

# 吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及 配套基础设施建设项目

## 实施方案

填报单位：高昌区住房和城乡建设局

填报日期：2026年6月



# 目录

一、项目基本情况 .....	3
（一）项目建设背景 .....	3
（二）项目概况 .....	7
（三）项目主管部门 .....	8
（四）立项和建设的相关批复文件 .....	10
（五）项目开工和建设时间 .....	11
二、经济社会效益分析 .....	11
（一）经济效益分析 .....	11
（二）社会效益分析 .....	11
三、绩效目标及指标 .....	13
（一）绩效目标的设定 .....	13
（二）绩效监控和评价 .....	14
（三）事前绩效评估结果 .....	15
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	15
（一）编制依据 .....	15
（二）项目总投资估算 .....	16
（三）项目融资计划 .....	20
（四）建设期资金平衡方案 .....	21
五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	22
（一）项目运作模式 .....	22
（二）项目运营收益 .....	23

(三) 财务费用 .....	28
(四) 项目总成本费用 .....	28
(五) 相关税费 .....	31
(六) 资金平衡测算 .....	31
(七) 会计报表 .....	35
六、项目压力测试与评价 .....	39
(一) 压力测试 .....	39
(二) 总体评价 .....	39
七、项目风险提示 .....	39
(一) 影响项目风险因素 .....	39
(二) 潜在风险应对措施 .....	41
八、其他需要说明的事项 .....	41

# 吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目实施方案

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《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）、《中共中央办公厅国务院办公厅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）文件要求，结合吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）项目建设背景

#### 1. 国家层面背景

近日，国家发布《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日），提出推进城镇老旧小区整治改造。更新改造小区燃气等老化管线管道，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。

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。

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。

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。

最主要的目标是到 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。

## **2. 自治区层面背景**

国务院关于《新疆维吾尔自治区国土空间规划（2021—2035 年）》，做好规划实施保障。新疆维吾尔自治区人民政府要加强组织领导，明确责任分工，健全工作机制，完善配套政策措施。做好《规划》印发和公开，强化社会监督。组

织完成地方各级国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划编制工作，加快形成统一的国土空间规划体系，统筹国土空间开发保护。强化对水利、交通、能源、农业、信息、市政等基础设施以及公共服务设施、军事设施、生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划的指导约束，在国土空间规划“一张图”上协调解决矛盾问题，合理优化空间布局。建立健全国土空间规划委员会制度，发挥对国土空间规划编制实施管理的统筹协调作用。按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，完善国土空间规划“一张图”系统和国土空间基础信息平台，建设国土空间规划实施监测网络，提高空间治理数字化水平。自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强指导、监督和评估，加快建立《规划》实施的全生命周期管理制度，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。

### **3. 地区层面背景**

关于《吐鲁番市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》中，明确指出加快提升住房保障水平，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，坚持租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。坚持以人为本，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步建

立以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，实现各族群众住有所居。稳步实施棚户区 and 城中村改造，完善配套基础设施建设。开展老旧小区改造，改善居民居住条件。加快培育发展住房租赁市场，推进公租房建设，重点解决城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员住房问题。巩固提升农村安居工程，完成我市“煤改电”工程建设，改善各族群众生活条件，提高生活品质。

故本项目在以上背景下提出。

## **（二）项目概况**

### **1、项目名称**

吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目。

### **2、项目投向领域**

本项目属于高昌区市政基础设施建设项目。

### **3、项目功能定位**

本项目立足民生需求，符合国家及地方政策导向，建设内容合理，实施条件成熟，社会效益和经济效益显著。项目的推进将有力支撑高昌区城市功能提升和高质量发展，对打造吐鲁番市宜居、韧性、智慧城市具有重要意义。

### **4、参与主体**

本项目单位为高昌区住房和城乡建设局。

## 5、项目区位

本项目位于吐鲁番市高昌区。

## 6、建设内容和规模

1、弱电排管 HDPE50-HDPE110 和 PE 材质七孔梅花管组合排管 6200 米；2、电力排管 HDPE90-HDPE125 规格 5500 米；3、改造提升道路 14520 平方米；4、消防设施 D=1000mm 检查井及给水阀门井 1700 个，室外消火栓 55 个；5、安防监控设施 92 套；6、停车设施 5100 平方米；7、照明工程设施 133 套；8、便民服务设施 3 座；9、社区综合服务设施 4100 平方米；10、文化体育设施 22700 平方米等。

## 7、建设期限

本项目建设期为 1 年。

## 8、运营周期

本项目运营期为 9 年。

## 9、项目性质

本项目为新建项目。

### （三）项目主管部门

项目主管部门：高昌区住房和城乡建设局。

单位地址：新疆维吾尔自治区吐鲁番市高昌区绿洲西路 794 号。

### 项目概况：

吐鲁番市高昌区住房和城乡建设局的职能是：

1、贯彻执行国家、自治区建设事业（包括工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、住宅和房地产业、市政公用事业、勘察设计、人民防空等）的法律法规、方针、政策和法律、法规；对全区建设事业进行行业管理。

