

喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房 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 19 日



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 | 3 |
| （四）项目主管部门 | 3 |
| （五）立项和建设的相关批复文件 | 3 |
| （六）项目开工和建设时间 | 3 |
| 二、经济社会效益分析 | 7 |
| （一）经济效益分析 | 7 |
| （二）社会效益分析 | 7 |
| 三、项目事前绩效评估及绩效目标情况 | 8 |
| （一）事前绩效评估 | 8 |
| （二）绩效目标的设定 | 19 |
| （三）绩效监控和评价 | 21 |
| 四、项目投资估算及资金筹措方案 | 21 |
| （一）编制依据 | 21 |
| （二）项目总投资估算 | 22 |
| （三）项目融资计划 | 23 |
| （四）建设期资金平衡方案 | 24 |
| 五、项目收益与融资自求平衡方案 | 24 |
| （一）项目运作模式 | 24 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| (二) 项目运营收益 | 26 |
| (三) 财务费用 | 30 |
| (四) 项目运营成本 | 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 | 40 |
| 七、项目风险评估 | 41 |
| (一) 影响项目风险因素 | 41 |
| (二) 风险防控措施 | 42 |
| 八、其他需要说明的事项 | 44 |
| (一) 严格执行债券资金专款专用 | 44 |
| (二) 健全信息披露制度 | 44 |

喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房 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《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号）文件，结合新疆维吾尔自治区喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

公共租赁住房是指投资者（政府、企业或社会非营利机构等）持有房源，以低于市场租金的方式租给特定人群的一种保障性住房。其租金水平高于廉租住房，低于商品房。公共租赁住房属于保障性住房，但又不同于福利制度下的低房租公房，也不同于企业的职工宿舍，是属于社会属性的公共住房。从共性来看，与廉租住房相类似，但保障范围更广泛。公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员。公共租赁住房的供应范围和供应对象的收入线标准、住房困难条件，由各地人民政府确定。已享受廉租住房实物配租和经济适用住房政策的家庭，不得承租公共租赁

住房。

（二）项目背景

随着廉租住房、公租房、经济适用住房建设和公共租赁住房改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善。但是，由于有的地区住房保障政策覆盖范围比较小，部分大中城市商品住房价格较高、上涨过快、可供出租的小户型住房供应不足等原因，一些中等偏下收入住房困难家庭无力通过市场租赁或购买住房的问题比较突出。同时，随着城镇化快速推进，新职工的阶段性住房支付能力不足矛盾日益显现，外来务工人员居住条件也亟须改善。大力发展公共租赁住房，是完善住房供应体系，培育住房租赁市场，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求的重要举措，是引导城镇居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构的必然要求。

当前，廉租房、经济适用房等保障面不到总人口的 5%，加上危旧房、棚户区、城中村改造安置房等，也量小面窄，只能小范围“救急”，尚难大面积“保障”。特别是“夹心层”，既买不起商品房，也享受不到保障性住房，处在住房体系“空白区”。幸福生活，住有所居是最重要的一条。居无定所，生活就不稳定，也就谈不上尊严，谈不上幸福。由政府提供政策支持，限定套型面积和提供优惠租赁价格，由政府或政府委托的机构持有产权，面向就业的无住房人员或

中等偏下收入家庭的房屋建设即公租房建设将有效缓解这一问题。

因此，为了加快巴楚县公共租赁住房的建设，使公共租赁住房早日投入使用，最大限度地发挥其社会效益，加快巴楚县公共租赁住房的建设任务迫在眉睫。

（三）项目概况

1.项目投向领域：保障性安居工程—保障性租赁住房。

2.项目功能定位：为在巴楚县就业的无住房人员或中等偏下收入家庭提供公租房，保证城市部分群众的住房需求。

3.参与主体：巴楚县项目代建中心。

4.项目名称：喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目。

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 19 栋保障性公租房，建筑面积 132000 平方米，配套相关附属设施。

7.建设期限：2024 年 11 月-2025 年 12 月

8.运营周期：9 年

9.项目性质：新建

（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：巴楚县世纪大道西路 4 号。

3.其主要职责:

(一) 承担保障城镇低收入家庭住房的责任; 拟订全县住房保障相关政策并指导实施; 拟订廉租住房规划及政策, 会同有关部门做好国家和自治区有关廉租住房资金安排工作, 并监督和组织实施; 编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

(二) 承担推进住房制度改革的职责; 拟定适合全县的住房政策, 指导住房建设和住房制度改革; 拟订全县住房建设规划并指导实施。

(三) 承担规范住房和城乡建设管理秩序的职责; 拟订全县住房和城乡建设行业发展战略和中长期规划, 提出住房和城乡建设重大问题的建议; 制定全县住房和城乡建设规范性文件; 依法组织编制和实施城乡规划, 拟订城乡规划的政策和规章制度; 组织编制全县城镇体系规划和跨区域专项规划; 负责城市总体规划和城镇体系规划的审查报批和监督实施; 参与土地利用总体规划审查; 指导城市地下空间的开发利用。

(四) 承担建立科学规范的住房和城乡建设地方标准体系的职责; 组织拟订住房和城乡建设的地方性标准; 制定和发布工程建设全县统一定额; 拟定建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度; 拟订公共服务设施(不含通信设施)建设标准并监督执行; 指导和

