

烟台市福山区泊子新城项目 实施方案

项目单位：烟台通元投资有限公司

主管部门：烟台市福山区国有控股集团有限公司

财政部门：福山区财政局

2024 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

泊子新城

（二）立项单位

立项单位名称：烟台通元投资有限公司

立项单位简介：烟台通元投资有限公司成立于 2010 年 5 月 24 日，注册地位于山东省烟台市福山区城里街 23 号，法定代表人为侯立全，注册资金 47610 万元人民币，统一社会信用代码为 9137061155671093XK，经营范围包括许可项目：自来水生产与供应；供电业务；热力生产和供应；房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；白蚁防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2019 年 1 月 9 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2019-370611-70-03-001122。

2019 年 2 月 22 日，烟台市自然资源和规划局出具《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 0611201910004

号)。

2019年8月27日,烟台市自然资源和规划局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第370611201910140号、建字第370611201910141号、建字第370611201910142号、建字第370611201910143号、建字第370611201910144号、建字第370611201910145号)。

2019年4月24日,烟台市福山区自然资源局出具《中华人民共和国不动产权证书》(鲁(2019)烟台市福不动产权第0006077号)。

2020年4月27日,烟台市福山区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号370611202004270101)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目地址位于檀香苑隔规划用地以西,祥福街以南,华发电子以东,永达街以北。建设内容:项目建设5栋18F住宅楼、1栋17F住宅楼、公建用房(含商业)。项目建成后可提供住宅409套,停车位485个(其中地上停车位18个、地下停车位467个)。项目住宅由泊子村拆迁居民以低于市场价购买用作泊子村回迁安置。项目规划用地面积24349.5 m²,可建设用地面积20624 m²,总建筑面积67295.4 m²,其中:地上建筑面积45348.6 m²,包括:住宅建筑面积39277.8 m²、公建建筑面积

6070.8 m² (商业 3496.6 m²、新型农超 1006.9 m²、社区居委会综合用房 1200 m²、物业管理 227.6 m²、社区居家养老用房 89.7 m²、燃气调压站 50 m²)；地下建筑面积 21946.8 m² (包括车库 19643.2 m²、小棚 2303.6 m²)。该项目属于《鲁建住字〔2017〕34 号关于公布 2018 年第二批棚户区改造项目的通知》中的棚改项目。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 8 月至 2025 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- (1) 国家及当地政府现行政策、法规及有关设计规范；
- (2) 国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求；
- (3) 规划部门规划设计要求；
- (4) 项目建设单位的委托合同书；
- (5) 项目建设单位提供的有关资料；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (7) 《中华人民共和国建筑法》；
- (8) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (9) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

- (10) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》；
- (11) 《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）；
- (12) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (13) 《山东省人民政府办公厅关于进一步加快城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》；
- (14) 《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》；
- (15) 《山东省市政工程消耗量定额》、《山东省市政工程造价目表》、《山东省市政工程费用表》；
- (16) 《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (17) 国家、省、市有关法律、法规、政策、规定；
- (18) 《产业结构调整指导目录（2015年）》；
- (19) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (20) 《民用建筑设计通则》（GB50352-2019）；
- (21) 项目承建单位提供的有关基础资料、数据；
- (22) 工程规划图及规划设计说明书；
- (23) 项目单位提供其他基础资料和数据；

