

新疆维吾尔自治区奎屯市 2025 年土地储备
专项债项目（一期）
实施方案

填报单位：奎屯市土地收购储备中心

填报日期：2026 年 07 月



目录

一、项目基本情况	1
（一）政策背景	1
（二）项目背景	1
（三）项目概况	2
（四）项目主管部门	2
（五）立项和建设的相关批复文件	3
（六）项目开工和建设时间	4
二、经济社会效益分析	4
（一）经济效益分析	5
（二）社会效益分析	6
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	6
（一）事前绩效评估绩效目标的设定	6
（二）绩效目标的设定	8
（三）绩效监控和评价	8
四、项目投资估算及资金筹措方案	8
（一）编制依据	8
（二）项目总投资估算	9
（三）项目融资计划	9
（四）建设期资金平衡方案	9
五、项目收益与融资自求平衡方案	10
（一）项目运作模式	10

(二) 项目运营收益	11
(三) 财务费用	12
(四) 项目运营成本	12
(五) 相关税费	13
(六) 资金平衡测算	13
(七) 会计报表	14
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	15
六、项目压力测试与评价	15
(一) 压力测试	15
(二) 总体评价	15
七、项目风险提示	16
(一) 影响项目风险因素	16
(二) 风险防控措施	20
八、其他需要说明的事项	21
附表一	22 页
附表二	23 页
附表三	24 页
附表四	25 页

新疆维吾尔自治区奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）实施方案

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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，以及新疆自治区发展改革委、财政局关于新增专项债券发行使用相关工作安排，充分结合奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）实施情况，特制定本项目收益与融资平衡方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2014 年 9 月，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）首次明确地方政府举债采取政府债券方式，不得通过企业举借，要求地方政府进一步规范土地出让管理，坚决制止违法违规出让土地及融资行为。2016 年 2 月，《有关规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综

〔2016〕4号)提出将土储机构与政府融资平台职能分离,且规定各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款,允许通过发行土地储备专项债筹集资金。2017年5月,财政部、原国土资源部联合印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号文),建立土地储备专项债与项目资产、收益对应的制度,标志着土地储备专项债正式诞生。2024年自然资源部印发《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发(2024)104号),积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度,减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

(二) 项目背景

奎屯市位于新疆维吾尔自治区西北部,天山北麓,准噶尔盆地西南缘。南北最大跨度约46公里,东西最大跨度约33公里。行政区面积1109平方公里,城市规划面积300平方公里,建成区面积36平方公里。全市道路长度118.3公里,道路建设标准高。道路面积164万m²,人行道面积13万m²;桥梁11座(含地下通道3座);路灯盏数4222盏;灯型、照明度、控制手段属国内先进水平。城市人口密度为121人/平方公里;人均居住面积22m²;人均日生活用水量123升,用水普及率100%;每万人拥有公共交通工具7.5台;人均拥有道路面积12.2m²;排水管道密度5.1公里/平方公里;污水处理率60.1%;人均拥有公共绿地面积10.49m²。建成区绿地率39.3%,市内有青年公园、西公园、南公园和体育公园四座公园。本项目

总收储面积约为 590876.85 平方米，收储宗地 7 宗，项目的实施是为了服务于奎屯市整体规划及建设的需要，把原来已出让未建设的住宅用地、商业服务用地、工业用地进行征收整理，并配套进行相应市政基础设施建设，从而为奎屯市的建设提供宝贵的土地资源和开发条件。

(三) 项目概况

1.投向领域：用于土地储备。

2.项目功能定位：为提高奎屯市用地保障能力。土地回购对于土地市场、城市规划乃至社会经济发展都会产生影响。一方面，可以调整土地供求关系，影响地价和房地产市场。另一方面，合理的土地回购也是城市规划的重要手段，可以促进城市更新和基础设施建设。同时，土地回购还能带动相关产业的发展，促进经济增长。

3.建设单位：奎屯市土地收购储备中心

4.项目名称：奎屯市 2025 年土地储备专项债项目(一期)

