

收购存量闲置土地项目一 土地储备专项债券项目募投报告

实施单位盖章：茂名市电白区土地储备中心



主管部门盖章：茂名市自然资源局电白分局



市（县、区）财政局盖章：茂名市电白区财政局



日期：二〇二五年〇二月

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	2
(一) 重要性分析	2
(二) 经济效益分析	3
(三) 社会效益分析	3
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	11
四、项目收益与融资平衡情况	11
(一) 项目预期收益	11
1. 项目收益情况预估	11
2. 项目成本及融资成本	12
(二) 融资收益平衡情况	12
五、专项债券管理	13
(一) 债券资金概况	13
(二) 债券资金管理	13
(三) 职责分工	13
六、项目风险控制	15
(一) 潜在风险及控制措施	15
(二) 还款保障措施	16
七、其他需要说明事项	16

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于茂名市电白区。茂名市电白区近三年的财政经济情况如下：

表 1 近三年财政经济情况

地区生产总值（亿元）	2022 年	2023 年	2024 年
一般预算收入（亿元）	24.4396	25.9452	27.842
政府性基金收入（亿元）	5.668	3.3156	4.0508
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.3909	2.0036	3.4306
政府性基金支出（亿元）	26.5907	22.1151	37.0164
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.7483	1.9866	2.6
地区生产总值（亿元）	812.5	840.26	875.28

（二）项目情况

本项目包含 2 宗地块，相关信息如下：茂名市电白区良德琅江房地产开公司（茂名市电白区沙琅镇新琅路西 SL04PZ-05-01 地块）为国有建设用地回收项目，位于茂名市电白区沙琅镇新琅路西侧，项目土地面积为 3.64 公顷。根据出让条件显示，该地块为住宅用地。为盘活存量房地产项目，第三方评估机构对该地块进行地价初评，并征得企业回收意向，拟投资规模 7500 万元。茂名市龙泉房地产开发有限公司（不动产权证号：粤（2021）电白区不动产权第 0009452 号）为国有建设用地回收项目，位于茂名市电白区水东街道水东大道镇东六归岭，项目土地面积为 1.3 公顷。根据出让

条件显示，该地块为城镇住宅用地。为盘活存量房地产项目，第三方评估机构对该地块进行地价初评，并征得企业回收意向，拟投资规模 5000 万元。

（三）项目立项情况或实施依据

2024 年 12 月 06 日取得茂名市电白区人民政府关于把茂名市电白区良德琅江房地产开发公司等 72 宗存量闲置土地纳入 2025 年电白区(含三大平台)土地储备计划的批复(电府函〔2024〕515 号)同意将地块纳入土地储备项目实施。

（四）项目主体

项目主管单位为：茂名市电白区自然资源局；

项目实施单位为：茂名市电白区土地储备中心；

资产持有单位为：茂名市电白区土地储备中心；

主要的工作职能是：负责组织实施土地储备，对全区储备的土地进行前期开发、管理和经营等。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道多样且不规范的问题，提高了资金的使用效率和管理透明度。

2.促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理

和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

3.促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（二）经济效益分析

根据土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以 2021-2023 年项目所在地 GDP 平均增速下 3.93% 作为依据，假设土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共 16,613.22 万元。

（三）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。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国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。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据项目实施计划安排，本项目投资估算总额 12,500.00 万元，其中：茂名市电白区沙琅镇新琅路西 SL04PZ-05-01 地块 7,500.00 万元；茂名市龙泉房地产开发有限公司（不动产权证号：粤（2021）电白区不动产权第 0009452 号）国有建设用地 5,000.00 万元。

实施期间：1 年。

（二）资金筹措方案

1.政府财政资金：2,500.00 万元。

2.地方政府债券资金筹措：10,000.00 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 10,000.00 万元，其中：本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券（九期）金额为 6,000.00 万元，以后计划发行 4,000.00 万元。

表 2 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	计划以后发 行金额

合计	12,500.00		2,500.00				6,000.00	4,000.00
2025 年	12,500.00		2,500.00				6,000.00	4,000.00

