

新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州 尉犁县存量房回购项目 实施方案

填报单位：尉犁县住房和城乡建设局（公章）

填报日期：2026年6月6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	3
(四) 项目主管部门	4
(五) 立项和建设的相关批复文件	4
(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	6
(一) 经济效益分析	6
(二) 社会效益分析	7
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	7
(一) 事前绩效评估结果	7
(二) 绩效目标的设定	8
(三) 绩效监控和评价	8
四、项目投资估算及资金筹措方案	10
(一) 编制依据	10
(二) 项目总投资估算	11
(三) 项目融资计划	12
(四) 建设期资金平衡方案	14
五、项目收益与融资自求平衡方案	14

(一) 项目运作模式	14
(二) 项目运营收益	16
(三) 财务费用	20
(四) 项目运营成本	20
(五) 相关税费	23
(六) 资金平衡测算	23
(七) 会计报表	29
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	32
六、项目压力测试与评价	32
(一) 压力测试	32
(二) 总体评价	33
七、项目风险提示	33
(一) 影响项目风险因素	33
(二) 潜在风险应对措施	34
八、其他需要说明的事项	34

新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州 尉犁县存量房回购项目 实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈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）、国家发展改革委、财政部和新疆维吾尔自治区发展改革委、财政厅关于2025年新增专项债券项目申报发行工作要求等法律法规及文件要求，结合新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州尉犁县存量房回购项目拟实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

保障性住房是政府工程，是民心工程，保障性住房更应该建成“好房子”，这是政府应该做到、也应该做好的事情。目前，各地已经确定了一批保障性住房示范项目，按照“绿色、低碳、智能、安全”的要求开展“好房子”建设，不断

提升保障性住房的品质，努力让群众住得健康、住得安全方便。

2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，其中支持地方国企通过收购存量房企作为保障性租赁住房为手段之一。同年 5 月 17 日，全国切实做好保交房工作视频会议上，提出商品房库存较多城市，政府可以按需订购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。同日，央行宣布拟设立的保障性住房再贷款，规模 3000 亿元，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。7 月 30 日，中共中央政治局召开会议重申了消化存量和优化增量、做好保交房工作和构建房地产发展新模式，并首次提到支持收购存量商品房用作保障性住房。10 月 12 日举行的关于“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”的国新办新闻发布会中，将财政政策纳入配合，准备通过多政策配合来实现楼市稳定的目标。其中明确支持收购存量房，优化保障性住房供给，主要采取两项支持措施：专项债券和保障性安居工程补助资金，及时优化完善相关税收政策。

以上政策表明，“保障房模式”去化存量房库存成为主流。

2025年1月10日，国新办举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会，会上财政部综合司司长表示，财政部一直在配合行业主管部门积极推进，进行了大量走访调研，召开座谈会广泛听取各方意见，也充分考虑地方诉求。近期将继续配合主管部门，抓紧明确相关政策，政策明确之后，地方就可以按此来推进落实。

尉犁县委、县人民政府坚决贯彻落实党中央、国务院一系列政策措施，高度重视惠及民生的保障性租赁住房工程，结合当地实际需求，提出实施尉犁县存量房回购项目，符合地方政府专项债券支持领域。

（二）项目背景

尉犁县委、县人民政府坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署和自治区党委、人民政府的工作部署以及保障性租赁住房建设相关政策，高度重视惠及民生的保障性住房工程，扎实推进各项有效措施落地。收购商品房用作保障性住房，主要是为了解决中低收入家庭的住房问题，促进社会公平与和谐。通过收购市场上的商品房，可以将其转化为保障性住房，以较低的价格或租金提供给符合条件的家庭，从而缓解住房压力。

