

东营市园博园旅游公共服务及基础设施提升项目 实施方案

项目单位：东营市河海工程项目管理有限公司

主管部门：东营市人民政府国有资产监督管理委员会

财政部门：东营市财政局

二〇二五年三月

一、项目基本情况

（一）项目名称

东营市园博园旅游公共服务及基础设施提升项目

（二）立项单位

项目立项单位：东营市河海工程项目管理有限公司

项目单位简介：东营市河海工程项目管理有限公司注册资本为 10000.00 万元；统一社会信用代码：91370500MACUE3X270；法定代表人：魏波；注册地址为山东省东营市开发区胜利大街 501 号 1 幢，经营范围：一般项目：工程管理服务；土石方工程施工；游览景区管理；公园景区小型设施娱乐活动；城市公园管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁。（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。

（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）

（三）项目规划审批

2024 年 12 月，中睿和咨询（山东）有限公司对该项目出具了《东营市园博园旅游公共服务及基础设施提升项目可行性研究报告》；

2025 年 1 月，东营市行政审批服务局出具《关于东营市

园博园旅游公共服务及基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（东审批投资〔2025〕20号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于山东省东营市园博路与新博路交汇处、东营市园博园景区内。项目建设内容包括旅游公共服务保障设施提升和重点旅游基础设施改造。在公共服务方面，新建改建建筑面积 33380 平方米，其中新建游客集散中心、文旅驿站、配套服务用房等 22380 平方米，新建科普教育基地 5450 平方米，改造提升公共场馆、公共服务管理用房等已有建筑 5550 平方米，升级现有的智慧景区数字化平台系统，以及打造科普教育产品；在基础设施方面，改造景区内部园路、步行道等安全基础设施 44 处，新建智慧停车位 300 个，新建充电桩 150 个，改造公厕 5 所，提升供水供电设施、消防设施、监控、安全设施等保障设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部发布《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、现行投资估算的有关规定；

5、根据各专业提供的可行性研究估算条件；

6、建设单位提供的有关数据及资料；

7、项目《可行性研究报告》。

（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

根据本项目《可行性研究报告》，本项目估算总投资 50000.00 万元，其中，项目投资约为 48425.00 万元（包含工程费用 26067.10 万元、工程建设其他费用 20051.95 万元、预备费 2305.95 万元），建设期利息 1575.00 万元。

本项目通过项目单位自有资金 20000.00 万元、拟发行专项债券 30000.00 万元进行筹集，本期拟发行专项债券 20000.00 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	50000.00	100.00%	
一、资本金	20000.00	40.00%	
（一）自有资金	20000.00	40.00%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30000.00	60.00%	
（一）已发行专项债券	0.00	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	20000.00	40.00%	
（三）后续拟发行专项债券	10000.00	20.00%	
（四）银行融资	0.00	0.00%	

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

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车收入、充电桩收入、配套用房租赁收入、科普研学收入等。

1、目前，东营市政府对城区内公共停车场无统一的收费定价标准，仅根据规定对机场、火车站、汽车站等公共停车场的服务收费，实行政府定价，其他采用市场自主定价。根据东营市发展改革委出台《关于东营机场停车场收费有关问题的批复》（东发改价格〔2023〕237号），东营机场停车场收费标

准为“1、免费时段：30 分钟；2、超过免费时段停车收费：

（1）中小型机动车（20 座及以下）：半小时（不含免费时段 30 分钟）以内 2 元，超过半小时每小时（不足一小时的按一小时计）4 元，每天最高收费额不超过 30 元；（2）大型机动车（20 座以上）：半小时（不含免费时段 30 分钟）以内 5 元，超过半小时每小时（不足一小时的按一小时计）10 元，每天最高收费额不超过 50 元。”其他公共停车场当前收费情况如下表所示：

