

# 2025 年广东省政府专项债券（九期）

## 新丰县马头镇项目募投报告

实施单位盖章：新丰县土地储备中心



主管部门盖章：新丰县自然资源局



市（县、区）财政局盖章：新丰县财政局



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 .....	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 .....	9
(二) 融资收益平衡情况 .....	11
五、专项债券管理 .....	14
(一) 债券资金概况 .....	14
(二) 债券资金管理 .....	15
(三) 职责分工 .....	15
六、项目风险控制 .....	16
(一) 潜在风险及控制措施 .....	16
(二) 还款保障措施 .....	17
七、其他需要说明事项 .....	17

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

韶关市新丰县隶属广东省韶关市，地处广东省中部偏北、韶关市南端，五市交汇处（广州、韶关、清远、惠州、河源），历史悠久，区位优势，生态优美，资源丰富，是韶关地区融入珠三角，服务大湾区的战略前沿。2022 年-2024 年新丰县分别实现一般公共预算收入 4.89 亿元、5.01 亿元和 5.14 亿元，政府性基金收入分别为 1.44 亿元、1.96 亿元和 2.17 亿元。

新丰县 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）	82.97	85.14	90.05
一般预算收入（亿元）	4.89	5.01	5.14
政府性基金收入（亿元）	1.44	1.96	2.17
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.1	1.62	1.32
政府性基金支出（亿元）	11.19	8.78	9.74
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.63	0.52	0.5

（二）项目情况

新丰县马头镇项目情况如下：

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				
韶关市新丰县	本项目拟使用专项债资金用于收回收购新丰县 2025 年拟收储项目相关地块，土地总面积约 1.12 公顷，资金总需求约 1825 万元。新丰县原马头中心小学地块收回及收购。	具有一定收益的公益性事业领域	1825	1460	1460	1460

（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）。

新丰县人民政府批复《拟收回收购存量闲置土地项目清单》，同意实施本项目。

（四）项目主体

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

主管部门基本信息

单位名称	新丰县自然资源局
统一社会信用代码	11440233MB2D06467C
单位性质	政府机关

单位负责人	钟能达
主要职能	履行自然资源资产所有者与用途管制职责，组织实施相关法规。负责资源调查监测、确权登记、资产有偿使用与合理开发利用。承担国土空间规划编制与实施，管理建设规划。统筹城市更新与生态修复，落实耕地保护制度。管理地质勘查、矿产资源及测绘地理信息。推动科技发展，开展行政执法，查处违法案件等。

### 实施单位基本信息

单位名称	新丰县土地储备中心
统一社会信用代码	12440233673128287J
单位性质	事业单位
法定代表人	潘建明
主要职能	贯彻执行土地储备的法律法规，负责本县行政区域内土地储备工作。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

本项目能够为城市的可持续发展和经济稳定提供了坚实的基础。本项目作为政府宏观调控土地市场的有效手段，能够稳定土地价格，遏制市场过度波动，从而维护金融稳定。同时，确保城市建设和基础设施建设所需土地的稳定供应，满足了经济发展



对土地资源的迫切需求。此外，项目能够通过科学规划和管理，极大地提升了土地资源的利用效率，促进了土地资源的集约高效利用，为韶关市可持续发展提供重要支持。

## （二）经济效益分析

本项目对于城市经济发展和土地资源管理具有重要意义。通过前期的土地开发和基础设施建设，本项目能够显著提升土地价值，为城市提供必要且高效益的建设用地。同时。本项目还通过市场调控功能，平衡土地供应与需求，防止土地价格大幅波动，确保房地产市场的稳定。

## （三）社会效益分析

本项目将社会公共利益置于首位，致力于提升城市基础设施和居民生活质量，同时在开发过程中注重环境保护和生态平衡。通过提高政府调控土地市场的能力，本项目以透明化的方式进行土地出让，促进了土地资源的高效利用，并确保了市场的健康稳定。同时，本项目兼顾了经营性和非经营性用地的协调储备，推动了经济增长，创造了就业机会，并改善了居民的生活环境和社会福利。此外，土地储备项目在优化土地资源配置、推动产业结构调整等方面发挥了重要作用。项目实施期间，能够推进城市形象提升，改善城市公共设施和基础设施，同时注重生态环境保护，推动绿色发展，确保环境的可持续性。本项目为城市的可持续发

展和区域经济的繁荣提供了坚实的基础。

### 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 1825 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	征地和拆迁补偿费用	1775
2	建设期利息	50
项目总投资		1825

项目实施期间：1 年。

#### （二）资金筹措方案

1. 政府财政资金：365 万元。

2. 地方政府债券资金筹措：1460 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 1460 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	1825	0	365	0			1460	0
2025 年	1825	0	365	0			1460	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

新丰县人民政府批复《拟回收收购存量闲置土地项目清单》，同意实施本项目。

项目进度：目前正在开展土地征收、用地报批和规划调整、土地平整等工作。

本项目于 2025 年 1 月 31 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
1825		1825	



此次申请专项债券资金主要用于征地和拆迁补偿费用、五通一平等工程费等，涉及资金合计 1460 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	征地和拆迁补偿费用	1200
2	五通一平等工程费	260
合计		1460

#### 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 年为实施期，第 2-7 年出让期。

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 2021 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，通过原马头中心小学地块出让收入实现。

