

蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目 实施方案



财政部门：烟台市蓬莱区财政局



主管部门：烟台市蓬莱区住房和城乡建设管理局



实施单位：烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司

编制时间：2022 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目

（二）项目单位

项目单位：烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司

项目单位简介：烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司，成立于2022年1月25日，企业营业执照统一社会信用代码：91370614MA7FBUYUC55；公司类型：有限责任公司（非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蓬莱阁街道北关路133号；注册资本：壹拾亿元整；法定代表人：王宁；经营范围：一般项目：土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；普通货物仓储服务（不含危险品化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；规划设计管理；停车场服务；会议及展览服务；建筑材料销售；日用百货销售；园区管理服务；创业空间服务；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；医学研究和试验发展；环境应急治理服务；环保咨询服务；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；网络与信息安全软件开发；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；知识产权服务（专利代理服务除外）；商标代理；物联网技术研发；组织文化艺术交流活动。（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：建筑工程设计；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工；建筑

物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；互联网信息服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务。（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活许可证件为准）。

（三）项目规划审批

1、山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-370684-78-03-128926）—2020年11月08日；

2、《蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目可行性研究报告》；

3、《建设项目影响环境登记表》（备案号：202237068400000019）—2022年3月11日；

4、烟台市蓬莱区自然资源和规划局《关于蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目用地情况的说明》—2022年4月26日。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划总占地面积 224 公顷，对古城区域进行改造和提升，拆迁与古城风貌不协调的老旧建筑，修缮、复建恢复文物类建筑约 3 万平方米，开发建设适应文化旅游事业发展的新型商业建筑约 20 万平方米，配套公建约 2 万平方米，建设地下车库（位）7 万平方米，改造历史文化街区 227 户，改善历史文化街区的建筑和环境。

（五）项目建设期限

本项目建设期 51 个月，自 2021 年 10 月初开始至 2025 年底结束。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 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》。

2. 估算总额

项目总投资为 500,000.00 万元，其中：建设投资 455,575.00 万元，建设期利息 44,425.00 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。

