

# 2025年南宁市本级土地储备江南区 2号项目（新增）实施方案

南宁市土地储备中心  
2025年11月11日



南宁市自然资源局  
2025年11月11日



南宁市财政局  
2025年11月11日



# 2025年南宁市本级土地储备江南区 2号项目（新增）实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

#### 1. 南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经  $107^{\circ} 19'$  -  $109^{\circ} 38'$ ，北纬  $22^{\circ} 12'$  -  $24^{\circ} 02'$  之间。全市土地面积 22,112 平方公里，市区面积 6,479 平方公里。南宁市背靠大西南，面向东南亚，东邻粤港澳，南临北部湾，具有“近海、近边、沿江、沿线”地理优势，处于“一带一路”的重要节点，是华南经济圈、西南经济圈、中国—东盟经济圈的交汇点，是环北部湾沿岸重要经济中心，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市，是中国面向东盟各国的区域性国际城市，具有得天独厚的区位优势 and 地缘优势。南宁市深度融入共建“一带一路”，高质量建设中国—东盟跨境产业融合发展合作区，高水平共建西部陆海新通道，引领北部湾城市群高质量发展。加强南宁市国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补的国土空间开发保护新格局。通过新增土地储备可以为重大项目落地提供空间保障、落实国土空间规划、完善南宁市城市功能，提升土地利用价值，推进产业高质量发展，

改善南宁市的投资环境、提高城市的竞争力，推动经济高质量发展。

## 2. 南宁市财政收支情况。

2022年至2024年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为277.27亿元、268.35亿元和241.71亿元；一般公共预算支出分别为364.87亿元、345.28亿元和345.7亿元。政府性基金收入分别为202.33亿元、179.29亿元和133.23亿元；政府性基金支出分别为236.94亿元、232.27亿元和237.09亿元。

### 南宁市本级2022-2024年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	277.27	268.35	241.71
一般公共预算支出	364.87	345.28	345.7
政府性基金收入	202.33	179.29	133.23
政府性基金支出	236.94	232.27	237.09

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

## 3. 项目业主介绍。

项目业主为南宁市土地储备中心，系南宁市自然资源局下属事业单位，主要承担市级土地储备具体事务性工作，负责土地收购储备信息系统的建设和管理。在使用专项债开展土地储备工作中，其职责主要为：

(1) 负责有关土地的依法收回、收购、储备，以及进行通水、通路、通电、场地清表等出让的前期工作。

(2) 按照债券发行组织统一安排，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。

(3) 负责项目管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。

(4) 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。

(5) 积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理。

(6) 按照专项债券项目财政穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出和土地出让收入收缴等信息。

## (二) 项目地块信息。

2025 年南宁市本级土地储备江南区 2 号土地储备项目分为 12 个子项，涉及宗地 14 块，其中南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地收储项目为存量国有建设用地土地储备项目。特别说明的是，该存量国有建设用地土地储备项目收储成本为 31,448.82 万元，收储成本除包含土地补偿款 29,677.30 万元外，还包含已支付的土地补偿款所需分摊的资金占用费等支出，因此收储成本大于合同约定的土地补偿费。所有

地块权属清晰，均无抵质押、查封等情况，其中具体地块情况如下表：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	项目概况						项目总投资 (万元)
	土地标识码	四至范围	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划	
上津澜湾土地储备项目	4501052025P000032	仁义路西街以东、江南大道以南、沙井大道以西、上津路以北	42.3580	商住用地 13.2460 公顷、工业用地 7.6433 公顷、公益用地 21.4687 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 6）与储备计划面积不一致原因：2025 年先收储部分用地。	49,463.55
南宁综合原料物资配送中心项目	4501052025R000444	邕津路以东、上津路以南、同乐大道以西、沙滨路以北	30.4773	商住用地 1.1960 公顷、公益用地 29.2813 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 10）与储备计划面积不一致原因：申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	35,589.91
江畔华都储备地项目	4501052025R000741	贵和路以东、江南大道以南、同乐大道以西、上津路以北	10.7413	商住用地 8.2480 公顷、公益用地 2.4933 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 4）与储备计划面积不一致原因：申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	13,426.13
通讯电子零配件生产区项目	4501052025R000825	津江大道以东、智兴路以南、邕津路以西、乐贤路以北	34.9759	商住用地 0.2113 公顷、工业用地 0.7393 公顷、公益用地 34.0253 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 25 页序号 19）与储备计划面积不一致原因：申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	40,843.22
怡江园储备用地项目	4501052025R000926	邕津路以东、江南大道以南、贵和路以西、上津路以北	21.4620	商住用地 8.918 公顷、公益用地 12.544 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 3）与储备计划面积不一致原因：2025 年先收储部分用地。	30,663.83
水木嘉华储备地项目	4501052025R000726	同乐大道以东、江南大道以南、仁义西街以西、上津路以北	25.4353	商住用地 21.49 公顷、公益用地 3.9453 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 5）与储备计划面积不一致原因：2025 年先收储部分用地。	29,702.11
环保节能科技屋生产区项目	4501052025R000264	津江大道以东、智兴路以南、三津大道以西、乐贤路以北	16.1713	公益用地 16.1713 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 25 页序号 20）与储备计划面积不一致原因：2025 年先收储部分用地。	18,884.07
华南城筹资配套 C 储备用地项目	4501052025R000360	同乐大道以东、上津路以南、仁义西街以	3.0253	公益用地 3.0253 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF	3,532.83

项目名称	项目概况						项目总投资
	土地标识码	四至范围	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划	(万元)
目		西、南乡路以北				的第24页序号9)与储备计划面积不一致原因:申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	
金沙井物流中心项目	4501052025R000832	同乐大道以东、石牌路以南、沙井大道以西、齐贤路以北	32.5194	工业用地 19.4007公顷、公益用地13.1187公顷	-	是,对应南宁市2025年度土地储备计划(PDF的第24页序号15)与储备计划面积不一致原因:申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	46,974.18
南宁生物制药生产区储备用地项目	4501052025R000329	三津大道以东、上津路以南、贵和路以西、定津路以北	14.5647	公益用地 14.5647公顷	-	是,对应南宁市2025年度土地储备计划(PDF的第24页序号12)与储备计划面积不一致原因:申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	17,007.89
同乐园住宅储备用地项目	4501052025R0002424501052025R000253	同乐大道以东、上津路以南、仁义西街以西、南乡路以北	4.91	公益用地4.91公顷	-	是,对应南宁市2025年度土地储备计划(PDF的第24页序号7)与储备计划面积不一致原因:申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。	5,733.65
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70宗地	4501002025P000021 4501002025P000022	同乐大道以西、下津路以南、智和路以北	62.3613	工业用地 21.4306公顷 工业用地 40.9307公顷	南宁城市建设投资集团有限责任公司	是,对应南宁市2025年度土地储备计划(PDF的第25页序号31),与储备计划面积不一致原因:与其他新增项目范围小部分重叠,重叠部分在本项目中扣除。	31,448.82
合计	-	-	299.0018	商住用地 53.3093公顷 工业用地 90.1446公顷 公益用地 155.5479公顷	-	-	323,270.19

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况

1. 项目按土地收储、供应既有工作流程,从收储到完成出让(或划拨)整条工作路径具有可行性。本项目实施可以提升土地利用价值,推进产业高质量发展,改善南宁市的投资环境、加快

招商引资步伐；同时，可完善南宁市城市功能，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。综合以上因素社会影响良好，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

2. 本项目地块完成收储后，将结合南宁市的整体规划，依法依规调整部分土地用途。按调整规划后的土地用途及相关主要指标，结合本项目周边的市场情况判断，经测算，项目出让收入能达到债券项目收益平衡、本息覆盖倍数 1.2 以上。

3. 本项目涉及南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地收储项目为存量国有建设用地土地储备项目，已签订土地收购协议。

## （二）项目合规性情况

1. 项目已纳入《南宁市 2025 年度土地储备计划》，并于 2025 年 4 月 10 日经《南宁市自然资源和城市建设管理委员会土地储备经营管理工作第二次会议》审定批准实施（具体项目及面积情况详见《南宁市 2025 年度土地储备计划》）。

2. 本项目范围位于“三区三线”城镇开发边界内，符合《南宁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；符合《南宁市中心城沙井片区控制性详细规划及城市设计》、《南宁市中心城区沙井片区 SJ-06（富士康）单元控制性详细规划及城市设计》，规划用途为商住用地、工业用地、公益用地。

3. 项目实施主体南宁市土地储备中心为纳入 2024 年名录的土地储备机构。

4. 项目所包含 11 个新增国有建设用地土地储备子项目和 1 个存量国有建设用地土地储备子项目。其中，新增国有建设用地土地储备项目征收批准文件的征收主体为南宁市人民政府，批复征收面积 236.64 公顷；存量国有建设用地项目（南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地收储项目）签订协议双方为南宁市土地储备中心和南宁市城市建设投资集团有限公司，协议签订面积 62.36 公顷。

5. 项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52 号、自然资发〔2024〕242 号、自然资发〔2025〕45 号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况。

本项目内的新增国有建设用地土地储备项目，所有子项目已开展土地调查、权属确认、用地报批，并已获得农用地转用和征收批准文件；本项目内的存量国有建设用地土地储备项目，已获得南宁市人民政府的收购方案批复文件，已签订收储协议，已达到付款条件。

### （二）项目投资估算。

根据南宁市自然资源局提供的近三年土地收储成本资料，考虑土地政策变动、市场运营情况等因素合理估算，本项目投资估算总额 323,270.19 万元，具体项目投资估算如下：

项目名称	土地标识码	收储用地面积（公顷）	预计收储成本（万元）
上津澜湾土地储备项目	4501052025P000032	42.3580	49,463.55
南宁综合原料物资配送中心项目	4501052025R000444	30.4773	35,589.91
江畔华都储备地项目	4501052025R000741	10.7413	13,426.13
通讯电子零配件生产区项目	4501052025R000825	34.9759	40,843.22
怡江园储备用地项目	4501052025R000926	21.4620	30,663.83
水木嘉华储备地项目	4501052025R000726	25.4353	29,702.11
环保节能科技屋生产区项目	4501052025R000264	16.1713	18,884.07
华南城筹资配套 C 储备用地项目	4501052025R000360	3.0253	3,532.83
金沙井物流中心项目	4501052025R000832	32.5194	46,974.18
南宁生物制药生产区储备用地项目	4501052025R000329	14.5647	17,007.89
同乐园住宅储备用地项目	4501052025R000242	4.91	5,733.65
	4501052025R000253		
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地	4501002025P000021	62.3613	31,448.82
	4501002025P000022		
合计	-	299.0018	323,270.19

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：

项目名称	项目总投资（万元）	以前年度用款金额（万元）	2025 年计划用款金额（万元）	以后年度用款金额（万元）
上津澜湾土地储备项目	49,463.55	18,816.21	2,100.00	28,547.34
南宁综合原料物资配送中心项目	35,589.91	7,525.75	201.00	27,863.16
江畔华都储备地项目	13,426.13	7,153.59	400.00	5,872.54
通讯电子零配件生产区项目	40,843.22	6,174.38	2,446.00	32,222.84
怡江园储备用地项目	30,663.83	9,744.76	800.00	20,119.07
水木嘉华储备地项目	29,702.11	10,236.14	800.00	18,665.97
环保节能科技屋生产区项目	18,884.07	3,242.31	1,315.00	14,326.76
华南城筹资配套 C 储备用地项目	3,532.83	455.91	200.00	2,876.92
金沙井物流中心项目	46,974.18	18,311.49	1,300.00	27,362.69
南宁生物制药生产区储备用地项目	17,007.89	5,393.26	800.00	10,814.63

项目名称	项目总投资（万元）	以前年度用款金额（万元）	2025年计划用款金额（万元）	以后年度用款金额（万元）
目				
同乐园住宅储备用地项目	5,733.65	2,537.26	2,000.00	1,196.39
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地	31,448.82	19,580.82	11,868.00	-
合计	323,270.19	109,171.88	24,230.00	189,868.31

### （三）债券资金需求。

本项目总投资额 323,270.19 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 299,040.19 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 24,230 万元。

项目名称	土地标识码	项目资本金（万元）	专项债券资金（万元）	年份	期限
上津澜湾土地储备项目	4501052025P000032	47,363.55	2,100.00	2025-2026 年	3 年
南宁综合原料物资配送中心项目	4501052025R000444	35,388.91	201	2025-2026 年	3 年
江畔华都储备地项目	4501052025R000741	13,026.13	400	2025-2026 年	3 年
通讯电子零配件生产区项目	4501052025R000825	38,397.22	2,446.00	2025-2026 年	3 年
怡江园储备用地项目	4501052025R000926	29,863.83	800	2025-2026 年	3 年
水木嘉华储备地项目	4501052025R000726	28,902.11	800	2025-2026 年	3 年
环保节能科技屋生产区项目	4501052025R000264	17,569.07	1,315.00	2025-2026 年	3 年
华南城筹资配套 C 储备用地项目	4501052025R000360	3,332.83	200	2025-2026 年	3 年
金沙井物流中心项目	4501052025R000832	45,674.18	1,300.00	2025-2026 年	3 年
南宁生物制药生产区储备用地项目	4501052025R000329	16,207.89	800	2025-2026 年	3 年
同乐园住宅储备用地项目	4501052025R000242、 4501052025R000253	3,733.65	2,000.00	2025-2026 年	3 年
南宁市城市建设投资集团有限公司	4501002025P000021 4501002025P000022	19,580.82	11,868.00	2025-2026 年	3 年

项目名称	土地标识码	项目资本金 (万元)	专项债券资 金(万元)	年份	期限
450105003204GB00069、70宗 地					
合计		299,040.19	24,230.00		

#### (四) 使用债券资金计划开展工作内容。

2025年申请的专项债券资金拟用于新增土地储备项目的各项收储支出。

### 四、项目融资收益平衡情况

#### (一) 项目收入测算。

该项目预计2030年全部完成土地供应。根据南宁市自然资源局提供的近三年各用途、地段供地价格资料，考虑地块年限、用途、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素进行合理修正，本项目土地出让收入测算如下：

项目名称	土地面积(公顷)			预计出让价格(万元/公顷)			出让年限	预计总收入(万元)
	商住用地	工业用地	公益用地	商住用地	工业用地	公益用地		
上津澜湾土地储备项目	13.2460	7.6433	21.4687	3300	480	1380	2025-2029年	77,007.36
南宁综合原料物资配送中心项目	1.1960		29.2813	3300		1380	2025-2029年	44,355.04
江畔华都储备地项目	8.2480		2.4933	4140		1380	2025-2029年	37,587.52
通讯电子零配件生产区项目	0.2113	0.7393	34.0253	3000	480	1380	2025-2030年	47,943.84
怡江园储备用地项目	8.9180		12.5440	4140		1380	2025-2029年	54,231.24
水木嘉华储备地项目	21.4900		3.9453	4140		1380	2025-2029年	94,413.16
环保节能科技屋生产区项目			16.1713			1380	2025-2029年	22,316.44

项目名称	土地面积（公顷）			预计出让价格（万元/公顷）			出让年限	预计总收入（万元）
	商住用地	工业用地	公益用地	商住用地	工业用地	公益用地		
华南城筹资配套 C 储备用地项目			3.0253			1380	2025-2029 年	4,174.96
金沙井物流中心项目		19.4007	13.1187		480	1380	2025-2029 年	27,416.08
南宁生物制药生产区储备用地项目			14.5647			1380	2025-2029 年	20,099.24
同乐园住宅储备用地项目			4.91			1380	2025-2029 年	6,777.64
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB000 69、70 宗地		62.3613			480	1380	2026-2028 年	30,043.84
合计	53.3093	90.1446	155.5479					466,366.36

## （二）融资收益平衡情况。

### 1. 收储成本

根据南宁市自然资源局提供的近三年土地收储成本资料，考虑土地政策变动、市场运营情况等因素合理估算，本项目土地收储成本为 323,270.19 万元（详见上述“三（二）项目投资估算”）。

### 2. 融资本息

专项债券存续期内，总债务融资本息金额为 25,683.80 万元，其中专项债券融资本息为 25,683.80 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		其他债务融资				项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
24,230.00	1,453.8	25,683.80	-	-	-	25,683.80

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的项目成本及债务融资利息覆盖倍数为 1.44。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收入	项目成本及总债务融资利息	覆盖倍数
2025 年南宁市本级土地储备江南区 2 号项目（新增）	466,366.36	324,723.99	1.44

#### 4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目成本及债务融资利息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.36	1.44	1.51
成本变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.51	1.44	1.37

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，项目成本及债务融资利息的覆盖倍数为 1.36，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，项目成本及债务融资利息的覆盖倍数为 1.37，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### 五、专项债券管理

#### （一）债券资金概况。

南宁市本级土地储备江南区 2 号项目（新增）专项债券计划

发行规模 24,230 万元，第一期计划于 2025 年发行 2,710 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%，第二期计划于 2026 年发行 21,520 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。

## （二）债券资金管理。

多部门通力合作，加强土地出让收入管理和还本付息管理，具体为：南宁市自然资源局负责项目规划管理、组织土地供应及指导督促有关方面及时缴纳土地出让收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门；南宁市财政局负责统筹土地出让收入等偿债资金来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付；南宁市土地储备中心负责推进项目实施，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理，积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险。

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平，

对策：加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### （二）实施风险。

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

### （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1. 自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 财政部门：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。



# 2025年南宁市本级土地储备邕宁区 2号项目（存量）实施方案

南宁市土地储备中心  
2025年11月11日



南宁市自然资源局  
2025年11月11日



南宁市财政局  
2025年11月11日



# 2025年南宁市本级土地储备邕宁区 2号项目（存量）实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

#### 1. 南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经 $107^{\circ} 19' - 109^{\circ} 38'$ ，北纬 $22^{\circ} 12' - 24^{\circ} 02'$ 之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市背靠大西南，面向东南亚，东邻粤港澳，南临北部湾，具有“近海、近边、沿江、沿线”地理优势，处于“一带一路”的重要节点，是华南经济圈、西南经济圈、中国—东盟经济圈的交汇点，是环北部湾沿岸重要经济中心，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市，是中国面向东盟各国的区域性国际城市，具有得天独厚的区位优势 and 地缘优势。南宁市深度融入共建“一带一路”、高质量建设中国—东盟跨境产业融合发展合作区、高水平共建西部陆海新通道，引领北部湾城市群高质量发展。加强南宁市国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补的国土空间开发保护新格局。通过收回收购存量闲置土地可以合理调控房地产用地供应，补齐片区基础设施建设和公共服务配套，完善南宁市城市功能，可提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善南宁市的投资环境、加快招商引资步伐，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。

## 2. 南宁市财政收支情况。

2022年至2024年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为277.27亿元、268.35亿元和241.71亿元；一般公共预算支出分别为364.87亿元、345.28亿元和345.7亿元。政府性基金收入分别为202.33亿元、179.29亿元和133.23亿元；政府性基金支出分别为236.94亿元、232.27亿元和237.09亿元。

### 南宁市本级 2022-2024 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	277.27	268.35	241.71
一般公共预算支出	364.87	345.28	345.7
政府性基金收入	202.33	179.29	133.23
政府性基金支出	236.94	232.27	237.09

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

## 3. 项目业主介绍。

项目业主为南宁市土地储备中心，系南宁市自然资源局下属事业单位，主要承担市级土地储备具体事务性工作，负责土地收购储备信息系统的建设和管理。在使用专项债开展土地储备工作中，其职责主要为：

(1) 负责有关土地的依法收回、收购、储备，以及进行通水、通路、通电、场地清表等出让的前期工作。

(2) 按照债券发行组织统一安排，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。

(3) 负责项目管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。

(4) 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。

(5) 积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理。

(6) 按照专项债券项目财政穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出和土地出让收入收缴等信息。

## (二) 项目地块信息。

南宁市本级土地储备邕宁区 2 号土地储备项目包含 1 个地块，为收回收购存量闲置土地。地块权属清晰，无抵质押、查封等情况，符合已批复国土空间规划，具体地块情况如下表：

单位：公顷

项目名称	项目面积	权利人	项目位置	地块标识码	是否纳入土地储备计划	现状用途
威宁邻家龙岗西广场 450109100201 GB00074	1.5894	南宁威宁邻家投资股份有限公司	邕宁区步云路北侧	45010920 25R00002 7	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 18），宗地实际面积为 1.5894 公顷，折合 23.84 亩，实施方案取四位小数为 1.5894 公顷。	商务金融用地

## (三) 项目收回收购存量闲置土地的价格情况。

本项目收回收购存量闲置土地，根据自然资发〔2024〕242 号文件规定，土地市场价格评估相较企业土地成本，就低确定收

地基础价格；经 2025 年 4 月 10 日南宁市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权工作 2025 年第 8 次会议决议审议通过，统一按基础价格的 95%确定收地价格，已按有关规定公示并获得政府批准确认。

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况

1. 项目按土地收储、供应既有工作流程，从收储到完成出让（或划拨）整条工作路径具有可行性。本项目实施可以合理调控房地产用地供应，补齐片区基础设施建设和公共服务配套，完善南宁市城市功能，可提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善南宁市的投资环境、加快招商引资步伐，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。综合以上因素社会影响良好，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

2. 本项目地块完成收储后，将结合南宁市的整体规划，依法依规调整部分土地用途。按南宁市的区位优势和未来的城市发展定位及相关主要指标，结合本项目周边的市场情况判断，经测算，项目出让收入能达到债券项目收益平衡、本息覆盖倍数 1.2 以上。

3. 本项目均为收回收购存量闲置土地项目，企业有意愿并递交收回收购申请材料，南宁市自然资源局及南宁市土地储备中心已与企业完成收地价格磋商，经市级层面集体决策确定，收地价格统一按基础价格下浮 5%计。

### （二）项目合规性情况

1. 项目已纳入《南宁市 2025 年度土地储备计划》，并于 2025

年4月10日经《南宁市自然资源和城市建设管理委员会土地储备经营管理工作第二次会议》审定批准实施（具体项目及面积情况详见《南宁市2025年度土地储备计划》）。

2. 该项目范围位于“三区三线”城镇开发边界内，符合《南宁市国土空间总体规划(2021-2035年)》和《南宁五象新区龙岗片区西北组团控制性详细规划》，规划用途为商务金融用地。

3. 项目实施主体南宁市土地储备中心为纳入2024年名录的土地储备机构。

4. 项目为符合条件的存量闲置土地项目，项目已纳入南宁市处置闲置土地清单，南宁市自然资源局和用地企业已按规定开展地价评估和土地成本确认，收回收购价格已经市级层面集体决策确定，用地企业有意愿并已递交收回收购申请材料，南宁市土地储备中心已按规定完成价格公示并获得政府批准确认。

5. 项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况。

本项目为收回收购存量闲置土地的项目，包含1个地块，企业有意愿并递交收回收购申请材料，经市级层面集体决策、价格公示并获得政府批准确认，收地价格统一按基础价格下浮5%确

定。南宁市土地储备中心已按规定开展土地权属调查，具体情况如下表：

项目名称	项目面积 (公顷)	权利人	地块标识码	有无抵押、查封情况	企业是否有意愿
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB00074	1.5894	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501092025R000027	无	是

### (二) 项目投资估算。

本项目需要回收收购的宗地 1 宗，根据自然资发〔2024〕242 号文件规定，结合土地市场价格评估结果和企业土地成本确认结果，就低确定收地基础价格后按集体决策意见下浮 5%，本项目投资估算总额 5,659.53 万元，具体项目投资估算（收地成本）和对应的收购单价如下：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	面积	市场评估价格	企业土地成本	基础价格	下调幅度	项目总成本	收地单价
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB000 74	1.5894	5,957.40	7,343.00	5,957.40	5%	5,659.53	3,560.80

本项目实施原则上一次付清投资额，即 2025 年实施完毕。

### (三) 债券资金需求。

根据上述本条第（二）点测算，本项目总投资额 5,659.53 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 9.53 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 5,650.00 万元。

### (四) 使用债券资金计划开展工作内容。

2025 年申请的专项债券资金拟用于收回收购存量闲置土地补偿费支出。

#### 四、项目融资收益平衡情况

##### (一) 项目收入测算。

该项目预计 2030 年及以后完成土地供应。根据南宁市自然资源局提供的近三年各用途、地段供地价格资料,考虑地块年限、用途、整体土地出让市场情况及南宁市区位优势、未来发展定位及经济发展状况等因素进行合理修正,本项目土地出让收入测算如下:

面积单位:公顷;金额单位:万元

项目名称	面积	规划用途	当前市场评估总价	预计出让单价	预计出让年度	预计出让总收入
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB00074	1.5894	商务金融用地	5,957.40	4,722.75	2030 年	7,506.32

##### (二) 融资收益平衡情况。

###### 1. 收储成本

根据经政府批准确认的收地价格,本项目土地收储成本为 5,659.53 万元(详见上述“三(二)项目投资估算”)。

###### 2. 融资本息

专项债券存续期内,总债务融资本息金额为 5,989.00 万元,其中专项债券融资本息为 5,989.00 万元,其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下:

单位:人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
5,650.00	339.00	5,989.00	-	-	-	5,989.00

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的预计总收入 7,506.32 万元，项目成本及债务融资利息为 5,998.53 万元，项目成本及债务融资利息覆盖倍数为 1.25。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收入	项目成本及总债务融资利息	覆盖倍数
2025 年南宁市本级土地储备邕宁区 2 号项目（存量）	7,506.32	5,998.53	1.25

### 4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目成本及债务融资利息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.19	1.25	1.31
成本变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.32	1.25	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，进行以下压力测试：当整个项目的收入下降 5%的情况下，项目成本及债务融资利息的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 5%情况下，项目成本及债务融资利息的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况。

南宁市本级土地储备邕宁区 2 号项目（存量）专项债券计划发行规模 5,650.00 万元，计划于 2025 年发行，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。

### （二）债券资金管理。

多部门通力合作，加强土地出让收入管理和还本付息管理，具体为：南宁市自然资源局负责项目规划管理、组织土地供应及指导督促有关方面及时缴纳土地出让收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门；南宁市财政局负责统筹土地出让收入等偿债资金来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付；南宁市土地储备中心负责推进项目实施，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理，积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险。

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度

契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

## （二）实施风险。

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

## （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1. 自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 财政部门：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

(本页无正文)



# 2025年南宁市本级土地储备良庆区 4号项目（存量）实施方案

南宁市土地储备中心  
2025年11月11日

南宁市自然资源局  
2025年11月11日

南宁市财政局  
2025年11月11日

# 2025年南宁市本级土地储备良庆区 4号项目（存量）实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

#### 1. 南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经107° 19′ -109° 38′，北纬22° 12′ -24° 02′ 之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市背靠大西南，面向东南亚，东邻粤港澳，南临北部湾，具有“近海、近边、沿江、沿线”地理优势，处于“一带一路”的重要节点，是华南经济圈、西南经济圈、中国—东盟经济圈的交汇点，是环北部湾沿岸重要经济中心，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市，是中国面向东盟各国的区域性国际城市，具有得天独厚的区位优势和地缘优势。南宁市深度融入共建“一带一路”、高质量建设中国—东盟跨境产业融合发展合作区、高水平共建西部陆海新通道，引领北部湾城市群高质量发展。加强南宁市国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补的国土空间开发保护新格局。通过收回收购存量闲置土地可以合理调控房地产用地供应，补齐片区基础设施建设和公共服务配套，完善南宁市城市功能，提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善南宁市的投资环境、加快招商引资步伐，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。

#### 2. 南宁市财政收支情况。

2022年至2024年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别

为 277.27 亿元、268.35 亿元和 241.71 亿元；一般公共预算支出分别为 364.87 亿元、345.28 亿元和 345.7 亿元。政府性基金收入分别为 202.33 亿元、179.29 亿元和 133.23 亿元；政府性基金支出分别为 236.94 亿元、232.27 亿元和 237.09 亿元。

### 南宁市本级 2022-2024 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	277.27	268.35	241.71
一般公共预算支出	364.87	345.28	345.7
政府性基金收入	202.33	179.29	133.23
政府性基金支出	236.94	232.27	237.09

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

#### 3. 项目业主介绍。

项目业主为南宁市土地储备中心，系南宁市自然资源局下属事业单位，主要承担市级土地储备具体事务性工作，负责土地收购储备信息系统的建设和管理。在使用专项债开展土地储备工作中，其职责主要为：

（1）负责有关土地的依法收回、收购、储备，以及进行通水、通路、通电、场地清表等出让的前期工作。

（2）按照债券发行组织统一安排，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。

（3）负责项目管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。

（4）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。

(5) 积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理。

(6) 按照专项债券项目财政穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出和土地出让收入收缴等信息。

## (二) 项目地块信息。

南宁市本级土地储备良庆区4号土地储备项目分为7个子项目，涉及地块7块，均为收回收购存量闲置土地。所有地块权属清晰，均无抵质押、查封等情况，符合已批复国土空间规划，具体地块情况如下表：

单位：公顷

项目名称	项目面积	权利人	项目位置	地块标识码	是否纳入土地储备计划	现状用途
南宁城建投资金融中心地块	2.0010	南宁城市建设投资集团有限责任公司	五象大道南侧	45012025R001872	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第60页序号14）	商务金融用地
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区博艺路西南侧	4501082025R002424	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第12页序号39），宗地实际面积为1.0229公顷，折合15.34亩，储备计划取整为15亩。	批发零售、商务金融、住宿餐饮用地
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.1640	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良庆大道东侧、玉洞大道北侧	4501082025R002437	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第60页序号19）	批发零售、商务金融、住宿餐饮
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良庆大道东侧、玉洞大道北侧	4501082025R002493	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第60页序号20）	公园与绿地、文体娱乐用地
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.7420	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良玉大道北侧	4501082025R002505	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第60页序号21）	商务金融用地
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、149	0.1789	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良玉大道北侧	4501082025R002463	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第60页序号22）	公园绿地、文体娱乐

项目名称	项目面积	权利人	项目位置	地块标识码	是否纳入土地储备计划	现状用途
威宁综保区邻家广场	0.7975	南宁威宁邻家投资股份有限公司	南宁市银海大道东侧、银良路南侧	4501082025R002488	是，对应南宁市2025年度土地储备计划（PDF的第60页序号17），宗地实际面积为0.7975公顷折合11.96亩，实施方案取两位小数，0.8公顷，折合12亩。	批发零售用地
合计	6.5166					

### （三）项目回收收购存量闲置土地的价格情况。

本项目回收收购存量闲置土地，根据自然资发〔2024〕242号文件规定，土地市场价格评估相较企业土地成本，就低确定收地基础价格；经2025年4月10日南宁市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权工作2025年第8次会议决议审议通过，统一按基础价格的95%确定收地价格，并已获得政府批复。

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况

1. 项目按土地收储、供应既有工作流程，从收储到完成出让（或划拨）整条工作路径具有可行性。本项目实施可以合理调控房地产用地供应，补齐片区基础设施建设和公共服务配套，完善南宁市城市功能，提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善南宁市的投资环境、加快招商引资步伐，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。综合以上因素社会影响良好，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

2. 本项目地块完成收储后，将结合南宁市的整体规划，依法依规调整部分土地用途。按照南宁市的区位优势和未来的城市发

展定位及相关主要指标，结合本项目周边的市场情况判断，经测算，项目出让收入能达到债券项目收益平衡、本息覆盖倍数 1.2 以上。

3. 本项目均为收回收购存量闲置土地项目，企业有意愿并递交收回收购申请材料，南宁市自然资源局及南宁市土地储备中心已与企业完成收地价格磋商，经市级层面集体决策确定，收地价格统一按基础价格下浮 5% 计。

## （二）项目合规性情况

1. 项目已纳入《南宁市 2025 年度土地储备计划》，并于 2025 年 4 月 10 日经《南宁市自然资源和城市建设管理委员会土地储备经营管理工作第二次会议》审定批准实施（具体项目及面积情况详见《南宁市 2025 年度土地储备计划》）。

2. 项目中的 7 个子项目范围均位于“三区三线”城镇开发边界内，符合《南宁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，各子项目对应控制性详细规划如下：

项目	控制性详细规划名称	现行规划用途
南宁城建投资金融中心地块	南宁市五象新区总部基地控制性详细规划	商务金融用地
威宁邻家蟠龙东广场	南宁市五象新区蟠龙组团控制性详细规划	商业服务业用地
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	南宁五象新区体育产业组团东片区控制性详细规划	商业服务业用地
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	南宁五象新区体育产业组团东片区控制性详细规划	公园绿地
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	南宁五象新区玉洞南部（局部）片区控制性详细规划	商务金融用地
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、149	南宁五象新区玉洞南部（局部）片区控制性详细规划	公园绿地

项目	控制性详细规划名称	现行规划用途
威宁综保区邻家广场	南宁综合保税区 PLE-02（综保区）单元控制性详细规划	批发零售用地

3. 项目实施主体南宁市土地储备中心为纳入 2024 年名录的土地储备机构。

4. 项目所包含的子项目均为符合条件的存量闲置土地项目，项目已纳入南宁市处置闲置土地清单，南宁市自然资源局和用地企业已按规定开展地价评估和土地成本确认，收回收购价格已经市级层面集体决策确定，用地企业有意愿并已递交收回收购申请材料，南宁市土地储备中心已按规定完成价格公示并获得政府批准确认。

5. 项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52 号、自然资发〔2024〕242 号、自然资发〔2025〕45 号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况。

本项目均为收回收购存量闲置土地的项目，包含 7 个子项目共 7 个地块，企业有意愿并递交收回收购申请材料，经市级层面集体决策、价格公示并获得政府批准确认，收地价格统一按基础价格下浮 5% 确定。南宁市土地储备中心已按规定开展土地权属调查，具体情况如下表：

项目名称	项目面积（公顷）	权利人	地块标识码	有无抵押、查封情况	企业是否有意愿
南宁城建投资金融中心地块	2.0010	南宁城市建设投资集团有限责任公司	45012025R001872	无	是
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501082025R002424	无	是
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.1640	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501082025R002437	无	是
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501082025R002493	无	是
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.7420	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501082025R002505	无	是
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、 149	0.1789	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501082025R002463	无	是
威宁综保区邻家广场	0.7975	南宁威宁邻家投资股份有限公司	4501082025R002488	无	是
合计	<b>6.5166</b>				

## （二）项目投资估算。

本项目需要收回收购的宗地 7 个，根据自然资发〔2024〕242 号文件规定，结合土地市场价格评估结果和企业土地成本确认结果，就低确定收地基础价格后按集体决策意见下浮 5%，本项目投资估算总额 43,533.18 万元，具体项目投资估算（收地成本）和对应的收购单价如下：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	面积	市场评估价格	企业土地成本	收地基础价格	下调幅度	项目收储成本	收地单价
南宁城建投资金融中心地块	2.0010	29,253.53	27,913.82	27,913.82	5%	26,518.13	13,252.44
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	5,371.18	5,753.99	5,371.18	5%	5,102.62	4,988.18
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.1640	6,020.20	6,786.57	6,020.20	5%	5,719.19	3,223.38

项目名称	面积	市场评估价格	企业土地成本	收地基础价格	下调幅度	项目收储成本	收地单价
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103						
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.7420						
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、 149	0.1789	3,783.09	3,895.28	3,783.09	5%	3,593.94	3,902.73
威宁综保区邻家广场	0.7975	2,736.10	2,930.67	2,736.10	5%	2,599.29	3,259.47
合计	6.5166	47,164.09	47,280.32	45,824.39		43,533.18	

本项目实施原则上一次付清投资额，即 2025 年实施完毕。

### (三) 债券资金需求。

根据上述本条第(二)点测算，本项目总投资额 43,533.18 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 3.18 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 43,530.00 万元。

单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	专项债券资金 (万元)	项目资本 金	计划发 行年份	期限
南宁城建投资金融中心地 块	45012025R001872	26,517.00	1.13	2025 年	3 年
威宁邻家蟠龙东广场	4501082025R002424	5,102.00	0.62	2025 年	3 年
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	4501082025R002437	5,719.00	0.19	2025 年	3 年
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	4501082025R002493				
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	4501082025R002505	3,593.00	0.94	2025 年	3 年

项目名称	土地标识码	专项债券资金 (万元)	项目资本 金	计划发 行年份	期限
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148 、 149	4501082025R002463				
威宁综保区邻家广场	4501082025R002488	2,599.00	0.29	2025年	3年
合计		43,530.00	3.18		

#### (四) 使用债券资金计划开展工作内容。

2025年申请的专项债券资金拟用于收回收购存量闲置土地补偿费支出。

### 四、项目融资收益平衡情况

#### (一) 项目收入测算。

该项目预计2028年全部完成土地供应。根据南宁市自然资源局提供的近三年各用途、地段供地价格资料，考虑地块年限、用途、整体土地出让市场情况及南宁市区位优势、未来发展定位及经济发展状况等因素进行合理修正，本项目土地出让收入测算如下：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	面积	规划用途	当前市场评 估总价	预计出 让单 价	预计出 让 年度	预计出 让总 收入
南宁城建投资金融中心地 块	2.0010	商务金融用地	29,253.53	18,274.32	2028年	36,566.91
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	商务金融用地	5,371.18	6,563.40	2028年	6,713.97
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.1640	商业服务业用地	6,020.20	4,241.29	2028年	7,525.26
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103	公园绿地				

项目名称	面积	规划用途	当前市场评 估总价	预计出让 单价	预计出让 年度	预计出让总 收入
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.7420	商务金融用地	3,783.09	5,135.17	2028年	4,728.86
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、149	0.1789	公园绿地				
威宁综保区邻家广场	0.7975	批发零售用地	2,736.10	4,288.77	2028年	3,420.12
合计	6.5166					58,955.12

## (二) 融资收益平衡情况。

### 1. 收储成本

根据经政府批准确认的收地价格，本项目土地收储成本为43,533.18万元（详见上述“三（二）项目投资估算”）。

### 2. 融资本息

专项债券存续期内，总债务融资本息金额为46,141.80万元，其中专项债券融资本息为46,141.80万元，其他债务融资本息金额为0.00万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
43,530.00	2,611.80	46,141.80	-	-	-	46,141.80

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的项目成本及债务融资利息覆盖倍数为1.28。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收入	项目成本及总债务融资利息	覆盖倍数
2025年南宁市本级土地储备良庆区4号项目（存量）	58,955.12	46,144.98	1.28

#### 4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目成本及债务融资利息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.21	1.28	1.34
成本变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.34	1.28	1.22

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### 五、专项债券管理

#### （一）债券资金概况。

南宁市本级土地储备良庆区4号项目（存量）专项债券计划发行规模43,530.00万元，计划于2025年发行，发行期限为3年，测算利率为2%。本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。

#### （二）债券资金管理。

多部门通力合作，加强土地出让收入管理和还本付息管理，具体为：南宁市自然资源局负责项目规划管理、组织土地供应及指导督促有关方面及时缴纳土地出让收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门；南宁市财政局负责统筹土地出让收入等偿

债资金来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付；南宁市土地储备中心负责推进项目实施，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理，积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险。

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出区位优、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### （二）实施风险。

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

### （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1. 自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 财政部门：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

### （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土

地储备与地方经济发展的良性循环。



# 2025年南宁市本级土地储备兴宁区 2号项目（存量）实施方案

南宁市土地储备中心  
2025年11月11日



南宁市自然资源局  
2025年11月11日



南宁市财政局  
2025年11月11日



# 2025年南宁市本级土地储备兴宁区 2号项目（存量）实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

#### 1. 南宁市简介。

南宁市是广西壮族自治区的首府，位于广西南部，地处亚热带，北回归线以南，介于东经 $107^{\circ} 19' - 109^{\circ} 38'$ ，北纬 $22^{\circ} 12' - 24^{\circ} 02'$ 之间。全市土地面积22,112平方公里，市区面积6,479平方公里。南宁市背靠大西南，面向东南亚，东邻粤港澳，南临北部湾，具有“近海、近边、沿江、沿线”地理优势，处于“一带一路”的重要节点，是华南经济圈、西南经济圈、中国—东盟经济圈的交汇点，是环北部湾沿岸重要经济中心，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市，是中国面向东盟各国的区域性国际城市，具有得天独厚的区位优势 and 地缘优势。南宁市深度融入共建“一带一路”、高质量建设中国—东盟跨境产业融合发展合作区、高水平共建西部陆海新通道，引领北部湾城市群高质量发展。加强南宁市国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补的国土空间开发保护新格局。通过回收收购存量闲置土地可以合理调控房地产用地供应，补齐片区基础设施建设和公共服务配套，完善南宁市城市功能，可提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善南宁市的投资环境、加快招商引资步伐，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。

## 2. 南宁市财政收支情况。

2022年至2024年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为277.27亿元、268.35亿元和241.71亿元；一般公共预算支出分别为364.87亿元、345.28亿元和345.7亿元。政府性基金收入分别为202.33亿元、179.29亿元和133.23亿元；政府性基金支出分别为236.94亿元、232.27亿元和237.09亿元。

### 南宁市本级2022-2024年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	277.27	268.35	241.71
一般公共预算支出	364.87	345.28	345.7
政府性基金收入	202.33	179.29	133.23
政府性基金支出	236.94	232.27	237.09

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

## 3. 项目业主介绍。

项目业主为南宁市土地储备中心，系南宁市自然资源局下属事业单位，主要承担市级土地储备具体事务性工作，负责土地收购储备信息系统的建设和管理。在使用专项债开展土地储备工作中，其职责主要为：

(1) 负责有关土地的依法收回、收购、储备，以及进行通水、通路、通电、场地清表等出让的前期工作。

(2) 按照债券发行组织统一安排，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。

(3) 负责项目管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。

(4) 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。

(5) 积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理。

(6) 按照专项债券项目财政穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出和土地出让收入收缴等信息。

## (二) 项目地块信息。

南宁市本级土地储备兴宁区 2 号土地储备项目包含 1 个地块，为收回收购存量闲置土地。地块权属清晰，无抵质押、查封等情况，符合已批复国土空间规划，具体地块情况如下表：

单位：公顷

项目名称	项目面积	权利人	项目位置	地块标识码	是否纳入土地储备计划	现状用途
威宁德润园	11.3924	南宁瑞兴达房地产开发有限公司	兴宁区昆仑大道北侧	4501022025R000276	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 16）	城镇住宅用地

## (三) 项目回收收购存量闲置土地的价格情况。

本项目回收收购存量闲置土地，根据自然资发〔2024〕242 号文件规定，土地市场价格评估相较企业土地成本，就低确定收地基础价格；经 2025 年 4 月 10 日南宁市招标采购挂牌出让国有

建设用地使用权工作 2025 年第 8 次会议决议审议通过，统一按基础价格的 95%确定收地价格，已按有关规定公示并获得政府批准确认。

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况

1. 项目按土地收储、供应既有工作流程，从收储到完成出让（或划拨）整条工作路径具有可行性。本项目实施可以合理调控房地产用地供应，补齐片区基础设施建设和公共服务配套，完善南宁市城市功能，可提升土地利用价值，推进产业高质量发展，改善南宁市的投资环境、加快招商引资步伐，加快打造东盟人才新高地，提高城市的竞争力。综合以上因素社会影响良好，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

