

2022 年山东省潍坊市潍城区
松园子古民居历史文化街区项目

专项债券项目实施方案

潍坊市十笏园文化投资有限公司

2022 年 2 月



目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	3
(五) 项目建设期限.....	3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措方案.....	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目相关税费预测.....	7
(四) 利息支出.....	8
(五) 项目净现金流量.....	9
(六) 项目现金流分析表.....	10
(七) 其他需要说明的事项.....	13
(八) 小结.....	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	14
五、项目风险分析.....	14
(一) 与项目建设相关的风险.....	14
(二) 与项目收益相关的风险.....	15
六、事前项目绩效评估报告.....	16
(一) 项目概况.....	16
(二) 评估内容.....	16
(三) 评估结论.....	27
附表.....	29

一、项目基本情况

（一）项目名称

松园子古民居历史文化街区项目

（二）项目单位

1、项目单位名称：潍坊市十笏园文化投资有限公司

2、项目单位简介：潍坊市十笏园文化投资有限公司，持有潍坊市潍城区市场监督管理局于 2014 年 07 月 03 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91370702312661705J；法定代表人：谢竞超；注册资本：10000 万元；类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；住所：山东省潍坊市潍城区怡园路 1666 号。经营范围：以自有资金对文化旅游项目进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；文化资产运行管理；文化地产营销及基础设施开发建设；文化创意、咨询交流；会议及展览展示服务；旅游项目开发、建设；土地治理服务；旅游咨询服务；房地产开发经营；农业项目开发、建设；苗木、蔬菜、中草药种植、销售；研学旅游活动组织与策划；组织策划文艺艺术交流活动；设计、制作、代理、发布广告；物业管理；房屋租赁；休闲观光活动；土地整治服务；酒店管理；餐饮服务；国内旅游经营服务；农业技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售：工艺品、食品、初级农产品、日用百货。（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）。

（三）项目规划审批

2020 年 5 月 29 日，潍城区房屋估算与补偿中心出具《关于松园

子古民居 37 户房屋及土地已拆迁补偿到位的情况说明》，区城市建设综合开发公司已于 1996 年 9 月对其补偿到位，安置完毕，收回为区政府国有资产，无权属争议。

2020 年 9 月 7 日，潍坊市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）潍坊市潍城区不动产权第 0051327 号），权利人：潍坊市十笏园文化投资有限公司，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：文化设施用地，面积：560 m²。

2020 年 9 月 7 日，潍坊市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）潍坊市潍城区不动产权第 0051311 号），权利人：潍坊市十笏园文化投资有限公司，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：文书设施用地，面积：3838.00 m²。

2021 年 12 月 6 日，潍城区文化和旅游局作出《关于松园子古民居历史文化街区项目<潍坊松园子街民居修缮保护方案（修改完善版）>的 核准意见》，同意按程序组织施工。

2022 年 1 月 6 日，潍坊市自然资源和规划局潍城分局出具《关于松园子古民居历史文化街区项目用地情况说明及选址意见》，该项目基本符合正在编制的潍城区国土空间规划目标，原则上同意选址。

2022 年 1 月 6 日，潍坊市十笏园文化投资有限公司作出《关于松园子古民居历史文化街区项目能耗说明和节能承诺》，无新增能源消耗。

2022 年 1 月 7 日，潍城区发展和改革局作出《关于调整潍坊市十笏园文化投资有限公司松园子古民居历史文化街区项目可行性研

究报告的批复的批复》，同意对项目原可行性研究报告的批复进行调整，对项目名称、项目单位、建设地点、建设内容、项目总投资额、项目执行年限出具了具体批复意见，项目代码：2109-370702-04-01-750892。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积 4398 平方米，建筑面积 1688 平方米，主要对区域内古建筑进行修缮保护，打造历史文化街区新形象，为古街区开发打好坚实基础。

（五）项目建设期限

项目建设的工期 12 个月，从 2022 年 3 月开工建设，计划到 2023 年 2 月底竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（1）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）建筑工程按当地询价估列；

