

巴州和硕县收购存量商品房项目
收益与融资自求平衡方案

和硕县住房和城乡建设局



2025 年 9 月

目录

一、债券基本信息	3
二、区域概况	3
(一) 地理环境	3
(二) 行政区划	3
(三) 人口规模	3
(四) 经济发展	4
三、项目基本情况	4
(一) 项目概况	4
(二) 项目的公益性和建设必要性	5
(三) 项目具体建设内容及投资概算	8
(四) 项目经济社会效益	8
四、项目事前绩效评估	9
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	10
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	10
(三) 项目资金来源和到位可行性	11
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	11
(五) 债券资金需求合理性	12
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	12
(七) 项目绩效目标合理性	13
(八) 事前绩效评估结果	16
五、项目参与主体	16
六、项目投资规模、计划及资金方案	16
(一) 项目资金情况	17
(二) 资金筹措方案	17
(三) 项目资金管理方案	18
七、项目预期收益分析	21
(一) 收入来源和基本假设	22
(二) 运营成本和基本假设	29
(三) 税费和基本假设	31
(四) 现金净流入预测	32
八、项目融资与收益平衡财务评估	34
(一) 融资成本测算	34
(二) 项目运营净收益覆盖债券还本付息情况	36
(三) 本息覆盖倍数的敏感性分析	38
九、项目风险评估及控制措施	39

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	39
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	43
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	44
十、投资者保护措施（还款保障计划）	45
(一) 项目预期现金净流量平衡本项目还本付息	45
(二) 实行政府债务限额管理	45
(三) 还款责任及保障	46
(四) 落实政府债务预算管理	46
(五) 有效防范化解政府债务风险	47
(六) 建立完善的债券资金使用管理机制	47
十一、信息披露计划及主管部门责任	47
(一) 信息披露计划	47
(二) 主管部门责任	50

一、债券基本信息

巴州和硕县收购存量商品房项目政府专项债券项目，本项目2025年申请专项债券资金7100.00万元，债券资金期限为30年，假设发行利率为3.20%，在项目债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。债券基本信息如下表所示：

债券基本信息

项目名称	巴州和硕县收购存量商品房项目
发行规模	申请债券资金柒仟壹佰万元（7100.00 万元）
募集资金用途	拟用于巴州和硕县收购存量商品房项目
债券期限	30 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。

二、区域概况

（一）地理环境

和硕县，隶属新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州，位于新疆维吾尔自治区中部、天山南麓，焉耆盆地东北部。东与托克逊县交界，北隔天山山脉与乌鲁木齐市相望。西北与和静县相邻，西南与焉耆县、博湖县衔接，南与尉犁县毗邻。和硕县东、南，北三面环山，中间地势低平。

（二）行政区划

截至 2024 年 1 月，和硕县辖 3 个镇、4 个乡。

（三）人口规模

截至 2020 年，和硕县总人口 66220 人。

（四）经济发展

2023 年，和硕县实现地区生产总值（GDP）50.42 亿元，同比增长 8.3%。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称

巴州和硕县收购存量商品房项目，以下简称“本项目”。

2. 项目建设地点

项目拟建地点为和硕县。

3. 建设规模与内容

本项目建设内容包括：对浩宇龙腾居 228 套闲置存量房进行回购，房屋每套面积约为 120 平方米，合计约为 2.747 万平方米。

4. 项目总投资

本项目总投资 7100.00 万元。其中：工程费用 7004.89 万元，工程建设其他费 95.11 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值	占比
一	建设投资	7100.00	100.00%
1	工程费用	7004.89	98.66%
2	工程建设其他费	95.11	1.34%
三	总投资	7100.00	100.00%

5. 项目建设期

本项目建设工期从 2025 年 10 月至 2026 年 10 月。

6. 项目性质

本项目属于公共租赁住房领域，有一定的收益，该收入来源反映为专项收入，符合《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》的相关规定。

7. 项目资产权属

项目资产权属当前较为清晰，不存在抵押或担保。在债券存续期间，和硕县相关部门将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，项目资产不会进行抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（二）项目的公益性和建设必要性

1. 项目的公益性

本项目属于社会公益性项目，主要目的通过对和硕县存量房屋的改造升级，实现保障性租赁住房的有效供给，完善城市住房保障体系，在经济、环境、社会等多方面产出积极成果，为和硕县住房保障事业与城市发展注入强劲动力。

2. 建设的必要性

（1）本项目的实施是改善和硕县人才及新市民住房困难现状，增强城市吸引力的关键举措

随着和硕县经济的快速发展，各类产业如雨后春笋般兴起，对新市民、青年人及各类专业人才的需求日益增长。然而，住房问题却成为制约人才流入和留存的重要因素。当前，和硕县住房租赁市场中，适合新市民和人才的小户型、低租金房源供应不足，较高的

居住成本让许多人望而却步，这在一定程度上阻碍了城市的发展活力与竞争力提升。

对于高层次人才和创新创业人才，通过降低准入门槛，让其优先享受保障性住房政策，为他们解决后顾之忧，使其能够全身心投入到工作与创新中。该项目的实施，不仅满足了人才的居住需求，更为产城融合、职住平衡提供了有力支撑。人才得以安居，便能更好地乐业，从而为和硕县产业发展注入源源不断的动力。这不仅有助于吸引更多外来人才，还能增强现有人才的归属感，成为提升和硕县城市竞争力与吸引力的重要引擎。

因此，本项目的建设是改善和硕县人才及新市民住房困难现状，增强城市吸引力的关键举措。

（2）本项目的实施是维护和硕县社会稳定，保障民生福祉的需要

住房作为民生的重要基石，直接关系到人民群众的生活质量与社会的和谐稳定。在和硕县住房制度改革不断推进的过程中，虽然居民整体居住条件有所改善，但中低收入家庭的住房问题依然严峻。面对商品房价格居高不下的现状，许多中低收入家庭依靠自身经济实力难以实现住房梦，住房资源分配不均的问题也逐渐凸显。