2. 本项目地块完成收储后，将结合南宁市的整体规划，依法依规调整部分土地用途。按南宁市的区位优势和未来的城市发展定位及相关主要指标，结合本项目周边的市场情况判断，经测算，项目出让收入能达到债券项目收益平衡、本息覆盖倍数 1.2 以上。

3. 本项目均为收回收购存量闲置土地项目，企业有意愿并递交收回收购申请材料，南宁市自然资源局及南宁市土地储备中心已与企业完成收地价格磋商，经市级层面集体决策确定，收地价格统一按基础价格下浮 5%计。

### （二）项目合规性情况

1. 项目已纳入《南宁市 2025 年度土地储备计划》，并于 2025 年 4 月 10 日经《南宁市自然资源和城市建设管理委员会土地储备经营管理工作第二次会议》审定批准实施（具体项目及面积情况详见《南宁市 2025 年度土地储备计划》）。

2. 该项目范围位于“三区三线”城镇开发边界内，符合《南宁市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和《南宁市三塘镇控制性详细规划》，规划用途为城镇住宅用地、零售商业用地。

3. 项目实施主体南宁市土地储备中心为纳入 2024 年名录的土地储备机构。

4. 项目为符合条件的存量闲置土地项目，项目已纳入南宁市处置闲置土地清单，南宁市自然资源局和用地企业已按规定开展地价评估和土地成本确认，收回收购价格已经市级层面集体决策确定，用地企业有意愿并已递交收回收购申请材料，南宁市土地储备中心已按规定完成价格公示并获得政府批准确认。

5. 项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52 号、自然资发〔2024〕242 号、自然资发〔2025〕45 号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况。

本项目为收回收购存量闲置土地的项目，包含 1 个地块，企业有意愿并递交收回收购申请材料，经市级层面集体决策、价格

公示并获得政府批准确认，收地价格统一按基础价格下浮 5%确定。南宁市土地储备中心已按规定开展土地权属调查，具体情况如下表：

项目名称	项目面积 (公顷)	权利人	地块标识码	有无抵押、 查封情况	企业是否 有意愿
威宁德润园	11.3924	南宁瑞兴达房地 产开发有限公司	4501022025R000276	无	是

## (二) 项目投资估算。

本项目需要收回收购的宗地 1 宗，根据自然资发〔2024〕242 号文件规定，结合土地市场价格评估结果和企业土地成本确认结果，就低确定收地基础价格后按集体决策意见下浮 5%，本项目投资估算总额 48,112.70 万元，具体项目投资估算（收地成本）和对应的收购单价如下：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	面积	市场评估 价格	企业土地 成本	收地基础 价格	下调幅 度	项目 总成本	收地单价
威宁德润园	11.3924	50,644.95	52,632.75	50,644.95	5%	48,112.70	4,223.12

本项目实施原则上一次付清投资额，即 2025 年实施完毕。

## (三) 债券资金需求。

根据上述本条第（二）点测算，本项目总投资额 48,112.70 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 2.70 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 48,110.00 万元。

## (四) 使用债券资金计划开展工作内容。

2025 年申请的专项债券资金拟用于收回收购存量闲置土地补偿费支出。

#### 四、项目融资收益平衡情况

##### (一) 项目收入测算。

该项目预计 2030 年及以后完成土地供应。根据南宁市自然资源局提供的近三年各用途、地段供地价格资料,考虑地块年限、用途、整体土地出让市场情况及南宁市区位优势、未来发展定位及经济发展状况等因素进行合理修正,本项目土地出让收入测算如下:

面积单位:公顷;金额单位:万元

项目名称	面积	规划用途	当前市场评估总价	预计出让单价	预计出让年度	预计出让总收入
威宁德润园	11.3924	城镇住宅用地、零售商业用地	50,644.95	5,601.19	2030 年	63,812.63

##### (二) 融资收益平衡情况。

###### 1. 收储成本

根据经政府批准确认的收地价格,本项目土地收储成本为 48,112.70 万元(详见上述“三(二)项目投资估算”)。

###### 2. 融资本息

专项债券存续期内,总债务融资本息金额为 50,996.60 万元,其中专项债券融资本息为 50,996.60 万元,其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下:

单位:人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
48,110.00	2,886.60	50,996.60	-	-	-	50,996.60

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的项目成本及债务融资利息覆盖倍数为 1.25。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收入	项目成本及总债务融资利息	覆盖倍数
威宁德润园	63,812.63	50,999.30	1.25

### 4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目成本及债务融资利息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.19	1.25	1.31
成本变动敏感性分析			
项目成本及债务融资利息的覆盖倍数	1.32	1.25	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，项目成本及债务融资利息的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，项目成本及债务融资利息的覆盖倍数为 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况。

南宁市本级土地储备兴宁区 2 号项目（存量）专项债券计划

发行规模 48,110.00 万元，计划于 2025 年发行，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。

## （二）债券资金管理。

多部门通力合作，加强土地出让收入管理和还本付息管理，具体为：南宁市自然资源局负责项目规划管理、组织土地供应及指导督促有关方面及时缴纳土地出让收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门；南宁市财政局负责统筹土地出让收入等偿债资金来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付；南宁市土地储备中心负责推进项目实施，及时将项目形成的资产在全民所有土地资产管理信息系统进行登记管理，积极协助推动土地出让节奏，如期实现土地出让收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险。

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### （二）实施风险。

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

### （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1. 自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 财政部门：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保

专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

南宁市土地储备中心  
2025年11月11日



南宁市自然资源局  
2025年11月11日



南宁市财政局  
2025年11月11日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府 专项债券(二十一期) 城中体育园项目 实施方案

## 一、项目基本情况

### (一) 项目背景。

柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口 415.35 万人，城镇人口 295.84 万人，城镇化率 71.23%。2024 年全市地区生产总值 2950.67 亿元，排名全区第二，一般公共预算收入 149.09 亿元，排名全区第三。

项目位于柳州市城中区，是柳州的政治、经济、文化中心，具有得天独厚的区位、交通环境等综合优势，是柳州“城市生活核心区”和“城市形象展示区”。项目所处的城中区河东片区北部，定位为高品质的城市生活区，是以居住为主，集文化、教育、商业、服务、医疗、娱乐、体育于一体，环境优美、景观独特、公共服务设施和市政公用设施配套完善的现代大型生态居住城区。通过收回收购存量闲置土地，可以合理调控房地产用地供应，优化公共设施布局和民生服务设施配套，实现土地资源的最优配置，从而提升城市宜居度，推动区域可持续发展。

## (二) 项目地块信息。

本项目收储面积约 5.27 公顷，位于鹧鸪江桥头城中体育园旁，四至范围为东至规划路，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道。实施内容具体如下表：

表 1：项目地块信息表

序号	项目名称	项目位置	地块标识码	权属	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	总面积（公顷）	总面积（亩）	项目性质	备注
1	城中体育园旁地块（地块一：胜地一期部分用地）	东至规划路，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道	4502022025R000126	已抵押、无查封	是，对应柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划（柳州市 2025 年市本级收回闲置用地计划明细表）序号 4 地块	居住、商业用地	城镇住宅用地	5.27	78.99	存量闲置土地项目	该项目与储备计划“城中体育园旁地块项目”为同一项目

## (三) 项目回收收购存量闲置土地价格情况。

本项目共涉及回收收购存量闲置土地 1 宗，市土地交易储备中心委托经备案的三家土地估价机构对拟回收收购地块按现时点土地市场价格进行预评估，评估价均值为 24,367.33 万元，低于历史出让地价，因此以评估价作为收地基础价格。按照《柳州市人民政府关于同意柳州市市本级（不含柳江区）2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券回收收购存量闲置土地价格的批复》

柳政函〔2025〕77号，地块收购价格为21,931万元。价格情况详见下表：

表 2：收回收购存量闲置土地价格情况表

单位：公顷、万元

序号	项目名称	总面积	评估总价	收地总价
1	城中体育园旁地块	5.27	24,367.33	21,931
	合计	5.27	24,367.33	21,931

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况。

#### 1. 项目收储到完成出让整条工作路径的可行性说明

为推进该项目申报，市土地交易储备中心已对拟收储地块进行前期核查，地块权属清晰、无纠纷。待专项债券资金到位后，市土地交易储备中心即与土地使用权人签订收购合同，并通过财政一体化系统完成资金拨付。市土地交易储备中心将积极与抵押权人沟通协商，确保顺利完成收储工作。

土地收储完成后，将结合城市规划和市场需求，进一步优化土地规划条件及出让方案，并面向社会公开发布出让信息，保障土地交易的公平、公正、公开。

2. 按照项目土地出让收入和发债本息的预测数据，扣除政策性专项计提资金后，该项目本息覆盖倍数达到1.73倍，能够实现资金平衡。

3. 城中体育园旁地块原土地使用权人为柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司，因市场下行、资金紧张无力或无意愿继续

开发的住宅用地，符合专项债券支持收储的政策要求。

4. 就拟收储地块补偿事宜，与企业完成磋商，按照企业函件《关于申请运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的函》，企业同意根据评估价的 9 折回收，并承诺配合完成土地解押工作。

## （二）项目合规性情况。

### 1. 土地储备计划及批复情况

根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知(柳政办函[2025]14 号)》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划，批复情况详见下表：

表 3：2025 年土地储备计划批复情况

单位：公顷

序号	项目名称	批复主体	批复时间	总面积
1	城中体育园旁地块	柳州市人民政府	2025 年 3 月 13 日	5.27
合计				5.27

2. 说明项目符合的国土空间规划总体规划和详细规划情况等。

根据《柳州市自然资源和规划局关于城中体育园旁地块项目规划情况的说明》，城中体育园旁地块：符合市级国土空间规划用途管制要求，规划用地性质为二类城镇住宅用地。本项目所收购的存量闲置土地，其地理位置与规划中确定的发展区域、产业布局以及基础设施建设方向相匹配。通过本项目的实施，能够与

区域经济的协同发展，符合总体规划中对产业空间布局优化的要求。

### 3. 实施主体

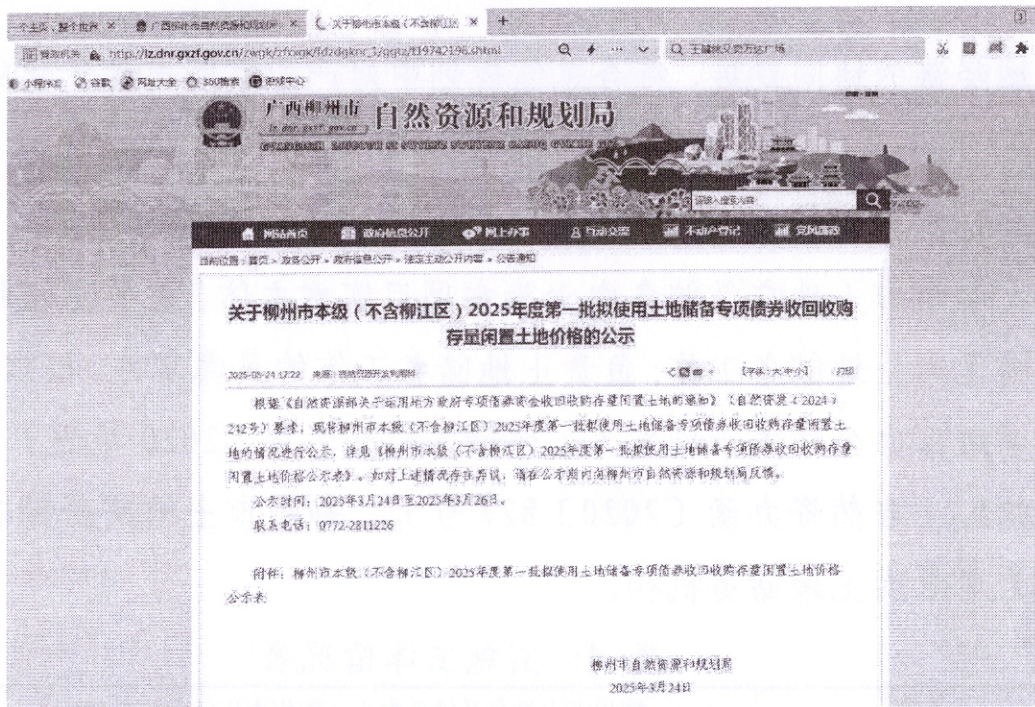
柳州市土地交易储备中心为本项目实施主体，主要承担柳州市辖区内土地储备工作；负责土地储备工作的具体实施，根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827号），柳州市土地交易储备中心为名录内土地储备机构。

表 4：实施主体情况表

名称	柳州市土地交易储备中心（柳州市矿业权交易中心）
统一社会信用代码	12450200742067781T
地址	高新一路北一巷7号
登记管理机关	柳州市事业单位登记管理局

### 4. 存量闲置土地项目情况

该宗土地已纳入柳州市自然资源和规划局认定的《处置存量闲置土地清单》，企业于2025年3月10日来函《关于申请运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的函》（柳城建函〔2025〕19号）同意运用专项债券收购并按市政府集体决策确定的收购价格为收购最终价格。2025年3月24日在柳州市自然资源和规划局网站公示评估价格。



3月30日，柳州市人民政府下达《柳州市人民政府关于同意柳州市本级（不含柳江区）2025年度第一批拟使用土地储备专项债券收购存量闲置土地价格的批复》（柳政函〔2025〕77号），批复确认收购收购价格。

具体信息详见下表：

表 5：存量闲置土地项目信息表

单位：公顷、万元

序号	项目名称	总面积	土地评估总价	历史出让价	价格公示情况	政府批复收地总价
1	城中体育园旁地块	5.27	24,367.33	27,000.00	已公示	21,931
合计	-	5.27	24,367.33	27,000.00	-	21,931

### 5. 项目符合相关文件要求

本项目由柳州市土地交易储备中心作为实施主体，该机构已规范纳入《土地储备机构名录（2020年版）》管理。本项目已纳

入 2025 年土地储备计划，全民所有土地资产管理信息系统标识码为 4502022025R000126。专项债券投向领域未纳入负面清单，符合专项债券投向领域。符合《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）、《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）、《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）等文件的相关规定要求。

### （三）项目合法性情况。

项目所涉及的土地所有权和使用权符合法律规定的管理要求。项目用地的使用权通过合法途径获得，项目用地已纳入城市总体规划，遵循国家规划和标准，通过滚动计划优化土地资源配臵，确保合规性、安全性及资金专款专用，同时接受多部门联合监管，保障了土地储备的合法性和有效性。符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况。

该项目已纳入柳州市自然资源和规划局认定的《处置存量闲置土地清单》。土地使用权人已书面来函同意运用专项债券收购并按市政府集体决策确定的收购价格为收购最终价格。

在 2025 年 3 月 17 日，经市长办公会审议同意收回收购基础

价格下调至 9 折，下达《柳州市人民政府会议决定通知》〔2025〕34 号。柳州市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 24 日在广西柳州市自然资源和规划局官方网站（<http://lz.dnr.gxzf.gov.cn/zwgk/zfxxgk/fdzdgknr-1/ggtz/t19742196.shtml>）对收回存量闲置土地的评估价格进行公示。

3 月 30 日，柳州市人民政府下达《柳州市人民政府关于同意柳州市本级（不含柳江区）2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券收回收购存量闲置土地价格的批复》（柳政函〔2025〕77 号），批复确认收回收购价格。待债券资金到位后，可立即与土地使用权人签订收购合同，完成收储。具体信息详见下表：

表 6：收回收购存量闲置土地信息表

序号	项目名称	土地权属调查情况	价格集体决策	企业意愿
1	城中体育园旁地块	已完成	评估价 90%	同意

### （二）项目投资估算。

根据项目计划资金安排，本项目投资估算总额 21,931 万元，其中：专项债券资金 21,931 万元，占总投资的 100%。共涉及 1 个收储地块。

表 7：项目地块投资明细表

单位：人民币万元

序号	类型	项目名称	总投资
1	存量闲置土地项目	城中体育园旁地块	21,931.00
合计			21,931.00

### （三）债券资金需求。

本项目专项债券需求总额为 21,931 万元。其中：2025 年之

前已安排资金 0 万元；2025 年计划申请专项债券资金 21,674 万元；2026 年计划申请专项债券资金 257 万元。

（四）使用债券资金计划开展工作内容。

2025 年专项债券资金主要用于：拟收购土地 5.27 公顷。

本项目通过土地收购、出让等手段将土地资源合理配置到各个土地使用者手中，为城市建设与经济发展提供保障，为城中区经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾。

#### 四、项目融资收益平衡情况

（一）项目收入测算。

根据项目实施计划，本项目拟出让 1 宗地。土地出让价格以近三年柳州市土地增值情况、周边近期同类型土地出让价格及最新柳州市土地级别基准地价表为参考。出让单价拟按 9,214.5 万元/公顷计取，商业、住宅可出让面积约为 5.27 公顷。则债券存续期内本项目所产生的土地出让收入约为 48,560.42 万元。

（二）项目融资收益平衡情况。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，本项目预期总收入为 48,560.42 万元，基于柳州市过往土地出让项目的实际数据，综合考虑，本次政策性成本计提取土地出让净收入的 15%，预期计提政策性成本为 7,184.22 万元，可用于还款的项目总收益为 41,376.2 万元。

表 8：项目收益测算表

单位：人民币万元

项目	金额
----	----

项目	金额
土地出让收入合计	48,560.42
土地出让计提的政策性成本	7,184.22
<b>项目收益</b>	<b>41,376.20</b>

## 2. 项目专项债券融资本息

专项债券融资本金 21,931 万元，2025 年计划申请专项债券资金 21,674 万元；2026 年计划申请专项债券资金 257 万元。债券发行期限 3 年（到期后一次性还本），测算利率 3%，利息 1,973.79 万元，本息合计 23,904.79 万元。

表 9：专项债券融资还本付息情况表

单位：人民币万元

债券本金	利息支出	专项债券融资本息
21,931.00	1,973.79	23,904.79

## 3. 融资收益平衡情况。

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.73 倍，具体测算如下表：

表 10：项目收益覆盖倍数测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
城中体育园旁地块	41,376.20	23,904.79	1.73
<b>合计</b>	<b>41,376.20</b>	<b>23,904.79</b>	<b>1.73</b>

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况。

本项目拟申请专项债券 21,931 万元，2025 年计划申请专项债券资金 21,674 万元；2026 年计划申请专项债券资金 257 万元。

债券期限均为 3 年，测算利率为 3%，自发行日后第二个工作日起开始计息，债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。

实际利息以债券发行确定的利率计算为准。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。

债券资金到位后将专款专用，及时支付至该收储项目，确保资金安全，提高资金使用效率。柳州市自然资源和规划局将积极组织土地出让。柳州市财政局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足额归还债券资金。

## 六、风险评估及对策

本项目为存量土地储备项目，主要面临以下风险，相应采取具体控制措施：

### （一）市场风险。

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化及土地出让计划受宏观政策影响等，可能影响土地出让收益水平，存在价格和成交量风险。

风险控制：针对市场风险，本项目土地出让价格应考虑下行风险，采用参考低于当前周边地块的价格和融入修正系数就高估算计提成本进行测算。每年的土地出让面积应参考当年土地供应

计划，以保障未来土地成交价格。同时，加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

## （二）资金风险。

资金风险包括：总投资需根据规划调整、成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：针对财务风险，应按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，加强成本控制保障项目顺利实施。同时，加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

此外，如因收入未达到预期或其它特殊原因导致后续偿债出现困难，应制定缺口补救措施，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，坚决避免专项债券兑付风险。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工。

1. 市自然资源和规划局：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 市财政局：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 市土地交易储备中心：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制。

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

(此页无正文，为《2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中体育园项目实施方案》之盖章页）

柳州市自然资源和规划局  
2025年11月12日



柳州市财政局  
2025年11月12日



柳州市土地交易储备中心  
2025年11月12日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)城中沿江路与 高新南路交叉口东南侧 项目实施方案

## 一、项目基本情况

(一)项目背景。柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口415.35万人，城镇人口295.84万人，城镇化率71.23%。2024年全市地区生产总值2950.67亿元，排名全区第二，一般公共预算收入149.09亿元，排名全区第三。

项目位于柳州市城中区，是柳州的政治、经济、文化中心，具有得天独厚的区位、交通环境等综合优势，是柳州“城市生活核心区”和“城市形象展示区”。项目所处的城中区河东北片，定位为柳州市文化教育和体育活动的中心，是配套设施完善、居住条件优越、山水景观独特的综合城区。地块现状作为办公及科教用地，存在设施老化、空间利用率低、功能定位滞后等问题，与周边现代化城市界面形成鲜明反差，需通过功能重构激活土地价值。通过新增土地收储，开展土地平整与基建升级，将地块功能重塑为其他交通设施、二类城镇住宅及科研用地。住宅开发将

改善人居环境，完善区域职住平衡；项目通过空间焕新与产业升级，助力城中区打造宜居韧性智慧城市核心区，实现土地价值提升与区域经济高质量发展。

(二) 项目地块信息。

本项目为新增土地储备项目，共涉及存量国有建设用地1宗。项目总面积为0.91公顷。具体信息详见下表：

表 1：项目地块信息表

序号	项目名称	四至范围	地块标识码	权属	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	总面积（公顷）	总面积（亩）
1	沿江路与高新路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	东至金桂巷，西至沿江路，南至达江路以北，北至高新南路	4502022025R000027	无抵押、无查封	是，对应柳州市2025年市本级第一批土地储备计划（柳州市2025年市本级城中区第一批土地储备计划明细表）序号1地块	办公用地、科教用地	其他交通设施、二类城镇住宅、科研用地	0.91	13.7

二、项目可行性研究情况

(一) 项目可行性情况。

1. 项目收储到完成出让整条工作路径的可行性。

为推进该项目申报，市土地交易储备中心已对拟收储地块进行前期核查，地块权属清晰、无纠纷。待专项债券资金到位后，

即可与土地使用权人签订征收补偿协议，并通过财政一体化系统完成资金拨付。市土地交易储备中心负责储备土地的收储及入库工作，同时进行土地一级整理工作，包括土地平整、基础设施建设等前期开发工作。土地收储完成后，将结合城市规划和市场需求，进一步优化土地规划条件及出让方案，并面向社会公开发布出让信息，保障土地交易的公平、公正、公开。

2. 按照项目土地出让收入和发债本息的预测数据，扣除政策性专项计提资金后，该项目本息覆盖倍数达到 3.19 倍，能够实现资金平衡。

3. 本项目为新增土地储备项目，涉及存量国有建设用地 1 个，该地块尚未签订补偿协议。

## （二）项目合规性情况。

### 1. 土地储备计划及批复情况

根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知(柳政办函[2025]14 号)》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划，批复情况详见下表：

表 2：2025 年土地储备计划批复情况

单位：公顷

序号	项目名称	批复主体	批复时间	总面积
1	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	柳州市人民政府	2025 年 3 月 13 日	0.91
合计				0.91

## 2. 项目符合国土空间规划总体规划和详细规划情况。

根据《柳州市自然资源和规划局关于城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目规划情况的说明》文件，沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）符合市级国土空间规划用途管制要求，规划用地性质为其他交通设施、二类城镇住宅、科研用地。

本项目严格遵循国土空间规划要求，规划用途与批复文件保持一致。项目用地性质调整及功能布局通过法定程序审批，符合生态保护红线及永久基本农田保护规定。实施中严守批复指标，确保交通设施、住宅及科研用地规划精准落地，实现土地开发与生态保护双平衡。

## 3. 实施主体

柳州市土地交易储备中心为本项目实施主体，根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827号），柳州市土地交易储备中心为名录内土地储备机构。

## 4. 新增土地储备项目情况

沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）已获得《关于实施“沿江路与高新南路交叉口东南侧（原建科院、市政设计院）项目国有土地上房屋征收工作的通知》（柳征收〔2024〕23号），征收主体为柳州市城中区征地拆迁和房屋征收补偿服务中心，时间为2024年9月24日，征

收面积为 0.91 公顷，涉及使用债券项目收回面积 0.91 公顷。市房屋征收补偿服务中心已于 2024 年 9 月 24 日向城中区征补中心下达房屋征收任务，目前，城中区征补中心已完成征收前期工作，待债券资金到位后，可签订征收补偿协议并予以支付补偿。

具体信息详见下表：

表 3：新增土地项目信息表

单位：公顷、万元

序号	项目名称	批准收回主体	收回时间	收回面积	涉及使用债券项目收回面积
1	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	柳州市人民政府	2024 年 9 月 24 日	0.91	0.91

#### 5. 项目符合相关文件要求

本项目严格遵循相关政策文件要求，具备充分合规性。依据国办发〔2024〕52 号文件，项目专项债券投向领域不在“负面清单”内，符合文件规定的投向要求，未涉及完全无收益、楼堂馆所等受限项目，且专项债券使用不用于经常性支出。依据自然资发〔2024〕242 号文件，柳州市土地交易储备中心作为规范纳入《土地储备机构名录（2020 年版）》的实施主体，通过综合考量市场需求、地块开发条件、企业意愿等因素，科学确定拟收储地块，纳入年度土地储备计划。依据自然资发〔2025〕45 号文件，项目已纳入 2025 年土地储备计划，全民所有土地资产管理信息系统标识码 4502022025R000027。

### （三）项目合法性情况。

本项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》以及《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关法律法规规定。在土地管理法方面，项目所涉土地所有权与使用权合法合规，用地符合土地利用总体规划及用途管制制度，城乡规划法方面，项目按要求编制，符合城乡规划布局与发展方向，用地不占永久基本农田；土地储备管理办法方面，项目依据相关规划编制三年滚动计划，储备土地符合入库标准，完成前期开发与管护，资金收支依规管理，接受多部门联合监管，实施过程严格依照法律法规与规范性文件推进。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况。

本项目涉及新增存量国有建设用地1个，该地块为收储建科院、市政设计院的土地，该地块已属于国有建设用地，不需报批，并于2024年下达征收任务。权属确认无抵押、无查封。

本项目地块总投资2,000万元，总面积为0.91公顷，目前已开展征收前期工作，已投入0万元，可出让的面积为0.91公顷，还需2,000万元资金可完成0.91公顷的土地收回。

具体信息详见下表：

表 4：新增存量国有建设用地信息表

单位：公顷

序号	项目名称	土地调查	权属确认	用地报批	征地批复
----	------	------	------	------	------

序号	项目名称	土地调查	权属确认	用地报批	征地批复
1	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	已完成	已确权	不需报批	柳征收（2024）23号

### （二）项目投资估算。

沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）地块土地补偿面积 9,142 平方米，地上建筑面积 584 平方米。

根据本项目计划资金安排，投资估算总额 2,000 万元，共涉及 1 个收储地块。具体信息详见下表：

表 5：项目地块投资明细表

单位：人民币万元

序号	类型	项目名称	总投资
1	新增土地储备项目	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	2,000.00
合计			2,000.00

### （三）债券资金需求。

本项目专项债券需求总额为 2,000 万元。其中：2025 年之前已安排资金 0 万元；2025 年计划申请专项债券资金 703 万元；2026 年计划申请专项债券资金 1,297 万元。

### （四）使用债券资金计划开展工作内容。

2025 年专项债券资金主要用于：拟收购土地 0.91 公顷。

本项目通过土地征收、出让等手段将土地资源合理配置到各个土地使用者手中，为城市建设与经济发展提供保障，为城中区经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾。

#### 四、项目融资收益平衡情况

##### (一) 项目收入测算。

根据项目实施计划，本项目拟征收土地 1 块，拟出让土地 1 块。土地出让价格以近三年柳州市土地出让情况、周边近期同类型土地出让价格及柳州市现行土地级别基准地价表为参考。出让单价拟按 8,985 万元/公顷计取，住宅可出让面积约为 0.91 公顷，收储后陆续完成出让，预计 2029 年底全部完成出让，则债券存续期内本项目所产生的土地出让收入约为 8,176.35 万元。

##### (二) 融资收益平衡情况。

##### 1. 项目总收益

专项债券存续期内，本项目预期总收入为 8,176.35 万元，基于柳州市过往土地出让项目的实际数据，综合考虑，本次政策性成本计提取土地出让净收入的 15%，预期计提政策性成本为 1,211.62 万元，可用于还款的项目总收益为 6,964.73 万元。

表 6: 项目总收益表

类别	金额
土地出让收入	8,176.35
土地出让计提的政策性成本	1,211.62
<b>项目总收益</b>	<b>6,964.73</b>

##### 2. 项目专项债券融资本息

专项债券融资本金 2,000 万元，其中：2025 年计划申请专项债券资金 703 万元；2026 年计划申请专项债券资金 1,297 万元。债券发行期限 3 年（到期后一次性还本），测算利率 3%，利息

180 万元，本息合计 2,180 万元。

表 7: 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

债券本金	利息支出	专项债券融资本息
2,000.00	180.00	2,180.00

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 3.19 倍，具体测算如下表：

表 8: 项目收益测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目(原建科院、市政设计院)	6,964.73	2,180.00	3.19
合计	6,964.73	2,180.00	3.19

## 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 2,000 万元，其中：2025 年计划申请专项债券资金 703 万元；2026 年计划申请专项债券资金 1,297 万元。债券期限为 3 年，测算利率 3%，债券存续期内每年付息一次，到期一次性还本。

实际利息以债券发行确定的利率计算为准。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。

债券资金管理是本项目顺利推进的关键环节，在债券资金的流转过程中，分为支付环节与归还环节的管理职责。具体职责如下：

债券资金到位后将专款专用，及时支付至该收储项目，确保资金安全，提高资金使用效率。柳州市自然资源主管部门积极组织土地出让。柳州市财政局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，确保及时足额归还债券资金。

## 六、风险评估及对策

本项目为本新增土地储备项目，主要面临以下风险，相应采取具体控制措施：

### （一）市场风险。

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。2024年9月26日中央政治局会议明确提出要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。土地出让计划受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

风险控制：针对市场风险，本项目土地出让价格应考虑下行风险，采用参考低于当前周边地块的价格和融入修正系数就高估

算计提成本进行测算。每年的土地出让面积应参考当地土地供应计划，以保障未来土地成交和价格。同时，加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

## （二）资金风险。

资金风险包括：总投资需根据规划调整、成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：针对财务风险，应按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，加强成本控制保障项目顺利实施。同时，加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

此外，如因收入未达到预期或其它特殊原因导致后续偿债出现困难，应制定缺口补救措施，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，坚决避免专项债券兑付风险。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工。

1. 市自然资源和规划局：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 市财政局：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 市土地交易储备中心：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制。

采用“制度约束+技术监管+社会参与”的多维监督模式，对项目全生命周期严格监督。制定完善的项目与资金管理制度，明确部门职责、工作流程及违规处罚，建立全过程责任追究制度。运用信息化技术搭建项目管理平台，实时监控项目进度、资金使用、土地出让等关键环节，采集分析数据，预警风险。通过政府网站、新闻媒体定期公开债券使用与项目建设信息，设立举报渠道，鼓励公众参与监督，防范资金挪用和债务违约风险，促进土地储备与地方经济良性循环。

（此页无正文，为《2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目实施方案》之盖章页）

柳州市自然资源和规划局  
2025年11月12日



柳州市财政局  
2025年11月12日



柳州市土地交易储备中心  
2025年11月12日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)城中鹧鸪江桥头 南端东侧2号地块 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### (一) 项目背景。

柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口415.35万人，城镇人口295.84万人，城镇化率71.23%。2024年全市地区生产总值2950.67亿元，排名全区第二，一般公共预算收入149.09亿元，排名全区第三。

项目位于柳州市城中区，是柳州的政治、经济、文化中心，具有得天独厚的区位、交通环境等综合优势，是柳州“城市生活核心区”和“城市形象展示区”。项目所处的城中区河东片区北部，定位为高品质的城市生活区，是以居住为主，集文化、教育、商业、服务、医疗、娱乐、体育于一体，环境优美、景观独特、公共服务设施和市政公用设施配套完善的现代大型生态居住城区。通过收回收购存量闲置土地，可以合理调控房地产用地供应，优化公共设施布局和民生服务设施配套，实现土地资源的最优配置，从而提升城市宜居度，推动区域可持续发展。

(二) 项目地块信息。

本项目收储面积约 10.22 公顷，位于鹧鸪江桥头南端东侧，四至范围为东至油榨屯，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道。实施内容具体如下表：

表 1：项目地块信息表

序号	项目名称	项目位置	地块标识码	权属	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	总面积(公顷)	总面积(亩)	项目性质
1	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块一期	东至油榨屯，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道	4502022025R000137	已抵押、无查封	是，对应柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划(柳州市 2025 年市本级收回闲置用地计划明细表)序号 1 地块	城镇住宅用地	二类城镇住宅	3.97	59.5	存量闲置土地项目
2	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块二期	东至油榨屯，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道	4502022025R000176	已抵押、无查封	是，对应柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划(柳州市 2025 年市本级收回闲置用地计划明细表)序号 1 地块	城镇住宅用地	二类城镇住宅	6.25	93.8	存量闲置土地项目

### （三）项目回收收购存量闲置土地价格情况。

本项目共涉及回收收购存量闲置土地 1 宗，市土地交易储备中心委托经备案的三家土地估价机构对拟回收收购地块按现时点土地市场价格进行预评估，评估价均值为 47,628 万元，低于历史出让地价，因此以评估价作为收地基础价格。按照《柳州市人民政府关于同意柳州市市本级（不含柳江区）2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券回收收购存量闲置土地价格的批复》柳政函〔2025〕77 号，地块收购价格为 42,865 万元。

价格情况详见下表：

表 2：回收收购存量闲置土地价格情况表

单位：公顷、万元

序号	项目名称	总面积	评估总价	收地总价
1	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块一期	3.97	18,486.00	16,637.00
2	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块二期	6.25	29,142.00	26,228.00
合计		10.22	47,628.00	42,865.00

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况。

#### 1. 项目收储到完成出让整条工作路径的可行性说明

为推进该项目申报，市土地交易储备中心已对拟收储地块进行前期核查，地块权属清晰、无纠纷。待专项债券资金到位后，市土地交易储备中心即与土地使用权人签订收购合同，并通过财政一体化系统完成资金拨付。市土地交易储备中心将积极与抵押权人沟通协商，确保顺利完成收储工作。

土地收储完成后，将结合城市规划和市场需求，进一步优化土地规划条件及出让方案，并面向社会公开发布出让信息，保障土地交易的公平、公正、公开。

2. 按照项目土地出让收入和发债本息的预测数据，扣除政策性专项计提资金后，该项目本息覆盖倍数达到 1.72 倍，能够实现资金平衡。

3. 鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块原土地使用权人为柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司，因市场下行、资金紧张无力或无意愿继续开发的住宅用地，符合专项债券支持收储的政策要求。

4. 就拟收储地块补偿事宜，与企业完成磋商，按照企业函件《关于申请运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的函》，企业同意根据评估价的 9 折回收，并承诺配合完成土地解押工作。

## （二）项目合规性情况。

### 1. 土地储备计划及批复情况

根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知(柳政办函[2025]14 号)》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划，批复情况详见下表：

表 3：2025 年土地储备计划批复情况

单位：公顷

序号	项目名称	批复主体	批复时间	总面积
1	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块	柳州市人民政府	2025 年 3 月 13 日	10.22

序号	项目名称	批复主体	批复时间	总面积
合计				10.22

2. 说明项目符合的国土空间规划总体规划和详细规划情况等。

根据《柳州市自然资源和规划局关于城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目规划情况的说明》，鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目：符合市级国土空间规划用途管制要求，规划用地性质为二类城镇住宅用地。本项目所收购的存量闲置土地，其地理位置与规划中确定的发展区域、产业布局以及基础设施建设方向相匹配。通过本项目的实施，能够与区域经济的协同发展，符合总体规划中对产业空间布局优化的要求。

### 3. 实施主体

柳州市土地交易储备中心为本项目实施主体，主要承担柳州市辖区内土地储备工作；负责土地储备工作的具体实施，根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2020 年版）〉的通知》（自然资办函〔2020〕827 号），柳州市土地交易储备中心为名录内土地储备机构。

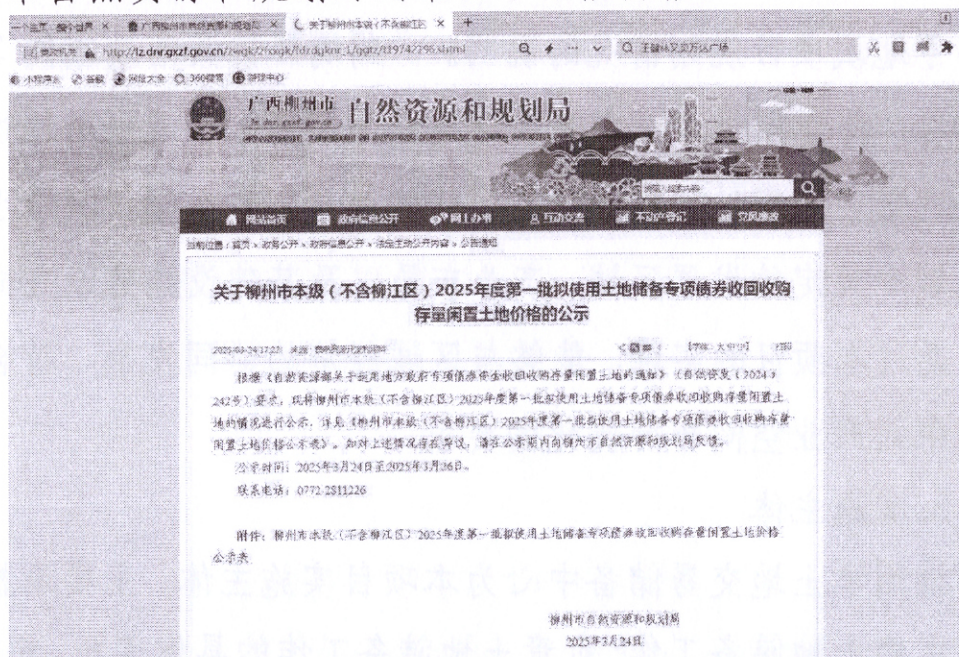
表 4：实施主体情况表

名称	柳州市土地交易储备中心（柳州市矿业权交易中心）
统一社会信用代码	12450200742067781T
地址	高新一路北一巷 7 号
登记管理机关	柳州市事业单位登记管理局

### 4. 存量闲置土地项目情况

该宗土地已纳入柳州市自然资源和规划局认定的《处置存量

闲置土地清单》，本项目涉及 1 宗土地已纳入处置闲置土地清单，企业于 2025 年 3 月 10 日来函《关于申请运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的函》同意运用专项债券收购并按市政府集体决策确定的收购价格为收购最终价格。2025 年 3 月 24 日在柳州市自然资源和规划局网站公示评估价格。



3 月 30 日，柳州市人民政府下达《柳州市人民政府关于同意柳州市本级（不含柳江区）2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券收购存量闲置土地价格的批复》（柳政函〔2025〕77 号），批复确认回收收购价格。

具体信息详见下表：

表 5：存量闲置土地项目信息表

单位：公顷、万元

序号	项目名称	总面积	土地 评估总价	历史出让 价	价格 公示情况	政府批复 收地总价
----	------	-----	------------	-----------	------------	--------------

1	鸕鸕江桥头南端东侧 2 号 地块	10.22	47,628.00	98,670	已公示	42,865
合计	-	10.22	47,628.00	98,670	-	42,865

### 5. 项目符合相关文件要求

本项目由柳州市土地交易储备中心作为实施主体，该机构已规范纳入《土地储备机构名录（2020年版）》管理。本项目已纳入2025年土地储备计划，全民所有土地资产管理信息系统标识码为4502022025R000137、4502022025R000176。专项债券投向领域未纳入负面清单，符合专项债券投向领域。符合《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）、《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）、《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）等文件的相关规定要求。

#### （三）项目合法性情况。

项目所涉及的土地所有权和使用权符合法律规定的管理要求。项目用地的使用权通过合法途径获得，项目用地已纳入城市总体规划，遵循国家规划和标准，通过滚动计划优化土地资源配臵，确保合规性、安全性及资金专款专用，同时接受多部门联合监管，保障了土地储备的合法性和有效性。符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

### 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

#### (一) 项目开展情况。

该项目已纳入柳州市自然资源和规划局认定的《处置存量闲置土地清单》。存量闲置土地已纳入处置闲置土地清单。存量闲置土地项目均已完成土地权属调查，土地权属清晰无纠纷。土地使用权人已书面来函同意运用专项债券收购并按市政府集体决策确定的收购价格为收购最终价格。

在 2025 年 3 月 17 日，经市长办公会审议同意回收收购基础价格下调至 9 折，下达《柳州市人民政府会议决定通知》〔2025〕34 号。柳州市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 24 日在广西柳州市自然资源和规划局官方网站（<http://lz.dnr.gxzf.gov.cn/zwgk/zfxxgk/fdzdgknr-1/ggtz/t19742196.shtml>）对收回存量闲置土地的评估价格进行公示。

3 月 30 日，柳州市人民政府下达《柳州市人民政府关于同意柳州市本级（不含柳江区）2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券回收收购存量闲置土地价格的批复》（柳政函〔2025〕77 号），批复确认回收收购价格。待债券资金到位后，可立即与土地使用权人签订收购合同，完成收储。具体信息详见下表：

表 6：回收收购存量闲置土地信息表

序号	项目名称	土地权属调查情况	价格集体决策	企业意愿
1	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块	已完成	评估价 90%	同意

## （二）项目投资估算。

根据项目计划资金安排，本项目投资估算总额 42,865 万元，其中：专项债券资金 42,865 万元，占总投资的 100%。共涉及 1 个收储地块。

表 7：项目地块投资明细表

单位：人民币万元

序号	类型	项目名称	总投资
1	存量闲置土地项目	鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块	42,865
合计			42,865

## （三）债券资金需求。

本项目专项债券需求总额为 42,865 万元。其中：2025 年之前已安排资金 0 万元；2025 年计划申请专项债券资金 16,637 万元；2026 年计划申请专项债券资金 26,228 万元。

## （四）使用债券资金计划开展工作内容。

2025 年专项债券资金主要用于：拟收购土地 10.22 公顷。

本项目通过土地收购、出让等手段将土地资源合理配置到各个土地使用者手中，为城市建设与经济发展提供保障，为城中区经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾。

## 四、项目融资收益平衡情况

### （一）项目收入测算。

根据项目实施计划，本项目拟出让 1 块地。土地出让价格以近三年柳州市土地增值情况、周边近期同类型土地出让价格及最新柳州市土地级别基准地价表为参考。鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块的出让单价拟按 9,214.5 万元/公顷计取，商业、住宅可出

让面积约为 10.22 公顷。则债券存续期内本项目所产生的土地出让收入约为 94,172.19 万元。

## (二) 项目融资收益平衡情况。

### 1. 项目总收益。

专项债券存续期内，本项目预期总收入为 94,172.19 万元，基于柳州市过往土地出让项目的实际数据，综合考虑，本次政策性成本计提取土地出让净收入的 15%，预期计提政策性成本为 13,814.91 万元，可用于还款的项目总收益为 80,357.28 万元。

