

资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块(GXYD-2023-031)
土地项目情况说明

申报单位：资阳市财政局

主管部门：资阳市自然资源和规划局

项目业主：资阳市土地矿产和生态修复中心

一、项目基本情况

（一）区域概况

本项目位于资阳市。资阳市位于四川省中部，总面积约 5757 平方公里，辖 2 个区（雁江区、安岳县）、1 个县（乐至县）和 1 个国家级经济技术开发区（资阳高新技术产业园区），常住人口约 230 万。近三年财政经济情况见表 1。资阳市是成渝地区双城经济圈核心节点城市，国家级临空经济示范区、西部首个“中国牙谷”产业基地、四川省唯一“成渝门户枢纽”建设试点区，境内贯穿成渝中线高铁、成安渝高速等交通动脉，拥有西南地区重要铁路货运枢纽和成渝直线经济走廊核心腹地。

区域功能定位上，资阳市聚焦“成渝联动枢纽·临空经济高地”，依托国家级高新区和临空产业带，重点发展轨道交通装备、口腔医疗、现代农业三大千亿级产业集群。区位优势突出，是成德眉资同城化发展的战略支点，承担着成渝科创资源协同转化、现代物流集散等重要职能，形成“一核（中心城区）两翼（安岳、乐至特色产业增长极）三带（沱江生态廊道、成渝智造走廊、红色文旅融合带）”的城乡协同发展格局。

近三年资阳市市本级供应用于房地产土地（住宅用地、商业用地、住宅兼容商业用地）44 宗，面积 4402.26 亩、共计 761782 万元。

表1 资阳市近三年财政经济情况

单位：万元

	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	9481611	10192238	10903555
一般预算收入	609897	703147	721417
政府性基金收入	1259090	1426091	1503329
其中：国有土地出让收入	1230963	1392132	1469872
政府性基金支出	1355842	1517998	1783526
其中：国有土地出让支出	836815	937912	1165954

（二）实施主体情况

本项目由资阳市土地矿产和生态修复中心具体实施，资阳市土地矿产和生态修复中心是纳入名录管理的市级土地储备机构，于 2023 年底以原资阳市土地矿产储备中心合并其他单位而新成立的副县级事业单位，统一社会信用代码 12511800740049811D，编制 30 人，在岗 30 人，现有在库储备土地约 3000 亩。

（三）项目基本情况

本项目拟收储土地总面积 132.64 亩。涉及 1 个收回收购地块、132.64 亩。

（1）纳入闲置存量土地项目清单情况

该地块位于资阳市幸福片区槐树北路以北、幸福西路以东，土地用途为二类城镇住宅用地，面积 132.64 亩，由牙谷有限责任公司于 2023 年 11 月通过公开交易竞得。

依据《闲置土地处置办法》第二条，该地块自成交之日起已逾一年，尚未实质性启动开发建设，符合闲置土地认定标准。闲置原因为：政府、企业共同行为。

（2）地块情况

幸福大道牙谷公司地块（GXYD-2023-031），总面积 132.64 亩，牙谷有限责任公司于 2023 年通过竞拍方式以 30000 万元取得，属于政府、企业共同原因形成闲置，已纳入资阳市闲置存量土地项目清单，地块权属清晰，抵押权人已同意政府收储，不存在查封情况，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，地块已纳入资阳市市本级 2025 年度土地储备计划已与牙谷有限责任公司协商一致并签订意向收储协议，已完成土地市场评估（评估价低于原土地出让价，无需开展成本审计），并完成收回收购决策程序，拟于 2025 年 12 月之前以 28000.00 万元收储，拟申报债券资金 28000.00 万元。

二、项目分析

（一）可行性分析、预期成效及保障措施

1. 预期成效分析

（1）土地资源整合与价值提升

项目地块具备较高的开发潜力。通过专项债券资金完成土地收储后，可实现土地资源的集约化利用，优化区域功能布局，提升地块市场价值。未来通过公开出

让，预计可形成稳定的土地出让收入，为债券本息偿还提供保障。

（2）服务实体经济

项目通过专项债券资金收储闲置土地，可有效盘活低效用地资源，为后续产业用地供给提供保障。土地资源整合后，将优先用于工业开发区或现代服务业项目落地，吸引实体企业投资，直接带动建筑、物流、商贸等上下游产业链发展。同时，土地出让收益反哺地方财政，增强政府对实体经济的定向扶持能力。

