

新疆生产建设兵团
第一师十一团 2022 年公共租赁住房建设项目
（一期）专项债券收益与融资平衡方案

项目单位：第一师十一团城镇和生态保护中心

主管部门：第一师住房和城乡建设局

财政部门：第一师财政局

2025 年 08 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目主管部门	2
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	3
(六) 项目运营期限	3
(七) 项目审批情况	3
二、经济社会效益分析	4
(一) 经济效益分析	4
(二) 社会效益分析	4
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	5
(一) 事前绩效评估	5
(二) 绩效目标设置	6
(三) 绩效监控和评价	7
四、项目投资估算与资金筹措计划	8
(一) 编制依据	8
(二) 估算范围	10
(三) 项目总投资估算	10
(四) 资金筹措计划	11
(五) 建设期资金平衡情况	11
(六) 投资者保护措施	11
五、项目收益与融资自求平衡方案	13
(一) 项目运营模式	13
(二) 项目运营收入	14
(三) 财务费用	19
(四) 项目运营成本	19
(五) 相关税费	22
(六) 资金平衡测算情况	22
(七) 会计报表	26
(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) 风险防控措施	31
八、其他需要说明的事项	33

新疆生产建设兵团

第一师十一团 2022 年公共租赁住房建设项目

（一期）专项债券收益与融资平衡方案

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）、《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，以及新疆生产建设兵团（以下简称“兵团”）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，充分结合第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目（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）项目名称

第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目（一期）（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的“保障性住房”领域项目。

（二）项目单位

1.新疆生产建设兵团第一师十一团城镇和生态保护中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，

也符合使用专项债券的项目主体要求。

2.单位地址：阿拉尔市花桥镇花桥大道1号。

(三) 项目主管部门

1.本项目主管部门为新疆生产建设兵团第一师住房和城乡建设局。

2.单位地址：新疆维吾尔自治区阿拉尔市幸福路737号。

3.主要职责包括：配合做好专项债券项目收益与融资平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作；负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量；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；负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；配合做好专项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；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) 项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于第一师十一团。主要建设内容是：新建公共租赁住房381套，总建筑面积31532.16m²，其中地上总建筑面积27357.88m²，地下总建筑面积4174.28m²。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2022年11月至2025年12月。

（六）项目运营期限

本项目运营期限为2026年1月至2034年12月。

（七）项目审批情况

1.立项审批。2022年7月21日，第一师阿拉尔市发展和改革委员会下发《关于第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目(一期)项目可行性研究报告的批复》（师市发改发〔2022〕212号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2022年5月7日，第一师自然资源和规划局核发《建设项目用地预审与选址意见书》，载明建设单位名称为第一师十一团城镇和生态保护中心，项目名称为第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目(一期)，用地性质为二类居住用地（R2），拟用地面积3.4568公顷。

3.规划审批。2022年8月24日，第一师自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为第一师十一团城镇和生态保护中心，用地项目名称为第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目(一期)，用地位于第一师十一团建设范围内、2021年公租房西侧、建设路北侧、环城路南侧，面积34568平方米，土地用途为二类居住用地（R2），土地取得方式为划拨。

2022年10月14日，第一师自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为第一师十一团城镇和生态保护中心，项目名称为第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目(一期)，位于第一师阿拉尔市十一团建设路以北，总建筑面积

31912.41平方米，其中地上建设面积28294.97平方米，地下建筑面积3617.44平方米。

4.施工许可。2022年11月16日，第一师住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号660100202211160101），载明建设单位为第一师十一团城镇和生态保护中心，工程名称为第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目(一期)，建设面积31923.59平方米。

综上，第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目(一期)项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益

根据项目可行性研究报告项目建成后，项目建成后收入主要来源于公租房出租收入、物业费收入、停车费收入、土地出让收入，项目运营期内可实现收入总额5,048.56万元，按照市场价进行运营，可直接增加当地财政收入，为合理调节分配，促进共同富裕做出贡献。

