

济南市市本级济南高新区南胡旧居改造统征储备用地
地块 A 土地储备专项债券项目实施方案



项目单位：济南市土地储备中心

主管部门：济南市自然资源和规划局

财政部门：济南市财政局

2025 年 7 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南高新区南胡旧居改造统征储备用地地块 A。

（二）项目主体

项目实施单位：济南市土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录。

项目主管部门：济南市自然资源和规划局。

资产持有单位：济南高新区管委会规划建设部。

（三）项目实施依据及审批情况

《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）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2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）。

本项目已纳入济南市政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。

（四）地块信息

本项目包含高新区-新光 Village 项目，相关信息如下。

表 1 地块信息

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	高新区-新光 Village 项目	其他用地	存量	旅游路以北, 凤凰路以西	3.8613
合计					3.8613

(五) 项目实施安排

本项目计划于 2025 年完成土地收储工作，计划于 2030 年完成土地供应。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

(一) 编制依据

1、山东正衡土地房地产评估勘测有限公司出具的土地估价报告；

2、企业土地成本材料：国有建设用地使用权出让合同（电子监管号 3701002015B00173），各项税费缴纳凭证；

3、集体决策证明材料。

(二) 项目回收收购价格论证情况

本项目经有资质的评估机构对回收收购土地价格开展了评估测算，依据评估报告，该宗土地收回评估价格为 44,653.85 万元。相较于企业土地成本 25,370.68 万元（含土地出让金 23,456.00 万元，使用土地缴纳的契税、耕地占用税、土地

分期付款利息、土地使用税合计 1,914.68 万元），就低选择企业土地成本作为收地基础价格，经集体决策后按基础价格下调 1%，即 25,116.97 万元作为收地价格。

（二）项目收回收购价格论证情况

本项目经有资质的评估机构依据《济南市国有建设用地使用权收回补偿标准》（济自然规划规〔2023〕1 号）对收回收购土地价格开展了评估测算，以土地及地上建（构）筑物的评估价格加奖励作为收地价格，经集体决策后按基础价格下调 1%作为收地价格。

（三）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过投入一定财政资金，保证专项债券存续期利息等必要支出。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 9,888.97 万元，本期拟发行专项债券 18,000.00 万元。

表 2 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比
估算总投资	27,888.97	100.00%

一、自有资金/财政资金	9,888.97	35.46%
二、债务资金	18,000.00	64.54%
（一）已发行专项债券		
（二）本期拟发行专项债券	18,000.00	64.54%
（三）后续拟发行专项债券		

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目预期现金流入

项目预期现金流入以本项目土地出让收入实现。

1、测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 3.8613 公顷，该地块原商务金融用地拟调整为公园绿地和公共服务设施用地，完成土地收回和规划调整后按照调整后的规划用途办理划拨，并按照土地熟化成本收取划拨价款。

2、腾空土地出让收入测算

该地块商务金融用地规划调整为公园绿地和公共设施用地后，拟按照划拨方式供应，划拨土地使用权价款即为该宗土地熟化成本。其中，高新区南胡旧居改造统征储备用地地块 A 土地收回价格为 25,116.97 万元，债券利息为 1,980.00 万元，土地熟化成本共计 27,096.97 万元。因此,该项目预期收益为 27,096.97 万元。

（二）项目成本费用

依据《关于进一步加强划拨和协议出让土地使用权价款收

支管理的通知》(济自然规划发(2024)91号): 划拨土地使用权价款缴入市级国库, 经财政部门核对非税收入统一票据, 按照“即缴即拨”的原则, 根据相关政策要求全额拨付土地熟化主体, 专项用于土地收购储备支出。因此, 该地块按照划拨方式供应后, 划拨价款全额拨付土地熟化主体, 不再扣除各项计提。

(三) 项目融资平衡情况

表 3 项目融资平衡测算表 (单位: 万元)

项目	公式	按预计增速的 100%预测
土地出让收入	A	27,096.97
土地收储成本/土地熟化成本	B	
土地收储专项债券利息	C	2,772.00
土地出让净收入	$D=A-B-C$	24,324.97
土地出让计提的政策性成本	$E=F+G+H+I+J+K$	
其中: 农业土地开发资金	F	
计提保障性安居工程资金	$G=(D-F)*10\%$	
计提农田水利建设资金	$H=(D-F)*10\%$	
计提教育资金	$I=(D-F)*10\%$	
计提国有土地收益基金	$J=A*5\%$	
计提其他资金	K	
其他费用	L	
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	$M=A-E-L$	27,096.97
专项债券本金合计	N	18,000.00
专项债券利息合计	O	2,772.00

专项债券本息合计	$P=N+O$	20,772.00
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.30

（四）应付专项债券本息情况

本项目本期拟发行专项债券 18,000.00 万元，假设期限 7 年，利率 2.20%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 5 专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		18,000.00		18,000.00	2.20%		
2026 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2027 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2028 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2029 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2030 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2031 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2032 年	18,000.00		18,000.00		2.20%	396.00	18,396.00
合计		18,000.00	18,000.00			2,772.00	20,772.00

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流为 27,096.97 万元，融资本息合计 20,772.00 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.30。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目主管部门督促项目实施单位严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，本项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理，土地出让收入作为政府性基金收入由税收部门代征，按照对应的缴库科目上缴国库。

五、项目风险分析

（一）与土地市场相关的风险

土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。需密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

（二）与项目实施相关的风险

项目实施过程中可能因回收协议签订、拆迁安置困难、工程延误等原因，导致项目无法按计划完成，影响土地出让和收益实现。需加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，保障收储工作按计划完成。

（三）与项目管理相关的风险

项目可能因管理不善导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。需建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

本项目实施单位为济南市土地储备中心，项目主管部门为济南市自然资源和规划局，本次拟申请专项债券 1.8 亿元用于项目实施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

实施该项目是加强名泉保护，维护完整的泉水生态系统的重要举措。同时，通过收回存量闲置土地，按照重点渗漏带保护要求，调整公共设施用地后，重点聚焦民生服务功能，包括社区医疗、养老托育等公益性设施，有利于改善城市面貌，完善公共设施和基础设施配套，增强城市的吸引力和竞争力。

2、项目实施的公益性

土储专项债项目有助于优化城市空间布局和功能。通过合理的土地储备和开发，政府可以根据城市规划和发展的需要，对土地资源进行科学的配置和利用。这不仅可以提高土地的利

用效率，还可以改善城市环境，提升城市功能和品质。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从土地出让现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

本项目已纳入济南市政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。

5、项目成熟度

本项目已列入土地储备计划，于 2025 年开始实施。

6、项目资金来源和到位可行性

拟申报的 1.8 亿元土地储备专项债严格遵循《山东省自然资源厅、山东省财政厅<土地储备领域申报地方政府专项债券工作指引>(试行)的通知》要求，对应地块已纳入济南市 2025 年度土地储备计划，预估土地出让收入覆盖债券本息 1.30 倍，债务率处于安全区间。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考市场行情及行业标准进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 18,000.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目投资规模较大，项目周期较短。故本次债券发行期限申请 7 年期，每年付息一次，到期一次偿还本金，使得偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（三）评估结论

本项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流为 27,096.97 万元，融资本息合计 20,772.00 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.30，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利开展。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。