

阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目

实施方案

填报单位：阿瓦提县住房和城乡建设局

填报日期：2025年8月





工 程 设 计 资 质 证 书

证书编号: A152007610

有效期: 至2029年08月28日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称: 智诚建科设计有限公司

经济性质: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独

资 质 等 级: 建筑行业(建筑工程)甲级。

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****

发证机关



目 录

一、项目基本情况	3
（一）政策背景	3
（二）项目背景	5
（三）项目概况	13
（四）项目主管部门	13
（五）立项和建设的相关批复文件	14
（六）项目开工和竣工时间	14
（七）律师事务所合法性审核	14
二、经济社会效益分析	16
（一）经济效益分析	16
（二）社会效益分析	16
三、绩效目标及指标	18
（一）绩效目标的设定	18
（二）绩效监控和评价	19
（三）事前绩效评估	19
四、项目投资估算及资金筹措	20
（一）编制依据	20
（二）项目总投资估算	23
（三）项目融资计划及投资者保护措施	27
（四）建设期资金平衡情况	28
五、项目收益与融资自求平衡情况	29
（一）运作模式	29

(二) 运营收入	29
(三) 财务费用	32
(四) 运营成本	33
(五) 相关税费	35
(六) 资金平衡测算	35
(七) 会计报表	39
(八) 独立第三方机构评估情况	39
六、项目压力测试与评价	40
(一) 压力测试	40
(二) 总体评价	42
七、项目风险提示	43
(一) 影响项目风险因素	43
(二) 潜在风险应对措施	44
八、其他需要说明的事项	48
附件 1：利润表	49
附件 2：资产负债表	50
附件 3：现金流量表	52

阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目 实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件要求，结合阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

老旧街区改造是党和国家推动城市高质量发展、提升基层治理能力、创造人民高品质生活的重要战略举措。当前，实施城市更新行动，加快推进老旧街区综合改造，已成为补齐城市发展短板、改善人居环境、促进社会和谐、增强城市韧性的关键环节。中央对此高度重视，作出了一系列明确部署。

党和国家领导人在二十大报告中强调，“实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”，并指出要“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理”。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》明确提出，“有序推进城市更新，修复城市设施、空间环境和文化风貌”。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）将老旧街区改造纳入重大民生工程和发展工程，要求重点改造基础设施

和服务设施，提升社区养老、托育、医疗、助餐等便民服务水平。住房和城乡建设部、国家发展改革委等部门陆续印发《城市更新行动实施方案》等一系列配套文件，明确支持老旧街区统筹改造，推动环境提升和服务嵌入，为各地推进更新改造提供了实施依据和政策保障。

新疆维吾尔自治区党委和政府坚决贯彻落实中央决策部署，将城镇老旧街区改造作为推动高质量发展、保障改善民生、促进民族团结和基层治理现代化的重要抓手。近年来，自治区党委、政府通过多次专题会议部署推动城市更新与老旧街区改造工作，并出台多项配套政策：

制定实施《新疆维吾尔自治区“十四五”城市更新专项规划》及年度计划，明确“推进老旧街区综合整治和有机更新，改善居民生活环境，增强社区服务功能”等重点任务。

自治区住建厅、发改委、财政厅等部门协同开展全区老旧街区摸底排查、项目储备和试点建设，为全面推进改造奠定基础。

在资金保障、土地支持、社会参与、技术标准等方面加强制度创新，鼓励因地制宜、分类推进改造更新。

加强基层队伍建设和人才支持，提升项目组织实施和长效管理能力。

推动设施改造与社区治理、民族融合深度融合，努力营造共建共治共享的良好环境。

阿克苏地区及阿瓦提县积极响应中央和自治区号召，将老旧街区更新改造作为提升县域面貌、改善民生福祉、增强发展潜力的优先事项。县委、县政府主要领导亲自部署，建立跨部门协作机制：

深入开展实地调研：系统摸排老旧街区建筑现状、基础设施、人居环境及群众改造需求，聚焦群众反映集中的重点难点问题。

科学制定更新方案：完成县域城市更新规划编制，重点针对阿瓦提县老旧街区改造项目开展可行性研究和专项设计。

完善政策保障：出台县本级老旧街区改造实施细则，明确资金整合、土地支持、工程建设和管理维护等方面的具体措施。

强化组织推进：成立专项工作领导小组和项目实施专班，统筹协调改造工作落地见效。

综上所述，在中央政策指引清晰、自治区推进有力、地县协同落实的有利背景下，阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目面临重要发展机遇和政策窗口。本项目的实施，正是对国家城市更新行动、自治区高质量发展要求和地方民生改善需求的有力响应，也是对提升基层治理能力、促进民族团结与社会和谐的具体实践。

（二）项目背景

2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，要求坚持稳中求进工作总基调，转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

实施城市更新行动，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。为持续推进城市更新行动，经党中央、国务院同意，现提出如下意见。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市

工作的重要论述，坚持稳中求进工作总基调，转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

工作中要做到：坚持以人民为中心，全面践行人民城市理念，建设好房子、好小区、好社区、好城区；坚持系统观念，尊重城市发展规律，树立全周期管理意识，不断增强城市的系统性、整体性、协调性；坚持规划引领，发挥发展规划战略导向作用，强化国土空间规划基础作用，增强专项规划实施支撑作用；坚持统筹发展和安全，防范应对城市运行中的风险挑战，全面提高城市韧性；坚持保护第一、应保尽保、以用促保，在城市更新全过程、各环节加强城市文化遗产保护；坚持实事求是、因地制宜，尽力而为、量力而行，不搞劳民伤财的“面子工程”、“形象工程”。

主要目标是：到 2030 年，城市更新行动实施取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。

二、主要任务

（一）加强既有建筑改造利用。稳妥推进危险住房改造，加快拆除改造 D 级危险住房，通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上 C 级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。分类分批对存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋进行抗震加固。涉及不