2、承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全区住房，保障相关办法并指导实施。拟订保障性住房规划及办法，会同有关部门做好国家和自治区有关保障性住房资金安排工作，监督组织实施。拟订住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

3、承担推进住房制度改革的责任。拟订全区住房办法，指导住房建设和住房制度改革，拟订全区住房建设规划并指导实施。承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任，会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管办法并监督执行；提出房地产行业发展规划，负责拟订房地产开发、房屋销售、房屋租赁、物业管理等规章制度并监督执行。

4、承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任。拟订全区住房和城乡建设行业发展中长期规划，提出住房和城乡建设重大问题的办法和建议。起草住房和城乡建设管理办法、政府规章草案，拟订全区住房和城乡建设规范性文件。

5、负责市政公用事业特许经营、供水、供气、供热和市容环境卫生、园林绿化法律法规规章执行的监督指导；指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理。

6、承担规范和指导全区村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设办法并指导实施，指导农村住房建设和安全及危庭改造，指导村庄和小城镇人居环境的改善工作，指导区重点（示范）镇的建设。

7、指导全区建筑业管理工作，培育和规范建筑市场；指导监督建筑业市场管理。

8、承担建筑工程质量安全监管责任。负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的法律法规规章执行的监督指导，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

9、综合管理城乡建设抗震减灾工作。负责城乡抗震安居工程建设的指导监督；对全区各类房屋建筑及其附属设施和城市市政工程的抗震设计规范的实施进行监督检查；负责组织城市超限高层建筑工程抗震设防审查工作；指导震后重建工作。

10、承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能的办法、规划并监督实施，负责建筑节能法律法规规章执行情况的监督检查。

#### **（四）立项和建设的相关批复文件**

该项目已取得设计单位编制完成《吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》。

吐鲁番市高昌区发展和改革委员会审核拟批准立项，

《吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》。

### （五）项目开工和建设时间

根据本项目可行性研究报告，本项目建设期为 1 年，预计开工时间 2026 年 10 月、竣工时间 2027 年 10 月。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

该项目主要产生的经济效益如下：

本项目计划发行债券总额 9000.00 万元（本次拟发行债券资金 4000.00 万元），融资期限内可偿债收益总额 15124.24 万元，需还本付息合计为 11880.00 万元，偿债覆盖率  $15124.24/11880.00=1.27$ ，本项目专项债在债券的存续期限内偿债覆盖率为 1.27，说明项目不存在任何资金缺口，可以覆盖债券本息，还款能力能够保障，项目经济效益明显。

### （二）社会效益分析

#### 1、改善居民生活条件，提升居住品质

项目通过对老旧街区的建筑修缮、基础设施升级和公共空间优化，有效解决房屋破损、道路坑洼、排水不畅等问题，显著提升居民的生活环境 and 安全性。改造后的街区将配备现代化照明系统、绿化景观和休闲设施，增强生活便利性和舒适度，提高居民的幸福感和社区归属感。

#### 2、促进就业与带动相关产业发展

项目建设期间将吸纳大量本地劳动力，包括建筑工人、技术人员及管理人员，提供短期就业机会。改造完成后，随着商业环境优化和配套设施完善，将吸引更多商户入驻，创造零售、餐饮、文旅等行业的长期就业岗位。同时，带动建材、物流、物业管理等相关产业发展，进一步促进区域经济活力。

### 3、激发商业活力，推动区域经济振兴

改造后的街区将优化商业布局，提升商铺品质，吸引品牌商家和特色业态入驻，形成新的消费增长点。结合吐鲁番独特的文化资源，项目将融入高昌区历史文化元素，推动文旅融合发展，吸引游客消费，为区域经济注入新动能，增加地方财政收入。

### 4、完善基础设施，提升城市综合承载力

项目将同步推进道路拓宽、水电管网升级、污水处理等市政设施建设，改善街区交通条件和环境承载力。增设停车位、充电桩、无障碍设施等便民配套，满足现代城市生活需求，提升高昌区的整体城市形象和可持续发展能力。

### 5、保护历史文化，增强社区文化认同

在改造过程中，注重保留街区原有风貌和传统建筑特色，融入吐鲁番本土文化元素，使街区成为展示高昌区历史底蕴的重要载体。同时，通过优化公共空间和增设文化活动现场，促进居民交流互动，增强社区凝聚力，营造和谐宜居

的社区氛围。

6、优化生态环境，推动绿色低碳发展

项目将增加街区绿化覆盖率，推广节能环保建材和雨水回收利用系统，减少资源消耗，提升生态可持续性。环境改善后，居民健康水平和生活质量将得到提高，同时为高昌区建设绿色低碳城区提供示范，助力城市可持续发展。

