

库车市 2025 年棚户区（城中村） 改造项目

实施方案

填报单位：库车市城乡建设服务中心

填报日期：2025年6月2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	4
(四) 项目主管部门	6
(五) 立项和建设的相关批复文件	6
(六) 项目开工和建设时间	6
(七) 律师事务所合法性审核	7
二、经济社会效益分析	7
(一) 经济效益分析	7
(二) 社会效益分析	7
三、绩效目标及指标	9
(一) 绩效目标的设定	9
(二) 事前绩效评估结果	9
(三) 绩效监控和评价	10
四、项目投资估算及资金筹措情况	11
(一) 编制依据	11
(二) 项目总投资估算	11
(三) 项目融资计划	15
(四) 建设期资金平衡情况	15
五、项目收益与融资自求平衡情况	15

(一) 项目运作模式	16
(二) 项目运营收入	16
(三) 财务费用	18
(四) 运营成本	19
(五) 相关税费	21
(六) 资金平衡测算	21
(七) 会计报表	26
(八) 独立第三方专业机构评估意见	31
六、项目压力测试与评价	31
(一) 压力测试	31
(二) 总体评价	31
七、项目风险提示	32
(一) 影响项目风险因	32
(二) 潜在风险应对措施	33
八、其他需要说明的事项	33

库车市 2025 年棚户区（城中村） 改造项目

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品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件，结合库车市住房和城乡建设局实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

一、政策导向与重点支持领域

自2008年起，棚户区改造便被国家提升至重大民生工程与发展工程的战略高度，政策扶持力度持续攀升。2013年，国务院重磅出台《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），明确规划2013-2017年改造各类棚户区1000万户的宏伟目标，核心聚焦于显著改善居民的住房条件，全方位提升基础设施与公共服务设施的建设水平。该政策着重强调，要大力推进资源枯竭型城市、独立工矿棚户区以及三线企业集中地区的改造工作，稳步有序地开展城中村改造，为全国棚户区改造工作奠定了坚实的“民生优先、兼顾发展”基调。

随着城镇化进程的迅猛推进，城市发展格局日新月异，

棚户区改造政策也在不断与时俱进。2024年，住房和城乡建设部携手多部门联合发布《关于推进城镇棚户区改造高质量发展的指导意见》，进一步细化政策要点。当下，棚户区改造的核心任务是聚焦城市核心区域的棚户区改造，全力推动其与城市更新行动深度融合。通过改造，实现周边基础设施的全面完善、产业结构的优化升级以及环境品质的显著提升，最终达成城市的可持续发展目标。

在区域支持层面，国家对中西部地区给予了重点倾斜。鉴于中西部地区经济发展水平相对滞后，在城镇化进程中面临更为繁重的棚户区改造任务，国家在资金投入、政策扶持等方面实施了差异化支持策略。以2024年中央财政补助资金的分配为例，中西部地区获得的资金占比高达60%以上。不仅如此，在项目审批环节，开辟绿色通道，简化流程，提高审批效率；在土地供应方面，优先保障棚户区改造项目的用地需求，为中西部地区加快棚户区改造步伐、缩小与东部地区的发展差距提供了有力支撑。

从改造对象来看，国家优先支持人口密集、居住条件恶劣且安全隐患突出的连片棚户区改造。这类区域通常存在房屋破旧、基础设施匮乏、卫生环境差等问题，严重影响居民生活质量与城市形象。例如，部分城市老城区内存在大量上世纪建造的简易房屋，房屋结构老化，墙体开裂、屋顶漏水现象频发，且周边道路狭窄拥堵、排水排污不畅、缺乏公共绿地与休闲场所。对此，国家明确将此类区域列为重点改造

对象，通过集中资源投入，实现整体环境的根本改善。

国家还鼓励对具有历史文化价值的棚户区采取保护性改造措施。一些棚户区虽居住条件不佳，但蕴含丰富的历史文化元素，是城市记忆与地域特色的重要载体。像某些老街区，保留了传统的建筑风格与布局，承载着独特的民俗文化。对于这类区域，政策要求在改造过程中，遵循“保护为主、合理利用”的原则，采用修缮、整治等方式，在改善居民居住条件的同时，最大程度保留其历史风貌与文化特色，实现历史文化遗产与城市发展的有机统一。

