

# 乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目 实施方案



填报单位：乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司

项目主管单位：乌苏市住房和城乡建设局

填报日期：2026 年



# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
（一）政策背景 .....	1
（二）项目背景 .....	4
（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 .....	9
（六）项目开工和建设时间 .....	9
（七）律师事务所合法性审核 .....	9
二、经济社会效益分析 .....	9
（一）经济效益分析 .....	9
（二）社会效益分析 .....	10
（三）环境效益分析 .....	10
三、绩效目标及指标 .....	11
（一）绩效目标的设定 .....	11
（二）绩效监控和评价 .....	13
（三）事前绩效评估 .....	13
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	27
（一）编制及计算依据 .....	27
（二）项目总投资估算 .....	30
（三）项目融资计划 .....	31
（四）建设期资金平衡方案 .....	36

五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	37
(一) 项目运作模式 .....	37
(二) 项目运营收益 .....	37
(三) 财务费用 .....	41
(四) 项目成本 .....	41
(五) 相关税费 .....	47
(六) 资金平衡测算 .....	49
(七) 会计报表 .....	56
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	61
六、项目压力测试与评价 .....	61
(一) 压力测试 .....	61
(二) 总体评价 .....	63
七、项目风险提示 .....	63
(一) 影响项目风险因素 .....	63
(二) 潜在风险应对措施 .....	64
八、其他需要说明的事项 .....	67

# 乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目 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《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）等文件，结合乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目实际情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

2017年7月，住建部、国家发改委等九部委下文要求在“人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场”。鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，多渠道增加新建租赁住房供应，优先面向公租房保障对象和新市民供应，这则是我国保障性租赁住房的雏形。

2020年的中央经济工作会议对“解决好大城市住房突出问题”和“解决好青年人的住房问题”作为重要议题进行讨论，正式提出加大保障性租赁住房建设力度，并要求土地供应要向租赁住房建设倾斜。保障性租赁住房正式成为我国住房保障体系的重要组成部分。

2020年10月，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》明确要求“扩大保障性租赁住房供给”。这是“保障性

租赁住房”这一概念首度提出。当年 12 月召开的中央经济工作会议再度强调，坚持“房主不炒”定位，高度重视保障性租赁住房建设。2021 年 3 月，扩大保障性租赁住房供给作为一项重点工作被列入“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要。

2021 年 3 月，国务院政府工作报告提出，解决好大城市住房突出问题，切实增加保障性租赁住房供给，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 7 月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，要求扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。首次在国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，明确了保障性租赁住房基础制度及相关支持政策。我国正式形成“公租房-保障性租赁住房-共有产权房”的新时代住房保障体系。随后，各地的“十四五”规划更是明确了保障性租赁住房的建设指标，正式确立了保障性租赁住房在保障房体系中的独立地位，成为我国保障住房供应体系的重要组成部分和重点工作。

2022 年 1 月《“十四五”公共服务规划》显示，“十四五”期间，我国将会进一步扩大保障性租赁住房的供给。40 个重点城市初步计划新增 650 万套（间），预计可帮助 1300 万新市民、青年人等缓解住房困难。

2024 年 4 月《关于做好收购已建成存量商品房用作保障性

住房有关工作的通知》强调收购用作保障性住房的要选定符合条件的地方国有企业作为收购主体，选定的国有企业可自行运营管理，也可由国有企业委托专业化机构负责运营管理；房源收购后要尽快投入使用，用作保障性住房的要迅速组织配售或配租，不得长期空置。收购用作配售型保障性住房的，严格按照现行政策执行。收购用作配租型保障性住房的，可针对二孩及以上家庭住房需求等实际情况，适当放宽面积标准，由收购主体与房地产开发企业依法依规协商确定公平合理收购价格，也可以由资产评估机构开展第三方独立、公正评估确定收购价格，切实防范道德风险。支持各地发行地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房，对城中村和危旧房改造符合专项债券支持条件的，加强协同推进。允许安排专项债券资金用于保障性住房项目资本金，加强与其他资金统筹协调。

2024年10月财政部《用好专项债券收购存量商品房用作保障性住房》提出支持收购存量房，优化保障性住房供给。考虑到当前已建待售的住房相对较多，我们主要采取两项支持措施：一项是，用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。另一项是，继续用好保障性安居工程补助资金，原来这个资金主要是用来支持以新建方式筹集保障性住房的房源，现在我们对支持的方向作出优化调整，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。通过这两项措施，既可以消化存量商品房，促进房地产市场的供需平衡，又可以优化保障房的供给，满足广大中低收入人群的住房需求。

保障性租赁住房建设是我国新形势下住房制度改革的又一新探索，是解决大城市住房结构性问题的着力点，更是优化房地产租住供需平衡，促进房地产健康稳定发展的有效手段，通过增加小户型、低租金房源的供给，还能够优化租赁住房供应结构，释放现有的租赁市场潜能，也有利于稳定租赁市场，发展保障性租赁住房既能优化房地产供需市场，稳定有效投资还能改善民生，为新市民、青年人提供安居乐业的条件，是其“住有所居”的重要保障。

## （二）项目背景

《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》中完善住房保障制度中强调：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城中村改造，有效增加保障性住房供给，改善居民住房条件。

近年来，乌苏市认真贯彻落实党中央、国务院决策部署扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。按照统一规划、因地制宜、分类指导、注重实效、全面推进的原则组织实施，做到以棚户区改造为主要载体，配套建设保障

性住房、拆迁安置房及市政基础设施，切实解决了当地低收入居民的住房难问题，改善了城区及周边区域的环境质量。随着乌苏市经济的逐渐发展，进入乌苏市外来人员、新就业大学生及青年人逐步增多，这类人群由于刚步入工作岗位，积蓄较少，城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的廉租房、经济适用房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员及新就业大学生、青年人被排除在住房改革制度之外，既没能在城市住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房，只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房，这类房屋大多人均居住面积小、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施和环境条件差，存在消防和治安隐患，对居住人员的安全和健康造成极大影响，同时也使新进城市人员心理落差较大，以致产生另去他地的想法，导致地方人才大量流失，严重影响地方经济发展。

在此背景下，乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司根据乌苏市保障性租赁住房目前建设实际情况，结合乌苏市发展规划，提出了本次乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目。此项目的建设既是维护社会政治大局稳定、建设和谐社会的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要，更是落实社会稳定和长治久安总目标的需要。

综上所述，本项目的提出符合国家、自治区及乌苏市住房保障发展规划。通过本项目的实施能维护社会稳定，加大人才引进，提高地方经济发展基础条件，形成优越的投资环境，促进乌苏市

社会经济的发展，从而带动乌苏市经济的快速发展。

### **(三) 项目概况**

1. **项目名称：**乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目

2. **项目单位：**乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司

3. **建设性质：**盘活

4. **建设地点：**本项目建设地点位于乌苏市塔里木河西路大江水榭名苑小区。

#### **5. 建设内容**

项目建设规模及主要建设内容为：盘活大江水榭名苑小区存量商品房屋 90 套，建筑面积 8029.32 m<sup>2</sup>，用作保障性租赁住房。

6. **项目期限：**建设期 1 年，专项债存续期内运营年限 29 年；  
建设期：2026 年；

专项债存续期内运营年限：2027 年—2055 年。

7. **项目投向领域：**保障性安居工程；

### **(四) 项目主管部门**

1、**主管部门：**乌苏市住房和城乡建设局

主要职责：

(1) 贯彻执行国家有关住房保障政策、法规，承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订本市住房保障相关措施并指导实施；拟订住房保障规划，会同有关部门做好国家和自治区、地区有关住房保障资金安排工作，并监督组织实施；编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

（2）贯彻执行国家、自治区、地区和市有关住房和城乡建设、人民防空建设的法律法规和政策。拟定市住房和城乡建设、人民防空建设发展战略和中长期规划、年度计划，并组织实施。

（3）承担推进住房制度改革的责任。指导住房建设和住房制度改革，拟订本市住房建设规划并指导实施。

（4）承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任。拟订住房和城乡建设行业发展中长期规划，提出住房和城乡建设重大问题的建议；制定本市住房和城乡建设规范性文件。

（5）承担建立科学规范的住房和城乡建设地方标准体系的责任。拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度；拟订公共服务设施（不含通信设施）建设标准并监督执行，指导监督各类工程建设标准定额实施和工程造价计价，组织发布工程造价信息。

（6）承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同或配合有关部门对房地产市场监管政策监督执行；提出房地产业发展规划，负责监督执行房地产开发、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收等规章制度。

（7）监督管理本市建筑市场，规范各方主体行为。拟订工程建设、建筑业、勘察设计咨询业的行业发展中长期规划、改革方案并监督执行；组织实施房屋建筑和市政工程项目招标投标活动的监督执法；负责勘察、设计、施工、工程监理法律法规规章执行的监督指导。

(8) 承担规范和指导村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设计划并指导实施，指导农村住房建设和安全及危房改造，指导村庄和小城镇人居环境的改善工作，指导我市重点（示范）镇的建设。

