

2025 年青岛市政府专项债券（二十九期）

李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）
土地储备实施方案

实施单位：青岛市土地储备整理中心

主管部门：青岛市自然资源和规划局

2025 年6 月

目 录

第一章 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	1
1.4 项目计划情况	3
1.5 项目规划情况	3
1.6 债券资金需求	4
第二章 项目情况	5
2.1 项目背景	5
2.2 项目实施必要性	6
2.3 项目基本情况	8
2.4 权属情况	10
2.5 收回收购情况	10
2.6 实施计划	10
第三章 投资估算与资金筹措	11
3.1 测算依据	11
3.2 项目投资	12
3.3 资金筹措	14
第四章 项目预期收益与资金平衡	15
4.1 收入分析	15
4.2 成本分析	15
4.3 基金与资金计提	15
4.4 项目收益	15
4.5 资金平衡分析	16
4.6 青岛市财政收支情况	17
第五章 经济社会效益分析	19

5.1 经济效益分析.....	19
5.2 社会效益分析.....	19
第六章 项目风险及控制措施.....	21
6.1 风险因素识别.....	21
6.2 风险因素分析.....	21
6.3 风险防范及化解措施.....	22
6.4 风险分析结论.....	23
第七章 其他需要说明的事项.....	24

第一章 概况

1.1 项目名称

李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）。

1.2 实施主体及简介

项目实施主体为青岛市土地储备整理中心，已纳入土地储备机构名录。

主要职能：主要参与拟定土地储备政策，编制土地储备计划；承担土地片区开发整理、收回（收购、优先购买）、征收、前期开发、管护、交易、储备资金管理等相关事务性、技术性工作；负责市南区、市北区、李沧区的土地储备、土地征收工作；负责高新区、全市轨道交通沿线和站点以及全市区域内跨行政区域土地储备工作。

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 国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62号）；

- 6.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）；
- 7.《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）；
- 8.《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）；
- 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收回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

根据《青岛市人民政府关于青岛市市南区、市北区、李沧区 2024 年度土地储备计划的批复》（青政字〔2024〕11 号），本项目地块已纳入青岛市 2024 年度土地储备计划。

项目地块标识码：

地块编号	地块面积（公顷）	地块标识码
LC-2024-DK-0010-01	0.7453	3702132024R000035
LC-2024-DK-0010-02	3.88439	3702132025R000057

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，在国土空间规划中用地性质为居住用地；按照“三区三线”划定范围，该项目用地位于城镇开发边界范围内。

2、符合控制性详细规划情况

依据《青岛市人民政府关于李沧区金水路南片区控制性详细规划的批复》（青政字〔2018〕87 号）、《关于李沧区金水路南片区九水东路更新单元、铜川路以东更新单元控制性详细规划指标审查意见书》（青自然资规控调字〔2023〕38 号），本项目地块规划用地性质为二类居住用地，容积率 2.90。



图 1-1 项目控规局部图

3、规划设计条件

项目已取得建设用地规划设计条件通知书（青自然资规李规条字〔2023〕14号），规划用地性质为二类居住用地，容积率 2.90，建筑密度 30%，绿地率 30%，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 20000.00 万元，其中 2025 年拟发行 20000.00 万元，期限为 5 年。利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

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。《青岛市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中提出了青岛市未来国土空间发展的总体目标和战略定位，包括优化国土空间开发格

局、提升国土空间利用效率等方面的要求。通过专项债券资金支持，青岛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。另外，《青岛市土地储备规划（2021-2025 年）》、年度土地储备计划，聚焦国民经济和社会发展规划、国土空间规划、年度供应计划和城市建设需要，明确了土地要素保障策略和目标。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，助力青岛市经济高质量发展。

本项目位于九水东路与汉川路交汇处东南角，李沧区北接城阳、南临崂山区，是青岛城市发展战略的重要节点；李沧区作为青岛“城市更新与产业升级”主战场，正从传统工业区向“生态宜居+科创服务”综合功能区转型。九水东路沿线依托世博园生态资源及李村河景观带，已形成“居住-商业-生态”复合发展区，周边商业繁华（有李村商圈、丽达购物中心）、产业资源已经初具规模（青岛现代金融科技产业园、耀州新经济产业园），该区域环境优美（山、河景观）、生活便利、生活服务设施配套齐全。本项目地块作为关键要素，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