(三) 项目实施安排

1.前期手续进度情况:

(1) 场地现状

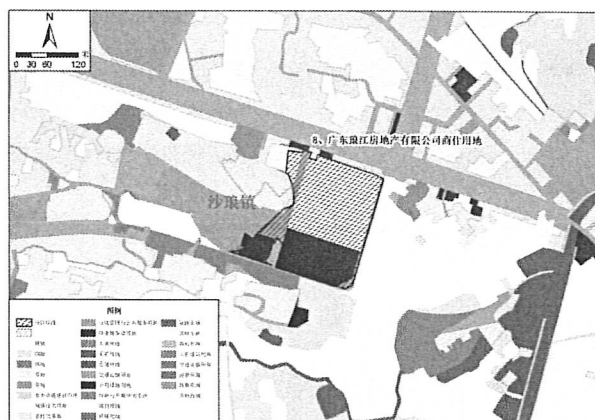
本次土地储备涉及 2 个存量收回土地储备项目。

1) 茂名市电白区良德琅江房地产开公司（茂名市电白区沙琅镇新琅路西 SL04PZ-05-01 地块）

该项目为国有建设用地回收项目，位于沙琅镇府前路北侧，项目土地面积为 3.64 公顷。根据出让条件显示，该地块为二类居住用地 R2(兼容商业、商务)。项目部分符合《电白区国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划用途。



回收项目现状影像图



回收项目规划图

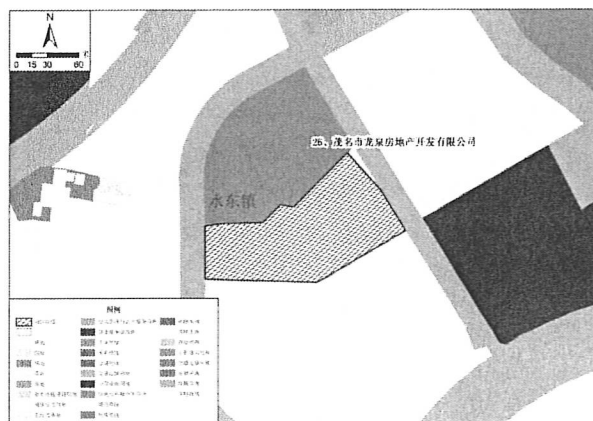
2) 茂名市龙泉房地产开发有限公司（不动产权证号：粤（2021）电白区不动产权第 0009452 号）

该项目为国有建设用地回收项目，位于水东街道水东大道镇东六归岭，项目土地面积为 1.30 公顷。根据出让条件显

示，该地块为城镇住宅用地。项目符合《电白区国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划用途。



回收项目现状影像图



回收项目规划图

（2）建设条件

1）自然环境条件

交通条件

电白区形成了“二纵二横”的高速路网，城区市政道路网络持续优化，登步大桥、城区“三路两湖”改造、迎宾路北段改造及海滨大道等市政道路工程建设完工，城区 32 条城市道路黑底化改造完成，中心城区道路通行能力显著提高。农村交通条件改善，“十三五”期间完成“四好农村路”687 公里建设任务，城市公交线延伸到农村，投入约 8000 万元开通了农村专线校车。

水文条件

电白区境内主要河流有沙琅江、儒洞河、龙珠河、马店河、大桥河、麻岗河、旦场河、寨头河等。其中沙琅江位于境内北部，是电白区最大河流，也是电白的母亲河，发源于那霍镇青鹅顶岭南谷，流经那霍、罗坑、沙琅、霞洞、林头、

坡心、七迳、小良等镇，汇入鉴江后入海，干流长 112 公里（电白境内长约 86 公里）。沙琅江支流多，流域面积广，主要支流有黄岭河、石坦河、里联河（庙背水）、里平河（华垌河）、龙记河（观珠河）、郁头鹅河（白芒水）等。沙琅江流域总面积 251600 公顷，流域耕地面积 3 万多公顷，约占全区总耕地面积六成，沙琅江沿岸多是冲积平原。

