

新疆维吾尔自治区阿勒泰地区
富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目
实施方案

填报单位：富蕴县住房和城乡建设局(公章)

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	3
(四) 项目主管部门	4
(五) 立项和建设的相关批复文件	5
(六) 项目开工和建设时间	5
(七) 合法性审核的律师事务所	5
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	6
三、绩效目标及指标	7
(一) 事前绩效评估	7
(二) 绩效目标的设定	15
(三) 绩效监控和评价	16
四、项目投资估算及资金筹措方案	16
(一) 编制依据	16
(二) 项目总投资估算	18
五	21
(三) 项目融资计划	22
(四) 建设期资金平衡方案	23
五、项目收益与融资自求平衡方案	23
(一) 项目运作模式	23
(二) 项目运营收益	24
(三) 财务费用	27
(四) 项目运营成本	27
(五) 相关税费	30
(六) 资金平衡测算	30
(七) 会计报表	35
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	38
六、项目压力测试与评价	39
(一) 压力测试	39
(二) 总体评价	39
七、项目风险提示	40
(一) 影响项目风险因素	40
(二) 潜在风险应对措施	42
八、其他需要说明的事项	44

富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目 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《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）文件，结合自新疆维吾尔自治区“富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目”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

老旧小区主要指 2000 年（含）以前建成的、建设标准不高、设施设备落后、功能配套不全、没有建立长效管理机制的老旧小区（含单栋住宅楼）。城市老旧小区综合整治是城市建设和管理的薄弱环节，改善人居环境，提升城市整体形象，必须对城市老旧小区进行综合整治，标本兼治，城市才能和谐发展。城镇老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服

党的二十大报告中提出“城乡人居环境明显改善，美丽中国建设成效显著”。保证群众安居乐业，是老百姓最基础、最现实的需求。老旧小区改造是改善居民生活环境的一件实事、好事，是政府发起实施的一项惠民工程，城市群众对老旧小区改造意愿强烈，是重大民生工程和发展工程。近年来，党中央、国务院高度重视城市老旧小区改造工作，中共中央、国务院出台《关于加强和完善城乡社区治理的意见》指出，改善社区人居环境。加强城乡社区环境综合治理，做好城市社区绿化美化净化、垃圾分类处理、噪声污染治理、水资源再生利用等工作。**2021年9月**，《关于加强城市老旧小区改造配套设施建设的通知》中提出，加强城市老旧小区配套改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，强化项目全过程管理，强化事中事后监管，加快推进城市老旧小区改造配套设施建设，切实提高人民群众安全感、获得感、幸福感。

（二）项目背景

2021年，自治区人民政府印发实施《关于全面推进城市老旧小区改造工作的指导意见》，明确了城市老旧小区改造的目标任务、对象范围以及支持政策等，全面推进城市老旧小区改造工作。意见明确将重点改造**2000**年底以前建成的老旧小区，对**2000**年底以后建成的小区按照国家相关政策逐步实施改造。优先对年代较早、居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。各地因地制宜确定改造内容清单、标准。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城市老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。

随着富蕴县机场建成和环北疆高速公路、阿尔泰山沿线旅游公路、铁路的修建，县城的旅游区位优势将进一步提升，富蕴县城已成为阿勒泰千里画廊的重要节点和旅游服务基地，小区外老旧小区配套基础设施的建设直接关系到富蕴县城市环境风貌的改善和群众居住水平的提高，对打造旅游城市具有重要意义，是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。

为切实做好老旧小区改造整治工作，富蕴县严格按照有关规定，迅速摸排县城老旧小区情况，针对老旧小区现状概况，结合近年老旧小区改造工程的实施情况，明确本次改造内容，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区的改造时序，通过整治小区环境、改造和完善配套设施，消除安全隐患、完善小区功能，创优宜居宜美的生活环境，将富蕴县建成一个经济实力强、文明程度高、生态环境优美的县城。

（三）项目概况

1.项目投向领域

城镇老旧小区改造

2.项目功能定位

改善城市整体基础设施水平、改善民生

3.参与主体

富蕴县住房和城乡建设局

4.项目名称

富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目

5.项目区位

富蕴县。

6.建设内容

改造给水管网 DN110-DN200PE 管道 1780 米、排水管网双壁波纹管 DN300-400 管道 3154 米、改造屋顶防水 57000m²、地面工程 16000m²,并配套小区内养老扶幼设施以及其它相关配套附属设施。

7.建设期限：2 年

8.运营周期：8 年

9.项目性质：改扩建

（四）项目主管部门

1.项目主管部门名称：富蕴县住房和城乡建设局

2.单位地址：新疆维吾尔自治区阿勒泰地区富蕴县库额尔齐斯镇也尔特斯村

3.主要职责：

日常管理职责：

贯彻中省市住房建设、城市建设、村镇建设、工程建设、住房管理、城市管理、建筑业管理、市政公用事业管理、房地产业管理、人民防空等方面的法律法规、政策规定和发展规划，组织拟订全县住房建设、城市建设、村镇建设、工程建设、住房管理、城市管理、建筑业管理、市政公用事业管理、房地产业管理、人民防空等方面的政策规定、实施办法及规范性文件。

在专项债券管理中承担的职责：

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

根据《关于对<富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）>的批复》（富发改基字〔2025〕167 号）富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目正式立项。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期为 2 年，2026 年 5 月-2027 年 10 月。

（七）合法性审核的律师事务所

本项目由四川诚直律师事务所出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅于 2024 年 7 月 8 日颁发的《律师事务

所执业许可证》（统一社会信用代码：**31510000MD0343473C**），负责人任建军，批准日期**2024**年**7**月**8**日，地址四川省大邑县内蒙古大道**569**号，经办律师均具备律师执业资格，且已通过历年考核备案，具有签署本法律意见书的资格。

