

2025 年广东省政府专项债券（九期）

始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目募投报告

实施单位盖章：始兴县土地储备中心



主管部门盖章：始兴县自然资源局



市（县、区）财政局盖章：始兴县财政局



日期：2025 年 2 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	4
(一) 重要性分析	4
(二) 经济效益分析	5
(三) 社会效益分析	5
三、项目资金筹措方案及使用计划	6
(一) 投资估算	6
(二) 资金筹措方案	6
(三) 项目实施安排	8
(四) 资金使用计划	8
四、项目收益与融资平衡情况	9
(一) 项目预期收益	9
1. 项目收入情况预估	9
2. 项目成本及融资成本	11
(二) 融资收益平衡情况	13
五、专项债券管理	16
(一) 债券资金概况	16
(二) 债券资金管理	16
(三) 职责分工	17
六、项目风险控制	18
(一) 潜在风险及控制措施	18
(二) 还款保障措施	19
七、其他需要说明事项	19

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

韶关市始兴县隶属广东省韶关市，位于广东省北部。西北面、北面 and 东北面与湖南郴州市、江西赣州市交界，东面与河源市接壤，西连清远市，南邻广州市、惠州市，被称为广东的北大门。从古至今是中国北方及长江流域与华南沿海之间最重要的陆路通道，战略地位历来重要。2022 年-2024 年始兴县分别实现一般公共预算收入 4.16 亿元、4.41 亿元和 4.22 亿元，政府性基金收入分别为 1.33 亿元、3.55 亿元和 3.1 亿元。

始兴县 2022 年-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	101.89	103.09	103.51
一般公共预算收入（亿元）	4.16	4.41	4.22
政府性基金预算收入（亿元）	1.33	3.55	3.1
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.8	3.01	2.66
政府性基金支出（亿元）	11.27	10.7	11.58
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.3	1.98	1.58

（二）项目情况

始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目情况如下：

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (万元)	计划 2025 年专项债 券总规模 (万元)	本期专项债 券发行金额 (万元)
项目范围	项目内容	项目类型				
始兴县	本项目拟使用专项债资金用于收回收购始兴县 2025 年拟收储项目相关地块，土地总面积约 1.26 公顷，资金总需求约 1625 万元。始兴县韶赣高速出口 3 号地块收回及收购。	具有一定收益的公益性事业领域	1625	1130	1130	1130

（三）项目立项情况或实施依据

《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）。

2024 年 1 月 3 日，始兴县人民政府出具《拟收回收购存量闲置土地项目清单》，同意立项实施项目。

（四）项目主体

项目主管单位为始兴县自然资源局，项目实施单位为始兴县土地储备中心，资产持有单位为始兴县自然资源局。工作职能等情况如下：

主管部门基本信息

单位名称	始兴县自然资源局
统一社会信用代码	11440222MB2D103196
单位性质	机关
单位负责人	陈尚福
主要职能	履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。贯彻执行国家有关土地、矿产、森林、湿地、测绘管理的方针、政策和法律、法规，拟订本县有关自然资源、国土空间规划和测绘信息管理相关的规章制度和部门规范性文件并组织实施。

实施单位基本信息

单位名称	始兴县土地储备中心
统一社会信用代码	12440222324836867R
单位性质	事业单位
法定代表人	张德东
主要职能	贯彻执行土地储备法律法规，负责土地储备工作，代表县政府持有储备土地。会同有关部门组织编制年度土地储备计划和储备土地出让计划。依法对辖区土地实施征收、收购（含优先购买）、收回、置换等储备工作。办理储备土地审批手续，组织实施储备土地征地、房屋拆除、补偿、安置、基础配套设施等前期工作。负责政府储备、开发土地的经营和管理。负责土地储备、开发资金的筹措和管理。完成县委、县政府及上级

	部门交办的其他工作。
--	------------

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

党的二十大把高质量发展作为全面建设社会主义现代化国家的首要任务，对推进城乡融合、乡村振兴和区域协调发展作出战略部署。广东省委深入学习贯彻党的二十大精神，推动全省县镇村高质量发展，在新起点上更好解决城乡区域发展不平衡不充分问题，实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”）。省委十三届三次全会提出，“百千万工程”是广东的优势塑造工程、结构调整工程、动力增强工程、价值实现工程，是推动高质量发展的头号工程，是省委“1310”具体部署的“十大新突破”之一。瞄准的是解决城乡二元结构，服务的是全面推进乡村振兴，目标是实现城乡区域协调发展、农业农村现代化。

