

2025 年深圳市政府专项债券（五十七期）
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储
存量闲置土地项目实施方案

深圳市土地储备中心

2025 年 10 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、项目地点及出让计划	2
七、项目审批情况	2
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	5
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 项目投资概算与资金筹措	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	11
(五) 项目收益与融资平衡分析	12

第一章 项目概况

宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目总投资 440,500 万元（取整至万元，下同），计划申请专项债券总额 440,500 万元，债券期限 2 年，现已发行 310,000 万元，本批次申请发行 130,500 万元，均用于本项目土地收回收购费用，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

宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目（以下简称“本项目”或“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

本项目专项债券申请单位为深圳市土地储备中心（以下简称项目单位），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 6 楼		
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，具备实施本项目的主体资格。

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

本项目对 2020 年 11 月 23 日通过公开市场招拍挂方式出让的两块宗地（A301-0599、A301-0600）部分用地实施收储，用地面积 7.05 公顷。

五、项目投资估算

本项目总投资 440,500 万元，为项目回购成本，计划全部使用专项债券资金 440,500 万元。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、项目地点及出让计划

本项目位于宝安区沙井街道和一社区，计划于 2027 年重新通过招拍挂方式进行土地供应，预估计容建筑面积 32.27 万平方米，其中：住宅 25.60 万平方米，商业 5.20 万平方米，公配 1.47 万平方米。

七、项目审批情况

根据市政府、市财政局相关文件，市政府已审议同意本项目使用土地储备专项债及资金需求，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，由项目单位按照实施进度，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。项目单位承诺，本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资平衡的项目资本性支出，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（含政府债券和市场化融资）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况。

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

运用专项债券资金收回收购商业存量闲置土地，可有效缩减片区市场存量商业土地规模，进而改善区域土地供求关系，增强地方政府与企业的资金流动性。另，本项目坐落于黄金内湾核心区位，当前黄金内湾的整体概念规划与设计工作已全面启动，通过收回收购片区存量闲置商业用地，也将为片区规划的进一步优化升级提供有利支撑，为黄金内湾整体概念规划的落地实施储备宝贵的用地空间。

项目建设内容为对2020年11月23日通过公开市场招拍挂方式出让的两块宗地（A301-0599、A301-0600）部分用地实施收储，用地面积7.05公顷。收储完成后，按照规划完成住宅、商业及其相关基础配套设施建设等内容，对该片区的生活环境与生态环境起到改善作用，进而对片区的整体投资价值产生较大的积极影响，另外，项目将改善区域居住与投资环境，提升该片区的招商引资和人才引进吸引力。

综上，本项目实施具备必要性、公益性。

按照发展趋势预计2年后本项目所在片区配套将完善成熟，土地价值将得到充分提升。届时可根据市场需求进行调规再出让，优化片区营商环境和产业集群，与专项债发行偿还周期相匹配。根据资金平衡测算分析，本项目预计本息覆盖倍数约1.24，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

本项目属于已供应未动工商办用地，产权及债权债务清晰，属于《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）中第三条“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”描述的优先收储类型，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

本项目资金拟采用发行债券的方式募集，总投资估算440,500万元，计划专项债券资金440,500万元，占比100%。

总体来看，专项债券资金到位可行性较高，专项债部分以最终实际发行为准。

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，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，项目收益预测依据为评估后本项目预计未来出让价格扣除项目成本得出，项目收入、成本、收益预测较为合理。

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440,500万元。

通过测算，项目在专项债券存续期内，本息覆盖倍数为1.24，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为主要来源。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

本项目现土地用途为商业用地，通过本项目实施，有助于盘活存量用地，抑制现阶段会展新城片区商办物业过量供应，同步可为企业快速补充现金流，支持冰雪中心重点项目的建设，随着雪场开业可助力深圳文旅迈向新高度，发展出深圳特色高质量文旅产业，为深圳市民，乃至粤港澳大湾区居民带来滑雪新体验，保障优质冰雪产业供给，进一步落实国务院关于冰雪产业指示；同时，本项目将对宝安区的居住环境、产业环境、公共服务设施起到改善提升作用，提高居民生活质量，提升宝安区的招商引资和人才引进吸引力，从而促进相应片区和地块的土地溢价和土地出让需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响。

