

乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目实施方案

填报单位：乌鲁木齐市水磨沟工业园区管理委员会办公室

填报日期：2025年11月13日



目录

一、项目基本情况	4
（一）政策背景	4
（二）项目背景	5
（三）项目概况	6
（四）项目主管部门	7
（五）立项和建设的相关批复文件	7
（六）项目开工和竣工时间	8
（七）律师事务所合法性审核	8
二、经济社会效益分析	8
（一）经济效益分析	8
（二）社会效益分析	9
三、绩效目标及指标	9
（一）事前绩效评估	9
（二）绩效目标的设定	15
（三）绩效监控和评价	17
四、项目投资估算及资金筹措情况	17
（一）编制依据	17
（二）项目总投资估算	19

(三) 项目融资计划及投资者保护措施	23
(四) 建设期资金平衡情况	25
五、项目收益与融资自求平衡情况	25
(一) 项目运作模式	25
(二) 项目运营收入	26
(三) 财务费用	26
(四) 项目运营成本	36
(五) 相关税费	40
(六) 资金平衡测算	43
(七) 会计报表	50
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	56
六、项目压力测试与评价	56
(一) 压力测试	56
(二) 总体评价	57
七、项目风险提示	57
(一) 影响项目风险因素	57
(二) 潜在风险应对措施	58
八、其他需要说明的事项	60

乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施 建设项目实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，结合乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

《“十四五”国家应急体系规划》中指出，完善中央、省、市、县、乡五级物资储备布局，建立健全包括重要民生商品在内的应急物资储备目录清单，合理确定储备品类、规模和结构并动态调整，建立完善应急物资更新轮换机制。《国

务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）提出推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。加快推进“最后一公里”水电气路邮建设，为乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目立项提供了宏观政策指引。

（二）项目背景

水磨沟工业园区始建于2003年，是自治区、乌鲁木齐市的重点工程，也是距离市区最近的工业园区，与国际会展片区相距约2.5公里，距市政府8公里，距全疆最大的华凌市场9公里，距广汇美居物流园6公里，园区道路完成后将与喀什路东延线、水区创业路两条交通线连接横贯工业园区，河南路东延线及煤矿专用铁路线紧贴园区南面及东面经过。同时，园区毗邻华凌建材市场、王家梁钢材市场、百万庄机械市场、美居物流园等大型专业市场，具有良好的物流传递优势。另外，园区工业园周边具有较为完备的路网、电网、水网、电信、燃气、污水处理等基础设施，具备进一步发展的必要条件。

水磨沟区有以华凌地区为中心的建材市场商业圈，以王家梁地区为中心的生产资料市场商业圈等特色商圈，已逐步形成流通及物资集散地互为补充、较为完善的商贸经济格局，人流、物流、资金流、信息流、技术流在水磨沟区得到大融合，也为工业园的建设创造了良好的市场及产业基础。随着入驻产业园区企业数量的不断增多，产业人口的大量集聚，

园区配套功能滞后的问题也日益凸现，在一定程度上制约了园区经济的快速健康发展。当前存在的主要问题是：基础设施建设缓慢，路网配套服务不完善，应急仓库配套建设未完成。为了全面提升水磨沟产业园区综合实力和竞争能力，使产业园区成为招商引资的承载区、工业经济发展的集中区、特色产业的示范区、财政收入的主产区，一定要持续强化基础配套，补齐短板。

（三）项目概况

1. 项目投向领域：产业园区基础设施。

2. 项目功能定位：提升水磨沟工业园区综合实力，促进产城融合。

3. 项目参与主体：乌鲁木齐市水磨沟工业园区管理委员会办公室。

4. 项目名称：乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目。

5. 项目建设地点：乌鲁木齐市水磨沟区八道湾片区。

6. 项目建设内容：该项目新建应急仓库及配套用房1.1万m²，新建道路5.5km，配套建设供水、排水、电力等管网设施，以及建设停车场、充电桩、广告牌等附属工程。

7. 建设期限：2年。

8. 债券发行期限：15年。

9. 运营期限：14年。

10. 项目性质：续建。

（四）项目主管部门

1. 项目主管部门名称：乌鲁木齐市水磨沟工业园区管理委员会办公室。

2. 单位地址：乌鲁木齐市水磨沟区温泉西路131号。

3. 对本项目的主要职责

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

（五）立项和建设的相关批复文件

1. 乌鲁木齐市水磨沟区发展和改革委员会出具的《关于对乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（水发改函〔2025〕5号）。

（六）项目开工和竣工时间

计划开工时间为2025年4月，计划竣工时间为2027年3月。

（七）律师事务所合法性审核

上海市汇业（乌鲁木齐）律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，位于新疆乌鲁木齐市天山区人民路316号4楼，由新疆生产建设兵团司法局于2020年9月11日核发的统一社会信用代码为31650000MD02424297的《律师事务所执业许可证》，事务所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备出具本项目法律意见书的资格。该所律师认为本项目具有公益性且有一定收益，符合《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）要求。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目收入来源为仓库租赁、配套用房租赁、物业管理、管网使用费、广告、停车位、充电桩收入。根据本项目资金筹措及专项债券分期发行计划，本项目计划申请专项债券额度总计20,000.00万元，期限15年。债券存续期内

（2025年-2040年）累计经营总收入为46,520.79万元，运营成本为5,204.21万元，相关税费为5,895.14万元，可用于还款的项目收益为35,421.44万元，累计现金结存额为8406.44万元。以上测算结果说明本项目每年收益不仅能覆盖当年的债券还本付息，还能产生一定的收益，说明项目具有较好的经济效益。

（二）社会效益分析

在当今复杂多变的市场环境下，各类突发事件频繁发生，如自然灾害、公共卫生事件以及供应链中断等，这些都对工业园区的稳定运营构成严重威胁。乌鲁木齐市水磨沟工业园区作为产业聚集区，对原材料供应、产品存储及调配的及时性要求极高。建设应急仓库迫在眉睫，它能在关键时刻保障园区企业的物资供应，避免因物资短缺导致的生产停滞。当面临突发的原材料供应中断时，应急仓库储备的物资可迅速投入使用，维持企业生产的连续性，从而减少企业的经济损失。从整体园区层面看，这极大提升了园区应对各类风险的能力，确保园区在危机中保持稳定运行，增强园区对企业的吸引力和凝聚力，进一步巩固园区在区域产业中的地位，提升园区整体实力。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

项目的建设是应对自然灾害与突发事件的需要。新疆地域辽阔，生态环境多样，自然灾害频发，如地震、暴雪、干旱等。乌鲁木齐市作为首府，是区域的核心枢纽与人口密集地。乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目的建设，能够提前储备救灾物资。一旦灾害来袭，可迅速调配物资至受灾区域，保障市民基本生活需求，缩短救援物资的调配时间，为抢险救灾赢得宝贵先机，减少人员伤亡与财产损失。

