

**新疆维吾尔自治区喀什地区伽师县金水湾  
小区保障性住房建设项目  
实施方案**

填报单位：伽师县项目代建中心

填报日期：2026 年 4 月



# 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 .....	3
(五) 立项和建设的相关批复文件 .....	4
(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 .....	7
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况 .....	7
(一) 事前绩效评估 .....	7
(二) 绩效目标的设定 .....	20
(三) 绩效监控和评价 .....	21
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	21
(一) 编制依据 .....	21
(二) 项目总投资估算 .....	22
(三) 项目融资计划 .....	26
(四) 建设期资金平衡方案 .....	28

五、项目收益与融资自求平衡方案 .....	28
(一) 项目运作模式 .....	28
(二) 项目运营收益 .....	32
(三) 财务费用 .....	44
(四) 项目运营成本 .....	44
(五) 相关税费 .....	47
(六) 资金平衡测算 .....	48
(七) 会计报表 .....	56
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	60
六、项目压力测试与评价 .....	60
(一) 压力测试 .....	60
(二) 总体评价 .....	61
七、项目风险提示 .....	61
(一) 影响项目风险因素 .....	61
(二) 潜在风险应对措施 .....	63
八、其他需要说明的事项 .....	64
(一) 严格执行债券资金专款专用 .....	64
(二) 健全信息披露制度 .....	64

# 喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目

## 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）文件，结合喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

### 一、项目基本情况

#### （一）政策背景

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，贯彻落实第三次中央新疆工作

座谈会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步铸牢中华民族共同体意识，营造各族群众互嵌式居住的良好局面，推进以人为核心的新型城镇化，注重城市职住平衡，合理规范保障性租赁住房面积和租金标准，重点解决新市民、青年人等群体住房困难问题，促进实现各族群众住有所居。

## **（二）项目背景**

本项目的提出，立足于伽师县经济社会发展与新型城镇化进程的现实需求。随着县域产业集聚与人口流动加速，农业转移人口、新就业大中专毕业生、外来务工人员等群体规模持续扩大，其阶段性、过渡性住房困难问题日益凸显。当前，伽师县保障性住房供应总量仍显不足，房源结构有待优化，难以充分满足新市民、青年人“租得起、稳得住”的居住期盼，一定程度上影响了人才留存、产城融合与社会和谐稳定。

在此背景下，加快建设面向特定群体的保障性租赁住房，已成为补齐民生短板、优化人口结构、提升城市吸引力和竞争力的紧迫任务。金水湾小区项目的实施，旨在精准对接县域住房保障体系的薄弱环节，通过提供规模适度、租金可控、配套齐全的租赁住房，有效纾解重点群体的住房压力。

项目不仅着眼于提供物理居住空间，更致力于构建一个促进社会交往、增强归属感的友好型社区，推动“职住平衡”，减少通勤负担，助力提升本地劳动力市场的稳定性与活力。项目的建设，是伽师县积极回应人民群众“住有所居”美好向往的实质性举措，为县域深入推进以人为核心的新型城镇化提供有力支撑。

### **（三）项目概况**

1.项目名称：喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目。

2.项目区位：伽师县。

3.参与主体：伽师县项目代建中心。

4.建设内容：新建 1.7 万平方米保障性住房，室内外相关设备采购安装及配套附属设施等。

5.建设期限：2026 年 6 月—2027 年 6 月。

6.项目性质：新建项目。

### **（四）项目主管部门**

1.项目主管部门：伽师县住房和城乡建设局。

2.单位地址：新疆维吾尔自治区喀什地区伽师县胜利北路 21 号。

3.对本项目的主要职责：

（1）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；

（2）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；

（3）监督指导建设运营主体严格履行项目建设、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；

（4）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；

（5）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；

（6）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；

（7）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.新疆维吾尔自治区伽师县发展和改革委员会出具《关于喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目项目建议书的批复》（伽发改投资〔2026〕143号）；

2.伽师县自然资源局出具《关于喀什地区伽师县金水湾

小区保障性住房建设项目用地的情况说明》；

3.喀什地区生态环境局伽师县分局出具《关于对喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目的环保意见》。

#### **（六）项目开工和建设时间**

本项目计划开工时间为 2026 年 6 月，计划完工时间为 2027 年 6 月。

#### **（七）合法性审核的律师事务所**

本项目经上海段和段（乌鲁木齐）律师事务所出具《关于喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目专项债券之法律意见书》。

（一）本项目实施主体是依法设立的政府组成部门，具备项目实施主体资格。

（二）本项目已经取得部分批复文件，其他审批手续尚待实施单位申请办理。

（三）在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提实现的情况下，本项目经营收益覆盖债务本息总额的保障倍数为 1.33 倍，本项目预期收入能够合理偿还本项目债券的本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

（四）为本项目提供服务的资信评估、会计机构、法律机构均具备相应的从业资质。

综上所述，本所律师认为喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债



券发行计划不存在现行法律障碍。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

直接经济效益：本项目以公租房出租收入、物业服务收入、停车费收入、充电桩服务费收入、商铺出租收入、社区商店便民收入、老人日间照料服务收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入及房产出售收入为基础，在债券存续期内本项目预期运营收入 14,292.99 万元，经营成本 3,739.25 万元，各类税金 746.33 万元，可用于归还专项债的资金为 9,807.41 万元。债券本金总额 5,000.00 万元，利息总额 2,400.00 万元，债券本息合计 7,400.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.33 倍，归还全部债务本息后尚有盈余。

间接经济效益：本项目的实施，对区域经济稳增长、促发展具有重要支撑作用。项目新建保障性住房及配套设施，建设期间可直接带动建筑、建材等相关产业发展，拉动本地投资增长，同时创造大量临时就业岗位，吸纳周边劳动力参与施工、设备安装等工作，拓宽群众增收渠道，缓解本地就业压力。项目配套的设备采购安装环节，可带动家电、机电等下游产业需求，进一步激活区域消费市场活力。项目建成后，将完善区域住房保障体系，降低中低收入群体住房支出成本，释放居民其他消费潜力，促进周边商业、物业服务等

业态繁荣。此外，项目的落地可优化区域人居环境与城市功能，提升区域吸引力，带动相关产业持续发展，为地方财政培育稳定税源，推动伽师县经济社会持续健康发展，实现民生保障与经济良性互动的良性互动，项目的实施经济效益显著。

## **（二）社会效益分析**

本项目的实施，将显著提升伽师县住房保障水平，产生积极而广泛的社会效益。项目直接提供保障性住房，能有效解决当地中低收入家庭、新就业职工等群体的安居难题，切实改善其居住条件与生活质量，增强居民获得感与幸福感。通过建设配套附属设施，将进一步完善金水湾小区及周边区域的生活服务功能，优化社区人居环境，促进社会公共服务均等化。项目的建设运营过程将创造一定数量的就业岗位，并带动相关建材、设备等产业链发展，为地方经济注入活力。更重要的是，项目的落地是保障和改善民生的具体实践，有利于缓解住房矛盾，维护社会公平与稳定，营造和谐包容的社区氛围，为伽师县的新型城镇化建设与经济社会协调发展奠定坚实的民生基础，项目的实施社会效益显著。

## **三、项目事前绩效评估及绩效目标情况**

### **（一）事前绩效评估**

#### **1.项目实施的必要性**

（1）政策相关性：本项目与当前住房保障政策体系高度契合，具有坚实的多层次政策支撑。国家层面，《“十四

五”公共服务规划》（国发〔2021〕30号）将保障性住房供给列为基本公共服务重点，明确了扩大保障性租赁住房供给的导向。新疆维吾尔自治区为落实国家战略，出台了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2022〕15号），明确提出要着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。喀什地区在《喀什地区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中，将完善住房保障体系、推进保障性安居工程列为重点任务。伽师县依据上级部署，在相关年度住房保障工作实施方案中，均将加快公共租赁住房建设、优化房源供给结构作为核心工作内容。本项目建设正是对上述从宏观战略到地方具体工作部署的积极响应和具体落实，旨在通过增加小户型、低租金的保障性住房实物供给，直接服务于县域内农业转移人口、新就业职工等目标群体的基本居住需求，是完善本地住房保障体系、促进社会公平与和谐稳定的关键举措，该项目符合政策的相关性。

