

伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）实施方案

伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）实施方案

填报单位：伊宁市住房和城乡建设局



填报日期：2025 年 8 月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 政策背景	1
(二) 项目背景	1
(三) 项目概况	6
(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	9
二、经济社会效益分析	10
(一) 经济效益	10
(二) 社会效益	10
三、绩效评价及绩效目标	10
(一) 事前绩效评价	12
(二) 绩效目标的设定	14
(三) 绩效监控和评价	15
四、项目投资估算及资金筹措方案	16
(一) 编制依据	16
(二) 项目总投资估算	18
(三) 项目融资计划	18
(四) 建设期资金平衡方案	21
五、项目收益与融资自求平衡方案	21
(一) 项目运作模式	22

(二) 项目运营收益	25
(三) 财务费用	27
(四) 项目运营成本	27
(五) 相关税费	28
(六) 资金平衡测算	29
(七) 会计报表	31
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	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
八、其他需要说明的事项	38
附表 1-营业收入、税金及附加估算表	
附表 2-经营成本估算表	
附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表	
附表 4-项目融资平衡测算表	
附表 5-资产负债表	
附表 6-利润与利润分配表	
附表 7-现金流量表	

伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）

根据《中华人民共和国预算法》，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）、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》等文件，结合伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）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

《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）指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动。这是以习近平同志为核心的党中央站在全面建设社会主义现代化

主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的战略高度，准确研判我国城市发展新形势，对进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署，为“十四五”乃至今后一个时期做好城市工作指明了方向，明确了目标任务。

《建议》指出：要完善住房保障体系。加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。以解决新市民住房困难为出发点，大力发展租赁住房，完善长租房政策，扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。

2021年8月，习近平主持召开中央财经委员会第十次会议。会议聚焦研究扎实促进共同富裕问题。会议进一步明确了共同富裕的具体内涵、努力方向和实践路径，提出要促进基本公共服务均等化、完善住房供应和保障体系等。房子作为居民家庭最重要的大宗资产，本次会议提出的促进共同富裕等相关话题得到了房地产行业的高度关注。强调要把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。因地制宜，以人口净流入城市为重点，落实城市主体责任，加快发展保障性租赁住房。

2021年政府工作报告指出：全面完善新型城镇化战略。健全城乡融合发展体制机制。建立健全巩固拓展脱贫攻坚成果长效机制，提升脱贫地区整体发展水平。深入推进以人为核心的新型城镇化战略，

加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。

《新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：要完善住房保障制度，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，加快完善住房市场和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。坚持因城施策，落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。加快培育发展住房租赁市场，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。稳步实施城镇棚户区和城中村改造，有效增加保障性住房供给，改善居民住房条件。健全农房建设标准和管理制度，巩固提升农村安居和游牧民定居工程，探索建立农村低收入人口基本住房安全保障机制，继续开展农村住房抗震防灾加固改造，加快补齐农村住房配套设施短板，提升农房建设质量。

《新疆住房城乡工程建设标准化“十四五”规划》（征求意见稿）指出：要以人民为中心，实现“住有所居”。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现住有所居。稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，实现房地产市场平稳健康发展。完善城镇住房保障体系，建立农村低收入群体安全住房保障机制，使住房困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感不断增强。建立公开规范的住房公积金制度，提高住房公积金管理服务水平。

《规划》指出：以加强保障性住房及产业化住宅设计相关标准为抓手，进一步提升住房设计标准体系的精细化水平，提高政策性住宅的居住舒适度，建立健全住房标准体系。加强公共服务设施配置标准的研究，逐步形成覆盖城乡、布局优化、配置合理的公共服务设施标准体系。

《伊犁哈萨克自治州国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》：结合新型城镇化进程，做优做强一批管理现代化、具有品牌效应的房地产开发企业，建设一批环境优美、设施完善、管理先进的省地、节能、环保、绿色现代化精品居住小区，提升“宜居品牌”，加快房地产品牌建设。坚持房住不炒、租购并举、因地施策，促进房地产市场平稳健康发展。推行住宅小区物业服务全覆盖，建立健全物业管理制度，提高物业管理水平。加强市场监管，规范房地产市场秩序。

《规划》指出：要着力保障和改善民生增进人民群众福祉，坚持以人民为中心的发展思想，本级财政支出的70%以上用于保障和改善民生，深入实施扩大就业、增收致富、教育提升、全民健康、社保扩面、安居保障、煤改电、兴边富民、公共安全保障、稳定惠民等“十项惠民工程”，大幅提升基本公共服务效率和水平，持续办好利民惠民实事，切实实现好、维护好、发展好各族群众的根本利益。

项目建设符合《产业结构调整指导目录》（2019）第四十二类其他服务业：1、保障性住房建设与管理，13、租赁住房建设、运营和管理。该项目是从目前需求和长远发展的战略高度出发，及时把握国家和地方政府加强住房市场体系和住房保障体系建设所采取的重要

举措，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，规范发展住房租赁市场，加快培育专业化、规模化住房租赁企业，扩大保障性租赁住房供给，具有十分重要的意义，是完全必要的，也是紧迫的。

（二）项目背景

目前，伊宁市已建成保障性住房 1.8 万余套，已有 6 万人实现住有所居，伊宁市传统保障性住房基本上是配租型，如廉租房、公租房等，主要为城市本地中低收入住房困难家庭提供托底保障。而该项目主要瞄准有住房困难的新市民和青年人群体。该项目新建 1000 户，建成后将面向外来务工人员、引进人才等新型城市人口，确保新市民住有所居，将有效改善伊宁市城镇居民生活居住条件，进一步提升城市综合承载能力、完善城市功能、优化城市环境。

