

烟台市栖霞市长春湖旅游度假区—牟氏庄园区
域改造提升工程(古镇南苑)

实施方案

项目单位：栖霞市果都城市建设发展有限公司

主管部门：栖霞市财政局

财政部门：栖霞市财政局

2024年12月

一、项目基本情况

（一）项目名称

长春湖旅游度假区-牟氏庄园区域改造提升工程(古镇南苑)

（二）立项单位

立项单位名称：栖霞市果都城市建设发展有限公司

立项单位简介：栖霞市果都城市建设发展有限公司成立于 2017 年 03 月 21 日，注册地位于山东省烟台市栖霞市文化路 310 号，法定代表人为孙文泉，注册资本为壹亿元人民币，统一社会信用代码为 91370686MA3DC9C78F。经营范围包括城镇农村基础设施建设开发、棚户区改造、房地产开发。（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）

（三）项目规划审批

2022 年 7 月 5 日，栖霞市发展和改革局关于《长春湖旅游度假区-牟氏庄园区域改造提升工程（古镇南苑）可行性研究报告》的批复（栖发改投资〔2022〕162 号）。

2023 年 12 月 21 日，栖霞市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2023）栖霞市不动产权第 0005763 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目安置区总用地面积 36739.85 平方米(合 55.11 亩),其余腾空土地纳入政府储备用地。规划建设 11 栋安置住宅楼(3 栋 11F、8 栋 1+9F(底层为商业、配套公建等)),总建筑

面积 84493 平方米,其中:地上建筑面积 55885 平方米,包括安置建筑面积 47225 平方米(集体安置住宅 25680 平方米,国有安置住宅 21545 平方米)商业及配套 8660 平方米:地下建筑 28608 平方米,规划户数 489 户。机动车停车数量 514 辆(其中地上 25 辆,地下 489 辆)。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2025 年 5 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求;
- 2、《投资项目可行性研究报告指南》(中国电力出版社);
- 3、国家发改委发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

4、《山东省城市房屋拆迁管理条例》;

5、建设单位提供的基础数据资料;

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金,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 59,220.00 万元,其中,项目单位自有资金 24,220.00 万元,本期拟调整专项债券 8,000.00 万元,

后续拟发行专项债券 27,000.00 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	59,220.00		
一、资本金	24,220.00	40.90%	
（一）自有资金	24,220.00		
（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）	35,000.00	59.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整专项债券	8,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	27,000.00		
（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	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年建设期运营期	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	61,611.80			9,350.34	5,466.44	5,466.44
经营活动支出	B	296.38			23.40	40.12	40.12
支付的各项税费	C	7,941.34			744.93	1,043.02	1,043.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,374.07			8,582.01	4,383.30	4,383.30
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	59,136.00	15,000.00	15,000.00	29,136.00		
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-59,136.00	-15,000.00	-15,000.00	-29,136.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	24,220.00	15,000.00	7,000.00	2,220.00		
专项债券	I	35,000.00	0.00	8,000.00	27,000.00		
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	35,000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	8,971.20	0.00	0.00	201.60	1,281.60	1,281.60
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	15,248.80	15,000.00	15,000.00	29,018.40	-1,281.60	-1,281.60
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	8,464.41	11,566.11
期内现金变动	Q=D+G+O	9,486.87	0.00	0.00	8,464.41	3,101.70	3,101.70
五、期末现金	R=P+Q	9,486.87	0.00	0.00	8,464.41	11,566.11	14,667.81

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	12,088.05	5,739.77	5,739.77	14,747.61	3,013.38
经营活动支出	42.13	42.13	42.13	44.23	22.12
支付的各项税费	1,129.70	1,129.70	1,129.70	1,220.71	500.56
经营活动现金净流量	10,916.22	4,567.94	4,567.94	13,482.67	2,490.70
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金				8,000.00	27,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,281.60	1,281.60	1,281.60	1,281.60	1,080.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,281.60	-1,281.60	-1,281.60	-9,281.60	-28,080.00
四、期初现金	14,667.81	24,302.43	27,588.77	30,875.10	35,076.17
期内现金变动	9,634.62	3,286.34	3,286.34	4,201.07	-25,589.30
五、期末现金	24,302.43	27,588.77	30,875.10	35,076.17	9,486.87