可移动文物、历史建筑等保护对象的，按照相关法律法规予以维护和使用，“一屋一策”提出改造方案，严禁以危险住房名义违法违规拆除改造历史文化街区、传统村落、文物、历史建筑。持续推进既有居住建筑和公共建筑节能改造，加强建筑保温材料管理，鼓励居民开展城镇住房室内装修。加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，推动建筑功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。

（二）推进城镇老旧小区整治改造。更新改造小区燃气等老化管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道等，全力消除安全隐患，支持有条件的楼栋加装电梯。整治小区及周边环境，完善小区停车、充电、消防、通信等配套基础设施，增设助餐、家政等公共服务设施。加强老旧小区改造质量安全监管，压实各参建单位责任。结合改造同步完善小区长效管理机制，注重引导居民参与和监督，共同维护改造成果。统筹实施老旧小区、危险住房改造，在挖掘文化遗产价值、保护传统风貌的基础上制定综合性保护、修缮、改造方案，持续提升老旧小区居住环境、设施条件、服务功能和文化价值。

（三）开展完整社区建设。完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，构建城市一刻钟便民生活圈。开展城市社区嵌入式服务设施建设，因地制宜补齐公共服务设施短板，优化综合服务设施布局。引导居民、规划师、设计师等参与社区建设。

（四）推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造。推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造一批活力街区。改造

提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。鼓励以市场化方式推动老旧厂区更新改造，加强工业遗产保护利用，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能。积极推进城中村改造，做好历史文化风貌保护前期工作，不搞大拆大建，“一村一策”采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。加快实施群众改造意愿强烈、城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的城中村改造项目。推动老旧火车站与周边老旧街区统筹实施更新改造。

（五）完善城市功能。建立健全多层级、全覆盖的公共服务网络，充分利用存量闲置房屋和低效用地，优先补齐民生领域公共服务设施短板，合理满足人民群众生活需求。积极稳步推进“平急两用”公共基础设施建设。完善城市医疗应急服务体系，加强临时安置、应急物资保障。推进适老化、适儿化改造，加快公共场所无障碍环境建设改造。增加普惠托育服务供给，发展兜底性、普惠型、多样化养老服务。因地制宜建设改造群众身边的全民健身场地设施。推动消费基础设施改造升级。积极拓展城市公共空间，科学布局新型公共文化空间。

（六）加强城市基础设施建设改造。全面排查城市基础设施风险隐患。推进地下空间统筹开发和综合利用。加快城市燃气、供水、排水、污水、供热等地下管线管网和地下综合管廊建设改造，完善建设运维长效管理制度。推动城市供水设施改造提标，加强城市生活污水收集、处理和再生利用及污泥处理处置设施建设改造，加快建立污水处理厂网一体建设运维机制。统筹城市防洪和内涝治理，建立健全城区水系、排水

管网与周边江河湖海、水库等联排联调运行管理模式，加快排水防涝设施建设改造，构建完善的城市防洪排涝体系，提升应急处置能力。推动生活垃圾处理设施改造升级。加强公共消防设施建设，适度超前建设防灾工程。完善城市交通基础设施，发展快速干线交通、生活性集散交通和绿色慢行交通，加快建设停车设施。优化城市货运网络规划设计，健全分级配送设施体系。推进新型城市基础设施建设，深化建筑信息模型（BIM）技术应用，实施城市基础设施生命线安全工程建设。

（七）修复城市生态系统。坚持治山、治水、治城一体推进，建设连续完整的城市生态基础设施体系。加快修复受损山体和采煤沉陷区，消除安全隐患。推进海绵城市建设，保护修复城市湿地，巩固城市黑臭水体治理成效，推进城市水土保持和生态清洁小流域建设。加强建设用地土壤污染风险管控和修复，确保污染地块安全再利用。持续推进城市绿环绿廊绿楔绿道建设，提高乡土植物应用水平，保护城市生物多样性，增加群众身边的社区公园和口袋公园，推动公园绿地开放共享。

（八）保护传承城市历史文化。衔接全国文物普查，扎实开展城市文化遗产资源调查。落实“老城不能再拆”的要求，全面调查老城及其历史文化街区，摸清城镇老旧小区、老旧街区、老旧厂区文化遗产资源底数，划定最严格的保护范围。开展文化遗产影响评价，建立健全“先调查后建设”、“先考古后出让”的保护前置机制。加强老旧房屋拆除管理，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居，禁止拆真建假。建立以居民为主体的保护实施机制，推进历史文化街区修复和不可移动文物、历史建筑修缮，探索合理利用文化遗产的方式路径。保护具有重要历史文化价值、体现中华历史文脉的地名，稳妥清理不规范地名。加强

城市更新重点地区、重要地段风貌管控，严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑。

三、加强支撑保障

（一）建立健全城市更新实施机制。创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制。全面开展城市体检评估，建立发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作路径。依据国土空间规划，结合城市体检评估结果，制定实施城市更新专项规划，确定城市更新行动目标、重点任务、建设项目和实施时序，建立完善“专项规划一片区策划一项目实施方案”的规划实施体系。强化城市设计对城市更新项目实施的引导作用，明确房屋、小区、社区、城区、城市等不同尺度的设计管理要求。不断完善适应城市更新的工程项目建设实施管理制度。

（二）完善用地政策。坚持“项目跟着规划走、土地要素跟着项目走”，加强用地保障，建立健全覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制和规划许可制度，统筹好新增和存量建设用地，涉及国土空间规划调整的，按程序依法办理。推动土地混合开发利用和用途依法合理转换，明确用途转换和兼容使用的正面清单、负面清单和管控要求，完善用途转换过渡期政策。盘活利用存量低效用地，完善闲置土地使用权收回机制，优化零星用地集中改造、容积率转移或奖励政策。支持利用存量低效用地建设保障性住房、发展产业、完善公共服务设施。除国有土地使用权出让合同约定或者划拨用地决定书规定由政府收回土地使用权以及法律、行政法规禁止擅自转让的情形外，鼓励国有土地使用权人按程序自行或以转让、入股、联营等方式更新改造低效用地。优化地价计收规则。推进建设用地使用权在土地的地表、地上或者地下分别设立。