2.间接经济效益

项目的实施有利于带动相关产业发展，促进当地经济发展，增加财税收入，增加就业，带动群众收入增加，促进经济社会全面协调持续稳定发展。项目实施经济效益明显。

（二）社会效益分析

本项目的实施能够解决十一团无房群众以及新落户人员的

住房问题，推动保障性租赁住房体系搭建和十一团形象提升，切实为无房“新市民”提供安身立命之所，增强居民的领域感、安全感和归属感。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

按照《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件规定，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“附表：项目事前绩效评估指标体系及评分表”）

附表：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、兵团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	4
	收益性	项目是否具有投资收益	4	4
项目投资合规性与项目成熟度（8分）	项目投资合规性	项目投资审批是否合规	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	收入合理性	项目收入估算是否合理，估算依据是否充分	10	10
	成本合理性	项目成本估算是否合理，估算依据是否充分	10	10

一级指标	二级指标	评估要点	分值设定	得分情况
(30 分)	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	9
	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	96

(二) 绩效目标设置

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，科学合理地设定本项目绩效目标，设定二级指标8个，包括数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响和服务对象满意度等指标；设定三级指标10个，其中量化指标9个，量化指标占三级指标量的90.00%（≥70%）。

（详见“附表：债券资金项目支出绩效目标申报表”）

附表：债券资金项目支出绩效目标申报表

（2025 年度）

项目名称			第一师十一团 2022 年公共租赁住房建设项目（一期）	
项目单位			新疆生产建设兵团第一师十一团城镇和生态保护中心	
项目资金（万元）			年度资金总额：3656.47	
			其中：财政资金：1256.47	
			债券资金：2400.00	
			其他资金：0.00	
总体目标	年度目标			
	目标 1:新建公共租赁住房 381 套,总建筑面积 31532.16 m²,其中地上总建筑面积 27357.88 m², 地下总建筑面积 4174.28 m²; 目标 2：完善城镇住房保障体系，解决中低收入人群住房问题。			
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	新建公共租赁住房	≥381 套
			总建筑面积	≥31532.16 m²
		质量指标	项目验收合格率	=100%
		时效指标	项目开工及时率	100%
			项目完工及时率	100%
		成本指标	项目预算控制率	100%
	效益指标	经济效益指标	运营期年均收入	≥560.95 万元/年
		社会效益指标	解决中低收入人群住房问题	有效解决
		可持续应影响指标	项目运营年限	≥9 年
	满意度指标	满意度指标	受益群众满意度	≥90%

（三）绩效监控和评价

根据《兵团党委 兵团关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新兵党发〔2019〕13号）、《新疆生产建设兵团地方政

府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（兵财金〔2024〕39号）等文件要求，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、项目投资估算与资金筹措计划

（一）编制依据

1.中华人民共和国国家标准（GB/T51095-2015）建设工程造价咨询规范。

2.中国建设工程造价管理协会标准《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC2-2015）。

3.《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额阿克苏地区单位估价汇总表》（2012）。

4.《新疆维吾尔自治区市政工程费用定额》（2012）。

5.《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额阿克苏地区单位估价汇总表》（2010）。

6.《新疆维吾尔自治区安装工程预算定额阿克苏区单位估价汇总表》（2010）。

7.《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（2010）。

8.材料价格：材料价格均采用与上述定额配套的材料预算价；设备价格根据厂家报价及近几年结算价格计算。

9.人工费单价调整：人工价格调整师市建发（2020）34文执行。

10.有关参数的选定说明

（1）《关于实施建筑业增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见》（新建标〔2016〕2号）、《关于实施建筑业增值税新税率调整建设工程计价依据的通知》（新建标〔2018〕6号）及《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》（新建标〔2019〕4号）。

（2）发改价格（2015）299号文件国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知，建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费应参照此文件实行市场调节价，设计概算参考原收费文件计算相关收费供参考。

