

附件：

2018 年青岛市（本级）土地储备 专项债券项目情况汇总

一、基本情况

2018 年青岛市（本级）土地储备专项债券发行总额 14 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券，债券期限为 5 年，计划发行规模为 14 亿元。

二、土地储备债券募投项目情况

1. 债券情况

2018 年青岛市（本级）土地储备专项债券期限为 5 年，计划发行规模为 14 亿元。利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

2. 区域情况

（1）市南区

市南区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在市委市政府和区委的坚强领导下，深入学习贯彻党的十八大和十八届历次全会精神、十九大精神，认真落实市十二次党代会、区十三次党代会各项决策部署，提振精气神，实干勇担当，坚持稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，努力建设时尚幸福的现代化国际城区。

其中地区生产总值：2015 年 945.22 亿元，2016 年 1016.41 亿元，2017 年 1095.21 亿元；一般预算收入：2015 年 111.37 亿

元，2016 年 100.85 亿元，2017 年 100.08 亿元。

（2）市北区

市北区在市委、市政府和区委的正确领导下，在区人大的依法监督、区政协的民主监督以及社会各界的大力支持下，区政府团结带领全区人民，深入学习贯彻党的十九大精神，围绕“责任落地年”工作主题，突出动能转换，强化项目引领，优化城区环境，着力改善民生，经济社会保持平稳健康发展，产业结构不断优化，招商引资精准高效，创新驱动成效明显。

2015 年全区生产总值预计实现 620 亿元，增长 8%左右；一般公共预算收入突破百亿；固定资产投资预计增长 10%左右；社会消费品零售总额预计完成 640 亿元，增长 10%左右。2016 年全区生产总值实现 690.5 亿元，增长 9.1%；一般公共预算收入完成 102.3 亿元；固定资产投资完成 243.9 亿元，增长 8.9%；社会消费品零售总额完成 706.7 亿元，增长 7.1%。2017 年全区生产总值迈上 700 亿台阶，预计完成 740 亿元，同比增长 8%左右；一般公共预算收入完成 106.9 亿元。全区社会消费品零售总额预计完成 750 亿元

（3）李沧区

李沧区坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能转换，认真落实“创新+三个更加”目标要求和“一三三五”工作举措，以构筑创新发展“18844”工作格局为核心，扎实推进全区

百项重点工作，坚定不移突出“重点”、攻克“难点”、打造“亮点”、创造“高点”，奋力建设宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区。

2015 年，李沧区区内生产总值 324.61 亿元，一般公共预算收入 57.6 亿元，土地出让收入 75.9 亿元；2016 年，李沧区区内生产总值 356.03 亿元，一般公共预算收入 62.36 亿元，土地出让收入 15.53 亿元；2017 年，李沧区区内生产总值 400.63 亿元，一般公共预算收入 80.16 亿元，土地出让收入 67.63 亿元。

3. 项目情况

(1) 青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目

项目宗地位于青岛市市南区团岛三路以西、团岛四路以南。青岛市市南区是青岛市的政治、文化、金融中心，青岛市人民政府所在地，以“红瓦绿树”“欧陆风情”成为著名的海滨游览胜地，是青岛经济最发达的区域，团岛。团岛则位于青岛市政治、经济的核心区市南区的西部，毗邻青岛曾经最繁华的商业街——中山路。虽然中山路商业街已经没法与高楼林立的香港中路商圈相比，但中山路沉淀着历史质感与充满欧式风情的古建筑群还是为这里源源不断地带来人气，中山路也一直以来都是各地观光客们必到的旅游景点之一。

根据项目宗地所在区域的现状条件，未来发展趋势和自身的定位、交通、景观、用地规模等条件，本项目的定位为现代、休闲的城市花园居住小区，项目靠近青岛中山路商圈，人流较大。附近公共设施完善，周边超市、宾馆、小型超市、便利店、会所、

