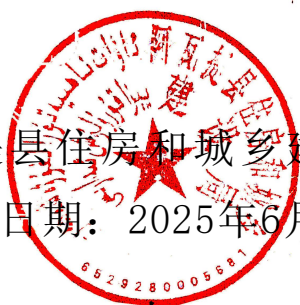


阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目

实施方案

填报单位：阿瓦提县住房和城乡建设局（公章）

填报日期：2025年6月



目录

一、项目基本情况.....	1
（一）政策背景.....	1
（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.....	8
（六）项目开工和建设时间.....	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.....	10
三、绩效目标及指标.....	10
（一）绩效目标的设定.....	11
（二）绩效监控和评价.....	12
四、项目投资估算及资金筹措情况.....	16
（一）编制依据.....	16
（二）项目总投资估算.....	18
（三）项目融资计划及风控措施.....	18
（四）建设期资金平衡情况.....	20
五、项目收益与融资自求平衡情况.....	20
（一）项目运作模式.....	20
（二）项目运营收入.....	20
（三）财务费用.....	21
（四）运营成本.....	22

（五）相关税费.....	26
（六）资金平衡测算情况.....	28
六、项目压力测试与评价.....	32
（一）压力测试.....	32
（二）总体评价.....	32
七、项目风险提示.....	33
（一）影响项目风险因素.....	33
（二）潜在风险应对措施.....	34
八、其他需要说明的事项.....	36

阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目

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〔2017〕89号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94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）等文件要求，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2020年4月国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，项目选址用地符合《阿瓦提县国土空间总体规划》（2021-2035）及土地利用总体规划，同时也满足节约用地、节能减排、环境保护的有关规定。本项目属于国家鼓励支持发展项目，项目总投资12500.00万元，其中申请专项债券资金10000.00万元（2025年十一月申请3000.00万元，2025年十二月申请7000.00万元），县财政配套2500.00万元，为项目的资金筹措提供了更多的选择，国家各项支持和优惠政策是项目建设顺利实施的前提条件。符合阿瓦提县整体发展的战略部署，项目建设具备政策可行性。

在我国老旧小区普遍存在配套设施缺乏与老化、社区公共服务不足、违章搭建现象严重、停车位稀缺、垃圾处理难等问题，影响居民基本生活和城市整体可持续发展，是现代化城市及社区治理的难题。2017年底，住房和城乡建设部在厦门、广州等15个城市启动了老旧小区改造试点。至2020年5月，全国新开工改造城镇老旧小区达3.9万个，惠及居民上亿人。

国办发[2022]23号《2022年对于全面推进城镇老旧小区改造工作指导意见》城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推动城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有非常重要的意义。明确改造任务及范围对象：指城市或县城建成年头较早、失养失修失管、市政配套设施不完善，社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。明确提出实施城市更新行动、加强城镇老旧小区改造和社区建设。“老旧小区改造”进入“十四五”规划，体现出党中央对“民生无小事”的高度重视。在新的发展条件下，应当充分重视老旧小区改造和治理的重要意义，将治理理念贯穿于老旧小区改造的“规划、建设和管理”全过程。

老旧小区情况复杂、基础薄弱、改造任务繁重，改造量大面广，情况各异。同时，还存在居民意见统一难、部门单位协调难度大以及改造资金筹集难等问题，影响老旧小区改造的进程与质量。

中共中央办公厅国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日），第六条指出：加强城市基础设施建设改造。全面排查城市基础设施风险隐患。推进地下空间统筹开发和综合利用。加快城市燃气、供水、排水、污水、供热等地下管线管网和地下综合管廊建设改造，完善建设运维长效管理制度。推动城市供水设施改造提标，加强城市生活污水收集、处理和再生利用及污泥处理处置设施建设改造，加快建立污水处理厂网一体建设运维机制。统筹城市防洪和内涝治理，建立健全城区水系、排水管网与周边江河湖海、水库等联排联调运行管理模式，加快排水防涝设施建设改造，构建完善的城市防洪排涝体系，提升应急处置能力。推动生活垃圾处理设施改造升级。加强公共消防设施建设，适度超前建设防灾工程。完善城市交通基础设施，发展快速干线交通、生活性集散交通和绿色慢行交通，加快建设停车设施。优化城市货运网络规划设计，健全分级配送设施体系。推进新型城市基础设施建设，深化建筑信息模型（BIM）技术应用，实施城市基础设施生命线安全工程建设。

