

2025 年深圳市政府专项债券（二十五期）
深汕特别合作区中心南片区重大产业
土地储备项目
实施方案

深圳市土地储备中心

2025 年 6 月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目名称	1
二、项目单位	1
三、项目主管部门	2
四、项目建设内容	2
五、项目投资估算	2
六、项目地点及建设工期	2
七、项目审批情况	3
八、债券资金使用合规性	3
第二章 项目事前绩效评估情况	4
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	4
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	5
三、项目资金来源和到位可行性	5
四、项目收入、成本、收益预测合理性	5
五、债券资金需求合理性	6
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	6
七、绩效目标合理性	6
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	7

九、整体结论	7
第三章 项目投资与资金筹措	7
一、资金筹措	7
二、项目预期成本收益	8
（一）项目收入分析	8
（二）项目收入合计	10
（三）项目成本分析	10
（四）项目收益与融资平衡方案	12
（五）项目收益与融资平衡分析	14

第一章 项目概况

深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备项目总投资 227,141 万元（取整至万元，下同），计划申请专项债券 182,000 万元，债券期限 2 年，其中 2025 年 6 月发行 22,900 万元，后续视情况发行 159,100 万元，用于征地补偿、征地报批、土地场平等费用支出。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目名称

深汕特别合作区中心南片区重大产业土地储备项目（以下简称本项目或项目）包含中心南片区重大产业地块、赤石搅拌站地块以及小漠居住地块一期，其中赤石搅拌站地块、小漠居住地块一期为保障中心南片区重大产业项目建设的配套地块。本项目属于专项债券重点支持的土地储备领域项目。

二、项目单位

该项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市土地储备中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市土地储备中心		
法定代表人	陈海铭	成立日期	
注册资本	—	营业期限	
统一社会信用代码	12440300455756090P		
注册地址	深圳市福田区华强北街道振兴路三号建艺大厦		

经营范围	
单位类型	事业单位
股东及持股比例	

深圳市土地储备中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市规划和自然资源局，统一社会信用代码：11440300MB2C94128A。

四、项目建设内容

本项目主要建设规模和内容是：完成中心南片区重大产业地块、赤石搅拌站地块以及小漠居住地块一期的征地补偿、土地场平等工作。其中中心南片区地块用地面积 273.11 公顷，赤石搅拌站地块用地面积 4 公顷，小漠居住地块一期用地面积 6.88 公顷。

五、项目投资估算

本项目总投资 227,141 万元，为征地补偿费、征地报批费、土地场平费用。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 45,141 万元，占比 19.87%；专项债券资金 182,000 万元，占比 80.13%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于深圳市深汕特别合作区，其中中心

南片区重大产业地块位于深汕大道与深汕西高速交汇处西侧，赤石搅拌站地块位于深汕大道与深汕西高速交汇处东侧，小漠居住地块一期位于在建的深圳中学深汕学校北侧。

项目为在建项目，建设期 23 个月，已于 2025 年 2 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收。中心南片区重大产业地块计划于 2026 年 2 月前完成土地供应；赤石搅拌站地块计划于 2025 年 12 月前完成土地供应；小漠居住地块一期计划于 2026 年 12 月前完成土地供应。

七、项目审批情况

立项审批：本项目已列入《深圳市土地储备三年（2025—2027）滚动计划和 2025 年度土地储备计划》，项目单位承诺上述手续真实有效。

八、债券资金使用合规性

债券发行后，由项目实施单位按照建设进度，经主管部门审核同意后，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付债券资金。项目单位承诺，本项目专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、主题公园等商业设施，本项目全部融资情况均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情

况，不存在以建设-移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，及其他新增政府隐性债务的情形。

第二章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

2021年6月，深圳市人民政府印发《深圳市深汕特别合作区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《远景目标纲要》），提出打造现代化产业新城，深度参与全市产业分工，着力构建一体两翼产业格局，加快建立“6+4”现代产业体系，营造促产引商的产业生态环境，全力打造国际一流的东部产业新城。

保障产业空间供应力度，强化“20+8”先进制造业园区产业用地管理、规划建设、产业发展和监督管理。适度增加资源综合利用、节能环保产业集群发展用地。推进产业空间供需对接，以组团为单位平衡好绿地、公共服务设施、市政和交通基础设施、保障房等公共利益用地需求，保障深汕合作区长远发展所需工业用地。

