

# 喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目

## 实施方案

填报单位：巴楚县项目代建中心（公章）



填报日期：2024 年 10 月 23 日

# 目录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
（一）政策背景	1
（二）项目背景	3
（三）项目概况	4
（四）项目主管部门	5
（五）立项和建设的相关批复文件	6
（六）项目开工和建设时间	6
<b>二、经济社会效益分析</b>	<b>6</b>
（一）经济效益分析	6
（二）社会效益分析	7
<b>三、项目事前绩效评估及绩效目标情况</b>	<b>8</b>
（一）项目事前绩效评估情况	8
（二）绩效目标的设定	24
（三）绩效监控和评价	25
<b>四、项目投资估算及资金筹措方案</b>	<b>27</b>
（一）编制依据	27
（二）项目总投资估算	27
（三）项目融资计划	28

(四) 建设期资金平衡方案 .....	29
<b>五、项目收益与融资自求平衡方案 .....</b>	<b>29</b>
(一) 项目运作模式 .....	29
(二) 项目运营收益 .....	31
(三) 财务费用 .....	34
(四) 项目运营成本 .....	36
(五) 相关税费 .....	39
(六) 资金平衡测算 .....	41
(七) 会计报表 .....	45
<b>六、项目压力测试与评价 .....</b>	<b>49</b>
(一) 压力测试 .....	49
(二) 总体评价 .....	49
<b>七、项目风险提示 .....</b>	<b>49</b>
(一) 影响项目风险因素 .....	49
(二) 潜在风险应对措施 .....	51
<b>八、其他需要说明的事项 .....</b>	<b>53</b>
(一) 严格执行债券资金专款专用 .....	53
(二) 健全信息披露制度 .....	53

# 喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套 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，按照巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕387）号文件，结合喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目的实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

住房问题自古以来是民生的重大问题，关系千家万户的基本生活保障。以习近平同志为核心的党中央高度重视人民群众的住房环境问题，不断采取新举措，以让人民安居乐业。

《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》中提出：推动保障性住房提升改造。加快改造配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区，改善居民基本居住条件。完善小区及周边水电路气热信等配套设施，加强无障碍设施建设改造。科学布局社区综合服务设施，推进养老托育等基本公共服务便捷

供给。

《关于加快保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）中提出：明确保障性住房基础制度和支持政策，扩大奥兴租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给，多渠道保障，租购并举的住房制度。

《喀什地区全面推进城镇老旧小区改造工作的实施方案》（喀署办发〔2021〕23号）中提出：城镇老旧小区应为喀什市和11县城（含县城所在镇）建成年代较早，失养失修失管、市政基础设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），包括移交政府安置的军队离退体干部住宅小区，重点改造2000年底以前建成的城镇老旧小区，对2000年底以后建成的按照国家年度改造计划申报相关政策逐步实施改造。

2020年国务院首次就城镇老旧小区改造工作出台专门文件，《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）为全面推进城镇老旧小区改造提供基本遵循。

为建立城镇老旧小区改造体系、更好地指导老旧小区改造工作，自治区发布实施《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设规划（2021—2025年）》、《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》等标准体系，同时从政策和技术两个方面明确了城镇老旧小区改造原则、范围、

内容和工作流程等，并对基础设施更新、安全设施完善、公共服务设施配套等重点改造内容提出了技术要求。

在此背景下，巴楚县根据《巴楚县总体规划》（2011-2025）要求，结合项目区域实际发展情况，计划开展喀什地区巴楚县2024年保障性住房外配套基础设施建设项目。

## （二）项目背景

新疆维吾尔自治区党委书记马兴瑞近期发表的《完整准确贯彻新时代党的治疆方略，努力建设新时代中国特色社会主义新疆》一文中指出，“持续保障和改善民生。树立和践行正确政绩观，把为民造福作为最大的政绩，紧紧围绕各族群众安居乐业，持续加大民生领域投入力度。”，“稳步推进教育、医疗、社保、安居等惠民工程，精准做好普惠性、基础性、兜底性民生工作，不断增强各族群众的获得感、幸福感、安全感”。

为集中解决群众反映强烈的老旧小区道路破损、照明设施不足、水电暖管网老化、上下水不畅、屋面防水渗漏、建筑外保温功能不足等突出问题，落实十件民生实事，2024年自治区政府工作报告把保障性住房建设、老旧小区改造列为2024年的工作目标：“持续改善各族群众生活条件。完善住房保障体系，有效增加保障性住房供给，开工建设4.1万套保障性租赁住房、1.34万套公租房，着力解决好新市民、青年人等住房突出问题。持续改善居住环境，稳步推进棚户区改造，完成4.96万套棚户

区改造开工建设任务；加快推进城镇老旧小区改造，开工改造1152个老旧小区，将惠及21.9万户居民。”

结合2024年自治区工作目标及群众的切实需求，巴楚县将保障性住房提升改造作为重点建设项目，根据各小区实际情况“量身定制”改造计划，因地制宜推进现状小区水、电、气、暖等设施的提升，疏通连接小区内部道路，使小区内功能、空间布局更加合理，合理增设垃圾分类点等公共服务设施，为群众带来更多幸福感。

在此背景下，巴楚县项目代建中心提出了“喀什地区巴楚县2024年保障性住房外配套基础设施建设项目”，顺应群众期盼改善居住条件的愿望，着力解决建设标准不高、设施设备陈旧、基础设施不健全等群众反映强烈的问题，把巴楚县保障性住房改造作为重大民生工程全力推进，着力提高巴楚县各族群众居住条件、消除老旧隐患、创造优美环境、完善基础功能，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

### **（三）项目概况**

1.项目投向领域：保障性安居工程—城镇老旧小区改造；

2.项目功能定位：喀什地区巴楚县2024年保障性住房外配套基础设施建设项目的建设，能够改善巴楚县部分小区失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全等问题，从源头上解决小区居民的生活难题，改善居民居住条件，提高

生活品质，加快巴楚县城镇化建设步伐；

3.参与主体：项目主管单位为巴楚县项目代建中心；

4.项目名称：喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目；

5.项目区位及建设地点：巴楚县；

6.项目规模及主要建设内容：新建供水管线 4621 米，排水管线 4839 米，供热管线 4338 米，燃气管线 4505 米，电力 4500 米，道路 20 公里，配套相关附属设施设备。

