

博州精河县 2023 年老旧小区改造项目 实施方案

填报单位：精河县住房和城乡建设局

填报日期：2025 年 11 月 20 日



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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 | 5 |
| （四）项目主管部门 | 6 |
| （五）立项和建设的相关批复文件 | 7 |
| （六）项目开工和建设时间 | 8 |
| （七）合法性审核的律师事务所 | 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 | 10 |
| （一）事前绩效评估情况 | 10 |
| （二）绩效目标的设定 | 11 |
| （三）绩效监控和评价 | 12 |
| 四、项目投资估算及资金筹措方案 | 13 |
| （一）编制依据 | 13 |
| （二）项目总投资估算 | 14 |
| （三）项目融资计划 | 21 |
| （四）建设期资金平衡方案 | 27 |

| | |
|--------------------------|----|
| 五、项目收益与融资自求平衡方案 | 28 |
| （一）项目运作模式 | 28 |
| （二）项目运营收益 | 30 |
| （三）财务费用 | 33 |
| （四）项目运营成本 | 33 |
| （五）相关税费 | 36 |
| （六）资金平衡测算 | 36 |
| （七）会计报表 | 44 |
| （八）独立第三方专业机构进行评估意见 | 46 |
| 六、项目压力测试与评价 | 46 |
| （一）压力测试 | 46 |
| （二）总体评价 | 49 |
| 七、项目风险提示 | 50 |
| （一）影响项目风险因素 | 50 |
| （二）潜在风险应对措施 | 51 |
| 八、其他需要说明的事项 | 53 |

博州精河县 2023 年老旧小区改造项目实施方案

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）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161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，结合博州精河县 2023 年老旧小区改造项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2013 年 9 月，国家机关事务管理局、国家发改委、财政部等六部委联合发布了《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》。文件指出，要坚持以科学发展观为指导，以改善民生为核心，以消除房屋安全隐患、提高居住品质为目标，按照统一政策、分级实施，统一管理、集中支付，分步实施、稳步推进的原则，认真实施好中央和国家机关老旧小区综合整治工作，着力做好老旧房屋抗震加固和节能改造，着力完善老旧小区基础设施和配套建设，努力改善职工住房质量和居

住环境，把好事办好，让群众满意。整治内容包括房屋建筑本体、公共服务设施、小区公共环境等内容。

2014年7月，国管局办公室印发《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》。文件指出：综合整治应因地制宜、节约资源、保护环境，做到安全、适用、经济、美观，符合节地、节能、节水、节材的要求，尚应充分考虑便于居民使用和日常维护管理。同时，文件对房屋建筑鉴定与加固、房屋综合整治、基础设施、公共服务设施和小区环境整治等综合整治内容进行了详细说明，为老旧小区综合整治工作提供了技术支持。

2016年2月《中共中央国务院关于进一步加强县城规划建设管理工作的若干意见》要求“有序实施县城修补和有机更新，解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱等问题”。在经济新常态下，推进老旧居住小区改造，已成为县城有机更新的子系统和组成部分，更是实现县城内涵式发展的主要路径。

国家发展改革委关于印发《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知中也提出，要加强县城基础设施建设，以推进老旧小区改造、完善社区及周边区域活动和综合服务设施、开展生活垃圾分类等为着力点，办好群众关注的“民生小事”。

习近平总书记指出，要加快老旧小区改造，不断完善县城管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在县城生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在2019年《政府工作报告》中对城镇老旧小区改造工作作出部署，又在6月19日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作，

顺应群众期盼改善居住条件。住房和城乡建设部会同有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进城镇老旧小区改造工作。

本项目建设符合国家大力支持新型城镇化建设相关政策背景。

（二）项目背景

老旧小区改造已成为我国城市更新进程中至关重要的常态化任务。由于其涉及利益主体多元、工程体系复杂、民生敏感度高，以往相关政策文件体系中重物质空间、重技术规范、重建设环节以及碎片化等特点，已难以应对当前实践需求。

目前，我国大量的城市老旧小区在物质环境、社会空间等方面存在治理难点。一方面，老旧小区的建筑环境、市政管线、物业服务等方面难以适应新时代的社会发展需求；另一方面，老旧小区社会属性复杂，老年人口多、流动人口多、产权结构多元。

从人居环境视角，老旧小区改造是重大民生工程，可以通过改善居住环境和生活品质，提升群众的满意度和幸福感。从经济增长视角，老旧小区改造能够带动建筑节能、园林绿化、建筑改造等大批产业，拉动内需，推动经济和投资增长。从城市发展视角，老旧小区改造还有助于完善城市功能和服务，优化城市社会空间结构。

近年来，我国人民居住条件得到较大改善，城镇居民人均住房建筑面积已达 36.9 m²。但和经济发达国家的住房以及人民群众日益增长的住房要求比较，仍有较差距。

随着人民经济收入不断提高，在解决衣食问题后，个人购房已成为人们首选的消费行为。根据专家预测，随着县城化进程的加快、城镇居民改善居住条件需求不断增长，未来十年我国房地产业仍将保持稳定、健康、快速的发展势头，产业前景较好。

但是，由于人口增长和县城发展的因素，老旧小区改造步伐与县城发展比相对迟缓：一边是布局错落有致、具有时代个性、外观亮丽的高楼大厦和宽阔平坦、环境优美的县城主干道；一边是布局零乱、道路狭窄不平、市政配套条件差的老居民区。两者形成鲜明对比，极不协调，与老旧小区在市区所外的区位极不相称。项目所在区域就是其中较典型的例子。

近年来，精河县县委、县政府非常重视改善群众的居住条件和老旧小区改造工作。老旧小区改造方面，县委、县政府加大了工作力度，对县城主要道路节点附近建筑和县城主干道沿街建筑进行拆除重建或装修，改善了县城形象，成为县城景观的新亮点；市政管网改造加快，改善了市政公用工程供应配套条件。但全县还有大量的老旧小区内的基础设施不配套，安全隐患突出，社会管理相对薄弱，群众要求改造的愿望强烈。

在此背景下，精河县住房和城乡建设局根据精河县老旧小区改造的实际情况，结合精河县县城发展规划，提出了本次博州精河县老旧小区改造项目。

（三）项目概况

1.项目名称

博州精河县 2023 年老旧小区改造项目，简称“本项目”

2.项目功能定位

本项目将有效改善老旧小区的基础设施条件，美化小区环境，提升小区居民的生活质量，满足当前精河县的现状需求，大大改善县城面貌，完善县城的结构和功能，促进新型城镇化建设，构建和谐社会。

3.项目参与主体

精河县住房和城乡建设局

4.项目建设地点

项目位于精河县城镇。

5.项目性质

新建项目。

6.建设期限

项目建设期限为自 2023 年 3 月-2026 年 6 月。

7.运营周期

项目运营周期自 2026 年到 2035 年。

8.建设规模

改造供水管网 3.8km、排水管网 4.5km、供热管网 8.2km（双线），架空配电线路入地埋设 10.4km，新增安装箱变 28 座，增设燃气管网 10.6km。拆除并恢复新建化粪池 65 座，增设地下消防水池 10 座，新安装消防水鹤 30 套，改造公共厕所 10 所，增设公共厕所 58 所，增设废旧物品收集点和垃圾管理间 35 套，增设智能门禁系统 60 套，安装智能停车管理系统 60 套，增设停车场及配套设施 40 处，增设社区服务用房 25 幢，增设小区便利店 30 所，增设托儿所 30 所，增设老年人照料活动中心 30 所，安装智能快递送达设施 60 套，增设垃圾分类设施 62 套，改造小区内游园广场 30 处及小区附属设施等。