本项目以切实解决低收入家庭住房困难为核心原则，通过提供保障性租赁住房，为经济条件有限、无法自行解决住房问题的家庭伸出援手，直接保障了他们的基本居住权利。这些保障性租赁住房将为低收入群体提供一个稳定、安全且经济的居住环境，让他们无

需再为住房问题而焦虑奔波。项目的落地实施，能够有效缓解因住房问题引发的社会矛盾，减少贫富差距带来的负面影响。当低收入群体的住房需求得到满足，社会公平得以彰显，社会和谐也将进一步巩固。这不仅是人民政府保障民生职责的具体体现，更是建设和谐社会、维护和硕县社会稳定的重要实践，对于提升居民的幸福感和获得感具有深远意义。

因此，本项目的实施是维护和硕县社会稳定，保障民生福祉的需要。

（3）本项目的实施是盘活和硕县存量资源，优化住房供给体系的重要途径

在我国住房保障制度从“居者有其屋”向“住有所居”转变的大背景下，构建以公租房、共有产权房、保障性租赁住房为主的多层次住房供应体系成为必然趋势。然而，和硕县目前存在存量商品房去化缓慢、住房资源未能充分有效利用的情况，这既影响了房地产市场的健康发展，也制约了保障性住房供给的增长。

本项目收购和硕县存量商品房改作保障性住房，是盘活存量资源的创新之举，正是对年度计划的精准落实。通过收购存量商品房的方式，不仅能够有效缓解和硕县存量商品房去化缓慢的困境，盘活闲置住房资源，还能快速补充保障性租赁住房房源。

这一系列举措将进一步完善和硕县的多层次住房供应体系，落实“十四五”发展理念，为城市居民和外来人员提供更加多元化、多层次的住房保障选择。随着保障性住房供给的增加，城市住房资

源将得到更合理的配置，能够更好地满足不同群体的住房需求，促进县域经济的发展，为实现共同富裕的战略目标奠定坚实基础。

因此，本项目的实施是盘活和硕县存量资源，优化住房供给体系的重要途径。

（三）项目具体建设内容及投资概算

本项目建设内容包括：对浩宇龙腾居 228 套闲置存量房进行回购，房屋每套面积约为 120 平方米，合计约为 2.747 万平方米。

本项目总投资 7100.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元			
序号	名称	估算价值	占比
一	建设投资	7100.00	100.00%
1	工程费用	7004.89	98.66%
2	工程建设其他费	95.11	1.34%
三	总投资	7100.00	100.00%

（四）项目经济社会效益

1. 经济效益分析

项目建成后，在债券存续期内，可实现项目运营总收入 21797.13 万元，专项债券本息为 13802.40 万元，能够合理保证债券还本付息。有助于推动区域内资源环境的多级增值和持续利用，对促进当地居民持续增收、保障当地社会稳定、推进和硕县经济社会实现、带动上下游产业协同发展具有重大而深远的意义。

2. 社会效益分析

缓解住房保障压力

项目新增 228 套保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人等

群体的住房困难，填补市场租赁住房缺口。通过稳定的住房供应，降低居民居住成本，提高居住质量，切实解决群众住房难题，增强居民的获得感和幸福感。

促进民生改善与社会和谐

提升社区服务：随着租户的入住，推动社区商业、文化等配套服务的完善和发展。社区增加便民服务设施，举办各类文化活动，丰富居民精神生活，提升社区凝聚力和居民归属感，促进社区和谐发展。

推动城市可持续发展

优化资源利用：通过收购存量房源进行改造，盘活闲置资产，提高城市土地和房屋资源的利用效率，实现资源的合理配置和可持续利用。

四、项目事前绩效评估

依据财政部《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），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。根据巴州和硕县收购存量商品房项目建设背景、前期手续、项目资金筹措方式、专项债券资金需求、资金平衡测算及偿债计划，本项目事前绩效评估及结论如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 实施的必要性

详见本方案第三章节“建设的必要性”。

2. 实施的公益性

详见本方案第三章节“项目的公益性”。

3. 实施的收益性

项目总投资 7100.00 万元，项目收入来源主要是保障性住房出租收入、物业费收入、新能源充电桩收入、饮水机收入、两轮充电桩收入、广告位收入、地下停车位收入。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 17915.68 万元，需偿还债券本息 13802.40 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.30 倍。项目收益性较好。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1. 项目建设投资合规性

2024 年 11 月，自然资源部发布了《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》，明确专项债可用于土地储备和收购存量商品房作为保障性住房。这一政策为地方开展回购工作提供了明确的指导，以鼓励本项目的开展。本项目积极响应政府号召，符合当前产业发展政策，有望获得政府的政策支持和资金扶持。这将为项目的顺利实施提供有力保障，降低项目风险，提高项目的整体效益。

2. 项目成熟度

本项目严格按照政府投资项目办理相关审批文件。因此本项目实施过程中建设投资手续合法合规、项目实施成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 7100.00 万元。其中：2025 年申请专项债券资金 7100.00 万元，债券资金占比 100.00%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目	金额	占比
项目资本金	0.00	0.00%
本级财政资金	0.00	0.00%
政府专项债券	7100.00	100.00%
合计	7100.00	100.00%

项目资本金来源于地方财政配套资金，近年来和硕县财政状况稳定，因此资本金来源保障性水平较高，项目自身收益能够足以支持限额范围内发行 7100.00 万元专项债券，若政府专项债券资金未能限额内发行，将有财政协调资金予以支持，因此本项目资金来源和到位可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况，本项目运营收入主要为保障性住房出租收入、物业费收入、新能源充电桩收入、饮水机收入、两轮充电桩收入、广告位收入、地下停车位收入。本项目收入及成本均依据相关政策文件、市场价格及相关收费标准，进行的合理预测，项目收益=债券存续内运营收入-运营成本-相关税金，根据项目实施方案，本项目收入、成本数据来源依据充分、收益测算逻辑合理准确。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 7100.00 万元，2025 年申请专项债券资金 7100.00 万元，债券资金期限为 30 年。本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配。项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。本次申请的专项债券是以巴州和硕县收购存量商品房项目的运营收入偿还的地方政府专项债券。

