广棠片区（第二期）（天河区）

土地储备专项债券项目募投报告

项目单位：广州市天河区土地开发中心

主管部门：广州市规划和自然资源局天河区分局

区财政局：广州市天河区财政局

日期：2026 年

目录

一、项目基本情况..... 2
二、项目实施重要性和经济社会效益分析..... 10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....12
四、项目收益与融资平衡情况.....14
五、专项债券管理.....20
六、项目风险控制.....25
七、其他需要说明事项..... 27

一、项目基本情况

广棠片区（第二期）（天河区）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

2023年至2025年，广州市天河区实现地区生产总值分别为6,215.72亿元、6,551.26亿元、6,614.69亿元、7,017.18亿元；一般预算收入分别为82.77亿元、86.16亿元、91.25亿元，政府性基金收入分别为79.78亿元、85.07亿元、39.58亿元，政府性基金支出分别为37.34亿元、45.90亿元、71.23亿元。2023-2025年天河区财政经济情况如下表:

表1：2023-2025年天河区财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	6551.26	6614.69	7017.18
一般预算收入（亿元）	82.77	86.16	91.25
政府性基金收入（亿元）	79.78	85.07	39.58
其中：国有土地出让收入（亿元）	79.29	46.15	37.42
政府性基金支出（亿元）	37.34	45.90	71.23
其中：国有土地出让支出（亿元）	24.98	19.06	20.21

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.社会发展规划和行业相关规划

（1）《广州市城市更新专项规划（2021—2035 年）》

2024 年 1 月 9 日，广州市人民政府批复同意《广州市城市更新专项规划（2021—2035 年）》。城市更新、城中村改造专项规划是广州市对存量空间的重构，是存量土地时代国土空间规划体系的重要专项规划，向上衔接《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，落实城市战略目标、国土空间格局、规划分区、重大基础设施等，提出城市更新、城中村改造的目标、规模、分区分类分步策略，向下传导城市发展战略意图，积极稳步引导城市更新、城中村改造，在全面支撑“制造业立市”、协同促进历史生态保护、强化公共基础设施供给等方面发挥积极作用。规划要去充分发挥规划引领作用，按照《专项规划》确定的目标和时序，分区引导、分类施策，积极稳步高质量推进广州市城市更新、城中村改造，落实城市发展战略，持续优化城市结构，推动经济社会发展。

为解决城市增量预留空间日益稀缺的问题，《专项规划》统筹新增用地与存量用地资源配置，规划至 2025 年，累计推进城市更新约 130 平方公里（含城中村改造 70 平方公里）；至 2030 年，累计推进城市更新约 230 平方公里（含城中村改造 120 平方公里）；至 2035 年累计推进城市更新约 300 平方公里（含城中村改造 155 平方公里），通过微改造、混合改造、全面改造多种方式并举，推动低效存量土地的盘活再利用。

《专项规划》明确项目正负面清单，优先推进涉及“十四五”规划近期发展重点、历史文化保护、战略发展区域、重点功能片区、枢纽门户、交通干道等的城市更新项目，定时间表、路线图，按 2025、2030、2035 年度明确项目推进时序安排，避免短时间内大拆大建和“运动式”更新。对不符合“三区三线”、历史文化保护、城市环境总体规划等相关规划，或是大

范围涉及生态廊道、可能导致“田中城”等情况的城市更新项目，原则上不列为全面改造项目。

规划提出，一级分区优导向，分解传导国土空间总体规划以调整重构为主、结构性拓展为辅的空间发展模式，划分中心城区核心区、中心城区及周边城区、外围地区三片城市更新区域，优化人与自然和谐共生的美丽国土空间格局。其中，中心城区核心区中心城区核心区以整体焕发历史城区新活力为主，突出岭南文化中心地文脉价值。强调城市更新协同历史文化保护与活化，擦亮广州历史文化名城品牌；牵引消费升级，打造活力消费场所，支撑广州国际消费中心城市建设；顺应人民需求变化，优化重点地区环境品质，推进公共服务设施建设提质，改善人居环境。

（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。规划包括市域和中心城区两个层次。市域规划范围为广州市行政辖区内的陆域和海域空间。中心城区规划范围包括越秀、海珠、荔湾、天河四区全域，白云区北二环高速公路以南地区，黄埔区除九佛街道、龙湖街道、新龙镇以外地区，面积约 933 平方千米。

