

**阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧
小区配套基础设施改造项目
实施方案**

填报单位：阿勒泰市住房和城乡建设局

填报日期：2025年5月30日



目录

一、项目基本情况	1
（一）政策背景	1
（二）项目背景	3
（三）项目概况	3
（四）项目主管部门	4
（五）立项和建设的相关批复文件	5
（六）项目开工和竣工时间	6
（七）合法性审核	6
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、绩效目标及指标	7
（一）项目事前绩效评估分析	8
（二）绩效目标的设定	8
（三）绩效监控和评价	15
四、项目投资估算及资金筹措情况	15
（一）编制依据	15
（二）项目总投资估算	15
（三）项目融资计划及投资者保护措施	17
（四）建设期资金平衡情况	19

五、项目收益与融资自求平衡情况	19
（一）项目运作模式	19
（二）项目运营收入	20
（三）财务费用	25
（四）项目运营成本	26
（五）相关税费	28
（六）资金平衡测算	29
（七）会计报表	34
（八）独立第三方专业机构进行评估意见	37
六、项目压力测试与评价	37
（一）压力测试	37
（二）总体评价	37
七、项目风险提示	38
（一）影响项目风险因素	38
（二）潜在风险应对措施	39
八、其他需要说明的事项	40

阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目 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）等文件要求，结合阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

国务院办公厅颁布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）明确指出，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。第一，基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造

提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。第二，完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。第三，提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设事业高质量发展“十四五”规划》纲要提出，城镇老旧小区改造全面推进。以2000年前建成的住宅小区为重点，着力改造提升水、电、路、气、讯等基础设施，发展养老、托育、助餐等服务，不断改善群众居住条件和生活环境。累计改造城镇老旧小区2813万平方米、惠及居民约

31.84万户。

《阿勒泰地区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》提出，加快城镇老旧小区改造和社区建设，推进城市生态修复、功能完善工程，完成379个城镇老旧小区改造。推进城市应急避难场所、旧城防灾、生命线工程建设。加强新建高层建筑管控，推广绿色建筑，统筹推进智慧城市建设。启动绿色社区创建试点，加强背街小巷整治，实施拆违建绿、缺株补绿、立体造绿等公共空间微更新行动。坚持规划设计引领城市更新，优化城市空间和建筑布局，启动城市风貌、色彩研究，彰显城市现代化、区域特色，推进景城一体融合发展。

（二）项目背景

近年来，在经历老城区改造、棚户区 and 城中村改造的大拆大建之后，部分老城区环境质量得到提升，小区居民生活环境有所改善。但仍遗留了一大部分位于城市中心区域的年代久远、分布密集、人居环境和配套设施极不完善的老旧小区，小区内居民生活环境差，生活幸福感不强，影响区域整体城市美观，降低了城市品位。

当前，该居住社区存在规模不合理、设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面不高、管理机制不健全等突出问题和短板，与人民日益增长的美好生活需要还有较大差距。因此，为了满足居民对美好生活的追求和区域整体协调发展的需求，老旧

小区配套设施改造势在必行。

该项目的推进有利于根治小区供水、采暖、出行等突出民生问题，全面提升居民生活品质；同时通过优化社区环境与服务功能，进一步增强地区社会凝聚力，促进民族团结与边疆和谐稳定。

（三）项目概况

1. 项目投向领域：保障性安居工程。

2. 项目功能定位：该项目建设致力于使社区功能布局更加优化，社区基础设施更加完善，社区组织体系更加健全，社区民主管理制度更加规范，社区管理和服务能力显著增强，切实提升老百姓幸福感、认同感和获得感。

3. 项目参与主体：阿勒泰市住房和城乡建设局。

4. 项目名称：阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目。

5. 项目建设地点：阿勒泰市。

6. 项目建设内容：

改造小区内屋面防水 1.5 万平方米、加装电梯 5 部、充电桩 10 座、路灯 50 盏、社区公共服务设施及配套附属设施等。

7. 建设期限：2 年。

8. 运营期限：13 年。

9. 项目性质：新建。

（四）项目主管部门

1. 项目主管部门名称：阿勒泰市住房和城乡建设局。

2. 单位地址：新疆维吾尔自治区阿勒泰地区阿勒泰市团结南路211号。

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

（五）立项和建设的相关批复文件

1. 2024年11月15日，阿勒泰地区发展和改革委员会出具的关于《阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧小区配套设施改造项目可行性研究报告（代项目建设书）的批复》（阿地

发改投资〔2024〕87号）；

（六）项目开工和竣工时间

2025年6月－2026年10月。

（七）合法性审核

本项目已由北京诺德律师事务所进行审核，认定本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划；本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家的产业政策。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 本项目收益来源主要为物业费收入、停车费收入、广告位出租收入、快递柜管理费收入、充电桩出租收入。根据本项目资金筹措及专项债券分期发行计划，本项目累计经营总收入为9085.07万元，运营成本1277.38万元，相关税费为1449.51万元，可用于还款的项目收益为6358.18万元，项目融资本息3352.23万元，政府专项债券本息保障倍数1.90。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

1. 项目建设有助于提升城市基础配套设施，加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，有利于提高居民居住质量，属于改善民生范畴。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、水电管线、社区服务等产业的发展，为区域经济增长提供新的增长。

2. 项目建成后，可以进一步完善和优化本项目区城镇老旧小区环境，提高小区居民幸福指数，满足范围内人民群众的生活需要，是一件民生工程、实事工程。

三、绩效目标及指标

（一）项目事前绩效评估分析

根据阿勒泰市住房和城乡建设局提供的《新疆财政支持事前绩效评估报告》，该报告对项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性做了详细分析。

