

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造 项目(一期)

实施方案

填报单位：叶城县房地产服务中心（盖章）

填报日期：2026年6月



目录

一、项目基本情况.....	1
（一）政策背景.....	1
（二）项目背景.....	4
（三）项目概况.....	8
（四）项目主管部门.....	8
（五）立项和建设的相关批复文件.....	9
（六）项目开工和建设时间.....	9
（七）合法性审核的律师事务所.....	9
二、经济社会效益分析.....	9
（一）经济效益分析.....	9
（二）社会效益分析.....	9
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	10
（一）编制依据.....	10
（二）项目总投资估算.....	11
（三）项目融资计划.....	11
（四）建设期资金平衡方案。.....	13
四、绩效目标及指标.....	14
（一）绩效目标的设定.....	14
（二）绩效监控和评价.....	15
五、项目收益与融资自求平衡方案.....	16
（一）项目运作模式.....	16
（二）项目运营收益.....	16
（三）财务费用.....	18

(四) 项目运营成本.....	20
(五) 相关税费.....	22
(六) 资金平衡测算.....	24
(七) 会计报表.....	25
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	31
六、项目压力测试与评价.....	32
(一) 压力测试.....	32
(二) 总体评价.....	33
七、项目风险提示.....	33
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	33
1.工期.....	33
2.工程事故.....	34
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	34
1.投资测算不准确风险.....	34
2.利率波动风险.....	35
3.成本上升风险.....	35
(三) 影响社会稳定的风险及控制措施.....	36
(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....	37
1.存续债券置换不畅风险.....	37
2.资金管理不规范风险.....	37
八、其他需要说明的事项.....	38

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期) 实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，按照《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）等文件，结合自治区叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)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

1.符合国家层面城镇保障性住房与老旧小区改造政策导向

国家将城镇保障性住房建设及老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，本项目核心内容与国家顶层设计高度契合。

契合城镇老旧小区改造的核心要求国务院《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》明确改造对象为“建成年代较早、市政配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区”，并将改造内容划分为基础类、完善类和提升类。

本项目针对的 7 个保障性住房小区均存在屋面渗漏、管网老化、地面破损等问题，属于典型的需改造老旧小区；建设内容中，屋面防水、各类管网改造、地面修缮等属于政策重点支持的基础类改造，外墙保温属于完善类中的建筑节能改造，环境卫生设施升级与公共活动空间完善则符合“提升社区服务水平”的政策导向，完全覆盖国家规定的核心改造范畴。

符合保障性住房配套建设政策要求国家明确要求保障性住房需同步完善配套基础设施，且将此类改造纳入保障性安居工程支持范围。本项目作为保障性租赁住房的基础设施提升工程，其对水、电、气、热等配套管网的系统性改造，以及公共活动空间的完善，直接响应了国家“保障基本居住需求、改善居住条件”的保障性住房建设核心目标，与《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》中“完善市政配套基础设施”的要求一脉相承。

2. 契合新疆维吾尔自治区相关规划与实施政策

新疆维吾尔自治区围绕保障性安居工程和老旧小区改造出台了系列专项政策，为本项目提供了直接的政策依据与实施指引。

纳入城镇保障性安居工程资金支持范围自治区《城镇保障性安居工程补助资金管理办法》明确补助资金支持范围包括“配租型保障性住房改造及配套基础设施建设”“城镇老旧小区内水电路气等配套基础设施改造”。本项目的屋面防

水、外墙保温、各类管网改造等核心建设内容，均在该办法规定的资金支持范围内；且叶城县作为财政困难程度较高的县域，可依据政策获得资金分配的倾斜支持，具备明确的资金政策适配性。

响应自治区老旧小区改造民生实事部署新疆已连续多年将城乡老旧基础设施更新改造列入十件民生实事，明确改造重点为“水电气暖路网‘强筋骨’、公共服务设施‘塑颜值’”。本项目改造管网、修缮地面，并同步完善环境卫生设施与公共活动空间，与自治区“从‘能住’到‘好住’”的改造目标完全一致，且符合自治区《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》及相关技术导则对改造标准的规范要求。

贴合保障性租赁住房与完整社区建设要求自治区《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》提出“加强完整社区建设，完善市政配套与公共服务设施”“推进互嵌式居住社区建设”。本项目通过完善公共活动空间、配套附属设施，打造适配各族居民的共居环境，既落实了“完整居住社区”的建设标准，也契合“促进各民族广泛交往交流交融”的地域发展需求。

