

2025 年广东省政府专项债券（九期）  
广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）  
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：珠海高新技术产业开发区发  
展改革和财政局



日期：二〇二五年二月

# 目 录

一、项目基本情况.....	错误！未定义书签。
（一）项目所处区域财政经济情况.....	错误！未定义书签。
（二）项目情况.....	2
（三）项目立项情况或实施依据.....	4
（四）项目主体.....	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	7
（一）重要性分析.....	7
（二）经济效益分析.....	8
（三）社会效益分析.....	8
三、项目资金筹措方案及使用计划.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）资金筹措方案.....	11
（三）项目实施安排.....	13
（四）资金使用计划.....	13
四、项目收益与融资平衡情况.....	14
（一）项目预期收益.....	14
1.项目收入情况预估.....	14
2.融资成本.....	19
（二）融资收益平衡情况.....	20
五、专项债券管理.....	21
（一）债券资金概况.....	21
（二）债券资金管理.....	21
（三）职责分工.....	22
六、项目风险控制.....	23
（一）潜在风险及控制措施.....	23
（二）还款保障措施.....	24
七、其他需要说明事项.....	24

**2025 年广东省政府专项债券（九期）**  
**广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）**  
**土地储备专项债券项目情况**

广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）项目为珠海市高新区第一期收储项目。项目总投资 134,330.87 万元，高新区财政筹集资金 30.87 万元，另计划申请发行地方政府专项债总计 134,300.00 万元，本期拟申请发行地方政府专项债券 134,300.00 万元，债券期限 7 年，假设债券利率为 2.28%，利息按年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 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**

本项目位于珠海市高新区。2022 至 2024 年，珠海市高新区分别实现一般公共预算收入 22.60 亿元、22.30 亿元和 19.2 亿元。近三年一般公共预算收入保持稳定，珠海市高新区近三年的财政经济情况如下：

**表 1 近三年财政经济情况**

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	326.79	336.84	392.32
一般公共预算收入（亿元）	22.60	22.30	19.20
政府性基金预算收入（亿元）	24.29	7.30	5.35
其中：国有土地出让收入（亿元）	21.99	4.99	4.08
政府性基金预算支出（亿元）	39.48	35.81	34.06

其中：国有土地出让支出（亿元）	17.79	5.83	2.62
-----------------	-------	------	------

## （二）项目情况

广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备专项债券项目总共涉及两宗地块，分别位于广东省珠海市高新区情侣北路南段填海区情侣北路北侧地块及南侧地块、高新区那洲片区会同南路南侧北京师范大学西侧 A 区域及 B 区域，涉及收储面积 102,409.16 m<sup>2</sup>，相关土地权属人分别为珠海市高新总部基地建设发展有限公司、珠海高新会同集文化旅游开发有限公司持有、无意愿继续开发、已供应未动工的商务金融用地、风景名胜设施用地，此次收储有助于改善土地供求关系、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。项目国土红线图如下。



表 2 广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备  
专项债券项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让 时间	项目 方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备专项债券项目	北至明海路，南至前岛环路，西至滨海写字楼，东至前湾三路。	7.03	125,853.72	2025-2032 年	珠海市土地储备发展中心
广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备专项债券项目	北至会同南路会同美食街，东至北京师范大学珠海校区，西南至会同南五街。	3.21	8,477.15	2025-2032 年	珠海市土地储备发展中心
合计		10.24	134,330.87		

表 3 土地基本信息表

序号	权利人	用地单位性质	区域	项目名称	土地座落	用(供)地面积(m²)	用地性质	拟收储面积	土地用途	开发建设情况
1	珠海高新总基建发展有限公司	市属国企	高新	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、侧地收储	情侣北路南段填海区、情侣北路	70,286.56	出让	共计收回 70,286.56 m²，其中北侧 A 地块收回 25,872.64 m²，南侧 C1 地块收回 44,409.06 m²	办公、酒店、商业	拟收储现状空地，未开发建设