餐饮设施均一应俱全，将实现街区宜居、宜业、宜商、宜游。

根据青岛市市南区人民政府提供的相关资料，宗地内城镇住宅用地和城镇商服用地土地规划占地面积为 25,683 m²，总建筑面积 124,633 m²。其中，地上建筑面积为 93,633 m²（住宅建筑面积 41,210 m²，商业建筑面积 52,423 m²）；地下建筑面积为 31,000 m²。

（2）青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目

项目宗地位于青岛中央商务区范围内，福州路以西，绍兴路以东，辽阳西路以南，敦化路以北围合区域。为引进北大燕园优质教育资源，拟投资建立集高端 K12 学校、科教大厦、高端英才公寓为一体的北大燕园绿色科教产业园项目。预计于 2020 年全部建设完工并交付使用，项目整体占地面积约为 91.71 亩，其中项目内城镇住宅用地规划占地面积为 25,300 m²。

（3）青岛市李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目

项目宗地位于青岛市李沧区汉川路以东、金水河以西，金水路以南，规划 I4-2 地块以北。促进青岛中心城市的发展，李沧区作为青岛重要市区之一，2017 年政府工作报告提出推动经济创新发展，建设宜业李沧。着重从产业、载体、人才等方面入手，瞄准高端方向，形成创新驱动的发展模式。培育高端产业。以网络信息、新金融、设计研发、影视文化为主导，以生物医药、新能源、新材料、高端装备制造等为支撑，形成“4+N”为主的产业体系。打造高端载体。加快建设青岛国际院士港、亚马逊 AWS 联合

创新中心等新兴产业项目。实施创新载体“双十工程”，建成 10 个国家级重点实验室和 10 个科研院所或工程、技术中心。新增创业孵化空间 10 万平方米以上。集聚高端人才。实施“十百千”人才计划，以青岛国际院士港为主要依托，用三到五年时间，集聚 10 名世界级顶尖人才及团队，引进 100 名国内外知名院士，带动 1000 名长江学者、国家杰青、“千人计划”专家及博士、博士后集聚李沧。

突出产业结构转型，持续增强发展动能。以重点项目为支撑，以载体建设为保障，以高端新兴产业为抓手，加快经济转型升级。重点建设高层次载体。青岛国际院士港入驻院士达到 30 名，完善软硬件配套，积极打造智慧港区；规划建设国际国内首创的院士双创中心，加快院士科研成果转化步伐。

为加快推进新旧动能转换，实现李沧区 2018 年 GDP 增长 9% 左右的目标，李沧区 2018 年政府工作报告指出将以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能转换，认真落实“创新+三个更加”目标要求和“一三三五”工作举措，以构筑创新发展“18844”工作格局为核心，扎实推进全区百项重点工作，坚定不移突出“重点”、攻克“难点”、打造“亮点”、创造“高点”，奋力建设宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区。

2018 年李沧区聚力打造发展平台，提高经济发展质量。把创新作为引领发展的第一动力，充分整合各方资源，精准发力八个产业平台，努力在创新发展中走在全市前列。

即：打造青岛国际院士港——国际科创平台、打造丝路协创

中心——国际多元交流平台、打造军民融合中心——军民融合平台、打造亚马逊 AWS 联合创新中心——数字经济平台、打造产业创新金融中心——资本运作平台、打造影视文化中心——文化经济平台、打造邮政跨境电商中心——精品精致消费平台以及打造地下空间开发研究中心——城建设计平台。

根据青岛市李沧区人民政府提供的相关资料，宗地内地块土地规划占地面积为 126,623 m²，地上建筑面积 477,530 m²。

4. 资金平衡

青岛市市内三区土地储备项目以青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目、青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目和青岛市李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础。

通过《青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案》（见附件）中的资金收支数据进行分析测算，青岛市市内三区土地储备项目土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块土地储备专项债券还本付息，资金覆盖率（静态）可达到 1.6016 倍，可实现发行项目与土地出让收入自求平衡。

5. 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2018 年青州市（本级）土地储备专项债券信用级别为 AAA。

三、风险评估

1. 利率风险

在本次拟申请发行债券的存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素可能会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对上述三个项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。但从整改债券市场情况看，存在利率波动较大的可能性较低。