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	500,000.00	100%	
一、资本金	100,000.00	20%	
自有资金	100,000.00		
二、债务资金	400,000.00	80%	
专项债券	200,000.00	40%	
其中：用作资本金			
银行借款	200,000.00	40%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于古城旅游收入、研学收入、租赁收入、地下停车场经营收入、物业管理收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	33,704.39	36,201.63	39,912.27	45,274.83	45,947.41	46,642.79	47,361.81	48,105.30	48,874.15	49,669.26
1.1	古城旅游收入	16,500.00	16,995.00	17,504.85	18,030.00	18,570.90	19,128.02	19,701.86	20,292.92	20,901.71	21,528.76
	年接待人次（万人次）	110	113.30	116.70	120.20	123.81	127.52	131.35	135.29	139.34	143.53
	平均消费（元/人次）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
1.2	研学旅游收入	2,275.00	2,388.75	2,508.19	2,633.60	2,765.28	2,903.54	3,048.72	3,201.15	3,361.21	3,529.27
	年接待人次（万人次）	3.5	3.68	3.86	4.05	4.25	4.47	4.69	4.92	5.17	5.43
	平均消费（元/人次）	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
1.3	租赁收入	11,288.88	12,857.12	15,561.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60
1.3.1	商贸产业设施租赁经营	10,602.00	11,780.00	14,136.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00
	可出租面积（235600 平方米）	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600
	出租率	45%	50%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租金（元/平方米·年）	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.3.2	房屋租赁收入	686.88	1,077.12	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60
	费用（元/年）	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
	数量（880 户）	636	748	880	880	880	880	880	880	880	880
	出租率（%）	60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	地下停车场	1,815.31	2,135.56	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43
	单价（元/小时）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	数量（个）	2341	2754	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240
	早上 7 点到晚上 8 点利用率（70%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	收费率（70%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	晚上 8 点到早上 7 点利用率（50%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收费率（80%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	物业费	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20
	费用（元/m2·月）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	面积（平方米）	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	50,491.59	51,342.11	52,221.85	53,131.89	54,073.30	55,047.25	56,054.93	57,097.56	58,176.44	59,292.89
1.1	古城旅游收入	22,174.62	22,839.86	23,525.05	24,230.81	24,957.73	25,706.46	26,477.66	27,271.99	28,090.15	28,932.85
	年接待人次 (万人次)	147.83	152.27	156.83	161.54	166.38	171.38	176.52	181.81	187.27	192.89
	平均消费 (元/人次)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
1.2	研学旅游收入	3,705.74	3,891.02	4,085.57	4,289.85	4,504.34	4,729.56	4,966.04	5,214.34	5,475.06	5,748.81
	年接待人次 (万人次)	5.70	5.99	6.29	6.60	6.93	7.28	7.64	8.02	8.42	8.84
	平均消费 (元/人次)	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
1.3	租赁收入	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60
1.3.1	商贸产业设施租赁经营	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00
	可出租面积 (235600 平方米)	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租金 (元/平方米·年)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.3.2	房屋租赁收入	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60
	费用 (元/年)	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
	数量 (880 户)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
	出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	地下停车场	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43
	单价 (元/小时)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	数量 (个)	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240
	早上 7 点到晚上 8 点利用率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	收费率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	晚上 8 点到早上 7 点利用率 (50%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收费率 (80%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	物业费	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20
	费用 (元/m ² ·月)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	面积 (平方米)	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	营业收入	60,448.32	61,644.15	62,881.91	64,163.13	65,489.43	66,862.53	68,284.15	69,756.11	71,280.33	36,429.38	1,615,863.09
1.1	古城旅游收入	29,800.84	30,694.86	31,615.71	32,564.18	33,541.10	34,547.34	35,583.76	36,651.27	37,750.81	19,441.67	765,552.74
	年接待人次（万人次）	198.67	204.63	210.77	217.09	223.61	230.32	237.23	244.34	251.67	129.61	
	平均消费（元/人次）	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
1.2	研学旅游收入	6,036.25	6,338.06	6,654.97	6,987.72	7,337.10	7,703.96	8,089.16	8,493.61	8,918.29	4,682.10	146,466.26
	年接待人次（万人次）	9.29	9.75	10.24	10.75	11.29	11.85	12.44	13.07	13.72	7.20	
	平均消费（元/人次）	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	
1.3	租赁收入	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	10,136.80	576,958.00
1.3.1	商贸产业设施租赁经营	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	9,424.00	535,990.00
	可出租面积（235600 平方米）	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	租金（元/平方米·年）	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
1.3.2	房屋租赁收入	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	712.80	40,968.00
	费用（元/年）	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	
	数量（880 户）	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	
	出租率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.4	地下停车场	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	1,256.21	73,042.69
	单价（元/小时）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	数量（个）	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	
	早上 7 点到晚上 8 点利用率（70%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
	收费率（70%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
	晚上 8 点到早上 7 点利用率（50%）	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
	收费率（80%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
1.5	物业费用	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	912.60	53,843.40
	费用（元/m2·月）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	面积（平方米）	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	

收入预测方法说明：

项目收入根据现行市场调查资料及项目实施单位相关材料确定。

（1）景区收入

项目建成后，参考蓬莱区景区游客接待人数，达产年年接待游客数达到 110 万人次，考虑区域品牌效应、收费标准上涨及通货膨胀等因素，古城接待游客数量按 3%逐年递增，费用按 150 元/人次（包括门票及消费品购买），则项目年均景区收入为 25,950.94 万元。

注：本项目门票参考周边旅游景区门票价格，蓬莱阁景区门票 100 元/人次、三仙山景区 120 元/人次、蓬莱海洋极地世界 150 元/人次、欧乐堡 200 元/人次，参考省内相似景区，例如台儿庄古城门票 118 元/人次。

本项目年接待游客数量参考蓬莱阁景区，蓬莱阁景区 2019 年游客数量 188.33 万人次，2020 年受疫情影响较大不作为参考，2021 年游客数量 138.42 万人次。

（2）研学旅游收入

项目建成后，根据县署、历史博物馆，开展知识科普型、文化康乐型研学旅游产品，人均消费综合考虑按 650 元/人（综合消费），计划年均接待人数为 3.5 万人次，接待游客数量按 5%逐年递增，则项目年均研学旅游收入为 4,964.96 万元。

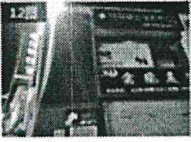
注：每年研学接待人数参照蓬莱阁景区人数的 10%左右及蓬莱当地中小学生人数综合考虑；研学费用参照周围省市相似项目，一般采取两日游、三日游的模式，深入了解古城及其相关历史知识。

