

**新疆维吾尔自治区博州精河县 2023 年棚户区
改造 650 套及配套基础设施项目
实施方案**

填报单位：精河县住房和城乡建设局

填报日期：2025 年 11 月 17 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	4
（四）项目主管部门	5
（五）立项和建设的相关批复文件	6
（六）项目开工和建设时间	7
（七）合法性审核的律师事务所	7
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	8
三、绩效目标及指标	10
（一）事前绩效评估结论	10
（二）绩效目标的设定	11
（三）绩效监控和评价	12
四、项目投资估算及资金筹措方案	13
（一）编制依据	13
（二）项目总投资估算	14
（三）项目融资计划	21
（四）建设期资金平衡方案	27

五、项目收益与融资自求平衡方案	28
（一）项目运作模式	28
（二）项目运营收益	30
（三）财务费用	34
（四）项目运营成本	34
（五）资金平衡测算	36
（六）会计报表	43
（七）独立第三方专业机构进行评估意见	45
六、项目风险提示	45
（一）影响项目风险因素	47
（二）潜在风险应对措施	49
七、其他需要说明的事项	51

2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目 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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件，结合博州精河县 2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，贯彻落实习近平总书记关于新疆工作的重要讲话和重要指示批示精神，贯彻落实中央、自治区、自治州经济工作会议等一系列会议精神，按照“五位一体”总体布局 and 协调推进“四个全面”战略布局的要求，以着力改善群众住房条件为出发点和落脚点，以提高城镇居民的居住水平、改善城镇环境为目标，统筹规划、精心组织、配套建设，高标准

完成棚户区改造任务，最大限度地解决“城中村”脏、乱、差、危、基础设施严重滞后等问题，大幅改善各族群众生活水平和居住条件，确保群众生命财产安全。

目前，棚户区已成为我国城市发展的薄弱环节，城镇化的“短板”。我国政府告诉重视棚户区问题，将棚户区改造作为补齐短板、提升群众幸福感的有效举措，出台了一系列政策措施。

《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）规定，棚户区改造要符合要求：困难住户的住房得到妥善解决；住房质量、小区环境、配套设施明显改善；困难家庭的负担控制在合理水平。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）首先将华侨农场非归难侨危房改造，统一纳入国有垦区危房改造中央补助支持范围。二是将部分城中村改造项目也纳入了棚户区改造范围。

《住房城乡建设部关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》（建保〔2013〕52号）进一步明确将部分城中村（城边村、城郊村）改造项目也纳入了棚户区改造范围。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）把城市危房改造纳入棚改政策范围。

2018年3月5日，国务院总理李克强在中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第一次会议上做了《2018年政府

工作报告》。为更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划；加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，最终目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。

（二）项目背景

棚户区大部分为简易结构房屋较多，建筑密度较大，使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多，使用功能不完善，配套设施不健全的区域。城市危房、城中村纳入城镇棚户区范围。同时棚户区现有居民，多为低保户及贫困户。在维持生活现状外，根本没有经济实力购买城区周围的商品房。实施棚户区改造，不仅惠及的是广大棚户居民，采取各种拆迁安置办法，将他们从棚户区解放出来，拆迁补偿结合相应的政策补助，能很好的改善、解决棚户居民的居住问题。而且棚户区的改造也是满足人们日益增长的物质文化需求。因此

实施博州精河县 2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目，既是一项政治任务，也是一项实现公平正义的光荣任务，有利于帮助精河县困难群众改善住房条件，提高生活质量，使他们得到更多实惠，感受到党和政府的温暖。

基于以上需求及优势现提出 2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目。

（三）项目概况

1.项目名称

2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目，简称“本项目”。

2.项目功能定位

本项目通过建设基于以上需求及优势现提出 2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目，最大限度地解决“城中村”脏、乱、差、危、基础设施严重滞后等问题，大幅改善精河县各族群众生活水平和居住条件，确保群众生命财产安全。

3.项目参与主体

专项债申报主体：精河县住房和城乡建设局

行业主管部门：精河县住房和城乡建设局

4.项目建设地点

本项目位于博尔塔拉蒙古自治州精河县。

5.项目性质

新建。

6.建设期限

项目建设期限为 33 个月，2024 年 3 月—2026 年 11 月。

7.运营周期

本项目运营周期为自 2027 年到 2034 年。

8.建设规模

棚户区改造完成 650 户，拆迁总面积 513500 平方米，新建安置房建筑面积 71500.00 平方米，建设小区物业服务用房、社区服务中心、道路、给排水、电力、地下停车场等配套附属设施。

9.项目总投资

本项目总投资为 30000 万元。其中工程费用 25938.04 万元，工程建设其他费用 1964.70 万元，基本预备费 1395.14 万元，建设期利息 675.00 万元，债券发行服务费 27.12 万元。

（四）项目主管部门

项目主管部门：精河县住房和城乡建设局，统一社会信用代码为 116527220102894931，机构地址位于新疆博州精河县，主要职责如下：

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

项目目前已取得前期审批手续，详细的批复如下：

项目已取得精河县发展和改革委员会关于《2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目建议书的批复》（精发改行政〔2022〕357 号）、博尔塔拉蒙古自治州生态环境局关于《2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目无需办理环保手续的情况说明》、精河县自然资源局颁布的建设工程

