

**克拉玛依市白碱滩区
收购存量房屋用作保障性住房项目实施方案**

填报单位：白碱滩区住房和城乡建设局

填报日期：2025年12月



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	6
（五）项目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	8
三、绩效目标及指标	9
（一）事前绩效评估	9
（二）绩效目标的设定	9
（三）绩效监控和评价	11
四、项目投资估算及资金筹措方案	11
（一）编制依据	11
（二）项目总投资估算	14
（三）项目融资计划	15
（四）建设期资金平衡方案	23
五、项目收益与融资自求平衡方案	24
（一）项目运作模式	24
（二）项目运营收入	25
（三）财务费用	26
（四）运营成本	27
（五）相关税费	28
（六）资金平衡测算情况	29
（七）会计报表	34
（八）独立第三方专业机构进行评估意见	36
六、项目压力测试与评价	38
（一）压力测试	38
（二）总体评价	38
七、项目风险提示	38
（一）影响项目风险因素	38
（二）潜在风险应对措施	42
八、其他需要说明的事项	46

克拉玛依市白碱滩区

收购存量房屋用作保障性住房项目实施方案

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，按照财预 2017 年 89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》文件，参考白碱滩区发展和改革委员会《关于克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（白发改发〔2025〕7号）文件，结合克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目实施情况，本项目本次申请发行债券资金 5000.00 万元,特制定本项目本次实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

保障性住房是政府解决中低收入居民住房困难、提高城乡居民居住水平的重要民生工程，包括经济适用房、公租房（包含廉租房）、限价商品住房、共有产权房、保障性租赁住房等五种形式。保障性住房可分为配售型和配租型，此前以配售型为主，2010 年以后租赁市场更受重视。2021 年国务院印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，第一次在国家层面明确住房保障体系的顶层设计；2023 年 10 月，《关于规划建设保障性住房的指导意见》（14 号文）再次明

确保障性住房的市场地位，提出保障性住房建设和筹集、保障对象和标准、配售管理的基本原则，支持城区常住人口 300 万以上的大城市率先探索。根据各省数据汇总，“十四五”期间全国 21 个省市初步计划新增保障性租赁住房 650 万套，预计可解决近 2000 万人住房困难。

白碱滩区的保障性住房政策符合国家关于保障性住房的总体要求。根据《克拉玛依市白碱滩区公共租赁住房管理办法》，该区对公共租赁住房的管理进行了详细规定，包括申请条件、分配流程、使用与退出机制等，确保了保障性住房的公平性和有效性。例如，申请公共租赁住房的家庭需满足一定的收入和住房困难条件，并经过严格的审核程序。

白碱滩区的保障性住房规划与当地的经济社会发展相协调。根据《克拉玛依市白碱滩区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，该区在“十四五”期间不再新建商品住房，而是通过去库存、老旧小区改造等方式来满足刚性住房需求。这表明白碱滩区的保障性住房政策与区域发展规划一致，注重优化城市空间布局和提升城市功能。白碱滩区还积极落实中央关于保障性住房建设的政策导向。例如，根据中央经济工作会议的要求，新一轮保障性住房建设强调重构市场与保障关系，保障性住房不得上市交易，以确保其供应稳定。白碱滩区的公共租赁住房管理办法

也明确规定了保障性住房的用途不得改变，并禁止擅自装修或出租。

克拉玛依市白碱滩区的保障性住房规划政策不仅符合国家和地方的相关规定，而且与区域经济社会发展相协调，体现了政府在解决住房问题上的努力和成效。这些措施有助于提升居民的生活质量，促进社会和谐稳定。

（二）项目背景

新疆维吾尔地处祖国西北，是国家西部的战略屏障。作为我国实施西部大开发战略的重点地区和亚欧大陆向西开放的桥头堡、战略资源的重要基地，新疆的发展和稳定，具有重要战略意义。保障性住房是一个国家、一个地区发展的基础，更是国家在新疆实施稳疆兴疆、兴边富民的基石。近年来，白碱滩区委、市政府高度重视保障性住房工作，市领导超前谋划，深入开展调研，结合克拉玛依保障性住房改革发展现状，重点围绕保障性住房、经费保障、社会公平正义、均衡发展等重大问题，组织力量广泛开展调研，摸清现状，寻找差距、理清发展思路；通过各种渠道广泛征求社会对保障性住房改革发展的意见建议，倾听群众呼声和民众对保障性住房发展的意见；及时成立白碱滩区保障性住房改革发展规划纲要起草小组，邀请各部门领导、专家学者、人大代表、政协委员共谋发展大计，努力寻求一条适合克拉玛依实际，能推动保障性住房长治久安发展的新对策、新思路。

白碱滩区是克拉玛依市的重要组成部分，近年来在政治和经济方面取得了显著进展。该区是克拉玛依油田的主要产区之一，石油工业是其经济发展的核心，形成了以油气化工为主导的产业格局。此外，白碱滩区还被评定为国家新型工业化（石油化工）产业示范基地，并且是自治区级重点石化工业园区。

根据《克拉玛依市白碱滩区（克拉玛依高新区）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》中期评估报告，白碱滩区在“十四五”期间积极推进保障性住房建设，计划增加 550 套保障性住房，并持续推进老旧小区节能改造，逐步扩大保障覆盖面。不断优化城市居住环境，增加保障性住房 550 套，持续推进城镇 27 个老旧小区节能改造，逐步扩大保障覆盖面。完善住房租赁补贴保障制度，加强住房租赁市场管理，满足人民群众多样化、多元化的住房需求。