（三）项目概况

项目名称：尉犁县存量房回购项目

项目投向领域分类：保障性住房建设

项目功能定位：收购商品房用作保障性住房，解决中低收入家庭的住房问题，促进社会公平与和谐。

项目区位：尉犁县团结镇富强路南苑和睦里小区

参与主体：尉犁县住房和城乡建设局

建设期限：2 年

运营周期：28 年

项目建设内容及规模：计划回购县域国有企业商品房 306 套建筑面积约 3.5 万平方米。

（四）项目主管部门

项目主管部门全称：尉犁县住房和城乡建设局；

单位地址：新疆尉犁县解放路 20 号；

主要职责：贯彻执行国家、自治区、自治州关于住房和城乡建设与人民防空的法律、法规、方针、政策，拟订尉犁县住房和城乡建设与人民防空事业发展；指导城市园林绿化、供水、排水（生活污水）、燃气、供热、市政道路桥梁设施等行业管理；指导城市市容环境治理和城建监察工作；负责农村安居工程建设的指导监督；指导农村危房改造和农村住房建设；指导农村生活垃圾专项治理；负责全县城镇保障性住房工程建设的指导监督；拟订保障性住房规划和年度计划并监督实施；做好各类保障性住房建设项目申报和资金争取工作，并监督组织实施；指导全县建筑业管理工作，培育和规范建筑市场；指导监督建筑业市场管理；贯彻执行勘

察、设计、招投标、施工质量和安全、监理和相关中介服务管理的法律、法规和规章；指导全县住宅建设和城镇住房制度改革工作。负责全县住宅和房地产业的监督管理，指导全县住宅建设和房地产开发；负责本行政区域内物业管理活动的监督管理；承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；指导城乡建设抗震防灾工作；指导全县房屋建筑、市政设施突发公共事件应急处置工作；组织实施工程建设实施阶段的国家标准、全国统一定额和行业标准；指导并监督各类工程建设标准定额的实施；贯彻执行建筑节能法律、法规和规章，组织拟订建筑节能的规划并监督实施等。

尉犁县住房和城乡建设局针对本项目主要职责包括：充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自

将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

（五）立项和建设的相关批复文件

《关于尉犁县存量房回购项目建议书的批复》（尉发改项目〔2025〕156号）；

（六）项目开工和建设时间

项目建设年限：2年；预计开展时间：2026年1月；完成时间：2027年10月。

（七）合法性审核的律师事务所

已由新疆天阳律师事务所进行审核，认定本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合尉犁县发展规划；项目合法合规，经对项目法律风险从建设、市场、项目管理和偿付等方面风险进行分析，总体认为：尉犁县存量房回购项目地方政府专项债券可实现项目收益与融资自求平衡。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的实施，可以拉动房地产领域相关的上下游传统产业经济增长，促进房地产市场的供需平衡。促进保障房区域

周边服务业、零售业、餐饮业的发展，带动区域消费增长。

（二）社会效益分析

本项目的实施，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。项目实施有明显的社会效益。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估结果

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等文件要求，成立评估工作组，采用比较法、因素分析法、专家评议法、公众评价法等多种方法对“尉犁县存量房回购项目”开展了事前绩效评估，对项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性七项重点评估内容进行分析，根据事前绩效评价体系评估情况，综合考虑项目绩效管理和本项目实际情况，评估结论为：项目属于保障性住房建设领域的重要项目，项目实施符合地方政府专项债券投资领域，与尉犁县住房和城乡建设局职能相关性较强，项目相关政策可持续性较好，预期效果可持续性存在强，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标细化、可衡量，财政资金投入具有可行性且风险可控，本项目实施具有必要性与公益性，自身

的收益能够偿还债券本息，符合地方政府专项债发行合规性要求，综合评价对该项目应“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

项目设置二级指标 6 个，包括数量、质量、时效、经济成本指标、社会效益指标、满意度指标；设定三级指标 7 个，其中量化指标 5 个，量化指标占三级指标量的 71.43%(≥70%)。详见专项债券项目支出绩效目标表。

2026 年度项目支出绩效目标申报表

项目名称		尉犁县存量房回购项目						
预算单位		尉犁县住房和城乡建设局			项目负责人		李闯	
项目资金 (万元)		年度预算总额（万元）： 10000.00						
		其中：财政拨款 2000.00						
		债券资金 8000.00						
年度总体目标								
计划回购县域国有企业商品房 306 套建筑面积约 3.5 万平方米。通过项目实施，保障城区廉租住房房源，保障民生生活质量。								
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值 设定依据	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	回购存量商品房套数	≥306 套	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
		回购面积	≥3.5 万平方米	计划标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
	质量指标	保障房建设质量合格率	100%	行业标准	/	10	按照完成比例赋分	工作资料
	时效指标	计划回购开始时间	2026 年 1 月	计划标准	/	10	按评判等级赋分	工作资料
成本指标	经济成本指标	商品房回购成本	≤10000 万元	计划标准	/	20	按照完成比例赋分	原始凭证
效益指标	社会效益指标	改善市民居住条件	改善	计划标准	/	20	按评判等级赋分	工作资料
满意度指标	满意度指标	回购企业满意度	100%	计划标准	/	10	满意度赋分	工作资料

