

青岛市财政局文件

青财库〔2019〕31号

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券 （四期）——2019年青岛市政府专项 债券（七期）信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况

在国务院批准的总规模内，2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019年青岛市政府专项债券（七期）发行总额12.4亿元，为新增专项债券。发行期限为5年期，品种为记账式固定利率付息债券，涉及崂山区和黄岛区两个区。利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市

场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

（二）发行方式

2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019 年青岛市政府专项债券（七期）通过招标方式发行。青岛市财政局于招标日通过“财政部深圳证券交易所政府债券发行系统”组织招投标工作，参与投标机构为 2017-2019 年青岛市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2019 年青岛市政府债券发行兑付办法》、《2019 年青岛市政府债券招标发行规则》、《青岛市财政局关于发行 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019 年青岛市政府专项债券（七期）有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明

根据财政部要求，此次发行的 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019 年青岛市政府专项债券（七期）资金纳入政府性基金管理，用于崂山区和黄岛区的棚户区改造项目，偿债来源为相关项目对应地块的国有土地使用权出让收入等。

二、信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019 年青岛市政府专项债券（七期）信用级别为 AAA。在债券存续期内，青岛市财政局将委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年开展一次

跟踪评级。

三、中长期经济规划情况

“十三五”时期，是青岛率先全面建成较高水平小康社会的决胜阶段，是开启未来新征程，向基本实现现代化目标迈进，加快建设宜居幸福创新型国际城市的关键时期。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话和视察山东重要讲话、重要批示精神，统筹推进“四个全面”战略布局，按照省委“一个定位、三个提升”要求，坚持世界眼光、国际标准，发挥本土优势，以提高发展质量和效益为中心，以供给侧结构性改革为主线，以建设“三中心一基地”为主攻方向，加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，破解发展难题、增强发展动力、厚植发展优势，努力谱写中国梦青岛新篇章。

综合考虑未来发展趋势和条件，围绕率先全面建成较高水平小康社会，建立健全更加成熟、更加定型的国际化、市场化、法制化制度规范，着力打造国家东部沿海重要的创新中心、国内重要的区域性服务中心和国际先进的海洋发展中心，基本建成具有国际影响力的区域性经济中心城市，青岛在世界城市体系和区域发展中的价值和影响力进一步提升。

《青岛市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具

体内容见附件 1。

四、青岛市经济、财政和债务有关数据

| 一、地方经济状况 | | | | |
|------------------------|----|----------|----------|---------|
| 2016 - 2018 年经济基本状况 | | | | |
| 项目 | 年份 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 |
| 地区生产总值 (亿元) | | 10011.29 | 11037.28 | 12001.5 |
| 地区生产总值增速 (%) | | 7.9 | 7.5 | 7.4 |
| 第一产业 (亿元) | | 371.01 | 380.97 | 386.9 |
| 第二产业 (亿元) | | 4160.67 | 4546.21 | 4850.6 |
| 第三产业 (亿元) | | 5479.61 | 6110.1 | 6764.0 |
| 产业结构 | | | | |
| 第一产业 (%) | | 3.7 | 3.4 | 3.2 |
| 第二产业 (%) | | 41.6 | 41.2 | 40.4 |
| 第三产业 (%) | | 54.7 | 55.4 | 56.4 |
| 固定资产投资 (亿元) | | 7454.7 | 7777.1 | |
| 货物进出口总额 (亿元) | | 4350.7 | 5033.5 | 5321.2 |
| 出口额 (亿元) | | 2821.9 | 3031.8 | 3172.2 |
| 进口额 (亿元) | | 1528.8 | 2001.7 | 2149.0 |
| 社会消费品零售总额 (亿元) | | 4104.9 | 4541 | 4842.5 |
| 城镇 (常住) 居民人均可支配收入 (元) | | 43598 | 47176 | 50817 |
| 农村 (常住) 居民人均可支配收入 (元) | | 17969 | 19364 | 20820 |
| 居民消费价格指数 (上年 = 100) | | 102.5 | 102 | 102.1 |
| 工业生产者出厂价格指数 (上年 = 100) | | 98.77 | 104.4 | 104.2 |
| 工业生产者购进价格指数 (上年 = 100) | | 97.28 | 110.7 | 105.2 |
| 金融机构各项存款余额 (本外币) (亿元) | | 14674 | 15129 | 16121 |

| 金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元） | 12955 | 14388 | 16098 | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|------|
| 二、财政收支状况（亿元） | | | | | | |
| （一）近三年一般公共预算收支 | | | | | | |
| 项目 | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 市本级 | 全市 | 市本级 | 全市 | 市本级 | 全市 |
| 一般公共预算收入 | 49 | 1157 | 52 | 1232 | 43 | 1294 |
| 一般公共预算支出 | 409 | 1403 | 451 | 1560 | 590 | 1565 |
| 地方政府一般债券收入 | 105 | 127 | 60 | 130 | 57 | 57 |
| 地方政府一般债券还本支出 | 83 | 103 | 19 | 49 | | 4 |
| 转移性收入 | 743 | 425 | 738 | 423 | 723 | 331 |
| 转移性支出 | 390 | 124 | 450 | 176 | 233 | 112 |
| 政府性基金收入 | 174 | 534 | 220 | 886 | 121 | 820 |
| 政府性基金支出 | 186 | 637 | 205 | 926 | 192 | 1063 |
| 地方政府专项债券收入 | 85 | 161 | 14 | 193 | 85 | 85 |
| 地方政府专项债券还本支出 | | | | 53 | | |
| 国有资本经营收入 | 6 | 6 | 9 | 10 | 7 | 8 |
| 国有资本经营支出 | 5 | 5 | 7 | 7 | 5 | 6 |
| 国有土地使用权出让收入 | 127 | 440 | 174 | 763 | 91 | 701 |
| 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 | 143 | 536 | 166 | 814 | 145 | 894 |
| 三、地方政府债务状况（亿元） | | | | | | |
| 截至2018年底地方政府债务余额 | | | | 1272.4 | | |
| 2017年地方政府债务限额 | | | | 1354.6 | | |
| 2018年地方政府债务限额 | | | | 1577.6 | | |

注：经济数据中2016年、2017年数据来源于青岛统计年鉴，2018年数据来源于青岛市统计局官网。财政数据中2017年、2018年数据为决算数，2019年数据为预算数。

五、地方政府债务状况

（一）全市政府债务情况

2018年，财政部下达我市地方政府债务限额1577.6亿元，新增政府债务限额223亿元。2018年我市发行新增债券221亿元，新增债券构成情况是：一般债券81亿元，其中，市级留用41亿元，转贷区市40亿元；专项债券140亿元，其中，市级留用14亿元，转贷区市126亿元。另外，我市发行置换债券73.5亿元，用于置换非政府债券形成的存量政府债务，其中，市级置换0.2亿元，区市置换73.3亿元。我市发行再融资债券28.8亿元，其中，市级19.2亿元，区市9.6亿元。

经初步统计，截至2018年末，青岛市地方政府债务余额1272亿元，其中，一般债务706亿元，占全部债务的55.5%；专项债务566亿元，占全部债务的44.5%。全部债务中，市级债务669亿元，占全市的52.6%；区市债务603亿元，占全市的47.4%。2018年全市政府债务无逾期。

按照财政部测算数据，我市地方政府债券平均年限为5.5年，其中，一般债券平均年限为5.2年，专项债券平均年限为5.8年。

（二）青岛市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

一是强化政府预算约束。不断增强预算编制完整性，将一般债务和专项债务分别纳入一般公共预算和政府性基金预算管理，对当年发行的新增债券资金，按规定编制预算调整方案并报市人大常委会审查批准。进一步细化政府债务向人大报告内容，将全市政府

债务限额分配安排情况，提交市人大常委会审查批准，为加快债券发行和执行进度打好基础。

二是存量政府债务置换顺利完成。今年是置换债券工作开展的最后一年，我们提前做好工作预案，精心制定置换方案，扎实做好置换谈判，提前签订置换协议，保证了全年置换债券的顺利发行。

三是建立应急处置机制。出台债务风险应急处置预案。经市政府常务会议研究同意，以市政府文件印发《青岛市政府性债务应急风险处置预案》，建立债务风险处置组织指挥体系，明确各级各有关部门工作职责，并对债务风险事件级别划分、财政支出责任监测处置、临时救助、责任追究等都作了规定，构建起分类清晰、职责明确、约束有力的债务风险应急处置机制。成立债务风险应急处置领导小组。组建由市政府主要领导任组长、分管市长为副组长、13个部门主要负责人为成员的全市政府性债务管理领导小组，在全市层面指导防风险相关工作，为防控政府性债务风险提供了有力的制度保障。

