

烟台市招远市毕郭、金岭、玲珑镇土地储备项目
土地储备专项债券项目
实施方案

项目单位：招远市国土资源储备和利用中心



主管部门：招远市自然资源和规划局



财政部门：招远市财政局



2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

招远市毕郭、金岭、玲珑镇土地储备项目

（二）项目主体

项目实施单位：招远市国土资源储备和利用中心，已纳入全国土地储备机构名录。

项目主管部门：招远市自然资源和规划局。

资产持有单位：招远市国土资源储备和利用中心。

（三）项目实施依据及审批情况

1、《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）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《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）。

本项目已纳入经烟台市招远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 5 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	毕郭海莱批发市场一期项目	商业服务业用地	回收闲置存量土地	毕郭镇海莱路东北、长莱线以东	2.2194
2	毕郭海莱批发市场二期项目	商业服务业用地	回收闲置存量土地	毕郭镇海莱路东北、长莱线以东	4.4473
3	金岭商业二期项目	商业服务业用地	回收闲置存量土地	金岭镇高新技术产业集聚区以东、宁远路以北	1.5965
4	金岭商业一期项目	商业服务业用地	回收闲置存量土地	金岭镇高新技术产业集聚区以东、宁远路以北	1.7818
5	玲珑欧家乔商业项目	商业服务业用地	回收闲置存量土地	玲珑镇欧家乔村金泉路以东、金欧陶瓷厂以南	1.2165
合计					11.2615

(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 2032 年完成土地出让工作。

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
- 4、政府回收收购地价批准文件
- 5、与企业签订的收购协议

（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 10%作为收地价格。

表 2 土地收购价格表（单位：万元）

项目名称	土地成本	评估价格	收地基础价格 (就低)	下浮比例	收地价格
招远市毕郭、金岭、玲珑镇土地储备项目	5,117.91	4,542.14	4,542.14	10%	4,110.00

（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

本项目估算总投资 4,829.00 万元，其中，财政资金 729.00 万元，本期拟发行专项债券 4,100.00 万元。

表 3 项目资金来源情况

资金来源	金额合计(万元)	其中：毕郭一期地块	毕郭二期地块	金岭一期地块	金岭二期地块	玲珑欧家乔
估算总投资	4,829.00	917.51	1,835.02	772.64	676.06	627.77
一、财政资金	729.00	138.51	277.02	116.64	102.06	94.77
二、债务资金	4,100.00	779.00	1,558.00	656.00	574.00	533.00
（一）已发行专项债券						

(二)本期拟发行专项 债券	4,100.00	779.00	1,558.00	656.00	574.00	533.00
(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 11.2615 公顷，用途为居住用地。

2、土地出让价格预测

按照拟出让地块的评估价格及烟台市未来 GDP 增速预测土地出让收入。评估土地价格约 408.00 万元/公顷；烟台市 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 3.60%、8.00%、5.10%、6.60%、6.10%，近 5 年平均增速 5.88%，根据谨慎性原则此次预测按照 5.8% 计算土地价格的

表 4 土地出让收入预测表

序号	项目名称	控规用地性质	出让面积 (公顷)	出让时间	出让单价 (万元/公顷)	土地出让收入 (万元)
					按预计增速的 100% 预测	按预计增速的 100% 预测
1	招远市毕郭、金岭、玲珑镇土地储备项目	商业服务业用地	11.2615	2032 年	598.50	6,740.00

合计	11.2615			6,740.00
----	---------	--	--	----------

（二）项目成本费用

项目成本费用为政策性专项基金，包括：农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等。其中：

根据《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金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）规定，从2004年1月1日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。根据鲁财综〔2004〕110号《关于印发〈山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法〉的通知》中规定：市、县级人民政府从本级土地出让平均纯收益中划出20%部分用于农业土地开发。本项目招远市按照征收等别为十等，按照41.00元/平方米的20%确定。

根据《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前

期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10% 的比例安排资金。本项目按照 10% 的比例计提保障安居工程资金。

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。本项目按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会

保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。本项目按照 10%的比例计提教育资金。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）、《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），按照缴入国库的土地出让总收入的 5%计提国有土地收益基金。本项目按照缴入国库的土地出让总收入的 5%计提国有土地收益基金。

