

日照市山海天两城老街文旅基础设施提升 项目实施方案

项目单位：日照市东港区两城街道办事处

主管单位：日照市东港区两城街道办事处

财政部门：日照山海天旅游度假区财政局

2026 年 7 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

山海天两城老街文旅基础设施提升项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照市东港区两城街道办事处

项目单位简介：日照市东港区两城街道办事处，详细地址为：日照市东港区两城街道龙山一路1号；日照市东港区两城街道办事处的统一社会信用代码为11371100MB2869121Y，法人是薛帅帅。

（三）项目规划审批

2026年2月山东华仁信息技术股份有限公司对该项目出具了《山海天两城老街文旅基础设施提升项目可行性研究报告》；

2026年2月日照山海天旅游度假区经济发展局出具了《关于山海天两城老街文旅基础设施提升项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（日山经发〔2026〕7号）；

2026年6月山东华仁信息技术股份有限公司重新对该项目出具了《山海天两城老街文旅基础设施提升项目可行性研究报告》；

2026年6月日照山海天旅游度假区经济发展局出具了《关于调整山海天两城老街文旅基础设施提升项目建设内容的批复》（日山经发〔2026〕24号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目计划对山海天两城老街文旅基础设施提升，总面积约81830平方

米，重点对两城老街、制钉设备厂、老党委大院影视基地、便民服务中心等建筑物进行修缮改造，配套提升停车场约 6900 平米、给排水约 1000 米、电力通信约 1000 米等基础设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 7 月至 2028 年 12 月，项目已完成备案、立项批复等手续，项目目前建设进度达 0%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《市政工程投资估算编制办法》(中华人民共和国建设部建标[2007] 164 号)；
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.现行投资估算的有关规定；
- 4.根据各专业提供的可行性研究估算条件；
- 5.现行投资估算的有关规定；
- 6.根据各专业提供的可行性研究估算条件。

（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 9,500.00 万元，其中，项目单位自有资金 4,800.00 万元，本期拟发行专项债券 2,300.00 万元，后期拟发行专项债券 2,400.00 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	9,500.00	100.00%	
一、资本金	4,800.00	50.53%	
（一）自有资金	4,800.00	50.53%	
（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）	4,700.00	49.47%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,300.00	24.21%	
（三）后续拟发行专项债券	2,400.00	25.26%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 9,500.00 万元，资本金预备中。

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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	22,403.32	-	-	-	666.89	750.25	791.93
经营活动支出	B	1,419.36	-	-	-	46.12	46.12	46.12
支付的各项税费	C	5,952.44	-	-	-	162.83	196.19	212.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,031.53	-	-	-	457.93	507.94	532.94
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	9,058.00	3,623.20	3,170.30	2,264.50	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9,058.00	-3,623.20	-3,170.30	-2,264.50	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	0						
资本金（自有资金）	H	4,800.00	1,920.00	1,920.00	960.00	-	-	-
专项债券	I	4,700.00	2,300.00	2,400.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,700.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,640.00	-	140.00	188.00	188.00	188.00	188.00
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	-840.00	4,220.00	4,180.00	772.00	-188.00	-188.00	-188.00
四、期初现金	P		-	596.80	1,606.50	114.00	383.93	703.87
期内现金变动	Q=D+G+O	5,133.53	596.80	1,009.70	-1,492.50	269.93	319.94	344.94
五、期末现金	R=P+Q	5,133.53	596.80	1,606.50	114.00	383.93	703.87	1,048.81

(续上表)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93
经营活动支出	46.12	46.12	47.58	47.58	47.58	47.58	47.58
支付的各项税费	212.87	212.87	212.49	212.49	212.49	212.49	212.49
经营活动现金净流量	532.94	532.94	531.87	531.87	531.87	531.87	531.87
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00
四、期初现金	1,048.81	1,393.74	1,738.68	2,082.54	2,426.41	2,770.28	3,114.14
期内现金变动	344.94	344.94	343.87	343.87	343.87	343.87	343.87
五、期末现金	1,393.74	1,738.68	2,082.54	2,426.41	2,770.28	3,114.14	3,458.01

