

广棠片区（第二期） 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	1
（一）项目所处区域财政经济情况	1
（二）本地社会发展规划分析	3
（三）项目基本信息	9
（四）项目立项情况或实施依据	10
（五）项目主体	13
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	15
（三）社会效益分析	16
三、项目资金筹措方案及使用计划	16
（一）投资估算	16
（二）资金筹措方案	16
（三）项目实施安排	17
（四）资金使用计划	17
四、项目收益与融资平衡情况	18
（一）项目预期收益	18
（二）融资收益平衡情况	19
五、专项债券管理	20
（一）债券资金概况	20
（二）债券资金管理	20
（三）职责分工	21
六、项目风险控制	22
（一）潜在风险及控制措施	22
（二）还款保障措施	22
七、其他需要说明事项	22

一、项目基本情况

广棠片区（第二期）位于天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路。作为天河智谷“湾区科创城区”核心载体，于2020年整体纳入天河高新技术产业开发区，获批为省级高新技术产业开发区，项目南承广州国际金融城、北接天河智慧城、西连环五山创新策源区，是串联天河“一芯一带两轴”空间格局的关键节点。根据2024年5月广州市政府批复的《天河智谷广棠片区控制性详细规划》，片区规划科研、商业、医疗等多元用地，并配套车陂涌湿地公园等生态设施，将着力打造“科创研发+生态宜居”的产城融合新样板，为天河区加快构建“12126”现代产业体系提供空间结构支撑。。

（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.天河区财政经济情况

本项目位于广东省广州市天河区，天河区位于广州市中心城区东部，面积 137.38 平方公里，下辖 21 个行政街，常住人口 224 万，是广州市新城市中心区、广州“三脉、三轴、三核”战略布局的链接点和枢纽点，也是粤港澳大湾区现代服务业核心承载区、科技创新高地和高端商务集聚地，更是广州市经济、科学、文化中心，拥有天河中央商务区、天河路商圈等核心发展平台，集聚了大量世界五百强企业和金融机构，同时也是广州高等教育中心，集聚了全市众多高校资源。

天河区第一产业方面依托都市农业资源，推动农业与现代服务业融合发展；第二产业方面有高端制造业、现代都市工业等支撑，形成特色产业集群；第三产业方面拥有中国金融生态区、全国现代服务业集聚区、国家数字经济创新发展试验区核心区等资质，此外，天河区还凭借一流的营商环境和创新实力，成为区域发展的排头兵，经济总量连续 18 年领跑全市。

面对复杂多变的经济环境、产业转型升级压力及市场竞争加剧等多重挑战，天河区始终坚持稳中求进工作总基调，全力以赴推动稳增长政策发力见效，在数字经济、现代服务业等新动能持续赋能的支撑引领下，全年全区经济稳健运行，产业结构持续优化，创新活力不断迸发，高质量发展迈出坚实步伐。2024 年天河区实现地区生产总值 6614.69 亿元，同比增长 2.1%。其中，第一产业增加值 2.16 亿元，同比下降 30.7%；第二产业增加值 561.23 亿元，同比增长 10.3%；第三产业增加值 6051.30 亿元，同比增长 1.5%。第一、二、三次产业增加值的比例为 0.03:8.48:91.48。人均地区生产总值 29.52 万元，增长 1.6%。

（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。

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，加快金融城一鱼珠第二 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. 《广州市天河区国土空间总体规划（2021-2035年）》

《广州市天河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，是一定时期内天河区空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是对天河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，更是支撑天河区扛起广州“中流砥柱、硬核实力、能级象征”责任担当，在中国式现代化建设广州实践中勇当尖兵的空间保障。

世界级城市客厅：依托天河中央商务区、天河路商圈两大核心平台，整合珠江岸线、华南国家植物园等生态人文资源，打造集高端商务、国际消费、文化展示、生态休闲于一体的世界级城市客厅，彰显广州作为国家中心城市形象气质，成为粤港澳大湾区高端要素集聚的核心窗口和城市形象展示的核心载体。

数字经济和总部经济集聚区：深入实施数字经济引领战略，聚焦人工智能、数字金融、工业互联网等核心领域，依托广州国际金融城、天河智慧城等重点园区，集聚一批世界五百强企业总部、行业龙头企业和数字经济标杆企业，构建“总部引领、数字赋能、多

元协同”的产业发展格局，打造全国领先的数字经济和总部经济高地，助力广州建设数字经济创新发展试验区核心区。

老城市新活力引领区：以“百千万工程”为牵引，深入推进城中村改造和老旧小区更新，分类施策推进 22 条城中村、27 个改造项目，统筹推进冼村、长湴村等重点片区开发建设，完善教育、医疗、养老等公共服务配套，推动城市功能迭代升级。传承岭南文化脉络，活化利用历史文化遗产，塑造拥山滨江的花城标志景观，实现老城市焕发新活力、展现新面貌。

教育文化和科技创新中心重要承载区：依托环五山创新策源区、华南理工大学、暨南大学等高校科研资源，整合各类创新平台，构建产学研深度融合创新联合体，推动教育、科技、产业高效协同发展。聚焦高端专业服务业、数字科创等领域，培育一批具有核心竞争力的创新主体，打造粤港澳大湾区科技创新的重要引擎和教育文化交流的核心枢纽。

国际消费中心城市核心区：立足天河路商圈、金融城东区等核心商圈，提升高端商业载体品质，培育新型消费业态，推动文商旅深度融合，打造集购物、休闲、文化、体验于一体的国际消费目的地。优化消费空间布局，完善交通接驳和配套服务，提升消费便利度和体验感，助力广州建设国际消费中心城市。