9.项目总投资

本项目总投资 45000.00 万元，其中工程费用 38716.60 万元，工程建设其他费用 1016.09 万元，预备费 1986.63 万元，建设期利息 3240.00 万元，发行费用 36.00 万元，还本付息服务费 4.68 万元。

（四）项目主管部门

项目主管部门：精河县住房和城乡建设局，统一社会信用代码为 116527220102894931，机构地址位于新疆博尔塔拉蒙古自治州精河县伊犁路 19 号，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

项目目前已取得前期审批手续，详细的批复如下：

项目已取得精河县发展和改革委员会《关于博州精河县2023年老旧小区改造项目项目建议书的批复》（精发改行政〔2022〕354号）、《建设工程规划许可证》（建字第

65272220220047X)、用地预审批复、环评登记。(详见附件)

(六) 项目开工和建设时间

本项目开工日期为 2023 年 3 月,竣工日期为 2026 年 6 月。

(七) 合法性审核的律师事务所

已由北京诺德律师事务所进行审核,认定本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续,项目符合产业政策及地区发展规划;本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文,项目合法合规,符合国家的产业政策。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1.直接经济效益

项目建成后形成固定资产投资 45000.00 万元。项目建设完成后,债券存续期内项目总收入 71,021.86 万元;项目运营成本 5,767.16 万元;累计利润总额 46772.85 万元,同时为当地提供社会职位 30 个。

2.间接经济效益

本项目的建设除可直接提高从业人员经济收入外,还能

够加快城镇化建设、能够解决民生问题；有利于促进当地基础设施的健全、促进当地人民的就业、提高当地的城市形象和经济地位，带动区域经济的发展。这对当地经济与社会的发展，都将起到举足轻重的作用。

（二）社会效益分析

加快推进老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。根据国务院汇总，2020 年各地改造城镇老旧小区 3.9 万个，按平均每个小区改造资金投入 2500 万元计算，就能实现投资近 1 万亿元。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧小区改造总投资将超过 5 万亿元。而改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建国内经济循环具有重要的作用。

加快老旧小区改造，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。老旧小区一

旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。

综上所述，项目的建设不仅完善了老旧小区改造内的基础配套设施，构建功能齐全、设施完善、环境优美的新型社区，同时将民生事业落实到实处，使老百姓最迫切的问题得以解决，切实推进社会民生事业的稳步发展。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估情况

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等文件要求，北京海方格工程项目管理咨询有限公司成立评估工作组，采用比较法、因素分析法、专家评议法、公众评价法等多种方法对“博州精河县 2023 年老旧小区改造项目”开展了事前绩效评估，落实了项目绩效监控工作。得出以下结论：

本项目属于城镇老旧小区改造的重要项目，项目建设符合地方政府专项债券投资领域，与精河县住房和城乡建设局职能相关性较强，项目相关政策可持续性较好，预期效果可持续性存在强，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标细化、可衡量，财政资金投入具有可行性且风险可控，绩效评估得分 93 分，综合评价对该项目应“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

债券资金项目支出绩效目标申报表

（2025 年度）

| | | | | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|
| 项目名称 | | 博州精河县 2023 年老旧小区改造项目 | | |
| 预算单位 | | 精河县住房和城乡建设局 | | |
| 项目资金（万元） | | 年度资金总额：45000 万元 | | |
| | | 其中：财政拨款 9000 万元 | | |
| | | 债券资金 36000 万元（本次申请专项债券 28000.00 万元） | | |
| | | 其他资金 | | |
| 总体目标 | 年度目标 | | | |
| | 改造供水管网 3.8km、排水管网 4.5km、供热管网 8.2km（双线），架空配电线路入地埋设 10.4km，新增安装箱变 28 座，增设燃气管网 10.6km。拆除并恢复新建化粪池 65 座，增设地下消防水池 10 座，新安装消防水鹤 30 套，改造公共厕所 10 所，增设公共厕所 58 所，增设废旧物品收集点和垃圾管理间 35 套，增设智能门禁系统 60 套，安装智能停车管理系统 60 套，增设停车场及配套设施 40 处，增设社区服务用房 25 幢，增设小区便利店 30 所，增设托儿所 30 所，增设老年人照料活动中心 30 所，安装智能快递送达设施 60 套，增设垃圾分类设施 62 套，改造小区内游园广场 30 处及小区附属设施等。 | | | |
| 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） |
| | 项目完成 | 数量指标 | 供水管网（km） | 3.8 |
| | | | 排水管网（km） | 4.5 |
| | | | 供热管网（双线）（km） | 8.2 |
| | | | 架空配电线路入地埋设（km） | 10400 |
| | | | 箱变（座） | 28 |
| | | | 燃气管网（km） | 10.6 |
| | | | 化粪池（座） | 65 |
| | | | 地下消防水池（座） | 10 |
| | | | 消防水鹤（套） | 30 |
| | | | 改造公共厕所（所） | 10 |
| | | | 新建公共厕所（所） | 58 |
| | | | 废旧物品收集点和垃圾管理间（套） | 35 |
| | | | 智能门禁系统（套） | 60 |
| | | | 智能停车管理系统（套） | 60 |
| | | | 停车场及配套设施（套） | 40 |
| | | | 社区服务用房（幢） | 25 |
| | | | 小区便利店（所） | 30 |

| | | | | |
|--|-------|---------|-----------------|-----------|
| | | | 托儿所（所） | 30 |
| | | | 老年人照料活动中心（所） | 30 |
| | | | 智能快递送达设施（套） | 60 |
| | | | 垃圾分类设施（套） | 62 |
| | | | 游园广场（处） | 30 |
| | | | 小区附属设施（项） | 1 |
| | | 质量指标 | 项目建成合格率（%） | 100 |
| | | | 工程验收合格率（%） | 100 |
| | | 时效指标 | 项目债券资金投入使用时间（年） | 2023-2025 |
| | | | 三个月内形成支出时间（天） | ≤90 |
| | | | 项目完成及时率（%） | 100 |
| | | 成本指标 | 项目建设总投资（万元） | 45000 |
| | | | 专款专用率（%） | 100% |
| | 项目效益 | 经济效益指标 | 债券存续期内项目收益（万元） | 57,835.26 |
| | | | 偿债覆盖倍数 | 1.23 |
| | | 社会效益指标 | 提升居民生活质量 | 显著提升 |
| | | | 完善基础公共设施 | 显著完善 |
| | | 生态效益指标 | 改善城市生态环境 | 显著改善 |
| | | 可持续影响指标 | 项目持续发挥作用的期限（年） | ≥30 |
| | 满意度指标 | 满意度指标 | 居民满意度（%） | 95 |

（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。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方案

（一）编制依据

1.《国家发展改革委、建设部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.可行性研究报告中的相关建设内容及标准。

