

2025 年广东省政府专项债券（九期）

珠海市香洲区土地收储项目一期

（回收存量闲置土地）

募投报告

实施单位盖章：珠海市土地储备发展中心



主管部门盖章：珠海市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：珠海市香洲区财政局



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) 本地社会发展规划和行业相关规划	2
(三) 项目情况	9
(四) 项目立项情况或实施依据	10
(五) 项目主体	10
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	11
(一) 重要性分析	11
(二) 经济效益分析	12
(三) 社会效益分析	13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	13
(一) 投资估算	13
(二) 筹措方案	14
(三) 项目实施安排	15
(四) 资金使用计划	15
四、项目收益与融资平衡情况	15
(一) 项目预期成本收益	15
1. 项目收入测算	15
2. 项目成本及相关税费	16
3. 项目损益情况	20
(二) 融资收益平衡情况	20
(三) 总体评价	23
五、专项债券管理	23
(一) 债券资金概况	23
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	24
六、项目风险控制	25
(一) 潜在风险及控制措施	25
(二) 还款保障措施	31

七、其他需要说明事项	31
------------------	----

本项目申请发行的地方政府新增债券申请总额为149,300.00万元，拟通过2025年度土地储备专项债券融资149,300.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。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。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

珠海市是广东省地级市，是珠江口西岸的核心城市、珠江三角洲中心城市之一，是粤港澳大湾区重要节点城市、省域副中心城市，是全国唯一以整体城市景观入选“全国旅游胜地四十佳”的城市，有着海滨城市、新型花园城市、国家新颁布的“幸福之城”、“浪漫之城”的美称。

2024年珠海市地区生产总值4,479.06亿元，按不变价格计算，同比增长3.5%。2022-2024年，珠海市分别实现一般公共预算收入437.37亿元、482.51亿元和475.16亿元。

表 1：珠海市财政经济情况表

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4,045.45	4,233.22	4,479.06
一般公共预算收入（亿元）	437.37	482.51	475.16
政府性基金收入（亿元）	369.94	86.83	-
其中：国有土地出让收入（亿元）	350.26	66.43	-
政府性基金支出（亿元）	395.15	316	-
其中：国有土地出让支出（亿元）	144.38	56.83	-

2024年珠海市香洲区地区生产总值2,000.64亿元，按不变价格计算，同比增长1.6%。2022至2024年，珠海市香洲区分别实现一般公共预算收入42.08亿元、44.97亿元和45.57亿元。珠海市香洲区近三年财政收支、经济指标情况如下表：

表 2：香洲区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1,747.12	1,854.8	2,000.64
一般公共预算收入（亿元）	42.08	44.97	45.57
政府性基金收入（亿元）	24.26	8.17	-
其中：国有土地出让收入（亿元）	24.26	8.17	-
政府性基金支出（亿元）	52.48	44.76	-
其中：国有土地出让支出（亿元）	11.32	2.93	-

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 社会规划

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出，要全面提高资源利用效率。加强土地节约集约利用，加大批而未供和闲置土地处置力度，盘活城镇低效用地，支持工矿废弃土地恢复利用，完善土地复合利用、立体开发支持政策，新增建设用地规模控制在2950万亩以内，推动单位GDP建设用地使用面积稳步下降。

要完善住房市场体系和住房保障体系，加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市

租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

（2）《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

广东省人民政府关于印发《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（粤府〔2021〕28号）的通知中提出，要推动资源集约循环利用。提高资源利用效率，全面推进自然资源高效利用示范省建设，强化约束性指标管理，优化能源、水资源、建设用地等总量和强度“双控”制度。开展能效“领跑者”引领行动，加快淘汰落后产能。全面落实最严格水资源管理制度，合理制定并及时调整用水定额，推进节水型社会建设，“十四五”期间，万

元GDP用水量下降20%以上。推动土地资源合理配置和集约高效利用，推广佛山顺德村镇级工业园改造经验，加大“三旧”改造和闲置土地处置力度。大力发展循环经济，加快构建覆盖全社会的资源循环利用体系。实施园区循环化改造，推动工业集聚区产业循环链接。实施生产者责任延伸制度，培育再制造企业。

