喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）

实施方案

填报单位：麦盖提县房产服务中心

填报日期：2024年6月21日

目录

一、项目基本情况.....1

（一）政策背景.....1

（二）项目背景.....4

（三）项目概况.....6

（四）项目主管部门.....7

（五）立项和建设的相关批复文件.....8

（六）项目开工和建设时间.....9

（七）合法性审核.....9

二、经济社会效益分析.....11

（一）经济效益分析.....11

（二）社会效益分析.....12

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况.....13

（一）事前绩效评估.....13

1、项目实施的必要性、公益性、收益性.....13

2、项目建设投资合规性与项目成熟度.....16

3、项目资金来源和到位可行性.....17

4、项目收入、成本、收益预测合理性.....18

5、债券资金需求合理性.....20

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....20

7、绩效目标合理性.....22

8、项目实施计划可行性.....23

9、过程控制的有效性.....24

10、预期绩效的可持续性.....26

（二）绩效目标的设定.....27

（三）绩效监控和评价.....28

（四）评估结论及建议.....29

四、项目投资估算及资金筹措方案.....30

（一）编制依据.....30

（二）项目总投资估算 31
（三）项目融资计划 33
（四）建设期资金平衡方案 37
五、项目收益与融资自求平衡方案 38
（一）项目运作模式 38
（二）项目运营收益 39
（三）财务费用 42
（四）项目运营成本 43
（五）相关税费 46
（六）资金平衡测算 48
（七）会计报表 53
（八）独立第三方专业机构评估意见 58
六、项目压力测试与评价 59
（一）压力测试 59
（二）总体评价 60
七、项目风险提示 60
（一）影响项目风险因素 60
（二）风险防控措施 62
八、其他需要说明的事项 66
（一）严格执行债券资金专款专用 66
（二）健全信息披露制度 66

喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）
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，按照麦盖提县发展和改革委员会《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》（麦发改项目〔2023〕285号），结合喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）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

2018年4月26日，习近平总书记在湖北武汉青山区工人村街青和居社区考察时指出“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨。只要是有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”在总书记直接关心和推动下，全国各地的棚改工作百尺竿头，更进一步。

2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强

调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”2019 年 6 月 19 日，李克强总理主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件；确定提前完成农村电网改造升级任务的措施，助力乡村振兴；要求巩固提高农村饮水安全水平，支持脱贫攻坚、保障基本民生。会议指出，按照中央经济工作会议和《政府工作报告》部署，积极做好“六稳”工作，稳投资是重要方面。要找准切入点，抓住既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。会议认为，加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。据各地初步摸查，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。会议确定，一要抓紧明确改造标准和对象范围，今年开展试点探索，为进一步全面推进积累经验。二要加强政府引导，压实地方责任，加强统筹协调，发挥社区主体作用，尊重居民意愿，动员群众参与。重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。三要创新投融资机制。今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续

方式加大金融对老旧小区改造的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。四要在小区改造基础上，引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

2020 年十三届全国人大常委会第十七次会议 29 日表决通过了关于十三届全国人大三次会议召开时间的决定。会议指出棚户区改造，是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，对棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础设施的加强和完善，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

2021 年，国家发展改革委和住房城乡建设部发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》中指出各级发展改革、住房和城乡建设部门要高度重视城镇老旧小区改造，加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，强化项目全过程管理，强化事中事后监管，节约集约规范用好中央预算内投资，加快推进城镇老旧小区改造配套设施建设，切实提高人民群众安全感、获得感、幸福感。

2021 年，《新疆维吾尔自治区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》中提出完善住房保障制度，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，

加快完善住房市场和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。稳步实施城镇棚户区和城中村改造，有效增加保障性住房供给，改善居民住房条件。

2023 年 7 月 18 日，住房和城乡建设部等部门联合发布《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》，指出要持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区。要求各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，靠前谋划 2024 年改造计划。

（二）项目背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。针对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的

解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

党的二十大报告指出：“江山就是人民，人民就是江山。中国共产党领导人民打江山、守江山，守的是人民的心。治国有常，利民为本。为民造福是立党为公、执政为民的本质要求。必须坚持在发展中保障和改善民生，鼓励共同奋斗创造美好生活，不断实现人民对美好生活的向往。”习近平总书记作的报告中，把“人民”贯穿始终，体现了党坚持人民至上的政治情怀与责任担当。住房和城乡建设部门是重要的民生部门、经济部门，新疆住房和城乡建设厅认真学习、深刻领会二十大报告中关于“增进民生福祉，提高人民生活品质”的丰富内涵和思想精髓，使之成为民生之要、民生之依。

2022 年以来，新疆住房和城乡建设厅住房保障处结合实际工作，不断完善住房保障体系，稳步推进保障性住房建设，大力实施棚户区改造，住房保障能力持续增强。当年累计完成建设公租房 3.1 万余套，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，群众喜圆安居梦。经过一年的不断探索，人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续，共同富裕取得新成效。

自中央新疆经济工作会议后，麦盖提县的各项事业呈现了蓬勃发展的势头，麦盖提县深入贯彻落实党的十九大精神和党中央治疆方略，团结带领全县人民，紧紧围绕社会稳定和长治久安总目标，全力保稳定、稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，确保了社会和谐稳定、民生持续改善、经

济社会稳步发展。政府始终把人民利益摆在至高无上的地位，紧紧抓住各族群众最关心最直接最现实的利益问题，大力实施惠民工程，加快补齐民生短板，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，让各族群众幸福指数越来越高。棚户区改造不仅是一项重大的民生工程，更是助推城市品质提升的有效途径之一。麦盖提县坚持以人民为中心，加快推进麦盖提县棚户区改造，着力改善群众居住环境，让各族群众尽享城市发展成果，不断提升获得感、幸福感、安全感。

本项目正是在这一背景下提出。

（三）项目概况

1、项目名称

喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）。

2、项目区位

麦盖提县。

3、项目领域

本项目属于棚户区改造建设项目，是有一定收益的公益性项目。

4、参与主体

专项债申报主体：麦盖提县房产服务中心

行业主管部门：麦盖提县房产服务中心

项目实施主体：麦盖提县房产服务中心

5、建设内容

新建日处理能力500m³/d的一体化提升泵站1座，新建给排水管网6200米，燃气管网11600米，配套电力、消防等附属设施设备。

6、建设期限

根据现有施工技术水平，考虑该项目的具体情况，项目建设期1年。

7、运营周期

项目计算期10年，建设期1年，项目运营周期为9年。

8、项目性质

有一定收益的公益性新建项目。

9、项目总投资

根据项目可行性研究报告，估算项目总投资4000万元，其中：工程费用3243.50万元，占总投资的81.09；工程建设其他费用348.90万元，占总投资的8.72%；基本预备费317.60万元，占总投资的7.94%，建设期利息90.00万元，占总投资的2.25%。

（四）项目主管部门

本项目主管部门为麦盖提县房产服务中心，基本信息如下：

机构名称：麦盖提县房产服务中心

统一社会信用代码：12653127MB15452803

机构性质：机关

机构地址：新疆维吾尔自治区麦盖提县英巴扎南路003号

主管部门主要职责包括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注企业；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

