

2026年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2026年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目专项债券计划发行规模 10,000 万元，共发行两期。首期（本期）计划于 2026 年 10 月发行 2,000 万元，二期计划于 2026 年底发行 8,000 万元，债券发行期限均为 15 年（后五年等额还本），测算利率均为 3%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十一年至第十五年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）河池市简介。

河池市是广西壮族自治区地级市，地处广西西北边陲、云贵高原南麓，距离山水甲天下的桂林市 314 千米，境内地形多样，结构复杂，地势西北高东南低。地处低纬，属亚热带季风气候区。辖 2 区 9 县，总面积 3.35 万平方千米。河池市境内有国家“五纵七横”国道主干线西南出海大通道穿境而过，是西南出海大通

道的咽喉要塞，是“南贵昆经济区”“泛珠三角经济圈”和“东盟自由贸易区”人流、物流、资金流、信息流聚集交汇的枢纽。

河池市素有“四区五乡”之称。“四区”即革命老区、少数民族地区、国家重点扶持的贫困地区、西部大开发的重点地区；

“五乡”即中国有色金属之乡、中国水电之乡、世界铜鼓之乡、世界长寿之乡、壮族歌仙刘三姐的故乡。

(二) 河池市财政收支情况。

2023年至2025年，河池市本级实现一般公共预算收入分别为62.36亿元、54.13亿元和58.84亿元；一般公共预算支出分别为404.32亿元、412.71亿元和435.23亿元。政府性基金收入分别为20.1亿元、14.25亿元和16亿元；政府性基金支出分别为59.22亿元、49.59亿元和59.15亿元。

河池市本级 2023-2025 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	62.36	54.13	58.84
一般公共预算支出	404.32	412.71	435.23
政府性基金收入	20.1	14.25	16.00
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	59.22	49.59	59.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

(三) 项目情况。

1. 项目名称：广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目。
2. 项目业主：广西轴承厂。

3. 建设地点：河池市宜州区庆远镇山谷路 22 号。

（四）项目业主介绍。

广西轴承厂成立于 1996 年 4 月 18 日，法定代表人韦双，企业类型为全民所有制，注册资本 2459 万元人民币，隶属于河池市国有资本投资运营集团有限公司，注册地址位于广西河池市宜州区庆远镇。公司经营范围包括：食品经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：停车场服务；家政服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

公司目前主要承担河池市宜州区庆远镇山谷路 22 号小区危旧房改住房改造项目等市级重点工程的建设与运营工作。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于本项目建设，具体为：新建 26 层住宅楼 6 栋（1#、2#、3#、4#、9#、10#楼）869 套（其中还建住房 130 套，非还建住房 739 套）。项目总建筑面积 141,453.12 平方米，其中住宅建筑面积 110,004.59 平方米，架空休闲建筑为 1,992.28 平方米，配套建设商业设施 7,284.62 平方米，消防控制室 59.09 平方米，地下室 22,112.54 平方米，还建住房面积 130 套建筑面积 8,821 平方米。

本期专项债券资金主要用于新建 26 层住宅楼 6 栋（1#、2#、

3#、4#、9#、10#楼) 869 套 (其中还建住房 130 套, 非还建住房 739 套)。项目总建筑面积 141,453.12 平方米, 其中住宅建筑面积 110,004.59 平方米, 架空休闲建筑为 1,992.28 平方米, 配套建设商业设施 7,284.62 平方米, 消防控制室 59.09 平方米, 地下室 22,112.54 平方米, 还建住房面积 130 套建筑面积 8,821 平方米。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	必要性: 本项目符合国家“十四五”城市更新、棚户区改造规划, 纳入广西及河池棚改年度任务, 属于专项债重点支持领域; 项目改造老旧危旧房, 改善职工及居民居住条件, 补齐城市人居短板; 盘活城区存量土地, 优化宜州区城市面貌, 提高城镇化质量。 公益性: 本项目面向原厂区职工、辖区居民, 无排他性, 属于公共民生工程; 项目不以盈利为核心, 首要目标是改善居住环境、保障民生, 收益仅用于覆盖债券本息及运营; 项目社会效益显著, 建设期带动建筑、运输等产业, 运营期提供稳定就业岗位; 项目改造老旧危房, 消除安全隐患, 提升片区环境。 收益性: 项目收益来源清晰、测算依据充分、定价合理, 具备稳定、可持续的现金流。主要收益包括: 住宅销售收入、车位销售收入、地面车位租金、物业费收入等。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债计划可行性: 本项目专项债发行后, 每半年付息一次, 到期前最后五年等额分期还本, 本息偿还资金主要来源于本项目运营收益。结合上文测算, 本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行。项目实施与目标实现有显著关联, 项目组织机构健全且运转正常, 偿还责任明确, 且制定有效的过程控制措施。 风险点: 建设风险, 主要为市政配套不完善、工期延误、成本超支。运营风险, 主要为商铺、住宅及车位销售不及预期、租金、物业费收缴率低、政策调整。流动性风险, 主要为短期现金流波动影响付息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成立项批复、可研批复、用地预审、规划选址、环评批复、施工图审查、招投标备案等全部法定建设手续, 建设方案、造价经专家评审论证, 各

