

2025 年广东省政府专项债券（九期）  
收回河源市国润住房租赁投资有限公司  
存量闲置建设用地项目土地储备  
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：河源市土地储备中心



主管部门盖章：河源市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：河源市财政局



日期：二〇二五年二月

## 目 录

一、项目基本情况 .....	2
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	2
(二) 项目情况 .....	2
(三) 项目立项情况或实施依据 .....	3
(四) 项目主体 .....	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	3
(一) 重要性分析 .....	4
(二) 经济效益分析 .....	4
(三) 社会效益分析 .....	4
三、项目资金筹措方案及使用计划 .....	4
(一) 投资估算 .....	5
(二) 资金筹措方案 .....	5
(三) 项目实施安排 .....	5
(四) 资金使用计划 .....	6
四、项目收益与融资平衡情况 .....	7
(一) 项目预期收益 .....	7
(二) 融资收益平衡情况 .....	10
五、专项债券管理 .....	15
(一) 债券资金概况 .....	15
(二) 债券资金管理 .....	15
(三) 职责分工 .....	15
六、项目风险控制 .....	16
(一) 潜在风险及控制措施 .....	16
(二) 还款保障措施 .....	17
七、其他需要说明事项 .....	17

**2025 年广东省政府专项债券（九期）**  
**收回河源市国润住房租赁投资有限公司**  
**存量闲置建设用地项目土地储备**  
**专项债券项目募投报告**

**一、项目基本情况**

**（一）项目所处区域财政经济情况**

本项目位于河源市源城区。河源市市本级近三年的财政经济情况如下：

表 1 河源市本级 2022-2024 年财政经济情况

地区生产总值（亿元）	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	1,294.57	1,348.22	1407.72
政府性基金收入（亿元）	71.64	72.90	76.04
其中：国有土地出让收入（亿元）	28.91	14.62	86.04
政府性基金支出（亿元）	23.23	10.03	4.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	111.70	96.63	91.63
地区生产总值（亿元）	24.71	14.53	16.26

**（二）项目情况**

2025 年度拟收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量建设用地 3 宗，收回面积 28.88 万平方米。各地块基本情况如下：

表 2 拟收回存量闲置建设用地基本信息（单位：公顷）

权属人	地块位置	地块名称	土地用途	地块面积
河源市国润住房租赁投资有	严子松路北边、子园路西边	粤（2022）河源市不动产权第 0037102 号	住宅兼容商服用地	6.38



限公司	桂山迎客大道南面、 工业大道东边	钓鱼台 A 地块	住宅兼容商 服用地	12.18
	桂山迎客大道南边、 工业大道东面	钓鱼台 B 地块	住宅兼容商 服用地	10.32

### (三) 项目立项情况或实施依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号）；
- 3.《土地储备管理办法》（国土规〔2017〕17 号）；
- 4.《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）。
- 5.市政府确认收回存量闲置土地项目审批表。
- 6.权利人同意土地收回意向书。

### (四) 项目主体

本项目实施单位为河源市土地储备中心，项目主管部门为河源市自然资源局，资产管理部门为河源市土地储备中心，具体详见下表。

表 3 项目实施单位情况

名称	河源市土地储备中心
统一社会信用代码	12441600746294869K
机构地址	广东省河源市越王大道西侧商务小区内
负责人	陈志田
宗旨和业务范围	代表市政府组织实施市区土地储备，建立市政府土地储备库；负责储备土地（含依法征收的集体土地、收回的存量土地）管理、前期开发、招商等出让前准备工作；负责土地储备资金筹措、运作和管理。

本项目主体河源市土地储备中心已通过广东卓献律师事务所合法性审核。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

通过收回收购存量闲置土地，可以有效减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系，稳定市场预期，避免社会资源的浪费；利用专项债券资金进行收回收购，可以增加地方政府和企业的资金流动性，帮助房企缓解资金压力，集中资金用于保交房和其他重要项目；通过收回收购闲置土地，可以减少市场上的供应量，稳定房价，促进房地产市场的健康发展，防止市场出现大幅波动；收回收购闲置土地能够优化土地资源配置，提高土地利用效率，满足市场需求，改善土地供求关系。

