

新疆维吾尔自治区  
阿克苏地区温宿县公租房小区  
维修改造建设项目  
实施方案

填报单位：温宿县住房和城乡建设局

填报日期：2026年5月21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
(四) 项目主管部门 .....	3
(五) 立项和建设的相关批复文件 .....	4
(六) 项目开工和竣工时间 .....	4
二、经济社会效益分析 .....	5
(一) 经济效益分析 .....	5
(二) 社会效益分析 .....	5
三、绩效目标及指标 .....	6
(一) 事前绩效评估 .....	6
(二) 绩效目标的设定 .....	10
(三) 绩效监控和评价 .....	11
四、项目投资估算及资金筹措情况 .....	12
(一) 编制依据 .....	12
(二) 项目总投资估算 .....	13
(三) 项目融资计划及投资者保护措施 .....	16
(四) 建设期资金平衡情况 .....	18

五、项目收益与融资自求平衡情况 .....	18
（一）项目运作模式 .....	18
（二）项目运营收入 .....	19
（三）财务费用 .....	22
（四）项目运营成本 .....	23
（五）相关税费 .....	25
（六）资金平衡测算 .....	27
（七）会计报表 .....	32
六、项目压力测试与评价 .....	35
（一）压力测试 .....	35
（二）总体评价 .....	35
七、项目风险提示 .....	36
（一）影响项目风险因素 .....	36
（二）潜在风险应对措施 .....	37
八、其他需要说明的事项 .....	39

# 阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目 实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《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）等文件要求，结合阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

## 一、项目基本情况

### （一）政策背景

国家层面，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《“十四五”保障性住房发展规划》等政策文件，明确提出要加快推进保障性住房配套设施完善与老旧小区改造，提升住房保障质量，满足群众“住有优居”的民生期待。地方层面，阿克苏地区将保障性住房维护管理纳入民生重点工作，温宿县结合《温宿县“十四五”民生保障专项规划》和《温宿县城市总体规划》部署，公租房小区维修改造作为补齐民生短板、推进新型城镇化建设的重要举措。项目建设严格遵循国家及地方关于保障性住房改造、基础设施升级的政策要求，既是落实民生保障政策的具体行动，也契合城市人居环境提升、新型城镇化高质量发展的战略方向。

## （二）项目背景

温宿县城区及园区公租房作为保障性住房核心组成部分，建成运营已超多年，主要服务中低收入家庭、新就业职工、外来务工人员等住房困难群体。随着使用年限增长，小区基础设施逐渐进入老化衰退期，各类问题集中显现：供电系统中10KV及0.4KV电缆绝缘层老化、线路损耗严重，频繁出现跳闸、电压不稳等情况，影响居民日常用电及家电设备安全；给水管网锈蚀渗漏、排水管网堵塞破损，导致部分区域供水压力不足、水质受到影响，雨天积水内涝问题突出，给居民洗漱、做饭等基本生活带来极大不便；小区地面多处开裂、沉降，楼梯踏步破损脱落且缺乏有效防滑措施，对老人、儿童等群体出行安全构成威胁；楼道墙面污损、剥落严重，既影响居住视觉体验，也存在卫生死角；安防监控系统覆盖率低、设备陈旧，无法实现公共区域全时段监管，小区治安防控能力薄弱，居民安全感不足。这些问题已成为制约居民生活质量提升的关键瓶颈，群众对设施维修改造的诉求日益强烈。

## （三）项目概况

1. 项目投向领域：公共租赁住房。

2. 项目功能定位：优化小区公共空间环境，通过地面硬化、楼道粉刷等工程，改善居住视觉体验与使用舒适度，推动“住有所居”向“住有优居”升级。

3. 项目参与主体：温宿县住房和城乡建设局。

**4. 项目名称：**阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目。

**5. 项目建设地点：**温宿县。

**6. 项目建设内容：**对城区及园区公租房小区老旧设施进行维修改造，其中地面硬化约17000平方米，改造10KV电缆3000米，改造0.4kV电缆6000米，给水管网约6000米，排水管网约6000米，楼道粉刷约566000平方米，楼梯踏步约40000平方米，加装监控1314套及其他配套设施建设。

