# 安徽省政府土地储备专项债券

# 项目实施方案

**所属地区：**黄山市黟县

**项目名称：**黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目

**项目单位：**黟县土地收储中心

**主管部门：**黟县自然资源和规划局

**财政部门：**黟县财政局

**编制日期：**2026 年 10 月 15 日

# 项目简介一览表

| | |
|---|---|
| 项目名称 | 黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目 |
| 项目类型 | 土地储备-存量闲置土地项目 |
| 项目总投资 | 4600 万元 |
| 项目地点 | 黟县雉山村、大同村 |
| 项目单位 | 黟县土地收储中心 |
| 主管部门 | 黟县自然资源和规划局 |
| 财政部门 | 黟县财政局 |
| 收储用地现状 | 收储用地现状为住宿餐饮用地，共收储 3 个地块，本次拟收储总面积为 16.3624 公顷。 |
| 收储计划 | 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块拟收储土地面积为 5.2637 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；宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块拟收储土地面积为 5.3508 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；宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块拟收储土地面积为 5.7479 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 | 4600 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 4600.00 万元，发债利率按 2.10%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 | 5276.20 万元 |
| 可还本付息金额 | 15954.40 万元 |
| 本息覆盖倍数 | 3.02 |
| 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 2.72 到 3.02。<br>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 ..... - 4 -
（五）黟县经济、财政和债务基本情况 ..... - 4 -
**二、 经济社会效益分析及事前绩效评估情况 ..... - 6 -**
（一）经济效益分析 ..... - 6 -
（二）社会效益分析 ..... - 7 -
（三）事前绩效评估情况 ..... - 10 -
**三、 用地基本情况 ..... - 21 -**
（一）现状情况 ..... - 21 -
（二）规划情况 ..... - 22 -
（三）其他情况 ..... - 25 -
**四、 项目实施情况 ..... - 26 -**
（一）实施阶段 ..... - 26 -
（二）实施周期 ..... - 26 -
（三）土地出让 ..... - 26 -
（四）其他情况 ..... - 30 -
**五、 项目投资估算及资金筹措 ..... - 31 -**
（一）投资估算 ..... - 31 -
（二）资金筹措及使用计划 ..... - 33 -
**六、 项目预期收益及融资平衡情况 ..... - 35 -**
（一）预期收益分析 ..... - 35 -
（二）专项债券还本付息情况 ..... - 45 -
（三）资金测算平衡情况 ..... - 46 -
（四）偿债指标计算 ..... - 47 -
（五）敏感性分析（压力测试） ..... - 47 -
**七、 项目风险管理 ..... - 49 -**
（一）风险评估情况 ..... - 49 -

（二）风险防控措施 - 52 -
**八、 专项债券资金管理 - 57 -**
（一）职能分工 - 57 -
（二）债券资金使用范围 - 60 -
（三）项目收入管理 - 61 -
（四）项目支出管理 - 61 -
（五）项目还本付息管理 - 64 -
（六）项目预算管理 - 64 -
（七）项目绩效管理 - 66 -
（八）项目资产管理 - 67 -

# 一、项目基本情况

## （一）项目名称

黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目。

## （二）参与主体

主管部门：黟县自然资源和规划局

项目单位：黟县土地收储中心

土地储备机构名录代码：TC341023

## （三）项目概况

### 1. 项目类型

存量闲置土地项目。

### 2. 项目位置及四至范围

本项目位于黟县雉山村、大同村，共涉及 3 个宗地，地处宏村镇文旅融合与乡村振兴重点区域，区位优势明显，交通较为便利，与宏村景区、卢村景区、黄山悦榕庄、周边文旅企业及公共服务设施衔接紧密，文旅配套成熟，生活服务配套较为完善。

项目内各地块具体情况如下:

**（1）宏村镇雉山村悦榕庄E地块**

宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块东至大同村林地、南至黄山悦榕庄酒店、西至雉山村道路、北至雉山村山场、大同村山场。




**（2）宏村镇雉山村悦榕庄F地块**

宏村镇雉山村悦榕庄F地块东至大同村园地、南至悦榕庄空地、西至黄山悦榕庄酒店、北至大同村空地。



**（3）宏村镇雉山村悦榕庄D地块**

宏村镇雉山村悦榕庄D地块东至大同村林地、南至雉山村空地、西至雉山村耕地、北至悦榕庄林地。




**3. 项目地块情况**

项目拟收储面积合计 16.3624 公顷。其中，宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块收储范围内现存临时工棚，拟于收储前予以拆除，拆除后现状无建（构）筑物；宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块、宏村镇雉山村悦榕庄D地块收储范围内无建（构）筑物。地块标识码详见下表。

**表 1 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 | 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块 | 5.2637 | 3410232012B00036 |
| 2 | 宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块 | 5.3508 | 3410232012B00052 |
| 3 | 宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块 | 5.7479 | 3410232012B00065 |

| 序号 | 地块名称 | 地块面积（公顷） | 地块标识码 |
| --- | --- | --- | --- |
| 合计 | | 16.3624 | / |

**（四）纳入土地储备年度计划情况**

2026年10月14日，宏村镇雉山村悦榕庄E地块、宏村镇雉山村悦榕庄F地块、宏村镇雉山村悦榕庄D地块已纳入黟县2026年度土地储备计划。

**（五）黟县经济、财政和债务基本情况**

黟县地处皖南山区，是古徽商聚集地和徽文化发祥地之一，也是皖南国际文化旅游示范区的核心区之一，拥有“世界文化遗产地、国家生态示范区、中国旅游强县”等名片和“世外桃源、画里乡村”“千年古县”的美誉。黟县县域面积857平方公里，辖5镇3乡、66个行政村和4个社区。2025年，我县完成地区生产总值66.2亿元、增长5.5%左右，规上工业增加值增长 1.1%，高技术产业增加值增长4.4%。

**黟县经济、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<br>项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
| 地区生产总值（亿元） | 56.9 | 63.3 | 66.2 |
| 地区生产总值增速（%） | 4.1 | 5.9 | 5.5 |

| 二、财政收支状况（亿元） | | | |
|---|---|---|---|
| （一）近三年一般公共预算收支 | | | |
| 年份<br>项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 一般公共预算收入 | 4.4 | 4.4 | 4.5 |
| 一般公共预算支出 | 16.5 | 17.5 | 14.6 |
| （二）近三年政府性基金预算收支 | | | |
| 政府性基金收入 | 2.6 | 2.9 | 3.8 |
| 政府性基金支出 | 11.6 | 4.1 | 3.8 |
| 三、地方政府债务状况（亿元） | | | |
| 截至 2025 年底地方政府债务余额 | 45.41 | | |
| 2025 年底地方政府债务限额 | 45.8 | | |

# 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**

项目建设期间，土地整理、场地平整、基础设施建设等环节需要投入大量劳动力，可为宏村镇及周边群众提供直接就业岗位；项目建成投入运营后，依托非遗文化体验、高端度假、研学旅行等业态，将带动餐饮住宿、交通物流、商业服务等配套产业发展，创造更多间接就业岗位。就业规模的扩大将有效提高当地居民收入水平，激活农村消费市场，推动镇域经济持续增长。

