

**2025 广东省政府专项债券（九期）
潮州东大道福聚村片区闲置存量土地收回
收购项目募投报告**

实施单位盖章：潮州市土地整备中心



主管部门盖章：潮州市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：潮州市财政局



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.....	4
（三）社会效益分析.....	4
三、项目资金筹措方案及使用计划.....	5
（一）投资估算.....	5
（二）资金筹措方案.....	5
（三）项目实施安排.....	6
（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
1.项目收入情况预估.....	7
2.项目成本及融资成本.....	7
（二）融资收益平衡情况.....	8
五、专项债券管理.....	8
（一）债券资金概况.....	8
（二）债券资金管理.....	9
（三）职责分工.....	9
六、项目风险控制.....	11
（一）潜在风险及控制措施.....	13
（二）还款保障措施.....	13
七、其他需要说明事项.....	13

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于潮州市。潮州市位于广东省最东端，东邻福建，西连揭阳，南接汕头北通梅州，濒临南海，是广东的“东大门”。潮州市着力优化政治生态、经济生态、自然生态，建设良好的从政环境、营商环境、生活环境，奋力打造广东沿海经济带东部“桥头堡”、粤港澳大湾区重要拓展区、北部生态发展区联动区、潮文化精品城市。2022-2024 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 49.22 亿元、59.67 亿元和 64.19 亿元，政府性基金收入分别为 18.25 亿元、10.95 亿元和 30.26 亿元。

表 1 潮州市近三年财政经济情况

地区生产总值（亿元）	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	49.22	59.67	64.19
政府性基金收入（亿元）	18.25	10.95	30.26
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.01	7.75	16.02
政府性基金支出（亿元）	47.51	53.81	75.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.25	2.18	3.89
地区生产总值（亿元）	1312.98	1356.59	1402.83

（二）项目情况

本项目包含 3 宗地块，相关信息如下：

项目名称	地块名称	位置	地块面积 （公顷）	项目面积 （公顷）
潮州东大道福聚村 片区闲置 存量土地 回收收购 项目	BDGC-FJ-01	潮州东大道福 聚村片区	6.2436	14.1771
	BDGC-FJ-03-01		6.8941	
	BDGC-FJ-03-02		1.0395	
合计				14.1771

（三）项目立项情况或实施依据

2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）。

2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）。

（四）项目主体

项目主管单位为：潮州市自然资源局

项目实施单位为：潮州市土地整备中心

资产持有单位为：潮州市土地整备中心

主要的工作职能是：承担土地整备的相关事务和技术服务工作，协助制订全市年度土地储备计划，协助开展土地储备规划编制和组织实施的指导工作，承担土地的收回、收购等土地收储相关工作，承担储备土地的整理开发、管护和临时利用等事务性工作，承担土地的征收等事务性工作，做好征收房屋及其附属设施拆除等技术指导工作，承担查处违法用地、违法建设等相关技术保障服务工作，协助开展查处违法用地、违法建设的相关巡查等事务和服务工作。

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单一且紧张的问题，提高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4.87%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益共计178,892.55万元。

（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。《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。

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，本项目投资估算总额 71,500.00 万元，其中：2025 全年专项债券资金需求为 71,500.00 万元，占总投资约 100.00%。

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：71,500.00 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 71,500.00 万元；

其中 2 月份拟发行 50,500.00 万元，2025 年后续视情况发行 21,000.00 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	71,500.00						50,500.00	21,000.00
2025 年	71,500.00						50,500.00	21,000.00

（三）项目实施安排

1. 前期手续进展情况：

本项目地块已完成地块信息及地价评估工作。

2. 实施进展情况：

本项目计划 2025 年 1 月开始实施，预计 2025 年 12 月完成收储。

（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
71,500.00	-	71,500.00	-

2025 年申请的专项债券拟用于：收地款。

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，项目对应的土地出让收入为 200,749.94 万元，可用于资金平衡的项目收益为 178,892.55 万元。

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	200,749.94
1	可出让的土地面积	公顷	14.1771
2	土地均价	万元/公顷	14,160.15572
二	土地扣减项目	万元	21,857.39
1	四项基本政策成本	万元	21,857.39
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	178,892.55

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 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	71,500.00	11,411.40	82,911.40
合计		71,500.00	11,411.40	82,911.40

（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：2.16，具体是：专项债券融资本金 71,500.00 万元，利息 11,411.40 万元，本息合计 82,911.40 万元，土地相关收益 178,892.55 万元，本息覆盖倍数为 2.16。

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		1,630.20	1,630.20	178,892.55
2026 年		1,630.20	1,630.20	
2027 年		1,630.20	1,630.20	
2028 年		1,630.20	1,630.20	
2029 年		1,630.20	1,630.20	
2030 年		1,630.20	1,630.20	
2031 年	71,500.00	1,630.20	73,130.20	
合计	71,500.00	11,411.40	82,911.40	
本息覆盖倍数	2.16			

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 71,500.00 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 82,911.40 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

潮州市财政局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。

潮州市自然资源局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。

潮州市土地整備中心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。

潮州市土地整備中心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合规性风险、资金筹集于偿还风险、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：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，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拆迁安置困难、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：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。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。

（二）还款保障措施

本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划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

本项目无其他需要说明事项。