

2025 年新和县收购存量商品房用作保障性 住房项目实施方案

填报单位：新和县住房和城乡建设局（公章）

填报日期：2025 年 9 月



目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）政策背景.....	1
（二）项目背景.....	3
（三）项目概况.....	4
（四）项目主管部门.....	4
（五）立项和建设的相关批复文件.....	5
（六）项目开工和建设时间.....	5
二、经济社会效益分析.....	5
（一）经济效益分析.....	5
（二）社会效益分析.....	6
三、绩效目标及指标.....	6
（一）事前绩效评价.....	6
（二）绩效目标的设定.....	7
（三）绩效监控和评价.....	8
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	8
（一）编制依据.....	8
（二）项目总投资估算.....	9
（三）项目融资计划.....	10
（四）建设期资金平衡方案.....	11
五、项目收益与融资自求平衡方案.....	11
（一）项目运作模式.....	11
（二）项目运营收益.....	12
（三）财务费用.....	13
（四）项目运营成本.....	13
（五）相关税费.....	14
（六）资金平衡测算.....	15
（七）会计报表.....	16

六、项目压力测试与评价.....	16
（一）压力测试.....	16
（二）总体评价.....	17
七、项目风险提示.....	17
（一）影响项目风险因素.....	17
（二）潜在风险应对措施.....	20
八、其他需要说明的事项.....	22
附件.....	22

2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目

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《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）《地方政府专项债务预算管理办法》（财库〔2016〕155 号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件的规定，结合 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

自 2023 年起，国家对保障性住房的重视程度不断提升。2023 年 1 月，全国住房城乡建设工作会议明确将保障性住房列为当年住建系统的核心发力点，并强调要在扩大供给的同时优化结构，重点解决新市民、青年人的住房困难。在土地政策方面，鼓励各地探索利用集体经营性建设用地建设保障性住房，农村集体经济组织可采取自建或联营、入股等方式参与其中，建设单位按规定完成集体建设用地使用权审批或集体经营性建设用地入市手续后，即可依法依规建设，且相关土地使用权可办理抵押贷款。同时，在新建普通商品房项目中，部分有条件的地区被要求配建一定比例的保障性住房，以增加房源供给。随后，中央政治局会议也将加大保障性住房建设和供给作为房地产市场调控的重要手段。8 月，国常会审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，进一步推动公租房、保租房等配租型保障房以及配售型保障房建设的提速，逐渐形成保障房与商品房相辅相成、双轨并行的住房新格局，并提出了“租售并举”模式的实施。在此期间，为了吸引更多社会资本参与保障性住房建设，国家在税费政策上给予了诸多优惠。例如，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性住房，住房租赁企业向个人出租时，可按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；企事业单位、社会团体及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租时，可按照 12%的征收率减按 4%计算缴纳房产税。此外，新建保障性住房项目还可免收城市基础设施配套费。

进入 2024 年，政策推进的步伐持续加快。2 月，住房和城乡建设部召开保障性住房建设工作现场会，着重强调各地要合理确定保障范围和准入条件，并向社会公开，建立常态化受理机制，将符合条件的工薪收入群体纳入轮候库，确保在合理轮候期内给予保障。会议还指出，要以编制住房发展规划为契机，完善“保障+市场”的住房供应体系，建立人、房、地、钱要素联动的新机制，将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容，依据保障性住房需求，科学确定发展目标，实现以人定房、以房定地、以房定钱。

在金融政策配套上，国家鼓励银行业机构以市场化方式向保障性住房自持主体提供长期贷款，并在实施房地产信贷管理时予以差别化对待，缓解建设过程中的资金压力。4 月末，中共中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，促使保障性住房在供应上呈现“以购代建”的新趋势。同年，从《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》到国务院发布的新“国九条”，国家层面的政策重点聚焦于金融支持，旨在为住房租赁市场发展注入新活力，有效解决该市场长期面临的资金瓶颈问题。例如，支持金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性住房贷款投放；鼓励保险机构通过直接投资、发行不动产投资信托基金等方式，参与保障性住房建设和运营。

2025 年，保障类住房政策在中央和地方层面继续稳步推进。住建部召开推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会，再次强调保障性住房建设的重要意义，并要求各地出台管理办法，制定建设筹集方案，完善并准确使用信息系统。在这一过程中，中央与地方政府紧密协作，在保障性住房的建设与管理创新方面持续发力。中央通过出台盘活存量低效用地等一系列政策，为各地的城市更新和保障性住房建设提供了坚实的制度保障与政策依据；地方政府则结合本地实际情况，不断探索并推出丰富多样、独具特色的具体举措，推动保障性住房建设工作落地见效。一些地方政府允许企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用自有闲置土地建设保障性住房，依法变更土地用途，不补缴土地价款，以划拨方式取得的土地可继续保留划拨方式，还可与其他市场主体合作建设运营。同时，引导市场主体盘活利用存量闲置房屋，如通过平台公司集中收购房地产开发企业存量商品住房，改造后用于保障性住房。在租金管理方面，各地普遍遵循“可负担、可持续”原则，保障性住房租金原则上稍低于同