2. 流动性风险

本次拟申请发行的土地储备专项债券可以在法定的交易场所市场交易流通，交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3. 偿付风险

本次拟申请发行土地储备专项债券涉及的三个项目均具有自身的特殊性，各项目可能存在总投资核算不准确、市场货币利率波动以及房地产市场行情变化波动等方面的风险，这些风险可能会影响项目收益以及本次拟申请发行债券的还本付息。

附件：青岛市市内三区土地储备项目资金平衡方案

青岛市市内三区土地储备项目 资金平衡方案

项目名称：南岛组团大地块二期、北大燕园绿色科教产业园、
青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备
项目

编制单位：青岛市土地储备整理中心编制

时 间：二零一八年八月十五日

青岛市市内三区土地储备项目 资金平衡方案

我中心依据市内三区政府提供的各土地储备项目融资平衡方案(市南区南岛组团大地块二期、市北区北大燕园绿色科教产业园和李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期)，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）等有关规定要求，编制了《青岛市市内三区土地储备项目融资平衡方案》。现将项目融资平衡方案有关情况报告如下：

一、项目名称及与运作方式

1、项目名称：

市南区南岛组团大地块二期、市北区北大燕园绿色科教产业园和李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目（以下简称项目）。

2、运作方式：

项目拟使用的土地储备专项债券资金 140,000 万元，使用期间为五年，按年度支付利息，到期一次性偿还本金。具体为：

市南区南岛组团大地块二期项目项目拟使用自有资金 231.03 万元，申用土地储备专项债券资金 50,000 万元；

市北区北大燕园绿色科教产业园项目拟使用自有资金 35,641.13 万元（由土地整理公司已先行支付），申用土地储备专项债券资金 20,000 万元；

李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目拟使用自有资金 5,932.63 万元，申用土地储备专项债券资金 70,000 万元。

项目宗地内土地使用权出让收入扣除有关税费后予以优先偿还土地

储备专项债券本息。

二、项目概况

1、青岛市市南区南岛组团大地块二期土地储备项目

项目宗地位于青岛市市南区团岛三路以西、团岛四路以南。青岛市市南区是青岛市的政治、文化、金融中心，青岛市人民政府所在地，以“红瓦绿树”“欧陆风情”成为著名的海滨游览胜地，是青岛经济最发达的区域，团岛。团岛则位于青岛市政治、经济的核心区市南区的西部，毗邻青岛曾经最繁华的商业街——中山路。虽然中山路商业街已经没法与高楼林立的香港中路商圈相比，但中山路沉淀着历史质感与充满欧式风情的古建筑群还是为这里源源不断地带来人气，中山路也一直以来都是各地观光客们必到的旅游景点之一。

根据项目宗地所在区域的现状条件，未来发展趋势和自身的定位、交通、景观、用地规模等条件，本项目的定位为现代、休闲的城市花园居住小区，项目靠近青岛中山路商圈，人流较大。附近公共设施完善，周边超市、宾馆、小型超市、便利店、会所、餐饮设施均一应俱全，将实现街区宜居、宜业、宜商、宜游。

项目宗地内城镇住宅用地和城镇商服用地土地规划占地面积为 25,683 m²，总建筑面积 124,633 m²。其中，地上建筑面积为 93,633 m²（住宅建筑面积 41,210 m²，商业建筑面积 52,423 m²）；地下建筑面积为 31,000 m²。

2、青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园土地储备项目

项目宗地位于青岛中央商务区范围内，福州路以西，绍兴路以东，辽阳西路以南，敦化路以北围合区域。为引进北大燕园优质教育资源，拟投资建立集高端 K12 学校、科教大厦、高端英才公寓为一体的北大燕园绿色科教产业园项目。项目预计于 2020 年全部建设完工并交付使用，项目整