2024 年政府工作报告中提到，白碱滩区完成了 482 套保障性租赁住房的改造升级，以满足产业工人和新市民的住房需求。这一举措不仅提升了住房条件，也反映了政府对解决中等收入群体住房困难问题的重视。

（三）项目概况

收购存量房屋作为保障性住房政策，主要是为了有效解决低收入群体的住房困难，提供可负担的居住环境。相较于

新建住房，收购现有房屋能够更快速地增加保障性住房的供给，避免了土地紧张和建设周期长的问题。此外，这一政策有助于盘活市场中大量空置房资源，促进住房资源的合理流动，并缓解因市场供需失衡导致的房价上涨压力。通过精准分配和市场调节，政府能够确保保障房优先满足最需要的群体，推动住房的公平性，促进社会和谐与稳定。这项政策既提高了住房资源的利用效率，也为解决城市住房问题提供了灵活、高效的途径。同时带动白碱滩区保障性住房发展迈向一个更高台阶。

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合国家有关规定、政策及地区发展规划。同时，本项目符合专项债支持发行的项目领域。项目基本情况如下：

1. 项目名称：克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目

2. 投向领域：民生保障领域

3. 参与主体：白碱滩区住房和城乡建设局

4. 建设区位：白碱滩区主城区翠林花园及五亭花园

5. 项目建设性质：新建项目

6. 项目总投资：6250.00 万元

7. 项目建设规模及内容：

建设内容为 120 套（总面积：15105 平方米）经济适用房的室内精装修工程，其中翠林花园 105 套，五亭花园 15 套。

8. 项目运营期：2026 年-2044 年（债券存续期内）

9. 债券基本信息

本次发行规模	伍仟万元整(RMB: 50,000,000.00元)
募集资金用途	拟用于建设克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目
本次债券期限	20年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息

（四）项目主管部门

1. 本项目主管部门

本项目的主管部门为白碱滩区住房和城乡建设局，具体信息如下所示：

统一社会信用代码	11650204MB1340250F
机构名称	白碱滩区住房和城乡建设局
机构性质	机关单位
机构地址	克拉玛依市白碱滩区三平镇永新路 80 号
负责人	-
所属地区	新疆维吾尔自治区克拉玛依市白碱滩区
登记机关	-

2. 主要职责

负责推进住房制度改革，保障城镇中低收入家庭的基本住房需求，实施住房保障政策，管理住房信息系统和查询工作，并协调住房保障资金的安排与使用。规范房地产市场秩序，监督管理房地产开发行为，执行房地产市场相关政策，处理房地产纠纷和仲裁工作。负责建设工程质量监督、安全生产管理及竣工验收备案，监督建筑工程质量、安全生产和竣工验收备案制度的执行，查处相关违法违规行为。负责市

政基础设施建设项目的前期规划、年度投资计划编制和资金预算安排，以及城市雕塑的开发和地下空间的利用。负责制定特色城镇建设政策，推进绿色建筑及建筑节能工作，实施建筑节能标准，推广新技术、新材料、新产品的应用。负责公共租赁住房的建设、管理和监督工作，确保面向低保、低收入等困难群体提供政策性住房。参与拟订并实施房地产业和建筑业的发展规划及产业政策，制定并监督执行工程建设标准体系。承担区内重点园区建设项目的调度和推进任务，配合人民防空、工业用地土地市场监管和房屋征收等工作。

这些职能体现了白碱滩区住房和城乡建设局在住房保障、房地产市场管理、建筑质量管理、市政基础设施建设以及特色城镇建设等方面的综合性职责。

（五）项目立项和建设的相关批复文件

目前，本项目已取得以下相关批复文件：

1. 2025 年 1 月 7 日，《关于克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（白发改发〔2025〕7 号）

（六）项目开工和建设时间

项目于 2026 年 1 月开工建设，2026 年 12 月完工。

（七）合法性审核的律师事务所

北京诺德律师事务所系经批准依法成立的律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，执业律师具有

从事法律服务业务的资格，具备担任本项目法律意见书签字律师的资格。北京诺德律师事务所依法出具《关于克拉玛依市白碱滩区老旧街区改造项目法律意见书》，该所认为白碱滩区住房和城乡建设局作为本项目主管部门合法合规，北京政德会计师事务所（普通合伙）对本项目出具的项目专项财务评价报告合法合规。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

按照拟建项目建设的实际情况，结合国家对保障性住房类公益投资项目这一公共产品的评价要求，其运行成本由国家或地方财政按照划拨事业经费的方式列入年度预算内进行解决，其支出标准由财政核定。因此本项目不进行运行收入和支出的测算。对拟建项目的财务评价仅以单位功能投资指标进行研究。

单位功能投资按面积测算，拟收购项目建筑面积 15105.0 m²，投资 6250 万元，折合为单位功能投资为 4137.7 元/m²。该指标从金额数量方面分析，与平均造价水平持平，接近建设成本价。

（二）社会效益分析

项目的实施有利于整合保障性住房资源，优化资源配置，健全保障性住房体系，促进保障性住房事业持续健康发展。本项目实施后，将解决白碱滩区居住难的问题，提高保障性住房的居住能力，提高居住质量和居住设施水平；提

升白碱滩区的保障性住房规模。

项目的实施，对我区社会进步、政治稳定和经济发展将起到积极的推动作用，具有明显的、良好的社会效益。项目的实施，有利于促进新疆保障性住房事业更好地发展。

三、绩效目标及指标

（一）事前绩效评估

克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目的建设符合国民经济和社会发展规划，项目符合地方政府专项债券资金投入领域；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；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。通过文献调查、社会调查、对比分析等方法评估，综合评价对该项目应“予以支持”。

