

新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州
巴州焉耆 2025 年保障性住房项目
实施方案

编制单位：焉耆回族自治县住房和城乡建设局

编制日期：2026年5月15日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 政策背景	1
(二) 项目背景	2
(三) 项目概况	2
(五) 项目立项和建设的相关批复文件	7
(六) 项目开工和建设时间	7
二、经济效益和社会效益分析	7
(一) 经济效益分析	8
(二) 社会效益分析	9
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	10
(一) 事前绩效评估	10
(二) 绩效目标的设定	11
(三) 绩效监控和评价	12
四、项目投资估算及资金筹措方案	13
(一) 编制依据	13
(二) 项目总投资估算	13
(三) 项目融资计划	14
(四) 建设期资金平衡方案	16
五、项目收益与融资自求平衡方案	16
(一) 项目运作模式	16
(二) 项目运营收益	19

(三) 财务费用	23
(四) 运营成本	24
(五) 相关税费	26
(六) 资金平衡测算情况	27
(七) 会计报表	33
六、项目压力测试与评价	39
(一) 压力测试	39
(二) 总体评价	40
七、项目风险提示	40
(一) 影响项目风险因素	40
(二) 风险防控措施	44
八、其他需要说明的事项	48
(一) 严格执行债券资金专款专用	48
(二) 信息披露计划	49

新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州 巴州焉耆 2025 年保障性住房项目 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《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）等文件，以及新疆维吾尔自治区专项债券审核要求，结合巴州焉耆 2025 年保障性住房项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

项目符合《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》的要求：明确对象标准。并指出保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

2024 年 10 月 24 日，巴州住房和城乡建设局等十四个部门联合印发《关于印发《巴州促进房地产市场平稳健康发展 24 条措施》的通知》，指出加大保障性住房供给。支持县市（开发区）以不超过同地段保障性住房“重置价格”收购房地产企业已建成存量商品现房，用作配售型保障性住房，面

向工薪收入群体公平公正公开分配；鼓励引导产业园区、企事业单位等主体利用自有或闲置用地筹集建设保障性租赁住房，不设户籍、收入等门槛，低于同地段市场租金，满足新市民、青年人住房需求。鼓励县市（开发区）结合实际，自主开展棚户区改造。

（二）项目背景

为积极响应国家进一步加快城镇保障性住房建设，自治区、自治州均有扎实推进住房保障工作的决策部署，要求建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，焉耆县积极响应，以深化住房供给侧结构性改革为主线，落实相关政策。随着焉耆县的发展，新市民、青年人等住房困难群体不断增加，包括各类引进人才、消防救援队员、退役军人等，他们的住房需求亟待满足，而回购存量房能快速增加保障性租赁住房供给，缓解住房供需矛盾；同时，焉耆县存在企业存量房积压等情况，房地产市场存在一定的库存压力，回购企业存量房既可以盘活企业存量资产，又能使资源得到有效利用，推动房地产市场供需平衡，优化资源配置。

为加快推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城市的吸引力和竞争力，为城市的可持续发展提供支持，让人们能安居乐业，更好地投身于城市建设和发展，焉耆县积极推进巴州焉耆 2025 年保障性住房项目建设工作。

（三）项目概况

1. 债券基本信息

项目名称	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目
本次拟发行规模	人民币 5,000.00 万元整（RMB：50,000,000.00 元）
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币 5,000.00 万元整（RMB：50,000,000.00 元），拟用于巴州焉耆 2025 年保障性住房项目。
债券期限	30 年期
债券利率	3.2%
还本付息方式	本债券发行期限 30 年，每半年偿还利息，本金到期一次偿还。

2. 项目名称

巴州焉耆 2025 年保障性住房项目

3. 项目实施主体及建设运营主体

（1）项目实施主体

本项目实施主体为焉耆回族自治县住房和城乡建设局，信息如下：

机构名称	焉耆回族自治县住房和城乡建设局
负责人	王斌
统一社会信用代码	11652826010453580X
机构性质	机关
机构地址	新疆巴州焉耆县解放路住房和城乡建设局

（2）项目建设运营主体

本项目建设运营主体为焉耆回族自治县住房和城乡建设局，信息如下：

机构名称	焉耆回族自治县住房和城乡建设局
负责人	王斌
统一社会信用代码	11652826010453580X
机构性质	机关
机构地址	新疆巴州焉耆县解放路住房和城乡建设局

4. 项目区位

项目建设地点位于：焉耆县。

5. 项目具体的建设内容

收购已建成存量商品房 149 套，用于保障性住房。

6. 项目建设期

根据可研报告，建设工期 2026 年 1 月-2027 年 12 月。

（四）项目主管部门

项目主管部门名称：焉耆回族自治县住房和城乡建设局

单位地址：新疆巴州焉耆县解放路住房和城乡建设局。

主要职责：贯彻执行国家、自治区关于住房和城乡建设的法律、法规、方针、政策，拟订自治县住房和城乡建设事业发展的政策及中长期规划并指导实施，对全县住房和城乡建设事业进行监督管理。负责城市管理相关工作，认真落实城市管理责任；检查指导城市建设档案管理。负责市政供排水、节水、供气、供热、市政设施，园林绿化、市容环卫等

行业管理；负责城市计划用水和节约用水，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；拟订全县农村安居工程建设计划并进行监督管理。做好项目申报和补助资金争取落实，组织相关培训。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。承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全县住房保障相关制度并组织实施。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。负责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；制定勘察、设计、招投标、施工质量和安全监理和相关中介服务管理的规章并监督实施。负责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，负责全县住宅建设和房地产开发；承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。负责规范本行政区域内物业管理活动的监督管理。综合管理城乡建设抗震防灾工作。负责城乡抗震防灾工程建设的指导监督；组织实施各类房屋建筑及其附属设施、城市市政工程的抗震设计规范；指导震后重建工作；指导城市地空间的开发利用。贯彻执行国家和自治区关于人民防空建设的法律法规、方针政策；组织制定城市防空袭预案和各种保障方案；负责全县人民防空工程建设与管理；负责组织指挥工程维护管理，在战时和发生突发事件时为各级领导开展组织指挥提供场所和便利条件；负责对口自治县人民防空办公室。拟订全县住房和城乡建设科技发展

