

烟台市莱山区岱山区片老旧街区改造项目实施方案

项目单位：烟台瀛海城市更新有限公司

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

莱山区岱山区片老旧街区改造项目

（二）立项单位

烟台瀛海城市更新有限公司成立于 2022 年 7 月 6 日，法定代表人为路永光，注册资本为 10000 万元，统一社会信用代码为 91370613MABTYAUR85，企业注册地址位于山东省烟台市莱山区初家街道桐林路 19 号，所属行业为土地管理业，经营范围包含：一般项目：土地整治服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；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；工程管理服务；工业设计服务；规划设计管理；园林绿化工程施工；园区管理服务；创业空间服务；会议及展览服务；停车场服务；环境应急治理服务；环保咨询服务；科普宣传服务；翻译服务；海洋服务；渔业机械服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；知识产权服务（专利代理服务除外）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土石方工程施工；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；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；医学研究和试验发展；计算

机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；网络与信息安全软件开发；酒店管理；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；商标代理；物联网技术研发；组织文化艺术交流活动；海洋生物活性物质提取、纯化、合成技术研发；水生植物种植；海洋工程装备研发；海洋工程关键配套系统开发；农林牧渔业废弃物综合利用；农林牧渔专用仪器仪表销售；海水养殖和海洋生物资源利用装备销售；水产品批发；水产品收购；水产品零售；休闲观光活动；水族馆管理服务；游艇租赁。（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：房地产开发经营；建设工程设计；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；互联网信息服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；食品销售。（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）。企业当前经营状态为在业。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2026 年 1 月 12 日，烟台市莱山区行政审批服务局作出的关于《关于莱山区岱山区片老旧街区改造项目核准的批复》（烟莱审批投〔2026〕1 号）。

2025 年 12 月 31 日,烟台市莱山区自然资源局作出的《关于莱山区岱山区片老旧街区改造项目办理相关手续的情况说明》,指出本项目不涉及新增建设用地。

(四) 项目规模与主要内容

主要对街区内道路及配套进行改造提升约 2700m,配套改造 DN300-DN600 雨污水管线 4000m(雨水管线为钢筋混凝土管,污水管线为 HDPE 管)、消防设施改造提升约 26000 m²(包括消防器材柜、消火栓、灭火器设施等)、安防设施提升 200 m²(包括室外监控设施、门禁设施等);改造提升社区综合服务中心建筑面积 900 m²、自行车停放区域 100 m²、活动健身广场以及停车位 8000 平方米。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 6 月 15 日至 2027 年 12 月 31 日,对街区内道路及配套进行改造提升约 2700m,项目进度完成 70%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

(1) 国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》;

(2) 《山东省建筑工程概算定额》;

(3) 《山东省建设项目概算其他费用定额》;

(4) 《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标；

(5) 当地相关工程的有关资料；

(6) 烟台地区目前有关设备、材料市场价格；

(7) 建设单位提供的有关基础数据和资料。

(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 4,140.00 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 2,000.00 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	4,140.00	100.00%	
一、资本金	2,140.00	51.69%	
(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）	2,000.00	48.31%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	-		
（四）银行融资	-		

3.项目总投资、资本金到位情况

项目总投资到位 0 万元，其中资本金到位 0 万元。

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	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	7,901.75	-	-	227.32	227.32	227.32	238.69	238.69	238.69
经营活动支出	B	1,325.13	-	-	38.12	38.12	38.12	40.03	40.03	40.03
支付的各项税费	C	415.30	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,161.32	-	-	189.20	189.20	189.20	198.66	198.66	198.66
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	4,060.00	2,828.00	1,232.00			-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,060.00	-2,828.00	-1,232.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	2,140.00	828.00	1,312.00			-	-	-	-
专项债券	I	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,400.00	-	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-260.00	2,828.00	1,232.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	109.20	218.40	327.60	446.26	564.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,841.32	-	-	109.20	109.20	109.20	118.66	118.66	118.66
五、期末现金	R=P+Q	1,841.32	-	-	109.20	218.40	327.60	446.26	564.92	683.58

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	250.62	250.62	250.62	263.15	263.15	263.15	276.31	276.31	276.31
经营活动支出	B	42.03	42.03	42.03	44.13	44.13	44.13	46.34	46.34	46.34
支付的各项税费	C	-	-	4.55	7.16	7.16	7.16	9.89	9.89	9.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	208.59	208.59	204.04	211.87	211.87	211.87	220.08	220.08	220.08
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	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	683.58	812.17	940.76	1,064.80	1,196.67	1,328.53	1,460.40	1,600.48	1,740.55
期内现金变动	Q=D+G+O	128.59	128.59	124.04	131.87	131.87	131.87	140.08	140.08	140.08
五、期末现金	R=P+Q	812.17	940.76	1,064.80	1,196.67	1,328.53	1,460.40	1,600.48	1,740.55	1,880.63

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	290.13	290.13	290.13	304.63	304.63	304.63	319.86	319.86
经营活动支出	B	48.65	48.65	48.65	51.09	51.09	51.09	53.64	53.64
支付的各项税费	C	12.77	12.77	12.77	15.79	15.79	23.90	34.86	34.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	228.71	228.71	228.71	237.76	237.76	229.64	231.36	231.36
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	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	1,880.63	2,029.34	2,178.05	2,326.76	2,484.52	2,642.27	2,791.91	2,943.27
期内现金变动	Q=D+G+O	148.71	148.71	148.71	157.76	157.76	149.64	151.36	151.36
五、期末现金	R=P+Q	2,029.34	2,178.05	2,326.76	2,484.52	2,642.27	2,791.91	2,943.27	3,094.63

