

附件 2

2018 年第一批青岛市棚户区改造 专项债券项目汇总

1.2018 年青岛市(区市级)棚改专项债券(一期)——2018
年青岛市政府专项债券(二期)项目情况

2.2018 年青岛市(区市级)棚改专项债券(二期)——2018
年青岛市政府专项债券(三期)项目情况

2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（一期）——2018 年青岛市政府专项债券（二期）项目情况

一、债券情况

2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（一期）——2018 年青岛市政府专项债券（二期）期限为 5 年，发行规模 22 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目情况

2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（一期）——2018 年青岛市政府专项债券（二期）项目为城阳区西部城区棚户区改造项目（以下简称本项目），位于城阳区上马街道办事处和棘洪滩街道办事处，包括朝阳社区、下马社区、铁家庄社区、北万社区、韩洼社区、沈家庄社区、上崖社区、下崖社区、大胡埠社区等。本项目由各社区所属街道办事处负责实施。具体如下：

（一）朝阳社区

朝阳社区棚户区改造项目四至范围为东与向阳社区接壤，南临东风盐场盐田，西与下马社区毗连，北与长安社区为邻，涉及民房 370 户。社区土地面积 154.8 万平方米，本期偿债可出让土地面积 33.3 万平方米，安置区规划建筑面积 21.83 万平方米，容积率 2.0。

（二）下马社区

下马社区棚户区改造项目四至范围为东、南、西三面分别与朝阳、上马、北岭 3 个社区毗连，北与长安、李仙庄两个社区相接，涉及民

房 659 户。社区土地面积 250 万平方米，本期偿债可出让土地面积 40 万平方米，安置区内规划建筑面积 34 万平方米，容积率 2.0。

（三）铁家庄社区

铁家庄社区棚户区改造项目位于棘洪滩街道中部，涉及民房 1039 户。社区土地面积 230 万平方米，本期偿债可出让土地面积 31.87 万平方米，安置区内规划建筑面积 10.78 万平方米，容积率 2.3。

（四）北万社区、韩洼社区、沈家庄社区、上崖社区、下崖社区、大胡埠社区

北万社区、韩洼社区、沈家庄社区、上崖社区、下崖社区、大胡埠社区等 6 个社区采取整体组团规划建设模式，涉及民房 3935 户。6 个社区土地面积 1,376.3 万平方米，本期偿债可出让土地面积 479.53 万平方米，安置区内规划建筑面积 142.46 万平方米，容积率 2.3。

三、社会经济效益分析

（一）改善居民生活条件

本项目通过规划建设符合健康要求的住宅，使居民告别老旧的居住环境。新社区完善的供电、供水、排水、热力网和燃气管网等基础设施和公共服务设施建设，对于坚持共享发展、增进人民福祉、促进社会和谐稳定具有重要的推动作用。

（二）实现城市价值提升

本项目有助于拉动社会投资，间接推动建筑业、建材业、运输业、家电业、房屋租赁等相关产业的迅速发展，创造更多的就业岗位，促进社会就业，增加居民收入，促进消费需求，培植新的经济增长点。

本项目对土地资源利用进行总体规划和布局，坚持整体性和前瞻性原则，合理安排住宅用地、商业用地、公共服务建设用地，有助于全面节约和高效利用现存土地资源，使稀缺的土地资源得以改造再利用，实现土地资源使用价值增值，减少资源开发对生态环境的影响和破坏，提高土地资源的承载能力，实现绿色发展。

（三）项目与所在地互适性分析

1. 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区居民、政府及开发企业等。

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，彻底解决旧城区的破、旧、脏。

城阳区政府是项目的征收部门，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。

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额度，通过房地产开发获取一定的经济利益；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。

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。

2. 当地组织机构分析。建设地块对现有设施的利用较为充分，各类设施建设规模不大。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。

3. 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、项目投资概算及投资情况

本项目概算总投资 125.23 亿元，其中：拆迁补偿支出 15.37 亿元；安置房建设支出 79.08 亿元；土地成本、项目融资利息、不可预见等其他支出 30.78 亿元。

五、项目支出、预期收益及资金平衡情况

（一）支出情况

本项目总支出 147.23 亿元，其中：

1. 征地及拆迁补偿支出

本项目征地及拆迁补偿支出总额为 15.37 亿元。其中，安置区征地面积 70.47 万平方米，土地出让金按每平方米 225 元计算，支出 1.59 亿元；安置区征地相关税费 0.05 亿元；安置区房屋拆迁面积 59.30 万平方米，拆迁费按每平方米 50 元计算，支出 0.30 亿元；居民搬家费，按照每处合法房屋 2,000 元计算（共 6,003 户），支出 0.12 亿元；临时过渡费，按照合法房屋每间每月补偿 375 元（共 24,545 间），补偿月份按 36 个月计算，支出 3.31 亿元；搬迁补助及奖励费，按照合

法住宅房屋每间平均不高于 42,500 元（北万社区、韩洼社区、沈家庄社区、上崖社区、下崖社区、大胡埠社区等 6 个社区按合法住宅房屋每间平均 39,900 元）补偿（共 24,545 间），支出 10.01 亿元。

2. 安置房建设支出

安置房建设支出总额 79.08 亿元。其中，前期勘察、设计及监理等费用，按各子项目摸底和可研报告规划情况汇总，支出 9.40 亿元；项目共规划建设安置房面积 130.46 万平方米，按每平方米 3,265 元计算，支出 42.60 亿元；项目共规划建设安置区商业建筑面积 20.86 万平方米，按每平方米 3,158 元计算，支出 6.59 亿元；项目共规划建设地下面积 52.72 万平方米，按每平方米 3,887 元计算，支出 20.49 亿元。

3. 公共设施建设支出

公共设施建设支出总额 9.94 亿元。项目共规划建设安置区公共设施建筑面积 5.05 万平方米，按每平方米 3,626 元计算，支出 1.83 亿元；室外工程、设备购置及安装工程按各子项目摸底和可研报告规划汇总，支出 8.11 亿元。

4. 土地处置支出

土地处置支出主要为土地一级开发费用。依据《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发[2016]16 号）文件规定执行。按每平方米 100 元计算，安置区占地面积 70.47 万平方米、本期偿债可出让土地面积 584.74 万平方米计算，支出总额 6.55 亿元。

5. 财务费用支出

财务费用主要包括 22 亿元专项债券发行费用和专项债券本息。专项债券按照本金 22 亿元，拟发行期限为 5 年，发行费按照专项债券本金的 1‰计算，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算，支出总额 27.41 亿元。

