

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目 (一期)

收益与融资自求平衡



财务评估咨询报告

北京财臻会计师事务所(普通合伙)

2026 年 07 月



目 录

一、项目概述1

二、评估要素5

三、风险分析13

四、评估结论13

附件：预期收益及成本分析 15

北京财臻会计师事务所(普通合伙)

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

财臻专字[2026]第 CZ1-A3818 号

叶城县房地产服务中心：

根据我们对叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理支持的基础。并且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，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。

一、项目概述

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。

本项目对 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。

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，发行计划如下表一：

表一：债券发行计划表（万元）

年份	2026 年	合计
发行金额	12,000.00	12,000.00

二、评估要素

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条

件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

1.资金充足性

本项目资金覆盖倍数分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数 1.29 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据《关于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）及实施方案，本项目估算总投资为 15,000.00 万元，其中工程直接费 12,584.90 万元，其他费用 956.10 万元，预备费 677.04 万元，建设期利息相关费用 769.96 万元，发行费用 12.00 万元。

项目建设工程期为 2026 年-2027 年。

本项目政府投入资本金 3,000.00 万元，占总投资比例 20.00%，其他资金拟来源于发行专项债券筹集的资金。结合建设资金需求及资本金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，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，期限均为 10 年，本次计划发行 700.00 万元。从客观、谨慎角度出发，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，详见表二：

表二：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

1.2 资金筹措

叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)，资金筹措总额 15,000.00 万元，其中资本金 3,000.00 万元，发行专项债券 12,000.00 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表三。

表三：投资计划及资金筹措表

单位：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，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖倍数

根据项目资金覆盖倍数分析结果，叶城县保障性租赁住房基础设施提升改造项目(一期)，专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.29，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额。如表四所示。

根据本项目资金覆盖倍数的压力测试结果，当运营收入、运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素分别在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

表四：现金流量分析表

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	-
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

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
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										

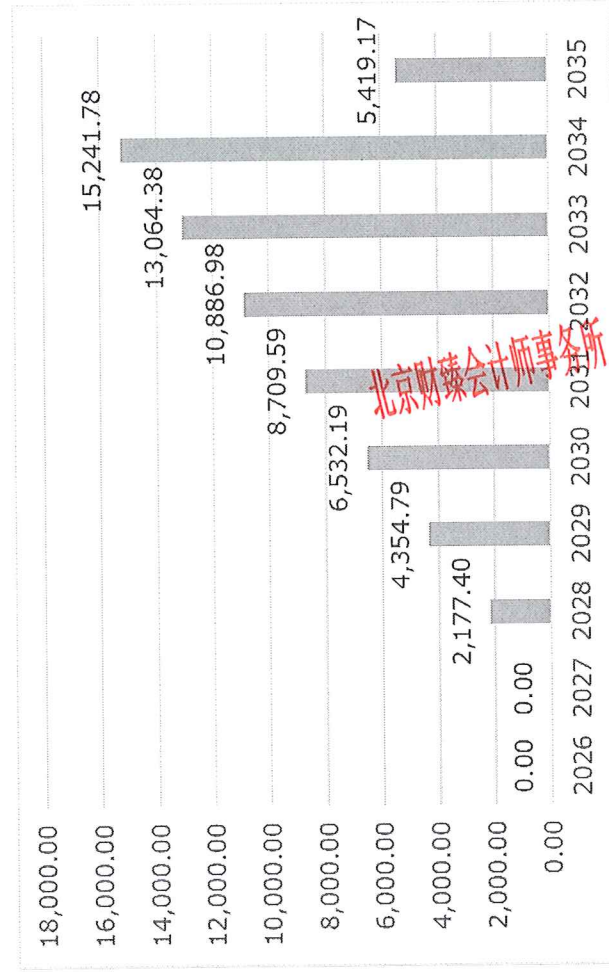
北京德恒会计师事务所(普通合伙)

2.资金稳定性

本项目的专项债券还本付息以住房租金、物业费、停车费收入为基础，各年度的现流收入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期还本金的支出需求；且在 2035 年项目本金偿还后仍有 5,419.17 万元的期末结余。债券存续期间内资金留存情况如图一所示

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

图1 债券存续期内累计净现金流量情况（单位：万元）



三、风险分析

根据本项目资金覆盖倍数的压力测试结果，当项目可偿债收益在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍大于1，通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的运营收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高，但未来可能受到物价上涨、政策不确定性、债券利率等受宏观经济及相关行业市场影响较大。以致运营收入暂时难以按原定计划全额实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

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，并以市政供应收入所对应的充足、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，本息覆盖倍数为1.29，实现项目收益和融资自求平衡。通过对本项目资金覆盖倍数情况的分析，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。



