

新疆维吾尔自治区伊犁州
特克斯县保障性住房
建设项目实施方案

填报单位：特克斯县住房和城乡建设局

填报日期：2025 年 11 月 10 日



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.....	6
（七）合法性审核的律师事务所.....	6
二、经济社会效益分析.....	7
（一）经济效益.....	7
（二）社会效益.....	8
三、绩效评价及绩效目标.....	9
（一）事前绩效评价.....	9
（二）绩效目标的设定.....	11
（三）绩效监控和评价.....	11
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.....	14
（四）建设期资金平衡方案.....	17
五、项目收益与融资自求平衡方案.....	18
（一）项目运作模式.....	18

(二) 项目运营收益.....	21
(三) 财务费用.....	23
(四) 项目运营成本.....	23
(五) 相关税费.....	26
(六) 资金平衡测算.....	28
(七) 会计报表.....	30
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	30
六、项目压力测试与评价.....	31
(一) 压力测试.....	31
(二) 总体评价.....	31
七、项目风险提示.....	32
八、其他需要说明的事项.....	37
附表 1-营业收入、税金及附加估算表	
附表 2-运营成本估算表	
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	

伊犁州特克斯县保障性 住房建设项目实施方案

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）、《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，结合伊犁州特克斯县保障性住房建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》中提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。

《中华人民共和国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》在第八点第31条明确提出“推进以人为核心

的新型城镇化”，为进一步推进城镇化建设指出了新方向：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，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，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。深化户籍制度改革，完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，强化基本公共服务保障，加快农业转移人口市民化。”

《关于做好住房保障规划编制工作的通知》提出(四)建立和完善住房保障政策、技术支撑体系。要加快住房保障立法，依法强化各级政府的住房保障责任，健全组织机构、政策、技术支撑体系，实施住房保障关键技术研究及应用示范，加快推进信息化建设。

《党的二十大会议》中强调我们深入贯彻以人民为中心的发展思想，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上持续用力，人民生活全方位改善。人均预期寿命增长到七十八点二岁。居民人均可支配收入从一万六千五百元增加到三万五千一百元。城镇新增就业年均一千三百万人以上。建成世界上规模最大的教育体系、社会保障体系、医疗卫生体系，教育普及水平实现历史性跨越，基本养老保险覆盖十亿四千万人，基本医疗保险参保率稳定在百分之九十五。及时调整生育政策。改造棚户区住房四千二百多万户，改造农村危房二千四百多万户，城乡居民住房条件明显改善。互联网上网人数达十亿三千万人。人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续，共同富裕取得新成效。

（二）项目背景

近年来，特克斯县认真贯彻落实《国务院关于解决城市收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）和自治区《《贯彻国务院关于解决低收入家庭困难若干意见》》（新政发）[2007]73 号），积极开展保障性住房建设，全县新开工各类保障性安居工程住房补贴，惠及近千居民。引进一批大中型规模企业，推进城市功能融合、空间整合、产业融合，打造一、二、三集群产业，实现产业发展提档升级，带动数万人。由于特克斯县引进人才及外来务工人员、低保户增多，现有保障性住房已经无法满足特克斯县社会发展需求。

由于地方财力有限，特克斯县社会事业发展的基础设施投入严重不足，呈现出与经济发展和人民群众要求不相适应的态势。基础设施建设是使保障性住房这一惠民工程真正落实到实处的重要方面，是保障性住房虽不直观但非常必要的隐形保障因素，因此，保障性住房外部基础设施建设是工程竣工关注的重点方面。现在由于民生园、移民保障性住房小区内配套基础设施不完善，不能够满足居民入住需求，很多居民只能在外租房或与亲戚朋友合租，使得居民没有安全感及归属感。而且在外租房费用由政府进行开支，无形中增加了政府的财政负担。由于基础设施条件的限制，使得居民在外居无定所，延迟了居民享受更好的居住条件的时间。为切实推进人才强县战略，营造有利于引进的紧缺急需高层次人才安居乐业的环境，县委、县政府决定建设“保障性住房”，解决特克斯县各单位引进的紧缺急需高层次人才的周转住房问题。

目前特克斯县已有 1747 套公租房，现有保障性租赁住房无法满足特克斯县经济和新型城镇化发展需求，本次拟新建 700 套保障性租赁住房，70 平方米以内户型建筑面积占比不低于 80%，满足 2027 年新市民、青年人等住房困难人群住房需求。

（三）项目概况

项目名称：伊犁州特克斯县保障性住房建设项目

项目性质：新建

项目投向领域：保障性住房建设

项目建设地点：特克斯县

建设内容及规模：

本项目新建保障性租赁住房 700 套，总建筑面积 42000 平方米，配套完善相关公用工程设施及其他附属设施。

项目建设期：2022 年 4 月至 2026 年 12 月

项目运营期：本项目从 2027 年 1 月开始运营，运营期 8 年，即 2027 年-2034 年。

（四）项目主管部门

项目主管部门为特克斯县住房和城乡建设局，具体情况如下：

单位名称：特克斯县住房和城乡建设局

机构性质：机关

负责人：刘森彬

地址：特克斯县行政服务中心

统一社会信用代码：11654127010358428F

主管部门在本项目中的主要职责为：

- （1）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；
- （3）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）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