（三）绩效监控和评价

根据《财政部关于印发〈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）、《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，对项目进行事前绩效评估、事中绩效监控和事后绩效评价。

一是在项目申报入库前，委托第三方专业机构开展项目事前绩效评估工作，完成项目事前绩效评估报告，依据事前绩效评估结果等设定绩效目标，录入地方政府专项债券项目穿透式管理系统；

二是在债券发行后按照项目支出绩效管理要求，实时开展事中绩效监控，对监控时发现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。三是在项目完成后或每年年末，对项目实施情况开展事后绩效自我评价工作，填写项目支出绩效自评表并撰写事后绩效自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。
- 2、《关于印发〈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）。
- 3、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）。
- 4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。
- 5、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。
- 6、《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）。
- 7、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）。
- 8、2024年12月25日，国办印发的《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》。
- 9、《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）。
- 10、《住房城乡建设部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》（建保〔2024〕44号）。

11、《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（巴政办发[2022]22 号）。

12、《自治州收购已建成存量商品房用作保障性住房工作实施方案》（巴建发[2024]76 号）。

13、《尉犁县关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（尉建发[2024]52 号）。

14、收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5%的利润。

15、债券发行费和登记服务费：债券发行费按照发行债券金额的 0.1%计算；登记托管费按照发行债券金额的 0.08%计算；兑付服务费按照发行债券金额的 0.05‰。

（二）项目总投资估算

依据项目可行性研究报告，项目总投资 10000 万元，其中：存量房回购费用 9300 万元，占项目总投资的 93%；工程其他费用 140 万元，占项目总投资的 1.4%；建设期利息 560 万元，占项目总投资的 5.6%。建设投资估算详细情况见下表：

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标	
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量
一	回购费用	9300.00	0.00	0.00	0.00	9300.00		
1	存量房回购费用	9300.00				9300.00	平米	35000
二	工程其他费用				140.00	140.00		
1	项目管理费				130.96	130.96	项	1

2	债券发行费				8.00	8.00	项	1
3	债券登记托管费				0.64	0.64	项	1
4	债券兑付服务费				0.40	0.40	项	1
三	建设期利息				560.00	560.00		
1	建设期利息				560.00	560.00		
四	合计	9300.00	0.00	0.00	700.00	10000.00		

（三）项目融资计划

1、项目总投资估算

本项目建设总投资 10000 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 8000 万元，占项目总投资 80%，地方财政配套 2000 万元，占项目总投资 20%。

2、项目分年度投资计划

本项目建设期 2 年，项目总投资 10000 万元。2026 年投入 9000 万元，其中地方政府专项债券 8000 万元，地方财政配套 1000 万元；2027 年投入 1000 万元，其中地方财政配套 1000 万元。项目资金将根据建设投资计划逐步到位。项目资金筹措计划表如下：

序号	资金来源	2026 年	2027 年	合计
1	地方政府配套资金	1000	1000	2000
2	政府专项债券资金	8000	0	8000
3	其他资金	0.00	0.00	0.00
合计		9000	1000	10000

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

项目所筹资金全部投资用于本项目。本项目回购期各年度资金筹措与使用情况如下表：

年度	2026	2027	合计
资金筹措			
地方财政配套资金	1000	1000	2000
债券发行	8000		8000
合计	9000	1000	10000
资金使用			
回购资金使用金额合计	9000	1000	10000

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体：尉犁县住房和城乡建设局

项目管理模式：

（1）建立资金的预算管理机制。政府的债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使得生产经营活动有序进行，保证资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标，统一筹集、集中使用资金，调剂资金余缺，确定经济合理的现金余额，并将资金预算分解下达，年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内，超预算项目应经过