（二）绩效目标的设定

2025 年新增债券项目支出绩效目标表

(2025 年度)				
项目名称		克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目		
预算单位		白碱滩区住房和城乡建设局		
项目类型		产业发展 <input type="checkbox"/>	民生保障 <input checked="" type="checkbox"/>	基础设施 <input type="checkbox"/> 行政运行 <input type="checkbox"/>
项目概况	中长期规划（名称、文号，仅指常年项目）	《克拉玛依市白碱滩区国土空间专项规划(2021-2035)》		
	资金管理办法（名称、文号）	《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34 号）		
	绩效分配方式	因素法 <input type="checkbox"/> 项目法 <input type="checkbox"/> 据实据效 <input type="checkbox"/> 因素法与项目法相结合 ■		
	立项依据	可研批复		
	使用范围	克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目的前期策		

				划、设计、施工、竣工验收。			
	申报（补助）条件			符合 2025 年专项债投向领域			
	项目起止年限			建设期 2025 年 1 月至 2025 年 12 月			
项目资金 （万元）		中期资金总额：	6,250.00	年度资金总额：	6,250.00		
		其中：财政拨款	1,250.00	其中：财政拨款	1,250.00		
		其他资金	5,000.00	金	其他资	5,000.00	
	中期目标（2025 年—2026 年）			年度目标			
总体目标	将白碱滩区主城区翠林花园、五亭花园共计 120 套（总面积：15105 平方米）闲置经济适用房、商品房回购并简装后出租，用于外来务工人员、新就业人员等新市民租住。			1、申请债券资金 5000.00 万元，按照政府债券资金管理要求规范管理使用。 2、项目工程验收合格率 95%以上。 3、项目资金使用率大于 95%。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
	项目完成	数量指标	指标 1：收购闲置经济适用房、商品房	120 套	数量指标	指标 1:收购闲置经济适用房、商品房	120 套
			指标 2：回购房简装	120 套		指标 2：回购房简装	120 套
		质量指标	指标 1：项目设计变更率	≤10%	质量指标	指标 1:项目设计变更率	≤10%
			指标 2：项目验收通过率	≥95%		指标 2:项目验收通过率	≥95%
			指标 3：政府债券资金规范管理使用率	100%		指标 3:政府债券资金规范管理使用率	1
		时效指标	指标 1：工程进度延迟率	≤5.00%	时效指标	指标 1:工程进度延迟率	≤5.00%
			指标 2：政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天		指标 2:政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天
		成本指标	指标 1：实际成本超概(预)算比	≤5.00%	成本指标	指标 1：实际成本超概（预）算比	≤5.00%
	项目效益	经济效	指标 1：本息保障倍数	≥1.5		指标 1：本息保障倍数	≥1.5
	项目效益	社会效	指标 1：改善	明显改善		指标 1:改善当地居民的	明显改善

	益	益指标	当地居民的生活条件			生活条件	
		生态效益指标	指标 1: 对环境的不利影响率	≤5.00%	经济效益指标	指标 1: 对环境的不利影响率	≤5.00%
		可持续影响指标	指标 1: 经济社会可持续发展	成效明显	社会效益指标	指标 1: 经济社会可持续发展	成效明显
	满意度指标	满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥90.00%	可持续影响指标	指标 1: 群众满意度	≥90.00%

（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

根据本项目可行性研究报告，本项目总投资编制依据如下：

(1) 《克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目可行性研究报告》可行性研究报告的相关图表。

(2) 住房城乡建设部关于发布《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 版）的通知。

(3) 建设部建标〔2007〕164 号关于发布《市政工程投资估算编制办法》的通知，以下简称“估算编制办法”。

(4) 中价协《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015。

(5) 《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015。

(6) 《新疆建筑工程消耗量定额克拉玛依地区单位估价表（2010）》。

(7) 《新疆安装工程预算定额克拉玛依地区单位估价（2010）》。

(8) 《全系统装饰装修工程消耗量定额克拉玛依地区单位估价表（2010）》。

(9) 《新疆房屋建筑与装饰工程消耗量定额克拉玛依估价汇总表（2020）》。

(10) 材料价格参照新疆工程造价信息网发布的克拉玛依地区 2024 年 12 月份建设工程综合价格信息。

(11) 新建标〔2019〕4 号“关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知”。

(12) 新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅 2020 年第 120 号《关于新疆建设工程扬尘污染防治增加费计取方法的公告》。

(13) 新建标[2016]2 号发布的《关于建筑营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见》。

(14) 新建标函〔2021〕17 号文件新疆智慧工地基础配置费用计取。

(15) 部分工程费用参照本地区类似工程技术经济指标进行估算。

1) 项目建设管理费：按财建〔2016〕504 号财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知计列。

2) 建设工程监理费：参照“建设工程监理与相关服务收费管理规定”及发改价格〔2015〕299 号文计算。

3) 项目建设管理费：财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知，财建【2016】504 号文执行。

4) 建设项目前期工作咨询费：参照新价房字〔2000〕3 号文计算。

5) 工程勘察费：参照新疆工程勘察设计计费导则（2022 版）计算。

6) 工程设计费：参照新疆工程勘察设计计费导则（2022 版）计算。

7) 竣工图编制费：参照新疆工程勘察设计计费导则（2022 版）计算及《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 号文计算，取设计费的 8%。

