

呼图壁县城市更新改造 建设项目

实 施 方 案

呼图壁县住房和城乡建设局

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	2
(三) 项目概况	3
(四) 立项和建设的相关批复文件	6
(五) 项目开工和建设时间	7
二、 经济社会效益分析	7
(一) 经济效益分析	7
(二) 社会效益分析	7
三、 绩效目标及指标	8
(一) 绩效目标的设定	8
(二) 绩效监控和评价	1
(三) 事前绩效评估	1
四、 项目投资估算及资金筹措方案	7
(一) 编制依据	7
(二) 项目总投资估算	9
(三) 项目融资计划	11
(四) 建设期资金平衡方案	14
(五) 项目资金管理方案	14
五、 项目收益与融资自求平衡方案	15
(一) 项目运作模式	15

(二) 项目运营收益	17
13.3.1 项目收入估算	17
13.3.2 相关税费	19
13.3.4 利润分析	26
13.3.5 现金流量分析	27
13.4 偿债能力分析	28
13.5 分析结论	29
(八) 独立第三方专业机构进行评估意见	30
六、项目压力测试与评价	30
(一) 压力测试	30
(二) 总体评价	30
七、项目风险提示	31
(一) 影响项目风险因素	31
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	35
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	36
六、其他需要说明的事项	37

呼图壁县城市更新改造建设项目实施方案

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，结合呼图壁县城市更新改造建设项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

1、项目建设背景

新疆是我国西北的战略屏障，是我国实施西部大开发战略的重点地区和向西开放的桥头堡，也是我国战略资源的重要基地。新疆的发展和稳定，关系全国改革发展稳定大局，关系祖国统一、民族团结、国家安全和中华民族的伟大复兴，在党和国家事业发展全局中具有特殊重要的战略地位。

加强社会建设是社会和谐稳定的重要保证。必须从维护最广大人民群众根本利益的高度，加快健全基本公共服务体系，加强和创新社会管理，推动社会主义和谐社会建设。加强社会建设，必须以保障和改善民生为重点。提高人民物质文化生活水平，是改革开放和社会主义现代化建设的根本目的。

2018年12月在中央经济工作会议中，习近平发表重要讲话，会议指出加大市政基础设施等投资力度，补齐基础设施和公共服务设施建设短板。

2019年1月新疆维吾尔自治区党委经济工作会议召开，陈全国书记在会议中指出：推进基础设施建设，坚持用改革的办法、市场化运作方式，撬动社会资本投向交通、水利、能源、城镇等基础设施领域。

2019年2月召开自治区党委全面深化改革委员会会议。陈全国强调，要紧密结合新疆实际，聚焦以习近平同志为核心的党中央治疆方略，积极稳妥推进改革。围绕补齐基础设施建设短板，进一步吸引社会资本投向重大基础设施项目建设。

《中华人民共和国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》第八篇完善新型城镇化战略提升城镇化发展质量中提出：“要完善城镇化空间布局，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设”，“全面提升城市品质，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩”。

（二）项目背景

了围护社会稳定新局面、加强民族团结、实现区域经济高速发展，生态文明进步，人民生活幸福，城乡区域发展和居民生活水平差距显著缩小，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好。呼图壁县住房和城乡建设局提出了呼图壁县城市更新改造建设项目的实施。

基于以上情况，本项目的实施是符合国家发展战略要求的。

（三）项目概况

项目名称：呼图壁县城市更新改造建设项目

建设性质：新建/改建工程

项目建设单位：呼图壁县住房和城乡建设局

项目建设内容：

项目建设内容包括道路工程、生态停车场工程、天北物流港建设工程、城市电力迁改工程等。具体内容见如下：

1、道路工程

本次项目共包含主干路、次干路及支路共计 12 条，总长度36123m。其中主干路 26500m，次干路 9141m，支路 482m。改造内容主要包扩车行道新建、车行道罩面改造、道路雨水管沉降处改造、改造或新增雨水井、提升现有检查井并更换破损井盖、交通标线设计、更换车行道两侧路缘石、增加过路通道；改造供水、排水、供热管道等。各道路长度及改造内容见下表。

序号	名称	道路性质	起点	终点	长度(m)	建设内容
1	西域春大道	主干路	S115	东风大街	6700	罩面、更换路缘石、改造供水、排水、供热管道
2	东风大街	主干路	西环路	西域春大道	6474	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
3	沙舟路	次干路	东风大街	北环路	1077	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
4	北环路	次干路	西环路	沙舟路	4143	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
5	乌伊公路	主干路	西外环	西域春大道	7000	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
6	上二工路	主干路	锦华大道	乌伊公路	965	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
7	园户村路	次干路	东风大街	北环路	804	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道
8	吉祥大道	主干路	乌昌大道	锦华大道	3411	部分改建、部分罩面、改造供水、排水、供热管道

9	昌华路	次干路	西市路	呼芳路以东130m	1430	罩面、更换部分路缘石、改造供水、排水、供热管道
10	光明路	次干路	文化路	乌伊公路	1687	罩面、更换路缘石、改造供水、排水、供热管道
11	园林路	主干路	铁北路	东风大街	1950	部分罩面、改造供水、排水、供热管道
12	金城巷	支路	昌华路	东风大街	482	新建道路及供水、排水、供热管道

2、生态停车场工程

项目新建乐活花园停车场、忠孝公园南侧等生态停车场共计 15 个，总用地面积 79400m²，共计新建停车位 2000 个，其中充电桩停车位 100 个，新建公厕 11座。项目主要建设内容为停车场硬化及铺装、充电桩、公厕、变压器及配电设备、给水工程、照明工程和周边灰色地带整治工程等。项目具体建设内容及规模详见下表。

