

德州市陵城区一中片区土地储备项目实施方案

项目单位：陵城区土地储备整治中心

主管部门：德州市自然资源局陵城分局

财政部门：陵城区财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

陵城区一中片区土地储备项目

(二) 项目主体

陵城区土地储备整治中心

简介：已纳入全国土地储备机构名录，土地储备机构名录代码：TC371421；统一社会信用代码：12371400MB2386103C。

主要职责：

(一)负责辖区内土地储备计划编制、调整前期工作，形成储备计划编制、调整方案初稿。

(二)负责辖区内储备计划地块的收储工作。

(三)配合财政部门做好土地储备、土地综合整治资金管理和使用工作。

(四)负责辖区内土地储备数据统计、分析、汇总、报备工作；负责辖区内列入储备计划地块达到“净地”后的初步验收工作。

(五)负责辖区内储备档案的整理、归档、保存和管理等工作。

(六)负责辖区内区本级供应建设用地土地利用巡查的事务性工作。

(七)负责辖区内土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩等

相关技术性工作。

(八)负责辖区内土地综合整治项目的立项技术审查工作。

(九)完成市自然资源局陵城分局交办的其他任务。

(三)项目实施依据及审批情况

《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)、《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)、《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)、《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)。

2025年3月18日,德州市陵城区人民政府出具了《德州市陵城区人民政府关于德州市陵城区2025年土地储备计划的批复》(陵政字〔2025〕14号),本项目四个地块已纳入德州市陵城区2025年土地储备计划。

(四)地块信息

本项目包含4宗地块,相关信息如下。

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 (亩)
----	------	------	-----------------	------	-------------

1	德州市恒基房地产开发有限公司名下地块	其他商服用地	回购存量闲置土地	德州市陵城区高津河水库以西，北至水发集团，东至德州市陵城区森森投资有限公司，南至德州市陵城区森森投资有限公司	8.12
2	德州祥泽投资有限公司名下地块	普通商品住房用地(二类)	回购存量闲置土地	宗地位于芦东街以西，幸福东岸以南。北至田园路，东至芦东街，南至翠云路，西至规划芦坊街	75.53
3	德州慧达城市建设有限公司名下地块1	城镇住宅-普通商品住房用地，其他商服用地，	回购存量闲置土地	北至芦家坊村集体土地，东至芦东街，南至德州市陵城区诚信房地产开发有限公司、德州市陵城区住房和城乡建设局、国有土地，西至国有土地、芦家坊村集体土地	31.88
4	德州慧达城市建设有限公司名下地块2	普通商品住房用地(二类)	回购存量闲置土地	宗地位于南环路以南、青云路以北。北至陵安路，东至福星街，南至青云路、国有土地，西至邹家村土地	112.49

(五) 项目实施安排

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，所申请的专项债券资金当年可支出使用完毕，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、价格公示文件

5、政府批复文件

（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：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司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 2%作为收储价格。2025 年 3 月 26 日，德州市陵城区人民政府出具了《陵城区人民政府关于运用政府专项债券收回存量房地产用地收储价格和时序的批复》（陵政字〔2025〕15 号），本项目下四个地块收储价格合计 48,968.61 万元。

（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 55,811.11 万元，其中收储成本 48,968.61 万元，建设期利息 6,842.50 万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 16,711.11 万元，本期拟发行专项债

券 9,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,100.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	55,811.11	100.00%	
一、资本金	16,711.11	29.94%	
（一）自有资金	16,711.11	29.94%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	39,100.00	70.06%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	16.13%	
（三）后续拟发行专项债券	30,100.00	53.93%	
（四）银行融资			

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

根据德州市陵城区人民政府出具的德州市陵城区 2025 年土地储备计划，本项目收储范围内总收储面积 228.02 亩，用途包括城镇住宅用地/商服用地等。

2、参考地价

经查询德州市公共资源交易中心土地出让信息,参考项目周边土地交易价格确定本土地储备项目出让土地价格,参考地价如下表:

表2 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积 (m ²)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (元/平)	出让用途
1	2023年	2022-L005	北至芦家坊村集体土地, 东至芦东街, 南至德州市陵城区诚信房地产开发有限公司、德州市陵城区住房和城乡建设局、国有土地, 西至国有土地、芦家坊村集体土地	德州慧达城市建设有限公司	21,255.59	7,015.00	3,300.31	商住
2	2021年	2021-L002	德州市陵城区鬲津河水库以西、北至水发集团、东至德州市陵城区森森投资有限公司、南至德州市陵城区森森投资有限公司	德州市桓基房地产开发有限公司	5,415.99	1,138.00	2,101.19	商业服务
3	2024年	2023-L001	宗地位于芦东街以西、幸福东岸以南。北至田园路, 东至芦东街, 南至翠云路, 西至规划芦坊街	德州祥泽投资有限公司	50,354.00	17,372.00	3,449.97	住宅
4	2024年	2021-L0	宗地位于南环路	德州慧达城市	74,990.00	24,748.00	3,300.17	住宅

		09	以南、青云路以北。北至陵安路，东至福星街，南至青云路、国有土地，西至邹家村土地	建设有限公司				
合计					152,015.58	50,273.00	3,307.10	

3、土地出让价格预测

按照陵城区未来 GDP 增速预测土地出让收入。计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年、2023 年、2022 年陵城区三年平均 GDP 增速（5.57%））、2024 年陵城区 GDP 增速（6.00%）、2024 年德州市 GDP 增速（5.60%）中孰低确定预计 GDP 增长率。按上述方法确定陵城区预计 GDP 的增速如表所示：

表 3 预计 GDP 增长率情况

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
陵城区一中片区土地储备项目	5.57%	5.01%	4.46%

4、项目产生的现金流入

陵城区一中片区土地储备项目，参考上表平均地价，以预计 GDP 增速的 100%、90%、80% 计算土地价格的增长，项目预期现金流入情况如下：

表 4 土地出让现金流入情况表

项目	土地出让现金 流入（100%）	土地出让现金 流入（90%）	土地出让现金 流入（80%）
参考地价（元/平方米）	3,307.10	3,307.10	3,307.10
预计地价增长率	5.57%	5.01%	4.46%
出让土地面积（平方米）	152,012.00	152,012.00	152,012.00
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	73,469.69	70,798.82	68,211.61

（二）项目成本费用

项目成本费用为政策性专项基金，包括：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金、土地出让业务成本等。

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。

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《山东省人民政府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》（鲁政发〔2004〕111号）规定，按照国务院规定，结合我省实际，从 2004 年开始，我省国有土地出让平均纯收益的 20% 用于农业土地开发。

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。

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

日后，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。

根据《财政部 关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》（财综〔2007〕64号），市县财政部门应当按照当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费等费用后的余额中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

（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 90%预测	按预计增速的 80%预测
土地出让收入	A	73,469.69	70,798.82	68,211.61
土地收储成本	B	48,968.61	48,968.61	48,968.61
土地收储专项债券利息	C	6,842.50	6,842.50	6,842.50
土地出让净收入	D=A-B-C	17,658.58	14,987.71	12,400.50
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	12,105.59	11,133.39	10,191.65
其中：农业土地开发资金	F	76.01	76.01	76.01
计提城镇廉租住房保障资金	G=(A-B-F-K)*10%	2,295.57	2,033.82	1,780.28
计提农田水利建设资金	H=(A-B-F-K)*10%	2,295.57	2,033.82	1,780.28

计提教育资金	$I = (A - B - F - K) * 10\%$	2,295.57	2,033.82	1,780.28
计提国有土地收益基金	$J = A * 5\%$	3,673.48	3,539.94	3,410.58
计提土地出让业务成本	K	1,469.39	1,415.98	1,364.23
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	$M = A - E - L$	61,364.10	59,665.43	58,019.96
专项债券本金合计	N	39,100.00	39,100.00	39,100.00
专项债券利息合计	O	6,842.50	6,842.50	6,842.50
专项债券本息合计	$P = N + O$	45,942.50	45,942.50	45,942.50
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q = M / P$	1.34	1.30	1.26

(四) 应付专项债券本息情况

本项目本期拟发行专项债券 9,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 2.50%; 后续拟发行专项债券 30,100.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 2.50%, 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。

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	-	39,100.00		39,100.00	2.50%		-
2026 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2027 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50