综上，从运行成本、管理效率、履职效能、社会效应、可持续发展能力等方面综合考虑，并积极围绕预算管理的主要内容和环节具体制定，该绩效目标合理，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 项目投资概算与资金筹措

一、资金筹措

本项目总投资估算440,500万元，计划专项债券资金440,500万元，占比100%，均用于本项目土地收回收购费用。

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型
财政预算资金					
单位自有资金					
专项债券	440,500			440,500	100%
银行贷款					
其他来源资金					
合计	440,500			440,500	100%

分年度占比	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	
-------	---------	-------	-------	---------	--

以上资金筹措方式具备较强可行性，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591,456万元，其中585,000万元为收回土地重新出让的土地出让收入，6,456万元为预测利息收入。

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		591,456
1	土地出让收入	585,000
2	利息收入	6,456

本项目重新出让后，预估计容建筑面积32.27万平方米，其中：住宅25.60万平方米，商业5.20万平方米，公配1.47万平方米，按照上述指标，参照周边地块现时点版本土地的市场价格，测算住宅分割转让的楼面单价约18,000元/平方米，商业分割转让的楼面单价约13,500元/平方米，预计出让底价约为531,000万元。

根据拟出让地块的评估价格，并按照深圳市未来GDP增速预测土地出让收入。近三年平均增速为5.03%，根据谨慎原则此次预测按照5%测算。本项目预计2027年出让，预测成交价为585,000万元；对于土地出让前按预测利息测算收入6,456

万元，并由财政资金保障，土地出让年度按照预测数据测算收入。本项目收入测算如下表：

表 3-3 项目收入测算表

土地面积 (平方米)	建筑类型	建筑面积	楼面地价	收入
		(平方米)	(元/平方米)	(万元)
70468	住宅	256,000	18,000	460,800
	商业	52,000	13500	70200
	公配	14,700	0	0
	合计	322,700	16,535	531,000
2021-2024 年深圳市年 GDP 总值增长率预测地价增长幅度				585,000
2026-2027 年度预测利息收入			6,456	

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 (平方米)	用地性质	计划出让时间
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目	70468	居住用地	2027 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	0	0	585,000	591,456
宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目土地出让收入			585,000	585,000
利息收入		6,456		6,456

（三）项目成本分析

本项目成本合计30,655万元，包括土地招拍挂费用、刚性计提费用。

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1,755万元。

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28,900万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度支出情况如下表：

表 3-6 项目分年度项目支出表

单位：万元

宝安区沙井街道和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目	支出类型	分年度支出			合计
		2025	2026	2027	
	招拍挂费用	0	0	1,755	1,755
	刚性计提费用	0	0	28,900	28,900
	合计			30,655	30,655

（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

宝安区沙井街道	类别	分年度收益	合计
---------	----	-------	----

和一社区前海冰雪世界收储存量闲置土地项目		2025	2026	2027	
	项目收入		6,456	585,000	591,456
	项目成本			30,655	30,655
	收益		6,456	554,345	560,801

2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券 440,500 万元，现已发行 310,000 万元，专项债券期限 2 年，每年偿还利息一次，到期后一次性还本，专项债券票面利率 1.43%。

本次发行 130,500 万元，债券利率按 2025 年 9 月 10 日前五个工作日 2 年期国债收益率平均值保留两位小数 1.40% 加 15BP 暂定为 1.55%，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

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		440,500		440,500			
2	2026 年	440,500			440,500	1.43%、 1.55%	6,456	6,456
3	2027 年	440,500		440,500	0	1.43%、 1.55%	6,456	446,956
合计				440,500			12,912	453,412

(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

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	0	0				
2	2026 年	6,456	6,456		6,456	6,456	可平衡
3	2027 年	554,345	547,889	440,500	6,456	446,956	可平衡
合计		560,801		440,500	12,912	453,412	可平衡
本息覆盖倍数				1.24			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.24，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。