莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

专项债券方案总体评价

四川全信会计师事务所有限责任公司

地址：四川省成都市成华区昭觉寺南路 50 号 4 栋

1 单元 14 层 1420 号

莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

专项债券方案总体评价

川全会咨字〔2026〕第 C-314 号

莎车县保障性住房服务中心：

根据莎车县保障性住房服务中心与四川全信会计师事务所有限责任公司（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对莎车县保障性住房服务中心专项债券（“本项目”）实施方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

中国注册会计师





2026 年 10 月 22 日

附件：莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券方案总体评价。

莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）

专项债券方案总体评价

一、项目概述

（一）项目概况

项目参与主体：莎车县保障性住房服务中心。

项目名称：莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）。

项目建设地点：莎车县。

项目建设内容：对莎车县旅游路一期等11个保障性住房小区的外墙保温、屋面防水、地下管网等进行改造，主要包括改造屋面防水约277000平方米，外墙保温及涂料约982000平方米，排水管道约5450米，燃气管道约6000米，供水管道约5450米，供热管道约7200米，恢复地坪面积约25800平方米，配套附属设施等。

建设期限：2年。

项目融资计划：总投资为27500 万元。

1.计划申请发行政府专项债券22000.00万元，其中：2026年本次计划申请专项债券金额6000.00万元，债券发行期限为20年，申请资金发债利率暂按照3.2%测算;剩余16000万元,后续再申请发行，债券发行期限为20年，暂按3.2%融资利率测算。

2.计划申请其他财政资金5500.00万元。

（二）项目背景

许多保障性住房（如公租房、经济适用房）建于2000年代前后，部分甚至更早。受当时技术标准和材料限制，外墙保温性能不足（如采用单一墙体结构，未做保温层）、屋面防水工艺落后（卷材老化开裂）、地下管网（给排水、热力、燃气）腐蚀渗漏等问题普遍存

在。

外墙保温缺失导致冬季室内温度低、夏季隔热差，能耗高且居住舒适度低；屋面漏水可能引发墙体霉变、结构受损，甚至威胁住户财产安全；地下管网老化易造成污水倒灌、停水停暖、燃气泄漏等事故，直接影响居民基本生活。

老化设施不仅影响使用，还可能引发安全事故。老旧管网渗漏可能导致路面塌陷、地下空洞；非节能墙体增加冬季燃煤取暖需求，加剧空气污染（尤其在北方地区）；潮湿环境易滋生霉菌，影响住户身体健康。

新型城镇化与城市更新行动：党的二十大报告强调“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动”。保障性住房改造是城市更新的重要组成部分，旨在解决“老破小”小区的居住质量问题。

老旧小区改造政策延续：自 2019 年国务院部署老旧小区改造以来，中央财政持续支持，将保障性住房纳入重点改造范围。2023 年《政府工作报告》进一步提出“有序推进城市更新，加快城镇老旧小区改造”，明确改造内容向“基础类、完善类、提升类”拓展。

保障性住房专项规划：各地根据《“十四五”城镇住房发展规划》，将老旧保障房改造与保障性住房建设、棚户区改造统筹推进，提升住房保障体系的整体效能。

随着居民生活水平提高，对居住环境的要求从“有房住”转向“住得好”。改造直接回应住户诉求（如节能、防水、管网畅通），提升获得感和满意度。改造过程中可同步优化小区公共服务（如加装电梯、完善物业管理），促进基层治理与居民参与，推动“共建

共治共享”的社区生态。

建筑节能与“双碳”目标我国建筑能耗占全社会总能耗的约 40%，老旧建筑是节能改造的重点。外墙保温改造（如加装 EPS 保温板、岩棉等）可降低建筑能耗 30%-50%，减少冬季供暖和夏季空调负荷，助力“碳达峰、碳中和”目标。屋面防水改造中采用新型环保材料（如高分子防水卷材），可延长使用寿命，减少维修产生的建筑垃圾。

改造过程中推广绿色技术（如太阳能路灯、雨水收集系统），同步提升小区环境品质，推动保障性住房向“绿色社区”“低碳社区”转型，符合新时代城市发展理念。

改善城市风貌，消除“城市病”保障性住房小区多位于城市中心或老城区，设施破旧可能影响城市整体形象。改造可美化建筑外观（如统一外立面色彩、规范管线排布），整治小区及周边环境，缓解“城中村”“老旧片区”的脏乱差问题，提升城市品质。

