

运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）项目 实施方案

项目单位：枣阳市台儿庄运河古城投资股份有限公司

主管部门：枣阳市人民政府国有资产监督管理委员会

财政部门：枣阳市财政局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）项目

（二）立项单位

1、单位名称：枣庄市台儿庄运河古城投资股份有限公司

2、法定代表人：吴斌

3、注册资本：100,000.00 万元

4、公司类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

5、成立时间：2008-11-17

6、注册地址：山东省枣庄市台儿庄区箭道街南首和顺老街 c-1 楼

7、经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；酒店管理；园林绿化工程施工；交通设施维修；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；广告制作；城市公园管理；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；文艺创作；电影制片；文化娱乐经纪人服务；物业管理；住房租赁；停车场服务；养生保健服务（非医疗）；养老服务；储能技术服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）。

（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）许可项目：建设工程施工；文物保护工程施工；网络文化

经营；广播电视节目制作经营；信息网络传播视听节目；文物拍卖；演出经纪；电视剧发行；电子出版物复制；住宿服务；餐饮服务。（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或许可证件为准）。

经查企业信息系统，建设单位未被列入被执行人和失信名单。

（三）项目规划审批

1、本项目于 2026 年 7 月 22 日取得了枣庄市建科工程勘察设计审查中心出具的《运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）—东门北地块项目》山东省施工图设计文件审查合格书（编号 3704004202600235 号）、《运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）—东门南地块项目》山东省施工图设计文件审查合格书（编号 3704004202600236 号）；《运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场) —东门北地块项目》和《运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）—东门南地块项目》的施工图设计全部完成并已经提报图纸审查中心审查，目前正在审查中；2026 年 8 月 15 日项目绿建二星建筑预评价方案已通过专家评审。

2、本项目于 2026 年 2 月 2 日取得了枣庄市行政审批服务局出具的《运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）—东门南地块项目》建设用地规划许可证（地字第

3704052026YG0007622 号)、《运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场)一东门北地块项目》建设用地规划许可证(地字第 3704052026YG0008619 号)。

3、本项目于 2026 年 4 月 16 日取得了枣庄市行政审批服务局出具的《运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场)一东门南地块项目》建设工程规划许可证(建字第 3704052026GG0016636 号)、《运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场)一东门北地块项目》建设工程规划许可证(建字第 3704052026GG0015663 号)。

4、本项目于 2025 年 6 月 9 日取得了枣庄市生态环境局台儿庄分局出具的《关于台儿庄古城游客服务中心及智慧停车场项目办理环评手续的回复》，明确了项目不需要办理环评手续。

5、本项目于 2019 年、2023 年、2025 年分三次取得了不动产权证明证书(鲁(2019)枣庄市不动产权第 5001939 号、鲁(2023)枣庄市不动产权第 5007504 号、鲁(2025)枣庄市不动产权第 5002569 号);2026 年 4 月 17 日,枣庄市台儿庄运河古城投资股份有限公司台儿庄 TEZ2007-05 宗地规划条件变更公示。

6、本项目于 2024 年 8 月 21 日办理了项目节能承诺。

7、本项目于 2024 年 8 月 21 日取得了山东省建设项目备案证明(项目代码:2408-370405-89-01-611283)。

8、本项目其他手续正在办理中。

（四）项目规模与主要建设内容

运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）项目总占地面积 63323.34 m²，规划总建筑面积 100756.28 m²（总计容面积 127513.42 m²）。项目主要在台儿庄古城景区南门地块，东门南、东门北地块进行改造。南门地块占地面积 27125.74 m²，规划建筑面积 43444.78 m²（计容面积 60077.76 m²），主要建设综合服务楼、地下停车场等设施；东门北地块占地面积 17633.00 m²，规划建筑面积 28546.12 m²（计容面积 33608.20 m²），主要建设综合服务楼、地下停车场等设施；东门南地块占地面积 18564.60 m²，规划建筑面积 28765.38 m²（计容面积 33827.46 m²），主要建设综合服务楼、地下停车场等设施。其中：项目地下停车场建筑面积共计 47223.13 m²，建成后将提供停车位共计 1255 个，新能源充电桩 350 个。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 2 月至 2028 年 1 月。项目现状未开工，建设进度 0%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《枣庄市城市停车场专项规划(2021-2035)》；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询