监督实施各类工程建设标准定额及工程造价计价，组织发布工程造价信息。

（五）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政策并监督执行；指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作；提出房地产业发展规划和产业政策；负责拟订房地产开发、房屋销售、房屋权属登记、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁等规章制度并监督执行。

（六）监督管理全县建筑市场，规范各方主体行为；拟订工程建设、建筑业、勘察设计咨询业的行业发展战略、中长期规划、改革方案、产业政策并监督执行；组织实施房屋建筑和市政工程项目招标活动的监督执法；负责勘察、设计、施工、工程监理法律法规规章执行的监督指导。

（七）拟订全县城市建设的政策、规划并指导实施；负责监督执行有关市政公用事业特许经营、供水、供气、供热和市容环境卫生、园林绿化方面的法律法规、规章和政策；指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理；拟订全县风景名胜区的发展规划、政策并指导实施；负责风景名胜区的审查报批和监督管理工作；会同文物主管部门负责历史文化名镇名村的保护和监督管理工作。

（八）承担规范和指导全县村镇建设的责任；拟订村庄

和小城镇建设政策并指导实施；指导村镇规划编制、农村住房建设和安全及危房改造，指导村庄和小城镇人居环境的改善工作；指导全县重点（示范）乡镇的建设。

（九）承担建筑工程质量安全监管的责任；负责执行建筑工程质量、建筑安全生产、竣工验收备案的法律法规规章，并进行监督检查；组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理；拟订全县建筑业、工程勘察设计咨询业的技术政策并指导实施。

（十）综合管理城乡建设抗震减灾工作；负责城乡安居富民工程建设的指导监督；对全县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。

（十一）承担推进建筑节能减排的责任；会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施；负责监督执行有关建筑节能的法律法规、规章和政策；拟订住房和城乡建设科技发展规划和经济政策；组织实施建设行业重大科技项目攻关合作交流、技术创新与成果推广应用；组织实施建筑节能等科技示范项目。

（十二）承担全县人民防空管理职责；负责住房公积金的监督管理；开展住房和城乡建设方面的国际交流与合作。

（十三）承办县委、县人民政府交办的其他事项。

（五）立项和建设的相关批复文件

2023 年 10 月 28 日取得巴楚县发展和改革委员会下发的《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目建设建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号）文件。

（六）项目建设的工期

2024 年 11 月——2025 年 12 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建成，将为喀什地区巴楚县提供公共租赁房，为在巴楚县就业的无住房人员或中等偏下收入家庭提供公租房，保证城市部分群众的住房需求，起到稳定外来就业人员和城市无住房人员的作用。增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的加工制造业、服务业的发展与繁荣，促进片区的招商引资，带动经济，有利于所在片区的经济发展。

（二）社会效益分析

1、对项目区居民收入的影响：

项目的建设，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的加工制造业、服务业的发展与繁荣；间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

2、对项目区人民生活水平与生活质量的影响：

项目建设有助于全面提升巴楚县的民生工程，使巴楚县

住房保障的水平与当地社会经济的快速发展同步，为维护人民群众的生活、安全提供更加有力的保障，有利于提高巴楚县人民的生活水平和生活质量。

3、对就业的影响：

项目实施会造成就业机会的增加。项目建设期间将用到大量的工人，可吸收部分富余劳动力就业。

4、对不同利益群体的影响：

保障性住房的建设有利于促进消费。房屋的建设对建材、人力的需求是一种促进；另外一方面，中低收入群体的住房问题解决了，他们就可以拿出一部分原计划用于购房商品房的继续，用于改善生活，提高生活质量，从而刺激消费。

5、对巴楚县的文体、教育、卫生的影响：

项目建设可为居民提供一个安全稳定的社会环境，有利于提高和促进巴楚县文体、教育、卫生的发展。另外，本项目并无污染源，卫生方面无负面影响，项目的建设将起到稳定社会、凝聚社会的功能，对于巴楚县文化教育水平、卫生健康和人文环境具有正面影响。

6、对巴楚县基础设施、服务容量和城市化进程的影响：

项目对于基础设施，如：供水、供电、电信等有一定的需求，但就总体看，不会产生较大影响。该项目符合巴楚县总体规划，加快了巴楚县社会事业发展的进程。

综上所述，本项目建设具有很强的社会公益性，建成并

投入使用后，其社会效益是非常显著的，将在社会各方面得到体现。

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）项目实施的必要性

1）项目建设是建立和谐的人居环境的需求。

公共租赁房的建设有利于满足城市特定人群的住房需求，构建和谐社会，公共租赁住房是一个过渡性的解决方法，就是对于部分群体不属于低收入人群，但是目前通过市场确实解决不了自己的住房困难。因此，政府提供给他们一定的帮助，过一段时间，当这部分群体有支付能力了，他们就离开公共租赁住房，到市场购买或承租住房。公共租赁房的建设，现实意义在于帮助城市部分群众解决住房难，其更广泛的意义，则在于政府保障体系同时面向“非低收入群体”着力的理念转变。这样的转变，其出发点是政府认可那些非传统意义上的低收入群体也需要政府的帮助，充分体现了政府对这些特定群体的关怀。因此项目的建设，有利于保证城市部分群众的住房需求，是关注民生、促进社会和谐发展的重要举措，是贯彻科学发展观的重要体现。