推进要素市场化配置改革。根据土地、劳动力、资本、技术、数据等要素的不同属性和市场化差异程度，分类完善相应的要素市场和交易平台，完善要素确权、价格、交易、监管等机制，积极开展要素市场化配置综合改革试点工作。建立健全城乡统一的建设用地市场，深化产业用地市场化配置改革，盘活存量建设用地。全面推开农村土地征收制度改革，扩大国有土地有偿使用范围。建立完善新型户籍管理体系，畅通劳动力和人才社会性流动渠道。健全多层次资本市场体系，拓宽企业直接融资渠道，提高直接融资比重，加快重大金融平台建设。系统推进科技成果转化中试基地建设，加快培育新型研发机构，培育发展技术经理人，推动构建全过程创新生态链。加快数据要素市场化配置改革，推进数字领域地方立法，推进数据共享开发利用和交易流通，全面激发数据要素价值。深化要素价格市场化改革，探索完善生产要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的机制。

（3）《珠海市国民经济和社会发展第十四个五年规划

和2035年远景目标纲要》（珠府〔2021〕21号）

《珠海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，要推进要素市场化配置改革，构建城乡统一建设用地市场，允许农村集体土地与国有土地平等进入非农用地市场。实施最严格的工业用地红线管理制度，优化工业用地租让配套政策，推进工业用地项目“标准地”出让。建立健全盘活城镇低效用地的法规规章，分区分类盘活批而未供土地、已供未建土地、“三旧”用地、园区低效工业用地等存量用地。

2. 行业规划

（1）《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）

《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》中提出，支持政府依法规范收回土地。依据法律法规规定的情形收回土地，充分保障企业合法权益。依法无偿收回土地的，必须严格履行法定程序。需要协商收回土地的，地方政府应与企业充分协商，视情给予合理补偿，补偿标准和方式无法达成一致的，依合同约定申请仲裁或提起诉讼，根据裁决或判决确定补偿方式并及时收回。允许通过非货币补偿方式协商收回土地，可为企业置换等价值的土地，或在具备实施条件的前提下，为其持有的其他存量房地产用地增加建筑容量、变更土地用途等。涉及调整规划条件或修改详细

规划的，按照本通知关于合理调整规划条件的要求办理。

以合理价格收购土地。政府收购土地应坚持以需定购，按照各地明确的保障性住房定价机制，可以房屋销售价格扣除建安成本及合理利润，作为土地收购价格的高限。市场评估价格，或企业实际支付的原地价款、利息及经审计确认的直接投入之和低于高限的，从低确定土地收购价格。

对收回收购土地给予资金支持。建立可持续的资金保障机制，支持建设保障性住房和社区服务设施等公共配套设施，改善周边居住环境和配套条件。对于符合条件的保障性住房项目，中央通过现有资金安排渠道适当给予补助，纳入地方政府专项债券支持范围。政府收回收购土地要坚持量力而行，统筹测算保障性住房需求和项目资金，在审慎研究论证、收支平衡前提下实施，防止借处置闲置存量土地之名新增地方政府隐性债务。

按照规定给予税收政策支持。对收购已建成商品房或收回收购土地用于保障性住房的，经市、县人民政府确认，可按照现有规定享受保障性住房税收优惠政策。

探索以“收回一供应”并行方式简化程序。市、县自然资源主管部门要简化流程，为存量房地产用地新受让人提供便利化服务，采取“收回一供应”并行方式依法办理规划和供地手续。对于收购已建成商品房或收回收购土地用于配售型保障性住房的，市、县人民政府批准土地使用权取得方式

调整为划拨，土地使用权权利性质据此登记为划拨。

有序组织重新供应。土地回收收购后，市、县人民政府要积极适应市场形势和多样化需求，区分不同情况，改善市政基础设施，提升社区服务设施等公共配套服务设施水平，采取重新划定宗地范围、调整规划条件、合理确定出让底价等措施，重新供应。在符合消防、安全等要求的条件下，权属清晰、合法合规的建（构）筑物可随同一并出让。

（2）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》中提出，支持运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

支持使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于2024年12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态

更新名录。

优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未开工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。

市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布收回收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟收回收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。处置存量闲置土地清单是安排专项债券的基础，应当根据收回收购土地的情况动态更新。