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

### （二）经济效益分析

项目的实施意味着更多低成本的增量资金将进入市场，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

### （三）社会效益分析

减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳，有利于房地产市场平稳健康发展。

## 三、项目资金筹措方案及使用计划



### （一）投资估算

根据广东大川土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（粤大川评（土）字〔2025〕第 0002 号），粤（2022）河源市不动产权第 0037102 号地块国有出让土地使用权价值为 22,971.28 万元。

根据广东大川土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（粤大川评（土）字〔2025〕第 0003 号），钓鱼台 B 地块国有出让土地使用权价值为 45,340.55 万元。

根据广东大川土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（粤大川评（土）字〔2025〕第 0004 号），钓鱼台 A 地块国有出让土地使用权价值为 46,938.16 万元。

综合以上本项目投资估算总额 115,249.99 万元，实施期间约为 1 年。

### （二）资金筹措方案

1.政府财政资金：0.99 万元。

2.地方政府债券资金筹措：115,249.00 万元。

2025 年之前已安排资金 0.00 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 115,249.00 万元。

表 4 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		非融资资金				地方政府专项债券融资	
			已到位 金额	财 政 性 资金	其中：已到位 金额	其他	其中：已到 位金额	本次发行 金额
合计	115,249.99	—	0.99	—	—	—	35,000.00	80,249.00
2025 年	115,249.99	—	0.99	—	—	—	35,000.00	80,249.00

### （三）项目实施安排

1.前期手续进度情况：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）要求，土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。

- （1）在2025年1月21日前完成对土地估价机构、成本核算的会计师事务所的采购工作，1月22日完成土地价格评估报告初评；
- （2）1月24日前完成穿透式系统填报、资料上传；
- （3）1月24日前完成土地市场监测监管系统的备案；
- （4）1月24日前完成粤政易报送《指引》中所有前期准备材料；

（5）1月24日前市发展改革局、市自然资源局、市财政局汇总审核债券申报项目清单，按照项目成熟度、资金使用计划排序报市政府同意后，联合发文报省发展改革委、省自然资源厅、省财政厅。

2.实施进度情况：

- （1）已取得第三方出具的地价评估报告；
- （2）收地相关事宜都已通过市政府审批；
- （3）项目预计于2025年12月完成回购。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表5 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	2025年计划用款金额	以后年度计划用款金额
115,249.99	-	115,249.99	-



2025年申请的专项债券拟用于：收地补偿。

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期收益

###### 1.项目收入情况预估

根据财务评价的计价原则，结合本行业的现状及未来发展预测，本项目主要依靠项目土地出让收入。经测算，项目债券存续期间内总收入为 196,450.45 万元。

###### （1）土地出让收入

项目根据河源市土地储备中心提供的数据，可供出让的商住用地约 28.88 万平方米。项目计划于 2031 年开始出让全部土地，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表 6 拟收回存量闲置建设用地基本信息

单位：万平方米

权属人	地块位置	地块名称	土地用途	地块面积	计划出让时间
河源市国润住房租赁投资有限公司	严子松路北边、子园路西边	粤（2022）河源市不动产权第 0037102 号	住宅兼容商服用地	6.38	2031 年
	桂山迎客大道南面、工业大道东边	钓鱼台 A 地块	住宅兼容商服用地	12.18	2031 年
	桂山迎客大道南边、工业大道东面	钓鱼台 B 地块	住宅兼容商服用地	10.32	2031 年

###### ①土地出让价格预测

根据河源市土地储备中心提供的土地出让信息，自 2019 年至今，选取河源市周边综合开发商商住用地地块 2 宗。评价参考河源市周边 2 宗商住用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 7 项目周边土地出让情况表（商住）