电白区境内有罗坑水库、黄沙水库、旱平水库等水利设施。水利资源充沛。

资源禀赋

A.海洋资源

电白区海域界面，北起海岸线，南抵放鸡洋，20 米等深线海域面积 120000 公顷。有小直洲洋、竹洲洋、小放鸡洋、南海洋、三洲洋、晏镜洋、澳内海洋等。较有名的大、小港口有：茂名港（水东、炮台等几个港口统称），明朝正德年间外国商人曾在此“互市”贸易，茂名港是清朝以来电白主要商港，与炮台港连片建成可停靠 0.3 万至 30 万吨巨舰的对外开放口岸；博贺港是天然的优良渔港，由原来的一级渔港升格为国家级中心渔港，还有大榜港、山后港、东山港、山前港、莲头港、南坝港、白蕉港、陈村港、那行港、晏镜港、澳内海港等。

180 多公里的南部海岸线大多是溺谷港湾海岸。潮间滩涂面积 1 万公顷以上，是盐业和海养殖业的主要场所。沿海 10 米内等深线海面积约 4.8 万公顷，鱼、盐等海产资源丰富。

海鱼品种众多，种类齐全，如鲜货有黄鱼、马鲛、黑鲟、白鲟、刀鲤（金丝）、波浪、青鳞、赤鼻、带鱼、吉尾、石斑、羊鱼、鳗鲡、龙舌、鳌鱼、沙鲑、乌贼、鱿鱼、章鱼、鲨鱼等 100 多种，此外还有各种对虾、龙虾、膏蟹、海蜇、南风螺、蚝等等。冰鲜鱼货主要为深海、中海鱼类，如夹鱼、蓝圆鲹、目连、黄肚、南鲟、黑鲟、鲨鱼、羊鱼等 30 多种；咸、熟类鱼货主要有刀鲤、红三、狗姆、带鱼和苦条、银鱼、九耳、毛虾等。干制品多为海珍品如鱿鱼、虾米、海参、江珧柱、鳌肚、鲍鱼、蚝豉和乌贼、红鱼、银鱼、波浪、鳗鲡等干品。

B.土地资源

电白区土地组合特征是山地丘陵、台地、平原兼有，山区、平原、沿海台地各占三分之一，即北部属中低山地，中部属沿江平原和低丘陵地，西南部为黄土丘陵，南部属沿海台地，形成“四山两台两平原”的地貌特征。其中，“四山”主要包括主脉山青鹅顶岭、西南弧山段（大金星顶岭等）、东南弧山段（丫髻山等）以及沿海弧山段（香炉岭等），主要分布在望夫、罗坑、那霍、黄岭等镇境内和沙琅、观珠两镇的东北部，以及霞洞镇西北部浮山岭地区；“两台”主要包括砂页岩台地、花岗岩台地两种类型，要分布在岭门、电城、麻岗、树仔、博贺、旦场、陈村、水东等镇的部分地域；“两平原”主要为沿江两岸和沿海的冲积层构成，沿江平原分布于沙琅江两岸的坡心、林头等镇和霞洞、观珠等镇的部

分地区以及儒峒河两岸的马踏镇和望夫、岭门部分地区，沿海平原主要分布于岭门、电城、龙山、博贺、麻岗、树仔、旦场、陈村、南海、沙院等沿海乡镇。

电白区有土地资源共计 238827.3110 公顷，其中林地占比最大，面积 65055.1484 公顷；其次是园地和水域及水利设施用地，园地面积 45447.5402 公顷，水域及水利设施用地面积 51082.6884 公顷；接着是耕地和城镇村及工矿用地，耕地面积 39893.4363 公顷，城镇村及工矿用地面积 27761.4919 公顷；占比较小的是湿地、交通运输用地、草地以及其他土地。马踏、观珠、霞洞、林头、小良、坡心、那霍等镇是电白著名的粮油主产区。

2) 用地条件

从本次建设项目来看，两个存量闲置土地项目尚未开发建设，周边有少数分散的村庄，临小路，道路通达度差；小部分位于镇区或中心城区，临路，周边有较多居民住宅。整体地质条件稳定，没有受到山体滑坡、泥石流等自然灾害的威胁，远离污染源及爆炸源，周边无生产易燃易爆有毒危险品的场所。良好的场地条件为项目整体开发建设提供良好的基础。