伊宁市部分职工居住在抗震设防等级较低、户型结构不合理、建筑物安全使用期限已过的老旧房屋内，居住条件与环境亟待改善。另外，仍有部分职工由于收入较低，至今无力解决住房问题。鉴于以上情况，建设单位决定充分利用国家允许企业建设保障性租赁住房的优惠政策，新建 1000 套保障性租赁住房，用以改善伊宁市低收入家庭的居住条件与环境，解决无房职工和租住在简易楼内职工的住房问题，确保低收入居民住房需求。

基于以上建设背景和基础工作，为了确保伊宁市国民经济快速发展，特提出伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）（二期），项目建成后能有效改善当地农业生产条件，提高农业

综合生产能力，提高农民经济收入，是伊宁市北山坡本身良性发展的需要；是确保伊宁市国民经济快速发展，保证全面建成小康社会的实现，缓解水资源不足和供需失衡日趋加剧的矛盾，解决河道来水时空分布不均的问题的需要。

（三）项目概况

项目名称：伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目

（二期）

项目性质：新建

项目投向领域：保障性租赁住房

项目建设地点：伊宁市

建设内容及规模：

项目占地面积 65 亩。1、新建保障性住房 1148 套，总建筑面积 107415.82 平米；2、新建 DN300-800 给排水管线 2 公里；3、新建供电管线 1.4 公里；4、新建供热管线 1.5 公里；5、新建天然气管线 1.2 公里；6、新建通讯管线 1.2 公里；7、新建道路及硬化 1.08 万平方米、围墙 1.1 公里、大门 2 座、安装 250 盏灯等建设相关配套附属设施。

项目建设期：2024 年 8 月至 2026 年 12 月。

项目运营期：运营期 7 年。

（四）项目主管部门

项目主管部门为伊宁市住房和城乡建设局，具体情况如下：

单位名称：伊宁市住房和城乡建设局

机构性质：机关

负责人：庞岩

地址：新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州伊宁市伊犁河路 9 号

统一社会信用代码：11654101010336624T

主管部门在本项目中的主要职责为：

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

2023 年 10 月 12 日，伊宁市自然资源局出具《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目(二期)的预审意见》（伊市

自然资函[2023]292号），认定项目建设符合《中华人民共和国环境影响评价法》，同意项目的建设方案，按程序办理环境影响评价相关手续。

2023年10月18日，伊宁市发展和改革委员会出具《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目(二期)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（伊市发改〔2023〕359号），对项目名称、建设地点、主要建设内容及规模、工程投资及资金筹措等内容进行确认，同意项目实施。

2024年7月19日，伊宁市发展和改革委员会出具《关于变更伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（伊市发改〔2024〕267号），经研究，同意变更市发改委原文件《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（伊市发改〔2023〕359号）内容，具体如下：一、项目建设规模及主要内容：原建设规模及主要内容“项目占地面积64亩，新建保障性租赁住房1000套，总建筑面积90000平方米，其中包括给排水管线2公里、供电管线1.4公里、供热管线1.5公里、天然气管线1.2公里、通讯管线1.2公里、道路及硬化1.08万平方米、围墙1.1公里、大门2座、安装250盏灯等建设相关配套附属设施。”现变更为“项目占地面积65亩，1、新建保障性租赁住房1148套，总建筑面积107415.82平方米；2、新建DN300-800给排水管线2公里；3、新建供电管线1.4公里；4、新建供热管线1.5公里；5、新建天然气管线1.2公里；6、新建通讯管线1.2公里；7、新建

道路及硬化 1.08 万平方米、围墙 1.1 公里、大门 2 座、安装 250 盏灯等建设相关配套附属设施。”；二、“项目总投资 40000 万元，资金来源为专项债券及地方配套资金”现变更为“项目总投资 40000 万元，资金来源为超长期国债、专项债券和地方配套资金”。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期为 2024 年 8 月至 2026 年 12 月

（七）合法性审核的律师事务所

项目合法合规性情况已由新疆领泽律师事务所审核并出具《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目(二期)专项债券之法律意见书》，该报告认为本项目在发债周期内，能够总体实现项目收益和融资的自求平衡，符合相关法律法规、规章及规范性文件规定的债券发行要求。

详见《关于伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目(二期)专项债券之法律意见书》。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1、直接经济效益

通过项目的实施，完善伊宁市保障性住房体系，可进一步提升项目区与其他城市的竞争力，显著提高城市的形象，是促进经济社会协调发展的有效途径。

2 间接经济效益

项目的建设过程中，需要大量的人工，可以提供较多的工作岗位，同时项目建设过程中产生的商业机会也能促进本地区的经济发展，给本地区增加新的就业岗位，促进农村富余劳动力进城就业，项目的建设对城市建设发展具有积极影响。项目建设可以通过为当地居民提供就业机会提高其收入水平，建设过程中可以产生一定的商业机会，如建筑材料的采购、项目的临时用工等，这些商业机会也能够提高所在地区居民的收入水平

（二）社会效益

伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）对于城市环境和边疆形象的提升具有重要意义。通过建设保障性租赁住房，可以有效改善城市环境，提高边疆形象。这一举措还可以优化投资环境，吸引更多的投资项目落户当地，从而促进地方经济的发展。

通过本项目的实施，将新增 1000 套保障性租赁住房，为新市民和青年人等住房困难群体提供可靠的社会保障。这将有助于改善他们的住房条件，让他们能够安居乐业，构建社会主义和谐社会。同时，保障性租赁住房建设也是党和政府高度关注民生问题、促进社会安定团结的重要举措。

