

烟台市蓬莱区  
蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目  
实施方案

项目单位：烟台市蓬莱区住房和城乡建设局

主管部门：烟台市蓬莱区住房和城乡建设局

财政部门：烟台市蓬莱区财政局

2026年4月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目

### （二）立项单位

项目立项单位为烟台市蓬莱区住房和城乡建设局，为行政单位，注册地址位于烟台市蓬莱区南关路 124 号，统一社会信用代码：11370684MB2862771N。

### （三）项目规划审批

1.烟台市蓬莱区行政审批服务局《关于蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目可行性研究报告的批复》（烟蓬审批投〔2024〕53 号）—2024 年 11 月 5 日；

2.烟台市蓬莱区行政审批服务局《关于蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目初步设计概算的批复》（烟蓬审批投概〔2026〕1 号）—2026 年 1 月 4 日；

3.烟台市蓬莱区自然资源和规划局《关于蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目用地情况的说明》—2024 年 10 月 1 日；

4.山东省烟台市蓬莱区文化和旅游局《关于蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目的文物意见》—2024 年 11 月 1 日；

5.烟台市生态环境局蓬莱分局《关于〈蓬莱戚继光故里等

历史文化街区保护提升项目环评相关意见的说明》的复函》(烟蓬环评函〔2024〕20号)。

#### (四) 项目规模与主要建设内容

保护修缮与活化利用建筑 5515 平方米，整治沿街建筑立面 21743 平方米、沿街建筑屋面 32249 平方米，整治改造建筑 6681 平方米，建设提升公共文化设施 3980 平方米，整治提升街巷空间环境 24065 平方米，建设优化公园与活动场地 28434 平方米，改造提升停车场 3178 平方米，增设旅游厕所 1 处、微型消防站 5 个以及必要的动态监测与智慧化管理设施，同时配套建设强弱电管线、雨污管线、给水管线、消防管道、消火栓等附属设施。

#### (五) 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2028 年 12 月，项目目前已完成前期手续办理工作。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 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》

## (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 10,167.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,167.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,000.00 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	10,167.00	100%	
一、资本金	2,167.00	21.31%	
(一) 自有资金	2,167.00		
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	8,000.00	78.69%	
（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	5,000.00		
（四）银行融资			

### 3.项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资估算为 10,167.00 万元，其中：项目资本金 2,167.00 万元，占总投资的 21.31%，符合国家关于项目资本金比例的最低要求；其余 8,000.00 万元拟通过申请地方政府专项债券资金解决，占总投资的 78.69%。

截至目前，烟台市蓬莱区住房和城乡建设局资本金尚未到位，目前已明确资金来源，并将根据工程进度计划于 2028 年 12 月前全额到位。该项目资本金来源真实可靠，到位计划与债券资金使用进度紧密衔接，能够确保满足专项债券发行和拨付的全部前提条件。

## 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	27,075.00				950.00	950.00	950.00	950.00
经营活动支出	B	4,061.25				142.50	142.50	142.50	142.50
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,013.75	-	-	-	807.50	807.50	807.50	807.50
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	9,495.00	5,237.00	3,727.00	531.00				
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9,495.00	-5,237.00	-3,727.00	-531.00				
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	2,167.00	300.00	1,000.00	867.00				
专项债券	I	8,000.00	5,000.00	3,000.00					
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	8,000.00							
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	10,080.00	63.00	273.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	-7,913.00	5,237.00	3,727.00	531.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	471.50	943.00	1,414.50
期内现金变动	Q=D+G+O	5,605.75	-	-	-	471.50	471.50	471.50	471.50
五、期末现金	R=P+Q	5,605.75	-	-	-	471.50	943.00	1,414.50	1,886.00

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
经营活动支出	B	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50
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	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P	1,886.00	2,357.50	2,829.00	3,300.50	3,772.00	4,243.50	4,715.00	5,186.50	5,658.00
期内现金变动	Q=D+G+O	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50
五、期末现金	R=P+Q	2,357.50	2,829.00	3,300.50	3,772.00	4,243.50	4,715.00	5,186.50	5,658.00	6,129.50

