

附件 2

## 2018 年第三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(五期)——2018  
年青岛市政府专项债券(八期)项目情况

2.2018 年青岛市(区市级)棚改专项债券(六期)——2018  
年青岛市政府专项债券(九期)项目情况

## 2018年青岛市(区市级)棚改专项债券(五期)——2018年青岛市政府专项债券(八期)项目情况

2018年青岛市(区市级)棚改专项债券(五期)——2018年青岛市政府专项债券(八期)期限为5年,发行规模12亿元,包括市北区郑州路两侧-1及周边零星居民棚户区改造项目债券7亿元和胶州市李哥庄镇南部片区一期棚户区改造项目债券5亿元。利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。

### 一、市北区棚户区改造项目

#### (一)项目情况

##### 1.项目基本情况

市北区郑州路两侧-1改造项目,位于李村河以南、商水路以北、重庆南路以西、商丘路以东,总建筑面积约6.93万平方米。周边零星居民总建筑面积约1.65万平方米。

市北区郑州路两侧-1及周边零星居民改造项目以下简称本项目。

本项目由市北区人民政府负责征收,市北区洛阳路街道办事处组织落实。

##### 2.项目建设情况

本项目整体规划建设期4年,自2018年开始启动征收。

#### (二)社会经济效益分析

## 1. 直接效益

一是本项目棚户区改造有利于健全住房供应体系，完善老城区的规划功能，提升市民的人居环境，促进地区社会经济协调发展。

二是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。

## 2. 间接效益

本项目的建设将结合经济效益、社会效益和环境效益，开发过程中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，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。

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。

## 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老城区居民、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。

市北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。通过安置区建设可以更加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，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城市旧城改造相关文件要求，符合青岛市现阶段居民房屋征收及补偿的规定。项目建设范围内，均在同一地域内，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 39.73 亿元，其中：征地及拆迁补偿支出 33.56 亿元；项目融资利息、不可预见费等其他支出合计 6.17 亿元。

#### （四）项目支出、预期收益及资金平衡情况

##### 1. 支出情况

总投资 39.73 亿元，其中：

##### （1）征收补偿支出

本项目征收补偿支出总额为 29.53 亿元。

##### ① 补偿支出

被征收房屋补偿金，根据青亚房估字【2018】第 008 号房地产估价报告书按照住宅房屋每平方米 18000 元计算、非住宅房屋每平方米 15000 元计算，总建筑面积 6.93 万平方米，合计支出约 28.06 亿元。

搬迁补助费，征收住宅房屋按照每户 1200 元计发，征收非住宅房屋按照每平方米 40 元，总额低于 1200 元的按 1200 元计发，合计支出约 0.02 亿元。

临时过渡费，按照征收住宅房屋建筑面积每月每平方米 30 元，低于 40 平方米按照 40 平方米计算，货币补偿方式一次性计发 10 个月，房屋补偿方式按 30 个月计发，合计支出约 0.70 亿元。