土地储备专项债重启，持续增强化解存量土地的资金能力，是优化存量土地的重要抓手，是化解房地产各类问题的重要突破口。专项债资金导入促进土地资源的合理流动和高效利用，持续增强化解存量土地的资金能力，推动行业健康发展。同时，对持续增强了政府资金投放的能力，对于运用财政工具化解存量土地

项目、加快土地端资金流动和顺畅等具有积极作用。

（二）经济效益分析

本次项目围绕始兴县马市工业园区、沙水工业园区等重大产业平台、重点产业园区建设及创新平台的落地建设，为始兴县提供了重大创新载体和创新产业空间，加快始兴县产业的升级改造，进而为粤港澳大湾区产业转移提供重要承载空间，助力始兴县“十四五”规划目标实现，为韶关市实现高质量发展提供重要支撑。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年始兴县实现地区生产总值（初步核算数）103.09 亿元，在韶关市排名第九，比上年增长 3.5%。其中：第一产业增加值 29.96 亿元、增长 6.9%；第二产业增加值 28.95 亿元、增长-1.1%；第三产业增加值 44.18 亿元、增长 4.1%。始兴县积极实施稳增长一揽子政策和连续政策措施，经济总体呈积极恢复态势。本次土地储备项目重点引入马市工业园区、沙水工业园区等项目，预计用地 178.08 公顷，总投资 72064.3 万元，本项目还需要种植技术管理人员、运营管理人员等知识型人才，将直接吸纳较多本地高学历人才就业。

（三）社会效益分析

从自身发展看，始兴县发展具有强大优势。区位条件优，交通方便快捷，对工业发展、旅游业发展具有吸引力，40 分钟直达

韶关市区，3 小时直达广州和深圳，距丹霞机场 60 公里。韶赣铁路、南韶高速、武深高速、国道 323 线、国道 220 线、国道 535 线、省道 244 线、省道 343 线贯穿始兴全境。产业基础较强，产业设施较为完善。

始兴县落实国家专项债相关文件精神，把握政策机遇，加大政府对专项债券争取力度，统筹用好地方政府专项债用于新增土地储备项目，为破解土地储备的资金瓶颈，特申请本次专项债，为土地储备工作开展提供资金保障。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据《拟回收收购存量闲置土地项目清单》，本项目投资估算总额 1625 万元，详见下表：

项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	土地收回补偿费	1625
项目总投资		1625

项目实施期间：1 年。

（二）资金筹措方案

1. 政府财政资金：495 万元。
2. 地方政府债券资金筹措：1130 万元。

以前年度已安排专项债券资金 0 万元。

2025 年拟申请专项债券 1130 万元(用于项目资本金 0 万元)。

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	1625	0	495	0			1130	0
2025 年	1625	0	495	0			1130	0

以后年度计划安排专项债券资金 0 万元。

（三）项目实施安排

2024 年 1 月 3 日，始兴县人民政府出具《拟回收收购存量闲置土地项目清单》，同意立项实施项目。

项目进度：已立项审批，正准备前期的工作。

本项目于 2025 年 4 月 1 日开工，计划于 2025 年 12 月 31 日完工。

本次测算周期取 7 年，从本年起，前 1 年为实施期，第 2-7 年为出让期。

（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：

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
1625		1625	

此次申请专项债券资金主要用于回收收购存量土地等，涉及资金合计 1130 万元，具体如下：

债券资金用途表（单位：万元）

序号	具体建设内容	金额
1	回收收购存量土地	1130

合计	1130
----	------

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

根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合债券发行期限，本次测算周期取 7 年，从本年起，前 1 年为建设期，第 2-7 年为运营期。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)增速分别为 0.20%、4.60%和 2.20%，平均增速为 2.33%。

项目收入来源于土地出让收入，通过商服用地出让收入实现。

（1）商服用地出让收入

根据《始兴县 2025 年第一批地方政府专项债券用于土地储备情况统计表》，本项目实施后，拟出让商住用地约 18.86 亩，设定在测算周期第 2-7 年平均出让，则每年出让面积为 3.14 亩。经查询中国土地市场网、韶关市公共资源交易服务平台土地出让信息，选取近期韶关市始兴县出让成交的 3 宗其他商服用地作为