**7. 建设期限：**2年。

**8. 运营期限：**8年。

**9. 项目性质：**新建。

#### **（四）项目主管部门**

**1. 项目主管部门名称：**温宿县住房和城乡建设局。

**2. 单位地址：**温宿县温宿镇校场路14号。

#### **3. 对本项目的主要职责**

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**

1. 温宿县发展和改革委员会出具的《关于阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（温发改审〔2025〕167号）。

#### **（六）项目开工和竣工时间**

计划开工时间为2026年3月，计划竣工时间为2027年12月。

#### **（七）律师事务所合法性审核**

上海市汇业（乌鲁木齐）律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，位于新疆乌鲁木齐市天山区人民路316号4楼，由新疆生产建设兵团司法局于2020年9月11日核发的统一社会信用代码为31650000MD02424297的《律师事务所执业许可证》，事务所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备出具本项目法律意

见书的资格。该所律师认为本项目具有公益性且有一定收益，符合《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）要求。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目收入来源为公租房租金收入、物业费收入、充电桩收费。根据本项目资金筹措及专项债券分期发行计划，本项目计划申请专项债券额度总计12000万元（4月到位2026年自治区第四批地方政府专项债券5000万元，利率1.86%，6月申请7000万元），期限10年。债券存续期内（2026年—2035年）累计经营总收入为22562.64万元，运营成本为873.19万元，相关税费为246.88万元，可用于还款的项目收益为21442.57万元，累计现金结存额为6370.57万元。以上测算结果说明本项目每年收益不仅能覆盖当年的债券还本付息，还能产生一定的收益，说明项目具有较好的经济效益。

### **（二）社会效益分析**

公租房作为政府提供的保障性住房，其居住品质直接关系到住房困难群体的幸福感与获得感。通过本次维修改造，不仅能彻底解决设施老化带来的各类问题，更能完善小区功能、优化居住环境、强化安全保障，让保障性住房真正发挥“兜底”作用。同时，项目建设能带动相关行业就业，提升城市基础设施配套水平，促进社会资源均衡配置，对维护社

会和谐稳定、提升温宿县民生保障整体水平具有重要意义，项目立项具备充分的现实必要性与社会价值。

### **三、绩效目标及指标**

#### **（一）事前绩效评估**

##### **1. 项目实施的必要性、公益性、收益性**

###### **（1）项目实施的必要性**

项目是国家及地方重大战略与规划的具体落地载体。国家层面，《“十四五”保障性住房发展规划》《新型城镇化规划（2021—2035年）》明确要求强化保障性住房维护管理、推进老旧设施升级，助力“住有优居”；地方层面，《温宿县“十四五”民生保障专项规划》《阿克苏地区新型城镇化发展规划》将公租房配套完善列为民生重点任务。项目通过改造17000平方米地面、1314套监控加装等工程，精准对接战略规划中“民生保障、人居环境提升”的核心目标，是保障战略落地的关键民生工程，必要性突出。项目直面经济社会发展中的民生短板。一方面，温宿县城区及园区公租房设施老化问题突出，电缆破损、管网渗漏、路面开裂等直接影响中低收入家庭、外来务工人员等群体的基本生活与安全，改造是解决群众急难愁盼的必然选择；另一方面，项目总投资1.5亿元，可带动建材、施工、设备制造等相关产业发展，创造就业岗位，同时提升小区居住品质，间接释放消费潜力，契合扩大内需、促进

共同富裕的经济社会发展目标，兼具民生价值与社会效益。

### **（2）项目实施的公益性**

消除公租房小区老旧设施安全隐患，实现供电、给排水系统稳定运行，通过加装监控构建全区域安防网络，保障居民居住与出行安全。全面更新老化基础设施，补齐水电管网、公共区域等功能短板，确保各项设施达到现代化居住使用标准，满足居民基本生活需求。规范资金使用效率，确保专项债券及配套资金精准落地，建立设施长效管护基础，提升公租房小区运营管理水平与可持续服务能力。