（2）职能相关性：本项目与伽师县项目代建中心的法定核心职能高度契合，是其履行职责、发挥专业优势的直接体现。作为县级政府授权的专业化项目建设管理机构，代建中心的核心使命即在于代表政府统一组织实施非经营性政府投资项目，确保工程质量、投资、工期与安全得到有效控制。

具体到本项目，代建中心的职能贯穿全程：在前期阶段，其负责依据规划要求组织项目可行性研究、初步设计与报批，将保障性住房的政策目标转化为具体、可行的建设方案。在实施阶段，中心履行项目法人职责，通过规范的招标程序择优选定勘察、设计、施工及监理单位，并代表政府对建设全过程进行集约化、专业化的监督管理，确保住房及其配套设施的建造严格遵循国家规范与设计要求，保障工程品质与建筑安全。在收尾阶段，负责组织竣工验收、竣工决算及资产移交，确保这一重大民生工程顺利交付使用单位，最终惠及保障对象。

因此，本项目的建设不仅是落实住房保障政策，同时也是伽师县项目代建中心发挥其“专业管理、规范运作、控制投资、提高效益”机构职能的核心载体与关键实践，是其履行公共工程建设管理职责的典型范例，符合关于该项目职能的相关性要求。

（3）需求相关性：本项目是响应伽师县特定群体日益增长且迫切的安居需求，实现“住有所居”民生目标的直接行动。随着县域经济社会发展与城镇化进程，城镇中低收入家庭、新就业职工、稳定就业的外来务工人员及引进人才等群体面临着不同程度的住房困难。现有市场房源在价格与户型上难以匹配其支付能力与基本居住需求，而既有保障性住房存量有限、轮候周期长，形成了突出的供需矛盾。

本项目的核心价值在于精准填补这一市场与保障之间的缺口。规划新建保障性住房，旨在直接增加小户型、低租金或可控价格的实物房源供给，有效缓解目标群体的即时居住压力。项目配套的室内外设施，确保了住房的可立即入住性与基本生活便利性，满足了保障对象对安全、尊严和稳定生活空间的基本期盼。因此，项目并非简单的产能建设，而是对清晰、具体且紧迫的社会民生需求作出的实质性回应。其实施将直接改善特定人群的居住条件，减少住房支出压力，提升其生活稳定感与归属感，是从需求侧出发，解决社会痛点、促进社会和谐稳定的关键举措，该项目的实施符合需求相关性。

（4）财政投入相关性：项目预算资金 6,500.00 万元，资金来源为申请地方专项债券 5,000.00 万元，其他资金 1,500.00 万元，符合财政投入的相关性。

## 2.项目实施的公益性

本项目是具备显著公益属性的政府主导型民生工程。其核心目标并非追求商业利润，而是旨在通过提供公共产品，弥补市场缺陷，保障社会特定群体的基本居住权利。项目建成后形成的保障性住房资产，其产权或管理权归属公共部门，确保了资源的公共属性与服务的非营利导向，从根本上杜绝了将其作为投机或纯市场投资工具的可能性。

项目的公益性直接体现在其受益对象的广泛性与社会

公平性上。它服务于无法通过完全市场化途径解决住房困难的城镇中低收入家庭、新就业人员等群体，为其提供了可负担的居住选择，实质上是进行社会财富的二次分配与住房资源的公平配置。此举有助于缩小居住条件的社会差距，缓解因住房问题可能引发的社会矛盾，营造更加包容、稳定的社区环境。因此，项目超越了单纯的经济投资范畴，是政府履行社会托底责任、促进基本公共服务均等化、增进全社会福祉的实质性举措，其产出与效益具有鲜明的非排他性和正外部性，符合项目实施的公益性。

### 3.项目实施的收益性

本项目以公租房出租收入、物业服务收入、停车费收入、充电桩服务费收入、商铺出租收入、社区商店便民收入、老人日间照料服务收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入及房产出售收入为基础，本项目在债券存续期内预期运营收入 14,292.99 万元，经营成本 3,739.25 万元，各类税金 746.33 万元，可用于归还专项债的资金为 9,807.41 万元。债券本金总额 5,000.00 万元，其中：2026 年第一期（本期）申请发行 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行 2,000.00 万元；利息总额 2,400.00 万元，债券本息合计 7,400.00 万元，收入可以覆盖本金及利息，本息覆盖倍数为 1.33 倍，归还全部债务本息后尚有盈余。

### （二）项目投资合规性与项目成熟度

## 1.项目建设投资合规性

伽师县项目代建中心依据新疆维吾尔自治区伽师县发展和改革委员会《关于喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目的批复》（伽发改投资〔2026〕143号）文件，成立项目领导小组，项目决策程序合规合法。

## 2.项目成熟度

喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目已完成了立项及可行性研究等工作，预计2027年6月全部完工，项目基本成熟。

### （三）项目资金来源和到位可行性

#### 1.资金筹资合规、财政投入合理

喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目费用由专项债资金和其他资金承担，资金来源渠道符合相关规定。

#### 2.筹资风险可控

喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目使用资金由专项债资金和其他资金承担，不涉及对外筹资，没有筹资风险。另外，该项目在建设过程中，伽师县项目代建中心将严格按照合同约定以及工程施工进度，严格把关审核该项目相关工程资料，支付该项目工程款。实行“专人管理、专账核算、专项使用”。定期向财政部门汇报该项目资金具体使用情况，确保项目资金专款专用，全程安排专门项目负

责人对该项目进行验收和采购相关工作，确保资金使用公开透明。资金筹措能够体现权责对等，财权和事权相匹配，财政资金在项目执行过程中风险基本可控。

### 3.投入具有一定成本可控性

伽师县项目代建中心通过聘请第三方对该项目进行可行性研究报告的编制，确定该项目预算金额。该项目成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定预算金额基本合理。该项目从项目立项之日开始就重视项目成本的管理工作，从确立成本责任、施工过程管理、合理化人工成本、保证材料质量和降低材料成本、减少资金占用以及施工过程中的浪费等多角度、全链条开展成本管理。在项目实施过程中，将安排专人实现在保障项目质量前提下的成本最小化。该项目通过统筹规划、分步实施，统一标准，减少重复建设，降低建设和管理成本。

## （四）项目收入、成本、收益预测合理性

### 1.投入成本合理性

本项目成本预测立足保障性住房项目运营特点，全面覆盖运营全周期各项必要支出，测算依据合规、逻辑清晰，贴合项目实际运营需求，具备较强合理性。成本测算严格遵循国家相关政策及行业惯例，各项成本计提标准贴合伽师县区域实际，无冗余或遗漏支出。燃料及动力费聚焦公共区域运营核心需求，计提逻辑结合项目收入水平，实现成本与运营



规模的合理联动，贴合保障性住房节能运营导向。工资及福利费根据项目运营实际需求合理配置人员，薪资及福利标准贴合区域同岗位薪酬水平，严格遵循社保相关政策规定，兼顾人员保障与成本管控。修理费结合固定资产运营规律，计提标准参考行业常规管控要求，能够有效覆盖设备日常维护、房屋修缮等必要支出，保障项目长期稳定运营。管理费用涵盖办公、交通及不可预见等各项运营管理支出，计提比例合理，贴合保障性住房精细化管理实际。社区商店变动成本结合服务运营模式，计提比例贴合便民服务公益属性，能够有效覆盖人工、材料等核心支出，平衡服务质量与成本控制。折旧费严格遵循会计准则，计提逻辑规范，残值率及折旧年限参考行业常规标准，贴合固定资产使用寿命规律，整体成本配比合理，能够客观反映项目运营实际成本水平。