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

该项目立项根据《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设事业高质量发展“十四五”规划》、《阿勒泰地区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》等文件进行立项，该项目国家、地方政策依据充分，项目立项具有科学性，项目具有可实施必要性。

项目实施符合我国的相关产业发展政策，贯彻落实自治区、阿勒泰地区十四五规划等文件要求，项目建设属于阿勒泰地区十四五时期政府工作重点，符合阿勒泰市住房和城乡建设局的履职要求，项目建设十分必要。

（2）公益性

项目的实施有助于带动当地国民经济的发展，是一项以社会效益为主的公益性工程，项目具有一定的公益性，符合财政资金

支出范围，符合专项债券支持领域和方向。

（3）收益性较好

该项目的运营收入来源明确，本项目通过物业费收入、停车费收入、广告位出租收入、快递柜管理费收入、充电桩出租收入获得收入，可以实现较好的获利目标。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

根据财政部、发改委联合下发《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）中提出，2021年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。2022年9月，财政部向各省发送《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》，要求各地再补充报送一批2022年新增专项债券项目资金需求，同时正式在专项债券支持范围内新增新基建、新能源两大投向领域，并进一步明确了新基建细分领域投向。

本项目属于保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。

项目经过了充分可行性论证，严格按照国家相关政策和建设项目审批程序进行，获得阿勒泰地区发展和改革委员会的批复，项目立项合法合规。目前本项目已经完成了立项批复、可研批复，其他审核文件正在有序推进落实。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为3000.00万元，项目资金来源由地方配套资金和专项债券资金两部分构成，其中地方配套资金1000.00万元；拟申请专项债券资金2000.00万元。资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。从申报的内容看，拟实施的项目内容具备公共性、公益性，属于财政支持范围。

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。且本市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。

该项目符合政府专项债券的投资方向，专项债券资金覆盖倍数为1.90，具有较好的投资收益，可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，专项债券到位的可能性较大。项目对筹资风险认识较为全面，可行性研究报告从项目合法性、合理性遭质疑的风险，项目可能造成环境破坏的风险，群众对生活环境变化的不适风险三方面论证了项目存在的风险，并制定了相应的风险防范措施。

综上，本项目为新建工程，资金来源明晰，但由于目前资金尚未到位，仍存在不确定性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入

本期债券存续期内项目运营收入共计9085.07万元。

该项目的业务性质，收入相对稳定，故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定项目预计收益情况重新进行测算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（2）成本

运营成本合计1277.38万元。根据《可行性研究报告》以及《项目实施方案》，对项目运营期间的修理费、材料费和其他费用等方面进行了成本估算。成本预测较为合理。

（3）收益

项目预期收益主要根据项目所在地经济环境等信息对收入、运营成本等进行预测。

本项目的收入和成本的预测科学合理，项目债券存续期需要偿还债券本息费用合计3352.23万元（其中：本金2000.00万元，债券利息1350.00万元，发行服务费2.00万元，登记托管费0.16万元，兑付服务费0.07万元）。可用于偿还债券本息的指标拟定为项目运营产生的运营收入，债券存续期间累计可用于偿还债券融资本息的项目收益为6358.18万元，收益覆盖本息倍数为1.90，能够保障偿还债券本金和利息。

当收益下降20%时，本息覆盖倍数为1.52，大于1.1。收益预测合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目总投资为3000.00万元，项目资金来源由地方配套资金和专项债券资金两部分构成，其中地方配套资金1000.00万元；拟申请专项债券资金2000.00万元。债券资金不高于80%，符合国家要求。

本期拟发行债券融资利率为4.5%，在当地财政的可承受范围，不会对财政造成过多负担。项目对工程总资金需求进行了论证，合理安排了债券发行金额和期限，做好了债券的期限配比，并制定了严密的债券资金还款计划。项目单位对债券资金需求合理性地进行了论证，明确了自筹资金、债券资金的测算依据，对申请的债券资金规模与总投资的比例进行了充分论证。项目债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据第4.节、项目收入、成本、收益预测合理性的论证，项目收入、成本数据来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，偿债计划总体可行。

本项目的投资规模相对较大，偿债资金的归还主要依靠项目自身收入现金净流量来解决，可能存在一定的风险。主要风险为：不可抗力导致的工程进度风险、项目单位管理风险、利率风险、使用者付费不足风险等。风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，城市发展动