表 2 东营市城区公共停车场收费标准

序号	项目	收费标准
1	东营南站停车场	1、每小时 2 元，每次最低收费 2 元。 2、每日最高 24 元，超过 24 小时后，每小时 1 元。 3、节假日全天收费 1 元/小时，每次最低收费 2 元。 4、月租车位费用为 200 元/月，押金 500 元/台。
2	东营汽车总站停车场	30 分钟内免费，4 元/小时，24 小时最高收费 25 元，18:00 至次日 8:00 过夜停放按 10 元/次收费。
3	振华商厦停车场	4 元/小时
4	东营乐活城停车场	普通汽车收费标准为每小时 2 元，如果停车时间超过 6 小时，将收取每小时 1.5 元。特殊汽车收费标准为每小时 5 元，停车时间超过 6 小时，将收取每小时 4 元。

结合上述收费标准，本项目按照《可行性研究报告》论证的 30 分钟以下免费、三十分钟以上每小时 3.00 元/车位定价。

2、充电服务收入包括充电费和服务费两部分组成。2017 年 12 月东营市物价局发布的《关于我市电动汽车充电服务收费标准有关问题的通知》明确充电服务费中电动乘用车最高

收费标准为 0.65 元/千瓦时，基准电费按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）中规定执行。其中，本项目属于《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）中对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格 0.5422 元/千瓦时。同时调研东营市当地新能源充电站收费情况，具体详见下表：

表 3 东营市新能源充电桩收费

序号	站名	位置	配备规格及收费情况
1	东营易行新能源充电站	东营市东营区西四路 558 号	电桩数：快充：4 个，慢充：16 个 充电费：00:00~24:00:0.923 元/千瓦时 服务费：00:00~24:00 : 0.6000 元/小时
2	东营软件园充电站	东营市东营区经济开发区南一路 228 号	电桩数：快充：0 个，慢充：12 个 充电费：00:00~24:00:1.0000 元/千瓦时 服务费：00:00~24:00:1.0000 元/小时
3	东营经开区管委会充电站	东营市东营区府前大街 69 号	电桩数：快充：0 个，慢充：60 个 充电费：00:00~24:00:1.0000 元/千瓦时 服务费：00:00~24:00:1.0000 元/小时
4	东营经开区法院充电站	东营市东营区大渡河路与东四路交叉路口	电桩数：快充：0 个，慢充：60 个 充电费：00:00~24:00:1.0000 元/千瓦时 服务费：00:00~24:00:1.0000 元/小时
5	东营伟浩国际广场充电站	东营市东营区东四路山东省东营市东营区府前街与广州路交汇处，向南 200 米岗亭处向西 150 米	电桩数：快充：2 个，慢充：2 个 充电费：00:00~24:00:1.0000 元/千瓦时 服务费：00:00~24:00 : 0.6000 元/小时
6	山东省东营市康阳路开发分	东营市开发区康阳路开发客户服务分中心营业	电桩数：快充：0 个，慢充：4 个 充电费：按峰谷电价执行

序号	站名	位置	配备规格及收费情况
	中心充电点 (内部)	厅门口	服务费: 0.8 元/度
7	荣乌高速利津 服务区充电站 (乌海方向)	荣乌高速公路利津服务 区(乌海方向)	电桩数: 快充: 4 个, 慢充: 0 个 充电费: 按峰谷电价执行 服务费: 0.8 元/度
8	山东省东营市 河口区河庆路 充电站	东营市河口区河庆路与 海河路交叉路口东南角	电桩数: 快充: 8 个, 慢充: 0 个 充电费: 按峰谷电价执行 服务费: 0.8 元/度

结合东营市城区当前充电站充电收费价格水平和上述政府收费控制标准, 本项目按照《可行性研究报告》论证的充电桩充电费按照 0.54 元/千瓦时, 服务费按照 0.65 元/千瓦时, 即充电服务单价按照 1.19 元/千瓦时保守考虑。

3、根据对东营各重要景区景点的经营性用房租金价格调研发现, 因位置、经营业态和规模及配套条件的不同价格有所区别, 整体情况详见下表:

表 4 房租租赁单价调研汇总

类型		商铺面积	租金价格
餐饮	中餐	< 50	1.5-3 元/㎡/天
		50-150	1.5-3 元/㎡/天
		150-300	1.5-3 元/㎡/天
		300-500	1.5-4 元/㎡/天
		> 500	1.5-8 元/㎡/天
	西餐	50-150	1.5-2 元/㎡/天
	快餐	150-300	1.2-2 元/㎡/天
	小吃	< 50	1.1-2.5 元/㎡/天
	甜品及饮品	< 50	1.2-2 元/㎡/天
购物	服装服饰	21-80	1.1-2.4 元/㎡/天
	文创零售	15.5-72	1.1-3 元/㎡/天

类型		商铺面积	租金价格
	特色零售	24-170	1.1-2.8 元/m ² /天
	工艺品零售	18-167	11.1-2.5 元/m ² /天
	珠宝	35-42	1.6-2.6 元/m ² /天
	特色饰品	45	1.2-3 元/m ² /天
	画像	55	1.4-3 元/m ² /天
其他	茶室	100-450	1.5-3 元/m ² /天
	咖啡馆	100	1.5-3 元/m ² /天
	酒吧	200-1300	1.5-3 元/m ² /天
	书店及其他	40-62	1.5-3 元/m ² /天

结合上述调研情况，本项目出租价格按照《可行性研究报告》论证的项目房屋租赁单价 1.3 元/平方米/天计取。

5.科普研学收入

本项目教育基地建设 5450 平方米，建成后可为周边学校、教育机构、旅行社及游客群众等提供科普教育研学服务，参照同类研学机构市场收费价格，本项目估算研学收费如下：

表 5 科普研学收入一览表

序号	客群	预计年数量	课程单价（元）	年收入（万元）
1	学校、校外教育机构	10 万人/半年	90	900
2	旅行社等合作渠道	8 万人次	100	800
3	普通亲子家庭	5 万人次	120	600
4	高端亲子家庭群体 +高端研学群体	1000 个家庭/年	2000	200
	合计			2500

基于审慎原则，本实施方案按照参照上述收费标准，在本项目《可行性研究报告》的预测基础上，对项目运营期内各项收入下浮 10%进行收入测算，资金测算情况具体如下：

表 6 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	185,860.09	-	-	5,564.24	5,986.42	6,408.61	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72
经营活动支出	B	57,165.64	-	-	1,765.73	1,774.67	1,784.06	1,793.92	1,804.27	1,815.14	1,826.55
支付的各项税费	C	22,613.46	-	-	330.35	531.53	847.64	864.13	860.73	857.17	853.45
经营活动现金净流量	D=A+B-C	106,080.99	-	-	3,468.16	3,680.22	3,776.92	3,799.68	3,792.73	3,785.42	3,777.73
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	48,250.00	30,100.00	18,150.00	0.00	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,250.00	-30,100.00	-18,150.00	0.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	20,000.00	500.00	19,500.00	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	30,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	40,500.00	400.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息	N	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-20,500.00	30,100.00	18,150.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P	0.00	-	-	-	2,118.16	4,448.39	6,875.30	9,324.99	11,767.72	14,203.13
期内现金变动	Q=D+G+O	37,330.99	-	-	2,118.16	2,330.22	2,426.92	2,449.68	2,442.73	2,435.42	2,427.73
五、期末现金	R=P+Q	37,330.99	-	-	2,118.16	4,448.39	6,875.30	9,324.99	11,767.72	14,203.13	16,630.86

(续上表)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72
经营活动支出	1,838.53	1,851.12	1,864.33	1,878.20	1,892.77	1,908.06	1,924.12	1,940.98	1,958.69	1,977.28	1,996.80	2,017.29
支付的各项税费	849.55	845.47	841.20	836.73	832.05	827.14	822.01	816.63	810.99	805.08	798.89	792.41
经营活动现金净流量	3,769.64	3,761.14	3,752.20	3,742.79	3,732.91	3,722.52	3,711.60	3,700.12	3,688.05	3,675.36	3,662.03	3,648.03
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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	16,630.86	19,050.50	21,461.64	23,863.83	26,256.63	28,639.54	31,012.06	33,373.65	35,723.77	38,061.82	40,387.18	42,699.22
期内现金变动	2,419.64	2,411.14	2,402.20	2,392.79	2,382.91	2,372.52	2,361.60	2,350.12	2,338.05	2,325.36	2,312.03	2,298.03
五、期末现金	19,050.50	21,461.64	23,863.83	26,256.63	28,639.54	31,012.06	33,373.65	35,723.77	38,061.82	40,387.18	42,699.22	44,997.24