5.项目建设地点：位于奎屯市区

6.建设内容和规模：收储奎屯市土地 7 宗，收储面积约为 590876.85 平方米。

7.建设期限及运营周期：项目计算期 5 年（含 1 年建设期 2026 年），运营期 4 年。

8.项目性质：新建

(四) 项目主管部门

项目主管部门：奎屯市土地收购储备中心；

单位地址：奎屯市乌苏街 28 号；

主要职责：会同市计划、规划和建设等部门，根据市土地利用总体规划、城市总体规划，编制土地利用年度计划、土地收购储备计划及土地供应年度计划等。

在本项目中主要履行如下职责：充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

（五）立项和建设的相关批复文件

1.奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告（代项目建议书）；

2.《关于奎屯市 2025 年土地储备专项债项目审查意见》

（奎自然资函【2025】4号）。

（六）项目开工和建设时间

根据奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可研报告，项目建设年限 1 年、预计开工时间 2026 年 4 月、竣工时间 2026 年 12 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目经济效益评价计算期为 5 年，其中建设期 1 年。土地储备制度已成为许多城市政府调控城市土地市场的主要工具，储备土地也成为各地以招标拍卖挂牌方式供应土地的主要来源，亦是新的经济增长点，本项目直接效益：土地出让收入。依据土地出让计划，第 1 年为建设期，第 2 年至第 5 年为运营期，出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，第 1 年出让 10%，第 2 年出让 20%，第 3 年出让 30%，第四年出让 40%。根据各地块位置及用途，根据新疆兴房房地产估价咨询有限公司出具的《土地估价结果一览表》，测算土地出让收益，估算 7 宗土地出让收入为 24,650.9903 万元。

间接效益：土地储备通过对土地的储备和合理规划，可以提高土地利用效率，优化土地资源配置，促进经济和社会的可持续发展。这有助于平衡土地供需关系，防止土地价格过快上涨或下跌，从而调控土地市场。

（二）社会效益分析

项目的建设是奎屯市规划建设的重要组成部分，建设符合奎屯市城市总体规划，旨在提升城市的综合承载能力，具

有良好的社会经济效益和环境效益。项目建成后为居民生活和企业投资兴业提供良好的外部环境，生态效益、社会影响、社会效益明显，对城市的可持续发展有重要意义。本项目的建设，将解决奎屯市城市发展动力不足的现状。随着奎屯市的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证奎屯市持续健康的发展，真正成为一带一路重要的交通枢纽中心和奎独区域的商务商贸中心。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

通过对奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）事前绩效评估情况进行评价分析，该项目建设目标内容明确，决策依据充分，项目具有唯一性，项目决策过程规范；预算管理完善，预算内容明确，遵循原则正确，预算依据充分；项目实施可行性，项目可行性研究充分，绩效目标规范，绩效目标内容明确，效益分析合理；依据资金来源合规，资金构成合理，筹资成本经济，筹资风险可控。

该项目具有明显的社会效益和直接的经济效益，根据奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）建设内容及建成后的经营情况，本项目完成后主要收入来源为土地出让收入。预计项目总收入为 24,650.9903 万元，扣除经营成本 2,065.83 万元后，可供归还地方政府专项债券本息的经营性收益为 22,585.16 万元，需归还专项债券本息为 18,560.00 万元，项目预期收益可以覆盖债券本息，本息覆盖倍数为 1.22，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

项目单位或项目主管部门对本项目开展事前绩效评估，评估内容涵盖项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面，评估结论为“予以支持”。（详见下表）

项目事前绩效评估指标体系及评分表

一级指标	二级指标	评估要点	分值设定	得分情况
项目实施的必要性、公益性、收益性(12分)	必要性	项目是否与国家、自治区以及相关行业宏观政策相关；项目是否具有现实需求，需求是否迫切	4	4
	公益性	项目是否属于公益性项目	4	3
	收益性	项目是否具有投资收益	4	3
项目建设投资合规性与项目成熟度(8分)	项目建设投资合规性	项目建设投资审批是否合规	4	4
	项目成熟度	项目的实施进展是否按照建设周期进行	4	4
项目资金来源和到位可行性(10分)	资金来源	项目资金来源渠道是否符合相关规定	5	5
	资金到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实	5	5
项目收入、成本、收益预测合理性(30分)	收入合理性	项目收入估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
	成本合理性	项目成本估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
	收益合理性	项目收益估算是否合理，估算依据是否充分	10	9
债券资金需求合理性(10分)	债券资金比例	项目对债券资金的需求是否合理	5	5
	本息覆盖倍数	本息覆盖倍数是否满足发债要求，是否存在过高过低的情况	5	5
项目偿债计划可行性和偿债风险点(20分)	偿债计划的可行性	项目偿债计划是否完整、切实可行	10	8
	偿债风险点	对偿债风险认识是否全面；是否针对预期风险设定应对措施；应对措施是否可行有效	10	9
绩效目标合理性(10分)	目标合理性	项目是否设定绩效目标；绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否相匹配；绩效目标是否与实际工作内容相关联；依据绩效目标设定的绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	10	9
合计			100	91

