

2022年山东省滨州市滨城区
杜受田故居二期建设项目
实施方案



滨州市滨城区文化和旅游局



2022年6月

目 录

一、项目基本情况	8
(一) 项目名称	8
(二) 项目单位	8
(三) 项目规划审批	8
(四) 项目规模与主要建设内容	8
(五) 项目建设期限	8
二、项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 投资估算	8
(二) 资金筹措方案	9
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	10
(一) 运营收入预测	10
(二) 运营成本预测	11
(三) 项目运营损益表	14
(四) 项目资金测算平衡表	14
(五) 其他需要说明的事项	21
(六) 小结	21
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	21
五、项目风险分析	22
(一) 与项目建设相关的风险	22
(二) 与项目收益相关的风险	22
六、事前项目绩效评估报告	23
(一) 项目概况	23
(二) 评估内容	23
(三) 评估结论	30

一、项目基本情况

（一）项目名称

杜受田故居二期建设项目

（二）项目单位

滨州市滨城区文化和旅游局

（三）项目规划审批

本项目属审批制，已取得山东省审批监管平台代码（项目代码：2020-371602-88-01-128879），滨州市滨城区发展和改革局对该项目出具了《关于杜受田故居二期建设项目可行性研究报告的批复》（滨城发改社会〔2020〕185号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目主要包括杜家大院一期未完院落保护修复以及商业配套和博物馆建设。保护修复工程包括绍德堂两个小院（杜圻家），敬德堂一个小院（杜埈家），兴德堂二个小院（杜埈家），谨德堂一个小院（杜坤家），慎德堂三个小院（杜埈家），以及刚氏小院和“世大夫第”三个小院，共计33幢房子共133间房屋，建筑面积约1600余平方米。

（五）项目建设期限

自2022年6月至2023年12月底。

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）《产业结构调整指导目录》（2019年修正）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）建设部《关于印发<市政工程投资估算编制办法>的通知》

(建标〔2007〕104号)文件;

(5) 《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》;

(6) 《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;

(7) 《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;

(8) 《滨州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;

(9) 《杜受田故居二期建设项目可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资40000万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金, 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

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:

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	40000.00	100%	
一、资本金	20000.00	50.00%	
自有资金	20000.00		
二、债务资金	20000	50.00%	
专项债券	20000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目建成后收入主要为门票收入、商业配套出租和研学实践培训收入。该项目运营期第一年生产负荷按 80% 计算，景区每年可接待人数为 500000 人，门票单价为 50 元，预估门票收入每年 2500.00 万元；商业配套出租面积为 7000 平方米，出租单价为 3 元/平方米/天，预估商业配套出租收入每年 756.00 万元；根据《山东省省级中小学生研学基地管理办法(试行)》（鲁教基发〔2020〕3 号），研学实践项目收费要低于同期学生票价，研学优惠门票单价为 25 元/每人，研学实践培训为 100 元/每人每次，可以接待滨州市中小学生约为 60000 人，预估培训市场规模每年 750.00 万元。则项目建成后项目总收入约 4006.00 万元。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00% 进行项目净现金流入测算，运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	门票收入	商业配套出租	研学实践培训	合计
2024	1,900.00	574.56	570.00	3,044.56
2025	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2026	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2027	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2028	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2029	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2030	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2031	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2032	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2033	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2034	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2035	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2036	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2037	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2038	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2039	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2040	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70

2041	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2042	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2043	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2044	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2045	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2046	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2047	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2048	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2049	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2050	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2051	2,375.00	718.20	712.50	3,805.70
2052	989.58	299.25	296.88	1,585.71
合计	67,014.58	20,265.21	20,104.38	107,384.17

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本上浮 5.00%，进行项目现金流测算，本项目运营成本现金流出测算如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2024	138.60	13.95	246.58	39.72	3.37	442.22
2025	173.25	17.44	246.58	39.72	4.21	481.20
2026	173.25	17.44	246.58	39.72	4.21	481.20
2027	173.25	17.44	246.58	39.72	4.21	481.20
2028	173.25	17.44	246.58	39.72	4.21	481.20
2029	173.25	17.44	258.91	39.72	4.21	493.53
2030	173.25	17.44	258.91	39.72	4.21	493.53
2031	173.25	17.44	258.91	39.72	4.21	493.53
2032	173.25	17.44	258.91	39.72	4.21	493.53
2033	173.25	17.44	258.91	39.72	4.21	493.53
2034	173.25	17.44	271.86	39.72	4.21	506.48
2035	173.25	17.44	271.86	39.72	4.21	506.48
2036	173.25	17.44	271.86	39.72	4.21	506.48
2037	173.25	17.44	271.86	39.72	4.21	506.48
2038	173.25	17.44	271.86	39.72	4.21	506.48