项目的建设是保障工业产业链的稳定。园区内聚集大量工业企业，是新疆工业体系的重要组成部分。在面对突发事件时，应急仓库储备的生产物资，如特定原材料、零部件等，可及时补给园区企业，维持企业基本生产运营，避免产业链因短期冲击而断裂。这对于稳定新疆整体工业产值、保障上下游企业协同发展、守住就业岗位有着关键作用。

项目的建设是提升区域应急协同的能力。作为自治区首府的工业园区，其应急仓库不仅服务园区自身，更是区域应急网络中的关键节点。与乌鲁木齐市其他城区以及周边城市形成联动，遇紧急情况，实现物资共享、信息互通、救援力量协同调配。

项目的建设是优化企业运营环境的体现。良好的市政

道路是企业物流运输的动脉，确保原材料准时进厂、成品按时出货，降低运输成本与时间延误风险。充足的停车场为企业员工、来访客户提供便利停车条件，提升企业商务接待效率。

项目的建设是增强园区可持续发展潜力。随着生活服务配套设施完备，园区产业集聚效应进一步放大，吸引上下游配套企业入驻，形成庞大产业集群。周边乡村劳动力可就近就业，共享产业发展红利；城市居民也因园区消费、休闲等业态丰富，拓宽生活空间。完善的生活服务配套设施吸引更多优质企业入驻，带来先进技术、高端人才与充裕资金，推动园区产业升级换代。新老企业在良好环境下茁壮成长，创造更多税收与就业岗位，反哺园区进一步完善设施建设，形成良性互动，保障园区长期繁荣，在区域竞争中脱颖而出。

（2）项目实施的公益性

随着产业竞争的加剧，人才成为决定园区发展的关键因素。完善的生活配套设施是招商引资的重要条件。目前，水磨沟工业园区内生活配套设施相对薄弱，园区内在交通、配套设施方面较为薄弱，这不仅影响园区内人员的生活质量，也使得园区运营大打折扣。建设完善的生活配套设施，进而提升园区的综合实力，促进园区可持续发展。本项目建设，通过结构抗震加固、消防改造、内部功能改造和设

备购置等，以及场地铺装、绿化、水、电、燃气、暖气、通讯等配套设施。在应对城市范围内的突发事件时，园区的应急仓库可与城市应急管理部门协同合作，实现物资的快速调配和共享。当城市遭遇自然灾害，如地震、洪水等，园区应急仓库储备的救灾物资可迅速运往受灾地区，为城市救援工作提供有力支持。这种产业与城市应急体系的融合，有助于提升城市整体应急响应能力，促进产城在应急管理方面的深度合作，实现资源的优化配置，加速产城融合进程。

（3）项目实施的收益性

项目实施后，债券存续期内预计项目运营收入为46,520.79万元，扣除项目运营成本和税费后，项目运营净收益为35,421.44万元，债券存续期内项目资金覆盖倍数为1.28倍。项目资金稳定性可靠，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目是政府投资项目，处于在建阶段。项目已经取得项目立项批复。项目建设投资手续基本完善，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目属于产业园区基础设施，项目类别属于政府专项债券支持的领域之一，债券发行主体，申请资金规模都符

合政策要求。项目资金来源为专项债券资金、财政配套资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

项目已经取得项目立项批复。本项目正在组织招标，项目单位自有资金具备投入可行性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源为仓库租赁、配套用房租赁、物业管理、管网使用费、广告位、停车位、充电桩收入，运营成本包括工资及福利费、修理费、其他费用，债券存续期内预测项目运营净收益为35,421.44万元，项目预测收入、成本依据充分，具有一定的合理性。

5. 债券资金需求合理性

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。发债金额未超过总投80%，且项目收益对债券本息覆盖倍数为1.28倍，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对

应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。项目主管单位将建立健全债务滚动偿还方案，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。偿债计划总体可行。

（2）项目偿债计划可行性风险点

主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目收益的风险，影响融资平衡结果的风险。项目实施方案对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7. 绩效目标合理性

（1）目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化，绩效目标基本明确。

（2）目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目时效指标不够细致，效果目标不够准确完善的情况。

评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，项目实施立项依据充分，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，预期效益

良好，但部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但项目建设后续质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可控，但目前项目缺乏具体资金计划安排或证明，资金保障有待提高。综上所述，该项目评估结论为“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

按照自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号），科学合理的设定本项目绩效目标，二级指标7个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益指标、社会效益指标、服务对象满意度指标；设定三级指标10个，其中量化指标9个，量化指标占三级指标量的90%（ $\geq 70\%$ ）。（详见下表）

项目支出绩效目标申报表

(2026年度)

项目名称		乌鲁木齐市水磨沟工业园区生活服务配套设施建设项目		
预算单位		乌鲁木齐市水磨沟工业园区管理委员会办公室		
项目资金		年度资金总额：18000		
		其中：财政拨款8000		
		债券资金10000（本次申请发行金额10000万元）		
		其他资金		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	提升水磨沟工业园区综合实力，促进产城融合。按照要求及时完成项目建设，符合质量要求并可以投入使用，项目建设资金及时到位，可以实现可观的经济效益及良好的社会效益。		新建应急仓库及配套用房11000m²。完善园区内基础设施建设，促进产业结构调整 and 升级，提高应急物资储备应急保障能力建设，增强灾害快速反应能力，提高园区灾害应急救助工作的整体水平。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	指标1：新建应急仓库及配套用房（m²）	=11000
			指标2：新建道路（km）	=5.5
		质量指标	指标1：工程验收合格率	=100%
			指标2：政府债券资金规范管理使用率	=100%
		时效指标	指标1：工程进度延迟率	≤5%
			指标2：政府债券资金支付及时率	=100%
	成本指标	指标1：实际成本超概（预）算比	≤5%	
	项目效益	经济效益指标	指标1：收益覆盖债券本息倍数	≥1.20
		社会效益指标	指标1：提升水磨沟工业园区综合实力，促进产城融合	明显提升
满意度指标	满意度指标	指标1：企业满意度	≥90%	

（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）、《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号等文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措情况

（一）编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
- （2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013。
- （4）《新疆维吾尔自治区建设工程造价管理办法》（区政府令第138号）。

（5）《房屋建筑与装饰工程量计算规范》（GB50854-2013）；《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；《通用安装工程工程量计算规范》

（GB50856-2013）；《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）。

（6）《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020版）。

（7）《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》（2020版）。

（8）《通用安装工程消耗量定额》（TY02-31-2015）、《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》（2020版）。

（9）《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额（2020版）》。

（10）《关于发布〈房屋建筑与装饰工程2020年乌鲁木齐地区单位估价表〉〈通用安装工程2020年乌鲁木齐地区单位估价表〉〈市政工程2020年乌鲁木齐地区单位估价表〉的通知》。

