

烟台经济技术开发区

A-21 安置小区二期项目实施方案



项目单位：烟台业达实业有限公司

主管部门：烟台业达城市发展集团有限公司

财政部门：烟台经济技术开发区财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

A-21 安置小区二期

(二) 立项单位

本项目承办单位烟台业达实业有限公司。

烟台业达实业有限公司成立于 2002 年 05 月 16 日，法定代表人：臧卫庆；注册资本：125752.75 万人民币；统一社会信用代码：913706007392695507；企业类型：有限责任公司(国有控股)；注册地址：中国(山东)自由贸易试验区烟台片区烟台开发区长江路 277 号内 5 号楼 305 室；经营范围：自有房屋租赁、以自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）、销售：建筑材料、房地产开发、铝合金加工(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

2023 年 2 月 27 日，烟台经济技术开发区行政审批服务局出具《关于烟台业达实业有限公司 A-21 安置小区二期项目可行性研究报告的批复》(烟开审批项〔2023〕14 号)。

2023 年 2 月 3 日，烟台黄渤海新区自然资源和规划局出具国有建设用地使用权证(鲁〔2023〕烟台市开不动产权第 0001405 号)。

2023 年 6 月 1 日，烟台经济技术开发区行政审批服务局出具建筑工程规划许可证（编号：建字第 370672202300087 号）。

2023 年 8 月 22 日，烟台经济技术开发区行政审批服务局出具建筑工程施工许可证（编号：370672202308220101；编号 370672202308220201）。

（四）项目规模与主要建设内容

A-21 安置小区二期项目位于烟台开发区古现街道古现大街以北、上海大街以南、湘潭路以西、规划路以东。整理土地面积 2018142.5 m²，整理土地面积中可供出让土地 1614514 m²，其中商住用地 322902.8 m²，工业用地 1291611.2 m²。安置区用地面积 52516.5 平方米，总建筑面积 164385.33 m²，其中地上建筑面积 115531.71 m²，包括住宅建筑面积 102873.18 m²、商业建筑面积 8731.48 m²、配套设施建筑面积 3927.05 m²（其中社区服务站 564.97 m²、养老服务用房 451.65 m²、物业管理用房 1339.42 m²、文化活动站 501.88 m²、卫生站 157.57 m²、消控室 111.96 m²、室内体育设施用房 301.59 m²、门卫 40 m²、公厕 32.8 m²、换热站 425.21 m²）；地下建筑面积 48853.62 m²（小棚建筑面积 10243.04 m²、普通地下室建筑面积 38610.58 m²），纳入棚改计划共计 900 套住宅。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2027 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

3、《烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

4、《产业结构调整指导目录（2024 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、《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；

7、项目承办单位提供的有关基础数据、技术资料等；

8、国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求；

9、国家、省、市现行有关技术规范 and 标准。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 15,100.00 万元，已发行专项债券 29,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 27,500.00 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	74,100.00		
一、资本金	15,100.00	20.38%	
（一）自有资金	15,100.00		
（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）	59,000.00	79.62%	
（一）已发行专项债券	29,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	27,500.00		
（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 项目资金测算平衡表 (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	2026 年建设期	2027 年建设期
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	215,602.20					
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C	76,978.41					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	138,623.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	70,656.90	12,000.00	16,860.60	24,469.20	7,803.55	9,523.55
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-70,656.90	-12,000.00	-16,860.60	-24,469.20	-7,803.55	-9,523.55
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	15,100.00	3,000.00	5,114.60	2,985.40	2,000.00	2,000.00
专项债券	I	59,000.00	9,000.00	12,000.00	22,000.00	7,000.00	9,000.00
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	59,000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	12,855.15	0.00	254.00	516.20	1,196.45	1,476.45
支付银行借款利息	N	0.00					
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	2,244.85	12,000.00	16,860.60	24,469.20	7,803.55	9,523.55
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	70,211.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q	70,211.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目/年度	公式	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	86,240.88			129,361.32			
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C	30,791.37			46,187.05			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	55,449.51	0.00	0.00	83,174.27	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	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）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K			9,000.00	12,000.00	22,000.00	7,000.00	9,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,836.45	1,836.45	1,836.45	1,582.45	1,320.25	640.00	360.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-1,836.45	-1,836.45	-10,836.45	-13,582.45	-23,320.25	-7,640.00	-9,360.00
四、期初现金	P	0.00	53,613.06	51,776.61	40,940.16	110,531.99	87,211.74	79,571.74
期内现金变动	Q=D+G+O	53,613.06	-1,836.45	-10,836.45	69,591.82	-23,320.25	-7,640.00	-9,360.00
五、期末现金	R=P+Q	53,613.06	51,776.61	40,940.16	110,531.99	87,211.74	79,571.74	70,211.74