(续上表)

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72	6,457.72
经营活动支出	2,038.81	2,061.41	2,085.14	2,110.05	2,136.21	2,163.67	2,192.51	2,222.79	2,254.59	2,287.98
支付的各项税费	785.61	778.48	771.01	763.18	754.97	746.36	737.34	727.88	717.95	807.54
经营活动现金净流量	3,633.30	3,617.83	3,601.58	3,584.49	3,566.54	3,547.69	3,527.87	3,507.05	3,485.18	3,362.21
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	950.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-30,950.00
四、期初现金	44,997.24	47,280.55	49,548.38	51,799.95	54,034.45	56,250.99	58,448.67	60,626.55	62,783.60	64,918.78
期内现金变动	2,283.30	2,267.83	2,251.58	2,234.49	2,216.54	2,197.69	2,177.87	2,157.05	2,135.18	-27,587.79
五、期末现金	47,280.55	49,548.38	51,799.95	54,034.45	56,250.99	58,448.67	60,626.55	62,783.60	64,918.78	37,330.99

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20000.00 万元，假设本期债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。2025 年下半年后续拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限 30 年，利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 7 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
2025	-	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	400.00	400.00
2026	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2027	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2028	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2029	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2030	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2031	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2032	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2033	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2034	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2035	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2036	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2037	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2038	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2039	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2040	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2041	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2042	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2043	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

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
2044	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2045	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2046	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2047	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2048	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2049	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2050	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2051	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2052	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2053	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2054	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2055	30,000.00	-	30,000.00	-	4.50%	950.00	30,950.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	-	40,500.00	70,500.00

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 106080.99 万元，融资本息合计 70500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50。

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

本项目建设风险主要指在建设期可能发生的工期延误、施工质量不达标等风险。

1、工期延误风险

项目工期延误的因素较多，如项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、承包商建设技术水平等。如果工期延误必将引起工程投资的增加，并且工期延误将影响项目的现金流入，收益减少。

风险控制措施：

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2、施工质量不达标

本项目具有投资额度大、项目业态较多、产出标准要求较高等特点，容易存在因工程管理人员的质量管理意识差、质量管理体系不健全等造成施工质量达不到规范或预期目标的风险。

风险控制措施：

项目建设过程中，建设单位对项目进行全面质量管理，保

证工程质量。在工程施工中，建立项目经理负责制度，由项目经理负责工程质量的组织保证。在工程招标过程中实行公开、公平、公正的原则，择优录用符合条件并具有较高信誉和实力的施工单位，从而确保工程的施工质量。在工程建设项目施工中，施工项目部明确工程的领导责任和施工人员的责任义务，定期召开工程质量专题会议。在施工过程中，全面贯彻质量保证体系，多方位、大力度保证施工质量。

（二）与项目收益相关的风险

1、收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平、客流量等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：

广泛搜集与项目具有相似性的旅游提升项目的收费标准，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，做好维修养护工作，保障项目产出的运营维护质量。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

东营市园博园旅游公共服务及基础设施提升项目主管部门为东营市人民政府国有资产监督管理委员会，项目单位为东

营市河海工程项目管理有限公司，项目拟申请专项债券 3.00 亿元用于项目建设，本期申请专项债券 2.00 亿元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

东营市是黄河入海口城市、黄河三角洲中心城市，是黄河文化的重要承载地，东营市处在落实重大国家战略高质量发展黄河文化旅游带的端点，文化旅游资源丰富。2021 年 10 月，习近平总书记深入东营市实地视察黄河流域生态保护和高质量发展情况，并提出新要求。黄河流域生态保护和高质量发展国家战略的实施，为东营市发展黄河文化旅游产业提供重大战略机遇和政策红利。为落实黄河流域高质量发展战略，促进东营市文旅产业整体化发展，充分发挥文化旅游对其他产业的赋能、联动、提升作用，东营市委、市政府聚焦黄河重大国家战略，以建设独具风情魅力的现代文旅新城为目标，实施重点项目攻坚提升突破行动，加快文旅产业提档升级。