规划许可证书及精河县自然资源局颁布的用地预审和选址意见书。

（六）项目开工和建设时间

本项目实施工期为 2024 年 3 月-2026 年 11 月。

（七）合法性审核的律师事务所

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.直接经济效益

项目建成后形成固定资产投资 30000.00 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目总收入 51440.96 万元；项目运营成本 1319.86 万元，累计利润总额 50121.10 万元。

2.间接经济效益

棚户区改造属于八大民生工程项目之一。首先本项目建成后将为棚户区居民提供舒适住房，可妥善安置棚户区居民，有效改善居民的住房条件，既能有效提高居民的生活质

量，又带旺了居民点的人气，提高了城市品位和档次，维护社会稳定，吸引投资，推动二、三产业的发展，为当地居民提供就业岗位，有效促进当地经济和社会的发展。

项目的建设有利于拉动精河县投资和消费，加速精河县地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，保障性住房建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输、服务业等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进精河县消费的增长也是其他行业无法比拟的。本项目实施后，将使精河县面貌得到进一步改善，为精河县加快发展、综合实力全面提高、活力增强，创造一个良好的发展环境，吸引更多的投资，带动精河县的经济快速发展。因此，项目建设给项目区的人文、自然环境均带来了一定的改善。

（二）社会效益分析

本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费，将增加商业网点，有利于进一步吸引投资，推动精河县经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分市民的就业问题。

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，由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总

体来说对当地居民的收入影响是正面的。

本项目的建设实施将提高和改善居住水平和生活环境质量，有利于促进生活配套等各方面设施的完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的工作环境和生活空间，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

本项目的建设，增加城市积聚力。本项目的开发建设，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其它相关产业的发展，促进各项消费。随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来购物和从事商业经营活动，将推动饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步地提高精河县的人口集聚力和承载力，主要直接获益的是精河县广大人民群众。

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响。反之，由于改善了居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护。因此影响是正面的。

本项目必然推动居民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发

展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风气的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进城市的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。

项目的实施，完善了基础设施的建设，不仅扩展了精河县的发展空间，改善了环境和市容景观，同时对提高精河县的综合功能。

本工程的兴建可大大改善项目区的生活质量，能产生明显的社会、经济效益。通过项目的实施，可以维护社会的稳定，促进经济的发展，使社会环境形成良性循环。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估结论

2023年棚户区改造650套及配套基础设施项目属于棚户区改造类项目，项目的建设符合国民经济和社会发展规划，项目符合地方政府专项债券资金投入领域，与县住房和城乡建设局“具有执行国家、精河县有关棚户区改造的方针政策 and 法律法规，组织，指导全县住房建设和住房制度改革，制定全县住房保障相关制度并指导实施；制订全县住房保障发展规划、年度计划并指导实施；会同有关部门做好国家、省、市和县级住房保障资金安排并监督使用。”职能相关性强；具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效

目标明确，预期效益良好；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可控。通过文献调查、社会调查、成本效益分析、对比分析等方法评估，绩效评估得分为 97 分，综合评价对该项目应“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

项目支出绩效目标表						
(2025 年)						
编制单位：精河县住房和城乡建设局				单位：万元		
预算单位	精河县住房和城乡建设局		项目名称	2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目		
项目资金 (万元)	资金总额：	30000	其中：债券资金	24000 万元(其中本期申请发行 20000 万元)	其他资金	6000
项目总体目标	<p>目标 1：棚户区改造完成 650 户，拆迁总面积 513500 平方米，新建安置房建筑面积 71500.00 平方米，建设小区物业服务用房、社区服务中心、道路、给排水、电力、地下停车场等配套附属设施，建成后符合质量要求，可以投入使用，项目建设资金及时到位，实现客观的经济效益及良好的社会效益。</p> <p>目标 2：施工方在保证质量的情况下及时开工建设，按项目实施计划时间完成施工任务，建设单位及时根据工程进度对施工方进行资金兑付。</p> <p>目标 3：项目完成后可提高区域承载能力，促进园区产业升级、加快供给侧改革，实现精河县产业升级发展、社会经济繁荣发展的新引擎。</p>					
一级指标	二级指标		三级指标		预期指标值（包含数字及文字描述）	
项目完成指标	数量指标		棚户区改造完成		650 户	
			拆迁总面积		513500 平方米	
			新建安置房建筑面积		65000 平方米	
			小区道路、给排水、电力		100%	
	质量指标		项目验收合格率		100%	
	时效指标		项目按计划开工率		100%	
			项目按计划完工率		100%	
	成本指标		建筑工程费		≤25938.04 万元	
			工程建设其他费		≤1964.70 万元	

项目效果指标	经济效益指标	增加就业机会，带动周边产业链发展，带动地方经济发展。	显著提升
	社会效益指标	提升和改善居民生活水平，促进产业结构调整	效果显著
	可持续影响指标	加快园区基础设施建设，提高园区承载能力，促进经济社会可持续发展	效果显著
满意度指标	满意度指标	受益群众满意度	≥ 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。

健全完善“举债必问效、无效必问责”的政府债务资金绩效管理机制，推进实施地方债券绩效管理，加强债券资金使用和对项目实施情况监控。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国家发改委、建设部编制《建设项目经济评价参数与方法》第三版

