

阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目 实施方案

填报单位：阿克苏市住房和城乡建设局

填报日期：2026年6月4日



目录

| | |
|------------------------|-----------|
| 一、项目基本情况 | 3 |
| （一）政策背景 | 3 |
| （二）项目背景 | 3 |
| （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 | 7 |
| （六）项目开工和竣工时间 | 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 | 8 |
| （一）项目事前绩效评估 | 9 |
| （二）绩效目标的设定 | 15 |
| （二）绩效监控和评价 | 18 |
| 四、项目投资估算及资金筹措情况 | 18 |
| （一）编制依据 | 18 |
| （二）项目总投资估算 | 19 |
| （三）项目融资计划 | 19 |
| （四）建设期资金平衡方案 | 22 |

| | |
|------------------------|-----------|
| 五、项目收益与融资自求平衡情况 | 22 |
| （一）项目运作模式 | 22 |
| （二）项目运营收入 | 24 |
| （三）财务费用 | 28 |
| （四）运营成本 | 28 |
| （五）相关税费 | 28 |
| （六）资金平衡测算情况 | 28 |
| （七）会计报表 | 36 |
| 六、项目压力测试与评价 | 39 |
| （一）压力测试 | 39 |
| （二）总体评价 | 39 |
| 七、项目风险提示 | 39 |
| （一）影响项目风险因素 | 39 |
| （二）潜在风险应对措施 | 41 |
| 八、其他需要说明的事项 | 42 |

阿克苏市收购存量商品房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）等文件要求，结合阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目实施情况，特制定本项目实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》指出，保障用地供给。保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。要充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房等建设筹集保障性住房。在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。城市人民政府对项目的建设规模等规划指标予以支持优化。

《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》强调支持各城市将闲置和低效利用的商业、办公（技术业务）用房、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、

权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，按程序报批后，改建为保障性租赁住房。在改建为保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

《阿克苏地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》强调坚持“全覆盖、保基本、多层次、可持续”方针，以增强公平性、适应流动性、保证可持续性为重点，全面建成覆盖全民、统筹城乡、公平统一、可持续的多层次社会保障体系。加大基本住房保障力度建设，健全以公共租赁住房为主的城镇住房保障制度，加快建立覆盖包括进城务工人员在内的城镇所有常住居民住房保障体系，努力实现应保尽保。

（二）项目背景

当前阿克苏地区住房发展工作正围绕“稳定房地产市场、构建房地产发展新模式”的总体目标推进，2024年计划供应居住用地80.86公顷，其中商品房用地占比达99.1%。随着2024年新增商品房供应量达到15204套、241.42万平方米的规划实施，区域商品房市场进入存量消化周期。在国家住房和城乡建设部《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》指导下，新疆维吾尔自治区明确提出2025年将建设各类保障性住房1.36万套，特别强调“支持收购存量商品房用作保障性住房”的政策导向。这一顶层设计在省级层面得到细化落实，阿克苏地区作为南疆重要节点城市，正通过健全“人、房、地、钱”要素联动机制，推动住房供给与需求在总量规模、空间布局等维度的精准匹配。

阿克苏地区住房供需结构性矛盾的紧迫性的具体体现：一方面，阿克苏地区2024年保障性住房体系建设已取得阶段性成果——建设公共租赁住房1000套、保障性租赁住房1768套的年度目标正在推进，但根据阿克苏政府网公示数据显示，常住人口住房需求结构正在发生变化：城镇化率提升带来新市民群体扩大，传统保障房建设模式已难以满足动态需求。与此同时，房地产市场呈现结构性矛盾，商品房库存周期延长与保障房建设周期较长的双重压力显现。另一方面，作为环塔里木盆地城市群核心城市，2024年常住人口总量突破300万，其中农业转移人口年均增长2.3%。这种人口结构变化反映在住房需求端，表现为保障性住房缺口率维持在12%-15%区间。根据新疆住建厅《保障性住房需求动态监测报告》，阿克苏市新就业大学生、外来务工人员等群体的保障房轮候周期长达18-24个月。与此同时，商品房市场出现区域性供过于求现象，2024年第三季度商品住房去化周期延长。

综上所述，阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目的建设具有紧迫性和必要性。该项目的实施可快速填补保障房缺口，纾解房企资金压力，避免系统性金融风险，同时优化职住空间布局与公共服务资源配置，为南疆人口集聚、产业升级及边疆稳定提供基础支撑，是破解“库存难去化”与“民生难保障”双重困局的必由路径。