青岛市自然资源和规划局发布《建设用地规划设计条件通知书》，其中明确提出依据《李沧区金水路南片区控制性详细规划》（青政字〔2018〕87号）、《关于李沧区金水路南片区九水东路更新单元、铜川路以东更新单元控制性详细规划指标审查意见书》（青自然资规控调字〔2023〕38号），结合论证方案，提出李沧区汉川路以东、九水东路以南、李村河（金水河）以西、衡水路以北 LC0303-01 地块等 4 个地块图示用地范围的规划设计条件，其中明确包含本项目实施地块 LC0303-01 地块。

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，为青岛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.项目的实施有利于城市形象重塑与品牌打造

该项目地块原为集体建设用地，原使用形态为小型五金建材批发市场及木器、服装等小型加工厂，随着城市功能的重新定位及周边旧村改造项目的逐步实施，该区域周边已经建成大量的住宅区（米罗湾、龙樾湾、万科生态城、卓越皇后道、天麓湾、东篱桃源等），原地上业态已经和周边环境不相协调，同时也不能发挥更高的经济和社会效益。

本项目的成功实施，将助力李沧区塑造更加现代化、国际化的城市形象，成为展示青岛城市魅力的新窗口。同时，通过引入智慧社区、共享社区等新型治理模式，提升城市治理水平。

2.3 项目基本情况

1、项目位置及面积

项目位于李沧区九水街道九水东路以南、衡水路以北、汉川路以东，地块面积 46296.9 平方米。



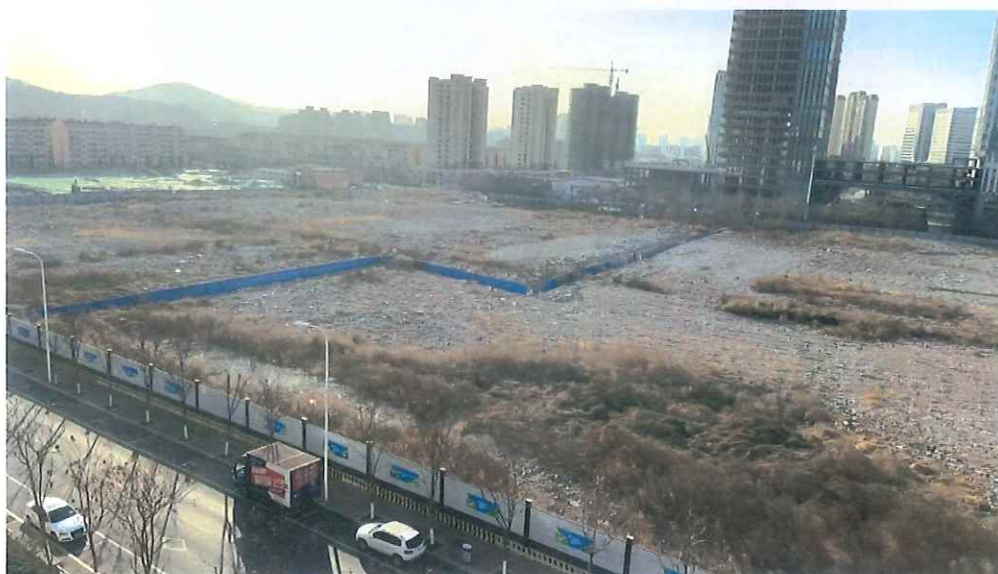
2、实施内容

项目实施内容为土地收储，收储本项目地块（现为集体建设用地）46296.9 平方米。根据项目集体土地配置方案，其中补亏用地 38843.9 平方米，其他可征地 7453 平方米。

3、项目现状及周边配套情况

（1）项目现状

项目现状地上附着物已全部拆除。



（2）周边配套情况

交通：现状周边有 2 处公交站点（距离约 100 米）；规划周边有 1 处公交首末站（距离约 50 米），3 处社会停车场（距离约 100 米）、1 处地铁站（15 号线九水东路站、距离约 1000 米）。

