

**新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州
库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目
实施方案**

填报单位：库尔勒市住房和城乡建设局

填报日期：2025年5月8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	2
（四）项目主管部门	3
（五）项目立项和建设的相关批复文件	3
（六）项目开工和建设时间	5
二、经济社会效益分析	5
（一）经济效益分析	5
（二）社会效益分析	6
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	6
（一）事前绩效评估	6
（二）绩效目标的设定	7
（三）绩效监控和评价	8
四、项目投资估算及资金筹措方案	9
（一）编制依据	9
（二）项目总投资估算	11
（三）项目融资计划	11
（四）建设期资金平衡方案	13
五、项目收益与融资自求平衡方案	13

（一）项目运作模式	14
（二）项目运营收益	15
（三）财务费用	21
（四）运营成本	22
（五）相关税费	25
（六）资金平衡测算情况	25
（七）会计报表	29
六、项目压力测试与评价	32
（一）压力测试	33
（二）总体评价	33
七、项目风险提示	34
（一）影响项目风险因素	34
（二）风险防控措施	38
八、其他需要说明的事项	42

新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州 库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）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，按照自治区专项债券审核要求，结合自治区库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）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

棚户区改造是我国政府为改善困难家庭住房条件、推动新型城镇化的重要举措。党中央、国务院高度重视，十多年来出台多项政策推进落实。从2010年全面启动改造工作，到2018年提出三年攻坚计划，再到2020年明确专项债券资金支持，全国数亿居民“出棚进楼”，居住环境显著改善。

2021年9月，财政部、国家发改委明确2022年专项债券资金重点用于保障性安居工程等领域。2022年国务院常务会议强调，扩大专项债使用范围，支持有一定收益的公共服务项目，加快项目开工和债券发行使用，拉动投资、稳定经济。

库尔勒市委、市政府贯彻国家政策，依据城市规划和棚改计划，实施铁克其乡棚户区改造项目，符合国家、自治区政策及专项债券资金支持范围。

（二）项目背景

新疆党委、政府落实党中央部署，坚持以人民为中心，推进棚户区改造，促进公平和谐。改造是重大民生工程，自治区党委书记马兴瑞强调要贯彻新时代治疆方略，推动共同富裕。库尔勒市落实相关要求，将改造作为惠民生、促发展的重要举措，依据规划实施铁克其乡棚户区改造项目，改善居住条件，优化城市布局，拉动投资，稳定经济，解决棚户区与城市发展不协调问题。

（三）项目概况

1. 债券基本信息

项目名称	库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目
项目性质	棚户区改造
本次拟发行规模	人民币叁亿元整（RMB：300,000,000.00 元）
募集资金用途	本期专项债券发行人民币叁亿元整（RMB：300,000,000.00 元），拟用于库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目。
债券期限	10 年期
债券利率	4.50%
还本付息方式	本债券发行期限 10 年，每半年付息一次，本金到期一次偿还。

2. 项目名称

库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目

3. 项目实施主体及建设运营主体

（1）项目实施主体

库尔勒市住房和城乡建设局

单位名称	库尔勒市住房和城乡建设局
负责人	时强

登记号	11652801010450988G
机构性质	机关
住所	新疆维吾尔自治区库尔勒市香梨大道 15 号

(2) 项目建设运营主体

库尔勒市住房和城乡建设局

4. 项目区位

库尔勒市

5. 项目具体的建设内容

本项目建设规模及内容为：新建保障性住房 5183 套，总建筑面积 1036600 平方米，配套水、电、气等附属设施。

6. 项目建设期

根据可研报告及批复，项目建设期为 8 年。计划开工日期 2020 年 4 月，竣工日期 2027 年 10 月。

(四) 项目主管部门

项目主管部门：库尔勒市住房和城乡建设局。

单位地址：新疆维吾尔自治区库尔勒市香梨大道 15 号。

主要职责：贯彻执行国家、自治区、自治州关于住房和城乡建设的法律、法规、方针、政策，拟订库尔勒市住房和城乡建设事业、人防发展的政策及中长期规划并指导实施，对全市住房和城乡建设事业、人防进行监督管理。参与城市管理相关工作，监督管理住建系统各单位、各部门履行主体责任，会同市属相关部门认真落实城市管理责任；检查指导城市建设档案管理。指导监督城市园林绿化、供水、排水（生

活污水)、库尔勒市市区节水、燃气、供热、城市景观照明、城市亮化、市政道路桥梁设施、城市市容环境卫生等行业;指导城市管理综合执法工作。指导库尔勒市城镇保障性安居工程、农村富民安居工程、农村危旧房改造和农村住房建设、农村生活垃圾专项治理。负责库尔勒市建筑业、建筑市场管理工作;制定勘察、设计、招投标、施工质量和安全、监理和相关中介服务管理的规章并监督实施。指导全市住宅建设和城镇住房制度改革工作。负责全市住宅和房地产行业、物业管理活动的监督管理,指导全市住宅建设和房地产开发;承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任等。