项目目前已取得前期审批手续，详细的如下：

麦盖提县发展和改革委员会《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》（麦发改项目〔2023〕285号）。

（六）项目开工和建设时间

项目建设期1年，2024年8月开工。目前项目已完成前期审批手续，即将准备全面开展施工招标。

（七）合法性审核

新疆百丰恒瑞律师事务所（以下简称“本所”）是本期专项债券发行的专项法律顾问，本所现持有新疆维吾尔自治区司法厅于2018年12月10日换发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31650000MD01763961），负责人桑云，批准日期2018年12月10日，地址位于乌市南湖东路北五巷88号俪苑珠峰大厦2、3楼的邮政编码为830063。本所已通过历年考核备案；经办律师均具备律师执业资格，且已通过历年考核备案，具有签署本法律意见书的资格。该所律师认为本项目具有公益性且有一定收益，符合《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）要求。

项目目前已完成项目立项等前期审批事项。经律所核查认为，喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）已获得相关主管部门或相关负责单位的同意批

复，具备合法性。

1、项目实施主体情况

根据麦盖提县发展和改革委员会于2023年11月13日出具的《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》（麦发改项目〔2023〕285号），喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）由麦盖提县房产服务中心报请立项，负责实施及管理。

经本所律师核查，麦盖提县房产服务中心现持有统一社会信用代码为12653127MB15452803的《统一社会信用代码证书》，载明：机构性质机关，机构地址新疆维吾尔自治区麦盖提县英巴扎南路003号。

2、项目施工单位情况

在项目实施过程中，麦盖提县房产服务中心将根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律规定，通过公开招标的方式确定施工单位。

本所律师认为，麦盖提县房产服务中心具备实施喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）并以该项目申请地方政府专项债券的主体资格。

3、项目取得的审批手续

根据麦盖提县发展和改革委员会于2023年出具的《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》（麦发改项目〔2023〕285号），

该项目的立项批复内容如下：

项目名称：喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）

项目代码：2311-653127-04-01-630680

项目建设单位：麦盖提县房产服务中心

项目工期：1 年

项目建设地点：麦盖提县。

项目建设规模及建设内容：新建日处理能力 500m³/d 的一体化提升泵站 1 座，新建给排水管网 6200 米，燃气管网 11600 米，配套电力、消防等附属设施设备。

项目投资及资金来源：项目总投资 4000 万元，其中：拟申请地方政府专项债券 2000 万元，地方配套 2000 万元。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设能产生直接经济效益，通过停车费和物业费获得专项收入收回投资。项目运营期收入为 5770.98 万元，净收益可达 4476.48 万元，上缴所得税 652.16 万元，项目的直接经济效益可观。

经财务测算和经济效益分析，财务评价全部增量投资内部收益率（FIRR）8.86%（税后），投资回收期从项目建设开始算起为 9.11 年（含建设期），大于行业基准收益率。

因此，本项目的各项经济指标均属较好，经济效益比较理想。

实施棚户区改造有利于麦盖提县改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用，从而促进麦盖提县经济快速健康发展。

（二）社会效益分析

城市棚户区改造是解决民生问题、构建和谐社会的重大举措，是加快解决中低收入群众住房保障问题，改善居民的居住条件和生活环境的必然要求，通过棚户区改造可以从根本上改善旧城居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。实施棚户区改造有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用，是促进麦盖提县经济快速健康发展的必然选择。

项目的建设改善和加强了麦盖提县刀郎故里棚户区配套基础设施，建成适合麦盖提县实际的小区建设体系，提高了当地住房水平。确保麦盖提县的可持续发展。是符合麦盖提县的实际情况，符合广大职工群众的根本利益，是一件得人心、暖人心、稳人心的大好事。同时，项目建成后不但改善了棚户区居住环境、提高居民生活水平、对构建稳定团结社会有重大意义。

因此，项目的建设社会效益明显。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，对专项债券项目事前绩效评估重点论证内容进行了明确的要求，本项目的绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性、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。事前绩效评估情况如下：

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）政策相关性：根据《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》《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》《麦盖提县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和2035年远景目标纲要》等文件的要求，项目建设有利于改善和加强麦盖提县刀郎故里棚户区配套基础设施，建成适合麦盖提县实际的小区建设体系，提高了当地住房水平。确保麦盖提县的可持续发展。是符合麦盖提县的实际情况，符合广大职工群众的根本利益，是一件得人心、暖人心、稳

人心的大好事。符合关于该项目的政策相关性要求。

2）职能相关性：麦盖提县房产服务中心主要职能中列明：贯彻执行国家、自治区、地区有关住房保障和房产管理等方面的法律法规和政策，提供有关房地产的法律、政策咨询服务；参与起草全县住房保障和房产管理发展规划和年度计划并组织实施，完善本县住房保障体系；起草适合本县的住房政策，推进住房建设和住房制度改革，起草本县住房建设规划和棚户区改造规划并组织实施。与该项目建设内容中所体现的落实国务院、自治区决策部署。棚户区改造是解决民生问题、构建和谐社会的重大举措，是加快解决中低收入群众住房保障问题，改善居民的居住条件和生活环境的必然要求，通过棚户区改造可以从根本上改善旧城居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。符合关于该项目职能的相关性要求。

3）需求相关性：本项目是麦盖提县房产服务中心提高当地住房水平的重要措施。麦盖提县以城市更新为抓手，大力推进棚户区改造，城镇原住户的居住品质大幅改善，新居民的归属感显著增强，在“住有优居”的民生保障方面交出了一份温暖厚重的答卷。喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区建成后存在的问题：缺乏配套基础设施，道路网系统不健全，道路狭窄、不成系统，路面质量差，生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共空间，急需实施改造。因此，项目的实

施具有现实的必要性和紧迫性，符合需求相关性的要求。

4）财政投入相关性：项目预算资金4000万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金2000万元,及其他资金2000万元。麦盖提县房产服务中心已根据历年的项目情况和财力可能编制了详细的项目资金年度预算，并在执行中根据项目进展程度进行及时调整，符合财政投入的相关性。

（2）公益性

本项目的建成运营，需要大量的人员参与其中。项目区周围的居民熟悉周围的情况，适合参与项目。同时，项目的运营，带动餐饮、运输、服务、购物等行业的发展，为本地及周边居民创造了大量的就业机会。本项目运营后，每年上交大量的税收，增加地方财政收入。因此项目开发运营，在增加就业机会，促进农民致富增收，促进地方经济发展方面有明显作用。

本项目为符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》要求的项目，属于有一定收益的公益性项目。

（3）收益性

本项目的建设能产生直接经济效益，通过停车费和物业费获得专项收入收回投资。项目运营期收入为5770.98万元，净收益可达4476.48万元，上缴所得税652.16万元，项目的直接经济效益可观。

实施棚户区改造有利于麦盖提县改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，

也会使城市土地实现集约高效利用，从而促进麦盖提县经济快速健康发展。具有十分显著的经济效益。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2024年本）》中“鼓励类”第二十二项城镇基础设施中第3条“城市品质提升和住房保障”的发展要求，项目的实施符合国民经济和行业发展规划。