表 8：项目收益测算表

单位：人民币万元

项目	金额
土地出让收入合计	94,172.19
土地出让计提的政策性成本	13,814.91
<b>项目收益</b>	<b>80,357.28</b>

### 2. 项目专项债券融资本息。

专项债券融资本金 42,865 万元，其中 2025 年计划申请 16,637 万元；2026 年计划申请 26,228 万元。债券发行期限 3 年（到期后一次性还本），测算利率 3%，利息 3,857.85 万元，本息合计 46,722.85 万元。

表 9：专项债券融资还本付息情况表

单位：人民币万元

债券本金	利息支出	专项债券融资本息
42,865.20	3,857.85	46,722.85

### 3. 融资收益平衡情况。

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.72 倍，具体测算如下表：

表 10：项目收益覆盖倍数测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块	80,357.28	46,722.85	1.72
合计	80,357.28	46,722.85	1.72

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况。

本项目拟申请专项债券 42,865 万元，其中 2025 年计划申请 16,637 万元；2026 年计划申请 26,228 万元。债券期限均为 3 年，测算利率为 3%，自发行日后第二个工作日起开始计息，债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。

实际利息以债券发行确定的利率计算为准。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。

债券资金到位后将专款专用，及时支付至该收储项目，确保资金安全，提高资金使用效率。柳州市自然资源和规划局将积极组织土地出让。柳州市财政局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足额归还债券资金。

## 六、风险评估及对策

本项目为存量土地储备项目，主要面临以下风险，相应采取

具体控制措施：

#### （一）市场风险。

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化及土地出让计划受宏观政策影响等，可能影响土地出让收益水平，存在价格和成交量风险。

风险控制：针对市场风险，本项目土地出让价格应考虑下行风险，采用参考低于当前周边地块的价格和融入修正系数就高估算计提成本进行测算。每年的土地出让面积应参考当年土地供应计划，以保障未来土地成交价格。同时，加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

#### （二）资金风险。

资金风险包括：总投资需根据规划调整、成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：针对财务风险，应按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，加强成本控制保障项目顺利实施。同时，加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

此外，如因收入未达到预期或其它特殊原因导致后续偿债出

现困难，应制定缺口补救措施，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，坚决避免专项债券兑付风险。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工。

1. 市自然资源和规划局：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 市财政局：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 市土地交易储备中心：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制。

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

(此页无正文，为《2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中鹧鸪江桥头南端东侧2号地块项目实施方案》之盖章页)

柳州市自然资源和规划局  
2025年11月12日



柳州市财政局  
2025年11月12日



柳州市土地交易储备中心  
2025年11月12日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府 专项债券(二十一期)城中鹧鸪江 桥头南端东侧3号地块 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### (一)项目背景。

柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口415.35万人，城镇人口295.84万人，城镇化率71.23%。2024年全市地区生产总值2950.67亿元，排名全区第二，一般公共预算收入149.09亿元，排名全区第三。

项目位于柳州市城中区，是柳州的政治、经济、文化中心，具有得天独厚的区位、交通环境等综合优势，是柳州“城市生活核心区”和“城市形象展示区”。项目所处的城中区河东片区北部，定位为高品质的城市生活区，是以居住为主，集文化、教育、商业、服务、医疗、娱乐、体育于一体，环境优美、景观独特、公共服务设施和市政公用设施配套完善的现代大型生态居住城区。通过收回收购存量闲置土地，可以合理调控房地产用地供应，优化公共设施布局和民生服务设施配套，实现土地资源的最优配置，从而提升城市宜居度，推动区域可持续发展。

(二) 项目地块信息。

本项目收储面积约 6.62 公顷，位于鹧鸪江桥头南端东侧，四至范围为东至油榨屯，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道以南。实施内容具体如下表：

表 1：项目地块信息表

序号	项目名称	项目位置	地块标识码	权属	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	总面积(公顷)	总面积(亩)	项目性质
1	鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块一期	东至油榨屯，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道以南	4502022025R000141	有抵押、无查封	是，对应柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划(柳州市 2025 年市本级收回闲置用地计划明细表)序号 2 地块	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	2.70	40.50	存量闲置土地项目

2	鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块二期	3.92	17,718.67	15947
合计		6.62	29,925.67	26,933

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况。

#### 1. 项目收储到完成出让整条工作路径的可行性说明

为推进该项目申报，市土地交易储备中心已对拟收储地块进行前期核查，地块权属清晰、无纠纷。待专项债券资金到位后，市土地交易储备中心即与土地使用权人签订收购合同，并通过财政一体化系统完成资金拨付。市土地交易储备中心将积极与抵押权人沟通协商，确保顺利完成收储工作。

土地收储完成后，将结合城市规划和市场需求，进一步优化土地规划条件及出让方案，并面向社会公开发布出让信息，保障土地交易的公平、公正、公开。

2. 按照项目土地出让收入和发债本息的预测数据，扣除政策性专项计提资金后，该项目本息覆盖倍数达到 1.77 倍，能够实现资金平衡。

3. 鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块原土地使用权人为祥云盛世投资发展集团有限公司，因市场下行、资金紧张无力、无意愿继续开发的住宅用地，符合专项债券支持收储的政策要求。

4. 就拟收储地块补偿事宜，与企业完成磋商，按照企业函件《关于申请运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的函》（柳城建函〔2025〕19号），企业同意根据评估价的 9 折回收，并承诺配合完成土地解押工作。

序号	项目名称	项目位置	地块标识码	权属	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	总面积(公顷)	总面积(亩)	项目性质
2	鹧鸪江桥头南端东侧3号地块二期		4502022025R000186	有抵押、无查封	是,对应柳州市2025年市本级第一批土地储备计划(柳州市2025年市本级收回闲置用地计划明细表)序号2地块	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	3.92	58.79	存量闲置土地项目

### (三) 项目回收收购存量闲置土地价格情况。

本项目共涉及回收收购存量闲置土地1宗,市土地交易储备中心委托经备案的三家土地估价机构对拟回收收购地块按现时点土地市场价格进行预评估,评估价均值为29,925.67万元,低于历史出让地价,因此以评估价作为收地基础价格。按照《柳州市人民政府关于同意柳州市市本级(不含柳江区)2025年度第一批拟使用土地储备专项债券回收收购存量闲置土地价格的批复》柳政函〔2025〕77号,地块收购价格为26,933万元。

价格情况详见下表:

表 2: 回收收购存量闲置土地价格情况表

单位: 公顷、万元

序号	项目名称	总面积	评估总价	收地总价
1	鹧鸪江桥头南端东侧3号地块一期	2.70	12,207.00	10986

## (二) 项目合规性情况。

### 1. 土地储备计划及批复情况

根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知(柳政办函〔2025〕14 号)》文件精神,本项目已纳入 2025 年土地储备计划,批复情况详见下表:

表 3: 2025 年土地储备计划批复情况

单位: 公顷

序号	项目名称	批复主体	批复时间	总面积
1	鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块	柳州市人民政府	2025 年 3 月	6.62
合计				6.62

2. 说明项目符合的国土空间规划总体规划和详细规划情况等。

根据《柳州市自然资源和规划局关于城中鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块项目规划情况的说明》,鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块:符合市级国土空间规划用途管制要求,规划用地性质为二类城镇住宅用地。本项目所收购的存量闲置土地,其地理位置与规划中确定的发展区域、产业布局以及基础设施建设方向相匹配。通过本项目的实施,能够与区域经济的协同发展,符合总体规划中对产业空间布局优化的要求。

### 3. 实施主体

柳州市土地交易储备中心为本项目实施主体,主要承担柳州市辖区内土地储备工作;负责土地储备工作的具体实施,根据《自

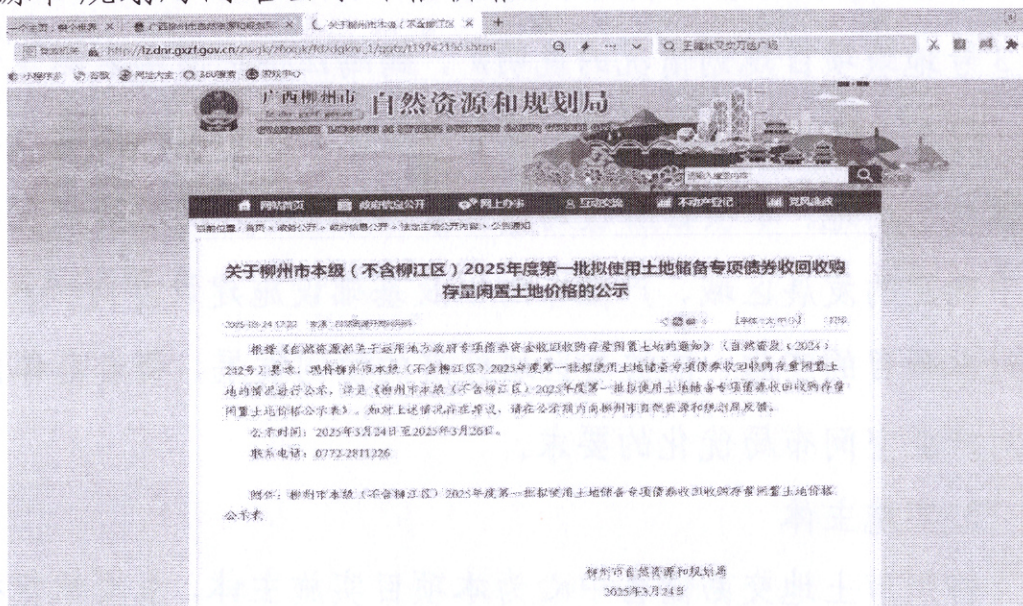
然资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2020年版）》的通知》（自然资办函〔2020〕827号），柳州市土地交易储备中心为名录内土地储备机构。

表 4：实施主体情况表

名称	柳州市土地交易储备中心（柳州市矿业权交易中心）
统一社会信用代码	12450200742067781T
地址	高新一路北一巷7号
登记管理机关	柳州市事业单位登记管理局

#### 4. 存量闲置土地项目情况

该宗土地已纳入柳州市自然资源和规划局认定的《处置存量闲置土地清单》，企业于2025年3月10日来函《关于申请运用地方政府专项债券资金收购存量闲置土地的函》（柳城建函〔2025〕19号）同意运用专项债券收购并按市政府集体决策确定的收购价格为收购最终价格。2025年3月24日在柳州市自然资源和规划局网站公示评估价格。



3月30日，柳州市人民政府下达《柳州市人民政府关于同意柳州市本级（不含柳江区）2025年度第一批拟使用土地储备专项债券收回收购存量闲置土地价格的批复》（柳政函〔2025〕77号），批复确认收回收购价格。

具体信息详见下表：

表 5：存量闲置土地项目信息表

单位：公顷、万元

序号	项目名称	总面积	土地评估总价	历史出让价	价格公示情况	政府批复收地总价
1	鹧鸪江桥头南端东侧3号地块	6.62	29,925.67	58,080	已公示	26,933
合计	-	6.62	29,925.67	58,080	-	26,933

#### 5. 项目符合相关文件要求

本项目由柳州市土地交易储备中心作为实施主体，该机构已规范纳入《土地储备机构名录（2020年版）》管理。本项目已纳入2025年土地储备计划，全民所有土地资产管理信息系统标识码为4502022025R000141、4502022025R000186。专项债券投向领域未纳入负面清单，符合专项债券投向领域。符合《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）、《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）、《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）等文件的相关规定要求。

#### （三）项目合法性情况。

项目所涉及的土地所有权和使用权符合法律规定的管理要

求。项目用地的使用权通过合法途径获得，项目用地已纳入城市总体规划，遵循国家规划和标准，通过滚动计划优化土地资源配  
置，确保合规性、安全性及资金专款专用，同时接受多部门联合  
监管，保障了土地储备的合法性和有效性。符合《中华人民共和国  
土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理  
办法》等有关要求。

### 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

#### （一）项目开展情况。

该项目已纳入柳州市自然资源和规划局认定的《处置存量闲  
置土地清单》。存量闲置土地项目均已完成土地权属调查，土地  
权属清晰无纠纷。土地使用权人已书面来函同意运用专项债券收  
购并按市政府集体决策确定的收购价格为收购最终价格。

在 2025 年 3 月 17 日，经市长办公会审议同意回收收购基础  
价格下调至 9 折，并下达《柳州市人民政府会议决定通知》〔2025〕  
34 号。柳州市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 24 日在广西柳州  
市自然资源和规划局官方网站  
(<http://lz.dnr.gxzf.gov.cn/zwgk/zfxxgk/fdzdgknr-1/ggtz/t19742196.shtml>) 对收回存量闲置土地的评估价格进行公示。

3 月 30 日，柳州市人民政府下达《柳州市人民政府关于同意  
柳州市本级（不含柳江区）2025 年度第一批拟使用土地储备专项  
债券回收收购存量闲置土地价格的批复》（柳政函〔2025〕77  
号），批复确认回收收购价格。待债券资金到位后，可立即与土

地使用权人签订收购合同，完成收储。具体信息详见下表：

表 6：收回收购存量闲置土地信息表

序号	项目名称	土地权属调查情况	价格集体决策	企业意愿
1	鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块	已完成	评估价 90%	同意

### （二）项目投资估算。

根据项目计划资金安排，本项目投资估算总额 26,933 万元，其中：专项债券资金 26,933 万元，占总投资的 100%。共涉及 1 个收储地块。

表 7：项目地块投资明细表

单位：人民币万元

序号	类型	项目名称	总投资
1	存量闲置土地项目	鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块	26,933.00
合计			26,933.00

### （三）债券资金需求。

本项目专项债券需求总额为 26,933 万元。其中：2025 年之前已安排资金 0 万元；2025 年计划申请专项债券资金 10,986 万元；2026 年计划申请专项债券资金 15,947 万元。

### （四）使用债券资金计划开展工作内容。

2025 年专项债券资金主要用于：拟收购土地 6.62 公顷。

本项目通过土地收购、出让等手段将土地资源合理配置到各个土地使用者手中，为城市建设与经济发展提供保障，为城中区经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾。

#### 四、项目融资收益平衡情况

##### (一) 项目收入测算。

根据项目实施计划，本项目拟出让 1 块地。土地出让价格以近三年柳州市土地增值情况、周边近期同类型土地出让价格及最新柳州市土地级别基准地价表为参考。鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块的出让单价拟按 9,214.5 万元/公顷计取，商业、住宅可出让面积约为 6.62 公顷。则债券存续期内本项目所产生的土地出让收入约为 60,999.99 万元。

##### (二) 项目融资收益平衡情况。

##### 1. 项目总收益

专项债券存续期内，本项目预期总收入为 60,999.99 万元，基于柳州市过往土地出让项目的实际数据，综合考虑，本次政策性成本计提提取土地出让净收入的 15%，预期计提政策性成本为 8,957.04 万元，可用于还款的项目总收益为 52,042.95 万元。

表 8：项目收益测算表

单位：人民币万元

项目	金额
土地出让收入合计	60,999.99
土地出让计提的政策性成本	8,957.040
<b>项目收益</b>	<b>52,042.95</b>

##### 2. 项目专项债券融资本息

专项债券融资本金 26,933 万元，其中 2025 年计划申请 10,986 万元；2026 年计划申请 15,947 万元。债券发行期限 3 年（到期后一次性还本），测算利率 3%，利息 2,423.97 万元，本

息合计 29,356.97 万元。

表 9：专项债券融资还本付息情况表

单位：人民币万元

债券本金	利息支出	专项债券融资本息
26,933.00	2,423.97	29,356.97

### 3. 融资收益平衡情况。

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.77 倍，具体测算如下表：

表 10：项目收益覆盖倍数测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块	52,042.95	29,356.97	1.77
合计	52,042.95	29,356.97	1.77

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况。

本项目拟申请专项债券 26,933 万元，其中 2025 年计划申请 10,986 万元；2026 年计划申请 15,947 万元。债券期限均为 3 年，测算利率为 3%，自发行日后第二个工作日起开始计息，债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。

实际利息以债券发行确定的利率计算为准。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。

债券资金到位后将专款专用，及时支付至该收储项目，确保

资金安全，提高资金使用效率。柳州市自然资源和规划局将积极组织土地出让。柳州市财政局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足额归还债券资金。

## 六、风险评估及对策

本项目为存量土地储备项目，主要面临以下风险，相应采取具体控制措施：

### （一）市场风险。

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化及土地出让计划受宏观政策影响等，可能影响土地出让收益水平，存在价格和成交量风险。

风险控制：针对市场风险，本项目土地出让价格应考虑下行风险，采用参考低于当前周边地块的价格和融入修正系数就高估算计提成本进行测算。每年的土地出让面积应参考当年土地供应计划，以保障未来土地成交价格。同时，加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### （二）资金风险。

资金风险包括：总投资需根据规划调整、成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：针对财务风险，应按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，加强成本控制保障项目顺利实施。同时，加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

此外，如因收入未达到预期或其它特殊原因导致后续偿债出现困难，应制定缺口补救措施，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，坚决避免专项债券兑付风险。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工。

1. 市自然资源和规划局：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 市财政局：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 市土地交易储备中心：负责测算提出土地储备项目资金需

求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制。

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

(此页无正文，为《2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目实施方案》之盖章页)

柳州市自然资源和规划局  
2025年11月12日



柳州市财政局  
2025年11月12日



柳州市土地交易储备中心  
2025年11月12日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 梧州市龙圩区新增土地储备 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

为适应梧州市龙圩区未来城市高质量发展，本项目拟新增苍海片区（东岸）B2-05-01号（市委党校）1个地块土地储备，地块总面积142.50亩。

#### 1、梧州市基本情况

梧州市位于广西东部，扼浔江、桂江、西江总汇，东邻广东省肇庆市、云浮市，南接玉林市，西连贵港市，北通贺州市，是广西的“东大门”，是珠江—西江经济带重要节点城市，是连接粤港澳大湾区与西南地区的重要枢纽城市。梧州市行政区域面积12572平方千米，下辖3个区（万秀区、长洲区、龙圩区）、3个县（苍梧县、藤县、蒙山县）、代管1个县级市（岑溪市），市政府驻长洲区，常住人口约282.09万人，2024年地区生产总值为1622.49亿元人民币，同比增长7.2%。

梧州历史悠久，有2200多年的建城史。西汉高后五年（前183年），建苍梧王城，为梧州建城之始；唐武德四年（621年），始称梧州。它是岭南文化、西江文化、龙母文化的发祥

地之一，也是粤语的发源地之一。拥有丰富的历史文化遗产，如骑楼城是梧州近现代百年商贸繁华的历史见证，现存骑楼街道 22 条，总长 7 千米，骑楼建筑 560 幢，其规模之大、数量之多，国内罕见。此外，还有龙母庙、白鹤观等众多古迹，承载着深厚的历史文化底蕴。

梧州是广西现代工业的发源地，产业门类齐全，形成了再生资源、医药食品、冶金机械、建材环保、电子信息、文化旅游等重点产业。2024 年，实现地区生产总值 1622.49 亿元，比上年增长 7.2%。其中，六堡茶产业发展迅速，2023 年全市六堡茶年产量超 3.5 万吨，综合产值超 200 亿元，“梧州六堡茶”列入全国农业品牌精品培育名单，首次进入全国茶叶区域公用品牌前 20 强，获评 2023 中国茶叶最具品牌发展力品牌。

## 2、龙圩区发展需求

梧州市龙圩区的发展需求主要体现在产业升级与转型、基础设施建设、城乡融合发展等方面。

**产业升级与转型需求。**深度参与国家级资源循环利用产业集群建设，围绕建材环保、再生资源两大主导产业精准发力，推动产业链延链补链。重点推进 6 个工业项目投产达效，支持龙头企业技改升级，力争新增产值超 100 亿元，推动全年工业产值突破 500 亿元。推进 10 大重点农业项目建设，力争全年农林牧渔业总产值增长 5% 以上。发展设施农业，深耕三产融合，推动华南牛城肉牛全产业链示范园等项目竣工投产。加快服务业发展，力争新增规上服务业企业 18 家以上，打造“生态

+文旅+康养”特色品牌。

**基础设施建设需求。**推进 31 个重点项目申报，加快 48 个重大项目建设，力争固定资产投资突破 90 亿元。围绕链主企业以商招商，补强产业链上下游，力争年内引进亿元项目 15 个以上。实施城市更新行动，推动老旧小区改造、道路提升等工程，提升城市人居环境品质。加快推进平地至淑里公路、下垌至社学公路等交通项目，改善区域交通条件。

**城乡融合发展需求。**全域推进城乡垃圾、污水、供水一体化项目建设，打造“千万工程”广西样板。推动农业产业与乡村旅游、文化创意等深度融合，促进农民增收致富。加快建设工业强区、乡村振兴示范区和苍海生态新城，推动经济提档进位。

围绕苍海新区等重点区域，推进智慧城市建设和管理，提升城市治理水平。

### 3、新增土地储备必要性

结合龙圩区现状及未来发展需求，其新增土地储备具有多方面的必要性，主要体现在保障区域发展用地需求、促进土地节约集约利用、调控土地市场等方面。

#### (1) 保障区域发展用地需求

龙圩区作为梧州市的重要组成部分，承担着推动区域经济发展的重要任务。新增土地储备可为重大基础设施项目（如交通、能源、水利等）、产业项目以及社会公益性项目提供用地保障，确保项目顺利落地实施。例如，梧州市龙圩区妇幼保健院第二院区建设项目、城乡供排水一体化工程项目等，均需要

土地储备作为支撑。龙圩区正积极推动产业升级，发展新兴产业。新增土地储备可为产业园区扩容、产业升级提供土地空间，吸引更多优质企业入驻，推动区域经济高质量发展。

### （2）促进土地节约集约利用

通过新增土地储备，可对区域内的土地资源进行统一规划和管理，优化土地资源配置，提高土地利用效率。例如，对低效利用的土地进行整合和再开发，使其发挥更大的经济效益和社会效益。新增土地储备可促进城乡建设用地整理，建立城乡统筹发展用地机制。通过合理规划，可实现城乡土地资源的优化配置，推动城乡一体化发展。

### （3）调控土地市场

新增土地储备可使政府更好地掌握土地供应的主动权，根据市场需求和经济发展情况，合理安排土地供应节奏，避免土地市场出现大起大落。通过土地储备和供应计划的实施，可引导土地价格合理形成，防止土地价格过高或过低对房地产市场和经济发展造成不利影响。

## （二）项目事前绩效评估

本项目事前绩效评估如下表所示：

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本	必要性：龙圩区作为梧州市“南大门”和城市拓展区，土地储备是支撑城市南向发展（对接粤桂合作试验区）的关键。龙圩区现有工业用地效率较低（如传统建材、陶瓷产业），需通过收储整合引入高端制造、物流等新兴产业。广西“十四五”国土空间规划：要求盘活低效用地，龙圩区现状闲置土地占比超 15%（2023 年调查数据），符合整治要求。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	性	<p><b>公益性：</b>项目储备土地可用于建设学校、医院、公园、保障性住房等公共设施，弥补老城区配套短板。通过收储污染地块（如旧工业区）进行生态修复，改善居民生活环境。公开土地用途规划，避免“与民争利”，确保拆迁补偿公平合理。</p> <p><b>收益性和资本性：</b>龙圩区 2023 年商业用地均价 800-1500 元/m<sup>2</sup>（53-100 万元/亩），核心区（如苍海湖周边）可达 200 万元/亩。工业用地约 30-50 万元/亩（粤桂合作试验区带动下有望升值）。项目建成后预计年增增值税、房产税超 5000 万元（参考苍海新区现有项目）。总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 1.29，项目能够实现收益与融资平衡。</p> <p>综上，本项目实施的必要性、公益性、收益性和资本性都达到了建设的要求，项目建设十分必要且迫切。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p><b>可行性：</b>市政府和有关部门在政策上的支持为项目提供了较为有利发展空间，项目实施后盈利能力较好，具有较强的债务偿还能力。</p> <p><b>风险点：</b>土地出让收入受宏观经济、房地产市场调控政策等因素影响较大，若土地市场遇冷，可能导致土地出让收入不及预期，影响偿债能力；土地储备项目涉及征收、收购、前期开发等多个环节，若项目推进受阻（如拆迁难题、资金不到位等），可能导致项目延期或停滞，影响土地出让进度；土地储备专项债券的还款来源主要依赖土地出让收入，若土地出让收入不足，可能影响偿债能力；若专项债券发行期限集中，可能导致短期偿债压力较大；土地储备政策、财政政策等可能发生变化，影响项目实施和偿债计划。综上，项目将面临政策、社会等诸多环境风险。</p>
投资实施方式	说明项目投资实施方式的合规性	<p>土地储备专项债券是国家允许的地方政府合法融资工具，符合财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》要求。实施主体梧州市土地储备中心为纳入自然资源部名录的土储机构。覆盖本息为 1.29，大于 1.2。</p>
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p><b>资金来源结构：</b>本项目总投资估算为为 12830.00 万元。资金筹措来源为申请专项债券。</p> <p><b>可行性、合理性：</b>财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）明确允许发行土地储备专项债券。2023 年财政部要求专项债券聚焦“稳投资、补短板”，土地储备仍属合规投向（但需避免变相举债）。梧州市“十四五”规划提出“优化土地资源配臵”。</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	<p><b>合理性:</b>项目收入预测综合考虑了项目市场规划定位、产品特点、区位特点发展情况,具有一定的前瞻性和科学性;</p> <p><b>数据来源:</b>项目收入预测具体数据来源为近三年同区位、同用地功能类型的地块出让均价,分析测算土地相关的收入及产生的成本费用,并对现状预测未来需求趋势。</p>
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	<p>梧州市作为广西东大门,正迎来多重发展新机遇。</p> <p>梧州被定位为广西工业资源综合利用基地,依托翅冀钢铁、金升铜业等龙头企业,计划打造千亿元国家级资源循环利用产业集群。政策层面推动“城市矿山”开发,强化与粤港澳大湾区合作,形成完整的循环经济产业链。梧州计划2025年成功申报自治区级历史文化名城,并推进骑楼城城市更新、中山纪念堂等历史建筑修缮。通过串联骑楼城、六堡茶生态旅游区等资源,打造“一园多点”岭南历史文化大景区。依托毗邻大湾区的区位优势,积极承接东部产业转移。2024年长洲区不锈钢产业集群签约项目总投资21.6亿元,推动永达、金海等龙头企业技术改造,形成“回收—冶炼—热轧—酸洗—冷轧—制品”全产业链。梧州编制《城市更新专项规划(2022—2035年)》,推动骑楼城片区、梧州南站等重大项目建设。2024年完成城市更新重点项目投资21.92亿元,惠及居民超1.3万户。州谋划工业、水利、文旅等六大领域60个重点项目,聚焦大湾区开展靶向招商。2025年力争推动38个投资亿元以上项目开工建设,72个项目竣工投产,完成工业投资360亿元。</p> <p>综上,正通过政策驱动、产业升级、文旅融合、区域协同及绿色发展等多重路径,全面推动经济社会高质量发展。未来,有望成为广西产业转型升级的示范区、粤港澳大湾区重要战略腹地先行区,以及岭南文化与生态旅游的重要目的地。</p>

### (三) 项目地块信息汇总

项目涉及地块信息如下表所示:

序号	地块名称	地块标识码	目前土地持有者性质	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	2025年储备计划序号
1	苍海片区(东岸)B2-05-01号(市委党校)地块	4504062025R000076	1.融资平台公司	梧州市苍海产业投资发展有限公司	教育用地	142.5	192号

序号	地块名称	地块标识码	目前土地持有者性质	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	2025年储备计划序号
合计						142.5	

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况

#### 1. 工作路径的可行性说明

本项目项目需遵循“规划引领、依法合规、资金保障、风险可控”原则，分阶段推进，遵循“规划-实施-交易-管理”四阶段闭环，逻辑清晰、责任明确，符合《土地储备管理办法》要求。前期规划与城市更新、产业规划联动，确保土地用途与区域发展匹配。实施阶段依法办理土地征收手续，制定拆迁补偿方案并公示，协调属地政府、街道办推进拆迁工作，确保社会稳定；完成“七通一平”（道路、水电、通信等基础设施配套），办理土地确权、权籍调查及地籍测绘，确保权属清晰。入市交易阶段完成前期开发后，将土地纳入土地储备库，建立电子台账，委托第三方机构进行地价评估，确定出让底价，通过招拍挂方式公开出让，签订《国有建设用地使用权出让合同》。后期管理阶段建立“一地一档”，包括土地权属文件、征收协议、出让合同等，数字化存档，实现全流程可追溯。

#### 2. 专项债券支持与合规性

根据自然资源部与财政部 2025 年联合发布的《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），地方政府可通过专项债券为土地收储提供资金支持，且需严格遵循“净地出让”原则。同时，土地

收储职能由梧州市国土资源储备中心统一管理，确保程序合法合规。

### 3.项目融资平衡可行性说明

**项目预期收益。**梧州市龙圩区新增土地储备项目预计总收入为 17520.38 万元。

**拟申请专项债券。**项目总收购资金需求为 12830.00 万元，拟申请专项债券 100%，即 12830.00 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

本项目主要收入来源包括土地出让收入，总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 1.29，项目能够实现收益与融资平衡。

梧州市万圩区新增土地储备项目从规划到交易及管理的整条路径具备政策合规性、流程成熟性、市场需求适配性及风险可控性。通过专项债券支持、基础设施提质、产业精准导入及动态监管机制，能够有效盘活存量土地资源，保障重大项目落地，推动龙圩区经济高质量发展、产业升级转型、区域综合竞争力提升及城乡融合发展

### 4.市场需求及风险防范可行性

#### (1) 市场需求分析

**政策驱动与城市规划需求。**梧州市龙圩区作为城市发展的重要区域，土地储备项目需紧密围绕城市总体规划和土地利用规划展开。根据梧州市 2025 年建设用地供应计划，龙圩区计划供应 126.86 公顷建设用地，涵盖商服用地、工矿仓储用地、

公共管理与公共服务用地、交通运输用地等。这表明，龙圩区新增土地储备项目具有明确的政策支持和市场需求基础。

**基础设施与公共服务设施建设需求。**龙圩区正加快推进基础设施建设，如交通、能源、水利等项目，以及教育、医疗、文化等公共服务设施建设。这些项目的实施需要大量的土地资源作为支撑，因此，新增土地储备项目具有广阔的市场需求空间。

**产业发展与产业升级需求。**龙圩区正积极推动产业升级，发展新兴产业。新增土地储备项目可为产业园区扩容、产业升级提供土地空间，吸引更多优质企业入驻，推动区域经济高质量发展。

**房地产市场稳定需求。**随着城市化进程的加快和人口的增长，住房需求持续增加。龙圩区新增土地储备项目可为房地产市场提供稳定的土地供应，有助于平抑房价波动，促进房地产市场的健康发展。

## (2) 风险防范可行性分析

**政策风险防范。**政策风险是土地储备项目面临的主要风险之一。为防范政策风险，龙圩区需密切关注国家及地方政府的土地政策、税收政策、环境保护政策等的变化，及时调整土地储备策略。同时，加强与政府部门的沟通协调，确保项目符合政策导向和规划要求。

**市场风险防范。**市场风险主要体现在土地市场需求波动和价格波动上。为防范市场风险，龙圩区需加强市场调研和分析，

准确把握市场需求和价格走势。同时，采取多元化土地储备策略，分散风险。此外，还可通过土地储备专项债券等金融工具筹集资金，降低资金成本和市场波动对项目的影响。

**环境风险防范。**环境风险主要体现在土地污染和生态破坏上。为防范环境风险，龙圩区在土地储备前需进行全面的环境评估和调查，确保土地符合环保要求。对于可能存在污染的土地，需采取有效的治理措施。同时，加强土地储备项目的生态保护和修复工作，促进土地资源的可持续利用。

## （二）项目合规性情况

### 1.纳入 2025 年土地储备计划情况

梧州市龙圩区新增土地储备项目已纳入《梧州市市本级 2025 年第一批申报土地储备专项债券项目》并获得市政府批复。

### 2.规划符合性情况

苍海片区（东岸）B2-05-01 号（市委党校）地块用地现状为教育用地。未来规划均符合梧州市国土空间规划总体规划及地块所在控制性详细规划情况。

### 3.实施主体纳入全国名录情况

项目业主梧州市国土资源储备中心纳入 2024 年名录的土地储备机构，具体如下图所示。

附件5

### 全国土地储备机构名录（2024年版）

序号	单位名称	行政隶属	统一社会信用代码
广西壮族自治区			
39	梧州市国土资源储备中心	梧州市自然资源局	124504007479710243
40	苍梧县土地储备交易中心	苍梧县自然资源局	12450421753703691W
41	藤县土地储备中心	藤县自然资源局	12450422662123931N
42	蒙山县土地储备中心	蒙山县自然资源局	12450423799705916X
43	岑溪市土地收购储备中心	岑溪市自然资源局	12450481315803852D

#### 4.土地储备及出让地价情况

项目土地储备及出让地价评估情况如下表所示：

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	收购单价（万元/亩）	土地数量（亩）	土地总价（万元）	拟出让总价（万元）
1	苍海片区（东岸）B2-05-01号（市委党校）地块	梧州市苍海产业投资发展有限公司	教育用地	90.03	142.50	12830.00	17520.38
合计				/	142.50	12830.00	17520.38

#### 5.专项债券投向领域符合情况

项目严格符合专项债券投向领域要求，项目专项债券资金由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，专款用于土地收购补偿、前期开发等直接成本，严禁挪用，且项目收益覆盖倍数为 1.29，大于收益覆盖倍数 1.2 倍要求，确保本息偿付安全。

项目地块需通过“全民所有土地资产管理信息系统”生成唯一标识码，纳入土地储备三年滚动计划，并履行权属核查、

规划调整、价格协商（按“市场评估价与企业成本孰低”原则）等程序，符合国办发〔2024〕52号文对资金使用透明化、收益自平衡的核心要求。

因此，梧州市龙圩区新增土地储备项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52、自然资发〔2024〕242号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目依据《中华人民共和国土地管理法》将储备土地纳入项目依据《中华人民共和国土地管理法》对闲置土地进行权属核查与收回程序，确保土地用途变更、补偿安置等环节合法合规，化解闲置风险又保障土地使用权人权益。

项目通过《中华人民共和国城乡规划法》框架下的控制性详细规划调整，将地块规划用途与城市发展需求匹配，履行法定公示及听证程序。

项目严格按《土地储备管理办法》要求，将收储资金纳入财政预算管理，由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，实现“收支两条线”封闭运行，杜绝挪用风险。

梧州市龙圩区新增土地储备项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等法律法规要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况

对本项目 1 个地块进行收购储备，收储土地地块业主性质为国有企业等。业主均有意愿对土地进行收储。

### （二）项目投资估算

项目投资估算情况如下表所示：

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	收购单价 (万元/亩)	土地数量 (亩)	投资总估算(万元)
1	苍海片区（东岸）B2-05-01号（市委党校）地块	梧州市苍海产业投资发展有限公司	教育用地	90.03	142.50	12830.00
合计				/	142.50	12830.00

### （三）债券资金需求

项目总投资估算为 12830.00 万元，拟申请专项债券 100%，即 12830.00 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

### （四）资金使用计划

项目总投资估算为 12830.00 万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划（万元）	
2026 年投资规模	12830.00
财政资金投入	0
专项债券资金投入	12830.00
小计	12830.00

### （五）还本付息计划

梧州市本级土地储备项目还本付息情况表（万元）

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息
第一年	12830.00		12830.00	256.6	256.6
第二年	12830.00		12830.00	256.6	256.6
第三年	12830.00	12830.00	0	256.6	13086.6
合计		12830.00		769.8	13599.8
覆盖倍 数	1.29				

#### 四、项目融资收益平衡情况

##### (一) 项目收入测算

近年项目地块周边平均出让单价情况如下表所示：

土地座落	土地使用 者	宗地编 号	均价 (万元/ 亩)	出让 用途
苍海片区(东岸)B2-02-13号地块(B区)	梧州市苍海产业投资发展有限公司	梧挂〔2024〕19号	126.73	高等教育用地
苍海片区(东岸)B2-03-02号地块(C区)	梧州市苍海产业投资发展有限公司	梧拍〔2024〕18号	126.18	高等教育用地

参考上表，近年龙圩区周边高等教育用地出让单价约为126万元/亩。考虑不同具体用地功能、地块不同位置之间存在出让单价差异，本项目出让单价为122.95万元/亩，在合理范围内。

项目地块出让单价及总价具体如下表所示。

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地 用途	土地数 量(亩)	出让单价 (万元/亩)	拟出让 总价(万 元)
----	------	---------	------------	-------------	----------------	-------------------

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	出让单价(万元/亩)	拟出让总价(万元)
6	苍海片区(东岸) B2-05-01号(市委党校)地块	梧州市苍海产业投资发展有限公司	教育用地	142.50	122.95	17520.38

## (二) 融资收益平衡情况

### 1. 项目总收益

项目预期收益。梧州市龙圩区新增土地储备项目预计总收入为 17520.38 万元。

拟申请专项债券。项目总收购资金需求为 12830.00 万元，拟申请专项债券 100%，即 12830.00 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息(万元)
债券本金(万元)	利息支出(万元)	专项债券融资本息(万元)	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
12830.00	769.80	13599.80	0	0	0	13599.80

### 2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 13599.80 万元，其中专项债券融资本息金额为 13599.80 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.29。项目收益测算表如下表所示：

项目名称	项目总收益 (万元)	项目总债务融资本息 (万元)	覆盖倍数
梧州市龙圩区新增土地储备项目	17520.38	13599.80	1.29
合计	<b>17520.38</b>	<b>13599.80</b>	<b>1.29</b>

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

梧州市龙圩区新增土地储备项目专项债券计划发行规模12830.00万元，共发行一期。发行利率按2%测算，债券未到期每年只付息不还本，债券到期时一次偿还本金。

### (二) 债券资金管理

项目收益主要为收储后的土地出让收入，设立专用账户，确保专项债券资金专款专用，严禁挪用或混用。依托信息系统实时跟踪项目收益与现金流，确保覆盖本息，要求项目收益/融资本息覆盖率 $\geq 1.2$ 倍，采用穿透式监管，对项目全生命周期绩效管理，监测资金使用、资产运营及偿债能力。

## 六、风险评估及对策

### (一) 市场风险

土地市场供求失衡、货币政策紧缩或利率波动可能导致土地出让收益低于预期，影响专项债券本息覆盖能力。例如，梧州市房地产市场持续低迷，收储地块再出让可能面临流拍或价格大幅折损。

对策：一是强化项目规划与市场适配性。优先收储区位优势突出、符合城市发展方向的闲置地块（如核心区住宅用地或产业升级地块），通过提高容积率、优化用途（如商转住、保

障性住房)增强资产价值。建立动态收益测算模型,结合区域土地供需数据库调整收储节奏,避免集中出让加剧市场波动。

二是多元化收益保障机制。探索“土地出让+运营收益”组合模式,例如将部分收储地块用于租赁住房、产业园区等长期收益项目能存,分散单一市场风险。引入市场化评级机制,对项目收益实现能力进行第三方评估,并将评级结果纳入债券发行决策。

## (二) 实施风险

项目地块可在抵押、查封或历史遗留权属争议,导致收储程序受阻。项目跨部门协作不畅(如自然资源、财政、司法部门)可能延缓收储进度,增加时间成本。

对策:一是前置风险排查与法律支持。收储前需全面核查地块权属状态,通过司法协调解除抵押或查封,必要时引入专业律师团队处理复杂纠纷。制定标准化收储合同模板,明确土地交付条件、补偿支付节点及违约责任,降低法律风险。

二是优化协同机制。建立土地收储专项债券工作专班,整合财政、自然资源、审计等部门资源,实现项目申报、资金拨付、土地再开发的“全链条”协同。推行“容缺受理”审批制度,对符合规划条件的项目允许先行启动部分程序,缩短周期。

## (三) 资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入,或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范。严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

### （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖

项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。



梧州市财政局  
2025年11月10日



梧州市自然资源局  
2025年11月10日



梧州市国土资源储备中心  
2025年11月10日

# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族 自治区政府专项债券（二十一期） 梧州市万秀区新增土地储备 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

为适应梧州市万秀区未来城市高质量发展，本项目拟新增万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目（原钱鉴路拓宽改造，10宗地块）4个地块土地储备，地块总面积72.53亩。

#### 1、梧州市基本情况

梧州市位于广西东部，扼浔江、桂江、西江总汇，东邻广东省肇庆市、云浮市，南接玉林市，西连贵港市，北通贺州市，是广西的“东大门”，是珠江—西江经济带重要节点城市，是连接粤港澳大湾区与西南地区的重要枢纽城市。梧州市行政区域面积12572平方千米，下辖3个区（万秀区、长洲区、龙圩区）、3个县（苍梧县、藤县、蒙山县）、代管1个县级市（岑溪市），市政府驻长洲区，常住人口约282.09万人，2024年地区生产总值为1622.49亿元人民币，同比增长7.2%。

梧州历史悠久，有2200多年的建城史。西汉高后五年（前183年），建苍梧王城，为梧州建城之始；唐武德四年（621年），始称梧州。它是岭南文化、西江文化、龙母文化的发祥

地之一，也是粤语的发源地之一。拥有丰富的历史文化遗产，如骑楼城是梧州近现代百年商贸繁华的历史见证，现存骑楼街道 22 条，总长 7 千米，骑楼建筑 560 幢，其规模之大、数量之多，国内罕见。此外，还有龙母庙、白鹤观等众多古迹，承载着深厚的历史文化底蕴。

梧州是广西现代工业的发源地，产业门类齐全，形成了再生资源、医药食品、冶金机械、建材环保、电子信息、文化旅游等重点产业。2024 年，实现地区生产总值 1622.49 亿元，比上年增长 7.2%。其中，六堡茶产业发展迅速，2023 年全市六堡茶年产量超 3.5 万吨，综合产值超 200 亿元，“梧州六堡茶”列入全国农业品牌精品培育名单，首次进入全国茶叶区域公用品牌前 20 强，获评 2023 中国茶叶最具品牌发展力品牌。

## 2、万秀区发展需求

万秀区需以产业创新为核心动力，以文旅融合为增长极，以乡村振兴和城市更新为抓手，依托国家级开放平台扩大开放合作，同步强化民生保障与社会治理，构建现代化高质量发展格局。

产业升级与创新驱动发展需求。依托食品医药、光伏新能源、林产化工等支柱产业，通过技改赋能新质生产力。2024 年新增高新技术企业 4 家，工业研发经费投入 2.7 亿元，增速居全市第一。未来需加快构建与新兴产业适配的产业体系，推动西南特钢等企业技改升级，力争 2025 年新增 5 家创新型中小企业。深度服务粤桂合作特别试验区和梧州综保区两大国家

级平台，推动港产城园区一体化发展，打造 500 亿元级产业园区。

文旅融合与消费提振发展需求。以骑楼城为核心，整合梧州海关旧址、大同酒店等景点资源，推广精品旅游线路，计划 2025 年争创国家 AAAAA 级旅游景区。2024 年接待游客 1202.9 万人次，旅游消费 113.4 亿元，增长超 30%。需持续开展民俗文化节、红色主题活动，将“流量”转化为经济增量。推动丽港商圈转型为茶文旅综合基地，打造夜间消费集聚区（如富民码头），力争 2025 年旅游消费突破 120 亿元。

