黄山市歙县城西片区新增土地项目

土地储备专项债券

实施方案

所属地区：黄山市歙县

项目名称：黄山市歙县城西片区新增土地项目

项目单位：歙县土地收购储备中心

主管部门：歙县自然资源和规划局

财政部门：歙县财政局

编制日期：2026 年 3 月 6 日

项目简介一览表

项目名称	黄山市歙县城西片区新增土地项目
项目类型	土地储备-新增土地项目
项目总投资	10322 万元
项目地点	徽城镇新安路、望丰片区、郑村镇棠樾村
项目单位	歙县土地收购储备中心
主管部门	歙县自然资源和规划局
财政部门	歙县财政局
收储用地现状	收储用地现状为仓储用地、办公用地、商业用地和工业用地，共收储 6 个地块，本次拟收储总面积为 12.5618 公顷。
收储计划	原金港丝地块拟收储土地面积为 1.1173 公顷，预计于 2026 年第二季度完成收储，规划主要用途为商业用地、城镇村道路用地；原力福金属地块拟收储土地面积为 0.4562 公顷，预计于 2026 年第二季度完成收储，规划主要用途为商业用地；歙县粮食产业园地块拟收储土地面积为 7.1257 公顷，预计于 2026 年第三季度完成收储，规划主要用途为物流仓储用地；歙县县委党校地块拟收储土地面积为 0.7556 公顷，预计于 2026 年第三季度完成收储，规划主要用途为商业用地；老烟草公司地块拟收储土地面积为 0.2519 公顷，预计于 2026 年第三季度完成收储，规划主要用途为商业用地；四月乡村农艺场地块拟收储土地面积为 2.8551 公顷，预计于 2026 年第四季度完成收储，规划主要用途为商业用地。
拟发行债券金额	10200 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 10200 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）。
项目收益来源	土地出让收入
融资本息和	11842.2 万元
可还本付息金额	14710.62 万元
本息覆盖倍数	1.24
压力测试后本息覆盖倍数	以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.12 到 1.24。 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。
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

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 ..... - 8 -
（五）歙县经济、财政和债务基本情况 ..... - 11 -
（六）项目实施的可行性分析 ..... - 12 -
二、 经济社会效益分析及事前绩效评估情况 ..... - 15 -
（一）经济效益分析 ..... - 15 -
（二）社会效益分析 ..... - 16 -
（三）事前绩效评估情况 ..... - 16 -
三、 用地基本情况 ..... - 27 -
（一）现状情况 ..... - 27 -
（二）规划情况 ..... - 28 -
（三）其他情况 ..... - 36 -
四、 项目实施情况 ..... - 37 -
（一）实施阶段 ..... - 37 -
（二）实施周期 ..... - 37 -
（三）土地出让 ..... - 37 -
（四）其他情况 ..... - 40 -
五、 项目投资估算及资金筹措 ..... - 41 -
（一）投资估算 ..... - 41 -
（二）资金筹措及使用计划 ..... - 42 -
六、 项目预期收益及融资平衡情况 ..... - 44 -
（一）预期收益分析 ..... - 44 -
（二）专项债券还本付息情况 ..... - 69 -
（三）资金测算平衡情况 ..... - 70 -
（四）偿债指标计算 ..... - 71 -
（五）敏感性分析（压力测试） ..... - 71 -
七、 项目风险管理 ..... - 73 -

（一）风险评估情况 ..... - 73 -
（二）风险防控措施 ..... - 74 -
八、 专项债券资金管理 ..... - 77 -
（一）职能分工 ..... - 77 -
（二）债券资金使用范围 ..... - 78 -
（三）项目收入管理 ..... - 80 -
（四）项目支出管理 ..... - 81 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 82 -
（六）项目预算管理 ..... - 83 -
（七）项目绩效管理 ..... - 85 -
（八）项目资产管理 ..... - 85 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

黄山市歙县城西片区新增土地项目。

（二）参与主体

主管部门：歙县自然资源和规划局

项目单位：歙县土地收购储备中心

土地储备机构目录代码：TC341021

（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

本项目位于歙县城西片区，共涉及6个地块，地处歙县城市更新与产业升级的重点区域，区位优势突出。区域内歙州大道、宾虹大道、新安路等主干路网密集覆盖，交通通达性强，与周边居住小区、学校、企业及公共服务设施紧密衔接，生活与产业配套成熟度高。

项目内各地块具体情况如下:

（1）原金港丝地块

原金港丝地块位于歙县望丰片区，东至歙县新丰公司、南至歙州大道、西至宾虹大道、北至道路。



（2）原力福金属地块

原力福金属地块位于歙县望丰片区，东至黄山锐邦公司、南至建筑建材厂、西至歙县徽韵工艺品厂、北至道路。



（3）歙县粮食产业园地块

歙县粮食产业园地块位于徽城镇新安路，东至鸿欣清枫苑、南至金土地小区、西至皖赣铁路、北至空地。



（4）歙县县委党校地块

歙县县委党校地块位于徽城镇新安路，东至民房、国税宿舍；南至歙县新安小学；西至歙县供电公司；北至新安路。



（5）老烟草公司地块

老烟草公司地块位于徽城镇新安路，东至电信公司；

南至空地；西至国税局宿舍楼；北至新安路。



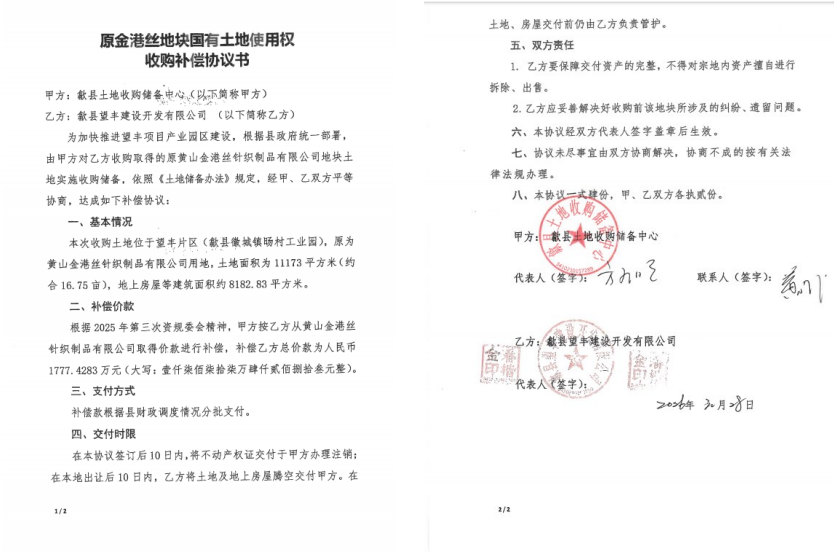
（6）四月乡村农艺场地块

四月乡村农艺场地块位于郑村镇棠樾村，东至郑村镇人民政府；南至郑潜路；西至农村道路；北至棠樾村土地。



3. 项目地块情况

原金港丝地块拟收储面积为1.1173公顷，地块标识码为3410212025R000611。2026年1月28日，歙县土地收购储备中心与歙县望丰建设开发有限公司已签订《原金港丝地块国有土地使用权收购补偿协议书》。



原金港丝地块国有土地使用权收购补偿协议书

甲方：歙县土地收购储备中心（以下简称甲方）

乙方：歙县望丰建设开发有限公司 （以下简称乙方）

为加快推进望丰项目产业园区建设，根据县政府统一部署，由甲方对乙方收购取得的原黄山金港丝针织制品有限公司地块土地实施收购储备，依照《土地储备办法》规定，经甲、乙双方平等协商，达成如下补偿协议：

一、基本情况

本次收购土地位于望丰片区（歙县徽城镇晒村工业园），原为黄山金港丝针织制品有限公司用地，土地面积为11173平方米（约合16.75亩），地上房屋等建筑面积约8182.83平方米。

二、补偿价款

根据2025年第三次资规委会精神，甲方按乙方从黄山金港丝针织制品有限公司取得价款进行补偿，补偿乙方总价款为人民币1777.4283万元（大写：壹仟柒佰柒拾柒万肆仟贰佰捌拾叁元整）。

三、支付方式

补偿款根据县财政调度情况分批支付。

四、交付时限

在本协议签订后10日内，将不动产权证交付于甲方办理注销；在本地出让后10日内，乙方将土地及地上房屋腾空交付甲方。在

1/2

土地、房屋交付前仍由乙方负责管护。

五、双方责任

1. 乙方要保障交付资产的完整，不得对宗地内资产擅自进行拆除、出售。

2. 乙方应妥善解决好收购前该地块所涉及的纠纷、遗留问题。

六、本协议经双方代表人签字盖章后生效。

七、协议未尽事宜由双方协商解决，协商不成的按有关法律法规办理。

八、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：歙县土地收购储备中心

代表人（签字）：　　联系人（签字）：

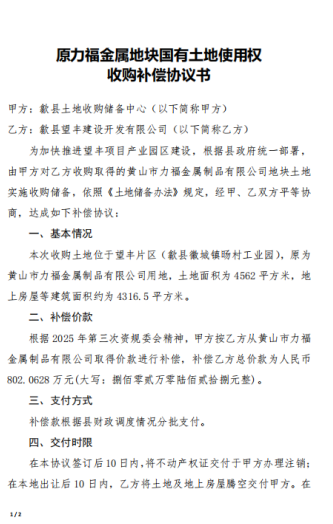
乙方：歙县望丰建设开发有限公司

代表人（签字）：

2026年 2月 3日

2/2

原力福金属地块拟收储面积为 0.4562 公顷，地块标识码为 3410212025R000596。2026 年 1 月 28 日，歙县土地收购储备中心与歙县望丰建设开发有限公司已签订《原力福金属地块国有土地使用权收购补偿协议书》。



原力福金属地块国有土地使用权
收购补偿协议书

甲方：歙县土地收购储备中心（以下简称甲方）
乙方：歙县望丰建设开发有限公司（以下简称乙方）

为加快推进望丰项目产业园区建设，根据县政府统一部署，由甲方对乙方收购取得的黄山市力福金属制品有限公司地块土地实施收购储备，依照《土地储备办法》规定，经甲、乙双方平等协商，达成如下补偿协议：

一、基本情况

本次收购土地位于望丰片区（歙县徽城镇畈村工业园），原为黄山市力福金属制品有限公司用地，土地面积为 4562 平方米，地上房屋等建筑面积约为 4316.5 平方米。

二、补偿价款

根据 2025 年第三次资规委会精神，甲方按乙方从黄山市力福金属制品有限公司取得价款进行补偿，补偿乙方总价款为人民币 802.0628 万元(大写：捌佰零贰万零陆佰贰拾捌元整)。

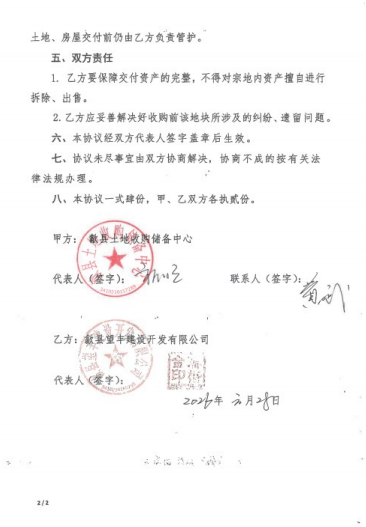
三、支付方式

补偿款根据县财政调度情况分批支付。

四、交付时限

在本协议签订后 10 日内，将不动产权证交付于甲方办理注销；在本地出让后 10 日内，乙方将土地及地上房屋腾空交付甲方。在

1/2



土地、房屋交付前仍由乙方负责管护。

五、双方责任

1. 乙方要保障交付资产的完整，不得对宗地内资产擅自进行拆除、出售。

2. 乙方应妥善解决好收购前该地块所涉及的纠纷、遗留问题。

六、本协议经双方代表人签字盖章后生效。

七、协议未尽事宜由双方协商解决，协商不成的按有关法律法规办理。

八、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：歙县土地收购储备中心

代表人（签字）：　　联系人（签字）：

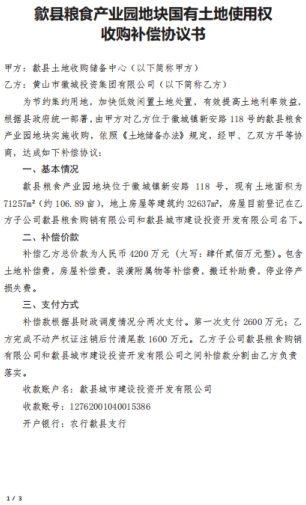
乙方：歙县望丰建设开发有限公司

代表人（签字）：

2025年 2月26日

2/2

歙县粮食产业园地块拟收储面积为 7.1257 公顷，地块标识码为 3410212025R000047。2026 年 2 月 26 日，歙县土地收购储备中心与黄山市徽城投资集团有限公司已签订《歙县粮食产业园地块国有土地使用权收购补偿协议书》。



歙县粮食产业园地块国有土地使用权
收购补偿协议书

甲方：歙县土地收购储备中心（以下简称甲方）
乙方：黄山市徽城投资集团有限公司（以下简称乙方）

为节约集约用地，加快低效闲置土地处置，有效提高土地利率效益，根据县政府统一部署，由甲方对乙方位于徽城镇新安路 118 号的歙县粮食产业园地块实施收购，依照《土地储备办法》规定，经甲、乙双方平等协商，达成如下补偿协议：

一、基本情况

歙县粮食产业园地块位于徽城镇新安路 118 号，现有土地面积为 71257㎡（约 106.89 亩），地上房屋等建筑约 32637㎡，房屋目前登记在乙方子公司歙县粮食购销有限公司和歙县城市建设投资开发有限公司名下。

