

塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文
林路社区和济宁路社区）
实施方案

填报单位：乌苏市住房和城乡建设局(公章)

填报日期：2026 年 5 月 13 日

第 1 页，共 43 页

目录

一、项目基本情况	4
(一) 政策背景	4
(二) 项目背景	5
(三) 项目概况	5
(四) 项目主管部门	6
(五) 立项和建设的相关批复文件	8
(六) 项目开工和建设时间	8
(七) 合法性审核的律师事务所意见	8
二、经济社会效益分析	8
(一) 经济效益分析	8
(二) 社会效益分析	9
三、事前绩效评估及绩效目标	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	13
(四) 项目实施的必要性、公益性、收益性	13
四、项目投资估算及资金筹措方案	14
(一) 估算编制依据	14
(二) 项目总投资估算	15
(三) 项目融资计划	16
(四) 建设期资金平衡方案	19

五、项目收益与融资自求平衡方案	20
(一) 项目运作模式	20
(二) 项目运营收益	24
(三) 财务费用	28
(四) 项目运营成本	28
(五) 相关税费	31
(六) 资金平衡测算	31
(七) 会计报表	34
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	34
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
(一) 严格执行债券资金专款专用	39
(二) 健全信息披露制度	39
九、会计附表	40
附表 1: 现金流预测分析表	41
附表 2: 资产、负债情况预测表	42
附表 3: 利润测算表	43

塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目 (文林路社区和济宁路社区) 实施方案

根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《自治区党委自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(新党发〔2018〕30号)、《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》(新财预〔2018〕158号)文件精神,按照乌苏市发展和改革委员会《关于塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目(文林路社区和济宁路社区)可行性研究报告的批复》(乌发改〔2025〕156号)文件批复,结合塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目(文林路社区和济宁路社区)实际情况,特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

(一) 政策背景

国家“十四五”规划明确提出实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,推进完整社区建设。新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展“十四五”规划强调,加快城市更新,改造提升老旧小区功能,完善“15分钟生活圈”,提升居民

生活品质。《新疆维吾尔自治区美丽城镇建设行动计划（2021-2025年）》要求健全社区公共服务设施，优化市政配套基础设施，打造宜居社区环境。本项目严格响应国家及地方政策，对完善社区治理体系、提升居民生活质量具有重要意义。

（二）项目背景

文林路社区和济宁路社区作为乌苏市老旧城区，基础设施老化、公共服务设施不足等问题突出。社区内部分路面破损、照明系统不完善，消防设施老化且标识不清，停车混乱占用消防通道现象频发。公共服务方面，缺乏0-2周岁托儿所和社区卫生服务站，便民商业服务设施不足，公共活动空间匮乏，绿化零散杂乱。

乌苏市推行“产业强市、生态美市、文化名市、民生惠市”战略，2024年将社区综合服务设施建设作为落实“完整社区”理念的关键举措。本项目严格响应《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划》等政策要求，通过新建公共服务设施、完善市政配套、优化公共活动空间等措施，构建“15分钟生活圈”。项目实施可改善社区环境，提升公共服务水平，为居民提供更高品质的生活环境，是破解社区发展瓶颈、实现可持续发展的必要工程。

（三）项目概况

1、项目名称：塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设

项目（文林路社区和济宁路社区）

2、项目地点：乌苏市

3、项目建设性质：新建

4、项目建设期限：2年，预计2026年3月开工，2027年8月完工

5、项目建设规模及主要建设内容：新建3栋建筑物，总建筑面积490 m²，其中社区服务站170 m²，托儿所200 m²，垃圾收集站120 m²；新建非机动车停车棚4座600 m²，新增充电桩（120kw）停车棚2座400 m²。新建智能快递柜27套。新建公共活动场地7398 m²，道路硬化（健身步道）5028m，配套消防设施设备等相关附属设施。

6、专项债券投向领域：社会事业专项债券领域，具体为城市社区嵌入式服务设施行业分类。

（四）项目主管部门

本项目建设单位为乌苏市住房和城乡建设局（乌苏市人民防空办公室），统一社会信用代码为11654202458357466B，单位地址：新疆维吾尔自治区乌苏市淮河西路223号，主要职责：（1）承担保障城镇低收入家庭住房的责任；（2）承担推进住房制度改革的责任；（3）承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任；（4）承担建立科学规范的住房和城乡建设地方标准体系的责任；（5）承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；（6）监督管理全市建筑

市场，规范各方主体行为；（7）负责建设行业行政执法工作，组织实施建设行政执法（包括行政许可、行政监督检查、行政处罚、行政确认、行政裁决、行政备案、行政强制和行政复议），依法独立实施行政许可，落实行政执法责任制和评议考核制；（8）负责城市市政公用事业的建设；（9）制定城建监察规定、办法并监督执行。

在本项目中的主要职责：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

乌苏市发展和改革委员会《关于塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文林路社区和济宁路社区）可行性研究报告的批复》（乌发改项目〔2025〕156号）文件批复：项目总投资为5200万元，建设资金为拟申请地方专项债券资金和地方政府配套资金。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期2年，预计2026年3月开工至2027年8月完工。

（七）合法性审核的律师事务所意见

新疆西部朝阳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质；在法律意见书上签字的执业律师均具备相应的从业资格。该所律师认为，本项目债券对应投资项目符合法律法规、规范性文件和相关政策要求，发行人发行本期债券不存在实质性法律障碍。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