项目	地块	交易公告编号	占地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	地面地价（元/平方米）	楼面价格（元/平方米）	交易时间	用途
----	----	--------	-----------	-----	-----------	-------------	-------------	------	----



1	河源市源城区风光纵一路东边、迎客大道南边、滨江大道西边	河公易土【2019】50号	61,945.00	2.5	27,159.79	4,384.50	1,753.80	2019/11/19	住宅兼容商业服务设施用地
2	河源市源城区风光纵一路东边、迎客大道南边、滨江大道西边	河公易土【2019】51号	23,782.40	2.5	12,269.50	5,159.07	2,063.63	2019/11/19	住宅兼容商业服务设施用地

本项目土地出让价格参照上述商住用地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定，按上述土地挂牌出让案例成交地面价格的均价计算预测 2019 年周边地价为 4,771 元/平方米。收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目位置靠近市区容易开发，周边基础设施都较为完善，土地利用率高，经济效益较好。可出让土地面积合计 28.88 万平方米，其中商住用地可出让面积 28.88 万平方米。该项目预计完成时间为 2025 年 12 月，预计 2031 年完成出让。

依据国家统计局发布的党的十八大以来经济社会发展成就系列报告显示，2013 年至 2021 年，我国国内生产总值（GDP）年均增加 6.6%；国家统计局近期发布的国民经济和社会发展统计公报显示，2022 年，我国国内生产总值（GDP）同比增加 3%，2023 年三季度，我国国内 GDP 同比增加 4.9%，河源市地区 GDP 同比增长 4.5%；出于谨慎性原则，每年的增长率按 3.00% 计算。按以上成交案例、河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目 2025 年商住用地可出让土地地面单价为 5,696.82 元/平方米。现预测项目出让区域土地价格如下：

表 8 项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
河源市	商住	地面价 (元/平方米)	4,771.00	4,914.13	5,061.55	5,213.40	5,369.80	5,530.90	5,696.82

续上表

地区	性质	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
河源市	商住	地面价 (元/平方米)	5,867.72	6,043.76	6,225.07	6,411.82	6,604.18	6,802.30

## ②土地出让收入预测

2025 年至 2031 年计划出让土地情况如下：

表 9 项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目收入名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	出让土地使用权收入	196,450.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	196,450.45
2	出让面积(万 m <sup>2</sup> )	28.88	-	-	-	-	-	-	28.88
3	土地单方价格		-	-	-	-	-	-	6,802.30

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2031 年完成土地出让。

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按 5.00% 比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表 10 土地出让收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	196,450.45



1	土地出让收入	196,450.45
2	政府收益 (1*5.00%)	9,822.52
3	政策性基金 (1*5.00%)	9,822.52
4	可返还土地成本 (1-2)	186,627.93
5	可返还政府收益 (2-3)	0
6	用于资金平衡土地相关收益 (4+5)	186,627.93

根据上述测算，本项目可用于资金平衡土地相关收益为186,627.93万元。

## 2.项目成本及融资成本

本项目总投资115,249.99万元，本项目计划发行专项债券资金115,249.00万元，占项目总投资的99.99%，项目资本金0.99万元。其中：2025年计划发行专项债券资金115,249.00万元，债券发行期限为7年，假设债券年利率为3.3%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 11 项目专项债券融资还本付息汇总表

单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025年	7年	115,249.00	26,622.52	141,871.52
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52

本次发行专项债券资金35,000.00万元，债券期限为7年。假设债券年利率为3.30%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。本项目专项债券应还本付息总额43,085.00万元，本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 12 本次专项债券融资还本付息汇总表

单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025年	7年	35,000.00	8,085.00	43,085.00
合计		35,000.00	8,085.00	43,085.00

## （二）融资收益平衡情况

### 1.项目融资情况



在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

经测算，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 186,627.93 万元，能够覆盖债券本息金额 141,871.52 万元，债务本息偿付保障倍数 1.32 倍。