3.符合叶城县国土空间规划与宜居城市建设目标

叶城县地方规划明确了居住品质提升与基础设施完善的发展方向，本项目是地方规划落地的具体实践。

对接中心城区“宜居乐活之城”建设目标《叶城县中心

城区详细规划（2021—2035 年）》将叶城县定位为“彰显水绿特色的宜居乐活之城”，提出优化居住用地布局、完善公共服务设施的核心任务。本项目改造的 7 个小区均属于中心城区居住生活单元范畴，通过基础设施修复与公共空间升级，直接改善居住用地范围内的民生短板，与规划中“提升居住生活品质”的目标高度契合。

落实“15 分钟社区生活圈”公共服务体系建设叶城县规划明确构建“15 分钟社区生活圈”，要求完善社区级公共活动与服务设施。本项目对公共活动空间的系统性完善，包括适配老人、儿童的活动设施及无障碍设计，正是对这一规划要求的具体落实，可有效填补老旧小区公共服务设施的缺口，增强社区服务的可达性与便利性。

4.政策符合性总结

综上，本项目从建设内容到实施目标，均全面契合国家“民生保障与城市更新”、自治区“保障性安居工程与老旧小区改造”及叶城县“宜居城市建设”的三级规划政策导向：

响应政策要求，特此对项目区叶城县保障性租赁住房进行改造。

（二）项目背景

一个环境优美的生活空间，对于构建和谐的人际关系、维护社会的稳定团结，具有至关重要的作用。综合整治工作不仅在于改善和维护社区的秩序，保障居民基本的居住条件，更在于协调社区内各方面的关系，有效化解由不平衡、

不和谐因素引发的各类矛盾，从而营造出一种和谐、融洽的人文环境。通过对外立面的改造，住宅楼的整体面貌焕然一新，居住条件得到了显著改善，环境变得更加优美，居民们的身心也会因此感到愉悦，精神文明建设的水平自然也会随之提升。

随着城市建设步伐的不断加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来了强烈的视觉冲击和深刻的心理感受。这些新型住宅小区已经成为了展示城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下，一些保障性租赁住房在各方面就显得黯然失色，难以与之相提并论。

从目前已完成改造并实行规范管理的小区情况来看，这些小区普遍达到了整洁干净、亮化美化的标准，较好地融入了现代化城市的整体格局。这不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，更为展示城市形象增添了亮丽的一笔。因此，在创建文明城市和现代化都市的过程中，我们更应该高度重视保障性租赁住房小区的建设和管理。

加快城市小区的改造步伐，是保障性安居工程建设的重要内容，也是扩大内需、保障增长、惠及民生的重要措施。通过加快小区改造，尽快改善小区居民的居住条件，不仅有助于进一步改善低收入居民的住房条件，提高城市抗震防灾的综合能力，切实保障居民的生命财产安全，还能有效促进经济和社会各项事业的又快又好发展，具有重大的现实意义

和深远的影响。

叶城县交通区位优势独特，地处两区三地交汇处，素称“两原之地”，占据着特殊的地理位置，国道 315 线，219 线在境内交汇，是通往喀什、和田、西藏阿里的交通要冲，新藏线（219 线）起始点在叶城，是新疆通往阿里地区的唯一通道。叶城县是国家首批对外开放边境县，拥有对外边贸经营权，使叶城县具有向西开放的优越条件。同时也是西藏阿里地区、新疆和田地区，以及喀什地区工业重镇、物资集散地和交通枢纽。

1.基础设施现状：老化问题突出，功能保障不足

小区均为建成时间较长的保障性住房，核心基础设施因使用年限久、维护不到位，已出现普遍性功能退化，具体表现如下：

建筑主体防护失效：屋面多数区域防水层开裂、起鼓，雨天渗漏问题频发，直接影响居民室内居住环境；外墙保温层脱落、空鼓现象普遍，加之新疆喀什地区冬季寒冷漫长，导致室内温度偏低、采暖能耗大幅增加，不符合节能与居住舒适要求。

