

金凤西路北侧一期（汕大南侧六期） 土地储备专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头市土地储备中心



主管部门盖章：汕头市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：汕头市财政局



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	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	3
(一) 重要性分析	3
(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	4
(一) 投资估算	4
(二) 资金筹措方案	4
(三) 项目实施安排	5
(四) 资金使用计划	6
四、 项目收益与融资平衡情况	6
(一) 项目预期收益	6
1. 项目收益情况预估	6
2. 融资成本	7
(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	11
六、 项目风险控制	12
(一) 潜在风险及控制措施	12
(二) 还款保障措施	12
七、 其他需要说明事项	13

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于汕头市。汕头市 2022-2024 三年的财政经济情况如下：

表 1：近三年汕头市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3,017.44	3,158.32	3,167.97
一般预算收入（亿元）	127.98	133.38	139.94
政府性基金收入（亿元）	52.48	69.23	110.37
其中：国有土地出让收入（亿元）	36.06	49.13	75.60
政府性基金支出（亿元）	229.75	242.22	243.45
其中：国有土地出让支出（亿元）	24.46	36.02	57.79

（二）项目情况

地块名称：金凤西路北侧。

项目实际征收金平区鮀莲街道大场经联社辖区“吊瓜岭”“全祖”“草田”“仙人坑”等地段 648.229 亩集体土地，位于汕头高新区范围，属于拟规划建设汕头科学城重点区域，是汕头市未来布局的重点区域。

（三）项目立项情况或实施依据

项目土地收储方案已于 2019 年 12 月 26 日经市政府常务会议审议通过（文件处理表（汕府办综文〔2019〕9-239 号）），于 2019 年 12 月 30 日联合签订《集体土地征收储备备忘录》，于 2023 年 5 月 4 日市自然资源局联合市土地储备中心上报市政府《关于金凤西路北侧片区土地收储项目土地出让前资金使用计划的请示》（汕自然资源〔2023〕350 号），于 2023 年 5 月 12 日经市政府第 54 次常务会议审议

通过收储资金调增事项（市政府常务会议决定事项通知（市府办会函〔2023〕5405号））。

（四）项目主体

项目主管单位为：汕头市自然资源局。主要工作职能是：

（一）履行全民所有土地、矿产、森林、湿地、水、海洋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。贯彻执行国家和省有关自然资源、国土空间规划和测绘信息管理政策和法律法规，起草有关地方性法规、规章草案和政策措施并组织实施。（二）负责自然资源调查监测评价。建立健全自然资源调查监测评价体制机制。组织实施自然资源基础调查、专项调查和监测评价。负责自然资源调查监测评价成果的监督管理和信息发布。指导监督区（县）自然资源调查监测评价工作等。

项目实施单位为：汕头市土地储备中心。主要的工作职能是：（一）按照国家、省、市关于土地储备工作的法律法规、方针政策，负责市级土地储备工作。（二）承担全市土地储备相关政策、标准和措施的研究拟订及相关规划、年度计划的编制，经批准后组织实施。（三）承办土地收回、行使优先购买权、征转用、置换等事务性工作，并进行储备。

（四）负责在土地二级市场收购土地，并进行储备。（五）负责土地收储整备，组织开展拟储备土壤污染状况调查，组织储备土地前期开发；负责储备土地及已移交国有存量土地的管护和临时利用。（六）负责土地土储资金筹措、运作和管理，土地储备成本核算。（七）建立储备土地资产统计制

度，承担土地储备资产价值评估和资产核算等事务性工作，并编制储备土地资产负债表。（八）指导区（县）土地储备机构业务工作。（九）承办上级部门交办的其他工作事项。

资产持有单位为：汕头市土地储备中心。主要工作职能是：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。

表 2 项目主管单位基本情况

单位名称	汕头市自然资源局
统一社会信用代码	1144050077308738X5
地址	广东省汕头市长平路 101 号
负责人	陈锋维
登记管理机关	中共广东省自然资源厅