6. 不可预见支出

根据近三年城阳区市场通行做法，按各子项目棚户区改造直接相关支出的 8%测算，支出总额 8.88 亿元。

（二）收入测算

本项目总收入 153.96 亿元，其中：

1. 国有土地使用权出让收入

主要来源于土地出让金返还。项目预计出让土地面积 584.74 万平方米，安置区规划占地面积 70.47 万平方米，土地出让金按各子项目所在街道 2016 年至 2018 年 2 季度土地招拍挂地价预测，扣除基本政策费用和政策性基金后，收入总额 128.96 亿元。详见表-1。

2. 租赁收入

规划安置区商业建筑面积 20.86 万平方米，近三年城阳区商铺每年每平方米平均租赁价格 720 元，按 2 年测算，收入总额 3 亿元。

3. 项目融资收入

按照本次拟募集专项债券资金 22 亿元计算。

（三）资金测算平衡表

详见表-2。

表-1:

国有土地使用权出让收入

单位: 万元

序号	项 目	备 注	朝阳社区	下马社区	铁家庄社区	北万社区、韩洼社区、沈家庄社区、 上崖社区、下崖社区、大胡埠社区	合计
1.	安置区占地面积	亩	110	170	60	717	1,057
2.	安置区预计售价	万元/亩	15	15	15	15	-
3.	安置区出让收入收益	3=2×1×51%(亿元)	0.08	0.13	0.05	0.55	0.81
4.	可出让土地面积	亩	500	600	478	7193	8,771
5.	可出让土地预计售价	万元/亩	530	650	350	235	-
6.	可出让土地收入收益	6=5×4×51%(亿元)	13.52	19.89	8.53	86.21	128.15
7.	小 计	7=3+6	13.60	20.02	8.58	86.76	128.96

表-2:

资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备 注
一、项目支出	1,472,329.21	130,615.98	191,523.80	253,873.34	398,352.21	267,183.88	230,780.00	-
(一) 征地及拆迁补偿支出	153,728.79	102,962.45	27,850.00	12,842.96	10,073.38	-	-	-
1. 征地支出	19,303.58	11,073.75	3,496.97	2,884.63	1,848.23	-	-	安置区规划占地面积*预计土地 出让金+相关税金+安置区拆迁 清地费
2. 补偿支出	134,425.21	91,888.70	24,353.03	9,958.33	8,225.15	-	-	补偿标准*本项目涉及棚户区改 造居民户数(或同数)
(二) 安置房建设支出	790,827.34	23,121.18	101,435.79	162,734.63	315,313.39	188,222.35	-	-

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备 注
1.前期勘察、设计及监理等费用支出	94,036.14	23,121.18	24,933.20	16,354.88	15,452.77	14,174.11		各子项目摸底和可研报告汇总 测算
2.土建支出	696,791.20	-	76,502.59	146,379.75	299,860.62	174,048.24		每平方米建筑成本价*（安置区安置房规划建筑面积+安置区商业建筑规划建筑面积+安置区地下建筑规划建筑面积）
（三）公共设施建设支出	99,376.81		25,952.90	41,217.58	14,115.63	18,090.70		-
1.公共服务设施建设支出	18,322.53		4,785.05	7,599.46	2,602.56	3,335.46		每平方米建筑成本价*安置区配套公共服务设施规划建筑面积
2.室外工程、设备购置及安装工程支出	81,054.28		21,167.85	33,618.12	11,513.07	14,755.24		各子项目摸底和可研报告汇总 测算
（四）土地处置支出	65,520.03	4,312.35	12,426.03	15,170.20	20,435.50	13,175.95		-

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备 注
1.土地一级开发费用	65,520.03	4,312.35	12,426.03	15,170.20	20,435.50	13,175.95		每平方米一级开发成本*（预计出让土地面积+安置区占地面积）
2.商业开发支出	-	-	-	-	-	-		-
（五）财务费用支出	274,120.00	220.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	230,780.00	-
1.专项债券发行费用支出	220.00	220.00						专项债券本金*1%
2.发行专项债券还本付息支出	273,900.00		10,780.00	10,780.00	10,780.00	10,780.00	230,780.00	专项债券本金*4.9%*5+专项债券本金
3.其他融资成本支出	-	-	-	-	-	-		-
（六）其他支出	-	-	-	-	-	-		-
1.其他支出	-	-	-	-	-	-		-

项目/年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备注
2. 税金及附加、企业所得税等	-	-	-	-	-	-	-
(七) 不可预见费	88,756.24	13,079.08	11,127.97	27,634.31	36,914.88		按各子项目棚户区改造直接相关支出的8%测算
(八) 建设期利息	-	-	-	-	-	-	-
二、项目收入	1,539,583.10	256,310.70	312,696.30	410,812.10	339,764.00		-
(一) 国有土地使用权出让收入	1,289,540.10	256,310.70	312,696.30	395,790.60	324,742.50		-
1. 土地处置收入	1,289,540.10	256,310.70	312,696.30	395,790.60	324,742.50		项目本期预计出让土地面积*预计土地出让金*51%
2. 周边关联地块处置收入	-	-	-	-	-		-
(二) 房产出售收入	-	-	-	-	-		-

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备 注
1. 剩余安置房产销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 销售发生的税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 租赁收入	30,043.00	-	-	-	15,021.50	15,021.50	-	-
1. 配套商业设施租赁收入	30,043.00	-	-	-	15,021.50	15,021.50	-	预计每平方米租赁收入*预计可出租安置区商业建筑面积
(四) 项目融资收入	220,000.00	220,000.00	-	-	-	-	-	-
1. 发行专项债券收入	220,000.00	220,000.00	-	-	-	-	-	专项债券本金
三、期末现金	-	89,384.02	154,170.92	212,993.88	225,453.77	298,033.89	67,253.89	上年期末现金+(本年收入-本年支出)

（四）其他

如上所示，本项目总支出 147.23 亿元，总收入 153.96 亿元，最终结余现金 6.73 亿元，超出本次拟募集专项债券本金的 30%以上；另外，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。

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，城阳区拟通过增加资本金、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。

六、项目融资计划

本项目投资由城阳区承担，项目概算总投资 125.23 亿元。拟发行青岛市（区市级）棚改债券（一期）筹集资金 22 亿元，专项债券拟发行期限为 5 年，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算；自筹资金 103.23 亿元。