相关报批程序，未履行审批程序追加的项目及费用财务部门不得办理资金支付。

（2）建立健全资金审批管理制度。规范审批程序：为保障资金安全，政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度，严格按照规定的审批权限和程序执行，以减少某些不必要的开支，并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。货币资金的收付都必须填制或取得合理合法的原始凭证，并经审批复核后方可作为编制记账凭证、登记账簿的依据。对不合法原始凭证、无效合同或协议、审批手续不完整的支付事项均不得办理资金支付。

（3）完善执行决策程序，加强项目支出监督。政府领导及各单位负责人将资金计划列入议事日程，经常关注计划的执行情况和效果。政府财政、审计等部门对资金计划的实施情况进行监督检查。

资金筹措计划：

本项目建设总投资 10000 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 8000 万元，占项目总投资 80%，地方财政配套 2000 万元，占项目总投资 20%。

保障措施：

本项目申请专项债券，严格遵照专项债券资金管理办法由“尉犁县存量房回购项目”领导小组统一协调管理。加强项

目管理，明确职责，层层把关。建立项目回购资金使用管理制度，设立专账专户，不得挪用。做到资金到项目、管理到项目、核算到项目。更好地发挥专项债券资金的使用效益。

（1）回购管理：项目领导小组及时组织跟踪监督检查，保障项目的有效开展。

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

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

（二）项目运营收益

本项目收入来源为：保障性住房出租收入和政府补贴收入。

1、出租收入

（1）出租面积

本项目计划回购县域国有企业商品房 306 套，建筑面积约 3.5 万平方米，以保障性住房形式出租，向新市民、青年人等住房困难群体提供住房。预计运营第一年出租率 75%，

即出租面积 2.63 万平方米；出租率逐年增加 5%，出租率达到 100%后保持平稳。

（2）出租价格

根据尉犁县项目主管部门提供资料，《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》中明确住房租金标准：“保障性租赁住房租金接受政府指导，遵循“住户收入可承受、财政保障可持续、企业经营可持续”的原则，租金标准低于同地段、同品质的市场租赁住房租金，原则上租金价格不高于市场租金的 80%。”，预计每平米按照 12 元/月·平米出租，本次债券存续期暂不考虑调价。

（3）出租收入

经测算，债券存续期内，保障性住房出租收入共计 13734.00 万元。

2、政府补贴收入

2024 年 12 月 25 日，国办印发了《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》，提出了 7 方面 16 项具体举措，支持地方政府进一步用好专项债券。文件中提到了拓宽专项债券偿还“新来源”。即：允许地方在专项收入和对应的政府性基金收入之外，依法分年安排财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金、政府性基金等收入，确保按时足额还本付息，实现省内各市、县区域平衡，严防偿付方面出现风险。

本项目计划在项目运营期，每年安排 450 万元财政补助资金，用于保障专项债券足额还本付息。运营期 28 年，财政补助收入共计 12600.00 万元。

综上所述，经测算，本项目债券存续期保障性住房出租收入和政府补贴收入 **26334.00 万元**。

根据以上信息，预测项目债券存续期内各年度收入情况如下：

项目收入、税金及附加估算表																																	
序号	项目名称	合计值	平均值	建设期		运营期																											
	专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	年度			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	出租收入	13734.00	457.80			378.00	403.20	428.40	453.60	478.80	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	
1.1	总面积（万平方米）					3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
1.2	出租比例（%）					75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
1.3	出租面积（万平方米）					2.63	2.80	2.98	3.15	3.33	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
1.4	出租单价（元/平方米·月）					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
二	财政补助收入	12600.00	420.00			450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	
三	总收入	26334.00	877.80			828.00	853.20	878.40	903.60	928.80	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	
四	税金及附加	807.72	26.92			49.45	52.75	56.05	59.34	62.64	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	
1	增值税	509.78	16.99			31.21	33.29	35.37	37.45	39.53	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	41.61	
2	城市维护建设税	25.49	0.85			1.56	1.66	1.77	1.87	1.98	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	
3	教育费附加	15.29	0.51			0.94	1.00	1.06	1.12	1.19	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	
4	地方教育费附加	10.20	0.34			0.62	0.67	0.71	0.75	0.79	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	
5	房产税	246.96	8.23			15.12	16.13	17.14	18.14	19.15	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	20.16	