乡村振兴与农业现代化发展需求。做强六堡茶、蜂蜜、思委米等“土特产”，建设粤港澳大湾区“菜篮子”基地、供港农产品示范基地 12 个，农业产业化重点龙头企业数量全市第一。需探索“矮化油茶套种六堡茶”模式，降低管护成本，推动中茶等茶企规模化发展。建设标准化设施农业基地，加速县域商业体系建设，完善县乡村三级物流网络。2024 年新建 2 个物流配送中心，快递收派件超 5000 万件，计划 2025 年通过电商云仓提升农产品流通效能。

城市更新与功能优化发展需求。2024 年改造 58 个老旧小区、19 条背街小巷，惠及 1.6 万户居民；2025 年计划改造 33 个小区及 196 套危旧房，重点推进塘源、高旺片区城中村改造，打造“六新城”（如粤桂新城）。协同推进降碳减污，实施城市更新行动，完善消防、健身设施等民生配套，提升居民幸福感。

开放合作与外贸拓展发展需求。开展“千企开拓”工程，支

持人工宝石、六堡茶等特色商品出口，力争 2025 年外贸进出口总额突破 12 亿元。利用梧州综保区仓储、物流优势，助力企业“抢订单”。

民生保障与社会治理发展需求。深化“学在万秀”教育品牌，实施教育集团一体化改革，2024 年投入 1 亿元改扩建 31 所学校；坚持就业优先，健全社会保障体系。深化平安法治建设，防范重点领域风险，确保社会稳定。

### 3、新增土地储备必要性

结合万秀区现状及未来发展需求，新增土地储备必要性如下：

#### (1) 支撑城市更新与扩容需求

万秀区作为老城区，可用建设用地有限，老旧小区、棚户区改造需通过土地整合腾挪空间。新增储备土地可用于安置搬迁居民、建设公共服务设施（如学校、医院）或开发高品质住宅。如通过收储低效工业用地或城中村地块，为骑楼城历史文化街区拓展配套空间（如停车场、文旅综合体）。

#### (2) 促进产业升级与经济转型

现有产业用地分散且效率低，需集中储备土地引入新兴产业（如金属新材料精深加工制品产业），或扩建六堡茶产业园等特色项目。在城东或近郊区域储备工业用地，承接大湾区转移的绿色食品加工、轻工制造等产业。

#### (3) 完善基础设施与公共服务

增设交通设施（如道路改造提升）、防洪设施（如莲花山

防洪堤)等建设需预留土地。教育医疗短板需新增用地(如新建中小学、社区养老中心、医院改扩建等)。

#### (4) 应对区域竞争与人口回流

万秀区需通过土地储备提前布局,吸引投资和人才。例如,储备商住混合用地开发人才公寓或科创园区,增强吸引力。

#### (5) 提升土地财政与可持续发展能力

合理储备土地可进一步优化政府财政收入结构,通过经营性用地出让反哺民生项目,同时避免无序开发导致的资源浪费。

### (二) 项目事前绩效评估

本项目事前绩效评估如下表所示:

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p><b>必要性:</b> 万秀区作为梧州老城区,土地资源紧张,新增储备可缓解用地矛盾,支持旧城改造、产业升级(如文旅、商贸等)。项目符合梧州市“东融”战略(对接粤港澳大湾区),需通过土地整备吸引投资,优化空间布局。同时响应国家“盘活存量土地”政策,通过收储低效用地(如老旧厂房、棚户区)提升土地利用效率。项目落实广西“十四五”国土空间规划,保障基础设施和民生项目落地。提前储备土地可避免未来征地成本攀升或土地供给不足导致的开发滞后。</p> <p><b>公益性:</b> 项目储备土地可用于建设学校、医院、公园、保障性住房等公共设施,弥补老城区配套短板。通过收储污染地块(如旧工业区)进行生态修复,改善居民生活环境。推动历史街区保护性开发,传承梧州岭南文化(如骑楼城周边整合)。公开土地用途规划,避免“与民争利”,确保拆迁补偿公平合理。</p> <p><b>收益性和资本性:</b> 万秀区作为中心城区,商业、住宅用地出让价格较高(参考近年梧州地价:住宅用地楼面地价约2000-2500元/m<sup>2</sup>)。项目开发后带来的房地产税、企业税收等长期收益。拉动固定资产投资,带动建筑业、服务业等上下游产业。提升周边土地价值,形成良性循环(如配套完善后相邻地块溢价)。本项目通过专项债券收储资金覆盖前期成本。通过土地出让和产业导</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		<p>入实现盈利，以“熟地”出让反哺后续储备，形成资金闭环。总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 2.73，项目能够实现收益与融资平衡。</p> <p>综上，本项目实施的必要性、公益性、收益性和资本性都达到了建设的要求，项目建设十分必要且迫切。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>可行性：市政府和有关部门在政策上的支持为项目提供了较为有利发展空间，项目实施后盈利能力较好，具有较强的债务偿还能力。</p> <p>风险点：偿还风险点主要在于本项目的投资额较大，而房地产市场下行导致流拍或地价下跌（如 2023 年全国三四线城市住宅用地成交面积同比下降约 20%），地块规划调整（如由商业用地改为公益用地）影响收益；拆迁补偿成本上升（如万秀区老旧小区密集，拆迁难度大）；土地平整或污染治理费用增加；若多期专项债券集中在同一时段到期，可能造成短期偿债压力；国家收紧土地储备专项债券审批（如 2023 年财政部要求“严禁变相举债”）。综上，项目将面临政策、社会等诸多环境风险。</p>
投资实施方式	说明项目投资实施方式的合规性	<p>土地储备专项债券是国家允许的地方政府合法融资工具，符合财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》要求。实施主体梧州市土地储备中心为纳入自然资源部名录的土储机构。覆盖本息为 2.73，大于 1.2。</p>
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p>资金来源结构：本项目总投资估算为 1803.92 万元。资金筹措来源为市本级财政及申请专项债券。</p> <p>可行性、合理性：财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）明确允许发行土地储备专项债券。2023 年财政部要求专项债券聚焦“稳投资、补短板”，土地储备仍属合规投向（但需避免变相举债）。梧州市“十四五”规划提出“优化土地资源配臵”，万秀区作为老城区，土地收储符合城市更新需求。</p>
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	<p>合理性：项目收入预测综合考虑了项目市场规划定位、产品特色、区位特点发展情况，具有一定的前瞻性和科学性；</p> <p>数据来源：项目收入预测具体数据来源为近三年同区位、同用地功能类型的地块出让均价，分析测算土地相关的收入及产生的成本费用，并对现状预测未来需求趋势。</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	<p>梧州市作为广西东大门，正迎来多重发展新机遇。</p> <p>梧州被定位为广西工业资源综合利用基地，依托翅冀钢铁、金升铜业等龙头企业，计划打造千亿元国家级资源循环利用产业集群。政策层面推动“城市矿山”开发，强化与粤港澳大湾区合作，形成完整的循环经济产业链。梧州计划2025年成功申报自治区级历史文化名城，并推进骑楼城城市更新、中山纪念堂等历史建筑修缮。通过串联骑楼城、六堡茶生态旅游区等资源，打造“一园多点”岭南历史文化大景区。依托毗邻大湾区的区位优势，积极承接东部产业转移。2024年长洲区不锈钢产业集群签约项目总投资21.6亿元，推动永达、金海等龙头企业技术改造，形成“回收—冶炼—热轧—酸洗—冷轧—制品”全产业链。万秀作为梧州主城区，加强土地储备可盘活整合现在可利用资源，为各方面发展提供用地空间保障。梧州编制《城市更新专项规划(2022—2035年)》，推动骑楼城片区、梧州南站等重大项目建设。2024年完成城市更新重点项目投资21.92亿元，惠及居民超1.3万户。谋划工业、水利、文旅等六大领域60个重点项目，聚焦大湾区开展靶向招商。2025年力争推动38个投资亿元以上项目开工建设，72个项目竣工投产，完成工业投资360亿元。</p> <p>综上，正通过政策驱动、产业升级、文旅融合、区域协同及绿色发展等多重路径，全面推动经济社会高质量发展。未来，有望成为广西产业转型升级的示范区、粤港澳大湾区重要战略腹地先行区，以及岭南文化与生态旅游的重要目的地。</p>

### (三) 项目地块信息汇总

项目涉及地块信息如下表所示。

序号	地块名称	地块标识码	目前土地持有者性质	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	2025年储备计划序号
1	万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目(原钱鉴路拓宽改造, 10宗地块)	4504032025R000495	民营企业	力图液化气有限公司、广西梧州市万凌水泥有限公司、梧州昭衍新药研究中心有限公司、钱鉴路桂江河侧(苍梧县农业生产资料公司)	仓储、教育、工业等	72.53	37号
合计					/	72.53	

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况

#### 1.工作路径的可行性说明

本项目项目需遵循“规划引领、依法合规、资金保障、风险可控”原则，分阶段推进，遵循“规划-实施-交易-管理”四阶段闭环，逻辑清晰、责任明确，符合《土地储备管理办法》要求。前期规划与城市更新、产业规划联动，确保土地用途与区域发展匹配。实施阶段依法办理土地征收手续，制定拆迁补偿方案并公示，协调属地政府、街道办推进拆迁工作，确保社会稳定；完成“七通一平”（道路、水电、通信等基础设施配套），办理土地确权、权籍调查及地籍测绘，确保权属清晰。入市交易阶段完成前期开发后，将土地纳入土地储备库，建立电子台账，委托第三方机构进行地价评估，确定出让底价，通过招拍挂方式公开出让，签订《国有建设用地使用权出让合同》。后期管理阶段建立“一地一档”，包括土地权属文件、征收协议、出让合同等，数字化存档，实现全流程可追溯。

#### 2.专项债券支持与合规性

根据自然资源部与财政部 2025 年联合发布的《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），地方政府可通过专项债券为土地收储提供资金支持，且需严格遵循“净地出让”原则。同时，土地收储职能由梧州市国土资源储备中心统一管理，确保程序合法合规。

### 3.项目融资平衡可行性说明

项目预期收益。梧州市万秀区新增土地储备项目预计总收入为 2438.49 万元。

拟申请专项债券。项目总收购资金需求为 1803.92 万元，市本级财政资金 959.92 万元，拟申请专项债券 844 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

本项目主要收入来源包括土地出让收入，总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 2.73，项目能够实现收益与融资平衡。

梧州市万秀区新增土地储备项目从规划到交易及管理的整条路径具备政策合规性、流程成熟性、市场需求适配性及风险可控性。通过专项债券支持、基础设施提质、产业精准导入及动态监管机制，能够有效盘活存量土地资源，保障重大项目落地，推动万秀区打造成为梧州核心城区、商贸旺区及对接粤港澳大湾区核心区。

### 4.市场需求及风险防范可行性

万秀区 2023 年常住人口约 27.3 万人，城镇化率达 86.2%，预计 2025 年常住人口将增至 28.5 万人，人口增长带动住房、商业及公共服务用地需求。万秀区以食品医药、光伏新能源、林产化工等支柱产业为主，2024 年新增规上工业企业 60 家，预计 2025 年工业用地需求将达 400 公顷。万秀区人口增长、产业升级及政策导向共同支撑土地储备需求，2025 年工业、商住及公共服务用地需求合计约 750 公顷，市场空间广阔。

项目推进将存在诸多风险,如土地政策调整(如用途管制、出让方式变化)可能影响项目推进、房地产市场波动导致土地流拍或价格下跌、征地拆迁矛盾可能引发群体性事件、土地开发可能造成生态破坏或污染等。通过政策保障、市场调控、社会维稳及生态保护等措施,可有效防范政策、市场、社会及环境风险。

## (二) 项目合规性情况

### 1. 纳入 2025 年土地储备计划情况

梧州市万秀区新增土地储备项目已纳入《梧州市市本级 2025 年第一批申报土地储备专项债券项目》并获得市政府批复。

### 2. 规划符合性情况

万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目(原钱鉴路拓宽改造,10 宗地块)4 个项目地块用地现状分别为仓储、教育、工业等及工业用地等用地,未来规划均符合梧州市国土空间规划总体规划及地块所在控制性详细规划情况。

### 3. 实施主体纳入全国名录情况

项目业主梧州市国土资源储备中心纳入 2024 年名录的土地储备机构,具体如下图所示。

附件5

全国土地储备机构名录（2024年版）

序号	单位名称	行政隶属	统一社会信用代码
广西壮族自治区			
39	梧州市国土资源储备中心	梧州市自然资源局	124504007479710243
40	苍梧县土地储备交易中心	苍梧县自然资源局	12450421753703691W
41	藤县土地储备中心	藤县自然资源局	12450422662123931N
42	蒙山县土地储备中心	蒙山县自然资源局	12450423799705916X
43	岑溪市土地收购储备中心	岑溪市自然资源局	12450481315803852D

4.土地储备及出让地价情况

项目土地储备及出让地价评估情况如下表所示：

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	土地总价(万元)	拟出让总价(万元)
1	万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目(原钱鉴路拓宽改造, 10宗地块)	力图液化气有限公司、广西梧州市万凌水泥有限公司、梧州昭衍新药研究中心有限公司、钱鉴路桂江河侧(苍梧县农业生产资料公司)	仓储、教育、工业等	72.53	1803.92	2438.49
合计				72.53	1803.92	2438.49

5.专项债券投向领域符合情况

项目严格符合专项债券投向领域要求，项目专项债券资金由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，专款用于土地收购补偿、前期开发等直接成本，严禁挪用，且项目收益覆盖倍数为 2.73，大于收益覆盖倍数 1.2 倍要求，确保本息偿付安全。

项目地块需通过“全民所有土地资产管理信息系统”生成

唯一标识码，纳入土地储备三年滚动计划，并履行权属核查、规划调整、价格协商（按“市场评估价与企业成本孰低”原则）等程序，符合国办发〔2024〕52号文对资金使用透明化、收益自平衡的核心要求。

因此，梧州市万秀区新增土地储备项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52、自然资发〔2024〕242号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目依据《中华人民共和国土地管理法》对闲置土地进行权属核查与收回程序，确保土地用途变更、补偿安置等环节合法合规，化解闲置风险又保障土地使用权人权益。

项目通过《中华人民共和国城乡规划法》框架下的控制性详细规划调整，将地块规划用途与城市发展需求匹配，履行法定公示及听证程序。

项目严格按《土地储备管理办法》要求，将收储资金纳入财政预算管理，由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，实现“收支两条线”封闭运行，杜绝挪用风险。

梧州市万秀区新增土地储备项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等法律法规要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### (一) 项目开展情况

对本项目 4 个地块进行收购储备，业主均为民营企业。业主均有意愿对土地进行收储。

### (二) 项目投资估算

项目投资估算情况如下表所示：

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	收购单价 (万元/亩)	土地数量(亩)	项目投资估算 (万元)
1	万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目(原钱鉴路拓宽改造, 10 宗地块)	力图液化气有限公司、广西梧州市万凌水泥有限公司、梧州昭衍新药研究中心有限公司、钱鉴路桂江河侧(苍梧县农业生产资料公司)	仓储、教育、工业等	24.87	72.53	1803.92
合计				/	72.53	1803.92

### (三) 债券资金需求

项目总收购资金需求为 1803.92 万元，市本级财政资金 959.92 万元，拟申请专项债券 844 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

### (四) 资金使用计划

项目总投资估算为 1803.92 万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划(万元)	
2026 年投资规模	1803.92

财政资金投入	959.92
专项债券资金投入	844.00
小计	1803.92

### (五) 还本付息计划

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息
第一年	844		844	16.88	16.88
第二年	844		844	16.88	16.88
第三年	844	844	0	16.88	860.88
合 计		844		50.64	894.64
覆盖倍 数	2.73				

## 四、项目融资收益平衡情况

### (一) 项目收入测算

近年项目地块周边平均出让单价情况如下表所示:

土地座落	土地使用者	宗地编号	均价(万 元/亩)	出让 用途
南岸高旺片 C-02-02A 号地块	广西梧州市万宝达置业有限公司	梧挂〔2024〕3号	197.45	商业用地兼兼容城镇住宅用地,兼容比例≤15%
南岸高旺片区 D-02-04(2)号地块	梧州市农村投资发展有限公司	梧挂〔2024〕4号	162.87	商业用地
梧州高新技术产业开发区 L-1-4 号地块	广西弘毅新材料有限公司	梧工挂〔2024〕14号	26.01	工业用地
梧州高新技术产业开发区 L-1-4(2)号地块	广西弘毅新材料有限公司	梧工挂〔2024〕16号	26.02	二类工业用地

粤桂合作特别试验区江南片区 B-09-01(1)号地块	广西梧州粤桂新发展集团有限公司	梧工挂〔2024〕22号	32.00	一类工业用地
粤桂合作特别试验区江南片区 B-09-01(2)、B-09-02(3)号地块	广西粤桂合作特别试验区投资发展集团有限公司	梧工挂〔2024〕27号	31.75	B-09-01(2)号地块为一类工业用地、B-09-02(3)号地块为防护绿地、其余用地为规划快速路
河西区 C1-45-1号地块	岑溪市汇洋房地产开发有限公司		364.62	住宅用地兼容商业用地,商业用地建筑面积占总计容建筑面积比例≤10%
河东区 A-02-01号地块	广西梧州市广信供应链管理有限公司	梧挂〔2024〕20号	300.05	商业用地

根据上表,万秀区近年出让地块中,商业用地出让单价约为 180 万元/亩、工业用地约为 26 万元/亩、商业兼容住宅用地出让单价为 370 万元/亩、商业用地出让价格约为 300 万元/亩。考虑不同具体用地功能、地块不同位置之间存在出让单价差异,本项目出让单价在合理范围内。

项目地块出让单价及总价具体如下表所示。

序号	地块名称	土地所有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	出让单价(万元/亩)	拟出让总价(万元)
1	万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目(原钱鉴路拓宽改造,10宗地块)	力图液化气有限公司、广西梧州市万凌水泥有限公司、梧州昭衍新药研究中心有限公司、钱鉴路桂江河侧(苍梧县农业生产资料公司)	仓储、教育、工业等	72.53	33.62	2438.49

序号	地块名称	土地所有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	出让单价(万元/亩)	拟出让总价(万元)
合计				72.53	/	2438.49

## (二) 融资收益平衡情况

### 1. 项目总收益

项目预期收益。梧州市万秀区新增土地储备项目预计总收入为 2438.49 万元。

拟申请专项债券。项目总收购资金需求为 1803.92 万元，市本级财政资金 959.92 万元，拟申请专项债券 844 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息(万元)
债券本金(万元)	利息支出(万元)	专项债券融资本息(万元)	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F+H
844.00	50.64	894.64	0	0	0	894.64

### 2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 894.64 万元，其中专项债券融资本息金额为 894.64 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.73。项目收益测算表如下表所示：

项目名称	项目总收益(万元)	项目总债务融资本息(万元)	覆盖倍数
梧州市万秀区新增土地储备项	2438.49	894.64	2.73

目			
合计	2438.49	894.64	2.73

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

梧州市万秀区新增土地储备项目专项债券计划发行规模844万元，共发行一期。发行利率按2%测算，债券未到期每年只付息不还本，债券到期时一次偿还本金。

### （二）债券资金管理

项目收益主要为收储后的土地出让收入，设立专用账户，确保专项债券资金专款专用，严禁挪用或混用。依托信息系统实时跟踪项目收益与现金流，确保覆盖本息，要求项目收益/融资本息覆盖率 $\geq 1.2$ 倍，采用穿透式监管，对项目全生命周期绩效管理，监测资金使用、资产运营及偿债能力。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险

土地市场供求失衡、货币政策紧缩或利率波动可能导致土地出让收益低于预期，影响专项债券本息覆盖能力。例如，梧州市房地产市场持续低迷，收储地块再出让可能面临流拍或价格大幅折损。

对策：一是强化项目规划与市场适配性。优先收储区位优势突出、符合城市发展方向的闲置地块（如核心区住宅用地或产业升级地块），通过提高容积率、优化用途（如商转住、保障性住房）增强资产价值。建立动态收益测算模型，结合区域土地供需数据库调整收储节奏，避免集中出让加剧市场波动。

二是多元化收益保障机制。探索“土地出让+运营收益”组合模式，例如将部分收储地块用于租赁住房、产业园区等长期收益项目能存，分散单一市场风险。引入市场化评级机制，对项目收益实现能力进行第三方评估，并将评级结果纳入债券发行决策。

## （二）实施风险

项目地块可在抵押、查封或历史遗留权属争议，导致收储程序受阻。项目跨部门协作不畅（如自然资源、财政、司法部门）可能延缓收储进度，增加时间成本。

对策：一是前置风险排查与法律支持。收储前需全面核查地块权属状态，通过司法协调解除抵押或查封，必要时引入专业律师团队处理复杂纠纷。制定标准化收储合同模板，明确土地交付条件、补偿支付节点及违约责任，降低法律风险。

二是优化协同机制。建立土地收储专项债券工作专班，整合财政、自然资源、审计等部门资源，实现项目申报、资金拨付、土地再开发的“全链条”协同。推行“容缺受理”审批制度，对符合规划条件的项目允许先行启动部分程序，缩短周期。

## （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范。严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金

后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

### （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖

项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

梧州市财政局  
2025年11月10日



梧州市自然资源局  
2025年11月10日



梧州市国土资源储备中心  
2025年11月10日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西自治 区政府专项债券（二十一期）梧州市 万秀区收回存量闲置土地 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景。

结合万秀区发展现状及土地出让情况，本项目拟收回万秀区高旺片 B-02-02 号地块、高旺片 C-04-02 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03（1）号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03（2）号地块等 4 个地块，地块总面积 119.49 亩。

### 1、梧州市基本情况

梧州市位于广西东部，扼浔江、桂江、西江总汇，东邻广东省肇庆市、云浮市，南接玉林市，西连贵港市，北通贺州市，是广西的“东大门”，是珠江—西江经济带重要节点城市，是连接粤港澳大湾区与西南地区的重要枢纽城市。梧州市行政区域面积 12572 平方千米，下辖 3 个区（万秀区、长洲区、龙圩区）、3 个县（苍梧县、藤县、蒙山县）、代管 1 个县级市（岑溪市），梧州市人民政府驻长洲区，常住人口约 282.09 万人，2024 年地区生产总值为 1622.49 亿元人民币，同比增长 7.2%。

梧州历史悠久，有 2200 多年的建城史。西汉高后五年（前 183 年），建苍梧王城，为梧州建城之始；唐武德四年（621 年），始称梧州。它是岭南文化、西江文化、龙母文化的发祥地之一，也是粤语的发源地之一。拥有丰富的历史文化遗产，如骑楼城是梧州近现代百年商贸繁华的历史见证，现存骑楼街道 22 条，总长 7 千米，骑楼建筑 560 幢，其规模之大、数量之多，国内罕见。此外，还有龙母庙、白鹤观等众多古迹，承载着深厚的历史文化底蕴。

梧州是广西现代工业的发源地，产业门类齐全，形成了再生资源、医药食品、冶金机械、建材环保、电子信息、文化旅游等重点产业。2024 年，实现地区生产总值 1622.49 亿元，比上年增长 7.2%。其中，六堡茶产业发展迅速，2023 年全市六堡茶年产量超 3.5 万吨，综合产值超 200 亿元，“梧州六堡茶”列入全国农业品牌精品培育名单，首次进入全国茶叶区域公用品牌前 20 强，获评 2023 中国茶叶最具品牌发展力品牌。

## 2. 万秀区发展需求

万秀区需以产业创新为核心动力，以文旅融合为增长极，以乡村振兴和城市更新为抓手，依托国家级开放平台扩大开放合作，同步强化民生保障与社会治理，构建现代化高质量发展格局。

产业升级与创新驱动发展需求。依托食品医药、光伏新能源、林产化工等支柱产业，通过技改赋能新质生产力。2024 年新增高新技术企业 4 家，工业研发经费投入 2.7 亿元，增速

居全市第一。未来需加快构建与新兴产业适配的产业体系，推动西南特钢等企业技改升级，力争 2025 年新增 5 家创新型中小企业。深度服务粤桂合作特别试验区和梧州综保区两大国家级平台，推动港产城园区一体化发展，打造 500 亿元级产业园区。

文旅融合与消费提振发展需求。以骑楼城为核心，整合梧州海关旧址、大同酒店等景点资源，推广精品旅游线路，计划 2025 年争创国家 AAAAA 级旅游景区。2024 年接待游客 1202.9 万人次，旅游消费 113.4 亿元，增长超 30%。需持续开展民俗文化节、红色主题活动，将“流量”转化为经济增量。推动丽港商圈转型为茶文旅综合基地，打造夜间消费集聚区（如富民码头），力争 2025 年旅游消费突破 120 亿元。

乡村振兴与农业现代化发展需求。做强六堡茶、蜂蜜、思委米等“土特产”，建设粤港澳大湾区“菜篮子”基地、供港农产品示范基地 12 个，农业产业化重点龙头企业数量全市第一。需探索“矮化油茶套种六堡茶”模式，降低管护成本，推动中茶等茶企规模化发展。建设标准化设施农业基地，加速县域商业体系建设，完善县乡村三级物流网络。2024 年新建 2 个物流配送中心，快递收派件超 5000 万件，计划 2025 年通过电商云仓提升农产品流通效能。

城市更新与功能优化发展需求。2024 年改造 58 个老旧小区、19 条背街小巷，惠及 1.6 万户居民；2025 年计划改造 33 个小区及 196 套危旧房，重点推进塘源、高旺片区城中村改造，

打造“六新城”（如粤桂新城）。协同推进降碳减污，实施城市更新行动，完善消防、健身设施等民生配套，提升居民幸福感。

开放合作与外贸拓展发展需求。开展“千企开拓”工程，支持人工宝石、六堡茶等特色商品出口，力争2025年外贸进出口总额突破12亿元。利用梧州综保区仓储、物流优势，助力企业“抢订单”。

民生保障与社会治理发展需求。深化“学在万秀”教育品牌，实施教育集团一体化改革，2024年投入1亿元改扩建31所学校；坚持就业优先，健全社会保障体系。深化平安法治建设，防范重点领域风险，确保社会稳定。

### 3.收回存量闲置土地必要性

结合目前地块闲置情况，收回存量闲置土地必要性如下：

#### （1）优化房地产用地供应结构

化解存量风险与结构调整。高旺片区B-02-02、C-04-02地块原为高旺片区商住项目用地，但因资金问题导致开发停滞。通过“收回-供应”并行处置模式，分割地块后重新出让，既化解了“烂尾”风险，又调整了用途结构（如部分转为保障性住房或商业综合用地），避免同类项目过度集中。粤桂试验区F-02-03地块长期闲置，收回后仍按商业用地性质进行供应。

提升土地利用效率。根据梧州市“三个千亿”工程要求，万秀区需盘活批而未供土地，2024年已处置1401.13公顷，处置量同比增长33.3%。收回上述地块后，可重新匹配项目需求。

## （2）补齐基础设施与公共服务短板

完善区域配套功能。高旺片区作为梧州“南拓”核心区，需加快西江四桥、高旺湖西路等路网建设，收回地块可为市政道路、学校（规划中小学各1所）及安置区腾挪空间。

提升民生服务水平。结合万秀区城市更新行动，收回地块优先用于塘源、高旺片区城中村改造，2024年已改造58个老旧小区、196套危旧房，配套消防、健身设施等公共服务设施。

## （3）保障重大项目落地与空间规划

粤桂试验区F-02-03地块收回后，可优先供应给弘毅新材料年产100万吨高端不锈钢项目，该项目总投资18亿元，建成后将填补梧州不锈钢精深加工空白，吸引下游企业集聚。试验区需匹配“两区三园”工业布局（松脂生态产业园、食品医药产业园等），收回地块用于扩建标准化厂房，2025年计划新增15个重大项目落地。根据《梧州市南岸高旺片控制性详细规划调整》，收回地块将严格遵循“一心两轴三区”功能布局（景观核心、交通轴、商住分区），避免用途混杂导致的低效开发。

## （4）推动经济高质量发展

通过收回闲置土地，万秀区2024年新增高新技术企业4家，工业研发经费投入2.7亿元，支持西南特钢等企业技改，推动传统产业向绿色化、智能化转型。粤桂试验区地块引入育湾食品产业园（投资4.9亿元），打造六堡茶冷链物流基地，2025年预计带动就业超1000人，农产品出口额提升20%。

2024年万秀区GDP达273.56亿元，增速7.4%，其中三产增长9.6%，文旅消费113.4亿元，均居全市首位。收回地块再开发后，预计2025年新增税收超亿元，外贸进出口额突破12亿元。

万秀区通过收回上述四宗闲置土地，系统性实现“存量优化-功能补缺-产业升级-经济跃升”的良性循环。这一举措既是落实广西盘活存量土地三年行动的核心实践，也是构建“6+2+1”现代化产业体系的关键支撑，为打造梧州核心城区、商贸旺区及对接粤港澳大湾区提供了坚实的土地要素保障。

## （二）项目事前绩效评估

本项目事前绩效评估如下表所示：

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p><b>必要性：</b>万秀区作为梧州老城区，土地资源紧张，新增储备可缓解用地矛盾，支持旧城改造、产业升级（如文旅、商贸等）。项目符合梧州市“东融”战略（对接粤港澳大湾区），需通过土地整备吸引投资，优化空间布局。同时响应国家“盘活存量土地”政策，通过收储低效用地（如老旧厂房、棚户区）提升土地利用效率。项目落实广西“十四五”国土空间规划，保障基础设施和民生项目落地。提前储备土地可避免未来征地成本攀升或土地供给不足导致的开发滞后。</p> <p><b>公益性：</b>项目储备土地可用于建设学校、医院、公园、保障性住房等公共设施，弥补老城区配套短板。通过收储污染地块（如旧工业区）进行生态修复，改善居民生活环境。推动历史街区保护性开发，传承梧州岭南文化（如骑楼城周边整合）。公开土地用途规划，避免“与民争利”，确保拆迁补偿公平合理。</p> <p><b>收益性和资本性：</b>万秀区作为中心城区，商业、住宅用地出让价格较高（参考近年梧州地价：住宅用地约2000-4000元/m<sup>2</sup>）。项目开发后带来的房地产税、企业税收等长期收益。拉动固定资产投资，带动建筑业、服务业等上下游产业。提升周边土地价值，形成良性循环（如配套完善后相邻地块溢价）。本项目通过专项债券收储资金覆盖前期成本。通过土地出让和产业导入实现盈</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		<p>利，以“熟地”出让反哺后续储备，形成资金闭环。总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.38，项目能够实现收益与融资平衡。</p> <p>综上，本项目实施的必要性、公益性、收益性和资本性都达到了建设的要求，项目建设十分必要且迫切。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>可行性：梧州市人民政府和有关部门在政策上的支持为项目提供了较为有利发展空间，项目实施后盈利能力较好，具有较强的债务偿还能力。</p> <p>风险点：偿还风险点主要在于本项目的投资额较大，而房地产市场下行导致流拍或地价下跌（如2023年全国三四线城市住宅用地成交面积同比下降约20%），地块规划调整（如由商业用地改为公益用地）影响收益；拆迁补偿成本上升（如万秀区老旧小区密集，拆迁难度大）；土地平整或污染治理费用增加；若多期专项债券集中在同一时段到期，可能造成短期偿债压力；国家收紧土地储备专项债券审批（如2023年财政部要求“严禁变相举债”）。综上，项目将面临政策、社会等诸多环境风险。</p>
投资实施方式	说明项目投资实施方式的合规性	<p>土地储备专项债券是国家允许的地方政府合法融资工具，符合财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》要求。实施主体梧州市土地储备中心为纳入自然资源部名录的土储机构。覆盖本息为1.38，大于1.2。</p>
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p>资金来源结构：本项目总投资估算为30589万元。资金筹措来源为申请专项债券。</p> <p>可行性、合理性：财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）明确允许发行土地储备专项债券。2023年财政部要求专项债券聚焦“稳投资、补短板”，土地储备仍属合规投向（但需避免变相举债）。梧州市“十四五”规划提出“优化土地资源配置”，万秀区作为老城区，土地收储符合城市更新需求。</p>
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	<p>合理性：项目收入预测综合考虑了项目市场规划定位、产品特点、区位特点发展情况，具有一定的前瞻性和科学性；</p> <p>数据来源：项目收入预测具体数据来源为近三年同区位、同用地功能类型的地块出让均价，分析测算土地相关的收入及产生的成本费用，并对现状预测未来需求趋势。</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	<p>梧州市作为广西东大门，正迎来多重发展新机遇。</p> <p>梧州被定位为广西工业资源综合利用基地，依托羽翼钢铁、金升铜业等龙头企业，计划打造千亿元国家级资源循环利用产业集群。政策层面推动“城市矿山”开发，强化与粤港澳大湾区合作，形成完整的循环经济产业链。梧州计划2025年成功申报自治区级历史文化名城，并推进骑楼城城市更新、中山纪念堂等历史建筑修缮。通过串联骑楼城、六堡茶生态旅游区等资源，打造“一园多点”岭南历史文化大景区。依托毗邻大湾区的区位优势，积极承接东部产业转移。2024年长洲区不锈钢产业集群签约项目总投资21.6亿元，推动永达、金海等龙头企业技术改造，形成“回收—冶炼—热轧—酸洗—冷轧—制品”全产业链。万秀作为梧州主城区，加强土地储备可盘活整合现在可利用资源，为各方面发展提供用地空间保障。梧州编制《城市更新专项规划(2022—2035年)》，推动骑楼城片区、梧州南站等重大项目建设。2024年完成城市更新重点项目投资21.92亿元，惠及居民超1.3万户。谋划工业、水利、文旅等六大领域60个重点项目，聚焦大湾区开展靶向招商。2025年力争推动38个投资亿元以上项目开工建设，72个项目竣工投产，完成工业投资360亿元。</p> <p>综上，正通过政策驱动、产业升级、文旅融合、区域协同及绿色发展等多重路径，全面推动经济社会高质量发展。未来，有望成为广西产业转型升级的示范区、粤港澳大湾区重要战略腹地先行区，以及岭南文化与生态旅游的重要目的地。</p>

### (三) 项目地块信息

序号	项目位置	面积(亩)	地块标识码	权属	现状用途	规划用途	2025年储备计划序号
1	梧州市高旺片B-02-02号地块	27.95	450403 2025R0 00537	梧州市城建资产管理集团有限公司	商业用地	商业用地	18号

2	高旺片 C-04-02号 地块	58.2	450403 2025R0 00206	梧州市城建资产管理 集团有限公司	住宅用地	住宅用地	20号
3	粤桂合作 特别试验 区江南片 区F-02-03 (1)号地 块	21.68	450403 2025R0 00336	粤桂科创投资有限公 司	商业用地	商业用地	46号
4	粤桂合作 特别试验 区江南片 区F-02-03 (2)号地 块	11.66	450403 2025R0 00344	粤桂科创投资有限公 司	商业用地	商业用地	45号

#### (四) 收回收购存量闲置土地的价格情况

与梧州市城建资产管理集团有限公司、粤桂科创投资有限公司沟通 and 对接，确定收购价格，并对收购价格进行公示，两家单位及其他利益相关方对公示价格均无异议，收回收购存量闲置土地的价格情况如下表所示。

收回收购存量闲置土地的价格情况表

序号	地块名称	土地持有者名称	规划用途	土地数量(亩)	地块收储价(万元)
1	梧州市高旺片 B-02-02号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	商业用地	27.95	8145
2	高旺片 C-04-02号 地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	住宅用地	58.2	16980
3	粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(1)号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	21.68	3534
4	粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(2)号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	11.66	1930

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况

#### 1. 工作路径的可行性说明

本项目地块已完成地块信息及地价评估工作。本项目2025年启动收储，按照规定确定收储价格，与原土地权属人签订国有土地收储协议，约定双方权利义务，收储协议明确土

地价格、费用等要素；在土地监测与监管系统中撤销原土地出让合同，并推送税局处理；由自然资源局将原国有土地使用权收回；将地块交由梧州市国土资源储备中心；梧州市国土资源储备中心将收回收购地块入库，录入全民所有土地资产管理信息系统管理。

## 2.专项债券支持与合规性

根据自然资源部与财政部 2025 年联合发布的《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），地方政府可通过专项债券为土地收储提供资金支持，且需严格遵循“净地出让”原则。同时，土地收储职能由梧州市国土资源储备中心统一管理，确保程序合法合规。

## 3.项目融资平衡可行性说明

**项目预期收益。**梧州市万秀区收回存量闲置土地项目预计总收入为 44869.16 万元。

**拟申请专项债券。**项目总收购资金需求为 30589 万元，拟申请专项债券 100%，即 30589 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 1.38，项目能够实现收益与融资平衡。

## 4.收回收购存量闲置土地

与梧州市城建资产管理集团有限公司、粤桂科创投资有限公司沟通和对接，确定收购价格，并对收购价格进行公示，两

家单位及其他利益相关方对公示价格均无异议，收回收购存量闲置土地的价格情况如下表所示。

收回收购存量闲置土地的价格情况表

序号	地块名称	土地持有者名称	规划用途	土地数量(亩)	地块收储价(万元)
1	梧州市高旺片 B-02-02号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	商业用地	27.95	8145
2	高旺片C-04-02号 地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	住宅用地	58.2	16980
3	粤桂合作特别试验区江南片区F-02-03 (1)号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	21.68	3534
4	粤桂合作特别试验区江南片区F-02-03 (2)号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	11.66	1930

梧州市万秀区从土地收储到出让的整条路径具备政策合规性、流程成熟性、市场需求适配性及风险可控性。通过专项债券支持、基础设施提质、产业精准导入及动态监管机制，能够有效盘活存量土地资源，保障重大项目落地，推动万秀区打造成为梧州核心城区、商贸旺区及对接粤港澳大湾区核心区。

## (二) 项目合规性情况。

### 1. 纳入 2025 年土地储备计划情况

梧州市万秀区收回存量闲置土地项目已纳入《梧州市市本级 2025 年第一批申报土地储备专项债券项目》并获得梧州市人民政府批复。

### 2. 规划符合性情况

万秀区高旺片 B-02-02 号地块、高旺片 C-04-02 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(1) 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(2) 号地块等 4 个地块用地规划分别为商业用地、住宅用地、商业用地、商业用地，均符合梧州市国土空间规划总体规划及地块所在控制性详细规划情况。

### 3. 实施主体纳入全国名录情况

项目业主梧州市国土资源储备中心纳入 2024 年名录的土地储备机构，具体如下图所示。

附件5

全国土地储备机构名录（2024年版）

序号	单位名称	行政隶属	统一社会信用代码
广西壮族自治区			
39	梧州市国土资源储备中心	梧州市自然资源局	124504007479710243
40	苍梧县土地储备交易中心	苍梧县自然资源局	12450421753703691W
41	藤县土地储备中心	藤县自然资源局	12450422662123931N
42	蒙山县土地储备中心	蒙山县自然资源局	12450423799705916X
43	岑溪市土地收购储备中心	岑溪市自然资源局	12450481315803852D

### 4. 土地收回收购地价情况

考虑到本项目 4 宗存量闲置土地均在企业履约的情况下因基础设施配套不到位等多方面原因造成的闲置，根据各地块

的闲置时长和土地评估折扣情况来，以各地块收地基础价格（评估价）下调 10%为基础，对用地单位取得土地的时间至今每超过 1 年的增加下调 1%；评估折扣每打一折，减少下调 1%；以下调后的价格作为地块收储价格。各地块具体情况如下：

### 梧州市自然资源局关于梧州市市本级2025年第一批申报土地储备专项债券项目用地收储价格的公示

2025-04-03 18:42 来源：梧州市自然资源局

【字体：大中小】 打印

根据《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）有关规定，我市市本级拟收储以下7宗用地，现就收储价格公示如下：

项目名称	项目所在辖区	地块名称	用地单位	土地用途	收储土地面积（亩）	收储价格（万元）
梧州市龙圩区收回存量闲置土地项目	龙圩区	双子塔	梧州市苍海沐原建设投资有限公司	商务金融用地、商业用地、城镇住宅用地	79.11	25692.65
	龙圩区	苍海片区（西岸）C 4—06—01号地块	梧州市苍海建设开发有限公司	商业用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地）兼容娱乐康体用地	68.25	8342.66
	龙圩区	苍海片区（东岸）B 2—03—02号地块（C区）	梧州市苍海产业投资发展有限公司	高等教育用地	99.86	8110.47
梧州市万秀区收回存量闲置土地项目	万秀区	梧州市高旺片B—0 2—02号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	零售商业用地	27.95	8145.38
	万秀区	高旺片C—04—02号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	普通商品住房	58.20	16980.98
	万秀区	粤桂合作特别试验区江南片区F-02-0 3(1)号地块	粤桂科创投资有限公司	零售商业用地	21.68	3534.25
	万秀区	粤桂合作特别试验区江南片区F-02-0 3(2)号地块	粤桂科创投资有限公司	零售商业用地	11.66	1930.91

## 梧州自然资源局收购存量闲置土地收储价格公示图

与梧州市城建资产管理集团有限公司、粤桂科创投资有限公司沟通和对接，确定收购价格，并对收购价格进行公示，两家单位及其他利益相关方对公示价格均无异议，收回收购存量闲置土地的价格情况如下表所示。

### 收回收购存量闲置土地的价格情况表

序号	地块名称	土地持有者名称	规划用途	土地数量 (亩)	原土地总价 (万元)	地块收储价 (万元)
1	梧州市高旺片B-02-02号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	商业用地	27.95	10691.58	8145
2	高旺片C-04-02号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	住宅用地	58.2	23003.21	16980
3	粤桂合作特别试验区江南片区F-02-03(1)号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	21.68	4343.25	3534
4	粤桂合作特别试验区江	粤桂科创投资有限公司	商业用地	11.66	2432.46	1930

	南片区 F-02-03(2) 号地块	公司				
--	--------------------------	----	--	--	--	--

### 5.专项债券投向领域符合情况

项目严格符合专项债券投向领域要求，项目高旺片 B-02-02 号地块、高旺片 C-04-02 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(1) 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(2) 号地块均为闲置用地，符合《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）明确的优先收储范围。

项目专项债券资金由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，专款用于土地收购补偿、前期开发等直接成本，严禁挪用，且项目收益覆盖倍数为 1.38，大于收益覆盖倍数 1.2 倍要求，确保本息偿付安全。

项目地块需通过“全民所有土地资产管理信息系统”生成唯一标识码，纳入土地储备三年滚动计划，并履行权属核查、规划调整、价格协商（按“市场评估价与企业成本孰低”原则）等程序，符合国办发〔2024〕52 号文对资金使用透明化、收益自平衡的核心要求。

因此，梧州市万秀区收回存量闲置土地项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52、自然资发〔2024〕242 号等文件要求。

