新疆维吾尔自治区和田地区和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目

实施方案

填报单位：和田市住房和城乡建设局（公章）

填报日期：2024年6月25日

目　录

一、项目基本情况.....1

（一）政策背景.....1

（二）项目背景.....3

（三）项目概况.....4

（四）项目主管部门.....5

（五）立项和建设的相关批复文件.....7

（六）项目开工和建设时间.....7

（七）合法性审核的律师事务所.....7

二、经济社会效益分析.....8

（一）经济效益分析.....8

（二）社会效益分析.....9

三、绩效目标及指标.....10

（一）事前绩效评估结果.....10

（二）绩效目标的设定.....11

（三）绩效监控和评价.....12

四、项目投资估算及资金筹措方案.....13

（一）编制依据.....13

（二）项目总投资估算.....15

（三）项目融资计划.....16

（四）建设期资金平衡方案.....18

五、项目收益与融资自求平衡方案 18
（一）项目运作模式 18
（二）项目运营收益 20
（三）财务费用 24
（四）项目运营成本 25
（五）相关税费 29
（六）资金平衡测算 29
（七）会计报表 35
（八）独立第三方专业机构进行评估意见 35
六、项目压力测试与评价 36
（一）压力测试 36
（二）总体评价 37
七、项目风险提示 37
（一）影响项目风险因素 37
（二）潜在风险应对措施 38
八、其他需要说明的事项 41
附表 1 42
附表 2 43
附表 3 44
附表 4 45
附表 5 46

新疆维吾尔自治区和田地区和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目实施方案

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，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）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）和新疆维吾尔自治区发展改革委、财政厅关于2024年新增专项债券发行使用工作安排等法律法规及文件要求，结合新疆维吾尔自治区和田地区和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目拟实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。以习近平同志为核心的党中央高度重视人民群众的住房问题，不断采取新举措，满足人民日益增长的美好生活需要和解决不平衡不充分的发展之间的矛盾，坚持以人民为中心的发展思想，不断促进人的全面发展、全体人民共同富裕。棚户区改造是体

现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措，是实现全体人民共同富裕惠民政策的具体体现。

党的二十大绘制了全面建成社会主义现代化强国的宏伟蓝图，提出建设中国式现代化的战略目标，重点部署了未来5年的战略任务和重大举措。党的二十大报告中指出，过去五年，我国改造棚户区住房四千二百多万套，改造农村危房二千四百多万户，城乡居民住房条件明显改善，但是在群众住房等方面仍面临难题。在增进民生福祉，提高人民生活品质方面明确提出，健全社会保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

2023年底召开的中央经济工作会议指出，2024年经济工作要从战略全局出发，从改善社会心理预期、提振发展信心入手，纲举目张做好工作。要把恢复和扩大消费摆在优先位置。增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。

2023年全国住房和城乡建设工作会议上明确当年的重点任务，要求大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造。

2024年政府工作报告要求，积极推进新型城镇化。稳步

实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网，打造宜居、智慧、韧性城市。

和田市委、市人民政府坚决贯彻落实党中央、国务院关于加快棚户区改造的一系列政策措施，高度重视惠及民生的棚户区改造等保障性住房工程建设工作，结合当地实际需求，提出继续实施和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目，项目实施符合国家政策支持和地方政府专项债券资金投向领域。

（二）项目背景

棚户区改造既是惠及千家万户的安居工程、民生工程，又是一项“中央有部署、自治区有任务、发展有需要、群众有期盼”的重点工作。近年来，新疆维吾尔自治区党委、政府贯彻落实党中央、国务院的关于保障性安居工程工作的决策部署，自治区党委、人民政府坚持以人民为中心的发展思想，继续扎实推进棚户区改造工作，使全区各族群众住房条件持续改善，促进社会公平，维护社会和谐稳定。

新疆维吾尔自治区党委书记马兴瑞近期发表的《完整准确贯彻新时代党的治疆方略，努力建设新时代中国特色社会主义新疆》一文中指出，“持续保障和改善民生。树立和践行正确政绩观，把为民造福作为最大的政绩，紧紧围绕各族群众安居乐业，持续加大民生领域投入力度。稳步推进教育、

医疗、社保、安居等惠民工程，精准做好普惠性、基础性、兜底性民生工作，不断增强各族群众的获得感、幸福感、安全感”。

和田市委、市人民政府坚决贯彻落实国家、自治区关于加强保障性安居工程建设的各项政策，把棚户区改造作为惠民生、稳增长、补短板的重要内容，加快推进和田市棚户区改造工程建设工作，并取得一定成效。推进城镇居民住房条件和环境质量改善及完善城镇配套基础建设，惠及民生福祉，保持社会大局稳定和经济持续稳定健康发展；提高城镇综合服务功能和区域服务质量与水平，更加合理有效利用紧缺的土地资源。和田市委、市人民政府因地制宜提出实施和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目，符合百姓期盼民生的需求。

通过该项目的实施，改善棚户区居民的居住和生活条件，更新城市环境，完善配套基础设施，提高城市品位，优化城市布局；同时，拉动有效投资，带动消费需求增加，促进当地经济恢复与发展。

（三）项目概况

1、项目名称：和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目

2、项目投向领域分类：棚户区改造

3、参与主体：和田市住房和城乡建设局

4、项目区位：和田市

5、项目功能定位：依据和田市城市规划和棚户区改造计划任务，实施棚户区改造民生工程，实现“住有所居”目标。改善人居环境，完善配套基础设施，更新城市，提高有限土地资源利用率，建成安全、宜居、智慧和适宜城市更新发展的惠民工程。