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	319.86	335.86	335.86	335.86	352.65	29.39
经营活动支出	B	53.64	56.32	56.32	56.32	59.14	4.93
支付的各项税费	C	34.86	39.18	39.18	39.18	43.71	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	231.36	240.36	240.36	240.36	249.80	24.46
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	-	-	-	-	-	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-2,080.00
四、期初现金	P	3,094.63	3,245.98	3,406.34	3,566.70	3,727.06	3,896.86
期内现金变动	Q=D+G+O	151.36	160.36	160.36	160.36	169.80	-2,055.54
五、期末现金	R=P+Q	3,245.98	3,406.34	3,566.70	3,727.06	3,896.86	1,841.32

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率 4.00%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目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
2026 年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.00%		-
2027 年	2,000.00		-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2036 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2037 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2038 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2039 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2040 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00

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
2041 年	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2042 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2043 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2044 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2045 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2046 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2047 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2048 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2049 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2050 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2051 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2052 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2053 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2054 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2055 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2056 年	2,000.00	-	2,000.00	-	4.00%	80.00	2,080.00
合计	-	2,000.00	2,000.00			2,400.00	4,400.00

（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 6,161.32 万元，融资本息合计 4,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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

本项目属基础设施建设，实施的社会效益十分明显，社会经济环境也为本项目的建设运营提供了良好的环境支持。社会风险因素较少。客观而言，本项目的实施也会对当地的环境造成一定的影响，施工期间产生的扬尘、建筑垃圾会对当地的环境造成一定的污染，这样会引起部分居民的反对。建议建设单位应与城市环卫部门协作一致，加强施工过程中的安全卫生管理，可妥善解决以上风险。

（二）与项目收益相关的风险

资本金和流动资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

莱山区岱山区片老旧街区改造项目主管部门为烟台凤凰文旅发展集团有限公司，项目单位为烟台瀛海城市更新有限公司，本次拟申请专项债券 0.20 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

莱山区岱山区片老旧街区改造项目总体绩效目标为对街区内道路及配套进行改造提升约 2700m，消防设施改造提升约 26000 m²（包括消防器材柜、消火栓、灭火器设施等）、安防设施提升 200 m²（包括室外监控设施、门禁设施等）；改造提升社区综合服务中心建筑面积 900 m²、自行车停放区域 100 m²、活动健身广场以及停车位 8000 平方米。2026 年项目绩效目标为对街区内道路及配套进行改造提升约 1400m，消防设施改造提升约 16000 m²，改造停车位面积 3000 平方米，所有主体工程保质完工并验收合格，施工全过程文明降噪降尘减少扰民，全面改善片区人居与安全环境、提升居民满意度，同步建立改造设施长效管护机制。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家相关政策，符合国家、省、市关于城市更新、老旧街区改造、完整社区建设、15 分钟生活圈的政策规定，是落实民生改善、安全提升、基层治理的必要举措，

合规性充分。与国家、省、市相关行业宏观政策相关性强。

2、项目实施的公益性

为烟台市莱山区城市更新重点民生工程,有效化解基础设施老化、安全配套不足、公共空间缺失、停车秩序混乱等民生痛点,消除消防治安隐患,完善便民服务功能,优化街区人居环境,契合莱山区精致城市建设与完整社区创建工作要求,切实提升居民生活品质与基层治理水平。

3、项目实施的收益性

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停车位现金流入,经营净现金流为 6,161.32 万元。

4、项目建设投资合规性

项目总投资为 4,140.00 万元,项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》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,已于 2026 年 6 月开工建设,预计 2027 年 12 月完工。项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 2,140.00 万元，占总投资的 51.69%；发行专项债券 2,000.00 万元，占总投资的 48.31%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测

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停车位现金流入相关项目收益。

（2）项目成本预测

本项目在债券存续期间的运营成本主要包括：燃料动力费、工资福利费、维修维护费、折旧费、其他费用、税金及附加等。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 4,140.00 万元，其中发行专项债券 2,000.00 万元，项目申请债券比例为 48.31%。其中，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，主要用于项目工程建设，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 6,161.32 万元，

融资本息合计 4,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

（2）偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,161.32 万元，融资本息合计 4,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40，项目偿债计划可行。

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，现实中可能存在因收入价格下降和成本费用不确定影响项目运营现金流入规模，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

（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。

本项目绩效目标明确：①绩效目标清晰量化，分总体、2026 年度两层设置，全部建设任务列明具体数量，指标具象可考核，无模糊表述；

- ②目标与主管部门年度工作安排高度契合，发展方向统一；
- ③项目受益群体定位准确，受益场景、使用需求区分清楚。
- ④绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（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。

①绩效目标与项目预计解决的问题匹配

项目针对老旧街区道路配套不足、消防安防设施落后、公共服务空间不足、停车配套短缺等问题设置绩效目标。总体目标覆盖道路、消防安防、综合服务中心、停车、健身广场改造，目标与项目要解决的街区老旧短板问题匹配。

②绩效目标与现实需求匹配

本项目聚焦岱山片区老旧街区现存道路配套不足、消防安防设施老化、公共服务空间短缺、停车设施供给不足等民生短板设置绩效目标，总体上与片区居民现实生活改善需求相匹配。

③绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性

项目兼顾停车供给扩容与生态减排，对标绿色城市建设方向，具备一定前瞻性。

④绩效指标细化、量化，指标值合理

大部分产出、效益、满意度指标完成量化赋值：停车场面积、项目配套道路长度、消防设施改造提升面积、满意度百分比等均设置数值目标，指标框架较为完整。

（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 6,161.32 万元，融资本息合计 4,400.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.40，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。