

烟台市招远市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房 (乘龙城) 项目实施方案



项目单位：烟台东鑫投资管理集团有限公司

主管部门：招远市住房和城乡建设管理局

财政部门：招远市财政局



2025 年 10 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

招远市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房(乘龙城)
项目

(二) 立项单位

立项单位名称: 烟台东鑫投资管理集团有限公司

立项单位简介: 烟台东鑫投资管理集团有限公司成立于 2013 年 05 月 20 日,注册地位于山东省招远市金晖路 271 号,注册资本: 人民币 200,000.00 万元,统一社会信用代码: 91370685069951314F。经营范围包括一般项目: 公共事业管理服务; 园区管理服务; 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 社会经济咨询服务; 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; 土地整治服务; 市政设施管理; 住房租赁; 珠宝首饰制造; 珠宝首饰零售; 微型客车租赁经营服务; 水污染治理; 水资源管理; 水资源专用机械设备制造; 防洪除涝设施管理; 水利相关咨询服务; 生态恢复及生态保护服务; 建筑用石加工; 建筑材料销售。(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: 建设工程施工; 建设工程设计; 房地产开发经营; 天然水收集与分配。(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

项目已取得所需规划、审批手续。

(四) 项目规模与主要内容

烟台东鑫投资管理集团有限公司拟收购招远市新悦城房地产开发有限公司开发的位于招远市龙兴路 99 号的乘龙城小区住宅。本项目涉及 6 幢住宅(A1、A2、A3、A7、A9 及 A10 幢),住宅建筑面积合计 3727.92 平方米(共计 59 套)。

收购完成后,烟台东鑫投资管理集团有限公司对上述 6 幢住宅实施装修改造工程,待改造工程完成后作为人才公寓、青年公寓和职工宿舍等出租。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325 号《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法;
- 2、中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》;
- 3、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》《关

于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

4、山东省及烟台市有关建设工程定额及近期工程造价信息；

5、国家和地方发布的有关规范要求；

6、山东省颁发的《山东省建筑与装饰工程综合定额（2016）》；

7、《建设项目投资估算编审规程》；

8、《招远市乘龙城保障性租赁住房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 3,125.00 万元，其中，项目单位自有资金 625.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 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	3,125.00	100.00%	
一、资本金	625.00	20.00%	
（一）自有资金	625.00		
（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）	2,500.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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	2025 年建设期	2026 年建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	8,582.78		0.00	264.78	264.78	264.78	264.78
经营活动支出	B	802.20		0.00	24.75	24.75	24.75	24.75
支付的各项税费	C	991.46		0.00	25.16	25.16	25.16	25.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,789.12		0.00	214.88	214.88	214.88	214.88
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	3,025.00	2,725.00	300.00				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,025.00	-2,725.00	-300.00	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	625.00	225.00	400.00				
专项债券	I	2,500.00	2,500.00	0.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	2,500.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,000.00	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	-2,375.00	2,725.00	300.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	114.88	229.76	344.64
期内现金变动	Q=D+G+O	1,389.12	0.00	0.00	114.88	114.88	114.88	114.88
五、期末现金	R=P+Q	1,389.12	0.00	0.00	114.88	229.76	344.64	459.51

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	264.78	278.02	278.02	278.02	278.02	278.02
经营活动支出	B	24.75	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99
支付的各项税费	C	25.16	28.90	28.90	28.90	28.90	28.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	214.88	223.14	223.14	223.14	223.14	223.14
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
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P	459.51	574.39	697.53	820.66	943.80	1,066.94
期内现金变动	Q=D+G+O	114.88	123.14	123.14	123.14	123.14	123.14
五、期末现金	R=P+Q	574.39	697.53	820.66	943.80	1,066.94	1,190.07

项目/年度	公式	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	291.93	291.93	291.93	291.93	291.93	306.52
经营活动支出	B	27.29	27.29	27.29	27.29	27.29	28.65
支付的各项税费	C	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	36.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	231.81	231.81	231.81	231.81	231.81	240.91
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
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P	1,190.07	1,321.88	1,453.68	1,585.49	1,717.29	1,849.10
期内现金变动	Q=D+G+O	131.81	131.81	131.81	131.81	131.81	140.91
五、期末现金	R=P+Q	1,321.88	1,453.68	1,585.49	1,717.29	1,849.10	1,990.01

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	306.52	306.52	306.52	306.52	321.85	321.85
经营活动支出	B	28.65	28.65	28.65	28.65	30.08	30.08
支付的各项税费	C	36.96	36.96	36.96	36.96	41.30	41.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	240.91	240.91	240.91	240.91	250.47	250.47
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
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P	1,990.01	2,130.92	2,271.83	2,412.73	2,553.64	2,704.11
期内现金变动	Q=D+G+O	140.91	140.91	140.91	140.91	150.47	150.47
五、期末现金	R=P+Q	2,130.92	2,271.83	2,412.73	2,553.64	2,704.11	2,854.58