天弈工程咨询有限公司已对该项目进行了可行性研究论证，并出具了《可行性研究报告》，研究结论为“该项目的建设具有良好的经济效益和社会效益，是切实可行与必要的”。

本项目获得的相关批复如下：

同时，该项目已于2023年取得麦盖提县发展和改革委员会《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》（麦发改项目〔2023〕285号）。

（2）项目成熟度

本项目已取得立项批复文件，用地预审与选址意见书，环评审查意见，项目前期资料合规合法。该项目名称、建设地址、建设规模及主要内容、项目总投资及资金来源、建设年限明确；且项目准备2024年8月份开工建设，成熟度符

合专项债申报要求。

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

本项目可研批复总投资为4000万元，资金来源主要通过专项债券、其他资金。

2024年计划投资4000万元，其中2024年计划通过专项债券融资投资2000万元，财政出资2000万元。

本项目建设费用由专项债券和财政出资承担，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，而且本市内其他部门没有类似项目资金重复投入，财政资金支持方式科学合理。

（2）筹资风险可控

喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）项目使用资金由专项债券和地方配套资金，不涉及对外筹资，没有筹资风险。另外，该项目在建设过程中，项目实施单位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使用情况，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

麦盖提县房产服务中心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，麦盖提县房产服务中心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

（1）项目收入预测合理性

《喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）可行性研究报告》收入估算和财务评价中对财务盈利能力、财务生存能力、不确定性进行分析，对项目收入渠道及收益金额做出详细描述，收费单价符合国家及自治区、地区相关收费文件的规定，停车费收入和物业费收入数据的测算在合理范围内，本项目的各项经济指标均属较好，收入渠道合法合规，收入水平及收益论证合理，经济效益比较理想，能够可靠取得，符合收入及收益预测合理性。

（测算详见本实施方案第五部分）。

（2）项目成本预测合理性

本项目实际情况预估本项目运营成本为外购原辅料、燃料及动力费用、人员工资及福利费、日常维护及修理费、其他管理费用等。该项目运营成本测算有依据有标准，经过与周边市场比价后确定成本费用基本合理。

本单位通过聘请第三方编制该项目初步设计概算、可行性研究报告，从而确定该项目建设成本预算金额。该项目建设成本测算有依据有标准，经过市场比价后确定建设成本预算金额基本合理。该项目从项目立项之日起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，本单位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。

（测算详见本实施方案第五部分）。

（3）项目收益预测合理性

综合项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目在运营期内持续稳定的运营，估算本项目债券存续期内项目总收入 5770.98 万元，经营付现成本为 642.34 万元，所得税为 652.16 万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为 4476.48 万元，债券存取期内总

债务本息的收益覆盖债券本息倍数为1.54倍。

综上，本项目收入、成本、收益预测基本合理，满足项目申请债券要求。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金2000万元，占总投资的50%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）有关规定要求。

本项目本次拟申请专项债资金2000万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.54倍。既保证了风险可控，又避免了本息覆盖倍数过高、债券申请额度较低的情形。

综上，本项目债券资金需求合理。

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

依据项目建设内容、投资规模和建设单位资金到位等综合因素考虑，项目建设期1年。目前项目工程建设部分有序推进，项目建设可按照进度计划按时完工。因此本项目可按照计划进入运营期。

根据本章第4节、项目收入、成本、收益预测合理性的论证，本项目收益预算合理。

债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.54倍。在债券存续期内，项目收益能覆盖债券本金及利息

并具备一定的盈利能力，完全能覆盖融资本息。

针对本项目筹措的资金具有相应的项目偿债计划，且相关偿债计划已在项目实施方案中列明，偿债计划切实可行。

（2）项目偿债风险点

本项目偿债风险主要来自项目建设超期、项目收入来源不确定、收入预算不准确等因素所产生的风险，项目申报单位后期针对可能出现的偿债风险点制定相应的应对措施。

本项目经业务股室、财务部门多次审议决定，经过充分的论证和评估，预算准确可行，建立了严格的财务制度、内控制度、预算绩效管理办法，对项目实施过程进行监控，如发生偏离预期计划，按照预算绩效管理办法及时采取纠偏措施，确保项目实施严格按照计划落到实处。

从财务规范方面分析，根据《会计法》和有关财务制度规定，以上级主管单位财务制度为指导，结合麦盖提县房产服务中心业务工作特点，制订并完善了包括内部财务控制、财务公开、重点支出管理、会计报销、资产管理、现金及账户管理等财务管理制度。

在经费支出方面采取了如下措施：明确经费支出严格按照年初预算执行，做到严格控制、公开透明、科学合理，无故不得突破年初预算确定的经费数额。各项支出严格执行年度经费支出计划，不得预算外开支，实行财务事前监督，所有经费支出（含借款）必须履行申请、审核、审批手续。专项业务工作项目支出，需由经办部门提出书面申请，部门负

责人审核签字，财务部门对支出指标进行审核，提交财务部门负责人审核，经支出部门主管局长审批，财务部门负责人审核，报财务主管局长批准列支；单笔大额开支需要党组会集体批准的开支，由党组会批准。严格依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）的规定，应该采取招投标工作的一律进行公开招标，禁止出现应招未招或者逃避招标的情况。绩效运行监控是指通过动态采集数据，及时、系统地反映预算执行、项目实施和绩效目标完成情况等重点内容，发现运行偏差并提出及时、有效的纠偏措施予以纠正，以确保项目预算资金按计划使用并实现预期绩效目标。

7、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

1）该项目设定的绩效目标明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

2）该项目设定的绩效目标明确阐述了完善喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）项目的必要性和紧迫性，明确了项目实施的具体步骤以及项目构建后能够达到的效益、效果。

3）绩效目标设定与部门长期规划目标、年度工作目标

一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标的设置与项目预期产出和效益高度相关。

（2）绩效目标的合理性

1）本项目建设符合国家产业政策，符合城市建设规划和要求，其建设有助于推动麦盖提县改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用，促进麦盖提县经济快速健康发展。

2）绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，与现实需求相匹配。同时，绩效目标的设定具有一定的前瞻性和挑战性。

3）绩效目标的设定明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，起到了进一步细化绩效目标指标的作用，同时对项目完成后达到的质量标准、实施效果进行了细化。

4）绩效目标的设定符合上级审核标准。

8、项目实施计划可行性

（1）实施内容明确性

根据麦盖提县发展和改革委员会《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》麦发改项目〔2023〕285号文件批复的内容，明确了麦盖提县房产服务中心在本次喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）中的职能、计划开工和

竣工时间，实施方案与绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

（2）实施计划可行性

麦盖提县房产服务中心作为项目承担单位，为加强经费的使用和管理，使有限的资金发挥更大的效益，成立了专项资金项目领导小组对此次项目进行监督。根据项目特点和内容，制定详细的项目计划和实施方案，并提请单位党组会议研究，待单位党组会议研究通过后专项资金组织实施部门方可实施。