### (1) 原马头中心小学地块出让收入

根据《拟收回收购存量闲置土地项目清单》，本项目实施后，拟出让住宅用地约 1.12 公顷，设定在测算周期第 2-7 年平均出让，则每年出让面积为 0.1867 公顷。经查询中国土地市场网和韶关市公共资源交易服务平台土地出让信息，选取近期韶关市新丰县出让成交的 3 宗住宅用地作为比较案例，得到住宅用地土地出让地面单价约为 3392.52 元/平方米，则出让期第 1 年原马头中心小学地块出让收入=0.1867×3392.52=633.38 万元。

土地成交案例									
序号	地块	成交时间	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )	修正系数	修正后金 额(元/平 米)
1	新丰县丰城街道 丰城大道东82号	2020/3/25	16285.45	7947.00	4879.82	0.20	975.96	0.70	683.17
2	新丰县丰城街道 工商局旁地块	2020/12/9	3712.69	1868.00	5031.39	0.60	3018.83	0.70	2113.18
3	丰城街道城西村 沙江桥北面地块	2020/11/3	8453.97	3600.00	4258.35	0.20	851.67	0.70	596.17
综合地面地价						1.00			3392.52

经测算，出让期第一年各项收入 633.38 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，本项目在计算期内可实现收入总额约为 4028.63 万元。具体如下：

## 项目收入情况预估表

项目内容	原马头中心小学地块出让收入	合计
第1年		
第2年	633.38	633.38
第3年	648.14	648.14
第4年	663.24	663.24
第5年	678.69	678.69
第6年	694.50	694.50
第7年	710.68	710.68
合计	4028.63	4028.63

### 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，则出让期第1年土地出让业务支出=633.38×0.5%=3.17万元。

#### (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=633.38-1825÷6-3.17=326.04万元。则出让期第1年计提农田水利建设资金=326.04×10%=32.6万元。

### (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=633.38-1825÷6-3.17=326.04万元。则出让期第1年计提教育资金=326.04×10%=32.6万元。

### (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，则出让期第1年计提国有土地收益基金=633.38×2%=12.67万元。

经测算，第一年项目各类支出合计81.04万元。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

出让期内总支出约为 515.52 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	3.17	32.60	32.60	12.67	81.04
第3年	3.24	33.36	33.36	12.97	82.93
第4年	3.32	34.14	34.14	13.27	84.87
第5年	3.40	34.94	34.94	13.58	86.86
第6年	3.48	35.75	35.75	13.90	88.88
第7年	3.56	36.58	36.58	14.22	90.94
合计	20.17	207.37	207.37	80.61	515.52

融资成本：项目总投资 1825 万元，本项目在全生命周期计划发行总债券规模 1460 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 1460 万元，其中本期拟发行专项债券资金 1460 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。

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	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	33.29
	第2年	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	33.29
	第3年	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	33.29
	第4年	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	33.29
	第5年	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	33.29
	第6年	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	33.29
	第7年	1,460.00	1,460.00	2.28%	33.29	1,493.29
2025年融资小计		1,460.00	1,460.00		233.03	1,693.03
以后年度融资						
合计		1,460.00	1,460.00		233.03	1,693.03

## (二) 融资收益平衡情况

在对本项目计算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	365.00	1,460.00		1,791.71		33.29		
2026年			633.38		81.04	33.29	519.05	519.05
2027年			648.14		82.93	33.29	531.92	1,050.97
2028年			663.24		84.87	33.29	545.08	1,596.05
2029年			678.69		86.86	33.29	558.54	2,154.59
2030年			694.50		88.88	33.29	572.33	2,726.92
2031年			710.68		90.94	1,493.29	-873.55	1,853.37
合计	365.00	1,460.00	4,028.63	1,791.71	515.52	1,693.03	1,853.37	

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 2.08；

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 1.87；

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 1.66。

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**  
(项目经营收入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		33.29	33.29	
	第2年		33.29	33.29	552.34
	第3年		33.29	33.29	565.21
	第4年		33.29	33.29	578.37
	第5年		33.29	33.29	591.83
	第6年		33.29	33.29	605.62
	第7年	1460.00	33.29	1493.29	619.74
2025年融资小计		1460.00	233.03	1693.03	
以后年度融资					
合计		1460.00	233.03	1693.03	3513.11
本息覆盖倍数		2.08			

**项目覆盖债券还本付息情况**  
(项目经营收入90%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年融资	第1年		33.29	33.29	
	第2年		33.29	33.29	497.11
	第3年		33.29	33.29	508.69
	第4年		33.29	33.29	520.53
	第5年		33.29	33.29	532.65
	第6年		33.29	33.29	545.06
	第7年	1460.00	33.29	1493.29	557.77
2025年融资小计		1460.00	233.03	1693.03	
以后年度融资					
合计		1460.00	233.03	1693.03	3161.81
本息覆盖倍数		1.87			

**项目覆盖债券还本付息情况**  
(项目经营收入80%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年融资	第1年		33.29	33.29	
	第2年		33.29	33.29	441.87
	第3年		33.29	33.29	452.17
	第4年		33.29	33.29	462.70
	第5年		33.29	33.29	473.46
	第6年		33.29	33.29	484.50
	第7年	1460.00	33.29	1493.29	495.79
2025年融资小计		1460.00	233.03	1693.03	
以后年度融资					
合计		1460.00	233.03	1693.03	2810.49
本息覆盖倍数		1.66			

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

本次新丰县马头镇项目 2025 年申请发行专项债券 1460 万元，其中本期拟发行 1460 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 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

新丰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。

本项目主管部门是新丰县自然资源局，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。

项目实施单位为新丰县土地储备中心，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。

新丰县土地储备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。