

新疆维吾尔自治区克拉玛依市克拉玛依区
东北片区老旧街区改造项目
实施方案

填报单位：克拉玛依区文化体育广播电视和旅游局(公章)

填报日期：二〇二六年六月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 政策背景	1
(二) 项目背景	2
(三) 项目概况	2
(四) 项目主管部门	4
(五) 项目立项和建设的相关批复文件	5
(六) 项目开工和建设时间	5
二、经济社会效益分析	5
(一) 经济效益分析	6
(二) 社会效益分析	6
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	6
(一) 事前绩效评估	7
(二) 绩效目标的设定	10
(三) 绩效监控和评价	12
四、项目投资估算及资金筹措方案	13
(一) 编制依据	13
(二) 项目总投资估算	13
(三) 项目融资计划	14
(四) 建设期资金平衡方案	16
五、项目收益与融资自求平衡方案	17
(一) 项目运作模式	17

（二）项目运营收益	21
（三）财务费用	23
（四）运营成本	24
（五）相关税费	25
（六）资金平衡测算情况	25
（七）会计报表	27
六、项目压力测试与评价	27
（一）压力测试	27
（二）总体评价	28
七、项目风险提示	28
（一）影响项目风险因素	28
（二）潜在风险应对措施	33
八、其他需要说明的事项	36

新疆维吾尔自治区克拉玛依市克拉玛依区东北 片区老旧街区改造项目 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）文件，《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等文件的规定，结合克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

从政策导向来看，国家与自治区持续加大城市更新支持力度，明确要求聚焦老旧街区、老旧小区等重点区域，补齐基础设施短板、完善公共服务配套、提升人居环境品质，推动城市从“增量扩张”向“存量提质”转型。克拉玛依市深入贯彻新时代党的治疆方略，落实“人民城市人民建、人民城市为人民”理念，将老旧街区改造列为重大民生工程与城市更新核心任务。《克拉玛依市国土空间总体规划（2021-2035年）》明确克拉玛依区“双轴、双廊、四片区”空间结构，东北片区作为老城核心组成部分，被纳入重点更

新改造范围。

（二）项目背景

克拉玛依市作为新疆重要的石油工业城市，克拉玛依区东北片区是城市发展的起源地之一，承载着油田开发初期的建设记忆与几代市民的生活印记。该片区大多建筑建成于 20 世纪 70-90 年代，受当时经济条件、建设标准与规划理念限制，历经数十年风雨侵蚀与高强度使用，片区整体功能、人居环境与城市发展定位的矛盾日益凸显，老旧街区改造迫在眉睫。

从片区现状来看，东北片区老旧问题突出，严重制约居民生活质量提升与城市功能完善。一是公用建筑老旧严重，建筑结构老化、墙体开裂、屋面漏水、管线锈蚀，节能与抗震标准不达标，存在极大安全隐患。二是户外场地与交通设施滞后，约 10 万平方米户外场地长期缺乏维护，地面破损、杂草丛生、裸露空地较多，绿化覆盖率低，风沙天气易起尘，生态环境较差；健身步道缺失或破损严重，且多为砂砾路，舒适性与安全性不足，难以满足居民日常健身休闲需求；片区停车位严重短缺，供需矛盾尖锐，车辆乱停乱放现象普遍，挤占消防通道与人行空间，存在消防安全隐患，也影响街区交通通行效率。三是基础设施配套薄弱，给排水、供电、供热管线老化严重，跑冒滴漏频发，供水水压不足、冬季供热不达标等问题长期困扰居民；照明设施老化缺失，夜间出行

安全性低；垃圾分类、污水收集等环保设施不完善，与宜居城市建设标准差距较大。

从民生需求与城市发展来看，东北片区居住人口以油田老职工、中老年群体为主，居民对改善居住环境、完善公共服务、提升生活品质的需求极为迫切。随着克拉玛依市产业转型与城市品质提升步伐加快，东北片区作为老城区重要组成部分，其破旧面貌与城市现代化形象极不协调，低效用地与闲置空间较多，土地价值未能充分发挥，制约老城区活力激发与高质量发展。实施东北片区老旧街区改造，既是解决居民急难愁盼问题、保障民生福祉的必然要求，也是盘活存量资源、优化城市空间布局、完善城市功能、提升城市形象的重要举措，更是推动克拉玛依市老城区更新升级、实现新老城区协调均衡发展的关键环节。

综上，克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目，契合国家与地方城市更新政策导向，顺应居民迫切民生需求，符合克拉玛依市城市发展战略定位。项目通过改造老旧公用建筑、整治户外场地、建设健身步道、新增配套停车位及完善基础设施，将有效消除安全隐患、补齐配套短板、改善人居环境、激发片区活力，对提升居民幸福感与获得感、推动城市高质量发展具有重要现实意义与深远影响。

（三）项目概况

1. 项目参与主体：

项目建设单位：克拉玛依区文化体育广播电视和旅游局。

项目可行性研究编制单位：新疆永升建筑勘察设计研究院有限公司。

2. 项目名称：克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目。

3. 项目建设性质：新建。

4. 项目拟建地点：克拉玛依区。

5. 项目建设期限：两年（即 2026 年-2027 年）。

6. 建设内容及规模：

一期投资 15500 万元，对东北片区老旧街区开展综合提升，改造老旧公共服务建筑 0.4 万平方米、健身步道 5 公里，配套停车位 1000 个，及其各类配套设施升级等；二期投资 4500 万元，改造老旧公共服务建筑 0.3 万平方米，并对配套附属设施等进行改造。

7. 投向领域：老旧街区改造。

（四）项目主管部门

项目主管部门为克拉玛依区文化体育广播电视和旅游局，部门主要职责如下：

1. 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；

2. 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；

3. 监督指导建设运营主体严格履行项目建设、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；

4. 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；

5. 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；

6. 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）项目立项和建设的相关批复文件

《关于克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目可行性研究报告变更的批复》克区发改发〔2026〕7号。