三、绩效目标及指标

（一）绩效目标的设定

根据本项目的建设内容及建设进度，科学合理的设定绩效目标，本项目具体绩效目标如下表所示：

项目绩效目标表				
(2026 年度)				
项目名称	吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目			
预算单位	高昌区住房和城乡建设局			
项目资金 (万元)	年度资金总额:		12000.00	
	申请专项债券资金		9000.00 （本次拟发行债券资金 4000.00 万元）	
	地方配套资金		3000.00	
总体目标	1、弱电排管 HDPE50-HDPE110 和 PE 材质七孔梅花管组合排管 6200 米;2、电力排管 HDPE90-HDPE125 规格 5500 米;3、改造提升道路 14520 平方米;4、消防设施 D=1000mm 检查井及给水阀门井 1700 个，室外消火栓 55 个；5、安防监控设施 92 套；6、停车设施 5100 平方米；7、照明工程设施 133 套；8、便民服务设施 3 座;9、社区综合服务设施 4100 平方米；10、文化体育设施 22700 平方米等。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）

	产出指标	数量指标	弱电工程	6200米
			电力工程	5500米
			检查井及给水阀门井	1700个
			室外消火栓	55个
			安防监控	92套
			改造提升道路	14520平方米
			照明工程设施	133套
			土建工程	5100平方米
			室外综合管网工程	5100平方米
			充电桩	10个
			便民服务设施	3个
			社区综合服务设施	4100平方米
			文化体育设施	22700平方米
		质量指标	竣工验收合格率（%）	100%
			工程量完成率（%）	100%
		时效指标	项目完成及时率（%）	100%
			资金支付及时率（%）	100%
		成本指标	工程成本控制(偏差控制)	≤10%
	效益指标	社会效益指标	改善当地旅游环境	有效改善
		生态效益指标	项目区域内节能效果	良好
		可持续影响指标	项目发挥作用年限（年）	≥25 年
	满意度指标	满意度指标	游客满意度（%）	≥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）事前绩效评估结果**

本项目委托第三方开展项目事前绩效评估工作，经过项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资的合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性及其他需要纳入事前绩效评估的事项等八个方面充分论证，本项目目标明确，符合国家的政策和方针。工作内容明确，实现性较强，详见事前绩效评估报告。

## **四、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）编制依据**

1、依据2013年《市政公用工程设计文件编制深度规定》的设计深度要求编制；

2、《建设项目设计估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；

3、设备及主要材料价格根据厂家报价或近几年招投标

价格估算；

4、建安工程指标:建(构)筑物采用同类结构形式建(构)筑物造价指标估算，安装工程采用安装指标估算。

## (二) 项目总投资估算

1、项目总投资 12000.00 万元，其中：

工程费用 10270.79 万元，占总投资的 85.59%；

工程其他费用 573.65 万元，占总投资的 4.78%；

基本预备费 867.56 万元，占总投资的 7.23%；

建设期利息 288.00 万元，占总投资的 2.40%。

总投资估算表									
单位：万元									
序号	项目	估算价值			合计	指标			占总投资比例（%）
		建筑工程	设备购置 及安装	其他		单位	数量	单位价值 （元）	
一	工程费用	9855.60	415.19	0.00	10270.79				85.59%
1	市政基础设施工程								
1.1	弱电工程	124.00			124.00	m	6200.00	200.00	
1.2	电力工程	126.50			126.50	m	5500.00	230.00	
2	消防设施								
2.1	检查井及给水阀门井		42.50		42.50	个	1700.00	250.00	
2.2	室外消火栓		1.54		1.54	个	55.00	280.00	
3	安防监控		2.76		2.76	套	92.00	300.00	
4	道路建设及照明基础设施								
4.1	改造提升道路		290.40		290.40	m²	14520.00	200.00	
4.2	照明工程设施		3.99		3.99	套	133.00	300.00	

5	停车场								
5.1	土建工程	91.80			91.80	m²	5100.00	180.00	
5.2	室外综合管网工程	117.30			117.30	m²	5100.00	230.00	
5.3	充电桩		50.00		50.00	个	10.00	50000.00	
6	便民服务设施		24.00		24.00	个	3.00	80000.00	
7	社区综合服务设施	2132.00			2132.00	m²	4100.00	520.00	
8	文化体育设施	7264.00			7264.00	m²	22700.00	320.00	
二	工程其他费用			573.65	573.65				4.78%
1	项目建设管理费			10.82	10.82	%	10270.79	0.11%	《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号
2	前期工作费			51.35	51.35	%	10270.79	0.50%	发改价格〔2015〕299号
3	工程勘察费			133.52	133.52	%	10270.79	1.30%	中国勘察设计协会文件（中设协[2022]52号）
4	工程设计费			133.52	133.52	%	10270.79	1.30%	中国勘察设计协会文件（中设协[2022]52号）
5	工程监理费			133.52	133.52	%	10270.79	1.30%	《新疆维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》
6	造价咨询费			41.08	41.08	%	10270.79	0.40%	关于规范工程造价咨询服务收费的通知（中价协[2013]35号）
7	招标服务费			8.22	8.22	%	10270.79	0.08%	发改价格〔2015〕299号