（3）项目建设管理费：按财建（2016）504号文件执行。

（4）工程监理费：参照建设部发改价格（2007）670号文件执行。

（5）建设项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格（1999）1283号文件执行。

（6）勘察费：参照工程勘察设计收费标准（2002年修订本）计取。

（7）设计费：参照工程勘察设计收费标准（2002年修订本）计取。

（8）环境影响咨询服务费：参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格

(2002) 125号。

(9) 劳动安全卫生评审费参照按建标(2011) 1号文件按第一部分工程费用的0.1%计算。

(10) 场地准备费及临时设施费参照按建标(2011) 1号文件按第一部分工程费用的0.3%计算。

(11) 工程保险费按第一部分工程费用的0.3%计算。

(12) 招投标代理费参照新计价(2011) 534号文件执行。

(13) 施工图审查费按新发改医价(2012) 830号文《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》执行。

(14) 工程造价咨询服务费按新计价房价(2002) 866号《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》及参考中价协(2013) 35号计取。

(二) 估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。

(三) 项目总投资估算

本项目总投资8,527.64万元，其中：建安工程费7,252.08万元，占比85.04%，工程建设其他费用643.89万元，占比7.55%，预备费631.67万元，占比7.41%。

项目名称	投资金额(万元)	占比
建安工程费	7,252.08	85.04%
工程建设其他费用	643.89	7.55%
预备费	631.67	7.41%

合计	8,527.64	100.00%
----	----------	---------

(四) 资金筹措计划

本项目总投资8,527.64万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请发行政府专项债券2,400.00万元（其中：2025年拟发行规模为2,400.00万元，拟发行期限为10年，债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率2%执行）；

2.计划申请财政资金6127.64万元（其中：2022年已到位财政资金952.50万元，2023年已到位财政资金1,865.82万元，2024年已到位财政资金2,052.85万元，拟于2025年向财政申请拨款1,256.47万元）。

(五) 建设期资金平衡情况

本项目建设期4年，项目建设实施过程中，资金按照工程进度分批次拨付，项目前期费用可用财政资金支付，专项债券资金到位后支付相应工程费用。建设期资金平衡情况详见下表：

建设期资金平衡表

单位：万元

资金筹措和资金使用情况	建设期限				合计	平衡情况
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年		
资金筹措（收入）	952.50	1,865.82	2,052.85	3,656.47	8,527.64	收支相抵、 收支平衡
地方政府专项债券资金				2,400.00	2,400.00	
财政资金	952.50	1,865.82	2,052.85	1,256.47	6,127.64	
银行贷款						
其他资金						
资金使用（支出）	952.50	1,865.82	2,052.85	3,656.47	8,527.64	
资金余额 (资金筹措—资金使用)	-	-	-	-	-	

(六) 投资者保护措施

1.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。

2.项目还款责任与保障。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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向兵团财政缴纳本级应当承担的专项债券还本付息资金，由兵团财政局按照合同约定统一进行偿还。如偿债出现困难，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。未按时足额向兵团财政缴纳专项债券还本付息资金的，兵团财政局采取适当方式扣回。

3.建立风险防控和应急处置预案。兵团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。

4.加强政府债务预算管理。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，加大预算统筹力度，多渠道筹集资金偿还到期债务。

根据财政部相关要求和工作部署，依据政府债务分类实际，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

5.加强项目资产登记管理。项目资产权属较为清晰，不存在任何抵押或担保。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在新疆生产建设兵团第一师十一团城镇和生态保护中心名下。项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报兵团财政局审核，不得将对应资产进行处置。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运营模式

1.项目运营主体:新疆生产建设兵团第一师十一团城镇和生态保护中心。

2.项目运营模式:由新疆生产建设兵团第一师十一团城镇和生态保护中心负责监督管理运营本项目。

3.项目管理模式:由新疆生产建设兵团第一师十一团城镇和生态保护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。