公司)；

3、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)(中国计划出版社)；

4、《运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场)项目可行性研究报告》；

5、《枣庄市住房和城乡建设局关于进一步加强城市公共停车设施建设的通知》(枣住建城字〔2019〕13号)；

6、《枣庄市人民政府关于印发枣庄市机动车停车场管理办法的通知》(枣政发〔2022〕2号)；

7、建设工程费用相关配套文件及国家有关主管部门政策规定；

8、业主提供有关建设标准资料；

9、不足部分参照本单位近期类似工程主要技术经济指标。

(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

运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场)项目估算总投资 88,728.35 万元，其中：项目单位自有资金 48,728.35 万元，已发行专项债券 5,000.00 万元，本期拟发行专项债券

5,000.00 万元，申请银行贷款融资 30,000.00 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	88,728.35	100%	
一、资本金	48,728.35	54.92%	
（一）自有资金	48,728.35	54.92%	
（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）	40,000.00	45.08%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	5.64%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	5.64%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	30,000.00	33.80%	

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 88,728.35 万元，资本金 48,728.35 万元，目前已到位 5,000.00 万元（约占自有资金的 10.26%）；拟申请银行贷款融资 30,000.00 万元，目前尚未到位；拟发行专项债券融资 10,000.00 万元，目前已发行专项债券 5,000.00 万元。

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	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	269,593.70			6,842.35	8,066.65	8,726.63	9,449.95	9,508.28	9,547.86	9,559.56	9,571.83
经营活动支出	B	112,684.05			2,829.20	3,344.36	3,627.87	3,939.46	3,945.26	3,951.36	3,957.76	3,964.48
支付的各项税费	C	32,359.33			449.47	568.11	718.38	880.87	918.31	949.66	972.02	994.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	124,550.32			3,563.68	4,154.18	4,380.38	4,629.62	4,644.71	4,646.84	4,629.78	4,612.88
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	86,866.10	48,433.05	38,433.05								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-86,866.10	48,433.05	38,433.05								
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	48,728.35	23,861.30	24,867.05								
专项债券	I	10,000.00	10,000.00									
银行借款	J	30,000.00	15,000.00	15,000.00								
偿还债券本金	K	10,000.00										
偿还银行借款本金	L	30,000.00			1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
支付债券利息	M	6,795.00	60.75	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50
支付银行借款利息	N	14,825.04	367.50	1,102.50	1,429.58	1,348.73	1,267.88	1,187.03	1,106.18	1,025.33	944.48	863.63
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-59,757.79	48,433.05	38,433.05	-3,411.08	-3,330.23	-3,249.38	-3,168.53	-3,087.68	-3,006.83	-2,925.98	-2,845.13
四、期初现金	P					152.60	976.55	2,107.55	3,568.64	5,125.67	6,765.68	8,469.48
期内现金变动	Q=D+G+O	64,792.53			152.60	823.95	1,131.00	1,461.09	1,557.03	1,640.01	1,703.80	1,767.75
五、期末现金	R=P+Q	64,792.53			152.60	976.55	2,107.55	3,568.64	5,125.67	6,765.68	8,469.48	10,237.23

(续)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	9,584.72	9,598.26	9,612.47	9,627.40	9,643.06	9,659.52	9,676.79	9,694.93	9,713.98	9,733.98	9,754.97
经营活动支出	B	3,971.53	3,978.95	3,986.74	3,994.90	4,003.48	4,012.49	4,021.95	4,031.88	4,042.31	4,053.25	4,064.75
支付的各项税费	C	1,017.05	1,039.75	1,062.55	1,085.51	1,108.59	1,131.83	1,207.71	1,231.23	1,254.94	1,280.66	1,296.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,596.14	4,579.56	4,563.18	4,546.99	4,530.99	4,515.20	4,447.13	4,431.82	4,416.73	4,400.07	4,393.77
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						5,000.00					
偿还银行借款本金	L	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,950.00	
支付债券利息	M	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
支付银行借款利息	N	782.78	701.93	621.08	540.23	459.38	378.53	297.68	216.83	135.98	47.78	
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,764.28	-2,683.43	-2,602.58	-2,521.73	-2,440.88	-7,360.03	-2,069.18	-1,988.33	-1,907.48	-2,119.28	-121.50
四、期初现金	P	10,237.23	12,069.09	13,965.22	15,925.82	17,951.08	20,041.19	17,196.36	19,574.31	22,017.80	24,527.05	26,807.84
期内现金变动	Q=D+G+O	1,831.86	1,896.13	1,960.60	2,025.26	2,090.11	-2,844.83	2,377.95	2,443.49	2,509.25	2,280.79	4,272.27
五、期末现金	R=P+Q	12,069.09	13,965.22	15,925.82	17,951.08	20,041.19	17,196.36	19,574.31	22,017.80	24,527.05	26,807.84	31,080.11