规划、计划和技术经济措施，组织重大科技项目攻关合作交流、技术创新与成果推广应用工作。组织开展住房和城乡建设行业的对外经济技术合作；引导企业开拓国内国际建筑市场和房地产市场，指导协调建筑企业对外工程承包和劳务合作。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；监督指导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政策、规划并监督实施。指导管理住房和城乡建设行业宣传教育工作。指导管理住房和城乡建设行业的干部职工培训及继续教育工作。指导全县住房和城乡建设行业各类协会的业务工作。组织起草全县住房和城乡建设行业改革方案并协调实施；承担有关规范性文件的审核、修改、发布和备案工作；负责住房和城乡建设行业普法、行政执法工作；受理有关群众举报、投诉等综合性案件；负责局机关、所属单位的纪律检查和行政监察工作；负责住房和城乡建设行业政风行风建设监督检查工作。承担本部门党的建设、党风廉政建设和反腐败、精神文明、维护稳定、“访惠聚”、综合治理、民族团结、“两个全覆盖”、安全生产、扶贫等工作。完成自治县党委、自治县人民政府交办的其他任务

充分考虑本项目投资建设和运营成本等因素，还承担如下责任：

1. 做好本项目融资与收益平衡评估；

2. 配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作；

3. 履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

4. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；

5. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；

6. 做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；

7. 配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

(五) 项目立项和建设的相关批复文件

目前，本项目已取得的建设相关批复如下：

《关于巴州焉耆 2025 年保障性住房项目住宅评估表》；

(六) 项目开工和建设时间

项目在建设期内，本项目建设在主管单位的指导下，由政府相关职能部门负责组织实施，考虑到项目建设地的气候特点，建设期 2026 年 1 月-2027 年 12 月。

二、经济效益和社会效益分析

(一) 经济效益分析

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。

1. 有利于推进以人为核心的新型城镇化

保障性租赁住房坚持小户型、低租金，既能适应新市民和年轻人的承受能力，又能满足他们的基本租房需求。同时，主要利用存量土地和房屋建设，建成市区、产业园区及其周边地区，交通便利等。可以促进职业和居住地之间的平衡。因此，发展保障性租赁住房可以帮助新市民和青年缓解不同阶段的住房困难，为他们在城市生活和工作提供基本住房保障，推动“十四五”期间新型城镇化更高质量发展。

2. 有利于加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度

保障性租赁住房由政府支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁拥有”。农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、房屋租赁企业、房地产开发企业等主体均可参与开发，集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、现有闲置房屋、新供应的国有建设用地均可利用，改变了政府为住宅用地唯一供应方、房地产开发商为房屋唯一供应方的局面，促进了多主体供应、多渠道保障、租购并举的实现。

3. 有利于缓解住房租赁市场结构性供给不足

目前，住房租赁市场整体结构性供给不足。大房供大于求，小房供不应求。缺乏位于中心城区或交通便利地区，能够适应新市民承受能力的小型廉租房。加快发展保障性租赁住房，可以有效增加小户型、廉租房供给，优化租赁住房供给结构，稳定市场租金，促进住房租赁市场健康发展。加快保障性租赁住房建设是扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供给结构的良好开端。

4. 有利于促进房地产市场平稳健康发展

地方政府制定并公布保障性租赁住房建设规划，扩大保障性租赁住房供给，不断优化城镇住房供给结构，为新市民、青年人等群体通过租赁解决住房困难提供渠道；能够稳定市场预期，合理释放购房需求，缓解房价上涨压力，为房地产市场平稳健康发展提供有力支撑。同时，政府为保障性租赁住房提供土地、财税、金融等政策支持，可以调动房地产开发企业改造升级、发展保障性租赁住房的积极性，也可以引导金融机构利用资金支持保障性租赁住房发展。

（二）社会效益分析

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

业的就业率，具有十分显著的经济和社会效益。

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

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

本项目具有实施的必要性、公益性、收益性。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设投资符合相关规定。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位情况得到有效保证。项目单位将根据项目进度及资金使用计划合理安排配套资金的投入。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测部分合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目对债券资金的需求在合理范围内。项目申请发行以保障性住房租赁收入、充电服务费、停车位收入、物业收入等运营收入偿还地方政府专项债券，在风险可控的前提下，按照地方相关法律法规限额内适度举债，保障重点领域合理融资需求。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划具有一定可行性，偿债风险可控。

7. 绩效目标合理性

项目绩效指标明确，与申报预算的资金量相匹配。项目单位依据绩效目标设置了产出、效益、满意度绩效指标，产出部分均进行了量化分析，但效益部分指标描述较为宽泛和笼统，不利于后期考核目标是否达成，有待于进一步完善。

(二) 绩效目标的设定

本项目的绩效目标为：目标 1 深入贯彻落实国家及新疆维吾尔自治区关于建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度精神，有效盘活焉耆县房地产市场存量资产，快速增加保障性住房供给，切实解决本县中低收入住房困难家庭、新市民、青年人等群体的住房问题。项目旨在提升民生福祉、促进社会和谐稳定，并推动焉耆县房地产业向新发展模式平稳过渡。目标 2 通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

具体如下表：

专项债券申报绩效目标表	
(2026 年度)	
项目名称	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目
预算单位	焉耆回族自治县住房和城乡建设局
项目资金（万元）	年度资金总额：5,000.00 万元
	其中：自有资金 0.00 万元
	债券资金 5000.00 万元