住房状况和住房标准，体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去较长一段时间，由于城镇住

宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，导致住房造型单调，影响城市形象；房距不符合要求，影响居住安全；建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。近几年来住宅建设虽有所改善，但仍没有解决根本问题。当前，巴楚县正进入一个新的建设时期，规模不断扩大，地位进一步提升，功能日趋协调，空间环境更加合理。按照总体规划、统一布局、配套建设的方针，本项目改零星分散建设为集中成片开发，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益。这对于改变城市建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式大都市，创建社会文明和进步的窗口，对全县乃至喀什地区住宅建设将起到良好的示范作用。

2) 是完善城市功能的客观要求

项目建设以构建社会主义和谐社会为基本目标，按照保增长、保民生、保稳定的要求，以改善群众特别是低收入住房困难群众的居住条件为根本目的，项目建设坚持从实际状况和各族群众需求出发，坚持普惠制和可持续性，把解决生存型住房与改善型住房结合起来，从根本上解决人民群众的

后顾之忧，使人民群众安心工作，更好地推动城镇及农村社会经济发展。为广大人民营造良好的居住环境，努力建设边疆。

3) 项目建设是巴楚发展的需要

加快公租房建设是保障性安居工程建设的重要内容，是扩内需、保增长、惠民生的重要举措。公共租赁住房概念的提出，现实意义在于帮助“夹心层”家庭解决了住房难的问题，而其更广泛的意义，则在于国家保障体系将同时向“非低收入群体”和流动人口理念的转变。这样的转变，其出发点是政府把保障范围扩展到所有不能通过市场解决住房问题的家庭，包括已成为城市常住人口的外来务工人员。即，致力于通过公共租赁住房帮助各类群体解决住房难题。

因此，为了加快巴楚县公共租赁住房的建设，使公共租赁住房早日投入使用，最大限度地发挥其社会效益，加快巴楚县公共租赁住房的建设任务迫在眉睫。

(2) 项目实施的公益性

本项目一旦进入启动阶段，新增众多的就业机会，从而解决部分人的就业问题。同时在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，因此项目带动了间接的就业岗位，提高居民生活质量，促进社会安定。

(3) 项目实施的收益性

项目运营期 9 年，经过测算，本项目收入主要为低保户租金收入、其他租户租金收入、公租房物业管理收入、配套设施收入（停车位、充电桩等），综合年均收入 5,369.35 万元，运营期内经营收入总计为 48,324.17 万元。本项目的实施具有明确的收益渠道和稳定的收入保证。

2.项目投资合规性与项目成熟度

(1) 项目投资合规性

《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号），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 28 日取得巴楚县发展和改革委员会下发的《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409 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

本项目通过申请专项债券资金及县级财政资金，资金来源有保障。

(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 年保障性公租房建设项目资金由

专项债券和县财政资金承担，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《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号）文件，该批复列明的资金筹措渠道已经本单位集体讨论决定，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

本项目拟投入的成本主要包括工资及福利费、修理费、管理费用等，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，有相应市场资料支撑。

(2) 收入及收益预测合理性

本项目经营收入主要来自低保户租金收入、其他租户租金收入、公租房物业管理收入、配套设施收入（停车位、充电桩等），预计年均收入额 5,369.35 万元，收费单价符合国家及自治区、地区相关收费文件的规定，产生收入的渠道合理且合法合规，能够可靠取得。

(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《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号）要求的内容和项目总投资额，估算预算资金 33,500.00 万元，申请

专项债券资金 23,000.00 万元，县财政资金 10,500.00 万元。项目投向领域属于“保障性安居工程—保障性租赁住房”，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和县财政资金承担，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。针对本项目筹措的资金具有相应的项目偿债计划，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，进一步细化了绩效目标指标的作用，同时对项目完成后预期达到的质量标准、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新建喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房的必要性和紧迫性，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) 绩效目标的合理性

①本项目的建设，符合兴边富民有关政策要求和《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号）的要求；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预期达到的产出、效益、效果和满意度。该项目绩效目标的设定从三级九项指标中选取适合项目基本情况的指标对绩效目标进行合理量化，指标数量和量化率满足“双七原则”，相应指标值的设置清晰、可衡量，通过分析

单位历史数据和类似项目的标杆值设立预期完成值，以达到便于考核的目的；④绩效目标的设定符合上级审核标准，满足“指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配”的要求。

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年保障性公租房建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409号）文件批复的内容，明确了巴楚县项目代建中心在本次喀什地区巴楚县2024年保障性公租房建设项目中的职能、启用时间，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成立了专门的项目领导小组，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。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）①项目申报、审批、调整情况：2023年10月28日取得《关于喀什地区巴楚县2024年保障性公租房建设项

目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409号）。该项目前期手续完整且经过集体决策讨论，项目申报、审批合理合规；②项目资金申请、审批、拨付情况：经本单位党组会议决定，该项目资金由地方政府专项债券和县财政资金共同解决，已向上级主管部门提交申请相关项目资金的请示；③项目前期申报阶段暂不存在调整情况。