保障性租赁住房建设对地方经济具有促进作用。它不仅能够促进城市环境的优化和土地价值的提升，还能够带动相关产业的发展。项目的建设投资及其所带动的地方和社会投资，可以拉动长材消费。此外，项目的建成将带动周边地区商贸、金融、交通、物流等行业的进一步发展，增加服务行业的就业率，具有十分显著的经济和社会效益。

加快保障性租赁住房建设基础设施建设，对相关产业具有很强的带动效应。该项目的建设投资及其所带动的地方和社会投资，可以拉动长材消费。此外，项目的建成将带动周边地区商贸、金融、交通、物流等行业的进一步发展，增加服务行业的就业率，具有十分显著的经济和社会效益。

总之，伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）对于城市环境、边疆形象、投资环境和地方经济的发展都具有重要的促进作用。同时，保障性租赁住房建设也是一项民生工程，对于改善人民群众的居住条件、促进社会和谐稳定、加快推进新型城镇化进程都具有重要意义。

综上所述，项目是从目前需求和长远发展的战略高度出发，及时把握国家和地方政府加强住房市场体系和住房保障体系建设所采取的重要举措，加快补齐租赁住房短板，解决好城镇低保、低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工等群体的住房问题，规范发展住房租赁市场，加快培育专业化、规模化住房租赁企业，扩大公租房供给，做好公租房保障，具有十分重要的意义，是完全必要的，也是紧迫的。

项目建设完成后，有利于改善伊宁市中低收入家庭住房问题，有利于社会安定团结和稳定，改善民生，为伊宁市经济建设和社会发展提供良好的社会环境。项目从建设条件、环境保护、劳动安全及社会效益等多方面考虑均切实可行且意义深远。项目建设不仅是一项民生工程，也必将是受各族人民欢迎的民心工程。

三、绩效评价及绩效目标

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 2021 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《伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）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

部门预算项目支出绩效目标申报表

(2026 年度)

项目名称		伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）		
预算单位		伊宁市住房和城乡建设局		
项目资金		项目总投资：40,000.00 万元		
		年度第一期计划投资：5,600.00 万元		
		其中：财政拨款 1100.00 万元		
		债券资金 4,500.00 万元		
		其他资金 0 万元		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	本次建设内容包括：项目占地面积 65 亩。1、新建保障性住房 1148 套，总建筑面积 107417.24 平米，；2、新建 DN300-800 给排水管线 2 公里;3、新建供电管线 1.4 公里;4、新建供热管线 1.5 公里;5、新建天然气管 线 1.2 公里;6、新建通讯管线 1.2 公里;7、新建道路及硬化 1.08 万平方米、围墙 1.1 公里、大门 2 座、安装 250 盏灯等建设相关配套附属设施。		1、新建保障性住房 460 套，总建筑面积 43000 m ² ；2、新建 DN300-800 给排水管线、供电管线、供热管线、天然气管线、通讯管线 4 公里;3、新建道路及硬化 4500 平方米等建设相关配套附属设施。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		数量指标	指标 1 新建保障性租赁住房	≥460 套
			指标 2：新建 DN300-800 给排水管线、供电管线、供热管线、天然气管线、通讯管线	≥4 公里
	项目完成		指标 3：道路及硬化	≥4500 m ²

		质量指标	指标 1: 竣工项目验收合格率	=100%
			指标 2: 政府债券资金规范使用率	=100%
		时效指标	指标 1: 工程进度延迟率	≤5%
			指标 2: 政府债券资金执行率	=100%
		成本指标	指标 1: 实际成本超概（预）算比	≤5%
			指标 2: 使用政府债券资金	≤4500 万元
	项目效益	经济效益指标	指标 1: 偿债覆盖倍数	≥1.5
			指标 2: 促进经济发展, 带动招商引资	成效明显
		社会效益指标	指标 1: 完善基础设施建设, 增加就业岗位	成效明显
	满意度指标	满意度指标	指标 1: 受益群众满意度	≥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）、《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，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）；

2、《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）；

3、《2023年中央经济工作会议》（2022年12月15日至16日）

4、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）；

5、建设部等九部委关于印发《廉租住房保障办法》的通知（国发第162号令）；

6、《产业结构调整指导目录》（2024年版）；

7、《关于做好住房保障规划编制工作的通知》（建保〔2010〕91号）；

8、《公共租赁住房管理办法》；

9、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）；

10、《转发关于加快发展我区公共租赁住房实施意见的通知》（新

政办发〔2011〕12号）；

11、《关于认真贯彻落实国务院、自治区解决城市低收入家庭住房困难有关问题的通知》（伊州政办发〔2007〕162号）；

12、《关于印发伊宁市新建商品住宅小区配建廉租住房实施方案的通知》（伊市政办〔2008〕447号）；

13、关于印发《伊宁市城市廉租住房保障实施办法》的通知（伊市政办〔2013〕99号）；

14、关于印发《伊宁市配建项目投资建设管理办法（试行）》的通知（伊市政办〔2011〕690号）；

15、关于印发《伊宁市配建项目投资建设管理办法（试行）》补充办法的通知（伊市政办〔2013〕183号）；

16、《关于配建保障性住房相关问题的批复》（伊市政办〔2013〕195号）；

17、关于印发《伊宁市公共租赁住房管理办法（试行）的通知》（伊市政办〔2013〕100号）；

18、《伊宁市国土空间总体规划（2021-2035）》；

19、《自治区城市规划管理技术规定》XJJ013-2012；

20、国家和地方发布的其他有关设计规范；

21、项目建设单位提供的有关资料。

（二）项目总投资估算

1. 项目总投资

本项目总投资 40000 万元。

其中：建设工程直接费用 36172.7 万元（建筑工程费 31693.8 万元，安装工程 4478.9 万元）；工程建设其他费用 883.5 万元；预备费 2624 万元；建设期利息 320 万元。