2039	173.25	17.44	285.45	39.72	4.21	520.07
2040	173.25	17.44	285.45	39.72	4.21	520.07
2041	173.25	17.44	285.45	39.72	4.21	520.07
2042	173.25	17.44	285.45	39.72	4.21	520.07
2043	173.25	17.44	285.45	39.72	4.21	520.07
2044	173.25	17.44	299.72	39.72	4.21	534.34
2045	173.25	17.44	299.72	39.72	4.21	534.34
2046	173.25	17.44	299.72	39.72	4.21	534.34
2047	173.25	17.44	299.72	39.72	4.21	534.34
2048	173.25	17.44	299.72	39.72	4.21	534.34
2049	173.25	17.44	314.71	39.72	4.21	549.33
2050	173.25	17.44	314.71	39.72	4.21	549.33
2051	173.25	17.44	314.71	39.72	4.21	549.33
2052	72.19	7.27	131.13	16.55	1.75	228.89
合计	4,888.54	492.11	7,887.86	1,128.75	118.81	14,516.07

成本预测方法说明：

(1) 外购原材料费：该项目运营过程中，外购原材料年所需费用 165.00 万元。

(2) 外购动力及燃料：项目运营所需燃料及动力主要为电、水，其费用按下列价格计算：

电：0.8 元/kWh

水：3 元/m³

正常年电用量为 26.69 万 kWh，水用量为 5534.76m³，年燃动力费用为 16.61 万元。

(3) 工资及福利：项目建成后职工为 60 人，福利费按工资总额的 14% 计取，年工资及福利费总额为 234.84 万元。出于谨慎性考虑，工资及福利费每 5 年上浮 5%。

(4) 修理费：修理费用按固定资产的 0.1% 估算，年修理费为 37.83 万元。

(5) 其他费用：其他营业费按 0.1% 估算，该项目其他费用估算

年均为 4.01 万元。

(6) 折旧和摊销：

按照直线折旧法计算折旧，正常年固定资产折旧费用 977.54 万元，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：房屋、建筑物折旧年限按照 70 年、固定资产残值按照 5% 计算；机器设备折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5% 计算；属于固定资产的其他费用折旧年限按照 30 年计算、固定资产残值按照 5% 计算。

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，自计算期内（建设期除外）无形资产和其他资产摊销费用为 876.98 万元。无形资产摊销按照 5 年计算，其他资产摊销年限按照 10 年计算。

(7) 利息支出

本期拟发行 20,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%；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。应还本付息情况如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	20,000.00		20,000.00	450.00	450.00
2023	20,000.00	-		20,000.00	900.00	900.00
2024	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2025	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2026	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2027	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2028	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2029	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2030	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2031	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2032	20,000.00		-	20,000.00	900.00	900.00
2033	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2034	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2035	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2036	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2037	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00

2038	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2039	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2040	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2041	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2042	20,000.00		-	20,000.00	900.00	900.00
2043	20,000.00		-	20,000.00	900.00	900.00
2044	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2045	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2046	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2047	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2048	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2049	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2050	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2051	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2052	20,000.00		20,000.00	-	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00		27,000.00	47,000.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	-	-	2,857.31	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63
营业成本	-	-	419.72	454.21	454.21	454.21	454.21	466.54	466.54	466.54
税金及附加	-	-	83.02	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92
息税折旧及摊销前利润	-	-	2,354.57	3,013.51	3,013.51	3,013.51	3,013.51	3,001.18	3,001.18	3,001.18
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	-	-	1,101.02	1,101.02	1,101.02	1,101.02	1,101.02	1,029.46	1,029.46	1,029.46
息税前利润	-	-	1,253.55	1,912.49	1,912.49	1,912.49	1,912.49	1,971.72	1,971.72	1,971.72
三、财务费用										
利息支出	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
总财务费用	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
税前利润	-450.00	-900.00	353.55	1,012.49	1,012.49	1,012.49	1,012.49	1,071.72	1,071.72	1,071.72
四、所得税										
所得税费用	-	-	88.39	253.12	253.12	253.12	253.12	267.93	267.93	267.93
五、净利润	-450.00	-900.00	265.16	759.36	759.36	759.36	759.36	803.79	803.79	803.79

续:

2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63
466.54	466.54	479.49	479.49	479.49	479.49	479.49	493.08	493.08	493.08
103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92
3,001.18	3,001.18	2,988.23	2,988.23	2,988.23	2,988.23	2,988.23	2,974.64	2,974.64	2,974.64
1,029.46	1,029.46	977.54	977.54	977.54	977.54	977.54	977.54	977.54	977.54
1,971.72	1,971.72	2,010.69	2,010.69	2,010.69	2,010.69	2,010.69	1,997.10	1,997.10	1,997.10
900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1,071.72	1,071.72	1,110.69	1,110.69	1,110.69	1,110.69	1,110.69	1,097.10	1,097.10	1,097.10
267.93	267.93	277.67	277.67	277.67	277.67	277.67	274.27	274.27	274.27
803.79	803.79	833.02	833.02	833.02	833.02	833.02	822.82	822.82	822.82

续:

2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	3,571.63	1,488.18
493.08	493.08	507.35	507.35	507.35	507.35	507.35	522.34	522.34	522.34	217.64
103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	103.92	43.30
2,974.64	2,974.64	2,960.37	2,960.37	2,960.37	2,960.37	2,960.37	2,945.38	2,945.38	2,945.38	1,227.24
977.54	977.54	465.49	465.49	465.49	465.49	465.49	465.49	465.49	465.49	193.95
1,997.10	1,997.10	2,494.88	2,494.88	2,494.88	2,494.88	2,494.88	2,479.89	2,479.89	2,479.89	1,033.29
900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	450.00
900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	450.00
1,097.10	1,097.10	1,594.88	1,594.88	1,594.88	1,594.88	1,594.88	1,579.89	1,579.89	1,579.89	583.29
274.27	274.27	398.72	398.72	398.72	398.72	398.72	394.97	394.97	394.97	145.82
822.82	822.82	1,196.16	1,196.16	1,196.16	1,196.16	1,196.16	1,184.92	1,184.92	1,184.92	437.47

表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流										
1.经营活动产生的现金流	-	-	3,044.56	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70
2.经营活动支付的现金流	-	-	442.22	481.20	481.20	481.20	481.20	493.53	493.53	493.53
3.经营活动支付的各项税金	-	-	336.16	564.11	564.11	564.11	564.11	578.92	578.92	578.92
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	2,266.18	2,760.38	2,760.38	2,760.38	2,760.38	2,733.25	2,733.25	2,733.25
二、投资活动产生的现金流量										
1.支付项目建设资金	20,000.00	18,632.37	77.42							
2.支付的铺底资金			43.39							
3.投资活动产生的现金流小计	-20,000.00	-18,632.37	-120.81	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流										
1.项目资本金	20,000.00									
2.债券及银行借款筹资款	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金										
4.支付融资利息	450.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5.筹资活动产生的现金流合计	39,550.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、现金流总计										
1.期初现金	-	19,550.00	17.63	1,263.00	3,123.38	4,983.77	6,844.15	8,704.54	10,537.79	12,371.03
2.期内现金变动	19,550.00	-19,532.37	1,245.37	1,860.38	1,860.38	1,860.38	1,860.38	1,833.25	1,833.25	1,833.25
3.期末现金	19,550.00	17.63	1,263.00	3,123.38	4,983.77	6,844.15	8,704.54	10,537.79	12,371.03	14,204.28

杜受田故居二期建设项目实施方案

续:

[illegible]

杜受田故居二期建设项目实施方案

续:

2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	3,805.70	1,585.71	107,384.17
520.07	534.34	534.34	534.34	534.34	534.34	549.33	549.33	549.33	228.89	14,516.07
585.26	709.71	709.71	709.71	709.71	709.71	705.96	705.96	705.96	275.40	17,298.66
2,700.36	2,561.65	2,561.65	2,561.65	2,561.65	2,561.65	2,550.41	2,550.41	2,550.41	1,081.42	75,569.44
										38,709.79
										43.39
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-38,753.18
										20,000.00
										20,000.00
									20,000.00	20,000.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	450.00	27,000.00
900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	-20,450.00	-7,000.00
-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00		
34,125.02	35,925.39	37,587.03	39,248.68	40,910.33	42,571.97	44,233.62	45,884.03	47,534.43	49,184.84	
1,800.36	1,661.65	1,661.65	1,661.65	1,661.65	1,661.65	1,650.41	1,650.41	1,650.41	-19,368.58	29,816.26
35,925.39	37,587.03	39,248.68	40,910.33	42,571.97	44,233.62	45,884.03	47,534.43	49,184.84	29,816.26	29,816.26