2021 年 10 月 26 日，特克斯县发展和改革委员会出具《关于伊

伊犁州特克斯县保障性住房建设项目的批复》（特发改【2021】164号），同意建设伊犁州特克斯县保障性住房建设项目，确定了建设地点、主要建设内容及规模、项目总投资及资金筹措、项目实施单位、建设时限。

2021年11月5日，伊犁州生态环境局特克斯县分局出具《关于对伊犁州特克斯县保障性住房建设项目环保意见》（特环评函【2021】95号）项目建设通过环境影响审批。

2022年11月20日，特克斯县自然资源局出具《关于伊犁州特克斯县保障性住房建设项目用地和规划的预审意见》（特自然资函【2022】274号），认定项目建设用地符合特克斯县土地利用总体规划，项目通过用地预审。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期为2022年4月至2026年12月，2027年1月正式投入使用。

（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同济律师事务所审核并出具《关于伊犁州特克斯县保障性住房建设项目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《关于伊犁州特克斯县保障性住房建设项目专项债券之法律

意见书》。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1、直接经济效益

住房问题是老百姓最关心的问题，因为它直接关系到老百姓生活水平的提高和生活质量的改善，同时住房问题也是衡量社会经济发展的重要指标，因为它涉及社会安定团结、民心所向，经济持续发展等一系列社会问题。通过保障性住房建设，更好地发挥城市功能分区的效应，消除城市二元化机构的物质基础，使棚户区租客的居住地进入城市的建成区，从而实现保障性住房居民与城市建成区的一体化进程。同时也加快了城市建设速度，进一步完善了城市总体规划，使规划的城市功能分区更为合理，城市土地利用的集约化程度进一步提高，通过项目的实施，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让新招录工作人员、引进人才人员住进新居，为企业发展提供机遇，扩大就业增添岗位，助推经济实现持续健康发展。

另一方面，项目建设完成后，经营性收入来源为保障性住房及配套服务用房租赁收入、物业服务费收入、停车费等，债券存续期内累计取得各项收入 17,838.98 万元，经济效益显著。

2、间接经济效益

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，另一方面项目所处区域为城市老城区，各种基础配套设施老旧不完善，项目的建设不仅不会给本地区基础设施、社会服务容量带来压力，相反将通过提高居民的收入水平、改善其生活环境、提高政府财政收入对当地城市化进程带来正面影响。

（二）社会效益

项目实施后，将改善特克斯县无房新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人等群体）的生活现状，在让更多的人有房住的基础上，改善他们的居住条件，让这部分人群平等的享有城市化的成果。项目的建设是城市化进程中的重要部分，改善城市无房新市民、青年人住房条件的同时实现了城市环境的美化，建设本项目是全体特克斯县人民的呼声。项目的实施将有力的推动特克斯县民生事业的发展，促进区域之间和经济社会协调发展，对特克斯县的社会进步、政治稳定和经济发展起到巨大的推动作用。

项目的实施，完善了民生家园、移民保障性住房小区的配套设施，解决了居民生活配套问题，推动特克斯县民生事业的迅速发展，提升民生家园、移民保障性住房小区其在本地的声誉和形象，这对民生工程的建设、民生家园、移民保障性住房小区的长远发展等都将起到巨大的推动作用。

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《伊犁州特克斯县保障性住房建设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，具体表现在：

一是项目的实施具有现实需求并且符合公益性项目特征，建成后具有明显的经济效益和社会效益，

二是有确定的服务对象或受益对象，符合地方政府专项债券支持领域和方向。

三是项目申报材料中偿债来源收费标准符合当地实际情况，项目预期收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

四是项目成熟度较好，已完成各项前置审批手续，待债券资金到位后能够尽快形成实物工作量。

五是项目资金的来源明确，申请的地方政府专项债券资金额度在本地财政可承受范围之内，不会对本地财政造成过多负担，并且债券发行期限合理，评估结论为“建议予以支持”，具体评估内容详见事前绩效评估报告。