（六）项目开工和建设时间

本项目工期为两年（即2026年-2027年）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

根据本项目资金筹措及专项债券发行计划，本项目拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元）。债券存续期内累计场地租赁收入、公共建筑租赁收入、充电桩服务费收入、停车场收入、LED 广告屏租赁收入总收入为 42046.95 万元，运营成本 5576.70 万元，可用于还款的项目收益为 29999.03 万元。以上测算结果说明本项目每年收益不仅能覆盖当年的债券还本付息，还能产生一定的收益，说明项目具有较好的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目为公益性老旧街区民生改造工程，项目实施将对片区社会发展、人居环境、民生保障及城市形象产生积极深远的社会效益。首先，项目通过修缮老旧公用建筑、整治户外场地、增设停车位、完善健身步道及基础设施，能够彻底改善片区脏乱破旧的现状，消除建筑、消防、交通等各类安全隐患，全面优化居民生活居住条件，大幅提升群众居住舒适度、幸福感与获得感，切实保障辖区居民切身民生利益。其次，本项目完善公共活动空间与休闲健身配套，优化公共服务阵地功能，为居民尤其是中老年群体提供良好的休闲交流、文体活动、康养健身场所，丰富群众精神文化生活，促进邻里交流，营造和谐融洽的社区氛围。

同时，项目优化片区交通组织，规范停车秩序，有效解决停车难、通行乱等民生痛点，提升片区通行效率与安全保障能力，进一步改善街区整体管理水平。改造过程中保留老城原有空间肌理，延续石油城区历史风貌，保护片区人文记忆，增强居民归属感与城市认同感。项目完成后，片区基础设施更加完善、公共服务更加健全、人居环境整洁有序，能够有效提升城市整体形象，助力文明城市建设。本工程无不利社会影响，施工期间产生的短期干扰可通过科学施工管理有效降低，社会效益显著，对推动区域社会稳定、民生提质、城市高质量发展具有重要促进作用。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）国家、地方政策依据充分，具有实施必要性

克拉玛依区东北片区老旧街区建成时间久，基础设施老化破损，公用建筑存在安全隐患，户外场地杂乱无序，健身休闲设施不足，停车资源紧缺，人居环境较差，难以满足群众生活需求。为消除各类安全隐患，补齐民生设施短板，优化片区交通出行条件，完善休闲健身与公共服务配套，改善区域整体风貌，切实提升居民居住品质与幸福指数，深入推进城市更新行动，助力城区协调均衡发展，本项目实施十分必要。

（2）项目运营具有社会公益性

本建设项目的实施，有利于满足城市居民民生需要，切实解决民生问题，有利于保障社会经济持续、健康、稳定发展。

（3）收益性较好

该项目的运营收入来源明确，本项目通过收取场地租赁费、公共建筑租赁费、充电桩服务费、停车场服务费、LED广告屏租赁费获得收入，可以实现较好的获利目标。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目决策程序规范，符合合规性要求

本项目是政府投资项目，为新建项目。项目已经取得项目立项批复等前期资料。项目投资手续较完备，项目成熟度较高。

该项目根据《关于克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧小区改造项目可行性研究报告变更的批复》克区发改发〔2026〕7号文件进行立项，该项目总投资20000万元，申请政府专项债券资金为16000万元（其中：2026年计划发行10000万元。2027年计划发行6000万元），其余4000万元为本级配套资金，符合《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国

发〔2015〕51号）等文件的要求，流程规范、合规。

（2）项目内容明确，技术方案经可行性论证，具有可操作性

本项目可研报告、初步设计在设计方面进行了较为充分的技术论证，通过专家评审，项目内容明确，技术方案经可行性论证，各项技术指标较为明确、可执行。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 20000 万元，其中：拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），本级配套资金 4000 万元。

本次拟申请地方政府专项债券资金 10000 万元，期限 15 年，利率均拟定为 2.8%。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益预测合理，考虑到在实际运营过程中，通过收取场地租赁费、公共建筑租赁费、充电桩服务费、停车场服务费、LED 广告屏租赁费等获得收入，实际收益与计划收益偏差不大。

5. 债券资金需求合理性

该项目资金投向为老旧街区改造。符合中共中央办公厅、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）的规定，债券投向方向符合政策要求。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元，2027 年计划发行 6000 万元）。2040 年偿还申请地方政府专项债券资金 10000 万元，2041 年偿还申请地方政府专项债券资金 6000 万元。项目收入稳定，偿债计划具有可行性。项目风险包括项目资金分配方法不科学不严谨，存在资源错配风险、偿债风险等。

7. 绩效目标合理性

项目绩效目标指标内容和指标值切合实际、可操作，绩效指标量化率达到 80%，定量指标和定性指标相结合。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

（二）绩效目标的设定

专项预算项目支出绩效目标表

（2026 年度）

项目名称		克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目			
预算单位		克拉玛依市克拉玛依区文化体育广播电视和旅游局			
项目类型		产业发展 ☐	民生保障 ☐	基础设施 ☒	行政运行 ☐
项目概况	中长期规划（名称、文号，仅指常年项目）	/			
	资金管理办法（名称、文号）	《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知财预〔2021〕61 号			
	绩效分配方式	据实据效			
	立项依据	《关于克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目可行性研究报告变更的批复》克区发改发〔2026〕7 号			
	使用范围	克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目			
	申报（补助）条件	符合老旧街区改造投向领域			
	项目起止年限	两年（即 2026 年-2027 年）			