7.建设期限：1 年，2024 年 12 月至 2025 年 12 月；

8.运营周期：9 年，2026 年至 2034；

9.项目性质：改造。

#### **（四）项目主管部门**

1.项目主管部门名称：巴楚县项目代建中心；

2.单位地址：巴楚县迎宾路人力资源大厦 1 楼；

3.其主要职责：

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价；②配合做好项目收益专项债券发行方案的编制、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配合做好债券项目所对应形成的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；⑦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**

此项目于 2023 年 10 月 11 日获取巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕387）号文件。

### **（六）项目建设工期**

预计建设期限为 2024 年 12 月至 2025 年 12 月。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

#### **1. 直接经济效益**

本项目实施过程中总投资为 12,000.00 万元，项目建成后收入主要来源为公租房租金收入、物业费收入、小区沿街新增停

车位收入、非机动车充电收入、智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入。项目实施后，运营期预计实现 20,720.77 万元的收入；可以直接增加当地财政收入，为合理调节分配，促进共同富裕做出贡献。

## 2. 间接经济效益

项目建成后，适当开发公益性岗位，或用于乡村振兴工作，间接带动就业，增加社会闲散劳动力和富余劳动力收入，确保其高质量生活，切实改善群众的生活，帮助有生产劳动能力的居民寻找一项致富途径，有稳定的经济收入来源，同时增加了对当地建筑材料和劳动力的需求，提高当地的国民生产总值；项目建设使用后，将提高当地第三产业发展的水平，并增加就业机会，将间接增加居民收入，带动经济发展。

## （二）社会效益分析

1.项目的建设较大改善巴楚县人居环境，使巴楚县的生态环境整体质量得到明显提高，提高居民生活质量。

2.项目按照统筹城乡发展，通过实施老旧小区给排水、供热、道路、照明等基础设施改造实施，进一步提高巴楚县基础设施建设水平，实现巴楚县公共服务水平和安全管理能力的显著提升。

3.项目建设促进当地经济社会可持续发展。通过本项目的建设，可有效改善巴楚县生产生活环境，解决当前巴楚县突出

的环境问题，提高群众生活质量，倡导文明乡风和良好的生产生活方式，保障巴楚县人民群众身心健康；增强巴楚县干部和群众的生态环境保护意识，推动城乡一体化建设，促进巴楚县物质文明、精神文明、政治文明和生态文明的协调发展。

4.通过本项目的实施，将改善生态环境和自然条件，提高环境质量，对当地居民的生活质量，工作信心有着极大的促进作用，其所产生的良好社会效益和环境效益又为旅游业发展奠定了坚实基础，项目建设促进巴楚县和谐社会发展。

综上所述该项目社会效益十分显著，项目的建设符合人民生活水平不断提高、精神文明不断发展的需求，是一项利民惠民的“民生工程”。

### **三、项目事前绩效评估及绩效目标情况**

#### **（一）项目事前绩效评估情况**

##### **1.项目实施的必要性、公益性、收益性**

##### **（1）项目实施的必要性**

①政策相关性：2020年国务院首次就城镇老旧小区改造工作出台专门文件，《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）为全面推进城镇老旧小区改造提供基本遵循。

为建立城镇老旧小区改造体系、更好地指导老旧小区改造工作，自治区发布实施《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造

工程建设规划（2021—2025年）》、《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则（试行）》等标准体系，同时从政策和技术两个方面明确了城镇老旧小区改造原则、范围、内容和工作流程等，并对基础设施更新、安全设施完善、公共服务设施配套等重点改造内容提出了技术要求。

本项目的建设改造符合国家及自治区的政策要求，符合当前巴楚县社会发展现状及人民群众的切实需求，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。这对当地经济又快又好的发展具有重要意义，该项目建设完全符合国家城市规划相关的政策要求，具有政策相关性。

②职能相关性：巴楚县项目代建中心的主要职能中列明“拟订全县城市建设的政策、规划并指导实施”的职能，该项目主要建设内容为新建供水管线 4621 米，排水管线 4839 米，供热管线 4338 米，燃气管线 4505 米，电力 4500 米，道路 20 公里，配套相关附属设施设备。通过加大巴楚县小区建设的力度，有助于改善居民居住条件，提高生活品质，形成优越的投资环境，促进巴楚县社会经济的发展。这对当地经济发展具有重要意义，符合关于该项目职能的相关性要求。

③需求相关性：近年来巴楚县经过不断的建设发展，居民

的居住权益已有保障，但部分小区基础配套设施较为落后，居住环境存在诸多问题：上下水不畅、外墙脱落、消防设施严重不足，存在较大安全隐患；供热管网安装年限长，管道腐蚀非常严重，冬季经常管道破裂漏水造成供暖效果差；供电线路及设备陈旧老化、线径小、绝缘化程度低、配变容量小、供电能力不足、故障率高；照明路灯缺乏，道路狭窄，路面破损严重，人员出行极为不便；小区单元门、大门、围栏等防护设施老旧、损坏严重，导致小区内人员进出随意、杂乱，物业管理难度增大，给人民群众生活带来诸多不便和安全隐患，本项目的实施，将改善巴楚县部分小区失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全等问题，从源头上解决小区居民的生活难题，改善居民居住条件，提高生活品质，加快巴楚县城镇化建设步伐。符合需求相关性的要求。

④财政投入相关性：项目预算资金 12,000.00 万元，资金来源为申请地方专项债券 8,000.00 万元，县级财政资金 4,000.00 万元。巴楚县项目代建中心已根据历年的项目情况和财力编制了详细的项目资金年度预算，并在执行中根据项目进展程度进行及时调整，符合财政投入的相关性。

## （2）项目实施的公益性

本项目的建设符合当地的需求，本项目的实施，将改善巴楚县部分小区失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务

设施不健全等问题，从源头上解决小区居民的生活难题，有助于改善居民居住条件，提高生活品质，形成优越的投资环境，促进巴楚县社会经济的发展，加快巴楚县城镇化建设步伐。本项目的专项债券资金用于公益性资本支出不以盈利为目的，符合项目实施的公益性。

### （3）项目实施的收益性

本项目收益主要来源于公租房租金收入、物业费收入、小区沿街新增停车位收入、非机动车充电收入、智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入。