序号	分项名称	建设总面积 (m ²)	停车场硬化 (m ²)	车位铺装 (m ²)	绿化种植 (m ²)	车位数量 (个)	充电车位 (个)
1	乐活花园停车场	2878	1009	1382.4	1009	90	10
2	忠孝公园南侧停车场	5963	0	4364.4	2326	285	20
3	政府南侧停车场	5130	2092	1771.2	1494	117	3
4	客运站停车场	17961	9830	0.0	8132	105	3
5	军校东侧停车场	6394	4180	2656.8	0	164	0
6	呼河家园南侧停车场	3320	0	3984.0	0	243	0
7	二司司停车场	1382	511	577.8	389.5	39	0
8	一中东侧停车场	3591	1268	1728.0	883	113	0
9	绿景苑南侧停车场	855	322	432.0	173	27	0
10	熙景晓月西侧停车场	2961	2961	1620.0	561	106	10
11	二幼东侧停车场	3059	1163	1641.6	528	107	10
12	金壁华庭南侧停车场	5195	1184	1728.0	2571	108	10
13	四中北侧停车场	5477	1847	1231.2	2604	82	0
14	锦华园北侧停车场	7171	2194	3240.0	2277	214	18
15	西域春大道东侧停车场	8063	1561	3002.4	4000	200	16

3、天北物流港建设工程

项目续建园区内主体工程建筑面积 10096.0 m²，其中续建电商孵化中心建筑面积 6294.5 m²，物流分拣配送中心建筑面积 3801.5 m²；续建室内安装工程 93942.88 m²，其中：物流分拣配送中心建筑面积 66943.23

m²，电商孵化中心建筑面积 24367.87 m²，综合服务中心建筑面积 2631.78；配套建设室外停车场、厂区道路硬化、水电气等基础设施。该项目实施完毕可形成总建筑面积 95285.41 m²，停车位 1100 个。

4、城市电力改迁工程

项目对西域春大道、东风大街等 12 条道路电力线杆进行拆除重建，道路总长度 36123.0m。

项目投资估算及资金筹措

项目总投资 45000.0 万元，其中建安工程费用 38692.9 万元，设备购置费 838.1 万元，其他费 5865 万元。

项目总投资 45000.0 万元，其中申请地方政府专项债券 33000.0 万元（2023 年已到位 14000.0 万元，2024 年已到位 12000.0 万元，2026 年计划申请 2100 万元）；地方政府自筹资金 12000 万元。

资金筹措表			
序号	资金来源	金额（万元）	占比（%）
1	地方政府专项债券	33000	73.33
2	新疆自治区配套资金	9000	20
3	地方政府自筹	3000	6.67
	总计	45000	100

项目主管部门

主管部门：呼图壁县住房和城乡建设局

1、主要职责

呼图壁县住房和城乡建设局是呼图壁县人民政府综合管理全县建设事业的职能部门，主要负责对全县建设事业进行行业管理（工程建设、城市建设、村镇建设、住房保障、建筑业、房地产业、市政公用事业）；负责监管和服务于建筑业各方主体活动，培育和规范建筑市场；负责监

督建筑市场准入，管理工程招投标、工程监理、工程质量和施工安全；负责定额测算管理及工程造价管理，负责市政设施、园林绿化、市容和环境卫生、城建监察等工作；负责全县城市供排水、燃气、热力等民生行业管理工作；负责全县住宅和房地产行业管理，指导和规范房地产市场；负责并指导全县集镇和村庄建设管理等职能工作。

2、主管部门对本项目的职责

对本项目的职责为：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。

（四）立项和建设的相关批复文件

- 1、《昌吉州呼图壁县城市更新改造建设项目可行性研究报告的委托书》；
- 2、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）

(五) 项目开工和建设时间

本项目建设期从前期准备而后进入项目准备阶段、项目施工阶段、项目竣工验收阶段。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1.实施本项目即可以拓展城市发展空间，改善居民的生活环境，又可以改善投资环境，带动沿线经济和旅游的开发建设，促进呼图壁县的经济发展。因此建设此项目是必要的，也是十分迫切的。

2.据呼图壁县城市总体规划的要求，并结合拟建项目区域地形、地质、水文和交通特点进行设计的，因此该工程在技术上是合理的。

3.筑路材料充足，呼图壁县有具有该项施工、管理的工程队伍，实施该工程是完全可以的。

(二) 社会效益分析

1.将产生显著的社会效益和环境效益。

2.项目的建设，加快了新疆区域的经济发展和对外开放，促使呼图壁县城市化、工业化、信息、现代化的建设进程，促进了呼图壁县经济快速可持续发展和社会稳定，对中央提出的新疆“跨越式发展”重大战略的实施具有十分重要的意义。

6.项目的建成后极大的改善了呼图壁县城市生态环境和投资环境，为城市居民的生产和生活提供了宜居环境，为城市带来良好的声誉和形象，提高了呼图壁县的城市竞争力，为呼图壁县社会经济的发展打下坚实基础。对带动当地农牧民脱贫致富、提高人民生活水平、改善城市居民的生活环境、构建和谐社会都具有显著的作用。

三、绩效目标及指标

(一) 绩效目标的设定

专项债券项目绩效目标申报表

项目支出绩效目标表
(2026 年)

预算单位		呼图壁县住房和城乡建设局						
项目名称		呼图壁县城市更新改造建设项目			项目负责人		田源	
项目资金（万元）		年度预算总额：	2100	其中：债券 资金	2100	其他资金：	0	
项目总体目标		<p>项目建设内容包括道路工程、收费停车场工程、天北物流港建设工程、城市电力迁改工程等。具体内容见如下：</p> <p>1、道路工程</p> <p>本次项目共包含主干路、次干路及支路共计 12 条，总长度 36123m。其中主干路 26500m，次干路 9141m，支路 482m。改造内容主要包扩车行道新建、车行道罩面改造、道路雨水管沉降处改造、改造或新增雨水井、提升现有检查井并更换破损井盖、交通标线设计、更换车行道两侧路缘石、增加过路通道；改造供水、排水、供热管道等。能力显著提升，居民用水满意度不低于95%。</p> <p>2、收费停车场工程</p> <p>项目新建乐活花园停车场、忠孝公园南侧停车场等收费停车场共计 15 个，总用地面积 79400m²，共计新建停车位 2000 个，其中充电桩停车位 100 个，新建公厕 11座。项目主要建设内容为停车场硬化及铺装、充电桩、公厕、变压器及配电设备、给水工程、照明工程和周边灰色地带整治工程等。</p> <p>3、天北物流港建设工程</p> <p>项目续建园区内主体工程建筑面积 10096.0 m²，其中续建电商孵化中心建筑面积 6294.5 m²，物流分拣配送中心建筑面积 3801.5 m²；续建室内安装工程 93942.88 m²，其中：物流分拣配送中心建筑面积 66943.23 m²，电商孵化中心建筑面积 24367.87 m²，综合服务中心建筑面积 2631.78；配套建设室外停车场、厂区道路硬化、水电气等基础设施。该项目实施完毕可形成总建筑面积95285.41 m²，停车位 1100 个。</p> <p>4、城市电力改迁工程</p> <p>项目对西域春大道、东风大街等 12 条道路电力线杆进行拆除重建，道路总长度 36123.0m。</p>						
一级 指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值设置依据	上年完成值	指标分值权重	指标赋分规则	佐证资料
		停车场	≥79400 平方米	计划标准	/			工作资料

