

鱼珠车辆基地场站综合体及周边用地（新增土 储）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	7
（三）项目基本信息	11
（四）项目立项情况或实施依据	13
（五）项目主体	16
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	18
（一）重要性分析	18
（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	19
（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	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	25
七、其他需要说明事项	26

一、项目基本情况

鱼珠车辆基地场站综合体及周边用地（新增土储）位于广州市黄埔区西南侧，紧邻鱼珠湾商务区和金融城等重点片区，东至中山大道，南至黄埔大道支线，北至塘口南路，为发挥轨道交通产业带动优势，该项目收储后拟建设全新数智化、绿色化轨道交通车辆段项目，包括停车列检库、调度指挥大楼、司机公寓等，同时复合利用实现盖上海住开发，打造轨道交通产业社区。鱼珠车辆基地场站综合体位于广州市珠江高质量发展带与活力创新轴交点、海丝城综合性城市中心西侧，但由于建成时间早，面临设施老化、效能下降等问题，现状用地价值与区域价值不匹配，符合《广州市低效用地再开发模式路径工作指引（试行）》提出的低效用地再开发条件。。

（一）项目所处区域财政经济情况

1.广州市财政经济情况

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。2023 年末，广州市常住人口 1882.70 万人，城镇化率达 86.76%。

2023-2025 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1928.90 亿元、1954.70 亿元、2183 亿元，政府性基金收入分别为 1588.80 亿元、1281.70 亿元、1000 亿元，财政收入保持较高水平。广州市 2023-2025 年财政经济数据如下：

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
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。

2. 黄埔区财政经济情况

黄埔区深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻落实习近平总书记对广东、广州系列重要讲话和重要指示精神，聚力抓好经济建设中心工作和高质量发展首要任务，作为广州实体经济主战场、科技创新主引擎，持续以创新驱动彰显发展韧性，领跑全市先进制造业和科技创新发展。根据广州市地区生产总值统一核算结果及黄埔区 2024 年经济运行情况通报，2024 年黄埔区地区生产总值 4380.2 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.8%，增速位居全市前列，总量稳居全市第二，工业实力、科创能力跻身全国先进行列。其中，第一产业增加值 2.1 亿元，占比 0.05%，城市化

进程持续深化；第二产业增加值 2218.5 亿元，同比增长 6.5%，以先进制造、生物医药、集成电路等高端产业为核心，工业主导地位凸显；第三产业增加值 2159.6 亿元，同比增长 5.2%，生产性服务业与制造业深度融合，成为产业升级重要支撑，实体经济压舱石作用持续筑牢。

改革动力持续迸发，营商环境创新标杆效应凸显。深化国资国企改革，区属国企聚焦主责主业实施战略性重组、专业化整合，重点围绕产业投资、园区运营、科技创新等领域提质增效，2024 年区属国企总资产突破 3000 亿元，持续保持稳健增长态势，为区域产业发展注入强劲动能。深化营商环境改革，作为广东省首批营商环境改革试点，出台“颠覆性 10 条”“工业快批”3.0 等专项政策，聚焦先进制造、生物医药等重点领域强化扶持，依托“黄埔服务”品牌优化政务服务流程，推行“引进即筹建、拿地即动工、竣工即投产”模式，精减项目 50%申报材料，平均压缩 60%审批时限，企业开办全流程“1 天办结”落地见效。创新推行产业链关联企业“联合拿地、联合建楼”模式，遴选 5 个产业园区作为专精特新产业用房试点，总建筑面积约 150 万平方米，赋能产业空间高效利用。落实大规模减税降费政策，全年为企业减负超 50 亿元，通过“投贷联动”“政银企”对接会等形式为中小微企业注入金融活水，投放专项贷款超 20 亿元。作为全国唯一经国务院批准的知识产权运用和保护综合改革试验区域，2024 年发明专利授权量达 2.2 万件，占全市比重超 30%，知识产权创造、运用、保护能力居全国经开区首位，“工业快批”改革等 8 项工作获市政府督查激励，市场主体活力持续迸发。