4.项目资金筹措计划: 本项目总投资8,527.64万元，其资金筹措计划为：

1.计划申请发行政府专项债券2,400.00万元（其中：2025年拟发行规模为2,400.00万元，拟发行期限为10年，债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率2%执行）；

2.计划申请财政资金6127.64万元（其中：2022年已到位财政资金952.50万元，2023年已到位财政资金1,865.82万元，2024年已到位财政资金2,052.85万元，拟于2025年向财政申请拨款1,256.47万元）。

5.项目保障措施：依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本息；同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

（二）项目运营收入

本项目运营收入为公租房出租收入、物业费收入、停车费收入、土地出让收入，项目运营期总收入共计5,048.56万元。具体情况是：

1.公租房租赁收入

可租赁公租房面积27,357.88平方米，租赁单价按120元/平方米/年，暂不考虑涨价因素，年公租房出租收入328.2946万元/年，项目运营期该项收入共计2,954.65万元。

2.物业服务费收入

项目可收费面积27,357.88平方米，物业费收取单价按0.8元/平方米/月，暂不考虑涨价因素，年物业费收入26.2636万元/年，项目运营期该项收入共计236.37万元。

3.停车费收入

项目建设车位382个，停车费按包月80元/月/个计算，年停车费收入36.6720万元/年，项目运营期该项收入共计330.05万元。

4.土地出让收入

根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）：“土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例不低于10%。”以及《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）：“不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目。”等文件的要求,保障性租赁住房项目可以作为土地储备类的项目,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入（以下统称土地出让收入）偿还地方政府专项债券。

①出让土地规模：当地财政部门计划调配项目区域内2790.00亩可出让国有土地（用地性质为工业用地）的土地出让收益用于项目的还本付息。

②出让计划：项目区可用于出让土地面积为2790.00亩，土地性质为工业用地,土地出让计划在项目债券资金存续期内出让完毕，平均每年出让面积310.00亩。

③地块地价确定：

地块地价分析方法：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程,根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等,选择适当的分析方法。

根据当地的实际情况,结合此次分析目的,采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

待估宗地分析结果：按照出让宗地所处位置、土地等级,参考十一团及周边团场近年临近地块近成交明细,经综合分析,本项目工业用地初始均价按4.2万元/亩进行测算。

④土地出让收入

土地出让估算：拟出让土地面积2790.00亩,用地性质为工业用地,土地出让价格初始为4.2万元/亩,根据阿拉尔市国民经济和社会发展统计公报，22年阿拉尔市GDP增幅5.7%，21年增幅9.0%，20年增幅6.2%，近三年的年均增长率在6.96%，工业用地均价增幅采用保守策略按年均增长6.5%测算。

土地出让管理费：本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的0.5%测算。

土地出让金相关代缴税费情况及分析：用于农业土地开发的土地出让金财政部、国土资源部以财综〔2004〕49号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从2004年1月1日起将部分土地出让金用于农业土地开发。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。出让地块位于阿拉尔市,土地收益标准1万元/亩。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%。

用于城市公租房建设的土地出让金：根据财政部《公共租赁住房专项资金管理办法》（财综〔2010〕50号）规定：从土

土地出让金净收益中提取10%用于安排公共租赁住房保障资金的规定。

用于水利建设的土地出让金2011年中央1号文件《关于中国中央国务院于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中10%用于水利建设。

用于教育资金的土地出让金：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）及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综〔2012〕2号）规定：从土地出让净收益按照10%的比例计提教育资金。