（11）《关于调整乌鲁木齐地区建设工程定额人工费单价的通知》（新建造〔2013〕2号）。

（12）《乌鲁木齐市2024年11月份建设工程综合价格信息》。

（13）关于印发《新疆维吾尔自治区高海拔地区施工增加费用标准》的通知。

（14）造价管理部门发布和本机构收集同类及相识工程的造价案例和指标。

(15) 其他有关费用按现行相关规定和实际发生计取。

(二) 项目总投资估算

本项目建设总投资为 28000 万元。其中工程直接费 23276.66 万元，占总投资的 83.13 %；工程建设其他费 2212.35 万元，占总投资的 7.90 %；预备费 1529.34 万元，占总投资的 5.46 %；建设期利息 981.65 万元，占总投资的 3.51 %。（详见下表）

总投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	比例（%）
I	工程费用									
1	应急仓库及配套用房	3258.47	591.00	672.54	0.00	4522.01	m²	11000.00	4110.92	16.15%
2	纬一路（东二环至经五路）	4870.43	0.00	1780.79	0.00	6651.19	m²	95816.00	694.16	23.75%
3	纬二路（经十一路至经五路）	2762.81	0.00	1480.20	0.00	4243.01	m²	38976.00	1088.62	15.15%
4	纬四路（经五路至经七路）	964.97	0.00	542.60	0.00	1507.57	m²	13440.00	1121.70	5.38%
5	经二路南段（纬三路至纬一路）	1180.82	0.00	564.25	0.00	1745.07	m²	16520.00	1056.34	6.23%
6	经三路南段（纬三路至纬一路）	1056.45	0.00	522.44	0.00	1578.86	m²	14644.00	1078.16	5.64%
7	经四路南段（纬三路至纬一路）	970.11	0.00	480.60	0.00	1450.71	m²	13552.00	1070.48	5.18%
8	经五路南段（纬三路至纬一路）	1253.55	0.00	324.63	0.00	1578.15	m²	19768.00	798.34	5.64%
9	小计	16317.61	591.00	6368.05	0.00	23276.66				83.13%
II	工程建设其他费用									
1	建设管理费				907.84	907.84	项	1.00	9078400.00	3.24%
1.1	项目建设管理费	财建[2016]504号文			316.63	316.63	项	1.00	3166300.00	1.13%
1.2	工程建设监理费	发改价格〔2015〕299号文、发改价格[2007]670号文，按下浮20%计			355.98	355.98	项	1.00	3559800.00	1.27%
1.3	施工图审查费	新勘设协字〔2023〕第34号			5.28	5.28	项	1.00	52800.00	0.02%
1.4	招标代理费				45.22	45.22	项	1.00	452200.00	0.16%
1.4.1	建安工程施工招标	发改价格〔2015〕299号、计价格[2002]1980号、新建招协〔2024〕4号，按下浮20%计			34.21	34.21	项	1.00	342100.00	0.12%

1.4.2	勘察服务招标	发改价格〔2015〕299号、计价格[2002]1980号、新建招协〔2024〕4号，按下浮20%计	1.84	1.84	项	1.00	18400.00	0.01%
1.4.3	设计服务招标	发改价格〔2015〕299号、计价格[2002]1980号、新建招协〔2024〕4号，按下浮20%计	4.35	4.35	项	1.00	43500.00	0.02%
1.4.4	监理服务招标	发改价格〔2015〕299号、计价格[2002]1980号、新建招协〔2024〕4号，按下浮20%计	2.98	2.98	项	1.00	29800.00	0.01%
1.4.5	造价服务招标	发改价格〔2015〕299号、计价格[2002]1980号、新建招协〔2024〕4号，按下浮20%计	1.83	1.83	项	1.00	18300.00	0.01%
1.5	工程造价咨询费		184.73	184.73	项	1.00	1847300.00	0.66%
1.5.1	审核概算	新计价房〔2002〕866号，按下浮10%计	10.31	10.31	项	1.00	103100.00	0.04%
1.5.2	审核预算、标底及投标报价	新计价房〔2002〕866号，按下浮10%计	27.12	27.12	项	1.00	271200.00	0.10%
1.5.3	审核竣工结（决算）	新计价房〔2002〕866号，按下浮10%计	67.30	67.30	项	1.00	673000.00	0.24%
1.5.4	施工阶段全过程造价控制费	新计价房〔2002〕866号，按市场价暂估	80.00	107.82	项	1.00	1078200.00	0.39%
2	拆迁补偿费		0.00	0.00	项	1.00	0.00	0.00%
3	建设项目前期工作咨询费（可研编制、评审等）	发改价格〔2015〕299号，参考计价格〔1999〕1283号及市场价计	39.18	39.18	项	1.00	391800.00	0.14%
4	专项评价费		71.88	71.88	项	1.00	718800.00	0.26%
4.1	节能评估费	新发环资〔2017〕304号文	8.32	8.32	项	1.00	83200.00	0.03%
4.2	水土保持评估费	暂估	20.00	20.00	项	1.00	200000.00	0.07%
4.3	地质灾害评估费	暂估	20.00	20.00	项	1.00	200000.00	0.07%
4.4	交通影响评估费	暂估	10.00	10.00	项	1.00	100000.00	0.04%
4.5	环境影响评价费	发改价格〔2015〕299号，并参考计价格[2002]125号，按下浮20%计	13.56	13.56	项	1.00	135600.00	0.05%
5	工程勘察设计费		744.89	744.89	项	1.00	7448900.00	2.66%
5.1	工程勘察费	根据发改价格〔2015〕299号，参考建标〔2007〕164号，按第一部分工程费用的0.8%计	186.21	186.21	项	1.00	1862100.00	0.67%

5.2	工程设计费	根据计价格〔2002〕10号，新勘设协字〔2023〕第38号，按下浮20%计			558.68	558.68	项	1.00	5586800.00	2.00%
6	消防设施检测费	新发改收费〔2017〕1514号			1.76	1.76	项	1.00	17600.00	0.01%
7	防雷检测费	新发改收费(2017)1650号			0.55	0.55	项	1.00	5500.00	0.00%
8	智慧工地配置费	新建标函〔2021〕17号			13.00	13.00	项	1.00	130000.00	0.05%
9	城市防空地下室易地建设费	新发改规〔2021〕10号			27.66	27.66	项	1.00	276600.00	0.10%
10	城市市政基础设施配套费	根据乌政办〔2006〕254号、乌建防发[2019]47号文计			102.99	102.99	项	1.00	1029900.00	0.37%
11	场地准备及临时设施费	根据建标〔2007〕164号，按工程费用的1%计取（含临时用电、临时用水、临时保通等）			232.77	232.77	项	1.00	2327700.00	0.83%
12	工程保险费	工程费用*0.3%			69.83	69.83	项	1.00	698300.00	0.25%
13	工程建设其他费用				2212.35	2212.35				7.90%
III	预备费									
1	基本预备费				1529.34	1529.34	按工程费及工程建设其他费的6%计			5.46%
2	涨价预备费									
3	小计	0.00	0.00	0.00	1529.34	1529.34				5.46%
IV	建设投资合计	16317.61	591.00	6368.05	3741.69	27018.35				96.49%
V	财务费用	0.00	0.00	0.00	981.65	981.65				3.51%
1	建设期利息				960.00	960.00				3.43%
2	发行手续费				20.00	20.00				0.07%
3	登记托管费兑付服务费				1.65	1.65				0.01%
VI	总投资	16317.61	591.00	6368.05	4723.34	28000.00				100.00%
VII	比例（%）	58.28%	2.11%	22.74%	16.87%	100.00%				