**2. 产业融合与业态升级**

项目依托宏村镇世界文化遗产资源和徽州传统非遗文化底蕴，推动非遗文化和旅游产业深度融合，打造“世界非遗之窗”等特色文旅业态，丰富游客体验项目。项目地块紧邻黄山悦榕庄，具备承接高端度假与研学旅行市场的区位条件；建成后将与周边高端度假产品形成联动，延伸旅游消费链条，提升黟县旅游产业附加值和整体竞争力。

**3. 拉动有效投资，推动经济增长**

本项目将规划建设商业用地，通过统一收储与前期开发，将宏村镇存量闲置土地整合为集中连片、配套完善的商业用地资源。商业用地开发将直接形成有效投资，带动建筑、建材、市政配套等产业需求；建成运营后可引入品

牌商业、文旅服务等主体，持续放大投资拉动效应。同时，项目有利于优化投资环境，提高优质客商对黟县区位价值的认识，增强其投资信心和机会，促进城乡统筹、产城融合，从而带动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。

**1. 促进土地资源的整合和利用**

通过收购长期闲置或低效利用的土地，实行统筹规划和指标控制收储土地，能够有序安排土地供应，科学调控新增建设用地规模，提升土地利用效率、土地投入强度和土地产出率。项目实施有利于盘活存量建设用地，推动土地资源节约集约利用和优化配置，有效缓解县域土地资源

供需矛盾，提高土地利用综合效益，促进土地资源利用与经济社会持续协调发展。

**2. 有利于更好地落实国土空间规划**

随着中国城镇化逻辑的不断转变，国土空间规划正从“增量扩张”转向“存量更新”、从“以物为中心的造城”转向“以人为中心的营城”，规划体系的深刻变革对土地储备转型升级提出了新要求。土地储备是国土空间规划落地实施的第一道工序，是政府加强土地资源长效调控、落实规划意图的重要抓手。项目通过统一收储、统一开发，将宏村镇存量闲置用地纳入规划管控，推动土地管理从“年度数量管理”向“空间布局与长时序统筹”转变，是国土空间规划由“蓝图”走向“实施”的具体实践。

**3. 更好助力城市高质量发展**

党的二十大报告指出，要加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，强调“高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务”，并要求在经济、社会、文化、生态等各领域体现高质量发展要求。土地是经济社会高质量发展的重要载体，是“稳增长”“稳投资”和项目落地的基础保障。土地储备项目作为盘活土地资源、挖掘土地多元价值的重要政策工具，应始终贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念。本项目以盘活宏村镇存量闲置土地为抓手：一方面，通过收储整合为商业用地有序供应提供土地要素保障，支持黟县文旅产业和现代服务业发

展；另一方面，在收储开发中同步改善区域基础设施和生态环境，挖掘土地的社会、生态价值，促进经济、社会、文化、生态协调发展，为县域高质量发展提供空间支撑。

**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。

**5. 有利于实现土地资源的公平分配**

土地利用的分配公平是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

## （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增长，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。

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，政府可依据国土空间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，提升地块容积率，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，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。

项目通过统一收储推动宏村镇存量闲置用地整合和均衡开发，避免土地资源过度集中或闲置，改善区域基础设施条件和人居环境；在收储开发中兼顾生态敏感区域和自然景观保护，防止过度开发造成环境破坏，为公众提供优质生态空间。

**（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。土地出让成本考虑省级统筹资金，按照土地出让收入的 2%计提；不涉及国有土地收益基金、农业土地开发建设资金、教育资金、土地出让业务费、农田水利建设基金、社会保障专项基金、保障性住房建设资金。

项目实施后，在计算期（2026 年至 2033 年）内总收入为 16280 万元，土地出让成本为 325.60 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 15954.40 万元，累计还本付息总额为 5276.20 万元，测算覆盖本息倍数为 3.02 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**

项目总投资为 4600.00 万元，拟发行债券 4600.00 万元。收储完成后用地为商业用地，面积为 16.3624 公顷。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合《黟县宏村

镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》。

**（2）项目成熟度**

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，黟县土地收储中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341023;

项目已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，具体详见下图:




同时，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黟县 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 4600.00 万元，计划发行债券 4600 万元，其他财政拨款资金 0.00 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 4600 万元，发债利率按 2.10%计算，发债期限 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，保证了项目资金来源和到位的可行性。

**4.项目收入、成本、收益预测合理性**

**（1）项目收入预测**

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实施方案“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 16280 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。

**（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，仅涉及按土地出让收入 2%计提的省级统筹资金，不涉及国有土地收益基金、农业土地开发建设资金、教育资金、土地出让业务费、农田水利建设基金、社会保障专项基金、保障性住房建设资金。计算期（2026 年至 2033 年）内，土地出让成本为 325.60 万元，全部为省级统筹资金。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”。

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 16280 万元，土地出让成本为 325.60 万元，可偿债收益为 15954.40 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-存量闲置土地项目，符合专项债支持领域。

**（2）分年债券资金需求合理性**

项目 2026 年 10 月开始收储，预计于 2026 年 11 月底前完成收储，2028 年土地开始出让，2032 年完成土地出让。按照分年投资计划，本项目计划一年发行 4600.00 万元债券（2026 年债券需求 4600.00 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 4600.00 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 4600.00 万元，发债利率按 2.10%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，在计算期内（2026 年至 2033 年）累计可用于还本付息的金额为 15954.40 万元，累计还本付息总额为 5276.20 万元，测算覆盖本息倍数为 3.02 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**

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。

**（2）绩效目标**

数量指标：收储完成后用地为商业用地，面积为16.3624公顷。

质量指标：地块验收合格率100%。

时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

成本指标：严格控制成本，总投资不超过4600.00万元。

经济效益指标：项目建成后，计算期内可偿债收益为15954.40万元，本息和为5276.20万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