2020年6月，自治区住房和城乡建设厅编制发布了《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则》（以下简称《技术导则》），对老旧小区改造内容作出了明确规定。内容包括房屋综合改造、基础设施改造、公共设施改造、无障碍及适老化改造等，以确保老旧小区居民告别破败脏乱、基础设施老化的居住环境，乐享生态绿色、设施完备、安全舒适的美好家园，既发挥政府的组织引导作用，又积极发动居民参与，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，打造共建共治共享的

社会治理格局。依据老旧小区改造建设规划，新疆将按照实施一批、谋划一批、储备一批原则，在充分征求小区居民意愿基础上，区分轻重缓急，统筹安排改造时序，科学合理制定年度老旧小区改造计划和任务。并优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水、电、路、气、暖、通信等必要基础设施亟需更新的老旧小区实施改造。《技术导则》对于城镇老旧小区改造各方面有了细化的标准，将其作为新疆城镇老旧小区改造的标准和范本，对于解决城市发展不平衡、不充分的问题，加快新时代新型城镇化发展、城镇更新改造，改善城镇人居环境，提升城镇居民生活品质，增强城镇居民获得感、幸福感、安全感，有序推进新疆城市（县城）老旧小区改造工作，有重要的指导意义。

新疆维吾尔自治区将推动建立政府、居民和社会力量共建共治共享机制，探索金融支持市场力量参与改造模式，开工改造城镇老旧小区1714个，惠及居民23.15万户。

新疆维吾尔自治区将紧盯高质量发展的瓶颈制约和人民群众反映强烈的问题，改善各族群众居住条件。深入开展城市居住社区建设补短板行动，结合城镇老旧小区改造建设，统筹推进绿色社区和智慧社区（小区）建设，因地制宜对居住社区市政基础设施及公共服务设施进行改造和建设。启动物业服务质量提升三年行动，支持物业企业发展线上线下和居家社区养老等多元化服务。

为加快实施老旧小区改造，提高群众幸福指数，阿瓦提县主动与上级主管部门对接，积极争取上级资金。老旧小区的改造对拉动投资、提高消费需求、带动相关产业发展具有重要意义，也

是推进以人为核心的新型城镇化建设、提高城镇化质量的重要举措。

为加快实施老旧小区改造，提高群众幸福指数，阿瓦提县主动与上级主管部门对接，积极争取上级资金。老旧小区的改造对拉动投资、提高消费需求、带动相关产业发展具有重要意义，也是推进以人为核心的新型城镇化建设、提高城镇化质量的重要举措。

（二）项目背景

阿瓦提县地处天山南麓，塔里木盆地西北边缘，隶属于新疆阿克苏地区。县域东南与阿拉尔市相邻，东北与阿克苏市接壤，西连柯坪县，北接乌什县，南与巴楚县隔叶尔羌河相望。东西长约100公里，南北宽约80公里，总面积约1.32万平方公里。阿瓦提县总面积约1980万亩（折合1.32万平方公里），其中，农业用地总面积约1450万亩（含耕地、园地、林地等）。全县总人口约26万人，其中，维吾尔族约22万人，占84.6%；汉族约3.1万人，占11.9%；其他民族约0.9万人，占3.5%（民族构成依据第七次人口普查及近年变动情况整理）。全县从业人员约12万人，其中，农业从业人员约8.5万人，城镇在岗职工约1.8万人。全县共有基层单位及组织若干，其中，下辖7个乡镇（含1个建制镇）、1个管委会，88个行政村、15个社区；事业单位涵盖教育、医疗、农业技术等领域，机关及直属单位按职能规范设置，各类学校、幼儿园等公共服务机构实现城乡基本覆盖。

阿瓦提县是一个多民族聚居地区，对老旧小区改造的投入远不能适应城市发展的需求，当前的一些政策又不配套，仅依靠市场的力量是难以完成这一复杂工作的。为统筹做好阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目改造工作，应立足长远，将老旧小区改造与旧城更新、基础设施建设、城市环境改造结合起来，全面统筹社会需求与城市建设，分期实施，取得社会效益、经济效益和环境效益的统一。阿瓦提县7636套住房24个老旧公租房小区、外立面、防水、智能门禁、水。对2005年以前建设完成的老旧小区进行提升改造。

