黄山市黄山区2026年新增土地储备项目实施方案

所属地区： 黄山市黄山区

项目名称： 黄山市黄山区2026年新增土地储备项目

项目单位： 黄山市黄山区土地收购储备中心

主管部门： 黄山市黄山区自然资源和规划局

财政部门： 黄山市黄山区财政局

编制日期： 2026年3月8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

（五） 黄山区经济社会发展运行情况 ……2

二、 经济社会效益分析及事前绩效评估情况……3

（一） 经济效益分析 ……3

（二） 社会效益分析 ……4

（三） 事前绩效评估情况 ……6

三、 用地基本情况…… 15

（一） 现状情况 …… 15

（二） 规划情况 …… 16

（三） 其他情况 …… 17

四、 项目实施情况…… 17

（一） 实施阶段 …… 17

（二） 实施周期 …… 17

（三） 土地出让 …… 18

（四） 其他情况 …… 22

五、 项目投资估算及资金筹措…… 22

（一） 投资估算 …… 22

（二） 资金筹措及使用计划 …… 23

六、 项目预期收益及融资平衡情况…… 23

（一） 预期收益分析 …… 23

（二） 专项债券还本付息情况 …… 35
（三） 资金测算平衡情况 …… 37
（四） 偿债指标计算 …… 37
（五） 敏感性分析（压力测试） …… 38
七、 项目风险管理 …… 38
（一） 风险评估情况 …… 38
（二） 风险防控措施 …… 42
八、 专项债券资金管理 …… 45
（一） 职能分工 …… 46
（二） 债券资金使用范围 …… 48
（三） 项目收入管理 …… 49
（四） 项目支出管理 …… 50
（五） 项目还本付息管理 …… 52
（六） 项目预算管理 …… 53
（七） 项目绩效管理 …… 54
（八） 项目资产管理 …… 55

一、项目基本情况

（一）项目名称

黄山市黄山区2026年新增土地储备项目

（二）参与主体

主管部门：黄山市黄山区自然资源和规划局

项目单位：黄山市黄山区土地收购储备中心

土地储备机构名录代码：TC341003

（三）项目概况

项目类型：新增土地储备项目

项目位置及四至范围：本项目拟收储4宗地，分别为伟豪电子地块、仙源中银地块、麻川河地块和猴坑茶业地块，其中伟豪电子地块位于黄山太平经开区，东北至浦溪路，东南至园区空地，西北至黄山银江英磊新材料科技有限公司，西南至园区空地；仙源中银地块位于仙源镇龙山村；麻川河地块位于谭家桥镇中墩村，麻川河以东，太白路以南；猴坑茶业地块位于黄山太平经开区，东北至园区空地、东南至黄山水工茶业有限公司、西北至园区道路、西南至象形路。

项目地块情况：伟豪电子地块收储面积1.332844公顷，地块标识码为3410032026R000062；仙源中银地块收储面积1.307756公顷，地块标识码为3410032026R000056；麻川河地块收储面积为3.876798公顷，地块标识码为3410032026R000040；猴坑茶业地块收储面积为1.516204公顷，地块标识码为3410032026R000037。

地块标识码一览表

序号	地块名称	地块面积（公顷）	地块标识码
1	伟豪电子地块	1.332844	3410032026R000062
2	仙源中银地块	1.307756	3410032026R000056
3	麻川河地块	3.876798	3410032026R000040
4	猴坑茶业地块	1.516204	3410032026R000037

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目地块已取得黄山区人民政府批准，已纳入黄山区2026年土地储备计划。

（五）黄山区经济社会发展运行情况

黄山区地处皖南山区，举世闻名的天下奇山黄山坐落其南，太平湖静卧于北，是太平猴魁的原产地和黄山毛峰的发源地核心区，先后被评为首批国家级生态示范区、全国水土保持示范区、全国绿化模范县、国家园林城市、国家农产品质量安全县，是长三角区域的绿色天然氧吧和休闲度假胜地。全区国土总面积1747平方公里，辖9镇5乡，共有79个村（居）和5个社区。2025年全年完成地区生产总值151.85亿元，同比增长7.3%，增速继续保持全市第1位。其中一产完成增加值9.83亿元，同比增长4.0%；二产完成增加值40.34亿元，同比增长9.4%；三产完成增加值101.69亿元，同比增长6.9%。黄山区近三年经济社会发展运行情况详见下表。

黄山区经济社会发展运行情况一览表

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）		140.39	141.22	151.85
地区生产总值（GDP）增速（%）		2.10	5.10	7.30
第一产业增加值（亿元）		11.81	10.74	9.83
第二产业增加值（亿元）		39.99	38.22	40.34
第三产业增加值（亿元）		88.60	92.97	101.69
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		7.79	7.41	7.57
一般公共预算支出		18.90	19.71	21.13
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		6.32	3.35	3.30
政府性基金支出		17.74	6.91	5.76
三、地方政府债务状况（亿元）				
种类		2023年	2024年	2025年
地方政府债务限额	一般债务	14.83	15.73	16.47
	专项债务	40.32	43.42	49.71
地方政府债务余额	一般债务	14.74	15.52	15.99
	专项债务	39.50	42.85	49.13

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提高城市化发展水平，完善城市商业化配套服务设施，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，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

本项目的实施有助于黄山区加快区域经济转型，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区区位价值的认识，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

1. 促进城乡一体化有序发展

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步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

2. 改善黄山区招商引资环境，提高投入产出效益

招商引资是推动经济发展的重要动力，是加快经济社会发展的重要手段，同时也是作为城市可持续发展的重要经济增长点。

外来资金的引入，有利于本地基础设施的完善，以及城市产业链的快速成长。同时随着招商引资项目的发展，不仅将为地方经济发展、提高 GDP 好出巨大的贡献，还将为城市带来大量的外来人口，促进城市基础服务业、消费行业的发展，提高城市整体商业水平。

通过本项目的实施，为黄山区土地储备提供 8.033602 公顷可供出让的用地，并分摊与本次储备地块相关的基础设施建设费用。项目实施有利于完善黄山区城市功能，改善黄山区招商引资环境，提升黄山区招商引资实效，提高投入产出效益。

3. 提高土地利用效率

当前，我国经济发展进入新常态，资源环境约束日益加剧，发展的质量和效益亟须提高。面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

本项目实施后，通过土地储备开发，调整土地关系。有利于提高土地利用效率，促进提升产业布局和土地集约、节约利用，优化土地利用结构和布局。促进城乡产业融合发展，从而带动整个地区的经济建设和社会发展。

4. 有利于防控地方政府债务风险

地方政府土地储备专项债券是政府债务的主要形式之一，既是解决地方政府土地储备资金的重要渠道，也是政府债务防控的重点。土地储备专项债券是地方政府为土地储备举借债务的方式，并由省级政府发行，实行总额度控制，纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，必须与项目挂钩。这可以从总量上控制地方政府债务规模，使风险可控，并杜绝其他融资途径，规范政府土地储备融资行为。这既有利于防范地方政府债务风险，又规范了土地储备融资行为，还有利于促进土地市场健康发展。

