

烟台市莱山区四季花城片区老旧街区提升改造 项目实施方案

项目单位：烟台凤凰湖城市更新有限公司

主管部门：烟台凤凰文旅发展集团有限公司

财政部门：烟台市莱山区财政局

2026年10月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

莱山区四季花城片区老旧街区提升改造项目。

(二) 立项单位

项目立项单位名称：烟台凤凰湖城市更新有限公司

项目单位简介：烟台凤凰湖城市更新有限公司成立于2022年4月1日，注册地位于山东省烟台市莱山区初家街道凤凰大街与凤凰西路交叉路口东200米路北，法定代表人为柳林，注册资金10000万元人民币，统一社会信用代码为91370613MA7MQ7X191，经营范围包括许可项目：一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；园区管理服务；游览景区管理；体育健康服务；文化场馆管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；名胜风景区管理；创业空间服务；会议及展览服务；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；集贸市场管理服务；水族馆管理服务；游乐园服务；棋牌室服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；婚

庆礼仪服务；礼仪服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；酒店管理；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；广告制作；组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；文艺创作；游艺及娱乐用品销售；组织体育表演活动；公园、景区小型设施娱乐活动；柜台、摊位出租；金属材料销售。（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）许可项目：餐饮服务；住宿服务；食品销售；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；互联网信息服务。（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）

（三）项目规划审批

项目于 2025 年 4 月已取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-370613-04-01-805832。

（四）项目规模与主要建设内容

改造街区公共服务设施，改造全民健身中心 1500 平方米，社区综合服务 5100 平方米，活动健身广场、停车等配套公共服务设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 9 月至 2028 年 12 月。目前尚未开工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1.《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

2.《中共山东省委办公厅 山东省人民政府办公厅关于持续推进城市更新行动的实施意见》；

3.《建设工程监理收费标准》（2007 年版）；

4.建设单位提供的有关资料；

5.项目单位提供其他基础资料和数据；

6.《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 10,640.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,140.00 万元，本期拟发行专项债券 5,300.00 万元，后续

拟发行专项债券 3,200.00 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	10,640.00	100.00%	
一、资本金	2,140.00	20.11%	
（一）自有资金	2,140.00		
（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）	8,500.00	79.89%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,300.00		
（三）后续拟发行专项债券	3,200.00		
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目目前处于筹备阶段，尚无已完成总投资，资本金暂未到位。

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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	20,975.52				1,038.96	1,385.28	1,558.44	1,558.44	1,558.44
经营活动支出	B	1,421.73				67.84	90.45	106.14	106.14	106.14
支付的各项税费	C	1,258.53				62.34	83.12	93.51	93.51	93.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,295.26		0.00	0.00	908.78	1,211.71	1,358.80	1,358.80	1,358.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E	10,054.80	6,150.00	3,500.00	404.80					
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,054.80	-6,150.00	-3,500.00	-404.80					
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H	2,140.00	950.00	500.00	690.00					
专项债券	I	8,500.00	5,300.00	3,200.00						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	8,500.00								
偿还银行借款本金	L	0.00								
支付债券利息	M	4,845.00	0.00	262.20	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00
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	-2,705.00	6,250.00	3,437.80	367.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00
四、期初现金	P		0.00	100.00	37.80	0.00	585.78	1,474.50	2,510.29	3,546.09
期内现金变动	Q=D+G+O	5,535.46	100.00	-62.20	-37.80	585.78	888.71	1,035.80	1,035.80	1,035.80
五、期末现金	R=Q+P	5,535.46	100.00	37.80	0.00	585.78	1,474.50	2,510.29	3,546.09	4,581.88

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	1,558.44	1,558.44	1,636.36	1,636.36	1,636.36	1,636.36	1,636.36	1,718.18	859.09
经营活动支出	B	106.14	106.14	111.44	111.44	111.44	111.44	111.44	117.02	58.51
支付的各项税费	C	93.51	93.51	98.18	98.18	98.18	98.18	98.18	103.09	51.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,358.80	1,358.80	1,426.74	1,426.74	1,426.74	1,426.74	1,426.74	1,498.07	749.04
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								5,300.00	3,200.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	60.80
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	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-5,623.00	-3,260.80
四、期初现金	P	4,581.88	5,617.68	6,653.48	7,757.21	8,860.95	9,964.68	11,068.42	12,172.16	8,047.23
期内现金变动	Q=D+G+O	1,035.80	1,035.80	1,103.74	1,103.74	1,103.74	1,103.74	1,103.74	-4,124.93	-2,511.76
五、期末现金	R=Q+P	5,617.68	6,653.48	7,757.21	8,860.95	9,964.68	11,068.42	12,172.16	8,047.23	5,535.46