	2021梦想北京 历史名校研学营 读万卷书，学的是学问之道，行万里路，炼的是做人之理，欢迎全国各地的小朋友来到世界历史文化名城——北京。开启北京研学之旅，在研学路上，向老师看齐，同从伴探讨，与同学共勉，把握机遇，我们从今天开始，将梦想悬挂于枝头，用汗水浇灌成长，传承中华文化。	¥4980.00 关注人数：49658
	2021徜徉童话世界 迪士尼科技研学营 身临魔都，感受中国发展第一速度，畅游中国大陆第一迪士尼乐园，中国领先的上海科技馆，体验科技前沿的魅力，沉淀千年的上海城市底蕴，浓厚的历史气息让你受益匪浅。	¥6580.00 关注人数：45206
	2021海上花园 厦门鼓浪屿研学营 厦门，别称鹭岛，全国最佳卫生城市和现代化国际性港口风景旅游城市，又称海上花园、浪漫之城。其旅游景点有：5A级景区一鼓浪屿、厦门大学、环岛路等，美国前总统尼克松称赞厦门为“东方夏威夷”，厦门属亚热带气候，温和多雨，年平均气温在21℃左右，夏无酷暑，冬无严寒。	¥4980.00 关注人数：43673
	2021梦回唐朝 古城西安研学营 在陕西历史博物馆，纵横中华上下五千年的历史通道；在半坡博物馆，聆听远古智慧的心声；在秦始皇兵马俑，感受秦帝国一统六国的磅礴之感；在汉学苑，数汉唐，学汉礼，知何为礼仪之大，服章之美。在西北工业大学了解详尽的航空知识，历史让人留恋，革命更不能忘怀，这是一场穿越历史之旅，让我们结伴同行！	¥4980.00 关注人数：37302

(3) 租赁收入

古街商贸根据文化特色，功能区划为历史文化街、红色文化古街等，打造特色客栈、青年旅社、艺术画廊、古琴会展、经典咖啡、老字号集聚文化休闲旅游特色古街。烟台市未来城市发展定位和空间布局规划中明确了“一主一副、双向互济”总体架构，蓬莱定位为烟台的城市副中心。在未来的城市发展规划中，蓬莱区的地位逐渐提高，定位为烟台的城市副中心，打造烟台西部重要增长极。2021年12月，省发改委印发《烟台黄渤海新区发展规划》并将蓬莱作为黄渤海新区起步区进行建设。

①商贸产业设施可出租面积为 235600 平方米，考虑未来区域发展情况并调查研究当地及周边市区临街商业、商业楼等市场租赁价格，区域内产业设施租金暂按 1000 元/平方米/年，出租率第一年 45%，第二年 50%，第三年 60%，第四年之后均为 80%，则项目年均产业设施租赁收入为 18,169.15 万元。



凤凰步行街 临街 位置极好 停车方便 人流量大

登州·威海路 | 福林庵场 | 经营中

临街门面 1层

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水

42m²
建筑面积

2100元/月
1.67元/m²/天



出租紫荆山钟楼西路临街门面

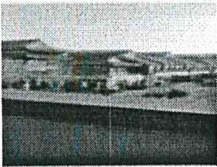
紫荆山·钟楼西路 | 海洋极地世界 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 可餐饮 上水

180m²
建筑面积

7500元/月
1.39元/m²/天



宝龙广场商业街夜市街

登州·南关路·山东烟台莱州市蓬莱区兴蓬路 | 经营中

商业街店铺 1至2层

王先生 个人房东

免租1个月 商业街店铺 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区

50m²
建筑面积

3000元/月
2元/m²/天

②自持具有历史价值房屋 17900 平方米共 880 户，参考蓬莱区戚继光故里历史文化街区房屋每户年租金为 1 万-5 万不等，本项目按 18000 元/年/户收取，出租率第一年按 60%，第二年按 80%，第三年及以后按 90%，则项目租赁收入为 1,388.75 万元。

综上，项目租赁收入年均为 19,557.90 万元。

(4) 地下停车场收入

根据《关于烟台市市区机动车停放服务收费管理的通知》有关规定，对政府投资建设的公共停车场，实施停车收费的城市道路停车泊位，机场、车站、码头配套的停车场，公益单位配套的停车场等收费标准实行政府指导价，其他停车场收费标准由经营者自主确定。烟发改价格（2019）235 号 规定：其他实行政府指导价的停车场。小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元，夜间收费额最高不超过 5 元；大型机动车按小（中）型机动车收费标准的两倍计费；三轮摩托车及三轮电动车按小（中）型机动车收费标准减半计费。