通过改造完善小区周边基础设施（如道路、绿化、公共交通），缩小不同区域间的居住条件差距，推动城市空间结构优化和功能重构，助力实现“人民城市人民建，人民城市为人民”的发展思想。

保障性住房小区的改造不仅是对物理空间的修缮，更是一项惠民生、保安全、促节能、提品质的综合性工程。其核心目标是：1.解决居民“急难愁盼”问题，保障基本居住权益；2.落实国家战略，推动城市可持续发展；3.缩小居住条件差距，促进社会公平与和谐。未来，随着改造工作的深化，保障性住房将逐步从“保障基本居住”向“打造宜居社区”升级，成为新型城镇化和民生改善的重要示范窗口。

综合以上分析，故提出本项目的建设。

二、评价要素

财政部公布财预〔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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》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地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

本项目为莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期），以房租收入、物业费收入、广告费等为还本付息基础。通过对莎车县保障性住房服务中心提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券的资金覆盖率可达到 1.40 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发〔2014〕43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足本项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政

府债务限额管理、预算管理政策制度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，一定要抓住这个难得的历史机遇。但本项目建设离不开各类型资金的支持，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足我国国情，从我国实际出发的地方政府“专项收益债”。

（2）资金稳定性

根据莎车县保障性住房服务中心莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券发行计划，本项目 2026 年本次计划申请 6000.00 万元,债券发行期限为 20 年;申请资金发债利率暂按照 3.2%测算。

根据莎车县保障性住房服务中心提供数据，本债券对应房租收入、物业费收入、广告费等，预计从 2027 年开始，至 2045 年完成。本项目预计在债券存续期内可实现总收入 73910.88 万元，扣除支出 23,523.12 万元（经营成本 4326.00 万元、增值税及附加 11945.21 万元、所得税 7251.92 万元），可实现总收益 50387.76 万元，本项目专项债券本息合计 36080.00 万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为 1.40 倍。项目建设结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为莎车县保

障性住房小区提升改造项目（一期）专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，房租收入、物业费收入、广告费等为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足部分莎车县保障性住房服务中心莎车县保障性住房小区提升改造项目（一期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：根据莎车县保障性住房服务中心提供的《资金平衡方案》中的资金投入及收入等金额与进度，债券利率暂按 3.2%，债券按半年支付一次利息，到期后一次偿还本金进行了现金流分析测算：

债券存续期项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	第1-2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	合计
现金流入																				
资本金流入	6000.00																			6000.00
债券资金流入	22000.00																			22000.00
市场化融资资金流入																				
项目营业收入流入		4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	73910.88
现金流入总额	28000.00	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	4106.16	101910.88
现金流出																				
建设期资金流出	26592.00	0.00																		26592.00
相关税费流出		1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	1066.51	19197.12
运营期现金流出		240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	240.33	4326.00
专项债券还本付息费	1408.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	22704.00	36080.00
市场化融资还本付息付费																				
现金流出总额	28000.00	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	2010.84	24010.84	86195.12
现金净流量																				
当年项目现金净流入	0.00	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	2095.32	-19904.68	15715.76
期末项目累计现金结存额	0.00	2095.32	4190.64	6285.96	8381.28	10476.60	12571.92	14667.24	16762.56	18857.88	20953.20	23048.52	25143.84	27239.16	29334.48	31429.80	33525.12	35620.44	15715.76	
平均偿债覆盖率		1.40																		

一、四川全信会计师事务所有限责任公司介绍资料

四川全信会计师事务所有限责任公司成立于2000年1月6日，根据四川省财政厅川财注〔1999〕500号批准获得会计师事务所执业许可。

公司办公地址为四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号，具有良好的办公执业条件和规范的内部管理制度：内设一室三部，即办公室、审计一部、审计二部、质量控制部；制定了人事管理制度、业务档案管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、风险管理控制制度、财务审计操作规范等一系列完善的内部管理制度。指导员工能够遵循审计准则，遵照国家相关财经法律法规、专业规范，按照所内严谨务实的实务操作规程，质量控制体系规范执业。所内建立有各种类型审计档案资料库，新购置、征订的国内大量审计专业书刊、杂志资料等为规范化和专业化执业奠定了基础。

