

2022 年山东省烟台市
城资公司旧房改造保障性租赁住房
专项债券项目实施方案

财政部门：烟台市财政局

主管部门：烟台市财政局

实施单位：烟台市城市资产运营有限公司

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

城资公司旧房改造保障性租赁住房项目

（二）项目单位

1. 单位名称：烟台市城市资产运营有限公司

2. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

3. 法定代表人：初航正

4. 注册资本：200000 万元

5. 成立日期：2020 年 02 月 28 日

6. 住所：山东省烟台市莱山区府后路 2 号

7. 经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；物业管理；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；大数据服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；物联网技术服务；信息技术咨询服务；区块链技术相关软件和服务；城乡市容管理；园区管理服务；土地整治服务；土壤环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；海洋环境服务；生态恢复及生态保护服务；自然生态系统保护管理；公共事业管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；陆运管道运输；供应链管理服务；日用品销售；化妆品零售；食用农产品零售；食品添加剂销售；文具用品零售；办公用品销售；日用百货销售；票务代理服务；家政服务；打字复印；第一类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；医

护人员防护用品零售；汽车租赁；针纺织品销售；洗烫服务；办公设备耗材销售；通信设备销售；体育用品及器材零售；礼品花卉销售；包装服务；销售代理（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；烟草制品零售；烟花爆竹零售；餐饮服务；食品互联网销售；食品经营（销售预包装食品）；食品经营；食品经营（销售散装食品）；保健食品销售；酒类经营；药品零售；保险代理业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

（三）项目规划审批

2021年10月29日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案，项目代码2110-370602-04-01-929063。

（四）项目规模与主要建设内容

项目改建面积6644.78 m²，建成保障性租赁住房200间。其中芝罘区环山路58号原118酒店1500 m²，毓西路16号院内院机关集团宿舍4栋3741.43 m²（4号楼690.2 m²、5号楼690.2 m²、10号楼992.25 m²、12号楼1368.78 m²），经纶街22、23号原民政局招待所1处1403.35 m²。

（五）项目建设期限

本项目计划于2022年3月开工建设，计划至2022年12月竣工投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- (1)国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求；
- (2)国家、省、市现行有关技术设计规范和标准；
- (3)国家发改委关于项目建议书内容和深度的规定要求；
- (4)《产业结构调整指导目录（2019 年本）》
- (5)《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（中国计划出版社）；
- (6)《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）；
- (7)《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）。

2. 估算总额

本项目估算总投资 5232.00 万元。

（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。
- (3)采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1: 资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	5232.00	100%	
一、资本金	3232.00	61.77%	
自有资金	3232.00		
二、债务资金	2000.00	38.23%	
专项债券	2000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入来源主要是保障性住房租赁收入、物业收入、快递柜收入、广告收入。运营期第一年收入为稳定期的 80%，第二年开始进入稳定期，稳定后的年营运收入为 285.25 万元。

1. 保障性住房出租收入

根据省办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17 号）规定：保障性租赁住房租金应坚持“可负担、可持续”原则，具体租金标准由各市政府确定。保障性租赁住房租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金。根据调查统计，本项目同地段住房租金价格为 30.00 元/月/平方米，本项目租金按照同地段住房租金价格 90% 计算，租金价格为 27.00 元/月/平方米。项目改建面积 6644.78 平方米，出租单价按照 27.00 元/月/平方米计算，项目年出租收入=6644.78×12 月×27 元/月/平方米=215.29 万元。

2. 物业费收入

本项目同地段物业费为 1.5 元/月/平方米。项目改建面积 6644.78 平方米，项目年物业费收入为 11.96 万元，物业费收入按每 5 年 5% 速度增长。