该所已通过历年考核备案；经办律师均具有律师执业资格，且已通过历年考核备案，具有签署本法律意见书的资格。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施将改善居民居住条件及城市环境与城市形象，增加了财税收入，提升了城市功能，同时创造更多的就业机会和商机，已上升为一项“民心工程”“安民工程”“惠民工程”。

本次项目收益主要为供排水、物业费与停车费收益。本项目债券存续期内预计项目运营总收入为**4,032.80**万元，项目运营总成本为**712.48**万元，税费总额为**108.80**万元，融资费用**2.26**万元，则本项目债券存续期内预计项目运营净收益为**3,209.26**万元，项目可偿债收益可以覆盖总债务融资本息。

（二）社会效益分析

项目的实施是完善老旧小区基础设施、完善城市功能、提升城市形象的民生工程，是改善人居环境、提高生活品质的民心工程，是增加居民幸福感、获得感的民意工程，是落实党中央、国务院改善民生和稳定经济战略部署的重要举措，是实现城市现代化向智能化、智慧化发展的必要举措，更是实现未来城市发展从建设、治理向高质量经营转变的必要环节。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估

本项目已进行事前绩效评估工作，并出具《事前绩效评估报告》，报告主要内容如下：

一.项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

老旧小区改造是改善民生的重大举措，是完善县城功能的客观要求，是促进经济社会协调发展的有效途径。项目的建设有利于改善老旧小区居民的住房生活条件，使居民能共享改革发展成果，有利于完善市政配套设施、公共服务设施，改善县城环境。

项目建设将老旧小区配套基础设施改造和创建旅游城市工作有机结合起来，切实解决老旧小区配套基础设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差等突出问题，全方位提升小区内老旧小区环境品质，改善群众居住条件、提升城市功能品位，是富蕴县全面建成小康社会，补齐短板的重要措施。

老旧小区是未来城市发展和建设的主战场，目前小区内有很多低效消极空间，土地价值无法得到充分利用。项目的建设将加强小区配套基础设施建设，将消极低效空间积极利用起来，打造城市核心区、便民消费圈，优化城市环境，提升城市魅力，为富蕴县城市发展营造良好的环境。

因此，该项目的建设是非常必要的。

2、项目实施的公益性

城市形象是人们对城市整体化的精神与风貌的一种感知，是城市一种形象表现，一个成功的城市品牌是作用于城市外部的一种向心

力，能够使人们期望这个城市生活带给他们更大的精神享受和物质利益以及更好的发展机遇，老旧小区改造整治项目的建设将改善项目区内生产生活条件，丰富和提升富蕴县城市品牌形象，将提升富蕴县旅游服务基地的形象，吸引外来人口，同时，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

因此，该项目的建设的良好的社会效益。

3、项目实施的收益性

扩大内需是我国经济发展的基本立足点和长期战略方针，也是转变经济发展方式、提高质量效益的内在要求。基础设施建设一头连着发展，一头连着民生，既能增加投资，又能带动消费，对扩内需、调结构、转方式具有重要作用。政府增加工程建设支出，带动大量社会资金投入基础设施建设，也促进了机械加工、建筑建材、交通运输等多个相关产业发展。通过项目实施，既解决了中低收入群体居住环境的问题，促进了社会结构优化，又改善了城市环境和形象，吸引各类生产要素集聚，有利于实现产业再造和经济转型，起到“建设改造一片、带动提升一方”的作用。

因此，本项目具有较好的收益性。

二.项目投资合规性与项目成熟度

1、项目投资合规性

根据《关于对<富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）>的批复》（富发改基字〔2025〕167 号）富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目正式立项。

2、项目成熟度

本项目具有以下有利条件，项目实施的基础已具备：

本项目建设符合国家的政策方针，与富蕴县国民经济和社会发展

“十四五”规划相符。同时具有以下有利条件，项目实施的基础已具备：

2.1.不同利益群体对项目的态度积极及参与程度高

项目的利益相关群体主要包括：富蕴县人民政府及相关职能部门；富蕴县城区及周边生活人群；施工建设单位及材料、设备供应单位；工程评估、审计等相关单位。

上述不同利益群体均为项目受益群体，对本项目乐于接受并积极参与。

2.2.各级组织对项目的态度及支持程度

本项目属民生建设项目，对于社会民生、城市发展、经济建设均有着积极的促进作用，能获得各级政府组织大力支持。

2.3.资金支持

本项目的建设是响应国家号召，提高该区域管理能力，促进该区域公共事业发展，是保障人民生产生活的重要之举。富蕴县对本项目高度重视，为保障本项目的顺利实施，特做出项目配套资金承诺，保障项目建设资金足额按时到位，因此项目的建设是有保障的。

2.4.基础设施条件有保障

该项目建设位置为富蕴县，用地性质为公共用地，使用权属无争议。多年来，在自治区上级党委的关心支持下，各项目建设区公共设施基本齐全，项目区各项基础设施均有保障。现有城市基础设施条件能够满足项目需要，建设场地满足施工要求。项目的场地地质条件、交通条件、水、电、通讯等均满足项目建设的基本要求。

2.5.施工技术及建材货源有保障

本项目所在地区目前拥有资质施工队伍多家，有一批经验丰富的工程技术人员，为项目的正常实施提供了可靠的技术保障。

本项目建设所需的建筑材料：水泥、钢材、砂石等主要材料，当地或国内均能生产和采购，且价格稳定。本项目所需的水、电均可由

现有外网接入，用量有保障；材料、设备供应充足，物资供应不存在问题。建设工地施工条件好，交通便利，项目建设外部协作条件优越。本项目建设在物资条件方面有可靠保证。

2.6.组织管理有保证

本项目的建设，富蕴县高度重视，成立了项目建设领导小组，负责项目总体协调和计划安排，项目资金的落实，以及工程进度、工程质量、资金安排和工程验收等的全面管理。

综上所述，通过对该项目的政策符合性、建设方案以及社会评估等方面综合论证得出该项目的建设是可行的。

2.7.人力、技术有保证

项目所在的富蕴县及周边地区有建筑施工队伍技术力量较强，有二级以上建筑安装公司多家，有多家工程监理单位，质量监督部门、安全管理部门配套，从工程招标到工程竣工，均有专业部门服务管理，建筑市场较规范，监督严格，为工程顺利建设创造了条件。