## 2.收入及收益预测合理性

本项目收入预测严格遵循国家及地方相关政策导向，贴合伽师县区域实际，依托明确的运营模式和合规依据，整体测算逻辑严谨、具备充分合理性。各项收入来源围绕保障性住房项目核心定位展开，覆盖租赁、配售及配套服务等多元场景，形成稳定互补的收入结构。公租房出租收入严格执行政府定价政策，遵循地方相关管理办法，结合保障对象支付能力合理确定定价逻辑，运营模式贴合低收入人群租赁需求，负荷率设定兼顾房屋周转实际，符合公租房运营常态化

规律。停车位、充电桩服务费收入均遵循新疆维吾尔自治区相关定价指导原则，贴合县域实际情况合理确定运营模式，充分考虑区域消费能力和使用场景。商铺出租收入结合项目公益属性，参考周边同类业态定价逻辑，贴合社区配套运营实际。各类便民服务消费收入响应自治区提振消费及便民服务政策，运营模式贴合“一刻钟便民生活圈”建设要求，定价参考区域民生保障标准，贴合居民刚需。配售房产出售收入紧扣国家配售型保障性住房发展政策，遵循保本微利、政府指导价原则，定价逻辑符合地方多部门联合核定要求，运营方式贴合存量保障房盘活导向，兼顾项目资金平衡需求。各项收入均有明确政策或市场依据，预测具备可行性。

### 3.项目收益预测合理性

本项目收益预测基于合理合规的收入与成本测算，紧扣保障性住房“保本微利、公益优先、市场化运作”的核心定位，结合项目全周期运营规律，测算逻辑严谨，具备充分合理性与可行性。收益预测的核心前提是收入与成本测算的科学性，各项收入均有明确的政策支撑或市场依据，各项成本均为运营必要支出，计提标准贴合区域实际及行业惯例，为收益预测提供了坚实基础。收益预测充分考虑项目运营全周期的各类影响因素，在收入端兼顾政策导向与市场波动可能性，合理设定运营负荷率等核心参数；在成本端严格管控各项支出，优化成本配比，避免成本低估或高估，确保收益预

测的客观性。项目收益预测贴合国家及自治区保障性住房发展政策，兼顾社会公益性与项目运营可持续性，既体现了公租房租赁、房产配售等核心业态的稳定收益支撑，也挖掘了配套服务业态的盈利潜力，实现公益价值与经济效益的协同。同时，收益预测充分贴合伽师县区域经济发展水平和民生保障需求，严格遵循地方相关定价及管理政策，测算环节逻辑连贯、依据充分，能够客观反映项目全周期收益水平，为项目资金平衡、还本付息及长期可持续运营提供可靠参考，预测具备较强的合理性和可行性。

#### （五）债券资金需求合理性

依据新疆维吾尔自治区伽师县发展和改革委员会《关于喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目项目建议书的批复》（伽发改投资〔2026〕143号）要求的内容和项目总投资额，估算预算资金 6,500.00 万元，申请专项债券资金总额 5,000.00 万元，占项目总投资的 76.92%。其中：2026 年第一期（本期）申请发行 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行 2,000.00 万元。项目投向领域属于“保障性安居工程—保障性租赁住房”，符合政策支持的新增专项债券投向领域。

#### （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

本项目建设费用由专项债券资金和其他资金承担，资金来源渠道符合相关规定。

## 2.项目偿债风险点

本项目经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

从财务规范方面分析，根据《中华人民共和国会计法》和有关财务制度规定，以上级主管单位财务制度为指导，结合伽师县项目代建中心业务工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及账户管理等财务管理制度。

在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支。严格依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）的规定，应该采取招投标工作的一律进行公开招标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。绩效运行监控是指通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

## （七）绩效目标合理性

### 1.绩效目标明确性

①该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

②该项目设定的绩效目标明确阐述了实施喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目的必要性和紧迫性，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。

③绩效目标设定与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

### 2.绩效目标的合理性

①本项目绩效目标设置紧密围绕保障性住房的核心建设任务与专项债券资金管理要求。指标全面覆盖了项目完成、效益、可持续性与满意度等关键维度，将总体目标有效分解为具体的数量、质量、时效和成本指标，并对社会效益、经济效益及资金规范使用提出明确要求。目标体系逻辑清晰，与项目功能定位及政策初衷高度契合，能够客观、系统地衡量项目产出与综合成效。

②绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求

相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

③绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

综上所述，绩效目标的设定符合上级审核标准。

#### **8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

## （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		喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目		
预算单位		伽师县项目代建中心		
项目资金（万元）		项目总投资：6,500.00		
		年度计划投资：5,200.00		
		其中：财政拨款：		
		债券资金：5,000.00（2026 年本期申请发行 3,000.00 万元）		
		其他资金：200.00		
总体目标	新建 1.7 万平方米保障性住房，室内外相关设备采购安装及配套附属设施等。		年度目标	1.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。2..完成本期 3000 万元债券资金对应的工程量，完成整体施工进度度的 46%。
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	新建保障性住房面积	≥7000 m²
		质量指标	债券资金规范使用率	=100%
			工程材料验收合格率	=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	成本控制偏差率	≤5%
	项目效益	经济效益指标	设计功能实现率	=100%
		社会效益指标	改善居住条件	有效改善
			促进社会公平	促进
		生态效益指标	环境投诉事件	≤3 起
		可持续影响指标	促进经济可持续健康发展	长期
	满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥95%

### **（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.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.《新疆建设工程造价咨询成果文件质量管理指引》（新建价协〔2022〕3号）。
- 4.《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》。
- 5.《新疆建设工程造价咨询成果文件质量管理指引》（新建价协〔2022〕3号）。
- 6.中誉设计有限公司出具的《喀什地区伽师县金水湾小



区保障性住房建设项目可行性研究报告》。

## **(二) 项目总投资估算**

根据项目建议书的批复及可行性研究报告该项目总投资为 6,500.00 万元，其中：工程费用 5,737.42 万元，占项目总投资的 88.27%（建筑工程费 3,520.67 万元，安装工程费 1,967.75 万元，设备购置费 249.00 万元）；工程建设其他费用 453.06 万元，占项目总投资的 6.97%；预备费 309.52 万元，占项目总投资的 4.76%。

项目投资估算表如下：

## 投资估算表

序号	工程项目或 费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资 比例（%）
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	单方造价	
1	工程费用	3520.67	1967.75	249		5737.42				88.27
1.1	住宅	3070.27	1071.26			4141.53	m²	15048.8	2752.07	63.72
1.1.1	建筑与装饰工程	3070.27				3070.27	m²	15048.8	2040.21	47.23
1.1.2	电气设备安装工程		162.31			162.31	m²	15048.8	107.86	2.5
1.1.3	火灾报警		216.41			216.41	m²	15048.8	143.81	3.33
1.1.4	给排水工程		351.66			351.66	m²	15048.8	233.68	5.41
1.1.5	通风空调工程		135.25			135.25	m²	15048.8	89.87	2.08
1.1.6	采暖工程		205.63			205.63	m²	15048.8	136.64	3.16
1.2	配套	450.4	175.59			625.99	m²	1951.2	3208.23	9.63
1.2.1	建筑与装饰工程	450.4				450.4	m²	1951.2	2308.32	6.93
1.2.2	电气设备安装工程		42.92			42.92	m²	1951.2	219.98	0.66
1.2.3	火灾报警		46.82			46.82	m²	1951.2	239.98	0.72
1.2.4	给排水工程		50.73			50.73	m²	1951.2	259.97	0.78
1.2.5	通风空调工程		19.51			19.51	m²	1951.2	99.99	0.3
1.2.6	采暖工程		15.61			15.61	m²	1951.2	79.99	0.24
1.3	附属		720.9			720.9				11.09