现代服务业创新发展引领区：聚焦金融、商务、法律、会展等高端现代服务业，推动产业高端化、智能化、绿色化转型，完善现代服务业产业生态。依托天河中央商务区的辐射带动作用，强化与粤港澳大湾区各城市的服务业协同，打造全国现代服务业创新发展

的标杆，彰显天河作为华南地区高端专业服务业辐射能级最强区域的核心优势。

现代都市工业集聚区：坚持制造业当家，以新质生产力为引领，聚焦高端装备制造、电子信息、生物医药等都市工业领域，推动传统产业升级和新兴产业培育，依托重点园区打造特色产业集群。推动工业与现代服务业深度融合，优化都市工业空间布局，实现都市工业规模化、集约化发展，筑牢高质量发展的产业根基。

国家植物园城园融合示范区：依托华南国家植物园核心资源，完善城园融合体系，建设“火龙凤”三山翠环、珠江高质量发展城园融合绿美带等生态载体，构建“公园城区·绿美天河”生态格局。健全四级公园体系，推进生态修复和生物多样性保护，发展生态文旅、休闲康养等业态，推动生态优势转化为发展优势，打造美丽中国的岭南人居典范。

（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	广棠片区（第二期）	天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路	9.22
合计			9.22

1.项目背景

天河聚焦“12126”现代产业体系，结合当前人工智能与具身智能产业蓬勃发展的态势，紧紧围绕打造广州首个万亿能级城区、建设现代化科创强区目标全力推动广棠片区经济高质量发展，亟需在广棠片区谋划成片连片的新型科创空间，引入重点科

创项目，夯实产业优势，拟实施的土地收储项目已纳入专项债券申报计划，收储后可直接带动区域产业能级提升、助力科创产业集群发展。

本项目已纳入《广州市规划和自然资源局关于印发广州市土地储备三年（2026-2028年）滚动计划和2026年度土地储备计划》。

2.项目地理位置及收储范围

广棠片区（第二期）项目位于天河区中部、天河智谷西侧，北至北环高速，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路。项目用于推进天河智谷片区建设发展，计划开展科研、商业、医疗等项目，重点用于打造湾区新质生产力阵地，加速壮大人工智能、数字经济等战略性新兴产业集群，形成开放、共享、融合的湾区科创城区。

本次拟申债收储范围为 9.22 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收回收购存量闲置土地为主，优先收回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

拟收储的广棠片区是天河智谷“湾区科创城区”核心载体，2020年随天河智谷整体纳入省级高新技术产业开发区，南承广州国际金融城、北接天河智慧城、西连环五山创新策源区，是串联天河“一芯一带两轴”空间格局的关键节点。拟收储片区将依托天河智谷科创发展机遇，拓展科创产业发展空间，推动人工智能、数字经济等战略性新兴产业集聚，完善生态与公共服务配套，促进零散地块向连片科创空间过渡，将片区打造成“科创研发+生态宜居”的产城融合新样板，为天河区构建“12126”现代产业体系提供坚实空间支撑。

（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，通过连片收储整合零散土地资源，盘活存量土地，为科创产业落地、产城深度融合提

供要素保障，推动区域经济高质量可持续发展；二是增加地方财政收益，项目供地后可获取土地出让收入，在扣除出让政策性成本后，可获得稳定财政收益，后续引进科创企业、布局产业项目后，还可持续带来税收收益，带动周边产业增值和居民增收；三是可以带动就业增长，在土地收储、前期开发过程中可优先使用当地劳务人员，开展征地配套、场地整理等工作，项目建成后，科创产业项目落地将新增大量就业岗位，助力提升区域就业率，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。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

项目总投资 75,578.26 万元，包括土地收储成本 64,140.64 万元和债券利息 11,437.62 万元（按照 60,198 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：15,380.26 万元。

2.地方政府债券资金筹措：60,198 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 60,198 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 51,167 万元，本次发行金额 51,167 万元（债券名称为：2026 年广东省政府专项债券（四十二期）），2027 年计划发行金额 9,031 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	
		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	本次申报 金额	计划以后 申报金额
合计	75,578.26	0	15,380.26	0	0	0	51,167	9,031
2026 年 及以后	75,578.26	0	15,380.26	0	0	0	51,167	9,031

（三）项目实施安排

拟 2026 年完成收储并出让。

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，具体工作进度将根据项目实际情况推进。

（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
-------	----------	------------------	----------------

75,578.26	0	51,653.09	23,925.17
-----------	---	-----------	-----------

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 117,649.28 万元，扣除 14,165.40 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 103,483.89 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	117,649.28
1	可出让的土地面积	公顷	4.34
2	土地均价	万元/公顷	27,108.13
二	土地扣减项目	万元	14,165.40
1	四项基本政策成本	万元	12,554.91
2	其他政策性成本	万元	1,610.49
三	用于资金平衡相关收益	万元	103,483.89

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	51,167.00	9,721.73	60,888.73
2027 年	10	9,031.00	1,715.89	10,746.89
合计		60,198.00	11,437.62	71,635.62

(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：1.44，具体是：专项债券融资本金 60,198.00 万元，利息 11,437.62 万元，本息合计 71,635.62 万元，土地相关收益 103,483.89 万元，本息覆盖倍数为 1.44，大于 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	486.09	486.09	103,483.89
2027 年	0.00	1,057.97	1,057.97	
2028 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2029 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2030 年	0.00	1,143.76	1,143.76	

年度	借贷本息支付			土地相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2031 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2032 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2033 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2034 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2035 年	0.00	1,143.76	1,143.76	
2036 年	51,167.00	657.68	51,824.68	
2037 年	9,031.00	85.79	9,116.79	
合计	60,198.00	11,437.62	71,635.62	
本息覆盖倍数	1.44			

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 60,198.00 万元，其中 2026 年需求 51,167 万元，2027 年需求 9,031 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 71,635.62 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。