地段同品质市场租赁住房租金，且实行动态调整。

（二）项目背景

阿克苏地区在新疆中部占据着极为重要的位置，其在区域发展中的战略意义显著。作为丝绸之路经济带核心区南疆中段的关键节点，阿克苏地区起着连接各方、辐射周边的重要作用，在自治区的发展格局中，宛如一颗不可或缺的战略棋子，是国家向西开放的前沿窗口，更是融合发展创新的示范区。这样独特的定位，使其成为了各类要素汇聚、产业蓬勃发展的热土。

在产业领域，阿克苏地区的产业基础雄厚且多元。依托丰富的油气、煤炭等资源，油气生产加工、煤炭煤电煤化工产业蓬勃发展，如兴发化工二甲基亚砷（二期）、融合能源天然气装置等项目相继建成投用，为产业升级注入强大动力；棉花和纺织服装产业集群也在全链条发展的道路上稳步迈进，浙苏石化、嘉泰纺织等项目的投产，形成了纺纱 727 万锭、服装家纺 4800 万件（套）、印染 8.8 万吨的产能规模，推动着产业集群化发展。此外，绿色矿业、战略新兴产业等也在积极布局与推进，全国首个万吨级光伏制氢项目—库车绿氢、中国首条 UTG 生产线等项目的顺利投产，标志着阿克苏地区在新兴产业领域的突破。随着地区持续加大招商引资力度，积极推进阿克苏阿拉尔高新区、库车经济技术开发区等产业园区的建设，对专业人才的需求呈现出井喷式增长。石油化工领域需要大量专业技术人才，以推动产业向高端化、智能化、绿色化转型；纺织服装产业的升级与集群发展，离不开纺织工程人才的智慧与力量；农产品加工产业的增值，也急需相关专业人才的助力。同时，医疗卫生、教育科研等民生领域同样存在较大的人才缺口。各类人才如百川归海般，源源不断地涌入阿克苏地区，为地区的发展注入了新鲜血液。

从人才流动的实际特点来看，新流入的人才在短期内，大多将“稳定就业、适应城市”作为首要目标，由于对未来发展仍处于探索与观望阶段，尚未形成明确的购房计划，他们的居住需求主要集中在租赁住房方面。然而，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。这种转变促使刚性租赁需求迅速释放，为阿克苏地区

的住房租赁市场带来了前所未有的发展机遇。在此背景下，保障性住房的重要性愈发凸显。通过精准对接人才的租赁需求，保障性住房不仅能够解决人才的后顾之忧，让他们能够安心工作、专注发展，更为阿克苏地区留住人才、激发人才活力提供了关键保障。当人才能够毫无顾虑地投身于工作中，他们将充分发挥自身的专业优势，推动各产业的创新发展，进而形成“人才引育—住房保障—产业发展”的良性循环，为阿克苏地区的高质量发展提供源源不断的动力支持。

（三）项目概况

1. 投向领域：保障性住房。
2. 项目功能定位：保障性住房能够有效解决新市民、青年人等群体的住房困难，确保来疆创业、就业的青年人能够稳定居住、有房可租且租住适宜。
3. 项目参与主体：
项目建设单位：新和县思源房地产开发有限公司。
项目可行性研究编制单位：中国投资咨询有限责任公司。
4. 项目名称：2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目。
5. 项目建设地点：新和县。
6. 建设期限：建设期 6 个月，计划施工工期：2025 年 9 月至 2026 年 2 月。
7. 运营周期：本项目运营期 15 年。
8. 建设规模：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；

（四）项目主管部门

- 项目主管部门为新和县住房和城乡建设局。地址新和县。部门主要职责如下：
1. 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；
 2. 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；
 3. 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；

4. 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；

5. 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；

6. 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；

7. 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

新和县住房和城乡建设局已出具《关于将 2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目纳入新和县 2026 年保障性住房计划的承诺书》。

（六）项目开工和建设时间

本项目建设年限：6 个月。预计开工时间：2025 年 9 月，竣工时间：2026 年 2 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设对新和县的经济将产生积极的促进作用，其影响包括直接和间接经济影响。

1. 直接经济效益

项目建成后形成固定资产投资 2,900.42 万元。项目建设完成后，债券存续期内项目收入 5,613.05 万元。其中保障性住房租赁收入 1,616.30 万元，保障性住房出售收入 3,996.75 万元，（详见项目运营收益分析）；

项目增值税金及附加 184.80 万元。其中增值税 105.92 万元，城建税及教育费附加 10.59 万元，房产税 68.29 万元；

项目总成本 3,099.12 万元。其中物业费 3.70 万元、维修费 87.00 万元、人员工资 108.00 万元、房屋原值摊销 2,900.42 万元；累计息税前利润总额 2,329.13

万元；缴纳企业所得税 617.97 万元，可偿债收益 4,611.58 万元（详见项目运营成本分析）。

2. 间接经济效益

新和县保障性住房的建设充分体现了市政府对职工的关心，保障性住房的建成使用，使新和县职工的工作生活环境得到较好地改善，能有效提高新和县职工工作的积极性，使市区居民及职工安心工作，有利于更好地留住人才。该项目的建成，将在相当程度上改善新和县生产生活环境，能够使员工，特别是家不在新和县本地的员工有一个安心舒适的休息和居住环境，为他们排解工作上的方便，这项目也是一项安心工程。