（三）项目概况

1.项目投向领域：保障性安居工程。

2.项目功能定位：通过阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目建设，能够在一定程度上化解区域性商品房库存压力，提升住房保障供给效率与城市空间资源配置水平，保障新市民、低收入群体及产业工人的基本居住权益，助力南疆城镇化高质量发展、边疆社会稳定与“一带一路”节点城市能级提升。

3.项目参与主体：阿克苏市住房和城乡建设局

4.项目名称：阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目。

5.项目建设地点：位于新疆维吾尔自治区阿克苏市。

6.建设内容：

本项目计划收购商品房共2547套，收购总面积250084.20m²。

7.建设期限：1年。

8.运营期限：6年。

9.项目性质：新建。

（四）项目主管部门

1.项目主管部门名称：阿克苏市住房和城乡建设局。

2.单位地址：阿克苏市北京东路2号

3.对本项目的主要职责：充分考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，

确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

（五）立项和建设的相关批复文件

1）阿克苏市发展和改革委员会出具的《关于阿克苏市收购存量商品房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》（阿市发改审批〔2026〕2号）

（六）项目开工和竣工时间

预计开工时间为2026年6月，拟竣工时间2026年11月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 本项目收益来源为保障性住房出租收益+保障性住房出售收益。根据本项目资金筹措及专项债券分期发行计划，本项目累计经营总收入为157894.25万元，运营成本280.00万元，税费12326.68万元，可用于还款的项目收益为145287.57万元，项目融资本息116751.19万元，政府专项债券本息保障倍数1.24。以上测算结果说明本项目每年收益不仅能覆盖当年的债券还本付息，还能产生一定的收益，说明项目具有较好的经济效益。

2. 本项目建成后，将显著优化当地住房供应结构，促进房地产市场的健康发展，同时为中低收入群体提供稳定且可负担的居住条件。这一举措不仅能够有效盘活存量房产资源，减少市场空置率，还将带动相关产业如建筑装饰、家居消费等领域的需求增长，进一步激发区域经济活力。此外，项目通过改善居民住房条件，有助于提升居民生活质量，增强社会稳定性，并吸引外来人口和劳动力流入，从而强化阿克苏市的人力资源优势。从长远来看，本项目还将缓解地方政府的财政压力，通过合理利用现有资源降低新建保障房的成本，为地方税收及公共服务投入腾出更多空间。

（二）社会效益分析

1. 阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目将显著改

善当地中低收入群体的居住条件。通过收购现有商品房，能够快速提供质量可靠、配套完善的保障性住房，使居民享受到现代化的居住环境。同时，存量商品房通常位于成熟社区，周边基础设施完善，能有效提升居民的生活便利性和生活质量。

2. 项目的实施将带动房地产相关产业链的发展，包括房屋装修、物业管理、家居建材等多个领域，为当地居民创造大量就业岗位。同时，通过改善居民住房条件，有助于吸引外来人口定居，进一步扩大就业市场容量，促进地区经济发展。

3. 本项目特别关注中低收入家庭、新市民等弱势群体的住房需求，通过提供保障性住房，切实解决他们的住房困难问题。项目的实施既保护了存量商品房业主的利益，又满足了住房困难群体的需求，实现了多方共赢，有利于维护社会稳定。

4. 保障性住房的集中建设将促进社区文化建设，有利于开展各类文化活动。同时，新增住户将增加对教育和医疗服务的需求，推动相关公共服务设施的建设和完善，提升区域整体服务水平。

5. 通过盘活存量商品房资源，优化城市住房供给结构，提高土地利用效率。项目的实施将促进城市管理和 service 水平的提升，加快城市化进程，推动阿克苏市向现代化城市迈进。同时，新建配套设施将进一步完善城市功能，提升城市综合承载能力。

三、绩效目标及指标

（一）项目事前绩效评估分析

根据阿克苏市住房和城乡建设局提供的《新疆财政支持事前绩效评估报告》，该报告对项目实施的必要性、公益性、收益性，项目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，绩效目标合理性做了详细分析。

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

该项目立项根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》、《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》、《阿克苏地区国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》等文件进行立项，该项目国家、地方政策依据充分，项目立项具有科学性，项目具有可实施必要性。

项目实施符合我国的相关产业发展政策，贯彻落实阿克苏地区十四五规划等文件要求，项目建设属于阿克苏地区十四五时期政府工作重点，符合阿克苏市住房和城乡建设局的履职要求，项目建设十分必要。