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真的测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内项目运营收入合计 21797.13 万元，项目运营成本合计 974.24 万元，税费 2907.21 万元，债券存续期内预计项目运营净收益为 17915.68 万元，需偿还债券本金 7100.00 万元，债券利息 6702.40 万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.30 倍。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，认为本项目可以完成资金筹措，为项目实施提供资金支持，确保顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了稳定的项目现金流入，满足本项目还本付息要求。

本项目偿债的主要风险点在与项目债券存续期收益的不确定性，受市场风险及收费情况的影响，项目的收益具有一定的风险，但项

目也具有一定的抗风险能力。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入、成本波动进行敏感性分析，详见下表：

敏感性分析表

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益 (A)	16124.11	17019.90	17915.68	18811.47	19707.25
债券本金及利息合计 (B)	13802.40	13802.40	13802.40	13802.40	13802.40
其他财务费用 (C)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
债券本息覆盖率 (A/ (B+C))	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43

由以上分析可见，该项目财务指标良好，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还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

和硕县政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。和硕县将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。项目主管部门将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。和硕县政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。和硕县将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。因此本项目可偿债风险较低。

（七）项目绩效目标合理性

基于本项目建设目标和建设任务，特梳理以下绩效指标：

项目支出绩效目标表

(2025 年)

预算单位		和硕县住房和城乡建设局						
项目名称		巴州和硕县收购存量商品房项目			项目负责人			
项目资金（万元）		年度预算总额：	0	其中：财政拨款	0	其他资金：	债券资金 7100	
项目总体目标		对浩宇龙腾居 228 套闲置存量房进行回购，房屋每套面积约为 120 平方米，合计约为 2.747 万平方米。						
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值设置依据	上年完成值	指标分值权重	指标赋分规则	佐证资料
	数量指标	指标 1：闲置存量房进行回购	27470.14 平方米	计划标准		7	按照完成比例赋分	工作资料
		指标 2：装修回购存量房	27470.14 平方米	计划标准		7	按照完成比例赋分	工作资料
产出指标	质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率	≥95%	计划标准		6	按照完成比例赋分	工作资料
		指标 2：政府债券资金规范管理使用率	100%	计划标准		5	按照完成比例赋分	工作资料
	时效指标	指标 1：工程按期开工及时率	≥90%	计划标准		4	按照完成比例赋分	工作资料
		指标 2：工程按期完工及时率	100%	计划标准		3	按照完成比例赋分	工作资料
		指标 3：政府债券资金	100%	计划标准		4	按照完成比例赋分	工作资料

		及时支付率						
	成本指标	指标 1: 项目成本控制率	100%	计划标准		4	按照完成比例赋分	工作资料
成本指标	经济成本指标	指标 1: 实际成本超概(预)算比	≤5%	计划标准		20	直接赋分	原始凭证
	社会成本指标							
	生态环境成本指标							
效益指标	经济效益指标	指标 1: 本息保障倍数	≥1.30 倍	计划标准		7	按照完成比例赋分	工作资料
	社会效益指标	指标 1: 就业岗位、人民群众生活便利水平	有效提升	计划标准		5	按照评判等级赋分	工作资料
	生态效益指标	指标 1: 改善居民生活环境	有效改善	计划标准		4	按照评判等级赋分	工作资料
	可持续影响指标	指标 1: 使用年限	≥50 年	计划标准		4	按照评判等级赋分	工作资料
满意度指标	满意度指标	指标 1: 项目建成后受益企业满意度	≥95%	计划标准		10	按照满意度赋分	工作资料

项目绩效目标与指标明确，具体目标设置基本合理，与项目内容较为匹配，可以有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等信息。绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。

（八）事前绩效评估结果

综上所述，本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表及相关指标总体设置合理。

综合评估，本项目具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。建议和硕县政府专项债券对该项目“予以支持”，支持债券发行额度为7100万元。

五、项目参与主体

本项目实施主体为和硕县住房和城乡建设局，其具体信息如下所示：

统一社会信用代码	11652828457916561G
机构名称	和硕县住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	石材大道住建司法联合办公楼三楼
负责人	才登巴特

六、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目资金情况

项目总投资编制依据和构成如下：

1. 项目总投资编制依据

（1）国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）其他和硕县取费标准文件。

2. 项目总投资构成

本项目总投资 7100.00 万元。其中：工程费用 7004.89 万元，工程建设其他费 95.11 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值	占比
一	建设投资	7100.00	100.00%
1	工程费用	7004.89	98.66%
2	工程建设其他费	95.11	1.34%
三	总投资	7100.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

本项目总投资为 7100.00 万元。2025 年申请专项债券资金 7100.00 万元，债券资金占比 100.00%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目	金额	占比
项目资本金	0.00	0.00%
本级财政资金	0.00	0.00%
政府专项债券	7100.00	100.00%
合计	7100.00	100.00%

2. 项目前期工作及实施计划

项目实施进展及计划

1) 项目准备设计阶段（第 1—4 月）

项目选址、可行性研究和评估、立项、勘察、设计等前期工作。

2) 项目建设阶段（第 5—10 月）

完成建安工程建设、设备采购和调试等工作。

3) 项目验收阶段（第 11—12 月）

完成项目资料整理、结算审核，项目总结并申请验收。

3. 资金使用计划

本项目总投资为 7100.00 万元。2025 年申请专项债券资金 7100.00 万元，债券资金占比 100.00%。本项目无存量债务。

项目资金筹措表

单位：万元

项目	金额	占比
项目资本金	0.00	0.00%
本级财政资金	0.00	0.00%
政府专项债券	7100.00	100.00%
合计	7100.00	100.00%