(续上表)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93
经营活动支出	49.11	49.11	49.11	49.11	49.11	50.72
支付的各项税费	212.08	212.08	212.08	212.08	212.08	211.65
经营活动现金净流量	530.74	530.74	530.74	530.74	530.74	529.56
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00
四、期初现金	3,458.01	3,800.75	4,143.49	4,486.23	4,828.97	5,171.71
期内现金变动	342.74	342.74	342.74	342.74	342.74	341.56
五、期末现金	3,800.75	4,143.49	4,486.23	4,828.97	5,171.71	5,513.27

(续上表)

项目/年度	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	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93
经营活动支出	50.72	50.72	50.72	50.72	52.41	52.41
支付的各项税费	211.65	211.65	211.65	211.65	211.20	211.20
经营活动现金净流量	529.56	529.56	529.56	529.56	528.32	528.32
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00
四、期初现金	5,513.27	5,854.83	6,196.39	6,537.95	6,879.51	7,219.83
期内现金变动	341.56	341.56	341.56	341.56	340.32	340.32
五、期末现金	5,854.83	6,196.39	6,537.95	6,879.51	7,219.83	7,560.15

(续上表)

项目/年度	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	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93	791.93	395.97
经营活动支出	52.41	52.41	52.41	54.18	54.18	54.18	27.09
支付的各项税费	211.20	211.20	211.20	210.73	210.73	210.73	85.54
经营活动现金净流量	528.32	528.32	528.32	527.02	527.02	527.02	283.34
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	2,300.00	2,400.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	48.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-188.00	-2,488.00	-2,448.00
四、期初现金	7,560.15	7,900.48	8,240.80	8,581.12	8,920.14	9,259.17	7,298.19
期内现金变动	340.32	340.32	340.32	339.02	339.02	-1,960.98	-2,164.66
五、期末现金	7,900.48	8,240.80	8,581.12	8,920.14	9,259.17	7,298.19	5,133.53

（二）应付本息情况

1.专项债券

本项目拟发行专项债券 4,700.00 万元，本期拟发行专项债券 2,300.00 万元，计划 2027 年发行 2,400.00 万元，期限为 30 年，假设利率为 4.00%，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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	-	2,300.00	-	2,300.00	4.00%	-	-
2027	2,300.00	2,400.00	-	4,700.00	4.00%	140.00	140.00
2028	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2029	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2030	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2031	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2032	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2033	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2034	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2035	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2036	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2037	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2038	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2039	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2040	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2041	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2042	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2043	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2044	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2045	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2046	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2047	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2048	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2049	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00

2050	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2051	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2052	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2053	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2054	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2055	4,700.00	-	-	4,700.00	4.00%	188.00	188.00
2056	4,700.00	-	2,300.00	2,400.00	4.00%	188.00	2,488.00
2057	2,400.00	-	2,400.00	-	4.00%	48.00	2,448.00
合计		4,700.00	4,700.00			5,640.00	10,340.00

（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 15,031.53 万元，融资本息合计 10,340.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1.工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

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;未能制定有效的企业竞争策略,而导致企业在市场竞争中失败。

4.社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化,给项目建设和运营带来损失。

(二)与项目收益相关的风险

1.政策风险

本建设项目需要地方政府的大力支持,国家土地政策、城市规划政策等对项目建设影响较大。由于得到政府的支持,以及项目用地已落实,相关的手续可尽快办妥,该风险发生的可能性低微,不会对项目产生影响。

2.运营资金风险

项目拟由政府出资建设。项目投资较大,建设期较长,资金是否及时到位,对项目顺利建设显得尤为重要。资金风险是本项目建设的主要风险。

六、项目事前绩效评估

(一)项目概况

山海天两城老街文旅基础设施提升项目立项单位为日照市东港区两

城街道办事处，本次拟申请专项债券 0.23 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1.项目总体绩效指标

