

烟台市蓬莱区
南王街道新社区建设项目
实施方案

项目单位：烟台市蓬莱区城投置业有限公司

主管部门：烟台市蓬莱区住房和城乡建设局

财政部门：烟台市蓬莱区财政局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

南王街道新社区建设项目

(二) 立项单位

本项目立项单位为烟台市蓬莱区城投置业有限公司(曾用名:蓬莱市城市建设开发有限公司),成立于2013年11月7日,统一社会信用代码:913706840829769116;公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资);经营地址:山东省烟台市蓬莱区新港街道新港路217号;注册资本:3000万元;法定代表人:李福建;经营范围:许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;餐饮服务。(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)一般项目:建筑材料销售;物业管理;非居住房地产租赁;餐饮管理;住房租赁;土地使用权租赁;土地整治服务;建筑装饰材料销售;建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造。(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

1.蓬莱市发展和改革局《关于蓬莱市城市建设开发有限公司南王街道新社区建设建设项目核准的批复》(蓬发改〔2017〕79号)-2017年8月5日;

2.蓬莱市国土资源局《不动产权证书》（鲁（2018）蓬莱市不动产权第 0014463 号）-2018 年 11 月 18 日；

3.蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 370684201800017 号）-2018 年 9 月 25 日；

4.蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370684201900010 号）-2019 年 4 月 11 日；

5.烟台市蓬莱区行政审批服务局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 370614202512170101）-2025 年 12 月 17 日。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于烟台市蓬莱区南王街道芝山东路、大王家村南，总占地面积 46617.75 平方米，总建筑面积 134272.6 平方米，其中地上建筑面积 101019.6 平方米，地下总建筑面积 33253 平方米。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2017 年 10 月至 2027 年 12 月。项目目前已完成投资约 1.5 亿元，建设进度达 31.53%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 2.《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）
- 3.相关行业建设项目概算编制办法
- 4.烟台市材料预算价格
- 5.现行投资估算的有关规定
- 6.建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取
- 7.当地相关工程的有关资料
- 8.项目建设单位提供的有关基础数据资料
- 9.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 47,567.00 万元，其中，项目单位自有资金 17,567.00 万元，前期已发行专项债券 19,000.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券

7,000.00 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	47,567.00	100%	
一、资本金	17,567.00	36.93%	
（一）自有资金	17,567.00		
（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）	30,000.00	63.07%	
（一）已发行专项债券	19,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	7,000.00		
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资估算为 47,567.00 万元，其中：项目资本金 17,567.00 万元，占总投资的 36.93%，符合国家关于项目资本金比例的最低要求；其余 30,000.00 万元拟通过申请地方政府专项债券资金解决，占总投资的 63.07%。

截至目前，烟台市蓬莱区城投置业有限公司已到位专项债券 1.90 亿元，已到位资本金 1.40 亿元。

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	72,523.80									
经营活动支出	B	11,244.41									
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	61,279.39									
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	46,965.20	4,000.00	8,000.00							
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-46,965.20	-4,000.00	-8,000.00							
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	17,567.00	4,000.00	8,000.00							
专项债券	I	30,000.00									
银行借款	J										
偿还债券本金	K	30,000.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	5,192.60									
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	12,374.40	4,000.00	8,000.00		-	-	-	-	-	-
四、期初现金	P	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	26,688.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	26,688.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	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			72,523.80						
经营活动支出	B			11,244.41						
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C			61,279.39						
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	28,567.00	6,398.20							
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-28,567.00	-6,398.20							
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	5,567.00								
专项债券	I	23,000.00	7,000.00							
银行借款	J									
偿还债券本金	K								23,000.00	7,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M		601.80	741.80	741.80	741.80	741.80	741.80	741.80	140.00
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	28,567.00	6,398.20	-741.80	-741.80	-741.80	-741.80	-741.80	-23,741.80	-7,140.00
四、期初现金	P	-	-	-	60,537.59	59,795.79	59,053.99	58,312.19	57,570.39	33,828.59
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	60,537.59	-741.80	-741.80	-741.80	-741.80	-23,741.80	-7,140.00
五、期末现金	R=P+Q	-	-	60,537.59	59,795.79	59,053.99	58,312.19	57,570.39	33,828.59	26,688.59

(二) 应付本息情况

本项目 2026 年 7 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.62%；2026 年 9 月已发行专项债券 12,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.57%；本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 7,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%。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 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		7,000.00		7,000.00	1.62%		
		12,000.00		12,000.00	1.57%		
		4,000.00		4,000.00	4.00%		
2027 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	12,000.00			12,000.00	1.57%	188.40	188.40
	4,000.00	7,000.00		11,000.00	4.00%	300.00	300.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	12,000.00			12,000.00	1.57%	188.40	188.40
	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	12,000.00			12,000.00	1.57%	188.40	188.40
	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	12,000.00			12,000.00	1.57%	188.40	188.40
	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	12,000.00			12,000.00	1.57%	188.40	188.40
	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00