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		环节符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目资金来源渠道明确，筹资规模及比例合理，筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。同时，本项目财政资金投入方式合理，目前已到位财政专项资金 966.74 万元，项目成熟度及资金需求规模符合专项债券资金申报要求，资金到位具备高度可行性。 本项目专项债券需求金额 10,000 万元，占总投资 20.18%，主要用于主体建设、配套设施、建安及相关费用。项目实施期限设置的合理，建设内容的真实且符合经主管部门批复的建设规划，建设标准的合规。结合项目单位预计筹资情况，本项目提出债券资金需求测算合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据项目立项批复、可研批复、初设批复及项目可行性研究报告等项目材料中对于本项目的建设规划，结合项目建设现状，本项目已全面、客观、严谨地评估了本项目所有的收入及成本构成。项目收入定价充分考虑了项目实际情况及所在地区市场水平，成本控制措施科学有效，投入产出比合理。从项目自身来看，本项目采用了最优方案开展建设及运营，预期收益落地可能性高。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

随着经济社会的发展，居民居住条件、居住环境有了较大改善。近些年，随着我国住房制度改革的深入推进和住房市场化进程的加快，住房消费成为居民消费热点，房地产市场需求旺盛，土地开发、建设成本提高，商品房供应量相对不足，结构不尽合理等原因，致使中低收入家庭难以买得起市场高价商品房，居民住房问题就不可能完全依靠市场去解决。河池市宜州区庆远镇山

谷路 22 号小区危旧房改住房改造项目中的回建安置房满足广西轴承厂的拆迁户后，剩余房源由河池市住房制度改革委员会办公室统一调剂，安排给符合购买条件的家庭。统一调剂剩余回建房，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责。让符合条件的中低收入家庭买得起、住得上经济、实用的住房，对于解决中低收入家庭住房问题、维护社会稳定、促进当地经济社会发展具有重要意义。

（二）社会效益。

改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。广西轴承厂危旧房改造解决了小区环境脏乱差、基础配套设施缺失和落后的问题，改善了广西轴承厂职工居住条件。同时利用剩余回建房安置城镇居住困难人口，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的广西轴承厂住宅小区变为房屋质量优良、功能完善、设施配套、生活便利、环境优美的新型社区。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《河池市发展和改革委员会关于广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目初步设计的批复》（河发改审批〔2022〕232号），

本项目总投资为 49,546.14 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	建筑安装工程费用	36,675.38	74.02
2	工程建设其他费用	3,250.72	6.56
3	预备费	1,996.30	4.03
4	建设期利息	7,623.74	15.39
项目总投资		49,546.14	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目总投资 49,546.14 万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金 39,546.14 万元，资金来源为业主自筹，占比 79.82%；

（2）专项债券资金 10,000 万元，占比 20.18%，其中本期计划发行 2,000 万元；

（3）其他融资 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2024 年及以前年度	2025 年	2026 年
不含专项债券的项目资本金	7,920.00	2,026.14	29,600.00
专项债券融资	-	-	10,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	7,920.00	2,026.14	39,600.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期 72 个月，已于 2020 年 12 月开工建设，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。资金投入计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2024 年及以前年度	2025 年	2026 年
项目建设	7,920.00	2,026.14	39,600.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。项目收入主要来源于配套商铺销售收入、住宅销售收入、停车位销售收入、物业费收入。预测过程如下：

1. 配套商铺销售收入

根据项目可行性研究报告、可研批复及初设批复等相关材料，本项目配套商业建筑面积为 7,284.62 平方米。经市场调研，河池市宜州区普通社区商铺价格约为 5,000-8,000 元/平方米。结合项目建设单方成本及宜州区商业地产市场行情，预计本项目配套商铺销售均价 7,000 元/平方米，不设增长率。项目建成后分 5 年完成全部销售，第一年销售 35%、第二年销售 30%、第三年销售 15%、第四年销售 10%、第五年销售 10%。债券存续期内本项目所产生的配套商铺销售收入合计约 5,099.23 万元。

2. 住宅销售收入

根据项目可行性研究报告、可研批复及初设批复等相关材料，本项目住宅建筑面积规模为 110,004.59 平方米，其中还建

住宅面积 8,821 平方米,可对外销售非还建住宅面积 101,183.59 平方米。

定价方面,本项目遵循《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》(桂政发〔2009〕16号)和《广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定》(桂政发〔2019〕22号)相关要求,项目为限价保障性安居工程,结合区域市场行情,非还建住宅销售均价调整为 3,000 元/平方米。结合区域市场行情,预计本项目住宅销售均价为 3,000 元/平方米。项目建成后分 5 年完成全部销售,第一年销售 35%、第二年销售 30%、第三年销售 15%、第四年销售 10%、第五年销售 10%。债券存续期内本项目所产生的住宅销售收入合计约 30,355.08 万元。