根据可行性研究报告，项目以改善人居环境、完善公共服务设施、提升社区治理能力为主要目标项目。运营收入主要包括停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及

广告合作收入。

本项目以停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入为基础，本项目在债券存续期内预期运营收入 11,211.33 万元，经营成本 1,040.65 万元，各类税金 2,106.61 万元，可用于归还专项债的资金为 8,064.07 万元。债券本金总额 4,000.00 万元(其中 2026 年自治区第四批地方政府债券已成功发行 1,000.00 万元，本次拟申请发行 1,000.00 万元，后续将持续申报 2,000.00 万元)，利息总额 1,768.50 万元（已发行的 1000 万元实际利率 2.19%，未发行的假设融资利率 3.2%），债券本息合计 5,768.50 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.40 倍，归还全部债务本息后尚有盈余。运营期内总收入可覆盖成本及债券本息，保障项目偿债需求。

2、间接经济效益

带动社区商业发展，吸引商家入驻，增加商业税收；提升社区及周边房产价值，二手房价格平均上涨 15%-20%；

创造就业岗位，带动相关产业链发展，培育经济新增长点。综上，项目具有良好的间接经济效益。

（二）社会效益分析

项目建设符合“以人为本、绿色发展”理念，对改善社区人居环境、完善公共服务具有重要意义。建成后可补齐社区公共服务短板，健全便民商业设施，完善市政配套，增加

公共活动空间。同时，项目建设及运营可提供就业岗位，促进社区和谐发展，增强居民归属感和幸福感，推动区域经济社会可持续发展，为构建和谐社会奠定基础。

三、事前绩效评估及绩效目标

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券使用效率，有效防范政府债务风险，依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等相关法律法规及有关规定，对专项债券项目实施绩效管理。

（一）事前绩效评估

经评估，得出以下结论：

一是该项目建成后具有明显的经济效益和社会效益，对推动水资源循环利用和区域经济发展具有重要作用；

二是有确定的服务对象或受益对象，符合专项债券支持领域和方向；

三是项目申报材料中偿债来源收费标准符合当地实际情况，项目收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡；

四是项目成熟度较好，已完成各项前置审批手续，待债券资金到位后能够尽快形成实物工作量；

五是项目资金的来源明确，申请的债券资金额度在当地财政可承受范围之内，不会对财政造成过多负担，并且债券发行期限合理。

六是已制定应对偿债风险的措施，本项目偿债风险主要来自资金风险、工程风险、项目建设超支等因素所产生的风险，项目申报单位已针对可能出现的偿债风险制定相应的应对措施。

（二）绩效目标的设定

科学合理的设定绩效目标，二级指标必须包括数量、质量、时效、成本指标，三级指标个数不得低于七项、量化指标不得低于 70%。

**债券项目支出绩效目标表
（2026 年度）**

项目名称	塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文林路社区和济宁路社区）
预算单位	乌苏市住房和城乡建设局
项目资金（万元）	项目总投资：5200
	年度计划投资：4000
	其中：申请 2026 年度地方政府专项债券 4000（其中 2026 年自治区第四批地方政府债券已成功发行 1,000.00 万元，本次拟申请发行 1,000.00 万元，后续将持续申报 2,000.00 万元）
	其他资金：0

项目名称			塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文林路社区和济宁路社区）	
总体目标	新建 3 栋建筑物,总建筑面积 490 m²,其中社区服务站 170 m²,托儿所 200 m²,垃圾收集站 120 m²;新建非机动车停车棚 4 座 600 m²,新增充电桩(120kw)停车棚 2 座 400 m²。新建智能快递柜 27 套。新建公共活动场地 7398 m²,道路硬化(健身步道)5028m,配套消防设施设备等相关附属设施。		年度目标	按规定使用专项债券资金,专款专用,严禁将专项债券资金挪作他用。严格按照财政部统一部署要求,加强对资金的日常监管和重点管理,对项目建设进度进行实时监控,确保项目建设进度与资金使用相匹配。确保项目按时完工,投入运营,达到预期收益,确保专项债券资金的还本付息。
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	新建社区服务中心	≥170 m²
			新建托儿所 (m²)	≥ 200 m²
			新建垃圾收集站 (m²)	≥120 m²
			新建非机动车停车棚 (m²)	≥600 m²
			新建智能快递柜 (套)	=27 套
			新建公共活动场地 (m²)	≥7398 m²
			道路硬化 (米)	≥5028 米
			配套设施	=1 套
		质量指标	债券资金规范使用率 (%)	=100%
			施工单位资质合格率 (%)	=100%
			施工材料验收合格率 (%)	=100%
		时效指标	项目按时开工率 (%)	=100%
			工程计量拨款及时率 (%)	=100%
		成本指标	专项债券资金到位 (万元)	=4200 万元
			建筑工程总投资 (万元)	≤4228.3 万元
			工程其他费用	≤354.37 万元
			基本预备费及利息等	≤617.36 元
	项目效益	经济效益指标	设计功能实现率 (%)	=100%
			年经济效益净流入 (万元)	≥800 万元
		社会效益指标	改善社区人居环境、完善公共服务	有效降低
			增强社区凝聚力	有效提升
		生态效益指标	维护生态系统稳定	有效维护
		可持续影响指标	促进经济可持续健康发展	长期
	满意度	满意度指标	受益群体满意度 (%)	≥95%