因此，在此背景下提出阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目。

（三）项目概况

1. 项目投向领域：保障性安居工程基础设施改造提升。

2. 项目功能定位：通过对城区7636套公共租赁住房管网、外立面、防水、无障碍设施监控等设施进行提升改造；建设集智能门禁、水、电、气、人员管理等功能互通的公共租赁住房智慧化管理平台。对2005年以前的老旧小区屋顶防水、屋面保温、公共管网、消防设施、电力设施、新能源充电桩等基础设施进行提升改造，从而提高阿瓦提县城区24个老旧公租房小区居民的生活质量、提高城市形象、增强居民的归属感和幸福感、促进社会和谐发展。

3. 项目参与主体：阿瓦提县住房和城乡建设局。

4. 项目名称：阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目。

5. 项目建设地点：阿瓦提县。

6. 建设内容：对城区7636套公共租赁住房管网、外立面、防水、无障碍设施监控等设施进行提升改造；建设集智能门禁、水、电、气、人员管理等功能互通的公共租赁住房智慧化管理平台。对2005年以前的老旧小区屋顶防水、屋面保温、公共管网、消防设施、电力设施、新能源充电桩等基础设施进行提升改造。其中，改造小区数量24个，外立面改造面积450000平方米，外墙保温75000平方米，屋面防水120000平方米。

7. 项目总投资：12500.00万元，其中：申请专项债券资金10000.00万元(2025年十一月申请3000.00万元，2025年十二月申请7000.00万元)，县财政配套2500.00万元。

8. 建设期限：2025年8月-2026年10月。

9. 运营周期：15年（建设期当年运营）。

10. 项目性质：改建。

（四）项目主管部门

1. 项目主管部门名称：阿瓦提县住房和城乡建设局。

2. 单位地址：阿瓦提县建设北路27号5号综合办公楼。

3. 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. 《阿瓦提县发展改革委关于阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（瓦发改批[2025]116号）；

（六）项目开工和建设时间

项目建设工期15个月，即2025年8月至2026年10月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

老城区改造项目对于经济的影响是广泛而深远的。这类项目不仅有助于提升居民的生活品质，还能有效拉动投资和消费，促进实体经济增长。下面我将从多个方面对阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目的经济影响进行分析。

首先，本项目可以显著拉动GDP增长。通过改善老城区的基础设施、增加配套设施、提升智能化水平等措施，老城区焕发出新的活力，为经济增长提供新的动力。同时，改造项目还能带动相关产业的发展，如建筑业、材料业、服务业等，形成产业链效应，进一步推动经济增长。

其次，老城区改造项目有利于增加社会投资，促进实体经济增长。改造项目需要投入大量的资金，这些资金可以来自政府、企业、居民等多个渠道，形成多元化的投资格局。这些投资不仅有助于提升老城区的整体品质，还能增加就业机会，缓解就业压力，进一步促进社会稳定和经济发展。

此外，老城区改造项目还能有效化解产能过剩问题。在改造过程中，需要采购大量的建筑材料、设备等，这将直接增加对钢铁、水泥、玻璃等产能过剩产业的产品需求。通过老城区改造项目，可以有效地促进这些产业的去库存和去产能，推动产业结构的优化和升级。

然而，老城区改造项目也可能存在一些经济挑战。例如，项目融资可能面临一定的困难，需要政府、企业和社会各界共同努力解决。同时，改造项目的实施也可能对周边地区的房价和租金产生影响，需要密切关注市场动态，制定合理的政策措施来应对。

综上所述，老城区改造项目对于经济的影响是积极的、正面的。通过合理的规划和实施，可以充分发挥改造项目的经济效益和社会效益，为经济增长和社会发展注入新的活力。

经测算，本项目在债券存续期内可实现总收入429714.75万元，扣除运营成本8065.02万元和相关税费3325.81万元后，剩余可偿债收益18323.91万元，偿还政府专项债券本息14800.00

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1.24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。