（二）绩效目标的设定

政府债券项目支出绩效目标表

(2026 年度)				
项目名称		奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）		
预算单位		奎屯市土地收购储备中心		
项目资金 (万元)		年度资金总额: 22000.00		
		其中: 财政拨款: 6000.00		
		债券资金: 16000.00		
		其他资金:		
总体目标	目标 1: 收储奎屯市土地 7 宗, 收储面积约为 590876.85 平方米。 目标 2: 建设项目旨在落实奎屯市的城市发展规划, 完善奎屯市的基础设施建设, 为居民生活和企业投资兴业提供良好的外部环境, 生态效益、社会影响、社会效益明显, 对城市的可持续发展有重要意义。本项目的建设, 将解决奎屯市城市发展动力不足的现状。			年度目标 目标 1: 收储奎屯市土地 7 宗, 收储面积约为 590876.85 平方米。 目标 2: 项目建设符合奎屯市城市总体规划, 旨在提升城市的综合承载能力, 具有良好的社会效益和环境效益状。
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)
	产出指标	数量指标	收储宗地面积 (万平方米)	≥59 万平方米
			收储宗地数量 (宗)	≥7 宗
		质量指标	竣工验收合格率 (%)	=100%
			项目设计变更率 (%)	≤10%
		时效指标	工程建设按期完工比率 (%)	≥90%
			按期开工率 (%)	=100%
	成本指标	经济成本指标	债券资金成本 (万元)	=16,000.00 万元
			项目预算控制率 (%)	≤100%
	效益指标	社会效益指标	提升城市的综合承载能力	有效提升
		经济效益指标	有效提高资金的流动效率, 带动企业资金状况和盈利能力的改善	有效提高
	满意度指标	满意度指标	受益企业满意度 (%)	≥90%
			市民满意度 (%)	≥85%

(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，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题后及时纠正，并报送同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

按照财政部门工作要求，年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，于每年2月底前将自评结果报送主管部门和同级财政部门，积极配合财政部门开展评价工作，加强评价结果应用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《建设项目经济评价方法与参数》（2006年第三版）；
- 2.《建筑工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- 3.《建设项目设计估算编审规程》（CECA/GC1-2007）；
- 4.《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》（2020）；
- 5.《新疆安装工程预算定额奎屯地区单位估价表》（2020）；
- 6.2023年奎屯市同类建筑工程单位造价信息。

（二）项目总投资估算

- 1.工程建设项目费用估算.

项目估算总投资 22,000.00 万元。其中：土地收购整理费用为 2,110.00 万元，土地收购费用 17,243.44 万元，土地收储其他费用 1,094.11 万元；预备费为 1,022.38 万元；建设期利息 530.08 万元（包含发行费、登记服务费、兑付服务费；

其中发行费费率 1‰，费用为 16 万元；登记服务费 0.08‰，费用为 1.28 万元；兑付服务费 0.05‰，费用为 0.928 万元）。

资金筹措：工程估算总投资 22,000.00 万元，其中：申请专项债 16,000.00 万元，占项目估算总投资 72.73%；自筹资金 6,000.00 万元，资金来源由地方财政资金，占项目总投资 27.27%。本次拟申请专项债 16,000.00 万元，期限 5 年，年利率暂按 3.2% 执行，存续期内不还本金，每年支付一次利息，期末一次性偿还本金项目。

（三）项目融资计划

项目总投资 22,000.00 万元，其中：申请专项债 16,000.00 万元，占项目总投资 72.73%；地方财政资金 6,000.00 万元，占项目总投资 27.27%。

（四）建设期资金平衡方案

项目总投资 22,000.00 万元，建设期 1 年，申请专项债 16,000.00 万元，地方财政资金 6,000.00 万元。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