（2）公益性

项目的实施有助于带动当地国民经济的发展，是一项以社会效益为主的公益性工程，项目具有一定的公益性，符合财政资金支出范围，符合专项债券支持领域和方向。

（3）收益性较好

该项目的运营收入来源明确，本项目通过保障性住房配租+配售收益，可以实现较好的获利目标。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

根据《加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）中提到，专项债券资金重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、保障性安居工程等七大领域。本项目保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。

项目经过了充分可行性论证，严格按照国家相关政策和建设项目审批程序进行，获得阿克苏市发展和改革委员会的批复，项目立项合法合规。目前本项目已经完成了立项批复，其他审核文件正在有序推进落实。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为95300.00万元，项目资金来源由全额专项债券资金构成，其中申请专项债资金95300.00万元，在2026年申请专项债券资金95300.00万元。资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。从申报的内容看，拟实施的项目内容具备公共性、公益性，属于财政支持范围。

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。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。

该项目符合政府专项债券的投资方向，专项债券资金覆盖倍数为1.24，具有较好的投资收益，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，专项债券到位的可能性较大。项目对筹资风险认识较为全面，可行性研究报告从项目合法性、合理性遭质疑的风险，项目可能造成环境破坏的风险，群众对生活环境变化的不适风险三方面论证了项目存在的风险，并制定了相应的风险防范措施。

综上，本项目为新建工程，资金来源明晰，但由于目前资金尚未到位，仍存在不确定性，项目资金到位可行性扣2分。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入

本期债券存续期内项目运营收入共计157894.25万元。

该项目的业务性质，收入相对稳定，故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定项目预计收益情况重新进行测算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（2）成本

运营成本合计280.00万元。根据《可行性研究报告》以及《项目实施方案》，对项目运营期间的修理费、材料费和其他费用等

方面进行了成本估算。成本预测较为合理。

（3）收益

项目预期收益主要根据项目所在地经济环境等信息对收入、运营成本等进行预测。

本项目的收入和成本的预测科学合理，项目债券存续期需要偿还债券本息费用合计116751.19万元（其中：本金95300.00万元，债券利息21347.20万元，发行服务费95.30万元，登记托管费7.62万元，兑付服务费1.07万元）。可用于偿还债券本息的指标拟定为项目运营产生的运营收入，债券存续期间累计可用于偿还债券融资本息的项目收益为145287.57万元，收益覆盖本息倍数为1.24，能够保障偿还债券本金和利息。

当收益下降20%时，本息覆盖倍数为1.19，大于1.1。收益预测合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目总投资为95300.00万元，项目资金来源由全额专项债券资金构成，其中申请专项债资金95300.00万元，在2026年申请专项债券资金95300.00万元。

本期发行债券融资利率为3.2%，在当地财政的可承受范围，不会对财政造成过多负担。项目对工程总资金需求进行了论证，合理安排了债券发行金额和期限，做好了债券的期限配比，并制定了严密的债券资金还款计划。项目单位对债券资金需求合理性

地进行了论证，明确了自筹资金、债券资金的测算依据，对申请的债券资金规模与总投资的比例进行了充分论证。项目债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据第（四）节、项目收入、成本、收益预测合理性的论证，项目收入、成本数据来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，偿债计划总体可行。

本项目的投资规模相对较大，偿债资金的归还主要依靠项目自身收入现金净流量来解决，可能存在一定的风险。主要风险为：不可抗力导致的工程进度风险、项目单位管理风险、利率风险、使用者付费不足风险等。风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，城市发展动态，保证项目收益与融资平衡。

7. 绩效目标合理性；

（1）目标明确性

项目单位结合项目具体内容设置了绩效目标，项目绩效目标明确了工程建设的内容及预计达成的产出目标，但未明确该项目实施后可达到的预期效果。

（2）目标合理性

项目绩效指标明确，与申报预算的资金量相匹配。项目单位依据绩效目标设置了产出、效益、满意度绩效指标，产出部分均

进行了量化分析，但效益部分指标描述较为宽泛和笼统，不利于后期考核目标是否达成，有待于进一步完善。

综上，本项目总体绩效目标设置过于片面，需要调整优化，具体目标设置合理。

通过基础资料梳理并根据事前绩效评价，综合考虑就阿克苏市住房和城乡建设局目前实际情况，得出项目的可行性结论为：阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目可行。

