

2025 年山东省政府专项债（三十四期）
原方泽投资黄前地块土地储备项目二专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

泰众诚评价字（2025）第 008 号

泰安众诚有限责任公司会计师事务所

二〇二五年六月十六日

2025 年山东省政府专项债（三十四期）

原方泽投资黄前地块土地储备项目二专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

泰众诚评价字（2025）第 008 号

我们接受委托，对原方泽投资黄前地块土地储备项目二专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为原方泽投资黄前地块土地储备项目二专项债券项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

融资总额评价结果如下：

本次项目收益为土地挂牌交易产生的现金收入，此次债券发行对应的总收储地块土地面积为2.5591公顷，为普通商品住宅用地。项目总投资为11,114.62万元，使用土地储备债券资金9,300.00万元。地块预计将于2032年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最

近出让的项目地价，依据评估机构出具的评估报告，本项目土地出让价款评估值为15,158.64万元，项目地块土地出让收益情况如下表：

项目地块土地出让收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	数值 (万元)	标准	依据
1	土地出让收入	15,158.64		土地估价机构出具的地价评估报告
2	国有土地收益基金	757.93	5%	《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》鲁政发〔2007〕38号
3	农业土地开发资金	27.13	10.6元/m ²	根据省财政厅鲁财综〔2004〕110号规定
4	保障性安居工程资金	258.47	10%	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）
5	农田水利建设资金	258.47	10%	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）
6	教育基金	258.47	10%	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）
7	用于资金平衡土地 相关收益 (1-2-3-4-5-6)	13,598.17		

土地储备地块拟于2025年完成土地收储工作，计划于2032年前完成土地出让工作。根据目前土地市场状况，按照谨慎性原则，此次融资平衡分析按照预计增速的100%、90%、80%测算出让净收入，融资覆盖倍数分别为1.27倍、1.24倍、1.21倍，详见下表：

土地储备项目资金平衡情况

单位：人民币万元

A、按预计增速的100%比例测算土地出让净现金流入：

规划收储 面积	土地规 划性质	预计地块 出让净收 入	债券资金	债券利 率	债券利息	本金及利 息合计	土地出让净收入 对本金及利息覆 盖倍数
------------	------------	-------------------	------	----------	------	-------------	---------------------------

38.39 亩	出让	13,598.17	9,300.00	2.2%	1,432.20	10,732.20	1.27
---------	----	-----------	----------	------	----------	-----------	------

B、按预计增速的 90%比例测算土地出让净现金流入：

规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让净收入	债券资金	债券利率	债券利息	本金及利息合计	土地出让净收入对本金及利息覆盖倍数
38.39 亩	出让	13,308.50	9,300.00	2.2%	1,432.20	10,732.20	1.24

C、按预计增速的 80%比例测算土地出让净现金流入：

规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让净收入	债券资金	债券利率	债券利息	本金及利息合计	土地出让净收入对本金及利息覆盖倍数
38.39 亩	出让	13,025.95	9,300.00	2.2%	1,432.20	10,732.20	1.21

经测算，项目土地出让净现金流入为13,598.17万元，债券本金及利息资金覆盖率在按预计增速的100%、90%、80%的情况下测算土地出让净现金流入，分别可达到1.27倍、1.24倍、1.21倍。该项目通过申请土地储备债券资金完成资金筹措，并以土地储备整理土地出让收入所对应的充足、稳定的现金流作为偿还本金及利息的资金来源，土地出让收入可以保障融资本金与利息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件一：项目收益及现金流入评价说明

附件二：项目全周期现金流评估分析

泰安众诚有限责任会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



山东

泰安

二〇二五年六月十六日

附件一

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以原方泽投资黄前地块土地储备项目二预期土地出让收入及对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制该项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目评价依据

- （一）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）；
- （二）《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）；
- （三）《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）；

（四）《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）；

（五）《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）

（六）《关于项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券信息披露工作的指导意见》；

（七）《泰安市人民政府关于市辖区纳入处置存量闲置土地项目清单等7个事项的批复》（泰政字〔2025〕23号）；

（八）土地估价机构出具的地价评估报告。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

项目实施单位：泰安市土地收购储备中心

泰安市土地收购储备中心，已纳入全国土地储备机构名录。名录代码：TC370901；统一社会信用代码：12370900495184285p。

项目主管部门：泰安市自然资源和规划局。

资产持有单位：泰安市土地收购储备中心。

（二）项目情况

1. 项目基本情况

本项目总收储地块土地面积为2.5591公顷，为普通商品住宅用地。项目总投资为11,114.62万元。项目规划建设用地按计划完成项目用地的拆迁、市政基础设施建设和公共配套设施建设，达到“七通”（即：