2、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（2011年）

3、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》（2011年）

4、博尔塔拉蒙古自治州建设工程造价信息网网站发布的有关工程造价和人工费的最新价格信息及各种收费规定；

5、建筑工程费用，根据当地现行建材价格及费用水平，按照不同类型的建筑结构形式，分别按单位造价指标估算；

6、安装工程根据有关规定及设备安装类似工程决算，以设备购置费为基础，按指标形式计入；

7、设备购置费：设备费按现行市场价格计算，根据近期类似工程报价或合同价格进行估价；

8、其他工程费用按有关规定计取，其中：

建设单位管理费：关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

勘察设计费：参照计价格[2002]10号文件规定计入；

工程监理费：参照价费字发改价格[2007]670号文件规定

计入；

招投标费：参照计价格[2002]1980号文件规定计入；

施工场地准备及临时设施费：根据建标[2002]394号文件。

劳动安全评价费：根据建设部建标[2007]164号文规定计取。

预备费包括基本预备费、涨价预备费。基本预备费以“建安工程费用”、“建筑工程其它费”总和为基数，乘以基本预备费率，本项目预备费率为5%。

建安工程费用采用综合指标法并参考项目区近期完成的同类工程项目预算造价和本项目的实际情况进行估算。

（二）项目总投资估算

本项目总投资为30000万元，拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。申请专项债券24000.00万元，其中已发行3000万元，本次拟发行20000万元，后续申请发行1000万元，地方财政配套资金6000万元。债券年利率暂按4.50%估算总投资。

本项目总投资为30000万元。其中工程费用25938.04万元，工程建设其他费用1964.70万元，基本预备费1395.14万元，建设期利息675.00万元，债券发行服务费27.12万元。

表 1.项目总投资详细估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
第一部分	工程费用	21201.64	4736.40	0.00	0.00	25938.04				
(一)	地上部分	15303.20	3911.40	0.00	0.00	19019.00		72220.00	2633.48	
1	住宅及商业	15158.00	3861.00	0.00	0.00	19019.00	m²	71500.00	2660	
1.1	结构（含土建）工程	11440.00				11440.00		71500.00	1600	
1.2	装饰装修工程	3718.00				3718.00		71500.00	520	
1.3	给排水工程		858.00			858.00		71500.00	120	
1.4	电气工程		858.00			858.00		71500.00	120	
1.5	暖通工程		1287.00			1287.00		71500.00	180	
1.6	消防工程		858.00			858.00		71500.00	120	
2	物业用房	25.20	8.40	0.00	0.00	33.60		120.00	2800	
2.1	结构（含土建）工程	19.20				19.20		120.00	1600	
2.2	装饰装修工程	6.00				6.00		120.00	500	
2.3	给排水工程		1.80			1.80		120.00	150	
2.4	电气工程		1.80			1.80		120.00	150	
2.5	暖通工程		2.40			2.40		120.00	200	
2.6	消防工程		2.40			2.40		120.00	200	
3	社区服务中心	120.00	42.00	0.00	0.00	162.00		600.00	2700	
3.1	结构（含土建）工程	90.00				90.00		600.00	1500	

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
3.2	装饰装修工程	30.00				30.00		600.00	500	
3.3	给排水工程		9.00			9.00		600.00	150	
3.4	电气工程		9.00			9.00		600.00	150	
3.5	暖通工程		12.00			12.00		600.00	200	
3.6	消防工程		12.00			12.00		600.00	200	
(二)	地下部分	3300.00	825.00	0.00	0.00	4125.00		15000.00	2750	
1	地下车库及设备用房	3300.00	825.00	0.00	0.00	4125.00		15000.00	2750	
1.1	结构（含土建）工程	3000.00				3000.00		15000.00	2000	
1.2	装饰装修工程	300.00				300.00		15000.00	200	
1.3	给排水工程		225.00			225.00		15000.00	150	
1.4	电气工程		225.00			225.00		15000.00	150	
1.5	暖通工程		150.00			150.00		15000.00	100	
1.6	消防工程		225.00			225.00		15000.00	150	
(三)	其他	2598.44				2598.44				
	拆除工程	2598.44				2598.44		214500.00	121	
第二部分	其他费用				1964.70	1964.70				
1	建设单位管理费				299.38	299.38	《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号			
2	场地准备和临时设施费				259.38	259.38	按工程费用的 1.0%			
3	前期工作咨询费				58.00	58.00	《建设项目前期咨询收费标准》计价格[1999]1283 号			
4	勘察设计费				587.88	587.88				
4.1	工程勘察费				207.50	207.50	参考《市政工程投资估算编制办法》（中华人民共和国			

序号	工程或费用名称	估算造价（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
							建设部建标〔2007〕164号），按工程费用的0.8%计列			
4.2	工程设计费				380.38	380.38	《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格》（〔2015〕299号）、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）			
5	施工图审查费				14.30	14.30	《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），按2元/m2计算。			
6	全过程造价咨询费				240.00	240.00	《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》			
7	招标代理费				95.10	95.10	计价格[2002]1980号、发改价格〔2011〕534号、发改价格〔2015〕99号)			
8	工程监理费				190.19	190.19	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕99号)			
9	工程保险费				90.78	90.78	工程费用*0.35%			
10	质量检验检测费				129.69	129.69	按工程费的0.5%			
第三部分	预备费				1395.14	1395.14				
1	基本预备费				1395.14	1395.14	（工程费用+工程建设其他费用）*5%			
第四部分	土地费用				27.12	27.12				
1	债券发行费				24.00	24.00	债券发行费率1‰			
2	债券登记托管费				1.92	1.92	债券登记托管费率0.08‰			
3	债券兑付服务费				1.20	1.20	债券兑付服务费率0.05‰			
第五部分	建设期利息				675.00	675.00				
总 投 资		21201.64	4736.40	0.00	4061.96	30000.00				

