

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区
（石鼓里）保护项目募投报告

实施单位盖章：揭阳古城建设投资发展有限公司



主管部门盖章：揭阳古城建设投资发展有限公司

市（县、区）财政局盖章：揭阳市榕城区财政局



2025 年 8 月

目 录

| | |
|---------------------------|----|
| 一、项目基本情况..... | 1 |
| （一）项目所处区域财政经济情况..... | 1 |
| （二）本地社会发展规划和行业相关规划..... | 1 |
| （三）项目情况..... | 2 |
| （四）项目立项情况或实施依据..... | 4 |
| （五）责任主体..... | 4 |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析..... | 5 |
| （一）重要性分析..... | 5 |
| （二）经济效益分析..... | 9 |
| （三）社会效益分析：..... | 11 |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划..... | 13 |
| （一）投资估算..... | 13 |
| （二）筹措方案..... | 14 |
| （三）项目实施安排..... | 16 |
| （四）债券资金用途..... | 16 |
| 四、项目收益与融资平衡情况..... | 16 |
| （一）项目预期成本收益..... | 16 |
| （二）融资收益平衡情况..... | 26 |
| （三）总体评价..... | 26 |
| 五、专项债券管理..... | 26 |
| （一）债券资金概况..... | 26 |
| （二）债券资金管理..... | 27 |
| （三）职责分工..... | 27 |
| 六、项目风险控制..... | 28 |
| （一）潜在风险及控制措施..... | 28 |
| （二）还款保障措施..... | 29 |
| 七、其他需要说明事项..... | 29 |

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

表 近三年榕城区财政经济情况

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 493.39 | 596.64 | 558.89 |
| 一般预算收入（亿元） | 5.55 | 8.97 | 10.23 |
| 政府性基金收入（亿元） | 0.04 | -0.21 | -0.18 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 0.00 | -0.32 | -0.29 |
| 政府性基金支出（亿元） | 4.78 | 5.71 | 9.76 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 0.65 | 0.89 | 0.96 |

注：政府性基金收入说明：根据现行市区土地出让管理体制，市区土地出让收入为市级收入，市再将收入净收益部分按体制分配比例补助榕城区。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目紧密契合揭阳市榕城区在“十四五”时期的社会发展规划，该规划致力于全面建设社会主义现代化国家新征程的先行区，以宜居宜业宜游的活力古城、产业强区为目标，大力推进各项社会事业和产业的协同发展。榕城区注重推动产业结构优化，加强生态文明建设，并创新治理方式以推动社会治理现代化。在此背景下，石鼓里保护项目的实施显得尤为重要，它不仅有助于传承和保护区域历史文化价值与特色，还能完善旅游配套设施，建设更具活力的古城。

在行业相关规划方面，本项目积极响应国家关于有序推进城

市更新改造、推进历史文化遗产和人文城市建设等政策要求。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》《“十四五”文化和旅游发展规划》《“十四五”旅游业发展规划》以及《关于促进全域旅游发展的指导意见》等文件精神，项目将大力挖掘区域历史文化资源，建设旅游公共服务保障设施、重点景区基础设施、文化类建设项目等，以推进石鼓里历史文化街区保护活化利用。同时，项目还将依托揭阳学宫、潮汕明清大型府第建筑群等丰富的历史文化遗产和旅游资源，打造岭南水城品牌，支撑揭阳古城旅游产业集聚发展功能区建设。

（三）项目情况

1.项目概况

项目名称：广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目，项目法人单位：揭阳古城建设投资发展有限公司，项目总投资：约25,277.22万元，项目建设地址：揭阳市榕城区。

2.建设期限

项目建设期：2025年9月至2026年12月。

3.建设规模及技术标准

（1）建设规模。

历史文化街区公共文化设施建设提升。一是对明清潮汕民居

博物馆群进行修缮改造更新，植入非遗文化、宗祠文化、民宿文化、古城发展等历史文化；二是提升学宫文化的展示功能，植入历史文化展示功能，增加文创产品，提供学宫文化特色，增加门票创收；三是对韩文公祠遗址广场进行改造提升，植入红色文化元素，增加历史文化氛围；四是电影院改造文化中心，植入学宫文化展示、休闲、会客、非遗教室、老年人活动中心、青少年活动中心等功能，打造学宫周边的文化展示中心等工程。

文化旅游特色街区建设。一是石鼓里街区民居特色群游线路打造，围绕明清潮汕民居博物馆群、学宫等重要文化建筑群打造一条揭阳非遗文化体验路径；二是文化旅游街区标识系统的建立，包括增加入口标识、建立街区引导标识系统、以及推荐历史建筑、文保建筑等挂牌等；三是在破门楼前新建一个郑翁仔灯节庆广场，作为石鼓里旅游线路上的重要空间节点；四是在学宫东侧建设停车场，包括充电桩和管理用房。

