

飞机维修基地项目（第一期） 土地储备专项债券项目募投报告



实施单位盖章：广州市土地开发中心



主管部门盖章：广州市规划和自然资源局



财政部门盖章：广州市财政局

2026 年 9 月

目 录

一、项目基本情况	2
(一) 项目所处区域财政经济情况	2
(二) 本地社会发展规划分析	3
(三) 项目基本信息	10
(四) 项目立项情况或实施依据	11
(五) 项目主体	14
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	15
(一) 重要性分析	15
(二) 经济效益分析	18
(三) 社会效益分析	19
三、项目资金筹措方案及使用计划	19
(一) 投资估算	19
(二) 资金筹措方案	20
(三) 项目实施安排	20
(四) 资金使用计划	20
四、项目收益与融资平衡情况	21
(一) 项目预期收益	21
(二) 融资收益平衡情况	22
五、专项债券管理	23
(一) 债券资金概况	23
(二) 债券资金管理	23
(三) 职责分工	23
六、项目风险控制	24
(一) 潜在风险及控制措施	24
(二) 还款保障措施	25
七、其他需要说明事项	25

一、项目基本情况

飞机维修基地项目（第一期）位于广州花都区（空港委），《关于调整完善广州空港经济区管理体制的方案》赋予广州空港委市一级管理权限，划定了空港经济区 116 平方公里管辖范围。2017 年 1 月，国家发展改革委、国家民航局联合下发《关于支持广州临空经济示范区建设的复函》，同意广州设立临空经济示范区。广州临空经济示范区面积为 135.5 平方公里，其中，空港经济区全部位于广州临空经济示范区内。目前广州空港经济区已形成以航空物流、飞机维修及客改货等临空产业集聚为支撑，高端制造、新一代信息技术、数字经济、临空现代商贸服务业融合发展的新格局。

（一）项目所处区域财政经济情况

广州市总面积 7434.40 平方千米，地处珠江三角洲核心地带，是广东省会城市、国家历史文化名城，国家重要中心城市、国际商贸中心、综合交通枢纽，粤港澳大湾区的中心城市之一以及“一带一路”重要枢纽城市。项目位于广州市，2023 年至 2025 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,928.90 亿元、1,954.70 亿元以及 2,183 亿元，政府性基金收入分别为 1,588.80 亿元、1,281.70 亿元以及 1,000 亿元，近三年来广州市财政收入维持在稳定水平。

表 1 近三年财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	30,355.73	31032.50	32039.46
一般公共预算收入（亿元）	1,928.90	1,954.70	2183
政府性基金收入（亿元）	1,588.80	1281.70	1000
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,480.50	1087.10	734.9
政府性基金支出（亿元）	2,003.10	1983.50	1900

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地出让支出（亿元）	856.30	683.20	511.2

广州市作为华南地区重要的中心城市，总体经济发展情况向好，未来将持续保持良好发展势头，逐步建成具有经典魅力和时代活力的国际大都市，成为具有全球影响力的国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心，朝着美丽宜居花城、活力全球城市阔步迈进。

（二）本地社会发展规划分析

1. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》

《粤港澳大湾区发展规划纲要》赋予的战略定位之一是：充满活力的世界级城市群。依托香港、澳门作为自由开放经济体和广东作为改革开放排头兵的优势，继续深化改革、扩大开放，在构建经济高质量发展的体制机制方面走在全国前列、发挥示范引领作用，加快制度创新和先行先试，建设现代化经济体系，更好融入全球市场体系，建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业基地，建设世界级城市群。之二是：宜居宜业宜游的优质生活圈。坚持以人民为中心的发展思想，践行生态文明理念，充分利用现代信息技术，实现城市群智能管理，优先发展民生工程，提高大湾区民众生活便利水平，提升居民生活质量，为港澳居民在内地学习、就业、创业、生活提供更加便利的条件，加强多元文化交流融合，建设生态安全、环境优美、社会安定、文化繁荣的美丽湾区。

在空间布局上，坚持极点带动、轴带支撑、辐射周边，推动大中小城市合理分工、功能互补，进一步提高区域发展协调性，促进城乡融合发展，构建结构科学、集约高效的大湾区发展格局。其中，