四是加强债务动态监管，积极推进政府债务管理信息化建设，以实现政府债务管理“横向到边，纵向到底”为目标，在全市部署实施统一的地方政府性债务管理系统，初步建立起以政府债券资金管理为主线，以债务风险管理为核心，以债务预算管理为重点的政府债务管理信息系统，将政府债务管理纳入信息化发展轨

道，政府债务管理精细化、科学化水平得到进一步提升。建立政府债务考核制度，将各区市政府债务风险指标纳入全市科学发展综合考核范围，促进各区市全面加强政府债务监管、防范政府债务风险。

- 附件: 1. 青岛市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
2. 2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）
——2019年青岛市政府专项债券（七期）项目情况



附件 2

2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019 年青岛市政府专项债券（七期）项目情况

2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019 年青岛市政府专项债券（七期）期限为 5 年，发行规模 12.4 亿元，包括黄岛区棚户区改造项目债券 10 亿元和崂山区旧村改造项目债券 2.4 亿元。利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

一、黄岛区棚户区改造项目

（一）编制依据

——国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
2. 关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见（建保〔2009〕295 号）；
3. 关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知（建保〔2012〕190 号）；
4. 国务院关于加快棚户区改造工作的意见（国发〔2013〕25 号）；
5. 国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知（发改办财金〔2013〕2050 号）；
6. 国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发〔2014〕43

- 号);
7. 国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知 (发改办财金〔2014〕1047号);
 8. 国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见 (国发〔2015〕37号);
 9. 关于做好城市棚户区改造相关工作的通知 (财综〔2015〕57号);
 10. 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知 (财库〔2015〕83号);
 11. 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知 (发改办财金〔2015〕2010号);
 12. 关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知 (财综〔2016〕11号);
 13. 关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知 (财预〔2016〕155号);
 14. 住房城乡建设部、财政部、国土资源部关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知 (建保〔2016〕156号);
 15. 关于做好2018年困难中央企业棚户区改造配套设施建设国有资本经营预算申报工作的通知 (国资厅资本〔2018〕116号);
 16. 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（财预〔2017〕89号）；

17. 关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；

18. 关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）；

19. 关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34号）；

20. 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

——山东省及青岛市有关法规、政策文件：

1. 山东省人民政府关于贯彻国发〔2015〕37号文件加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见（鲁政发〔2015〕23号）；

2. 山东省城镇棚户区改造项目认定办法（鲁建住字〔2017〕5号）；

3. 关于印发青岛市主城区危旧房（棚户区）改造融资工作方案的通知（青政办字〔2012〕108号）；

4. 《关于贯彻实施〈青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例〉的通知》（青政发〔2013〕16号）

5. 《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）

6. 青岛市人民政府关于印发《青岛市主城区棚户区改造房屋征收与补偿办法》的通知（青政发〔2014〕34号）；

7. 关于印发《青岛市推进政府购买棚户区改造服务工作实施办

- 法》的通知（青政发〔2016〕13号）；
8. 青岛市人民政府办公厅关于进一步做好主城区棚户区改造工作的通知（青政办字〔2016〕118号）；
 9. 《黄岛区村（居）和片区改造管理实施意见》（青西新管发〔2014〕14号）
 10. 《关于印发青岛市黄岛区村（居）和片区改造货币化补偿安置实施细则的通知》（青西新管办发〔2016〕10号）
 11. 《关于进一步加强棚户区改造的实施意见》（青西新管发〔2016〕16号）

——委托单位提供的其他有关资料：

1. 《黄岛区大平岭、小平岭搬迁改造可行性研究报告》（2018年7月）；
2. 《燮里村庄改造项目项目建议书》（2018年7月）；
3. 《殷家河片区改造工程可行性研究报告》（2019年4月）；
4. 《关于燮里村庄改造项目项目建议书（代可研）批复的函》（青黄发改函〔2018〕236号）；
5. 《关于大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目项目建议书（代可研）批复的函》（青黄发改函〔2018〕309号）；
6. 《青岛市黄岛区2018年度基础设施和社会公益性项目固定资产投资计划》（青西新管发〔2018〕6号）。

（二）债券情况

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）--2019年

青岛市政府专项债券（七期）之青岛西海岸新区棚改专项债券期限为5年，发行规模10亿元。利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

（三）项目基本情况

1. 项目实施背景

2014年6月，国务院批复山东省政府，同意设立青岛西海岸新区，青岛西海岸新区位于胶州湾西岸，包括青岛市黄岛区全部行政区域，其中陆域面积约2,096平方公里，海域面积约5,000平方公里，现辖区城市社区65个，村（社区）1,156个，总人口171万，具备推进陆海统筹、城乡一体、军民融合发展的独特条件。作为我国第九个国家级新区，青岛西海岸新区总体发展目标定位为：“海洋科技自主创新领航区、深远海开发战略保障基地、军民融合创新示范区、海洋经济国际合作先导区、陆海统筹发展试验区”。目前，新区紧紧抓住发展机遇、充分发挥区域优势条件，积极推进城镇化建设，不断完善基础设施和公共服务设施功能，改善居住环境，缩小城乡差距，统筹推进新区发展。

2013年7月12日国务院发布关于加快棚户区改造工作的意见，意见提出：“在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围；加大各级政府资金支持。中央加大对棚户区改造的补助，对财政困难地区予以倾斜。省级人

民政府也要相应加大补助力度。市、县人民政府应切实加大棚户区改造的资金投入。有条件的市、县可对棚户区改造项目给予贷款贴息。

2014年，新区结合实际情况，在充分保障人民群众利益的基础上，为进一步加快新型城镇化进程，加快我区村居改造工作步伐，改善人民群众的生产生活条件，促进经济社会又好又快发展，制定了《黄岛区村(居)和片区改造管理实施意见》等文件，统一了全区村居改造安置补偿政策，极大的促进了新区的村居改造工作的推进。黄岛区持续加大保障和改善民生力度，“十二五”期间，黄岛区为加强住房保障体系建设，建成34.7万平方米农民经济适用房、30万平方米国家重点工程农民安置房、10万平方米低价位商品房，改善城市周边地区人居环境，拉近市区与周边地区建设发展差距，确保基本满足市民对安置性住房的需求。

新区政府始终把保障和改善民生放在首位，为积极贯彻《青岛市“十三五”住房保障发展规划》指出的“通过加快推进棚户区等改造措施，统筹解决和改善城镇户籍低收入住房困难家庭、符合条件的新市民以及人才等群体的住房困难问题，逐步完善具有青岛特色的住房保障和供应体系”，同时根据全区整体规划实施的需要，此次青岛西海岸新区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）包含3个子项目，分别为：大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目，夔里村庄改造项目和殷家河片区改造工程。

2017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“财预〔2017〕89号”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。2018年财政部、住建部联合公布财预〔2018〕28号关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知(以下简称“财预〔2018〕28号”),提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种,是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

2. 项目概况

(1) 大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目

项目位于青岛西海岸交通商务区玉泉路以东、玉美路以北、嘉康路以西。根据可研批复,铁山街道大平岭村、小平岭村、金猪坑村共有居民1,873人,初步确认房屋897处,胶南街道胜利村共有居民107人,初步确认房屋68处。

项目总建筑面积约 270,908 平方米，地上建筑面积约 172,315 平方米，其中住宅面积约 162,638 平方米，社区用房约 4,605 平方米，幼儿园 4,967 平方米，水箱间等其他面积约 105 平方米；地下建筑面积约 98,593 平方米，其中地下车库面积约 75,721 平方米，储藏间面积约 22,872 平方米。

项目计划建设周期为 36 个月，自 2018 年 9 月开工建设，至 2021 年 8 月底竣工。

(2) 夔里村庄改造项目

项目位于青岛西海岸交通商务区玉泉路以东、玉美路以北、嘉康路以西。

项目总建筑面积约 99,918 平方米，地上建筑面积约 59,644 平方米，其中住宅面积约 57,729 平方米，社区用房约 1,854 平方米（含物业用房约 501 平方米），水箱间约 61 平方米；地下建筑面积约 40,274 平方米，其中地下车库面积约 29,565 平方米，储藏间面积约 10,709 平方米，停车位共 628 个。项目配套建设道路、铺装、绿化、亮化、围墙、管网等室外工程。

项目建设期限为 36 个月，计划于 2018 年 9 月开工建设，至 2021 年 8 月竣工。

(3) 殷家河片区改造工程

项目分南、北两个地块进行安置，其中南区位于青岛市黄岛区黄河西路以北、规划科大四号路以南、规划灵山路以东、泥沟

路以西，北区位于淮河西路以北、规划辛安4号线以南、昆仑山路以西、规划祁连山路以东。

项目安置区规划设计总面积为632,877平方米，涉及灵珠山街道的于家、惠家、殷家河、黄泥崖、山陈、北泥、南泥、西泥8个社区。初步确认户籍人口4,580人，居民宅基地房屋共1,542处，其中平房1,492处，二层及以上楼房50处。辛安街道的北山薛和刘王大庄2个社区，初步确认户籍人口1,715人，居民宅基地房屋500处，全为平房。