6、项目建设内容及规模：新建安置房 2143 套，总建筑面积 365090.95 平方米，配套便民服务中心、停车库等公共附属设施及水、电、气、暖管网等基础设施。

7、建设期限：3 年

8、运营周期：7 年

9、债券发行年限：10 年

10、项目性质：在建

（四）项目主管部门

项目主管部门全称：和田市住房和城乡建设局

单位地址：和田市乌鲁木齐南路 38 号

主要职责：承担保障城市低收入家庭住房责任，拟定住房保障相关政策、发展规划和年度计划并指导实施；会同有关部门做好保障性住房的建设用地资金安排并组织实施；组织推进保障性住房建设和保障性住房规范管理工作。承担推进住房制度改革的责任。拟定适合市情的住房政策，指导住房建设和住房制度改革，编制住房保障发展规划和年度计划

并监督实施。承担规范和指导村镇建设的责任。指导各乡镇（街道）总体规划、村庄建设规划编制、实施和管理工作；指导农村住房建设管理和危房改造。承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任。拟定住房和城乡建设行业发展战略和中长期规划，提出住房和城乡建设重大问题的政策建议。负责指导城市地下空间的开发和利用。负责执行有关住房和城乡建设标准体系。监督执行住房和城乡建设的强制性国家标准、地方性标准，组织执行有关工程建设统一定额，监督执行建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度，监督执行公共服务设施（不含通信设施）建设标准，指导监督各类工程建设标准定额实施和工程造价计价，组织发布工程造价信息。承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任等。还要做好以下工作：

1、做好本项目融资与收益平衡评估；

2、配合做好项目收益专项债券发行方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作：

3、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；

4、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；

5、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；

6、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；

7、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

《关于和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目建议书的批复》（和市发改项目函〔2021〕45号）

《关于和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目建议书的选址意见》

《关于和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目建议书的用地意见》

（六）项目开工和建设时间

建设期：3年

开工时间：2022年4月

竣工时间：2024年12月

（七）合法性审核的律师事务所

本项目合法性审核的律师事务所：新疆天阳律师事务所

注册地：中国·新疆维吾尔自治区·乌鲁木齐市。

公司地址：红光山路888号绿城写字楼2A座7、12层。

联系方式：FAX:(86-0991)3550219　　P.C:830009

新疆天阳律师事务所关于和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目地方政府专项债券之法律意见书结论意见:

该所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府债券发行管理办法》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《地方政府专项债务预算管理办法》《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》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《地方政府债务信息公开办法（试行）》等法律法规及规范性文件，本着严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对申请专项债券的有关事项出具本法律意见书。

该所律师经对项目法律风险从政策、财务、建设、偿付及社会等方面风险进行分析，总体认为：和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目地方政府专项债券可实现项目收益与融资自求平衡。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后，将重新规划棚改腾空土地用于后续发展建设，不断优化城市布局空间，可实现土地集约化利用，提高有限土地资源的利用效率。同时，优化棚改区及周边的环

境，促进投资和消费增长，从而带动和田市经济增长。经分析测算，本项目预期土地出让收入317261.40万元，可带动相关产业发展。

通过棚户区改造，改善投资环境，促进当地的招商引资，拉动有效投资，促进和田市经济持续健康稳定发展；同时，通过完善周边道路交通体系及配套市政设施和公共服务设施，改善城市面貌，提升城市形象，棚改区居民“出棚进楼”，安置区周边建立集餐饮、旅游、商业、观光于一体的城市第三产业核心区，优化棚改区及周边的人文、自然、商业投资环境，棚户区变身城市新地标，进而拉动投资消费，增添城市活力，带动周边区域的消费增加，增加就业，提高居民经济收入。通过项目的实施将加快和田市城市建设和发展步伐，扩大城区框架，产业集聚形成新的经济增长点，带动地方经济增长，增加地方财政收入。项目实施的经济效益显著。

（二）社会效益分析

通过棚户区改造项目的实施，有效改善棚户区群众住房条件，让更多棚改区中的特困群体受益。居民入住棚改新建安置小区，由原来简陋杂乱居住环境的棚户区变成高楼林立、环境优美、配套齐全的现代化社区，改变了城市面貌，让人民群众享有更多获得感、幸福感和安全保障，促进当地人民群众安居乐业，维护社会稳定和谐发展；项目建成后可进一步提高当地居民生活质量和水平，提高市民的整体素质

和文明程度，构建起社会主义和谐社会，实现社会稳定和长治久安总目标；项目实施完善配套基础设施和公共服务设施，提升城市品质形象，营造良好的社会氛围，激发群众保持良好的精神状态和对家乡城市的关注和热爱，充分体现党和政府“以人为本”理念，体现人与自然的和谐发展，具有良好的社会效益。

综上所述，本项目实施可实现经济效益、社会效益和生态环境效益共赢。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估结果

根据和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目的主要内容，评价组设计确定了项目评价指标体系，和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目条件基本具备，经缜密研究，充分论证的基础上形成的项目评价指标体系。依据评价体系得出的评估报告结果表明，项目建设目标清晰，任务明确，项目建设地点位于和田市，符合当前发展形势的需要，能够实现预期目标。本项目建设布局合理，交通便利，给排水、供热、供电、通讯等配套条件可靠，建设方案符合和田地区和田市的城市规划要求，社会效益显著。目前该项目已做了大量前期准备工作，建设方案合理，资金筹措渠道落实，本项目建设是必要和可行的，申请的专项债券资金能够得到充分地运用，投入到建设项目运营后，能够有效地服务于和