### **（三）项目合法性情况。**

项目依据《中华人民共和国土地管理法》对闲置土地进行权属核查与收回程序，确保土地用途变更、补偿安置等环节合法合规，化解闲置风险又保障土地使用权人权益。

项目通过《中华人民共和国城乡规划法》框架下的控制性详细规划调整，将地块规划用途与城市发展需求匹配，履行法定公示及听证程序。

项目严格按《土地储备管理办法》要求，将收储资金纳入财政预算管理，由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，实现“收支两条线”封闭运行，杜绝挪用风险。

梧州市万秀区收回存量闲置土地项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等法律法规要求。

## **三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理**

### **（一）项目开展情况**

梧州市自然资源局于2025年4月关于梧州市市本级2025年第一批申报土地储备专项债券项目用地收储价格的公示，项目高旺片B-02-02号地块、高旺片C-04-02号地块、粤桂合作特别试验区江南片区F-02-03（1）号地块、粤桂合作特别试验区江南片区F-02-03（2）号地块原项目业主分别为梧州市城建资产管理集团有限公司、粤桂科创投资有限公司，均为梧州市国有融资平台公司，但由于项目缺乏建设，项目进度缓慢，经多次沟通，企业均有较强的回收意愿。

## (二) 项目投资估算

序号	地块名称	土地持有者名称	规划用途	拟收购单价(万元/亩)	土地数量(亩)	总投资估算(万元)
1	梧州市高旺片 B-02-02号地块	梧州市城建 资产管理集 团有限公司	商业用 地	291.43	27.95	8145
2	高旺片 C-04-02 号 地块	梧州市城建 资产管理集 团有限公司	住宅用 地	291.77	58.20	16980
3	粤桂合作特别试验 区江南片区 F-02-03(1)号地块	粤桂科创投 资有限公司	商业用 地	163.02	21.68	3534
4	粤桂合作特别试验 区江南片区 F-02-03(2)号地块	粤桂科创投 资有限公司	商业用 地	165.60	11.66	1930
合计					119.49	30589

## (三) 债券资金需求

项目总投资估算为 30589 万元，拟申请专项债券 100%，即 30589 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

## (四) 资金使用计划

项目总投资估算为 30589 万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划（万元）	
2026年投资规模	30589
财政资金投入	0
专项债券资金投入	30589
小计	30589

#### （五）还本付息计划

梧州市本级土地储备项目还本付息情况表（万元）					
年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息
第一年	30589		30589	611.78	611.78
第二年	30589		30589	611.78	611.78
第三年	30589	30589	0	611.78	31200.78
合 计		30589		1835.34	32424.34
覆盖倍 数	1.38				

### 四、项目融资收益平衡情况

#### （一）项目收入测算。

#### 近年项目地块周边平均出让单价情况

项目名称	周边地块	合同号	现状土地 用途	周边平 均出让 单价(万 元/亩)	出让单 价(万 元/亩)
梧州市高旺 片B-02-02 号地块	南岸高旺片 B-05-01号地 块	梧土出字 [2020]025号	零售商业用地	317.39	347.87
	南岸高旺片 B-02-01号地 块	梧土出字 [2020]022号	城镇住宅-普通 商品住房用地		315.13
	南岸高旺片 B-03-01号地	梧土出字 [2020]023号	城镇住宅-普通 商品住房用地		289.17

	块				
高旺片 C-04-02号 地块	南岸高旺片 C-04-03号地 块(安置房)	梧土出字 [2019]073号	城镇住宅-经济 适用住房用地	223.82	191.52
	南岸高旺片 D-03-03号地 块	梧土出字 [2020]028号	城镇住宅-普通 商品住房用地		284.93
	南岸高旺片 C-02-03号地 块	梧土出字 [2019]056号	城镇住宅-普通 商品住房用地		195.00
粤桂合作特 别试验区江 南片区 F-02-03(1) 号地块	粤桂合作特别 试验区起步区 F-01-08(01) 号	梧土出字 [2017]014号	其他商服用地	129.85	58.21
	粤桂合作特别 试验区江南片 区 F-02-03(2) 号地块	梧土出字 [2021]019号	零售商业用地		201.49
粤桂合作特 别试验区江 南片区 F-02-03(2) 号地块	粤桂合作特别 试验区江南片 区 F-02-03(1) 号地块	梧土出字 [2021]018号	零售商业用地	193.75	193.75

梧州市高旺片 B-02-02 号地块周边近年出让的地块为 289.17-347.87 万元，均价为 317.39 万元/亩。参考原地块出让价格，预计未来出让价格为 394.78 万元/亩。

高旺片 C-04-02 号地块周边近年出让的地块均价为 191.52-284.93 万元/亩，均价为 223.82 万元/亩，考虑本项目主要为住宅用地，预计未来出让价格为 487.46 万元/亩。

粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(1) 号地块周边近年出让的地块均价为 58.21-201.49 万元/亩，均价为 129.85 万元/亩，考虑本项目为商业用地，预计未来出让价格为 163.02 万元/亩。

粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03(2) 号地块周边近年仅出让一个地块，价格为 193.75 万元/亩，考虑本项目为商业用地，预计未来出让价格为 165.60 万元/亩。

### 项目预期收入情况

序号	地块名称	土地持有者名称	规划用途	收入单价(万元/亩)	土地数量(亩)	总收入估算(万元)
1	梧州市高旺片 B-02-02 号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	商业用地	394.78	27.95	11034.00
2	高旺片 C-04-02 号地块	梧州市城建资产管理集团有限公司	住宅用地	487.46	58.20	28370.00

3	粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (1) 号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	163.02	21.68	3534.25
4	粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (2) 号地块	粤桂科创投资有限公司	商业用地	165.60	11.66	1930.91
合计					119.49	44869.16

## (二) 融资收益平衡情况。

项目预期收益。梧州市万秀区收回存量闲置土地项目预计总收入为 44869.16 万元。

拟申请专项债券。项目总收购资金需求为 30589 万元，拟申请专项债券 100%，即 30589 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息 (万元)
债券本金 (万元)	利息支出 (万元)	专项债券融资本息 (万元)	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
30589	1835.34	32424.34	0	0	0	32424.34

融资平衡情况。针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.38，具体测算如下表：

项目名称	项目总收益 (万元)	项目总债务融资本息 (万元)	覆盖倍数
------	------------	----------------	------

梧州市万秀区收回存量闲置土地项目	44869.16	32424.34	1.38
合计	44869.16	32424.34	1.38

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 1.38，项目能够实现收益与融资平衡。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

梧州市万秀区收回存量闲置土地项目总投资 30589 万元，拟申请专项债券计划发行规模 30589 万元，共发行一期，发行期限 3 年，发行利率按 2% 测算，债券未到期每年只付息不还本，债券到期时一次偿还本金。

### （二）债券资金管理

项目收益主要为收储后的土地出让收入，设立专用账户，确保专项债券资金专款专用，严禁挪用或混用。依托信息系统实时跟踪项目收益与现金流，确保覆盖本息，要求项目收益/融资本息覆盖率 $\geq 1.2$  倍，采用穿透式监管，对项目全生命周期绩效管理，监测资金使用、资产运营及偿债能力。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险

土地市场供求失衡、货币政策紧缩或利率波动可能导致土地出让收益低于预期，影响专项债券本息覆盖能力。例如，梧州市房地产市场持续低迷，收储地块再出让可能面临流拍或价格大幅折损。

对策：一是强化项目规划与市场适配性。优先收储区位优势

势突出、符合城市发展方向的闲置地块（如核心区住宅用地或产业升级地块），通过提高容积率、优化用途（如商转住、保障性住房）增强资产价值。建立动态收益测算模型，结合区域土地供需数据库调整收储节奏，避免集中出让加剧市场波动。

二是多元化收益保障机制。探索“土地出让+运营收益”组合模式，引入市场化评级机制，对项目收益实现能力进行第三方评估，并将评级结果纳入债券发行决策。

## （二）实施风险。

项目地块可在抵押、查封或历史遗留权属争议，导致收储程序受阻。项目跨部门协作不畅（如自然资源、财政、司法部门）可能延缓收储进度，增加时间成本。

对策：一是前置风险排查与法律支持。收储前需全面核查地块权属状态，通过司法协调解除抵押或查封，必要时引入专业律师团队处理复杂纠纷。制定标准化收储合同模板，明确土地交付条件、补偿支付节点及违约责任，降低法律风险。

二是优化协同机制。建立土地收储专项债券工作专班，整合财政、自然资源、审计等部门资源，实现项目申报、资金拨付、土地再开发的“全链条”协同。推行“容缺受理”审批制度，对符合规划条件的项目允许先行启动部分程序，缩短周期。

## （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范。严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

(二) 监督机制。

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

梧州市财政局  
2025年11月10日



梧州市自然资源局  
2025年11月10日



梧州市国土资源储备中心  
2025年11月10日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 梧州市长洲区新增土地储备 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

为适应梧州市长洲区未来城市高质量发展，本项目拟新增商贸物流园 A-10-02-01（批发市场）1 个地块土地储备，地块总面积 47.93 亩。

#### 1、梧州市基本情况

梧州市位于广西东部，扼浔江、桂江、西江总汇，东邻广东省肇庆市、云浮市，南接玉林市，西连贵港市，北通贺州市，是广西的“东大门”，是珠江—西江经济带重要节点城市，是连接粤港澳大湾区与西南地区的重要枢纽城市。梧州市行政区域面积 12572 平方千米，下辖 3 个区（万秀区、长洲区、龙圩区）、3 个县（苍梧县、藤县、蒙山县）、代管 1 个县级市（岑溪市），市政府驻长洲区，常住人口约 282.09 万人，2024 年地区生产总值为 1622.49 亿元人民币，同比增长 7.2%。

梧州历史悠久，有 2200 多年的建城史。西汉高后五年（前 183 年），建苍梧王城，为梧州建城之始；唐武德四年（621 年），始称梧州。它是岭南文化、西江文化、龙母文化的发祥

地之一，也是粤语的发源地之一。拥有丰富的历史文化遗产，如骑楼城是梧州近现代百年商贸繁华的历史见证，现存骑楼街道 22 条，总长 7 千米，骑楼建筑 560 幢，其规模之大、数量之多，国内罕见。此外，还有龙母庙、白鹤观等众多古迹，承载着深厚的历史文化底蕴。

梧州是广西现代工业的发源地，产业门类齐全，形成了再生资源、医药食品、冶金机械、建材环保、电子信息、文化旅游等重点产业。2024 年，实现地区生产总值 1622.49 亿元，比上年增长 7.2%。其中，六堡茶产业发展迅速，2023 年全市六堡茶年产量超 3.5 万吨，综合产值超 200 亿元，“梧州六堡茶”列入全国农业品牌精品培育名单，首次进入全国茶叶区域公用品牌前 20 强，获评 2023 中国茶叶最具品牌发展力品牌。

## 2、长洲区发展需求

梧州市长洲区作为梧州市经济与产业发展的核心区域，其发展需求主要集中在产业升级、生态保护、文旅融合、城乡统筹及民生改善等方面。

**产业升级与集群发展需求。**长洲区以不锈钢产业为核心，已形成“回收—冶炼—热轧—酸洗—冷轧—制品”的完整产业链。未来需进一步推动高端化、智能化、绿色化转型，例如金海不锈钢的 120 万吨固溶及制品绿色生产线、鑫峰绿色高等级冷连轧不锈钢 BA 板生产线等项目，需加大技术改造和设备更新投入，提升产品附加值。需加快发展高端装备制造、新能源、新材料等战略性新兴产业，例如翊冀精品高效钢材、沐邦高科

10GW—N型高效电池生产基地等项目，需完善产业链配套，吸引上下游企业集聚，形成产业集群效应。同时，再生资源、陶瓷等传统产业需推进“千企技改”工程，通过数字化赋能实现设备更新、工艺升级和管理创新，例如陶瓷行业推广屋顶光伏发电，年节约标准煤8.3万吨，需扩大清洁能源应用规模。

**生态保护与绿色发展需求。**需持续打好蓝天、碧水、净土保卫战，例如长洲区环境空气质量优良天数比例需保持在96.7%以上，PM2.5浓度控制在26.9微克/立方米以下。需强化工业烟尘、秸秆焚烧、餐饮油烟等污染源管控，推进重点行业超低排放改造。需加强西江、浔江等流域生态保护，推进入河排污口整治和水源保护区规范化建设。同时，需提升再生资源循环利用水平，例如不锈钢园区需完善废钢回收、冶炼、热轧等环节的绿色化改造。需构建铁水联运绿色交通运输体系，推动大宗货物“公转铁”“公转水”，例如长洲水利枢纽船闸过货量需持续提升。同时，需推广新能源交通工具，提高新能源汽车保有量和新能源公交车占比。

**文旅融合与品牌建设需求。**需挖掘梧州作为岭南历史文化名城的文化资源，例如大同酒店旧址、藤县中和窑址等文物遗址的活化利用。需开发高品质文化旅游产品，打造“一园多点”的岭南历史文化大景区。需推进“旅游+铸牢共同体”模式，例如“西江鼓浪屿”疍家文化乐园、摩天茶海等项目，需丰富民俗文化、民族特色活动，打造广西体育产业示范单位。同时，需加强与粤港澳大湾区的文旅合作，推动生态与旅游、体育、文

化深度融合。需提升“岭南风情、茶船古道、红色摇篮、名人文化”四张名片的知名度，例如依托六堡茶制作技艺入选联合国非遗名录，举办“文化和自然遗产日”等非遗传承活动。需拓展粤港澳大湾区市场，打造大湾区休闲康养“后花园”。

### 3、新增土地储备必要性

结合长洲区现状及未来发展需求，梧州市长洲区新增土地储备的必要性主要体现在满足区域发展需求、优化土地资源配臵、促进经济高质量发展等方面。

#### （1）政策导向与区域发展需求

根据《关于进一步加强市本级土地储备工作的意见》及《梧州市市本级 2025 年建设用地供应计划》，长洲区需通过新增土地储备保障重大基础设施、民生项目及国家鼓励优先发展项目的用地需求。例如，2025 年梧州市本级计划供应建设用地中，长洲区需承担部分重点项目的土地供应任务。长洲区锚定“打造中国西部百强区，争创广西高质量发展先进城区”的目标，新增土地储备可为其提供空间保障。例如，梧州市通过盘活存量土地 2 万多亩，保障羽翼钢铁、建晖纸业等自治区重大项目用地，长洲区需通过新增储备延续这一发展势头。

#### （2）产业发展与土地集约利用

长洲区以不锈钢产业为核心，已形成完整产业链，但需新增储备支持高端化、智能化转型。例如，金海不锈钢 120 万吨固溶及制品绿色生产线、鑫峰绿色高等级冷连轧不锈钢 BA 板生产线等项目，需通过新增储备保障用地需求。新增土地储备

可支持高端装备制造、新能源、新材料等战略性新兴产业布局。例如，沐邦高科 10GW—N 型高效电池生产基地等项目，需通过新增储备完善产业链配套，吸引上下游企业集聚。通过新增储备推进“标准地”供应，可强化“亩均论英雄”导向。例如，2024 年梧州市完成“标准地”供应 12 宗，供应比例达 70.6%，长洲区需新增储备延续这一趋势，推动土地节约集约利用。

### （3）城市建设与民生保障

新增土地储备可支持长洲区构建“一核五圈五网联动”的现代化产业体系，打造梧州市商务核心区。例如，通过新增储备保障基础设施和公共服务设施用地需求，优化土地资源配置。根据人口结构、居民住宅需求及房地产市场走势，新增储备可均衡合理布局住宅用地供应，推动实现职住平衡。例如，2024 年梧州市本级国有建设用地供应计划中，明确需根据人口结构情况保障住宅用地供应。新增土地储备可支持长洲区推进城乡建设用地整理，建立城乡统筹发展用地机制。例如，通过新增储备保障农村集体经营性建设用地入市，激发农村集体经济活力。

## （二）项目事前绩效评估

本项目事前绩效评估如下表所示：

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资	<b>必要性：</b> 长洲区作为梧州市的重要组成部分，正处于经济快速发展阶段。新增土地储备项目能够为区域内的产业发展、基础设施建设等提供必要的土地资源，满足各类经济活动的空间需求，促进区域经济的持续增长。合理的城市规划对于城市的可持续发展至关重要。新增土地储备项目有助于实现城市的功能

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	本性	<p>分区和空间布局优化，提升城市的整体形象和品质。通过土地储备，可以统筹安排城市的基础设施建设，如交通、能源、水利等，提高城市的承载能力和运行效率，改善居民的生活环境。</p> <p><b>公益性：</b>项目储备土地可用于建设学校、医院、公园、保障性住房等公共设施，弥补老城区配套短板。通过收储污染地块（如旧工业区）进行生态修复，改善居民生活环境。推动历史街区保护性开发，传承梧州岭南文化（如骑楼城周边整合）。公开土地用途规划，避免“与民争利”，确保拆迁补偿公平合理。</p> <p><b>收益性和资本性：</b>新增土地储备项目完成后，政府可以通过土地出让获得可观的收益。土地出让收入是地方政府财政收入的重要来源之一，可以用于城市基础设施建设、公共服务提供等方面；地储备项目的实施将带动土地开发、房地产、建筑、金融等相关产业的发展，促进区域经济的繁荣；新增土地储备项目的实施可以改善区域的基础设施和公共服务水平，提升区域的吸引力和竞争力，从而带动土地价值的提升。土地储备项目具有较高的投资价值和回报潜力，可以吸引社会资本的参与。政府可以通过与社会资本合作的方式，共同开展土地储备和开发工作，拓宽融资渠道，降低政府的财政压力；土地储备项目的实施可以推动土地资源的资本化运作，实现土地资源的优化配置和高效利用。政府可以通过土地储备、开发、出让等环节，将土地资源转化为资本，为城市的发展提供持续的动力。</p> <p>综上，本项目实施的必要性、公益性、收益性和资本性都达到了建设的要求，项目建设十分必要且迫切。</p>
	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p><b>可行性：</b>市政府和有关部门在政策上的支持为项目提供了较为有利发展空间，项目实施后盈利能力较好，具有较强的债务偿还能力。</p> <p><b>风险点：</b>偿还风险点主要在于本项目的投资额较大，而房地产市场下行导致流拍或地价下跌（如2023年全国三四线城市住宅用地成交面积同比下降约20%），地块规划调整（如由商业用地改为公益用地）影响收益；长洲区城中村密集（如平浪村），拆迁成本可达100万元/亩，超预算50%；土地出让周期长（含拆迁、平整等需3-4年），但专项债券期限多为3-5年；若多期专项债券集中在同一时段到期，可能造成短期偿债压力；国家收紧土地储备专项债券审批（如2023年财政部要求“严禁变相举债”）。综上，项目将面临政策、社会等诸多环境风险。</p>
投资实施方式	说明项目投资实施方式的合规性	<p>土地储备专项债券是国家允许的地方政府合法融资工具，符合财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》要求。实施主体梧州市土地储备中心为纳入自然资源部名录的土储机构。覆盖本息为1.34，大于1.2。</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p><b>资金来源结构:</b>本项目总投资估算为为 5737.00 万元。资金筹措来源为申请专项债券。</p> <p><b>可行性、合理性:</b>财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)明确允许发行土地储备专项债券。2023年财政部要求专项债券聚焦“稳投资、补短板”,土地储备仍属合规投向(但需避免变相举债)。梧州市“十四五”规划提出“优化土地资源配置”。</p>
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	<p><b>合理性:</b>项目收入预测综合考虑了项目市场规划定位、产品特色、区位特点发展情况,具有一定的前瞻性和科学性;</p> <p><b>数据来源:</b>项目收入预测具体数据来源为近三年同区位、同用地功能类型的地块出让均价,分析测算土地相关的收入及产生的成本费用,并对现状预测未来需求趋势。</p>
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	<p>梧州市作为广西东大门,正迎来多重发展新机遇。</p> <p>梧州被定位为广西工业资源综合利用基地,依托羽翼钢铁、金升铜业等龙头企业,计划打造千亿元国家级资源循环利用产业集群。政策层面推动“城市矿山”开发,强化与粤港澳大湾区合作,形成完整的循环经济产业链。梧州计划 2025 年成功申报自治区级历史文化名城,并推进骑楼城城市更新、中山纪念堂等历史建筑修缮。通过串联骑楼城、六堡茶生态旅游区等资源,打造“一园多点”岭南历史文化大景区。依托毗邻大湾区的区位优势,积极承接东部产业转移。2024 年长洲区不锈钢产业集群签约项目总投资 21.6 亿元,推动永达、金海等龙头企业技术改造,形成“回收—冶炼—热轧—酸洗—冷轧—制品”全产业链。梧州编制《城市更新专项规划(2022—2035 年)》,推动骑楼城片区、梧州南站等重大项目建设。2024 年完成城市更新重点项目投资 21.92 亿元,惠及居民超 1.3 万户。谋划工业、水利、文旅等六大领域 60 个重点项目,聚焦大湾区开展靶向招商。2025 年力争推动 38 个投资亿元以上项目开工建设,72 个项目竣工投产,完成工业投资 360 亿元。</p> <p>综上,正通过政策驱动、产业升级、文旅融合、区域协同及绿色发展等多重路径,全面推动经济社会高质量发展。未来,有望成为广西产业转型升级的示范区、粤港澳大湾区重要战略腹地先行区,以及岭南文化与生态旅游的重要目的地。</p>

### (三) 项目地块信息汇总

项目涉及地块信息如下表所示:

序号	地块名称	地块标识码	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	2025年储备计划序号
1	商贸物流园 A-10-02-01(批发市场)	4504052025R0001 57	市商贸物流开发建设投资有限公司	批发市场兼容居住、物流、仓储用地	47.93	124号
合计					47.93	

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况

#### 1. 工作路径的可行性说明

本项目项目需遵循“规划引领、依法合规、资金保障、风险可控”原则，分阶段推进，遵循“规划-实施-交易-管理”四阶段闭环，逻辑清晰、责任明确，符合《土地储备管理办法》要求。前期规划与城市更新、产业规划联动，确保土地用途与区域发展匹配。实施阶段依法办理土地征收手续，制定拆迁补偿方案并公示，协调属地政府、街道办推进拆迁工作，确保社会稳定；完成“七通一平”（道路、水电、通信等基础设施配套），办理土地确权、权籍调查及地籍测绘，确保权属清晰。入市交易阶段完成前期开发后，将土地纳入土地储备库，建立电子台账，委托第三方机构进行地价评估，确定出让底价，通过招拍挂方式公开出让，签订《国有建设用地使用权出让合同》。后期管理阶段建立“一地一档”，包括土地权属文件、征收协议、出让合同等，数字化存档，实现全流程可追溯。

#### 2. 专项债券支持与合规性

根据自然资源部与财政部 2025 年联合发布的《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），地方政府可通过专项债券为土地收储提供资金支持，且需严格遵循“净地出让”原则。同时，土地收储职能由梧州市国土资源储备中心统一管理，确保程序合法合规。

### 3.项目融资平衡可行性说明

**项目预期收益。**梧州市长洲区新增土地储备项目预计总收入为 8144.27 万元。

**拟申请专项债券。**项目总收购资金需求为 5737.00 万元，拟申请专项债券 100%，即 5737.00 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

本项目主要收入来源包括土地出让收入，总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 1.34，项目能够实现收益与融资平衡。

梧州市长洲区新增土地储备项目从规划到交易及管理的整条路径具备政策合规性、流程成熟性、市场需求适配性及风险可控性。通过专项债券支持、基础设施提质、产业精准导入及动态监管机制，能够有效盘活存量土地资源，保障重大项目落地，推动长洲区经济高质量发展、产业升级转型、区域综合竞争力提升及城乡融合发展

### 4.市场需求及风险防范可行性

**产业用地需求旺盛。**长洲区以不锈钢全产业链、六堡茶产

业等特色产业为主导，产业集群发展态势明显。例如，不锈钢园区获评国家级和自治区级绿色工业园区，园区产值实现显著增长，对产业用地需求持续旺盛。新增土地储备项目可为产业园区扩容、产业升级提供土地保障，满足企业扩产、新建项目的用地需求。随着产业不断壮大，相关配套产业也将迎来发展机遇，如物流、仓储、研发等产业，对土地资源的需求也将逐步增加。

**住宅与商业用地需求稳定。**城市人口增长和居民生活水平提高，带动了住宅和商业用地的需求。长洲区作为城市重要组成部分，其房地产市场保持稳定发展态势。存量住宅用地信息显示，多个房地产项目处于在售或待开发状态，表明市场对住宅用地存在持续需求。商业地产方面，随着商业配套设施的完善和消费升级，购物中心、写字楼、酒店等商业项目需求旺盛，为商业用地储备项目提供了市场空间。

**基础设施用地需求紧迫。**为支撑产业发展和城市功能提升，长洲区需要不断完善基础设施，包括交通、能源、水利等领域。大型基础设施建设项目对土地资源的需求量大，且具有紧迫性。新增土地储备项目可优先保障基础设施用地供应，确保重点项目顺利落地。

**政策风险防范。**长洲区新增土地储备项目严格遵循国家及地方政策法规，政策导向明确。政府出台了一系列土地管理政策，规范土地储备、供应和开发利用行为，为项目实施提供了政策保障。同时，政府建立了动态监管机制，实时跟踪土地市

市场动态和政策变化，及时调整土地储备和供应策略，降低政策风险对项目的影响。

**市场风险防范。**在市场需求方面，通过加强市场调研和分析，准确把握市场动态和需求趋势，合理确定土地储备规模和结构。例如，根据产业发展需求，适当增加产业用地储备比例；结合房地产市场走势，合理安排住宅和商业用地供应节奏。在土地价格方面，建立科学的土地价格评估体系，合理确定土地出让价格，避免土地价格过高导致流拍或过低造成国有资产流失。同时，加强对土地市场的监测和预警，及时应对市场波动。

**环境与社会风险防范。**在土地储备过程中，注重生态环境保护，对可能存在污染的土地进行环境评估和修复，确保土地开发利用符合环保要求。加强与当地居民的沟通和协调，充分听取居民意见和建议，保障居民合法权益，避免因土地征收、拆迁等问题引发社会矛盾。

## **（二）项目合规性情况**

### **1.纳入 2025 年土地储备计划情况**

梧州市长洲区新增土地储备项目已纳入《梧州市市本级 2025 年第一批申报土地储备专项债券项目》并获得市政府批复。

### **2.规划符合性情况**

商贸物流园 A-10-02-01（批发市场）1 个项目地块用地现状分别为批发市场兼容居住、物流、仓储用地，未来规划均符

合梧州市国土空间规划总体规划及地块所在控制性详细规划情况。

### 3.实施主体纳入全国名录情况

项目业主梧州市国土资源储备中心纳入 2024 年名录的土地储备机构，具体如下图所示。

附件5

全国土地储备机构名录（2024年版）

序号	单位名称	行政隶属	统一社会信用代码
广西壮族自治区			
39	梧州市国土资源储备中心	梧州市自然资源局	124504007479710243
40	苍梧县土地储备交易中心	苍梧县自然资源局	12450421753703691W
41	藤县土地储备中心	藤县自然资源局	12450422662123931N
42	蒙山县土地储备中心	蒙山县自然资源局	12450423799705916X
43	岑溪市土地收购储备中心	岑溪市自然资源局	12450481315803852D

### 4.土地储备及出让地价情况

项目土地储备及出让地价评估情况如下表所示：

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	收购单价 (万元/亩)	土地数量 (亩)	土地总价 (万元)	拟出让总价 (万元)
1	商贸物流园 A-10-02-01（批发市场）	市商贸物流开发建设投资有限公司	批发市场兼容居住、物流、仓储用地	119.69	47.93	5737.00	8144.27
合计				/	47.93	5737.00	8144.27

### 5.专项债券投向领域符合情况

项目严格符合专项债券投向领域要求，项目专项债券资金由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，专款用于土

地收购补偿、前期开发等直接成本，严禁挪用，且项目收益覆盖倍数为 1.34，大于收益覆盖倍数 1.2 倍要求，确保本息偿付安全。

项目地块需通过“全民所有土地资产管理信息系统”生成唯一标识码，纳入土地储备三年滚动计划，并履行权属核查、规划调整、价格协商（按“市场评估价与企业成本孰低”原则）等程序，符合国办发〔2024〕52 号文对资金使用透明化、收益自平衡的核心要求。

因此，梧州市长洲区新增土地储备项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52、自然资发〔2024〕242 号文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目依据《中华人民共和国土地管理法》对闲置土地进行权属核查与收回程序，确保土地用途变更、补偿安置等环节合法合规，化解闲置风险又保障土地使用权人权益。

项目通过《中华人民共和国城乡规划法》框架下的控制性详细规划调整，将地块规划用途与城市发展需求匹配，履行法定公示及听证程序。

项目严格按《土地储备管理办法》要求，将收储资金纳入财政预算管理，由纳入名录的梧州市国土资源储备中心封闭管理，实现“收支两条线”封闭运行，杜绝挪用风险。

梧州市长洲区新增土地储备项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等法律法规要求。

### 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

#### (一) 项目开展情况

对本项目 1 个地块进行收购储备，收储土地地块业主性质为国有企业等。业主均有意愿对土地进行收储。

#### (二) 项目投资估算

项目投资估算情况如下表所示：

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	收购单价(万元/亩)	土地数量(亩)	项目投资估算(万元)
1	商贸物流园 A-10-02-01(批发市场)	市商贸物流开发建设投资有限公司	批发市场兼容居住、物流、仓储用地	119.69	47.93	5737.00
合计				/	47.93	5737.00

#### (三) 债券资金需求

项目总投资估算为 5737.00 万元，拟申请专项债券 100%，即 5737.00 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

#### (四) 资金使用计划

项目总投资估算为 5737.00 万元，具体资金使用计划如下。

资金使用计划(万元)	
2026 年投资规模	5737.00
财政资金投入	0

专项债券资金投入	5737.00
小计	5737.00

### (五) 还本付息计划

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息
第一年	5737.00		5737.00	114.74	114.74
第二年	5737.00		5737.00	114.74	114.74
第三年	5737.00	5737.00	0	114.74	5851.74
合 计		5737.00		344.22	6081.22
覆盖倍 数	1.34				

## 四、项目融资收益平衡情况

### (一) 项目收入测算

近年项目地块周边平均出让单价情况如下表所示:

土地座落	土地使用者	宗地编 号	均价(万 元/亩)	出让 用途
商贸物流园区 A-10-07号 地块	广西新光投 资开发有限 公司	梧挂 〔2024〕 2号	50.46	批发市场,物流仓储用地占 总计容建筑面积比例≤10%
商贸物流园区 A-11-05号 地块	广西梧州永 盈建设投资 有限公司	梧挂 〔2023〕 55号	80.00	批发市场用地,物流仓储用 地占总计容建筑面积比例 ≤10%

根据上表,长洲区近年出让地块中,工业用地出让单价约为30万元/亩、批发市场、物流仓储约为65万元/亩、城镇住宅兼容商业用地出让单价为300万元/亩。考虑不同具体用地

功能、地块不同位置之间存在出让单价差异，本项目出让单价在合理范围内。

项目地块出让单价及总价具体如下表所示。

序号	地块名称	土地持有者名称	现状土地用途	土地数量(亩)	出让单价(万元/亩)	拟出让总价(万元)
1	商贸物流园A-10-02-01(批发市场)	市商贸物流开发建设投资有限公司	批发市场兼容居住、物流、仓储用地	47.93	169.92	8144.27

## (二) 融资收益平衡情况

### 1. 项目总收益

项目预期收益。梧州市长洲区新增土地储备项目预计总收入为 8144.27 万元。

拟申请专项债券。项目总收购资金需求为 5737.00 万元，拟申请专项债券 100%，即 5737.00 万元。债券期限为 3 年，债券利率为 2%。

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息(万元)
债券本金(万元)	利息支出(万元)	专项债券融资本息(万元)	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
5737.00	344.22	6081.22	0	0	0	6081.22

### 2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 6081.22 万元，其中专项债券融资本息金额为 6081.22 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.34。项目收益测算表如下表所示：

项目名称	项目总收益 (万元)	项目总债务融资本息 (万元)	覆盖倍数
梧州市长洲区新增土地储备项目	8144.27	6081.22	1.34
合计	<b>8144.27</b>	<b>6081.22</b>	<b>1.34</b>

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

梧州市长洲区新增土地储备项目专项债券计划发行规模 5737.00 万元，共发行一期。发行利率按 2% 测算，债券未到期每年只付息不还本，债券到期时一次偿还本金。

### (二) 债券资金管理

项目收益主要为收储后的土地出让收入，设立专用账户，确保专项债券资金专款专用，严禁挪用或混用。依托信息系统实时跟踪项目收益与现金流，确保覆盖本息，要求项目收益/融资本息覆盖率  $\geq 1.2$  倍，采用穿透式监管，对项目全生命周期绩效管理，监测资金使用、资产运营及偿债能力。

## 六、风险评估及对策

### (一) 市场风险

土地市场供求失衡、货币政策紧缩或利率波动可能导致土地出让收益低于预期，影响专项债券本息覆盖能力。例如，梧州市房地产市场持续低迷，收储地块再出让可能面临流拍或价格大幅折损。

对策：一是强化项目规划与市场适配性。优先收储区位优势突出、符合城市发展方向的闲置地块（如核心区住宅用地或产业升级地块），通过提高容积率、优化用途（如商转住、保障性住房）增强资产价值。建立动态收益测算模型，结合区域土地供需数据库调整收储节奏，避免集中出让加剧市场波动。

二是多元化收益保障机制。探索“土地出让+运营收益”组合模式，例如将部分收储地块用于租赁住房、产业园区等长期收益项目能存，分散单一市场风险。引入市场化评级机制，对项目收益实现能力进行第三方评估，并将评级结果纳入债券发行决策。

## （二）实施风险

项目地块可在抵押、查封或历史遗留权属争议，导致收储程序受阻。项目跨部门协作不畅（如自然资源、财政、司法部门）可能延缓收储进度，增加时间成本。

对策：一是前置风险排查与法律支持。收储前需全面核查地块权属状态，通过司法协调解除抵押或查封，必要时引入专业律师团队处理复杂纠纷。制定标准化收储合同模板，明确土地交付条件、补偿支付节点及违约责任，降低法律风险。

二是优化协同机制。建立土地收储专项债券工作专班，整合财政、自然资源、审计等部门资源，实现项目申报、资金拨付、土地再开发的“全链条”协同。推行“容缺受理”审批制度，对符合规划条件的项目允许先行启动部分程序，缩短周期。

## （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入,或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

加强对项目资金的使用规范。严格债券资金的全过程管理,土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后,由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范,按照项目进度完成土地收储过程,并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### (一) 职责分工

1.自然资源部门:确定土地储备项目清单,评估可行性,确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施,确保按时完成并达到预期效益,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。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定,确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用,确保专款专用,严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源,纳入政府性基金预算管理,保障本息兑付。

3.土地储备机构:负责测算提出土地储备项目资金需求,配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作;规范使用土地储备专项债券资金,提高资金使用效益;推进项目实施,并统筹协调相关部门保障项目建设进度;积极协助推动土地出让节

奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

梧州市财政局  
2025年11月10日



梧州市自然资源局  
2025年11月10日



梧州市国土资源储备中心  
2025年11月10日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府 专项债券(二十一期) 铁山港区土地储备 项目(一) 实施方案

## 一、项目基本情况

### (一)项目背景

北海市，广西壮族自治区辖地级市，别名“珠城”，地处广西壮族自治区南端，北部湾东北岸，地势总体呈北高南低，地形平坦开阔；气候属海洋性季风气候，具有典型的亚热带特色，总面积3,337平方千米。北海市辖3个区、1个县。

北海市土地储备项目是落实国家战略、破解资源约束、推动向海经济高质量发展的关键举措。作为北部湾经济区核心城市和“一带一路”陆海衔接枢纽，北海通过系统性土地要素改革，2024年1-10月累计处置批而未供土地3,620亩、盘活闲置用地2,915亩，释放存量建设用地6,535亩，为重点项目腾挪空间超1.2万亩，精准保障惠科电子铜箔、东方希望光伏玻璃等12个百亿级项目用地4,120亩，带动投资680亿元。依托“标准地+承诺制”改革，完成工业用地“标准地”出让15宗(2,140亩)，实现“交地即发证”，铁山港临海工业区通过混合用地供给节约指标30%；

创新搭建“土地超市”数字化平台，集成可供应地块 65 宗（1.8 万亩），项目选址周期压缩至 7 个工作日，资源配置效率显著提升。

在规划实施层面，严格落实《北海市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，动态调整城镇开发边界 1.2 万亩，优先保障中石化炼化一体化（1,200 亩）、国能广投能源基地（860 亩）等国家战略项目，划定工业用地保护红线 68.5 平方公里，先进制造业用地占比稳定在 25% 以上。同步强化生态底线管控，通过“多规合一”平台否决侵占红树林湿地等项目 9 个，完成银滩东岸红树林修复 620 亩，在廉州湾新城建设中保留原生湿地廊道 11 条、预控生态留白用地 4,300 亩，实现开发与保护平衡。

土地储备有力支撑产业结构升级，2024 年新增工业用地中新能源、高端造纸、电子信息三大产业占比达 78%，太阳纸业 350 万吨林浆纸项目（1,860 亩）投产后预计新增产值 300 亿元，数字经济产业园吸引京东云等 12 个项目入驻，产业规模突破 500 亿元。土地财政反哺效应凸显，1-10 月土地出让收入 47.6 亿元中 52.3% 用于农业农村和城市更新，通过耕地占补平衡交易收益 9.8 亿元，铁山港盐田复垦项目新增耕地 1,350 亩并配建冷链物流中心，带动村集体年增收 800 万元。当前，北海已形成“存量激活—精准供给—效益反哺”的良性循环，2024 年土地要素保障拉动固投增长 14.7%，战略性新兴产业占比提升至 39.6%，为打造向海经济示范区奠定坚实基础。

## （二）项目地块信息

本项目为新增土地储备项目，收储面积约 164 公顷。具体信息详见下表：

表 1：项目地块信息表

单位：公顷

序号	项目名称	项目位置	地块标识码	权属	现状用途	规划用途	总面积
1	北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）	铁山港（临海）工业区经四路以东、纬四路以南	4505122025R000076	集体所有	新增建设用地	工业用地	140.00
2	年产 795 万吨林浆纸一体化项目	向海大道以南、三号路以东	4505122025R000096	集体所有	新增建设用地	工业用地	24.00

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性情况

#### 1. 项目收储到完成出让整条工作路径的可行性

为推进该项目申报，北海市土地储备中心已对拟收储地块进行前期核查，地块权属清晰、无纠纷。待专项债券资金到位后，即可与土地使用权人签订征地补偿安置协议，并通过财政一体化系统完成资金拨付。北海市土地储备中心将积极推进确保顺利完成收储工作。

土地收储完成后，将结合城市规划和市场需求，进一步优化土地规划条件及出让方案，并面向社会公开发布出让信息，保障土地交易的公平、公正、公开。

#### 2. 本项目主要收入来源于土地出让收入

依据当前土地出让价格、项目所在区域现行基准地价、近 3

年地价水平、周边同类型地块价格、批复确定的面积等情况确定，同时考虑政策性专项计提资金，预测依据均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，具备客观合理性及时效性，项目收益覆盖倍数不低于 1.2 倍，能够实现资金平衡。

## （二）项目合规性情况

### 1. 土地储备计划及批复情况

根据 2025 年 4 月 14 日《北海市人民政府关于〈北海市本级 2025 年土地储备计划及 2025-2027 年土地储备三年滚动计划〉的批复》（北政土字〔2025〕32 号）文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划，批复情况详见下表：

表 2：2025 年土地储备计划批复情况

单位：公顷				
序号	项目名称	批复主体	批复时间	总面积
1	北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）	北海市人民政府	2025 年 4 月 14 日	140.00
2	年产 795 万吨林浆纸一体化项目	北海市人民政府	2025 年 4 月 14 日	24.00
<b>合计</b>				<b>164.00</b>

### 2. 项目符合国土空间规划总体规划和详细规划情况

根据《北海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》：

北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）：符合市级国土空间规划用途管制要求，规划用地性质为工业用地；

年产 795 万吨林浆纸一体化项目：符合市级国土空间规划用途管制要求，规划用地性质为工业用地。

本项目严格遵循国土空间规划要求，规划用途与批复文件保持一致。项目用地性质调整及功能布局通过法定程序审批，符合

生态保护红线及永久基本农田保护规定。

### 3. 实施主体

北海市土地储备中心为本项目实施主体，主要承担北海市辖区内土地储备工作；负责土地储备工作的具体实施，根据《土地储备机构名录（2024年版）》，北海市土地储备中心为名录内土地储备机构。

本项目实施过程中，北海市土地储备中心负责按照债券发行组织统一安排，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。负责土地收储、土地前期开发等工作，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。负责对储备土地的管护。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。

表 3：实施主体情况表

名称	北海市土地储备中心
统一社会信用代码	1245050073999156X0
地址	北海市四川路沈四村1号
登记管理机关	北海市事业单位登记管理局

### 4. 新增土地储备项目情况

本项目涉及新增国有建设用地2宗，已基本完成报批。权属清晰，无抵押、无查封。具体信息详见下表：

表 4：新增国有建设用地信息表

序号	项目名称	征收主体	批次	文号	批复时间
1	北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）	北海市政府	2017年第一批次、2024年第十四批次、2024年	（桂政土批函（2017）292号）、（桂政土批函（5）（2024）11号）（桂政土批函（5）（2024）12号）（桂政土批函（5）（2024）	2017年-2024年

序号	项目名称	征收主体	批次	文号	批复时间
			第十五批次、2024年第十六批次	24号)	
2	年产795万吨林浆纸一体化项目	北海市政府	2021年第九批次、2022年第七批次、2022年第八批次、2022年第九批次	(桂政土批函(5)(2021)40号)(桂政土批函(5)(2022)9号)、(桂政土批函(5)(2022)10号)、(桂政土批函(5)(2022)11号)	2021年-2022年

### 5. 项目符合相关文件要求

本项目严格遵循相关政策文件要求，具备充分合规性。依据《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）文件方面，项目专项债券投向领域不在“负面清单”内，符合文件规定的投向要求，未涉及完全无收益、楼堂馆所等受限项目，且专项债券使用不用于经常性支出。依据《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）文件，北海市土地储备中心作为规范纳入《土地储备机构名录（2024年版）》的实施主体，通过综合考量市场需求、地块开发条件、企业意愿等因素，科学确定拟收储地块，纳入年度土地储备计划。依据《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）文件，北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）、年产795万吨林浆纸一体化项目已纳入2025年土地储备计划，全民所有土地资产管理信息系统标识码：4505122025R000076、4505122025R000096。

#### （三）项目合法性情况

本项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民

《中华人民共和国城乡规划法》以及《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关法律法规规定。在土地管理法方面，项目所涉土地所有权与使用权合法合规，用地符合土地利用总体规划及用途管制制度，城乡规划法方面，项目按要求编制，符合城乡规划布局与发展方向，用地不占永久基本农田；土地储备管理办法方面，项目依据相关规划编制三年滚动计划，储备土地符合入库标准，完成前期开发与管护，资金收支依规管理，接受多部门联合监管，实施过程严格依照法律法规与规范性文件推进。