8	施工图审查费			20.54	20.54	%	10270.79	0.20%	《新疆维吾尔自治区施工图设计文件审查计费指导意见》
9	场地准备及临时设施费			41.08	41.08	%	10270.79	0.40%	《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号）
三	预备费			867.56	867.56				7.23%
1	基本预备费			867.56	867.56	%	10844.44	8.00%	
四	建设期利息			288.00	288.00				2.40%
1	债券资本金利息			288.00	288.00	1.00	9000.00	3.20%	
五	总投资				12000.00				100.00%

### **（三）项目融资计划**

#### **1、项目资金来源**

项目总投资 12000.00 万元，本项目专项债券需求总额 9000.00 万元（本次拟发行债券资金 4000.00 万元），占总投资的 75.00%；地方配套投资 3000.00 万元，占总投资的 25.00%。

#### **2、专项债券发行计划**

本项目计划申请地方政府专项债券 9000.00 万元（本次拟发行债券资金 4000.00 万元），专项债券发行期限均为 10 年，债券利率按照年化 3.2%，当年专项债券资金全部支付完毕。

#### **3、投资者保护措施**

（1）本项目通过项目建成后各项收入，能够与本期专项债券本息实现自求平衡。经测算，本项目建设完成后，测算期限内可用于资金平衡的项目收益为 15124.24 万元，测算期限内债券本息合计 11880.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.27 倍，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

#### **（2）加强政府债务管理工作**

坚决贯彻执行财政部实施的政府债务限额管理，举借债务不得突破批准的限额，本项目 9000.00 万元专项债券（本

次拟发行债券资金 4000.00 万元) 发行计划在上级政府批准的限额范围内发行。高昌区将持续加强政府债务风险管控, 切实履行债务偿还主体责任, 建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记, 牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。吐鲁番市高昌区财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度, 明确各部门职责, 加强债券资金使用监管, 确保债券资金合规使用, 保障投资者合法权益。

### **(3) 债券还款责任及保障**

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省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金, 由省财政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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的, 省财政采取适当方式扣回。

### **(四) 建设期资金平衡方案**

本项目资金筹措总额 12000.00 万元, 通过申请专项债券资金 9000.00 万元(本次拟发行债券资金 4000.00 万元),

发行期限为 10 年，项目建设期 1 年，运营期 9 年。建设期间项目资金不存在资金缺口情况。

序号	项目	合计	建设期
			1
<b>1</b>	<b>总投资使用计划</b>	<b>12000.00</b>	<b>12000.00</b>
	工程费用	10270.79	
	工程其他费用	573.65	
	预备费	867.56	
	利息	288.00	
<b>2</b>	<b>资金筹措及使用</b>	<b>12000.00</b>	<b>12000.00</b>
2.1	专项债资金	9000.00（本次拟发行债券资金 4000.00 万元）	9000.00（本次拟发行债券资金 4000.00 万元）
	用于工程费用	9000.00（本次拟发行债券资金 4000.00 万元）	9000.00（本次拟发行债券资金 4000.00 万元）
	用于工程其他费用	0.00	0.00
	用于基本预备费	0.00	0.00
	用于建设期利息	0.00	0.00
2.2	地方配套资金	3000.00	3000.00
	用于其他费用	3000.00	3000.00

## 五、项目收益与融资自求平衡方案

### （一）项目运作模式

#### 1、项目运作主体

吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目建设完成后将由高昌区住房和城乡建设局运营管理或者委托专业的机构进行日常管理。

#### 2、管理模式

本项目建设完成后的经营管理将由高昌区住房和城乡建设局运营管理或者委托专业的机构进行。本项目经营管理

采用以下模式：

- 1) 建立各项管理部门；
- 2) 确立各管理岗位的职责和规章制度；
- 3) 对上岗职工进行技术培训。

### **3、资金筹措计划与保障措施**

本项目运营期运营资金来源为本项目专项收入。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

项目管理单位将密切关注项目收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，将在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## **（二）项目运营收益**

本项目融资期限 10 年，其中建设期 1 年，运营期 9 年。本项目收入主要为房屋租赁收入、小区内停车场收入、小区外停车位收入、充电桩收入和便民综合服务收入、坎儿井演艺中心和新城文化艺术馆。