3.国家发改委发布的《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.国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》。

5.《新疆维吾尔自治区2010年建筑安装工费用定额》。

6.《新疆维吾尔自治区建筑工程、全国统一安装及装饰装修工程》。

7.建设单位管理费：依据《基本建设项目建设成本管理的规定》（财建〔2016〕504号），按项目总投资分档计算。

8.工程招标代理服务费：依据《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。

9.工程勘察设计费：依据《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。

10.工程监理费：依据《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。

12.国家和地方发布的有关规范要求。

12.项目方案及类似工程指标。

（二）项目总投资估算

本项目总投资为 45,000.00 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 36,000.00 万元，2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%测算，地方财政配套资金 9,000.00 万元。

本项目总投资估算为 45,000.00 万元。其中：其中工程费用 38,716.60 万元，工程建设其他费用 1,016.09 万元，预备费 1,986.63 万元，建设期利息 3,240.00 万元，发行费用 36.00 万元，还本付息服务费 4.68 万元。

项目总投资详细估算表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算投资（万元） | | | | 技术经济指标 | | | |
|------|---------------|----------|--------|------|----------|--------|-------|---------|--------|
| | | 建安工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价(元) | 占比 |
| 一 | 工程费用 | 38210.50 | 506.10 | 0.00 | 38716.60 | | | | 86.04% |
| 1.1 | 供水管网 | 380.00 | | | 380.00 | m | 3800 | 1000 | 0.84% |
| 1.2 | 排水管网 | 900.00 | | | 900.00 | m | 4500 | 2000 | 2.00% |
| 1.3 | 供热管网（双线） | 4100.00 | | | 4100.00 | m | 16400 | 2500 | 9.11% |
| 1.4 | 架空配电线路入地埋设 | 1040.00 | | | 1040.00 | m | 10400 | 1000 | 2.31% |
| 1.5 | 箱变 | | 140.00 | | 140.00 | 座 | 28 | 50000 | 0.31% |
| 1.6 | 燃气管网 | 2332.00 | | | 2332.00 | m | 10600 | 2200 | 5.18% |
| 1.7 | 化粪池 | 520.00 | | | 520.00 | 座 | 65 | 80000 | 1.16% |
| 1.8 | 地下消防水池 | 120.00 | | | 120.00 | 座 | 10 | 120000 | 0.27% |
| 1.9 | 消防水鹤 | 15.00 | 15.00 | | 30.00 | 套 | 30 | 5000 | 0.07% |
| 1.10 | 改造公共厕所 | 20.00 | | | 20.00 | 所 | 10 | 20000 | 0.04% |
| 1.11 | 新建公共厕所 | 812.00 | | | 812.00 | 所 | 58 | 140000 | 1.80% |
| 1.12 | 废旧物品收集点和垃圾管理间 | 3.50 | | | 3.50 | 套 | 35 | 1000 | 0.01% |
| 1.13 | 智能门禁系统 | 18.00 | 18.00 | | 36.00 | 套 | 60 | 3000 | 0.08% |
| 1.14 | 智能停车管理系统 | | 210.00 | | 210.00 | 套 | 60 | 35000 | 0.47% |
| 1.15 | 停车场及配套设施 | 3200.00 | | | 3200.00 | 处 | 40 | 800000 | 7.11% |
| 1.16 | 社区服务用房 | 3750.00 | | | 3750.00 | 幢 | 25 | 1500000 | 8.33% |
| 1.17 | 小区便利店 | 1200.00 | | | 1200.00 | 所 | 30 | 400000 | 2.67% |
| 1.18 | 托儿所 | 9900.00 | | | 9900.00 | 所 | 30 | 3300000 | 22.00% |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算投资（万元） | | | | 技术经济指标 | | | |
|------|-----------|----------|--------|---------|---------|------------------|----|---------|--------|
| | | 建安工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价(元) | 占比 |
| 1.19 | 老年人照料活动中心 | 9000.00 | | | 9000.00 | 所 | 30 | 3000000 | 20.00% |
| 1.20 | 智能快递送达设施 | | 120.00 | | 120.00 | 套 | 60 | 20000 | 0.27% |
| 1.21 | 垃圾分类设施 | | 3.10 | | 3.10 | 套 | 62 | 500 | 0.01% |
| 1.22 | 游园广场 | 750.00 | | | 750.00 | 处 | 30 | 250000 | 1.67% |
| 1.23 | 小区附属设施 | 50.00 | | | 50.00 | 项 | 1 | 500000 | 0.11% |
| 1.24 | 其他配套设施 | 100.00 | | | 100.00 | 项 | 1 | 1000000 | 0.22% |
| 二 | 工程建设其他费用 | 0.00 | 0.00 | 1016.09 | 1016.09 | 发改价格〔2014〕1573号 | | | 2.26% |
| 2.1 | 建设管理费 | | | 388.84 | 388.84 | | | | 0.86% |
| ① | 建设单位管理费 | | | 213.58 | 213.58 | 财建〔2016〕504号 | | | 0.47% |
| ② | 工程监理费 | | | 175.26 | 175.26 | 发改价格〔2007〕670号 | | | 0.39% |
| 2.2 | 前期工作咨询费 | | | 10.11 | 10.11 | 计价格〔1999〕1283号 | | | 0.02% |
| 2.3 | 勘察设计费 | | | 442.38 | 442.38 | | | | 0.98% |
| ① | 勘察费 | | | 123.89 | 123.89 | 建标〔2011〕1号 | | | 0.28% |
| ② | 工程设计费 | | | 269.91 | 269.91 | 发改价格〔2011〕534号 | | | 0.60% |
| ③ | 施工图预算编制费 | | | 26.99 | 26.99 | 设计费×10% | | | 0.06% |
| ④ | 竣工图编制费 | | | 21.59 | 21.59 | 设计费×8% | | | 0.05% |
| 2.4 | 临时设施费 | | | 77.43 | 77.43 | 建标〔2011〕1号 | | | 0.17% |
| 2.5 | 工程保险费 | | | 46.46 | 46.46 | 建标〔2011〕1号 | | | 0.10% |
| 2.6 | 招标代理服务费率 | | | 15.29 | 15.29 | 发改价格〔2014〕1573号 | | | 0.03% |
| 2.7 | 施工图审查费 | | | 35.56 | 35.56 | 发改价格〔2011〕534号 | | | 0.08% |
| 三 | 预备费 | 0.00 | 0.00 | 1986.63 | 1986.63 | | | | 4.41% |
| 3.1 | 基本预备费 | | | 1986.63 | 1986.63 | (工程费用+其他费用)×5.0% | | | 4.41% |
| 3.2 | 价差预备费 | | | 0.00 | 0.00 | 暂不计 | | | 0.00% |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算投资（万元） | | | | 技术经济指标 | | | |
|-----|---------|----------|--------|---------|----------|---------------------|----|-------|---------|
| | | 建安工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价(元) | 占比 |
| | 建设投资合计 | 38210.50 | 506.10 | 3002.72 | 41719.32 | | | | 92.71% |
| 四 | 建设期利息 | | | 3240.00 | 3240.00 | | | | 7.20% |
| 五 | 发行费用 | | | 36.00 | 36.00 | 债券额度*债券发行费率 1‰ | | | 0.08% |
| 六 | 还本付息服务费 | | | 4.68 | 4.68 | | | | 0.01% |
| 6.1 | 债券登记托管费 | | | 2.88 | 2.88 | 债券额度*债券登记托管费率 0.08‰ | | | 0.01% |
| 6.2 | 债券兑付服务费 | | | 1.80 | 1.80 | 债券额度*债券兑付服务费率 0.05‰ | | | 0.00% |
| 七 | 总投资合计 | 38210.50 | 506.10 | 6283.40 | 45000.00 | | | | 100.00% |

