

2025 年广东省政府专项债券（九期）
海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收
存量闲置土地）
土地储备专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



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	1
（四）项目主体	2
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	2
（一）重要性分析	2
（二）经济效益分析	3
（三）社会效益分析	4
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	6
（四）资金使用计划	7
四、项目收益与融资平衡情况	7
（一）项目预期收益	7
1. 项目收益情况预估	7
2. 融资成本	10
（二）融资收益平衡情况	10
五、专项债券管理	11
（一）债券资金概况	11
（二）债券资金管理	11
（三）职责分工	13
六、项目风险控制	14
（一）潜在风险及控制措施	14
（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

海丰县隶属广东省汕尾市，位于广东省东南部。海丰县隶属广东省汕尾市，位于广东省汕尾市东南部。海丰是著名的侨乡，海外侨胞和港澳台同胞47万人，水陆交通便捷，是粤东地区陆上交通要津。2022-2024年，海丰县分别实现一般公共预算收入13.6亿元、15.7亿元和17.3亿元。

近三年海丰县财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	426.8	445.1	462.7
一般公共预算收入（亿元）	13.6	15.7	17.3
政府性基金收入（亿元）	16.7	9.3	
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.8	6.7	
政府性基金支出（亿元）	31.6	32.7	
其中：国有土地出让支出（亿元）	5	3.1	

（二）项目情况

地块名称/宗地位置	收储面积（平方米）	土地规划性质	规划出让面积
海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块	14610	零售商业用地	14610

（三）项目立项情况或实施依据

2025年1月23日，海丰县人民政府出具《关于同意海丰县2025年第一批地方政府土地储备专项债券项目清单的批复》（海府办函〔2025〕10号）同意了本土地储备项目。

（四）项目主体

项目主管单位为：海丰县自然资源局。

项目实施单位为：海丰县征地服务中心。

资产持有单位为：海丰县征地服务中心。

主要的工作职能是：负责土地储备工作，负责全县征地业务性工作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1、提升土地资源利用效率

本项目有助于海丰县对土地资源进行合理规划和高效利用。通过土地储备，政府可以集中管理和调配土地资源，避免土地资源的浪费和不合理利用。同时，土地储备项目还可以促进土地的集约化和规模化利用，提高土地利用效率。

2、满足城市发展需求

随着海丰县城市化进程的加快，对土地的需求也在不断增加。本项目可以根据城市发展的实际需求，适时提供各类建设用地，满足城市基础设施建设、公共服务设施建设和产业发展等方面的用地需求。这有助于推动海丰县的城市化进程和经济社会发展。

3、优化土地市场结构

本项目有助于优化海丰县的土地市场结构。通过土地储备，政府可以调控土地供应的节奏和数量，避免土地市场的

过度波动和恶性竞争。同时，土地储备项目还可以促进土地的公开、公平、公正交易，维护土地市场的健康稳定发展。

4、推动土地整治和生态保护

土地储备项目往往与土地整治和生态保护相结合。通过本项目，可以对海丰县内的低效、闲置和废弃土地进行整治和再利用，提高土地质量和使用价值。同时，土地储备项目还可以促进生态保护和修复工作，改善生态环境质量，为海丰县的可持续发展提供有力支撑。

5、促进经济高质量发展

本项目是推动海丰县经济高质量发展的重要手段之一。通过土地储备和供应的调控，政府可以引导产业优化升级和转型升级，推动新兴产业的发展和传统产业的改造提升。同时，土地储备项目还可以为海丰县的招商引资和项目落地提供有力保障，促进经济的高质量发展。

综上所述，海丰县土地储备项目在提升土地资源利用效率、满足城市发展需求、优化土地市场结构、推动土地整治和生态保护以及促进经济高质量发展等方面具有重要意义。

（二）经济效益分析

本项目的经济效益主要体现在促进土地资源的有效利用、推动相关产业发展、增加政府财政收入等方面。

首先，通过土地储备项目，海丰县可以实现对土地资源的集中管理和统一调配，避免土地资源的浪费和不合理利用。

这有助于提升土地资源的利用效率，使得每一寸土地都能发挥出最大的经济效益。

其次，土地储备项目能够推动相关产业的发展。在土地储备过程中，政府可以根据城市规划和产业发展需求，适时提供各类建设用地，满足基础设施建设、公共服务设施建设和产业发展等方面的用地需求。这有助于吸引更多的投资，推动相关产业的集聚和发展，从而带动整个区域的经济增长。