（二）绩效目标的设定

按照自治区关于印发《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），科学合理地设定本项目绩效目标。

| 专项债券项目绩效目标申报表 | | | | |
|---------------|-----------------------------------|--------|----------------------|----------------|
| (2026年度) | | | | |
| 项目名称 | | | 阿克苏市收购存量商品房用作保障性住房项目 | |
| 项目单位 | | | 阿克苏市住房和城乡建设局 | |
| 项目资金（万元） | | | 项目总投资：95300.00 | |
| | | | 年度计划投资：95300.00 | |
| | | | 其中： | |
| | | | 债券资金：95300.00 | |
| | | | 其他资金： | |
| 项目 目标 | 项目总体目标 | | 年度目标 | |
| | 本项目计划收购商品房共2547套，收购总面积250084.20m² | | 目标1：完成年度建设任务 | |
| 绩效 指标 | 一级 指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值（包含数字及文字描述） |
| | 项目 产出 | 数量指标 | 收购阿克苏市存量商品房 | 2547套 |
| | | 数量指标 | 总住宅面积 | 250084.20m² |
| | | 质量指标 | 工程验收合格率 | 100% |
| | | | 政府债券资金规范管理使用率 | 100% |
| | | 时效指标 | 开工及时率 | 100% |
| | | | 竣工及时率 | 100% |
| | | 成本指标 | 项目预算控制率 | 100% |
| | 项目 效益 | 经济效益指标 | 每年预期经营收入情况 | ≥12600.00万元 |

| | | | | |
|--|-----|-----------|---|------|
| | | 社会效益指标 | 通过收购存量商品房，优化房地产市场供需结构，缓解开发商库存压力，同时为保障性住房提供充足房源，促进社会公平与稳定。 | 有效提高 |
| | | 可持续性影响 | 项目持续发挥作用的期限 | ≥10年 |
| | 满意度 | 服务对象满意度指标 | 服务对象满意度调查 | ≥90% |
| | | 社会公众满意度指标 | 社会公众满意度调查 | ≥90% |

（二）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. 定额及规范

（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）《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》（2020版）；

（3）《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》（2020版）；

（4）《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》（2020版）；

(5) 《通用安装工程消耗量定额》(TY02-31-2015);

(6) 设备价格根据相关厂家提供价,并参考同类产品市场价格估算;

(7) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);

(8) 类似项目投资概预算资料。

2. 取费标准

(1) 建设单位管理费:按照《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)计取;

(2) 勘察设计费:按照《工程勘察设计收费标准》(计价格【2002】10号)计取;

(3) 工程监理费:按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号文)计取;

(4) 工程勘察设计费:按照国家计委、建设部发布的《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)规定计取;

(5) 工程招标费:按照计价格[2002]1980号文件规定计入;

(6) 工程前期咨询费:按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号文件)计取。

(二) 项目总投资估算

项目总投资95300.00万元,其中:收购费用89103.21万元,契税2452.38万元,印花税44.55万元,资产评估及不可控费用

547.19万元，建设期利息3152.67万元。

（三）项目融资计划及投资者保护措施

1. 项目融资计划。本项目申请地方政府专项债券资金95300.00万元，其中：在2026年申请专项债券资金95300.00万元。

2. 投资者保护措施。

（1）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。

（2）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，自治区财政厅采取适当方式扣回。

（3）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。自治区人民政府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。

（4）落实加强政府债务预算算理。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。

（5）加强项目资产管理。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，阿克苏市住房和城乡建设局将定期对本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。

（四）建设期资金平衡情况

本项目建设期资金平衡情况见表。

表：建设期资金平衡表

单位：万元

| 资金筹措和资金使用情况 | 建设期限 | 合计 | 平衡情况 |
|-----------------|----------|----------|-----------|
| | 2026年 | | |
| 资金筹措（收入） | 95300.00 | 95300.00 | 收支相抵、收支平衡 |
| 项目单位自筹资金 | 0.00 | 0.00 | |
| 政府专项债券资金 | 95300.00 | 95300.00 | |
| 资金使用（支出） | 95300.00 | 95300.00 | |
| 资金余额（资金筹措－资金使用） | 0 | 0 | |

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：**阿克苏市住房和城乡建设局。
2. **项目管理模式：**阿克苏市住房和城乡建设局负责本项目建设的协调、监督和具体实施，全过程监督项目的运营管理。
3. **项目资金筹措计划：**本项目总投资 95300.00 万元，其中：2026 年申请专项债券资金 95300.00 万元。
4. **项目保障措施：**严格依法合规使用政府专项债券资金，做到专款专用、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。