2	珠海高新会集文化旅游开发有限公司	高新区属国企	高新区	高新片区同洲会南路南侧、北京师范大学西地块收储	高新片区同洲会南路南侧、北京师范大学西	32,122.6	出让	共计收回32,122.6 m <sup>2</sup> ,其中A区域收回13,996.91 m <sup>2</sup> 、B区域收回18,125.69 m <sup>2</sup>	旅游及配套设施	部分开发,大部分为空地
---	------------------	--------	-----	-------------------------	---------------------	----------	----	---	---------	-------------

珠海市自然资源局对上述项目信息的真实性、准确性、完整性负责,确保发行债券筹集的资金专项用于对应的项目,及时在土地储备监测监管系统填报相关信息,反映土地储备专项债券使用情况。

### (三) 项目立项情况或实施依据

根据珠海高新技术产业开发区党政办公室《研究高新区2025年专项债工作会议纪要》,珠海市土地储备发展中心同意开展本次土储收购工作。

### (四) 项目主体

项目主管单位为:珠海市自然资源局,项目实施单位为:珠海市土地储备发展中心,资产持有单位为:珠海市自然资源局高新分局。

基本信息如下:

#### 1. 项目主管单位: 珠海市自然资源局

机构名称	珠海市自然资源局
统一社会信用代码	11440400MB2C91840T
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区吉大九洲大道中2002号

负责人	蒋道平
赋码机关	珠海市机构编制委员会办公室

## 2. 项目实施单位：珠海市土地储备发展中心

机构名称	珠海市土地储备发展中心
统一社会信用代码	12440400749995265A
宗旨和业务范围	编制、执行年度和中长期土地储备计划；适时储备土地；管理储备土地；发布土地储备信息；对储备土地进行出让的前期准备工作；筹措、管理、使用土地储备专项资金，建立土地储备发展基金。
地址	珠海市吉大九洲大道中 2002 号
法定代表人	方于坡
经费来源	财政核拨
开办资金	人民币 145 万元
举办单位	珠海市自然资源局
有效期	2021-08-19 至 2026-08-18
单位状态	正常
登记管理机关	珠海市事业单位登记管理局

## 3. 资产持有单位：珠海市自然资源局高新分局

机构名称	珠海市自然资源局高新分局
统一社会信用代码	11440400MB2D1941X9
机构性质	机关
地址	珠海市高新区唐家湾镇香山路 439 号创新发展大厦 A 栋 11 楼
负责人	蒋道平
赋码机关	珠海市机构编制委员会办公室

主要的工作职能包括以下内容：

1. 按照债券发行组织统一安排，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工作。

2. 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使用进度。

3. 分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应

对措。

4. 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。

5. 按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。负责有关土地的依法收回、接管、收购、储备，以及进行整理、开发等出让的前期工作。

项目收储后形成的资产性质属于公有资产，具体归属责任主体为珠海市自然资源局高新分局，由珠海市自然资源局高新分局作为权属人代为持有管理。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

#### 1. 是推动区域内高质量发展之必要之举

习近平总书记在党的十九大报告中明确指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，高质量发展是十四五乃至更长时期我国经济社会发展的主题是全面建设社会主义现代化国家的首要任务，没有坚实的物质基础之基础，就不可能全面建成社会主义现代化强国。在强国建设，民族复兴的新征程，我们要坚定不移推动高质量发展。产业集聚区是一个区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政或市场等多种手段，集聚多种生产要素，适应市场竞争和产业升级的新要求，提高城市集约化程度，满足城市化进



程合理集聚的趋势，在一定空间范围内进行科学整合，使之成为结构合理，产业特色鲜明，集群竞争优势显著，功能布局优化的现代化产业分工协作生产区。

土地收购储备是人民政府运用市场机制，按照土地利用总体规划和城市建设规划，依照法定程序将国有土地使用权收回收购或集体土地征用后储存进行前期开发并向社会提供建设用地的行为。本次拟收储的两宗地块均以国有形式出让取得，并办理不动产权证，因历史原因至今未完成开发。