本项目实施，一是有助于盘活低效用地，释放优质连片产业空间，为重大产业项目落地提供保障；二是有助于提升城市形象，完善城市功能，提升居住环境、改善生态环境、优化城市整体风貌，提升社会服务水平，吸引人才集聚，建设高品质产城融合新城；三是有助于保障市政基础设施建设，打通片区道路，缓解片区交通压力，完善片区公共服务配套，提升公共服务水平。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

本项目收益主要来源于土地出让收入，根据资金平衡测算分析，项目预计地价总收入为 242,590 万元，预计收益 229,653 万元，全部融资本息为 187,714 万元，本息覆盖倍数约 1.22，能够满足专项债券还本付息的需求。故项目实施具备收益性。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目符合国家、广东省及深圳市有关法律、法规、政策文件及规范性文件。项目正开展土地开发利用的前期报批报建等各项工作，预计 2025 年完成土地征收、农用地转用、场地平整等前期工作。项目具备合规性，成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目财政资金投入 45,141 万元，占比 19.87%，财政资金根据项目建设进度陆续投入；剩余资金拟采用发行债券的方式募集。未来年度计划的财政资金投入，若条件允许，在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，也可考虑通过发行专项债券的方式募集。

总体来看，财政资金到位可行性较高，专项债部分以最终实际发行计划为准。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的主要收入为土地出让收入，收入预测依据为相关单位提供的地块预计未来拍卖价格，总体预测较为合理。

项目存续期主要成本为土地招拍挂费用和农业农村支出、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等刚

性计提费用。

五、债券资金需求合理性

结合项目资金需求及项目财政资金投入时间，本项目拟通过发行专项债筹集资金 182,000 万元。

通过测算，项目在专项债券存续期内，本息覆盖倍数为 1.22，能够满足债券还本付息的需求。总体而言，本项目通过发行专项债可降低融资成本，是现阶段解决项目资金问题的较优方案，申请本次债券需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排项目土地出让收入以及国土基金作为债券还本付息的主要来源。根据项目相关收入可以测算得出本项目未来用于还本付息的收益可以覆盖债券还本付息，偿债计划具备可行性。

尽管上述收入预测遵循了谨慎性原则进行保守推测，但仍存在土地移交延期、项目收益不及预期、利率波动等偿债风险点。需做好项目管理等工作，密切关注市场及宏观经济，以达到抵御风险的目的。

七、绩效目标合理性

本项目总体目标为，落实深圳市及深汕特别合作区土地整备相关规划要求，加快完成中心南片区重大产业地块、赤石搅拌站地块以及小漠居住地块一期土地征收、农用地转用等各项前期工作，推动土地有序入库和供应，实现地价收入，推动深汕特别合作区产业发展。本项目绩效目标匹配项目实际情况。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

第三章 项目投资与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算 227,141 万元，计划使用财政预算资金 45,141 万元，占比 19.87%。项目财政预算资金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券 182,000 万元，占比 80.13%。本项目筹措到的专项债券资金将用于征地补偿、征地报批、土地场平等费用支出。

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

中心南片区重大产业地块	资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
	财政预算资金	38,391			38,391	17.42%
	单位自有资金					
	专项债券	182,000			182,000	82.58%
	银行贷款					
	其他来源资金					
	合计	220,391			220,391	100.00%
	分年度占比	100.00%			100.00%	

赤石搅拌站地块	资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
	财政预算资金	250			250	100.00%
	单位自有资金					
	专项债券					
	银行贷款					
	其他来源资金					
	合计	250			250	100.00%
	分年度占比	100.00%			100.00%	
小漠居住地块一期	资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
	财政预算资金	6,500			6,500	100.00%
	单位自有资金					
	专项债券					
	银行贷款					
	其他来源资金					
	合计	6,500			6,500	100.00%
	分年度占比	100.00%			100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：财政资金到位可行性较高，专项债使用符合国家政策导向。

二、项目预期成本收益

（一）项目收入分析

项目期内，本项目收入合计 242,590 万元，均为土地出让收入。

表 3-2 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		242,590
1	土地出让收入	242,590