资金保障体系构建

资金保障是棚户区改造项目得以顺利推进的核心支撑。国家构建起全方位、多层次的资金保障体系，为改造工作注入源源不断的动力。

中央财政在资金保障中发挥着关键引领作用，持续加大对棚户区改造的投入。对财政困难地区，更是给予重点倾斜，助力其克服资金瓶颈。这些资金精准流向安置房建设、配套基础设施建设以及困难群众安置补贴等关键环节，切实保障改造项目的民生属性得以充分彰显。

在政策性金融支持方面，国家积极引导开发性、政策性金融机构深度参与棚户区改造。国家开发银行推出的“棚户区改造专项贷款”极具针对性。额度方面，单项目贷款额度可高达项目总投资的较高比例，充分满足大规模改造项目的巨额资金需求；利率较同期限贷款基准利率下浮一定比例，

大幅降低了项目的融资成本，减轻了项目实施主体的还款压力，为众多改造项目的顺利落地提供了坚实的资金后盾。

地方政府专项债券同样在棚户区改造资金保障中占据重要地位。依据相关管理办法，各地可依法依规发行专项债券，为棚户区改造筹集稳定资金。在资金使用过程中，严格遵循“专款专用、项目收益自平衡”原则，从项目规划阶段便对收益来源进行科学评估与合理规划，如通过合理开发改造区域的土地资源、运营配套商业设施等获取收益，确保债券资金安全高效利用，形成资金的良性循环，有力推动棚户区改造项目的持续推进。

（二）项目背景

棚户区作为城市发展进程中的特殊区域，长期以来存在着居住条件恶劣、基础设施薄弱、安全隐患突出等问题。根据国家相关定义，棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。这些区域不仅严重影响居民的生活质量，也制约着城市的整体发展和形象提升。

棚户区改造作为一项重大民生工程和发展工程，始终坚持“政府主导、市场运作”的原则。政府在推进改造过程中，一方面通过财政补贴、税费减免等优惠政策为项目提供支持，另一方面允许在改造项目中配套建设一定比例的商业服务设施和商品住房，通过让渡部分政府收益来吸引开发企业参与，

这种模式既能够让原棚户区居民享受到更好的公共服务，又能有效缓解政府筹资压力，提高改造效率，实现了民生改善与城市发展的双赢。

（三）项目概况

1、项目投向领域：房屋建筑领域。

2、项目功能定位：车市2025年棚户区（城中村）改造项目以“改善民生福祉、提升城市品质”为核心导向，聚焦新建973套安置房与6.9万平方米总建筑面积的居住空间打造，同步推进3.7万平方米道路硬化、9000米DN50-DN200PE供水管网、18000米DN100-DN400双壁波纹管排水管网及11千米DN50-DN400保温热力管网等基础设施建设。任务在于通过系统化改造，彻底改善棚户区（城中村）居民的居住条件，构建布局合理、功能完善的现代化居住社区，同时以管网升级与道路硬化为抓手，优化区域市政服务体系，提升城市综合承载能力，助力库车市实现人居环境与城市发展的协同共进，为新型城镇化建设奠定坚实基础。

3、项目参与主体：库车市城乡建设服务中心。

4、项目名称：库车市2025年棚户区（城中村）改造项目

5、项目建设地点：库车市。

6、建设内容和规模：项新建安置房973套，总建筑面积约6.9万平方米，配套硬化道路3.7万平方米，DN50-DN200PE供水管网9000米、DN100-DN400双壁波纹管排水

管网18000米DN50-DN400保温热力管网11千米等基础设施。

7、建设期限：2年。

8、运营周期：8年。

9、项目性质：新建。

（四）项目主管部门

1、项目主管部门名称：库车市住房和城乡建设局。

2、单位地址：位于阿克苏地区库车市东城街道水韵社区幸福路1号。

3、主要职责：库车市住房和城乡建设局主要负责水利水电工程的投资建设与管理咨询、水利资源开发利用设计咨询，承担城乡供水及防洪除涝设施管理与技术咨询，开展水土保持技术服务及节水管理与相关设施管理，进行水利项目相关土地资源开发整理，从事房地产开发、城市基础设施及保障性住房建设，同时开展水利项目旅游服务、房屋出租、水产养殖、农业灌溉种植及畜牧养殖等多元经营业务。