（2）组织机构：喀什地区巴楚县2024年保障性公租房建设项目管理单位为巴楚县目代建中心。

包括县级层面、项目主管部门、实施部门、项目所在乡镇及村委会等相关人员的工作安排，明确职责分工，统一协调解决项目实施过程中出现的各类问题，确保项目的顺利实施。

（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、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、决不徇私舞弊，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据、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：本项目的建设是在公租房建设的详细规划基础上提出的，项目的开发建设本着：坚持从实际出发，立足当前，着眼未来，坚持可持续发展，加强生态环境保护建设的原则。项目的开发建设对巴楚县经济发展起到促进和推动作用，符合国家对公租房建设项目开展的战略方针。

（2）预期产出及效果的可持续性：喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目构建完成后，使公共租赁住房早日投入使用，最大限度地发挥其社会效益。

(3) 组织管理机构的可持续性：巴楚县项目代建中心成立了专门的项目领导小组，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：

债券资金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 年保障性公租房建设项目 | | |
| 建设单位 | | 巴楚县项目代建中心 | | |
| 项目资金（万元） | | 年度资金总额：33,500.00 万元 | | |
| | | 其中：专项债券资金：23,000.00 万元 | | |
| | | 县财政资金：10,500.00 万元 | | |
| 总体目标 | 新建住房 19 栋及附属设施 | | 年度目标 | 新建住房 19 栋及附属设施 |
| 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 | 新建公共租赁住房（栋） | =19 栋 |
| | | | 配套附属设施 | 1 项 |
| | | 质量指标 | 项目竣工验收合格率（%） | =100% |
| | | | 资金使用执行率（%） | =100% |
| | | 时效指标 | 项目开工及时率（%） | =100% |
| | | | 项目完工及时率（%） | =100% |
| | | 成本指标 | 项目总投资数（万元） | ≤33,500.00 万元 |
| | 项目效益 | 经济效益指标 | 项目形成的固定资产投资 | ≤33,500.00 万元 |
| | | 社会效益指标 | 改善当地居民生活质量 | 显著改善 |
| | | 生态效益指标 | 确保采用环保材料施工 | 持续带动 |
| | | 可持续影响指标 | 工程设计使用年限 | ≥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较强，财政资金投入具有可行性且风险可控。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023年版）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 4、中国建筑工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2017；

5、中国建筑工程造价管理协会标准《建设工程造价咨询规范》GB/T 51095-2015;

6、《关于建筑业营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见》（新建标〔2016〕2号）;

7、《关于实施建筑业增值税新税率调整建设工程计价依据的通知》（新建标〔2018〕6号）

8、《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知新建标》（〔2019〕4号）

9、2020版《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》、2020版《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额》、2020版《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》及2020版《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》；《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额2022年喀什地区单位估价表》、《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额2022年喀什地区单位估价表》、《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额2022年喀什地区单位估价表》。

10.扬尘防治增加费依据《关于新疆建设工程扬尘污染防治增加费计取方法的公告》计取；防疫费用按《新建标〔2020〕1号 新疆关于应对新冠肺炎疫情影响做好我区建设工程计价有关工作的通知》计取；智慧工地基础配置费用依据新建标函〔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）的通知计取。

11、设备、电气工程除依据上述规定外，并参考了项目建设地区的同类型、同标准工程进行测算，特殊设备以生产厂商或市场现价为计价依据；

12、结合喀什地区 2022 年当季度建设工程价格信息，并参考该地区最新同类工程项目实际造价水平估算；

13、项目建筑工程估算单价的确定除了参考当地的同类工程的预结算指标外，也综合考虑了材料、人工、机械等方面的因素；

14、《关于喀什地区巴楚县 2024 年保障性公租房建设项目建议书的批复》（巴发改项目〔2023〕409 号）；

15、国家现行财税制度、法规、政策；

16、建设单位提供的其它资料。

（二）项目总投资估算

本项目总投资 33,500.00 万元，其中：

工程费用 29,198.40 万元，占项目总投资的 87.16%；

工程建设其他费用 1,074.75 万元，占项目总投资的 3.21%；

预备费 2,421.85 万元，占项目总投资的 7.23%；

建设期利息 805.00 万元，占项目总投资的 24%。

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 |
|----|-------------|-----------------|-------|--------|
|----|-------------|-----------------|-------|--------|

| | | | | |
|--------|-----------|-----------|------|-----------|
| 2024 年 | 33,500.00 | 23,000.00 | 0.00 | 10,500.00 |
| 合计 | 33,500.00 | 23,000.00 | 0.00 | 10,500.00 |

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.拟投入资金及发行计划

本项目拟申请地方政府专项债券资金 23,000.00 万元，占总投资的 68.66%，县财政资金 10,500.00 万元，占总投资的 31.34%。

融资来源：本项目发行地方政府专项债券融资 23,000.00 万元，其中 2024 年已发行一期地方政府专项债券 13,000.00 万元，本次申请发行地方政府专项债券 10,000.00 万元。债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率 3.50% 执行，债券的发行期限为 10 年（其中建设期 1 年）。