(24) 《泊子新城项目可行性研究报告》。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 31,199.00 万元，其中，项目单位自有资金 11,699.00 万元，已发行专项债券 8,500.00 万元，本期拟调整专项债券 11,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	31,199.00		
一、资本金	11,699.00	37.50%	
（一）自有资金	11,699.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	19,500.00	62.50%	
（一）已发行专项债券	8,500.00		
（二）本期拟调整专项债券	11,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年建设期	2020 年建设期	2021 年建设期	2022 年建设期	2023 年建设期
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	52,811.66					
经营活动支出	B	3,021.63					
支付的各项税费	C	13,581.62					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,208.41					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	30,911.55	1,880.00	3,262.00	5,109.00	878.00	1,260.00
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-30,911.55	-1,880.00	-3,262.00	-5,109.00	-878.00	-1,260.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	11,699.00	1,880.00	3,262.00	5,109.00	878.00	260.00
专项债券	I	19,500.00					1,000.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	19,500.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	10,441.35					
支付银行借款利息	N	0.00					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	1,257.65	1,880.00	3,262.00	5,109.00	878.00	1,260.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	6,554.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q	6,554.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目/年度	公式	2024 年建设期	2025 年 1-6 月 建设期	2025 年 7-12 月	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A			1,937.04	2,492.27	2,492.27	2,599.44
经营活动支出	B			49.44	91.97	91.97	95.92
支付的各项税费	C			541.34	643.10	643.10	676.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C			1,346.26	1,757.20	1,757.20	1,827.17
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	18,522.20	0.35				
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-18,522.20	-0.35				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	50.00	260.00				
专项债券	I	18,500.00					
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	27.80	259.65	259.65	519.30	519.30	519.30
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	18,522.20	0.35	-259.65	-519.30	-519.30	-519.30
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	1,086.61	2,324.51	3,562.41
期内现金变动	Q=D+G+O	0.00	0.00	1,086.61	1,237.90	1,237.90	1,307.87
五、期末现金	R=P+Q	0.00	0.00	1,086.61	2,324.51	3,562.41	4,870.28

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,599.44	6,923.11	2,711.21	1,208.01	1,208.01	1,259.96
经营活动支出	B	95.92	117.54	100.05	92.53	92.53	96.51
支付的各项税费	C	676.35	2,051.74	717.96	287.03	287.03	302.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,827.17	4,753.83	1,893.21	828.45	828.45	860.83
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K		1,000.00	7,500.00			
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	519.30	519.30	491.50	302.50	302.50	302.50
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-519.30	-1,519.30	-7,991.50	-302.50	-302.50	-302.50
四、期初现金	P	4,870.28	6,178.14	9,412.68	3,314.38	3,840.34	4,366.29
期内现金变动	Q=D+G+O	1,307.87	3,234.53	-6,098.29	525.95	525.95	558.33
五、期末现金	R=P+Q	6,178.14	9,412.68	3,314.38	3,840.34	4,366.29	4,924.62

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,259.96	1,259.96	1,314.14	1,314.14	1,314.14	1,370.64
经营活动支出	B	96.51	96.51	100.66	100.66	100.66	104.99
支付的各项税费	C	302.62	302.62	318.89	318.89	318.89	335.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	860.83	860.83	894.59	894.59	894.59	929.81
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50
四、期初现金	P	4,924.62	5,482.95	6,041.28	6,633.37	7,225.46	7,817.54
期内现金变动	Q=D+G+O	558.33	558.33	592.09	592.09	592.09	627.31
五、期末现金	R=P+Q	5,482.95	6,041.28	6,633.37	7,225.46	7,817.54	8,444.85

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,370.64	1,370.64	1,429.58	1,429.58	1,429.58	1,491.05	1,491.05
经营活动支出	B	104.99	104.99	109.50	109.50	109.50	114.21	114.21
支付的各项税费	C	335.85	335.85	353.55	353.55	353.55	372.00	372.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	929.81	929.81	966.53	966.53	966.53	1,004.84	1,004.84
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50
四、期初现金	P	8,444.85	9,072.16	9,699.47	10,363.50	11,027.53	11,691.56	12,393.90
期内现金变动	Q=D+G+O	627.31	627.31	664.03	664.03	664.03	702.34	702.34
五、期末现金	R=P+Q	9,072.16	9,699.47	10,363.50	11,027.53	11,691.56	12,393.90	13,096.25