完善城市更新相关的不动产登记制度。

（三）建立房屋使用全生命周期安全管理制度。落实房屋使用安全主体责任和监管责任，加强房屋安全日常巡查和安全体检，及时发现和处置安全隐患。探索以市场化手段创新房屋质量安全保障机制。完善住宅专项维修资金政策，推动建立完善既有房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。

（四）健全多元化投融资方式。加大中央预算内投资等支持力度，通过超长期特别国债对符合条件的项目给予支持。中央财政要支持实施城市更新行动。地方政府要加大财政投入，推进相关资金整合和统筹使用，在债务风险可控前提下，通过发行地方政府专项债券对符合条件的城市更新项目予以支持，严禁违法违规举债融资。落实城市更新相关税费减免政策。鼓励各类金融机构在依法合规、风险可控、商业可持续的前提下积极参与城市更新，强化信贷支持。完善市场化投融资模式，吸引社会资本参与城市更新，推动符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）、资产证券化产品、公司信用类债券等。

（五）建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。充分发挥街道社区作用，调动人民群众参与城市更新积极性。开展城市管理进社区工作。鼓励产权所有人自主更新，支持企业盘活闲置低效存量资产，更好发挥国有资本带动作用。引导经营主体参与，支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，健全专家参与公共决策制度。建立健全适应城市更新的建设、运营、治理体制机制。加强城市更新社会风险评估、矛盾化解处置机制建设。

（六）健全法规标准。加快推进城市更新相关立法工作，健全城市

规划建设运营治理和房屋管理法律法规。完善适用于城市更新的技术标准，制定修订分类适用的消防、配套公共设施等标准。加强城市更新科技创新能力建设，大力研发新技术、新工艺、新材料，加快科技成果推广应用。

四、强化组织实施

在党中央集中统一领导下，各地区各有关部门要结合实际抓好本意见贯彻落实。省级党委和政府要确定本地区城市更新行动的目标任务，做好上下衔接。城市党委和政府要切实履行责任，构建市级统筹、部门联动、分级落实的工作格局，加强政策统筹，强化资金等保障，稳妥有序实施城市更新行动，力戒形式主义，杜绝搞“花架子”。住房城乡建设部要发挥牵头作用，会同相关部门加强统筹指导和协调支持，完善制度政策。支持地方因地制宜进行探索创新，建立健全可持续的城市更新机制。

阿瓦提县作为新疆重要的城市，城区内的街区承载着城市的商业活力与文化底蕴。然而，随着时间推移，街区基础设施老化严重，停车位不足、公共厕所老旧、建筑陈旧等问题日益突出，不仅影响居民生活品质与商户经营环境，也制约了城市形象提升与可持续发展。为响应国家城市更新政策，改善民生，推动阿瓦提县经济社会发展，实施老旧街区改造项目迫在眉睫。

在此背景下，提出阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目。

建设内容及规模：

改造服务中心 800 平方米，停车场 10000 平方米，改造连接道路 4 千米、更新改造步行道 8 千米，改造非遗工坊 4 处，改造公共厕所 2 座

180 平方米、4 座 360 平方米，改造供电供气和垃圾污水处理管网，安装交通引导标识系统及附属设施设备。

（三）项目概况

1. 项目投向领域：社会事业。

2. 项目功能定位：通过本项目的建设实施，将使老旧街区基础设施得到系统性完善与功能整合，保障了街区公共服务资源的均衡性与可及性，使街区的多元化服务需求得到高效响应和可持续满足，显著提升居民的便捷感、归属感和满意度。

3. 项目参与主体：阿瓦提县住房和城乡建设局。

4. 项目名称：阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目。

5. 项目建设地点：阿瓦提县。

6. 建设内容：改造服务中心 800 平方米，停车场 10000 平方米，改造连接道路 4 千米、更新改造步行道 8 千米，改造非遗工坊 4 处，改造公共厕所 2 座 180 平方米、4 座 360 平方米，改造供电供气和垃圾污水处理管网，安装交通引导标识系统及附属设施设备。

7. 项目建设的工期：2025 年 8 月—2026 年 10 月

项目前期工作 2 个月，即 2025 年 8 月—2025 年 9 月。

项目建设的工期 13 个月，即 2025 年 10 月—2026 年 10 月。

8. 运营周期：10 年。

9. 项目性质：改造。

（四）项目主管部门

1. 项目主管部门名称：阿瓦提县住房和城乡建设局。

2. 单位地址：阿瓦提县天山中路文社区办公楼 3、4 楼。

3. 项目主管部门对本项目的主要职责：充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

（五）立项和建设的相关批复文件

1. 《阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目建议书的批复》；
2. 《关于对阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目环保审查意见》；
3. 《关于阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目用地预审与选址意见》。

（六）项目开工和竣工时间

项目前期工作 2 个月，即 2025 年 8 月—2025 年 9 月。

项目建设工期 13 个月，即 2025 年 10 月—2026 年 10 月。

（七）律师事务所合法性审核

聘请新疆智规律师事务所对本项目进行合法性审核。经审核，得出以下结论。一是阿瓦提县住房和城乡建设局作为项目业主合法合规。二是已经取得发改委等部门的批复文件，项目真实合法。三是具有公益性且有一定收益，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求。四是根据会计师事务所出具的《总体评价报告》，可实现项目收益与融资自求平衡，符合专项债券发行条件。五是为本项目提供服务的会计师事务所是依法成立并有效存续的主体，具备为本项目发行债券出具相应文书的资质，签字会计师具有相应的从业资格。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. **直接经济效益。**项目建成后，形成固定资产投资 6250.00 万元。经测算，预期收入 9259.75 万元，可偿债净收益 7927.92 万元，偿债能力较好，项目实施可持续促进阿瓦提县经济增长，经济效益较好。