（1）房屋租赁收入：房屋面积为 4100.00 万平方米；根据高昌区商业房屋租赁的单价为 1.8 元/平方米/天，每年每平方米为 648.00 元，年房屋租赁收入为 265.68 万元。

（2）小区内停车场收入：根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》为依据计算，平均单价 5 元/

小时，天数按 300 天计算，300 个停车位，每天按 12 个小时计算，利用率为 80.00%，年停车场收入为 432.00 万元。

（3）小区外停车位收入：根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》为依据计算，平均单价 3 元/小时，天数按 300 天计算，483 个停车位，每天按 12 个小时计算，利用率为 80.00%，年停车场收入为 417.60 万元。

（4）充电桩收入：根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》为依据计算，充电桩数量为 10 个，单个充电时间为 12 小时，充电天数按 300 天计算，单个充电电量 40 度/小时，单价为每度电 4 元，年充电桩收入为 576.00 万元。

（5）便民综合服务收入：每年每个单价 500000.00 元，数量为 3 个，年收益为 150.00 万元。

（6）坎儿井演艺中心和新城文化艺术馆包括一下内容：根据吐鲁番市发展和改革委员会《关于公开吐鲁番市旅游景区门票价格和区间车票价及有关减免政策的报告》，坎儿井民俗园演出门票每个人 40 元，每年出演 50 场，上座率 60%，年收益为 60 万元；企业活动场地租赁，每年提供 50 场租赁服务，每场 5000 元，年受益为 25 万元，婚庆活动场地租赁，每年提供 100 场服务，每场 8000 元，年收益为 80 万元；新城文化艺术馆包括：场馆基础收费（活动室），每人每小时 20 元，每天 8 小时开放，每年按 300 天计算，年收益为 96 万元；特色服务收入（非遗体验课），每人 80 元，每月参与人数 100 人次，每年 12 个月，年受益为 9.6 万元；政府购买服务（讲座、展

览等），根据《关于公共文化领域自治区以下财政事权和支出责任划分改革实施方案》，将展览讲座场以 50 万元出售政府，年收益为 50 万元。年坎儿井演艺中心和新城的文化馆收入 320.60 万元。

收入明细

项目类别	具体项目	收入依据	收费标准	数量	年收入计算公式	年收入（万元）
坎儿井演艺中心收入	演出门票收入	吐鲁番市发展和改革委员会《关于公开吐鲁番市旅游景区门票价格和区间车票价及有关减免政策的报告》	坎儿井民俗园门票每个人 40 元，每年出演 50 场，上座率 60%	500 个座位	40*500*50 场/年*60%	60
	企业活动：场地租赁收入	合同	5000 元/场	50 场/年	5000*50 场/年	25
	婚庆活动：场地租赁收入		8000 元/场	100 场/年	8000*100 场/年	80
新城文化艺术馆	场馆基础收费（活动室）	合同	20 元/人/小时	20 间	20*8*20*300 天	96
	特色服务收入（非遗体验课）		80 元/人	100 人/月	80*100*12 月	9.6
	政府购买服务（讲座、展览等）	《关于公共文化领域自治区以下财政事权和支出责任划分改革实施方案》	500000 元	1	1*500000 元	50
合计						320.6

综上所述，测算期限内项目合计总收入为 21049.92 万元，年均 2104.99 万元。债券存续内各年度的收益情详见收入及税金附加表：

（单位：万元）

收入和税金及附加估算表													
单位：万元													
序	项 目	建设	运营期（年）										
号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计	均值
一	收入		2161.8 8	2268.0 8	2374.2 8	2374.2 8	2374.2 8	2374.2 8	2374.2 8	2374.2 8	2374.2 8	21049.9 2	2104.9 9
1	房屋租赁		265.68	265.68	265.68	265.68	265.68	265.68	265.68	265.68	265.68		
	单价（元/平方米/年）		648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00		
	数量（平方米）		4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0	4100.0 0		
2	小区内停车场收入		432.00	486.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00		
	平均单价（元/小时）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00		
	天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00		
	车位		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00		
	小时数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		
	利用率		80.00%	90.00%	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %		
3	小区外停车位收入		417.60	469.80	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00	522.00		
	平均单价（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00		
	天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00		
	车位		483	483	483	483	483	483	483	483	483		
	小时数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		

	利用率		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
4	充电桩收入		576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00		
	充电桩数（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00		
	单个充电时间（时）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		
	充电天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00		
	单个充电电量（度/小时）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00		
	单价（元/度）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00		
5	便民综合服务收入（万元/年）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00		
6	坎儿井演艺中心和新城文化艺术馆		320.60	320.60	320.60	320.60	320.60	320.60	320.60	320.60	320.60		
二	销售税金及附加		17.85	18.73	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	173.81	17.38
1	城市维护建设税		8.93	9.36	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	86.90	8.69
2	教育费附加		5.36	5.62	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	5.88	52.14	5.21
3	地方教育费附加		3.57	3.75	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	34.76	3.48
三	增值税		178.50	187.27	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	1738.07	173.81

