

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目 实施方案

填报单位：伊吾县城市建设投资管理有限公司

填报日期：2026 年 1 月



目录

一、项目基本情况 2

 （一）政策背景 2

 （三）项目概况 3

 （四）项目主管部门及主要职责 4

 （五）立项和建设的相关批复文件 5

 （六）项目开工及建设时间 5

二、经济社会效益分析 6

 （一）经济效益 6

 （二）社会效益 6

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况 7

 （一）事前绩效评估 7

 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性 7

 2. 项目投资合规性与项目成熟度 9

 3. 项目资金来源和到位可行性 9

 4. 项目收入、成本、收益预测合理性 10

 5. 债券资金需求合理性 14

 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点 15

 7. 绩效目标合理性 16

 8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项 17

 （二）绩效目标的设定 20

（三）绩效监控和评价	22
四、项目投资估算及资金筹措方案	22
（一）编制依据	22
（二）项目总投资估算	24
（三）项目融资计划	24
（四）建设期资金平衡方案	25
五、项目收益与融资自求平衡方案	25
（一）项目运作模式	25
（二）项目运营收益	25
（三）财务费用	28
（四）项目运营成本	29
（五）相关税费	30
（六）资金平衡测算	32
（七）会计报表	35
六、项目压力测试及评价	42
（一）压力测试	42
（二）总体评价	43
七、项目风险提示	44
（一）债务资本市场利率波动风险	44
（二）项目建设期可能存在的财务风险	44
（三）项目运营期可能存在经营风险	45

八、 其他需要说明的事项49

 （一）严格执行专项债专款专用49

 （二）健全信息披露制度49

哈密市伊吾县 500 套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《哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告》文件、《关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》，结合新疆维吾尔自治区哈密市伊吾县 500 套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

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目，精准地融入了区域发展蓝图，并有力支撑了多项国家重大政策目标的实现。项目结合伊吾县经济社会发展状况、产业政策及人口政策编制，与算力产业园区发展带来的人口集聚和住房需求相匹配。紧密对接算力产业园区的发展需求，助力产城融合。项目的建设符合城乡规划、土地利用总体规划，并严守生态保护红线等空间管制要求。精准对接产业布局，实现“以产促城、以城兴产”；构建多层次保障体系，促进社会公平包容；注重品质与可持续发展。

（二）项目背景

为满足伊吾县未来发展，提升伊吾县算力产业园吸引力及竞争力，选取园区内配套住宅地块建设 500 套保障性租赁住房满足园区人才未来居住需求。项目用地范围为伊吾县算力经济产业示范区内。东至经二路，南至纬三路，西至经一路，北至纬二路。北侧及西侧紧邻商业用地，南侧及东侧紧邻住宅用地。

（三）项目概况

1. 项目名称

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目，以下简称：“本项目”。

2. 项目区位

本项目用地范围为伊吾县算力经济产业园内。东至经二路，南至纬三路，西至经一路，北至纬二路。北侧及西侧紧邻商业用地，南侧及东侧紧邻住宅用地。

3. 建设内容及规模

新建 500 套保障性住房及基础配套设施，总建筑面积 33747.69 平方米，其中地上建筑面积 31293.69 平方米，地下建筑面积 2454 平方米。

4. 项目建设期限及运营周期

项目建设期 1 年，2025 年办理前期手续；2025 年 10 月开工，2026 年 10 月完工。项目运营期 14 年，2027 年—2040 年。

5. 项目性质

本项目为新建项目。

6. 项目功能定位

本项目拟进行哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设，为满足伊吾县未来发展，提升伊吾县算力产业园吸引力及竞争力，选取园区内配套住宅地块建设 500 套保障性租赁住房满足园区人才未来居住需求。

项目建设的主要任务是进一步完善园区的保障住房。补齐住宅的短板，改善园区人才未来的居住的环境。

（四）项目主管部门及主要职责

项目建设单位：伊吾县城市建设投资管理有限公司

项目业主单位：伊吾县城市建设投资管理有限公司

伊吾县城市建设投资管理有限公司（以下简称“城投公司”），是经伊吾县政府批准，国资委授权作为伊吾县城市基础设施国有资产的投资主体并对其实施运营的国有独资公司，由县政府指定的城市基础设施投资平台，是政府实施国有资产经营和产业结构调整的主要载体。多年来，公司在县委、县政府的正确领导和县国资委的有效监管下，认真履行政府赋予的职责。依托授权资产构筑城市建设投资发展平台，运用市场经济手段对授权资产进行优化整合和市场化运作，建立包括实施资本运作在内的多元化经营体制。

伊吾县城投公司成立于 2014 年 04 月 17 日，注册资本金 34420.78 万元，为县属国有独资企业，伊吾财政局（国资委）监管。办公地点在伊吾镇振兴东路 436 号。

公司现有控股企业 2 家，投资入股企业 14 家。公司本部设经营管理部、审计法务部、人事行政部、市场销售部、工程技术部、财务中心。现有职工 33 人，其中专业技术人员 6 人；平均年龄 31 岁。

公司职能：主要从事市政公用设施经营及城乡基础设施投资、建设、开发、经营；承担县域公租房、集中供热等民生保障业务的运营；水泥、砂石料等大宗建材的生产及经销；风电、热电、智慧物流、新能源开发利用。经伊吾县人民政府和有关部门授权，对伊吾县域重点项目、基础设施、优质资源、物流等实施市场化运作。

（五）立项和建设的相关批复文件

本项目立项采用审批制。《关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》，详见附件。

（六）项目开工及建设时间

本项目从前期准备、建设到最后建成运行，需要完成项目立项、勘察、设计、相关招标、建设施工、竣工验收等工作。本项目计算期确定为 15 年，其中建设期 1 年（2025 年 10 月--2026 年 10 月），运营期 14 年。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