(3) 回购意向

茂名市电白区良德琅江房地产开发有限公司已于 2025 年 1 月 20 日提供《关于回购茂名市电白区沙琅镇新琅路西

SL04PZ-05-01 地块的申请》，核算开发总经额合计 5375.68 万元，企业回购意愿强烈。

茂名市龙泉房地产开发公司已于 2025 年 1 月 20 日提供《关于回收土地的申请书》，企业回购意愿强烈。

（4）地价初评

2025 年 1 月 22 日，已委托茂名市恒业土地房地产评估有限公司分别出具茂名市电白区良德琅江房地产开公司（茂名市电白区沙琅镇新琅路西 SL04PZ-05-01 地块）和茂名市龙泉房地产开发有限公司（不动产权证号：粤（2021）电白区不动产权第 0009452 号）《土地估价报告预评表》，其中：茂名市电白区沙琅镇新琅路西 SL04PZ-05-01 地块评估总地价为 6542.99 万元，不动产权证号：粤（2021）电白区不动产权第 0009452 号评估总地价为 4287.32 万元。

2. 实施进度情况：

为优化项目建设周期，尽快完成本项目的收回储备工作，在项目前期准备、地价评估、收回协商、签订收回协议等各个环节采取有效措施，做好统筹协调工作，力争项目尽快完成收回储备工作。

目前项目已完成项目前期准备工作，包括收集企业收回意向、地价初评等工作。下一步项目实施进度初步计划如下：2025 年 2 月完成地价评估和收回协商工作，2025 年 3 月完成收回协议签订和收回储备工作。

（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 3 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
12,500.00	0.00	12,500.00	0.00

2025 年申请的专项债券拟用于：

茂名市电白区的存量闲置土地收购储备项目，分别为茂名市电白区沙琅镇新琅路西 SL04PZ-05-01 地块、茂名市龙泉房地产开发有限公司土地储备项目，与企业协商回购经额并报区政府审批后，完成回购支付。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 项目收益情况预估

根据土地价格预测数据，收购存量闲置土地项目一土地储备项目对应的土地出让收入为 16,613.22 万元，扣除 0.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 16,613.22 万元。

表 3-1 土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	16,613.22
1	可出让的土地面积	公顷	4.94
2	土地均价	万元/公顷	3,363.00
二	土地扣减项目	万元	0.00

1	四项基本政策成本	万元	0.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	16,613.22

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

2. 项目成本及融资成本

表 4 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	10,000.00	1,596.00	11,596.00
合计		10,000.00	1,596.00	11,596.00

（二）融资收益平衡情况

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。

本息覆盖倍数为：1.43，具体是：专项债券融资本金 10,000.00 万元，利息 1,596.00 万元，本息合计 11,596.00 万元，土地相关收益 16,613.22 万元，本息覆盖倍数为 1.43。

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		228.00	228.00	16,613.22
2026 年		228.00	228.00	
2027 年		228.00	228.00	

2028 年		228.00	228.00	
2029 年		228.00	228.00	
2030 年		228.00	228.00	
2031 年	10,000.00	228.00	10,228.00	
合计	10,000.00	1,596.00	11,596.00	
本息覆盖倍数	1.43			

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目按照资金募集计划，2025 年专项债券需求为 10,000.00 万元，期限为 7 年，每年支付利息，到期一次性偿还本金，预计债券存续期本息累计 11,596.00 万元。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

在资金平衡报告中预测的项目相关的收益可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，项目实施单位和项目主管单位将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

（三）职责分工

主要说明财政部门、项目主管部门、项目单位、资产持有单位等在债券资金管理、项目实施、还本付息等工作职责分工。包括但不限于以下内容：

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。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项目管理。

项目主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

项目单位负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

资产持有单位负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

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，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款。具体控制措施如下：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（二）还款保障措施

本级财政将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优先偿还政府债券本息。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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