东营市公共旅游资源配套设施不足，缺乏高品质、高质量的旅游配套服务设施。现状条件严重影响着黄河流域高质量发展战略的实现和东营市文旅产业额发展，东营市旅游基础设施的提升完善迫在眉睫。

东营市园博园 2014 年 10 月建成投用，总占地 1500 亩，现为国家 3A 级景区。近年来，由于园区功能较为单一、设施

年久失修，对游客吸引力大幅下降，园区衰落之势愈加明显。但是园博园景区基础框架良好，区域位置优越，且东营市青少年示范性综合实践基地坐落于此，游客市民改造提升呼声日益强烈。在此背景下，东营市河海工程项目管理有限公司充分利用现有资源，对本项目进行建设，项目建成后可完善园博园景区基础设施配套及旅游配套服务体系，提升旅游配套服务功能，实现城市公共旅游资源融合发展，进一步彰显东营市城市品牌形象，加快文旅产业提档升级，具有良好的社会效益和经济效益。项目实施是东营市落实重大国家战略高质量发展的必然要求。

2、项目实施的公益性

东营市园博园景区为国家 3A 级景区，为东营市公益性旅游公共设施资源。项目建成后，园博园景区的旅游服务水平提升，必将极大改善东营市域旅游现状，加快旅游城市建设的步伐，全面提升东营市的整体形象。项目的实施促进当地文旅产业发展乃至当地经济发展起到重要作用。项目的建设是社会发展的需要，是黄河流域高质量重大国家战略发展的需要，更是以人为本构建和谐社会的需要。项目建成后，可完善东营市公共旅游基础设施，为区域内旅游资源开发提供有力的保障，将有力地推动旅游业的发展，对经济发展起到推动作用。

3、项目实施的收益性

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况,本项目经营期营业收入来源于停车收入、充电桩收入、配套用房租赁收入、科普研学收入,收益性良好。

4、项目投资符合性

(1) 符合国家产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录(2024 年本)》中的“鼓励类”“三十四、旅游业”“2、旅游新业态:旅游基础设施建设和运营”,符合国家产业结构调整的相关要求。

项目符合推动旅游业高质量发展的要求。2021 年 5 月 21 日,《文化和旅游部关于加强旅游服务质量监管提升旅游服务质量的指导意见》(文旅市场发〔2021〕50 号)提出,旅游服务质量是旅游业作为现代服务业的内在属性,是企业的核心竞争力,是衡量行业发展水平的重要指标。加强旅游服务质量监管、提升旅游服务质量是推进旅游业供给侧结构性改革的主要载体,是旅游业现代治理体系和治理能力建设的重要内容,是促进旅游消费升级、满足人民群众多层次旅游消费需求的有

效举措，是推动旅游业高质量发展的重要抓手。从高质量发展阶段的新要求来看，旅游服务质量意识不强、管理水平不高、品牌知名度和美誉度不强、质量基础设施不完善等问题依然突出，旅游服务质量仍是旅游业高质量发展的制约性因素。《指导意见》要求，增加旅游服务质量保障，进一步夯实旅游服务质量提升的工作基础。本项目的建设内容是增加旅游服务质量保障的具体体现。

2018 年，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发〔2018〕15 号），鼓励把促进全域旅游发展作为推动经济社会发展的重要抓手，从区域发展全局出发，统一规划，整合资源，凝聚全域旅游发展新合力。大力推进“旅游+”，促进产业融合、产城融合，全面增强旅游发展新动能，使发展成果惠及各方，构建全域旅游共建共享新格局。要求加强基础配套，提升公共服务，扎实推进“厕所革命”，构建畅达便捷交通网络，完善集散咨询服务体系，规范完善旅游引导标识系统等。本项目的实施有利于构建旅游资源共建共享的新格局，是提升旅游基础配套的重要体现。