### 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

#### （一）项目开展情况

本项目涉及新增国有建设用地 2 宗，总面积为 164 公顷，已基本完成报批等前期工作，并已下达征地任务。权属清晰，无抵押、无查封。

#### （二）项目投资估算

本项目共涉及 2 宗收储地块，总面积为 164 公顷。项目总投资 74,727.61 万元，其中：计划发行专项债券资金 14,900 万元，其余部分由财政拨款、征地预付款等解决。

本项目已投入 59,827.61 万元，还需投入 14,900 万元。以完成 164 公顷土地补偿。

具体信息详见下表：

表 5：项目地块投资明细表

单位：人民币万元

序号	类型	项目名称	总投资	还需投入	剩余补偿面积（公顷）

序号	类型	项目名称	总投资	还需投入	剩余补偿面积（公顷）
1	新增土地项目	北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）	60,900.00	10128.00	140.00
2	新增土地项目	年产795万吨林浆纸一体化项目	13,827.61	4,772.00	24.00
合计			<b>74,727.61</b>	<b>14,900.00</b>	<b>164.00</b>

### （三）债券资金需求

本项目专项债券需求总额为 14,900 万元。其中：2025 年之前已安排资金 0 万元；2025 年计划申请专项债券资金 14,900 万元。

### （四）使用债券资金计划开展工作内容

2025 年专项债券资金主要用于：拟完成 164 公顷土地收储，实现三通一平和路网基础设施建设，完成项目“最后一公里”，通过土地征收、出让等手段将土地资源合理配置到各个土地使用者手中，为城市建设与经济发展提供保障，为经济的可持续、高质量发展提供坚实的后盾。

## 四、项目融资收益平衡情况

### （一）项目收入测算

根据项目实施计划，本项目拟征收土地 2 块（164 公顷），拟出让土地 164 公顷。土地出让价格以近三年北海市土地出让情况、周边近期同类型土地出让价格及北海市现行土地级别基准地价表为参考。

本项目北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）预计工业地块出让单价为 375 万元/公顷，工业用地可供面积为 140 公顷；

年产 795 万吨林浆纸一体化项目预计工业地块出让单价为

375 万元/公顷，工业用地可供面积为 24 公顷；

则债券存续期内本项目所产生的土地出让收入约为 61,500 万元。

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 项目总收益

专项债券存续期内，本项目预期总收入为 61,500 万元，基于北海市过往土地出让项目的实际数据，综合考虑，本次政策性成本计提取土地出让净收入的 15%，预期计提政策性成本为 9,157.95 万元，可用于还款的项目总收益为 52,342.05 万元。

表 6：项目总收益表

单位：人民币万元

类别	金额
土地出让收入	61,500.00
土地出让计提的政策性成本	9,157.95
<b>项目总收益</b>	<b>52,342.05</b>

### 2. 项目专项债券融资本息

2025 年计划申请专项债券资金 14,900 万元。专项债券融资本金 14,900 万元，债券发行期限 3 年（到期后一次性还本），测算利率 3%，利息 1,341 万元，本息合计 16,241 万元。

表 7：专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

债券本金	利息支出	专项债券融资本息
14,900.00	1,341.00	16,241.00

### 3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆

盖倍数为 3.22 倍，具体测算如下表：

表 8：项目收益测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
北海市新增土地储备项目	52,342.05	16,241.00	3.22
合计	52,342.05	16,241.00	3.22

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

2025 年计划申请专项债券资金 14,900 万元。本项目计划发行专项债券 14,900 万元，债券期限为 3 年，测算利率 3%，债券存续期内每年付息一次，到期一次性还本。

实际利息以债券发行确定的利率计算为准。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

债券资金管理是本项目顺利推进的关键环节，在债券资金的流通过程中，分为支付环节与归还环节的管理职责。具体职责如下：

债券资金到位后将专款专用，及时支付至该收储项目，确保资金安全，提高资金使用效率。北海市自然资源主管部门积极组织土地出让。北海市财政局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，确保及时足额归还债券资金。

## 六、风险评估及对策

本项目为新增土地储备项目，主要面临以下风险，相应采取

具体控制措施:

### (一) 市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关,若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化及土地出让计划受宏观政策影响等,可能影响土地出让收益水平,存在价格和成交量风险。

风险控制:针对市场风险,本项目土地出让价格应考虑下行风险,采用参考低于当前周边地块的价格和融入修正系数就高估算计提成本进行测算。每年的土地出让面积应参考当年土地供应计划,以保障未来土地成交价格。同时,加强项目规划的合理性管理,突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向,提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### (二) 资金风险

资金风险包括:总投资需根据规划调整、成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入,或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策:针对财务风险,应按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划,加强成本控制保障项目顺利实施。同时,加强对项目资金的使用规范,严格债券资金的全过程管理,土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金,按照项目进度完成土地收储过程,并按计划有序出让土地。

此外,如因收入未达到预期或其它特殊原因导致后续偿债出现困难,应制定缺口补救措施,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，坚决避免专项债券兑付风险。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1. 北海市自然资源局：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2. 北海市财政局：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 北海市土地储备中心：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

### （二）监督机制

采用“制度约束+技术监管+社会参与”的多维监督模式，对项目全生命周期严格监督。制定完善的项目与资金管理制度，明

确部门职责。运用信息化技术搭建项目管理平台，实时监控项目进度、资金使用、土地出让等关键环节，采集分析数据，预警风险。公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。



（此页无正文，为《2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）铁山港区土地储备项目（一）》之盖章页）

北海市自然资源局  
2025年11月12日



北海市财政局  
2025年11月12日



北海市土地储备中心  
2025年11月12日



# 2025年广西防城港慧融投资有限责任公司 土地收储项目（新增）实施方案

## 一、债券情况

### （一）债券发行计划。

防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目（新增）专项债券计划发行规模 63,000 万元，共发行 2 期。首期（本期）计划于 2025 年发行 42,295 万元，发行期限为 3 年，测算利率均 3%；二期计划于 2026 年发行 20,705 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 3%。

### （二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。

## 二、项目背景情况

### （一）防城港市简介。

防城港市位于我国大陆海岸线西南端，南临北部湾，与越南一河之隔。因港得名，依港而建，1968 年建港，1993 年建市，陆地边境线长 101 公里、海岸线长 538 公里，陆地面积 6,222 平方公里，下辖上思县、东兴市、港口区、防城区，常住人口 106.9 万，是京族最大集聚区。

防城港市是我国两个既沿海又沿边的城市之一，也是我国唯一与东盟海陆河相连的城市；既是我国面向东盟开放合作的最前

沿，也是“一带一路”、西部陆海新通道的重要门户城市和重要节点城市。入选港口型、陆上边境口岸型国家物流枢纽承载城市拥有西部第一个亿吨大港—防城港，是全国 27 个沿海主要港口之一，已建成万吨级以上泊位 57 个，其中 20 万吨级泊位 5 个与世界 100 多个国家和地区、250 多个港口通商通航，是中国大陆距离马六甲海峡最近的国际枢纽海港。拥有东兴国家重点开发开放试验区、广西东兴产业园区等多个国家级开放平台，以及 5 个国家一类口岸和 5 个边民互市贸易区（点），获批建设国家骨干冷链物流基地。拥有百里金色海滩、中国首个 GEF 红树林国际示范区，是一座“城在海中、海在城中、人在景中”的全海景生态海湾城市。

## （二）防城港市财政收支情况。

2022 年至 2024 年，防城港市本级实现一般公共预算收入分别为 24.67 亿元、26 亿元和 31.01 亿元；一般公共预算支出分别为 60.36 亿元、59.72 亿元和 63.23 亿元。政府性基金收入分别为 23.55 亿元、18.1 亿元和 14.06 亿元；政府性基金支出分别为 38.3 亿元、23.66 亿元和 23.35 亿元。

### 防城港市本级 2022-2024 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	24.67	26.00	31.01
一般公共预算支出	60.36	59.72	63.23
政府性基金收入	23.55	18.10	14.06
政府性基金支出	38.30	23.66	23.35

### (三) 项目情况。

本项目涉及宗地 3 块，设收储面积 558.709 亩，地块信息详见下表：

项目名称	项目概况			购地单价 (万元/ 亩)	项目总投 (万元)	计划 出让 时间	项目方
	土地标识 码	四至范 围	项目面积 (亩)				
防城港慧 融投资有 限责任公 司土地收 储项目	450602202 5R000146	东至西 园路、西 至伏波 大道、南 至江山 大道、北 至民乐 街	149.485	175.3764	26,219.7785	2025- 2027 年	防城港 市土地 征收储 备中心
	450602202 5R000160		200.818		35,217.663		
	450602202 5R000184		208.406		36,546.6518		
合计	-	-	558.709		97,984.0933	-	-

### (四) 项目业主介绍。

项目业主为防城港市土地征收储备中心，主要承担市级土地储备具体事务性工作，负责土地收购储备信息系统的建设和管理。业主职责主要为：

1. 按照债券发行组织统一安排，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。
2. 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使用进度。

3. 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。

4. 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。

5. 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专项收入收缴等信息录入。负责有关土地的依法收回、接管、收购、储备，以及进行整理、开发等出让的前期工作。

#### （五）项目合规性及合法性说明

1. 项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

2. 项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号等文件要求。

3. 根据《防城港市人民政府关于2025年防城港市市本级土地储备计划的批复》（防政函〔2025〕41号），防城港市人民政府同意开展本次土地收储工作。

#### （六）项目可行性说明

1. 社会效益。

本项目的实施，将通过优化土地资源配置、提升城市整体品质、稳定房地产市场、激发区域经济活力等途径，创造显著的社会效益。最终实现资源节约、规划统一、民生保障与发展成果共

享的多重目标，为城市的可持续和高质量发展奠定坚实基础。总的来说，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

## 2. 经济效益。

本项目地块完成收储后，将结合防城港市的整体规划，依法依规调整部分土地用途。按调整规划后的土地用途及相关主要指标来看，结合本项目周边的市场情况判断，预计地块将以95,976.45万元出让，覆盖倍数不低于1.2，经济上可行，短期经济效应良好。

## 三、项目实施管理

### （一）项目实施安排。

#### 1. 前期手续进展情况：

本项目已报市人民政府批准，根据防城港市土地审查委员会会议纪要（2023年第6期）精神，制定了《防城港慧融投资有限责任公司558.709亩用地挂账收储方案》。

#### 2. 实施进展情况：

防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目预计2026年12月完成收储，预计2027年完成土地出让。

项目名称	是否纳入土储计划	是否签署收储协议	收储工作进度情况
防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	是	否	已完成土地收回审批手续，暂未签订收回补偿协议

### （二）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：

项目名称	项目总投资 (万元)	以前年度用款金额 (万元)	2025 年计划用款 金额 (万元)	2026 年度用款 金额 (万元)
防城港慧融投资 有限责任公司土 地收储项目	97,984.0933	-	42,295.00	55,689.09
合计	97,984.0933	-	42,295.00	55,689.09

2025 年申请的专项债券资金拟用于收购新增土地。

#### 四、项目债券资金需求

##### (一) 项目投资估算。

本项目投资估算总额 97,984.09 万元，具体项目投资估算如下：

项目名称	土地标识码	收储用地面积(亩)	预计收储成本(万 元)
防城港慧融投资有限责任 公司土地收储项目	4506022025R000146	149.485	97,984.09
	4506022025R000160	200.818	
	4506022025R000184	208.406	
合计	-	558.709	97,984.09

##### (二) 项目资金需求。

本项目总投资额 97,984.09 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 34,984.09 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 63,000 万元，其中，2025 年计划申请专项债券资金 42,295 万元；2026 年计划申请专项债券资金 20,705 万元。

项目名称	土地标识码	项目资本金 (万元)	2025 年专项 债券资金 (万元)	2026 年专项 债券资金 (万元)	发债合计金 额 (万元)	期限
------	-------	---------------	--------------------------	--------------------------	-----------------	----

防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	4506022025R000146	34,984.09	42,295.00	20,705.00	63,000.00	3年
	4506022025R000160					
	4506022025R000184					
合计	-	34,984.09	42,295.00	20,705.00	63,000.00	-

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 项目预期收入测算。

防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目（新增）的收入通过储备土地出让净收入的方式实现，预计2025-2027年全部完成公开出让。

#### 1. 土地出让收入

目名称	土地面积（亩）				预计出让价格（万元/亩）				完成出让年限	总收入（万元）
	居住用地	商业用地	公园绿地	道路用地	居住用地	商业用地	公园绿地	道路用地		
防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	339.7496	77.1025	37.2865	104.5682	216.87	234.6	35.037	27.736	2025-2027年	95,976.45
合计	339.7496	77.1025	37.2865	104.5682	-	-	-	-	-	95,976.45

土地出让价格以近三年防城港市土地出让情况、周边近期同类型土地出让价格及防城港市土地级别基准地价表为参考，确定土地出让收入，本项目土地出让收入为95,976.45万元。

### (二) 项目成本及利息测算。

#### 1. 政策性专项计提资金

本项目预计于2026年完成收储，并于2027年完成出让并实

现土地出让收入。本项目存续期内政策性专项计提资金约为 7,526.92 万元。

## 2. 融资本息

专项债券存续期内，总债务融资本息金额为 68,670 万元，其中专项债券融资本息为 68,670 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
63,000.00	5,670.00	68,670.00	-	-	-	68,670.00

## 3. 融资平衡情况

专项债券融资本金 63,000 万元，测算利率 3%，利息 5,670 万元，本息合计 68,670 万元，项目收益 88,449.54 万元。债券发行期限 3 年（到期一次性还本），自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次。通过测算总的本息和收入，本息覆盖倍数为 1.29。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目	金额
土地出让收入合计	95,976.45
土地出让计提的政策性成本	7,526.92
项目收益	88,449.54
专项债券本息合计	68,670.00
项目收益对债券本息和的覆盖倍数	1.29

#### 4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.29	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.29	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### 六、风险评估及对策

#### (一) 市场风险。

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍

数。

### （二）实施风险。

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

### （三）资金风险。

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，在银行开立专用账户，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）责任分工

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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，合理控制土地出让节奏，如期实现土地出让收入。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度。

### （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

防城港市土地征收储备中心

2025年11月10日

防城港市自然资源局

2025年11月10日

防城港市财政局

2025年11月10日

# 2025年广西防城港市武钢集团有限公司土地收储项目 (新增)实施方案

## 一、债券情况

### (一) 债券发行计划。

武钢集团有限公司土地收储项目(新增)专项债券计划发行规模7,705万元,计划于2025年发行,发行期限为3年,测算利率均为3%。

### (二) 还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息,每年付息一次,到期还本。

## 二、项目背景情况

### (一) 防城港市简介。

防城港市位于我国大陆海岸线西南端,南临北部湾,与越南一河之隔。因港得名,依港而建,1968年建港,1993年建市,陆地边境线长101公里、海岸线长538公里,陆地面积6,222平方公里,下辖上思县、东兴市、港口区、防城区,常住人口106.9万,是京族最大集聚区。

防城港市是我国两个既沿海又沿边的城市之一,也是我国唯一与东盟海陆河相连的城市;既是我国面向东盟开放合作的最前沿,也是“一带一路”、西部陆海新通道的重要门户城市和重要

节点城市。入选港口型、陆上边境口岸型国家物流枢纽承载城市拥有西部第一个亿吨大港—防城港，是全国 27 个沿海主要港口之一，已建成万吨级以上泊位 57 个，其中 20 万吨级泊位 5 个与世界 100 多个国家和地区、250 多个港口通商通航，是中国大陆距离马六甲海峡最近的国际枢纽海港。拥有东兴国家重点开发开放试验区、广西东兴产业园区等多个国家级开放平台，以及 5 个国家一类口岸和 5 个边民互市贸易区（点），获批建设国家骨干冷链物流基地。拥有百里金色海滩、中国首个 GEF 红树林国际示范区，是一座“城在海中、海在城中、人在景中”的全海景生态海湾城市。

### （二）防城港市财政收支情况。

2022 年至 2024 年，防城港市本级实现一般公共预算收入分别为 24.67 亿元、26 亿元和 31.01 亿元；一般公共预算支出分别为 60.36 亿元、59.72 亿元和 63.23 亿元。政府性基金收入分别为 23.55 亿元、18.1 亿元和 14.06 亿元；政府性基金支出分别为 38.3 亿元、23.66 亿元和 23.35 亿元。

#### 防城港市本级 2022-2024 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	24.67	26.00	31.01
一般公共预算支出	60.36	59.72	63.23
政府性基金收入	23.55	18.10	14.06
政府性基金支出	38.30	23.66	23.35

### （三）项目情况。

本项目涉及宗地 1 块，设收储面积 473.746 亩，地块信息详见下表。

项目名称	项目概况				购地单价 (万元/ 亩)	项目总投资 (万元)	计划出让时间	项目方
	土地标识码	四至范围	现行规划 及面积	土地单 价				
武钢集团有限公司土地收储项目	4506032025R 000032	东至白浪滩生态停车场、西至空地、南至海岸线、北至环岛东路	旅馆用地 324.1388 亩、公园 绿地 100.6138 亩、道路 用地 48.9679 亩、控规 范围外用 地 0.0299 亩	旅馆用 地 112.56, 公园绿 地 21.075, 道路 15.305	26.8 179	12,705.18	2025-2026 年	防城港市土地征收储备中心
合计	-	-	473.746		-	12,705.18	-	-

#### (四) 项目业主介绍。

项目业主为防城港市土地征收储备中心，主要承担市级土地储备具体事务性工作，负责土地收购储备信息系统的建设和管理。

业主职责主要为：

1. 按照债券发行组织统一安排，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。

2. 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使用进度。

3. 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。

4. 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。

5. 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专项收入收缴等信息录入。负责有关土地的依法收回、接管、收购、储备，以及进行整理、开发等出让的前期工作。

#### （五）项目合规性及合法性说明

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号等文件要求。

根据《防城港市人民政府关于2025年防城港市市本级土地储备计划的批复》（防政函〔2025〕41号），防城港市人民政府同意开展本次土地收储工作。

#### （六）项目可行性说明

##### 1. 社会效益。

本项目的实施，将通过优化土地资源配置、提升城市整体品

质、稳定房地产市场、激发区域经济活力等途径，创造显著的社会效益。最终实现资源节约、规划统一、民生保障与发展成果共享的多重目标，为城市的可持续和高质量发展奠定坚实基础。总的来说，项目实施的社会效益及社会可行性较好。

## 2. 经济效益。

本项目地块完成收储后，将结合防城港市的整体规划，依法依归调整部分土地用途。按调整规划后的土地用途及相关主要指标来看，结合本项目周边的市场情况判断，预计地块将以39,354.98万元出让，覆盖倍数不低于1.2，经济上可行，短期经济效应良好。

## 三、项目实施管理

### （一）项目实施安排。

#### 1. 前期手续进度情况：

本项目共涉及土地储备项目1个，根据《防城港市人民政府关于收回武钢集团有限公司315,830.9平方米国有建设用地使用权及地上建（构）筑物的批复》（防政函〔2023〕68号），同意有偿收回武钢集团有限公司位于江山半岛大坪坡、不动产权证号为桂(2017)防城港市不动产权第0006185号项下315,830.9平方米国有建设用地使用权及地上建（构）筑物。于2023年7月签订收回补偿协议。

#### 2. 实施进度情况：

武钢集团有限公司土地收储项目于2020年10月开始收储，预计2025年12月完成收储，预计2026年完成土地出让。

项目名称	是否纳入土储计划	是否签署收储协议	收储工作进度情况
武钢集团有限公司土地收储项目	是	是	已完成土地收回审批手续，并签订收回补偿协议，补偿款未支付到位

## (二) 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：

项目名称	项目总投资(万元)	以前年度用款金额(万元)	2025年计划用款金额(万元)	以后年度用款金额(万元)
武钢集团有限公司土地收储项目	12,705.18	5,000.18	7,705.00	-
合计	12,705.18	5,000.18	7,705.00	-

2025年申请的专项债券资金拟用于收购新增土地。

## 四、项目债券资金需求

### (一) 项目投资估算。

本项目投资估算总额12,705.18万元，具体项目投资估算如下：

项目名称	土地标识码	收储用地面积(亩)	预计收储成本(万元)
武钢集团有限公司土地收储项目	4506032025R000032	473.746	12,705.18
合计	-	473.746	12,705.18

### (二) 项目资金需求。

本项目总投资额12,705.18万元，不采取市场化融资资金筹

措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 5,000.18 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 7,705 万元。

项目名称	土地标识码	项目资本金 (万元)	专项债券资 金 (万元)	年份	期限
武钢集团有限公司土地收储项目	4506032025R000032	5,000.18	7,705.00	2025 年	3 年
合计	-	5,000.18	7,705.00	-	-

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 项目预期收入测算。

武钢集团有限公司土地收储项目（新增）的收入通过储备土地出让净收入的方式实现，预计 2026 年全部完成公开出让。

#### 1. 土地出让收入

项目名 称	土地面积（亩）			预计出让价格（万元/亩）			完成出 让年限	总收入（万 元）
	旅馆用地	公园绿地	道路用 地	旅馆用 地	公园绿 地	道路用 地		
武钢集 团有限 公司土 地收储 项目	324.1388	100.6138	48.9679	112.56	21.075	15.305	2026 年	39,354.95
合计	324.1388	100.6138	48.9679	-	-	-	-	39,354.95

土地出让价格以近三年防城港市土地出让情况、周边近期同类型土地出让价格及防城港市土地级别基准地价表为参考，确定土地出让收入，本项目土地出让收入为 39,354.95 万元。

### (二) 项目成本及利息测算。

### 1. 收储成本

本项目预计于 2025 年 12 月完成收储，并于 2026 年完成出让并实现土地出让收入。本项目仍需投入的土地收储成本为 7,705 万元。

### 2. 政策性专项计提资金

本项目存续期内政策性专项计提资金约为 3,129.91 万元。

### 3. 融资本息

专项债券存续期内，总债务融资本息金额为 8,398.45 万元，其中专项债券融资本息为 8,398.45 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
7,705.00	693.45	8,398.45	-	-	-	8,398.45

### 4. 融资平衡情况

专项债券融资本金 7,705 万元，测算利率 3%，利息 693.45 万元，本息合计 8,398.45 万元，项目收益 36,225.04 万元。债券发行期限 3 年（到期一次性还本），自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次。通过测算总的本息和收入，本息覆盖倍数为 4.31。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	总债务利息	覆盖倍数
武钢集团有限公司土地收储项目（新增）	36,225.04	8,398.45	4.31

## 5. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.08	4.31	4.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.33	4.31	4.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为4.08，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为4.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险。

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### （二）实施风险。

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

### **（三）资金风险。**

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，在银行开立专用账户，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## **七、组织实施保障**

### **（一）责任分工**

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，并做好项目用地供应工作确保按时完成并达到预期效益，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；合理控制土地出让节奏，如期实现土地出让收入。

2.财政部门：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

防城港市土地征收储备中心

2025年11月10日



防城港市自然资源局

2025年11月10日



防城港市财政局

2025年11月10日



# 钦州市主城区土地回收收购项目 实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

钦州市当前存在部分国有土地长期低效利用、产业空间亟待优化等问题，本项目所在地块因企业经营不善停产、政策调整等原因长期荒废，不仅造成土地资源浪费，还制约了城市功能完善和产业升级。随着市域经济高质量发展的需求提升，亟需通过收储整合土地资源，形成连片开发条件，吸引优质产业项目落地。该项目将为后续土地供应和产业导入奠定基础，助力市域经济社会高质量发展。其必要性主要体现在以下方面：

#### （1）项目的实施是缓解钦州市土地资源浪费、优化资源配置的需要

存量国有建设用地长期未被开发利用，造成资源浪费与城市空间低效利用。土地存量率过高，既影响城市形象，又制约经济发展。通过收储，政府可将碎片化、低效用地整合为“净地”“优地”，重新规划为产业园区、保障房或公共设施用地，缓解土地资源浪费，优化资源配置，提升土地利用效率。

#### （2）项目的实施是促进钦州市城市发展、提升城市功能的需要

钦州市存量国有建设用地收储项目还有助于补齐公共服务设施短板，改善城市环境，满足居民的居住需求。通过收储和整理存量国有建设用地，政府可以合理规划土地用途，建设更加完善的公共服务设施，如学校、医院、公园等，提升城市品质和居民生活质量。同时，收储后的“净地”和“优地”还可以

为实体经济的发展腾出空间，促进有效投资，推动钦州市经济社会的持续健康发展。

### **（3）项目的实施是调节钦州市土地市场供需、稳定房地产市场的需要**

收储存量国有建设用地能减少无效土地供给，通过“蓄水池”机制动态调节土地供应节奏：市场低迷时加大收储力度，需求回暖时适时投放储备土地，从而稳定地价与市场预期。通过专项债收储土地后重新出让，既缓解房企资金压力，又促进土地溢价率回升，对于调节土地市场供需、稳定房地产市场具有极大地促进作用。

### **（4）项目的实施是进一步优化钦州市产业发展用地结构和用地效率的必要举措**

随着钦州市工业化进程和产业升级步伐加快，构建现代化产业体系对工业用地、交通场站用地的需求激增，土地储备开发可对分散的、低效利用的土地进行整合和优化，有效补充产业用地缺口，避免无序开发导致的土地资源浪费和空间碎片化问题。通过统一规划、集约利用，提高工业用地、交通场站用地的利用效率和价值，避免土地资源的浪费。

综上所述，钦州市存量国有建设用地收储项目的建设必要性不仅体现在稳定土地市场、优化土地资源等方面，还关乎提升城市品质、满足居民需求以及促进经济发展等多个层面。因此，该项目的实施对于钦州市的长远发展具有深远的影响和积极的意义，钦州市应抓住当前的有利时机，积极推进存

量国有建设用地收储项目的实施,使有限的土地资源发挥更好的经济效益,为城市的可持续发展注入新的活力和动力。

## (二) 项目地块信息

项目包含 6 个地块,总收储面积 14.710633 公顷,项目地块具体情况详见下表。

地块名称		地块标识码	项目位置	面积(公顷)	权属(包括抵质押、查封等情况)	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	说明
钦州市主城区土地回收项目	富民路西面/审计局地块 2	45070 22025 R000 086	市主城区(富民路以西、小江街以北)	0.205 599	项目土地权利人为钦州市审计局,钦国用(2009)第 A0962 号,登记面积 2055.99 平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。	是,对应钦州市本级 2025 年土地储备计划序号 7	机关团体用地	居住用地	储备计划面积较大,需要分期分地块实施该项目,本次拟申请的富民路西面/审计局地块(地块 2)、沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地、恒泰公司地块(地块 1、地块 2)、高新区科技孵化及研发 C01-6 地块、广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块均在批复范围内
	沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地	45070 22025 R000 098	市主城区(沙井环岛南路东面)	3.509 333	项目土地权利人为广西自贸区弘泰供应链管理有限公司,桂(2024)钦州市不动产权第 0015659 号,登记面积 35093.33 平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。		娱乐用地	公共服务设施用地	
	恒泰公司地块 1	45070 22025 R000 119	市主城区(东泉街北面,粤桂北路西面)	0.665 289	项目土地权利人为钦州市恒泰建设有限公司,桂(2024)钦州市不动产权证第 0016972 号,登记面积 6652.89 平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。		城镇住宅用地	居住用地	

地块名称		地块 标识 码	项目位 置	面积 (公 顷)	权属(包括抵押、 查封等情况)	是否 纳入 储备 计划	现状 用途	规划 用途	说明
	地块 2	45070 22025 R000 126	市主城 区(东泉 街北面, 粤桂北 路西面)	1.861 594	项目土地权利人为钦 州市恒泰建设有限公 司,桂(2024)钦州 市不动产权证第 0017018号,登记面 积18615.94平方米, 土地权属清晰,不存 在质押、查封等情况。		城镇 住宅 用地	二类 居住 用地	
高新区科 技孵化及 研发 C01-6地 块		45070 22025 R000 133	市主城 区(环城 南路北 面、进港 公路东 面)	3.134 818	项目土地权利人为钦 州市高新园区实业投 资有限公司,桂 (2021)钦州市不动 产权证第0033053号, 登记面积31348.18平 方米,土地权属清晰, 不存在质押、查封等 情况。		科研 用地	科研 用地	
广西自贸 区钦州港 片区开发 投资集团 有限责任 公司地块		45070 22025 R000 041	市主城 区(中马 钦州产 业园区 南一街 南面、南 三街北 面、锦绣 大道西 面)	5.334	项目土地权利人为广 西自贸区钦州港片区 开发投资集团有限责 任公司,桂(2024) 钦州市不动产权 0036806号,登记面 积53341.44平方米, 土地权属清晰,不存 在质押、查封等情况。		工业 用地	工业 用地	
合计				14.71 0633					

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况

#### 1. 工作路径可行性

### （1）前期工作方面

项目前期各项工作依法依规有序推进，钦州市人民政府已批复同意市自然资源局或自贸区钦州港片区自然资源和建设局对钦州市主城区土地收回收购项目进行储备开发，其中：地块权利人均同意政府收回，已与市自然资源局或自贸区钦州港片区自然资源和建设局签订国有建设用地使用权收购协议。

### （2）资金来源方面

包括本级财政资金、申请专项债券资金等，项目资金将用于本项目，资金投向符合国家政策导向。

### （3）收入预测方面

本项目主要收入来源包括土地出让收入等，测算数据参考当地类似项目确定，可靠性强。

### （4）偿债计划方面

后续可通过土地出让等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力，初步估算每年收入能达到预期的收益，偿债风险较低。

综上，从项目收储到完成出让整条工作路径来看，本项目可行性较高。

## 2.收益可行性

经估算，项目收储成本 11,387.23 万元，申请发行债券本息合计 12,070.45 万元，预估土地收益 15,727.33 万元，项目出让收益能达到债券项目收益平衡，本息覆盖倍数 1.3。

## 3.收回或收购相关协议签订情况

项目前期各项工作依法依规有序推进，钦州市人民政府已

批复同意市自然资源局对钦州市主城区土地回收收购项目进行储备开发，地块权利人均同意政府收回，已与市自然资源局或自贸区钦州港片区自然资源和建设局签订国有建设使用权收购协议。

地块名称	收购协议签订情况
富民路西面/审计局地块 (地块2)	土地权利人为钦州市审计局的部分，已于2025年4月10日签订国有建设使用权收购协议，收购价格为160.37万元，收购面积为2055.99平方米。
沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地	土地权利人为广西自贸区弘泰供应链管理有限公司，已于2024年12月13日签订《国有建设用地使用权收回协议》，补偿价格为5137.87万元，收购面积为35093.33平方米。
恒泰公司地块(地块1)	已于2025年4月10日签订国有建设使用权收购协议，收购价格为575.475万元，收购面积为6652.89平方米。
恒泰公司地块(地块2)	已于2025年4月10日签订国有建设使用权收购协议，收购价格为1673.573万元，收购面积为18615.94平方米。
高新区科技孵化及研发 C01-6地块	已于2025年4月10日签订国有建设使用权收购协议，收购价格为1650万元，收购面积为31348.18平方米。
广西自贸区钦州港片区 开发投资集团有限责任公司 公司地块	根据双方协商一致签订的收储协议，拟运用此次土地储备专项债补偿2189.942万元完成土地收储。

## (二) 项目合规性情况

### 1. 纳入2025年土地储备计划及批复情况

本项目6个地块均已纳入已批复的钦州市2025年土地储备计划，地块具体批复如下：

地块名称		批复主体	批复时间	批复面积(公顷)
钦州市主城区土地回收收购项目	富民路西面/审计局地块 地块2	钦州市人民政府	2025/4/9	本项目批复面积为70.32公顷，本次拟申请的富民路西面/审计局地块(地块2)、弘泰公司用地、恒泰公司地块(地块1、地块2)、C01-6地块、开投
	沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地	钦州市人民政府	2025/4/9	
	恒泰公司地块 地块1	钦州市人民政府	2025/4/9	
	恒泰公司地块 地块2	钦州市人民政府	2025/4/9	

地块名称		批复主体	批复时间	批复面积（公顷）
	高新区科技孵化及研发 C01-6 地块	钦州市人民政府	2025/4/9	地块均在批复范围以内。
	广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块	钦州市人民政府	2025/4/9	

## 2.符合国土空间规划情况

项目所在地块在城市开发边界范围内，根据《钦州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本项目地块的规划用途详见下表：

地块名称			规划用途
钦州市主城区土地回收收购项目	富民路西面/审计局地块	地块 2	居住用地
	沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地		公共服务设施用地
	恒泰公司地块	地块 1	居住用地
		地块 2	二类居住用地
	高新区科技孵化及研发 C01-6 地块		科研用地
	广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块		工业用地

## 3.项目实施主体情况

项目实施主体为钦州市土地储备中心，是已纳入 2024 年名录的土地储备机构。

## 4.收回收购情况

本项目其它地块收购协议签订具体情况详见下表。

地块名称	协议书甲方	协议书乙方	协议签订面积（公顷）	其他说明的事项
富民路西面/审计局地块（地块 2）	钦州市自然资源局	钦州市审计局	0.205599	—
沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地	钦州市自然资源局	广西自贸区弘泰供应链管理有限公司	3.509333	—
恒泰公司地块（地块 1）	钦州市自然资源局	钦州市恒泰建设有限公司	0.665289	—

地块名称	协议书甲方	协议书乙方	协议签订面积 (公顷)	其他说明的事项
恒泰公司地块 (地块 2)	钦州市自然资源局	钦州市恒泰建设有限公司	1.861594	—
高新区科技孵化及研发 C01-6 地块	钦州市自然资源局	钦州市高新园区实业投资有限公司	3.134818	—
广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块	中国(广西)自由贸易试验区钦州港片区自然资源和规划局	广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司	5.334	—

### (三) 项目合法性情况

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### (一) 项目开展情况

项目前期各项工作依法依规有序推进,钦州市人民政府已批复同意市自然资源局对钦州市主城区土地收回收购项目进行储备开发,地块权利人均同意政府收回,已与市自然资源局或自贸区钦州港片区自然资源和规划局签订国有建设用地使用权收购协议。

### (二) 项目投资估算

本项目需要收储富民路西面/审计局地块(地块2)、沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地、恒泰公司地块(地块1、地块2)、高新区科技孵化及研发 C01-6 地块、广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块,共 6 个地块,合 14.710633 亩。土地收储费用共 11,387.23 万元。

投资估算详见下表。

表 3-1 土地收储费用估算表

序号	费用名称	单位	数量	费用指标 (万元/亩)	金额 (万元)	备注
一	土地回收	亩	220.65	42.12	11,387.23	
1	富民路西面/审计局地块 2	亩	3.08	52.00	160.37	
2	沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地	亩	52.64	97.60	5,137.87	
3	恒泰公司地块	亩	37.9	117.6	2,249.048	
3.1	地块 1	亩	9.98	57.67	575.475	
3.2	地块 2	亩	27.92	59.93	1,673.573	
4	高新区科技孵化及研发 C01-6 地块	亩	47.02	35.09	1,650.00	
5	广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块	亩	80.01	27.52	2,189.942	
	费用合计				11,387.23	

### (三) 债券资金需求

本项目土地收储总费用 11,387.23 万元，通过申请土储专项债资金解决。

### (四) 使用债券资金计划开展工作内容

专项债券资金主要用于对富民路西面/审计局地块（地块 2）、沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地、恒泰公司地块（地块 1）、恒泰公司地块（地块 2）、高新区科技孵化及研发 C01-6 地块、广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限公司地块共 6 个地块进行收储。

## 四、项目融资收益平衡情况

### (一) 项目收入测算

依据钦州市国土空间总体规划和钦州市控制性详细规划，本项目规划土地类型为二类居住用地、公共服务设施用地、科研用地、仓储用地、工业用地、商业服务业用地（旅馆用地）

和交通站场用地。出让单价根据土地类型、片区基准地价、近5年土地出让价格及地块区位综合确定。

### 1、片区基准地价

根据《钦州市自然资源局关于公布实施钦州市中心城区城镇土地定级与基准地价更新成果的公告》，片区基准地价如下：

表 4-1 钦州市中心城区基准地价表

级别	商服用地 (万元/亩)	住宅用地 (万元/亩)	工业用地 (万元/亩)	公服用地 (万元/亩)
一级	169	188	28	61
二级	116	129	20	51
三级	77	85	14	44
四级	49	57		37
五级	36	43		33

### 2、近5年地块出让价格

参考钦州市近年土地供应台账，各类土地成交价格如下：

表 4-2 2020-2024 年钦州市土地供应台账

土地座落	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	成交时间
北环路南面、1号路西面	城镇住宅用地、 商业用地、其他 商业服务业用 地	39.19	5,725.00	146.10	2024/12/17
敏昌大街北面（茶山江片区 B-01-01 地块）	城镇住宅用地	10.80	1,430.00	132.41	2024/11/20
大榄坪物流加工园内，陆海大 道东面、金鸡大街南面 DLP-W01-05 地块	工业用地	276.74	6,968.00	25.18	2023/1/30
钦州港石化园区内，海豚路东 面、营盘街南面 QZG-M09-01 地块	工业用地	57.94	1,339.00	23.11	2023/1/30
钦南区那彭镇那彭村委	城镇住宅用地、 商服用地（零售 商业用地、批发 市场用地）	43.59	3,495.00	80.18	2023/4/12

土地座落	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	成交时间
钦南区那彭镇那彭村委	商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地)	36.43	2,685.00	73.70	2023/6/28
钦南区那彭镇那彭村委	商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地)	14.39	1,080.00	75.04	2023/10/18
凯翔街南面	仓储用地	174.56	6,850.00	39.24	2023/12/15
大榄坪三号路西面、淡水湾大街北面(DLP-M01-01地块)	工业用地	150.00	3,770.00	25.13	2023/12/28
钦州港大榄坪物流加工区内、淡水湾大街北侧、大榄坪二号路西侧DLP-MT01-02地块	工业用地	107.00	2,461.00	23.00	2022/1/6
钦州市劲松路西面	工业用地	36.50	1,285.00	35.21	2022/4/22
中马钦州产业园区孔雀湾大道东面、中马大街北面A-06-02、03地块	商业用地、商务金融用地、城镇住宅用地	42.04	10,300.00	245.03	2022/10/11
友谊大道西面、丹寮街南面ZMD-06-02地块	城镇住宅用地、商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、金融保险用地、艺术传媒用地、其他商务用地)	83.77	21,966.00	262.21	2022/10/21
金谷大街南面、友谊大道东面ZMC-09-06地块	城镇住宅用地、商服用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、金融保险用地、艺术传媒用地、其他商务用地)	14.97	3,942.00	263.26	2022/10/21

土地座落	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	成交时间
安州大道西面、环湖路北面 (白石湖片区)	公共管理与公共服务用地(教育、科研用地)	21.70	790.00	36.40	2022/11/4
滨江东路东面、金海湾大街南面 (白石湖片区)	公共管理与公共服务用地(教育、科研用地)	20.32	735	36.18	2022/11/4
锦绣大道东面、马淑路北面	工业用地	48.08	962.00	20.01	2021/1/20
进港公路西面、南环路北面	仓储用地	29.47	1,035.00	35.12	2021/2/2
钦州石化产业园区金谷片区 临海大道南侧、国投煤炭储备 基地西侧	工业用地	15.75	325.00	20.63	2021/10/9
钦北新城区(新城九路东面)	科研用地	6.17	186.00	30.15	2021/6/10
钦北新城区新城九路东面	住宅用地、商服 用地	99.84	12,585.00	126.05	2020/8/5
云顶大街南面、锦绣大道东 面、丹寮街北面	工业用地	73.31	1,467.00	20.01	2020/12/17
钦州市留泉街南面、劲松路西 面(GXF-20-06地块局部用地)	仓储用地	123.68	3,645.00	29.47	2020/2/28
钦州港大榄坪物流加工区第 八大街南面、大榄坪四号路西 面	仓储用地	825.46	20,640.00	25.00	2020/7/23
进港公路西面、南环路北面	仓储用地	40.53	1,420.00	35.03	2020/12/30
东环路东北面、钦州市火车东 站西面	交通运输用地 (交通服务场 站用地)	20.84	1,155.00	55.43	2020/8/5

据统计，各类土地近5年成交价格区间如下：

表 4-3 2020-2024 年钦州市土地成交价格区间表

序号	物业名称	单位	价格区间	备注
1	居住用地	万元/亩	120~150	
2	公共服务设施用地	万元/亩	30~37	
3	科研用地	万元/亩	30~37	
4	仓储用地	万元/亩	25~40	
5	工业用地	万元/亩	20~26	

6	商业用地	万元/亩	73~264	
7	交通站场用地	万元/亩	55.43	近五年仅成交一宗

### 3、土地出让收入

本项目涉及的六个地块出让定价除参考以上所述片区基准地价及同类地块近年成交价格以外，还需结合区位溢价因素确定。

规划用途为二类居住用地的富民路西面/审计局地块、恒泰公司地块均位于钦州市区核心区域主干道，周边医疗卫生、教育、文体、商业设施齐全，交通极其便利。因此这三个地块出让价格在市场价的基础上考虑 33% 区位溢价因素，按 250 万元/亩测算。

规划用途为公共服务设施用地的沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地出让价格按 35 万元/亩计。

规划用途为科研用地的高新区科技孵化及研发 C01-6 地块出让价格按 35 万元/亩计。

规划用途为工业用地的广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块出让价格按 25 万元/亩计。

土地出让收入如下表：

表 4-4 项目土地出让收入预测表

序号	名称	用地类型	拟出让面积 (亩)	拟出让单价 (万元/亩)	出让收入 合计 (万元)	备注
1	富民路西面/审计局地块	二类居住用地	3.08	250	770.99	
2	沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地	公共服务设施用地	52.64	35	1,842.39	
3	恒泰公司地块一	二类居住用地	9.98	250	2,494.82	

序号	名称	用地类型	拟出让面积(亩)	拟出让单价(万元/亩)	出让收入合计(万元)	备注
4	恒泰公司地块二	二类居住用地	27.92	250	6,980.94	
5	高新区科技孵化及研发 C01-6 地块	科研用地	47.02	35	1,645.77	
6	广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块	工业用地	80.01	25	2,000.29	
	合计				15,735.20	

项目于债券存续期内总收入为 15,735.2 万元。

### (二) 支出预测

本项目债券存续期内支出为印花税，按出让土地收入的 0.05% 计。项目于债券存续期内总支出为 7.87 万元。

### (三) 融资收益平衡情况

本项目债券融资额为 11,387.23 万元，年限为 3 年期，利率为 2.0%，按照第 1~2 年付息不还本、第 3 年还本付息、利息按照单利率计，则期末本息额为 12,070.45 万元。

表 4-5 项目收益与融资平衡情况

单位：万元

总收入	总支出	收益	申请发行债券金额	申请发行债券利率(%)	申请发行债券利息总额	申请发行债券本息合计	收益覆盖本息倍数
15,735.20	7.87	15,727.33	11,387.23	2.00%	683.22	12,070.45	1.30