(续)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	9,772.09	9,772.09	9,772.09	9,772.09	9,772.09	9,772.09	9,772.09	9,772.09	9,772.09	4,071.70
经营活动支出	B	4,076.83	4,089.50	4,102.81	4,116.78	4,131.45	4,146.86	4,163.04	4,180.03	4,197.86	1,756.91
支付的各项税费	C	1,298.90	1,417.39	1,425.12	1,421.63	1,417.96	1,414.11	1,410.06	1,405.82	1,401.36	579.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,396.36	4,265.20	4,244.16	4,233.68	4,222.68	4,211.12	4,198.99	4,186.24	4,172.87	1,735.37
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										5,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	60.75
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-5,060.75
四、期初现金	P	31,080.11	35,354.97	39,498.67	43,621.33	47,733.51	51,834.69	55,924.31	60,001.80	64,066.54	68,117.91
期内现金变动	Q=D+G+O	4,274.86	4,143.70	4,122.66	4,112.18	4,101.18	4,089.62	4,077.49	4,064.74	4,051.37	-3,325.38
五、期末现金	R=P+Q	35,354.97	39,498.67	43,621.33	47,733.51	51,834.69	55,924.31	60,001.80	64,066.54	68,117.91	64,792.53

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2026 年 5 月已发行 2026 年山东省政府专项债券（二十五期）5,000.00 万元，发行期限 30 年，年利率为 2.43%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金，财务费用为每年债券利息 121.50 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目已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
2026 年		5,000.00		5,000.00	2.43%	60.75	60.75
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50

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
2041 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2052 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2053 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2054 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2055 年	5,000.00			5,000.00	2.43%	121.50	121.50
2056 年	5,000.00		5,000.00		2.43%	60.75	5,060.75
合计		5,000.00	5,000.00			3,645.00	8,645.00

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元,假设债券期限为 15 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,财务费用为每年债券利息 210.00 万元。专项债券还本付息情况如下:

表 4 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
2026 年		5,000.00		5,000.00	4.20%		
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2041 年	5,000.00		5,000.00		4.20%	210.00	5210.00
合计		5,000.00	5,000.00			3,150.00	8,150.00

2、银行借款

本项目拟申请银行借款 30,000.00 万元，期限 20 年，利率 4.90%。采用等额本金的还款方式，每年支付一定本金及相应利息，财务费用合计 14,825.04 万元，银行借款还本付息情况如下表所示：

表 5 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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		15,000.00		15,000.00	4.90%	367.50	367.50
2027 年	15,000.00	15,000.00		30,000.00	4.90%	1,102.50	1,102.50
2028 年	30,000.00		1,650.00	28,350.00	4.90%	1,429.58	3,079.58
2029 年	28,350.00		1,650.00	26,700.00	4.90%	1,348.73	2,998.73
2030 年	26,700.00		1,650.00	25,050.00	4.90%	1,267.88	2,917.88
2031 年	25,050.00		1,650.00	23,400.00	4.90%	1,187.03	2,837.03
2032 年	23,400.00		1,650.00	21,750.00	4.90%	1,106.18	2,756.18
2033 年	21,750.00		1,650.00	20,100.00	4.90%	1,025.33	2,675.33
2034 年	20,100.00		1,650.00	18,450.00	4.90%	944.48	2,594.48
2035 年	18,450.00		1,650.00	16,800.00	4.90%	863.63	2,513.63
2036 年	16,800.00		1,650.00	15,150.00	4.90%	782.78	2,432.78
2037 年	15,150.00		1,650.00	13,500.00	4.90%	701.93	2,351.93
2038 年	13,500.00		1,650.00	11,850.00	4.90%	621.08	2,271.08
2039 年	11,850.00		1,650.00	10,200.00	4.90%	540.23	2,190.23
2040 年	10,200.00		1,650.00	8,550.00	4.90%	459.38	2,109.38
2041 年	8,550.00		1,650.00	6,900.00	4.90%	378.53	2,028.53
2042 年	6,900.00		1,650.00	5,250.00	4.90%	297.68	1,947.68
2043 年	5,250.00		1,650.00	3,600.00	4.90%	216.83	1,866.83
2044 年	3,600.00		1,650.00	1,950.00	4.90%	135.98	1,785.98
2045 年	1,950.00		1,950.00	-	4.90%	47.78	1,997.78
合计		30,000.00	30,000.00			14,825.04	44,825.04

（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 124,550.32 万元，融资本息合计 61,620.04 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.02。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目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

项目建设内容较多，应加强对各子项建设时间、地点、内容及规模的策划，合理确定施工技术方案，在施工前开展详细地质勘察与地下水文监测，制定专项降排水方案；在项目建设过程中，可通过合理的施工规划、安全管理、工程质量管理等方式方法消除建设相关风险。