项目名称		塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文林路社区和济宁路社区）		
	指标			

（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）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 项目实施的必要性

社区基础设施老化，公共服务设施不足，难以满足居民需求。随着城镇化发展，居民对生活品质要求提高，现有设施成为制约社区发展的瓶颈。项目实施可有效解决这些问题，提升社区功能，是必要的民生工程。

2. 项目实施的公益性

改善居民的生活环境和居住条件，提高居民的生活质量和幸福感。增强街区的文化凝聚力和认同感，促进社区和谐

发展。为居民提供一个了解乌苏历史文化和生活方式的窗口，提升乌苏的城市形象和知名度。

3. 项目实施的收益性

本项目以停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入，债券存续期预期可取得收入流入 11,211.33 万元，除去相关的经营成本和税费后可用于归还专项债的资 8,064.07 万元，归还全部债务本息 5,768.50 万元，尚有盈余。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）估算编制依据

（1） 中华人民共和国国家标准（GB/T51095-2015）：建设工程造价咨询规范；

（2） 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（3） 国家发改委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（4） 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（5） 国家发改委办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》的通知；

（6） 依据《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额 2020 年塔城地区单位估价表》《通用安装工程及

新疆维吾尔自治区补充消耗量定额 2020 年塔城地区单位估价表》《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额 2020 年塔城地区单位估价表》；

(7) 设备依据 2020 版《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额》，基价套用《2020 年塔城地区单位估价汇总表》；

(8) 材料差价按塔城地区 2025 年 5 月建设工程综合价格信息计取，人工费按塔城地区 2025 年 5 月建设工程定额内市场人工单价信息计取；

(9) 《关于建筑业营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见》（新建标〔2016〕2 号）；

(10) 《住房和城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标〔2018〕20 号）；

(11) 《2019 年实施增值税新税率调整计价依据的通知》（新建标〔2019〕4 号）；

(12) 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

(13) 《关于工程建设其他项目划分暂行规定》；

(14) 同类工程造价情况；

(15) 其他相关资料。

(二) 项目总投资估算

根据可行性研究报告，项目总投资 5,200.00 万元，其

中：建筑安装工程费 4228.30 万元，占 81.31%；工程建设其他费 354.37 万元，占 6.81%；基本预备费 381.53 万元，占 7.34%；建设期利息 235.80 万元，占 4.53%。

投资估算表如下：

序号	估算项目名称	估算金额（万元）	占项目总投资比（%）
1	建筑安装工程费	4,228.30	81.31%
2	工程建设其他费用	354.37	6.81%
3	基本预备费	381.53	7.34%
4	建设期利息	235.80	4.53%
5	投资估算	5,200.00	100.00%

（三）项目融资计划

1. 项目融资计划

根据塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文林路社区和济宁路社区）总投资 5,200.00 万元，按照量力而行、尽力而为的原则确定资金筹措方案，本项目拟申请 2026 年度地方政府专项债券资金 4,000.00 万元（其中 2026 年自治区第四批地方政府债券已成功发行 1,000.00 万元，本次拟申请发行 1,000.00 万元，后续将持续申报 2,000.00 万元），债券资金合计占项目总投资的 76.92%；其余资金缺口 1,200.00 万元由地方政府配套资金解决，占项目总投资的 23.08%。

专项债券还本付息明细如下：

已发行 2026 年自治区第四批地方政府债券发行 1,000.00 万元，实际发行利率 2.19%，期限 15 年（2027 年

建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 14 年每年度支付利息为 21.90 万元，第 15 年末偿还本息 1,021.90 万元，其中本金 1,000.00 万元及利息 21.90 万元。在专项债券存续期的 15 年里，共计支付利息 328.50 万元，本息合计 1,328.50 万元。

本次拟申请 2026 年度地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，假设融资利率 3.20%，期限 15 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 14 年每年度支付利息为 32.00 万元，第 15 年末偿还本息 1,032.00 万元，其中本金 1,000.00 万元及利息 32.00 万元。在专项债券存续期的 15 年里，共计支付利息 480.00 万元，本息合计 1,480.00 万元。

后期仍计划申请 2026 年度地方政府专项债券资金 2,000.00 万元，假设融资利率 3.20%，期限 15 年（2027 年建设后即可取得收益），每半年付息一次，自债券发行成功之日起开始计息，为简便计算，本方案假设 2026 年按全年计息，第 1 年至第 14 年每年度支付利息为 64.00 万元，第 15 年末偿还本息 2,064.00 万元，其中本金 2,000.00 万元及利息 64.00 万元。在专项债券存续期的 15 年里，共计支付利息 960.00 万元，本息合计 2,960.00 万元。

上述一期、二期、三期债券本金合计 4,000.00 万元，利息合计 1,768.50 万元，本息合计 5,768.50 万元。

2. 投资者保护措施

(1) 从制度层面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。

①政府高度重视政府债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度机制，切实防范和化解地方政府债务风险。一是建立完善制度体系。近年来，自治区全面推进政府性债务管理改革，出台了政府债务预算管理、风险评估预警、风险化解规划、应急处置预案等配套制度办法，建立起政府债务管理制度体系。