历史文化街区旅游配套服务设施。包括建设街区垃圾收集设施、街区消防设施、安防监控设施、用电安全治理工程、智能化平台、公共厕所配套设施以及管理用房设施等工程。

历史文化街区人居环境微改造。包括石鼓里片区风貌改造提升工程、沿街绿化工程、历史街区内历史水系恢复工程等。

（2）技术标准。

① 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T 50357-2018）

- ② 《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）
- ③ 《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）
- ④ 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）
- ⑤ 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）
- ⑥ 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）
- ⑦ 《既有建筑节能改造智能化技术要求》（GB/T 39583-2020）
- ⑧ 《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022-2021）
- ⑨ 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）
- ⑩ 《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》（JGJ / T 117-2019）
- ⑪ 《工程勘察通用规范》（GB 55017-2021）
- ⑫ 《工程测量通用规范》（GB 55018-2021）
- ⑬ 《城乡历史文化保护利用项目规范》（GB 55035-2023）

（四）项目立项情况或实施依据

广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目取得揭阳市榕城区发展和改革局关于《广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目可行性研究报告的批复》揭榕发改投审〔2025〕4号文件。

（五）责任主体

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳古城建设投资发展有限公司，资产持有单位为揭阳古城建设投资发展有限公司。统一社会信用代码：91445202324894557H。法定代表人：林晓冬，单位地址：揭阳市榕城区区政府 2 号楼 6 楼。

揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳古城建设投资发展有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳古城建设投资发展有限公司及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理，资产产权归属于揭阳市榕城区人民政府。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 贯彻落实国家文化旅游政策的需求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《“十四五”文化和旅游发展规划》

《“十四五”旅游业发展规划》等国家有关政策文件分别提出要有序推进城市更新改造、推进管网更新改造和地下管廊建设、推进智慧化改造、推动历史文化遗产和人文城市建设、推进历史文化遗产与旅游深度融合等。

2018 年 3 月，国务院办公厅发布《关于促进全域旅游发展的指导意见》，把促进全域旅游发展作为推动经济社会发展的重要

抓手，推进产业融合、产城融合，加大基础设施和公共服务设施建设投入力度。提出依托风景名胜区、历史文化名城名镇名村、特色景观旅游名镇、传统村落，探索名胜名城名镇名村“四名一体”全域旅游发展模式。

本项目建设范围石鼓里历史文化街区内有揭阳学宫（周恩来同志革命活动旧址）、潮汕明清大型府第建筑群、非物质文化遗产榕城破门楼郑翁仔灯等丰富的历史文化遗产和旅游资源。为传承和保护区域历史文化价值与特色，项目的建设将大力挖掘区域历史文化资源，建设旅游公共服务保障设施、重点景区基础设施、文化类建设项目等，推进石鼓里历史文化街区保护活化利用，推动揭阳历史文化遗产和人文城市建设，是落实国家相关政策文件和规划要求的具体体现。

2. 保护发展古城，传承历史文化的需要

习近平在 2013 年 12 月中央城镇化工作会议上的讲话：“要传承文化，发展有历史记忆、地域特色、民族特色的美镇建丽城镇”。2021 年 9 月 3 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》提出：在城乡建设中系统保护、利用、传承好历史文化遗产，对延续历史文脉、推动城乡建设高质量发展、坚定文化自信、建设社会主义文化强国具有重要意义。《揭阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出以揭阳古城保护开发为示

范引领，推动活力古城建设，推动全市各地老城区出新出彩，特色古村落和传统民居得到保护、活化、开发利用，积极申报国家历史文化名城。

本项目建设范围揭阳学宫（周恩来同志革命活动旧址）古时为揭阳最高学府，是揭阳乃至古潮汕地区重要的文脉源头，培养了大批名留青史的人物，如宋代的王中行、黄焕国，元代的黄点，明代的郭之奇，清代的郑大进等等，有“揭阳多士天下都”的美誉。揭阳学宫不仅是揭阳古城的历史文化地标，也是揭阳人民崇贤的圣境，文化自信的精神支撑。同时具有深厚的革命积淀与光荣的革命传统，揭阳学宫（周恩来同志革命活动旧址），是一个集省级爱国主义教育基地、省级国防教育基地、红色教育基地与廉政教育基地于一身的著名红色教育基地，是重温红色记忆、传承革命精神的重要载体，具有重要的革命历史意义与教育意义。石鼓里还聚集了众多明清大型府第建筑，留存不同时期的历史文化信息、街巷间镶嵌的石刻碑记，见证了当地氏族的荣衰变迁以及具有特色的历史文化街区邻里关系，有极高的历史与科学价值。非物质文化遗产榕城破门楼郑翁仔灯，是本地群众庆新年、闹元宵的文化盛宴，被誉为潮汕民俗文化的瑰宝。

3. 完善旅游配套设施，建设活力古城的需要

《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》高标准谋划了揭阳的发展定位，建设成为宜居宜业宜游的活力古城、滨海新

