

PAN-CHINA

Certified Public Accountants

2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目 专项债券方案总体评价



目 录

一、专项债券方案总体评价.....	第 1-6 页
二、附录：现金流分析.....	第 7 页
三、附录 2：可偿债收益估算.....	第 8 页

2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目

专项债券方案总体评价

天健新咨字〔2025〕83 号

一、项目概述

随着阿克苏地区常住人口规模的不断扩大，越来越多的人才在这里感受到了良好的发展机遇与城市魅力，长期发展的意愿愈发强烈，其居住需求也逐渐从最初的“临时过渡”，向追求“稳定舒适”转变。结合新和县的需求分析，新和县住房和城乡建设局计划实施 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目。

建设内容及规模：于新和县购置 70 套存量商品房及法拍房，其中：购置向阳花园小区 44 套存量商品房，总建筑面积 5768.03 m²；购置新和县 26 套法拍房，总建筑面积 3237 m²。

本项目总投资 2,900.42 万元。拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。计划申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元。项目 2025 年计划投资 2,900.42 万元，计划申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，利率 2.2%，15 年期。本次申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，15 年期。

二、评价要素

财政部发布的《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）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

1. 项目收入 5,613.05 万元

本项目以保障性住房租赁收入、出售收入作为专项债券还本付息基础。

(1) 保障性住房租赁收入

根据可行性研究报告提出日均单价：根据相关单位提供的《2025年新河县收购存量商品房用作保障性租赁住房基础数据信息表》及相关数据，经过周边调研市场环境，预估了本项目房源向阳花园及法拍房的保障性租赁住房租金标准，具体如下。随着经济大环境的影响，整体市场经济、人才引进等因素带动租赁市场可持续发展，保障性租赁住房租金可在合同到期后租金标准可上浮5%左右（本测算中假设合同三年一签，租金每三年上浮5%）；

向阳花园44套保租房，建筑面积5768.03 m²，预计前三年出租率分别为90%、92%、95%，第四年起出租率100%，租赁价格每三年上涨5%计算，则计算期内累计取得保障性住房出租收入 1,029.66 万元。

法拍房26套保租房，建筑面积3237 m²，预计前三年出租率分别为90%、92%、95%，第四年起出租率100%，租赁价格每三年上涨5%计算，则计算期内累计取得保障性住房出租收入 586.64 万元。

则第一年保障性住房出租收入为105.29万元，计算期内累计保障性住房出租收入1,616.30万元。

(2) 销售收入

根据可行性研究报告提出出售单价：根据新和县住建局提供的《2025年新河县收购存量商品房用作保障性住房基础数据信息表》及相关数据，经过周边调研市场环境，预估运营期第一个5年内本项目保障性住房出售价格均约为3700元/m²，随着经济大环境的影响，整体市场经济、人才引进等因素带动租赁市场可持续发展，精装保障性住房出售价格预计有一定上浮，因此，经沟通，本次测算假设每5年出售10%，剩余最后一年全部出售，运营期第二个5年内本项目保障性住房出售价格均约为4100元/m²，运营期最后一年本项目保障性住房出售价格均约为4550元/m²。出售率：考虑到国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发〔2024〕52号）等对于专项债券存续期间对于资产

管理的相关要求,以及专项债券还本付息方式为每年付息、到期还本等因素,因此假设本项目房源在运营期内每5年出售10%,剩余80%最后一年全部出售。总面积9005.03 m²,出售面积9005.03 m²,计算期内累计销售收入3,996.75万元。

债券存续期内项目累计运营收入5,613.05万元。

2. 项目运营成本198.70万元

(1) 物业费

根据项目可行性研究报告,房屋空置时需缴纳物业费用,本项目房源具体标准如下,缴纳物业费用考虑出售后剩余房屋数量以及空置率情况计算;则第一年物业费为1.48万元,项目运营期累计物业费3.70万元。