二、补偿价款

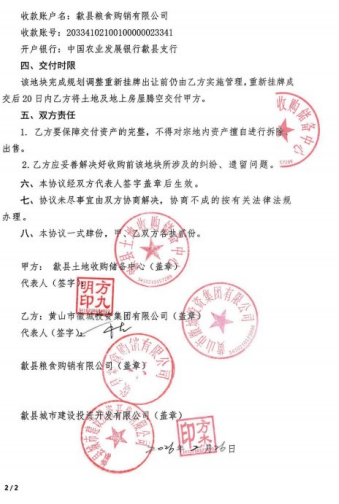
补偿乙方总价款为人民币 4200 万元（大写：肆仟贰佰万元整）。包含土地补偿费，房屋补偿费，装潢附属物等补偿费，搬迁补助费，停业停产损失费。

三、支付方式

补偿款根据县财政调度情况分两次支付。第一次支付 2600 万元；乙方完成不动产权证注销后付清尾款 1600 万元。乙方子公司歙县粮食购销有限公司和歙县城市建设投资开发有限公司之间补偿款分割由乙方负责落实。

收款账户名：歙县城市建设投资开发有限公司
收款账号：12762001040015386
开户银行：农行歙县支行

1/3



收款账户名：歙县粮食购销有限公司
收款账号：20334102100100000023341
开户银行：中国农业发展银行歙县支行

四、交付时限

该地块完成规划调整重新挂牌出让前仍由乙方实施管理，重新挂牌成交后 20 日内乙方将土地及地上房屋腾空交付甲方。

五、双方责任

1. 乙方要保障交付资产的完整，不得对宗地内资产擅自进行拆除、出售。

2. 乙方应妥善解决好收购前该地块所涉及的纠纷、遗留问题。

六、本协议经双方代表人签字盖章后生效。

七、协议未尽事宜由双方协商解决，协商不成的按有关法律法规办理。

八、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：　歙县土地收购储备中心（盖章）
代表人（签字）：

乙方：黄山市徽城投资集团有限公司（盖章）
代表人（签字）：

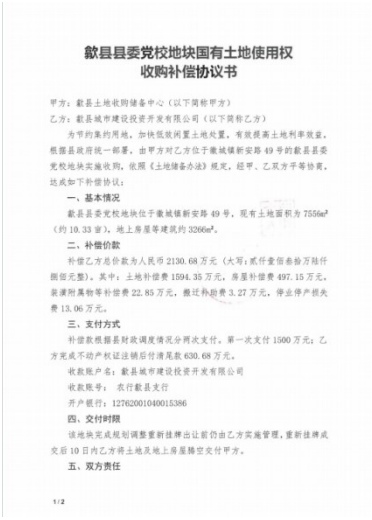
歙县粮食购销有限公司（盖章）

歙县城市建设投资开发有限公司（盖章）

2026年 2月26日

2/2

歙县县委党校地块拟收储面积为 0.7556 公顷，地块标识码为 3410212025R000106。2026 年 2 月 26 日，歙县土地收购储备中心与歙县城市建设投资开发有限公司已签订《歙县县委党校地块国有土地使用权收购补偿协议书》。



歙县县委党校地块国有土地使用权
收购补偿协议书

甲方：歙县土地收购储备中心（以下简称甲方）

乙方：歙县城市建设投资开发有限公司（以下简称乙方）

为节约集约用地，加快低效闲置土地处置，有效提高土地利率效益，根据县政府统一部署，由甲方对乙方位于徽城镇新安路49号的歙县县委党校地块实施收购，依照《土地储备办法》规定，经甲、乙双方平等协商，达成如下补偿协议：

一、基本情况

歙县县委党校地块位于徽城镇新安路49号，现有土地面积为7556m²（约10.33亩），地上房屋等建筑约3266m²。

二、补偿价款

补偿乙方总价款为人民币2130.68万元（大写：贰仟壹佰叁拾万陆仟捌佰元整）。其中：土地补偿费1594.35万元，房屋补偿费497.15万元，装潢附属物等补偿费22.85万元，搬迁补助费3.27万元，停业停产损失费13.06万元。

三、支付方式

补偿款根据县财政调度情况分两次支付。第一次支付1500万元；乙方完成不动产权证注销后付清尾款630.68万元。

收款账户名：歙县城市建设投资开发有限公司

收款账号：农行歙县支行

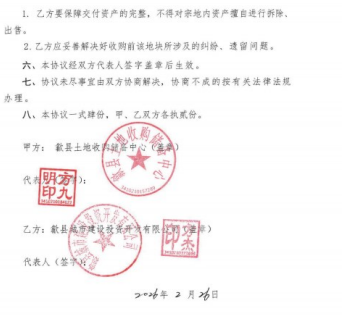
开户银行：12762001040015386

四、交付时限

该地块完成规划调整重新挂牌出让前仍由乙方实施管理，重新挂牌成交后10日内乙方将土地及地上房屋腾空交付甲方。

五、双方责任

1/2



1. 乙方要保障交付资产的完整，不得对宗地内资产擅自进行拆除、出售。

2. 乙方应妥善解决好收购前该地块所涉及的纠纷、遗留问题。

六、本协议经双方代表人签字盖章后生效。

七、协议未尽事宜由双方协商解决，协商不成的按有关法律法规办理。

八、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：歙县土地收购储备中心（盖章）

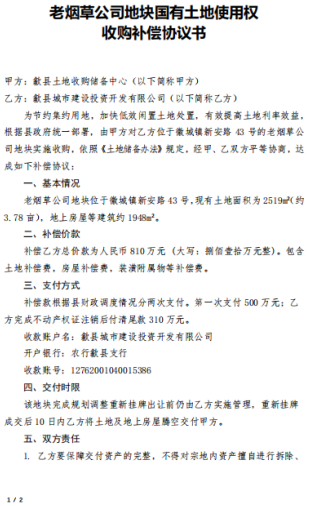
代表人（签字）：

乙方：歙县城市建设投资开发有限公司（盖章）

代表人（签字）：

2026年2月26日

老烟草公司地块拟收储面积为 0.2519 公顷，地块标识码为 3410212026R000052。2026 年 2 月 26 日，歙县土地收购储备中心与歙县城市建设投资开发有限公司已签订《老烟草公司地块国有土地使用权收购补偿协议书》。



老烟草公司地块国有土地使用权
收购补偿协议书

甲方：歙县土地收购储备中心（以下简称甲方）

乙方：歙县城市建设投资开发有限公司（以下简称乙方）

为节约集约用地，加快低效闲置土地处置，有效提高土地利率效益，根据县政府统一部署，由甲方对乙方位于徽城镇新安路43号的老烟草公司地块实施收购，依照《土地储备办法》规定，经甲、乙双方平等协商，达成如下补偿协议：

一、基本情况

老烟草公司地块位于徽城镇新安路43号，现有土地面积为2519m²（约3.78亩），地上房屋等建筑约1948m²。

二、补偿价款

补偿乙方总价款为人民币810万元（大写：捌佰壹拾万元整）。包含土地补偿费，房屋补偿费，装潢附属物等补偿费。

三、支付方式

补偿款根据县财政调度情况分两次支付。第一次支付500万元；乙方完成不动产权证注销后付清尾款310万元。

收款账户名：歙县城市建设投资开发有限公司

开户银行：农行歙县支行

收款账号：12762001040015386

四、交付时限

该地块完成规划调整重新挂牌出让前仍由乙方实施管理，重新挂牌成交后10日内乙方将土地及地上房屋腾空交付甲方。

五、双方责任

1. 乙方要保障交付资产的完整，不得对宗地内资产擅自进行拆除、

1/2



出售。

2. 乙方应妥善解决好收购前该地块所涉及的纠纷、遗留问题。

六、本协议经双方代表人签字盖章后生效。

七、协议未尽事宜由双方协商解决，协商不成的按有关法律法规办理。

八、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方：歙县土地收购储备中心（盖章）

代表人（签字）：

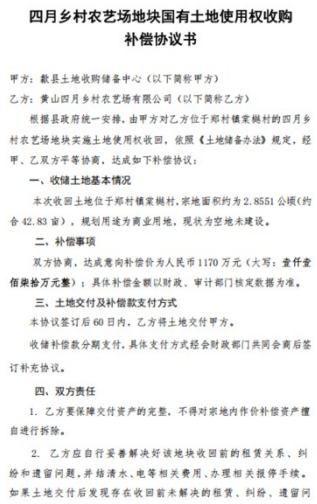
乙方：歙县城市建设投资开发有限公司（盖章）

代表人（签字）：

2026年2月26日

2/2

四月乡村农艺场地块拟收储面积为 2.8551 公顷，地块标识码为 3410212025R001017。2026 年 2 月 26 日歙县土地收购储备中心与四月乡村农艺场有限公司签订《四月乡村农艺场地块国有土地使用权收购补偿协议书》。



四月乡村农艺场地块国有土地使用权收购
补偿协议书

甲方：歙县土地收购储备中心（以下简称甲方）
乙方：黄山四月乡村农艺场有限公司（以下简称乙方）

根据县政府统一安排，由甲方对乙方位于郑村镇棠樾村的四月乡村农艺场地块实施土地使用权收回，依照《土地储备办法》规定，经甲、乙双方平等协商，达成如下补偿协议：

一、收储土地基本情况

本次收回土地位于郑村镇棠樾村，宗地面积约为2.8551公顷(约合42.83亩)，规划用途为商业用地，现状为空地未建设。

二、补偿事项

双方协商，达成意向补偿价为人民币1170万元（大写：壹仟壹佰柒拾万元整）；具体补偿金额以财政、审计部门核定数据为准。

三、土地交付及补偿款支付方式

本协议签订后60日内，乙方将土地交付甲方。

收储补偿款分期支付，具体支付方式经会财政部门共同会商后签订补充协议。

四、双方责任

1. 乙方要保障交付资产的完整，不得对宗地内作价补偿资产擅自进行拆除。

2. 乙方应自行妥善解决好该地块收回前的租赁关系、纠纷和遗留问题，并结清水、电等相关费用、办理相关报停手续。如果土地交付后发现存在收回前未解决的租赁、纠纷、遗留问题等仍由乙方负责解决，由此所造成的一切费用及损失均由乙方承担，并承担相应的违约责任。

五、本协议经双方代表人签字盖章后生效。

六、本协议未尽事宜由双方协商签订补充协议，协商不成的按有关法律法规办理。

七、本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

甲方：歙县土地收购储备中心

代表人（签字）：　　联系人（签字）：

乙方：黄山四月乡村农艺场有限公司

代表人（签字）：

合同签订日期：2026年2月26日

（四）纳入土地储备年度计划情况

2026年2月14日，原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块已纳入经歙县人民政府批准的歙县2026年度土地储备计划。

歙县人民政府

歙政函〔2026〕11号

歙县人民政府关于同意调整2026年度土地储备计划的批复

县自然资源和规划局：

根据县土储专项债工作安排，经县自然资源和规划委员会2026年第一次会议研究，现批复如下：

一、同意你局对《歙县2026年度土地储备计划》进行调整。

二、计划调整后，由你局依据《土地管理法》等相关法律法规及政策规定，负责组织实施。

三、纳入年度土地储备计划的新增建设用地，征收工作由所在乡镇政府负责具体实施，你局切实做好业务指导和服务工作。

附件：歙县2026年度土地储备计划

歙县人民政府

2026年2月14日

附件

歙县2026年度土地储备计划

序号	项目名称	地块坐落	储备类型	面 积（公顷）	项目类型
1	原金港丝地块	望丰片区	收购	1.1173	续建
2	原力福金属地块	望丰片区	收购	0.4562	续建
3	原比特富地块	富堨工业园	收购	0.6884	续建
4	歙县粮食产业园地块	徽城镇新安路118号	收购	7.1257	续建
5	歙县县委党校地块	徽城镇新安路49号	收购	0.7556	续建
6	四月乡村农艺场地块	郑村镇棠樾村	收购	2.8551	新建
7	原小川乡政府地块	小川乡小川村	收回	0.1673	新建
8	渔龙文化地块	徽城镇紫阳村	收购	3.4829	新建
9	园艺场经信财税地块	富堨工业园	收购	1.0334	新建
10	老烟草公司地块	徽城镇新安路	收购	0.2519	新建
11	歙县鑫远建设开发有限公司原奥龙地块	歙县经济开发区	收购	7.3307	新建
12	歙县鑫远建设开发有限公司原吉瑞地块	歙县经济开发区	收购	5.3333	新建
13	一枝梅传播中心地块	园艺场	收回	0.8279	续建
14	紫红文化地块	徽城镇旸村	收回	0.9018	续建
15	汪满田茶业地块	开发区城东园区	收回	0.3929	新建
16	渔梁公房地块	徽城镇渔梁街	收回	0.9075	新建
17	歙县林枫新型建材地块	王村镇升庄村	收回	0.7057	新建
18	平和精神病院补充地块	桂林镇吴川村	收回	0.0451	新建
19	物流园南侧、北侧道排工程	桂林镇江村	农转征	0.5359	新建
20	七川北路	郑村镇潭渡村、徽城镇七川村	农转征	1.9511	新建

原金港丝地块拟收储土地面积为 1.1173 公顷，预计于2026 年第二季度完成收储，规划主要用途为商业用地。

原力福金属地块拟收储土地面积为0.4562公顷，预计于2026 年第二季度完成收储，规划主要用途为商业用地。

歙县粮食产业园地块拟收储土地面积为 7.1257 公顷，预计于 2026 年第三季度完成收储，规划主要用途为物流仓储用地。

歙县县委党校地块拟收储土地面积为 0.7556 公顷，预计于 2026 年第三季度完成收储，规划主要用途为商业用地。

老烟草公司地块收储土地面积为 0.2519 公顷，预计于 2026 年第三季度完成收储，规划主要用途为商业用地。

四月乡村农艺场地块收储土地面积为 2.8551 公顷，预计于 2026 年第四季度完成收储，规划主要用途为商业用地。

（五）歙县经济、财政和债务基本情况

歙县位于安徽省南部，东北与绩溪县和浙江省临安区交界，东南与浙江省淳安县、开化县毗连，西南与屯溪区、休宁县相邻，西北与徽州区、黄山区接壤，辖 15 个镇、13 个乡，面积 2122 平方千米。歙县地处皖南山区，境内雄峰挺拔，峻岭逶迤，丘陵起伏，溪谷纵横，地貌多样，有黄山山脉高耸于西北，天目—白际山脉屏障于东南。2025 年度歙县县域综合实力成功跻身全省 30 强，连续 3 年入选全国县域旅游综合实力百强县。2025 年，我县完成地区生产总值 294.8 亿元、增长 6.5%左右，规上工业增加值增长 9%以上，高技术产业增加值增长 39.2%；农产品加工业产值增长 8.1%。