广州充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市。

《纲要》提出建设国际科技创新中心，深入实施创新驱动发展战略，深化粤港澳创新合作，构建开放型融合发展的区域协同创新共同体，集聚国际创新资源，优化创新制度和政策环境，着力提升科技成果转化能力，建设全球科技创新高地和新兴产业重要策源地。构建具有国际竞争力的现代产业体系，深化供给侧结构性改革，着力培育发展新产业、新业态、新模式，支持传统产业改造升级，加快发展先进制造业和现代服务业，瞄准国际先进标准提高产业发展水平，促进产业优势互补、紧密协作、联动发展，培育若干世界级产业集群。

《纲要》提出加快基础设施互联互通，构筑大湾区快速交通网络。以连通内地与港澳以及珠江口东西两岸为重点，构建以高速铁路、城际铁路和高等级公路为主体的城际快速交通网络，力争实现大湾区主要城市间1小时通达。编制粤港澳大湾区城际（铁路）建设规划，完善大湾区铁路骨干网络，加快城际铁路建设，有序规划珠三角主要城市的城市轨道交通项目。加快深中通道、虎门二桥过江通道建设。创新通关模式，更好发挥广深港高速铁路、港珠澳大桥作用。推进莲塘/香园围口岸、粤澳新通道（青茂口岸）、横琴口岸（探索澳门莲花口岸搬迁）、广深港高速铁路西九龙站等新口岸项目的规划建设。加强港澳与内地的交通联系，推进城市轨道交通等各种运输方式的有效对接，构建安全便捷换乘换装体系，提升粤

港澳口岸通关能力和通关便利化水平，促进人员、物资高效便捷流动。

2. 《广州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

2024 年 10 月 18 日，广州市人民政府发布《关于印发广州市国土空间总体规划（2021—2035 年）的通知》（穗府〔2024〕10 号），规划是广州面向 2035 年可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的政策和总纲，是编制下层次国土空间规划的法定依据和基础。规划坚持生态优先、绿色发展，坚持以人民为中心，激活改革、开放、创新三大动力，强化国土空间规划基础作用，统筹发展和安全，统筹效率和品质，统筹长远和近期，合理配置各类资源与要素，整体谋划全域国土空间开发保护格局，提升国土空间开发保护水平，着力实现老城市新活力，在综合城市功能、城市文化综合实力、现代服务业、现代化国际化营商环境方面出新出彩。

3. 《广州面向 2049 的城市发展战略》

规划提出强化粤港澳大湾区珠江西岸主轴，做牢做实广州对珠江西岸城市的腹地优势。西部产业发展轴以特色为导向，以供应链联动产业链，整合城市产业资源，稳固经济基本盘，促进产业转型和价值提升。西部特色产业发展轴是推动广佛一体化、联动湾区西岸城市的核心纽带，整合广佛、湾区西岸城市产业资源，组织区域化生产。珠江西航道重点打造绿色科创水岸，有序推进碧道贯通，植入数字商贸、时尚创意、科技创新功能，焕活水岸魅力。

打造珠江高质量现代服务业发展带。以传统老城区、天河中心区为核心，以珠江为纽带，促进金融服务、信息服务、总部办公、会议会展、文化创意、旅游观光等现代服务业沿珠江航道逐渐向东、

向南拓展，加快建设成为全球高端现代服务业引领地、世界级消费功能核心承载区。打造特色金融功能区，加快金融城—鱼珠第二CBD开发建设，建设粤港澳大湾区金融合作示范区，推动大湾区金融合作业务集聚发展。

提升珠江文化带，打造复合多元的世界级滨水活力廊道。统筹保护珠江沿线丰富的历史文化资源，凸显广州岭南水乡、工业遗产、近代城市风貌与历史底蕴，打造世界级滨江文化景观带。塑造活力岛链空间，串联海丝文化片区、南沙文化景观、虎门海防遗存、莲花山、长洲岛、南海神庙-扶胥古镇节点、石门古港口等重要文化节点；前航道筑造文化、多元、精致、现代的全球城市魅力水岸，后航道打造创意、生态、活力的创新江湾，西航道塑造绿色、智慧、融合的低碳科创长廊。