1.资金筹措方案

(1) 资金来源

资本金来源：本项目总投资为 30000 万元，其中资本金 6000 万元，占总投资约 20%，本项目资本金来源为地方财政配套资金，按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。

融资来源：为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》(2018 年修订)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号)、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》等文件精神，结合本项目建设计划，拟通过申请专项债券解决实施本项目建设的融资需求。本项目计划申请专项债券融资 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元），期限为 10 年，利率按照 4.50%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

表 2.项目资金筹措情况

序号	项目	金额（万元）	拟申请期限
1	资本金	6000	-
2	已发行专项债券额度	3000.00	10 年
	本次拟申请专项债	20000.00	10 年
	后续申请专项债	1000.00	10 年
3	总投资	30000	-

（2）项目实施计划

1）项目建设管理

本项目的建设实施，涉及面广、问题繁多，在项目建设过程中，必须要结合建设条件，发挥建设单位和协作单位各自的优势，加强工程管理，科学合理地组织施工，确保工程有序进行，以节省投资，加快进度，争取早开工，早完成，早见效益。

本工程建设坚持质量第一，积极推行工程质量终身负责制、工程监理制与合同管理制。

2）已完成的前期工作

项目目前已完成立项批复及相关用地审批等前期审批事项。计划 2024 年 4 月初开始项目施工工作。

本项目的债券申请工作已完成事前绩效评估、实施方案、法律意见书、财务评价报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评价报告的编制。

3）项目建设计划

本项目实施期限为 2024 年 3 月-2026 年 11 月，为确保工程早日保质保量竣工，使项目及早投入使用和运作，建议项目单位与建设承包方合理统筹和安排建设工期。在工程具体实施过程中可根据立项、审批、项目建设准备及资金筹措到位等实际情况，调整执行，灵活安排。具体安排如下：

建设工期安排：项目建设工期计划安排 33 个月，主要包括工程现场准备、土建施工及敷设管网、调试，设备购置购及安装，工程竣工验收、移交使用。

（3）资金使用计划

本项目总投资约为 30000 万元，预计在 2026 年 11 月实施完成。项目计划投资 30000 万元，其中资本金为 6000 万元，计划通过专项债券融资 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元）。

项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。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专项债券融资额度。具体资金使用计划如下：

表 3.资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	总投资使用计划	30000	9000	20000	1000
2	资金筹措及使用	30000	9000	20000	1000
2.1	项目资本金	6000	6000	0	0
2.2	申请专项债券资金	24000.00	3000	20000	1000

注：本项目建设期利息、债券发行费用及还本付息服务费已计入项目总投资。

（4）资金保障措施

1）建立资金的预算管理机制

政府的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。

(三) 项目融资计划

1.项目发行地方政府专项债券募集资金计划

(1) 发行依据

- 1) 《中华人民共和国预算法》
- 2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 3) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
- 4) 《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）
- 5) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 6) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）
- 7) 《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）
- 8) 《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）
- 9) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 10) 《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
- 11) 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
- 12) 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

13) 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》
(财库〔2019〕23号)

14) 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)

15) 《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(新政办函〔2017〕122号)

发行主体资格:

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)第二条规定赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准,省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务,市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。

本项目专项债券由新疆维吾尔自治区人民政府代为举债。

地方政府债务限额管理:

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,举借债务的规模,由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财

预〔2015〕225号）第一条规定，对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

地方政府债务预算管理：

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

建立地方政府债务应急处置机制：

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

地方政府债务信息公开：

《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号），地方财政部门应当严格执行财政部关于地方政府债务信息公开有关规定。重点披露本地区及使用债

券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债券项目风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息，并充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

（2）发行计划

2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目计划发行专项债券 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元），项目拟发行政府专项债券计划如下：

发行年份	发行额度	发行期限	债券利率
2024 年	3000.00	10 年期	固定利率
2025 年	20000.00	10 年期	固定利率
2026 年	1000.00	10 年期	固定利率

本项目拟发行专项债券，利息按半年付息，最后一期利息随本金一起支付。债券发行费用为发行面值的 1.0‰。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。债券的发行场所、品种、数量、时间安排、招投标、分销、缴纳发行款等按新疆维吾尔自治区相关要求和规定有序进行。

2.投资者保护措施

为保护投资者利益，本项目针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，

其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

根据《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》、《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明中设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相

关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

自治区财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市县政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

精河县人民政府、精河县住房和城乡建设局、精河县财政局、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益，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案

项目总投资 30000 万元，本项目建设期利息、债券发行费用及还本付息服务费已计入项目总投资，债券存续期内建

设期利息、发行费用及还本付息服务费暂定由项目资本金清偿。按照项目建设进度计划，建设投资 7 个月内投资完毕，其中：

2024 年-2026 年计划投资 30000 万元，本项目总投资为 30000 万元。其中工程费用 25938.04 万元，工程建设其他费用 1964.70 万元，基本预备费 1395.14 万元，建设期利息 675.00 万元，债券发行服务费 27.12 万元。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体为精河县住房和城乡建设局。

3.项目管理模式

项目建设后期，为保证项目的正常运行，按照有关规定，成立项目法人，由项目法人成立生产经营的组织机构并对项目的所有资产负责。

项目工程建设完成后，对拟建项目使用、维护、维修工作的管理，管理应当贯彻经常管理和定期维护并重，单位管理与群众管理相结合的原则。纠正“重建设、轻维护”和“重工程、轻效益”的错误倾向，努力把该建设项目维护好、管理好、使用好。