表13 本期债券融资还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金(万元)	利息(万元)	本息合计(万元)	
2025年	115,249.00	3,803.22	3,803.22	186,627.93
2026年	115,249.00	3,803.22	3,803.22	
2027年	115,249.00	3,803.22	3,803.22	
2028年	115,249.00	3,803.22	3,803.22	
2029年	115,249.00	3,803.22	3,803.22	
2030年	115,249.00	3,803.22	3,803.22	
2031年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计	115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数	1.32			

## 2.项目本息覆盖情况

债券融资项目收益为土地出让收入。

(1)根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 186,627.93 万元，能够覆盖本次债券本息金额 43,085.00 万元，债务本息偿付保障倍数 4.33 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 14 本次还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	1,155.00	1,155.00	186,627.93
2	第二年	-	1,155.00	1,155.00	

3	第三年	-	1,155.00	1,155.00	
4	第四年	-	1,155.00	1,155.00	
5	第五年	-	1,155.00	1,155.00	
6	第六年	-	1,155.00	1,155.00	
7	第七年	35,000.00	1,155.00	36,155.00	
合计		35,000.00	8,085.00	43,085.00	
本息覆盖倍数				4.33	

## (2)整体债券融资还本付息保障倍数

债券融资项目收益主要为土地出让收入。

根据前述对项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 186,627.93 万元,能够覆盖债券本息金额 141,871.52 万元,债务本息偿付保障倍数 1.32 倍,用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 15 整体还本付息保障倍数测算表

单位:人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	3,803.22	3,803.22	186,627.93
2	第二年	-	3,803.22	3,803.22	
3	第三年	-	3,803.22	3,803.22	
4	第四年	-	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	-	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	-	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.32	

## 3.本次项目债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中,土地出让收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则,下面对土地出让收入向下波动进行敏感性分析,

经测算,土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 3.90 倍;土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 3.47 倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收



入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 16 项目收入预测下降 10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	1,155.00	1,155.00	167,965.14
2	第二年	—	1,155.00	1,155.00	
3	第三年	—	1,155.00	1,155.00	
4	第四年	—	1,155.00	1,155.00	
5	第五年	—	1,155.00	1,155.00	
6	第六年	—	1,155.00	1,155.00	
7	第七年	35,000.00	1,155.00	36,155.00	
合计		35,000.00	8,085.00	43,085.00	3.90
本息覆盖倍数					

表 17 项目收入预测下降 20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	1,155.00	1,155.00	149,302.34
2	第二年	—	1,155.00	1,155.00	
3	第三年	—	1,155.00	1,155.00	
4	第四年	—	1,155.00	1,155.00	
5	第五年	—	1,155.00	1,155.00	
6	第六年	—	1,155.00	1,155.00	
7	第七年	35,000.00	1,155.00	36,155.00	
合计		35,000.00	8,085.00	43,085.00	3.47
本息覆盖倍数					

#### 4.整体债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，在收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.18 倍；当收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约 1.05 倍。同时，项目存续期间不存在任何金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下



降时本息覆盖倍数详见下表。

表 18 项目收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	2025 年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		3,803.22	3,803.22	167,965.14
2	第二年		3,803.22	3,803.22	
3	第三年		3,803.22	3,803.22	
4	第四年		3,803.22	3,803.22	
5	第五年		3,803.22	3,803.22	
6	第六年		3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.18	

表 19 项目收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	2025 年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		3,803.22	3,803.22	149,302.34
2	第二年		3,803.22	3,803.22	
3	第三年		3,803.22	3,803.22	
4	第四年		3,803.22	3,803.22	
5	第五年		3,803.22	3,803.22	
6	第六年		3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.05	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 5.总体评价

综上所述，预计本项目债券融资还本付息保障倍数1.32。同时，通过针对项目收入的敏感性分析也能保证债务本息偿付保障倍数大于1,结合本地区经济及财政收支增稳健，项目融资平衡情况已通过广东德赞会计师事务所(普通合伙)财务评价，不能偿还对应融资本息的风险较低。