债券发行规模及分年度资金使用计划 单位：万元

| 年度 | 发行规模 | 发行时间跨度 (预计) | 期限 | 预计 利率 | 县财政资金 | 当年度预计 资金总投入 |
|-----------|-----------|----------------|------|----------|-----------|----------------|
| 2024 年第一期 | 13,000.00 | 2025 年-2034 年 | 10 年 | 4.0% | 10,500.00 | 23,500.00 |
| 2024 年第二期 | 10,000.00 | 2025 年-2034 年 | 10 年 | 4.0% | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 23,000.00 | | | | 10,500.00 | 33,500.00 |

2.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 33,500.00 万元，其中：申请专项债券资金 23,000.00 万元，县财政资金 10,500.00 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. 项目运作单位：本项目由巴楚县项目代建中心进行运营。

2. 项目管理模式：本项目由巴楚县项目代建中心负责项目建设的协调、监督和具体实施，肩负项目实施、运营管理的全责，全过程监督本项目的运营。

3. 项目资金筹措计划：本项目总投资 33,500.00 万元，计划 2024 年申请专项债券资金 23,000.00 万元（债券发行期限为 10 年），县财政资金 10,500.00 万元。债券利息依据相

关政策要求及规定暂按预计利率 3.50% 执行，发行期限为 10 年（其中建设期 1 年）。每半年付息一次，到期一次还本，利随本清。

4. 项目保障措施

（1）制度保障

工程在施工建设时，必须采取整体规划，分项施工的方针。在管理制度上制定筹建工作条例，着重实行岗位责任制，对工程质量、实施进度、合同、资金、施工现场等进行管理协调，坚持质量控制规范化，建立和健全质量保证体系和制度保障，在项目实施过程中对重点环节加强制度化管理，对资金支付、资金使用、财务管理、人力资源、施工现场管理、工程质量控制、工程监理等方面优先推出优异的制度保障，建立健全各方面的制度化管理。

（2）收入保障

该项目实施后，主要收入来源低保户租金收入、其他租户租金收入、公租房物业管理收入、配套设施收入（停车位、充电桩等），2026-2034 年预计产生总收入 48,324.17 万元，可为项目收入提供有力保障。

（3）人员保障

该项目推出项目领导小组来负责整个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

等，积极组建领导小组，加强各个小组之间的沟通，及时解决项目建设中出现的问题。经常召开各个部门之间的研讨会，及时了解各个单位的意见和建议。各个部门维持好相互之间的工作和业务对接，保障项目建设的顺利进行。

(4) 安全保障

建设单位与作业单位设立专职安全领导小组，定期对现场安全隐患进行监督排查，减少施工现场的安全风险隐患。作业现场做好安全操作技术交底，严禁违规操作。作业所需的劳保用品应按时足额发放，严禁发放劣质、不合格劳保用品。不定期对施工人员进行安全知识教育培训，提高每个人的安全意识，保护自身人身安全从每个人做起，保证项目顺利有序地进行。

(二)项目运营收益

(1) 租金收入

本项目城区计划新建 2750 套公租房，户均 48 平方米。总面积 132000 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 2750 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： $132000 \times 0.1 = 13200 \text{ m}^2$ ，每年租金： $13200 \times 4 \times 12 = 63.36$ 万元；运营期 9 年共计：570.24 万元。

其他租户住房面积 $132000 \times 0.9 = 118800 \text{ m}^2$ ，年租金：

$118800 \times 9 \times 12 = 1,283.04$ 万元；9 年租金共计：1,1547.36 万元。

(2) 公租房物业管理收入 公租房建筑面积 132000 m^2 ，可出租面积按 132000 m^2 ，参照现状巴楚县物业管理费收费情况，本次测算按照 $2 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 收取物业管理费。公租房物业管理收入 $132000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 12 \text{ 月} = 158.40$ 元。则 9 年物业为 1,425.60 万元。

(3) 公租房小区停车位收入

公租房小区及商业配套的停车位，小区内按 2750 辆，商业配套停车位 160 辆，合计 2910 辆。由于本项目停车位非常紧张，停车位使用率按 80%，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 $2 \text{ 元/小时} \cdot \text{辆}$ ；停放时间超出 1 小时的，即从第二小时起实行 $1 \text{ 元/小时} \cdot \text{辆}$ 。预测本项目白天停车费平均 $5 \text{ 元/次} \cdot \text{辆}$ ，夜间停车费平均 $6 \text{ 元/次} \cdot \text{辆}$ ，经测算年均停车费收入为 2209.27 万元。则 9 年运营期为 19883.45 万元。

(4) 公租房小区非机动车停车位收入

本项目城区计划新建 2750 套公租房，预测非机动车 2200 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 9 小时，每天按 2 次周转，使用率按 80%测算，年运营 365 天，经测算年均非机动车充电收入为 578.16 万元。则 9 年运营期为 5203.44 万元。