七、城阳区财政收支情况

（一）一般公共预算收支情况

2016 年，一般公共预算收入完成 95.3 亿元，一般公共预算支出完成 72.6 亿元。

2017 年，一般公共预算收入完成 104.7 亿元，一般公共预算支出完成 79 亿元。

2018 年，一般公共预算收入预期值 112.5 亿元，一般公共预算支出预期值 68 亿元。

（二）政府性基金收支情况

2016 年，政府性基金收入完成 24.95 亿元，政府性基金支出完成 24.37 亿元，结余 5.88 亿元（含上年结余 5.3 亿元）。

2017 年，政府性基金收入完成 61.6 亿元，政府性基金支出完成 58.48 亿元，结余 9 亿元（含上年结余 5.88 亿元）。

2018 年，政府性基金收入预期值 50 亿元，政府性基金支出预期值 50 亿元。

八、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）风险因素识别

通过现场踏勘，结合以往项目经验，可能影响本项目收益和融资平衡结果的潜在风险如下：

1. 部分被拆迁居民不认可房屋征收补偿标准。
2. 部分居民对拆迁过程中出现的矛盾不接受拆迁单位给出的协调方案。
3. 部分被拆迁居民认为补偿用安置房位置不佳。
4. 部分居民在项目基础施工期间，因施工机械噪声等干扰其正常生活。
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。

（二）风险评估

本项目周边基础生活学习医疗配套设施充足，当地拆迁安置居民为最大受惠方，拒绝房屋补偿与抵制拆迁的可能性较低。本

项目主要风险为部分居民的过高补偿要求以及施工期对周边的影响。

（三）风险对策

1. 积极做好项目宣传工作。正面宣传本项目建设对改善生活质量、提升区域规划层次和促进地区社会经济发展的积极作用，争取周边居民的理解和支持。对周边部分居民提出的要求，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，或通过正当途径运用法律武器予以解决。

2. 构建项目维稳机制。以项目单位为主体，联合城建、交通、综治、信访、公安、规划、土地、环保等职能部门及当地街道，共同建设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、政府部门之间及时有效的沟通机制，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。

3. 依法依规申办各项审批程序。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。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。对周边交通道路产生较大影响的，完善施工期间周边地区交通组织，避免造成

道路交通拥挤。

九、其他需要说明的事项

无。

2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期）-2018 年青岛市政府专项债券（三期）项目情况

2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期）——2018 年青岛市政府专项债券（三期）期限为 7 年，发行规模 33 亿元，包括城阳区东部城区棚改项目债券 15 亿元和即墨区棚改项目债券 18 亿元。利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

一、城阳区东部城区棚户区改造项目

（一）项目情况

1. 项目基本情况

城阳区东部城区棚户区改造项目（以下简称本项目），位于城阳街道办事处、流亭街道办事处和夏庄街道办事处，包括东女姑山社区、西旺疃社区、百埠庄社区、东蓝家庄社区、仙家寨社区、丹山社区、东张家庄社区、双埠社区等，其中部分社区已开工建设或已完成住房拆迁。本项目由各社区所属街道办事处负责实施。具体如下：

（1）东女姑山社区

东女姑山社区棚户区改造项目位于环湾大道以西，女姑山以北，涉及民房 482 户。社区面积 160 万平方米，本期偿债可出让土地面积 40 万平方米，安置区规划建筑面积 14.78 万平方米，容积率 1.3。

（2）西旺疃社区

西旺疃社区棚户区改造项目位于城阳街道东北部，东临东旺疃社区，南连前旺疃社区，西靠仲村社区，北接即墨市前东城村和南庄村，

涉及民房 682 户。社区面积 192 万平方米，本期偿债可出让土地面积 46.67 万平方米，安置区规划建筑面积 18.84 万平方米，容积率 1.7。

（3）百埠庄社区

百埠庄社区棚户区改造项目位于国城路北端，硕阳路北侧，东有青银高速公路，邻仲村社区，南连小北河吕家庄社区，西靠沟岔社区，北有 204 国道，接东郭庄社区，涉及民房 437 户。社区面积 79.67 万平方米，本期偿债可出让土地面积 26.67 万平方米，安置区规划建筑面积 14.06 万平方米，容积率 1.3。

（4）东蓝家庄社区

东蓝家庄社区棚户区改造项目四至范围为东至双元路、南至环胶州湾高速、西至胶州湾、北至西后楼，涉及民房 673 户。社区面积 153.33 万平方米，本期偿债可出让土地面积 33.33 万平方米，安置区规划建筑面积 13.28 万平方米，容积率 1.4。

（5）仙家寨社区

仙家寨社区棚户区改造项目四至范围为东至夏庄界、南至李沧界、西至重庆北路、北至赵红路，涉及民房 1274 户。社区面积 286.67 万平方米，本期偿债可出让土地面积 40 万平方米，安置区规划建筑面积 25.3 万平方米，容积率 1.5。

（6）丹山社区

丹山社区棚户区改造项目四至范围为黑龙江路以东、源水路以南、青银高速以西、崔家沟以北，涉及民房 1494 户。社区面积 52.73 万平方米，本期偿债可出让土地面积 34.40 万平方米，安置区规划建

筑面积 29.82 万平方米，容积率 1.5。

（7）东张家庄社区

东张家庄社区棚户区改造项目四至范围为 204 国道以东、城阳南立交以南、青银高速以西、银河路以北，涉及民房 277 户。社区面积 21.53 万平方米，本期偿债可出让土地面积 13.73 万平方米，安置区规划建筑面积 5.48 万平方米，容积率 1.4。

（8）双埠社区

双埠社区棚户区改造项目四至范围为环湾路以东、兴海路以南、隆海路以西、瑞金路以北，涉及民房 1346 户。社区面积 200 万平方米，可出让土地面积 66.67 万平方米，安置区规划建筑面积 30.23 万平方米，容积率 1.8。

2. 项目建设情况

本项目整体规划建设期 3 年，各子项目中，东女姑山社区、西旺疃社区、百埠庄社区尚未实施拆迁；东蓝家庄社区、仙家寨社区、丹山社区、东张家庄社区已完成居民拆迁，安置区一期建设工程已竣工，部分居民已回迁安置，安置区二期建设工程在建；双埠社区已完成居民拆迁，安置区一期建设工程在建。

（二）社会经济效益分析

1. 直接效益

一是提升居民生活品质，打造生态宜居新城。根据《青岛市城阳区发展规划（2012～2030）》，本项目所包含的城阳街道、流亭街道、夏庄街道等 3 处街道周边已规划、建设包括青岛实验高级中学在内的

多所新高中及 7 所医院。本项目通过棚户区改造，在解决居民住房问题的同时，结合城阳区教育设施、医疗设施规划，进一步解决了居民上学难、看病难的问题，有效改善居民的住房条件、居住环境和生活品质。

二是实现土地资源集约利用，加快落实城区发展规划。按照城阳区委“建设青岛创新活力示范区、山东动能转换先行区、国家智能制造引领区”的发展坐标，土地资源将会是城区后续发展规划中的重要资源，是城区经济发展中最为活跃的要素之一，而棚户区改造是激活城区潜在存量土地资源的重要措施。本项目着眼于存量挖潜，通过拆除原棚户区旧房危房，新建多层、高层安置用房，释放潜在存量土地，有效利用土地资源，实现土地资源的集约利用，加快落实城区发展规划。