体占地面积约为 91.71 亩，其中项目内城镇住宅用地规划占地面积为 25,300 m²。宗地内住宅地块可出让土地规划占地面积为 25,300 m²。

3、李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期土地储备项目

项目宗地位于青岛市李沧区汉川路以东、金水河以西、金水路以南、规划 I4-2 地块以北。为促进青岛中心城市的发展，李沧区作为青岛重要市区之一，2017 年政府工作报告提出推动经济创新发展，建设宜业李沧。着重从产业、载体、人才等方面入手，瞄准高端方向，形成创新驱动的发展模式。培育高端产业。以网络信息、新金融、设计研发、影视文化为主导，以生物医药、新能源、新材料、高端装备制造等为支撑，形成“4+N”为主的产业体系。打造高端载体。加快建设青岛国际院士港、亚马逊 AWS 联合创新中心等新兴产业项目。实施创新载体“双十工程”，建成 10 个国家级重点实验室和 10 个科研院所或工程、技术中心。新增创业孵化空间 10 万平方米以上。集聚高端人才。实施“十百千”人才计划，以青岛国际院士港为主要依托，用三到五年时间，集聚 10 名世界级顶尖人才及团队，引进 100 名国内外知名院士，带动 1000 名长江学者、国家杰青、“千人计划”专家及博士、博士后集聚李沧。

突出产业结构转型，持续增强发展动能。以重点项目为支撑，以载体建设为保障，以高端新兴产业为抓手，加快经济转型升级。重点建设高层次载体。青岛国际院士港入驻院士达到 30 名，完善软硬件配套，积极打造智慧港区；规划建设国际国内首创的院士双创中心，加快院士科研成果转化步伐。

为加快推进新旧动能转换，实现李沧区 2018 年 GDP 增长 9%左右的目标，李沧区 2018 年政府工作报告指出将以供给侧结构性改革为主线，加快新旧动能转换，认真落实“创新+三个更加”目标要求和“一三三五”工作举措，以构筑创新发展“18844”工作格局为核心，扎实推进全区百

项重点工作，坚定不移突出“重点”、攻克“难点”、打造“亮点”、创造“高点”，奋力建设宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区。

2018 年李沧区聚力打造发展平台，提高经济发展质量。把创新作为引领发展的第一动力，充分整合各方资源，精准发力八个产业平台，努力在创新发展中走在全市前列。

即：打造青岛国际院士港——国际科创平台、打造丝路协创中心——国际多元交流平台、打造军民融合中心——军民融合平台、打造亚马逊 AWS 联合创新中心——数字经济平台、打造产业创新金融中心——资本运作平台、打造影视文化中心——文化经济平台、打造邮政跨境电商中心——精品精致消费平台以及打造地下空间开发研究中心——城建设计平台。

项目宗地内土地规划占地面积为 126,623 m²，地上建筑面积 477,530 m²，包括 I1 地块、I2 地块、I3 地块、I4-1 地块的开发。土地一级开发整理一期工程拟于 2017 年 2 月动工，计划 2019 年 1 月基本完成。宗地内地块可出让土地规划占地面积为 126,623 m²。具体指标为：

1、I1 地块规划占地面积 68,813 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 254,608 m²，包括商业建筑面积 50,922 m²、人才公寓建筑面积 203,686 m²；

2、I2 地块规划占地面积 24,776 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 91,671 m²，包括商业建筑面积 18,334 m²、人才公寓建筑面积 73,337 m²；

3、I3 地块规划占地面积 21,752 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地，规划建筑面积 80,482 m²，全部为商业建筑面积；

4、I4-1 地块规划占地面积 11,282 m²，规划容积率为 4.5，规划用途为工业用地，规划建筑面积 50,769 m²，全部为工业建筑面积。

三、 方案编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
 - 2、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）；
 - 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
 - 4、《青岛市国土资源和房屋管理局关于公布实施青岛市市内三区基准地价的公告》（青土资房〔土登公〕字 19 号）；
 - 5、《青岛市人民政府办公厅关于进一步加强城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（青政办发〔2014〕20 号）；
 - 6、《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发〔2016〕16 号）
 - 7、《青岛市市内三区基准地价使用手册》（2016 年）；
 - 8、 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）
 - 9、 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014；
 - 10、 青岛德润土地房地产评估咨询有限公司出具的（青岛）德润〔2018〕（估）字第 050 号土地估价报告
 - 11、青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字（2017）（价咨）第 00001 号土地估价报告
 - 12、青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字（2018）第 002 号土地估价报告
 - 13、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知。
- ### 四、 项目方案估算及评价