城，沿海经济带上的产业强市。《揭阳市全域旅游发展总体规划（2018-2035年）》提出把揭阳建设成广东省山海风情休闲城市，发展岭南水城、潮汕水乡、康养森林等旅游品牌，形成揭阳古城、大北山、惠来沿海三大旅游产业集聚发展功能区。石鼓里历史文化街区位于揭阳古城的核心区域，是打造岭南水城品牌，支撑揭阳古城旅游产业集聚发展功能区的重点工程。

目前项目建设范围内存在三线线路架空敷设且散乱、缺乏文化类设施、公房闲置、旅游设施配套不足等问题。项目建设有助于提升历史文化街区环境品质，完善旅游服务设施配套。通过街区内慢行路网建设、三线整治等，可以改善道路环境、消除线路安全隐患等。通过现有公产房的统一开发利用，进一步复兴老旧空间、提高功能品质、释放发展活力；通过博物馆建设、展陈馆、历史文化名城导览服务中心等场地节点改造，可以有效提升街区人居环境品质，完善文旅配套设施。因此，开展项目建设，有利于历史文化街区的活化利用，提升城市品质的同时激发发展活力。

4. 打造城市品牌，提升城市竞争力的需要

揭阳是历史悠久、古迹丰富的粤东古邑，是潮汕文化重要发祥地和活态传承地，揭阳古城是凝聚古人理水营城智慧、延续千年的岭南水城。然而揭阳古城的知名度和竞争力没有得到充分发挥，成熟旅游产品相对缺乏，旅游公共服务能力不突出，加上地

理上并非地理中心，且受到山体阻隔，难以对全市旅游进行统筹协调。

文化是区域竞争力的核心内容，影响并决定着发展前景和方向。从传统的功能城市到今天的文化城市，文化作为现代城市的灵魂，已经成为城市生活中举足轻重的关键元素。石鼓里保留着揭阳学宫、明清大型府第建筑，汇集了儒学文化、贤德文化、宗族文化、宗教文化、民俗文化、建筑文化，对打造岭南水城城市品牌具有显著作用。通过街区高质量的文化旅游项目不仅能吸引大量游客，还能提升城市的知名度和美誉度，增强城市的综合竞争力。良好的城市形象和丰富的文化旅游资源能够吸引更多投资者前来投资兴业，推动城市经济发展。

（二）经济效益分析

（1）促进当地经济发展，直接产生经济效益

本项目通过投资建设和运营行为产生直接的经济效益。项目建设可以直接增加当地固定资产投资，刺激当地 GDP 增长。项目的建设能够使当地的生产、生活空间和服务都得到有效保障。另外项目运营期产生的收益还会缴纳所得税、增值税及附加税等税费，产生直接的经济效益。

（2）对区域经济和区域形象的影响

历史街区活化利用可以启动一系列经济活动，驱动区域经济发展。同时，提高市民生活质量，形成从经济到社会的全方位发

展，对于促进区域经济发展具有重大意义。历史街区的活化利用通过多元化经济活动，还可以增强区域经济的韧性，减少对单一经济领域的依赖，增强抵御经济风险的能力。

历史街区是城市历史和文化的载体，其活化利用不仅可以保护和传承历史文化，还可以提升区域形象，提高城市的品位和格调，吸引游客和投资者的关注，从而推动消费和投资增长，促进区域经济发展。

（3）促进商业空间和各类相关产业的发展

a. 促进商业发展：通过活化利用，历史街区可以新增或改善商业空间，提升服务水平，增加商品的种类和数量，吸引更多的游客，创造就业机会，增加财政收入，促进区域经济增长。

b. 促进文化产业、服务业和创新产业的发展：历史街区是文化产业的重要载体，其活化利用可为文化产业提供更多创新空间和发展机会。例如，古建筑可以作为演艺活动、艺术展览等的场所，复兴街区的历史故事和全新设计可以吸引电影、电视剧拍摄，促进影视制作等文化内容的创新生产。同时，更优质的环境和多样的文化产品也将吸引餐饮、零售等产业进驻，进一步提升服务业的质量和利润。历史街区的活化利用也可以带动创新产业的发展。例如，现在一些历史街区正在引入创新产业和科技元素，如虚拟现实、增强现实等技术，使游客能更真实、深入地体验历史文化，也为科技创新产业提供了新的应用场景和市场。

c. 带动各类相关产业链发展：历史街区的活化利用需要大量的人才、技术、产品和服务，这将促进相关的教育、科研、设计、制造等产业的发展。同时，活化利用后的历史街区往往可以孕育和培养一批与历史文化相关的新产业，如文创产业、旧货市场、传统工艺等。

（4）促进文化旅游业发展

历史街区的活化利用吸引的大量游客，可以带来直接的旅游收入增长，带动多元化旅游产品开发，例如传统手工作坊、特色文创产品，街区小博物馆和画廊，可以产生很多消费机会，推动文化创意产业的发展，增强品牌影响力和竞争力。带来即时经济效益的同时，为城市长远发展注入持久动力，能够改善石鼓里历史文化街区的整体环境，使得周边土地增值，产生土地收益。