公司自成立以来从事审计业务二十余年。先后与广安市国资委、广安市中级人民法院、石渠县财政局，重庆市南川宏能煤业有限责任公司、广安市财政局、广安市邻水县财政局等各类企事业单位进行了合作。赢得了各合作单位的一致好评和尊敬，在业界有着极高的信誉和良好的口碑。

全信会计师事务所拥有一支思想觉悟高、业务技术过硬的团结和谐的执业人员队伍。在执业过程中，一直恪守独立、客观、公正、科学的原则、坚持以质量求生存、以服务求发展，竭诚为地方经济建设服务，从未出现因业务质量被投诉、举报、处罚等事项，有着良好的社会信誉和执业道德，对支持地方经济建设作出了较大贡献。一直以崭新的姿态，与时俱进，积极融入西部大开发的历史洪流，并以客观、公正、科学、合理的审计咨询业绩，不断开拓发展，在各种审计机构林立的中介机构领域，有着自己

不可替代的一席之地。

二、营业执照副本复印件（三证合一）



三、执业资格



会计师事务所

执业证书

名　　称：四川全信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：包中平

经 营 场 所：四川省邻水县鼎屏镇古邻大道23号

组 织 形 式：有限责任

执业证书编号：51150286

批准执业文号：川财注【1999】500号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0008067

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。

2、《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。

3、《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》。

发证机关：四川省财政厅

二〇一一年八月十九日

中华人民共和国财政部制

四、基本情况表

<table>
<tr><td>供应商名称</td><td colspan="7">四川全信会计师事务所有限责任公司</td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3">四川省邻水县鼎屏镇古邻大道 23 号</td><td>邮政编码</td><td colspan="3">638500</td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2">包中平</td><td>电话</td><td colspan="3">19983145176</td></tr>
<tr><td>传真</td><td colspan="2">/</td><td>网址</td><td colspan="3">/</td></tr>
<tr><td>组织结构</td><td colspan="7">有限责任公司（自然人投资或控股）</td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td>包中平</td><td>技术职称</td><td>注册会计师</td><td>电话</td><td colspan="2">19983145176</td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td>杨如平</td><td>技术职称</td><td>注册会计师</td><td>电话</td><td colspan="2">0826-3223737</td></tr>
<tr><td>成立时间</td><td colspan="2">2000 年 1 月 6 日</td><td colspan="5">员工总人数：员工总人数：15 人，其中：注册会计师 5 人</td></tr>
<tr><td>企业资质等级</td><td colspan="2">/</td><td rowspan="5">其中</td><td>项目经理</td><td colspan="3">8 人</td></tr>
<tr><td>营业执照号/统一社会信用代码</td><td colspan="2">91511623717593448P</td><td>高级职称人员</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>注册资金</td><td colspan="2">人民币 30 万元</td><td>中级职称人员</td><td colspan="3">3 人</td></tr>
<tr><td>开户银行</td><td colspan="2">中国工商银行股份有限公司邻水支行</td><td>初级职称人员</td><td colspan="3">4 人</td></tr>
</table>

账号	23165561090 24902314		技工	0 人
经营范围	许可项目：从事会计师事务所业务；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） 一般项目：破产清算服务；财务咨询（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）。			
备注	/			

五、注册会计师一览表

序号	姓名	性别	专业技术	证书编号
1	包中平	男	中国注册会计师	511502862568
2	杨如平	男	中国注册会计师	510100262955
3	杜贤明	男	中国注册会计师	510100393065
4	任继全	男	中国注册会计师	511502862566
5	罗琼	女	中国注册会计师	511502862567


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)
姓 名 Full name 包中平
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1965-12-19
工作单位 Working unit 四川金信会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 513031651219571
中国注册会计师任职资格检查
2017.5.1
合格专用章
(四川)
2018.5.31
证书编号 No. of Certificate 511502862568
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 四川省
发证日期 Date of Issuance 1995 年/y 12 月/m 1 日/d