（三）事前绩效评估情况

1. 项目合规性、合法性分析

1.1 合规性分析

（1）规划符合性

依据《黄山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（皖政秘〔2024〕55 号），套合国土空间总体规划三区三线，黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目中的伟豪电子地块、仙源中银地块和猴坑茶业地块均位于城镇开发边界中城镇集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线，可以开发建

设；麻川河地块位于城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线，承诺纳入城镇开发边界内。

（2）流程合规性

根据《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好 2026 年运用地方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）文件精神，黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目 4 个地块属于新增土地储备地块，依据文件要求，应具备下列材料:

2020 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，黄山市黄山区土地收购储备中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341003;

2025 年 12 月 22 日，地块纳入经黄山市黄山区人民政府批准的土地储备年度计划;

项目地块在信息系统中已生成地块标识码;

2026 年 3 月 5 日，取得土地收购意向协议;

2026 年 3 月 6 日，取得《关于黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目土地权属的说明》;

2026 年 3 月 6 日，取得《关于黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目符合国土空间规划和详细规划的说明》。

1.2 合法性分析

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）、《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好 2026 年运用地

方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）要求，本项目实施单位黄山市黄山区土地收购储备中心已被列入全国土地储备机构名录；4个地块均已纳入黄山区政府批准的土地储备年度计划，地块已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码；项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划；伟豪电子地块、仙源中银地块和麻川河地块土地权属明确且不存在抵质押、查封等情况。猴坑茶业地块土地权属明确且存在抵押、不存在查封，黄山市黄山区土地收购储备中心对该地块实施收储，同时在收储合同中约定，地块未解押不得支付补偿款，确保2026年11月30日前解除该地块抵押状态。

本项目实施单位承诺对于本项目尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续，将严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，及时办理并完善相关手续；对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，将按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

本项目符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，均由有权部门依据法定程序出具，符合相关法律法规要求。本项目后续手续正在办理中，项目实施具有合法性。

2. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为8074.00万元,其中项目资本金74.00万元，由财政统筹安排，占项目总投资0.92%；计划发行债券

8000.00 万元，占项目总投资的 99.08%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 8000.00 万元，发债利率按 2.20%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准），本项目建设期利息及债券发行费用由财政资金另行支付，不计入总投资，债券发行费用为发行面值的 1‰。

本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3. 项目收入、成本、收益预测合理性

3.1 项目收入预测

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。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）内土地出让收入为 11520.66 万元。

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。

3.2 项目成本预测

债券存续期内，本项目土地出让成本考虑省级统筹乡村振兴资金按土地出让收入 2%计提。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 至 2033 年）内土地出让成本为 230.41 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。

3.3 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 11520.66 万元，土地出让成本为 230.41 万元，税金与附加为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，净收益为 11290.25 万元。

4. 债券资金需求合理性

4.1 政策合理性

《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，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。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。

4.2 分年债券资金需求合理性

项目 2026 年 7 月开始收储，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2033 年 12 月前完成出让。按照分年投资计划，本项目计划一年发行 8000.00 万元债券（2026 年债券需求 8000.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

5. 项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 8000.00 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 8000.00 万元，发债利率按 2.20%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，本在计算期内（2026 年至 2033 年）累计可用于还本付息的金额为 11290.25 万元，累计还本付息总额为 9232.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

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。

6. 绩效目标合理性

6.1 项目总体目标

本项目的实施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。本项目总体目标包括预期产出目标、融资成本目标和偿债风险目标，其中:

1.预期产出目标：预计 2033 年 12 月完成黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目收储，预期计算期内土地出让收益为 11290.25 万元;

2.融资成本目标:计划发行政府专项债券融资 8000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化;

3.偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。

6.2 绩效目标

（1）经济成本指标: 总投资支出控制不超过项目总投资

估算 8074.00 万元；利息支出控制不超过 1232.00 万元。

（2）社会成本指标：和社会平均成本的比较，低于社会平均成本。

（3）生态环境指标：按照规划要求，环境噪声限值 84~101dB（A）之间；废水排放浓度 pH6~9。

（4）数量指标：收储面积 8.033602 公顷。

（5）质量指标：收储进度 100%；实施成果验收通过率 100%。

（6）时效指标：完成收储及时率 100%；项目资金跟随收储进度及时到位。

（7）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 1.22。

（8）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。

（9）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。

（10）服务对象满意度指标：服务对象对本项目的满意度，90%以上。

7.绩效目标设定情况

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">黄山市黄山区2026年新增土地储备项目</td><td>使用领域</td><td colspan="2">土地储备-新增土地储备项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">黄山市黄山区自然资源和规划局</td><td>项目实施单位</td><td colspan="2">黄山市黄山区土地收购储备中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="6">以前年度延续性项目□　2026年新增项目☑</td></tr>
<tr><td>项目期限</td><td colspan="6">2026年7月至2033年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目资金</td><td colspan="5">项目资金总额：8074.00万元</td><td rowspan="4">执行率分值（10）</td></tr>
<tr><td colspan="5">其中：1.政府专项债券资金8000.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">2.其他财政拨款资金74.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">3.除财政拨款外的其他资金0.00万元</td></tr>
<tr><td>总体目标</td><td colspan="6">1.预期产出目标：预计2033年12月完成黄山市黄山区2026年新增土地储备项目，预期计算期内土地出让收益为11290.25万元；
2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 8000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化
3.偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营</td></tr>
<tr><td rowspan="13">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值</td><td>分值权重（90）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">成本指标</td><td rowspan="2">经济成本指标</td><td colspan="2">总投资支出控制</td><td>不超过项目总投资估算8074.00万元</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="2">利息支出控制</td><td>不超过1232.00万元</td><td>5</td></tr>
<tr><td>社会成本指标</td><td colspan="2">和社会平均成本的比较</td><td>低于社会平均成本</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">生态环境成本指标</td><td colspan="2">环境噪声限值</td><td>84~101dB（A）之间</td><td>3</td></tr>
<tr><td colspan="2">废水排放浓度</td><td>pH6~9</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td>数量指标</td><td colspan="2">收储面积</td><td>8.033602公顷</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td colspan="2">收储进度情况</td><td>100%</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="2">建设成果验收通过率</td><td>100%</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td colspan="2">完成收储及时率</td><td>100%</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目资金到位及时性</td><td>资本金随收储进度及时到位</td><td>5</td></tr>
<tr><td>效益</td><td>经济效益</td><td colspan="2">土地收入</td><td>符合当地同类型项目的收入</td><td>5</td></tr>
</table>

