

山东省烟台市牟平区
牟平区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目
实施方案



项目单位：烟台润达资产运营有限公司

主管部门：烟台市牟平区住房和城乡建设局

财政部门：烟台市牟平区财政局



2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

牟平区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目

（二）立项单位

烟台润达资产运营有限公司成立于 2024 年 10 月 18 日，注册地位于山东省烟台市牟平区宁海街道政府大街 535 号，法定代表人为王辉。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；房屋拆迁服务。（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）

烟台润达资产运营有限公司由烟台市牟平区国有资产监督管理局 100%控股，为牟平区人民政府确定的用于收购存量商品房用作保障性住房的国有企业。

（三）项目规模与主要建设内容

项目拟收购牟平区文化家园、恒大御海天下等存量商品房用作配租型保障性住房，涉及房屋 77 套（建筑面积约 8305.41 平方米），配套小棚 47 个（建筑面积约 899.05 平方米）。

收购存量商品房权属清晰、手续完备、“四证”齐全（国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证），无影响配租的投诉信访和矛盾纠纷，不存在抵押、查封等情况。

（四）项目建设期限

项目建设期自 2025 年 9 月开始至 2025 年 12 月结束。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；

2、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44 号）；

3、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10 号）；

4、山东省住房和城乡建设厅 山东省财政厅关于印发《利用地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房工作指引(试行)》的通知；

5、国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

8、项目承办单位提供的有关技术基础资料。

（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

项目估算总投资 3800.00 万元，其中，项目单位自有资金 800.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 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	3,800.00		
一、资本金	800.00	21.05%	
（一）自有资金	800.00		
（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）	3,000.00	78.95%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00		
（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	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	11,489.08		300.77	315.03	329.29	343.56	343.56
经营活动支出	B	1,303.64		37.49	37.91	38.34	38.77	38.77
支付的各项税费	C	1,313.58		6.72	10.18	13.64	17.10	17.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,871.86		256.56	266.94	277.31	287.69	287.69
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	3,800.00	3,800.00					
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,800.00	-3,800.00					
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	800.00	800.00					
专项债券	I	3,000.00	3,000.00					
银行借款	J							
偿还债券本金	K	3,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,780.00		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
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	-2,980.00	3,800.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	2,091.86		130.56	140.94	151.31	161.69	161.69
五、期末现金	R=P+Q	2,091.86		130.56	271.50	422.81	584.50	746.19

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	360.74	360.74	360.74	360.74	360.74	378.77
经营活动支出	B	40.71	40.71	40.71	40.71	40.71	42.74
支付的各项税费	C	20.91	20.91	20.91	20.91	20.91	25.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	299.12	299.12	299.12	299.12	299.12	310.10
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	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
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	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00
四、期初现金	P	746.19	919.31	1,092.43	1,265.55	1,438.67	1,611.79
期内现金变动	Q=D+G+O	173.12	173.12	173.12	173.12	173.12	184.10
五、期末现金	R=P+Q	919.31	1,092.43	1,265.55	1,438.67	1,611.79	1,795.89

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	378.77	378.77	378.77	378.77	397.71	397.71
经营活动支出	B	42.74	42.74	42.74	42.74	44.88	44.88
支付的各项税费	C	51.18	51.18	51.18	51.18	56.69	56.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	284.85	284.85	284.85	284.85	296.14	296.14
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						
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	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
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	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00
四、期初现金	P	1,795.89	1,954.74	2,113.59	2,272.44	2,431.29	2,601.43
期内现金变动	Q=D+G+O	158.85	158.85	158.85	158.85	170.14	170.14
五、期末现金	R=P+Q	1,954.74	2,113.59	2,272.44	2,431.29	2,601.43	2,771.57

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	397.71	397.71	397.71	417.60	417.60	417.60
经营活动支出	B	44.88	44.88	44.88	47.13	47.13	47.13
支付的各项税费	C	56.69	56.69	56.69	62.48	62.48	62.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	296.14	296.14	296.14	307.99	307.99	307.99
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	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
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	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00
四、期初现金	P	2,771.57	2,941.71	3,111.84	3,281.98	3,463.97	3,645.96
期内现金变动	Q=D+G+O	170.14	170.14	170.14	181.99	181.99	181.99
五、期末现金	R=P+Q	2,941.71	3,111.84	3,281.98	3,463.97	3,645.96	3,827.95

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	417.60	417.60	438.48	438.48	438.48	438.48	328.86
经营活动支出	B	47.13	47.13	49.48	49.48	49.48	49.48	37.11
支付的各项税费	C	62.48	62.48	68.56	68.56	68.56	68.56	43.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	307.99	307.99	320.43	320.43	320.43	320.43	248.20
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							3,000.00
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
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	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-126.00	-3,126.00
四、期初现金	P	3,827.95	4,009.94	4,191.93	4,386.36	4,580.80	4,775.23	4,969.66
期内现金变动	Q=D+G+O	181.99	181.99	194.43	194.43	194.43	194.43	-2,877.80
五、期末现金	R=P+Q	4,009.94	4,191.93	4,386.36	4,580.80	4,775.23	4,969.66	2,091.86