表 3 项目实施和资产持有单位基本情况

单位名称	汕头市土地储备中心
统一社会信用代码	12440500789424117Q
地址	汕头市龙湖区黄山路 32 号投资大厦 4 楼
负责人	卢煜
登记管理机关	汕头市事业单位登记管理局

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

随着中国经济进入新常态，传统的增长模型已难以为继，创新成为引领发展的第一动力。项目顺利征收必将为汕头科学城的落地建设注入澎湃活力，推动产业链供应链的延伸和完善，为地方经济社会发展贡献新的力量。

（二）经济效益分析

项目具备显著的经济效益潜力，具有便捷交通条件，有利物流和人流双向流动，提升区域经济活力。通过合理规划和政策支持，片区有望实现持续经济增长和社会进步。

（三）社会效益分析

项目有助于缓解就业压力，提供更多高质量的工作岗位；通过引进高水平的教育资源，可以提升当地居民的整体素质和文化水平；项目还将改善城市面貌，提高居民生活质量，增强城市的吸引力和竞争力。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

项目总资金约需 37574 万元。实施期间：2025 年。

具体包括：1、征地补偿及其他经济补助 21566 万元；2、社保费约 1100 万元；3、新增建设用地土地有偿使用费约 2950 万元；4、使用林地植被恢复费约 122 万元；5、购买耕地指标费约 16 万元；6、征地包干工作经费 130 万元，7、迁坟补偿资金约 10000 万元；8、缴纳耕地占用税 1690 万元。

（二）资金筹措方案

1.政府财政资金：25974 万元。

2.地方政府债券资金筹措：11600 万元。

2025 年之前已安排资金 25974 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 11600 万元。

表 4 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	37574	0	25974	25974			7500	4100
2025 年	37574	0	25974	25974			7500	4100

（三）项目实施安排

1.前期手续进度情况：

项目土地收储方案已于 2019 年 12 月 26 日经市政府常务会议审议通过（文件处理表（汕府办综文〔2019〕9-239 号）），于 2019 年 12 月 30 日联合签订《集体土地征收储备备忘录》，于 2023 年 5 月 12 日经市政府第 54 次常务会议审议通过收储资金调增事项（市政府常务会议决定事项通知（汕府办会函〔2023〕5405 号）），预计 2025 年完成支付。

2.实施进度情况：

（1）根据市政府《文件处理表》（汕府办综文〔2019〕9-239 号），市自然资源局、土地储备中心会同金平区政府开展项目征收工作，并于 2019 年签订集体土地征收合同。目前已完成征地补偿工作，迁坟补偿和组卷报批工作正抓紧推进，预计 2025 年完成土地收储工作。（2）出让计划：完成征地后逐步进行出让，计划 2026 年出让约 200 亩工业用地，2027 年出让约 120 亩工业用地，2028 年出让约 120 亩工业用地。

（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 5 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
37574	25974	11600	0

2025 年申请的专项债券拟用于迁坟补偿费用、新增建设用地有偿使用费、耕地占用税、使用林地费用。

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

（1）土地市场情况

上述地块位于汕头高新区范围，选取周边土地出让地块信息进行估价。

表 6 近年周边土地出让市场价格统计表

序号	地块	面积（亩）	地块性质	成交价款（万元）	挂牌成交时间	单价（万元/亩）
1	大学路 297 号 A1 地块	13.416	工业	1205	2020.7.31	90
2	大学路 297 号 A2 地块	9	工业	835	2020.7.31	93
3	汕头高新区（西片）荣桔路与学院北路交界西北侧 C03-02A 地块	10.571	工业	1000	2021.5.19	95
4	汕头高新区（西片）鮀西路与金凤西路交界东北侧 H02-02A 地块	13.627	工业	1340	2023.8.14	98