4. 《广州空港经济区国土空间总体规划（2021-2035年）》

《广州空港经济区国土空间总体规划（2021-2035年）》贯彻落实党中央、国务院将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”的重大部署要求，是一定时期内广州空港经济区空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是对广州空港经济区国土空间开发保护作出的总体安排，各类开发保护建设活动的基本依据。

广州空港经济区发展核心功能定位是国际航空枢纽、国家临空经济示范区、北部增长极重要承载区，同时发挥国际商务合作区、临空高端产业集聚区、空港体制创新试验区、生态智慧现代空港区等核心功能。

国际航空枢纽：依托广州白云国际机场、广州北站和广州国际港三大交通枢纽，全力推进白云机场三期扩建工程，建成后终端年旅客吞吐能力将达 1.4 亿人次、货邮 600 万吨，跻身全球最繁忙航空枢纽行列。优化航线网络布局，常态化运营航线覆盖 234 个通航点，其中国际及地区航点 92 个，构建东南亚 4 小时、全球 12 小时航空交通圈，打造连接大洋洲、东南亚地区的重要门户枢纽，强化广州在全球航空网络中的节点功能和辐射能级。

国家临空经济示范区：深入贯彻粤港澳大湾区建设战略，构建“一核六区、一轴三圈、多点联动”的临空经济空间布局，以枢纽机场为核心，划分临空商务区、航空物流和金融区等六大功能片区，贯通临空商务轴，辐射形成空港区、紧邻空港区、空铁融合区三个圈层。重点发展现代航空物流、航空维修、通用航空、航空运营服务保障四大航空核心产业，培育低空经济与航空航天、时尚消费品等四大战略性新兴产业集群，以及物流与供应链、会展等四大现代服务业，推动临空经济高质量发展，力争 2035 年建设成为具有国际竞争力的世界枢纽港、引领粤港澳大湾区的国际航空城。

北部增长极重要承载区：融入广州“一带一轴、三核四极”空间结构，助力广州北部增长极建设，构建“一核两带、双轴三廊”空间结构，做强国际航空城核心功能，做优山前大道生态文旅带和流溪河国际文旅带。统筹推进全域土地综合整治，加快 29 条城中村改造，释放产业发展空间，推动产业配套设施提质增效、市政公用设施提档升级，承接中心城区功能辐射，强化与花都、白云等周边区域协同，打造北部区域高质量发展的重要引擎。

国际商务合作区：推进广州白云机场门户枢纽“云航世界”城市设计项目，打造世界一流的国际商务会客厅，集聚总部商务、会展商贸等高端业态，提升国际商务交往水平。依托白云机场综合保税区，推动“区港直通”、业态创新和服务优化，实现通关便利化保持全国前列，建设“保税+”新兴产业集聚区和大湾区跨境电商国际枢纽港引领型平台，打造全球投资优选地。

临空高端产业集聚区：坚持“产业第一，制造业立市”，以新质生产力为引领，优先保障先进制造业、科技创新产业发展空间需求，优化现代产业布局。目前已形成物流与供应链、电子商务两个百亿级产业集群，以及时尚消费品、航空维修、新能源与新型储能三个十亿级集群，正加快培育航空研发制造、模拟机培训等新产业，构建“4+4”现代化临空产业体系，打造临空高端产业集聚高地，支撑广州“12218”现代化产业体系建设。

空港体制创新试验区：采用“管委会+公司”模式高效运营，设立广州空港产业投资集团，承担开发建设、产业运营等市场化职能，创新发展模式和招商方式，营造国际一流营商环境。推动政策创新集成，打造综保区国家级标杆，推进 TIR 业务规模化运作，拓展“一带一路”物流新通道，探索临空经济发展新模式、新路径，为区域经济发展方式转变提供有力支撑。

本项目符合《广州空港经济区国土空间总体规划（2021-2035年）》提出的未来目标愿景。《广州空港经济区国土空间总体规划（2021-2035年）》提出广州空港经济区的目标愿景为“世界枢纽港、国际航空城”，落实国家临空经济示范区、空港型国家物流枢纽、广州北部增长极战略部署，着力建设粤港澳大湾区综合交通枢纽

