

2025 年广东省政府专项债券(九期)  
龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A  
地块商住用地项目土地储备  
专项债券募投报告

实施单位盖章：龙川县土地储备中心



主管部门盖章：龙川县自然资源局



财政局盖章：龙川县财政局



日期：二〇二五年二月

## 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一)项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二)项目情况 .....	1
(三)项目立项情况或实施依据 .....	2
(四)项目主体 .....	2
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	3
(一)重要性分析 .....	3
(二)经济效益分析 .....	3
(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 .....	4
(二)资金筹措方案 .....	4
(三)项目实施安排 .....	5
(四)资金使用计划 .....	5
四、项目收益与融资平衡情况 .....	5
(一)项目预期收益 .....	5
(二)融资收益平衡情况 .....	8
五、专项债券管理 .....	12
(一)债券资金概况 .....	12
(二)债券资金管理 .....	12
(三)职责分工 .....	12
六、项目风险控制 .....	13
(一)潜在风险及控制措施 .....	13
(二)还款保障措施 .....	14
七、其他需要说明事项 .....	14

**2025 年广东省政府专项债券（九期）**  
**龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住**  
**用地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**

龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地项目实施地点位于广东省河源市龙川县。龙川县位于广东省东北部，东江和韩江上游，北界江西省寻乌县、定南县，东连梅州市五华县、兴宁市，南接东源县，西临和平县，县城为老隆镇。全县属亚热带季风气候，气候温和，雨水充沛，阳光充足。全县总面积3,089.00平方公里，辖24个镇、315个村，总人口95.60万人，有海外华侨32.70万人。

龙川县2022-2024年财政经济数据如下：

表1:龙川县2022-2024年财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	171.41	181.62	192.63
一般预算收入（亿元）	6.57	7.981	8.25
政府性基金收入（亿元）	16.49（其中本级3.61）	12.72（其中本级1.67）	16.15（其中本级1.07）
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.29	1.07	0.53
政府性基金支出（亿元）	16.49	12.72	16.15
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.51	1.19	0.85

**（二）项目情况**

**1.现状及规划利用条件**

龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地土地现状为空地，已取得《不动产权证书》[粤(2022)龙川县不动产权第 0003477 号]，土地面积为 37,716.84 平方米，根据《龙川县西出口片区 XCK-02-19A 地块规划条件》(TJ2021-021)等资料，土地用途为城镇住宅用地商业，其中配套商业用地建筑面积不大于计容总建筑面积的 5%，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，计容建筑面积为 94,292.10 平方

米，建筑容积率不高于 2.5。

2、土地使用权年限

根据《不动产权证书》[粤(2022)龙川县不动产权第 0003477 号]记载使用年限终止日期为 2092 年 01 月 10 日(住宅)、2062 年 01 月 10 日(商业)。

3、项目预计回收价格及土地储备专项债券发债情况

根据河源易思房地产土地估价有限公司提供的《土地估价报告》(河易思评(估)字第 QT20241128004 号)，对龙川县土地储备中心拟土地收储事宜涉及的位于龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地 37,716.84 平方米城镇住宅用地商业国有出让土地使用权进行市场价值评估，评估价值为 9,994.96 万元，具体发债安排如下：

表 2：龙川县回购老隆镇润洞村鹅陂塘闲置土地项目情况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (万元)	2024年及 以前年度 专项债券 规模(万元)	计划2025 年专项债 券规模(万元)	计划以后 年度专项 债券规模 (万元)
项目 位置	项目内容	项目 类型					
项目位于广东省河源市龙川县。	项目建设内容包括：拟收储龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地，用地面积合计37716.84平方米。项目收益来源主要为土地出让收入，是具有一定收益的公益性项目。	土地储备	9,994.96	9,900.00	—	9,900.00	—

(三) 项目立项情况或实施依据

根据《龙川县人民政府关于收回龙川县交通建设投资有限公司名下 37716.8 平方米国有建设用地使用权的批复》(龙府复[2024]178 号)文件，同意以挂账收储方式协议收回龙川县交通建设投资有限公司名下 37716.8 平方米国有建设用地使用权(电子监管号：4416222022B00024)。由县土地储备中心按照现行土地价值与权利人签订国有建设用地使用权挂账收储协议，委托第三方评估机构对地块现行土地价值进行评估，报县财政局审定。

(四) 项目主体

本项目实施单位为龙川县土地储备中心，项目主管部门为龙川县自然资源局，资产管理部门为龙川县土地储备中心，具体详见下表。

表3：项目实施单位情况

名称	龙川县土地储备中心
统一社会信用代码	12441622775082339L
机构地址	广东省龙川县老隆镇人民路8号
负责人	冯雪敏
宗旨和业务范围	代表县政府实施征地、土地收购、储备、前期开发和出让前准备工作（具体按照机构编制部门有效批文开展工作）。