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 7,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 2.78%; 2023 年 10 月已发行专项债券 2,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 2.97%; 2024 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 2.52%; 2024 年 4 月已发行专项债券 1,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 2.38%; 2024 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 2.11%。2024 年 11 月已发行专项债券 5,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 1.99%。2025 年 4 月已发行专项债券 8,500.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 1.65%。本期拟发行专项债券 2,000.00 万元,2025 年后续拟发行专项债券 11,500.00 万元,2026 年拟发行专项债券 7,000.00 万元,2027 年拟发行专项债券 9,000.00 万元,假设债券期限均为 7 年,债券利率均为 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 2023 年 5 月已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
2023 年		7,000.00		7,000.00	2.78%	0.00	0.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	2.78%	194.60	194.60
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.78%	194.60	194.60

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	2.78%	194.60	194.60
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.78%	194.60	194.60
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.78%	194.60	194.60
2029 年	7,000.00			7,000.00	2.78%	194.60	194.60
2030 年	7,000.00		7,000.00	0.00	2.78%	194.60	7,194.60
合计		7,000.00	7,000.00			1,362.20	8,362.20

表 3-2 2023 年 10 月已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
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.97%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2030 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.97%	59.40	2,059.40
合计		2,000.00	2,000.00			415.80	2,415.80

表 3-3 2024 年 2 月已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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.52%	0.00	0.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2031 年	3,000.00		3,000.00	0.00	2.52%	75.60	3,075.60
合计		3,000.00	3,000.00			529.20	3,529.20

表 3-4 2024 年 4 月已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
2024 年		1,000.00		1,000.00	2.38%	0.00	0.00

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
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2031 年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.38%	23.80	1,023.80
合计		1,000.00	1,000.00			166.60	1,166.60

表 3-5 2024 年 10 月已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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.11%	0.00	0.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.11%	63.30	63.30
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.11%	63.30	63.30
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.11%	63.30	63.30
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.11%	63.30	63.30
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.11%	63.30	63.30
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.11%	63.30	63.30
2031 年	3,000.00		3,000.00	0.00	2.11%	63.30	3,063.30
合计		3,000.00	3,000.00			443.10	3,443.10

表 3-6 2024 年 11 月已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
2024 年		5,000.00		5,000.00	1.99%	0.00	0.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2031 年	5,000.00		5,000.00	0.00	1.99%	99.50	5,099.50

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
合计		5,000.00	5,000.00			696.50	5,696.50

表 3-7 2025 年 4 月已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		8,500.00		8,500.00	1.65%	0.00	0.00
2026 年	8,500.00			8,500.00	1.65%	140.25	140.25
2027 年	8,500.00			8,500.00	1.65%	140.25	140.25
2028 年	8,500.00			8,500.00	1.65%	140.25	140.25
2029 年	8,500.00			8,500.00	1.65%	140.25	140.25
2030 年	8,500.00			8,500.00	1.65%	140.25	140.25
2031 年	8,500.00			8,500.00	1.65%	140.25	140.25
2032 年	8,500.00		8,500.00	0.00	1.65%	140.25	8,640.25
合计		8,500.00	8,500.00			981.75	9,481.75

表 3-8 本期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		2,000.00		2,000.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
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	0.00	4.00%	80.00	2,080.00
合计		2,000.00	2,000.00			560.00	2,560.00

表 3-9 2025 年后续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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

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		11,500.00		11,500.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
2027 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
2028 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
2029 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
2030 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
2031 年	11,500.00			11,500.00	4.00%	460.00	460.00
2032 年	11,500.00		11,500.00	0.00	4.00%	460.00	11,960.00
合计		11,500.00	11,500.00			3,220.00	14,720.00

表 3-10 2026 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
2026 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	0.00	0.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2033 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.00%	280.00	7,280.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,960.00	8,960.00

表 3-11 2027 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
2027 年		9,000.00		9,000.00	4.00%	0.00	0.00
2028 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2029 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2030 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2031 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2032 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2033 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00

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
2034 年	9,000.00		9,000.00	0.00	4.00%	360.00	9,360.00
合计		9,000.00	9,000.00			2,520.00	11,520.00

(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 138,623.79 万元，融资本息合计 71,855.15 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93。