	指标	指标		水平	
			项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券利息后，仍有现金结余	4
			100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.22	5
		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，为城市规划和产业布局提供空间，推动区域经济协调发展	5
			吸引投资于产业升级	储备土地经过开发整理后，可作为产业园区、商业综合体或公共设施的载体，吸引企业投资，促进产业升级和就业增长	5
			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	5
		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	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5

8. 绩效目标审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 98 分。本项目的实施是必要且可行的，属于土地储备项目，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。

三、用地基本情况

（一）现状情况

本项目拟收储4宗地，总面积为8.033602公顷，其中伟豪电子地块面积为1.332844公顷，仙源中银地块面积为1.307756公顷，麻川河地块面积为3.876798公顷，猴坑茶业地块面积为1.516204公顷。

伟豪电子地块权利人为黄山区综合经济园区投资开发有限公司，该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。伟豪电子地块现状为工业用地，收储范围内现状有办公楼等地上建筑物，拟收储为商业用地。

仙源中银地块权利人为黄山市黄山区国有资产运营有限公司，不动产权登记证号为皖（2019）黄山区不动产权第0005547号，该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。仙源中银地块现状为其他商服用地，收储范围内现状有综合楼、办公楼等地上建筑物，拟收储为商业用地。

麻川河地块权利人为合肥丰大房地产开发有限责任公司，不动产权登记证号为黄国用（2010）第052号，该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。麻川河地块现状为其他普通商品住房用地、其他商服用地，收储范围内无建筑物，拟收储为商业用地。

猴坑茶业地块权利人为黄山市猴坑茶业有限公司，不动产权登记证号为皖（2018）黄山区不动产权第0009478号，该地块存在抵押情况，在黄山太平农村商业银行股份有限公司抵押，抵押期限为2025年9月29日至2028年9月29日，

抵押金额 1640 万元，抵押面积 1.516204 公顷，目前已与债权人黄山太平农村商业银行股份有限公司协商一致，同意将该地块纳入收购范围。同时在收储合同中约定，地块未解押不得支付补偿款，确保 2026 年 11 月 30 日前解除该地块抵押状态。猴坑茶业地块现状为工业用地，收储范围内有办公楼等地上建筑物，拟收储为工业用地。

（二）规划情况

根据《黄山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（皖政秘〔2024〕55 号），本项目拟收储的 4 宗地地块情况见下表。

地块现状及规划用地性质情况表

序号	地块名称	现状用途	规划用途
1	伟豪电子地块	工业用地	商业用地
2	仙源中银地块	其他商服用地	商业用地
3	麻川河地块	其他普通商品住房用地、其他商服用地	商业用地
4	猴坑茶业地块	工业用地	工业用地

伟豪电子地块、仙源中银地块和麻川河地块规划用途均为商业用地，后期拟按商业用地进行出让，猴坑茶业地块规划用途为工业用地，后期拟按工业用地进行出让，符合《黄山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和相关详细规划，伟豪电子地块、仙源中银地块和猴坑茶业地块均位于城镇开发边界中城镇集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线，可以开发建设；麻川河地块位于城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线，承诺纳入城镇开发边界内。

项目符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，

有利于完成规划目标、任务，已纳入年度储备计划。在项目的选址和确定用地布局的过程中与黄山市三区三线划定成果、黄山市国土空间总体规划（2021-2035 年）、控制性详细规划的用地布局规划等相关资料做了充分对接，通过比对分析，本次项目等用地红线均不涉及占用生态保护红线、自然保护地、永久基本农田保护红线、历史文化保护线，且本项目位于城镇集中建设区或乡村发展区内。

（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

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

本项目实施期限为 2026 年 7 月至 2033 年 12 月，项目地块收储后能及时开工并形成实物工作量，其中:

伟豪电子地块计划 2026 年 7 月开始收储，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2033 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 7 月-2033 年 12 月。

仙源中银地块计划 2026 年 7 月开始收储，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2033 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 7 月-2033 年 12 月。

麻川河地块计划 2026 年 7 月开始收储，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2033 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 7 月-2033 年 12 月。

猴坑茶业地块计划 2026 年 7 月开始收储，预计于 2026 年 12 月前完成收储，2033 年 12 月前完成出让，实施周期为 2026 年 7 月-2033 年 12 月。

（三）土地出让

本项目计划 2026 年启动收储，计划 2033 年 12 月底完成出让。本项目拟出让地块全部位于黄山市黄山区，黄山区近三年土地出让情况如下:

黄山区近三年土地出让情况表

序号	出让编号	宗地座落	面积（亩）	规划用途	出让年限（年）	成交价（万元/宗）	单价（万元/亩）	竞得人	成交时间
1	HSQ202301 号	焦村镇陈村峰景组局部地块 A-01	5.77	商业用地	40	145.0000	25.14	黄山奇瑞露营地有限公司	2023.4.21
2	HSQ202302 号	黄山太平经开区 TP-D-12 地块一	14.03	工业用地	50	90.0000	6.41	黄山万博新材料科技有限公司	2023.5.18
3	HSQ202303 号	黄山太平经开区 TP-B-41 地块	22.82	工业用地	50	146.1000	6.40	安徽省诺农现代农业有限公司	2023.5.18
4	HSQ202304 号	谭家桥镇 B-02-01 地块	25.60	商业用地	40	3251.3000	127.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.6.21
5	HSQ202305 号	谭家桥镇 B-02-02 地块	115.39	城镇住宅用地	70、40	15001.3000	130.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.6.21
6	HSQ202306 号	谭家桥镇 B-07-01 地块	32.64	商业用地	40	4145.0600	127.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.6.21
7	HSQ202307 号	谭家桥镇 B-07-02 地块	6.41	商业用地	40	814.5600	127.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.6.21
8	HSQ202308 号	黄山太平经开区 TP-C-40 地块一	17.98	工业用地	50	/	/	流拍	
9	HSQ202309 号	黄山太平经开区 TP-D-08 局部地块	7.76	工业用地	50	50.0000	6.44	黄山振浔新材料科技有限公司	2023.10.9
10	HSQ202310 号	谭家桥镇干子河以南片区 GZH1-01-02 地块	89.87	城镇住宅用地	70、40	11683.1000	130.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.11.20
11	HSQ202311 号	谭家桥镇干子河以南片区 GZH1-01-03 地块	73.45	城镇住宅用地	70、40	9548.3400	130.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.11.20
12	HSQ202312 号	谭家桥镇干子河以南片区 GZH1-01-04 地块	63.42	城镇住宅用地	70、40	8244.0400	130.00	北京城建黄山投资发展有限公司	2023.11.20