项目计划建设期为36个月，自2019年9月开始，至2022年9月底全部工程竣工验收。

3. 社会效益分析

(1) 本项目社会效益主要体现在：完善本地区的规划功能，提升市民的人居质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

——提升城市形象

项目建设对区域生态环境建设起到积极作用，进一步促进区域开发和建设、提升青岛西海岸新区城市形象。

——提高居民生活质量

项目安置区建设成为环境优美、安全舒适的居住区。该区的建设将给周边居民的生活提供更舒适的居住环境，利于群众安居乐业，本项目建成后将极大地提高周边居民的生活品质。

——改善项目周边环境

项目建设完成后将使项目周边的环境得到彻底的改善，创建一个洁净、优美、和谐的生态环境。

——加强土地集约利用，促进基层和谐发展

有利于进一步规范农村建设，促进土地集约利用，提高土地利用效益和利用水平；有利于加强农民住宅建设的安全管理，增强农村地区的抗灾防灾能力；有利于加强基层政权建设和社会事业的发展，构建和谐社会。

(2) 社会适应性分析

——不同利益群体分析。与本项目直接相关的不同利益群体包括棚户居民、政府实施机构及项目建设单位等。

根据国家棚户区改造的政策，该区域的低收入家庭是项目建设直接受益群体。受益方面主要体现在改善低收入居民的生活环境。青岛西海岸新区住房和城乡建设局作为该棚改项目的主管实施部门，由各相关职能部门及街道参与安置区建设的具体工作。通过安置区建设树立政府在群众中的威信，把党中央亲民、爱民政策落到实处。同时，通过项目改造完善城市基础设施，改善城市面貌。

分析表明，与本项目直接相关的不同利益群体适应度较好，项目参与程度较高，不存在阻碍项目建设的问题。

——当地组织机构分析。建设地块对现有设施的利用较为充分，对需由城区提供的交通、电力、通信、供水、排水、供热、

燃气等基础设施，均由相关部门提供并落实，与城市基础设施进行有效衔接，能够得到相关的保障和配合。

分析表明，项目所在地的各类组织能够为项目顺利实施提供最大限度的支持与配合，保证实现项目既定目标。

——当地技术文化条件分析。本项目建设符合国家及青岛市关于棚户区改造相关文件要求。项目建设范围内，民族、文化传统相近，具有较好的互适性。

（四）项目投资估算及资金筹措

本项目总投资为 614,244 万元。各项目总投资建设为 606,298 万元；建设期利息 7,806 万元；债券发行费暂估为 140 万元。

大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目建设投资约为 168,474 万元，其中：建安工程费 108,998 万元，工程建设其他费用（含征迁补偿费）54,026 万元，预备费 5,450 万元。

夔里村庄改造项目建设投资约为 61,802 万元，其中：建安工程费 37,813 万元，工程建设其他费用（含征迁补偿费）22,099 万元，预备费 1,890 万元。

殷家河片区改造工程建设投资约 376,022 万元，其中安置区投资约 359,914 万元，项目建设配套发展用地投资 16,108 万元。

青岛西海岸新区棚户区改造各项目总投资估算表如下：

表一 项目总投资估算表（单位：万元）

| 投资估算 | 以前年度投资 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 合计 |
|------|--------|------|------|------|------|----|
|------|--------|------|------|------|------|----|

| | | | | | | | |
|-----|-----------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 1 | 建设投资 | 104,281 | 135,050 | 176,903 | 138,442 | 51,622 | 606,298 |
| 1.1 | 大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目 | 66,526 | 41,250 | 38,056 | 22,642 | - | 168,474 |
| 1.2 | 夔里村庄改造项目 | 32,755 | 18,800 | 7,247 | 3,000 | - | 61,802 |
| 1.3 | 殷家河片区改造工程 | 5,000 | 75,000 | 131,600 | 112,800 | 51,622 | 376,022 |
| 2 | 建设期利息 | 2,094 | 3,312 | 2,400 | | | 7,806 |
| 3 | 发行费 | 40 | 100 | | | | 140 |
| 4 | 总投资 | 106,415 | 138,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | 614,244 |

1. 建设资金筹措方案

建设资金主要来源于资本金、银行贷款和发行地方政府棚户区改造专项债券。资本金为总投资估算的 70.74%，共计约 434,514 万元，从 2019 年到 2022 年分年度到位；银行贷款 39,730 万元，其中：大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目银行贷款放款金额为 23,526 万元，夔里村庄改造项目银行贷款放款金额为 16,204 万元；本期拟发行棚改专项债券筹集资金 100,000 万元，2018 年已发行棚改专项债券 40,000 万元。本期青岛西海岸新区棚户区改造专项债券发行计划如下表所示：

表二 债券发行计划表

| 序号 | 发行年份 | 发行额度（万元） | 发行期限 |
|----|------|----------|------|
| 1 | 2019 | 100,000 | 5年期 |

根据西海岸新区财政局的债券资金使用分配计划：2019 年大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目拟发行债券资金 25,000 万元，夔里村庄改造项目拟发行债券资金 15,000 万元，殷家河片区改造工程拟发行债券资金 60,000 万元。其中，大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目和夔里村庄改造项目已于 2018 年发行棚户区改造专项债券，额度分别为 30,000 万元和 10,000 万元。同时，对

各项目原有银行贷款进行调查统计后，对各项目建设资金筹措统计如下所示：

表三 建设资金筹措汇总表（单位：万元）

| 建设资金筹集 | 以前年度筹资 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 合计 | |
|---------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| （一）大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目 | | | | | | | |
| 1 | 资本金 | 14,378 | 18,482 | 38,056 | 22,642 | 93,558 | |
| 1.1 | 建设期利息 | 1,348 | 2,207 | | | 3,555 | |
| 1.2 | 债券发行费 | 30 | 25 | | | 55 | |
| 2 | 债券发行 | 30,000 | 25,000 | | | 55,000 | |
| 3 | 银行贷款 | 23,526 | | | | 23,526 | |
| 4 | 合计 | 67,904 | 43,482 | 38,056 | 22,642 | 172,084 | |
| （二）爨里村庄改造项目 | | | | | | | |
| 1 | 资本金 | 7,308 | 4,920 | 7,247 | 3,000 | 22,474 | |
| 1.1 | 建设期利息 | 747 | 1,105 | | | 1,851 | |
| 1.2 | 债券发行费 | 10 | 15 | | | 25 | |
| 2 | 债券发行 | 10,000 | 15,000 | | | 25,000 | |
| 3 | 银行贷款 | 16,204 | | | | 16,204 | |
| 4 | 合计 | 33,512 | 19,920 | 7,247 | 3,000 | 63,678 | |
| （三）殷家河片区改造工程 | | | | | | | |
| 1 | 资本金 | 5,000 | 15,060 | 134,000 | 112,800 | 51,622 | 318,482 |
| 1.1 | 建设期利息 | | | 2,400 | | 2,400 | |
| 1.2 | 债券发行费 | | 60 | | | 60 | |
| 2 | 债券发行 | | 60,000 | | | 60,000 | |
| 3 | 合计 | 5,000 | 75,060 | 134,000 | 112,800 | 51,622 | 378,482 |
| （四）汇总合计 | | | | | | | |
| 1 | 资本金 | 26,685 | 38,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | 434,514 |
| 2 | 债券发行 | 40,000 | 100,000 | | | | 140,000 |
| 3 | 银行贷款 | 39,730 | | | | | 39,730 |
| 4 | 合计 | 106,415 | 138,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | 614,244 |

2. 建设资金平衡方案

根据项目具体情况及房屋征收项目的实施特点，结合项目实施计划，项目投资在项目建设期内投入使用。

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况见下表：

表四 建设期资金平衡表（单位：万元）

| 年度 | 以前年度 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 合计 |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 资金筹措 | | | | | | |
| 资本金 | 26,685 | 38,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | 434,514 |
| 债券发行 | 40,000 | 100,000 | | | | 140,000 |
| 银行贷款 | 39,730 | | | | | 39,730 |
| 加：上年留存资金 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 106,415 | 138,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | 614,244 |
| 资金使用 | | | | | | |
| 建设资金使用金额合计 | 106,415 | 138,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | 614,244 |
| 资金余额 (资金筹措 - 资金使用) | - | - | - | - | - | - |