（三）项目融资计划及投资者保护措施

1. 项目融资计划。本项目计划申请地方政府专项债券 20000 万元，其中 2025 年已发行专项债券 10000 万元，实际利率 1.95%，2026 年专项债券需求 10000 万元（提前在 2025 年发行 10000 万元），预计利率 3.2%，债券发行期限均为 15 年。

2. 投资者保护措施。

（1）严格执行债券资金专款专用。按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

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

应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。自治区人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

（4）落实加强政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（5）加强项目资产管理。项目资产权属当前较为清晰，

不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，水磨沟工业园区管理委员会办公室将定期对本项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况如下表：

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限		合计	平衡情况
	2025年	2026年		
资金筹措（收入）	10000	18000	28000	收支相抵、收支平衡
地方政府专项债券资金	10000	10000	20000	
财政资金		8000	8000	
银行贷款			0	
其他资金			0	
资金使用（支出）	10000	18000	28000	
资金余额（资金筹措-资金使用）	0		0	

五、项目收益与融资自求平衡情况

（一）项目运作模式

- 1. 项目运营主体：**水磨沟工业园区管理委员会办公室。
- 2. 项目运营模式：**由水磨沟工业园区管理委员会办公室负责运营管理本项目。
- 3. 项目管理模式：**本项目由水磨沟工业园区管理委员会办公室负责项目建设的协调、监督和具体实施以及对本项目的运营。
- 4. 项目资金筹措计划：**本项目总投资 28000 万元，计划

申请地方政府专项债券 20000 万元，其中：其中 2025 年已发行专项债券 10000 万元，实际利率 1.95%，2026 年专项债券需求 10000 万元（提前在 2025 年发行 10000 万元），预计利率 3.2%，债券发行期限均为 15 年；财政配套资金 8000 万元。

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

（二）项目运营收入

项目收入来源为仓库租赁、配套用房租赁、物业管理、管网使用费、广告位、停车位、充电桩收入。

① 仓库租赁

根据乌鲁木齐市同类产业园区情况及 58 同城租赁价格情况：成品仓库为 0.2--1.5/m²/天。本项目根据同类产业园区租赁价格情况，租赁价格 25 元/月/m²。根据 CPI 指数及市场规律，单价按每年上浮 3%计。可出租面积 7700 m²。初始出租率按 70%考虑，之后每年增加 10%，达到 95%后不再考虑增长。

② 配套用房租赁

根据乌鲁木齐市同类产业园区情况及 58 同城租赁价格情况：配套用房为 1--2.6/m²/天。本项目根据同类产业园区租赁价格情况，租赁价格 35 元/月/m²。

根据 CPI 指数及市场规律，单价按每年上浮 3% 计。可出租面积 2822 m²。初始出租率按 70% 考虑，之后每年增加 10%，达到 95% 后不再考虑增长。

③ 物业管理

项目完成后物管面积为仓库面积和配套用房面积，物业管理收费 1 元/m²·月。

④ 管网使用费

本工程现阶段考虑通信、电力管网使用收费，根据乌发改函【2022】256 号关于《关于提请延用〈乌鲁木齐市地下综合管廊有偿使用收费参考标准〉的报告》的复函，乌鲁木齐市地下综合管廊入廊使用费和日常维护费参考标准如下：

入廊使用费收费参考标准				
序号	名称	投资成本 (元/米)	直埋工程造价 (元/米)	收费标准(元/米)
一	热力管线	热力管线收费标准为单根管线		
	DN500 热力管	24000	2788.23	3237
	DN600 热力管	35200	3054.33	3546
	DN700 热力管	30200	3255.10	3780
二	给水管线	给水管线收费标准为单根管线		
	DN300 给水管	11900	2063.65	2396
	DN400 给水管	11100	2166.69	2515
	DN500 给水管	9800	2321.14	2694
	DN600 给水管	15000	2552.22	2963
	DN700 给水管	20500	2666.38	3095
	DN800 给水管	10900	2839.38	3296
	DN1000 给水管	20000	3177.09	3688
	DN1400 给水管	42400	3996.96	4640
	DN1600 给水管	20900	4500.81	5225
三	中水管线	中水管线收费标准为单根管线		
	DN300 中水管	11900	2063.65	2396
	DN400 中水管	10700	2166.69	2515
	DN600 中水管	14300	2552.22	2963
	DN800 中水管	15400	2839.38	3296
	DN900 中水管	27800	3035.50	3524

序号	名称	投资成本 (元/米)	直埋工程造价 (元/米)	收费标准(元/米)
四	污水管线	污水管线收费标准为单根管线		
	DN400 污水管	11300	2880.90	3344
	DN800 污水管	7400	4549.55	5281
	DN1000 污水管	8800	5209.51	6047
	DN1200 污水管	9700	5915.86	6867
五	通讯管线	通讯管线收费标准为单根光纤		
	通讯光缆	8800	78.56	91
六	燃气管线	燃气管线收费标准为单根管线		
	DN300 燃气管	21300	1867.06	2167
	DN400 燃气管		2089.67	2426
	DN500 燃气管		2321.14	2694
七	污水舱	14400		2880
八	雨水舱	8800		1760
九	电力管线	电力管线收费标准为一个回路		
	管径种类	投资成本	电力排管 入廊费	收费标准(元/米)
	10KV 电缆	8600	1200	1550
	管径种类	投资成本	直埋成本	收费标准(元/米)
	110KV 电缆	10600	2038.62	2366
	220KV 电缆	15600	2840.92	3298
	10KV 电力排管定价标准基于《电力间隔维护费及电力廊道有偿占用收费标准》(乌发改工农函〔2006〕7号)			

备注：每一管线常规使用寿命期间应交纳一次入廊费。超出管线寿命年限后，需重新交纳入廊费。(通信、电力管线寿命为≤15年，给水管线寿命≤20年，中水管线寿命20~30年，天然气管线寿命为>30年，污水、热力管线寿命>50年。)