（5）装置性材料购置按市场询价估列；

2、估算总额

该项目建设总投资为 4500.00 万元，其中：建筑工程费用 4125.00

万元，工程建设其他费用 119.78 万元，预备费 206.25 万元，建设期利息 48.00 万元，铺底流动资金 0.97 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目资本金 3300.00 万元，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 1200.00 万元。

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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	4500	100%	
一、资本金	3300	73.33%	
自有资金	3300		
二、债务资金	1200	26.67%	
专项债券	1200		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入为出租收入及物业费收入，各项收入如下：

（1）出租收入

项目建成后根据项目施工单位潍坊市十笏园文化投资有限公司（以下简称甲方）与山东钜衍文化传媒有限公司（以下简称乙方）

签订的整体租赁意向协议，参考十笏园街区现行租赁价格，合同暂定租金为 2.8 元/平方/天，每 5 年上涨 5%，出租面积为 1688 平方米。

(2) 物业费收入

该项目提供物业服务，物业费为 2.0 元/平方/月，服务面积为 1688 平方米。

金额单位：人民币万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
租赁收入	0.00	0.00	144.63	172.51	172.51
租赁面积 (m ²)	0.00	0.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
租金 (元/m ² /天)	0.00	0.00	2.80	2.80	2.80
1 年=365 天	0.00	0.00	306.00	365.00	365.00
物业费收入	0.00	0.00	3.38	4.05	4.05
租赁面积 (m ²)	0.00	0.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
物业费价格 (元/m ² /月)	0.00	0.00	2.00	2.00	2.00
1 年=12 个月	0.00	0.00	10.00	12.00	12.00
现金流入合计	0.00	0.00	148.00	176.56	176.56

(续表)

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
租赁收入	172.51	172.51	181.14	181.14	181.14
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
租金 (元/m ² /天)	2.80	2.80	2.94	2.94	2.94
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
物业费价格 (元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	176.56	176.56	185.19	185.19	185.19

(续表)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
租赁收入	181.14	181.14	190.20	190.20
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
租金 (元/m ² /天)	2.94	2.94	3.09	3.09
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	4.05	4.05	4.05	4.05
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
物业费价格 (元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00

1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	185.19	185.19	194.25	194.25

(续表)

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
租赁收入	190.20	190.20	190.20	199.71
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
租金 (元/m ² /天)	3.09	3.09	3.09	3.24
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	4.05	4.05	4.05	4.05
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00
物业费价格 (元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	194.25	194.25	194.25	203.76

(续表)

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
租赁收入	199.71	199.71	199.71	32.28	3,522.47
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00	0.00
租金 (元/m ² /天)	3.24	3.24	3.24	3.24	0.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	59.00	0.00
物业费收入	4.05	4.05	4.05	0.68	76.97
租赁面积 (m ²)	1,688.00	1,688.00	1,688.00	1,688.00	0.00
物业费价格 (元/m ² /月)	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	2.00	0.00
现金流入合计	203.76	203.76	203.76	32.96	3,599.44

(二) 运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的工资及福利费、维修费、其他费用等。具体成本情况如下：

1、工资福利费用

该项目劳动定员 3 人，年人均工资及福利费按 5 万元/人/年计，则年工资福利为 15.00 万元。基于谨慎性原则，每年递增 3%。

2、维修费用

该项目养护维修费按照当年折旧费的 4%计，该项目建安工程按平均年限法计算折旧，原值为 4125 万元，折旧年限 40 年，残值率为 5%；该项目年折旧费为 97.97 万元。

3、其他费用

该项目其他费用包括管理费及其他费用，按经营收入的 1%计取。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