（五）项目预期收益与成本费用测算

1. 项目运作模式

青岛西海岸新区住房和城乡建设局为该棚改项目的主管部门，太平岭、小平岭村庄搬迁改造项目由铁山街道办事处、胶南街道办事处负责，青岛西海岸交通投资集团有限公司为立项建设单位，夔里村庄改造项目由珠海街道办事处负责，青岛西海岸交通投资集团有限公司为立项建设单位，殷家河片区改造工程由灵珠山街道办事处、辛安街道办事处负责，由青岛西海岸国华开发建设有限公司负责具体实施。

项目建设资金由西海岸新区财政局提供资本金，其余资金由银行贷款及债券资金构成。资本金按照建设投资进度逐年报财政预算拨付。

原有村庄搬迁后在安置区统一建设安置房，腾空后土地按规划用地性质及土地出让计划完成土地出让，土地出让收益用于偿还银行贷款和债券本息。

2. 预期收益

本期债券募集资金投资项目还本付息现金通过土地出让收入实现。西海岸新区管委会及黄岛区人民政府 2016 年发布《关于黄岛区城镇土地级别与基准地价调整更新的通知》（青西新管发〔2016〕26 号），对黄岛区各类用地均按规划容积率评估了基准土地出让价格。根据项目周边地块近期市场成交情况以及不

同地块区位、规划容积率，考虑土地市场整体情况评估土地出让价格及预计出让时间如下表：

表五 土地出让计划表

| 项目 | 地块编号 | 控规中编号 | 面积 (亩) | 规划性质 | 容积 率 | 出让单价 (万/亩) | 预计上市 时间 |
|-----------------|------|---------------|-----------|-------|---------|---------------|------------|
| 大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目 | 1 | XHA2402-02-02 | 14.85 | 住宅 | 1.5 | 249.1375 | 2023年 |
| | 2 | XHA2402-02-03 | 61.52 | 住宅 | 1.3 | 249.1375 | 2023年 |
| | 3 | XHA2402-02-07 | 27.89 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2021年 |
| | 4 | XHA2402-02-10 | 70.01 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2020年 |
| | 5 | XHA2402-02-11 | 121.56 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2020年 |
| | 6 | XHA2402-03-18 | 47.37 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2020年 |
| | 7 | XHA2402-03-13 | 60.927 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2022年 |
| | 8 | XHA2402-04-07 | 74.652 | 住宅 | 1.5 | 291.575 | 2022年 |
| | 9 | XHA2402-04-07 | 9.13 | 住宅 | 1.5 | 291.575 | 2022年 |
| | 10 | XHA2402-04-07 | 7.867 | 住宅 | 1.5 | 291.575 | 2022年 |
| | 合计 | | 495.776 | | | | |
| 雙里村庄改造项目 | 1 | XHA2402-03-20 | 39.18 | 商业 | 2 | 368.05 | 2022年 |
| | 2 | XHA2402-03-21 | 29.5 | 商业 | 2 | 477.975 | 2022年 |
| | 3 | XHA2402-04-10 | 49.39 | 住宅 | 1.8 | 343.1875 | 2022年 |
| | 4 | XHA2402-02-08 | 75.563 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2022年 |
| | 5 | XHA2402-02-10 | 45.981 | 住宅 | 1.8 | 291.575 | 2020年 |
| | 合计 | | 239.614 | | | | |
| 殷家河片区改造工程 | 1 | XHA1001-06-01 | 139.969 | 二类住宅 | 1.6 | 326.746 | 2021年 |
| | 2 | XHA1001-07-05 | 27.417 | 二类住宅 | 1.8 | 338.404 | 2023年 |
| | 3 | XHA1001-07-06 | 30.100 | 二类住宅 | 1.5 | 321.030 | 2022年 |
| | 4 | XHA1001-06-09 | 35.820 | 商业 | 2.5 | 341.754 | 2021年 |
| | 5 | XHA1001-07-01 | 48.075 | 商业 | 2 | 295.458 | 2022年 |
| | 6 | XHA1001-04-07 | 55.212 | 商业/商务 | 2.6 | 369.515 | 2024年 |
| | 7 | XHA1001-04-09 | 33.429 | 商业/商务 | 2.1 | 327.457 | 2023年 |
| | 8 | XHA1001-06-03 | 14.654 | 住宅/商业 | 2.6 | 402.054 | 2021年 |
| | 9 | XHA1001-06-06 | 27.300 | 住宅/商业 | 2 | 343.906 | 2022年 |
| | 10 | XHA1001-08-04 | 9.900 | 住宅/商业 | 2 | 350.197 | 2022年 |
| | 11 | XHA1001-07-03 | 57.975 | 住宅/商业 | 2 | 344.378 | 2023年 |
| | 12 | XHA1001-07-04 | 24.300 | 住宅/商业 | 2 | 344.124 | 2024年 |
| | 13 | XHA1001-04-04 | 14.760 | 住宅/商业 | 2.5 | 423.272 | 2024年 |
| | 合计 | | 518.909 | | | | |

本项目债券存续期内可实现土地出让收入 398,016 万元,扣除农业土地开发资金(10.6 元/m²)、地铁建设基金(10%)、交通建设基金(6%)、国有土地收益基金(5%)四项政策性成本及基金后,可用于平衡项目融资成本的土地出让收益为 313,546 万元。本项目债券存续期的各年度收入情况见附表一、二。

3. 财务费用

本项目拟发行青岛市(区市级)棚户区改造专项债券,2019 年拟发行债券资金 10 亿元,融资成本暂按 4.0%进行估算;同时,大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目和夔里村庄改造项目已于 2018 年发行债券 4 亿元,根据 2018 年第二批青岛市棚改专项债券发行结果公告,票面利率为 3.9%。本项目债券发行及还款情况见附表三、四。

(六) 现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析,详见附表五、六、七、八。

(七) 西海岸新区财政收支情况

1. 一般公共预算收支情况

2016 年,一般公共预算收入完成 223.3 亿元,一般公共预算支出完成 192.7 亿元。

2017 年,一般公共预算收入完成 243.7 亿元,一般公共预算支出完成 198.6 亿元。

2018 年,一般公共预算收入完成 249.8 亿元,一般公共预算

支出完成 214.9 亿元。

2. 政府性基金收支情况

2016 年，政府性基金收入完成 82.5 亿元，政府性基金支出完成 88.9 亿元。

2017 年，政府性基金收入完成 120.7 亿元，政府性基金支出完成 131.2 亿元。

2018 年，政府性基金收入完成 172.0 亿元，政府性基金支出完成 184.7 亿元。

（八）潜在影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

（1）征地拆迁风险

棚户区改造项目需要前期的拆迁、安置、土地征收，在拆迁安置过程中必须与原住户进行沟通，处理与需拆迁户的纠纷。如遇部分拆迁住户不认可补偿标准及安置房位置、施工期间噪声、扬尘等问题干扰住户等因素，出现纠纷将导致项目工期的拖延，工期延误将增加项目投资成本，影响成本及收益的收回时间，增加利息。

（2）项目收益风险

棚户区改造项目具有特殊性，土地出让收入容易受到经济环境的影响，房地产市场价格波动，将影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

（3）利率波动风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

（4）流动性风险

本期专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

2. 风险控制措施

根据相关文件披露，本次拟发行专项债针对上述风险拟采取如下风险控制措施：

（1）积极做好项目宣传工作，争取周边居民的理解。当出现纠纷时，政府相关部门积极化解，使项目能够顺利进行，切实改善居民生活质量，提升区域规划层次和促进地区社会经济发展。

（2）加强拆迁及施工过程中的管理。拆迁及施工方应该严格按照相关规定，进行文明拆迁施工，避免引起周边群众的不满情绪，防止风险的发生。由实施单位牵头，棚户区改造所在地街道办事处的相关部门协助，成立专门工作组，强化工作责任，发现问题隐患，及时处理。

(3) 本批次棚户区改造项目预计时间四年，鉴于项目实施方前期已经做了大量的拆迁、准备工作，项目执行期较短，且本债券为固定利率发行，国家对债务资本市场的调控不会影响本次债券的偿还能力。地方政府收益与融资自求平衡专项债券是目前地方政府进行基础设施建设债务融资的主要渠道，是目前财政部一系列政策文件主导的地方政府筹资措施，按照已发行债券流动分析，债券的销售及流动性较为可靠。

(九) 压力测试

考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，在土地出让收入下降 5% 的情况下，土地出让收益为 297,869 万元，债券本息资金覆盖率为 1.42；在土地出让收入下降 10% 的情况下，土地出让收益为 282,191 万元，债券本息资金覆盖率为 1.34；在土地出让收入下降 15% 的情况下，土地出让收益为 266,514 万元，债券本息资金覆盖率为 1.27。