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,491.05	1,555.17	1,555.17	1,555.17	1,622.04	1,622.04	135.17
经营活动支出	B	114.21	119.12	119.12	119.12	124.24	124.24	10.35
支付的各项税费	C	372.00	391.25	391.25	391.25	411.32	411.32	12.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,004.84	1,044.80	1,044.80	1,044.80	1,086.48	1,086.48	112.32
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							11,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50	302.50	151.25
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-302.50	-11,151.25
四、期初现金	P	13,096.25	13,798.59	14,540.89	15,283.19	16,025.49	16,809.47	17,593.44
期内现金变动	Q=D+G+O	702.34	742.30	742.30	742.30	783.98	783.98	-11,038.93
五、期末现金	R=P+Q	13,798.59	14,540.89	15,283.19	16,025.49	16,809.47	17,593.44	6,554.51

（二）应付本息情况

本项目 2023 年 9 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.78%，2024 年 2 月已发行专项债券 7,500.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%。

烟台市财政局将 2024 年 2 月 5 日发行的潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目（二期）项目专项债券调整用于泊子新城项目，本期调整金额 11,000.00 万元，原项目专项债券发行期限为 30 年，发行利率为 2.75%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 2023 年 9 月已发行专项债券还本付息情况

（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	0.00	1,000.00		1,000.00	2.78%	0.00	0.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	2.78%	27.80	27.80
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.78%	27.80	27.80
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.78%	27.80	27.80
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.78%	27.80	27.80
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.78%	27.80	27.80
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.78%	27.80	27.80
2030 年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.78%	27.80	1,027.80
合计		1,000.00	1,000.00			194.60	1,194.60

表 3-2 2024 年 2 月已发行专项债券还本付息情况

(单位：万元)

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0.00	7,500.00		7,500.00	2.52%		0.00
2025 年	7,500.00			7,500.00	2.52%	189.00	189.00
2026 年	7,500.00			7,500.00	2.52%	189.00	189.00
2027 年	7,500.00			7,500.00	2.52%	189.00	189.00
2028 年	7,500.00			7,500.00	2.52%	189.00	189.00
2029 年	7,500.00			7,500.00	2.52%	189.00	189.00
2030 年	7,500.00			7,500.00	2.52%	189.00	189.00
2031 年	7,500.00		7,500.00	0.00	2.52%	189.00	7,689.00
合计		7,500.00	7,500.00			1,323.00	8,823.00

表 3-3 本项目本期拟调整专项债券还本付息情况

(单位：万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0.00	11,000.00		11,000.00	2.75%		0.00
2025 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2026 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2027 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2028 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2029 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2030 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2031 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2032 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50

2033 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2034 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2035 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2036 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2037 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2038 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2039 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2040 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2041 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2042 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2043 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2044 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2045 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2046 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2047 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2048 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2049 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2050 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2051 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2052 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2053 年	11,000.00			11,000.00	2.75%	302.50	302.50
2054 年	11,000.00		11,000.00	0.00	2.75%	151.25	11,151.25
合计		11,000.00	11,000.00			8,923.75	19,923.75

注：本期调整专项债券 11,000.00 万元，原项目专项债券
发行日期 2024 年 2 月 5 日，2024 年应付利息 151.25 万元，
由原发债项目的项目单位烟台通元投资有限公司负责支付。

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,208.41 万元，融资本息合计 29,941.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。项目建设环境风险主要指选址的工程地质、水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

泊子新城项目主管部门为烟台市福山区国有控股集团有限公司，项目单位为烟台通元投资有限公司，本期拟申请调整专项债券 1.1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）完善基础设施，改善生活环境，提高居民的住房条件和生活质量。

福山区位于胶东半岛东北部、黄海之滨，是全国首批 14 个沿海开放城市烟台市的市辖区，东以大沽夹河为界与芝罘区、莱山区隔河相望，东南与牟平区为邻，西南与栖霞市相连，西北与蓬莱市接壤，北临烟台经济技术开发区。总面积 482.83k m²；现辖 7 个街道、3 个镇，共有 58 个居委会、179 个行政村；福山区是中国著名的大樱桃之乡、鲁菜之乡、书法之乡，同时也是集电子信息、生物工程、新材料、机电于一体的现代化工业基地。为了适应城市性质和发展目标的转变，近几年福山区政