各类管网隐患明显：

排水管网：管道锈蚀、淤积严重，雨季易出现堵塞、倒灌，部分管网渗漏还可能浸泡地基，影响建筑结构安全；

燃气管网：部分管道老化、接口松动，存在燃气泄漏的安全风险，且部分立管缺乏防护，易受外力损坏；

供水管网：管道内壁结垢、锈蚀，导致出水水质变差，同时存在滴漏现象，造成水资源浪费；

供热管道：管道保温层破损、接口密封失效，热损失率高，不仅导致小区末端用户室温不达标，还增加了区域供热成本。

地面与附属设施破损：小区内地面普遍存在路面裂缝、地砖松动、高低不平等问题，影响居民出行安全，尤其对老人、儿童不友好；配套附属设施老化、缺失，进一步降低了小区居住便利性。

2.环境卫生与公共空间现状：设施滞后，功能缺失

当前小区环境卫生设施与公共活动空间已无法满足居民日益增长的生活需求，主要问题如下：

环境卫生设施不足：现有垃圾桶、垃圾收集点数量不足且分布不均，部分设施材质老旧、密封性差，易产生异味、滋生蚊虫，影响小区整体环境；保洁设备配备不全，清洁效率低，难以维持常态化整洁。

公共活动空间不完善：小区内公共活动区域面积狭小，且缺乏系统性规划，现有健身器材、休闲座椅等设施老化损坏严重，无法满足居民健身、社交需求；同时，公共空间未考虑无障碍设计，轮椅、婴儿车通行困难，难以覆盖老年、残疾等特殊群体的使用需求。

3.现状总结：改造需求迫切，符合民生保障导向

综合来看，老旧保障性住房小区的现状问题已直接影响

居民生活质量与居住安全，且与新疆喀什地区推进“老旧小区改造”“民生保障工程”的政策导向高度契合。无论是基础设施的功能修复，还是环境卫生与公共空间的提升，均属于居民急需解决的“急难愁盼”问题，项目改造具有明确的必要性与紧迫性。

因此本项目就是在这一背景下提出的。

（三）项目概况

建设地点：喀什地区叶城县东城区昆仑 A 区；西城区西城小区、协力小区；喀镇幸福苑小区、和谐小区、建业小区、阳光小区，共 7 个小区。

建设内容：

对 7 个老旧保障性住房小区配套基础设施实施提质改造工程。主要建设内容包括：

外墙保温层改造工程、屋面防水改造工程，单元门更换工程，室内公共区域改造工程，套内排水、燃气、供水、供热管道及围楼管改造工程；

室外排水管网、燃气管网、供水管网、供热管道改造工程、地面修缮工程、配套附属设施改造工程等

对上述小区内环境卫生设施设备实施提质改造工程、同步完善小区公共活动空间。

项目建设期限为两年，即 2026 年至 2027 年。

（四）项目主管部门

本项目法人单位为叶城县房地产服务中心。

（五）立项和建设的相关批复文件

《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（叶发改投资〔2025〕23号）

（六）项目开工和建设时间

项目建设期为 2026 年—2027 年

（七）合法性审核的律师事务所

天津华盛理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

根据项目前期审批通过的可研报告方案及本方案，本项目运营年通过标准库房租赁等取得收入作为债券还本付息来源。经计算，本项目运营期内可实现总现金流入 27,351.36 万元。

（二）社会效益分析

根据建设项目对社会的影响分析、项目与所在地区互适性分析和社会风险分析，可以看出，建设项目具有显著的社

会效益，必受多方关注和支持，虽然在建设过程甚至运营期间都会产生一些负面影响，但是，只要措施得当，一定能够将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的预期目标。

综合多方位的调查研究得出结论，本项目与叶城县的社会和经济发展水平相适应，具有很强的社会效益，项目的社会评价可行。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）
- 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）
- 关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）
- 《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）
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
- 《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一

期)可行性研究报告》

- 《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（叶发改投资〔2025〕23号）

（二）项目总投资估算

根据《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)可行性研究报告》，本项目建设投资为 15,000.00 万元，项目拟通过发行专项债券筹集资金共计 12,000.00 万元，计划于 2026 年申请 12,000.00 万元，期限为 10 年，本次计划发行 700.00 万元。从客观、谨慎角度出发，债券年利率按 3.20% 计算，登记托管费按 0.08‰ 计算、兑付服务费按 0.05‰ 计算，发行费率按 0.1% 计算，经调整，本项目建设期利息及措施费 769.96 万元，发行费用 12.00 万元，详见下表：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2026	2027	合计
1	建设投资	13,885.43	332.61	14,218.04
1.1	工程费用	12,290.50	294.40	12,584.90
1.2	其他费用	933.73	22.37	956.10
1.3	预备费	661.20	15.84	677.04
2	建设期利息及措施费	384.98	384.98	769.96
3	债券发行费	12.00	-	12.00