		城市电力改迁工程	36123 米	计划标准	/			工作资料
	质量指标	工程验收合格率 (%)	≥100%	计划标准	/	15	按照完成比例赋分	原始凭证
		附属设备采购完成率 (%)	≥100%	计划标准	/		按照完成比例赋分	工作资料
	时效指标	工程开工时间	2026 年 7 月 1 日前	计划标准	/	10	直接赋分	工作资料
成本指标	经济成本指标	项目年度预算控制总额 (万元)	≤2100 万元	计划标准	/	20	按照完成比例赋分	原始凭证
		债券资金年度支付进度	≥90%	计划标准	/		按照完成比例赋分	原始凭证
效益指标	社会效益指标	带动就业人数 (人)	≥100 人	计划标准	/	20	按照完成比例赋分	工作资料
		城区基础设施服务能力	显著提升	计划标准	/		按照评判等级赋分	工作资料
满意度指标	满意度指标	对市民满意度调查	≥95%	计划标准	/	10	按照满意度赋分	工作资料

（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同级财政部门。

（三）事前绩效评估

根据第三方机构出具的《呼图壁县城市更新改造建设项目事前绩效评估报告》，本项目事前绩效评估结论如下：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

随着改革开放的不断发展，城市建设正在进入一个崭新的发展阶段，社会、经济环境已有了很大的变化。但是在城市基础设施配套建设方面，发展速度及水平不高，远远不能满足现代化建设的要求。随着经济的不断发展，居民需求与基础设施供应之间的矛盾越来越突出。

呼图壁县“十四五”发展规划提出：贯彻落实《新疆新型城镇化规划（2021-2035年）》、区域协调发展规划，立足乌鲁木齐都市圈和北疆城市带，实施城市更新行动，完善基础设施和公共服务，加大老旧小区、管网、街区巷道和社区功能改造建设力度，科学布局电动汽车充电桩、智能快件箱等配套设施，提升城市综合承载力和服务能力，全面增强聚

集发展能力。

由于社会主义市场经济的迅速发展，国家西部大开发战略的实施，国家对新疆扶持的政策，以及自治区大力推进的“五区三线”为核心的大旅游发展战略，基础设施的资金投入，社会经济方面的较大变化，在自治区加快推进基础设施建设下，呼图壁县正面临着区域性重大基础设施的变化，本项目的建设正是城市配套设施建设的需要。因此项目实施存在必要性。

（2）项目实施的公益性

随着西部大开发战略的深入推进，以及国家对新疆政策上的倾斜，同时伴随着经济全球化的迅速发展，新疆面临着前所未有的大好历史机遇。本次项目的启动，为新疆城市基础设施的建设、环境的改善和社会经济的发展提供了很好的机遇，具有重大的意义。呼图壁县决定不失时机的抓住这一历史性发展时机，加大城市基础设施的步伐，拓展城市发展空间，促进城市经济的发展。

此项目的建设一方面完善城区规划道路路网；其二提高呼图壁县交通便利性，增加居民出行安全性及舒适性；其三呼图壁县区域的发展将会吸引大量的资金人才的集聚，给昌吉州其他县市的发展带来更多的机遇和有利条件，有利于地区社会安定和进步。

（3）项目实施的收益性

项目的建设，加快了新疆区域的经济发展和对外开放，促使呼图壁县城市化、工业化、信息、现代化的建设进程，促进了呼图壁县经济快速可持续发展和社会稳定，对中央提出的新疆“跨越式发展”重大战略的实施具有十分重要意义。

项目的建成后极大的改善了呼图壁县城市生态环境和投资环境，为城市居民的生产和生活提供了宜居环境，为城市带来良好的声誉和形象，提高了呼图壁县的城市竞争力，为呼图壁县社会经济的发展打下坚实基础

础。对带动当地农牧民脱贫致富、提高人民生活水平、改善城市居民的生活环境、构建和谐社会都具有显著的作用。

2、项目投资合规性与项目成熟度

(1) 项目投资合规性

本项目已成立项目领导小组，并取得相关批复，项目决策程序合规合法。

(2) 项目成熟度

本项目完成项目实施单位的前期准备工作，并且完成了项目投资估算表的编制，项目较为成熟。

(3) 拟建项目合法性

呼图壁县城市更新改造建设项目建设内容和规模符合国家的法律法规及相关规定；符合新疆的地方相关规定及要求。

3、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

呼图壁县城市更新改造建设项目构建完成后，通过本项目的实施，带动当地建筑工程行业的发展，主要在建材、施工、物流等领域间接提供了一定的社会劳动岗位，带动了建筑施工、建材等行业的发展。

建设费用由专项债券和自筹解决，资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范，且经过集体决策和讨论，形成了相关会议纪要。同时市财政具备相应承受能力，科学合理，财政资金支持方式科学合理。

(2) 筹资风险可控

呼图壁县城市更新改造建设项目使用资金由专项债券和财政自筹，不涉及对外筹资，没有筹资风险。另外，该项目在建设过程中，呼图壁县住房和城乡建设局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

呼图壁县住房和城乡建设局通过聘请第三方对该项目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，呼图壁县住房和城乡建设局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。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

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，按照财预〔2017〕89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》文件，结合呼图壁县城市更新改造建设项目实施情况，本项目计划申请发行政府专项债券资金36000万元政府专项债券资金。本次申请2100万元，根据《实施方案》及《财务评估报告》，本项目在债券存续期内可以获得一定的收益，项目资金稳定性可靠，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