纽门户，实现临空经济高质量发展，推动广州发展成为国内大循环的中心节点城市和国内国际双循环的战略链接城市。力争到 2035 年，基本建成以临空产业为支撑、空铁融合为特色的现代化临空经济体系，建设成为具有全球竞争力的开放枢纽、引领粤港澳大湾区的产业高地、辐射全球的交往中心。

规划期间，空港经济区将衔接广州白云国际机场交通服务、货运物流、维修制造、综合服务四大类功能，按“一核一带六片”的空间格局，促进区域国土空间优化利用。其中，航空维修制造区为“六片”之一，位于广州空港经济区东北部，以航空维修业为主，重点发展机体维修、附件维修与翻修、发动机维修、飞机客改货、公务机维修与改装、飞机拆解、维修人员培训等飞机维修及配套产业。规划布局为飞机大修与改装相配套的航空零部件制造、航材供应等产业。

此外，空港经济区将构建“434”现代临空产业体系，承接民航产业在机场红线外的高价值延伸，推动机场红线内外产业融合，做强航空货运物流、航空维修、低空经济、航空服务保障四大战略核心航空产业。同时引导在机场红线内外布局 3 个战略核心航空产业园区。

本项目收储地块主要位于航空枢纽核和航空维修制造区交界处，“一核一带六片”的核心区域，项目地块后续将为航空维修产业提供用地保障，符合空港经济区总体空间格局和产业发展导向。

（三）项目基本信息

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

表 2 地块基本信息表

序号	地块名称	位置	面积（公顷）
1	飞机维修基地项目 （第一期）	北至七庄村和庄，西至七庄村黄南庄，东至机场第二高速，南至新科宇航	14.28
合计			14.28

1.项目背景

中国商飞规划在广州建设运营保障基地，首期推动飞行员培训中心、飞机维修基地、航材中心三大项目。目前选址意向已通过中国商飞集团决策，计划 2026 年底前竞得土地开展建设。目前，飞行员培训中心及航材中心已基本落实项目用地，剩余飞机维修基地项目暂未解决用地问题。

2025 年 10 月，广州空港委形成《广州空港经济区管理委员会关于提请支持飞机维修基地项目建设的请示》（穗空港委报〔2025〕21 号）报送市委、市政府，提出将该项目优先纳入 2026 年广州市土地储备计划，统筹保障征拆安置费用，尽快启动项目征地拆迁工作，确保商飞项目顺利推进。市委主要领导批示请市规划和自然资源局研究办理，积极保障飞机维修基地项目落地。为落实市委、市政府工作要求，经与广州空港委、花都区政府充分沟通，市土地开发中心计划开展飞机维修基地项目及异地平衡地块的土地储备工作，支撑重大临空产业项目落地，打造白云机场周边向空而强的产业高地。

2.项目地理位置及收储范围

飞机维修基地项目（第一期）北至七庄村和庄，西至七庄村黄南庄，东至机场第二高速，南至新科宇航，面积 14.28 公顷。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）

《意见》明确提出允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备；允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。具体要求按照相关部门规定执行。

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）

《通知》明确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。

3. 《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发<土地储备管理办法>的通知》（自然资规〔2025〕2 号）

《通知》明确，用于土地储备的专项债券管理按照财政部、自然资源部等有关部门规定执行。

自然资源部建立全民所有土地资产管理信息系统，对储备土地实行信息化管理，并纳入国土空间规划“一张图”监督实施。涉及使用专项债券的土地储备项目，自然资源部与财政部地方政府债务管理信息实施系统联通并共享项目信息，财政部向自然资源部提供使用专项债券的土地储备项目清单。

省级自然资源主管部门负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，对使用专项债券的土地储备项目确保融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金，配合省级财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作。

市县级自然资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导，审核调整土地储备计划及资金需求，对使用专项债券的土地储备项目确保融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金，并配合市县财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作。

4.《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）

《通知》要求各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。地方各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目，优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性，包括纳入回收收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划情况、土地权属（是否存在抵质押、查封等情况）、项目融资收益平衡情况等，确保使