### **（3）项目实施的收益性**

项目实施后，债券存续期内预计项目运营收入为22562.64万元，扣除项目运营成本和税费后，项目运营净收益为21442.57万元，债券存续期内项目资金覆盖倍数为1.35倍。项目资金稳定性可靠，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. 项目建设投资合规性与项目成熟度**

本项目是政府投资项目，处于未开工阶段。项目已经取得项目立项批复。项目建设投资手续基本完善，项目成熟度较高。

## **3. 项目资金来源和到位可行性**

本项目属于公共租赁住房，项目类别属于政府专项债券支持的领域之一，债券发行主体，申请资金规模都符合政

策要求。项目资金来源为专项债券资金、财政配套资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

项目已经取得项目立项批复。本项目正在组织招标，项目单位自有资金具备投入可行性。

#### **4. 项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目收入来源为公租房租金收入、物业费收入、充电桩收费，运营成本包括能耗及耗材费用，修理费，人工费以及其他费用，债券存续期内预测项目运营净收益为21442.57万元，项目预测收入、成本依据充分，具有一定的合理性。

#### **5. 债券资金需求合理性**

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配，项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。发债金额未超过总投80%，且项目收益对债券本息覆盖倍数为1.35倍，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

#### **6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点**

##### **（1）项目偿债计划可行性**

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。项目主

管单位将建立健全债务滚动偿还方案，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。偿债计划总体可行。

## （2）项目偿债计划可行性风险点

主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目收益的风险，影响融资平衡结果的风险。项目实施方案对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

## 7. 绩效目标合理性

### （1）目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化，绩效目标基本明确。

### （2）目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目时效指标不够细致，效果目标不够准确完善的情况。

评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，项目实施立项依据充分，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，预期效益良好，但部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明

确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但项目建设后续质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可控，但目前项目缺乏具体资金计划安排或证明，资金保障有待提高。综上所述，该项目评估结论为“予以支持”。

### （二）绩效目标的设定

按照自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号），科学合理的设定本项目绩效目标，二级指标9个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标；设定三级指标12个，其中量化指标10个，量化指标占三级指标量的83.33%（ $\geq 70\%$ ）。（详见下表）

### 专项债券项目绩效目标申报表

（2026年度）

项目名称	阿克苏地区温宿县公租房小区维修改造建设项目
项目单位	温宿县住房和城乡建设局
项目资金（万元）	项目总投资：15000
	年度计划投资：12000
	其中：财政拨款：
	债券资金：12000（其中4月到位2026年自治区第四批地方政府专项债券5000万元，利率1.86%，期限10年，6月申请7000万元）

		其他资金:		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	对城区及园区公租房小区老旧设施进行维修改造，其中地面硬化约17000平方米，改造10KV电缆3000米，改造0.4kV电缆6000米，给水管网约6000米，排水管网约6000米，楼道粉刷约566000平方米，楼梯踏步约40000平方米，加装监控1314套及其他配套设施建设。		地面硬化约17000平方米，改造10KV电缆3000米，改造0.4kV电缆6000米，给水管网约6000米，排水管网约6000米，楼道粉刷约566000平方米。	
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）
	项目产出	数量指标	指标 1：地面硬化	17000 平方米
			指标 2：改造 10KV 电缆	3000 米
		质量指标	指标 1：工程验收合格率	100%
			指标 2：政府债券资金规范管理使用率	100%
		时效指标	指标 1：工程进度延迟率	≤5%
			指标 2：政府债券资金及时支付率	100%
		成本指标	指标 1：实际成本超概（预）算比	≤5%
	项目效益	经济效益指标	指标 1：收益覆盖债券本息倍数	≥1.20
		社会效益指标	指标 1：提升公租房小区基础设施水平	显著提升
		生态效益指标	指标 1：对环境的不利影响率	≤5%
		可持续影响指标	指标 1：经济社会可持续发展	成效明显
	满意度	满意度指标	指标 1：群众满意度	≥90%