（二）绩效目标的设定

部门预算项目支出绩效目标申报表

（2025 年度）

项目名称		伊犁州特克斯县保障性住房建设项目		
预算单位		特克斯县住房和城乡建设局		
项目资金		项目总投资：15,000.00 万元		
		年度计划投资：1,270.66 万元		
		其中：财政拨款 270.66 万元		
		债券资金 1,000.00 万元		
		其他资金 0 万元		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	目标 1：本项目新建保障性租赁住房 700 套，总建筑面积 42000 平方米，配套完善相关公用工程设施及其他附属设施。 目标 2：稳定房地产市场，带动经济发展，保障低收入群众住房需求，优化住房供给结构。		目标 1：本年度预计完成 1000 万元资金对应工程量，完成总体工程的 10%，其中新建保障性租赁住房面积不低于 4000 平方米，新建室外给水管网长度不低于 200 米，新建室外消防管道长度不低于 200 米，新建室外排水管网长度不低于 100 米，新建室外供热管网长度不低于 150 米，新建值班室 40 平方米，新建换热站 350 平方米，完成配套附属设施建设 10%工程量。 目标 2：稳定房地产市场，带动经济发展，保障低收入群众住房需求，优化住房供给结构。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	新建保障性租赁住房	≥4000 m²
			新建室外给水管网	≥200m
			新建室外消防管道	≥200m
			新建室外排水管网	≥100m
			新建室外供热管网	≥150m
			新建值班室	=40 m²
			新建换热站	=359 m²
			完成配套附属设施	=10%工程量
	质量指标		竣工项目验收合格率	=100%
			政府债券资金规范使用率	=100%

		时效指标	工程进度延迟率	≤5%
			政府债券资金形成支出	≤12 月底
		成本指标	实际成本超概（预）算比	≤5%
			使用政府债券资金	=1000 万元
	项目效益	经济效益指标	稳定房地产市场，带动经济发展	有效带动
		社会效益指标	保障低收入群众住房需求	成效明显
			优化住房供给结构	持续影响
	满意度指标	满意度指标	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、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》；
- 3、建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 4、《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2008〕162号）；
- 5、建设部《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- 6、《建设项目设计估算编审规程》（CECA/GC1-2007）
- 7、国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 8、《投资项目可行性研究指南》
- 9、新疆维吾尔自治区、伊犁州各方面的基础资料；
- 10、设备价格按市场询价及相关专业提供的数据估算；
- 11、结合已建成的同类工程经济指标进行调整；
- 12、工程建设其他费用中各项费用取费标准：
 - （1）工程勘测费：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；
 - （2）工程设计费：依据《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格〔2002〕10号），按工程建设费用的投资额计算；
 - （3）工程造价咨询费：根据新疆维吾尔自治区发改委下发的有关指导性收费标准和现行项目造价全过程管理需要进行估算；

- (4) 施工图审查费：按新发改医价[2012]830 号文件计算；
- (5) 建设工程监理费：《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；
- (6) 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；
- (7) 环境影响评价费：依据计价格〔2002〕125 号计算，按工程建设费用的投资额计算。

13、基本预备费：按工程建设费用和工程建设其他费用合计的10%计取。

(二) 项目总投资估算

项目投资 15,000.00 万元，其中建筑工程费及工程建设其他费 13,737.38 万元，债券发行费用 10.62 万元，建设期利息 1,252.00 万元。

(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		
			2022-2024 年	2025 年	2026 年
1	总投资	15,000.00	8,722.36	1,270.66	5,006.98
1.1	工程费用	13,737.38	8,000.00	1,000.00	4,737.38
1.2	建设期利息	1,252.00	712.80	269.60	269.60
1.3	债券发行费用	10.62	9.56	1.06	
2	资金筹措	15,000.00	8,722.36	1,270.66	5,006.98
2.1	财政预算性资金	6,000.00	722.36	270.66	5,006.98
2.1.1	用于建设投资	4,737.38			4,737.38
2.1.2	用于建设期利息	1,252.00	712.80	269.60	269.60

序号	项目	合计	项目建设期		
			2022-2024 年	2025 年	2026 年
2.1.3	用于债券发行费用	10.62	9.56	1.06	
2.2	债务资金	9,000.00	8,000.00	1,000.00	
2.2.1	用于建设投资	9,000.00	8,000.00	1,000.00	

2. 项目资金筹措方案

（1）资金筹措原则

伊犁州特克斯县保障性住房建设项目主管部门为特克斯县住房和城乡建设局，在项目实施过程中，资金筹措遵循以下原则：

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。并严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《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》进行地方政府专项债券资金的投后管理，切实做好保护投资人的工作。

（2）资金来源及专项债券资金募集资金计划

项目总投资 15,000.00 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，其中本级财政预算性资金 6,000.00 万元，发行地方政府专项债券资金 9,000.00 万元，债券发行计划为两期，具体为：

2022 年 5 月已发行第一期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 3.02%，付息方式为每半年付息一次。

2022 年 10 月已发行第二期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 2.92%，付息方式为每半年付息一次。

本次拟发行第三期地方政府专项债券 1,000.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），年利率依据相关规定暂按 3.2% 估算，付息方式为每半年付息一次。

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

项目资金来源为发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，计划发行三期，债券存续期 10 年，剩余资金为本级财政预算性资金 6,000.00 万元。