综上所述，项目建设符合国家相关产业政策。

（2）符合国家、省及地方十四五发展规划

《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》提出，深入实施区域重大战略。

聚焦实现战略目标和提升引领带动能力，推动区域重大战略取得新的突破性进展，促进区域间融合互动、融通补充。推动文化和旅游融合发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入发展大众旅游、智慧旅游，创新旅游产品体系，改善旅游消费体验。健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，强化智慧景区建设。本项目的实施，是健全旅游基础设施和集散体系的表现。项目提升改造旅游景区公共厕所等设施条件，完善智慧化平台服务设施建设等均符合国家“十四五”规划要求。

《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》提出，系统提升旅游服务质量，健全旅游基础设施和集散体系，推进旅游厕所革命，建立旅游服务质量评价体系，规范在线旅游经营服务，让游客快乐游、安心游、放心游。项目是实现山东省“十四五”时期经济社会发展主要目标，即公共服务体系更加健全，文化旅游业战略性新兴产业地位充分彰显，建成著名文化旅游目的地的重要体现。项目符合山东省推动全省旅游业发展，打造黄河流域“双创”大平台，深入挖掘黄河文化时代内涵，同时推动新旧动能转换塑强现代产业新优势的重要举措。项目符合山东省社会发展规划要求。

(3) 《东营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》提出，打造黄河入海文化旅游目的地。

升级发展旅游产业新格局。构建旅游发展新格局。建设一批高品质旅游景区，实施景区公共服务设施提升工程，提升旅游承载质量和管理水平。健全旅游安全预警、应急系统，为游客营造安全高效放心的旅游环境。项目是实现东营市“社会事业全面进步，建成文化旅游强市”2035年远景目标的重要举措。符合东营市“十四五”规划要求的文化旅游业发展，构建旅游发展新格局，加快文化旅游产业高质量发展等要求。项目是实施景区公共服务设施提升工程，提高景区承载质量和管理水平的具体体现。项目建设健全了园博园景区安全设施、应急系统，为游客营造安全高效放心的旅游环境。

（3）项目符合有关专项规划要求

项目建设符合《“十四五”旅游业发展规划》要求。2022年1月20日，国务院印发的《“十四五”旅游业发展规划》指出，坚持扩大内需战略基点，推进需求侧管理，改善旅游消费体验，畅通国内大循环，做强做优做大国内旅游市场，推动旅游消费提质扩容，健全旅游基础设施和公共服务体系，更好满足人民群众多层次、多样化需求。完善旅游公共服务设施。加大旅游基础设施建设支持力度，完善覆盖城乡、全民共享、实用便捷、富有特色的旅游基础设施网络。把旅游公共服务设施建设纳入新型基础设施建设计划。本项目的实施是推进旅游服务设施供给能力、做好旅游安全保障的重要举措，通过完善

智慧化旅游设施、提升改造现有景区基础设施服务水平，促进城市旅游业发展，符合《“十四五”旅游业发展规划》的有关要求。

项目建设符合《山东省文化旅游融合发展规划(2020-2025年)》要求，加强旅游基础设施和配套设施建设，建设智慧旅游示范区。要提升公共服务水平，补短板强弱项，强化服务功能、创新服务模式、完善管理机制，全面提升服务规范化、便利化水平。鼓励各地科学规划建设文化旅游基础设施和公共服务平台。推进文化和旅游公共服务设施标准化，完善公共文化设施的旅游服务功能构建主客共享的文化旅游新空间、新体验。推进主要旅游交通枢纽、旅游步行街区及旅游景区省级以上旅游度假区、重点乡村旅游区等的旅游服务中心建设持续推进“厕所革命”。规范完善文化旅游标识体系。加强旅游景区、文化场馆等场所的应急管理体系和能力建设，完善应急预案和安全保障方案，让游客放心开心游山东。本项目主要围绕着旅游景区基础服务设施、配套设施提升改造，建立智慧化公厕及停车场，提升公共服务质量，符合山东省文化旅游融合发展规划的相关要求。