三.项目资金来源和到位可行性

总投资 **2500** 万元，根据本项目债券发行计划，本项目计划发行专项债券共 **2000** 万元，财政配套资金 **500** 万元。

债券利率暂按 **3.2%/年**，均 **10** 年期，债券每年支付一次利息，到期后一次偿还本金，发行费为债券发行金额的 **0.113.2%**（融资额的 **1.13‰**：发行费率 **1‰**、登记托管费 **0.08‰**、兑付服务费 **0.05‰**）。

根据《中华人民共和国预算法》和《地方政府专项债务预算管理办法》等文件，专项债券资金实行“收支两条线”管理。本次专项债券资金到位后，将债券发行募集资金及项目收益产生的专项收入统一纳入富蕴县人民政府性基金预算收入相应科目。

发行人对项目经营状况进行持续监管，进行严格监督，以保障债

券资金全部用于本项目建设，保证债券资金的专款专用，切实保障投资人权益。

四.项目收入、成本、收益预测合理性

1、收入来源及测算

本次项目收入主要来源于供排水、物业费与停车费收益。

经测算，运营期内经营收入总额为 **4,032.80** 万元。

详见本方案运营收益章节。

2、经营成本情况

本项目运营成本主要由材料动力费、人工成本、修理费等组成。

经测算，债券存续期内经营成本总额为 **712.48** 万元。

详见本方案运营成本章节。

3、税费

根据有关法规与规定，本项目计取所得税、增值税、城市建设维护税、教育附加费，生活服务类增值税 **3%**，建筑业增值税税率 **9%**。计取，城市建设维护税、教育附加费、地方教育附加费分别 **7%、3%、2%**计取。企业所得税 **5%**。

债券存续期内税费总额 **108.80** 万元。

综上：

本项目债券存续期内预计项目运营收入为 **4,032.80** 万元，项目运营成本为 **712.48** 万元，项目税费 **108.80** 万元，融资费用 **2.26** 万元，则本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 **3,209.26** 万元。

五.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。项目收益对债券本息覆盖

倍数为 1.22 倍，符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

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

本项目采用专项债券及财政配套方式。项目总投资为 2500 万元，其中申请专项债资金为共 2000 万元，占 80.00%；其余资金为财政配套，不少于项目总投资的 20.00%。

根据对项目的运营分析，本项目各年的现金流可以覆盖还本付息，偿债计划是可行的。

2、偿债风险点

（1）资金供应风险：在项目实施过程中由于资金不落实，导致建设工期延长，工程造价上升，使原定投资效益目标难以实现的可能性。为防范资金供应风险，必须认真做好资金来源可靠性分析。

（2）利率风险：是指由于利率变动导致资金成本上升，给项目造成损失的可能性。为防范利率风险，应对未来利率的走势进行分析，以确定采用浮动利率还是固定利率。

七.绩效目标合理性

项目事前绩效评估工作组，通过资料分析、访谈等方法了解到：该项目绩效目标编制所需数据均结合本县实际需要及国家和上级文件要求，最终确定绩效目标。

项目事前绩效评估工作组从目标匹配性、时效性、可实现性、可考核性、具体性五个方面原则对该绩效目标进行了分析。分析结果为：绩效目标制定总体良好，产出、效果内容完整，能够提出符合该项目实施的社会效益及可持续影响指标。

从绩效目标申报表中可以看出该项目设置的绩效目标具体明确，

不仅有总体目标还有与之相对应的绩效指标，绩效指标中的数量指标都是可以量化的。

八.其他需要纳入事前绩效评估的事项

1.项目风险

（1）延期和误工的风险

受地域区域与当地气候及人文环境的影响，加上项目实施过程复杂、施工周期较长，因此，在项目施工过程中，可能会出现设计文件不能按时提供或发生变更，工程款不能及时到位，设备、材料供应不及时等情况，从而导致工程进度无法按合同进行，存在不能提交设计成果或者不能按期建成交付的风险。

（2）项目质量风险

本项目在可研、设计阶段完全按照国家、行业主管部门和信息产业部颁布的有关质量管理规程、标准和验收规程进行。在项目实施过程中将遵循质量管理体系文件以及《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纲要》、《富蕴县国民经济和社会发展第十四个五年规划》、《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-200)等规章制度的基本要求，确保系统的建设质量。由于项目持续时间长、涉及专业较多，现场环境复杂，同时存在技术及管理、产品方面的风险，导致项目质量与设计存在不符的风险。

2.风险规避防范措施

（1）项目施工过程中，首先要制定先进的、经济合理的施工方案，以达到缩短工期、提高质量、降低成本的目的。施工方案的优化选择是施工企业降低成本的主要途径之一，制定施工方案要以合同工期为依据，结合施工项目规模、性质、复杂程度、施工现场条件等因素综合考虑。可同时制定几个施工方案，相互比较，从中优选最合理、

最经济的一个。其次，在项目实施过程中，要实行全面成本控制，按照所选定的施工方案，严格按照成本计划实施和控制。对构成生产资料费用的材料、人工、机械施工现场管理费用分别不同情况，采取不同措施加以控制

（2）质量风险防范。在整个工程施工过程中，施工管理和施工操作都要按程序标准、合理、科学地组织施工，确保不出现质量问题，达到质量目标。同时要注意避免因安全事故导致工程质量问题，分派专门人员对施工现场进行巡逻，若发现有事故发生或有事故隐患存在，应迅速、准确地向项目责任人汇报，设置现场安全警示标志，维持交通秩序，等待指令。还要在各入口设立路况警示牌，口头提示过往车辆司机注意。暴风雨天气，要尽量避免施工，把易出现事故的区域划分出来，设置屏障。如若进行施工，要派人时刻警惕，在事故发生前安全转移。

