

阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

政德审字【2026】ZX 第 3 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

财务评估咨询报告

我们接受委托，对阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具总体评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的评估》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本总体评价仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目（以下简称“本项目”）。

2、参与主体

本项目主管单位为阿克苏市住房和城乡建设局

3、项目区位

本项目建设地点位于新疆维吾尔自治区阿克苏市。

4、项目建设期

根据可行性研究报告及其批复，建设期为 11 个月，预计开工时间为 2026 年 1 月，竣工时间为 2026 年 11 月。

5、项目建设内容及规模

本项目计划收购商品房共 2547 套，收购总面积 250084.20 m²

6、项目投资概况

项目总投资 95300.00 万元，其中：收购费用 89103.21 万元，契税 2452.38 万元，印花税 44.55 万元，资产评估及不可控费用 547.19 万元，建设期利息 3152.67 万元。

本项目申请地方政府专项债券资金 95300.00 万元，其中：在 2026 年申请专项债券资金 95300.00 万元，债券期限 7 年。

二、债券应付本息情况

本项目申请地方政府专项债券资金 95300.00 万元，其中：在 2026 年申请专项债券资金 95300.00 万元，债券期限 7 年。

本项目在债券存续期内可产生财务费用 21451.19 万元，其中：
债券利息 21347.20 万元，债券发行费 95.30 万元，登记托管费
7.62 万元，债券还本付息兑付服务费 1.07 万元（详见下表）

表：财务费用测算表

单位：万元

项目 计算期	期初 本金 金额	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本 金金额	融资利率	应付 利息	发行服 务费	登记托管 费	兑付服务费
2026年	0	95,300.00		95300	3.20%	1524.80	95.3	7.62	0.08
2027年	95300	0.00		95300	3.20%	3049.60	0	0.00	0.15
2028年	95300	0		95300	3.20%	3049.60	0	0.00	0.15
2029年	95300		0	95300	3.20%	3049.60			0.15
2030年	95300		0	95300	3.20%	3049.60			0.15
2031年	95300		0	95300	3.20%	3049.60			0.15
2032年	95300			95300	3.20%	3049.60			0.15
2033年	95300		95,300.00	0	3.20%	1524.80			0.08
合计		95300	0			21347.20	95.3	7.624	1.07

三、评价依据和假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目申请报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
- 5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立

为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

1、项目投资估算

项目总投资 95300.00 万元，其中：收购费用 89103.21 万元，契税 2452.38 万元，印花税 44.55 万元，资产评估及不可控费用 547.19 万元，建设期利息 3152.67 万元。

2、项目资金筹措及投入计划

本项目申请地方政府专项债券资金 95300.00 万元，其中：在 2026 年申请专项债券资金 95300.00 万元，债券期限 7 年。

3、项目收入、成本和收益预测

(1) 项目收入

1) 保障房出租收入

根据阿克苏市近期房屋出租交易总体情况,结合后期本区域的发展规划,本项目预计出租城镇房屋面积 250084.20 m²。《关于印发<阿克苏市公共租赁住房租金标准调整方案>的通知》(阿市发改规〔2025〕3号),“公职人员及其它多层公共租赁住房 7 元/月·平方米,高层公共租赁住房 8 元/月·平方米。”因本次涉及房屋大部分为高层住宅,为保守估计,每月暂按 8 元/平方米测算,计算期第 2 年开始出租。

公职人员及其它多层公共租赁住房 7 元/月·平方米,高层公共租赁住房 8 元/月·平方米。

2) 保障房出售收入

本项目保守估测预计可出售房屋 250084.20 m²,其中 2033 年出售面积 250084.20 m²。出售价格根据当地市场行情适量降低,出售价格按照 5200 元/m²。

3) 停车位收入

该项目涉及小区设计有 3311 个停车位,结合《关于印发<阿克苏市普通住宅物业服务收费管理办法实施细则>的通知》(阿市发改规〔2025〕2号),根据意见规定结合其他小区停车位收费实际情况,暂定停车位收费标准为每个停车位每月 120.00 元。