府大力实施城市化发展战略，加快城市开发建设的步伐，以城区基础设施建设、城市环境综合整治、房地产开发和旧城、旧村改造为重点，城市道路、供水和排水系统、路灯照明、弱电管网、公共交通、公共绿地等城市基础设施逐步完善。同时，加强了对破损道路、违章建筑、马路市场、户外广告、环卫死角的专项治理，使城市规模和面貌都发生了很大变化。

但是福山区辖区内部分棚户区尚未改造，根据烟台房产网数据统计，福山区 2017 年 10 月存量房数量约为 56 万 m²（不包含商业房产），区域内去库存风险较大。因此，烟台市福山区政府决定对棚户区进行改造，改善居民生活环境，提高居民的住房条件和生活质量。一些自然村因历史和管理体制等原因，各自然村内大部分房屋建筑年久失修陈旧老化，规划布局不合理，基础设施不完善，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，不仅降低了当地村民的生活质量，制约了当地社会主义新农村建设，而且影响了城市的整体面貌，阻碍了城市化进程。

棚户区主要突出问题如下：房屋多为 20 世纪七八十年代建设，在高矮、新旧、外形、用材，以及前后排列、朝向等方面非常杂乱。区域内基本没有绿化和休闲场所，不是狭窄的道路，就是拥挤的房屋，房屋密度大，采光和通风性能很差，道路状况极差，每到阴雨天便无法通行，特别在发生火灾险情和重病救护时，影响急救、抢险车辆的通行，且棚户区的给水、

排水等基础设施老化且存在不同程度的损坏,使本来质量较差的房屋更加无法居住,给居民的生产、生活造成严重影响。

福山区棚户区问题突出,改造建设势在必行。因此,烟台市福山区政府决定对棚户区进行彻底改造,完善基础设施,改善生活环境,提高居民的住房条件和生活质量。

(2) 居民居住条件将得到有效改善,同时项目的建设能够加快福山区新型城镇化建设、强化区域吸引力、提升区域人居价值。

近年来,福山区经济和社会发展速度不断加快,城市建设日新月异,但因历史原因,辖区内还遗留着多个“城中村”,这些老旧住宅布局杂乱无章、基础设施建设滞后,居民生活环境较差。随着城市化的发展,“城中村”的存在已严重阻碍了城市化的进程,对城市发展造成不利影响,急需改善。

福山区始终把旧村改造、新城建设作为发展的重中之重,按照“全面展开、稳步实施、重点突破”的思路,全力推征迁、破难题,高标准、高质量地做好经营城镇化进程这篇文章。2016年以来,福山区针对房地产目前面临的形势,调整旧城改造思路,旧村改造重点由整村征迁向重点区域征迁倾斜,通过加大招商力度,加快摸排调研进度,按照“成熟一个改造一个”的原则,启动重点片区改造项目,推进重点领域旧城改造。

2018年3月24日,福山区正式启动“2018年棚改暨‘十

大回迁安置区’建设”。将倾力打造东北关、泊子、小河子、仇村新城、南涂山、南十里堡、楮佳疃、梨苑新城、钟家庄、福惠花园“十大回迁安置区”，全部建成后可集中安置1万多户群众。

项目作为福山区重点改造片区，项目的实施一方面将提升福山区城市整体形象；另一方面，居民居住条件将得到有效改善，同时项目的建设能够加快福山区新型城镇化建设、强化区域吸引力、提升区域人居价值。

（3）项目建设是稳投资、拉内需的需要。

2019年6月19日国务院常务会议明确提出，目前要做好“六稳”的工作，其中一个“稳”就是稳投资。在稳投资方面，要抓准切入点，抓住既能够满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。目前全国棚户区项目涉及到的居民上亿人，面广、量大。城镇棚户区项目工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