（3）财政收益与债务风险平衡

专项债券资金用于土地收储，需确保项目收益覆盖融资本息。根据地块规划指标，按现行市场地价及商品房销售价格推算，预期土地出让收益可覆盖债券本息，同时通过后续税收（如契税、增值税）形成长期财政收入补充。

2. 保障措施分析

（1）政策合规性保障

项目严格遵循《土地管理法》《城市房地产管理法》及国有建设用地出让规范，由资阳市自然资源和规划局统筹，资阳市土地矿产和生态修复中心实施，确保收储流程合法合规。专项债券资金使用纳入政府性基金预算管理，明确资金投向与还款来源，符合财政部关于专项债券“借、用、管、还”全周期监管要求。

（2）市场风险应对

通过区域规划协同（如配套工业、商业用地开发）降低单一住宅用地市场波动风险，同时结合土地出让时序控制（如分期挂牌）平衡供需关系。

（3）规划动态调整

依据资阳市国土空间规划，建立动态评估机制，根据市场变化优化开发方案，提升项目适应性。

（二）必要性分析、预期成效及保障措施

1. 预期成效分析

（1）完善城市功能

优化城市空间布局，补齐教育、医疗、绿地等公共设施短板，提升居民生活便利性。土地资源高效配置可缓解城乡接合部无序开发问题，推动新型城镇化建设，缩小区域发展差距，增强城市综合承载力。

收储地块后续规划可能涵盖交通枢纽、商业综合体或公共服务设施建设，通过土地增值收益拉动周边地产开发，形成商业集群效应。

（2）助企纾困

专项债券资金注入可降低政府短期财政压力，避免因土地收储资金短缺导致企业补偿款拖欠，保障被收储企业的现金流稳定。同时，土地整理后定向供应给亟需扩产的企业，降低其用地成本，助力产能释放。

（3）防范社会风险

化解历史遗留土地权属纠纷，减少因土地开发滞后引发的群体性矛盾。通过规范化收储流程提升政府公信力，

维护社会稳定。此外，产业用地有序供给可遏制“以租代征”等违规行为，降低土地管理领域的法律风险。

2. 保障措施分析

（1）多规合一统筹推进

将收储地块纳入资阳市国土空间规划体系，强化与片区控规、产业规划的衔接，明确教育、医疗、绿地等公服设施布局。依托规划条件，优化开发强度与功能配比，避免低效用地。

（2）土地供应定向化机制

收储完成后，优先向扩产需求迫切的企业定向供应产业用地，配套税收减免、租金补贴等政策，降低企业用地成本。同步预留部分经营性用地，通过公开出让形成溢价收益反哺财政。

（3）项目管理责任制

明确资阳市土地矿产和生态修复中心作为实施主体，制定项目进度节点考核方案，将土地交付、资金支付等关键指标纳入绩效考核。建立跨部门联席会议制度，协调发改、财政、规自等部门同步审批，压缩行政周期。

（4）动态评估与反馈机制

每季度开展项目成效评估，重点监测土地增值率、企业投产率、公共服务覆盖率等指标，根据评估结果调整实施策略。设立公众意见反馈渠道，及时回应民生诉求，提升政府公信力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资 28728.00 万元，其中，收回收购土地费用 28000.00 万元，债券利息 700.00 万元、债券发行费用 28.00 万元等。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 28728.00 万元，其中资本金 728.00 万元：占总投资的 2.53%。计划发行专项债券融资 28000.00 万，占总投资的 97.47%。

2. 资金使用计划

项目总投资 28728.00 万元，资金来源为资本金和专项债券融资，其中发行专项债券 28000.00 万元，资本金 728.00 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

本期债券对应项目收入来源于土地出让收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。经测算，本项目实施后能够整理出可供出让的土地共计 132.64 亩，可实现土地出让价款合计约 45406.00 万元。

2. 项目成本

本项目计提的土地出让基金主要包括：农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、农业土地开发资金、国

有土地收益基金等。经测算，本项目土地出让成本（政府性基金）合计 7525.30 万元。

（二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 74134.00 万元，累计资金流出 68453.30 万元。本项目全部 28000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5680.70 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目总收益为 37880.70 万元，项目债券本息为 32900.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15 倍。