项目建设期为 2022 年 4 月-2026 年 12 月，项目资金将于建设期内分年度投入，建设期资金投入计划具体为：

2022-2024 年已投资 8,722.36 万元，资金来源为发行第一期及第二期地方政府专项债券 8,000.00 万元，同时地方财政配套 722.36 万元用于支付建设期利息及债券发行费用，其中建设期利息 712.80 万元，债券发行费用 9.56 万元。

2025 年计划投资 1,270.66 万元，资金来源为发行第三期地方政府专项债券 1,000.00 万元，同时地方财政配套 270.66 万元用于支付建设期利息及债券发行费用，其中建设期利息 269.60 万元，债券发行费用 1.06 万元。

2026 年计划投资 5,006.98 万元，资金来源为地方财政配套，用于支付建设资金及建设期利息，其中建设资金 4,737.38 万元，建设期利息 269.60 万元。

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特克斯县住房和城乡建设局，运营模式为委托给县国有企业进行运营，项目实施单位作为监管单位，全过程监督委托运营的国有公司的经营情况。

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。预算可以使得生产运营活动有序进行，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。

3. 项目运营管理

项目预计于 2027 年 1 月投产运营，运营期为 2027-2034 年，共计 8 年，由特克斯县住房和城乡建设局委托县国有企业进行运营，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

本项目所需项目资金为 15,000.00 万元，资金筹措计划为：

（1）项目地方配套资金为 6,000.00 万元，来源为本级财政预算性资金。

（2）剩余资金需求由发行专项债券来解决，发行金额为 9,000.00 万元，发行计划为三期，具体为：

2022 年 5 月已发行第一期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 3.02%，付息方式为每半年付息一次。

2022 年 10 月已发行第二期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 2.92%，付息方式

为每半年付息一次。

本次拟发行第三期地方政府专项债券 1,000.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），年利率依据相关规定暂按 3.2% 估算，付息方式为每半年付息一次。

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

项目可偿债现金流入来源为租赁收入、物业服务费收入、配套服务用房租赁收入及停车费收入等，具体为：

（1）保障性住房租赁收入

项目投产运营时间为 2027 年 1 月，项目建成保障性住房 700 套，面积 42000 m²；另一方面，根据项目规划，除本项目建成保障性住房外，将使用中央预算内资金建设的 1747 套保障性用于本项目还本付息，现有 1747 套保障房面积为 98101.00 m²。因此，本项目合计可供租赁的保障性住房面积为 140101.00 m²。预计项目投产当年（2027 年）出租率为 85%，第 2 年为 90%，第 3 年至债券存续期结束为 100%。

租赁单价方面，租赁单价方面，根据《公共租赁住房管理办法》及《特克斯县公共租赁住房管理办法》，特克斯县保障性租赁住房租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金 85%执行，租金标准实行动态管理，原则上每 3 年制定并公布一次，最多不超过 5 年。

按照“住户收入可承受、企业经营可持续”原则并参考当前房产

市场租赁价格，本次按照 8.50 元/平米/月，每 3 年上浮 15%进行测算，则债券存续期内累计取得保障性住房租赁收入 12,639.77 万元，年均收入 1,579.97 万元，其中现有 1747 套保障房租赁收入 8,850.57 万元，本项目新增 700 套保障房租赁收入 3,789.20 万元。

（2）配套服务用房租赁收入

根据项目规划，项目建成可供用于租赁的配套服务用房 4000 m²，用于配套服务区域商业经营。

租金方面，根据《商品房屋租赁管理办法》并参考近三年特克斯县商品房租赁市场价格，预计项目投产当年租金为 850.00 元/m²/年，考虑到物价及市场变动因素，预计增幅为每 3 年上浮 10%，则债券存续期内累计取得配套服务用房租赁收入 2,964.80 万元，年均收入 370.60 万元。

（3）物业服务费收入

物业服务费标准参考《物业管理条例》、《前期物业招投标管理暂行办法》、《住宅物业服务标准》、《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》和物价管理局相关规定执行，本项目小区为带电梯小区，参照现状特克斯县物业管理费收费情况，预计为 1.50 元/月/m²，年收费为 18.00 元/m²/年，实际服务面积跟随当年实际租赁面积变动，本次按照物业服务费在债券存续期内不变动进行测算，则债券存续期内累计取得物业服务费收入 1,954.41 万元，年均收入 244.30 万元。

（4）停车费收入

根据项目规划，项目建成停车位 550 个，考虑到目前保障房申请人数较多，当年预计出租率即可达到 85%，本次按照债券存续期内停

车位综合使用 90%即 500 个进行测算。

停车费方面，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 10.00 元，由于停车场所处位置为住宅区，本次测算按照年车位收费 700.00 元/个进行测算，则债券存续期内累计取得停车费收入 280.00 万元，年均收入 35.00 万元。