(9) 承担建筑工程质量安全监管的责任。负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的法律法规规章执行的监督指导，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

(10) 组织编制城乡建设抗震减灾；负责住房城乡建设系统应急预案体系建设，建立重大危险源安全隐患定期排查、动态监控、限期整改机制；组织城乡重要建（构）筑物抗震性能鉴定及抗震加固工作；承担城乡抗震防灾工作综合管理，指导震后重建工作；负责对全市各类房屋建筑及其附属设施和城市市政工程的抗震设计规范和消防设计的实施情况进行监督管理；负责房屋建筑等突发公共事件应急处置工作。

## **2、主管部门对本项目的职责**

对本项目的职责为：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**

无

### **（六）项目开工和建设时间**

项目建设期 2026 年。

### **（七）律师事务所合法性审核**

新疆旭光律师事务所依法出具法律意见书，该所指派的律师持有《中华人民共和国律师执业证》，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，执业律师具有从事法律服务业务的资格，具备担任本项目法律意见书签字律师的资格。

意见书中明确：乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司作为本项目业主合法合规，天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所对本项目出具的项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告合法合规。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目属于保障性租赁住房项目，其实施运营会对乌苏市城

市建设发展产生直接的推动作用。本项目完成后有利于完善乌苏市保障性安居工程服务体系，为当地无房新市民、青年人、职工、稳定就业的外来务工人员提供舒适的居住环境，并有助于提升区域整体的服务水平。

## **（二）社会效益分析**

保障性租赁住房建设有利于促进我国住房保障体系的完善，其是有效解决我国城镇新市民、青年人住房问题的重要途径。在当前构建和谐社会的大背景下，保障性租赁住房项目的建设对于保障我国庞大的新进城居民，尤其是新市民、青年人的居住权利，促进经济发展，具有非常重要的现实意义。同时保障性租赁住房的建设是维护社会政治大局稳定、建设和谐社会的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要，更是落实社会稳定和长治久安总目标的需要。

本项目建设有利于强化政府职能，加大对当地保障性住房的投入。保障性住房，是关系到民生、经济发展、民族强大的大事。各级政府应把保障性住房建设工作摆上重要的议事日程，纳入本地国民经济和发展规划，为建设工作提供经济、技术和物质条件的投入，落实保障经费，解决实际工作中存在的问题和困难，为当地居民提供更好的住宿服务条件，一定程度上提升当地及周边地区弱势群体住宿条件。

## **（三）环境效益分析**

随着人类文明的进步和社会经济的发展，人类已逐步认识到环境保护对促进社会进步和经济持续、稳定、协调发展的重要意义。环境保护工作已成为我国一项基本国策，受到社会普遍关注

和重视。项目的实施解决项目范围内用地杂乱，从基本上增强了城镇承载能力，是创造现代化文明城镇的重要条件之一，项目的建设是改善城镇环境，提高城市品位的基础保障，为区域经济发展和对外招商引资、公共保障事业的发展创造更优的投资环境和生活环境，项目的建设将促进乌苏市社会经济和生态环境的友好型可持续发展。

### **三、绩效目标及指标**

#### **（一）绩效目标的设定**

项目绩效管理的目的是促使项目需求目标的实现，并使项目的相关利益者满意。具体指标情况详见下表：

## 项目支出绩效目标表

(2026 年)

预算单位		乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司						
项目名称		乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目			项目负责人			
项目资金（万元）		年度预算总额：	2500.00	其中：自筹资金	0	债券资金：	2320.00	
项目总体目标		1.项目经乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司申报，总投资 2500.00 万元，资金来源为申请地方政府专项债资金和自筹资金。 2.建设内容：盘活水榭名苑小区存量商品房屋 90 套，建筑面积 8029.32 m²，用作保障性租赁住房。						
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值设置依据	上年完成值	指标分值权重	指标赋分规则	佐证资料
产出指标	数量指标	盘活保障性租赁住房	90 套	计划标准	/	15	按照完成比例赋分	工作资料
	质量指标	购置盘活率	=100%	计划标准	/	15	直接赋分	工作资料
	时效指标	计划完工时间	2026 年 12 月	计划标准	/	10	直接赋分	工作资料
成本指标	经济成本指标	工程投资成本	≤2442.00 万元	预算支出标准	/	10	按照完成比例赋分	原始凭证
		债券发行成本	≤2.62 万元	预算支出标准	/	5	按照完成比例赋分	原始凭证
		融资成本	≤58.00 万元	预算支出标准	/	5	按照完成比例赋分	原始凭证
效益指标	经济效益指标	租金收入（年平均）	≥243.65 万元	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
	社会效益指标	保障住房人数	≥90 人	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
满意度指标	满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准	/	10	满意度赋分	工作资料

## **（二）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。

## **（三）事前绩效评估**

本次评估主要内容是对《乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目》的相关性、预期继续的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性、财政资金投入的可行性风险等方面进行客观、公正的评估。

### **一）项目实施的必要性、公益性、收益性**

#### **1. 项目实施的必要性**

##### **（1）政策相关性：**

新疆维吾尔自治区根据《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）文件精神，发布了《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），《意见》中指出：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，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步铸牢中华民族共同体意识，营造各族群众互嵌式居住的良好局面，推进以人为核心的新型城镇化，注重城市职住平衡，合理规范保障性租赁住房面积和租金标准，重点解决新市民、青年人等群体住房困难问题，促进实现各族群众住有所居。

民生连着民心，民心关系稳定，因此改善民生、发展社会事业是乌苏市委、市政府当前的工作重点。本次保障性租赁住房建设工程关系到乌苏市居民的切身利益。通过项目的实施，改善进城务工人员及新就业大学生等新市民、青年人才的住房条件，构建功能齐全、设施完善、环境优美的新型社区，将民生保障事业落到实处，使新市民、青年人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。

## （2）职能相关性：

乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司的职能配置与项目需求存在深度耦合关系。基于企业法定经营范围、国有资产运营职责及保障性住房建设规律，兴融集团在项目实施中形成了“政策执行-资源整合-建设管理-运营保障”的全链条职能支撑体系。

兴融集团的核心职能与保障性住房项目建设需求具有坚实的法律政策依据。根据企业注册信息，兴融集团具备房地产开发经营和建设工程施工两项核心许可资质，这为其承担保障性住房新建、存量商品房收购改造等任务提供了法定基础。特别是在存

量商品房转化为保障房的过程中，企业拥有的自有资金投资的资产管理服务和住房租赁经营范围，使其能够合法开展房源筛选、价值评估、产权过户、租赁运营等全流程业务，完美契合乌苏市“存量盘活+增量建设”的双轮驱动策略。

在政策执行层面，兴融集团的职能设置与国家保障性住房管理要求高度同步。针对保障房建设的特殊性，企业具备的土地整治服务和物业管理职能，为项目前期土地规划调整和后期居住服务保障提供了职能支撑，形成了与《住房城乡建设部办公厅关于加强保障性住房质量监管的通知》要求完全匹配的职能响应机制。

在住房运营管理层面，公司负责建立完善的租赁管理体系。参照各地保障性租赁住房管理办法，公司要对房源信息进行精准录入与管理，包括房间配套、户型面积、租赁价格等，并确保信息及时在相关平台公示，保障租赁过程的公开透明。同时，做好选房配租、签约备案、租金收缴等工作，维护租赁市场秩序。公司还可通过完善慢行交通系统，鼓励居民绿色出行，减少机动车使用带来的碳排放和噪音污染，营造低碳、健康的社区生活氛围。

此外，乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司还承担着政策衔接与执行职能。公司严格遵循当地保障性租赁住房资格审核及分配规定，对承租人资格进行审核与动态管理，确保住房分配给真正有需求的群体，保障住房资源的合理利用，促进社会公平与稳定，这也是保障性租赁住房项目社会效益的重要体现，与生态效益中的引导绿色生活方式、增强环保意识相辅相成，因为稳定

的居住环境更有利于环保理念的传播与绿色生活方式的推广。

乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司认真履行自己的职能，符合关于该项目职能的相关性要求。

### （3）需求相关性：

近年来，乌苏市认真贯彻落实党中央、国务院决策部署扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。按照统一规划、因地制宜、分类指导、注重实效、全面推进的原则组织实施，做到以棚户区改造为主要载体，配套建设保障性住房、拆迁安置房及市政基础设施，切实解决了当地低收入居民的住房难问题，改善了城区及周边区域的环境质量。随着乌苏市经济的逐渐发展，进入乌苏市外来人员、新就业大学生及青年人逐步增多，这类人群由于刚步入工作岗位，积蓄较少，城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的廉租房、经济适用房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员及新就业大学生、青年人被排除在住房改革制度之外，既没能在城市住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房，只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房，这类房屋大多人均居住面积小、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施和环境条件差，存在消防和治安隐患，对居住人员的安全和健康造成极大影响，同时也使新进城市人员心理落差较大，以致产生另去他地的想法，导致地方人才大量流失，严重影响地方经