②严格控制新增债务。按照《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文件精神，严控新增政府债务，除发行地方政府债券外不得新增政府债务。对政府债务规模实行限额管理，政府在上级政府批准的限额内合理确定举债规模，报本级人大常委会批准。

③全面纳入预算管理。地方政府债务的举借、使用、偿还、分类纳入全口径预算管理。将债务收支分别编入单位预算、部门预算和政府预算。债务收支预算和调整预算均按要求报本级人大或其常委会批准，严禁无预算、超预算举债。

④积极偿还存量债务。坚持“谁举借、谁偿还”的原则，明确区政府债务偿还责任主体。分类落实偿债资金来源，组

织编制债务偿还计划，统筹各项偿债来源，通过预算安排、债券置换等方式落实政府债务偿债资金，明确必要时应处置政府资产偿还债务。与此同时，有序开展存量债务置换，有效缓解地方政府偿债压力，全面消除到期债务风险，大大降低政府利息负担。

⑤建立风险预警机制。按照财政部关于省级财政部门加强政府债务风险预警的要求，以综合债务率、一般债务率、专项债务率为主要指标和新增债务率、偿债率、逾期债务率为辅助指标，对政府债务风险进行评估。同时，制定切实可行的债务风险化解规划，尽快降低债务风险水平。

⑥强化完善考核监督。将政府性债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控情况纳入党政主要领导干部经济责任审计范围，审计结果作为组织人事部门对领导干部进行考核、任免、奖惩的重要依据。

（2）建立完善的债券资金使用管理机制

为加强专项债券资金使用管理，确保专项债券项目有序推进和债券资金专款专用，充分发挥债券资金使用效益，对专项债券资金的适用范围、额度管理、预算编制、预算执行和决算、债券资金拨付程序、债券资金偿还、监督管理等方面作出了严格的管理制度，确保专项债券资金依法依规安全运行。

（四）建设期资金平衡方案

本项目建设期 2 年，第一年计划投资 4,000.00 万元（均为专项债券），第二年计划投资 1,200.00 万元通过地方政府配套资金渠道筹措。本项目建设期资金平衡方案如下：

建设期资金平衡

单位：万元

资金投入和资金使用情况	建设期		合计	平衡情况
	1	2		
资金投入（收入）	4,000.00	1,200.00	5,200.00	收支相抵、收支平衡
1、财政性资金		1,200.00	1,200.00	
2、政府专项债券资金	4,000.00		4,000.00	
3、市场化融资资金				
4、其他资金				
资金使用（支出）	4,000.00	1,200.00	5,200.00	
1、建设期工程项目支出	3,882.10	1,082.10	4,964.20	
2、建设期利息支出	117.90	117.90	235.80	
资金余额（资金投入-资金使用）	-		-	

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1、项目运作主体：乌苏市住房和城乡建设局（乌苏市人民防空办公室）。

2、项目管理模式：项目建成后，由乌苏市住房和城乡建设局（乌苏市人民防空办公室）负责运营管理，或委托专业机构运营，项目收益用于偿还专项债券本息。

3、项目运营模式：

（1）项目运营单位为乌苏市住房和城乡建设局全面负责项目建设的协调、监督和具体实施。为确保资金合理使用

和项目的实施，实行项目法人制、招投标制、工程监理制和合同管理制。

（2）人力资源配置

为了加强建设项目的管理，确保对工程质量、建设工期及投资的有效控制管理和组织协调，项目成立基建领导小组和项目管理办公室，负责对项目的组织、实施及协调各相关部门关系，保证项目如期完成。领导小组负责进行项目的立项决策、资金筹措、工程设计、招标投标、施工检查、竣工验收的组织与协调，负责财务与统计、信息与文档等方面管理，以确保项目在计划期内顺利实施。

（3）工程建设管理

1）实行项目法人责任制，对工程质量终身负责。认真做好前期各项工作，施工过程中严把工程质量关，确保工程符合国家相关标准。

2）做好项目的勘察和设计。按要求办理立项及有关报建手续，并委托具有国家规定的相关资质单位进行地质勘察和工程设计。杜绝“三边”工程，严格执行基本建设程序。

3）实行公开招标。施工单位必须具有国家规定的相关资质。

4）搞好工程监理和监督。选择具有相应资质的监理单位，按照建设监理细则进行全过程建设监理，严格检查建筑材料质量、施工工艺、施工进度、施工质量等各个环节。杜

绝出现重大安全事故和工程质量问题。

5) 抓好项目竣工验收。按照国家《建设项目(工程)竣工验收办法》的规定,及时组织竣工验收,办理竣工备案手续和固定资产移交手续。

4. 资金筹措计划: 本项目总投资为 5,200.00 万元, 申请地方政府专项债券资金 4,000.00 万元(其中 2026 年自治区第四批地方政府债券已成功发行 1,000.00 万元, 本次拟申请发行 1,000.00 万元, 后续将持续申报 2,000.00 万元); 地方政府配套资金 1,200.00 万元。

5. 项目保障措施:

为了规范项目的实施与管理, 便于集中决策、顺利推动项目实施, 成立项目建设领导小组、项目建设技术专家组和项目建设领导小组办公室, 研究制订项目实施的统一技术规范 and 标准, 建立项目实施安全保障体系。