其中：建设期债券利息及发行费用 2,090.30 万元，占总投资的 5.23%。建设期 3 年，申请地方政府专项债券 32000 万元，债券发行期限 10 年，每半年还息一次，第 1—9 年只还息不还本，第 10 年一次性还本和支付当年利息。

2024 年第一期地方政府专项债券已发行 5,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.17%，每半年付息一次。

2024 年第二期地方政府专项债券已发行 22,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.32%，每半年付息一次。

本次计划申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，债券存续期 10 年（2026-2035 年），年利率按照相关规定暂按 3.2% 估算，每半年付息一次。

2. 资金筹措：其中：申请专项债券资金共计 32000 万元，其中申请 2024 年债券资金已到位 27000 万元，本次项目申请 2026 年专项债券资金 4500 万元，2026 年申请 500 万元，剩余 8,000 万元资金为地方配套资金。

（三）项目融资计划

1. 项目融资计划

序号	项目	合计	项目建设期		
			第一年	第二年	第三年
1	总投资	40,000.00	27,681.00	5,118.90	6,581.20
1.1	工程费用	37,909.70	27,000.00	4,500.00	500.00
1.2	建设期利息	2,016.70	618.90	618.90	778.90
1.3	债券发行费用	73.60	62.10	10.35	1.15
2	资金筹措	40,000.00	27,681.00	5,118.90	6,581.20
2.1	财政预算性资金	8,000.00	681.00	618.90	5,802.30
2.1.1	用于建设投资	5,909.70	0.00	0.00	0.00
2.1.2	用于建设期利息	2,016.70	618.90	618.90	778.90
2.1.3	用于债券发行费用	73.60	62.10	10.35	1.15
2.2	债务资金	32,000.00	27,000.00	4,500.00	500.00
2.2.1	用于建设投资	32,000.00	27,000.00	4,500.00	500.00

2. 项目资金筹措方案

（1）资金筹措原则

项目主管单位为伊宁市住房和城乡建设局，主要职责为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。为严格履行项目建设、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。

（2）资金来源及专项债券资金募集资金计划

项目总投资 40,000 万元，拟申请专项债券 32,000 万元，占总投资的 80%，融资期限 10 年，其中 2024 年第一期已发行 5,000.00 万元，利率 2.17%；2024 年第二期已发行 22,000.00 万元，利率 2.32%；计划申请 2025 年专项债券资金 4,500 万元，利率按照 3.2% 执行。自筹资金 8,000 万元，占总投资的 20%。

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）及财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）文件的要求，将专项债券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。

（四）建设期资金平衡方案

本项目拟发行地方政府专项债券 32,000 万元，其中 2024 年第一期已发行 5,000.00 万元，利率 2.17%；2024 年第二期已发行 22,000.00 万元，利率 2.32%；计划申请 2025 年地方政府专项债券资金 4,500 万元，利率按照 3.2% 执行。计划申请 2026 年地方政府专项债券资金 500 万元，利率按照 3.2% 执行。每期债券发行期限均为 10 年，还本方式为前九年只还利息，第十年还清所有本金。

综上，全部债券存续期内累计应归还债券利息 7,862.60 万元（含发行费用），本息合计 39,862.60 万元。

根据测算，项目 12 年债券存续期内累计取得经营性收入 99,162.51 万元（含销项税），扣除经营成本 4,843.77 万元（含进项税）及税金成本 27,942.35 万元，项目可用于偿还地方政府专项债券本金的收益为 66,376.39 万元，需归还专项债券本息为 39,862.60 万元，项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 1.5，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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

本项目的运作主体为伊宁市住房和城乡建设局

2. 管理模式

（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。

项目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）完善决策执行程序，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。

3. 项目运营管理

项目预计运营期共计 7 年，由伊宁市住房和城乡建设局负责建设和运营，可依托现有管理科室，各科室之间分工明确，合作紧密，以形成高效的管理机制。

4. 资金筹措计划

本项目总投资 40000 万元。

其中：建设工程直接费用 36172.7 万元（建筑工程费 31693.8 万元，安装工程 4478.9 万元）；工程建设其他费用 883.5 万元；预备费 2624 万元；建设期利息 320 万元。

其中：建设期债券利息及发行费用 2,090.30 万元，占总投资的 5.23%。建设期 3 年，申请地方政府专项债券 32000 万元，债券发行期限 10 年，每半年还息一次，第 1—9 年只还息不还本，第 10 年一

次性还本和支付当年利息。

2024 年第一期地方政府专项债券已发行 5,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.17%，每半年付息一次。

2024 年第二期地方政府专项债券已发行 22,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.32%，每半年付息一次。

本次计划 2025 年地方政府专项债券 4,500 万元，债券存续期 10 年（2026-2035 年），年利率按照相关规定暂按 3.2% 估算，每半年付息一次。

2. 资金筹措

项目总投资 40,000 万元，其中拟申请地方政府专项债券、超长期国债 32,000 万元，占比 80%；债券期限 10 年；本级财政预算性资金 8,000 万元，占比 20%。

5. 保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》、《地方政府专项债券资金管理办法》、《中央财政实行特殊转移支付机制资金监督管理办法》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。本项目依据实际情况制定专项债券资金的管理方案，具体为：

（1）实行国库集中支付制度

专项债券项目资金实行国库集中支付制度，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，确立预算审核、资金支付、监督管理为一体的预算机构设置和管理体制。

（2）制定项目资金计划并严格执行

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（3）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

（二）项目运营收益

1. 基本假设条件

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）市场价格在正常范围内变动；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2. 项目产生的现金流入