### （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）、《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号等文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

#### **四、项目投资估算及资金筹措情况**

##### **（一）编制依据**

1. 建设工程造价咨询规范（GB/T51095-2015）；
2. 建设项目投资估算编审规程（CECA/GC1-2015）；
3. 《市政工程投资估算编制办法》建设部（2007年版）；
4. 《市政工程投资估算指标》建设部（2007年版）；
5. 配套设备购置安装工程费估算办法；
6. 室外配套公用工程（室外给水、排水、采暖、电力）费用估算办法；
7. 《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额（2020版）》
8. 《通用安装工程消耗量定额阿克苏地区单位估价表汇总表（2022）》
9. 2020版《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》
10. （2020版）《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》[新建标〔2021〕11号]

11. 执行阿克苏地区2020市政工程定额、2022估价表及费用定额。

12. 智慧工地配置费：按新建标函〔2021〕17号文《关于建设工程智慧工地基础配置费用计取事项（试行）的通知；

13. 项目所需的配套设备，按其生产厂家报价资料进行估算；

14. 专门机构发布的工程建设其他费用计算办法和费用标准，以及政府部门发布的物价指数；

15. 拟建项目各单项工程的建设内容及工程量；

16. 国家及新疆现行其他费用取费标准；

17. 类似工程技术经济指标及估算资料。

## **（二）项目总投资估算**

本项目总投资为15000.00万元，其中：建安工程费用9153.00万元，占项目总投资的61.02%；设备购置费3045.20万元，占项目总投资的20.30%；工程建设其它费用1204.31万元，占项目总投资的8.03%；预备费1177.49万元，占项目总投资的7.85%；建设期利息420.00万元，占项目总投资的2.80%（详见下表）

## 总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			
		建筑工程	安装工程	设备购置	其它费用	合计	单位	数量	单位造价 (元)	总投资 额（%）
一	工程费用	9153.00				9153.00				61.02%
1	地面硬化	306.00				306.00	m <sup>2</sup>	17000	180	
2	10KV电缆改造	294.00				294.00	m	3000	980	
3	0.4KV电缆改造工程	408.00				408.00	m	6000	680	
4	给水管网改造	372.00				372.00	m <sup>2</sup>	6000	620	
5	排水管网改造	384.00				384.00	m <sup>2</sup>	6000	640	
6	楼道粉刷	6509.00				6509.00	m <sup>2</sup>	566000	115	
7	楼梯踏步	880.00				880.00	m <sup>2</sup>	40000	220	
二	设备购置			3045.20		3045.20				20.30%
1	安防监控设备（高清摄像头）			2365.20		2365.20	套	1314	18000	
2	配套功能设备（充电桩）			360.00		360.00	个	300	12000	
3	运维辅助设备（工具、检测仪）			320.00		320.00	批			
三	工程建设其他费				1204.31	1204.31				8.03%
1	可行性研究费				35.18	35.18				
2	工程地勘费				180.00	180.00				
3	工程设计费				257.30	257.30				
4	施工图审查费				36.63	36.63				
5	工程监理费				191.79	191.79				
6	工程招标代理费				63.54	63.54				

7	造价咨询费				96.68	96.68				
8	建设单位管理费				87.86	87.86				
9	场地准备及临时设施费				137.86	137.86				
10	工程保险费				62.36	62.36				
11	水土保持方案编制及审查				33.14	33.14				
12	环境影响咨询费				21.97	21.97				
四	预备费				1177.49	1177.49				7.85%
1	基本预备费				1177.49	1177.49				
五	建设期利息				420.00	420.00				2.80%
合计		9153.00	0.00	3045.20	2801.80	15000.00				100.00%

