至黄山皖赣铁路，收储红线范围内用地性质为住宅用地。地块位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线；收储地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

（三）其他情况

无

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

本项目实施周期为 2026 年 6 月至 2033 年 12 月。

（三）土地出让

1.预期出让时限

本项目计划分一年出让，2033 年计划出让原直属粮库地块 68.37 亩住宅用地。

2.近三年土地出让情况

根据提供的黄山市本级近三年土地供应情况明细表如下:黄山市市本级近三年共供应土地 3290.23 亩(年均 1096.74 亩），其中住房用地 1199.21 亩（年均 399.74 亩），商业用地 308.06 亩（年均 102.69 亩），工业用地 1105.87 亩（年均 368.62 亩），其他用地 677.09 亩（年均 225.70 亩），具体如下:

近三年土地供应情况明细表

项目 / 年份	出让总面积（亩）				
	合计	住房	商业	工业	其他
2023 年	772.34	370.93	100.05	301.36	0
2024 年	861.83	419.30	129.50	149.93	163.10
2025 年	1656.06	408.98	78.51	654.58	513.99
合计	3290.23	1199.21	308.06	1105.87	677.09
平均值	1096.74	399.74	102.69	368.62	225.70

（四）其他情况

无。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目总投资为24341.64万元，其中土地价款24330.14万元，征地和拆迁补偿费用0.00万元，前期土地开发费用0.00万元，其他费用为发行费用11.50万元。

项目投资组成

投资组成	金额（万元）	占比
土地价款	24330.14	99.95%
征地和拆迁补偿费用	0.00	0.00%
前期土地开发费用	0.00	0.00%
其他费用	11.50	0.05%
合计	24341.64	100.00%

（二）资金筹措及使用计划

本项目资本金为12841.64万元，占总投资比例52.76%，资本金来源于财政资金，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将在2026年到位。

申请地方政府专项债券资金11500.00万元，占总投资比例47.24%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026年计划发行11500.00万元，发债利率按2.30%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

资金来源	2026 年	占比
财政预算资金	12841.64	52.76%
单位自有资金	0.00	0.00%
专项债券	11500.00	47.24%
其他来源资金	0.00	0.00%
合计	24341.64	100.00%

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.土地出让收入分析

（1）分年度土地供应计划

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让面积为68.37亩，计划分一年出让，2033年计划出让原直属粮库地块68.37亩住宅用地。

（2）土地供应收入测算

本项目地块均位于黄山市中心城区。通过中国土地市场网（https://www.landchina.com/#/）和黄山市公共资源交易中心（http://ggzy.huangshan.gov.cn/）查询项目周边住宅用地出让价格为230.01万元/亩至442.00万元/亩（结合近三年周边住宅用地出让价格单价，平均值为292.75万元/亩），具体如下表:

黄山市市本级住宅用地出让情况明细表

序号	土地权属单位名称	地块位置	土地用途	土地面积（公顷）	成交单价（万元/亩）	合同签订日期
1	黄山旅游玉屏房地产开发有限公司	黄山高新区凯悦酒店西南侧地块,黄山高新区，规划源东路东侧、规划霞梅路南侧、横江一路北侧	普通商品住房用地(一类)	4.130788	230.01	2025/11/24
2	黄山市建设投资集团有限公司	屯溪区黎阳镇，鸿祥山路西侧，商山路北侧	普通商品住房用地(二类)	5.587619	232.01	2024/12/17
3	黄山市建设投资集团有限公司	屯溪区黎阳镇，鸿祥山路东侧，商山路北侧	普通商品住房用地(二类)	1.561287	231.99	2024/12/17
4	黄山合茂兴置业有限公司	东至苹果山路，南至区间路，西至用地界，北至北海路	普通商品住房用地(二类)	3.985553	301.02	2024/11/13
5	黄山维旭置业有限公司	屯溪区新安北路东侧、金钟路南侧、徽山路西侧	普通商品住房	1.737431	310.91	2023/11/27
6	黄山昱徽置业有限公司	文峰路以东、南滨江路以南、党校路以西、白石路以北	普通商品住房	11.235399	442	2023/11/27
7	黄山市屯溪城市建设投资有限责任公司	腾子梗路东侧、医院路南侧、塘尾路北侧	用于安置的商品住房用地	7.197784	301.28	2023/11/23