（二）社会效益分析

1. 提升居民生活质量

本项目的实施将改善老旧小区的基础设施，提高居民的生活质量。改造后的基础设施将更加完善，居民的生活将更加便利和舒适。

2. 提升城市形象

本项目的实施将改善阿瓦提县的城市形象，展现出城市的新面貌和活力。这将吸引更多的人来到阿瓦提县，增加城市的知名度和影响力。

3. 促进社会和谐

本项目的实施将增强居民的归属感和幸福感，促进社会和谐。改造后的小区将更加宜居，居民之间的关系也将更加紧密，有助于构建和谐社区。

4. 推动经济发展

本项目的实施将带动相关产业的发展，如建筑业、制造业等，从而推动当地经济的发展。同时，项目的建设也将创造就业机会，为当地居民提供更多的就业机会和收入来源。

5. 增强社区凝聚力

本项目的实施将促进社区居民之间的交流和互动，增强社区凝聚力。改造后的小区将更加宜居，这将吸引更多的人来到这里居住，增加社区的人口数量和多样性。

三、绩效目标及指标

(一) 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。

绩效目标表

项目名称		阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目	
预算单位		阿瓦提县住房和城乡建设局	
项目资金		年度资金总额 12500.00 万元	
资金筹措（万元）		其中申请专项债券资金 10000.00 万元(2025 年十一月申请 3000.00 万元，2025 年十二月申请 7000.00 万元)，县财政配套 2500.00 万元。	
项目总体目标		通过改造老旧小区的基础设施，提升小区的整体环境，包括改善小区的外立面、防水、无障碍设施监控等附属设施，从而提高阿瓦提县城区等24个老旧小区居民的生活质量、提高城市形象、增强居民的归属感和幸福感、促进社会和谐发展。	
一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
产出指标	数量指标	项目数量（个）	≥24
	质量指标	项目验收合格率（%）	≥95
		新建设施达到当地抗震设防要求（%）	100
	时效指标	资金到位及时率（%）	100

成本指标	经济成本指标	其中申请专项债券资金（万元）	10000	2025 年 11 月 3000 万
				2025 年 12 月 7000 万
		县财政配套资金	2500.00	
	社会成本指标			
	生态环境成本指标			
效益指标	经济效益指标			
	社会效益指标	老旧小区基础设施	不断改善	
	生态效益指标			
满意度指标	满意度指标	受益人群满意度（%）	≥95	

（二）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。

（三）事前绩效评价结论

本项目事前绩效评估报告，得出本项目的事前绩效评估情况如下：

一级指标	二级指标	评估要点	分值	得分
项目必要性、公益性和收益性(15)	必要性(5)	①是否与国家、自治区、相关行业宏观政策相关；②是否具有现实需求，需求是否迫切；③是否有确定的服务对象或受益对象。	5	5
	公益性(5)	①受益群体是否广泛，是否惠民项目；②服务期是否足够长，能够持续的为当地群众提供服务。	5	5
	收益性(5)	项目收益与项目投资的对比情况，收益占投资的比例越高，证明项目收益性越强。	5	5
项目合规性和成熟度(15)	投资合规性(5)	项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范；	5	5
	项目成熟度(10)	项目可研批复、选址、用地、招标、施工许可证等建设手续的进展情况，进展越快说明成熟度越高	10	6
	资金来源合规性(5)	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。	5	5
资金来源和到位可行性(15)	配套资金投入能力可行性(5)	配套资金投入方式和承受能力是否科学合理	5	5
	债券资金投入可行性(5)	债券资金申请是否符合专项债的支持方向，本息覆盖倍数等经济参数是否符合专项债的政策要求	5	5
项目收入、成本、收益预测合理性(15)	收入预测合理性(5)	收入是否合理，测算依据是否充分	5	5
	项目成本预测合理性(5)	成本是否合理，测算依据是否充分	5	5
	项目收益预测合理性(5)	收入是否合理，测算依据是否充分	5	5
债券资金需求合理性(10)	债券类型需求合理性(5)	申请专项债券资金需求与绩效目标是否匹配，资金需求是否明确，是否具有偿债资金来源。	5	5

	债券资金规模需求合理性(5)	申请的债券资金规模与总投资的比例是否合适，项目预期收益能否覆盖债券本金及利息。	5	5
偿债风险点及可控性(20)	偿债计划可行性(10)	①项目财务测算是否合理准确；②项目建设内容及绩效目标是否匹配；③项目组织、进度安排是否合理，是否按照项目实施计划正常进行。	10	10
	偿债风险点及可控性(10)	①对偿债风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效。	10	8
绩效目标合理性(10)	目标明确性(5)	①绩效目标设定是否明确；②与项目所在地规划目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5
	目标合理性(5)	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	5	4
项目必要性、公益性和收益性(15)	必要性(5)	①是否与国家、自治区、相关行业宏观政策相关；②是否具有现实需求，需求是否迫切；③是否有确定的服务对象或受益对象。	5	5
	公益性(5)	①受益群体是否广泛，是否惠民项目；②服务期是否足够长，能够持续的为当地群众提供服务。	5	5
	收益性(5)	项目收益与项目投资的对比情况，收益占投资的比例越高，证明项目收益性越强。	5	5
项目合规性和成熟度(15)	投资合规性(5)	项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范；	5	5
	项目成熟度(10)	项目可研批复、选址、用地、招标、施工许可证等建设手续的进展情况，进展越快说明成熟度越高	10	8