项目计算期 10 年，建设期 3 年（按照整年计息），达产期 7 年。

本项目主要收入包括项目新建保障性租赁住房的租赁收入、附属用房租赁收入、物业费收入、停车费收入、充电桩等收入、广告费收入、已建成的保障性租赁住房租赁收入。运营期年均收入 9314.88 万元，运营期累计收入总额 65204.13 万元，具体测算情况如下：

7.4.1 保障性租赁住房租赁收入，本项目新建保障性租赁住房 75687.65 平米，租赁价格参考项目周边市场化租赁价格 15 元/平米/月进行测算，按市场价每年递增 17%；则年均租赁收入为 2291.13 万元，运营期 7 年累计租赁收入为 16037.92 万元。

7.4.2 附属用房租赁收入，项目新增附属用房 5354.24 m²，其中可租赁附属用房面积 3139 m²，本项目按平均 150 元/m²/月取费，按市场价每年递增 17%；则年均附属用房租赁收入 950.2 万元/年，运营期 7 年累计租赁收入为 6651.42 万元。

7.4.3 停车费收入，本项目设计停车位 721 个，根据《新疆维吾尔自治区机动车停放服务收费管理办法》（试行），全天最高收费不得超过 10 元，本项目按年均车位收费 1000 元/个，按市场价每年递增 17%；则年均停车费收入 121.25 万元，运营期 7 年累计停车费收入为 848.78 万元。

7.4.4 充电桩收入，本项目停车场配建充电桩 75 个。充电桩按照国家充电桩标准 GB18487-2015 为快速充电设施，充电功率为 60 千瓦，根据目前伊宁市新能源汽车保有量，本项目按照 70%综合使用率，充电时间保守按 5 小时，即年运营收入=72 个×综合使用率 70%×5 小时×充电桩充电功率（60kw）×365 天×服务费（0.8 元/千瓦时），经计算，按市场价每年递增 17%；运营期年均收入 773.42 万元，运营期 7 年累计充电桩收入 5413.95 万元。

7.4.5 广告费收入，本项目参考类比同类小区项目，电梯广告、多个宣传栏广告、道闸广告和一些灯箱广等，按市场价每年递增 17%；运营期年收入广告费约 42.04 万元，运营期 7 年累计充电桩收入

390.18 万元。

7.4.6 已建成的保障性租赁住房租赁收入，经综合计算分析本次项目收入偏低且不能满足项目的偿债能力。故本项目依托 2024 年伊宁市已建成现有公租房约 14059 套，计划拿出 460000 m²公租房租赁收入作为此项目还款来源的一部分。租赁单价参照 2019 年 9 月 23 日，伊宁市人民政府办公室《关于同意制定公租房市场租金定价标准的批复》（伊市政办(2019)354 号），同意制定公租房市场租金定价标准，配建保障性住房房源租金按 9 元/平方米收取自建保障性住房房源租金按 7/平方米收取，故存量公租房租赁单价按照 7 元/m 进行测算，每两年上涨 17%，则债券存续期内累计取得存量公租房租赁收入为 35861.88 万元，年均租赁收入 4326.35 万元。经计算，项目年均销售收入 10,331.69 万元，年均税金及附加 836.59 万元，年均增值税 656.85 万元。

通过上述测算，债券存续期内预期可实现经营收入 65204.13 万元。

（三）财务费用

本项目 32,000 万元通过申请专项债券解决，其中 2024 年第一期已发行 5,000.00 万元，利率 2.17%；2024 年第二期已发行 22,000.00 万元，利率 2.32%；计划 2025 年发行 4,500 万元，利率按照 3.2%执行。每期债券发行期限均为 10 年，还本方式为前九年只还利息，第十年还清所有本金。。

综上，全部债券存续期内累计应归还债券利息 7,862.60 万元（含

发行费用），本息合计 39,862.60 万元。

（四）项目运营成本

1 运营期累计变动成本(燃料、动力费,水费,电费)：按照运营期累计收入总额的 2%计算,运营期 7 年累计变动成本(燃料、动力费,水费,电费)390.51 万元。

2.工资：本项目劳动定额 30 人,根据当地人员工资水平架构,按照 6 万元/年支付员工工资。则本项目年均人员工资发放额为 209.37 万元,运营期 7 年累计发放工资 1465.56 万元。

3 折旧费：按直线法计算折旧。固定资产净残值率 5%;

本项目拟定房屋建筑等固定资产按 50 年折旧,固定资产残值率 5%;无形资产摊销年限拟定为 10 年;经计算项目固定资产运营期 7 年折旧费总额 5714.3 万元。

4 本项目项目修理费以固定资产运营期 7 年折旧费总额的 2%计为: 1400 万元。

5 其他管理费用按照同类项目的经验进行取值,按照项目年运营收入的 0.5%进行计算;运营期 7 年累计产生其他费用额 163.79 万元。
通过上述测算,项目债券存续期内累计产生经营成本 4,578.09 万元。

（五）相关税费

(1)根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号),项目保障性租赁住房租赁收入增值税按 1.5%计,房产税按 4%计;

(2) 根据中华人民共和国增值税暂行条例及实施细则，项目配套服务用房租赁收入增值税按 9%计，房产税按 12%计；项目停车费（长期出租为主）收入增值税按 9%计，充电桩收入按 6%计；

(3) 根据中华人民共和国增值税暂行条例及实施细则，项目城市维护建设附加税 7%，教育附加税 3%、地方教育附加税 2%。

(4) 进项税方面，外购电力 13%，修理费 9%。

(5) 所得税方面，中华人民共和国企业所得税暂行条例及实施细则，项目所得税按利润总额的 25%计算。

通过上述测算，项目债券存续期内累计产生税费成本为 5,274.55 万元，其中增值税 1,477.29 万元，附加税 177.32 万元，所得税 3,619.94 万元。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