综上所述，本项目实施后项目收入、成本、收益预测合理。

5、债券资金需求合理性

债券资金需求较为合理，分年度资金匹配明确，满足项目投资占比要求，项目单位需要严格按照项目建议书及项目实施方案如期完成工程

进度，按照资金计划及时支付各项资金。

6、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

项目建设期 2 年，运营期限 14 年，债券存续期内本项目建设期申请地方政府专项债券资金 33000.0 万元，

本项目建设期申请地方政府专项债券资金 33000 万元，2026年本次申请地方政府专项债券资金 2100 万元

本项目债券期限 16 年（含建设期 2 年），债券利息每年付息一次，第 15 年还本金 14000.0 万元，第 16 年还本金 19000 万元。后期继续申请。

项目建成后，该项目可还债净现金收入为 150867.71 万元，应付债券利息及本金合计 47280 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.19 倍，项目偿债能力较强。全投资所得税前财务内部收益率为 12.66%，财务净现值为 15901.46 万元（ $i_c=8\%$ ），投资回收期为 7.78 年（含建设期），说明该项目盈利能满足行业要求，在财力上是可行的，并且全部投资能按时回收。

(2) 偿债风险点

1) 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的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) 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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债务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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3) 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付因此面临一定财务风险。

风险控制措施：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。

7、绩效目标合理性

(1) 绩效目标明确合理性

1) 目标明确性

项目单位根据建设内容和预期目的设置了年度绩效目标，绩效指标基本按照目标内容进行了细化量化。绩效目标基本明确，但是项目完成指标中数量指标缺少相应配套设施的建设指标。

2) 目标合理性

绩效目标基本合理，绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。二级指标较为细化的明确了项目绩效的

目标，使得绩效目标可量化。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

（2）绩效目标细化量化程度

本项目绩效指标中的二级指标分为9项，其中定量指标为5项，三级指标包括数量、质量、时效、成本等指标，指标值为具体数值，因此绩效指标总体可测量，可计算。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

9、评估结论

评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，与呼图壁县住房和城乡建设局职能相关性较好，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，预期效益良好，但部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但项目建设后续质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可控，但目前项目缺乏具体资金计划安排或证明，资金保障有待提高。综上所述，该项目评估结论为“予以支持”。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

本项目的投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息等。

（1）工程费根据项目建设内容，按照当地建设工程单位估算指标，并综合同类项目单位造价对比测算。

（2）工程建设其他费用中各项费用取费标准为：

①项目建设管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号），按工程建设费用的投资额计算；

②建设项目前期工作咨询费：依据《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号），按项目总投资分档收费标准计算并根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），同时参考市场价格；

③工程勘察设计费：依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号），按工程建设费用的投资额计算并根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），同时参考市场价格；

④工程造价咨询费：依据《关于规范工程造价咨询服务收费标准的有关事宜通知》（中价协[2013]35号），按工程建设费用的投资额计算；

⑤施工图审查费：按《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事项的通知》（新发改医价〔2012〕830号）文件计算，费用计入其它工程费用中；

⑥建设工程监理费：依据《工程建设监理费有关规定》（发改价格[2007]670号），按工程建设费用的投资额计算并根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），同时参考市场价格；

⑦工程招标代理服务费：依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号），按工程建设费用的投资额计算并根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），同时参考市场价格。

(3) 基本预备费按建筑工程费用与工程建设其他费用之和的 5%计取。

(4) 建设期利息：专项债券利息按4.5%计算。

项目总投资 45000.0 万元，其中工程费用 39135.0 万元，工程建设其它费 1579.3 万元，预备费 2035.7 万元，建设期利息 2250.0 万元。

(二) 项目总投资估算

项目建设所需工程建设费用，实施主体按资金到位计划确保工程正常推进的资金支付。项目建设期为 2024 年 1 月-2028 年 12 月，现已完成开工前期准备工作。

1、项目投资估算

项目总投资 45000.0 万元，其中建安工程费用 38692.9 万元，设备购置费 838.1 万元，其他费 5865 万元。

项目总投资 45000.0 万元，其中申请地方政府专项债券 33000.0 万元（2023 年已到位 14000.0 万元，2024 年已到位 12000.0 万元，2026 年计划申请 2100 万元，其余资金后续继续申请）；地方政府自筹资金 12000 万元。本次申请2100万元。

资金筹措表			
序号	资金来源	金额（万元）	占比（%）
1	地方政府专项债券	33000	73.33
2	地方政府自筹资金	12000	26.67
	总计	45000	100

总投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
—	第一部分工程费用	38296.9	838.1	0.0	39135.0			
(一)	道路工程	22554.6			22554.6			
1	西域春大道道路工程	4663.2			4663.2	m	160800	290.00
2	东风大街道路工程	3942.7			3942.7	m	135954	290.00
3	沙舟路道路工程	468.5			468.5	m	16155	290.00
4	北环路道路工程	2523.1			2523.1	m	87003	290.00
5	乌伊公路道路工程	5075.0			5075.0	m	175000	290.00

6	上二工路道路工程	559.7			559.7	m	19300	290.00
---	----------	-------	--	--	-------	---	-------	--------