2.资金筹措计划

项目估算总投资为 30000 万元，拟通过发行项目收益与

融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。拟申请地方政府专项债券资金 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元），地方配套资金 6000 万元。

3.项目保障措施

本项目申请专项债券，严格遵照专项债券资金管理办法由“2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目”领导小组统一协调管理。加强项目管理，明确职责，层层把关。项目建设严格执行项目责任制、工程监理制、工程招投标制。建立 2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目资金使用管理制度，设立专账专户，不得挪用。做到资金到项目、管理到项目、核算到项目。更好的发挥专项债券资金的使用效益。

（1）建设管理：项目施工验收严格执行国家基本建设项目竣工验收程序进行验收，“2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目”领导小组及时组织跟踪监督检查，并进行分期验收，年终对项目完成情况进行总结考核，保障项目的有效开展。

（2）财务管理：严格执行国家有关投融资和财务经费使用的有关法规，实行成本控制管理制度，对项目财政资金实行单列，保证专款专用，保证项目资金按期投入和按期收回；按规定及时编制和上报财务年度执行情况和财务报表；自觉接受并配合审计部门的检查和财务审计。

(3) 构建项目实施、绩效考核、运营管理等系列运行机制，相关部门科学制订工作计划和实施方案，将每个阶段的目标任务进行分解细化，做到任务到人、责任到人，确保项目成功建设及运营。

(二) 项目运营收益

本项目收入来源有商铺出租收入、停车库收入、物业费收入以及腾退土地出让收入。

1、商铺出租收入

预计 6500.00 平方米，月均 24.80 元/平方米（每 3 年增长 20%），则运营期内收入 1428.96 万元。

2、停车库收入

预计建设车库 700 个，月均 68.56 元（每 3 年增长 3%），则运营期内共计收入 460.74 万元。

3、物业费收入

预计建设物业服务用房，物业费月均 0.99 元/平米（每三年增长 20%），则运营期内共计收入 748.43 万元。

六、物业服务收费									
1、精河县普通住宅物业服务收费	否	否	否	博州发改价(2013)34号文件	博州发改委	住建	物业公司	0.3元/月·平方米	一级服务多层0.3元/㎡，高层0.8元/㎡；二级服务多层0.4元/㎡，高层1.1元/㎡；三级服务多层0.5元/㎡， 高层1.5元/㎡ ；四级服务多层0.6元/㎡，高层2元/㎡；1、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（不含别墅和公寓）物业服务收费实行政府指导价：0.3-2元/月·平方米（建筑面积）2、已成立业主大会（业主委员会）的普通住宅（含别墅和公寓）物业服务实行市场调节价，具体物业服务收费标准由业主大会（业主委员会）与物业服务企业根据物业服务等级标准协商确定。
2、精河县高层住宅物业服务收费	否	否	否	博州发改价(2013)34号文件	博州发改委	住建	物业公司	0.8元/月·平方米	

4、腾退土地收入

预计腾退可出让土地约 726.88 亩，按计算期前 7 年每年出让 10%，计算期最后一年全部出让剩余腾退土地，年均 68.78 万元/亩（每两年增长 20%），则运营期内共计收入 52056.36 万元。

精河县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示					
精自然示字（2020）32号					
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于 2020年10月20日 至 2020年10月29日 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：					
一、地块基本情况：					
宗地编号	GP2020-20	地块位置	精河县城镇幸福路南侧、一幼西侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	0.546566	出让年限	70年	成交价(万元)	274.62
明细用途					
用途名称			面积		
其他商服用地			0.110254		
城镇住宅-普通商品住房用地			0.436312		
受让单位	新疆博雅居房地产开发有限公司				
备注：					
二、公示期：2020年10月29日 至 2020年11月07日					
三、 该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定					
四、 联系方式					
联系单位：精河县自然资源局					
单位地址：精河县城镇和平西路12号					
邮政编码：833300					
联系电话：09095322405					
联 系 人：王坤					
电子邮件：					
精河县自然资源局 2020年10月29日					

精河县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示					
精自然示字（2021）48号					
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于 2021年12月27日 至 2022年01月05日 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：					
一、地块基本情况：					
宗地编号	GP2021-32	地块位置	精河县农贸市场门面房西侧	土地用途	其他商服用地
土地面积(公顷)	0.777274	出让年限	40年	成交价(万元)	242.2608
明晰用途					
用途名称		面积			
其他商服用地		0.777274			
受让单位	王刚				
备注：					
二、公示期：2022年01月05日 至 2022年01月14日					
三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定					
四、联系方式					
联系单位：精河县自然资源局					
单位地址：精河县城镇和平西路12号					
邮政编码：833300					
联系电话：09095322405					
联系人：					
电子邮件：					
精河县自然资源局 2022年01月05日					