（三）项目资金管理方案

和硕县人民政府、和硕县财政局、项目实施部门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。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主

管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

同时，本项目资产权属较为清晰，不存在抵押或担保。在债券存续期间，和硕县相关部门将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，项目资产不会进行抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

1. 实施主体及职责

本项目的实施主体为和硕县住房和城乡建设局，主要职责为按照巴州和硕县收购存量商品房项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

2. 债券资金实行专户管理

严格债券资金专户管理及拨付。严格按照财政部和区财政厅有关工作要求，督促项目单位开立债券资金专户，新开立专户主要用于对新增专项债券资金实行闭环管理，确保资金专户存储、专账核算、专项使用，不得用于存放非债券资金或用作其他用途。各项目单位开立专户后，市财政局及时足额将新增专项债券资金划拨到项目主管单位。

资金使用单位对项目实施和资金使用负责，应当对专项资金实

行专项管理，单独核算，健全专项资金申报审核台账，严格按照规定用途和项目计划执行使用，不得用于日常公用经费和工资福利等一般性支出，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项资金。未经批准，不得变更项目内容，确需变更项目内容的，应当按程序重新上报原审批部门，经批准后方可变更。

3. 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金主要来源于地方财政配套资金。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由和硕县财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

4. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目单位，经项目单位同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由项目单位组织准备需要到期支付的债券本息，并将用于还本付息的项目收益转至和硕县财政局。由和硕县

财政局逐级缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

5. 监督管理

财政部门应当加强对专项债券使用情况的监督管理，不定期对项目主管部门和项目单位专项债券资金使用情况进行检查。财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在违规使用债券资金行为的，按照国家有关规定追究相应责任。

6. 资金预算绩效评价

和硕县财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发[2018]34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，根据“谁用款、谁负责”的原则，推动项目主管部门绩效自评，财政、审计等部门对重点项目组织再评价，原则上需委托第三方机构进行绩效评价。

绩效评价重点考核项目经济社会效益，内容主要包括项目进展、管理措施、完成投资额、资金到位情况、项目产出、存在问题及建议。

绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度、拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

七、项目预期收益分析

根据国务院印发《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发[2014]43号)的规定:专项债务纳入政府性基金预算管理,通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目运营收入主要为保障性住房出租收入、物业费收入、新能源充电桩收入、饮水机收入、两轮充电桩收入、广告位收入、地下停车位收入。经对项目单位及相关行业调研,根据现行政策预测项目收益情况如下:

(一) 收入来源和基本假设

本项目运营收入主要为保障性住房出租收入、物业费收入、新能源充电桩收入、饮水机收入、两轮充电桩收入、广告位收入、地下停车位收入。

(1) 保障性住房出租收入: 本项目共收购保障性住房 228 套,平均每套 120 平方米;参考和硕县住房租金,本项目基础租金收费标准按 18000 元/户·年计算,按照每 3 年价格增长 5%计算;运行负荷为首年 80%,第二年 80%,第三年 90%,第四年及以后 100%,整个运营期间保障性住房出租收入总计为 14479.88 万元。



东方一号3楼2室, 寻爱惜房屋人士, 包宽带wifi, 拎包入住
2室 79㎡
新市区 东方花园一号小区
来自经纪人: 巴州佑佳房地产经纪有限公司 张慧娜

1700元/月



公园河景 塔指对面 石化大道旁 孔雀公园观景房 家具家电...
3室 139㎡
新市区 领地凯旋公馆
来自经纪人: 高旌智

2980元/月



塔指对面 可办公 一楼 石化家园 187平 4室2厅2卫
4室 187㎡
新市区 康都时代花园
来自经纪人: 巴州盛世管家房地产经纪有限公司 赵国华

4000元/月

(2) 物业费: 本项目共建设收购保障性住房 228 套,平均每套 120 平方米,出租总面积为 27470.14 平方米;基础收费标准按 0.8

元/m²·月计算，按照每 3 年价格增长 5%，运行负荷为首年 80%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%，整个运营期间物业费收入总计为 930.44 万元。



(3) 新能源充电桩收入：本项目设置新能源充电桩共计 60 组，预计每组每年收费 7500.00 元，按照每 3 年价格增长 5%，运行负荷为首年 80%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%，整个运营期间新能源充电桩收入总计为 1587.71 万元。

(4) 饮水机收入：本项目设置饮水机 4 组，预计每组每年收费 1500.00 元，按照每 3 年价格增长 5%，运行负荷为首年 80%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%，整个运营期间饮水机收入总

计为 21.17 万元。

(5) 两轮充电桩收入：本项目设置两轮充电桩 4 个，预计每个每年收费 1500.00 元，按照每 3 年价格增长 5%，运行负荷为首年 80%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%，整个运营期间两轮充电桩收入总计为 793.85 万元。

(6) 广告位收入：本项目设置广告位 200 个，预计每个每年收费 750.00 元，按照每 3 年价格增长 5%，运行负荷为首年 80%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%，整个运营期间广告位收入总计为 529.24 万元。

(7) 地下停车位收入：本项目设置地下停车位 340 个，预计每个每月收费 240.00 元，按照每 3 年价格增长 5%，运行负荷为首年 80%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%，整个运营期间地下停车位收入总计为 3454.85 万元。

债券存续期内，运营收入共计 21797.13 万元。预测项目债券存续期内年度收入情况为：

项目收入表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出租收入	14479.88	164.16	328.32	369.36	430.92	430.92	430.92	452.47
满负荷年 收入		410.40	410.40	410.40	430.92	430.92	430.92	452.47
户数（套）		228	228	228	228	228	228	228
单价（元/ 户·年）		18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
物业费	930.44	10.55	21.10	23.73	27.69	27.69	27.69	29.07
满负荷年 收入		26.37	26.37	26.37	27.69	27.69	27.69	29.07