（三）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行地方政府专项债券 8000 万元，债券发行期限 30 年，依据专项债还款要求，前 29 年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按 3.2% 测算，年支付利息 256.0 万元，30 年还本付息合计 15680 万元。

债券发行费率 1‰，债券发行费用 8 万元；

债券登记托管费率 0.08‰，债券登记托管费用 0.64 万元；

债券兑付服务费率 0.05‰，债券兑付服务费用 0.4 万元。

（四）项目运营成本

1、工资及福利费

本项目计划聘用员工 7 人，负责本项目保障性住房的出租管理服务，暂按人均 7 万元/年，经测算债券存续期工资及福利费 1372.00 万元。

2、燃料动力费

本项目燃料动力费主要是公共区域电费、水费，价格均按当地目前执行的价格标准测算，结合实际日常需求，按当年出租收入的 5% 计算，经测算债券存续期燃料动力费 686.70 万元。

3、设施设备维护费

设施维修维护费主要用于固定资产的日常维护费用，按本项目当年固定资产折旧的 10% 计算，经测算债券存续期设

设施设备维护费 1311.38 万元。

4、其他管理费用

其他管理费用按以上三项费用之和的 10%计取，经测算债券存续期其他管理费用 337.01 万元。

5、折旧和摊销

固定资产折旧采用平均年限法，按 20 年，净残值率按 5 % 计算。摊销年限按 5 年。

6、财务费用

财务费用为每年支付债券资金利息。

7、运营成本

运营成本主要是工资及福利费、燃料动力费、设施设备维护费、其他管理费用，测算运营成本共 3707.09 万元。

8、总成本费用估算

测算债券存续期总成本共计 24128.89 万元。

根据以上信息，预测项目债券存续期内各年度运营成本情况如下：

总成本费用估算表

单位：万元

[illegible]

（五）相关税费

项目涉及应缴纳税金为增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税、房产税。

增值税税率按照国家相关部门公布的最新税率计算。

城市维护建设费费率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%；

企业所得税率 25%。

房产税：对企事业单位、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保障性租赁住房的，按 4% 的税率征收房产税。

通过上述计算，项目运营期内增值税及附加共计 1796.76 万元，所得税共计 0 万元。税费共计 1796.76 万元。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益

本项目在债券存续期内，保障性住房出租收入和政府补贴收入共计 26334.00 万元，运营成本费用为 3707.09 万元，税费 1796.76 万元，可用于债券还本付息的现金流收入共计 20830.15 万元。具体详见下表：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计值	建设期		运营期																													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
	专项债券期限																																	
	年度		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055		
1	经营收入	26334.00	0.00	0.00	828.00	853.20	878.40	903.60	928.80	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00	954.00		
2	经营成本	3707.09	0.00	0.00	126.21	127.59	128.98	130.37	131.75	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14	133.14		
3	相关税费	1796.76	0.00	0.00	49.45	52.75	56.05	59.34	62.64	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94	65.94		
4	可偿债收益	20830.15	0.00	0.00	652.34	672.86	693.37	713.89	734.41	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93		

2、分年度还本付息情况

本期申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券 8000 万元，债券发行期限 30 年，依据专项债还款要求，前 29 年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按 3.2% 测算，年支付利息 256.0 万元，30 年还本付息合计 15680 万元。项目还本付息计划详见表《地方政府专项债券还本付息表》。

3、偿债指标的计算

序号	名称	项目可偿债 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）	20830.15	9300	2.24
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）	20830.15	15680	1.33
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）	20830.15	8000	2.60
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）	20830.15	15680	1.33
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）	20830.15	8000	2.60
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）	本项目无市场化融资		
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）	本项目无市场化融资		