（三）项目融资计划

1. 项目融资计划

本项目计划于 2026 年申请 12,000.00 万元，期限为 10 年。每半年付息一次，2035 年到期一次还本。发行专项债券计划如下：

债券发行计划表

单位：人民币万元

年份	2026 年	合计
发行金额	12,000.00	12,000.00

还款计划如下：

债券还款计划表

单位：人民币万元

年份	2035 年	合计
还款金额	12,000.00	12,000.00

2.投资者保护措施

项目收益与融资平衡方案是基于历史数据对未来发展所做的预测，如果宏观环境等因素发生重大变化会影响预测结果的实现，可能导致没有足够资金偿还债务，将通过以下方式保障投资者收益。

（1）本期专项债券偿债保障措施

本期专项债券募集资金投资项目收益与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，本实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖项目融资本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的运营收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。叶城县财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目收益与平衡的返还政府收益将优先用于专项债券本息偿付。

必要时新疆维吾尔自治区人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若本运营收益无法按照预

期实现，不能偿还到期债券本金时，新疆维吾尔自治区人民政府将按照财预〔2017〕89 号和财预〔2018〕28 号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

（2）本期专项债券的投资者保护措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），新疆维吾尔自治区人民政府先后制定《关于加强自治区地方政府性债务管理的意见》（新政发〔2014〕82 号），规范政府债务举债融资机制；《新疆维吾尔自治区突发事件应急预案管理办法》（新政办发〔2015〕6 号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

叶城县财政局已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

（四）建设期资金平衡方案。

本项目资金筹措总额 15,000.00 万元，其中资本金 3,000.00 万元，占总投资的比例 20.00%，计划于 2026 年申请 12,000.00 万元，期限为 10 年，本次计划发行 700.00 万元。票面利率按 3.2% 计算。各年度投资计划及资金筹措方案详见下表：

投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2026	2027	合计
1	自有资金	2,282.41	717.59	3,000.00
1.1	建设期债券利息及措施费	384.00	384.00	768.00
1.2	债券发行费	12.00	-	12.00
2	债券资金	12,000.00	-	12,000.00

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

四、绩效目标及指标

（一）绩效目标的设定

本项目设置科学合理的绩效目标，二级指标包括数量、质量、时效、成本等指标，三级指标个数 13 项、量化指标不得低于 70%。

专项预算项目支出绩效目标表

(2026 年度)					
项目名称		叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)			
预算单位		叶城县房地产服务中心			
项目类型		社会事业 ☐	民生保障 ☐	保障性安居工程 ☒	行政运行 ☐
项目概况	中长期规划（名称、文号，仅指常年项目）		《叶城县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》		
	资金管理办法（名称、文号）		预算管理内部控制制度汇编		
	绩效分配方式		因素法 ☐ 项目法 ☐ 据实据效 ☐ 因素法与项目法相结合 ☒		
	立项依据		可研批复		
	使用范围		叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)前期策划、设计、施工、竣工验收。		
	申报（补助）条件		符合 2026 年专项债投向领域		
	项目起止年限		建设期 2026 年至 2027 年		
项目资金 （万元）		中期资金总额：	15,000.00	年度资金总额：	15,000.00
		其中：财政拨款	3,000.00	其中：财政拨款	3,000.00
		其他资金	12,000.00	其他资金	12,000.00
	中期目标			年度目标	

总体目标	1、申请债券资金 12,000.00 万元，按照政府债券资金管理要求规范管理使用，于发行之日起 3 个月内使用完毕。 2、项目工程验收合格率 95%以上。 3、项目资金使用率大于 95%。			1、申请债券资金 12,000.00 万元，按照政府债券资金管理要求规范管理使用，于发行之日起 3 个月内使用完毕。 2、项目工程验收合格率 95%以上。 3、项目资金使用率大于 95%。
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1：老旧保障性住房小区配套基础设施实施提质改造工程	7 个
		质量指标	指标 1：项目设计变更率	≤10%
			指标 2：项目验收通过率	≥95%
			指标 3：政府债券资金规范管理使用率	100%
		时效指标	指标 1：项目按计划开工率	≥90%
			指标 2：政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天
		成本指标	指标 1：建安工程费	12,584.90 万元
			指标 2：工程建设其他费	956.10 万元
			指标 3：预备费	677.04 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1：助力区域经济增长	显著增长
		社会效益指标	指标 1：增加实用性	长期持续
		可持续影响指标	指标 1：持续提高居民生活质量	长期持续
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：市民满意度	≥90%