项目目标	总体目标			年度目标
	目标 1: 深入贯彻落实国家及新疆维吾尔自治区关于建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度精神,有效盘活焉耆县房地产市场存量资产,快速增加保障性住房供给,切实解决本县中低收入住房困难家庭、新市民、青年人等群体的住房问题。项目旨在提升民生福祉、促进社会和谐稳定,并推动焉耆县房地产业向新发展模式平稳过渡。			目标 1: 完成年度建设任务。
	目标 2: 通过获取项目自身产生的经营收入,实现收益和融资自求平衡,增加地方财政收入,提升财政支出能力。			目标 2: 完成年度投资计划。
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	收购保障性租赁住房	149 套
		质量指标	建设项目工程质量合格率	100.00%
			债券资金使用合规率	100.00%
		时效指标	资金按期拨付率	100.00%
			开工及时率	100.00%
			项目建设期	≤2 年
		成本指标	预算成本控制数	≤ 5,000.00 万元
		社会效益指标	解决新市民和青年人的住房问题	成效明显
			优化城市住房供应结构	成效明显
			促进城市经济发展和社会稳定	成效明显
			助力共同富裕目标的实现	成效明显
		生态效益指标	对生态环境的不利影响(%)	0
		可持续影响指标	促进可持续发展	长期
	满意度指标	满意度指标	受益群体满意度	≥95.00%

(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20.00%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，按照绩效评价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. 市场询价；
2. 2010 年《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》；
3. 《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额、全国统一安装及装饰装修工程（消耗量）预算定额》
4. 项目建设其他费用估算办法：

根据国家发改委发布的《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），在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价。包括：建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费。

（二）项目总投资估算

根据可研报告，本项目总投资估算为 5,000.00 万元，其中工程费用为 4,672.51 万元，工程建设其他费 233.89 万元，预备费为 93.60 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值			合计
		工程费用	工程建设其他费用	基本预备费	
一	项目投资建设				
1	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目	4,672.51	233.89	93.60	5,000.00
二	总投资合计	4,672.51	233.89	93.60	5,000.00
	占比	93.45%	4.68%	1.87%	100.00%

(三) 项目融资计划

1. 项目融资计划

本项目总投资 5,000.00 万元。拟申请地方政府专项债券 5,000.00 万元，占总投资的 100.00%。

本期拟申请地方政府专项债券 5,000.00 万元，专项债期限 30 年，假设利率 3.2%，每半年偿还利息，本金到期一次偿还。

项目资金来源具体如下表：

资金来源表

单位：万元

序号	项目	总投资	自有资金	地方政府专项债券
				本期拟申请专项债券
1	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目	5,000.00	0.00	5,000.00
合计		5,000.00	0.00	5,000.00

2. 投资者保护措施

（1）还款责任及保障

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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，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。

（3）项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（4）资金管理方案

项目建设单位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，组织开展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。

（四）建设期资金平衡方案

项目建设期所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。具体的建设期资金平衡情况见下表。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2026 年		2027 年	
		计划投资		计划投资	
1	巴州焉耆 2025 年保障性住房项目	自有资金	地方政府专项债券	自有资金	地方政府专项债券
		0.00	5,000.00	0.00	0.00
2	当年计划使用情况	5,000.00		0.00	
合计	—	5,000.00		0.00	

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1. 项目实施主体

焉耆回族自治县住房和城乡建设局

2. 项目运营模式

本项目由焉耆回族自治县住房和城乡建设局采取委托经营的方式，委托第三方运营管理。

3. 项目管理模式

项目单位(法人)为焉耆回族自治县住房和城乡建设局,负责项目的组织实施和日常管理。

项目日常监管责任单位为巴州住房和城乡建设局,负责项目的日常监管、现场核查和监督检查。

4. 项目资金筹措计划

项目总投资 5,000.00 万元,资金来源为:拟申请地方政府专项债券 5,000.00 万元,占总投资的 100.00%。

5. 资金管理模式

(1) 建立资金预算管理机制

政府债券资金管理必须实行全面预算管理。预算可以使生产经营活动有序进行,保证生产建设中的资金收支纳入严格的预算管理程序之中。根据资金预算总目标,统一筹集、集中使用资金,调剂资金余缺,确定经济合理的现金余额,并将资金预算分解下达,年度内各项收支严格控制在年度财务预算范围内,超预算项目应经过相关报批程序,未履行审批程序追加的项目及费用,财务部门不得办理资金支付。

(2) 建立健全资金审批管理制度

规范审批程序:为保障资金安全,政府财务部门收支必须依法执行内部控制和资金使用审批制度,严格按照规定的审批权限和程序执行,以减少某些不必要的开支,并揭示出与资金业务有关的其他业务在内部控制方面的薄弱环节。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。

6. 保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了债券资金的管理方案，主要如下：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

（2）加强项目合同管理

严格履行合同签订程序，把好合同订立关。监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以

及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

(二) 项目运营收益

1. 项目收入可行性

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、新疆维吾尔自治区、州、市收费标准，同时结合实际消费水平和经济状况进行测算，对项目收入的预测依据充分、合法合规，具有较强的可行性。

2. 项目收入预测

本项目主要营业收入来源于保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入、充电服务费等。收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、新疆维吾尔自治区、州、市收费标准，同时结合实际消费水平和经济状况进行测算，具体如下：

(1) 保障性住房租赁收入

目前焉耆县住房整租面积在 55 m²-134 m²不等，参考当前市场租赁价格，同时按照《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》规定：保障性租赁住房租金遵循“住户收入可承受、企业经营可持续”的原则，按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%评估确定，让群众租得起、租得稳。本项目回购保障性租赁住房出租 13512.69 平方米，租赁价格按 8 元/平方米/月进行测算，自运营第一年开始，每年上涨 5%计算。运营期第一年出租率为 75%，运营期第二

年出租率为 85%，运营期第三年及以后年度出租率为 100%。

（2）停车位收入

本项目停车位 149 个，运营期第一年出租率为 75%，运营期第二年出租率为 85%，运营期第三年及以后年度出租率为 100%。根据《新疆维吾尔自治区机动车停放服务收费管理办法》（试行），每个停车收费按 10 元/天。

（3）物业收入

根据物业服务收费标准，多层无电梯普通住宅一级服务 0.50 元/平方米/月、二级服务 0.60 元/平方米/月、三级服务 0.70 元/平方米/月、四级服务 0.80 元/平方米/月，此次按照平均 0.80 元/平方米/月进行测算，自运营第一年开始，每年上涨 5%计算。

（4）充电服务费

快充 30 个，周转车辆 5 辆/天，每次充电度数 65 度/辆，慢充 16 个，周转车辆 3 辆/天，每次充电度数 45 度/辆，故快充每天服务车辆耗电量 9750 度，慢充每天服务车辆耗电量 2160 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 0.80 元/度。

