

2025年青岛市政府专项债券（三十期）
胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目
（存量收储）实施方案

实施单位：胶州市土地储备整理中心

主管部门：胶州市自然资源和规划局

2025年6月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
1.1 项目名称	- 1 -
1.2 实施主体及简介	- 1 -
1.3 编制依据	- 2 -
1.4 项目计划情况	- 3 -
1.5 项目规划情况	- 4 -
1.6 债券资金需求	- 5 -
第二章 项目情况	- 6 -
2.1 项目背景	- 6 -
2.2 项目实施必要性	- 7 -
2.3 项目基本情况	- 8 -
2.4 权属情况	- 10 -
2.5 实施计划	- 11 -
第三章 投资估算与资金筹措	- 12 -
3.1 测算依据	- 12 -
3.2 项目投资	- 12 -
3.3 资金筹措	- 13 -
第四章 项目预期收益与资金平衡	- 14 -
4.1 土地出让收入	- 14 -
4.2 土地出让成本	- 14 -
4.3 项目收益	- 15 -
4.4 资金平衡分析	- 15 -
4.5 青岛市财政收支情况	- 18 -
4.6 胶州市财政收支情况	- 19 -
第五章 经济社会效益分析	- 20 -
5.1 经济效益分析	- 20 -
5.2 社会效益分析	- 20 -
第六章 项目风险及控制措施	- 22 -
6.1 风险因素识别	- 22 -
6.2 风险因素分析	- 22 -
6.3 风险防范及化解措施	- 22 -
6.4 风险分析结论	- 24 -
第七章 其他需要说明的事项	- 25 -

第一章 项目概况

1.1 项目名称

胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目

1.2 实施主体及简介

项目实施主体：胶州市土地储备整理中心

土地储备机构名录代码：TC370281

主要职能：（一）加强土地宏观调控，优化土地资源市场化配置，维护土地市场交易秩序，促进土地资源节约集约利用，为全市基础设施建设和经济社会发展提供支持和服务。（二）承担全市土地储备整理等事务性工作。（三）按照有关规定实施土地储备、前期整理及出让前的合理利用工作。（四）承担储备土地供应计划编制和储备土地供应的事务性工作。（五）承担国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让等的事务性工作。（六）承担土地综合整治（包含城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦调整利用、土地开发复垦整理）专项规划、项目计划的编制，土地综合整治示范项目筛选、运作等辅助工作。（七）承担全市集体土地征收（用）和土地整理复垦开发工作。（八）承担国有建设用地使用权划拨供地及集体建设用地使用权土地供应辅助工作。为临时用地的审批及批后监管提供技术支撑。承担宗地的分割、合并工作。承担划拨土地使用权转让审查及办理的事务性工作。承担行政收回国有土地使用权，国有土地使用权置换的辅助工作。（九）为土地市场动态监测与监管提供技术支撑。承担批而未供、供而未用和闲置土地处置及利用的辅助工作。为闲置土地处罚事项

移交提供技术支撑。（十）承担全市土地资源管理等有关档案资料的保管和利用工作。（十一）承担电子政务、政务公开、信息化及大数据基础设施建设、地下管线信息管理系统的建设、维护和更新工作。

实施主体	胶州市土地储备整理中心
统一社会信用代码	12370281747249541A
机构性质	事业单位
法定代表人	崔传坤
住所	胶州市行政服务中心东楼

1.3 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《中华人民共和国证券法》；
- 3.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 4.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）；
- 5.财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；
- 6.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 7.《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
- 8.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

9.财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；

10.《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）；

11.《自然资源部国家发展改革委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）；

12.《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）；

13.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）；

14.《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）；

15.山东省自然资源厅山东省财政厅关于印发《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（鲁自然资字〔2025〕28号）；

16.其他相关文件。

1.4 项目计划情况

本项目地块闲置原因：

（1）企业前期受疫情影响，开发资金安排困难，导致项目未能按期开工。

（2）地块周边道路设施尚未配备到位，暂不具备建设条件。

根据胶州市人民政府《关于妥善处置闲置存量土地的意见》（2024年

9月14日），同意对本项目闲置存量土地实施妥善处置，逐步推进盘活利用。根据胶州市人民政府《关于胶州市2025年度土地储备和供应计划的批复》（胶政字〔2025〕14号），本项目地块已纳入胶州市2025年度土地储备计划。该地块的国有不动产权证的证号为鲁（2022）胶州市不动产权第0029463号。