直接经济效益：本项目经过可行性报告财务评价是可行的。根据项目收益与融资自求平衡方案，在债券存续期内（2026年-2040年）预计可实现收益 23,650.74 万元，项目可偿债收益为 19,489.79 万元。申请发行地方政府专项债总金额 10300 万元，本年度已发行 2100 万，本次申请 2100 万（发行期限为 15 年，发行利率拟定为 3.2%），根据资金测算平衡情况，本项目在债券存续期内运营收入 23,650.74 万元，经营成本 475.30 万元，各类税金 3,685.65 万元，可用于归还专项债券的资金为 19,489.79 万元；债券本金总额 10,300.00 万元，利息总额 4944 万元，债券本息合计 15,244.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.28 倍。

间接经济效益：项目建设期能扩大内需，拉动当地建筑业、建材业等相关产业发展。运营期通过租金收入实现部分的资金平衡，虽不以盈利为首要目的，但可持续的运营模式有助于保障性住房体系的良性循环。产出设定符合保障性住房的公益属性和经济规律。本项目是一个兼具必要性、可行性和战略性的民生工程。

（二）社会效益

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目是算力产业园基础居住配套设施的重要组成部分，项目的兴建必将对本区域的经济和社

会发展产生积极影响。项目工程建设本身需要大量劳动力，工程开挖、施工、安装可以提供多个就业岗位，同时，还可以带动建筑业、运输业的发展。项目按照高品质住宅项目的标准进行设计及施工，有利于提升城市形象，逐步带动本地区住宅项目的迭代提升。本项目作为园区基础居住配套的重要组成部分是园区发展的硬件，本工程的实施将有力的促进园区可持续发展，提高地块价值，吸引投资，吸引人才，从而推动城市的经济发展和区域的繁荣。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性、公益性

项目建设符合国家、哈密市民生事业发展规划及国家产业政策要求，符合哈密市城镇规划及片区控制性规划。项目建设有效缓解重点群体住房困难，实现“住有所居”基本目标，助力新型城镇化与区域发展，稳定劳动力供给，调节房地产市场结构，抑制投机性需求。

财政投入相关性：估算预算资金 14131 万元，申请专项债券资金 10300 万元。政府专项债券发行期 15 年，利率按 3.2%计算，按年付息，到期一次性还本。伊吾县城市建设投资管理有限公司已根据其历年的项目情况和财力可能编制了详细的项目资金年度预算，

并在执行中根据项目进展程度进行及时调整，符合财政投入的相关性。

该项目总投资为 14,131.00 万元，其中：工程费用 11,592.96 万元，占总投资的 82.04%；工程建设其他费用 1,187.11 万元，占总投资的 8.40%；预备费用 1,020.94 万元，占总投资的 7.22%，建设期利息 329.99 万元，占总投资的 2.34%。

（2）项目实施的收益性

直接经济效益：本项目经过可行性报告财务评价是可行的。根据项目收益与融资自求平衡方案，在债券存续期内（2026 年-2040 年）预计可实现收益 23,650.74 万元，经营成本 475.30 万元，各类税金 3,685.65 万元，可用于归还专项债券的资金为 19,489.79 万元。债券本金总额 10,300.00 万元，利息总额 4,944.00 万元，债券本息合计 15,244.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.28 倍，满足项目资金充足性要求。

间接经济效益：项目建设期能扩大内需，拉动当地建筑业、建材业等相关产业发展。运营期通过租金收入实现部分的资金平衡，虽不以盈利为首要目的，但可持续的运营模式有助于保障性住房体系的良性循环。产出设定符合保障性住房的公益属性和经济规律。本项目是一个兼具必要性、可行性和战略性的民生工程。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

伊吾县城市建设投资管理有限公司依据《关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》，成立项目领导小组，项目决策程序合规合法。

（2）项目成熟度

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目已取得伊吾县发展和改革委员会的同意，项目实施单位的前期准备工作、实地勘察设计、项目投资估算表的编制已完成。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资金筹资合规、财政投入合理

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目构建完成后，会提升伊吾县算力产业园吸引力及竞争力，选取园区内配套住宅地块建设 500 套保障性租赁住房满足园区人才未来居住需求。建设费用由专项债券和企业自筹资金承担，资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范，且经过集体决策和讨论，形成了相关会议纪要。同时财政具备相应承受能力，科学合理，而且本市内其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理。

（2）筹资风险可控

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目使用资金由专项债券和企业自筹资金完成。

（3）投入具有一定成本可控性

伊吾县城市建设投资管理有限公司通过聘请第三方对该项目可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，伊吾县城市建设投资管理有限公司将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）投入成本合理性

运营成本是指项目总成本费用扣除固定资产折旧费、无形资产及其他摊销费和利息支出后的全部费用。根据计划实施的经营方案和经营模式分析，本项目运营成本构成主要包括燃料及动力费用、管理人员工资及福利费、保洁及其他人员工资及福利费、其他费用。

①燃料及动力费用

本项目仅提供房屋租赁和物业服务，主要为公共区域水电费，因此按照 3.00 万元估算。

②管理人员工资及福利费

该项目管理人员 1 人，工资 5,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

③保洁及其他人员工资及福利费

该项目保洁人员及其他人员共 4 人，工资 3,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

④其他费用

其他费用为不可预见的管理费，如交通费、办公费等，按上述费用之和（燃料及动力费、管理人員工资及福利费、保洁及其他人員工资及福利费之和）的 15%计算。

⑤折旧费（不计入经营成本）

本项目折旧费按不含税投资额为固定资产原值，5%的残值率，按 20 年进行折旧，采用平均年限法计算。（ $14,131.00 \div 1.09 \times 95\% \div 20 = 615.80$ 万元）