田市经济社会持续健康发展，项目建设是有必要的，也是可行的。

根据评价体系评估情况，综合考虑项目绩效目标和项目实际情况，评估结论为：完全可行，并向财政部门申请预算，按绩效管理程序得到批复后编制绩效目标申报表，按实施方案执行。详见项目事前绩效评估报告。

（二）绩效目标的设定

按照财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号）和《自治区分行业分领域共性项目绩效指标体系（2021年度）》《2022年分行业分领域绩效指标体系》、2024年项目支出绩效管理要求以及项目事前绩效评估结果，科学合理地设定本项目绩效目标。设置二级指标6个，包括数量、质量、时效、成本指标、社会效益指标、满意度指标；设定三级指标7个，其中量化指标6个，量化指标占三级指标量的85.71%(≥70%)。详见下表：

项目支出绩效目标表

（2024 年）

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="4">和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="2">预算单位</td><td colspan="4">和田市住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td colspan="2">年度资金总额:</td><td colspan="2">21710</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：财政拨款</td><td colspan="2">10010</td></tr>
<tr><td colspan="2">债券资金</td><td colspan="2">11700（本次 2500）</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他资金</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="5">年度目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">新建安置房 2143 套，总建筑面积 365090.95 平方米，配套便民服务中心、停车库等公共附属设施及水、电、气、暖管网等基础设施。改善人居环境，实现“住有所居”目标；提高有限土地资源利用率，建成安全、宜居、智慧和适宜城市更新发展的惠民工程。</td></tr>
<tr><td></td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指示</td><td colspan="2">指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="6">绩效指标</td><td rowspan="5">项目产出</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>新建棚户区户数</td><td colspan="2">2143 套</td></tr>
<tr><td>新建棚户区安置房总面积</td><td colspan="2">≥365090.95 平方米</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>工程验收合格率</td><td colspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>开工及时率</td><td colspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>工程预算控制率</td><td colspan="2">≤3%</td></tr>
<tr><td>项目效益</td><td>社会效益指标</td><td>改善棚户区居民住房条件</td><td colspan="2">明显改善</td></tr>
<tr><td>满意度指标</td><td>满意度指标</td><td>棚户区改造居民满意度</td><td colspan="2">≥95%</td></tr>
</table>

（三）绩效监控和评价

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）、《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，对项目进行事前绩效评估、事中绩效监控和事后绩效评价。一是在项目申报入库前，委托第三方专业机构开展项目事前绩效评估工作，完成项目事前绩效评估报告，依据事前绩效评估结果等设定绩效目标，录入地方政府专项债券项目穿透式管理系统；二是在债券发行后按照项目支出绩效管理要求，实时开展事中绩效监控，对监控时发现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。三是在项目完成后或每年年末，对项目实施情况开展事后绩效自评价工作，填写项目支出绩效自评表并撰写事后绩效自评报告，按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

2、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）。

3、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）。

4、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债

券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）。

5、《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）。

6、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。

7、建筑工程根据项目的建设内容和工程量，按照当地建筑工程单位估算指标、综合定额和参考《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016）的要求进行编制，同时和当地同类建筑单位造价对比测算。

8、《新疆建筑工程消耗量定额（2010）（上、下册）》。

9、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）。

10、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

11、建筑工程费：参考项目地同类工程造价估算。

12、《国家发展改革委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）：

（1）项目建设管理费参照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）计取;

（2）项目前期咨询费参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）计取;

（3）勘察设计费参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计取;

（4）工程监理费参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）参考执行;

（5）招标代理服务费参照《招标代理服务收费》（新发改价格〔2011〕234号）计取;

（6）工程造价咨询服务费参照《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》（新计价房〔2002〕866号）计取。

（7）劳动安全卫生评审费：根据劳动部《建设项目劳动安全卫生监察规定》和《建设项目（工程）劳动安全卫生评价管理办法》（劳动部令第10号）的规定。

13、债券发行费和登记服务费：债券发行费按照发行债券金额的0.1%计算：登记托管费按照发行债券金额的0.08‰计算；兑付服务费按照发行债券金额的0.05‰。

（二）项目总投资估算

项目总投资150010万元，其中：建设工程费用127508.5万元，占项目总投资的85%；工程建设其他费用10500.7万元，占项目总投资的7%；基本预备费12000.8万元，占项目总投资的8%。建设投资估算详细情况见下表：

建设投资估算表

序号	费用名称	投资额（万元）	占总投资的比例（%）
1	工程及设备购置安装费	127508.5	85%
1.1	安置房	91250	
1.2	便民服务中心	11987.5	
1.3	停车库	5137.5	
1.4	水、电、气、暖管网等基础设施	19133.5	
2	工程建设其他费用	10500.7	7%
2.1	工程前期费	3625.28	
2.2	工程勘察设计费	3911.43	
2.3	监理费	2793.39	
2.4	招标代理费	15	
2.5	环境影响评价费	20	
2.6	债券发行、登记、兑付等服务费	135.6	
3	预备费	12000.8	8%
4	总投资	150010	100%

本项目 2022 年投入 50000 万元，其中地方政府专项债券 40000 万元,地方财政配套 10000 万元;2023 年投入 78300 万元，其中地方政府专项债券 68300 万元，地方财政配套 10000 万元; 2024 年投入 21710.00 万元，其中地方政府专项债券 11700 万元（本次申请发行 2500 万元），地方财政配套 10010 万元。