项目地块标识码：

所在行政区	地块编号	地块名称	地块面积 (公顷)	地块标识码
胶州市	Z-SH-59307	青岛胶州湾科投置业项目	5.9307	3702812025R000935

1.5 项目规划情况

(1) 符合国土空间规划及“三区三线”情况

该项目符合国土空间规划，根据《胶州市国土空间总体规划（2021-2035）》，青岛胶州湾科投置业项目规划性质为城镇住宅用地；按照“三区三线”划定范围，该项目用地位于城镇开发边界内，未压占生态保护红线和永久基本农田。



(2) 符合控制性详细规划情况

根据《中华人民共和国城乡规划法》和《胶州市兰州路、营旧路、南

外环路、胶黄铁路围合地块控制性详细规划》和有关法律、法规、规范、标准及城乡规划要求，本项目地块规划用地性质为居住用地（R2），容积率 2.70。



(3) 规划设计条件

项目已取得《建设用地规划条件》（胶自然资规发〔2022〕215号），规划用地性质为二类居住用地，容积率 2.70，建筑密度 20%，绿地率 35%，建筑限高 80 米。

1.6 债券资金需求

项目计划发行地方政府专项债券 30300.00 万元，其中 2025 年拟发行 30300.00 万元，期限为 10 年。

第二章 项目情况

2.1 项目背景

做好专项债券支持土地储备是落实党中央、国务院精神的重要举措，是促进实现房地产市场止跌回稳的关键一招。自 2024 年以来，国家陆续出台系列文件，加快推进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。《关于妥善处置闲置存量土地若干政策的通知》（自然资发〔2024〕104 号），从三个方面提出 18 条措施，支持盘活存量闲置土地，推动房地产高质量发展。为进一步推动自然资发〔2024〕104 号文件落地见效，自然资源部印发《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），明确运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措，要求优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。《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），明确要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。

运用土地储备专项债券支持土地储备，是落实城市发展规划的需要。通过专项债券资金支持，胶州市将高效盘活存量闲置土地，优化国土空间布局，提升土地利用效率，助力房地产市场平稳健康发展，实现区域协调发展战略目标。通过专项债券资金支持，不断拓宽土地储备资金来源，提

升土地储备能力和效率，确保土地资源合理配置，进一步促进房地产市场稳定，助力胶州市经济高质量发展。

本项目符合《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）、《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）等相关文件要求。本项目地块目前未能发挥其应有的价值。通过本次收储存量土地，将该地块重新纳入土地储备，进行统一规划和开发，能够使该地块得到更合理的利用，提高土地资源的整体利用效率，避免土地资源的浪费，稳定市场预期，促进土地市场的平稳健康发展。

青岛胶州湾科投置业项目地块位于青岛路以南、海尔大道以东、澳门路以北、规划二路以西，该地块于2022年9月29日成交，成交确认书号为胶自然资规交字【2022】86号，约定动工日期为2023年11月11日。因前期疫情影响，企业开发资金安排困难；同时，地块周边道规划36班小学、15班幼儿园及商业设施尚未配备到位，导致企业至今未开工建设。地块周边已有成熟的商业中心龙湖天街、胶州市昱华实验小学等重点学校、胶州方圆体育中心，土地区位优势，完善相关配套设施后，地块价格有较大升值空间。其土地储备项目的实施是响应城市空间结构优化、推动区域协调发展的具体行动。通过土地储备和开发，可以推动区域的功能完善，从而显著改善区域居住环境和生活质量，提升居民幸福感。

2.2 项目实施必要性

（1）项目的实施高度契合地区规划

根据胶州市人民政府《关于妥善处置闲置存量土地的意见》（2024 年 9 月 14 日）、《关于胶州市 2025 年度土地储备和供应计划的批复》（胶政字〔2025〕14 号），明确包含本项目实施地块，高度契合地区规划。

（2）项目的实施有利于促进土地资源的合理利用

面对有限的土地资源，本项目的实施，有助于提高土地利用效率，通过科学规划和合理布局，实现土地资源的优化配置，为胶州市的经济社会发展提供有力支撑。项目专项债券的发行为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道单一且紧张的问题，能够更好地进行土地储备工作，保障土地供应与城市发展的需求相匹配。

