

2025 年广东省政府专项债券（九期）
湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站）
项目募投报告

实施单位（盖章）：湛江经济技术开发区土地储备交易中心

主管部门（盖章）：湛江经济技术开发区规划和自然资源局

市（县、区）财政局盖章：湛江经济技术开发区财政国资局

日期：二〇二五年二月

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于湛江市，辖区总面积 13263 平方公里。湛江市位于中国大陆最南端、广东省西南部，处在粤、桂、琼三省（区）结合部。是粤西地区唯一的“一带一路”海上合作建设支点城市，是我省对接东盟的“桥头堡”，也是连接粤港澳大湾区、北部湾城市群和经略南海的重要湾区。2022-2024 年，湛江市分别实现一般公共预算收入 146.89 亿元、155.63 亿元、164.96 亿元，湛江市政府性基金收入分别为 76.75 亿元、60.92 亿元、49.56 亿元，财政收入保持稳定。未来湛江将成为快速通达粤港澳大湾区、便捷对接海南自由贸易区（港）、联通世界各地的重要交通枢纽。

表 1-1 湛江市近三年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	3712.56	3793.59	3839.93
一般公共预算收入	146.89	155.63	164.96
政府性基金收入	76.75	60.92	49.56
其中：国有土地出让收入	59.65	47.87	33.38
政府性基金支出	226.94	209.7	210.37
其中：国有土地出让支出	48.48	32.16	27.32

（二）项目情况

按照财政部要求，此次湛江经济技术开发区土地储备（存量

4.《湛江市人民政府关于印发湛江市市区及下辖各镇2019年国有建设用地基准地价更新项目成果的通知》（湛府函〔2023〕134号）。

5.广东鸿泰资产土地房地产评估有限公司土地估价一览表、广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司土地估价一览表、广东立智达房地产土地资产评估事务所（有限合伙）土地估价一览表。

（四）项目主体

1. 组织实施单位

本项目组织实施单位为湛江经济技术开发区土地储备交易中心。资产持有单位为湛江市土地储备管理中心。本项目资产登记单位为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

统一社会信用代码	124408005645622959
机构名称	湛江经济技术开发区土地储备交易中心
机构性质	事业单位
机构地址	湛江经济技术开发区人民大道中 42 号泰华大厦 14B17 房
负责人	梁菁萍
登记机关	湛江经济技术开发区事业单位登记管理局

2. 主管部门

主管部门为湛江经济技术开发区规划和自然资源局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导湛江经济技术开发区土

的风险出清，让企业获得资金做好保交房，促进房地产市场筑地提稳，提振市场信心，同时发挥政策性财政金融工具利率低、期限长的优势。三是打造净地、优地。运用财政金融政策支持收回收购闲置存量土地，有助于推动土地市场在新的条件下实行供需平衡，增强地方政府打造净地、优地供应的能力，使供出去的土地能够更好地匹配高质量居住的市场需求，既有利于补齐公共服务设施短板、改善环境，也可以腾出空间，支持实体经济发展，增强对国民经济支柱产业和重点民生领域的用地保障，推动经济持续回升向好。

（二）经济效益分析

土地储备项目的实施，将使地块价值得到提升有效改善居民的生活条件，取得的主要绩效有：一是改善城区用地，提高土地利用率。通过收购存量土地，改善、提高土地的利用率、产出率和节约、集约利用水平，使土地利用更加合理，优化、整合土地资源，节约土地使用，提高城市土地利用率，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。二是带动相关产业发展，加快城市化进程。回收存量闲置土地项目的实施带动相关商旅、娱乐等产业的发展，为优化空间功能布局、推动产业转型升级带来契机，也有效缓解土地资源约束，发展空间受限的问题，有利于推进当地产业转型升级。同时，该项目的实施加快本地区的城市化进程，有效带动周边地区的发展，进一步改善居民居住条件。三是促进经济繁荣，推动社会经济的发展。回收存量闲置土地项目的实施改变区域产业结构，不但提升项目区

(2) 2025 年拟安排专项债券资金 1500 万元。

1) 2025 年已发行专项债券 0 万元。

2) 本批次 2025 年广东省政府专项债券（九期）拟发行专项债 1500 万元。

3) 计划本年以后月份发行专项债券资金 0 万元。

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金共 18 万元，由项目实施单位进行通过政府资金筹措安排。

表 3-1 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	1518	0	18	0	0	0	1500	0
2025 年	1518	0	18	0	0	0	1500	0

（三）项目实施安排

1. 前期手续进展情况：

该项目已取得湛江经济技术开发区管理委员会批准开展回收程序，目前评估机构已出具土地评估报告及价格备案工作。

2. 实施进展情况：

本项目于2025年1月开工，收储期1年，计划于2025年底完成收储计划。

（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 4-2 项目土地出让收入

单位：公顷、万元

序号	地块名称	地块面积	用途	收回土地评估价	GDP8.75%增速测算出让收入
1	经开区健康驿站	1.39	商业金融用地	1518	2730.72
	合计	1.39		1518	2730.72

2. 项目成本及融资成本

发行人拟发行专项债券募集资金金额1500万元，票面利率2.28%，期限七年，半年支付一次利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息。

表 4-3 项目专项债券融资还本付息汇总表（单位：万元）

年度		期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年	第 1 年	-	-	1,500.00	2.28%	34.2
2026 年	第 2 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2027 年	第 3 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2028 年	第 4 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2029 年	第 5 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2030 年	第 6 年	1,500.00	-	1,500.00	2.28%	34.2
2031 年	第 7 年	1,500.00	1,500.00	-	2.28%	34.2
	合计	-	1,500.00	-	-	239.4
本息合计			1,739.40			

（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

的提高，本次土地出让收入的相关收益将逐年上涨，土地出让收入也逐步提升，本息覆盖倍数将有所增长。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

发行人拟发行债券募集资金用于湛江经济技术开发区土地储备（存量健康驿站），合计发行债券1500万元，拟于2025年发行1500万元，期限七年，在债券存续期每半年支付债券利息。债券利率为2.28%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

（二）债券资金管理

本项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。本项目按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理，收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求。

（三）职责分工

湛江经济技术开发区土地储备交易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

本项目可能存在潜在的储备实施风险、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、利率波动风险等。通过强化主体责任，资金专款专用，专户管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度等措施控制风险。

（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

无。