#### （1）物业费收入

本次改造改造户数 1878 户；单户面积按最小面积 60 平方米，总面积 112680 平方米；按照巴发改规〔2022〕1 号文《关于规范巴楚县普通住宅前期物业服务收费标准的通知》，每平方米每月收费最低标准 0.75 元计算，年收入为 101.41 万元。

#### （2）小区沿街新增停车位收入

本项目改造后，将新增沿街停车位 1200 个，由于本项目停车位非常紧张，停车位使用率按 60%，白天周转 4 次，晚上多为附近小区住户停车周转 1 次，停车泊位收费参照《巴楚县机动车停放服务收费管理实施细则》，停放服务收费标准：机动车停放 30 分钟以内免收停放服务费；超过 30 分钟不足 1 小时的按 1 小时计算收费标准为 2 元/小时·辆；停放时间超出 1 小

时的，即从第二小时起实行 1 元/小时·辆。预测本项目白天停车费平均 4 元/次·辆，夜间停车费平均 5 元/次·辆，经测算年均停车费收入为 551.88 万元。

### （3）租金收入

本项目改造保障性住房 1878 户，户均 60 平方米。总面积 112680 平方米。根据《巴楚县公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》，巴楚县公共租赁住房租金标准按：低保户每月每平方米 4 元，其他租户每月每平方米 9 元。根据本项目 1878 套公租房租赁比例按低保户、其他租户 1: 9 的比例测算。低保户住房面积： $112680 \times 0.1 = 11268 \text{ m}^2$ ，每年租金： $11268 \times 4 \times 12 = 54.09$  万元。

其他租户住房面积  $112680 \times 0.9 = 101412 \text{ m}^2$ ，年租金： $101412 \times 9 \times 12 = 1,095.25$  万元。

### （4）非机动车充电收入

本项目计划巴楚县老旧小区进行改造，改造户数 1878 户，预测非机动车辆 1300 辆。参考当地非机动车充电服务费其中：两轮电动摩托车 0.3 元-0.5 元/小时，三轮电动摩托车 0.70 元/小时，本项目保守估计充电服务费为 0.5 元/小时，平均充电时间为 8 小时，每天按 2 次周转，经营期使用率按 80% 考虑，年运营 365 天，经测算年均非机动车充电收入为 303.68 万元。

### （5）智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入

本项目在改造的小区对新增智能快递 2 个、直饮水机 2 个，广告位 10 个，按照每个小区每年租赁收入 7 万元计算，28 个小区总价年收入 196.00 万元。

经测算，本项目正常运营年收入为 2,302.31 万元。债券项目运营期内总收入 20,720.77 万元。

## **2.项目建设投资合规性与项目成熟度**

### **(1) 项目建设投资合规性**

巴楚县项目代建中心根据巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕387 号）文件，成立项目领导小组，项目决策程序合规合法。

### **(2) 项目成熟度**

巴楚县项目代建中心于 2023 年 10 月 11 日获取巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕387 号）文件，综上，项目较为成熟。

## **3.项目资金来源和到位可行性**

### **(1) 资金来源渠道符合相关规定**

喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目的建设费用由专项债券资金和县级财政资金承担，资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范，且经过集体决策



和讨论，形成了相关会议纪要。同时县财政具备相应承受能力，筹资途径科学合理，而且本县内其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理。

（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全，筹资风险可控

喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目资金由专项债券和县级财政资金承担，不涉及对外筹资，没有筹资风险。项目筹资渠道经相关第三方机构充分论证并形成《喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，该报告披露的资金筹措渠道已经本单位党组集体讨论决定，留存相关会议纪要，筹资渠道论证充分完整。

（3）资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配

该项目在建设过程中，我单位将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。实行“专人管理、专账核算、专项使用”。定期向财政部门汇报该项目资金具体情况，确保项目资金专款专用，全程专门安排项目负责人对该项目进行验收和采购等相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

#### **4.项目收入、成本、收益预测合理性**

### （1）投入成本合理性

《喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》对项目运营成本做出详细描述，本项目的成本主要包含外购原材料、燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用等，项目投入成本与预期产出及效果相匹配，投入成本较为合理，且成本测算依据相对充分，有相应的市场资料支撑。

### （2）收入及收益预测合理性

《喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》对项目收入渠道及收益金额做出详细描述，本项目收益主要来源于公租房租金收入、物业费收入、小区沿街新增停车位收入、非机动车充电收入、智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入。

#### （1）物业费收入

本次改造改造户数 1878 户；单户面积按最小面积 60 平方米，总面积 112680 平方米；按照巴发改规〔2022〕1 号文《关于规范巴楚县普通住宅前期物业服务收费标准的通知》，每平方米每月收费最低标准 0.75 元计算，年收入为 101.41 万元。

#### （2）小区沿街新增停车位收入

本项目改造后，将新增沿街停车位 1200 个，由于本项目停车位非常紧张，停车位使用率按 60%，白天周转 4 次，晚上多

为附近小区住户停车周转 1 次，停车泊位收费参照《巴楚县机动车停放服务收费管理实施细则》，停放服务收费标准：机动车停放 30 分钟以内免收停放服务费；超过 30 分钟不足 1 小时的按 1 小时计算收费标准为 2 元/小时·辆；停放时间超出 1 小时的，即从第二小时起实行 1 元/小时·辆。预测本项目白天停车费平均 4 元/次·辆，夜间停车费平均 5 元/次·辆，经测算年均停车费收入为 551.88 万元。

### （3）租金收入

本项目改造保障性住房 1878 户，户均 60 平方米。总面积 112680 平方米。根据《巴楚县公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》，巴楚县公共租赁住房租金标准按：低保户每月每平方米 4 元，其他租户每月每平方米 9 元。根据本项目 1878 套公租房租赁比例按低保户、其他租户 1: 9 的比例测算。低保户住房面积： $112680 \times 0.1 = 11268 \text{ m}^2$ ，每年租金： $11268 \times 4 \times 12 = 54.09$  万元。

其他租户住房面积  $112680 \times 0.9 = 101412 \text{ m}^2$ ，年租金： $101412 \times 9 \times 12 = 1,095.25$  万元。

### （4）非机动车充电收入

本项目计划巴楚县老旧小区进行改造，改造户数 1878 户，预测非机动车辆 1300 辆。参考当地非机动车充电服务费其中：两轮电动摩托车 0.3 元-0.5 元/小时，三轮电动摩托车 0.70 元/小