（3）项目的实施是开创新时代土地储备工作新局面的重要机遇

随着我国城镇化进程的加速，土地作为经济社会发展的重要资源，逐渐成为各级政府管理和调控的重点。土地储备作为调控土地市场、促进土地资源合理利用、实现高效供给的重要手段，在土地资源管理中扮演着至关重要的角色。为进一步完善土地储备制度，提高土地的节约集约利用和高效配置能力，推动高质量发展。随着土地储备制度的不断完善和实施，土地资源的合理利用与高效配置将为我国经济社会发展提供更加坚实的保障。

2.3 项目基本情况

（1）项目位置

项目用地位置为青岛路以南、海尔大道以东、澳门路以北、规划二路以西。

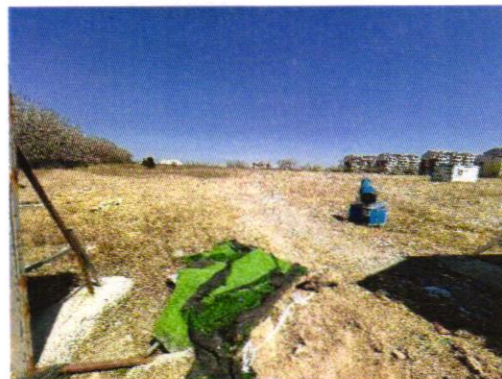
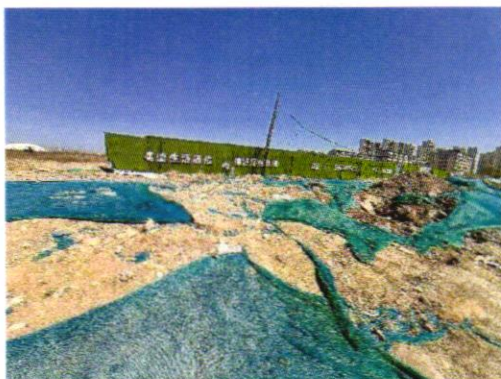


（2）实施内容

项目实施内容为土地收储，收储本项目地块（现为存量居住用地）59307平方米。

（3）项目现状及周边配套情况

项目现状地上附着物已全部拆除。



道路交通（地铁）：现状周边有海尔大道、澳门路，1处公交站点（距离约100米），；规划周边1处地铁站（海尔大道站，距离约1500米）。

教育与医疗：现状周边昱华小学（距离约200米）；规划周边有1所小学（距离约200米）、1所初中（距离约1500米）、1所幼儿园（距离约100米）。

文体设施：现状周边胶州方圆体育中心（距离约 600 米）；规划周边有 15 分钟社区服务中心（距离约 1000 米）。

商业设施：现状周边胶州龙湖天街（距离约 200 米）。

城市公园绿地：现状周边三里河公园（距离约 100 米）。

2.4 权属情况

土地权属单位原为青岛胶州湾科投置业有限公司。

2022 年 9 月 29 日，胶州市自然资源和规划局与青岛胶州湾科投置业有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（胶州-01-2022-0102 号），将位于九龙办事处海尔大道东侧、澳门路北侧、宗地总面积为 59307.0 平方米地块，出让给青岛胶州湾科投置业有限公司。

2022 年 11 月 02 日，青岛胶州湾科投置业有限公司取得估价对象《不动产权证书》（鲁（2022）胶州市不动产权第 0029463 号）。

2023 年 2 月 23 日，青岛胶州湾科投置业有限公司与中国工商银行股份有限公司胶州支行于签订抵押合同，合同编号：0380300019-2023 年胶州（抵）字 0045 号，债务履行结束时间为 2026 年 02 月 28 日。抵押是指债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产作为债权的担保。质押是指债务人或第三人将其动产或权利移交债权人占有，作为债权的担保。该地块存在抵押登记情况，无质押查封情况。经多方洽谈沟通，胶州市人民政府协调青岛市自然资源和规划局、青岛胶州湾科投置业有限公司和中国工商银行股份有限公司胶州支行等多部门工作，确保土地储备专项债资金到位后，同步完成土地解押、不动产证注销等工作，依法依规顺利完成土地收储工