（三）社会效益分析：

（1）对城乡居民就业的影响

首先，本项目建设通过直接或间接的方式增加当地就业岗位。项目建设和运营都需要大量的劳动人员，直接增加大量的就业岗位。其次，项目建设改善了当地生活、生态、生产环境质量，环境改善带来大量新增投资，间接刺激了对当地人力资源的需求。

（2）对所在地基础设施和公共服务的影响

本项目涉及到城乡基础配套服务设施的建设如城乡道路、停车场、供水工程等，是居民日常生活需求的重要组成部分，项目

建成运营后将显著提高所在地基础配套服务设施和公共服务的供给能力，同时促进社会的可持续发展。

（3）对城乡居民生活和社区活力的影响

本项目建设完成后将有效提升城乡风貌和提高建设用地的效能，大幅提高公共服务的供给能力，提升居民生活与公共服务设施水平。

历史街区的活化利用还可以提高居民的生活质量和社区环境，提高街区的价值和竞争力，提升居民的幸福感和幸福感，推动社区活力的提升。

（4）文化保护与传承

有利于历史文化街区的展示、传承与发展。项目以文化保护传承为核心目标，以保护岭南文化根源、活化利用历史建筑 and 传统风貌建筑为出发点，提供给游客、市民一个亲切宜人的驻留、休闲、娱乐的文化活动场所，有利于保持历史街区原有风貌，以岭南历史文化吸引广大游客，扩大旅游容量，同时充分挖掘历史古城街区文化，通过文化的再现，还原“岭南古城街道”原有的韵味。因此项目的改善提升建设既挖掘了“惠积街一横街历史文化街区”的社会经济价值，又传承了“岭南文化”的历史，具有良好的社会综合效益。

（5）对文旅发展的影响

本项目建设完成后将吸引大量人流，带动周边商业繁荣，可能成为城市历史文化的物质载体，通过展现地方特殊风貌，发扬地方的精神特质，吸引寻求独特文化体验的游客，提升旅游吸引力，促进社会可持续发展，为非物质文化遗产提供发展机遇，串联榕城区周围初具规模的景区或正在规划开发的景点，促进榕城区的旅游产业发展，产生巨大的社会效益。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

(1) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知(第三版)》(发改投资〔2006〕1325号)；

(2) 本可行性研究报告中的相关建设内容及标准；

(3) 《广东省传统建筑保护修复工程综合定额》(2018)；

(4) 《文物建筑工程预算定额(南方地区)》

(WW-T0084-2017)；

(5) 《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018)；

(6) 《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》(2012)；

(7)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；(8)

《广东省通用安装工程综合定额》(2018)；

(9)《广东省市政工程综合定额》(2018)；

(10)《广东省建设工程概算编制办法》(2014)；

(11) 国家和地方发布的有关规范要求;

(12) 项目建设单位提供的其他相关资料。

2. 项目总投资

项目总投资约 25,277.22 万元,其中工程费用 16,668.20 万元;工程其他费用 2,916.52 万元;预备费用 1,980.00 万元;建设期利息 1,085.00 万元;物业征用费 2,025.00 万元。

表 项目投资估算表(单位:万元)

| 序号 | 投资估算项目名称 | 总金额(万元) |
|-------|----------|-----------|
| 1 | 工程费 | 16,668.20 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 2,916.52 |
| 3 | 预备费 | 1,980.00 |
| 4 | 建设期利息 | 1,085.00 |
| 5 | 物业征用费 | 2,250.00 |
| 项目总投资 | | 25,277.22 |

(二) 筹措方案

项目总投资为 25,277.22 万元,资金来源主要通过财政性资金及地方政府专项债券融资。

1. 地方政府债券资金筹措:项目计划安排专项债券资金 12,000.00 万元(本次计划发行 500.00 万元)。

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

| 年度 | 项目投资 | 已到位 金额 | 市场化 融资资金 | 已到位 金额 | 非融资资金 | | | | | | 地方政府专项债券融资 | | |
|--------|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|--------------|-----------|--------------|------|--------------|------------|------------|--------------|
| | | | | | 单位自有 资金 | 其中：已到 位金额 | 财政性资金 | 其中：已到 位金额 | 其他 | 其中：已到 位金额 | 本次发行金额 | 以前发 行金额 | 计划以后发 行金额 |
| 合计 | 25,277.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,277.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 500.00 | 0.00 | 11,500.00 |
| 2025 年 | 12,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 500.00 | 0.00 | 11,500.00 |
| 2026 年 | 13,277.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,277.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

（三）项目实施安排

项目建设期：2025 年 9 月至 2026 年 12 月。

其中：2024 年 11 月-2025 年 8 月：完成编制报批可行性研究报告、项目立项审批、初步设计及概算编制、施工图设计、施工、监理单位、招标单位等施工准备工作；