（5）公租房小区商业建筑、广告位等相关经营性收入

参照现状巴楚县初步情况，本次测算按照租金收入的 80%测算。每年收入约 1077.12 万元。则 9 年运营期为 9694.08 万元。

综上，估计本项目每年经营性收入约 5,369.35 万元，运营期 9 年经营性收入共计 48,324.17 万元。

收益测算如下表所示：具体情况详见下表：

收益测算表

单位：万元

| 年度 | 收费 (元/平方 米/月) | 数量(平方 米) | 低保户 租金收入 | 收费 (元/平方 米/月) | 数量(平方 米) | 其他租户 租金收入 | 单价 (元/平方 米/月) | 数量(平方 米) | 公租房物 业管理收入 | 停车位数量 | 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) | 小区沿街 新增停车位收入 | 非机动车 车辆数量(辆) | 充电 车位使用率 | 充电 服务费 (元/小时) | 平均 充电 时间 (小时) | 日周 转次数 | 非机动车 充电收入(万元) | 公租房 小区商业建筑、 广告位等相关 经营性收入(万元) | 运营期总收入(万元/年) |
|--------|---------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|--------------|---------------------|-------------|---------------|----------|-----------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|---------------------|------------------------|-----------|------------------|---------------------------------------|--------------|
| 2024 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2025 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2026 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2027 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2028 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2029 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2030 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2031 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2032 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2033 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 2034 年 | 4.00 | 13,200.00 | 63.36 | 9.00 | 118,800.00 | 1,283.04 | 1.00 | 132,000.00 | 158.40 | 2,910.00 | 0.80 | 4.00 | 5.00 | 1.00 | 6.00 | 2,209.27 | 2,200.00 | 0.80 | 0.50 | 9.00 | 2.00 | 578.16 | 1,077.12 | 5,369.35 |
| 合计 | | | 570.24 | | | 11,547.36 | | | 1,425.60 | | | | | | | 19,883.45 | | | | | | 5,203.44 | 9,694.08 | 48,324.17 |

(三)财务费用

主要包括还本付息及兑付费用、发行服务费用、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‰。分年度财务费用测算如下：

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（计入运营成本） |
|--------|-----------|----------|-------|-------|----------|---------------|
| 2024 年 | 23,000.00 | 0.00 | 23.00 | 1.84 | 24.84 | 1.1500 |
| 2025 年 | 23,000.00 | 805.00 | 0.00 | 0.00 | 805.00 | 1.1903 |
| 2026 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2027 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2028 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2029 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2030 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2031 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2032 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2033 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 2034 年 | 23,000.00 | 805.00 | | | 805.00 | 1.1903 |
| 合计 | | 8,050.00 | 23.00 | 1.84 | 8,074.84 | 13.05 |

注：发行服务费及登记托管费计费基数为发债金额，兑付服务费计费基数为当年兑付本金及付息金额。

（四）项目运营成本

本项目主要成本为人员工资及福利费、修理费和管理费：

1、工人薪酬本项目 3 个小区，物业人员按 20 人，年均工资福利费 2.40 万元 / 年·人计算。则年支出物业人员工资 48.00 万元。

2、维修费包括房屋维修费、道路保养费、设备保养费等，固定部分为设备基本的维修保养费，按固定资产投资折旧的千分之 12 计取，则年维修费 18.09 万元。

3、管理费包括办公费、通讯费、差旅费、印刷费、招待费等，根据行业惯例，结合本项目实际情况取定。按项目营业收入的 1.6%计取。每年收取 89.02 万元。

项目运营期间成本支出如下表所示：

运营成本测算表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | |
|------------|-----------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 管理费 | 801.18 | | | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 |
| 工资福利费 | 432.00 | | | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 |
| 修理费 | 162.81 | | | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 |
| 税金及附加 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 兑付服务费 | 13.05 | 1.15 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 1.19 |
| 运营成本小计 | 1,409.04 | 1.15 | 1.19 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 |
| 折旧费 | 13,567.50 | | | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 |
| 摊销费 | - | | | | | | | | | | | |
| 财务费用（利息支出） | 8,050.00 | - | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 |
| 非付现成本小计 | 21,617.50 | - | 805.00 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 | 2,312.50 |
| 总成本合计 | 23,026.54 | 1.15 | 806.19 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 |

综上，项目运营期内总成本为 1,409.04 万元。

（五）相关税费

暂不考虑相关税费。

（六）资金平衡测算情况

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 48,324.17 万元，项目运行成本总额 1,409.04 万元，债券发行服务费及登记托管费为 24.84 万元，项目可偿债收益 46,890.29 万元，项目专项债券本息合计 31,050.00 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 23,000.00 万元，其中 2024 年第一期发行 13,000.00 万元，2024 年第二期发行 10,000.00 万元，发行期限为 10 年。专项债券测算年利率预计按 3.50%计算。专项债券按半年付息，到期一次还本。还本付息情况如下表所示：

| 还本付息情况表 | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 单位：万元 | | | | | | | | | | | |
| 年度 | 2024 年 | 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 | | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 |
| 当期发行债券额 | 23,000.00 | | | | | | | | | | |
| 当期债券本金偿还 | | | | | | | | | | | 23,000.00 |
| 当期债券利息偿还 | 0.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 |
| 期末债券余额 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 0.00 |
| 合计债券本息 | 31,050.00 | | | | | | | | | | |
| 合计债券本金 | 23,000.00 | | | | | | | | | | |
| 合计债券利息 | 8,050.00 | | | | | | | | | | |
| 债券利率 | 3.5% | | | | | | | | | | |