作。青岛市自然资源和规划局将严格按照土地储备各管理要求，强化监管，在债券资金到位后，同步办理解押、收回、注销工作，确保项目顺利实施。债权方中国工商银行股份有限公司胶州支行同意在资金到位后归还贷款，或提供审查认定评估价值不低于上述建设用地使用权的新抵质押物并办理正式抵质押手续的前提下，银行将依据相关规定积极配合办理土地解押手续。青岛胶州湾科投置业有限公司将在土地储备专项债资金到位后，同步完成土地解押、不动产证注销等工作，清除地上附着物，及时交付土地。签订拟收储协议中表明胶州市土地储备中心已明确青岛胶州湾科投置业有限公司与中国工商银行股份有限公司胶州支行将于土地收储工作前完成抵押解除流程。

胶州市土地储备整理中心现拟收回该宗地国有建设用地使用权。本项目将严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。

2.5 实施计划

本项目计划于 2025 年 5 月启动收储工作，预计 2025 年年底前完成土地收储工作。本项目申请的地方政府专项债券 30300.00 万元计划当年 11 月底之前可支出使用完毕。本项目预计 2035 年完成土地出让工作。

第三章 投资估算与资金筹措

3.1 测算依据

- 1.《青岛市自然资源和规划局关于加强集体土地储备工作的实施意见》（青自然资规（规）字〔2023〕5号）；
- 2.《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发〔2007〕38号）；
- 3.《青岛市人民政府关于调整完善市与区(市)土地出让收入分配管理体制的通知》（青政字〔2022〕15号）；
- 4.项目土地评估报告（土地估价报告编号：(青岛)东部(2025)土(估)ZS字第001号）；
- 5.提供的其他资料。

3.2 项目投资

胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目回收收购价格确定的原则是：土地市场评估价和企业土地获取成本相较取其低后确定其收地基础价格，市、县人民政府按照集体决策的机制确定基础价格下调幅度后形成收地价格。

前期，经有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，土地估价报告编号为（青岛）东部（2025）土（估）ZS字第001号，评估地块的土地单价为6211元/平方米，土地总价为36835.58万元。根据项目当年的土地出让合同，项目的获取成本为42097.65万元。因此项目收地的基础价格为土地成本价36835.58万元。

经胶州市人民政府办公室《市委常委、副市长郭晓钟主持召开土储债工作专题会议》（政务专报第 23 期）集体决议，初步对拟收回地块的下调幅度为 18%，则项目的收地成本约为 30300.00 万元。

3.3 资金筹措

本项目总投资 30300.00 万元，其中融资 30300.00 万元，占比 100.00%，融资来源为发行政府专项债券，本期计划于 2025 年申请政府专项债券 30300.00 万元。

第四章 项目预期收益与资金平衡

4.1 土地出让收入

按照专项债券偿还要求，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以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

根据提供的项目土地评估报告（编号（青岛）东部（2025）土（估）ZS 字第 001 号），项目楼面地价评估值为 2300 元/平方米。根据控制性详细规划对该区域的用途划分及项目功能定位和未来经济发展价格上涨趋势，综合考虑区位、功能、用途等因素，预估本项目地块达到“优地”标准。

考虑到该项目的土地未来出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、居住环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。参考胶州市近三年 GDP 数据情况，其中 2022 年市生产总值 1541.09 亿元，同比增长 5.0%，2023 年市生产总值 1637.50 亿元，同比增长 6.8%，2024 年市生产总值 1728.04 亿元，同比增长 5.17%。近三年平均增长率为 5.66%，基于谨慎性原则，此次按照每年以 3.5% 的增长率增长计算。本项目土地面积 59307 平方米（88.96 亩），规划用地性质为居住用地，按控规容积率 2.70 计算，地上建筑面积为 160128 平方米。项目预计在 2035 年挂牌交易，且土地全部于一年内出让完毕。预测出让区域 2035 年楼面地价为 3244.38 元/平方米。

综上所述，项目土地出让收入约 51951.61 万元。

4.2 土地出让成本

根据青岛市人民政府《关于调整完善市与区(市)土地出让收入分配管理体制的通知》（青政字〔2022〕15号）文件中明确胶州市的土地出让收入市级统筹比例为26%，其中市级财政每年返还5%。本项目预计计提土地出让成本为13507.42万元，其中返还2597.58万元，综上所述，项目土地出让成本约10909.84万元。