基于谨慎性考虑，结合地块位置，本项目住宅用地按250.00万元/亩计算。

黄山市2023年GDP增长率4.50%，2024年GDP增长率5.90%，2025年GDP增长率6.40%，三年平均增长率为5.60%，预计2026年黄山市GDP增长率为6.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与2026年增长率较小值，即5.60%计算。

本项目土地出让价格按照每五年增长一次，假设土地出让价格的增长率为GDP预期增长率的100%（即5.60%），预测出让年份（2033年）的住宅用地土地出让价格为264.00万元/亩。

项目在计算期（2026年至2033年）内土地出让收入为18049.68万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2033 年）							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入	18049.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18049.68
2	住宅用地单价（万元/亩）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	264.00	264.00	264.00
3	住宅用地数量（亩）	68.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.37

2.土地出让成本费用分析

本项目成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件确定计提的政策性成本包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金以及省级统筹乡村振兴资金。具体测算依据及计提标准如下:

（1）国有土地收益基金: 根据《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18号）文件规定，按照土地出让收入4%-8%计提。本项目拟按照土地出让收入4%计提。

（2）农业土地开发资金: 根据《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（财建〔2004〕174号）以及参考周边类似城市合肥市《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市国有建设用地使用权出让收支管理办法的通知》（发文字号合政办〔2008〕79号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积每亩1万元提取。

（3）教育资金: 根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9号），按土地出让收益的10%提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，减去上述两项计提。

（4）农田水利建设资金: 根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9号），按土地出让收益的10%提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，减去上述两项计提。

（5）省级统筹乡村振兴资金：根据《安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知》（皖财农〔2022〕939号），省财政按2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

由此可得，项目在计算期（2026年至2033年）内缴纳的土地出让成本费用为1151.35万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本估算表

单位：万元

序号	名称	取费标准	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	国有土地收益基金	按土地出让金收入4%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	721.99	721.99
2	农业土地开发资金	按每亩1万元计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.37	68.37
3	教育资金	土地出让收益的10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	农田水利建设资金	土地出让收益的10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入2%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	360.99	360.99
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1151.35	1151.35

3.项目可偿债收益分析

本项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 18049.68 万元，土地出让成本费用为 1151.35 万元，项目可偿债收益为 16898.33 万元。

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	18049.68	1151.35	16898.33
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00
2033 年	18049.68	1151.35	16898.33

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 11500.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 11500.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下:

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计			11500.00			1851.50	13351.50
2026 年	0.00	11500.00	0.00	11500.00	2.30%	0.00	0.00
2027 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2028 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2029 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2030 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2031 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2032 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2033 年	11500.00	0.00	11500.00	0.00	2.30%	264.50	11764.50

（三）资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	11500.00	1851.50	13351.50	18049.68	1151.35	16898.33
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2033 年	11500.00	264.50	11764.50	18049.68	1151.35	16898.33
专项债券本息保障倍数	1.27					

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。

项目债券存续期内可偿债收益预计为 16898.33 万元，债券本息总额为 13351.50 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.27，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还专项债券本息覆盖倍数具体情况如下:

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=16898.33/24341.64=0.69

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=16898.33/13351.50=1.27

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=16898.33/11500.00=1.47

（五）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	15093.36	15995.85	16898.33
偿债本息合计	13351.50	13351.50	13351.50
专项债券本息保障倍数	1.13	1.20	1.27

考虑了项目收入减少5%、10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.20到1.13。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目实施进度的风险

项目实施过程中，由于不能按时完成征收，可能存在住房及市政建设非正常开工的风险。住房及市政建设的过程中包括招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹集及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调、配合等多个方面，存在住房及市政建设不能按期竣工及交付的风险。

勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平也是项目建设能否按期完工的重要因素。临时停水、停电、交通中断安全事故等会对项目的施工进度造成影响。恶劣天气、地震、疫情等不可控因素也会影响项目的正常建设。

2.影响项目运营的风险

经营风险因素涉及土地出让价格变动风险及土地出让数量和期限风险。土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险；本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

3.影响项目融资平衡的风险

由于项目的建设周期较长，投资规模较大，造成相关费用的增加；土地不能按预计时间上市回笼资金，房地产价格

变动及土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；国家政策法规的调整，国内宏观经济环境的变化，利率变动风险，相关行业和市场等其他因素的影响，均可能影响本项目有关收益，进而影响本项目整体资金平衡。

（二）风险防控措施

1.项目实施进度或正常运营的风险控制措施

为控制项目收益不及预期的风险，项目实施主体要提高工作效率，加快项目进度，通过各种方式确保项目各阶段工作按时完成，尽快产生项目收益，减小市场波动、政策调整对项目收益的影响。

项目主管单位和实施单位要坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平和控制成本，加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等；通过科学评估和论证，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营。

2.项目收益的风险控制措施

实施主体可以根据区域经济发展进一步挖掘项目土地的价值，组织专家、专业机构进行充分土地策划，包括对地块周边环境调研、地块功能定位、提高土地上市方案制定、

策划工作质量，研究制定最合理可行的项目土地储备开发方案等。

实施主体密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

项目单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。财政要强化项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入监管到位，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理确保专项债券还本付息资金安全。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职责

（1）发行职责

财政部门是专项债券的发行主体，负责牵头组织债券发行工作。会同项目主管部门科学论证项目收益与融资自求平衡方案，编制年度债券发行计划与项目融资平衡方案，按要求公开披露项目信息、财务评估报告等发行材料，确保发行过程合规。

（2）资金使用管理职责

财政部门负责对专项债券资金实行全过程、穿透式监控，确保资金安全高效使用。严格按照债券发行信息披露的文件约定和项目工程进度拨付资金，建立专门的债券资金支出台账，防止资金滞留或挪用。严禁将资金用于经常性支出、商业化项目及负面清单领域，同时对资金拨付的合规性和使用进度进行动态督导与监管，确保专款专用。

（3）收入归集职责

财政部门负责监督项目运营收益的归集工作，确保收益用于偿还债券本息。建立项目运营收入、政府性基金收入等偿债资金的归集与管理机制，督促项目单位及时足额将项目专项收入上缴国库，并纳入政府性基金预算进行集中管理，严格实行“收支两条线”，防止收益被截留或挪用，从源头上保障偿债资金来源的稳定与可靠。

（4）还本付息职责

财政部门负责按时足额偿还专项债券本息，维护政府信用。根据债券发行文件确定的兑付要求，提前做好偿债资金需求测算和筹措计划，按时足额从政府性基金预算或专项收入中安排并支付本息。同时，需建立健全偿债保障机制和流动性应急预案，有效防范和化解潜在的违约风险，确保政府债务履约能力。

（5）资产管理职责

财政部门需会同主管部门加强专项债券对应资产的监督管理。建立项目资产登记台账，动态掌握资产运营和收益情况，确保形成的国有资产安全完整且高效运营。对项目单位抵押或担保等行为进行合规性审核，防止资产流失，并推动盘活存量资产，保障资产持续产生收益并用于偿债，实现资产与债务的良性循环。

（6）绩效管理职责

财政部门负责牵头建立专项债券项目“借、用、管、还”全生命周期绩效管理机制。设定科学合理的绩效目标，实施绩效运行监控，定期开展绩效评价，并将评价结果作为以后年度项目申报、债券额度分配以及政策调整的重要依据，倒逼资金使用单位提升管理效率和资金效益，确保债券资金投向精准、使用有效、风险可控。