综合城市功能持续优化，湾区枢纽能级显著跃升。高质量完成区级国土空间总体规划编制，重点推进广州科学城、中新广州知识城、广州海丝城等片区控规优化，全年完成控规优化项目 22 个，通过弹性出让、带规划方案出让等方式保障重大产业项目用地需求，累计弹性出让工业用地 50 宗，有效减轻企业拿地资金压力。城市更新精准发力，聚焦老旧小区改造和产业园区提质增效，2024 年完成老旧小区改造 28 个，惠及居民 7900 余户，改造质量位居全市前列；推动存量产业园区升级改造，释放产业发展空间超 80 万平方米，为新兴产业落地提供坚实保障。交通枢纽功能持续强化，加快推进高铁黄埔站综合交通枢纽建设，打造辐射大湾区的标杆性枢纽，建成后可实现 20 分钟直达广深两大机场，30 分钟通达深圳、珠海市区；现有地铁在营站点 29 个，构建起“地面+地下+城际”立体交通网络，联动周边区域形成便捷通勤圈。依托珠江黄金岸线和广州国际生物岛生态资源，推进滨江景观带和生态廊道升级，联动科学城商圈、知识城核心商圈形成高品质城市公共空间，城市形象与宜居度同步提升，获评全市生态宜居标杆城区。

平台“强”的功能加速集聚，产业载体能级领跑全市。作为同时拥有国家级高新区（广州高新区）、中新广州知识城、广州国际生物岛等重大战略平台的核心城区，平台集聚效应持续放大。广州科学城聚焦先进制造、新一代信息技术等产业，实现营收 9800 亿元，集聚了全市 65% 的集成电路企业、45 家世界 500 强企业投资项目，粤芯半导体、视源股份等一批龙头企业扎根发展，成为华南地区先进制造业核心承载区。中新广州知识城加快建设广州颠覆性技术创新园，规划建设面积约 40 万平方米，计划总投资 30 亿元，2024

年新增科创企业 320 家，孵化培育高新技术企业 186 家、专精特新企业 120 家。广州国际生物岛聚焦生物医药产业，集聚企业超 1100 家，落地广州首个医疗器械概念验证中心，11 个产品入选广州市首批创新药械产品目录，数量约占全市一半，逐步形成“科技研发在生物岛、成果转化在科学城、生产制造在知识城”的产业格局。2024 年一季度 112 个重大项目集中动工，总投资约 839 亿元，全年新落地招商项目 210 个，其中总部型项目 32 个，投资总额 1380 亿元，出让产业用地 35 宗，新开工产业项目 52 个、完工 48 个，完工项目数同比增长 14%，产业载体承载能力持续提升。

产业“优”的生态加速成形，新质生产力支撑强劲有力。坚持产业第一、创新驱动，构建起“先进制造业为主体、战略性新兴产业为引擎、生产性服务业为支撑”的现代化产业体系，制造业当家地位持续巩固。2024 年战略性新兴产业增加值增长 7.1%，占 GDP 比重达 28.5%，较上年提高 2.1 个百分点，新质生产力加速形成强劲支撑。其中生物医药产业表现突出，集聚企业 4800 家，规上工业产值占全市 57%，每年新增新药临床批件近百张，占全市 90%以上，连续 4 年位居全省第一；数字经济核心产业增加值超 900 亿元，占全市比重达 22%，集成电路、新型显示等产业集群规模位居全国前列。现代商贸业提质增效，2024 年商品销售总额达 5860 亿元，同比增长 3.2%，集聚 2 家千亿级、6 家百亿级商贸企业，黄埔综保区进出口额达 303.11 亿元，同比增长 19.9%，外贸发展势头强劲。科技创新成果丰硕，全社会研发投入占 GDP 比重达 6.27%，位居全国经开区首位，集聚广州实验室、大湾区国家技术创新中心等国家级重点实验室 23 家、新型研发机

构 32 家，生物医药领域国家、省、市级研发机构数量达 375 家，科技成果转化合同金额达 420 亿元。成功举办生物医药产业专场展会、颠覆性技术创新论坛等高端活动，引入百济神州新生产基地、黑格科技 3D 打印数字化智造中心等优质项目，一批科创载体建成投产，“基础研究—技术攻关—成果转化—产业化集群化”全周期一体化支撑体系持续完善，产业创新生态不断优化。

（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，瞄准国际先进水平提高产业发展水平，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。