（五）立项和建设的相关批复文件

关于《库车市发展和改革委员会关于阿克苏地区库车市市政污水处理厂提标改造工程可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（库发改基字〔2025〕189号）

（六）项目开工和建设时间

建设期2年，2025年-2027年；

计划开工时间2025年9月，计划竣工时间2027年6月。

（七）律师事务所合法性审核

聘请新疆君协律师事务所对本项目进行合法性审核。经审核，得出以下结论。一是库车市城乡建设服务中心作为项目业主合法合规。二是已经取得发改委等部门的批复文件，项目真实合法。三是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。四是根据会计师事务所出具的《总体评价报告》，可实现项目收益与融资自求平衡，符合专项债券发行条件。五是为本项目提供服务的会计师事务所是依法成立并有效存续的主体，具备为本项目发行债券出具相应文书的资质，签字会计师具有相应的从业资格。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的运营收入主要是建筑出售费。预计在债券存续期内可实现总收入42617.40万元，第一年收入为8760万元，第二年收入为7577.40万元，剩余六年年均收入为4380万元。（详见附表）

建筑出售费收入：根据当地生活水平及当地房屋出售价格，结合本项目财务状况，本项目收取建筑出售费为43.8万元/套，项目运营期内建筑出售费收入为42617.40万元，第一年收入为8760万元，第二年收入为7577.40万元，剩余六年年均收入为4380万元。

（二）社会效益分析

本项目以加快棚户区改造、改善城中村人居环境为核心目标，始终坚持以人为本的原则，是推动住房改造、创建和谐社会、维护社会稳定、造福库车市各族居民的重要举措。项目建设不以盈利为目的，致力于为居民打造基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的居住小区，建成后可提供973套安置房，让居民实现住有所居、安居乐业的美好愿景，所产生的社会效益不可估量。

从城市发展角度来看，项目的建成能够有效拓展库车市的城市发展空间。通过对棚户区的改造，将原本低效利用的土地资源进行整合和优化，提高了城中村土地节约集约利用水平。同时，项目对提升城区整体形象起到了积极作用，老旧破旧的棚户区将被崭新的住宅建筑群所取代，搭配合理的绿化景观和公共设施，使城市面貌焕然一新。这不仅有助于加快库车市经济的发展，还为招商引资创造了良好的投资环境。完善的基础设施作为城市发展的必备基础条件，将吸引更多企业和资本入驻，对周边区域经济的发展起到巨大的推动作用，形成良性循环，促进库车市整体经济实力的提升。

在居民生活方面，项目的实施极大地改善了库车市棚户区居民的居住条件。过去，棚户区居民大多居住在低矮、破旧、拥挤的房屋中，基础设施匮乏，生活环境较差。项目建成后，居民将迁入宽敞明亮、功能齐全的新房，人均居住面积得到显著提升。同时，小区内将配备完善的基础设施，如

供水、排水、供电、供暖等系统，确保居民生活的便利性和舒适性。公共服务方面，社区服务中心、幼儿园、老年活动场所等的设置，满足了居民多样化的生活需求，提高了居民的生活品质，让居民真正享受到城市发展的成果，实现安居乐业的盛世景象。

三、绩效目标及指标

（一）绩效目标的设定

项目支出绩效目标表

（2025年度）

项目名称			库车市2025年棚户区（城中村）改造项目	
预算单位			库车市城乡建设服务中心	
项目资金（万元）			总投资：19000	
			政府专项债券资金：15000	
			财政配套资金：4000	
总体目标	年度目标			
	新建安置房973套，总建筑面积约6.9万平方米，配套硬化道路3.7万平方米，DN50-DN200PE供水管网9000米、DN100-DN400双壁波纹管排水管网18000米DN50-DN400保温热力管网11千米等基础设施。			
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）
	项目完成	数量指标	新建安置房	≥973 套
			配套硬化道路	≥37000m²
			DN50-DN200PE 供水管网	≥9000m
			DN100-DN400 双壁波纹管排水管网	≥18000m
			DN50-DN400 保温热力管网	≥11000m
		质量指标	工程完工率（%）	100
			工程质量验收合格率（%）	100
			政府债券资金规范管理使用率（%）	100%
		时效指标	项目完成时限	2027年6月31日前
			资金支付率（%）	≥90%
			政府债券资金形成支出时限	三个月内