综上所述，该工程建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）项目对国民经济增长的影响

项目的建设直接消耗大量的水泥、沥青、砂石、能源、劳动力以及使用大量的各种施工机械。同时，为建设项目，国民经济各部门包括采掘业、制造业、电力、煤气、水的生产供应业、建筑业、交通运输、仓储及邮电通讯业及其他非物质生产部门等，都投入大量的生产和服务，从而拉动了这些行业和部门的经济的发展。

（2）项目对地区劳动力就业的影响

由于项目在施工过程中将创造一定量的就业机会，吸纳部分的社会劳动力。该项目在建设过程中以及竣工以后都会带动区域第三产业等方面的迅速发展，促进地区经济的发展、产值的增加。同时，项目本身为物业管理、区内道路养护等配套设施服务提供了一定的就业岗位。

（3）项目对区域环境的影响

项目的实施将极大地改善小区居住环境；改善居民的生活条件，提高生活质量。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于土地出让现金流入、车位租赁费现金流入、快递柜租赁现金流入及广告费现金流入。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,208.41 万元，融资本息合计 29,941.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数

为 1.21。

4、项目投资合规性

项目总投资 31,199.00 万元，其中：项目单位自有资金 11,699.00 万元，占总投资的 37.50%；2023 年 9 月已发行专项债券 1,000.00 万元，2024 年 2 月已发行专项债券 7,500.00 万元，本期拟调整专项债券 11,000.00 万元，债务资金占比 62.50%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

2019 年 1 月 9 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2019-370611-70-03-001122。

2019 年 2 月 22 日，烟台市自然资源和规划局出具《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 0611201910004 号）。

2019 年 8 月 27 日，烟台市自然资源和规划局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370611201910140 号、建字第 370611201910141 号、建字第 370611201910142 号、建字第 370611201910143 号、建字第 370611201910144 号、建字第

370611201910145 号)。

2019 年 4 月 24 日,烟台市福山区自然资源局出具《中华人民共和国不动产权证书》(鲁(2019)烟台市福不动产权第 0006077 号)。

2020 年 4 月 27 日,烟台市福山区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号 37061120200427 0101)。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 31,199.00 万元,其中:项目单位自有资金 11,699.00 万元;已发行专项债券 8,500.00 万元,本期拟调整专项债券 11,000.00 万元。

经过论证,项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目营业收入主要来源于土地出让现金流入、车位租赁费现金流入、快递柜租赁现金流入及广告费现金流入。预测具备合理性。

本项目以预期实现的经营收益为还本付息基础,根据达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算,专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益,可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求,本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.21。项目偿还债券本金后期末仍

有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 31,199.00 万元,根据项目前期相关规划,拟定发债额度为 19,500.00 万元,占总投资的 62.50%,符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,208.41 万元,融资本息合计 29,941.35 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

(2) 偿债风险点

数量达不到预期风险:项目收益对数量和土地出让价格较为敏感,如果市场供需态势发生较大变化,土地需求减少,将会对项目的收益带来一定风险。

运营成本增加风险:项目建成后的运营管理存在一定的风险。如果管理运营不当,会造成成本增加等问题,直接关系到项目运营成本。

(3) 应对措施

项目应不断提升运营管理水平,提高服务质量,减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

项目建设 5 栋 18F 住宅楼、1 栋 17F 住宅楼、公建用房(含商业)。项目建成后可提供住宅 409 套，停车位 485 个（其中地上停车位 18 个、地下停车位 467 个）。项目住宅由泊子村拆迁居民以低于市场价购买用作泊子村回迁安置。建设规模：项目规划用地面积 24349.5 m²，可建设用地面积 20624 m²，总建筑面积 67295.4 m²，其中：地上建筑面积 45348.6 m²，包括：住宅建筑面积 39277.8 m²、公建建筑面积 6070.8 m²（商业 3496.6 m²、新型农超 1006.9 m²、社区居委会综合用房 1200 m²、物业管理 227.6 m²、社区居家养老用房 89.7 m²、燃气调压站 50 m²）；地下建筑面积 21946.8 m²（包括车库 19643.2 m²、小棚 2303.6 m²）。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现了绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,208.41 万元，融资本息合计 29,941.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目通过自筹、发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。