社会效益指标：提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境。

生态效益指标：对当地生态环境的影响。

可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

服务对象满意度指标：居民满意度提升。

**8. 绩效目标设定情况**

项目支出绩效目标

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目</td><td>使用领域</td><td colspan="2">土地储备-存量闲置土地项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">黟县自然资源和规划局</td><td>项目实施单位</td><td colspan="2">黟县土地收储中心</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 10 月至 2026 年 11 月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目资金</td><td colspan="4">项目资金总额：4600.00 万元</td><td rowspan="4">执行率分值（10）</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4">其中：1.政府专项债券资金 4600.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="4">2.其他财政拨款资金 0.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="4">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 2026 年 11 月底前完成黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目，预期计算期内净收益为 1.59544 亿元<br>2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 0.46 亿元，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<br>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="16">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td colspan="2">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>总投资支出控制</td><td colspan="2">不超过项目总投资估算 4600.00 万元</td><td>5</td></tr>
<tr><td>利息支出控制</td><td colspan="2">不超过 676.20 万元</td><td>5</td></tr>
<tr><td>社会成本指标</td><td>和社会平均成本的比较</td><td colspan="2">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>环境噪声限值</td><td colspan="2">84~101dB（A）之间</td><td>3</td></tr>
<tr><td>废水排放浓度</td><td colspan="2">pH6~9</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td>数量指标</td><td>收储面积</td><td colspan="2">16.3624 公顷</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>收储进度情况</td><td colspan="2">100%</td><td>5</td></tr>
<tr><td>建设成果验收通过率</td><td colspan="2">100%</td><td>5</td></tr>
<tr><td>收储场地清理达标率</td><td colspan="2">100%（达到土地供应“净地”标准）</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td>完成收储及时率</td><td colspan="2">100%</td><td>5</td></tr>
<tr><td>项目资金到位及时性</td><td colspan="2">资本金随收储进度及时到位</td><td>5</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>土地收入</td><td colspan="2">符合当地同类型项目的收入水平</td><td>5</td></tr>
<tr><td>项目实施后的盈利能力</td><td colspan="2">偿还本项目专项债券利息后，仍有现金结余</td><td>4</td></tr>
<tr><td>100%收益实现情况下偿债覆盖率</td><td colspan="2">不低于 1.2</td><td>5</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>优化土地资源配置</td><td colspan="2">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</td><td>5</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 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 |

**9. 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、规章文件要求为依据，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. 宏村镇雉山村悦榕庄E地块**

土地权属说明：该地块使用权人为黄山南园旅游发展有限公司，坐落于宏村镇雉山村、大同村，东至大同村林地、南至黄山悦榕庄酒店、西至雉山村道路、北至雉山村山场、大同村山场。该地块不动产权证号为皖（2025）黟县不动产权第0001204号。本次拟收购总面积5.2637公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

**2. 宏村镇雉山村悦榕庄F地块**

土地权属说明：该地块使用权人为黄山南园旅游发展有限公司，坐落于宏村镇雉山村、大同村，东至大同村园地、南至悦榕庄空地、西至黄山悦榕庄酒店、北至大同村空地。该地块土地使用权证号为皖（2025）黟县不动产权第0001204号。本次拟收购总面积5.3508公顷。该地块权属清晰，不存在抵质押、查封等情况。

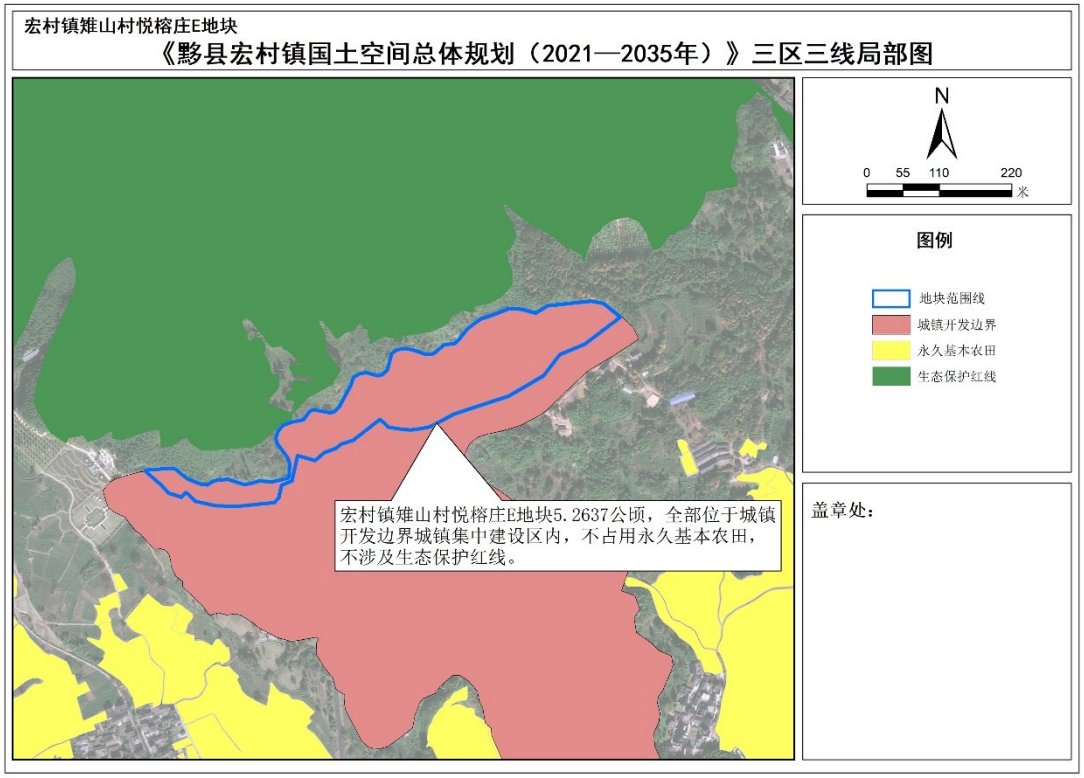
**3. 宏村镇雉山村悦榕庄D地块**

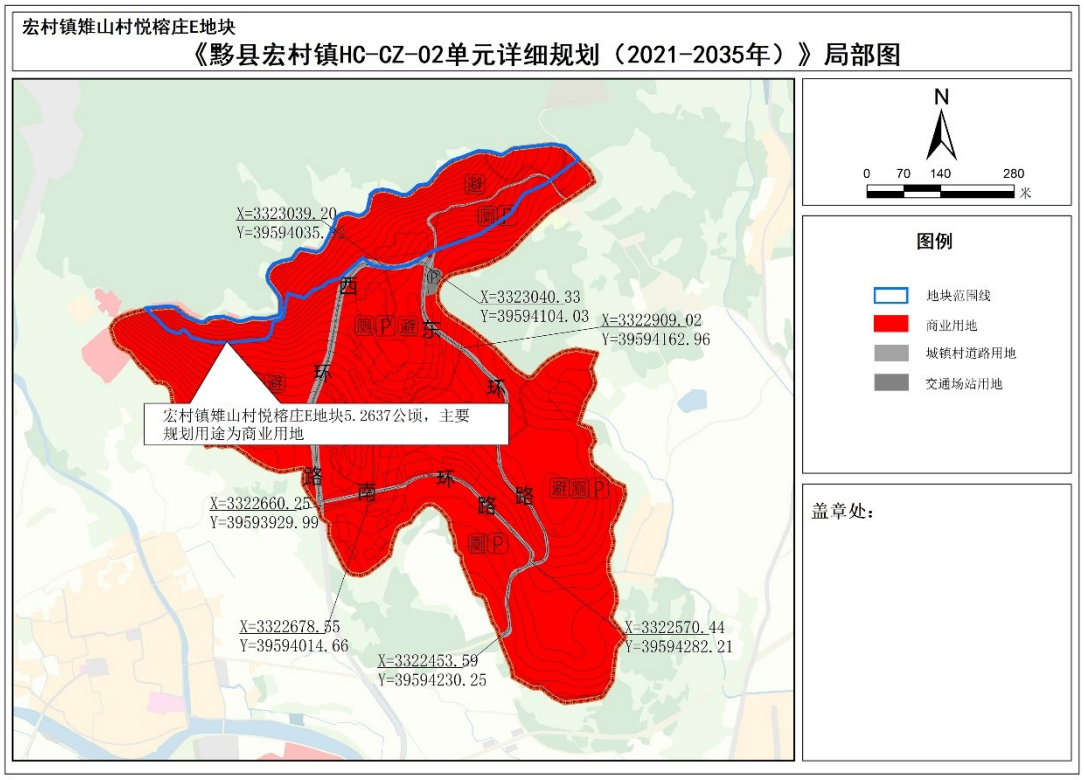
土地权属说明：该地块使用权人为黄山南园旅游发展有限公司，坐落于宏村镇雉山村、大同村，东至大同村林地、南至雉山村空地、西至雉山村耕地、北至悦榕庄林地。该地块土地使用权证号为皖（2025）黟县不动产权第0001206号。本次拟收购总面积5.7479公顷。该地块权属清