		成本指标	项目建设总投资（万元）	≤19000万元
			项目预算控制率（%）	≤10%
	项目效益	经济效益指标	提高城市经济发展	有效提高
		社会效益指标	新增就业岗位	≥100个
		生态效益指标	降低能源消耗，减少碳排放	有效降低
		可持续影响指标	提高经济、改善基础设施	持续有效
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群众满意度（%）	≥95%

（二）事前绩效评估结果

本项目专项债券事前绩效评估专家组，针对项目实施的必要性、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；绩效目标合理性等七个方面进行综合评估，

评估认为，该项目符合地方政府专项债券资金投入领域，项目主体职能相关性较好，具有较强的现实需求，与债券资金支持范围相符；项目绩效目标较为明确，预期效益良好，但部分指标不够细化、量化；项目实施方案较为明确，收益及偿债部分编制依据较为充分，但质量管控有待加强；项目相关政策可持续性较好，预期效果的可持续性存在强；财政资金投入具有可行性且风险可控。综上所述，该项目评估得分为97分，评估结论为“予以支持”。

（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、项目投资估算及资金筹措情况

（一）编制依据

- 1、《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》2020版；
- 2、《通用安装工程及新疆维吾尔自治区补充消耗量定额》2020版；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、《新疆维吾尔自治区工程造价管理办法》；
- 5、《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额2022年阿克苏地区单位估价表》；
- 6、《通用安装工程及新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额2022年阿克苏地区单位估价表》
- 7、《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》2020版；
- 8、材差暂按阿克苏地区2025年4月建设工程价格信息；
- 9、《关于建设工程智慧工地基础配套费用计取事项（试行）的通知》（新建标函〔2021〕17号）；

10、其他费收费标准：

- a.项目前期工作费：项目前期工作费按计价格【1999】1283号文规定计算，按发改价格〔2015〕299号文调节；
- b.建设单位管理费：建设单位管理费按建财〔2016〕504号文规定计取；
- c.工程勘察设计费：按国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》计算，按发改价格〔2015〕299号文调节；
- d.工程监理费：按2022年1月13日新疆维吾尔自治区建筑业协会关于发布《新建维吾尔自治区建设工程施工监理服务费用计费规则》的计取；
- e.环境影响评价费：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），按发改价格〔2015〕299号文调节；
- f.招标代理服务费：新建招协[2024]4号关于印发《新疆维吾尔自治区招标代理服务费收费指导意见》的通知；
- g.工程咨询费：国家发展计划委员会文件计价格[1999]1283号；
- h.造价咨询费：中价协【2013】35号文《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》；
- i.水土保持费：按保监[2005]22号_关于开发《水土保持咨询服务费用计列》的指导意见执行；
- j.工程保险费：建标〔2011〕1号_《市政工程设计概算

编制办法》

k.场地准备及临时设施费：国家计委中华人民共和国建设银行印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》（计标（85）352号）；

l.消防产品检验检测费：《新疆维吾尔自治区发展和改革委员会关于降低消防产品及工程质量检验检测服务收费标准的通知》新发改收费〔2017〕1514号；

m.工程质量检测费说明：《新疆建设工程质量检测收费项目市场参考价格》新建质协[2022]4号文；

n.施工图审查费：按自治区新发改医价[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；

o.基本预备费是指项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，以工程费与工程建设其他费用之和为计算基础，乘以基本预备费率（4.08%）计算

（二）项目总投资估算

该项目估算投资19000万元，其中工程费用为15370.38万元，占总投资的80.90%；工程建设其他费用为1503.62万元，占总投资的7.91%；基本预备费用为776万元，占总投资的4.08%；建设期利息1350万元，占总投资的7.11%。详见投资估算表。