日常维护费收费参考标准				
序号	管线类别	项 目 名 称	日常维护费测算值 (元/米·年)	收费标准 (元/米·年)
一	热力管线	DN500 热力管	153.06	153.06
		DN600 热力管		
		DN700 热力管		
二	给水管线	DN400 给水管	26.29	26.29
		DN500 给水管	26.79	26.79
		DN600 给水管	49.60	49.60
		DN700 给水管	68.67	68.67
		DN800 给水管	86.97	86.97
		DN1000 给水管	107.19	107.19
		DN1400 给水管	126.71	126.71
		DN1600 给水管	155.47	155.47
三	中水管线	DN300 中水管	27.06	27.06
		DN400 中水管	28.86	28.86
		DN600 中水管	65.32	65.32
		DN800 中水管	74.40	74.40
		DN900 中水管	107.19	107.19
四	污水管线	DN400 污水管	23.19	23.19
		DN800 污水管	74.21	74.21
		DN1000 污水管	88.13	88.13
		DN1200 污水管	97.40	97.40
五	通讯管线	通讯光缆	2.05	2.05/根
六	燃气舱	燃气舱	136.08	136.08
七	污水舱	污水舱	433.81	433.81

序号	管线类别	项 目 名 称	日常维护费测算值 (元/米·年)	收费标准 (元/米·年)
八	雨水舱	雨水舱	409.31	409.31
九	电力管线	10KV 电缆	31.38	60.00
		35KV 电缆	32.47	60.00
		110KV 电缆	46.07	60.00
		220KV 电缆	122.26	122.26

入廊使用费：通信管线入廊使用费收费标准为单根光

纤 91 元/m，使用寿命 15 年，本项目布置为 7 孔，则每年为 42.47 元/m；电力管线入廊使用费收费标准为一个回路 1550 元/m，使用寿命 15 年，本项目布置为 12 孔，则每年为 1240 元/m。综合入廊使用费为 1282.47 元/m/年。

日常维护费：通信管线日常维护费收费标准为一根 2.05 元/m/年，本项目布置为 7 根，则日常维护费为 14.35 元/m/年；电力管线日常维护费收费标准为 60 元/m/年。综合日常维护费为 74.35 元/m/年。

综上，按照乌发改函【2022】256 号文件收费标准，综合管廊使用收费为 1356.82 元/m/年。鉴于本项目为市政综合管网，综合本项目管网与地下管廊的成本对比，本项目管网使用和维护收费按综合管廊有偿使用收费标准的 38.5%进行收取，则本项目管网使用和维护收费为 522 元/m/年。

⑤ 广告

本项目可设置多个广告位用于出租，项目设有大型显示屏 4 个，广告牌 372 个。参考水磨沟区广告租赁情况，同时根据城区部分广告及其他园区情况，综合考虑，大型显示屏租赁单价按 15 万元/个/年计，广告牌租赁单价按 2.5 万元/个/年计，每年增长 3%。初始出租率按 70%考虑，之后每年增加 10%，达到 90%后不再考虑增长。

⑥ 停车位

根据《关于优化乌鲁木齐市政府指导价停车场（泊位）机动车停放服务收费标准的通知》（乌发改规〔2024〕2号）文件精神，具体收费标准如下：执行政府指导价的公共停车场、道路路内停车泊位，属三类地段的首小时2元，首小时之后每半小时1元。

本项目设置有路面车位2182个。根据项目实际情况，一天车位使用次数10小时，一天一个车位收入为20元。运营期第一年车位使用率按50%计算，以后每年增加10%，达到80%后不再考虑增长。

⑦ 充电桩

本项目配套建设充电桩50个。根据《新疆维吾尔自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985号）文件，同时参考现阶段充电站运营情况，本项目充电服务费为0.8元/千瓦时。

电动汽车一般电池容量为60kW，本项目设置充电桩功率按照60kW计算，平均每台电动汽车充电时间约为1小时，每天有效充电时间按6小时计，则一个充电桩一天充电量为360kW.h。运营期第一年充电桩使用率按50%计算，以后每年增加10%，达到70%后不再考虑增长。

综上，本项目年平均收入为3322.91万元，债券存续期

总收入为 46,520.79 万元。

项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	运营收入	46520.79			2294.56	2673.77	3062.10	3279.48	3319.58
1	仓库租赁	3643.90			161.70	190.34	220.56	239.80	246.99
1.1	面积（m²）				7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00
1.2	单价（元/m²/月）				25.00	25.75	26.52	27.32	28.14
1.3	出租率				70%	80%	90%	95%	95%
2	配套用房租赁	1869.65			82.97	97.66	113.17	123.04	126.73
2.1	面积（m²）				2822	2822	2822	2822	2822
2.2	单价（元/m²/月）				35.00	36.05	37.13	38.25	39.39
2.3	出租率				70%	80%	90%	95%	95%
3	物业管理收入	162.25			8.84	10.10	11.36	12.00	12.00
3.1	物业面积（m²）				10522	10522	10522	10522	10522
3.2	单价（元/m²/月）				1	1	1	1	1
3.3	出租率				70%	80%	90%	95%	95%
4	管网使用费	4043.52			288.82	288.82	288.82	288.82	288.82
5	广告位	14923.94			693.00	815.76	945.26	973.62	1002.83
5.1	大型广告牌	904.48			42.00	49.44	57.29	59.01	60.78
	广告牌数量（个）				4	4	4	4	4
	单价（万元/个）				15	15.45	15.91	16.39	16.88
5.2	中小型广告牌	14019.46			651.00	766.32	887.97	914.61	942.05
	广告牌数量（个）				372.00	372.00	372.00	372.00	372.00
	单价（万元/个）				2.50	2.58	2.65	2.73	2.81

5.3	出租率				70%	80%	90%	90%	90%
6	停车费	16884.32			796.43	955.72	1115.00	1274.29	1274.29
6.1	车位数量（个）				2182	2182	2182	2182	2182
6.2	单价（元/个）				20	20	20	20	20
6.3	停车率				50%	60%	70%	80%	80%
7	充电桩服务费	4993.20			262.80	315.36	367.92	367.92	367.92
7.1	充电桩数量（个）				50	50	50	50	50
7.2	单价（元/kw.h）				0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
7.3	充电量（万kw.h/年）				13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
7.4	利用率				50%	60%	70%	70%	70%

续表

序号	项目	运营期								
		8	9	10	11	12	13	14	15	16
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
	运营收入	3360.87	3403.41	3447.22	3492.35	3538.83	3586.70	3636.01	3686.80	3739.11
1	仓库租赁	254.40	262.03	269.90	277.99	286.33	294.92	303.77	312.88	322.27
1.1	面积（m²）	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00
1.2	单价（元/m²/月）	28.98	29.85	30.75	31.67	32.62	33.60	34.61	35.64	36.71
1.3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	配套用房租赁	130.53	134.45	138.48	142.64	146.91	151.32	155.86	160.54	165.35
2.1	面积（m²）	2822	2822	2822	2822	2822	2822	2822	2822	2822
2.2	单价（元/m²/月）	40.57	41.79	43.05	44.34	45.67	47.04	48.45	49.90	51.40
2.3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	物业管理收入	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3.1	物业面积（m²）	10522	10522	10522	10522	10522	10522	10522	10522	10522
3.2	单价（元/m²/月）	1	1	1	1	1	1	1	1	1