歙县经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份 项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	251.5	277.4	294.8
地区生产总值增速（%）	5.5	6.4	6.5
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
年份 项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	15.3	15.5	15.9
一般公共预算支出	43.3	55.9	51.8
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	8.2	6.4	7.3
政府性基金支出	22.8	13.8	18.4
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至2025年底地方政府债务余额	103.9		
2025年底地方政府债务限额	105.6		

（六）项目实施的可行性分析

1.企业意愿

黄山市歙县城西片区新增土地项目包含原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块共6个地块，均

属存量国有建设用地，主要是因为地块低效、闲置需要收购盘活。相关原土地使用权人积极配合相关部门收储工作，既有助于原土地使用权人盘活沉淀资产，也为政府优化土地资源配置创造了条件。

2. 政府层面

歙县城西片区作为县域经济发展的重要空间载体，承担着优化城市功能布局、提升土地利用效益的战略使命。片区范围内六个地块分布于徽城镇、郑村镇等重点发展区域，区位条件优越，具备良好的开发基础。项目实施将释放多维发展效能：①盘活存量土地资源，通过 12.5618 公顷低效用地的收储再出让，实现土地集约节约利用；②优化城市功能结构，结合商业、物流仓储等规划用途，补齐公共服务配套短板，提升区域形象品质；③发挥就业带动效应，项目建成后预计可带动商贸流通、仓储物流等相关产业发展，为本地居民创造更多就业岗位。

3. 政策引导

本项目是歙县贯彻落实国家及省级专项债券支持土地储备政策的重要举措。2024 年以来，国务院办公厅、自然资源部、财政部先后印发《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《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》（自然资发〔2025〕45 号）《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好 2026 年运用政府专项债券支持土地储备相关

工作的通知》（皖自然资权函〔2026〕2 号）等文件，明确允许专项债券用于土地储备，支持地方政府收购存量国有建设土地。安徽省及黄山市同步出台配套文件，细化工作流程。本项目六个地块均为存量国有建设用地，纳入 2026 年度土地储备计划，已明确土地权属、价值评估等基础工作，符合专项债券申报条件。

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. 规范融资机制，保障资金可持续性

黄山市歙县城西片区新增土地项目（包括原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块）预计土地出让收入 1.8016 亿元，投资完成后每年不仅能覆盖债券本息，剩余资金还可用于地方发展，形成资金良性循环。这种机制既满足了土地储备的合理融资需求，又通过市场化发行倒逼地方政府科学测算项目收益，避免过度举债。

2. 拉动有效投资，推动经济增长

黄山市歙县城西片区新增土地项目（包括原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块）土地整理带来的基建投资不仅创造就业机会，加快了区域经济转型，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，提高高端客户对歙县区位价值的认识，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。

3. 防范债务风险，改善财政结构

专项债券推动土地收储、整理和有序供应，有效调控土地市场。相较于传统土地储备贷款，专项债券纳入预算管理并实行专款专用，从源头遏制隐性债务扩张。实证研究显示，2016年融资政策改革后，地方政府隐性债务规模、增速及占比均显著下降，市场化程度较低地区效果更突出，专项债券既约束政府举债行为，又优化债务利率定价，实现风险可控。

（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。政府通过征收、收购、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）项目实施的必要性

① 保障城市发展的需要

近年来，随着城市化进程的加快和人口的不断，土地资源的合理利用和管理成为城市发展的重要课题。储备土地管理作为一种重要手段，旨在保障城市的可持续发展和土地资源的合理配置。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。

② 优化土地资源配置的需要

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交通枢纽、产业聚集区等重点发展区域，避免土地开发的碎片化。储备期间对低效用地进行整合，经土地平整、基础设施配套后，地块容积率平均提升30%以上，实现“生地变熟地”的价值跃升。

③ 促进经济发展的需要

通过储备土地，政府能够为企业和投资者提供充足的建设用地，支持商业、物流仓储用地等项目的开发，直接推动经济增长。储备土地通过统一收储和规划，避免土地碎片化利用，提高土地利用效率，使土地资源向高附加值产业倾斜，促进经济结构优化。调控土地供应节奏和规模，防止地价剧烈波动，维护市场预期稳定，为投资者创造可预期的营商环境。储备土地可用于建设交通等公共设施，

完善城市功能，提升区域竞争力，间接拉动经济发展。通过收储再开发，激活闲置或低效利用的土地资源，转化为高价值用途，释放经济潜力。

④ 社会稳定的需要

土地储备为规划项目的落地提供了必要的土地资源，从而促进了城市的有序发展，增强了社会的稳定性。土地储备往往与基础设施建设、公共设施改善等公共服务项目相关联。这些项目的实施不仅提升了城市形象，还改善了居民的生活环境，提高了公众的生活质量，从而增强了社会凝聚力和稳定性。

在自然灾害、经济危机等突发事件发生时，土地储备可以作为应急资源，用于建设临时安置点、恢复生产等，帮助社会快速恢复正常秩序。

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。政府通过公开透明的操作，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）项目公益性

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公共设施建设，如道路交通、市政管网等基础设施等，这些设施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。

土地储备过程中，政府可以优先考虑生态敏感区域和自然景观的保护。通过储备这些土地，政府可以防止过度开发和环境破坏，保护生态系统的完整性和生物多样性，为公众提供优质的生态环境。

（3）收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括省级统筹资金、社会保障专项资金、农业土地开发资金、土地出让业务费、国有土地收益基金。

项目实施后，在计算期（2026 年至 2033 年）内总收入为 18016 万元，土地出让成本为 3305.38 万元，税金及附加为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 14710.62 万元，累计还本付息总额为 11842.20 万元，测算覆盖本息倍数为 1.24 倍。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）建设投资的合规性

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

（2）建设投资的成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、地价评估、意向协议签订等前期工作，本项目所涉地块已纳入歙县 2026 年度土地储备计划，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 10322 万元，计划发行债券 10200 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 10200.00 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）。

政府投资项目通常通过严格的审批制度（如明确资金来源要求）、专项债筹资及实施单位承诺，保障了资金到位的可行性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测

本项目计划筹集资金 10322 万元，其中：申请发行地方政府专项债券 10200.00 万元，政府财政预算 122 万元。已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配。因此本项目专项债券资金额度需求合理，与项目建设期及各年

度建设任务相匹配。

（2）项目成本预测

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括省级统筹资金、社会保障专项资金、农业土地开发资金、土地出让业务费、国有土地收益基金。详细测算内容及表格详见“六、项目预期收益及融资平衡情况”。

本项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让成本为 3305.38 万元，其中省级统筹资金为 360.32 万元，社会保障专项资金为 1441.28 万元，农业土地开发资金为 62.5 万元，国有土地收益基金为 1080.96 万元，土地出让业务费为 360.32 万元。

项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

（3）项目收益

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2033 年）内总收入为 18016 万元，土地出让成本为 3305.38 万元，税金与附加为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，净收益为 14710.62 万元。

5. 债券资金需求合理性

（1）政策合理性

《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》和《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好 2026 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》

（皖自然资权函〔2026〕2 号）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。本项目为土地储备-新增土地项目，符合专项债支持领域。

（2）分年债券资金需求合理性

项目预计开始收储时间为 2026 年 6 月，于 2026 年 11 月底完成收储。按照分年投资计划，本项目计划一年发行 10200.00 万元债券（2026 年债券需求 10200.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

6. 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 10200.00 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 10200.00 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，项目在计算期内（2026 年至 2033 年）累计可用于还本付息的金额为 14710.62 万元，累计还本付息总额为 11842.20 万元，测算覆盖本息倍数为 1.24 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，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

（2）偿债风险点

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：项目可能存在规划条件的变更，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目需按照规定程序进行规划条件的变更，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，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的工作协调，制定合理的计划和方案，确保工作顺利进行。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。

7. 绩效目标合理性

（1）项目总体目标

利用资金完成本项目土地收购；清理涉及抵押或债务纠纷的闲置用地，降低金融系统性风险；通过土地再开发完善交通、商业、物流仓储等配套设施，提升城市承载力和宜居性。

（2）绩效目标

经济成本指标：总投资支出控制，不超过项目总投资估算 10322 万元；本息支出控制不超过 11842.20 万元。

社会成本指标：和社会平均成本的比较，低于社会平均成本。

生态环境指标：按照规划要求。

数量指标：收储面积，12.5618公顷。

质量指标：收储进度情况，100%；实施成果验收通过率，95%；项目资金到位及时性，跟随收储进度及时到位。

经济效益指标：土地收入，符合本地同类型项目的收入水平；项目实施后的盈利能力，偿还本项目专项债券本息后，仍有现金结余；100%收益实现情况下偿债覆盖率，不低于1.2。

社会效益指标：优化土地资源配置，通过土地储备整合碎片化、低效利用的土地，为国土空间总体规划和产业布局提供空间，推动区域经济协调发展；吸引投资与产业升级，储备土地经过开发整理后，吸引企业投资，促进产业升级和就业增长；提升土地价值，通过基础设施配套（如道路、水电等），提升地块价值，增加地方财政收入，反哺公共服务投入。

生态效益指标：对未来可持续发展的影响，科学规划和土地整理，推动城市生态修复、污染治理和绿色发展，促进人与自然和谐共生。

服务对象满意度指标：服务对象对本项目的满意度，95%以上。

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目专项债券申报材料的编制以中央、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。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

三、用地基本情况

（一）现状情况

1. 原金港丝地块

土地权属说明：该地块使用权人为歙县望丰建设开发有限公司，地块位于歙县望丰片区，宗地面积1.1173公顷。该地块不动产权证号为皖（2019）歙县不动产权第0001321-0001325号。本次拟收购总面积1.1173公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

2. 原力福金属地块

土地权属说明：该地块使用权人为歙县望丰建设开发有限公司，地块位于歙县望丰片区，宗地面积0.4562公顷。该地块土地使用权证号为歙国用（2016）第118号。本次拟收购总面积0.4562公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

3. 歙县粮食产业园地块

土地权属说明：该地块使用权人为黄山市徽城投资集团有限公司，地块位于歙县徽城镇新安路118号，宗地面积7.1257公顷。该地块土地使用权证号为歙国用（2004）第374号。本次拟收购总面积7.1257公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

4. 歙县县委党校地块

土地权属说明：该地块使用权人为歙县城市建设投资

开发有限公司，地块位于歙县徽城镇新安路 49 号，宗地面积 0.7556 公顷。该地块土地使用权证号歙国用（2012）第 409 号。本次拟收购总面积 0.7556 公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

5. 老烟草公司地块

土地权属说明：该地块使用权人为歙县城市建设投资开发有限公司，地块位于歙县徽城镇新安路，宗地面积 0.2519 公顷。该地块土地使用权证号为歙国用（1994）第 393 号。本次拟收购总面积 0.2519 公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

