

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目 实施方案

填报单位：克拉玛依区住房和城乡建设局(公章)

填报日期：2025年 06月



目录

一、项目基本情况	4
（一）政策背景	4
（二）项目背景	5
（三）项目概况	5
（四）项目主管部门	7
（五）立项和建设的相关批复文件	7
（六）项目开工和建设时间	8
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	8
三、项目事前绩效评估及绩效目标情况	9
（一）事前绩效评估	10
（二）绩效目标的设定	21
（三）绩效监控和评价	23
四、项目投资估算及资金筹措方案	23
（一）编制依据	23
（二）项目总投资估算	24
（三）项目融资计划	29
（四）建设期资金平衡方案	29

五、项目收益与融资自求平衡方案	27
（一）项目运作模式	27
（二）项目运营收益	28
（三）财务费用	33
（四）运营成本	30
（五）相关税费	31
（六）资金平衡测算	31
（七）会计报表	32
六、项目压力测试与评价	52
（一）压力测试	53
（二）总体评价	54
七、项目风险评估	54
（一）影响项目风险因素	54
（二）潜在风险应对措施	56
八、其他需要说明的事项	57

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实施方案

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，按照关于《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目建设书的批复》（克区发改发〔2023〕1号）文件，结合克拉玛依区住房和城乡建设局《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目》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

我国现有的棚户区大体有以下两个类型：一是大量历史遗留下来的矿工房和老工业基地建设过程中形成的简易房，是许多国企矿工、低收入者的栖身之所，区域内简易危旧房屋建筑密度大、使用功能简陋、基础设施不配套、安全隐患突出，需要拆迁改造；二是随着城市人口的大量增加，市区居住成本高，租房愈加困难，城市的流动人口由过去的住工地、住雇佣单位、租赁私房等转变为聚居于城郊结合部，靠搭建茅舍窝棚定居，茅舍窝棚由少到多，由分散到集中，逐渐形成了连片的棚户区。

（二）项目背景

克拉玛依市是北疆重要的区域经济城市之一。近年来，随着

“建设国际知名的现代化石油城市”战略实施以来，城市经济社会快速发展，城市空间拓展迅速。克拉玛依经济进入了新的发展阶段，城市建设向更高目标发展，老城区改造不断加快。

规划区域为棚户区，多为简易砖砌平房，大部分建于七八十年代，甚至部分建于六十年代的土坯平房。因历史原因，该区域各类案件多发，治安秩序混乱，“黄赌毒”等问题严重。成为克拉玛依市社会治安综合管理的重点和难点区域。党中央、国务院、政府高度重视棚户区改造，力争到“十四五”，使区域内居民居住条件得到基本改善。

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实行实物安置形式。根据社区统计数据，八一区域共有拆迁户 702 户（136 团 323 户，奎东农场 379 户），拆迁房屋 765 套（136 团 356 套，奎东农场 409 套）。迁面积共计 7.47 万平米。其中公房面积 2.35 万平米（136 团 1.06 万平米，奎东农场 1.29 万平米），自建房面积 4.84 万平米（136 团 2.10 万平米，奎东农场 2.74 万平米）。按公房 1:1、自建房 1:0.6 进行产权调换后，需新建安置房面积 5.3 万平米，本次拟建三块地经过测算可建设地上建筑面积约 5.49 万平方米，多余的 1900 多平方米的建筑面积暂定进行预留。拆迁补偿依据国家及当地政策执行。

（三）项目概况

本项目为克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目。

项目建设总用地面积为 54285.7 平方米，有 3 个地块，其中地块一用地面积 21184.80 m²、地块二用地面积 24970.09 m²、地块三用地面积 8130.81 m²。建设内容包括小区内的建筑单体、小区道路、绿化绿化、给水、排水、消防、绿化水、热力、燃气、电气及通信等系统配套设施。

规划区域位于克拉玛依老城区，属于八一棚户区。基地位于现状星河路以西、星云路以北、通讯路以南，长征路以东。规划区域内由现状质量较好多层高层住宅和大面积平房（棚户区构成），用地东北侧为第九小学和特殊学校，西侧为第八师 136 团棚户区，南侧为朝阳公园和颐和花园住宅。用地内大量平房待拆迁。

本次拟建三块地的总建筑面积约为 60420 平方米，其中地上建筑面积 57000 平方米，地下人防建筑面积 3420 平方米。

（四）项目主管部门

本工程建设单位：克拉玛依区住房和城乡建设局。中心职业职能：依法对辖区内城市规划、测绘、地名、城建档案工作实施统一管理和监督检查。组织编制、修改和报批总体规划；组织编制、修改和报批、报备区域控制性详细规划、城市设计和各类专项规划；对建设项目进行规划实施管理，核发规划设计条件、选址意见书。负责辖区内市政基础配套设施的建设和管理；负责建设工程的工程报建和相关合同的备案工作；监督和管理辖区建筑市场、施工市场和建设工程招投标活动；组织建设项目初步设计

和施工图设计的审查及备案。负责国家和本市有关城市管理方面的法律、法规、规章的宣传工作；负责局内行政管理工作，传达有关方针政策；组织协调局内党务、政务工作，协助领导协调和管委会各部门之间的工作关系；实施城市市政工程施工方面的监察。

（五）立项和建设的相关批复文件

本项目已于 2023 年 1 月 18 日，获克拉玛依区发展和改革委员会关于项目建议书的批复。

1. 关于《关于克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（克区发改发〔2023〕2 号）

2. 《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目建议书的批复》（克区发改发〔2023〕1 号）。

（六）项目开工和建设时间

根据关于《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目》项目建议书的批复文件，本工程建设总工期为 2 年。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、项目成功实施后，大大提高供水保障率，为居民生活解决了后顾之忧，解放出大批社会劳动力去从事其他产业生产。项目实施后，群众不再为吃水而犯难，而且水质有保证，提高了人们的生活质量。