2. 间接效益

本项目注重建筑设计与环境协调，依托山、海、河、湾等自然景观资源，配套绿化措施，以增强城区吸引力。为吸引投资，扩大招商引资规模，加速城区整体经济规模扩张创造提供良好的生态居住环境。

3. 项目与所在地互适性分析

（1）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区居民、政府及开发企业等。

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，彻底

解决旧城区的破、旧、脏。

城阳区政府是项目的征收部门，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。

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额度，通过房地产开发获取一定的经济利益；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。

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。

（2）当地组织机构分析。建设地块对现有设施的利用较为充分，各类设施建设规模不大。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。

（3）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。

（三）项目投资概算及投资情况

本项目概算总投资 83.05 亿元，其中：征迁补偿支出 10.39 亿元；安置房建设支出 52.01 亿元；土地成本、项目融资利息、不可预见费

等其他支出合计 20.65 亿元。

(四) 项目支出、预期收益及资金平衡情况

1. 支出预测

项目总支出 98.05 亿元，其中：

(1) 征地及拆迁补偿

本项目征地及拆迁补偿支出总额为 10.39 亿元。其中，安置区征地面积 86.80 万平方米，土地出让金按每平方米 225 元计算，支出 1.95 亿元；安置区征地相关税费 0.06 亿元；安置区房屋拆迁面积 83.53 万平方米，拆迁费按每平方米 50 元计算，支出 0.42 亿元；征地总支出 2.43 亿元。居民搬家费，按照每处合法房屋 2,000 元计算（共 1,601 户），支出 0.03 亿元；拆迁过渡费，按照每处合法房屋每月补偿 1,500 元（共 1,601 户），补偿月份按 36 个月计算，支出 0.86 亿元；奖励费（包括签约奖、速签奖、速搬奖、拆除奖等），按照每处合法房屋 50,000 元计算（共 1,601 户），支出 0.80 亿元；已开工子项目实际已发生支出 6.27 亿元；补偿总支出 7.96 亿元。部分已开工建设的子项目按实际发生金额计算。

(2) 安置房建设支出

安置房建设支出总额 52.01 亿元。其中，前期勘察、设计及监理等费用，按各子项目摸底和可研报告规划汇总，支出 4.75 亿元；项目共规划建设安置房建筑面积 114.26 万平方米，按每平方米 3,246 元计算，支出 37.09 亿元；项目共规划建设安置区商业建筑面积 12.53 万平方米，按每平方米 3,291.05 元计算，支出 4.12 亿元；项目共规

规划建设地下建筑面积 20.80 万平方米，按每平方米 2,910.41 元计算，支出 6.05 亿元。部分已开工建设的子项目按实际发生金额计算。

（3）公共设施建设支出

公共设施建设支出总额 6.62 亿元。项目共规划安置区公共设施建筑面积 4.20 万平方米，按每平方米 2,210.31 元计算，支出 0.93 亿元；室外工程、设备购置及安装工程按各子项目摸底和可研报告规划汇总，支出 5.69 亿元。部分已开工建设的子项目按实际发生金额计算。

（4）土地处置支出

土地处置支出主要为土地一级开发费用。依据《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发[2016]16 号）文件规定执行。按每平方米 50 元计算，安置区占地面积 86.80 万平方米，本期偿债可出让土地面积 301.47 万平方米，支出总额 1.94 亿元。部分已开工建设的子项目按实际发生金额计算。

（5）财务费用支出

财务费用主要包括 15 亿元专项债券发行费用、专项债券本息和其他融资成本。专项债券按照本金 15 亿元，拟发行期限为 7 年，发行费按照专项债券本金的 1‰计算，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算，支出总额 20.16 亿元；其他融资成本为已支付及尚未支出的贷款利息，支出总额 1.16 亿元（贷款本金 5 亿元）。部分已开工建设的子项目按实际发生金额计算。

（6）不可预见支出

根据近三年城阳区市场通行做法，按照各子项目棚户区改造直接相关支出的 8%测算，支出总额 5.77 亿元。

2. 收入测算

项目总收入 102.66 亿元，其中：

（1）国有土地使用权出让收入

主要来源于土地出让金返还。项目预计出让土地面积 301.47 万平方米，安置区规划占地面积 86.80 万平方米，土地出让金按各子项目所在街道 2016 年至 2018 年 2 季度土地招拍挂地价预测，扣除基本政策费用和政策性基金后，收入总额 84.95 亿元。详见表-1。

（2）租赁收入

规划安置区商业建筑面积 12.53 万平方米，近三年城阳区商铺每年每平方米平均租赁价格 720 元，按 4 年测算（前两年减半测算），收入总额 2.71 亿元。

（3）项目融资收入

按照本次拟募集专项债券资金 15 亿元计算。

3. 资金测算平衡表

详见表-2。

表-1:

国有土地使用权出让收入

单位: 万元

序号	项 目	备 注	东女姑山 社区	西旺疃 社区	百埠庄 社区	东蓝家庄 社区	仙家寨 社区	丹 山 社区	东张家庄 社区	双埠 社区	合计
1.	安置区占地面积	亩	128	130	115	136	239	270	57	227	1302
2.	安置区预计售价	万元/亩	15	15	15	15	15	15	15	15	-
3.	安置区出让收入收益	3=2×1×51%(亿元)	0.10	0.10	0.09	0.10	0.19	0.21	0.04	0.17	1.00
4.	可出让土地占地面积	亩	600	700	400	500	600	516	206	1000	4522
5.	可出让土地预计售价	万元/亩	300	300	330	355	420	565	355	330	-
6.	可出让土地收入收益	6=5×4×51%(亿元)	9.18	10.71	6.73	9.05	12.85	14.87	3.73	16.83	83.95
7.	小 计	7=3+6	9.28	10.81	6.82	9.15	13.04	15.08	3.77	17.00	84.95

表-2:

资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	备 注
一、项目支出	980,515.88	223,662.17	167,806.01	171,588.48	158,265.22	84,483.74	9,168.00	8,192.26	157,350.00	-
(一) 征地及拆迁补偿支出	103,943.62	49,217.12	20,009.13	24,839.29	9,878.08	-	-	-	-	-
1. 征地支出	24,302.17	3,005.28	4,888.54	14,081.52	2,326.83	-	-	-	-	安置区规划占地面积*预计土地 出让金+相关税金+安置区拆迁 清地费(部分项目按实际发生汇 总)
2. 补偿支出	79,641.45	46,211.84	15,120.59	10,757.77	7,551.25	-	-	-	-	补偿标准*本项目涉及棚户区改 造居民户数+已开工子项目实际 已发生支出(部分项目按实际发 生汇总)