停产停业损失补偿费，按照征收非住宅房屋商场类建筑分类标准每月每平方米 100 元，一次性计发 12 个月，合计支出约 0.13 亿元。

装修补偿费，按照建筑面积 460 元/平，合计支出约 0.45 亿元。

速迁补偿费，被征收人在征收补偿方案规定的期限内搬迁腾房的，给予每产权户或公房承租户 1 万元的速迁奖励，按照统计情况征

收约 1650 户计算，合计支出约 0.17 亿元。

以上支出，已签约的住户按照实际发生金额计算。

补偿支出共计 29.53 亿元。

## ② 其他征地支出

房屋征收委托搬迁劳务费征收住宅类房屋按照每户 3000 元，征收非住宅类房屋按照每平方米 60 元的标准进行测算，合计支出约 0.06 亿元。

测绘费征收住宅类房屋按照每平方米 1.36 元，非住宅类房屋按照每平方米 2.04 元的标准进行测算，合计支出约 0.001 亿元。

评估费按照征收房屋建筑面积\*每平方米补偿金额\*千分之三测算，合计支出约 0.05 亿元。

成本测算费按照征收拆迁补偿费及上述各项费用之和的千分之二进行测算，合计支出约 0.06 亿元。

开发管理费按照上述各项费用之和的 15% 计算，共计支出 3.86 亿元。

其他征地支出共计 4.03 亿元。

## (2) 财务费用支出

财务费用支出总额为 3.81 亿元。其中：

专项债券发行费按照专项债券本金 7 亿元的 1‰ 计算，合计支出约 0.01 亿元。

专项债券利息支出按照专项债券本金 7 亿元，拟发行期限为 5 年，

利息按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算，合计支出约 1.72 亿元。

国家开发银行利息支出按照贷款本金 9 亿元，借款利率 4.445%，5 年期计算，合计利息支出约 2.08 亿元。

### (3) 不可预见支出

根据近三年市北区市场通行做法，按照项目棚户区改造直接相关支出的 7.0%-8.0%测算，支出总额约 2.36 亿元。

## 2. 收入测算

本项目国有土地使用权出让收入约 45.29 亿元。本项目可出让土地面积约 12.66 万平方米，土地出让金按项目所在片区 2018 年上半年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，合计收入 45.29 亿元。详见表-1。

## 3. 项目融资现金流情况

项目融资产生现金流入包括本次拟募集专项债券资金 7.00 亿元，国家开发银行贷款 9.00 亿元，合计产生现金流入 16.00 亿元。本次融资获得的资金 5 年期 7 亿元债券于 2023 年还本，国家开发银行贷款自 2021 年起分期还本，经分摊计算本项目期间共计还本 0.83 亿元。

## 4. 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	合 计
1	可出让土地占地面积	亩	189.97
2	可出让土地平均预计售价	万元/亩	2,520.00
3	可出让土地收入收益	3=2×1×94.6% (亿元)	45.29

表-2:

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	备注
一、项目支出	475,660.89	89,684.09	93,416.13	110,720.23	69,905.74	31,958.48	79,976.23	
(一) 征收及补偿支出	335,620.32	88,597.52	85,919.84	96,131.45	50,205.26	14,766.25	-	补偿标准*本项目涉及棚户区改造居民户数(或面积)(部分项目按实际发生汇总)
1. 征收补偿支出	295,325.06	88,597.52	73,831.26	67,924.76	50,205.26	14,766.25	-	根据摸底情况和评估报告汇总测算
2. 其他征地支出	40,295.26	-	12,088.58	28,206.68	-	-	-	
(二) 财务费用支出	116,398.91	1,086.57	7,496.29	7,496.29	10,243.81	10,099.73	79,976.23	
1. 专项债券发行费用支出	70.00	70.00	-	-	-	-	-	专项债券本金*1%
2. 发行专项债券还本支出	70,000.00	-	-	-	-	-	70,000.00	专项债券本金
3. 发行专项债券付息支出	17,150.00	-	3,430.00	3,430.00	3,430.00	3,430.00	3,430.00	专项债券本金*4.9%*发行年限
4. 其他融资成本还本支出	8,335.20	-	-	-	2,778.40	2,778.40	2,778.40	银行贷款本金
5. 其他融资成本付息支出	20,843.71	1,016.57	4,066.29	4,066.29	4,035.41	3,891.33	3,767.83	银行贷款本金*4.445%*贷款年限

项目/年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	备注
(三) 不可预见费	23,641.66	-	-	7,092.50	9,456.66	7,092.50	-	按各棚户区改造直接相关支出的7.5%-8.0%测算
二、项目收入	612,872.82	160,000.00	95,356.80	131,115.60	143,035.20	83,365.22	-	
(一) 国有土地使用权出让收入	452,872.82		95,356.80	131,115.60	143,035.20	83,365.22	-	项目本期预计出让土地面积*预计土地出让金*94.6%
(二) 项目融资收入	160,000.00	160,000.00						
1. 发行专项债券收入	70,000.00	70,000.00						
2. 银行贷款	90,000.00	90,000.00						
三、期末现金		70,315.91	72,256.58	92,651.95	165,781.41	217,188.15	137,211.92	