济发展。

随着乌苏市经济的发展及入驻企业的逐渐增多，现有住房条件已不能满足区域发展的需求，对于青年人、新进入人才等群体的保障性住房当前严重空缺，本项目的建设不仅解决了城市青年人、新进入人才等群体的住房问题，同时也弥补了此类人群保障性住房的空缺。本次项目新增保障性租赁住房 90 套，保障区域内新居民、务工人员的居住品质。

#### （4）财政投入相关性：

该项目估算资金来源为申请政府专项债资金及企业自筹资金，项目总投资 2500.00 万元，其中：政府专项债资金 2320.00 万元，企业自筹资金 180.00 万元。本项目执行机构、还款单位、实施单位为乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司。项目还款资金来源主要是通过项目运营收入，即保障性租赁住房租金收入、物业服务收入及停车收费。乌苏市本级财政为项目专项债提供还款担保，符合财政投入的相关性。

综上所述，本项目投向属于社会事业，本项目实施具备政策相关性。

## 2. 项目实施的公益性

本项目具有显著的服务性和公益性，通过本项目的实施推动提升了城镇居民生产生活条件。

#### （1）保障基本住房权益，缓解住房困难

保障性租赁住房聚焦新市民、青年人、城市基层服务人员等住房困难群体，为其提供稳定、可负担的居住空间。在大城市，

这些群体往往因收入与房价、租金不匹配而面临居住难题。避免因居住不稳定影响工作与生活，切实保障了公民的基本居住权，体现了社会对弱势群体的关怀。

## （2）促进社会公平，缩小居住差距

该项目打破了住房资源分配的不均衡局面，有效缩小不同群体间的居住差距。保障性租赁住房以统一的建设标准和相对低廉的租金，为新进城群体提供与市场住房品质相当的居住环境，减少居住条件差异带来的社会分层，推动社会公平发展，促进社会融合与和谐稳定。

## （3）助力城市可持续发展，维护公共利益

从城市发展角度看，保障性租赁住房通过提供稳定的居住环境，吸引人才流入，保障城市产业发展所需劳动力。此外，保障性住房建设项目的生态效益如资源循环利用、绿色建筑设计等，也服务于城市的可持续发展目标，减少环境破坏，降低城市发展的环境成本，维护全体市民共享的生态公共利益。

## 3. 项目实施的收益性

乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目实施所产生的综合效益是一种全社会共有的效益，其中部分可以量化，大部分无法量化，但对社会及环境产生较大的效益。

### （1）直接效益

解决城乡居民对于现代化、舒适可靠的住房需求，促进乌苏市城市空间的扩展，促进乌苏市经济的长足发展，直接和间接地增加地方财政收入。

## （2）间接效益

项目实施后将会增加新的就业机会，有力的加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，也可以形成优越的投资环境，以此带动当地经济快速发展，加快当地实现现代化社会的步伐。

项目的实施，可以改善城市新市民、青年人生产生活条件，提升城市整体品质，改善城市环境面貌，提高人才引进机会，是促进乌苏市经济快速发展的重要举措。

### 二）项目投资合规性与项目成熟度

#### 1. 项目投资合规性

本项目决策程序合规合法。

#### 2. 项目成熟度

乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目已完成项目的前期准备工作、实地勘察设计，并且完成了项目投资估算表的编制，项目较为成熟。

### 三）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

项目建设运营是解决新市民、青年人住房困难的重要措施，是一项民生工程、稳定工程、德政工程，是关注民生、稳定民心、推进和谐社会建设的一件大事，满足乌苏市城市规模发展对住房安居保障工程的要求，对于引进人才，促进城市建设发展具有积极作用。

本项目建设费用由专项债券及自筹资金出资承担，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，而且乌苏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

项目使用资金由专项债券及自筹资金，资金来源有保障，筹资风险较小。另外，该项目在实施过程中，项目实施单位将严格按照合同约定，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目房屋收购款。实行“专人管理、专账核算、专项使用”。定期向财政部门汇报该项目资金具体情况，确保项目资金专款专用，全程安排专门项目负责人对该项目进行验收和采购相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

## 3. 投入具有一定成本可控性

乌苏市兴融建设投资集团有限责任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，乌苏市兴融建设投资集团有限责任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。

#### 四）项目收入、成本、收益预测合理性

##### 1. 投入成本合理性

本项目运营成本是项目总成本费用扣除固定资产折旧费和利息支出后的全部费用，债券存续期内运营成本总额 643.68 万元；税费总计 1109.55 万元，其中包括本项目增值税 137.57 万元、税金及附加 16.51 万元、房产税 269.18 万元和所得税 686.29 万元。

##### 2. 收入及收益预测合理性

项目未来主要收入为保障性租赁住房租金收入、物业服务收入及停车收费。经测算债券存续期内年均运营收入为 262.50 万元。项目发债全周期总收益为 7612.53 万元，产生收入的渠道合理且合法合规。本项目在债券存续期全周期收入为 7612.53 万元，债券存续期内运营期经营成本为 643.68 万元，税费总计 1109.55 万元，债券存续期内项目可偿债总收益为 5859.29 万元，债券存续期全周期本息之和为 4060.00 万元，由此可得知本项目全周期的偿债备付率为 1.44，项目预期收益累计结余资金可以覆盖所有债务到期本金。

##### 3. 成本控制措施有效性

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，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。

#### 五）债券资金需求合理性

依据《乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目可行性研究报告》要求的内容和项目总投资额，项目总投资估算为 2500.00 万元，资金来源为申请地方政府专项债券及企业自筹资金。拟申请地方债券为人民币 2320.00 万元，债券存续期限为 30 年；企业自筹资金 180.00 万元。符合政策支持的新增专项债券投向领域。

#### 六）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及企业自筹资金承担，资金来源渠道符合相关规定，同时乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司具备相应承受能力，科学合理，而且乌苏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. 项目偿债风险点

本项目经业务股室、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，结合乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司业务工作特点，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，由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，由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。严格依据招标投标法的规定，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。

## 七）绩效目标合理性

### 1. 绩效目标明确性

（1）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。

（2）该项目设定的绩效目标明确阐述了完善乌苏市大江水榭保障性租赁住房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。

（3）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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）绩效目标的设定符合上级审核标准。

## 八）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

#### （1）实施内容明确性

乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目中的职能，与系统启用时间，实施方案以及

绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

## （2）实施计划可行性

本项目由乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司负责项目前期申报，项目主管单位为乌苏市住房和城乡建设局，由乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司负责项目实施、运营管理，乌苏市住房和城乡建设局成立领导小组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

（1）组织机构：乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司采取直接经营的方式运营管理本项目。乌苏市住房和城乡建设局成立领导小组对项目实施和运营的全过程进行监督。

（2）管理制度建设：为规范乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目预算支出，根据会计法等相关财务管理规定，结合乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司实际情况，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。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。实施过程之中严格按照项目内部控制制度，严格监督实施、验收。资金支付申请过程中乌苏市兴融建设投资集团有限责任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。

（3）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. 预期绩效的可持续性

（1）政策和项目的可持续性：符合国家及自治区对保障性租赁住房政策导向，满足不同人民群众不同层次的城乡公共保障性住房需求。

（2）预期产出及效果的可持续性：乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目构建完成后，有利于改善生活环境，缓解住房压力，促进当地社会发展。

（3）组织管理机构的可持续性：乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司直接经营的方式运营管理本项目。乌苏市住房和城乡建设局成立领导小组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。

## **四、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）编制及计算依据**

#### **1、资产评估依据**

##### **（1）法律依据**

1) 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，国务院令 732 号修订）；

2) 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号）；

3) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

4) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令 709 号修订）；

5) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

6) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274 号）；

7) 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8) 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部 2016 年第 32 号令）；

9) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十

二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

10) 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

11) 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

12) 其他与评估相关的法律法规和规章制度。

## (2) 准则依据

1) 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号(2017 年 8 月 29 日);

2) 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号(2019 年 12 月 4 日);

3) 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号(2017 年 9 月 13 日);

4) 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号(2018 年 10 月 29 日);

5) 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号(2018 年 10 月 29 日);

6) 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号(2017 年 9 月 13 日);

7) 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号(2018 年 10 月 29 日);

8) 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》

中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

9）中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

10）中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

11）中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号（2017年9月13日）；

12）中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日修订）。

### （3）资产权属依据

- 1）产权持有单位营业执照等产权证明文件；
- 2）主要合同及发票；
- 3）其他产权证明文件等。

### 2、投资估算依据

（1）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（2006年第三版）；

（2）《建筑工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164号；

（3）新疆天拓资产评估有限公司出具的《乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司拟确定资产价值项目的资产评估报告》（天拓评报字[2025]第186号）。

### （4）价格依据：

综合考虑项目建设期，以及历年建设工程价格变化规律，建设工程材料估算价格主要参考《塔城地区2025年7月建设工程

综合价格信息》；

(5) 2024 年乌苏市同类建筑工程单位造价信息。

(6) 工程建设其他费用估算依据：

1) 项目建设管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）分档计算；

2) 前期工作咨询费：依据《国家发展改革委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），依照当前市场价格水平计算；