年份	人员工资费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	12.50	3.27	1.48	17.25
2024 年	15.45	3.92	1.77	21.13
2025 年	15.91	3.92	1.77	21.60
2026 年	16.39	3.92	1.77	22.08
2027 年	16.88	3.92	1.77	22.57
2028 年	17.39	3.92	1.85	23.16
2029 年	17.91	3.92	1.85	23.68
2030 年	18.45	3.92	1.85	24.22
2031 年	19.00	3.92	1.85	24.77
2032 年	19.57	3.92	1.85	25.34
2033 年	20.16	3.92	1.94	26.02
2034 年	20.76	3.92	1.94	26.62
2035 年	21.39	3.92	1.94	27.25
2036 年	22.03	3.92	1.94	27.89
2037 年	22.69	3.92	1.94	28.55
2038 年	23.37	3.92	2.04	29.33
2039 年	24.07	3.92	2.04	30.03
2040 年	24.79	3.92	2.04	30.75
2041 年	25.54	3.92	2.04	31.49
2042 年	4.38	0.65	0.33	5.37
合计	378.64	74.46	35.99	489.09

（三）项目相关税费预测

本项目相关税率：增值税税率 9%、6%，附加税 12%（其中：

城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），房产税税率 12%，所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

债券存续期内税费如下：

金额单位：人民币万元：

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	15.92	-	15.92
2024 年	-	-	18.99	-	18.99
2025 年	-	-	18.99	-	18.99
2026 年	-	-	18.99	-	18.99
2027 年	-	-	18.99	-	18.99
2028 年	-	-	19.94	-	19.94
2029 年	-	-	19.94	-	19.94
2030 年	-	-	19.94	-	19.94
2031 年	-	-	19.94	-	19.94
2032 年	-	-	19.94	-	19.94
2033 年	-	-	20.94	-	20.94
2034 年	-	-	20.94	-	20.94
2035 年	-	-	20.94	-	20.94
2036 年	-	-	20.94	-	20.94
2037 年	-	-	20.94	-	20.94
2038 年	-	-	21.99	-	21.99
2039 年	-	-	21.99	-	21.99
2040 年	-	-	21.99	-	21.99
2041 年	-	-	21.99	-	21.99
2042 年	-	-	3.55	-	3.55
合计	-	-	387.79	-	387.79

（四）利息支出

项目融资本金合计 1200.00 万元，其中 2022 年 2 月本期发行 1200.00 万元，期限 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本

并支付最后一期利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		1,200.00		1,200.00	4.00%	24.00	24.00
2023 年	1,200.00	-		1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2024 年	1,200.00	-		1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2025 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2026 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2027 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2028 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2029 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2030 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2031 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2032 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2033 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2034 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2035 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2036 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2037 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2038 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2039 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2040 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2041 年	1,200.00			1,200.00	4.00%	48.00	48.00
2042 年	1,200.00		1,200.00	-	4.00%	24.00	1,224.00
合计		1,200.00	1,200.00			960.00	2,160.00

（五）项目净现金流量

经营期现金流入 3599.44 万元，扣除相关运营成本现金流出 489.09 万元，税费现金流出 387.79 万元，项目净现金流量为 2722.56 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	148.00	17.25	15.92	114.84
2024 年	176.56	21.13	18.99	136.44
2025 年	176.56	21.60	18.99	135.98
2026 年	176.56	22.08	18.99	135.50
2027 年	176.56	22.57	18.99	135.01
2028 年	185.19	23.16	19.94	142.09
2029 年	185.19	23.68	19.94	141.57
2030 年	185.19	24.22	19.94	141.03
2031 年	185.19	24.77	19.94	140.48
2032 年	185.19	25.34	19.94	139.91
2033 年	194.25	26.02	20.94	147.29
2034 年	194.25	26.62	20.94	146.68
2035 年	194.25	27.25	20.94	146.06
2036 年	194.25	27.89	20.94	145.42
2037 年	194.25	28.55	20.94	144.76
2038 年	203.76	29.33	21.99	152.44
2039 年	203.76	30.03	21.99	151.74
2040 年	203.76	30.75	21.99	151.02
2041 年	203.76	31.49	21.99	150.27
2042 年	32.96	5.37	3.55	24.04
合计	3,599.44	489.09	387.79	2,722.56