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	备 注
(二) 安置房建设支出	520,114.41	143,721.61	106,306.73	94,148.29	110,962.79	64,974.99	-	-	-	-
1.前期勘察、设计及监理等费用支出	47,455.89	17,508.16	10,007.60	9,471.97	6,263.71	4,204.45	-	-	-	各子项目摸底和可研报告汇总 测算；(部分项目按实际发生汇总)
2.土建支出	472,658.52	126,213.45	96,299.13	84,676.32	104,699.08	60,770.54	-	-	-	每平方米建筑成本价*(安置区安置房规划建筑面积+安置区商业建筑规划建筑面积+安置区地下建筑规划建筑面积)(部分项目按实际发生汇总)
(三) 公共设施建设支出	66,190.95	17,298.83	20,139.69	24,452.93	4,299.50	-	-	-	-	-
1.公共服务设施建设支出	9,286.82	407.38	3,285.78	4,739.08	854.58	-	-	-	-	每平方米建筑成本价*安置区配套公共服务设施规划建筑面积(部分项目按实际发生汇总)

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	备 注
2.室外工程、设备购置及 安装工程支出	56,904.13	16,891.45	16,853.91	19,713.85	3,444.92	-	-	-	-	各子项目摸底和可研报告汇总 测算；（部分项目按实际发生汇 总）
（四）土地处置支出	19,413.35	2,712.64	4,231.75	4,833.83	5,203.05	2,432.08	-	-	-	
1.土地一级开发费用	19,413.35	2,712.64	4,231.75	4,833.83	5,203.05	2,432.08	-	-	-	每平方米土地一级开发成本*（预 计出让土地面积+安置区规划占 地面积）（部分项目按实际发生 汇总）
2.商业开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）财务费用支出	213,156.08	4,747.07	9,506.27	8,552.27	8,423.69	8,192.26	8,192.26	8,192.26	157,350.00	-
1.专项债券发行费用支出	150.00	150.00	-	-	-	-	-	-	-	专项债券本金*1%
2.发行专项债券还本付息 支出	201,450.00		7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	157,350.00	专项债券本金*4.9%*7+专项债 券本金

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	备 注
3.其他融资成本支出	11,556.08	4,597.07	2,156.27	1,202.27	1,073.69	842.26	842.26	842.26	-	按实际已发生金额及后续年度还款计划测算
(六) 其他支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.其他支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、税金及附加、企业所得税等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(七) 不可预见费	57,697.47	5,964.90	7,612.44	14,761.87	19,498.11	8,884.41	975.74	-	-	按各子项目棚户区改造直接相关支出的 8%测算
(八) 建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、项目收入	1,026,578.94	252,298.35	185,739.45	187,616.25	178,623.44	86,060.99	76,726.48	59,513.98	-	
(一) 国有土地使用权出让收入	849,507.00	102,298.35	185,739.45	187,616.25	174,111.45	81,549.00	67,702.50	50,490.00	-	
1.土地处置收入	849,507.00	102,298.35	185,739.45	187,616.25	174,111.45	81,549.00	67,702.50	50,490.00	-	项目本期预计出让土地面积*预计土地出让金*51%

项目/年份	合 计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	备 注
2.周边关联地块处置收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 房产出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.剩余安置房产销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.销售发生的税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 租赁收入	27,071.94	-	-	-	4,511.99	4,511.99	9,023.98	9,023.98	-	-
1.配套商业设施租赁收入	27,071.94	-	-	-	4,511.99	4,511.99	9,023.98	9,023.98	-	预计每平米租赁收入*预计可出租安置区商业建筑面积
(四) 项目融资收入	150,000.00	150,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.发行专项债券收入	150,000.00	150,000.00	-	-	-	-	-	-	-	专项债券本金
三、期末现金	-	28,636.18	46,569.62	62,597.39	82,955.61	84,532.86	152,091.34	203,413.06	46,063.06	上年期末现金+（本年收入-本年支出）

4. 其他

如上所示，项目总支出 98.05 亿元，总收入 102.66 亿元，最终结余现金 4.61 亿元，超出本次拟募集专项债券本金的 30%以上；另外，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城阳区财政带来资金压力。

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，城阳区拟通过增加资本金、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。

（五）项目融资计划

本项目投资由城阳区承担，项目概算总投资 83.05 亿元。拟发行青岛市（区市级）棚改债券（二期）筹集资金 15 亿元，专项债券拟发行期限为 7 年，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算；银行贷款筹集资金 5 亿元；自筹资金 63.05 亿元。

（六）城阳区财政收支情况

1. 一般公共预算收支情况

2016 年，一般公共预算收入完成 95.3 亿元，一般公共预算支出完成 72.6 亿元。

2017 年，一般公共预算收入完成 104.7 亿元，一般公共预算支出完成 79 亿元。

2018 年，一般公共预算收入预期值 112.5 亿元，一般公共预算支出预期值 68 亿元。

2. 政府性基金收支情况

2016 年，政府性基金收入完成 24.95 亿元，政府性基金支出完成 24.37 亿元，结余 5.88 亿元（含上年结余 5.3 亿元）。

2017 年，政府性基金收入完成 61.6 亿元，政府性基金支出完成 58.48 亿元，结余 9 亿元（含上年结余 5.88 亿元）。

2018 年，政府性基金收入预期值 50 亿元，政府性基金支出预期值 50 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，结合以往项目经验，可能影响本项目收益和融资平衡结果的潜在风险如下：

（1）部分被拆迁居民不认可房屋征收补偿标准。

（2）部分居民对拆迁过程中出现的矛盾不接受拆迁单位给出的协调方案。

（3）部分被拆迁居民认为补偿用安置房位置不佳。

（4）部分居民在项目基础施工期间，因施工机械噪声等干扰其正常生活。

（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。

2. 风险评估

本项目周边基础生活学习医疗配套设施充足，当地拆迁安置居民为最大受惠方，拒绝房屋补偿与抵制拆迁的可能性较低。本项目主要风险为部分居民的过高补偿要求以及施工期对周边的影响。

3. 风险对策

(1) 积极做好项目宣传工作。正面宣传本项目建设对改善生活质量、提升区域规划层次和促进地区社会经济发展的积极作用，争取周边居民的理解和支持。对周边部分居民提出的要求，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，或通过正当途径运用法律武器予以解决。

(2) 构建项目维稳机制。以项目单位为主体，联合城建、交通、综治、信访、公安、规划、土地、环保等职能部门及当地街道，共同建设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、政府部门之间及时有效的沟通机制，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。

(3) 依法依规申办各项审批程序。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。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。对周边交通道路产生较大影响的，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
无。

二、即墨区棚户区改造项目

(一) 项目基本情况

1. 项目概况

即墨区 2018 年棚户区改造项目（以下简称本项目）位于即墨区辖区内的通济街道、北安街道、潮海街道、龙泉街道等区位，涉及张家小庄村、和尚庄村和上疃村、云海社区、盘龙社区、温泉社区、洼里社区、商都片区（二期）等 7 个片区。本项目由片区所属街道办事处或管委会分别负责实施，主要包括棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及腾空土地出让等系统性工程，共涉及改造村庄 19 个、列入改造计划约 0.77 万套。