3. 快递柜收入

项目计划放置 5 个快递柜，每个快递柜每年收入为 2 万元，快递柜收入为每年 10 万元。

4. 广告收入

项目计划放置 5 块广告牌，根据 2021 年烟台市广告牌平均价格测算，项目同地段广告报价为每块每月 6,000.00 元-10,000.00 元，按每块广告牌每月 8,000.00 元计算，广告收入为每年 48.00 万元，

广告收入按每五年 5%速度增长。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	保障性住房出租收入	物业费收入	广告收入	快递柜收入	合计
2023 年	172.23	9.57	38.40	8.00	228.20
2024 年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2025 年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2026 年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2027 年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2028 年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2029 年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2030 年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2031 年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2032 年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2033 年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2034 年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2035 年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2036 年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2037 年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2038 年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2039 年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2040 年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2041 年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2042 年	107.65	6.92	27.78	5.00	147.35
合计	4,155.11	248.44	997.05	193.00	5,593.60

（二）运营成本预测

本期债券募投项目测算相关成本费用，主要包括运营成本、利息支出。运营成本包括工资及福利费、修理费、其他费用。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	维护维修费	工资福利	其他费用	增值税及附加	房产税	运营成本合计
2023 年	5.52	10.94	2.19	6.30	6.79	31.75
2024 年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2025 年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2026 年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2027 年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2028 年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2029 年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2030 年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2031 年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2032 年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2033 年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2034 年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2035 年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2036 年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2037 年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2038 年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2039 年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2040 年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2041 年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2042 年	3.45	7.92	1.37	4.24	4.24	21.22
合计	133.27	284.16	52.80	157.68	163.83	791.74

成本预测方法说明：

1. 修理费

按照当年折旧费的 5%计取，年均修理费 6.91 万元。

2. 工资及福利费

项目预计需新增定员 2 人，月平均工资 5000.00 元/月/人。福利费按工资的 14%计，则年均工资及福利费 13.68 万元。工资及福利费支出每五年按照 5%速度增长。

3. 其他费用

其他费用是在扣除工资、折旧费、修理费后的费用。其他费用按照工资及福利费的 20%计算，其他费用为 2.74 万元/年。

4. 折旧费

项目形成固定资产原值 4143.00 万元，按 30 年期折旧、残值为零计算，折旧费 138.10 万元/年。

5. 相关税费

根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021 年第 24 号)，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。单位向个人出租住房，减按 4%税率征收房产税。按照城市维护建设费 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%计算增值税附加税。

6. 企业所得税：按照 25%计算企业所得税。

7. 利息支出：根据本项目资金筹措计划，2022 拟发行地方政府专项债券 2000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.50%	45.00	2,045.00
合计		2,000.00	2,000.00			1,800.00	3,800.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	营运收入	减：息税前付现成本	减：企业所得税	运营收益
2023 年	228.20	31.75	0.00	196.45
2024 年	285.25	39.69	0.00	245.56
2025 年	285.25	39.69	0.00	245.56
2026 年	285.25	39.69	0.84	244.72
2027 年	285.25	39.69	4.37	241.20
2028 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2029 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2030 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2031 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2032 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2033 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2034 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2035 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2036 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2037 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2038 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2039 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2040 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2041 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2042 年	147.35	21.22	3.02	123.11
合计	5,593.60	791.74	84.13	4,717.73

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流量	4,717.73	0.00	196.45	245.56	245.56	244.72	241.20	242.79
1.经营活动收到的现金	5,593.60	0.00	228.20	285.25	285.25	285.25	285.25	288.25
2.经营活动支付的现金	470.23	0.00	18.66	23.32	23.32	23.32	23.32	24.01
3.经营活动支付的各项税费	405.64	0.00	13.09	16.37	16.37	17.21	20.73	21.46
二、投资活动产生的现金流量	-5,232.00	-5,000.00	-232.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.投资活动收到的现金	0.00							
2.投资活动支付的现金	5,232.00	5,000.00	232.00					
三、筹资活动产生的现金流量	1,432.00	5,187.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
1.项目资本金	3,232.00	3,232.00						
2.债券筹资款	2,000.00	2,000.00						
3.支付本期债券利息	1,800.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4.偿还本期债券本金	2,000.00							
四、现金及现金等价物净增加额	917.73	187.00	-125.55	155.56	155.56	154.72	151.20	152.79
加：期初现金及现金等价物余额		0.00	187.00	61.45	217.01	372.57	527.30	678.49
五、期末现金及现金等价物余额	917.73	187.00	61.45	217.01	372.57	527.30	678.49	831.28