具体收入明细见下表：

项目运营收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
保障性住房租赁收入			97.29	115.78	143.02	150.17	157.68
面积(㎡)			13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）			8.00	8.40	8.82	9.26	9.72
比例			75%	85%	100%	100%	100%
停车位收入			40.79	46.23	54.39	54.39	54.39
使用率			75%	85%	100%	100%	100%
单价（元/天）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）			149	149	149	149	149
物业收入			9.73	11.58	14.30	15.02	15.77
面积(㎡)			10,134.52	11,485.79	13,512.69	13,512.69	13,512.69
单价（元/月）			0.80	0.84	0.88	0.93	0.97
充电服务费			347.77	347.77	347.77	347.77	347.77
充电量(KWh)			4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价（元/KWh）			0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
不含税收入			457.61	481.41	516.61	523.87	531.50
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
保障性住房租赁收入	165.56	173.84	182.53	191.66	201.24	211.30	221.87
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	10.21	10.72	11.26	11.82	12.41	13.03	13.68
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
停车位收入	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39
使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）	149	149	149	149	149	149	149
物业收入	16.56	17.38	18.25	19.17	20.12	21.13	22.19
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	1.02	1.07	1.13	1.18	1.24	1.30	1.37
充电服务费	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00

服务单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
不含税收入	539.51	547.91	556.74	566.01	575.75	585.97	596.70
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
保障性住房租赁收入	232.96	244.61	256.84	269.68	283.17	297.32	312.19
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	14.37	15.09	15.84	16.63	17.46	18.34	19.25
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
停车位收入	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39
使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）	149	149	149	149	149	149	149
物业收入	23.30	24.46	25.68	26.97	28.32	29.73	31.22
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	1.44	1.51	1.58	1.66	1.75	1.83	1.93
充电服务费	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
不含税收入	607.97	619.80	632.22	645.26	658.96	673.34	688.44
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
保障性住房租赁收入	327.80	344.19	361.40	379.47	398.44	418.37	439.28
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	20.22	21.23	22.29	23.40	24.57	25.80	27.09
比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
停车位收入	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39	54.39
使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
单价（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
数量（个）	149	149	149	149	149	149	149
物业收入	32.78	34.42	36.14	37.95	39.84	41.84	43.93
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69	13512.69
单价（元/月）	2.02	2.12	2.23	2.34	2.46	2.58	2.71
充电服务费	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77	347.77
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00	4347150.00
服务单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
总收入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
不含税收入	704.29	720.94	738.42	756.78	776.05	796.28	817.53
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计			
保障性住房租赁收入	461.25	484.31	508.53	8,031.75			
面积(㎡)	13512.69	13512.69	13512.69				
单价（元/月）	28.45	29.87	31.36				

比例	100%	100%	100%				
停车位收入	54.39	54.39	54.39	1,555.41			
使用率	100%	100%	100%				
单价（元/天）	10.00	10.00	10.00				
数量（个）	149	149	149				
物业收入	46.12	48.43	50.85	803.18			
面积(m²)	13512.69	13512.69	13512.69				
单价（元/月）	2.84	2.99	3.14				
充电服务费	347.77	347.77	347.77	10,085.39			
充电量(KWh)	4347150.00	4347150.00	4347150.00				
服务单价（元/KWh）	0.80	0.80	0.80				
总收入	909.53	934.90	961.54	20,475.73			
不含税收入	839.84	863.26	887.86	18,906.82			

（三）财务费用

本项目拟申请发行专项债券资金 5,000.00 万元，发行期限 30 年，债券年利率按 3.2% 计算。

财务费用合计 4,805.65 万元，其中包括债券付息 4,800.00 万元、发行费用 5.00 万元、登记托管费用 0.40 万元、兑付费 0.25 万元。发行费率、登记托管费、兑付服务费分别按照 1.00‰、0.08‰、0.05‰ 计算。明细如下表：

财务费用表

单位：万元

项目	费率/利率	建设期	运营期	合计
债券付息	3.20%	240.00	4,560.00	4,800.00
发行费	1‰	5.00		5.00
登记托管费	0.08‰	0.40		0.40
兑付服务费	0.05‰	0.25		0.25
合计		245.65	4,560.00	4,805.65

(四) 运营成本

本项目的成本主要为燃料动力费、职工薪酬、修理费、折旧费及摊销费等。

1. 燃料动力费

参考同类项目，本项目按当年收入收入的 6% 计算。

2. 职工薪酬

本项目劳动定额 5 人，根据当地人员工资水平结构，按照 5 万元/年支付员工工资，自运营第一年开始，每年上涨 5% 计算。

3. 修理费

主要为项目区建筑物、设施设备的养护维护成本，修理费按照当年折旧摊销费的 6% 估算。

4. 折旧费及摊销费：折旧费按照国家现行财务规定，采用直线折旧法计提。固定资产折旧年限按 30 年，残值率 5.00%。

具体运营成本明细如下表。

项目总成本测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购燃料及动力费			29.73	31.28	33.57	34.04	34.54
职工薪酬			25.00	26.25	27.56	28.94	30.39
修理费			9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
经营成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
折旧费及摊销			158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
总成本费用			382.57	385.36	388.96	390.81	392.76

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
外购燃料及动力费	35.06	35.60	36.18	36.78	37.41	38.08	38.77
职工薪酬	31.91	33.50	35.18	36.94	38.78	40.72	42.76
修理费	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
经营成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
总成本费用	394.80	396.94	399.19	401.55	404.03	406.63	409.36
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
外购燃料及动力费	39.50	40.27	41.08	41.93	42.82	43.75	44.73
职工薪酬	44.90	47.14	49.50	51.97	54.57	57.30	60.17
修理费	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
经营成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
总成本费用	412.23	415.25	418.41	421.74	425.22	428.89	432.73
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
外购燃料及动力费	45.76	46.85	47.98	49.17	50.43	51.74	53.12
职工薪酬	63.17	66.33	69.65	73.13	76.79	80.63	84.66
修理费	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
经营成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
总成本费用	436.77	441.01	445.46	450.14	455.05	460.20	465.61
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
外购燃料及动力费	54.57	56.09	57.69	1,228.54			
职工薪酬	88.89	93.34	98.00	1,558.07			
修理费	9.50	9.50	9.50	275.50			
经营成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			