（二）项目运营收入

1. 保障房出租收入

根据阿克苏市近期房屋出租交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，本项目预计出租城镇房屋面积 250084.20 m²。《关于印发〈阿克苏市公共租赁住房租金标准调整方案〉的通知》（阿市发改规〔2025〕3号），“公职人员及其它多层公共租赁住房 7 元/月·平方米，高层公共租赁住房 8 元/月·平方米。”因本次涉及房屋大部分为高层住宅，为保守估计，每月暂按 8 元/平方米测算，计算期第 2 年开始出租。

公职人员及其它多层公共租赁住房 7 元/月·平方米，高层公共租赁住房 8 元/月·平方米。

2. 保障房出售收入

本项目保守估测预计可出售房屋 250084.20 m²，其中 2033 年出售面积 250084.20 m²。出售价格根据当地市场行情适量降低，出售价格按照 5200 元/m²。

3. 停车位收入

该项目涉及小区设计有 3311 个停车位，结合《关于印发〈阿克苏市普通住宅物业服务收费管理办法实施细则〉的通知》（阿市发改规〔2025〕2号），根据意见规定结合其他小区停车位收费实际情况，暂定停车位收费标准为每个停车位每月 120.00 元。

4. 充电桩收入

根据项目可行性研究报告，本项目预计新增200套充电桩。新疆地区的充电桩服务费依据《自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》(新发改能价〔2016〕985号)规定，服务费的最高收费标准不得超过1.2元/度。电费按照相关规定执行不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费。按照审慎性原则，本项目运营期充电服务费定为1.00元/kwh。

三、充电服务费标准

(一) 电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为1.2元/千瓦时。其中，电动公交车充电服务费上限价格水平暂定为1.0元/千瓦时。

(二) 充电服务费实行政府指导价管理，经营单位可在不超过上限价格水平的前提下进行上浮，确定具体收费标准。

四、电动汽车充电期间不再另外收取停车费用。

五、充电设施经营单位应严格执行明码标价规定，在经营场所显著位置标明服务项目、收费标准等事项，自觉接受社会监督。

根据目前市售的电动汽车中，特斯拉 ModelS 的续航里程超过 400 公里，其电池容量达到了 85kwh。蔚来 ES6（性能版）、EC6（性能版）、ES8 的续航里程均超过 400 公里，电池容量达到了 75kwh。比亚迪 e6 的续航里程达到了 300km，它的电池容量为 57kwh。比亚迪和奔驰合资的腾势电动汽车续航里程为 253 公里，它的电池容量为 47.5kwh。根据以上市场相关数据，本项目汽车充电容量暂按单次充满 60kwh 考

虑，充电时长为 1 小时，按照有效充电时长 8 小时，日周转率为 3 次，故日充电量为 180kwh。

5. 物业管理费收入

本项目物业费收入主要为运营期内对小区的物业服务收取的费用。根据文件《关于印发〈阿克苏市普通住宅物业服务收费管理办法实施细则〉的通知》（阿市发改规〔2025〕2 号），本项目住房为多层住房，物业服务收费采用三级收费标准，即 1.50 元/月/·平方米。

表：项目运营收入测算表

单位：万元

| 项目 | 总计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|------------------|------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 保障房出租收入（万元） | 14404.85 | 0.00 | 2400.81 | 2400.81 | 2400.81 | 2400.81 | 2400.81 | 2400.81 | 0.00 |
| 出租面积（m²） | 1500505.20 | 0.00 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 0.00 |
| 收入单价（元/m²/年） | 96.00 | 0.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 0.00 |
| 2. 保障房出售收入（万元） | 130043.78 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 130043.78 |
| 出让面积（m²） | 250084.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 250084.20 |
| 收入单价（万元/m²） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.52 |
| 3. 物业管理费用收入 | 2700.91 | 0.00 | 450.15 | 450.15 | 450.15 | 450.15 | 450.15 | 450.15 | 0.00 |
| 收费面积（m²） | 1500505.20 | 0.00 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 250084.20 | 0.00 |
| 收入单价（元/m²/月） | 1.50 | 0.00 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 0.00 |
| 4. 停车位费用收入 | 2860.70 | 0.00 | 476.78 | 476.78 | 476.78 | 476.78 | 476.78 | 476.78 | 0.00 |
| 收费面积（m²） | 19866.00 | 0.00 | 3311.00 | 3311.00 | 3311.00 | 3311.00 | 3311.00 | 3311.00 | 0.00 |
| 收入单价（元/m²/月） | 120.00 | 0.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 0.00 |
| 5. 充电桩服务费收入 | 7884.00 | 0.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 1314.00 | 0.00 |
| 充电桩个数 | 200.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 0.00 |
| 充电服务费收费标准（元/kwh） | 1.00 | 0.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.00 |
| 日充电量（kwh） | 180.00 | 0.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 180.00 | 0.00 |
| 合计 | 157894.25 | 0.00 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 130043.78 |