1.资金筹措方案

(1) 资金来源

资本金来源：本项目总投资为 45,000.00 万元，其中资本金 9,000.00 万元，占总投资约 20%，本项目资本金来源为地方财政配套资金，按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。

融资来源：为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》(2018 年修订)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号)、《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》等文件精神，结合本项目建设计划，拟通过申请专项债券解决实施本项目建设的融资需求。本项目计划申请专项债券融资 36,000.00 万元，2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%(实际利率以最终发行成功的利率为准)。

项目资金筹措情况

| 序号 | 项目 | 金额(万元) | 拟申请期限 |
|----|-----------------|-----------|-------|
| 1 | 资本金 | 9,000.00 | - |
| 2 | 2023 年已发行专项债券额度 | 8,000.00 | 10 年 |
| 3 | 2025 年拟发行专项债券额度 | 28,000.00 | 10 年 |
| 4 | 总投资 | 45,000.00 | - |

(2) 项目实施计划

1) 项目建设管理

本项目的建设实施，涉及面广、问题繁多，在项目建设过程中，必须要结合建设条件，发挥建设单位和协作单位各自的优势，加强工程管理，科学合理地组织施工，确保工程有序进行，以节省投资，加快进度，争取早开工，早完成，早见效益。

本工程建设坚持质量第一，积极推行工程质量终身负责制、工程监理制与合同管理制。

2) 已完成的前期工作

项目目前已完成立项批复及相关用地审批等前期审批事项。计划 2023 年 3 月开始项目施工工作。

本项目的债券申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评价报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评价报告的编制。

3) 项目建设计划

本项目建设期限为 2023 年 3 月-2026 年 6 月，为确保工程早日保质保量竣工，使项目及早投入使用和运作，建议项目单位与建设承包方合理统筹和安排建设工期。在工程具体实施过程中可根据立项、审批、项目建设准备及资金筹措到位等实际情况，调整执行，灵活安排。具体安排如下：

前期工作安排：项目计划前期工作约需 3 个月，包括项目可行性研究报告编制、立项审批；项目勘察、设计、工程招投标、建设资金落实等前期准备工作，工程开工建设手续

办理等。

建设工期安排：项目建设工期计划安排为 39 个月，主要包括工程现场准备、设备购置及安装，工程竣工验收、移交使用。

（3）资金使用计划

本项目总投资约为 45,000.00 万元，预计在 2026 年 6 月实施完成。项目计划投资 45,000.00 万元，其中资本金为 9,000.00 万元，计划通过专项债券融资 36,000.00 万元。

项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年专项债券融资额度。具体资金使用计划如下：

资金使用计划表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|-----|----------|-----------|---------|---------|----------|---------|
| 1 | 总投资使用计划 | 45,000.00 | 9279.66 | 2352.64 | 30119.05 | 3248.64 |
| 2 | 资金筹措及使用 | 45,000.00 | 9279.66 | 2352.64 | 30119.05 | 3248.64 |
| 2.1 | 项目资本金 | 9,000.00 | 1279.66 | 2352.64 | 2119.05 | 3248.64 |
| 2.2 | 申请专项债券资金 | 36,000.00 | 8000.00 | 0.00 | 28000.00 | |

注：本项目建设期利息、债券发行费用及还本付息服务费已计入项目总投资。

（4）资金保障措施

1）建立资金的预算管理机制

政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

2) 建立健全资金审批管理制度

规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。

货币资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

3) 完善执行决策程序，加强项目支出监督

政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

(三) 项目融资计划

1.项目发行地方政府专项债券募集资金计划

(1) 发行依据

- 1) 《中华人民共和国预算法》
- 2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 3) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
- 4) 《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）
- 5) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 6) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）
- 7) 《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）
- 8) 《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）
- 9) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 10) 《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）
- 11) 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
- 12) 《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》

13) 《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)

14) 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)

15) 《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(新政办函〔2017〕122号)

发行主体资格:

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)第二条规定赋予地方政府依法适度举债权限。经国务院批准,省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务,市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。

本项目专项债券由新疆维吾尔自治区人民政府代为举债。

地方政府债务限额管理:

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,举借债务的规模,由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）第一条规定，对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

地方政府债务预算管理：

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

建立地方政府债务应急处置机制：

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

地方政府债务信息公开：

《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），地方财政部门应当严格执行财政部关于

地方政府债务信息公开有关规定。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、专项债券项目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，并充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案，以及由第三方专业机构出具的评估意见等。

（2）发行计划

博州精河县 2023 年老旧小区改造项目计划发行专项债券 36,000.00 万元，2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%，项目拟发行政府专项债券计划如下：

| 发行年份 | 发行额度 | 发行期限 | 债券利率 |
|--------|-----------|-------|------|
| 2023 年 | 8,000.00 | 10 年期 | 固定利率 |
| 2025 年 | 28,000.00 | 10 年期 | 固定利率 |

本项目拟发行专项债券，利息按半年付息，最后一期利息随本金一起支付。债券发行费用为发行面值的 1.0‰。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。债券的发行场所、品种、数量、时间安排、招投标、分销、缴纳发行款等按新疆维吾尔自治区相关要求和规定有序进行。

2.投资者保护措施

为保护投资者利益，本项目针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，

其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

根据《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》、《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明中设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

自治区财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市县政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

精河县人民政府、精河县住房和城乡建设局、县财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案

项目总投资 45,000.00 万元，本项目建设期利息、债券发行费用及还本付息服务费已计入项目总投资，债券存续期内建设期利息、发行费用及还本付息服务费暂定由项目资本

金清偿。按照项目建设进度计划，建设投资 3 年投资完毕，其中：

项目建设期各年度筹措与使用计划详见下表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|-------|-----------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 1 | 总投资使用计划 | 45000.00 | 9279.66 | 2352.64 | 30119.05 | 3248.64 |
| 1.1 | 建设投资 | 11294.46 | 9161.02 | 2133.44 | 29868.21 | 2133.44 |
| 1.2 | 建设期利息 | 328.80 | 109.60 | 219.20 | 219.20 | 1115.20 |
| 1.2 | 发行费用 | 8.00 | 8.00 | | 28 | |
| 1.4 | 还本付息服务费 | 1.04 | 1.04 | | 3.64 | |
| 2 | 资金筹措及使用 | 45000.00 | 9279.66 | 2352.64 | 30119.05 | 3248.64 |
| 2.1 | 项目资本金 | 9000.00 | 1279.66 | 2352.64 | 2119.05 | 3248.64 |
| 2.1.1 | 用于建设投资 | 7296.12 | 1161.02 | 2133.44 | 1868.21 | 2133.44 |
| 2.1.2 | 用于建设期利息 | 1663.20 | 109.60 | 219.20 | 219.20 | 1115.20 |
| 2.1.3 | 用于发行费用 | 36.00 | 8.00 | 0.00 | 28.00 | |
| 2.1.4 | 用于还本付息服务费 | 4.68 | 1.04 | 0.00 | 3.64 | 0.00 |
| 2.2 | 专项债券资金 | 36000.00 | 8000.00 | 0.00 | 28000.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 用于建设投资 | 36000.00 | 8000.00 | 0.00 | 28000.00 | 0.00 |
| 2.2.2 | 用于流动资金 | 0.00 | | | | |
| 2.2.3 | 用于建设期利息 | 0.00 | | | | |