折旧费及摊销	158.33	158.33	158.33	4,591.67			
利息费用	160.00	160.00	80.00	4,560.00			
总成本费用	471.30	477.26	403.53	12,213.78			

(五) 相关税费

本项目税金主要包括增值税、附加税和企业所得税，本项目增值税率按 9.00% 计算，企业所得税按 25.00% 计算，房产税出租税率按 4% 计算。城建税税率为 5.00%，教育附加税税率为 3.00%，地方教育附加税税率为 2.00%。项目相关税费情况如下：

税费测算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税			37.97	39.95	42.87	43.47	44.10
1.1	销项税			40.92	43.05	46.20	46.84	47.53
1.2	进项税			2.95	3.10	3.33	3.37	3.42
2	税金及附加			3.80	3.99	4.29	4.35	4.41
2.1	城市维护建设税			1.90	2.00	2.14	2.17	2.21
2.2	教育费附加			1.14	1.20	1.29	1.30	1.32
2.3	地方教育费附加			0.76	0.80	0.86	0.87	0.88
3	企业所得税			16.84	21.85	29.41	30.68	32.01
4	房产税			3.89	4.63	5.72	6.01	6.31
合计				62.50	70.43	82.29	84.50	86.83
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	增值税	44.77	45.47	46.20	46.97	47.78	48.62	49.51
1.1	销项税	48.24	48.99	49.78	50.61	51.48	52.40	53.36
1.2	进项税	3.47	3.53	3.59	3.64	3.71	3.77	3.84
2	税金及附加	4.48	4.55	4.62	4.70	4.78	4.86	4.95
2.1	城市维护建设税	2.24	2.27	2.31	2.35	2.39	2.43	2.48
2.2	教育费附加	1.34	1.36	1.39	1.41	1.43	1.46	1.49
2.3	地方教育费附加	0.90	0.91	0.92	0.94	0.96	0.97	0.99
3	企业所得税	33.40	34.87	36.41	38.03	39.72	41.51	43.38
4	房产税	6.62	6.95	7.30	7.67	8.05	8.45	8.87

合计		89.27	91.84	94.53	97.36	100.33	103.44	106.72
序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税	50.45	51.43	52.46	53.54	54.68	55.87	57.13
1.1	销项税	54.36	55.42	56.53	57.70	58.92	60.21	61.56
1.2	进项税	3.91	3.99	4.07	4.16	4.24	4.34	4.43
2	税金及附加	5.04	5.14	5.25	5.35	5.47	5.59	5.71
2.1	城市维护建设税	2.52	2.57	2.62	2.68	2.73	2.79	2.86
2.2	教育费附加	1.51	1.54	1.57	1.61	1.64	1.68	1.71
2.3	地方教育费附加	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.12	1.14
3	企业所得税	45.34	47.41	49.57	51.85	54.24	56.74	59.38
4	房产税	9.32	9.78	10.27	10.79	11.33	11.89	12.49
	合计	110.15	113.76	117.55	121.53	125.71	130.10	134.70
序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	增值税	58.44	59.82	61.28	62.80	64.40	66.08	67.84
1.1	销项税	62.98	64.47	66.03	67.67	69.39	71.20	73.10
1.2	进项税	4.54	4.64	4.75	4.87	5.00	5.13	5.26
2	税金及附加	5.84	5.98	6.13	6.28	6.44	6.61	6.78
2.1	城市维护建设税	2.92	2.99	3.06	3.14	3.22	3.30	3.39
2.2	教育费附加	1.75	1.79	1.84	1.88	1.93	1.98	2.04
2.3	地方教育费附加	1.17	1.20	1.23	1.26	1.29	1.32	1.36
3	企业所得税	62.14	65.05	68.09	71.29	74.66	78.18	81.89
4	房产税	13.11	13.77	14.46	15.18	15.94	16.73	17.57
	合计	139.54	144.62	149.95	155.55	161.43	167.60	174.08
序号	项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
1	增值税	69.69	71.63	73.68	1,568.91			
1.1	销项税	75.10	77.19	79.39	1,690.66			
1.2	进项税	5.41	5.56	5.72	121.75			
2	税金及附加	6.97	7.16	7.37	156.89			
2.1	城市维护建设税	3.48	3.58	3.68	78.45			
2.2	教育费附加	2.09	2.15	2.21	47.07			
2.3	地方教育费附加	1.39	1.43	1.47	31.38			
3	企业所得税	85.78	89.87	114.16	1,553.72			
4	房产税	18.45	19.37	20.34	321.27			
	合计	180.89	188.04	215.54	3,600.79			

(六) 资金平衡测算情况

1. 项目收益情况

根据上述对项目收入、成本、税费的预测，计算项目收

益，具体明细见下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营收入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
经营成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
项目税费			62.50	70.43	82.29	84.50	86.83
经营收益			368.85	383.90	406.56	410.36	414.35
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营收入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
经营成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
项目税费	89.27	91.84	94.53	97.36	100.33	103.44	106.72
经营收益	418.54	422.94	427.56	432.41	437.50	442.85	448.46
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
经营收入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
经营成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40
项目税费	110.15	113.76	117.55	121.53	125.71	130.10	134.70
经营收益	454.36	460.55	467.05	473.87	481.04	488.56	496.46
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
经营收入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
经营成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
项目税费	139.54	144.62	149.95	155.55	161.43	167.60	174.08
经营收益	504.76	513.47	522.61	532.22	542.30	552.89	564.00
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
经营收入	909.53	934.90	961.54	20,475.73			
经营成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
项目税费	180.89	188.04	215.54	3,600.79			
经营收益	575.68	587.93	580.80	13,812.83			