教育与医疗：现状周边有 1 处 36 班初中（距离约 500 米），2 处

30 班小学（距离约 500 米），1 处 9 班幼儿园、1 处 15 班幼儿园（距离约 500 米），1 处三甲医院（八医东院，距离约 1000 米）；规划周边有 1 处 12 班幼儿园，1 处街道卫生服务中心（距离约 500 米）。

文体设施及商业：现状周边沿九水东路分布有部分商业设施（距离约 50 米）；规划周边有 1 处街道级体育活动中心（距离约 200 米），1 处街道级综合文化站（距离约 500 米），1 处区级体育设施（距离约 100 米），1 处区级文化设施（距离约 150 米）。

城市公园绿地：规划周边有 1 处公园绿地（距离约 50 米）。

2.4 权属情况

土地权属单位为毛公地社区和刘家下河社区。其中，毛公地社区 7453 平方米，为其他可征地；刘家下河社区 38843.9 平方米，为补亏用地。项目无抵押质押查封情况。

2.5 回收收购情况

根据《山东省人民政府关于青岛市 2010 年第四批次城市建设用地实施方案的批复》（鲁政土字〔2011〕642 号），本项目地块已获得征收批准。

2.6 实施计划

本项目计划于 2025 年 4 月开始实施，预计 2025 年 12 月底前完成土地收储。

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.《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让收入收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）；
- 4.《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）；
- 5.《青岛市自然资源和规划局、青岛市财政局关于印发〈市南区、市北区、李沧区控制性详细规划编制相关费用分摊实施细则〉的通知》（青自规字〔2020〕131号）、青岛市人民政府办公厅《政务专报》（第93期）；
- 6.《青岛市发展和改革委员会 青岛市财政局 青岛市自然资源和规划局〈关于印发青岛市供电基础设施建设支出纳入土地储备成本实施细则（试行）的通知〉》（青发改价格〔2022〕169号）；
- 7.青岛市住房和城乡建设局等五部门印发《关于进一步加强人才住房保障工作的意见》（青建发〔2023〕14号）；
- 8.《关于印发青岛市2024年进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》（青建发〔2024〕18号）；
- 9.项目土地评估报告；

10.提供的其他资料。

3.2 项目投资

经测算，项目投资约 62846.43 万元，详细如下。

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目或费用名称	估算成本（万元）	备注
一	收储整理成本	62586.43	
(一)	其他可征地收储成本	3964.23	
1	征地补偿费	308.55	27.6 万元/亩
2	地上附着物和青苗补偿	3655.68	根据前期补偿情况，约 327 万元/亩
(二)	补亏用地收储成本	58622.20	含专项债券本息及发行费
二	其他费	260.00	
1	前期咨询费	50.00	
2	地上附着物评估费	100.00	
3	土地评估费	5.00	
4	勘察测绘费	10.00	
5	考古勘探费	20.00	
6	审计费	5.00	
7	土壤污染调查费	70.00	
	合计	62846.43	

3.2.1 收储整理成本

1、其他可征地收储成本

其他可征占地面积 7453 平方米（约 11.18 亩），收储补偿成本共约 3964.23 万元。

(1) 征地补偿费

其他可征地土地补偿费按照《山东省征地区片综合地价》标准核算，为 27.6 万元/亩，补偿费用约 308.55 万元。

(2) 地上附着物和青苗补偿

其他可征地的地上附着物主要为旧厂房，根据地块前期补偿情况，约

327 万元/亩，费用约 3655.68 万元（以最终核定数为准）。

2、补亏用地收储成本

根据《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），补亏用地的收储补偿费按照该用地土地出让收入扣除国家、省、市计提基金和资金后的 90%核算并拨付给区政府，专项用于安置房屋建设、安置用地地上附着物和青苗补偿费、补亏用地征地补偿费等支出；补亏资金有盈余的，由区政府统筹用于辖区内城中村改造。