3.3	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	管网使用费	288.82	288.82	288.82	288.82	288.82	288.82	288.82	288.82	288.82
5	广告位	1032.91	1063.90	1095.82	1128.69	1162.55	1197.43	1233.35	1270.35	1308.46
5.1	大型广告牌	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57	74.75	76.99	79.30
	广告牌数量（个）	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	单价（万元/个）	17.39	17.91	18.45	19.00	19.57	20.16	20.76	21.39	22.03
5.2	中小型广告牌	970.31	999.42	1029.40	1060.29	1092.10	1124.86	1158.60	1193.36	1229.16
	广告牌数量（个）	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00
	单价（万元/个）	2.90	2.99	3.07	3.17	3.26	3.36	3.46	3.56	3.67
5.3	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	停车费	1274.29	1274.29	1274.29	1274.29	1274.29	1274.29	1274.29	1274.29	1274.29
6.1	车位数量（个）	2182	2182	2182	2182	2182	2182	2182	2182	2182
6.2	单价（元/个）	20	20	20	20	20	20	20	20	20
6.3	停车率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7	充电桩服务费	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
7.1	充电桩数量（个）	50	50	50	50	50	50	50	50	50
7.2	单价（元/kw.h）	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
7.3	充电量（万kw.h/年）	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
7.4	利用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 7747.98625 万元，其中：债券利息 7725 万元，债券发行费 20 万元，登记托管费 1.6 万元，债券还本付息兑付服务费 1.38625 万元。
（详见附件）

财务费用测算表

单位：万元

项目	预计利息	财务费用			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
		0.10%	0.008%	0.005%	
第1年	195	10	0.8	0.0098	205.8098
第2年	515	10	0.8	0.0258	525.8258
第3年	515			0.0258	515.0258
第4年	515			0.0258	515.0258
第5年	515			0.0258	515.0258
第6年	515			0.0258	515.0258
第7年	515			0.0258	515.0258
第8年	515			0.0258	515.0258
第9年	515			0.0258	515.0258
第10年	515			0.0258	515.0258
第11年	515			0.0258	515.0258
第12年	515			0.0258	515.0258
第13年	515			0.0258	515.0258
第14年	515			0.0258	515.0258
第15年	515			0.5258	515.5258
第16年	320			0.5160	320.5160
合计	7725	20	1.6	1.38625	7747.98625

（四）项目运营成本

本项目经营成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用。

1.工资及福利费

本项目定员 25 人，其中：管理人员 1 人，财务及技术人员 4 人，普通人员 20 人。职工工资及福利按企业目前薪酬水平并适当考虑提增因素来测算，管理人员工资按平均 5000 元/月估算，财务及技术人员工资按平均 4000 元/月估算，普通人员工资按平均 3000 元/月估算，保险及福利费按工资总额的 14%计提。增长率水平按每 3 年上涨 5%计。

2.修理费用

维修费根据国家发展改革委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》规定，修理费每年按固定资产原值的一定百分数估算，根据行业及项目特征调整。行业经验及项目可行性研究报告，项目维修维护成本按照固定资产原值的 0.3%进行计算。

3.其他费用

包括其他费用主要包括其他管理费用、其他营业费用。

1) 其他管理费用：按营业收入的 3%计。

2) 其他营业费用：按营业收入的 2%计。

4.折旧费

项目折旧原值 28000 万元，固定资产折旧采用分类折旧法，房屋及建构筑物的残值率为 5%，房屋、建构筑物折旧年限为 20 年，机器设备折旧年限为 10 年。每年折旧额 1345.46 万元。

综上，本项目每年运营成本费用为 371.73 万元，债券存续期内总运营成本为 5,204.21 万元。

项目总成本测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
年数		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
工资及福利费	1702.16			110.81	110.81	110.81	116.35	116.35
修理费	1176.00			84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
其他费用	2326.04			114.73	133.69	153.11	163.97	165.98
管理费	1395.62			68.84	80.21	91.86	98.38	99.59
营业费	930.42			45.89	53.48	61.24	65.59	66.39
运营成本合计	5204.21			309.54	328.50	347.91	364.32	366.33
折旧	18836.44			1345.46	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46
财务费用	7015.00			515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
其中：债券利息	7015.00			515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
总成本费用合计	31055.65			2170.00	2188.96	2208.37	2224.78	2226.79

项目总成本测算表（续）

单位：万元

项目	运营期								
	8	9	10	11	12	13	14	15	16
年数	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
工资及福利费	116.35	122.17	122.17	122.17	128.27	128.27	128.27	134.69	134.69
修理费	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
其他费用	168.04	170.17	172.36	174.62	176.94	179.34	181.80	184.34	186.96
管理费	100.83	102.10	103.42	104.77	106.16	107.60	109.08	110.60	112.17
营业费	67.22	68.07	68.94	69.85	70.78	71.73	72.72	73.74	74.78
运营成本合计	368.39	376.34	378.53	380.78	389.22	391.61	394.07	403.03	405.64
折旧	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46	1345.46
财务费用	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	320.00
其中：债券利息	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	320.00
总成本费用合计	2228.85	2236.80	2238.99	2241.24	2249.68	2252.07	2254.53	2263.49	2071.10

（五）相关税费

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；房产税；土地出让相关税费；所得税。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目仓库租赁、配套用房租赁、管网使用费、广告位、停车费增值税税率为 9%；物业管理增值税税率为 6%、充电桩服务费增值税税率为 13%，进项税修理费税率为 9%；城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。；房产税税率为 12%；所得税税率为 25%。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为 5,895.14 万元。（详见附表）

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期	运营期					
				1	2	3	4	5	6	7
	税费小计		5895.14			51.34	169.39	240.99	293.63	304.06
1	增值税及附加		2065.60			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税		1844.29							
1.1.1	销项税额	13%	3999.11			197.76	230.75	264.49	282.42	285.73
1.1.2	进项税额	13%	97.10			6.94	6.94	6.94	6.94	6.94
1.1.3	期初留底税额	9%				2057.72	1866.89	1643.08	1385.53	1110.04
1.1.4	期末留底税额	9%			2057.72	1866.89	1643.08	1385.53	1110.04	831.25
1.2	附加税金	12%	221.31			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	城市维护建设税	7%	129.10			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	教育费附加	3%	55.33			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	地方教育费附加	2%	36.89			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	房产税	12%	607.00			26.94	31.71	36.74	39.95	41.14
3	企业所得税	25%	3222.54			24.41	137.68	204.25	253.69	262.91