2. **间接经济效益。**项目的建设投入，将产生显著的乘数效应，有效激发社区内生经济活力，间接拉动区域经济增长。在精准把握居民需求、科学规划功能布局、持续提升服务品质的前提下，项目的建成运营将显著提升街区服务承载力与宜居宜业环境。这种提升将有力吸引和培育更多生活性服务业态（如品牌便利店、特色餐饮、家政服务、托育机构、街区工坊等小微商业主体）在街区内集聚发展，优化街区商业生态。提高居民的生活便利度和满意度，有效释放居民的本地消费潜能和频率（特别是对便利化、品质化服务的支出），同时也能增强街区对外部人口、人才的吸引力。

（二）社会效益分析

1. 对阿瓦提县发展的影响

本项目实施过程中增加了对地区建设材料和劳动力增加的需求，提高了阿瓦提县国民生产总值；项目投入使用后，改善阿瓦提县居住环境，创设良好的生活基础设施条件，促进阿瓦提县经济、社会、环境的协调发展。

2. 对就业的影响

项目实施会促使就业机会增加，项目运行能够在一定程度上扩大相关人员的就业。

3. 对不同群体的影响

项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等不同群体的收入。

三、绩效目标及指标

(一) 绩效目标的设定

项目名称		阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目			
所属专项		地方专项债券			
中央主管部门			省级财政部门	新疆维吾尔自治区财政厅	
省级主管部门			具体实施单位	阿瓦提县住房和城乡建设局	
资金情况		年度资金总额：	6250		
(万元)		其中：政府专项债券资金	5000		
		地方配套资金	1250		
总体目标	改造服务中心 800 平方米，停车场 10000 平方米，改造连接道路 4 千米、更新改造步行道 8 千米，改造非遗工坊 4 处，改造公共厕所 2 座 180 平方米、4 座 360 平方米，改造供电供气和垃圾污水处理管网，安装交通引导标识系统及附属设施设备。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	
	产出指标	数量指标	服务中心面积	800 平方米	
			连接道路长度	4 千米	
			步行道长度	8 千米	
			停车场	10000 平方米	
			公共厕所 2 座	180 平方米	
			公共厕所 4 座	360 平方米	
			改造非遗工坊	4 处	
			安装软件系统数量	1 套	
		质量指标	竣工验收合格率	100%	
		时效指标	项目前期工作时间	2025 年 8 月-2025 年 9 月	
			项目按计划开工时间	2025 年 10 月	
			项目按计划完工时间	2026 年 10 月	
		成本指标	建安工程费	5369.64 万元	
			工程建设其他费	405.45 万元	
			预备费	314.91 万元	
			建设期利息	160.00 万元	
		效益指标	社会效益指标	改善街区服务能力	有效改善
		满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度	≥98%

（二）绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新党发〔2018〕30号）、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158号）、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕80号）等文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

（三）事前绩效评估

新疆华瑞有限责任会计师事务所对本项目开展事前绩效评估工作。经评估，得出以下结论。一是该项目建成后具有明显的经济效益和社会效益。二是有确定的服务对象或受益对象，符合专项债券支持领域和方向。三是项目申报材料中偿债来源收费标准符合当地实际情况，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。四是项目成熟度较好，已完成各项前置审批手续，待债券资金到位后能够尽快形成实物工作量。五是项目资金的来源明确，申请的债券资金额度在当地财政可承受范围之内，不会对财政造成过多负担，并且债券发行期限合理。

四、项目投资估算及资金筹措

（一）编制依据

本工程估算工程量计算根据设计文本及图纸进行计算，计算方法采用类似工程指标和系数法进行计算。

选用定额：

《通用安装工程及新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额 2024 年阿克苏地区单位估价表》；

《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额 2024 年阿克苏地区单位估价表》；

《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额》2020 版；

《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》2020 版；

《新疆维吾尔自治区绿色建筑工程消耗量定额》；

《新疆绿色建筑工程消耗量定额阿克苏地区单位估价表（2018）》；

阿地建字（2019）24 号《关于调整阿克苏地区建设工程计价依据增值税税率的通知》；

阿地建字[2016]30 号文转发《关于建筑业营业税改增值税调整新疆建筑工程计价依据的实施意见》的通知；

新建标[2019]4 号文《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》的通知

阿地建字[2018]56 号文转发《关于阿克苏地区执行新疆维吾尔自治区绿色建筑工程计价依据的通知》的通知；

2020 第 120 号《关于新疆建设工程扬尘污染防治增加费计取的公告》；

新建标函[2021]17号《关于建设工程智慧工地基础配置费用计取事项（试行）的通知》；

人工单价根据《关于发布阿克苏地区2020年建设工程定额内市场人工单价信息的通知》。

项目建设其他费用估算办法：

1) 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

2) 项目建设管理费：按《基本建设项目建设成本管理规定》财建【2016】504号文执行；

3) 可行性研究报告编制费：本工程执行发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号协同参考已废止计价格〔1999〕1283号文协商执行；

4) 地质勘察费：本工程执行发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号；

5) 施工图审查费：按自治区新发改医价〔2012〕830号文《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事项的通知》执行；

6) 城市基础设施配套费：按照关于印发《新疆维吾尔自治区城市市政公用基础设施配套费征收使用管理办法》的通知（新政办发〔2020〕14号）。本项目不计取该部分费用；

7) 工程造价咨询服务费：从事投资估算、工程概算、工程量清单、招标控制价、工程预算、工程结算竣工决算的编制与审核，建设项目各阶段的工程造价控制等与工程造价业务有关的咨询服务，并出具工程造价咨询成果文件等业务活动所收取的费用根据中介协〔2013〕35号文《关