2. 项目债券应付本息情况

（1）专项债融资成本预测

巴州焉耆 2025 年保障性住房项目拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，发行期限为 30 年，假设利率 3.2%，在存续期内按半年支付利息，到期一次偿还本金。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	上半年 偿还利 息	下半年 偿还利 息	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2026		5,000.00		5,000.00		80.00	80.00	80.00
2027	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2028	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2029	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2030	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2031	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2032	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2033	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2034	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2035	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2036	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2037	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2038	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2039	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2040	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2041	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2042	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2043	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2044	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2045	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2046	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2047	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2048	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2049	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2050	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2051	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2052	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2053	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2054	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2055	5,000.00			5,000.00	80.00	80.00	160.00	160.00
2056	5,000.00		5,000.00	0.00	80.00	0.00	80.00	5,080.00
合计			5,000.00				4,800.00	9,800.00

（2）本息覆盖倍数

通过对项目还本付息的测算，在项目收益预测及其所依

据的各项假设前提下，项目在债务存续期间总收益为 13,812.83 万元，对债务本息的覆盖倍数为 1.41，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	此次发行债券融资本息支付			项目可偿债债券本息总收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
本项目专项债券本息合计	5,000.00	4,800.00	9,800.00	13,812.83
专项债券本息保障倍数	1.41			

3. 各偿债指标的计算情况

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）为 2.76；

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）为 1.41；

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）为 2.76；

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）为 1.41；

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）为 2.76。

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，可实现收益与融资自求平衡。

4. 资金测算平衡情况

债券存续期内，项目资金的测算平衡情况详见下表：

资金平衡测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、现金流入	5,000.00	0.00	495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
1、资本金流入	0.00	0.00					
2、债券资金流入	5,000.00	0.00					
3、运营收入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
二、现金流出	5,000.00	0.00	286.73	297.46	312.92	316.98	321.25
1、固定资产投资	5,000.00	0.00					
2、运营成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
3、相关税费			62.50	70.43	82.29	84.50	86.83
4、债券利息			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	0.00	0.00	208.85	223.90	246.56	250.36	254.35
四、累计净现金流量	0.00	0.00	208.85	432.74	679.30	929.66	1,184.01
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、现金流入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
1、资本金流入							
2、债券资金流入							
3、运营收入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
二、现金流出	325.73	330.44	335.38	340.57	346.02	351.74	357.75
1、固定资产投资							
2、运营成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
3、相关税费	89.27	91.84	94.53	97.36	100.33	103.44	106.72
4、债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	258.54	262.94	267.56	272.41	277.50	282.85	288.46
四、累计净现金流量	1,442.55	1,705.49	1,973.05	2,245.46	2,522.96	2,805.81	3,094.28
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、现金流入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
1、资本金流入							
2、债券资金流入							
3、运营收入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
二、现金流出	364.06	370.68	377.63	384.93	392.60	400.65	409.10
1、固定资产投资							
2、运营成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40
3、相关税费	110.15	113.76	117.55	121.53	125.71	130.10	134.70

4、债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	294.36	300.55	307.05	313.87	321.04	328.56	336.46
四、累计净现金流量	3,388.64	3,689.18	3,996.23	4,310.11	4,631.14	4,959.71	5,296.17
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、现金流入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
1、资本金流入							
2、债券资金流入							
3、运营收入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
二、现金流出	417.98	427.30	437.08	447.36	458.15	469.47	481.37
1、固定资产投资							
2、运营成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
3、相关税费	139.54	144.62	149.95	155.55	161.43	167.60	174.08
4、债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
5、债券本金							
6、其他财务费用							
三、净现金流量	344.76	353.47	362.61	372.22	382.30	392.89	404.00
四、累计净现金流量	5,640.93	5,994.40	6,357.01	6,729.23	7,111.53	7,504.42	7,908.42
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
一、现金流入	909.53	934.90	961.54	25,475.73			
1、资本金流入				0.00			
2、债券资金流入				5,000.00			
3、运营收入	909.53	934.90	961.54	20,475.73			
二、现金流出	493.85	506.97	5,460.74	21,222.90			
1、固定资产投资				5,000.00			
2、运营成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
3、相关税费	180.89	188.04	215.54	3,600.79			
4、债券利息	160.00	160.00	80.00	4,560.00			
5、债券本金			5,000.00	5,000.00			
6、其他财务费用				0.00			
三、净现金流量	415.68	427.93	-4,499.20	4,252.83			
四、累计净现金流量	8,324.09	8,752.03	4,252.83				

5. 结论

本项目以保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入、充电服务费为基础，以扣除经营成本及相关税费后的净现金流作为本债券的还本付息资金来源。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，净现金流偿还本

息后，各年盈余资金均有较稳定的结余，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。经测算，本项目地方政府专项债券本息保障倍数为 1.41，财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，符合相关要求，可实现收益与融资自求平衡。

(七) 会计报表

1. 项目利润预测

根据以上对项目收入、成本、税费的预测，对项目利润的预测情况详见下表：

利润预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入			457.61	481.41	516.61	523.87	531.50
2.项目成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
3.税金			7.69	8.63	10.01	10.35	10.72
4.税息折旧及摊销前利润			385.68	405.75	435.97	441.04	446.36
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销			158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润			227.35	247.42	277.64	282.70	288.02
三、利息支出							
1.利息费用			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润			67.35	87.42	117.64	122.70	128.02
四、企业所得税							
企业所得税			16.84	21.85	29.41	30.68	32.01
五、净利润			50.51	65.56	88.23	92.03	96.02
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	539.51	547.91	556.74	566.01	575.75	585.97	596.70
2.项目成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
3.税金	11.10	11.50	11.92	12.36	12.83	13.31	13.83
4.税息折旧及摊销前利润	451.94	457.81	463.97	470.43	477.22	484.35	491.84
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33