2028 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2029 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2030 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2031 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2032 年	39,100.00		39,100.00	-	2.50%	977.50	40,077.50
合计		39,100.00	39,100.00			6,842.50	45,942.50

(五) 项目资金平衡测算表

表 7 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	68,211.61					
经营活动支出	B	10,191.65					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	58,019.96	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	48,968.61	48,968.61				
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,968.61	-48,968.61	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	16,711.11	9,868.61	977.50	977.50	977.50	977.50
专项债券	I	39,100.00	39,100.00				
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	39,100.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	6,842.50	-	977.50	977.50	977.50	977.50
支付银行借款利息	N	-					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	9,868.61	48,968.61	-	-	-	-
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	18,919.96	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	18,919.96	-	-	-	-	-

续表 7 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A			68,211.61
经营活动支出	B			10,191.65
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	58,019.96
二、投资活动产生的现金	—			
建设成本支出	E			
流动资金支出	F			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—			
资本金 (自有资金)	H	977.50	977.50	977.50
专项债券	I			
银行借款	J			
偿还债券本金	K	-	-	39,100.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	977.50	977.50	977.50
支付银行借款利息	N			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-	-	-39,100.00
四、期初现金	P	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	18,919.96
五、期末现金	R=P+Q	-	-	18,919.96

（六）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 58,019.96 万元，融资本息合计 45,942.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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。所申请的专项债券资金当年可支出使用完毕。

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

本项目实施单位为陵城区土地储备整治中心，项目主管部门为德州市自然资源局陵城分局，本次拟申请专项债券 0.9 亿元用于项目实施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）稳定土地市场

陵城区目前土地供应存在一定的不稳定性，短期内可出让土地数量有限且分散。土地储备能够在土地市场供过于求时，

适当减少土地投放量,避免土地价格过度下跌;在供不应求时,及时投放储备土地,平抑土地价格的过度上涨,从而稳定土地市场,为产业发展提供稳定的土地成本环境。

(2) 满足产业长期发展需求

陵城区的产业发展规划是长期且具有战略意义的。如新能源汽车装备及零部件、生物医药等产业的发展不是短期行为,需要持续的土地供应来支持企业的扩张、新企业的引入以及产业链的完善。土地储备可以确保在产业发展的不同阶段,都有足够的土地资源可供使用,避免因土地资源短缺而导致产业发展受限。

(3) 优化土地资源配置

目前陵城区存在批而未供土地和闲置用地的情况,通过土地储备,可以将这些分散、未有效利用的土地进行统一整合和规划。根据产业发展需求,有针对性地将储备土地分配给最需要的产业项目,提高土地的利用效率,使土地资源在不同产业间得到优化配置。

(4) 保障城市建设规划的实施

城市建设需要按照一定的规划进行,土地储备能够按照城市的整体规划要求,提前储备合适的土地。无论是用于居住、商业还是教育等城市功能建设的土地,都可以在合适的时机进行开发,确保城市建设规划得以顺利实施,避免因土地供应不

足而打乱城市建设的节奏。

2、项目实施的公益性

(1) 优化土地资源配置

通过对4个地块的储备和整治，能够合理规划土地用途，将住宅用地和商业用地进行科学布局，避免土地的闲置和不合理利用，提高土地资源的利用效率，使土地资源更好地服务于城市发展的整体规划。

(2) 改善居住环境

住宅地块的开发能够增加当地的住房供给，满足居民的住房需求。特别是高品质住宅的建设，可以提升居民的居住品质，打造更加舒适、便捷、安全的居住环境，提高居民的生活满意度和幸福感。

(3) 推动商业繁荣

商业用地的规划和开发可以引入各类商业设施，如购物中心、超市、餐饮等，为当地居民提供丰富的消费场所和就业机会，促进区域商业的繁荣，带动周边经济的发展，增加地方财政收入。