1、根据《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）的要求，土地储备专项债主要用于：“（一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用（即土地整理费用）（二）征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用等（即“七通一平”费用）……”。经测算：

（1）南岛组团大地块二期项目一级土地整理成本为 50,231.03 万元；

（2）青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园项目一级土地整理成本为 55,641.13 万元；

（3）李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目一级土地整理成本为 75,932.63 万元。

2、资金来源：项目共申请土地储备专项债券资金 140,000 万元。其中：

（1）南岛组团大地块二期项目申请土地储备专项债券资金金额 50,000 万元，青岛市市南区人民政府自有资金 231.03 万元；

（2）青岛市市北区北大燕园绿色科教产业园项目申请土地储备专项债券资金金额 20,000 万元；青岛市市北区人民政府自有资金 35,641.13 万元（由土地整理公司已先行支付）。

（3）李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目申请土地储备专项债券资金金额 70,000 万元；青岛市李沧区人民政府自有资金 5,932.63 万元。

3、土地储备专项债券使用期间和使用方式：使用期间为五年，按年度支付资金使用成本，一次性偿还本金。

4、土地储备专项债券资金成本：按照项目内含报酬率确定。

5、宗地内住宅地块土地整体估价：

南岛组团大地块二期项目宗地内可出让土地规划占地面积为 25,683

m²，设定用途城镇住宅用地和城镇商服用地，设定容积率为 3.65，根据青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字（2017）（价咨）第 00001 号土地估价报告，对该地块的土地估价为 74,569.21 万元。

北大燕园绿色科教产业园宗地内可出让土地规划占地面积为 25,300 m²，设定用途城镇住宅用地，设定容积率为 3.0，根据青岛德润土地房地产评估咨询有限公司（青岛）德润（2018）（估）字第 050 号土地估价报告，对该地块的土地估价为 67,606.40 万元。

李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期宗地内地块可出让土地规划占地面积为 126,623 m²，规划建筑面积 477,530 m²，包括 I1 地块、I2 地块、I3 地块、I4-1 地块的开发。其中：

（1）I1 地块规划占地面积 68,813 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 254,608 m²，包括商业建筑面积 50,922 m²、人才公寓建筑面积 203,686 m²；

（2）I2 地块规划占地面积 24,776 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地、城镇住宅用地，规划建筑面积 91,671 m²，包括商业建筑面积 18,334 m²、人才公寓建筑面积 73,337 m²；

（3）I3 地块规划占地面积 21,752 m²，规划容积率为 3.7，规划用途为零售商业用地，规划建筑面积 80,482 m²，全部为商业建筑面积；

（4）I4-1 地块规划占地面积 11,282 m²，规划容积率为 4.5，规划用途为工业用地，规划建筑面积 50,769 m²，全部为工业建筑面积。

根据青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字（2018）第 002 号土地估价报告，对该地块的土地估价为 199,693.49 万元。

具体情况详见下表：

项目名称	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使用年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	总地价 (元)	备注	
				批准	实际	设定	规划	实际	设定								
南岛组团二期	—	青岛市市南区团岛三路以西、团岛四路	—	城镇待拆						红线外	红线外	70	11,304.00	30,850.06	348,729,078.00	“七通”指通路、供水、排水、供电通讯、供气、供热	
				住宅用地	城镇住宅用地	3.65	—	3.65	“七通”，红线内场地平整	“七通”，红线内场地平整							
				城镇待拆					红线外	红线外	40	14,379.00	27,607.14	396,963,066.00			
				商服用地	城镇商服用地	3.65	—	3.65	“七通”，红线内场地平整	“七通”，红线内场地平整							
				合计													
				25,683.00													—