3) 评估费：依据国家发展改革委、财政部关于发布《资产评估收费管理办法》，依照当前市场价格水平计算；

4) 审计费：依照当前市场价格水平计算；

5) 专项债券发行费：按照债券发行金额 1‰ 计算；

6) 登记托管费：按照债券发行金额 0.08‰ 计算；

7) 兑付服务费：按照债券发行金额 0.05‰ 计算。

(7) 基本预备费按第一、二部分费用合计的 3.00% 计取；  
本次工程估算暂不考虑固定资产投资方向调节税、涨价预备费。

## **(二) 项目总投资估算**

### **1、估算原则**

(1) 项目投资估算尽可能反映项目的实际情况。

(2) 项目总投资尽量符合节约和安全的原则。

(3) 项目总投资估算对于无法准确估算或因市场变化导致投资增加的项目在预备费中考虑。

2、本工程建设项目总投资为 2500.00 万元；

- (1) 工程费用：2328.50 万元；
- (2) 工程建设其它费用：39.75 万元；
- (3) 预备费：71.13 万元；
- (4) 建设期利息：58.00 万元；
- (5) 债券发行费合计 2.62 万元。

### 3、项目分年度投资计划

2026 年计划投入资金 2500.00.00 万元，资金来源为地方政府专项债券资金 2320.00 万元，企业自筹资金 180.00 万元。

## (三) 项目融资计划

### 1、融资计划

项目 年份	专项债资金（万元）	企业自筹资金（万元）	年度投入资金（万元）
2026年	2320.00	180.00	2500.00
合计	2320.00	180.00	2500.00

本项目计划2026年申请专项债券2320.00万元，发行期30年，债券利率暂按2.50%计算，企业自筹资金180.00万元。

### 2、投资者还款保障措施

#### (1) 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《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自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政按照合同约定及时偿

还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

## （2）项目收入管理

本项目债券存续期间，项目运营收入优先用于偿还本项目本息，其次用于偿还募集债券资金的还本付息。经测算，项目建设完成后，债券存续期内可产生用于资金平衡的项目相关预期运营可偿债收益足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

加快项目进度，确保本项目及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外，项目运营部门需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

## （3）必要时在限额内发行新增专项债

财库〔2018〕61号文件指出了地方政府债券可以“借新债、还旧债”的使用途径。在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。若本项目收入预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，必要时乌苏市人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本金。

## （4）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及应急处置预案

乌苏市人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有

效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

### 1) 建立完善政府债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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）等一系列规范性文件，乌苏市人民政府应当成立政府性债务管理领导小组，负责乌苏市政府性债务风险防控工作。

### 2) 实行政府性债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《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），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。新疆维吾尔自治区对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，自治区财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出自治区级及市县级新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金拟在

新疆维吾尔自治区政府批准的限额范围内发行。

### 3) 有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。虽然乌苏市政府债务率在可控范围之内，但乌苏市政府须高度重视政府债务风险防范，积极配合自治区政府督导，并加强债务风险防控。

### (5) 落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

### (6) 项目资产管理

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，乌苏市人民政府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。

### (7) 资金管理方案

乌苏市人民政府、乌苏市财政局、项目主管单位及实施单位

应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率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行政府专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

#### 1) 资金流入管理

项目资金流入主要包括企业自筹资金、债券资金和项目收入流入。

本项目资金来源于项目单位企业自筹资金和专项债券资金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目政府专项债券资金由乌苏市财政局统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目及债券本息的偿付。

#### 2) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本等。

关于建设投资等投资支出，负责实施的实施单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目主管部门，实施单位需如实填写

专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目主管部门，经项目主管部门同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由乌苏市财政局组织准备需要到期支付的债券本息。由乌苏市财政局向自治区财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

### 3) 资金预算绩效评价

乌苏市财政局将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，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政府专项债的再次申报批复。

## **(四) 建设期资金平衡方案**

资金投入：2026年计划投入资金2500.00万元，资金来源为地方政府专项债券资金2320.00万元，企业自筹资金180.00万元。

资金使用：本项目建设期（2026年）总投资2500.00万元，工程费用：2328.50万元、工程建设其它费用：39.75万元、预备费：71.13万元、债券发行费合计2.62万元。

因此，本项目建设期收支相抵平衡。

## **五、项目收益与融资自求平衡方案**

### **（一）项目运作模式**

本项目由乌苏市住房和城乡建设局作为主管单位，乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司作为运作主体。

#### **1. 管理模式**

由乌苏市住房和城乡建设局统一管理，负责项目的实施，项目实施后由乌苏市兴融建设投资集团有限责任公司进行运营及维护，并且收取相关使用费用于债券本息的偿还。

#### **2. 资金筹措计划**

项目总投资 2500.00 万元，申请政府专项债 2320.00 万元，企业自筹资金 180.00 万元。项目建设期 1 年，项目资金在建设当年筹措完成，资金根据建设进度投入使用。

#### **3. 保障措施**

加强项目投资管理，充分发挥投资效益；强化建设资金管理，实行专款、专用、专户管理；严格按工程预算进行列支，坚决杜绝挤占、挪用，最终以竣工决算审计为准审定投资总额。充分发挥审计、监察的作用，加强对资金使用的检查和监督，同时接受有关部门的检查、监督。

### **（二）项目运营收益**

本期债券偿付资金主要来自于保障性租赁住房租金收入、物业服务收入及停车收费。对《乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目可行性研究报告》中的收入、成本、税费等预测编制基础进行复核，根据现行政策预测项目预期收入现金净流量。

本项目收入来源为保障性租赁住房租金收入、物业服务收入

及停车收费。

### （1）保障性租赁住房租金收入测算

本项目实施后将新增保障性租赁住房 90 套，总建筑面积 8029.32 m<sup>2</sup>。根据乌苏市住房和城乡建设局《关于乌苏市保障性租赁住房租金标准的批示》文件规定：乌苏市 2024 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日期间保障性租赁住房租金标准不超过 15 元/（m<sup>2</sup>·月）；后期保障性租赁住房租金价格每三年会根据市场行情进行重新评估定价。结合当地房屋租赁市场情况，本次新建保障性住房月租金标准按照单价为 15.00 元/（m<sup>2</sup>·月），结合当地人口经济增长情况，保租房租金每三年增长一次，涨幅为 2.5 元，考虑建成后各类人群单位入驻时间间隔，入住率按照运营期第一年 90%，第二年 95% 计算，第三年之后按 98%，项目运营期内保障性租赁住房年平均租金收入为 243.65 万元。

### （2）物业收入测算

根据塔城地区发展改革委转发自治区发展改革委《关于印发新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法的通知》的通知，物业费按照普通住宅物业公共服务二级服务标准 1.2 元/（m<sup>2</sup>·月），本项目物业费按照当年出租面积收取，则经营期年平均物业费收入为 11.29 万元。

### （3）停车收入

项目共计 90 个停车位，满足小区住户停车需求，价格依据当地市场价格 70.00 元/（位·月）测算，则经营期年平均停车收入为 7.56 万元。

项目收入测算详见下表：

营业收入、税金及附加和增值税估算表

万元

计算期年序	合计	运营期													
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 营业收入	7612.53	148.04	155.85	160.53	184.13	184.13	184.13	207.74	207.74	207.74	231.35	231.35	231.35	254.95	254.95
1.1 保障房出租收入	7065.96	130.07	137.30	141.64	165.24	165.24	165.24	188.85	188.85	188.85	212.46	212.46	212.46	236.06	236.06
出租率		90%	95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
出租面积 (m <sup>2</sup> )		8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32
出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		15.00	15.00	15.00	17.50	17.50	17.50	20.00	20.00	20.00	22.50	22.50	22.50	25.00	25.00
销项税额 (1.5%)	100.94	1.86	1.96	2.02	2.36	2.36	2.36	2.70	2.70	2.70	3.04	3.04	3.04	3.37	3.37
房产税 (4%)	269.18	4.96	5.23	5.40	6.29	6.29	6.29	7.19	7.19	7.19	8.09	8.09	8.09	8.99	8.99
1.2 物业费	327.33	10.41	10.98	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33
单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
出租面积 (m <sup>2</sup> )		7226.39	7627.85	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73
销项税额 (6%)	18.53	0.59	0.62	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
1.3 停车收入	219.24	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56
车位数 (位)		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
收费单价 (元/月)		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
销项税额 (9%)	18.10	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
2 税金及附加	16.51	0.37	0.38	0.39	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48	0.52	0.52	0.52	0.56	0.56
2.1 城市维护建设税 (7%)	9.63	0.22	0.22	0.23	0.25	0.25	0.25	0.28	0.28	0.28	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32
2.2 城市教育附加费 (3%)	4.13	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14
2.3 地方教育附加费 (2%)	2.75	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
3 增值税	137.57	3.07	3.21	3.29	3.63	3.63	3.63	3.96	3.96	3.96	4.30	4.30	4.30	4.64	4.64
3.1 销项税	137.57	3.07	3.21	3.29	3.63	3.63	3.63	3.96	3.96	3.96	4.30	4.30	4.30	4.64	4.64
3.2 固定资产可抵扣增值税															