用专项债券的土地储备项目融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金；配合财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作，将项目信息及时提供财政部门，加强与财政部门信息系统互联互通。地方各级财政部门要做好用于土地储备的专项债券发行管理监督工作。

5. 《广东省人民政府办公厅关于印发广东省地方政府专项债券“自审自发”试点工作方案的通知》(粤办函〔2025〕8号)

对专项债的申请、审批工作做出了具体部署，明确土地储备领域专项债券需报经省财政厅、省自然资源厅审核，充分发挥专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资的积极作用。

6. 《广东省自然资源厅 广东省财政厅关于印发<广东省用于土地储备领域的专项债券项目申报工作指引（试行）>的通知》（粤自然资函〔2025〕166号，以下简称“省指引”）

指引明确申报项目范围，其中新增土地储备项目，依据自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局印发的《土地储备管理办法》有关规定，包括以下5方面：办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地（新增国有建设用地）；依法收回且原使用权已注销的国有建设用地、收购的国有建设用地、行使优先购买权取得的国有建设用地以及其他依法取得的国有建设用地（存量国有建设用地）。根据国家有关文件精神，申报地方政府专项债券以回收收购存量闲置土地为主，优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地；统筹考虑对于服务国家和省重大战略，服务现代化产业体系建设，以及对当地经济发展有重大作用的新增土地储备项目。

（五）项目主体

1.项目主管单位

广州市规划和自然资源局。广州市规划和自然资源局贯彻落实党中央和省委关于规划和自然资源工作的方针政策和决策部署，按照市委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对规划和自然资源工作的集中统一领导，负责土地征收征用管理工作。负责统筹全市土地储备开发工作。

2.项目实施单位

广州市土地开发中心。登记信息及主要工作职能如下：

表 3 项目实施单位情况

单位名称	广州市人民政府征用土地办公室（广州市土地开发中心）
统一社会信用代码	12440100455416088E
单位住所	广州市越秀区豪贤路195号21楼
机构类型	事业单位
举办单位	广州市规划和自然资源局
法定代表人	黄钧业
开办资金	3,352.7万元
经费来源	财政补助一类
登记机关	广州市事业单位登记管理局
职能范围	负责制订征收农民集体所有土地方案，经批准后组织实施；按市政府批准的年度用资计划，管理和使用征地费用；负责组织实施政府储备土地的整理工作；受市规划和自然资源局委托，组织供应政府储备土地中的经营性用地招标、拍卖或挂牌出让的前期准备工作和非经营性用地协议出让工作。
有效期限	2026年06月02日至2031年06月01日

（1）土地储备管理

土地收储与盘活：统筹全市土地储备计划，通过征收、收购等方式整合国有土地资源，盘活存量土地。

土地权属管理：对储备土地进行权属登记、档案管理及临时利用监管。

（2）土地一级开发

土地整理与前期开发：负责储备土地的平整、基础设施建设（如道路、水电等），使土地达到“熟地”出让条件。

配套建设协调：推动地块周边公共服务设施和市政配套的规划落实。

（3）土地供应支持

土地供应计划实施：配合自然资源部门制定土地出让计划，为土地入市交易提供前期准备。

市场调控：通过合理供应土地资源，助力房地产市场平稳发展。

（4）重点项目保障

为城市更新、重大产业项目、公共设施建设等提供土地资源保障，支持城市发展战略。

（5）政策研究与执行

落实土地管理相关法规政策，参与制定地方性土地收储、开发等实施细则。

（6）跨部门协作

协调财政、住建、环保等部门，推进土地开发中的规划、资金、环保等事项。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.是实现广州市国土空间总体规划的具体举措。国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护

建设活动的基本依据。《广州市国土空间总体规划（2021—2035年）》提出广州市的核心功能定位之一是全国先进制造业基地，要求完善现代化产业体系，改造提升传统产业，培育壮大新兴产业，布局建设未来产业，建设若干产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的先进制造业集群；集约利用，高质发展，引导战略性新兴产业、先进制造业集群式分布，实现国土空间高效高质利用。