据此，测算本项目债券存续期内具体年度收入如下表：

表 4.项目营业收入测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			计算期							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入	51440.96				3567.76	4161.29	4231.44	5016.47	5016.47	6047.69	11699.92	11699.92
1.1	土地出让收入	48802.83				3270.97	3925.16	3925.16	4710.19	4710.19	5652.23	11304.46	11304.46
1.1.1	土地出让（亩）	726.88				726.88	726.88	726.88	726.88	726.88	726.88	726.88	726.88
1.1.1	出让比例	1.00				10%	10%	10%	10%	10%	10%	20%	20%
1.1.2	出让金额（亩/万元）	64.49				45.00	54.00	54.00	64.80	64.80	77.76	77.76	77.76
1.2	物业服务	748.43				130.00	69.33	83.20	83.20	83.20	99.84	99.84	99.84
1.2.1	面积	72220.00				72220.00	72220.00	72220.00	72220.00	72220.00	72220.00	72220.00	72220.00
1.2.2	单价（元/平米/月）	0.99				0.80	0.80	0.96	0.96	0.96	1.15	1.15	1.15
1.3	商铺出租	1428.96				124.80	124.80	168.48	168.48	168.48	224.64	224.64	224.64
1.3.1	负荷率	100%				80%	80%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
1.3.2	面积	6500.00				6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00	6500.00
1.3.3	单价（元/平米/月）	20.00				20.00	20.00	24.00	24.00	24.00	28.80	28.80	28.80
1.4	车位租赁	460.74				42.00	42.00	54.60	54.60	54.60	70.98	70.98	70.98
1.4.1	车位数	700.00				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.4.2	单价（元/月/个）	68.56				50.00	50.00	65.00	65.00	65.00	84.50	84.50	84.50
2	增值税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税金	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	销项税金	4247.42				294.59	343.59	349.38	414.20	414.20	499.35	966.05	966.05
2.1.2	进项税金	151.84				14.04	15.07	15.19	16.54	16.54	18.32	28.07	28.07
2.1.3	固定资产抵扣进项税	4095.58				280.55	328.53	334.20	397.66	397.66	481.03	937.97	937.97

（三）财务费用

项目以发行债券的形式筹资，拟申请专项债券 24000.00（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元）万元，年利率参照目前地方政府债券发行情况暂定为 4.50%，项目第一年至第九年只还息，不还本，第十年偿还本息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 9315 万元，本息合计 33315.00 万元。

（四）项目运营成本

本项目成本主要包括工资及人员福利费、修理费、动力费、原辅材料费、管理及其他费用。

1、工资及人员福利费

本项目运营期预计招纳 6 名工作人员，其中管理人员 1 名，月薪 4000 元，技术工作人员 2 名，月薪 3200 元，其他人员 3 名，月薪 2800。运营期共计人工支出 205.75 万元。

2、修理费

本项目修理费取折旧费 1%，则运营期内修理费共计 286.08 万元。

3、动力费

本项目运营期内动力费为 856.88 万元。

4、管理及其他费用

本项目运营期内管理及其他费用共计 41.15 万元。

综上所述，本项目运营期内经营成本共计 1319.86 万元。据上述原则，计算出本项目债券存续期内的运营成本如下。

表 5.项目运营成本估算

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			计算期							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	运营成本	1319.86				122.05	130.95	132.00	143.78	143.78	159.25	244.03	244.03
1.1	人员工资及福利费	205.75				25.72	25.72	25.72	25.72	25.72	25.72	25.72	25.72
1.2	维修费	301.35				37.67	37.67	37.67	37.67	37.67	37.67	37.67	37.67
1.3	动力费	771.61				53.52	62.42	63.47	75.25	75.25	90.72	175.50	175.50
1.4	其他费用	41.15				5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14	5.14
2	折旧费	3013.50				376.69	376.69	376.69	376.69	376.69	376.69	376.69	376.69
3	摊销费												
4	财务费用	8640.00				1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
5	总成本费用合计(1+2+3+4)	12973.36				1578.73	1587.64	1588.69	1600.46	1600.46	1615.93	1700.72	1700.72
	其中：可变成本	1319.86				122.05	130.95	132.00	143.78	143.78	159.25	244.03	244.03
	固定成本	11653.50				1456.69	1456.69	1456.69	1456.69	1456.69	1456.69	1456.69	1456.69

（五）资金平衡测算

1.项目可偿债收益

本项目拟申请专项债券 24000.00 万元(其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元)，在项目存续期内累计项目营业收入 51440.96 万元，在项目存续期内累计运营成本 1319.86 万元。

表 6.项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	项目收入	51440.96	3567.76	4161.29	4231.44	5016.47	5016.47	6047.69	11699.92	11699.92
2	项目运营成本	1319.86	122.05	130.95	132.00	143.78	143.78	159.25	244.03	244.03
3	可偿债收益	50121.10	3445.72	4030.34	4099.44	4872.69	4872.69	5888.44	11455.89	11455.89

2.项目还本付息

项目以发行债券的形式筹资，项目拟申请专项债券 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元），年利率参照目前地方政府债券发行情况暂定为 4.50%，按照半年付息，项目第一年至第十年只还息，不还本，第十年偿还本息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 9315 万元，本息共计 33315 万元。具体详见下表：

表 7.分年度还本付息表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	人民币借款												
1.1	年初本息余额	204000.00	0.00	12000.00	23000	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
1.2	本年借款	24000.00	3000.00	20000.00	1000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	本年应计利息	9315.00	67.50	607.50	607.50	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
1.4	本年还本付息	33315.00	67.50	607.50	607.50	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	25080.00
	其中：还本	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24000.00
	付息	9315.00	67.50	607.50	607.50	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
1.5	年末本息余额	204000.00	3000.00	23000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	0.00
2	还款资金来源（息税折旧摊销前利润-所得税）	50121.10	0.00	0.00	0.00	3445.72	4030.34	4099.44	4872.69	4872.69	5888.44	11455.89	11455.89
3	利息备付率		0.00	0.00	0.00	1.84	2.38	2.45	3.16	3.16	4.10	9.26	9.26
3	本息覆盖倍数	1.50	0.00	0.00	0.00	3.19	3.73	3.80	4.51	4.51	5.45	10.61	0.46