（二）社会效益分析

2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目是新和县加快新和县社会经济发展的重要举措，加快了新和县的开发建设步伐，规范该地区的房地产市场，完善市政基础设施且营造较好的投资环境，具有较强的社会效益。保障性住房项目的实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展城市公共服务，加强社会管理，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，有着极其深远的现实意义。

三、绩效目标及指标

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券使用效率，有效防范政府债务风险，依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等相关法律法规及有关规定，对专项债券项目实施绩效管理。

（一）事前绩效评价

项目实施单位已根据财政部 2020 年 6 月 10 日印发的《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件规定，编制了《2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目事前绩效评价报告》，对以下内容进行了评估：

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性；
2. 项目建设投资合规性与项目成熟度；
3. 债券资金需求合理性；

4. 项目资金来源和到位可行性;
5. 项目收入、成本、收益预测合理性;
6. 绩效目标合理性;
7. 项目偿债计划可行性和偿债风险点;

根据评估情况，本次申请的地方政府专项债券项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

（二）绩效目标的设定

专项债券项目绩效目标申报表

（2025 年度）

项目名称			2025 年新和县收购存量商品房用作保障性住房项目	
预算单位			新和县住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			年度资金总额：2,900.42	
			其中：企业自筹	
			债券资金 2,900.42	
			其他资金	
总体目标	新和县购置 70 套存量商品房及法拍房		年度目标	新和县购置 70 套存量商品房及法拍房,完成投资 2,900.42 万元。
绩效指标	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	收购存量住房及法拍房用作保障性住房套数（套）	≤70 套
			收购存量住房及法拍房用作保障性住房面积（平方米）	≤9005.03 m²
		质量指标	收购存量住房及法拍房用作保障性住房的房源工程质量合格取得产权相关文件的比率（%）	≥90%

		时效指标	专项债券资金足额下达至收购存量住房及法拍房用作保障性住房的房源交付时间（月）	≤6 个月
	成本指标	经济成本指标	收购项目每平方米回购成本（元/平方米）	≤3,220.89 元/平方米
			收购项目总成本（万元）	≤2,900.42
	效益指标	社会效益指标	增加保障性住房供应	增加

（三）绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新党发〔2018〕30 号）、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158 号）、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕80 号）等文件，对项目进行绩效监控和评价。

1. 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。
2. 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方案

（一）编制依据

1. 政策文件
 - （1）《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）2023 年 9 月 1 日；
 - （2）《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号） 2021 年 06 月 24 日；
 - （3）《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》（建办保〔2022〕49 号）2022 年 10 月 13 日；
 - （4）《中国银保监会住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（银保监规〔2022〕5 号）2022 年 02 月 16 日；

(5)《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》（银发〔2022〕30号）2022年1月30日；

(6)关于保障性住房有关税费政策的公告（财政部税务总局住房和城乡建设部公告2023年第70号）2023年9月28日；

(7)《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房和城乡建设部公告2021年第24号）2021年7月15日；

(8)《新疆维吾尔自治区实施〈房产税暂行条例〉细则》；

(9)《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）2021年9月26日；

(10)自治区党委、自治区人民政府《关于加强和改进新时代人才工作的实施意见》2022年6月13日国家发改委、建设部2006年7月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(11)国家发改委2023年发布的《投资项目可行性研究报告编写大纲及说明》（发改投资规〔2023〕304号）；

(12)国家现行的法律法规、财税政策、会计制度；

(13)自治区现行的财税政策及相关制度；

(14)相关单位提供的《收购向阳花园小区存量商品房项目资料》；

(15)相关单位提供的《收购新和县26套法拍房项目资料》；

(16)相关单位提供的《2025年新和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。

（二）项目总投资估算

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。项目拟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，拟申请地方政府专项债券资金2,900.42万元，利率2.20%，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。累计申请地方政府专项债券资金2,900.42万元。项目总投资估算表详见附表1。

1. 工程费用

建筑安装工程费2,900.42万元。

2. 债券发行费用包括债券发行费用和还本付息服务费。债券发行费率为 1%，发行费用 2.90 万元；债券登记托管费率 0.08%，债券登记托管费用 0.23 万元；债券兑付服务费率 0.05%，债券兑付服务费用 0.15 万元。

（三）项目融资计划

1. 项目建设期 6 个月，运营期 15 年。计划施工工期：2025 年度。

2. 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。拟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，拟申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，利率 2.20%，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。累计申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元。

3. 投资者保护措施

（1）重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（2）债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（3）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《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债到期本息。

（4）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，项目主管单位将会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，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（5）资金实施预算绩效评价，财政部门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，将专项债资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

4. 专项债券资金申请计划于 2025 年完成，专项债券资金计划申请 2,900.42 万元：其中：

2025 年计划申请债券资金 2,900.42 万元，期限 15 年。

项目以债券存续期保障性住房租赁收入、出售收入偿还债券本金及利息。项目按年支付利息：专项债券本金于到期年一次性偿还，利息每年偿还。项目总投资使用计划与资金筹措表详见附表 2。

（四）建设期资金平衡方案

项目建设期 6 个月，计划施工工期：2025 年度。其中：

2025 年计划完成建设投资 2,900.42 万元，工程进度 100%，计划申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元。