实施过程中，项目领导小组负责项目的实施、实施过程中的协调、重大事项的审批工作以及项目完成目标的验收工作，保障项目的顺利执行，并对项目负责。项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配。项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

9、过程控制的有效性

（1）政策和项目内容的明确性：根据麦盖提县发展和改革委员会《关于喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）立项的批复》（麦发改项目〔2023〕285号）文件批复的内容，明确了麦盖提县房产服务中心在本次喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）中的职能、计划开工和竣工时间，实施方案与绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

（2）项目决策程序规范性：①该项目前期手续完整且经过集体决策讨论，项目申报、审批合理。②项目资金申请、审批、拨付情况：经本单位党组会议决定，该项目资金由地方政府专项债券资金和麦盖提县财政资金共同解决，已向上级主管部门提交申请相关项目资金的请示，并预计近期取得上级主管部门下达资金的相应文件；③项目前期申报阶段暂不存在调整情况。

（4）组织机构：麦盖提县房产服务中心成立了项目实施领导小组，负责人为组长，组员 2 名（协调活动开展事宜）。

项目办：负责项目的实施和后期管理工作；

财务室：负责预算的管理以及档案的收集工作。

（5）管理制度建设：为规范本单位该项目预算支出，我单位根据政府会计准则、会计法等相关财务管理规定，结合本单位实际情况，制定了建设项目内部控制制度、收支管理制度、预算管理制度、合同管理制度等相关制度。我单位严格按照合同制度签订该项目合同，确保做到公开透明、决不徇私舞弊，合同所签订条款保证公平公正。建设过程之中严格按照建设项目内部控制制度，严格监督建设、验收。资金支付申请过程之中本单位将严格按照收支管理制度、预算管理制度进行资金管理。

（6）管制措施：在组织保障和制度建设方面，成立项目领导小组，明确分工，落实责任，建全内控制度，保障项目的顺利实施；在预算管理上，执行事前预算编制，事后进

行结算评审，保证预算支出的有效性；严格按照通知文件实施项目；所有流程都做到有规有据、有章有程。

综上，项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范；项目组织机构健全、职责分工较为明确、项目人员条件与项目有关并能够得以有效保障。相关业务管理制度、技术规程、标准较为健全、完善。项目执行过程中预期设立的相关管控措施、机制等能够保证项目顺利实施。

10、预期绩效的可持续性

（1）政策和项目的可持续性：《新疆维吾尔自治区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》中提出完善住房保障制度，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，加快完善住房市场和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。稳步实施城镇棚户区和城中村改造，有效增加保障性住房供给，改善居民住房条件。本项目的政策支持有可持续。

（2）预期产出及效果的可持续性：实施棚户区改造有利于麦盖提县改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用，从而促进麦盖提县经济快速健康发展。具有十分显著的经济效益。

（3）组织管理机构的可持续性：麦盖提县房产服务中心

成立了专门的项目领导小组，对项目的前期准备、活动过程进行全过程监控，制定了相应的管理办法及项目实施方案，做到制度在先，有据可依，严格按照办法和方案流程进行管控，确保项目动态监管、制度执行常态化。

本项目将加快项目进度，确保本项目及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。在例行审计之外，需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。在债券存续期间，将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

综上，本项目申请专项债券，资金偿还有保障。

（二）绩效目标的设定

结合项目实际，初步设置本项目绩效目标如下表所示，具体将根据项目实际进展情况进行调整。

专项债券项目绩效目标申报表

（2024 年度）

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td>喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目单位</td><td>麦盖提县房产服务中心</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">项目资金（万元）</td><td>项目总投资：4000 万元</td></tr>
<tr><td>其中：申请地方政府专项债券 2000 万元</td></tr>
<tr><td>地方配套 2000 万元</td></tr>
<tr><td>项目目</td><td>项目总体目标</td><td>年度目标</td></tr>
</table>

标	目标：通过项目的实施，有效改善麦盖提县人居环境、提升县城承载能力，促进麦盖提县城镇化健康发展和经济社会协调发展，人民群众的获得感、幸福感、安全感不断提升。		目标：新建日处理能力 500m³/d 的一体化提升泵站 1 座，新建给排水管网 6200 米，燃气管网 11600 米，配套电力、消防等附属设施设备。	
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）
	项目产出	数量指标	500m³/d 一体化提升泵站	1 座
			给水管网	3200 米
			排水官网	3000 米
			燃气管网	11600 米
			电力工程	1 项
			消防管网	1500 米
			绿化给水管网	1800 米
			道路工程	1 项
		质量指标	项目验收合格率	100%
		时效指标	项目按计划开工率	100%
			项目按计划完工率	100%
		成本指标	完成总投资（万元）	≤4000
	项目效益	经济效益指标	项目债券存续期经营收入（万元）	≥5770.98
		社会效益指标	促进麦盖提县发展，创造更多就业机会	≥50
		生态效益指标	环境保护措施有效控制	社会效益显著
		可持续影响指标	使用年限	≥50 年
	满意度	满意度指标	居民满意度	≥95%

（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。

（四）评估结论及建议

1、评估结论

通过项目评估小组及相关专业人员的详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

2、评估的相关建议

（1）项目预算编制精细化不够，部分子项目预算不够细致。建议将子项目预算编制细化至单价。

（2）项目建立后，应当对项目产生的效益和效果及时进行调查、跟踪，反馈本次项目产生的积极影响和存在的问

题，为今后项目的持续开展提供经验和借鉴；

3、其他需要说明的问题

（1）我们提醒报告使用者注意，由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制本评估报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测结果存在差异。同时，本评估报告是基于科学规范原则、公正公开原则、分级分类原则和绩效相关原则评估的，如果上述基本原则假设不满足，则相关评估结果将不再适用。

（2）本评估报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，因使用不当所造成的相关风险与本评估单位及相关人员无关。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《建设工程工程量清单计价规范》；

2、《新疆自治区建筑工程工程量清单计价定额》；

3、新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额；

4、全国统一安装工程预算定额；

5、材料价格参考《麦盖提县建设工程造价信息》2024

年信息价格及市场价格；

6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

7、可行性研究设计阶段工程量；

8、有关的技术规范及现场情况；

9、国家、自治区关于工程建设其他费用的相关规定；

10、类似工程资料。

（二）项目总投资估算

根据项目可行性研究报告，项目总投资4000万元，其中：工程费用3243.50万元，占总投资的81.09；工程建设其他费用348.90万元，占总投资的8.72%；基本预备费317.60万元，占总投资的7.94%，建设期利息90.00万元，占总投资的2.25%。