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
7	园户村路道路工程	466.3			466.3	m	16080	290.00
8	吉祥大道道路工程	2374.1			2374.1	m	81864	290.00
9	昌华路道路工程	497.6			497.6	m	17160	290.00
10	光明路道路工程	587.1			587.1	m	20244	290.00
11	园林路道路工程	1187.6			1187.6	m	40950	290.00
12	金域巷道路工程	209.7			209.7	m	7230	290.00
(二)	收费停车场工程	3352.6	838.1		4190.7			
1	乐活花园	183.2	45.8		229.0	项	1	2290000.00
2	忠孝公园南侧	176.0	44.0		220.0	项	1	2200000.00
3	政府南侧	276.8	69.2		346.0	项	1	3460000.00
4	客运站	399.2	99.8		499.0	项	1	4990000.00
5	军校东侧	246.6	61.6		308.2	项	1	3082000.00
6	呼河家园南侧	168.8	42.2		211.0	项	1	2110000.00
7	二运司	111.2	27.8		139.0	项	1	1390000.00
8	一中东侧	161.6	40.4		202.0	项	1	2020000.00
9	绿景苑南侧	108.8	27.2		136.0	项	1	1360000.00
10	熙景晓月西侧	226.4	56.6		283.0	项	1	2830000.00
11	二幼东侧	204.8	51.2		256.0	项	1	2560000.00
12	金壁华庭南侧	262.4	65.6		328.0	项	1	3280000.00
13	四中北侧	204.8	51.2		256.0	项	1	2560000.00
14	锦华园北侧	305.6	76.4		382.0	项	1	3820000.00
15	西域春大道东侧	316.4	79.1		395.5	项	1	3955000.00
(三)	天北物流港建设工程	9427.6			9427.6			
1	主体续建工程	2524.0			2524.0	m ²	10096	2500
2	续建室内安装工程	2818.3			2818.3	m ²	93942.88	300
3	室外配套工程	4085.3			4085.3			
3.1	停车场	970.2			970.2	m ²	32340	300
3.2	厂区道路及硬化	913.0			913.0	m ²	30433.6	300
3.3	水电气等基础设施	2202.1			2202.1	m ²	88082.4	250
(四)	城市电力改迁工程	2962.1			2962.1	m	36123	820.0
二	第二部分工程建设其他费用			1750.7	1750.7			
1	项目前期工作咨询费			20.0	20.0	第一部分工程费用	39135.0	
2	项目建设管理费			305.1	305.1	第一部分工程费用	39135.0	
3	勘察设计费			672.2	672.2	第一部分工程费用	39135.0	
4	工程监理费			454.4	454.4	第一部分工程费用	39135.0	
5	造价咨询费			195.7	195.7	第一部分工程费用	39135.0	
6	施工图审查费			67.2	67.2	勘察设计费	672.2	
7	招标代理服务费			36.1	36.1	第一部分工程费用	39135.0	
三	预备费			2044.4	2044.4			

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
				3				
1	基本预备费			2044.3	2044.3	第一+第二部分工程费用	40885.7	
2	涨价预备费							
四	建设期利息			2070.0	2070.0			
五	项目总投资	38296.9	838.1	5865.0	45000.0			

(三) 项目融资计划

1、项目建设期各年度资金使用计划

本项目建设期申请地方政府专项债券资金 33000.0 万元，本次申请地方政府专项债券资金 2100 万元。

本项目债券期限 16 年（含建设期 2 年），债券利息每年付息一次，最后一年归还本金。

2、投资者保护措施

(1) 项目预期现金净流量平衡本项目还本付息

本项目建成后，主要收入来源为天北物流港商铺出租收入、停车位收入、广告位收入、充电桩收入等。项目发债期限内总收入 124071.97 万元，本息覆盖倍数达到 1.53 倍，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

(2) 实行政府债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，及时将财政部下达新疆自治区的政府债务限额向自治区人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，

报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额，本项目募集资金在新疆维吾尔自治区人民政府批准的限额范围内发行。

(3) 还款责任及保障

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法的通知>（财预（2016）155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，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。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

(4) 落实政府债务预算管理

呼图壁县住房和城乡建设局设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

(5) 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

新疆自治区党委、政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化

解政府性债务风险。

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），新疆维吾尔自治区政府先后制定《自治区地方政府性债务风险应急处置预案》（新政办函[2017]122号），明确了新疆维吾尔自治区政府性债务风险事件处置组织体系，预警预防、处置措施等；印发《自治区本级政府债务支出预算绩效管理暂行办法》（新财预〔2019〕79号），加强本级政府债务风险防控，对市、县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核，突出绩效导向，进一步防范政府债务风险。呼图壁县住房和城乡建设局严格执行国务院、财政部及新疆自治区债务风险防范措施举措，响应和落实债务风险应急预案。

（6）有效防范化解政府债务风险

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导自治区各部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。虽然呼图壁县住房和城乡建设局债务率在可控范围之内，但呼图壁县住房和城乡建设局高度重视政府债务风险防范，积极配合自治区政府督导，并加强债务风险防控。

（7）建立完善的债券资金使用管理机制

呼图壁县住房和城乡建设局经济发展局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。

(8) 必要时在限额内发行新增专项债

必要时呼图壁县住房和城乡建设局可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若本项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，呼图壁县住房和城乡建设局将按照财预[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。此外，财库（2018）61号文件指出了地方政府债券可以有“借新债、还旧债”的使用途径。

(四) 建设期资金平衡方案

资金投入和资金使用情况	融资年限				合计	平衡情况
	2023 年	2024 年	2026 年	2027年		
资金投入（收入）	20000	18000	2100	4900	45000	收支相抵 、收支平 衡
1.地方财政配套资金	6000	6000			12000	
2.政府专项债券资金	14000	12000	2100	4900	33000	
资金使用（支出）	20000	18000	2100	4900	45000	
资金余额（资金投入-资金使用）	0				0	

(五) 项目资金管理方案

呼图壁县住房和城乡建设局、呼图壁县财政局、项目建设单位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，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照《中共中央国

务院印发关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34 号文）的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

（1）项目管理机构

项目管理机构为呼图壁县市场监督管理局，全面负责项目建设的协调、监督和具体实施。为确保资金合理使用和项目的实施，实行项目法人制、招投标制、工程监理制和合同管理制。

（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，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机构，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。

3.资金筹措计划

本项目建设期申请地方政府专项债券资金 33000 万元， 2026年申请地方政府专项债券资金 7000 万元，本次申请2100万元

本项目债券期限 16 年（含建设期 2 年），债券利息每年付息一次，第 15 年还本金 14000.0 万元，第 16 年还本金 19000 万元。

4.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帐，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，

切实落实项目建设资金，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、监理招标中应按照合同法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

本项目建成后，主要收入来源为天北物流港物流分拣配送中心、综合服务中心、电商孵化中心出租收入、停车位收入、广告位收入、充电桩收入等。

1、天北物流港物流分拣配送中心、综合服务中心、电商孵化中心出租收入

项目天北物流港建设完成之后可形成出租面积95285.41m²，除去预留 200.0 m²作为管理用房，其他全部可用于出租。

根据项目建设单位提供的资料以及目前市场情况预测，本项目以每平方米每月 38 元的价格向外出租。2020 年、2021、2022 年新疆维吾尔自治区全年居民消费价格（CPI）上涨幅度分别为 1.5%、1.2%、1.8%，基于谨慎考虑，本项目在发债期限内出租价格每年上涨 1.5%。考虑到项目建成后的实际租赁情况，房屋出租率运营期第一年、第二年、第三年、分别按 85%、90%、95%，之后每年出租率保持 95%不再增长。