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
经营活动支出	B	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50
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	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P	6,129.50	6,601.00	7,072.50	7,544.00	8,015.50	8,487.00	8,958.50	9,430.00	9,901.50
期内现金变动	Q=D+G+O	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50
五、期末现金	R=P+Q	6,601.00	7,072.50	7,544.00	8,015.50	8,487.00	8,958.50	9,430.00	9,901.50	10,373.00

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	475.00
经营活动支出	B	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	142.50	71.25
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50	403.75
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						5,000.00	3,000.00
支付债券利息	M	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	273.00	63.00
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	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-5,273.00	-3,063.00
四、期初现金	P	10,373.00	10,844.50	11,316.00	11,787.50	12,259.00	12,730.50	8,265.00
期内现金变动	Q=D+G+O	471.50	471.50	471.50	471.50	471.50	-4,465.50	-2,659.25
五、期末现金	R=P+Q	10,844.50	11,316.00	11,787.50	12,259.00	12,730.50	8,265.00	5,605.75

## （二）应付本息情况

### 1.专项债券

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，利率为 4.20%；后续拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，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		3,000.00		3,000.00	4.20%	63.00	63.00
		2,000.00		2,000.00	4.20%	0.00	0.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
		3,000.00		3,000.00	4.20%	63.00	63.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00

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
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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

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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	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
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2055 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00

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
	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2056 年	3,000.00		3,000.00	0.00	4.20%	63.00	3,063.00
	2,000.00		2,000.00	0.00	4.20%	84.00	2,084.00
	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2057 年	3,000.00		3,000.00	0.00	4.20%	63.00	3,063.00
合计		8,000.00	8,000.00			10,080.00	18,080.00

### (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 23,013.75 万元，融资本息合计 18,080.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

## 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

1.工程风险主要为：工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造

成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

风险对策：项目实施单位应该选取有相应资质、业绩良好的勘察、设计单位，并令其选择资历丰富人员担任项目负责人，就项目质量控制要求与其进行充分沟通，监督勘察。设计活动的实施质量，控制勘察、设计活动带来的风险。对于“不可抗力”的自然灾害造成的风险，项目实施单位可采用风险转移的方法将风险转移，如向保险公司投保。将项目风险损失降低到最小。

## 2.施工期环境风险

因为项目施工阶段的噪声、粉尘、三废排放可能对周边的企业和居民造成影响，可以采取围挡，垃圾及时收集等措施减少影响。

施工期主要污染因素为场地平整和建材运输、卸料产生的扬尘、施工机械和运输车辆的噪声、施工人员的生活污水及建筑垃圾。

风险对策：噪声污染防治措施；扬尘防治措施；废水、废

气、固体废弃物防治措施。

### 3.组织及管理风险

组织风险是指由于项目存在众多参与方,各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险,影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动不一致而产生的风险。

管理风险是指由于项目管理模式不合理,项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作等。

风险对策:完善项目参与各方的合同,加强合同管理,可以降低项目的组织风险;合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设是规避管理风险的主要措施。

## (二)与项目收益相关的风险

### 1.资金风险

资金不能及时到位,或者原定的资金筹措方案发生变化,导致资金供应不足,影响项目开展。

### 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、项目绩效情况

### （一）项目概况

蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目主管部门为烟台市蓬莱区住房和城乡建设局，项目单位为烟台市蓬莱区住房和城乡建设局，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

### （二）项目绩效目标

蓬莱戚继光故里等历史文化街区保护提升项目总体绩效目标为通过项目建设全面补齐街区基础设施短板、畅通文旅游览动线、提升整体环境风貌、夯实商业运营载体，高标准完成年度既定全部工程建设任务，持续激活片区文旅经济发展活力。

2026 年度项目绩效目标为重点完成戚继光故里片区核心景区及周边配套设施整体改造提升工程；西关历史文化街区入口照壁景观建设、街巷道路全线贯通、文会馆等公共文化空间新建及提质改造工程；万寿历史文化街区室外环境综合整治工程；水塔周边环境及配套工程改造建设等任务。年度目标包括：工程质量合格率 100%，投资完成率  $\geq 95\%$ ，债券资金按进度支付，并为实现项目总目标奠定基础。