项目拟申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，期限 15 年。项目 2025 年计划投资 2,900.42 万元，拟申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，利率 2.20%，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。累计申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元。专项债券本金均于到期年一次性偿还，利息每年偿还。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 957.14 万元，本息合计共计 3,857.56 万元。

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。

债券存续期可用于债券还本付息的现金流收入 4,611.58 万元，偿债备付率为 1.20，大于 1，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好。可偿债收益估算表详见附表 3。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1. 项目运作主体为新和县思源房地产开发有限公司。
2. 项目管理模式：“租售并举”运营管理模式
3. 资金筹措计划：项目实施过程中坚持“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，积极争取申请专项债资金，广泛吸纳社会成本，合理安排项目进度计划和投融资计划，制定年度资金使用计划表，并建立考核评比制度。

4. 保障措施

（1）接入专业审核设备与系统，保障线上核验技术支撑；建立审核责任追溯机制，对因审核疏漏导致的违规问题，严肃追究相关人员责任。

(2) 可聘请第三方机构每年对租金收支情况进行审计，出具专项审计报告并向社会公开；设立租金监督举报电话，接受租户及社会各界对租金定价、使用的监督；制定《租金减免实施细则》，明确减免条件、流程及审批权限，确保政策落地。

(3) 建立租户满意度评价体系，每月开展问卷调查，评价结果与物业服务企业绩效考核挂钩；设立服务质量保证金，对服务不达标、投诉处理不力的企业，扣除相应保证金；投入专项资金用于智慧平台升级和服务设施维护，保障服务能力持续提升。

(4) 制定《配套商业运营管理办法》，明确业态限制、服务标准及退出机制；建立增值服务收益监管机制，确保收益部分用于补贴保障性住房运营成本；成立商业运营监督小组，定期检查合作方服务质量及价格执行情况。

(二) 项目运营收益

项目以债券存续期的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。

以上房源计算期内合计取得保障性住房出租收入 1,616.30 万元。

2. 出售收入

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/㎡，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/㎡，运营期最后一年本项目保障性住房出售价格均约为 4550 元/㎡。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 ㎡，出售面积 9005.03 ㎡，则项目运营期累计出售收入 3,996.75 万元。

债券存续期内项目经营预期平均年运营收入 374.20 万元，截至债券存续期结束（2040 年），累计运营收入 5,613.05 万元。（详见表 3 可偿债收益估算表）。

（三）财务费用

项目以发行债券的形式筹资，2025 年项目计划投资 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 2.20%，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。累计申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元。专项债券本金均于到期年一次性偿还，利息每年偿还。其中：

2025 年计划申请地方政府专项债券资金 2,900.42 万元，期限 15 年。

截止债券存续期结束，累计产生债券利息 957.14 万元，本息合计共计 3,857.56 万元。

债券发行费率 1‰，发行费用 2.90 万元。

债券登记托管费率 0.08‰，债券登记托管费用 0.23 万元。

债券兑付服务费率 0.05‰，债券兑付服务费用 0.15 万元。

（四）项目运营成本

项目成本主要包括物业费、维修费、人员工资、原值摊销。

据可行性研究报告所示，相关费用情况如下表所示测算：

小区	向阳花园小区	法拍房
套数	44	26
面积 (m ²)	5768.03	3237
物业费 (元/m ² ·月)	1.2	1.2
暖气费 (元/户·年)	-	-
维修费 (万元/年)	4 (首年 2)	2 (首年 1)
人工成本 (万元/年)	3.6	3.6

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；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，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，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。

截止债券存续期结束（2040 年），项目累计成本 3,099.12 万元，累计息税前利润总额 2,329.13 万元。息税折旧摊销前利润 5,229.55 万元，可偿债收益 4,611.58 万元。（详见表 3 可偿债收益估算表）

（五）相关税费

1. 增值税

项目建成后收入来源为保障性住房租赁收入、保障性住房出售收入。住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，房屋销售按 9% 税率计算缴纳增值税。

截止债券存续期结束（2040 年），产生租赁收入简易计税增值税 23.09 万元，增值税销项税 330.01 万元，增值税进项税 247.18 万元，累计缴纳增值税 105.92

万元。

2. 税金及附加

利用非居住存量土地或房屋改建的保障性住房，取得认定书后，房产税减按4%税率征收，按增值的5%缴纳城市维护建设税，3%缴纳教育费附加，2%缴纳地方教育费附加。

截止债券存续期结束（2040年），累计缴纳城建税及教育费附加10.59万元，缴纳房产税68.29万元。

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。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

在项目存续期内累计运营收入5,613.05万元，累计增值税税金及附加184.80万元，项目总成本3,099.12万元，其中累计运营成本198.70万元，项目可偿债收益4,611.58万元。项目可偿债收益估算表详见附表3。

2. 项目还本付息

项目以发行债券的形式筹资，2025年计划计划地方政府专项债券资金2,900.42万元，利率2.20%，15年期。本次申请地方政府专项债券资金2,900.42万元。项目累计申请专项债券2,900.42万元。专项债券本金均于到期年一次性偿还，利息每年偿还。其中：

2025年计划申请地方政府专项债券资金2,900.42万元，期限15年，于2040年偿还本金。

截止债券存续期结束，累计产生债券利息957.14万元，本息合计3,857.56万元。项目分年度还本付息计划表详见附表4。

3. 偿债指标计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）
 $=4611.58/2900.42=1.59$