本项目地块位于珠海市高新区的核心区域，有效的开发建设有助于珠海市高新区城市建设、发展，有助于城市区域连片成带，产生聚集效应，促进珠海市高新区的高质量发展。

2. 本项目是改善土地供求关系、改善土地供应质量、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

本项目地块的回收，有助于平衡区域内中期的土地供应情况，通过合理的土地规划调整、重新出让，有助于项目地块价值的回归、在一段时间内为土地供应、房地产市场止跌回稳起到关键作用。

## （二）经济效益分析

本项目地块完成收储后，将结合珠海市高新区的整体规划，依法依归调整部分土地用途。按调整规划后的土地用途及相关主要指标来看，结合本项目周边的市场情况判断，预计地块将以24.58亿元出让，扣除出让过程中的成本，土地出让净收入为20.98亿元，超过收储价格，经济上可行，短

期经济效益良好。

（三）社会效益分析

本项目实施可以提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善珠海市高新区的投资环境、加快招商引资步伐；同时，完善珠海市高新区城市功能，加快打造湾区人才新高地，提高城市的竞争力；综合以上因素社会影响良好；总的来说，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据自然资发〔2024〕242号文件规定，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，本项目投资估算总额134,330.87万元，具体项目投资估算如下：

表 4 项目投资估算表

序号	项目内容	需收储的用地面积( m <sup>2</sup> )	成本价(万元)	评估价(万元)	预计收储成本(万元)
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	70,286.56	133,234.16	125,853.72	125,853.72
2	珠海市高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧A区域、B区域地块收储	32,122.6	8,938.11	8,477.15	8,477.15
合计		102,409.16	142,172.27	134,330.87	134,330.87

本项目实施期间：计划于 2025 年 1 月开始收储，预计 2025 年 12 月完成，项目期限为 12 个月，预计 2026 年完成土地出让。

本项目主要内容包括前期摸查、征地拆迁、用地报批、前期土地整理等。城市土地收储主要涉及征地拆迁相关工作

招标和相关服务招标，前者包括征拆除工程、地块围蔽工程、土地看管等招标，后者包括征地评估、规划咨询与规划设计、环境影响评价、规划放线及用地红线测绘等招标。根据高新区提供的基本信息，本项目的投资估算依据如下：

表 5 情侣北路南段填海区、情侣北路地块收储成本价明细

截至 2024 年 12 月 31 日 单位：（人民币元）

投入项目	总部基地 A 地块	总部基地 C1 地块	合计
土地出让金	441,201,078.00	635,894,818.00	1,077,095,896.00
税费	3,812,917.43	3,213,491.77	7,026,409.20
其中：契税	1,919,503.35	1,132,431.00	3,051,934.35
印花税	208,957.85	299,073.56	508,031.41
土地使用税	1,684,456.23	1,781,987.21	3,466,443.44
建设投入（含税）	4,826,997.29	12,998,759.97	17,825,757.26
其中：软基处理		6,997,449.70	6,997,449.70
场地平整及围挡工程费用	1,087,207.34	1,435,561.54	2,522,768.88
咨询、勘察、规划、设计费用	3,739,789.95	4,565,748.73	8,305,538.68
资金占用利息	103,011,454.91	125,131,668.39	228,143,123.30
其他	956,379.33	1,294,053.04	2,250,432.37
其中：安保服务费	949,094.60	1,286,172.94	2,235,267.54
办证费	7,284.73	7,880.10	15,164.83
合计	553,808,826.96	778,532,791.17	1,332,341,618.13