（三）项目融资计划

1、本项目建设总投资 150010 万元。该项目资金来源:申请地方政府专项债券 120000 万元（一期 40000 万元，二期 15000 万元，三期 53300 万元，四期 2500 万元，五期 9200 万元），占项目总投资 79.99%; 地方财政配套 30010 万元，占项目总投资 20.01%。

本次申请发行四期2500万元。

2、本项目建设期3年，2022年投入50000万元，其中地方政府专项债券40000万元，地方财政配套10000万元；2023年投入78300万元,其中地方政府专项债券68300万元，地方财政配套10000万元；2024年投入21710.00万元，其中地方政府专项债券11700万元(本次申请发行2500万元)，地方财政配套10010万元。

3、投资者保护措施

（1）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厅缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政厅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，将通过处置可变现资产等方式筹集资金偿还债务。

（2）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，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。

（3）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（4）资金管理方案

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，组织开展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。

（四）建设期资金平衡方案

本项目建设期各年度资金筹措与使用情况如下表：

年度	2022	2023	2024	合计
建设期资金平衡表				
资金筹措				
地方财政配套资金	10000	10000	10010	30010
债券发行	40000	68300	11700	120000
上年结余	0	0	0	0
合计	50000	78300	21710	150010
资金使用				
建设资金使用金额合计	50000	78300	21710	150010
资金余额（资金筹措－资金使用）	0	0	0	0

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：和田市住房和城乡建设局

项目运营模式：和田市住房和城乡建设局负责运营管理。

项目管理模式：和田市住房和城乡建设局负责运营管理项目建成后，和田市住房和城乡建设局自行管理，作为项目责任主体的业主单位，全面履行项目建设、实施、管理等责任；市自然资源局对征收土地整理后尽早完成土地出让，以招拍挂的方式尽早完成土地出让，作为付息还本的资金来源。

资金筹措计划：本项目建设总投资150010万元。该项目资金来源:申请地方政府专项债券120000万元(一期40000万元，二期15000万元，三期53300万元，四期2500万元，五期9200万元),占项目总投资79.99%;地方财政配套30010万元，占项目总投资20.01%。

本次申请发行四期2500万元。

保障措施:

1、组织保障

为确保该项目的顺利实施，充分发挥项目的投资效益，成立项目建设领导小组，下设办公室负责开展项目的前期工作，协调落实建设资金，监督资金的使用情况，组织各有关业务部门对项目进行监督、检查和初步验收。在项目实施过程中与财政局、发展和改革委员会、自然资源局、环保局等相关部门协调配合。

2、加强项目管理

项目建设管理应严格按基本建设程序办事，实行项目法人责任制、工程监理制、招投标制、合同管理制、竣工验收和责任终身负责制。把好工程建设质量关，严格检查验收。

4、建立健全专项债券偿付风险预警机制

在项目实施中，控制项目在建设和运行过程中可能存在的建设风险和财务风险、土地出让偿付风险及社会风险。建立健全专项债券偿付风险预警机制，密切关注土地市场交易的价格波动，做好土地出让计划，实现预期土地收益，为偿还利息和本金打好基础。

（二）项目运营收益

本项目收入来源为：项目实施后形成的可出让国有建设用地出让收入。

项目实施后，腾空土地由和田市自然资源局负责按照“招、拍、挂”方式分年度统筹安排出让，土地出让收入及时存入指定专户，专项用于本项目地方政府棚户区改造专项债券的偿还。

（1）可出让土地规模

根据和田市土地利用总体规划和和田市城乡总体规划，本项目建成后可形成国有可出让建设用地2420亩，用地性质为商住用地。

（2）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为2420亩，土地出让计划在项目实施后7年出让完毕。具体每年出让计划详见下表:

土地出让计划

可出让面积（亩）	出让面积（亩）					
	年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
2420	出让面积				345.71	345.71
	年份	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
	出让面积	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71

（3）地块地价确定

①近年土地市场成交情况

和田市近年土地市场成交情况详见下表:

年度	商服用地		居住用地		工业、仓储用地	
	面积（公顷）	出让金（万元）	面积（公顷）	出让金（万元）	面积（公顷）	出让金（万元）
2017年	106.38	64154.00	4.37	5088.00	114.29	3685.00
2018年	5.68	9471.50	0.64	1590.00	608.93	3051.01
2019年	46.75	40166.50	20.03	37317.00	39.78	3956.00
2020年	30.52	47090.00	216.70	252261.00	130.46	2007.60
合计	189.33	160882.00	241.73	296256.00	893.45	12699.61

由上表可知:2017-2020年和田市居住用地平均价格81.7万元/亩。

②土地出让价格分析

在分析土地价格时，以和田市已成交的同类用途、同等级别的土地交易价格为参考，以项目区在和田市所在土地级别、项目区地块规划用地指标为基础并考虑和田市GDP增长情况、市场未来可能产生的地价涨幅等综合确定。

和田市2020年GDP增长2.3%，2021年居住用地价格以2017年－2020年均价81.7万元/亩为基数,同时参照2020年GDP增长率，考虑和田市经济发展情况及不确定因素，

估算 2021 年及以后年度每年按增长率 6%增长，本项目土地 2025 年开始出让，2025 年出让价格 109.33 万元/平方米。以后年度每年按增长率 6%增长。