综合以上项目营业收入、运营成本、各项税费情况，假设本项目在运营期内持续稳定地运营，估算本项目债券存续期内项目总收入 66,731.45 万元（含销项税），扣除经营成本 3,460.38 万元（含进项税）及税金成本 5,274.55 万元，剩余可偿债收益 57,996.52 万元，偿还政府专项债券本息 39,862.60 万元后仍有盈余 21,182.92 万元。

2. 项目还本付息情况

2024 年第一期地方政府专项债券已发行 5,000 万元，债券存续期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.17%，每半年付息一次。

2024 年第二期地方政府专项债券已发行 22,000 万元，债券存续

期 10 年（2024-2033 年），实际发行年利率 2.32%，每半年付息一次。

本次计划 2025 年地方政府专项债券 4,500 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），年利率按照相关规定暂按 3.2%估算，每半年付息一次。

综上，全部债券存续期内产生债券利息 7,862.60 万元（含发行费用），本息合计 39,862.60 万元。

详见附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表。

3. 项目偿债指标

项目债券存续期内累计取得经营净收益 57,996.52 万元，需归还债券本金及利息为 39,862.60 万元，项目偿债指标情况见下表：

项目偿债指标情况表

单位：万元

序号	偿债指标	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）	57,996.52	40,000.00	1.45
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）	57,996.52	39,862.60	1.37
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）	57,996.52	32,000.00	1.81
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）	57,996.52	39,862.60	1.37
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）	57,996.52	32,000.00	1.81
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

项目预计从 2027 年开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的净现金流为 57,996.52 万元，期末项目累计净现金结余 21,182.92 万元。净现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

详见附表 4-项目融资平衡测算表。

5. 资金测算平衡测算结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入 66,731.45 万元（含销项税），扣除经营成本（含进项税）及税费 8,734.93 万元，剩余可偿债收益 57,996.52 万元，偿还政府专项债券本息 37,313.60 万元后仍有盈余 21,182.92 万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券倍数为 1.5 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）会计报表

基于上述各项分析测算，编制本项目存续期的模拟会计报表，截至债券存续期结束，项目累计形成资产 17,484.76 万元，累计利润总额 9,840.23 万元，累计盈余资金 21,182.92 万元。

详见附表 5-资产负债表

详见附表 6-利润与利润分配表

详见附表 7-现金流量表

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

本项目收益与融资自求平衡已由新疆中翰千寻会计师事务所（普通合伙）审核并出具《伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价报告》，该报告认为本项目的预期收益能够覆盖专项债券还本付息，本息保障倍数为 1.50 倍。

详见《伊犁州伊宁市保障性租赁住房配套基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价报告》。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标，本次选择经营净收益作为影响债券还本付息的因素，其在±20%范围内变动的情况如下：

项目收益与融资敏感性测算表

金额单位：万元

项目	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值	数值
收入变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
成本变动	20%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	-20%
净收益	39,986.66	46,584.10	53,181.53	59,778.96	66,376.39	72,973.82	79,571.25	86,168.68	92,766.12
债券本息	39,862.60	39,862.60	39,862.60	39,862.60	39,862.60	39,862.60	39,862.60	39,862.60	39,862.60
保障									

倍数	1.20	1.27	1.35	1.42	1.50	1.57	1.65	1.72	1.80
----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，可以发现本项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入。在最极端情况下，即项目收入下降 20%，成本增加 20%的情况下，项目债券本息覆盖倍数为 1.20，仍具备还本付息的条件，因此，本项目具有较强的抗风险能力。

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：建设和管理风险、财务和市场风险、公共政策风险、流动性风险、偿付风险。

1、建设和管理风险

（1）工期风险：鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。为了减少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

（2）质量风险：能够产生项目工程质量问题的原因主要来自项目管理水平、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场

经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

（3）管理风险：本项目的对管理水平提出了更高的要求，在本地区当前研究、管理、规划设计、信息化等方面的人才欠缺的条件下，尤其是高素质物流专业人才十分短缺，若不加大人才引进，培养缺少与经营发展相配的技术管理人才队伍，将面临一定程度的管理风险。

（4）外部协作风险：项目实施过程中，供水、供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将给项目实施造成一定的困难。

（5）资金风险：对于市场建筑材料的价格变化情况关注度不够等会对项目的实施造成一定的影响。

（6）技术风险：随着社会的发展，科学技术的不断进步，生产工艺不断更新，新工艺、新设备不断涌现，可能会对项目评估时的技术参数和投入产出指标产生影响，项目拟采用的先进技术在应用过程中的可靠性和适用性等存在不确定性，因此本项目存在较小的技术风险。

2、财务和市场风险

本项目投资额度大，投资资金来源的可靠性、充足性和及时性对项目的顺利开工带来影响，在建设周期内劳动人员工资上涨等因素也将对项目的开发成本造成影响；项目施工建设程序繁杂，在项目实施过程中，能否科学地控制投资额，能否按工程进度及时拨付资金，将会对项目按期完工造成影响。同时，园区内供水排水、供电供暖、道

路等基础设施的配套合理性及功能齐全性也将影响项目建成后能否发挥应有的效益。

3、公共政策风险

政策风险包括国家政治风险、外汇风险、法规风险等。国家宏观经济政策和土地政策将直接影响项目的工程建设、经营管理、项目收益和还贷能力。国家宏观经济政策的调整，尤其是经济下滑，更会影响到基础产业的发展，使项目业主经济效益受到影响。