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）
 $=4611.58/3857.56=1.2$

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）
=4611.58/2900.42=1.59

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）
=4611.58/3857.56=1.2

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）
=4611.58/2900.42=1.59

4. 资金平衡测算分析

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。项目现金流分析测算表详见附表5。

5. 结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内在偿还专项债券本息后，项目经营活动产生的净现金流量754.02万元。项目经过市场分析、环境保护分析、投资分析及基础设施工程分析、财务分析、风险分析及不确定性分析，结论如下：

保障性住房发展为城投企业的业务开展提供了新的机遇，有益于拓展其展业空间、改善债务结构、丰富融资渠道、提升资产质量，并为转型提供了新思路。随着大体量的保租房项目的陆续开展，以本项目为抓手，在新和县保障性住房未形成成熟市场，积极抢占政策风口，利用先天优势和资源，有利于抢占赛道，构筑先发优势。

（七）会计报表

项目存续期模拟会计报表包括利润表、资产负债表和现金流量表。截至债券存续期结束（2040年），项目累计形成资产754.02万元，累计利润总额754.02万元，累计盈余资金754.02万元。资产负债表详见附表6、利润表详见附表7、现金流量表详见附表8。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目采用单因素压力测试。选用保障性住房租赁收入、人员工资进行单因

素变动压力测试。单因素敏感性分析按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试。单因素变动测试表详见附表 9。

（二）总体评价

保障性住房租赁收入每增加 1%，可偿债收益增加 0.35%，每下降 1%，可偿债收益下降 0.35%，保障性住房租赁收入下降幅度 20%时，本息保障倍数下降至 1.11。项目抗风险能力较强。

人员工资每下降 1%，可偿债收益增加 0.02%，每增加 1%，可偿债收益减少 0.02%，人员工资增加幅度 20%时，本息保障倍数下降至 1.19。项目抗风险能力较强。且保障性住房租赁收入单因素敏感程度大于人员工资。

综上所述，项目可行。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

本项目的风险因素有：项目房源风险、项目盈利风险、项目资金风险、项目成本风险、项目运营风险。

1. 项目房源风险

本项目初步规划新和县选取 70 套房源，计划通过收购存量商品房及法拍房的方式转化为保障性租赁住房，当前阶段的各项测算工作均基于该房源规划假设展开。但从项目推进实际情况来看，仍存在不确定性风险，该批房源尚未明确是否已取得新和县人民政府出具的保障性租赁住房官方认定文件，且无法完全确认其是否属于“转化一批”“购置一批”政策范畴内已被认购的保障性生活房源，且法拍房是否产权结构清晰，存在房源属性与政策要求不匹配的风险。

2. 项目盈利风险

根据当前政策要求，考虑项目盈利风险主要表现在出售价格、出租出售价格、出售率、出租率、空置率等综合因素，具体为：

根据《国务院关于规划建设保障性租赁住房的指导意见》（国发〔2023 年〕14 号），“保障性住房按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则，由市、区（县）人民政府按照划拨土地供地和负责建设配套设施，在此基础上，采取市场化方式运作，按照保本微利原则配售。”。其中配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定，且“一项目

一定价”，按照低于同类地段普通商品住房销售价格确定；其中出租价格受政府指导价格影响，基本为周边同类型商品房出租价格的 80%-90%。

出租出售价格方面，当年假设条件中出租价格给予每三年增长 5%考虑，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；未来实际出租、出售价格的增长幅度及“保本微利”的出售水平是否能达到当前假设水平，可能存在一定风险。

项目需关注的核心盈利风险，可按“客群竞争-周边配套-市场需求-售卖实操”的逻辑维度进行梳理：

一是客群分流与经营成本风险。需重点关注保障性住房中多种类型房源中的客群重叠性对市场形成客群分流；同时，项目具有市场化属性，受市场波动影响更大，因此实际运营中可能面临两大问题：一方面出租率到第四年实现 100%，可能在实操中存在无法达到当前测算假设水平风险，另一方面经营成本可能超出当前预估，进而影响项目收益。

二是周边配套适配性风险。需综合考量项目周边的核心配套条件，包括交通便利性、商超等生活配套完善度，以及医院、学校等公共服务资源覆盖情况，这些因素直接关系到保障性住房对目标客群的吸引力，是影响出租率与租户稳定性的重要基础。

三是市场需求稳定性风险。需重点评估两方面：其一，项目周边保障性住房目标需求人群的实际数量，确保供给与需求的基本匹配；其二，市场需求的稳定性——若租户流动性过高，或房源出售率低于预期，将直接导致房屋空置率上升，最终对项目整体收益产生负面影响。

四是售卖节奏实操风险。当前测算假设为“每 5 年出售 10%，最后一年本项目剩余 80%房源全部售罄”，但该假设在实操中存在不确定性，受市场环境、房源竞争力等因素影响，存在最后一年房屋无法全部售罄的风险。

从测算角度来看，本项目累计的经济效益等于最初的投资费用所需的时间较

长，如果按照税后计算，约 15.43 年之后项目才能达到平衡点；虽项目期限内达到回收条件，但从财务净现值及投资内部收益率综合来看，投资收益情况并非特别乐观，同时考虑到本项目房源均已建成，综合考虑房屋使用年限，15.43 年后达到回收期平衡点，可能存在房屋剩余价值不高的风险，可能会影响出售价格，进而影响投资收益水平及专项债券覆盖及还本付息情况。