投资估算表

编号	工程费用或项目名称	概算价值(万元)					技术经济指标(元)			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置及安装费	其它费用	合计	单位	面积	单位价值	%
一	工程建筑及安装费用	10598.54	244.00		4527.84	15370.38				80.90%
1	工程费用	10592.00				10592.00				
1.1	安置房	10074.00				10074.00	m²	69000.00	1460.00	
1.2	配套硬化道路	518.00				518.00	m²	37000.00	140.00	
1.3	DN50-DN200PE 供水管		45.00			45.00	m	9000.00	50.00	
1.4	DN100-DN400 双壁波纹管排水管		144.00			144.00	m	18000.00	80.00	
1.5	DN50-DN400 保温热力管		55.00			55.00	m	11000.00	50.00	
2	安置补偿				4527.84	4527.84				
2.1	本地实物安置搬迁补助费				72.00	72.00	户	900.00	800.00	
2.2	货币补偿搬迁补助费				5.84	5.84	户	73.00	800.00	
2.3	安置房货币补偿				1000.00	1000.00	m²	10000.00	1000.00	
2.4	本地实物安置临时安置补助				3450.00	3450.00	m²	69000.00	500.00	
3	智慧工地费	6.54				6.54				
二	工程建设其他费用				1503.62	1503.62				7.91%
1	可行性研究费				36.00	36.00	万元	15370.38		
2	勘察设计费				307.41	307.41	万元	15370.38	2.00%	
3	施工图审查费				13.50	13.50	万元	15370.38		
4	工程监理费				307.41	307.41	万元	15370.38	2.00%	
5	工程招投标费				37.01	37.01	万元	15370.38		
6	工程造价费				153.70	153.70	万元	15370.38	1.00%	
7	工程保险费				76.85	76.85	万元	15370.38	0.50%	
8	建设单位管理费				307.41	307.41	万元	15370.38	2.00%	
9	场地准备及临时设施费				153.70	153.70	万元	15370.38	1.00%	
10	水土保持费				10.00	10.00	万元			

11	消防产品检验检测费				47.66	0.02	万元	10592.00	0.45%	
12	工程质量检测费				52.96	52.96	万元	10592.00	0.50%	
三	基本预备费				776.00	776.00	万元			4.08%
四	建设期利息				1350.00	1350.00	万元			7.11%
五	总计	15126.38	244.00	0.00	3629.62	19000.00	万元			100.00%

（三）项目融资计划

1.本项目融资方案：项目总投资19000万元，资金来源为申请债券资金15000万元，地方配套资金4000万元

2.投资者还款保障措施

严格依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还债券本金和利息；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。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况如下表：

单位：万元

资金投入和资金使用情况	建设期限			平衡情况
	2025年	2026年	合计	
资金投入（收入）	9000.00	10000.00	19000.00	收支相抵、 收支平衡
1.财政配套资金	2000.00	2000.00	4000.00	
2.政府专项债券资金	7500.00	7500.00	15000.00	
资金使用（支出）	8000.00	11000.00	19000.00	
资金余额（资金投入-资金使用）	1000.00	-1000.00	0.00	

五、项目收益与融资自求平衡情况

（一）项目运作模式

1、项目运营主体：由库车市住房和城乡建设局

2、项目运营模式：采取自己经营的模式实施。

3、管理模式：本项目由库车市住房和城乡建设局负责项目建设的协调、监督和具体实施，肩负项目实施、运营管理的全责，全过程运作主体对本项目的运营管理。

4、资金筹措计划：项目总投资19000万元，资金来源为申请债券资金15000万元，地方配套资金4000万元（2025年申请15000万元，债券发行期限10年），财政配套资金4000万元。

（二）项目运营收入

本项目的运营收入主要是建筑出售费。预计在债券存续期内可实现总收入42617.40万元，第一年收入为8760万元，第二年收入为7577.40万元，剩余六年年均收入为4380万元。

（详见附表）

建筑出售费收入：根据当地生活水平及当地房屋出售价格，结合本项目财务状况，本项目收取建筑出售费为43.8万元/套，项目运营期内建筑出售费收入为42617.40万元，第一年收入为8760万元，第二年收入为7577.40万元，剩余六年年均收入为4380万元。