资金来源和到位可行性 (15)	资金来源合规性 (5)	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。	5	4
	配套资金投入能力可行性 (5)	配套资金投入方式和承受能力是否科学合理	5	4
	债券资金投入可行性 (5)	债券资金申请是否符合专项债的支持方向，本息覆盖倍数等经济参数是否符合专项债的政策要求	5	4
项目收入、成本、收益预测合理性 (15)	收入预测合理性 (5)	收入是否合理，测算依据是否充分	5	5
	项目成本预测合理性 (5)	成本是否合理，测算依据是否充分	5	5
	项目收益预测合理性 (5)	收入是否合理，测算依据是否充分	5	5
债券资金需求合理性 (10)	债券类型需求合理性 (5)	申请专项债券资金需求与绩效目标是否匹配，资金需求是否明确，是否具有偿债资金来源。	5	5
	债券资金规模需求合理性 (5)	申请的债券资金规模与总投资的比例是否合适，项目预期收益能否覆盖债券本金及利息。	5	5
偿债风险点及可控性 (20)	偿债计划可行性 (10)	①项目财务测算是否合理准确；②项目建设内容及绩效目标是否匹配③项目组织、进度安排是否合理，是否按照项目实施计划正常进行。	10	10
	偿债风险点及可控性 (10)	①对偿债风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效。	10	9
绩效目标合理性 (10)	目标明确性 (5)	①绩效目标设定是否明确；②与项目所在地规划目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5

)	目标合理性 (5)	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	5	4
---	--------------	--	---	---

将上述表格中的分数相加得93分，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。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。

综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

四、项目投资估算及资金筹措情况

(一) 编制依据

1. 《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（发改投资〔2006〕1325号）；
2. 国家发改委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
3. 《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）；
4. 《建设项目设计估算编审规程》（CECA/GC1—2015）；
5. 国家计委《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》（建字标〔1989〕248号）；
6. 国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》；
7. 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（2010年）；

8. 项目建设管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号），按项目总投资分档计算；

9. 工程监理费：依据《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）并参照《工程建设监理费有关规定》（发改价格〔2007〕670号），按工程建设费用的投资额计算；

10. 项目前期工作咨询费：依据《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）及参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号），按项目总投资分档收费标准计算；

11. 工程勘察设计费：依据《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）并参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号），按工程建设费用的投资额计算；

12. 工程招标代理服务费：依据《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）并参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号），按工程建设费用的投资额计算；

13. 工程造价咨询费：依据《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》（中价协〔2013〕35号）并参考新疆维吾尔自治区发改委下发的有关指导性收费标准和现行项目造价全过程管理需要进行估算；

14. 施工图审查费计取参照国家发展改革委《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）；

15. 环境影响评价费：依据《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）并参照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号），按工程建设费用的投资额计算；

16. 建设工程材料估算价格主要参考《阿克苏地区2025年1月建设工程综合价格信息》文件及2025年阿瓦提县同类建设工程造价信息；

17. 国家和地方发布的有关规范要求《自治区建筑工地施工现场扬尘治理工作实施方案》（新建质〔2019〕7号）、《建筑工程施工现场扬尘污染防治标准》（XJJ119-2020）、《新疆维吾尔自治区智慧工地建设指南》等；

18. 项目方案及类似工程指标。

（二）项目总投资估算

项目总投资12500.00万元，其中：工程费用10618.90万元，占总投资比84.95%；工程其他费846.29万元，占总投资比6.77%；基本预备费394.81万元，占总投资比3.16%；建设期利息640万元，占总投资比5.12%；资金来源为申请专项债券资金10000.00万元（2025年十一月申请3000.00万元，2025年十二月申请7000.00万元），县财政配套2500.00万元。

（三）项目融资计划及风控措施

1. 融资计划：

本项目计划2025年申请专项债券资金10000万元（2025年十一月申请3000.00万元，2025年十二月申请7000.00万元），拟定债券发行期限为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算理。设立预算稳定调节基金,建立跨年度的预算平衡机制,加强一般公共预算、政府性基金