于规范工程造价咨询服务收费的通知》计取；

9) 招标代理服务费：新疆维吾尔自治区建设工程招标投标协会关于印发《新疆维吾尔自治区招标代理服务收费指导意见》的通知（新建招协（2024）4号）；

9) 工程设计费：本工程执行发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号；

10) 工程监理费：2022年01月13日新疆维吾尔自治区建筑业协会发布《新疆维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》；

11) 场地准备及临时设施费：国家计划委员会、我国人民建设银行关于印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作》的通知；依据国家计委中华人民共和国建设银行印发关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定计标 85352 号计取；

12) 工程保险费按《中华人民共和国建筑法》第四十八条建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费；

13) 水土保持费：《新疆维吾尔自治区水土保持补偿费征收使用管理办法》（新财非税〔2015〕10号文）；

14) 环境保护费：《新疆维吾尔自治区环境监测和技术有偿服务收费管理办法》（新发改收费〔2010〕761号文）；

15) 阿克苏地区 2025 年 8 月建设工程价格信息；

16) 预备费：计算基数为工程费用+工程其他费用两项之和。

（二）项目总投资估算

本项目总投资 6250.00 万元，其中：建安工程费 5369.64 万元；工程其他费用 405.45 万元；基本预备费 314.91 万元；建设期利息 160.00 万元。

阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目投资估算表

序号	工程或项目	价值估算(万元)					技术经济指标			
	名 称	建筑工程费	安装工程费	设备工程费	其他费	合计	单位	工程量	单位价值（元）	%
一	工程费用									
1	服务中心					294.40				
	建筑工程	240.00				240.00	m²	800	3000	
	给排水工程		12.00			12.00	m³	800	150	
	电气工程		10.40			10.40	m²	800	130	
	消防工程		8.00			8.00	m²	800	100	
	供暖工程		24.00			24.00	m²	800	300	
2	公共厕所					51.48				
	建筑工程	39.60				39.60	m²	180	2200	
	给排水工程		2.70			2.70	m³	180	150	
	电气工程		2.34			2.34	m²	180	130	
	消防工程		1.44			1.44	m²	180	80	
	供暖工程		5.40			5.40	m²	180	300	
3	公共厕所					102.96				
	建筑工程	79.20				79.20	m²	360	2200	
	给排水工程		5.40			5.40	m³	360	150	
	电气工程		4.68			4.68	m²	360	130	
	消防工程		2.88			2.88	m²	360	80	
	供暖工程		10.80			10.80	m²	360	300	
4	停车场	300.00				300.00	m²	10000	300	
5	改造非遗工坊					763.20				
	农民画工坊	625.20				625.20	m²	1042	6000	
	麦西热普工坊	138.00				138.00	m²	230	6000	
6	道路	960.00				960.00	m²	32000	300	
7	步行道	1000.00				1000.00	m²	40000	250	

8	室外配套工程					137.60				
	给水工程		27.60			27.60	m	1200	230	
	排水工程		25.00			25.00	m	1000	250	
	供电工程		26.00			26.00	m	1300	200	
	供气工程		24.00			24.00	m	800	300	
	排污工程		35.00			35.00	m	1000	350	
9	智慧系统	250.00				250.00	套	1		
10	交通引导标识系统	220.00				220.00	套	1		
11	解说教育系统	230.00				230.00	套	1		
12	消防安防系统	260.00				260.00	套	1		
13	辅助及其他工程					800.00				
	绿化	400.00				400.00	m²	80000	50	
	硬化	400.00				400.00	m²	40000	100	
小计		5142.00	227.64			5369.64				85.91%
二	工程其它费用					405.45				
1	建设单位管理费				34.90	34.90	万元	5369.64	0.65%	
2	工程监理费				10.09	58.84	万元	5369.64	1.10%	
3	工程勘察费				18.79	18.79	万元	5369.64	0.35%	
4	工程设计费				59.07	59.07	万元	5369.64	1.10%	
5	造价咨询费				42.96	42.96	万元	5369.64	0.80%	
6	可研编制费				8.59	8.59	万元	5369.64	0.16%	
7	施工图审查费				3.22	3.22	万元	5369.64	0.06%	
8	工程招投标代理费				34.37	34.37	万元	5369.64	0.64%	
9	工程保险费				53.70	53.70	万元	5369.64	1.00%	
10	建设工程质量检测费				1.61	1.61	万元	5369.64	0.03%	
11	消防产品及工程质量检验检测服务费				1.88	1.88	万元	5369.64	0.04%	
12	场地准备和临时设施费				53.70	53.70	万元	5369.64	1.00%	
13	水土保持方案费				17.72	17.72	万元	5369.64	0.33%	
14	环境影响评价费				16.11	16.11	万元	5369.64	0.30%	

小计					405.45	405.45				6.49%
(一十二) 小计		5142.00	227.64		405.45	5775.09				
三	预备费					314.91				
	基本预备费				314.91	314.91			5.45%	5.04%
四	建设期利息				160.00	160.00			借款 5000 万元，利息为 5000*3.2%	2.56%
合计		5142.00	227.64		880.36	6250.00				100.00%

（三）项目融资计划及投资者保护措施

1. 融资计划

本项目计划 2025 年申请专项债券资金 5000 万元（均为本次申请新增专项债券金额），拟定债券发行期限为 10 年。

2. 投资者保护措施

（1）严格执行债券资金专款专用。按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（2）项目还款责任与保障。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，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。自治区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债

务风险。

（4）**落实加强政府债务预算算理。**设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（5）**加强项目资产管理。**项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，阿瓦提县财政局将定期对本项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况如下表：

单位：万元

资金投入和资金使用情况	建设期限	平衡情况
	2025 年	
资金投入（收入）	6250	收支相抵、收支平衡
1. 地方配套资金	1250	
2. 专项债券资金	5000	
资金使用（支出）	6250	
资金余额（资金投入-资金使用）	0	