### （三）财务费用

项目财务费用，主要包括还本付息及兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率 0.1%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%。

财务费用明细表						
年份	债券本金	当年还本付息 3.2%	发行服务费 0.1%	登记托管费 0.008%	兑付服务费 0.005%	财务费用合计
1	9000	288	9	0.72	0.0144	297.7344
2	9000	288			0.0144	288.0144
3	9000	288			0.0144	288.0144
4	9000	288			0.0144	288.0144
5	9000	288			0.0144	288.0144
6	9000	288			0.0144	288.0144
7	9000	288			0.0144	288.0144
8	9000	288			0.0144	288.0144
9	9000	288			0.0144	288.0144
10	9000	9288			0.4644	9288.4644
合计		11880	9	0.72	0.594	11890.314

### （四）项目总成本费用

根据《吐鲁番市高昌区新城老旧街区改造提升及配套基础设施建设项目可行性研究报告》，后期的运营成本主要有原材料及燃料动力费，工资及福利费，修理费，折旧费，财务费用及其他费用等，具体如下：

#### （1）原材料燃料动力费

根据行业现状，原材料简按收入的 1% 计算，原材料燃料动力费测算期限内合计 210.50 万元，年均 21.05 万元。

#### （2）工资及福利费

本项目预计新增 2 名员工，每人年工资及福利费为 6 万元，测算期限内合计工资及福利费为 108.00 万元，年均 10.80 万元。

### （3）财务费用

包括兑付费用、发行费用、登记托管费用、利息费等，财务费用合计 2602.31 万元，年均 260.23 万元。

### （4）修理费

本项目修理费按照固定资产原值的 1% 计算，测算期限内合计修理费 1080.00 万元，年均 108.00 万元。

### （5）折旧费

固定资产折旧费采用直线法平均计算，残值按 5%。房屋折旧年限 20 年，设备 10 年，测算期限内合计折旧费 5307.49 万元，年均 530.75 万元。

### （6）其他费用

包括管理费用、维修费用及其他不可预见的费用，按照销售收入的 1% 来计算，测算期限内合计 210.50 万元，年均 21.05 万元。

综上所述，项目测算期限内的总成本费用为 9518.81 万元，年均 951.88 万元；经营成本测算期限内合计 1609.00 万元，年均 160.90 万元。（详见总成本费用表）

总成本费用估算表

单位：万元

序 号	年份 项目	建设 期	运行期（年）										合计	平均 值
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	原材料及燃料动力费		21.62	22.68	23.74	23.74	23.74	23.74	23.74	23.74	23.74	210.50	21.05	
2	工资及福利费		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	108.00	10.80	
3	修理费		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1080.00	108.00	
4	折旧费		589.72	589.72	589.72	589.72	589.72	589.72	589.72	589.72	589.72	5307.49	530.75	
5	财务费用		297.75	288.01	288.01	288.01	288.01	288.01	288.01	288.01	288.46	2602.31	260.23	
6	其他费用		21.62	22.68	23.74	23.74	23.74	23.74	23.74	23.74	23.74	210.50	21.05	
7	总成本费用		1062.71	1055.10	1057.22	1057.22	1057.22	1057.22	1057.22	1057.22	1057.67	9518.81	951.88	
	其中：固定成本		1019.47	1009.74	1009.74	1009.74	1009.74	1009.74	1009.74	1009.74	1010.19	9097.81	909.78	
	可变成本		43.24	45.36	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	421.00	42.10	
8	经营成本		175.24	177.36	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	1609.00	160.90	

## （五）相关税费

根据项目运营内容，全面列示项目涉及的增值税、城市建设维护税、地方教育费附加及企业所得税。

（1）增值税：按照收入计算，税率 9%。项目计算期内合计税额 1738.07 万元，年均 173.81 万元。

（2）城市维护建设税：按照增值税的 5%计算，项目计算期内合计税额 86.90 万元，年均 8.69 万元。

（3）教育费附加：按照增值税的 3%计算，项目计算期内合计税额 52.14 万元，年均 5.21 万元。

（4）地方教育费附加：按照增值税的 2%计算，项目计算期内合计税额 34.76 万元，年均 3.48 万元

（5）企业所得税：按照 25%计算，项目计算期内合计税额 2404.81 万元，年均 240.48 万元。

## （六）资金平衡测算

### 1、项目可偿债收益

本项目测算期限内预计项目运营收入为 21049.92 万元，增值税为 1738.07 万元，项目运营成本为 1609.00 万元，税金及附加为 173.81 万元，所得税为 2404.81 万元。则本项目测算期限内预计项目运营净收益为 15124.24 万元。