时，本项目保守估计充电服务费为 0.5 元/小时，平均充电时间为 8 小时，每天按 2 次周转，经营期使用率按 80%考虑，年运营 365 天，经测算年均非机动车充电收入为 303.68 万元。

#### **(5) 智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入**

本项目在改造的小区对新增智能快递 2 个、直饮水机 2 个，广告位 10 个，按照每个小区每年租赁收入 7 万元计算，28 个小区总价年收入 196.00 万元。

经测算，本项目正常运营年收入为 2,302.31 万元。债券项目运营期内总收入 20,720.77 万元。

#### **(3) 成本控制措施有效性**

本单位通过聘请第三方编制该项目初步设计概算、可行性研究报告，从而确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日起就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，本单位将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

### **5.债券资金需求合理性**

依据巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024

年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕387号）文件要求的内容和项目总投资额，估算预算资金 12,000.00 万元，资金来源为申请地方专项债券 8,000.00 万元，县级财政资金 4,000.00 万元。项目投向领域属于“保障性安居工程—城镇老旧小区改造”，符合政策支持的新增专项债券投向领域。

## **6.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**

本项目建设费用由专项债券承担，资金来源渠道符合相关规定，同时县财政具备相应承受能力，承受范围科学合理，而且本地区内其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理，针对本项目筹措的资金具有相应的偿债计划，且相关偿债计划已在项目实施方案中列明，偿债计划切实可行。

### **（2）项目偿债风险点**

针对本项目偿债风险点认识较全面，并制定了行之有效的风险控制措施。本项目经业务股室、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行。建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

从财务规范方面分析，根据《会计法》和有关财务制度规

定，以上级主管单位财务制度为指导，结合本单位业务工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及账户管理等财务管理制度。

在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支，实行财务事前监督，所有经费支出（含借款）必须履行申请、审核、审批手续。专项业务工作项目支出，需由经办部门提出书面申请，部门负责人审核签字，财务部门对支出指标进行审核，提交财务部门负责人审核，经支出部门主管局长审批，财务部门负责人审核，报财务主管局长批准列支；单笔大额开支需要党组会集体批准的开支，由党组会批准。严格依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）的规定，应该采取招投标工作的一律进行公开招标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。在绩效运行监控的管理中，通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

## **7.绩效目标合理性**

### **（1）绩效目标明确性**

①该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化；②该项目设定的绩效目标明确阐述了建设再生水基础设施项目的必要性和紧迫性，结合巴楚县的现状确定其主要绩效内容，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果；③绩效目标设定与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

## （2）绩效目标合理性

①本项目建设符合 2013 年 9 月 6 日，国务院以国发〔2013〕36 号印发《关于加强城市基础设施建设的意见》文件的要求，项目完成后有利于改善居民居住状况，促进城镇的可持续发展；②绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性；③绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化；④绩效目标的设定符合上级审核标准。

## 8.项目实施计划可行性

### （1）实施内容明确性

根据巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕387 号）文件，明确了巴楚县项目代建中心（项目实施单位）在本次喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目中的职能、项目启用时间、项目建设规模，实施方案与绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

## （2）实施计划可行性

巴楚县项目代建中心为项目主管单位，为加强经费的使用和管理，使有限的资金发挥更大的效益，成立了专项资金项目领导小组对此次项目进行监督。根据项目特点和内容，制定详细的项目计划和实施方案，并经单位党组会议研究，待单位党组会议研究通过后专项资金组织实施部门方可实施。

实施过程中，项目领导小组负责项目的实施、实施过程中的协调、重大事项的审批工作以及项目完成目标的验收工作，保障项目的顺利执行，并对项目负责。项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配。项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

## 9.过程控制有效性

（1）项目前期手续完整且经过集体决策讨论，项目申报、审批合规；经巴楚县项目代建中心会议决定，该项目资金由申请专项债券资金和其他地方财政性建设资金共同解决，已向上



级主管部门提交申请相关项目资金的请示，并预计近期取得上级主管部门下达资金的相应文件；项目前期申报阶段暂不存在调整情况。

（2）组织机构：巴楚县项目代建中心针对该项目已成立了项目建设领导小组，负责人石旺任项目领导小组负责人，领导小组下设项目办：负责项目的实施和后期管理工作；下设财务室：负责预算的管理以及档案的收集工作。

（3）管理制度建设：为规范该项目预算支出，我单位根据《政府会计准则》、《中华人民共和国会计法》等相关财务管理规定，结合本单位实际情况，制定了建设项目内部控制制度、收支管理制度、预算管理制度、合同管理制度等相关制度。我单位严格按照合同制度签订该项目合同，确保做到公开透明、绝不徇私舞弊，合同所签订条款保证公平公正。建设过程之中严格按照建设项目内部控制制度，严格监督建设、验收。资金支付申请过程之中本单位将严格按照收支管理制度、预算管理制度进行资金管理。

（4）管控措施：在组织保障和制度建设方面，成立项目领导小组，明确分工，落实责任，健全内控制度，保障项目的顺利实施；在预算管理上，执行事前预算编制，事后进行结算评审，保证预算支出的有效性；严格按照通知文件实施项目；所有流程都做到有规有矩、有章有程。

综上，项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；项目组织机构健全、职责分工较为明确、项目人员条件与项目有关并能够得以有效保障。相关业务管理制度、技术规程、标准较为健全、完善。项目执行过程中预期设立的相关管控措施、机制等能够保证项目顺利实施。

## **10.预期绩效的可持续性**

**（1）政策和项目的可持续性：**本项目的建设符合相关政策，符合十四五规划最新方针，项目的实施可改善当地城镇基础设施，缓解巴楚县的缓解水资源供需矛盾，同时缓解当下巴楚县供水紧张局面，提高再生水回用率，优化当地投资环境，深入推进乡村振兴，充分发挥政策红利，对加快发展当地经济具有重要作用。

