西城区文物建筑活化利用项目

申请报告

拟利用文物建筑名称：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

项目功能定位：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

申请单位：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**（盖章）

申请日期： **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

项目申请报告编制要点

**一、申请单位及投资人基本情况**

主要内容：项目申请单位基本情况、投资人基本情况、项目管理组织机构、文物保护利用理念及相关专业技术人员情况、项目运营所需经验及相关资源情况、单位财务情况以及拟利用文物建筑信息（包括文物名称、地址、文化内涵、利用方向等）。

编制要点：说明申请单位及投资人的基本情况，重点介绍申请单位在行业内的领先地位及过往成功的运营案例。

**二、必要性及可行性分析**

必要性主要内容：项目实施对西城区公共文化服务提升、历史文化价值传承、文物建筑保护、文化旅游发展、文化交流体验、公益服务等的促进作用及重要意义。

编制要点：说明项目与政策引导方向是否契合，重点介绍项目与拟利用建筑的文化内涵、历史价值等的符合度。

可行性主要内容：文物建筑区位条件、建筑空间条件、项目资金条件、项目可持续运营保障、运营相关资源及经验等。

编制要点：列明申请单位的注册资本、企业规模、年营业额、盈利能力、专业人才配备等证明企业实力的内容。申请单位需承诺由本项目独享的优质资源，如知名大师、专业人才、重要藏品、高端设备等。

**三、项目策划方案**

主要内容：文物建筑利用方向、项目功能定位、项目目标、项目内容（公共文化服务内容和有偿服务内容）、项目规模、文物建筑利用方案等内容。

编制要点：项目规划图需以拟利用建筑的蓝图作为底图规范作图，策划内容与建筑物应一一对应。项目策划内容需与文物建筑的文化内涵和历史价值有机结合，项目部分或全部内容需能彰显和传承文物建筑的文化价值。

**四、项目运营方案**

主要内容：项目运营理念、运营主体、运营模式、运营目标、运营组织构架、运营服务内容（基本服务内容、公益服务内容、延伸服务内容）、运营机制、运营服务保障等。

编制要点：说明项目运营的具体产品内容、提供哪些服务，如有偿服务包括哪些项目、每个项目如何收费；公共服务包括哪些项目、具体内容、计划实施频次等。成本核算涵盖日常运营成本、有偿服务及公共服务的项目成本、房租成本等项目实施的全部成本，需依据运营方案具体到每个项目的成本支出明细。

**五、日常养护方案**

主要内容：文物建筑日常保养和维护的责任人、日常养护方案、相关工作制度安排等。

**六、项目绩效分析**

主要内容：项目社会效益及服务对象满意度等绩效指标分析。社会效益主要包括文物保护管理、社会公益服务、公共文化传播与推广、历史文化价值传承、社会影响力及公众评价等。

编制要点：所有绩效指标必须是可量化、可考核的。如免费提供多少场什么规模的公共服务等。为社区提供什么内容的免费服务等。

**七、项目风险管理**

主要内容：项目建设及运营风险分析以及风险管理目标和应对措施等。

编制要点：主要包括文保风险如施工中对建筑可能产生的损伤、项目运营中的资金风险等。并提出具体的应对措施。

**八、结论评价**