3.分年度融资平衡

据上，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息的运营净收益总额为 50121.10 万元，运营净收益对本项目专项债券本息及发行费用的覆盖倍数为 1.50 倍。项目分年度资金平衡表如下所示：

表 8.分年度融资平衡表

单位：万元/倍

年度（年）	发行费用	债券本息支出		本息合计	项目运营情况					本息保障倍数
		债券本金	债券利息		项目收入	运营成本	税费	所得税	运营净收益	
2024			67.5	67.5						
2025			607.5	607.5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000
2026			607.5	607.5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.000
2027			1080	1080	3567.76	122.05	0.00	0.00	3445.72	0.103
2028			1080	1080	4161.29	130.95	0.00	0.00	4030.34	0.121
2029			1080	1080	4231.44	132.00	0.00	0.00	4099.44	0.123
2030			1080	1080	5016.47	143.78	0.00	0.00	4872.69	0.146
2031			1080	1080	5016.47	143.78	0.00	0.00	4872.69	0.146
2032			1080	1080	6047.69	159.25	0.00	0.00	5888.44	0.177
2033			1080	4080	11699.92	244.03	0.00	0.00	11455.89	0.344
2034		24000	1080	22080	11699.92	244.03	0.00	0.00	11455.89	0.344
合计		24000	9315	33315	51440.96	1319.86	0.00	0.00	50121.10	1.50

注：（1）债券存续期内建设期利息及发行费用暂定由项目资本金清偿。

（2）预测期内出现的年度其他资金缺口，由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决。

4.偿债指标

本项目债务资金仅包含专项债券资金，故本方案的偿债指标为总投资收益率、总债务还本付息保障倍数、总债务本金保障倍数、专项债券本息保障倍数、专项债券本金保障倍数，具体情况如下：

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	1.67
总债务还本付息保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本息）	1.50
总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	2.09
专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	1.50
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）	2.09

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研

究，认为 2023 年棚户区改造 650 套及配套基础设施项目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，提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

5.资金测算平衡分析

项目在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 50121.10 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 17481.10 万元。本项目现金净流入预测如下：

表 9.现金流分析测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			计算期							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	经营活动净现金流量	50121.10	0.00	0.00	0.00	3445.72	4030.34	4099.44	4872.69	4872.69	5888.44	11455.89	11455.89
1.1	现金流入	51440.96	0.00	0.00	0.00	3567.76	4161.29	4231.44	5016.47	5016.47	6047.69	11699.92	11699.92
1.1.1	营业收入	51440.96	0.00	0.00	0.00	3567.76	4161.29	4231.44	5016.47	5016.47	6047.69	11699.92	11699.92
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	1319.86	0.00	0.00	0.00	122.05	130.95	132.00	143.78	143.78	159.25	244.03	244.03
1.2.1	运营成本	1319.86	0.00	0.00	0.00	122.05	130.95	132.00	143.78	143.78	159.25	244.03	244.03
1.2.2	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-29325.00	-5932.50	-23392.50	-23392.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	675.00	67.50	607.50	607.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	30000.00	6000.00	23000.00	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	30000.00	6000.00	23000.00	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-3315.00	5932.50	23392.50	23392.50	-1080.00	-1080.00	-1080.00	-1080.00	-1080.00	-1080.00	-1080.00	-25080.00
3.1	现金流入	30000.00	6000.00	24000.00	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	6000.00	3000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	24000.00	3000.00	21000.00	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	33315.00	67.50	607.50	607.50	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	25080.00
3.2.1	各种利息支出	9315.00	67.50	607.50	607.50	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
3.2.2	偿还债务本金	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24000.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量(1+2+3)	17481.10	0.00	0.00	0.00	2365.72	2950.34	3019.44	3792.69	3792.69	4808.44	10375.89	-13624.11
5	累计盈余资金	113381.97	0.00	0.00	0.00	2365.72	5316.06	8335.49	12128.19	15920.88	20729.32	31105.21	17481.10

6.结论

本项目所需资金来自申请地方专项债券和地方财政配套资金，资金筹措风险可控，项目建设期债券利息及债券发行费用已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。根据经营预测数据，项目可偿债收益 50121.10 万元，项目偿债备付率 ≥ 1.50 ，项目产生的收益可覆盖债券本息，且存续期满偿还债券本金后仍有 17481.10 万元的剩余现金结余，项目可行。

（六）会计报表

表 10.项目利润及利润分配表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期							
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入	51440.96	3567.76	4161.29	4231.44	5016.47	5016.47	6047.69	11699.92	11699.92
2	增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	12973.36	1578.73	1587.64	1588.69	1600.46	1600.46	1615.93	1700.72	1700.72
4	利润总额(1-2-3)	38467.61	1989.03	2573.65	2642.75	3416.01	3416.01	4431.76	9999.20	9999.20
5	应纳税所得额	38467.61	1989.03	2573.65	2642.75	3416.01	3416.01	4431.76	9999.20	9999.20
6	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润(4-6)	38467.61	1989.03	2573.65	2642.75	3416.01	3416.01	4431.76	9999.20	9999.20
8	期初未分配利润	76818.27	0.00	1790.13	4106.42	6484.89	9559.29	12633.70	16622.28	25621.56
9	可供分配的利润(7+8)	115285.88	1989.03	4363.78	6749.16	9900.90	12975.30	17065.46	26621.48	35620.77
10	提取法定盈余公积金	3846.76	198.90	257.37	264.27	341.60	341.60	443.18	999.92	999.92
11	可供投资者分配的利润(9-10)	111439.12	1790.13	4106.42	6484.89	9559.29	12633.70	16622.28	25621.56	34620.85
12	未分配利润(11)	111439.12	1790.13	4106.42	6484.89	9559.29	12633.70	16622.28	25621.56	34620.85
13	息税前利润	47107.61	3069.03	3653.65	3722.75	4496.01	4496.01	5511.76	11079.20	11079.20
14	息税折旧摊销前利润	50121.10	3445.72	4030.34	4099.44	4872.69	4872.69	5888.44	11455.89	11455.89