2、可为项目区的服务、餐饮等公益事业提供水源，有利于促进城镇的第三产业的发展 and 对外开放。

3、项目的建设，填补了规划区域市政供暖系统的空白区域，燃气锅炉房节约了能源，减少了环境污染，节能减排效果显著。

4、道路建设完成后将大大改善居民的出行条件，提高居民生活条件。

（二）社会效益分析

1、项目的建设将大大加快城镇化建设步伐，进一步完善克拉玛依区八一棚户区的基础设施功能，改善居民居住环境、满足居民日常生活需求；同时对改善城镇形象，提升城镇综合发展能力作用显著，优化招商引资环境，带动外向型经济的发展。

2、项目的建设凝聚了党心、民心，密切了干群关系，城镇基础设施的建设是一项真正利民工程，顺民心、合民意，能够改善规划区域环境，提高人们的健康水平和改善居民的生活质量，给当地群众带来实惠，对推动克拉玛依市大环境的改善和带动区域经济增长能够发挥积极作用，能够收到广大群众的热烈拥护。

3、项目实施后，有利于水资源的充分利用，使有限的水资源得到合理的管理与调配，提高水资源的利用率。

4、本项目的建设将大大改善克拉玛依市的大气环境、水体环境，减少各种污染病菌的传播，提高人们的健康水平，同时也将推动城镇大环境的改善，从而提高居民的生活质量和健康水

平。对创建文明卫生城镇、改善投资环境、促进城镇经济的持续健康发展具有积极作用。

5、项目建成后，可以改善投资环境，促进经济发展；有利于维护社会稳定、促进经济繁荣。

6、用地内居住环境较差，房屋质量较差，居住拥挤，道路通行难，没有下水和供气供热等设施，同时拥挤的房屋布局带来了很大的火灾安全隐患。一方面严重影响居民的居住质量，另一方面也给整个市区的市容市貌带来很大影响。应尽快对该区域进行整合拆迁规划。

三、项目事前绩效评估及绩效目标情况

（一）事前绩效评估

1. 项目实施的必要性性、公益性、收益性

1.1 项目实施的必要性

（1）政策相关性：克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造工程的建设是贯彻落实国家关于保障城镇低收入居民的住房需求。对克拉玛依经济发展和社会安定团结起到积极的重要作用。保障房的建设完成，为稳定八一棚户区职工队伍，为克拉玛依市创建文明城市，为新疆的社会稳定起到了积极的作用。

（2）职能相关性：从团场各族职工对项目建设所持的态度看，通过该项目的建设，进一步提升八一棚户区改造项目的服务社会功能，推进八一棚户区经济和社会的全面发展，积极为职工

服务，为广大人民群众服务，促进八一棚户区经济社会发展。人民群众十分支持该项目建设。

提升棚户区改造工程服务社会功能，推进就业和旅游产业事业，是体现党和政府实践立党为公、执政为民的重要内容。通过该项目的建设，政府可以为人们创造更多更好的信息渠道，为八一棚户区经济社会发展和进步起到积极的作用。

该项目的建设是克拉玛依区住房和城乡建设局认真履行自己职能的体现，符合关于该项目职能的相关性要求。

(3) 需求相关性：克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区室外配套给水、排水、供热、道路及住宅楼的建设，是为解决广大人民群众对住房的需求和八一棚户区社会发展的需要，从人民群众的根本利益出发，谋发展，促进步。是以适应社会经济发展的需要，提高八一棚户区综合竞争力，满足社会事业发展的需要。

1.2 项目实施的公益性

本项目的建设主要是克拉玛依区八一棚户区改造，包含小区建筑单体、小区道路、绿化、给水、排水、消防、绿化水、热力、燃气、电气及通信等配套完善设施。本次设计是一项得民心项目，从生活内到生活外都得到了解决和改善，棚户区改造工程解决了居民的住房舒适度，基础配套设施解决了环境问题和居民的出行方便问题，更好的服务广大职工群众，为美化克拉玛依市做出了贡献。

在国家、当地政府的政策下，该区域进行棚户区改造。为提高本小区环境和舒适度，着重考虑住房和基础配套设施，解决居民的生活问题。

1.3 项目实施的收益性

直接经济效益：本项目经过可行性报告财务评价是可行的。根据项目收益与融资自求平衡方案，在测算周期内可实现收益39306.92万元，专项债本息保障倍数为1.60，项目整体现金流稳定，可实现较高的直接经济效益。

间接经济效益：项目成功实施后，大大提高供水保障率，为居民生活解决了后顾之忧，解放出大批社会劳动力去从事其他产业生产。项目实施后，群众不再为吃水而犯难，而且水质有保证，提高了人们的生活质量。可为项目区的服务、餐饮等公益事业提供水源，有利于促进城镇的第三产业的发展 and 对外开放。

2. 项目投资建设合规性与项目成熟度

2.1 项目投资建设合规性

本项目立项采用审批制。

1. 关于《关于克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（克区发改发〔2023〕2号）。

2. 《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目建设书的批复》（克区发改发〔2023〕1号）。

2.2 项目成熟度

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目实施单位的前期准备工作、实地勘察设计、项目投资估算表的编制已完成，并且完成了一年期的建设工作，项目较为成熟。

3. 项目资金来源和到位可行性

3.1 资金筹资合规、财政投入合理

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目构建完成后，有利于提高居民的身体素质，促进当地社会发展，同时改善居民生活环境，给当地居民有一个良好的居住环境。建设费用由专项债券和自筹承担，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。

3.2 筹资风险可控

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目使用资金由专项债券和自筹完成，不涉及对外筹资，没有筹资风险。