（4）土地出让收入测算

本项目可出让土地面积为 2420 亩，商住用地。和田市 2021 年及以后年度居住土地价格，以 2017-2020 年平均成交价（81.7 万元/亩）为基数，估算 2025 年出让价格 109.33 万元/平方米，每年增长率 6%。根据土地出让计划，测算预期土地出让收入 317261.40 万元，详见下表:

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计值	平均值	建设期			运营期								
	专项债券期限					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	项目收入	**317261.40**	45323.06				**37796.94**	**40064.76**	**42468.64**	**45016.76**	**47717.77**	**50580.84**	**53615.69**	**0.00**	**0.00**
1	土地出让收入	317261.40	45323.06				37796.94	40064.76	42468.64	45016.76	47717.77	50580.84	53615.69	0.00	0.00
2	出让面积（亩）	2420.00	345.71				345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	0.00	0.00
3	出让价格（万元/亩）						109.33	115.89	122.84	130.21	138.03	146.31	155.09	0.00	0.00

（三）财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券120000万元（一期40000万元，二期15000万元，三期53300万元，四期2500万元，五期9200万元，本次申请发行四期2500万元）。

本项目前期已申请发行一期债券40000万元，债券期限10年，根据2022年新疆维吾尔自治区政府专项债券（十期至十七期）发行结果公告，发行期限10年的，年利率3.02%。计算债券还本付息资金需求52120万元。已申请发行二期债券15000万元，债券期限10年，根据2023年新疆维吾尔自治区政府专项债券（一期至四期）发行结果公告，发行期限10年的，年利率3.05%。计算债券还本付息资金需求19575.00万元。已申请发行三期债券53300万元，债券期限10年，年利率2.74%。计算债券还本付息资金需求67904.20万元。

剩余四期、五期债券合计11700万元，债券发行期限10年，依据专项债还款要求，前9年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按4.5%测算，年支付利息526.50万元，10年还本付息合计16965.00万元。债券存续期内每年还本付息时需按还本付息总额缴纳万分之零点五的还本付息服务费。债券发行费用（1‰）11.7万元，债券登记服务费（0.08‰）0.936万元，兑付服务费（0.05‰）

0.585 万元。

（四）项目运营成本

本项目为棚户区改造项目，收入来源为土地出让收入。运营成本主要是土地出让计提的各项费用。

1、土地出让业务费

土地出让业务费包括所有土地管理业务支出，包括土地勘测费，评估费，公告费，场地租金，评标费用等等。本项目土地出让业务费按照土地出让收入的 2%提取，合计 6345.23 万元。

2、农业土地开发资金

按照财政部《关于用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》（财综字〔2004〕49 号），《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8 号）的规定：“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的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定”。

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%。

从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积

×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

本项目出让地块位于和田市，对应所在地征收等别为十二等，土地出让平均纯收益标准25元/平方米。按照20%比例计算本项目土地出让金用于农业土地开发的资金806.67万元。

3、计提资金

按照财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）和有关文件规定，按不低于土地出让净收益的10%的比例计提保障性安居工程资金。

根据2011年中央一号文件，财政部于2011年7月4日下发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），规定从2011年7月1日起，从土地出让净收益中计提10%农田水利建设资金。

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22号），财政部于2011年8月2日下发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），规定从2011年1月1日起，从土地出让净收益中计提10%教育资金。

净收益=土地出让收入总额－拆迁补偿成本－前期开发支出－计提的土地出让业务费－计提的农发资金－计提的

失地农民社保资金一国企破产改制支出－缴纳新增建设用地使用费支出。

综上，本项目土地出让计提各项费用=土地出让业务费+农业土地开发资金+保障性安居工程资金+农田水利建设资金+教育资金=55181.75 万元。

计 提 费 用 估 算 表

单位：万元

序号	项目名称	合计	平均值	建设期			运营期								
	专项债券期限					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	国有可出让建设用地出让面积	2420.00	345.71				345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	0.00	0.00
2	国有可出让建设用地出让收入	317261.40	45323.06				37796.94	40064.76	42468.64	45016.76	47717.77	50580.84	53615.69	0.00	0.00
3	土地出让金相关费用	55181.75	7883.11				5519.91	6232.00	6986.82	7786.93	8635.05	9534.05	10486.99	0.00	0.00
3.1	土地出让业务费（2%）	6345.23	906.46				755.94	801.30	849.37	900.34	954.36	1011.62	1072.31	0.00	0.00
3.2	用于农业土地开发的土地出让金	806.67	115.24				115.24	115.24	115.24	115.24	115.24	115.24	115.24	0.00	0.00
	土地收益标准（元/平米）		25.00				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	0.00	0.00
3.3	计提保障性安居工程资金	16009.95	2287.14				1549.58	1771.82	2007.40	2257.12	2521.82	2802.40	3099.81	0.00	0.00
3.4	计提农田水利建设资金	16009.95	2287.14				1549.58	1771.82	2007.40	2257.12	2521.82	2802.40	3099.81	0.00	0.00
3.5	计提教育资金	16009.95	2287.14				1549.58	1771.82	2007.40	2257.12	2521.82	2802.40	3099.81	0.00	0.00
4	可用于债券还本付息的土地出让收入	262079.65	37439.95				32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00

（五）相关税费

本项目收入为土地出让收入，相关税费为土地出让计提的各项费用，在运营成本中已计算，不再考虑其他税费。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入－除项目运营成本－占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计－已计入总投资的税费）。