（二）绩效目标的设定

债券资金项目支出绩效目标申报表

（2026 年度）

项目名称			富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目	
预算单位			富蕴县住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			年度资金总额：	2000
			其中：财政拨款	
			债券资金	2000
			其他资金	
			年度目标	2000
总体目标	年度目标			
	项目的实施是完善老旧小区基础设施、完善城市功能、提升城市形象的民生工程，是改善人居环境、提高生活品质的民心工程，是增加居民幸福感、获得感的民意工程。 2026 年计划完成主体工程。			
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	改造供水管网 DN110-DN200PE 管道（米）	≥1780 米
			排水管网双螺纹 DN300-DN400 管道（米）	≥3154 米
			改造屋顶防水（平方米）	≥57000 平方米
			地面工程（平方米）	≥16000 平方米
			养老扶幼设施（套）	≥1 套
		质量指标	项目工程验收合格率	100%
			施工方资质达标率	100%
		时效指标	工程开工时间	2026 年 5 月
			计划竣工时间	2027 年 10 月
		成本指标	工程费用（万元）	≤2155.86 万元
			其他工程费用（万元）	≤199.56 万元
			债券资金投资数（万元）	≤2000 万元
	项目效益	经济效益指标	增加公共事业收入	有效
		社会效益指标	提升县城整体生活质量	显著提升
			提高项目所在地社会和谐	有所提高
		生态效益指标		
		可持续影响指标	提升区域可持续发展能力	长期
	促进当地经济发展		长期	
	满意度指标	满意度指标	受益人群满意度	≧90%
			各职能部门间满意度	≧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）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方案

（一）编制依据

1、投资估算依据

（1）本工程总投资指新建固定资产投资。

（2）项目建设单位提供的相关资料。

（3）本估算采用投资指标估算法，根据新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅颁发的《自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020版）和《自治区市政工程消耗量定额》（2020版）、《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2013）以及《市政工程投资估算编制办法》，并结合本工程实际情况综合测定。

（4）建设场地的自然条件和施工条件。

（5）主要材料价格，依据新疆工程造价信息网价格及市场询价。

(6) 设备及主材价格有关设备及主材价格根据厂家询价综合运杂费取定。

(7) 按国家发改委的有关规定，固定资产投资方向调节税暂缓征计。

(8) 按国家发改委的有关规定，涨价预备费暂不计算。

2、各项其他费用及有关文件参考的说明

(1) 市政工程费用根据自治区建设厅发布的《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》进行计算；

(2) 建安工程费根据自治区发布的《建设项目设计估算编审规程》；

(3) 工程建设其他费按照 2007 年《建设项目设计估算编审规程》及 2007 年中华人民共和国建设部《市政工程投资估算编制办法》相应规定计取。其中：

场地准备及临时设施费按照费用的 0.5% 计取；

工程监理费：按进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文执行；

可行性研究费：可行性研究报告费参考《新疆维吾尔自治区工程咨询协会文件》计取；

工程勘察费：按进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文执行；

设计费：设计费参考 2002 年国家计委、建设部发布的计价格[2002]10 号关于《工程勘察设计收费管理规定》文件标准计取；

工程造价咨询费：暂估价；

环评费：环境影响评价费参考计价格[2002]125 号文件计取；

施工图审查费：按新发医改【2012】830 号文执行；

概算编制费：设计费的 **10%**；

招标代理费：招标代理费参考发改价格[2011]534 号文及计价格[2002]1980 号文件计取；

防疫费：暂估价；

智慧工地配套费：暂估价；

基本预备费：基本预备费按工程费用的 **8%**记取。

（二）项目总投资估算

项目总投资 **2500** 万元，其中：其中：第一部分工程费用 **2155.86** 元；第二部分工程建设其他费用为 **199.56** 万元；预备费为 **80.58** 万元；利息 **64.00** 万元。

本项目可研、批复等前期工作已完成，计划于 **2026** 年 **4** 月动工。

详见总投资估算表。

投资估算表

序号		估算价值（万元）				技术经济指标（元）				占投资
	工程或费用名称	建筑	安装	设备	其他	总值	单位	数量	指标	
		工程费	工程费	购置费	费用					
一	第一部分建设工程费用									
(一)	供水工程									
1	供水管网DN200改造	25.96	11.12			37.08	m	1030.00	360.00	
2	供水管网DN110改造	26.67	11.43			38.10	m	1270.00	300.00	
3	阀门井	12.65				12.65	座	23.00	5500.00	
	小计	65.28	22.55	0.00	0.00	87.83				
(二)	排水工程									
1	排水管网DN400改造	158.00	67.72			225.72	m	5130.00	440.00	
2	排水管网DN300改造	128.48	55.06			183.54	m	4370.00	420.00	
3	检查井	52.25				52.25	座	95.00	5500.00	
	小计	338.73	122.78	0.00	0.00	461.51				
(三)	供热工程									
1	供热管网DN200改造	56.00	24.00			80.00	m	400.00	2000.00	
2	供热管网DN80改造	11.20	4.80			16.00	m	100.00	1600.00	
3	供热检查井	3.30				3.30	座	6.00	5500.00	
	小计	70.50	28.80	0.00	0.00	99.30				
(四)	外墙粉刷及屋顶防水工程									
1	外墙粉刷	600.00				600.00	m²	50000.00	120.00	
2	屋顶防水	390.00				390.00	m²	39000.00	100.00	
	小计	990.00	0.00	0.00	0.00	990.00				
(五)	地面硬化工程									
1	沥青硬化	226.20				226.20	m²	11310.00	200.00	
2	水泥硬化	46.17				46.17	m²	2565.00	180.00	