8) 水土保持评价及验收费：按照水利部水总〔2003〕67 号文件计算。

9) 环境影响咨询服务费：国家计委、环境保护部关于《建设项目环境影响咨询收费标准》（审计价格〔2002〕125 号）及发改价格（2015）299 号文计算。

10) 劳动安全卫生评审费：按照建设部建标〔2007〕164 号文件执行，费率采用 0.2%。

11) 场地准备及临时设施费：按照建设部建标〔2007〕164 号文件执行，费率采用 1.0%。

12) 工程保险费：按照建设部建标〔2007〕164 号文件执行，综合费率采用 0.6%。

13) 招标代理服务费：按照发改价格〔2011〕534 号文计算。

14) 施工图审查费：参照新发改医价[2012]830 文件计算。

15) 工程造价咨询费：参照新计价房〔2002〕866 号文、《中国建设工程造价管理协会中价协〔2013〕35 号关于规范工程造价咨询》计算。

16) 预备费：基本预备费：按照第一，二部分费用之和的 8%计算；

涨价预备费：按照国家计委 1999【1340】号文的有关规定，涨价预备费为零。

（二）项目总投资估算

1. 项目总投资估算

依据可行性研究报告，项目总投资 6250.00 万元，其中：工程费用 4620.00 万元，占项目总投资的 73.92%；工程建设

其他费用 1062.87 万元，占项目总投资的 17.01%；预备费用 454.63 万元，占项目总投资的 7.27%；建设期利息 112.50 万元，占项目总投资的 1.80%。项目投资估算表如下：

单位：万元

序号	名称	估算价值
1	工程费用	4620.00
2	工程建设其他费用	1062.87
3	基本预备费	454.63
4	建设期利息	112.50
一	总投资	6250

2. 项目分年度投资计划

本项目总投资为 6250.00 万元，其中项目资本金 1250.00 万元，为地方财政资金，占总投资的 20%，专项债券资金 5000 万元，占总投资的 80%。项目资金将根据建设投资计划逐步到位。项目资金筹措计划表如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	占比
一	总投资	6250	6250	100.00%
二	资金筹措	6250	6250	100.00%
1	资本金	1250	1250	20.00%
2	政府专项债券	5000	5000	80.00%

（三）项目融资计划

1. 项目资金来源

本项目的总投资为 6250.00 万元。

（1）资本金筹措

本项目资本金 1250.00 万元，为自筹资金。

（2）融资筹措

① 发行专项债券

本项目发行政府专项债券 5000.00 万元，发行期限为 20 年，票面利率 4.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

② 市场化融资

本项目暂不考虑市场化融资。

2. 债券还本付息情况

本项目拟 2025 年发行政府专项债券 5000.00 万元，发行期限为 20 年。

本项目 2025 年发行政府专项债券 5000.00 万元，发行期限为 20 年，票面利率 4.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。另计债券资金 5000.00 万元的发行费率 1%、登记托管费 0.08%、兑付服务费 0.05%。项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资 利率	当年偿 还利息	发行服 务费	登记托管 费	兑付 服务费
1	2025 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	5.00	0.40	0.25
2	2026 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	0.00	0.00	0.25
3	2027 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
4	2028 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
5	2029 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
6	2030 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
7	2031 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
8	2032 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25

9	2033 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
10	2034 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
11	2035 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
12	2036 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
13	2037 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
14	2038 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
15	2039 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
16	2040 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
17	2041 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
18	2042 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
19	2043 年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00			0.25
20	2044 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.50%	225.00			0.00
合计			5,000.00	5,000.00			4,500.00	5.00	0.40	4.75

本项目本年拟发行地方政府专项债 5000 万元，发行期限 20 年。根据新预算法等文件，专项债券资金实行“收支两条线”管理，发债资金到位后，业主方对项目收益产生的专项收入及发债募集资金纳入本级财政政府性基金预算收入相应科目内，收到上级财政安排的转移支付纳入相关科目进行核算，发行人对项目经营状况进行持续监控，严格监督债券资金支付用于对应项目建设，保证资金的专款专用。

4. 投资者还款保障措施

（1）项目还款责任与保障

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缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自

治区财政按照合同约定及时偿还债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

（2）项目收入管理

本项目债券存续期间，项目运营收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券存续期内可产生用于资金平衡的项目相关预期运营净收益15205.37万元，足够覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

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，项目运营部门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。

（3）必要时在限额内发行相关债券周转偿还或采取其他还款方式

必要时可申请发行新一期债券用于偿还债券本金。若本项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，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）“因

项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。”

此外，《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号）文件指出“各地可根据项目具体情况，在严格按照市场化原则保障债权人合法权益的前提下，研究开展地方政府债券提前偿还、分年偿还等不同形式的本金偿还工作，防范偿债资金闲置浪费或挪用风险。”以及“发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的，如债券到期时库款比较充裕，在严格保障财政支付需要的前提下，地方财政部门可使用库款垫付还本资金。待债券发行后，及时将资金回补国库。”保障地方政府按期偿还本金。

（4）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及应急处置预案

自治区高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

1）建立完善政府债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《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）等一系列规范性文件，自治区应当成

立政府性债务管理领导小组，负责本地区政府性债务风险防控工作。

2) 实行政府性债务限额管理

财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号），及时将财政部下达全自治区的政府债务限额向自治区人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由自治区政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。新疆维吾尔自治区对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，自治区财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出自治区级及市县级新增债务限额分配方案，报自治区政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金拟在新疆自治区政府批准的限额范围内发行。

（5）落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，

归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（6）项目资产管理

本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，项目单位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。