序号	出让编号	宗地座落	面积（亩）	规划用途	出让年限（年）	成交价（万元/宗）	单价（万元/亩）	竞得人	成交时间
13	HSQ202313 号	甘棠镇原弦瑞乡政府地块	9.62	物流仓储用地	50	355.0000	36.89	黄山魏业架业有限公司	2024.1.26
14	HSQ202401 号	焦村镇陈村峰景组局部地块 A-03	30.57	住宅用地	70	1835.0000	60.02	黄山西麓里置业发展有限公司	2024.6.27
15	HSQ202402 号	黄山太平经开区 TP-B-14-01 局部地块	32.87	工业用地	20	211.0000	6.42	黄山情义三宝食品有限公司	2024.7.12
16	HSQ202403 号	黄山区新区 10 号南地块	20.76	旅馆用地	40	935.0000	45.03	黄山市名邦酒店管理有限公司	2024.9.29
17	HSQ202404 号	黄山区谭家桥镇 A-03 地块	28.56	商业用地、交通场站用地	商业 40、交通场站 50	1800.0000	63.03	黄山交旅融合资产管理有限公司	2024.9.29
18	HSQ202405 号	黄山区原三口镇老中学地块	15.40	商业用地	40	/	/	流拍	
19	HSQ202406 号	焦村镇 JCZQ-01 单元西海路东侧地块	90.02	商业用地	40	4951.0668	55.00	黄山芙蓉房地产发展有限公司	2024.11.29
20	HSQ202407 号	焦村镇前溪河东侧组团 QXH1-03-04 地块	58.91	商业用地	40	3181.0320	54.00	黄山石金文化发展有限公司	2024.11.29
21	HSQ202408 号	谭家桥镇南组团核心区 B-02-09 地块	13.95	商业用地	40	1771.9587	127.00	余存来	2024.11.29
22	HSQ202409 号	谭家桥镇南组团核心区 B-07-01 地块	20.76	商业用地	40	2636.4534	127.00	黄山二松酒店管理有限责任公司	2024.11.29
23	HSQ202410 号	黄山太平经开区 TP-B-31 局部地块	20.13	工业用地	50	128.8367	6.40	黄山区综合经济园区投资开发有限公司	2024.12.2
24	HSQ202501 号	黄山太平经开区 TP-C-07-02 局部地块	47.07	工业用地	50	301.2480	6.40	黄山四季啤酒酿造有限公司	2025.2.6

序号	出让编号	宗地座落	面积（亩）	规划用途	出让年限（年）	成交价（万元/宗）	单价（万元/亩）	竞得人	成交时间
25	HSQ202502 号	黄山区平东单元千枫园西侧地块	4.59	商务金融用地	40	527.9725	115.00	黄山市黄山区民爆器材有限公司	2025.2.13
26	HSQ202503 号	黄山太平经开区 TP-D-09-02 局部地块一	47.72	工业用地	50	305.3868	6.40	黄山鼎烽新材料有限公司	2025.3.19
27	HSQ202504 号	黄山太平经济开发区 TP-D-07-03 地块	20.42	工业用地	50	130.6674	6.40	安徽高创磁业科技有限公司	2025.7.7
28	HSQ202505 号	黄山太平经济开发区 TP-A-02-01 局部地块	25.10	工业用地	50	160.6138	6.40	黄山润洲复合材料有限公司	2025.7.7
29	HSQ202506 号	黄山太平经济开发区 TP-D-04-02 局部地块	17.90	工业用地	50	114.5763	6.40	安徽省腾飞电子有限公司	2025.7.7
30	HSQ202507 号	黄山太平经开区 TP-D-04-03 地块	81.25	工业用地	50	2620.0000	32.25	黄山聚农新能源科技有限公司	2025.8.27
31	HSQ202508 号	黄山太平经开区 TP-B-14-01 地块	35.91	工业用地	50	229.8144	6.40	安徽喜乐康宁食品科技有限公司	2025.10.24
32	HSQ202509 号	黄山区耿城镇金桥城镇单元（GC-01-001）地块	116.38	商业用地	40	6749.9281	58.00	黄山市黄山区农文旅发展有限公司	2025.10.29
33	HSQ202510 号	黄山区耿城镇金桥城镇单元（GC-01-002）地块	35.69	商业用地	40	2070.0659	58.00	黄山市黄山区农文旅发展有限公司	2025.10.29
34	HSQ202511 号	谭家桥镇南组团核心接待单元（HSQTJQCZ-03-035)地块	35.24	商业用地	40	4228.2000	120.00	安徽盛璟置业有限公司	2025.10.29
35	HSQ202512 号	黄山太平经开区 TP-C-03-01 地块一	12.64	物流仓储用地	50	80.8704	6.40	黄山区综合经济园区投资开发有限公司	2025.12.19

（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

1. 估算范围

黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目实施单位为黄山市黄山区土地收购储备中心，项目拟收储 4 宗地，总面积为 8.033602 公顷。

2. 估算说明

根据实地调查和深入分析研究，认为黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目切实可行，符合国家产业政策和固定资产投资管理有关规定，项目的实施有利于加快城市建设步伐，促进新型城镇化建设，盘活存量建设用地，推进节约集约用地，激发产业集聚效应，充分发挥土地供应在宏观经济调控中的作用，预计未来能够产生持续稳定的现金流。

3. 收储价格

经黄山市黄山区土地收购储备中心与地块权利人双方协商一致，本着平等、自愿、公平的原则，确定伟豪电子地块拟收储价格为 2100.00 万元，仙源中银地块拟收储价格为 800.00 万元，麻川河地块拟收储价格为 3664.00 万元，猴坑茶业地块拟收储价格为 1510.00 万元。

本项目总投资为 8074.00 万元，计划发行债券 8000.00 万元（一次性申请）。

（二）资金筹措及使用计划

本项目总投资为 8074.00 万元,其中项目资本金 74.00 万元，由财政统筹安排，占项目总投资 0.92%，计划发行债券 8000.00 万元，占项目总投资的 99.08%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 8000.00 万元，发债利率按 2.20%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准），本项目建设期利息及债券发行费用由财政资金另行支付，不计入总投资，债券发行费用为发行面值的 1‰。

项目资金筹措一览表

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
8074.00	74.00	0.00	0.00	8000.00	0.00
占总投资比例（%）	0.92%	0.00%	0.00%	99.08%	0.00%

项目分年度融资情况表

合计（万元）	2026年	
	发行金额（万元）	期限
8000.00	8000.00	7年

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

1.1 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。

1.2 本次项目收益测算基于以下重要假设

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

预测期内国家税收政策不发生重大变化;

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;

预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;

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。

1.3 计算期

本项目发债期限为 7 年，最后一年（2033 年）还本。

1.4 拟出让土地位置面积

本项目拟出让总面积为 8.033602 公顷（合 120.50 亩），其中伟豪电子地块面积为 1.332844 公顷（合 19.99 亩），仙源中银地块面积为 1.307756 公顷（合 19.62 亩），麻川河地块面积为 3.876798 公顷（合 58.15 亩），猴坑茶业地块面积为 1.516204 公顷（合 22.74 亩），拟出让地块分别位于黄山区黄山太平经开区、黄山区仙源镇龙山村、黄山区谭家桥镇中墩村和黄山区黄山太平经开区，除猴坑茶业地块按工业用地出让外，其余地块均按商业用地出让。