（2）收入合理性

本项目收益来源主要为房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入等。

①房屋出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目住宅建筑面积 31293.69 平方米，项目运营期负荷率前 11 年为 100%，运营期后 3 年随出售计划降低为 70%、40%、10%。

价格依据：根据伊吾县发展改革委《关于公开征求<关于制定伊吾县保障性租赁住房租金标准及相关事宜的通知（征求意见稿）>意见》中的收费标准，本项目按 13.50 元/平方米/月计算。

②房屋出售收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目住宅套数为 500 套，运营期第 12 年开始出售，每年出售 30%，留下 10%的房源继续出租。

价格依据：伊吾县无配套的保障性住房管理文件，参考《哈密市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》第十五条，新建配售型保障性住房配售价格主要由土地价格、建安成本、不超过 5% 的利润以及需据实核算的相关成本组成。故本项目单价按照成本加成 5% 的方式确认销售价格为 29.68 万元/套（ $14,131.00 \text{ 万元} \div 500 \text{ 套} \times (1+5\%) = 29.68 \text{ 万/套}$ ）。

③车位出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 202 个，随着车位出售，运营期第 13 可租赁车位为 121 个，第 14 年可租赁车位为 40 个，车位周转率为 60%。

价格依据：伊吾县无公开的停车费收费标准，参考 2025 年哈密市政府定价的经营服务性收费目录清单，政府公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费每小时 2.00-3.00 元/车·小时。结合项目当地实际情况，本项目预计每天停车收入约为 12.00 元/车位（ $2.00 \text{ 元/小时} \times 6 \text{ 小时/天}$ ），按一个月 30 天计算。

④车位出售收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 202 个，运营期第 13 年及第 14 年每年出售 81 个车位。

价格依据：本项目为公开的出售收费标准，参考停车位的市场出售价格，暂定车位出售单价为 6.00 万元/个计算。

⑤物业费收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目可租赁住房面积为 31293.69 平方米。

价格依据：根据伊吾县人民政府颁布的《伊吾县政府定价经营服务性收费目录清单》，多层住宅楼 0.36 元/月/平方米，此次按照 0.36 元/平方米/月进行测算。

⑥广告收入

数量依据：广告收入为电梯间广告收入，本项目共计 26 部电梯，每部电梯设置 4 处电梯广告。

价格依据：本项目无政府指导收费标准，参考其他小区广告收费标准因广告形式、城市等级、小区档次、投放时长等因素，暂定 1,000.00 元/处/月。

⑦其他广告收入

数量依据：其他广告主要为停车场广告，共 4 处。

价格依据：本项目无政府指导收费标准，参考其他小区广告收费标准，暂定 1,500.00 元/处/月。

⑧充电桩收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目充电桩 39 个，预计每个充电桩每天充电量为 24 度，年充电量为 35 万度。

价格依据：根据新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985 号），电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为 1.20 元/千瓦时。充电服务费实行政府指导价管理，经营单位可在不超过上限价格水平的前提下进行下浮，确定具体收费标准。由于充电过程中收取的电费需要直接缴纳给国家电网，运营单位属于代收代缴，故本次测算不考虑充电桩充电形成的电费收入及电费成本。本项目暂定服务费为 0.90 元/度。

（3）收益预测合理性

本项目在债券存续期内运营收入 23,650.74 万元，经营成本 475.30 万元，各类税金 3,685.65 万元，可用于归还专项债券的资金为 19,489.79 万元。债券本金总额 10,300.00 万元，利息总额 4,944.00 万元，债券本息合计 15,244.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.28 倍，满足项目资金充足性要求。

5. 债券资金需求合理性

依据《关于哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》要求的内容和项目总投资额，估算预算资金 14131 万元，申请专项债券资金 10300 万元。政府专项债券发行期 15 年，利率按 3.2% 计算，按年付息，到期一次性还本。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目建设费用由专项债券和企业自身承担，资金来源渠道符合相关规定，同时财政具备相应承受能力，科学合理，而且本县内其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理。

（2）项目偿债风险点

本项目经业务室、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

从财务规范方面分析，根据《会计法》和有关财务制度规定，以上级主管单位财务制度为指导，结合伊吾县城市建设投资管理有限公司业务工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及账户管理等财务管理制度。

在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支，实行财务事前监督，所有经费支出（含借款）必须履行申请、审核、审批手续。专项业务工作项目支出，需由经办部

门提出书面申请，部门负责人审核签字，财务部门对支出指标进行审核，提交财务部门负责人审核，经支出部门主管局长审批，财务部门负责人审核，报财务主管局长批准列支；单笔大额开支需要党组会集体批准的开支，由党组会批准。严格依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）的规定，应该采取招标投标工作的一律进行公开招标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。绩效运行监控是指通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

7. 绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

该项目设定的绩效目标明确阐述了完善哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目的必要性和紧迫性，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。

绩效目标设定与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益

高度相关。

（2）绩效目标的合理性

本项目建设符合《中共中央国务院关于推进新疆跨越式发展和长治久安的意见》要求，符合国家产业政策，符合城市建设规划和要求，其建设有助于完善国家产业园区体系。

绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

绩效目标的设定符合上级审核标准。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）项目实施计划可行性

实施内容明确性：根据《关于哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》文件批复的内容，明确了伊吾县城市建设投资管理有限公司在本次哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目中的职能，系统启用时间，实施方案以及绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

实施计划可行性：本项目由伊吾县城市建设投资管理有限公司负责项目前期申报及项目实施、运营管理，对项目实施和运营的全

过程进行监督，制定了相应的管理办法及项目实施方案，做到制度在先，有据可依，严格按照办法和方案流程进行管控，确保项目动态监管、制度执行常态化。项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配。项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