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	税率	运营期								
			8	9	10	11	12	13	14	15	16
	税费小计		314.79	324.39	357.62	593.68	607.45	623.22	639.46	654.57	720.55
1	增值税及附加		0.00	0.00	29.13	328.23	332.53	336.95	341.51	346.21	351.05
1.1	增值税				26.01	293.06	296.90	300.85	304.92	309.12	313.44
1.1.1	销项税额	13%	289.14	292.65	296.27	300.00	303.83	307.79	311.86	316.05	320.37
1.1.2	进项税额	13%	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94
1.1.3	期初留底税额	9%	831.25	549.04	263.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	期末留底税额	9%	549.04	263.33							
1.2	附加税金	12%	0.00	0.00	3.12	35.17	35.63	36.10	36.59	37.09	37.61
1.2.1	城市维护建设税	7%	0.00	0.00	1.82	20.51	20.78	21.06	21.34	21.64	21.94
1.2.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.78	8.79	8.91	9.03	9.15	9.27	9.40
1.2.3	地方教育费附加	2%	0.00	0.00	0.52	5.86	5.94	6.02	6.10	6.18	6.27
2	房产税	12%	42.38	43.65	44.96	46.31	47.70	49.13	50.60	52.12	53.68
3	企业所得税	25%	272.41	280.74	283.54	219.14	227.23	237.14	247.34	256.25	315.82

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益情况

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营总成本-相关税费=46,520.79 万元-5,204.21 万元-5,895.14 万元=35,421.44 万元。

2. 分年度还本付息情况

本项目计划申请地方政府专项债券资金20000万元，其中：2025年申请专项债券10000万元，实际利率1.95%，2026年专项债券需求10000万元（提前在2025年发行10000万元），预计利率为3.2%，债券发行期限为15年。债券存续期每半年付息一次，最后一次利息随本金一起支付。经测算，在债券存续期内可产生本息共计27725万元，其中：本金20000万元、利息7725万元。（详见附表）

分年度还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	申请专项债券		10000	10000					
2	期初专项债券			10000	20000	20000	20000	20000	20000
3	利率		1.95%	3.20%					
4	当年应付利息	7725	195	515	515	515	515	515	515
4.1	计入投资(建设期利息)	710	195	515					
5	债券本息	27725	195	515	515	515	515	515	515
5.1	本金	20000							
5.2	利息	7725	195	515	515	515	515	515	515
6	期末专项债券		10000	20000	20000	20000	20000	20000	20000

分年度还本付息测算表（续）

单位：万元

序号	项目	债券存续期								
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	申请专项债券									
2	期初专项债券	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	10000
3	利率									
4	当年应付利息	515	515	515	515	515	515	515	515	320
4.1	计入投资（建设期利息）									
5	债券本息	515	515	515	515	515	515	515	10515	10320
5.1	本金								10000	10000
5.2	利息	515	515	515	515	515	515	515	515	320
6	期末专项债券	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	10000	

3. 偿债指标的计算情况

单位：万元

序号	名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	35,421.44	28,000	1.27
2	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）	35,421.44	27,725	1.28
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	35,421.44	20,000	1.77
4	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）	35,421.44	27,725	1.28
5	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）	35,421.44	20,000	1.77
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

4. 资金测算平衡情况

资金平衡情况测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
收入小计	46,520.79			2294.56	2673.77	3062.10	3279.48	3319.58
运营成本小计	5,204.21			309.54	328.50	347.91	364.32	366.33
相关税费小计	5,895.14			51.34	169.39	240.99	293.63	304.06
总收益小计	35,421.44			1933.68	2175.88	2473.20	2621.53	2649.19
融资本息小计	27,725.00	195.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
本期拟发行专项债利息	7,725.00	195.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
专项债券本金	20,000.00							
当年现金净流入	——			1418.68	1660.88	1958.20	2106.53	2134.19
期末累积现金结存额	——			1418.68	3079.56	5037.76	7144.29	9278.48
政府专项债券本息保障倍数	1.28							

资金平衡情况测算表（续）

单位：万元

项目	运营期								
	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
收入小计	3360.87	3403.41	3447.22	3492.35	3538.83	3586.70	3636.01	3686.80	3739.11
运营成本小计	368.39	376.34	378.53	380.78	389.22	391.61	394.07	403.03	405.64
相关税费小计	314.79	324.39	357.62	593.68	607.45	623.22	639.46	654.57	720.55
总收益小计	2677.69	2702.68	2711.07	2517.89	2542.16	2571.87	2602.48	2629.20	2612.92
融资本息小计	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	10515.00	10320.00
本期拟发行专项债利息	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	320.00
专项债券本金								10000.00	10000.00
当年现金净流入	2162.69	2187.68	2196.07	2002.89	2027.16	2056.87	2087.48	-7885.80	-7707.08
期末累积现金结存额	11441.17	13628.85	15824.92	17827.81	19854.97	21911.84	23999.32	16113.52	8406.44
政府专项债券本息保障倍数	1.28								

5. 结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入46,520.79万元，扣除运营成本5,204.21万元和相关税费5,895.14万元后，剩余可偿债收益35,421.44万元，偿还政府专项债券本息27725万元后仍有盈余，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.28倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

（七）会计报表

资产负债表

单位：万元

名称	建设期		运营期				
	1	2	3	4	5	6	7
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
资产	10,000.00	28,000.00	28,073.22	28,388.64	29,001.38	29,762.45	30,551.18
流动资产总额		0.00	1,418.68	3,079.56	5,037.76	7,144.29	9,278.48
货币资金		0.00	1,418.68	3,079.56	5,037.76	7,144.29	9,278.48
应收账款							
预付账款							
在建工程	10,000.00						
固定资产净值		28,000.00	26,654.54	25,309.08	23,963.62	22,618.16	21,272.70
负债及所有者权益	10,000.00	28,000.00	28,073.22	28,388.64	29,001.38	29,762.45	30,551.18
流动负债总额							
短期借款							
应付账款							
预收账款							
应付债券	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
负债小计	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
所有者权益	0.00	8,000.00	8,073.22	8,388.64	9,001.38	9,762.45	10,551.18
资本金	0.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
资本公积							
累计未分配利润		0.00	73.22	388.64	1,001.38	1,762.45	2,551.18