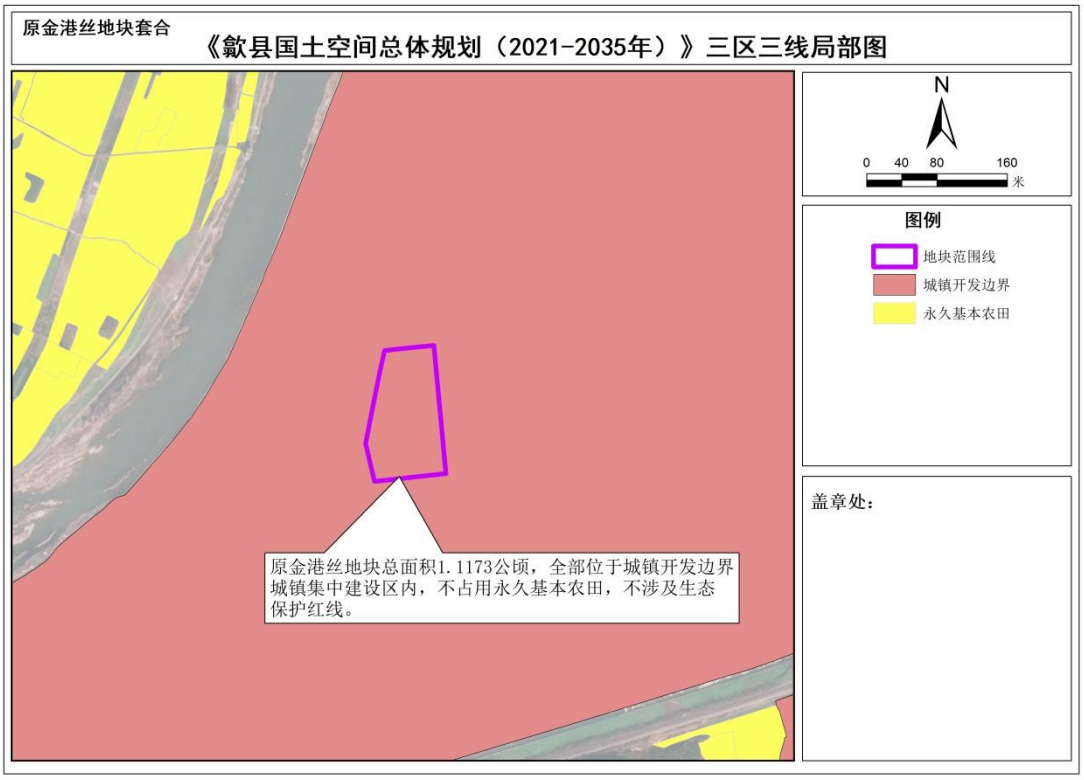
6. 四月乡村农艺场地块

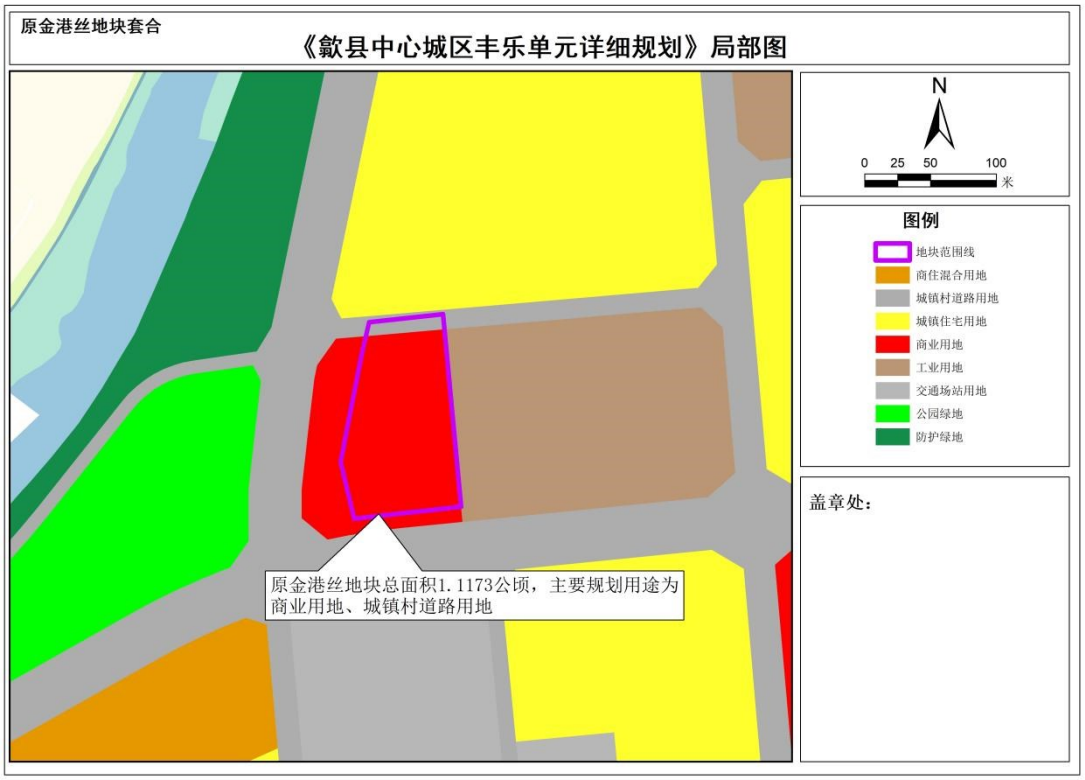
土地权属说明：该地块使用权人为黄山四月乡村农艺场有限公司，地块位于歙县郑村镇棠樾村，宗地面积 2.8551 公顷。该地块不动产权证号为皖（2021）歙县不动产权第 0001271 号。本次拟收购总面积 2.8551 公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

（二）规划情况

原金港丝地块全部位于《歙县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黄政函〔2024〕44 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块依据《歙县中心城区丰乐单元详细规划》（歙政函〔2025〕63 号），规划用途主要为商业用地、

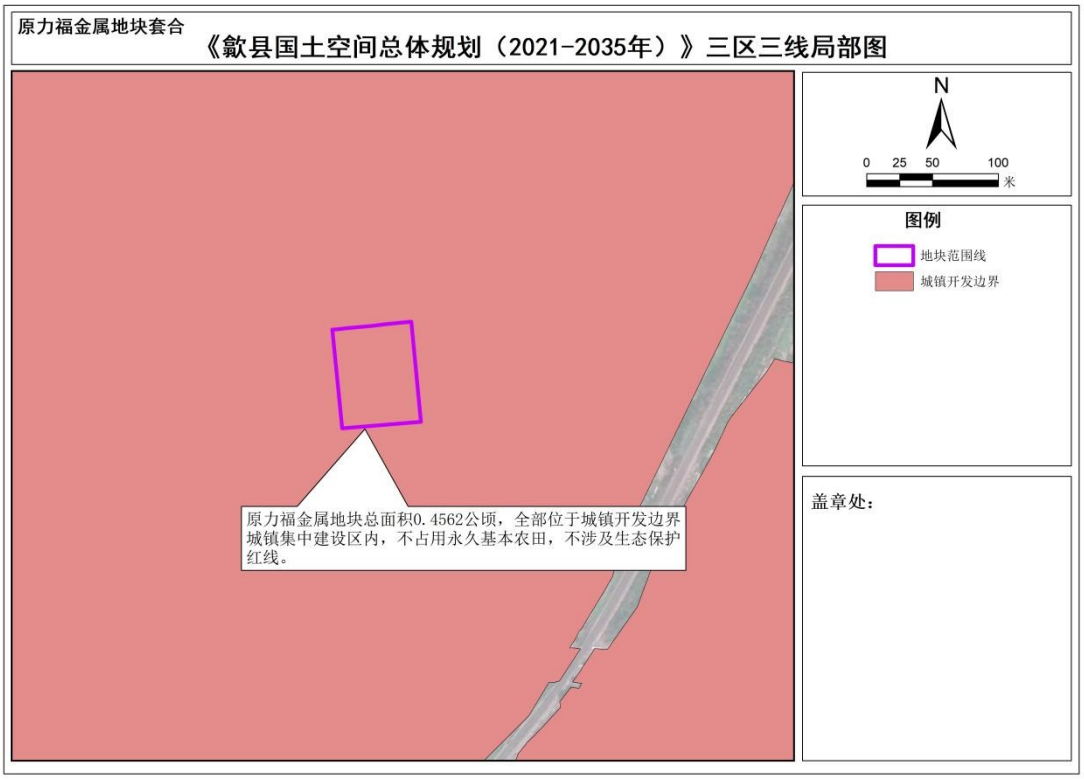
城镇村道路用地。

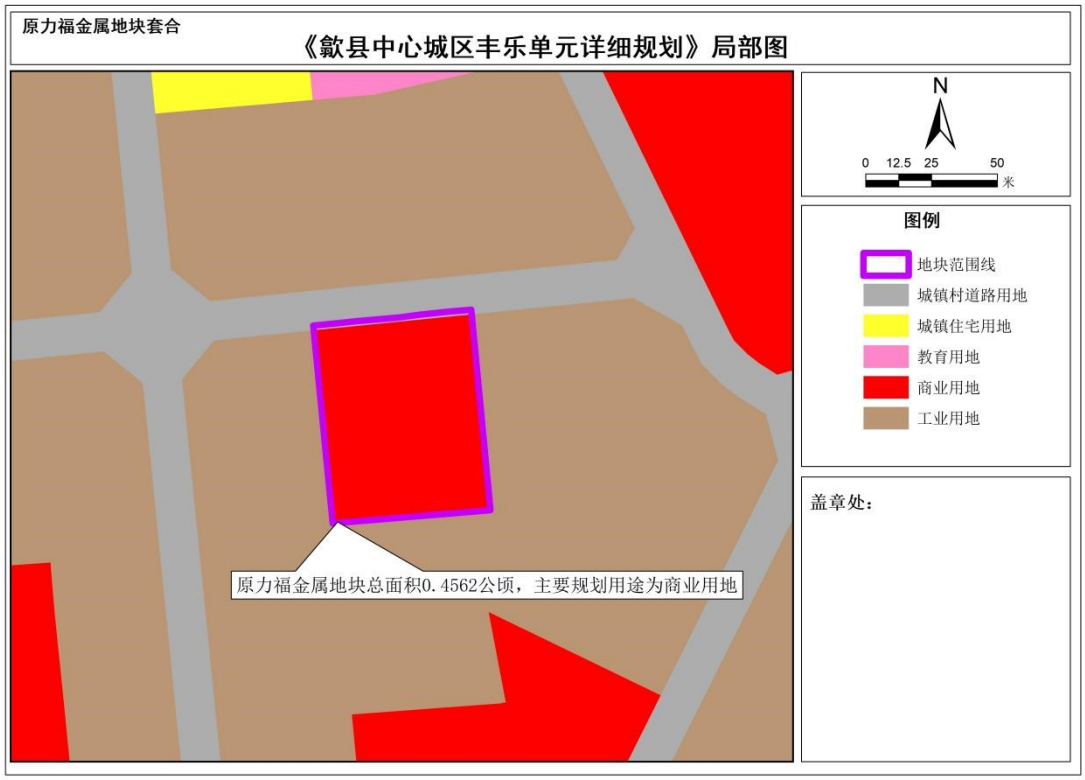




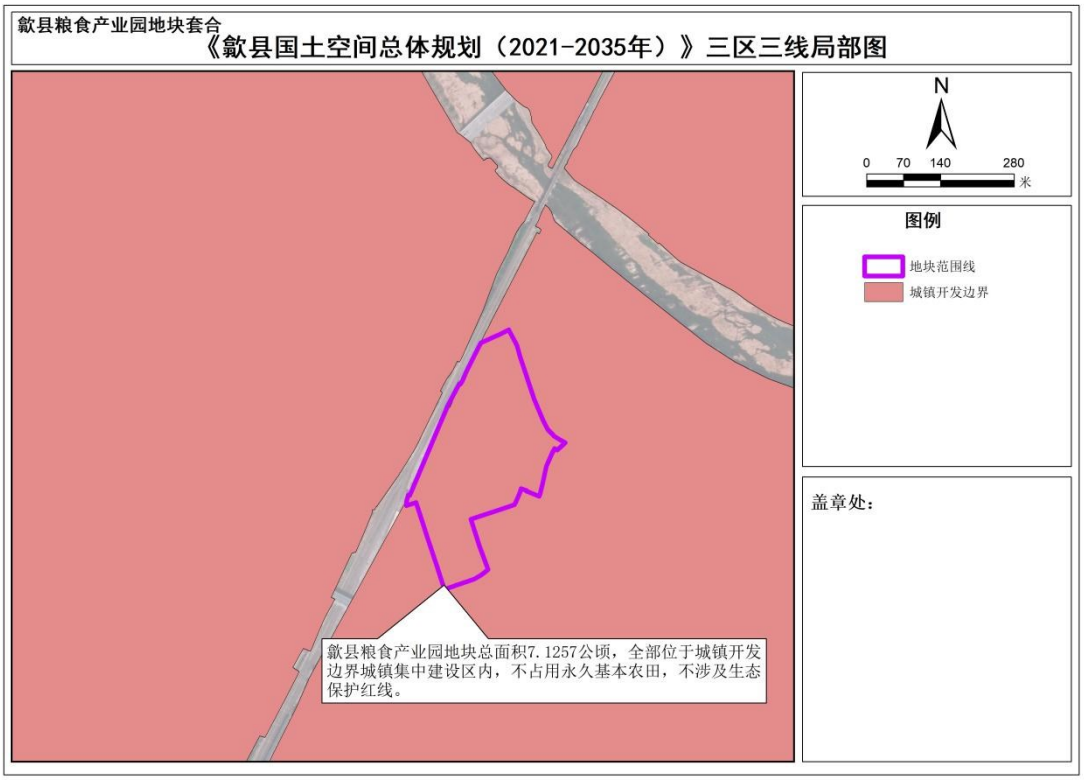
原力福金属地块全部位于《歙县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黄政函〔2024〕44 号）城镇开发边

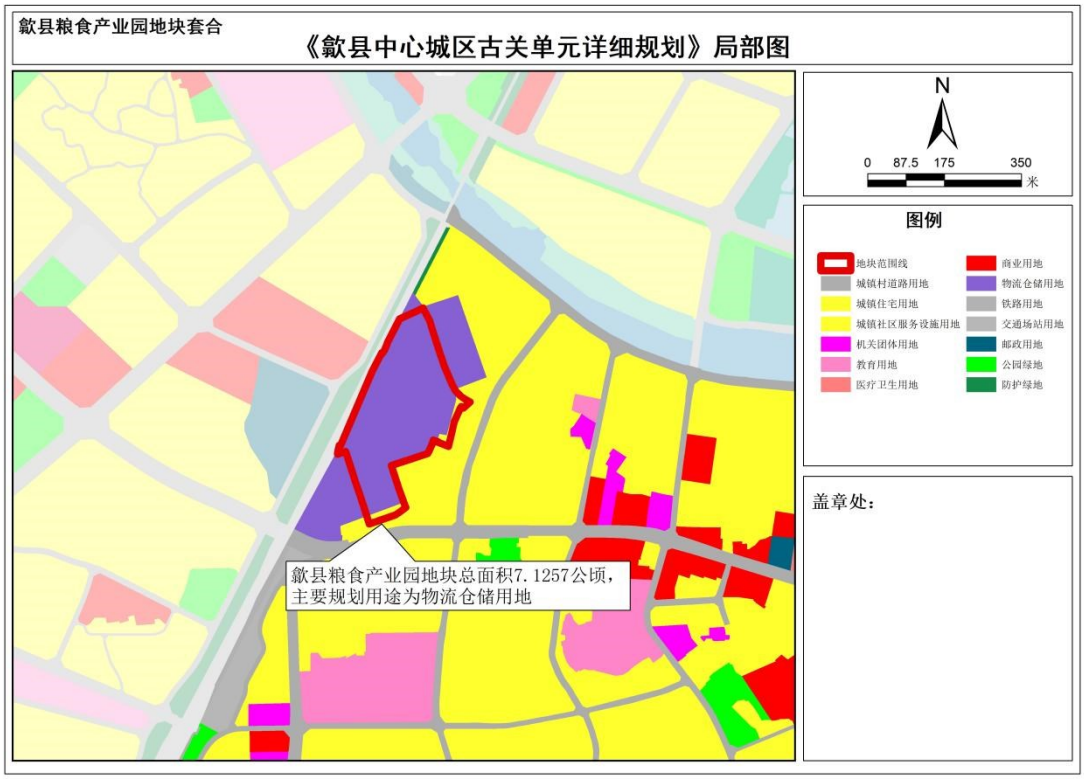
界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块依据《歙县中心城区丰乐单元详细规划》（歙政函〔2025〕57 号），规划用途主要为商业用地。