2.项目主管部门职责

（1）债券发行

项目主管部门要指导并督促项目单位编制专项债券发行材料和信息披露所需的项目基础资料，参与债券发行咨询

论证，保障发行工作合规高效推进，确保项目成熟度与债券发行要求匹配。

（2）资金使用管理

项目主管部门监督专项债券资金按规定用途使用，建立跟踪机制确保专款专用。督促加快资金支出进度，建立资金使用台账，监控拨付与建设进度匹配情况，定期向财政部门报告使用情况，防止挤占挪用，确保资金使用效率和项目建设顺利推进。

（3）收入归集

项目主管部门督促项目单位对债券资金支出和项目收入成本进行专账核算，准确反映全生命周期收支。指导将项目对应的政府性基金收入、专项收入等及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理。建立收入跟踪机制，定期核查收入实现情况，确保收入按时足额上缴，为债券还本付息提供稳定资金来源，保障偿债计划落实。

（4）还本付息

项目主管部门指导督促项目单位定期项目单位制定专项债券项目还本付息计划，监测项目收益与偿债资金缺口。当项目收入未达预期、难以偿还时，牵头制定补救方案，通过处置项目资产或调配其他预算资金补充偿债来源。配合财政部门做好资金调度，确保按时足额偿付本息，维护政府信誉，建立偿债风险预警机制，防范化解债务风险。

（5）资产管理

项目主管部门指导监督项目单位做好债券形成资产的

核算管理，建立健全资产台账。督促项目竣工后及时办理资产备案和产权登记，明确权属关系。加强资产运营监管，提高使用效益，确保资产安全完整。对项目资产进行动态跟踪管理，定期开展清查盘点，防止资产流失，实现资产保值增值。

（6）绩效管理

项目主管部门牵头开展事前绩效评估，设定清晰可量化的绩效目标。建立绩效跟踪监测机制，对项目全过程进行及时纠正偏差。组织项目单位开展年度绩效自评，配合财政部门开展重点评价。根据评价结果落实整改措施，将绩效结果作为后续管理和资金安排的重要依据，提升债券资金配置效率和使用效益。

3.项目单位职责

（1）债券发行

项目单位负责根据项目实际需求，及时向财政部门和主管部门上报年度资金需求，编制发行材料，确保真实、准确、完整，并配合完成信息披露工作。

（2）资金使用管理

项目单位作为资金直接使用主体，需建立内部专项债券资金管理制度，明确专款专用流程。严格按项目实施方案及工程进度申请资金拨付，依据合同约定向施工方、供应商支付款项，杜绝挤占、挪用。建立资金使用台账，逐笔记录支出明细，实时监控资金支出与项目建设进度的匹配度，每月向主管部门报送资金使用情况。

（3）收入归集方面

项目单位需明确专项债券对应项目的收入范围，单独设置会计科目进行专账核算，避免与其他经营收入混淆。按“收支两条线”要求，在收入到账后，足额缴入国库指定账户，不得截留、坐支。建立收入跟踪台账，对比实际收入与预期收益的差异，分析偏差原因（如市场变化、运营调整），每月向主管部门报送收入实现情况，确保收入及时归集，为偿债提供资金保障。

（4）还本付息方面

项目单位需配合主管部门制定项目全生命周期偿债计划，按月核算项目收益与偿债资金的缺口。每月初对当月需偿还的本息金额进行确认，核查自有资金及归集收入是否满足偿债需求。严格按财政部门要求，在偿债日前3个工作日将资金划转至指定偿债账户，确保本息按时偿付，避免逾期；偿债后及时整理凭证，归档备查。

（5）资产管理方面

项目单位负责专项债券形成资产的日常管理，在项目竣工后，建立资产明细台账，详细登记资产名称、规格、数量、原值、使用部门及状态。按规定办理产权登记，明确资产权属归属，不得擅自将资产出租、抵押或处置。制定资产维护保养计划，定期开展检修，降低资产损耗，提高使用效率（如对基础设施进行日常巡检）。每年末组织资产清查盘点，核对台账与实物，对盘盈盘亏情况按程序上报主管部门审批处理，确保资产安全完整、账实相符。

