

2026年青岛市政府专项债券（二十三期）
新民社区（新民村安置区）项目 1.2 期
实施方案

主管部门：青岛市即墨区鳌山卫街道办事处

实施主体：青岛市即墨区鳌山卫街道办事处

2026年4月

目录

第一章编制依据及债券情况	2
1.1编制依据	2
1.2债券情况	2
第二章项目基本情况	5
2.1项目实施背景	5
2.2项目基本情况	6
2.3项目建设计划	7
2.4项目进展情况	7
第三章投资估算与资金筹措	9
3.1投资估算	9
3.2资金筹措	10
第四章项目预期收益与资金平衡情况	12
4.1项目收益分析	12
4.1.1运营收入分析	12
4.1.2运营成本分析	12
4.1.3土地出让收入分析	15
4.1.4土地出让成本分析	15
4.2资金平衡分析	18
4.3压力测试	20
4.4即墨区财政收支情况	22
第五章社会效益及经济效益分析	24
5.1社会效益分析	24
5.2经济效益分析	24
5.3项目与所在地互适性分析	25
第六章项目风险及控制措施	26
6.1风险分析	26
6.2风险控制措施	27
第七章其他需要说明的事项	28

第一章编制依据及债券情况

1.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》；
4. 《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）；
5. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；
8. 《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）；
9. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）
10. 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
11. 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；
12. 《青岛市财政局关于印发<青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（青财债〔2021〕66号）；

13. 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

14. 关于新民社区(新民村安置区)项目 1.2 期可行性研究报告的批复（青即发改投资债〔2022〕19号）；

15. 关于对即墨市调整2014-2017年棚户区改造计划事宜的复函（青棚改办函（2014）第34号）；关于公布《2017年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字（2017）21号）；关于公布《2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字（2018）15号）；

16. 《青岛市人民政府关于加快棚户区改造工作的意见》（青政发〔2013〕24号）；

17. 《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发（2025）4号）；

18. 其他相关资料。

1.2 债券情况

根据项目可研报告及可研批复，经调整建设期利息及债券发行费用后总投资70,664.60万元，其中建设投资66,484.00万元，建设期利息及发行费用4,180.60万元，项目建设内容、投资额未发生重大变更。项目原计划发行专项债券20,000.00万元，剩余资金由资本金解决。2022年发行的专项债20,000.00万元已全部投入项目使用，2022年后项目施工缓慢，为加快项目建设，保障民生工程，特申请增发专项债券22,000.00万元用于项目建设，2026年计划一次性发行22,000.00万元，增发债券后项目发行政府专项债券

总额度调整为42,000.00万元，增发债券计划全部用于项目建设投资，资本金出资调减22,000.00万元，调整后资本金为28,664.60万元，资本金比例40.56%，仍满足资本金出资比例要求。

发行债券信息如下：

2022年已发行20,000.00万元，债券名称为《2022年青岛市棚改专项债券(四期)-2022年青岛市政府专项债券(二十五期)》，发行期限10年，发行利率2.87%，2026年计划发行22,000.00万元，本期发行债券期限为15年，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

第二章项目基本情况

2.1 项目实施背景

根据国家“十四五”规划要求，需强化乡村建设的规划引领、提升乡村基础设施和公共服务水平、推进以县城为重要载体的城镇化建设；根据山东省“十四五”规划，加快推进以人为核心的新型城镇化，实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，加快建设宜居、智能、韧性城市，全面开展新型智慧城市建设，提高城市治理水平，塑造城市特色风貌，全面提升生活品质和城市整体形象。

根据青岛市“十四五”规划，加快推进以人为核心的新型城镇化——坚持全域绿色化、城乡融合化、就地市民化“三化同步”，建成人产城深度融合的典范城市。强化县城综合服务能力，规划建设一批产城融合、职住平衡的现代化新市镇和特色小镇。

即墨区“十四五”关于“推动城市有机更新”：加快推进片区整体改造，坚持因地制宜、补短板、强弱项，按照“大片区规划、大片区改造”思路进行改造，完善基础设施和公共服务配套。分批次推进城镇老旧小区改造和社区建设，优化城市社区布局，推动城中村和工业小区一体化改造升级，健全城市公共服务功能。