（二）应付本息情况

烟台市财政局拟将 2024 年 2 月 5 日发行的古镇南苑棚户区改造建设专项债券项目调整用于本项目，调整金额 8,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率为 2.52%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

2025 年拟发行专项债券 27,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，债券利率为 4.00%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目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		8,000.00		8,000.00	2.52%	0.00	0.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2030 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2031 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.52%	201.60	8,201.60
合计		8,000.00	8,000.00			1,411.20	9,411.20

注：调整专项债券 8,000.00 万元，原项目专项债券发行日期 2024 年 2 月 5 日，每年支付利息，2024 年应付利息为 0，后续利息由调整后项目单位栖霞市果都城市建设发展有限公司承担。

表 3-2 2025 年拟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
2025 年		27,000.00		27,000.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2027 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2028 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2029 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2030 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2031 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2032 年	27,000.00		27,000.00	0.00	4.00%	1,080.00	28,080.00
合计		27,000.00	27,000.00			7,560.00	34,560.00

（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 53,374.07 万元，融资本息合计 43,971.20 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

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预

测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

长春湖旅游度假区—牟氏庄园区域改造提升工程(古镇

南苑)实施单位为栖霞市果都城市建设发展有限公司，本期拟调整专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 27,000.00 万元。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目建设符合相关产业政策

本项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》第一类“鼓励类”第二十二项“城镇基础设施”中第三条“城市品质提升和住房保障中的：保障性住房（含保障性租赁住房）建设”的规定。因此，本项目为鼓励类项目，属国家支持建设项目。

(2) 项目建设是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念。

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

2、项目实施的公益性

棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。

3、项目实施的收益性

本项目预期收益来源主要为腾空土地出让补偿收入、停车场现金流入、物业费现金流入、广告现金流入、商业租赁现金流入、快递柜现金流入。

4、项目投资合规性

本项目总投资 59,220.00 万元。项目投资按照《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究报告》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项等前期批复要件，目前项目进展顺利，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 59,220.00 万元，其中：项目单位自有资金 24,220.00 万元，本期拟调整专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 27,000.00 万元，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让补偿收入、停车场现金流入、物业费现金流入、广告现金流入、商业租赁现金流入、快递柜现金流入。

①腾空土地出让补偿现金流入

本项目对庄园街道古镇都南院区域进行拆迁，建设安置区对村民进行安置，另有 115.63 亩腾空土地出让收入（拆迁占地面积 170.74 亩，项目安置区总用地面积 55.11 亩）纳入本项目收益。经查询栖霞市近年来土地市场成交情况，选取腾空土地附近近期栖霞市 3 宗商住用地出让价格情况表如下：

栖霞市近年来土地市场成交情况

序号	成交时间	成交企业	地块	面积（亩）	土地性质	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022.3.03	烟台市利源置业有限公司	栖霞市锦绣路北地块	1.65	商服用地	300	181.82
2	2021.9.29	栖霞市东盛置业有限公司	栖霞市文化路东、翠屏路北地块	0.41	商服用地	65	158.54
3	2021.9.15	烟台远杨房地产开发有限公司	官庄路西、鱼鸟河西路北（A 地块）	48.44	住宅用地	9070	187.26

参考上述 3 宗土地出让情况进行预测，计算平均土地出让单价约为 175.87 万元/亩（保留 2 位小数）。根据土地开发程序，假设腾空土地自项目运营期开始出让，在 2025 年、2028 年每年出让 30%，2031 年出让剩余所有土地面积。土地出让面积以项目占地面积 115.63 亩为准。考虑到房价和