计时收费时段，白天指当日 7 时至 20 时（含），夜间指 20 时至次日 7 时（含）。跨时段停车的，按白天夜间分别累计计费。

停车场规划 3240 个，收费标准为 2 元/小时，早上 7 点到晚上 8 点利用率考虑 70%，考虑收费率 70%；晚上 8 点到早上 7 点时段利用率考虑 50%，考虑收费率 80%；则项目年均停车场收入为 2,476.02 万元。

（5）物业费收入

根据烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，普通住宅前期物业服务费实行政府指导价，其他物业的物业服务费实行市场调节价。本项目物业费主要为商业，参考烟台市同类建筑收取标准，按 6 元/月/m²计算，项目商业及历史文化街区房屋面积为 253500 平方米，项目年均物业费收入 1,825.20 万元。

综上，项目年均可实现收入 54,775.02 万元。

（二）运营成本预测

本项目经营成本费用包括运营费、其他费用、折旧、财务费用及税金及附加等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
材料费						1,685.22	1,810.08	1,995.61	2,263.74	2,297.37	2,332.14	2,368.09	2,405.27
人工费						1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,112.40	1,112.40	1,112.40
维护费						917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
其他费用						184.13	190.38	199.65	213.06	214.74	218.10	219.90	221.76
经营成本		0.00	0.00	0.00	0.00	3,866.78	3,997.89	4,192.69	4,474.23	4,509.54	4,580.07	4,617.82	4,656.86
折旧费						18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90
利息支出		2,425.00	10,000.00	14,000.00	18,000.00	19,903.75	19,353.75	18,350.00	17,250.00	16,150.00	15,050.00	13,950.00	12,850.00
总成本合计		2,425.00	10,000.00	14,000.00	18,000.00	42,746.43	42,327.54	41,518.59	40,700.13	39,635.44	38,605.97	37,543.72	36,482.76
项目	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
材料费		2,443.71	2,483.46	2,524.58	2,567.11	2,611.09	2,656.59	2,703.67	2,752.36	2,802.75	2,854.88	2,908.82	2,964.64
人工费		1,112.40	1,112.40	1,145.77	1,145.77	1,145.77	1,145.77	1,145.77	1,180.14	1,180.14	1,180.14	1,180.14	1,180.14
维护费		917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
其他费用		223.68	225.66	229.39	231.52	233.71	235.99	238.34	242.50	245.02	247.62	250.32	253.11
经营成本		4,697.22	4,738.95	4,817.17	4,861.83	4,908.00	4,955.78	5,005.21	5,092.43	5,145.34	5,200.07	5,256.71	5,315.32
折旧费		18,975.90	18,975.94	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21
利息支出		11,750.00	10,650.00	9,550.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
总成本合计		35,423.12	34,364.89	26,921.38	26,416.04	26,462.21	26,509.99	26,559.42	26,646.64	26,699.55	26,754.28	26,810.92	26,869.53
项目	年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计	
材料费		3,022.42	3,082.21	3,144.10	3,208.16	3,274.47	3,343.13	3,414.21	3,487.81	3,564.02	1,821.47	80,793.18	
人工费		1,215.54	1,215.54	1,215.54	1,215.54	1,215.54	1,252.01	1,252.01	1,252.01	1,252.01	626.01	34,303.30	
维护费		917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	458.72	27,064.19	
其他费用		257.77	260.76	263.85	267.06	270.37	275.63	279.18	282.86	286.67	72.66	7,035.39	
经营成本		5,413.16	5,475.94	5,540.92	5,608.19	5,677.81	5,788.20	5,862.83	5,940.11	6,020.13	2,978.86	149,196.06	
折旧费		12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	439,064.14	
利息支出		9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	8,775.00	4,500.00	2,700.00	900.00	361,107.50	
总成本合计		26,789.46	26,852.24	26,917.22	26,984.49	27,054.11	27,164.50	27,014.13	22,816.41	21,096.43	16,255.16	949,367.70	

成本预测方法说明：

(1) 材料费用

材料费用包括相关旅游消费品，按经营收入的 5% 计入，年均经营成本费用为 2,738.75 万元。

(2) 人工费

主要包括职工工资（包括基本工资、奖金、津贴、补贴等）、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、住房公积金、工会经费等。项目新增日常管理人员 150 人，按年平均工资 7.2 万元，每五年 3% 增长率计算，年均人工费为 1,162.82 万元。