本项目地块拟调整用地性质为一类工业用地，用于发展航空维修产业。地块通过用地性质调整，聚焦航空维修领域的高端化、智能化发展，为民航产业的高价值延伸提供了土地资源，既遵循国土空间规划提出的“集约用地”“盘活存量”“提高土地产出水平”等要求，又通过后期开发同步提升土地利用效率与产业质效。因此，项目实施有利于盘活土地资源，促进区域产业功能优化和先进航空制造业产业集群形成，是落实规划要求的具体举措。

2.有利于构建现代临空产业体系，推动广州北部增长极建设，助力广州市高质量发展。2024年3月，16届63次广州市政府常务会议审议通过《广州北部增长极（含空港经济区）产业发展规划（2023—2035年）》，力争用10年左右时间，将北部增长极建成具有全球影响力的国际开放枢纽。推动北部增长极从“交通枢纽”向“经济枢纽”、再向“开放枢纽”迭代升级，助力广州向海而兴、向空而强。

在发展目标方面，《规划》分阶段提出到2030年和2035年的目标值。到2030年，广州白云国际机场力争全面实现10分钟空铁旅客联运、半小时直达广州中心城区、佛清肇以及一小时湾区轨道

交通全覆盖，北部增长极辐射能力覆盖到中南、西南地区，国际航空开放枢纽能级显著提升。

到 2035 年，白云机场旅客吞吐量力争达到 1.4 亿人次、货邮吞吐量力争达到 500 万吨，广州北站、白云站客流量均突破 4000 万人次，广州国际港集装箱到发运量 1380 万吨。建立完善的现代化空铁枢纽产业体系，形成超 3000 亿级的临空产业集群，北部增长极 GDP 占全市总量比重力争提升到 20%左右。

广州空港经济区作为北部增长极的重要支点，将围绕枢纽打造高水平产业发展高地，但目前发展面临“港大、产弱、城小”的现实问题，本次收储用地均位于广州空港经济区范围内，现状主要村居、村集体物业和厂房和空地、荒地为主，后续规划以工业仓储用地为主，重点发展航空维修战略核心航空产业。通过本项目的收储，可以释放现状低效用地，为临空经济区“4 3 4”现代临空产业体系构建提供用地保障，助力临空经济区在全球航空产业链中占据更重要的位置，形成具有持续竞争力的产业生态，最终实现从航空枢纽到航空经济高地的能级跃升，同时促进临空经济区高质量发展、辐射带动粤北地区融入大湾区。

3.有利于促进用地成片连片开发，加快产业协同布局。本项目收储可促进统筹规划利用，有效优化空间布局。同时通过空间上的紧密衔接，缩短产业链上下游协作距离，降低企业运营成本，强化产业集聚效应。

此外，连片开发便于统一规划建设道路、市政管网、环保设施等公共配套设施，有利于提升区域基础设施承载能力，为产业集群发展提供坚实支撑，有利于加速航空枢纽核与航空维修制造区的功

能融合，推动临空经济示范区产业协同效能充分释放，为区域产业高质量发展筑牢空间基础。

4.有利于提升片区基础设施水平，改善产业发展和人居环境。由于机场起降影响，机场噪音线下不可避免地存在噪音，对居民生活有较大影响。本项目地块一位于机场北飞机跑道2公里范围内，现状约有295户村居，均位于机场75分贝噪音影响范围内，通过本项目实施，在土地储备用地外为上述村民统筹至安置区居住，可有效改善居民居住环境，集中提供优质居住配套，为村民提供完善的公共活动空间、充足的开敞绿地，提高村民生活品质。

目前，空港经济区范围内国有和村集体用地交错，村居和村级工业园区、国有旧厂、新城等间隔分布，难以统筹整体开发片区基础设施，本次项目储备有利于完善空港经济区航空枢纽和内部道路体系，改善交通条件，提高产业基础设施水平；用地的收储也为片区内道路贯通、土地整体统筹开发利用等提供良好条件。

总体而言，广州空港经济区是支持广州经济增长，辐射粤北地区的重要支点，实施本项目地块土地储备项目是实现广州市国土空间总体规划的具体举措；有利于构建现代临空产业体系，推动广州北部增长极建设，助力广州市高质量发展；有利于促进用地成片连片开发，加快产业协同布局；有利于提升片区基础设施水平，改善产业发展和人居环境。因此，项目的建设是必要的。