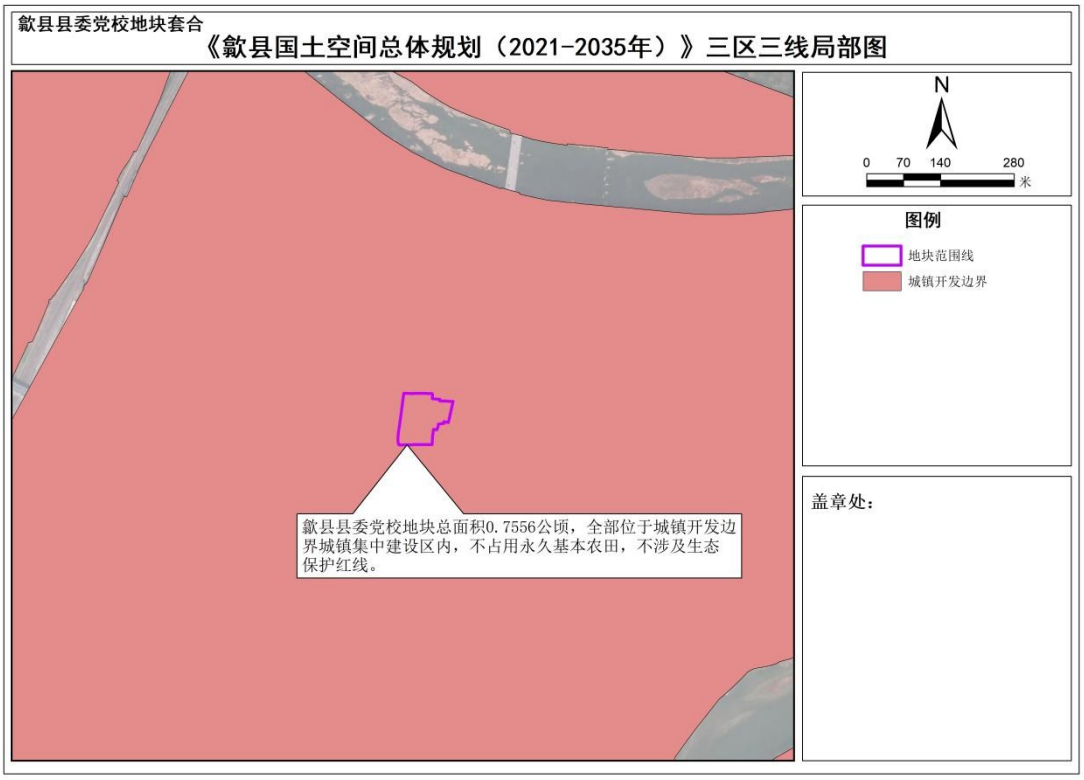


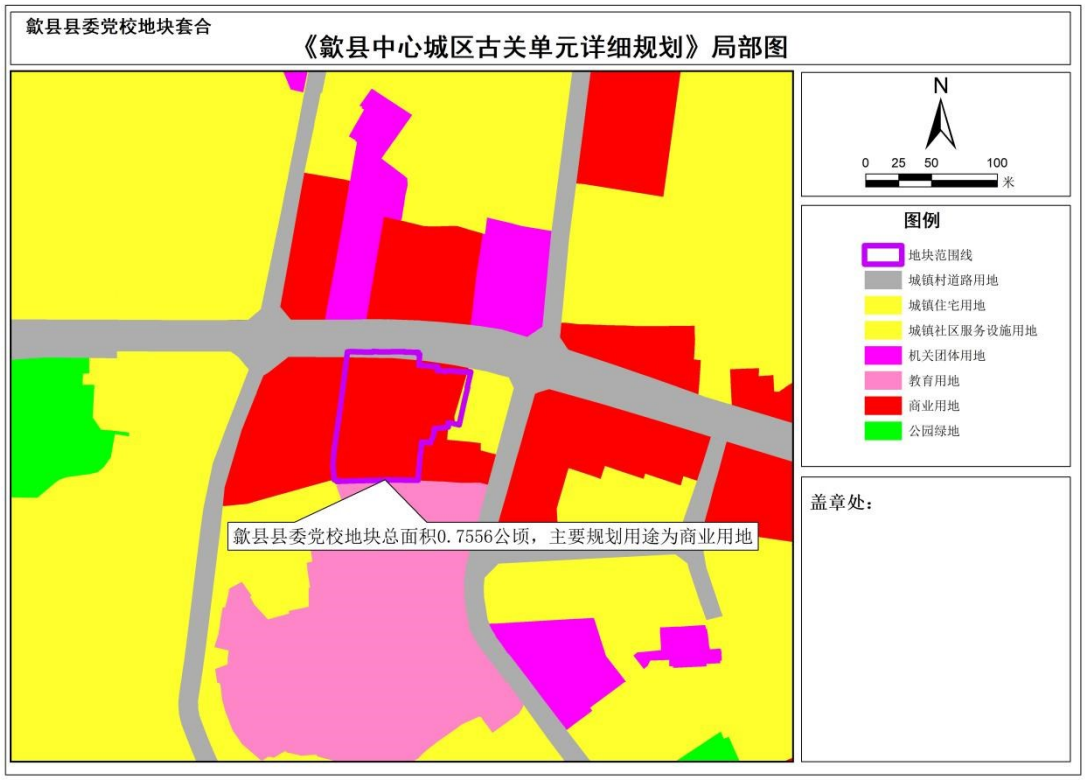
歙县粮食产业园地块全部位于《歙县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黄政函〔2024〕44 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区内，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块依据《歙县中心城区古关单元详细规划》（歙政函〔2025〕63 号），规划用途主要为物流仓储用地。





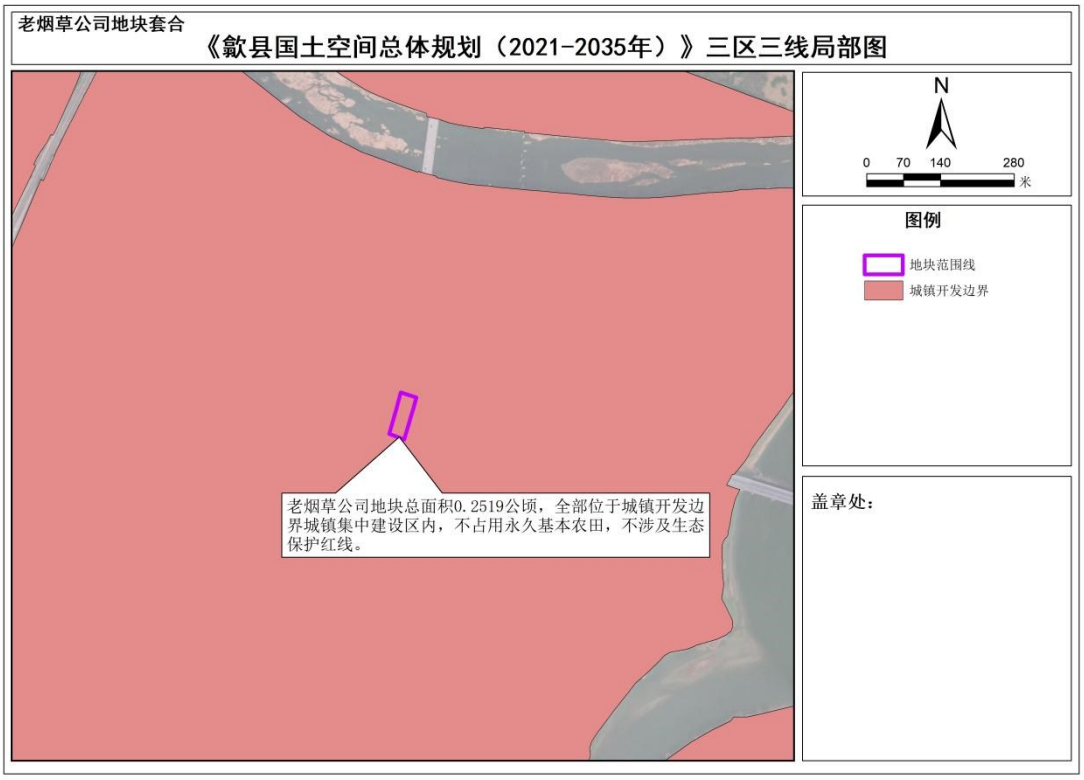
歙县县委党校地块全部位于《歙县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黄政函〔2024〕44 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区内，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块依据《歙县中心城区古关单元详细规划》（歙政函〔2025〕63 号），规划用途主要为商业用地。

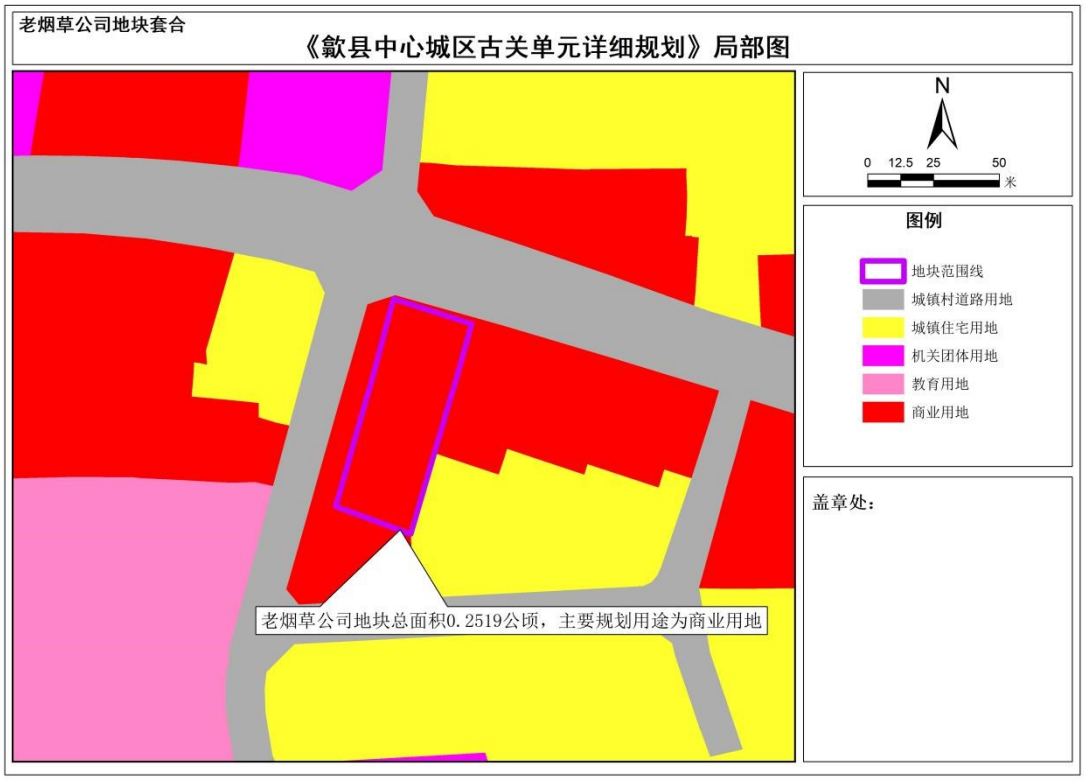




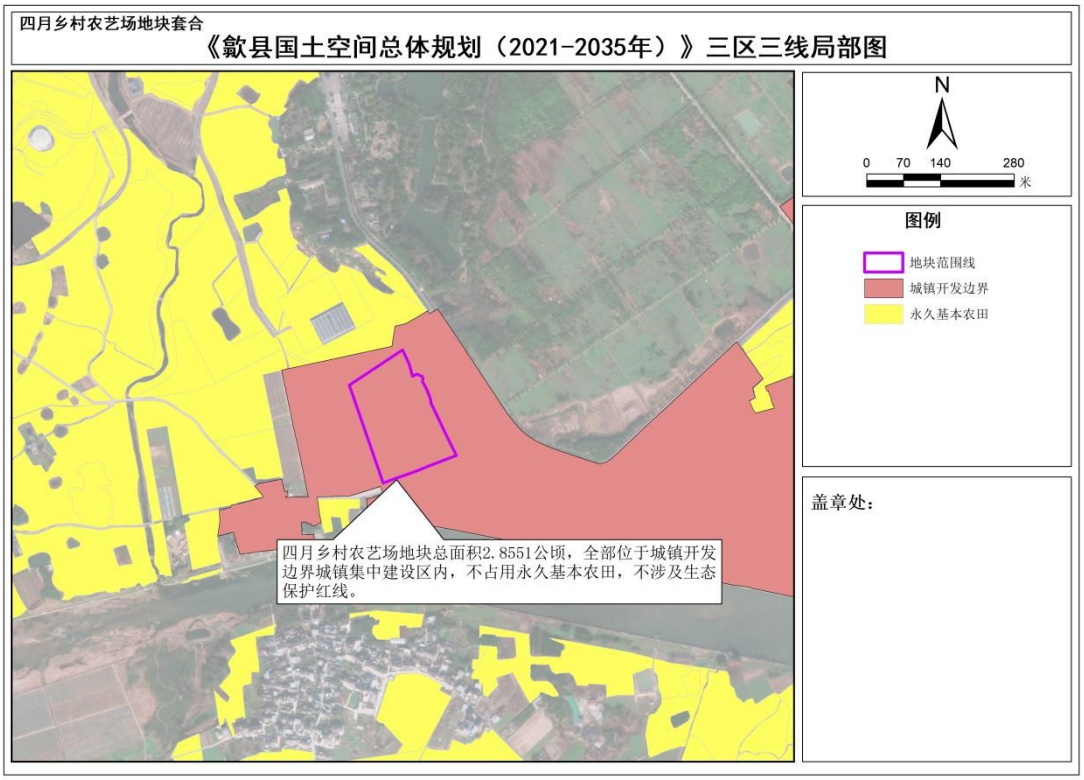
老烟草公司地块全部位于《歙县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黄政函〔2024〕44 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区内，不占用永久基本农田，不涉及