运作主体：奎屯市土地收购储备中心

管理模式：自主运营

资金筹措计划：项目实施过程中坚持“政府主导，社会参与，市场运作”的多元化筹资机制，积极争取申请专项债资金，广泛吸纳社会成本，合理安排项目进度计划和投融资计划，制定年度资金使用计划表，并建立考核评比制度。

保障措施：①切实加强组织领导，落实责任分工，明确有关各级相关部门的职责和权限范围，采取切实可行的措

施，积极组织有关部门、单位，落实各项任务，有计划地实施项目储备库的建设。②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。③加强建设管理，严格执行项目法人责任制、招标投标制、建设监理制、项目合同管理制等工程建设制度，确保项目质量。

(二) 项目运营收益

项目经济效益评价计算期为 5 年，其中建设期 1 年，经营期 4 年。

根据《奎屯市 2025 年土地储备专项债项目（一期）可行性研究报告》，本项目收入为收储土地出让收入，本次土地储备面积约为 590,876.85 平方米，收储宗地 7 宗地块。

(1) 可出让土地规模

根据奎屯市土地利用总体规划和奎屯市城乡总体规划，项目实施后，可出让土地面积 590,876.85 平方米，出让用途为工业用地、住宅用地、商服用地。

(2) 土地出让计划

项目计算期 5 年（2026 年至 2030 年），第 1 年为建设期，第 2 年至第 5 年为运营期，出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，第 1 年出让 10%，第 2 年出让 20%，第 3 年出让 30%，第四年出让 40%。

(3) 土地地价确定

根据新疆兴房房地产估价咨询有限公司出具的《土地估

价结果一览表》，测算土地出让收益。依据土地出让计划，项目土地在债券存续期内出让完毕，具体见下表：

序号		单位	面积	规划用途	运营期收入				
					2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	001号地	m ²	37,247.17	商服用地	381.59726	763.19452	1,144.79178	1,526.38904	3,815.9726
2	003号地	m ²	53,089.89	商服用地	543.90592	1,087.81184	1,631.71776	2,175.62368	5,439.0592
3	004号地	m ²	64,330.75	商服、住宅用地	395.40812	790.81624	1,186.22436	1,581.63248	3,954.0812
4	005号地	m ²	61,310.27	商服、住宅用地	374.57609	749.15218	1,123.72827	1,498.30436	3,745.7609
5	006号地	m ²	9,208.71	其他商服用地	57.61890	115.23780	172.85670	230.47560	576.1890
6	011号地	m ²	68,801.20	住宅用地	421.33855	842.67710	1,264.01565	1,685.35420	4,213.3855
7	012号地	m ²	296,888.86	工业用地	290.65419	581.30838	871.96257	1,162.61676	2,906.5419
合计			590,876.85		2,465.09903	4,930.19806	7,395.29709	9,860.39612	24,650.9903

债券持有期项目营运收入 24,650.9903 万元，在债券存续期内，预计收入可有效覆盖债券对应成本、债券利息支出。项目运营期经营成本为 2,065.83 万元，总收益为 22,585.16 万元。

（三）财务费用

项目拟申请专项债 16,000.00 万元，期限 5 年，年利率暂按 3.2% 执行，每年支付利息 512.00 万元，第 1 年至 5 年共计支付利息 2,560.00 万元，第 5 年末偿还本金 16,000.00 万元。发行费费率 1‰，费用为 16 万元；登记服务费 0.08‰，费用为 1.28 万元；兑付服务费 0.05‰，费用为 0.928 万元。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本期借入专项 债券资金余额	本期专项债券 还本	期末专项债券 资金余额	债券利率	应付利息
第1年	16,000.00		16,000.00	3.2%	512.00
第2-4年			16,000.00	3.2%	1,536.00
第5年		16,000.00		3.2%	512.00
合计	16,000.00	16,000.00			2,560.00

（四）项目运营成本

项目运营成本及相关税费：

运营成本要全面反映项目土地出让管理费、国有土地收益基金、用于农业土地开发的土地出让金、用于城市公租房建设的土地出让金、用于水利建设的土地出让金、用于教育资金的土地出让金等。根据本项目实际情况运营成本为2,065.83 万元。相关成本如下:

(1) 土地出让管理费:本项目的土地出让管理费按照出让收入的 0.5%提取。

(2) 国有土地收益基金:根据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知规定:国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4-8%计提。主要用于土地收购储备,本次取 5%。