运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	计算期（年）									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	生产负荷			0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入		42617.40	0.00	0.00	8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
2	安置房出售收入		42617.40	0.00	0.00	8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
2.1	可出售建筑（套）		973.00	0.00	0.00	200.00	173.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2	建筑出售单价（万元/套）			0.00	0.00	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
3	营业税金及附加		422.26	0.00	0.00	86.80	75.08	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40
3.1	城市维护建设税	7%	246.32	0.00	0.00	50.63	43.80	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32	25.32
3.2	教育费附加	3%	105.57	0.00	0.00	21.70	18.77	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85
3.3	地方附加	2%	70.38	0.00	0.00	14.47	12.51	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
4	增值税	9%	3518.87	0.00	0.00	723.30	625.66	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65
5	所得税	25%	7628.79	0.00	0.00	1719.57	1455.69	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26
合计			11569.93	0.00	0.00	2529.67	2156.43	1147.30	1147.30	1147.30	1147.30	1147.30	1147.30

（三）财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用6773.7万元，其中：
债券利息6750万元，债券发行费用23.7万元。详见下表。

项目财务费用表万元

项目	债券本金	财务费用				财务费用 合计
		发行费	登记托管费	兑换服务费	债券利息	
		0.10%	0.008%	0.005%	4.50%	
第 1 年	15000.00	15.00	1.2	0.75	675.00	691.95
第 2 年				0.75	675.00	675.75
第 3 年				0.75	675.00	675.75
第 4 年				0.75	675.00	675.75
第 5 年				0.75	675.00	675.75
第 6 年				0.75	675.00	675.75
第 7 年				0.75	675.00	675.75
第 8 年				0.75	675.00	675.75
第 9 年				0.75	675.00	675.75
第 10 年				0.75	675.00	675.75
合计	15000.00	15.00	1.2	7.5	6750.00	6773.7

（四）运营成本

本项目的运营成本主要由工资及福利、其他费用（包括其他管理费用、其他营业费用）组成，预计在债券存续期内可产生总运营成本费用为2761.09万元，第一年成本为396.63万元，第二年成本为378.89万元，剩余六年年均成本为330.93万元。（详见附表）

①工资及福利费：项目定员20人，工资按0.4万元/人/月，福利费按年工资14%估算，项目年工资及福利费合计109.44万元。

②其他费用（包括其他管理费用、其他营业费用）：管理费按工资和福利费的2.0%计算，每年约2.19万元；营业费按含税收入的2%计算，第一年131.40万元，第二年为113.66万元，剩余六年年均成本为65.70万元。

③财务费用按照发债金额4.5%核算。

成本测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期（年）									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	生产负荷		0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1	安置房运维费	1228.80	0.00	0.00	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60
2	工资及福利费	875.52	0.00	0.00	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
3	修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	其他费用	656.77	0.00	0.00	133.59	115.85	67.89	67.89	67.89	67.89	67.89	67.89
4.1	技术费	0.00										
4.2	其他管理费用	17.51	0.00	0.00	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
4.3	其他营业费用	639.26	0.00	0.00	131.40	113.66	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70
5	经营成本（1+2+3+4）	2761.09	0.00	0.00	396.63	378.89	330.93	330.93	330.93	330.93	330.93	330.93
6	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	6750.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
9	总成本费用合计 （5+6+7+8）	9511.09	675.00	675.00	1071.63	1053.89	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93
	其中：可变成本	1228.80	0.00	0.00	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60
	固定成本	8282.29	675.00	675.00	918.03	900.29	852.33	852.33	852.33	852.33	852.33	852.33

（五）相关税费

本项目根据国家及地方的有关规定计算税金。项目税金包括：增值税、税金及附加、所得税。其中税金及附加包括房产税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，项目收入增值税根据现行税法规定；项目收入增值税按9%计算，城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育费附加为增值税的2%，所得税根据现行税法规定本项目无所得税。预计在债券存续期内可产生相关税费约为11569.93万元。

（六）资金平衡测算

1、项目可偿债收益情况

项目可偿债收益=项目收入-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）=42617.4万元-2761.09万元-11569.93万元=28286.38万元。