通过分析可看出，本项目的收益覆盖倍数为 1.3，说明项目通过土地再出让的收益，能够实现专项债券融资的还本付息。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

本项目专项债券计划发行规模 11,387.23 万元，共发行一期。计划于 2025 年 12 月发行，债券发行期限 3 年，发行利率为 2.0%。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，第三年一次性还本。

### （二）债券资金管理

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。

具体详见下表。

表 4-6 债券偿还计划

单位：万元

序号	名称	合计	存续期			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	期初本金		-	11,387.23	11,387.23	11,387.23
2	本期新增	11,387.23	11,387.23	-	-	-
3	本期偿还	11,387.23	-	-	-	11,387.23
4	期末本金余额	-	11387.23	11387.23	11387.23	-
5	本期利息	683.22	18.98	227.74	227.74	208.76
6	偿还利息	683.22	18.98	227.74	227.74	208.76
7	还本付息	12,070.45	18.98	227.74	227.74	11,595.99

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

## **（二）实施风险**

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

## **（三）资金风险**

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

# **七、组织实施保障**

## **（一）职责分工**

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。



钦州市土地储备中心  
2025年11月13日



# 康桥星辉里区域整合开发项目 实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目背景

钦州市当前存在部分国有土地长期低效利用、产业空间亟待优化等问题，本项目所在地块因企业经营不善停产、政策调整等原因长期荒废，不仅造成土地资源浪费，还制约了城市功能完善和产业升级。随着市域经济高质量发展的需求提升，亟需通过收储整合土地资源，形成连片开发条件，吸引优质产业项目落地。该项目将为后续土地供应和产业导入奠定基础，助力市域经济社会高质量发展。其必要性主要体现在以下方面：

#### （1）项目的实施是缓解钦州市土地资源浪费、优化资源配置的需要

存量国有建设用地长期未被开发利用，造成资源浪费与城市空间低效利用。土地存量率过高，既影响城市形象，又制约经济发展。通过收储，政府可将碎片化、低效用地整合为“净地”“优地”，重新规划为产业园区、保障房或公共设施用地，缓解土地资源浪费，优化资源配置，提升土地利用效率。

#### （2）项目的实施是促进钦州市城市发展、提升城市功能的需要

钦州市存量国有建设用地收储项目还有助于补齐公共服务设施短板，改善城市环境，满足居民的居住需求。通过收储和整理存量国有建设用地，政府可以合理规划土地用途，建设更加完善的公共服务设施，如学校、医院、公园等，提升城市品质和居民生活质量。同时，收储后的“净地”和“优地”还可以

为实体经济的发展腾出空间，促进有效投资，推动钦州市经济社会的持续健康发展。

### **（3）项目的实施是调节钦州市土地市场供需、稳定房地产市场的需要**

收储存量国有建设用地能减少无效土地供给，通过“蓄水池”机制动态调节土地供应节奏：市场低迷时加大收储力度，需求回暖时适时投放储备土地，从而稳定地价与市场预期。通过专项债收储土地后重新出让，既缓解房企资金压力，又促进土地溢价率回升，对于调节土地市场供需、稳定房地产市场具有极大地促进作用。

### **（4）项目的实施是进一步优化钦州市产业发展用地结构和用地效率的必要举措**

随着钦州市工业化进程和产业升级步伐加快，构建现代化产业体系对工业用地、交通场站用地的需求激增，土地储备开发可对分散的、低效利用的土地进行整合和优化，有效补充产业用地缺口，避免无序开发导致的土地资源浪费和空间碎片化问题。通过统一规划、集约利用，提高工业用地、交通场站用地的利用效率和价值，避免土地资源的浪费。

综上所述，钦州市存量国有建设用地收储项目的建设必要性不仅体现在稳定土地市场、优化土地资源等方面，还关乎提升城市品质、满足居民需求以及促进经济发展等多个层面。因此，该项目的实施对于钦州市的长远发展具有深远的影响和积极的意义，钦州市应抓住当前的有利时机，积极推进存

量国有建设用地收储项目的实施,使有限的土地资源发挥更好的经济效益,为城市的可持续发展注入新的活力和动力。

## (二) 项目地块信息

项目包含 1 个地块,总收储面积 2.22 公顷,项目地块具体情况详见下表。

地块名称	地块标识码	项目位置	面积(公顷)	权属(包括抵质押、查封等情况)	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	说明
水利电力工程处地块	450702 2025R 000266	康桥星辉里南面(钦州市东泉街北面,粤桂北路西面)	2.22	项目土地权利人为广西钦州市水利电力工程处,钦国用(2007)第 A0053 号,登记面积 22188.22 平方米,钦州市中级人民法院查封(2023.5.4-2026.5.3),2025 年 10 月 14 日该宗地法院委托拍卖转让,受让方为钦州市恒泰建设有限公司。	是,对应钦州市本级 2025 年土地储备计划序号 8	机关团体用地	居住用地	储备计划面积大,实施方案面积小,需要分期实施。

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况

#### 1. 工作路径可行性

##### (1) 前期工作方面

项目前期各项工作依法依规有序推进,钦州市人民政府已批复同意市自然资源局对康桥星辉里区域整合开发项目进行储备开发,地块权利人同意政府收回,其已向市自然资源局提交《关于同意收回国有建设用地使用权的说明》,钦州市中级人民法院查封(2023.5.4-2026.5.3)问题,钦州市自然资源局

与钦州市中级人民法院协商，法院于 2025 年 10 月 14 日委托钦州市自然资源局对该宗地及地上附着物拍卖转让，受让方为钦州市恒泰建设有限公司。

#### （2）资金来源方面

包括本级财政资金、申请专项债券资金等，项目资金将用于本项目，资金投向符合国家政策导向。

#### （3）收入预测方面

本项目主要收入来源包括土地出让收入等，测算数据参考当地类似项目确定，可靠性强。

#### （4）偿债计划方面

后续可通过土地出让等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力，初步估算每年收入能达到预期的收益，偿债风险较低。

综上，从项目收储到完成出让整条工作路径来看，本项目可行性较高。

### 2.收益可行性

经估算，项目收储成本 2,825.598 万元，申请发行债券本息合计 1,709.55 万元，预估土地收益 6,656.67 万元，项目出让收益能达到债券项目收益平衡，本息覆盖倍数 3.89。

### 3.收回或收购相关协议签订情况

项目前期各项工作依法依规有序推进，钦州市人民政府已批复同意对钦州市康桥星辉里区域整合开发，钦州市自然资源局已对土地及地上建构筑物进行了评估。

地块名称	收购协议签订情况
水利电力工程处地块	宗地已评估并上钦州市价格审查会研究确定，22188.22 平方米的划拨权益价值为 1612.77 万元，经与钦州市中级人民法院进行协商处置事宜，法院于 2025 年 10 月 14 日委托钦州市自然资源局对该宗地及地上附着物拍卖转让，受让方为钦州市恒泰建设有限公司。

## （二）项目合规性情况

### 1. 纳入 2025 年土地储备计划及批复情况

本项目地块已纳入已批复的钦州市 2025 年土地储备计划，地块名称为水利电力工程处地块，批复主体为钦州市人民政府，批复时间为 2025 年 4 月 9 日，批复面积 9.80 公顷（本地块在批复范围以内）。

### 2. 符合国土空间规划情况

项目所在地块在城市开发边界范围内，规划建设为居住用地，符合《钦州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》。

### 3. 项目实施主体情况

项目实施主体为钦州市土地储备中心，是已纳入 2024 年名录的土地储备机构。

### 4. 回收收购情况

宗地已评估并上钦州市价格审查会研究确定，22188.22 平方米的划拨权益价值为 1,612.77 万元，经与钦州市中级人民法院进行协商处置事宜，法院于 2025 年 10 月 14 日委托钦州市自然资源局对该宗地及地上附着物拍卖转让，受让方为钦州市恒泰建设有限公司，钦州市自然资源局需整合收回钦州市恒泰建设有限公司用地，收回成本 2,825.598 万元。

## 5.政策符合性

项目地块属于新增土地储备项目中的存量收购国有建设用地类型，符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号等文件要求。

### （三）项目合法性情况

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### （一）项目开展情况

项目前期各项工作依法依规有序推进，钦州市人民政府已批复同意市自然资源局对康桥星辉里区域整合开发项目纳入储备开发地块，权利人同意政府收回。钦州市中级人民法院查封（2023.5.4-2026.5.3）问题，钦州市自然资源局与钦州市中级人民法院协商，经评估并上钦州市价格审查会确认划拨权益价格为1,612.77万元，法院于2025年10月14日委托钦州市自然资源局对该宗地及地上附着物拍卖转让，受让方为钦州市恒泰建设有限公司，钦州市自然资源局需整合收回钦州市恒泰建设有限公司用地，收回成本2,825.598万元。

### （二）项目投资估算

本项目需要收储原钦州水利电力工程处（现权利人为：钦州市恒泰建设有限公司）的22,188.22平方米土地，土地收储总费用2,825.598万元。

### （三）债券资金需求

本项目土地收储总费用 2,825.598 万元。其中，1,612.77 万元通过申请土储专项债资金解决；其余 1,212.828 万元由本级财政资金筹措。

### （四）使用债券资金计划开展工作内容

专项债券资金主要用于对地块进行收储补偿。

## 四、项目融资收益平衡情况

### （一）项目收入测算

依据钦州市国土空间总体规划和钦州市控制性详细规划，本项目规划土地类型为二类居住用地。出让单价根据土地类型、片区基准地价和近 5 年土地出让价格综合确定。

#### 1、片区基准地价

根据《钦州市自然资源局关于公布实施钦州市中心城区城镇土地定级与基准地价更新成果的公告》，片区基准地价如下：

表 4-1 钦州市中心城区基准地价表

级别	商服用地 (万元/亩)	住宅用地 (万元/亩)	工业用地 (万元/亩)	公服用地 (万元/亩)
一级	169	188	28	61
二级	116	129	20	51
三级	77	85	14	44
四级	49	57		37
五级	36	43		33

#### 2、近 5 年地块出让价格

参考钦州市近年土地供应台账，各类土地成交价格如下：

表 4-2 2020-2024 年钦州市土地供应台账

土地座落	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	成交时间
------	----	-----------	-------------	--------------	------

土地座落	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	成交时间
北环路南面、1号路西面	城镇住宅用地、 商业用地、其他 商业服务业用地	39.19	5,725.00	146.10	2024/12/17
敏昌大街北面(茶山江片区 B-01-01地块)	城镇住宅用地	10.80	1,430.00	132.41	2024/11/20
中马钦州产业园区孔雀湾大 道东面、中马大街北面 A-06-02、03地块	商业用地、商务 金融用地、城镇 住宅用地	42.04	10,300.00	245.03	2022/10/11
友谊大道西面、丹寮街南面 ZMD-06-02地块	城镇住宅用地、 商服用地(零售 商业用地、批发 市场用地、餐饮 用地、旅馆用地、 金融保险用地、 艺术传媒用地、 其他商务用地)	83.77	21,966.00	262.21	2022/10/21
金谷大街南面、友谊大道东 面 ZMC-09-06地块	城镇住宅用地、 商服用地(零售 商业用地、批发 市场用地、餐饮 用地、旅馆用地、 金融保险用地、 艺术传媒用地、 其他商务用地)	14.97	3,942.00	263.26	2022/10/21

据统计，各类土地近5年成交价格区间如下：

表 4-3 2020-2024 年钦州市土地成交价格区间表

序号	物业名称	单位	价格区间	备注
1	居住用地	万元/亩	120~150	
2	公共服务设施用地	万元/亩	30~37	
3	科研用地	万元/亩	30~37	
4	仓储用地	万元/亩	25~40	
5	工业用地	万元/亩	20~26	
6	商业用地	万元/亩	73~264	
7	交通站场用地	万元/亩	55.43	近五年仅成交一宗

### 3、土地出让收入

本项目涉及的地块位于钦州市主城区核心区域，参考片区基准地价及同类地块近年成交价格，结合区位溢价因素，最终确定本项目出让类型为二类居住用地的出让价格为 200 万元/亩。项目于债券存续期内土地出让收入为 6660 万元。

#### (二) 支出预测

本项目债券存续期内支出为印花税，按出让土地收入的 0.05% 计。项目于债券存续期内总支出为 3.33 万元。

#### (三) 融资收益平衡情况

本项目债券融资额为 1,612.77 万元，年限为 3 年期，利率为 2.0%，按照第 1~2 年付息不还本、第 3 年还本付息、利息按照单利率计，则期末本息额为 1,709.55 万元。

表 4-5 项目收益与融资平衡情况

单位：万元

总收入	总支出	收益	申请发行债券金额	申请发行债券利率(%)	申请发行债券利息总额	申请发行债券本息合计	收益覆盖本息倍数
6,660.00	3.33	6,656.67	1,612.77	2.00%	96.78	1,709.55	3.89

通过分析可看出，本项目的收益覆盖倍数为 3.89，说明项目通过土地再出让的收益，能够实现专项债券融资的还本付息。

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况

本项目专项债券计划发行规模 1,612.77 万元，共发行一期。计划于 2025 年 12 月发行，债券发行期限 3 年，发行利率

为 2.0%。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，第三年一次性还本。

## （二）债券资金管理

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。

具体详见下表。

表 4-6 债券偿还计划

单位：万元

序号	名称	合计	存续期			
			2025年	2026年	2027年	2028年
1	期初本金			1612.77	1612.77	1612.77
2	本期新增	1612.77	1612.77			
3	本期偿还	1612.77				1612.77
4	期末本金余额		1612.77	1612.77	1612.77	
5	本期利息		2.69	32.26	32.26	29.57
6	偿还利息	96.78	2.69	32.26	32.26	29.57
7	还本付息	1709.55	2.69	32.26	32.26	1642.34

## 六、风险评估及对策

### （一）市场风险

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

对策：加强项目规划的合理性管理，突出的区位优势、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

## （二）实施风险

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。

对策：制定合理的征地补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

## （三）资金风险

成本大幅增加或资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

对策：加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，土地储备机构通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 七、组织实施保障

### （一）职责分工

1.自然资源部门：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

2.财政部门。负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3.土地储备机构：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。



钦州市土地储备中心

2025年11月13日



# 2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府 专项债券(二十一期)百色市本级 土地储备项目实施方案

## 一、项目基本情况

### (一) 项目背景。

百色是滇、黔、桂三省(区)交界的交通枢纽和物资集散地,是大西南出海通道进入广西腹地的咽喉城市,具有“东靠西联,承东启西”的特殊区位优势。同时,全面建成左右江革命老区核心城市,高质量建设广西百色国家重点开发开放试验区“一市一区”,及在实施建设的黄桶至百色铁路、广西百色水利枢纽通航设施工程、百色南北环城高速公路、南宁至百色高速公路四改八等重大工程项目,给百色市中心城区发展带来了重大机遇,必将对全市的经济发展起到重要推动作用。项目涉及的地块主要为企业无力开发地块,通过收回收购存量闲置土地,缓解地方政府和房地产企业的资金流动性和债务压力,合理调控房地产用地供应,补齐片区基础设施建设和公共服务配套。

### (二) 项目地块信息。

项目位于百色市中心城区,面积4.6059公顷,具体如下。

1. 广西百色工业投资发展集团有限公司(BD05-41-02地块),位于百色市百东新区,面积2.8559公顷,有抵押(抵押权人:中国农业银行股份有限公司田东县支行),抵押于2026年03月17日止,现状用途为商务金融用地,规划用途商务金融用地,地块

标识码为 4510022025R000348。抵押的解决措施为与企业签订意向书，承诺签订收储协议前解除抵押，解押完成后签订正式收储合同书。

2. 广西百色农林集团（BD05-40-04 地块），权利人为广西百色福百产业投资有限公司，位于百色市百东新区，面积 1.75 公顷，有抵押（抵押权人：国家开发银行广西壮族自治区分行），抵押于 2025 年 08 月 22 日止，现状用途为商务金融用地，规划用途商务金融用地，地块标识码为 4510022025R000359。抵押的解决措施为与企业签订意向书，承诺签订收储协议前解除抵押，解押完成后签订正式收储合同书。

表 1 地块情况一览表

序号	地块名称	面积 (公顷)	面积 (亩)	权属	是否纳入 储备计划	现状用途	规划用途	地块 标识码	备注
1	广西百色工业投资集团有限公司（BD05-41-02 地块）	2.8559	42.84	权利人：广西百色工业投资发展集团有限公司，有抵押，抵押权人：中国农业银行股份有限公司田东县支行，抵押人：广西百色工业投资发展集团有限公司，被担保主债权数额（最高债权额）：4400 万元，债务履行期限（债权确定期间）：2024 年 03 月 19 日起 2026 年 03 月 17 日止，不动产登记证明号：桂(2025)百色市不动产证明第 0003976 号，登记时间：2025 年 03 月 18 日。	是，对应百色市本级 2025 年土地储备计划附表 1 序号 25	商务金融用地	商务金融用地	4510022025R000348	
2	广西百色农林集团有限公司（BD05-40-04 地块）	1.7500	26.25	权利人：广西百色福百产业投资有限公司，有抵押，抵押权人：国家开发银行广西壮族自治区分行，抵押人：广西百色福百产业投资有限公司，被担保主债权数额（最高债权额）：4500 万元，债务履行期限（债权确定期间）：2022 年 08 月 23 日起 2025 年 08 月	是，对应百色市本级 2025 年土地储备计划附表 1 序号 24	商务金融用地	商务金融用地	4510022025R000359	

			22日止, 不动产登记证明号: 桂(2022)百色市不动产证明第 0015988 号, 登记时间: 2022 年 08 月 23 日。					
合计	4.6059	69.09						

### (三) 项目回收收购存量闲置土地的价格情况。

1. 广西百色工业投资发展集团有限公司 (BD05-41-02 地块), 企业受让地价为 6,800 万元, 评估地价为 4,652 万元, 收储补偿价格 4,650 万元。

2. 广西百色农林集团 (BD05-40-04 地块), 企业受让地价为 4,038 万元, 评估地价为 2,851 万元, 收储补偿价格 2,850 万元。

## 二、项目可行性研究情况

### (一) 项目可行性情况。

1. 本项目主要规划用于产业园区、房地产项目及基础设施道路建设, 符合国家用地及出让相关政策法规, 在政策、经济、技术和实施等方面具备可行性。

2. 本项目两个地块测算出让收益估算 11,054 万元, 项目土地出让收入对应申请债券本息的覆盖倍数为 1.35, 能够合理保障偿还本期债券本金和利息, 可以实现项目收益与融资自求平衡。

3. 本项目两个地块涉及抵押的解决措施为企业签订意向书, 承诺签订收储协议前解除抵押, 解押完成后签订正式收储合同书。

4. 本项目为回收收购存量闲置土地项目, 上述两个地块受让人同意按协商价进行收储, 与原受让地价相比, 广西百色工业投资发展集团有限公司 (BD05-41-02 地块) 下降了 31.62%, 广西百色农林集团 (BD05-40-04 地块) 下降了 29.42%。

### (二) 项目合规性情况。

1. 百色市人民政府于 2025 年 4 月 6 日批复 2025 年百色本级土地储备计划，本项目两个地块均已纳入计划。

2. 本项目两个地块均符合的国土空间规划总体规划和详细规划。

3. 本项目实施主体为纳入 2024 年名录的土地储备机构百色市土地储备中心。

4. 本项目两个地块均纳入处置闲置土地清单。

(1) 广西百色工业投资发展集团有限公司 (BD05-41-02 地块)，企业受让地价为 6,800 万元，评估地价为 4,652 万元，经集体研究及受让人同意，价格公示期间无异议，并经市人民政府同意该地块按收储补偿价格 4,650 万元进行收储。

(2) 广西百色农林集团 (BD05-40-04 地块)，企业受让地价为 4,038 万元，评估地价为 2,851 万元，经集体研究及受让人同意，价格公示期间无异议，并经市人民政府同意该地块按收储补偿价格 2,850 万元进行收储。

5. 项目符合专项债券投向领域，符合国办发〔2024〕52、自然资发〔2024〕242 号、自然资发〔2025〕45 号等文件要求。

### **(三) 项目合法性情况。**

项目符合《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》等有关要求。

## **三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理**

### **(一) 项目开展情况。**

1. 广西百色工业投资发展集团有限公司 (BD05-41-02 地块)，企业受让地价为 6,800 万元，评估地价为 4,652 万元，经集体研

究及受让人同意，价格公示期间无异议，并经市人民政府同意该地块接收储补偿价格 4,650 万元进行收储。

2. 广西百色农林集团（BD05-40-04 地块），企业受让地价为 4,038 万元，评估地价为 2,851 万元，经集体研究及受让人同意，价格公示期间无异议，并经市人民政府同意该地块接收储补偿价格 2,850 万元进行收储。

### **（二）项目投资估算。**

本项目收回收购的两宗地，收储总价为 7,500 万元，分别为：广西百色工业投资发展集团有限公司（BD05-41-02 地块）4,650 万元；广西百色农林集团（BD05-40-04 地块）2,850 万元。

### **（三）债券资金需求。**

本项目专项债券资金需求总额 7,500 万元。

### **（四）使用债券资金计划开展工作内容。**

使用债券资金开展上述地块国有收储及土地征收补偿工作，用于支付相关的土地补偿费及其他收储费用等。

## **四、项目融资收益平衡情况**

### **（一）项目收入测算。**

1. 广西百色工业投资发展集团有限公司（BD05-41-02 地块），面积 2.8559 公顷。该地块所在片区商业用地现行基准地价为 1,650 元/平方米、根据近 3 年地价水平测算出让单价约 160 万元/亩，按照规划用途为商业用地测算得出的价格为 6,854 万元。

2. 广西百色农林集团（BD05-40-04 地块），权利人为广西百色福百产业投资有限公司，面积 1.75 公顷。该地块所在片区商业用地现行基准地价为 1,650 元/平方米、近 3 年地价水平测算出让

单价约 160 万元/亩,按照规划用途为商业用地测算得出的价格为 4,200 万元。

本项目土地出让总收入 11,054 万元。

### (三) 融资收益平衡情况。

本项目申请债券金额 7,500 万元,假设利率为 3.18%,期限 3 年,每年付息一次,到期后还本付息,具体如下。

单位:万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年还本付息合计
第一年	7,500.00	-	7,500.00	3.18%	238.50
第二年	7,500.00	-	7,500.00	3.18%	238.50
第三年	7,500.00	7,500.00	-	3.18%	7,738.50
合计	-	7,500.00	-	-	8,215.50

通过测算出让收益估算 11,054 万元,项目土地出让收入对应申请债券本息的覆盖倍数为 1.35,能够合理保障偿还本期债券本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 五、专项债券管理

### (一) 债券资金概况。

本项目申请债券金额 7,500 万元,假设利率为 3.18%,期限 3 年,每年付息一次,到期后还本付息,融资金额及利息为 8,215.5 万元。

### (二) 债券资金管理。

新增债券资金投入使用,通过财政预算管理一体化平台实施,强化新增债券资金预算、拨付、使用全过程监管,确保政府债券资金能够按时支付,加快项目资金支出进度,尽快形成实物工作量,确保项目早落地生效,项目迅速形成收入,按时完成还本付

息工作，更好发挥新增政府债券稳增长、扩投资、补短板的作用。

## **六、风险评估及对策**

### **（一）市场风险。**

若土地市场供求关系、货币政策、利率波动等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。采取的对策：通过加强项目规划的合理性管理，突出的区位优、高度契合城市发展规划与发展方向，提高土地储备项目收益覆盖倍数。

### **（二）实施风险。**

项目实施过程中可能出现的拆迁阻力、审批延迟等。采取的对策：通过制定合理的补偿方案，加大政策宣传，及时支付土地补偿款，加强多部门协同等，确保项目按进度进行。

### **（三）资金风险。**

资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，收储工作无法顺利开展完成。采取的对策：通过积极申请债券支持力度和财政资金安排，保障项目收储工作顺利完成，过程中加强对项目资金的使用规范，严格债券资金的全过程管理，通过财政一体化系统拨付项目债券资金后，由市财政加大对项目资金使用的监管，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## **七、组织实施保障**

### **（一）职责分工。**

1. 市自然资源局：确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，配合财政部门做好相关债券发行管理等相关工作，做好项目用地出让工作，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，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金。

2. 市财政局：负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

3. 市土地储备中心：负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

## （二）监督机制。

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。



---

贺州市八步区新增土地储备项目

# 2025 年贺州市八步区城市更新 土地储备项目实施方案

编制单位：贺州市自然资源局



---

贺州市土地收购储备中心

2025 年 11 月 14 日



---

## 目 录

一、项目基本情况.....	- 1 -
(一) 编制背景.....	- 1 -
(二) 编制依据.....	- 3 -
(三) 编制目标和期限.....	- 4 -
(四) 项目区社会经济发展状况.....	- 4 -
(五) 项目主体.....	- 6 -
(六) 项目地块基本信息.....	- 7 -
(七) 项目地块抵(质)押及查封情况.....	- 7 -
二、项目可行性研究情况.....	- 11 -
(一) 项目可行性、合规性、合法性分析.....	- 11 -
(二) 项目实施重要性、经济社会效益分析.....	- 16 -
三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理.....	- 17 -
(一) 项目开展情况.....	- 17 -
(二) 项目投资估算.....	- 18 -
(三) 债券资金需求.....	- 19 -
(四) 使用债券资金计划开展工作内容.....	- 20 -
四、项目融资收益平衡情况.....	- 20 -
(一) 项目收入测算.....	- 20 -
(二) 项目成本及相关税费.....	- 23 -
(三) 融资收益平衡情况.....	- 25 -
五、专项债券管理.....	- 28 -
(一) 债券资金概况.....	- 28 -

---

(二) 债券资金管理.....	- 28 -
<b>六、风险评估及对策.....</b>	<b>- 30 -</b>
(一) 市场波动风险.....	- 30 -
(二) 实施管控风险.....	- 32 -
(三) 资金链风险.....	- 33 -
(四) 创新风险缓释工具.....	- 34 -
<b>七、组织实施保障.....</b>	<b>- 34 -</b>
(一) 职责分工.....	- 34 -
(二) 监督监督机制.....	- 35 -

---

# 2025 年贺州市八步区城市更新土地储备 项目实施方案

## 一、项目基本情况

### (一) 编制背景

2024 年 9 月 26 日，中央政治局会议研究了当前经济形势和经济工作，习近平总书记发表了重要讲话，强调要促进房地产止跌回稳，对商品房建设要严控增量，优化存量，提高质量，加大白名单项目贷款投放力度，支持盘活存量土地。9 月 29 日，国务院常务会进行了专门部署，作出了尽快将土地储备纳入地方政府专项债券支持范围的决策。12 月 16 日，国务院第四十八次常委会研究审议地方政府专项债券管理机制，提出实施专项债券投向领域负面清单管理，允许用于土地储备，支持收购存量商品房用作保障性用房。李强总理在今年两会做的政府工作报告中指出，已安排地方政府专项债券 4.4 万亿元，比上年增加 5000 亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房，消化地方政府拖欠企业账款等，明确提出将土地储备作为专项债券支持的互联领域之一。

为更好发挥地方政府专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用，2024 年 12 月，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）指出，扩大专项债券投向领域，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。《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）对积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展作出明确和规定。2025年3月，《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），对土地储备专项债券的申报和管理进一步明确要求，为更好支持运用专项债券开展土地储备工作提供了重要指引。

在严格落实“优先收回收购存量”政策导向的同时，本项目新增建设用地具有迫切的现实需求和战略意义：一是适应产业梯度转移需求，贺州作为广西对接粤港澳大湾区先行示范区，亟需承接东部产业转移项目，现有存量工业用地存在布局分散、配套不足等问题，新增连片土地可构建现代化产业园区；二是优化国土空间布局，通过新增建设用地整合零散地块，提升土地利用效率，促进产城融合发展；三是保障民生工程落地，配套建设保障性住房、教育医疗设施需新增土地支撑。本次新增用地严格遵循“增量撬动存量”原则，通过新增土地开发收益反哺存量资产盘活，形成良性循环。

贺州市本级积极组织统筹谋划土地储备项目，根据《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区财政厅关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备项目有关工作的通知》要求，按照严格筛选、择优申报的原则，贺州市本级充分调

---

研市场需求，重点对企业无力或无意愿继续开发用地存量建设用地进行统计筛选，与土地使用权人积极协商沟通，主动助企纾困，优先选择了市本级内成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低涉及存量和新增国有建设用地的项目地块作为本次土地储备项目。

## **（二）编制依据**

### **1.法律法规**

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- （4）《节约集约利用土地规定》（2019年修订）；
- （5）《广西壮族自治区土地管理条例》（2024年1月1日起施行）。

### **2.政策规范**

- （1）《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；
- （2）《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）；
- （3）《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）；
- （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）。

---

### 3.其他依据

(1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(2) 《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(3) 《贺州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(4) 贺州市国土空间总体规划（2021-2035 年）。

#### (三) 编制目标和期限

本方案编制纳入 2025 年贺州市八步区城市更新新增土地储备项目地块 5 个，涉及面积 106.25 公顷，主要包括原纸浆厂项目、城东片区路网、原纸浆厂项目周边零散地块、贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 C、贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 D，土地储备资金需求为 47030.16 万元，拟申请发行的地方政府新增债券总额为 21300 万元，2025 年拟发行 21300 万元，期限为 3 年，按年付息，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

#### (四) 项目区社会经济发展状况

项目地处贺州市，是广西壮族自治区下辖市，位于广西东北部，地处湘、粤、桂三省（自治区）交界地，与粤港澳大湾区地域相近，是广西对接大湾区和中南地区的重要枢纽城市、桂东北新兴产业基地、长寿宜居的生态城市，是衔接我国东西部地区发展的重要节点城市、大西南连接粤港澳的

重要通道和岭南文化的发祥地、广西对接粤港澳和中南地区的重要交通枢纽、广西向东开放合作的先行区、东西部产业联动发展新高地。贺州市行政区域面积 11752.64 平方千米。2024 年，全市常住人口 201.05 万人，全市生产总值（GDP）964.42 亿元，比上年增长 5.2%。全年全市一般公共预算支出 43.51 亿元。

项目主要位于贺州市城东片区，作为贺州“全力东融”的前沿阵地，承接粤港澳大湾区产业转移的重点开发区域。区域重点以商业金融和区级行政办公、居住及文化休闲功能为主，具有良好的自然景观资源优势以及靠近老城的区位优势。城东片区面积 8.1 平方公里，下辖 1 个行政村，4 个城市社区，户籍人口 8.68 万人，常住人口 11.33 万人。

表 1 贺州市财政经济情况

经济指标	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	972.16	975.14	964.42
一般公共预算收入（亿元）	48.78	47.09	43.51
国有土地出让收入（亿元）	24.17	17.62	12.38
固定资产投资总额（亿元）	193.87	138.95	125.01

2024 年贺州市本级一般公共预算收入 18.35 亿元，完成年初预算的 92.6%，市本级一般公共预算支出 58.56 亿元，完成年初预算的 110%，增长 2.7%。

2024 年市本级一般公共预算收入 18.35 亿元加上上级补助收入 33.20 亿元、下级上解收入 7.21 亿元、上年结余收入 7.26 亿元、调入资金 3.04 亿元、动用预算稳定调节基金 1.08 亿元、地方政府一般债券转贷收入 13.31 亿元，收入总计 83.45

亿元。市本级一般公共预算支出 58.56 亿元加上上解上级支出 1.94 亿元、补助下级支出 4.43 亿元、一般债务还本支出 7.58 亿元、安排预算稳定调节基金 1.32 亿元、年终结余 9.62 亿元，支出总计 83.45 亿元，收支平衡。

### (五) 项目主体

#### 1. 实施单位

本项目实施单位为纳入全国土地储备机构名录的贺州市土地收购储备中心。

表 2 实施单位情况表

单位名称	贺州市土地收购储备中心
统一社会信用代码	124511007565142635
地址	贺州市贺州大道 403 号
负责人	黄靖君
有效期	自 2022 年 05 月 06 日至 2027 年 05 月 06 日
举办机关	贺州市自然资源局
业务范围	为政府收购、储备、出让土地提供服务。土地收购、储备和出让的前期服务

#### 2. 主管部门

本项目主管部门为贺州市自然资源局。

表 3 项目主管部门情况表

单位名称	贺州市自然资源局
统一社会信用代码	11451100732227905Q
地址	贺州市贺州大道 403 号
负责人	卢成军
有效期	2019-03-18 至无固定期限
机构性质	国家机关

---

### **(六) 项目地块基本信息**

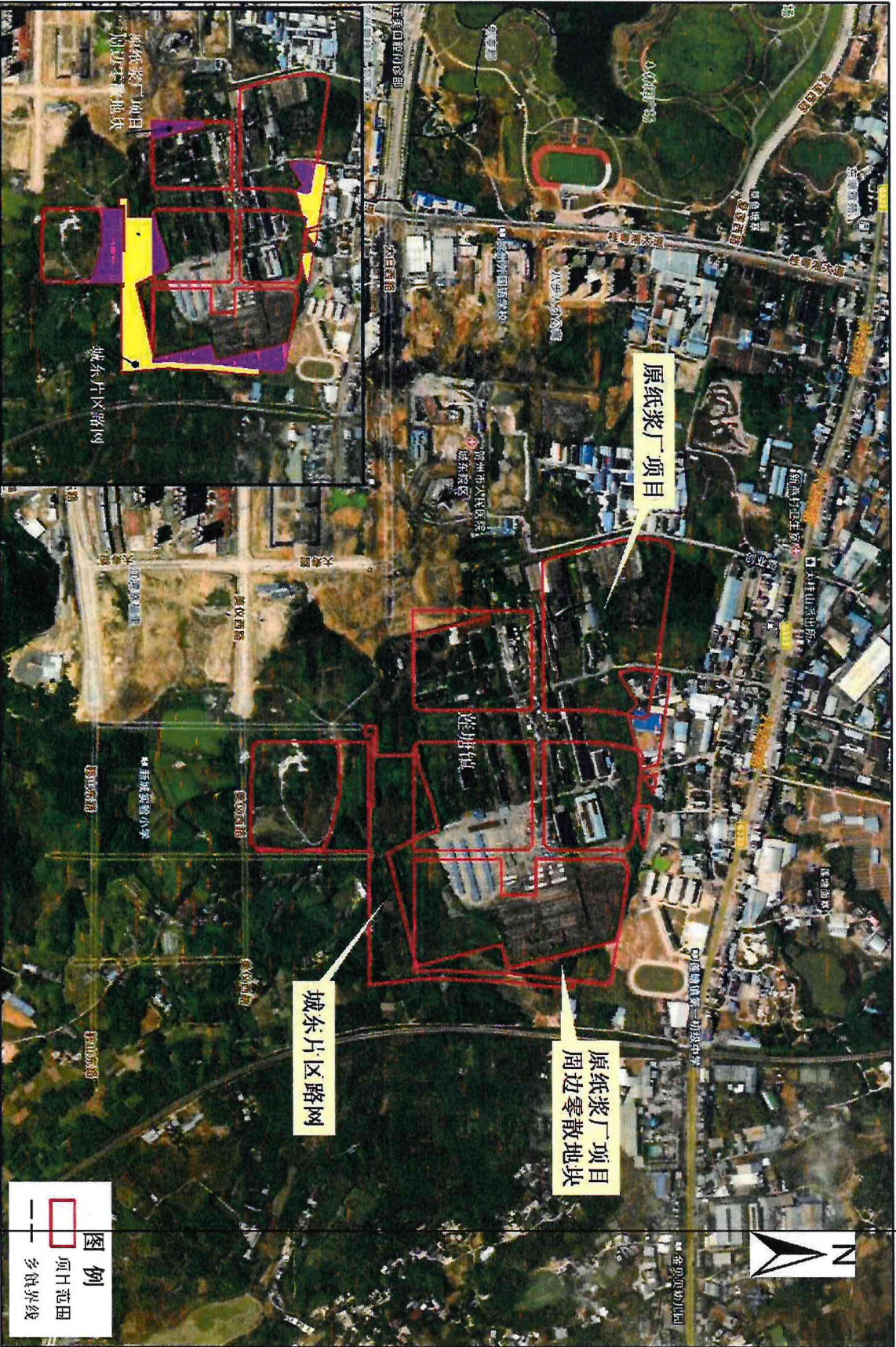
本次项目拟收储地块为新增和存量国有建设用地地块，计划收储地块 5 宗，分别为原纸浆厂项目、城东片区路网、原纸浆厂项目周边零散地块、贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 C、贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 D，总用地面积 106.25 公顷。地块情况明细详见下表 4，地块分布情况详见下图 1。

### **(七) 项目地块抵（质）押及查封情况**

本次项目涉及收回国有建设用地 3 宗，分别为原纸浆厂项目、贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 C、贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 D。根据核实，原纸浆厂项目部分土地上设有抵押权，并涉及法院查封，原土地使用权人为广西贺达纸业有限责任公司，现土地使用权人为贺州恒浩地产置业有限公司，涉及的查封和抵押由贺州恒浩地产置业有限公司使用自有资金在发债前解决，具体情况详见附件 3；广西纯一陶瓷有限公司涉及的贺州市八步区铺门镇扶隆村 C 地块、D 地块均无涉押涉封情况，具体情况详见附件 3。

表 4 项目地块明细表

序号	项目名称	地块标识码	坐落	面积(公顷)	权属		用地性质	土地规划用途	计划供地时间	是否纳入储备计划
					权利人	抵押情况				
1	原纸浆厂项目	45112025 R000760	贺州市太白中路 与规划兴业路交 汇处	55.842	贺州恒浩地 产置业有限公司	部分地块有 抵押、有查 封	工业 用地	二类城镇住 宅、商业用地、 中小学用地、 城镇村道路用 地、产业用地 (农民回建 地)	2025 年 供应商 住用地 254.22 亩, 其 余 2026 年供地	是, 对应 2025 年贺 州市本级土地储备 计划表序号 1
2	城东片区路网	45112025 R000810	太白中路、爱莲东 路、达美北路	6.103	集体土地	无抵押、无 查封	农 用地	城镇村道路用 地	2025 年	是, 对应 2025 年贺 州市本级土地储备 计划表序号 5
3	原纸浆厂项 目周边零散 地块	4511202 5R00082 6	贺州市八达东路 与达美北路交汇 处西南侧	5.510	集体土地	无抵押、无 查封	农 用地	商业用地、二 类城镇住宅、 中小学用地	2027 年	是, 对应 2025 年贺 州市本级土地储备 计划表序号 6
4	贺州市八步区 原纯一陶瓷土 地储备项目 C	45112025 R000947	贺州市八步区铺 门镇扶隆村(纯一 陶瓷地块)	19.672	广西纯一陶 瓷有限公司	无抵押、无 查封	工 业用地	工业用地	2026 年	是, 对应 2025 年贺 州市本级土地储备 计划表序号 118
5	贺州市八步区 原纯一陶瓷土 地储备项目 D	45112025 R000957	贺州市八步区铺 门镇扶隆村(纯一 陶瓷地块)	19.125	广西纯一陶 瓷有限公司	无抵押、无 查封	工 业用地	工业用地	2027 年	是, 对应 2025 年贺 州市本级土地储备 计划表序号 119
				合计	106.25					



1:10000



图 1 项目地块区位图

---

## 二、项目可行性研究情况

### （一）项目可行性、合规性、合法性分析

#### 1.项目可行性分析

（1）项目专项债券资金需求与成本控制精准匹配。项目严格遵循国土空间规划要求，以权属明晰、开发条件成熟、经济收益合理、实施风险可控为核心标准，筛选成熟度高、操作性强、预期效益显著且风险低的优质地块纳入储备计划。在土地征收过程中，依法开展审批并系统核算征地拆迁补偿成本，包括土地补偿及安置费、地上建（构）筑物补偿费、被征地农民养老保险费用、耕地开垦费、有偿使用费等关键支出，确保专项债券资金需求与成本控制的科学匹配。对收回收购的存量国有建设用地，依法核算土地剩余年限使用权价值补偿、地上附着物补偿以及相关权益损失补偿。涉及企业搬迁的，需纳入停产停业损失、设备搬迁及重新安置费用。同时需统筹土地增值收益分配机制，确保原土地使用权人合法权益。土地供应环节坚持市场导向、规划引领与效益最优原则，通过动态研判供需关系、弹性调节供应节奏、建立预招商对接制度锁定潜在竞买主体，精准制定出让价格，保障供应计划实施与预期收益目标达成。

（2）项目满足了投资者多样化的用地需求。项目规划突出多元化复合开发，涵盖城镇住宅用地（二类）、商业服务业设施用地、基础教育用地（中小学）、公共管理与公共服务设施用地（福利设施）、农村一二三产业融合发展用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地及工业用地等七大功

---

能组团，形成“居住-商业-教育-产业”联动的空间布局。以“产城融合、职住平衡”为核心理念，强化配套设施体系化建设，打造功能复合、产城协同的高品质发展格局。目前项目综合优势显著，市场认可度较高，已吸引多家企业踊跃参与竞拍，充分验证了其规划可行性与开发前景。

(3) 项目实行专款专用、封闭管理。专项债券资金用于土地储备工作，统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。在土地出让环节严格履行招拍挂程序，依托公共资源交易平台，确保公开透明。整体实施方案符合国家土地储备管理办法及专项债券管理规范，操作路径清晰，工作机制完善，风险可控性强。项目预期出让总收入可达 114431.24 万元，收益覆盖倍数达 4.00，模拟土地市场波动下出让单价下浮 10%后收益覆盖倍数达 3.54 倍，超政策要求的 1.2 倍，较为充分保障债券偿付安全。

(4) 项目切实保障各方合法权益。对新增土地储备涉及集体土地征收的，严格履行法定程序：发布土地征收预公告、开展社会稳定风险评估、组织听证、签订补偿安置协议等，确保被征收人的知情权、参与权和救济权。

## 2.项目合规性分析

(1) 项目已纳入经政府批准的土地储备年度计划。本项目已纳入《2025 年贺州市本级土地储备计划》，于 2025 年 3 月 26 日获贺州市人民政府批复（批复文号：贺政函〔2025〕65 号）。拟收储地块总面积 106.252 公顷，规划用

---

---

途为二类城镇住宅、商业用地、中小学用地、城镇村道路用地、产业用地（农民回建地）、工业用地。

（2）项目符合国土空间总体规划和详细规划。项目选址严格遵循《贺州市国土空间总体规划（2021—2035年）》，限定在城镇开发边界内，避让生态保护红线、永久基本农田等禁止建设区域，符合国土空间规划的管控要求。严格遵循控制性详细规划要求，土地用途与规划确定用途、片区功能定位及空间布局高度匹配。地块容积率、建筑密度等核心开发指标均依据控规图则设定，符合规划强度管控要求。项目地块规划详见附件1。

（3）项目土地储备机构合法合规。本项目实施单位为贺州市土地收购储备中心，统一社会信用代码为124511007565142635，其宗旨和业务范围是“为政府收购、储备、出让土地提供服务。土地收购、储备和出让的前期服务”，根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2020年版）>的通知》（自然资办函〔2020〕827号），贺州市土地收购储备中心已被列入自然资源主管部门颁布的名录，因此，贺州市土地收购储备中心系经贺州市自然资源局举办的具有独立法人资格的事业单位，具备负责拟收储土地的整理储备工作的主体资格。事业单位法人证书详见附件2。