项目资金 (万元)			中期资金总额:	20,000.00	年度资金总额:	10,000.00	
			其中: 本级配套资金	4,000.00	其中: 地方配套资金	0.00	
			地方政府专项债资金	16,000.00	地方政府专项债资金	10000(本次发 10000 万元)	
			其他资金	0.00	其他资金	0.00	
	中期目标				年度目标		
总体目标	一期投资 15500 万元, 对东北片区老旧街区开展综合提升, 改造老旧公共服务建筑 0.4 万平方米、健身步道 5 公里, 配套停车位 1000 个, 及其各类配套设施升级等; 二期投资 4500 万元, 改造老旧公共服务建筑 0.3 万平方米, 并对配套附属设施等进行改造				一期投资 7750 万元, 对东北片区老旧街区开展综合提升, 改造老旧公共服务建筑 0.2 万平方米、健身步道 2.5 公里, 配套停车位 500 个, 及其各类配套设施升级等; 二期投资 2250 万元, 改造老旧公共服务建筑 0.15 万平方米, 并对配套附属设施等进行改造		
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	指标 1: 改造面积	≥0.7 万平方米	数量指标	指标 1: 改造面积	≥0.35 万平方米
			指标 2: 健身步道	≥5 公里		指标 2: 健身步道	≥2.5 公里
			指标 3: 配套停车位	≥1000 个		指标 3: 配套停车位	≥500 个
		质量指标	指标 1: 项目设计变更率	≤10%	质量指标	指标 1: 项目设计变更率	≤10%
			指标 2: 项目验收通过率	≥95%		指标 2: 项目验收通过率	≥95%
			指标 3: 政府债券资金规范管理使用率	=100%		指标 3: 政府债券资金规范管理使用率	=100%
		时效指标	指标 1: 项目按计划开工率	≥90%	时效指标	指标 1: 项目按计划开工率	≥90%
			指标 2: 项目按计划完工率	≥90%		指标 2: 项目按计划完工率	≥90%
		成本指标	指标 1: 本项目投资额	≤20000 万元	成本指标	指标 1: 本年度投资额	≤10000 万元
			指标 2: 成本控制率	=100%		指标 2: 成本控制率	=100%
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 本息保障倍数	≥1.3	经济效益指标	指标 1: 本息保障倍数	≥1.3

	社会效益指标	指标 1: 完善城市基础设施建设	有效完善	社会效益指标	指标 1: 完善城市基础设施建设	有效完善
	生态效益指标	指标 1: 施工期生态环保措施	合格	生态效益指标	指标 1: 施工期生态环保措施	合格
	可持续影响指标	指标 1: 提高城市服务性	有效提高	可持续影响指标	指标 1: 提高城市服务性	有效提高
满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 受益人群满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标 1: 受益人群满意度	≥90%

(三) 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。

1. 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。

2. 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。

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈自治区财政支出事前绩效评估管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕36号）要求，克拉玛依市克拉玛依区文化体育

广播电视和旅游局对本项目进行了事前绩效评估，该项目符合各项法律、政策规定，符合各级规划及大事优先、民生优先原则。项目的主要实施内容与绩效目标切合实际，符合自治区建设项目的整体规划。实施单位职能与项目实施内容相匹配，具有不可替代性，项目总体目标明确。项目资金来源渠道明确，资金支持方式科学合理。详见《克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目事前绩效评估报告》。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发展改革委《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023版）、《关于投资项目可行性研究报告编写大纲的说明》（2023版）、《中央预算内投资项目监督管理办法》（2023年第10号令）及其他有关规定；
- 2、项目单位提供的基础资料及项目实施思路等；
- 3、《克拉玛依市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- 4、《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）；
- 5、《关于自治区全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（2022年5月，自治区住建厅）；
- 6、《新疆老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》（2022年5月，自治区住建厅）
- 7、《克拉玛依市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》；

8、相关的政策法规及设计规范。

（二）项目总投资估算

总投资估算约为 20000 万元，其中一期投资 15500 万元，二期投资 4500 万元。

一期总投资 15500 万元，其中工程建设费用 12860 万元，工程建设其他费用 963 万元，预备费 1382 万元，建设期贷款利息 295 万元。

二期总投资 4500 万元，其中工程建设费用 3715 万元，工程建设其他费用 298 万元，预备费 401 万元，建设期贷款利息 86 万元。

资金来源为地方政府专项债券及区本级配套资金。专项债资金占比 80%；地方配套资金占比 20%。

项目总投资估算详见附表 1。

（三）项目融资计划

1. 项目建设期 2 年，运营期 13 年。计划施工工期：本项目工期为两年（即 2026 年-2027 年）。

2. 项目总投资 20000 万元，拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），本级配套资金 4000 万元。

本次拟申请地方政府专项债券资金 10000 万元，期限 15 年，利率均拟定为 2.8%。

3. 投资者保护措施

（1）重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）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《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》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到期本息。

（4）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，项目主管单位将会定期对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。

（5）资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中

央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

4. 项目总投资 20000 万元，拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），本级配套资金 4000 万元。本次拟申请地方政府专项债券资金 10000 万元，期限 15 年，利率均拟定为 2.8%。

项目以债券存续期通过场地租赁费、公共建筑租赁费、充电桩服务费、停车场服务费、LED 广告屏租赁费等获得收入偿还债券本金及利息。项目按半年支付利息：专项债券本金于到期年一次性偿还，利息每半年偿还。

（四）建设期资金平衡方案

本项目工期为两年（即 2026 年-2027 年）。

项目总投资 20000 万元，拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），本级配套资金 4000 万元，期限 15 年，按利率 2.8%进行估算，按半年计息。专项债券本金于到期年一次性偿还。截止债券存续期结束，2026 年累计产生债券利息 4200 万元，本息合计 14200 万元；2027 年累计产生债券

利息 2520 万元，本息合计 8520 万元。

项目以债券存续期通过收取场地租赁费、公共建筑租赁费、充电桩服务费、停车场服务费、LED 广告屏租赁费作为专项债券还本付息基础。

债券存续期项目可偿债收益为 29999.03 万元，偿债备付率为 1.32，大于 1.2，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

运作主体：克拉玛依区文化体育广播电视和旅游局。

1. 项目管理模式

（1）项目管理机构

建设运营单位为克拉玛依区文化体育广播电视和旅游局，全面负责项目建设的协调、监督和具体实施。为确保资金合理使用和项目的实施，实行项目法人制、招投标制、工程监理制和合同管理制。

（2）人力资源配置

为了加强建设项目的管理，确保对工程质量、建设工期及投资的有效控制管理和组织协调，项目成立基建领导小组和项目管理办公室，负责对项目的组织、实施以及协调各相关部门关系，保证项目如期完成。领导小组负责进行项目的立项决策、资金筹措、工程设计、招标投标、施工检查、竣