3.3 投入具有一定成本可控性

项目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，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

4.1 投入成本合理性

本项目成本构成如下：

成本费用是指项目生产运营支出的各种费用。本项目主要采用要素法测算项目生产成本，按照物料、动力等消耗定额，并以同类企业近几年生产同类产品的经验数据为依据。

本项目涉及的已经硬性成本主要包括修理费、管理费用、员工工资、其他费用、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、集体教育资金等。

债券存续期内，经成本合计 10060.13 万元。成本构成符合项目逻辑。

4.2 收入及收益预测合理性

本项目运营收入主要通过公寓房出租、附属服务设施用房出租、物业管理及停车位使用等服务收入，取得租金和服务来实现营收，其中：

1、土地出让收入

（1）可出让土地规模

根据克拉玛依市国土空间规划及八一区域控制性详细规划，实施本项目后，周边区域可形成国有可出让建设用地 141334 平方米（212 亩），其中 34666.8 平方米（52 亩）用地性质为商业用地，106667.2 平方米（160 亩）用地性质为居住用地。

（2）地块地价确定

土地价格会根据容积率、商业繁华度、交通便利度相应变化。参考项目区临近地块土地市场成交情况，本项目区土地为商住混合用地，结合近几年克拉玛依区经济社会发展情况，同时考虑市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，适当考虑土地未来收益，根据 2022 年土地出让价格保守估计，在计算期内商业用地首年土地价格约 88.31 万元/亩，之后每年 6%涨幅上浮，运营期累计收入 8717.25 万元；居住用地首年土地价格 70.13 万元/亩，之后每年 6%涨幅上浮，运营期内累计收入 21299.70 万元。

同时，考虑经济社会发展及未来土地涨价预期，结合克拉玛依区 2019 年 GDP 增长率 6.1%，保守预计未来 GDP 增幅放缓，土地出让价格自 2023 年开始，暂按每年增长 6%测算。

（3）土地出让收入测算

本项目周边可出让土地面积为 141334 平方米（212 亩），其中 34666.8 平方米（52 亩）用地性质为商业用地，106667.2 平方米（160 亩）用地性质为居住用地。根据土地出让计划，测算预期土地出让收入 30016.95 万元。

2、停车位收入

在八一区域规划三个社会停车场，经初步测算可设置机动车停车泊位 500 个，按照停车率 80%计算，1 小时停车收费 6 元，一天按照 10 小时计算，一年 365 天收费，计算一年停车位收入 876 万元。

3、物业费收入

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目建成后，政府委托专业物业公司对此区域进行统一管理服务。八一区域已建（100000 m²）、拟建（约 50000 m²）的建筑面积约为 150000 平方米，物业管理收费每年收入约为 270 万元，利用小区公共区域的广告收入，电梯广告费、公共场地广告费、公共外墙广告费，首年收入约 418 万元，每年 6%上浮。八一区域流动人口较多、零散务工人员较多，零售业需求大，在空旷区域可进行临时摊位的出租。经计算八一区域可用来出租的摊位约 225 个，每年每个摊位出租费 20000 元，出租率 100%，摊位出租费每年可收取约 405 万元。

综上所述，土地出让包括商业用地及居民用地，物业管理收费每年收入约为 270 万元、小区内广告位、广告屏出租每年收入约 418 万元、摊位出租费每年可收取约 405 万元，根据每年 6%浮动收益，共收入约为 51036.52 万元。

项目投入成本与预期产出及效果相匹配，投入成本较为合

理。

4.3 成本控制措施有效性

克拉玛依区住房和城乡建设局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，克拉玛依区住房和城乡建设局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。

5. 债券资金需求合理性

依据《关于克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（克区发改发〔2023〕2号）及《克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目建议书的批复》（克区发改发〔2023〕1号）要求的内容和项目总投资额，本项目建设总投资24311万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券19000万元，占项目总投资78.15%；地方财政配套5310.98万元，占项目总投资21.85%。本项目按建设期2年，分二期发行，2023年发行专项债总金额共计9000万元，发行利率2.94%，期限10年；

2024 年拟发行金额 10000 万元，分两期发行，第一期已发行金额为 7000 万元，发行利率 2.34%，期限 10 年；第二期金额为 3000 万元，本次为 2024 年第二期发行，期限 10 年，专项债券贷款利率按 4.5% 计算，利息总额 5,607.00 万元，债券本息合计 24,607.00 万元。在债券存续期内，每半年度支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。项目投向领域属于“棚户区改造”，符合政策支持的新增专项债券投向领域。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

6.1 项目偿债计划可行性

本项目建设费用由专项债券和财政自身承担，资金来源渠道符合相关规定，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。

6.2 项目偿债风险点

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，结合克拉玛依区住房和城乡建设局业务特点，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

7.1 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克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造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。

7.2 绩效目标的合理性

①本项目建设符合《中共中央国务院关于推进新疆跨越式发展和长治久安的意见》要求，符合国家产业政策，符合城市建设和要求，其建设有助于完善国民医疗体系，有助于提高居民健康素质。

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

8.1 实施内容明确性

根据《关于对克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目立项的批复》文件批复的内容，明确了克拉玛依区住房和城乡建设局在本次克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目中的职能，系统启用时间，实施方案以及绩效目标保持一致，实施内容具体明确。

8.2 实施计划可行性

本项目由于克拉玛依区住房和城乡建设局负责项目前期申报及项目实施、运营管理，对项目实施和运营的全过程进行监督，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。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. 过程控制有效性