## 5.其他

本项目最终结余现金 13.72 亿元，扣除尚未到期的银行贷款本金后，剩余金额超出本次拟募集专项债券和银行贷款本金的 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市北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，市北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

本项目投资由市北区承担，项目概算总投资 39.73 亿元。拟发行青岛市（区市级）棚改专项债券（五期）筹集资金 7 亿元，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；银行贷款筹集资金 9.00 亿元；自有资金 23.73 亿元。

### （六）市北区财政收支情况

#### 1. 公共预算收支情况

2016 年，一般公共预算收入完成 1,023,177 万元，一般公共预算支出完成 647,328 万元。

2017 年，一般公共预算收入完成 1,069,126 万元，一般公共预算支出完成 640,306 万元。

#### 2. 政府性基金收支情况

2017 年，政府性基金收入完成 1,255 万元，政府性基金支出

完成 1,255 万元，收支平衡。

## （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）部分被征收居民不认可房屋征收补偿标准。

（2）部分居民对征收过程中出现的矛盾不接受征收单位给出的协调方案。

（3）部分被征收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，当地征收安置居民为最大受惠方，拒绝房屋补偿与抵制征收的可能性较低。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，或通过法律途径予以解决。

(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、胶州市棚户区改造项目

(一) 项目情况

胶州市李哥庄镇南部片区一期改造项目（以下简称本项目），位

于胶州市李哥庄镇，包括大屯一村、大屯二村、大屯三村、姜新村 4 个村。本项目由李哥庄镇政府负责实施。具体如下：

#### 1. 大屯一村

大屯一村东邻陈家埠子村，西与大屯二村相接，南靠毛家庄和桃源河，北濒沽河大堤，土地征迁面积 966 亩，涉及居民户数 526 户。

#### 2. 大屯二村

大屯二村东靠城阳区棘洪滩镇，西靠大麻湾，南接毛家庄，北连沽河大堤，土地征迁面积 1,844 亩，涉及居民户数 417 户。

#### 3. 大屯三村

大屯三村东靠大屯二村，西靠桃园，南靠毛家庄、南王家庄，北靠沽河大堤，土地征迁面积 1,483 亩，涉及居民户数 356 户。

#### 4. 姜新村

姜新村东邻桃源河，西靠沽河大堤，南隔桃源河与大涧相望，北与高家村接壤，土地征迁面积 1,446 亩，涉及居民户数 348 户。

### （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。

##### （1）项目建设可促进胶州市和李哥庄镇的城镇化进程

城镇化和工业化是经济社会发展的客观趋势。胶州市和李哥庄镇已进入快速建设发展阶段。工业化进程的推进、城镇规模的扩张，需要为之提供必要的土地作为空间载体。项目通过挖掘李哥庄镇土地潜力，积极开展基础设施建设，开发利用现有产业资源，在基本不

占用耕地的情况下进行开发建设，为走出新型城镇化道路、加快推进李哥庄镇整体城镇化进程打下良好基础。

### （2）项目建设可加快李哥庄镇经济发展

项目对区域现有土地附着物进行整治开发，通过实施道路、综合管网、公共服务配套设施等基础设施建设工程，改变村庄散落分布的土地粗放利用现状，提升区域整体城镇化水平；同时，通过项目的实施，能够改善核心区区域的基础设施条件，增强本区域，尤其是李哥庄镇外来投资者的吸引力，为大力发展文化旅游度假产业创造条件，利用产业园区和小城镇建设带动周边农村发展，优化调整区域产业结构，为经济持续、快速、健康发展提供有力的支撑。