态，保证项目收益与融资平衡。

7. 绩效目标合理性；

（1）目标明确性

项目单位结合项目具体内容设置了绩效目标，项目绩效目标明确了工程建设的内容及预计达成的产出目标，但未明确该项目实施后可达到的预期效果。

（2）目标合理性

项目绩效指标明确，与申报预算的资金量相匹配。项目单位依据绩效目标设置了产出、效益、满意度绩效指标，产出部分均进行了量化分析。

通过基础资料梳理并根据事前绩效评价，综合考虑就阿勒泰市住房和城乡建设局目前实际情况，得出项目的可行性结论为：予以支持。

（二）绩效目标的设定

按照自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号），科学合理的设定本项目绩效目标，详见下表。

债券资金项目支出绩效目标申报表				
(2025年度)				
项目名称			阿勒泰地区阿勒泰市2025年鑫达小区片区老旧小区配套基础设施改造项目	
预算单位			阿勒泰市住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			年度资金总额：3000.00万元	
			其中：财政配套1000.00万元	
			债券资金2000.00万元	
			其他资金	
总体目标	年度目标			
	改造小区内屋面防水1.5万平方米、加装电梯5部、充电桩10座、路灯50盏、社区公共服务设施及配套附属设施等			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值(包含数字及文字描述)
	项目完成	数量指标	改造小区内屋面防水	1.5万平方米
			加装电梯	5部
			充电桩	10座
		质量指标	施工单位资质达标率	100%
			建设项目工程质量合格率	100%
		时效指标	资金按期拨付率	100%
			按计划开工率	100%
			按计划竣工率	100%
		成本指标	项目总投资	3000.00万元
	项目效益	经济效益指标	偿债覆盖倍数	≥1.5
		社会效益指标	推动该地区国民经济快速、健康、持续发展	有效促进
		生态效益指标	对生态环境的不利影响(%)	0
		可持续影响指标	促进可持续发展	长期
	满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥95%

（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。

四、项目投资估算及资金筹措情况

（一）编制依据

1. 编制依据

- （1）本工程相关的文字说明、图纸及主要工程数量；
- （2）《建设项目投资估算编审规程2015》；
- （3）《市政工程投资估算编制办法》；
- （4）《市政工程投资估算指标》；
- （5）新建标〔2021〕11号关于印发《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》（2020版）；
- （6）2022年《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；
- （7）《新疆维吾尔自治区建筑工程、全国统一安装及

装饰装修工程（消耗量）预算定额》；

（8）《2022年阿勒泰地区单位估价表》；

（9）《新疆建安补充消耗量定额阿勒泰地区估价表（2022）》；

（10）新疆维吾尔自治区建设厅新建造[2012]2号“关于发布2012年《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》的通知”颁布的《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》；

（11）新疆维吾尔自治区建设厅新建造[2013]1号“关于发布《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》的通知”颁布的《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》；

（12）新疆市政工程消耗量定额阿勒泰地区单位估价汇总表（2022）；

（13）阿勒泰地区2025年1季度建设工程综合价格信息；

（14）类似工程技术经济指标。

2. 其他相关说明

（1）建设项目管理按财建（2016）504号财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知计划；

（2）工程建设监理费按照发改价格【2015】299号文要求，结合市场情况计算监理费；

（3）建设项目前期工作咨询费按照发改价格【2015】299号文要求，结合市场情况计算前期工作咨询费；

（4）设计费按照发改价格【2015】299号文要求，结合市场情况计算设计费；

(5) 招标代理服务费按照发改价格【2015】299号文要求，结合市场情况计算；

(二) 项目总投资估算

项目总投资3000.00万元，其中第一部分工程直接费2550.00万元，第二部分工程其他费用227.78万元，第三部分预备费222.22万元。

(三) 项目融资计划及投资者保护措施

1. 项目融资计划。

本项目总投资3000.00万元，项目资本金1000.00万元，占比33.33%，资金来源为自筹资金；申请地方政府专项债券资金2000.00万元，占比66.67%，债券发行期限为10年，具体资金筹措情况如下：

序号	项目	金额(万元)	比例(%)
一	项目资本金	1000.00	33.33%
1	地方配套资金	1000.00	33.33%
二	政府专项债券	2000.00	66.67%
1	2025年	1000.00	——
	2026年	1000.00	——
	合计	3000.00	100.00%

2. 投资者保护措施。

(1) 严格执行债券资金专款专用

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）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。

（2）项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

自治区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

（4）落实加强政府债务预算算理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，

归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（5）加强项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，阿勒泰市住房和城乡建设局将定期对本项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况见下表。

表：建设期资金平衡表

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限		合计	平衡情况
	2025年	2026年		
资金筹措（收入）	1500.00	1500.00	3000.00	收支相抵、收支平衡
地方自筹资金	500.00	500.00	1000.00	
政府专项债券资金	1000.00	1000.00	2000.00	
资金使用（支出）	1500.00	1500.00	3000.00	
资金余额（资金筹措－资金使用）	0.00	0.00	0.00	

五、项目收益与融资自求平衡情况

（一）项目运作模式

1. 项目运营主体：阿勒泰市住房和城乡建设局。

2. 项目运营模式：由阿勒泰市住房和城乡建设局委托有经营资质的单位负责运营管理本项目。

3. 项目管理模式：阿勒泰市住房和城乡建设局负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督项目的运营管理。

4. 项目资金筹措计划：本项目总投资 3000.00 万元，其中：计划申请地方政府专项债券 2000.00 万元，其中 2025 年计划申请 1000.00 万元，本批次拟发行 1000.00 万元，2026 年计划申请 1000.00 万元，债券期限为 15 年，地方自筹资金 1000.00 万元。

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

（二）项目运营收入

本项目运营收入主要为物业费收入、停车费收入、广告位出租收入、快递柜管理费收入、充电桩出租收入。根据项目特点及近年来类似项目的收入情况，结合市场行情估算相关收入如下：

1. 物业费收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，小区通过引进物业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。根据居民意愿调查，大部分小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理费，纳入国家计划的老旧小区9个，涉及居民694户，总建筑面积5.8万平方米。

根据阿勒泰市发改委、住建局关于印发《阿勒泰市普通住宅小区前期物业公共服务费指导价的通知》（阿市发改价格〔2025〕2号），普通住宅小区服务收费标准在0.25-0.63元/m²/月，项目物业服务费第一年按照0.5元/m²/月。每3年增长5%。