**（2）预期产出及效果的可持续性：**该项目的实施增加了对当地建筑材料和劳动力的需求，能够提高当地的国民生产总值，有效改善巴楚县市容市貌，同时可适当开发公益性工作岗位，提高当地居民收入，促进当地城乡劳动力就业，缓解就业压力。

**（3）组织管理机构的可持续性：**巴楚县项目代建中心下设项目领导小组，对项目的前期准备、活动过程进行全过程监控，制定了相应的管理办法及项目实施方案，做到制度在先，有据可依，严格按照办法和方案流程进行管控，确保项目动态监管、

制度执行常态化。

## **（二）绩效目标的设定**

结合项目实际，本项目制定的绩效目标表如下所示：

项目支出绩效目标申报表

(2024 年度)

项目名称		喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目		
预算单位		巴楚县项目代建中心		
项目资金（万元）		年度资金总额：12,000.00		
		其中：财政拨款：4,000.00		
		债券资金：8,000.00		
		其他资金：		
总体目标	目标 1：新建供水管线 4621 米，排水管线 4839 米，供热管线 4338 米，燃气管线 4505 米，电力 4500 米，道路 20 公里，配套相关附属设施设备		年度目标	目标 1：新建供水管线 4621 米，排水管线 4839 米，供热管线 4338 米，燃气管线 4505 米，电力 4500 米，道路 20 公里，配套相关附属设施设备
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目完成	数量指标	新建供水管线长度	≥4621 米
			新建排水管线长度	≥4839 米
			新建供热管线长度	≥4338 米
			新建燃气管线长度	≥4505 米
			新建电力	≥4500 米
			新建道路长度	≥20 公里
		质量指标	资金使用合规率	=100%
			工程验收合格率	=100%
		时效指标	按期开工率	=100%
			债券资金支付时限	≤90 天
		成本指标	项目总投资	≤12,000.00 万元
			工程费用	≤9,914.24 万元
			工程建设其他费	≤867.74 万元
			基本预备费	≤858.03 万元
			建设期利息	=360.00 万元

	项目效益	经济效益指标	带动增加年收入	≥2,302.31 万元
		社会效益指标	促进当地经济可持续发展	有效促进
			改善巴楚县生产生活环境	有效改善
		可持续影响指标	工程使用年限	≥30 年
	满意度指标	满意度指标	受益居民满意度	≥95.00%

### （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。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。

事前绩效评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，与巴楚县项目代建中心职能相关性较好，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，

预期效益良好，但部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性强，财政资金投入具有可行性且风险可控。综上所述，该项目评估得分为 99.50 分，评价等级为“优秀”，结论为“予以支持”。

#### **四、项目投资估算及资金筹措方案**

##### **（一）编制依据**

- 1.建安工程费用根据自治区建设厅 2017 年发布的《新疆维吾尔自治区建安工程费用定额》进行计算；
- 2.《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；
- 3.《建设项目设计估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》（2012）；
- 6.巴楚县发展和改革委员会《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性住房外配套基础设施建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕366）号文件。

##### **（二）项目总投资估算**

项目总投资 12000.00 万元，其中：

工程费用 9914.24 万元，占项目总投资的 82.62%；

工程建设其他费用 867.74 万元，占项目总投资的 7.23%；

基本预备费 858.03 万元，占项目总投资的 7.15%；

建设期利息 360 万元，占项目总投资的 3%。

分年度投资金额及来源列示如下：

年度	当年度预计投入资金总额	其中：地方政府专项债券资金投入	预算内资金	县级财政资金	备注
2024 年	12,000.00	8,000.00	0.00	4,000.00	
合计	12,000.00	8,000.00	0.00	4,000.00	

项目自有资本金预计按计划时间到位、项目建设预计按计划完成。

### （三）项目融资计划

#### 1.拟投入资金总额及来源

本项目总投资金额为 12,000.00 万元，拟申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，占总投资的 66.67%；申请县级财政资金 4,000.00 万元，占总投资的 33.33%。本项目属于政策规定的专项债券资金用作项目资本金的领域。

#### 2.发行计划

本项目拟于 2024 年计划发行一期地方政府专项债券，其发行规模为 8,000.00 万元，发行期限为 10 年（其中建设期为 1 年），债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率 4.50% 执行。申请县级财政资金 4,000.00 万元。

债券发行规模及分年度资金使用计划单位：万元

年度	期限	发行/发放 时间跨度	地方政府专项债券部分		县级财政资金规模	当年度预计 资金总投入
			计划发行规模	预计利率		
2024 年	10 年	2025 年-2034 年	8,000.00	4.50%	4,000.00	12,000.00
合计			8,000.00		4,000.00	12,000.00

#### 3.投资者保护措施

资金管理方面：在项目实施过程中，资金要落实年度具体

项目及进度安排，强化资金管理，严格按照有关规定做好项目及资金管理，根据项目性质、进度要求及时拨付资金，最大限度发挥资金使用效益。

投资者还款保障措施方面：在资金管理上要实行专户储存、专项管理、专款专用，设置独立的财务账簿和台账，确保项目投资方向不变，使项目按计划，有序、有效的完成。项目应严格落实还款责任与保障，保障投资者的资金能够有效的取得收益。

#### **（四）建设期资金平衡方案**

本项目资金筹措总额 12,000.00 万元，其中：申请专项债券资金 8,000.00 万元，拟于 2024 年计划发行一期地方政府专项债券，其发行规模为 8,000.00 万元，申请县级财政资金 4,000.00 万元，项目建设期 1 年，建设期间项目资金不存在资金缺口情况。

### **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**

该项目主管部门为巴楚县项目代建中心，项目建成后，由巴楚县项目代建中心及时组织有关部门，对项目进行全面验收，验收合格后由巴楚县项目代建中心统一管护。成立项目运行管理领导小组。运行管理领导小组具体负责工程的运行管理，对



所在区域的工程进行管理、指导、检查和监督。人员要划片包干，责任到人，落实本规定及相关各项规章制度。建立水管单位－小组负责人的工程管理运行联络机制，将各项责任、制度落实到每一个工作岗位、细化到每个工作环节。

## 2.管理模式

本项目由巴楚县项目代建中心负责建设协调和监督，该项目建设完成后，巴楚县项目代建中心通过合理合法的途径确定该项目后期运营单位，运营单位肩负项目运营管理职能，监督项目的运营。项目运行后采用现代化管理模式，研发出更加先进的管理理念，尽可能在短时间内使得项目经济效益和社会效益达到最佳状态，同时不断总结经验改善当地基础设施，提高项目日常运营管理水平。