（二）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叶城县财政部门。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

本项目实施单位为叶城县房地产服务中心，负责整体项目建设规划的编制。包括但不限于土地开发和利用、建设项目的立项、申报、招标；基础设施的建设和管理；资产配置和管理；建设资金的筹措和使用、综合配套功能体系建设。

（二）项目运营收益

根据《叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)可行性研究报告》，本项目主要收入来源有住房租金、物业费、停车费收入。

1、住房租金收入：项目运营期间，住房租金每月每平方米收费 6.00 元，一年 12 个月；

2、物业费收入：项目运营期间，物业费每月每平方米收费 0.50 元，一年 12 个月；

3、停车费收入：项目运营期间，每月停车数量约 1000 辆，月停车费 280 元，一年 12 个月；

4、广告费收入：项目运营期间，常运营期内广告费年收入 1 万元。

综上所述，本项目债券存续期内的收入预测具体如下：

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)债券存续期内收入预测

单位：人民币万元

序号	收入项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一	经营收入（含税）	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	27,351.36
1	住房租金	2844.85	2844.85	2844.85	2844.85	2844.85	2844.85	2844.85	2844.85	22,758.80
2	物业费	237.07	237.07	237.07	237.07	237.07	237.07	237.07	237.07	
3	停车费	336	336	336	336	336	336	336	336	
4	广告收入	1	1	1	1	1	1	1	1	
二	增值税销项	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	1548.19
三	经营收入合计（不含税）	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	25,803.17

（三）财务费用

本项目计划于 2026 年申请 12,000.00 万元，期限为 10 年，根据还款方案，项目每半年支付一次利息，到期一次还本。利率按 3.20% 计算、登记托管费按 0.08‰ 计算、兑付服务费按 0.05‰ 计算，项目运营期间财务费用合计为 3,840.00 万元。

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
债券利率	3.20%										
期初专项债券余额		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	
本期专项债券发行	12,000.00										12,000.00
利息支出	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	3,840.00
本期还款	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	12,384.00	15,840.00
其中：还本										12,000.00	
付息	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	3,840.00
期末专项债券余额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00		

（四）项目运营成本

总成本费用是建设项目投产运行后一年内的生产营运而花费的全部成本和费用。包括工资及福利费、维修费、折旧费及利息支出以及管理费等。经营成本是项目总成本扣除固定资产折旧费、无形及递延摊销费和利息支出以后的全部费用。

1.水费：主要为小区内配套绿化用水、住户用水，自来水 3.05 元/立方、绿化用水 0.7 元/立方。

2.电费：0.5 元/kWh，主要为公区供电。

3.人员工资及福利费：根据职能不同，4000-6000 元/月不等。

4.维修费：按建设投资的 0.5%计算。

5.管理费：按建设投资的 0.25%计算。

6.利息：贷款利率 3.20%。

基于以上，本项目债券存续期内的成本预测具体如下：

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)债券存续期内经营成本预测

单位：人民币万元

序号	成本项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一	经营成本（含税）	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	3,287.27
1	电费	4.2	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	33.60
2	水费	2.109	2.109	2.109	2.109	2.109	2.109	2.109	2.109	16.87
3	暖气费	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	32.80
4	工资及福利	288	288	288	288	288	288	288	288	2,304.00
5	维护费	75	75	75	75	75	75	75	75	600.00
6	管理费	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	300
二	增值税进项税额	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	378.18
二	经营成本（不含税）	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	2,909.09
三	财务费用	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	3,072.00
四	折旧/摊销	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	5,530.41
五	总成本费用	1,438.94	1,438.94	1,438.94	1,438.94	1,438.94	1,438.94	1,438.94	1,438.94	11,511.50

（五）相关税费

根据本项目涉及的行业性质，根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）实施的税改措施等规定，本项目适用的税种税率如下：