2025 年 9 月～2026 年 12 月：完成土建施工、设备安装及调试工作；

2027年7月：项目完成移交。

（四）债券资金用途

表 项目用款计划（单位：万元）

| 项目总投资 | 以前年度用款金额 | 发行当年用款计划 | | | | | | | | 以后年度计划用款金额 |
|-----------|----------|----------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|-----------|---------------|------------|
| | | 一季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | 二季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | 三季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | 四季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | |
| 25,277.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 500.00 | 500.00 | 11,500.00 | 0.00 | 13,277.22 |

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

1. 项目专项收入及结余预测的依据

项目建设完成后，可实现旅游项目收入等。每年测算收入情况如下：

项目收益来源包括文化中心收入、门票收入、停车场收入、研学教育收入、非遗体验收入、广告收入、出租收入。经揭阳市统计局核定，2021 年全市实现地区生产总值比上年增长 6.1%，2022 年全市实现地区生产总值比上年下降 0.5%，2023 年全产总值比上年增长 7.5%，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计文化中心收入、门票收入、停车场收入、研学教育收入、非遗体验收入、广告收入、出租收入根据揭阳市近三年 GDP 增值率增长。项目预计实现营收收入 101,555.96 万元。

1、文化中心收入

游客服务中心建成后提供导游服务、纪念品售卖、餐饮服务等。按年均游客量 50 万人次计算：

· 导游服务收入：

按 10%的游客选择导游服务，每人每次导游费 50 元。导游服务收入= $50 \times 10^4 \times 10\% \times 50=250$ 万元

· 纪念品售卖收入：

按 10%的游客购买纪念品，平均消费 50 元。纪念品售卖收入= $50 \times 10^4 \times 10\% \times 50=250$ 万元

· 租赁服务收入：

按 10%的游客使用租赁服务，每人每次租赁费 30 元。租赁服务收入= $50 \times 10^4 \times 10\% \times 30=150$ 万元

· 餐饮服务收入：

预计 20%的游客在游客服务中心消费餐饮，平均消费 10 元。
餐饮服务收入= $50 \times 10^4 \times 20\% \times 10=100$ 万元

2、研学教育收入

预计每年按 180 场/年，3500 元/场进行测算，且场数每年增加。 $180 \times 3500=63$ 万元

3、非遗体验收入

非遗课堂体验，每节课按每人 30 元计，预计 8%的游客体验，人数按照每年递增 4.3667%计算。

4、石鼓里停车场收入

停车场提供 55 个车位，15 个充电桩。按照平均每个车位每天收费元 8 元，收费单价按照每年 4.3667%增长率进行预测。出租率为 60.00%。充电桩每天按 70%使用率，按每个充电桩 65 元每天计算，收费单价按照每年 4.3667%增长率进行预测。

5、广告收入

本项目拟在项目范围内石鼓里明清民居建筑群环线设置灯旗广告位，规模合计约 1.2km。按照每隔 30 米设一盏路灯，每盏灯设置两块广告牌，设置率为 80%，设置灯旗广告位 64 个。

在街区入口以及中间重要节点设置广告位，预计设置 8 处。同时主街 2 楼楼层设置广告位，共计 60 个。

灯旗广告位平均租赁单价为 400.00 元/月/杆，外墙广告位平均租赁单价为 15.00 万元/年/面。楼层广告位平均租赁单价为 40 元/个/月。

租赁单价按照每年 4.3667% 增长率进行预测未来年度租赁单价，出租率为 50.00%。

6、出租收入

本项目改造后零售面积约 2500 m²，出租收入统一按照 70 元/（m²·月）计算，费用每年上涨 4.3667%。预计 2027 年项目完工产生收益，出租率为 60%。

7、门票收入

明清潮汕民居博物馆群、学宫展陈改造后可增加门票收入。按年均游客量 50 万人次计算，50% 的游客体验平均消费 30 元每人。费用每年预计人数上涨 4.3667%。

详见表-经营收入估算汇总表

单位：万元

| 年份 | 文化中心收入 | 研学收入 | 非遗体验收入 | 停车场收入 | 广告收入 | 出租收入 | 门票收入 | 合计 |
|--------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|----------|
| 2025 年 | | | | | | | | |
| 2026 年 | | | | | | | | |
| 2027 年 | 750.00 | 63.00 | 120.00 | 34.55 | 76.80 | 126.00 | 750.00 | 1,920.35 |
| 2028 年 | 782.75 | 65.75 | 125.24 | 36.06 | 80.15 | 131.50 | 782.75 | 2,004.21 |
| 2029 年 | 816.93 | 68.62 | 130.71 | 37.63 | 83.65 | 137.24 | 816.93 | 2,091.72 |

| | | | | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|
| 2030 年 | 852.60 | 71.62 | 136.42 | 39.28 | 87.31 | 143.24 | 852.60 | 2,183.06 |
| 2031 年 | 889.83 | 74.75 | 142.37 | 40.99 | 91.12 | 149.49 | 889.83 | 2,278.39 |
| 2032 年 | 928.69 | 78.01 | 148.59 | 42.78 | 95.10 | 156.02 | 928.69 | 2,377.88 |
| 2033 年 | 969.24 | 81.42 | 155.08 | 44.65 | 99.25 | 162.83 | 969.24 | 2,481.72 |
| 2034 年 | 1,011.57 | 84.97 | 161.85 | 46.60 | 103.58 | 169.94 | 1,011.57 | 2,590.09 |
| 2035 年 | 1,055.74 | 88.68 | 168.92 | 48.63 | 108.11 | 177.36 | 1,055.74 | 2,703.19 |
| 2036 年 | 1,101.84 | 92.55 | 176.29 | 50.76 | 112.83 | 185.11 | 1,101.84 | 2,821.23 |
| 2037 年 | 1,149.95 | 96.60 | 183.99 | 52.97 | 117.76 | 193.19 | 1,149.95 | 2,944.42 |
| 2038 年 | 1,200.17 | 100.81 | 192.03 | 55.29 | 122.90 | 201.63 | 1,200.17 | 3,073.00 |
| 2039 年 | 1,252.58 | 105.22 | 200.41 | 57.70 | 128.26 | 210.43 | 1,252.58 | 3,207.18 |
| 2040 年 | 1,307.27 | 109.81 | 209.16 | 60.22 | 133.86 | 219.62 | 1,307.27 | 3,347.23 |
| 2041 年 | 1,364.36 | 114.61 | 218.30 | 62.85 | 139.71 | 229.21 | 1,364.36 | 3,493.40 |
| 2042 年 | 1,423.94 | 119.61 | 227.83 | 65.60 | 145.81 | 239.22 | 1,423.94 | 3,645.94 |
| 2043 年 | 1,486.12 | 124.83 | 237.78 | 68.46 | 152.18 | 249.67 | 1,486.12 | 3,805.15 |
| 2044 年 | 1,551.01 | 130.28 | 248.16 | 71.45 | 158.82 | 260.57 | 1,551.01 | 3,971.31 |
| 2045 年 | 1,618.74 | 135.97 | 259.00 | 74.57 | 165.76 | 271.95 | 1,618.74 | 4,144.73 |
| 2046 年 | 1,689.42 | 141.91 | 270.31 | 77.83 | 172.99 | 283.82 | 1,689.42 | 4,325.71 |
| 2047 年 | 1,763.20 | 148.10 | 282.11 | 81.22 | 180.55 | 296.22 | 1,763.20 | 4,514.60 |
| 2048 年 | 1,840.19 | 154.57 | 294.43 | 84.77 | 188.43 | 309.15 | 1,840.19 | 4,711.74 |
| 2049 年 | 1,920.54 | 161.32 | 307.29 | 88.47 | 196.66 | 322.65 | 1,920.54 | 4,917.49 |
| 2050 年 | 2,004.41 | 168.36 | 320.70 | 92.34 | 205.25 | 336.74 | 2,004.41 | 5,132.22 |
| 2051 年 | 2,091.94 | 175.72 | 334.71 | 96.37 | 214.21 | 351.45 | 2,091.94 | 5,356.33 |
| 2052 年 | 2,183.28 | 183.39 | 349.32 | 100.58 | 223.56 | 366.79 | 2,183.28 | 5,590.23 |
| 2053 年 | 2,278.62 | 191.40 | 364.58 | 104.97 | 233.33 | 382.81 | 2,278.62 | 5,834.33 |
| 2054 年 | 2,378.12 | 199.75 | 380.50 | 109.55 | 243.51 | 399.52 | 2,378.12 | 6,089.10 |
| 合计: | 39,663.05 | 3,331.63 | 6,346.06 | 1,827.14 | 4,061.45 | 6,663.38 | 39,663.05 | 101,555.96 |

综上，债券期限内，上述收入合计为 101,555.96 万元。

2. 营运成本测算

(1) 游客服务中心建成后提供导游服务、纪念品售卖、餐饮服务，相应的成本预计占文化中心收入的 50%；

(2) 研学教育成本预计占研学教育收入的 50%计算；

(3) 非遗课堂体验，非遗体验成本预计占非遗体验收入的 50%计算；

(4) 石鼓里停车场有停车收入及充电桩充电服务收入，预计成本占停车场收入的 50%计算；

(5) 本项目拟在项目范围内石鼓里明清民居建筑群环线设置灯旗广告位，在街区入口以及中间重要节点设置广告位，同时主街 2 楼楼层设置广告位，预计广告成本占广告收入的 30%计算；