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体为精河县住房和城乡建设局。

1.项目管理模式

项目建设后期，为保证项目的正常运行，按照有关规定，成立项目法人，由项目法人成立生产经营的组织机构并对项目的所有资产负责。

项目工程建设完成后，对拟建项目使用、维护、维修工

作的管理，管理应当贯彻经常管理和定期维护并重，单位管理与群众管理相结合的原则。纠正“重建设、轻维护”和“重工程、轻效益”的错误倾向，努力把该建设项目维护好、管理好、使用好。

2.资金筹措计划

项目估算总投资为 45,000.00 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。2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%，地方配套资金 9,000.00 万元。

3.项目保障措施

本项目申请专项债券，严格遵照专项债券资金管理办法由“博州精河县 2023 年老旧小区改造项目”领导小组统一协调管理。加强项目管理，明确职责，层层把关。项目建设严格执行项目责任制、工程监理制、工程招投标制。建立博州精河县 2023 年老旧小区改造项目资金使用管理制度，设立专账专户，不得挪用。做到资金到项目、管理到项目、核算到项目。更好的发挥专项债券资金的使用效益。

（1）建设管理：项目施工验收严格执行国家基本建设项目竣工验收程序进行验收，“博州精河县 2023 年老旧小区改造项目”领导小组及时组织跟踪监督检查，并进行分期验收，年终对项目完成情况进行总结考核，保障项目的有效开展。

（2）财务管理：严格执行国家有关投融资和财务经费

使用的有关法规，实行成本控制管理制度，对项目财政资金实行单列，保证专款专用，保证项目资金按期投入和按期收回；按规定及时编制和上报财务年度执行情况和财务报表；自觉接受并配合审计部门的检查和财务审计。

（3）构建项目实施、绩效考核、运营管理等系列运行机制，相关部门科学制订工作计划和实施方案，将每个阶段的目标任务进行分解细化，做到任务到人、责任到人，确保项目成功建设及运营。

（二）项目运营收益

本项目收益途径包括停车收入、托儿所收入、快递柜租赁收入、便利店租赁收入、配套便民设施出租收入、小区广告收入，建设期没有营业收入，详细计算如下：

1、停车收入

项目建设完成后，可提供停车位 2000 个，运营期第 1 年停车位租金为 200 元/个/月，租金单价按每 3 年上浮 5%，债券存续期内停车收入约 4766.40 万元。

2、托儿所收入

本项目共建 30 所托儿所，可容纳 2500 个幼儿。运营期第 1 年托托儿所收费标准为 1500 元/人/月，此后收费每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 42558.75 万元。

3、智能快递送达设施租赁收入

本项目共新设 60 套智能快递送达设施，运营期第 1 年智能快递送达设施租金按 550 元/套/月，此后收费每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 374.52 万元。

4、便利店租赁收入

本项目共建 30 所小区便利店，运营期第 1 年便利店租金按 100 元/m²/月，此后租金每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 2723.76 万元。

5、配套便民设施出租收入

本项目配套便民设施可出租面积 25500 m²，运营期第 1 年租金按 70 元/m²/月，此后租金每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 20257.97 万元。

6、小区广告收入

小区广告数量 100 块，运营期第 1 年收费标准 300 元/块/月，此后租金每 3 年上浮 5%。经计算，本项目债券存续期内营业收入共计 340.47 万元。

综上所述，本项目债券存续期 10 年内营业收入共计 71,021.86 万元。据此，测算本项目债券存续期内具体年度收入如下表：

项目营业收入测算表

单位：万元

| 序号 | 指标 | 合计 | 计算期 | | | | | | | | |
|------|--------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 一 | 停车收入 | 4766.40 | 480.00 | 480.00 | 480.00 | 528.00 | 528.00 | 528.00 | 580.80 | 580.80 | 580.80 |
| | 停车数量 | | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 |
| | 收费（元/个/月） | | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 242.00 | 242.00 | 242.00 |
| 二 | 托儿所收入 | 42558.75 | 4500.00 | 4500.00 | 4500.00 | 4725.00 | 4725.00 | 4725.00 | 4961.25 | 4961.25 | 4961.25 |
| | 数量（人） | | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 |
| | 收费（元/人/月） | | 1500 | 1500 | 1500 | 1575 | 1575 | 1575 | 1653.75 | 1653.75 | 1653.75 |
| 三 | 智能快递送达设施租赁收入 | 374.52 | 39.60 | 39.60 | 39.60 | 41.58 | 41.58 | 41.58 | 43.66 | 43.66 | 43.66 |
| | 数量（套） | | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 收费（元/套/月） | | 550.00 | 550.00 | 550.00 | 577.50 | 577.50 | 577.50 | 606.38 | 606.38 | 606.38 |
| 四 | 便利店租赁收入 | 2723.76 | 288.00 | 288.00 | 288.00 | 302.40 | 302.40 | 302.40 | 317.52 | 317.52 | 317.52 |
| | 面积（m2） | | 2400 | 2400 | 2400 | 2400 | 2400 | 2400 | 2400 | 2400 | 2400 |
| | 租金（元/m2/月） | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 110.25 | 110.25 | 110.25 |
| 五 | 配套便民设施出租收入 | 20257.97 | 2142.00 | 2142.00 | 2142.00 | 2249.10 | 2249.10 | 2249.10 | 2361.56 | 2361.56 | 2361.56 |
| | 面积（m2） | | 25500 | 25500 | 25500 | 25500 | 25500 | 25500 | 25500 | 25500 | 25500 |
| | 租金（元/m2/月） | | 70.00 | 70.00 | 70.00 | 73.50 | 73.50 | 73.50 | 77.18 | 77.18 | 77.18 |
| 六 | 小区广告收入 | 340.47 | 36.00 | 36.00 | 36.00 | 37.80 | 37.80 | 37.80 | 39.69 | 39.69 | 39.69 |
| | 数量（块） | | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 收费（元/块/月） | | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 315.00 | 315.00 | 315.00 | 330.75 | 330.75 | 330.75 |
| 收入合计 | | 71,021.86 | 7485.60 | 7485.60 | 7485.60 | 7883.88 | 7883.88 | 7883.88 | 8304.47 | 8304.47 | 8304.47 |

（三）财务费用

项目以发行债券的形式筹资，2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%，项目第一年至第九年只还息，不还本，第十年偿还本息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 11152.0 万元，本息合计 47152.00 万元。