3. 项目资金风险

本项目资金保障以地方政府专项债券为核心来源，当前阶段需将专项债券申报规模与实际发行额度的匹配性风险列为重点关注事项。具体来看，专项债券申报金额与最终发行后可用于覆盖项目建设需求的实际额度之间，可能存在一定资金差额。若该差额形成，将直接导致专项债券资金无法全额满足项目建设的资金需求，进而可能触发两种被动调整情况：一是需项目方额外统筹自筹资金补充缺口，二是需进一步对接金融机构拓展融资渠道以填补资金空缺，这均会增加项目资金管理的复杂性与不确定性。

进一步分析资金成本影响，若专项债券额度不足部分计划通过银行贷款补充，结合当前市场利率水平测算：现行贷款市场报价利率（LPR）为 3.5%，而新疆维吾尔自治区专项债券实际发行平均利率约为 2.03%，银行贷款利率显著高于专项债券利率。该利率差异将直接推高项目整体资金成本，可能导致专项债券覆盖倍数无法达到政策要求的标准，对项目财务可持续性产生不利影响。

4. 项目成本风险

根据本项目当前测算条件，主要考虑项目融资成本、经营成本、税费成本风险等因素。

一是本项目建设期 0.5 年、运营期 15 年，相对较长，专项债券融资部分资金占比非常大，相对较高，则产生对应的融资成本也会相对高，当前测算使用 2.2%，且专项债券还本付息方式为每年付息、到期还本，最后一年的还本压力需要考虑（若债券存续期内不提前还本）；

二是虽当前针对保障性住房项目税收有部分优惠政策，但对于本项目体量大、周期长来说，负税仍然是一项相对大的成本支出。

5. 项目运营风险

运营管理服务作为保障性租赁住房项目实现高质量可持续发展的核心引擎，其能力水平直接决定项目的民生保障效能与市场运营效益。当前，新和县思源房

地产开发有限公司在推进项目运营过程中，需重点突破两大核心瓶颈：一是项目综合管理体系的完整性与精细化程度有待提升，在房源统筹、租户服务、风险防控等全流程管理中，仍需强化系统性协同；二是运营经营的市场化思维与专业化能力需进一步深化，面对保障性住房市场的动态需求变化，需增强运营策略的灵活性与精准性。尤为关键的是，本项目未来面临的出租率波动、出售率不及预期等风险，本质上与项目收益稳定性形成直接关联，而这类风险的有效防控，恰恰依赖于公司运营管理能力的全方位升级，二者形成“能力提升—风险降低—收益稳定”的正向联动关系。

（二）潜在风险应对措施

1. 项目房源风险应对措施

建议：需深度核查房源获取的可行性，明确房源是否符合保障性租赁住房政策认定标准及认购状态，确保房源属性合法合规；同时，需全面核验当前已提供房源数据的真实性与准确性，为项目后续开展精准化收益测算、风险评估及科学化决策论证筑牢数据基础。

2. 项目盈利风险应对措施

建议：一是强化业态联动，平衡长期收益。鉴于保障性住房需长期持有且单体盈利能力较弱，可将其与周边商业地产进行一体化打包规划——涵盖写字楼、综合商场、连锁超市、农产品市场等业态，通过商业地产的稳定收益弥补保障性住房收益短板，形成“居住+商业”的复合业态模式，最终获取长期稳定的整体现金流。

二是优化运营策略，拓宽收入来源。一方面，通过规模化、集中化的方式获取房源，降低单点运营成本，提升管理效率；另一方面，在基础租赁业务之外，拓展多元化商业收入渠道，例如增加停车服务、智能快递柜运营、广告位出租等增值业务。同时需规范押金管理，在租赁合同到期后，确保将押金全额返还租户，保障租户权益的同时维护项目口碑。

三是对接政策资源，争取专项补贴。依据财政部、住房城乡建设部联合印发的《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，在严格对照政策要求、确保项目满足补贴申请条件的基础上，积极推进专项补贴申报工作，通过政策支持进一步降低项目成本、提升盈利空间。

3. 项目资金风险应对措施

建议：一方面，鉴于本项目建设周期较短的特点，专项债券需求可采用“一次性申报、一次性发行”的模式推进，以缩短资金到位周期，保障项目建设节奏；另一方面，需提前制定资金备选预案，若后续项目执行中专项债券未能按预期足额到位，应第一时间启动备选资金方案——优先通过自筹资金补充缺口，或同步推进银行贷款申请流程。在落实备选资金过程中，需严格遵循专项债券覆盖倍数的政策规定，同时结合债券还本付息的时间节点与金额要求，做好资金统筹规划，确保资金使用既符合合规性要求，又能满足项目运营的实际需求，保障项目资金链稳定。

4. 项目成本风险应对措施

建议：一是争取所得税优惠政策。本项目在当前假设的边界条件下预测，所得税需缴纳约 617.97 万元，可主动向新和县人民政府及税务部门沟通对接，争取适用的所得税优惠政策；通过政策落地降低项目所得税成本，将间接提升项目投资收益水平。