五、项目收益与融资自求平衡情况

（一）运作模式

1. **项目运营主体：**由阿瓦提县住房和城乡建设局自运营。

2. **项目运营模式：**采取直接运营的方式实施。

3. **项目管理模式：**由阿瓦提县住房和城乡建设局负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督委托运营单位对本项目的运营管理。

4. **项目资金筹措计划：**阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目总投资为6250.00万元，其中：本项目计划申请专项债券资金5000.00万元（2025年十一月申请2000万元，2025年十二月申请3000万元），拟定债券发行期限为10年；地方配套资金1250.00万元。

5. **项目保障措施：**严格依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）运营收入

项目完成后，运营收入为服务中心年出租收入、非遗工坊年出租收入、停车费收入及管理费收入。

1) **服务中心年出租收入：**服务中心出租面积为800平方米，2026年-2028年服务中心年出租单价为25元/平方米/月，2029年-2031年服务中心年出租单价为26.25元/平方米/月，2032年-2034年服务中心年出租单价为27.56元/平方米/月。（2026年出租率为80%，2027年出租率为85%，2028年-2034年出租率为90%。）

2026 年-2034 年服务中心出租总收入 200.68 万元。

2) 非遗工坊年出租收入：非遗工坊出租面积为 1200 平方米，2026 年-2028 年非遗工坊年出租单价为 25 元/平方米/月，2029 年-2031 年非遗工坊年出租单价为 26.25 元/平方米/月，2032 年-2034 年非遗工坊年出租单价为 27.56 元/平方米/月。（2026 年出租率为 80%，2027 年出租率为 85%，2028 年-2034 年出租率为 90%。）

2026 年-2034 年非遗工坊出租总收入 319.07 万元。

3) 停车费收入：运营期每日平均停车 333 辆车次，停车均价 10 元/辆·日，年停车场收入 121.55 万元。

4) 管理费收入：项目运营期管理费按预计服务设施运营收入的 35% 收费。2026 年-2028 年预计服务设施运营每年收入 2200.00 万元；2029 年-2031 年预计服务设施运营每年收入 2420.00 万元；2032 年-2034 年预计服务设施运营每年收入 2662.00 万元。

2026 年-2028 年每年收入 770.00 万元；2029 年-2031 年每年收入 847.00 万元；2032 年-2034 年每年收入 931.70 万元。

经测算，项目运营期内可现总收入 9259.75 万元，测算年收益详见《项目运营收入测算表》。

项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	年数		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
	营业收入	9259.75		941.27	944.38	947.49	1027.29	1027.29	1027.29	1114.92	1114.92	1114.92	
1.1	服务中心年出租收入	200.68		19.20	20.40	21.60	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81	23.81	
1.1.1	服务中心年出租单价(元/平方米/月)			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	
1.1.2	服务中心出租面积(平方米)			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
1.1.3	年出租率（%）			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2.2	非遗工坊年出租收入	319.07		30.53	32.44	34.34	36.06	36.06	36.06	37.86	37.86	37.86	
2.2.1	非遗工坊年出租单价(元/平方米/月)			25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	
2.2.2	非遗工坊出租面积(平方米)			1272	1272	1272	1272	1272	1272	1272	1272	1272	
2.2.3	年出租率（%）			80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3.3	停车费收入	1093.91		121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	121.55	
3.3.1	单价(元/日)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
3.3.2	数量(车次/日)			333	333	333	333	333	333	333	333	333	
4.4	管理费收入	7646.10		770.00	770.00	770.00	847.00	847.00	847.00	931.70	931.70	931.70	
4.4.1	预计服务设施运营收入(万元/年)			2200.00	2200.00	2200.00	2420.00	2420.00	2420.00	2662.00	2662.00	2662.00	
4.4.2	收取管理费比例%			35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 1605.48 万元，其中：债券利息 1600.00 万元，债券发行费 5 万元，登记托管费 0.4 万元，债券还本付息兑付服务费 0.08 万元。（详见附表）

财务费用测算表

单位：万元

项目	利息	财务费用			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
	3.20%	0.10%	0.008%	0.005%	
第 1 年	160	5	0.4	0.00800	165.408
第 2 年	160			0.00800	160.008
第 3 年	160			0.00800	160.008
第 4 年	160			0.00800	160.008
第 5 年	160			0.00800	160.008
第 6 年	160			0.00800	160.008
第 7 年	160			0.00800	160.008
第 8 年	160			0.00800	160.008
第 9 年	160			0.00800	160.008
第 10 年	160			0.00800	160.008
合计	1600	5	0.4	0.08	1605.48

（四）运营成本

本项目的运营成本主要由燃料动力费用，修理费，人工费以及其他费用等组成，预计在债券存续期内可产生年运营成本约为 58.77 万元。

（详见附表总成本费用估算表）

（1）燃料动力费用，

燃料及动力费主要为水、电费，动力费用为 10.13 万元/年。

（2）人工费用支出

按总定员 5 人，年工资及福利费 30 万元。

（3）修理费的计算

修理费按折旧费的 5%计算，修理费估算为 11.03 万元/年。

（4）其他费用的计算

项目其他费用按收入的 0.8%估算，其他费用估算合计为 74.08 万元。（详见附表）。

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	年度		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	燃料及动力	91.17		10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	
2	工资及福利费	270.00		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
3	修理费	99.24		11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	
4	其他费用	74.08		7.53	7.56	7.58	8.22	8.22	8.22	8.92	8.92	8.92	
5	经营成本合计	534.49		58.69	58.71	58.74	59.38	59.38	59.38	60.08	60.08	60.08	
6	折旧费	2481.12		275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	
7	处置成本			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
8	财务费用	1440.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
8.1	债券利息	1440.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
9	总成本费用合计	4455.61		494.37	494.39	494.42	495.06	495.06	495.06	495.76	495.76	495.76	

（五）相关税费

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，本项目运营期内相关税费合计为 797.34 万元。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益情况