2. 项目建设内容及各片区具体情况

项目建设内容包括居民房屋征收补偿和安置区建设等。其中，居民房屋征收补偿依据《即墨市人民政府关于积极推进旧城区社区改造的实施意见》（即政发〔2017〕17 号）执行；安置区建设包括安置住宅、配建商业用房、配套公建用房、配套地下设施以及绿化、道路广场及地上停车场等室外配套工程。

各片区改造任务具体情况如下：

（1）张家小庄村

张家小庄村位于即墨区龙泉街道，改造范围为：北至龙泉路，南至龙泉河七路，东至凤凰山三路，西至小庄路及滨河东路，共涉及住宅房屋约 396 处，列入改造计划 660 套，旧村址占地面积约 193 亩。

安置区占地面积约 65.6 亩，规划总建筑面积 10.07 万平方米。其中，地上 8.75 万平方米（包括住宅 7.52 万平方米、商业 1 万平方米、公共服务用房及幼儿园共 0.23 万平方米），地下 1.32 万平方米。

（2）和尚庄村和上疃村

和尚庄村位于即墨区北安街道，改造范围为：智水路以西、青烟

公路（209 省道）以东，大众二路以南，大众三路以北围合区域，共涉及住宅房屋 248 处，列入改造计划 330 套，旧村址占地面积约 85.46 亩。

上疃村位于即墨区北安街道，改造范围为：青石公路（202 省道）路以西，青烟公路（209 省道）以东，龙门路以南，众顺路以北围合区域，共涉及住宅房屋 530 处，列入改造计划 746 套，旧村址占地面积约 244.54 亩。

安置区占地面积约 171.58 亩，规划总建筑面积 36.37 万平方米。其中，地上 24.56 万平方米（包括住宅 20.57 万平方米、商业 1.5 万平方米、公共服务用房及幼儿园共 2.49 万平方米），地下 11.81 万平方米。

（3）云海社区

云海社区位于即墨区鳌山卫街道，改造范围为：滨海大道以东、问海路两侧，包含于家沟村、冯家河村、羊羔涧村 3 个村庄，共涉及住宅房屋约 796 处，列入改造计划 582 套，旧村址占地面积约 424 亩。

安置区占地面积约 201.56 亩，规划总建筑面积 35.23 万平方米。其中，地上 27.85 万平方米（包括住宅 24.14 万平方米、商业 2.28 万平方米、公共服务用房及幼儿园共 1.43 万平方米），地下 7.38 万平方米。

（4）盘龙社区

盘龙社区位于即墨区鳌山卫街道，改造范围为：滨海大道以东、问海路以北，包含盘龙庄 1 个村庄，共涉及住宅房屋约 394 处，列入改造计划 588 套，旧村址占地面积约 360.6 亩。

安置区占地面积约 92.74 亩，规划总建筑面积 22.6 万平方米。其

中，地上 15.05 万平方米（包括住宅 12.35 万平方米、商业 1.27 万平方米、公共服务用房及幼儿园共 1.43 万平方米），地下 7.55 万平方米。

（5）温泉社区

温泉社区位于即墨区温泉街道，改造范围为：新兴路以西、泉海路以东、大田路以南、温泉公园以北，共涉及住宅房屋约 792 处，列入改造计划 1750 套，旧村址占地面积约 433 亩。

安置区总占地面积 189 亩，总建筑面积 32.65 万平方米。其中，地上 25.29 万平方米（包括住宅 20.58 万平方米、商业 4.31 万平方米、公共服务用房及幼儿园共 0.4 万平方米），地下 7.36 万平方米。

（6）洼里社区

洼里社区位于即墨区田横岛省级旅游度假区，改造范围为：一期位于即墨区田横岛省级旅游度假区创新路以北、田横商贸街以西；二期位于即墨区田横岛省级旅游度假区创新路以南、兴业路以东，共涉及住宅房屋约 575 处，列入改造计划 575 套，旧村址占地面积约 319.86 亩。

安置区总占地面积 64.35 亩，总建筑面积 11.42 万平方米。其中，地上 8.54 万平方米（包括住宅 6.6 万平方米、商业 1.72 万平方米、公共服务用房及幼儿园共 0.22 万平方米），地下 2.88 万平方米。

（7）商都片区（二期）

商都片区（二期）西部区域位于即墨区通济街道，改造范围为：华山三路以西、马山路以东、青威路以南，文化路以北，共涉及住宅房屋约 1238 处，列入改造计划 1747 套，旧村址占地面积约 1476 亩。安置区总占地面积 436 亩，总建筑面积 54.85 万平方米。其中，地上

44.12 万平方米（包括住宅 36.35 万平方米、商业 7.78 万平方米），地下 10.73 万平方米。

商都片区（二期）中心城区东部区域位于即墨区潮海街道，改造范围为：东关街以东、烟青一级路以西，蓝鳌路以南、墨水河以北，涉及东关、后庵、关东、西障、车家沟、中障、东障、泉头等 8 个村庄和胜利居委会，共涉及住宅房屋约 523 处，列入改造计划 761 套，旧村址占地面积约 346 亩。安置区总占地面积 132.3 亩，总建筑面积 17.35 万平方米。其中，地上 14.31 万平方米（包括住宅 12.81 万平方米、商业 1.5 万平方米），地下 3.04 万平方米。

3. 项目业主

该项目业主为本项目所属各街道办事处或管委会。根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》，上述项目业主均为本项目各片区所属街道办事处和管委会，系即墨区政府的派出机关，受即墨区人民政府领导，行使即墨区政府赋予的职权。

（二）经济社会效益分析

1. 直接效益

一是改善居民住房条件和居住环境。通过棚户区改造，改善居民原有房屋拥挤、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。不断完善周边配套设施，解决居民行路难、排水难、如厕难、用水用电难、就学难等一系列问题。棚户区改造的实施帮助困难群众改善住房条件，满足征收片区居民的安置需求，有效改善居民的住房条件和居住环境，解决居民的现实困难。

二是有利于实现土地的集约利用。土地作为城区发展的载体，是城区经济发展中最为活跃的要素之一，与城区的建设紧密相关，而棚

户区改造是安居工程的重要组成部分。本项目着眼于存量挖潜，通过拆除原有棚户区土地，新建多层、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。通过棚户区改造，消除高楼大厦和低矮棚户区的二元结构，让更多困难群众住进新居，进一步优化新型城镇化建设，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型城镇化建设，提升城区综合承载能力，促进社会和谐发展。