晰，不存在抵质押、查封等情况。

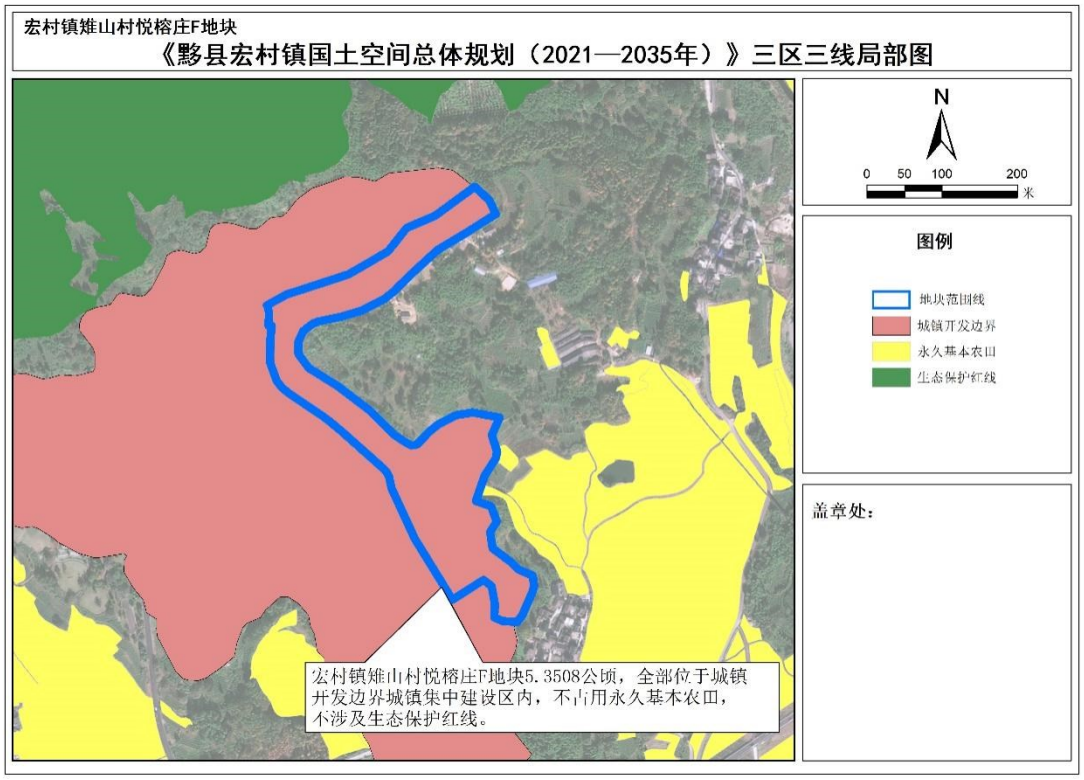
**（二）规划情况**

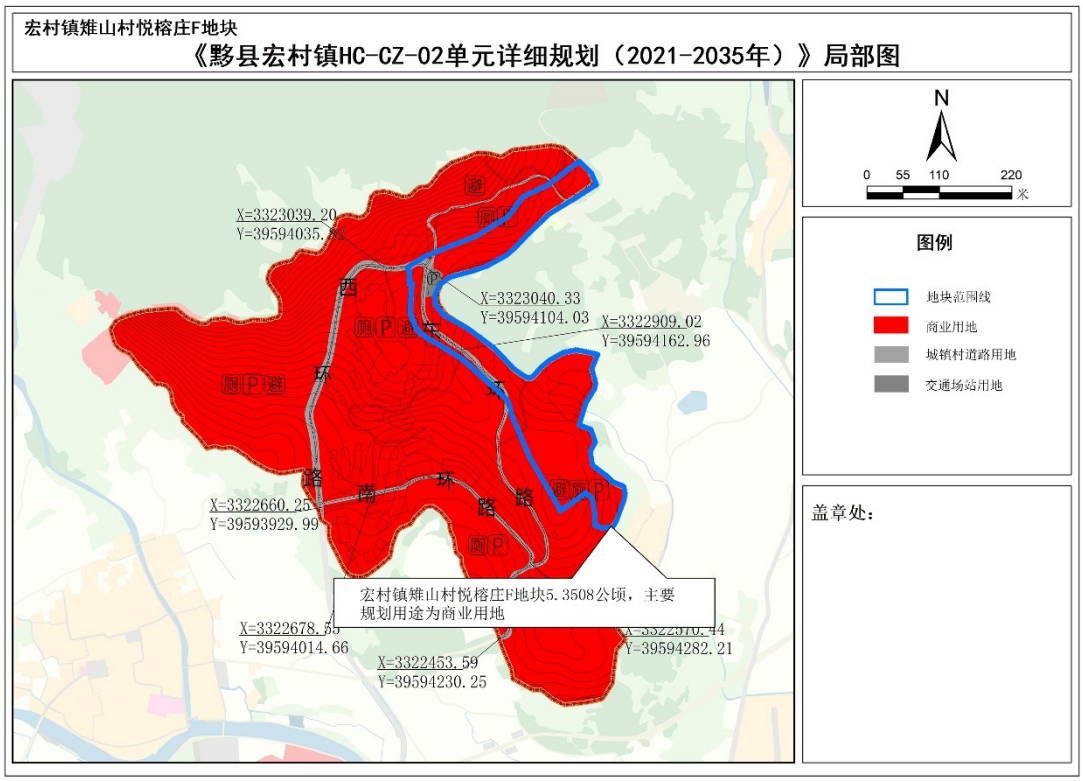
宏村镇雉山村悦榕庄E地块全部位于《黟县宏村镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黟政函〔2025〕33 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块已纳入在编《黟县宏村镇 HC-CZ-02 单元详细规划（2021—2035 年）》，规划用途为商业用地。