## 3.资金筹措计划

本项目拟申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，占总投资的 66.67%；申请县级财政资金 4,000.00 万元，占总投资的 33.33%。本项目拟于 2024 年发行 8,000.00 万元地方政府专项债券，债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率 4.50% 执行，发行期限为 10 年（其中建设期 1 年），每半年付息一次，到期还本，利随本清。

## 4.保障措施

### （1）质量保障

严格按照国家建设项目建设程序和管理制度严格管理，建设工程定期检查，严格按照国家技术标准和质量要求组织实施。项目建设按图施工，明确规定项目的技术标准、质量和工期等，不降低建设标准。对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术签证等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。建立工程质量日记、质量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题，让该工程的质量得到有效保障。

### **（2）制度保障**

在项目实施过程当中，同步完善与该项目建立有关的资产安全、预算管理、资金支付、政府采购、财务管理、安全保障、工程质量等一系列制度，保证项目实施的每一个环节能够安全有序执行，尤其是资金管理方面健全内控制度，从资金下拨至支付使用，加强监督监管，透明化每一笔资金的使用情况，建立健全各方面的保障制度，使该项目实施管理有章可循。

### **（3）收入保障**

该项目实施后，公租房租金收入、物业费收入、小区沿街新增停车位收入、非机动车充电收入、智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入为该项目运行提供充分的收入保障。

## **（二）项目运营收益**

本项目收益主要来源于公租房租金收入、物业费收入、小

区沿街新增停车位收入、非机动车充电收入、智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入。

### （1）物业费收入

本次改造改造户数 1878 户；单户面积按最小面积 60 平方米，总面积 112680 平方米；按照巴发改规〔2022〕1 号文《关于规范巴楚县普通住宅前期物业服务收费标准的通知》，每平方米每月收费最低标准 0.75 元计算，年收入为 101.41 万元。

### （2）小区沿街新增停车位收入

本项目改造后，将新增沿街停车位 1200 个，由于本项目停车位非常紧张，停车位使用率按 60%，白天周转 4 次，晚上多为附近小区住户停车周转 1 次，停车泊位收费参照《巴楚县机动车停放服务收费管理实施细则》，停放服务收费标准：机动车停放 30 分钟以内免收停放服务费；超过 30 分钟不足 1 小时的按 1 小时计算收费标准为 2 元/小时·辆；停放时间超出 1 小时的，即从第二小时起实行 1 元/小时·辆。预测本项目白天停车费平均 4 元/次·辆，夜间停车费平均 5 元/次·辆，经测算年均停车费收入为 551.88 万元。

### （3）租金收入

本项目改造保障性住房 1878 户，户均 60 平方米。总面积 112680 平方米。根据《巴楚县公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》，巴楚县公共租赁住房租金标准按：低保户每月每平

方米 4 元，其他租户每月每平方米 9 元。根据本项目 1878 套公租房租赁比例按低保户、其他租户 1: 9 的比例测算。低保户住房面积： $112680 \times 0.1 = 11268 \text{ m}^2$ ，每年租金： $11268 \times 4 \times 12 = 54.09$  万元。

其他租户住房面积  $112680 \times 0.9 = 101412 \text{ m}^2$ ，年租金： $101412 \times 9 \times 12 = 1,095.25$  万元。

#### （4）非机动车充电收入

本项目计划巴楚县老旧小区进行改造，改造户数 1878 户，预测非机动车辆 1300 辆。参考当地非机动车充电服务费其中：两轮电动摩托车 0.3 元-0.5 元/小时，三轮电动摩托车 0.70 元/小时，本项目保守估计充电服务费为 0.5 元/小时，平均充电时间为 8 小时，每天按 2 次周转，经营期使用率按 80%考虑，年运营 365 天，经测算年均非机动车充电收入为 303.68 万元。

#### （5）智能快递、直饮水机租赁及广告位租赁收入

本项目在改造的小区对新增智能快递 2 个、直饮水机 2 个，广告位 10 个，按照每个小区每年租赁收入 7 万元计算，28 个小区总价年收入 196.00 万元。

经测算，本项目正常运营年收入为 2,302.31 万元。债券项目运营期内总收入 20,720.77 万元。

具体收益情况如下表所示：

收益表测算表

单位：万元

年度	单价 (m²/元/月)	面积 (m²)	物业费收入	停车位 数量 (个)	车位使用率	白天 周转次数 (次/天)	平均白天 停车费 (元/次·辆)	夜晚 周转次数 (次/天)	平均夜间 停车费 (元/次·辆)	沿街 新增 停车位 收入	低保户 租赁单 价 (m²/元/月)	面积 (m²)	其他 租金 单 (m²/元/月)	面积 (m²)	租金收入	非机动车 数量 (个)	充电位 使用率	充电 服务费 (元/小时)	平均 充电时间 (小时)	日 周 转 次 数	机 车 电 充 入 收 入 (元)	智能 快 递 、 饮 机 水 直 租 及 厂 告 位 租 入 收 入 (元)	运营 期 总 收 入 (元/年)
2025 年																							
2026 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.6	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2027 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2028 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2029 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2030 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2031 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2032 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2033 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
2034 年	0.75	112,680.00	101.41	1,200.00	0.60	4.00	4.00	1.00	5.00	551.88	4.00	11,268.00	9.00	101,412.00	1,149.34	1,300.00	0.8	0.5	8.00	2.00	303.68	196.00	2,302.31
合计																							20,720.77

### **（三）财务费用**

准确列示项目财务费用，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 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰。

财务费用测算表

单位：万元

年度	债券本金	债券利息	发行服务费	登记托管费	财务费用合计	兑付服务费
2025 年	8,000.00	360.00	8.00	0.64	368.64	0.4180
2026 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2027 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2028 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2029 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2030 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2031 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2032 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2033 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
2034 年	8,000.00	360.00			360.00	0.0180
合计		3,600.00	8.00	0.64	3,608.64	0.58