综上，本项目的实施符合国家、省市、即墨区关于提升城市品质、推动城市有机更新的规划要求，属于青岛蓝色硅谷核心区鳌山卫组团的重要组成部分，已列入省棚改计划，有利于统筹村庄规划建设，对加快推进以人为核心的新型城镇化建设意义重

大。

2.2 项目基本情况

1. 项目名称：新民社区(新民村安置区)项目 1.2 期。

2. 实施主体：青岛市即墨区鳌山卫街道办事处。

3. 建设地点：鳌山卫街道办事处新民村旧址，东至规划纵六路、滨海公路，西至华龙小学东路、横九路、规划纵八路，南至横十路，北至横八路。

4. 建设内容及规模：

本项目主要包括原旧村面积共约830.00亩，拆迁面积约99,088.62平方米，共需安置房1,092套，其中1.1期已完成安置668套。本项目为1.2期，需安置424套，结合实际需求，本项目规划建设安置房450套，规划占地面积30,587m²，拟新建村民安置住房5栋及配套设施，规划建筑面积82,974.09m²，其中地上约59,196.03m²（安置房面积约58,396.03m²、配套设施面积约800m²），地下约23,778.06m²。

鳌山卫街道新民社区(新民村安置区)项目 1.2 期已列入2016年、2017年、2018年棚户区改造计划，相关文号为：青棚改办函（2014）第34号、鲁建住字（2017）21号文和鲁建住字（2018）15号文。本项目已于2022年1月15日取得青岛市即墨区发展的改革局《关于新民社区(新民村安置区)项目 1.2 期可行性研究报告的批复》（青即发改投资债（2022）（19号））。资金来源：自筹资金以及发行政府专项债券。

2.3 项目建设计划

项目已于2019年8月开工，计划于2027年12月竣工。

2.4 项目进展情况

本项目已取得青即发改投资债（2021）3号文立项和青即发改投资债（2022）19号可研批复、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等。

项目已于2019年8月开工，工程实施进展：土建：完成主体一次、二次结构施工，地上主楼内抹灰及楼地面施工，外立面保温、涂料施工；外窗安装完成70%；幕墙施工完成80%。





按照项目施工进度，计划 2026 年基本完成电梯设备安装，开展消防、通风现场施工，公区精装施工，楼内水、电井施工，室内腻子施工，地下车库给排水、电气等施工。2027 年上半年完成公区精装、室内腻子，基本完成地下车库消防、通风施工。2027 年下半年完成室外及其他全部工程，通过竣工验收。专项债券资金将根据施工进度及时拨付。

第三章投资估算与资金筹措

3.1 投资估算

根据项目可研批复的建设投资，并调整建设期利息和债券发行费用后，项目估算总投资为 70,664.60 万元，包括建设和建设期利息及债券发行费用。

3.1.1 建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

根据项目可研报告和可研批复，项目估算建设投资 66,484.00 万元，其中工程费用 37,780.96 万元，工程建设其他费用 23,778.30 万元，预备费 4,924.74 万元。

3.1.2 建设期利息

计划发行政府专项债券 42,000.00 万元，其中 2022 年已发行 20,000.00 万元，发行期限 10 年，利率 2.87%（2022 年青岛市棚改专项债券（四期）-2022 年青岛市政府专项债券（二十五期）），2026 年计划发行 22,000.00 万元，发行利率参考 2026 年青岛市政府专项债券（三期）发行的 15 年期债券利率 2.4%，从客观、谨慎角度出发，本期项目专项债券利率按 3% 测算。项目计划于 2027 年 12 月竣工，则建设期内债券利息合计为 4,147.00 万元。

3.1.3 债券发行费用

项目拟发行专项债券42,000.00万元，债券发行费用按照发行额度的0.8‰测算，发行费用为33.60万元。

3.1.4 总投资

项目总投资为以上三项费用，即建设投资、建设期利息和债券发行费用的总和，共70,664.60万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	比例
1	工程费用	37,780.96	53.47%
2	工程建设其他费	23,778.30	33.65%
3	安置补偿费	4,924.74	6.97%
建设投资合计		66,484.00	94.08%
6	建设期利息	4,147.00	5.87%
7	债券发行费用	33.60	0.05%
工程估算总投资		70,664.60	100.00%