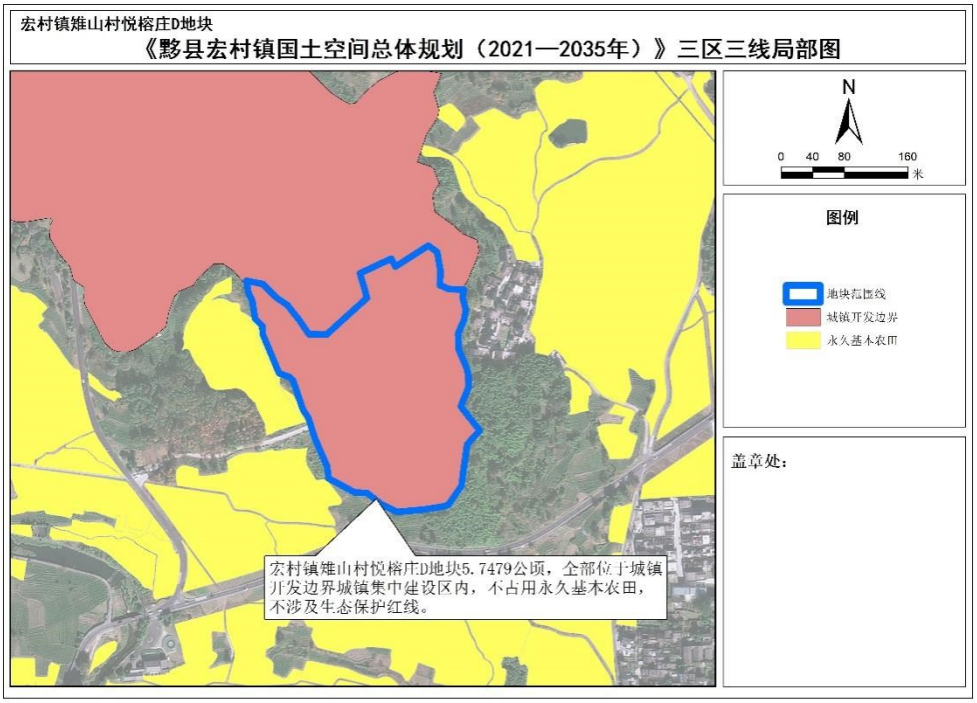

宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块全部位于《黟县宏村镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黟政函〔2025〕33 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，不涉及生态保护红线。该地块已纳入在编《黟县宏村镇 HC-CZ-02 单元详细规划（2021—2035 年）》，规划用途为商业用地。

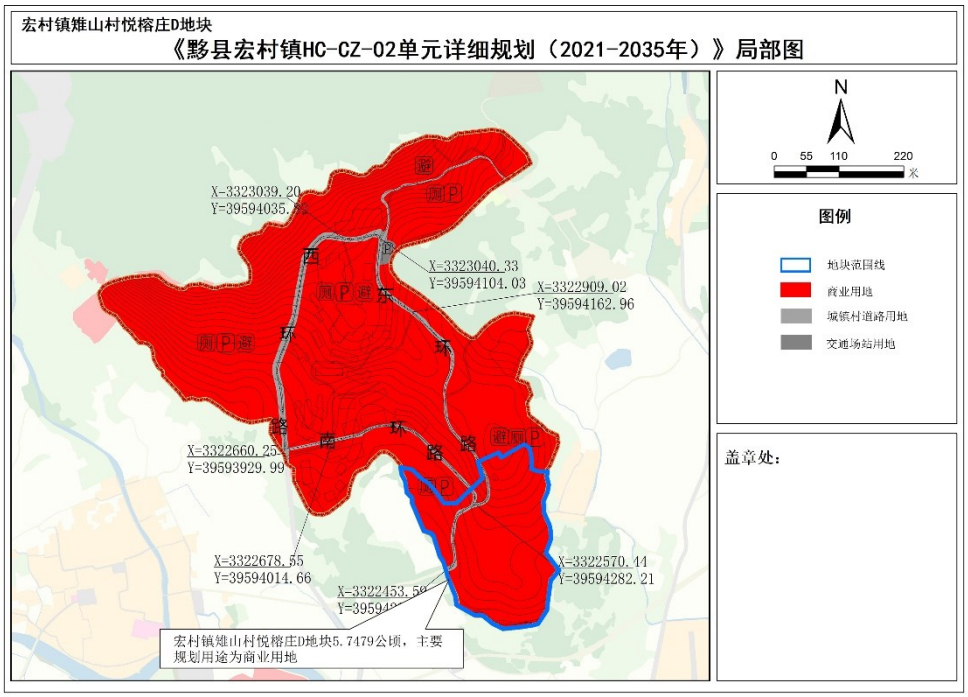



宏村镇雉山村悦榕庄D地块全部位于《黟县宏村镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》（黟政函〔2025〕33 号）城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，

不涉及生态保护红线。该地块已纳入在编《黟县宏村镇 HC-CZ-02 单元详细规划（2021—2035 年）》，规划用途为商业用地。




## （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

本项目为新实施项目。

## （二）实施周期

宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块，2026 年 10 月至 2028 年 10 月;

宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块，2026 年 10 月至 2031 年 10 月;

宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块，2026 年 10 月至 2032 年 10 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 | 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块 | 5.2637 | 2026 年 10 月 | 2028 年 10 月 |
| 2 | 宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块 | 5.3508 | 2026 年 10 月 | 2031 年 10 月 |
| 3 | 宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块 | 5.7479 | 2026 年 10 月 | 2032 年 10 月 |

## （三）土地出让

**1. 预期出让时限**

项目计划于 2028 年土地开始出让，2032 年完成土地出让，拟出让总面积为 16.3624 公顷，各地块具体土地出让面积及出让计划如下表:

## 表 2 土地出让计划表

单位：公顷

| 年份<br>地块 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块 | | 5.2637 | | | | | 5.2637 |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块 | | | | | 5.3508 | | 5.3508 |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块 | | | | | | 5.7479 | 5.7479 |
| 合计 | | 5.2637 | | | 5.3508 | 5.7479 | 16.3624 |