面向城市土地资源日益紧约、增量建设用地规模不足的发展现状，以“严控总量、盘活存量、精准调控、提质增效”策略为引领，将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，推动城市可持续发展。落实国土空间总体规划与“十四五”规划要求，平衡好增量空间与存量空间发展、土地收储与自主改造之间关系，统筹考虑土地市场供需平衡、新增住房市场容量等因素，把握土地供应与住房供应节奏，多路径综合测算广州城市更新改造总体规模。

以微改造、混合改造、全面改造多种更新方式并举，规划至 2025 年，累计推进城市更新约 130 平方公里，重点推进已批在建、已批未建的城市更新项目，涉及“十四五”重点项目、活力创新轴、重点功能片区启动区、综合交通枢纽、重要民生改善以及促进历史文化保护的城市更新项目，推动国家中心城市和综合性门户城市建设全面上新水平。

至 2030 年，累计推进城市更新约 230 平方公里，重点推进涉及南沙新区、东部中心、北部增长极、国家知识中心城、狮子洋增长极、从化绿色发展示范区、广佛高质量发展融合试验区、重点功能片区、重大基础设施、新城新产业区、生态修复以及乡村整治提升的城市更新项目，推动经济发展、科技创新、生态环境、社会治理、文化交往迈上新台阶。

至 2035 年，累计推进城市更新约 300 平方公里，重点推进涉及周边城区民生改善、外围地区乡村整治提升、新城新产业区的城市更新项目，推动社会主义现代化国际大都市建设，综合实力达到国际一流城市水平。

规划指出，优化居住用地布局，保障城镇居住用地供给，根据人口发展趋势和不同区域发展特征，优化居住用地供应结构和布局。引导新增居住用地优先在轨道交通站点、就业中心和公共服务中心周边布局，促进产城融合、职住平衡。控制人口密度过高、交通和公共服务承载力不足区域的居住用地供给。中心城区适度供应居住用地，增加保障性住房用地供给，改善老旧小区居住环境和品质。

2.规划政策符合性和必要性

本项目符合以上规划，天河区是广州核心区、也是经济增长的重要组成部分，实施本土地储备项目有利于推动老旧城区建设，用好城市更新的政策优势，实现更高质量区域协调发展，进一步释放低效存量用地，为天河区建设提供用地保障，创造更好的经济与社会发展条件，为广州高质量发展贡献力量。项目地块的储备是必要的。

（三）项目基本信息

本项目拟申债范围 6.5506 公顷，可出让面积为 4.34 公顷，收储范围位于天河区中部、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。土地规划用途为其他商务用地兼容商业用地、商业用地兼容商务用地、公园绿地等。实施内容具体如下表所示。

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）	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	6.5506
合计			6.5506

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）（天河区）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。

3.国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区四线”成果，储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内，收储用地均不涉及生态保护红线。

（四）项目立项文件或实施依据

本项目列入《广州市规划和自然资源局关于印发广州市2026年土地储备计划的通知》收储计划。

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，编制并审核项目募投报告，论证项目募投报告的可行性、合规性、合法性，包括纳入收回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”试点工作募投报告的通知》(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）项目实施单位

1.项目单位: 广州市人民政府征用土地办公室（广州市土地开发中心）和广州市天河区土地开发中心共同作为储备主体。登记信息如下:

表 4-1-1：项目责任主体情况表

单位名称	广州市天河区土地开发中心
统一社会信用代码	1244010645537544XD
单位住所	广州市天河区瘦狗岭 565 号
机构类型	事业单位
举办单位	广州市规划和自然资源局天河区分局
法定代表人	刘悦华
开办资金	1194 万元
经费来源	财政核拨
登记机关	广州市天河区行政审批局
职能范围	负负本区征用土地及拆迁手续，解决征地拆迁有关问题
有效期限	自 2021 年 09 月 24 日 至 2026 年 09 月 23 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路。

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

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《土地储备管理办法》；

（3）《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号）；

（4）《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）；

（5）《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；

（6）《土地储备资金财务管理办法》；

（7）《广州市人民政府关于印发<广州市土地储备管理办法>的通知》（广州市人民政府办公厅秘书处2023年1月20日印发）；

（8）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

（9）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（10）《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（11）《广州市2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号）；

（12）《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知》；

（13）《广州市人民政府关于印发广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》。

2.项目投资总额

本项目总投资估算53,765.39万元，包括土地收储成本45,181.00万元和债券利息8,584.39万元（按照45,181.00万元、10年期发行利率、1.90%测算）。