1.5 拟出让土地计划

黄山区 2023 年度共出让土地 11 宗，共涉及地块面积 457.17 亩；2024 年度共出让土地 10 宗，共涉及地块面积

326.16 亩；2025 年度共出让土地 12 宗，共涉及地块面积 479.89 亩；市场容量良好，入地出让进度符合黄山区土地市场交易情况。

本项目计划 2033 年一次性出让土地面积为 8.033602 公顷（合 120.50 亩）。

1.6 土地出让收益

（1）土地出让价格预测

黄山区 2023 年 GDP 增长率 2.10%，2024 年 GDP 增长率 5.10%（来源：2023-2024 年黄山区国民经济和社会发展统计公报），2025 年 GDP 增长率为 7.30%（来源：2026 年黄山区政府工作报告）。出于谨慎性考虑及地价趋势，本次土地出让价格拟于 2033 年增长一次，增长率按前几年 GDP 平均增速 4.83%进行取值。

前三年平均增长率为 4.83%，预计 2026 年 GDP 增长率为 7.65%，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，即取 4.83%计算，地块出让单价计算期内增长一次。

伟豪电子地块位于黄山区黄山太平经开区，规划用途为商业用地，因黄山区黄山太平经开区近三年未出让商业用地，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区平东单元千枫园西侧地块价格为依据（其 2025 年国有土地出让土地单价为 115.00 万元/亩）。



黄山区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示

作者：黄山区自然资源和规划局 发布时间：2025-02-13 10:56 信息来源：黄山区自然资源和规划局 阅读次数： 146 次

字号： 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），现将黄山区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下：

一、基本情况：

出让宗地编号	土地位置	出让面积（平方米）	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度及层数	使用年期	成交价（万元）	受让人
HSQ202502号 不动产单元代码：341003001019GB00175W00000000	黄山区平东单元千枫园西侧地块	3060.71平方米（4.59亩）	商务金融用地	0.8-1.0	≤35%	≥20%	18米	40年	527.9725	黄山市黄山区民爆器材有限公司

仙源中银地块位于黄山区仙源镇龙山村，规划用途为商业用地，因黄山区仙源镇龙山村近三年未出让用地，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区耿城镇金桥城镇单元（GC-01-002）地块价格为依据（其2025年国有土地出让土地单价为58.00万元/亩）。



黄山区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示

作者：黄山区自然资源和规划局 发布时间：2025-10-29 14:46 信息来源：黄山区自然资源和规划局 阅读次数： 72 次

字号： 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），现将黄山区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下：

一、基本情况：

出让宗地编号	土地位置	出让面积（平方米）	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度及层数	使用年期	成交价（万元）	受让人
HSQ202509号 不动产单元代码：341003106200GB00090W00000000	耿城镇金桥城镇单元（GC-01-001）地块	77585.38平方米（116.38亩）	商业用地	≤1.2	≤45%	≥20%	以低、多层为主，并符合黄山风景名胜区总体规划相关管控要求	40年	6749.9281	黄山市黄山区农文旅发展有限公司
HSQ202510号 不动产单元代码：341003106203GB00013W00000000	耿城镇金桥城镇单元（GC-01-002）地块	23793.86平方米（35.69亩）	商业用地	≤1.2	≤45%	≥20%	以低、多层为主，并符合黄山风景名胜区总体规划相关管控要求	40年	2070.0659	黄山市黄山区农文旅发展有限公司
HSQ202511号 不动产单元代码：341	谭家桥镇南组团核心接	23490平方米	商业	≤1.		≥2	以低、多层为主，并符	40		安徽盛璟置

麻川河地块位于黄山区谭家桥镇中墩村，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谭家桥镇南组团核心区 B-07-01 地块价格为依据（其 2024 年国有土地出让土地单价为 127.00 万元/亩）。



黄山区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示

作者：黄山区自然资源和规划局 发布时间：2024-11-29 17:07 信息来源：黄山区自然资源和规划局 阅读次数： 145 次

字号： 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），现将黄山区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下：

一、基本情况：

出让宗地编号	土地位置	出让面积（平方米）	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度及层数	使用年期	成交总价（万元）	受让人
HSQ202405号 不动产单元代码：341003107203GB00004W00000000	黄山区原三口镇老中学地块	10269.78平方米（15.4亩）	商业用地	≤1.5	≤30%	≥20%	18米	40年	/	流拍
HSQ202406号 不动产单元代码：341003105200GB00176W00000000	焦村镇JCZQ-01单元西海路东侧地块	60012.93平方米（90.02亩）	商业用地	0.8-1.5	≤40%	≥20%	24米	40年	4951.0668	黄山芙蓉房地产发展有限公司
HSQ202407号 不动产单元代码：341003105203GB00027W00000000	焦村镇前溪河东侧组团QXH1-03-04地块	39272 平方米（58.9亩）	商业用地	≤1.2	≤35%	≥25%	24米	40年	3181.032	黄山石金文化发展有限公司
HSQ202408号 不动产单元代码：341003103200GB00237W00000000	谭家桥镇南组团核心区B-02-09地块	9301.62平方米（13.95亩）	商业用地	1.0-1.5	≤45%	≥20%	21米	40年	1771.9587	余存来
HSQ202409号 不动产单元代码：341003103200GB00238W00000000	谭家桥镇南组团核心区B-07-01地块	13839.65平方米（20.76亩）	商业用地	≤2.0	≤45%	≥20%	21米	40年	2636.4534	黄山二松酒店管理有限责任公司

猴坑茶业地块位于黄山区黄山太平经开区，规划用途为工业用地，因此本地块的出让价格以近期出让同类型的工业用地项目以及位于出让地块周边的黄山太平经开区 TP-D-09-02 局部地块一价格为依据（其 2025 年国有土地出让土地单价为 6.40 万元/亩）。同时根据黄山市天南房地产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》（黄天评字（2026）第 011

号），猴坑茶业地块评估单价为 14.54 万元/亩（具体详见附件 4.其他相关材料里的《黄天评字（2026）第 011 号-黄山市猴坑茶业有限公司（原御饮堂地块）房地产估价报告》），综合考虑，本地块出让价格取 7.40 万元/亩。



黄山区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示

作者：黄山区自然资源和规划局 发布时间：2025-03-19 10:19 信息来源：黄山区自然资源和规划局 阅读次数： 99 次

字号： 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），现将黄山区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下：

一、基本情况：

出让宗地编号	土地位置	出让面积 (平方米)	土地用途	容积率	建筑系数	绿地率	使用年期	成交价 (万元)	受让人
HSQ202503号 不动产单元代码：341003801002GB00080W00000000	黄山太平经开区TP-D-09-02局部地块一	31811.12平米 (47.72亩)	工业用地	不小于1.5	不低于40%	不超过15%	50年	305.3868	黄山鼎烽新材料有限公司