4、资金测算平衡情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析如下表所示：

	现金流分析测算表																														万元
专项债券期限(30年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合计
年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	
现金流模拟测算表																															
现金流入																															
资本金流入																															0.00
债券资金流入	8000																														8000.00
其他资金流入	1000	1000																													2000.00
项目收益现金净流入			652.34	672.86	693.37	713.89	734.41	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	20830.15
现金流入总额	9000.00	1000.00	652.34	672.86	693.37	713.89	734.41	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	754.93	30830.15
现金流出																															
建设期资金流出	8990.96	1000.00																													9990.96
运营期现金流出																															0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	9.04	0																													9.04
债券还本付息	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	8256.00	15680.00
现金流出总额	9256	1256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	256	8256	25680.00
现金净流量																															
当年项目现金净流入	-256.00	-256.00	396.34	416.86	437.37	457.89	478.41	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	498.93	-7501.07	
期末项目累计现金结余额	-256.00	-512.00	-115.66	301.20	738.57	1196.46	1674.87	2173.79	2672.72	3171.64	3670.57	4169.50	4668.42	5167.35	5666.27	6165.20	6664.12	7163.05	7661.97	8160.90	8659.82	9158.75	9657.67	10156.60	10655.53	11154.45	11653.38	12152.30	12651.23	5150.15	
评价偿债覆盖率	1.33																														

5、结论

偿债备付率=可用于还本付息的现金流/当期应还本付息的金额×100%

本项目可用于专项债券还本付息的现金流收入 **20830.15** 万元（详见《现金流分析测算表》），完全覆盖本项目拟申请发债额度 **8000** 万元的本金和利息。本项目偿债备付率为 **1.33** 倍，说明项目还本付息保证程度较高，偿债能力较好。

（七）会计报表

单位：万元

30

资产负债表																														
单位：万元																														
项目名称	建设期		运营期																											
专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
货币资金	-256.00	-512.00	-115.66	301.20	738.57	1,196.46	1,674.87	2,173.79	2,672.72	3,171.64	3,670.57	4,169.50	4,668.42	5,167.35	5,666.27	6,165.20	6,664.12	7,163.05	7,661.97	8,160.90	8,659.82	9,158.75	9,657.67	10,156.60	10,655.53	11,154.45	11,653.38	12,152.30	12,651.23	5,150.15
在建工程	9000	10000.00																												
固定资产净值			9503.65	9007.30	8510.95	8014.60	7518.25	7049.90	6581.55	6113.20	5644.85	5176.50	4708.15	4239.80	3771.45	3303.10	2834.75	2366.40	1898.05	1429.70	961.35	493.00	24.65	-443.70	-912.05	-1380.40	-1848.75	-2317.10	-2785.45	-3253.80
资产合计	8744.00	9488.00	9387.99	9308.50	9249.52	9211.06	9193.12	9223.69	9254.27	9284.84	9315.42	9346.00	9376.57	9407.15	9437.72	9468.30	9498.87	9529.45	9560.02	9590.60	9621.17	9651.75	9682.32	9712.90	9743.48	9774.05	9804.63	9835.20	9865.78	1896.35
应付债券	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
负债合计	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	0
实收资本	1000	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
未分配利润	-256.00	-512.00	-612.01	-691.50	-750.48	-788.94	-806.88	-776.31	-745.73	-715.16	-684.58	-654.00	-623.43	-592.85	-562.28	-531.70	-501.13	-470.55	-439.98	-409.40	-378.83	-348.25	-317.68	-287.10	-256.52	-225.95	-195.37	-164.80	-134.22	-103.65
负债及所有者权益合计	8744.00	9488.00	9387.99	9308.50	9249.52	9211.06	9193.12	9223.69	9254.27	9284.84	9315.42	9346.00	9376.57	9407.15	9437.72	9468.30	9498.87	9529.45	9560.02	9590.60	9621.17	9651.75	9682.32	9712.90	9743.48	9774.05	9804.63	9835.20	9865.78	1896.35

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

根据北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）出具的相关材料认为，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益能保证债券的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，在预测情况未发生重大变化的前提下，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。本项目偿债备付率为 1.33 倍。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

结合本项目具体情况，考虑市场价格、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素造成可偿债净收益变动进行敏感性分析和压力测试，分析在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表：