债券发行费率 1‰，发行费用 36.00 万元。

债券登记托管费率 0.08‰，债券登记托管费用 2.88 万元。

债券兑付服务费率 0.05‰，债券兑付服务费用 1.80 万元。

（四）项目运营成本

本项目运营成本仅包括直接材料与燃料、人员工资费、其他管理费用、维修费等。

1、直接材料与燃料

项目直接材料与燃料费用按营业收入的 5%计提，债券存续期内，直接材料与燃料费总计为 2980.99 万元。

2、人员工资及福利费

人员支出是指用于职工个人方面的费用支出，包括基本工资、补助工资、其他工资、职工福利费及社会保障费开支。

项目劳动定员为 30 人，人均年工资福利按 60000 元/人/年计取，债券存续期内，人员工资及福利费总计为 1620.00 万元。

3、修理费

按项目每年折旧费用的 3.0%计提，债券存续期内，修理费总计为 480.58 万元。

4、其他管理费

按项目营业收入的 1.0%计提，债券存续期内，其他管理费总计为 685.59 万元。

根据上述原则，计算出本项目债券存续期内的运营成本如下。

项目运营成本估算

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期 | | | | | | | | |
|----|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 1 | 直接材料与燃料 | 2980.99 | 331.22 | 331.22 | 331.22 | 331.22 | 331.22 | 331.22 | 331.22 | 331.22 | 331.22 |
| 2 | 直接工资及福利费 | 1620.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 |
| 3 | 修理费 | 480.58 | 53.40 | 53.40 | 53.40 | 53.40 | 53.40 | 53.40 | 53.40 | 53.40 | 53.40 |
| 4 | 其他管理费用 | 685.59 | 71.93 | 71.93 | 71.93 | 75.74 | 75.74 | 75.74 | 79.77 | 79.77 | 83.04 |
| 5 | 经营成本 | 5767.16 | 636.55 | 636.55 | 636.55 | 640.36 | 640.36 | 640.36 | 644.39 | 644.39 | 647.66 |

（五）相关税费

本项目涉及的税费主要包括：本项目涉及的相关税费主要包括：增值税、城市维护建设税金、教育附加、企业所得税。

增值税：税率 11%、6%；

城市维护建设税：税率 7%；

教育费附加费率：税率 3%；

所得税：25%税率计。

（六）资金平衡测算

1.项目可偿债收益

本项目拟申请专项债券 36,000.00 万元，2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%，在项目存续期内累计项目营业收入 71,021.86 万元，在项目存续期内累计运营成本 5767.16 万元，相关税费 7,419.44 万元，项目可偿债收益 57,835.26 万元。具体详见下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

| 序号 | 指标 | 合计 | 计算期 | | | | | | | | |
|----|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 1 | 营业收入 | 71,021.86 | 7485.60 | 7485.60 | 7485.60 | 7883.88 | 7883.88 | 7883.88 | 8304.47 | 8304.47 | 8304.47 |
| 2 | 项目经营成本 | 5,767.16 | 636.55 | 636.55 | 636.55 | 640.36 | 640.36 | 640.36 | 644.39 | 644.39 | 647.66 |
| 3 | 相关税费 | 7,419.44 | 0.00 | 0.00 | 597.06 | 644.24 | 644.24 | 1288.48 | 1388.10 | 1388.10 | 1469.22 |
| 4 | 可偿债收益 | 57,835.26 | 6,849.05 | 6,849.05 | 6,251.99 | 6,599.28 | 6,599.28 | 5,955.04 | 6,271.99 | 6,271.99 | 6,187.59 |

2.项目还本付息

项目以发行债券的形式筹资，项目拟申请专项债券 36000.00 万元，2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.20%，按照半年付息，项目第一年至第九年只还息，不还本，第十年偿还本息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息 11152.00 万元，本息共计 47152.00 万元。具体详见下表：

分年度还本付息表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期 | | | | | | | | | | | | |
|----|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 205 |
| 1 | 期初借款余额 | | | 8000 | 8000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 28000 | 28000 |
| 2 | 本年借款 | 36000 | 8000 | | 28000 | | | | | | | | | | |
| 3 | 本年应计利息 | 11152 | 109.6 | 219.2 | 219.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1005.6 | 896 | 896 |
| 4 | 当期还本付息 | 47152 | 109.6 | 219.2 | 219.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 9005.6 | 896 | 28896 |
| | 其中：还本 | 36000 | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 8000 | 0 | 28000 |
| | 付息 | 11152 | 109.6 | 219.2 | 219.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1115.2 | 1005.6 | 896 | 896 |
| 5 | 期末借款余额 | | 8000 | 8000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 36000 | 28000 | 28000 | 0 |

3.分年度融资平衡

据上，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息的运营净收益总额为 57,835.26 万元，运营净收益对本项目专项债券本息及发行费用的覆盖倍数为 1.23 倍。项目分年度资金平衡表如下所示：

分年度融资平衡表

单位：万元/倍

| 年度（年） | 发行费用 | 债券本息支出 | | 本息合计 | 项目运营情况 | | | | 本息保障倍数 |
|-------|-------|-----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|--------|
| | | 债券本金 | 债券利息 | | 项目收入 | 运营成本 | 税费 | 运营净收益 | |
| 2023 | 36.00 | | 109.60 | 109.60 | | | | | |
| 2024 | | | 219.20 | 219.20 | | | | | |
| 2025 | | | 219.20 | 219.20 | | | | | |
| 2026 | | | 1115.20 | 1115.20 | | | | | |
| 2027 | | | 1115.20 | 1115.20 | 7,485.60 | 636.55 | 0.00 | 6849.05 | 31.25 |
| 2028 | | | 1115.20 | 1115.20 | 7,485.60 | 636.55 | 0.00 | 6849.05 | 6.14 |
| 2029 | | | 1115.20 | 1115.20 | 7,485.60 | 636.55 | 597.06 | 6251.99 | 5.61 |
| 2030 | | | 1115.20 | 1115.20 | 7,883.88 | 640.36 | 644.24 | 6599.28 | 5.92 |
| 2031 | | | 1115.20 | 1115.20 | 7,883.88 | 640.36 | 644.24 | 6599.28 | 5.92 |
| 2032 | | | 1115.20 | 1115.20 | 7,883.88 | 640.36 | 1,288.48 | 5955.04 | 5.34 |
| 2033 | | 8000 | 1005.60 | 9005.60 | 8,304.47 | 644.39 | 1,388.10 | 6271.99 | 5.62 |
| 2034 | | | 896.00 | 896.00 | 8,304.47 | 644.39 | 1,388.10 | 6271.99 | 5.62 |
| 2035 | | 28000 | 896.00 | 28896.00 | 8,304.47 | 647.66 | 1,469.22 | 6187.59 | 0.21 |
| 合计 | | 36,000.00 | 11152.00 | 47152.00 | 71,021.86 | 5,767.16 | 7,419.44 | 57835.26 | 1.23 |