（二）经济效益分析

本项目的实施一是可以促进要素资源优化，为经济结构升级和转型、产城融合提供要素资源保障，促进经济可持续发展；二是增加地方税收，项目供地后获取土地出让收入，在扣除出让的政策性

成本后，可获得财政收益，后续开发建设引进产业开发企业后还可持续带来财政税收收益，促进周边企业和居民增收。三是可以增加就业，在项目实施过程中可使用当地农民劳务工，开展项目建设等工作，项目实施后将增加就业岗位，利于促进当地就业率提升，增加当地劳务收入。

（三）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

开展本项目地块土地储备项目有利于释放空港经济区内用地，促进空港经济核心区内民航产业的高价值延伸，有利于与周边功能片区有机融合、互动发展，形成具有城市功能的空港经济区，实现空港门户功能的全面提升。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据项目实施计划，本项目投资估算总额 22,292.44 万元，包括土地收储成本 18,872.44 万元和债券利息 3,420.00 万元（按照 18,000 万元、10 年期、发行利率 1.9%测算）。

（二）资金筹措方案

1.政府财政资金：4,292.44 万元。

2.地方政府债券资金筹措：18,000 万元。

2026 年之前已安排资金 0.00 万元。

计划发行专项债券资金 18,000 万元，债券期限 10 年，票面年利率暂按照 1.9%计算，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。其中 2026 年计划发行金额 18,000 万元，本次发行金额 18,000 万元（债券名称为：2026 年广东省政府专项债券（四十二期））。

表 4 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	
			财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次申报金额	计划以后申报金额
合计	22,292.44	0	4,292.44	0	0	0	18000	0
2026 年及以后	22,292.44	0	4,292.44	0	0	0	18000	0

（三）项目实施安排

2025 年 12 月 31 日前，土地储备实施方案报市政府批复并印发实施。启动详细规划调整工作。预计 2026 年 11 月前，推动土地供应。

（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	2026 年计划用款金额	以后年度计划用款金额
22,292.44	0	18,171.00	4,121.44

2026 年申请的专项债券拟用于收地款和前期土地开发费用等。

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

根据土地价格预测数据，项目对应的土地出让收入为 28,500.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 25,755.10 万元。

表 6 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,500.00
1	可出让的土地面积	公顷	14.28
2	土地均价	万元/公顷	1,996.24
二	土地扣减项目	万元	2,744.90
1	四项基本政策成本	万元	1,774.61
2	其他政策性成本	万元	970.29
三	用于资金平衡相关收益	万元	25,755.10

注：

1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

2.项目成本及融资成本

表 7 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
2026 年	10	18,000.00	3,420.00	21,420.00
合计		18,000.00	3,420.00	21,420.00

(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：1.20，具体是：专项债券融资本金 18,000 万元，利息 3,420.00 万元，本息合计 21,420.00 万元，土地相关收益 25,755.10 万元，本息覆盖倍数为 1.20，满足不小于 1.2 的控制要求。

表 8 项目专项债券融资还本付息表

单位：万元

年度	借贷本息支付			土地相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	0.00	171.00	171.00	25,076.10
2027 年	0.00	342.00	342.00	
2028 年	0.00	342.00	342.00	
2029 年	0.00	342.00	342.00	
2030 年	0.00	342.00	342.00	
2031 年	0.00	342.00	342.00	
2032 年	0.00	342.00	342.00	
2033 年	0.00	342.00	342.00	
2034 年	0.00	342.00	342.00	
2035 年	0.00	342.00	342.00	

年度	借贷本息支付			土地相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2036 年	18, 000. 00	171. 00	18, 171. 00	
合计	18, 000. 00	3, 420. 00	21, 420. 00	
本息覆 盖倍数	1. 20			

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目按照资金募集计划，2026 年专项债券需求为 18,000 万元，期限为 10 年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，预计债券存续期本息累计 21,420.00 万元。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。

（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

广州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机制，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

广州市规划和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。

广州市土地开发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。

广州市土地开发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，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款。具体控制措施如下：

（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控项目的变现情况，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）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。

（二）还款保障措施

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。