充分考虑本项目投资建设和运营成本等因素,还承担如下责任:

1. 做好本项目融资与收益平衡评估;
2. 配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作;
3. 履行项目建设、运营和维护责任,确保项目如期建设、如期投入运营,早日实现持续稳定的收益;
4. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金,对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究;
5. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作,做好日常统计和动态监控,确保项目资产独立性和确认资产权益归属,严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司

等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

6. 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）项目立项和建设的相关批复文件

1. 《库尔勒市发展和改革委员会关于库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（库发改投资〔2019〕502号）；

2. 生态环保意见：库环预审函 2020-2 号；

3. 用地预审与选址意见书：652801202000036；

4. 建设工程规划许可证：652801202000150；

5. 建设用地规划许可证：652801202000175。

（六）项目开工和建设时间

计划开工日期 2020 年 4 月，竣工日期 2027 年 10 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目收益来源主要为土地出让收入，本项目的实施和建设，对地方的社会稳定和人民生活水平的提高产生积极的作用。经预测分析，本项目运营期内产生总收入为 797,861.03 万元，总成本为 129,181.02 万元，累计收益合

计为 668,680.01 万元。项目收益较好，能实现收益与融资自求平衡。

（二）社会效益分析

通过棚户区改造项目的实施，有效改善棚户区群众住房条件，让更多棚改区中的特困群体受益。居民入住棚改新建安置小区，由原来简陋杂乱居住环境的棚户区变成高楼林立、环境优美、配套齐全的现代化社区，改变了城市面貌，让人民群众享有更多获得感、幸福感和安全保障，促进当地人民群众安居乐业，维护社会稳定和谐发展；项目建成后可进一步提高当地居民生活质量和水平，提高市民的整体素质和文明程度，构建起社会主义和谐社会，实现维护社会稳定和长治久安总目标；项目实施完善配套基础设施和公共服务设施，提升城市品质形象，营造良好的社会氛围，激发群众保持良好的精神状态和对家乡库尔勒城市的关注和热爱，充分体现党和政府“以人为本”理念，体现人与自然的和谐发展，具有良好的社会效益。

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

本项目具有实施的必要性、公益性、收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

项目投资符合相关规定，本项目已取得可研批复，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位情况得到有效保证。本项目资本金 72,810.00 万元，占总投资 20.07%，项目资本金来源于财政资金，项目单位将根据项目进度及资金使用计划合理安排配套资金的投入。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目对债券资金的需求在合理范围内。项目申请发行以土地出让收入偿还地方政府的专项债券，在风险可控的前提下，按照地方相关法律法规限额内适度举债，保障重点领域合理融资需求。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划具有一定可行性，偿债风险可控。

7. 绩效目标合理性

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，但效益部分指标描述较为宽泛和笼统，不利于后期考核目标是否达成，有待于进一步完善。

（二）绩效目标的设定

本项目的绩效目标为：库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目按时保质保量完成本项目的建设与竣工。通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，

增加地方财政收入，提升财政支出能力。促进库尔勒市经济的快速发展，对地方的社会稳定和人民生活水平的提高产生积极的作用。具体如下表：

债券资金项目支出绩效目标申报表				
(2025 年度)				
项目名称			库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目	
预算单位			库尔勒市住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			年度资金总额：30,000.00	
			其中：财政拨款：0.00	
			债券资金：30,000.00	
			其他资金：0.00	
总体目标	目标 1：按时保质保量完成本项目的建设 with 竣工。 目标 2：通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。 目标 3：促进库尔勒市经济的快速发展，对地方的社会稳定和人民生活水平的提高产生积极的作用。		年度目标	目标 1：完成年度投资计划。
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	总建筑面积	1036600 平方米
			保障性住房	5183 套
		质量指标	工程验收合格率	100.00%
			政府债券资金规范管理使用率	100.00%
		时效指标	开工及时率	100.00%
			竣工及时率	100.00%
			政府债券资金形成有效支出时间	三个月内
		成本指标	预算成本控制率	运营期成本的有效控制，制度完善，符合行业标准；债券存续期内年度成本/预算成本≤1
	项目效益	经济效益指标	项目预期土地出让收入	797,861.03 万元
		社会效益指标	改善库尔勒市人居环境	有效改善
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	≥10 年
	满意度指标	满意度指标	社会公众满意度调查	≥90.00%

（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20.00%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，按照绩效评价规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。
2. 《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）。
3. 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）。
4. 《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）。
5. 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）。
6. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。

7. 建筑工程根据项目的建设内容和工程量，按照当地建筑工程单位估算指标、综合定额和参考 2008《建筑工程设计文件编制》的要求进行编制，同时和当地同类建筑单位造价对比测算。