(3) 维护费

维护费按固定资产原值的 0.3% 计入，年均经营成本费用为 917.43 万元。

(4) 其他费用

运营费用包括按上述三项的 0.5% 计入，年均经营成本费用为 238.49 万元。

(5) 基本折旧

项目建筑工程原值为 390,830.52 万元，折旧年限为 30 年，残值率为 5%，正常年提取折旧费用为 12,376.30 万元；项目安装工程原值为 3,668.15 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 3%，正常年提取折旧费用为 177.91 万元；属于固定资产的其他费用合计为 64,216.94 万元，折旧年限为 10 年，没有残值，正常年提取折旧费用为 6,421.69 万元。则项目正常年提取折旧总费用为 18,975.90 万元。（该项不纳入试算平衡表测算）。

(6) 税费

该项目增值税为 9%、6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附

加税率为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税为 25%。年平均税费总额为 6,977.07 万元。

(7) 财务费用测算

①专项债券利息

本次拟发行 2022 年山东省烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目专项债券 10,000.00 万元以满足项目投资需求，债券计划在 2022 年 6 月发行，发行期限 30 年，年利率按照 4.50% 计算；后续发行专项债券 190,000.00 万元以满足项目投资需求，债券计划在 2023 年初发行 70,000.00 万元，2023 年-2025 年每年年中发行 40,000.00 万元，发行期限 30 年，年利率按照 4.50%。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，年财务费用为 9,000.00 万元。

②市场化融资利息

发行人拟通过银行贷款方式融资 200,000.00 万元。假设贷款利率 5.5%，期限十五年，存续期每年支付一次贷款利息，第 5 年开始还款，其中前 2 年共计还本 20,000.00 万元，后 9 年等额偿还本金。年均财务费用为 6,073.83 万元。

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		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2023 年	10,000.00	110,000.00		120,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
2024 年	120,000.00	40,000.00		160,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
2025 年	160,000.00	40,000.00		200,000.00	4.50%	8,100.00	8,100.00
2026 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2027 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2028 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00

2029 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2030 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2031 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2032 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2033 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2034 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2035 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2036 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2037 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2038 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2039 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2040 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2041 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2042 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2043 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2044 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2045 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2046 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2047 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2048 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2049 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2050 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2051 年	200,000.00			200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
2052 年	200,000.00		10,000.00	190,000.00	4.50%	8,775.00	18,775.00
2053 年	190,000.00		110,000.00	80,000.00	4.50%	4,500.00	114,500.00
2054 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.50%	2,700.00	42,700.00
2055 年	40,000.00		40,000.00	0.00	4.50%	900.00	40,900.00
合计		200,000.00	200,000.00			270,000.00	470,000.00

表 5：银行贷款还本付息测算表（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		80,000.00		80,000.00	5.50%	2,200.00	2,200.00
2023 年	80,000.00	40,000.00		120,000.00	5.50%	5,500.00	5,500.00

2024 年	120,000.00	40,000.00		160,000.00	5.50%	7,700.00	7,700.00
2025 年	160,000.00	40,000.00		200,000.00	5.50%	9,900.00	9,900.00
2026 年	200,000.00		3,500.00	196,500.00	5.50%	10,903.75	14,403.75
2027 年	196,500.00		16,500.00	180,000.00	5.50%	10,353.75	26,853.75
2028 年	180,000.00		20,000.00	160,000.00	5.50%	9,350.00	29,350.00
2029 年	160,000.00		20,000.00	140,000.00	5.50%	8,250.00	28,250.00
2030 年	140,000.00		20,000.00	120,000.00	5.50%	7,150.00	27,150.00
2031 年	120,000.00		20,000.00	100,000.00	5.50%	6,050.00	26,050.00
2032 年	100,000.00		20,000.00	80,000.00	5.50%	4,950.00	24,950.00
2033 年	80,000.00		20,000.00	60,000.00	5.50%	3,850.00	23,850.00
2034 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	5.50%	2,750.00	22,750.00
2035 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	5.50%	1,650.00	21,650.00
2036 年	20,000.00		20,000.00	0.00	5.50%	550.00	20,550.00
合计		200,000.00	200,000.00			91,107.50	291,107.50