3. 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告、可研批复及初设批复等相关材料,项目规划可售车位共计 382 个。经市场调研,宜州区普通地下产权车位均价约 30,000-35,000 元/个,本项目预计单个车位售价 3.5 万元,不设置增长率。项目建成后分 5 年完成全部销售,第一年销售 35%、第二年销售 30%、第三年销售 15%、第四年销售 10%、第五年销售 10%。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约 1,337 万元。

4. 物业费收入

物业费计费总面积为住宅与商业建筑面积之和,合计 117,289.21 平方米。综合区域物业服务市场水平,确定物业费单

价 1.3 元/平方米/月，不设增长率。2027-2031 年物业费随物业逐步交付逐年递增，2031 年后达到满负荷收费。债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计 2,323.72 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 39,115.03 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	商铺销售收入	住宅销售收入	停车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2027	1,784.73	10,624.28	467.95	64.04	12,941.00
2028	1,529.77	9,106.52	401.10	118.93	11,156.32
2029	764.89	4,553.26	200.55	146.38	5,665.08
2030	509.92	3,035.51	133.70	164.67	3,843.80
2031	509.92	3,035.51	133.70	182.97	3,862.10
2032	-	-	-	182.97	182.97
2033	-	-	-	182.97	182.97
2034	-	-	-	182.97	182.97
2035	-	-	-	182.97	182.97
2036	-	-	-	182.97	182.97
2037	-	-	-	182.97	182.97
2038	-	-	-	182.97	182.97
2039	-	-	-	182.97	182.97
2040	-	-	-	182.97	182.97
合计	5,099.23	30,355.08	1,337.00	2,323.72	39,115.03

（二）项目预期成本测算。

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。本项目成本主要为工资福利费成本、设施维护管理成本、税金及附加。预测过程如下：

1. 工资福利费成本

项目建成后运营期预计设 24 名运营人员，综合考虑广西及河池宜州区当地人力市场薪酬水平，结合本项目建设的状况，

2027 年人员工资福利按 5,000 元/人/月计,即 6 万元/人/年,此后工资福利费成本逐年增长 2%。债券存续期内本项目累计产生工资福利费 2,300.33 万元。

2. 设施维护管理成本

参考项目可行性研究报告和当地类似项目管理情况,该费用按建安工程费的 0.1%估算,本项目建安工程费为 36,675.38 万元,考虑到通货膨胀、物价上涨等社会因素,取费用增长率 2%。债券存续期内本项目所产生的设施养护及维护修理费合计 585.85 万元。

3. 税金及附加

税金及附加主要涉及增值税及附加、房产税。参考现行国家有关法规并结合考虑本项目具体情况,本次测算取增值税率 3.5%,城市维护建设税率 7%,教育附加和地方教育附加税率 5%,普通住房土地增值税率 1%,非普通住房土地增值税率 2%,印花税率 0.05%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计 1,986.25 万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 4,872.43 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位:人民币万元

时间	工资福利费成本	设施维护管理成本	税金及附加	当年总成本
2027	144.00	36.68	665.08	845.76
2028	146.88	37.41	572.66	756.95
2029	149.82	38.16	289.82	477.80
2030	152.82	38.92	195.90	387.64
2031	155.88	39.70	196.64	392.22

时间	工资福利费成本	设施维护管理成本	税金及附加	当年总成本
2032	159.00	40.49	7.35	206.84
2033	162.18	41.30	7.35	210.83
2034	165.42	42.13	7.35	214.90
2035	168.73	42.97	7.35	219.05
2036	172.10	43.83	7.35	223.28
2037	175.54	44.71	7.35	227.60
2038	179.05	45.60	7.35	232.00
2039	182.63	46.51	7.35	236.49
2040	186.28	47.44	7.35	241.07
合计	2,300.33	585.85	1,986.25	4,872.43

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目预期总收入为 39,115.03 万元，预期总成本为 4,872.43 万元，项目总收益为 34,242.6 万元。

2. 项目总债务融资本息

项目总债务融资本息金额为 13,900 万元，其中专项债券融资本息为 13,900 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	3,900.00	13,900.00	—	—	—	13,900.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.46。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目	34,242.60	13,900.00	2.46

4. 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.32	2.46	2.6
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.47	2.46	2.45

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.32，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.45，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、

市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完

工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是河池市人民政府国有资产监督管理委员会以及河池市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

本页无正文，为《2026年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2026年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西轴承厂棚户区（危旧房）改造项目实施方案》之盖章页。



河池市国有资本投资运营（集团）有限公司

