



# 眉山市东坡区收回收购 M-30、D-7 等存量 闲置土地储备项目情况

## 一、项目基本情况

### (一) 区域概况

本项目位于眉山市东坡区。东坡区位于四川盆地成都平原西南边缘，岷江中游；北接省会成都，南连乐山，东邻内江、资阳、自贡，西接雅安。

东坡区是眉山市政治、经济、文化中心。是国家现代农业示范区，是中国泡菜之乡、中国黄金蜜柚之乡、中国晚熟柑桔之乡、中国柑桔蜜之乡，是全国粮食生产大县、蔬菜产业重点县、种子生产基地县、优质蔺草生产大县、中国水稻制种大县、中国生猪生产大县，特色农业产业体系不断壮大，标准柑桔种植面积达 41.9 万亩，成为全国晚熟柑桔产业集群亮点县之一。名优水产种苗繁育西部领先，黄颡鱼繁育数量稳居全国第一。养蜂产业高位发展，蜂群数量和蜂产品产量保持全省第一、全国第二。东坡区以新能源新材料、食品医药产业为重点的“1+1”阶段性主导产业体系，两大主导产业全口径产值占比提升至 80.5%。

2022—2024 年，东坡区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）70 宗，面积 4382.63 亩、共计 774947 万元。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：眉山市东坡区规划和自然资源局。

项目业主：眉山市东坡区土地储备中心。

### 2. 项目概况

本项目涉及 4 个收回收购地块、拟收储土地 348.21 亩。

#### （1）纳入闲置存量土地项目清单情况

本项目涉及的 4 个地块均为闲置存量地块，已纳入土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单，已开展相关收回收购闲置存量土地工作。

#### （2）地块情况

地块一：M-30 地块位于岷东新区，面积 144.08 亩，眉山岷东开发投资有限公司于 2021 年通过拍卖方式以 47500 万元取得，属于企业无意愿继续开发的、已供应未动工的住宅用地，地块权属清晰，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，该地块已纳入东坡区 2025 年度土地储备计划，已完成土地市场评估和成本认定，并完成土地收回价格确定和收回收购决策程序，已与眉山岷东开发投资有限公司协商一致并签订意向收储协议，拟于 2025 年以 36463 万元收储。

地块二：D-60-2 地块位于眉山“中国泡菜城”，面积 71.79 亩，眉山东坡国有资本投资运营集团有限公司于 2023 年通过拍卖方式以 18690 万元取得，属于企业无意愿继续开发的、已供应未动

工的住宅兼容商业用地，地块权属清晰，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，该地块已纳入东坡区 2025 年度土地储备计划，已完成土地市场评估和成本认定，并完成土地收回价格确定和收回收购决策程序，已与眉山东坡国有资本投资运营集团有限公司协商一致并签订意向收储协议，拟于 2025 年以 14389 万元收储。

地块三：D-59 地块位于眉山“中国泡菜城”，面积 97.71 亩，眉山市东坡环境投资集团有限公司于 2022 年通过拍卖方式以 25560 万元取得，属于企业无意愿继续开发的、已供应未动工的住宅兼容商业用地，地块权属清晰，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，该地块已纳入东坡区 2025 年度土地储备计划，已完成土地市场评估和成本认定，并完成土地收回价格确定和收回收购决策程序，已与眉山市东坡环境投资集团有限公司协商一致并签订意向收储协议，拟于 2025 年以 19652 万元收储。

地块四：D-7 地块位于崇礼镇，面积 34.63 亩，眉山市东坡发展投资有限公司于 2022 年通过拍卖方式以 7350 万元取得，属于企业无意愿继续开发的、已供应未动工的商业用地，地块权属清晰，未取得其他专项债券或专项贷款。

目前，该地块已纳入东坡区 2025 年度土地储备计划，已完成土地市场评估和成本认定，并完成土地收回价格确定和收回收购决策程序，已与眉山市东坡发展投资有限公司协商一致并签订

意向收储协议，拟于 2025 年以 5955 万元收储。

## 二、经济社会效益分析

### 1.经济效益分析

本项目所有地块均已开展土地评估，已确定收储价格，与各土地权利人已经公平友好协商的基础上签订收储协议。因此本项目具有充分的可行性。

本项目通过收回收购土地再开发，进一步完善城市功能，相关企业将回收资金用于更多社会民生项目，加快相关项目完工进度，增进群众福利，能够在一定程度上化解重大风险。土地再开发以后将有效改善周边人居环境，完善周边基础设施。闲置土地再开发将带来更多就业岗位，缓解就业压力。在本项目建设和运营过程中，将根据国家环境保护法的有关规定，认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理，项目能达到当地环境质量和污染物排放标准，不会对环境质量产生不利影响。