增值税税率：本项目运营收入涉及服务以及不动产租赁和水电气暖、人员工资，本项目按照最新增值税政策，增值税税率分别按 6%、9%、13%计算。

企业所得税：为 25%。

无附加税、房产税。

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)应交税费表

单位：人民币万元

序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
1	销项增值税	0.00	0.00	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	193.52	1,548.19
2	进项增值税	1,146.50	27.46	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	405.64
2.1	建设期形成抵扣	1,146.50	27.46									27.46
2.2	运营期	0.00	0.00	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	47.27	378.18
3	应交增值税	-1,146.50	-27.46	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	146.25	1,142.55
4	负数结转	-1,146.50	-1,173.97	-1,027.72	-881.46	-735.21	-588.96	-442.71	-296.46	-150.21	-3.96	
5	实际缴纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市建设维护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育费附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育费附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（六）资金平衡测算

债券存续期内，本项目收入总额为 27,351.36 万元，均为专项收入；项目运营成本为 3,287.27 万元，占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计-已计入总投资的税费）合计为 3,572.92 万元（含企业所得税），即：项目可偿债收益=27,351.36-3,287.27-3,572.92=20,491.17（万元）

本项目计划于 2026 年申请 12,000.00 万元，期限为 10 年。利率按 3.20% 计算、登记托管费按 0.08‰ 计算、兑付服务费按 0.05‰ 计算，财务费用合计为 3,840.00 万元，债券存续期内需偿还的本息为 15,840.00 万元，详见叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)专项债券还本付息表。

经初步测算，债券存续期（2026-2035 年）内，期末（2035 年）累计现金结余 5,419.17 万元，本项目总投资收益率为 1.37（总投资收益率为可偿债总收益/总投资），专项债券本息保障倍数为 1.29（专项债券本息保障倍数为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为 1.71（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），详见叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)净现金流量测算表。本项目无其他融资金额，项目偿债能力较强。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，偿还专项债券资金有保

障。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。

表 9 叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)收益平衡表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目可偿债收益	债券本金	债券本息	专项债券本金保障倍数	专项债券本息保障倍数
叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)	15,000.00	20,491.17	12,000.00	15,840.00	1.71	1.29

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，本项目存续期的模拟会计报表如下，包括但不限于利润表、资产负债表和现金流量表。

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)利润表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1	主营业务收入	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	25,803.17
1.1	销售收入	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	3,225.40	25,803.17
2	减：主营业务支出	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	363.64	2,909.09
3	主营业务税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	息税折旧及摊销前利润	2,861.76	2,861.76	2,861.76	2,861.76	2,861.76	2,861.76	2,861.76	2,861.76	22,894.08
5	减：折旧及摊销	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	5,530.41
6	息税前利润	2,170.46	2,170.46	2,170.46	2,170.46	2,170.46	2,170.46	2,170.46	2,170.46	17,363.67
7	减：利息支出	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	3,072.00
8	利润总额	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	14,291.67
9	本年利润弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	本年亏损结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	未弥补亏损（结转下年）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	应纳税所得额	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	1,786.46	14,291.67
13	减：企业所得税	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	3,572.92
14	净利润	1,339.84	1,339.84	1,339.84	1,339.84	1,339.84	1,339.84	1,339.84	1,339.84	10,718.75
15	减：法定公积金	334.96	334.96	334.96	334.96	334.96	334.96	334.96	334.96	2,679.69
16	期末未分配利润	1,004.88	1,004.88	1,004.88	1,004.88	1,004.88	1,004.88	1,004.88	1,004.88	8,039.06

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)现金流量测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营活动产生的现金											
1.1	现金流入	27,351.36			3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92
1.1.1	经营活动产生的现金	27,351.36			3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92	3,418.92
1.2	现金流出	6,860.19			857.52	857.52	857.52	857.52	857.52	857.52	857.52	857.52
1.2.1	经营活动支付的现金	3,287.27			410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91	410.91
1.2.2	税金及附加	3,572.92			446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61	446.61
1.3	经营活动产生的净现金流	20,491.17			2,561.40	2,561.40	2,561.40	2,561.40	2,561.40	2,561.40	2,561.40	2,561.40
2	投资活动产生的现金											
2.1	现金流入											
2.1.1	处置资产收到的现金											
2.2	现金流出	14,232.00	13,898.41	333.59								
2.2.1	建设投资	14,232.00	13,898.41	333.59								
2.2.2	流动资金											
2.3	投资活动产生的净现金流	-14,232.00	-13,898.41	-333.59								
3	融资活动产生的现金											
3.1	现金流入	15,000.00	14,282.41	717.59								
3.1.1	自有资金流入	3,000.00	2,282.41	717.59								
3.1.2	债券融资款	12,000.00	12,000.00									
3.2	现金流出	15,840.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	12,384.00
3.2.1	偿还债券本息	15,840.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	12,384.00