### **（三）项目融资计划及投资者保护措施**

**1. 项目融资计划。**本项目计划申请地方政府专项债券12000万元，其中4月到位2026年自治区第四批地方政府专项债券5000万元，利率1.86%，6月申请7000万元，债券发行期限10年。

#### **2. 投资者保护措施。**

**（1）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。

**（2）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，由自治区财政厅按照合同约定

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，自治区财政厅采取适当方式扣回。

**（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。**自治区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。

**（4）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。

**（5）加强项目资产管理。**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，温宿县住房和

城乡建设局将定期对本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。

**（四）建设期资金平衡情况**

本项目建设期资金平衡情况如下表：  
平衡表

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限		合计	平衡情况
	2026年	2027年		
资金筹措（收入）	12000	3000	15000	收支相抵、收支平衡
1. 财政配套资金		3000	3000	
2. 政府专项债券资金	12000		12000	
资金使用（支出）	12000	3000	15000	
资金余额（资金筹措-资金使用）	0	0	0	

**五、项目收益与融资自求平衡情况**

**（一）项目运作模式**

- 1. 项目运营主体：**温宿县住房和城乡建设局。
- 2. 项目运营模式：**由温宿县住房和城乡建设局负责运营管理本项目。
- 3. 项目管理模式：**本项目由温宿县住房和城乡建设局负责项目建设的协调、监督和具体实施以及对本项目的运营。
- 4. 项目资金筹措计划：**本项目总投资 15000 万元，计划申请地方政府专项债券 12000 万元，其中：4 月到位 2026 年自治区第四批地方政府专项债券 5000 万元，利率 1.86%，

6 月申请 7000 万元，债券发行期 10 年；财政配套资金 3000 万元。

**5. 项目保障措施：**严格依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

## （二）项目运营收入

项目收入来源为公租房租金收入、物业费收入、充电桩收费。

1. 公租房租金收入：本项目可出租公租房共计 5500 户，每户面积为 50 m<sup>2</sup>，运营期预计可出租面积为 275000 m<sup>2</sup>。参考同类项目价格，公租房出租单价为 5.5 元/m<sup>2</sup>/月。考虑到物价上涨等因素，自 2031 年起，公租房单价按 8 元/m<sup>2</sup>/月考虑。租金整体收缴率按照 98%估算，则项目年均公租房租金为 2284.01 万元。

2. 物业费收入：本项目可出租公租房面积为 275000 m<sup>2</sup>。考虑到项目的惠民属性，物业费单价按 1.2 元/m<sup>2</sup>/月。考虑到物价上涨等因素，自 2031 年起，物业费单价按 1.5 元/m<sup>2</sup>/月考虑。物业费整体收缴率按照 98%估算，则项目年均

物业费收入为 448.72 万元。

3. 充电桩收入：本项目可使用充电桩个数为300个。充电桩收费为1元/度（含0.6元/度电费+0.4元/度服务费）。运营期内单桩年用电量为3000度，充电桩使用率按照80%考虑，则年均充电桩收入为87.6万元。

综上，本项目年平均收入为 2820.33 万元，债券存续期总收入为 22562.64 万元。

## 项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年数		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	运营收入	22562.64			2254.38	2254.38	2254.38	3159.90	3159.90	3159.90	3159.90	3159.90
	收缴率				98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
1	公租房租金收入	18272.10			1778.70	1778.70	1778.70	2587.20	2587.20	2587.20	2587.20	2587.20
	租赁面积（m²）				275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00
	单价（元/m²/月）				5.50	5.50	5.50	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2	物业费收入	3589.74			388.08	388.08	388.08	485.10	485.10	485.10	485.10	485.10
	租赁面积（m²）				275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00	275000.00
	单价（元/m²/月）				1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3	充电桩收入	700.80			87.60	87.60	87.60	87.60	87.60	87.60	87.60	87.60
	充电桩数量（个）				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/度）				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

### （三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 3853.75 万元，其中：债券利息 3840 万元，债券发行费 12 万元，登记服务费 0.96 万元，债券还本付息兑付服务费 0.79 万元。（详见附件）