通过测算，项目债券存续期内累计取得各项收入 17,838.98 万元，年均收入 2,229.87 万元，其中保障性住房租赁收入 12,639.77 万元，物业服务费收入 1,954.41 万元，配套服务用房租赁收入 2,964.80 万元，停车费收入 280.00 万元。

详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

（三）财务费用

项目财务费用包括债券利息及债券发行前期费，债券存续期内累计产生财务费用 2,706.75 万元，其中：

债券利息方面，项目发行专项债券 9,000.00 万元，债券发行计划为三期，其中 2022 年已发行第一期及第二期 8,000.00 万元，本次拟发行第三期 1,000.00 万元，合计产生债券利息 2,696.00 万。

债券发行前期费包括债券发行费用、登记托管费、兑付服务费等，费用方面，发行费率 1%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%，共计 10.75 万元，详见下表：

项目财务费用明细表

金额单位：万元

项目	债券利息(%)	债券发行前期费			合计
		发行费	登记托管费	兑付服务费	
		0.10%	0.008%	0.005%	
2022 年	237.60	8.00	0.64	0.41	246.65
2023 年	237.60			0.01	237.61
2024 年	237.60			0.01	237.61
2025 年	269.60	1.00	0.08	0.06	270.74
2026 年	269.60			0.01	269.61
2027 年	269.60			0.01	269.61
2028 年	269.60			0.01	269.61
2029 年	269.60			0.01	269.61
2030 年	269.60			0.01	269.61
2031 年	269.60			0.41	270.01
2032 年	32.00			0.00	32.00
2033 年	32.00			0.00	32.00
2034 年	32.00			0.05	32.05
合计	2,696.00	9.00	0.72	1.03	2,706.75

（四）项目运营成本

项目运营成本主要包括外购动力成本、职工薪酬、维护养护成本及其他管理费用等，项目运营成本明细具体为：

（1）外购动力成本

主要为项目日常运营过程中产生的水电暖成本，由于项目建成的保障性住房及配套服务用房用于对外租赁，相关动力成本由承租户承担，本项目动力成本为物业及管理过程中产生的消耗，预计项目投产当年（2027）外购动力成为 9.48 万元，考虑到物价及市场变动因素，预计增幅为每年 1%，动力成本构成为：

动力成本明细表

金额单位：万元

序号	成本分类	单位	年均消耗量	单价	金额
1、	电	Kwh/年	60,000.00	0.40	2.40
2、	水	立方米	8,000.00	4.60	3.68
3、	暖	平方米	2,000.00	17.00	3.40
合计					9.48

（2）职工薪酬

根据项目规划，项目投产运营后，定员 9 人，预计投产当年（2027 年）职工薪酬成本为 42.20 万元，预计增幅为每年 3%，职工薪酬成本构成具体为：

项目职工薪酬明细表

金额单位：万元

序号	人员分类	人数	年工资总额	合计
1、	中层管理	1	6.00	6.00
2、	财务人员	2	5.50	11.00
3、	运营维护人员	4	4.50	18.00
4、	安保人员	2	3.60	7.20

序号	人员分类	人数	年工资总额	合计
合计		9	16.68	42.20

（3）维护养护成本

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，预计为固定资产折旧额的 5%，折旧方式为平均年限法，预计年折旧额为 1,187.50 万元，投产当年（2027 年）维护养护成本预计为 59.38 万元，考虑到物价及市场变动情况，预计增幅为每年 2%。

（4）其他管理费用

包括制造费用、销售费用和管理费用中扣除折旧费、摊销费、修理费后的各项办公支出费用，为简化计算，该费用预计为前三项成本的 10%。

通过测算，项目债券存续期内累计产生运营成本 1,059.82 万元，其中外购动力成本 78.55 万元，职工薪酬 375.26 万元，维护养护成本 509.61 万元，其他管理费用 96.41 万元。

详见附表 2-运营成本估算表。

（五）相关税费

增值税销项税方面，项目应税收入包括保障性住房租赁收入、配套服务用房租赁收入、物业服务费收入及停车费收入。

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）文件，住房租赁企业中向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。

其他收入方面，根据《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》

（财税【2016】36 号）文件规定，配套服务用房租赁及停车费收入增值税销项适用税率为 9%，物业服务费收入增值税销项适用税率为 6%，项目已按照规定计提销项税金 559.11 万元。

进项税方面，一方面为建设工程投资时的进项税额。按固定资产原值计提抵扣增值税，建筑及安装工程税率 13%、设备购置税率 10%、其他固定资产税率 6%，项目总投资 15,000.00 万元，本次测算已按照综合税率 6%计提进项税金 849.06 万元；另一方面项目运营过程中产生的原料、物料及电力成本按 13%计取进项税，维修费按照 9%计取进项税，共计提可供用于抵扣的进项税额 900.17 万元，因此项目实际增值税成本为 0 万元

房产税方面，保障性住房租赁收入房产税根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）文件，按照 4%的税率计算缴纳房产税。配套服务用房租赁收入房产税按照租赁收入的 12%计算缴纳房产税。