经测算本项目运营期内土地出让收入为15,274.86万元，其中10%用于支付本项目日常运营成本及偿还债券本息，金额共计1,527.49万元。

（详见“附表：收益测算表”）

收益测算表

年度	出租面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² /年)	公租房出租收入 (万元)	物业费收取面积 (m ²)	单价 (元/m ² /月)	物业费收入(万元)	停车位 (个)	单价 (元/月/个)	停车费收入(万元)	土地出让收入 (万元)	用于本项目比例	可偿债土地出让收入 (万元)	运营期总收入(万元/年)
2022 年													
2023 年													
2024 年													
2025 年													
2026 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,302.00	10%	130.20	521.43
2027 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,386.63	10%	138.66	529.89
2028 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,476.76	10%	147.68	538.91
2029 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,572.75	10%	157.28	548.51
2030 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,674.98	10%	167.50	558.73
2031 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,783.85	10%	178.39	569.62
2032 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	1,899.80	10%	189.98	581.21
2033 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	2,023.29	10%	202.33	593.56
2034 年	27357.88	120.00	328.2946	27357.88	0.80	26.2636	382	80.00	36.672	2,154.80	10%	215.48	606.71
合计			2,954.65			236.37			330.05	15,274.86		1,527.49	5,048.56

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用482.70万元，其中：债券利息480.00万元（暂按2.0%计算），债券发行费2.40万元（按1‰计算），登记服务费0.1536万元（按0.064‰计算），债券还本付息兑付服务费0.1440万元（按0.05‰计算）。（详见“附表：财务费用测算表”）

财务费用测算表

单位：万元

年度	债券本金	债券利息	债券发行费	登记服务费	债券还本付息兑付服务费	财务费用合计
2022 年						
2023 年						
2024 年						
2025 年	2,400.00	48.00	2.40	0.1536	0.0024	50.56
2026 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2027 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2028 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2029 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2030 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2031 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2032 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2033 年	2,400.00	48.00			0.0024	48.00
2034 年	2,400.00	48.00			0.1224	48.12
合计		480.00	2.40	0.1536	0.1440	482.70

（四）项目运营成本

本项目运营成本包括工资及福利费、燃料动力费、修理费、其他管理费用，项目运营期总成本共计568.82万元，折旧费用为3,645.57万元。具体情况是：

1.工资及福利费

本项目建成后，项目区计划招聘工作人员3人，负责管理日常工作，人均年工资及福利4万元/年，项目运营期该项成本共计

108.00万元。

2.燃料动力费

本项目燃料动力费主要是公共服务设施用电、用水等费用，根据市场水电煤价格，结合实际经常需求，按当年运营收入的1.5%计算，项目运营期该项成本共计75.73万元。

3.修理费

修理费主要用于固定资产的日常维护费用，暂按本项目固定资产当年折旧的2%计算，项目运营期该项成本共计72.91万元。

4.折旧和推销

固定资产折旧采用直线法，固定资产按20年进行折旧，净残值率按5%计算，项目运营期该项成本共计3,645.57万元。

5.其他管理费用

其他管理费用按以上四项费用之和的8%计取，项目运营期该项成本共计312.18万元。

（详见“附表：运营成本测算表”）

运营成本测算表

单位：万元

项目	合计	建设期				运营期								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	108.00					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
燃料动力费	75.73					7.82	7.95	8.08	8.23	8.38	8.54	8.72	8.90	9.10
修理费	72.91					8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
其他管理费用	312.18					34.64	34.65	34.66	34.67	34.68	34.70	34.71	34.73	34.74
税金及附加														
运营成本小计	568.82	-	-	-	-	62.56	62.70	62.84	63.00	63.17	63.34	63.53	63.73	63.94
折旧费	3,645.57					405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06
摊销费	0.00													
财务费用（利息支出）	480.00				48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
财务费用（债券发行手续费）	2.6976				2.5560	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.1224
非付现成本小计	4,128.26	-	-	-	50.56	453.07	453.07	453.07	453.07	453.07	453.07	453.07	453.07	453.19
总成本合计	4,697.08	-	-	-	50.56	515.63	515.76	515.91	516.07	516.23	516.41	516.60	516.80	517.13