最后，土地储备项目还能增加政府的财政收入。通过土地储备和出让，政府可以获得土地出让金等财政收入，这些收入可以用于城市基础设施建设、公共服务设施改善等方面，进一步提升城市的吸引力和竞争力。同时，土地储备项目还能带动相关产业的发展，增加税收来源，为政府的财政收入提供持续稳定的支持，从而进一步优化当地的基础设施建设。

综上所述，海丰县土地储备项目的经济效益显著，不仅有助于提升土地资源的利用效率，还能推动相关的发展和增加政府的财政收入。

（三）社会效益分析

本项目的社会效益主要体现在优化土地资源配置、促进城市有序发展、稳定土地市场以及带动相关产业发展等方面。

首先，本土储项目有助于优化土地资源的配置。通过收储，政府可以将分散、低效利用的土地集中起来，进行统一规划和开发，提高土地的利用效率，使其更好地服务于城市

建设和经济发展。这一过程能够确保土地被用于最符合社会经济发展需要的用途，从而提高土地的使用效率和价值。

其次，本项目能够促进城市的有序发展。政府可以根据城市的发展战略和规划，有针对性地收储土地，为基础设施建设、公共服务设施建设以及重大项目的落地提供土地保障，推动城市的功能完善和品质提升。

再者，本项目对于稳定土地市场具有积极作用。政府通过收储和适时出让土地，可以调节土地的供求关系，避免土地市场的过度波动，保障土地价格的相对稳定。这有助于维护房地产市场的健康发展，减少因土地供应不足或过剩而导致的房价波动。

此外，本土储项目还能带动相关产业的发展。在收储过程中，土地的开发和建设会催生一系列相关产业的需求，如建筑业、设计业、咨询业等，从而创造就业机会，促进经济增长。同时，新的土地开发项目也能够吸引投资，进一步推动区域经济的发展。

综上所述，本项目的社会效益显著，对于优化土地资源配置、促进城市有序发展、稳定土地市场以及带动相关产业发展等方面都具有重要意义。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据海府办函〔2025〕10号文件以及项目价值评估文件，本项目投资估算总额 4,000.00 万元，其中具体情况如下表：

项目投资估算表（单位：万元）

地块名称	收地款	其他费用	总金额
海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块	4,000.00	0.00	4,000.00

实施期间：1 年。

（二）资金筹措方案

1.政府财政资金：无。

2.地方政府债券资金筹措：4,000.00 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 4,000.00 万元，其中：2 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(九期)4,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 0.00 万元。

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	4,000.00	-	-	-	-	-	4,000.00	-
2025 年	4,000.00	-	-	-	-	-	4,000.00	-

（三）项目实施安排

1.前期手续进度情况：

已完成项目立项、土地价格评估。

2.实施进度情况：

项目已与土地所有者洽谈，计划2025年底前完成地块收储。2031年底前完成出让。

（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
4,000.00	-	4,000.00	-

本次发行专项债券资金4,000.00万元拟用于收地款和前期工作经费。

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

本项目收入全部为土地出让收入，可出让土地面积为14610平方米，规划用途为零售商业用地。海丰县2021-2023年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为13.5%、3.8%和3.9%，近三年平均增速7.07%，在海丰县政府工作报告中2024年GDP增速为6.5%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与2024年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为6.5%。根据海丰县城镇净地出让基准地价和项目地块附近近三年同用途地块出让价格，同时考虑海丰县整体发展规划、未来土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素，综合预估本项目的土地出让收入情况如下：

地块名称	可出让	预计出	土地规	出让时	设定容	预计出
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

	面积(平方米)	让年份	划用途	的开发程度	积率	让单价(元/平方米)
海丰县城东镇 名园片 HFCB-02-1008 地块	14610	2031	零售商业用地	宗地外五通,红线内场地平整。	3.5	4235

海丰县城东镇名园片HFCB-02-1008地块,假设自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据预测,分别以近三年GDP增速孰低值(6.5%)计算土地价格的增长,以融资开始日起第七年末土地挂牌交易的现金流入,考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况,按照保守性原则计算土地挂牌交易收入,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

(1) 地块收入情况

地块收入测算表(单位:万元)

项目地块名称	融资当年	第一年	第二年	...	第七年
海丰县城东镇 名园片 HFCB-02-1008 地块	6,187.34	6,589.51	7,017.83	...	9,615.04
合计	6,187.34	6,589.51	7,017.83	...	9,615.04