序号		估算价值（万元）					技术经济指标（元）			占投资
	工程或费用名称	建筑	安装	设备	其他	总值	单位	数量	指标	
		工程费	工程费	购置费	费用					
3	沥青罩面	6.48				6.48	m²	925.00	70.00	
4	现状损坏混凝土拆除后修复	8.97				8.97	m²	4485.00	20.00	
5	混凝土散水	4.68				4.68	m²	260.00	180.00	
6	花岗岩路沿石	5.00				5.00	m²	250.00	200.00	
7	高压混凝土砖	3.69				3.69	m²	205.00	180.00	
	小计	301.19	0.00	0.00	0.00	301.19				
(六)	养老扶幼与附属设施工程									
1	健身器材			1.40		1.40	个	14.00	1000.00	
2	儿童游乐设施			1.40		1.40	个	14.00	1000.00	
3	120kw直流充电桩（双枪）	4.00				4.00	台	2.00	20000.00	
4	车棚	10.00				10.00	座	1.00	100000.00	
5	配电柜			0.30		0.30	个	1.00	3000.00	
6	地上箱变			15.00		15.00	座	1.00	150000.00	
7	功能性照明									
	立式照明			29.70		29.70	盏	165.00	1800.00	
	单元灯			11.28		11.28	盏	141.00	800.00	
8	生态修复与灌溉	90.00				90.00	m²	10000.00	90.00	
9	挡墙与护栏	37.60				37.60	m	470.00	800.00	
10	台阶	1.00				1.00	处	1.00	10000.00	
11	U型渠	2.35				2.35	m	235.00	100.00	
12	其他附属配套设施			12.00		12.00	项	1.00	120000.00	
	小计	144.95	0.00	71.08	0.00	216.03				
	第一部分建设工程费用合计	1910.64	174.13	71.08	0.00	2155.86				8
二	第二部分其他工程费用									

序号		估算价值（万元）					技术经济指标（元）			
	工程或费用名称	建筑	安装	设备	其他	总值	单位	数量	指标	占投资
		工程费	工程费	购置费	费用					
1	工程监理费				43.12	43.12				
2	工程勘察费				21.56	21.56				
3	设计费				81.92	81.92				
4	可行性研究费				7.50	7.50				
5	环境影响评价费				4.33	5.83				
6	施工图审查费				6.75	6.75				
7	招标代理费				10.60	10.60				
8	工程造价咨询费				12.29	12.29				
9	水土保持方案费				10.00	10.00				
	第二部分其他工程费用合计					199.56				
三	预备费									
1	基本预备费					80.58				
	预备费合计					80.58				
四	建设期利息					64.00				
五	项目概算总投资					2500.00				1

（三）项目融资计划

项目投资 2500 万元，根据本项目债券发行计划，申请地方政府专项债券共 2000 万元，500 万元缺口部分通过地方财政配套解决。

债券利率暂按 3.2%/年，10 年期，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金，发行费为债券发行金额的 0.113.2%（融资额的 2.26‰：发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰）。

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。并严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》进行债券的投后管理，切实做好保护投资人的工作：

各地应当将本地区专项债券发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行兑付等有关规定及时报财政部备案。专项债券发行兑付过程中出现重大事项应当及时向财政部报告。专项债券每次发行工作完成后，应当在 15 个工作日内将债券发行情况向财政部及财政部驻当地财政监察专员办事处报告；全年发行工作完成后，应当在 20 个工作日内将年度发行情况向财政部及财政部驻当地财政监察专员办事处报告。

（四）建设期资金平衡方案

建设期为 2 年，自 2026 年 5 月-2027 年 10 月，总投资 2500 万元。计划于取得专项债券资金共 2000 万元，财政配套 500 万元用于支付建设资金。

同时，建设单位自筹 130.26 万元用于支付建设期利息及融资费用。

建设期融资足以支撑项目建设。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1.项目管理

项目主体：富蕴县住房和城乡建设局

运营模式：托管运营

本项目建成后，将由本单位全权委托县属国有企业整体运营。

（1）组织管理原则

项目劳动组织与管理机构的设置是否先进、科学合理，将直接影响项目的效益，因此要结合项目的具体情况，合理确定项目的组织机构。为保证项目的顺利实施，项目主管单位成立项目实施领导小组，安排专职领导负责项目实施。领导小组下设项目实施办公室，统一负责该项目的组织、指导协调和日常工作。

（2）组织管理的职责

为强化对项目的控制与统一管理，保障决策的科学性、前瞻性和权威

性，为保质保量按时完成该项目，该项目实行目标管理责任制，实行严格的追究制度，项目坚持按项目设计，按设计施工，按标准检查验收的原则，制定工程管理办法，建立健全各项规章制度。项目建设领导小组管理办公室设置专门的工程技术指导和质量监督机构，配备专职人员，全面推行工程建设责任制、项目法人责任制、工程方式招投标制。项目实施单位将成立该建设项目的领导小组，负责对该建设项目的领导，并下设领导小组办公室，负责对该项目的组织、论证、实施等具体操作。

2.资金筹措计划和保障措施

采取积极有效的措施，落实项目建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金投入。在用好、管好中央预算内资金的同时，积极筹措项目内部设备、设施所需配套资金，制定切实可行的资金筹措方案，保证项目能够如期完成。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。

在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

（二）项目运营收益

经测算，运营期内经营收入总额为 **4,032.80** 万元。

本项目收益来源为供排水收益、物业费与停车费收益。

（1）供排水收入

本项目年供水量约为 **150** 万立方米，每立方米水费 **0.75** 元，年供水收入约为 **112.5** 万元；本项目年排水量约为 **100** 万立方米，每立方米排污费 **1** 元，年排水收入约为 **100** 万元。供排水年收入为 **212.5** 万元，累计收入 **1700** 万元。

富蕴县污水处理费调整后售水价格					
分 类	水价格	调整后污水处理费	用水量数征收百分数	收费标准（元）	备 注
居民生活用水	0.95	1	80%	1.75	居民住户、绿化
行政事业单位用水	0.95	1.2	80%	1.91	行政事业单位、部队
工业、企业、基建行业用水	1.35	4	85%	4.75	通信行业、电力公司、供热公司、邮政、金融机构
经营服务行业用水	1.35	4	85%	4.75	酒店宾馆、餐饮业、商铺店面、公厕、洗衣房
特种行业用水	1.35	8	85%	8.15	洗浴中心、美容美发、洗车房、桑拿
绿化用水	0.95			0.95	绿化