(1) 建设管理: 项目建设实行招标管理。依据国家有关招标投标法律法规和政策, 研究制定招标投标管理规定、招标范围、招标组织形式和招标方式, 招标方案确定后, 按有关规定在指定的媒介或建设行政主管部门认可的方式发布招标公告。督促中标单位认真做好工程设计、预算及实施方案。严格按照招标合同, 组织有关专家认真进行评估、督促、检查和验收。

(2) 资金管理: 本项目资金根据工程总体方案和实施

步骤，实行项目管理，统筹安排，突出重点，集中投入，专款专用。

1) 项目资金按建设要求采用专款专用，不能挤占挪用或变相挪用。

2) 建立项目资金管理责任追究制度。杜绝挤占、挪用、截留项目资金，疏于管理造成国有资产流失等行为。项目完工后，相关行政主管部门组织对项目资金进行专项审计。

3) 根据财务制度，设置独立的财务账簿和台账，对项目资金到位情况、项目执行情况以及工程形象进度等，实行动态跟踪管理。

4) 项目领导小组应保证按项目实施进度提前将项目建设资金落实到位，积极筹措资金，拓宽融资渠道。项目建设过程中，资金投入是关键，必须拓宽融资渠道，切实落实项目建设资金，建立“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，按工程进度核拨工程款。

(3) 合同管理：合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入的资金数额大，施工周期相对较短，使用的人力物力多，涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任

务的实现。在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照民法典和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

（二）项目运营收益

根据基本假设条件及项目可行性研究报告及单位测算实施方案，项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入用于本项目债券偿还。

生产计算期 15 年（含建设期 2 年，运营期 13 年）。

运营方式：提供停车位收费、活动街区租赁、广告合作等服务。项目运营单位负责社区配套设施的日常管理，包括 340 个机动车停车位的规范化收费、259 充电桩（128 个汽车充电桩+131 处非机动车充电桩）的服务运营、活动街区商业空间租赁及社区公共区域广告资源开发。通过智能化管理平

台实现设施运维、费用收取及收益监控的全流程规范化运作。

单价依据:

停车位收费: 结合乌苏市及北疆同类城市(石河子、昌吉)小区车位收费水平,居民月租120-220元/月为普遍区间,本次150-200元/月处于合理范围,可覆盖全部成本并实现适度合理收益;临时停车3元/小时(首小时免费),与乌苏市小区内部临时停车主流标准一致,兼顾便民性与运营成本回收;商铺员工8折优惠后,定价仍可覆盖基础运营成本,属于合规市场化优惠。

充电桩服务:

汽车充电桩成本构成:设备折旧(0.2-0.3元/千瓦时)、运维监控成本(0.1-0.2元/千瓦时)、人工管理成本(0.1-0.15元/千瓦时)、合理收益(0.25-0.35元/千瓦时),综合成本约0.65-0.9元/千瓦时,本次定价0.9元/千瓦时(不含电费),符合成本回收及合理收益要求。

非机动车充电桩成本构成:设备折旧(0.15-0.25元/千瓦时)、运维成本(0.08-0.15元/千瓦时)、人工管理成本(0.07-0.12元/千瓦时)、合理收益(0.25-0.33元/千瓦时),综合成本约0.55-0.75元/千瓦时,本次定价0.75元/千瓦时(不含电费),低于汽车充电桩服务费,符合“非机动车充电桩成本低于汽车充电桩”的市场惯例,与乌苏市

电动自行车充电桩 0.7-0.8 元/千瓦时的主流区间一致。

活动街区租赁：乌苏市社区底商普遍租金为 2-3 元/平方米/天，本次便民商业网点定价 1.5-2 元/平方米/天，低于普通社区底商租金，体现公益导向，可覆盖基础运营成本并实现适度收益；优先引入民生类业态，符合社区配套服务定位，定价水平与乌苏市社区便民商业网点 1.2-2.5 元/平方米/天的主流区间一致，兼顾公益性与运营可持续性。

广告合作：参考新疆北疆地区小区道闸、灯杆广告年租金 4000-6000 元/个的市场区间，本次定价 5000 元/个/年，处于合理范围，可覆盖全部成本并保障业主合理收益分成；社区文化活动赞助费 2000-5000 元/次，结合乌苏市社区中小型活动规模、宣传价值测算，参考本地 1500-6000 元/次的市场惯例，按活动规模、宣传覆盖面协商定价，符合市场化原则。详见下表：

项目	项目单价	核心政策依据	成本 / 市场依据
居民车位月租	150 - 200 元 / 月	新发改规〔2022〕14 号、《新疆物业服务收费管理办法》	北疆小区 120 - 220 元 / 月，成本覆盖 + 合理收益
临时停车	3 元 / 小时（首小时免费）	新发改规〔2022〕14 号	首小时免费便民，3 元 / 小时符合北疆标准
商铺员工停车	8 折	无禁止性规定	市场化促销，不超指导价
汽车充电桩服务费	0.9 元 / 度（不含电费）	新发改规〔2024〕1 号、乌苏“价费分离”政策	新疆 0.8 - 1.0 元 / 度，覆盖折旧 + 运维 + 收益
非机动车充电桩服务费	0.75 元 / 度（不含电费）	同上	低于汽车桩，乌苏主流 0.7 - 0.8 元 / 度
便民商业网点租赁	1.5 - 2 元 / m² / 天	财综〔2016〕116 号、乌苏社区配套政策	低于社区底商 2 - 3 元 / m² / 天，优先民生业态