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元, 假设债券期限为 30 年, 债券利率为 4.20%, 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		3,000.00		3,000.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00

2050 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2054 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2055 年	3,000.00		3,000.00	0.00	4.20%	126.00	3,126.00
合计		3,000.00	3,000.00	0.00		3,780.00	6,780.00

（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 8,871.86 万元，融资本息合计 6,780.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

四、专项债券使用与项目现金流入缴库安排

专项债券资金需严格遵循“专款专用、闭环管理”原则，仅用于项目运营期与保障性住房相关的必要支出，杜绝违规挪用。

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）应将本方案中的项目现金流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

1、房源质量与合规性风险

部分存量商品房可能存在“隐性质量问题”，如房屋主体结构老化、防水保温层损坏、管线锈蚀等，若收购前未进行全面检测，后续改造需额外投入高额维修费用，甚至可能因质量不达标无法通过保障性住房验收。

应对建议：收购前组建专业评估团队（含建筑工程师、法务、产权调查员），对房源进行“质量+产权+土地性质”三维核查，出具详细评估报告；与卖方签订明确的责任条款，约定若存在未披露的质量或产权问题，卖方需承担赔偿责任及解约损失。

2、收购价格合理性风险

存量商品房的市场价格受区位、户型、配套等因素影响差异较大，若项目建设单位缺乏充分的市场调研，可能出现“高价收购”情况，导致项目总成本超出预算，增加财政资金压力；反之，若为控制成本过度压低价格，可能导致优质房源流失，仅能收购区位偏远、配套不完善的房源，无法满足保障对象的居住需求，影响项目社会效益。

应对建议：委托第三方专业机构对目标区域存量房市场进行价格调研，结合保障房建设的成本控制要求，制定“基准收购价+浮动区间”；建立价格谈判机制，针对不同户型、楼层的房源设定差异化收购价格；优先与开发商批量谈判收购尾盘

房源，通过规模效应降低单套收购成本。

3、改造标准不匹配风险

存量商品房的原始设计，如户型布局、功能分区、配套设施等可能不符合保障性住房的建设标准，例如部分房源户型过大、缺少公共活动空间、未配备无障碍设施等。

应对建议：改造前对照保障房建设标准制定详细的改造方案，明确户型调整、设施配备、无障碍改造等内容；改造过程中邀请住建部门全程监督，关键节点完成后及时申请阶段性验收，避免后期返工。

4、改造工期延误风险

存量房改造涉及拆除、重建、管线对接等多个环节，若施工过程中遇到原建筑结构复杂、周边居民投诉、建材供应短缺等问题，可能导致改造工期延误，进而影响保障房的分配进度，无法按时解决保障对象的住房困难。

应对建议：制定详细的改造工期计划，明确各环节的时间节点及责任人；改造前与周边居民提前沟通，公示施工时间及降噪防尘措施，争取居民理解；与建材供应商签订长期供货协议，确保水泥、砂石、门窗等关键建材的稳定供应；建立工期预警机制，若某环节出现延误，及时调整施工方案。项目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

若收购的存量商品房区位偏远、周边配套不完善，或户型设计不符合保障对象需求，可能导致房源长期空置，无法产生持续收益。此外，保障对象资格审核流程繁琐、分配效率低，也会延长房源空置周期，增加租金损失。

应对建议：

1、收购前结合保障对象需求调研，包括家庭人口、就业区域、无障碍需求。

2、收购项目应处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，优先考虑轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）等周边项目，满足一定车位配比，可实现封闭管理。

3、优化保障对象资格审核流程，推行“线上申请+大数据核验”，缩短审核周期，提高房源分配效率，减少空置损失。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

项目主管部门为烟台市牟平区住房和城乡建设局，项目总投资 3800.00 万元，其中：项目资本金 800.00 万元，拟申请专项债券 3000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）、《住房和城乡建设部等6部门关于做好保障性住房建设筹集有关工作的通知》（建保〔2025〕16号）等文件精神，项目实施将进一步提升住房保障供给能力，更好满足群众住房需求。

该项目收购存量商品房作为保障性住房，项目的实施有利于化解房地产库存压力，优化市场供需结构，快速完善住房保障体系，解决民生住房难题，具体表现在以下方面：

（1）快速响应民生住房需求

新建保障房流程复杂、周期长，难以快速满足中低收入群体、新市民等的住房刚需。收购存量商品房可跳过建设环节，经短期改造即可投入使用，大幅缩短供给周期；且存量房分布广、户型多样，能精准匹配不同保障对象的需求，提升居住适配性与满意度。

