

塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目 专项债券方案总体评价

新诚会咨字（2025）第 037-37 号



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

2025年04月



裕民县住房和城乡建设局

执行商定程序的报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
执行商定程序的报告.....	1
塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目专项债券方案总体评价	2-14



执行商定程序的报告

新诚会咨字（2025）第 037-37 号

裕民县住房和城乡建设局：

我们接受委托，执行了与裕民县住房和城乡建设局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由裕民县住房和城乡建设局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为申请塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目专项债券方案提供总体评价。

塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目建设内容为：新建保障性住房 200 套及相关配套基础设施建设。本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目可行性研究报告》、《塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目实施方案》及相关资料列示的塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目开发后可安置棚户区改造征迁 200 户居民，棚改腾空土地由裕民县自然资源局负责统筹安排土地出让，并由裕民县财政局将土地出让返还收入用于本项目债券偿还。故本项目的经济效益以土地出让返还收入收益的测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供裕民县住房和城乡建设局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

（此页无正文）

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）



中国·新疆·奎屯

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 15 日



塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目

专项债券方案总体评价

一、项目概述

（一）项目背景

裕民县作为西北地区少数民族聚居县，贫困人口较多，住房问题成为亟待解决的问题。为了解决棚户区改造拆迁安置人员、城镇低保无房困难户及外来务工人员的住房问题，为了能使当地贫困人口平等的享受改革开放的成果。裕民县县委、县政府将保障性住房的建设作为民生工程的重要抓手，不断加大建设力度。根据裕民县近年来的实际情况和县政府的工作要求，在未来的五年内，县城保障性住房主要是建设廉租住房、公共租赁住房、经济适用房和棚户区改造住房。

近年来，裕民县认真贯彻落实《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）和自治区《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），积极开展保障性住房建设，但是随着裕民县棚户区改造进程的加快及外来务工人员、低保户增多，现有保障性住房已经无法满足裕民县社会发展需求。为了解决棚改安置人员、外来务工人员及低保户的住房问题，保障低收入人群的合法权益，提高和改善他们的生活质量，进一步构建和谐社会，本项目的建设迫在眉睫。

（二）项目建设内容及规模

新: 新建保障性住房 200 套及相关配套基础设施建设。

该项目已取得裕民县发展和改革委员会《裕民县发展改革委关于塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（裕发改项目〔2025〕22号）文件批复。批复内容：工程总投资 6,250.00 万元，资金来源为地方政府专项债券和县级配套资金。项目建设期：3 年，计划 2025 年 4 月开工，2027 年 10 月完工；项目建设单位为裕民县住房和城乡建设局。

（三）项目融资计划



本次项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及县级财政配套资金方式完成项目筹资，项目总投资 6,250.00 万元，其中申请专项债券 5,000.00 万元，县级财政配套资金 1,250.00 万元。

塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目发行专项债券总额 5,000.00 万元，发行计划：2025 年计划发行专项债券 1,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 2,000.00 万元；发行期限均为 10 年，根据谨慎性原则，假设融资利率为 3.5%，每半年付息一次。

二. 评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《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）提出，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。

2018 年 2 月，财政部印发的《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》的通知（财预〔2018〕34 号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照财政部《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）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

《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》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有 4 个领域项目进一步扩大为 10 个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在 20% 左右。



根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

（1）资金充足性

本项目建成后，由土地出让返还收入对项目发债本息进行偿还，收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对委托方提供的《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目专项债券在发行期间，项目可偿债收益为 10,248.00 万元，债券本息合计为 6,750.00 万元，本项目的资金覆盖倍数可达到 1.52 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流预测分析。

（2）资金稳定性

根据塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目专项债券发行计划，本项目债券发行总金额为 5,000.00 万元，各年度申请债券还本付息明细如下：

本次一期拟申请 2025 年度地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限 10 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2025 年按全年计息，第 1 年至第 9 年每年度支付利息为 35.00 万元，第 10 年末偿还本息 1,035.00 万元，其中本金 1,000.00 万元及利息 35.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付利息 350.00 万元债券本息合计 1,350.00 万元。

二期仍计划申请 2026 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限 10 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 9 年每年度支付利息为 70.00 万元，第 10 年末偿还本息 2,070.00 万元，其中本金 2,000.00 万元及利息 70.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付利息 700.00 万元债券本息合计 2,700.00 万元。

