

济南市历城区新鸥鹏 A2、A4 地块项目土地储备专项债券项目实施方案

项目单位：济南市历城区国土资源征地收购中心

主管部门：济南市历城区自然资源局

财政部门：济南市历城区财政局

2025 年 7 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

新鸥鹏 A2、A4 地块项目

（二）项目主体

项目实施单位：济南市历城区国土资源征地收购中心，已纳入全国土地储备机构名录。

项目主管部门：济南市历城区自然资源局。

资产管理单位：济南市历城区国土资源征地收购中心

（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历城区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 2 宗地块，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	新鸥鹏 A2 地块 项目	城镇住宅用地	回收闲置存量土地	历城区郭店街道虞山以东，虞山大道以北，杨家河路以西	2.8144
2	新鸥鹏 A4 地块 项目	城镇住宅用地	回收闲置存量土地	历城区郭店街道虞山以东，虞山大道以北，杨家河路以西	2.4876
合计					5.302

(五) 项目实施安排

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，计划于 2026 年 12 月完成土地出让工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、土地估价机构出具的地价评估报告
- 2、企业土地成本材料
- 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，相较企业土地成本，就低选择评估价格作为收地基础价格，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

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。本项目估算总投资 28,921.00 万元，其中：项目单位自有资金 921.00 万元，本期拟发行专项债券 28,000.00 万元。

表 2 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	28,921.00	100.00%	
一、资本金	921.00	3.18%	
（一）自有资金	921.00	3.18%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	28,000.00	96.82%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	28,000.00	96.82%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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、预测参考地价明细

本项目相应的土地位于历城区郭店街道虞山以东，虞山大道以北，杨家河路以西。经查询济南公共资源交易中心网历城区土地出让信息，参考历城区 2024 年 12 月土地交易价格确定本项目地块出让土地价格，参考的地块信息如下：

表 3-1 参考的地块信息

地块编号	土地位置	宗地面积 (公顷)	土地用途	土地成交 日期	成交价 (万元)	单价(万 元/公顷)
2024TDG P12R0113	历城区唐冶片区唐 冶东路以东、飞跃大 道以北、土河以西	2.4766	城镇住 宅用地	2024-12-20	24,789.00	10,009.29

2、项目出让土地单价预测

出让土地地价参考上述地价确定 2024 年土地出让单价为 10000.00 万元/公顷

3、项目土地出让现金流入预测

按照拟出让地块的评估价格及济南市未来 GDP 增速预测土地出让收入。济南市 2020 年至 2024 年地区生产总值(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 4.9%、7.2%、3.1%、6.1%、5.4%，近 5 年平均增速 5.34%，2025 年 GDP 目标增速 5.5%；根据谨慎性原则，本次按照济南市 GDP 近五年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.34%，明细如下。

表 3-2 土地出让现金流入预测表

序号	项目	2026 年土地出让收入
1	参考地价(万元/公顷)	10000.00
2	预计地价增长率	5.34%
3	可出让土地面积(公顷)	5.3020
4	预计土地单价(万元/公顷)	11,096.52
5	出让土地价款(万元)	58,833.73

（二）项目成本费用

扣除政策性成本,根据济南市具体工作安排,扣除①国家、省规定计提(6%);②重大基础设施建设专项资金计提(10%);③市级重点产业项目支持资金(4%);④与项目完成进度相挂钩的资金(3%)。

表 4 政策性成本扣除预测表

项目	2026 年金额(万元)
国家、省规定计提	3,530.02
重大基础设施建设专项资金计提	5,883.37
市级重点产业项目支持资金	2,353.35
挂钩资金	1,765.01
合计	13,531.75

（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	按预计增速的 90%预测	按预计增速的 80%预测
土地出让收入	A	58,833.73	58238.74	57646.79
土地收储成本/土地熟化成本	B	28,921.00	28921.00	28921.00
土地收储专项债券利息	C	4,312.00	4312.00	4312.00
土地出让净收入	$D=A-B-C$	25600.73	25005.74	24413.79
土地出让计提的政策性成本	$E=F+G+H+I+J+K$	13531.76	13394.91	13258.76
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(可据实增减计提项目)	K	13531.76	13394.91	13258.76
其他费用(据实增减费用项目,如土地看管费用等)	L			
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	$M = A - E - L$	45301.97	44843.83	44388.03
专项债券本金合计	N	28000.00	28000.00	28000.00
专项债券利息合计	O	4312.00	4312.00	4312.00
专项债券本息合计	$P = N + O$	32312.00	32312.00	32312.00
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q = M / P$	1.40	1.39	1.37

(四) 应付专项债券本息情况

本期拟发行专项债券 28000 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 2.2%, 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 4 项目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	0.00	28,000.00		28,000.00	2.20 %	616.00	616.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	2.20 %	616.00	616.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	2.20 %	616.00	616.00

2028 年	28,000.00			28,000.00	2.20 %	616.00	616.00
2029 年	28,000.00			28,000.00	2.20 %	616.00	616.00
2030 年	28,000.00			28,000.00	2.20 %	616.00	616.00
2031 年	28,000.00			28,000.00	2.20 %	616.00	616.00
2032 年	28,000.00		28,000.00	0.00	2.20 %	616.00	28,616.00
合计		28,000.00	28,000.00			4,312.00	32,312.00

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 45,301.98 万元，融资本息合计 32,312.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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历城区国土资源征地收购中心，项目主管部门为济南市历城区自然资源局，本次拟申请专项债

券 28000 万元用于项目实施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

土储专项债的发行和使用有助于优化土地资源的配置。通过专项债券资金的支持，地方政府可以更加有效地开展土地储备工作，将闲置或低效利用的土地进行收储和开发，提高土地的利用效率。这不仅有助于满足城市建设和经济发展的需要，还可以促进土地资源的节约和集约利用。

因此，本项目建设具有必要性。

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、项目建设投资合规性

本项目已纳入济南市历城区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

本项目估算总投资 28,921.00 万元，其中其中本期拟发行专项债券 28000 万元。

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 28000 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

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 45,301.98 万元，融资本息合计 32,312.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40，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。