（五）其他需要说明的事项

1.本次专项债券申请期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

（六）小结

本项目收入主要为景区门票、商业配套出租和研学实践培训收入等，项目建设资金包含项目资本金及自筹资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 75,569.44 万元，融资本息合计为 47,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.61 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-杜受田故居二期建设项目

（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	20,000.00	27,000.00	47,000.00	
银行贷款				
融资合计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	75,569.44
覆盖倍数	1.61			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

滨州市滨城区文化和旅游局及主管单位保证严格按照《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，滨州市滨城区文化和旅游局及主管单位将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. 市场风险

由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人工工资、设备和原材料价格比预测值大大增加，将影响项目的社会效益实现。

2. 工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

3. 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时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

4. 组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

5. 外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（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，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少或者收费标准降低，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

本项目已通过项目单位自评及项目主管单位组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称：杜受田故居二期建设项目

项目实施单位：滨州市滨城区文化和旅游局

项目主管单位：滨州市滨城区文化和旅游局

申请专项债券资金规模及年限：本次拟申请专项债券 20000 万元用于杜受田故居二期建设项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

①根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类”第三十四项“旅游业”第 2 条“文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”的范畴，因此项目建设符合国家产业政策。

②《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31 号）中指出：加强旅游基础设施建设。加强景区旅游道路、步行道、停车场、厕所、供水供电、应急救援、游客信息服务以及垃圾污水处

理、安防消防等基础设施建设，围绕重点旅游区和旅游线路，进一步完善游客咨询、标志标牌等公共服务设施，集中力量开发建设一批新的自然生态环境良好、文化科普教育功能完善、在国内外具有较强吸引力的精品景区和特色旅游目的地。编制全国生态旅游发展规划，加强对国家重点旅游区域的指导，抓好集中连片特困地区旅游资源整体开发，引导生态旅游健康发展。各级政府要重视旅游基础设施建设。中央政府要加大对中西部地区重点景区、乡村旅游、红色旅游、集中连片特困地区生态旅游等旅游基础设施和生态环境保护设施建设的支持力度。

(2) 项目建设是提高当地旅游承载力和旅游服务能力需要

随着滨城区旅游业发快速发展，同时周边地区大量景区的开发，旅游配套设施明显滞后。本项目的建设有利于提高当地的旅游承载力和旅游服务能力，改善旅游环境，增强旅游吸引力和市场竞争力，促进旅游经济发展，实现旅游综合开发。

(3) 项目建设是推动滨城区旅游业发展和经济发展的需要

旅游业作为滨城区正在培育的支柱产业之一，被喻为“朝阳产业”、“无烟工业”，是当前推动经济持续发展的新增长点。本项目建设符合国家 and 地方旅游发展政策导向，坚持旅游资源开发与保护并重的原则，区域经济协调发展的原则，对于推动滨城区旅游业发展，繁荣旅游市场，推动滨州市旅游业发展均有重要的意义。

(4) 项目的建设是构建和谐社会，提高居民精神文化水平的需要

社会和谐是中国特色社会主义的本质属性，和谐社会，应该是“民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处”的社会。社会和谐与科学发展是统一的。没有科学发展就没有

社会和谐，没有社会和谐也难以实现科学发展。只有拥有更为强大的物质力量，才能够更好地在科学发展观指导下着力保障和改善民生，更好地促进社会和谐。只有发展的成果由人民共享，社会实现较大程度和谐，才能更好地调动最广大人民群众一起投身社会主义现代化建设事业，推动科学发展。该项目建成后，满足人们精神文化的要求，促进了社区和谐发展。

2、项目实施的公益性

①该项目的建设，符合国家产业政策，符合进一步完善城市旅游设施建设的需要。

②项目的建设有效改善了滨城区旅游基础设施条件和旅游环境，提升了景区的吸引力和竞争力，合理保护和开发了滨城区及周边的旅游资源，推动了滨城区旅游业的持续发展。

③项目建成建设促进了当地旅游业的发展，给当地带来可观的经济效益，为更好地保护当地的自然资源及文化资源提供经济保障，解决开发与保护的矛盾，同时通过旅游和发展提高当地民众和游客的环境保护意识，把以往的被动环境保护方式转变为主动的环境保护方式，从而更好地保护生态环境。总体来说，项目建设对当地不同利益相关者的影响是积极地、推进的。