一、住宅小区物业服务收费

（一）未成立业主大会（业主委员会）提供前期物业服务的普通住宅物业服务收费实行政府指导价。物业公共服务共分四档，服务档次依据新疆维吾尔自治区工程建设标准——《住宅物业服务标准》相关规定确定。

1. 多层物业服务收费标准：四档为0.63元/月·平方米，三档为0.5元/月·平方米，二档为0.38元/月·平方米，一档为0.25元/月·平方米。

2. 高层物业费（含多层有电梯的住宅）：四档为1.35元/月·平方米，三档为1.23元/月·平方米，二档为1.1元/月·平方米，一档为0.98元/月·平方米。高层住宅不得再单独收取电梯使用费。

3. 城市低保户物业公共服务费：仍按照《阿勒泰地区物业服务收费管理办法》（阿地发改〔2020〕933号）收费标准执行。

2. 充电桩服务费收入

项目预计设置汽车充电桩10个。

新疆地区的充电桩服务费依据《自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985

号)规定,服务费的最高收费标准不得超过1.2元/度。电费按照相关规定执行不计入收入及成本,本项目仅计算充电服务费。按照审慎性原则,本项目运营期充电服务费定为1.00元/kwh,每3年增长5%。

三、充电服务费标准

(一)电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为1.2元/千瓦时。其中,电动公交车充电服务费上限价格水平暂定为1.0元/千瓦时。

(二)充电服务费实行政府指导价管理,经营单位可在不超过上限价格水平的前提下进行下浮,确定具体收费标准。

四、电动汽车充电期间不再另外收取停车费用。

五、充电设施经营单位应严格执行明码标价规定,在经营场所显著位置标明服务项目、收费标准等事项,自觉接受社会监督。

根据目前市售的电动汽车中,特斯拉 ModelS 的续航里程超过 400 公里,其电池容量达到了 85kwh。蔚来 ES6(性能版)、EC6(性能版)、ES8 的续航里程均超过 400 公里,电池容量达到了 75kwh。比亚迪 e6 的续航里程达到了 300km,它的电池容量为 57kwh。比亚迪和奔驰合资的腾势电动汽车续航里程为 253 公里,它的电池容量为 47.5kwh。根据以上市场相关数据,本项目汽车充电容量暂按单次充满 60kwh 考虑,充电时长为 1 小时,按照有效充电时长 8 小时,日周转率为 8 次,故日充电量为 480kwh。

3. 快递柜收入

快递柜管理收费依据:参考国家邮政局《智能快件箱寄递服务管理办法》、《快递暂行条例》等文件规定,每个小区都将引进快递柜,可通过向快递运营商收取管理费获得收益,预

计每组快递柜管理费为6000元/个·年。项目预计新增54组快递柜。每3年增长5%。

序号	同类项目收费情况调查	租赁单价	备注
1	 丰巢进驻中环花苑的费用包括每套智能柜场地租金含税4700元/年，每套电费含税800元/年，总计两套设备11000元/年。	4700 元//年/个	来源于百度百家号 (新浪财经)
2	 运营需要成本，不能无偿提供服务，收取一定保管费肯定是合理的。毕竟一些企业设置快递柜前期有设备、管理和日常维护等成本投入。目前，大多快递柜投资企业还处于亏损状态。智能快递柜收取适当费用也合情合理。像格物货栈，在北京地区每组快递柜场地年租金约为6000元到7000元，包括运营维护在内投入成本大概是3万元，由于盈利模式较单一，处于入不敷出的状态。虽说快递公司可将快递投放在快递柜中已支	6000 元/年/个 —7000 元/年/个	来源于百度百家号 (人民日报)
5	平均管理费价格	4700 元/个/月-7000 元/个/月	

4. 广告位收入

根据新疆自治区类似小区同类广告位租金测算及易播网查询，暂定一个电梯广告位收费标准为每月2400元/月。每3年增长5%。

乌鲁木齐市楼宇电梯框架广告

人气442 | 更新时间 2020-06-11



刊例价: 1080元/幅/周

所在地区: 新疆>乌鲁木齐

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 424mm (L) *570mm (H)