（六）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 2722.56 万元，对应本项目融资到期本息总计 2160.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26，项目偿债

能力较强。

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	2,750.00	550.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	1,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	148.00	176.56	176.56	176.56
现金流入总额	3,950.00	698.00	176.56	176.56	176.56
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	3,710.00	742.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	33.17	40.12	40.59	41.07
债券还本付息及发行费	24.00	48.00	48.00	48.00	48.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	3,734.00	823.17	88.12	88.59	89.07
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	216.00	-125.16	88.44	87.98	87.50
期末项目累计现金结存额	216.00	90.84	179.28	267.26	354.75

(续表)

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	176.56	185.19	185.19	185.19	185.19
现金流入总额	176.56	185.19	185.19	185.19	185.19
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	41.56	43.10	43.62	44.16	44.71
债券还本付息及发行费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	89.56	91.10	91.62	92.16	92.71
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	87.01	94.09	93.57	93.03	92.48
期末项目累计现金结存额	441.76	535.85	629.42	722.45	814.93

(续表)

现金流模拟测算表	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	185.19	194.25	194.25	194.25
现金流入总额	185.19	194.25	194.25	194.25
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	45.28	46.96	47.56	48.19
债券还本付息及发行费	48.00	48.00	48.00	48.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	93.28	94.96	95.56	96.19
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	91.91	99.29	98.68	98.06
期末项目累计现金结存额	906.84	1,006.13	1,104.81	1,202.87

(续表)

现金流模拟测算表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	194.25	194.25	203.76	203.76
现金流入总额	194.25	194.25	203.76	203.76
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	48.83	49.49	51.32	52.02
债券还本付息及发行费	48.00	48.00	48.00	48.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	96.83	97.49	99.32	100.02
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	97.42	96.76	104.44	103.74
期末项目累计现金结存额	1,300.29	1,397.05	1,501.49	1,605.23

(续表)

现金流模拟测算表	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	3,300.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	1,200.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00

运营期现金流入	203.76	203.76	32.96	3,599.44
现金流入总额	203.76	203.76	32.96	8,099.44
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	4,452.00
运营期现金流出	52.74	53.48	8.92	876.88
债券还本付息及发行费	48.00	48.00	1,224.00	2,160.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	100.74	101.48	1,232.92	7,488.88
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	103.02	102.27	-1,199.96	610.56
期末项目累计现金结存额	1,708.25	1,810.52	610.56	

（七）其他需要说明的事项

1、项目融资本金合计 1200.00 万元，其中 2022 年 2 月本期发行 1200.00 万元，期限 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

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。

（八）小结

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

项目名称	拟融资金额	现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市潍城区松园子古民居历史文化街区项目	1,200.00	2,722.56	2,160.00	1.26

综上，我们认为潍坊市潍城区松园子古民居历史文化街区项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161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，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、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，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

2、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。

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、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、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、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

松园子古民居历史文化街区项目，项目主管部门为潍城区文化和旅游局，实施单位为潍坊市十笏园文化投资有限公司，拟申请专项债券 1200 万元用于松园子古民居历史文化街区项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3分）

该项目建设符合国家发展和改革委员会《产业结构调整目录》（2019 年本）中第一类鼓励类第三十八项“文化”中“1、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”、“6、非物质文化遗产保护与振兴，民族和民间艺术、传统工艺美术保护与发展，国家历史文化名城（镇、村）和文化街区、中国少数民族特色村镇保护，中华老字号的保护与发展，民族文化艺术精品的国际营销与推广”，符合国家产业政策，属于国家鼓励发展的项目。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出：提升公共文化服务水平。全面繁荣新闻出版、广播影视、文学艺术、哲学社会科学事业。实施文艺作品质量提升工程，加强现实题材创作生产，不断推出反映时代新气象、讴歌人民新创造的文艺精品。推进媒体深度融合，实施全媒体传播工程，做强新型主流媒体，建强用好县级融媒体中心。推进城乡公共文化服务体系一体