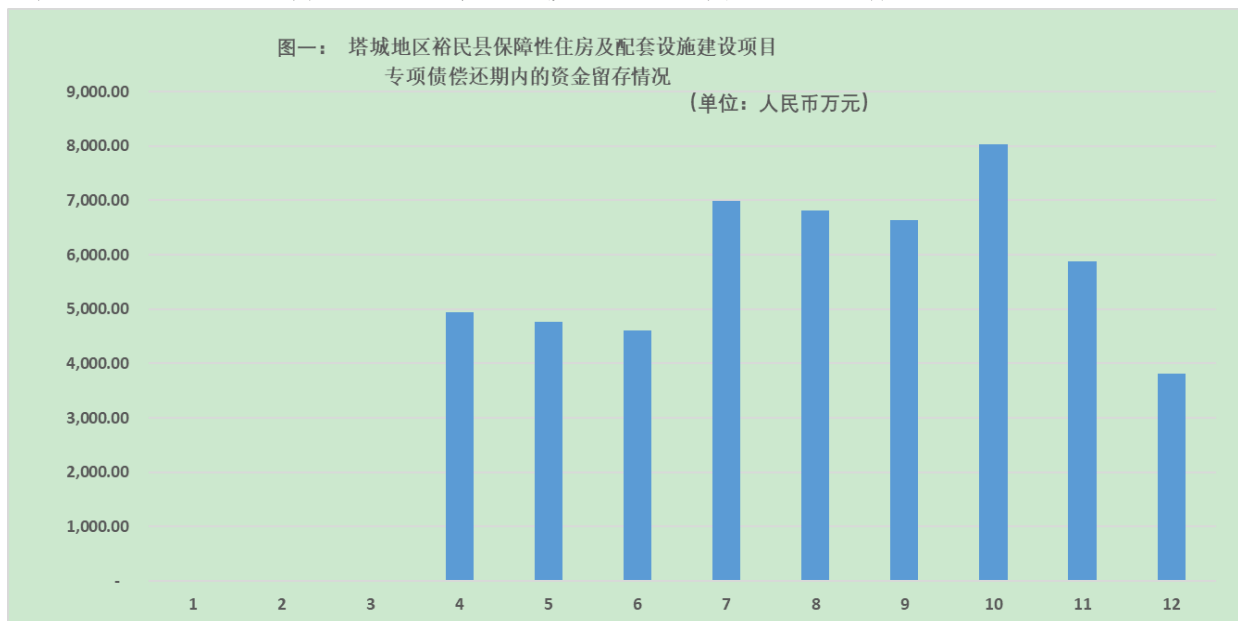
三期仍计划申请 2027 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限 10 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成



功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 9 年每年度支付利息为 70.00 万元，第 10 年末偿还本息 2,070.00 万元，其中本金 2,000.00 万元及利息 70.00 万元。在专项债券存续期的 10 年里，共计支付利息 700.00 万元债券本息合计 2,700.00 万元。

上述三期债券本金合计 5000.00 万元，债券利息合计 1,750.00 万元，本次合计 6,750.00 万元。

根据相关数据显示，本债券对应的土地出让返还收入预计从 2028 年开始，至 2036 年完成，根据本项目实际情况，本项目主要收入来源为土地出让返还收入确定的总收入为 16,000.00 万元。在债券存续期内土地出让返还收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。土地出让返还收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 3,813.00 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：



三．与项目相关的财务风险

我们对预期市场即项目运营产生的风险以及应对措施做出以下提示：

（一）市场风险及控制措施



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。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：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。

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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目管理单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：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。

风险控制措施：要求各项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际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。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。



风险控制措施：要求项目管理单位密切关注运营情况，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。

四．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，认为塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设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，项目建成后的土地出让返还收入提供了充足、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，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- 3.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 4.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 5.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



新疆诚信会计师事务所（普通合伙）
XINJIANG CHENGXIN ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

表 1：现金流预测分析

年度	建设期						债券存续期内						合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
现金流入													
财政性金流入	250.00	500.00	500.00										1,250.00
地方政府债券资金流入	1,000.00	2,000.00	2,000.00										5,000.00
单位融资性资金流入													-
其他资金流入					-								-
土地出让收入流入	-	-	-	8,000.00	-	-	4,000.00	-	-	4,000.00			16,000.00
现金流入总额	1,250.00	2,500.00	2,500.00	8,000.00	-	-	4,000.00	-	-	4,000.00			22,250.00
现金流出													-
建设期项目资金流出	1,213.87	2,392.74	2,322.74										5,929.35
运营期资金流出（经营成本）		-	-	2,876.00	-	-	1,438.00	-	-	1,438.00			5,752.00
增值税及附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
发行费、登记托管费、兑付服务费	1.13	2.26	2.26										5.65
企业所得税			-	-	-	-	-	-	-	-			-
2025 年债券还本付息	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	1,035.00	-		1,350.00
2026 年债券还本付息	-	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	2,070.00	-	2,700.00
2027 年债券还本付息	-	-	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	2,070.00	2,700.00
现金流出总额	1,250.00	2,500.00	2,500.00	3,051.00	175.00	175.00	1,613.00	175.00	175.00	2,613.00	2,140.00	2,070.00	18,437.00
现金净流量													-
当年项目现金净流入	-	-	-	4,949.00	-175.00	-175.00	2,387.00	-175.00	-175.00	1,387.00	-	-	3,813.00
期末项目累计现金结存额	-	-	-	4,949.00	4,774.00	4,599.00	6,986.00	6,811.00	6,636.00	8,023.00	5,883.00	3,813.00	