经测算，计算期内出租收入合计 62988.03 万元。

2、机动车停车位收入

项目建成后可形成呼图壁县城区内机动车停车位 2000 个，天北物流港停车位 1100 个，合计 3100 个，根据项目建设单位提供的资料以及目前市场情况预测，停车收费按 10 元/个·天。2020 年、2021、2022 年新疆维吾尔自治区全年居民消费价格（CPI）上涨幅度分别为 1.5%、1.2%、1.8%，基于谨慎考虑，本项目在发债期限内停车位收费每年上涨 1.5%。假设建成后第一年、第二年、第三年使用率分别按 75%、85%、95%，之后每年使用率保持 95%不再增长。

经测算，计算期内机动车停车位收入合计 16266.85 万元。

3、广告位收入

项目建成后预计可形成小型广告位 1000 个，大型广告位 150 个，根据呼图壁县周边同类广告位出租价格考虑，小型广告位出租价格每年按 7000.00 元/个计入，大型广告位出租价格每年按 70000.00 元/个计入。2020 年、2021、2022 年新疆维吾尔自治区全年居民消费价格（CPI）上涨幅度分别为 1.5%、1.2%、1.8%，基于谨慎考虑，本项目在发债期限内广告位收费每年上涨 1.5%。假设建成后第一年、第二年、第三年使用率分别按 85%、90%、95%，之后每年使用率保持 95%不再增长。

经测算，计算期内广告位收入合计 25422.45 万元

4、充电桩收入

呼图壁县停车场内部配套 100 套 30KW 电动汽车充电桩，天北物流港内配备 50 套 30KW 电动汽车充电桩，每天有效充电时间按 8 小时计，年充电天数按 365 天计，则年充电度数为 $150 \times 30 \times 8 \times 365 = 1314.0$ 万度电。

参考自治区 2016 年出具的《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），明确充电设施经营单位可以向电动汽车用户收取电费及充电服务费，其中，电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为 1.2 元/千瓦时。（充电电费由充电客户承担，不再额外收取费用）。出于谨慎考虑，服务价格在发债期间内保持不变。假设建成后运营期第一年使用率为 75%、第二年使用率为 80%，第三年使用率为 85%，第四年及以后每年使用率保持 90% 不变。

经测算，计算期内充电桩收入约 19394.64 万元。

13.3.2 相关税费

根据项目运营特点，本项目停车位收入、出租收入增值税率按 9% 计算，广告位收入、充电桩收入增值税按 6% 计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 5%、3% 和 2% 计征；房产税按不含税收入的 12% 计征。

项目建设工程投资进项税可以在运营期抵扣。

经计算，发债期限内计征相关税费合计为 13002.50 万元。项目运营期收入及税金详细估算详见下表：

表 13.1-1 项目营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

	项目名称	合计	建设期		运营期					
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	收入合计	124071.97			7204.24	7797.11	8404.04	8588.84	8696.39	8805.54
1.1	路边停车位收入	16266.85			848.63	976.20	1107.41	1124.03	1140.89	1158.00
	数量 (个)				3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00
	单价 (元/个/天)				10.00	10.15	10.30	10.46	10.61	10.77
	天数 (天)				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率				75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	天北物流港物流分拣配送中心、综合服务中心、 电商孵化中心出租收入	62988.03			3685.51	3960.84	4243.60	4307.25	4371.86	4437.44
	可供出租面积 (m ²)				95085.41	95085.41	95085.41	95085.41	95085.41	95085.41
	单价 (元/m ² /月)				38.00	38.57	39.15	39.74	40.33	40.94
	使用月数				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率				85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	小型广告位收入	10168.98			595.00	639.45	685.10	695.38	705.81	716.39
	数量 (个)				1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	单价 (元/个/年)				7000.00	7105.00	7211.58	7319.75	7429.54	7540.99
	使用率				85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.4	大型广告位收入	15253.47			892.50	959.18	1027.65	1043.06	1058.71	1074.59
	数量 (个)				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价 (元/个/年)				70000.00	71050.00	72115.75	73197.49	74295.45	75409.88
	使用率				85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.5	充电桩收入	19394.64			1182.6	1261.4	1340.3	1419.1	1419.1	1419.1
	年充电量 (万度)				1314	1314	1314	1314	1314	1314
	服务费单价 (元/度)				1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	使用率				75.0%	80.0%	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%

2	税费合计	13002.50			417.23	448.40	480.41	487.61	494.93	502.35
2.1	进项税	3742.81			3742.81					
2.2	销项税	9080.80			525.52	569.54	614.64	627.18	635.39	643.71
2.3	应交增值税	5337.98								
2.4	应交附加税	533.80				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	房产税	7130.72			417.23	448.40	480.41	487.61	494.93	502.35

单位：万元

表 13.1-2 项目营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

	项目名称	合计	运营期							
			9	10	11	12	13	14	15	16
1	收入合计	12407 1.97	8916 .34	9028 .80	9142 .94	9258 .80	9376 .40	9495 .76	9616 .91	9739 .87
1 · 1	路边停车位收入	16266 .85	1175 .37	1193 .00	1210 .90	1229 .06	1247 .49	1266 .21	1285 .20	1304 .48
	数量 (个)		3100 .00	3100 .00	3100 .00	3100 .00	3100 .00	3100 .00	3100 .00	3100 .00
	单价 (元/个/天)		10.9 3	11.1 0	11.2 6	11.4 3	11.6 1	11.7 8	11.9 6	12.1 4
	天数 (天)		365. 00	365. 00	365. 00	365. 00	365. 00	365. 00	365. 00	365. 00
	使用率		95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%
1 · 2	天北物流港物流分拣配送中心、综合服务中心、电商孵化中心出租收入	62988 .03	4504 .00	4571 .56	4640 .14	4709 .74	4780 .38	4852 .09	4924 .87	4998 .74
	可供出租面积 (m ²)		9508 5.41	9508 5.41	9508 5.41	9508 5.41	9508 5.41	9508 5.41	9508 5.41	9508 5.41
	单价 (元/m ² /月)		41.5 5	42.1 7	42.8 1	43.4 5	44.1 0	44.7 6	45.4 3	46.1 1
	使用月数		12.0 0	12.0 0	12.0 0	12.0 0	12.0 0	12.0 0	12.0 0	12.0 0
	使用率		95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%
1 · 3	小型广告位收入	10168 .98	727. 14	738. 05	749. 12	760. 35	771. 76	783. 34	795. 09	807. 01
	数量 (个)		1000 .00	1000 .00	1000 .00	1000 .00	1000 .00	1000 .00	1000 .00	1000 .00
	单价 (元/个/年)		7654 .10	7768 .91	7885 .45	8003 .73	8123 .79	8245 .64	8369 .33	8494 .87
	使用率		95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%
1 · 4	大型广告位收入	15253 .47	1090 .71	1107 .07	1123 .68	1140 .53	1157 .64	1175 .00	1192 .63	1210 .52
	数量 (个)		150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00