3.2 资金筹措

项目总投资 70,664.60 万元，项目建设资金来源主要包括资本金、发行地方政府债券筹集资金两部分。按照项目单位融资计划，资本金投入 28,664.60 万元（占总投资 40.56%），资本金来源于项目单位自筹资金，已投入完成 67%；计划发行政府专项债券 42,000.00 万元，其中 2022 年已发行 20,000.00 万元，发行期限 10 年，利率 2.87%（2022 年青岛市棚改专项债券（四期）-2022 年青岛市政府专项债券（二十五期）），2026 年计划一次性发行 22,000.00 万元，发行期限 15 年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024
1	资金筹措	14,076.00	4,595.00	20,520.00	580.00	600.00
1.1	资本金	14,076.00	4,595.00	520.00	580.00	600.00
1.2	专项债券			20,000.00		

序号	项目	2025	2026	2027	合计
1	资金筹措	590.00	22,900.00	6,803.60	70,664.60
1.1	资本金	590.00	900.00	6,803.60	28,664.60
1.2	专项债券		22,000.00		42,000.00

按照财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由项目主管部门专项用于本方案的项目，严禁用于本方案以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

第四章项目预期收益与资金平衡情况

4.1 项目收益分析

本项目专项债券还本付息，项目收入来源为运营收入和土地出让收入两大部分。经测算，债券存续期内，本项目预期净收益为69,819.60万元。

4.1.1 运营收入分析

包括多配建安置房销售收入。初步估算债券存续期多配建安置房销售收入2,080.00万元。

1. 多配建安置房销售收入

本项目共建设450套安置房，需安置424套，剩余房源26套，经统计，剩余可售房源建筑面积约3,200.00平方米，其中2028年销售50%1,660m²，2029年销售35%1,120m²，2030年销售15%480m²。通过安居客网上区域房源信息查询，当前住宅销售价格在8000-10000元/平方米，考虑到项目为安置房房源，房屋出售价格保守按照6,500元/平方米计算，运营期内销售多配建安置房销售收入2,080.00万元。

房源价格查询如下图：

	鲁信和璧花园东区 不高不低 中楼层 不挡光不爬... 3室2厅2卫 136.21㎡ 南北 中层(共11层) 2018年建造 鲁信和璧花园(东区) 即墨-鳌山卫镇-滨海路56号 南北 有电梯 近地铁	 130万 9545元/㎡
	急售 鲁信东区中心位置玉兰户型带2个车位带地... 3室2厅2卫 134㎡ 南北 中层(共11层) 2020年建造 鲁信和璧花园(东区) 即墨-鳌山卫镇-滨海路56号 南北 有电梯 近地铁	120万 8956元/㎡
	鲁信和璧花园(东区) 电梯房 商品房 南北通透 交... 3室2厅2卫 138.56㎡ 南北 中层(共11层) 2020年建造 鲁信和璧花园(东区) 即墨-鳌山卫镇-滨海路56号 南北 有电梯 近地铁	128万 9238元/㎡
	鲁信二期 带车位 精装未住 双卫 近地铁 高楼层采... 3室2厅2卫 134.58㎡ 南北 高层(共11层) 2019年建造 鲁信和璧花园(东区) 即墨-鳌山卫镇-滨海路56号 南北 近地铁	143万 10626元/㎡
	鲁信中心位置 百 楼间距7楼未住 带车位 室内储藏... 3室2厅2卫 134㎡ 南北 中层(共11层) 2020年建造 鲁信和璧花园(东区) 即墨-鳌山卫镇-滨海路56号 南北 有电梯 近地铁	135万 10075元/㎡
	万科紫郡前排可看海，好楼层带车位，全屋定制... 3室2厅2卫 116.85㎡ 南北 中层(共11层) 2018年建造 万科紫郡 即墨-鳌山卫镇-滨海公路,近河海路 南北 满五年 近地铁 车位充足	 126万 10784元/㎡

4.1.2 运营成本分析

1. 销售费用

销售费用主要为安置区剩余房源的销售人员费用及促销推广费用，经查阅资料及参考即墨区同区域商品房项目情况，销售费用与收入的比重约为3%-5%，因安置区剩余房源较小，销售对象范围小，按照销售剩余房源收入的3%计取，总计销售费用62.40万元。