本项目债券存续期内，土地出让收入317261.40万元，计提费用共55181.75万元，可用于本项目债券还本付息的土地出让收入为262079.65万元。

2、分年度还本付息情况

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集，申请发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券120000万元（一期40000万元，二期15000万元，三期53300万元，四期2500万元，五期9200万元，本次申请发行四期2500万元）。

本项目前期已申请发行一期债券40000万元，债券期限10年，根据2022年新疆维吾尔自治区政府专项债券（十期至十七期）发行结果公告，发行期限10年的，年利率3.02%。计算债券还本付息资金需求52120万元。已申请发行二期债券15000万元，债券期限10年，根据2023年新疆维吾尔自

治区政府专项债券（一期至四期）发行结果公告，发行期限10年的,年利率3.05%。计算债券还本付息资金需求19575.00万元。已申请发行三期债券53300万元，债券期限10年，年利率2.74%。计算债券还本付息资金需求67904.20万元。

剩余四期、五期债券合计11700万元，债券发行期限10年，依据专项债还款要求，前9年只还利息不还本金，在债券期限最后一年一次性偿还本金，年利率暂按4.5%测算，年支付利息526.50万元，10年还本付息合计16965.00万元。

一期、二期、三期、四期、五期债券还本付息合计156564.20万元，项目还本付息计划详见表《项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表》。

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券还本付息表

单位：万元

专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000			
偿还本金										40000			40000
年底借款余额	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	0			
支付利息	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0			12120.0
利率	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%			
还本付息	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	1212.0	41212.0			52120.0

专项债券期限		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000		
偿还本金											15000		15000
年底借款余额		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	0		
支付利息		457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50		4575.00
利率		3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%		
还本付息		457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	457.50	15457.50		19575.00

专项债券期限		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额		53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300		
偿还本金											53300		53300.00
年底借款余额		53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300	53300	0		
支付利息		1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42		14604.20
利率		2.74%	2.74%	2.74%	2.74%	2.74%	2.74%	2.74%	2.74%	2.74%	2.74%		
还本付息		1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	1460.42	54760.42		67904.20

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额			11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	
偿还本金												11700	11700
年底借款余额			11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	11700	0	
支付利息			526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	5265.00
利率			4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
还本付息			526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	526.50	12226.50	16965.00

支付利息合计	1212.00	3129.92	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	2444.42	526.50	36564.20
还本付息合计	1212.00	3129.92	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.50	156564.20

3、偿债指标的计算

总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）=262079.65/150010=1.75;

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）=262079.65/156564.20=1.67;

总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）=262079.65/120000=2.18;

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）=262079.65/156564.20=1.67;

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）=262079.65/120000=2.18;

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），本项目无市场化融资;

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），本项目无市场化融资。

4、资金测算平衡情况

基于上述各项分析测算，本项目债券存续期间的现金流模拟分析如下表所示:

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	
现金流模拟测算表													
现金流入													
资本金流入													0.00
债券资金流入	40000	68300	11700										120000.00
其他资金流入	10000.00	10000.00	10010.00										30010.00
项目收益现金净流入	0.00	0.00	0.00	32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00	262079.65
现金流入总额	50000.00	78300.00	21710.00	32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00	412089.65
现金流出													
建设期资金流出	49954.80	78222.82	21696.78										149874.40
运营期现金流出													0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	45.20	77.18	13.22										135.60
债券还本付息	1212	3129.92	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.5	156564.20
现金流出总额	51212.00	81429.92	25366.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.50	306574.20
现金净流量													
当年项目现金净流入	-1212.00	-3129.92	-3656.42	28620.62	30176.34	31825.40	33573.41	35426.30	37390.37	-527.73	-70744.42	-12226.50	
期末项目累计现金结存额	-1212.00	-4341.92	-7998.34	20622.28	50798.61	82624.02	116197.43	151623.73	189014.10	188486.37	117741.95	105515.45	
评价偿债覆盖率	**1.67**												

5、结论

偿债备付率=可用于还本付息的现金流/当期应还本付息的金额×100%

本项目可用于专项债券还本付息的现金流收入262079.65万元（详见《现金流分析测算表》），完全覆盖本项目拟申请发债额度120000万元（一期40000万元，二期15000万元，三期53300万元，四期2500万元，五期9200万元，本次申请发行四期2500万元）的本金和利息。本项目偿债备付率为1.67倍，说明项目还本付息保证程度较高，偿债能力较好。

（七）会计报表

基于上述各项分析测算，本项目存续期的模拟会计报表如下所示，具体包括:

1、土地出让收入测算表：详见附表1;

2、计提费用估算表：详见附表2;

3、利润及利润分配表：详见附表3;

4、资产负债表：见附表4;

5、现金流分析测算表：见附表5。

（八）独立第三方专业机构进行评估意见

新疆信德有限责任会计师事务所对“和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目地方政府专项债券方案”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地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目地方政府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，项目实施后形成的可出让国有建设用地出让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地方政府专项债券的方式满足部分和田市古江巴格乡棚户区（城中村）改造项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

结合本项目具体情况，考虑市场价格、债券利率等因素变动对债券偿债覆盖率产生较大影响，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素造成可偿债净收益变动进行敏感性分析和压力测试，分析在有利及不利变动时，对专项债券本金和本息资金覆盖率的影响程度。具体测算结果见下表：

债券资金覆盖率压力测试表

资金覆盖率—压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益(万元)	209663.72	222767.70	235871.69	248975.67	262079.65	275183.63	288287.62	301391.60	314495.58
偿债覆盖率	1.34	1.42	1.51	1.59	1.67	1.76	1.84	1.93	2.01