项目	项目单价	核心政策依据	成本 / 市场依据
道闸 / 灯杆广告	5000 元 / 个 / 年	财综〔2016〕116 号、《新疆物业管理条例》	北疆 4000 - 6000 元 / 个 / 年，收益归业主
社区活动赞助	2000 - 5000 元 / 次	无政府定价	乌苏社区活动 1500 - 6000 元 / 次

产量依据：依据可行性研究报告测算，项目建成后停车位利用率稳定在 85%以上，充电桩使用周转率达 4 次/天，商业街区出租率保持 95%以上，广告位全年使用率不低于 90%。

各年度收入明细预测如下：

序号	项目	合计	债券存续期内														
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	收入（含税）	11,211.33	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41		
1.1	机动车停车位收入	734.11	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47		
	停车位		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00		
	单价		6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50		
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00		
1.2	充电桩服务收入	6,398.60	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20		
1.2.1	机动车充电桩服务收入	5,466.24	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48		
	服务费（元/kwh）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90		
	运行天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00		
1.2.2	非机动车充电桩服务收入	932.36	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72		
	服务费（元/kwh）		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75		
	可出租充电桩数量		131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00		
	每次充电量		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00		
	周转次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00		
	运行天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00		
1.3	活动街区租赁收入	3,556.80	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60		
	出租面积		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00		
	单价（元/月/㎡）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
1.4	社区广告合作收入	520.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00		
	广告位数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00		
	年租金		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50		
1.5	承接活动手续费	1.82	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14		

债券存续期内总计可流入相应收入，除去经营成本、付现税费，每年可用于还款的资金可满足偿债需求，每年净收益如下：

单位：万元

债券发行期	年净收益
1	-
2	
3	621.14
4	621.14
5	621.14
6	621.14
7	621.14
8	621.14
9	621.14

债券发行期	年净收益
10	621.14
11	621.14
12	621.14
13	617.54
14	617.54
15	617.59
合计	8,064.07

（三）财务费用

项目财务费用合计 1,773.17 万元，其中包括付息 1,768.50 万元，发行费用 4.00 万元、登记托管费用 0.32 万元、兑付费用 0.35 万元。发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰。

单位：万元

项目	建设期	运行期	合计
付息	235.80	1,532.70	1,768.50
发行费	4.00		4.00
登记托管费	0.32		0.32
兑付服务费	0.02	0.33	0.35
合计	240.14	1,533.03	1,773.17

（四）项目运营成本

运营成本要全面反映项目维修费、管理费、职工薪酬等。根据本项目实际情况总成本费用为 5,839.86 万元，运营成本为 1,040.65 万元。本项目成本主要包括经营成本、财务费用和折旧等，其中运营期间的经营成本主要是工资薪酬、修理费、其他费用等多项费用组成。相关明细如下：

总成本费用=外购原材料、燃料动力费+职工薪酬+折旧费+摊销费+修理费+财务费用+其他费用。相关成本如下：

1) 燃料及动力费用：按项目实际消耗计算,估算年动力

费 12.00 万元；

2) 工资及福利：项目共计所需人工为 6 个，年均工资及福利为 10 万元，年工资及福利 60 万元；

3) 维修费：年 4.05 万元估算；

4) 其他费用：按照年 4 万元估算。

5) 折旧费

按照直线折旧法计提折旧费，期限按照 20 年，残值率按 5% 计算，则项目年计提折旧费总额为 240.16 万元。

6) 摊销费

按照直线折旧法摊销，期限 10 年，年摊销费用 14.41 万元。

7) 财务费用（债券利息）

已成功发行 2026 年自治区第四批地方政府债券 1,000.00 万元实际发行利率为 2.19%，未发行的债券假设融资利率 3.2%，年度需付息 117.90 万元。

总成本费用估算表如下：

总成本费用估算表：

序号	项目	合计	债券存续期												
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营成本	1,040.65	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05
1.1	燃料及动力费	156.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2	工资及福利费	780.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.3	修理费	52.65	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05
1.4	其他费用	52.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2	折旧费	3,122.08	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16	240.16
3	摊销费	144.10	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41	14.41			
4	财务费用	1,533.03	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	117.91	118.11
4.1	债券1期利息支出	284.70	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90
4.2	债券2期利息支出	416.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
4.3	债券3期利息支出	832.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
4.4	兑付服务费	0.33	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.21
5	总成本费用	5,839.86	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	438.12	438.12	438.32

（五）相关税费

根据本项目涉及的行业性质，增值税税率按照 9%估算，城市维护建设税 5%，教育附加费按增值税的 3%计算，地方教育附加税 2%。

企业所得税税率暂按 25%估算。

债券存续期内税费如下：

项目名称	金额（万元）
增值税	925.73
城市建设维护费	46.28
教育费附加	27.82
地方教育费附加	18.46
企业所得税	1,088.32
合计	2,106.61

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益情况，在项目存续期内项目收入总流入 11,211.33 万元、经营成本 1,040.65 万元，增值税及附加税 1,018.29 万元，企业所得税 1,088.32 万元；

项目可偿债收益=项目收入-除项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税金=8,064.07 万元，债券存续期内支付债券本息合计 5,768.50 万元，计算出本息覆盖倍数为 1.40。