（2）过程控制有效性

组织机构：伊吾县城市建设投资管理有限公司采取直接经营的方式运营管理本项目，对项目实施和运营的全过程进行监督。

管理制度建设：为规范伊吾县城市建设投资管理有限公司对该项目预算支出，伊吾县城市建设投资管理有限公司根据政府会计准则、会计法等相关财务管理规定，结合实际情况，制定了建设项目内部控制制度、收支管理制度、预算管理制度、合同管理制度等相关制度。该单位严格按照合同制度签订该项目合同，确保做到公开透明、决不徇私舞弊，合同所签订条款保证公平公正。建设过程中严格按照建设项目内部控制制度，严格监督建设、验收。资金支付申请过程中伊吾县城市建设投资管理有限公司将严格按照收支管理制度、预算管理制度进行资金管理。

管制措施：在组织保障和制度建设方面，成立项目领导小组，明确分工，落实责任，健全内控制度，保障项目的顺利实施；在预算管理上，执行事前预算编制，事后进行结算评审，保证预算支出的有效性；严格按照通知文件实施项目；所有流程都做到有规有据、

有章有程。

综上，项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；项目组织机构健全、职责分工较为明确、项目人员条件与项目有关并能够得以有效保障。相关业务管理制度、技术规程、标准较为健全、完善。项目执行过程中预期设立的相关管控措施、机制等能够保证项目顺利实施。

（3）项目实施计划可行性

实施内容明确性：根据《关于哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目可行性研究报告的批复》文件批复的内容，明确了伊吾县城市建设投资管理有限公司在本次哈密市伊吾县500套保障性住房建设项目中的职能，系统启用时间，实施方案以及绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

实施计划可行性：本项目由伊吾县城市建设投资管理有限公司负责项目前期申报及项目实施、运营管理，对项目实施和运营的全过程进行监督，制定了相应的管理办法及项目实施方案，做到制度在先，有据可依，严格按照办法和方案流程进行管控，确保项目动态监管、制度执行常态化。项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配。项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。哈密市伊吾县500套保障性住房建

设项目实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。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			
(2026 年度)			
项目名称		哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目	
预算单位		伊吾县城市建设投资管理有限公司	
项目资金（万元）		年度资金总额： 14131 万元	
		其中：企业自筹资金： 3831 万元	
		债券资金： 10300 万元	
		其他资金： 0 万元	
总体目标	用地面积 20912 m ² ，总建筑面积为 33747.69 m ² ，其中地上总建筑面积为 31293.69 m ² ，地下总建筑面积为 2454 m ² 。地上容积率为 1.50。建筑密度 19%，绿地率 25%。	年度目标	项目完成建设即保障性租赁住房 502 套，以及地下车库 202

	保障性租赁住房总套数为 502 套,户型面积为 45 m ² 、65 m ² 。小区停车按照住宅 0.4 个/户,配套 0.5 个/百 m ² ,需满足 202 辆的停车需求。项目停车采用地面停车为主,地下停车为辅的方式。住宅简装设计交付,住户可直接拎包入住。			个。
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	总建筑面积	≥33747.69 平方米
			地上总建筑面积	≥31293.69 平方米
			地下总建筑面积	≥ 2454 平方米
			保障性租赁住房	≥502 套
		质量指标	资金使用合规率	100%
			工程指标达标率	100%
		时效指标	年度目标执行完成时间	12 个月
		成本指标	经营成本	≤263.2 万元
			财务费用	≤4944 万元
	项目效益	经济效益指标	推动周边企业发展	≥95%
		社会效益指标	满足群	长期满足

			众日常需求	
		可持续影响指标	提升科技化服务水平	持续提升
	满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥90%

说明：科学合理的设定绩效目标，二级指标必须包括数量、质量、时效、成本指标，三级指标个数不得低于七项、量化指标不得低于 70%。

（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 22%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国家法律、政策、规划等

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

②主要建设标准、规范等

- 1、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- 2、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）
- 3、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
- 5、《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）
- 6、《消防设施通用规范》（GB55036-2022）
- 7、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）
- 8、《绿色建筑评价标准》（GB/T5043-2021）
- 9、《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）
- 10、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
- 11、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）
- 12、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）
- 13、《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）

③其他依据

- 1、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023 年版）
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 3、《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 年版

- 4、《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2025 年版）
- 5、《投资项目可行性研究指南》
- 6、建设单位提供的相关资料

（二）项目总投资估算

根据本项目可行性研究报告，本项目总投资为 14131 万元，项目资金来源为地方政府专项债券资金 10300 万元，企业自筹资金 3831 万元。发行期限安排为 15 年，发行利率拟定为 3.2%。在债券存续期内，按年付息，债券到期后一次性还本。

（三）项目融资计划

本项目拟通过地方政府专项债券进行融资，计划 2026 年度申请专项债 10300 万元，发行期限安排为 15 年，发行利率拟定为 3.2%。在债券存续期内，按年付息，债券到期后一次性还本。

根据《中华人民共和国预算法》和《地方政府专项债务预算管理办法》等文件，专项债券资金实行“收支两条线”管理。

项目总投资为 14131 万元，申请专项债资金 10300 万元，占总投资 72.89%，企业自筹资金 3831 万元，占总投资 27.11%。

发行人对项目经营状况进行持续监管，设立资金使用专项账户进行严格监督，以保障债券资金全部用于本项目建设，保证债券资金的专款专用，切实保障投资人权益。

（四）建设期资金平衡方案

建设项目总投资 14131 万元，拟申请地方政府专项债资金申请专项债资金 10300 万元，企业自筹资金 3831 万元。专项债发行计划如下表：

年份	专债发行金额（万元）	企业自筹资金（万元）	小计	发行年限	利率	备注
2026 年专项债	10300	3831	14131	15.00	3.2%	
合计	10300	3831	14131			