（二）总体评价

基于上表，本项目可偿债净收益下浮5%，10%，15%，20%的情况下，以及上浮5%，10%，15%，20%的情况下，均可实现债券还本付息的资金需要。结合上述压力测试及分析，针对本项目拟发行的120000万元专项债券（一期40000万元，二期15000万元，三期53300万元，四期2500万元，五期9200万元，本次申请发行四期2500万元），本项目收入进行还本付息，可较好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

根据本项目的特点，项目在建设和运行过程中可能存在的风险有政策风险、财务风险、建设风险、偿付风险及社会风险等。

1、政策风险

政策变化导致项目无法按照既定预期实施，或项目建成后无法取得预期收益的风险。

2、财务风险

本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、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。

3、建设风险

本项目施工风险主要来自服务于当地的建筑企业水平，其中包含承揽项目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理等。主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价突破预算、出现大的安全事故等，造成工程不能如期进入使用，导致项目不能正常运行，造成经济损失和负面影响。

4、偿付风险

偿付风险主要受土地出让经济收益预期等方面的不确定性因素影响，造成的风险主要是土地不能如期完成出让，因经济发展中出现的不确定因素引起市场对土地需要量的减少、出让价格达不到预期等，收益实现不了债券偿付期的不能按期付息还本。

5、社会风险

本项目在征地、拆迁、安置、补偿工作中有可能出现社会稳定风险，如该项目棚户区居民改造搬迁意愿以及土地征购、地上建筑物拆迁补偿、临时安置以及安置房置换费用及方式的合理性、公平性、社会认知度和理解认可性，以及达到居民的满意度是本次项目的关键因素，一旦居民对以上问题有较大看法，使项目征地、拆迁、安置、补偿工作无法进行，将造成较大社会稳定风险。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施:

1、政策风险的防控措施

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。

2、财务风险控制措施

项目实施全过程都要考虑潜在的财务风险：如项目前期论证时，在项目可行性研究报告中，在测算项目总投资时已考虑相关风险；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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

3、建设风险控制措施

一是工期变化产生的风险控制措施：此项目为民生工程，和田市人民政府高度重视，为保证本项目按进度顺利实施，倒排工期，前期各项工作及施工都压茬进行；通过公开招标，选择实力较强的承建商，最大程度保证工程按照进度施工，按照时间完工。二是工程事故产生风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚的施工队伍，确保工程的质量与进度，签订规范的合同（包括在供应商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可达到抵御风险的目的。

4、偿付风险控制措施

制定偿付风险控制有效措施，建立偿债预警机制，市自然资源局要根据和田市社会经济发展规划，制定本棚户区改造项目腾空出来土地出让的计划，并且配合和田市其他部门，做好招商引资供应土地的各项准备工作，在项目债券存续期内尽快实现土地出让，保证项目顺利地还本付息，实现预期经济效益；考虑风险因素，经测算可实现债务到期还本付息。

如发生上述风险逾期还本付息工作，偿债出现困难，将想方设法通过调整土地出让计划并及时出让土地、处置可变现资产等方式筹集资金偿还债务。

5、社会风险控制措施

一是制定风险防范应急预案、预警机制，在风险来临时快速启动，尽可能使损失降到最低；二是依据中办、国办《关于加强社会治安防控体系建设的意见》《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）和《新疆维吾尔自治区发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》等文件精神，落实重大决策社会稳定风险评估制度，切实做到应评尽评，着力完善决策前风险评估、实施中风险管控和实施后效果评价、反馈纠偏、决策过错责任追究等操作性程序规范，做好社会稳定风险评估工

作，制定切实可行的防范风险措施，保障遇到社会风险时，损失在可控制范围内且尽可能降到最低。三是要严格执行国家和自治区棚改政策，按要求发布征收公告，制定切实可行的征收补偿方案，合理确定改造方式，严格执行征收补偿程序，规范征收补偿协议签订，依法依规开展征收补偿工作。充分落实群众的知情权、参与权、监督权，做到征收补偿费用、安置房源及时足额到位，确保征收补偿结果公开公平公正。及时做好群众的宣传解释工作，使棚改拆迁安置方案能够深入人心，将社会稳定风险控制在萌芽状态。

综合分析，上述可能出现的潜在风险属于可控制的低风险项目。该项目是和田市重点民生项目，有稳定的收益，出现逾期偿还利息本金的可能性不大。

八、其他需要说明的事项

无

附表 1

土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计值	平均值	建设期			运营期								
	专项债券期限					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	项目收入	**317261.40**	45323.06				**37796.94**	**40064.76**	**42468.64**	**45016.76**	**47717.77**	**50580.84**	**53615.69**	**0.00**	**0.00**
1	土地出让收入	317261.40	45323.06				37796.94	40064.76	42468.64	45016.76	47717.77	50580.84	53615.69	0.00	0.00
2	出让面积（亩）	2420.00	345.71				345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	0.00	0.00
3	出让价格（万元/亩）						109.33	115.89	122.84	130.21	138.03	146.31	155.09	0.00	0.00