中国·北京



2026 年 7 月 22 日

附件：预期收益及成本分析

1.项目收入

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：

表五：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

北京财建会计师事务所(普通合伙)

2.项目成本

本项目经营成本包括外购电力成本、工资及福利费、修理费、管理费用等，其中：

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：

表六：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
三	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
四	财务费用	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	3,072.00
五	折旧/摊销	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	691.30	5,530.41
六	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

3.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，
北京财臻会计师事务所（普通合伙）
本项目按照最新增值税政策，增值税税率分别按 6%和 9%计算。

企业所得税：为 25%。

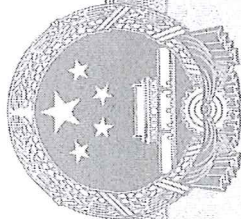
4.财务费用

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 万元专项债券还本付息计划具体如下：

表七：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		



营业执照

统一社会信用代码

91110116MAEQ6XDYX4



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

(副本)

(1-1)



名称 北京财臻会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 郭英林

经营范围

一般项目：税务服务。（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）许可项目：注册会计师业
务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或
许可证件为准）（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。）

100万元

2025年07月30日

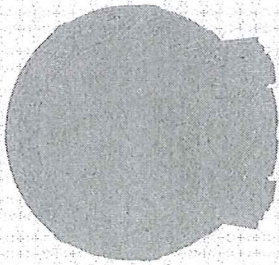
北京市怀柔区北房镇幸福西街3号1幢101室（集

群注册）



登记机关

2026年01月29日



会计师事务所
执业证书

名称：北京财臻会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：郭英林
主任会计师：
经营场所：北京市怀柔区北房镇幸福西街3号1
幢101室（集群注册）
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11013364
批准执业文号：京财会许可[2026]0015号
批准执业日期：2026年3月6日

证书序号：0024756

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。
《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。
《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》。



2026年3月6日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012 年 3 月 5 日
y m d

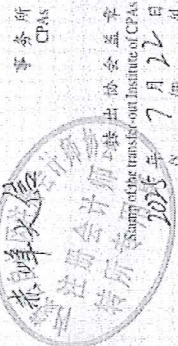


郭英林 150400140095

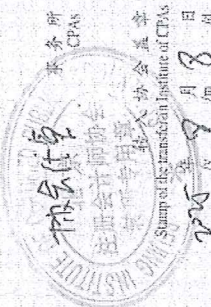


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

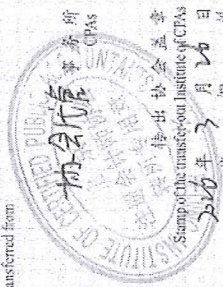


同意调入
Agree the holder to be transferred to

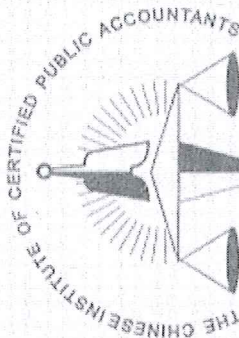


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



中国注册会计师

姓名 郭英林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-11-27
Date of birth
工作单位 赤峰大信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 150402651127031
Identity card No.

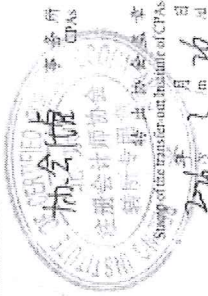


注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

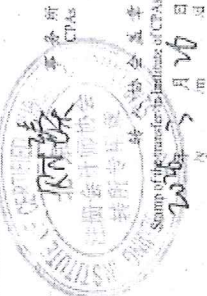
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



16

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补办手续。

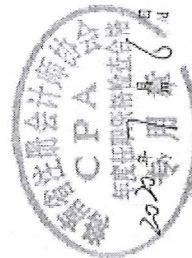
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



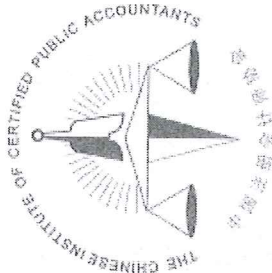
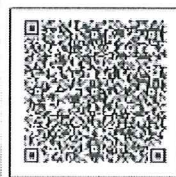
姓名: 邢晓

证书编号: 460200080001

证书编号: 460200080001
No. of Certificate

批准注册协会: 海南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年4月19日
Date of Issuance



姓名: 邢晓
Full name: 邢晓
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1981-08-11
Date of birth: 1981-08-11
工作单位: 三聚瑞永会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 三聚瑞永会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 654001198108110322
Identity card No.: 654001198108110322



邢晓 460200080001