(2) 地块成本情况

根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》(财综[2011]41号)、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从

土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财[2011]291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》（粤财综[2004]186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。相关政策成本如下：

地块成本测算表（单位：万元）

项目地块名称	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金	3、提取农田水利建设基金	4、提取保障安居工程资金	5、提取农业土地开发资金	6、基本政策成本
海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块	9,615.04	960.31	961.50	960.31	11.98	2,894.09

（3）地块收益情况

地块收益测算表（单位：万元）

项目地块名称	海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块	合计
土地出让收入	9,615.04	9,615.04
土地开发成本	0.00	0.00
基本政策成本	2,894.09	2,894.09
相关成本合计	2,894.09	2,894.09
用于资金平衡土地的相关收益	6,720.94	6,720.94

2. 融资成本

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	7	4,000.00	638.40	4,638.40
合计		4,000.00	638.40	4,638.40

（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：1.45，具体为海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块出让收入覆盖专项债券总本息金额的倍数。

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		91.20	91.20	6,720.94
2026 年		91.20	91.20	
2027 年		91.20	91.20	
2028 年		91.20	91.20	
2029 年		91.20	91.20	
2030 年		91.20	91.20	
2031 年	4,000.00	91.20	4,091.20	
合计	4,000.00	638.40	4,638.40	
本息覆盖倍数	1.45			

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地），2025 年计划申请专项债券资金 4,000.00 万元，其中：

2月拟发行2025年广东省政府专项债券（九期）4,000.00万元；2025年度待后续发行专项债券资金0.00万元。假设融资利率2.28%，每年支付利息，期限为七年，第七年末偿还本金。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。

融资项目还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	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
已融资	0.00				0.00	0.00
第一年	4,000.00		4,000.00	2.28%	91.20	91.20
第二年	4,000.00		4,000.00	2.28%	91.20	91.20
第三年	4,000.00		4,000.00	2.28%	91.20	91.20
第四年	4,000.00		4,000.00	2.28%	91.20	91.20
第五年	4,000.00		4,000.00	2.28%	91.20	91.20
第六年	4,000.00		4,000.00	2.28%	91.20	91.20
第七年	4,000.00	4,000.00		2.28%	91.20	4,091.20
合计		4,000.00			638.40	4,638.40

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，

专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

海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项目管理。

海丰县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。

海丰县征地服务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。

海丰县征地服务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收储实施风险、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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目收储进度或土地出让的风险及控制措施。

（1）政策法规风险

风险：土地收储和出让受国家及地方政策法规的严格监管，政策调整如土地规划变更、征收补偿标准变化、环保要求提高等，可能导致收储和出让工作停滞或成本增加。

控制措施：建立政策法规跟踪机制，安排专人关注政策动态，加强与政府部门沟通，及时获取政策信息，提前调整收储和出让计划。

（2）土地权属及纠纷风险

风险：土地权属不清、存在历史遗留问题或土地纠纷，会影响土地收储和出让的合法性与顺利进行，可能引发法律诉讼，导致工作延误。

控制措施：在收储前，加强土地权属调查，核实土地产权状况，查阅相关档案资料，与土地权属人充分沟通。对存在纠纷的土地，积极协调解决，引入专业的法律团队提供支持。

（3）市场风险

风险：土地市场受宏观经济形势、房地产市场波动等影响，市场需求不足时，土地出让困难，价格下跌，影响土地收储和出让收益。

控制措施：加强市场监测与分析，建立土地市场信息数据库，定期分析市场供需、价格走势等。根据市场情况，合理调整土地出让计划和价格。

（4）规划调整风险

风险：城市规划调整可能导致已收储土地的用途、容积率等规划指标变化，影响土地价值和出让前景，增加土地收储和出让的不确定性。

控制措施：加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划调整信息。在土地收储和出让过程中，充分考虑规划调整的可能性，对规划调整可能带来的影响进行评估和应对。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：

1) 资金周转风险: 本项目投入资金较大, 资金采取申请债券融资解决, 如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面, 或遇市场发生重大变化, 项目可能出现资金周转困难;

2) 投资估算风险: 本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险, 本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的, 由于本项目周期较短, 未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施:

1) 充分考虑项目建设的特点, 对项目进行周密的安排, 保证按期收储, 充分落实建设所需资金。

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, 确保债券发行资金的按时回笼, 以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中, 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。

(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。