(三) 财务费用

本项目在债券存续期内可产生财务费用 21451.19 万元，其中：债券利息 21347.20 万元，债券发行费 95.30 万元，登记托管费 7.62 万元，债券还本付息兑付服务费 1.07 万元。（详见下表）

表：财务费用测算表

单位：万元

| 项目 计算期 | 期初 本金 金额 | 本期发 行金额 | 本期偿 还本金 | 期末本 金金额 | 融资利率 | 应付 利息 | 发行服 务费 | 登记托管 费 | 兑付服务费 |
|-----------|----------------|------------|------------|------------|-------|----------|-----------|-----------|-------|
| 2026年 | 0 | 95,300.00 | | 95300 | 3.20% | 1524.80 | 95.3 | 7.62 | 0.08 |
| 2027年 | 95300 | 0.00 | | 95300 | 3.20% | 3049.60 | 0 | 0.00 | 0.15 |
| 2028年 | 95300 | 0 | | 95300 | 3.20% | 3049.60 | 0 | 0.00 | 0.15 |
| 2029年 | 95300 | | 0 | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2030年 | 95300 | | 0 | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2031年 | 95300 | | 0 | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2032年 | 95300 | | | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2033年 | 95300 | | 95,300.00 | 0 | 3.20% | 1524.80 | | | 0.08 |
| 合计 | | 95300 | 0 | | | 21347.20 | 95.3 | 7.624 | 1.07 |

(四) 项目运营成本

1. 人员费用

本项目成本费用主要为人员成本。该项目主要配备运营人员 10 人，根据阿克苏地区工资标准，年工资标准为 4 万/人，即年度运营成本为 40 万元/人。

(五) 相关税费

1. 出售税费

(1) 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号），房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，

税率为 1.2%。

（2）增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，“（五）一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得（不含自建）的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。”

（3）附加税：城市维护建设税 7%，教育费附加税率为 3%，

地方教育附加税率为 2%。

（4）土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕006号）。

第八条 土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。

第九条 纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。

第十条 条例第七条所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

（一）增值额未超过扣除项目金额50%

土地增值税税额=增值额×30%

（二）增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%的

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

（三）增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%的

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

（四）增值额超过扣除项目金额200%

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

（5）城镇土地使用税：根据《新疆维吾尔自治区实施〈城镇土地使用税暂行条例〉细则》，阿克苏市的城镇土地使用税每平方米年税额幅度为 1.8 元-10 元，本项目暂时按照 3 元计提。

（6）其他税费：包括印花税等，按照合同额的 0.05%。

表：税费测算表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 房产税 | 1417.45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1417.45 |
| 增值税 | 971.29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 971.29 |
| 附加税 | 116.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 116.56 |
| 土地增值税 | 5827.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5827.77 |
| 城镇土地使用税 | 75.03 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 75.03 |
| 其他税 | 65.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 65.02 |
| 小计 | 8473.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8473.11 |

2. 出租税费

（1）增值税

根据财税〔2016〕36号文件规定，将建筑物、构筑物等不动产或者飞机、车辆等有形动产的广告位出租给其他单位或者个人用于发布广告，按照经营租赁服务缴纳增值税，因此，出租房屋收入按照不动产租赁9%计算。

2. 附加税

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

3. 房产税

房产税按不含税出租收入的12%计算。

| 项目 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|------------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 1. 增值税 | 2024.74 | 0 | 337.46 | 337.46 | 337.46 | 337.46 | 337.46 | 337.46 | 0.00 |
| 2. 城建税及附加税 | 242.97 | 0 | 40.49 | 40.49 | 40.49 | 40.49 | 40.49 | 40.49 | 0.00 |
| 3. 房产税 | 1585.86 | 0 | 264.31 | 264.31 | 264.31 | 264.31 | 264.31 | 264.31 | 0.00 |
| 税费合计 | 3853.57 | 0 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 0.00 |

（六）资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

本项目债券存续期需要偿还债券本息费用合计116751.19万元。可用于偿还债券本息的指标拟定为项目运营产生的运营收入，债券存续期间累计可用于偿还债券融资本息的项目收益为145287.57万元，收益覆盖本息倍数为1.24。