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入					33,704.39
税金及附加					
营业成本	2,425.00	10,000.00	14,000.00	18,000.00	42,746.43
利润总额	-2,425.00	-10,000.00	-14,000.00	-18,000.00	-9,042.04
企业所得税					
净利润	-2,425.00	-10,000.00	-14,000.00	-18,000.00	-9,042.04
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	36,201.63	39,912.27	45,274.83	45,947.41	46,642.79
税金及附加					
营业成本	42,327.54	41,518.59	40,700.13	39,635.44	38,605.97
利润总额	-6,125.91	-1,606.32	4,574.70	6,311.97	8,036.82
企业所得税			1,143.68	1,577.99	2,009.21
净利润	-6,125.91	-1,606.32	3,431.02	4,733.98	6,027.61
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	47,361.81	48,105.30	48,874.15	49,669.26	50,491.59
税金及附加					
营业成本	37,543.72	36,482.76	35,423.12	34,364.89	26,921.38
利润总额	9,818.09	11,622.54	13,451.03	15,304.37	23,570.21
企业所得税	2,454.52	2,905.64	3,362.76	3,826.09	5,892.55

净利润	7,363.57	8,716.90	10,088.27	11,478.28	17,677.66
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	51,342.11	52,221.85	53,131.89	54,073.30	55,047.25
税金及附加					1,517.04
营业成本	26,416.04	26,462.21	26,509.99	26,559.42	26,646.64
利润总额	24,926.07	25,759.64	26,621.90	27,513.88	26,883.57
企业所得税	6,231.52	6,439.91	6,655.48	6,878.47	6,720.89
净利润	18,694.55	19,319.73	19,966.42	20,635.41	20,162.68
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入	56,054.93	57,097.56	58,176.44	59,292.89	60,448.32
税金及附加	471.44	478.96	486.72	494.76	503.08
营业成本	26,699.55	26,754.28	26,810.92	26,869.53	26,789.46
利润总额	28,883.94	29,864.32	30,878.80	31,928.60	33,155.78
企业所得税	7,220.99	7,466.08	7,719.70	7,982.15	8,288.95
净利润	21,662.95	22,398.24	23,159.10	23,946.45	24,866.83
年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
营业收入	61,644.15	62,881.91	64,163.13	65,489.43	66,862.53
税金及附加	511.69	520.60	529.83	539.38	549.26
营业成本	26,852.24	26,917.22	26,984.49	27,054.11	27,164.50
利润总额	34,280.22	35,444.09	36,648.81	37,895.94	39,148.77
企业所得税	8,570.06	8,861.02	9,162.20	9,473.99	9,787.19
净利润	25,710.16	26,583.07	27,486.61	28,421.95	29,361.58
年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
营业收入	68,284.15	69,756.11	71,280.33	36,429.38	
税金及附加	559.49	570.10	581.08	296.21	
营业成本	27,014.13	22,816.41	21,096.43	16,255.16	
利润总额	40,710.53	46,369.60	49,602.82	19,878.01	
企业所得税	10,177.63	11,592.40	12,400.71	4,969.50	
净利润	30,532.90	34,777.20	37,202.11	14,908.51	

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流量：				
1、经营活动收到的现金				
2、经营活动支付的现金				
3、经营活动支付的各项税费				
二、投资活动产生的现金流量：	-127,157.58	-161,271.87	-86,925.59	-80,219.96
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	127,157.58	161,271.87	86,925.59	80,219.96

三、筹资活动产生的现金流量	127,157.58	161,271.87	86,925.59	80,219.96
1、项目资本金	39,582.58	21,271.87	20,925.59	18,219.96
2、债券筹资款	10,000.00	110,000.00	40,000.00	40,000.00
3、市场化融资	80,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
4、支付债券利息	225.00	4,500.00	6,300.00	8,100.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	2,200.00	5,500.00	7,700.00	9,900.00
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	0.00	0.00	0.00	0.00
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量：	29,837.61	32,203.74	35,719.58	39,656.92
1、经营活动收到的现金	33,704.39	36,201.63	39,912.27	45,274.83
2、经营活动支付的现金	3,866.78	3,997.89	4,192.69	4,474.23
3、经营活动支付的各项税费				1,143.68
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	-23,403.75	-35,853.75	-38,350.00	-37,250.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	10,903.75	10,353.75	9,350.00	8,250.00
7、偿还市场化融资本金	3,500.00	16,500.00	20,000.00	20,000.00
年末现金结余	6,433.86	2,783.85	153.43	2,560.35
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量：	39,859.88	40,053.51	40,289.47	40,542.80
1、经营活动收到的现金	45,947.41	46,642.79	47,361.81	48,105.30
2、经营活动支付的现金	4,509.54	4,580.07	4,617.82	4,656.86
3、经营活动支付的各项税费	1,577.99	2,009.21	2,454.52	2,905.64
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	-36,150.00	-35,050.00	-33,950.00	-32,850.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	7,150.00	6,050.00	4,950.00	3,850.00
7、偿还市场化融资本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
年末现金结余	6,270.23	11,273.74	17,613.21	25,306.01