工验收的组织与协调，负责财务与统计、信息与文档等方面管理，以确保项目在计划期内顺利实施。

（3）工程建设管理

1）实行项目法人责任制，对工程质量终身负责。认真做好前期各项工作，在施工过程中严把工程质量关，确保工程符合国家相关标准。

2）做好项目的勘察和设计。按要求办理立项及有关报建手续，并委托具有国家规定的相关资质单位进行地质勘察和工程设计。杜绝“三边”工程，严格执行基本建设程序。

3）实行公开招标。施工单位必须具有国家规定的相关资质。

4）搞好工程监理和监督。选择具有相应资质的监理单位，按照建设监理细则进行全过程建设监理，严格检查建筑材料质量、施工工艺、施工进度、施工质量等各个环节。杜绝出现重大安全事故和工程质量问题。

5）抓好项目竣工验收。按国家《建设项目（工程）竣工验收办法》的规定，及时组织竣工验收，办理竣工备案手续和固定资产移交手续。

2. 资金筹措计划

项目总投资 20000 万元，拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），本级配套资金 4000 万元。本次拟申请

地方政府专项债券资金 10000 万元，期限 15 年，利率均拟定为 2.8%。

3. 项目保障措施

为了规范项目的实施与管理，便于集中决策、顺利推动项目实施，成立项目建设领导小组、项目建设技术专家组和项目建设领导小组办公室，研究制订项目实施的统一技术规范 and 标准，建立项目实施安全保障体系。

（1）建设管理：项目建设实行招标管理。依据国家有关招标投标法律法规和政策，研究制定招标投标管理规定、招标范围、招标组织形式和招标方式，招标方案确定后，按有关规定在指定的媒介或建设行政主管部门认可的方式发布招标公告。督促中标单位认真做好工程设计、预算及实施方案。严格按照招标合同，组织有关专家认真进行评估、督促、检查和验收。

（2）资金管理：本项目资金根据工程总体方案和实施步骤，实行项目管理，统筹安排，突出重点，集中投入，专款专用。

1）项目资金按建设要求采用专款专用，不能挤占挪用或变相挪用。

2）建立项目资金管理责任追究制度。杜绝挤占、挪用、截留项目资金，疏于管理造成国有资产流失等行为。项目完工后，相关行政主管部门组织对项目资金进行专项审计。

3) 根据财务制度，设置独立的财务账簿和台账，对项目资金到位情况、项目执行情况以及工程形象进度等，实行动态跟踪管理。

4) 项目领导小组应保证按项目实施进度提前将项目建设资金落实到位，积极筹措资金，拓宽融资渠道。项目建设过程中，资金投入是关键，必须拓宽融资渠道，切实落实项目建设资金，建立“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，按工程进度核拨工程款。

(3) 合同管理：合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入的资金数额大，施工周期相对较短，使用的人力物力多，涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照合同法和工程建设有关管

理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

（二）项目运营收益

该项目建设完成后，项目收入主要为：场地租赁费收入、公共建筑租赁费收入、充电桩服务费收入、停车场服务费收入、LED 广告屏租赁费收入。

1. 场地租赁费收入

本次场地租赁收益测算结合克拉玛依区室外场地租赁市场行情综合研判。本次租金定价参照克拉玛依融汇文化旅游发展有限责任公司运营项目标准，该企业承租经营克拉玛依区穿城河两岸、世纪公园室外场地，现行租赁单价为 0.7 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 。结合新疆本地旅游客流及室外群众活动规律，场地经营旺季集中于夏季旅游、冬季冰雪游乐两大时段，综合核定全年有效对外租赁时长 250 天。预计可出租面积 100000 m^2 。考虑物价上涨因素，根据国家统计局克拉玛依调查队资料，全年居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 2.1%，并参考我国近几年 CPI 平均水平 2.00%，本项目价格按照每五年上涨 3%计算。

2. 公共建筑租赁费收入

本次公共建筑租赁收入结合克拉玛依区现有建筑租赁市场现状综合测算。结合本项目场地区位条件，综合确定本

项目公共建筑租赁单价为 1.17 元/m²·天。项目共计租赁公共建筑面积为 7830 m²（其中公共建筑 7000 m²，停车场配套服务用房 830 m²），出租率为 90%。考虑物价上涨因素，根据国家统计局克拉玛依调查队资料，全年居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 2.1%，并参考我国近几年 CPI 平均水平 2.00%，本项目价格按照每五年上涨 3% 计算。

3. 充电桩服务费收入

本次充电桩服务费收入参照克拉玛依区现有充电桩运营现状进行核算。本项目充电桩统一按照市场普及度较高的 7kW 规格进行负荷测算，核算收入时单独统计充电服务费，剔除基础电费成本，设定单度电充电服务费单价为 0.5 元。结合区域内主流小型代步新能源车参数，续航 200 公里车型电池满电容量约 30 度；结合用户日常充电习惯，单次充电量按电池容量 80% 测算，单次实际充电电量为 24 度。同时结合当地充电桩日均服务客流，设定单台充电桩每日平均服务 2 台车辆。经测算，单台充电桩每日服务费收入： $0.5 \times 24 \times 2 = 24$ 元，项目共计充电桩 60 台，使用率按 90% 计，则充电桩年服务费 $24 \text{ 元/个} \cdot \text{天} \times 60 \text{ 个} \times 90\% \times 365 \text{ 天} = 47.30$ 万元。

4. 停车场收入

本次停车场收入依据市发改委《克拉玛依市政府指导价停车场（泊位）机动车停放服务收费标准》，本项目停车场位置按执行政府指导价公共停车场、人行道停车泊位的三类

地段考虑，按停车位每天使用率 80%考虑，每辆车位最高限价 10 元。则停车场年服务费 $1000 \text{ 个} \times 80\% \times 10/\text{个} \cdot \text{天} \times 365 \text{ 天} = 292 \text{ 万元}$ 。