2. 项目还本付息情况

（1）专项债券融资

项目总投资 95300.00 万元，其中：申请地方政府专项债券 95300.00 万元，2026 年申请专项债券资金 95300.00 万元，债券期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期后一次偿还本金及当期利息。

表：财务费用测算表

单位：万元

| 项目 计算期 | 期初本 金金额 | 本期发 行金额 | 本期偿 还本金 | 期末本 金金额 | 融资利率 | 应付 利息 | 发行服 务费 | 登记托管 费 | 兑付服务费 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|----------|-----------|-----------|-------|
| 2026年 | 0 | 95300.00 | | 95300 | 3.20% | 1524.80 | 95.3 | 7.62 | 0.08 |
| 2027年 | 95300 | 0.00 | | 95300 | 3.20% | 3049.60 | 0 | 0.00 | 0.15 |
| 2028年 | 95300 | 0 | | 95300 | 3.20% | 3049.60 | 0 | 0.00 | 0.15 |
| 2029年 | 95300 | | 0 | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2030年 | 95300 | | 0 | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2031年 | 95300 | | 0 | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2032年 | 95300 | | | 95300 | 3.20% | 3049.60 | | | 0.15 |
| 2033年 | 95300 | | 95300.00 | 0 | 3.20% | 1524.80 | | | 0.08 |
| 合计 | | 95300 | 0 | | | 21347.20 | 95.3 | 7.624 | 1.07 |

（2）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

3.偿债指标的计算情况

表：偿债指标的计算情况

单位：万元

| 名称 | 可偿债总收益 | 总投资或本息 | 数值 |
|-------------------------------|-----------|-----------|------|
| 总投资收益率（项目可偿债总收益/总投资） | 145287.57 | 95300.00 | 1.52 |
| 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） | 145287.57 | 116751.19 | 1.24 |
| 总债务本金保障倍数（项目可偿债总收益/总债务融资本金） | 145287.57 | 95300.00 | 1.52 |

| | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|------|
| 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） | 145287.57 | 116751.19 | 1.24 |
| 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） | 145287.57 | 95300.00 | 1.52 |
| 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 |
| 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 |

4. 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，本项目资金测算平衡情况预测如下：

表：资金平衡情况测算表（单位：万元）

| 项目 | | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|---------------|-------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 收入 | 运营收入 | 157894.25 | 0.00 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 130043.78 |
| 扣除项 | 运营成本 | 280.00 | 0.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 |
| | 相关税费 | 12326.68 | 0.00 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 8473.11 |
| 可用于资金平衡的相关收益A | | 145287.57 | 0.00 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 121530.67 |
| 专项债应付情况 | 债券本金 | 95300.00 | | | | | | | | 95300.00 |
| | 发行服务费 | 95.30 | 95.30 | 0.00 | | | | | | |
| | 登记托管费 | 7.62 | 7.62 | 0.00 | | | | | | |
| | 兑付服务费 | 1.07 | 0.08 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.08 |
| | 债券利息 | 21347.20 | 1524.80 | 3049.60 | 3049.60 | 3049.60 | 3049.60 | 3049.60 | 3049.60 | 1524.80 |
| | 本息合计B | 116751.19 | 1627.80 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 96824.88 |
| 本息覆盖倍数A/B | | 1.24 | | | | | | | | |

5. 结论

综上所述，本项目在债券存续期内可实现总收入157894.25万元，扣除运营成本280.00万元，税费12326.68万元，剩余可偿债收益145287.57万元，偿还政府专项债券本息116751.19万元后仍有盈余，并且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为1.24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的要求。

(七) 会计报表

1. 项目利润表

表：项目利润表（单位：万元）

| 项目 | 小计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|---------------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 一、经营收入/成本/税金 | | | | | | | | | |
| 1. 项目收入 | | | | | | | | | |
| 2. 项目成本 | 157894.25 | 0.00 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 130043.78 |
| 3. 税金及附加 | 280.00 | 0.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 |
| 4. 税息折旧及摊销前利润 | 12326.68 | 0.00 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 642.26 | 8473.11 |
| 二、折旧与摊销 | 145287.57 | 0.00 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 121530.67 |
| 1. 总折旧和摊销 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2. 息税前利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三、利息支出 | 145287.57 | 0.00 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 3959.48 | 121530.67 |
| 1. 财务费用 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2. 税前利润 | 21451.19 | 1627.80 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 1524.88 |
| 四、企业所得税 | 123836.38 | -1627.80 | 909.73 | 909.73 | 909.73 | 909.73 | 909.73 | 909.73 | 120005.80 |
| 五、净利润/净亏损 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

