

韶关市土地储备项目（城投地块一）

募投报告

实施单位盖章：韶关市土地储备中心



主管部门盖章：韶关市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：韶关市财政局



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	2
(三) 项目立项情况或实施依据	2
(四) 项目主体	3
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	4
(三) 社会效益分析	5
三、项目资金筹措方案及使用计划	7
(一) 投资估算	7
(二) 资金筹措方案	7
(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	8
(一) 项目预期收益	8
1. 项目收入情况预估	4
2. 项目成本及融资成本	8
(二) 融资收益平衡情况	9
五、专项债券管理	10
(一) 债券资金概况	10
(二) 债券资金管理	10
(三) 职责分工	10
六、项目风险控制	8
(一) 潜在风险及控制措施	8
(二) 还款保障措施	9
七、其他需要说明事项	9

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东省韶关市。韶关市位于广东省北部。西北面、北面和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 年韶关市本级分别实现一般公共预算收入 32.53 亿元、41.09 亿元和 41.28 亿元，政府性基金收入分别为 14.19 亿元、11.38 亿元和 15.43 亿元：

表 1 韶关市本级 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年（预计执行数）
地区生产总值（全市，亿元）	1563.93	1620.83	1647.56
一般公共预算收入（亿元）	32.53	41.09	41.28
政府性基金收入（亿元）	14.19	11.38	15.43
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.33	6.93	9.88
政府性基金支出（亿元）	26.15	31.3	24.68
其中：国有土地出让支出（亿元）	7.26	6.74	8.81

（二）项目情况

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积(单位:公顷)
1	城投地块一	韶关市	2.82
合计		-	2.82

（三）项目立项情况或实施依据

2024年10月12日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，考虑到各地闲置未开发的土地相对较多，将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。

2024年10月17日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024年11月7日，自然资源部发布了《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）通知，要求地方积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。

根据以上依据开展本轮土地储备项目。

（四）项目主体

项目主管单位为：韶关市自然资源局，项目实施单位为：韶关市土地储备中心，资产持有单位为：韶关市自然资源局。主要的工作职能是：市自然资源局贯彻落实党中央、省委关于自然资源工作的方针政策和决策部署，按照市委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对自然资源工作的集中统一领导。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

2024年10月12日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,财政部指出,考虑到各地闲置未开发的土地相对较多,将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地,确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。土地储备专项债券发行的重启,既可以调节土地市场的供需关系,减少闲置土地,增强对土地供给的调控能力,又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力,对促进房地产市场止跌回稳具有重要意义。

2024年10月17日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,财政部指出,在具体操作上,关于专项债用于土地储备,主要是支持各地结合实际情况,与存量土地的业主企业合理确定收购价格,妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系,合理确定专项债券项目内容和地块范围,及时安排债券发行和支出,提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

这项政策主要是为地方政府以收回收购的方式盘活存量土地提供资金支持。为用好这项政策,国家将指导地方规范程序、明确标准,重点围绕“怎么收”来推动落实。考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地,及时匹配专项债券等资金。自然资源部还将

会同相关部门，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。对于收回来的土地，再次组织供应用于房地产的，需要严格把控。市场确有需求的，才可以优化条件、精准投放，但必须控制在收回收购总量的一定比例之内。

（二）经济效益分析

项目总投资 7797.10 万元，项目计算期内总收入为 10993.34 万元。从投资收益角度来看，项目整体内部收益率为 15.91%，财务净现值 2285 万元，项目整体平衡。从地方经济发展角度来看，通过本轮项目的投资，可以盘活地方的存量土地，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，减轻房地产企业流动性和债务压力，从而激活地方经济，从而改善地方财政，提升人民生活幸福感。

（三）社会效益分析

1. 国家层次

本轮土地储备专项债的重启，可以起到以下几点效果：

第一，土储专项债可以缓解地方政府资金压力，维护基金预算跨期平衡，配合地方政府做好规划衔接。

第二，降低城投资金占用和债务负担，解决地方国企和城投被动拿地但又无法开发的困境。

第三，可以侧面解决新增地方债缺项目和资金闲置问

题，改善地方债务资金使用效率。

第四，助力稳定房地产市场。

2.省级层次

本轮土地储备专项债的重启，将有效缓解地方财政，盘活地方企业，从而能更好地落实省委“1310”具体部署，实现省委“百县千镇万村高质量发展工程”，切实履行广东省高质量发展承诺，通过优化生产、生活、生态空间格局，实现地区的可持续发展。

3.地方层次

（1）提升城市形象，促进地方经济发展

本轮项目建成后，将极大的优化城市公共环境，提升韶关市城市形象，增加旅游对韶关的认同感，从而促进旅游业的发展，这也是与韶关市的整体旅游发展战略相符。

（2）完善市政基础设施，增加城市宜居感

本轮项目建成后，将解决居民休闲娱乐场所缺乏的困难问题，对提高韶关市城基础设施建设，改善群众生活环境，提高群众生活质量和健康水平，促进精神文明建设和社会稳定，都将起到重要作用，从而增强居民对城市的归属感，进而增加城市宜居感。

（3）投资环境改善，带动相关行业发展

本轮项目建成后，将盘活存量土地的使用，减少闲置土地荒废、烂尾项目情况，从而让城市形象得以提升，改善投资环境，促进当地经济发展。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据

（1）《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；

（2）《关于印发财政支持稳定经济增长政策措施的通知》（粤财预〔2014〕128号）；

（3）韶关市（浈江区、武江区）2022年城镇国有建设用地基准地价更新成果；

（4）韶关市 2022-2024 年国有出让土地使用权供应台帐；

（5）国家和地方发布的有关规范要求

2. 编制范围

投资估算编制的范围包括项目范围内工程费用、土地费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

3. 投资估算说明

本项目仅涉及闲置存量土地及低效土地回收，总投资由土地费用及建设期利息组成，不涉及建安工程等费用。土地

费用为土地回收成本，由具有资质的评估公司出具正式地价评估报告。

（二）资金筹措方案

1.政府财政资金：1597.10 万元。

2.地方政府债券资金筹措：6200 万元。

2025年计划申请专项债券资金6200万元。

表 2 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
2025年	7797.1	-	1597.10	-	-	-	6200	-
合计	7797.1	-	1597.10	-	-	-	6200	-

（三）项目实施安排

2025 年 5 月计划完成收储流程。

（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
7797.10	0	6200	0

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，韶关市土地储备项目（城投地块一）对应的土地出让收入为 10993.34 万元，扣除 7539.85 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 3453.49 万元。

表 4-1 韶关市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	10993.34
1	可出让的土地面积	公顷	28246
2	土地均价	万元/公顷	1390
二	用于资金平衡相关收益	万元	3453.49

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	6200	989.52	7,189.52
合计		6200	989.52	7,189.52

（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。

本项目本息覆盖倍数为：1.53，具体是：专项债券融资本金 6,200.00 万元，利息 989.52 万元，本息合计 7,189.52 万元，土地相关收益 10,993.34 万元，本息覆盖倍数为 1.53。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目地块 收益
	本金	利息	本息合计	

已融资	0.00	0.00	0.00	10,993.34
第一年	0.00	141.36	141.36	
第二年	0.00	141.36	141.36	
第三年	0.00	141.36	141.36	
第四年	0.00	141.36	141.36	
第五年	0.00	141.36	141.36	
第六年	0.00	141.36	141.36	
第七年	6,200.00	141.36	6,341.36	
合计	6,200.00	989.52	7,189.52	
本息覆盖倍数	1.53			

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6200万元,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7,189.52万元。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

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。