土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五

类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。

运用政府专项债券资金收回收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。

（三）项目情况

项目拟收储企业闲置地块，计划收储 3 个地块占地面积合计 57,175.16m²，具体详见下表：

表 3：项目明细表

序号	受让人/用地单位	用地性质	计划出让时间	占地面积（m ² ）
1	珠海华翰投资有限公司	商务金融用地	2026	13,605.96
2	珠海华熠开发建设有限公司	商务金融用地	2026	23,331.49
3	珠海九洲开发建设有限公司	商业、商务、旅馆、娱乐康体、公园绿地、城市公共道路用地	2026	20,237.71
合计				57,175.16

（四）项目立项情况或实施依据

项目正在积极立项中。

（五）项目主体

1. 实施单位

（1）珠海市土地储备发展中心

表 4：实施单位情况

名称	珠海市土地储备发展中心
统一社会信用代码	12440400749995265A
地址	珠海市吉大九洲大道中 2002 号
法定代表人	方于坡
有效期	自 2021 年 08 月 19 日至 2026 年 08 月 18 日
登记管理机关	珠海市事业单位登记管理局

2. 主管单位：珠海市自然资源局

表 5：项目主管单位情况

名称	珠海市自然资源局
统一社会信用代码	11440400MB2C91840T
地址	广东省珠海市香洲区吉大九洲大道中 2002 号
负责人	蒋道平
机构性质	机关
赋码机关	中共珠海市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 4 月 18 日

3. 资产管理单位：珠海市土地储备发展中心

项目建设形成的资产归属于珠海市土地储备发展中心。

表 6：项目资产管理单位情况

名称	珠海市土地储备发展中心
统一社会信用代码	12440400749995265A
地址	珠海市吉大九洲大道中 2002 号
法定代表人	方于坡

有效期	自 2021 年 08 月 19 日至 2026 年 08 月 18 日
登记管理机关	珠海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

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，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，具有以下几点重要性：

1. 减少市场存量土地规模，改善土地供求关系。通过专项债券资金支持地方政府收回收购闲置土地，可以有效减少市场上未开发的土地供应量，优化土地资源的配置。这有助于稳定土地市场的价格，防止因供过于求导致的地价下跌，进而影响房地产市场的稳定。

2. 促进房地产市场平稳健康发展。通过调控土地供给，能够影响新建商品房的数量，从而间接调节房价，避免房地产市场出现剧烈波动。对已经动工地块中规划可分割暂未建设的部分进行回收，可以确保土地得到更有效的利用，提高土地使用效率。

3. 支持盘活存量闲置土地。对于长期闲置、未能得到有效利用的土地，尤其是住宅用地和商服用地，通过专项债券资金的支持进行回收再利用，不仅有助于提升土地的价值，还能为城市的发展腾出空间，促进城市的更新和发展。

综上所述，运用专项债券资金回收收购存量闲置土地是一项综合性的政策措施，它对于优化土地资源分配、促进房地产市场平稳运行、增强地方财政实力以及保障社会和谐稳定等方面都具有不可忽视的重要性。

（二）经济效益分析

运用专项债券资金回收收购存量闲置土地有助于增强地方政府和企业的资金流动性。对于一些无力或无意愿继续开发的土地，政府通过专项债券资金进行回收，可以帮助相关企业解决资金周转问题，缓解其债务压力，同时也能让地方政府获得一定的财政收入，用于其他公共项目或偿还债务。在当前经济形势下，合理利用专项债券资金进行土地回收，可以避免因土地闲置造成的资源浪费和可能引发的金融风险，保障房地产市场的健康运行，维护宏观经济的稳定性。通过将符合条件的项目纳入地方政府专项债券的支持范围，可以在不新增隐性债务的情况下为保障性住房和公共配套设施建设提供必要的资金支持，对于改善民生具有重要意义。

（三）社会效益分析

回收闲置土地可以为生态修复和环境保护创造条件，如恢复自然景观、治理污染地块等，实现绿色发展。有助于提升社区服务设施水平，在土地重新供应前，地方政府需积极改善市政基础设施和社区服务设施等公共配套服务设施水平，这不仅提升了土地的价值，也为居民提供了更好的生活

环境，满足居民日益增长的生活品质需求。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

本估算依据项目建设内容及图纸进行编制，相关规范依据包括：

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；
- (3) 《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）；
- (4) 《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）；
- (5) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (6) 类似项目投资估算指标。