8. 《新疆建筑工程消耗量定额（2010）（上、下册）》。

9. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）。

10. 国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

11. 建筑工程费：参考项目地 2019 年同类工程造价估算。

12. 工程建设其他费用取费依据：

①项目建设管理费：执行财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504 号文；

②建设前期工作咨询费、节能评估费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费：执行发改价格〔2015〕299 号文《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

③工程造价咨询服务费执行《关于下达〈新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定〉的通知》（新计价房〔2002〕866 号）及《关于新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定的补充通知》（新计价房〔2003〕1016 号）。

④施工图审查费执行《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事项的通知》（新发改医价〔2012〕830号）；

基本预备费：按工程建设费用和工程建设其他费用合计的一定比例计取；本次工程估算暂不考虑固定资产投资方向调节税、涨价预备费。

14. 债券发行费和登记服务费：债券发行费按照发行债券金额的 0.1% 计算；登记托管费按照发行债券金额的 0.08% 计算；兑付服务费按照发行债券金额的 0.05%。

（二）项目总投资估算

根据可研报告，本项目总投资 362,810.00 万元，其中工程费用 308,388.50 万元，工程建设其他费用 35,883.08 万元，预备费 18,538.42 万元。项目资金来源具体如下表：

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计
一	项目建设投资				
1	库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目	308,388.50	35,883.08	18,538.42	362,810.00
二	总投资合计	308,388.50	35,883.08	18,538.42	362,810.00

（三）项目融资计划

1. 项目资金来源

项目总投资 362,810.00 万元，资金来源为：财政资金 72,810.00 万元，占总投资的 20.07%，拟申请地方政府专项债券 290,000.00 万元。占总投资的 79.93%。

本项目本次拟申请地方政府专项债券 30,000.00 万元，专项债期限 10 年，利率 4.50%，每半年付息一次，本金到期一次偿还。

项目资金来源具体如下表：

资金来源表

单位：万元

序号	项目	总投资	地方财政 配套	拟申请专项债券		
				以前年度 已发行	本期拟申请 专项债券	以后拟申请 专项债券
1	库尔勒市铁克其乡 棚户区（城中村） 改造项目	362,810.00	72,810.00	140,000.00	30,000.00	120,000.00
合计		362,810.00	72,810.00	290,000.00		

2. 投资者保护措施

（1）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向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，自治区财政采取适当方式扣回。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（3）项目收入管理

按时完成项目的征拆和建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（4）资金管理方案

项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案

项目建设期所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，

充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。具体的建设期资金平衡情况见下表。

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
	2020-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		
资金筹措（收入）	201,000.00	35,000.00	125,000.00	1,810.00	362,810.00	收支相抵 收支平衡
地方配套资金	61,000.00	5,000.00	5,000.00	1,810.00	72,810.00	
政府专项债券资金	140,000.00	30,000.00	120,000.00		290,000.00	
资金使用（支出）	201,000.00	35,000.00	125,000.00	1,810.00	362,810.00	
资金余额 （资金筹措－资金使用）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1. 项目实施主体

库尔勒市住房和城乡建设局

2. 资金管理模式

（1）建立资金的预算管理机制

政府债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使
得生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入
严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、
集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，
并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财
务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审
批程序追加的项目及费用，财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。货币资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

3. 资金筹措计划

项目总投资 362,810.00 万元，资金来源为：财政资金 72,810.00 万元，占总投资的 20.07%，本次拟申请地方政府专项债券 290,000.00 万元，占总投资的 79.93%。

4. 保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了债券资金的管理方案，主要如下：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目合同管理

严格履行合同签订程序，把好合同订立关。监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

（二）项目运营收益

1. 项目收入可行性

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、新疆维吾尔自治区、州、市收费标准，同时结合实际消费水平和经济状况进行测算，对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

2. 项目收入预测

本项目主要营业收入来源于土地出让收入。具体如下：

（1）可出让土地规模

根据库尔勒市土地利用总体规划和库尔勒市城乡总体规划，棚户区改造片区总用地面积 5675.49 亩，参照《城市

用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011 和《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018,本着节约集约用地的原则,规划实施本项目后,其中公共设施用地 654.64 亩,建设用地 580 亩,可形成国有可出让建设用地 4440.85 亩,二级用地为 2463.56 亩(其中商服用地 642.71 亩,居住用地 1820.85 亩);三级用地 1977.29 亩(其中商服用地 545.34 亩,居住用地 1431.95 亩)。

(2) 土地出让计划

项目区可用于出让土地面积 4440.85 亩,土地出让计划在项目实施完成后即 2025 年开始出让,6 年出让完毕。具体每年出让计划详见下表。

土地出让计划

土地总面积 (亩)	可出让面积 (亩)	出让面积 (亩)					
		年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
5675. 49	4440. 85	二级居住用地					300
		二级商服用地					100
		三级居住用地					230
		三级商服用地					90
		小计					720
		年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
		二级居住用地	300	300	300	300	320. 85
		二级商服用地	100	100	100	100	142. 71
		三级居住用地	230	230	230	230	281. 95
		三级商服用地	90	90	90	90	95. 34
		小计	720	720	720	720	840. 85
合计		4440. 85					