(3) 农业土地开发资金:依据根据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综[2004]49 号)(财综[2004]666 号)和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(财综[2006]68 号)文件以及新财建〔2005〕1921 号规定执行:土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让纯收益征收标准(对应所在地征收级别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

出让地块位于奎屯市对应所在地征收级别为十三等,土地收益标准 25 元/平方米。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》(新财建[2005]21 号)规定土地出让

金用于农业土地开发的比例不低于 20%。

(4) 保障性住房建设资金：根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金。统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

(5) 农田水利建设资金：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)，按照土地出让净收益的 10%提取。

(6) 教育资金：根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

债券存续期内明细如下表：

项目	合计	运营期（年）			
		2	3	4	5
土地出让管理费（0.5%）	123.25	12.33	24.65	36.98	49.30
国有土地收益基金（5%）	1,232.55	123.25	246.51	369.76	493.02
土地出让金相关基金支出	710.02	71.00	142.00	213.01	284.01
土地收益标准（25元/平方米）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
农业土地开发资金（20%）	295.44	29.54	59.09	88.63	118.18
保障性住房建设资金（10%）	152.98	15.30	30.60	45.89	61.19
农田水利保障基金（10%）	137.68	13.77	27.54	41.31	55.07
教育基金（10%）	123.92	12.39	24.78	37.17	49.57
合计	2,065.83	206.58	413.17	619.75	826.33

（五）相关税费

根据本项目行政，政府收储土地不被视为应税行为，因此不需要缴纳增值税，本项目暂不考虑相关税金。

（六）资金平衡测算

1.项目可偿债收益情况

经测算，债券存续期内预计总收入为 24,650.9903 万元，经营总成本 2,065.83 万元，总净收益为 22,585.16 万元，累计需偿还债券本金 16,000.00 万元，偿还债券利息 2,560.00 万元，债券存续期项目总结余对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。预计项目产生的现金净流入能合理保障偿还债权本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2. 分年度还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	本期借入专项 债券资金余额	本期专项债券 还本	期末专项债券 资金余额	债券利率	应付利息
第1年	16,000.00		16,000.00	3.2%	512.00
第2-4年			16,000.00	3.2%	1,536.00

第5年		16,000.00		3.2%	512.00
合计	16,000.00	16,000.00			2,560.00

3. 偿债指标的计算情况如下表：

指标名称	指标比率
总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	1.03
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）	1.22
总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	1.41
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）	1.22
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）	1.41

4. 资金测算平衡情

本项目在债券持有期现金总流入 46,650.99 万元，现金总流出 42,113.95 万元，现金净流量 4,537.04 万元。本项目全部专项债到期时，在偿还当期的债券本息后，将有 4,537.04 万元的累计现金结余，期间不存在资金缺口。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制该项目存续期的模拟会计报表，主要内容包括利润表、资产负债表和现金流量表。（详见附表二、附表三、附表四）

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆诚信会计师事务所（普通合伙）出具的《奎屯市2025年土地储备专项债项目（一期）实施方案总体评价报告》认为：在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估奎屯市2025年土地储备专项债项目（一期）专项债券，预期收益对应的土地出让收入能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

(一) 压力测试

根据压力测试分析，项目具有较强的适应市场能力和抗风险能力。综上所述，本项目从压力测试的角度看，是可行的。

(二) 总体评价

本息覆盖倍数的敏感性分析情况表									
									单位：万元
敏感性分析	敏感性变化比率								
项目收入变动率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
偿债资金合计（A）	18,068.13	19,197.39	20,326.65	21,455.91	22,585.16	23,714.42	24,843.68	25,972.94	27,102.20
经营净收益	18,068.13	19,197.39	20,326.65	21,455.91	22,585.16	23,714.42	24,843.68	25,972.94	27,102.20
债券还本付息额（B）	18,560.00	18,560.00	18,560.00	18,560.00	18,560.00	18,560.00	18,560.00	18,560.00	18,560.00
债券本息覆盖率（A/B）	1.00	1.03	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40	1.46

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮 5%、10%、15%、20%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮 20%的情况下，偿债覆盖倍数为 1.0 倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金 16,000.00 万元，完全符合政府专项债券发行条件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

七、项目风险提示

(一) 影响项目风险因素

1.项目建设实施方面：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2.项目资金筹措方面：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概