建设，创新实施文化惠民工程，广泛开展群众性文化活动，推动公共文化数字化建设。加强国家重大文化设施和文化项目建设，推进国家版本馆、国家文献储备库、智慧广电等工程。传承弘扬中华优秀传统文化，加强文物古籍保护、研究、利用，强化重要文化和自然遗产、非物质文化遗产系统性保护，加强各民族优秀传统文化保护和传承，建设长城、大运河、长征、黄河等国家文化公园。广泛开展全民健身运动，增强人民体质。筹办好北京冬奥会、冬残奥会。健全现代文化产业体系。坚持把社会效益放在首位、社会效益和经济效益相统一，深化文化体制改革，完善文化产业规划和政策，加强文化市场体系建设，扩大优质文化产品供给。实施文化产业数字化战略，加快发展新型文化企业、文化业态、文化消费模式。规范发展文化产业园区，推动区域文化产业带建设。推动文化和旅游融合发展，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，发展红色旅游和乡村旅游。以讲好中国故事为着力点，创新推进国际传播，加强对外文化交流和多层次文明对话。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景规划纲要》提出：拓展城市发展空间。加强战略留白空间管理,实施总量控制和动态优化,为城市发展留机遇、留弹性、留空间。合理布局蓝绿空间,完善城市生态绿地和廊道系统,恢复城市山体、水体、岸线、废弃地等自然生态,健全多层次城市公园体系,打造公园城市。加强城市设计和风貌管控,落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针,加强高层建筑管控。深入挖掘城市文化内涵,提升历史文化名城

保护与管理水平,彰显独具魅力的城市品牌、城市精神。

加强文化遗产保护利用。积极参与中华文明探源工程和“考古中国”重大研究,推进龙山、大汶口、琅琊台等大遗址保护和考古研究,建设大运河南旺分水枢纽、大辛庄等国家考古遗址公园,加强石窟寺保护利用。实施全球汉籍合璧、古籍整理工程,推进馆藏文物精品珍贵古籍数字化。加强国家大遗址曲阜片区保护,创建“泰山—曲阜”国家文物保护利用示范区。强化非物质文化遗产系统性保护,建设国家级齐鲁文化生态保护区。推进历史文化名城名镇名村保护与合理利用,推进蓬莱登州古城、青州古城、微山南阳古镇、周村古商城等振兴发展。支持济南“泉城文化”景观、青岛老城区申报世界文化遗产。

《潍坊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》中指出:培育激活新型消费市场。加快发展线上经济,引导传统商贸企业与网络平台开展对接活动,全面推动线上线下融合发展。深入推进国家级信息消费试点、中国(潍坊)跨境电子商务综合试验区、全国跨境电子商务零售进口试点城市建设,培强做大跨境电商产业规模,打造环渤海湾跨境电商综合物流枢纽。着力提升服务消费,鼓励发展定制消费、体验消费、智能消费、品质消费、时尚消费、新零售、宅经济等新模式,推动教育培训、医疗健康、养老托育、文旅体育等消费提质扩容。支持发展互联网医疗、在线教育、智能体育、智慧物业、智慧街区等新业态。建设集旅游观光、文化展演、体育健身、休闲娱乐等于一体的公园(绿道)消费新场景、新地标,打造“网红打卡地”“网红旅游地”。