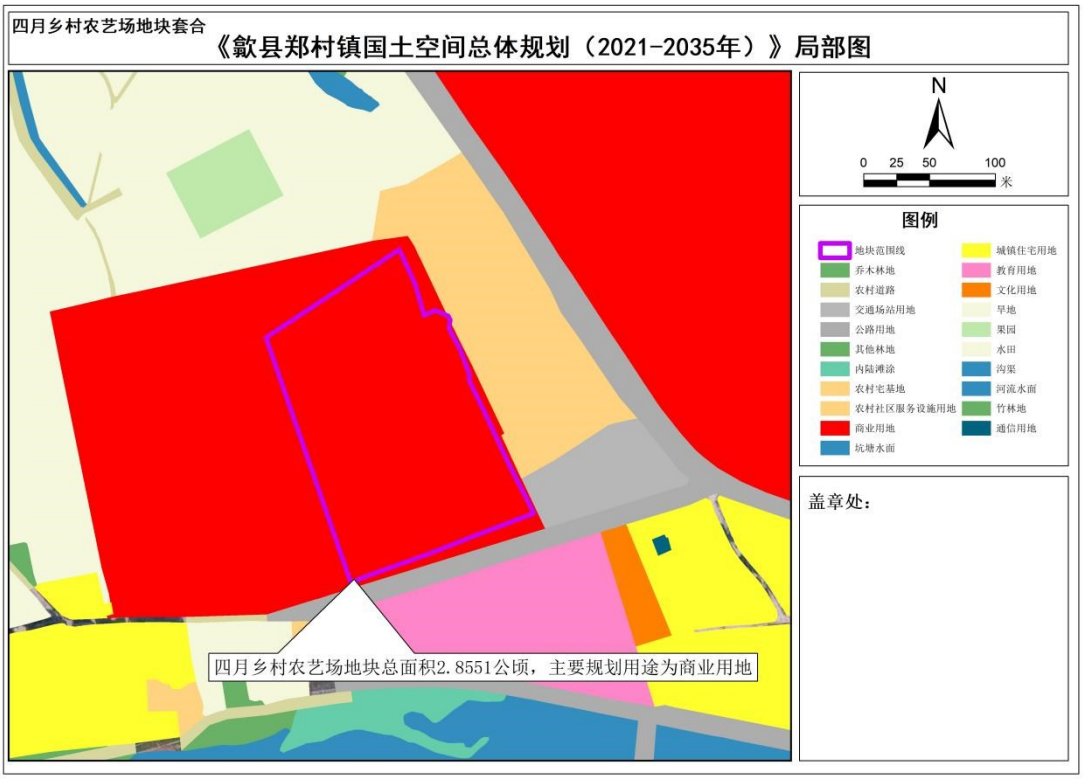
生态保护红线。该地块依据《歙县中心城区古关单元详细规划》（歙政函〔2025〕63 号），规划用途主要为商业用地。





四月乡村农艺场地块全部位于《歙县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黄政函〔2024〕44 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区内，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块依据《歙县郑村镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》（歙政函〔2025〕61 号），规划用途主要为商业用地。





（三）其他情况

该项目无其他情况说明。

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本次涉及的项目均为新实施项目。

（二）实施周期

原金港丝地块和原力福金属地块，2026 年 1 月至 2027 年 3 月;

歙县粮食产业园地块，2026 年 1 月至 2028 年 3 月;

歙县县委党校地块，2026 年 2 月至 2029 年 3 月;

老烟草公司地块，2026 年 2 月至 2030 年 3 月;

四月乡村农艺场地块，2026 年 2 月至 2031 年 3 月。

序号	地块名称	地块面积（公顷）	文件收回/收购协议签订时间	预计出让时间
1	原金港丝地块	1.1173	2026 年 1 月	2027 年 3 月
2	原力福金属地块	0.4562	2026 年 1 月	2027 年 3 月
3	歙县粮食产业园地块	7.1257	2026 年 2 月	2028 年 3 月
4	歙县县委党校地块	0.7556	2026 年 2 月	2029 年 3 月
5	老烟草公司地块	0.2519	2026 年 2 月	2030 年 3 月
6	四月乡村农艺场地块	2.8551	2026 年 2 月	2031 年 3 月

（三）土地出让

黄山市歙县城西片区新增土地项目涉及原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块共 6 个地块。项

目拟收储总面积 12.5618 公顷，其中可用于计算土地收益的出让面积 12.4981 公顷（含商业用地 5.3724 公顷，物流仓储用地 7.1257 公顷）；城镇村道路用地 0.0637 公顷通过划拨方式供应，不计入土地收益。

项目计划于 2027 年土地开始出让，2031 年完成土地出让，拟出让总面积为 12.4981 公顷，各地块具体土地出让面积及出让计划如下表:

表 1 地块土地出让面积分析

地块名称	拟收储面积（公顷）	规划用途			土地出让面积	备注
		商业用地	物流仓储用地	城镇村道路用地		
原金港丝地块	1.1173	1.0536	/	0.0637	1.0536	城镇村道路用地 0.0637 公顷通过划拨方式供应，不计入土地收益
原力福金属地块	0.4562	0.4562	/	/	0.4562	/
歙县粮食产业园地块	7.1257	/	7.1257	/	7.1257	/
歙县县委党校地块	0.7556	0.7556	/	/	0.7556	/
老烟草公司地块	0.2519	0.2519	/	/	0.2519	
四月乡村农艺场地块	2.8551	2.8551	/	/	2.8551	
合计	12.5618	5.3724	7.1257	0.0637	12.4981	/

表 2 土地出让计划表

单位：公顷

	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
原金港丝地块	1.0536					1.0536
原力福金属地块	0.4562					0.4562
歙县粮食产业园地块		7.1257				7.1257
歙县县委党校地块			0.7556			0.7556
老烟草公司地块				0.2519		0.2519
四月乡村农艺场地块					2.8551	2.8551
合计	1.5098	7.1257	0.7556	0.2519	2.8551	12.4981

根据《关于本次收储土地出让进度符合歙县土地交易市场情况的说明》，本次收储土地出让进度符合我县土地交易市场情况。

关于本次收储土地出让进度符合歙县土地交易市场情况的说明

经查询歙县2023年-2025年历史土地供应台账，近三年同类型商服用地和物流仓储用地出让面积总计277566.1平方米（27.7566公顷）（详见附件），年均出让面积约92522平方米（9.2522公顷），同类型土地需求旺盛，土地出让进度及土地出让面积符合我县土地交易市场情况。

特此证明！

主管部门：歙县自然资源和规划局

项目单位：歙县土地收购储备中心

2026年3月3日

附件：歙买近三年类似商服用地、物流仓储用地项目成交价、土地成交面积统计表

年份	土地使用人	地块号	项目名称	土地位置	土地用途	成交面积(平方米)	成交单价(元/平方米)	成交总价(万元)
2025年	安徽石潭文化旅游开发有限公司	SX202526号	/	富堨镇徐村村	商业服务业用地中的旅游用地	20519.58	900	1846.7622
	黄山市歙州农文旅发展集团有限公司	SX202528号	渔梁非遗鱼灯展示中心	徽城镇渔梁社区	商业服务业用地中的旅游用地	549.26	2325	127.703
	歙县光影石潭文化旅游开发有限公司	SX202560号	石潭光影小筑	霞坑镇石潭村	商业用地	4614.48	960	442.9901
	歙县旅游发展有限公司	SX202544号	原示范幼儿园	徽城镇中和街96-11号	商业用地	1103.96	1335	147.3787
	黄山市歙县兰信大酒店有限公司	SX202443号	兰信会议会展中心边角地	徽城镇北关社区居委会	商服用地	318.56	1545.0	49.2175
	歙县旅游发展有限公司	SX202563号	许村富贵里项目（边角地）	许村镇许村村	商业-娱乐	72.12	375.0	2.7045
2024年	杭州索丘信息科技有限公司	SXJT202303号	/	徽城镇南屏村8组	旅馆用地	970.07	637.5	176.2186
	歙县旅游发展有限公司	SXJT202404号	/	许村镇许村村东升组	旅馆用地	1835.61	960	195.5831
	王震	SAT202402号	/	郑村镇棠樾村山后组	旅馆用地	2466.37	793	61.842
	黄山市关山云顶生态农业旅游有限公司	SXJT202401号	/	昌溪乡万二村关山组	旅馆用地	2454.86	525	128.8802
	歙县旅游发展有限公司	SX202406号	“公元1121”街道文化街区文旅综合提升项目	徽城镇长青路与城东路交口以东	商业服务业用地中的娱乐用地	28883.48	1245	3595.9933
	黄山徽投新安山水产业投资有限公司	SX202364号	新安渔梁书院	徽城镇长青路与禾园清华坊小区交叉口	旅馆用地	7127.88	900	641.5092
	黄山市新安江百里大画廊旅游开发有限公司	SX202430号	潭渡“两山”研学暨写生基地	深渡镇潭渡村	餐饮及旅馆用地	4523.89	990	447.8651
	歙县旅游发展有限公司	SX202422号	许村富贵里欢乐古镇项目	许村镇许村村	商服用地中的商业及娱乐用地	22512.44	375	844.2165
	黄山徽悦酒店管理服务有限公司	SX2024231号	徽悦康养酒店	徽城镇渔梁社区	商业用地	9911.75	1590	1575.9683
	黄山花沙鱼农业发展有限公司	SX202434号	北岸智慧农业(黄山贡菊)产学研基地	北岸镇北岸村	商业用地	7329.5	480	351.816
	歙县新安江乡村发展有限公司	SX202435号	原南屏村委会	徽城镇南屏村	商业用地	389.25	825	32.1131
	黄山市立信润得仓储物流有限公司	SX202423号	立信商贸	徽城镇新洲社区	物流仓储用地、商服（占比≤20%）	7645.52	390	298.1753
	黄山市歙县盐业有限公司	SX202403号	盐业公司搬迁安置地块	徽城镇新洲社区	物流仓储用地	20000.00	830	1660.0000

年份	土地使用人	地块号	项目名称	土地位置	土地用途	成交面积(平方米)	成交单价(元/平方米)	成交总价(万元)
2023年	安徽石潭丝绸旅游开发有限责任公司	SXJT202301号	/	霞坑镇石潭村柿木汰组	商业用地	12765.9	600	766
	黄山武阳丝绸旅游开发有限公司	SXJT202302号	/	武阳乡王口村白石组	商业用地	2377.16	480	114.1037
	黄山市谨源奥莱置业有限公司，变更为：黄山市世纪嘉源文旅发展有限公司	SX202253号	奥莱商业	徽城镇七川村(歙县富丰新城)	商业用地	19971.28	900	1797.4152
	歙县旅游发展有限公司	歙(2022)13号	招隐草堂	徽城镇新南街33号	商业用地	975.98	2663.99	260
	黄山天斌教育发展有限公司	SX202317号	天斌教育城	桂林镇埂口村	商服用地	13905.43	337.5	469.3083
	黄山市歙县兰信大酒店有限公司	SX202319号	兰信大酒店二期	徽城镇北关村社区居委会	商业用地	12493.26	1545	1930.2087
	歙县新安江乡村发展有限公司	SX202258号B	徽文化创客中心	歙县徽城镇打鼓井街东侧	商服用地	2873.06	4177.15	1200.1201
	歙县经济开发区投资开发有限公司	SX202326号	和村公寓	桂林镇和村	商服用地(公寓)	8132.4	1035	841.7034
	鑫隆基(安徽)置业有限公司	SX202311号	四季研学	徽城镇杨村黄潭源	A商业B住宅其中A 13757.33,B 30280.22	44037.55	2400	10569.012
	歙县佳惠物流运输有限公司	歙（2022）15号	佳惠物流	富堨镇徐村村	物流仓储用	3691.07	1815	669.9292
	歙县金刚仓储服务有限公司	SX202302号	金刚仓储	徽城镇新洲社区	仓储用地	4579.7	720	329.7384
	黄山徽投新安烟花爆竹经营有限公司	SX202338号	盛辉烟花	徽城镇南源口村	三类物流仓储用地	8534.73	315	268.844
总计						277566.1	/	/

（四）其他情况

该项目无其他情况说明。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目总投资概算合计为 10322 万元，其中计划发行债券 10200.00 万元，政府财政预算 122 万元。债券发行费用由财政资金另行支付，不计入项目总投资。项目计划于 2026 年度完成投资安排，详见表 7 资金使用计划表。

1. 评估价格

根据本项目涉及地块的收购协议/依法收回文件，委托具有备案资质的评估咨询公司对本项目中的原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块开展土地评估。

表 3 项目六个地块评估价格

序号	地块名称	土地使用权人	土地面积（公顷）	评估价格（万元）
1	原金港丝地块	歙县望丰建设开发有限公司	1.1173	1800.00
2	原力福金属地块	歙县望丰建设开发有限公司	0.4562	802.00
3	歙县粮食产业园地块	黄山市徽城投资集团有限公司	7.1257	4200.00
4	歙县县委党校地块	歙县城市建设投资开发有限公司	0.7556	1540.00
5	老烟草公司地块	歙县城市建设投资开发有限公司	0.2519	810.00
6	四月乡村农艺场地块	黄山四月乡村农艺场有限公司	2.8551	1170.00
合计		——	12.5618	10322.00

2. 最终确认价格

本项目经地价评估并与土地使用权人协商一致后，依

据评估价格及前期土地在收储过程中产生勘测、中介等专业技术服务费用，确定最终投资金额。同时为了方便计算，商定地块投资金额计算取整。

表 4 投资估算表

序号	地块名称	投资金额（万元）	专项债券资金（万元）	财政配套资金（万元）
1	原金港丝地块	1800.00	1800	0.00
2	原力福金属地块	802.00	800	2.00
3	歙县粮食产业园地块	4200.00	4200	0.00
4	歙县县委党校地块	1540.00	1500	40.00
5	老烟草公司地块	810.00	800	10.00
6	四月乡村农艺场地块	1170.00	1100	70.00
合计		10322.00	10200	122.00

（二）资金筹措及使用计划

1. 资金来源

表 5 资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
10322	122	0.00	0.00	10200	0.00
占总投资比例（%）	1.18%	0.00%	0.00%	98.82%	0.00%