比较案例，得到其他商服用地土地出让地面单价为 4242.43 元/平方米，则运营期第 1 年商服用地出让收入=3.14×666.67×4242.43÷10000=888.09 万元。

其他商服用地成交案例									
序号	地块	成交时间	占地面积 (m²)	中标总地 价(万元)	地面单价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)	修正系数	修正后金 额(元/平 米)
1	始兴县太平镇江口村国道323	2024/4/16	12790.00	4188.00	3274.43	0.40	1309.77	1.00	1309.77
2	武深高速公路联络线始兴东	2024/2/8	9512.00	7098.00	7462.15	0.30	2238.65	1.00	2238.65
3	始兴县建筑工程公司零售商	2023/6/2	8680.00	2008.00	2313.36	0.30	694.01	1.00	694.01
综合地面地价						1.00			4242.43

经测算，运营期第一年各项收入 888.09 万元。假设此后收入按当地近三年 GDP 平均增长速度 2.33%递增，本项目在计算运营期内可实现收入总额约为 5648.71 万元。具体如下：

项目收入情况预估表

单位：万元

项目内容	商服用地出让收入	合计
第1年	888.09	888.09
第2年	888.09	888.09
第3年	908.78	908.78
第4年	929.95	929.95
第5年	951.62	951.62
第6年	973.79	973.79
第7年	996.48	996.48
合计	5648.71	5648.71

2. 项目成本及融资成本

项目成本：主要为土地出让业务支出、计提农田水利建设资金、计提教育资金、计提国有土地收益基金等。

(1) 土地出让业务支出

主要包括土地出让前发生的测绘费、航拍费、评估费等。根据《测绘生产成本费用定额》2009 版，测绘费（含宗地图纸制作费）一般为 105-350 元/亩；根据《广东省工程勘察设计收费导则（第二版）》（2021），航拍费约 25-80 元/亩；根据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017 号），土地评估费按评估值累进计费。结合项目规模，本次测算，土地出让业务支出综合按出让收入 0.5%暂估，则运营期第 1 年土地出让业务支出=888.09×0.5%=4.44 万元。

(2) 计提农田水利建设资金

根据《广东省财政厅关于进一步落实从土地出让收益中及时足额计提农田水利建设资金、教育资金工作的通知》（粤财资环函〔2021〕11 号），农田水利建设资金计提比例为 10%，计提基数按扣除相关支出后的土地收益考虑。年计提基数=年土地出让收入-对应投资成本-土地出让业务支出=888.09-1625÷6-4.44=61.28 万元。则运营期第 1 年计提农田水利建设资金=612.82×10%=61.28 万元。

(3) 计提教育资金

根据《广东省财政厅关于进一步落实从土地出让收益中及时足额计提农田水利建设资金、教育资金工作的通知》（粤财资环函〔2021〕11号），教育资金计提比例为10%，计提基数按扣除相关支出后的土地收益考虑。年计提基数=年土地出让收入-对应投资成本-土地出让业务支出=888.09-1625÷6-4.44=61.28万元。则运营期第1年计提教育资金=61.28×10%=6.128万元。

(4) 计提国有土地收益基金

参考《关于明确市本级国有土地收益基金计提比例的通知》（韶财综〔2018〕37号），国有土地收益基金计提比例为2%，计提基数为土地出让总价款，则运营期第1年计提国有土地收益基金=888.09×2%=17.76万元。

经测算，第一年项目各类支出合计144.76万元。假设此后成本按当地近三年GDP平均增长速度2.33%递增，则本项目在计算运营期内总支出约为920.75万元。具体如下：

项目成本预估表

单位：万元

项目内容	土地出让业务支出	计提农田水利建设资金	计提教育资金	计提国有土地收益基金	合计
第1年					
第2年	4.44	61.28	6.128	17.76	144.76
第3年	4.54	62.71	6.271	18.17	148.13
第4年	4.65	64.17	6.417	18.59	151.58
第5年	4.76	65.67	6.567	19.02	155.12
第6年	4.87	67.20	6.720	19.46	158.73
第7年	4.98	68.77	6.877	19.91	162.43
合计	28.24	389.8	38.98	112.91	920.75