### 2.社会效益分析

通过收回收购存量闲置土地既有利于补齐公共服务设施短板改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。同时收回收购存量闲置土地后，可以重新规划和调整土地用途，使土地资源得到更合理的配置和利用。项目后续土地开发符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

通过收回收购存量闲置土地实现节约集约用地，通过规划的

优化调整将土地资源通过重新分配，不仅积极稳妥化解重点领域风险而且促进当地产业转型，在经济发展承压的背景下增加地方经济发展韧性，使得地方有更多资源促进民生领域发展。

### 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 77479.00 万元，其中，收回收购土地费用 76459.00 万元、债券利息 960.00 万元、债券发行费用 60.00 万元等。

#### （二）资金筹措方案

##### 1. 资金筹集情况

本项目总投资 77479.00 万元，其中资本金 17479.00 万元，占总投资的 22.56%，资本金来源于财政预算资金；计划发行专项债券融资 60000.00 万元，占总投资的 77.44%。

本项目计划 2025 年发行专项债券 60000.00 万元，债券期限为 7 年。除专项债券外，本项目没有其他融资。

##### 2. 资金使用计划

本项目总投资 77479.00 万元，计划 2025 年投资 77479.00 万元。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

### 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

本项目收入来源于土地出让收入，为政府性基金收入。经测算，本项目收入 86186.75 万元。

## 2.项目成本

本项目收入全部来源于土地出让收入，本项目债券存续期间运营成本仅为债券利息。应付债券利息共 13440.00 万元。

### （二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 163665.75 万元，累计资金流出 149959.00 万元，累计现金结余 13706.75 万元。本项目全部 60000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 13706.75 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益覆盖倍数为 1.17 倍。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	86186.75		17947.50	0.00	24427.50	0.00	7791.75	0.00	36020.00
1.1	现金流入	86186.75		17947.50	0.00	24427.50	0.00	7791.75	0.00	36020.00
1.1.1	专项收入	0.00						0.00	0.00	0.00
1.1.2	补贴收入	0.00						0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00						0.00	0.00	0.00
1.1.4	土地出让收入	86186.75		17947.50	0.00	24427.50	0.00	7791.75	0.00	36020.00
1.2	现金流出	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	运营成本	0.00						0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	0.00						0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00						0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00						0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00						0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-76459.00	-76459.00							
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	76459.00	76459.00							

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.2.1	建设投资	76459.00	76459.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	3979.00	76459.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-60960.00
3.1	现金流入	77479.00	77479.00							
3.1.1	项目资本金投入	17479.00	17479.00							
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	60000.00	60000.00							
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00							
3.2	现金流出	73500.00	1020.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	60960.00
3.2.1	债券利息支付	13440.00	960.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	960.00
3.2.2	债券发行费用	60.00	60.00	0.00	0.00					
3.2.3	偿还债券本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量 (1+2+3)	13706.75	0.00	16027.50	-1920.00	22507.50	-1920.00	5871.75	-1920.00	-24940.00



序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
5	累计盈余资金		0.00	16027.50	14107.50	36615.00	34695.00	40566.75	38646.75	13706.75

## 五、项目绩效目标

### 1.产出指标

数量指标：完成东坡区4个收回收购地块，拟收储土地348.21亩

质量指标：符合现行国家验收规范合格标准、项目建设过程中不发生重大安全事故。

成本指标：总投资77479.00万元。

### 2.效益指标

经济效益指标：可实现年度收支平衡和总体收支平衡；专项债券按时足额还本付息；存续期总收入86186.75万元。

社会效益指标：完善区域基础设施建设，增加就业岗位、带动就业。

### 3.满意度指标

服务对象满意度指标：项目相关群体的满意度大于90%。

## 六、潜在影响项目的风险评估

### 1.经营风险

本项目为土地储备项目，不涉及项目经营管理，因此没有经营风险。

### 2.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，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。

针对市场风险，本项目土地出让价格已考虑到下行风险以低于当前周边地块的价格进行测算；每年的土地出让面积参考了眉山市东坡区土地供应计划，以保证未来土地成交和价格。

### 3.财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资和规划布局在实施过程可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，本项目将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，保障项目顺利实施。

## 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

本项目主管部门是眉山市东坡区规划和自然资源局。其职责为对本部门（单位）专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

### 2.项目业主及职责

本项目业主是眉山市东坡区土地储备中心，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 60000 万元，本次拟发行 15000 万元，期限 7 年。