9.1 组织机构：克拉玛依区住房和城乡建设局采取直接经营的方式运营管理本项目，对项目实施和运营的全过程进行监督。

9.2 管理制度建设：为规范克拉玛依区住房和城乡建设局该项目预算支出，克拉玛依区住房和城乡建设局根据政府会计准则、会计法等相关财务管理规定，结合克拉玛依区住房和城乡建设局实际情况，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。该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克拉玛依区住房和城乡建设局将严格按照收支管理制度、预算管理制度进行资金管理。

9.3 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，健全内控制度，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

10.1 政策和项目的可持续性：该项目工程是一项“德政”工程、“民心”工程，符合国家产业政策规定和社会消费水平及生活质量不断提高的要求，社会效益明显。其建设实施可进一步

强化社区整体功能，改善社区环境，不仅有利于群众身心健康、提高人口素质、改善人民生活水平，而且对促进社区经济发展，提高社区群众的生活质量，体现党的富民政策，密切党群众关系有着不可估量的作用。

10.2 预期产出及效果的可持续性：本项目的建设必然推动居民素质，物质文明建设的不断改善，将为克拉玛依精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情，新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于居民自身素质的提高和发展，有利于广大居民文明习惯的形成，有利于社会文明风气的巩固，促进城市的可持续发展，因此，项目的建设将一定程度的改善当地的人文环境。

10.3 组织管理机构的可持续性：克拉玛依区住房和城乡建设局采取直接经营的方式运营管理本项目。对项目实施和运营的全过程进行监督，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。

（二）绩效目标的设定

科学合理的设定绩效目标，二级指标必须包括数量、质量、时效、成本指标，三级指标个数不得低于七项、量化指标不得低于 70%。

债券资金项目支出绩效目标申报表

(2024 年度)

项目名称			克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目	
预算单位			克拉玛依区住房和城乡建设局	
项目资金（万元）			年度资金总额：10000（本次发行 3000 万元）	
			其中：财政拨款	
			债券资金 10000（本次发行 3000 万元）	
			其他资金	
总体目标	项目建设总用地面积为 54285.7 平方米，有 3 个地块，其中地块一用地面积 21184.80 m²、地块二用地面积 24970.09 m²、地块三用地面积 8130.81 m²。建设内容包含小区内的建筑单体、小区道路、绿化绿化、给水、排水、消防、绿化水、热力、燃气、电气及通信等系统配套设施。		年度目标	项目建设总用地面积为 54285.7 平方米，有 3 个地块，其中地块一用地面积 21184.80 m²、地块二用地面积 24970.09 m²、地块三用地面积 8130.81 m²。本年度完成项目的小区内的建筑单体、小区道路、绿化绿化、给水、排水、消防、绿化水、热力、燃气、电气及通信等系统配套设施。
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	总用地面积	54285.7 m²
			地块数量	3 块
			土建完成率	≥100%
		质量指标	工程合格率	≥90%
			工程质量	符合国家和省标准要求
		时效指标	预定工程进度完成率	100%
			建设时间	≤12 个月

		成本指标	合同支付金额不超过预算金额	≤3000 万元
	满意度指标		项目收益本息覆盖倍数	>1.5 倍
		社会效益指标	改善居民生活环境	明显
			提高水体环境	明显
		可持续影响指标	长期保障平稳进行	良好
		满意度指标	居民满意度	≥95%
说明：科学合理的设定绩效目标，二级指标必须包括数量、质量、时效、成本指标，三级指标个数不得低于七项、量化指标不得低于 70%。				

（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方案

（一）编制依据

- 1) 国家发改委关于建设项目可行性研究报告编制内容和深度的有关规定；
- 2) 新疆建设工程质量安全监测中心鉴定报告；
- 3) 《中华人民共和国城市规划法》；
- 4) 《中华人民共和国物权法》；
- 5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6) 《中华人民共和国招标投标法》；
- 7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 9) 《国家新型城镇化规划(2014~2020 年)》(2014 年 3 月发布)
- 10) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)；
- 11) 《民用建筑节能条例》（国务院令第 530 号）；
- 12) 《办公建筑设计标准》JGJ/T67-2019
- 13) 《克拉玛依市城市总体规划》（2014-2030）；
- 14) 相关的政策法规及设计规范；
- 15) 项目建设单位提供的基础资料及对项目建设思路等。
- 16) 国家、自治区、克拉玛依市有关法律法规、规范和标准规定。

（二）项目总投资估算

本项目总投资 24311 万元，其中工程费用 18660.46 万元，

占总投资的 76.76%；工程建设其他费 4492.86 万元，总投资的 18.48%；预备费 1157.67 万元，总投资的 4.76%。

（三）项目融资计划

本工程资金来源为：地方财政配套 5310.98 万元，地方政府专项债券资金 19000 万元，按建设期 2 年，已发债券利率按发行利率计算。拟定发行利率按 4.5%考虑。在债券存续期内，每半年度支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。

序号	名称	建设期			合计	备注
		第一年	第二年	第三年		
1	总投资	9000	7000	8311	24311	
1.1	建设投资	9000	7000	8311	24311	100%
1.2	流动资金					
2	资金筹措	9000	7000	8311	24311	
2.1	自筹资金			5311	5311	21.85%
2.2	借款					
2.2.1	专项债资金	9000	7000	3000	19000	78.15%

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露、保障投资者权益，更好地发挥专项债券对项目建设支持作用。

专项债融资情况如下：

序号	发行年度	发行期次	金额	期限	利率（%）	发行日期	发行情况
1	2023	第一期	9000	10 年	2.94	2023-08-29	已发行
2	2024	第二期	7000	10 年	2.34	2024-06-28	已发行
3	2024	第三期	3000	10 年	4.5		拟发行