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	321.85	321.85	321.85	337.94	337.94	337.94	253.45
经营活动支出	B	30.08	30.08	30.08	31.59	31.59	31.59	23.69
支付的各项税费	C	41.30	41.30	41.30	45.85	45.85	45.85	28.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	250.47	250.47	250.47	260.50	260.50	260.50	201.63
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							2,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-2,600.00
四、期初现金	P	2,854.58	3,005.04	3,155.51	3,305.98	3,466.48	3,626.99	3,787.49
期内现金变动	Q=D+G+O	150.47	150.47	150.47	160.50	160.50	160.50	-2,398.37
五、期末现金	R=P+Q	3,005.04	3,155.51	3,305.98	3,466.48	3,626.99	3,787.49	1,389.12

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，债券利率为 4.00%。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		2,500.00		2,500.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2027 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2028 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2029 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2030 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2031 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2032 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2033 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2034 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2035 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2036 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2037 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2038 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2039 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2040 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2041 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2042 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2043 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2044 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2045 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2046 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2047 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2048 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00

2049 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2050 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2051 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2052 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2053 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2054 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2055 年	2,500.00		2,500.00	0.00	4.00%	100.00	2,600.00
合计		2,500.00	2,500.00			3,000.00	5,500.00

(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 6,789.12 万元，融资本息合计 5,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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、项目的组织

管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等。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。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现金流入和运营成本不确定等问题,影响项目运营收益,偿债能力减弱,影响还本付息。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

招远市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房(乘龙城)项目,项目主管部门为招远市住房和城乡建设管理局,项目单位为烟台东鑫投资管理集团有限公司。本期拟申请专项债券 2,500.00 万元用于项目建设。

(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招远市城市建设高起点、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群带来新的压力。我国政府为此做出了积极的努力，相继出台了相关的政策和措施，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”，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。

综合上述分析，项目建设是必要的、可行的。

2、项目实施的公益性

收购后将作为租赁住房出租，符合政策中加快建立租购并

举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。积极打造经营性板块，盘活沉淀的国有资产，提升自身造血能力。支持有条件的企业围绕城市建设整合房地产、交通、水务、市政、文化旅游、农业等相关产业资源，打造城市综合运营服务商。推动有条件的区域做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，探索公租房和保障性租赁住房之间房源使用的融合转换，切实解决新市民、青年人租住问题。

3、项目实施的收益性

本项目预期产生的现金流入主要来源于保障性住房出租现金流入、广告费现金流入。预期实现总现金流入 8,582.78 万元。

4、项目投资建设合规性

项目建设总投资 3,125.00 万元，其中自有资金 625.00 万元，占总投资的 20.00%，计划发行债务资金 2,500.00 万元，占总投资的 80.00%。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）中项目最低资本金比例 20%的要求。项目投资建设合规。

5、项目成熟度

收购主体为招远市政府选定的符合条件的地方国有企业，且符合商业银行授信要求；申报项目综合收益能够覆盖专项债

券本息，满足融资收益平衡要求；收购项目权属清晰、手续完备“四证”齐全无影响配租配售的投诉信访和矛盾纠纷；收购项目与保障对象需求基本匹配，收购后可迅速配租或配售；收购项目户型面积、交通配套、收购价格均符合国家有关政策要求。项目实施具有较高的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

项目建设总投资 3,125.00 万元，其中自有资金 625.00 万元，拟申请发行专项债券 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，债券利率为 4.00%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

项目资金来源合理，并能够按规划到位，项目资金来源有保障。

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保障性住房出租现金流入、广告费现金流入。

（2）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理维护费、其他费用、相关税费。

通过对项目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运营收益为 6,789.12 万元。项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 3,125.00 万元,根据项目前期相关规划,从实际出发,拟定发债额度为 2,500.00 万元,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及应对措施

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,789.12 万元,融资本息合计 5,500.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍,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,现实中可能存在运营成本项目不确定等问题,可能存在因运量和运费价格下降影响项目收入规模,偿债能力减弱,影响还本付息。应对措施如下:

(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) 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。

(3) 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。

10、绩效目标合理性

（1）项目建设进度目标：

项目建设期从 2025 年 9 月开始到 2026 年 12 月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

收购招远市新悦城投房地产开发有限公司开发建设的位于招远市龙兴路 99 号的乘龙城小区住宅。本项目涉及 6 幢住宅(A1、A2、A3、A7、A9 及 A10 幢)，住宅建筑面积合计 3727.92 平方米(共计 59 套)。

收购完成后，烟台东鑫投资管理集团有限公司对上述 6 幢住宅实施装修改造工程，待改造工程完成后作为配租型保障性住房出租。

本项目通过细化、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 6,789.12 万元，融资本息合计 5,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求；项目通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。