（二）应付本息情况

1. 专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,300.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.80%；后续拟发行专项债券 3,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.80%。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 本项目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
2026 年		5,300.00		5,300.00			
2027 年	5,300.00	3,200.00		8,500.00	3.80%	262.20	262.20
2028 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2029 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2030 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2031 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2032 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2033 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2034 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2035 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2036 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2037 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2038 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2039 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2040 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2041 年	8,500.00		5,300.00	3,200.00	3.80%	323.00	5,623.00
2042 年	3,200.00		3,200.00	0.00	3.80%	60.80	3,260.80
合计		8,500.00	8,500.00			4,845.00	13,345.00

（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 18,295.26 万

元，融资本息合计 13,345.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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

与项目建设相关的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。工程事故是在施工阶段施工不当或管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（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。

1.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。预测的各项收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。

2.支出变动风险

支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

莱山区四季花城片区老旧街区提升改造项目主管部门为烟台凤凰文旅发展集团有限公司，项目单位为烟台凤凰湖城市更新有限公司，本次拟申请专项债券 0.53 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为改造街区公共服务设施，改造全民健身中心 1500 平方米，社区综合服务 5100 平方米，活动健身广场、停车等配套公共服务设施。

2026 年项目绩效目标为改造街区公共服务设施，改造全民健身中心 350 平方米，社区综合服务 800 平方米，活动健身广场、停车等配套公共服务设施。

（三）事前绩效评估内容

1.项目实施的必要性

（1）城市更新，促进社会和谐稳定

随着社会的不断进步，大多数的老旧街区已经落后于时代的潮流。近年来，烟台市城市进程加快，导致老旧街区没有配套的设施，这直接影响到居民的生活质量和美好城市的建设，人民对美好生活的向往日渐强烈。城市建设的重要环节就是老旧小区改造，城市更新工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老旧街区居民的生活难题，是改善老城区群众的生活状况，促进社会和谐稳定的必然要求。

（2）推动城市建设投资、城市经济社会发展

老旧街区改造对于城市经济推动的作用明显。加快推进城市更新改造，还会使社会投资增加，同时促进实体经济的增长。一是可直接增加节能环保建筑材料生产、加工、施工的投资需求；二是公共设施配套改造，能够推动建筑、绿化等诸多行业的投资需求。

2.项目实施的公益性

本项目实施内容充分体现了公益性导向，通过多维度改善城市公共空间与服务设施，切实提升居民生活品质和城市环境质量。项目改造全民健身中心，建设智能安防设施，有效保障社区安全与文化需求；打造全民健身设施、活动健身广场、停车等配套公共服务设施。

满足全龄段居民运动需求，促进健康城市建设。这些措施不仅改善了城市面貌，更直接惠及周边社区居民，体现了“人

民城市为人民”的发展理念，有效促进了城市功能完善与社会和谐发展。

3.项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于停车费现金流入、充电桩现金流入等，息前净现金流为 18,295.26 万元。

4. 项目建设投资合规性

本项目总投资 10,640.00 万元。项目投资严格按照建设部关于《市政工程投资估算编制办法》的通知（建标〔2007〕164号）规定及《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》的方法进行编制。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

目前项目于 2025 年 4 月已取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-370613-04-01-805832。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 10,640.00 万元，其中：融资 8,500.00 万元，占总投资的 79.89%，自筹资金 2,140.00 万元，占总投资的 20.11%，资金来源有保障。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

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

本项目总投资金额为 10,640.00 万元,根据项目前期相关规划,拟定发债额度为 8,500.00 万元,占总投资的 79.89%,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 18,295.26 万元,融资本息合计 13,345.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

(2) 偿债风险点

影响项目收益的风险主要是现金流入与支出变动风险。因现金流入受宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,现实中可能存在运营收入与成本项目不确定等问题,可能存在项目建设完成后部分设施对居民适用性低、设施使用量低等市场风险影响项目现金流入规模,偿债能力减弱,影响还本付息。

（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

本项目有明确清晰的绩效目标，项目的绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配。项目受益群体定位准确。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。

（四）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 18,295.26 万元，融资本息合计为 13,345.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.37，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。