（四）建设期资金平衡方案

本项目建设总投资 24311 万元。该项目资金来源：申请地方政府专项债券 19000 万元，占项目总投资 78.15%；地方财政配套 5310.98 万元，占项目总投资 21.85%。本项目按建设期 2 年，分二期发行，2023 年发行专项债总金额共计 9000 万元，发行利率 2.94%，期限 10 年；2024 年拟发行金额 10000 万元，分两期发行，第一期已发行金额为 7000 万元，发行利率 2.34%，期限 10 年；第二期金额为 3000 万元，本次为 2024 年第二期发行，期限 10 年，专项债券贷款利率按 4.5% 计算，利息总额 5,607.00 万元，债券本息合计 24,607.00 万元。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

本项目项目单位是克拉玛依区住房和城乡建设局。本项目项目法人单位为克拉玛依融汇房地产开发有限责任公司。

本项目由克拉玛依区住房和城乡建设局负责运营管理具体工作。克拉玛依区住房和城乡建设局严格按照地方政府债券管理

及使用办法使用债券资金，并积极履行项目建设监管责任、运营及管理监督义务，做好收益管理，保证本项目正常还本付息。

（二）项目运营收益

本项目运营收入主要通过土地出让收入、物业管理及停车位使用等服务收入，取得土地出让金和服务来实现营收，其中：

1、土地出让收入

（1）可出让土地规模

根据克拉玛依市国土空间规划及八一区域控制性详细规划，实施本项目后，周边区域可形成国有可出让建设用地 141334 平方米（212 亩），其中 34666.8 平方米（52 亩）用地性质为商业用地，106667.2 平方米（160 亩）用地性质为居住用地。

（2）地块地价确定

土地价格会根据容积率、商业繁华度、交通便利度相应变化。参考项目区临近地块土地市场成交情况，本项目区土地为商住混合用地，结合近几年克拉玛依区经济社会发展情况，同时考虑市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，适当考虑土地未来收益，根据 2022 年土地出让价格保守估计，在计算期内商业用地首年土地价格约 88.31 万元/亩，之后每年 6%涨幅上浮，运营期累计收入 8717.25 万元；居住用地首年土地价格 70.13 万元/亩，之后每年 6%涨幅上浮，运营期内累计收入 21299.70 万元。

同时，考虑经济社会发展及未来土地涨价预期，结合克拉玛

依区 2019 年 GDP 增长率 6.1%，保守预计未来 GDP 增幅放缓，土地出让价格自 2023 年开始，暂按每年增长 6%测算。

（3）土地出让收入测算

本项目周边可出让土地面积为 141334 平方米（212 亩），其中 34666.8 平方米（52 亩）用地性质为商业用地，106667.2 平方米（160 亩）用地性质为居住用地。根据土地出让计划，测算预期土地出让收入 30016.95 万元。

2、停车位收入

在八一区域规划三个社会停车场，经初步测算可设置机动车停车泊位 500 个，按照停车率 80%计算，1 小时停车收费 6 元，一天按照 10 小时计算，一年 365 天收费，计算一年停车位收入 876 万元。

3、物业费收入

克拉玛依市克拉玛依区八一棚户区改造项目建成后，政府委托专业物业公司对此区域进行统一管理服务。八一区域已建（100000 m²）、拟建（约 50000 m²）的建筑面积约为 150000 平方米，物业管理收费每年收入约为 270 万元，利用小区公共区域的广告收入，电梯广告费、公共场地广告费、公共外墙广告费，首年收入约 418 万元，每年 6%上浮。八一区域流动人口较多、零散务工人员较多，零售业需求大，在空旷区域可进行临时摊位的出租。经计算八一区域可用来出租的摊位约 225 个，每年每个

摊位出租费 20000 元，出租率 100%，摊位出租费每年可收取约 405 万元。

综上所述，土地出让包括商业用地及居民用地，物业管理收费每年收入约为 270 万元、小区内广告位、广告屏出租每年收入约 418 万元、摊位出租费每年可收取约 405 万元，根据每年 6% 浮动收益，共收入约为 51036.52 万元。

（三）财务费用

本项目主要的财务费用为地方政府专项债券的付息，一年付息一次，计划发行期限 10 年，未发行部分按照 4.50% 测算。本项目发行费率 1%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%，其中发行费率及登记托管费一次性收取。

（四）项目运营成本

本项目成本构成如下：

成本费用是指项目生产运营支出的各种费用。本项目主要采用要素法测算项目生产成本，按照物料、动力等消耗定额，并以同类企业近几年生产同类产品的经验数据为依据。

本项目涉及的已经硬性成本主要包括修理费、管理费用、员工工资、其他费用、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、集体教育资金等。

债券存续期内，经成本合计 10060.13 万元。成本构成符合项目逻辑。成本构成符合项目逻辑。

（五）相关税费

本项目产生的各类税金合计 1669.47 万元。

（六）资金平衡测算

1. 准确计算项目可偿债收益情况

债券存续期内，本项目债券存续期运营收入共计 51,036.52 万元，经营成本流出合计 10,060.13 万元，相关税金 1669.47 万元，本项目全周期可偿债收益为 39306.92 万元，债券存续期债券本息合计为 24,607.00 万元。基于上述偿债指标测试情况，本项目按照正常运营期收入及支出计算保障倍数为 1.60 倍。

2. 详细列示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，本项目计划发行专项债券利率按 4.5% 计算。项目涉及市场化融资还本付息情况，还要单独统计和反映，全面反映项目分年度债务还本付息情况。

3. 偿债指标计算情况

本项目发行地方政府专项债 19000.00 万元，付息 5,607.00 万元，债券本息合计 24,607.00 万元，本项目债券存续期运营收入共计 51,036.52 万元，经营成本流出合计 10,060.13 万元，相关税金 1669.47 万元，本项目全周期可偿债收益为 39306.92 万元，债券存续期债券利息为 5607 万元，本息合计为 24,607.00 万元。基于上述偿债指标测试情况，本项目按照正常运营期收入