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

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

（四）建设期资金平衡情况

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		2500	12500	收支相抵、 收支平衡
1. 财政配套资金			2500	2500	
2. 政府专项债券资金	10000	其中十一月 3000		10000	
		其中十二月 7000			
资金使用（支出）	10000			12500	
资金余额（资金筹措- 资金使用）	0		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：由阿瓦提住房和城乡建设局委托符合本项目经营资质的国有企业进行运营管理。

2. 项目运营模式：采取委托经营的模式实施。

3. 管理模式：本项目由阿瓦提县住房和城乡建设局负责项目建设的协调、监督和具体实施，肩负项目实施、运营管理的全责，全过程监督委托运作主体对本项目的运营管理。

4. 资金筹措计划：项目总投资12500.00万元，其中：申请专项债券资金10000.00万元(2025年十一月申请3000.00万元，2025年十二月申请7000.00万元)，县财政配套2500.00万元。

（二）项目运营收入

（1）公租房出租收入

依据阿瓦提县公租房租赁相关政策，本项目房屋租赁按5元/m²/月计算，本项目公租房涉及7636套房屋，每套房屋按45平方米计算共34.362万平方米。房屋出租率按85%计算

（1）公租房物业费收入

依据阿瓦提县公租房租赁相关政策，本项目公租房物业费按12元/m²/年计算，单价按5年按10%递增，本项目公租房涉及7636套房屋，每套房屋按45平方米计算共34.362万平方米。

经计算项目运营期内，年均公共租赁住房收入为1904.79万元。公租房物业费收入年均为380.96万元。合计年均收入约2285.75万元。

（三）财务费用

在债券存续期内可产生财务费用4811.54万元，其中：债券利息4800.00万元，债券发行费10.00万元，登记托管费0.8万元，债券还本付息兑付服务费0.74万元。

项目财务费用表

单位：万元

项目	利息	财务费用			合计
		发行费	登记服务费	兑付服务费	
		0.10%	0.008%	0.005%	
第1年	320	10	0.8	0.01600	330.816
第2年	320			0.01600	320.016
第3年	320			0.01600	320.016
第4年	320			0.01600	320.016
第5年	320			0.01600	320.016
第6年	320			0.01600	320.016
第7年	320			0.01600	320.016
第8年	320			0.01600	320.016
第9年	320			0.01600	320.016
第10年	320			0.01600	320.016
第11年	320			0.01600	320.016
第12年	320			0.01600	320.016
第13年	320			0.01600	320.016
第14年	320			0.01600	320.016
第15年	320			0.51600	320.516
合计	4800	10	0.8	0.74	4811.54

（四）运营成本

本项目运营成本费用主要包括人员工资福利费、维护修理费、其他营业费用及其它管理费用。

1. 人员工资及福利费：根据本项目规划预测需要聘任40个人，平均工资取5000元/月，福利费：取工资费用的14%。经估算。

2. 修理费：修理费按总投资的2.5%计算。

3. 修理费进项税：修理费/1.09*95%计算。

4. 其他管理费用：总收入的1%计算。

5. 其他营业费用：总收入的0.5%计算。

本项目运营成本费用年均约为620.39万元，债券存续期内总运营成本为7729.59万元。

5. 折旧费：固定资产折旧费采用平均年限法计算，残值按5%。固定资产的折旧年限建筑物按20年计算，机器设备按10年计算。

综上，本项目运营期内总成本合计7729.59万元（详见现金流量表）。

现金流测算表

单位：万元

阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目																
期数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	总计
出租率			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
公租房年 收费单价 (元/平米)			60.0 0	60.00	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	72.60	72.60	72.60	847.80
公租房出 租面积 (万平方米)			34.3 62	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	446.71
公租房出 租收入	0.00	0.0 0	1752 .46	1752.4 6	1752.4 6	1752.4 6	1752.4 6	1927.7 1	1927.7 1	1927.7 1	1927.7 1	1927.7 1	2120.4 8	2120.4 8	2120.4 8	24762.2 9
公租房年 物业收费 单价(元/ 平方米)			12.0 0	12.00	12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52	14.52	169.56
公租房物 业面积(平 方米)			34.3 62	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	34.362	446.71
公租房物 业费收入	0.00	0.0 0	350. 49	350.49	350.49	350.49	350.49	385.54	385.54	385.54	385.54	385.54	424.10	424.10	424.10	4952.46