**2. 近三年土地出让情况**

黟县近 3 年商业用地土地出让情况见下表。

## 表 3 黟县近三年商业用地土地出让情况表

| 年份 | 土地使用权人 | 宗地编号 | 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 | 黟县桃花源城乡建设投资有限公司 | YX202306 | 城区 9 号地块项目 | 碧阳镇横岗村 | 其他商服用地 | 68161 | 1486 | 10124.6272 |
| | 黟县桃花源生态基础设施建设有限公司 | YX202309 | 商业服务业项目 | 碧阳镇碧山村 | 其他商服用地 | 53544 | 749 | 4010.4456 |
| | 黟县桃花源生态基础设施建设有限公司 | YX202310 | 商业服务业项目 | 碧阳镇碧山村 | 其他商服用地 | 40834 | 749 | 3058.4666 |
| 2024 年 | 山寓居（黄山）酒店管理有限公司 | YX202307 | 商业项目 | 西递镇潭口村 | 其他商服用地 | 5051 | 534 | 269.7234 |
| | 黄山万巢酒店投资有限公司 | 黟自然协〔2024〕1 号 | 采宏谷酒店大堂及书房项目 | 宏村镇宏村村宏村学校对面 | 旅馆用地 | 618 | 2924 | 180.7197 |
| | 黟县桃花源城乡建设投资有限公司 | YX202407 | 商业服业项目 | 碧阳镇横岗村 | 其他商业服务业用地 | 29462 | 1422 | 4190.1822 |
| | 黟县桃花源城乡建设投资有限公司 | YX202305 | 商业服务业项目 | 碧阳镇马道村 | 其他商服用地 | 35111 | 880 | 3089.6464 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 黄山揽皖文化艺术交流有限公司 | YX202413 | 原木材加工厂项目 | 碧阳镇柏山村 | 其他商业服务业用地 | 4469 | 756 | 337.8564 |
| | 黄山碧山旅游发展有限公司 | YX202411 | 原碧山粮站项目 | 碧阳镇碧山村 | 旅馆用地 | 2984 | 1231 | 367.3366 |
| | 黄山太平湖丁香花园酒店有限公司 | 黟自然协〔2025〕1 号 | 安卓梅达项目 | 西递镇潭口村 | 旅馆用地 | 2017 | 772 | 155.7124 |
| | 黟县云墨文化旅游服务有限公司 | 黟自然协〔2025〕2 号 | 云墨酒店项目 | 城区柏山路 | 其他商业服务业用地 | 138 | 1469 | 20.2722 |
| | 黄山云趣游乐园服务有限公司 | YX202506 号 | 商服项目 | 碧阳镇马道村、宏村镇古溪村 | 旅馆用地 | 86063 | 630 | 5424.5669 |
| | 黟县宏村印象旅游投资有限公司 | YX202507 号 | 碧山 26 号地块项目 | 碧阳镇碧山村 | 其他商业服务业用地 | 17420 | 841 | 1465.0220 |
| | 黟县桃花源城乡建设投资有限公司 | YX202511 号 | 水墨江南对面地块项目 | 渔亭镇楠玛村 | 其他商业服务业用地 | 21984 | 803 | 1765.8675 |
| | 黟县宏村印象旅游投资有限公司 | YX202509 号 | 西递镇古石窟 A 地块项目 | 西递镇西递村 | 旅馆用地 | 6968 | 990 | 689.8320 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 黟县宏村印象旅游投资有限公司 | YX202515 号 | 宏村镇水墨宏村对面地块项目 | 宏村镇际村村 | 旅馆用地 | 17613 | 2280 | 4015.7640 |
| | 黄山市两山转化运营有限公司 | YX202517 号 | 原蚕种场总部地块项目 | 碧阳镇碧山村 | 旅馆用地 | 22796 | 1158 | 2639.5500 |
| | 黄山市两山转化运营有限公司 | YX202518 号 | 原蚕种场车间地块项目 | 碧阳镇碧山村 | 旅馆用地 | 21022 | 1125 | 2364.9750 |
| | 黟县宏村印象旅游投资有限公司 | YX202512 号 | 宏村镇原玫瑰谷小镇地块项目 | 宏村镇塔川村 | 旅馆用地 | 12000 | 1515 | 1818.0000 |
| | 黟县宏村印象旅游投资有限公司 | YX202516 号 | 宏村镇奇墅湖地块项目 | 宏村镇塔川村 | 旅馆用地 | 20626 | 1965 | 4053.0090 |

**（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 4600 万元，其中计划发行债券 4600.00 万元，政府财政预算 0.00 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 2026 年度完成投资安排，详见资金使用计划表。

**1. 企业成本**

宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块：1500.00 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块：1500.00 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块：1600 万元，共计 4600 万元。

**2. 评估价格**

根据本项目涉及地块的收购协议，委托具有备案资质的评估咨询公司对本项目中的宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块、宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块、宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块开展土地评估。

表 4 项目三个地块评估价格

| 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 | 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块 | 黄山南园旅游发展有限公司 | 5.2637 | 5211.06 |
| 2 | 宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块 | 黄山南园旅游发展有限公司 | 5.3508 | 5297.29 |
| 3 | 宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块 | 黄山南园旅游发展有限公司 | 5.7479 | 5696.17 |
| 合计 | | —— | 16.3624 | 16204.52 |

**3. 基础价格**

项目基础价格按照企业取得成本和收储地块市场评估价格就低确定，宏村镇雉山村悦榕庄E地块基础价格为1500万元，宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块基础价格为 1500 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块基础价格为 1600 万元。

**4. 价格会议研究**

经 2026 年度黟县自然资源和规划委员会第 9 次会议研究，由黟县土地收储中心与黄山南园旅游发展有限公司签订收购协议，按照 4600 万元收储黄山南园旅游发展有限公司坐落于宏村镇雉山村、大同村的 3 宗地。具体为宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块基础价格为 1500 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块基础价格为 1500 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块基础价格为 1600 万元。

**5. 最终确认价格**

本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块拟收储价格为 1500 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块拟收储价格为 1500 万元，宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块拟收储价格为 1600 万元。

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 5 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 | 宏村镇雉山村悦榕庄E地块 | 1500.00 | 1500.00 | 0.00 |
| 2 | 宏村镇雉山村悦榕庄F地块 | 1500.00 | 1500.00 | 0.00 |
| 3 | 宏村镇雉山村悦榕庄D地块 | 1600.00 | 1600.00 | 0.00 |
| 合计 | | 4600.00 | 4600.00 | 0.00 |

## （二）资金筹措及使用计划

### 1. 资金来源

表 6 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 |
| 4600 | 0 | 0.00 | 0.00 | 4600 | 0.00 |
| 占总投资比例（%） | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 100% | 0.00% |

### 2. 项目分年度融资情况

表 7 项目分年度融资情况表

| 合计（万元） | 2026 年 | |
|---|---|---|
| | 发行金额（万元） | 期限 |
| 4600.00 | 4600.00 | 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 4600.00 万元，发债利率按 2.1%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 8 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 | 0.00 | 0.00 | 4600.00 | 4600.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 政府预算资金使用计划 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 项目总投资 | | | | 4600.00 |

# 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 预测期内国家和黟县政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

② 预测期内国家和黟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**

**① 拟出让土地位置面积**

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让面积为 16.3624 公顷（245.4360 亩），土地性质为商业用地。

② 拟出让土地计划

宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块计划 2028 年出让，土地面积 5.2637 公顷；宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块计划 2031 年出让，土地面积 5.3508 公顷；宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块计划 2032 年出让，土地面积 5.7479 公顷。

