

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

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

2026年5月



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

根据富蕴县住房和城乡建设局与中政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所（以下简称“我们”）签订的《咨询服务协议书》，我们对富蕴县2026年城镇老旧小区改造基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 分析项目发债评价要素；
- 项目债券发行期间现金流状况模拟分析；
- 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

中政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2026年5月21日

附件：

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

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

一、项目的背景及意义

（一）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，以提高群众获得感、幸福感、安全感。

（二）意义

本项目的意义在于：

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。

二、项目的基本情况

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）及《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)》，富蕴县2026年城镇老旧小区改造基础设施建设项目（以下简称本项目或项目）相关情况如下：

（一）主要建设内容

富蕴县2026年城镇老旧小区改造基础设施建设项目建设内容：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。

（二）投资规模、资金来源及建设期

项目总投资2500万元，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。

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。

本项目建设期为2年，2026年5月-2027年10月。

三、评价要素

自2014年起，国前下发若干文件规定：对于符合条件的地方政府项目可以申请专项债券资金，并纳入政府性基金预算支出统筹安排。

财政部于2017年6月2日下发了《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

财政部于2018年5月4日下发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号），提出：对于专项债券，应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于土地储备、收费公路专项债券等项目收益专项债券，地方财政部门应当在积极与国土资源、交通运输等相关部门沟通协调的基础上，充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、

潜在风险评估等信息。

财政部于2020年7月27日下发了《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号），提出：二、科学合理确定专项债券期限。专项债券期限原则上与项目期限相匹配，并统筹考虑投资者需求、到期债务分布等因素科学确定，降低期限错配风险，防止资金闲置。既要鼓励发行长期专项债券，支持铁路、城际交通、收费公路、水利工程等建设和运营期限较长的重大项目，更好匹配项目资金需求和期限，又要综合评估分年到期专项债券本息、可偿债财力以及融资成本等情况，合理确定专项债券期限，避免人为将偿债责任后移。三、优化新增专项债券资金投向。坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持“两新一重”、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。

（一）资金充足性

通过对富蕴县住房和城乡建设局提供的《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》中的资金收支数据进行分析测算，富蕴县2026年城镇老旧小区改造基础设施建设项目的本息覆盖倍数可达到1.25倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：《专项债券存续期现金流分析测算表》。

本项目积极响应并遵循国务院于2014年9月26日发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足本项目基建项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地

发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。

另一方面，本次项目与推行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险。通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，一定抓住这个难得的历史机遇。但本项目建设离不开各类型资金的支持，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“专项收益债”。

（二）资金稳定性

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‰。

债券期限均为10年期，预计利率3.2%/年，融资费率0.113%，每年付息，到期还本

建设资金缺口部分（债券与总投资之间差额）通过县级预算资金补足，建设期利息及融资费用由建设单位自筹解决。

债券存续期内，共支付专项债券本息合计为2,640.00万元。

根据富蕴县住房和城乡建设局提供数据，本债券对应项目预计于2027年完工，至2035年，项目可偿债净收益总额预计3,292.78万元。

在专项债券存续期内，项目净收益可有效覆盖项目对应债券利息及本金支出。专项债券对应项目债券存续期末累计净现金结余783.04万元，资金稳定性总体上可以得到保证。

四. 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。

专项债券存续期现金流分析测算表

[illegible]



تجارت كىشىسى

营业执照

(1-1)

(副本)

统一社会信用代码
91650102MAK4872H16

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 政旦志远 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙) 新疆分所

负责人 邱俊洲

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2025年12月29日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目
以相关部门批准文件或许可证件为准）

经营场所 新疆乌鲁木齐市天山区解放北路222号
天成广场1806

一般项目：财务咨询；税务服务；社会经济咨询服务；企业
管理咨询；信息咨询（不含许可类信息咨询）
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025 年 12 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：政旦志远（深圳）会计师事务所（
特殊普通合伙）新疆分所

负责人：邱俊洲

经营场所：新疆乌鲁木齐市天山区解放北路22
2号天成广场1806

分所执业证书编号：474700486501

批准执业文号：新财会（2026）5号

批准执业日期：2026年2月12日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2026年2月12日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
y m d

22

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 7 月 15 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 7 月 15 日
y m d

26

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日
y m d

23

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 23 日
y m d

25

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 黑永刚
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-24
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所
Working unit
身份证号码 6503001407304245012
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 650100010016
No. of Certificate

批准注册会计师协会:
Authorized Institute of (新疆)注册会计师协会

发证日期: 1998 年 11 月 05 日
Date of Issuance

2015 年 10 月 23 日



姓 名	苏玲
Full name	女
性 别	
Sex	
出生日期	1976-05-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 新疆分
Working unit	
身份证号码	550102197605281222
Identity card No.	

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

发证日期: 2011 年 01 月 27 日

MS 10123 兑换证

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调出
Agree the holder

中央研究院

1992.12.12

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
转出所盖章
2016年1月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调入
Agree the holder

新强记内代售

李進會
會計
李進會
會計

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调出
Agree the holder

事務所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事務所
CPAs

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
转 入 协 会 盖 章

\bar{y}	/m	/d	IS
0.0	0.0	0.0	0.0
0.1	0.1	0.1	0.1
0.2	0.2	0.2	0.2
0.3	0.3	0.3	0.3
0.4	0.4	0.4	0.4
0.5	0.5	0.5	0.5
0.6	0.6	0.6	0.6
0.7	0.7	0.7	0.7
0.8	0.8	0.8	0.8
0.9	0.9	0.9	0.9
1.0	1.0	1.0	1.0

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 /y
月 /m
日 /d

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调查
Agree the hold

朱江波 代
事务所 CPAS

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2004年 2月 25日

同意调入
Agree the hold

政工处

CPAs

Stamp of the transfer-in Institute of CPAS

26 $\frac{1}{m}$ /d