附表：项目资金平衡表（金额单位：万元）

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	资金来源	28,728.00	5,523.15	5,811.37	6,114.72	6,433.94	6,769.79	7,123.22	7,629.81	74,134.00
1	自有资金	728.00								728.00
2	土地出让收入		5,523.15	5,811.37	6,114.72	6,433.94	6,769.79	7,123.22	7,629.81	45,406.00
3	财政补贴									-
4	专项债券	28,000.00								28,000.00
5	其他流入									-
二	资金运用	28,728.00	1,440.85	1,541.72	1,647.88	1,759.60	1,877.16	2,000.85	29,457.24	68,453.30
1	项目投资	28,728.00								28,728.00
1.1	建设投资	28,000.00								28,000.00
1.2	建设期利息	700.00								700.00
1.3	发行费用	28.00								28.00
2	销售税费		-	-	-	-	-	-	-	-
3	土地出让成本		740.85	841.72	947.88	1,059.60	1,177.16	1,300.85	1,457.24	7,525.30
4	所得税									-
5	偿还债券本金					-			28,000.00	28,000.00
6	支付债券利息		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	-	4,200.00
三	盈余资金	-	4,082.30	4,269.65	4,466.84	4,674.34	4,892.63	5,122.37	-21,827.43	5,680.70
四	累计盈余资金	-	4,082.30	8,351.95	12,818.79	17,493.13	22,385.76	27,508.13	5,680.70	

五、项目绩效目标

(1) 数量指标：本项目拟收储土地总面积 132.64 亩。涉及 1 个回收收购地块、132.64 亩。

(2) 时效指标：预计项目在 2025 年 12 月完成相关地块收储。

(3) 成本指标：项目总投资 28728.00 万元。

(4) 经济效益指标：可实现土地出让价款合计约 45406.00 万元。

(5) 社会效益指标：项目通过专项债券资金收储闲置土地，可有效盘活低效用地资源，为后续产业用地供给提供保障。土地资源整合后，将优先用于工业开发区或现代服务业项目落地，吸引实体企业投资，直接带动建筑、物流、商贸等上下游产业链发展。同时，土地出让收益反哺地方财政，增强政府对实体经济的定向扶持能力。

六、潜在影响项目的风险评估

1、市场风险

风险因素：项目还款核心依赖土地出让收入，但区域房地产市场供需变化可能导致出让价格不及预期。若房地产市场需求持续疲软或土地供应过剩，可能影响土地成交溢价率，进而降低项目收益对债券本息的覆盖能力。

风险控制措施：建立土地市场监测体系，结合成渝经济圈发展规划及资阳市产业定位，本项目优先收储核心区位、高增值潜力的地块。在司法拍卖或协议收购中，以评估价为基础动态调整收储成本，预留合理溢价空间。

2、财务风险

风险因素：

（1）收储成本控制风险

收购定价需遵循司法拍卖流拍后的合理价格机制，若地块权属复杂、债权债务清理难度大，可能推高收储成本。此外，地块评估、补偿支付等环节若超出预算，将压缩项目净收益空间，加剧偿债压力。

（2）流动性风险

土地出让周期受规划调整、市场供需等因素影响，若地块未能按计划完成出让，可能引发短期偿债资金缺口。

风险控制措施：

①强化收益动态测算机制

建立土地出让价格敏感性模型，定期评估区域房地产市场趋势，动态调整出让计划，优先释放高价值地块以保障收益。

严格限定收储成本上限，避免溢价收购；同时设立成本超支预警线，触发时启动预案优化支出结构。

②市场风险对冲策略

本项目优先收储位于核心区的优质地块，利用区位优势提升土地增值潜力。结合资阳市产业规划，定向引入战略投资者，缩短土地出让周期。

探索“收储+开发”联动模式，提前锁定部分出让收益，降低市场波动影响。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

1. 主管部门及职责

本项目行业管理部门为资阳市自然资源和规划局。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

2. 项目业主及职责

本项资产运营单位直接责任单位是资阳市土地矿产和生态修复中心。其职责为提出专项债券项目需求申请，编

制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 28000.00 万元，本次拟发行 28000.00 万元，期限 7 年。