(2) 维修费

根据项目可行性研究报告,维修费用运营期第一年考虑房屋较新,维修费按照每年度一半考虑,从运营期第二年开始按照上表假设考虑,则第一年维修费用为3.00万元,项目运营期累计维修费用87.00万元。

(3) 人员工资

根据项目可行性研究报告,人员工资,按照上表考虑,则第一年人员工资为7.20万元,项目运营期累计人员工资108.00万元。

(4) 原值摊销

根据项目可行性研究报告,本项目均在运营期内每5年出售10%,最后一年全部出售剩余80%。项目运营期累计原值摊销2,900.42万元。

债券存续期项目累计成本3,099.12万元,其中累计运营成本198.70万元。

3. 财务费用957.14万元

项目拟申请地方政府专项债券2,900.42万元,2025年计划申请地方政府专项债券2,900.42万元,利率2.2%,15年期。

债券存续期累计产生债券利息957.14万元,本息合计3,857.56万元。

4. 相关税费802.77万元

1. 增值税

项目建成后收入来源为保障性住房租赁收入、出售收入。

根据可行性研究报告，租赁收入按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税、物业收入、配套设施增值收入增值税率 6%、出售收入增值税率 9%。项目运营期内累计产生简易增值税 23.09 万元，销项税 330.01 万元，可抵扣增值税进项税 247.18 万元，交纳增值税 105.92 万元。

2. 税金附加税

城市建设维护税预计为增值税的 7%，教育费附加预计为 3%，地方教育费附加预计为 2%。房产税 4%。截止债券存续期结束（2040 年），项目运营期累计增值税附加税 184.80 万元。

3. 企业所得税

企业所得税预计为应纳税所得额的 25%，截止债券存续期结束（2040 年），项目累计企业所得税 617.97 万元。

债券存续期累计产生税费 802.77 万元。

5. 资金保障倍数 1.20 倍

通过对新和县住房和城乡建设局提供的《2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目收益与融资自求平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，本项目在债券存续期内，还本付息支出 3,857.56 万元，可用于债券还本付息的现金流收入 4,611.58 万元，地方政府专项债券的偿债资金覆盖率可达到 1.20 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

当前，城市基础设施建设需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡

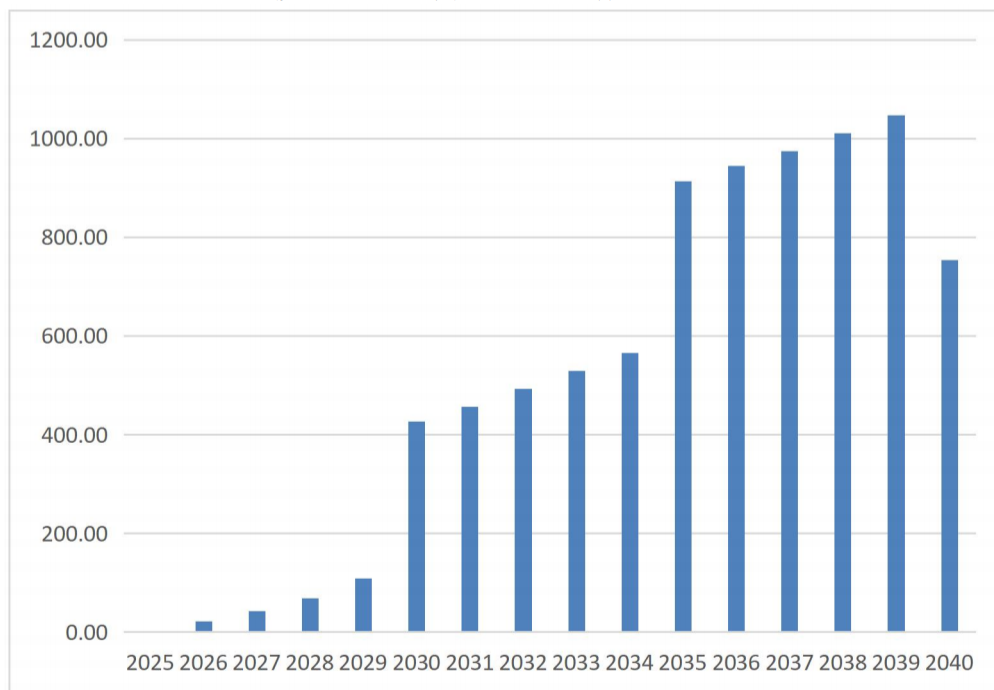
的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从自治区和当地实际出发的地方政府市政项目收益债。