（三）项目融资平衡情况

表 5 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 95% 预测
土地出让收入	A	6,740.00	6,611.74
土地收储成本/土地熟化成本	B	4,110.00	4,110.00
土地收储专项债券利息	C	574.00	574.00
土地出让净收入	D=A-B-C	2,056.00	1,928.14
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	1,018.44	973.55
其中：农业土地开发资金	F	92.34	92.34
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	196.37	183.54

计提农田水利建设资金	$H=(D-F)*10\%$	196.37	183.54
计提教育资金	$I=(D-F)*10\%$	196.37	183.54
计提国有土地收益基金	$J=A*5\%$	337.00	330.59
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	$M=A-E-L$	5,721.56	5,638.19
专项债券本金合计	N	4,100.00	4,100.00
专项债券利息合计	O	574.00	574.00
专项债券本息合计	$P=N+O$	4,674.00	4,674.00
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.22	1.21

(四) 应付专项债券本息情况

本期拟发行专项债券 4,100.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.00%，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 6 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		4,100.00		4,100.00	2.00%	-	-
2026 年	4,100.00			4,100.00	2.00%	82.00	82.00
2027 年	4,100.00			4,100.00	2.00%	82.00	82.00
2028 年	4,100.00			4,100.00	2.00%	82.00	82.00
2029 年	4,100.00			4,100.00	2.00%	82.00	82.00
2030 年	4,100.00			4,100.00	2.00%	82.00	82.00
2031 年	4,100.00			4,100.00	2.00%	82.00	82.00
2032 年	4,100.00		4,100.00	-	2.00%	82.00	4,182.00
合计		4,100.00	4,100.00			574.00	4,674.00

（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 5,721.56 万元，专项债券本息合计 4,674.00 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.22。

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

本项目实施单位为招远市国土资源储备和利用中心，项目主管部门为招远市自然资源和规划局，本次拟申请专项债券4,100.00万元用于项目实施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

土地储备专项债券作为地方政府专项债券的一种特殊类型，其发行与实施对于地方政府、土地市场、经济发展以及财政健康等多个方面都具有深远的必要性。以下将从多个维度详细阐述土地储备专项债券项目实施的必要性。

（1）土地储备工作的资金需求与融资困境

土地储备制度是市县 governments 或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将依法取得的土地进行前期开发、储存以备供应土地的一种制度安排。土地储备工作涉及土地的征收、收购、优先购买、收回以及储备土地供应前的前期开发等多个环节，这些环节都需要大量的资金支持。

在过去，地方政府的土地储备资金来源主要依赖银行贷款。然而，这种模式存在诸多弊端。一方面，银行贷款的融资成本相对较高，增加了地方政府的财政负担；另一方面，银行贷款的期限较短，与土地储备项目的长期性存在矛盾，可能导致地方政府面临资金链断裂的风险。此外，过度依赖银行贷款还可能加剧地方政府的债务风险，影响财政健康。

随着新预算法的实施和地方政府债务管理的加强，地方政府通过银行贷款进行土地储备融资的方式受到了严格限制。新预算法规定，地方政府应当通过发行地方政府债券方式举借债务，除此以外不得以其他任何方式举债。这一政策背景为土地储备专项债券的发行与实施提供了契机。土地储备专项债券作为一种长期、低成本的融资工具，能够满足土地储备工作的资金需求，缓解地方政府的融资困境。

（2）土地市场调控与土地资源合理利用

土地储备专项债券项目的实施对于土地市场的调控和土地资源的合理利用具有重要意义。

首先，土地储备是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段。通过土地储备，地方政府可以掌握一定的土地资源，根据市场需求和城市规划，有计划地投放土地市场，从而平抑土地价格波动，维护土地市场的稳定。土地储备专项债券的发行，为土地储备工作提供了充足的资金支持，有助于地方政府更好地履行土地市场调控职能。