营业收入、税金及附加和增值税估算表（续）

万元

计算期年序	运营期														
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1 营业收入	254.95	278.56	278.56	278.56	302.17	302.17	302.17	325.77	325.77	325.77	349.38	349.38	349.38	372.98	372.98
1.1 保障房出租收入	236.06	259.67	259.67	259.67	283.27	283.27	283.27	306.88	306.88	306.88	330.49	330.49	330.49	354.09	354.09
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
出租面积（m <sup>2</sup> ）	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32	8029.32
出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）	25.00	27.50	27.50	27.50	30.00	30.00	30.00	32.50	32.50	32.50	35.00	35.00	35.00	37.50	37.50
销项税额（1.5%）	3.37	3.71	3.71	3.71	4.05	4.05	4.05	4.38	4.38	4.38	4.72	4.72	4.72	5.06	5.06
房产税（4%）	8.99	9.89	9.89	9.89	10.79	10.79	10.79	11.69	11.69	11.69	12.59	12.59	12.59	13.49	13.49
1.2 物业费	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33	11.33
单价（元/m <sup>2</sup> ·月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
出租面积（m <sup>2</sup> ）	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73	7868.73
销项税额（6%）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
1.3 停车收入	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56
车位数（位）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
收费单价（元/月）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
销项税额（9%）	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
2 税金及附加	0.56	0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.68	0.68	0.68	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76
2.1 城市维护建设税（7%）	0.32	0.35	0.35	0.35	0.37	0.37	0.37	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.44	0.44
2.2 城市教育附加费（3%）	0.14	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.19	0.19
2.3 地方教育附加费（2%）	0.09	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13
3 增值税	4.64	4.98	4.98	4.98	5.31	5.31	5.31	5.65	5.65	5.65	5.99	5.99	5.99	6.32	6.32
3.1 销项税	4.64	4.98	4.98	4.98	5.31	5.31	5.31	5.65	5.65	5.65	5.99	5.99	5.99	6.32	6.32
3.2 固定资产可抵扣增值税															

### （三）财务费用

#### 1. 专项债利息费

本项目申请政府专项债券资金 2320.00 万元，专项债利息暂按 2.5% 计算，年利息为 58.00 万元，30 年利息合计为 1740.00 万元。本息合计 4060.00 万元。

#### 2. 债券发行费

本项目发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰，发行费用为 2.32 万元，登记托管费为 0.19 万元，兑付服务费为 0.12 万元，债券发行费用合计为 2.62 万元。债券发行费计入项目总投资。具体详见下表：

项目名称	费率	金额（万元）
发行债券金额	/	2320.00
发行费率	1‰	2.32
登记托管费	0.08‰	0.19
兑付服务费	0.05‰	0.12
债券发行费合计		2.62

### （四）项目成本

以类似项目的成本数据为参考，结合项目实际情况，预测项目的成本。为了便于计算，本项目成本估算按要素成本法进行。本项目总成本主要包括燃料动力费、人员工资及福利费、维护维修费、折旧费等；

#### （1）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为电费及水费，根据项目建设情况，项目用电为公共区域用电，年用电约为 1.97 万 kw·h，项目用水为人员用水，年用水量约为 87.6m<sup>3</sup>，经计算项目年均燃料动力

费为 0.95 万元。

## （2）工资及福利费

项目工资及福利费根据其他同类型项目及乌苏市当地工资标准拟定为：职工平均工资和福利费按 5000 元/人·月估算，本项目暂定职工 3 人，项目建成运营期工资福利费为 18.00 万元/年。

## （3）固定资产折旧费 and 无形资产摊销

固定资产采用直线折旧法。本项目建（构）筑物原值按 30 年折旧，残值率 5%，固定资产其他费用按照 29 年计提折旧，残值率 5%。

## （4）修理费

用于固定资产的日常维护费用，依据项目特点，修理费按照固定资产折旧额的 3%计取。

## （5）其他费用

其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，按燃料动力费、工资及福利费、修理费合计的 5%估算。

## （6）财务费用

财务费用为建设投资长期借款应在经营期支付的利息。

综上所述，项目经营期年均总成本费用为 153.24 万元，年均经营成本为 22.20 万元。固定资产综合折旧估算表及项目总成本测算表如下：

固定资产折旧及无形资产摊销费估算表

万元

计算期年序	建设期	运营期													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 固定资产	2305.34														
当年折旧合计		73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05
当年净值合计		2232.30	2159.25	2086.20	2013.15	1940.10	1867.05	1794.00	1720.95	1647.91	1574.86	1501.81	1428.76	1355.71	1282.66
1.1 设备工程	0.00		折旧年限	15	残值率	5%									
当年折旧		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年净值		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2 建筑及设施	2263.06		折旧年限	30	残值率	5%									
当年折旧		71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66
当年净值		2191.40	2119.73	2048.07	1976.41	1904.74	1833.08	1761.41	1689.75	1618.09	1546.42	1474.76	1403.10	1331.43	1259.77
1.3 其他费用	42.28		折旧年限	29	残值率	5%									
当年折旧		1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
当年净值		40.90	39.51	38.13	36.74	35.36	33.97	32.59	31.20	29.82	28.43	27.05	25.66	24.28	22.89
3 当年折旧摊销合计		73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05
当年净值合计		2232.30	2159.25	2086.20	2013.15	1940.10	1867.05	1794.00	1720.95	1647.91	1574.86	1501.81	1428.76	1355.71	1282.66

固定资产折旧及无形资产摊销费估算表（续）

万元

计算期年序	运营期														
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1 固定资产															
当年折旧合计	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05
当年净值合计	1209.61	1136.56	1063.52	990.47	917.42	844.37	771.32	698.27	625.22	552.17	479.13	406.08	333.03	259.98	186.93
1.1 设备工程															
当年折旧	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2 建筑及设施															
当年折旧	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66
当年净值	1188.11	1116.44	1044.78	973.12	901.45	829.79	758.12	686.46	614.80	543.13	471.47	399.81	328.14	256.48	184.82
1.3 其他费用															
当年折旧	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
当年净值	21.51	20.12	18.74	17.35	15.97	14.58	13.20	11.81	10.43	9.04	7.65	6.27	4.88	3.50	2.11
3 当年折旧摊销合计	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05
当年净值合计	1209.61	1136.56	1063.52	990.47	917.42	844.37	771.32	698.27	625.22	552.17	479.13	406.08	333.03	259.98	186.93

总成本费用估算表

万元

序号	计算期年序	合计	运营期													
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	燃料动力费	27.48	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	工资及福利费	522.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
3	年修理费	63.55	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
4	其他费用	30.65	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
5	经营成本	643.68	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20
6	固定资产折旧费	2118.41	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05
7	无形摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	财务费用	1682.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
9	总成本费用合计	4444.10	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24
	其中 可变成本	27.48	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	固定成本	4416.62	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30

总成本费用估算表（续）

万元

序号	计算期年序	合计	运营期														
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	燃料动力费	27.48	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	工资及福利费	522.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
3	年修理费	63.55	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
4	其他费用	30.65	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06
5	经营成本	643.68	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20
6	固定资产折旧费	2118.41	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05	73.05
7	无形摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	财务费用	1682.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
9	总成本费用合计	4444.10	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24
	其中 可变成本	27.48	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	固定成本	4416.62	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30	152.30

## （五）相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）规定：对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征印花税。根据《财政部 税务总局 住房和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 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，按照 4%的税率征收房产税。

年销售税金及附加按国家规定计取，按提供物业服务的 6%、停车服务费的 9%缴纳增值税。城市维护税按缴纳增值税的 7%计取，教育费附加按增值税的 3%计取，地方教育费附加按增值税的 2%计取。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》按照 25%计算企业所得税。

具体数据如下表：

项目相关税费测算表（万元）

序号	内容	合计	运营期												
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	增值税	137.57	3.07	3.21	3.29	3.63	3.63	3.63	3.96	3.96	3.96	4.30	4.30	4.30	4.64
1.1	销项税	137.57	3.07	3.21	3.29	3.63	3.63	3.63	3.96	3.96	3.96	4.30	4.30	4.30	4.64
1.2	固定资产可抵扣增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	9.63	0.22	0.22	0.23	0.25	0.25	0.25	0.28	0.28	0.28	0.30	0.30	0.30	0.32
3	教育费附加	4.13	0.09	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.14
4	地方教育费附加	2.75	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09
5	房产税	269.18	4.96	5.23	5.40	6.29	6.29	6.29	7.19	7.19	7.19	8.09	8.09	8.09	8.99
6	所得税	686.29	0.00	0.00	0.00	0.00	4.86	5.13	10.72	10.72	10.72	16.30	16.30	16.30	21.88
	合计	1109.55	8.40	8.82	9.08	10.36	15.22	15.49	22.35	22.35	22.35	29.21	29.21	29.21	36.07