（7）资金管理方案

自治区人民政府、财政厅、项目主管部门及建设单位建立起完善的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率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行政府债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于地方配套资金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目债券资金专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于债券募集资金的接收、存储及划转。本项目债券由自治区财政厅统一发行，转贷各市县政府，本项目债券资金到位后，由自治区财政厅及时拨付白碱滩区住房和建设局，由白碱滩区住房和城乡建设局用于项目建设，并监督使用。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目主管部门，经项目主管部门同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至自治区财政厅，由自治区财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

3) 资金预算绩效评价

自治区财政厅将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，抓紧建立绩效评价结果与预算安排和政策调整挂钩机制，将本级部门整体绩效与部门预算安排挂钩，将下级政府财政运行综合绩效与转移支付分配挂钩。对绩效好的政策和项目原则上优先保障，对绩效一般的政策和项目要督促改进，对交叉重复、碎片化的政策和项目予以调整，对低效无效资金一律削减或取消，对长期沉淀的资金一律收回并按照规定统筹用于亟需支持的领域。本项目将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度、拨付进程及专项债券的再次申报等。

（四）建设期资金平衡方案

投资计划：本项目建设期 2025 年 1 月-2025 年 12 月，总投资为 6250.00 万元，其中：2025 年申请政府专项债券资金 5000.00 万元，其余 1250.00 万元（项目资本金）来源为地方财政资金。

项目预计投入资金 6250.00 万元；其中自筹资金 1250.00 万元，拟申请专项债券资金 5000.00 万元。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

1. 项目运作主体：白碱滩区住房和城乡建设局

2. 项目运营及管理模式：

（1）建设管理

项目建设管理将严格贯彻落实国家、自治区有关政策和规定，认真贯彻项目管理“五制”（项目法人制、招投标制、合同管理制、质量监理制、质量终身责任制）。

（2）资金管理

1) 项目建设资金要专账管理，保证资金的合理使用，便于上级主管部门检查、监督。

2) 实行专款专用，不得以任何理由按部门切块或挪作它用。

3) 严格执行财务制度，各级领导及部门财务支出严格按制度办事。

4) 加强资金使用的跟踪检查和审计。

（3）人员配置

参考国家及行业劳动定员标准，结合其他同类型公司劳动定员规定，本项目岗位人员暂定 1 人。

工作人员本着精简、高效的原则配置，按照其基本工作职能，充分利用原有职工，配置后勤服务人员，个别新增专业性要求较高的岗位，采用公开招聘，择优录取。

（4）培训

各岗位工作的工作人员均应具有适应各自岗位的专业技能，良好的职业道德。人员培训应着重于提高各岗位工作人员的工作技能和职业道德修养。熟练的工作人员是项目正常运行的基本保障，本项目要求岗位人员具有较高的技术素质，所有人员必须经过专门的技术培训，考核合格，方可上岗，培训可采用送出去和请进来的方式进行。

3. 运营风险及其管控措施

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的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。

风险控制措施：项目单位应密切关注项目收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在债务限额内发行相关债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（二）项目运营收入

本项目运营收入为保障性住房租赁收入。项目建成后，有总建筑面积 15105 平方米保障性住房用于外来务工人员、新就业人员等新市民租住，出租单价按照 1.05 元/m²·天，预计运营期第一年出租率为 80%，第二年开始出租率达到饱

和。且考虑物价上涨因素，据国家统计局克拉玛依调查队资料显示，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.1%，并参考我国近几年 CPI 平均水平 2.00%，本项目价格按照每三年上涨 5.00% 计算。预计运营期内年均收入为：949.16 万元。

（租赁单价参照周边现有同类建筑租赁单价计取）

经测算本项目债券存续期内运营收入为 18034.11 万元，运营收入测算见下表：

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	收入（万元）	18034.11	827	827	827	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21	915.21
2	面积（m²）	286995	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105
3	单价（元/m².天）	32.71	1.5	1.5	1.5	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	收入（万元）	959.32	959.32	959.32	1008.94	1008.94	1008.94	1058.56	1058.56	1058.56	1113.69
2	面积（m²）	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105	15105
3	单价（元/m².天）	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83	1.92	1.92	1.92	2.02

（三）财务费用

项目财务费用，主要包括债券存续期利息、兑付费用、发行费用、登记托管费用等。财务费用计算如下：

1. 债券还本付息情况

本项目 2025 年发行政府专项债券 5000.00 万元，发行期限为 20 年，票面利率 4.50%，每半年支付利息，到期一次

性偿还本金。

因此，本项目债券存续期利息 4500.00 万元，本金 5000.00 万元，本息合计 9500.00 万元。

2. 其他财务费用

主要包括兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率 1‰、登记托管费 0.08‰、兑付服务费 0.05‰。则本项目发行费用为 5.0 万元，登记托管费为 0.4 万元，兑付服务费为 4.75 万元，其他财务费用合计为 10.15 万元。

（四）运营成本

本项目成本包括原材料燃料动力费、工资及福利费、折旧费、无形资产、递延资产摊销计算、修理费及其他管理费用。债券存续期内，项目成本自 2026 年开始计算，到 2044 年底。考虑债券存续期，2044 年按照 12 个月计算。

1、原材料燃料动力费

水：2.4 元/吨；电：0.4362 元/度。（本项目主要为小区绿化、照明提供水电）

2、工资及福利费

项目建成后，根据规模新增人员 5 人，负责管理工作，人员基本工资参考 6 万元/年测算，测算每年项目公司人员成本为 30 万元/年，每三年考虑 5%增长。（本小区物业为现有物业公司继续承担，故无相关收入及成本）