其次，土地储备专项债券项目的实施有助于推动土地资源的合理利用。通过土地储备，地方政府可以对闲置、低效利用的土地进行整理和开发，提高土地利用效率。同时，土地储备专项债券的资金还可以用于储备土地的基础设施建设，提升储备土地的价值和吸引力，为后续的土地出让和开发创造有利条件。这有助于优化城市土地资源配置，促进城市的可持续发展。

（3）促进经济发展与产业升级

土地储备专项债券项目的实施对于促进经济发展和产业升级也具有重要作用。

首先，土地储备专项债券的资金可以用于支持新兴产业、高新技术产业等符合国家产业政策的项目用地。通过优先供应土地、提供优惠地价等方式，吸引这些产业入驻，推动地方经

济的转型升级。这有助于提升地方经济的竞争力和可持续发展能力。

其次，土地储备专项债券的发行与实施还可以带动相关产业的发展。例如，在土地储备过程中，需要进行土地整理、基础设施建设等工作，这将带动建筑、建材、机械等相关产业的发展。同时，土地储备项目的实施还可以创造大量的就业机会，提高居民的收入水平，促进消费增长，进一步推动经济发展。

（4）优化财政结构与提高财政透明度

土地储备专项债券项目的实施对于优化财政结构和提高财政透明度也具有重要意义。

首先，土地储备专项债券的发行与实施有助于优化地方政府的债务结构。通过发行专项债券筹集资金，地方政府可以将短期债务转化为长期债务，降低融资成本，减轻财政负担。同时，专项债券的发行还可以增加地方政府的债务透明度，使投资者和公众更加清晰地了解地方政府的债务状况和风险水平。

其次，土地储备专项债券项目的实施有助于提高财政透明度。由于专项债券的资金用途、偿还来源等都需要在发行前进行明确和公开披露，这有助于加强对地方政府财政行为的监督和管理。通过提高财政透明度，可以增强公众对地方政府的信任和支持，为地方政府的财政健康提供有力保障。

（5）推动城市化进程与提升城市品质

土地储备专项债券项目的实施对于推动城市化进程和提升城市品质也具有重要作用。

首先，土地储备是城市化进程中的重要环节。通过土地储备，地方政府可以掌握一定的土地资源，根据城市规划和需求，有计划地推进城市化进程。土地储备专项债券的发行与实施为土地储备工作提供了充足的资金支持，有助于地方政府更好地履行城市化推进职能。

其次，土地储备专项债券项目的实施还可以提升城市品质。通过土地储备和整理工作，可以改善城市的整体风貌和生态环境，提高城市的吸引力和竞争力。同时，土地储备专项债券的资金还可以用于支持城市基础设施建设和公共服务设施建设，提升城市的综合承载能力和居民的生活质量。

（6）防范债务风险与保障财政健康

土地储备专项债券项目的实施对于防范债务风险和保障财政健康也具有重要意义。

首先，土地储备专项债券的发行与实施有助于降低地方政府的债务风险。通过发行专项债券筹集资金，地方政府可以将短期债务转化为长期债务，降低融资成本，减轻财政负担。同时，专项债券的发行还可以增加地方政府的债务透明度，使投资者和公众更加清晰地了解地方政府的债务状况和风险水平。

这有助于地方政府更好地掌握债务风险状况，及时采取措施进行防范和化解。

其次，土地储备专项债券项目的实施还有助于保障地方政府的财政健康。通过合理的土地储备和规划工作，地方政府可以提高土地出让金的收入水平，为财政健康提供有力保障。同时，土地储备专项债券的发行还可以增加地方政府的财政收入来源，提高财政的稳定性和可持续性。

（7）满足多元化融资需求与提高资金使用效率

土地储备专项债券项目的实施还有助于满足地方政府的多元化融资需求并提高资金使用效率。

首先，土地储备专项债券的发行与实施为地方政府提供了多元化的融资渠道。通过发行专项债券筹集资金，地方政府可以根据自身需求和项目特点选择适合的融资方式和期限结构。这有助于降低融资成本、提高融资效率并满足地方政府的多元化融资需求。