### （3）项目实施可改善当地的生态环境

城镇化基础设施建设不是一种短期的经济行为，要把区域生态、环境作为一个整体来考虑，协调人与环境、生物与生物、生物与非生物以及与生态系统之间的关系，促进区域生态环境保护。项目对区域内主要道路种植绿化带，沿海形成滨水绿化带，增加区域绿地面积。项目完成后，区域将新增大面积绿地，与区域原有生态景观形成一个完整的网络体系，保护生态景观。

### （4）项目建设可提高当地农民的收入水平

区域社会经济发展处于转型升级阶段，高新技术产业发展迅速，但第二产业和服务业收入比重较小，当地居民生活水平总体不高。项

目投资大、工期长、建设范围广，项目建设过程中，各建设工程会对劳动力产生直接的需求，为周边农民创造大量外出务工就业的机会。项目建成后，将成为区域内经济和社会发展最快的区域。随着进驻企业的逐渐增多，为当地居民提供了就业机会，提高了当地居民的就业和参与竞争的能力；同时，随着企业的聚集和人口增加，区域内将成为当地重要的社会活动中心，需要大量的商业设施和公共设施与之配套，这可以拉动区域商业、教育、卫生等事业发展，给当地服务业提供新的发展机遇，完善区域功能。

## 2. 间接效益

城镇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、亮化环境，从而提升城镇自身价值，形成环境优美、人际和谐的文明城镇。

## 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。李哥庄镇政府是项目的实施部门，由下辖各主管部门参与建设的具体工作，通过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镇基础设施，改善城镇面貌。

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。

### （2）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，与城镇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。

### （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。

李哥庄镇政府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）项目投资概算及投资情况

本项目概算总投资 42.86 亿元，其中：征收拆迁补偿费 16.51 亿元；安置房建设支出 20.13 亿元；土地一级开发费用、财务费用、不可预见费等其他支出合计 6.22 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 47.86 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 16.51 亿元。包括：

征地支出 3.70 亿元。其中，土地征收补偿面积 5,739 亩，土地征收补偿费按每亩 5 万元计算，支出 2.87 亿元；新增建设用地面积 295.48 万平方米，新增建设用地有偿使用费按每平方米 28 元计算，支出 0.83 亿元。

拆迁住房补偿费 9.76 亿元。其中，正北房补偿费，按照正北房安置面积每平方米 6,380 元计算（共 15.29 万平方米），支出 9.75 亿元；二层楼房补偿费，按照二层楼房面积每平方米 200 元计算（共 4,230 平方米），支出 0.01 亿元。

室内装饰装修补偿费 0.69 亿元。其中，平房装饰装修补偿费，按照每间平房北正房 8,000 元计算（共 8,492 间），支出 0.68 亿元；二层楼房装饰装修补偿费，按照每间二层楼房北正房 12,000 元计算（共

111 间), 支出 0.01 亿元。

临时过渡及搬家补助费 0.6 亿元。其中, 房屋安置临时过渡费, 按照每间选择房屋安置的北正房每月补偿 270 元(共 5,945 间), 补偿 30 个月计算, 支出 0.48 亿元; 货币安置临时过渡费, 按照每间选择货币安置的正北房间每月补偿 270 元(共 2,547 间), 补偿 10 个月计算, 支出 0.07 亿元; 搬家补助费, 按照每栋搬迁房屋 1,200 元计算(共 1,876 栋), 支出 0.02 亿元; 移机补助费, 按照每栋搬迁房屋 1,650 元计算(共 1,876 栋), 支出 0.03 亿元。

经营补贴 0.09 亿元。经营补贴按利用住宅经营每平方米 500 元计算(共 1.7 万平方米), 支出 0.09 亿元。

奖励费 1.68 亿元。其中, 货币安置补偿奖励, 按照正北房补偿费的 10% 计算(正北房补偿费 9.75 亿元), 支出 0.98 亿元; 个人速迁奖励, 按照每间北正房 6,000 元计算(共 8,492 间), 支出 0.51 亿元; 村庄速迁奖励, 按照每栋搬迁房屋 10,000 元计算(共 1,876 栋), 支出 0.19 亿元。