序号	工程项目或 费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资 比例（%）
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	单方造价	
1.3.1	混凝土路面及停车位硬化		278.4			278.4	m²	8700	320	4.28
1.3.2	排水工程		66			66	m	1100	600	1.02
1.3.3	给水工程		49.5			49.5	m	1100	450	0.76
1.3.4	电气工程		88			88	m	1100	800	1.35
1.3.5	燃气工程		55			55	m	1100	500	0.85
1.3.6	通讯管网		66			66	m	1100	600	1.02
1.3.7	采暖工程		88			88	m	1100	800	1.35
1.3.8	变压器		30			30	套	1	300000	0.46
1.4	设备购置					249				
1.4.1	电梯					135	套	9	150000	
1.4.2	充电桩					114	套	19	60000	
2	工程建设其他费用				453.06	453.06				6.97
2.1	工程监理费				130.6	130.6	万元			
2.2	编制可行性研究报告				17.69	17.69	万元			
2.3	工程设计费				177.85	177.85	万元			
2.4	工程勘察费				10	10	万元			
2.5	工程招标				24.87	24.87	万元			
2.6	编制环境影响报告表				1.38	1.38	万元			

序号	工程项目或 费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资 比例（%）
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	单方造价	
2.7	造价咨询费				12.34	12.34	万元			
2.8	水土保持补偿费				32.15	32.15	万元			
2.9	场地准备及临时设施费				17.21	17.21	万元			
2.10	工程保险费				17.21	17.21	万元			
2.11	施工图审查费				7	7	万元			
2.12	质量检测费				4.76	4.76	万元			
3	三类费用					309.52				4.76
3.1	预备费					309.52				4.76
3.1.1	基本预备费					309.52				4.76
4	建设项目概算总投资					6500.00				100

### （三）项目融资计划

#### 1.项目融资计划

喀什地区伽师县金水湾小区保障性住房建设项目估算总投资为 6,500.00 万元，其中其他资金 1,500.00 万元，通过发行专项债融资总额 5,000.00 万元。2026 年第一期（本期）申请发行 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率暂按 3.20% 计算，项目每半年支付一次利息，自债券发行成功之日起开始计息，考虑到项目实际付息时间自 2027 年开始，本方案假设 2027 年按全年计息，最后一年 2041 年支付末年利息及本金。

#### 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，制订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，2026 年第一期（本期）申请发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行专项债券 2,000.00 万元，剩余资金通过其他资金渠道筹措。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

资金筹措和资金使用情况	建设期限			平衡情况
	2026 年	2027 年	合计	
资金筹措（收入）	5,200.00	1,300.00	6,500.00	收支相抵、 收支平衡
1.自筹资金				
2.政府专项债券资金	5,000.00	-	5,000.00	
3.财政配套资金	-	-	-	
4.市场化融资			-	
5.其他资金	200.00	1,300.00	1,500.00	
资金使用（支出）	5,200.00	1,300.00	6,500.00	
1.建设工程支出	5,200.00	1,140.00	6,340.00	
2.建设利息支出	-	160.00	160.00	
资金余额（资金筹措－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：伽师县项目代建中心。
- 2.项目运营模式：由伽师县项目代建中心委托具有行业丰富经验的第三方公司负责管理运营本项目。
- 3.项目管理模式：

(1) 由伽师县项目代建中心负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督运营管理本项目。

## (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，在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 6,500.00 万元，申请发行政府专项债券资金总额 5,000.00 万元。2026 年第一期(本期)申请发行 3,000.00 万元,2026 年第二期申请发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率暂按 3.2%计算，项目每半年支付一次利息，自债券发行成功之日起开始计息，考虑到项目实际付息时间自 2027 年开始，本方案假设 2027 年按全年计息，最后一年 2041 年支付末年利息及本金。

#### 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。督促中标单位认真作好工程设计、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**

### **1.收入假设条件：**

（1）预测数据按照国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）与项目直接相关的假设：①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付

使用；②预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（6）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（7）本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效；

（8）本项目建设期自 2026 年 6 月开始，2027 年 6 月结束，2028 年项目投入运营，项目运营期自 2028 年开始，2041 年结束。

## 2.运营收入

本项目收益来源为公租房出租收入、物业服务收入、停车费收入、充电桩服务费收入、商铺出租收入、社区商店便民收入、老人日间照料服务收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入及房产出售收入。

### （1）公租房出租收入

1）运营模式：本项目面向伽师县住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员提供公租房出租服务，按月收取租金

费用。

2) 数量依据：根据可行性研究报告及批复资料，本项目可出租公租房面积 15048.8 m<sup>2</sup>。

3) 租金定价及测算依据：

①定价政策：公租房租金执行政府定价，按照《伽师县公共租赁住房管理办法》（伽政办规〔2025〕3号）第十六条规定，结合县域经济发展水平、市场租金及保障对象支付能力实行分档计租，计算公式为：公租房月租金=县上年度城镇居民人均可支配收入×公租房租金缴费比例。

②测算基数：伽师县 2024 年度城镇居民人均可支配收入 32,233.00 元，同比增长 6.30%，本次测算以此为基数。

③综合缴费比例：根据文件规定，公租房租金缴纳比例，城镇低保家庭不高于 3%，城镇低收入家庭不高于 8%，城镇中等偏下收入家庭不高于 12%。本项目统筹不同收入家庭类型，暂按 10%综合比例测算。

④租金涨幅：结合城镇居民人均可支配收入增长趋势，假设租金标准每年在上年基础上递增 5%。

⑤单位租金标准：2028 年公租房月租金单价=32,233.00 元÷12×10%÷（15,048.80 m<sup>2</sup>÷276 套）×（1+5%）<sup>3</sup>≈5.70 元/m<sup>2</sup>/月。

⑥负荷率：考虑到房屋周转等因素，本项目在核定可出租面积基础上，考虑 95%的实际出租负荷率，按年度（12

个月)核算租金总收入。项目最后一年假设出售房产,不算租赁收入。

## (2) 物业服务收入

1) 运营模式:本项目面向租房家庭提供物业服务,收取物业服务费。

2) 数量依据:本项目物业服务面积同可出租公租房面积 15048.8 m<sup>2</sup>, 负荷率同出租负荷率均为 95%。

3) 价格依据:依据伽师县人民政府网站公布的《关于调整伽师县普通住宅前期物业服务费的通知》,自 2023 年 7 月 1 日起,为体现物业服务“质价相符”原则,未按照《住宅物业服务标准》评定等级并备案的物业企业按照一级物业服务价格的 70%执行,即多层 0.35 元/m<sup>2</sup>·月、高层 0.7 元/m<sup>2</sup>·月。

(<http://www.xjjsx.gov.cn//jsx/c108143/202306/b4f6477e58dd42e8af6ac61ce88d3be9.shtml>)

本项目拟建设 2 栋多层,1 栋高层,物业服务费收费标准暂按 0.38 元/m<sup>2</sup>/月计算。

## (3) 停车费收入

数量依据:根据可行性研究报告,本项目设置停车位 101 个,其中 40% (40 个) 包月出租,60% (61 个) 用于临时停放。

价格依据:伽师县目前无公示的停车费官方文件。伽师

县作为新疆喀什地区下辖县，其停车收费通常遵循自治区政府定价的指导原则。根据《新疆维吾尔自治区政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》，各地（州、市）、县（市）的政府定价停车场收费标准一般为每小时 0.00 至 4.00 元。参考周边区域停车收费水平及居民承受能力，本项目包月车位暂定 30.00 元/个/月，临停车位按 2.00 元/小时计算，一天有效收费时长 4 小时，临停收费负荷率按临时停车位数量的 80%计算。

#### （4）充电桩服务费收入

数量依据：本项目设置充电桩 19 个，假设每个充电桩每天使用 3 次，每次充电 50 度，由此测算的充电量 0.2850 万度/天。本项目在核定充电量基数基础上，考虑 80%的实际运营负荷率，按年度（365 天）核算充电服务费总收入。