项目投资估算表

类别	金额
工程建设费用	3243.50
工程建设其他费用	348.90
预备费	317.60
建设期利息	90.00
总投资	4000.00

项目详细投资构成如下：

序	工程或费用名	估　算　价　值　(万元)	技术经济指标	备注

号	称	建筑工程	设施设备购置安装	其他费用	合计	单位	数量	单位造价(元)	
一	工程费用	3183.50	60.00	0.00	3243.50				81.09%
1	500m³/d 一体化提升泵站	200.00			200.00	座	1.00	2000000.00	5.00%
2	给水管网	144.00			144.00	米	3200.00	450.00	3.60%
3	排水官网	150.00			150.00	米	3000.00	500.00	3.75%
4	燃气管网	754.00			754.00	米	11600.00	650.00	18.85%
5	电力工程	660.00	60.00	0.00	720.00				18.00%
5.1	电气管网	660.00			660.00	米	11000.00	600.00	16.50%
5.2	变压器		60.00		60.00	台	1	600000.00	1.50%
6	消防管网	64.50			64.50	米	1500.00	430.00	1.61%
7	绿化给水管网	63.00			63.00	米	1800.00	350.00	1.58%
8	道路工程	1148.00			1148.00				28.70%
8.1	道路硬化	840.00			840.00	㎡	30000.00	280.00	21.00%
8.2	停车场	308.00			308.00	㎡	14000.00	220.00	7.70%
二	工程建设其他费用			348.90	348.90				8.72%
1	项目建设管理费	财政部财建[2016]504 号		53.65	53.65				1.34%
2	工程监理费	国家发改委建设部发改价格[2007]670 号		83.30	83.30				2.08%
3	建设项目前期工作咨询费	参考国家计委计价格[1999]1283 号		12.56	12.56				0.31%

4	设计费	国家计委、建设部计价格[2002]10号	111.12	111.12				2.78%
5	工程勘察费	国家计委、建设部计价格[2002]10号	14.60	14.60				0.36%
6	工程造价咨询费	新计价房[2002]866号并参照中价协35号	24.33	24.33				0.61%
7	施工图审查费	新发改医价[2012]830号	11.11	11.11				0.28%
8	招标代理服务费	参考国家计委计价格[2002]1980号文	14.40	14.40				0.36%
9	环境影响咨询服务费	参照国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号	2.43	2.43				0.06%
10	场地准备费及临时设施费		11.68	11.68				0.29%
11	工程保险费		9.73	9.73				0.24%
	第一、二部分费用合计		3592.40	3592.40				89.81%
三	基本预备费		317.60	317.60				7.94%
四	建设期利息		90.00	90.00				2.25%
五	建设项目总投资		4000.00	4000.00				100.00%

（三）项目融资计划

1、资金使用计划

本项目总投资约为4000万元，2024年计划投资4000万元，其中2024年计划通过专项债券融资投资2000万元，财政出资2000万元。

项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投

资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年专项债券融资额度。

2、资金筹措

项目总投资额为4000万元。其中项目资本金为2000万元，占项目总投资的50%，为财政预算资金；项目融资资金2000万元，占项目总投资的50%，通过发行地方政府专项债券筹集。

资金筹措情况如下：

序号	项目类别	金额（万元）	拟发行期限
1	项目资本金（财政资金）	2000	-
2	2024年拟申请债券	2000	10年
3	总投资	4000	-

3、募集资金计划及发行规模和年限

喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）计划发行专项债券2000万元，其中2024拟发行专项债券2000万元。项目拟发行政府专项债券计划如下：

序号	发行年份	发行额度	发行期限	债券利率
1	2024年	2000万元	10年期	固定利率（以实际发行为准）

本项目拟发行专项债券，利息按年付息，最后一期利息随本金一起支付。债券发行费用为发行面值的1.0‰。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券的发行场所、品种、数量、时间安排、招投

标、分销、缴纳发行款等按新疆维吾尔自治区相关要求和规定有序进行。

4、投资者保护措施

列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明说中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

根据《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》、《关于印发自治区地方政府性债务风险应急处置预案的通知》等办法。发行人应在募集说明说中设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发改、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）

职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

若出现政府已经或者可能无法按期支付政府债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，容易引发财政金融风险，需要采取应急处置措施予以应对的事件等政府性债务风险事件。根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组，负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

自治区财政厅建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估各级政府性债务风险情况并作出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和市政府。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

市人民政府、人社局、财政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，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益，保障投资者合法权益。

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，相关部门将定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。除例行审计之外，项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）建设期资金平衡方案

本项目总投资约为4000万元，2024年计划投资完成。具体资金筹措和使用情况见下表。

项目投资计划表

单位：万元

序号	项目类别	合计	2024年
1	**总投资**	**4000**	**4000**
1.1	建设投资	3910	3910
1.2	建设期利息	90	90
2	**资金筹措**	**4000**	**4000**
2.1	**建设单位自有资金**	**2000**	**2000**
2.1.1	用于建设投资	1910	1910
2.1.2	用于建设期利息	90	90
2.2	**债券资金**	**2000**	**2000**
2.2.1	本期发行债券	2000	2000

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

项目运作主体为麦盖提县房产服务中心。

项目建设阶段成立项目建设工作小组，以市分管领导为组长、麦盖提县房产服务中心书记为副组长，成员包括与麦盖提县房产服务中心相关部门人员等，在项目工作技术指导小组领导下负责分级组织工作。

项目运营阶段用委托经营方式由麦盖提县房产服务中心委托国有公司进行运营管理。负责项目的运营管理，确保按照预期获得专项收入。督促和保证项目对应产生的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。麦盖提县房产服务中心全过程监督委托运营的国有公司的经营。

在债券存续期内专项收入可有效覆盖债券对应项目成本、债券利息支出。根据可行性研究报告，债券存续期内产生收入5770.98万元，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。期末项目累计净现金结余为1666.48万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（二）项目运营收益

本项目运营期间主要收入来源于停车费和物业费收入。各项收入根据周边的市场价格取平均。具体年经营收入如下：

1、物业费收入

棚户区的总建筑面积为 110523.00 平方米，物业费按每月 2.20 元/㎡收取，债券存续期内，物业费收入为 2480.14 万元。

2、停车费收入

（1）白天临时停车收费收入

本次拟建设机动车停车位 460 个，拟将全部机动车停车位作为公共停车位向社会公众开放，收取临时停车费用。

白天时间指（北京时间早 10:00—晚 21:00），停车场：白天停车为 2.5 元/小时。

上述公共停车场停车白天收费按 2.5 元/小时收取；运营期第 1 年车位停车率按 80%；第 2 年至第 10 年车位停车率按 85%计算。平均白天停车时间按 9 小时计算。债券存续期内，白天停车收入为 2719.98 万元。

（2）晚上临时停车收费收入

晚间时间指（北京时间晚 10:00—早 9:00），晚上停车位使用率按照 40%计取，收费按照 10 元/晚/车计取。债券存续期内，晚上停车收入为 570.86 万元。