该项目的建设时间为两年，受政策因素的影响，具有建设期限不确定性、经营期限不确定性，进而导致成本的不确定性和收益的不确定性。

4、流动性风险

存续债券置换不畅风险。债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

5、偿付风险

偿付风险包括按时支付利息、支付本金的风险。项目投资额度大，发债时间长。项目经营收益的不确定性和资金管控程序是否严格，都会导致项目利息和本金的支付存在一定程度的风险。

（二）潜在风险应对措施

1、建设和管理风险应对措施

（1）工期风险应对措施：项目的建设和管理是要求较高的市政

基础设施工程，项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

（2）质量风险应对措施：做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

（3）管理风险应对措施：建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量，更好的满足城市建设事业发展的需要。

（4）外部协作风险应对措施：建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

（5）资金风险应对措施：采取积极有效的措施，在用好、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。在建设中还应加强项目财务收支管理，节约

财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

（6）技术风险应对措施：项目通过引进相关专家，邀请优秀设计院进行规划设计，保障项目建设的高技术性、可扩展性，体现决策的前瞻性。项目的规划、设计、施工、监理等技术工作可采取招投标方式，在风险处置方面通过合同将风险转嫁给合约方；同时强化内部相应技术力量来协助和监督设计、施工监理等，减少技术风险。

2、财务和市场风险应对措施

依托伊犁州地区的经营管理经验，为本项目经营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，提高整个供应链节点的服务功能，提升竞争力。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，把好招标、采购各关口，降低工程建设费用。加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，及时解决施工过程中遇到的实际问题，保证工程项目顺利实施。

3、公共政策风险应对措施

成立处理政策研究中心，由具有权威性和有经验的人员构成，加强对国家宏观政策的分析与预测，加强与政府各部门的沟通，建立资讯收集和分析系统，充分把握政策导向，增强应变能力，及时根据国家的政策导向对经营方向和管理重点进行调整。

4、流动性风险应对措施

建议不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

5、偿付风险应对措施

专项债发行要与地方政府偿债能力相适应，增强项目经营性收益的确定性，加大专项债券项目信息披露力度，强化专项债券项目全过程管理，对专项债“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债。

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

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）规定，配合相关部门披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定配合相关部门及时披露相关信息。

附表 1：营业收入、税金及附加估算表（金额：万元）

序号	名称	单位	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	营业收入	万元				6,365.44	7,447.56	7,936.75	9,285.98	9,955.61	11,648.07	12,564.72	65,204.13
1.1	保障性租赁住房租赁收入	万元				1,362.38	1,593.98	1,864.96	2,182.00	2,552.94	2,986.94	3,494.72	16,037.92
	租金价格	元/㎡年				180.00	210.60	246.40	288.29	337.30	394.64	461.73	
	面积	㎡				75,687.65	75,687.65	75,687.65	75,687.65	75,687.65	75,687.65	75,687.65	
1.2	附属用房租赁收入	万元				565.02	661.07	773.46	904.94	1,058.78	1,238.78	1,449.37	6,651.42
	租金价格	元/㎡年				1,800.00	2,106.00	2,464.02	2,882.90	3,373.00	3,946.41	4,617.30	
	面积	㎡				3,139.00	3,139.00	3,139.00	3,139.00	3,139.00	3,139.00	3,139.00	
1.3	停车费收入	万元				72.10	84.36	98.70	115.48	135.11	158.08	184.95	848.78
	租金价格	元/㎡年				1,000.00	1,170.00	1,368.90	1,601.61	1,873.89	2,192.45	2,565.16	
	面积	㎡				721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	721.00	
1.4	充电桩收入	万元				459.90	538.08	629.56	736.58	861.80	1,008.31	1,179.72	5,413.95
	服务费	元				61,320.00	71,744.40	83,940.95	98,210.91	114,906.76	134,440.91	157,295.87	
	数量	个				75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	
1.5	广告费收入	万元				42.04	49.19	49.19	57.55	57.55	67.33	67.33	390.18
	广告费	元				100.00	117.00	117.00	136.89	136.89	160.16	160.16	
	数量	个				4,204.00	4,204.00	4,204.00	4,204.00	4,204.00	4,204.00	4,204.00	
1.6	已建成的保障性租赁住房租赁收入	万元				3,864.00	4,520.88	4,520.88	5,289.43	5,289.43	6,188.63	6,188.63	35,861.88
	租金价格	元/㎡年				84.00	98.28	98.28	114.99	114.99	134.54	134.54	
	面积	㎡				460,000.00	460,000.00	460,000.00	460,000.00	460,000.00	460,000.00	460,000.00	

附表 2：经营成本估算表（金额：万元）

序号	名称	单位	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	经营成本	万元				482.41	487.99	487.99	487.99	487.99	487.99	487.99	3,410.35
1.1	人工成本	万元				208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	1,461.60
1.2	管理费用	万元				23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	23.40	163.80
1.3	维修费用	万元				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,400.00
2	固定资产折旧	万元				5,855.47	5,855.47	5,855.47	5,855.47	5,855.47	5,855.47	5,855.47	40,988.29
3	财务费用	万元				1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	7,168.00
4	其他收益	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附表 3：地方政府专项债券还本付息计划表（金额：万元）

序号	名称	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.1	期初债务余额	0.00	23,097.60	28,621.60	30,145.60	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	0.00
1.2	本期债务流入	22,000.00	4,500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,000.00
1.3	债券利息	1,097.60	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	10,313.60
1.4	本期还本付息	0.00	0.00	0.00	4,169.60	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	28,024.00	37,313.60
1.5	期末本金余额	23,097.60	28,621.60	30,145.60	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	0.00	0.00