表 6 情侣北路南段填海区、情侣北路地块收储评估明细

宗地位置	用途及年限	宗地面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (㎡)	估价设定土地开 发程度	评估单位	地面地价 (元/㎡)	平均地面地 价(元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	平均楼面地 价(元/㎡)	总价 (元)	平均总价 (元)
珠海市香洲区情 侣北路南段填海 区、情侣北路北 侧（A地块）	商业25.85年、 办公25.85年、 酒店25.85年	25874.43	5.70	147447.88	五通一平	国政	19888	20192	3490	3543	514,593,101	522,456,988
						正衡	20059		3520		519,016,538	
						仁合	20629		3620		533,761,326	
珠海市香洲区情 侣北路南段填海 区、情侣北路南 侧（C1地块）	商业25.85年、 办公25.85年	44412.13	4.50	199840.77	五通一平	国政	17369	16574	3860	3683	771,385,372	736,080,170
						正衡	15524		3450		689,450,657	
						仁合	16829		3740		747,404,480	
合计	/	70286.56	/	347288.65	/	/	/	/	/	/	/	1,258,537,158

表 7 那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧地块  
收储成本价明细

截至 2024 年 12 月 31 日 单位：（人民币元）

投入项目	高新会同地块（金额）
土地出让金	82,572,000.00
税费	2,770,878.11
其中：契税	2,477,160.00
印花税	20,643.06
土地使用税	273,075.06
资金占用利息	4,038,230.38
合计	89,381,108.49

表 8 那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧地块收储评估明细

宗地位置	土地 剩余 年限	宗地面积（m²）	容积率	估价设定土地开发程度	评估单位	楼面地价（元/m²）	平均楼面地价（元/m²）	总地价平均值（元）
高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧	约38.7年	32,122.6	1.0	五通一平	公评	2,640	2,639	84,771,515
					国政	2,660		
					美佳联	2,617		

（二）资金筹措方案

本项目总投资额 134,330.87 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 30.87 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 134,300.00 万元。

表 9 债券发行计划表

序号	项目内容	年份	资本金	债券资金	合计	债券期限
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	2025 年	3.72	125,850.00	125,853.72	7 年

2	珠海市高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧A区域、B区域地块收储	2025 年	27.15	8,450.00	8,477.15	7 年
合计		2025 年	30.87	134,300.00	134,330.87	7 年

表 10 2025 年收储情况及资金需求表

省	市	县	项目情况		土地储备资金需求情况	
			项目名称	项目面积 (平方米)	总资金需求 情况(万元)	其中:专项债券资 金需求(万元)
广东省	珠海市	高新区	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	70,286.56	125,853.72	125,850.00
广东省	珠海市	高新区	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储	32,122.6	8,477.15	8,450.00
合计				102,409.16	134,330.87	134,300.00

具体安排如下:

### 1. 政府财政资金

本项目拟安排政府财政资金 30.87 万元,占总投资金额 0.02%。其中情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储安排财政资金 3.72 万元,高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储安排财政资金 27.15 万元。

### 2. 地方政府债券资金筹措

本项目拟发行地方政府专项债券,总金额 134,300.00 万元,占总投资金额 99.98%。其中情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储地方政府债券资金筹措 125,850.00 万元,高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储地方政府债券资金筹措 8,450 万元。

2025 年之前未发行地方政府专项债券；2025 年计划申请广东省政府专项债券资金 134,300.00 万元；

表 11 项目资金筹措情况 单位：万元

序号	项目名称	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
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	2025	125,853.72	0	3.72	0	0	0	125,850.00	0
2	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储	2025	8,477.15	0	27.15	0	0	0	8,450.00	0
合计		2025	134,330.87	0	30.87	0	0	0	134,300.00	0

（三）项目实施安排

1. 前期手续进展情况：

本项目已获得珠海市土地储备发展中心同意，且已与被收储方进行了多次沟通交流，经备案的土地评估公司已完成对上述地块的评估工作，收储价格已完成公示。

2. 实施进展情况：

广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备专项债券项目拟于 2025 年 1 月开始收储，预计 2025 年 12 月完成，项目期限为 12 个月，预计 2026 年完成土地出让。