估价人员依据《中华人民共和国资产评估法》及《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范规定，根据估价目的，本次评估选取基准地价修正法、成本法作为估价的基本方法：

1.估价对象土地使用权为国有出让工业用地，位于安徽黄山太平经济开发区，所在区域县级人民政府发布了基准地价，故适宜选用基准地价修正法进行估价。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

2.估价对象为工业用途房屋及附属设施，估价人员可以收集到类似估价对象的各种重置成本及建设费用，故适宜选用成本法进行估价。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，估价对象房地产于价值时点2026年01月22日满足估价假设条件下的市场价值为人民币16730701元，大写：壹仟陆佰柒拾壹万零柒佰零壹元整。

估价结果一览表：

序号	估价对象	单位	数量	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
1	工业用地	㎡	15162.04	218.05	3306083
2	1#楼	㎡	2910.23	1926.82	5607489
3	3#楼	㎡	3653.73	1935.51	7071831
4	附属设施	/	/	/	745298
合 计					16730701

估价结果内涵：估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下的估价结果包括建筑物（含装饰装修及红线内基础设施），包括占用的土地使用权及附属设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；计算面积为土地面积、建筑面积；开发程度为现房，具备“五通一平”；没有扣除相关的费用及税金；不考虑抵押、租赁、查封等因素对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

综上所述，基于谨慎性考虑本项目出让价格取上述价格低值计算，伟豪电子地块出让单价按115.00万元/亩计算；仙源中银地块出让单价按58.00万元/亩计算；麻川河地块出让单价按127.00万元/亩计算；猴坑茶业地块出让单价按7.40

万元/亩计算。

（2）土地出让收入估算

土地出让价格的增长率取 GDP 预期增长率 4.83%预测出让年份土地出让价格。由此可得，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 11520.66 万元。具体详见下表。

土地出让收入估算表

单位：万元、亩

项目名称	地块名称	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
黄山市黄山区2026 年新增土地储备项目	土地出让收入（万元）	11520.66	0	0	0	0	0	0	0	11520.66
	伟豪电子地块出让收入（万元）	2409.79	0	0	0	0	0	0	0	2409.79
	伟豪电子地块单价（万元/亩）	120.55	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	120.55
	用地数量（亩）	19.99	0	0	0	0	0	0	0	19.99
	仙源中银地块出让收入（万元）	1192.90	0	0	0	0	0	0	0	1192.90
	仙源中银地块单价（万元/亩）	60.80	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	60.80
	用地数量（亩）	19.62	0	0	0	0	0	0	0	19.62
	麻川河地块土地出让收入（万元）	7741.51	0	0	0	0	0	0	0	7741.51
	麻川河地块单价（万元/亩）	133.13	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	127.00	133.13
	用地数量（亩）	58.15	0	0	0	0	0	0	0	58.15
	猴坑茶业地块土地出让收入（万元）	176.46	0	0	0	0	0	0	0	176.46
	猴坑茶业地块单价（万元/亩）	7.76	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.76
	用地数量（亩）	22.74	0	0	0	0	0	0	0	22.74
注：黄山区 2023 年 GDP 增长率 2.10%，2024 年 GDP 增长率 5.10%（来源：2023-2024 年黄山区国民经济和社会发展统计公报），2025 年 GDP 增长率为 7.30%（来源：2026 年黄山区政府工作报告），前三年平均增长率为 4.83%，预计 2026 年 GDP 增长率为 7.65%，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 4.83%计算，地块出让单价计算期内增长一次。										

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，为省级统筹资金，根据黄山区国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，相关费用的计提具体情况如下:

省级统筹资金：按土地出让金收入 2%;

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 230.41 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

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	0	0	0	0	0	0	230.41	230.41
2	合计		0	0	0	0	0	0	0	230.41	230.41

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。

本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土地出让收益为 11290.25 万元，详细计算内容见下表:

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	11520.66	230.41	11290.25
2026 年	0	0	0
2027 年	0	0	0
2028 年	0	0	0
2029 年	0	0	0
2030 年	0	0	0
2031 年	0	0	0
2032 年	0	0	0
2033 年	11520.66	230.41	11290.25

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 8000.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年发行 8000.00 万元。假设债券利率 2.20%，发债期限 7 年，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。债券期限内应还本付息金额为 9232.00 万元，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			8000.00			1232.00	9232.00
2026 年		8000.00		8000.00	2.20%		
2027 年	8000.00			8000.00	2.20%	176.00	176.00
2028 年	8000.00			8000.00	2.20%	176.00	176.00
2029 年	8000.00			8000.00	2.20%	176.00	176.00
2030 年	8000.00			8000.00	2.20%	176.00	176.00
2031 年	8000.00			8000.00	2.20%	176.00	176.00
2032 年	8000.00			8000.00	2.20%	176.00	176.00
2033 年	8000.00		8000.00		2.20%	176.00	8176.00

（三）资金测算平衡情况

项目债券存续期内可偿债收益预计为 11290.25 万元，债券本息总额为 9232.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.22，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。

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	土地出成本费用让	项目可偿债收益
合计	8000.00	1232.00	9232.00	11520.66	230.41	11290.25
2026 年				0	0	0
2027 年	8000.00	176.00	176.00	0	0	0
2028 年	8000.00	176.00	176.00	0	0	0
2029 年	8000.00	176.00	176.00	0	0	0
2030 年	8000.00	176.00	176.00	0	0	0
2031 年	8000.00	176.00	176.00	0	0	0
2032 年	8000.00	176.00	176.00	0	0	0
2033 年	8000.00	176.00	8176.00	11520.66	230.41	11290.25
专项债券本息保障倍数	1.22					

（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=11290.25/8074.00=1.40

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=11290.25/9232.00=1.22

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本

金=11290.25/8000.00=1.41

（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，考虑了经营收入从-10.00%到0.00%的变动，项目可用于还本付息的保障倍数范围为1.10到1.22，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

项目	敏感性变化比率		
	收入-10%	**收入-5%**	**0%**
项目收益总额	10161.22	10725.73	11290.25
偿债本息合计	9232.00	9232.00	9232.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.16	1.22

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

1.1 征地拆迁风险

在土地征收及拆迁安置的过程中，由于收储地块对涉地单位、个人的重要性不言而喻。相关单位、个人对征地、拆迁及安置方案的利益诉求不尽相同，如果征地补偿条件不能满足被征地单位、个人的意愿，征地补偿资金到位不及时，将导致征地、拆迁周期不确定的风险。

1.2 自然环境和施工条件风险

自然环境风险包括洪水、地震、火灾、台风等，以及复杂的工程地质条件对施工的影响都是潜在的风险因素。

1.3 来源于施工方的风险

如果施工单位资质不符合或没有类似项目建设经验，施工单位违规操作，施工单位管理人员经验不足，为本工程施工挑选的施工技能和施工工艺不合理，施工管理体系不完善，施工现场质量管理不到位，施工现场安全管理不重视，将引发了质量、安全风险，导致工程施工无法顺利展开。