表 9 土地出让计划表

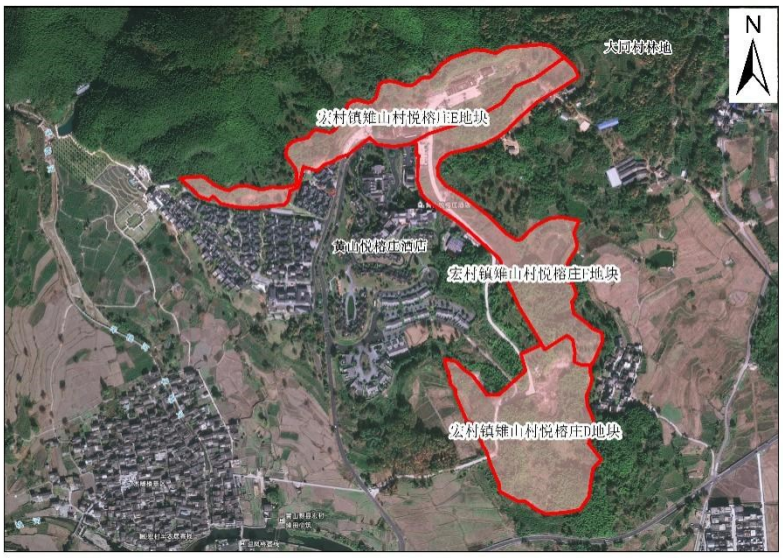
单位：公顷

| | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块 | | 5.2637 | | | | | 5.2637 |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块 | | | | | 5.3508 | | 5.3508 |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块 | | | | | | 5.7479 | 5.7479 |
| 合计 | | 5.2637 | | | 5.3508 | 5.7479 | 16.3624 |

③ 土地出让收益

1）土地出让价格预测

宏村镇雉山村悦榕庄 D、E、F 地块均位于黟县雉山村、大同村，三宗地相邻，规划用途均为商业用地。



因此3宗地的出让价格参考近期出让同类型的商业用地项目及周边可比案例，主要包括：黄山万巢酒店投资有限公司采宏谷酒店大堂及书房项目（其 2024 年国有土地出让土地单价为 2924 元/平方米），黄山市两山转化运营有限公司原蚕种场总部地块项目（其 2025 年国有土地出让土地单价为 1158 元/平方米），黟县宏村印象旅游投资有限公司宏村镇原玫瑰谷小镇地块项目（其 2025 年国有土地出让土地单价为 1515 元/平方米），土地出让详情具体见下图。3 宗地均处于宏村镇镇域、具备一定乡村旅游发展本底，但商业集聚度不足、日常消费人口规模有限，因此结合3宗地地块评估价格 990 元/平方米以及现行土地市场情况，按当前价格水平静态预测，预计宏村镇雉山村悦榕庄 E、F、D 地块分别在2028年、2031年、2032年出让价格均为995元/平方米。




您当前所在的位置： 首页供地结果 > 结果详情

## 宏村镇宏村村宏村学校对面

行政区：安徽省 > 黄山市 > 黟县

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 安徽省黄山市黟县 | 电子监管号： | 3410232024B000032 |
| 项目名称： | 采宏谷酒店大堂及书房项目 | | |
| 项目位置： | 宏村镇宏村村宏村学校对面 | | |
| 土地面积(㎡)： | 618.00 | | |
| 土地用途： | 旅馆用地 | 供地方式： | 协议出让 |
| 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)： | 180.7197 |

| 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 | 2024-12-04 | 180.7197 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 黄山万巢酒店投资有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： | 0.56 | 约定交地时间： | 2025-02-04 |
| 约定开工时间： | -- | | | | 约定竣工时间： | -- |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 黟县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2024-11-04 |

*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

## 碧阳镇碧山村

行政区：安徽省 > 黄山市 > 黟县

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 行政区： | 安徽省黄山市黟县 | | | 电子监管号： | 3410232025B000117 |
| 项目名称： | 原蚕种场总部地块项目 | | | | |
| 项目位置： | 碧阳镇碧山村 | | | | |
| 土地面积(㎡)： | 22796.00 | | | | |
| 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)： | 2639.55 |
| 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 | 2026-01-16 | | 2639.55 | -- |
| 土地使用权人： | 黄山市两山转化运营有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： | 1.5 | 约定交地时间： 2026-12-17 |
| 约定开工时间： | 2027-12-17 | | | 约定竣工时间： | 2029-12-17 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 黟县人民政府 | | | 合同签订日期： | 2025-12-17 |

*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




您当前所在的位置：首页供地结果 > 结果详情

**宏村镇塔川村**

行政区：安徽省 > 黄山市 > 黟县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 安徽省黄山市黟县 | 电子监管号： | 3410232025B000140 |
| 项目名称： | 宏村镇原玫瑰谷小镇地块项目 | | |
| 项目位置： | 宏村镇塔川村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 12000.00 | | |
| 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： | 娱乐业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 1818 |

| 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 | 2026-01-16 | 1818 | -- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 黟县宏村印象旅游投资有限公司 | | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： | 1 | 约定交地时间： | 2026-12-17 |
| 约定开工时间： | 2027-12-17 | | | | 约定竣工时间： | 2029-12-17 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 黟县人民政府 | | | | 合同签订日期： | 2025-12-17 |

*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

黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目参照黟县近期出让，综合考虑土地价值、近期同类型项目、区域的价格估算。确定黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目出让总收入为 16280 万元。

# 表 10 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 |
| 土地出让收入合计（万元） | | 16280 | 0 | 0 | 5237 | 0 | 0 | 5324 | 5719 | 0 |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 E 地块 | 土地出让收入（万元） | 5237 | | | 5237 | | | | | |
| | 土地出让单价（元/平方米） | 995 | | | 995 | | | | | |
| | 土地出让面积（平方米） | 52637 | | | 52637 | | | | | |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 F 地块 | 土地出让收入（万元） | 5324 | | | | | | 5324 | | |
| | 土地出让单价（元/平方米） | 995 | | | | | | 995 | | |
| | 土地出让面积（平方米） | 53508 | | | | | | 53508 | | |
| 宏村镇雉山村悦榕庄 D 地块 | 土地出让收入（万元） | 5719 | | | | | | | 5719 | |
| | 土地出让单价（元/平方米） | 995 | | | | | | | 995 | |
| | 土地出让面积（平方米） | 57479 | | | | | | | 57479 | |

**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，仅包括省级统筹资金，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%。

不涉及国有土地收益基金、农业土地开发建设资金、教育资金、土地出让业务费、农田水利建设基金、社会保障专项基金、保障性住房建设资金。

由此可得，项目缴纳的土地出让成本费用为 325.60 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

## 表 11 土地出让成本费用估算表

| 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 | 104.74 | 0 | 0 | 106.48 | 114.38 | 0 | 325.60 |
| 2 | 合计 | | 0 | 0 | 104.74 | 0 | 0 | 106.48 | 114.38 | 0 | 325.60 |

**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 15954.40 万元，详细计算内容见《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 | 土地出让收入 | 土地出让成本费用 | 项目可偿债收益 |
|---|---|---|---|
| 合计 | 16280 | 325.60 | 15954.40 |
| 2026 年 | 0 | 0 | 0 |
| 2027 年 | 0 | 0 | 0 |
| 2028 年 | 5237 | 104.74 | 5132.26 |
| 2029 年 | 0 | 0 | 0 |
| 2030 年 | 0 | 0 | 0 |
| 2031 年 | 5324 | 106.48 | 5217.52 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2032 年 | 5719 | 114.38 | 5604.62 |
| 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 4600.00 万元，发行期限 7 年;

（2）债券发行费用为发行面值的 1‰，按 4.6 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 4600.00 万元，发债利率按 2.1%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 4600.00 万元债券一年期利息。每年支付利息金额为 96.60 万元。