融资成本：项目总投资 1625 万元，本项目在全生命周期计划发行总债券规模 1130 万元，其中：

以前年度已安排专项债券资金 0 万元。

项目本年计划发行专项债券资金 1130 万元，其中本期拟发行专项债券资金 1130 万元，期限 7 年，发行利率按 2.28%进行测算。

项目以后年度计划融资 0 万元，期限按 7 年，发行利率按 2.28%进行测算。

以上融资每年支付一次利息，到期偿还本金，项目应还本付息情况如下：

项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

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	还本付息合计
2025年 融 资	第1年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第2年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第3年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第4年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第5年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第6年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第7年	1,130.00	1,130.00		2.28%	25.76	1,155.76
2025年融资小计		1,130.00	1,130.00			180.32	1,310.32
以后年度融资							
合计		1,130.00	1,130.00			180.32	1,310.32

（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。现金流量情况如下：

现金流量表

单位：万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2025年	495.00	1,130.00		1,599.24		25.76		
2026年			888.09		144.76	25.76	717.57	717.57
2027年			908.78		148.13	25.76	734.89	1,452.46
2028年			929.95		151.58	25.76	752.61	2,205.07
2029年			951.62		155.12	25.76	770.74	2,975.81
2030年			973.79		158.73	25.76	789.30	3,765.11
2031年			996.48		162.43	1,155.76	-321.71	3,443.40
合计	495.00	1,130.00	5,648.71	1,599.24	920.75	1,310.32	3,443.40	

根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目用于资金平衡收益对本息情况为：

按债券存续期间项目资金平衡收益 100%的情况下，本息覆盖倍数为 3.61；

按债券存续期间项目资金平衡收益 90%的情况下，本息覆盖倍数为 3.25；

按债券存续期间项目资金平衡收益 80%的情况下，本息覆盖倍数为 2.89。

各种情况下本息覆盖倍数计算如下：

项目覆盖债券还本付息情况
(项目平衡收益100%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目资金平衡收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年 融资	第1年		25.76	25.76	
	第2年		25.76	25.76	743.33
	第3年		25.76	25.76	760.65
	第4年		25.76	25.76	778.37
	第5年		25.76	25.76	796.50
	第6年		25.76	25.76	815.06
	第7年	1130.00	25.76	1155.76	834.05
2025年融资小计		1130.00	180.32	1310.32	
以后年度融资					
合计		1130.00	180.32	1310.32	4727.96
本息覆盖倍数		3.61			

项目覆盖债券还本付息情况
(项目平衡收益90%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目资金平衡收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年 融资	第1年		25.76	25.76	
	第2年		25.76	25.76	669.00
	第3年		25.76	25.76	684.59
	第4年		25.76	25.76	700.53
	第5年		25.76	25.76	716.85
	第6年		25.76	25.76	733.55
	第7年	1130.00	25.76	1155.76	750.65
2025年融资小计		1130.00	180.32	1310.32	
以后年度融资					
合计		1130.00	180.32	1310.32	4255.17
本息覆盖倍数		3.25			

项目覆盖债券还本付息情况
(项目平衡收益80%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目资金平衡收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年 融资	第1年		25.76	25.76	
	第2年		25.76	25.76	594.66
	第3年		25.76	25.76	608.52
	第4年		25.76	25.76	622.70
	第5年		25.76	25.76	637.20
	第6年		25.76	25.76	652.05
	第7年	1130.00	25.76	1155.76	667.24
2025年融资小计		1130.00	180.32	1310.32	
以后年度融资					
合计		1130.00	180.32	1310.32	3782.37
本息覆盖倍数		2.89			

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

本次始兴县韶赣高速出口3号地块项目2025年申请发行专项债券1130万元，其中本期拟发行1130万元，债券期限为7年，每年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2025年政府性基金预算管理。

(二) 债券资金管理

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

始兴县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资产管理。

本项目主管部门是始兴县自然资源局，主要负责以下内容：

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。

项目实施单位为始兴县土地储备中心，主要负责以下内容：

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。

始兴县自然资源局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工程实施风险、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. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券

资金用于项目建设，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

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

无。