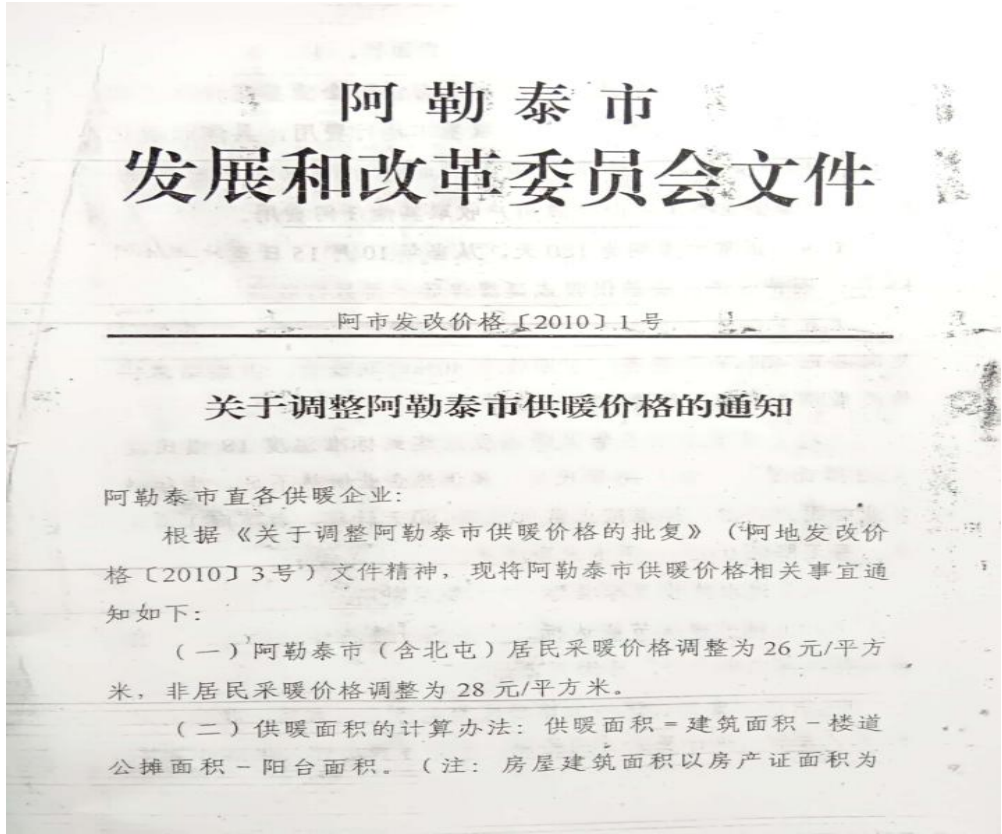
资源标签: 乌鲁木齐社区电梯广告

资源文档下载

加入询价单

5. 供热费用收入

根据项目可行性研究报告，本项目涉及供热面积为5.4万平方米，其中居民建筑采暖面积5.8万m²，根据《关于调整阿勒泰市供暖价格的通知》阿市发改价格【2010】1号，阿勒泰市居民采暖价格为26元/平方米。每3年增长5%。



6. 停车位收入

根据阿勒泰市发改委、住建局关于印发《阿勒泰市普通住宅小区前期物业服务费指导价的通知》（阿市发改价格〔2025〕2号），本项目停车位收费标准为378元/个/月，新增停车位400个。每3年增长5%。

二、住宅小区停车服务收费

普通地下停车场前期停车服务费为30元/个·月，车辆电梯式地下停车场前期停车服务费为66元/个·月。地下停车场车位租赁费为348元/个·月，可根据小区车位实际情况双方协商调整，上浮幅度不得超过20%，下浮不限。

经测算本项目债券存续期内运营收入为9085.07万元，运营收入测算见下表：

表：项目收入预测表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
运营收入合计	9085.07	0.00	0.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
1. 物业管理费收入万元）	542.08	0.00	0.00	34.80	34.80	36.54	36.54	36.54	38.37
收费面积（万㎡）		0.00	0.00	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
收费标准（元/月/㎡）		0.00	0.00	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.55
增长率						5%			5%
2. 快递柜收入（万元）	504.69	0.00	0.00	32.40	32.40	34.02	34.02	34.02	35.72
收费标准（万元/年）		0.00	0.00	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
快递柜组数		0.00	0.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
增长率						5%			5%
3. 充电桩收入（万元）	2729.07	0.00	0.00	175.20	175.20	183.96	183.96	183.96	193.16
收费标准（元/kwh）		0.00	0.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
日用电量（kwh）		0.00	0.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
充电桩套数（套）		0	0	10	10	10	10	10	10
增长率						5%			5%
4. 广告费收入（万元）	224.31	0.00	0.00	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12	15.88
收费标准（万元/年）		0.00	0.00	2.88	2.88	3.02	3.02	3.02	3.18
电梯个数		0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
增长率						5%			5%
5. 取暖费收入（万元）	2258.65	0.00	0.00	145.00	145.00	152.25	152.25	152.25	159.86
收费标准（元/㎡）		0.00	0.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56
收费面积（万㎡）		0.00	0.00	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
增长率						5%			5%
6. 停车位收入（万元）	2826.27	0.00	0.00	181.44	181.44	190.51	190.51	190.51	200.04
收费标准（元/个/月）		0.00	0.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90	416.75
个数		0.00	0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
增长率						5%			5%

续表

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
运营收入合计	9085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
1. 物业管理费收入万元）	542.08	38.37	38.37	40.29	40.29	40.29	42.30	42.30	42.30
收费面积（万㎡）		5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
收费标准（元/月/㎡）		0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61
增长率				5%			5%		
2. 快递柜收入（万元）	504.69	35.72	35.72	37.51	37.51	37.51	39.38	39.38	39.38
收费标准（万元/年）		0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
快递柜组数		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
增长率				5%			5%		
3. 充电桩收入（万元）	2729.07	193.16	193.16	202.82	202.82	202.82	212.96	212.96	212.96

收费标准（元/kwh）		1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
日用电量（kwh）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
充电桩套数（套）		10	10	10	10	10	10	10	10
增长率				5%			5%		
4. 广告费收入（万元）	224.31	15.88	15.88	16.67	16.67	16.67	17.50	17.50	17.50
收费标准（万元/年）		3.18	3.18	3.33	3.33	3.33	3.50	3.50	3.50
电梯个数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
增长率				5%			5%		
5. 取暖费收入（万元）	2258.65	159.86	159.86	167.86	167.86	167.86	176.25	176.25	176.25
收费标准（元/m²）		27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39
收费面积（万m²）		5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
增长率				5%			5%		
6. 停车位收入（万元）	2826.27	200.04	200.04	210.04	210.04	210.04	220.54	220.54	220.54
收费标准（元/个/月）		416.75	416.75	437.58	437.58	437.58	459.46	459.46	459.46
个数		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
增长率				5%			5%		