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
2032 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	12,000.00			12,000.00	1.57%	188.40	188.40
	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2033 年	7,000.00		7,000.00	0.00	1.62%	113.40	7,113.40
	12,000.00		12,000.00	0.00	1.57%	188.40	12,188.40
	11,000.00		4,000.00	7,000.00	4.00%	440.00	4,440.00
2034 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.00%	140.00	7,140.00
合计		30,000.00	30,000.00			5,192.60	35,192.60

(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61,279.39万元，融资本息合计35,192.60万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.74。

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

项目建设和运营过程中主要影响项目建设总体目标实现

的各种社会稳定风险因素包括：项目合法性、合理性风险、项目可能造成环境破坏的风险、群众抵制征地的风险、群众对生活环境变化的不适风险、施工期间环境影响风险、安全问题及施工单位内部管理不善风险等问题。

（二）与项目收益相关的风险

土地出让收入达不到预期风险。如果市场供需态势发生较大变化，将会对项目的收益带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

南王街道新社区建设项目主管部门为烟台市蓬莱区住房和城乡建设局，项目单位为烟台市蓬莱区城投置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.40 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

总体绩效目标：实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，增强城市承载能力，提升城市品位；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程；可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，改善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。本项目建设将加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，进一步加快改善民生的重大举措。完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，改

善城市环境，提高城市竞争力，是推进城市协调、健康发展的需要；是促进经济社会协调发展的有效途径。项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求和各级建设发展规划的要求，是实实在在的民生工程。

2026 年度项目绩效目标：本年度重点完成配套道路建设长度 1.5 公里、住房建设 854 套等任务，年度目标包括：工程质量合格率 100%，投资完成率 $\geq 95\%$ ，债券资金按进度支付，并为实现项目总目标奠定基础。

（三）事前绩效评估内容

1.项目实施的必要性

（1）该项目符合国家产业政策要求

该项目符合不属于中华人民共和国国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“限制类”和“鼓励类”，因此本项目属于“允许类”项目，符合国家产业政策。

（2）构建和谐社会与促进社会稳定的需要

在棚户区改造工作中制定和实施了扶持政策等措施，使大多数低保户或低保边缘户脱贫，开始过上富裕的生活。过去困扰当地政府的集中于棚户区的各种治安等社会问题也随之得到解决，广大棚户区居民搬入宽敞明亮的新居后，不仅住得起，还住得好、住得稳。使改革开放的成果真正惠及广大低收入群众，缩小了贫富差距，促进了社会和谐和稳定发展。一是因地

制宜，根据广大居民的不同情况，制定和落实各项优惠政策。为了使各项优惠政策得到落实，棚户区改造的全过程都实行阳光操作。二是积极创造多种形式增加就业机会，改善贫困居民的收入状况。棚户区改造中通过两种途径解决困难家庭的就业问题，在新建的住宅小区中，通过建设配套的小区物业管理，扶持发展社区服务业，创造就业机会，充分利用棚户区改造腾出的土地，通过新建房产、商业街等形式，安排棚户区援助对象就业或再就业。就业人口的增加，大大改善了这些贫困家庭的收入状况，增强了他们对未来生活的信心。

缓解了社会矛盾，促进了和谐社会建设。棚户区改造的住房安置政策使大多数棚户区居民脱贫，改善了社会治安环境。棚户区改造的住房安置政策大大增加了贫困家庭的财富。使得某些有仇恨心理的人逐渐改变了态度，社会治安状况逐渐好转。城市棚户区居住着 70%的城市低保户或低保边缘户家庭，曾是城市各种社会问题所引发事件的明显多发区。而棚户区改造改变了他们的生活态度和精神状态，治安案件明显下降，促进了社会的稳定。

（3）优化住房供应结构，形成多层次住房保障体系

将棚户区改造与建立多层次住房保障制度结合起来，在棚户区改造的过程中，建设了大量的回迁安置房和经济适用房等小户型和低价住宅。有效缓解了住房供应结构矛盾，并稳定了

当地的房价。廉租房是为了解决特困家庭的住房问题，针对特困家庭的具体情况建造的。同时通过对棚户区改造腾出来的土地进行优化配置，还为当地提供了大量的建设经济适用房和中小户型商品房用地，有效地改善了当地住房的供应结构。在有效启动棚户区改造的城市，住房价格的上涨幅度普遍很小。房价的稳定，促进了房地产市场的健康稳定发展，有效地解决了居民购房难问题，实现了居民消费结构的合理化。