其他附加税方面，城市建设维护税率为增值税额的 5%，教育费附加为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税额的 2%

所得税方面，税率为 25%，项目债券存续期内累计利润总额为 4,973.79 万元，应计提所得税额为 1,243.45 万元。

通过测算，项目债券存续期内累计产生税费成本为 2,104.81 万元，其中房产税 861.37 万元，所得税 1,243.45 万元。

详见附表 1-营业收入、税金及附加估算表。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

项目收益来源为保障性租赁及配套服务收入等，根据测算，预期运营收入合计为 17,838.98 万元，扣除运营及税费成本 3,164.64 万元后，项目可用于偿还地方政府专项债券本金的收益为 14,674.34 万元。

2. 项目还本付息情况

本项目预算金额 15,000.00 万元，拟发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，发行计划为三期，债券存续期内累计产生债券利息 2,696.00 万元，本息合计 11,696.00 万元，具体为：

2022 年 5 月已发行第一期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 3.02%，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，应归还债券利息 1,208.00 万元，本息合计 5,208.00 万元。

2022 年 10 月已发行第二期地方政府专项债券 4,000.00 万元，债券存续期 10 年（2022-2031 年），实际发行利率 2.92%，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，应归还债券利息 1,168.00 万元，本息合计 5,168.00 万元。

本次拟发行第三期地方政府专项 1,000.00 万元，债券存续期 10 年（2025-2034 年），年利率依据相关政策要求及规定暂按 3.2% 估算，债券存续期第 1 年至第 9 年只还息，不还本，第 10 年一次性归还本金及利息，应归还债券利息 320.00 万元，本息合计 1,320.00

万元。

详见附表 3-地方政府专项债券还本付息计划表。

4. 项目偿债指标

项目债券存续期内累计取得运营净收益 14,674.34 万元，需归还债券本金及利息为 11,696.00 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）	14,674.34	15,000.00	0.98
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）	14,674.34	11,696.00	1.25
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）	14,674.34	9,000.00	1.63
4	本项目专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/本项目专项债券本息）	14,674.34	11,696.00	1.25
5	本项目专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/本项目专项债券本金）	14,674.34	9,000.00	1.63
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

本项目预计从 2027 年 1 月开始运营，在债券存续期内可用于还本付息的净现金流为 14,674.34 万元，项目净现金流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 4,230.34 万元。

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

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内项目运营活动产生的净现金流量 14,674.34 万元，可全部用于偿还债券本金及利息。

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，项目债券存续期内需要偿还地方政府专项债券本息合计为 11,696.00 万元，预计本项目净收益对应本息的覆盖倍数为 1.25，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

（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（2034 年），项目累计形成资产 9,730.34 万元，累计利润总额 4,973.79 万元，累计盈余资金 4,230.34 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凌远会计师事务所合伙企业（普通合伙）审核并出具《伊犁州特克斯县保障性住房建设项目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 1.25 倍。

详见《伊犁州特克斯县保障性住房建设项目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，本次选择收入与成本作为影响债券还本付息的因素，在其±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
变动比率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
净收益	11739.47	12473.19	13206.91	13940.62	14674.34	15408.06	16141.78	16875.49	17609.21
债券本息	11696.00	11696.00	11696.00	11696.00	11696.00	11696.00	11696.00	11696.00	11696.00
保障倍数	1.00	1.07	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38	1.44	1.51

（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，即项目净收益下降 20%的情况下，项目债券本息覆盖倍数为 1.00

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于项目管理水平、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，培养缺少与运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，项目区内供水排水、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、运营管理、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5年，受政策因素的影响，具有建设期限不确定性、运营期限不确定性，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。项目运营收益的不确定性和资金管控是否严格，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

依托伊犁州地区的运营管理经验，为本项目运营者提供更加高效、个性化的、高附加值的服务。完善服务配套功能，加强对检疫的要求，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运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

制化程度和水平。

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，增强项目运营性收益的确定性，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