含税收入 总额（项目经营 现金流入）	0.00	0.0 0	2102 .95	2102.9 5	2102.9 5	2102.9 5	2102.9 5	2313.2 5	2313.2 5	2313.2 5	2313.2 5	2313.2 5	2544.5 7	2544.5 7	2544.5 7	29714.7 5
不含税收入 总额（项目经营 现金流入）	0.00	0.0 0	1938 .42	1938.4 2	1938.4 2	1938.4 2	1938.4 2	2132.2 6	2132.2 6	2132.2 6	2132.2 6	2132.2 6	2345.4 8	2345.4 8	2345.4 8	27389.8 3
工资及福利 费			273. 60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	3556.80
修理费			312. 50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	4062.50
修理费进 项税			25.8 0	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	
其他管理 费用			21.0 3	21.03	21.03	21.03	21.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13	25.45	25.45	25.45	297.15
其他营业 费用	0.00	0.0 0	10.5 1	10.51	10.51	10.51	10.51	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	12.72	12.72	12.72	148.57
经营成本 合计	0.00	0.0 0	591. 84	591.84	591.84	591.84	591.84	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	598.47	598.47	598.47	7729.59
固定资产 折旧费			593. 75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	7718.75
商铺出售 成本																0.00
总成本费用 合计	0.00	0.0 0	1185 .59	1185.5 9	1185.5 9	1185.5 9	1185.5 9	1188.7 5	1188.7 5	1188.7 5	1188.7 5	1188.7 5	1192.2 2	1192.2 2	1192.2 2	15448.3 4
财务费用			320. 00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	4160.00
税金			13.8 7	13.87	13.87	13.87	13.87	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	17.33	17.33	17.33	198.95
成本、费 用、税金	0.00	0.0 0	1519 .47	1519.4 7	1519.4 7	1519.4 7	1519.4 7	1524.2 6	1524.2 6	1524.2 6	1524.2 6	1524.2 6	1529.5 4	1529.5 4	1529.5 4	19807.2 8

合计																
预计年利润总额	0.00	0.00	418.95	418.95	418.95	418.95	418.95	607.99	607.99	607.99	607.99	607.99	815.94	815.94	815.94	7582.54
企业所得税（15%）			62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	91.20	91.20	91.20	91.20	91.20	122.39	122.39	122.39	1137.38
预计年净利润	0.00	0.00	356.11	356.11	356.11	356.11	356.11	516.79	516.79	516.79	516.79	516.79	693.55	693.55	693.55	6445.16
投资现金流出	12500.00															12500.00

（五）相关税费

本项目所得税共计3325.81万元。详见相关税费估算表。

税金测算表

单位：万元

阿瓦提县保障性安居工程基础设施改造提升项目

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
公租房出租收入	0.0 0	0.0 0	1607. 76	1607 .76	1607.7 6	1607.7 6	1607.7 6	1768.5 4	1768.5 4	1768.5 4	1768.5 4	1768.5 4	1945.3 9	1945.3 9	1945.3 9	22717.70
公租房物业费收入	0.0 0	0.0 0	330.6 5	330. 65	330.65	330.65	330.65	363.72	363.72	363.72	363.72	363.72	400.09	400.09	400.09	4672.13
销项税额	0.0 0	0.0 0	164.5 4	164. 54	164.54	164.54	164.54	180.99	180.99	180.99	180.99	180.99	199.09	199.09	199.09	2324.92
进项税额（运营期间）	0.0 0	0.0 0	25.80	25.8 0	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	25.80	335.44
进项税额	0.0 0	0.0 0														
应纳增值税额		-	138.7 4	138. 74	138.74	138.74	138.74	155.19	155.19	155.19	155.19	155.19	173.29	173.29	173.29	1989.48
应纳附加税			13.87	13.8 7	13.87	13.87	13.87	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	17.33	17.33	17.33	198.95
应纳税金及附加合计	-	-	13.87	13.8 7	13.87	13.87	13.87	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	17.33	17.33	17.33	198.95