(6) 本项目改造后零售面积约 2500 m²，出租成本预计占出租收入的 30%计算；

(7) 明清潮汕民居博物馆群、学宫展陈改造后可增加门票收入，维护博物馆运营的成本占门票收入的 30%计算；

表 - 运营成本估算汇总表

单位：万元

| 年份 | 文化中心成本 | 研学成本 | 非遗体验成本 | 停车场成本 | 广告成本 | 出租成本 | 门票成本 | 合计 |
|--------|--------|------|--------|-------|------|------|------|----|
| 2025 年 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------|----------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|----------|
| 2026 年 | | | | | | | | |
| 2027 年 | 375.00 | 31.50 | 60.00 | 17.28 | 23.04 | 37.80 | 225.00 | 769.62 |
| 2028 年 | 391.38 | 32.88 | 62.62 | 18.03 | 24.05 | 39.45 | 234.83 | 803.22 |
| 2029 年 | 408.47 | 34.31 | 65.36 | 18.82 | 25.10 | 41.17 | 245.08 | 838.29 |
| 2030 年 | 426.30 | 35.81 | 68.21 | 19.64 | 26.19 | 42.97 | 255.78 | 874.91 |
| 2031 年 | 444.92 | 37.38 | 71.19 | 20.50 | 27.34 | 44.85 | 266.95 | 913.10 |
| 2032 年 | 464.35 | 39.01 | 74.30 | 21.39 | 28.53 | 46.81 | 278.61 | 952.98 |
| 2033 年 | 484.62 | 40.71 | 77.54 | 22.33 | 29.78 | 48.85 | 290.77 | 994.59 |
| 2034 年 | 505.79 | 42.49 | 80.93 | 23.30 | 31.07 | 50.98 | 303.47 | 1,038.02 |
| 2035 年 | 527.87 | 44.34 | 84.46 | 24.32 | 32.43 | 53.21 | 316.72 | 1,083.35 |
| 2036 年 | 550.92 | 46.28 | 88.15 | 25.38 | 33.85 | 55.53 | 330.55 | 1,130.65 |
| 2037 年 | 574.98 | 48.30 | 92.00 | 26.49 | 35.33 | 57.96 | 344.99 | 1,180.03 |
| 2038 年 | 600.09 | 50.41 | 96.02 | 27.65 | 36.87 | 60.49 | 360.05 | 1,231.56 |
| 2039 年 | 626.29 | 52.61 | 100.21 | 28.85 | 38.48 | 63.13 | 375.77 | 1,285.34 |
| 2040 年 | 653.64 | 54.91 | 104.58 | 30.11 | 40.16 | 65.89 | 392.18 | 1,341.46 |
| 2041 年 | 682.18 | 57.31 | 109.15 | 31.43 | 41.91 | 68.76 | 409.31 | 1,400.04 |
| 2042 年 | 711.97 | 59.81 | 113.92 | 32.80 | 43.74 | 71.77 | 427.18 | 1,461.18 |
| 2043 年 | 743.06 | 62.42 | 118.89 | 34.23 | 45.65 | 74.90 | 445.84 | 1,524.99 |
| 2044 年 | 775.51 | 65.14 | 124.08 | 35.73 | 47.65 | 78.17 | 465.30 | 1,591.57 |
| 2045 年 | 809.37 | 67.98 | 129.50 | 37.29 | 49.73 | 81.58 | 485.62 | 1,661.07 |
| 2046 年 | 844.71 | 70.95 | 135.15 | 38.91 | 51.90 | 85.15 | 506.83 | 1,733.60 |
| 2047 年 | 881.60 | 74.05 | 141.05 | 40.61 | 54.16 | 88.87 | 528.96 | 1,809.30 |
| 2048 年 | 920.09 | 77.29 | 147.21 | 42.39 | 56.53 | 92.75 | 552.06 | 1,888.31 |
| 2049 年 | 960.27 | 80.66 | 153.64 | 44.24 | 59.00 | 96.80 | 576.16 | 1,970.77 |
| 2050 年 | 1,002.20 | 84.18 | 160.35 | 46.17 | 61.57 | 101.02 | 601.32 | 2,056.83 |
| 2051 年 | 1,045.97 | 87.86 | 167.35 | 48.18 | 64.26 | 105.43 | 627.58 | 2,146.64 |
| 2052 年 | 1,091.64 | 91.69 | 174.66 | 50.29 | 67.07 | 110.04 | 654.99 | 2,240.38 |
| 2053 年 | 1,139.31 | 95.70 | 182.29 | 52.48 | 70.00 | 114.84 | 683.59 | 2,338.21 |

| | | | | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|--------|----------|----------|-----------|-----------|
| 2054 年 | 1,189.06 | 99.88 | 190.25 | 54.78 | 73.05 | 119.86 | 713.44 | 2,440.31 |
| 合计: | 19,831.53 | 1,665.81 | 3,173.03 | 913.57 | 1,218.43 | 1,999.01 | 11,898.92 | 40,700.30 |