## (2) 安置房建设支出

安置房建设支出总额 20.13 亿元。其中, 项目共规划建设地上建筑面积 32.09 万平方米, 按每平方米 2,841 元计算, 支出 9.12 亿元; 项目共规划建设地下建筑面积 10.27 万平方米, 按每平方米 3,730 元计算, 支出 3.83 亿元; 室外工程费用, 按各子项目摸底和可研报告规划汇总, 支出 0.78 亿元; 配套基础设施, 按各子项目摸底和可研报告规划汇总, 支出 1.84 亿元; 安置区土地费用, 按照安置区土地面积每

亩 200 万元计算（共 190.20 亩），支出 3.80 亿元；供电配套费按照安置区地上面积每平方米 95 元计算（共 32.09 万平方米），支出 0.30 亿元；设计勘察费，按各子项目摸底和可研报告规划汇总，支出 0.12 亿元；管理监理费，按各子项目摸底和可研报告规划汇总，支出 0.18 亿元；燃气配套费、通信配套费、前期工作费等，按各子项目摸底和可研报告规划汇总，支出 0.16 亿元。

### （3）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，可出让土地面积 153.82 万平方米，支出总额 0.77 亿元。

### （4）财务费用支出

财务费用主要包括 5 亿元专项债券发行费用、专项债券本息。专项债券按照本金 5 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 6.28 亿元。

### （5）不可预见支出

根据近三年胶州市市场通行做法，按照各子项目棚户区改造直接相关支出的 10%测算，支出总额 4.17 亿元。

## 2. 收入测算

项目总收入 49.42 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 2,307 亩，土地出让金按项目所在地块 2018 年上半年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 44.42 亿元。详见表-1。

## (2) 项目融资收入

按照本次拟募集专项债券资金 5 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: 亿元

序号	项 目	备 注	合 计
1	可出让土地占地面积	亩	2307
2	可出让土地预计售价	万元/亩	248.50
3	可出让土地收入	亿元	57.34
4	基本政策费用和政策性基金	亿元	12.91
5	可出让土地返还收入	5=3-4	44.42

表-2:

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	备注
一、项目支出	478,558.35	41,799.03	150,666.97	80,383.00	85,989.29	67,270.06	52,450.00	-
(一)征地及拆迁补偿支出	165,139.09	41,299.03	108,820.70	15,019.36	-	-	-	-
1. 征地支出	36,968.48	10,236.66	21,207.44	5,524.38	-	-	-	土地征收补偿费+新增建设用地有偿使用费
2. 补偿支出	128,170.61	31,062.37	87,613.26	9,494.99	-	-	-	拆迁住房补偿费+室内装饰装修补偿费+临时过渡、搬家补助费+经营补贴+奖励费
(二)安置房建设支出	201,321.77	-	31,799.17	55,403.94	68,170.72	45,947.94	-	-
1. 安置区工程费用	137,267.39	-	15,070.96	28,836.71	59,072.34	34,287.38	-	地上建筑费用+地下建筑费用+室外工程费用

项目/年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	备注
2、配套基础设施	18,366.40	-	4,796.50	7,617.66	2,608.79	3,343.45	-	各子项目摸底和可研报告汇总测算
3、其他费用	45,687.98	-	11,931.71	18,949.57	6,489.59	8,317.11	-	安置区土地费用+供电配套费+设计勘察费+管理监理费+燃气配套费、通信配套费、前期工作费等
(三) 公共设施建设支出	-	-	-	-	-	-	-	
1. 公共服务设施建设支出	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 土地处置支出	7,691.04	-	1,458.62	2,286.95	2,398.81	1,546.65	-	
1. 土地一级开发费用	7691.04	-	1,458.62	2,286.95	2,398.81	1,546.65	-	每平方米土地一级开发成本*预计出让土地面积
2. 商业开发支出	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 财务费用支出	62,750.00	500.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	52,450.00	
1. 专项债券发行费用支出	500.00	500.00	-	-	-	-	-	专项债券本金*1%