根据阿地发改收费[2016]1号文件要求，我县于2016年3月1日按照相关标准开始收取

（2）物业收入

经综合考虑，可计算至本项目的面积为 **8.5** 万 m²，物业费按 **0.8** 元/m²/月，则年收入 **81.60** 元，累计收入 **652.8** 万元。

（3）停车收入

本项目可计算停车收费车位 **600** 个，按每车每天 **10** 元收费，全年按 **350** 天考虑，则年停车收入 **210.00** 万元，累计收入 **1680** 万元。

详见收入及税金明细表。

收入及税金明细表

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
1	营业收入	4032.8		504.1	504.1	504.1	504.1	504.1	504.1	504.1	504.1
1.1	供水收入	900		112.5	112.5	112.5	112.5	112.5	112.5	112.5	112.5
	数量万立方米			150	150	150	150	150	150	150	150
	单价元/立方米			0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	销项税额			9.65	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55
1.2	排水收入	800		100	100	100	100	100	100	100	100
	数量万立方米			100	100	100	100	100	100	100	100
	单价元/立方米			1	1	1	1	1	1	1	1
	销项税额			7.90	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9
1.3	物业收入	652.8		81.6	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6	81.6
	数量万m²			8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
	单价元/m²/月			0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	销项税额			6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74
1.4	停车收入	1680		210	210	210	210	210	210	210	210
	数量个			600	600	600	600	600	600	600	600
	单价元/天			10	10	10	10	10	10	10	10
	销项税额			17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34	17.34
2	增值税	139.36		17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42
	销项税额	194.24		24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28	24.28
	进项税额	54.88		6.86	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86
3	附加税 12%	16.72		2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09
4	企业所得税	92.08		11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51
5	税费合计	108.8		13.6	13.6	13.6	13.6	13.6	13.6	13.6	13.6

（三）财务费用

债券存续期内，对应财务费用总额为 **642.26** 万元，其中：利息支出 **640.00** 万元，融资费用 **2.26** 万元。

项目	利息（万元）			融资费用（万元）			合计
	3.2%			0.113.2%			
	利息小计	一期	二期	融资费用小计	一期	二期	
2025	32.00	32.00		1.13	1.13		33.13
2026	64.00	32.00	32.00	1.13		1.13	65.13
2027	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2028	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2029	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2030	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2031	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2032	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2033	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2034	64.00	32.00	32.00	-			64.00
2035	32.00		32.00	-			32.00
合计	640.00	320.00	320.00	2.26	1.13	1.13	642.26

（四）项目运营成本

经测算，债券存续期内经营成本总额为 **712.48** 万元。

（1）外购材料及动力费

本项目年购外原水 **100** 万立方米，每立方米原水水费 **0.6** 元，年外购原水 **60** 万元；年外购药剂 **400** 吨，药剂单价 **400** 元/T，年购药剂成本约 **16** 万元；年耗电 **4** 万度，电价约 **0.50** 元/度，年电费约 **2** 万元；外购其他耗材年约 **1.8** 万元。

外购燃料及动力费为 **79.8** 万元/年，发债期累计费用 **638.4** 万元。

（2）工资及福利费

本项目不考虑新增人员。

（3）修理费

为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥其使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按折旧费的**5%**计算，正常年份费用**5.94**万元，发债期累计费用**47.52**万元。

（4）其它费用

维护费用按修理费的**30%**计算，年费用**1.78**万元，发债期累计**14.24**万元。管理及其他费用按工资及福利费、修理费、维护费之和的**20%**计算，年其他费用**1.54**万元，发债期累计**12.32**万元。

（5）折旧费

本项目房屋建筑等按**20**年折旧，残值率为**5%**计算，设备按**10**年折旧，残值为**0**，年折旧**118.75**万元，发债期累计**950**万元。

（6）年经营成本

运营期年经营成本费用每**89.06**万元，发债期累计经营成本**712.48**万元。

详见总成本费用估算表。

成本费用估算表

单位：元

序号	项目	合计	建设期	运营期							
			1-2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	外购材料料及动力费	638.4		79.8	79.8	79.8	79.8	79.8	79.8	79.8	79.8
2	工资、福利费及其他管理费用	0		0	0	0	0	0	0	0	0
3	修理费	47.52		5.94	5.94	5.94	5.94	5.94	5.94	5.94	5.94
4	维护费用	14.24		1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
5	管理费及其他费用	12.32		1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54
6	经营成本（1+2+3+4+5）	712.48		89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06
7	折旧费	950		118.75	118.75	118.75	118.75	118.75	118.75	118.75	118.75
8	摊销费	0		0	0	0	0	0	0	0	0
9	利息支出	512		64	64	64	64	64	64	64	64
10	流动资金借款利息支出	0		0	0	0	0	0	0	0	0
11	总成本费用合计（6+7+8+9+10）	2174.48		271.81	271.81	271.81	271.81	271.81	271.81	271.81	271.81

（五）相关税费

根据有关法规与规定，本项目计取所得税、增值税、城市建设维护税、教育附加费，生活服务类增值税 **6%**，建筑服务增值税税率 **9%**。计取，城市建设维护税、教育附加费、地方教育附加费分别 **7%、3%、2%**计取。房产税小规模纳税人减按 **6%**征收。企业所得税 **5%**。