### （三）事前绩效评估内容

#### 1.项目实施的必要性

### （1）项目的建设符合国家产业政策的要求

本项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中“鼓励类”第三十八条“文化”第 1 款“公共文化、文化艺术、新闻出版、广播电视电影、网络视听、文化遗产保护利用及设施建设”的要求。

因此本项目属于国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

### （2）项目的建设可以起到文物古迹的保护作用

历史文化街区作为历史文化的载体，记录着一个地区乃至一个民族的发展历程。保护历史文化街区，就是保护这些历史文化的根基，使后人能够了解和继承先人的智慧和成就。同时，通过对历史文化街区的研究和保护，可以挖掘出更多的历史信息，进一步丰富和完善地区的历史文化遗产。历史文化街区中的建筑反映了当时的历史文化、社会制度、艺术审美等方面的信息，具有重要的历史和文化价值。保护历史文化街区，就是保护这些建筑遗产，使它们能够继续提供历史和文化的启示。同时，这些建筑也是历史文化街区的特色之一，可以增强历史文化街区的吸引力，提高知名度。

### （3）挖掘历史文化底蕴，促进经济社会发展

有利于挖掘历史文化底蕴，提升城市竞争力。古城保护与改造项目的建设实施，恢复和建设历史文化古迹，充分挖掘历史文化底蕴，把弘扬优秀历史文化传统和借鉴国内外的有益文

化成果有机结合起来,把烟台潜在的历史文化影响力转变为现实的城市竞争力,把烟台丰富的历史文化资源转变为现实生产力,使烟台逐步成为思想基础巩固、服务体系健全、产业优势突出、发展活力强劲的历史文化名城。

有利于促进旅游业的发展,推进产业结构优化升级。随着现代人们生活质量的提高和生活观念的转变,旅游业的启动和发展速度已远远超过了其他产业,在许多国家旅游业已成为支柱产业,在我国也日渐发展成为主导产业,国家把重大旅游度假项目和专项旅游项目建设,大型旅游资源综合开发项目建设列入今后一个时期有较大发展前景、市场需求较广,通过实施古城保护与改造,完善文化旅游基础设施,开辟新的旅游景点,从而加快我市旅游业发展,促进产业结构升级,形成新的经济增长点起到重要推动作用。

有利于改善生态环境,提高居民生活质量。近年来,随着我国经济的快速持续增长,城乡居民的收入逐年增加,其生活水平不断提高,对生活环境的要求也越来越高,目前,烟台古城区内基础设施落后,老百姓的居住环境较差,生活质量不高。通过古城保护与改造项目的建设实施,可尽快完善配套设施,改善区内生态环境,提高居民生活质量。

## 2.项目实施的公益性

通过项目的建设,保护历史文化遗产的真实性,包括历史

建筑、街巷、空间尺度等，确保历史环境的完整性。在保护的基础上，合理利用历史文化街区，使其成为城市文化特色与活力的源泉，同时确保可持续发展。通过活化利用，保持历史文化街区的活力，保护非物质文化遗产，传承和弘扬传统文化。加强历史文化街区的防灾减灾救灾能力，确保历史文化街区在面对自然灾害时的安全性。通过保护整治，改善历史文化街区的居民生活环境，提升居住品质。鼓励和引导社会力量广泛参与保护传承工作，形成有利于城乡历史文化保护传承的体制机制和社会环境。

### 3.项目实施的收益性

项目建成后经营收入主要为委托经营收入，正常年均收入 950.00 万元，年均净利润 471.50 万元，项目收益较高。

### 4.项目建设投资合规性

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》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及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

本项目资金来源为单位自筹资金以及发行专项债券，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 10,167.00 万元，其中申请债券 8,000.00 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

##### （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 23,013.75 万元，融资本息合计 18,080.00 万元，项目收益覆

盖项目融资本息总额倍数达到 1.27，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，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

项目绩效目标设定明确；与部门长期规划目标、年度工作目标一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### （2）目标合理性

项目绩效目标与项目预计解决的问题匹配；绩效目标与现实需求匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化，指标值合理。

## （四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 23,013.75 万元，融资本息合计为 18,080.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。