2、分年度还本付息情况

本项目在债券存续期内可产生债券本息共计21750.00万元，其中：债券利息675.00万元，债券本金15000.00万元。详见下表。

借款还本付息计划表

单位：万元

序号	项 目	建设期	还款期									合计数 据
		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	
一	借款偿还											
(一)	借款											
1	期初借款余额		15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	
2	当年借款	15000.00										15000.00
3	当年应计利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	6750.00
3.1	计入投资（建设期利息）	675.00	675.00									1350.00
3.2	计入财务费用			675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	5400.00
4	当年还本付息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	15675.00	21750.00
4.1	当年还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	15000.00
4.2	当年付息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	6750.00
5	期末借款余额	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	0.00	
(一)	借款 2											
1	期初借款余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	当年借款	0.00										0.00
3	当年应计利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	计入投资（建设期利息）	0.00										0.00
3.2	计入财务费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	当年还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.1	当年还本			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	当年付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	期末借款余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	偿还本息来源	0.00	-675.00	3967.83	7898.21	9902.30	11906.39	13910.48	15914.56	17918.65	19922.74	62824.76
1	计提折旧摊销费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	计提财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	5400.00
3	未分配利润	-675.00	-1350.00	3292.83	7223.21	9227.30	11231.39	13235.48	15239.56	17243.65	19247.74	57424.76
三	偿债保证比(本息覆盖率)	0.00	-1.00	5.88	11.70	14.67	17.64	20.61	23.58	26.55	0.92	0.92
四	对贷款利息覆盖率	0.00	-1.00	5.88	11.70	14.67	17.64	20.61	23.58	26.55	29.52	9.31

3、偿债指标的计算

序号	名称	可偿债收益	总投资或本息	数值
1	总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资）	2826.38	19000	1.48
2	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）	2826.38	21750	1.30
3	总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金）	2826.38	15000	1.88
4	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）	2826.38	21750	1.30
5	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）	2826.38	15000	1.88
6	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
7	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

注：本项目无市场化

3、资金测算平衡情况

债券存续期内项目资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期		运营期								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	
收入小计			8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	42617.40
建筑出售收入			8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	
运营成本小计	0.00	0.00	396.63	378.89	330.93	330.93	330.93	330.93	330.93	330.93	2761.09
电费、燃煤费			153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	153.60	1228.80
工资福利费用			109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	875.52
维修费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他费用			133.59	115.85	67.89	67.89	67.89	67.89	67.89	67.89	656.77
相关税费小计	0.00	0.00	2529.67	2156.43	1147.30	1147.30	1147.30	1147.30	1147.30	1147.30	11569.93
其中：增值税			723.30	625.66	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	3518.87
城建及附加			86.80	75.08	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	422.26
所得税			1719.57	1455.69	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	7628.79
净收益小计			5833.70	5042.08	2901.77	2901.77	2901.77	2901.77	2901.77	2901.77	28286.38
融资本息小计	15675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	21750.00
还本付息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	15675.00	21750.00
期末结余资金			5158.70	4367.08	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	-12773.23	6536.38
累计期末结余资金			3808.70	8175.78	10402.55	12629.32	14856.08	17082.85	19309.62	6536.38	

4、结论

本项目预计在债券存续期内可实现总收入42617.40万元，扣除运营成本2761.09万元和相关税费11569.93万元后，可实现总收益28286.38万元，本项目专项债券本息合计21750.00万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为1.30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且仍有盈余的要求。

（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：

- 1、利润表
- 3、资产负债表
- 4、现金流量表

利润表与利润分配表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	42617.40	0.00	0.00	8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
2	营业税金及附加	3941.13	0.00	0.00	810.10	700.74	405.05	405.05	405.05	405.05	405.05	405.05
3	总成本费用	9511.09	675.00	675.00	1071.63	1053.89	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	29165.18	-675.00	-675.00	6878.27	5822.77	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	29165.18	-675.00	-675.00	6878.27	5822.77	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02
8	所得税	7628.79	0.00	0.00	1719.57	1455.69	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26
9	净利润	21536.38	-675.00	-675.00	5158.70	4367.08	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77
10	期初未分配利润	74668.42	0.00	-675.00	-1350.00	3292.83	7223.21	9227.30	11231.39	13235.48	15239.56	17243.65
11	可供分配的利润	96204.80	-675.00	-1350.00	3808.70	7659.91	9449.97	11454.06	13458.15	15462.24	17466.33	19470.42
12	提取法定盈余公积金	2288.64	0.00	0.00	515.87	436.71	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68	222.68
13	可供投资者分配的利润	93916.16	-675.00	-1350.00	3292.83	7223.21	9227.30	11231.39	13235.48	15239.56	17243.65	19247.74
14	应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15	提取任意盈余公 积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	各投资方利润分 配：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：××方	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	××方	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	未分配利润	19247.74	-675.00	-1350.00	3292.83	7223.21	9227.30	11231.39	13235.48	15239.56	17243.65	19247.74
19	息税前利润	35915.18	0.00	0.00	7553.27	6497.77	3644.02	3644.02	3644.02	3644.02	3644.02	3644.02
20	息税折旧摊销前利润	28286.38	0.00	0.00	5833.70	5042.08	2901.77	2901.77	2901.77	2901.77	2901.77	2901.77