项目可偿债收益=项目收入-除项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费=15124.24 万元。

### 2、本项目计划申请地方政府专项债券 9000.00 万元（本

次拟发行债券资金 4000.00 万元)，发行期限均为 10.00 年，专项债券测算利率按 3.2%，利息每半年支付一次，到期一次性偿还本金及当期利息。分年度还本付息情况详见下表。

年份	债券本金	利率	当年付息	当年还本
1	9000	3.20%	288	0
2	9000	3.20%	288	0
3	9000	3.20%	288	0
4	9000	3.20%	288	0
5	9000	3.20%	288	0
6	9000	3.20%	288	0
7	9000	3.20%	288	0
8	9000	3.20%	288	0
9	9000	3.20%	288	0
10	9000	3.20%	288	9000
合计			2880	9000

3、根据上述计算结果，项目的主要偿债指标列示如下：

1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

=15124.24/12000.00\*100%=126%

2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资

本息=15124.24/11880.00=1.27

3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资

本金=15124.24/9000=1.68

4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/债券本息

=15124.24/11880.00=1.27

5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/债券本金

=15124.24 /9000=1.68

指标	计算公式	指标值
总投资收益率	项目可偿债总收益/总投资	126%

总债务还本付息保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本息	1.27
总债务本金保障倍数	项目可偿债总收益/总债务融资本金	1.68
专项债券本息保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本息	1.27
专项债券本金保障倍数	项目可偿专项债收益/专项债券本金	1.68

#### 4、资金测算平衡情况

资金平衡测算表											
项目	建设期	运营期									合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
运营收入		2161.88	2268.08	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	21049.92
增值税		178.50	187.27	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	1738.07
运营成本		175.24	177.36	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	1609.00
所得税		225.70	251.75	275.35	275.35	275.35	275.35	275.35	275.35	275.24	2404.81
税金及附加		17.85	18.73	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	173.81
可用于资金平衡的项目收益		1564.58	1632.97	1703.80	1703.80	1703.80	1703.80	1703.80	1703.80	1703.91	15124.24
期初借款余额		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	
当年借款	9000.00										
当年应计利息	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	2880.00
当年还本付息	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	9288.00	11880.00
当年还本										9000.00	9000.00
当年付息	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	2880.00
期末借款余额	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	0.00	
偿债覆盖率	1.27										

5、根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，测算期限内产生的可用于偿债的现金流总额为 15124.24 万元，专项债券本息合计 11880.00 万元，本息保障倍数为 1.27 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，还款能力能够保障。

### （七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要包括利润表、资产负债表和现金流量表。

1、利润表

利润表													
单位：万元													
序号	年份	建设期	运营期									合计	平均
	项目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	营业收入（不含税）		1983.38	2080.81	2178.24	2178.24	2178.24	2178.24	2178.24	2178.24	2178.24	19311.85	1931.19
1.1	营业收入（含税）		2161.88	2268.08	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	21049.92	2104.99
1.2	增值税		178.50	187.27	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	1738.07	173.81
2	销售税金及附加		17.85	18.73	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	173.81	17.38
4	总成本费用		1062.71	1055.10	1057.22	1057.22	1057.22	1057.22	1057.22	1057.22	1057.67	9518.81	951.88
5	利润总额		902.82	1006.98	1101.41	1101.41	1101.41	1101.41	1101.41	1101.41	1100.96	9619.24	961.92
6	应税利润总额		902.82	1006.98	1101.41	1101.41	1101.41	1101.41	1101.41	1101.41	1100.96	9619.24	961.92
7	所得税		225.70	251.75	275.35	275.35	275.35	275.35	275.35	275.35	275.24	2404.81	240.48
8	税后利润		677.11	755.24	826.06	826.06	826.06	826.06	826.06	826.06	825.72	7214.43	721.44
9	可供分配利润		677.11	755.24	826.06	826.06	826.06	826.06	826.06	826.06	825.72	7214.43	721.44
9.1	盈余公积金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9.2	未分配利润		677.11	755.24	826.06	826.06	826.06	826.06	826.06	826.06	825.72	7214.43	721.44
10	累计未分配利润		677.11	1432.35	2258.41	3084.47	3910.53	4736.59	5562.65	6388.71	7214.43	35265.25	3526.52
11	息税前利润		1200.57	1295.00	1389.43	1389.43	1389.43	1389.43	1389.43	1389.43	1389.43	12221.55	1222.16
12	息税折旧摊销前利润		1790.29	1884.72	1979.15	1979.15	1979.15	1979.15	1979.15	1979.15	1979.15	17529.05	1752.90