传承和弘扬优秀传统文化。坚持创造性转化、创新性发展，大力实施优秀传统文化传承发展工程，推动潍坊优秀传统文化的传承创新发展。持续推进国家级齐鲁文化（潍坊）生态保护区建设，深入挖掘齐鲁文化资源，实施保护区创新提升工程，推动市县两级非遗聚集区建设，筹建保护区综合展示馆，打造国家级文化生态保护区建设样板。丰富发展农耕文化、渔盐文化、手工艺文化和商贸文化，传承发扬青州花毽、诸城派古琴、高密剪纸、潍坊风筝、杨家埠木版年画等非物质文化遗产。深化文物保护利用改革，着力构建依法保护、合理利用、传承发展的文物保护利用体系，深入研究潍坊价值突出、内涵丰厚的珍贵文物、努力推动纳入中华文明标识体系。积极创建国家历史文化名城，加快推进坊茨历史文化街区整治，加强齐长城潍坊段的文物保护和利用。推动传统美德融入现代生活，实施文艺作品质量提升工程，充分挖掘潍坊优秀传统文化、革命文化和社会主义先进文化，加强现实题材创作生产，推出更多符合新时代气质、体现潍坊精神的文艺精品。办好中国画节、文展会、市民文化节、文化和旅游惠民消费季等活动，打造“中国书画看山东，山东书画看潍坊”品牌。利用各类文化场所、节事活动，开展优秀传统文化传承和道德实践活动，充分发挥传统文化在凝聚人心、教化群众、淳化民风中的重要作用。

加快发展文化创意产业。重点打造创意设计、媒体融合、广播影视、出版发行、游戏动漫、演艺娱乐、文博非遗、艺术品交易等重点领域，推进文化创意产业园区发展，加快青州中晨书画艺术产业园国家级文化产业示范创建，提升坊茨小镇、1532文化产业园、

潍坊国家广告产业园、十笏园文化街区、齐鲁酒地等重点园区建设和运营水平，新建一批文创小镇、文创街区、文创空间，探索有效盘活老旧厂房资源，建设新型城市文化空间。申报联合国教科文组织“创意城市”，引进山东省版权研究中心，支持潍坊北大青鸟华光照排有限公司、潍坊恒彩数码影像材料有限公司、山东华艺雕塑艺术股份有限公司等市场主体，构建多元化发展的数字化传媒平台，加快创建全国版权示范城市。以潍坊国家广告产业园技术服务中心为依托，大力发展 VR、影视制作、商业摄影等业态，打造有影响力的 VR 和影视产业聚集区。

《潍坊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》“第四十八节 完善公共文化服务体系”中提到：加快发展文化创意产业。重点打造创意设计、媒体融合、广播影视、出版发行、游戏动漫、演艺娱乐、文博非遗、艺术品交易等重点领域，推进文化创意产业园区发展，加快青州中晨书画艺术产业园国家级文化产业示范创建，提升坊茨小镇、1532 文化产业园、潍坊国家广告产业园、十笏园文化街区、齐鲁酒地等重点园区建设和运营水平，新建一批文创小镇、文创街区、文创空间，探索有效盘活老旧厂房资源，建设新型城市文化空间。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(2) 职能相关性 (3 分)

《潍城区 2021 年国民经济和社会发展计划》中提到：“二、加快动能转换，构建现代产业体系。”四是打造品牌产业，聚焦打造

“文旅融合发展区”，深入挖掘老潍县文化底蕴，全力打造金石书画、非遗体验、文创旅游等品牌产业，加快十笏园片区改造提升，推进松园古民居保护性开发，激发文旅消费潜力，促进文化经济融合发展。

本项目拟对松园子古建筑进行修缮保护，符合《潍城区 2021 年国民经济和社会发展规划》中的 2021 年经济社会发展主要任务和措施。该项目的实施可打造历史文化街区新形象，为古街区开发打好坚实基础。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(3) 需求相关性 (4分)

该项目的建设具有以下几点必要性：

该项目是在潍城区发布《潍城区 2021 年国民经济和社会发展规划》后提出的，符合潍城区 2021 年国民经济和社会发展规划的主要任务。该项目的实施不仅可以对松园子古建筑进行有效的保护，还有助于历史文化街区形象的提升，带动古街区发展，有助于加快潍城区产业结构调整，推动经济社会协调发展。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目实施的必要性指标分值 10 分，实际得分 10 分。