债券资金覆盖率压力测试表									
资金覆盖率— 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益	16664.12	17705.63	18747.14	19788.64	20830.15	21871.66	22913.17	23954.67	24996.18
偿债覆盖率	1.06	1.13	1.20	1.26	1.33	1.39	1.46	1.53	1.59

（二）总体评价

根据本项目债券资金覆盖率压力测试结果，本项目收入可偿债净收益在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，本项目偿债能力整体状况良好，风险可控。结合上述压力测试及分析，针对本项目本期拟发行的 8000 万元专项债券，本项目收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1、加剧地方财政负担。

虽然中央财政可以在一定程度上提供资金支持，但地方政府通常是具体执行主体，地方政府需要在政策实施中承担部分成本。地方政府的财务状况差异显著，若中央拨款不足或者地方债务累积，可能导致资金链紧张，从而影响其他公共服务的提供。此外，地方政府为配合中央政策，可能采取过度举债的方式，进一步积累财政风险。

2、政策实施中的房产价格波动风险也不可忽视。

政府大规模购房，尤其在短期内集中购买，可能会对市场价格产生影响。如果购房速度过快，可能导致市场供需失衡，甚至引发房价的非理性上涨，反而加重普通居民的购房负担。此外，政府在收购时若未进行充分估值和市场调研，可能导致购入房产价格高于市场价值，增加财政负担。

3、房产管理和维护成本是长期风险的来源。

将商品房转为保障性住房并非简单的交易行为，其后续的管理、维护以及运营成本都是需要考虑的重要问题。保障性住房通常针对低收入人群，这些房产的使用和维护要求可能更高。如果没有完善的管理机制和足够的资金支持，这些房产很可能因管理不善而贬值，影响政策初衷的实现。

4、政策的地方适应性也需要考虑。

各地房地产市场状况和居民住房需求不同，统一的政策可能难以适应所有地区的实际情况。若政策执行过程中缺乏灵活性，可能导致部分地区的政策效果不佳，甚至适得其反。因此，地方政府在执行中央政策时，需要根据本地区的经济、市场和居民需求进行调整，以确保政策的有效性和可持续性

（二）潜在风险应对措施

1、政策制定与执行

明确收购目标与原则：政府应明确收购商品房作为保障性住房的目标，如解决低收入家庭、新市民、青年人等群体的住房困难问题，并确定公平、公正、公开的原则。

制定收购政策：根据当地房地产市场情况、保障性住房需求和财政状况，制定具体的收购政策，包括收购范围、收购价格、资金来源等。

确保政策执行：建立有效的监督机制，确保收购政策的顺利实施，防止出现违规操作和腐败现象。

2、资金筹措与管理

多渠道筹措资金：政府可以通过财政预算、土地出让金、住房公积金增值收益等多种渠道筹措收购资金。

合理确定收购价格：在收购过程中，应遵循市场规律，合理确定收购价格，避免过高或过低的收购价格对房地产市场造成冲击。

加强资金管理：建立健全的资金管理制度，确保收购资金的安全、有效使用，防止资金挪用和浪费。

3、房源筛选与改造

严格筛选房源：政府应制定严格的房源筛选标准，确保收购的商品房符合保障性住房的要求，如房屋质量、地理位置、配套设施等。

进行必要改造：对于收购的商品房，如需要进行改造以满足保障性住房的标准，政府应制定改造计划，并投入相应的改造资金。

确保房屋质量：在改造过程中，应严格遵守建筑质量和

安全标准，确保改造后的房屋质量符合相关规定。

4、分配与管理

制定分配政策：政府应制定公平、合理的保障性住房分配政策，明确分配对象、分配方式、分配程序等。

加强后期管理：建立健全的保障性住房管理制度，加强后期管理，确保房屋的合理使用和维护。

建立退出机制：对于不再符合保障性住房条件的家庭或个人，应建立相应的退出机制，确保保障性住房资源的合理利用。

在收购商品房用作保障性住房的过程中，政府应充分考虑市场情况、财政状况、社会需求等多方面因素，制定科学合理的政策和管理制度，确保收购工作的顺利进行和保障性住房的有效利用。同时，政府还应加强与相关部门的沟通协调，形成工作合力，共同推动保障性住房事业的发展。

八、其他需要说明的事项

无。