注：（1）债券存续期内建设期利息及发行费用暂定由项目资本金清偿。

（2）预测期内出现的年度其他资金缺口，由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决。

4.偿债指标

本项目债务资金仅包含专项债券资金，故本方案的偿债指标为总投资收益率、总债务还本付息保障倍数、总债务本金保障倍数、专项债券本息保障倍数、专项债券本金保障倍数，具体情况如下：

| | |
|-------------------------------|------|
| 总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资） | 1.29 |
| 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） | 1.23 |
| 总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金） | 1.61 |
| 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） | 1.23 |
| 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） | 1.61 |

基于财政部对地方政府申请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，认为博州精河县 2023 年老旧小区改造项目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，提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

5.资金测算平衡分析

项目在债券存续期内可用于还本付息的现金流收入 71,021.86 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 12346.46 万元。本项目现金净流入预测如下：

现金流分析测算表

单位：万元

| 序号 | 名称 | 计算期 | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------|
| | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 0.00 | 0.00 | | | 6849.05 | 6849.05 | 6251.99 | 6599.28 | 6599.28 | 5955.04 | 6271.99 | 6271.99 | 6187.59 |
| 1.1 | 现金流入 | 0.00 | 0.00 | | | 7485.60 | 7485.60 | 7485.60 | 7883.88 | 7883.88 | 7883.88 | 8304.47 | 8304.47 | 8304.47 |
| 1.1.1 | 销售收入 | 0.00 | 0.00 | | | 7485.60 | 7485.60 | 7485.60 | 7883.88 | 7883.88 | 7883.88 | 8304.47 | 8304.47 | 8304.47 |
| 1.1.2 | 补贴收入 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 0.00 | 0.00 | | | 636.55 | 636.55 | 1233.61 | 1284.60 | 1284.60 | 1928.84 | 2032.48 | 2032.48 | 2116.88 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 0.00 | 0.00 | | | 636.55 | 636.55 | 636.55 | 640.36 | 640.36 | 640.36 | 644.39 | 644.39 | 647.66 |
| 1.2.2 | 销售税金及附加 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.3 | 所得税 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | 597.06 | 644.24 | 644.24 | 1288.48 | 1388.10 | 1388.10 | 1469.22 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -9170.06 | -2133.44 | -29899.85 | -2133.44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 9170.06 | 2133.44 | 29899.85 | 2133.44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 9170.06 | 2133.44 | 29899.85 | 2133.44 | | | | | | | | | |
| 2.2.2 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 9170.06 | 2133.44 | 29899.85 | 2133.44 | -1115.20 | -1115.20 | -1115.20 | -1115.20 | -1115.20 | -1115.20 | -9005.60 | -896.00 | -28896.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 9279.66 | 2352.64 | 30119.05 | 3248.64 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 1279.66 | 2352.64 | 2119.05 | 3248.64 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |

| 序号 | 名称 | 计算期 | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------|---------|--------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 8000.00 | 0.00 | 28000.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 109.60 | 219.20 | 219.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 9005.60 | 896.00 | 28896.00 |
| 3.2.1 | 各种利息支出 | 109.60 | 219.20 | 219.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1115.20 | 1005.60 | 896.00 | 896.00 |
| 3.2.2 | 偿还债务本金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8000.00 | 0.00 | 28000.00 |
| 4 | 净现金流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5733.85 | 5733.85 | 5136.79 | 5484.08 | 5484.08 | 4839.84 | -2733.61 | 5375.99 | -22708.41 |
| 5 | 累计盈余资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5733.85 | 11467.70 | 16604.50 | 22088.57 | 27572.65 | 32412.49 | 29678.88 | 35054.87 | 12346.46 |

6.结论

本项目所需资金来自申请地方专项债券和地方财政配套资金，资金筹措风险可控，项目建设期债券利息及债券发行费用已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。根据经营预测数据，项目可偿债收益 57,835.26 万元，项目偿债备付率 ≥ 1.23 ，项目产生的收益可覆盖债券本息，且存续期满偿还债券本金后仍有 12346.46 万元的剩余现金结余，项目可行。

（七）会计报表

项目利润及利润分配表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 计算期 | | | | | | | | |
|----|-------------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 1 | 营业收入 | 7192.94 | 7192.94 | 7192.94 | 7574.21 | 7574.21 | 7574.21 | 7976.71 | 7976.71 | 8304.47 |
| 2 | 减:营业成本 | 2416.47 | 2416.47 | 2416.47 | 2420.29 | 2420.29 | 2420.29 | 2424.31 | 2424.31 | 2427.59 |
| 3 | 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 期间费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 加:政府补助 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 利润总额 | 4776.47 | 4776.47 | 4776.47 | 5153.92 | 5153.92 | 5153.92 | 5552.39 | 5552.39 | 5876.88 |
| 7 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 应纳税所得额 | 4776.47 | 4776.47 | 4776.47 | 5153.92 | 5153.92 | 5153.92 | 5552.39 | 5552.39 | 5876.88 |
| 9 | 所得税 | 0.00 | 0.00 | 597.06 | 644.24 | 644.24 | 1288.48 | 1388.10 | 1388.10 | 1469.22 |
| 10 | 净利润 | 4776.47 | 4776.47 | 4179.41 | 4509.68 | 4509.68 | 3865.44 | 4164.30 | 4164.30 | 4407.66 |
| 11 | 加:年初未分配利润 | 0.00 | 4298.82 | 8597.64 | 12359.11 | 16417.83 | 20476.54 | 23955.44 | 27703.31 | 31451.17 |
| 12 | 可供分配利润 | 4776.47 | 9075.29 | 12777.05 | 16868.79 | 20927.51 | 24341.98 | 28119.74 | 31867.60 | 35858.83 |
| 13 | 减:提取法定盈余公积金 | 477.65 | 477.65 | 417.94 | 450.97 | 450.97 | 386.54 | 416.43 | 416.43 | 440.77 |
| 14 | 可供投资者分配利润 | 4298.82 | 8597.64 | 12359.11 | 16417.83 | 20476.54 | 23955.44 | 27703.31 | 31451.17 | 35418.07 |
| 15 | 减:应付利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 16 | 累计未分配利润 | 4298.82 | 8597.64 | 12359.11 | 16417.83 | 20476.54 | 23955.44 | 27703.31 | 31451.17 | 35418.07 |
| 17 | EBIT | 4776.47 | 4776.47 | 4776.47 | 5153.92 | 5153.92 | 5153.92 | 5552.39 | 5552.39 | 5876.88 |
| 18 | EBITDA | 6556.39 | 6556.39 | 6556.39 | 6933.85 | 6933.85 | 6933.85 | 7332.32 | 7332.32 | 7656.81 |

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

由北京政德会计师事务所进行财务评估，本项目总投资 45,000.00 万元，项目所需资金来自申请地方专项债券和财政配套资金，其中 2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%，项目债券期限为 10 年，资本金 9,000.00 万元，资金筹措风险可控，项目建设期债券利息及债券发行费用已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，项目可偿债收益 57,835.26 万元，项目偿债备付率 ≥ 1.23 ，项目产生的收益可覆盖运营期债券本息，且存续期满偿还债券本金后仍有 12346.46 万元的剩余现金结余，预期运营净收益基本能够保障偿还债券本金和利息及相关费用，实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入