（二）筹措方案

1.政府财政资金：8,584.39万元。

2.地方政府债券资金筹措：45,181.00万元。

2026年之前已安排资金0.00万元。

2026年计划申请专项债券资金45,181.00万元。其中本次计划发行专项债券资金45,181.00万元，债券期限10年，票面年利率暂按照1.90%计算，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。

表5：项目资金筹措表（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		
	投资估算	已到位金额	计划融资	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
合计	53,765.39						8,584.39				45,181.00		
2026年	53,765.39	-					8,584.39				45,181.00		-

（三）项目实施安排

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。本项目储备地块参照《广州市土地储备管理办法》等政策进行收储。场地围蔽、场地看管、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均纳入征地费用，对单项合同估算价达到招标条件的，按国家、省、市招投标相关法律法规有关规定进行招标或按政府采购规定执行。

本项目 2026 年启动收储，计划 2026 年完成地块收储以及土地整理，达到出让条件，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
53,765.39	-	45,700.58	8,064.81

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）项目预期成本收益

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地

出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1.预期土地出让收入

（1）测算背景与控制性规划条件：出让收入测算基于控规进行。按照收储募投报告，收储范围内土地规划用途为其他商务用地兼容商业用地、商业用地兼容商务用地、公园绿地等。收储范围内总收储面积 6.5506 公顷。

（2）土地出让价格预测：根据现行控制性详细规划。按照土地均价 27,108.13 万元/公顷进行测算。

2.项目成本费用

（1）项目土地出让成本

主要包括土地收储补偿费、土地储备综合开发费、土地储备前期费、预备费等。经测算，项目收储总投资约 4.5181 亿元。

3.项目预期收益

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 20,709.26 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 96,940.03 万元。

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	20,709.26
1	四项基本政策成本	万元	19,098.77
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	96,940.03

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

4. 国有土地收益基金=土地出让收入*1%

（2）专项债券应付利息估算：项目资金来源为财政预算资金，土地资产无抵押质押。计划发行专项债券 45,181.00 万元，2026 年计划发行 45,181.00 万元，债券期限 10 年，票面年利率按照 1.90%计算，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本，其中全生命周期内债券利息 8,584.39 万元，本息合计 53,765.39 万元。实际利息以债券发行确定的利率计算为准。

表 8：专项债券应付本息计算表（单位：万元）

年度		期初本金金额	本期新增	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2026	第 1 年		45,181.00		45,181.00	429.22	429.22
2027	第 2 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2028	第 3 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2029	第 4 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2030	第 5 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2031	第 6 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2032	第 7 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2033	第 8 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2034	第 9 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2035	第 10 年	45,181.00			45,181.00	858.44	858.44
2036	第 11 年	45,181.00		45,181.00	0.00	429.22	45,181.00
合计			45,181.00	45,181.00		8,584.39	53,765.39

3.项目损益情况

项目收储范围由天河区土地开发中心实施收储，计提市重大基础设施项目建设资金后，按市区投资比例进行土地出让收入分配，所有成本和政策性计提按照市区投资比例承担。通过对项目收入的合理假设与预测，依据有关政策，考虑土地出让成本后，预期土地出让收入 117,649.28 万元，土地出让的规费和政策性基金成本为 20,709.26 万元，预期可以用于偿付专项债券本息的土地出让收益 96,940.03 万元。

表 9：项目土地出让收益测算表（单位：万元）

序号	项目变动因素	按土地出让收入100%预测	按土地出让收入90%预测	按土地出让收入80%预测
1	土地出让收入	117,649.28	105,884.36	94,119.43
2	土地收储成本	45,181.00	45,181.00	45,181.00
3	土地收储专项债券利息	8,584.39	8,584.39	8,584.39
4	土地出让净收益	63,883.89	52,118.97	40,354.04
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1-5.6）	20,709.26	17,062.13	13,415.00
5.1	农业开发资金	91.14	91.14	91.14
5.2	新增建设用地土地有偿使用费	434.00	434.00	434.00
5.3	计提教育资金=（1-2-3-5.1）*10%	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.4	计提住房保障基金=（1-2-3-5.1）*10%	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.5	计提水利基金=（1-2-3-5.1）*10%	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.6	国有土地收益基金=1*1%	1,176.49	1,058.84	941.19
6	土地出让还款的纯收益=1-5	96,940.03	88,822.23	80,704.43
7	看管费用	0.00	0.00	0.00
8	项目可用于还款的现金流	96,940.03	88,822.23	80,704.43