（6）绩效管理方面

项目单位是绩效管理的实施主体，需在项目启动前提供真实的基础数据，配合主管部门完成事前绩效评估；结合项目实际制定可量化的绩效目标（如工程完工率、投资回报率、公众满意度）。项目实施中，每月跟踪绩效指标完成情况，对偏离目标的事项（如进度滞后、产出不达标）及时制定整改措施并落实。按要求开展年度绩效自评，撰写自评报告并附佐证材料（如工程验收报告、资金支出凭证），配合主管部门或第三方机构的绩效评价工作，根据评价结果优化项目运营管理，提升资金使用效益。

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券11500.00万元，申请的专项债券资金应实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

根据《安徽省财政厅关于做好新增专项债券核查问题整改工作的通知》，严禁债券资金违规用于工资、养老金、办公经费、贷款利息等经常性支出，如支付债券发行费、运营费、广告费、咨询费、拆迁工作费、被征地农民养老保险统筹费、土地竞拍保证金以及发放补助、奖励资金、劳务费等；违规用于归垫除国库垫款以外的前期支出，如回补以往年度预算拨款、回补项目单位自有资金垫付的工程款等；违规用于置换存量债务；违规用于回购已竣工或拖欠工程款的项目；违规挪用资金用于其他项目；违规用于生产用地补偿；资金管理模式不规范，如专项债券资金与自有资金混合使用、专项债券资金转入大额存单等。

（三）项目收入管理

1.本项目收入主要为资本金、债券资金和项目收入。

2.本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3.本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4.本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5.地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

（四）项目支出管理

1.本项目支出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金;

2.运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送主管部门审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3.关于债券本息偿付，由财政部门组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（五）项目还本付息管理

1.专项债券资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目使用单位还款责任。

2.市县级财政部门若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可以采取适当方式扣回。黄山市自然资源和规划局和黄山市土地储备中心要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库。黄山市自然资源和规划局和黄山市土地储备中心未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

3.动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

（六）项目预算管理

1.项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整:

（1）收到新增项目收益专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用项目收益专项债券资金的项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，财政部门应会同主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（七）项目绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，项目单位根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2.开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目单位自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3.明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负有管理责任，项目单位负有直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

（八）项目资产管理

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

项目收储的原直属粮库地块为固定资产。

（2）资产数量

根据收储计划，项目收储后地块为原直属粮库地块，收储面积为68.37亩住宅用地。

（3）预估价值

本项目总投资为24341.64万元，收储后的地块为固定资产，根据双方签订的收储协议、必要的前期土地开发费用及经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用，预估资产价值为24341.64万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

本项目实施单位为黄山市土地储备中心，资金来源为财政资金和专项债资金。项目收储完成后的资产权益归属为黄山市土地储备中心，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为黄山市土地储备中心，具体职责包括:

（1）负责资产产权登记、会计核算及台账管理;

（2）承担资产运营维护、收益收缴及数据统计;

（3）定期向财政部门报告资产使用状况及收益情况;

（4）在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

3.资产收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

根据项目建设内容，本项目收入为土地出让收入。

（2）收支安排

项目单位应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 18049.68 万元，土地出让成本为 1151.35 万元，税金与附加为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 16898.33 万元，累计还本付息总额为 13351.50 万元，测算覆盖本息倍数为 1.27 倍。

本项目的净收益为 16898.33 万元，专项债本息和为 13351.50 万元,净收益须优先用于偿还专项债本息且有盈余。

4.上缴财政部分的收入项目及比例

专项债项目中，需要上缴财政的部分主要包括项目专项收入、到期专项债券利息和到期专项债券本金。本项目通过建立财政专户，将本项目的净收益（即经营收入扣除经营成本及相关税费）上缴财政部门，上缴比例为净收益的100%。财政部门将上缴的净收益用于偿还本项目到期的专项债利息和本金。