财务费用测算表

单位：万元

项目	利息	财务费用			合计
		发行费	登记服务费	兑付服务费	
	3.20%	0.10%	0.008%	0.005%	
第1年	384.00	12.00	0.96	0.02	396.98
第2年	384.00			0.02	384.02
第3年	384.00			0.02	384.02
第4年	384.00			0.02	384.02
第5年	384.00			0.02	384.02
第6年	384.00			0.02	384.02
第7年	384.00			0.02	384.02
第8年	384.00			0.02	384.02
第9年	384.00			0.02	384.02
第10年	384.00			0.62	384.62
合计	3840.00	12.00	0.96	0.79	3853.75

#### （四）项目运营成本

本项目经营成本费用主要包括能耗及耗材费用，修理费，人工费以及其他费用。

1. 能耗及耗材费用：本项目充电桩购电费用按照充电桩收入的 60%估算，年均能耗费用为 52.56 万元。

2. 人员工资费：本项目新增定员5人，参考当地事业单位辅助岗位薪酬，每人每年工资及福利费按照6万元估算，年均人员工资费为30万元。

3. 修理费：本项目修理费按照折旧金额的1%估算，折旧费用按照直线法计提，无残值。则年均折旧费为1666.67万元，年均修理费为16.67万元。

4. 管理费用：取以上三项成本费用之和的10%估算，年均管理费用为9.92万元。

本项目每年运营成本费用为 109.15 万元，债券存续期内总运营成本为 873.19 万元。

## 项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年数		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	能耗及耗材费用	420.48			52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56	52.56
1	人员工资费	240.00			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	修理费	133.33			16.67	16.67	16.67	16.67	16.67	16.67	16.67	16.67
3	管理费用	79.38			9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92
4	<b>经营成本合计</b>	<b>873.19</b>			<b>109.15</b>	<b>109.15</b>	<b>109.15</b>	<b>109.15</b>	<b>109.15</b>	<b>109.15</b>	<b>109.15</b>	<b>109.15</b>
5	折旧费	13333.36			1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67
6	财务费用	3072.00			384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
6.1	债券利息	3072.00			384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
7	<b>总成本费用合计</b>	<b>17278.55</b>			<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>	<b>2159.82</b>

### （五）相关税费

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目公租房租金免税，物业费收入增值税税率为 6%、充电桩收费增值税税率为 13%，进项税修理费税率为 9%；城建税税率 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。预计在债券存续期内可产生相关税费约为 246.88 万元。（详见附表）

相关税费测算表

单位：万元

项目	税率	合计	建设期		运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
税费小计		246.88			27.08	27.08	27.08	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12
增值税		224.43			24.62	24.62	24.62	30.11	30.11	30.11	30.11	30.11
销项税	6%	283.82			32.04	32.04	32.04	37.54	37.54	37.54	37.54	37.54
进项税	9%	59.38			7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42
附加税金	10%	22.44			2.46	2.46	2.46	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01
城市维护建设税	5%	11.22			1.23	1.23	1.23	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51
教育费附加	3%	6.73			0.74	0.74	0.74	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
地方教育费附加	2%	4.49			0.49	0.49	0.49	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

## （六）资金平衡测算

### 1. 项目可偿债收益情况

债券存续期内项目可偿债收益=项目运营总收入-运营总成本-相关税费=22562.64 万元-873.19 万元-246.88 万元=21442.57 万元。

## 2. 分年度还本付息情况

本项目计划 2026 年申请地方政府专项债券资金 12000 万元（其中 4 月到位 2026 年自治区第四批地方政府专项债券 5000 万元，利率 1.86%，6 月申请 7000 万元），债券发行期限为 10 年，预计利率为 3.2%。债券存续期每半年付息一次，最后一次利息随本金一起支付。经测算，在债券存续期内可产生本息共计 15840 万元，其中：本金 12000 万元、利息 3840 万元。（详见附表）

分年度还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期									
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	申请专项债券	12000	12000									
2	期初专项债券余额			12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
3	当年应付利息	3840	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
3.1	利率		3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
3.2	计入投资（建设期利息）	384	384									
4	债券本息	15840	384	384	384	384	384	384	384	384	384	12384
4.1	本金	12000										12000
4.2	利息	3840	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
5	期末专项债券余额		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	0