及支出计算保障倍数为 1.60 倍。

4. 资金平衡测算情况

资金平衡测算情况见表 5-2。

5. 资金平衡测算结论

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结余，且专项债券本息保障倍数为 1.60，项目预期收益与融资可达平衡。

（七）会计报表

项目现金流量表见表 5-3，项目利润与利润分配表见表 5-4，项目资产负债表见表 5-5。

表 5-1 年度还本付息情况表（单位：万元）

债券存续年度		建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
债券本金 (期初余额)	合计	9,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	10,000.00
2023 年专项 债第一期		9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	-
2024 年专项 债第一期			7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2024 年专项 债第二期			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
本息合计	24,607.00	119.70	464.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	9,569.70	10,225.00
应付利息	5607	119.70	464.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	689.40	569.70	225.00
2023 年专项 债第一期	2,394.00	119.70	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	119.70	-
2024 年专项	1638.00		163.8	163.8	163.8	163.8	163.8	163.8	163.8	163.8	163.8	163.8	

债第一期													157.50
2024 年专项 债第二期	1,350.00		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	
应还本金	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	10,000.00
2023 年专项 债第一期	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	-
2024 年专项 债第一期	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
2024 年专项 债第二期	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00
债券本金 (期末余额)		9,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	10,000.00	-

表 5-2 平衡分析表（单位：万元）

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	建设期资金流入	24,311.00	9,000.00	15,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	财政拨款收入	5,311.00	-	5,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
	专项债券流入	19,000.00	9,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	运营期收入合计（含税）	51,036.52	-	-	1,969.00	1,994.08	2,020.66	2,048.84	2,078.72	2,110.38	2,143.94	2,179.52	2,217.23	32,274.15
	土地出让商业用地	8,717.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,717.25
	土地出让居住用地	21,299.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,299.70
	停车费	8,760.00	-	-	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
	物业管理费	2,700.00	-	-	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	广告费	5,509.57	-	-	418.00	443.08	469.66	497.84	527.72	559.38	592.94	628.52	666.23	706.20
	摊位出租费	4,050.00	-	-	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	405.00
3	建设期资金流出（不含建设期利息）	24,049.10	9,000.00	15,049.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设成本流出		9,000.00	15,049.10	-	-	-	-	-	-	-	-		
4	运营	10,060.13	-	-	112.14	112.14	112.14	114.60	114.60	114.60	117.14	117.14	117.14	9,028.49

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	期经营成本合计													
	修理费	115.50	-	-	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55
	管理费用	135.00	-	-	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
	员工工资	709.00	-	-	68.40	68.40	68.40	70.45	70.45	70.45	72.57	72.57	72.57	74.74
	其他费用	191.89	-	-	18.69	18.69	18.69	19.10	19.10	19.10	19.52	19.52	19.52	19.96
	土地出让业务费	600.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600.34
	农业土地开发资金	99.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.64
	保障性安居工程资金	2,931.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,931.70
	农田水利建设资金	2,638.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,638.53
	计提教育资金	2,638.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,638.53
5	税金合计	1,669.47	-	-	158.55	160.14	161.81	163.58	165.48	167.49	169.59	171.85	174.24	176.74
	增值税	1,490.60	-	-	141.56	142.98	144.48	146.06	147.75	149.54	151.42	153.44	155.57	157.80
	增值税附加	178.87	-	-	16.99	17.16	17.33	17.52	17.73	17.95	18.17	18.41	18.67	18.94
6	专项债发行相关费用合计（不参与计算）	21.76	9.72	10.81	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.48	0.51

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	发行费用	19.00	9.00	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	登记服务费	1.52	0.72	0.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	兑付服务费	1.24	-	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.48	0.51
7	支出合计	11,729.60	-	-	270.69	272.28	273.95	278.18	280.08	282.09	286.73	288.99	291.38	9,205.23
8	可用于还款的项目收益	39,306.92	-	-	1,698.31	1,721.80	1,746.71	1,770.66	1,798.64	1,828.29	1,857.21	1,890.53	1,925.85	23,068.92
9	本年应还专项债本金合计	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	10,000.00
	专项债本金第一期-2023 年	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	-
	专项债本金第一期-2024 年	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
	专项债本金第二期-2024 年	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00
10	本年应还专项债利息合计	5,607.00	-	261.90	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	298.80
	专项债利息第一期-2023 年	2,619.00	-	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	261.90	-

序号	项目	金额合计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	专项债 利息第一期 -2024 年	1,638.00	-	-	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80
	专项债 利息第二期 -2024 年	1,350.00	-	-	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
11	当 年 应 还 专 项 债 券 本 息 合 计	24,607.00	-	261.90	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	9,560.70	10,298.80
12	自 有 资 金 归 还 建 设 期 利 息	261.90	-	261.90	-	-	-	-	-	-	-	-		
13	净 现 金 流 量	14,961.82	-	-	1,137.61	1,161.10	1,186.01	1,209.96	1,237.94	1,267.59	1,296.51	1,329.83	-7,634.85	12,770.12
14	累 计 净 现 金 流 量		-	-	1,137.61	2,298.71	3,484.72	4,694.68	5,932.62	7,200.21	8,496.72	9,826.55	2,191.70	14,961.82