#### （四）项目运营成本

本项目经营成本包括外购原材料、燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用等；

本项目运营成本主要包括以下成本：

##### （1）工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，人均工资及福利 3500 元/月，故本项目年均工资及福利费为 42 万元。

##### （2）外购原材料、燃料及动力费

参考同类型规模项目进行预测，本项目预计年均外购原材料、燃料及动力费为 60.00 万元。

##### （3）修理费

本项目年修理费按照折旧费的 5%进行测算，年均修理费为 16.27 万元。

##### （4）其他费用

其他费用主要包括办公费、印刷费、咨询费、手续费、

水费、电费、邮电费、取暖费、物业管理费、差旅费、培训费、公务接待费等。按照年均其他费用为 10 万元。

#### 6、折旧摊销费

折旧及摊销：折旧与摊销采用平均年限法，建筑物折旧按年限 30 年，残值率按 5% 计算，折旧费 325.35 万元。摊销费按五年计算 345.15 万元。

项目运营期间成本支出如下表所示：



运行成本测算表

单位：万元/年

项目	合计	建设期	运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
原材料、物料及动力费	540.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
工资薪酬	378.00	0.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
人均工资（万元/年）	37.80	0.00	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
员工人数	90.00	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
修理费	146.41	0.00	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27
其他费用	90.00	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
兑付服务费	0.58	0.4180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180
税金及附加	2,081.26	0.00	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25
运营成本小计	1,154.99	0.418	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29
折旧费用	2,928.16		325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35
摊销费用	1,725.77		345.15	345.15	345.15	345.15	345.15				
财务费用（利息支出）	3,600.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
非付现成本小计	8,253.93	360.00	1,030.50	1,030.50	1,030.50	1,030.50	1,030.50	685.35	685.35	685.35	685.35
总成本合计	9,408.92	360.42	1,158.79	1,158.79	1,158.79	1,158.79	1,158.79	813.64	813.64	813.64	813.64

综上所述，整个项目运营期内总成本为 1,154.99 万元。

## （五）相关税费

（1）根据国家税收政策，项目后期实际运营单位应缴纳税金为增值税、城市维护建设费、教育费附加。项目的增值税、营业税金及附加费用按照现行的有关规定计算。

充电桩增值税按照 13% 计算，租赁收入按 9% 计算，城市维护建设税按增值税额的 5%、教育费附加按增值税额的 3%，地方教育附加税额为 2%。

（2）所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，该项目不征收企业所得税。

税费测算表

单位：万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	<b>20,720.77</b>	0.00	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31
增值税	<b>1,892.05</b>		210.23	210.23	210.23	210.23	210.23	210.23	210.23	210.23	210.23
城市维护建设	<b>94.60</b>		10.51	10.51	10.51	10.51	10.51	10.51	10.51	10.51	10.51
教育费附加	<b>56.76</b>		6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31
地方教育费附	<b>37.84</b>		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
资源税	<b>0.00</b>										
小计	<b>2,081.26</b>	<b>0.00</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>
所得税	<b>0.00</b>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	<b>2,081.26</b>	<b>0.00</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>	<b>231.25</b>

## **（六）资金平衡测算**

### **1.项目可偿债收益情况**

根据上述测算，本项目债券存续期内，项目收入总额 20,720.77 万元，发行期内增值税及附加为 2,081.26 万元，项目运行成本总额 1,154.99 万元，债券发行服务费及手续费为 8.64 万元，项目可偿债收益 17,475.89 万元，专项债券本息合计 11,600.00 万元，项目偿债覆盖倍数 1.51。

### **2.分年度还本付息情况**

专项债券资金 8,000.00 万元，本项目拟于 2024 年计划发行一期地方政府专项债券，其规模为 8,000.00 万元，发行期限为 10 年。专项债券测算年利率预计按 4.5% 计算；拟于 2024 年计划申请县级财政资金 4,000.00 万元，专项债券资金均按每半年年付息一次，到期一次还本。还本付息情况如下表所示（单位：万元）：

还本付息情况表

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
当期发行债券额	8,000.00									
当期债券本金偿还										
当期债券利息偿还	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
期末债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
合计债券本息	11,600.00									
合计债券本金	8,000.00									
合计债券利息	3,600.00									
债券利率	4.5%									

### 3.全面列示偿债指标的计算情况

根据上述计算结果，项目的主要偿债指标列示如下：

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	指标值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	17,475.89	12,000.00	1.46
2	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）	17,475.89	11,600.00	1.51
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	17,475.89	8,000.00	2.18
4	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）	17,475.89	11,600.00	1.51
5	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）	17,475.89	8,000.00	2.18
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

①本项目计算专项债券本息保障倍数时不考虑所得税

②本项目不涉及市场化融资

### 4.资金测算平衡情况

项目资金测算平衡表

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 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
收入小计	20,720.77	0.00	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	
其中：年运营收入	20,720.77	0.00	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	
运营成本小计	3,236.24	0.42	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	
其中：原材料、物料及动力费	540.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
工资薪酬	378.00	0.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	
修理费	146.41	0.00	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	
其他费用	90.00	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
税金及附加	2,081.26	0.00	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	
兑付服务费	0.58	0.4180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	
发行服务费	8.00	8.00										
登记托管费	0.64	0.64										
偿债资金净流量小计	17,475.89	-9.06	1,942.77	1,942.77	1,942.77	1,942.77	1,942.77	1,942.77	1,942.77	1,942.77	1,942.77	
融资本息小计	11,600.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	8,360.00	
其中：政府专项债券本金	8,000.00										8,000.00	
政府专项债券利息	3,600.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
政府专项债券本息保障倍数	1.51											

## 5.项目资金平衡情况的结论

该项目在满足相应的条件下，项目运行期间，项目收入总额项目收入总额 20,720.77 万元，发行期内增值税及附加为 2,081.26 万元，项目运行成本总额 1,154.99 万元，债券发行服务费及手续费为 8.64 万元，项目可偿债收益 17,475.89 万元，专项债券本息合计 11,600.00 万元，项目偿债覆盖倍数 1.51，项目可偿债收益能够在项目计算期内覆盖债券本息金额。