2. 项目总投资

项目总投资估算为149,325.54万元，共涉及3个收储地块，具体如下：

表 7: 各地块投资明细表（单位：万元）

序号	子项目名称	受让人/用地单位	土地座落	用地性质	用（供）地面积(m²)	投资额（万元）
1	华发研发中心	珠海华翰投资有限公司	保税区宝怡路、宝业路西侧	商务金融用地	13,605.96	48,231.37
2	华发新经	珠海华耀开	保税区情侣西路北	商务金融用地	23,331.49	81,413.37

序号	子项目名称	受让人/用地	土地座落	用地性质	用（供）地	投资额（万
	济总部大厦	发建设有限公司	侧、宝荣路东侧			
3	珠海国际航海文化中心项目	珠海九洲发建设有限公司	珠海市香洲区吉大片区海愉路北侧	商业、商务、旅馆、娱乐康体、公园绿地、城市公共道路用地	20,237.71	19,680.80
合计					57,175.16	149,325.54

（二）筹措方案

本项目总投资149,325.54万元，计划发行债券融资149,300.00万元，2025年以前未发行专项债，拟通过2025年度土地储备专项债券融资149,300.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

表 8：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融 资资金		非融资资金					地方政府专项债券融资			
		已到 位金 额		单 位 自 有 资 金	其 中： 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	以 前 发 行 金 额	计 划 以 后 发 行 金 额	
2025	149,325.54	-					25.54				149,300.00		

（三）项目实施安排

项目拟于2025年完成土地收储工作，计划2025年完成土地出让工作。

（四）资金使用计划

2025年拟发行的地方政府专项债券资金149,300.00万元，主要用于土地收储款支付。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

项目收益来源于土地出让收入，项目地块收储后，可出让地块面积合计为57,175.16m²，收储后规划用地性质为二类居住用地。

表 9：土地出让地块情况一览表

序号	受让人/用地单位	收储后规划用途	占地面积（m ² ）
1	珠海华翰投资有限公司	二类居住	13,605.96
2	珠海华熠开发建设有限公司	二类居住	23,331.49
3	珠海九洲开发建设有限公司	二类居住	20,237.71
合计			57,175.16

根据珠海市自然资源局提供的2024年第3季度各区各用途区段可出让用地价格资料，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素进行合理修正，测算出基准评估价（如表10所示）；再按2025年GDP预计增速6.00%的100%、90%、80%比例分别计算用于本项目偿还土地储备专项债券本息的土地出让收入(如表11所示)：

表 10：土地出让市场情况基准评估价（单位：万元/m²）

地块	具体位置	收储后规划用途	基准评估价
珠国土储 2017-29	香洲区保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧	二类居住	1.1991
珠国土储 2017-28	香洲区保税区宝怡路、宝业路西侧	二类居住	1.1991
珠自然资储 2020-35	香洲区吉大片区海榆路北侧	二类居住	2.0842

表 11：项目土地出让收入测算表（单位：万元）

出让地块	预测用于项目偿还土地储备专项债券本息的土地出让收入		
	按 GDP 预测增速 6.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 6.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 6.00% 的 80%
珠国土储 2017-29	78,586.81	77,699.67	76,817.56
珠国土储 2017-28	45,828.58	45,311.23	44,796.82
珠自然资储 2020-35	118,482.05	117,144.53	115,814.62
合计	242,897.44	240,155.43	237,429.00

2. 项目成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

（1）债券成本

本项目总投资 149,325.54 万元，计划发行债券融资 149,300.00 万元，2025 年以前未发行专项债，拟通过 2025 年度土地储备专项债券融资 149,300.00 万元，假设融资利率为 2.28%，年限 7 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目专项债券应付总本息合计 173,128.28 万元，具体明细如下：

表 12：项目融资还本付息计算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第二年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第三年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第四年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第五年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第六年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第七年	149,300.00	149,300.00	-	2.28%	3,404.04	152,704.04

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
合计		149,300.00			23,828.28	173,128.28

(2) 项目运营成本及税费

土地出让成本为土地基本政策成本和新增建设用地有偿使用费，其中基本政策成本包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、教育基金、农田水利建设基金和保障性安居工程资金。具体如下：

①农业土地开发支出

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》（广东省财政厅和广东省国土资源厅粤财综〔2004〕186号）的文件规定，珠海市部分地区出让用地计提农业土地开发支出标准如下表所示：