2. 间接效益

城区的内在价值很大程度取决于环境。本项目将结合经济效益、社会效益和环境效益，开发过程注重建筑设计与环境协调，配套绿化措施，通过绿化、美化、亮化城区环境，提升城区自身价值，形成环境优美、人际和谐的文明、精品城区。

3. 项目与所在地互适性分析

（1）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区居民、政府及开发企业等。

根据国家棚改政策，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，彻底解决旧城区的脏、乱、差。

即墨区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，区住宅办作为征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿具体工作。通过安置区建设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，通过项目改造完善城区基础设施，改善城区面貌。

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，项目参与程度较高，不存在阻碍项目建设的问题。

（2）当地组织机构分析

建设地块对现有设施的利用较为充分，各类设施建设规模不大。对需由区政府提供的交通、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，与城区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，保证实现项目的既定目标。

（三）项目投资概算情况

本项目概算总投资约 163.92 亿元，其中，自筹资金 145.92 亿元，剩余资金 18 亿元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。项目拆迁补偿支出约 70.33 亿元、安置房建设支出约 70.86 亿元、公共服务设施及不可预见费等其他支出约 22.73 亿元。

（四）项目预期收益、支出及融资平衡情况

1. 支出预测

（1）征地及拆迁补偿

①征地支出

本项目安置区征地面积合计约 1,353.13 亩，土地出让金按照平

均每亩约 301.81 万元测算，并据此计算与土地出让相关的各项税金，征地支出合计约 40.84 亿元。

②拆迁补偿

拆迁补偿依据《即墨市人民政府关于积极推进旧城区社区改造的实施意见》（即政发[2017]17 号）文件规定执行。具体如下：

搬迁补助费，住宅约 7,185 户，按照每户 3,000 元计算；非住宅（如商业用、办公用）约 32.18 万平方米，按照每平方米 20 元计算。该项支出约 0.28 亿元。

临时过渡费，系针对住宅补偿，按临时过渡面积约 125.56 万平方米、每平方米每月补偿 10 元，补偿月份按 30 至 36 个月计算，该项支出约 4.5 亿元。

奖励费，按住宅、商业、办公等合计约 7,490 户，每户 20,000 元计算，该项支出约 1.5 亿元。

经营性补助费，按非住宅（如商业用、办公用）约 32.18 万平方米、每月每平方米补偿 30 元，补偿月份按 30 至 36 个月计算，该项支出约 1.79 亿元。

企业土地及房屋补偿，按照实际占用面积计算，国有土地约 70 亩、每亩 40 万元补偿标准，集体土地约 2,259.33 亩、每亩 35 万元补偿标准，企业房屋约 23.82 万平方米、每平方米 2,000 元补偿标准，该项支出约 12.93 亿元。

涉及的地上青苗等附着物，按照初步摸底情况估算，支出约 8.49 亿元。

拆迁补偿支出合计约 29.49 亿元。

上述征地及拆迁补偿支出总计约 70.33 亿元。

（2）安置房建设支出

①前期勘察、设计及监理等费用

按照摸底或可研报告的规划情况汇总，预计支出合计约 11.13 亿元。

②土建成本，按照近三年即墨区平均建筑成本测算。具体如下：

项目共规划建设安置房面积约 140.91 万平方米，每平方米造价约 2,589.83 元，支出约 36.49 亿元。

项目共规划建设安置区商业建筑面积约 21.37 万平方米，每平方米造价约 2,982.86 元，支出约 6.37 亿元。

项目共规划建设地下面积约 52.06 万平方米，每平方米造价约 3,239.57 元，支出约 16.87 亿元。

上述土建成本总计约 59.73 亿元。

（3）公共服务设施建设支出

公共服务设施主要包括配套道路及雨污水管网等公共设施及室外工程。

①配套公共设施

根据各片区摸底情况或可研报告规划情况，配套公共设施共规划建设 6.19 万平方米，每平方米综合造价约 4,173.6 元，支出合计约 2.58 亿元。

②配套室外工程

根据各片区摸底情况或可研报告规划情况汇总统计，支出合计约 4.77 亿元。

上述公共服务设施建设及配套室外工程支出总计约 7.35 亿元。

（4）财务费用支出

财务费用系 18 亿专项债券本息。按照本金 18 亿元，发行费用按照债券规模的 1‰计算，支出 0.018 亿元；拟发行期限为 7 年，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算，支出约 24.17 亿元。

（5）其他支出

其他支出包括土地一级开发费用和剩余安置房销售成本。依据《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发[2016]16 号）文件规定执行。

①土地一级开发费用

按照（征地及拆迁补偿费用+清地费用）×15%估算，支出约 4.51 亿元。

②剩余安置房销售成本

按照剩余安置房销售收入的 1.5%估算，支出约 0.73 亿元。

上述其他支出总计约 5.24 亿元。

（6）不可预见支出

根据近三年即墨区市场通行做法，按照上述各项支出的 2%~2.5%估算，该项支出约 3.95 亿元。

2. 收入测算

（1）国有土地使用权出让收入

主要来源于安置区及腾空地块土地出让金收益。其中：

①安置区土地出让金收益比例按 65%估算，安置区征地面积合计约 1,353.13 亩，土地出让金按平均每亩 185.69 万元测算，收入约 25.13 亿元。

②腾空地块土地出让金收益比例按 51%估算，腾空地块面积约 2,529.33 亩，土地出让金按平均每亩 342.62 万元估算，收入约 86.66

亿元。

上述土地出让收入总计约 111.79 亿元。详见下表-1。

(2) 房产出售收入

主要来源于剩余安置房销售、上靠面积补差、剩余车位、剩余商业房产等，主要参照近三年即墨区相关地块平均房产成交价格，计算增长率，据此估算未来房屋售价。其中：

安置区剩余可销售房屋面积约 23.52 万平方米，销售单价约 1.1-1.3 万元/平方米，合计销售收入约 29.78 亿元。

安置区上靠面积(应补偿面积与实际补偿户型的面积差)约 10.74 万平方米，销售单价参考各片区安置区建设成本按成本价计算，约 0.6-0.8 万元/平方米，合计销售收入约 8.46 亿元。

剩余车位约 0.71 万个，销售单价约 10 万元/个，合计销售收入约 7.11 亿元。

剩余商业房产面积约 9.25 万平方米，销售单价约 2 万元/平方米，销售收入约 18.49 亿元。

销售税金按照剩余安置房销售收入和剩余商业房产销售收入合计的 11%进行测算(增值税综合税负约 10%，附加税约 1%)，总计支出约 5.31 亿元。

上述房产等出售净收入共计约 58.53 亿元。详见下表-2。

(3) 项目融资收入

按照本次拟募集专项债券资金 18 亿计算。

3. 资金测算平衡表

上述收入及支出分年度情况，详见下表-3。

表-1:

国有土地使用权出让收入

序号	项 目	备 注	张家小庄 村	和尚庄村和 上疃村	云海社区	盘龙社区	温泉社区	洼里社区	商都片区 (二期)西 部区域	商都片区 (二期)中 心城区东 部区域	合计
1	安置区占地面积	亩	65.60	171.58	201.56	92.74	189	64.35	436	132.30	1,353.13
2	安置区预计售价	万元/亩	235	300	300	300	300	65	300	300	/
3	安置区出让收入收益	$3=2 \times 1 \times 65\%$ (亿元)	1.00	3.35	3.93	1.81	3.69	0.27	8.50	2.58	25.13
4	腾空地块占地面积	亩	127.4	158.42	222.44	267.86	244	255.51	1,040	213.7	2,529.33
5	腾空地块预计售价	万元/亩	580	560	700	950	600	64	750	860	/
6	腾空区出让收入收益	$6=5 \times 4 \times 51\%$ (亿元)	3.77	4.52	7.94	12.98	7.47	0.83	39.78	9.37	86.66
7	小 计	$7=3+6$	4.77	7.87	11.87	14.79	11.16	1.10	48.28	11.95	111.79

表-2:

房产出售收入

单位: 万元

序号	项 目	备 注	张家小庄村	和尚庄村和 上疃村	云海社区	盘龙社区	温泉社区	洼里社区	商都片区(二期) 西部区域	商都片区(二期) 中心城区 东部区域	合计
1	剩余安置房屋面积	平方米	7,524	56,708	58,360	23,569	35,800	6,596	28,385	18,246	235,188
2	预计售价	元/平方米	11000	13000	12500	13000	13000	12000	12000	13000	/
3	小计	万元	8,276	73,720	72,950	30,640	46,540	7,915	34,062	23,720	297,823
4	上堂面积	平方米	715	14,550	23,880	17,640	17,000	2,889	6,123	24,630	107,427
5	预计售价	元/平方米	7000	8000	8000	8000	8000	6000	6800	8000	/
6	小计	万元	501	11,640	19,104	14,112	13,600	1,733	4,164	19,704	84,558
7	剩余商业面积	平方米	5,228	4,611	4,010	2,430	16,800	5,074	54,315		92,468
8	预计售价	元/平方米	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	/
9	小计	万元	10,456	9,222	8,020	4,860	33,600	10,148	108,630		184,936
10	剩余车位	个			200	882			5,087	936	7,105
11	预计售价	万元/个			10	10			10	10	/
12	小计	万元			2,000	8,820			50,870	9,360	71,050
13	销售税金	负数填列	-2,061	-9,124	-8,907	-3,905	-8,815	-1,987	-15,696	-2,609	-53,104
14	小 计	14=3+6+9+12+13	17,172	85,458	93,167	54,527	84,925	17,809	182,030	50,175	585,263

表3:

资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年份	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、项目支出	1,819,205	230,845	283,152	647,120	282,707	153,366	21,817	11,378	188,820
（一）征地及拆迁补偿支出	703,279	164,674	131,409	290,869	116,327	/	/	/	/
1. 征地支出	408,394	57,841	80,467	231,786	38,300	/	/	/	/
2. 补偿支出	294,885	106,833	50,942	59,083	78,027	/	/	/	/
（二）安置房建设支出	708,638	57,668	111,202	279,282	133,320	127,166	/	/	/
1. 前期勘察、设计及监理等费用支出	111,309	12,786	18,334	28,672	21,387	30,130	/	/	/
2. 土建支出	597,329	44,882	92,868	250,610	111,933	97,036	/	/	/
（三）公共服务设施建设支出	73,488	2,554	23,814	39,800	7,320	/	/	/	/
（四）财务费用支出	241,920	180	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	188,820
1. 发行专项债券还本付息支出	241,740	/	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	8,820	188,820
2. 发行费用	180	180	/	/	/	/	/	/	/
（五）其他支出	52,382	5,769	2,238	18,698	8,373	8,639	7,132	1,533	/
（六）不可预见费	39,498	/	5,669	9,651	8,547	8,741	5,865	1,025	/

表-3 (续):

资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年份	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
二、项目收入	1,883,171	317,084	344,231	687,706	293,914	187,313	40,891	12,032	/
(一) 国有土地使用权出让收入	1,117,907	137,084	326,568	654,255	/	/	/	/	/
(二) 房产出售收入	585,264	/	17,663	33,451	293,914	187,313	40,891	12,032	/
1. 剩余安置房产销售收入	638,368	/	19,265	36,486	320,583	204,309	44,040	13,685	/
2. 销售发生的税金及附加	-53,104	/	-1,602	-3,035	-26,669	-16,996	-3,149	-1,653	/
(三) 发行债券融资收入	180,000	180,000	/	/	/	/	/	/	/
三、期末现金	/	86,239	147,318	187,904	199,111	233,058	252,132	252,786	63,966

说明: 期末现金=上年末现金+本年项目收入-本年项目支出

4. 资金充足性与稳定性

(1) 资金充足性

如上图所示，本项目最终结余现金 6.4 亿元，超出本次拟募集专项债券本金的 30%以上。

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，即墨区拟通过增加资本金、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

如上图所示，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

本项目投资由即墨区承担。通过腾空区域土地出让收入、剩余安置房销售收入等筹措。考虑到本项目所需投资规模巨大，结合即墨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，拟通过发行棚改专项债券筹集 18 亿元。专项债券拟发行期限为 7 年，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算。

(六) 即墨区财政收支情况

1. 一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016 年，全区一般公共预算收入完成 105.05 亿元，转移性

收入 34.8 亿元，青岛市代发地方政府一般债券收入 2 亿元，其中：新增债券 2 亿元。

2017 年，全区一般公共预算收入完成 104.35 亿元，转移性收入 75.85 亿元，青岛市代发地方政府一般债券收入 2.2 亿元，全部为置换债券。

2018 年，全区一般公共预算收入预期值 112 亿元，转移性收入预期值 65.68 亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全区一般公共预算支出完成 129.48 亿元，转移性支出 12.37 亿元，无地方政府一般债券还本支出。

2017 年，全区一般公共预算支出完成 128.26 亿元，转移性支出 51.94 亿元，地方政府置换一般债券还本支出 2.2 亿元。

2018 年，全区一般公共预算支出预期值 164.74 亿元，转移性支出预期值 12.94 亿元。

3. 政府性基金预算收支

2016 年，全区政府性基金收入完成 37.76 亿元，政府性基金支出完成 37.76 亿元。2017 年，全区政府性基金收入完成 49.45 亿元，政府性基金支出完成 49.45 亿元。2018 年，全区政府性基金收入预期值 48.27 亿元，政府性基金支出预期值 48.27 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文化水平一般、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

无。