2. 相关税费

剩余房源销售所涉及的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，其中增值税税率建筑施工行业及房屋销售按照9%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照应交增值税的7%、3%、2%计算，土地增值税按照项目实际增值额计取，企业所得税按照项目年应纳税所得额25%计取。经测算，项目扣除非付现成本后，项目应纳税所得额小于0，不需要缴纳企业所得税。项目进项税大于销项税，无须缴纳增值税。本项目为棚户区改造项目，属于社会民生工程。经测算，项目整体未产生增值额，因此无须缴纳土地增值税。

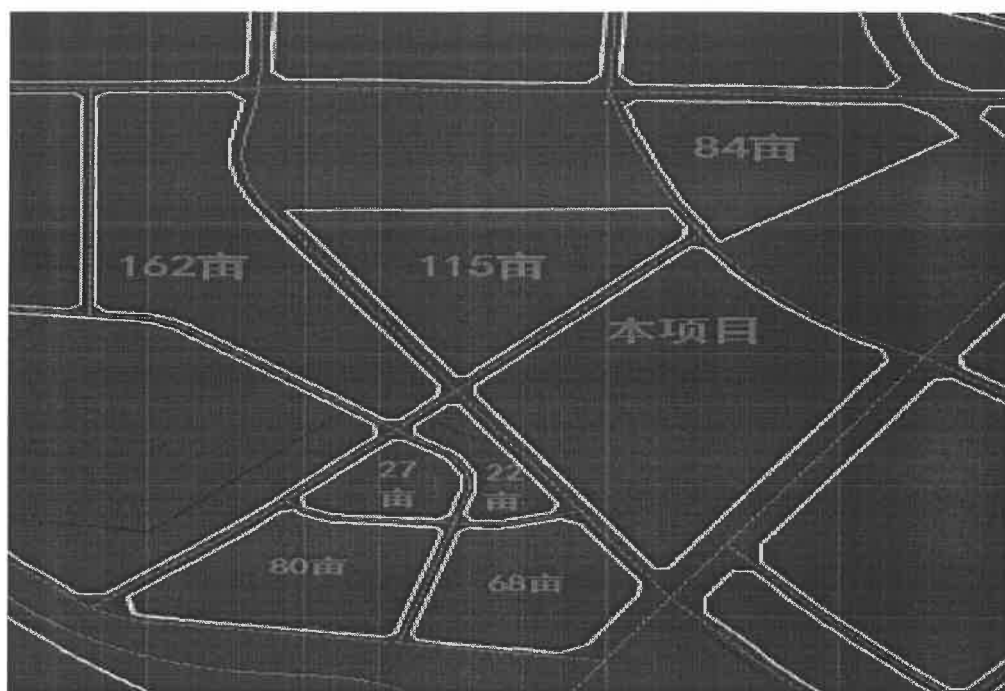
运营收入成本测算表如下：

项目	合计	建设期	运营期		
		2022-2027	2028	2029	2030
1.运营收入	2,080.00		1,040.00	728.00	312.00
1.1多配建安置房销售收入	2,080.00		1,040.00	728.00	312.00
1.1.1单价（元/m ² ）			6,500.00	6,500.00	6,500.00
1.1.2销售面积（m ² ）	3,200.00		1,600.00	1,120.00	480.00
1.1.3销售比例			0.50	0.35	0.15
2.税金及附加					
增值税			-4,379.60	-4,319.49	-4,293.73

项目	合计	建设期	运营期		
		2022-2027	2028	2029	2030
销项税额	171.74		85.87	60.11	25.76
进项税额	4,465.47	4,465.47			
3.销售费用（安置房、车位销售收入的3%）	62.40		31.20	21.84	9.36
4.运营收益	2,017.60		1,008.80	706.16	302.64

4.1.3 土地出让收入分析

新民社区改造腾空土地共520亩，已具备出让条件。计划将其土地出让收入用于平衡本期债券，分别于2028年出让30亩，2032年出让260亩，2041年出让230亩。本项目地块用地性质为居住用地，参考近年该区域周边同类项目出让价格（如下图案例中JY22-18，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地，出让价格243万/亩；JY22-17，土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地，出让价格261万/亩），考虑到该区域未来的发展，且位于即墨区蓝谷核心位置，本项目腾空地块价格保守估计2028年暂按255万元/亩，之后按每年约1.5%的增长率进行估计，即2032年暂按271万元/亩、2041年暂按310万元/亩测算。将上述地块未来出让收益用于偿还本期债券本息，运营期内出让收入149,410.00万元。情况如下：