表 5-3 现金流量表见表（单位:万元）

项目 及单位	合 计	建设 期	建设 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期	运营 期
-----------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
经营活动净现金流量	39,306.92	-	-	1,698.31	1,721.80	1,746.71	1,770.66	1,798.64	1,828.29	1,857.21	1,890.53	1,925.85	23,068.92
现金流入	51,036.52	-	-	1,969.00	1,994.08	2,020.66	2,048.84	2,078.72	2,110.38	2,143.94	2,179.52	2,217.23	32,274.15
营业收入	51,036.52	-	-	1,969.00	1,994.08	2,020.66	2,048.84	2,078.72	2,110.38	2,143.94	2,179.52	2,217.23	32,274.15
现金流出	11,729.60	-	-	270.69	272.28	273.95	278.18	280.08	282.09	286.73	288.99	291.38	9,205.23
经营成本	10,060.13	-	-	112.14	112.14	112.14	114.60	114.60	114.60	117.14	117.14	117.14	9,028.49
增值税	1,490.60	-	-	141.56	142.98	144.48	146.06	147.75	149.54	151.42	153.44	155.57	157.80
增值税税金及附加	178.87	-	-	16.99	17.16	17.33	17.52	17.73	17.95	18.17	18.41	18.67	18.94
房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
印花税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动净现金流量	-24,311.00	-9,000.00	-15,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-		
现金流入	-												
现金流出	24,311.00	9,000.00	15,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设投资(不含利息)	24,049.10	9,000.00	15,049.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

建设期利息支出	261.90	-	261.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他投资活动支出	-												
筹资活动净现金流量	-34.10	9,000.00	15,311.00	-560.70	-560.70	-560.70	-560.70	-560.70	-560.70	-560.70	-560.70	-9,560.70	-10,298.80
现金流入	24,311.00	9,000.00	15,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目资本金投入	5,311.00	-	5,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设投资借款	19,000.00	9,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	24,345.10	-	-	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	9,560.70	10,298.80
各种利息支出	5,345.10	-	-	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	298.80
偿还债务本金	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	10,000.00
净现金流量	14,961.82	-	-	1,137.61	1,161.10	1,186.01	1,209.96	1,237.94	1,267.59	1,296.51	1,329.83	-7,634.85	12,770.12
累计盈余资金		-	-	1,137.61	2,298.71	3,484.72	4,694.68	5,932.62	7,200.21	8,496.72	9,826.55	2,191.70	14,961.82

表 5-4 利润与利润分配表（单位：万元）

项目及单位	合 计	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

收入合计	51,036.5 2	-	-	1,969.00	1,994.08	2,020.66	2,048.84	2,078.72	2,110.38	2,143.94	2,179.52	2,217.23	32,274.15
应交增值税	1,490.60	-	-	141.56	142.98	144.48	146.06	147.75	149.54	151.42	153.44	155.57	157.80
税金及附加	178.87	-	-	16.99	17.16	17.33	17.52	17.73	17.95	18.17	18.41	18.67	18.94
经营成本	10,060.1 3	-	-	112.14	112.14	112.14	114.60	114.60	114.60	117.14	117.14	117.14	9,028.49
折旧及摊销费用	11,547.7 0	-	-	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77	1,154.77
财务费用	5,345.10	-	-	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	560.70	298.80
利润总额	22,414.1 2	-	-	-17.16	6.33	31.24	55.19	83.17	112.82	141.74	175.06	210.38	21,615.35
应纳税所得额	22,386.1 3	-	-	-17.16	-10.83	20.41	55.19	83.17	112.82	141.74	175.06	210.38	21,615.35
所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	22,414.1 2	-	-	-17.16	6.33	31.24	55.19	83.17	112.82	141.74	175.06	210.38	21,615.35
期初未分配利润	2,066.18		-	-	-17.16	-10.83	18.37	68.04	142.89	244.43	372.00	529.55	718.89
可供分配的利润	24,480.3 0	-	-	-17.16	-10.83	20.41	73.56	151.21	255.71	386.17	547.06	739.93	22,334.24
提取法定盈余公积金	2,241.41	-	-	-	-	2.04	5.52	8.32	11.28	14.17	17.51	21.04	2,161.54
可供投资者分配的	22,238.8	-	-	-17.16	-10.83	18.37	68.04	142.89	244.43	372.00	529.55	718.89	20,172.71

利润	9												
未分配利润	22,238.89	-	-	-17.16	-10.83	18.37	68.04	142.89	244.43	372.00	529.55	718.89	20,172.71
息税前利润	27,759.22	-	-	543.54	567.03	591.94	615.89	643.87	673.52	702.44	735.76	771.08	21,914.15
息税折旧摊销前利润	39,306.92	-	-	1,698.31	1,721.80	1,746.71	1,770.66	1,798.64	1,828.29	1,857.21	1,890.53	1,925.85	23,068.92

表 5-5 资产负债表（单位：万元）

项目及单位	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
资产	9,000.00	24,311.00	24,293.84	24,300.17	24,331.41	24,386.60	24,469.77	24,582.59	24,724.33	24,899.39	16,109.77	27,725.12
流动资产总额	-	-	1,137.61	2,298.71	3,484.72	4,694.68	5,932.62	7,200.21	8,496.72	9,826.55	2,191.70	14,961.82
货币资金	-	-	1,137.61	2,298.71	3,484.72	4,694.68	5,932.62	7,200.21	8,496.72	9,826.55	2,191.70	14,961.82
应收账款												
存货												
在建工程	9,000.00	24,311.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	-	-										