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

本项目运作主体是伊吾县城市建设投资管理有限公司。由其负责运营管理具体工作。伊吾县城市建设投资管理有限公司严格按照地方政府债券管理及使用办法使用债券资金，并积极履行项目建设监管责任、运营及管理监督义务，做好收益管理，保证本项目正常还本付息。

（二）项目运营收益

本项目收益来源主要为房屋出租收入、房屋出售收入、车位出租收入、车位出售收入、物业费收入、广告收入、其他广告收入、充电桩收入等。

1. 房屋出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目住宅建筑面积 31293.69 平方米，项目运营期负荷率前 11 年为 100%，运营期后 3 年随出售计

划降低为 70%、40%、10%。

价格依据：根据伊吾县发展改革委《关于公开征求<关于制定伊吾县保障性租赁住房租金标准及相关事宜的通知（征求意见稿）>意见》中的收费标准，本项目按 13.50 元/平方米/月计算。

2. 房屋出售收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目住宅套数为 500 套，运营期第 12 年开始出售，每年出售 30%，留下 10%的房源继续出租。

价格依据：伊吾县无配套的保障性住房管理文件，参考《哈密市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》第十五条，新建配售型保障性住房配售价格主要由土地价格、建安成本、不超过 5% 的利润以及需据实核算的相关成本组成。故本项目单价按照成本加成 5% 的方式确认销售价格为 29.68 万元/套（ $14,131.00 \text{ 万元} \div 500 \text{ 套} \times (1+5\%) = 29.68 \text{ 万/套}$ ）。

3. 车位出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 202 个，随着车位出售，运营期第 13 可租赁车位为 121 个，第 14 年可租赁车位为 40 个，车位周转率为 60%。

价格依据：伊吾县无公开的停车费收费标准，参考 2025 年哈密市政府定价的经营服务性收费目录清单，政府公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费每小时 2.00-3.00 元/车·小时。结合项目当地实际情况，本项目预计每天停车收入约为 12.00 元/车位

(2.00 元/小时*6 小时/天)，按一个月 30 天计算。

4. 车位出售收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目设置停车位 202 个，运营期第 13 年及第 14 年每年出售 81 个车位。

价格依据：本项目为公开的出售收费标准，参考停车位的市场出售价格，暂定车位出售单价为 6.00 万元/个计算。

5. 物业费收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目可租赁住房面积为 31293.69 平方米。

价格依据：根据伊吾县人民政府颁布的《伊吾县政府定价经营服务性收费目录清单》，多层住宅楼 0.36 元/月/平方米，此次按照 0.36 元/平方米/月进行测算。

6. 广告收入

数量依据：广告收入为电梯间广告收入，本项目共计 26 部电梯，每部电梯设置 4 处电梯广告。

价格依据：本项目无政府指导收费标准，参考其他小区广告收费标准因广告形式、城市等级、小区档次、投放时长等因素，暂定 1,000.00 元/处/月。

7. 其他广告收入

数量依据：其他广告主要为停车场广告，共 4 处。

价格依据：本项目无政府指导收费标准，参考其他小区广告收费标准，暂定 1,500.00 元/处/月。

8. 充电桩收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目充电桩 39 个，预计每个充电桩每天充电量为 24 度，年充电量为 35 万度。

价格依据：根据新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985 号），电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为 1.20 元/千瓦时。充电服务费实行政府指导价管理，经营单位可在不超过上限价格水平的前提下进行下浮，确定具体收费标准。由于充电过程中收取的电费需要直接缴纳给国家电网，运营单位属于代收代缴，故本次测算不考虑充电桩充电形成的电费收入及电费成本。本项目暂定服务费为 0.90 元/度。

（三）财务费用

本项目财务费用主要包括还本付息及兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率为每期发行债券额度的 1‰、登记托管费为每期发行债券额度的 0.08‰，发行费及登记托管费在债券发行时一次性收取。

本项目在债券存续期内可产生财务费用 4,955.88 万元，其中：债券利息 4,944.00 万元，债券发行费 10.30 万元，登记托管费 0.82 万元，债券还本付息兑付服务费 0.76 万元。

（四）项目运营成本

运营成本是指项目总成本费用扣除固定资产折旧费、无形资产及其他摊销费和利息支出后的全部费用。根据计划实施的经营方案和经营模式分析，本项目运营成本构成主要包括燃料及动力费用、管理人员工资及福利费、保洁及其他人员工资及福利费、其他费用。

1. 燃料及动力费用

本项目仅提供房屋租赁和物业服务，主要为公共区域水电费，因此按照 3.00 万元估算。

2. 管理人员工资及福利费

该项目管理人员 1 人，工资 5,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

3. 保洁及其他人员工资及福利费

该项目保洁人员及其他人员共 4 人，工资 3,000.00 元/月，福利及社保费用占年薪的 30%。

4. 其他费用

其他费用为不可预见的管理费，如交通费、办公费等，按上述费用之和（燃料及动力费、管理人员工资及福利费、保洁及其他人员工资及福利费之和）的 15% 计算。

5. 折旧费（不计入经营成本）

本项目折旧费按不含税投资额为固定资产原值，5%的残值率，按 20 年进行折旧，采用平均年限法计算。（ $14,131.00 \div 1.09 \times 95\% \div 20 = 615.80$ 万元）

（五）相关税费

本项目的相关税费分别为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。

1.增值税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），充电桩收入，适用 13%增值税税率；物业费收入，适用 6%增值税税率；停车费收入、广告收入，适用 9%增值税税率。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》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）第一条，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，本项目采用适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；出售保障性住房和停车位的收入，按不含税出售收入的 9%计算增值税。增值税进项税方面，建设期进项税按不含税投资额的 9%进行计算，运营期燃料及动力费按不含税成本的 13%计算进项税，其他费用按不含税成本的 6%计算进项税。