（1）产出指标：项目计划对山海天两城老街文旅基础设施提升，总面积约 81830 平方米，重点对两城老街、老党委大院影视基地、便民服务中心等老街房屋进行修缮改造，配套提升停车场约 6900 平米、给排水约 1000 米、电力通信约 1000 米等基础设施。

（2）资金筹措指标：投资成本 9,500.00 万元，其中专项债券 4,700.00 万元。

2.2026 年项目绩效目标

1）建设内容及产出：对游客服务中心、便民服务中心等进行改造，配套提升道路 2 公里，给排水 1 公里，电力通信 1 公里等。

（2）效益指标：2026 年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

（三）事前绩效评估内容

1.项目实施的必要性

国务院办公厅、文化和旅游部印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，提出丰富优质旅游供给、释放旅游消费潜力、发挥旅游业对推动经济社会发展的重要作用的发展任务，并明确规模保持合理增长、品质进一步提升的供给侧升级要求。

（1）基础文旅设施更新，市场需求涌现

近年来，我国文旅产业蓬勃发展，旅游景区数量不断增加，类型日益多元。但与此同时，旅游基础设施的老旧问题也逐渐凸显，无法满足游客日益增长的消费需求。

全面提升文旅领域的服务质量。不仅将带动相关产业的投资增长，还将为游客提供更加安全、舒适、便捷的旅游体验。

（2）展望未来，文旅产业新机遇

展望未来，文旅产业将迎来新的发展机遇。随着人们生活水平的提高和消费观念的转变，文旅消费将逐渐成为人们生活中不可或缺的一部分。而文旅基础设施的提升将进一步提升游客的消费体验和服务质量，推动文旅产业的快速发展。同时，随着科技的发展和应用，文旅产业也将迎来更多的创新机遇。

因此，项目的实施适应社会及市场发展趋势。

2.项目实施的公益性

项目不仅在建设期间为当地居民提供了直接的就业机会，而且运营后，由于对经济发展的促进作用，还会为当地居民提供很多的间接就业机会，提高就业者的收入，改善其生活水平。项目的建设提升新型智慧城市建设水平，进一步赋能基层治理和经济社会的高质量发展，推动社会治理现代化、实现城市可持续发展。

项目用地类型符合项目建设，项目选址符合日照山海天旅游度假区土地利用总体规划要求，各级组织对该项目都非常支持。

3.项目实施的收益性

本项目经营期营业现金流入来源主要为租赁现金流入和停车场服务

现金流入，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,031.53 万元，投资收益率为 1.72%，收益性良好。

4.项目建设投资合规性

2026 年 2 月山东华仁信息技术股份有限公司对该项目出具了《山海天两城老街文旅基础设施提升项目可行性研究报告》；

2026 年 2 月日照山海天旅游度假区经济发展局出具了《关于山海天两城老街文旅基础设施提升项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(日山经发〔2026〕7 号)。

5.项目成熟度

2026 年 6 月山东华仁信息技术股份有限公司重新对该项目出具了《山海天两城老街文旅基础设施提升项目可行性研究报告》；

2026 年 6 月日照山海天旅游度假区经济发展局出具了《关于调整山海天两城老街文旅基础设施提升项目建设内容的批复》(日山经发〔2026〕24 号)。

6.项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 9,500.00 万元，其中单位自有资金 4,800.00 万元（占比 50.53%），专项债券 4,700.00 万元（占比 49.47%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发

挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

8.债券资金需求合理性

本项目所需资金除申请专项债券 4,700.00 万元，剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定，符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益，但总体收益较少，如果采用银行贷款方式，资金成本较高，运行风险高，满足贷款偿还需要比较困难。经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目需求债券资金数额符合相关政策。

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

本期拟发行专项债券 2,300.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

项目建成后，项目收入稳定，预测期内备偿资金 15,031.53 元，债券本息合计 10,340.00 万元，资金覆盖率为 1.45 倍，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

（2）偿债风险点及应对措施

（2.1）健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

（2.2）完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10.绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件的规定。本项目本息覆盖倍数达到 1.45，符合相关规定，绩效目标合理。

（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 15,031.53 万元，融资本息合计为 10,340.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.45，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、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。