表 11.资产负债表

单位：万元

序号	项 目	建设期			计算期							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	资产	6000.00	29000.00	30000.00	31989.03	34562.68	37205.43	40621.44	44037.44	48469.20	58468.40	44467.61
1.1	流动资产总额	0.00	0.00	0.00	2365.72	5316.06	8335.49	12128.19	15920.88	20729.32	31105.21	17481.10
1.1.1	货币资金											
1.1.2	应收账款											
1.1.3	预付账款											
1.1.4	存货											
1.1.5	其他											
1.1.6	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	2365.72	5316.06	8335.49	12128.19	15920.88	20729.32	31105.21	17481.10
1.2	在建工程	6000.00	29000.00	30000.00								
1.3	固定资产净值				29623.31	29246.63	28869.94	28493.25	28116.57	27739.88	27363.19	26986.50
1.4	无形及其他资产净值											
2	负债及所有者权益(2.4+2.5)	15000.00	29000.00	30000.00	31989.03	34562.68	37205.43	40621.44	44037.44	48469.20	58468.40	44467.61
2.1	流动负债总额											
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											
2.1.3	预收账款											
2.1.4	其他											
2.2	建设投资借款(含债券)	12000.00	23000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	0.00
2.3	流动资金借款											
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	12000.00	23000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	0.00
2.5	所有者权益	3000.00	6000.00		7989.03	10562.68	13205.43	16621.44	20037.44	24469.20	34468.40	44467.61
2.5.1	资本金	3000.00	6000.00		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2.5.2	资本公积金											
2.5.3	累计盈余公积金	0.00	0.00	0.00	198.90	456.27	720.54	1062.14	1403.74	1846.92	2846.84	3846.76
2.5.4	累计未分配利润	0.00	0.00	0.00	1790.13	4106.42	6484.89	9559.29	12633.70	16622.28	25621.56	34620.85
3	资产负债率	200.00%	80.00%	80.00%	75.03%	69.44%	64.51%	59.08%	54.50%	49.52%	41.05%	0.00%

（七）独立第三方专业机构进行评估意见

由北京政德会计师事务所进行财务评估，本项目总投资 30000 万元，项目所需资金来自申请地方专项债券和财政配套资金，其中发债金额 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元），项目债券期限为 10 年，利率按照 4.50%，资本金 6000 万元，资金筹措风险可控，项目建设期债券利息及债券发行费用已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，项目可偿债收益 50121.10 万元，项目偿债备付率 ≥ 1.50 ，项目产生的收益可覆盖运营期债券本息，且存续期满偿还债券本金后仍有 17481.10 万元的剩余现金结余，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入

的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下、向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 12.本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元/倍

项目名称	敏感性因素变化率								
波动范围	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	40096.88	42602.94	45108.99	47615.05	50121.10	52627.16	55133.21	57639.27	60145.32
债券本息合计	33315	33315	33315	33315	33315	33315	33315	33315	33315
本息保障倍数	1.20	1.28	1.35	1.43	1.50	1.58	1.65	1.73	1.81

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,项目收入每增加 1%，可偿债收益增加 1.5%，每下降 1%，可偿债收益下降 1%，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）总体评价

本项目总投资 30000.00 万元，项目所需资金来自申请地方专项债券和地方财政配套资金，其中发债金额 24000.00 万元（其中已发行 3000 万元，本次拟发行 20000 万元，后续申请发行 1000 万元），项目债券期限为 10 年，利率按照

4.50%，资本金 6000.00 万元，资金筹措风险可控，项目建设期债券利息及债券发行费用已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。

根据经营预测数据，项目可偿债收益 50121.10 万元，存续期内累计项目债券本息共计 33315 万元，偿债备付率 ≥ 1.50 ，项目产生的收益可覆盖债券本息，且存续期满偿还债券本金后仍有 17481.10 万元的剩余现金结余。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，项目收入每增加 1%，可偿债收益增加 1.5%，每下降 1%，可偿债收益下降 1%，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，博州精河县县城电力改迁项目募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营收入暂时难以实现和不能偿还到期债务本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1.建设和管理风险

项目建设过程中来自自然环境和施工条件、工期延误、

工程事故、资金落实等方面的风险。

2.财务和市场风险

由于项目建设周期相对较长，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。

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

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

4.流动性风险

流动性风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、

工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

5. 偿付风险

偿付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。

（二）潜在风险应对措施

1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正

确的科学决策，包括投资项目选择、区位选择、时机选择、融资选择、产业企业选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.做好前期宣传工作和后期运营管理，确保尽早收益。

9.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、其他需要说明的事项

（1）在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

（2）在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）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省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。逾期的，省财政厅将按转贷的当期债券票面利率两倍折成日息予以罚款。

（4）因项目运营取得的政府性基金收入或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专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。