表八 项目收益压力测试表

| 资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析) | -15% | -10% | -5% | 0% |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 经营净收益 (万元) | 266,514 | 282,191 | 297,869 | 313,546 |
| 债券还本付息额 (万元) | 167,800 | 167,800 | 167,800 | 167,800 |
| 资本金偿还的建设期债券利息 (万元) | 3,960 | 3,960 | 3,960 | 3,960 |
| 经营收益偿还的债券本息额 (万元) | 163,840 | 163,840 | 163,840 | 163,840 |
| 其他融资还本付息额 (万元) | 48,386 | 48,386 | 48,386 | 48,386 |
| 资本金偿还的建设期利息 (万元) | 1,752 | 1,752 | 1,752 | 1,752 |
| 经营收益偿还的本息额 (万元) | 46,634 | 46,634 | 46,634 | 46,634 |
| 本息覆盖率 | 1.27 | 1.34 | 1.42 | 1.49 |

根据项目资金平衡分析的结果，青岛西海岸新区棚户区改造专项债券的本息覆盖率可达到 1.49 倍，此外，通过对土地出让收入变动进行压力测试，结果显示，本项目在收入下降 15%时，债券本息资金覆盖率仍然大于 1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（十）总体评价

通过测算，本项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.49 倍，能够满足债券还本付息的需求。

另外，在对收入变动进行压力测试后，结果显示，本项目在收入下降 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债可降低项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。

附件：项目测算表（债券存续期）

附表一：土地出让收入汇总表

| 年份 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-------------------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
| 1 年度土地出让收入 | 83,076 | 71,999 | 148,713 | 59,216 | 35,011 | 398,016 |
| 2 政策性成本及基金扣除 | 17,647 | 15,274 | 31,556 | 12,573 | 7,419 | 84,470 |
| 2.1 农业土地开发资金（10.6元/m ² ） | 201 | 154 | 326 | 138 | 67 | 886 |
| 2.2 国有土地收益基金（5%） | 4,154 | 3,600 | 7,436 | 2,961 | 1,751 | 19,901 |
| 2.3 地铁建设基金（10%） | 8,308 | 7,200 | 14,871 | 5,922 | 3,501 | 39,802 |
| 2.4 交通建设基金（6%） | 4,985 | 4,320 | 8,923 | 3,553 | 2,101 | 23,881 |
| 3 可用于支付的土地出让收益 | 65,429 | 56,725 | 117,157 | 46,643 | 27,592 | 313,546 |

附表二：土地出让收入明细表

| 年份 | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-----|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| (一) | 大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目 | | | | | | |
| 1 | 年度土地出让收入 | 69,669 | 8,132 | 44,487 | 19,027 | | 141,315 |
| 2 | 政策性成本及基金扣除 | 14,799 | 1,727 | 9,450 | 4,050 | | 30,026 |
| 2.1 | 农业土地开发资金(10.6元/m ²) | 169 | 20 | 108 | 54 | | 350 |
| 2.2 | 国有土地收益基金(5%) | 3,483 | 407 | 2,224 | 951 | | 7,066 |
| 2.3 | 地铁建设基金(10%) | 6,967 | 813 | 4,449 | 1,903 | | 14,131 |
| 2.4 | 交通建设基金(6%) | 4,180 | 488 | 2,669 | 1,142 | | 8,479 |
| 3 | 可用于支付的土地出让收益 | 54,870 | 6,405 | 35,037 | 14,977 | | 111,288 |
| (二) | 爨里村庄改造项目 | | | | | | |
| 1 | 年度土地出让收入 | 13,407 | | 67,503 | | | 80,910 |
| 2 | 政策性成本及基金扣除 | 2,848 | | 14,312 | | | 17,160 |
| 2.1 | 农业土地开发资金(10.6元/m ²) | 32 | | 137 | | | 169 |
| 2.2 | 国有土地收益基金(5%) | 670 | | 3,375 | | | 4,045 |
| 2.3 | 地铁建设基金(10%) | 1,341 | | 6,750 | | | 8,091 |
| 2.4 | 交通建设基金(6%) | 804 | | 4,050 | | | 4,855 |
| 3 | 可用于支付的土地出让收益 | 10,559 | | 53,190 | | | 63,749 |
| (三) | 殷家河片区改造工程 | | | | | | |
| 1 | 年度土地出让收入 | | 63,867 | 36,723 | 40,190 | 35,011 | 175,791 |
| 2 | 政策性成本及基金扣除 | | 13,547 | 7,793 | 8,524 | 7,419 | 37,283 |
| 2.1 | 农业土地开发资金(10.6元/m ²) | | 135 | 82 | 84 | 67 | 367 |
| 2.2 | 国有土地收益基金(5%) | | 3,193 | 1,836 | 2,009 | 1,751 | 8,790 |
| 2.3 | 地铁建设基金(10%) | | 6,387 | 3,672 | 4,019 | 3,501 | 17,579 |
| 2.4 | 交通建设基金(6%) | | 3,832 | 2,203 | 2,411 | 2,101 | 10,547 |
| 3 | 可用于支付的土地出让收益 | | 50,321 | 28,929 | 31,666 | 27,592 | 138,508 |

附表三：专项债券还本付息汇总表

| 年份 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | |
| 本期专项债券发行资金 | | 100,000 | | | | | | 100,000 |
| 利息支出 | | | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 20,000 |
| 本期还款 | | | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 104,000 | 120,000 |
| 其中：还本 | | | | | | | 100,000 | 100,000 |
| 付息 | | | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | 4,000 | |
| 期末专项债券余额 | | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | | |
| 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | | |
| 以前年度专项债券发行资金 | 40,000 | | | | | | | |
| 利息支出 | | 1,560 | 1,560 | 1,560 | 1,560 | 1,560 | | 7,800 |
| 本期还款 | | 1,560 | 1,560 | 1,560 | 1,560 | 41,560 | | 47,800 |
| 其中：还本 | | | | | | 40,000 | | 40,000 |
| 付息 | | 1,560 | 1,560 | 1,560 | 1,560 | 1,560 | | 7,800 |
| 期末专项债券余额 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | | | |

附表四：专项债券还本付息明细表

| 年份 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 债券利率 | 3.90% | 4.00% | | | | | | |
| 大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目 | | | | | | | | |
| 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | |
| 本期专项债券发行资金 | | 25,000 | | | | | | |
| 利息支出 | | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 5,000 |
| 本期还款 | | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 26,000 | 30,000 |
| 其中：还本 | | | | | | | 25,000 | 25,000 |
| 付息 | | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 5,000 |
| 期末专项债券余额 | | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | 25,000 | | |
| 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | | |
| 以前年度专项债券发行资金 | 30,000 | | | | | | | |
| 利息支出 | | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | | 5,850 |
| 本期还款 | | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 31,170 | | 35,850 |
| 其中：还本 | | | | | | 30,000 | | 30,000 |
| 付息 | | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | 1,170 | | |
| 期末专项债券余额 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | | | |
| 爨里村庄改造项目 | | | | | | | | |
| 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | |
| 本期专项债券发行资金 | | 15,000 | | | | | | |
| 利息支出 | | | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 3,000 |
| 本期还款 | | | 600 | 600 | 600 | 600 | 15,600 | 18,000 |
| 其中：还本 | | | | | | | 15,000 | 15,000 |
| 付息 | | | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 3,000 |
| 期末专项债券余额 | | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | | |
| 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | | |
| 以前年度专项债券发行资金 | 10,000 | | | | | | | |
| 利息支出 | | 390 | 390 | 390 | 390 | 390 | | 1,950 |
| 本期还款 | | 390 | 390 | 390 | 390 | 10,390 | | 11,950 |
| 其中：还本 | | | | | | 10,000 | | 10,000 |
| 付息 | | 390 | 390 | 390 | 390 | 390 | | |

| 年份 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 期末专项债券余额 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | | | |
| 殷家河片区改造工程 | | | | | | | | |
| 期初专项债券余额 | | | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | |
| 本期专项债券发行 | | 60,000 | | | | | | |
| 利息支出 | | | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 12,000 |
| 本期还款 | | | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 62,400 | 72,000 |
| 其中：还本 | | | | | | | 60,000 | 60,000 |
| 付息 | | | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 2,400 | |
| 期末专项债券余额 | | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | | |

附表五：收益与融资平衡计算表

| 年度 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 现金流入 | | | | | | | |
| 资本金流入 | 38,462 | 179,303 | 138,442 | 51,622 | - | - | 407,829 |
| 债券资金流入 | 100,000 | - | - | - | - | - | 100,000 |
| 其他融资资金流入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 土地出让收益现金流入 | - | 65,429 | 56,725 | 117,157 | 46,643 | 27,592 | 313,546 |
| 现金流入总额 | 138,462 | 244,732 | 195,167 | 168,779 | 46,643 | 27,592 | 821,375 |
| 现金流出 | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 135,050 | 176,903 | 138,442 | 51,622 | - | - | 502,017 |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行费用 | 100 | - | - | - | - | - | 100 |
| 债券还本付息 | 1,560 | 5,560 | 5,560 | 5,560 | 45,560 | 104,000 | 167,800 |
| 银行贷款还本付息 | 1,752 | 3,517 | 3,421 | 3,342 | 3,264 | 33,091 | 48,386 |
| 现金流出总额 | 138,462 | 185,980 | 147,423 | 60,524 | 48,824 | 137,091 | 718,303 |
| 现金净流量 | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | | 58,752 | 47,745 | 108,255 | -2,181 | -109,499 | |
| 期末项目累计现金结存额 | | 58,752 | 106,497 | 214,752 | 212,571 | 103,072 | |
| 平均偿债覆盖率 | 1.49 | | | | | | |

附表六：大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目收益与融资平衡

计算表

| 年度 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 大平岭、小平岭村庄搬迁改造项目 | | | | | | | |
| 现金流入 | | | | | | | |
| 资本金流入 | 18,482 | 38,056 | 22,642 | - | | | 79,180 |
| 债券资金流入 | 25,000 | - | - | | | | 25,000 |
| 其他融资金流入 | | | | | | | - |
| 土地出让收益现金流入 | - | 54,870 | 6,405 | 35,037 | 14,977 | - | 111,288 |
| 现金流入总额 | 43,482 | 92,926 | 29,047 | 35,037 | 14,977 | - | 215,469 |
| 现金流出 | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 41,250 | 38,056 | 22,642 | - | | | 101,948 |
| 运营期现金流出 | | | | | | | - |
| 债券发行费用 | 25 | | | | | | 25 |
| 债券还本付息 | 1,170 | 2,170 | 2,170 | 2,170 | 32,170 | 26,000 | 65,850 |
| 其他融资还本付息 | 1,037 | 2,085 | 2,028 | 1,982 | 1,935 | 19,582 | 28,650 |
| 现金流出总额 | 43,482 | 42,311 | 26,840 | 4,152 | 34,105 | 45,582 | 196,473 |
| 现金净流量 | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | - | 50,615 | 2,206 | 30,885 | -19,128 | -45,582 | |
| 期末项目累计现金结存额 | - | 50,615 | 52,821 | 83,706 | 64,578 | 18,996 | |
| 平均偿债覆盖率 | 1.21 | | | | | | |

附表七：夔里村庄改造项目收益与融资平衡计算表

| 年度 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| 夔里村庄改造项目 | | | | | | | |
| 现金流入 | | | | | | | |
| 资本金流入 | 4,920 | 7,247 | 3,000 | - | | | 15,167 |
| 债券资金流入 | 15,000 | | | | | | 15,000 |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | - |
| 土地出让收益现金流入 | - | 10,559 | - | 53,190 | - | - | 63,749 |
| 现金流入总额 | 19,920 | 17,806 | 3,000 | 53,190 | - | | 93,916 |
| 现金流出 | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 18,800 | 7,247 | 3,000 | - | | | 29,047 |
| 运营期现金流出 | | | | | | | - |
| 债券发行费用 | 15 | | | | | | 15 |
| 债券还本付息 | 390 | 990 | 990 | 990 | 10,990 | 15,600 | 29,950 |
| 其他融资还本付息 | 715 | 1,432 | 1,392 | 1,360 | 1,328 | 13,509 | 19,736 |
| 现金流出总额 | 19,920 | 9,669 | 5,382 | 2,350 | 12,318 | 29,109 | 78,748 |
| 现金净流量 | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | - | 8,137 | -2,382 | 50,840 | -12,318 | -29,109 | |
| 期末项目累计现金结存额 | - | 8,137 | 5,755 | 56,595 | 44,277 | 15,168 | |
| 平均偿债覆盖率 | 1.31 | | | | | | |

附表八：殷家河片区改造工程收益与融资平衡计算表

| 年度 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|-------------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|
| 殷家河片区改造工程 | | | | | | | |
| 现金流入 | | | | | | | |
| 资本金流入 | 15,060 | 134,000 | 112,800 | 51,622 | | | 313,482 |
| 债券资金流入 | 60,000 | | | | | | 60,000 |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | - |
| 土地出让收益现金流入 | - | - | 50,321 | 28,929 | 31,666 | 27,592 | 138,508 |
| 现金流入总额 | 75,060 | 134,000 | 163,121 | 80,551 | 31,666 | 27,592 | 511,990 |
| 现金流出 | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 75,000 | 131,600 | 112,800 | 51,622 | | | 371,022 |
| 运营期现金流出 | | | | | | | - |
| 债券发行费用 | 60 | | | | | | 60 |
| 债券还本付息 | - | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 2,400 | 62,400 | 72,000 |
| 其他融资还本付息 | | | | | | | - |
| 现金流出总额 | 75,060 | 134,000 | 115,200 | 54,022 | 2,400 | 62,400 | 443,082 |
| 现金净流量 | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | - | - | 47,921 | 26,529 | 29,266 | -34,808 | |
| 期末项目累计现金结存额 | - | - | 47,921 | 74,450 | 103,716 | 68,908 | |
| 平均偿债覆盖率 | 1.99 | | | | | | |

二、崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目

崂山区是1994年4月青岛市行政区划调整时成立的新区，位于山东半岛南部，青岛市东南隅，黄海之滨。东、南濒黄海，西邻青岛市市南区、市北区，西北邻李沧区，北接青岛市城阳区和即墨市。辖区陆域面积395.8平方公里，海域面积3700平方公里，海岸线长103.7公里。区辖5个街道，2016年常住总人口43.55万人。

崂山区作为青岛市东部迅速崛起的花园式、生态型的现代化新城

区，拥有青岛高科技工业园、崂山风景名胜区和石老人旅游度假区三个国家级的政策性区域，是青岛市对外开放的窗口、高新技术产业发展的核心区域和新城区建设的重要示范区，是青岛财富管理综合改革试验区的核心区和主阵地。2018年11月，入选2018年工业百强区。

为完善社区规划、加快推进现代化新农村建设、提升居民的人居环境，促进地区社会经济协调发展，崂山区北宅街道提出对北涧社区进行旧村改造。

（一）项目情况

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四级）崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目（以下简称“本项目”），为青岛市崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目。本项目由青岛市崂山区北宅街道办事处北涧社区居民委员会负责实施。

北涧社区旧村改造安置项目，涉及旧村拆迁及安置，涉及居民104户，拆迁完成后根据初步规划可出让面积276亩。安置区位于北宅街道办事处涧西路以西、天水路以北，规划住宅308户。安置区规划总占地面积约2万m²（合30亩），用地性质为城镇住宅用地，规划总建筑面积4.65万m²，其中地上总建筑面积3万m²，地下建筑面积1.65万m²。地上部分主要建设内容包括：七栋住宅，其中五栋为九层、两栋为十一层，一栋三层的社区公共设施。地下部分主要建设内容：停车场、换热站、水泵房等设备用房。

项目整体规划建设期2年半，拆迁补偿工作已组织实施，项目安置区工程已开工建设。

（二）社会经济效益分析

1.直接效益

项目建成后，直接效益体现在以下三方面。

一是改善了居民住房条件和居住环境

项目通过社区改造，改善了居民原有房屋拥挤、没有上下水、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。安置区建设实施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。

二是有利于实现土地的集约利用

土地作为城市发展的载体，是城镇经济发展中最为活跃的要素之一，与城市的建设紧密相关，而旧村改造工作是安居工程的重要组成部分。项目着眼于存量挖潜，通过拆除原有村庄腾空土地，新建小高层、高层安置用房使居民“上楼”，提高土地容积率，有效利用土地资源，实现土地资源的集约利用。

三是有利于推动地区城镇化进程

提升城镇化质量和水平，本质上是解决城乡内部的二元结构问题。通过社区改造，让更多群众住进新居，进一步优化新型城镇化的建设，有效消除因城乡差距、贫富悬殊、分配不公等带来的群众不满和社会矛盾，推进以人为核心的新农村、城镇化建设，提升社区综合承载能力，促进社会的和谐发展。

2.间接效益

城市的内在价值很大程度取决于环境。本项目的建设，将结合经济效益、社会效益和环境效益，开发过程注重建筑设计与环境协调，绿化措施相配套，通过绿化、美化、亮化城市环境，从而提升城市自身城市价值，形成环境优美、人际和谐的文明城区、精品城区。

