

2025 年山东省政府专项债券（八十一期）  
聊城市茌平区 2025 年第一批存量闲置土地储备专项债券项目  
收益与融资平衡专项评价报告

政德审字【2025】ZY 第 506 号



2025 年 10 月

我们接受委托，聊城市茌平区 2025 年第一批存量闲置土地储备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》及相关部门提供的资料，由于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。

## 一、编制基础

本次预测以本项目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、政府收益情况对预测期经济环境等的最佳估计为前提，编制该项目土地出让收益预测表。

## 二、基本假设

（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）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

(五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;  
(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;  
(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目基本情况

#### (一) 项目情况简介

##### 1、项目名称

聊城市茌平区 2025 年第一批存量闲置土地储备专项债券项目

##### 2、立项单位

项目立项单位聊城市茌平区土地储备整理中心,聊城市茌平区土地储备整理中心已纳入全国土地储备机构名录。名录代码: TC371523,统一社会信用代码: 12371523MB23653370。项目主管部门: 聊城市茌平区自然资源和规划局。

##### 3、项目规划审批

根据《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）文件，本项目已纳入经聊城市茌平区政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目包含 3 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	宗地编号	用地性质	项目性质 (存量)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	聊城市茌平区泰诚置业有限公司 2021-31 号地块	2021-31 号	普通商品住房	存量闲置	龙山南街以西、博州街以东	6.4088
2	山东茌平农村商业银行股份有限公司 2020-32 号地块	2020-32 号	普通商品住房	存量闲置	茌平区东环路以东、振兴街道前曹村	5.086
3	山东茌平农村商业银行股份有限公司 2021-11 号地块	2021-11 号	普通商品住房	存量闲置	茌平区东环路以东、振兴街道前曹村	5.6072
合计						17.1020

本项目经有资质的评估机构对收回收购土地价格开展了评估测算，测算总价为 62964.65 万元（其中：2021-31 号地价 29731.71 万元，2020-32 号地价 14156.69 万元，2021-11 号地价 19076.25 万元）。相较评估价格，就低选择土地取得成本作为收地基础价格，经集体决策后按基础价格下调 3% 作为收地价格，最终确定收地价格为 61075.71 万元。此外，招标代理费、

临时设施费等工程建设其他费 2046.04 万元，债券发行费 48.50 万元，项目拟发行债券利息 7469.00 万元，项目总投资额 70639.25 万元。

### 5、项目建设期限

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，债券资金于 2025 年全部使用完毕，计划于 2032 年完成土地出让工作。

### （二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中：项目单位自有资金 22139.25 万元，拟发行专项债券 48500.00 万元，其中：已发行专项债券 24000.00 万元，本期拟发行 17700.00 万元，后续拟发行 6800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	合计金额（万元）	占比
估算总投资	70639.25	100.00%
一、资本金	22139.25	31.34%
（一）自有资金	22139.25	31.34%
（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）	48500.00	68.66%
（一）已发行专项债券	24000.00	33.98%
（二）本期拟发行专项债券	17700.00	25.06%
（三）后续拟发行专项债券	6800.00	9.62%



资金来源	合计金额（万元）	占比
（四）银行融资	0	0

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

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 17.102 公顷（256.5300 亩），用途全部为居住用地。

##### 2、土地出让价格预测

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《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《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。

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（普通合作）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。

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《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（普通合伙））、《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。

### （三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 48500.00 万元，其中：已发行专项债券 24000.00 万元，本期拟发行专项债券 17700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.20%；后期拟续发专项债券 6800.00 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：



表3 本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	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025		48500.00	0.00	48500.00	2.20%	
2026	48500.00		0.00	48500.00	2.20%	1067.00
2027	48500.00		0.00	48500.00	2.20%	1067.00
2028	48500.00		0.00	48500.00	2.20%	1067.00
2029	48500.00		0.00	48500.00	2.20%	1067.00
2030	48500.00		0.00	48500.00	2.20%	1067.00
2031	48500.00		0.00	48500.00	2.20%	1067.00
2032	48500.00		48500.00	0.00	2.20%	1067.00
合计						7469.00

（四）项目资金平衡测算表

表4 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	78557.64	78557.64	78557.64
土地收储成本/土地熟化成本	B	61075.71	61075.71	61075.71
土地收储专项债券利息	C	7469.00	7469.00	7469.00
土地出让净收入	D=A-B-C	10012.93	10012.93	10012.93
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	6958.70	6958.70	6958.70
其中：农业土地开发资金	F	38.48	38.48	38.48
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	997.45	997.45	997.45
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	997.45	997.45	997.45
计提教育资金	I=(D-F)*10%	997.45	997.45	997.45
计提国有土地收益基金	J=A*5%	3927.88	3927.88	3927.88
计提其他资金	K	0.00	0.00	0.00
其他费用	L	1073.88	1073.88	1073.88
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	M=A-E-L	70525.06	70525.06	70525.06
专项债券本金合计	N	48500.00	48500.00	48500.00
专项债券利息合计	O	7469.00	7469.00	7469.00

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
专项债券本息合计	$P=N+O$	55969.00	55969.00	55969.00
项目净现金流覆盖专项债券 本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.26	1.26	1.26

### （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 70525.06 万元，专项债券本息合计 55969.00 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.26。

## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



北京政德会计师事务所 (普通合伙)  
(此页无正文)



中国注册会计师:

中国注册会计师:



中国·北京

2025 年 10 月 19 日



91110107MA01J6FL5E

执业  
(本)  
(副)  
北京政法

### 类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

[illegible]

成立日期 2019年04月01日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011986

## 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，应当及时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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日