项目相关税费测算表（续）（万元）

序号	内容	运营期															
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	增值税	4.64	4.64	4.98	4.98	4.98	5.31	5.31	5.31	5.65	5.65	5.65	5.99	5.99	5.99	6.32	6.32
1.1	销项税	4.64	4.64	4.98	4.98	4.98	5.31	5.31	5.31	5.65	5.65	5.65	5.99	5.99	5.99	6.32	6.32
1.2	固定资产可抵扣增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	0.32	0.32	0.35	0.35	0.35	0.37	0.37	0.37	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.44	0.44
3	教育费附加	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.19	0.19
4	地方教育费附加	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13
5	房产税	8.99	8.99	9.89	9.89	9.89	10.79	10.79	10.79	11.69	11.69	11.69	12.59	12.59	12.59	13.49	13.49
6	所得税	21.88	21.88	27.46	27.46	27.46	33.04	33.04	33.04	38.63	38.63	38.63	44.21	44.21	44.21	49.79	49.79
	合计	36.07	36.07	42.93	42.93	42.93	49.79	49.79	49.79	56.65	56.65	56.65	63.50	63.50	63.50	70.36	70.36

## （六）资金平衡测算

### 1. 项目可偿债收益

项目收益平衡分析详见下表:

项目收益平衡分析表

	内容	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	项目收益	7612.53		148.04	155.85	160.53	184.13	184.13	184.13	207.74	207.74	207.74	231.35	231.35	231.35	254.95	254.95
2	项目经营成本	643.68		22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20
3	项目税金及附加	16.51		0.37	0.38	0.39	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48	0.52	0.52	0.52	0.56	0.56
4	增值税	137.57		3.07	3.21	3.29	3.63	3.63	3.63	3.96	3.96	3.96	4.30	4.30	4.30	4.64	4.64
5	房产税	269.18		4.96	5.23	5.40	6.29	6.29	6.29	7.19	7.19	7.19	8.09	8.09	8.09	8.99	8.99
6	所得税	686.29		0.00	0.00	0.00	0.00	4.86	5.13	10.72	10.72	10.72	16.30	16.30	16.30	21.88	21.88
7	预期净收益（可偿债收益）	5859.29		117.45	124.83	129.25	151.58	146.72	146.45	163.20	163.20	163.20	179.94	179.94	179.94	196.69	196.69
8	专项债券还款	4060.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
9	偿还利息	1740.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
10	偿还本金	2320.00															
11	净现金流	1799.29	-58.00	59.45	66.83	71.25	93.58	88.72	88.45	105.20	105.20	105.20	121.94	121.94	121.94	138.69	138.69
12	累计净现金流		-58.00	1.45	68.28	139.53	233.11	321.83	410.28	515.48	620.67	725.87	847.81	969.75	1091.69	1230.38	1369.07
13	偿债备付率	1.44		2.02	2.15	2.23	2.61	2.53	2.52	2.81	2.81	2.81	3.10	3.10	3.10	3.39	3.39

项目收益平衡分析表（续）

	内容	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	项目收益	254.95	278.56	278.56	278.56	302.17	302.17	302.17	325.77	325.77	325.77	349.38	349.38	349.38	372.98	372.98
2	项目经营成本	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20
3	项目税金及附加	0.56	0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.68	0.68	0.68	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76
4	增值税	4.64	4.98	4.98	4.98	5.31	5.31	5.31	5.65	5.65	5.65	5.99	5.99	5.99	6.32	6.32
5	房产税	8.99	9.89	9.89	9.89	10.79	10.79	10.79	11.69	11.69	11.69	12.59	12.59	12.59	13.49	13.49
6	所得税	21.88	27.46	27.46	27.46	33.04	33.04	33.04	38.63	38.63	38.63	44.21	44.21	44.21	49.79	49.79
7	预期净收益（可偿债收益）	196.69	213.44	213.44	213.44	230.18	230.18	230.18	246.93	246.93	246.93	263.68	263.68	263.68	280.42	280.42
8	专项债券还款	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	2378.00
9	偿还利息	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
10	偿还本金															2320
11	净现金流	138.69	155.44	155.44	155.44	172.18	172.18	172.18	188.93	188.93	188.93	205.68	205.68	205.68	222.42	-2097.58
12	累计净现金流	1507.76	1663.20	1818.64	1974.07	2146.26	2318.44	2490.62	2679.55	2868.48	3057.41	3263.09	3468.77	3674.44	3896.87	1799.29
13	偿债备付率	3.39	3.68	3.68	3.68	3.97	3.97	3.97	4.26	4.26	4.26	4.55	4.55	4.55	4.83	0.12

本项目债券存续期内项目总收入 7612.53 万元，总经营成本 643.68 万元，项目税金及附加总计 16.51 万元，项目增值税总计 137.57 万元，房产税 269.18 万元，所得税 686.29 万元。

债券存续期内项目可偿债总收益为 5859.29 万元，运营期债券还本付息总额 4060.00 万元，债券存续期内项目运营可偿债收益对债券本息的覆盖倍数为 1.44 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 2. 项目还本付息情况

### 1) 专项债券融资

本项目发行专项债券共计 2320.00 万元，发行期限 30 年，发行利率按年化 2.5%，利息按年支付，到期一次性偿还本金及当期利息。本项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2026 年	0	2320	0	2320	2.50%	58
2027 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2028 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2029 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2030 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2031 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2032 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2033 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2034 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2035 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2036 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2037 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2038 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2039 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2040 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2041 年	2320	0	0	2320	2.50%	58

2042 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2043 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2044 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2045 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2046 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2047 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2048 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2049 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2050 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2051 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2052 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2053 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2054 年	2320	0	0	2320	2.50%	58
2055 年	2320	0	2320	0	2.50%	58
合计		2320	2320			1740.00

债券存续期利息 1740.00 万元，本金 2320.00 万元，本息合计 4060.00 万元。

### 3. 偿债指标计算

1) 总投资收益率=债券存续期内项目总收益/总投资

$$=5859.29/2500.00*100\%=2.34$$

2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$=5859.29/4060.00=1.44$$

3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

$$=5859.29/2320.00=2.53$$

4) 专项债券本息保障倍数=可偿还专项债券本息净收益/专项债券本息

$$=5859.29/4060.00=1.44$$

5) 专项债券本金保障倍数=可偿还专项债券本息净收益/专项债券本金

$$=5859.29/2320.00=2.53$$

### 偿债指标表

总投资收益率=债券存续期内项目总收益/总投资	2.34
总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息	1.44
总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金	2.53
专项债券本息保障倍数=可偿还专项债券本息净收益/专项债券本息	1.44
专项债券本金保障倍数=可偿还专项债券本息净收益/专项债券本金	2.53

#### 4. 资金测算平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量预测表（万元）

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、现金流入	10112.53	2500.00	148.04	155.85	160.53	184.13	184.13	184.13	207.74	207.74	207.74	231.35	231.35	231.35	254.95	254.95
1、资本金流入	180.00	180.00														
2、债券资金流入	2320.00	2320.00														
3、运营收入	7612.53		148.04	155.85	160.53	184.13	184.13	184.13	207.74	207.74	207.74	231.35	231.35	231.35	254.95	254.95
二、现金流出	8255.24	2500.00	88.59	89.02	89.28	90.55	95.41	95.69	102.54	102.54	102.54	109.40	109.40	109.40	116.26	116.26
1、固定资产投资	2500.00	2500.00														
2、运营成本	643.68	0.00	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20
3、相关税费	1109.55	0.00	8.40	8.82	9.08	10.36	15.22	15.49	22.35	22.35	22.35	29.21	29.21	29.21	36.07	36.07
4、债券利息	1682.00		58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
5、债券本金	2320.00															
三、净现金流量	1857.29	0.00	59.45	66.83	71.25	93.58	88.72	88.45	105.20	105.20	105.20	121.94	121.94	121.94	138.69	138.69
四、累计净现金流量		0.00	59.45	126.28	197.53	291.11	379.83	468.28	573.48	678.67	783.87	905.81	1027.75	1149.69	1288.38	1427.07

项目现金流量预测表（续）（万元）

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、现金流入	254.95	278.56	278.56	278.56	302.17	302.17	302.17	325.77	325.77	325.77	349.38	349.38	349.38	372.98	372.98
1、资本金流入															
2、债券资金流入															
3、运营收入	254.95	278.56	278.56	278.56	302.17	302.17	302.17	325.77	325.77	325.77	349.38	349.38	349.38	372.98	372.98
二、现金流出	116.26	123.12	123.12	123.12	129.98	129.98	129.98	136.84	136.84	136.84	143.70	143.70	143.70	150.56	2470.56
1、固定资产投资															
2、运营成本	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20	22.20
3、相关税费	36.07	42.93	42.93	42.93	49.79	49.79	49.79	56.65	56.65	56.65	63.50	63.50	63.50	70.36	70.36
4、债券利息	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
5、债券本金															2320.00
三、净现金流量	138.69	155.44	155.44	155.44	172.18	172.18	172.18	188.93	188.93	188.93	205.68	205.68	205.68	222.42	-2097.58
四、累计净现金流量	1565.76	1721.20	1876.64	2032.07	2204.26	2376.44	2548.62	2737.55	2926.48	3115.41	3321.09	3526.77	3732.44	3954.87	1857.29