2.增值税附加税：本项目的增值税附加税由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加构成，税率分别为 5%，3%，2%。

3.企业所得税，由含税收入扣除项目成本、增值税、税金及附加、折旧及摊销、财务费用后的利润按 25%提取所得税费用，企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

4.房产税：《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）规定，利用非居住存量土地或非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用本公告第二条规定的税收政策，具体为：企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，减按 4%的税率征收房产税。

5.土地使用税、印花税：根据财政部 税务总局 住房城乡建设部《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023 年第 70 号公告）对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

根据项目批复及实施方案运营数据及假设，对债券存续期间的资金收支数据进行现金流量模拟测算，项目专项债券发行期间，本项目在债券存续期内运营收入 23,650.74 万元，经营成本 475.30 万元，各类税金 3,685.65 万元，可用于归还专项债券的资金为 19,489.79 万元。债券本金总额 10,300.00 万元，利息总额 4,944.00 万元，债券本息合计 15,244.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.28 倍。

2. 年度还本付息情况

本项目计划 2026 年度申请专项债 10,300.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率拟定为 3.2%，明细见下表。

专项债还款测算表（单位：万元）

年份	项目	专项债-财务费用						财务费用合计
		专项债	发行费	登记托管费	专项债利息第一期-2026年	兑付服务费	小计	
		还本金额	0.10%	0.008%	3.20%	0.005%		
2026年	第1年	-	10.30	0.82	329.60	0.0165	340.7365	340.74
2027年	第2年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2028年	第3年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2029年	第4年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2030年	第5年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2031年	第6年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2032年	第7年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2033年	第8年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2034年	第9年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2035年	第10年	-	-	-	329.60	0.0165	329.6165	329.62
2036年	第11年	-			329.60	0.0165	329.6165	329.62
2037年	第12年	-			329.60	0.0165	329.6165	329.62
2038年	第13年	-			329.60	0.0165	329.6165	329.62
2039年	第14年	-			329.60	0.0165	329.6165	329.62
2040年	第15年	10,300.00			329.60	0.5315	330.1315	330.13
合计		10,300.00	10.30	0.82	4,944.00	0.7625	4,955.8825	4,955.88

3. 偿债指标计算情况

本项目建成投入使用后，在项目全部债券存续期内，该项目净收益对本项目的总投资、债务本息、债务余额、债务利息保障倍数均大于 1.2，测算后偿债指标情况如下表列示。

序号	名称	可偿债收益	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）	19,489.79	14,131.00	1.38
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）	19,489.79	15,244.00	1.28
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）	19,489.79	10,300.00	1.89
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）	19,489.79	15,244.00	1.28
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）	19,489.79	10,300.00	1.89
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）	19,489.79	—	—
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）	19,489.79	—	—

4. 资金平衡测算情况

根据项目批复及实施方案运营数据及假设，对债券存续期间的资金收支数据进行现金流量模拟测算，项目专项债券发行期间，本项目在债券存续期内运营收入 23,650.74 万元，经营成本 475.30 万元，各类税金 3,685.65 万元，可用于归还专项债券的资金为 19,489.79 万元。债券本金总额 10,300.00 万元，利息总额 4,944.00 万元，债券本息合计 15,244.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.28 倍。

5. 资金平衡测算结论

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，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后仍有结余，且专项债券本息保障倍数为 1.28 倍，项目预期收益与融资可达平衡。

（七）会计报表

资产负债表、利润表、现金流量表如下：

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目资产负债表：

序号	项目及单位	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	资产	14,131.00	13,867.93	13,604.86	13,341.79	13,078.72	12,815.65	12,552.58	12,289.51	12,026.44	11,763.37	11,500.30	11,237.23	14,269.20	17,540.20	10,085.19
1.1	流动资产总额	-	352.73	705.46	1,058.19	1,410.92	1,763.65	2,116.38	2,469.11	2,821.84	3,174.57	3,527.30	3,880.03	7,527.80	11,414.60	4,575.39
1.1.1	货币资金	-	352.73	705.46	1,058.19	1,410.92	1,763.65	2,116.38	2,469.11	2,821.84	3,174.57	3,527.30	3,880.03	7,527.80	11,414.60	4,575.39
1.2	在建工程	14,131.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产净值	-	13,515.20	12,899.40	12,283.60	11,667.80	11,052.00	10,436.20	9,820.40	9,204.60	8,588.80	7,973.00	7,357.20	6,741.40	6,125.60	5,509.80
1.3.1	固定资产原值	-	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00	14,131.00
1.3.2	固定资产累计折旧	-	615.80	1,231.60	1,847.40	2,463.20	3,079.00	3,694.80	4,310.60	4,926.40	5,542.20	6,158.00	6,773.80	7,389.60	8,005.40	8,621.20
2	负债及所有者权益	14,131.00	13,867.93	13,604.86	13,341.79	13,078.72	12,815.65	12,552.58	12,289.51	12,026.44	11,763.37	11,500.30	11,237.23	14,269.20	17,540.20	10,085.19
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	短期借款															
2.2	其他债权															
2.3	应付债券	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	-
2.4	长期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	负债小计	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	10,300.00	-
2.5	所有者权益	3,831.00	3,567.93	3,304.86	3,041.79	2,778.72	2,515.65	2,252.58	1,989.51	1,726.44	1,463.37	1,200.30	937.23	3,969.20	7,240.20	10,085.19
2.5.1	资本金	3,831.00	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831	3,831.00