5. LED 广告屏租赁收入

本次 LED 广告屏租赁收入依据 2025 年《新疆元誉工程项目管理有限公司关于中共克拉玛依市委宣传部 2025 年克拉玛依市委宣传部户外 LED 广告屏租赁项目中标(成交)结果公告》，项目编号 XJYYZB-(ZCC)2025080，租赁费用为 49.7 万元/年/块。本项目 LED 广告屏租赁使用率 80%考虑，LED 广告屏租赁最高限价 45 万元/年/块。则 LED 广告屏年租赁收入 $15 \text{ 块} \times 45 \text{ 万元/年/块} \times 80\% = 540 \text{ 万元}$ 。考虑物价上涨因素，根据国家统计局克拉玛依调查队资料，全年居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 2.1%，并参考我国近几年 CPI 平均水平 2.00%，本项目价格按照每五年上涨 3%计算。

营业收入估算表详见附表 1。

（三）财务费用

项目以发行债券的形式筹资，拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），本级配套资金 4000 万元，期限 15 年，按利率 2.8%进行估算，按半年计息。专项债券本金于到期年一次性偿还。截止债券存续期结束，2026 年累计产生债券利息 4200 万元，本息合计 14200 万元；2027 年累计产生

债券利息 2520 万元，本息合计 8520 万元。

债券发行费率 1‰，发行费用 16 万元。

债券登记托管费率 0.08‰，债券登记托管费用 0.13 万元。

债券兑付服务费率 0.05‰，债券兑付服务费用 12.33 万元。

（三）运营成本

运营成本包括管理员工资及福利费、修理费、折旧费、其他管理费用、外购燃料及动力费等。

1. 外购燃料及动力费（水、电、暖气费）

按照年营业收入的 5% 计算；

2. 管理员工资及福利费

本项目考虑增加职工 10 人，按每年人均 9.6 万元计算人工费用；福利费为年工资的 30%；

3. 维护修理费

按年折旧费的 10% 计算；

4. 其他管理费用

按上述费用之和的 10% 计算；

5. 折旧费

项目建成后应按照国家有关规定计提折旧，净残值率为 5%，综合折旧年限为 20 年。

总成本费用估算详见附表 4。

（五）相关税费

不动产租赁增值税税率 9%；所得税：按税率 25%计算；房产税：按房产的租金收入（不含增值税）12%计算；城市维护建设税：按照增值税的 7%计算；教育费附加：按照增值税的 3%计算；地方教育费附加：按照增值税的 2%计算。

（六）资金平衡测算情况

1. 项目可偿债收益

在项目存续期内累计项目收入 42046.95 万元，项目运营成本为 5576.70 万元，税金为 6471.21 万元，项目可偿债收益 29999.03 万元。项目可偿债收入估算详见附表 3。

2. 项目还本付息

拟申请发行地方政府专项债券 16000 万元（其中：2026 年计划发行 10000 万元。2027 年计划发行 6000 万元），期限 15 年，利率按 2.8%估算。专项债券本金于到期年一次性偿还，利息每半年偿还。截止债券存续期结束，2026 年累计产生债券利息 4200 万元，本息合计 14200 万元；2027 年累计产生债券利息 2520 万元，本息合计 8520 万元。

债券资金本息偿还计划详见附表 2。

3. 偿债指标计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=1.50

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）=1.32

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）=1.87

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）=1.32

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）=1.87

4. 资金平衡测算分析

克拉玛依市克拉玛依区东北片区老旧街区改造项目预计从 2028 年开始运营，在债券存续期内项目可偿债收益 29999.03 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。项目投资现金流量详见附表 8。

5. 结论

项目的偿债覆盖率为 $1.32 > 1.2$ ，因此，在债券存续期内，该项目累计收入可以覆盖债券偿还的本息支出，项目累计预期收入和融资能够达到平衡。

结论如下：

（1）本项目的建设对地区社会、经济发展将有较大的促进作用，项目具有正面社会影响，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，无社会风险，社会效益非常突出，社会可行性良好。

（2）项目建设场址具有良好的区位优势，地质稳定，外部水、电基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建

设条件。

(3) 项目建设规模，规划布局，建设方案，环保措施，实施进度安排，项目组织与管理，资金筹措方案等是可行的。

(4) 项目建成投产后将改善本地区的投资环境，由此加速相关行业的发展，进而促进整个地区的经济发展，有利于全社会环境质量的改善和保护，提高人民生活水平和健康水平，其社会效益是极其广泛和重要的。项目建设有良好的发展前景。

综上所述，本项目建设可行。

(七) 会计报表

项目存续期模拟会计报表包括利润表、现金流量表和资产负债表，详见附表 5、6 和附表 7。

六、项目压力测试与评价

(一) 压力测试

本项目采用单因素压力测试。选用运营收入、成本进行单因素变动压力测试。单因素敏感性分析按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试。压力测试详见附表。

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益 (万元)	23999. 23	25499. 18	26999. 13	28499. 08	29999. 03	31498. 99	32998. 94	34498. 89	35998. 84
债券本息金 额(万元)	22720. 00	22720. 00	22720. 00	22720. 00	22720. 00	22720. 00	22720. 00	22720. 00	22720. 00
债券本息覆 盖倍数	1.06	1.12	1.19	1.25	1.32	1.39	1.45	1.52	1.58

(二) 总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内营业收入、经营成本下浮 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，收入下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数为 1.06 倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金 16000 万元，完全符合政府专项债券发行条件，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

1. 建设和管理风险

1.1 自然环境和施工条件

(1) 自然环境

本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为地造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

(2) 施工条件

本次项目工程施工地点周边道路齐备，施工及运输条件较佳。但由于周边人口密集，对施工有一定影响，拆迁工程加强安全措施，避免形成施工伤害。

1.2 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

项目实施人员在项目工作中应充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。同时在施工中严格执行《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》和《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目的管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。

项目建设期间，承包商应提供工程履约担保，以降低因施工方原因造成的施工风险。

1.3 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

要重视前期勘察工作，以准确、详细的勘察成果避免因此产生的设计缺陷，引起设计变更，保证设计质量。

1.4 工程事故

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪声污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。旧建筑物拆迁、场地清理、平整的施工中，大型施工机械、各种施工机器操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的人身安全；粉尘、噪声等涉及施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。