4) 充电桩收入

根据项目可行性研究报告,本项目预计新增 200 套充电桩。新疆地区的充电桩服务费依据《自治区发展改革委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)规定,服务费的最高收费标准不得超过1.2元/度。电费按照相关规定执行不计入收入及成本,本项目仅计算充电服务费。按照审慎性原则,本项目运营期充电服务费定为1.00元/kwh。

三、充电服务费标准

(一)电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为1.2元/千瓦时。其中,电动公交车充电服务费上限价格水平暂定为1.0元/千瓦时。

(二)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。

四、电动汽车充电期间不再另外收取停车费用。

五、充电设施经营单位应严格执行明码标价规定,在经营场所显著位置标明服务项目、收费标准等事项,自觉接受社会监督。

根据目前市售的电动汽车中,特斯拉ModelS的续航里程超过400公里,其电池容量达到了85kwh。蔚来ES6(性能版)、EC6(性能版)、ES8的续航里程均超过400公里,电池容量达到了75kwh。比亚迪e6的续航里程达到了300km,它的电池容量为57kwh。比亚迪和奔驰合资的腾势电动汽车续航里程为253公里,它的电池容量为47.5kwh。根据以上市场相关数据,本项目汽车充电容量暂按单次充满60kwh考虑,充电时长为1小时,按照有效充电时长8小时,日周转率为3次,故日充电量为180kwh。

5) 物业管理费收入

本项目物业费收入主要为运营期内对小区的物业服务收取的费用。根据文件《关于印发〈阿克苏市普通住宅物业服务收费管理办法

实施细则》的通知》（阿市发改规〔2025〕2号），本项目住房为多层住房，物业服务收费采用三级收费标准，即 1.50 元/月/•平方米。

表：项目运营收入测算表

单位：万元

项目	总计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1. 保障房出租收入（万元）	14404.85	0.00	2400.81	2400.81	2400.81	2400.81	2400.81	2400.81	0.00
出租面积（m²）	1500505.20	0.00	250084.20	250084.20	250084.20	250084.20	250084.20	250084.20	0.00
收入单价（元/m²/年）	96.00	0.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	0.00
2. 保障房出售收入（万元）	130043.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	130043.78
出让面积（m²）	250084.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250084.20
收入单价（万元/m²）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.52
3. 物业管理费用收入	2700.91	0.00	450.15	450.15	450.15	450.15	450.15	450.15	0.00
收费面积（m²）	1500505.20	0.00	250084.20	250084.20	250084.20	250084.20	250084.20	250084.20	0.00
收入单价（元/m²/月）	1.50	0.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	0.00
4. 停车位费用收入	2860.70	0.00	476.78	476.78	476.78	476.78	476.78	476.78	0.00
收费面积（m²）	19866.00	0.00	3311.00	3311.00	3311.00	3311.00	3311.00	3311.00	0.00
收入单价（元/m²/月）	120.00	0.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	0.00
5. 充电桩服务费收入	7884.00	0.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	0.00
充电桩个数	200.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	0.00
充电服务费收费标准（元/kwh）	1.00	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
日充电量（kwh）	180.00	0.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	0.00
合计	157894.25	0.00	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	130043.78

（2）项目运营成本

1）人员费用

本项目成本费用主要为人员成本。该项目主要配备运营人员 10 人，根据阿克苏地区工资标准，年工资标准为 4 万/人，即年度运营成本为 40 万元/人。

（3）相关税费

1) 出售税费

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号），房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%。

增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，“（五）一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得（不含自建）的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管地税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。”

附加税：城市维护建设税 7%，教育费附加税率为 3%，

地方教育附加税率为 2%。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕006号）。

第八条 土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。

第九条 纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。

第十条 条例第七条所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

（一）增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额×30%

（二）增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

（三）增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%的

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

（四）增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

城镇土地使用税：根据《新疆维吾尔自治区实施〈城镇土地使用税暂行条例〉细则》，阿克苏市的城镇土地使用税每平方米年税额幅度为 1.8 元-10 元，本项目暂时按照 3 元计提。