序号	项目及单位	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	. 00	
2. 5. 2	资本公积															
2. 5. 3	累计盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303. 2 0	630. 3 0	914. 80
2. 5. 4	累计未分配利润	-	-263. 07	-526. 14	-789. 21	-1, 05 2. 28	-1, 31 5. 35	-1, 57 8. 42	-1, 84 1. 49	-2, 10 4. 56	-2, 36 7. 63	-2, 63 0. 70	-2, 89 3. 77	-165. 00	2, 778 . 90	5, 339. 39
	资产负债率 (%)	72. 89%	74. 27 %	75. 71 %	77. 20 %	78. 75 %	80. 37 %	82. 05 %	83. 81 %	85. 64 %	87. 56 %	89. 56 %	91. 66 %	72. 18 %	58. 72 %	0. 00%

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目利润表：

序号	项目及单位	合计	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	收入合计	23, 650 . 74	-	735. 5 9	735. 5 9	735. 5 9	735. 59	735. 59	735. 59	735. 59	735. 59	735. 59	735. 59	735. 59	5, 035. 50	5, 348 . 41	5, 175 . 34
2	应交增值税	364. 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	364. 3 0
3	税金及附加	272. 02	-	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	19. 31	13. 52	7. 72	38. 37
4	经营成本	475. 30	-	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95	33. 95
5	折旧及摊销费用	8, 621. 20	-	615. 8 0	615. 8 0	615. 8 0	615. 80	615. 80	615. 80	615. 80	615. 80	615. 80	615. 80	615. 80	615. 80	615. 8 0	615. 8 0

序号	项目及单位	合计	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6	财务费用	4,614.40	-	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
7	利润总额	9,303.52	-	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	4,042.63	4,361.34	3,793.32
8	应纳税所得额	9,303.52	-	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	4,042.63	4,361.34	3,793.32
9	所得税	3,049.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,010.66	1,090.34	948.33
10	净利润	6,254.19	-	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	-263.07	3,031.97	3,271.00	2,844.99
11	期初未分配利润			-	-263.07	-526.14	-789.21	-1,052.28	-1,315.35	-1,578.42	-1,841.49	-2,104.56	-2,367.63	-2,630.70	-2,893.77	-165.00	2,778.90
12	可供分配的利润		-	-263.07	-526.14	-789.21	-1,052.28	-1,315.35	-1,578.42	-1,841.49	-2,104.56	-2,367.63	-2,630.70	-2,893.77	138.20	3,106.00	5,623.89
13	提取法定盈余公积金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303.20	327.10	284.50
14	可供投资者分配的利润		-	-263.07	-526.14	-789.21	-1,052.28	-1,315.35	-1,578.42	-1,841.49	-2,104.56	-2,367.63	-2,630.70	-2,893.77	-165.00	2,778.90	5,339.39
15	未分配利润		-	-263.07	-526.14	-789.21	-1,052.28	-1,315.35	-1,578.42	-1,841.49	-2,104.56	-2,367.63	-2,630.70	-2,893.77	-165.00	2,778.90	5,339.39
16	息税前利润	13,917.92	-	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	66.53	4,372.23	4,690.94	4,122.92
17	息税折旧摊销前利润	22,539.12	-	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	4,988.03	5,306.74	4,738.72

哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目现金流量表：

序号	项目及单位	合计	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营活动净现金流量	19,489.79	-	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	682.33	3,977.37	4,216.40	3,790.39
1.1	现金流入	23,650.74	-	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	5,035.50	5,348.41	5,175.34
1.1.1	营业收入	23,650.74	-	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	735.59	5,035.50	5,348.41	5,175.34
1.2	现金流出	4,160.95	-	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	53.26	1,058.13	1,132.01	1,384.95
1.2.1	经营成本	475.30	-	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95	33.95
1.2.2	增值税	364.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	364.30
1.2.3	增值税税金及附加	36.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.44
1.2.4	房产税	235.58	-	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	13.52	7.72	1.93
1.2.5	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.6	所得税	3,049.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,010.66	1,090.34	948.33
2	投资活动净现金流量	-14,131.00	-14,131.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	14,131.00	14,131.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资（不含利	13,801.40	13,801.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目及单位	合计	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	息)																
2.2.2	建设期利息支出	329.60	329.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.2.3	其他投资活动支出	-															
3	筹资活动净现金流量	-783.40	14,131.00	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-329.60	-10,629.60
3.1	现金流入	14,131.00	14,131.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	3,831.00	3,831.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	10,300.00	10,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	14,914.40	-	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	10,629.60
3.2.1	各种利息支出	4,614.40	-	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
3.2.2	偿还债务本金	10,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,300.00
4	净现金流量	4,575.39	-	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	352.73	3,647.77	3,886.80	-6,839.21
5	累计盈余资金		-	352.73	705.46	1,058.19	1,410.92	1,763.65	2,116.38	2,469.11	2,821.84	3,174.57	3,527.30	3,880.03	7,527.80	11,414.60	4,575.39

六、项目压力测试及评价

（一）压力测试

影响本项目效益的因素较多，考虑到收入与成本的关联性较强，本项目按照可偿债收益变动情况，选取正负 20% 区间分九个节点进行压力测试。

压力测试表 - 可偿债收益变动

项目		项目收入	项目成本 (变动因素)	可偿债收 益(万元)	债券本息和	本息 覆盖倍数
单 因素变 动比例	-20%	23,650.74	3,328.76	20,321.98	15,244.00	1.33
	-15%	23,650.74	3,536.81	20,113.93	15,244.00	1.32
	-10%	23,650.74	3,744.86	19,905.89	15,244.00	1.31
	-5%	23,650.74	3,952.90	19,697.84	15,244.00	1.29
	0%	23,650.74	4,160.95	19,489.79	15,244.00	1.28
	5%	23,650.74	4,369.00	19,281.74	15,244.00	1.26
	10%	23,650.74	4,577.05	19,073.70	15,244.00	1.25
	15%	23,650.74	4,785.09	18,865.65	15,244.00	1.24
	20%	23,650.74	4,993.14	18,657.60	15,244.00	1.22