资产负债表

单位：万元

序号	名称	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	资产	10725.00	6250.00	3808.70	8175.78	10402.55	12629.32	14856.08	17082.85	19309.62	6536.38
1.1	流动资产总额	-675.00	-1350.00	3808.70	8175.78	10402.55	12629.32	14856.08	17082.85	19309.62	6536.38
1.1.1	货币资金	-675.00	-1350.00	3808.70	8175.78	10402.55	12629.32	14856.08	17082.85	19309.62	6536.38
1.1.2	应收账款										
1.1.3	预付账款										
1.1.4	存货										
1.2	在建工程	11400.00	7600.00								
1.3	固定资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	无形及其他资产净值	0.00	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)	18325.00	17650.00	22808.70	27175.78	29402.55	31629.32	33856.08	36082.85	38309.62	40536.38
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	长期借款										
2.1.2	应付账款										
2.1.3	预收账款										
2.1.4	应交税金										
2.2	建设投资借款	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
2.3	流动资金借款										
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
2.5	所有者权益	3325.00	2650.00	7808.70	12175.78	14402.55	16629.32	18856.08	21082.85	23309.62	25536.38
2.5.1	资本金	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
2.5.2	资本公积										
2.5.3	累计盈余公积金										
2.5.4	累计未分配利润	-675.00	-1350.00	3808.70	8175.78	10402.55	12629.32	14856.08	17082.85	19309.62	21536.38
	资产负债率(%)	139.86%	240.00%	393.83%	183.47%	144.20%	118.77%	100.97%	87.81%	77.68%	229.48%

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
1	收入总额	42617.40	0.00	0.00	8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
(一)	运营收入	42617.40	0.00	0.00	8760.00	7577.40	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00	4380.00
(二)	补助收入	0.00										
2	总成本费用	9511.09	675.00	675.00	1071.63	1053.89	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93	1005.93
3	实纳增值税	3518.87	0.00	0.00	723.30	625.66	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65	361.65
4	附加税	422.26	0.00	0.00	86.80	75.08	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40
5	利润总额	29165.18	-675.00	-675.00	6878.27	5822.77	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02
6	弥补往年亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税纳税调整	29165.18	-675.00	-675.00	6878.27	5822.77	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02	2969.02
8	所得税	7628.79	0.00	0.00	1719.57	1455.69	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26	742.26
9	税后利润	21536.38	-675.00	-675.00	5158.70	4367.08	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77
10	净利润	21536.38	-675.00	-675.00	5158.70	4367.08	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77	2226.77
11	息税前利润	35915.18	0.00	0.00	7553.27	6497.77	3644.02	3644.02	3644.02	3644.02	3644.02	3644.02

（八）独立第三方专业机构评估意见

聘请新疆君协律师事务所对本项目的收益与融资自求平衡情况进行评估。经评估，认为该项目在债券存续期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负20%区间分九个节点进行压力测试，具体情况如下：

项目压力测试表

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)	22629.11	24043.43	25457.74	26872.06	28286.38	29700.70	31115.02	32529.34	33943.66
政府专项债券本息 (万元)	21750	21750	21750	21750	21750	21750	21750	21750	21750
债券本息覆盖倍数	1.04	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43	1.50	1.56

（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，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，

在可偿债收益下浮20%的时候，偿债覆盖倍数为1.04倍。

结合上述压力测试及分析，本项目本次申请15000.00万元专项债券符合债券发行条件，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.投资测算不准确风险

投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于库车市2025年棚户区（城中村）改造项目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

2.经营风险

经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

3.市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4.财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市

场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（二）潜在风险应对措施

1.对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合库车市经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2.项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目对外出租收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支付科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

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

4.在项目建设过程中，项目单位应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。

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。