2. 项目现金流量表

项目现金流量预测表（单位：万元）

| 项目 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|-----------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 一、现金流入 | 253194.25 | 95300.00 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 130043.78 |
| 1. 资本金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2. 债券资金流入 | 95300.00 | 95300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3. 运营收入 | 157894.25 | 0.00 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 4641.74 | 130043.78 |
| 二、现金流出 | 220524.30 | 96927.80 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 105297.99 |
| 1. 项目静态投资 | 95300.00 | 95300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2. 运营成本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3. 相关税费 | 8473.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8473.11 |
| 4. 债券利息 | 21451.19 | 1627.80 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 3049.75 | 1524.88 |
| 5. 债券本金 | 95300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 95300.00 |
| 三、净现金流量 | 32669.95 | -1627.80 | 1591.99 | 1591.99 | 1591.99 | 1591.99 | 1591.99 | 1591.99 | 24745.80 |
| 四、累计净现金流量 | | -1627.80 | -35.81 | 1556.18 | 3148.17 | 4740.17 | 6332.16 | 7924.15 | 32669.95 |

说明：若债券存续期现金流为负时，债券利息及其他财务费用由项目单位自筹解决。

3. 资产负债表

资产负债表（单位：万元）

| 项目 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 |
|------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 货币资金 | (1627.80) | (35.81) | 1556.18 | 3148.17 | 4740.17 | 6332.16 | 7924.15 | 32669.95 |
| 2. 固定资产净值 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 |
| 3. 其他流动资产 | | | | | | | | |
| 一、资产总计 | 93672.20 | 95264.19 | 96856.18 | 98448.17 | 100040.17 | 101632.16 | 103224.15 | 127969.95 |
| 1. 长期债券 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 0.00 |
| 二、负债总计 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 95300.00 | 0.00 |
| 1. 项目资本金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2. 未分配利润 | (1627.80) | (718.07) | 191.66 | 1101.39 | 2011.12 | 2920.85 | 3830.58 | 123836.38 |
| 三、所有者权益合计 | (1627.80) | (718.07) | 191.66 | 1101.39 | 2011.12 | 2920.85 | 3830.58 | 123836.38 |
| 负债和所有者权益合计 | 93672.20 | 94581.93 | 95491.66 | 96401.39 | 97311.12 | 98220.85 | 99130.58 | 123836.38 |

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。（详见下表）

表：压力测试表

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 敏感性变化比率 | -20% | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 经营净收益 | 116230.06 | 123494.44 | 130758.81 | 138023.19 | 145287.57 | 152551.95 | 159816.33 |
| 债券还本付息额 | 116751.19 | 116751.19 | 116751.19 | 116751.19 | 116751.19 | 116751.19 | 116751.19 |
| 债券本息覆盖率 | 1.00 | 1.06 | 1.12 | 1.18 | 1.24 | 1.31 | 1.37 |

（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%的情况下，偿债覆盖倍数为1.00倍。

结合上述压力测试情况来看，本项目2026年申请政府专项债券资金95300.00万元，本批次发行95300.00万元，完全符合政府专项债券发行条件，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. 建设和管理风险

项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设

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：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。

3. 公共政策风险：本项目总投资95300.00万元，扣除项目资本金外2026年申请地方政府专项债券95300.00万元，本批次发行95300.00万元，债券发行期限为7年。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：原材料涨价及利率波动的风险。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，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的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。

5. 偿付风险：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实际收入定价未能达到预测值，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

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施。

1. 建设和管理风险控制措施：本项目属于政府投资项目，项目建设要依照国家招投标法有关规定，委托招投标代理机构办理招投标事宜。招投标活动应遵循公开、公平、公正、诚实信用、择优的原则。项目实施后，“项目实施领导小组”负责对施工建设等工作的检验、验收，并保证和督促建设资金按期到位。

2. 财务和市场风险控制措施：项目单位代表政府加强对项目实施过程中的监督管理，合理统筹项目资金。密切关注项目自身收益情况，加大对该项目的支持力度，增加项目未来收益，进而保障项目专项债券本息的到期兑付。

3. 公共政策风险控制措施：如遇国家政策调整，独山子产业园区管理委员会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. 流动性风险控制措施

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

5. 偿付风险控制措施：加强项目施工预算及合同管理，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。因项目取得的政府性基金或专项收入实现较晚或暂时难以实现，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

无。