2、现金流量表

财务计划现金流量表												
单位：万元												
序号	项目	合计										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动净现金流量	15124.24		1564.58	1632.97	1703.80	1703.80	1703.80	1703.80	1703.80	1703.80	1703.91
1.1	现金流入	21049.92		2161.88	2268.08	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28
1.1.1	营业收入	21049.92		2161.88	2268.08	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28	2374.28
1.1.2	增值税销项税额	0.00										
1.1.3	补贴收入	0.00										
1.1.4	其他流入	0.00										
1.2	现金流出	5925.68		597.30	635.11	670.48	670.48	670.48	670.48	670.48	670.48	670.37
1.2.1	经营成本	1609.00		175.24	177.36	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49	179.49
1.2.2	增值税进项税额	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	其他税金及附加	173.81		17.85	18.73	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
1.2.4	增值税	1738.07		178.50	187.27	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04	196.04
1.2.5	所得税	2404.81		225.70	251.75	275.35	275.35	275.35	275.35	275.35	275.35	275.24
1.2.6	其他流出	0.00										
2	投资活动净现金流量	-12000.00	-12000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	12000.00	12000.00									
2.2.1	建设投资	12000.00	12000.00									
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量	120.00	11712.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-288.00	-9288.00
3.1	现金流入	12000.00	12000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	3000.00	3000.00	0.00								
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	9000.00	9000.00									
3.1.5	短期借款											
3.2	现金流出	11880.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	9288.00
3.2.1	各种利息支出	2880.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
3.2.2	偿还债务本金	9000.00										9000.00
3.2.3	应付利润(股利分配)											
3.2.4	其他流出											
4	净现金流量(1+2+3)	3244.24	-288.00	1276.58	1344.97	1415.80	1415.80	1415.80	1415.80	1415.80	1415.80	-7584.09
5	累计盈余资金		-288.00	988.58	2333.56	3749.35	5165.15	6580.94	7996.74	9412.53	10828.33	3244.24

### 3、资产负债表

资产负债表										
序号	项目/年份	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	资产	12677.11	13432.35	14258.41	15084.47	15910.53	16736.59	17562.65	18388.71	19214.43
1.1	流动资产总额									
1.2	货币资金	988.58	2333.56	3749.35	5165.15	6580.94	7996.74	9412.53	10828.33	3244.24
1.3	其他流动资产	278.25	278.24	278.22	278.21	278.19	278.18	278.16	278.15	9277.69
1.4	固定资产净值	11410.28	10820.56	10230.84	9641.11	9051.39	8461.67	7871.95	7282.23	6692.51
1.5	其他资产净值									
2	负债	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2.1	建设投资借款	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2.2	流动资金借款									
3	所有者权益	3677.11	4432.35	5258.41	6084.47	6910.53	7736.59	8562.65	9388.71	10214.43
3.1	实收资本	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
3.2	基金累计									
3.3	累计未分配利润	677.11	1432.35	2258.41	3084.47	3910.53	4736.59	5562.65	6388.71	7214.43
4	负债及所有者权益	12677.11	13432.35	14258.41	15084.47	15910.53	16736.59	17562.65	18388.71	19214.43

## 六、项目压力测试与评价

### （一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20% 的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。

压力测试	专项债券本息保障倍数
总收益下降 20%	1.04
总收益下降 15%	1.1
总收益下降 10%	1.15
总收益下降 5%	1.21
总收益下降 0%	1.27
总收益上升 5%	1.33
总收益上升 10%	1.39
总收益上升 15%	1.45
总收益上升 20%	1.51

### （二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算和项目抗压能力测试，项目的总收益下降 20% 时，还能保证项目的本息保障倍数在 1.0 及以上，项目具有一定的抗风险能力。

## 七、项目风险提示

### （一）影响项目风险因素

#### 1、建设和管理风险

项目建设过程中，出现不可预见的情形会对项目的实施造成一定的影响。如施工方违约、工程事故等都会对项目造成一定的影响。

## 2、财务风险

由于项目建设周期长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增减，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，面临一定的财务风险。

## 3、市场风险

在测算期限内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 4、公共政策风险

项目涉及国家旅游政策导向，如果与之相关的政策发生变化，会影响到项目的收益。

## 5、流动性风险

项目运营资金不足会导致项目实施困难。

## 6、偿付风险

项目未能按期如约偿还债券本金或者利息会对带来违约风险。

## **（二）潜在风险应对措施**

1、项目建设风险，要求项目严格按照要求选择承建商，对中标施工单位的人员资质进行严格检查核对、加强施工队伍管理，跟进项目实施进度、保证项目工期和质量。

2、市场风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，在保证施工进度及施工质量的前提下，尽可能控制建设成本。

4、其他风险通过及时调整经营策略来应对。

## **八、其他需要说明的事项**

吐鲁番市高昌区主管部门将加强本项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。吐鲁番市高昌区政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。吐鲁番市高昌区将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。