项目建设符合《东营市全域旅游提升规划(2022-2035年)》要求。2022年11月发布的《东营市全域旅游提升规划(2022-2035年)》提出，推动文化旅游产业创新发展，建设

宜居宜业宜游、独具风情魅力的现代文旅新城，率先践行山东省新旧动能转换战略，将东营市建设成为国家一线休闲度假城市和优质旅游先行区，以旅游实现高质量发展。完善旅游引导标识系统，推动旅游厕所建设和改造升级，打造集旅游信息查询、宣传推介、预订、导览、导航、导购等功能于一体的智慧旅游综合性平台，提高景区智慧化水平。本项目结合东营市旅游提升规划等政策要求建设，园博园景区基础设施、承载能力、安全防护能力、服务功能、品质形象等将明显提升，游客旅游体验将大幅提高，切实形成改善旅游基础设施和公共服务设施、促进旅游快速发展的合力。符合东营市旅游业发展规划的相关要求。

（4）项目手续符合相关要求

2024 年 12 月，中睿和咨询（山东）有限公司出具《东营市园博园旅游公共服务及基础设施提升项目可行性研究报告》；2025 年 1 月，东营市行政审批服务局出具《关于东营市园博园旅游公共服务及基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（东审批投资〔2025〕20 号），项目完成立项审批。

5、项目成熟度

项目进行了项目前期调查，对社会稳定性进行了论证，保证项目的实施符合当地民意，项目的实施具有广阔的市场前景，符合当地发展战略要求，项目建设依据充分，外部建设条

件具备。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 50000.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 20000.00 万元，发行专项债 30000.00 万元。本次计划申请发行专项债 20000.00 万元，占总投资比例 40%，项目建设期约为 2025 年 1 月至 2026 年 12 月，资金到位比例较为合理，到位基本有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车收入、充电桩收入、配套用房租赁收入、科普研学收入。运营成本包含人员成本、维修成本、管理成本、用电成本、原辅材料费。项目收入、成本、收益的预测符合项目行业与东营市实际情况，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目预计总投资 50000.00 万元，项目单位自有资本金投入 20000.00 万元，尚有资金缺口 30000.00 万元计划通过发债解决。

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。

项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

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

项目计划发行专项债 30000.00 万元。其中，本期申请发行专项债 20000.00 万元，债券票面利率 4.50%。债券发行期限 30 年，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。项目当前处于前期准备阶段，在项目建成后，项目收入稳定，预测期内备偿资金 106080.99 万元，借款本息合计 70500.00 万元，资金覆盖率为 1.50 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

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。

10、绩效目标合理性

根据项目实施过程中发现的情况，建议其他需要纳入事前绩效评估的事项如下：

(1) 强化项目控制，确保项目有序推进。尽快办理规划及施工许可手续，进一步规范项目立项管理控制流程。

(2) 强化财务管理，规范资金使用。及时组织相关部门

进行工程造价结算审计，对单项工程已完工，具备交付使用条件的，建设单位应督促施工单位及时报送工程结算相关资料，提交有关单位审核、审计，便于主管部门和建设单位及时了解有关基本建设活动、财务支出状况和项目进展情况；发挥财务部门的监督作用，以求更安全高效地使用财政资金。

（3）强化招标管理，保证流程合法。招标是整个项目是否滋生腐败的重要节点，建设单位应慎重比选业内知名代理机构，严控招标流程，加强招标过程的监管，保证信息发布正确、保证金收取合法、避免出现违法违规行为。

（4）强化档案管理，保证项目质量。工程建设项目资料档案是整个施工项目重要的管理环节，是体现项目质量的重要记录，也是工程运行、维护的重要依据。建设单位应坚持工程项目档案资料的生成与工程建设同步的原则，及时整理、分类归入各自的资料档案盒，保证文件材料的完整性、准确性、系统性。

（5）加强内部控制建设，为项目顺利推进保驾护航。制度的制定要科学、严谨、可行，且要正式行文下发，保证执行的有效性，以免出现内控缺陷，影响预算资金的浪费和支预算出项目的实施效果。

（三）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

106080.99 万元，融资本息合计 70500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50，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。