债券存续期内，项目停车营业收入 3290.84 万元。

以后每年营业收入表见营业收入估算表。

具体年度收入如下表：

项目营业收入测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 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	合计
生产负荷											
1、营业收入		330.58	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	5770.98
1.1 物业费收入		145.89	291.78	291.78	291.78	291.78	291.78	291.78	291.78	291.78	2480.14
棚户区建筑面积（㎡）		110523	110523	110523	110523	110523	110523	110523	110523	110523	
物业费单价（元/㎡/月）		2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	
1.2 停车费营业收入		184.69	388.27	388.27	388.27	388.27	388.27	388.27	388.27	388.27	3290.84
1.2.1 白天临时停车费收入		151.11	321.11	321.11	321.11	321.11	321.11	321.11	321.11	321.11	2719.98
可提供临时的车位（位）		460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	
车位停车率（%）		80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
停车时间（h/d）		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
停车单价（元/小时·车）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
1.2.2 晚上停车费收入		33.58	67.16	67.16	67.16	67.16	67.16	67.16	67.16	67.16	570.86
可提供临时的车位（位）		460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	
停车场停车率（%）		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	
停车单价（元/晚·车）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	

（三）财务费用

本项目拟申请专项债券共计2000万元，其中2024年计划申请专项债券金额2000万元，假设债券融资利率4.50%（参考2023年新疆维吾尔自治区政府专项债券发行结果，本项目政府专项债券发行利率在此基础上考虑一定的上浮），期限10年。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。债券存续期偿还债券利息总额为900万元。专项债发行费率假定为发行额度的1.0‰，登记托管费为发行额度的0.08‰，兑付服务费为当年还本付息的0.05‰，建设期内该部分费用由建设单位自有资金支付。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

其他费用

序号	项目	费率	金额（万元）
1	专项债券发行费	0.1000%	2.90
2	专项债券登记托管费	0.0080%	0.23
3	专项债券兑付服务费	0.0050%	0.15
4	合计	-	3.28

还本付息及其他费用表

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	其他费用	还本付息及其他费用合计
2024年	-	2000.00	-	-	90.00	3.28	93.28
2025年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2026年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00

2027 年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2028 年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2029 年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2030 年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2031 年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2032 年	2000.00	-	-	2000.00	90.00	-	90.00
2033 年	2000.00	-	2000.00	-	90.00	-	2090.00
合计	-	2000.00	2000.00	-	900.00	3.28	2903.28

（四）项目运营成本

根据可行性研究报告，项目债券存续期内项目运营期运营成本费用包括外购原辅料、燃料及动力费用、人员工资及福利费、日常维护及修理费、其他管理费用等。债券存续期内，其中燃料及动力费用 86.56 万元、直接材料费 115.42 万元、人员工资及福利费 244.19 万元、日常维护及修理费 80.75 万元、其他管理费用 115.42 万元，付现经营成本 642.34 万元，具体测算依据如下：

1、直接材料费

直接材料按照营业收入的 2%计取。

3、直接燃料及动力费

燃料及动力费按照营业收入的 1.5%计取。

4、工资及福利费

新增景区工作人员 5 人，工资按每人每月 4200 元计算，年福利费按年工资的 14%计算，运营期第 1 年工资及福利费为 14.36 万元，正常年工资及福利费为 28.73 万元。

5、折旧费

固定资产折旧费采用平均年限法计算，残值按 5%。各类

固定资产的折旧年限，参照有关规定，按以下数据计算：

综合固定资产折旧年限：20 年，固定资产折旧费估算为 190 万元/年，详见附表 4 固定资产折旧及无形资产和其他资产摊销估算表。

6、维修费

年维修费按照折旧的 5%计取，运营期第 1 年维修费为 4.75 万元，正常年维修费 9.50 万元。

7、其他管理费

其他管理费按照营业收入的 2%计取。

8、总成本

年均总成本费用 361.37 万元。

9、经营成本

经计算，项目年均经营成本为 71.37 万元。

燃料及动力费用、工资及职工福利费、修理费和管理费用详见下表成本估算表。

项目经营成本费测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 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	合计
1.1 直接材料费		6.61	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	115.42
1.2 直接燃料及动力费		4.96	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	10.20	86.56
1.3 直接工资及福利费		14.36	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	28.73	244.19
1.4 修理费		4.75	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	80.75
1.5 管理费用		6.61	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	115.42
经营成本		37.30	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	642.34

（五）相关税费

根据经项目可行性研究报告，本项目销售收入为税收收入，需要征收相应税费。本项目相关税率取值如下：

税率取值表

序号	项目	税率	备注
1	增值税		
1.1	服务类收入	6%	
1.2	建筑服务	9%	
1.3	电费	9%	
1.4	管理费及其他	6%	
2	税金及附加		
2.1	城市维护建设税	5.00%	
2.2	教育费附加	3.00%	
2.3	地方教育附加	2.00%	
2.4	房屋租赁税	12%	
3	所得税	25%	

根据以上预测信息，项目存续期内相关税费情况如下。

相关税费测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 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	合计
1、所得税		3.32	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	652.16
2、税金											
2.1 增值税											
2.1.1 进项税		0.92	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	
2.1.2 销项税		18.71	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	
2.1.3 抵扣增值税	330.28	330.28	312.49	275.88	239.27	202.66	166.05	129.45	92.84	56.23	
2.2 城市建设维护税											
2.3 教育费附加											
2.4 地方教育费附加											
2.5 房产租赁费											
合计		3.32	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	652.16

（六）资金平衡测算

1.项目可偿债收益

在项目存续期内计算项目可偿债收益，项目可偿债收益=项目收入-除项目经营成本-占用项目偿债收益的相关税费。

（1）专项债本息合计

本次申请专项债资金为2000万元，年利率依据相关政策要求及规定按4.5%执行，发行期10年，每年偿还利息，第10年偿还本金，最大还款额度为2090万元，10年还本付息合计2900万元；

（2）根据收益分析计算：发行期内的现金流入为5770.98万元；发行期内的所得税为652.16万元；

（3）运营成本及年经营费用计算：发行期内运营成本为642.34万元；

综合项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目在运营期内持续稳定的运营，估算本项目债券存续期内项目总收入5770.98万元，经营付现成本为642.34万元，发行期内的所得税为652.16万元。据此计算得到可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为4476.48万元。

具体金额如下表所示：

项目可偿债收益测算表

单位：万元

项目名称	项目发债期										合计
	第 1 年	第 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	
1、项目营业收入		330.58	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	5770.98
2、现金流出（2.1+2.2+2.3）		40.62	156.74	156.74	156.74	156.74	156.74	156.74	156.74	156.74	1294.50
2.1 税金											
2.2 经营成本		37.30	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	642.34
2.3 所得税		3.32	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	652.16
3、可用于偿还本息现金流（1-2）		289.96	523.31	523.31	523.31	523.31	523.31	523.31	523.31	523.31	4476.48
4、当年专项债还本付息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	2090.00	2900.00
4.1 当期债券资金计息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	900.00
4.2 当年专项债券还本										2000.00	2000.00
5、偿债保证比（3/4）		3.22	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	0.25	1.54
6、利息备付率（3/4.1）		3.22	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	4.97

注：(1)债券存续期内建设期利息及发行费用暂定由项目资本金清偿；（2）预测期内出现的年度其他资金缺口，由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决。

2.分年度还本付息情况

根据专项债券发行计划，计算分年度专项债券还本付息情况，本项目债券存续期内可用于偿还债券本息及发行费用的运营净收益总额为4476.48万元，运营净收益对本项目专项债券本息及发行费用的覆盖倍数为1.54倍。