的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下、向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元/倍

| 项目名称 | 敏感性变化比率 | | | | | | | | |
|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 波动范围 | -20.00% | -15.00% | -10.00% | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% | 15.00% | 20.00% |
| 可偿债收益 | 46268.21 | 49159.97 | 52051.73 | 54943.50 | 57,835.26 | 60727.02 | 63618.78 | 66510.55 | 69402.31 |
| 债务本息合计 | 47152 | 47152 | 47152 | 47152 | 47152 | 47152 | 47152 | 47152 | 47152 |
| 本息保障倍数 | 0.98 | 1.04 | 1.10 | 1.17 | 1.23 | 1.29 | 1.35 | 1.41 | 1.47 |

（二）总体评价

本项目总投资 45,000.00 万元，项目所需资金来自申请地方专项债券和地方财政配套资金，其中 2023 年已经发行专项债券 8000.00 万元，债券发行利率为 2.74%，2025 年申请专项债券 28000.00 万元，债券利率按照 3.2%，项目债券期限为 10 年，资本金 9,000.00 万元，资金筹措风险可控，项目建设期债券利息及债券发行费用已计入项目总投资，项目运营期还本付息资金来源于本项目设施的各项业务收入。

根据经营预测数据，项目可偿债收益 57,835.26 万元，存续期内累计项目债券本息共计 47152.00 万元，偿债备付率 ≥ 1.23 ，项目产生的收益可覆盖债券本息，且存续期满偿还债券本金后仍有 12346.46 万元的剩余现金结余。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，项目收入每增加 1%，可偿债收益增加 1%，每下降 1%，可偿债收益下降 1%，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，博州精河县 2023 年老旧小区改造项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营收入暂时难以实现和不能偿还到期债务本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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、融资选择、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

(1) 在债券本息到期前,提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集,并按照财政厅规定的时间和方式,将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息,确保还款资金及时、足额支付。

(2) 在本项目存续期内,如出现收入较大增长,可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金,按照专项债券管理有关规定和办法执行。

(3) 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省财政缴纳应当承担的还本付息资金,由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。逾期的,省财政厅将按转贷的当期债券票面利率两倍折成日息予以罚款。

(4) 因项目运营取得的政府性基金收入或专项收入暂

时难以实现，不能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，项目收入实现后予以归还。

九、附件

精河县发展和改革委员会文件

精发改行政〔2022〕354号

关于博州精河县 2023 年老旧小区改造项目 项目建议书的批复

精河县住房和城乡建设局：

你单位报来《关于博州精河县 2023 年老旧小区改造项目项目建议书的请示》已收悉，经研究，批复如下：

一、项目名称：博州精河县2023年老旧小区改造项目

二、建设规模及主要建设内容：改造供水管网3.8km、排水管网4.5km、供热管网8.2km（双线），架空配电线路入地埋设10.4km，新增安装箱变28座，增设燃气管网10.6km。拆除并恢复新建化粪池65座，增设地下消防水池10座，新安装消防水鹤30套，改造公共厕所10所，增设公共厕所58所，增设废旧物品收集点和垃圾管理间35套，增设智能门禁系统60套，安装智能停车管

- 1 -

理系统60套，增设停车场及配套设施40处，增设社区服务用房25幢，增设小区便利店30所，增设托儿所30所，增设老年人照料活动中心30所，安装智能快递送达设施60套，增设垃圾分类设施62套，改造小区内游园广场30处及小区附属设施等。

三、投资匡算及资金来源：项目匡算总投资45000万元，资金来源为申请地方政府专项债券及地方自筹。

四、项目建设地点：精河县城镇

五、建设单位：精河县住房和城乡建设局

请抓紧做好项目前期工作，在落实规划会议纪要、建设用地、规划、环境保护、图纸设计、资金来源、抗震设防要求审查、投资计划等前期建设条件后，到我委申请办理相关手续后，方可开工建设。

2022年9月8日



抄送：博州生态环境局精河县分局、县自然资源局、住建局、财政局。

精河县发展和改革委员会

2022年9月8日印发

新疆精河县自然资源局

关于博州精河县 2023 年老旧小区改造项目 不需用地预审的情况说明

精河县住房和城乡建设局：

你单位报来《关于申请博州精河县 2023 年老旧小区改造项目用地预审与选址意见书的请示》已收悉，经核实，博州精河县 2023 年老旧小区改造项目，位于精河县城镇，建设内容为改造供水管网 3.8km、排水管网 4.5km、供热管网 8.2km(双线)，架空配电线路入地埋设 10.4km，新增安装箱变 28 座，增设燃气管网 10.6km。拆除并恢复新建化粪池 65 座，增设地下消防水池 10 座，新安装消防水鹤 30 套，改造公共厕所 10 所，增设公共厕所 58 所，增设废旧物品收集点和垃圾管理间 35 套，增设智能门禁系统 60 套，安装智能停车管理系统 60 套，增设停车场及配套设施 40 处，增设社区服务用房 25 幢，增设小区便利店 30 所，增设托儿所 30 所，增设老年人照料活动中心 30 所，安装智能快递送达设施 60 套，增设垃圾分类设施 62 套，改造小区内游园广场 30 处及其他配套附属设施，建设单位为精河县住房和城乡建设局，总投资 45000 万元。

经审查，该项目占用原有建设用地，不涉及新增建设用地，不需用地预审。

特此说明。



扫描全能王 创建

建设项目环境影响登记表

填报日期：2022-09-19

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 项目名称 | 博州精河县2023年老旧小区改造项目 | | |
| 建设地点 | 新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州精河县精河县城 | 占地面积(m²) | 9795 |
| 建设单位 | 精河县住房和城乡建设局 | 法定代表人或者主要负责人 | 王海勇 |
| 联系人 | 何经钰 | 联系电话 | 13319094979 |
| 项目投资(万元) | 45000 | 环保投资(万元) | 135 |
| 拟投入生产运营日期 | 2022-10-15 | | |
| 建设性质 | 改建 | | |
| 备案依据 | 该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第95 污水处理及其再生利用项中其他(不含提标改造项目；不含化粪池及化粪池处理后中水处理回用；不含仅建设沉淀池处理的)。 | | |
| 建设内容及规模 | 改造供水管网3.8km、排水管网4.5km、供热管网8.2km(双线)，架空配电线路入地埋设10.4km，新增安装箱变28座，增设燃气管网10.6km。拆除并恢复新建化粪池65座，增设地下消防水池10座，新安装消防水鹤30套，改造公共厕所10所，增设公共厕所58所，增设废旧物品收集点和垃圾管理间35套，增设智能门禁系统60套，安装智能停车管理系统60套，增设停车场及配套设施40处，增设社区服务用房25幢，增设小区便利店30所，增设托儿所30所，增设老年人照料活动中心30所，安装智能快递送达设施60套，增设垃圾分类设施62套，改造小区内游园广场30处及小区附属设施等。 | | |
| 主要环境影响 | 废水 生活污水 | 采取的环保措施及排放去向 | 生活污水有环保措施：生活污水采取净化措施后通过过滤排放至指定地点 |
| <p>承诺：精河县住房和城乡建设局王海勇承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由精河县住房和城乡建设局王海勇承担全部责任。</p> <p>法定代表人或主要负责人签字：王海勇</p> | | | |
| <p>备案回执</p> <p>该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202265272200000281。</p> | | | |