面积（m²）		27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14
单价（元/ m²·月）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
新能源充电桩	1587.71	18.00	36.00	40.50	47.25	47.25	47.25	49.61
满负荷年 收入		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61
组数（组）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/ 个/年）		7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
饮水机	21.17	0.24	0.48	0.54	0.63	0.63	0.63	0.66
满负荷年 收入		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
组数（组）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价（元/ 个/年）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
两轮充电桩	793.85	9.00	18.00	20.25	23.63	23.63	23.63	24.81
满负荷年 收入		22.50	22.50	22.50	23.63	23.63	23.63	24.81
个数（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
单价（元/ 个/年）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
广告位	529.24	6.00	12.00	13.50	15.75	15.75	15.75	16.54
满负荷年 收入		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
个数（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/ 个/年）		750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
地下停车位	3454.85	39.17	78.34	88.13	102.82	102.82	102.82	107.96
满负荷年 收入		97.92	97.92	97.92	102.82	102.82	102.82	107.96
个数（个）		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
单价（元/ 个/月）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
财政支持	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
符合率		80%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
价格增长 率		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
当年运营 收入合计	21797.13	247.12	494.23	556.01	648.68	648.68	648.68	681.11

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
出租收入	452.47	452.47	475.09	475.09	475.09	498.84	498.84	498.84
满负荷年 收入	452.47	452.47	475.09	475.09	475.09	498.84	498.84	498.84
户数（套）	228	228	228	228	228	228	228	228
单价（元/ 户·年）	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
物业费	29.07	29.07	30.53	30.53	30.53	32.05	32.05	32.05
满负荷年 收入	29.07	29.07	30.53	30.53	30.53	32.05	32.05	32.05
面积（m²）	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14
单价（元/ m²·月）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
新能源充 电桩	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70
满负荷年 收入	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	54.70	54.70	54.70
组数（组）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/ 个/年）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
饮水机	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
满负荷年 收入	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
组数（组）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价（元/ 个/年）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
两轮充电 桩	24.81	24.81	26.05	26.05	26.05	27.35	27.35	27.35
满负荷年 收入	24.81	24.81	26.05	26.05	26.05	27.35	27.35	27.35
个数（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
单价（元/ 个/年）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
广告位	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23
满负荷年 收入	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23
个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/ 个/年）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
地下停车 位	107.96	107.96	113.35	113.35	113.35	119.02	119.02	119.02

满负荷年 收入	107.96	107.96	113.35	113.35	113.35	119.02	119.02	119.02
个数（个）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
单价（元/ 个/月）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
财政支持	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
符合率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
价格增长 率	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
当年运营 收入合计	681.11	681.11	715.17	715.17	715.17	750.93	750.93	750.93

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
出租收入	523.79	523.79	523.79	549.98	549.98	549.98	577.47	577.47
满负荷年 收入	523.79	523.79	523.79	549.98	549.98	549.98	577.47	577.47
户数（套）	228	228	228	228	228	228	228	228
单价（元/ 户·年）	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
物业费	33.66	33.66	33.66	35.34	35.34	35.34	37.11	37.11
满负荷年 收入	33.66	33.66	33.66	35.34	35.34	35.34	37.11	37.11
面积（m²）	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14
单价（元/ m²·月）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
新能源充 电桩	57.43	57.43	57.43	60.30	60.30	60.30	63.32	63.32
满负荷年 收入	57.43	57.43	57.43	60.30	60.30	60.30	63.32	63.32
组数（组）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/ 个/年）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
饮水机	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84
满负荷年 收入	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84
组数（组）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价（元/ 个/年）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
两轮充电 桩	28.72	28.72	28.72	30.15	30.15	30.15	31.66	31.66
满负荷年 收入	28.72	28.72	28.72	30.15	30.15	30.15	31.66	31.66

个数（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
单价（元/ 个/年）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
广告位	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10	21.11	21.11
满负荷年 收入	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10	21.11	21.11
个数（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/ 个/年）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
地下停车位	124.97	124.97	124.97	131.22	131.22	131.22	137.78	137.78
满负荷年 收入	124.97	124.97	124.97	131.22	131.22	131.22	137.78	137.78
个数（个）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
单价（元/ 个/月）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
财政支持	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
符合率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
价格增长 率	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41
当年运营 收入合计	788.48	788.48	788.48	827.90	827.90	827.90	869.29	869.29

续表

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
出租收入	577.47	606.35	606.35	606.35	636.67	636.67
满负荷年收入	577.47	606.35	606.35	606.35	636.67	636.67
户数（套）	228	228	228	228	228	228
单价(元/户·年)	18000	18000	18000	18000	18000	18000
物业费	37.11	38.96	38.96	38.96	40.91	40.91
满负荷年收入	37.11	38.96	38.96	38.96	40.91	40.91
面积（m ² ）	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14	27470.14
单价(元/m ² ·月)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
新能源充电桩	63.32	66.49	66.49	66.49	69.81	69.81
满负荷年收入	63.32	66.49	66.49	66.49	69.81	69.81
组数（组）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价(元/个/年)	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
饮水机	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93
满负荷年收入	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93
组数（组）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价(元/个/年)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
两轮充电桩	31.66	33.24	33.24	33.24	34.90	34.90
满负荷年收入	31.66	33.24	33.24	33.24	34.90	34.90

个数(个)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
单价(元/个/年)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
广告位	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27
满负荷年收入	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27
个数(个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价(元/个/年)	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
地下停车位	137.78	144.67	144.67	144.67	151.91	151.91
满负荷年收入	137.78	144.67	144.67	144.67	151.91	151.91
个数(个)	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
单价(元/个/月)	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
财政支持	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
符合率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
价格增长率	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
当年运营收入合计	869.29	912.76	912.76	912.76	958.40	958.40