3.项目的主要偿债指标计算

根据计算结果，项目的主要偿债指标列示如下：

偿债指标计算

| 名称 | 可偿债总收益 | 总投资或本息 | 指标值 |
|-------------------------------|-----------|-----------|------|
| 总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资） | 46,890.29 | 33,500.00 | 1.40 |
| 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） | 46,890.29 | 31,050.00 | 1.51 |
| 总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金） | 46,890.29 | 23,000.00 | 2.04 |
| 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） | 46,890.29 | 31,050.00 | 1.51 |
| 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） | 46,890.29 | 23,000.00 | 2.04 |

注：本项目无市场化融资。

4.资金测算平衡

债券存续期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 | 11 |
| | | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
| 收入小计 | 48,324.17 | 0.00 | 0.00 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 |
| 其中：年运营收入 | 48,324.17 | 0.00 | 0.00 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 |
| 运营成本小计 | 1,409.04 | 1.15 | 1.19 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 |
| 其中： | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 管理费 | 801.18 | 0.00 | 0.00 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 | 89.02 |
| 工资福利费 | 432.00 | 0.00 | 0.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 |
| 修理费 | 162.81 | 0.00 | 0.00 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 | 18.09 |
| 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 兑付服务费 | 13.05 | 1.1500 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 | 1.1903 |
| 发行服务费 | 23.00 | 23.00 | | | | | | | | | | |
| 登记托管费 | 1.84 | 1.84 | | | | | | | | | | |
| 偿债资金净流量小计 | 46,890.29 | -25.99 | -1.19 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 | 5,213.05 |
| 融资本息小计 | 31,050.00 | 23,000.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 |
| 其中：地方政府专项债券利息 | 8,050.00 | 0.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 |
| 地方政府专项债券本金 | 23,000.00 | 23,000.00 | | | | | | | | | | |
| 政府专项债券本息保障倍数 | 1.51 | | | | | | | | | | | |

5. 项目资金平衡情况结论

本项目预计在债券存续期内可实现总收入 48,324.17 万元，扣除项目运行成本 1,409.04 元、发行服务费和登记托管费 24.84 万元，可偿债收益为 46,890.29 万元，本项目专项债券本息合计 31,050.00 万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为 1.51 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。

（七）会计报表

现金流量模拟测算表

| 序号 | 项目 | 建设期 | | 运营期 | | | | | | | | | 合计 |
|--------|------------------|-----------|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| | | 2024 年 | 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 | 11 | |
| | 产能 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 现金流入 | 33,500.00 | 0.00 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 81,824.17 |
| 1.1 | 资本金流入 | 10,500.00 | | | | | | | | | | | 10,500.00 |
| 1.2 | 专项债券本金流入 | 23,000.00 | | | | | | | | | | | 23,000.00 |
| 1.3 | 配套市场化融资流入 | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 1.4 | 项目专门收入流入 | 0.00 | 0.00 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 48,324.17 |
| 1.5 | 回收流动资金 | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 2 | 现金流出 | 33,500.00 | 0.00 | 961.30 | 961.30 | 961.30 | 961.30 | 961.30 | 961.30 | 961.30 | 961.30 | 23,961.30 | 65,151.70 |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 33,474.01 | -806.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 32,667.82 |
| 2.2 | 运营期现金流出 （含税费） | 1.15 | 1.19 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 1,409.04 |
| 2.3 | 债券发行费用 及手续费 | 24.84 | 0.00 | | | | | | | | | | 24.84 |
| 2.4 | 债券付息 | 0.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 8,050.00 |
| 2.5 | 债券还本 | | | | | | | | | | | 23,000.00 | 23,000.00 |
| 2.6 | 银行贷款付息 | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 2.7 | 贷款还本 | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 3 | 所得税 | 0.00 | 0.00 | 362.57 | 362.57 | 362.57 | 362.57 | 362.57 | 725.14 | 725.14 | 725.14 | 725.14 | 4,713.40 |
| 4 | 当年现金净流入 | 0.00 | 0.00 | 4,045.48 | 4,045.48 | 4,045.48 | 4,045.48 | 4,045.48 | 3,682.91 | 3,682.91 | 3,682.91 | -19,317.09 | 11,959.07 |
| 5 | 期末累计现金结存额 | 0.00 | 0.00 | 4,045.48 | 8,090.97 | 12,136.45 | 16,181.93 | 20,227.41 | 23,910.33 | 27,593.24 | 31,276.16 | 11,959.07 | 155,421.04 |
| 偿债覆盖倍数 | | | | | | | | | | | | | 1.51 |