3.偿债指标的计算情况

项目总投资为4000万元，项目可偿债收益为4476.48万元，总债务本息为2900万元，专项债券本金为2000万元，专项债券利息为900万元，发行费用2.90万元，登记托管费0.23万元，兑付服务费0.15万元。本项目除专项债融资外，未安排其他融资。因此从本项目总债务相应指标同专项债券指标。

根据计算结果，项目的主要偿债指标列示如下：

名称	可偿债总收益	总投资或本息	指标值	备注
总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	4476.48	4000.00	1.12	
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）	4476.48	2900.00	1.54	
总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/ 总债务融资本金）	4476.48	2000.00	2.24	
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）	4476.48	2900.00	1.54	
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）	4476.48	2000.00	2.24	
市场化融资本息保障倍数（项目可偿专项债 收益/市场化融资本息）				不适用本项目

市场化融资本金保障倍数（项目可偿专项债 收益/市场化融资本金）				不适用本项目

4.资金测算平衡情况

根据上述项目债券存续期内的各年现金流入、流出等因素，假设本项目在债券存续期内有持续稳定的运营，据此预测未来现金净流量。在不考虑资金时间价值的情况下，本项目计算期内累计现金流入共计9770.98万元，总现金流出8935.13万元，累计净现金流量为835.85万元。

债券存续期项目资金平衡测算表　　单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
现金流入											
资本金流入	2000.00										2000.00
债券资金流入	2000.00										2000.00
市场化融资资金流入											
项目营业收入流入		330.58	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	5770.98
现金流入总额	4000.00	330.58	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	9770.98
现金流出											
建设期建设成本资金流出	3910.00	237.30	590.05								4737.35
相关税费流出		3.32	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	652.16
运营期现金流出		37.30	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	642.34
发行服务费		2.90									
登记托管费		0.23									
专项债券兑付服务费		0.15									
专项债券还本付息费	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	2090.00	2900.00
市场化融资还本付息付费											
现金流出总额	4000.00	371.20	836.78	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	2246.74	8935.13
现金净流量											
当年项目现金净流入		-40.62	-156.74	433.31	433.31	433.31	433.31	433.31	433.31	-1566.69	835.85
期末项目累计现金结存额		-40.62	-197.35	235.96	669.28	1102.59	1535.90	1969.22	2402.53	835.85	
平均偿债覆盖率		3.22	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	5.81	0.25	1.54

5.项目资金平衡情况的结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后，仍有现金结余；项目每年能够产生稳定的现金流，在债券存续期内共产生可用于偿还债券本息及发行费用的运营净收益总额为4476.48万元，净收益对债券本息的覆盖倍数为1.54倍。用于还本付息资金的充足性得到保障实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请专项债的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目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，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

（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，主要包括利润表、资产负债表和现金流量表。

1、利润表

利润与利润分配表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 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	合计
生产负荷(%)											
1、营业收入		330.58	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	5770.98
2、税金及附加											
3、总成本费用	90.00	317.30	355.63	355.63	355.63	355.63	355.63	355.63	355.63	355.63	3252.34
4、补贴收入											
5、利润总额（1-2-3+4）	-90.00	13.28	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	2518.63
6、弥补以前年度亏损											
7、应纳税所得额（5-6）	-90.00	13.28	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	324.42	2518.63
8、所得税		3.32	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	652.16
9、净利润（5-8）	-90.00	9.96	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	1866.48
10、期初未分配利润											
11、可提供室内分配的利润（9+10）	-90.00	9.96	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	243.31	1866.48
12、提取法定盈余公积金		1.00	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	195.65
13、可提供室内投资者分配的利润（11-12）	-90.0	8.97	218.9	218.9	218.9	218.9	218.9	218.9	218.9	218.98	1670.8

	0		8	8	8	8	8	8	8		3
14、提取任意盈余公积金											
15、各投资方利润分配	-90.00	8.97	218.98	218.98	218.98	218.98	218.98	218.98	218.98	218.98	1670.83
16、未分配利润（13-14-15）											
17、息税前利润（利润总额+利息支出）		103.28	414.42	414.42	414.42	414.42	414.42	414.42	414.42	414.42	3418.63
18、息税折旧摊销前利润（17+折旧+摊销）		293.28	604.42	604.42	604.42	604.42	604.42	604.42	604.42	604.42	5128.63
计算指标：　　总投资收益率：	9.71%			资本金利润率：			10.37%				

2、资产负债表

项目资产负债表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 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
1、资产	4000.00	4016.18	4265.88	4509.20	4752.51	4995.82	5239.14	5482.45	5725.77	3969.08
1.1 流动资产总额	0.00	206.18	645.88	1079.20	1512.51	1945.82	2379.14	2812.45	3245.77	1679.08
1.1.1 货币资金	0.00	2.14	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
1.1.2 应收帐款	0.00	3.11	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
1.1.3 存货	0.00	0.96	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98
1.1.4 累计盈余资金	0.00	199.96	633.28	1066.59	1499.91	1933.22	2366.53	2799.85	3233.16	1666.48
1.2 在建工程	4000.00									

1.3 固定资产净值		3810.00	3620.00	3430.00	3240.00	3050.00	2860.00	2670.00	2480.00	2290.00
1.4 无形及递延资产净值		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、负债及所有者权益（2.4+2.5）	4000.00	4016.18	4265.88	4509.20	4752.51	4995.82	5239.14	5482.45	5725.77	3969.08
2.1 流动负债	0.00	0.96	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98
2.1.1 应付帐款	0.00	0.96	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98
2.1.2 短期借款										
2.1.3 其他										
2.2 建设投资借款	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	0.00
2.3 流动资金借款										
2.4 负债小计（2.1+2.2+2.3）	2000.00	2000.96	2001.98	2001.98	2001.98	2001.98	2001.98	2001.98	2001.98	1.98
2.5 所有者权益	2000.00	2015.22	2263.90	2507.21	2750.53	2993.84	3237.16	3480.47	3723.78	3967.10
2.5.1 资本金	2000.00	2005.25	2010.62	2010.62	2010.62	2010.62	2010.62	2010.62	2010.62	2010.62
2.5.2 资本公积金	0.00	1.00	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33
2.5.3 累计盈余公积金	0.00	0.00	1.00	25.33	49.66	73.99	98.32	122.65	146.98	171.32
2.5.4 累计未分配利润		8.97	227.95	446.93	665.91	884.90	1103.88	1322.86	1541.85	1760.83
三、资产负债率(%)		49.82	46.93	44.40	42.12	40.07	38.21	36.52	34.96	0.05
四、流动比率		213.84	325.63	544.09	762.55	981.02	1199.48	1417.94	1636.40	846.53
五、速动比率		212.84	324.63	543.09	761.55	980.02	1198.48	1416.94	1635.40	845.53