（4）项目收购储备用地均已取得依法收回文件或收购协议。本项目涉及收回存量国有建设用地3宗，均属依法收回情形，其中贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目C贺州市人民政府于2023年8月8日批准收回，文件名为《贺州

---

市人民政府关于广西统一陶瓷有限公司位于贺州市八步区铺门镇扶隆村 C 地块 196720.14 平方米国有建设用地收购储备方案的批复》（贺政函〔2023〕271 号）；贺州市八步区原统一陶瓷土地储备项目 D 贺州市人民政府于 2023 年 8 月 8 日批准收回，文件名为《贺州市人民政府关于广西统一陶瓷有限公司位于贺州市八步区铺门镇扶隆村 D 地块 191256.21 平方米国有建设用地收购储备方案的批复》。3 宗地块面积 94.64 公顷，涉及使用债券项目收回的面积为 94.64 公顷，均签订收购协议，其中贺州市八步区原统一陶瓷土地储备项目 C 和贺州市八步区原统一陶瓷土地储备项目 D 协议签订双方为广西统一陶瓷有限公司、贺州市土地收购储备中心，协议签订时间 2023 年 7 月 31 日，收购面积为 38.80 公顷，涉及使用债券项目收回的面积为 38.80 公顷；原纸浆厂项目协议签订双方为贺州恒浩地产置业有限公司、贺州市土地收购储备中心，协议签订时间 2025 年 4 月 4 日，收购面积为 55.84 公顷，涉及使用债券项目收回的面积为 55.84 公顷。

项目涉及新增国有建设用地共 2 宗，其中城东片区路网批准文件为《广西壮族自治区人民政府关于贺州市 2024 年第三批次城市建设用地的批复》（桂政土批函（11）〔2024〕5 号）；原纸浆厂项目周边零散地块批准文件《广西壮族自治区人民政府关于贺州市 2024 年第三批次城市建设用地的批复》（桂政土批函（11）〔2024〕5 号）、《广西壮族自治区国土资源厅关于贺州市 2013 年第二十九批次城市建设

---

---

用地的批复》（桂国土批函〔2014〕301号）、《广西壮族自治区人民政府关于贺州市2019年第三十三批次城市建设用地的批复》（桂政土批函〔2019〕803号）、《广西壮族自治区国土资源厅关于贺州市2013年第二十批次城市建设用地的批复》（桂国土批函〔2014〕251号）。

（5）项目专项债券领域符合政策要求。本项目专项债券投向领域为二类城镇住宅、商业用地、中小学用地、城镇村道路用地、产业用地（农民回建地）、工业用地，符合《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）、《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）、《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号等文件要求的专项债券投向领域。

### 3.项目合法性分析

本项目严格遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》及《土地储备管理办法》等法律法规要求。土地收储范围已依法纳入市县人民政府批准的2025年度土地储备计划。专项债券资金使用严格落实“专款专用、封闭运行”原则，对应地块权属核查、规划条件设定、地价评估、价格公示、收储批准程序、出让收益核算等环节流程均合法合规，确保用地性质、开发时序与总体规划及控规刚性要求一致，切实保障专项债券资金使用合法合规，有效支撑土地市场平稳运行与区域经济高质量发展。

---

---

## **(二) 项目实施重要性、经济社会效益分析**

### **1.项目重要性分析**

(1) 有效减少市场存量土地规模，对改善土地供求关系具有重要作用。通过专项债券资金支持地方政府收回收购存量土地，可以有效减少市场上未开发的土地供应量，优化土地资源的配置，也有助于稳定土地市场的价格，防止因供过于求导致的地价下跌，进而影响房地产市场的稳定。

(2) 对加强有效投资、促进房地产市场平稳健康发展起到重要作用。通过调控土地供给能够影响新建商品房的数量，从而间接调节房价，避免房地产市场出现剧烈波动。

(3) 对发挥存量土地的经济价值起到重要作用。对于长期闲置、未能得到有效利用的土地，尤其是工业用地，通过专项债券资金的支持，可以将这些存量土地纳入土地储备计划，进行统一规划和开发，使其重新焕发经济价值，还能个城市的发展腾出空间，促进城市的更新和发展。

### **2.项目效益性分析**

(1) 收回收购存量土地有助于增强地方政府和企业的资金流动性。对于一些无力或无意愿继续开发的土地，政府通过专项债券资金进行回收，可以帮助相关企业解决资金周转问题，缓解其债务压力，同时也能让地方政府获得一定的财政收入，用于其他公共项目或偿还债务。

(2) 有效规避金融风险，助力稳定房地产市场。在当前经济形势下，合理利用专项债券资金进行土地回收，可以

---

避免因土地闲置造成的资源浪费和可能引发的金融风险，保障房地产市场的健康运行，维护宏观经济的稳定性。

(3) 通过将符合条件的项目纳入地方政府专项债券的支持范围可以在不新增隐性债务的情况下为保障性住房和公共配套设施建设提供必要的资金支持，这对于改善居民生活水平。

### 3.项目社会性分析

(1) 推动存量土地生态保护与修复。回收收购存量土地可为生态修复和环境保护创造条件，促进人与自然的和谐发展，如恢复自然景观、治理污染地块等，实现绿色发展。

(2) 有助于提升完善公共设施和优质的生活环境。在土地重新供应前，地方政府需积极改善市政基础设施和社区服务设施等公共配套服务设施水平，这不仅提升了土地的价值，也为居民提供了更好的生活环境，满足居民日益增长的生活品质需求。

(3) 创造一定的就业机会。政府可以利用收购储备的土地建设公园、学校、医院等公共设施，提高居民的生活质量。同时，通过土地的收储和再开发，也可以带动周边地区的发展，创造更多的就业机会。

## 三、项目投资估算、债券资金需求及实施管理

### (一) 项目开展情况

---

本项目为新增土地储备项目，涉及收购存量国有建设用地3宗，涉及办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地2宗。

1.涉及收购存量国有建设用地 3 宗，其中收购储备原纸浆厂项目 837.63 亩、原纯一陶瓷土地储备项目 C295.08 亩、原纯一陶瓷土地储备项目 D286.88 亩。原纯一陶瓷土地储备项目 C、原纯一陶瓷土地储备项目 D 已获得贺州市人民政府批复。3 宗地已与土地权利人磋商，对收购价格已达成一致意见，目前已签订收购协议。

2.涉及办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地 2 宗，为原纸浆厂项目收购储备后综合开发涉及的零散用地及城东片区道路绿化用地，均已开展土地调查，经调查确认，权属现状为：莲塘镇美仪村，分别于 2014 年 4 月 18 日、2014 年 5 月 20 日、2019 年 12 月 27 日、2024 年 6 月 6 日获得自治区自然资源厅、自治区人民政府批复。

## （二）项目投资估算

1.本项目计划收购储备存量国有建设用地 3 宗，对应的收购储备单价、总价及其他有关费用详见下表：

表 5 收购存量国有建设用地情况表

单位：公顷、元/平方米、万元

序号	名称	位置	面积	土地收购单价	收购总价	其它财政预算资金	涉及专项债券金额
1	原纸浆厂项目	贺州市太白中路与规划兴业路交汇处	55.842	428.72	26837.9310 (含地上建筑物 2897.366万元)	5537.93	21300
2	八步区原纯一陶瓷土地储备项目C	贺州市八步区铺门镇扶隆村	19.6720	332.00	6531.1086	6531.11	/
3	八步区原纯一陶瓷土地储备项目D	(纯一陶瓷地块)	19.1256	332.00	6349.7062	6349.71	/
合计			<b>94.6396</b>	/	<b>39718.7458</b>	<b>18418.75</b>	<b>21300</b>

2.本项目计划办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地2宗，土地补偿面积、征地（收回）拆迁补偿详见下表：

表6 办理农转用新增土地储备项目情况表

单位：公顷、万元

序号	名称	位置	征收土地面积	征地拆迁补偿	其它财政预算资金	涉及专项债券金额
1	城东片区路网	太白中路、爱莲东路、达美北路	6.103	3715.4933	3715.49	0
2	原纸浆厂项目周边零散地块	原纸浆厂项目边（规划1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6地块农转用部分）	5.510	3595.9229	3595.92	0
合计			11.613	7311.4162	7311.41	0

### （三）债券资金需求

本项目为新增土地储备项目，其中计划收购储备国有建设用地3宗，收购金额39718.75万元，涉及使用专项债券金额为21300万元、其它财政预算资金18418.75万元；办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地2宗，征地拆迁补偿金额7311.41万元，均使用其它财政预算资金收储，不涉及使用专项债券。综上，本项目专项债券资金需求总额为21300万元。

表7 项目债券资金需求情况表

单位：万元

项目类型	土地利用现状	资金需求	其它财政预算资金	专项债券金额
新增土地储备项目	国有建设用地	39718.75	18418.75	21300
	农用地	7311.41	7311.41	0
合计		47030.16	25730.16	21300

---

#### （四）使用债券资金计划开展工作内容

本项目使用专项债券资金严格限定用于法定的用途，计划用于开展以下工作：

通过签订协议方式收购：对协商收回的存量建设用地，按贺州市人民政府批准确定收购价款支付给原土地使用权人。

拆迁补偿支出：贺州市现行土地补偿费、安置补助费等适用文件为《贺州市人民政府关于公布贺州市各县（区）新一轮征地区片综合地价标准的通知》（贺政发〔2023〕3号），按照《中华人民共和国土地管理法》规定，计划于2026年实施新一轮征地区片综合地价；青苗及地上附着物补偿标准现行文件为《贺州市人民政府关于印发贺州市中心城区范围内建设项目征地拆迁补偿及安置标准的通知》（贺政规〔2023〕3号）。建议按补偿时点适用的补偿标准核定征收补偿费用，支付项目收储涉及地块的拆迁补偿费，切实保障被征地人的合法权益。

#### 四、项目融资收益平衡情况

##### （一）项目收入测算

依据《贺州市人民政府关于公布实施贺州市本级2023年城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（贺政发〔2024〕6号），城东片区现行基准地价为：商服用地二级146.67万元/亩、三级90.67万元/亩，住宅用地二级133.33万元/亩。近三年部分土地出让明细见下表：

表 8 贺州市本级近三年挂牌出让明细表（部分）

单位：亩、万元/亩

序号	宗地位置	供地时间	用途	容积率	土地面积	单位面积地价
1	贺州市新仪西路与太福南路交汇处东北侧A地块	2023年	教育（中小学）用地	0.4-0.8	5.047	74.11
2	贺州市永丰路与民乐南路交汇处东南侧B地块	2023年	教育（中小学）用地	0.5-0.9	126.881	50.00
3	贺州市爱莲东路与太福南路交汇处西南侧A地块	2023年	商服用地、城镇住宅用地	1.0-2.8	82.093	167.85
4	贺州市建设西路北面A-1地块	2024年	商服（零售商业、旅馆）	1.0-2.5	15.292	172.05
5	贺州市鞍山东路与灵凤路交汇处西北侧A地块	2024年	商服（零售商业、旅馆、商务金融）用地	1.0-2.5	12.591	233.90
6	贺州市鞍山东路与太福南路交汇处东南侧A地块	2024年	城镇住宅用地、商服用地	1.0-2.5	121.052	170.00
7	贺州市岳岭路与龟塘路交汇处西南侧A地块	2024年	中等职业教育用地	0.9-0.65	76.822	70.01
8	贺州市黄田镇下排村洛湛铁路东北侧C地块	2024年	工业用地	0.7-2.0	110.524	25.84
9	贺州市平桂区黄田镇老虎坳永贺高速北侧A地块	2025年	工业用地	0.8-2.0	118.429	33.01
10	贺州市八步区南乡镇NXSC01地块	2025年	公用设施（供水）用地	≤0.6	12.551	32.03

统筹考虑项目区位条件、规划用途、容积率、市场供需态势等核心指标，得到测算结果如下：

表9 土地供应计划情况

项目名称	项目类型	位置	收储后规划用途	土地面积(公顷)	容积率	供应方式	年限
原纸浆厂项目、原纸浆厂项目周边零散地块	收购国有建设用地	贺州市太白中 路与规 划兴 业路 交汇 处	商服、城镇住宅用地	37.63	≤2.5	招拍挂	商服40年、城镇住宅70年
			中小学用地	6.38	≤1.2	招拍挂	50年
			产业用地(农民回建地)	0.59	/	无偿划拨	无限年期
			城镇村道路用地、公园绿地	16.75	/	有偿划拨	无限年期
城东片区路网	办理农用地转用、征收批准手续实施征收	太白中路、爱莲东路、达美北路	城镇村道路用地、公园绿地	6.10	/	有偿划拨	无限年期
贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目C	收购国有建设用地	贺州市八步区铺门镇扶隆村(纯一陶瓷地块)	工业用地	19.67	0.8-1.5	招拍挂	50年
贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目D		贺州市八步区铺门镇扶隆村(纯一陶瓷地块)	工业用地	19.13	0.8-1.6	招拍挂	50年
合计				106.25			

表 10 土地供应价格评估情况

地块	位置	土地规划用途	级别基准地价	单位面积地价 (万元/亩)			土地总价(万元)
				市场比较法	成本逼近法		
原纸浆厂项目、原纸浆厂项目周边零散地块	贺州市太白中路与规划兴业路交汇处	商服、城镇住宅用地	商二级:146.67 商三级:90.67 住B1:148.67	150	150	—	84673.20
		中小学用地	公服二级:71.33	50	50	—	4784.50
		城镇村道路用地、公园绿地	—	32.04	—	32.04	8047.55
城东片区路网	太白中路、爱莲东路、达美北路	城镇村道路用地、公园绿地	—	40.58	—	40.58	3715.49
贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目C	贺州市八步区铺门镇扶隆村(纯一陶瓷地块)	工业用地	铺门镇工业三级: 10.40	22.70	22.70	22.13	6698.32
贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目D	贺州市八步区铺门镇扶隆村(纯一陶瓷地块)	工业用地	铺门镇工业三级: 10.40	22.70	22.70	22.13	6512.18
合计							114431.24

根据上述测算，本项目在债券期限内可实现的土地出让收入为 114431.24 万元。

## (二) 项目成本及相关税费

### 1. 债券成本

本项目拟发行土地储备专项债券为人民币大写：贰亿壹仟叁佰万元整（¥213,000,000.00），债券期限设定为 3 年期。

根据财政部政府债务研究和评估中心于 2025 年 5 月 13 日公布的《地方政府债券市场报告（2025 年 3 月）》，2025 年 1-3 月份，地方政府债券平均发行利率 1.97%，其中一般债券

1.80%、专项债券 2.00%；全国 2025 年 3 月 3 年期债券发行平均利率为 1.62%，同期 3 年期国债收益率为 1.66%。本项目遵循谨慎原则，票面利率假设为 2.0%（单利），采用按年付息、到期一次性还本付息的标准化本息偿付结构。经上述利率假设及资金使用周期测算，本次拟发行债券存续期内本息偿付总额为 22578.00 万元，具体偿付计算表如下：

表 11 项目融资还本付息计算表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
第一年	0.00	0.00	21300.00	2.00%	426.00	426.00
第二年	21300.00	0.00	21300.00	2.00%	426.00	426.00
第三年	21300.00	21300.00	0.00	2.00%	426.00	21726.00
合计	—	21300.00	—	—	1278.00	22578.00

## 2.项目土地出让成本

根据《贺州市人民政府办公室关于<印发贺州市城市规划区范围内国有<土地使用权出让收入分配办法(试行)的通知》（贺政办发〔2015〕9号）相关规定，贺州市本级土地出让成本包括农业土地开发资金（按土地出让平均纯收益的 15%确定农业土地开发资金，即按国土资源管理部门核定的建设用地面积 30 元/平方米计提）、国有土地收益基金（按不低于总成交价款 5%比例计提）、保障性住房建设资金（按不低于土地出让收益 10%计提）、农田水利建设基金（按不低于土地出让收益 10%计提）、教育资金（按不低于土地出让收益 10%计提）等。

按照项目土地收益和成本的预测数据，本项目在财务评价期内可实现的土地收益为 114431.24 万元，土地出让成本为 24160.06 万元，项目土地净收益为 90271.18 万元。

表 12 土地出让净收入计算表

单位：万元

年度	地块	供地面 积(亩)	土地收入	收储成本	土地出让成本						小计	土地净收 益
					土地开发 资金	国有收益 基金	保障性住 房建设 资金	农田水利 建设 基金	教育资金			
2025	原纸浆厂商住地块 (出让)	254.22	38133.00	8145.2895	76.27	1906.65	2800.48	2800.48	2800.48	10384.36	27748.64	
		91.55	3715.49	3715.4933	-	-	-	-	-	-	3715.49	
	原纸浆厂商住地块 (出让)	247.428	37114.20	7927.6716	74.23	1855.71	2725.66	2725.66	2725.66	10106.92	27007.28	
	原纸浆厂中小学(出 让)	75.92	3796.00	2432.5009	22.78	189.80	115.09	115.09	115.09	557.85	3238.15	
2026	原纸浆厂福利设施、 道路、绿化地块(划 拨)	251.172	8047.55	8047.6306	-	-	-	-	-	-	8047.55	
	原纸浆厂回建地(出 让)	8.89	-	284.8384	-	-	-	-	-	-	-	
	贺州市八步区原统 一陶瓷土地储备项 目 C (出让)	295.08	6698.32	6531.1086	88.52	334.92	-25.62	-25.62	-25.62	346.58	6351.74	

年度	地块	供地面积(亩)	土地收入	收储成本	土地出让成本						土地净收益
					农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	农田水利建设基金	教育资金	小计	
2027	原纸浆厂项目周边零散地块商住用地(出让)	62.84	9426.00	2735.3564	18.85	471.30	620.05	620.05	620.05	2350.30	7075.70
	原纸浆厂项目周边零散地块中小学地块(出让)	19.77	988.50	860.5665	5.93	49.43	7.26	7.26	7.26	77.14	911.36
	贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目D(出让)	286.88	6,512.18	6,349.7062	86.06	325.61	-24.92	-24.92	-24.92	336.91	6175.27
	合计	1593.75	114431.24	47030.16	372.64	5133.42	6218.00	6218.00	6218.00	24160.06	90271.18

### (三) 融资收益平衡情况

按照项目实施过程中产生的资金流入流出进行编制，现金流量表项目中的累计净现金流量大于0即表明期限内不存在资金缺口。

表 13 债券存续期间现金流量表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>	<b>90271.18</b>	<b>31464.13</b>	<b>44644.72</b>	<b>14162.33</b>	<b>0.00</b>
1.经营活动产生的现金	114431.24	41848.49	55656.07	16926.68	0.00
2.经营活动支付的现金	24160.06	10384.36	11011.35	2764.35	0.00
<b>二、投资活动产生的现金流</b>	<b>-47030.16</b>	<b>-47030.16</b>			
1.支付项目建设资金	47030.16	47030.16			
<b>三、融资活动产生的现金流</b>	<b>24452.16</b>	<b>46817.16</b>	<b>-426.00</b>	<b>-426.00</b>	<b>-21513.00</b>
1.项目资本金	25730.16	25730.16			
2.债券融资款	21300.00	21300.00			
3.偿还债券本金	21300.00				21300.00
4.支付债券利息	1278.00	213.00	426.00	426.00	213.00
<b>四、现金流总计</b>	<b>67693.18</b>	<b>31251.13</b>	<b>44218.72</b>	<b>13736.33</b>	<b>-21513.00</b>
1.期初现金		0.00	31251.13	75469.85	89206.18
2.期内现金变动	67693.18	31251.13	44218.72	13736.33	-21513.00
3.期末现金		31251.13	75469.85	89206.18	67693.18

表 14 项目资金平衡情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			土地净收益
	支付本金	支付利息	本息合计	
第1年	0.00	426.00	426.00	90271.18
第2年	0.00	426.00	426.00	
第3年	21300.00	426.00	21726.00	
合计	21300.00	1278.00	22578.00	
项目收益覆盖倍数				4.00

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。

经计算，本项目在债券存续期间，收益可以覆盖融资成

---

本，项目收益覆盖倍数为 4.00 倍，大于《广西壮族自治区自然资源厅广西壮族自治区财政厅关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备项目有关工作的通知》要求的 1.2 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险低。

## **五、专项债券管理**

### **(一) 债券资金概况**

本项目计划通过 2025 年单期发行土地储备专项债券募集资金 21300 万元，债券产品设计采用 3 年期固定利率模式，票面利率参照同期地方政府专项债券平均发行利率水平设定为 2.00%（单利计息），创新构建“按年付息、到期还本”的差异化偿付机制。在资金管理层面建立“三位一体”保障体系：一是实施财政专户穿透式监管，债券资金全额划入政府性基金预算专户，执行“收支两条线”封闭运行；二是构建“用款审批-进度核验-决算审计”的全周期管控流程，确保资金流向与土地收储实施方案严格对应；三是创新设置偿债准备金动态补足机制，按年度土地出让收益的 10% 计提风险缓释资金。通过制度设计与技术监管的双重约束，实现融资规模与项目周期、偿债能力与土地价值、资金效率与风控要求的精准匹配，为专项债券“借、用、管、还”全生命周期管理提供可复制范例。

### **(二) 债券资金管理**

本项目债券资金的运作将严格遵循政府债券管理的相关法律法规，确保债券资金及其所支持项目的全部收入都被

---

纳入政府性基金预算的全周期统筹管理之中，首要任务是保障债券本息的无条件兑付。为此，将采取以下措施：

### **1.加强跨部门协同监管**

财政、自然资源等部门将建立更为紧密的协同监管机制，通过信息共享、联合审查等方式，形成监管合力。同时，将资金拨付与项目进度紧密挂钩，建立严格的审批流程，确保每一笔资金的使用都符合规定，并能有效推动项目进展。

### **2.强化成本审核与现金流监测**

将定期开展成本审核工作，确保项目成本的合理性和合规性。同时，加强现金流的动态监测，及时发现并解决资金流动中的问题，确保土地供应时序与偿债周期的高度匹配。

### **3.灵活调整土地供应计划**

根据项目进展和资金状况，将灵活调配储备地块或调整供地计划，以确保项目的顺利推进和资金的及时回收。同时，将加强土地供应计划的执行管理，确保计划的有效实施。

### **4.完善土地出让收入征缴机制**

建立健全土地出让收入的征缴、管理和使用机制，确保收入的及时、足额入库。同时，加强对土地出让收入的监督和管理，防止资金挪用和滥用。

### **5.建立风险预警响应机制**

将建立健全风险预警和响应机制，对可能出现的资金偿付周期错配等风险进行及时预警和有效应对。通过动态优化资金配置策略，确保土地出让全流程与财政预算周期的紧密衔接。

---

## 6.严格偿债履约管理

对于未能按计划落实出让工作导致难以偿还专项债券还本付息资金的情况，财政部门将严格按照规定启动预算调整程序，通过扣减部门预算指标、统筹调度财政存量资金等方式，优先保障偿债履约，确保债券资金的安全和稳定。

## 六、风险评估及对策

本项目规划用途呈现多元化复合开发特征，涵盖城镇住宅用地（二类）、商业服务业设施用地、基础教育用地（中小学）、公共管理与公共服务设施用地（福利设施）、农村一二三产业融合发展用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地及工业用地等多类功能组团。空间布局以“产城融合、职住平衡”为核心理念，重点突出配套设施的体系化构建，形成“居住-商业-教育-产业”的联动发展格局，项目综合品质突出，市场认可度较高，企业参与竞拍意向踊跃。但需重点防范市场周期性波动、多主体实施协同及资金链安全等潜在风险。建议通过动态监测预警、全周期管理优化、弹性供地策略及智慧化运营等组合措施，系统提升项目抗风险能力，确保规划顺利实施。

### （一）市场波动风险

#### 1.风险内容

土地市场风险主要源于多维外部因素的综合作用：当市场供需失衡（如住宅库存去化周期超过 24 个月或商业空置率突破 30%警戒线）、货币政策收紧（如 LPR 利率较基准上浮超过 20 个基点）、区域产业政策调整（如新兴产业扶持

---

力度下降或传统制造业外迁)及宏观经济下行压力(如 GDP 增速连续两个季度低于预期目标)形成共振时,将打破既有市场均衡。这种系统性风险传导将推动土地价格偏离合理估值区间,若评估均价较峰值下降超过 30%,将直接削弱项目偿债能力,导致偿债覆盖率(DSCR)跌破行业警戒值 1.2 倍。

## 2.应对策略

### (1)前端对冲

建立土地价值动态评估模型,每季度更新基准地价系数(K 值=区域 GDP 增速 $\times$ 0.6+人口流入率 $\times$ 0.4);创新“价格保险机制”,与金融机构签订土地出让底价期权合约,锁定最低收益水平。

### (2)中端调节

实施弹性供地计划,设置 20%储备用地作为市场调节池(当季度成交溢价率 $>$ 15%时释放 5%, $<$ 5%时暂停供应);推行“带方案出让”模式,捆绑市政配套建设提升地块附加值。

### (3)后端保障

启动 REITs 应急发行预案,对成熟地块提前证券化实现资金回笼;激活土地收储-开发-运营(SDO)链式反应机制,通过运营收益反哺出让缺口。

### (4)收益闭环管理

搭建“土地出让-运营反哺”资金循环体系,对商业、工业地块要求开发商配建运营管理平台,提取部分运营收益补

---

充偿债资金池。探索“预招商+反向定制”路径，提前对接头部企业需求，按需定制地块规划指标，降低市场错配风险。

## （二）实施管控风险

### 1. 风险内容

征拆周期延长、规划调整或审批延误将导致项目进度滞后，征拆超期将增加资金占用成本。

### 2. 应对策略

#### （1）智能征拆管理系统

开发“征拆进度数字驾驶舱”，集成权属核查、补偿测算、协议签订等模块，实现征拆数据实时可视化。推行“征拆-供地-建设”三阶段资金联控机制，按土地整理进度分阶段释放资金，确保投入产出动态平衡。

#### （2）协同实施平台

建立“政-企-社”三方联席决策机制，设立项目联合指挥部，整合自然资源、住建、街道等多部门资源，实行重大问题 48 小时响应制。构建“规划实施体检评估”制度，每季度开展规划符合性核查，对偏差超阈值的子项目启动快速修正程序。

#### （3）应急处突工具箱

设置总投资 5% 的不可预见费池，分设“征拆维稳”“规划调整”“环保应急”三类子账户，实行专款专用审批制度。制定“地块置换快速通道预案”，对因政策调整无法实施的地块，启动 48 小时替代方案论证机制。

---

### （三）资金链风险

#### 1. 风险内容

成本超支或回款延迟可能导致资金缺口。项目开发成本超支、资金回笼周期延长或融资渠道受阻，可能导致现金流断裂风险，具体表现为：（1）成本失控：征地补偿标准调整、建材价格波动或设计变更引发预算超支；（2）回款滞后：土地出让进度延迟或市场遇冷导致预期收入未能及时到位；（3）债务承压：项目收益覆盖倍数不足时可能触发偿债能力预警。

#### 2. 应对策略

##### （1）流量监控体系

构建“资金安全水位线”模型，设置“警戒线-熔断线-应急线”三级阈值，当现金覆盖率低于安全边际时自动触发响应机制。推行“区块链+资金流”穿透式监管，实现每笔支出与工程量清单、合同条款的智能匹配核验。

##### （2）成本优化机制

实施“设计-招标-施工”三阶段成本联控，建立供应商分级库与履约黑名单制度，对超支率达预警值的单位启动熔断替换程序。创新“EPC+O”一体化开发模式，通过设计施工运营总承包降低界面摩擦成本。

##### （3）流动性补给网络

---

建立“主体-项目”双层级融资保障体系，主体层面与政策性银行签订专项授信协议，项目层面预留 REITs 发行额度。

---

设计“偿债资金平滑机制”，按土地出让进度动态调节偿债准备金提取比例，实现现金流跨周期平衡。

#### **（四）创新风险缓释工具**

（1）土地收益权质押融资：对已完成70%以上开发进度的地块，开放预期收益质押融资通道（质押率不超过评估值60%）。

（2）动态利率管理：发行可赎回债券条款，当土地出让进度超预期时提前偿还高利率批次债券。

（3）气候风险对冲：投保极端天气导致工程延误的商业保险，覆盖率达直接损失80%。

### **七、组织实施保障**

#### **（一）职责分工**

##### **1.自然资源部门**

确定土地储备项目清单，评估可行性，确保符合国土空间规划及用地政策。指导和监督项目实施，确保按时完成并达到预期效益，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。

##### **2.财政部门**

负责债券的额度审批、预算安排及发行计划制定，确保符合政府债务限额管理要求。监督债券资金使用，确保专款专用，严禁挪用。统筹土地出让收入等偿债来源，纳入政府性基金预算管理，保障本息兑付。

---

### 3.土地储备机构

负责测算提出土地储备项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作；规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益；推进项目实施，并统筹协调相关部门保障项目建设进度；积极协助推动土地出让节奏，如期实现专项收入并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门。

#### （二）监督机制

通过“制度约束+技术监管+社会参与”的多维模式，定期向人大报告进度，公开债券使用信息，接受社会监督。覆盖项目全生命周期，重点防范资金挪用、项目烂尾及债务违约风险，确保土地储备与地方经济发展的良性循环。

#### 1.制度约束体系

（1）制定《土地储备专项债券资金管理办法实施细则》，明确资金用途负面清单（严禁用于人员经费、楼堂馆所建设等），建立“红黄蓝”三级违规处罚机制。

（2）建立偿债准备金动态补充机制，按债券余额 5%-8% 设置偿债准备金，实行“专户管理、专项使用”。

#### 2.技术监管体系

（1）开发“土地储备全生命周期监管平台”，集成项目申报、资金使用、工程建设、债务偿还等全链条数据，实现“一网通办、一网统管”。

---

(2) 构建“天空地一体化”监测网络，利用卫星遥感、无人机航测、地面传感器等技术，对项目区土地利用变化进行实时监测。

### 3. 社会参与体系

(1) 建立债券信息披露“三同步”机制：发行前披露项目实施方案、资金使用计划；存续期披露季度财务报告、项目进度报告；还本付息前披露偿债资金来源、资金到位情况。

(2) 设立公众监督员制度，聘请人大代表、政协委员、专业人士等组成监督小组，定期巡查项目现场，参与项目验收。

(3) 开展“阳光土地”行动，通过政府门户网站、移动 APP 等渠道，向社会公众开放项目信息查询、意见反馈等功能。



贺州市财政局

2025年11月14日



贺州市自然资源局

2025年11月14日



贺州市土地收购储备中心

2025年11月14日



1.2 贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 C 和贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 D 规划如下:

## 贺州市八步区乡镇建设局

[2016] 68 号

### 关于贺州市八步区铺门镇扶隆村 577489.71 平方米国有建设用地规划设计条件

市国土资源局:

收悉贵局来函, 现对贺州市八步区铺门镇扶隆村 577489.71 平方米国有建设用地规划设计条件明确如下:

该项目总用地面积为 577489.71 平方米。

#### 一、B 地块

- (一) 用地面积: 189513.35 平方米。
- (二) 用地性质: 二类工业用地。
- (三) 建筑密度: 不高于 75%。
- (四) 建筑限高: 不高于 35 米。
- (五) 容积率: 不高于 1.5, 不低于 0.8。
- (六) 总建筑面积: 不高于 284270.1 平方米, 不低于 151610.7 平方米。
- (七) 绿地率: 不高于 20%。
- (八) 出入口方向: 北面。
- (九) 建筑后退控制线: 北面退界线不低于 4 米。
- (十) 工业行政办公及生活服务设施占地比重: 不高于 7%。
- (十一) 停车位: 不低于每一百平方米建筑面积 0.3 个

---

停车位。

(十二) 其它方面需满足相关规范要求。

## 二、C地块

(一) 用地面积: 196720.14 平方米。

(二) 用地性质: 二类工业用地。

(三) 建筑密度: 不高于 75%。

(四) 建筑限高: 不高于 35 米。

(五) 容积率: 不高于 1.5, 不低于 0.8。

(六) 总建筑面积: 不高于 295080.2 平方米, 不低于 157376.1 平方米。

(七) 绿地率: 不高于 20%。

(八) 出入口方向: 北面。

(九) 建筑后退控制线: 北面退界线不低于 4 米。

(十) 工业行政办公及生活服务设施占地比重: 不高于 7%。

(十一) 停车位: 不低于每一百平方米建筑面积 0.3 个停车位。

(十二) 其它方面需满足相关规范要求。

## 三、D地块

(一) 用地面积: 191256.21 平方米。

(二) 用地性质: 二类工业用地。

(三) 建筑密度: 不高于 75%。

(四) 建筑限高: 不高于 35 米。

(五) 容积率: 不高于 1.5, 不低于 0.8。

(六) 总建筑面积: 不高于 286884.3 平方米, 不低于

---

153004.9 平方米。

(七) 绿地率：不高于 20%。

(八) 出入口方向：北面。

(九) 建筑后退控制线：西面退界线不低于 4 米，北面退界线不低于 4 米。

(十) 工业行政办公及生活服务设施占地比重：不高于 7%。

(十一) 停车位：不低于每一百平方米建筑面积 0.3 个停车位。

(十二) 其它方面需满足相关规范要求。

附件：贺州市八步区铺门镇扶隆村 577489.71 平方米  
国有建设用地——控制性详细规划图则

贺州市八步区铺门镇建设局  
2016年6月21日



附件 2

法人证书



# 事业单位法人证书

统一社会信用代码 124511007565142635

名 称	贺州市土地收购储备中心	法定代表人	谢崇轩
宗 旨 和 业务范围	为政府收购、储备、出让土地提供服务。土地收购、储备和出让的前期服务。	经费来源	全额拨款
住 所	贺州市贺州大道403号	开办资金	¥8万元
		举办单位	贺州市自然资源局
		登记管理机关	

有效期 自2022年05月06日 至2027年05月06日  
请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年的年度报告

  
gjyw.gov.cn

国家事业单位登记管理局监制

附件 3

权属情况说明

# 贺州市自然资源局

## 贺州市自然资源局关于收回贺州恒浩地产 置业有限公司 55.842176 公顷 土地使用权权属情况的说明

### 一、土地权属基本情况

权利人	证号	面积(平方米)	坐落	用途	使用权类型	使用期限
广西贺达纸业有限责任公司	贺州国用(2001)字第013号	432.58	莲塘镇莲八公路边(贺纸生产区出口处)	绿化用地	划拨	/
	贺县国用(1996)字第25-1号	199333.55	贺州市莲塘镇美仪村贺纸西生产区	工业用地	出让	2000年10月10日至2050年10月9日
	贺国用(1996)第25-2号	282329.03	贺州市莲塘镇美仪村贺纸东生产区	工业用地	出让	2000年10月10日至2050年10月9日
	贺县国用(1996)字第0026号	74886.21	贺州市莲塘镇美仪村贺纸废渣堆放场	工业用地	出让	2000年10月10日至2050年10月9日
	贺县国用(1996)字第0027号	1440.39	贺州市八步街道灵凤村贺纸生产区水源泵房	工业用地	出让	2000年10月10日至2050年10月9日
小计		558421.76	/	/	/	/

2018年6月21日，贺州市中院裁定受理广西贺达纸业有限责任公司破产清算一案，广西贺达纸业有限责任公司进入破产程序，根据贺州市中级人民法院《民事裁定书》〔(2018)桂

11破2号之五]“准许广西贺达纸业有限责任公司第四次债权人会议表决通过的《〈资产转让合同〉再次调整方案》和《广西贺达纸业有限责任公司破产财产分配方案》”、贺州市中级人民法院《关于广西贺州市旅游实业集团有限公司转让资产合同权利义务报告的批复》、《〈资产转让合同〉再次调整方案》、《资产转让合同》等相关内容，包括该5宗地及其地上建筑物在内的破产资产，已由贺州恒浩地产置业有限公司承接。

## 二、抵押情况

贺州国用(2001)字第013号	无抵押
贺国用(1996)第25-1号	无抵押
贺国用(1996)第25-2号	有抵押，存在2笔抵押，抵押信息如下： 1、抵押权人：中国光大银行股份有限公司南宁分行，抵押人：广西贺达纸业有限责任公司，不动产登记证明号：(2014)373，抵押登记时间：2014年12月25日，抵押金额：42000000元，抵押期限：2014年12月23日至2015年12月22日，抵押不动产类型：土地。 2、抵押权人：中国光大银行股份有限公司南宁分行，抵押人：广西贺达纸业有限责任公司，不动产登记证明号：(2014)374，抵押登记时间：2014年12月26日，抵押金额：30000000元，抵押期限：2014年12月23日至2015年12月22日，抵押不动产类型：土地。
贺县国用(1996)字第0026号	有抵押，存在1笔抵押，抵押信息如下： 1、抵押权人：上海银行股份有限公司浦东分行，抵押人：广西贺达纸业有限责任公司，不动产登记证明号：(2013)264，抵押登记时间：2013年12月10日，抵押金额：29230000元，抵押期限：2013年12月11日至2017年12月10日，抵押不动产类型：土地。
贺县国用(1996)字第0027号	无抵押

## 三、查封情况

贺州国用 (2001)字第 013号	无查封
贺国用 (1996)第 25-1号	<p>存在8笔查封，查封信息如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、查封机关：南宁市青秀区人民法院，查封顺序号：0，查封文号：（2015）青诉前保字第39、40号，查封登记时间：2015年04月14日，查封类型：查封。</li> <li>2、查封机关：南宁市青秀区人民法院，查封文号：（2016）桂0103执267号，查封登记时间：2016年03月10日，查封类型：查封。</li> <li>3、查封机关：广西壮族自治区南宁市中级人民法院，查封文号：（2016）桂01民初字394、395号，查封登记时间：2016年09月21日，查封类型：查封，查封期限：2016年09月21日至2019年09月21日。</li> <li>4、查封机关：南宁市青秀区人民法院，查封文号：（2016）桂0103民初10882号，查封登记时间：2016年12月20日，查封类型：查封。</li> <li>5、查封机关：南宁市中级人民法院，查封顺序号：2，查封文号：（2016）桂01财保4号，查封登记时间：2016年04月27日，查封类型：轮候查封。</li> <li>6、查封机关：来宾市兴宾区人民法院，查封顺序号：3，查封文号：（2015）兴法执字第363号之五、（2015）兴法执字第364号之五，查封登记时间：2016年05月06日，查封类型：轮候查封。</li> <li>7、查封机关：贺州市八步区人民法院，查封顺序号：4，查封文号：（2014）贺八法执字第505号，查封登记时间：2017年06月06日，查封类型：轮候查封。</li> <li>8、查封机关：南宁市中级人民法院，查封顺序号：5，查封文号：（2017）桂01执43.44.45.46号，查封登记时间：2018年04月13日，查封类型：轮候查封。</li> </ol>
贺国用 (1996)第 25-2号	<p>有查封，存在7笔查封，查封信息如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、查封机关：南宁市青秀区人民法院，查封顺序号：0，查封文号：（2015）青诉前保字第39、40号，查封登记时间：2015年04月14日，查封类型：查封。</li> <li>2、查封机关：广西壮族自治区南宁市中级人民法院，查封文号：（2016）桂01民初字394、395号，查封登记时间：2016年09月21日，查封类型：查封，查封期限：2016年09月21日至2019年09月21日。</li> <li>3、查封机关：南宁市青秀区人民法院，查封文号：（2016）桂0103民初10882号之一，查封登记时间：2016年12月20日，查封类型：查封。</li> <li>4、查封机关：南宁市青秀区人民法院，查封顺序号：4，查封文号：（2015）青民二初字第933-1号，查封登记时间：2015年06月18日，查封类型：轮候查封。</li> <li>5、查封机关：南宁市中级人民法院，查封顺序号：2，查封文号：（2016）桂01财保4号，查封登记时间：2016年04月27日，查封类型：轮候查封。</li> <li>6、查封机关：来宾市兴宾区人民法院，查封顺序号：3，查封文号：（2015）兴法执字第363号之五、（2015）兴法执字第364号之五，查封登记时间：2016年05月06日，查封类型：轮候查封。</li> <li>7、查封机关：贺州市八步区人民法院，查封顺序号：5，查封文号：（2014）贺八法执字第505号，查封登记时间：2017年06月06日，查封类型：轮候查封。</li> </ol>

贺县国用(1996)字第0026号	<p>有查封,存在7笔查封,查封信息如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、查封机关:南宁市青秀区人民法院,查封文号:(2015)青诉前保字第41号,查封登记时间:2015年04月13日,查封类型:轮候查封。</li> <li>2、查封机关:贺州市八步区人民法院,查封文号:(2015)贺八民前保初字第24-2号,查封登记时间:2015年04月15日,查封类型:轮候查封。</li> <li>3、查封机关:上海市浦东新区人民法院,查封顺序号:3,查封文号:(2015)浦民保字第432、433、436、438、439号,查封登记时间:2015年05月07日,查封类型:轮候查封,查封期限:2015年05月07日至2018年05月06日。</li> <li>4、查封机关:南宁市中级人民法院,查封顺序号:2,查封文号:(2016)桂01财保4号,查封登记时间:2016年04月27日,查封类型:轮候查封。</li> <li>5、查封机关:来宾市兴宾区人民法院,查封顺序号:3,查封文号:(2015)兴法执字第363号之五、(2015)兴法执字第364号之五,查封登记时间:2016年05月06日,查封类型:轮候查封。</li> <li>6、查封机关:广西壮族自治区南宁市中级人民法院,查封文号:(2016)桂01民初字394、395号,查封登记时间:2016年09月21日,查封类型:轮候查封,查封期限:2016年09月21日至2019年09月21日。</li> <li>7、查封机关:南宁市青秀区人民法院,查封文号:(2016)桂0103民初10882号之二,查封登记时间:2016年12月20日,查封类型:轮候查封。</li> </ol>
贺县国用(1996)字第0027号	<p>有查封,存在3笔查封,查封信息如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、查封机关:贺州市八步区人民法院,查封顺序号:0,查封文号:(2015)贺八民前保初字第24-2号,查封登记时间:2015年04月15日,查封类型:查封。</li> <li>2、查封机关:沈丘县人民法院,查封顺序号:0,查封文号:(2015)沈民初字第01749号,查封登记时间:2015年10月19日,查封类型:查封。</li> <li>3、查封机关:广西壮族自治区南宁市中级人民法院,查封顺序号:0,查封文号:(2016)桂01财保4号,查封登记时间:2016年04月27日,查封类型:查封。</li> </ol>

#### 四、解决抵押和查封问题的相关措施

由于广西贺达纸业有限责任公司进入破产程序,法院裁定由贺州恒浩地产置业有限公司承接广西贺达纸业有限责任公司的所有权利和义务,该5宗地的查封和抵押由贺州恒浩地产置业有限公司使用自有资金进行解决,在土地储备专项债发债前解决收回地块的查封抵押问题。

贺州市自然资源局  
2025年4月8日