2.息税前利润	293.61	299.48	305.63	312.10	318.89	326.02	333.51
三、利息支出							
1.利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润	133.61	139.48	145.63	152.10	158.89	166.02	173.51
四、企业所得税							
企业所得税	33.40	34.87	36.41	38.03	39.72	41.51	43.38
五、净利润	100.21	104.61	109.23	114.08	119.17	124.52	130.13
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	607.97	619.80	632.22	645.26	658.96	673.34	688.44
2.项目成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40
3.税金	14.36	14.93	15.52	16.14	16.79	17.48	18.20
4.税息折旧及摊销前利润	499.70	507.95	516.62	525.72	535.27	545.31	555.84
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润	341.37	349.62	358.29	367.39	376.94	386.97	397.51
三、利息支出							
1.利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润	181.37	189.62	198.29	207.39	216.94	226.97	237.51
四、企业所得税							
企业所得税	45.34	47.41	49.57	51.85	54.24	56.74	59.38
五、净利润	136.03	142.22	148.72	155.54	162.71	170.23	178.13
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	704.29	720.94	738.42	756.78	776.05	796.28	817.53
2.项目成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
3.税金	18.96	19.75	20.58	21.46	22.38	23.34	24.36
4.税息折旧及摊销前利润	566.90	578.51	590.71	603.51	616.96	631.07	645.89
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33
2.息税前利润	408.57	420.18	432.37	445.18	458.62	472.74	487.56
三、利息支出							
1.利息费用	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.税前利润	248.57	260.18	272.37	285.18	298.62	312.74	327.56
四、企业所得税							
企业所得税	62.14	65.05	68.09	71.29	74.66	78.18	81.89
五、净利润	186.43	195.14	204.28	213.88	223.97	234.55	245.67
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	839.84	863.26	887.86	18,906.82			
2.项目成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
3.税金	25.42	26.54	27.71	478.16			
4.税息折旧及摊销前利润	661.46	677.80	694.96	15,366.55			

二、折旧与摊销				0.00			
1.总折旧和摊销	158.33	158.33	158.33	4,591.67			
2.息税前利润	503.12	519.46	536.62	10,774.88			
三、利息支出				0.00			
1.利息费用	160.00	160.00	80.00	4,560.00			
2.税前利润	343.12	359.46	456.62	6,214.88			
四、企业所得税				0.00			
企业所得税	85.78	89.87	114.16	1,553.72			
五、净利润	257.34	269.60	342.47	4,661.16			

2. 项目经营活动现金流量预测

根据上述对项目收入、成本、税费的预测情况计算，项目在债券存续期间经营活动净现金流量情况见下表：

现金流量预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
项目收入			495.58	521.35	559.48	567.34	575.60
现金流出			126.73	137.46	152.92	156.98	161.25
增值税			37.97	39.95	42.87	43.47	44.10
税金及附加			7.69	8.63	10.01	10.35	10.72
付现成本			64.23	67.03	70.63	72.48	74.42
企业所得税			16.84	21.85	29.41	30.68	32.01
净现金流量			368.85	383.90	406.56	410.36	414.35
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
项目收入	584.27	593.38	602.94	612.98	623.52	634.59	646.21
现金流出	165.73	170.44	175.38	180.57	186.02	191.74	197.75
增值税	44.77	45.47	46.20	46.97	47.78	48.62	49.51
税金及附加	11.10	11.50	11.92	12.36	12.83	13.31	13.83
付现成本	76.46	78.61	80.85	83.22	85.69	88.30	91.03
企业所得税	33.40	34.87	36.41	38.03	39.72	41.51	43.38
净现金流量	418.54	422.94	427.56	432.41	437.50	442.85	448.46
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
项目收入	658.41	671.23	684.68	698.81	713.64	729.21	745.57
现金流出	204.06	210.68	217.63	224.93	221.27	228.76	236.62
增值税	50.45	51.43	52.46	53.54	54.68	55.87	57.13
税金及附加	14.36	14.93	15.52	16.14	5.47	5.59	5.71
付现成本	93.90	96.91	100.08	103.40	106.89	110.55	114.40

企业所得税	45.34	47.41	49.57	51.85	54.24	56.74	59.38
净现金流量	454.36	460.55	467.05	473.87	492.37	500.46	508.95
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
现金流入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
项目收入	762.74	780.77	799.70	819.57	840.45	862.36	885.37
现金流出	244.87	253.53	262.63	272.18	282.21	292.74	303.79
增值税	58.44	59.82	61.28	62.80	64.40	66.08	67.84
税金及附加	5.84	5.98	6.13	6.28	6.44	6.61	6.78
付现成本	118.44	122.68	127.13	131.81	136.71	141.87	147.28
企业所得税	62.14	65.05	68.09	71.29	74.66	78.18	81.89
净现金流量	517.87	527.24	537.07	547.40	558.24	569.62	581.57
项目	2054 年	2055 年	2056 年	合计	备注		
现金流入	909.53	934.90	961.54	20,475.73			
项目收入	909.53	934.90	961.54	20,475.73			
现金流出	333.85	346.97	380.74	6,520.44			
增值税	69.69	71.63	73.68	1,568.91			
税金及附加	25.42	26.54	27.71	335.70			
付现成本	152.96	158.93	165.20	3,062.11			
企业所得税	85.78	89.87	114.16	1,553.72			
净现金流量	575.68	587.93	580.80	13,955.29			

3. 资产负债表

项目资产负债表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
货币资金			208.85	432.74	679.30	929.66	1,184.01
在建工程	5,000.00						
固定资产		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
累计折旧			158.33	316.67	475.00	633.33	791.67
固定资产净值			4,841.67	4,683.33	4,525.00	4,366.67	4,208.33
无形及其他资产净值							
资产总计	5,000.00	5,000.00	5,050.51	5,116.08	5,204.30	5,296.33	5,392.35
其他应付款							
长期债券	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
负债合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
实收资本							
盈余公积							