附表 2

计 提 费 用 估 算 表

单位：万元

序号	项目名称	合计	平均值	建设期			运营期								
	专项债券期限					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	国有可出让建设用地出让面积	2420.00	345.71				345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	345.71	0.00	0.00
2	国有可出让建设用地出让收入	317261.40	45323.06				37796.94	40064.76	42468.64	45016.76	47717.77	50580.84	53615.69	0.00	0.00
3	土地出让金相关费用	55181.75	7883.11				5519.91	6232.00	6986.82	7786.93	8635.05	9534.05	10486.99	0.00	0.00
3.1	土地出让业务费（2%）	6345.23	906.46				755.94	801.30	849.37	900.34	954.36	1011.62	1072.31	0.00	0.00
3.2	用于农业土地开发的土地出让金	806.67	115.24				115.24	115.24	115.24	115.24	115.24	115.24	115.24	0.00	0.00
	土地收益标准（元/平米）		25.00				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	0.00	0.00
3.3	计提保障性安居工程资金	16009.95	2287.14				1549.58	1771.82	2007.40	2257.12	2521.82	2802.40	3099.81	0.00	0.00
3.4	计提农田水利建设资金	16009.95	2287.14				1549.58	1771.82	2007.40	2257.12	2521.82	2802.40	3099.81	0.00	0.00
3.5	计提教育资金	16009.95	2287.14				1549.58	1771.82	2007.40	2257.12	2521.82	2802.40	3099.81	0.00	0.00
4	可用于债券还本付息的土地出让收入	262079.65	37439.95				32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00

附表 3

利润及利润分配表

单位：万元

序号	项目名称	合计值	平均值	建设期			运营期								
	专项债券期限					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	年度			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	经营收入	317261.40	39657.68	0.00	0.00	0.00	37796.94	40064.76	42468.64	45016.76	47717.77	50580.84	53615.69	0.00	0.00
2	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	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	146735.34	18341.92	1212.00	3129.92	3656.42	17903.16	18615.25	19370.07	20170.18	21018.30	19817.16	20770.10	9071.11	7153.19
4	利润总额	170526.06	21315.76	-1212.00	-3129.92	-3656.42	19893.78	21449.51	23098.57	24846.58	26699.47	30763.67	32845.58	-9071.11	-7153.19
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	税后利润	170526.06	21315.76	-1212.00	-3129.92	-3656.42	19893.78	21449.51	23098.57	24846.58	26699.47	30763.67	32845.58	-9071.11	-7153.19
7	可供分配利润	170526.06	21315.76	-1212.00	-3129.92	-3656.42	19893.78	21449.51	23098.57	24846.58	26699.47	30763.67	32845.58	-9071.11	-7153.19
8	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	未分配利润	170526.06	21315.76	-1212.00	-3129.92	-3656.42	19893.78	21449.51	23098.57	24846.58	26699.47	30763.67	32845.58	-9071.11	-7153.19
10	累计未分配利润	763843.39	95480.42	-1212.00	-4341.92	-7998.34	11895.44	33344.95	56443.52	81290.10	107989.57	138753.25	171598.83	162527.72	155374.53

附表 4

资产负债表

单位：万元

项目名称	建设期			运营期								
专项债券期限			**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
货币资金	-1212.00	-4341.92	-7998.34	20622.28	50798.61	82624.02	116197.43	151623.73	189014.10	188486.37	117741.95	105515.45
在建工程	50000	128300	150010									
资产净值				141283.17	132556.34	123829.50	115102.67	106375.84	99749.15	93122.46	86495.77	79869.07
资产合计	**48788.00**	**123958.08**	**142011.66**	**161905.44**	**183354.95**	**206453.52**	**231300.10**	**257999.57**	**288763.25**	**281608.83**	**204237.72**	**185384.53**
应付债券	40000	108300	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	80000	11700	
负债合计	**40000**	**108300**	**120000**	**120000**	**120000**	**120000**	**120000**	**120000**	**120000**	**80000**	**11700**	
实收资本	10000	20000	30010	30010	30010	30010	30010	30010	30010	30010	30010	30010
未分配利润	-1212.00	-4341.92	-7998.34	11895.44	33344.95	56443.52	81290.10	107989.57	138753.25	171598.83	162527.72	155374.53
负债及所有者权益合计	**48788.00**	**123958.08**	**142011.66**	**161905.44**	**183354.95**	**206453.52**	**231300.10**	**257999.57**	**288763.25**	**281608.83**	**204237.72**	**185384.53**

附表 5

现金流分析测算表

单位：万元

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	
现金流模拟测算表													
现金流入													
资本金流入													0.00
债券资金流入	40000	68300	11700										120000.00
其他资金流入	10000.00	10000.00	10010.00										30010.00
项目收益现金净流入	0.00	0.00	0.00	32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00	262079.65
现金流入总额	50000.00	78300.00	21710.00	32277.04	33832.76	35481.82	37229.83	39082.72	41046.79	43128.69	0.00	0.00	412089.65
现金流出													
建设期资金流出	49954.80	78222.82	21696.78										149874.40
运营期现金流出													0.00
债券发行、登记、兑付等服务费	45.20	77.18	13.22										135.60
债券还本付息	1212	3129.92	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.5	156564.20
现金流出总额	51212.00	81429.92	25366.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	3656.42	43656.42	70744.42	12226.50	306574.20
现金净流量													
当年项目现金净流入	-1212.00	-3129.92	-3656.42	28620.62	30176.34	31825.40	33573.41	35426.30	37390.37	-527.73	-70744.42	-12226.50	
期末项目累计现金结存额	-1212.00	-4341.92	-7998.34	20622.28	50798.61	82624.02	116197.43	151623.73	189014.10	188486.37	117741.95	105515.45	
评价偿债覆盖率	**1.67**												