表 12 土地收储进程信息表

序号	项目名称	是否纳入收储计划	是否拟签署收储协议	是否完成土地价值评估
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	是	是	是
2	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储	是	是	是

#### (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 13 项目用款计划

单位：万元

序号	项目名称	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
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	125,853.72	0	125,853.72	0
2	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储	8,477.15	0	8,477.15	
合计		134,330.87	0	134,330.87	0

2025 年申请的专项债券拟用于收购存量土地。

#### 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

广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备专项债券项目的收入通过储备土地出让净收入的方式实现，预计 2026 年公开出让。

##### (1) 储备土地出让收入

表 14 储备土地出让计划表

序号	地块	具体位置	收储后规划用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出让年限
----	----	------	---------	------------------------	-----	--------------------------	------

序号	地块	具体位置	收储后 规划用途	占 地 面 积 ( m² )	容 积 率	出让建筑 面积 ( m² )	出让 年限
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储 A 地块	北至明海路，南至前岛环路，西至滨海写字楼，东至前湾三路。	二类居住	25,874.43	2.2	56,923.75	2026 年
	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储 C1 地块		二类居住	44,412.13	2.2	97,706.69	2026 年
2	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学珠海校区、西南至会同南路五街。	北至会同南路会同美食街，东至北京师范大学珠海校区，西南至会同南路五街。	旅游设施 (含娱乐康体)	32,122.60	1	6,959.33	2026 年
			商业		1	16,906.58	2026 年
			办公		1	2,752.23	2026 年
			酒店		1	5,504.46	2026 年
	合计			102,409.16		186,753.04	

注：储备土地出让时间以最终实际出让时间为准。

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，珠海华天会计师事务所测算出基准评估价（如下表 15-1）；再按照 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（如下表 15-2）。

表 15-1 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
----	------	---------	-------



地块	具体位置	收储后规划用途	基准评估价
情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储 A 地块	北至明海路，南至前岛环路，西至滨海写字楼，东至前湾三路。	二类居住	1.36740
情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储 C1 地块	北至明海路，南至前岛环路，西至滨海写字楼，东至前湾三路。	二类居住	1.36740
高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学珠海校区、西南至会南五街。AB 地块收储		旅游设施(含娱乐康体)	0.11052
		商业	0.34650
		办公	0.04720
		酒店	0.10900

表 15-2 预估土地出让收入表

单位：万元

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%
珠海市香洲区情侣北路南段填海区、情侣北路北侧（A 地块）	87,452.20	86,464.98	85,483.36
珠海市情侣北路南段填海区、情侣北路南侧（C1 地块）	150,107.20	148,412.69	146,727.79
高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 区域	8,266.53	8,173.21	8,080.42
合计	245,825.93	243,050.88	240,291.57

## （2）计提政策性基金详情

### 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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> ）
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%。

根据测算，本项目预计 2026 年的土地出让收入扣除从土地出让收入中计提的各项基金后，项目收益测算表如下：

表 16 广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）土地储备专项

债券项目收益测算表

单位：万元

项目名称	项目	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%
情侣北	土地出让收入	237,559.40	234,877.67	232,211.15