4.3 项目收益

本项目可支配土地出让收益(土地出让收入-土地出让成本)约41041.77万元。

4.4 资金平衡分析

（1）项目还本付息情况

胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目拟使用政府专项债券30300.00万元。本期计划于2025年申请政府专项债券30300.00万元，债券发行期限为10年，假设融资利率2.6%，在存续期内利息按每半年付息一次，存续期的最后一年的还本日一次性偿还债券本金，融资总额本息合计38178.00万元。

表 4-1 项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年偿本付息
2025 年		30300.00		30300.00	2.60%	393.90	393.90
2026 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2027 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2028 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年偿本付息
2029 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2030 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2031 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2032 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2033 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2034 年	30300.00			30300.00	2.60%	787.80	787.80
2035 年	30300.00		30300.00	0.00	2.60%	393.90	30693.90
合计			30300.00			7878.00	38178.00

(2) 资金平衡分析

胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目经测算，项目具备财务可行性，本项目债券存续期内可支配土地出让收益为 41041.77 万元，融资总额本息为 38178.00 万元，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，覆盖倍数为 1.08，可以实现项目收益与融资自求平衡。至计算期末，累计盈余资金为 10347.87 万元。

表 4-2 项目资金平衡表

单位：万元

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	89759.95	30718.14	787.80	787.80	787.80	787.80
1	专项债券	30300.00	30300.00				
2	财政资金	7508.34	418.14	787.80	787.80	787.80	787.80
3	项目收入	51951.61					
二	现金流出	79412.08	30718.14	787.80	787.80	787.80	787.80
1	项目投资	30300.00	30300.00				
2	计提基金及资金	10909.84					
3	债券发行费用	24.24	24.24				
4	融资费用-专项债券利息	7878.00	393.90	787.80	787.80	787.80	787.80

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
5	偿还本金-专项 债本金	30300.00					
三	净现金流量	10347.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	787.80	787.80	787.80	787.80	787.80	51951.61
1	专项债券						
2	财政资金	787.80	787.80	787.80	787.80	787.80	
3	项目收入						51951.61
二	现金流出	787.80	787.80	787.80	787.80	787.80	41603.74
1	项目投资						
2	计提基金及资金						10909.84
3	债券发行费用						
4	融资费用-专项 债券利息	787.80	787.80	787.80	787.80	787.80	393.90
5	偿还本金-专项 债本金						30300.00
三	净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10347.87
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10347.87

(3) 压力测试

依据当前的市场状况及数据，对债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。项目运营情况的变动对胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目收益规模影响较大。本着保守性原则，下面对项目运营收益向下波动进行敏感性分析。

表 4-3 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率
-------	---------

	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	38168.85	39400.10	41041.77	42683.44	43914.69
偿债资金合计	38168.85	39400.10	41041.77	42683.44	43914.69
债券还本额	30300.00	30300.00	30300.00	30300.00	30300.00
债券还息额	7878.00	7878.00	7878.00	7878.00	7878.00
债券本息额	38178.00	38178.00	38178.00	38178.00	38178.00
债券本息覆盖率	1.00	1.03	1.08	1.12	1.15

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可支配土地出让收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动情况下，还本付息资金具有一定的稳定性与较强风险抵抗能力。

4.5 青岛市财政收支情况

（1）全市一般公共预算收支情况

2022 年，全市一般公共预算收入完成 1273.31 亿元，一般公共预算支出为 1696.17 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入完成 1337.8 亿元，一般公共预算支出为 1718.95 亿元。

2024 年，全市一般公共预算收入完成 1339.26 亿元，一般公共预算支出为 1720.42 亿元。

（2）政府性基金收支情况

2022 年，全市政府性基金预算收入完成 896.31 亿元，政府性基金预算支出为 1331.76 亿元。

2023 年，全市政府性基金预算收入完成 530.83 亿元，政府性基金预算支出为 982.36 亿元。

2024 年，全市政府性基金预算收入完成 299.02 亿元，政府性基金预算支出为 861.92 亿元。

4.6 胶州市财政收支情况

（1）全市一般公共预算收支情况

2022 年，全市一般公共预算收入完成 112.98 亿元，一般公共预算支出 139.53 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入完成 116.3 亿元，一般公共预算支出 133.8 亿元。