项目名称	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期口的用途			容积率			估价期口 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使用年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	总地价 (元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
北大燕 园绿色 科教产 业园	—	中央 商务 区辽 阳西 路以 南、绍 兴路 以东 地 块	—	城镇 住宅 用地	待拆 建筑 用地	城镇 住宅 用地	3.0	—	3.0	红线外 “七 通”，红 线内场 地平整	红线外 “七通”， 红线内场 地平整	70	25,300.00	26,721.90	676,064,070.00	“七通” 指通路、供水、排水、供电通讯、供气、供热

估价期 土地 使用者	宗地编 号	宗地 名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期口 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	土地使 用年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	总地价 (万元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
青岛国 际院士 产业核 心区综 合配套 区一期	—	I1地 块	—	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	3.7	—	3.7	宗地红线 外“七通” (通路、供 水、供电、 供气、通 讯、供热) 及宗地内 “场地平 整”	宗地红线 外“七通” (通路、供 水、供电、 供气、通 讯、供热) 及宗地内 “场地平 整”	零售商 业40年、 城镇住 宅70年	68813	零售商业 (楼面地价) 7744.6 城镇住宅 (楼面地价) 3540.9	零售商业 39437.05 城镇住宅 72123.18	I1 地块商业 50922、人才 公寓 203686
	—	I2地 块	—	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	零售 商业、 城镇 住宅	3.7		3.7			零售商 业40年、 城镇住 宅70年	24776	零售商业 (楼面地价) 7024.4 城镇住宅 (楼面地价) 3540.9	零售商业 12878.53 城镇住宅 25967.9	I2 地块商业 18334、人才 公寓 73337
	—	I3地 块	—	零售 商业	零售 商业	零售 商业	3.7		3.7			40年	21752	楼面地价 6002	48305.3	80482
	—	I4地 块	—	工业	工业	工业	4.5		4.5			50年	11282	土地单价870	981.53	50769
合计													126,623		199,693.4 9	477,530

6、宗地内住宅地块土地出让金额估算：

南岛组团大地块二期宗地内规划占地面积为 25,683 m²，设定用途城镇住宅用地和城镇商服用地，设定容积率为 3.65，规划建筑面积为 124,633 m²，其中：地上建筑面积为 93,633 m²（住宅建筑面积 41,210 m²，商业建筑面积 52,423 m²）；地下建筑面积为 31,000 m²。可出让土地规划建筑面积为 25,683 m²，根据青岛大信房地产土地资产评估有限公司出具的青大信土评字（2017）（价咨）第 00001 号土地估价报告确定的楼面地价计算，宗地内城镇住宅用地和城镇商服用地土地出让金额为 74,478.21 万元，预计土地出让金额为 74,477.00 万元。。

北大燕园绿色科教产业园宗地内城镇住宅用地规划占地面积为 25,300 m²，设定用途城镇住宅用地，设定容积率为 3.0，规划建筑面积为 75,900 m²，其中：商品住宅建筑面积 58,140 m²，配建保障房面积 17,760 m²。可出让土地规划建筑面积为 58,140 m²，根据青岛德润土地房地产评估咨询有限公司（青岛）德润（2018）（估）字第 050 号土地估价报告，宗地内住宅地块土地出让金额为 51,744.60 万元。

李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期宗地内住宅地块土地出让金额估算：项目地块用地规划占地面积为 126,623 m²，规划建筑面积 477,530 m²。根据青岛骏业房地产评估有限公司出具的青骏地（价资估）字（2018）第 002 号土地估价报告，宗地内住宅地块土地出让金额为 199,693.49 万元。

具体情况详见下表：

所属地块	用地性质	占地面积 (m²)	容积率	保障房	商品住宅建 筑面积	楼面地价 (万元)	土地出让金 (万元)
南岛组团大地块 二期	住宅（安置 房）	25683	3.65	-	9610	0.8452	8122.00
南岛组团大地块 二期	住宅（商品 房）		3.65	-	31600	0.8452	26708.00
南岛组团大地块 二期	商业		3.65	-	52423	0.7563	39647.00
合计		25683			93633		74477.00