本项目完工后预计产生 283.99 公顷的可出让土地，其中中心南片区地块 273.11 公顷，赤石搅拌站地块 4 公顷、小漠居住地块 1 期 6.88 公顷。根据项目单位提供的相关数据，中心南片区地块暂按楼面地价 320 元/平方米，容积率 2.0 测算；赤石搅拌站地块暂按楼面地价 389 元/平方米，容积率 1.8 测算；小漠居住地块一期暂按楼面地价 3,779 元/平方米，容积率 2.5 测算。本项目收入测算如下表：

表 3-3 项目收入测算表

项目名称	用地类型	用地面积 (公顷)	楼面地价 (元/平方米)	收入 (万元)
中心南片区 重大产业地块	工业用地	273.11	320	174,790
赤石搅拌站地块	工业用地	4	389	2,800
小漠居住地块一期	居住用地	6.88	3779	65,000
合计				242,590

本项目地块具体出让计划详见下表。

表 3-4 土地出让计划表

拟出让地块	用地面积 (公顷)	用地性质	计划出让时间
中心南片区 重大产业地块	273.11	工业用地	2026 年
赤石搅拌站地块	4	工业用地	2025 年
小漠居住地块一期	6.88	居住用地	2026 年

(二) 项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类型	分年收入			合计
	2025	2026	2027	
合计	2,800	239,790		242,590
中心南片区 重大产业地块		174,790		174,790
赤石搅拌站地块	2,800			2,800
小漠居住地块一期		65,000		65,000

(三) 项目成本分析

本项目成本合计 12,937 万元，包括土地招拍挂费用，刚性计费用。

1. 土地招拍挂费用

本项目土地招拍挂费用暂按地价收入的 3% 计取，共计

727 万元。

2. 刚性计提费用

本项目刚性计提费用包括农业农村支出、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金，暂按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农业农村支出、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金的土地出让收益口径，按照 20% 比例进行刚性计提，共计 12,210 万元。

综上，债券存续期内，本项目成本支出情况如下表：

表 3-6 项目分年度项目支出表

单位：万元

	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
中心南片区 重大产业地块	土地招拍挂费用		524		524
	刚性计提费用		0		0
	合计		524		524
赤石搅拌站地块	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
	土地招拍挂费用	8			8

	刚性计提费用	510			510
	合计	518			518
小漠居住地块一期	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
	土地招拍挂费用		195		195
	刚性计提费用		11,700		11,700
	合计		11,895		11,895
合计	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
	土地招拍挂费用	8	719		727
	刚性计提费用	510	11,700		12,210
	合计	518	12,419		12,937

(四) 项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 3-7 项目分年度收益表

单位：万元

中心南片区 重大产业地块	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
	项目收入		174,790		174,790
	项目成本		524		524
	收益		174,266		174,266

	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
赤石搅拌站地块	项目收入	2,800			2,800
	项目成本	518			518
	收益	2,282			2,282
小漠居住地块一期	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
	项目收入		65,000		65,000
	项目成本		11,895		11,895
	收益		53,105		53,105
合计	类别	分年度收益			合计
		2025	2026	2027	
	项目收入	2,800	239,790		242,590
	项目成本	518	12,419		12,937
	收益	2,282	227,371		229,653

2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券 182,000 万元，其中 2025 年视情况发行 182,000 万元。债券利率按 2025 年 4 月 15 日前五个工作日 2 年期国债均价利率保留两位小数 1.42%加 15BP 暂定为 1.57%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-8 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025年	0	182,000	0	182,000	1.57%	0	0
2	2026年	182,000	0	0	182,000	1.57%	2,857	2,857
3	2027年	182,000	0	182,000	0	1.57%	2,857	184,857
合计			182,000	182,000			5,714	187,714

（五）项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-9 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益	项目收益 (含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
1	2025年	2,282	2,282	0	0	0	可平衡
2	2026年	227,371	229,653	0	2,857	2,857	可平衡
3	2027年		226,796	182,000	2,857	184,857	可平衡
合计		229,653		182,000	5,714	187,714	可平衡

本息覆盖倍数		1.22
--------	--	------

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.22，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。