本项目主体龙川县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

项目的实施，能够收回优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地；其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。对于上述低效用地的盘活具有重要意义，同时也能带动社会资金的流通，促进社会和谐发展。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据河源易思房地产土地估价有限公司提供的《土地估价报告》（河易思评(估)字第QT20241128004号），本项目投资估算总额为9,994.96万元，其中龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地37,716.84平方米城镇住宅用地商业国有出让土地使用权价值为9,994.96万元。

实施期间：1年。

（二）资金筹措方案

- 1.政府财政资金：0.00万元。
- 2.地方政府债券资金筹措：9,900.00万元。
- 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9,900.00万元。

表4：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			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	计划以后发行金额
合计	9,994.96	—	94.96	—	—	—	4,600.00	5,300.00
2025年	9,994.96	—	94.96	—	—	—	4,600.00	5,300.00

### (三) 项目实施安排

#### 1、前期手续进度情况

2024年11月25日，已取得《龙川县人民政府关于收回龙川县交通建设投资有限公司名下37716.8平方米国有建设用地使用权的批复》（龙府复[2024]178号）文件，同意以挂账收储方式协议收回龙川县交通建设投资有限公司名下37716.8平方米国有建设用地使用权（电子监管号：4416222022B00024）。由县土地储备中心按照现行土地价值与权利人签订国有建设用地使用权挂账收储协议，委托第三方评估机构对地块现行土地价值进行评估，报县财政局审定。

#### 2、实施进度情况

2024年11月26日，龙川县土地储备中心与龙川县交通建设投资有限公司签订《国有建设用地使用权收回协议》，双方协商一致，同意以挂账收储方式收储龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地。

2024年11月28日，取得河源易思房地产土地估价有限公司提供的《土地估价报告》（河易思评(估)字第QT20241128004号），对龙川县土地储备中心拟土地收储事宜涉及的位于龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地37,716.84平方米城镇住宅用地商业国有出让土地使用权进行市场价值评估，评估价值为9,994.96万元。

项目预计于2025年12月完成回购，并于2026年开始出让。

### (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
9,994.96	0.00	9,900.00	0.00

2025年申请的专项债券拟用于：土地回购收地款。

## 四、项目收益与融资平衡情况

### (一) 项目预期收益

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16,493.78万元。

## 1.项目收益情况预估

### (1) 土地市场情况

根据土地出让信息，自2018年至今，选取河源市龙川县周边综合开发商住用地地块4宗。评价参考河源市龙川县周边4宗商住用地地块出让情况进行预测。具体如下表所示：

表6：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	区位	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	容积率	建筑面积 ( $\text{m}^2$ )	中标总地 价(万元)	楼面地 价(元/ $\text{m}^2$ )	出让日期	用途
1	龙川县老隆镇下泡水地段	4779.00	4.00	19116.00	2097.98	1098.00	2021/11/22	普通商品 住房用地
2	龙川县老隆镇下泡水、龙川县老隆镇水贝开发区万隆酒店侧	10931.91	2.00	21863.82	2171.17	993.00	2021/10/8	零售商业 用地
3	老隆镇共和路华光路地段棚户区B地块	2660.00	6.00	15960.00	1645.46	1031.00	2019/9/12	普通商品 住房用地
4	老隆镇隆南村地段A2地块	8079.00	4.00	32316.00	6077.38	1881.00	2018/11/7	其他普通 商品住房 用地

### (2) 项目区土地出让价格预测

根据龙川县土地储备中心提供的实施方案，自2018年至今，选取龙川县周边综合开发商住用地地块4宗。评价参考龙川县周边4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：项目区域土地价格预测表（商业、居住）

序号	地块	占地面积( $\text{m}^2$ )	建筑面积( $\text{m}^2$ )	中标总 地价(万 元)	楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )	权重	金额(元/ $\text{m}^2$ )
1	龙川县老隆镇下泡水地段	4779.00	19116.00	2097.98	1098.00	0.20	219.60
2	龙川县老隆镇下泡水、龙川县老隆镇水贝开发区万隆酒店侧	10931.91	21863.82	2171.17	993.00	0.10	99.30
3	老隆镇共和路华光路地段棚户区B地块	2660.00	15960.00	1645.46	1031.00	0.20	206.20
4	老隆镇隆南村地段A2地块	8079.00	32316.00	6077.38	1881.00	0.50	940.50
—	合计	26449.91	—	—	—	1	1465.60



项目可出让商住用地土地面积 37,716.84 m<sup>2</sup>，容积率为 2.5。

按以上成交实例，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楼面单价为 1,465.60 元/m<sup>2</sup>。

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 年度，我国国内 GDP 同比增长 5.2%，2024 年度我国国内 GDP 同比增长 5%，河源市 2024 年度地区 GDP 同比增长 2.2%；出于谨慎性原则，每年的增长率按 3.00% 计算，现预测项目出让区土地价格如下：