（二）融资收益平衡情况

1.现金流量及年度收支平衡评估分析

按项目投资、融资、出让活动带来的收入对资金流入流出编制现金流量简表。项目在未出让土地、未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。现金流量表项目中的年度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,总体上和年度上收支能够平衡。

根据以上预测与测算，在专项债券存续期限内，项目收入减去相应的土地出让支出后，分年收支及净现金流均为正数，能够用于偿还相应年度的利息，各年度期末净现金流在偿还相应年度到期的债券本金、利息后，项目累计结余为正数，总体收支平衡，项目现金流量足够偿还专项债券的本息。测算结果表明，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，总分收支平衡，用于还本付息的资金稳定有保障。

表 10：项目现金流量简表（单位：万元）

年度		发行债券流入的现金	土地出让流入的现金	土地出让流出的现金	土地出让增加的现金	支付投产后债券利息	偿还到期本金流出的现金	还本付息现金结余	还本付息后现金累计结余
第 1 年	2026 年	45,181.00	117,649.28	20,709.26		429.22	0.00	141,691.81	141,691.81
第 2 年	2027 年					858.44	0.00	-858.44	140,833.37
第 3 年	2028 年					858.44	0.00	-858.44	139,974.93
第 4 年	2029 年					858.44	0.00	-858.44	139,116.49
第 5 年	2030 年					858.44	0.00	-858.44	138,258.05
第 6 年	2031 年					858.44	0.00	-858.44	137,399.61
第 7 年	2032 年					858.44	0.00	-858.44	136,541.17
第 8 年	2033 年					858.44	0.00	-858.44	135,682.74
第 9 年	2034 年					858.44	0.00	-858.44	134,824.30
第 10 年	2035 年					858.44	0.00	-858.44	133,965.86
第 11 年	2036 年					429.22	45,181.00	-45,610.22	88,355.64
合计		45,181.00	117,649.28	20,709.26	0.00	8,584.39	45,181.00	88,355.64	

2.项目收益对融资本息和保障倍数及总体收支平衡的评估分析

根据对项目未来数据的合理预测，在假设条件和预测因素成立的条件下，债券存续期内的项目收益合计 96,940.03 万元，应付本息和 53,765.39 万元，预期收益对债券本息和的保障倍数为 1.80。

考虑到项目投入产后可能遇到 GDP 增速变动、土地价格变化等不确定因素，本着保守谨慎原则，对项目收益与融资平衡按照土地出让收入降低 10%、20%的方式进行压力测试，项目收益对专项债券本息和的覆盖倍数分别为 1.65 和 1.50，表明项目对收益的变动具有较好的抗风险能力，预期项目收益能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。预期项目收益偿还债券本金利息保障倍数的变化情况如下：

表 11：项目收益对债券本息和的覆盖情况（单位：万元）

序号	项目变动因素	按土地出让收入 100%预测	按土地出让收入 90%预测	按土地出让收入 80%预测
1	土地出让收入（区分配）	117,649.28	105,884.36	94,119.43
2	土地收储成本（区负担）	45,181.00	45,181.00	45,181.00
3	土地收储专项债券利息	8,584.39	8,584.39	8,584.39
4	土地出让净收益=1-2-3	63,883.89	52,118.97	40,354.04
5	土地出让计提的政策性成本=5.1-5.6	20,709.26	17,062.13	13,415.00
5.1	农业开发资金	91.14	91.14	91.14
5.2	新增建设用地土地有偿使用费	434.00	434.00	434.00

序号	项目变动因素	按土地出让收入100%预测	按土地出让收入90%预测	按土地出让收入80%预测
5.3	计提教育资金	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.4	计提住房保障基金	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.5	计提水利基金	6,335.88	5,159.38	3,982.89
5.6	国有土地收益基金	1,176.49	1,058.84	941.19
6	土地出让纯收益=1-5	96,940.03	88,822.23	80,704.43
7	看管费用	0.00	0.00	0.00
8	项目可用于还款的现金流=6-7	96,940.03	88,822.23	80,704.43
9	专项债券本息和	53,765.39	53,765.39	53,765.39
10	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=8/9	1.80	1.65	1.50