公告详情	地块信息			
JY22-18	出让公告	出让公告	出让公告	出让公告
出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19
出让面积: 41590.00㎡	出让面积: 41590.00㎡	出让面积: 41590.00㎡	出让面积: 41590.00㎡	出让面积: 41590.00㎡
土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地
容积率: 1.5	容积率: 1.5	容积率: 1.5	容积率: 1.5	容积率: 1.5
保证金: 15172.032万元	保证金: 15172.032万元	保证金: 15172.032万元	保证金: 15172.032万元	保证金: 15172.032万元
成交价: 15172.032万元	成交价: 15172.032万元	成交价: 15172.032万元	成交价: 15172.032万元	成交价: 15172.032万元
受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司
JY22-17	出让公告	出让公告	出让公告	出让公告
出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19	出让时间: 2022-12-19 至 2022-12-19
出让面积: 12579.00㎡	出让面积: 12579.00㎡	出让面积: 12579.00㎡	出让面积: 12579.00㎡	出让面积: 12579.00㎡
土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地	土地用途: 商业用地
容积率: 1.5	容积率: 1.5	容积率: 1.5	容积率: 1.5	容积率: 1.5
保证金: 5090.106万元	保证金: 5090.106万元	保证金: 5090.106万元	保证金: 5090.106万元	保证金: 5090.106万元
成交价: 5090.106万元	成交价: 5090.106万元	成交价: 5090.106万元	成交价: 5090.106万元	成交价: 5090.106万元
受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司	受让人: 青岛城投置业有限公司

4.1.4 土地出让成本分析

本项目销售多配建的房屋，其成本已含在总投资中，不涉及新增回购成本，本项目土地出让成本主要包括土地出让基本政策费用和政策性基金等。考虑扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、重大基础设施建设资金等，其中，农业土地开发资金按出让地面积8.2元/平方米，国有土地收益基金为土地出让金的5%，重大基础设施建设资金为土地出让金的18%，农田水利建设资金、教育资金为扣除3项基金后土地出让净收益的10%，廉租住房保障金扣除3项基金后土地出让净收益的20%。运营期内土地出

让成本合计81,608.00万元。

土地出让收入测算表如下：

土地出让净收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计费标准		2028年	2032年	2041年
一	土地出让收入	149,410.00			7,650.00	70,460.00	71,300.00
1	出让面积（亩）	520.00			30.00	260.00	230.00
2	出让价格（万元/亩）				255.00	271.00	310.00
3	统筹比例				0.00	0.00	0.00
二	土地出让成本	1,758.10			101.50	879.00	777.60
1	征地补偿费		万元/亩	6.60			
2	耕地开垦费		万元/亩	2.00			
3	耕地占用税		万元/亩	18.00			
4	社会保障费	780.00	万元/亩	1.50	45.00	390.00	345.00
5	有偿使用费	967.20	万元/亩	1.86	55.80	483.60	427.80
6	评估费	10.40	万元/亩	0.02	0.60	5.20	4.60
7	公告费	0.50	万元	0.50	0.10	0.20	0.20
三	扣除土地出让成本后土地出让收益	147,651.90			7,548.50	69,581.00	70,522.40
四	提取3项专项资金	34,648.56			1,775.90	16,347.93	16,524.73
1	农业土地开发资金	284.26	元/m ²	8.20	16.40	142.13	125.73
2	国有土地收益基金	7,470.50	/	0.05	382.50	3,523.00	3,565.00
3	重大基础设施建设资金	26,893.80	/	0.18	1,377.00	12,682.80	12,834.00
五	扣除3项专项资金后土地出让净收益	113,003.34			5,772.60	53,233.07	53,997.67
六	提取3项专项资金	45,201.34			2,309.04	21,293.23	21,599.07
1	廉租住房保障资金	22,600.66	/	0.20	1,154.52	10,646.61	10,799.53
2	教育资金	11,300.34	/	0.10	577.26	5,323.31	5,399.77
3	农田水利建设资金	11,300.34	/	0.10	577.26	5,323.31	5,399.77
七	土地出让净收益	67,802.00			3,463.56	31,939.84	32,398.60