算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

3.项目收益实现方面：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响。

(二) 风险防控措施

1.项目建设实施方面：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.项目资金筹措方面：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项

目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.项目收益实现方面：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

八、其他需要说明的事项

本项目专项债券资金总需求 16,000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟发行 16,000.00 万元，期限 5 年。本项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过专项债券资金总需求的情况下，债券分批次跨年度发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

奎屯市2025年土地储备专项债项目（一期）专项债券存续期融资与收益平衡方案表							单位：万元
序号	项目	建设期	运营期				小计
		1	2	3	4	5	
一	现金流入	22,000.00	2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	46,650.99
1	自筹及其他资金流入	6,000.00					6,000.00
2	债券资金流入	16,000.00					16,000.00
3	营业收入		2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	24,650.99
4	回收固定资产余值						-
二	现金流出	21,999.23	718.61	925.19	1,131.77	17,339.16	42,113.95
1	建设期资金流出	21,469.92					21,469.92
2	营业成本		206.58	413.17	619.75	826.33	2,065.83
3	增值税及附加税		-	-	-	-	-
4	企业所得税		-	-	-	-	-
5	发行服务费	17.31	0.03	0.03	0.03	0.83	18.21
6	债券还本付息	512.00	512.00	512.00	512.00	16,512.00	18,560.00
三	当年现金净流入	0.77	1,746.49	4,005.01	6,263.52	(7,478.76)	4,537.04
四	期末项目累计现金结存额	0.77	1,747.27	5,752.27	12,015.80	4,537.04	
本息覆盖倍数		1.22					

利润及利润分配表						单位：万元
序号	项 目	运营期				
		2	3	4	5	合计
	达产率	10%	20%	30%	40%	
1	营业收入	2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	24,650.99
2	营业税金及附加	-	-	-	-	-
3	总成本费用	2,865.57	5,219.15	7,572.72	9,926.30	25,583.75
4	回收固定资产余值					-
5	利润总额（1-2-3+4）	-400.48	-288.95	-177.43	-65.90	-932.76
6	弥补以前年度亏损	-	-	-		-
7	应纳所得税额（5-6）	-400.48	-288.95	-177.43	-65.90	-932.76
8	所得税					-
9	净利润（5-8）	-400.48	-288.95	-177.43	-65.90	-932.76
10	期初未分配利润	-	-	-		-
11	可供分配的利润（9+10）	-400.48	-288.95	-177.43	-65.90	-932.76
12	提取法定盈余公积金 （5%）					
13	息税前利润（利润总额+ 利息支出）	111.52	223.05	334.57	446.10	1,115.24
14	息税折旧摊销前利润（息 税前利润+折旧+摊销）	2,258.52	4,517.03	6,775.55	9,034.07	22,585.16

投资现金流量表						单位：万元
序号	项 目	运营期				
		2	3	4	5	合计
	达产率	10%	20%	30%	40%	
1	现金流入	2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	24,650.99
1.1	营业收入	2,465.10	4,930.20	7,395.30	9,860.40	24,650.99
1.2	回收固定资产余值					-
2	现金流出	206.58	413.17	619.75	826.33	2,065.83
2.1	建设投资					-
2.3	经营成本	206.58	413.17	619.75	826.33	2,065.83
2.4	营业税金及附加					-
3	所得税前净现金流量 (1-2)	2,258.52	4,517.03	6,775.55	9,034.07	22,585.16
4	累计所得税前净现金流量	2,258.52	6,775.55	13,551.10	22,585.16	158,096.15
5	调整所得税					-
6	所得税后净现金流量 (3-5)	2,258.52	4,517.03	6,775.55	9,034.07	22,585.16
7	累计所得税后净现金流量	2,258.52	6,775.55	13,551.10	22,585.16	

资产负债表

单位：万元

序号	项 目	建设期	生 产 经 营 期			
		1	2	3	4	5
1	资产	22,000.00	21,599.52	21,310.57	21,133.15	5,067.24
1.1	流动资产总额	-	1,747.27	5,752.27	12,015.80	4,537.04
1.1.1	货币资金		1,747.27	5,752.27	12,015.80	4,537.04
1.2	在建工程	22,000.00				
1.3	固定资产净值		19,852.26	15,558.30	9,117.35	530.21
1.4	无形及其他资产净值	-	-	-	-	-
2	负债及所有者权益(2.4+2.5)	22,000.00	21,599.52	21,310.57	21,133.15	5,067.24
2.1	流动负债总额	-	-	-	-	-
2.2	建设投资借款(含债券)	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	
2.3	流动资金借款	-	-	-	-	-
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	-
2.5	所有者权益	6,000.00	5,599.52	5,310.57	5,133.15	5,067.24
2.5.1	资本金	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2.5.2	资本公积金	-	-	-	-	-
2.5.3	累计盈余公积金					
2.5.4	累计未分配利润		-400.48	-689.43	-866.85	-932.76