（三）总体评价

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入减少10%、20%的范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.2，还本付息资金具有一定的抗风险能力，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、出让时间、出让收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大，考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，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。总体来看，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应债券本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性有保障。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，项目产生的收入所对应的现金流能够偿还专项债券本息，并保持分年和总体的收支平衡，可通过发行地方政府专项债的方式进行融资以完成资金筹措，以土地出让收入对应的政府性基金收入所对应的现金流作为还本付息的资金来源。还本付息的现金流量充足，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券45,181.00万元，2026年计划发行45,181.00万元。债券期限10年，票面年利率暂按照1.90%计算，债券存续期内每半年付息一次，到期一次性还本。按照财政部的管理要求，此次专项债券预计纳入本项目全生命周期管理和天河区2026年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

1.项目按照全生命周期管理的要求，分别编入本级政府中期财政规划和年度收支预算。项目预算按规定纳入本级政府性基金预算管理，年度预算执行中遵循以收定支、先收后支的原则。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。

2.本项目未来的土地出让收入纳入政府性基金收入，从拟收储到供应涉及的收入、支出全部纳入财政预算，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。

3.规范执行债券资金支出使用，严格将债券资金用于已公开披露的项目，按照预算和规定用途使用财政资金，不得挪用或擅自改变用途，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。符合条件的，在土地储备专项债券发行完成前，对预算已安排专项债券资金的土地储备项目通过先行调度库款，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4.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，依法供应土地后，由土地使用者将应缴的土地出让收入及时足额缴入国库，做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5.本项目无市场化融资，不需要实行分账管理。

为此，本项目将做到以下资金管理:

一是按照“资金跟着项目走、资金跟着土地走”的原则，严格按规定将债券资金用于已公开披露的项目。

二是建立债券支出部门协调机制，主管部门、项目单位加快推进项目实施，尽快达到支付条件，财政部门优化资金审批拨付程序，根据项目进度及时拨付债券资金。

三是加强专项债券统计监测。通过地方政府债务管理信息系统，对专项债券“借、用、管、还”实行穿透式、全过程、跨部门监管，及时提醒项目主管部门和单位尽早发挥债券资金效益、确保到期偿债，防止发生偿付风险。

四是严格规范债券资金支出使用工作。严禁随意调整变更项目使用，严禁将债券资金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

1.财政部门的主要职责:

（1）会同自然资源主管部门组织和监督项目收支平衡、风险管控和资产评估。负责将项目收支纳入政府性基金预算管理，组织做好相关预算编制、调整、执行、决算以及政府债务举借和还本付息等工作；负责管理已纳入预算和拟纳入预算的土地储备项目库，按要求向自然资源部门提供相关信息。

（2）根据负责管理的土地储备项目库中已纳入预算项目和拟纳入预算项目情况，结合项目收支平衡方案，将分年度收支编入地方政府中期财政规划，全面反映规划期内项目收支安排。中期财政规划约束和指引地方政府年度预算，并根据上一年度预算执行情况滚动调整。批复土地储备项目预算时，明确区分专项债券资金和其他预算资金。

（3）按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。

（4）按债券发行和项目管理的要求，配合做好专项债券发行准备工作。

（5）切实加快资金拨付和预算执行进度，及时将债券资金拨付到项目上，防范债券滞留国库。

（6）督促项目单位及主管部门落实项目管理责任，以尽快形成收储效益，发挥债券扩大投资和稳增长的积极作用，避免闲置浪费。将债券资金使用情况和债券项目实际支出情况纳入政府债务管理系统统计。

（7）指导和监督项目主管部门和项目单位、土地使用权人将专项债券对应的政府基金收入及时足额编入国库，以保障专项债券本息偿还。对项目主管部门和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，对预期未缴清土地使用权出让款的，加收逾期利息

（8）组织好对应专项债券还本付息等存续期管理。执行制定落实完善债券还本付息相关制度，准确编制还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

（9）组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同项目主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

（10）指导项目单位设定项目绩效目标，作为项目实施绩效运行监控、开展绩效评价的基础。项目实施完毕、预算执行结束后，对项目开展绩效评价，评价结果作为以后年度预算安排的重要参考依据。

2.本项目主管部门的主要职责:

（1）负责审核和汇总土地储备机构上报的项目收支平衡方案和年度收支预决算草案，编制本地区土地储备项目收支平衡方案、年度收支预决算草案；组织和监督土地储备项目设立、实施，负责管理土地储备项目库；按要求向财政部门反馈预算执行情况。