④项目营运后，每年上缴的税金，可提高国家和地方财政收入，有效地促进当地公益事业的发展。

由此可见，本项目的建设符合当今社会的发展趋势，适应当今社会的发展方向，对滨州市基础设施建设起到了积极的作用，具有明显的社会效益。

经评估论证，本项目建设具有现实需求，需求迫切；无可替代性；有确定的受益对象。

3.项目实施的收益性

本项目收入。本项目销售收入主要为门票收入、商业配套出租和研学实践培训收入，根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达 4006 万元。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目建设的投资合规性

2020 年 11 月 5 日，滨州市滨城区发展和改革局对该项目出具了《关于杜受田故居二期建设项目可行性研究报告的批复》（滨城发改社会〔2020〕185 号）。

5、项目成熟度

项目已取得《杜受田故居二期建设项目可行性研究报告》；2020 年 11 月 5 日，滨州市滨城区发展和改革局对该项目出具了《关于杜受田故居二期建设项目可行性研究报告的批复》（滨城发改社会〔2020〕185 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 40000 万元，其中拟发行地方政府专项债券 20000 万元，约占项目总投资的 50%，其余 20000 万元由财政拨款解决。

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。

2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。杜受田故居二期建设项目属于民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、本项目由滨州市滨城区文化和旅游局成立项目建设实施领导小组，负责工程建设资金的筹集，按照工程进度及时筹资到位，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

8、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目销售收入主要为门票收入、商业配套出租和研学实践培训收入等，根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达4006万元。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设过程中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目

资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

9、债券资金需求合理性

本项目总投资为 40000 万元，其中拟发行地方政府专项债券 20000 万元，约占项目总投资的 50%，其余由财政拨款解决。项目资本金比例为 50%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

10、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。项目收益 75,569.44 万元(息前净现金流量)，项目债券本息合计 47,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.61，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

11、绩效目标合理性

(1) 杜受田故居二期建设项目产出指标有：

①产出数量方面：保护修复工程包括绍德堂两个小院(杜圻家)，敬德堂一个小院(杜埭家)，兴德堂二个小院(杜埭家)，谨德堂一个小院(杜坤家)，慎德堂三个小院(杜埭家)，以及刚氏小院和“世大夫第”三个小院，共计 33 幢房子共 133 间房屋，建筑面积约 1600

余平方米。

②产出质量方面：各项建设内容质量达标率和验收合格率均要达到使用要求。本建设项目符合滨州市城建规划，是滨州市发展民生事业，搞好基础设施建设工作的需要。项目建成后该项目的实施可以大大改善传统文化旅游基础设施现状，满足了社区居民日益增长的物质文化精神需求。

③产出时效方面：本项目建设期自 2022 年 6 月至 2023 年 12 月底。

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

（2）项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目销售收入主要为门票收入、商业配套出租和研学实践培训收入，根据对项目运营期销售收入预测，项目投入使用后年收入可达 4006 万元。

②社会效益方面：该项目的建设发展可带动周边地区旅游景点开发与建设，利于加强信息交流和当地基础设施的建设；有利于改善引资环境和加速经济要素的流动；有利于经贸和商业活动的拓展；有利于强化滨城区旅游产业的地位；有利于促进滨城区国民经济协调发展。

③可持续影响方面：杜受田故居二期建设项目有利于滨城区对外形象的塑造。能更好地整合宣传、资金和人才及各方面的资源，集中力量办大事，统制定战略和计划，对外的形象进行包装和策划，更好地宣传滨城区旅游景点、为滨州市的知名度和美誉度提升做出贡献。具有较高的经济和社会效益。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在 90%以上。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

杜受田故居二期建设项目亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，比如，项目建设面积、建筑规模等指标运用了定量指标，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

杜受田故居二期建设项目收益 75,569.44 万元（息前净现金流量），项目债券本息合计 47,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.61，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障，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。项目建设符合滨州市的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目主要包括杜家大院一期未完院落保护修复、商务配套和博物馆建设。保护修复工程包括绍德堂两个小院（杜圻家），敬德堂一个小院（杜埈家），兴德堂二个小院（杜埈家），谨德堂一个小院（杜坤家），慎德堂三个小院（杜埈家），以及刚氏小院和“世大夫第”三个小院，共计 33 幢房子共 133 间房屋，建筑面积约 1600 余平方米。项目的建设可提高滨州市城市旅游设施建设水平，改善滨州市旅游业基础设施条件、生态环境和投资环境，有利于滨州市经济和社会的可持续发展。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。

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。