二是考虑出租房屋所收押金，短期内有助于改善公司当期现金流状况；若后续公司保障性住房租赁业务进一步规模化，押金积累至一定规模，其带来的稳定现金流增长，将对公司融资推进、利息收益沉淀等工作产生积极作用。但需特别关注，押金具有专用属性，不得挪作他用，新和县思源房地产开发有限公司需重点统筹资金使用的限制问题。

5. 项目运营风险应对措施

建议：一是深化市场洞察，构建差异化品牌体系。需系统开展保障性租赁住房市场需求调研，精准锁定新市民、青年人、青年人才等核心客群的住房偏好与消费能力，结合区域市场竞争格局，明确项目“保障属性+特色服务”的差异化定位；同步推进项目品牌化建设，通过打造标准化服务形象、传递民生保障价值理念，提升项目在目标客群中的认知度与好感度，为出租率、出售率稳定达标筑牢市场基础。

二是优化团队治理机制，打造专业化运营梯队。从“激励+赋能”双维度发力，一方面完善薪酬管理与绩效考评体系，将项目运营关键指标与团队激励深度绑定，同时搭建清晰的员工职业晋升通道，充分激发团队主动性与创造力；另一方面聚

焦运营管理团队的专业能力提升，围绕房源管理、租户服务、成本管控、政策解读等核心模块，开展常态化专项培训与实战演练，构建“懂政策、善运营、精服务”的专业化运营团队。

三是引入数字赋能工具，构建智慧化运营管理平台。依托数字化技术打通项目运营各环节信息壁垒，搭建集房源管理、租户管理、财务管理、风险预警于一体的智慧运营平台，实现房源状态实时监控、租户需求一键响应、财务数据动态分析、风险隐患智能预警，以技术赋能提升运营管理效率与决策精准度，降低人工管理成本与操作风险。

四是建立核心指标动态管控机制，筑牢收益保障防线。在项目后续运营过程中，需将出租率、出售率列为核心监控指标，构建“前期预测—中期优化—后期复盘”的全周期管控体系：前期结合市场调研数据制定科学合理的指标预测区间；中期根据租户入住情况、市场需求变化，及时优化租金定价、房源推售、营销推广等策略；后期建立指标未达预期的应急响应机制，通过分析偏差原因、调整运营策略，确保指标稳定达到当前预测假设水平，为项目收益稳定性提供坚实保障。

综上所述，项目的风险程度不大，不会对项目造成实质性的影响，加上及时采取有效的措施，可将上述风险降至最低。

八、其他需要说明的事项

无

附件

- 表 1 总投资估算表
- 表 2 总投资使用计划与资金筹措表
- 表 3 可偿债收益估算表
- 表 4 还本付息计划表
- 表 5 现金流分析表
- 表 6 资产负债表
- 表 7 利润表
- 表 8 现金流量表
- 表 9 单因素变动测试表

表 1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	投资额
一	建设投资	2900.42
1	建筑安装工程费	2900.42
(1)	保障性租赁房	2089.97
(2)	装修升级	810.45
2	工程建设其他费	
3	预备费	
二	建设期利息	
三	债券发行费用（自筹）	3.13
四	还本付息服务费（自筹）	0.15
五	项目总投资	2900.42

表 2 项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	费用名称	投资额
一	项目总投资	2900.42
1	建设投资	2900.42
2	建设期利息	
3	流动资金	
二	资金筹措	2900.42
1	项目资本金	0.00
(1)	用于建设投资	
(2)	用于支付建设期利息	
(3)	用于流动资金	
2	专项债券	2900.42
(1)	用于建设投资	2900.42
(2)	用于流动资金	

表 3 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
向阳花园	租金（元/平方米/月）			11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.73	12.73	12.73	13.37	13.37	13.37
	面积（m2）			5768.03	5768.03	5768.03	5768.03	5243.66	5243.66	5243.66	5243.66	5243.66	4719.30	4719.30	4719.30	4719.30	4719.30	
	出租率			90%	92%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	小计（万元）	1029.66		67.49	69.22	70.95	79.94	72.68	72.68	76.31	76.31	76.31	72.11	72.11	72.11	75.72	75.72	0.00
法拍房	租金（元/平方米/月）			11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.73	12.73	12.73	13.37	13.37	13.37
	面积（m2）			3237.00	3237.00	3237.00	3237.00	2988.00	2988.00	2988.00	2988.00	2988.00	2739.00	2739.00	2739.00	2739.00	2739.00	
	出租率			90%	92%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	小计（万元）	586.64		37.80	37.80	39.44	44.86	41.41	41.41	43.48	43.48	43.48	41.85	41.85	41.85	43.95	43.98	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
向阳花园	售面积	5768.03						524.37					524.37					4719.30
	出售单价							3700.00					4100.00					4550.00
	小计（万元）	2556.29						194.02					214.99					2147.28
法拍房	售面积	3237.00						249.00					249.00					2739.00
	出售单价							3700.00					4100.00					4550.00
	小计（万元）	1440.47						92.13					102.09					1246.25
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	暖气费	0.00																
3.3	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
3.4	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
3.5	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