单价依据：根据新疆维吾尔自治区发展和改革委员会《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），电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为 1.20 元/千瓦时。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。由于充电过程中收取的电费需要直接缴纳给国家电网，运营单位属于代收代缴，故本次测算不考虑充电桩充电形成的电费收入及电费成本。本项目暂定服务费为 0.90 元/度。

### （5）商铺出租收入

数量依据：根据可行性研究报告，本项目配套商铺可租赁面积 1500 平方米，运营期出租率 95%。

单价依据：本项目无官方租赁价格，结合项目公益属性和周边同类商铺，暂定商铺租赁单价 0.70 元/平方米/天，出租率 95%。

### （6）社区商店便民收入

数量依据：本项目面向小区内 276 户家庭建设社区服务平台，整合线上线下资源，提供线上下单、线下配送服务，打造“一刻钟便民生活圈”社区商店，提供蔬菜、日用品等便民服务。

单价依据：本项目为响应自治区政策，以“民生优先、公益为主、市场化运作”为原则，参考依据伽师县低保家庭人均消费支出标准测算，按 3 人家庭低保收入 1/3 用于社区采购日用品，预计社区居民每户月消费金额 770.00 元。

### （7）老人日间照料服务收入

数量依据：本项目面向小区内 276 户家庭提供老人日照料服务，预计 30%的家庭选择此项服务。

单价依据：2025 年自治区发改委出台《新疆维吾尔自治区提振消费专项行动实施方案》，2026 年出台一系列便民消费举措，如首次在全疆启动中度以上失能老年人电子消费券，每人每月最高抵扣 800.00 元，覆盖助餐、康复护理、日



间托养等 14 项服务，可与长期护理保险叠加使用。本项目暂定每户月均消费 200.00 元。

#### （8）社区快递柜租赁收入

数量依据：本项目计划在社区内设置 5 个快递柜。

单价依据：根据市场行情，预计每个快递柜租赁价格 2,000.00 元/年。

#### （9）电梯楼宇广告收入

数量依据：本项目电梯共计 9 部，每部设置 4 个广告位，共设置广告牌 36 处。

单价依据：参考同类电梯广告收入，暂定每个广告牌收费 2,000.00 元/年。

#### （10）临时摊位租赁收入

数量依据：本项目预计在硬化场地内设置临时摊位 20 个。

单价依据：本项目无官方价格，参考市场定价，暂定每个摊位出租价格 50.00 元/天。考虑雨雪及冬季气候因素不便出摊，一年按 300 天计算，出租率 75%。

#### （11）商铺出售收入

数量依据：本项目可出售的商铺面积为 1500 平方米。

单价依据：在伽师县，商铺的出售价格因具体位置、面积、经营状况和物业类型等因素而有显著差异，目前没有统一的官方指导价。本项目预计 15 年后出售商铺，用于项目

还本付息，伽师县无活跃的线上商铺出售报价，故参考周边麦盖提县商铺报价，暂定商铺出售价格 6,000.00 元/平方米。



(12) 公租房出售收入

运营方式：国家出台的国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）确立了配售型保障性住房的发展方向，明确提出要多渠道筹集保障性住房，鼓励各地盘活存量资源，包括存量保障性住房、政策性住房等。住建部后续配套文件（如建保〔2024〕44号、建保〔2025〕

10 号)进一步细化,支持通过收购、转换等方式扩大配售型保障房供给。本项目拟在运营期将房源转为配售型保障性住房,出售房产收到的房款用于本项目还本付息。为避免房源转换过程中手续烦琐的问题,本项目假设运营期最后一年出售所有房产。(PS:实际运营过程中,可自转换房源手续办理完毕后开始销售,归集的资金提前进行还本付息)

数量依据:根据可行性研究报告及批复资料,本项目可出售公租房面积 15048.8 m<sup>2</sup>。

价格依据:根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14 号)规定,在此基础上采取市场化方式运作,按保本微利原则配售。加强配套设施建设,相关建设投入不得摊入保障性住房配售价格。

新疆地区配售型保障性住房价格确认严格遵循保本微利+政府指导价+封闭管理原则,实行“一项目一定价”,由发改、住建、财政、自然资源等部门联合核定,经同级政府批准后执行。考虑到现在为项目初步规划阶段,无政府审批销售价格,故假设基准价格计算公式为=(不含税成本+合理利润)×(1+增值税税率)÷可售面积”。

具体测算过程如下:

①土地成本 0.00 万元+项目总投资 6,500.00 万元-配套工程投资 625.99 万元-附属工程投资 720.90 万元=5,153.11 万元。

②项目税金=5,153.11÷（1+9.00%）×9.00%=425.49 万元。

④合理利润：5153.11×3%=154.59 万元。

⑤最终确认的售价=（5,153.11+425.49+154.59）÷15,048.80=3,809.73 元/平方米（价格低于现行伽师县市场报价 3,950.00 元/m²元）。

⑥负荷率及出售计划：为简便计算，本项目假设运营期最后一年对外进行房产销售，且以上房产全部出售。



详见收入估算表

收入估算表（单位：万元）

序号	单位	标准	合计	建设期		运营期													
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	公租房出租收入		1,732.13	-	-	97.79	102.68	107.81	113.20	118.86	124.81	131.05	137.60	144.48	151.70	159.29	167.25	175.61	-
	面积（万平方米）	1.50		-	-	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	1.5049	
	单价（元/平方米）	5.70		-	-	5.70	5.99	6.28	6.60	6.93	7.27	7.64	8.02	8.42	8.84	9.28	9.75	10.24	
	计费频率（月）	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	12.00	
	负荷率	95.00%		-	-	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	物业服务收入		91.28	-	-	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
	面积（万平方米）	1.50		-	-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	单价（元/平方米）	0.38		-	-	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
	计费频率（月）	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	12.00	12.00
	负荷率	95.00%		-	-	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车费收入-包月		20.16	-	-	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
	停车位数量（万个）	0.0040		-	-	0.00	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040
	停车位单价（元）	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	30.00	30.00
	计费频率（月）	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	12.00	12.00
4	停车费收入-临停		199.50	-	-	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25
	停车位数量（万个）	0.0061		-	-	0.01	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061	0.0061
	停车位单价（元）	8.00		-	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	计费频率（天）	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	365.00	365.00
	负荷率	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%	80.00%	80.00%
5	充电桩服务费收入		1,048.60	-	-	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90
	充电量（万度）	0.2850		-	-	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850	0.2850
	单价（元）	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	0.90	0.90
	计费频率（天）	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	365.00	365.00
	负荷率	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%	80.00%	80.00%
6	商铺出租收入		473.33	-	-	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	-
	面积（万平方米）	0.15		-	-	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
	租金单价（元）	0.70		-	-	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
	计费频率（天）	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	365.00	

序号	单位	标准	合计	建设期		运营期													
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	负荷率	95.00%		-	-	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
7	社区商店便民收入		3,391.78	-	-	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27
	数量（套）	276.00		-	-	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
	单价（元）	0.0770		-	-	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770	0.0770
	计费频率（月）	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	12.00	12.00
	负荷率	95.00%		-	-	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
8	老人日间照料服务收入		278.18	-	-	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
	数量（户）	276.00		-	-	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00	276.00
	单价（万元）	0.02		-	-	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
	计费频率（月）	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	12.00	12.00
	负荷率	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%	30.00%	30.00%
9	社区快递柜租赁收入		14.00	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	数量（个）	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	5.00	5.00
	单价（万元）	0.2000		-	-	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
10	电梯楼宇广告收入		95.76	-	-	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	数量	36.00		-	-	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	单价	0.20		-	-	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	负荷率	95.00%		-	-	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
11	临时摊位租赁收入		315.00	-	-	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
	数量	20.00		-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价	0.0050		-	-	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050
	计费频率（天）	300		-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	负荷率	75.00%		-	-	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
12	商铺出售收入		900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900.00
	可出售面积（万平方米）	0.15		-	-														0.15
	单价（元）	6,000.00		-	-														6,000.00
13	公租房出售收入		5,733.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,733.27
	可出售面积（万平方米）	1.5049		-	-														1.5049
	单价（元）	3,809.73		-	-														3,809.73
	收入合计（含税）		14,292.99	-	-	523.79	528.68	533.81	539.20	544.86	550.81	557.05	563.60	570.48	577.70	585.29	593.25	601.61	7,022.86