### 3. 偿债指标的计算情况

单位：万元

名称	可偿债总收益	总投资或本息	数值
总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	21,442.57	15,000	1.43
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）	21,442.57	15,840	1.35
总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	21,442.57	12,000	1.79
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）	21,442.57	15,840	1.35
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）	21,442.57	12,000	1.79
市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

#### 4. 资金测算平衡情况

资金平衡情况测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
收入小计	22562.64			2254.38	2254.38	2254.38	3159.90	3159.90	3159.90	3159.90	3159.90
运营成本小计	873.19			109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15
相关税费小计	246.88			27.08	27.08	27.08	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12
总收益小计	21442.57			2118.15	2118.15	2118.15	3017.63	3017.63	3017.63	3017.63	3017.63
融资本息小计	15840.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	12384.00
其中：专项债券利息	3840.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
专项债券本金	12000.00										12000.00
当年现金净流入				1734.15	1734.15	1734.15	2633.63	2633.63	2633.63	2633.63	-9366.37
期末累积现金结存额				1734.15	3468.29	5202.44	7836.07	10469.69	13103.32	15736.94	6370.57
政府专项债券本息保障倍数	1.35										

## 5. 结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入22562.64万元，扣除运营成本873.19万元和相关税费246.88万元后，剩余可偿债收益21442.57万元，偿还政府专项债券本息15840万元后仍有盈余，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.35倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

## （七）会计报表

### 资产负债表

单位：万元

名称	建设期		运营期							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
<b>资产</b>	<b>12,000.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>15,067.48</b>	<b>15,134.95</b>	<b>15,202.43</b>	<b>16,169.39</b>	<b>17,136.34</b>	<b>18,103.30</b>	<b>19,070.25</b>	<b>8,037.21</b>
流动资产总额	0.00	0.00	1,734.15	3,468.29	5,202.44	7,836.07	10,469.69	13,103.32	15,736.94	6,370.57
货币资金		0.00	1,734.15	3,468.29	5,202.44	7,836.07	10,469.69	13,103.32	15,736.94	6,370.57
应收账款										
预付账款										
在建工程	12,000.00									
固定资产净值		15,000.00	13,333.33	11,666.66	9,999.99	8,333.32	6,666.65	4,999.98	3,333.31	1,666.64
<b>负债及所有者权益</b>	<b>12,000.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>15,067.48</b>	<b>15,134.95</b>	<b>15,202.43</b>	<b>16,169.39</b>	<b>17,136.34</b>	<b>18,103.30</b>	<b>19,070.25</b>	<b>8,037.21</b>
流动负债总额										
短期借款										
应付账款										
预收账款										
应付债券	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	
<b>负债小计</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>	
<b>所有者权益</b>	<b>0.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,067.48</b>	<b>3,134.95</b>	<b>3,202.43</b>	<b>4,169.39</b>	<b>5,136.34</b>	<b>6,103.30</b>	<b>7,070.25</b>	<b>8,037.21</b>
资本金	0.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积										
累计未分配利润		0.00	67.48	134.95	202.43	1,169.39	2,136.34	3,103.30	4,070.25	5,037.21

## 利润表

单位：万元

名称	合计	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
营业收入	22562.64			2,254.38	2,254.38	2,254.38	3,159.90	3,159.90	3,159.90	3,159.90	3,159.90
税金及附加	246.88			27.08	27.08	27.08	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12
总成本费用	17278.55			2,159.82	2,159.82	2,159.82	2,159.82	2,159.82	2,159.82	2,159.82	2,159.82
利润总额	5037.21			67.48	67.48	67.48	966.96	966.96	966.96	966.96	966.96
应纳税所得额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	5037.21			67.48	67.48	67.48	966.96	966.96	966.96	966.96	966.96
未分配利润				67.48	134.95	202.43	1,169.39	2,136.34	3,103.30	4,070.25	5,037.21
息税折旧摊销前利润	21442.57			2,118.15	2,118.15	2,118.15	3,017.63	3,017.63	3,017.63	3,017.63	3,017.63
其中：折旧和摊销	13333.36			1,666.67	1,666.67	1,666.67	1,666.67	1,666.67	1,666.67	1,666.67	1,666.67
息税前利润	8109.21			451.48	451.48	451.48	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,350.96