附表 4：项目融资平衡测算表（金额：万元）

序号	名称	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	现金流入	30,000.00	500.00	0.00	6,564.66	7,668.91	8,158.10	9,507.33	10,176.96	11,869.42	12,786.07	97,231.45
1.1	发行专项债券	22,000.00	500.00	0.00								22,500.00
1.2	股本投入	8,000.00	0.00	0.00								8,000.00
1.3	销售商品、提供劳务收到的现金				6,564.66	7,668.91	8,158.10	9,507.33	10,176.96	11,869.42	12,786.07	66,731.45
												0.00
2	现金流出	13,333.33	13,333.33	3,333.33	4,874.35	1,772.64	1,894.94	2,232.25	2,399.65	2,822.77	30,051.93	76,048.53
2.1	建设资金流出	13,333.33	13,333.33	3,333.33								30,000.00
2.2	经营成本流出				488.94	495.24	495.24	495.24	495.24	495.24	495.24	3,460.38
2.3	增值税及附加税流出				215.81	239.80	239.80	239.80	239.80	239.80	239.80	1,654.61
2.4	所得税流出				0.00	13.60	135.90	473.21	640.61	1,063.73	1,292.89	3,619.94
2.5	债券利息及发行费用				4,169.60	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	10,313.60
2.6	债券本金										27,000.00	27,000.00
3	现金净流量	16,666.67	-12,833.33	-3,333.33	1,690.31	5,896.27	6,263.16	7,275.08	7,777.31	9,046.65	-17,265.86	21,182.92
4	期末现金结存	16,666.67	3,833.33	500.00	2,190.31	8,086.58	14,349.74	21,624.82	29,402.13	38,448.78	21,182.92	
5	专项债券本息保障倍数	1.50										

附表 5：资产负债表（金额：万元）

序号	名称	建设期	建设期	建设期	运营期						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	资产	31,097.60	46,978.93	37,790.13	33,624.97	33,665.77	34,073.46	35,493.07	37,414.91	40,606.09	17,484.76
1.1	银行存款	16,666.67	3,833.33	500.00	2,190.31	8,086.58	14,349.74	21,624.82	29,402.13	38,448.78	21,182.92
1.2	在建工程	14,430.93									
1.3	固定资产净值		43,145.60	37,290.13	31,434.66	25,579.19	19,723.72	13,868.25	8,012.78	2,157.31	-3,698.16
2	负债	23,097.60	24,621.60	25,645.60	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	0.00
2.1	应付债券	22,000.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	0.00
2.2	应付利息	1,097.60	2,121.60	3,145.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所有者权益	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,980.44	7,021.24	7,428.93	8,848.54	10,770.38	13,961.56	17,840.23
3.1	实收资本	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
3.2	盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	4.08	44.85	186.81	378.99	698.11	1,085.98
3.3	未分配利润	0.00	0.00	0.00	-1,019.56	-982.84	-615.92	661.73	2,391.39	5,263.45	8,754.25

附表 6：利润表 （金额：万元）

序号	名称	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	营业收入				6,365.44	7,447.56	7,936.75	9,285.98	9,955.61	11,648.07	12,564.72	65,204.13
2	营业成本				6,337.88	6,343.46	6,343.46	6,343.46	6,343.46	6,343.46	6,343.46	44,398.64
3	税金及附加				23.12	25.70	25.70	25.70	25.70	25.70	25.70	177.32
4	财务费用				1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	7,168.00
5	其他费用											
6	其他收益				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	税前利润				-1,019.56	54.40	543.59	1,892.82	2,562.45	4,254.91	5,171.56	13,460.17
8	所得税				0.00	13.60	135.90	473.21	640.61	1,063.73	1,292.89	3,619.94
9	净利润				-1,019.56	40.80	407.69	1,419.61	1,921.84	3,191.18	3,878.67	9,840.23
10	息税前利润				4.44	1,078.40	1,567.59	2,916.82	3,586.45	5,278.91	6,195.56	20,628.17
11	息税折旧摊销前利润				5,859.91	6,933.87	7,423.06	8,772.29	9,441.92	11,134.38	12,051.03	61,616.46

附表 7：现金流量表（金额：万元）

序号	名称	建设期	建设期	建设期	运营期							合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	经营活动											
1.1	销售商品、提供劳务收到的现金				6,564.66	7,668.91	8,158.10	9,507.33	10,176.96	11,869.42	12,786.07	66,731.45
1.2	购买商品、接受劳务支付的现金				280.14	286.44	286.44	286.44	286.44	286.44	286.44	1,998.78
1.3	支付给职工及为职工支付的现金				208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	208.80	1,461.60
1.4	支付的各项税费				215.81	253.40	375.70	713.01	880.41	1,303.53	1,532.69	5,274.55
	经营活动现金流量净额				5,859.91	6,920.27	7,287.16	8,299.08	8,801.31	10,070.65	10,758.14	57,996.52
2	投资活动											
2.1	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,333.33	13,333.33	3,333.33								30,000.00
	投资活动现金流量净额	-13,333.33	-13,333.33	-3,333.33								-30,000.00
3	筹资活动											
3.1	吸收投资收到的现金	8,000.00	0.00	0.00								8,000.00
3.2	取得借款收到的现金	22,000.00	4,500.00	500.00								27,000.00
3.3	分配股利、利润或偿付利息支付的现金				4,169.60	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	10,313.60
3.4	偿还债务支付的现金										27,000.00	27,000.00
	筹资活动现金流量净额	30,000.00	4,500.00	500.00	-4,169.60	-1,024.00	-1,024.00	-1,024.00	-1,024.00	-1,024.00	-28,024.00	-2,313.60
	现金净流量	16,666.67	-8,833.33	-2,833.33	1,690.31	5,896.27	6,263.16	7,275.08	7,777.31	9,046.65	-17,265.86	25,682.92