3、修理费

按项目固定资产原值 0.1%计取。

5、其他管理费用

包括管理费用、维修费用及其他不可预见的费用，按营业收入的 0.5%计取。

根据以上预测信息，预测期内年度成本费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人工工资及福利费	652.41	30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08
2	外购原材料和燃料动力费	310.84	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
3	维修费用	87.78	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
4	管理费用	90.2	4.14	4.14	4.14	4.36	4.36	4.36	4.58	4.58	4.58
5	经营成本	1141.23	55.12	55.12	55.12	56.84	56.84	56.84	58.64	58.64	58.64
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	人工工资及福利费	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.2
2	外购原材料和燃料动力费	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
3	维修费用	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
4	管理费用	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.29	5.29	5.29	5.57
5	经营成本	60.51	60.51	60.51	62.49	62.49	62.49	64.56	64.56	64.56	66.75

（五）相关税费

增值税按营业收入额 9%计取、城建税按增值税额 7%计取、教育费附加按增值税额 3%计取、地方教育费附加按增值税额 2%计取、企业所得税按 25%计算。

根据财税[2008]170 号规定：自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可凭增值

税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为 1687.51 万元。

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	应缴增值税	1074.43	0	0	0	0	0	6	75.57	75.57	75.57
1.1	销项税	1489.06	68.28	68.28	68.28	71.93	71.93	71.93	75.57	75.57	75.57
1.2	进项税	414.63	68.28	68.28	68.28	71.93	71.93	65.93			
2	税金及附加	128.94	0	0	0	0	0	0.72	9.07	9.07	9.07
2.1	城市建设维护税（7%）	75.2	0	0	0	0	0	0.42	5.29	5.29	5.29
2.1	教育费附加及地方教育附加税（5%）	53.74	0	0	0	0	0	0.3	3.78	3.78	3.78
3	所得税（25%）	1558.57	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	64.84	73.33	73.33	73.33
4	合计（1+2）	1687.51	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	65.56	82.40	82.40	82.40
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	应缴增值税	79.21	79.21	79.21	83.31	83.31	83.31	87.4	87.4	87.4	91.96
1.1	销项税	79.21	79.21	79.21	83.31	83.31	83.31	87.4	87.4	87.4	91.96
1.2	进项税										
2	税金及附加	9.5	9.5	9.5	10	10	10	10.49	10.49	10.49	11.04
2.1	城市建设维护税（7%）	5.54	5.54	5.54	5.83	5.83	5.83	6.12	6.12	6.12	6.44
2.1	教育费附加及地方教育附加税（5%）	3.96	3.96	3.96	4.17	4.17	4.17	4.37	4.37	4.37	4.6
3	所得税（25%）	83.78	83.78	83.78	95.56	95.56	95.56	107.33	107.33	107.33	120.43
4	合计（1+2）	93.28	93.28	93.28	105.56	105.56	105.56	117.82	117.82	117.82	131.47

（六）资金平衡测算情况

1. 根据上述测算，本项目债券存续期内，项目收入总额 18034.11 万元，项目运行成本总额 2828.74 万元，项目可偿债收益 15205.37 万元。

2. 根据上述测算，本项目债券存续期利息 4500.00 万元，本金 5000.00 万元，其他财务费用合计为 10.15 万元。债券还本付息总额及其他财务费用 9510.15 万元。

3. 总体债务还本付息情况

本项目总体债务还本付息情况：本项目债券本息总额 9500.00 万元，其中：债券本金总额 5000.00 万元，债券利息总额 4500.00 万元，具体情况见下表：

序号	项目	金额（万元）
一	债券本金总额	5000.00
	债券利息总额	4500.00
	债券本息总额	9500.00
二	市场化融资本金总额	0.00
	市场化融资利息总额	0.00
	市场化融资本息总额	0.00
三	总债券本金总额	5000.00
四	总债券利息总额	4500.00
五	总债券本息总额	9500.00

4. 偿债指标计算

(1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

$$=15205.37/6250.00*100\%=243.29\%$$

(2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

$$=15205.37/9510.15 =1.60$$

(3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融
资本金

$$=15205.37/5000.00=3.04$$

(4) 债券本息保障倍数=项目可偿债收益/债券本息

$$=15205.37/9510.15=1.60$$

(5) 债券本金保障倍数=项目可偿债收益/债券本金

$$=15205.37/5000.00=3.04$$

偿债指标表

总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	243.29
总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息	1.60
总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金	3.04
债券本息保障倍数=项目可偿债收益/债券本息	1.60
债券本金保障倍数=项目可偿债收益/债券本金	3.04

5. 项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 15205.37 万元，债券还本付息总额及其他财务费用 9510.15 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息及其他财务费用的覆盖倍数为 1.60 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元/倍

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入	运营收入	18,034.11	0.00	827.00	827.00	827.00	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21
扣除 项	运营成本	1,141.23	0.00	55.12	55.12	55.12	56.84	56.84	56.84	58.64	58.64
	相关税费	1,687.51	0.00	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	65.56	82.40	82.40
可用于资金平衡的相关收益 A		15,205.37	0.00	717.46	717.46	717.46	749.25	749.25	748.71	774.17	774.17
专项	债券本金	5000.00	0.00								

债应 付情 况	发行服务费	5.00	5.00								
	登记托管费	0.40	0.40								
	兑付服务费	5.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	债券利息	4500.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	本息合计 B	4510.40	230.65	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25
	本息覆盖倍数 A/B	1.60									