(二) 运营成本和基本假设

本项目运营成本主要为燃料动力费、工资福利费、修理费。

(1) 燃料动力费

本项目主要考虑办公人员日常办公所消耗的水电费，企业消耗水电费应由相关企业自行承担，在此不考虑。本项目燃料动力费按照当年运营收入 1%考虑，运营期内燃料动力费合计 217.97 万元。

(2) 工资福利费

结合业主对本项目管理安排情况，计划安排 5 名管理人员，平均月工资福利费 0.3 万元，按照每 3 年增长 5%。运营期内工资福利费共计 651.28 万元。

政府信息
公开指南

政府信息
公开制度

法定主动
公开内容

机构职能

重大决策预公开

重大决策

资金管理

规划信息

信息标题	和硕县2023年国民经济和社会发展统计公报	文件编号	
公开类型	主动公开	产生日期	2024-04-12 16:19
发布机构	县统计局	有效性	有效
关键字		索取号	hstjj-2024-00003

和硕县2023年国民经济和社会发展统计公报

来源：县统计局 作者： 发布时间：2024年04月12日 点击数：1417

城乡居民可支配收入29874元，同比增长6%，其中：城镇居民人均可支配收入36966元，同比增长4.8%；农村居民人均可支配收入21330元，同比增长7.3%。

年末参加各类社会保险人数共计39863人，其中基本养老保险参保人数为12369

（3）修理费

修理费主要用于项目日常维护，按不含税投资的1%计取，运营期内修理费共计104.98元。

综上，债券存续期内共计运营成本为974.24万元，根据以上预测信息，预测期内年度成本费用情况如下：

项目成本表

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1. 燃料动力费	217.97	2.47	4.94	5.56	6.49	6.49	6.49	6.81
2. 工资及福利费	651.28	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85
人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均工资（元/月）		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
工资增长率		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
3. 修理费	104.98	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
4. 其他管理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年总成本费用	974.24	24.09	26.56	27.18	29.01	29.01	29.01	30.28

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1. 燃料动力费	6.81	6.81	7.15	7.15	7.15	7.51	7.51	7.51
2. 工资及福利费	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均工资（元/月）	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
工资增长率	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
3. 修理费	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62

4. 其他管理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年总成本费用	30.28	30.28	31.61	31.61	31.61	33.01	33.01	33.01

续表

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1. 燃料动力费	7.88	7.88	7.88	8.28	8.28	8.28	8.69	8.69
2. 工资及福利费	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12	24.12	25.33	25.33
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均工资（元/月）	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
工资增长率	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41
3. 修理费	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
4. 其他管理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年总成本费用	34.48	34.48	34.48	36.02	36.02	36.02	37.64	37.64

续表

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1. 燃料动力费	8.69	9.13	9.13	9.13	9.58	9.58
2. 工资及福利费	25.33	26.59	26.59	26.59	27.92	27.92
人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均工资（元/月）	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
工资增长率	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
3. 修理费	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
4. 其他管理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年总成本费用	37.64	39.34	39.34	39.34	41.13	41.13

（三）税费和基本假设

本项目增值税：销项固定资产租赁税率 9%。进项税电费、水费、修理费按 13%，其他管理费按 6%。

税金及附加：城建税税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%；

企业所得税：执行西部大开发战略中企业所得税 15%的税率。

综上，相关税费合计 2907.21 万元。

税费表

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1. 增值税	1762.61	19.70	39.82	44.85	52.40	52.40	52.40	55.04
2. 税金及附加	176.26	1.97	3.98	4.49	5.24	5.24	5.24	5.50
2.1 城市维护建设税	88.13	0.99	1.99	2.24	2.62	2.62	2.62	2.75
2.2 教育费附加	52.88	0.59	1.19	1.35	1.57	1.57	1.57	1.65
2.3 地方教育费附加	35.25	0.39	0.80	0.90	1.05	1.05	1.05	1.10
3. 企业所得税	968.34	0.00	0.00	6.35	18.73	18.73	18.73	22.97
税费合计	2907.21	21.67	43.81	55.69	76.37	76.37	76.37	83.51

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1. 增值税	55.04	55.04	57.81	57.81	57.81	60.72	60.72	60.72
2. 税金及附加	5.50	5.50	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07
2.1 城市维护建设税	2.75	2.75	2.89	2.89	2.89	3.04	3.04	3.04
2.2 教育费附加	1.65	1.65	1.73	1.73	1.73	1.82	1.82	1.82
2.3 地方教育费附加	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.21	1.21	1.21
3. 企业所得税	22.97	22.97	27.42	27.42	27.42	32.10	32.10	32.10
税费合计	83.51	83.51	91.01	91.01	91.01	98.89	98.89	98.89

续表

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1. 增值税	63.78	63.78	63.78	66.99	66.99	66.99	70.36	70.36
2. 税金及附加	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70	7.04	7.04
2.1 城市维护建设税	3.19	3.19	3.19	3.35	3.35	3.35	3.52	3.52
2.2 教育费附加	1.91	1.91	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11
2.3 地方教育费附加	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34	1.41	1.41
3. 企业所得税	37.00	37.00	37.00	42.16	42.16	42.16	47.57	47.57
税费合计	107.16	107.16	107.16	115.84	115.84	115.84	124.96	124.96

续表

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1. 增值税	70.36	73.90	73.90	73.90	77.61	77.61
2. 税金及附加	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
2.1 城市维护建设税	3.52	3.69	3.69	3.69	3.88	3.88
2.2 教育费附加	2.11	2.22	2.22	2.22	2.33	2.33
2.3 地方教育费附加	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
3. 企业所得税	47.57	53.25	53.25	53.25	59.21	59.21
税费合计	124.96	134.53	134.53	134.53	144.59	144.59