1.4 来源于设计单位的风险

建筑工程的设计阶段是对整个工程项目进行全面规划的时期，工程设计的质量对工程项目的成本、进度、质量等都有重要的影响。如果设计单位资质不足，设计方案存在较大的纰漏或者错误，工程设计的相关文件深度不够，将导致重大设计变更，对工程项目的顺利完工造成不良影响。

1.5 来源于供应商的风险

在项目施工过程中，如果建设材料设备供应不及时，并且质量比较差，这样就会影响土地开发整理的施工进度，其主要的风险包括：材料设备没有按照规定的时间供货、供应的材料设备质量未达到标准和要求等。

1.6 资金落实情况风险

工程施工的顺利进行必须以足够的资金作保障。如果工程建设过程中土地储备机构自筹资金不能及时到账，专项债券筹集资金到位不及时，导致不能及时支付工程预付款，或

者拖欠工程进度款，将会影响施工单位流动资金的周转，进而影响施工进度。

1.7 工程事故风险

项目施工过程中，由于人的不规范行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷等危险因素的影响，有可能引发高处坠落、触电、物体打击、机械伤害、车辆伤害等安全事故，导致人员伤亡或财产损失，影响工程建设进度。

2. 影响项目运营的风险

2.1 经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。如果项目实施机构在土地储备的过程中出现经营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误，将导致项目实际支出增加，从而影响项目偿债能力。

2.2 市场风险

由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

2.3 财务风险

土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中，受市场因素影响，

项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

2.4 管理风险

如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

3. 影响项目融资平衡的风险

3.1 投资测算不准确风险

土地储备项目的投资测算是可行性研究工作中的一项重要内容，测算结果的准确性对项目决策的影响至关重要。如果投资估算编制人员技术水平不足，测算方法不正确，取费标准不合理，出现估算漏项或变更现象，使得项目计划投资与实际投资差异加大，将导致项目达不到预期收益。

3.2 利率波动风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3.3 存续债券置换不畅风险

在当前我国经济下行压力加大、地方财政收入增速持续放缓的形势下，发行地方债券置换存量债务，有利于保障在建项目融资和资金链不断裂，腾出部分资金支持重点项目建设，既促进稳增长、调结构、惠民生，又有利于化解财政金

融风险。如果存续债券置换不畅，在置换债券到期后地方政府仍没有偿还能力，将存在系统性风险爆发的可能。

（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

1.1 征地拆迁风险控制措施

要求土地储备机构加强前期调查，合理确定征地范围，坚持“公正、公平、公开”，依法做好征地拆迁补偿工作，合理制定征地拆迁工作方案，加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工作，做好征地补偿资金的使用和监管工作，坚持信息公开和公众参与，建立良好的社会氛围，降低征地、拆迁难度，避免这一社会因素对本项目建设产生不利影响。

1.2 自然环境和施工条件风险控制措施

确保项目选址合理，项目施工前应严格做好地勘工作，查明项目地及其周边的地质情况。施工单位在制定施工组织计划时充分考虑自然环境因素，比如进行某些对气候比较敏感的工序前，应确认是否具备作业条件。

1.3 来源于施工方的风险控制措施

要求项目实施机构选择具备相应资质、有类似项目经验、技术水平及信誉度高的施工单位，督促施工单位加强施工组织管理，重视施工技术，强化质量把关，严格遵守当地建设工程文明施工管理规定，按照当地建设工程文明施工标准的要求开展施工，确保工程项目保质保量按期完工。

1.4 来源于设计单位的风险控制措施

要求项目实施机构选择具有较高资质、信誉良好的设计单位，并在设计过程中积极参与和配合设计单位，及时向设计单位提供有关基础资料和信息，保证设计质量，尽量避免设计错漏造成的后续追加投资。设计评审中一定要重视方案的优化、工艺的先进和成熟，在适度先进的设计中尽量控制投资规模和总量，使投资科学合理。积极参与设计的全过程，参与设计方案的审查与比选，使设计方案既科学又经济。

1.5 来源于供应商的风险控制措施

要求项目实施机构高度重视工程项目供应商招标采购，不断完善供应商招标采购流程及相关管理制度，确保合格供应单位的选择和使用。

1.6 资金落实情况风险控制措施

土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定，土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用，保障自筹资金及时足额到账。土地储备机构所需的日常费用与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

1.7 工程事故风险控制措施

通过对施工过程中的危害因素进行辨识、风险评估、风险控制，从而针对存在的风险作出客观科学的决策，预防事故的发生，实现安全技术和安全管理的标准化、科学化，最大限度减少和杜绝各类工程事故的发生。

2. 项目收益的风险控制措施

2.1 经营风险控制措施

要求项目实施机构进一步加强管理，提高整体运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

2.2 市场风险控制措施

要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。

2.3 财务风险控制措施

项目可行性研究报告及专项债券实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目征地拆迁及施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专项债券利息的全额兑付。

2.4 管理风险控制措施

要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

3. 项目融资平衡结果的风险控制措施

3.1 投资测算不准确风险控制措施

对项目进行投资估算时，应尽可能全面考虑项目的建设条件、建设周期、市场变化状况、资金的时间价值、建设过程中可能遇到的各种不利因素及其对工程投资的影响等。投资估算数据应基本符合实际并留有余地，注意不能过分夸大投资，也不能把效益估算得过于乐观，应使投资估算能够真正起到控制项目总投资的作用。投资估算的编制要有理有据、内容详实，对使用的设备、材料价格、工程定额和指标的选用要恰当有效，各费用数据要真实可靠，选择计算方法要科学合理。

3.2 利率波动风险控制措施

要求实施单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3.3 存续债券置换不畅风险控制措施

通过限额管理、总量控制的措施，化解地方债务风险，让地方债务总量在可控范围之内。通过长期负债与新增负债，置换短期负债、存量负债，借新还旧等措施，延缓地方债务还款压力，化解地方债务风险。为了确保不发生地方债务违约事项，从谨慎性原则出发，提取偿债准备金，筑牢最后一道防范地方债务风险的堤坝。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1. 财政部门职责

（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，区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5日前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。

4. 工作分工

（1）黄山市黄山区财政局

负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理土地储备资金支付等工作。

（2）黄山市黄山区自然资源和规划局

督促和指导项目实施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。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。

加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

（3）黄山市黄山区土地收购储备中心

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。

项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受黄山市黄山区财政局、审计部门和项目主管部门的监督检查。