项目/年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	备注
2.发行专项债券还本付息支出	62,250.00	-	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	52,450.00	专项债券本金*4.9%*5+专项债券本金
(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	41,656.45	-	6,138.47	5,222.75	12,969.76	17,325.46	-	按各子项目棚户区改造直接相关支出的10%测算
(八)建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-
二、项目收入	494,245.58	50,000.00	154,031.32	86,642.62	105,896.53	97,675.11	-	-
(一)国有土地使用权出让收入	444,245.58	-	154,031.32	86,642.62	105,896.53	97,675.11	-	-

项目/年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	备注
1.土地处置收入	444,245.58	-	154,031.32	86,642.62	105,896.53	97,675.11	-	项目本期预计出让土地面积* 预计土地出让售价-基本政策 费用和政策性基金
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	-	-	-	-	-	-	-	-
1.配套商业设施租赁收入	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 项目融资收入	50,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-	-
1.发行专项债券收入	50,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-	专项债券本金
三、期末现金	-	8,200.97	11,565.32	17,824.93	37,732.18	68,137.23	15,687.23	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 47.86 亿元，总收入 49.42 亿元，最终结余现金 1.57 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胶州市财政带来资金压力。

#### （五）项目融资计划

本项目投资由胶州市承担，项目总投资 42.86 亿元。拟发行青岛市（区市级）棚改债券（五期）筹集资金 5 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；自有资金 37.86 亿元。

#### （六）胶州市财政收支情况

##### 1. 公共预算收支情况

2016 年，一般公共预算收入完成 92.07 亿元，一般公共预算支出完成 104.79 亿元。

2017 年，一般公共预算收入完成 96.51 亿元，一般公共预算支出完成 108.9 亿元。

2018 年，一般公共预算收入预期值 100.37 亿元，一般公共预算支出预期值 105.44 亿元。

##### 2. 政府性基金收支情况

2016 年，政府性基金收入完成 16.99 亿元，政府性基金支出完成 16.99 亿元。

2017 年，政府性基金收入完成 37.79 亿元，政府性基金支出

完成 34.96 亿元，结余 2.83 亿元。

2018 年，政府性基金收入预期值 53.46 亿元，政府性基金支出预期值 56.29 亿元（含上年结余 2.83 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。

## 2018年青岛市(区市级)棚改专项债券(六期)——2018年青岛市政府专项债券(九期)项目情况

### 一、债券情况

2018年青岛市(区市级)棚改专项债券(六期)——2018年青岛市政府专项债券(九期)项目为市北区郑州路两侧-2及周边零星居民棚户区改造项目,期限为7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。

### 二、项目情况

#### (一)项目基本情况

市北区郑州路两侧-2改造项目,位于李村河以南、商水路以北、重庆南路以西、商丘路以东,总建筑面积约10.40万平方米。周边零星居民总建筑面积约2.53万平方米。

市北区郑州路两侧-2及周边零星居民改造项目以下简称本项目。

本项目由市北区人民政府负责征收,市北区洛阳路街道办事处组织落实。

#### (二)项目建设情况

本项目整体规划建设期4年,自2018年开始启动征收。

### 三、社会经济效益分析

#### (一)直接效益

一是本项目棚户区改造有利于健全住房供应体系,完善老城区的

规划功能，提升市民的人居环境，促进地区社会经济协调发展。

二是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。

## （二）间接效益

本项目的建设将结合经济效益、社会效益和环境效益，开发过程中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，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。