防范措施：（1）房屋拆迁时，要求施工企业严格执行

劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。（2）项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。（3）项目实施地，在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。（4）项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。（5）在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。（6）加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。（7）配备适当数量的环卫人员，负责清扫保洁工作，创造一个卫生整洁的外部环境。（8）临近水边的施工增设防护围网。（9）可通过投保第三方责任险转移风险。

1.5 其他风险

加强项目资金的统一管理，单独建账、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。做好场地勘测工作，确保设计基础数据的准确性，避免设计变更等发生。

2. 财务和市场风险

2.1 市场风险

由于不确定和不可预见因素的影响，项目可能延缓完工，都将影响到项目的实际盈利水平。

积极做好项目宣传、打造品牌、建立市场渠道体系等工作，降低风险。

2.2 财务风险

项目的实施、拆迁安置等均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督查工作，以有效防范财务风险。

3. 公共政策风险

本项目属于政策支持比较大的行业，政策风险较低。尽管这一风险很低，还是需关注金融、财政税收等政策变化，及时调整经营策略，顺应政策导向。

4. 流动性风险

4.1 投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确，价格超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险，造成工程不能按时完工。

4.2 利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，

在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

4.3 存续债券置换不畅风险

若存续债券置换不畅将导致项目出现兑付风险，进而使发行人正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

4.4 债券流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，交易活跃程度受宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

此外，项目收益债券发行前，应在发行公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担债券流动性风险。

4.5 评级变动风险

本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调

整，从而对本期债券投资者带来一定的风险。

4.6 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。

5. 偿付风险

要求项目密切关注招商引资力度及相关优惠政策，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目运营期达产收入的实现较晚或暂时难以实现，本项目不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

（二）潜在风险应对措施

1. 建设和管理风险应对措施

（1）工期风险应对措施：项目的建设和管理是要求较高的市政基础设施工程，项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项

目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

（2）质量风险应对措施：做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

（3）管理风险应对措施：建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重人才队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好地满足城市建设事业发展的需要。

（4）外部协作风险应对措施：建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电和其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

（5）资金风险应对措施：采取积极有效的措施，在用好用、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招

标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。在建设中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，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

（6）技术风险应对措施：项目通过引进相关专家，邀请优秀设计院进行规划设计，保障项目建设的高技术性、可扩展性，体现决策的前瞻性。项目的规划、设计、施工、监理等技术工作可采取招投标方式，在风险处置方面通过合同将风险转嫁给合约方；同时强化内部相应技术力量来协助和监督设计、施工监理等，减少技术风险。

1. 财务和市场风险应对措施

依托克拉玛依市的经营管理经验，为本项目经营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，加强对检疫的要求，提高整个供应链节点的服务功能，提升竞争力。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，把好招标、采购各关口，降低工程建设费用。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，及时解决施工过程中遇到的实际问题，保证工程项目顺利实施。

2. 公共政策风险应对措施

加强对国家宏观政策的分析与预测，加强与政府各部门的沟通，建立资讯收集和分析系统，充分把握政策导向，增强应变能力，及时根据国家的政策导向对经营方向和管理重点进行调整。

3. 流动性风险应对措施

建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

4. 偿付风险应对措施

专项债发行要与地方政府偿债能力相适应，增强项目经营性收益的确定性，加大专项债项目信息披露力度，强化专项债项目全过程管理，对专项债“借、用、管，还”实行逐笔监控，确保到期偿债。

综上所述，项目的风险程度不大，不会对项目造成实质性的影响，加上及时采取有效的措施，可将上述风险降至最低。

八、其他需要说明的事项

本项目工程量较大，影响工程进度、工程质量和工程造价的因素比较多，因此针对一些问题提出如下建议：

1. 做好资金筹措工作，做好资金使用计划，确保项目建设资金能够按时到位。

2. 必须做好施工组织设计，使每个施工项目的施工方案

切合实际，严格按照施工规范和施工操作规程的技术要求进行施工。明确各级施工人员的岗位职责，按时、按质完成各阶段工程任务。

3. 建立完善的施工监督机制。通过招投标引进高素质施工和监理队伍；充实施工和监理队伍的人才、设备、技术力量；做好施工过程中的材料检测、实验工作；加强工程监理，确保工程质量。

4. 制定合理的施工计划，避免出现赶工现象，以免造成质量事故或返工浪费。

5. 建设要优质高效，既要考虑满足近期地块的实际需求，又要考虑长远的规划发展需要，把眼前利益和长远利益结合起来建立健全管理制度、发展规划、企业服务流程等。

附表：

附表 1：总投资估算表

附表 2：营业收入、增值税及附加估算表

附表 3：债券资金本息偿还计划表

附表 4：专项债还款测算表

附表 5：总成本费用估算表

附表 6：利润及利润分配表

附表 7：项目投资现金流量表

附表 8：资产负债表

投资估算汇总表（一期）

序号	工程项目或费用名称	建设规模		估算价值（万元）					经济指 标 （元）	占总投资 比例 （%）
		单位	数量	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计		
一	工程费用							12,865		83.00%
1	改造老旧公共服务建筑	m²	4000	800.0		200.0		1,000		6.45%
2	慢行步道	m	5000	600.0				600.0	400	3.87%
3	配套停车位	个	1000	3000.0				3000.0		19.35%
4	智慧化系统	项	1			2400.0		2,400		15.48%
5	风貌标识改造	项	1		1480.0			1,480		9.55%
6	配套设施升级改造	项	1		4385.0			4,385		28.29%
二	工程建设其他费用	万元					965	965		6.22%
1	监理费	万元	{ (400-220) /10000* (12865-10000) +220}*80%				217.26	217.26		
2	设计费	万元	{ (566.8-304.8) /10000* (12865-10000) +304.8}*80%				303.89	303.89		
3	勘察测量费	万元					76.77	76.77		
4	施工图审查费	万元	500*0.07%+500*0.056%+4000*0.035%+(12865-5000)*0.014%				3.13	3.13		