2. 项目分年度融资情况

表 6 项目分年度融资情况表

合计（万元）	2026 年	
	发行金额（万元）	期限
10200.00	10200.00	7 年

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 10200.00 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）。

3.资金使用计划

表 7 资金使用计划表

单位：万元

	2026年资金使用计划			
	第二季度	第三季度	第四季度	小计
专项债券资金使用计划	2600.00	6500.00	1100.00	10200.00
政府预算资金使用计划	2.00	50.00	70.00	122.00
项目总投资				10322.00

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1. 收入分析

（1）收入来源

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

（2）本次项目收益测算基于以下重要假设

① 预测期内国家和歙县政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

② 预测期内国家和歙县税收政策不发生重大变化;

③预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;

④预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;

⑤无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（3）计算期

本项目发债期限为 7 年，最后一年（2033 年）还本。

（4）项目收入测算

根据《关于本次收储土地出让进度符合歙县土地交易市场情况的说明》，本次收储土地出让进度符合我县土地交易市场情况。

① 拟出让土地位置面积

项目拟收储总面积 12.5618 公顷，其中可用于计算土地收益的出让面积 12.4981 公顷（含商业用地 5.3724 公顷，物流仓储用地 7.1257 公顷）；城镇村道路用地 0.0637 公顷通过划拨方式供应，不计入土地收益。

因此，项目拟出让面积 12.4981 公顷，土地性质为商业用地和物流仓储用地。拟出让地块位于望丰片区、徽城镇新安路和郑村镇棠樾村。

② 拟出让土地计划

原金港丝地块计划 2027 年出让，土地面积 1.0536 公顷；原力福金属地块计划 2027 年出让，土地面积 0.4562 公顷；原歙县粮食产业园地块计划 2028 年出让，土地面积 7.1257 公顷；歙县县委党校地块计划 2029 年出让，土地面积 0.7556 公顷；老烟草公司地块计划 2030 年出让，土地面积 0.2519 公顷；四月乡村农艺场地块计划 2031 年出让，土地面积 2.8551 公顷。

表 8 土地出让计划表

单位：公顷

	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
原金港丝地块	1.0536					1.0536
原力福金属地块	0.4562					0.4562
歙县粮食产业园地块		7.1257				7.1257
歙县县委党校地块			0.7556			0.7556
老烟草公司地块				0.2519		0.2519
四月乡村农艺场地块					2.8551	2.8551
合计	1.5098	7.1257	0.7556	0.2519	2.8551	12.4981

③ 土地出让收益

1）土地出让价格预测

原金港丝地块位于望丰片区，规划用途为商业用地，因此本地块的出让价格以近期出让同类型的商业用地项目以及位于出让地块周边的歙县旅游发展有限公司原示范幼儿园项目（2025 年国有土地出让土地单价为 1335 元/平方米），黄山微悦酒店管理服务有限公司项目（其 2024 年国有土地出让土地单价为 1590 元/平方米，黄山市世纪嘉源文旅发展有限公司奥莱商业项目（其 2023 年国有土地出让土地单价为 900 元/平方米），项目周边近三年出让地块平均价格为 1275 元，土地出让详情具体见下图。同时根据歙县近三年 GDP 增长率均值 6.13％以及考虑现行土地市场情况，预计原金港丝地块在 2027 年出让价格为 1351 元/平方米。



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

歙县徽城镇中和街96-11号

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县				电子监管号：	3410212025B000244	
项目名称：	SX202544号地块						
项目位置：	歙县徽城镇中和街96-11号						
土地面积(㎡)：	1103.96						
土地用途：	旅馆用地				供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	40				行业分类：	住宿业	
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	147.3787	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注	
	1		2026-01-18		147.3787	--	
土地使用权人：	歙县旅游发展有限公司						
约定容积率：	下限：	0.8	上限：	1.8	约定交地时间：	2026-01-15	
约定开工时间：	2026-04-30				约定竣工时间：	2027-04-30	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	歙县人民政府				合同签订日期：	2025-12-19	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇渔梁社区（原水利局）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212024B000224
项目名称：	徽悦康养酒店				
项目位置：	徽城镇渔梁社区（原水利局）				
土地面积(㎡)：	9911.75				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	1575.9683
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-03	1575.9683	--	
土地使用权人：	黄山徽悦酒店管理服务有限公司				
约定容积率：	下限： 0.6	上限： 1		约定交地时间：	2024-12-31
约定开工时间：	2025-07-31			约定竣工时间：	2027-07-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2024-12-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇七川村（歙县富丰新城）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县	电子监管号：	3410212023B00306
项目名称：	奥莱商业		
项目位置：	徽城镇七川村（歙县富丰新城）		
土地面积(㎡)：	19971.28		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	1797.4152

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-16	898.7076	定金抵付第一期土地价款，不计算
	2	2024-03-16	898.7076	--

土地使用权人：	黄山市谨源奥莱置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.4	约定交地时间：	2023-04-17	
约定开工时间：	2023-09-30				约定竣工时间：	2025-09-30	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	歙县				合同签订日期：	2023-03-17	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

原力福金属地块位于望丰片区，规划用途为商业用地，因此本地块的出让价格以近期出让同类型的商业用地项目以及位于出让地块周边的歙县旅游发展有限公司原示范幼儿园项目（2025 年国有土地出让土地单价为 1335 元/平方米），黄山微悦酒店管理服务有限公司项目（其 2024 年国有土地出让土地单价为 1590 元/平方米，黄山市世纪嘉源文旅发展有限公司奥莱商业项目（其 2023 年国有土地出让土

地单价为 900 元/平方米），项目周边近三年出让地块平均价格为 1275 元，土地出让详情具体见下图。同时根据歙县近三年 GDP 增长率均值 6.13％以及考虑现行土地市场情况，预计原力福金属地块在 2027 年出让价格为 1351 元/平方米。



您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

歙县徽城镇中和街96-11号

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212025B000244
项目名称：	SX202544号地块				
项目位置：	歙县徽城镇中和街96-11号				
土地面积(㎡)：	1103.96				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	一级			成交价格(万元)：	147.3787
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2026-01-18	147.3787	--	
土地使用权人：	歙县旅游发展有限公司				
约定容积率：	下限： 0.8	上限： 1.8		约定交地时间：	2026-01-15
约定开工时间：	2026-04-30			约定竣工时间：	2027-04-30
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2025-12-19

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



徽城镇渔梁社区（原水利局）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212024B000224
项目名称：	徽悦康养酒店				
项目位置：	徽城镇渔梁社区（原水利局）				
土地面积(㎡)：	9911.75				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	1575.9683
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-03	1575.9683	--	
土地使用权人：	黄山徽悦酒店管理服务有限公司				
约定容积率：	下限： 0.6	上限： 1		约定交地时间：	2024-12-31
约定开工时间：	2025-07-31			约定竣工时间：	2027-07-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2024-12-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存


中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页 土地供应 土地推介 政策法规 行业动态
您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情
徽城镇七川村（歙县富丰新城）
行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县
结果详情 地块信息
供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县	电子监管号：	3410212023B00306
项目名称：	奥莱商业		
项目位置：	徽城镇七川村（歙县富丰新城）		
土地面积(㎡)：	19971.28		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	1797.4152

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-16	898.7076	定金抵付第一期土地价款，不计算
	2	2024-03-16	898.7076	--

土地使用权人：	黄山市谨源奥莱置业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.4	约定交地时间：	2023-04-17	
约定开工时间：	2023-09-30				约定竣工时间：	2025-09-30	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	歙县				合同签订日期：	2023-03-17	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准
公告保存

歙县粮食产业园地块位于徽城镇新安路 118 号，规划用途为物流仓储用地，歙县粮食产业园地块位于徽城镇新安路 118 号，规划用途为物流仓储用地，因此本地块的出让价格以近期出让同类型的物流仓储用地项目以及位于出让地块周边的黄山市歙县盐业有限公司盐业公司搬迁安置地块宏阳静园项目（2024 年国有土地出让土地单价 1815 元/平方米）、歙县佳惠物流运输有限公司佳惠物流项目（2023 年

国有土地出让土地单价 830 元/平方米），参照周边地块价格平均值为 1322.5 元/平方米，土地出让详情具体见下图。同时该地块位于歙县主城区核心地段，周边配套成熟，交通路网完善，具备具备“城区地段”与“物流枢纽”的双重优势，因此根据歙县近三年 GDP 增长率均值 6.13％以及考虑现行土地市场情况，预计歙县粮食产业园地块在 2028 年出让价格为 1450 元/平方米。





歙县县委党校地块位于徽城镇新安路 49 号，规划用途为商业用地，因此本地块的出让价格以近期出让同类型的商业用地项目以及位于出让地块周边的黄山市歙州农文旅发展集团有限公司项目（2025 年国有土地出让土地单价为 2325 元/平方米），黄山微悦酒店管理服务有限公司项目（其 2024 年国有土地出让土地单价为 1590 元/平方米，黄山市歙县兰信大酒店有限公司项目（其 2023 年国有土地出让土地单价为 1545 元/平方米），项目周边近三年出让地块平均价格为 1820 元，土地出让详情具体见下图。同时考虑现行土地市场情况，歙县县委党校地块价格取周边近三年出

让地块平均价格，预计歙县县委党校地块在 2029 年出让价格为 1820 元/平方米。



中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页 | 土地供应 | 土地推介 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇渔梁社区

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县	电子监管号：	3410212025B000198
项目名称：	渔梁幽谷		
项目位置：	徽城镇渔梁社区		
土地面积(㎡)：	549.26		
土地用途：	旅馆用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	127.703

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-09-26	127.703	--

土地使用权人：	黄山市歙州农文旅发展集团有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1	约定交地时间：	2025-09-26
约定开工时间：	2026-02-28				约定竣工时间：	2027-02-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府				合同签订日期：	2025-08-27

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇渔梁社区（原水利局）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212024B000224
项目名称：	徽悦康养酒店				
项目位置：	徽城镇渔梁社区（原水利局）				
土地面积(㎡)：	9911.75				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	1575.9683
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-03	1575.9683	--	
土地使用权人：	黄山徽悦酒店管理服务有限公司				
约定容积率：	下限： 0.6	上限： 1		约定交地时间：	2024-12-31
约定开工时间：	2025-07-31			约定竣工时间：	2027-07-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2024-12-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇北关村社区居委会

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212023B00540
项目名称：	兰信大酒店				
项目位置：	徽城镇北关村社区居委会				
土地面积(㎡)：	12493.26				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	1930.2087
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-07-30	965.1044	定金可抵付第一期土地价款，不计算	
	2	2024-06-30	965.1043	--	
土地使用权人：	黄山市歙县兰信大酒店有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 1.4		约定交地时间：	2023-07-28
约定开工时间：	2023-12-30			约定竣工时间：	2024-12-30
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县			合同签订日期：	2023-06-30

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

老烟草公司地块位于徽城镇新安路，规划用途为商业用地，因此本地块的出让价格以近期出让同类型的商业用地项目以及位于出让地块周边的黄山市歙州农文旅发展集团有限公司项目（2025 年国有土地出让土地单价为 2325 元/平方米），黄山微悦酒店管理服务有限公司项目（其 2024 年国有土地出让土地单价为 1590 元/平方米，黄山市歙县兰信大酒店有限公司项目（其 2023 年国有土地出让土地单价

为 1545 元/平方米），项目周边近三年出让地块平均价格为 1820 元，土地出让详情具体见下图。同时考虑现行土地市场情况，老烟草公司地块周边取近三年出让地块平均价格，预计老烟草公司地块在2030年出让价格为1820元/平方米。



您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇渔梁社区

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	341021202 5B000198
项目名称：	渔梁幽谷				
项目位置：	徽城镇渔梁社区				
土地面积(㎡)：	549.26				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	127.703
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-09-26	127.703	--	
土地使用权人：	黄山市歙州农文旅发展集团有限公司				
约定容积率：	下限：		上限：	1	约定交地时间： 2025-09-26
约定开工时间：	2026-02-28			约定竣工时间：	2027-02-28
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2025-08-27

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇渔梁社区（原水利局）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212024B000224
项目名称：	徽悦康养酒店				
项目位置：	徽城镇渔梁社区（原水利局）				
土地面积(㎡)：	9911.75				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	1575.9683
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-03	1575.9683	--	
土地使用权人：	黄山徽悦酒店管理服务有限公司				
约定容积率：	下限： 0.6	上限： 1		约定交地时间：	2024-12-31
约定开工时间：	2025-07-31			约定竣工时间：	2027-07-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2024-12-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇北关村社区居委会

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县	电子监管号：	3410212023B00540
项目名称：	兰信大酒店		
项目位置：	徽城镇北关村社区居委会		
土地面积(㎡)：	12493.26		
土地用途：	旅馆用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	1930.2087

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-30	965.1044	定金可抵付第一期土地价款，不计算
	2	2024-06-30	965.1043	--

土地使用权人：	黄山市歙县兰信大酒店有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.4	约定交地时间：	2023-07-28
约定开工时间：	2023-12-30				约定竣工时间：	2024-12-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县				合同签订日期：	2023-06-30

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

四月乡村农艺场地块位于郑村镇棠樾村，规划用途为商业用地，县旅游发展有限公司原示范幼儿园项目（2025年国有土地出让土地单价为 1335 元/平方米），黄山微悦酒店管理服务有限公司项目（其 2024 年国有土地出让土地单价为 1590 元/平方米，黄山市世纪嘉源文旅发展有限公司奥莱商业项目（其 2023 年国有土地出让土地单价为 900 元/平方米），项目周边近三年出让地块平均价格为 1275 元，土

地出让详情具体见下图。同时根据歙县近三年 GDP 增长率均值 6.13％以及考虑现行土地市场情况，预计四月乡村农艺场地块在 2031 年出让价格为 1335 元/平方米。



中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

歙县徽城镇中和街96-11号

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县	电子监管号：	3410212025B000244
项目名称：	SX202544号地块		
项目位置：	歙县徽城镇中和街96-11号		
土地面积(㎡)：	1103.96		
土地用途：	旅馆用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	住宿业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	147.3787