	单价 (元/个/年)		7654 1.03	7768 9.14	7885 4.48	8003 7.30	8123 7.86	8245 6.43	8369 3.27	8494 8.67
	使用率		95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%	95.0 0%
1 . 5	充电桩收入	19394 .64	1419 .1	1419 .1	1419 .1	1419 .1	1419 .1	1419 .1	1419 .1	1419 .1
	年充电量 (万度)		1314	1314	1314	1314	1314	1314	1314	1314
	服务费单价 (元/度)		1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	使用率		90.0 %	90.0 %	90.0 %	90.0 %	90.0 %	90.0 %	90.0 %	90.0 %
2	税费合计	13002 .50	1087 .74	1244 .35	1261 .69	1279 .29	1297 .15	1315 .29	1333 .69	1352 .37
2 . 1	进项税	3742. 81								
2 . 2	销项税	9080. 80	652. 16	660. 74	669. 45	678. 28	687. 25	696. 36	705. 60	714. 98
2 . 3	应交增值税	5337. 98	525. 33	660. 74	669. 45	678. 28	687. 25	696. 36	705. 60	714. 98
2 . 4	应交附加税	533.8 0	52.5 3	66.0 7	66.9 4	67.8 3	68.7 3	69.6 4	70.5 6	71.5 0
2 . 5	房产税	7130. 72	509. 89	517. 54	525. 30	533. 18	541. 18	549. 29	557. 53	565. 90

单位：万元

13.3.3 总成本估算

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括人员工资及福利费、燃料及动力费、维护维修费、折旧及摊销费、财务费用等等。

其中：

1、外购燃料及动力费

项目每年的外购燃料动力费仅考虑基础设施及管理人員的水电费支出。项目年用电 5 万 KWh，用水 4 万 t；电价按 0.58 元/度计入，

水价按 1.6 元/t 计入。2020 年、2021、2022 年新疆维吾尔自治区全年居民消费价格（CPI）上涨幅度分别为 1.5%、1.2%、1.8%，基于谨慎考虑，水电费在发债期限内费用每年上涨 1.5%。

2、人员工资及福利费

项目运营期，安排 38 人管理人员团队进行经营性管理，根据昌吉州工资水平和行业情况，本项目人均工资取 45000 元/年（含社保及福利）。2020 年、2021、2022 年新疆维吾尔自治区全年居民消费价格（CPI）上涨幅度分别为 1.5%、1.2%、1.8%，基于谨慎考虑，人员工资及福利费在发债期限内费用每年上涨 1.5%。

3、维护修理费

项目每年的维护成本费用按工程折旧费用的 3% 计算，2020 年、2021、2022 年新疆维吾尔自治区全年居民消费价格（CPI）上涨幅度分别为 1.5%、1.2%、1.8%，基于谨慎考虑，维护修理费在发债期限内费用每年上涨 1.5%。

4、运营管理费用

本项目年运营管理费按照各年经营收入的 1% 计取。

5、折旧费用

本项目建成后形成固定资产，按照项目建设总投资额扣除固定资产进项税后金额进行折旧，建筑工程折旧年限按 20 年考虑，设备折旧年限按 10 年考虑，不留残值。

固定资产折旧、无形资产和其他资产摊销估算表 单位：万元										
项目	折旧及摊	原值	折旧率	折旧及摊销年份						
				3	4	5	6	7	8	9-15

	销年 限									
一、工程设备	15		10%							
1、原值		838.10								
2、折旧费				83.81	83.81	83.81	83.81	83.81	83.81	83.81
3、净值				838.10	754.29	670.48	586.67	502.86	419.05	335.24
二、建筑物	30		3.33%							
1、原值		44161.9 0								
2、折旧费				1472.0 6	1472.06	1472.06	1472.06	1472.06	1472.06	1472.0 6
3、净值				44161. 9	42689.8	41217.8	39745.7	38273.6	36801.6	35329. 5
三、无形资产	15		6.67%							
1、原值										
2、摊销费				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、净值				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、递延资产	5									
1、原值										
2、摊销费				0	0	0	0	0		
3、净值				0	0	0	0	0		
合计：原值		45000.0 0								
折旧摊销费				1555.8 7	1555.87	1555.87	1555.87	1555.87	1555.87	1555.8 7
合计：净值				45000. 0	43444.1	41888.3	40332.4	38776.5	37220.6	35664. 8

6、财务费用

各年财务费用主要指需在经营期偿还的长期借款利息，专项债券资金利率按3.5%进行计算。

项目总成本费用估算详见下表：

总成本费用估算					单位：万元					
序号	年份	建设期		经营期						
	成岑名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9-15
1	员工资福利	0.00		171.00	173.57	176.17	178.81	181.49	184.22	186.98
2	固定资产折旧	0.00		1555.87	1555.87	1555.87	1555.87	1555.87	1555.87	1555.87
3	燃料（水、电）费	0.00		9.30	9.44	9.58	9.72	9.87	10.02	10.17
4	药剂费									
5	维护修理费用	0.00		59.85	60.75	61.66	62.58	63.52	64.47	65.44
6	销售费用	0.00	0.00	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
7	其它管理费用	0.00	0.00	72.04	77.97	84.04	85.89	86.96	88.06	89.16
8	财务费用	245.00	420.00	0.00	245.00	1155.00	1155.00	1155.00	1155.00	1155.00
	总成本费用	245.00	420.00	1871.12	2125.66	3045.38	3050.93	3055.77	3060.70	3065.68
	其中：固定成本	0.00	0.00	1859.66	1869.07	1878.66	1884.09	1888.79	1893.59	1898.43
	可变成本	0.00	0.00	11.46	256.59	1166.72	1166.84	1166.98	1167.11	1167.25
	经营成本	245.00	0.00	315.25	569.79	1489.51	1495.06	1499.90	1504.83	1509.81