2024 年，全市一般公共预算收入完成 110.7 亿元，一般公共预算支出 128.6 亿元。

（2）政府性基金收支情况

2022 年，全市政府性基金收入完成 66.16 亿元，政府性基金支出 117.95 亿元。

2023 年，全市政府性基金收入完成 43.0 亿元，政府性基金支出 120.4 亿元。

2024 年，全市政府性基金收入完成 30 亿，政府性基金支出 104.3 亿元。

第五章 经济社会效益分析

5.1 经济效益分析

(1) 激活区域经济活力

住宅项目的落地将直接带动建筑、建材、装修等上下游产业链发展，并在建设及运营阶段创造大量就业岗位。同时，随着人口导入，周边商业、餐饮、文娱等消费需求将显著增长，进一步盘活片区商业资源，形成良性经济循环。

(2) 提升土地价值与财政贡献

项目所在片区的土地价值将随基础设施完善和人口集聚持续攀升，为地方政府带来稳定的土地出让收益及房产交易税收。此外，项目建成后的物业运营、商业租赁等也将成为区域税收的长期来源。

(3) 拉动有效投资，推动经济增长。

通过城市土地开发这种投资活动，使原低效利用的土地转为高效利用，并使城市经济在空间上的密集程度和布局更趋于合理，以提高城市的聚集效益。项目的建设，不仅给城市居民基本生活物资需求提供了保证，而且也有利于当地经济社会的发展，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会资源配置，提高资源利用率。项目的实施将有利于扩大胶州市经营性土地供应量，对缓解房地产市场供需矛盾，保持房地产市场稳定发展起到积极作用。

5.2 社会效益分析

(1) 提高土地利用效率，改善土地供求关系。

胶州市“青岛胶州湾科投置业项目”地块土地储备项目的地块目前未能发挥其应有的价值。通过本次土储债回购，将该地块重新纳入土地储备，进行统一规划和开发，能够使该地块得到更合理的利用，提高土地资源整体利用效率，避免土地资源的浪费。通过回购，可以减少市场存量用地规模，避免土地资源过度集中在企业手中，导致市场供大于求或供不应求的失衡状态，使土地供应更加合理，进而稳定土地市场预期，促进土地市场的平稳健康发展。

（2）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目的实施完善了城市土地开发，拓展了城市发展空间，为下一步建设共享民生设施、打造优质生活环境奠定了坚实基础，完善区域功能配套，推动教育、医疗、商业等基础配套的提质扩容，对区域实现产业高质量发展具有重要意义。

（3）优化城市空间结构

通过该项目住宅的开发，能够有效疏解城区人口压力，引导城市功能延伸。同时，结合交通线路、产业发展，同时布局公共服务设施，有助于形成“居住-就业-休闲”一体化社区，缓解职住分离问题，提升居民生活便利性。

第六章 项目风险及控制措施

6.1 风险因素识别

通过实地走访、资料收集、同类项目对照和案例参照等方法，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。

6.2 风险因素分析

(1) 影响项目施工进度的风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

(2) 影响项目资金筹措的风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

(3) 影响项目收益实现的风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

6.3 风险防范及化解措施

(1) 完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按

照预定期限投入使用。优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

（2）加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

（3）严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。落实缺口补救措

施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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，坚决避免专项债券兑付风险。

6.4 风险分析结论

本项目整体投资额较大、影响范围和人口较多，建议项目实施单位与相关部门建立风险动态跟踪机制；项目实施单位及各级政府部门应加强风险管理意识，构建渠道畅通的风险管理协调联动工作机制，快速机敏的处理应急问题；同时，建议在收储方案制定过程中不仅要按照国家、省、市相关政策规定，还应从区域现状出发，充分了解民意。

经过风险调查、风险识别及风险因素分析，项目风险基本可控，风险较低。

第七章 其他需要说明的事项

按照《财政部关于做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）等文件要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目实施单位为胶州市土地储备整理中心，项目主管部门为胶州市自然资源和规划局。项目实施单位及其主管部门在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量。项目主管部门和单位对本次发行专项债负有偿债主体责任，要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法(试行)》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债

券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等
信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发
生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将
按照规定及时披露相关信息。