资产负债表（续）

单位：万元

名称	运营期								
	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
资产	31,368.41	32,210.63	33,061.24	33,718.67	34,400.37	35,111.78	35,853.80	26,622.54	17,570.00
流动资产总额	11,441.17	13,628.85	15,824.92	17,827.81	19,854.97	21,911.84	23,999.32	16,113.52	8,406.44
货币资金	11,441.17	13,628.85	15,824.92	17,827.81	19,854.97	21,911.84	23,999.32	16,113.52	8,406.44
应收账款									
预付账款									
在建工程									
固定资产净值	19,927.24	18,581.78	17,236.32	15,890.86	14,545.40	13,199.94	11,854.48	10,509.02	9,163.56
负债及所有者权益	31,368.41	32,210.63	33,061.24	33,718.67	34,400.37	35,111.78	35,853.80	26,622.54	17,570.00
流动负债总额									
短期借款									
应付账款									
预收账款									
应付债券	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	
负债小计	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	0.00
所有者权益	11,368.41	12,210.63	13,061.24	13,718.67	14,400.37	15,111.78	15,853.80	16,622.54	17,570.00
资本金	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
资本公积									
累计未分配利润	3,368.41	4,210.63	5,061.24	5,718.67	6,400.37	7,111.78	7,853.80	8,622.54	9,570.00

利润表

单位：万元

名称	合计	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	46520.79			2,294.56	2,673.77	3,062.10	3,279.48	3,319.58
税金及附加	2672.60			26.94	31.71	36.74	39.95	41.14
总成本费用	31055.65			2,170.00	2,188.96	2,208.37	2,224.78	2,226.79
利润总额	12792.54			97.62	453.10	816.99	1,014.75	1,051.65
应纳税所得额	12890.16			97.62	550.73	816.99	1,014.75	1,051.65
所得税	3222.54			24.41	137.68	204.25	253.69	262.91
净利润	9570.00			73.22	315.42	612.74	761.07	788.73
未分配利润				73.22	388.64	1,001.38	1,762.45	2,551.18
息税折旧摊销前利润	38643.98			1,958.08	2,313.56	2,677.45	2,875.21	2,912.11
其中：折旧和摊销	18836.44			1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46
息税前利润	19807.54			612.62	968.10	1,331.99	1,529.75	1,566.65

利润表（续）

单位：万元

名称	运营期								
	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
营业收入	3,360.87	3,403.41	3,447.22	3,492.35	3,538.83	3,586.70	3,636.01	3,686.80	3,739.11
税金及附加	42.38	43.65	74.09	374.53	380.22	386.08	392.11	398.33	404.73
总成本费用	2,228.85	2,236.80	2,238.99	2,241.24	2,249.68	2,252.07	2,254.53	2,263.49	2,071.10
利润总额	1,089.64	1,122.96	1,134.14	876.58	908.93	948.55	989.37	1,024.98	1,263.28
应纳税所得额	1,089.64	1,122.96	1,134.14	876.58	908.93	948.55	989.37	1,024.98	1,263.28
所得税	272.41	280.74	283.54	219.14	227.23	237.14	247.34	256.25	315.82
净利润	817.23	842.22	850.61	657.43	681.70	711.41	742.02	768.74	947.46
未分配利润	3,368.41	4,210.63	5,061.24	5,718.67	6,400.37	7,111.78	7,853.80	8,622.54	9,570.00
息税折旧摊销前利润	2,950.10	2,983.42	2,994.60	2,737.04	2,769.39	2,809.01	2,849.83	2,885.44	2,928.74
其中：折旧和摊销	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46	1,345.46
息税前利润	1,604.64	1,637.96	1,649.14	1,391.58	1,423.93	1,463.55	1,504.37	1,539.98	1,583.28

现金流量表

单位：万元

名称	合计	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
筹资活动								
现金流入	28,000.00	10,000.00	18,000.00					
专项债券资金	20,000.00	10,000.00	10,000.00					
财政资金	8,000.00	0.00	8,000.00					
现金流出	27,015.00			515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
付息	7,015.00			515.00	515.00	515.00	515.00	515.00
偿还本金	20,000.00							
筹资活动净流入	985.00	10,000.00	18,000.00	-515.00	-515.00	-515.00	-515.00	-515.00
投资活动								
现金流入								
现金流出（建设支出）	27,290.00	9,805.00	17,485.00					
建设期利息	710.00	195.00	515.00					
投资活动净流入	-28,000.00	-10,000.00	-18,000.00					
经营活动								
现金流入	46,520.79			2,294.56	2,673.77	3,062.10	3,279.48	3,319.58
现金流出	11,099.35			360.88	497.89	588.90	657.95	670.39
经营活动净流入	35,421.44			1,933.68	2,175.88	2,473.20	2,621.53	2,649.19
期末现金及现金等价物余额				1418.68	3079.56	5037.76	7144.29	9278.48

现金流量表（续）

单位：万元

名称	运营期								
	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
筹资活动									
现金流入									
专项债券资金									
财政资金									
现金流出	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	10,515.00	10,320.00
付息	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	320.00
偿还本金							0.00	10,000.00	10,000.00
筹资活动净流入	-515.00	-515.00	-515.00	-515.00	-515.00	-515.00	-515.00	-10,515.00	-10,320.00
投资活动									
现金流入									
现金流出（建设支出）									
建设期利息									
投资活动净流入									
经营活动									
现金流入	3,360.87	3,403.41	3,447.22	3,492.35	3,538.83	3,586.70	3,636.01	3,686.80	3,739.11
现金流出	683.18	700.73	736.15	974.46	996.67	1,014.83	1,033.53	1,057.60	1,126.19
经营活动净流入	2,677.69	2,702.68	2,711.07	2,517.89	2,542.16	2,571.87	2,602.48	2,629.20	2,612.92
期末现金及现金等价物余额	11441.17	13628.85	15824.92	17827.81	19854.97	21911.84	23999.32	16113.52	8406.44

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆明境会计师事务所（普通合伙）担任本期发行的专项审计机构（《会计师事务所执业证书》11000319号）。该会计师事务所基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为：债券发行能满足项目投资运营融资需要；项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

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

单位：万元

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	28337.15	30108.22	31879.30	33650.37	35421.44	37192.51	38963.58	40734.66	42505.73
债券本息金额	27725.00	27725.00	27725.00	27725.00	27725.00	27725.00	27725.00	27725.00	27725.00
债券本息覆盖倍数	1.02	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47	1.53

（二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、10%、15%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金20000万元，其中：2025年申请专项债券10000万元，2026年计划申请专项债券10000万元，完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1. 建设和管理风险

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

2. 财务和市场风险

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

3. 公共政策风险

本项目总投资28000万元，扣除项目资本金外申请地方

政府专项债券20000万元，其中：2025年申请专项债券10000万元，2026年计划申请专项债券10000万元，债券发行期限为15年。若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

4. 流动性风险

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

5. 偿付风险

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

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施。

1. 建设和管理风险控制措施

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

2. 财务和市场风险控制措施

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

3. 公共政策风险控制措施

如遇国家政策调整，水磨沟工业园区管理委员会办公室将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完工，投入运营。

4. 流动性风险控制措施

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

5. 偿付风险控制措施

加强项目施工预算及合同管理，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

八、其他需要说明的事项

无。