路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	扣除从土地出让收入中计提的各项基金合计	35,975.86	35,144.52	34,317.90
	1. 农业土地开发支出	126.52	126.52	126.52
	2. 水利建设资金	11,157.92	10,889.74	10,623.09
	3. 教育资金	11,157.92	10,889.74	10,623.09
	4. 保障性安居工程资金	11,157.92	10,889.74	10,623.09
	5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
	6. 国有土地收益基金	2,375.59	2,348.78	2,322.11
	<b>土地出让净收入</b>	<b>201,583.54</b>	<b>199,733.15</b>	<b>197,893.25</b>
高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧AB地块收储	土地出让收入	8,266.53	8,173.21	8,080.42
	扣除从土地出让收入中计提的各项基金合计	59.95	31.02	2.26
	1. 农业土地开发支出	57.82	57.82	57.82
	2. 水利建设资金	-26.84	-36.18	-45.46
	3. 教育资金	-26.84	-36.18	-45.46
	4. 保障性安居工程资金	-26.84	-36.18	-45.46
	5. 新增建设用地土地有偿使用费	-	-	-
	6. 国有土地收益基金	82.67	81.73	80.80
	<b>土地出让净收入</b>	<b>8,206.58</b>	<b>8,142.19</b>	<b>8,078.16</b>
合计土地出让收入		245,825.93	243,050.88	240,291.57
合计计提的各项基金		36,035.81	35,175.55	34,320.17
<b>合计土地出让净收入</b>		<b>209,790.12</b>	<b>207,875.33</b>	<b>205,971.40</b>

## 2. 融资成本

项目总投资约 134,330.87 万元，本项目拟发行地方政府专项债券总金额 134,300 万元，占总投资金额 99.98%，2025 年计划发行广东省政府专项债券金额 134,300 万元，假设债券利率为 2.28%，债券期限为 7 年，利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券融资应还本付息情况如表 17。

表 17 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	2025 年	7	125,850.00	20,085.66	145,935.66
2	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧 AB 地块收储	2025 年	7	8,450.00	1,348.62	9,798.62
合计				134300.00	21,434.28	155,734.28

## （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。

项目实现可用于资金平衡的土地相关收益共计 209,790.13 万元，债券本息合计共计 155,734.28 万元，本息覆盖倍数为：1.35，具体测算情况如下：

表 18 还本付息保障倍数表

单位：万元

序号	项目名称	年度	借贷本息支付			土地相关收益
			本金	利息	本息合计	
1	情侣北路南段填海区、情侣北路北侧地块、南侧地块收储	2025 年	125,850.00		125,850.00	201,583.54
		2026 年		2,869.38	2,869.38	
		2027 年		2,869.38	2,869.38	
		2028 年		2,869.38	2,869.38	
		2029 年		2,869.38	2,869.38	
		2030 年		2,869.38	2,869.38	
		2031 年		2,869.38	2,869.38	
		2032 年		2,869.38	2,869.38	
		小计	125,850.00	20,085.66	145,935.66	

2	高新区那洲 片区会同南 路南侧、北 京师范大学 西侧 AB 地块 收储	2025 年	8,450.00		8,450.00	8,206.58
		2026 年		192.66	192.66	
		2027 年		192.66	192.66	
		2028 年		192.66	192.66	
		2029 年		192.66	192.66	
		2030 年		192.66	192.66	
		2031 年		192.66	192.66	
		2032 年		192.66	192.66	
		小计	8,450.00	1,348.62	9,798.62	
合计		134,300.00	21,434.28	155,734.28	209,790.13	
本息覆盖倍数		1.35				

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

广东省珠海市高新区土地储备项目（一期）项目为新增的土地储备专项债券，总投资 134,330.87 万元，专项债需求 134,300.00 万元，其中 2025 年计划申请 134,300.00 万元。假设债券利率为 2.28%，债券期限为 7 年，每年付息一次，到期一次性还本。按照财政部管理要求。此次专项债券纳入 2025 年政府性基金预算管理。

### （二）债券资金管理

1. 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，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。

2. 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。及时将项目

形成的资产进行资产登记管理。

3. 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。

4. 做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5. 规范债券资金支出使用工作，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

### （三）职责分工

项目财政部门为珠海高新技术产业开发区发展改革和财政局，主要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。

项目主管部门为珠海市自然资源局，主要负责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。

资产持有单位为珠海市自然资源局高新分局，主要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。

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

#### 1. 项目收益风险

本项目具有公益性，回收周期长，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

#### 2. 风险控制

（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，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入及相关项目收入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）委托中介机构对实施过程中，定期对收储土地进行评估验证，如发现对评估价值发生大幅变动影响的情况，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。