表 6 资 产 负 债 表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期														
	年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	资产	2900.42	2922.58	2943.81	2969.03	3009.94	3036.83	3067.62	3103.80	3139.99	3176.17	3233.88	3264.55	3295.22	3331.28	3367.36	754.02
1	流动资产总额		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
(1)	货币资金		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
	现金																
	累计盈余资金		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
(2)	应收账款																
(3)	预付账款																
(4)	存货																
(5)	其他																
2	在建工程																
3	固定资产净值	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2610.38	2610.38	2610.38	2610.38	2610.38	2320.34	2320.34	2320.34	2320.34	2320.34	0.00
4	无形及其他资产净值																
二	负债及所有者权益	2900.42	2922.58	2943.81	2969.03	3009.94	3036.83	3067.62	3103.80	3139.99	3176.17	3233.88	3264.55	3295.22	3331.28	3367.36	754.02
1	流动负债总额																
(1)	短期借款																
(2)	应付账款																
(3)	预收账款																
(4)	其他																
2	建设投资借款	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	2900.42	
3	流动资金借款																
4	负债小计																
5	所有者权益	0.00	22.16	43.39	68.61	109.52	136.41	167.20	203.38	239.57	275.75	333.46	364.13	394.80	430.86	466.94	754.02
(1)	资本金																
(2)	资本公积																
(3)	累计盈余公积																
(4)	累计未分配利润	0.00	22.16	43.39	68.61	109.52	136.41	167.20	203.38	239.57	275.75	333.46	364.13	394.80	430.86	466.94	754.02

表 7 利 润 表

单 位：万 元

序号	项目	建设期	运营期															合计
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
一	营业收入		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	5613. 05
二	税金及附加		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	184. 80
三	总成本费用		75. 49	78. 30	77. 94	77. 01	367. 05	77. 01	77. 01	77. 01	77. 01	367. 05	77. 01	77. 01	77. 01	77. 01	2397. 35	4056. 26
四	补贴收入																	0. 00
五	利润总额		22. 16	21. 23	25. 22	40. 91	26. 89	30. 79	36. 18	36. 18	36. 18	57. 71	30. 67	30. 67	36. 06	36. 08	905. 05	1371. 99
六	弥补以前年度亏损																	0. 00
七	应纳税所得额		22. 16	21. 23	25. 22	40. 91	26. 89	30. 79	36. 18	36. 18	36. 18	57. 71	30. 67	30. 67	36. 06	36. 08	905. 05	1371. 99
八	所得税																617. 97	617. 97
九	净利润		22. 16	21. 23	25. 22	40. 91	26. 89	30. 79	36. 18	36. 18	36. 18	57. 71	30. 67	30. 67	36. 06	36. 08	287. 08	754. 02
十	期初未分配利润		0. 00	22. 16	43. 39	68. 61	109. 52	136. 41	167. 20	203. 38	239. 57	275. 75	333. 46	364. 13	394. 80	430. 86	466. 94	
十一	期末未分配利润		22. 16	43. 39	68. 61	109. 52	136. 41	167. 20	203. 38	239. 57	275. 75	333. 46	364. 13	394. 80	430. 86	466. 94	754. 02	
十二	息税前利润		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	2329. 13
十三	息税折旧摊销前利润		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	5229. 55

表 8 现 金 流 量 表

单 位：万元

序号	项目	建设期	运营期															合计
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	经营活动净现金流量		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
1	现金流入		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	5613.05
(1)	营业收入		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	5613.05
(2)	补贴收入																	0.00
(3)	其他流入																	0.00
2	现金流出		19.32	21.98	21.36	20.08	19.49	19.49	19.80	19.80	19.80	19.48	19.48	19.48	19.80	19.81	722.30	1001.47
(1)	经营成本		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	198.70
(2)	税金及附加		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	184.80
(3)	所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	617.97	617.97
二	投资活动净现金流量	-2900.42	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	0.00	-2900.42
1	现金流入																	0.00
2	现金流出	2900.42																2900.42
(1)	建设投资	2900.42																2900.42
(2)	维持运营投资																	0.00
(3)	流动资金																	0.00
三	筹资活动净现金流量	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	-957.14
1	现金流入	2900.42	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	0.00	2900.42
(1)	项目资本金投入	0.00																0.00
(2)	维持运营投资																	0.00
(3)	建设投资借款	2900.42																2900.42
(4)	流动资金借款																	0.00
(5)	短期借款																	0.00
2	现金流出	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
(1)	各种利息支出	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	63.81	957.14
(2)	偿还长期借款本金																2900.42	2900.42
(3)	偿还流动资金借款本金																	0.00
(4)	偿还短期借款本金																	0.00
(5)	股利分配																	0.00
四	净现金流量	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
五	累计盈余资金	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	

表 9 可偿债收益单因素敏感性分析表

单位：万元

项目	变动因素	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	平均+1%	平均-1%
	变动幅度	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%		
可偿债收益	租赁收入	4288.32	4369.14	4449.95	4530.77	4611.58	4692.40	4773.21	4854.03	4934.84	0.35%	-0.35%
债券本息合计		3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56		
本息保障倍数		1.11	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.26	1.28		
可偿债收益	人员工资	4633.18	4627.78	4622.38	4616.98	4611.58	4606.18	4600.78	4595.38	4589.98	-0.02%	0.02%
债券本息合计		3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56	3857.56		
本息保障倍数		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.19	1.19	1.19	1.19		