债券存续期内税费总额 **108.80** 万元。详见收入及税金明细表。

（六）资金平衡测算

1.项目可偿债收益情况

项目可偿债净收益=项目运营收入-经营成本-税费-融资费用

$$= 4,032.80-712.48-108.80- 2.26 \text{ 万元}=3,209.26 \text{ 万元}$$

2.分年度还本付息情况

在债券存续期内，共支付利息 **640** 万元，债券到期支付债券本金 **2000** 万元。

分年度还本付息情况表

单位：万元

序号	项 目	建设期		运营期								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	
1	期初借款余额		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
1.1	一期专项债		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
1.2	二期专项债		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	当年借款	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
2.1	一期专项债	2,000.00	-									2,000.00
2.2	二期专项债		-	-								-
3	当年应计利息费用	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
3.1	计入投资（建设期利息）	64.00	64.00									128.00
3.2	计入财务费用			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	512.00
4	当年还本付息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	2,064.00	2,640.00
4.1	当年还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00
4.1.1	一期专项债										2,000.00	2,000.00
4.1.2	二期专项债											-
4.2	当年付息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
4.2.1	一期专项债	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
4.2.2	二期专项债		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	期末借款余额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
5.1	一期专项债	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
5.2	二期专项债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.偿债指标的计算情况

经测算,项目的本息覆盖倍数为 **1.22** 倍,测算的过程及结果如下:

序号	名称	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)	3,209.26	2,500.00	1.28
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)	3,209.26	2,640.00	1.22
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)	3,209.26	2,000.00	1.60
4	专项债券本息保障倍数(项目可偿债专项债收益/专项债券本息)	3,209.26	2,640.00	1.22
5	专项债券本金保障倍数(项目可偿债专项债收益/专项债券本金)	3,209.26	2,000.00	1.60
6	市场化融资本息保障倍数(项目可偿债专项债收益/市场化融资本息)			不适用
7	市场化融资本金保障倍数(项目可偿债专项债收益/市场化融资本金)			不适用

注: 本项目无市场化融资

4.资金测算平衡情况

经测算，债券存续期内可偿债净收益 3,209.26 万元，本息合计 2,640.00 万元，平均偿债覆盖率为 1.22 倍。

债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项 目	资金成本/ 年	专项债券存续期										合计
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
一	现金流入		2,066.26	564.00	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	6,663.06
1	财政配套资金		-	500.00	-	-							500.00
2	一期专项债资金	3.2%	2,000.00										2,000.00
3	二期专项债资金			-									-
4	运营收入				504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	4,032.80
5	其他现金流入		66.26	64.00									130.26
二	现金流出		2,066.26	564.00	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	2,166.66	5,963.54
1.1	专项债券融资费用	0.113.2%	2.26	-	-								2.26
1.2	一期专项债本金											2,000.00	2,000.00
1.3	一期专项债利息		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	640.00
2.1	二期专项债本金												-
2.2	二期专项债利息			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	运营支出：经营成本				89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	712.48
3.2	运营支出：税费及附加				13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	108.80
4	静态建设资金		2,000.00	500.00									2,500.00
5	其他现金流出												-
三	现金净流入		-	-	337.44	337.44	337.44	337.44	337.44	337.44	337.44	-1,662.56	699.52
四	剩余本金		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
1	剩余一期债券本金		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	
2	剩余二期债券本金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
五	结余资金		-	-	337.44	674.88	1,012.32	1,349.76	1,687.20	2,024.64	2,362.08	699.52	
六	平均偿债覆盖率		1.22										

5.项目资金平衡情况的结论

- 1) 工程总投资 **2500** 万元，其中：计划申请专项债券资金 **2000** 万元，财政配套 **500** 万元。

本次申请发行 **1000** 万元，后期申请发行 **1000** 万元。

- 2) 项目可偿债净收益为 **3,209.26** 万元，对应债券存续期本息合计为 **2,640.00** 万元，完全满足项目偿债需求。因此，本方案在财务上是可行的。
- 3) 项目的偿债备付率为 **1.22** 倍，说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好。
- 4) 社会效益明显。项目实施能有效改善富蕴县市民需求，促进富蕴县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益。

（七）会计报表

资产负债表

单位：万元

报表项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
货币资金	-	-	337.44	674.88	1,012.32	1,349.76	1,687.20	2,024.64	2,362.08	699.52
应收款项			15.12	15.12	15.12	15.12	15.12	15.12	15.12	15.12
存货			10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39	10.39
其他流动资产										
流动资产合计	-	-	362.95	700.39	1,037.83	1,375.27	1,712.71	2,050.15	2,387.59	725.03
固定资产			2,530.31	2,430.36	2,330.41	2,230.46	2,130.51	2,030.56	1,930.61	1,830.66
在建工程	2,066.26	2,630.26								
无形资产										
长期资产合计	2,066.26	2,630.26	2,530.31	2,430.36	2,330.41	2,230.46	2,130.51	2,030.56	1,930.61	1,830.66
资产合计	2,066.26	2,630.26	2,893.26	3,130.75	3,368.24	3,605.73	3,843.22	4,080.71	4,318.20	2,555.69
短期借款										
应付款项		-	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78	20.78
应付税费										
其他流动负债			23.53	42.33	61.13	79.93	98.73	117.53	136.33	155.13
流动负债合计	-	-	44.31	63.11	81.91	100.71	119.51	138.31	157.11	175.91
长期借款										
应付债券	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-
其他长期负债										
长期负债合计	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-
负债合计	2,000.00	2,000.00	2,044.31	2,063.11	2,081.91	2,100.71	2,119.51	2,138.31	2,157.11	175.91
资本金	66.26	630.26	630.26	630.26	630.26	630.26	630.26	630.26	630.26	630.26
未分配利润			218.69	437.38	656.07	874.76	1,093.45	1,312.14	1,530.83	1,749.52
所有者权益合计	66.26	630.26	848.95	1,067.64	1,286.33	1,505.02	1,723.71	1,942.40	2,161.09	2,379.78
负债及权益合计	2,066.26	2,630.26	2,893.26	3,130.75	3,368.24	3,605.73	3,843.22	4,080.71	4,318.20	2,555.69