1、工程风险

本项目采用斜板停车结构及螺旋坡道体系，该结构对施工精度要求极高，且国内应用案例较少，存在结构安全与停车效

率不达设计预期的双重风险；智慧停车系统（车牌识别、车位引导、反向寻车）与土建工程接口繁多，系统集成难度大。建议智慧系统与土建工程同步设计、同步施工，预留足够弱电桥架及设备机房，避免后期凿改。

2、质量控制风险

建设单位往往受各种主客观原因的制约，如期完工总有一定难度。项目建设质量是投资成败的关键，在建设阶段实行的是项目总承包的方式承建，建设单位将工程发包给施工单位，如果对施工单位的承接能力、技术力量、施工水平、设施设备、管理手段等把关不严，或者对分包与总包之间的施工、管理、原材料配套等方面衔接不好，都容易出现建设质量问题。

3、成本与资金风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面影响而增加投资风险。

4、技术与管理风险

大型文旅建筑提升及停车楼对设计合理性、技术成熟度要求较高；如果由于工程设计不合理、采用技术措施不当或者项目建设中的某些重大技术障碍不能在建设期内得到解决等，都会影响项目投资的成败或投资效益。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

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,用量需求减少,将会对项目的收益带来一定风险。如充电桩使用率与收益不达预期风险:当前景区游客电动车渗透率虽在提升,但电动车主存在抵达前已在城区或高速服务区补电,停车及充电需求减少,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,特别是运营维护、人员、修理费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。

(1) 电力成本风险: 山东省分时电价政策(鲁发改价格〔2022〕158号)已实施峰谷价差,若未来充电服务费放开后电网企业调整大工业用电价格,电价存在上调可能。

(2) 维护成本风险: 停车楼结构、350个快充桩、智慧停车云平台等资产的年度维保费用,维护成本存在逐年提升风险。

(3) 财务成本风险: 银行贷款20年期、专项债券30年期,若运营期遇利率上行周期,再融资成本将增加。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

运河古城景区智慧服务提升及改造(停车场)项目主管部

门为枣庄市人民政府国有资产监督管理委员会，项目单位为枣庄市台儿庄运河古城投资股份有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于项目建设，年限为 15 年。

（二）项目绩效目标

运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）项目总体绩效目标为：通过建设集约化、智能化、生态化的综合服务设施，从单纯的停车场建设升级为综合服务提升项目，解决停车问题，实现提升游客满意度、完善服务配套、促进景区可持续发展的总体战略目标。项目新增机动车泊位约 1,255 个，新增总建筑面积 100,756.28 平方米，有效缓解核心区停车供需矛盾，助力大运河文化带文旅产业高质量发展。

2026 年项目绩效目标为：计划改造台儿庄古城景区南门地块，南门地块占地面积 27125.74 m²，规划建筑面积 43444.78 m²（计容面积 60077.76 m²），主要建设综合服务楼、地下停车场等设施。

表 6 本项目绩效目标表

项目名称	运河古城景区智慧服务提升及改造（停车场）项目		
实施单位	枣庄市台儿庄运河古城投资股份有限公司		
主管部门	枣庄市人民政府国有资产监督管理委员会		
一、项目总投资及年度资金需求			
（一）项目总投资	88.728.35 万元	1、专项债券资金	10.000.00 万元

		2、财政预算资金	0.00 万元	
		3、自有资金	48,728.35 万元	
		4、银行贷款	30,000.00 万元	
(二) 年度资金需求	43,996.67 万元	1、专项债券资金	10,000.00 万元	
		2、自有资金	18,996.67 万元	
		3、银行贷款	15,000.00 万元	
二、总体目标				
通过建设集约化、智能化、生态化的综合服务设施，从单纯的停车场建设升级为综合服务提升项目，解决停车问题，实现提升游客满意度、完善服务配套、促进景区可持续发展的总体战略目标。				
三、绩效指标				
一级指标	二级指标	三级指标	总体目标值	年度目标值
产出效益	数量指标	建筑面积	100756.28 平方米	43444.78 平方米（南门地块）
		智慧停车楼	2 处	1 处
		新增停车位	1255 个	470 个
		新增充电桩	350 个	115 个
	质量指标	项目质量达标情况	100%	100%
		项目计划开工率	100%	100%
	时效指标	项目总建设工期	≤24 个月	100%
		债务资金执行率	100%	100%
	成本指标	工程投资控制	控制在项目概算投资批复内	控制在项目概算投资批复内
	效益指标	经济效益	通过新增景区停车场及充电桩，带动当地发展、增加地方相关收入。	
		社会效益	改善城市停车环境，提升设施利用率，增设新能源充电桩，有效缓解停车难、充电难问题。	
		生态效益	项目周边空旷，对环境影响较小。	
		可持续影响	改善停车及充电环境，促进城市稳定发展。	
	服务满意度	游客及周边居民满意度	≥95%	≥95%