3.项目与所在地互适性分析

一是不同利益群体分析

与本项目直接相关的不同利益群体包括旧区居民、政府及开发企业等。

根据国家旧村改造的政策，该区域的低收入家庭是项目建设直接受益群体。受益方面主要体现在改善低收入居民的生活环境，彻底解决了旧城区的脏、乱、差。

崂山区政府是项目的征收部门，由下辖各主管部门参与安置区建设的具体工作，通过安置区建设可更加树立起政府在群众中的威信，把党中央亲民、爱民政策落到实处。同时，通过项目改造可以完善城市基础设施，改善城市面貌。

参与项目投资的开发企业通过项目建设可获得直接和间接利益：直接利益是指根据投资的额度，在房地产开发中获取一定的经济效益；间接利益是指通过公益性投资，提高企业知名度和社会威望，增加无形资产。

分析表明，与本项目直接相关的不同利益群体适应度较好，对项目的参与程度均比较积极，不存在阻碍项目建设的问题。

二是当地组织机构分析

由于建设地块对现有设施的利用程度较为充分，各类设施建设规模不大，对需要由市区提供的交通、电力、通信、供水、排水、供热、燃气等基础设施条件，均由相关部门提供并落实，与城市基础设施进行了有效衔接，能够得到相关的保障和配合。

分析表明，项目所在地的各类组织能够为项目顺利实施提供最大限度的支持与配合，能够保证实现项目的既定目标。

三是当地技术文化条件分析

本项目建设符合国家及青岛市关于社区改造的文件要求，符合青岛市现阶段居民房屋征收及补偿的规定。项目建设范围均在同一地域内，民族、文化传统相近，具有较好的互适性。

青岛市崂山区危旧房改造指挥部为保证项目的顺利实施，多次组织人员进行了摸底调研，并编制了实施细则，为项目实施提供了有力保障，使之具有较好的发展环境。

（三）项目投资估算及资金到位情况

本项目估算总投资 45,630 万元，其中安置房建设费用 15,131 万元，征收拆迁补偿费用 10,682 万元，区内道路建设及配套费 8,500 万元，安置区土地及工程建设其他费用 6,493 万元，债券融资费用 4,824 万元。

项目资金除拟本期通过发行棚改专项债募集资金 2.4 亿元外，剩余资金主要来源于建设单位投入的项目资本金、北涧社区可开发建设用地及项目对应的腾空土地出售收益。

（四）项目支出、预期收益及资金平衡情况

1.支出预测

项目估算整体总支出 45,630 万元，主要包括拆迁补偿及安置费用、工程建设费用、土地相关费用、不可预见费用及项目融资费用等。其中：

（1）安置房工程费用

安置房建设工程费用支出 15,131 万元，其中建安工程费用 11,316 万元，室外配套费用 1,455 万元，不可预见费用 476 万元，其他费用 1,884 万元。

（2）征收拆迁补偿费用

根据《崂山区北宅街道北涧社区村庄改造住宅房屋搬迁安置补偿方案》、《崂山区北宅街道北涧社区村庄改造社区集体所有非住宅房屋搬迁补偿方案》等房屋征收补偿方案，完成区域内居民房屋的征收补偿安置成本为 10,682 万元。其中临时过渡费、搬家补助费、按时搬迁奖励费等拆迁奖励补偿费用 2,066 万元，非住宅搬迁补偿费 2,273 万元，违章建筑拆出补助 1,111 万元，非住宅土地补偿 538 万元，社区征地补偿费 4,185 万元，不可预见费 509 万元。

（3）区内道路建设及配套费用

区内道路建设及配套费用 8,500 万元，建设环路长度 2,260 米。

（4）安置区土地及工程建设其他费用

安置区土地及工程建设其他费用 6,493 万元。其中安置区土地出让金相关基金 1,538 万元，土地开发管理费 889 万元，项目代建管理

费 1,359 万元，安置房、安置地税金及附加 1,274 万元，泄洪明、暗渠改造成本 1,000 万元，历史遗留问题解决费 390 万元，委托费用 43 万元。

(5) 项目融资费用

本项目拟发行 5 年期棚改专项债 2.4 亿元，发行费用按照债券规模的 1‰ 计算，支出 24 万元；融资成本结合当前青岛发行的同类债券利率，从客观、谨慎角度出发，发行利率按照 4% 进行测算 5 年期利息总额 4,800 万元。项目全周期融资费用总计 4,824 万元。

单位：万元

| 年份 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 合计 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 期初专项债券余额 | | 24,000 | 24,000 | 24,000 | 24,000 | |
| 本期发行金额 | 24,000 | | | | | 24,000 |
| 发行费用 | 24 | | | | | 24 |
| 利息支出 | 960 | 960 | 960 | 960 | 960 | 4,800 |
| 本期还款 | 960 | 960 | 960 | 960 | 24,960 | 28,800 |
| 其中：利息 | 960 | 960 | 960 | 960 | 960 | 4,800 |
| 本金 | | | | | 24,000 | 24,000 |
| 期末专项债券余额 | 24,000 | 24,000 | 24,000 | 24,000 | | |

2. 收入测算

项目收益来源于北涧社区腾空及可开发建设用地出让金返还收益。结合可开发用地未来开发进度计划，具体测算见下表。

| 序号 | 项目 | 备注 | 第二年 | 第五年 | 合计 |
|----|-----------|----|-----|-----|-----|
| 1 | 可开发建设用地面积 | 亩 | 100 | 176 | 276 |

| | | | | | |
|---|-------------------|-----------|--------|--------|--------|
| 2 | 预计出让单价 | 万元/亩 | 213 | 213 | 213 |
| 3 | 可开发用地出让收入 | 万元 | 21,300 | 37,488 | 58,788 |
| 4 | 基本政策费用和政策性基金(31%) | 万元 | 6,603 | 11,622 | 18,225 |
| 5 | 可开发用地出让收入返还收益 | 5=3-4; 万元 | 14,697 | 25,866 | 40,563 |

3.资金测算平衡表

本项目债券存续期内还本付息资金充足，截止第五年末尚有结余资金 8,673 万元，债券存续期内项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.41 倍。平衡测算见下表：

表一：

单位：万元

| 项目名称 | 发债前项目 累计发生 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 合计 |
|-----------------------|---------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
| 1.现金流入 | 12,240 | 25,500 | 14,697 | | | 25,866 | 78,303 |
| 1.1 项目资本金 | 12,240 | 1,500 | | | | | 13,740 |
| 1.2 专项债券 | | 24,000 | | | | | 24,000 |
| 1.3 土地出让收益 | | | 14,697 | | | 25,866 | 40,563 |
| 2.现金流出 | 12,240 | 25,468 | 5,042 | 960 | 960 | 24,960 | 69,630 |
| 2.1 安置房建设及 搬迁补偿等支出 | 12,240 | 24,484 | 4,082 | | | | 40,806 |
| 2.2 发债费用 | | 24 | | | | | 24 |
| 2.3 债券利息 | | 960 | 960 | 960 | 960 | 960 | 4,800 |
| 2.4 还债本金 | | | | | | 24,000 | 24,000 |
| 期末现金 | | 32 | 9,687 | 8,727 | 7,767 | 8,673 | |

表二：

单位：万元

| 项目名称 | 发债前项目 累计发生 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 合计 |
|----------|---------------|-----|--------|-----|-----|--------|--------|
| 1.土地出让收益 | | | 14,697 | | | 25,866 | 40,563 |
| 2.偿付债券本息 | | 984 | 960 | 960 | 960 | 24,960 | 28,824 |

| | | | | | | | |
|----------|------------------------|-----|-----|-----|-----|--------|--------|
| 2.1 发债费用 | | 24 | | | | | 24 |
| 2.2 债券利息 | | 960 | 960 | 960 | 960 | 960 | 4,800 |
| 2.3 还债本金 | | | | | | 24,000 | 24,000 |
| 本息覆盖倍数 | 40,563/28,824 = 1.41 倍 | | | | | | |

4.资金充足性与稳定性

(1) 资金充足性

如资金测算平衡表所示，本项目债券发行期内结余资金 8,673 万元，项目资金充足。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收入不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，崂山区财政拟通过增加资本金、发行短期周转专项债券等方式进行弥补，确保项目顺利实施。待项目按期实现收入后，及时足额归垫。

上述安排可充分满足本次专项债券还本付息的要求。

(2) 资金稳定性

如资金测算平衡表所示，每年付息后，资金都有盈余，既能满足每年付息要求又不会为财政带来资金压力。

(五) 项目融资计划

项目投资主要由建设方投入资本金、以及通过北涧社区可开发建设用地和腾空区域土地出让收入等措施筹措。考虑到本项目所需投资规模巨大，结合崂山区及实施街道财力实际情况，为降低资金成本、减轻财务负担，保障项目现金流最大化，拟通过发行 5 年期棚改专项债券筹资 2.4 亿元为项目筹集资金。