（2）促进房地产市场平稳发展

部分城市存在商品房库存过高问题，大量空置房源易引发市场供需失衡、房价波动。收购存量房用作保障房，能为市场

提供稳定消化渠道，缓解开发商资金压力，避免恶性竞争；同时向市场传递稳定需求信号，帮助政府掌握合理房价区间，引导房地产市场从高速扩张转向平稳发展，契合“房住不炒”定位。

（3）提升资源利用效率

新建保障房需占用大量新增建设用地，加剧城市土地资源紧张。存量房位于已开发区域，收购转化无需新增土地，可节约城市稀缺土地资源。此外，存量房改造仅需局部调整，建材消耗和建筑垃圾远低于新建项目，还可通过节能改造提升能源效率，符合绿色低碳与可持续发展要求。

（4）减轻财政压力并优化资金使用

新建保障房需承担土地出让金、拆迁补偿等高额成本，且资金占用周期长，对地方财政压力较大。收购存量房成本仅为房源收购价与改造费用，无需土地和拆迁成本，总成本显著更低。同时，存量房投入使用后能快速产生收益，实现财政资金“投入-收益-再投入”的循环，提升资金周转与使用效率。

（5）助力城市更新与功能优化

在城市更新中，收购老城区老旧存量房并改造，既能转化为高品质保障房，又能同步改善周边环境、完善社区配套，提升老城区居住品质与活力。此外，收购就业密集区周边的存量房作为保障房，可实现保障对象“就近居住就业”，缓解职住

分离问题与城市交通压力，优化城市空间布局，推动城市功能向高效集约发展。

2、项目实施的公益性

收购存量商品房用作保障性住房项目，核心价值在于以公共利益为导向，突破市场化住房供给的局限性，通过政策干预与资源调配，实现住房保障的公平性与普惠性。

（1）保障基本住房权利，缓解民生住房困境

住房是民生之基，中低收入群体、新市民、青年人等群体因经济能力有限，难以通过市场途径获得适宜住房，基本住房权利面临挑战。该项目通过收购存量商品房并转化为保障性住房，以低于市场的租金或合理的产权配置方式，为这类群体提供稳定居住场所，直接解决“住房难”问题。不同于市场化住房以盈利为目标，项目始终将“保障基本居住需求”放在首位，切实保障弱势群体的居住权益，体现“住有所居”的民生关怀，是社会公平在住房领域的重要实践。

（2）平衡社会资源分配，缩小住房权益差距

在市场化住房体系中，优质住房资源往往向高收入群体集中，中低收入群体多被迫选择偏远、配套不足的居住区域，形成住房资源分配失衡与权益差距。该项目通过政府主导的存量房收购，主动将核心区、配套成熟区域的房源纳入保障房体系，让中低收入群体也能享受优质的交通、教育、医疗资源，打破

“住房资源随收入分层”的固化局面。

（3）推动公共利益最大化，助力社会和谐发展

项目实施不仅聚焦个体居住需求，更着眼于城市整体公共利益的实现。一方面，通过消化商品房库存、稳定房地产市场，避免因市场波动引发的民生问题，维护城市经济与社会稳定；另一方面，在城市更新中改造老旧存量房，同步完善社区公共配套，不仅提升保障对象的居住品质，也改善周边居民的生活环境，实现“一人受益、周边共享”的公共效益。此外，项目减少新增土地开发与建材消耗，契合绿色低碳的城市发展目标，为全体市民创造更可持续的居住环境，体现对公共生态利益的长远考量，助力构建和谐、宜居、公平的社会发展格局。

3、项目实施的收益性

收购存量商品房用作保障性住房项目虽以公益性为核心导向，但在合理运营与政策支持下，仍具备稳定且多元的收益属性，既覆盖直接经济收益，也包含间接社会效益转化的隐性收益。

（1）直接经济效益

项目预期产生的现金流入主要来源于保障性住房配租现金流入、小棚出租现金流入以及广告费现金流入。

（2）民生改善带来的社会稳定收益

项目通过解决中低收入群体、新市民的住房问题，减少因

住房困难引发的社会矛盾，提升居民幸福感与归属感，间接降低社会治理成本。稳定的居住环境还能助力保障对象更好地就业、子女接受教育，形成“住房稳定-生活改善-社会贡献”的良性循环，为城市发展注入持久活力。

4、项目投资合规性

(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。

(3) 监督与审计合规：确保全程透明可控。项目建设单位设立纪检监察或合规管理部门，对资金使用、收购流程、改造施工进行日常监督，发现违规问题及时整改；接受财政部门的预算执行监督、住建部门的工程质量监督、审计部门的专项审计。