(2) 项目周边配套基础设施

项目周边配套基础设施配套齐全，给排水、供电、供热、通讯完善，交通便利。

(3) 项目现状

项目总收储地块土地面积为2.5591公顷，为普通商品住宅用地。项目宗地形状比较规则。宗地内地势平坦，无坡度，地质条件一般，该宗地位于黄前镇黄前村，四至均为黄前镇黄前村。宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（即：通路、通电、供水、排水、通讯、供气、供热），红线内“场地平整”。

2. 项目实施计划

(1) 立项审批情况

本项目已纳入经泰安市人民政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。2025年4月7日泰安市自然资源和规划局批复同意《原方泽投资黄前地块土地储备项目二土地储备专项债券项目实施方案》。

(2) 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年前完成土地出让工作。

3. 项目收支现金流分析及债券偿还本金及利息安排

(1) 投资估算与资金筹措方式

原方泽投资黄前地块土地储备项目二本项目总投资11,114.62 万元，其中：

1、申请土地储备债券资金9,300.00万元，占总投资83.67%；

2、财政资金1,814.62万元，占总投资16.33%；

本期拟发行专项债券9,300.00万元，假设债券期限为7年，利率为2.20%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

资金来源	原方泽投资黄前地块二
估算总投资	11,114.62
一、财政资金	1,814.62
二、债务资金	9,300.00
（一）已发行专项债券	
（二）本期拟发行专项债券	9,300.00
（三）后续拟发行专项债券	

（2）应付专项债券本息情况

本期拟发行专项债券9,300.00万元，假设债券期限为7年，利率为2.20%，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。

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 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	9,300.00	0.00	9,300.00	2.20%		
2026 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2027 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2028 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2029 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2030 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2031 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2032 年	9,300.00	0.00	9,300.00	0.00	2.20%	204.60	9504.60
合 计						1432.20	10732.20

（3）项目收益及现金流入预测

①土地出让价格预测

按照拟出让地块的评估价格及泰安市未来 GDP 增速预测土地出让收入。本项目地块住宅用地预估价格为 4365.00 万元/公顷；泰安市 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 3.5%、6.1%、4.3%、6.4%、5.8%，近 5 年平均增速 5.22%，2025 年 GDP 目标增速 5.5%；根据谨慎性原则，本次按照泰安市 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 5.22%。

根据目前土地市场状况，按照谨慎性原则，此次融资平衡分析按照预计增速的100%、90%、80%测算。

②土地出让收入预测

依据评估机构出具的评估报告，本项目土地出让总成交价款为 15,158.64万元。

③项目成本费用预测

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。

根据省财政厅鲁财综〔2004〕110 号规定，农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在地征收等别）×20%。市直、泰山区、岱岳区区域按照国有土地使用权出让面积 10.6 元/平方米计算。项目总收储地块土地面积为2.5591公顷，折合25591m²，计提农业土地开发资金27.13万元。

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。本项目计提保障性安居工程资金258.47万元。

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。本项目计提田水利建设资金258.47万元。

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。本项目计提教育基金258.47万元。

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。本项目计提国有土地收益基金757.93万元。

项目地块土地出让收益情况如下表：

项目地块土地出让收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	数值 (万元)	标准	依据
1	土地出让收入	15,158.64		土地估价机构出具的地价评估报告
2	国有土地收益基金	757.93	5%	《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》鲁政发〔2007〕38号
3	农业土地开发资金	27.13	10.6元/m ²	根据省财政厅鲁财综〔2004〕110号规定
4	保障性安居工程资金	258.47	10%	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）
5	农田水利建设资金	258.47	10%	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）
6	教育基金	258.47	10%	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）

序号	项目	数值 (万元)	标准	依据
7	用于资金平衡土地 相关收益 (1-2-3-4-5-6)	13,598.17		

(4) 项目还本及支付利息测算

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	9,300.00	0.00	9,300.00	2.20%		
2026 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2027 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2028 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2029 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2030 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2031 年	9,300.00	0.00	0.00	9,300.00	2.20%	204.60	204.60
2032 年	9,300.00	0.00	9,300.00	0.00	2.20%	204.60	9504.60
合 计						1432.20	10732.2

附件二

项目全周期现金流评估分析

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债券。同年，财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券偿还本金及利息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对原方泽投资黄前地块土地储备项目二全周期收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

一、资金充足性

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内偿还本金及利息资金充足，债券本金及利息资金覆盖率在按预计增速的100%、90%、80%的情况下测算土地出让净现金流入，分别可达到1.27倍、1.24倍、1.21倍。

详细计算如下：

A、按预计增速的100%比例测算土地出让净现金流入：

规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让净收入	债券资金	债券利率	债券利息	本金及利息合计	土地出让净收入对本金及利息覆盖倍数
38.39 亩	出让	13,598.17	9,300.00	2.2%	1,432.20	10,732.20	1.27

B、按预计增速的 90%比例测算土地出让净现金流入：

规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让净收入	债券资金	债券利率	债券利息	本金及利息合计	土地出让净收入对本金及利息覆盖倍数
38.39 亩	出让	13,308.50	9,300.00	2.2%	1,432.20	10,732.20	1.24