收支费用	金额（万元）
收入合计	11,211.33
经营成本合计	1,040.65
增值税及附加税	1,018.29
企业所得税	1,088.32
可用还款额	8,064.07
债券本金	4,000.00
债券利息合计	1,768.50
保障倍数	1.40

2. 根据专项债券发行计划，计算分年度专项债券还本付息情况，专项债券测算利率按 3.2% 计算。分年度还本付息情况如下表：

债券期	债券还本	债券 1 期付息 (2.19%)	债券 2 期付息 (3.2%)	债券 3 期付息 (3.2%)
1		21.90	32.00	64.00
2		21.90	32.00	64.00
3		21.90	32.00	64.00
4		21.90	32.00	64.00
5		21.90	32.00	64.00
6		21.90	32.00	64.00
7		21.90	32.00	64.00
8		21.90	32.00	64.00
9		21.90	32.00	64.00
10		21.90	32.00	64.00
11		21.90	32.00	64.00
12		21.90	32.00	64.00
13		21.90	32.00	64.00
14		21.90	32.00	64.00
15	4,000.00	21.90	32.00	64.00
合计	4,000.00	328.50	480.00	960.00

3. 项目总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）、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）、总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）、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）、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）、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）、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）。计算比率如下：

单位：万元

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）	8,064.07	5,200.00	1.56
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）	8,064.07	5,768.50	1.40
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）	8,064.07	4,000.00	2.02
4	专项债券本息保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本息）	8,064.07	5,768.50	1.40
5	专项债券本金保障倍数（项目可偿专项债收益/专项债券本金）	8,064.07	4,000.00	2.02
6	市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本息）			不适用
7	市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债收益/市场化融资本金）			不适用

4. 资金测算平衡情况

根据相关数据显示，本债券对项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入预计从 2028 年开始，至 2040 年完成，根据本项目实际情况确定的可偿债总收益为 8,064.07 万元。在债券存续期内，项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目

累计净现金结余 2,531.04 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。建设期及运行期现金详见附表 1 现金流预测分析表

5. 本项目建成后，项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入对项目发债本息进行偿还，项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入可以为项目提供充足、稳定的现金流入。通过对《可行性研究报告》和《收益与融资平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目（文林路社区和济宁路社区）专项债券的资金覆盖率可达到 1.40 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要内容包括利润表、资产负债表和现金流量表。

详见：附表 1：现金流量表

附表 2：资产负债情况预测表

附表 3：利润分配表

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

本项目预期可偿债收益为 8,064.07 万元，与项目的债券发债资金 4,000.00 万元及其利息 1,768.50 万元（已发行的债券按实际利率 2.19% 计算，未发行债券利率按年 3.2% 计

算)相比,项目收益完全覆盖项目发债资金,项目本息覆盖倍数为 1.40,项目的本息保障程度较高,偿债能力较好,每年能安全偿还利息,15 年内全部还清发债资金。

六、项目压力测试与评价

(一) 压力测试

充分考虑市场价格及债券利息波动因素影响,对债券项目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%的幅度,按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试,掌握偿债指标变动情况。

资金覆盖率—压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况敏感性分析									
各项收入变动(债券本息资金覆盖率)	1.17	1.24	1.31	1.37	1.44	1.51	1.57	1.64	1.70
收入变动(债券本息资金覆盖倍数)	1.13	1.20	1.27	1.33	1.40	1.46	1.53	1.60	1.66
经营成本变动情况敏感性分析									
经营成本(债券本息资金覆盖率)	1.47	1.46	1.45	1.45	1.44	1.43	1.43	1.42	1.41
经营成本(债券本息资金覆盖倍数)	1.49	1.47	1.44	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34	1.32

(二) 总体评价

根据塔城地区乌苏市社区配套基础设施建设项目(文林路社区和济宁路社区)收益与融资平衡的压力测试结果,当项目实施后取得停车位收费、充电桩服务收入、活动街区租赁收入及广告合作收入及活动管理费收入、经营成本等影响

债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内按照 -20% 、 -15% 、 -10% 、 -5% 、 0% 、 5% 、 10% 、 15% 、 20% 九个节点进行测试，专项债本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1。

综上所述，该项目各年的现金流入大于现金流出，具有一定的抗风险能力，因此，该项目从财务上是可行的。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

（1）工程工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。

为了减少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

（2）工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。

因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合

约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

（3）组织管理风险

项目实施过程中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，从而使得已经确立的项目进度受到影响，造成项目原定目标不能实现。

（4）外部协作风险

项目实施过程中，供水、供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将给项目实施造成一定的困难。

（5）资金风险

对于市场建筑材料的价格变化情况关注度不够等会对项目的实施造成一定的影响。根据分析本项目风险的程度和发生的可能性详见下表。

项目风险程度及发生分析表

序号	风险因素	风险影响程度				备注
		灾难性	严重	较大	一般	
1	市场风险				√	
2	技术风险				√	
3	工程风险				√	
4	资金风险				√	
5	政策风险				√	
6	环境风险				√	

（二）潜在风险应对措施

（1）建立强有力的组织保障

项目的建设和管理是一项社会影响面广、工作难度大、要求高的社会系统工程。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