其次，土地储备专项债券项目的实施还可以提高资金使用效率。由于专项债券的资金用途、偿还来源等都需要在发行前进行明确和公开披露，这有助于加强对资金使用的监督和管理。通过建立健全的资金使用监管机制，可以确保资金的有效利用和合规使用，避免资金的浪费和滥用现象的发生。这有助于提高资金使用效率并促进地方经济的健康发展。

综上所述，土地储备专项债券项目的实施对地方政府财政运作、土地市场调控、经济产业发展以及财政健康状况等多方面均具有深远的重要意义。通过发行与实施土地储备专项债券，地方政府能够有效满足土地储备工作的资金需求，加强土地市场的调控力度，促进土地资源的合理配置与利用，推动经济持续发展与产业升级，同时优化财政收支结构，提升财政透明度，因此，该项目的实施具有极高的必要性。

2、项目实施的公益性

土地储备专项债券作为地方政府为土地储备项目筹集资金的重要金融工具，其发行与实施不仅关乎地方政府的财政运作与土地市场的调控，更与社会的公共利益紧密相连。

（1）土地储备专项债券的基本概述

土地储备专项债券是一种为土地储备项目筹集资金而发行的债券，其资金专项用于土地储备工作，包括征收、收购、优先购买、收回土地以及储备土地供应前的前期开发等。土地储备是指县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备专项债券的发行与实施，是地方政府在土地管理领域的一项重要举措，旨在通过规范化的融资渠道，为土地储备工作提供稳定的资金来源。

（2）土地储备专项债券项目实施的公益性体现

1) 满足公共需求，优化土地资源配置

①保障城市发展用地需求

随着城市化进程的加快，城市对建设用地的需求日益增长。土地储备专项债券的实施，为地方政府提供了稳定的资金来源，使其能够有序地开展土地储备工作，确保城市发展所需土地的及时供应。这不仅满足了城市基础设施建设、公共服务设施配套、产业用地等公共需求，也为城市的可持续发展奠定了坚实基础。

②促进土地资源优化配置

通过土地储备专项债券筹集的资金，地方政府可以对零散、低效利用的土地进行整合，提高土地利用效率。同时，根据城市发展规划和市场需求，合理确定土地供应的规模和节奏，实现土地资源的优化配置。这有助于避免土地的闲置和浪费，提高土地利用的综合效益。

2) 调控土地市场，稳定房地产价格

①平抑土地价格波动

土地储备专项债券的实施，有助于地方政府增强对土地市场的调控能力。当土地市场过热时，政府可以通过增加土地储备量、放缓土地供应节奏等方式，抑制土地价格的过快上涨；当土地市场低迷时，政府则可以适时推出储备土地，增加土地

供应，稳定土地价格预期。这有助于避免土地价格的剧烈波动对房地产市场和宏观经济造成冲击。

②促进房地产市场健康发展

土地储备专项债券的发行与实施，还有助于促进房地产市场的健康发展。通过合理调控土地市场，政府可以引导房地产企业理性拿地、合理开发，避免过度投机和盲目扩张。同时，稳定的土地价格预期也有助于降低房地产市场的风险，保护购房者的合法权益。

3) 推动基础设施建设，提升城市品质

①完善城市基础设施

土地储备专项债券筹集的资金，不仅可以用于土地储备工作本身，还可以用于储备土地的基础设施建设。这包括修建道路、铺设水电管网、通信设施等，为城市的进一步发展提供有力支撑。完善的基础设施能够提升城市的综合承载能力，为居民提供更好的生活和工作条件。

②提升城市品质与形象

通过土地储备专项债券项目的实施，地方政府可以对城市中的闲置、低效利用土地进行整理和开发，提升城市的品质和形象。例如，通过建设公园、绿地、文化设施等公共空间，改善城市的环境质量；通过打造特色街区、商业综合体等，提升

城市的商业氛围和文化底蕴。这些举措不仅有助于提升城市的宜居性，也有助于增强城市的吸引力和竞争力。

4) 促进产业升级与经济发展

① 为产业升级提供空间支持

土地储备专项债券的实施，为地方政府推动产业升级提供了有力支持。通过储备和供应符合产业发展需求的土地，政府可以引导产业向高端化、智能化、绿色化方向发展。例如，为高新技术产业、现代服务业等新兴产业提供充足的用地保障，推动这些产业的快速发展和集聚。