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营总成本-相关税费=9259.75 万元-534.49 万元-797.34 万元=7927.92 万元。

2. 分年度还本付息情况

项目本次申请专项债券资金为 5000.00 万元，债券发行期 10 年，年利率依据相关政策要求及规定按 3.2% 执行。在债券存续期内可产生债券本息共计 6600.00 万元，其中：债券利息 160.00 万元，债券本金 5000.00 万元。（详见附表）

分年度还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	申请专项债券	5000	5000									
2	期初专项债券余额			5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
3	当年应付利息	1600	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
3.2	计入投资（建设期利息）	160	160									
4	债券本息	6600	160	160	160	160	160	160	160	160	160	5160
4.1	本金	3000										5000
4.2	利息	1600	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
5	期末专项债券余额		5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000

3. 偿债指标的计算情况

（总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）

$$=7927.92/6250.00=1.27;$$

总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/项目总债务融资本息） $=7927.92/6600.00=1.20;$

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/项目总债务融资本金） $=7927.92/5000.00=1.59;$

专项债本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息） $=7927.92/6600.00=1.20;$

专项债本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金） $=7927.92/5000.00=1.59;$

4. 资金测算平衡情况

资金平衡情况测算表

单位：万元

项目	合计	建设期	运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
收入小计	9259.75		941.27	944.38	947.49	1027.29	1027.29	1027.29	1114.92	1114.92	1114.92
运营成本小计	534.49		58.69	58.71	58.74	59.38	59.38	59.38	60.08	60.08	60.08
相关税费小计	797.34		63.38	64.10	64.81	76.26	76.26	76.26	88.83	127.23	160.21
总收益小计	7927.92		819.21	821.57	823.94	891.65	891.65	891.65	966.01	927.61	894.63
融资本息小计	6600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	5160.00
其中：专项债券利息	1600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
专项债券本金	5000.00										5000.00
当年现金净流入			659.21	661.57	663.94	731.65	731.65	731.65	806.01	767.61	-4265.37
期末累积现金结存额			659.21	1320.77	1984.72	2716.37	3448.02	4179.67	4985.68	5753.29	1487.92
政府专项债券本息保障倍数	1.20										

5. 结论

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营总成本-相关税费=9259.75 万元-534.49 万元-797.34 万元=7927.92 万元。

本项目预计在债券存续期内可实现总收入 9259.75 万元，扣除运营成本 534.49 万元和相关税费 797.34 万元后，可实现总收益 7927.92 万元，本项目专项债券本息合计 6600.00 万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为 1.20 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。根据计算阿瓦提县住房和城乡建设局收入可以偿还项目债券还本付息。

（七）会计报表

1. 利润表；2. 资产负债表；3. 现金流量表。以上 3 张表格详见附件。

（八）独立第三方机构评估情况

聘请新疆华瑞有限责任公司（普通合伙）对本项目的收益与融资自求平衡情况进行评估。经评估，认为该项目在债券存续期内，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。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负 20%区间分九个节点进行压力测试。（详见下表）

压力测试

单位：万元

	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	6342.34	6738.73	7135.13	7531.53	7927.92	8324.32	8720.71	9117.11	9513.51
债券本息金额	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00
债券本息覆盖倍数	0.96	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数为 0.96 倍。

结合上述压力测试情况来看，项目专项债券 5000.00 万元，完全符合地方新增专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

对影响项目潜在风险因素进行分析，本项目在建设和运营过程中可能存在的风险主要有建设风险、运营风险、资金风险及偿付风险等。

1. 建设风险分析

建设风险是影响项目正常施工及正常运营的风险。建设风险主要包括工程质量不合格、工期延误、工程造价突破概预算、出现安全事故等，造成项目不能按时进入运营期，导致项目不能正常运行，造成经济损失或负面影响产生的损失；另外项目施工风险主要来自建筑企业管理水平、建筑队伍人员素质、技术水平、装备能力，施工期间的成本控制及质量管理等导致的风险。

2. 运营期风险分析

运营风险体现在仓储运营，没有达到预期，导致运营收入减少的风险；运营期内有关政策调整等导致运营成本增加的风险；运营期发生的其他人员安全、财产损失等带来的风险。

3. 资金风险分析

资金风险主要体现在项目建设期，市场建筑材料的价格增长、设计变更以及项目实施过程中因管理制度不完善、执行不严格等，造成工程量超出合同、材料超额供应等不确定性，最终导致工程费用增加和资金成本增加。

4. 债务偿还风险分析

在项目运营过程中，实际情况及预计单价未能达到预计值，将影响项目整体收益，对债券还本付息造成影响。经营成本中人员费用、维修

费用等增加支出，将会导致总成本的增加，也会降低偿债能力产生保障程度。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学合理、可行的风险应对措施。

1. 建设风险的控制

一是制定应急预案，加强项目工程质量控制。项目业主单位要严格按照制定保障措施，加强对项目建设期的管理和工程质量控制。二是深化各阶段设计方案。减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；同时，在初步设计阶段要做好现场勘察和详细调查，避免因地下设施情况不明而出现施工事故和其它意外。三是选择质量的建筑施工队伍通过招标选择有较高施工技术与管理水平，资信好、技术可靠的设计、施工承包商，确保工程。

2. 运营风险控制

一是针对市场风险，本项目收益价格已考虑到下行风险以低于当前市场价格进行测算，以保证项目收入。二是将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。三是运营期密切关注安全生产，对各类安全隐患做到“早发现、早控制、早处理”。

3. 资金风险控制

采取积极有效的措施，落实工程建设所需的资金。制定切实可行的资金筹措方案，保证各项建设资金能够及时到位。建立风险预警机制，推行工程量清单计价。还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的