模拟利润表

单位：万元

| 年度 | 2024 年 | 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 | 11 | |
| 一、营业收入 | 0.00 | 0.00 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 5,369.35 | 48,324.17 |
| 二、营业成本 | 0.00 | 0.00 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 2,468.80 | 22,219.20 |
| 运营成本（不含 税费） | | | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 156.30 | 1,406.70 |
| 税金及附加 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 财务费用 | | | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 805.00 | 7,245.00 |
| 折旧费用 | | 0.00 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 1,507.50 | 13,567.50 |
| 摊销费用 | | | | | | | | | | | | |
| 三、营业利润 | 0.00 | 0.00 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 2,900.55 | 26,104.97 |
| 所得税 | | | 362.57 | 362.57 | 362.57 | 362.57 | 362.57 | 725.14 | 725.14 | 725.14 | 725.14 | 4,713.40 |
| 四、净利润 | 0.00 | 0.00 | 2,537.98 | 2,537.98 | 2,537.98 | 2,537.98 | 2,537.98 | 2,175.41 | 2,175.41 | 2,175.41 | 2,175.41 | 21,391.57 |

模拟资产负债表

单位：万元

| 年度 | 2024 年 | 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 | 11 |
| 货币资金 | 0.00 | 0.00 | 4,045.48 | 8,090.97 | 12,136.45 | 16,181.93 | 20,227.41 | 23,910.33 | 27,593.24 | 31,276.16 | 11,959.07 |
| 流动资产 | | | | | | | | | | | |
| 非流动资产 | | | | | | | | | | | |
| 在建工程 | 33,500.00 | 33,500.00 | | | | | | | | | |
| 固定资产 | | | 31,992.50 | 30,485.00 | 28,977.50 | 27,470.00 | 25,962.50 | 24,455.00 | 22,947.50 | 21,440.00 | 19,932.50 |
| 无形资产 | | | | | | | | | | | |
| 资产合计 | 33,500.00 | 33,500.00 | 36,037.98 | 38,575.97 | 41,113.95 | 43,651.93 | 46,189.91 | 48,365.33 | 50,540.74 | 52,716.16 | 31,891.57 |
| 非流动负债 | | | | | | | | | | | |
| 应付债券 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 0.00 |
| 长期借款 | | | | | | | | | | | |
| 负债合计 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 23,000.00 | 0.00 |
| 实收资本 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 | 10,500.00 |
| 未分配利润 | 0.00 | 0.00 | 2,537.98 | 5,075.97 | 7,613.95 | 10,151.93 | 12,689.91 | 14,865.33 | 17,040.74 | 19,216.16 | 21,391.57 |
| 净资产合计 | 10,500.00 | 10,500.00 | 13,037.98 | 15,575.97 | 18,113.95 | 20,651.93 | 23,189.91 | 25,365.33 | 27,540.74 | 29,716.16 | 31,891.57 |

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，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。专项收入双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。测试情况如下：

| 项目 | 单因素变动比例 | | | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -20% | -15% | -10% | -5% | 0 | 5% | 10% | 15% | 20% |
| 总收益 | 38,659.33 | 41,075.54 | 43,491.75 | 45,907.96 | 48,324.17 | 50,740.38 | 53,156.58 | 55,572.79 | 57,989.00 |
| 总成本 | 1,279.75 | 1,279.75 | 1,279.75 | 1,279.75 | 1,433.88 | 1,279.75 | 1,279.75 | 1,279.75 | 1,279.75 |
| 可偿债收益（万元） | 37,379.59 | 39,795.79 | 42,212.00 | 44,628.21 | 46,890.29 | 49,460.63 | 51,876.84 | 54,293.04 | 56,709.25 |
| 债券本息金额（万元） | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 | 31,050.00 |
| 债券本息覆盖倍数 | 1.20 | 1.28 | 1.36 | 1.44 | 1.51 | 1.59 | 1.67 | 1.75 | 1.83 |

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，当收益、成本同时下降 20%，其他条件不变时，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 37,379.59 万元，专项债券本息合计 31,050.00 万元。本息保障倍数为 1.20 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。由以上分析可见，本项目具备较强的抗风险能力。

七、项目风险评估

(一) 影响项目风险因素

1. 建设和管理风险

(1) 本项目施工风险主要来自建筑企业水平，其中包含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等。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，造成工程不能如期投入使用，导致项目不能正常运行，造成经济损失和负面影响。

(2) 本项目管理风险是指在项目提供服务和管理过程中，由于管理者的行为疏忽或管理不善，不能满足社会安全的需要。造成上述风险的主要因素包括管理者的业务素质、职业道德水平和管理制度等。

2. 财务和市场风险

项目实施期间，物价上涨、建筑材料价格调整、设计变更、配套资金不落实，项目实施过程中管理办法和管理制度不完善、执行不严，造成工程计量超合同、材料超供应等方面的不确定性。可能导致工程费用的增加和资金成本的加大。

3. 公共政策风险

自然的、人文的、国际国内的情况的变化都可能会导致政策发生改变，从而影响人口的数量，可能导致收入的不确

定性。

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确定性，导致项目无法持续经营，可能会造成资产无法及时变现，保证适当的流动比率。

5. 偿付风险

由于外界政治、经济、社会、科技环境发生变化，导致项目运营单位发生重大变革或被兼并收购甚至破产清算，将使得项目的收入无法达到预期，或者付现成本远远高于预期，造成项目可偿债现金流吃紧，造成无法偿付的风险。

(二) 风险防控措施

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和机构和统一、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投入。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，保证工程项目建设地进行。

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，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。

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求。

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。