3.3	融资活动产生的净现金流	-840.00	13,898.41	333.59	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-12,384.00
4	现金及等价物净增加额	5,419.17			2,177.40	2,177.40	2,177.40	2,177.40	2,177.40	2,177.40	2,177.40	-9,822.60
5	累计净现金流量	131,416.33			2,177.40	4,354.79	6,532.19	8,709.59	10,886.98	13,064.38	15,241.78	5,419.17
6	平均偿债覆盖率	1.29										

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)资产负债表

单位：人民币万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
资 产										
流动资产：										
货币资金	-	-	2,177	4,355	6,532	8,710	10,887	13,064	15,242	5,419
其他流动资产	1,147	1,174	1,028	881	735	589	443	296	150	4
流动资产合计	1,147	1,174	3,205	5,236	7,267	9,299	11,330	13,361	15,392	5,423
非流动资产：										
固定资产			13,135	12,443	11,752	11,061	10,370	9,678	8,987	8,296
在建工程	13,136	13,826								
非流动资产合计	13,136	13,826	13,135	12,443	11,752	11,061	10,370	9,678	8,987	8,296
资产总计	14,282	15,000	16,340	17,680	19,020	20,359	21,699	23,039	24,379	13,719
负债和所有者权益（或股东权益）										
流动负债：										
应交税费										
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000	-
流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000	-

非流动负债：										
长期借款	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	—	—
非流动负债合计	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	—	—
负债合计	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	—
所有者权益（或股东权益）：										
实收资本（或股本）	2,282	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
未分配利润	—	—	1,340	2,680	4,020	5,359	6,699	8,039	9,379	10,719
所有者权益（或股东权益）合计	2,282	3,000	4,340	5,680	7,020	8,359	9,699	11,039	12,379	13,719
负债和所有者权益（或股东权益）合计	14,282	15,000	16,340	17,680	19,020	20,359	21,699	23,039	24,379	13,719

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

北京财臻会计师事务所(普通合伙)系依法成立且合法存续的审计机构，具备为本期债券发行出具财务评估咨询报告的资质，在财务评估咨询报告上签字的会计师均具备相应的从业资格。

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件的要求，在相关叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)参与单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以景区门票、停车费、民宿收入作为偿债来源。所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期能够合理保障融资资金的本金和利息，专项债券本息保障倍数为 1.29，专项债券本金保障倍数为 1.71，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目资金覆盖率情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目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，而项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计-已计入总投资的税费），该收益由政府性基金收入、专项收入、经营成本、融资成本变动、市场价格波动等多因素影响。上述单个因素发生变动时均影响项目可偿债收益的金额，进而影响项目本息保障倍数。因此根据项目具体情况，在项目可偿债收益下降 20%时，对项目专项债券本息保障倍数和专项债券本金保障倍数指标的影响程度进行单因素敏感性分析，结果见下表。

表 13 叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)压力测试表

序号	资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	经营净现金流入（万元）	16,392.94	17,417.50	18,442.05	19,466.61	20,491.17	21,515.73	22,540.29	23,564.85	24,589.41
2	债券本息	15,840.00	15,840.00	15,840.00	15,840.00	15,840.00	15,840.00	15,840.00	15,840.00	15,840.00
3	本息保障倍数	1.03	1.10	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42	1.49	1.55
4	债券资金	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
5	本金保障倍数	1.37	1.45	1.54	1.62	1.71	1.79	1.88	1.96	2.05

（二）总体评价

通过测算，本项目预计专项债券本息保障倍数可达到1.29倍，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对项目可偿债收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在项目可偿债收益下降20%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券的方式，满足项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

七、项目风险提示

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工

进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目

整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括：项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

1.在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

2.施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3.深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2019 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2019〕23 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

2. 资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、运营收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本

付息，不得用作其他用途。

(2) 规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、其他需要说明的事项

1、每期债券存续期内定期披露（每年 6 月 30 日前）

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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，我区财政部门将督促和指导本地区专项债券存续期信息公开工作，不迟于每年 6 月底前公开以下信息：

- (1) 项目专项债券资金使用情况；
- (2) 项目专项债券对应项目建设进度情况；
- (3) 项目专项债券项目收益及对应形成的资产情况；
- (4) 项目其他按规定需要公开的信息。

2、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到项目按期足额兑付的重大事项随时披露。