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流量	242.79	242.79	242.79	242.79	244.46	244.46	244.46
1.经营活动收到的现金	288.25	288.25	288.25	288.25	291.40	291.40	291.40
2.经营活动支付的现金	24.01	24.01	24.01	24.01	24.72	24.72	24.72
3.经营活动支付的各项税费	21.46	21.46	21.46	21.46	22.21	22.21	22.21
二、投资活动产生的现金流量							
1.投资活动收到的现金							
2.投资活动支付的现金							
三、筹资活动产生的现金流量	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
1.项目资本金							
2.债券筹资款							
3.支付本期债券利息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4.偿还本期债券本金							
四、现金及现金等价物净增加额	152.79	152.79	152.79	152.79	154.46	154.46	154.46
加：期初现金及现金等价物余额	831.28	984.07	1,136.86	1,289.65	1,442.44	1,596.90	1,751.36
五、期末现金及现金等价物余额	984.07	1,136.86	1,289.65	1,442.44	1,596.90	1,751.36	1,905.83

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金流量	244.46	244.46	246.22	246.22	246.22	246.22	123.11
1.经营活动收到的现金	291.40	291.40	294.70	294.70	294.70	294.70	147.35
2.经营活动支付的现金	24.72	24.72	25.48	25.48	25.48	25.48	12.74
3.经营活动支付的各项税费	22.21	22.21	23.01	23.01	23.01	23.01	11.50
二、投资活动产生的现金流量							
1.投资活动收到的现金							
2.投资活动支付的现金							
三、筹资活动产生的现金流量	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,045.00
1.项目资本金							
2.债券筹资款							
3.支付本期债券利息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
4.偿还本期债券本金							2,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	154.46	154.46	156.22	156.22	156.22	156.22	-1,921.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,905.83	2,060.29	2,214.75	2,370.97	2,527.19	2,683.41	2,839.62
五、期末现金及现金等价物余额	2,060.29	2,214.75	2,370.97	2,527.19	2,683.41	2,839.62	917.73

（五）其他需要说明的事项

1. 本次发债项目拟于 2022 年 2 月发行专项债券，债券期限为 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目预期收入主要来源于保障性住房租赁收入、物业收入、快递柜收入、广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 4717.73 万元，融资本息合计为 3800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表

城资公司旧房改造保障性租赁住房项目

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	2000.00	1800.00	3800.00	4717.73
融资合计	2000.00	1800.00	3800.00	4717.73
覆盖倍数	1.24			

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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、水文地质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。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2. 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

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收入和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。

1. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2. 如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3. 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

城资公司旧房改造保障性租赁住房项目，项目主管部门烟台市城市资产运营有限公司，实施单位烟台市城市资产运营有限公司。本次拟申请专项债券 2000 万元用于项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目秉承保障性租赁住房是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，从供给端发力促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。通过深入贯彻落实习近平总书记关于住房工作的重要指示批示精神，认真践行人民城市重要理念，进一步强化顶层设计、规划引领、规

范治理、精细管理，有效扩大保障性租赁住房供给，健全完善符合超大城市发展规律和特点的住房保障体系，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

同时，项目的建设将充分体现芝罘区城市建设高起点、高标准、高水平的要求，不但有效地改善了市区居民的住房条件，特别是解决中低收入家庭住房问题，体现政府对住房困难户的关怀。而且对稳定当地房地产价格，调控市场和平衡房地产价格，具有重要的作用，从而在一定程度上抑制了房地产市场的无序竞争。并带动相关产业的发展。