（2）项目土地出让预测

参考周边工业用地出让价格，本项目按参考地块的平均

出让单价94万元/亩进行测算。

根据中以核心区控制性详细规划及汕头市控规全覆盖成果统计，该地块可出让工业用地土地面积约440亩。

出让计划：完成征地后逐步进行出让，计划2026年出让约200亩工业用地，2027年出让约120亩工业用地，2028年出让约120亩工业用地。

（3）项目成本

1）农业土地开发资金

根据《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）文件规定，从出让用地平均纯收益中划出20%用于农业土地开发，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准*20%，其中土地出让平均纯收益征收标准汕头市金平区划分为四等（90元/平方米）。

2）国有土地收益基金

根据《关于印发<进一步加强国有土地使用权出让收支管理的实施意见>的通知》（汕市财综〔2011〕15号）文件规定，国有土地收益基金在省有关文件出台前暂按应缴土地出让收入总额5%计提。

3）保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使

用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。由于每年度国库土地出让收入及土地相关实际支出情况波动较大，数据无法进行预测。本项目保障性安居工程资金=（项目出让土地当年度收入-项目收储支出*（项目出让土地当年度收入/项目出让土地总收入））*10%。

4）农田水利建设资金

根据《转发财政部 水利部关于从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号）文件规定，从本地土地出让收益中提取 10%水利建设资金。其中土地出让收益与保障性安居工程资金规定一致，本项目农田水利建设资金=（项目出让土地当年度收入-项目收储支出*（项目出让土地当年度收入/项目出让土地总收入））*10%。

5）教育资金

根据《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》（粤财综〔2011〕291号）文件规定，从本地土地出让收益中计提10%教育资金。其中土地出让收益与保障性安居工程资金规定一致，本项目教育资金=（项目出让土地当年度收入-项目收储支出*（项目出让土地当年度收入/项目出让土地总收入））*10%。

表7 项目预期收益预测表（单位：万元）

年度	2026	2027	2028	合计
一、土地出让收入	18,800.00	11,280.00	11,280.00	41,360.00
二、项目成本	1,696.27	1,017.76	1,017.76	3,731.80
1.农业土地开发资金	240.00	144.00	144.00	528.00
2.国有土地收益基金	940.00	564.00	564.00	2,068.00
3.保障性安居工程资金	172.09	103.25	103.25	378.60
4.农田水利建设资金	172.09	103.25	103.25	378.60
5.教育资金	172.09	103.25	103.25	378.60
三、用于资金平衡的土地相关收益	17,103.73	10,262.24	10,262.24	37,628.20

2.融资成本

表8 项目专项债券融资还本付息汇总表

融资年份	融资期限（年）	融资金额（万元）	应付利息	本息合计
2025	7	11600	1851.36	13451.36
合计		11600	1851.36	13451.36

（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：2.80，具体是：

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		264.48	264.48	37,628.20
2027 年		264.48	264.48	
2028 年		264.48	264.48	
2029 年		264.48	264.48	
2030 年		264.48	264.48	
2031 年		264.48	264.48	
2032 年	11,600.00	264.48	11,864.48	
合计	11,600.00	1,851.36	13,451.36	
本息覆盖倍数	2.80			

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划通过地方政府专项债券融资共 11600 万元。2025 年度计划安排专项债券资金 11600 万元，本期计划通过发行 2025 年广东省政府专项债券（九期）融资 7,500.00 万元，期限七年，假设年融资利率 2.28%，发行时间预计在 2025 年 2 月。债券按每年支付利息，到期一次性还本。

（二）债券资金管理

按专项债券资金核算和账户管理要求，专项债券资金专项专用。专项债券对应的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。明确项目主管部门、项目单位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。项目单位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。通过统筹政府性资金，按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金。

（三）职责分工

汕头市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。

汕头市自然资源局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导汕头市土地储备中心做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导汕头市土地储备中心加快项目建设、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。汕头市自然资源局、汕头市土地储备中心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。及时组织汕头市土地储备中心将项目形成的资产进行资产登记管理。

汕头市土地储备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。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。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

1.市场风险

准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略，加强对项目的资金管理，落实收储资金，保证收储工作按期完工。

2.财务风险

项目资金除自筹外，需要部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目方将遵循需求，安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

（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。