② 促进经济持续增长

土地储备专项债券项目的实施，还有助于促进经济的持续增长。通过合理调控土地市场，政府可以引导投资流向具有发展潜力的领域和区域，推动经济的均衡发展和结构优化。同时，完善的城市基础设施和优质的土地储备也能够吸引更多的投资和企业入驻，为地方经济注入新的活力。

5) 保障民生福祉，促进社会和谐

① 改善居民居住条件

土地储备专项债券的实施，有助于地方政府通过土地储备和供应，推动住房保障体系的完善。例如，通过建设公租房、共有产权房等保障性住房项目，解决中低收入家庭的住房困难

问题。这不仅有助于改善居民的居住条件，也有助于增强社会的公平性和稳定性。

②促进教育、医疗等公共服务均等化

土地储备专项债券筹集的资金，还可以用于支持教育、医疗等公共服务设施的建设和配套。通过合理规划和布局公共服务设施，政府可以推动公共服务均等化的发展，提高居民的生活质量和幸福感。例如，在人口密集区域建设学校、医院等公共服务设施，方便居民就近享受优质的公共服务资源。

土地储备专项债券项目的实施对于地方政府、土地市场、经济发展以及财政健康等多个方面都具有深远的公益性。通过满足公共需求、调控土地市场、推动基础设施建设、促进产业升级与经济发展以及保障民生福祉等方面的举措，土地储备专项债券项目为城市的可持续发展和社会的和谐稳定提供了有力支撑。

3、项目实施的收益性

项目预期现金流入以本项目土地出让收入实现。预期实现土地出让总收入 6,740.00 万元。

4、项目投资合规性

（1）筹资合规性

项目总投资 4,829.00 万元，其中：专项债资金 4,100.00 万元，财政资金 729.00 万元。本期拟申请土地储备专项债券 4,100.00 万元。

根据自然资发〔2024〕242 号文规定，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，招远市国土资源储备和利用中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 4,542.14 万元。项目的获取成本为 5,117.91 万元。因此项目收地的基础价格为土地评估价 4,542.14 万元。项目属于纳入处置存量闲置土地清单的项目，经集体决策后，初步对拟收回地块的下调幅度为 10%，则项目的收地价格为 4,110.00 万元。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

（2）筹资风险可控性

①本项目债券资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投

资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

②在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

5、项目成熟度

（1）收储主体招远市国土资源储备和利用中心为纳入土地储备机构名录的单位。

（2）项目已纳入当年土地储备计划，拟收储地块对应的储备地块标识码编号为 3706852025R000385、3706852025R000396、3706852025R000406、3706852025R000415、3706852025R000423，已录入全民所有土地资产管理信息系统。

（3）招远市国土资源储备和利用中心已委托有相关资质的土地评估机构评估。

（4）项目收储价格已公示、通过集体决策并取得招远市政府批准文件。

（5）该地块已与企业签订收购协议。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 4,829.00 万元，其中拟申请土地储备专项债券 4,100.00 万元，财政资金 729.00 万元。

经论证，项目资金来源可靠，到位可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

项目收入通过本项目土地出让收入实现，预期实现总收入 6,740.00 万元。

（2）项目成本

土地出让计提的政策性成本合计 1,018.44 万元，主要包括农业开发资金、教育资金、住房保障资金、水利基金、国有土地收益基金。其中，农业开发资金总额 92.34 万元、教育资金、住房保障资金、水利基金总额 589.10 万元、国有土地收益基金总额 337.00 万元。

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.22。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 4,829.00 万元，拟申请土地储备专项资金 4,100.00 万元。财政部 2025 年重启土地储备专项债券，允许用于盘活存量土地或新增储备项目。符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体收入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照 2.00% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10、绩效目标合理性

(1) 项目功能目标:

通过土地收储，完成土地收储整備任务，有效增加土地储备量，充实土地储备库，促进土地资源集约节约利用，提高建设用地保障能力。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（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 5,721.56 万元，专项债券本息合计 4,674.00 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.22，符合专项债发行要求；项目可以通过财政资金、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。