所属地块	用地性质	占地面积 (m²)	容积率	保障房	商品住宅建 筑面积	楼面地价 (万元)	土地出让金 (万元)
北大燕园绿色科 教产业园	住宅	13662	3.0	2049	38937	0.89	34653.93
北大燕园绿色科 教产业园	住宅	11638	3.0	15711	19203	0.89	17090.67
北大燕园绿色科 教产业园	幼儿园	4500	0.7				
北大燕园绿色科 教产业园	中小学	37900	0.8				
北大燕园绿色科 教产业园	绿地	5400					
合计				17760	58140		51744.60

所属地块	用地性质	占地面积 (m ²)	容积率	其他	建筑面积	楼面地价 (元)	土地出让金 (万元)
国际院士产业核心区综合配套区一期I1地块	零售商业、城镇住宅	68813	3.7		I1 地块商业 50922、人才公寓 203686	零售商业 7744.6 城镇住宅 3540.9	零售商业 39437.05 城镇住宅 72123.18
国际院士产业核心区综合配套区一期I2地块	零售商业、城镇住宅	24776	3.7		I2 地块商业 18334、人才公寓 73337	零售商业 7024.4 城镇住宅 3540.9	零售商业 12878.53 城镇住宅 25967.9
国际院士产业核心区综合配套区一期I3地块	零售商业	21752	3.7		80482	楼面地价 6002	48305.3
国际院士产业核心区综合配套区一期I4地块	工业	11282	4.5		50769	193.33	981.53
合计		126623			477530		199693.49

7、南岛组团大地块二期、北大燕园绿色科教产业园和李沧区青岛国际院士产业核心区综合配套区一期项目宗地内土地土地出让金额合计为 325,915.09 万元，按照土地收益分配有关政策，应当扣除：

（1）国有土地收益基金：根据山东省人民政府办公厅二〇〇七年六月二十日下发的鲁政办发〔2007〕38 号《进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》第三条第三款“为加强土地调控，由财政部门从缴入地方国库的土地出让总收入中，划出 5%的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备”，应当扣除国有土地收益基金 16,295.76 万元。

（2）农业土地开发资金：根据山东省人民政府二〇〇四年十二月二十四日下发的鲁政发〔2004〕111 号《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》第一条第二款“为进一步加强土地开发整理复垦

工作，促进全省耕地总量动态平衡，提高资金规模效益，从 2004 年起，我省新增建设用地土地有偿使用费省级集中比例由 20%提高到 30%(青岛上缴比例仍为 20%)。……”及青岛市财政局的答复，农业土地开发资金为 18 元/m²，应当扣除农业土地开发资金 319.69 万元。

(3) 交通建设基金：根据青岛市人民政府办公厅二〇一二年三月二十三日下发的青政办发〔2012〕11 号第六条“提取比例：七区五市在土地受让人缴纳土地出让价款时，按土地出让合同金额的 6%提取交通建设基金”，应当扣除交通建设基金 15,086.29 万元。其中南岛组团大地块二期土地储备项目为上述文件颁布前予以立项，根据相关文件规定予以免交。

(4) 地铁建设基金：根据青岛市人民政府二〇一〇年三月一日下发的青政字〔2010〕11 号《青岛市人民政府关于设立地铁建设基金的意见》和青政办函字〔2010〕21 号《青岛市人民政府办公厅关于地铁建设基金计提有关问题的通知》，“本市行政区域轨道交通规划控制范围外的土地，按照土地使用权出让金总额的 10%计提地铁建设基金，不得减免”，应当扣除地铁建设基金 25,143.81 万元。其中南岛组团大地块二期土地储备项目为上述文件颁布前予以立项，根据相关文件规定予以免交。