## 现金流量表

单位：万元

名称	合计	建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
<b>筹资活动</b>											
现金流入	15000.00	12,000.00	3,000.00								
财政配套资金流入	3000.00	0.00	3,000.00								
专项债券资金流入	12000.00	12,000.00	0.00								
现金流出	15072.00			384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	12,384.00
付息	3072.00			384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
偿还本金	12000.00										12,000.00
筹资活动净流入	-15072.00			-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-12,384.00
<b>投资活动</b>											
现金流入											
现金流出（建设支出）	14232.00	11,616.00	2,616.00								
建设期利息	768.00	384.00	384.00								
投资活动净流入	-15000.00	-12,000.00	-3,000.00								
<b>经营活动</b>	0.00										
现金流入	22562.64			2,254.38	2,254.38	2,254.38	3,159.90	3,159.90	3,159.90	3,159.90	3,159.90
现金流出	1120.07			136.23	136.23	136.23	142.27	142.27	142.27	142.27	142.27
经营活动净流入	21442.57			2,118.15	2,118.15	2,118.15	3,017.63	3,017.63	3,017.63	3,017.63	3,017.63
期末现金及现金等价物余额	6370.57			1734.15	1734.15	1734.15	2633.63	2633.63	2633.63	2633.63	-9366.37

## （八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆明境会计师事务所（普通合伙）担任本期发行的专项审计机构（《会计师事务所执业证书》11000319号）。该会计师事务所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：债券发行能满足项目投资运营融资需要；项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

## 六、项目压力测试与评价

### （一）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负20%区间分九个节点进行压力测试。（详见下表）

压力测试表

单位：万元

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益	17154.06	18226.18	19298.31	20370.44	21442.57	22514.70	23586.83	24658.95	25731.08
债券本息金额	15840.00	15840.00	15840.00	15840.00	15840.00	15840.00	15840.00	15840.00	15840.00
债券本息覆盖倍数	1.08	1.15	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49	1.56	1.62

### （二）总体评价

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮5%、

10%、15%、20%的情况下，以及上浮5%、10%、15%、20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。

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12000万元，完全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

#### 1. 建设和管理风险

项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

#### 2. 财务和市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债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. 公共政策风险

本项目总投资15000万元，扣除项目资本金外2026年申请地方政府专项债券12000万元（其中4月到位2026年自治区第四批地方政府专项债券5000万元，利率1.86%，6月申请7000万元），债券发行期限为10年。若国家针对专项债

券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

#### 4. 流动性风险

原材料涨价及利率波动的风险。如果在项目建设过程中，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，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的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。

#### 5. 偿付风险

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实际收入定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

### （二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施。

#### 1. 建设和管理风险控制措施

本项目属于政府投资项目，项目建设要依照国家招投

标法有关规定，委托招投标代理机构办理招投标事宜。招投标活动应遵循公开、公平、公正、诚实信用、择优的原则。项目实施后，“项目实施领导小组”负责对施工建设等工作的检验、验收，并保证和督促建设资金按期到位。

## 2. 财务和市场风险控制措施

项目单位代表政府加强对项目实施过程中的监督管理，合理统筹项目资金。密切关注项目自身收益情况，加大对该项目的支持力度，增加项目未来收益，进而保障项目专项债券本息的到期兑付。

## 3. 公共政策风险控制措施

如遇国家政策调整，温宿县住房和城乡建设局将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完工，投入运营。

## 4. 流动性风险控制措施

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

## 5. 偿付风险控制措施

加强项目施工预算及合同管理，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付

息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

#### 八、其他需要说明的事项

无。