（五）相关税费

本项目所有运营收入均为项目专项收入，纳入地方政府性基金预算管理，属于非税收入，不考虑税费。

（六）资金平衡测算情况

1.项目可偿债收益情况

根据上述测算，本项目债券存续期内，项目收入总额5,048.56万元，扣除项目运营成本568.82万元后，项目可偿债收益4,479.74万元，专项债券本息合计2,880.00万元，项目偿债覆盖倍数1.56。

2.分年度还本付息情况

本项目专项债券本金2,400.00万元，债券利息480.00万元，债券本息合计2,880.00万元，分年度还本付息情况详见附表：

还本付息情况表

单位：万元

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额					2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
当期发行债券额				2,400.00									
当期债券本金偿还													2,400.00
当期债券利息偿还				48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
期末债券余额				2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
合计债券本息	2,880.00												
合计债券本金	2,400.00												
合计债券利息	480.00												
债券利率	2.0%												

3.偿债指标情况

本项目相关偿债指标情况见附表：

偿债指标的计算情况表

名称	可偿债总收益	总投资或本息	指标值
总投资收益率（债券存续期内项目总收益/项目总投资）	4,479.74	8,527.64	0.53
总债务还本付息保障倍数（债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息）	4,479.74	2,880.00	1.56
总债务本金保障倍数（债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金）	4,479.74	2,400.00	1.87
专项债券本息保障倍数（债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息）	4,479.74	2,880.00	1.56
专项债券本金保障倍数（债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金）	4,479.74	2,400.00	1.87
市场化融资本息保障倍数（债券存续期内项目总收益/市场化融资本息）			不适用
市场化融资本金保障倍数（债券存续期内项目总收益/市场化融资本金）			不适用

4.资金测算平衡情况

项目收入总额5,048.56万元，项目运营成本总额568.82万元，偿债资金净流量小计4,479.74万元，融资本息小计2,880.00万元，政府专项债券本息保障倍数1.56。

资金测算平衡表

单位：万元

项目	合计	建设期				运营期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入小计	5,048.56	-	-	-	-	521.43	529.89	538.91	548.51	558.73	569.62	581.21	593.56	606.71
其中：年运营收入	5,048.56					521.43	529.89	538.91	548.51	558.73	569.62	581.21	593.56	606.71
运营成本小计	568.82	-	-	-	-	62.56	62.70	62.84	63.00	63.17	63.34	63.53	63.73	63.94
其中：工资及福利费	108.00					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
燃料动力费	75.73					7.82	7.95	8.08	8.23	8.38	8.54	8.72	8.90	9.10
修理费	72.91					8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
其他管理费用	312.18					34.64	34.65	34.66	34.67	34.68	34.70	34.71	34.73	34.74
税金及附加														
偿债资金净流量小计	4,479.74	-	-	-	-	458.87	467.19	476.06	485.50	495.56	506.27	517.68	529.83	542.77
融资本息小计	2,880.00	-	-	-	2,448.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
其中：地方政府专项债券利息	480.00				48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
地方政府专项债券本金	2,400.00				2,400.00									
政府专项债券本息保障倍数	1.56													

5.结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入5,048.56万元，扣除运营成本568.82万元后，剩余可偿债收益4,479.74万元，偿还政府专项债券本息2,880.00万元后仍有盈余1,599.74万元，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.56倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，编制本项目债券存续期的会计报表，主要内容包括“资产负债表”、“利润表”、“现金流量测算表”