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
中国注册会计师行业资格检测
合格专用章
(四川)
姓名 Full name 杨加平
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1964-06-22
工作单位 Working unit 四川华康会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 513031640622001
中国注册会计师行业资格检测
合格专用章
(四川)
2017.5.17
2020.
证书编号:
No. of Certificate 510100262955
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 四川省
发证日期:
Date of Issuance 2000 y 10 m 25 d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　杜贤明

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1969-12-16

工作单位 Working unit　四川建科会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　513001691216001

2020.4.25

合格专用章（四川）

证书编号：No. of Certificate　510100393065

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　四川省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2001 年 /y　03 月 /m　15 日 /d

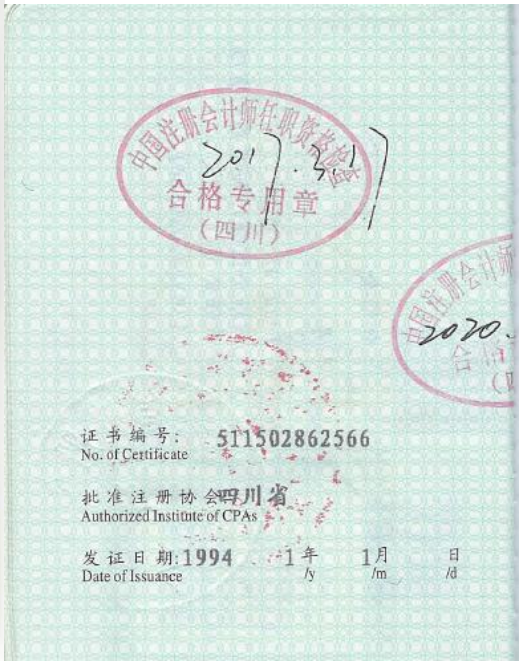

7:10
2.1 K/s
5G
100
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
包中平
会员编号 511502862568
最后年检时间
2024年05月
年检结果
年检通过
历年记录
2023年
2023-05-10
通过
2022年
2022-07-20
通过
2014年
2014-03-24
通过


10:24
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
安鑫颖
会员编号 220100220002
最后年检时间
2024年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2023年
2023-06-14
通过
2022年
2022-08-10
通过
2021年
2021-05-18
通过
2020年
2020-06-09
通过
2019年
2019-03-11
通过



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
中国注册会计师任职资格检查
合格专用章
(四川)

姓　　名 Full name 任继全
性　　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1956-02-05
工作单位 Working unit 四川全信会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 513031560205001



中国注册会计师任职资格检查
2017.3.1
合格专用章
(四川)
2020.

证书编号: No. of Certificate 511502862566
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 四川省
发证日期 Date of Issuance 1994年/y 1月/m 日/d



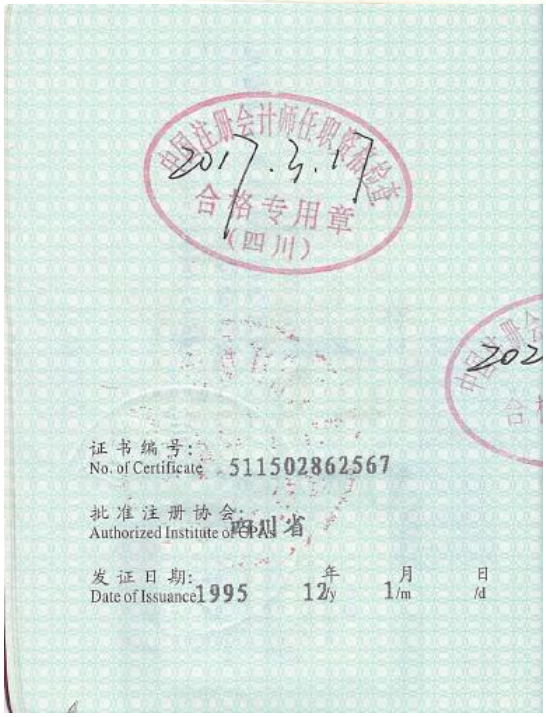
姓　　名 Full name 罗琼

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1964-08-29

工作单位 Working unit 四川全信会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 513031640829008



证书编号: No. of Certificate 511502862567

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 四川省

发证日期: Date of Issuance 1995 年/y 12 月/m 1 日/d