净值			23,156.23	22,001.46	20,846.69	19,691.92	18,537.15	17,382.38	16,227.61	15,072.84	13,918.07	12,763.30
固定资产原值	-	-	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00	24,311.00
固定资产累计折旧	-	-	1,154.77	2,309.54	3,464.31	4,619.08	5,773.85	6,928.62	8,083.39	9,238.16	10,392.93	11,547.70
无形及其他资产净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产原值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产累计折旧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
负债及所有者权益	9,000.00	24,311.00	24,293.84	24,300.17	24,331.41	24,386.60	24,469.77	24,582.59	24,724.33	24,899.39	16,109.77	27,725.12
流动负债总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
短期借款												
其他债权												
应付债券	9,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	10,000.00	-
长期借款												
负债小计	9,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	10,000.00	-
所有者权益	-	5,311.00	5,293.84	5,300.17	5,331.41	5,386.60	5,469.77	5,582.59	5,724.33	5,899.39	6,109.77	27,725.12
资本金	-	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00	5,311.00
资本公积												
累计盈余公积金	-	-	-	-	2.04	7.56	15.88	27.16	41.33	58.84	79.88	2,241.41
累计未分配利润	-	-	-17.16	-10.83	18.37	68.04	142.89	244.43	372.00	529.55	718.89	20,172.71
资产负债率(%)	100.00%	78.15%	78.21%	78.19%	78.09%	77.91%	77.65%	77.29%	76.85%	76.31%	62.07%	0.00%

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握偿债指标变动情况。

项目		项目收入（变动因素）	项目成本合计	可偿债收益（万元）	债券本息和	本息覆盖倍数
单因素变动比例	-20%	40,829.22	11,729.60	29,099.62	24,607.00	1.22
	-15%	43,381.04	11,729.60	31,651.44	24,607.00	1.32
	-10%	45,932.87	11,729.60	34,203.27	24,607.00	1.42
	-5%	48,484.69	11,729.60	36,755.09	24,607.00	1.52
	0%	51,036.52	11,729.60	39,306.92	24,607.00	1.60
	5%	53,588.35	11,729.60	41,858.75	24,607.00	1.72
	10%	56,140.17	11,729.60	44,410.57	24,607.00	1.82
	15%	58,692.00	11,729.60	46,962.40	24,607.00	1.91
	20%	61,243.82	11,729.60	49,514.22	24,607.00	2.01

项目		项目收入	项目成本（变动因素）	可偿债收益（万元）	债券本息和	本息覆盖倍数
单因素变动比例	-20%	51,036.52	9,383.68	41,652.84	24,607.00	1.71
	-15%	51,036.52	9,970.16	41,066.36	24,607.00	1.69
	-10%	51,036.52	10,556.64	40,479.88	24,607.00	1.65
	-5%	51,036.52	11,143.12	39,893.40	24,607.00	1.63
	0%	51,036.52	11,729.60	39,306.92	24,607.00	1.60
	5%	51,036.52	12,316.08	38,720.44	24,607.00	1.59
	10%	51,036.52	12,902.56	38,133.96	24,607.00	1.56
	15%	51,036.52	13,489.04	37,547.48	24,607.00	1.54
	20%	51,036.52	14,075.52	36,961.00	24,607.00	1.51

（二）总体评价

该项目在债券存续周期内发行债券总额 19000 万元，本项目债券存续期运营收入共计 51,036.52 万元，经营成本流出合计 10,060.13 万元，相关税金 1669.47 万元，本项目全周期可偿债收益为 39306.92 万元，债券存续期债券本息合计为 24,607.00 万元。基于上述偿债指标测试情况，本项目按照正常运营期收入及支出计算保障倍数为 1.60 倍，敏感测试分析中采用单一因素变动，分别对项目收入和项目总成本按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，当项目收入减少 20%以后，得到的保障倍数为 1.22；项目成本增加 20%后，保障倍数为 1.51。在极端情况下项目收益足以覆盖本息，经过向当地地区主管部门及园区企业运营情况核实，项目具备抗风险能力。若有不足，后续地方政府计划通过统筹预算收入、上级转移支付、结转结余资金，以及按规定动用预算稳定调节基金等渠道筹集等方式，补足可偿债资金。

总之，该项目有相对较好的收益以及较强的抗风险能力，具备发行政府专项债的条件。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1. 建设和管理风险

在项目实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管

理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

2. 财务和市场风险

建设资金风险：在项目实施过程中由于资金不落实，导致建设工期延长，工程造价上升，使原定投资效益目标难以实现的可能性。

利率风险：是指由于利率变动导致资金成本上升，给项目造成损失的可能性。

3. 公共政策风险

若国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

4. 流动性风险

流动性风险是指项目运营无法及时获得或者无法以合理成本获得充足资金，以偿付到期债务或其他支付义务、满足资产增长或其他业务发展需要的风险。建立完善地方债务偿还机制、根据开发区经济实力适度举债、建立与完善债务信息披露机制可有效控制地方债务风险。

5. 偿付风险

偿付风险是指生产经营的不确定性带来的风险，基础设施建设工程的经济效益难以在短时间内得到很好的体现。若项目投入运营后的实际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。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

（二）潜在风险应对措施

1. 建设和管理风险

严格按照要求选择承建商、加强施工队伍管理、保证项目工期和质量等。

2. 财务和市场风险

为防范资金供应风险，必须认真做好资金来源可靠性分析。为防范利率风险，本项目测算债券发行利率时假设发行利率为4.5%，测算较为保守，用于防止项目分期发行专项债券时，利率存在较大幅度上升。

3. 公共政策风险

如遇国家政策调整，地方财政局将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完工，投入运营。

4. 流动性风险

建立完善、可靠和健全的资金使用计划和债券偿还计划，明确规定负债的偿还责任、资金的使用范围、债务的偿还期限以及偿债资金的来源。偿债主体要严格执行偿债计划，落实偿债资金，及时足额偿还债务本息。项目运营主体应建立有效的运营机制，增加项目收益，提高偿债能力，提高债务资金使用效率，避免由于资金浪费导致的债务无法按时偿还。

5. 偿付风险

要求项目密切关注甘泉堡开发区招商引资力度及相关优惠政策，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目运营期达产收入的实现较晚或暂时难以实现，本项目不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。

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募投项目情况、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。