2、项目实施的公益性

(1) 项目实施的外部公益性

松园子古民居历史文化街区项目具有公益性，建设完成后，完善区域内古建筑进行修缮保护，可提升历史文化街区的形象，带动

街区商业发展，缓解潍城区就业压力。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

(1) 项目实施的自身收益性

根据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，项目建成后，可有效改善历史文化街区形象，同时带动商业、服务业、房地产等相关产业的发展，为区域经济社会发展作出贡献。项目通过主要收益来源为建筑物出租收入及物业费收入，可实现净现金流量为 2722.56 万元。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

4、项目建设投资合规性

(1) 投入成本合理性（6分）

根据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 成本控制措施有效性（6分）

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占据了整个工程成本的较大比例，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的

材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

(1) 项目实施成熟度

2022 年 1 月 7 日，潍城区发展和改革局作出《关于调整潍坊市十笏园文化投资有限公司松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告的批复的批复》，同意对项目原可行性研究报告的批复进行调整，对项目名称、项目单位、建设地点、建设内容、项目总投资额、项目执行年限出具了具体批复意见。项目节能等前期相关手续齐全。

此项分值 10 分，实际得分 10 分。

通过工作组以上评估，项目成熟度指标分值 10 分，实际得分 10 分。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 4500 万元，申请政府专项债券 1200 万元，建设单位自筹解决 3300 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，项目资金来源和到位可行性指标分值 8 分，

实际得分 8 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入合理性 (4 分)

根据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，项目建成后，可促进周边地块的招商引资，为区域经济社会发展作出贡献。项目主要收入来源为建筑物出租收入及物业费收入。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(2) 项目成本合理性 (4 分)

根据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：工资及福利费、维修费用、其他费用。其中，工资及福利为参照潍城区服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；维修费用按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(3) 项目收益合理性 (4 分)

根据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，项目主要收入来源为建筑物出租收入及物业费收入，可实现净现金流量为 2722.56 万元。收益测算在合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，本项

目总投资金额为 4500 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 1200 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

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（6 分）

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 3300 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 73.33%；发行地方政府专项债券 1200 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为项目中的建筑物出租收入及物业费收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性（6 分）

依据《松园子古民居历史文化街区项目可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行街区后期的招商筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收

益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性 (6 分)

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍城区长期规划目标、年度工作目标相一致，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 目标合理性 (6 分)

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为 100 分。

(三) 评估结论

松园子古民居历史文化街区项目收益 2722.56 万元，项目债券本息合计 2160 万元，本息覆盖倍数为 1.26，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。项目建成后可对区域内古建筑进行修缮保护，改善松园子文化街区形象，带动周边区域经济发展。

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。

附表

事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	指标分值	评估分值
项目实施的必要性(10分)	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求,需求是否迫切; ②是否有可替代性; ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性(8分)	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用; ②是否能协调带动相关行业进一步发展; ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展;	8	8
实施的收益性(8分)	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源; ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投资合规性(12分)	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配; ②投入成本是否合理,成本测算依据是否充分; ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施,成本控制措施是否有效。	6	6
项目成熟度(10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理; ③项目组织、进度安排是否合理; ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性(8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确; ②资金筹措程序是否科学规范,是否经过相关论证; ③是否针对预期风险设定应对措施;	8	8
项目收入、成本、收益预测合	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证,相关税收及计算标准是否科学规范;	4	4
	项目成本合理性	①成本构成是否齐全; ②对收入单价进行合理性论证,相关计算标	4	4

理性(12分)		准是否科学规范。		
	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资金需求合理性(8分)	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例； ②结合项目的建设资金实际需求，分析债券资金需求合理性。	8	8
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施(12分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别； ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目标合理性(12分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象； ②绩效目标是否明确，是否设定总体性目标和阶段性目标，内容是否具体； ③绩效目标是否清晰，能否反映政策的主要内容； ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性； ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性，如，政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等； ③预期绩效是否显著，能否体现政策所需解决问题的明显改善； ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值，指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律； ⑤与其他地市同类项目对比，是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合计			100	100