未分配利润			50.51	116.08	204.30	296.33	392.35
所有者权益合计			50.51	116.08	204.30	296.33	392.35
负债和所有者权益总计	5,000.00	5,000.00	5,050.51	5,116.08	5,204.30	5,296.33	5,392.35
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
货币资金	1,442.55	1,705.49	1,973.05	2,245.46	2,522.96	2,805.81	3,094.28
在建工程							
固定资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
累计折旧	950.00	1,108.33	1,266.67	1,425.00	1,583.33	1,741.67	1,900.00
固定资产净值	4,050.00	3,891.67	3,733.33	3,575.00	3,416.67	3,258.33	3,100.00
无形及其他资产净值							
资产总计	5,492.55	5,597.16	5,706.39	5,820.46	5,939.63	6,064.15	6,194.28
其他应付款							
长期债券	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
负债合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
实收资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积							
未分配利润	492.55	597.16	706.39	820.46	939.63	1,064.15	1,194.28
所有者权益合计	492.55	597.16	706.39	820.46	939.63	1,064.15	1,194.28
负债和所有者权益总计	5,492.55	5,597.16	5,706.39	5,820.46	5,939.63	6,064.15	6,194.28
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
货币资金	3,388.64	3,689.18	3,996.23	4,310.11	4,631.14	4,959.71	5,296.17
在建工程							
固定资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
累计折旧	2,058.33	2,216.67	2,375.00	2,533.33	2,691.67	2,850.00	3,008.33
固定资产净值	2,941.67	2,783.33	2,625.00	2,466.67	2,308.33	2,150.00	1,991.67
无形及其他资产净值							
资产总计	6,330.30	6,472.52	6,621.23	6,776.77	6,939.48	7,109.71	7,287.84
其他应付							

款							
长期债券	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
负债合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
实收资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积							
未分配利润	1,330.30	1,472.52	1,621.23	1,776.77	1,939.48	2,109.71	2,287.84
所有者权益合计	1,330.30	1,472.52	1,621.23	1,776.77	1,939.48	2,109.71	2,287.84
负债和所有者权益总计	6,330.30	6,472.52	6,621.23	6,776.77	6,939.48	7,109.71	7,287.84
项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
货币资金	5,640.93	5,994.40	6,357.01	6,729.23	7,111.53	7,504.42	7,908.42
在建工程							
固定资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
累计折旧	3,166.67	3,325.00	3,483.33	3,641.67	3,800.00	3,958.33	4,116.67
固定资产净值	1,833.33	1,675.00	1,516.67	1,358.33	1,200.00	1,041.67	883.33
无形及其他资产净值							
资产总计	7,474.26	7,669.40	7,873.68	8,087.56	8,311.53	8,546.08	8,791.75
其他应付款							
长期债券	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
负债合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
实收资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积							
未分配利润	2,474.26	2,669.40	2,873.68	3,087.56	3,311.53	3,546.08	3,791.75
所有者权益合计	2,474.26	2,669.40	2,873.68	3,087.56	3,311.53	3,546.08	3,791.75
负债和所有者权益总计	7,474.26	7,669.40	7,873.68	8,087.56	8,311.53	8,546.08	8,791.75
项目	2054 年	2055 年	2056 年				
货币资金	8,324.09	8,752.03	4,252.83				
在建工程							
固定资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00				
累计折旧	4,275.00	4,433.33	4,591.67				

固定资产净值	725.00	566.67	408.33				
无形及其他资产净值							
资产总计	9,049.09	9,318.69	4,661.16				
其他应付款							
长期债券	5,000.00	5,000.00					
负债合计	5,000.00	5,000.00	0.00				
实收资本	0.00	0.00	0.00				
盈余公积							
未分配利润	4,049.09	4,318.69	4,661.16				
所有者权益合计	4,049.09	4,318.69	4,661.16				
负债和所有者权益总计	9,049.09	9,318.69	4,661.16				

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目充分考虑项目收益变动因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20.00% 的幅度，按照 -20.00%、-15.00%、-10.00%、-5.00%、0.00%、5.00%、10.00%、15.00%、20.00% 九个节点进行测试，具体如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

本项目债券存续期间经营 收益	收益变动幅度	本项目债券本 息合计	本息覆盖倍 数
-------------------	--------	---------------	------------

13,812.83	20.00%	9,800.00	1.69
	15.00%		1.62
	10.00%		1.55
	5.00%		1.48
	0.00%		1.41
	-5.00%		1.34
	-10.00%		1.27
	-15.00%		1.20
	-20.00%		1.13

（二）总体评价

根据上述偿债指标测试情况，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 5.00%、10.00%、15.00%、20.00%的情况下，以及上浮 5.00%、10.00%、15.00%、20.00%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数为 1.13，具有较好的稳定性和抗风险能力。

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 5,000.00 万元，符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

巴州焉耆 2025 年保障性住房项目投资规模较大，工程

的投资主要依靠其他财政资金以及政府发行地方政府专项债券，其他财政资金以及地方政府专项债券的还本付息主要依靠项目实现的 20,475.73 万元收入中可用于偿债的净收益来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管

理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

（5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商承担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

（6）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

（7）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工

中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

2. 影响项目收益的风险

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）市场风险

风险识别：在地方政府专项债券存续期内，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务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。

（3）财务风险

风险识别：在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内地方政府专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3. 影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目目前可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可

避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

（3）存续债券置换不畅风险

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

（二）风险防控措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

（1）自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程保险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，

评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

（5）来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、承担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨等情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（6）资金落实情况

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（7）工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问

题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的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地方政府专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）市场风险

风险控制措施：要求项目单位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。密切关注宏观经济市场，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。

（3）财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测

算项目总投资时已考虑相关风险。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。

3. 影响融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险控制措施：该项目与地区民生发展具有重大意义，对建成投产后的收入以及地方政府专项债券的偿付进行跟踪管理，积极与主管部门沟通汇报，提前锁定地方政府专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保债券置换成功。

八、其他需要说明的事项

本项目其他概况具体如下：

（一）严格执行债券资金专款专用

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）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、付息、发行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的支出。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）信息披露计划

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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

按照《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）规定，为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，将投资者关心的项目核心信息提炼出来，方便投资者获取，进一步强化市场约束，规范专项债券项目管理，更好促进项目收益与融资自求平衡，有效防范专项债券风险。现就有关事宜通知如下：

1. 2020 年 4 月 1 日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板，以表格形式展现项目核心信息。

2. 2020 年 4 月 1 日起发行的新增专项债券存续期内，各地应当按照模板格式，每年披露项目实际收益、项目最新预期收益等信息。如新披露的信息与上一次披露的信息差异较大，应当进行必要说明。

按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站等网址详细披露，披露时间及文件内容严格按照相关规定执行。