其他税费：包括印花税等，按照合同额的 0.05%。

表：税费测算表

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
房产税	1417.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1417.45
增值税	971.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	971.29
附加税	116.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	116.56
土地增值税	5827.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5827.77
城镇土地使用税	75.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.03
其他税	65.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.02
小计	8473.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8473.11

2) 出租税费

增值税

根据财税〔2016〕36 号文件规定，将建筑物、构筑物等不动产或者飞机、车辆等有形动产的广告位出租给其他单位或者个人用于发布广告，按

照经营租赁服务缴纳增值税，因此，出租房屋收入按照不动产租赁 9%计算。

附加税

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

房产税

房产税按不含税出租收入的 12%计算。

项目	合计	2026 年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1. 增值税	2024. 74	0	337. 46	337. 46	337. 46	337. 46	337. 46	337. 46	0. 00
2. 城建税及附加税	242. 97	0	40. 49	40. 49	40. 49	40. 49	40. 49	40. 49	0. 00
3. 房产税	1585. 86	0	264. 31	264. 31	264. 31	264. 31	264. 31	264. 31	0. 00
税费合计	3853. 57	0	642. 26	642. 26	642. 26	642. 26	642. 26	642. 26	0. 00

4、项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，本项目本期债券存续期内现金净流入预测如下：

项目现金流量预测表（单位：万元）

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入	253194.25	95300.00	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	130043.78
1. 资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	95300.00	95300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	157894.25	0.00	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	4641.74	130043.78
二、现金流出	220804.30	96927.80	3089.75	3089.75	3089.75	3089.75	3089.75	3089.75	105337.99
1. 项目静态投资	95300.00	95300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	280.00	0.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
3. 相关税费	8473.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8473.11
4. 债券利息	21451.19	1627.80	3049.75	3049.75	3049.75	3049.75	3049.75	3049.75	1524.88
5. 债券本金	95300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95300.00
三、净现金流量	32389.95	-1627.80	1551.99	1551.99	1551.99	1551.99	1551.99	1551.99	24705.80
四、累计净现金流量		-1627.80	-75.81	1476.18	3028.17	4580.17	6132.16	7684.15	32389.95

说明：若债券存续期现金流为负时，债券利息及其他财务费用由项目单位自筹解决。

5、资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，本期专项债存续期项目累计净现金流为 32389.95 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、债券本息覆盖倍数

本期债券在存续期内预计项目运营净收益为 145287.57 万元，债券本息合计 116751.19 万元，因此本期债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。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、本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目净收益进行单因素敏感性分析，详见下表：

表：压力测试表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	116230.06	123494.44	130758.81	138023.19	145287.57	152551.95	159816.33
债券还本付息额	116751.19	116751.19	116751.19	116751.19	116751.19	116751.19	116751.19
债券本息覆盖率	1.00	1.06	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡达到 1.1 倍以上，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还本付息的规模，从

财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目是市政和产业园基础设施领域项目，项目的建设需要各个参与主体的紧密配合，项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来较大的风险。项目投资量相对较大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的波动风险。

（此页无正文）

北京中靖诚会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•北京

2026 年 6 月 13 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)



名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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）一般项目：财政咨询项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关



2022年06月13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
执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

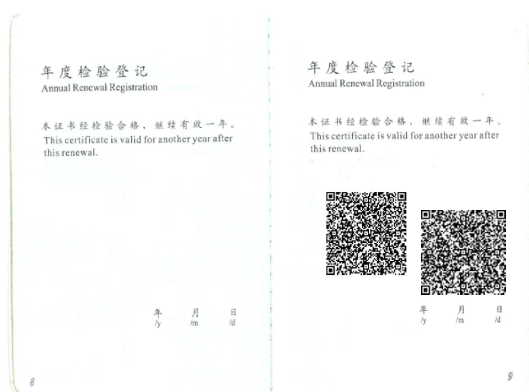


发证机关：

北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过