实际问题，及时调整工程的费用，保证工程项目的建设的进行。

4. 债券偿付风险

引用新模式，推进规范化管理；建立项目分阶段投资控制体系；树立合同权威性，增强风险防范意识；严格执行基本建设程序；加强资金管理，提高资金使用效率；阿瓦提县文化体育广播电视和旅游局需要加强项目运营、服务及招工等。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

阿瓦提县文化体育广播电视和旅游局在运营期间应该根据景区平时应该做到按实际情况用水、电、燃气和培养员工日常的节约资源的良好习惯。加强政企合作，把企业引进来。

5. 风险防范和化解措施

为规范工程建设、确保工程顺利实施，本项目制定了工程环境保护、交通组织以及施工组织等方案。各方案针对可能存在的问题制定了相关的措施。

1. 工程风险：

（1）噪声治理：噪声的污染防治是一个总体工程，从最初的环境规划，到工程设计、管理、到最后的污染防治，是一个整体的防治系统。只有各个环节均做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达到最低限度。为此本工程可研报告、环评报告以及工程设计提出了较为详尽的噪声环境保护措施，措施包括工程设计措施、管理和规划措施、声学技术措施、环境敏感点噪声防治措施等四个方面多项内容。

(2) 交通治理：考虑到项目施工对交通的影响，制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越村庄、人口密集区域要减速慢行；经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

(3) 文明施工：合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款及工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

(4) 降低风险的其他形式：社会稳定问题产生根源在于工程建设过程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。因此项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强风险处置能力。

2. 投资风险：

本项目属新建项目，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。本项目资金已到位，因此本项目投资无风险。

6. 社会风险

根据建设项目对社会的影响分析可以看出，阿瓦提县老旧街区更新改造建设项目的建设具有十分显著的社会效益，必定受多方关注和支持，虽然在建设过程会产生一些负面影响，但是，只要措施得当，一定能将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目标。

综合多方位的调查研究得出结论，本项目与阿瓦提县地区的社会和经济
发展水平相适应，具有较好的社会效益，项目的社会评价可行。

八、其他需要说明的事项

无

附件 1：利润表

利润表

单位：万元

名称	合计	建设期	运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
营业收入	9259.75		941.27	944.38	947.49	1,027.29	1,027.29	1,027.29	1,114.92	1,114.92	1,114.92
税金及附加	169.01		5.52	5.87	6.21	6.52	6.52	6.52	6.85	45.78	79.22
总成本费用	4455.61		494.37	494.39	494.42	495.06	495.06	495.06	495.76	495.76	495.76
利润总额	4635.13		441.39	444.12	446.86	525.71	525.71	525.71	612.31	573.38	539.94
应纳税所得额	4635.13		441.39	444.12	446.86	525.71	525.71	525.71	612.31	573.38	539.94
所得税	628.33		57.86	58.23	58.60	69.74	69.74	69.74	81.98	81.45	80.99
净利润	4006.80		383.53	385.89	388.26	455.97	455.97	455.97	530.33	491.93	458.95
未分配利润			383.53	769.41	1,157.68	1,613.65	2,069.62	2,525.59	3,055.92	3,547.85	4,006.80
息税折旧摊销前利润	8556.25		877.07	879.80	882.54	961.39	961.39	961.39	1,047.99	1,009.06	975.62
其中：折旧和摊销	2481.12		275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68	275.68
息税前利润	6075.13		601.39	604.12	606.86	685.71	685.71	685.71	772.31	733.38	699.94

附件 2：资产负债表

资产负债表

单位：万元

序号	名称	建设期	运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	资产	6250.00	659.21	1045.09	1433.36	1889.33	2345.30	2801.27	3331.60	3823.53	-717.52
1.1	流动资产总额		659.21	1320.77	1984.72	2716.37	3448.02	4179.67	4985.68	5753.29	1487.92
1.1.1	货币资金		659.21	1320.77	1984.72	2716.37	3448.02	4179.67	4985.68	5753.29	1487.92
1.1.2	应收账款										
1.1.3	预付账款										
1.2	在建工程	6250.00									
1.3	固定资产净值			-275.68	-551.36	-827.04	-1102.72	-1378.40	-1654.08	-1929.76	-2205.44
2	负债及所有者权益	0.00	383.53	769.41	1157.68	1613.65	2069.62	2525.59	3055.92	3547.85	4006.80
2.1	流动负债总额										
2.1.1	短期借款										
2.1.2	应付账款										
2.1.3	预收账款										
2.2	应付债券										
2.3	负债小计										
2.4	所有者权益	0.00	383.53	769.41	1157.68	1613.65	2069.62	2525.59	3055.92	3547.85	4006.80
2.4.1	资本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.4.2	资本公积										
2.4.3	累计未分配利润		383.53	769.41	1157.68	1613.65	2069.62	2525.59	3055.92	3547.85	4006.80

附件 3：现金流量表

现金流量表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
一	筹资活动												
(一)	现金流入	6250.00	6250.00										
1	财政配套资金流入	1250.00	1250.00										
2	专项债券资金流入	5000.00	5000.00										
(二)	现金流出	5440.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	4160.00	
1	付息	1440.00		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
2	偿还本金	4000.00										4000.00	
(三)	筹资活动净流入	810.00	6250.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-4160.00	
二	投资活动												
(一)	现金流入												
(二)	现金流出（建设支出）	6090.00	6090.00										
(三)	建设期利息	1600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
(四)	投资活动净流入	-6250.00	-6250.00										
三	经营活动												
(一)	现金流入	9259.75		941.27	944.38	947.49	1027.29	1027.29	1027.29	1114.92	1114.92	1114.92	
(二)	现金流出	1331.83		122.07	122.81	123.55	135.64	135.64	135.64	148.91	187.31	220.29	

(三)	经营活动净流入	7927.92		819.21	821.57	823.94	891.65	891.65	891.65	966.01	927.61	894.63
四	期末现金及现金等价物余额	2487.92		659.21	661.57	663.94	731.65	731.65	731.65	806.01	767.61	-3265.37