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

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：项目建设单位应积极协调各管理部

门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（二）与项目收益相关的风险

伴随着房地产市场全面下行，2022 年以来土地出让收入连续下跌，且跌幅仍在扩大。2022 年 1~11 月国有土地使用权出让收入同比下降 24.4%，创下该数据统计以来最长连跌。2022 年年初以来，中央和地方出台多项稳楼市政策，但居民购房信心和购房意愿仍未得到实质性好转，房地产市场仍处于筑底期间，土地市场还未出现明显回暖信号。根据当前土地市场运行情况，预计 2022 年全年土地出让收入可能减少约 2 万亿元，下降 20%。为了应对市场变化，建设单位应积极采取措施，稳定土地出让数量，确保项目收益平稳。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

A-21 安置小区二期主管部门为烟台业达城市发展集团有限公司，项目单位为烟台业达实业有限公司，本次拟申请专项债券 2000 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

烟台开发区是全国首批 14 个国家级开发区之一、中国（山

东)自由贸易试验区烟台片区承载地,是烟台国际招商产业园、中韩产业园、中日产业园和综保区主阵地,山东新旧动能转换核心区,总人口 53.8 万。先后荣获 ISO14000 国家示范区、中国工业园区环境管理示范区、全国循环经济试点园区、国家新型工业化示范基地、国家知识产权试点园区、全国模范劳动关系和谐工业园区、联合国绿色工业园区等称号。当前和未来一个时期,烟台开发区全面分析把握形势,加快推动开发区由“烟台市现代化经济中心”向“烟台市现代化滨海新区”跨越。在总体战略上,坚持“紧盯一个定位,突出四个聚焦”;在发展布局上,坚持“三条主线统筹谋划、东西两区协同推进、四大组团环环相扣”;在工作重点上,大力实施十大“牛鼻子”工程;在发展目标上,抓好“十四五”规划谋划实施,聚力实现“六年大变样”奋斗目标。项目建设可以加快城镇建设一体化,经济发展现代化,突出城市龙头地位,促进烟台市芝罘区建设的快速发展。

随着烟台市对外开放和招商引资的不断扩大,经济的迅猛发展、交通条件的改善、城市基础设施建设的增强和城市整体服务功能的不断提高,都为城市提供了广阔的发展前景。

项目建设既可以带动社会投资,促进居民消费,扩大社会就业,又可以发展社区公共服务,加强社会管理,减少不稳定因素,推进平安社区建设,是扩内需、惠民生、保稳定的重要

结合点。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

2.项目实施的公益性

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。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。

3.项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于土地出让收入。项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93。

4.项目建设投资合规性

(1)筹资合规性

项目总投资 74,100 万元，其中：项目资本金 15,100 万元，占总投资的 20.38%；计划融资 59,000 万元，占总投资的 79.62%。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“房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%调整为 25%”的要求。

项目资本金已落实。同时，项目考虑采用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。

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

A-21 安置小区二期项目位于烟台开发区古现街道古现大街以北、上海大街以南、湘潭路以西、规划路以东。整理土地面积 2018142.5 m²，整理土地面积中可供出让土地 1614514 m²，其中商住用地 322902.8 m²，工业用地 1291611.2 m²。安置区用地面积 52516.5 平方米，总建筑面积 164385.33 m²，其中地上

建筑面积 115531.71 m²，包括住宅建筑面积 102873.18 m²、商业建筑面积 8731.48 m²、配套设施建筑面积 3927.05 m²（其中社区服务站 564.97 m²、养老服务用房 451.65 m²、物业管理用房 1339.42 m²、文化活动站 501.88 m²、卫生站 157.57 m²、消控室 111.96 m²、室内体育设施用房 301.59 m²、门卫 40 m²、公厕 32.8 m²、换热站 425.21 m²）；地下建筑面积 48853.62 m²（小棚建筑面积 10243.04 m²、普通地下室建筑面积 38610.58 m²），纳入棚改计划共计 900 套住宅。

（2）设计方案的可行性

《2015 年山东省政府工作报告》中指出，要抓好保障性安居工程建设，开工建设和购买保障性住房 53.7 万套，其中，公共租赁住房 6.1 万套，棚户区改造 46.6 万套。通过棚改，可进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区；进一步推进全市城市化进程，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力；进一步解决开发区住宅紧张，促进城市的全面和谐发展；进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入；进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、

医疗、教育、社保等保障问题。

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

本项目所涉及的项目是由烟台业达实业有限公司作为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理单位，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A.抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B.做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C.做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A.建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B.施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，

加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

C.施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

D.加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6.项目资金来源和到位可行性

项目总投资 74,100 万元，其中：项目资本金 15,100 万元，占总投资的 20.38%；计划融资 59,000 万元，占总投资的 79.62%。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“房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%调整为 25%”的要求。