(3) 地块地价确定

①地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用市场比较方法对预估宗地进行估价。

②基准地价

依据库尔勒市城区土地定级与基准地价的批复，库尔勒市城区土地基准地价详见下表：

基准地价表

土地级别 用地类型	一级	二级	三级	四级
商服用地（元/ m ² ）	2000	1150	780	500
住宅用地（元/ m ² ）	1140	880	600	430
工业用地（元/ m ² ）	480	330	限制区 460	
公共服务项目用地（元/ m ² ）	1240	840	510	360

由上表可知，库尔勒市三级居住用地基准地价为 40 万元/亩。三级商服用地基准地价为 52 万元/亩；二级居住用地基准地价为 58.67 万元/亩，二级商服用地基准地价为 76.67 万元/亩

③库尔勒市近三年土地市场成交情况

库尔勒市近三年土地市场成交情况详见下表：

库尔勒市近三年土地出让情况

年度	商服用地		居住用地		工业、仓储用地	
	面积 (亩)	出让金 (万元)	面积 (亩)	出让金 (万元)	面积(亩)	出让金(万元)
2018 年	915.7	61672.98	134.55	5301.51	2834.92	5096.45
2019 年	144.17	3591.8	1339.95	97876.23	3825.96	8374.8
2020 年	1196.74	48207.62	1377.6	90737.78	4446.47	16573.84
合计	2256.61	113472.4	2852.1	193915.52	11107.35	30045.09

由上表可知：近三年库尔勒市居住用地平均价格 68 万元/亩。近三年库尔勒市商服用地平均价格 50.28 万元/亩。

④临近地块土地出让价格

本项目区域周边临近地块土地出让价格如下表：

二级

用于	商服(万元/亩)	住宅(万元/亩)	工业(万元/亩)	公共服务项目用地 (万元/亩)
平均地价	172.2	137.4	/	/

三级

用于	商服(万元/亩)	住宅(万元/亩)	工业(万元/亩)	公共服务项目用地 (万元/亩)
平均地价	134	113	/	35

⑤土地出让价格分析

在分析土地价格时，以库尔勒市已成交的同类用途、同等级别的土地交易价格为参考，以项目区在库尔勒市所在土地级别、项目区地块规划用地指标为基础并考虑库尔勒市 GDP 增长情况、市场未来可能产生的地价涨幅等综合确定。

土地价格会根据容积率、商业繁华度、交通便利度相应变化。参考本项目区周边临近地块地平均出让价格（二级居住用地平均价格 137.4 万元/亩，二级商服用地平均价格

172.2 万元/亩，三级居住用地平均价格 113 万元/亩，三级商服用地平均价格 134 万元/亩），结合近年库尔勒市经济社会发展情况，同时考虑市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，适当考虑土地未来收益。

土地价格以本项目区域周边临近地块土地出让平均地价为基数，同时，考虑经济社会发展及未来土地涨价预期，结合库尔勒市 2020 年 GDP 增长率 5%，保守预计未来 GDP 增幅放缓，土地出让价格自 2022 年开始，暂按每年增长 4.5%测算。

（4）土地出让收入测算

本项目自 2025 年开始进行土地出让，土地出让价格自 2022 年开始，暂按每年增长 4.5%测算，测算 2025 年土地出让价格为二级居住用地平均价格 163.85 万元/亩，二级商服用地平均价格 205.35 万元/亩，三级居住用地平均价格 134.75 万元/亩，三级商服用地平均价格 159.8 万元/亩。根据土地出让计划，测算预期土地出让收入 797861.03 万元，详见下表：

收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	平均	建设期					运营期					
	专项债券期限				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	国有可出让建设用地出让面积	4440.85							720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	840.850
	二级居住用地（亩）	1820.85							300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	320.850
	二级商服用地（亩）	642.71							100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	142.71
	三级居住用地（亩）	1431.95							230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	281.95
	三级商服用地（亩）	545.34							90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	95.34
2	土地出让比例								16.21%	16.21%	16.21%	16.21%	16.21%	18.93%
3	土地出让价格（万元/亩）													
	二级居住用地（万元/亩）				137.40	143.58	150.04	156.80	163.85	171.23	178.93	186.98	195.40	204.19
	二级商服用地（万元/亩）				172.20	179.95	188.05	196.51	205.35	214.59	224.25	234.34	244.89	255.91
	三级居住用地（万元/亩）				113.00	118.09	123.40	128.95	134.75	140.82	147.16	153.78	160.70	167.93
	三级商服用地（万元/亩）				134.00	140.03	146.33	152.92	159.80	166.99	174.50	182.36	190.56	199.14
4	国有可出让建设用地出让收入	797861.03							115066.12	120244.10	125655.08	131309.56	137218.49	168367.69