“住”是我们生活的重要需求，以人为本的新型城镇化，首先要满足人对美好生活的需求。到 2025 年我国城镇化率将达到 65%。从现有的趋势来看，未来人口城镇化还会进一步向大城市，超大、特大城市集聚，这将对中低收入人群和外来务工人员带来新的压力。我国政府为此做出了积极的努力，相继出台了鼓励进行廉租房和经济适用房建设的政策和措施，以加快保障住房的建设，使居民在经济能力能够承担的情况下，人人有其屋而“安居乐业”。我国的廉租房只租不售，出租给城镇居民中最低收入者，从而保障了中低收入人群的住房民生问题，加快新型城镇化建设。

2、项目实施的公益性

根据通知要求，专项债项目必须符合专项债券风险管理要求和发行条件，必须是经济社会效益比较明显，群众期盼、早晚要干的政府投资项目，必须是有一定收益的基础设施和公共服务项目，优先安排在建项目，优先安排纳入相关规划的国家重大战略任务项目，要按照项目建设和工期和年度建设任务合理提出资金需求。

本项目部分资金使用地方政府专项债券，地方政府专项债券重点围绕“九大领域”进行谋划，包括：（一）交通基础设施：铁路、收费公路、机场（不含通用机场）、水运、城市轨道交通、城市停车场。（二）能源：天然气管网和储气设施、城乡电网（农村电网改造升级和城市配电网）。（三）农林水利：农业、水利、林业。（四）生态环保：城镇污水垃圾处理。（五）社会事业：卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）、教育（学前教育和职业教育）、养老、文化旅游、其他社会事业。（六）城乡冷链物流基础设施（含粮食仓储物流设施）。（七）市政和产业园区基础设施：供水、供热、供气、地下管廊类市政基础设施，产业园区基础设施建设。（八）国家重大战略项目：“一带一路”建设、黄河流域生态保护和高质量发展。（九）保障性安居工程：城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）。

住房条件的好坏是衡量居民生活水平高低的重要标志，完善城镇中低收入家庭住房保障制度，推行保障性租赁住房制度建设，维护中低收入家庭住房基本权益，对于构建和谐社会、保持社会稳定具有十分重要的作用。可见，项目从属保障性安居工程：城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目），是地方支付专项债券支持的领域。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于保障性住房租赁收入、物业收入、快递柜收入、广告收入，可以覆盖项目融资本息。

4、项目投资合规性

（1）筹资合规性

项目总投资 5232 万元，其中：项目资本金 3232 万元，占总投资的 61.77%；计划融资 2000 万元，占总投资的 38.23%。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。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用银行贷款、专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

（2）筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。也可采取“融资代建”、“保理融资+土地自平衡”、“设计施工总承包+延期支付”、基金模式、“EPC+合作诚意金”等模式融资建设。

③在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

④采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

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

(1)实施内容的明确性

项目改建面积 6644.78 m²，建成保障性租赁住房 200 间。其中芝罘区环山路 58 号原 118 酒店 1500 m²，毓西路 16 号院内院机关集团宿舍 4 栋 3741.43 m²（4 号楼 690.2 m²、5 号楼 690.2 m²、10 号楼 992.25 m²、12 号楼 1368.78 m²），经纶街 22、23 号原民政局招待所 1 处 1403.35 m²。

(2)设计方案的可行性

项目是面向烟台市广大中低收入及外来务工住房困难户、无房户及新市民、青年人等群体，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

根据国家有关规定和当地实际情况，本项目保障性租赁住房单套建筑面积小于 60 m²，符合《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）及《烟台市城市住房保障管理办法》（烟政办发〔2018〕18 号）有关规定要求。

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

本项目由烟台市城市资产运营有限公司作为建设单位。为确保