5、项目成熟度

(1) 国家顶层设计明确方向

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；《住房城乡建设部关于做

好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》(建保〔2024〕44号);《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》(建保〔2025〕10号);山东省住房和城乡建设厅 山东省财政厅关于印发《利用地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房工作指引(试行)》等文件为项目开展提供纲领性指导,明确地方政府专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房。

(2) 实施内容的明确性

项目拟收购牟平区文化家园、恒大御海天下等存量商品房用作配租型保障性住房,涉及房屋77套(建筑面积约8305.41平方米),配套小棚47个(建筑面积约899.05平方米)。

收购存量商品房权属清晰、手续完备、“四证”齐全(国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证),无影响配租的投诉信访和矛盾纠纷,不存在抵押、查封等情况。

(3) 规范操作流程保障项目有序推进

①收购流程标准化

从房源筛选到合同签订,形成标准化流程。以《中华人民共和国政府采购法》《房地产交易管理办法》为依据,收购前在政府官网、公共资源交易平台公开收购需求,明确房源要求、

价格区间、投标资质，吸引合规卖方参与；组建多部门评审小组，对意向房源从产权、质量、价格等多维度综合评估；签订合同前全面核查房源产权，确保无抵押、查封等瑕疵，合同条款经法律顾问审核，保障收购环节合法合规，降低项目风险。

②改造监管规范化

改造环节严格遵循工程建设法规。改造方案报住建部门审批，明确改造内容、施工标准、环保措施，审批通过方可开工；改造工程通过公开招标选择施工单位，全程接受社会监督；在施工中执行工程监理制度，在关键环节留存验收记录，确保改造工程符合《城镇保障性住房建设和管理办法》要求，保障项目建设质量，提升项目成熟度与可靠性，为项目后续运营奠定坚实基础。

（4）项目组织及实施进度安排合理性

烟台润达资产运营有限公司作为项目单位，项目单位组织机构健全、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，保障项目从规划到落地全流程顺畅推进。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 3800.00 万元，其中：项目资本金 800.00 万元，拟申请专项债券 3000.00 万元用于项目建设。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）的要求。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

（1）项目现金流入

项目预期产生的现金流入主要来源于保障性住房配租现金流入、小棚出租现金流入以及广告费现金流入。

（2）项目经营成本

本项目总成本费用包括房屋维护、服务管理、能源消耗等。

（3）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，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为1.31。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

收购用作配租型保障性住房的，收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限。项目总投资3800.00万元，其中：项目资本金800.00万元，拟申请专项债券3000.00万元用于项目建设。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）的要求。本

项目预期现金流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，项目债券资金需求是合理的。

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

项目偿债计划具备较强可行性，核心支撑源于稳定的资金来源与合理的计划安排。从资金来源看，项目有持续的现金流入作为保障。在计划安排上，偿债计划与资金流入节奏相匹配。项目会根据债券本息兑付节点，提前梳理各期需偿还金额，制定分阶段偿债方案，确保在兑付日前归集足额资金。

（2）偿债风险点

①利率风险

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。

②运营成本超支风险

若房屋维护、物业服务等成本超出预算，可能挤占偿债资金。防控上需强化成本管控，制定精细化成本核算体系，严格按照预算执行支出，对大额维护、改造项目实行公开招标，控制成本；同时，通过节能改造、优化人员配置等方式，降低长期运营成本，减少对偿债资金的挤压。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

项目拟收购牟平区文化家园、恒大御海天下等存量商品房用作配租型保障性住房，涉及房屋 77 套（建筑面积约 8300.66 平方米），配套小棚 47 个（建筑面积约 899.05 平方米）。

收购存量商品房权属清晰、手续完备、“四证”齐全（国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证），无影响配租的投诉信访和矛盾纠纷，不存在抵押、查封等情况。

（2）目标合理性

项目符合国家关于加快发展保障性租赁住房的政策导向。从地方需求看，项目直击房地产库存积压、保障房供给不足及城镇化人口流入的住房痛点，既化解开发商去化难题、盘活闲置资源，又快速补充优质保障房源，助力新市民融入，贴合现实需求。资源约束层面，项目无需承担新建保障房的高额土地

与建设成本，财政投入聚焦收购与简易改造，且复用存量房现有配套，不占用新增土地，实施周期短、难度低，契合城市财政与资源承载能力。政策导向方面，完全响应“房住不炒”“租购并举”及“民生优先”要求，推动住房回归民生属性，完善保障体系，符合国家顶层设计。效益上，实现民生、经济、社会多重统一，既解群众住房难，又带动相关产业、稳市场，兼顾短期见效与长期城市发展，局部改善与整体优化，目标科学可行且价值多元。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,871.86 万元，融资本息合计 6,780.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。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。