## 5. 结论

本项目债券存续期内预计项目运营可偿还债券本息净收益为 5859.29 万元，与债券还本付息总额 4060.00 万元相比，可以完全覆盖专项债债券本息。

本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.44 倍，还本付息资金有充分保障。

## （七）会计报表

1、利润与利润分配表

2、资产负债表

## 1、利润与利润分配表

利润与利润分配表（万元）

计算期年序	合计	运营期													
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1 营业收入	7612.53	148.04	155.85	160.53	184.13	184.13	184.13	207.74	207.74	207.74	231.35	231.35	231.35	254.95	254.95
2 税金及附加	16.51	0.37	0.38	0.39	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48	0.52	0.52	0.52	0.56	0.56
3 增值税	137.57	3.07	3.21	3.29	3.63	3.63	3.63	3.96	3.96	3.96	4.30	4.30	4.30	4.64	4.64
4 房产税	269.18	4.96	5.23	5.40	6.29	6.29	6.29	7.19	7.19	7.19	8.09	8.09	8.09	8.99	8.99
5 总成本费用	4444.10	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24
6 利润总额	2745.17	-13.60	-6.22	-1.80	20.53	20.53	20.53	42.86	42.86	42.86	65.19	65.19	65.19	87.52	87.52
7 弥补以往年度亏损	21.62				20.53	1.08									
8 应纳税所得额	2723.56	-13.60	-6.22	-1.80	0.00	19.45	20.53	42.86	42.86	42.86	65.19	65.19	65.19	87.52	87.52
9 企业所得税	686.29	0.00	0.00	0.00	0.00	4.86	5.13	10.72	10.72	10.72	16.30	16.30	16.30	21.88	21.88
10 税后利润	2058.88	-13.60	-6.22	-1.80	20.53	15.67	15.40	32.15	32.15	32.15	48.89	48.89	48.89	65.64	65.64
11 未分配利润	2058.88	-13.60	-6.22	-1.80	20.53	15.67	15.40	32.15	32.15	32.15	48.89	48.89	48.89	65.64	65.64
12 可供分配利润	2058.88	-13.60	-6.22	-1.80	20.53	15.67	15.40	32.15	32.15	32.15	48.89	48.89	48.89	65.64	65.64
13 息税前利润	4427.17	44.40	51.78	56.20	78.53	78.53	78.53	100.86	100.86	100.86	123.19	123.19	123.19	145.52	145.52
14 可用于偿还债券本息的收益资金	5859.29	117.45	124.83	129.25	151.58	146.72	146.45	163.20	163.20	163.20	179.94	179.94	179.94	196.69	196.69

利润与利润分配表（续）（万元）

计算期年序	运营期														
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1 营业收入	254.95	278.56	278.56	278.56	302.17	302.17	302.17	325.77	325.77	325.77	349.38	349.38	349.38	372.98	372.98
2 税金及附加	0.56	0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.68	0.68	0.68	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76
3 增值税	4.64	4.98	4.98	4.98	5.31	5.31	5.31	5.65	5.65	5.65	5.99	5.99	5.99	6.32	6.32
4 房产税	8.99	9.89	9.89	9.89	10.79	10.79	10.79	11.69	11.69	11.69	12.59	12.59	12.59	13.49	13.49
5 总成本费用	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24	153.24
6 利润总额	87.52	109.85	109.85	109.85	132.18	132.18	132.18	154.51	154.51	154.51	176.84	176.84	176.84	199.17	199.17
7 弥补以往年度亏损															
8 应纳税所得额	87.52	109.85	109.85	109.85	132.18	132.18	132.18	154.51	154.51	154.51	176.84	176.84	176.84	199.17	199.17
9 企业所得税	21.88	27.46	27.46	27.46	33.04	33.04	33.04	38.63	38.63	38.63	44.21	44.21	44.21	49.79	49.79
10 税后利润	65.64	82.39	82.39	82.39	99.13	99.13	99.13	115.88	115.88	115.88	132.63	132.63	132.63	149.38	149.38
11 未分配利润	65.64	82.39	82.39	82.39	99.13	99.13	99.13	115.88	115.88	115.88	132.63	132.63	132.63	149.38	149.38
12 可供分配利润	65.64	82.39	82.39	82.39	99.13	99.13	99.13	115.88	115.88	115.88	132.63	132.63	132.63	149.38	149.38
13 息税前利润	145.52	167.85	167.85	167.85	190.18	190.18	190.18	212.51	212.51	212.51	234.84	234.84	234.84	257.17	257.17
14 可用于偿还债券本息的收益资金	196.69	213.44	213.44	213.44	230.18	230.18	230.18	246.93	246.93	246.93	263.68	263.68	263.68	280.42	280.42

## 2、资产负债表

资产负债表（万元）

序号	项 目	项目计算期														
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	资产	2500.00	2486.41	2480.18	2478.39	2498.92	2514.59	2529.99	2562.14	2594.29	2626.43	2675.33	2724.22	2773.11	2838.75	2904.40
1.1	流动资产总额	0.00	59.45	126.28	197.53	291.11	379.83	468.28	573.48	678.67	783.87	905.81	1027.75	1149.69	1288.38	1427.07
1.2	在建工程	2500.00														
1.3	资产净值		2426.96	2353.91	2280.86	2207.81	2134.76	2061.71	1988.66	1915.61	1842.57	1769.52	1696.47	1623.42	1550.37	1477.32
2	负债及所有者权益	2500.00	2486.41	2480.18	2478.39	2498.92	2514.59	2529.99	2562.14	2594.29	2626.43	2675.33	2724.22	2773.11	2838.75	2904.40
2.1	流动负债总额															
2.2	应交税金															
2.3	长期借款	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00
	负债小计	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00
2.4	所有者权益	180.00	166.41	160.18	158.39	178.92	194.59	209.99	242.14	274.29	306.43	355.33	404.22	453.11	518.75	584.40
2.4.1	资本金	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2.4.2	其他															
2.4.3	累计盈余公积金															
2.4.4	累计未分配利润		-13.60	-19.82	-21.62	-1.08	14.59	29.99	62.13	94.28	126.43	175.32	224.22	273.11	338.75	404.39
3	资产负债率	92.80%	93.31%	93.54%	93.61%	92.84%	92.26%	91.70%	90.55%	89.43%	88.33%	86.72%	85.16%	83.66%	81.73%	79.88%

资产负债表（续）（万元）

序号	项 目	项目计算期														
		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	资产	2970.04	3052.42	3134.81	3217.20	3316.33	3415.47	3514.60	3630.48	3746.37	3862.25	3994.88	4127.50	4260.13	4409.51	2238.88
1.1	流动资产总额	1565.76	1721.20	1876.64	2032.07	2204.26	2376.44	2548.62	2737.55	2926.48	3115.41	3321.09	3526.77	3732.44	3954.87	1857.29
1.2	在建工程															
1.3	资产净值	1404.27	1331.22	1258.18	1185.13	1112.08	1039.03	965.98	892.93	819.88	746.83	673.79	600.74	527.69	454.64	381.59
2	负债及所有者权益	2970.04	3052.42	3134.81	3217.20	3316.33	3415.47	3514.60	3630.48	3746.37	3862.25	3994.88	4127.50	4260.13	4409.51	2238.88
2.1	流动负债总额															
2.2	应交税金															
2.3	长期借款	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	0.00
	负债小计	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	0.00
2.4	所有者权益	650.04	732.42	814.81	897.20	996.33	1095.47	1194.60	1310.48	1426.37	1542.25	1674.88	1807.50	1940.13	2089.51	2238.88
2.4.1	资本金	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2.4.2	其他															
2.4.3	累计盈余公积金															
2.4.4	累计未分配利润	470.03	552.42	634.81	717.20	816.33	915.46	1014.60	1130.48	1246.36	1362.24	1494.87	1627.50	1760.13	1909.50	2058.88
3	资产负债率	78.11%	76.01%	74.01%	72.11%	69.96%	67.93%	66.01%	63.90%	61.93%	60.07%	58.07%	56.21%	54.46%	52.61%	0.00%

## **(八) 独立第三方专业机构进行评估意见**

本项目已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具《乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目地方政府专项债券方案总体评价报告》，该评价报告认为：

本债券对应的乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目计划2027年开始运营，在债券存续期内可用于专项债还本付息的现金流入5859.29万元，专项债券2320.00万元，债券利率暂按2.5%计算，年利息费用为58.00万元，30年期累计1740.00万元，本息合计4060.00万元，现金流收入能够完全覆盖地方政府专项债券还本付息的规模，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的方式满足部分乌苏市大江水榭保障性租赁住房项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