(四) 现金净流入预测

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，
本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入	28897.13	7100.00	247.12	494.23	556.01	648.68	648.68	648.68
1. 资本金流入	0.00	0.00						
2. 债券资金流入	7100.00	7100.00						
3. 运营收入	21797.13	0.00	247.12	494.23	556.01	648.68	648.68	648.68
二、现金流出	24791.84	7100.00	394.25	297.58	310.08	332.59	332.59	332.59
1. 固定资产投资	7100.00	7100.00						
2. 运营成本	974.24		24.09	26.56	27.18	29.01	29.01	29.01
3. 发行服务费	7.10		7.10					
4. 登记托管费	0.57		0.57					
5. 兑付服务费	0.34		0.017	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011
6. 相关税费	2907.21	0.00	21.67	43.81	55.69	76.37	76.37	76.37
7. 债券利息	6702.40		340.80	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
8. 债券本金	7100.00							
三、净现金流量	4105.28	0.00	-147.13	196.65	245.93	316.09	316.09	316.09
四、累计净现金流量		0.00	-147.13	49.52	295.45	611.54	927.64	1243.73

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、现金流入	681.11	681.11	681.11	715.17	715.17	715.17	750.93	750.93
1. 资本金流入								
2. 债券资金流入								
3. 运营收入	681.11	681.11	681.11	715.17	715.17	715.17	750.93	750.93
二、现金流出	341.00	341.00	341.00	349.84	349.84	349.84	359.11	359.11
1. 固定资产投资								
2. 运营成本	30.28	30.28	30.28	31.61	31.61	31.61	33.01	33.01
3. 发行服务费								
4. 登记托管费								
5. 兑付服务费	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011
6. 相关税费	83.51	83.51	83.51	91.01	91.01	91.01	98.89	98.89
7. 债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
8. 债券本金								
三、净现金流量	340.11	340.11	340.11	365.34	365.34	365.34	391.82	391.82
四、累计净现金流量	1583.84	1923.96	2264.07	2629.41	2994.74	3360.08	3751.90	4143.72

续表

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一、现金流入	750.93	788.48	788.48	788.48	827.90	827.90	827.90	869.29
1. 资本金流入								
2. 债券资金流入								
3. 运营收入	750.93	788.48	788.48	788.48	827.90	827.90	827.90	869.29
二、现金流出	359.11	368.85	368.85	368.85	379.08	379.08	379.08	389.81
1. 固定资产投资								
2. 运营成本	33.01	34.48	34.48	34.48	36.02	36.02	36.02	37.64
3. 发行服务费								
4. 登记托管费								
5. 兑付服务费	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011
6. 相关税费	98.89	107.16	107.16	107.16	115.84	115.84	115.84	124.96
7. 债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
8. 债券本金								
三、净现金流量	391.82	419.63	419.63	419.63	448.82	448.82	448.82	479.48
四、累计净现金流量	4535.53	4955.16	5374.79	5794.41	6243.24	6692.06	7140.88	7620.36

续表

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、现金流入	869.29	869.29	912.76	912.76	912.76	958.40	958.40
1. 资本金流入							
2. 债券资金流入							
3. 运营收入	869.29	869.29	912.76	912.76	912.76	958.40	958.40
二、现金流出	389.81	389.81	401.09	401.09	401.09	412.93	7512.92
1. 固定资产投资							
2. 运营成本	37.64	37.64	39.34	39.34	39.34	41.13	41.13
3. 发行服务费							
4. 登记托管费							
5. 兑付服务费	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011	0.011
6. 相关税费	124.96	124.96	134.53	134.53	134.53	144.59	144.59
7. 债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
8. 债券本金							7100.00
三、净现金流量	479.48	479.48	511.67	511.67	511.67	545.47	-6554.53
四、累计净现金流量	8099.84	8579.33	9091.00	9602.67	10114.34	10659.81	4105.28

八、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

1. 债券还本付息

本项目 2025 年申请专项债券资金 7100.00 万元，债券资金期限

为 30 年，假设发行利率为 3.20%，在项目债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。假设本次专项债资金能在 2025 年发行，自申请使用资金开始计息之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

债券利息支出表

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	7100.00	0.00	7100.00	3.20%	113.60	7.10	0.57	0.006
2026 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2027 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2028 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2029 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2030 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2031 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2032 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2033 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2034 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2035 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2036 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2037 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2038 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2039 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2040 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2041 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2042 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2043 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2044 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2045 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2046 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2047 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2048 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2049 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2050 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2051 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2052 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011

2053 年	7100.00	0.00	0.00	7100.00	3.20%	227.20			0.011
2054 年	7100.00	0.00	7100.00	0.00	3.20%	227.20			0.011
合计		7100.00	7100.00			6702.40	7.10	0.57	0.34

债券本金 7100.00 万元，债券利息共计 6702.40 万元，债券本息合计 13802.40 万元。

2. 其他财务费

2025 年本项目申请专项债 7100.00 万元，其他财务费用主要包括兑付服务费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰。综上，发行费用为 7.10 万元，登记托管费为 0.57 万元，兑付服务费为 0.34 万元，本项目其他财务费用总计 8.00 万元。

（二）项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

本项目运营净收益为 17915.68 万元，需偿还债券本息 13802.40 万元（其中债券本金 7100.00 万元，债券利息 6702.40 万元），债券存续期内项目运营净收益对债券本息和其他财务费用的覆盖倍数为 1.30 倍。

运营净收益覆盖债券还本付息表

单位：万元

项目	年份	合计	2025 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	运营收入	21797.13	0.00	247.12	494.23	556.01	648.68
扣除项	运营成本	974.24	0.00	24.09	26.56	27.18	29.01
	税费	2907.21	0.00	21.67	43.81	55.69	76.37
可用于资金平衡的相关收益（A）		17915.68	0.00	201.35	423.87	473.14	543.30
专项债 支付情 况	应付债券利息	6702.40	0.00	340.80	227.20	227.20	227.20
	发行服务费	0.00	7.10				
	登记托管费	0.00	0.57				
	兑付服务费	0.34	0.00	0.02	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金	7100.00					