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

2025年度以前年度已发行土地专项债券资金0.00万元。

2025年度已发行土地专项债券资金0.00万元。

本次拟发行收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目土地储备专项债券涉及参与发行的地方政府新增债券金额为35,000.00万元，发行期限为7年。假设债券年利率为3.3%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次土地储备专项债券预计纳入2025年政府性基金预算管理。

### (二) 债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

### (三) 职责分工

河源市财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行材料申报工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

本项目主管部门是河源市自然资源局，主要负责以下内容：

- 1.协助组织制定专项债券项目融资平衡方案，指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作，监督项目单位规划使用本专项债券资金；
- 2.督促项目实施单位按进度推动项目实施，规范专项债券资金使用，



加快专项债券资金支出使用进度，及早形成实物工作量，督促项目单位落实项目收益，及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；

3.配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转注入企业。

4.及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为河源市土地储备中心，主要负责以下内容：

1.及时提供专项债券项目发行和信息披露有关项目信息，研究制定专项债券项目融资平衡方案；

2.认真履行项目责任，确保项目早日实现持续稳定的收益，配合将项目对应用于债券本息偿付的收入及时足额缴入国库；

3.在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动在建项目早见成效；

4.严格按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1.落实收储规划明确收储责任，确保收储进度按计划如期实施，强化工作流程管理；

2.充分考虑项目实施的特点，对项目土地收储工作进行周密的安排，保证按期完工，充分落实收储所需资金，定期对收储投资进行审核验证，如发现对收储投资产生影响的情况，应及时采取措施



进行解决；

3.加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目内，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

## （二）还款保障措施

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。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。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。

## 七、其他需要说明事项

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，

项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价,对该项目应“予以支持”。

附件：1.专项债券项目绩效目标表

附件1

## 专项债券项目绩效目标表

项目名称		收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目			
主管部门		河源市自然资源局	实施单位	河源市土地储备中心	
项目总投资		141,871.52 万元	投向领域	土地储备	
专项债券资金需求		115,249.00 万元	申请年限	7 年	
政策依据		《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242 号）			
建设内容		收回存量闲置建设用地 3 宗，用地面积共约 28.88 万平方米			
拟发债期限内项目收入		项目运营期间土地出让总收入 186,627.93 万元			
总体绩效目标		收回存量建设用地 3 宗（约 28.88 万平方米） （2）全周期实现土地供应收入 186,627.93 万元。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	2025 年度资金绩效指标值	总体绩效指标值
	成本指标	经济成本指标	项目总成本控制（万元）	115,249.99	141,871.52
		社会成本指标	-	-	-
	产出指标	数量指标	收回用地数量（宗）	3	3
			收回用地面积（万平方米）	28.88	28.88
		质量指标	无	无	无
		时效指标	收地工作开始时间	2025 年 1 月	2025 年 1 月
			收地工作完工时间	2025 年 12 月	2025 年 12 月
		成本指标	无	无	无
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入	0	万元
		生态效益指标	项目全生命周期预期收益与融资规模保障倍数	0	1.32
		可持续影响指标	无	无	无
绩效	效益指标	服务对象满意度指标	企业满意度（%）	90%	90%
	偿债风险指	融资与收益	项目全周期预期收益与融资规模保障倍数	-	1.32



指标	标	平衡指标	每年年末净现金流	=	186,627.93 万元
		债券还本付息指标	已还本付息金额/应还本付息金额	=	1
			还本付息及时率（%）	-	100%

注：1. 需根据项目实际明确三级指标及指标值；  
2. 偿债风险的指标值是指专项债券资金在债券存续期内的预期指标值；  
3. 按照专项债券管理要求，每年年末净现金流应大于 0，应按时足额偿还债券本息；  
项目全生命周期预期收益与融资；  
规模保障倍数应不低于 1.2 倍，具体按照财政部有关要求确定。