GDP 增产因素，按保守估计，土地价格的增长率按照每年增速 1%来计算。

②停车场现金流入

根据《烟台市市区普通住宅物业管理区域内机动车停放费标准》（烟发改价格〔2022〕419 号）文件中规定：“室内车位租赁费基准收费标准为 185 元/车位·月，室外规划用于停放机动车的车位租赁费基准收费标准为 100 元/车位·月；浮动幅度为上浮不超 20%，下浮不限。”“室内车位（含地下车库）停车服务费基准收费标准为 30 元/车位·月，有地坪漆的基准收费标准为 35 元/车位·月；室外规划用于停放汽车的车位停车服务费基准收费标准为 21 元/车位·月；浮动幅度为上浮不超 20%，下浮不限。”

项目规划室外停车位 25 个，室内停车位 489 个，室外停车位按照 121 元/车位·月收费，室内停车位按照 215 元/车位·月收费，运营期第一年现金流入为 $(121 \times 25 \times 12 / 10000 + 215 \times 489 \times 12 / 10000) \times 7 / 12 = 75.71$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5%测算。

③物业费现金流入

根据烟台市发改委《关于重新明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，有电梯物业公共服务费标准：一到五级 5 个物业服务等级所对应的基准收费标准分别为 0.50 元/月·平方米、0.80 元/月·平方米、1.00 元/月·平方米、1.30 元/月·平方米、1.80 元/月·平方米；浮动幅度为上浮

不超 20%，下浮不限。

非普通住宅以及办公房、厂房、经营性用房等物业公共服务收费，满足部分业主、使用人需要实行市场调节价。

根据本项目实际和周边住宅物业收费标准，住宅物业费按照 1.30 元/平方米·月；商业物业费按照 2.50 元/平方米·月；

运营期第一年物业费现金流入为 $(47225 \times 1.30 \times 12 / 10000 + 8660 \times 2.5 \times 12 / 10000) \times 7 / 12 = 58.13$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

④ 广告现金流入

本项目可设置广告位 220 个，根据调研栖霞地区各类广告媒介租赁价格，按每个广告位租金 5000 元/月估算。

栖霞市各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个）
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
高炮广告	10000
围挡广告	3000

运营期第一年广告现金流入为 $0.5 \times 220 \times 7 = 770.00$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

⑤ 商业租赁现金流入

本项目实际和周边商业租赁费标准，按照每平方米 375

元/月计算，本项目可用于出租的商业面积为 8660 平方米，运营期第一年商业租赁现金流入

$375 \times 7 \times 8660 \div 10000 = 2,273.25$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

⑥ 快递柜现金流入

本项目实际，项目可设置快递柜 10 个，按照每个快递柜每年 2 万元计算，运营期第一年快递柜现金流入为 $10 \times 2 \times 7 \div 12 = 11.67$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

(2) 项目成本预测

项目成本费用主要包括修理维护费、工资及福利费和税金。

① 修理维护费

项目每年修理维护费按照总投资的 0.01% 计取，每年 5.92 万元。费用每 3 年上涨 5%。

② 工资及福利费

项目新增工作人 5 人，年工资 6 万元/人，福利费按工资的 14% 计。工资及福利费每 3 年上涨 5%。

③ 相关税费

土地出让相关税金由购买方承担。

增值税及附加税：本项目商业租赁现金流入、停车场现金流入、快递柜现金流入、广告现金流入按照 9% 计算增值

税，物业服务费现金流入按照 6% 计算增值税。

企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目收入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。

项目地方政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目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，项目偿还债券本金后期末仍有结余。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 59,220.00 万元，其中本期拟调整专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 27,000.00 万元。符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的相关要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 53,374.07 万元，融资本息合计为 43,971.20 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

数量达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生

较大变化，用量项目需求减少，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。管理人员、活动安排虽在一定程度上提高了客户量，增加了收入，但如果管理运营不当，会造成人员过剩、活动效果未达到预期效果等问题，直接关系到项目运营成本。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，不断提升运营管理水平，减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 53,374.07 万元，融资本息合计为 43,971.20 万元，项目本息覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，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。