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量：	40,814.17	41,104.22	39,781.87	40,248.76
1、经营活动收到的现金	48,874.15	49,669.26	50,491.59	51,342.11
2、经营活动支付的现金	4,697.22	4,738.95	4,817.17	4,861.83
3、经营活动支付的各项税费	3,362.76	3,826.09	5,892.55	6,231.52
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	-31,750.00	-30,650.00	-29,550.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资金				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	2,750.00	1,650.00	550.00	
7、偿还市场化融资本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
年末现金结余	34,370.18	44,824.40	55,056.27	86,305.03
年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流量：	40,873.94	41,520.63	42,189.62	41,716.89
1、经营活动收到的现金	52,221.85	53,131.89	54,073.30	55,047.25
2、经营活动支付的现金	4,908.00	4,955.78	5,005.21	5,092.43
3、经营活动支付的各项税费	6,439.91	6,655.48	6,878.47	8,237.93
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	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资金				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	118,178.97	150,699.60	183,889.22	216,606.11
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流量：	43,217.16	43,952.45	44,713.31	45,500.66
1、经营活动收到的现金	56,054.93	57,097.56	58,176.44	59,292.89
2、经营活动支付的现金	5,145.34	5,200.07	5,256.71	5,315.32
3、经营活动支付的各项税费	7,692.43	7,945.04	8,206.42	8,476.91
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	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00

1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	250,823.27	285,775.72	321,489.03	357,989.69
年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金流量：	46,243.13	47,086.46	47,959.37	48,862.91
1、经营活动收到的现金	60,448.32	61,644.15	62,881.91	64,163.13
2、经营活动支付的现金	5,413.16	5,475.94	5,540.92	5,608.19
3、经营活动支付的各项税费	8,792.03	9,081.75	9,381.62	9,692.03
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	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	395,232.82	433,319.28	472,278.65	512,141.56
年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金流量：	49,798.25	50,737.88	51,684.20	51,653.50
1、经营活动收到的现金	65,489.43	66,862.53	68,284.15	69,756.11
2、经营活动支付的现金	5,677.81	5,788.20	5,862.83	5,940.11
3、经营活动支付的各项税费	10,013.37	10,336.45	10,737.12	12,162.50
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	-9,000.00	-9,000.00	-18,775.00	-114,500.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	8,775.00	4,500.00
5、偿还债券本金			10,000.00	110,000.00
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	552,939.81	594,677.69	627,586.89	564,740.39
年度	2054 年	2055 年	合计	

一、经营活动产生的现金流量：	52,278.41	28,184.81	1,278,286.11	
1、经营活动收到的现金	71,280.33	36,429.38	1,615,863.09	
2、经营活动支付的现金	6,020.13	2,978.86	149,196.06	
3、经营活动支付的各项税费	12,981.79	5,265.71	188,380.92	
二、投资活动产生的现金流量：			-455,575.00	
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金			455,575.00	
三、筹资活动产生的现金流量	-42,700.00	-40,900.00	-261,107.50	
1、项目资本金			100,000.00	
2、债券筹资金			200,000.00	
3、市场化融资			200,000.00	
4、支付债券利息	2,700.00	900.00	270,000.00	
5、偿还债券本金	40,000.00	40,000.00	200,000.00	
6、支付市场化融资利息			91,107.50	
7、偿还市场化融资本金			200,000.00	
年末现金结余	574,318.80	561,603.61	561,603.61	

（五）其他需要说明的事项

1、假设专项债券于 2022 年-2025 年每年年中发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，于故测算项目收益与融资自求平衡时，2055 年仅计算 6 个月。

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

本项目收入主要是古城旅游收入、研学收入、租赁收入、地下停车场经营收入、物业费收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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 1,278,286.11 万元，融资本息合计为 761,107.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本期债券本息小计	10,000.00	13,500.00	23,500.00	1,278,286.11
后期债券本息小计	190,000.00	256,500.00	446,500.00	
市场化融资本息小计	200,000.00	91,107.50	291,107.50	
合计	400,000.00	361,107.50	761,107.50	
本息覆盖倍数	1.68			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司保证严格按照《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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，烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司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