（二）资金稳定性

根据 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券发行计划，本债券申请发行金额为 2,900.42 万元，15 年期。项目 2025 年计划投资 2,900.42 万元，计划申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元；利率 2.2%，15 年期。本次申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，15 年期。

根据新和县住房和城乡建设局提供数据，本债券对应的 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目预计从 2026 年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 4,611.58 万元，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。期末项目累计净现金结余 754.02 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：

2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目
专项债券偿还期内的资金留存情况（万元）



三、总体评价

基于财政部对地方政府发行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 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时保障性住房租赁收入、出售收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，项目通过发行地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，以项目收益与融资自求平衡的方式满足部分 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·乌鲁木齐市



中国注册会计师：张恩虎



中国注册会计师：杨晓欲



二〇二五年十二月六日



附录：现金流分析

根据新和县住房和城乡建设局提供《2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目收益与融资自求平衡方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券利率按 2.2%测算，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（专项债券期限 15 年，债券到期一次性还本。）进行了现金流分析测算，见下表：

现金流分析测算表 单位：万元

专项债券期限	建设期	运营期															合计
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
现金流模拟测算表																	
现金流入																	
地方自筹资金流入	0.00																0.00
债券资金流入	2900.42																2900.42
其他资金流入																	
可支配利润现金净流入		85.97	85.04	89.03	104.72	380.75	94.60	99.99	99.99	99.99	411.56	94.48	94.48	99.87	99.89	2671.23	4611.58
现金流入总额	2900.42	85.97	85.04	89.03	104.72	380.75	94.60	99.99	99.99	99.99	411.56	94.48	94.48	99.87	99.89	2671.23	7512.00
现金流出																	
建设期资金流出	2897.14																2897.14
运营期现金流出																	
债券发行费用	2.90																2.90
债券登记托管费用	0.23																0.23
债券兑付服务费用	0.15																0.15
债券还本付息	0.00	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	2964.23	3857.56
现金流出总额	2900.42	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	2964.23	6757.98
现金净流入																	
当年项目现金净流入	0.00	22.16	21.23	25.22	40.91	316.94	30.79	36.18	36.18	36.18	347.75	30.67	30.67	36.06	36.08	-293.00	754.02
期末项目累计现金结存额	0.00	22.16	43.39	68.61	109.52	426.46	457.25	493.43	529.61	565.79	913.54	944.21	974.88	1010.94	1047.02	754.02	
评价偿债覆盖率	1.20																



附录 2：可偿债收益估算表

根据新和县住房和城乡建设局提供《2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目收益与融资自求平衡方案》中的资金投入及项目收入金额与进度，债券存续期内累计运营收入 5,613.05 万元，累计运营成本 198.70 万元，累计税费 802.77 万元，可偿债收益 4,611.58 万元，见下表：