### （三）财务费用

本项目财务费用主要包括还本付息及兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率为每期发行债券额度的 1‰、登记托管费为每期发行债券额度的 0.08‰，发行费及登记托管费在债券发行时一次性收取。

本项目在债券存续期内可产生财务费用 2,405.77 万元，其中：债券利息 2,400.00 万元，债券发行费 5.00 万元，登记托管费 0.40 万元，债券还本付息兑付服务费 0.37 万元。

年份	项目	还本金额	财务费用						合计
			发行费	登记托管费	2026 年专项债-第一期	2026 年专项债-第二期	利息合计	兑付服务费	
			0.10%	0.008%	3.20%	3.2%		0.005%	
2026 年	第 1 年	-	5.00	0.40	-	-	-	-	5.4000
2027 年	第 2 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2028 年	第 3 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2029 年	第 4 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2030 年	第 5 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2031 年	第 6 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2032 年	第 7 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2033 年	第 8 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2034 年	第 9 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2035 年	第 10 年	-	-	-	96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2036 年	第 11 年	-			96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2037 年	第 12 年	-			96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2038 年	第 13 年	-			96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2039 年	第 14 年	-			96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2040 年	第 15 年	-			96.00	64.00	160.00	0.0080	160.0080
2041 年	第 16 年	5,000.00			96.00	64.00	160.00	0.2580	160.2580
合计		5,000.00	5.00	0.40	1,440.00	960.00	2,400.00	0.37	2,405.77

### （四）项目运营成本

本项目运营成本主要包括以下成本：

### 1.燃料及动力费

主要为公共区域的水电费，根据相关测算，本项目按租金收入的 2%计算。

### 2.工资及福利费

本项目新增工作人员 8 人，以年均工资 6.00 万元/人计算，福利及社保费用占年薪的 50%。

### 3.修理费

按折旧额的 7.5%计算。

### 4.公租房管理费用

按费用之和（燃料及动力费+工资及福利费+修理费）的 10%计算，主要为办公费、交通费、其他不可预见费用及公租房管理成本计提不足时的弥补成本。

### 5.社区商店变动成本

按社区商店便民收入的 70%计算对应的社区商店材料等变动成本。

### 6.折旧费

按不含税投资总额为固定资产原值，残值率 5%，折旧年限 30 年。 $(6,500.00 \div 1.09 \times 95\% \div 30 \text{ 年} = 188.84 \text{ 万元})$  房产出售最后一年一次性结转资产剩余所有的折旧额。



## 成本估算表

序号	项目名称	标准	合计	建设期		运营期													
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	燃料及动力费		34.65	-	-	1.96	2.05	2.16	2.26	2.38	2.50	2.62	2.75	2.89	3.03	3.19	3.35	3.51	-
	租金收入（万元）			-	-	97.79	102.68	107.81	113.20	118.86	124.81	131.05	137.60	144.48	151.70	159.29	167.25	175.61	-
	比例	2.00%		-	-	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
2	工资及福利费		1,008.00	-	-	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	人数	8.00		-	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年薪（万元/年）	6.00		-	-	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	社保及福利费	3.00		-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	修理费		198.24	-	-	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16
	固定资产折旧额	188.84		-	-	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84
	比例	7.50%		-	-	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%
4	公租房管理费用		124.10	-	-	8.81	8.82	8.83	8.84	8.85	8.87	8.88	8.89	8.91	8.92	8.94	8.95	8.97	8.62
	上述费用合计			-	-	88.12	88.21	88.32	88.42	88.54	88.66	88.78	88.91	89.05	89.19	89.35	89.51	89.67	86.16
	比例	10.00%		-	-	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
5	社区商店变动成本		2,374.26			169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59
	社区商店便民收入					242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27
	比例	70.00%				70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
经营成本小计			3,739.25	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	264.37

## **（五）相关税费**

本项目的相关税费分别为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。

1.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）及相关税费政策文件，本项目公租房租金收入免税，停车费收入、商铺出租收入、社区快递柜租赁收入、电梯楼宇广告收入、临时摊位租赁收入、商铺出售收入、公租房出售收入按不含税收入的9%计算销项税，充电桩服务费收入、社区商店便民收入按不含税收入的13%计算销项税；物业服务收入、老人日间照料服务收入按不含税收入的6%计算销项税。燃料及动力费、社区商店变动成本按照不含税成本13%计算进项税，修理费及公租房管理费用按照不含税成本的6%计算进项税，建设期进项按照不含税投资总额取9%作为进项税税率。

2.增值税附加税：本项目的增值税附加税由城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加构成，税率分别为5%，3%，2%。

3.企业所得税，由含税收入扣除项目成本、税金及附加、折旧及摊销、财务费用后的利润按25%提取所得税费用，暂不考虑会税差异。企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过

五年。

## **(六) 资金平衡测算**

### **1.项目净收益**

债券存续期内，项目预期累计收入 14,292.99 万元，累计运营成本支出 3,739.25 万元，相关税费 746.33 万元，可用于归还存续期内专项债券的项目净收益为 9,807.41 万元。

### **2.项目还本付息情况测算**

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，2026 年第一期（本期）申请发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年第二期申请发行专项债券 2,000.00 万元，期限 15 年，发行利率 3.20%，利息总额 2,400.00 万元，本项目的还本付息情况如下：

项目还本付息测算表（单位：万元）

债券存续年度			建设期		运营期					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
债券本金 （期初余额）			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2026 年专项债第一期			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2026 年专项债第二期			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
本息合计	7,400.00		-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
应付利息	2,400.00	债券利率	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2026 年专项债第一期	1,440.00	3.20%		96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
2026 年专项债第二期	960.00	3.20%		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
应还本金	5,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年专项债第一期	3,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年专项债第二期	2,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-
债券本金 （期末余额）			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

续表：

债券存续年度			运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
债券本金 (期初余额)	合计		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2026 年专项债第一期			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2026 年专项债第二期			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
本息合计	7,400.00		—	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
应付利息	2,400.00	债券利率	—	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2026 年专项债第一期	1,440.00	3.20%		96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
2026 年专项债第二期	960.00	3.20%		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
应还本金	5,000.00		—	—	—	—	—	—	—	—
2026 年专项债第一期	3,000.00		—	—	—	—	—	—	—	—
2026 年专项债第二期	2,000.00		—	—	—	—	—	—	—	—
债券本金 (期末余额)			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

### 3.项目偿债指标情况测算

本项目偿债指标的计算情况如下表：

序号	名称	可偿债收益	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）	9,807.41	6,500.00	1.50
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）	9,807.41	7,400.00	1.33
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）	9,807.41	5,000.00	1.95
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）	9,807.41	7,400.00	1.33
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）	9,807.41	5,000.00	1.95

### 4.项目收益与资金平衡测算

债券存续期内，项目预期累计收入 14,292.99 万元，累计运营成本支出 3,739.25 万元，相关税费 746.33 万元，可用于归还存续期内专项债券的项目净收益为 9,807.41 万元。

针对本项目而言：（1）现金流入主要包括财政拨款的资本金流入和专项债券资金流入；（2）现金流出主要包括建设期静态资金投资流出、项目运营成本支出、相关税费、专项债券还本付息付费等。