本项目补亏用地面积 38843.9 平方米，规划用地性质为住宅，按控规容积率 2.9 计算，地上建筑面积为 112647.31 平方米。

根据提供的项目土地评估报告，项目楼面地价评估值为 9100 元/平方米，结合目前房地产形势，保守考虑 5 年内不设定增长率。项目补亏用地土地出让金约 102509.05 万元。

依据相关文件（3.1 测算依据中已列明）需计提农业土地开发资金（18 元/平方米）、国有土地收益基金（5%）、重大基础设施建设资金（21%）、供电基础设施建设资金（78 元/平方米）、控规编制费（25 元/平方米）、住房保障专项资金（10%）等共约 37373.27 万元。

计提基金和资金后，90%拨付给区政府，经测算补亏用地收储成本为 $(102509.05 - 37373.27) \times 90\% = 58622.20$ 万元，主要用于安置房屋建设、安置用地地上附着物和青苗补偿费、补亏用地征地补偿费等支出，包含专项债券还本付息及债券发行费。

3.2.2 其他费

项目其他费包括前期咨询费、地上附着物评估费、土地评估费、勘察测绘费、考古勘探费、审计费、土壤污染调查费等，估算约 260.00 万元。

综上，项目土地收储投资合计约 62846.43 万元。

3.3 资金筹措

项目资金来源为政府专项债及区财政资金，其中申请专项债券资金共 20000.00 万元，其余部分由区财政资金补足。

第四章 项目预期收益与资金平衡

4.1 收入分析

本项目土地面积 46296.9 平方米，规划用地性质为住宅，按控规容积率 2.9 计算，地上建筑面积为 134261.01 平方米。

根据提供的项目土地评估报告，项目楼面地价评估值为 9100 元/平方米，结合目前房地产形势，保守考虑 5 年内不设定增长率。项目预计在计算期第 5 年完成土地出让，项目土地出让金收入约 122177.52 万元。

4.2 成本分析

根据第三章测算结果，项目成本费用约 62846.43 万元。

4.3 基金与资金计提

依据相关文件（3.1 测算依据中已列明）需计提农业土地开发资金（18 元/平方米）、国有土地收益基金（5%）、重大基础设施建设资金（21%）、供电基础设施建设资金（78 元/平方米）、控规编制费（25 元/平方米）、住房保障专项资金（10%）等共约 44544.10 万元。

4.4 项目收益

项目拟发行 20000.00 万元地方政府专项债券，期限为 5 年，利率暂按 2.5% 估算，债券本息合计约 22500.00 万元。

债券发行费用为债券资金的 0.8‰，计算约 16.00 万元。

本项目专项债券资金主要用于补亏用地的收储，如前所述，补亏用地

收储成本 58622.20 万元包含安置房屋建设、安置用地地上附着物和青苗补偿费、补亏用地征地补偿费等支出，即补亏用地收储成本中包含专项债券本息及债券发行费用。

综合以上分析，项目收益=土地出让金收入-成本（不含专项债券本息及债券发行费）-基金与资金计提，约 37302.98 万元。

4.5 资金平衡分析

1、项目还本付息情况

项目拟发行地方政府专项债券 20000.00 万元，期限为 5 年，利率暂按 2.5%估算，专项债券利息约 2500.00 万元，债券本息合计约 22500.00 万元。

表 4-1 项目还本付息表

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	期初借款余额			20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
二	本年借款	20000.00	20000.00					
三	当期还本付息	22500.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	20500.00
	其中：还本	20000.00						20000.00
	付息	2500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
四	期末借款余额		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	0.00

2、资金平衡分析

经测算，项目具备财务可行性，至计算期末，累计盈余资金为 57633.42 万元。项目专项债券的本息覆盖倍数为 1.66 倍，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 4-2 项目资金平衡表