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。

## （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老城区居民、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。

市北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。通过安置区建设可以更加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，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城市旧城改造相关文件要求，符合青岛市现阶段居民房屋征收及补偿的规定。项目建设范围内，均在同一地域内，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 68.65 亿元，其中：征地及拆迁补偿支出 56.60 亿元；项目融资利息、不可预见费等其他支出合计 12.04 亿元。

## 五、项目支出、预期收益及资金平衡情况

### （一）支出情况

项目总投资 68.65 亿元，其中：

#### 1. 征收补偿支出

本项目征收补偿支出总额为 49.79 亿元。

##### ① 补偿支出

被征收房屋补偿金，根据青亚房估字【2018】第 008 号房地产估价报告书按照住宅房屋每平方米 18000 元计算、非住宅房屋每平方米 15000 元计算，总建筑面积 10.40 万平方米，合计支出约 47.41 亿元。

搬迁补助费，征收住宅房屋按照每户 1200 元计发，征收非住宅房屋按照每平方米 40 元，总额低于 1200 元的按 1200 元计发，合计支出约 0.03 亿元。

临时过渡费，按照征收住宅房屋建筑面积每月每平方米 30 元，低于 40 平方米按照 40 平方米计算，货币补偿方式一次性计发 10 个月，房屋补偿方式按 30 个月计发，合计支出约 1.15 亿元。

停产停业损失补偿费，按照征收非住宅房屋商场类建筑分类标准每月每平方米 100 元，一次性计发 12 个月，合计支出约 0.16 亿元。

装修补偿费，按照建筑面积 460 元/平，合计支出约 0.80 亿元。

速迁补偿费，被征收人在征收补偿方案规定的期限内搬迁腾房的，给予每产权户或公房承租户 1 万元的速迁奖励，按照统计情况征收约 2371 户计算，合计支出约 0.24 亿元。

以上支出，已签约的住户按照实际发生金额计算。

补偿支出共计 49.79 亿元。

## ②其他征地支出

房屋征收委托搬迁劳务费征收住宅类房屋按照每户 3000 元，征收非住宅类房屋按照每平方米 60 元的标准进行测算，合计支出约 0.08 亿元。

测绘费征收住宅类房屋按照每平方米 1.36 元，非住宅类房屋按照每平方米 2.04 元的标准进行测算，合计支出约 0.002 亿元。

评估费按照征收房屋建筑面积\*每平方米补偿金额\*千分之三测算，合计支出约 0.08 亿元。

成本测算费按照征收拆迁补偿费及上述各项费用之和的千分之二进行测算，合计支出约 0.10 亿元。

开发管理费按照上述各项费用之和的 15%计算，共计支出约 6.55 亿元。

其他征地支出共计 6.82 亿元。

## 2. 财务费用支出

财务费用支出总额为 7.64 亿元。其中：

专项债券发行费按照专项债券本金 10 亿元的 1‰计算，合计支出约 0.01 亿元。

专项债券利息支出按照专项债券本金 10 亿元，拟发行期限为 7 年，利息按五年期以上银行贷款基准利率 4.9%估算，合计支出约 3.43 亿元。

国家开发银行利息支出按照合同及项目比例计算，贷款本金13.87亿元，借款利率4.445%，7年期分期还本计算，合计利息支出约4.20亿元。

### 3. 不可预见支出

根据近三年市北区市场通行做法，按照项目棚户区改造直接相关支出的7.0%-8.0%测算，支出总额约4.41亿元。

#### (二) 收入测算

本项目国有土地使用权出让收入75.95亿元，项目可出让土地面积约21.24万平方米，土地出让金按项目所在片区2018年上半年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，合计收入75.95亿元。详见表-1。

#### (三) 项目融资现金流情况

项目融资产生现金流入包括本次拟募集专项债券资金10亿元，国家开发银行贷款13.87亿元，合计产生现金流入23.87亿元。本次融资获得的资金7年期10亿元债券于2025年还本，国家开发银行贷款自2021年起分期还本，经分摊计算本项目期内共计还本2.23亿元。