规划提出越秀区东强城市核心，与天河、海珠等共塑广州中央活力区，依托粤港澳大湾区生命健康产业创新区、黄花岗科技园等，建设东风路总部经济产业带、环市路数字经济创新带，加快集聚总部经济、医疗、数字服务等高端要素；西育历史名城，强化历史文化资源保护利用，展现千年商都特色，提升发展“广州传统中轴线”，推动建设北京路文商旅融合发展示范区；北推高铁入城，**结合广州火车站升级改造**，打造现代商务会展区；南融珠江发展，建设海珠广场文化金融 CBD 和国家产融合作试点区，构建沿江路创新金融集聚带，推动珠江沿岸高质量发展。。

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. 《广州市黄埔区国土空间总体规划（2021-2035年）》

黄埔区是广州产业发展增长极、湾区科技创新主引擎、海丝国际合作先行区、具有全球影响力的国家知识中心、东部中心重要承载区，是广州实体经济主战场、改革开放主阵地，更是展示广州开拓进取、锐意创新精神的重要窗口。《规划》实施要完整准确全面

贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，围绕高质量发展首要任务和构建新发展格局战略任务，发挥好全国先进制造业基地重要承载区、国际交往中心城市重要承载区、新型国际贸易枢纽等核心功能，筑牢“新广州”城市发展脊梁。

发展定位之一是科创制造融合型核心城区。依托中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城、广州国际生物岛等高能级战略平台，联动广州人工智能与数字经济试验区、南沙科学城等周边片区，深度参与粤港澳大湾区环珠江口 100 公里“黄金内湾”核心引擎建设，重塑大湾区创新智造空间格局，持续提升城市空间品质和人居环境质量，高标准配套高端医疗、优质教育、文化体育、生态休闲等复合功能服务设施，强化城市核心服务功能培育。充分发挥广州实验室、粤港澳大湾区国家技术创新中心等重点平台优势，聚焦先进制造、生物医药、集成电路等核心产业，打造创新驱动、产城协调、绿色低碳、宜居宜业宜游的现代化国际化科创智造城区。规划提出围绕“一带、双廊，三城一岛”空间发展格局（“一带”为珠江高质量发展带“黄金岸线”，“双廊”为科技创新走廊、产业创新走廊，“三城一岛”为中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城、广州国际生物岛），高标准建设先进制造业集聚区、科技创新示范区、海丝国际合作先行区等重大发展平台，推动产城融合、城乡融合深度发展，厚植高质量发展根基，加快建设高质量发展典范城区，为广州加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”，在“大干十二年、再造新广州”中走前列、当尖兵作出更大贡献。

（三）项目基本信息

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

表 2 项目基本信息

序号	地块名称	位置	面积（公顷）
1	鱼珠车辆基地场站综合体及周边用地（新增土储）	位于广州市黄埔区西南侧，紧邻鱼珠湾商务区和金融城等重点片区，东至中山大道，南至黄埔大道支线，北至塘口南路	13.45
合计			13.45

1.项目背景

2024 年 12 月，为进一步落实《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）有关部署，经市土地管理委员会 2024 年第八次会议同意，广州市规划和自然资源局印发了《广州市支持低效用地再开发惠企利民促进经济社会发展若干措施（试行）》及《广州市低效用地再开发模式路径工作指引（试行）》等 11 个指引（穗规划资源字〔2024〕26 号），提出低效公共设施用地可通过政府收储模式实现低效用地再开发。

鱼珠车辆基地场站综合体位于广州市珠江高质量发展带与活力创新轴交点、海丝城综合性城市中心西侧，但由于建成时间早，面临设施老化、效能下降等问题，现状用地价值与区域价值不匹配，符合《广州市低效用地再开发模式路径工作指引（试行）》提出的低效用地再开发条件。为提升土地价值，实现鱼珠车辆基地从隔断性的市政基础设施向片区综合性服务中心转型，推动片区实现整体协同发展。

2.项目地理位置及收储范围

项目位于广州市黄埔区西南侧，紧邻鱼珠湾商务区和金融城等重点片区，东至中山大道，南至黄埔大道支线，北至塘口南路，距离地铁5号线、13号线、佛穗莞城际换乘站鱼珠站及地铁5号线三溪站均约500米，紧邻鱼珠湾商务区和金融城等重点片区，距离琶洲2公里、珠江新城8公里，区位优势明显。

本次拟申债收储范围为13.45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。具体操作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收回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收回收购存量闲置土地，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”试点工作实施方案的通知》（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）