可偿债收益估算表 单位：万元

序号	项 目	合计	计 算 期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
年度			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	项目收入	5613.05		105.29	107.02	110.39	124.80	400.24	114.09	119.79	119.79	119.79	431.04	113.96	113.96	119.67	119.70	3393.53
1.1	租赁收入	1616.30		105.29	107.02	110.39	124.80	114.09	114.09	119.79	119.79	119.79	113.96	113.96	113.96	119.67	119.70	0.00
1.2	出售收入	3996.75		0.00	0.00	0.00	0.00	286.15	0.00	0.00	0.00	0.00	317.08	0.00	0.00	0.00	0.00	3393.53
2	税金及附加	184.80		7.64	7.49	7.23	6.88	6.29	6.29	6.60	6.60	6.60	6.28	6.28	6.28	6.60	6.61	91.13
2.1	应纳增值税	105.92		1.50	1.53	1.58	1.78	1.63	1.63	1.71	1.71	1.71	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71	82.83
2.1.1	简易增值税	23.09		1.50	1.53	1.58	1.78	1.63	1.63	1.71	1.71	1.71	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71	0.00
2.1.2	增值税销项税	330.01						23.63					26.18					280.20
2.1.3	增值税进项税	247.18						23.63					26.18					197.37
2.2	城建税及教育费附加	10.59		0.15	0.15	0.16	0.18	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	8.30
2.3	房产税	68.29		5.99	5.81	5.49	4.92	4.5	4.5	4.72	4.72	4.72	4.49	4.49	4.49	4.72	4.73	0
3	项目总成本	3099.12		11.68	14.49	14.13	13.20	303.24	13.20	13.20	13.20	13.20	303.24	13.20	13.20	13.20	13.20	2333.54
3.1	物业费	3.70		1.48	1.29	0.934												
3.2	维修费	87.00		3.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3.3	人员工资	108.00		7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
	经营成本	198.70		11.68	14.49	14.13	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20
3.4	原值摊销	2900.42						290.04					290.04					2320.34
4	利润总额	2329.13		85.97	85.04	89.03	104.72	90.70	94.60	99.99	99.99	99.99	121.52	94.48	94.48	99.87	99.89	968.86
5	息税折旧摊销前利润	5229.55		85.97	85.04	89.03	104.72	380.75	94.60	99.99	99.99	99.99	411.56	94.48	94.48	99.87	99.89	3289.20
6	减：所得税	617.97		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	617.97
7	可偿债收益	4611.58		85.97	85.04	89.03	104.72	380.75	94.60	99.99	99.99	99.99	411.56	94.48	94.48	99.87	99.89	2671.23



تجارەت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

91650100057728684D

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

成立日期 2012年12月21日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 长期

负责人 张恩虎

营业场所 新疆乌鲁木齐市天山区解放北路222号天成广
场10楼1001、1002室

经营范围 许可经营项目：无。一般经营项目：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

تىزىملىقچى تور بىخانى
登记机关



2021 年 03 月 29 日

http://www.gsxt.gov.cn

本营业执照于2021年1月1日6月30日通过国

国家企业信用

仅为 出具报告 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通
合伙）新疆分所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向
第三方传送或披露。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名 称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

负 责 人：张恩虎

经 营 场 所：乌鲁木齐市天山区解放北路222号
天成广场10楼

分所执业证书编号：3300000016501

批准执业文号：新财会[2012]51号

批准执业日期：2012年12月14日

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅

2012年12月14日

中华人民共和国财政部制



仅为出具报告之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



姓名 张恩虎
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-10-24
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit
身份证号码 650103196810243211
Identity card No.

仅为 出具报告 之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明 张恩虎 是中国注册会计师, 未经本人同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传递或披露。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 650100080023

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

新疆注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2001 年 12 月 1 日

2015年10月29日换证





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 杨欲晓

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1971-02-11

Date of birth

工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 新疆分所

Working unit

身份证号码 650102197102112128

Identity card No.

仅为 出具报告 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 杨欲晓 是中国注册会计师未经本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传递或披露



年度注册登记
Annual Renewal Registration

经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 650100E70021

批准注册协会:
Authorized Institute of 新疆注册会计师协会

发证日期: 2006 年 06 月 11 日
Date of Issuance



2025 年 10 月 22 日

2025年10月29日换证