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

1. 严格执行预算管理

项目实施单位应严格按照批准的项目预算使用土地储备专项债券资金，不得随意超支或变更预算用途。如需调整预算，应按照规定的程序报批。

2. 规范资金支出行为

资金支出应符合国家财经纪律和财务管理规定，确保每一笔支出都有合法合规的依据。严格执行工程建设招投标制度、政府采购制度和工程监理制度，确保工程质量和资金使用效益。

3. 禁止列支范围

土地储备专项债券资金不得用于以下方面:

（1）经常性支出，如行政事业经费开支、人员工资奖金等。

（2）偿还利息以外的债务本息，以及其他不符合国家规定的支出。

（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. 加强资金核算与账务处理

项目实施单位应建立健全财务管理制度，配备专门的财务人员，对土地储备专项债券资金进行单独核算、专账管理。按照财务会计制度的要求，准确记录和反映资金收支情况，定期编制财务报表，确保账目清晰、准确。

2. 资金使用的绩效监控

建立资金使用绩效监控机制，项目实施单位应定期对资金使用情况进行自查，并向上级财政部门和主管部门报送绩效报告。上级部门要加强对资金使用绩效的监督检查，发现问题及时督促整改，确保资金使用达到预期绩效目标。

3. 内部监督机制

（1）建立健全内部审计制度。

各级财政部门和项目主管部门要建立健全内部审计制度，定期对土地储备专项债券资金的管理和使用情况进行审计监督。审计内容包括资金筹集、使用、核算、绩效等方面，确保资金使用的合法性、合规性和效益性。审计工作应严格按照国家审计准则和相关规定进行，审计结果应及时反馈并督促整改落实。

（2）加强内部财务管理监督。

项目实施单位要加强内部财务管理监督，建立健全财务管理制度和内部控制机制。规范财务审批流程，加强对费用报销、资金拨付等环节的审核把关。定期对财务收支情况进行分析和总结，及时发现和纠正财务管理中存在的问题。

（3）强化内部监督检查职能。

县级以上财政部门和主管部门要定期对所属部门和下级单位的土地专项债券项目进行监督检查。检查内容包括项目建设进度、资金使用情况、政策执行情况等。对发现的问题要建立台账，明确整改责任和期限，跟踪督促整改落实。同时，要将监督检查结果作为绩效考核的重要依据。

4. 外部监督机制

（1）人大监督与社会监督。

各级人民代表大会及其常务委员会要依法对土地储备专项债券资金的管理和使用情况进行监督检查。通过听取汇报、审议预算决算草案等方式，督促政府及相关部门依法履行职责。同时，鼓励社会公众对土地专项债券项目进行监督举报，拓宽监督渠道，充分发挥舆论监督作用。

（2）审计监督与纪检监察监督。

审计机关要按照国家有关规定，定期对土地专项债券资金进行全面审计监督。审计监督要覆盖资金筹集、使用、管理等全过程，重点关注资金使用的合法性、合规性和效益性。纪检监察部门要加强对土地专项债券领域的廉政监督，严肃查处违法违规行为和腐败问题。对发现的问题线索要及时移送司法机关处理。

（3）信息披露与公众监督。

县级以上财政部门要建立土地专项债券资金信息公开制度，及时向社会公开债券发行规模、资金使用情况、项目建设进展等信息。信息公开应遵循真实、准确、完整、及时

的原则，通过政府网站、新闻媒体等渠道广泛传播，接受公众监督。公众有权对信息公开的内容提出疑问和质疑，相关部门要及时回应解答。

（五）项目还本付息管理

1. 专账核算

项目单位要加强项目建设运营管理，应对专项债券资金支出、项目收入成本进行专账核算，准确反映项目全生命周期收支情况，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入应实行分账管理，分别及时足额缴入国库和企业资金监管账户。在保障专项债券还本付息前，严禁将项目收入用于其他支出。

2. 足额上缴

财政部门每年将所有专项债券当年还本付息情况书面告知专项债券项目单位和项目主管部门。项目单位要做好资金筹措准备，落实偿债资金来源，在债券本息到期前 20 个工作日将债券本息按时足额上缴财政部门指定账户。

3. 风险管理

项目单位未按时足额向财政部门上缴债券本息等款项的，要会同项目主管部门向财政部门提交相关情况报告和风险报告，造成重大风险的，财政部门应启动相关应急预案。财政部门可采取包括但不限于扣减相关预算资金、罚息、调低或收回原有专项债券额度、停发新的专项债券、绩效考核按情形扣分等惩戒措施。未及时足额上缴还本付息资金，财政部门适时通过资金调度予以扣收，严防法定债券偿还风险。

4. 代偿保障

专项债券本息通过政府性基金收入、专项收入等偿付。对于项目收入未达预期、难以偿还的，地方政府要通过处置项目资产、安排预算资金、合法合规调配本地区政府性基金预算资金予以补充，保障专项债券按时足额还本付息。

（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，切实好到“举债必问效、无效必问责”。

（八）项目资产管理

1. 资产类型

专项债券存续期间，黄山市黄山区 2026 年新增土地储备项目形成的资产严格依据国家会计准则与土地管理规范，明确划分为两类:

（1）土地使用权: 作为核心资产，依法计入无形资产，按实际收储成本（含征地补偿、拆迁安置、前期开发等）入账;

（2）基础设施资产: 项目实施中形成的“七通一平”工程（道路、供水、排水、供电、燃气、通信、绿化等），经验收后转为固定资产，纳入国有资产管理。

2. 资产数量与预估价值

（1）数量

项目共涉及 4 宗储备地块，总面积 8.033602 公顷，均为新增土地储备项目。

（2）预估价值

专项债券申请资金 8000.00 万元，用于支持该批地块的收储与前期开发;

预期土地出让收入 11520.66 万元，覆盖倍数 1.22 倍，符合国家“不低于 1.2 倍”要求;

3. 资产权益归属及资产持有单位

（1）权益归属: 所有储备土地为国家所有，所有权由国务院代表国家行使，依据《中华人民共和国土地管理法》第二条。

（2）资产持有单位: 黄山市黄山区土地收购储备中心依法持有，隶属于黄山市黄山区自然资源和规划局，为唯一法定土地储备实施主体。

4. 资产收入项目及收支安排

（1）收入项目

土地出让收入: 唯一法定收入来源，通过招拍挂方式实现; 无补缴价款、临时租金等其他收入项，符合国家“专项债券偿债来源单一化”导向。

（2）收支安排

实行“收支两条线、专户封闭运行”机制;

所有土地出让收入全额缴入黄山区国库，纳入政府性基金预算管理;

资金专项用于偿还对应专项债券的本金与利息，实现“资产—收益—偿债”闭环;

财政部门设立“土地储备专项债券资金专户”，实行专账

核算、封闭流转，严禁挪用、截留或用于人员经费、楼堂馆所等非指定用途。

5. 上缴财政部分的收入项目及比例

上缴财政部分的收入项目为省级统筹资金，根据黄山区国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，省级统筹资金按土地出让金收入 2%计提。