续上表

项目		合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
收入	运营收入	18,034.11	915.21	959.32	959.32	959.32	1008.94	1008.94	1008.94	1058.56	1058.56	1058.56	1113.69
扣除项	运营成本	1,141.23	58.64	60.51	60.51	60.51	62.49	62.49	62.49	64.56	64.56	64.56	66.75
	相关税费	1,687.51	82.40	93.28	93.28	93.28	105.56	105.56	105.56	117.82	117.82	117.82	131.47
可用于资金平衡的相关收益 A		15,205.37	774.17	805.53	805.53	805.53	840.89	840.89	840.89	876.18	876.18	876.18	915.47
专项 债应 付情 况	债券本金	5000.00											5000
	发行服务费	5.00											
	登记托管费	0.40											
	兑付服务费	5.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	债券利息	4500.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	本息合计 B	4510.40	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25
本息覆盖倍数 A/B		1.60											

6. 资金测算平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、现金流入	24284.11	6250.00	827.00	827.00	827.00	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21	915.21
1. 资本金流入	1250.00	1250.00									
2. 债券资金流入	5000.00	5000.00									
3. 运营收入	18034.11	0.00	827.00	827.00	827.00	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21	915.21
二、现金流出	18476.64	6368.15	334.79	334.79	334.79	347.11	347.11	347.65	366.29	366.29	366.29
1. 项目静态投资	6137.50	6137.50									
2. 运营成本	1141.23		55.12	55.12	55.12	56.84	56.84	56.84	58.64	58.64	58.64
3. 发行服务费	5.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.40	0.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	5.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
6. 相关税费	1687.51	0.00	54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	65.56	82.40	82.40	82.40
7. 债券利息	4500.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
8. 债券本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、净现金流量	5807.47	(118.15)	492.21	492.21	492.21	524.00	524.00	523.46	548.92	548.92	548.92
四、累计净现金流量		(118.15)	492.21	984.42	1476.63	2000.63	2524.63	3048.09	3597.01	4145.93	4694.85

续下表

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、现金流入	24284.11	959.32	959.32	959.32	1008.94	1008.94	1008.94	1058.56	1058.56	1058.56	1113.69

1.资本金流入	1250.00										
2.债券资金流入	5000.00										
3.运营收入	18034.11	959.32	959.32	959.32	1008.94	1008.94	1008.94	1058.56	1058.56	1058.56	1113.69
二、现金流出	18476.64	379.04	379.04	379.04	393.30	393.30	393.30	407.63	407.63	407.63	5423.47
1.项目静态投资	6137.50										
2.运营成本	1141.23	60.51	60.51	60.51	62.49	62.49	62.49	64.56	64.56	64.56	66.75
3.发行服务费	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.登记托管费	0.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.兑付服务费	5.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
6.相关税费	1687.51	93.28	93.28	93.28	105.56	105.56	105.56	117.82	117.82	117.82	131.47
7.债券利息	4500.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
8.债券本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00
三、净现金流量	5807.47	580.28	580.28	580.28	615.64	615.64	615.64	650.93	650.93	650.93	(4309.78)
四、累计净现金流量		5275.13	5855.41	6435.69	7051.33	7666.97	8282.61	8933.54	9584.47	10235.40	5925.62

说明：若债券存续期现金流为负时，债券其他财务费用由项目单位自筹解决。

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为 5807.47 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）会计报表

1. 项目利润表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

一、经营收入/成本/税金												
1.项目收入	18034.11	0	827	827	827	871.11	871.11	871.11	915.21	915.21	915.21	959.32
2.项目成本	1141.23	0	55.12	55.12	55.12	56.84	56.84	56.84	58.64	58.64	58.64	60.51
3.税金及附加	128.94	0	0	0	0	0	0	0.72	9.07	9.07	9.07	9.50
4.利息折旧及摊销前利润	16763.94	0	771.88	771.88	771.88	814.27	814.27	813.55	847.50	847.50	847.50	889.31
二、折旧与摊销												
1.总折旧和摊销	6250.05	0	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95
2.息税前利润	10513.89	0	442.93	442.93	442.93	485.32	485.32	484.60	518.55	518.55	518.55	560.36
三、利息支出												
1.财务费用	4279.75		225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25
2.税前利润	6234.14		217.68	217.68	217.68	260.07	260.07	259.35	293.30	293.30	293.30	335.11
四、企业所得税	1558.57		54.42	54.42	54.42	65.02	65.02	64.84	73.33	73.33	73.33	83.78
五、净利润/净亏损	4675.57		163.26	163.26	163.26	195.05	195.05	194.51	219.97	219.97	219.97	251.33

续上表

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营收入/成本/税金										
1.项目收入	18034.11	959.32	959.32	1,008.94	1,008.94	1,008.94	1,058.56	1,058.56	1,058.56	1,113.69
2.项目成本	1141.23	60.51	60.51	62.49	62.49	62.49	64.56	64.56	64.56	66.75
3.税金及附加	128.94	9.50	9.50	10.00	10.00	10.00	10.49	10.49	10.49	11.04
4.利息折旧及摊销前利润	16763.94	889.31	889.31	936.45	936.45	936.45	983.51	983.51	983.51	1,035.90
二、折旧与摊销										
1.总折旧和摊销	6250.05	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95	328.95
2.息税前利润	10513.89	560.36	560.36	607.50	607.50	607.50	654.56	654.56	654.56	706.95

三、利息支出										
1.财务费用	4279.75	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25	225.25
2.税前利润	6234.14	335.11	335.11	382.25	382.25	382.25	429.31	429.31	429.31	481.70
四、企业所得税	1558.57	83.78	83.78	95.56	95.56	95.56	107.33	107.33	107.33	120.43
五、净利润/ 净亏损	4675.57	251.33	251.33	286.69	286.69	286.69	321.98	321.98	321.98	361.27