（三）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 290,000.00 万元(2021 年 50,000.00 万元,2022 年 90,000.00 万元,2025 年 30,000.00 万元,2026 年 120,000.00 万元)。本次拟申请地方政府专项债券 30,000.00 万元,期限 10 年,根据还款方案,项目每半年支付一次利息,到期一次还本,债券年利率按 4.50%计算。财务费用合计 132,177.70 万元,其中包括债券付息 131,850.00 万元、发行费用 35.00 万元、登记托管费用 2.80 万元、兑付费 1.75 万元。发行费率 1.00%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%。明细如下表:

财务费用表

单位: 万元

项目	费率/利率	建设期	运营期	合计
债券付息	4.50%	48,375.00	83,475.00	131,850.00
发行费	1.00%	290.00		290.00
登记托管费	0.08%	23.20		23.20
兑付服务费	0.05%	14.50		14.50
合计		48,702.70	83,475.00	132,177.70

（四）运营成本

1. 土地出让业务费

土地出让业务费包括所有土地管理业务支出,包括土地勘测费,评估费,公告费,场地租金,评标费用等等。本项

目土地出让业务费暂按照土地出让收入的 2%提取，合计 15,957.22 万元。

2. 农业土地开发资金

按照财政部《关于用于农业土地出让金收入管理办法》（财综字〔2004〕49 号），《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（〔2004〕8 号）的规定：“从 2004 年 1 月 1 日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比制，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定”。

根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建〔2005〕21 号）规定土地出让金用于农业土地开发的比列不低于 20%。

从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列。

本项目出让地块位于库尔勒市，对应所在地征收等别为十等，土地出让平均纯收益标准 41 元/平方米。按照 20%比列计算本项目土地出让金用于农业土地开发的资金 2427.68 万元。

3. 保障性安居工程资金

按照财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）和有关文件规定，按不低于土地出让净收益的 10%的比例计提保障性安居工程资金。

净收益=土地出让收入总额-拆迁补偿成本-前期开发支出-计提的土地出让业务费-计提的农发资金-计提的失地农民社保资金-国企破产改制支出-缴纳新增建设用地使用费支出。

按土地出让净收益 10%比例计算计提保障性安居工程资金 36,932.04 万元。

4. 农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文件，财政部于 2011 年 7 月 4 日下发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），规定从 2011 年 7 月 1 日起，从土地出让净收益中计提 10%农田水利建设资金。

按土地出让净收益 10%比例计算计提农田水利建设资金 36,932.04 万元。

5. 计提教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22 号），财政部于 2011 年 8 月 2 日下发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），规定从 2011 年 1 月 1 日起，从土地出让净收益中计提 10%教育资金。

按土地出让净收益 10%比例计算计提教育资金 36,932.04 万元。

综上，本项目土地出让计提各项费用=土地出让业务费+农业土地开发资金+保障性安居工程资金+农田水利建设资金+教育资金=129,181.02 元。

（五）相关税费

本项目收入为土地出让收入，相关税费为土地出让计提的各项费用，在运营成本中已计算，不再考虑其他税费。

（六）资金平衡测算情况

1. 项目收益情况

项目可偿债收益=项目收入-除项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计-已计入总投资的税费）。本项目债券存续期内，土地出让收入共计 797,861.03 万元，扣除土地出让业务费，计提的农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金共计 129,181.02 元万元，可用于本项目债券还本付息的土地出让收入为 668,680.01 万元。

本项目 2021 年成功发行专项债券 50,000.00 万元，期限 10 年，年利率 3.12%，债券还本付息资金需求 65,600.00 万元。2022 年成功发行专项债券 90,000.00 万元，期限 10 年，年利率 3.02%，债券还本付息资金需求 117,180.00 万元因此，用于本次债券还本付息的土地出让收入为 485,900.01 万元。

2. 项目债券应付本息情况

库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目专项债券发行规模为 290,000.00 万元(2021 年 50,000.00 万元,2022 年 90,000.00 万元,2025 年 30,000.00 万元,2026 年 120,000.00 万元)。本次拟申请地方政府专项债券 30,000.00 万元,融资利率 4.50%,期限 10 年,在存续期内每半年付息一次,到期一次偿还本金。应还本付息情况如下:

债券项目还本付息预测表

单位: 万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2021		50,000.00		50,000.00	1,125.00	1,125.00
2022	50,000.00	90,000.00		140,000.00	4,275.00	4,275.00
2023	140,000.00			140,000.00	6,300.00	6,300.00
2024	140,000.00			140,000.00	6,300.00	6,300.00
2025	140,000.00	30,000.00		170,000.00	6,975.00	6,975.00
2026	170,000.00	120,000.00		290,000.00	10,350.00	10,350.00
2027	290,000.00			290,000.00	13,050.00	13,050.00
2028	290,000.00			290,000.00	13,050.00	13,050.00
2029	290,000.00			290,000.00	13,050.00	13,050.00
2030	290,000.00			290,000.00	13,050.00	13,050.00
2031	290,000.00		50,000.00	240,000.00	11,925.00	61,925.00
2032	240,000.00		90,000.00	150,000.00	8,775.00	98,775.00
2033	150,000.00			150,000.00	6,750.00	6,750.00
2034	150,000.00			150,000.00	6,750.00	6,750.00
2035	150,000.00		30,000.00	120,000.00	6,075.00	36,075.00
2036	150,000.00		120,000.00	30,000.00	4,050.00	124,050.00
合计		290,000.00	290,000.00		131,850.00	421,850.00

3. 本息覆盖倍数

通过对项目还本付息的测算,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,项目在本地方政府专项债券存续期间

总收益为 668,680.01 万元,融资本息为 421,850.00 万元(计划融资 290,000.00 万元,利息 131,850.00 万元),本息覆盖倍数为 1.58。

项目收益与融资平衡表

单位: 万元

年度	此次发行债券融资本息支付			项目可偿债券本息总收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
本项目专项债券本息合计	30,000.00	14,850.00	44,850.00	485,900.01
专项债券本息保障倍数	1.58			

4. 各偿债指标的计算情况

总投资收益率(项目可偿债总收益/总投资)为 1.84;

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)为 1.58;

总债务本金保障倍数(项目可偿债总收益/总债务融资本金)为 2.31;

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)为 1.58;

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)为 2.31。

根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,债券存续期内,可实现收益与融资自求平衡。

5. 资金测算平衡情况

债券存续期内,项目资金的测算平衡情况详见下表:

项目资金测算平衡表

单位：万元

项目	2020-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、现金流入	201,000.00	35,000.00	125,000.00	116,876.12	120,244.10
1、资本金流入	61,000.00	5,000.00	5,000.00	1,810.00	
2、债券资金流入	140,000.00	30,000.00	120,000.00	-	
3、运营收入				115,066.12	120,244.10
二、现金流出	201,000.00	35,000.00	125,000.00	17,640.78	30,719.22
1、固定资产投资	201,000.00	35,000.00	125,000.00	1,810.00	
2、运营成本	-	-	-	15,830.78	17,669.22
3、相关税费	-	-	-	-	-
4、债券利息	-	-	-	-	13,050.00
5、债券本金					
6、其他财务费用					
三、净现金流量	-	-	-	99,235.34	89,524.88
四、累计净现金流量	-	-	-	99,235.34	188,760.22
项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入	125,655.08	131,309.56	137,218.49	168,367.69	-
1、资本金流入					
2、债券资金流入					
3、运营收入	125,655.08	131,309.56	137,218.49	168,367.69	0.00
二、现金流出	32,369.55	34,120.09	84,797.32	131,194.07	6,750.00
1、固定资产投资					
2、运营成本	19,319.55	21,070.09	22,872.32	32,419.07	-
3、相关税费	-	-	-	-	-
4、债券利息	13,050.00	13,050.00	11,925.00	8,775.00	6,750.00
5、债券本金			50,000.00	90,000.00	
6、其他财务费用					
三、净现金流量	93,285.53	97,189.47	52,421.17	37,173.62	-6,750.00
四、累计净现金流量	282,045.75	379,235.22	431,656.39	468,830.01	462,080.01
项目	2034 年	2035 年	2036 年	备注	
一、现金流入	-	-	-		
1、资本金流入					
2、债券资金流入					
3、运营收入	0.00	0.00	0.00		
二、现金流出	6,750.00	65,400.00	94,725.00		
1、固定资产投资					
2、运营成本	-	-	-		
3、相关税费	-	-	-		

4、债券利息	6,750.00	5,400.00	4,725.00
5、债券本金		30,000.00	120,000.00
6、其他财务费用			
三、净现金流量	-6,750.00	-35,400.00	-124,725.00
四、累计净现金流量	455,330.01	419,930.01	295,205.01

6. 结论

本项目以土地出让收入为基础，以扣除经营成本及相关税费后的净现金流作为本债券的还本付息资金来源。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，净现金流偿还本息后，各年盈余资金均有较稳定的结余，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。经测算，本项目地方政府专项债券本息保障倍数为 1.58，财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，符合相关要求，可实现收益与融资自求平衡。

（七）会计报表

1. 项目利润预测

根据以上对项目收入、成本、税费的预测，对项目利润的预测情况详见下表：

项目利润预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营收入/成本/税金					
1. 项目收入			115,066.12	120,244.10	125,655.08
2. 项目成本			15,830.78	17,669.22	19,319.55
3. 税金			-	-	-
4. 利息折旧及摊销前利润			99,235.34	102,574.88	106,335.53
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销			-	-	-