（六）资金平衡测算情况

资金平衡表

单位：万元

项目	建设期		运营期													合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
收入小计	0.00	0.00	2102.95	2102.95	2102.95	2102.95	2102.95	2313.25	2313.25	2313.25	2313.25	2313.25	2544.57	2544.57	2544.57	29714.75
运营成本小计	0.00	0.00	549.24	549.24	549.24	549.24	549.24	552.40	552.40	552.40	552.40	552.40	555.87	555.87	555.87	7175.82
其中：工资及福利费	0.00	0.00	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	2667.60
修理费	0.00	0.00	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	4062.50
其他管理费用	0.00	0.00	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13	25.45	25.45	25.45	297.15
相关税费小计	0.00	0.00	268.46	268.46	268.46	268.46	268.46	314.92	314.92	314.92	314.92	314.92	366.02	366.02	366.02	4014.94
其中：增值税	0.00	0.00	138.74	138.74	138.74	138.74	138.74	155.19	155.19	155.19	155.19	155.19	173.29	173.29	173.29	1989.48
城建及附加	0.00	0.00	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	17.33	17.33	17.33	198.95
所得税	0.00	0.00	115.85	115.85	115.85	115.85	115.85	144.21	144.21	144.21	144.21	144.21	175.40	175.40	175.40	1826.51
净收益小计	0.00	0.00	1285.25	1285.25	1285.25	1285.25	1285.25	1445.93	1445.93	1445.93	1445.93	1445.93	1622.69	1622.69	1622.69	18523.98
融资本息小计	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	10320.00	14800.00
其中：政府专项债券本金															10000.00	10000.00
政府专项债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	4800.00

2. 分年度还本付息情况

本项目计划2025年申请新增专项债券10000.00万元(2025年十一月申请3000.00万元，2025年十二月申请7000.00万元)，拟定债券发行期限为15年，第1年至第14年只还利息不还本金，第15年偿还本息，利率暂按3.2%计算。经测算，在债券存续期内可产生本息共计14800.00万元，其中：本金10000.00万元、利息4800.00万元。

3. 偿债指标的计算情况

偿债指标表

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）	18323.91021	12,500	1.47
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）	18323.91021	14,800	1.24
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）	18323.91021	10,000	1.83
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）	18323.91021	14,800	1.24
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）	18323.91021	10,000	1.83
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

债券存续期内项目资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期		运营期													合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
收入小计	0.00	0.00	2102.95	2102.95	2102.95	2102.95	2102.95	2313.25	2313.25	2313.25	2313.25	2313.25	2544.57	2544.57	2544.57	29714.75
运营成本小计	0.00	0.00	549.24	549.24	549.24	549.24	549.24	552.40	552.40	552.40	552.40	552.40	555.87	555.87	555.87	7175.82
其中：工资及福利费	0.00	0.00	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	205.20	2667.60
修理费	0.00	0.00	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	4062.50
其他管理费用	0.00	0.00	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13	25.45	25.45	25.45	297.15
相关税费小计	0.00	0.00	268.46	268.46	268.46	268.46	268.46	314.92	314.92	314.92	314.92	314.92	366.02	366.02	366.02	4014.94
其中：增值税	0.00	0.00	138.74	138.74	138.74	138.74	138.74	155.19	155.19	155.19	155.19	155.19	173.29	173.29	173.29	1989.48
城建及附加	0.00	0.00	13.87	13.87	13.87	13.87	13.87	15.52	15.52	15.52	15.52	15.52	17.33	17.33	17.33	198.95
所得税	0.00	0.00	115.85	115.85	115.85	115.85	115.85	144.21	144.21	144.21	144.21	144.21	175.40	175.40	175.40	1826.51
净收益小计	0.00	0.00	1285.25	1285.25	1285.25	1285.25	1285.25	1445.93	1445.93	1445.93	1445.93	1445.93	1622.69	1622.69	1622.69	18523.98
融资本息小计	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	10320.00	14800.00
其中：政府专项债券本金															10000.00	10000.00
政府专项债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	4800.00

结论：

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入29714.75万元，扣除运营成本8065.02万元和相关税费3325.81万元后，剩余可偿债收益18323.91万元，偿还政府专项债券本息14800.00万元后仍有盈余，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.24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。

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，具体情况如下：

项目压力测试表

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益 (万元)	14,819.18	15,745.38	16,671.58	17,597.78	18,523.98	19,450.18	20,376.38	21,302.58	22,228.78
债券本息金额 (万元)	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00
债券本息覆盖倍数	1.00	1.06	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.44	1.50

（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%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均不满足债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮20%的情况下，偿债覆盖倍数为0.99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、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、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

无。