2. 项目资产负债表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.货币资金	-118.15	492.21	984.42	1476.63	2000.63	2524.63	3048.09	3597.01	4145.93	4694.85
2.固定资产净值	6250	5921.05	5592.1	5263.15	4934.2	4605.25	4276.3	3947.35	3618.4	3289.45
3.其他流动资产										
一、资产总计	6131.85	6413.26	6576.52	6739.78	6934.83	7129.88	7324.39	7544.36	7764.33	7984.3
1.长期债券	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
二、负债总计	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
1.实收资本	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
2.未分配利润	-118.15	163.26	326.52	489.78	684.83	879.88	1074.39	1294.36	1514.33	1734.3
三、所有者权益 合计	1131.85	1413.26	1576.52	1739.78	1934.83	2129.88	2324.39	2544.36	2764.33	2984.3
负债和所有者 权益合计	6131.85	6413.26	6576.52	6739.78	6934.83	7129.88	7324.39	7544.36	7764.33	7984.3

续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1.货币资金	5275.13	5855.41	6435.69	7051.33	7666.97	8282.61	8933.54	9584.47	10235.4	5925.62
2.固定资产净值	2960.5	2631.55	2302.6	1973.65	1644.7	1315.75	986.8	657.85	328.9	-0.05
3.其他流动资产										
一、资产总计	8235.63	8486.96	8738.29	9024.98	9311.67	9598.36	9920.34	10242.32	10564.3	5925.57
1.长期债券	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
二、负债总计	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
1.实收资本	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250
2.未分配利润	1985.63	2236.96	2488.29	2774.98	3061.67	3348.36	3670.34	3992.32	4314.3	4675.57
三、所有者权 益合计	3235.63	3486.96	3738.29	4024.98	4311.67	4598.36	4920.34	5242.32	5564.3	5925.57
负债和所有者 权益合计	8235.63	8486.96	8738.29	9024.98	9311.67	9598.36	9920.34	10242.32	10564.3	10925.57

(八) 独立第三方专业机构进行评估意见

1. 北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目财务评估报告》认为，在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2. 北京诺德律师事务所出具的《克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目法律意见书》认为，克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目专项债券符合国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、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[2015]51号）、财政部发展改革委司法部人民银行银监会证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、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）、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）、财政部《关于印发地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（财预[2018]209号）、财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）、财政部关于印发《〈地方政府债券发行管理办法〉的通

知》（财库[2020]43号）及国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》的规定。

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内运营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

项目敏感性分析表

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率								
波动范围	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营净收益	12164.30	12924.56	13684.83	14445.10	15205.37	15965.64	16725.91	17486.18	18246.44
债券还本付息额	9510.15	9510.15	9510.15	9510.15	9510.15	9510.15	9510.15	9510.15	9510.15
覆盖倍数	1.28	1.36	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76	1.84	1.92

（二）总体评价

克拉玛依市白碱滩区收购存量房屋用作保障性住房项目产生的保障性住房租赁收入作为本项目后续资金回笼手段，能够为项目提供充足、稳定的现金流入。综合以上分析可见，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债券还本付息的规模，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. 建设和管理风险

（1）自然环境和施工条件

自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

（3）来源于设计单位的风险因素

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

（4）来源于工程事故方面的风险因素

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

（5）来源于经营方面的风险因素

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的营业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。

2. 财务和市场风险

（1）来源于供应商的风险

来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

（2）来源于市场方面的风险

在债券存续期内，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。

（3）来源于财务方面的风险

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，以及项目建设期内债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3. 公共政策风险

源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

4. 偿付风险

（1）资金落实风险

资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

（2）利率波动风险

利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）承担价值波动的风险。本项目属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

（3）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，基于项目收入各项收费标准的假设，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益、成本，对债券还本付息造成影响。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，应制定科学、可行的操作措施，如：制定应急预案、加强项目工程质量控制、强化项目管理、灵活动态把控等措施，尽最大努力把风险控制在可控范围，以减小风险损失，具体应对措施如下：

1. 建设和管理风险应对措施

（1）自然环境和施工条件风险应对措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，另针对地质条件，政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）施工方风险应对措施

在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安

装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（3）设计方风险应对措施

应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

（4）工程事故风险的应对措施

工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目

建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

（5）经营风险应对措施

要求项目单位密切关注收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 财务和市场风险应对措施

（1）供应商风险应对措施

项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（2）市场风险应对措施

要求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。

（3）财务风险应对措施

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，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。

3. 公共政策风险应对措施

政府方，尤其是项目单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

4. 偿付风险应对措施

（1）资金落实风险的应对措施

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。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（2）利率波动风险的应对措施

可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）投资测算不准确风险的应对措施

对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合自治区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。

八、其他需要说明的事项

自治区政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。自治区将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。白碱滩区住房和城乡建设局将加强本项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。自治区政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。自治区将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。

为使项目能顺利实施，建设单位应合理组织与安排项目建设的各个阶段，在保证必要的建设周期的同时，加紧设计审查、审批、工程招标和资金落实到位等各方面的工作，缩短中间环节；提高建设资金使用效益，建设单位应成立专项资金管理小组，资金使用严格按照上级专项补助资金管理办法执行，政府有关部门和项目主管部门要进一步加强监管和检查，加强财务管理工作。

本项目建设条件、建设环境较成熟，建议有关部门共同努力积极申请预算投资，配合协作抓紧建设，使项目能按计划早日建成，发挥社会效益。