详见下表：

项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	金额合计	建设期		运营期					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	建设期资金流入	6,500.00	5,200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-
	专项债券流入	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	其他资金流入	1,500.00	200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-
2	运营期收入合计（含税）	14,292.99	-	-	523.79	528.68	533.81	539.20	544.86	550.81
	公租房出租收入	1,732.13	-	-	97.79	102.68	107.81	113.20	118.86	124.81
	物业服务收入	91.28	-	-	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
	停车费收入-包月	20.16	-	-	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
	停车费收入-临停	199.50	-	-	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25
	充电桩服务费收入	1,048.60	-	-	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90
	商铺出租收入	473.33	-	-	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41
	社区商店便民收入	3,391.78	-	-	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27
	老人日间照料服务收入	278.18	-	-	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
	社区快递柜租赁收入	14.00	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	电梯楼宇广告收入	95.76	-	-	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	临时摊位租赁收入	315.00	-	-	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
	商铺出售收入	900.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租房出售收入	5,733.27	-	-	-	-	-	-	-	-
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	6,340.00	5,200.00	1,140.00	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	6,340.00	5,200.00	1,140.00	-	-	-	-	-	-
4	运营期经营成本合计	3,739.25	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12

序号	项目	金额合计	建设期		运营期					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			1	2	3	4	5	6	7	8
	燃料及动力费	34.65	-	-	1.96	2.05	2.16	2.26	2.38	2.50
	工资及福利费	1,008.00	-	-	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	修理费	198.24	-	-	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16
	公租房管理费用	124.10	-	-	8.81	8.82	8.83	8.84	8.85	8.87
	社区商店变动成本	2,374.26	-	-	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59
5	税金合计	746.33	-	-	-	-	-	-	-	-
	增值税	355.03	-	-	-	-	-	-	-	-
	增值税附加	35.50	-	-	-	-	-	-	-	-
	企业所得税	355.80	-	-	-	-	-	-	-	-
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	5.77	5.40	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
	发行费用	5.00	5.00	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	0.40	0.40	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	0.37	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
7	支出合计	4,485.58	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12
8	可用于还款的项目收益	9,807.41	-	-	257.27	262.06	267.07	272.35	277.88	283.69
9	本年应还专项债本金合计	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	2026 年专项债第一期	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	2026 年专项债第二期	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
10	本年应还专项债利息合计	2,400.00	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	2026 年专项债第一期	1,440.00	-	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	2026 年专项债第二期	960.00	-	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
11	当年应还专项债券本息合计	7,400.00	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
12	自有资金归还建设期利息	160.00	-	160.00	-	-	-	-	-	-
13	净现金流量	2,567.41	-	-	97.27	102.06	107.07	112.35	117.88	123.69
14	累计净现金流量		-	-	97.27	199.33	306.40	418.75	536.63	660.32



续表：

序号	项目	金额合计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
1	建设期资金流入	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券流入	5,000.00	-	-						
	其他资金流入	1,500.00	-	-						
2	运营期收入合计（含税）	14,292.99	557.05	563.60	570.48	577.70	585.29	593.25	601.61	7,022.86
	公租房出租收入	1,732.13	131.05	137.60	144.48	151.70	159.29	167.25	175.61	-
	物业服务收入	91.28	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
	停车费收入-包月	20.16	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
	停车费收入-临停	199.50	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25	14.25
	充电桩服务费收入	1,048.60	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90	74.90
	商铺出租收入	473.33	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	36.41	-
	社区商店便民收入	3,391.78	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27	242.27
	老人日间照料服务收入	278.18	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
	社区快递柜租赁收入	14.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	电梯楼宇广告收入	95.76	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
	临时摊位租赁收入	315.00	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50
	商铺出售收入	900.00	-	-	-	-	-	-	-	900.00
	公租房出售收入	5,733.27	-	-	-	-	-	-	-	5,733.27
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	6,340.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出	6,340.00	-	-						
4	运营期经营成本合计	3,739.25	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	264.37
	燃料及动力费	34.65	2.62	2.75	2.89	3.03	3.19	3.35	3.51	-
	工资及福利费	1,008.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	修理费	198.24	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16	14.16

序号	项目	金额合计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			9	10	11	12	13	14	15	16
	公租房管理费用	124.10	8.88	8.89	8.91	8.92	8.94	8.95	8.97	8.62
	社区商店变动成本	2,374.26	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59	169.59
5	税金合计	746.33	-	-	-	-	-	-	-	746.33
	增值税	355.03	-	-	-	-	-	-	-	355.03
	增值税附加	35.50	-	-	-	-	-	-	-	35.50
	企业所得税	355.80	-	-	-	-	-	-	-	355.80
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	5.77	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.26
	发行费用	5.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	登记托管费	0.40	-	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	0.37	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.26
7	支出合计	4,485.58	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	1,010.70
8	可用于还款的项目收益	9,807.41	289.80	296.21	302.93	310.00	317.41	325.20	333.38	6,012.16
9	本年应还专项债本金合计	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
	2026 年专项债第一期	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00
	2026 年专项债第二期	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
10	本年应还专项债利息合计	2,400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	2026 年专项债第一期	1,440.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	2026 年专项债第二期	960.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
11	当年应还专项债券本息合计	7,400.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	5,160.00
12	自有资金归还建设期利息	160.00	-							
13	净现金流量	2,567.41	129.80	136.21	142.93	150.00	157.41	165.20	173.38	852.16
14	累计净现金流量		790.12	926.33	1,069.26	1,219.26	1,376.67	1,541.87	1,715.25	2,567.41

## 5.项目资金平衡情况的结论

本项目在债券存续期全周期收入合计为 14,292.99 万元，营业成本合计为 3,739.25 万元，相关税费 746.33 万元，项目可偿债收益为 9,807.41 万元，债券存续期全周期本息之和为 7,400.00 万元，由此可得知本项目全周期的偿债保证比为 1.33，大于 1.2。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，全周期债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后，该项目收益覆盖债务本息总额的保障倍数为 1.33 倍，项目预期收益累计结余资金可以覆盖所有债务到期本息。

## （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。

资产负债表（单位：万元）

序号	项目及单位	建设期		运营期													
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	资产	5,200.00	6,500.00	6,408.43	6,321.65	6,239.88	6,163.39	6,092.43	6,027.28	5,968.24	5,915.61	5,869.70	5,830.86	5,799.43	5,775.79	5,760.33	2,567.41
1.1	流动资产总额	-	-	97.27	199.33	306.40	418.75	536.63	660.32	790.12	926.33	1,069.26	1,219.26	1,376.67	1,541.87	1,715.25	2,567.41
1.1.1	货币资金	-	-	97.27	199.33	306.40	418.75	536.63	660.32	790.12	926.33	1,069.26	1,219.26	1,376.67	1,541.87	1,715.25	2,567.41
1.2	在建工程	5,200.00	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	固定资产净值	-	-	6,311.16	6,122.32	5,933.48	5,744.64	5,555.80	5,366.96	5,178.12	4,989.28	4,800.44	4,611.60	4,422.76	4,233.92	4,045.08	-
1.3.1	固定资产原值	-	-	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
1.3.2	固定资产累计折旧	-	-	188.84	377.68	566.52	755.36	944.20	1,133.04	1,321.88	1,510.72	1,699.56	1,888.40	2,077.24	2,266.08	2,454.92	6,500.00
2	负债及所有者权益	5,200.00	6,500.00	6,408.43	6,321.65	6,239.88	6,163.39	6,092.43	6,027.28	5,968.24	5,915.61	5,869.70	5,830.86	5,799.43	5,775.79	5,760.33	2,567.41
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	短期借款																
2.2	其他债权																
2.3	应付债券	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
2.4	长期借款																
2.5	负债小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
3	所有者权益	200.00	1,500.00	1,408.43	1,321.65	1,239.88	1,163.39	1,092.43	1,027.28	968.24	915.61	869.70	830.86	799.43	775.79	760.33	2,567.41
3.1	资本金	200.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
3.2	资本公积																
3.3	累计盈余公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.74
3.4	累计未分配利润	-	-	-91.57	-178.35	-260.12	-336.61	-407.57	-472.72	-531.76	-584.39	-630.30	-669.14	-700.57	-724.21	-739.67	960.67
	资产负债率（%）	96.15%	76.92%	78.02%	79.09%	80.13%	81.12%	82.07%	82.96%	83.78%	84.52%	85.18%	85.75%	86.22%	86.57%	86.80%	0.00%