5	造价咨询费（审结算）	万元	$200 \times 1.1\% + 300 \times 0.95\% + 1500 \times 0.8\% + (12865 - 2000) \times 0.58\%$	80.07	80.07		
6	可行性研究编制费	万元		10.00	10.00		
7	招标代理费	万元	$100 \times 1\% + 400 \times 0.7\% + 500 \times 0.55\% + 4000 \times 0.35\% + 5000 \times 0.2\% + (12865 - 10000) \times 0.05\%$	31.98	31.98		
8	环境评价费	万元	$(15 - 6) / 17000 \times (12865 - 3000) + 6$	11.22	11.22		
9	环评验收费	万元		3.00	3.00		
10	工程量清单及控制价编制（两家）	万元	$(200 \times 0.7\% + 300 \times 0.58\% + 1500 \times 0.46\% + (12865 - 2000) \times 0.36\%) \times 2$	98.31	98.31		
11	材料检测费	万元		50.00	50.00		
12	水土保持方案编制费	万元	$(72 - 52) / 10000 \times (12865 - 10000) + 52$	57.73	57.73		
13	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费	万元	$(30 - 18) / 10000 \times (12865 - 10000) + 18$	21.44	21.44		
三	预备费	万元		1106	1106		7.14%
1	基本预备费	万元	$(一 + 二) \times 8\%$	1106	1106		
四	建设期贷款利息	万元		564	564		3.64%
五	估算总投资	万元	$(一) + (二) + (三) + (四)$		15,500		100.00%

投资估算汇总表（二期）

序号	工程项目或费用名称	建设规模		估算价值（万元）					经济指 标 （元）	占总投资 比例 （%）
		单位	数量	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计		
一	工程费用							3,724		82.75%
1	公共服务建筑	m²	3384					1,895		42.11%
1.1	建筑装饰	m²	3384	1455.12				1,455	4300	32.33%
1.2	给排水、消防、暖通	m²	3384			169.20		169	500	3.76%
1.3	室内强弱电	m²	3384			270.72		271	800	6.02%
2	设备	套	1.00					1,010		22.44%
2.1	运输设备	套	1		560.00			560.00		12.44%
2.2	传送带设备	套	4		200.00			200.00		4.44%
2.3	高压管网	套	3		250.00			250.00		5.56%
3	室外配套系统	项	1	364.00		300.00		664.00		14.75%
4	场地平整	项	1	155.00				155.00		
二	工程建设其他费用	万元					291	291		6.47%
1	监理费	万元	{ (120-78) /2000* (3724-3000) +78}*80%				74.56	74.56		

2	设计费	万元	$\{(163.9-103.8)/2000*(3724-3000)+103.8\}*80\%$	100.45	100.45		
3	勘察测量费	万元		15.07	15.07		
4	施工图审查费	万元	$3384*2.2/10000+500*0.07\%+500*0.056\%+(3724-1895-1000)*0.035\%$	0.92	0.92		
5	造价咨询费（审结算）	万元	$200*0.2\%+300*0.15\%+500*0.1\%+2000*0.08\%+(3724-3000)*0.06\%$	3.38	3.38		
6	可行性研究编制费	万元		5.00	5.00		
7	招标代理费	万元	$100*1\%+400*0.7\%+500*0.55\%+(3724-1000)*0.35\%$	16.08	16.08		
8	环境评价费	万元	$3724*2\%$	2.91	2.91		
9	环评验收费	万元		3.00	3.00		
10	工程量清单及控制价编制（两家）	万元	$(200*0.7\%+300*0.58\%+(3724-500)*0.46\%)*2$	35.94	35.94		
11	材料检测费	万元		10.00	10.00		
12	水土保持方案编制费	万元	$3724*0.6\%*80\%$	17.88	17.88		
13	水土保持设施竣工验收技术评估报告编制费	万元	$3724*0.2\%*80\%$	5.96	5.96		
三	预备费	万元		321	321		7.14%
1	基本预备费	万元	$(一+二)*8\%$	321	321		
四	建设期贷款利息	万元		164	164		3.64%
五	估算总投资	万元	$(一)+(二)+(三)+(四)$	4500	4,500		100.00%

附表 2:

营业收入、增值税及附加估算表（单位：万元）

[illegible]

1.4	停车场收入(万元/年)	4088.00			292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00
	数量(个)				1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	单价(元/天)				10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	负荷率(%)				80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税额				24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11	24.11
1.5	LED广告屏租赁收入(万元/年)	7772.55			540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	556.20	556.20	556.20	556.20	556.20	572.89	572.89	572.89	572.89
	数量(个)				15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	单价(元/个)				450000	450000	450000	450000	450000	463500	463500	463500	463500	463500	477405	477405	477405	477405
	负荷率(%)				80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税额				44.59	44.59	44.59	44.59	44.59	45.92	45.92	45.92	45.92	45.92	47.30	47.30	47.30	47.30
2	增值税附加	2062.92			0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73.74	279.89	279.89	279.89	287.38	287.38	287.38	287.38
2.1	增值税	1841.90			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.84	249.90	249.90	249.90	256.59	256.59	256.59	256.59
2.2	城市维护建设税	128.93			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.61	17.49	17.49	17.49	17.96	17.96	17.96	17.96
2.3	教育费附加	55.26			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.98	7.50	7.50	7.50	7.70	7.70	7.70	7.70
2.4	地方教育费	36.84			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.32	5.00	5.00	5.00	5.13	5.13	5.13	5.13
2.5	房产税	476.9			33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	34.13	34.13	34.13	34.13	34.13	35.15	35.15	35.15	35.15

附表 3:

债券资金本息偿还计划表 (单位: 万元)

[illegible]

附表 4:

专项债还款测算表 (单位: 万元)

[illegible]

附表 5:

总成本费用估算表（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	11	12	13	14	15	16
	年度		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	外购燃料及动力费	2102.35			146.51	146.51	146.51	146.51	146.51	150.40	150.40	150.40	150.40	150.40	154.45	154.45	154.45	154.45
2	工资及福利	1747.20			124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80
3	修理费	1220.18			87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16
4	其他费用	506.97			35.85	35.85	35.85	35.85	35.85	36.24	36.24	36.24	36.24	36.24	36.64	36.64	36.64	36.64
5	折旧费	12201.84			871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56	871.56
6	利息及发行等费用支出	6002.99			448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	168.31
7	总成本费用	23781.54			1714.70	1714.70	1714.70	1714.70	1714.70	1718.97	1718.97	1718.97	1718.97	1718.97	1723.43	1723.43	1723.43	1442.91
8	其中：经营成本	5576.70			394.32	394.32	394.32	394.32	394.32	398.59	398.59	398.59	398.59	398.59	403.04	403.04	403.04	403.04

附表 6:

利润及利润分配表（单位：万元）

序号	项目	建设期		运营期														合计
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
1	营业收入			2930.25	2930.25	2930.25	2930.25	2930.25	3007.97	3007.97	3007.97	3007.97	3007.97	3088.96	3088.96	3088.96	3088.96	42046.95
2	税金及附加			33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	34.13	107.87	314.02	314.02	314.02	322.53	322.53	322.53	322.53	2539.82
3	总成本费用			1714.70	1714.70	1714.70	1714.70	1714.70	1718.97	1718.97	1718.97	1718.97	1718.97	1723.43	1723.43	1723.43	1442.91	23781.54
4	补贴收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额			1182.42	1182.42	1182.42	1182.42	1182.42	1254.87	1181.13	974.98	974.98	974.98	1043.01	1043.01	1043.01	1323.52	15725.59
6	弥补以前年度亏损																	
7	应纳税所得额			1182.42	1182.42	1182.42	1182.42	1182.42	1254.87	1181.13	974.98	974.98	974.98	1043.01	1043.01	1043.01	1323.52	15725.59
8	所得税			295.60	295.60	295.60	295.60	295.60	313.72	295.28	243.75	243.75	243.75	260.75	260.75	260.75	330.88	3931.38
9	净利润			886.82	886.82	886.82	886.82	886.82	941.15	885.85	731.23	731.23	731.23	782.26	782.26	782.26	992.64	11794.21
10	期初未分配利润			0.00	886.82	1773.64	2660.46	3547.28	4434.09	5375.25	6261.10	6992.33	7723.56	8454.80	9237.05	10019.31	10801.56	
11	期末未分配利润			886.82	1773.64	2660.46	3547.28	4434.09	5375.25	6261.10	6992.33	7723.56	8454.80	9237.05	10019.31	10801.56	11794.21	
12	息前利润			1335.64	1335.64	1335.64	1335.64	1335.64	1389.97	1334.67	1180.06	1180.06	1180.06	1231.08	1231.08	11231.08	7160.95	33797.20
13	息折旧摊销前利润			2207.20	2207.20	2207.20	2207.20	2207.20	2261.53	2206.23	2051.62	2051.62	2051.62	2102.64	2102.64	12102.64	8032.51	45999.04

附表 7:

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	建设期		运营期														合计
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
1	经营活动净现金流量			2207.20	2207.20	2207.20	2207.20	2207.20	2261.53	2206.23	2051.62	2051.62	2051.62	2102.64	2102.64	2102.64	2032.51	29999.04
1.1	现金流入			2930.25	2930.25	2930.25	2930.25	2930.25	3007.97	3007.97	3007.97	3007.97	3007.97	3088.96	3088.96	3088.96	3088.96	42046.95
(1)	营业收入			2930.25	2930.25	2930.25	2930.25	2930.25	3007.97	3007.97	3007.97	3007.97	3007.97	3088.96	3088.96	3088.96	3088.96	42046.95
(2)	补贴收入																	0.00
(3)	其他流入																	0.00
1.2	现金流出			723.05	723.05	723.05	723.05	723.05	746.44	801.74	956.36	956.36	956.36	986.32	986.32	986.32	1056.45	12047.91
(1)	经营成本			394.32	394.32	394.32	394.32	394.32	398.59	398.59	398.59	398.59	398.59	403.04	403.04	403.04	403.04	5576.70
(2)	税金及附加			33.13	33.13	33.13	33.13	33.13	34.13	107.87	314.02	314.02	314.02	322.53	322.53	322.53	322.53	2539.82
(3)	所得税			295.60	295.60	295.60	295.60	295.60	313.72	295.28	243.75	243.75	243.75	260.75	260.75	260.75	330.88	3931.38
2	投资活动净现金流量	-10000	-10000															-20000.00
2.1	现金流入																	0.00
2.2	现金流出	10000	10000															20000.00
(1)	建设投资																	0.00
(2)	维持运营投资																	0.00
(3)	流动资金																	0.00
3	筹资活动净现金流量	10000	10000	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-448.82	-10448.82	-6168.31	-2002.99
3.1	现金流入	10000	10000															20000.00
(1)	项目资本金投入		4000															4000.00
(2)	维持运营投资																	0.00
(3)	建设投资借款	10000	6000.00															16000.00
(4)	流动资金借款																	0.00
(5)	短期借款																	0.00
3.2	现金流出			448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	10448.82	6168.31	22002.99

(1)	各种利息支出			448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	448.82	168.31	6002.99
(2)	偿还长期借款本金															10000.00	6000.00	16000.00
(3)	偿还流动资金借款本金																	0.00
(4)	偿还短期借款本金																	0.00
(5)	股利分配																	0.00
4	净现金流量	0.00	0.00	1758.38	1758.38	1758.38	1758.38	1758.38	1812.71	1757.41	1602.79	1602.79	1602.79	1653.82	1653.82	-8346.18	-4135.80	7996.05
5	累计盈余资金	0.00	0.00	1758.38	3516.76	5275.14	7033.52	8791.89	10604.61	12362.02	13964.81	15567.60	17170.40	18824.21	20478.03	12131.84	7996.05	

附表 8:

项目资产负债表 (单位: 万元)

[illegible]

(4)	累计未分配利润	0.00	0.00	886.82	1773.64	2660.46	3547.28	4434.09	5375.25	6261.10	6992.33	7723.56	8454.80	9237.05	10019.31	10801.56	11794.21
-----	---------	------	------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------