	应付债券本息合计（B）	13802.73	7.67	340.82	227.21	227.21	227.21
--	-------------	----------	------	--------	--------	--------	--------

续表

项目	年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	运营收入	648.68	648.68	681.11	681.11	681.11	715.17
扣除项	运营成本	29.01	29.01	30.28	30.28	30.28	31.61
	税费	76.37	76.37	83.51	83.51	83.51	91.01
可用于资金平衡的相关收益（A）		543.30	543.30	567.32	567.32	567.32	592.55
专项债 支付情 况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金						
	应付债券本息合计（B）	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
收入	运营收入	715.17	715.17	750.93	750.93	750.93	788.48
扣除项	运营成本	31.61	31.61	33.01	33.01	33.01	34.48
	税费	91.01	91.01	98.89	98.89	98.89	107.16
可用于资金平衡的相关收益（A）		592.55	592.55	619.03	619.03	619.03	646.84
专项债 支付情 况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金						
	应付债券本息合计（B）	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
收入	运营收入	788.48	788.48	827.90	827.90	827.90	869.29
扣除项	运营成本	34.48	34.48	36.02	36.02	36.02	37.64
	税费	107.16	107.16	115.84	115.84	115.84	124.96
可用于资金平衡的相关收益（A）		646.84	646.84	676.03	676.03	676.03	706.69
专项债 支付情 况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金						
	应付债券本息合计（B）	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21

续表

项目	年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
收入	运营收入	869.29	869.29	912.76	912.76	912.76	958.40	958.40

扣除项	运营成本	37.64	37.64	39.34	39.34	39.34	41.13	41.13
	税费	124.96	124.96	134.53	134.53	134.53	144.59	144.59
可用于资金平衡的相关收益（A）		706.69	706.69	738.88	738.88	738.88	772.68	772.68
专项债支付情况	应付债券利息	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20	227.20
	发行服务费							
	登记托管费							
	兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	应付债券本金							7100.00
	应付债券本息合计（B）	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	227.21	7327.21

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，认为本项目可以完成资金筹措，为项目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。

（三）本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入敏感性分析，详见下表：

敏感性分析表

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益(A)	16124.11	17019.90	17915.68	18811.47	19707.25
债券本金及利息合计（B）	13802.40	13802.40	13802.40	13802.40	13802.40
其他财务费用（C）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
债券本息覆盖率(A/(B+C))	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43

由以上分析可见，该项目财务指标良好，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还本付息的规模，从财务角

度上分析投资具备可行性。

九、项目风险评估及控制措施

巴州和硕县收购存量商品房项目，项目的投资规模相对较大，周期短，但项目的投资主要依靠专项债券、财政配套资金，偿债资金的归还主要依靠项目本身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内应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。

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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、冰冻天气等；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。

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，本项目在建设期应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

项目总投资中工程建设其他费用类，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。

风险控制措施：政府方，尤其是项目行业主管部门，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，项目单位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。

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、管材以及其它成品、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。

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、符合仔细，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，使工程造价得到解决有效控制，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，不能按质按量按地完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，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。

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。

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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

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运营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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注本项目运营收入情况，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

风险识别：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。

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

风险识别：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。

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。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

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，基于巴州和硕县收购存量商品房项目运营收入情况的假设，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。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合和硕县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，尽可能的减小人为误差到可控范围。

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券属于固定利率债券。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。

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。

十、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）项目预期现金净流量平衡本项目还本付息

在债券存续期内，本项目获得项目运营收入能够与本期专项债券募集资金本息实现自求平衡。经测算，本项目建设完成后，项目运营净收益为 17915.68 万元，需偿还债券本息 13802.40 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.30 倍。足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

（二）实行政府债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，及时将财政部下达全自治区的政府债务限额向自治区人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府

举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报自治区政府备案，并由自治区政府代为举借。

专项债券纳入地方政府专项债务限额管理，专项债券发行规模不得超过本地区专项债务限额。市财政局应当随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息。

（三）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。

（四）落实政府债务预算管理

和硕县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，提高整合力度。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。

（五）有效防范化解政府债务风险

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导自治区直管部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐性债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。虽然和硕县政府债务率在可控范围之内，但和硕县人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合自治区政府督导，并加强债务风险防控。

（六）建立完善的债券资金使用管理机制

和硕县财政局、项目主管部门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，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

十一、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

1. 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：省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。

2. 《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定：

（1）【债券发行安排公开】西藏自治区财政厅应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排。

（2）【新增专项债券发行公开】西藏自治区财政厅应当在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：①经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；②地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；③专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；④拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；⑤拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；⑥第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、

法律意见书、信用评级报告等；⑦其他按规定需要公开的信息。西藏自治区财政厅应当在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

（3）【专项债券存续期公开】西藏自治区财政厅应当组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

（4）【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向西藏自治区财政厅报告，并由西藏自治区财政厅公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（5）【债券资金调整用途公开】地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由西藏自治区财政厅予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（6）【财政经济信息】地方各级财政部门在公开政府债务信息时，应当根据本级政府及其相关部门信息公开进展，一并提供本级政府工作报告、预决算报告、预算执行和其他财政收支的审计工作报告等信息或其网址备查。

（7）【职责分工】财政部负责指导、监督全国地方政府债务信息公开工作。地方各级财政部门负责组织实施本地区和本级政府债务信息公开工作，指导、监督和协调本级使用债券资金的部门和下级政府债务信息公开工作。

（二）主管部门责任

本项目的主管部门和硕县人民政府在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效；项目主管部门和项目单位加强收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库；财政部门提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。