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用1352.23万元，其中：
 债券利息1350.00万元，债券发行费2.00万元，登记托管费0.16
 万元，债券还本付息兑付服务费0.068万元。（详见下表）

表：财务费用测算表

单位：万元

项目计 算期	期初本 金金额	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本 金金额	融资 利率	应付利 息	发行服 务费	登记托 管费	兑付服 务费
2025年	0.00	1000.00	0.00	1000.00	4.50%	45.00	1.00	0.08	0.002
2026年	1000.00	1000.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	1.00	0.08	0.005
2027年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	0.00	0.00	0.005
2028年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	0.00	0.00	0.005
2029年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2030年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2031年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2032年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2033年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2034年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2035年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2036年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2037年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行服务费	登记托管费	兑付服务费
2038年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2039年	2000.00	0.00	1000.00	1000.00	4.50%	90.00			0.005
2040年	1000.00	0.00	1000.00	0.00	4.50%	45.00			0.002
合计		2000.00	0.00	0.00		1350.00	2.00	0.16	0.068

(四) 项目运营成本

根据《项目可行性研究报告》及当地、周边地区近年来类似项目经营成本资料进行估算。本项目运营成本包括：人员工资及福利费、管理及其他费用、维护修理费。

1. 外购燃料及动力费

本工程运营期外购燃料及动力费主要为水、电、暖费用，按照收入的5%计提。

2. 工资福利费

包括管理单位人员标准工资、附加工资性津贴、职工福利及奖励工资等，按总人数乘以人均工资及福利费。本工程考虑定员为10人，人员工资及各项福利费每人每年按4.5万元计（新疆社会平均收入），年均工资总额为45万元。

3. 修理费

本项目固定资产残值率为5%，折旧年限按30年考虑，按直线折旧法计算，年折旧额为95万元。

维修及养护费按折旧费的10%考虑，本项目维修及养护费用为9.5万元。

4. 其它费用

其它费用是在制造费用、销售费用、管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的费用,为简化计算,采用总成本前项之和的5%计取。

综合以上,运营成本合计1277.38万元,具体情况如下表所示:

表:项目总成本测算表

单位:万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
合计	1277.38	0.00	0.00	87.85	87.85	89.38	89.38	89.38	90.98
1. 燃料及动力成本	454.25	0.00	0.00	29.16	29.16	30.62	30.62	30.62	32.15
2. 职工薪酬	630.00	0.00	0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3. 维护修理费	133.00	0.00	0.00	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
4. 其他管理费用	60.13	0.00	0.00	4.18	4.18	4.26	4.26	4.26	4.33

续表

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
合计	1277.38	90.98	90.98	92.59	92.59	92.59	94.28	94.28	94.28
1. 燃料及动力成本	454.25	32.15	32.15	33.76	33.76	33.76	35.45	35.45	35.45
2. 职工薪酬	630.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3. 维护修理费	133.00	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
4. 其他管理费用	60.13	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33

(五) 相关税费

增值税及其附加本项目营业税税金包括增值税、教育费附加和城市维护建设费,根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定,充电桩、物业管理、广告费增值税率按照6%,停车位,快递柜收入按照9%,城建税税率7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%,所得税税率按照25%进行测算。

财政部、国家税务总局《关于继续执行供热企业增值税房

产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，决定自2011年7月1日至2015年12月31日，对三北地区（“三北”地区，是指北京市、天津市、河北省、山西省、内蒙古自治区、辽宁省、大连市、吉林省、黑龙江省、山东省、青岛市、河南省、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区和新疆维吾尔自治区。）供热企业向居民供热而取得的采暖费收入继续免征增值税。

项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费用、预备费产生的进项税以6%的税率计算。运营期内修理费和原材料成本费用按照9%的税率计算。

本项目税费合计1449.51万元，具体数据见下表

税费测算表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1. 增值税	200.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销项税	509.51	0.00	0.00	32.71	32.71	34.35	34.35	34.35	36.06
进项税	52.85	0.00	0.00	3.48	3.48	3.61	3.61	3.61	3.75
固定资产抵扣税额	256.49	0.00	0.00	29.23	29.23	30.73	30.73	30.73	32.31
2. 城建税及附加税	24.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 企业所得税	1225.32	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76
税费合计	1449.51	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76

续表

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1. 增值税	200.17	0.00	0.00	25.08	33.97	33.97	35.71	35.71	35.71
销项税	509.51	36.06	36.06	37.87	37.87	37.87	39.76	39.76	39.76
进项税	52.85	3.75	3.75	3.89	3.89	3.89	4.05	4.05	4.05
固定资产抵扣税额	256.49	32.31	32.31	8.89					

2. 城建税及附加税	24.02	0.00	0.00	3.01	4.08	4.08	4.29	4.29	4.29
3. 企业所得税	1225.32	91.76	91.76	92.37	89.88	89.88	97.41	97.41	108.66
税费合计	1449.51	91.76	91.76	120.46	127.93	127.93	137.41	137.41	148.66

(六) 资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

本项目债券存续期需要偿还债券本息费用合计3352.23万元（其中：本金2000.00万元，债券利息1350.00万元，发行服务费2.00万元，登记托管费0.16万元，兑付服务费0.068万元）。可用于偿还债券本息的指标拟定为项目运营产生的运营收入，债券存续期间累计可用于偿还债券融资本息的项目收益为6358.18万元，收益覆盖本息倍数为1.90。