3、现金流量表

在不考虑资金时间价值的情况下，可实现收益与融资自求平衡。具体如下表所示：

现金流量表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 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	合计
1、现金流入	4000.00	335.83	685.42	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	9781.60
资本金投入	2000.00	0.00	0.00								2000.00
投资借款	2000.00	0.00	0.00								2000.00
流动资金	0.00	5.25	5.37								10.62
营业收入		330.58	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	680.05	5770.98
增值税销项税额											0.00
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他流入											
2 现金流出	4000.0	135.9	252.1	246.7	246.7	246.7	246.7	246.7	246.7	2246.7	8115.12
建设投资	4000.00	0.00	0.00	0.00							4000.00
增加流动资金	0	5.25	5.37								10.62
经营成本	0.00	37.30	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63	642.34
偿还长期债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	2000.00
融资和利息支出		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
偿还流动资金											0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00	3.32	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	81.10	652.16
3 净现金流量（1+2+3）	0.00	199.96	433.31	433.31	433.31	433.31	433.31	433.31	433.31	-1566.69	1666.48
4 累计盈余资金	0.00	199.96	633.28	1066.59	1499.91	1933.22	2366.53	2799.85	3233.16	1666.48	

（八）独立第三方专业机构评估意见

1.本实施方案已通过会计师事务所评估，意见如下：

根据新疆永信有限责任会计师事务所新疆分所出具的《喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）专项债券方案总体评价》陈述，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，认为喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）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，项目运营收入为项目提供了充足、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喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

2.本实施方案已通过律师事务所评估，意见如下：

新疆百丰恒瑞律师事务所是本期专项债券发行的专项法律顾问，事务所系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所，具备出具本项目法律意见书的资格。

（1）麦盖提县房产服务中心具备实施喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）并以该项目申请地方政府专项债券的主体资格。

（2）本次核查范围内的喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）已履行部分前期审批手

续，尚待按照法律法规之规定进行后期的项目审批及招标采购工作。

（3）麦盖提县房产服务中心编制的《喀什地区麦盖提县刀郎故里棚户区改造基础设施建设项目（二期）实施方案》已披露本期债券基本信息，项目收益与融资自求平衡方案符合法律、法规、规范性文件的有关规定。

（4）为本次发行提供服务的审计机构、法律顾问均具备相应的从业资质。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

项目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%		5%	10%	15%	20%
偿债资金合计（A）	3,581.18	3,805.00	4,028.83	4,252.65	4,476.48	4,700.30	4,924.12	5,147.95	5,371.77
经营净收益	3,581.18	3,805.00	4,028.83	4,252.65	4,476.48	4,700.30	4,924.12	5,147.95	5,371.77

债券还本付息额（B）	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
债券本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
债券利息	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
债券本息覆盖率(A/B)	**1.23**	**1.31**	**1.39**	**1.47**	**1.54**	**1.62**	**1.70**	**1.78**	**1.85**

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，评价运营收入变动的敏感性。

当项目收入-20%至+20%变化时，项目本息覆盖倍数变化范围为 1.23-1.85。

综合上述压力测试及分析，本项目收益总体可较好实现收支自求平衡，但应该关注经营净收益的变动，防止经营净收益大幅减少产生还债资金不足的局面，以保障项目的资金偿债能力较强。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1.业主方自身管理风险

在项目实施阶段，从业主方考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

项目经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况。

2.项目建设参与单位诚信风险分析

在项目建设过程中，政府以及委托的项目管理公司要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）项目设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

3.商务合同风险分析

合同是业主与各参建单位签订的双方权利与义务关系的协议，是为顺利完成一个项目的有效保障，但是，其操作

过程存在着各种各样的风险：

一是在对特殊工程进行指令分包时，指令分包单位只跟业主方签订合同，没有和总承包商签订合同，导致项目在施工过程中容易产生扯皮推诿风险；二是合同主体资格前后不一致，招标时以总公司名义投标，而签订合同时是其下属公司签订；三是合同中对结算方式、增减项的执行单价约定不明显。

4.项目资金、质量和进度风险分析

项目在实施阶段，要预防资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为政府划拨资金不到位，资金被业主方截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

5.安全风险分析

项目实施阶段，高处作业、地质条件、环境因素、设备条件以及成品材料条件等五大因素都有可能造成安全事故，这是施工生产的固有安全因素，其中最重要的一个安全因素就是“人”，安全意识淡薄。

（二）风险防控措施

1.业主方自身管理风险防范对策

业主方自身的风险是滋生其他风险的基础，只有比较客观的认识自身的风险，才能防范其他风险的产生，防范自身

风险对策，建议如下：

（1）对工程进行严格管理，如实行责任落实到具体个人制度，成立项目专家小组，进行每次大的决策，必须先由专家小组论证；

（2）项目实施过程中，业主方委托社会监理单位及政府代表全过程进行监督，规范其建设行为；

（3）防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析；

（4）避免自然风险的影响，结合工程所在地实际情况加强对关键点的控制。

2.诚信因素防范对策

面对的不同参建单位，应采取不同的措施对有可能出现诚信问题的关键点进行防范：

（1）面对设计单位，先进行建设方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附属条件；项目施工图完成后，交图审中心进行全面审核，提升设计质量；施工招标之前，由业主、监理及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件；施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审；

（2）选择监理公司时，对该公司的管理水平与公司业绩作为重点考察；选监理工程师，对其人品及个人业绩作为重点考察，并注重该人的沟通、协调能力；与同一地区的监理单位及时进行技术交流，找出差距，提升管理水平；

（3）在思想上要重视项目，加强招标之前的资格预审，注重单位实体与业绩考察；业主方在预付款拨付时，要求承包商提供银行履约保函，防止转包或失信；

（4）面对材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制，供货商参与设备就位及调试，并与设备款支付挂钩。

3.商务合同风险防范对策

业主方在起草合同条款时，应精心起草，从源头上开始研究可能发生的风险，避免风险产生。

（1）对于编制好招标文件，施工招标前，可先确定监理单位，然后业主方、监理方及设计方一起研究招标文件的细节；

（2）规范付款程序，项目每一笔预付款先由承包方提出申请，附上完成的工程量报表，经监理审核，业主方代表把关，然后由业主方项目负责人审批；

（3）加强投资动态控制，实现项目预控，随时检查投资变化，随时检查承包方的施工进度和质量情况，并注重监理方的行为变化，提高合同的执行质量。

4.项目资金、质量和进度风险防范对策

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生，可制定相应的对策：

（1）要抓好资金这一关键点，及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位；成立工程款督察小组，对每一笔工程

款支出严格审核等；

（2）业主方与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系等；对项目分部分项工程验收时，业主方及监理方、工程质量监督站、施工企业质检部门三方同时现场确认等；

（3）业主及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

5.安全风险防范对策及措施

（1）加强工人进行安全教育：对新进场的工人进行三级安全教育与进场安全技术教育，并在施工前对班组长进行安全技术交底，组织工人学习安全操作规程，工人每月进行安全教育。

（2）项目部每周组织班组长开安全例会，对每周的安全隐患进行分析和排出。

（3）定期对施工机械、安全防护用品进行安全检查和保养。

（4）建立社会监理和群众监督管理机制，发现风险因素立即提出并进行整改。

八、其他需要说明的事项

（一）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。

（二）健全信息披露制度

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

在专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。