利润表（单位：万元）

序号	项目及单位	合计	建设期		运营期													
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	收入合计	14,292.99	-	-	523.79	528.68	533.81	539.20	544.86	550.81	557.05	563.60	570.48	577.70	585.29	593.25	601.61	7,022.86
2	应交增值税	355.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355.03
3	税金及附加	35.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.50
4	经营成本	3,739.25	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	264.37
5	折旧及摊销费用	6,500.00	-	-	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	188.84	4,045.08
6	财务费用	2,240.00	-	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
7	利润总额	1,423.21	-	-	-91.57	-86.78	-81.77	-76.49	-70.96	-65.15	-59.04	-52.63	-45.91	-38.84	-31.43	-23.64	-15.46	2,162.88
8	应纳税所得额	-4,903.77	-	-	-91.57	-178.35	-260.12	-336.61	-407.57	-472.72	-531.76	-584.39	-630.30	-669.14	-700.57	-724.21	-739.67	1,423.21
9	所得税	355.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355.80
10	净利润	1,067.41	-	-	-91.57	-86.78	-81.77	-76.49	-70.96	-65.15	-59.04	-52.63	-45.91	-38.84	-31.43	-23.64	-15.46	1,807.08
11	期初未分配利润	-6,326.98		-	-	-91.57	-178.35	-260.12	-336.61	-407.57	-472.72	-531.76	-584.39	-630.30	-669.14	-700.57	-724.21	-739.67
12	可供分配的利润	-5,259.57	-	-	-91.57	-178.35	-260.12	-336.61	-407.57	-472.72	-531.76	-584.39	-630.30	-669.14	-700.57	-724.21	-739.67	1,067.41
13	提取法定盈余公积金	106.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.74
14	可供投资者分配的利润	-5,366.31	-	-	-91.57	-178.35	-260.12	-336.61	-407.57	-472.72	-531.76	-584.39	-630.30	-669.14	-700.57	-724.21	-739.67	960.67
15	未分配利润	-5,366.31	-	-	-91.57	-178.35	-260.12	-336.61	-407.57	-472.72	-531.76	-584.39	-630.30	-669.14	-700.57	-724.21	-739.67	960.67
16	息税前利润	3,663.21	-	-	68.43	73.22	78.23	83.51	89.04	94.85	100.96	107.37	114.09	121.16	128.57	136.36	144.54	2,322.88
17	息税折旧摊销前利润	10,163.21	-	-	257.27	262.06	267.07	272.35	277.88	283.69	289.80	296.21	302.93	310.00	317.41	325.20	333.38	6,367.96

现金流量表单位：万元

序号	项目及单位	合计	建设期		运营期													
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	经营活动净现金流量	9,807.41	-	-	257.27	262.06	267.07	272.35	277.88	283.69	289.80	296.21	302.93	310.00	317.41	325.20	333.38	6,012.16
1.1	现金流入	14,292.99	-	-	523.79	528.68	533.81	539.20	544.86	550.81	557.05	563.60	570.48	577.70	585.29	593.25	601.61	7,022.86
1.1.1	营业收入	14,292.99	-	-	523.79	528.68	533.81	539.20	544.86	550.81	557.05	563.60	570.48	577.70	585.29	593.25	601.61	7,022.86
1.2	现金流出	4,485.58	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	1,010.70
1.2.1	经营成本	3,739.25	-	-	266.52	266.62	266.74	266.85	266.98	267.12	267.25	267.39	267.55	267.70	267.88	268.05	268.23	264.37
1.2.2	增值税	355.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355.03
1.2.3	增值税税金及附加	35.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.50
1.2.6	所得税	355.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355.80
2	投资活动净现金流量	-6,500.00	-5,200.00	-1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-						
2.1	现金流入	-																
2.2	现金流出	6,500.00	5,200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资（不含利息）	6,340.00	5,200.00	1,140.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息支出	160.00	-	160.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
2.2.3	其他投资活动支出	-																
3	筹资活动净现金流量	-740.00	5,200.00	1,300.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-5,160.00
3.1	现金流入	6,500.00	5,200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	1,500.00	200.00	1,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	7,240.00	-	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	5,160.00
3.2.1	各种利息支出	2,240.00	-	-	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
3.2.2	偿还债务本金	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
4	净现金流量	2,567.41	-	-	97.27	102.06	107.07	112.35	117.88	123.69	129.80	136.21	142.93	150.00	157.41	165.20	173.38	852.16
5	累计盈余资金		-	-	97.27	199.33	306.40	418.75	536.63	660.32	790.12	926.33	1,069.26	1,219.26	1,376.67	1,541.87	1,715.25	2,567.41

## （八）独立第三方专业机构进行评估意见

会计师事务所：新疆永诚志业会计师事务所有限责任公司。

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也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。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 六、项目压力测试与评价

### （一）压力测试

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运营净收益波动进行敏感性分析，详见下表。

压力测试—可偿债收益变动

项目		可偿债收益（万元）	债券本息和	本息覆盖倍数
因素变动比例	-20%	7,845.93	7,400.00	1.06
	-15%	8,336.30	7,400.00	1.13
	-10%	8,826.67	7,400.00	1.19
	-5%	9,317.04	7,400.00	1.26
	0%	9,807.41	7,400.00	1.33
	5%	10,297.78	7,400.00	1.39

项目		可偿债收益（万元）	债券本息和	本息覆盖倍数
	10%	10,788.15	7,400.00	1.46
	15%	11,278.52	7,400.00	1.52
	20%	11,768.89	7,400.00	1.59

## （二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，评价运营收入变动的敏感性，对项目承受压力变化情况进行详细描述，得出项目具备一定的抗风险能力的总体评价。

本项目全周期的偿债保证比为 1.33，大于 1.2，可以覆盖全周期债券的还本付息，项目整体满足专项债发债要求。且经过九个节点的单因素敏感性测试后可以得知，项目抗风险能力较强，具有一定的韧性。

总之，该项目具有相对较好的收益性和抗风险能力，已达到发行政府专项债的标准。

## 七、项目风险提示

### （一）影响项目风险因素

#### 1.建设和管理风险

在项目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、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

**建设资金风险：**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。

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。

### 3.公共政策风险

本项目总投资 6,500.00 万元，计划采用发行专项债券资金总额 5,000.00 万元，2026 年第一期（本期）申请发行专项债券 3,000.00 万元。若国家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

流动性风险是指项目运营无法及时获得或者无法以合理成本获得充足资金，以偿付到期债务或其他支付义务、满足资产增长或其他业务发展需要的风险。

建立完善地方债务偿还机制、根据伽师县实力适度举债、建立与完善债务信息披露机制可有效控制地方债务风险。

### 5.偿付风险

偿付风险是指生产经营的不确定性带来的风险，基础设施建设工程的经济效益难以在短时间内得到很好地体现。若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，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**

### **1.建设和管理风险**

严格按照要求选择承建商，加强施工队伍管理，保证项目工期和质量等。

### **2.财务和市场风险**

为防范资金供应风险，必须认真做好资金来源可靠性分析。为防范利率风险，本项目测算债券发行利率时假设发行利率为 3.2%，测算较为保守，用于防止项目分期发行专项债券时，利率存在较大幅度上升。

### **3.公共政策风险**

如遇国家政策调整，伽师县项目代建中心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**

建立完善、可靠和健全的资金使用计划和债券偿还计划，明确规定负债的偿还责任、资金的使用范围、债务的偿还期限以及偿债资金的来源。偿债主体要严格执行偿债计划，落实偿债资金，及时足额偿还债务本息。项目运营主体应建立有效的运营机制，增加项目收益，提高偿债能力，提高债务资金使用效率，避免由于资金浪费导致的债务无法按时偿还。

### **5.偿付风险**

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。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**

### **（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。