项目		项目收入 (变动因素)	项目成本 (变动因素)	可偿债收 益(万元)	债券本息和	本息 覆盖倍数
双 因素变 动比例	-20%	18,920.59	3,328.76	15,591.83	15,244.00	1.02
	-15%	20,103.13	3,536.81	16,566.32	15,244.00	1.09
	-10%	21,285.67	3,744.86	17,540.81	15,244.00	1.15

	-5%	22,468.20	3,952.90	18,515.30	15,244.00	1.21
	0%	23,650.74	4,160.95	19,489.79	15,244.00	1.28
	5%	24,833.28	4,369.00	20,464.28	15,244.00	1.34
	10%	26,015.81	4,577.05	21,438.77	15,244.00	1.41
	15%	27,198.35	4,785.09	22,413.26	15,244.00	1.47
	20%	28,380.89	4,993.14	23,387.75	15,244.00	1.53

基于上表，本项目在债券存续期内收入、成本下浮 5%、10%、15%、20%及上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数均超过 1.00 倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金 10,300.00 万元，符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡。

（二）总体评价

经过以上测算，预期经营性收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，项目具备一定的抗风险能力。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目专项债券可以以相较合理的融资成本完成资金筹措。同时，项目收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足专项债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方

式满足部分哈密市伊吾县 500 套保障性住房建设项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

七、项目风险提示

我们注意到，该项目专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下风险的应对措施：

（一）债务资本市场利率波动风险

本项目申请的专项债券年利率按照 3.2% 测算。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券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。

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

（二）项目建设期可能存在的财务风险

如果在项目建设过程中，因受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨导致项目建设成本增加，影响了项目建设期内专项债券的利息兑付，应在项目可行性研究阶段，在测算项目总投资时考虑相关风险；同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、

招标及合同管理，尽可能控制建设成本。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。本项目主管部门应统筹协调项目相关财务风险，必要时应当通过增加自有或自筹资金投入，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）项目运营期可能存在经营风险

1. 预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

2. 收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。

收入变动风险主要源于项目未来运营所面临的内外部环境不确定性。外部市场层面，区域经济发展节奏、算力产业园的企业入驻进度与员工规模，将直接决定保障性住房的实际需求。若区域产业发展不及预期，将导致租赁需求疲软，房屋空置率上升，核心租金收入无法达到预测水平。同时，租赁市场的整体景气度也会影响项目的租金定价能力和续租率。政策环境层面，本项目作为保障性住房，其具体的租金管理政策、销售资格与价格核定办法尚未最终

明确，存在因政策细化调整而导致实际执行标准与当前测算假设出现偏离的可能性。内部运营层面，项目建成后的管理服务水平、社区环境品质以及配套设施的运营效果，将直接影响租户（或未来购户）的满意度和留存意愿。若运营管理不善，导致口碑下滑，不仅会影响当期收入，更会损害项目的长期收益能力与资产价值。此外，广告、充电桩等非居住收入也高度依赖于社区活跃度与商业招商能力，存在不达预期的风险。

为应对上述风险，管理方需构建前瞻、动态且精细化的风险缓冲体系。应持续深化市场研究，紧密跟踪区域产业规划与企业落地动态，提前预判需求变化，灵活调整租赁策略与营销方案。必须积极主动地与住房保障、发改等主管部门保持沟通，及时获取政策信息，力求在合规框架下争取有利的执行条件。在内部运营上，应致力于打造专业化、标准化的物业管理服务体系，通过提升居住品质与社区凝聚力来稳固基本盘，保障核心居住收入的实现。同时，需积极探索收入来源的多元化，审慎培育广告、充电服务等衍生业务，降低对单一收入类型的过度依赖，增强整体收益结构的韧性与稳定性。

同时，按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，如在债券存续期内项目实际运营收入未能达到预测值，且项目取得的

政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，可通过调入债务单位其他经营收入、调整部门预算支出结构等方式筹集资金偿还债券本息，或按照《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）规定，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。若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。因项目取得的政府性基金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。也可参考《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）的规定，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

3. 支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。

支出变动风险的核心在于项目全生命周期成本控制的多重不确定性。在建设期，尽管投资总额已核定，但建材、人工等市场价格波动仍可能给成本控制带来压力。进入运营期后，支出风险更为

复杂多元。能源消耗方面，水、电等公共能源价格受国家政策与市场供需影响，可能存在上调压力，直接推高物业运营的隐性成本。人力成本方面，伴随社会平均工资增长与社保政策调整，人员薪酬福利支出存在自然增长趋势，若管理岗位配置或薪资水平超出初期预算，将进一步增加运营负担。维修维护费用则具有较大不可预见性，设施设备的老化损耗、突发故障的应急维修等均可能产生计划外的资本性支出或大额维修费用。此外，为提升服务或满足监管要求而新增的投入、管理费用中的办公耗材及行政开支等，也可能因内部管理效率或外部价格因素而超支。

针对支出风险，管理方需实施贯穿项目全过程的主动成本管控策略。首要任务是建立精细化的预算管理与成本监测机制，对各项支出进行动态跟踪与偏差分析，确保早期发现成本异常。在运营管理中，应通过优化管理流程、引入节能技术与设备、合理配置人员等手段，着力提升资源利用效率，从源头抑制浪费。对于关键的能源、外包服务等采购项目，可与信誉良好的供应商建立长期战略合作，探索通过集中采购、签订长期协议等方式锁定成本、增强预见性。同时，需建立完善的设施设备预防性维护计划与应急维修基金，以系统化维护减少突发大修概率，并以专项储备应对不可避免的意外支出，从而将运营成本控制在可持续的合理区间内。

八、其他需要说明的事项

对于实施方案中未尽事宜和需要说明的事项进行描述。

（一）严格执行专项债专款专用

按照专项债资金管理的有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（二）健全信息披露制度

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。