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

经查询《产业结构调整指导目录(2024 年本)》，本项目属于“第一类、鼓励类”、“二十二、城镇基础设施”、“1.城市公共交通建设，城市道路及智能交通体系建设，城市交通管制系统技术开发及设备制造，城市轨道交通新线建设，既有停车设施改造，停车楼、地下停车场、机械式停车库等集约化的停车设施建设，停车场配建电动车充换电设施”，项目建设符合国家产业政策。

古城停车设施缺口严重，动态交通与静态交通的发展不均衡，智能化停车水平低，停车供需信息不对称，项目的建设可以有效缓解停车难的问题。本项目通过建设停车楼，不仅提升了城市基础设施，同时对解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾起到了积极的作用。

由于停车难导致违章占道停车现象屡见不鲜，造成交通混乱，容易引发交通事故。项目实施有效解决此类现象的发生，同时项目建设本着绿色生态停车场的原则设计，不仅可以作为停车场，也能有效改善该区域内生态环境，对提升城市文明程度起到积极的作用。项目的实施符合山东省行业发展规划、国家政策和规划；项目建设内容符合主管部门职能要求，符合主管部门本年度规划及当年重点工作要求；项目实施具有良好的

经济、社会、生态效益、可持续性，项目建设内容属于财政资金专项债支持内容范围。因此，项目的实施是必要的、可行的。

2、项目实施的公益性

项目实施将增加公共服务供给，新增地下停车位 1255 个、新能源充电桩 350 个，从根本上缓解古城东、南门区域公共停车资源短缺问题，属于典型的公益性基础设施补短板项目。通过智慧停车系统实现“无人值守、秒级通行”，预计节省游客找车位及接驳时间约 30 分钟，直接提升城市服务品质；地下建设模式避免占用古城缓冲区，实现“还空间于景”。运营期直接提供就业岗位 50 个，间接带动周边就业岗位约 500 个。因此，项目实施具有公益性，不但增加公共服务供给、改善交通环境，而且增加社会就业岗位。

3、项目实施的收益性

本项目的实施具备了清晰且多元化的收益获取途径，在项目全面竣工并投入运营之后，将通过多种持续性服务实现稳定收入。具体而言，收益主要来源于停车费收入、新能源充电桩充电服务费收入、广告费收入、综合服务收入(研学接待)等，收益能够覆盖项目融资本息总额。因此，该项目的推进与落地拥有明确而可靠的经济回报渠道，能够保障项目的可持续运营与收益实现。

4、项目投资合规性

项目前期手续严格按照山东省建设项目审批程序办理，项目投资合规。项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2024 年）》，属于“鼓励类”建设项目；项目符合专项债券投向领域。项目投资依据现行规定估算，参考了区域同类型项目实际建设成本，项目整个过程均按照相关要求开展，项目的建设投资是合规的。

5、项目成熟度

项目技术可行、经济合理，建设地点符合城市规划，建设内容符合实际需求，目前已经取得了备案证明、办理了不动产证书，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 88,728.35 万元，项目资金来源主要是项目单位自有资金、银行融资和申请专项债，其中：项目资本金 48,728.35 万元，目前项目单位自有资金已按照计划逐步到位；项目申请地方政府专项债券 10,000.00 万元，已发行专项债券 5,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元。项目资本金及专项债券资金来源渠道、性质及额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本依据主要是可研报告和周边同类项

目收益情况，项目的收入、成本、收益预测合理。项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 124,550.32 万元，融资本息合计为 61,620.04 万元，项目收入来源、投入成本和项目收益测算进行了充分的论证，预测结果合理，项目测算的还本付息覆盖倍数为 2.02。

8、债券资金需求合理性

项目资本金比例 20%，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；项目债券资金需求 10,000.00 万元，占总投资的 11.28%。资本金与债券配比基本合理，满足最低资本金比例要求，债券资金需求额总体设置合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目本息覆盖倍数为 2.02，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。项目偿债计划切实可行。

偿债风险点主要为人流量减少及运营成本增加，可通过提高运营效率、加大管理力度进行应对。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的收入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（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124,550.32万元，融资本息合计为61,620.04万元，项目本息覆盖倍数为2.02，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。