综上，本项目在计算期内运营成本支出总计为 40,700.30 万元。

3. 政府债券融资本金利息

广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区石鼓里保护项目计划总融资金额 12,000.00 万元(本次计划发行 500.00 万元)。假设融资利率 2.51%，每半年支付一次利息，第三十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年 度 | 期初本金 额 | 本期新增 | 本期偿还 金 | 期末本金 额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息合 计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|--------|------------|
| 2025 年 | | 12,000.00 | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2026 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2027 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2028 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2029 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2030 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2031 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2032 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2033 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2034 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2035 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2036 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2037 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2038 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| 2039 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2040 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2041 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2042 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2043 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2044 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2045 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2046 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2047 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2048 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2049 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2050 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2051 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2052 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2053 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 2.51% | 301.20 | 301.20 |
| 2054 年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | | 2.51% | 301.20 | 12,301.20 |
| 合 计 | | 12,000.00 | 12,000.00 | | | 9,036.00 | 21,036.00 |

3. 项目损益情况

本期预测项目运营收入101,555.96万元，预测项目运营成本40,700.30万元，本期项目收益60,855.66万元。明细如下：

单位：万元

| 年份 | 项目运营收入 | 项目运营成本 | 项目收益 |
|--------|----------|--------|----------|
| 2025 年 | | | |
| 2026 年 | | | |
| 2027 年 | 1,920.35 | 769.62 | 1,150.74 |
| 2028 年 | 2,004.21 | 803.22 | 1,200.99 |

| | | | |
|--------|--------------|-------------|-------------|
| 2029 年 | 2, 091. 72 | 838. 29 | 1, 253. 43 |
| 2030 年 | 2, 183. 06 | 874. 91 | 1, 308. 16 |
| 2031 年 | 2, 278. 39 | 913. 10 | 1, 365. 29 |
| 2032 年 | 2, 377. 88 | 952. 98 | 1, 424. 90 |
| 2033 年 | 2, 481. 72 | 994. 59 | 1, 487. 13 |
| 2034 年 | 2, 590. 09 | 1, 038. 02 | 1, 552. 07 |
| 2035 年 | 2, 703. 19 | 1, 083. 35 | 1, 619. 84 |
| 2036 年 | 2, 821. 23 | 1, 130. 65 | 1, 690. 58 |
| 2037 年 | 2, 944. 42 | 1, 180. 03 | 1, 764. 40 |
| 2038 年 | 3, 073. 00 | 1, 231. 56 | 1, 841. 44 |
| 2039 年 | 3, 207. 18 | 1, 285. 34 | 1, 921. 84 |
| 2040 年 | 3, 347. 23 | 1, 341. 46 | 2, 005. 78 |
| 2041 年 | 3, 493. 40 | 1, 400. 04 | 2, 093. 36 |
| 2042 年 | 3, 645. 94 | 1, 461. 18 | 2, 184. 76 |
| 2043 年 | 3, 805. 15 | 1, 524. 99 | 2, 280. 16 |
| 2044 年 | 3, 971. 31 | 1, 591. 57 | 2, 379. 74 |
| 2045 年 | 4, 144. 73 | 1, 661. 07 | 2, 483. 66 |
| 2046 年 | 4, 325. 71 | 1, 733. 60 | 2, 592. 11 |
| 2047 年 | 4, 514. 60 | 1, 809. 30 | 2, 705. 30 |
| 2048 年 | 4, 711. 74 | 1, 888. 31 | 2, 823. 43 |
| 2049 年 | 4, 917. 49 | 1, 970. 77 | 2, 946. 72 |
| 2050 年 | 5, 132. 22 | 2, 056. 83 | 3, 075. 40 |
| 2051 年 | 5, 356. 33 | 2, 146. 64 | 3, 209. 69 |
| 2052 年 | 5, 590. 23 | 2, 240. 38 | 3, 349. 85 |
| 2053 年 | 5, 834. 33 | 2, 338. 21 | 3, 496. 13 |
| 2054 年 | 6, 089. 10 | 2, 440. 31 | 3, 648. 79 |
| 合计 | 101, 555. 96 | 40, 700. 30 | 60, 855. 66 |

（二）融资收益平衡情况

项目专项收益预测表

单位：万元

| 项 目 | 广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目 |
|----------------------|----------------------------|
| （1）项目专项收入 | 101,555.96 |
| （2）项目专项成本 | 40,700.30 |
| （3）项目专项收益（3）=（1）-（2） | 60,855.66 |
| （4）专项债融资本金 | 12,000.00 |
| （5）专项债利息合计 | 9,036.00 |
| （6）专项债本息合计 | 21,036.00 |
| （7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6） | 2.89 |

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 60,855.66 万元，本息覆盖倍数为 2.89。

（三）总体评价

综上所述，根据资金平衡测算分析，投产后，广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 2.89 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（石鼓里）保护项目拟发行政府专项债券 12,000.00 万元（本次拟发行政府专项债券 500.00 万元），期限三十年，假设融资利率为 2.51%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

揭阳市榕城区财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳古城建设投资发展有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳古城建设投资发展有限公司负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

揭阳古城建设投资发展有限公司负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无