资产负债表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
预测期序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
货币资金				0.00	410.87	830.06	1,258.12	1,695.62	2,143.18	2,601.45	3,071.13	3,552.95	1,647.60
流动资产													
非流动资产													
固定资产	952.50	2,818.32	4,871.17	8,527.64	8,122.58	7,717.51	7,312.45	6,907.39	6,502.33	6,097.26	5,692.20	5,287.14	4,882.07
无形资产													
资产合计	952.50	2,818.32	4,871.17	8,527.64	8,533.44	8,547.57	8,570.57	8,603.01	8,645.51	8,698.71	8,763.33	8,840.09	6,529.67
非流动负债													
应付债券				2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	0.00
长期借款													
负债合计	-	-	-	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	0.00
实收资本	952.50	2,818.32	4,871.17	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64	6,127.64
未分配利润					5.80	19.93	42.93	75.37	117.87	171.07	235.69	312.45	402.03
净资产合计	952.50	2,818.32	4,871.17	6,127.64	6,133.44	6,147.57	6,170.57	6,203.01	6,245.51	6,298.71	6,363.33	6,440.09	6,529.67

利润表

单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
预测期序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、营业收入	-	-	-	-	521.43	529.89	538.91	548.51	558.73	569.62	581.21	593.56	606.71	5,048.56
二、营业成本	-	-	-	-	515.63	515.76	515.91	516.07	516.23	516.41	516.60	516.80	517.13	4,646.52
运营成本（不含税费）					62.56	62.70	62.84	63.00	63.17	63.34	63.53	63.73	63.94	568.82
税金及附加					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用					48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.12	432.14
折旧费用					405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	405.06	3,645.57
摊销费用					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-	-	-	-	5.80	14.13	23.00	32.44	42.50	53.21	64.61	76.76	89.58	402.03
所得税														
四、净利润	-	-	-	-	5.80	14.13	23.00	32.44	42.50	53.21	64.61	76.76	89.58	402.03

现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	建设期				运营期									合计
	年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
	预测期序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	产能														
1	现金流入	952.50	1,865.82	2,052.85	3,656.47	521.43	529.89	538.91	548.51	558.73	569.62	581.21	593.56	606.71	13,576.20
1.1	资本金流入	952.50	1,865.82	2,052.85	1,256.47										6,127.64
1.2	专项债券本金流入				2,400.00										2,400.00
1.3	配套市场化融资流入														
1.4	项目专门收入流入					521.43	529.89	538.91	548.51	558.73	569.62	581.21	593.56	606.71	5,048.56
1.5	回收流动资金														
2	现金流出	952.50	1,865.82	2,052.85	3,656.47	110.56	110.70	110.85	111.00	111.17	111.34	111.53	111.73	2,512.07	11,928.60
2.1	建设期资金流出	952.50	1,865.82	2,052.85	3,605.92										8,477.08
2.2	运营期现金流出 (含税费)				-	62.56	62.70	62.84	63.00	63.17	63.34	63.53	63.73	63.94	568.82
2.3	债券发行费用 及手续费				2.5560	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024	0.1224	2.6976
2.4	债券付息				48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	480.00
2.5	债券还本													2,400.00	2,400.00
2.6	银行贷款付息														
2.7	贷款还本														
3	所得税														
4	当年现金净流入	-	-	-	-	410.87	419.19	428.06	437.50	447.56	458.27	469.68	481.83	-1,905.36	1,647.60
5	期末累计现金结存额	-	-	-	-	410.87	830.06	1,258.12	1,695.62	2,143.18	2,601.45	3,071.13	3,552.95	1,647.60	

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆致恒会计师事务所（普通合伙）出具的《第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券方案评价报告》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，本次评估第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目（一期）专项债券，预期收益对应的专项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。

山东地义（乌鲁木齐）律师事务所出具《第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目（一期）法律意见书》认为：第一师十一团2022年公共租赁住房建设项目（一期）具备开展建设的依据条件，符合法定程序。

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。

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%	20%
可偿债收益（万元）	3,583.79	3,807.78	4,031.77	4,255.75	4,479.74	4,703.73	4,927.72	5,151.70	5,375.69
债券本息金额（万元）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
债券本息覆盖倍数	1.24	1.32	1.40	1.48	1.56	1.63	1.71	1.79	1.87

（二）总体评价

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1.24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2,400.00万元，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

无。