金额单位：万元

序号	名称	建设期	运营期								合计
		2022-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	运营收入		1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
1.1	现有 1747 套保障房租赁		850.54	900.57	1,000.63	1,150.72	1,150.72	1,150.72	1,323.33	1,323.33	8,850.57
	可供租赁面积 (m²)		83385.85	88290.90	98101.00	98101.00	98101.00	98101.00	98101.00	98101.00	
	租赁单价 (元/m²/年)		8.50	8.50	8.50	9.78	9.78	9.78	11.24	11.24	
1.2	新增 700 套保障性租赁		364.14	385.56	428.40	492.66	492.66	492.66	566.56	566.56	3,789.20
	服务面积 (m²)		35700.00	37800.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	
	收费标准 (元/m²/年)		8.50	8.50	8.50	9.78	9.78	9.78	11.24	11.24	
1.3	物业服务费收入		214.35	226.96	252.18	252.18	252.18	252.18	252.18	252.18	1,954.41
	服务面积 (m²)		119085.85	126090.90	140101.00	140101.00	140101.00	140101.00	140101.00	140101.00	
	收费标准 (元/m²/年)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
1.4	配套服务用房租赁		340.00	340.00	340.00	374.00	374.00	374.00	411.40	411.40	2,964.80
	可供租赁面积 (m²)		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	
	租赁单价 (元/m²/年)		850.00	850.00	850.00	935.00	935.00	935.00	1,028.50	1,028.50	
1.5	停车费收入		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	280.00
	停车位数量 (个)		500	500	500	500	500	500	500	500	
	年收费标准 (元/个)		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	
2	增值税										
2.1	销项税额		60.45	62.18	65.65	71.52	71.52	71.52	78.13	78.13	559.11
2.2	进项税额		-60.45	-62.18	-65.65	-71.52	-71.52	-71.52	-78.13	-78.13	-559.11
3	税金及附加		89.39	92.25	97.96	110.62	110.62	110.62	124.96	124.96	861.37
3.1	房产税		89.39	92.25	97.96	110.62	110.62	110.62	124.96	124.96	861.37
3.2	城市维护建设费										
3.3	教育费附加										

附表 2：运营成本估算表

金额单位：万元

序号	名称	建设期	运营期								合计
		2022-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	外购动力成本		9.48	9.57	9.67	9.77	9.86	9.96	10.06	10.16	78.55
2	职工薪酬		42.20	43.47	44.77	46.11	47.50	48.92	50.39	51.90	375.26
3	维护养护成本		59.38	60.56	61.77	63.01	64.27	65.55	66.87	68.20	509.61
4	其他管理费用		11.17	11.36	11.62	11.89	12.16	12.44	12.73	13.03	96.41
5	项目付现成本		122.23	124.96	127.84	130.78	133.79	136.88	140.05	143.29	1,059.82
6	折旧摊销费		1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	9,500.00
7	项目运营成本		1,309.73	1,312.46	1,315.34	1,318.28	1,321.29	1,324.38	1,327.55	1,330.79	10,559.82
8	财务费用		269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	32.00	32.00	32.00	1,444.00
9	总成本费用		1,579.33	1,582.06	1,584.94	1,587.88	1,590.89	1,356.38	1,359.55	1,362.79	12,003.82

附表 3：专项债券还本付息计划表

金额单位：万元

序号	名称	建设期			运营期								合计
		2022-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	期初债券余额		8,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
2	本项目债券资金流入	8,000.00	1,000.00										9,000.00
3	建设期利息	712.80	269.60	269.60									1,252.00
4	本期还本付息				269.60	269.60	269.60	269.60	8,269.60	32.00	32.00	1,032.00	10,444.00
	其中：第一期付息				120.80	120.80	120.80	120.80	120.80				604.00
	第二期付息				116.80	116.80	116.80	116.80	116.80				584.00
	第三期付息				32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	256.00
	归还债券本金								8,000.00			1,000.00	9,000.00
5	期末本息余额	8,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		

附表 4：项目融资平衡测算表

金额单位：万元

专项债券期限	建设期			运营期								合计
	2022-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
现金流入												
财政预算性资金流入	722.36	270.66	5,006.98									6,000.00
债券资金流入	8,000.00	1,000.00										9,000.00
其他资金流入												
运营现金流入				1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
现金流入总额	8,722.36	1,270.66	5,006.98	1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	32,838.98
现金流出												
建设资金流出	8,000.00	1,000.00	4,737.38									13,737.38
运营成本流出				122.23	124.96	127.84	130.78	133.79	136.88	140.05	143.29	1,059.82
增值税金及附加				89.39	92.25	97.96	110.62	110.62	110.62	124.96	124.96	861.37
所得税费用				33.83	53.45	93.33	151.52	150.76	209.39	275.99	275.18	1,243.45
债券发行费用	9.56	1.06										10.62
债券还本付息	712.80	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	8,269.60	32.00	32.00	1,032.00	11,696.00
其中：第一期付息	362.40	120.80	120.80	120.80	120.80	120.80	120.80	120.80				1,208.00
第二期付息	350.40	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80				1,168.00
第三期付息		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	320.00
归还债券本金								8,000.00			1,000.00	9,000.00
现金流出总额	8,722.36	1,270.66	5,006.98	515.04	540.25	588.73	662.51	8,664.77	488.89	573.00	1,575.44	27,365.19
现金净流量												
当年现金净流入				1,288.99	1,347.84	1,467.49	1,642.05	-6,360.21	1,815.68	2,015.47	1,013.04	4,230.34
期末累计现金结存额				1,288.99	2,636.83	4,104.31	5,746.37	-613.84	1,201.83	3,217.30	4,230.34	
专项债券本息保障倍数	1.25											