注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

1.本项目经营活动现金流入为土地出让返还收入，共计取得收入 16,000.00 万元，相关明细如下：

根据基本假设条件及项目可行性研究报告及单位测算实施方案，塔城地区裕民县保障性住房及配套设施建设项目实施后，可安置棚户区改造征迁 200 户居民，棚改腾空土地由裕民县自然资源局负责统筹安排土地出让，并由裕民县财政局将土地出让返还收入用于本项目债券偿还。故本项目的经济效益为土地出让返还收入为基础，而非保障性住房租赁收入。债券存续期内收益测算如下：

生产计算期 12 年（含建设期 3 年，债券存续期 9 年）。

运营方式：土地出让返还收入。

数量依据：根据裕民县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总占地面积约 200 亩，项目实施后，形成国有可出让建设用地 200 亩，用地性质为商住用地。

出让计划：项目区可用于出让土地面积为 200 亩，土地级别为商住用地，土地出让计划为 2028 年出让 100 亩，2031 年出让 50 亩，2034 年出让 50 亩。

价格依据：按照出让宗地所处位置、土地等级，参考裕民县近三年土地招拍挂成交价格统计以及临近地块近三年成交明细，综合分析了裕民县各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的商住用地出让价格为 80 万元/亩。

则：可取得土地出让返还收入=200×80=16,000.00 万元。

2.项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 5,752.00 万元，相关明细如下：

项目运营成本是指项目总成本费用扣除固定资产折旧费、其他摊销费和利息支出后的全部费用。运营成本要全面反映项目直接经营成本、工资及福利费、修理费、其他费用等。根据本项目实际情况运营成本为 5,752.00 万元。

（1）经营成本



运营成本要全面反映项目土地出让管理费、用于农业土地开发的土地出让金、用于城市公租房建设的土地出让金、用于水利建设的土地出让金、用于教育资金的土地出让金、债券利息支出等。根据本项目实际情况总成本费用为 6,977.00 万元，运营成本为 5,752.00 万元。相关成本如下：

1) 土地开发成本包括土地出让业务费

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，按土地收入的 3% 计取；

2) 农业开发资金

依据根据财政部 国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）（财综〔2004〕666 号）和财政部 国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68 号）文件以及新财建〔2005〕21 号规定执行：按土地收入的 0.5% 计取；

3) 国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知：按土地收入的 5% 计取；

4) 用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部 住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10% 的比例安排资金。统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

5) 用于教育资金的土地出让金



根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

6) 用于水利建设基金的土地出让金。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照土地出让净收益的10%提取；

7) 财务费用（债券利息）

假设融资利率3.5%，债券本金5,000.00万元，年度需付息175.00万元。

（2）增值税及附加：

根据本项目涉及的行业性质，根据财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）相关税收优惠增值税，本项目暂不考虑相关税金。

（3）企业所得税：本项目暂不考虑相关税金。



تجارەت كىشىسى

营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码
91654003MAD24DTH3H

扫描二维码
“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 新疆诚信会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 魏民

出资额 伍拾万元整

成立日期 2023年10月19日

主要经营场所 新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道金桥里
团结西街1幢60号

经营范围

许可项目：注册会计师业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目：财务咨询；财政咨询；项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；融资咨询服务；企业管理咨询；价格鉴证评估；工程管理服务；招投标代理服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；安全咨询服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)



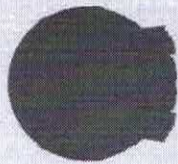
登记机关

2023年10月19日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：新疆诚信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：魏民

主任会计师：

经营场所：新疆伊犁州奎屯市市区团结街街道
金桥里-团结西街1幢60号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：65070051

批准执业文号：新财协字[2000]19号

批准执业日期：2023年10月19日



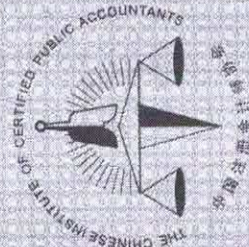
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2023年10月17日

中华人民共和国财政部制





姓名 魏民
Full name 男
Sex
出生日期 1975-07-18
Date of birth
工作单位 新疆诚信会计师事务所
Working unit (普通合伙)
身份证号 654201197507180519
Identity card No.



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.



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.

年 月 日
2 11 14



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓名: 马敏

性别: 女

出生日期: 1978-10-19

工作单位: 新疆诚信会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 652301197810195522



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.



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.

年 月 日