具体情况详见下表：

所属项目	用地性质	占地面积 (m²)	容积率	保障房	地上建筑 面积（住 宅、商业、 工业）	楼面地价 （万元）	土地出让金 （万元）	国有土地 收益基金 5%	农业土地 开发资金 18/m²	交通建设 基金 6%	地铁建设 基金 10%	收益（万元）
南岛组团大地 块二期	住宅（安置 房）	25683	3.65		9610	0.8452	8122.00	406.10	4.75			7711.15
南岛组团大地 块二期	住宅（商品 房）		3.65		31600	0.8452	26708.00	1335.40	15.60			25357.00
南岛组团大地 块二期	商业		3.65		52423	0.7563	39647.00	1982.35	25.88			37638.77
北大燕园绿色 科教产业园	住宅	13662	3.0	2049	38937	0.89	34653.93	1732.70	24.59	2079.24	3465.39	27352.01
北大燕园绿色 科教产业园	住宅	11638	3.0	15711	19203	0.89	17090.67	854.53	20.95	1025.44	1709.07	13480.68
青岛国际院士 产业核心区I1	零售商业 城镇住宅	68813	3.7		5092/2036 86	0.77/0.3 5	39437.05/72 123.18	5578.01	123.86	6693.61	11156.02	88008.72
青岛国际院士 产业核心区I2	零售商业 城镇住宅	24776	3.7		18334/733 37	0.70/0.3 5	12878.53/25 967.9	1942.32	44.60	2330.79	3881.64	30644.08
青岛国际院士 产业核心区I3	零售商业	21752	3.7		80482	0.60	48305.3	2415.27	39.15	2898.32	4830.53	38122.03
青岛国际院士 产业核心区I4	工业	11282	4.5		50769	0.02	981.53	49.08	20.31	58.89	98.15	755.10
合计					583473	4.8467 ₂₃	325915.09	16295.76	319.69	15086.29	25143.81	269,069.55

8、南岛组团大地块二期、北大燕园绿色科教产业园和青岛国际院士产业核心区综合配套区一期按照项目宗地内土地使用权出让收入扣除有关税费后予以优先偿还土地储备专项债券本息的资金合计为 269,069.55 万元，具体为：

项目名称	金额（万元）
南岛组团大地块二期	70,706.92
北大燕园绿色科教产业园	40,832.69
青岛国际院士产业核心区综合配套区一期	157,529.94
合计	269,069.55

9、项目方案评价：

（1）项目综合内含报酬率（静态）为 18.4385%，即项目可承受资金成本最高为 18.4385%，当土地储备专项债券资金使用成本在年化利率为 18.4385%的情况下，项目可还本付息。

（2）综合考虑，在暂不考虑债券发行手续费，债券利率暂按 4.00%（年化），按年支付利息，到期后一次性偿还本金的情况下，青岛市市内三区土地储备项目土地储备专项债券存续期内土地出让总收入扣除有关税费后的资金可有效覆盖债券对应地块土地储备专项债券还本付息，资金覆盖率（静态）可达到 1.6016 倍。

（3）不同资金成本情况下项目还本付息后结余收益情况明细及收益本息覆盖率如下表所示：

年化资金成本（%）	结余收益（万元）	收益本息覆盖率（静态）
4%	101,069.55	1.6016
5%	94,069.55	1.5375
6%	87,069.55	1.4784
7%	80,069.55	1.4236
8%	73,069.55	1.3728
9%	66,069.55	1.3255
10%	59,069.55	1.2813

11%	52,069.55	1.2400
12%	45,069.55	1.2012
13%	38,069.55	1.1648
14%	31,069.55	1.1305
15%	24,069.55	1.0982
16%	17,069.55	1.0677
17%	10,069.55	1.0389
18%	3,069.55	1.0115

10、项目融资平衡测算表：

序号	项目	取值	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
1	融资债券资金流入		140,000.00					140,000.00
2	债券资金成本流出(年化)	4.0000%	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-5,600.00	-28,000.00
3	土地整理流入						269,069.55	269,069.55
4	债券资金偿还流出						-140,000.00	-140,000.00
5	自有资金调剂		5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	-22,400.00	
6	土地整理费用支付		-140,000.00					-140,000.00
7	现金净流入		-	-	-	-	101,069.55	101,069.55
8	折现系数(不计)		1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	1.0000
9	现金净流量	101,069.55	-	-	-	-	101,069.55	101,069.55

单位：人民币万元