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-18	147.3787	--

土地使用权人：	歙县旅游发展有限公司					
约定容积率：	下限：	0.8	上限：	1.8	约定交地时间：	2026-01-15
约定开工时间：	2026-04-30				约定竣工时间：	2027-04-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府				合同签订日期：	2025-12-19

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇渔梁社区（原水利局）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县			电子监管号：	3410212024B000224
项目名称：	徽悦康养酒店				
项目位置：	徽城镇渔梁社区（原水利局）				
土地面积(㎡)：	9911.75				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	1575.9683
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2025-01-03	1575.9683	--	
土地使用权人：	黄山徽悦酒店管理服务有限公司				
约定容积率：	下限： 0.6	上限： 1		约定交地时间：	2024-12-31
约定开工时间：	2025-07-31			约定竣工时间：	2027-07-31
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县人民政府			合同签订日期：	2024-12-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存



您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

徽城镇七川村（歙县富丰新城）

行政区：安徽省 > 黄山市 > 歙县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省黄山市歙县	电子监管号：	3410212023B00306
项目名称：	奥莱商业		
项目位置：	徽城镇七川村（歙县富丰新城）		
土地面积(㎡)：	19971.28		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	1797.4152

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-16	898.7076	定金抵付第一期土地价款，不计算
	2	2024-03-16	898.7076	--

土地使用权人：	黄山市谨源奥莱置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.4	约定交地时间：	2023-04-17
约定开工时间：	2023-09-30				约定竣工时间：	2025-09-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	歙县				合同签订日期：	2023-03-17

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

2）出让收益估算

黄山市歙县城西片区新增土地项目参照歙县近期出让，综合考虑土地价值、近期同类型项目、区域的价格估算。确定黄山市歙县城西片区新增土地项目出让总收入为 18016 万元。

表 9 出让收入估算表

单位：万元

地块名称	类型	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
出让收入合计（万元）		18016	0	2039	10332	1375	458	3812		
原金港丝地块	土地出让收入（万元）	1423		1423						
	土地出让单价（元/平方米）	1351		1351						
	土地出让面积（平方米）	10536		10536						
原力福金属地块	土地出让收入（万元）	616		616						
	土地出让单价（元/平方米）	1351		1351						
	土地出让面积（平方米）	4562		4562						
歙县粮食产业园地块	土地出让收入（万元）	10332			10332					
	土地出让单价（元/平方米）	1450			1450					
	土地出让面积（平方米）	71257			71257					
歙县县委党校地块	土地出让收入（万元）	1375				1375				
	土地出让单价（元/平方米）	1820				1820				
	土地出让面积（平方米）	7556				7556				
老烟草公司地块	土地出让收入（万元）	458					458			
	土地出让单价（元/平方米）	1820					1820			
	土地出让面积（平方米）	2519					2519			

地块名称	类型	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
四月乡村农艺场地块	土地出让收入（万元）	3812						3812		
	土地出让单价（元/平方米）	1335						1335		
	土地出让面积（平方米）	28551						28551		

2. 土地出让成本费用分析

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括省级统筹资金、社会保障专项资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让业务费。根据《歙县人民政府办公室关于印发歙县国有土地使用权出让收支管理实施办法的通知》（歙政办〔2019〕17 号）规定，各种相关费用的计提具体情况如下:

（1）省级统筹资金：按土地出让金收入 2%;

（2）社会保障专项资金：按土地出让收入 8%;

（3）农业土地开发资金：按土地出让面积 5 元/平方米计提;

（4）国有土地收益基金：按土地出让收入的 6%计提;

（5）土地出让业务费：按土地出让收入 2%;

由此可得，项目缴纳的土地出让成本费用为 3305.38 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

表 10 土地出让成本费用估算表

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	省级统筹资金	按土地出让金收入 2%	0	40.78	206.64	27.5	9.16	76.24	0	0	360.32
2	社会保障专项资金	按土地出让金收入 8%	0	163.12	826.56	110	36.64	304.96	0	0	1441.28
3	农业土地开发资金	按出让土地 5 元/平方米标准计提	0	7.55	35.63	3.78	1.26	14.28	0	0	62.50
4	国有土地收益基金	按土地出让金收入 6%	0	122.34	619.92	82.5	27.48	228.72	0	0	1080.96
5	土地出让业务费	按土地出让金收入 2%	0	40.78	206.64	27.5	9.16	76.24	0	0	360.32
6	合计		0	374.57	1895.39	251.28	83.7	700.44	0	0	3305.38

3.项目可偿债收益分析

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70 号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2026 年至 2033 年）内可用于资金平衡的净收益为 14710.62 万元，详细计算内容见《项目可偿债收益估算表》。

表 11 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	18016	3305.38	14710.62
2026 年	0	0	0
2027 年	2039	374.57	1664.43
2028 年	10332	1895.39	8436.61
2029 年	1375	251.28	1123.72
2030 年	458	83.7	374.3
2031 年	3812	700.44	3111.56

2032 年	0	0	0
2033 年	0	0	0

（二）专项债券还本付息情况

1. 发行计划

（1）本项目计划发行专项债券总额 10200.00 万元，发行期限 7 年;

（2）债券发行费用为发行面值的 1‰，按 10.2 万元测算;

（3）债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金;

（4）按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 10200.00 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）。

2. 项目融资本息测算

（1）2026 年支付本息金额为 0 万元。

（2）自 2027 年至 2033 年，每年支付 10200.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 234.60 万元。

（3）2033 年支付 10200.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年支付本息金额为 10434.60 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 11842.20 万元。计算内容详见下表《项目可偿债收益估算表》。

表 12 项目可偿债收益估算表

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			10200.00			2495.50	11842.20
2026 年	0.00	10200.00		10200.00	2.30%	0	0
2027 年	10200.00			10200.00	2.30%	234.60	234.60
2028 年	10200.00			10200.00	2.30%	234.60	234.60
2029 年	10200.00			10200.00	2.30%	234.60	234.60
2030 年	10200.00			10200.00	2.30%	234.60	234.60
2031 年	10200.00			10200.00	2.30%	234.60	234.60
2032 年	10200.00			10200.00	2.30%	234.60	234.60
2033 年	10200.00		10200.00	0.00	2.30%	234.60	10434.60

（三）资金测算平衡情况

表 13 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	10200.00	1642.20	11842.2	18016	3305.38	14710.62
2026 年		0	0	0	0	0
2027 年		234.60	234.60	2039	374.57	1664.43
2028 年		234.60	234.60	10332	1895.39	8436.61
2029 年		234.60	234.60	1375	251.28	1123.72
2030 年		234.60	234.60	458	83.7	374.3
2031 年		234.60	234.60	3812	700.44	3111.56
2032 年		234.60	234.60	0	0	0
2033 年	10200.00	234.60	10434.60	0	0	0
专项债券本息保障倍数	1.24					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 14710.62 万元，债券本息总额为 11842.2 万元，专项债券对应的净现金流量

对本息覆盖倍数为1.24，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

总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=14710.62/10322=1.43

专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=14710.62/11842.2=1.24

专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=14710.62/10200=1.44

（五）敏感性分析（压力测试）

经计算，项目在计算期内（2026年至2033年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=18016-3305.38-0.00=14710.62万元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表。

表 14 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	16214.40	17115.20	18016
偿债本息合计	13239.56	13975.09	14710.62
专项债券本息保障倍数	1.12	1.18	1.24

以上考虑了经营收入从-10.00%到0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.12到1.24。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

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，项目实施过程中，由于不能按时完成收储，可能存在项目建设和市政建设非正常开工的风险：项目建设和市政建设的过程中包括了招投标、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，存在项目建设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

本项目会对社会、经济造成一定的影响，包括：项目建设、地区基础设施调整及建设等各种社会因素的影响。如项目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影

响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑不周全，项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰；对生态环境的一定的影响等。

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，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的资金的平衡，可能会对本项目的还本付息造成不利影响。

（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

为防范和控制风险，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、制定土地上市方案、提升策划工作质量，研究制定最合理可行的项目土地储备开发方案等。

项目主管/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，努力实现预期的经济效益和社会效益。

2. 项目收益的风险控制措施

根据财预〔2017〕62 号文的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并纳入土地储备机构专项用于土地储备，因此在本项目专项债券资金使用中，必须按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定，对募集的专债资金必须做到专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

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。

3. 项目融资平衡结果的风险控制措施

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和工作。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。县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. 财政部门负责

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，规范债券资金科目管理；不断完善地方政府债务管理信息化建设，县财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

2. 项目主管部门职责

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）加强项目运营收入、项目资产、项目土地出让成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、土地出让成本

进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3.项目单位职责

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

（2）项目建设期，每月向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度土地出让成本预决算编制等工作。

（3）项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（二）债券资金使用范围

本项目申请发行的土地储备专项债券资金，专项用于纳入年度土地储备计划的特定地块的收储成本。资金使用严格限定于本项目下六宗土地（原金港丝地块、原力福金属地块、歙县粮食产业园地块、歙县县委党校地块、老烟草公司地块、四月乡村农艺场地块）的征收、收购、收回及前期开发等相关支出。具体使用范围包括:

1. 土地取得费用

严格按照与土地使用权人签订的《国有土地使用权收购补偿协议书》及政府批复的收储价格，用于支付地块收购过程中涉及的补偿费用。主要包括:

（1）原土地使用权收购补偿费：依据协议价格，支付给原土地使用权人（歙县城市建设投资开发有限公司等）的土地补偿费等。

（2）国有土地使用权收购相关税费：支付在收购过程中发生的权属变更登记费、契税等相关税费。

2. 土地前期开发费用

若项目地块需进行必要的土地平整及基础设施建设，债券资金可用于与储备土地相关的、为使其达到供应条件而进行的前期开发支出。包括但不限于:

（1）地块内建（构）筑物的拆除及渣土清运费用;

（2）地块内必要的水、电、路、气、讯等基础设施的简易接通或迁改费用;

（3）土地平整工程费用。

3. 财务与管理费用

土地储备管理支出：在收储过程中发生的必要的前期调查、勘测定界、社会稳定风险评估、土壤污染状况调查等专业服务费用。

4. 其他经财政部门核准的与土地储备相关的支出

包括支付给歙县土地收购储备中心用于本项目运作的

必要工作经费，但需严格控制在规定比例内，并报财政部门审核批准。

5.本项目债券资金实行专款专用，严禁用于下列支出：

（1）经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出；

（2）与土地储备无关的市政基础设施建设（超出宗地红线连接性基础设施的部分）；

（3）违规用于补充项目单位或行政事业单位日常经费、人员福利；

（4）偿还隐性债务及其他违规使用情形。

（三）项目收入管理

1.项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入等。

2.项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目土地出让成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3.项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

4.为保障项目运营期正常运营，项目土地出让成本纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目土地出让成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度土地出让成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目土地出让成本。

（四）项目支出管理

1.项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2.项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3.项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4.项目单位应每月 5 日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5.项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资概算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后 3 个月内收购同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

（五）项目还本付息管理

本项目的偿债资金主要来源于项目收益，包括土地出让收入等。歙县土地收购储备中心在项目实施过程中，加强对项目收益的管理，确保收益及时足额入账。通过与土地出让部门、税务部门等建立信息共享机制，及时掌握土地出让收入情况，督促相关款项按时缴纳。

建立偿债资金储备制度，在项目收益较好时，可按照一定比例提取资金作为偿债资金储备，以应对可能出现的偿债风险。偿债资金储备存入专门的账户，实行专款专用，确保资金安全。

当项目收益不足以偿还债券本息时，由歙县人民政府通过统筹其他政府性基金收入、调整预算安排等方式筹集资金，确保按时足额偿还债券本息，维护政府信用。

偿债计划与本项目实施进度和收益实现情况相匹配，根据项目实际情况和市场变化，如土地出让市场波动、政

策调整等，及时对偿债计划进行调整和优化，确保在债券存续期内按时足额偿还债券本息。

在债券到期前，歙县土地收购储备中心按照偿债计划，将偿债资金足额筹集到位，并及时存入偿债资金专户。歙县财政局负责监督偿债资金的筹集和存入情况，确保资金按时足额到位。

债券到期时，歙县财政局根据偿债计划，通过国库集中支付方式，将偿债资金直接支付给债券持有人或债券承销机构，完成债券本息的偿还工作，保障投资者权益。

未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（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、土地出让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主管部门和项目单位，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，财政部门应会同项目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。

9.组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入

政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（七）项目绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门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。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门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管理责任，项目单位负直接责任。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.项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运

营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

2.财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3.各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

4.项目的固定资产要严格遵守《固定资产管理制度》进行管理，具体如下:

（1）对本单位国有资产在用、闲置、出租出借等状况进行全面清查，真实、完整地掌握国有资产状况；将应入单位财务账的资产全部记入财务账后再如实填报清查表中所列内容；做好本单位资产清查上报。

（2）健全资产动态监管系统，实现国有资产从配置、使用、处置等各环节的规范、实时、动态管理，防止国有资产流失；完善国有资产登记、入账制度，严禁存在账外资产，做到固定资产明细账与实物相符、与资产管理信息系统中的资产卡片相符。

（3）在资产清查的基础上，对不同类别、不同状况的

资产进行分类管理。

（4）对资产清查过程中发现的问题，要在全面总结、认真分析的基础上，提出相应整改措施和实施方案，建立起职责清晰的国有资产管理责任体系；加大监管力度，构建“产权明晰、配置科学、使用高效、处置规范、收益统管、监管有力”的国有资产管理新机制。

（5）按照职责划分，主管部门、国有资产占有使用单位负责本单位国有资产的配置、处置、出租、出借等事项的报批手续；按照国有资产管理的有关规定，制定本单位国有资产管理具体办法，并认真组织实施。

（6）加强本单位国有资产购置、处置、出租、出借的审核、把关和监督管理。

（7）认真做好本单位国有资产清查、统计汇总和监督检查工作。

（8）督促资产专管人员对本单位的国有资产在配置、使用、处置等环节按国有资产管理的有关规定进行规范、实时、动态管理，按要求及时进入资产管理信息系统认真做好年度资产报表的录入、上报工作。