地区	等别	应计提的农业土地开发支出（元/m ² ）
珠海市香洲区	四等	18
珠海市金湾区	四等	18
珠海市斗门区	八等	10.6

②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》（广东省财政厅和广东省水利厅粤财农〔2011〕276号）文件规定，本地区征用土地水利建设资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

③计提教育资金

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》（广东省财政厅和广东省教育厅粤财综〔2011〕291号）文件规定，目前本地区征用土地计提教育资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

④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》（中华人民共和国财政部和中华人民共和国住房和城乡建设部财综〔2011〕41号）文件规定，目前本地征用土地廉租房保障资金基数为土地出让收益扣除实际支付的征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费等费用的差额，计提比例为10%。

⑤新增建设用地土地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）的文件规定，珠海市部分地区新增建设用地土地有偿使用费标准如下表所示：

地区	等别	新增建设用地土地有偿使用费（元/m ² ）
珠海市香洲区	四等	80
珠海市金湾区	四等	80
珠海市斗门区	八等	42

⑥国有土地收益基金

根据《关于计提国有土地收益基金有关问题的通知》(广东省财政厅和广东省国土资源厅粤财综〔2018〕31号)文件规定,目前本地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款,计提比例为1%。

通过测算,项目土地出让成本共30,572.59万元,具体如下表:

表 13: 项目土地出让成本计算表(单位: 万元)

项目	按 GDP 预计增速 6.00% 的 100%	按 GDP 预计增速 6.00% 的 90%	按 GDP 预计增速 6.00% 的 80%
土地出让成本	30,572.59	29,722.57	28,877.36
1. 农业土地开发资金	102.92	102.92	102.92
2. 水利建设资金	9,346.90	9,072.70	8,800.05
3. 教育资金	9,346.90	9,072.70	8,800.05
4. 保障性安居工程资金	9,346.90	9,072.70	8,800.05
5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
6. 国有土地收益基金	2,428.97	2,401.55	2,374.29

3. 项目损益情况

按照项目收入的预测数据,本项目在财务评价期内可实现的运营收入总额约为242,897.44万元,运营成本总额30,572.59万元,项目净收益212,324.85万元。

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

本项目计划发行债券融资149,300.00万元,2025年以前未发行专项债,拟通过2025年度土地储备专项债券融资

149,300.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。本项目专项债券应付本息合计173,128.28万元，具体明细如下：

表 14：融资付息计算情况表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第二年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第三年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第四年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第五年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第六年	149,300.00	-	149,300.00	2.28%	3,404.04	3,404.04
第七年	149,300.00	149,300.00	-	2.28%	3,404.04	152,704.04
合计		149,300.00			23,828.28	173,128.28

2. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的资金流入流出进行编制，现金流量表项目中的累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

表 15：债券存续期间现金流量表（单位：万元）

项目	合计	2025	2026
一、经营活动产生的现金流			
1. 经营活动产生的现金	242,897.44	242,897.44	
2. 经营活动支付的现金	30,572.59	30,572.59	
3. 经营活动产生的现金流合计	212,324.85	212,324.85	
二、投资活动产生的现金流			
1. 支付项目建设资金	149,325.54	149,325.54	
2. 投资活动产生的现金流合计	-149,325.54	-149,325.54	
三、融资活动产生的现金流			

项目	合计	2025	2026
1. 项目资本金	25.54	25.54	
2. 债券融资款	149,300.00	149,300.00	
3. 偿还债券本金	149,300.00		
4. 支付债券利息	16,649.80	1,664.98	3,329.96
5. 融资活动产生的现金流合计	-16,624.26	147,660.56	-3,329.96
四、现金流总计			
1. 期初现金		0.00	210,659.87
2. 期内现金变动	46,375.05	210,659.87	-3,329.96
3. 期末现金		210,659.87	207,329.91

续表

项目	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金				
2. 经营活动支付的现金				
3. 经营活动产生的现金流合计				
二、投资活动产生的现金流				
1. 支付项目建设资金				
2. 投资活动产生的现金流合计				
三、融资活动产生的现金流				
1. 项目资本金				
2. 债券融资款				
3. 偿还债券本金				149,300.00
4. 支付债券利息	3,329.96	3,329.96	3,329.96	1,664.98
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,329.96	-3,329.96	-3,329.96	-150,964.98
四、现金流总计				
1. 期初现金	207,329.91	203,999.95	200,669.99	197,340.03
2. 期内现金变动	-3,329.96	-3,329.96	-3,329.96	-150,964.98
3. 期末现金	203,999.95	200,669.99	197,340.03	46,375.05