综上，经测算，通过计算分析，本项目运营期内获得运营净收益69,819.60万元，计算期内需要偿还的本息合计为57,640.00万元，本息覆盖倍数达到1.21，能够达到收支平衡，项目偿债能力良好。

4.2 资金平衡分析

4.2.1 项目专项债券还本付息分析

项目拟通过发行专项债募集资金42,000.00万元，其中已于2022年6月发行20,000.00万元，发行期限10年，利率2.87%（2022年青岛市棚改专项债券（四期）-2022年青岛市政府专项债券（二十五期）），2026年计划一次性发行22,000.00万元，本次发行利率参考2026年青岛市政府专项债券（三期）发行的15年期债券利率2.4%，从客观、谨慎角度出发，发债利率暂按3%测算，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金，15年期总付息金额15,640.00万元。债券还本付息总额为57,640.00万元。

专项债券还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	债券 期初余额	发行金额	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券 期末余额
合计		42,000.00	57,640.00	15,640.00	42,000.00	
2019						
2020						
2021						
2022		20,000.00	287.00	287.00		20,000.00
2023	20,000.00		574.00	574.00		20,000.00
2024	20,000.00		574.00	574.00		20,000.00
2025	20,000.00		574.00	574.00		20,000.00
2026	20,000.00	22,000.00	904.00	904.00		42,000.00
2027	42,000.00		1,234.00	1,234.00		42,000.00
2028	42,000.00		1,234.00	1,234.00		42,000.00
2029	42,000.00		1,234.00	1,234.00		42,000.00
2030	42,000.00		1,234.00	1,234.00		42,000.00

年度	债券 期初余额	发行金额	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券 期末余额
2031	42,000.00		1,234.00	1,234.00		42,000.00
2032	42,000.00		20,947.00	947.00	20,000.00	22,000.00
2033	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2034	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2035	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2036	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2037	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2038	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2039	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2040	22,000.00		660.00	660.00		22,000.00
2041	22,000.00		22,330.00	330.00	22,000.00	

4.2.2 资金平衡分析

本项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的多配建安安置房销售收入、土地出让收入等进行平衡，按照项目整体未来收支现金流预测分析，债券存续期内整体还本付息资金充足，偿还本息后结余16,326.60万元。债券存续期内项目收益69,819.60万元，还本付息57,640.00万元，整体本息覆盖倍数达1.21倍，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。平衡测算见下表：

(续表)

序 号	项 目	运营期											
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	现金流入	302.64	-	31,939.84	-	-	-	-	-	-	-	-	32,398.60
1	资本金												
2	债券融资												
3	运营收益	302.64		31,939.84	-					-	-	-	32,398.60
二	现金流出	1,234.00	1,234.00	20,947.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	22,330.00
1	建设支出												
2	专项债券利息	1,234.00	1,234.00	947.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	330.00
3	债券发行费用												
4	偿还债券本金	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000.00
三	净现金流量	-931.36	-1,234.00	10,992.84	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	-660.00	10,068.60
四	期末现金	1,779.16	545.16	11,538.00	10,878.00	10,218.00	9,558.00	8,898.00	8,238.00	7,578.00	6,918.00	6,258.00	16,326.60

4.3 压力测试

依据当前即墨区的规划及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，对债券存续期净收益进行敏感性分析。

当净收益比预测下降10%时，债券存续期获得的净收益为62,838.00万元，债券本息覆盖倍数为1.09。

通过压力测试项目在净收益下降10%的情况下还本付息覆盖倍数仍大于1，项目的偿债风险概率较低。具体变动情况分析如下表：

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例	
		-10%	基准值
1	项目收益（万元）	62,838.00	69,819.60
2	债券还本付息额（万元）	57,640.00	57,640.00
3	融资本息覆盖率	1.09	1.21