2. 息税前利润			99,235.34	102,574.88	106,335.53
三、利息支出					
1. 利息费用			-	13,050.00	13,050.00
2. 其他财务费用					
3. 税前利润			99,235.34	89,524.88	93,285.53
四、企业所得税					
企业所得税			-	-	-
五、净利润			99,235.34	89,524.88	93,285.53
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营收入/成本/税金					
1. 项目收入	131,309.56	137,218.49	168,367.69	-	-
2. 项目成本	21,070.09	22,872.32	32,419.07	-	-
3. 税金	-	-	-	-	-
4. 税息折旧及摊销前利润	110,239.47	114,346.17	135,948.62	-	-
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	-	-	-	-	-
2. 息税前利润	110,239.47	114,346.17	135,948.62	-	-
三、利息支出					
1. 利息费用	13,050.00	11,925.00	8,775.00	6,750.00	6,750.00
2. 其他财务费用					
3. 税前利润	97,189.47	102,421.17	127,173.62	-6,750.00	-6,750.00
四、企业所得税					
企业所得税	-	-	-	-	-
五、净利润	97,189.47	102,421.17	127,173.62	-6,750.00	-6,750.00
项目	2035 年	2036 年	合计	备注	
一、经营收入/成本/税金					
1. 项目收入	-	-	797,861.03		
2. 项目成本	-	-	129,181.02		
3. 税金	-	-	-		
4. 税息折旧及摊销前利润	-	-	668,680.01		
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	-	-	-		
2. 息税前利润	-	-	668,680.01		
三、利息支出					
1. 利息费用	5,400.00	4,725.00	83,475.00		
2. 其他财务费用					
3. 税前利润	-5,400.00	-4,725.00	585,205.01		
四、企业所得税					
企业所得税	-	-	-		
五、净利润	-5,400.00	-4,725.00	585,205.01		

2. 项目经营活动现金流量预测

根据上述对项目收入、成本、税费的预测情况计算，项目在债券存续期间经营活动净现金流量为 668,680.01 万元。

具体情况见下表：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入			115,066.12	120,244.10	125,655.08
项目收入			115,066.12	120,244.10	125,655.08
现金流出			15,830.78	17,669.22	19,319.55
增值税			-	-	-
税金及附加			-	-	-
付现成本			15,830.78	17,669.22	19,319.55
企业所得税			-	-	-
净现金流量			99,235.34	102,574.88	106,335.53
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	131,309.56	137,218.49	168,367.69		
项目收入	131,309.56	137,218.49	168,367.69		
现金流出	21,070.09	22,872.32	32,419.07		
增值税	-	-	-		
税金及附加	-	-	-		
付现成本	21,070.09	22,872.32	32,419.07		
企业所得税	-	-	-		
净现金流量	110,239.47	114,346.17	135,948.62		
项目	2035 年	2036 年	合计	备注	
现金流入			797,861.03		
项目收入			797,861.03		
现金流出			129,181.02		
增值税			-		
税金及附加			-		
付现成本			129,181.02		
企业所得税			-		
净现金流量			668,680.01		

3. 资产负债表

项目资产负债表

单位：万元

项目	2020-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
货币资金			-	99,235.34	201,810.22
在建工程	201,000.00	236,000.00	361,000.00		
固定资产				362,810.00	362,810.00
累计折旧				-	-
固定资产净值				362,810.00	362,810.00
无形及其他资产 净值					
资产总计	201,000.00	236,000.00	361,000.00	462,045.34	564,620.22
其他应付款					
长期债券	140,000.00	170,000.00	290,000.00	290,000.00	290,000.00
负债合计	140,000.00	170,000.00	290,000.00	290,000.00	290,000.00
实收资本	61,000.00	66,000.00	71,000.00	72,810.00	72,810.00
盈余公积					
未分配利润	-	-	-	99,235.34	201,810.22
所有者权益合计	61,000.00	66,000.00	71,000.00	172,045.34	274,620.22
负债和所有者权 益总计	201,000.00	236,000.00	361,000.00	462,045.34	564,620.22
项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
货币资金	308,145.75	418,385.22	482,731.39	528,680.01	528,680.01
在建工程					
固定资产	362,810.00	362,810.00	362,810.00	362,810.00	362,810.00
累计折旧	-	-	-	-	-
固定资产净值	362,810.00	362,810.00	362,810.00	362,810.00	362,810.00
无形及其他资产 净值					
资产总计	670,955.75	781,195.22	845,541.39	891,490.01	891,490.01
其他应付款					
长期债券	290,000.00	290,000.00	240,000.00	150,000.00	150,000.00
负债合计	290,000.00	290,000.00	240,000.00	150,000.00	150,000.00
实收资本	72,810.00	72,810.00	72,810.00	72,810.00	72,810.00
盈余公积					
未分配利润	308,145.75	418,385.22	532,731.39	668,680.01	668,680.01
所有者权益合计	380,955.75	491,195.22	605,541.39	741,490.01	741,490.01
负债和所有者权 益总计	670,955.75	781,195.22	845,541.39	891,490.01	891,490.01
项目	2034 年	2035 年	2036 年	备注	
货币资金	528,680.01	498,680.01	378,680.01		
在建工程					
固定资产	362,810.00	362,810.00	362,810.00		