测算结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计

净现金流量大于0，项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

3. 融资收益平衡情况

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入212,324.85万元，能够覆盖债券本息金额173,128.28万元，债务本息偿付保障倍数1.23倍。

表 16：项目资金平衡情况表（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资		-	-	212,324.85
第 1 年	149,300.00	3,404.04	3,404.04	
第 2 年		3,404.04	3,404.04	
第 3 年		3,404.04	3,404.04	
第 4 年		3,404.04	3,404.04	
第 5 年		3,404.04	3,404.04	
第 6 年		3,404.04	3,404.04	
第 7 年		3,404.04	152,704.04	
合计	149,300.00	23,828.28	173,128.28	
本息覆盖倍数	1.23			

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预

期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。

经计算，项目收益可以覆盖融资成本，债务本息偿付保障倍数为1.23，大于1.2。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行债券融资149,300.00万元，2025年以前未发行专项债，拟通过2025年度土地储备专项债券融资149,300.00万元，假设融资利率为2.28%，年限7年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目债券资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部

门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

珠海市香洲区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。

本项目主管部门是珠海市自然资源局，主要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。负责对项目建设、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。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为珠海市土地储备发展中心，主要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。

备注：根据《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）要求，“使用专项债券资金用于收回收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”，珠海市仅有珠海市土地储备发展中心纳入土地储备机构名录管理。故本项目实施单位为珠海市土地储备发展中心，主管部门为珠海市自然资源局。按实际管理情况及三定方案规定，上述职责分工中关于项目建设、资金使用和监管、评估风险、融资平衡、编制预算、落实资金来源等，具体由辖区人民政府（管委会）负责推进并承担相关责任。

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。本期专项债券发行的主要风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

- 1) 突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；
- 2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- 3) 外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；
- 4) 监理到位工作不到位，影响工期；
- 5) 施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求；
- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- 4) 强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；
- 6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单

位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

8) 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，杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素：

- 1) 施工计划不周详；
- 2) 施工技术力量达不到要求；
- 3) 施工组织能力差；
- 4) 对施工图纸的领会能力差；
- 5) 施工应急预案差；
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- 7) 施工过程中出现质量问题；
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍

物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素：

1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

- 1) 资金不足额就位，不得开工建设；
- 2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素：

- 1) 人身安全对施工工期的影响；
- 2) 设备损毁对施工工期的影响；
- 3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- 4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好

防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素：市场环境、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：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分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，由于本项目属基础设施建设项目，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。

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，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息，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

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。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息

披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站
(<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露, 披露时间及
文件内容根据省统一安排及要求。



三、项目详细信息

项目1

项目名称	珠海市香洲区土地收储项目一期（回收存量闲置土地）									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）	14. 93000000									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位: 亿元)										
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位: 亿元)										
项目简要描述	项目拟收储企业闲置地块, 计划收储3个地块占地面积合计57, 175. 16m²。									
项目建设期	2025 年至 2025 年									
项目运营期	2025 年至 2025 年									
本项目本次拟发行债券期限（单位: 年）	7									
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)	14. 93255400									
其中: 不含专项债券的项目资本金(单位: 亿元)	0. 00255400									
专项债券融资(单位: 亿元)	14. 93000000									
其他债务融资(单位: 亿元)										
项目分年融资计划（单位: 亿元）										
	2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
专项债券融资(单位: 亿元)				14. 93000000						
其他债务融资(单位: 亿元)										
债券存续期内项目总收益(单位: 亿元)										
21. 232485										
债券存续期内项目分年收益（单位: 亿元）										
2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
2026年	21. 23248500	21. 23248500	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
2032年			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
2038年			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
2044年			2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
2050年			2052年	2053年	2054年	2055年及以后				
债券存续期内项目总收益/项目总投资										
债券存续期内项目总债务融资本息（单位: 亿元）	17. 31282800									
债券存续期内项目总债务融资本金（单位: 亿元）	14. 93000000									
债券存续期内项目总地方债务融资本息（单位: 亿元）	17. 31282800									
债券存续期内项目总地方债务融资本金（单位: 亿元）	14. 93000000									
项目收益预测依据										

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