C、按预计增速的 80%比例测算土地出让净现金流入：

规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让净收入	债券资金	债券利率	债券利息	本金及利息合计	土地出让净收入对本金及利息覆盖倍数
38.39 亩	出让	13,025.95	9,300.00	2.2%	1,432.20	10,732.20	1.21

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到该项目资金出现不能满足偿还本金及利息要求的情况。

二、资金稳定性

原方泽投资黄前地块土地储备项目二专项债券偿还本金及利息以土地出让收入为基础，扣除上交政府各项基金费用，测算出土地出让净现金流入。经测算，项目土地出让收入为15,158.64万元，上交政府各项基金费用1,560.47万元，土地出让净现金流入为13,598.17万元。本期项目专项债券本金9,300.00万元，利息1,432.20万元，土地出让收入可满足债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

综上，针对原方泽投资黄前地块土地储备项目二在专项债券存续期内偿还本金及利息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

总体而言，该项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来储备项目地块实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，存在不能偿还到期债券本金的风险。项目存在以下的不确定性：

（1）开发风险

①收款时间和方式的不确定性

土地出让收益的收款时间和方式的不同直接影响财务成本。

②土地出让价格的不确定性

随着时间推移，房地产市场情况可能会发生变化，地价也会随之波动影响出让价格。

（2）土地收储资金风险

本土地收储项目投资规模相对较大，收储资金来源主要为财政资金和土地债券，融资资金占比达83.67%，具有一定风险性，财务成本较高，故应提高效率，缩短土地出让周期，节省资金成本，将资金平衡问题落实到项目进展的每一步计划中，避免资金风险。

（3）政策风险

相比较二级市场土地“招拍挂”和房地产开发的政策规定，土地一级开发的政策并不明晰，诸多操作很不规范，而且各地政府的政策和操作流程也各不相同，造成项目实施过程中存在一定的不确定性。具体包括：

①随着国家对房地产市场调控的不断加强，项目在土地出让环节存在较大的不确定性，有可能影响项目顺利实施。

②随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，包括项目开发方案要求、土地征收报批政策等，在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险。

（4）市场风险

相对于二级开发，土地一级开发的周期一般较长。由于宏观经济形势、楼市调控政策的变化，往往会对土地市场景气程度有一定影响，从而可能引发土地分期和滚动开发的周期不完全确定、土地上市能否成交的风险。

四、建议

（1）对储备地块做好充分的前期市场调查，综合分析研判拆迁、征收、建设等各个环节存在的困难和风险，细化时间节点，制定详细的实施计划和相应应对措施，保证项目顺利完成。

（2）严格执行《土地储备资金财务管理办法》、《山东省专项债券资金管理办法》的相关规定，对债券资金专户储存，专账核算，制定详细的资金支付流程和审批程序，使债券资金做的封闭运行，闭环管理，确保资金专款专用，避免债券资金被截留、挤占和挪用。

（3）建立债券资金监管审计制度，定时报送资金使用支出明细，定期接受各级财政、自然资源部门对债券资金的监管审计。

五、评价结论

经测算，项目土地出让净现金流入为13,598.17万元，债券本金及利息资金覆盖率在按预计增速的100%、90%、80%的情况下测算土地出让

净现金流入，分别可达到1.27倍、1.24倍、1.21倍。该项目通过申请土地储备债券资金完成资金筹措，并以土地储备整理土地出让收入所对应的充足、稳定的现金流作为偿还本金及利息的资金来源，土地出让收入可以保障融资本金与利息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

综上所述，该项目使用土地储备债券资金的方式，满足资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

泰安众诚有限责任公司会计师事务所

二〇二五年六月十六日





营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码 913709007207447968

名称 泰安众诚有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 迎喧大街24号
法定代表人 赵延杰
注册资本 伍拾万元整
成立日期 1999年12月30日
营业期限 1999年12月30日至 年 月 日
经营范围 财务收支、经济效益、经济责任的审计、查证，经济案件的鉴定，审计咨询、注册资金验证，审计、会计人员培训，建账建制、清理债权债务(需许可经营的，须凭许可证经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

登记机关

<http://218.56.144.173/pubcredit>

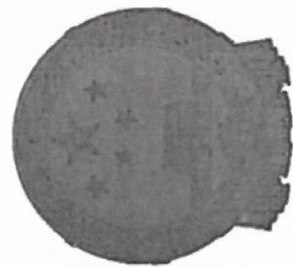
2016

11

年

月

日



会计师事务所 执业证书

名称：泰安众诚有限责任公司会计师事务所

主任会计师：

办公场所：

组织形式：

会计师事务所编号：

注册资本(出资额)：

批准设立文号：

批准设立日期：



37080005

50

鲁财会协字[1999]177号

1999-12-08

证书序号：NO.005822

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



一九九九年八月 日

中华人民共和国财政部制