13.3.4 利润分析

项目运营期利润分析详细估算详见下表：

损益表 单位：万元

序号	项目名称	建设期		运营期						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	营业收入			7204.24	7797.11	8404.04	8588.84	8696.39	8805.54	8916.34
2	税金及附加			417.23	448.4	480.41	487.61	494.93	502.35	1087.74

3	总成本费用			1871.12	2125.66	3045.38	3050.93	3055.77	3060.70	3065.68
4	补贴收入									
5	利润总额			3219.87	3772.04	4337.24	4509.27	4604.66	4701.48	4221.9
6	息税前利润			4479.87	5032.04	5597.24	5769.27	5864.66	5961.48	5481.9
7	息税折旧摊销前利润			6474.82	7026.99	7592.19	7764.22	7859.61	7956.43	7476.84
8	弥补以前年度亏损									
9	应纳税所得额			3219.87	3772.04	4337.24	4509.27	4604.66	4701.48	4221.9
10	所得税			804.97	943.01	1084.31	1127.32	1151.17	1175.37	1055.47
11	税后净利润			2414.9	2829.03	3252.93	3381.96	3453.5	3526.11	3166.42
14	累计净利润			2414.9	5243.93	8496.87	11878.82	15332.32	18858.43	22024.85
15	可还债净收入			5669.85	6083.98	6507.88	6636.9	6708.44	6781.06	6421.37

13.3.5 现金流量分析

项目财务现金流量表是假设全部投资均由自有资金来承担，进行现金流量分析。全投资所得税前财务内部收益率为 14.3%，财务净现值为 15901.46 万元（ic=8%），投资回收期为 8.04 年（含建设期），说明该项目盈利能满足行业要求，在财力上是可行的，并且全部投资能按时回收。

具体详见下表“项目现金流量分析表”。

现金流量表 单位：万元

序号	项目名称	建设期		运营期					
	年份	1	2	3	4	5	6	7	8-16
1	现金流入			7204.24	7797.11	8404.04	8588.84	8696.39	8805.54
1.1	营业收入			7204.24	7797.11	8404.04	8588.84	8696.39	8805.54
1.2	回收资产余值								
2	现金流出	45000	0	732.48	1018.19	1969.92	1982.67	1994.83	2007.18
2.1	建设投资	45000							
2.2	经营成本			315.25	569.79	1489.51	1495.06	1499.9	1504.83
2.3	税金及附加			417.23	448.4	480.41	487.61	494.93	502.35
3	所得税前净现金流量	-45000	0	6474.82	7026.99	7592.19	7764.22	7859.61	7956.43
4	累计税前净现金流量	-45000	-45000	-38525.18	-31498.19	-23906	-16141.78	-8282.17	-325.74
6	所得税后净现金流量	-45000	0	5354.85	5768.98	6192.88	6321.9	6393.44	6466.06
7	累计税后净现金流量	-45000	-45000	-39645.15	-33876.17	-27683.29	-21361.39	-14967.95	-8501.89
8	项目指标								
税前	所得税前静态回收期	8.04							
	财务净现值 FNPV (8%)	¥ 15,901.46							
	财务内部收益率	12.66%							
税后	所得税后静态回收期	9.39							
	财务净现值 FNPV (6%)	¥ 57,173.33							
	财务内部收益率	9.88%							

13.4 偿债能力分析

 本项目建设期申请地方政府专项债券资金 36000.0 万元，2023 年已到位 14000.0 万元，2024 年已到位 12000.0 万元，计划 2026 年申请地方政府专项债券资金 2100 万元，其余资金后续继续申请。

 本项目债券期限 16 年（含建设期 2 年），债券利息每年付息一

次，第 15 年还本金 14000.0 万元，第 16 年还本金 19000.0 万元。

经计算，该项目计算期需还本付息总额为 42780 万元，可还债净现金收入为 150867 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.19 倍，项目偿债能力较强。

13.5 分析结论

项目建成后，该项目可还债净现金收入为 90788.13 万元，应付债券利息及本金合计 54900.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.65 倍，项目偿债能力较强。全投资所得税前财务内部收益率为 14.3%，财务净现值为 19005.02 万元（ $i_c=8\%$ ），投资回收期为 7.82 年（含建设期），说明该项目盈利能满足行业要求，在财力上是可行的，并且

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆禾源管理咨询有限公司评价认为，本次评价的呼图壁县城市更新改造建设项目项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。

偿债指标	收入（万元）								
	124071.97								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
偿债倍数	1.11	1.21	1.32	1.42	1.53	1.62	1.73	1.83	1.93

偿债指标	成本（万元）								
	32058.88								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
偿债倍数	1.63	1.60	1.58	1.55	1.53	1.50	1.47	1.44	1.42

（二）总体评价

该项目在债券存续周期内，，可用于偿还债券本息的净收益为150867万元，偿债保证比为3.19，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该项目在收入减少5%以上，成本增加5%以上的偿债倍数会低于1.11倍，说明项目具备

一定的抗风险能力，符合发行专项债的要求。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1、自然环境和施工条件风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源于项目单位的风险

风险识别：来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，前期手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：项目单位应做好项目前期立项手续，本项目前期手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目单位加强对项目实施

过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

4、来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不

够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

5、来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险

能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

6、资金落实风险

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

7、工程事故风险

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、

安全隐患及时提出整改要求。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的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、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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债务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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工

成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付因此面临一定财务风险。

风险控制措施：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）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于本项目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合项目当地经济社会发展的现实情况，并进行敏感性分析；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

六、其他需要说明的事项

无。