表 1 土地估价结果一览表

估价机构：新疆兴房房地产估价咨询有限公司 估价报告编号：新兴房估(2025)奎字第 141 号 估价期日：二〇二五年三月十五 估价目的：市场价值 估价期日的土地使用权性质：出让

序号	估价期日的土地使用者	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地开发程度	估价设定土地 开发程度	剩余土地使用 权年限	土地面积 (m²)	单位面积 地价 (元/m²)	总地价 (元)
			证载 (或批准书)	实际	设定	规划	实际	设定						
001号地	\	奎屯市市区库尔勒西路 68 号	商业	商业	商业	1.8-3.0	0	3.0	宗地外围“七通” 宗地红线内“场地平整”	宗地外围“七通”宗 地红线内“场地平 整”	40 年	37247.17	1024.5	38159726
003号地	\	奎屯市市区库尔勒西路 80 号	商业	商业	商业	1.8-3.0	0	3.0	宗地外围“七通” 宗地红线内“场地平整”	宗地外围“七通”宗 地红线内“场地平 整”	40 年	53089.89	1024.5	54390592
006号地	\	奎屯市市区和丰街 12 号	商业	商业	商业	1.0-1.5	0	1.5	宗地外围“七通” 宗地红线内“场地平整”	宗地外围“七通”宗 地红线内“场地平 整”	40 年	9208.71	625.7	5761890
005号地	\	奎屯市市区和丰街 14 号	住宅	住宅	住宅	1.0-2.0	0	2.0	宗地外围“七通” 宗地红线内“场地平整”	宗地外围“七通”宗 地红线内“场地平 整”	40 年	56978.57	599.4	34152955
			商业	商业	商业						70 年	4331.7	762.9	3304654

序号	估价期日的土地使用者	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地开发程度	估价设定土地 开发程度	剩余土地使用 权年限	土地面积 (m²)	单位面积 地价 (元/m²)	总地价 (元)
			证载 (或批准书)	实际	设定	规划	实际	设定						
004号地	\	奎屯市市区阿克苏 西路66号	住宅	住宅	住宅	1.0-2.0	0	2.0	宗地外围“七通” 宗地红线内“场地 平整”	宗地外围“七通”宗 地红线内“场地平 整”	40 年	58330.99	599.4	34963595
			商业	商业	商业						70 年	5999.76	762.9	4577217
012号地	\	奎屯市市区尼勒克 街27号	工业	工业	工业	0.4-1.0	0	1.0	宗地外围“四通” 宗地红线内“场地 平整”	宗地外围“四通”宗 地红线内“场地平 整”	50 年	296888.86	97.9	29065419
011号地	\	奎屯市阿克苏路以 南，裕民街以东（翠 涛园）	住宅	住宅	住宅	1.0-2.5	0	2.5	宗地外围“七通” 宗地红线内“场地 平整”	宗地外围“七通”宗 地红线内“场地平 整”	70 年	68801.2	612.4	42133855
合计												590876.85		246509903

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无抵押权、租赁权等他项权利限制。

2、基础设施条件：

宗地红线内外“七通”宗地红线内“场地平整”。通路：临路；供水：奎屯市供水管线；排水：奎屯市排水管线；通电奎屯市供电网；通暖：电采暖；通气：接奎屯市供气管线；通讯：电线光缆及无线通讯信号覆盖；宗地内场地平整。

3、规划限制条件：规划条件通知书

二、其他需要说明的事项

1.本评估结果仅为委托方办理国有建设用地使用权收回手续提供价值参考依据。用于其它目的，本报告及估价结果无效。

2.本报告的有效期限是自提交报告之日起一年内有效。

3.估价对象土地面积状况以委估宗地《中华人民共和国不动产权证》复印件记载面积为依据。

4.其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。