1、技术风险

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重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目

工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目，项目实施单位为烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司，项目申请专项债券 20 亿元用于蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目是提升蓬莱旅游综合吸引力的需要。

蓬莱的旅游业要获得持续发展能力，并非仅仅是旅游资源保护和生态持续性问题，也不是开发几处资源、建设几个项目和几座酒店那么简单。旅游发展取决于蓬莱市整体的形象、整体的活力及由此而形成的综合吸引力。旅游是人的旅游，人在旅游过程中更加注重视觉、味觉、嗅觉、听觉、触觉所带来的不一样的体验。只有提升蓬莱市的整体形象，才能吸引数量更多、范围更大的游客来此观光，从而带来大量的商机，促进旅游消费，增加政府及当地居民收入，加快城市整体发展，形成一个良性、可持续的发展模式。因此，本项目恢复古蓬莱县署，加大配套设施配套建设，修缮改造古城区内年久失修的住宅，使历史文化街区得到全面改造提升，逐步重现登州古城内外繁荣风貌，是提升蓬莱旅游综合吸引力的需要。

（2）本项目是传承与发扬蓬莱文化的需要。

蓬莱是千年古城，是国家级历史文化名城和中国优秀旅游城市之一，历史悠久，文化底蕴深厚，拥有八仙传说、海丝文化等主要文化资源。登州古城内曾经养育出：一代文宗苏轼，民族英雄戚继光、清末将领宋庆、直系军阀首领吴佩孚、民族实业家丛良弼、墨学大师栾调甫等等，发展出了宗教文化、军事文化和古代海上丝绸之路文化等。对登州古城的开发改造，既是城市发展的必然趋势，也是继承和发展蓬莱文化的需要。项目通过对历史文化街区全面提升改造工程实施，加强对历史文化的保护、传承与发扬。

（3）本项目是提高蓬莱区人民生活品质的需要。

近年来蓬莱区经济快速健康发展，城乡面貌发生深刻变化，综合实力实现了大的飞跃。但蓬莱登州古城内的基础设施建设相对滞后，缺乏与经济发展水平相匹配的活动场所。本项目的建设惠及人民群众，是以人为本执政理念的具体体现，也是加强蓬莱精神文明建设的重要举措。项目建成后，将为蓬莱区广大人民群众创建一个娱乐休闲的优美环境和场所，可有效提升人民的生活品质。同时，项目的建设对于促进人们倡导文明、科学、健康的生活方式和促进“三个文明”建设、构筑和谐社会、维护社会稳定具有重要意义。

因此，本项目建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目主要进行古蓬莱县署修缮恢复，加大古街商贸的建设，扩建地下停车场，使历史文化街区得到全面改造提升，逐步重现登州古城内外繁荣风貌。通过项目实施传承古城文化，提升城市旅游形象，树立旅游新名片。

3、项目实施的收益性

项目建成经营收入主要为场地装卸费、堆存费、货物港务费、其他杂项服务费用等。经统计，项目正常年均可实现营业收入54,775.02万元，年均净利润14,062.19万元。项目收益较高。

4、项目建设投资合规性

项目建设符合《产业结构调整指导目录》（2019年本）的要求，属于国家允许发展的产业；项目符合《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》相关要求；项目符合《蓬莱区国民经济和社会发展的第十四个五年发展规划和2035年远景目标纲要》相关要求；项目建设符合《蓬莱化工产业园总体发展规划》

的相关要求。

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究报告》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合蓬莱区当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

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

本项目资金来源为财政安排资金、发行专项债券及银行贷款，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、成本测算依据充分，成本合理，项目投入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。为加强项目成本有效控制，项目主管部门专门制定了《专项资金使用管理制度》和《项目绩效跟踪监控管理办法》，所有项目资金的使用都严格遵照《成本控制管理制度》，确保成本控制措施得到有效执行。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 500,000.00 万元，其中申请债券 200,000.00 万元，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12

月9日财库〔2020〕43号），主要用于项目建筑工程，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

（1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为1,278,286.11万元，融资本息合计为761,107.50万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.68倍，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

数量达不到预期风险：从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

运营成本增加风险：项目建成后的运营管理存在一定的风险。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设

将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目收益1,278,286.11万元，融资本息合计为761,107.50万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.68倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。