2. 偿债指标的计算情况

表：偿债指标的计算情况

单位：万元

名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	6358.18	3000.00	2.12
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）	6358.18	3352.23	1.90
总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	6358.18	2000.00	3.18
专项债券本息保障倍数（项目可偿债专项债收益/专项债券本息）	6358.18	3352.23	1.90
专项债券本金保障倍数（项目可偿债专项债收益/专项债券本金）	6358.18	2000.00	3.18
市场化融资本息保障倍数（项目可			不适用

偿专项债收益/市场化融资本息)			
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

3. 总体债务还本付息情况

本项目专项债券本息总额3352.23万元，其中：专项债券本金2000.00万元，债券利息1350.00万元，发行服务费2.00万元，登记托管费为0.16万元，兑付服务费为0.068万元。

总体债务还本付息情况表

单位：万元

项目计 算期	期初本 金金额	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本 金金额	融资 利率	应付利 息	发行服 务费	登记托 管费	兑付服 务费
2025年	0.00	1000.00	0.00	1000.00	4.50%	45.00	1.00	0.08	0.002
2026年	1000.00	1000.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	1.00	0.08	0.005
2027年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	0.00	0.00	0.005
2028年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00	0.00	0.00	0.005
2029年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2030年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2031年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2032年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2033年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2034年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2035年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2036年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2037年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2038年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	4.50%	90.00			0.005
2039年	2000.00	0.00	1000.00	1000.00	4.50%	90.00			0.005
2040年	1000.00	0.00	1000.00	0.00	4.50%	45.00			0.002
合计		2000.00	0.00	0.00		1350.00	2.00	0.16	0.068

4. 资金测算平衡情况

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为6358.18万元，债券还本付息及发行登记兑付费金额共计3352.23万元，项目收益对本次发行债券的债务本息保障倍数为1.90。能够合理

保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目资金平衡收益表

单位：万元

项目		合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
收入	运营收入	9085.07	0.00	0.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
扣除项	运营成本	1277.38	0.00	0.00	87.85	87.85	89.38	89.38	89.38	90.98
	相关税费	1449.51	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76
可用于资金平衡的相关收益A		6358.18	0.00	0.00	452.09	417.80	438.52	438.52	438.52	460.28
专项债应付情况	债券本金	2000.00	0.00	0.00						
	发行服务费	2.00	1.00	1.00						
	登记托管费	0.16	0.08	0.08						
	兑付服务费	0.07	0.002	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
	债券利息	1350.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	本息合计B	3352.23	46.08	91.08	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
本息覆盖倍数A/B		1.90	1.90					1.90		

续表：

项目		合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
收入	运营收入	9085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
扣除项	运营成本	1277.38	90.98	90.98	92.59	92.59	92.59	94.28	94.28	94.28
	相关税费	1449.51	91.76	91.76	120.46	127.93	127.93	137.41	137.41	148.66
可用于资金平衡的相关收益A		6358.18	460.28	460.28	462.12	454.65	454.65	477.24	477.24	465.99
专项债应付情况	债券本金	2000.00							1000	1000
	发行服务费	2.00								
	登记托管费	0.16								
	兑付服务费	0.07	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.002
	债券利息	1350.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
	本息合计B	3352.23	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	1090.00	1045.00
本息覆盖倍数A/B		1.90	1.90					1.90		

5. 结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入9085.07万

元，扣除运营成本1277.38万元和相关税费1449.51万元后，剩余可偿债收益6358.18万元，偿还政府专项债券本息3352.23万元后仍有盈余，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.90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的要求。

（七）会计报表

1. 资产负债表

资产负债表

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1. 货币资金	(46.08)	(137.17)	224.92	552.71	901.23	1249.74	1598.26	1968.53
2. 固定资产净值	1500.00	3000.00	2905.00	2810.00	2715.00	2620.00	2525.00	2430.00
3. 其他流动资产								
一、资产总计	1453.92	2862.83	3129.92	3362.71	3616.23	3869.74	4123.26	4398.53
1. 长期债券	1000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
二、负债总计	1000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
1. 实收资本	500.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
2. 未分配利润	(46.08)	(137.17)	129.92	362.71	616.23	869.74	1123.26	1398.53
三、所有者权益合计	453.92	862.83	1129.92	1362.71	1616.23	1869.74	2123.26	2398.53
负债和所有者权益合计	1453.92	2862.83	3129.92	3362.71	3616.23	3869.74	4123.26	4398.53

续表

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1. 货币资金	2338.81	2709.09	3081.20	3445.85	3810.49	4197.73	3584.97	3005.95
2. 固定资产净值	2335.00	2240.00	2145.00	2050.00	1955.00	1860.00	1765.00	1670.00
3. 其他流动资产								
一、资产总计	4673.81	4949.09	5226.20	5495.85	5765.49	6057.73	5349.97	4675.95
1. 长期债券	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1000.00	0.00
二、负债总计	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1000.00	0.00
1. 实收资本	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
2. 未分配利润	1673.81	1949.09	2226.20	2495.85	2765.49	3057.73	3349.97	3675.95
三、所有者权益合计	2673.81	2949.09	3226.20	3495.85	3765.49	4057.73	4349.97	4675.95
负债和所有者权益合计	4673.81	4949.09	5226.20	5495.85	5765.49	6057.73	5349.97	4675.95