#### (四) 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	合计
1	可出让土地占地面积	亩	318.60
2	可出让土地平均预计售价	万元/亩	2,520.00
3	可出让土地收入收益	3=2×1×94.6% (亿元)	75.95

表-2:

## 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	备注
一、项目支出	808,776.33	101,198.32	126,048.61	161,558.56	107,995.58	102,800.79	78,868.78	15,261.96	115,043.74	
(一) 征收及补偿支出	566,048.59	99,573.46	115,049.18	137,343.03	79,658.77	74,680.09	59,744.07	-	-	补偿标准*本项目涉及棚户区改造居民户数(或面积)
1. 征收补偿支出	497,867.29	99,573.46	94,594.78	89,616.11	79,658.77	74,680.09	59,744.07	-	-	(部分项目按实际发生汇总)
2. 其他征地支出	68,181.31	-	20,454.39	47,726.91	-	-	-	-	-	根据摸底情况和评估报告 汇总测算
(二) 财务费用支出	198,674.07	1,624.86	10,999.43	10,999.43	15,120.72	14,904.59	14,719.34	15,261.96	115,043.74	
1. 专项债券发行费用支出	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	专项债券本金*1%
2. 发行专项债券还本支出	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00	专项债券本金
3. 发行专项债券付息支出	34,300.00	-	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00	专项债券本金*4.9%*发行年限
4. 其他融资成本还本支出	22,321.20	-	-	-	4,167.60	4,167.60	4,167.60	4,909.20	4,909.20	银行贷款本金
5. 其他融资成本付息支出	41,952.87	1,524.86	6,099.43	6,099.43	6,053.12	5,836.99	5,651.74	5,452.76	5,234.54	银行贷款本金*4.445%*贷款年限

项目/年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	备注
(三) 不可预见费	44,053.67	-	-	13,216.10	13,216.10	13,216.10	4,405.37	-	-	按各棚户区改造直接相关支出的7.0%-8.0%测算
二、项目收入	998,219.66	238,700.00	143,035.20	166,874.40	154,954.80	143,035.20	95,356.80	56,263.26	-	
(一) 国有土地使用权出让收入	759,519.66		143,035.20	166,874.40	154,954.80	143,035.20	95,356.80	56,263.26	-	项目本期预计出让土地面积*预计土地出让金*94.6%
(二) 项目融资收入	238,700.00	238,700.00	-	-	-	-	-	-	-	
1. 发行专项债券收入	100,000.00	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	
2. 银行贷款	138,700.00	138,700.00	-	-	-	-	-	-	-	
三、期末现金		137,501.68	154,488.28	159,804.12	206,763.34	246,997.75	263,485.77	304,487.07	189,443.32	

## （五）其他

本项目最终结余现金 18.94 亿元，扣除尚未到期的银行贷款本金后，剩余金额超出本次拟募集专项债券和银行贷款本金的 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市北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，市北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

本项目投资由市北区承担，项目概算总投资 68.65 亿元。拟发行青岛市（区市级）棚改专项债券（六期）筹集资金 10 亿元，拟发行期限 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 13.87 亿元；自有资金 44.78 亿元。

## 七、市北区财政收支情况

### （一）公共预算收支情况

2016 年，一般公共预算收入完成 1,023,177 万元，一般公共预算支出完成 647,328 万元。

2017 年，一般公共预算收入完成 1,069,126 万元，一般公共预算支出完成 640,306 万元。

### （二）政府性基金收支情况

2017 年，政府性基金收入完成 1,255 万元，政府性基金支出

完成 1,255 万元，收支平衡。

## 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. 部分被征收居民不认可房屋征收补偿标准。
2. 部分居民对征收过程中出现的矛盾不接受征收单位给出的协调方案。
3. 部分被征收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，当地征收安置居民为最大受惠方，拒绝房屋补偿与抵制征收的可能性较低。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，或通过法律途径予以解决。

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。