项目资本金已落实。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

(1)项目营业收入

土地市场情况：经查询烟台市国土资源出让交易系统，选

取烟台经济技术开发区 A-21 安置小区二期项目附近(或近似)近期出让地块 7 宗。

项目出让土地附近工业用地价格情况表:

序号	地块编号	出让面积 (平方米)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	单价(万元 /平方米)
1	烟 G[2023]5001 号	58033.50	2,513.00	工业	2023/3/27	0.0433
2	烟 G[2023]5008 号	29755.70	1,289.00	工业	2023/6/18	0.0433
3	烟 G[2023]5012 号	15481.80	672.00	工业	2023/6/24	0.0434
4	烟 G[2023]5015 号	52345.00	2,309.00	工业	2023/7/27	0.0441

选取上述土地出让单价平均值确定为 A-21 安置小区二期项目出让工业用地 2025 年的预测单价,即 0.0435 万元/平方米,项目可出让工业用地为 1291611.2 平方米。

项目出让土地附近商住用地价格情况表:

序号	地块编号	出让面积 (平方米)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	单价(万元 /平方米)
1	烟 J[2022]5001 号	121853.8	9,860.00	商住	2022/11/28	0.0809
2	烟 J[2022]5005 号	25564.4	18,800.00	商住	2022/12/12	0.7354
3	烟 J[2022]5010 号	81087.2	53,900.00	商住	2022/12/17	0.6647

选取上述土地出让单价平均值确定为 A-21 安置小区二期项目出让商住用地 2025 年的预测单价,即 0.4937 万元/平方米,项目可出让商住用地为 322902.8 平方米。

计算土地价格的增长率,以烟台市开发区 2021-2024 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 13.30%、5.10%、6.00%、6.40%,近四年平均增速 7.70%,考虑目前国家对房地

产市场的调控，预计后期增速放缓，再结合开发区自身情况，此次测算土地价格不增长。

假设项目出让土地预计在 2028 年开始挂牌交易，2028 年出售 40%，2031 年出售剩余 60%，均在当年出售完毕。则计算期内，土地出让现金流入总额 215,602.20 万元。

(2)项目成本预测

项目成本费用主要是土地出让专项基金，根据相关提取比例测算如下：国有土地收益金（5%）为 10,780.11 万元，农业土地开发资金（9.4 元/平方米）为 1,517.64 万元，教育基金（10%）为 21,560.22 万元，农田水利建设资金（10%）为 21,560.22 万元，廉租住房保障资金（10%）为 21,560.22 万元。

该项目土地出让专项基金合计 76,978.41 万元。

(2)本项目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，本息覆盖倍数分别为 1.93，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目资金稳定性较可靠。

8.债券资金需求合理性

项目建设符合烟台市城市总体规划，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过棚户区改造，能够使

多数普通群众告别棚户区后搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。

项目总投资 74,100 万元，其中：项目资本金 15,100 万元，占总投资的 20.38%；计划融资 59,000 万元，占总投资的 79.62%。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“房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%调整为 25%”的要求。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10.绩效目标合理性

(1)目标明确性

A-21 安置小区二期项目位于烟台开发区古现街道古现大街以北、上海大街以南、湘潭路以西、规划路以东。整理土地面积 2018142.5 m²，整理土地面积中可供出让土地 1614514 m²，其中商住用地 322902.8 m²，工业用地 1291611.2 m²。安置区用地面积 52516.5 平方米，总建筑面积 164385.33 m²，其中地上建筑面积 115531.71 m²，包括住宅建筑面积 102873.18 m²、商业建筑面积 8731.48 m²、配套设施建筑面积 3927.05 m²（其中社区服务站 564.97 m²、养老服务用房 451.65 m²、物业管理用房 1339.42 m²、文化活动站 501.88 m²、卫生站 157.57 m²、消控室 111.96 m²、室内体育设施用房 301.59 m²、门卫 40 m²、公厕 32.8 m²、换热站 425.21 m²）；地下建筑面积 48853.62 m²（小棚建筑面积 10243.04 m²、普通地下室建筑面积 38610.58 m²），纳入棚改计划共计 900 套住宅。

(2)目标合理性

绩效目标一方面有利于缓解烟台开发区拆迁矛盾，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，有助于促进经济发展、构建和谐社会；另一方面有利于提升城市形象，可以改变城市基础设施条件，完善城市功能，加快城镇建设一体化，促进经济发展现代化，实现烟台开发区建设的快速发展。同时，项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 138,623.79 万元，融资本息合计 71,855.15 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93，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。