累计折旧	-	-	-
固定资产净值	362,810.00	362,810.00	362,810.00
无形及其他资产 净值			
资产总计	891,490.01	861,490.01	741,490.01
其他应付款			
长期债券	150,000.00	120,000.00	-
负债合计	150,000.00	120,000.00	-
实收资本	72,810.00	72,810.00	72,810.00
盈余公积			
未分配利润	668,680.01	668,680.01	668,680.01
所有者权益合计	741,490.01	741,490.01	741,490.01
负债和所有者权 益总计	891,490.01	861,490.01	741,490.01

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目充分考虑项目收益变动因素影响，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 20.00%的幅度，按照-20.00%、-15.00%、-10.00%、-5.00%、0%、5.00%、10.00%、15.00%、20.00%九个节点进行测试，具体如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

本项目债券存续期间经营收益	收益变动幅度	本项目债券本息合计	本息覆盖倍数
668,680.01	20.00%	421,850.00	1.90
	15.00%		1.82
	10.00%		1.74
	5.00%		1.66
	0%		1.58
	-5.00%		1.50
	-10.00%		1.42
	-15.00%		1.34
	-20.00%		1.26

（二）总体评价

经收益变动的敏感性测试，当项目经营净收益下降 5.00% 时，债券本息覆盖率下降为 1.50，当项目经营净收益下降 10.00% 时，债券本息覆盖率下降为 1.42，当项目经营净收益下降 15.00% 时，债券本息覆盖率下降为 1.34，当项目经营净收益下降 20.00% 时，债券本息覆盖率下降为 1.26，具有较好的稳定性和抗风险能力。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

库尔勒市铁克其乡棚户区（城中村）改造项目投资规模较大，工程的投资主要依靠地方财政资金以及政府发行地方政府专项债券，地方政府专项债券的还本付息主要依靠项目实现的 668,680.01 万元收入中可用于偿债的净收益来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；

恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

（5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、

设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

（6）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

（7）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

2. 影响项目收益的风险

（1）经营风险

风险识别：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收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）市场风险

风险识别：在地方政府专项债券存续期内，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）财务风险

风险识别：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，以及项目建设期内地方政府专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3. 影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目目前可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资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。

（3）存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

(二) 风险防控措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

(1) 自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

(2) 来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

(3) 来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、

钢材,机械设备、电线电缆、管材以及其他成品、半成品等),必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关,杜绝不合格产品和材料用于工程建设,另要求设计方、施工单位做好项目交底。

(4) 来源于设计单位的风险因素

风险控制措施:应拟订规划设计大纲,明确设计质量标准。在设计阶段,设计单位因充分了解项目情况,勘察仔细,因地制宜,评估到位,设计合理、规范满足国家规范、标准,评审环节充分验证、复核仔细,保证设计质量。阶段设计完成后,应进行全面审核,内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表,明确责任到位,参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等,负责现场解决设计技术问题。对设计变更,尽量提前实现,尽可能把设计变更控制在设计阶段初期,特别是对影响工程造价的重大设计变更,更要用先算账后变更的办法解决,使工程造价得到有效控制,同时保证施工进度。

(5) 来源于供应商的风险因素

风险控制措施:项目在选择供应商时,应选择信誉好、实力强、自担风险能力较强的供应商,或设置合理的调价机

制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（6）资金落实情况

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（7）工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限

额内发行相关地方政府专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）市场风险

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

（3）财务风险

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。

3. 影响融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险控制措施：该项目与地区民生发展具有重大意义，对建成投产后的收入以及地方政府专项债券的偿付进行跟踪管理，积极与主管部门沟通汇报，提前锁定地方政府专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保债券置换成功。

八、其他需要说明的事项

本项目其他概况具体如下：

（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）信息披露计划

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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门

和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

按照《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）规定，为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，将投资者关心的项目核心信息提炼出来，方便投资者获取，进一步强化市场约束，规范专项债券项目管理，更好促进项目收益与融资自求平衡，有效防范专项债券风险。现就有关事宜通知如下：

1. 2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板，以表格形式展现项目核心信息。

2. 2020年4月1日起发行的新增专项债券存续期内，各地应当按照模板格式，每年披露项目实际收益、项目最新预期收益等信息。如新披露的信息与上一次披露的信息差异较大，应当进行必要说明。

按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站等网址详细披露，披露时间及文件内容严格按照相关规定执行。