2. 项目利润表

项目利润表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营收入/成本/税金									
1. 项目收入	9085.07	0.00	0.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
2. 项目成本	1277.38	0.00	0.00	87.85	87.85	89.38	89.38	89.38	90.98
3. 税金及附加	224.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 税息折旧及摊销前利润	7583.50	0.00	0.00	495.39	495.39	523.03	523.03	523.03	552.04
二、折旧与摊销	0.00								
1. 总折旧和摊销	1330.00	0.00	0.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2. 息税前利润	6253.50	0.00	0.00	400.39	400.39	428.03	428.03	428.03	457.04
三、利息支出	0.00								
1. 财务费用	1352.23	46.08	91.08	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2. 税前利润	4901.27	-46.08	-91.08	310.39	310.39	338.02	338.02	338.02	367.03
四、企业所得税	1225.32	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76
五、净利润/净亏损	3675.95	-46.08	-91.08	267.08	232.79	253.52	253.52	253.52	275.28

续表

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营收入/成本/税金									
1. 项目收入	9085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
2. 项目成本	1277.38	90.98	90.98	92.59	92.59	92.59	94.28	94.28	94.28
3. 税金及附加	224.19	0.00	0.00	28.09	38.05	38.05	40.00	40.00	40.00
4. 税息折旧及摊销前利润	7583.50	552.04	552.04	554.49	544.53	544.53	574.65	574.65	574.65
二、折旧与摊销	0.00								
1. 总折旧和摊销	1330.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2. 息税前利润	6253.50	457.04	457.04	459.49	449.53	449.53	479.65	479.65	479.65
三、利息支出	0.00								
1. 财务费用	1352.23	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
2. 税前利润	4901.27	367.03	367.03	369.49	359.53	359.53	389.65	389.65	434.65
四、企业所得税	1225.32	91.76	91.76	92.37	89.88	89.88	97.41	97.41	108.66
五、净利润/净亏损	3675.95	275.28	275.28	277.11	269.65	269.65	292.24	292.24	325.99

3. 项目现金流量表

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、现金流入	12085.07	1500.00	1500.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
1. 资本金流入	1000.00	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	2000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	9085.07	0.00	0.00	583.24	583.24	612.40	612.40	612.40	643.02
二、现金流出	9079.11	1546.08	1591.08	221.16	255.45	263.89	263.89	263.89	272.75
1. 项目静态投资	3000.00	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	1277.38	0.00	0.00	87.85	87.85	89.38	89.38	89.38	90.98
3. 发行服务费	2.00	1.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.16	0.08	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.07	0.002	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
6. 相关税费	1449.51	0.00	0.00	43.31	77.60	84.51	84.51	84.51	91.76
7. 债券利息	1350.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
8. 债券本金	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、净现金流量	3005.95	-46.08	-91.08	362.08	327.79	348.52	348.52	348.52	370.28
四、累计净现金流量		-46.08	-137.17	224.92	552.71	901.23	1249.74	1598.26	1968.53

续

项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、现金流入	12085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
1. 资本金流入	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	9085.07	643.02	643.02	675.17	675.17	675.17	708.93	708.93	708.93
二、现金流出	9079.11	272.75	272.75	303.06	310.53	310.53	321.70	1321.70	1287.94
1. 项目静态投资	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	1277.38	90.98	90.98	92.59	92.59	92.59	94.28	94.28	94.28
3. 发行服务费	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.07	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.002
6. 相关税费	1449.51	91.76	91.76	120.46	127.93	127.93	137.41	137.41	148.66
7. 债券利息	1350.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
8. 债券本金	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00
三、净现金流量	3005.95	370.28	370.28	372.11	364.65	364.65	387.24	-612.76	-579.01
四、累计净现金流量		2338.81	2709.09	3081.20	3445.85	3810.49	4197.73	3584.97	3005.95

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

北京中靖城会计师事务所（普通合伙）担任本期发行的专项审计机构。该会计师事务所基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为：债券发行能满足项目投资运营融资需要；项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

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

表：压力测试表

敏感性分析	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	5086.55	5722.36	6040.27	6358.18	6676.09	6994.00	7629.82
债券还本付息额	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23	3352.23
债券本息覆盖率	1.52	1.71	1.80	1.90	1.99	2.09	2.28

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为1.52倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目2025年申请政府专

项债券资金1000万元（本批次拟发行1000.00万元），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

项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

2. 财务和市场风险

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

3. 公共政策风险：

本项目总投资为3000.00万元，项目资金来源由地方配套资金和专项债券资金两部分构成，其中地方配套资金1000.00万元；2025年拟申请专项债券资金1000.00万元，本批次拟发行1000.00万元（债券发行期限为15年）；2026年拟申请专项债券资金1000.00万元（债券发行期限为15年）。若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

4. 流动性风险

原材料涨价及利率波动的风险。如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

5. 偿付风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的实际收入定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施。

1. 建设和管理风险控制措施

本项目属于政府投资项目，项目建设要依照国家招标投标法有关规定，委托招标投标代理机构办理招投标事宜。招投标活动应遵循公开、公平、公正、诚实信用、择优的原则。项目实施后，“项目实施领导小组”负责对施工建设等工作的检验、验收，并保证和督促建设资金按期到位。

2. 财务和市场风险控制措施：项目单位代表政府加强对项目实施过程中的监督管理，合理统筹项目资金。密切关注项目自身收益情况，加大对该项目的支持力度，增加项目未来收益，进而保障项目专项债券本息的到期兑付。

3. 公共政策风险控制措施：如遇国家政策调整，乌鲁木齐市阿勒泰地区阿勒泰市住房和城乡建设局将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完工，投入运营。

4. 流动性风险控制措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本；可约定提前还债，降低利率波动带来成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

5. 偿付风险控制措施：

加强项目施工预算及合同管理，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。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，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。

八、其他需要说明的事项

无。