附表 5：资产负债表

金额单位：万元

序号	名称	建设期			运营期							
		2022-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	资产	8,722.36	9,993.02	15,000.00	15,101.49	15,261.83	15,541.81	15,996.37	8,448.66	9,076.83	9,904.80	9,730.34
1.1	流动资产总额				1,288.99	2,636.83	4,104.31	5,746.37	-613.84	1,201.83	3,217.30	4,230.34
1.1.1	货币资金				1,288.99	2,636.83	4,104.31	5,746.37	-613.84	1,201.83	3,217.30	4,230.34
1.1.2	其他应收款											
1.1.3	预付账款											
1.2	在建工程	8,722.36	9,993.02	15,000.00								
1.3	固定资产净值				13,812.50	12,625.00	11,437.50	10,250.00	9,062.50	7,875.00	6,687.50	5,500.00
2	负债及所有者权益	8,722.36	9,993.02	15,000.00	15,101.49	15,261.83	15,541.81	15,996.37	8,448.66	9,076.83	9,904.80	9,730.34
2.1	流动负债总额											
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											
2.1.3	预收账款											
2.2	应付债券	8,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
2.4	负债小计	8,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
2.5	所有者权益	722.36	993.02	6,000.00	6,101.49	6,261.83	6,541.81	6,996.37	7,448.66	8,076.83	8,904.80	9,730.34
2.5.1	资本金	722.36	993.02	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.5.2	资本公积											
2.5.3	累计未分配利润				101.49	261.83	541.81	996.37	1,448.66	2,076.83	2,904.80	3,730.34

附表 6：利润与利润分配表

金额单位：万元

序号	名称	建设期	运营期								合计
		2022-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	税后营业收入		1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
2	税金及附加		89.39	92.25	97.96	110.62	110.62	110.62	124.96	124.96	861.37
3	总成本费用		1,579.33	1,582.06	1,584.94	1,587.88	1,590.89	1,356.38	1,359.55	1,362.79	12,003.82
4	补贴收入										
5	利润总额		135.32	213.78	373.32	606.07	603.06	837.57	1,103.96	1,100.72	4,973.79
6	所得税		33.83	53.45	93.33	151.52	150.76	209.39	275.99	275.18	1,243.45
7	净利润		101.49	160.34	279.99	454.55	452.29	628.18	827.97	825.54	3,730.34
8	未分配利润		101.49	261.83	541.81	996.37	1,448.66	2,076.83	2,904.80	3,730.34	12,062.13
9	息税前利润		404.92	483.38	642.92	875.67	872.66	869.57	1,135.96	1,132.72	6,417.79
10	息税折旧摊销前利润		1,558.59	1,617.44	1,737.09	1,911.65	1,909.39	1,847.68	2,047.47	2,045.04	14,674.34
11	可偿还债券本息资金		1,592.42	1,670.88	1,830.42	2,063.17	2,060.16	2,057.07	2,323.46	2,320.22	15,917.79
	其中：折旧和摊销		1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	9,500.00
	息税前利润		404.92	483.38	642.92	875.67	872.66	869.57	1,135.96	1,132.72	6,417.79

附表 7：现金流量表

金额单位：万元

序号	名称	建设期			运营期								合计
		2022-2024 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一	筹资活动												
(一)	现金流入	8,722.36	1,270.66	5,006.98									15,000.00
1	财政预算性资金流入	722.36	270.66	5,006.98									6,000.00
2	专项债券资金流入	8,000.00	1,000.00										9,000.00
(二)	现金流出	722.36	270.66	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	8,269.60	32.00	32.00	1,032.00	11,706.62
1	付息	712.80	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	269.60	32.00	32.00	32.00	2,696.00
2	偿还本金								8,000.00			1,000.00	9,000.00
3	支付债券发行费	9.56	1.06										10.62
(三)	筹资活动净流入	8,000.00	1,000.00	4,737.38	-269.60	-269.60	-269.60	-269.60	-8,269.60	-32.00	-32.00	-1,032.00	3,293.38
二	投资活动												
(一)	现金流入												
(二)	现金流出(建设支出)	8,000.00	1,000.00	4,737.38									13,737.38
(三)	投资活动净流入	-8,000.00	-1,000.00	-4,737.38									-13,737.38
三	运营活动												
(一)	现金流入				1,804.03	1,888.09	2,056.21	2,304.57	2,304.57	2,304.57	2,588.47	2,588.47	17,838.98
(二)	现金流出				245.44	270.65	319.13	392.91	395.17	456.89	541.00	543.44	3,164.64
(三)	运营活动净流入				1,558.59	1,617.44	1,737.09	1,911.65	1,909.39	1,847.68	2,047.47	2,045.04	14,674.34
四	期末现金流入净额				1,288.99	1,347.84	1,467.49	1,642.05	-6,360.21	1,815.68	2,015.47	1,013.04	4,230.34