### （七）会计报表



现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目						运营期					合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	产能		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
1	现金流入	12,000.00	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	32,720.77
1.1	资本金流入	4,000.00										4,000.00
1.2	专项债券本金流入	8,000.00										8,000.00
1.3	配套市场化融资流入											
1.4	项目专门收入流入	0.00	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	20,720.77
1.5	回收流动资金											
2	现金流出	12,000.00	719.54	719.54	719.54	719.54	719.54	719.54	719.54	719.54	8,719.54	26,475.83
2.1	建设期资金流出	11,630.94										11,630.94
2.2	运营期现金流出 (含税费)	0.42	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	359.54	3,236.24
2.3	债券发行费用 及手续费	8.64										8.64
2.4	债券付息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	3,600.00
2.5	债券还本										8,000.00	8,000.00
2.6	银行贷款付息											
2.7	贷款还本											
3	所得税											0.00
4	当年现金净流入	0.00	1,582.77	1,582.77	1,582.77	1,582.77	1,582.77	1,582.77	1,582.77	1,582.77	-6,417.23	6,244.95
5	期末累计现金结存额	0.00	1,582.77	3,165.54	4,748.32	6,331.09	7,913.86	9,496.63	11,079.40	12,662.17	6,244.95	
偿债覆盖倍数												1.51

模拟利润表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
预测期序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
一、营业收入	0.00	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	2,302.31	20,720.77
二、营业成本		1,390.04	1,390.04	1,390.04	1,390.04	1,390.04	1,044.89	1,044.89	1,044.89	1,044.89	11,129.75
运营成本（不含税 费）		128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	128.29	1,154.57
税金及附加		231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	231.25	2,081.26
财务费用		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	3,240.00
折旧费用		325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	325.35	2,928.16
摊销费用		345.15	345.15	345.15	345.15	345.15					
三、营业利润	0.00	912.27	912.27	912.27	912.27	912.27	1,257.42	1,257.42	1,257.42	1,257.42	9,591.02
所得税											0.00
四、净利润	0.00	912.27	912.27	912.27	912.27	912.27	1,257.42	1,257.42	1,257.42	1,257.42	9,591.02

# 模拟资产负债表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
预测期序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
货币资金	0.00	1,582.77	3,165.54	4,748.32	6,331.09	7,913.86	9,496.63	11,079.40	12,662.17	6,244.95
流动资产										
非流动资产										
在建工程	12,000.00									
固定资产		11,329.50	10,658.99	9,988.49	9,317.98	8,647.48	8,322.12	7,996.77	7,671.42	7,346.07
无形资产										
资产合计	12,000.00	12,912.27	13,824.53	14,736.80	15,649.07	16,561.33	17,818.76	19,076.18	20,333.60	13,591.02
非流动负债										
应付债券	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	0.00
长期借款										
负债合计	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	0.00
实收资本	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
未分配利润	0.00	912.27	1,824.53	2,736.80	3,649.07	4,561.33	5,818.76	7,076.18	8,333.60	9,591.02
净资产合计	4,000.00	4,912.27	5,824.53	6,736.80	7,649.07	8,561.33	9,818.76	11,076.18	12,333.60	13,591.02

## 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%掌握偿债指标变动情况。测试情况如下：

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）	13,331.73	14,367.77	15,403.81	16,439.85	17,475.89	18,511.93	19,547.97	3,731.62	21,620.04
债券本息金额（万元）	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00	11,600.00
债券本息覆盖倍数	1.15	1.24	1.33	1.42	1.51	1.60	1.69	1.77	1.86

### （二）总体评价

根据项目资金平衡分析结果，项目本息保障倍数 1.51，此外，通过对运营收入进行单因素变动压力测试，当收入下降 20.00%时，可偿债收益为 13,331.73 万元，专项债券和县级财政资金本息金额为 11,600.00 万元，债券本息覆盖倍数为 1.15 倍。项目收益基本能够满足覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

## 七、项目风险提示

### （一）影响项目风险因素

#### 1.建设和管理风险

建设单位不懂得基建程序，不遵循客观规律，项目管理不

规范，内控制度不完善等导致项目决策偏差；承揽项目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理方面存在问题，主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价突破预算、出现大的安全事故等；建设单位和施工单位对监理认识上的缺陷带来诸多问题；尤其是项目建设过程对资金管理的不规范，导致项目未达到相应的社会效益和经济效益。

## 2.财务和市场风险

项目在实施阶段要预防资金风险，资金风险表现为政府划拨资金不到位，资金被业主方截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；

市场风险一般来自三个方面：一是由于市场预测方法或数据错误，导致市场需求分析出现重大偏差；二是项目产品市场竞争能力或者竞争对手情况发生重大变化，新的竞争者打破了原有的市场竞争格局，对项目产品的销售产生重大影响；三是由于市场条件的变化，项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离，对项目的效益产生了重大影响。

## 3.公共政策风险

在市场经济条件下，由于受价值规律和竞争机制的影响或者其他原因，国家在不同时期可能根据宏观环境的变化而改变政策，这有可能影响到项目运行时的经济收益。因此，由于政策的存在和调整，在经济利益上会产生矛盾从而产生公共政策

风险。公共政策风险的防范主要取决于参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于该项目立项对市场趋势的正确判断。

#### 4. 流动性风险

债券存续期内，如果项目所处的宏观经济环境、行业政策等外部因素发生变化，以及建设单位本身的生产经营中存在的 uncertainty，导致项目无法持续经营，可能会造成资产无法及时变现，无法保证适当的流动比率。

#### 5. 偿付风险

在债券存续期内，如果项目所处的宏观经济环境、行业政策等外部因素发生变化，以及建设单位本身的生产经营中存在的 uncertainty，可能导致项目不能从预期的收益来源中获得足够的资金，从而影响建设单位按期偿付本次债券本息的能力。

### **（二）潜在风险应对措施**

#### 1. 建立强有力的组织保障

项目的建设涉及多个部门。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. 资金保障措施

采取积极有效的措施，落实工程建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金支持。用好、管好资金，制定

切实可行的资金筹措方案，保证建设资金能够及时到位。

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，保证工程项目建设的顺利进行。

### 3. 工程施工保障措施

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，有序落实。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。

### 4. 管理保障措施

建立健全管理制度，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，加强对管

理人员和工作人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好地满足工作和生活的需要。

#### **5. 偿付保障措施**

建立项目偿债准备金制度，在项目年度收益较好时每年计提应付本息资金的 5%作为偿债准备金，在出现当年收入减收时，可使用偿债准备金支付债券本息。

明确项目所属各项资产，在出现极端情况下，优先出让部分不影响项目运行的资产，用于偿还债券本息。

### **八、其他需要说明的事项**

#### **（一）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）有关要求，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。

#### **（二）健全信息披露制度**

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。



在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。