表8：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
河源市龙川县	商住用地	楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	1,465.60	1,509.57	1,554.86	1,601.50	1,649.55	1,699.03	1,750.00

（3）土地出让收入预测

该宗地预计在 2031 年完成出让，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表9：项目土地出让收入预测表（单位：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	16,493.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,493.78
2	出让面积(万 m <sup>2</sup> )	3.77							3.77
3	土地单方价格（容积率2.5）								4,375.00

（4）项目成本

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。

项目成本按 16,493.78 万元的 5%提取政府国有土地收益基金 824.69 万元。

表 8：土地出让成本预测表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	16,493.78
2	政策性基金（1*5.00%）	824.69

（5）项目收益情况

根据上述预测计算，本项目预测收入 16,493.78 万元，扣除预测成本 824.69 万元，净收益为 15,669.09 万元。

2.融资成本

本项目总投资 9,994.96 万元，本项目计划 2025 年发行专项债券资金 9,900.00 万元，占项目总投资的 99.05%。其中：本次计划发行专项债券资金 4,600.00 万元，债券发行期限为 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。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

金额单位：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	9,900.00	2,286.90	12,186.90
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90

（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 15,669.09 万元，能够覆盖债券本息金额 12,186.90 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.29 倍。

表 12：债券融资还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			土地相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	2025年		326.70	326.70	15,669.09
2	2026年		326.70	326.70	
3	2027年		326.70	326.70	
4	2028年		326.70	326.70	
5	2029年		326.70	326.70	
6	2030年		326.70	326.70	
7	2031年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
1.84		本息覆盖倍数			1.29

### 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15,669.09万元，能够覆盖本次债券本息金额5,662.60万元，债务本息偿付保障倍数2.77倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 13：本次还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			土地相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	2025年		151.80	151.80	15,669.09
2	2026年		151.80	151.80	
3	2027年		151.80	151.80	
4	2028年		151.80	151.80	
5	2029年		151.80	151.80	
6	2030年		151.80	151.80	
7	2031年	4,600.00	151.80	4,751.80	
合计		4,600.00	1,062.60	5,662.60	
1.84		本息覆盖倍数			2.77

### 3.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 2.49 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 2.21 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14：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	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		151.80	151.80	14,102.18
2	第二年		151.80	151.80	
3	第三年		151.80	151.80	
4	第四年		151.80	151.80	
5	第五年		151.80	151.80	
6	第六年		151.80	151.80	
7	第七年	4,600.00	151.80	4,751.80	
合计		4,600.00	1,062.60	5,662.60	
本息覆盖倍数				2.49	

表15：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	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		151.80	151.80	12,535.27
2	第二年		151.80	151.80	
3	第三年		151.80	151.80	
4	第四年		151.80	151.80	
5	第五年		151.80	151.80	
6	第六年		151.80	151.80	
7	第七年	4,600.00	151.80	4,751.80	
合计		4,600.00	1,062.60	5,662.60	
本息覆盖倍数				2.21	

#### 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 1.16 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 1.03 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10.00%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		326.70	326.70	14,102.18
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.16	

表17：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		326.70	326.70	12,535.27
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.03	

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1.29。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。

本次拟发行龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住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4,600.00万元,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**

龙川县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。

本项目主管部门是龙川县自然资源局,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。

项目实施单位为龙川县土地储备中心，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.在依法依规的前提下，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		龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地			
主管部门		龙川县自然资源局	实施单位	龙川县土地储备中心	
项目总投资		9,994.96万元	投向领域	土地收储	
专项债券资金需求		9,900.00万元	申请年限	7年	
政策依据		《龙川县人民政府关于收回龙川县交通建设投资有限公司名下37716.8平方米国有建设用地使用权的批复》（龙府复[2024]178号）			
建设内容		拟收储龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地，用地面积合计37716.84平方米。			
拟发债期限内项目收入		项目收入15,669.09万元，其中： 1. 收入来源土地出让收入，自2031年起预计收入15,669.09万元，拟发债期限内收入合计15,669.09万元。			
总体绩效目标		完成收储龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地，用地面积合计37716.84平方米。			
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	融资成本（万元）	326.70	2,286.90
		社会成本指标	运营成本（万元）	-	-
	产出指标	数量指标	收储龙川县地块（m²）	37716.84	37716.84
		质量指标	验收通过率	-	100%
		时效指标	项目开工时间	2025年1月	2025年1月
			项目完工时间	2025年12月	2025年12月
		成本指标	项目投资概算（万元）	9,994.96	9,994.96
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入（万元）	-	15,669.09
		社会效益指标	带动周边人员就业（人）	-	-
		生态效益指标	生态环境的改善程度（%）	-	100%
		可持续影响指标	推动城市化建设进程程度（%）	-	100%
绩效指标	效益指标	服务对象满意度指标	群众满意度（%）	-	90%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	项目全生命周期预期收益与融资规模保障倍数	-	1.29
			每年年末净现金流	-	15,669.09

标		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。