利润表

单位：万元

报表项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
营业收入		-	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	4,032.80
减：营业成本			207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	207.81	1,662.48
减：税金及附加		-	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	2.09	16.72
减：营业费用											-
减：管理费用											-
营业利润	-	-	294.20	294.20	294.20	294.20	294.20	294.20	294.20	294.20	2,353.60
减：财务费用			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	512.00
利润总额	-	-	230.20	230.20	230.20	230.20	230.20	230.20	230.20	230.20	1,841.60
所得税			11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	92.08
净利润			218.69	218.69	218.69	218.69	218.69	218.69	218.69	218.69	1,749.52

现金流量表

单位：万元

项目名称	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	合计
生产负荷 (%)			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1、现金流入	2,066.26	564.00	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	6,663.06
1.1 补贴收入											-
1.2 营业收入		-	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	504.10	4,032.80
1.3 财政资金	-	500.00									500.00
1.4 债券资金	2,000.00	-									2,000.00
1.5 其他	66.26	64.00	-	-							130.26
2、现金流出	2,066.26	564.00	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	2,166.66	5,963.54
2.1 建设投资	2,000.00	500.00									2,500.00
2.2 流动资金											-
2.3 经营成本		-	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	89.06	712.48
2.4 税费		-	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	108.80
2.5 利息费用	66.26	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	642.26
2.6 归还本金										2,000.00	2,000.00
3、所得税前净现金流量	-	-	337.44	337.44	337.44	337.44	337.44	337.44	337.44	-1,662.56	699.52

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

已经政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具《总体评价报告》，该报告认为本项目的收益平衡方案是可行的。

详见《富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目专项债券总体评价报告》。

总体评价：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为富蕴县 2026 年城镇老旧小区改造基础设施建设项目可以用相对更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，项目经营净收益为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，可以满足本项目的部分资金需求，此方式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

以可偿债净收益为目标，选取正负 **20%** 区间分五级进行压力测试，**9** 个节点的测试结果如下：

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例								
		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	经营净收益（万元）	2,567.41	2,727.87	2,888.33	3,048.80	3,209.26	3,369.72	3,530.19	3,690.65	3,851.11
2	债券还本付息额（万元）	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
3	债券存续期其他融资还本付息额（万元）									
4	债券本息覆盖率	1.00	1.03	1.09	1.15	1.22	1.28	1.34	1.40	1.46

（二）总体评价

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可偿债净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然 ≥ 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。

当然，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。同时，本测试未进行背景分析，面对 **2026** 年宏观经济趋于平稳但下行压力依然很大，本项目后期的偿债压力有可能会有波动，但属可控范畴。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1、社会稳定风险的表现形式及影响

社会稳定风险的形式包括社会治安、涉众经济案件、群众信访、安全生产施工等形式，全面落实维护社会稳定工作的各项措施，深入开展社会不稳定因素排查化解，着力夯实维稳基础，妥善处置各类突发群体性敏感性事件，有力维护社会稳定。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。

但如果演变成恶性的整体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、毁坏公司财产、影响社会稳定等。

2、社会稳定风险可能性分析

在当事方认为自身权益受到侵害情况下，反应诉求及救助渠道是一种方式，也是社会救助的一个途径，尤其当各种诉求及救助渠道不通畅的情况下，影响社会稳定的可能性就会进一步增大。

通过分析，本项目在征地、噪声、交通组织以及施工期间工程建设等方面会对当地居民、经营户、企业单位造成一定的不利影响，这些影响可能会导致出现不利社会稳定的问题。

根据以往经验和调研评估过程中掌握的情况，由征地、噪声、安全文明施工等引发社会不稳定的可能性较大，由于交通拥堵造成的各种不便而引发的社会不稳定的可能性相对较小，另外在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。社会稳定风险分析及评价见下表

序号	风险因素	风险可能性	风险评价
1	因征地和拆迁可能造成的补偿不公	项目建成运营后应注意防范因噪声等问题要求拆迁的不稳定因素	很小
2	施工噪声和交通噪声影响周边群众	建设期、运营期均存在噪声影响，线路两边住户对此担心较多。 短期内社会稳定风险不明显，运营期如果出现噪声得不到有效治理，会有较大社会稳定风险。	一般
3	沿线住户出行交通影响	施工期间施工车辆对道路的破坏导致拥堵会引发不稳定因素。	一般
4	施工期间环境影响、安全问题及施工单位内部管理不善等问题	施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。其中尤其要注意内部的不稳定因素可能带来的防线。	一般

同时，还应注意到社会稳定问题的发生和发展具有很大的不确定性，在项目实施过程中，如果有关措施落后于项目建设或没有按要求实施，则发生社会不稳定可能性较大，反之会较低；另外，社会稳定问题的处理也是影响社会稳定数量和程度的因素之一，处理得当，可以有效避免再次发生和事态扩大。

（二）潜在风险应对措施

为保护人民群众利益，规范工程建设、确保工程顺利实施，本项目制定了工程征地拆迁、环境保护、交通组织以及施工组织等方案。

1、征地拆迁

工程征地拆迁安置，一是要严格按照法定征迁程序进行，各项手续到位。二是要严格执行征迁政策，要维护政策的公平、公正、合理，把握好政策的平衡性、权威性。三是要积极做好群众的解释说服工作，以理服人、以情感人，做好和谐拆迁。

2、噪声治理

噪声的污染防治是一个总体工程，从最初的环境规划，到工程设计、管理、到最后的污染防治，是一个整体的防治系统，只有各个环节均做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达到最低限度。为此本工程可研报告、环评报告以及工程设计提出了较为详尽的噪声环境保护施工。

3、交通组织

考虑到项目施工对交通的影响，工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越镇区、人口密集区域要减速慢行；经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的交通标志牌。

合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

4、社会稳定问题

社会稳定问题产生根源在于工程建设过程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。因此项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访防洪和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：

（1）通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；

（2）加强与周围镇区、社区的沟通 and 交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

（3）成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训；

（4）建立各施工标段与镇区、社区以及重点企事业单位的联系制度，加强基层的沟通与协调，将矛盾发现和化解在基层。

八、其他需要说明的事项

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、健全信息披露制度

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

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