4.4 即墨区财政收支情况

1. 一般公共预算收支情况

2023年，全区一般公共预算收入完成105.6亿元，支出完成133.47亿元。

2024年，全区一般公共预算收入完成105.6亿元，支出完成142.2亿元。

2025年，全区一般公共预算收入完成108.8亿元，支出完成138.56亿元。

2. 政府性基金收支情况

2023年，全区政府性基金预算收入完成72.19亿元，支出完成72.19亿元。

2024年，全区政府性基金预算收入完成140.2亿元，支出完成140.2亿元。

2025年，全区政府性基金预算收入完成182.45亿元，支出完成182.45亿元。

第五章社会效益及经济效益分析

5.1社会效益分析

项目建成后，一是将改善居民住房条件和居住环境。项目通过社区建造，改善了居民原有房屋拥挤、周边环境“脏乱差”的现状，使居民人均住房面积得到提升，周边配套设施不断完善，解决了居民行路难、排水难、如厕难、用水用电难等一系列问题，切实帮助困难群众改善住房条件，有效改善居民的住房条件和居住环境，解决了居民的现实困难。二是项目建设可促进即墨区的城镇化进程。随着即墨东部地区蓝色硅谷产业发展进程的推进、城镇规模的扩张，需要为之提供必要的土地作为空间载体。但土地作为一种资源，随着被不断占用，可用土地将会逐渐减少。本项目可有效缓解城镇化建设面临的用地问题，为走出一条新型城镇化道路、加快推进即墨区城镇化进程打下良好的基础。三是能够给项目周边地区带来大量的就业机会。该项目的建设，将会给该项目及周边地区带来大量的就业机会。社区的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等提供许多机会。社区建好以后，要想维护社区良好的室外环境，必须大量人员进行维护，这就给许多物业公司提供了机会。可见，本项目的建设将会给社会提供大量的就业机会。

5.2经济效益分析

项目建成后，项目收益为债券存续期内实现的多配建安置房销售收入、土地出让收入等。经测算，本项目各年现金流入足以应对现金支出，拥有足够的净现金流以维持项目的正常经营，在

财务上具有生存能力和可持续性，完全能够确保各项债务的足额、及时偿还。

5.3项目与所在地互适性分析

经调查了解与项目直接相关的不同利益群体及各级组织对项目建设和运营的态度，绝大部分认为项目建设符合当地政府、当地企业和居民的利益，得到了与项目直接相关不同利益群体及各级组织的认同，建设是有必要的。与项目直接相关的不同利益群体及各级组织都支持本项目建设，并且项目所在地区现有政策、技术、经济、文化状况能满足项目建设需求，项目的社会适应性较强。

第六章项目风险及控制措施

6.1 风险分析

1. 规划风险

项目在建设过程中涉及发改、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期收益。

2. 技术风险

项目技术风险主要包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平以及在施工、管理等方面出台的新政策、新规定给项目带来的成本上升影响，如建筑节能、环境保护等方面的影响。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

3. 工期变化风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等。此外，专项债下发即开始计息，如果工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

4. 征地风险

由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解。因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地，引发群体性事件、集体上访、引发社会负面舆论、恶意炒作以及其他影响社会稳定的问题。项目工程开展受

阻，工期增加，会造成建设成本的增加。。

6.2风险控制措施

1. 严格管理规定，办理各项手续

为避免行业管理风险，实施单位将严格遵循有关行业管理规定，在建设全过程中按规定依次办理各项相关手续，及时足额缴纳各种规费。同时，加强与政府相关部门的沟通，及早把握政策动向，主动接受监管，确保项目建设顺利实施。

2. 深化设计方案，提高施工技术水平

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。在设计阶段根据要求及时进行调整，避免施工期间的设计变更影响工期、投资的上升。

选择有较高施工技术与管理水平，并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，签订规范施工合同，切实做好合同管理工作，达到抵御风险的目的。

3. 提高管理水平与运营效率

相关部门做好剩余房源销售宣传工作、积极对接国土部门关于土地出让事宜，争取按照计划将确保所得收入及时到位。同时，通过提高管理水平与运营效率，降低经营风险。

4. 宣传解释政策，拟定合理补偿

根据相关文件要求及与项目区域内居民协商，结合即墨区棚户区改造实际情况，通过并召开居民代表大会进行协商，拟定了相应的征地补偿方案。补偿方案获得群众认可，减少征地矛盾发生可能。

第七章其他需要说明的事项

按照《财政部关于做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）等文件要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目由青岛市即墨区鳌山卫街道办事处统筹建设和运营，项目主管部门为青岛市即墨区鳌山卫街道办事处。项目单位及其主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位对本次发行专项债负有偿债主体责任，要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。