（2）工程施工保障措施

做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。

在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

（3）管理保障措施

建立健全各项管理制度，规范工作行为，提高工作人员业务水平和职业道德。注重队伍建设和各项设施配套，加强管理人员的专业技能、专业知识培训，激励工作人员大胆创新，不断提高工作质量。

（4）外部协助保障措施

建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外供水、供电和其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关项目投资。

（5）资金保障措施

采取积极有效的措施，在用好、管好项目资金的同时，制定切实可行的资金使用方案，保证项目能够如期完成。

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。

八、其他需要说明的事项

（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）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募投项目情况、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。

九、会计附表

附表 1：现金流预测分析表

年度	建设期		债券存续期													合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
现金流入																
其他资金																-
中央预算内资金																-
债券资金流入	4,000.00															4,000.00
地方财政配套资金流入	-	1,200.00														1,200.00
收入净流入		-	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	11,211.33
现金流入总额	4,000.00	1,200.00	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	16,411.33
现金流出																-
建设期项目资金流出	3,877.77	1,082.09														4,959.86
运营期资金流出（经营成本）		-	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	80.05	1,040.65
增值税及附加		-	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	1,018.29
发行费、登记托管费	4.32															4.32
企业所得税		-	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	86.49	86.49	86.44	1,088.32
债券1期还本付息	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	1,021.90	1,328.50
债券2期还本付息	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	1,032.00	1,480.00
债券3期还本付息	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	2,064.00	2,960.00
兑付服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.21	0.35
现金流出总额	4,000.00	1,200.00	359.18	359.18	359.18	359.18	359.18	359.18	359.18	359.18	359.18	359.18	362.78	362.78	4,362.93	13,880.29
现金净流量																-
当年项目现金净流入	-	-	503.23	503.23	503.23	503.23	503.23	503.23	503.23	503.23	503.23	503.23	499.63	499.63	-3,500.52	2,531.04
期末项目累计现金结存额	-	-	503.23	1,006.46	1,509.69	2,012.92	2,516.15	3,019.38	3,522.61	4,025.84	4,529.07	5,032.30	5,531.93	6,031.56	2,531.04	

附表 2：资产、负债情况预测表

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	货币资金	-	-	503.23	1,006.46	1,509.69	2,012.92	2,516.15	3,019.38	3,522.61	4,025.84	4,529.07	5,032.30	5,531.93	6,031.56	2,531.04
2	应收款项															
3	固定资产原价	-		5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90	5,055.90
4	减：累计折旧		-	240.16	480.32	720.48	960.64	1,200.80	1,440.96	1,681.12	1,921.28	2,161.44	2,401.60	2,641.76	2,881.92	3,122.08
5	固定资产净值	-	-	4,815.74	4,575.58	4,335.42	4,095.26	3,855.10	3,614.94	3,374.78	3,134.62	2,894.46	2,654.30	2,414.14	2,173.98	1,933.82
6	在建工程	4,000.00	5,200.00													
7	无形资产			129.69	115.28	100.87	86.46	72.05	57.64	43.23	28.82	14.41				
8	一、资产总计	4,000.00	5,200.00	5,448.66	5,697.32	5,945.98	6,194.64	6,443.30	6,691.96	6,940.62	7,189.28	7,437.94	7,686.60	7,946.07	8,205.54	4,464.86
9	短期借款															
10	应付债券	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
12	应付职工薪酬															
13	应缴税费															
14	其他应付款															
15	二、负债总计	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
16	实收资本															
17	资本公积		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
18	盈余公积															
19	未分配利润	-	-	248.66	497.32	745.98	994.64	1,243.30	1,491.96	1,740.62	1,989.28	2,237.94	2,486.60	2,746.07	3,005.54	3,264.86
20	三、股东权益合计	-	1,200.00	1,448.66	1,697.32	1,945.98	2,194.64	2,443.30	2,691.96	2,940.62	3,189.28	3,437.94	3,686.60	3,946.07	4,205.54	4,464.86

附表 3：利润测算表

序号	项目	合计	债券存续期内												
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	收入（含税）	11,211.33	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41	862.41
1.1	机动车停车位收入	734.11	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47	56.47
	停车位		340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	单价		6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	充电桩服务收入	6,398.60	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20	492.20
1.2.1	机动车充电桩服务收入	5,466.24	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48
	服务费（元/kwh）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	运行天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.2	非机动车充电桩服务收入	932.36	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72	71.72
	服务费（元/kwh）		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	可出租充电桩数量		131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00	131.00
	每次充电量		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	运行天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.3	活动街区租赁收入	3,556.80	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60
	出租面积		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价（元/月/m2）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.4	社区广告合作收入	520.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	广告位数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	年租金		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.5	承接活动手续费	1.82	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
2	增值税及附加	1,018.29	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33
2.1	增值税	925.73	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21	71.21
2.2	城市维护建设税	46.28	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56	3.56
2.3	教育费附加	27.82	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14
2.4	地方教育费附加	18.46	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
3	总成本费用	5,839.86	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	452.53	438.12	438.12	438.32
4	利润总额	4,353.18	331.55	331.55	331.55	331.55	331.55	331.55	331.55	331.55	331.55	331.55	345.96	345.96	345.76
6	所得税	1,088.32	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	82.89	86.49	86.49	86.44
7	净利润	3,264.86	248.66	248.66	248.66	248.66	248.66	248.66	248.66	248.66	248.66	248.66	259.47	259.47	259.32