（2）依法依规审核土地储备年度收支预算草案，将年度预算安排用于还本付息的资金编入地方政府预算草案，将举借土地储备专项债券收入以及对应安排的土地储备支出编入预算或预算调整方案。

（3）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工作。

（4）根据土地储备项目年度收支预算，以及项目实施进度和相关部门用款申请，及时拨付财政预算资金或发行专项债券，有效保障土地储备项目的资金需求。

（5）统筹协调项目推进，全程跟进项目前期审批、建设实施、资金使用、验收结算等各环节工作。督促项目单位履行项目建设和维护责任，确保项目如期征收验收、如期储备入库、如期实现出让，实现预期收益。

（6）对资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目收储和和项目实施，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。按照预算和规定用途使用财政资金，不得挪用或擅自改变用途。

（7）依法供应土地后，督促土地使用者将应缴的土地出让收入及时足额缴入国库。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，确保债券还本付息不出任何风险。

（8）合理评估发行项目的风险并组织风险应对工作。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，将其分年纳入预算管理。

（9）项目实施设定绩效目标，作为实施绩效运行监控、开展绩效评价的基础。项目实施完毕、预算执行结束后，对项目开展绩效评价，评价结果作为以后年度预算安排的重要参考依据。建立对项目风险的动态监测机制，配合做好绩效评价，对发现的问题及时进行整改。

（10）受本级人民政府委托代持土地储备资产，并交由土地储备机构具体管理，做好债券资金对应项目形成资产的登记核算管理，及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理，做好资产日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产

和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押,不对项目资产进行转移和划转拨注入企业。

3.本项目单位的主要职责:

（1）是本项目预算的编制主体，编制土地储备项目预算，负责提出项目设立建议，具体实施项目并落实项目全生命周期预算管理，按项目编制项目收支平衡方案和年度收支预决算草案。

（2）根据本级政府及自然资源主管部门的安排，综合考虑当期国民经济和社会发展规划、国土空间规划、重大项目资金需求等因素，重点评估成本收入分析后项目效益情况,每年第四季度从自然资源主管部门管理的土地储备项目库中选择年度拟申请安排预算的项目。将拟申请安排预算的项目纳入年度土地储备计划,根据项目分年度收支平衡方案编制土地储备项目年度收支预算草案，反映年度收储成本、前期开发成本等支出，提出财政预算安排、专项债券等需求，报自然资源主管部门审核。

（3）具体负责项目的实施，包括协调与项目相关的各部门关系，办理整个储备过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合作协议，提供设计必需的基础资料，申请可订购设备和材料，管理施工直到验收交付收储。

（4）按照债券发行组织的统一安排，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。

（5）负责项目建设及管理，在依法合规、确保工程质量安全前提下，积极推动收储工作，加快专项债券资金支出使用进度。项目单位所需的日常经费，应当与土地储备项目预算及资金实行分账核算，不得相互混用。土地储备资金财务管理和会计核算,按《土地储备资金财务管理办法》《土地储备资金会计核算办法（试行）》执行。

（6）根据项目收支评估结果，编制总体收支平衡方案和分年度收支平衡方案，反映项目全生命周期预期土地出让收入、土地储备成本、土地

储备资金来源等平衡及各年度情况，填制总体收支平衡表和分年度收支平衡表，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理，确保项目全生命周期收支平衡。

（7）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，建立对项目风险的动态监测机制，配合做好绩效评价，对发现的问题及时进行整改。项目实施过程中，可根据项目管理需要，委托有资质的中介机构对项目实施进行跟踪审计。

（8）负责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收入收缴等信息录入。

（9）具体管理储备资产，于每年四季度对所有土地储备项目对应的土地资产（包括正在实施的土地和已入库储备的土地）、负债进行统计，编制年末土地储备项目专用资产负债平衡表。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。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1.项目收益风险

本公益性项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地等三个阶段。这三个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会极大地增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业预期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

2.其他风险

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增

（2）出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（3）项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

3.风险控制

针对上述风险采取控制措施如下:

（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、预期收益和对应的土地资产价值等，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。依托地方政府管理信息系统，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，尽快落实土地收入按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

（4）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）还款保障情况

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《广东省地方政府专项债券项目管理办法（试行）》的通知（粤财债〔2021〕7号）、《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）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

暂无。