（3）2033 年支付 4600.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年支付本息金额为 4696.60 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 5276.20 万元。分年度还本付息明细如下表。

**表 13 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 | | | 4600.00 | | | 676.20 | 5276.20 |
| 2026 年 | 0.00 | 4600.00 | | 4600.00 | 2.1% | 0 | 0 |
| 2027 年 | 4600.00 | | | 4600.00 | 2.1% | 96.60 | 96.60 |
| 2028 年 | 4600.00 | | | 4600.00 | 2.1% | 96.60 | 96.60 |
| 2029 年 | 4600.00 | | | 4600.00 | 2.1% | 96.60 | 96.60 |
| 2030 年 | 4600.00 | | | 4600.00 | 2.1% | 96.60 | 96.60 |
| 2031 年 | 4600.00 | | | 4600.00 | 2.1% | 96.60 | 96.60 |
| 2032 年 | 4600.00 | | | 4600.00 | 2.1% | 96.60 | 96.60 |
| 2033 年 | 4600.00 | | 4600.00 | 0.00 | 2.1% | 96.60 | 4696.60 |

## （三）资金测算平衡情况

经上述测算，在相关单位对项目收益预测出及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息覆盖率测算具体如下表。

表 14 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 | 4600.00 | 676.20 | 5276.20 | 16280 | 325.60 | 15954.40 |
| 2026 年 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2027 年 | | 96.60 | 96.60 | 0 | 0 | 0 |
| 2028 年 | | 96.60 | 96.60 | 5237 | 104.74 | 5132.26 |
| 2029 年 | | 96.60 | 96.60 | 0 | 0 | 0 |
| 2030 年 | | 96.60 | 96.60 | 0 | 0 | 0 |
| 2031 年 | | 96.60 | 96.60 | 5324 | 106.48 | 5217.52 |
| 2032 年 | | 96.60 | 96.60 | 5719 | 114.38 | 5604.62 |
| 2033 年 | 4600.00 | 96.60 | 4696.60 | 0 | 0 | 0 |

| 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 |
| 专项债券本息保障倍数 | 3.02 | | | | | |

项目债券存续期内可偿债收益预计为 15954.40 万元，债券本息总额为 5276.20 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 3.02，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=15954.40/4600=3.47

专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=15954.40/5276.20=3.02

专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=15954.40/4600=3.47

**（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=16280-325.60-0.00=15954.40 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 15 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 | 14358.96 | 15156.68 | 15954.4 |
| 偿债本息合计 | 5276.2 | 5276.2 | 5276.2 |
| 专项债券本息保障倍数 | 2.72 | 2.87 | 3.02 |

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 2.72 到 3.02。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，具有较强的抗风险能力。

# 七、项目风险管理

## （一）风险评估情况

### 1. 影响项目实施进度或正常运营的风险

**（1）自然环境和施工条件风险**

项目实施过程中可能遭遇恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等突发事件；场地提供不及时或不能满足工程需要，交通运输受阻、水电供应不具备等外部配合条件不落实；监理工作不到位影响工期；施工质量出现问题导致返工，延误工期。

**（2）施工方风险**

项目实施过程中可能会出现施工计划不周详；施工技术力量达不到要求；施工材料组织能力差；对施工图纸的领会能力差；施工应急预案差；施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；施工过程中出现质量事故；施工人员不就位或施工过程中施工人员不足等问题。

**（3）设计单位风险**

项目实施过程中可能因设计不当引起设计变更；勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏引起未能预料的技术障碍；设计、施工中采用不成熟工艺或技术方案失当；图纸供应不及时、不配套或出现差错等问题，影响工程进度。

**（4）材料供应风险**

项目实施过程中可能出现材料、设备供应计划与施工

进度不衔接，供货不及时耽误工期；材料、设备质量不符合设计和规范要求，造成退换、返工延误工期等问题。

**（5）资金落实情况风险**

项目实施过程中可能出现建设资金不能按计划足额到位，工程款不能按时拨付影响施工进度；资金不到位影响材料、设备及时采购供应；监理、质检等与施工相关工作的经费不落实，影响工程正常推进等问题。

**（6）工程事故风险**

项目实施过程中可能发生人身安全事故影响工期；机械设备损毁影响施工；火灾、电击等事故造成设备设施损坏；事故处置不当引发矛盾纠纷，影响建设工期和社会稳定。

**2. 影响项目收益的风险**

**（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）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。

**（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。

**（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**

**（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。

**（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）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）自然环境和施工条件风险控制措施**

基础工程尽量避开雨季施工，雨季施工做好防护措施；施工工棚搭建满足防震要求；做好防止交通中断、停电、停水应急预案；强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工监理和质量检查，杜绝

质量问题影响施工进度。

**（2）施工方风险控制措施**

通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力强的施工队伍。

进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

**（3）设计单位风险控制措施**

通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、

施工图设计的图审和专家评审；按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；加强与自然资源、住建等部门沟通，强化对设计单位的管理。

**（4）材料供应风险控制措施**

选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

**（5）资金落实情况风险控制措施**

资金不足额就位，不得动工建设；严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

**（6）工程事故风险控制措施**

编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

**2. 项目收益的风险控制措施**

**（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）市场风险控制措施**

深入进行市场调研，全面分析土地需求趋势、市场环境及政策导向；根据市场变化动态调整储备策略，避免盲目囤积土地，确保土地储备的合理性；加强对土地价格走势的跟踪，设立合理的资金投入和回报预期，做好风险预警和调整。

**（3）财务风险控制措施**

完善资金管理体系，建立严格的资金使用监控机制，避免资金浪费和流动性风险；采取多元化融资方式，控制单一融资渠道的依赖，降低融资风险；在项目财务预测中保留适当的风险缓冲区，避免高估项目回报。

**（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**

**（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、内容翔实，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。

**（2）利率波动风险控制措施**

要求项目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）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）压实责任，健全缴付工作保障机制。

按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

（3）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，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，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，各级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。

（4）堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。

组织各县（市、区）财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清市直与各县（市、区）的缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

**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）黟县财政局

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）黟县自然资源和规划局

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。

加强对项目运营收入、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）黟县土地收储中心

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、运营支出情况接受黟县财政局、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. 地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳专项债券资金应当承担的还本付息、发行费用等资金，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。

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黔县自然资源和规划局与黔县土地收储中心，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，黔县财政局应会同黔县自然资源和规划局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，项目实施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，清晰地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. 资产类型

专项债券存续期间，黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地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 3 宗储备地块，总面积 16.3624 公顷，为存量闲置土地项目。

（2）预估价值

专项债券申请资金 4600.00 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 16280 万元，在计算期内（2026 年至 2033 年）累计可用于还本付息的金额为 15954.40 万元，累计还本付息总额为 5276.20 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 3.02，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：黟县土地收储中心依法持有，隶属于黟县自然资源和规划局，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黟县国库，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**

上缴项目仅包括省级统筹资金（按土地出让金收入

2%），不涉及国有土地收益基金、农业土地开发建设资金、教育资金、土地出让业务费、农田水利建设基金、社会保障专项基金、保障性住房建设资金。