（4）集约节约土地，促进经济社会可持续发展的需要

通过棚户区改造，不仅集约节约了土地，还有效地拉动了国民经济的发展，客观上有利于资源节约型、环境友好型社会建设。我国正处于工业化和城镇化快速发展时期，基本建设有着良好的发展机遇。但也要看到，由于它要消耗大量的资源能源，继续发展受到制约。目前许多城市在土地利用中还存在着粗放和浪费现象。“节地”作为“四节一环保”的重要内涵，对城市经济社会健康有序和可持续发展具有重要影响。棚户区多数属城市土地利用效率较低的区域，同时还是影响周边土地乃至整个城市功能和价值的一个症结。通过棚户区改造，利用腾出的土地，建设中小户型的保障性和商品房，提高了土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，集约节约了土地。棚户区改造还极大地改善了城市面貌与配套设施建设，使原有棚户区土地和周边建设用地升值，促进了当地经济社会

的全面发展。

2.项目实施的公益性

(1) 促进城市经济发展

通过项目实施进一步改善人民群众生活环境,提升城市形象,推动城市的科学和谐发展,并可充分利用城市土地,优化城市空间布局,加快城市化进程,促进该市经济发展和社会进步。

(2) 提升城市形象

近年来,蓬莱区在推进城市化、加快房地产开发进程中,建成了一批特色鲜明、设施完善、环境优美的现代化居民住宅小区,对于改善居民居住条件、提升城市形象起到了重要作用。该项目所涉及棚户区严重影响城市景观,影响了土地再开发利用。城市作为一个有机整体,各个区域、整体环境必须统筹兼顾、相互协调,才能促进城市形象的提升。

(3) 扩大就业渠道, 容纳劳动力

本项目除满足棚户区改造涉及居民回迁要求,还可带动社区内及周边商业、饮食、文化、娱乐等相关行业增加就业人员。

(4) 带动当地商业、饮食、文化、娱乐、运输等相关产业发展

通过本项目建设使过去相对分散居住的居民集中社区内,由于人口密度增加,加之腾出土地再新上一些项目增加部分人

群，必将增加项目区消费需求，从而带动商业、饮食、文化、娱乐、交通运输等相关产业发展。

3.项目实施的收益性

项目建成经营收入主要为土地出让收入。经统计，项目可实现收入 72,523.80 万元，项目收益较高。

4.项目建设投资合规性

项目建设前已经过审批，项目通过政府购买棚户区改造安置房源，安置居民，充分满足项目需求，项目建设投资合规。

5.项目成熟度

根据蓬莱区人民政府印发的《关于规范政府购买棚改服务相关工作的通知》和《蓬莱市棚户区改造安置政策调整补充规定》，项目单位严格按照规定进行项目立项、备案、建设用地规划许可等项目申报及审批，资金申请、审批及拨付已经区财政局审批，项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为单位自筹资金及发行专项债券，项目资金来源渠道合规，筹资方式符合规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配，无财政承受能力风险和筹资风险。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本按照可行性研究报告中的内容进行测算，

已考虑到通货膨胀等因素，同时考虑到本项目实施单位的实际情况，已进行增速的测算。在成本测算中，考虑的支出事项较多，且已安排其他费用（用于应急事项的支出），符合《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》，因此本项目收益预测合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资 47,567.00 万元，发债金额 30,000.00 万元，占比 63.07%，需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债的风险主要为延期实现土地出让，出让收入达不到预期。根据财政部发布的《地方政府债券发行管理办法》，合理确定债券期限及债券偿还方式，增强地方政府债券偿还的灵活性，避免项目收益提前实现后造成偿债资金闲置、减少政府财务费用支出。对已发行的专项债券存续有效期内每年开展一次跟踪评级，在债券存续期内发生可能影响偿债能力和偿债意愿的重大事项时，及时进行不定期跟踪评级，并公布跟踪评级结果，防范地方政府债券的偿债风险。

10.绩效目标合理性

按照可行性研究报告中的内容，本项目收支测算均可考究，项目绩效目标主要为通过政府购买服务形式完成棚户区棚改安置工作，有效改善居民住房条件，推进城市化发展。项目

绩效目标设置明确，与现实需求相匹配，与部门长期规划目标一致，绩效目标和指标设置与项目高度相关，足够细化和量化，具有科学性、前瞻性等，项目受益群体定位准确。项目实施的必要性较为充足，未来也将会带来一定的社会效益和经济效益，因此绩效目标较为合理。

（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 61,279.39 万元，融资本息合计为 35,192.60 万元，项目本息覆盖倍数为 1.74，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。总体来说，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。