(4) 提升城市形象

项目的实施有助于优化城市空间布局，改善城市面貌，提升陵城区的城市形象和品位，增强城市的吸引力和竞争力，为城市的可持续发展奠定坚实基础。

（5）保障社会稳定

合理的土地开发和利用能够创造更多的就业机会，包括建筑施工、商业运营等多个领域，有助于缓解当地就业压力，促进社会和谐稳定。同时，良好的居住和生活环境也有利于减少社会矛盾，维护社会秩序。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于土地出让收入等，项目建设资金来源包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 58,019.96 万元，融资本息合计 45,942.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26，项目具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目为土地储备专项债项目，项目开工前将依法依规取得各项建设手续，对于涉及的德州慧达城市建设有限公司名下住宅地块、德州市恒基房地产开发有限公司名下商业地块等 4 个地块，在土地征收、收回或收购过程中，遵循法定程序，取得合法的土地权属证明，完成土地用途变更等相关手续，保障土地来源合法合规。已引入山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司对收回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 2%作为收地价格，符合基本建设程序。

5、项目成熟度

《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）、《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）、《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）、《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）。

2025年3月18日，德州市陵城区人民政府出具了《德州市陵城区人民政府关于德州市陵城区2025年土地储备计划的批复》（陵政字〔2025〕14号），本项目四个地块已纳入德州市陵城区2025年土地储备计划。

项目拟定的实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标相匹配，进度安排科学有序。项目的各项与项目相关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障，项目成熟度较好。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 55,811.11 万元，其中收储成本 48,968.61 万元，建设期利息 6,842.50 万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 16,711.11 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,100.00 万元。项目资金来源有保障、资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）现金流入预测的合理性。

项目主要收入来源于住宅用地和商业用地的出让。陵城区一中片区具有独特的区位优势，周边教育资源丰富，对住宅和商业用地的需求较为旺盛。根据当地房地产市场的发展趋势以及周边土地出让价格，合理估算出住宅用地和商业用地的出让单价，再结合各地块的面积，能够较为准确地预测土地出让收入。同时，考虑到土地市场的波动性，在预测中适当预留一定的弹性空间，以应对可能出现的市场变化，这使得收入预测具有一定的合理性和可靠性。

（2）成本预测的合理性。

本项目成本费用为政策性专项基金，包括：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金、土地出让业务成本等，充分考虑到当地情况，并参照相关文件进行成本费用核算，成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。

按照陵城区未来 GDP 增速预测土地出让收入。计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年、2023 年、2022 年陵城区三年平均 GDP 增速（5.57%））、2024 年陵城区 GDP 增速（6.00%）、2024 年德州市 GDP 增速（5.60%）中孰低确定预计 GDP 增长率，即增速 5.57%。

本项目预期出让时限为 7 年，经查询德州市公共资源交易中心土地出让信息，参考陵城区出让土地交易价格确定本土储项目出让土地价格为 3,307.10 元/平。

测算项目收益，收益测算过程规范。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 55,811.11 万元，其中收储成本 48,968.61 万元，建设期利息 6,842.50 万元。项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 16,711.11 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,100.00 万元。项目可用于资金平衡的息前净现金流为 58,019.96 万元，融资本息合计 45,942.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26，满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1) 从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看, 债券发行期内的累计盈余资金均大于 0, 说明该项目具有一定的财务生存能力。项目可用于资金平衡的息前净现金流为 58,019.96 万元, 融资本息合计 45,942.50 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26, 说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

项目偿债计划明确, 偿债资金来源有保障, 因此偿债计划可行。

2) 偿债风险点

(1) 利率变动的风险

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。

(2) 地方政府债务风险

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果, 如果地方政府过度举债而无法及时偿还, 有可能导致政府财政不能正常运转, 以及无力进行公用事业投入等风险。

(3) 其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变

动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

综上所述，基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配

项目建设符合德州市城市总体规划，对陵城区的统一规划和统一土地开发，加快了陵城区的开发建设步伐，规范该地区的房地产市场，完善市政基础设施且营造较好的投资环境，具有较强的公益性。本项目设置的绩效目标与绩效指标基本适用，与预计解决的问题及现实需求基本匹配。

2、绩效指标设置较明确

绩效目标中三级指标较明确，指标值及单位可衡量，绩效指标设置语言较标准，且均有指标值确认依据。整体符合标准。

3、绩效指标设置能有效反映项目的预期

绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，通常设定为三级，二级、三级指标分别是对上一级指标的细化。

综上所述，认为该项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期总体来看，绩效指标基本合理。

（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 58,019.96 万元，融资本息合计 45,942.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、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。