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.落实国家及地方政策要求，打造低效用地再开发标杆。项目严格遵循自然资源部低效用地再开发试点部署及广州市相关政策要求，探索市政基础设施类低效用地的收储、改造与综合开发路径，可为全国、全市同类轨道交通低效用地再开发提供可复制、可推广的实践经验。

2.契合广州城市东进战略，激活东部片区核心发展动能。项目地处珠江高质量发展带与活力创新轴交点，是广州东进的关键节点，通过收储开发破解现状用地价值与区域定位不匹配问题，补齐东部片区城市功能短板，强化与鱼珠湾商务区、金融城等重点片区的联动，助力广州城市空间布局优化。

3.盘活轨道交通低效存量用地，升级 TOD 综合开发模式。通过联动双岗停车场腾挪空间，实现鱼珠车辆基地上盖开发，打破传统轨道交通场站的功能隔断，探索“轨道交通 + 场站综合体 + 产城融合”的开发新模式，推动轨道交通设施从单一市政功能向复合城市功能转型，实现轨道交通与城市开发的良性互动。

（二）经济效益分析

本项目通过低效轨道交通用地收储再开发，有效盘活土地资源，大幅提升土地利用效率与资产价值，实现良好的资金平衡与稳健投资回报。项目开发将显著带动片区土地增值，激活周边商业、居住与服务产业活力，强化区域经济集聚效应，为城市更新与财政增收提供长效支撑，同时以高品质综合开发带动就业增长、完善城市功能，形成土地高效利用、经济持续增效、城市品质提升的良性循环。

（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一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

项目推动鱼珠车辆段更新改造，优化地铁 5 号线、13 号线运营效率，提升轨道交通服务能力；同步开展市政道路建设、管线迁改等工作，配合鱼珠隧道通车完善东部片区交通路网，缓解区域交通压力，提升城市综合交通与基础设施服务水平。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

项目总投资 407,689.00 万元，包括土地收储成本 342,823.00 万元和债券利息 64,866.00 万元（按照 341,400.00 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：66,289.00 万元。

2.地方政府债券资金筹措：341,400.00 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 341,400.00 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 120,000 万元，本次发行金额 120,000 万元（债券名称为：2026 年广东省政府专项债券（四十二期）），2027 年计划发行 221,400 万元。

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	407,689.00	0	66,289.00	0	0	0	120000	221400
2026 年及以后	407,689.00	0	66,289.00	0	0	0	120000	221400

（三）项目实施安排

2026 年 4 月前，督促土地权属人同步开展地块的土地整理、土地污染调查等工作；完成土地储备实施前期情况核查并将本实施方案报市政府审批。

2026 年 5 月前，与权属人签订收储协议，完成一期土地出让。

2026 年 7 月及以后，有序组织地块分期出让。

按照全生命周期土地储备工作指引的要求，同步开展各项基础设施和配套设施建设工作。

（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
407,689.00	0	121,140.00	286,549.00

2026 年申请的专项债券拟用于土地征收、前期土地开发、及土地储备相关的费用支出等。

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 562,487.00 万元，扣除 52,808.06 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 509,678.95 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	562,487.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.45
2	土地均价	万元/公顷	41,820.59
二	土地扣减项目	万元	52,808.06
1	四项基本政策成本	万元	46,322.39
2	其他政策性成本	万元	6,485.67
三	用于资金平衡相关收益	万元	509,678.95

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	120,000.00	22,800.00	142,800.00
2027 年	10	221,400.00	42,066.00	263,466.00
合计		341,400.00	64,866.00	406,266.00

(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：1.25，具体是：专项债券融资本金 341,400.00 万元，利息 64,866.00 万元，本息合计 406,266.00 万元，土地相关收益 509,678.95 万元，本息覆盖倍数为 1.25，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

金额单位：人民币万元

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	1,140.00	1,140.00	509,678.95
2027 年	0.00	4,383.30	4,383.30	
2028 年	0.00	6,486.60	6,486.60	

年度	借贷本息支付			土地相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2030 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2031 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2032 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2033 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2034 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2035 年	0.00	6,486.60	6,486.60	
2036 年	120,000.00	5,346.60	125,346.60	
2037 年	221,400.00	2,103.30	223,503.30	
合计	341,400.00	64,866.00	406,266.00	
本息覆盖倍数	1.25			

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，专项债券需求为 341,400.00 万元(其中 2026 年需求 120,000.00 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 406,266.00 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管项目的变现情况，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。