序号	名 称	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	187539.95	62862.43	500.00	500.00	500.00	500.00	122677.52
1	专项债券	20000.00	20000.00					
2	财政资金	45362.43	42862.43	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	项目收入	122177.52						122177.52
二	现金流出	129906.53	62862.43	500.00	500.00	500.00	500.00	65044.10
1	项目投资	62846.43	62846.43					
2	基金及资金计提	44544.10						44544.10
3	债券发行费用	16.00	16.00					
4	融资费用-专项债券利息	2500.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5	偿还本金-专项债本金	20000.00						20000.00
三	净现金流量	57633.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57633.42
	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57633.42

3、压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本项目仅对收入向下波动进行敏感性分析：

当项目收入比预测下降 5%时，项目对债券本息的覆盖倍数下降为 1.48 倍。

当项目收入比预测下降 10%时，项目对债券本息的覆盖倍数下降为 1.31 倍。

4.6 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。

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

作为李沧区重点开发区域，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、促进产城融合与人口吸附

片区周边布局的科研创新资源与产业园区，对高素质人才具有较强吸引力。住宅项目的开发能够为这类人群提供高品质居住选择，增强区域人才黏性，进而推动科研成果转化与产业升级，形成“以产促城、以城兴产”的互动格局。

5.2 社会效益分析

1、优化城市空间结构

项目所处片区是青岛城市发展的重要节点，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。

2、完善区域功能配套

作为李沧东部新兴居住板块，项目的建设将推动教育、医疗、商业等基础配套的提质扩容，辐射周边居民。例如，通过配建社区级服务设施，弥补原有片区公共服务不足的短板，增强区域承载力，吸引更多人口安居。

3、推动绿色可持续发展

项目响应青岛市“低碳城市”建设目标，通过推广绿色建筑技术、海绵城市设施及公共绿地系统，改善片区微气候环境，为居民提供健康生态的居住体验。

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，对本项目实施过程中可能带来的风险进行了分析，根据分析结果初步识别项目可能存在政策、规划、收储补偿、资金、实施、市场等风险。

6.2 风险因素分析

6.2.1 政策风险

项目实施过程中，政府计提基金等政策调整，或房地产形势不明朗，可能会导致总出让收入降低。

6.2.2 规划风险

本项目控制性详细规划已获得批复，但不排除后期有变更的可能性，对项目产生影响。

6.2.3 收储补偿风险

被纳入收储补偿范围的企业和村（居）民可能会对收储补偿标准有异议，可能会引发社会风险。

6.2.4 资金风险

该项风险主要指收储补偿资金来源、数量落实情况，资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分，能否保证足额及时发放到位。

6.2.5 实施风险

该项目涉及权利人较多，经济利益牵扯广，若项目内个别被搬迁主体因非理性诉求无法完成，或存在争议，皆会导致在规定时间内不能完成进度，

造成时间风险。

6.2.7 市场风险

本项目未来土地出让价格等受市场因素影响，可能会出现土地出让资金不能达到资金平衡需求，存在本息偿还风险。

6.3 风险防范及化解措施

1、进一步对接现状、规划土地情况；推进摸底调查；开展地上附着物搬迁补偿评估签约等工作。

2、依法划定土地、房屋收储补偿范围。除根据建设项目选址、环评及其批复文件等依法划定土地、房屋及附着物补偿范围外，还应考虑村庄或企业的实际意愿。

3、加强收储补偿政策的宣传力度，确保涉及居民及企业了解收储范围、收储时序和收储程序，以便收储补偿工作的开展。

4、保证补偿资金及时足额到位、专款专用；设置补偿资金发放工作小组，开设绿色通道，减少资金中间环节的流通，根据居民认可的补偿方案及补偿金额及时足额发放补偿资金。

5、落实地块容积率要求，按时序出让土地。除土地出让外，考虑临时利用等其他方式求取资金平衡。

6、与区市相关部门联动，制定有效的监管和工作机制，进行项目的全过程管理。

7、建立偿债准备金制度用以防范专项债券还本付息风险；若项目地块到期未能出让或自身收益难以偿还债券本息，将使用李沧区其他地块出让金补足。

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，鉴于收储补偿问题与周边群众利益密切相关，群众关注程度较高，建议在收储补偿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，考虑搬迁群众的建议和诉求。

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。

本项目实施单位为青岛市土地储备整理中心，项目主管部门为青岛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。