(六) 崂山区财政收支情况

1. 公共预算收支情况

2016年，一般公共预算收入完成131.1亿元，一般公共预算支出完成90.7亿元。

2017年，一般公共预算收入完成141.8亿元，一般公共预算支出完成91.2亿元。

2018年，一般公共预算收入完成153.2亿元，一般公共预算支出完成98.8亿元。

2. 政府性基金收支情况

2016年，政府性基金收入完成105.9亿元，政府性基金支出完成105.3亿元。

2017年，政府性基金收入完成78.3亿元，政府性基金支出完成78.3亿元。

2018年，政府性基金收入完成74.3亿元，政府性基金支出完成52亿元。

(七) 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

1. 风险因素识别

通过现场踏勘、征求相关职能部门意见、到街道办事处和居委会了解情况等方法，结合以往项目经验，确认本项目利益相关方存在以下主要意见和诉求：

(1) 被拆迁部分居民不认可房屋征收补偿标准，拒绝拆迁补偿方案，要求政府部门重新核定并提高征收补偿标准。

(2) 被拆迁部分居民认为项目的建设将对未来规划建设房屋的面积、价值、日照、通风和视野带来不同程度影响，要求项目建设单位提高补偿标准。

(3) 拆迁过程中，部分居民对拆迁过程中出现的矛盾不可协调，要求停止进行拆迁工作。

(4) 部分居民在项目基础施工期间，因施工机械噪声等干扰影响居民正常生活，要求项目单位为住户安装隔音窗、窗帘并给予经济补偿等，或又提出提高补贴标准等诉求。同时，不排除在项目运营过程中，当地居民会有新的诉求。

(5) 项目施工期间产生的噪声、扬尘和交通等方面的问题影响周边人群的生活。

(6) 项目建成使用期间，周边车辆的增加，汽车废气、噪音、光污染、交通等问题影响居民的正常生活。

2. 风险评估

本项目为棚户区改造项目，当地拆迁安置居民为最大受惠方，拒绝拆迁补偿与抵制拆迁的可能性较低，项目主要风险为部分居民的过高补偿要求与施工期对周边的影响。

3. 风险对策

(1) 拟构建以项目单位为项目维稳工作责任主体，建设、交通、综治、信访、公安、规划、土地、环保等职能部及当地街道共同参与的项目风险管理联动机制和维稳工作互动平台，做到项目单位和政府之间、政府部门之间互通有无，同时积极依靠和发挥政府相关职能部

门的作用，通过各方工作共同努力来预防和降低风险，共同做好各层面的维稳工作。

(2) 拟由项目单位和相关部门一起通过媒体，正面宣传本项目建设对改变地块景观面貌、提升区域规划层次和促进地区社会经济发展具有积极作用，争取周边更多居民的理解和支持。针对本项目主要利益相关方所在地居民维权意识较强的特点，深入、耐心、细致地做好项目解释工作，注重针对性。对周边部分居民提出的过分要求，要依据政策及时做好说服解释工作，最大限度地争取他们对工程建设的理解、谅解和支持。对漫天要价、恶意索要各种费用等不法行为，由政府部门共同做好相应的化解工作，或通过法律手段予以解决。

(3) 工程施工前，根据相关法律法规和管理规定的要求，积极规范各项审批程序，确保工程施工的各类证照齐全、有效，做到合法合规安全文明施工。同时，在项目施工和运行中严格按照环评要求，落实环保设施和污染防治措施，避免环境影响引发社会矛盾，严格执行环境保护措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度。本项目施工期间会对周边交通道路产生较大影响，建议加强与当地公安、交通管理部门的沟通，优化完善施工期间周边地区交通组织，避免造成道路交通拥挤。

(八) 其他需要说明的事项

还款保障情况:

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定，本级政府对地方政府债券依

法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向青岛市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由青岛市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向青岛市财政缴纳专项债券还本付息资金的，青岛市财政采取适当方式扣回。

2018年青岛市经济基本情况表

| 项 目 | 2018年 |
|--------------------|---------|
| 本地区国内生产总值（亿元） | 12001.5 |
| 第一产业（亿元） | 386.9 |
| 第二产业（亿元） | 4850.6 |
| 第三产业（亿元） | 6764.0 |
| 产业结构 | |
| 第一产业（%） | 3.2 |
| 第二产业（%） | 40.4 |
| 第三产业（%） | 56.4 |
| 固定资产投资（亿元） | |
| 进出口总额（亿元） | 5321.2 |
| 社会消费品零售总额（亿元） | 4842.5 |
| 城镇（常住）居民人均可支配收入（元） | 50817 |
| 农村（常住）居民人均可支配收入（元） | 20820 |

青岛市2018年政府性基金预算收支情况表

单位：亿元

| 项目 | | 2018年 | |
|--------------|------------------------|-------|-------|
| | | 全市 | 市本级 |
| 收入 | 政府性基金收入 | 886 | 220 |
| | 其中： 国有土地使用权出让收入 | 763 | 174 |
| | 车辆通行费收入 | 16 | 16 |
| | 城市基础设施配套费收入 | 54 | 12 |
| | 港口建设费收入 | 3 | 3 |
| | 国有土地收益基金收入 | 37 | 7 |
| | 农业土地开发资金收入 | 2 | 0.2 |
| | 彩票公益金收入 | 5 | 5 |
| | 污水处理费 | 4 | 2 |
| | 彩票发行机构和彩票销售机构的业务费用 | 1 | 1 |
| | 其他政府性基金收入 | 1 | 0.2 |
| | 转移性收入 | 97 | 63 |
| | 其中： 上级补助收入 | 8 | 8 |
| | 调入资金 | 1 | |
| | 地方政府专项债券收入 | 193 | 14 |
| 支出 | 政府性基金支出 | 926 | 205 |
| | 其中： 国有土地使用权出让支出 | 814 | 166 |
| | 车辆通行费支出 | 7 | 7 |
| | 城市基础设施配套费支出 | 43 | 9 |
| | 大中型水库移民后期扶持基金支出 | 1 | 0.002 |
| | 小型水库移民扶助基金支出 | 0.04 | |
| | 国有土地收益基金支出 | 29 | 7 |
| | 农业土地开发资金及对应专项债务收入安排的支出 | 2 | |
| | 污水处理费支出 | 4 | 2 |
| | 港口建设费支出 | 2 | 2 |
| | 民航发展基金支出 | 3 | 3 |
| | 国家电影事业发展专项资金支出 | 0.2 | 0.01 |
| | 彩票发行销售机构业务费支出 | 1 | 1 |
| | 彩票公益金支出 | 5 | 2 |
| | 债务付息支出 | 14 | 6 |
| | 其他政府性基金支出 | 0.2 | |
| | 地方政府专项债务发行费用支出 | 0.2 | 0.2 |
| | 转移性支出 | 250 | 272 |
| | 其中： 补助下级支出 | | 15 |
| | 调出资金 | 47 | 10 |
| 地方政府专项债券还本支出 | 53 | | |

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019年青 岛市政府专项债券（七期）债券信息

| | |
|----------|---|
| 债券名称 | 2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）——2019年青岛市政府专项债券（七期） |
| 债券编码 | 104606 |
| 发行人 | 青岛市政府 |
| 发行品种 | 专项债券 |
| 发行期限 | 5年 |
| 发行规模（亿元） | 12.4 |
| 评级结果 | AAA |
| 发行面值（元） | 100 |
| 发行时间 | 2019年5月20日 |
| 缴款起息日 | 2019年5月21日 |
| 上市流通安排 | 2019年5月23日 |
| 利息兑付日 | 每年5月21日 |
| 付息流程 | 按年支付 |
| 本金兑付方式 | 到期一次性支付 |
| 本金兑付日 | 2024年5月21日 |
| 计息天数 | 按实际 |
| 发行方式 | 公开招标 |
| 利率确定方式 | 固定利率 |
| 发行对象 | 2017-2019年青岛市政府债券承销团成员 |
| 登记托管安排 | 中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海、深圳分公 |
| 招标系统 | 深圳证券交易所 |

青岛市2018年专项债务情况表

单位：亿元

| 项目 | | 2018年 |
|--------|---------|----------|
| 专项债务限额 | | 669.6 |
| 专项债务余额 | | 566.0 |
| 地区分布 | 全市 | 566.0 |
| | 市本级 | 177.3 |
| | 区市级 | 388.8 |
| 期限结构 | 1-3(含)年 | 111.9 |
| | 3-5(含)年 | 230.6 |
| | | 223.5201 |