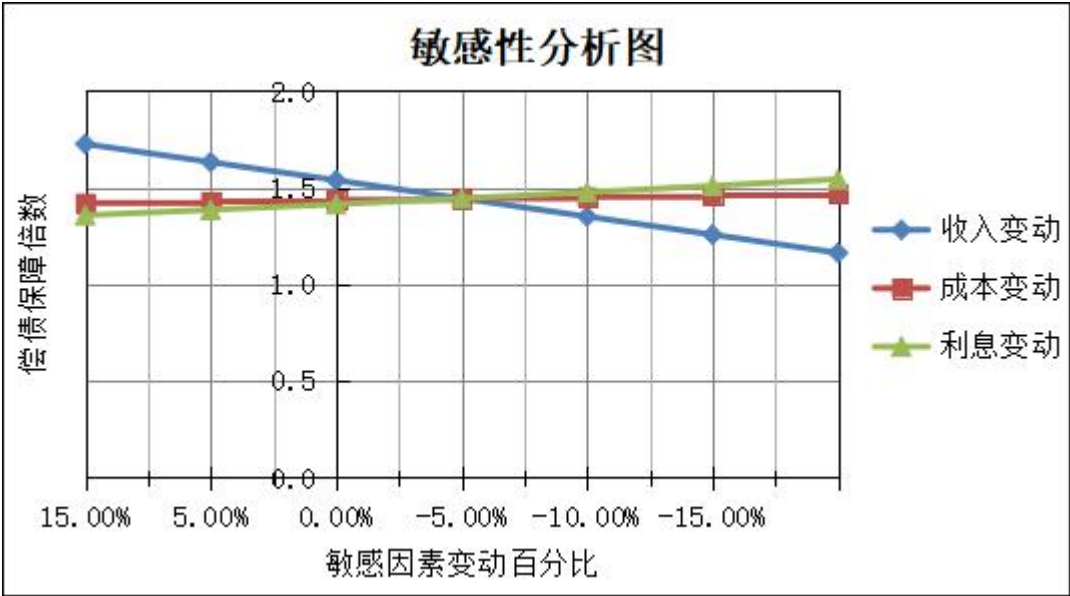
## **六、项目压力测试与评价**

### **(一) 压力测试**

本项目压力测试选取经营收入、经营成本、债券利息三个主要因素对偿债保障倍数、偿债备付率、累计净现金流的影响进行敏感性分析测试，单因素敏感性分析选择正负15%的幅度，按照-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%六个节点进行测试。具体详见下表：

项目因素敏感性分析表

因素变动 指标变动	基准状况	收入变动							成本变动							利息变动						
		15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%
偿债备付率	1.44	1.72	1.63	1.54	1.44	1.35	1.26	1.16	1.42	1.43	1.44	1.44	1.45	1.46	1.47	1.36	1.38	1.41	1.44	1.47	1.51	1.54
累计净现金流	1799.29	2941.17	2561	2180	1799	1419	1038	657	1703	1735	1.44	1799	1831	1864	1896	1538	1625	1712	1799	1886	1973	2060



## **(二) 总体评价**

计算结果表明，经营收入变化对项目偿债指标影响最大，成本变化对偿债指标影响次之，专项债利息变化对偿债指标影响最小。

由以上计算可知，项目的收入、成本和利息变动在 $\pm 15\%$ 以内时，均能保证项目偿债。

综上所述，本项目压力测试选取的三个主要因素中，经营收入变动对项目的影响最大，成本和利息变动对项目的影响较小，

要重点关注项目收益的可获得性。本项目总体抗风险能力较好。

## **七、项目风险提示**

### **(一) 影响项目风险因素**

#### **1、建设和管理风险**

项目建设风险主要包括：管理经验不足等原因也将导致工程不能如期竣工；政策性调整、预算定额、利率的变化等导致建设投资变动；项目达不到设计规定的技术经济指标导致质量不达标等。

项目管理风险主要为：项目运营公司运营水平差，导致项目运营收入减少或者成本增加，本项目已经有成熟的运营团队，此种风险的可能性较低。

#### **2、财务和市场风险**

项目财务风险主要为：债券利息变动，此种风险的概率极低。

市场风险：项目设施日常运营所需的动力、人力、各种原材

料的价格会随着市场供求关系的变化和通货膨胀等因素而发生变动，一旦上述成本变动呈上升趋势，则势必影响项目公司的利润水平。

### 3、公共政策风险

政策风险指国家政策的稳定性和可持续性。本项目以最新国家政策为依据，进行基础设施建设，符合国家现有政策和未来政策趋势。

### 5、合同风险

项目在签订合同时，对各合同条款反复推敲，避免因合同表达模糊、条款遗漏及合同类型选择不当承受发包模式选择不当而造成合同纠纷、索赔。

### 6、流动性风险及偿付风险

根据本项目收益与融资自求平衡方案，本项目可用于专项债还本付息净收益合计 5859.29 万元，与发债本息合计 4060.00 万元相比，可以完全覆盖专项债债券本息，偿债保障倍数为 1.44。

项目专项债偿债备付率为 1.44 倍，项目的本息保证程度较高，偿债能力较好，能完全偿还发债资金，30 年内全部还清发债资金。

## **(二) 潜在风险应对措施**

风险防范是项目管理者采取各种措施和方法，消灭或减少风险事件发生的可能性，或者减少风险事件发生时造成的损失，实现对风险的有效控制管理。风险控制方法主要有风险回避、风险降低（减轻）、风险预防、风险转移、风险自留和后备措施六种。

### 1、风险回避

是指当项目风险发生的可能性太大，或一旦风险事件发生造成的损失太大时，主动放弃该项目或改变项目目标。当风险所致的损失频率和损失幅度都相当高或应用其他风险管理方法的成本超过了其产生的效益时，风险管理者可以考虑采取此种风险控制方法。采用这种风险控制方法最好是在项目决策阶段，而且必须对风险损失有正确的估量，否则等项目实施时将会造成不可估量的损失。这种风险控制方法一方面使项目管理者回避了风险，避免了承担风险造成的损失，同时也使项目管理者失去了可能从风险中获取盈利的机会。

### 2、风险降低（减轻）

风险降低有两方面的含义：一是降低风险发生的概率；二是一旦风险事件发生尽量降低其损失。如：项目管理者要求承包商出具各种保函以防止承包商不履约或履约不力。采用风险降低（减轻）这种风险控制方法对项目管理者是有利的，可使项目成功的概率大大增加。

### 3、风险预防

是通过有形的或无形的手段，预见可能发生的风险并采取措施减低风险发生的概率。比如为了防止重要辅机故障时造成停机事故，一般都对重要辅机设有备用。又比如为了防止安全事故的发生，定期的对工作人员进行安全培训和考核。

### 4、风险转移

是借用合同或协议，在风险事件发生时将损失的一部分或全

部转移到项目以外的第三方身上。采取这种方法时要注意：必须让风险承受者得到一定的好处，并且对于准备转移出去的风险，尽量让最有能力的承受者分担。否则，也许会给项目管理者带来一些意外损失。风险转移主要有四种方式：出售、分包、开脱责任合同、保险与担保。

## 5、风险自留

是指项目管理者将风险留给自己承担。该方法通常在下列情况下采用：①处理风险的成本大于承担风险所付出的代价；②预计某一风险发生可能造成的最大损失，项目管理者本身可以安全承担；③当采用其他的风险控制方法的费用超过风险造成的损失；④缺乏风险管理的技术知识，以至于自身愿意承担风险损失；⑤当风险降低、风险回避、风险预防、风险转移等风险控制方法均不可行时。可以看出，这一方法主要运用于控制那些风险损失较小、业主能够承担的风险。

## 6、后备措施

主要有预算应急费、进度后备措施、技术后备措施三种。预算应急费是一笔事前准备好的资金，用于补偿差错、疏漏及其他不确定性对项目费用估计精确性的影响。进度后备措施是在进度网络图的关键路线上设置一些时差或浮动时间，以防止项目因为某些不确定因素而最终以项目延期的方式来解决矛盾。技术后备措施是一段预先准备好的时间或资金，以专门用于应付项目的技术风险。

针对本项目可能发生的风险，特提出以下防范措施：

（1）项目前期建设手续必须齐全，按相关法律法规规定，办理开工手续后，开工建设。

（2）为了优化设计、节约资源、建议项目按规划方案、初步设计、施工图设计三阶段进行设计。

（3）项目建设应严格按照规定的“四制”（项目法人责任制、项目招投标制、工程监理制、合同管理制）进行管理，确保工程质量，进一步提高投资效益。

（4）项目资金实行专人、专户、专户管理、封闭运行，确保资金专款专用。

## **八、其他需要说明的事项**

乌苏市人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险。乌苏市将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。乌苏市主管部门将加强本项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。乌苏市将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。乌苏市将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。