

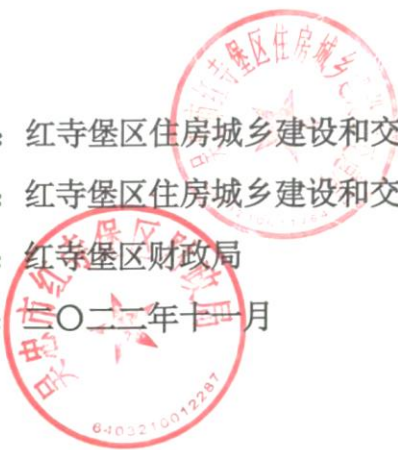
# 吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目 实施方案

项目单位：红寺堡区住房和城乡建设交通局

主管部门：红寺堡区住房和城乡建设交通局

财政部门：红寺堡区财政局

编制日期：二〇二二年十一月



## 专项债券信息摘要

基本信息				
项目名称	吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目			
项目估算投资	39488.76 万元			
项目建设期	1.5 年（2022 年 1 月-2023 年 6 月）			
项目资本金	21488.76 万元			
专项债券发行计划				
	发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
第一期	2022 年	10000 万元	15 年	3.28%
第二期	2022 年	8000 万元	15 年	3.5%
合计		18000 万元		
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。			
特殊条款安排	无			

## 目 录

<b>第一章 红寺堡区基本情况</b>	<b>1</b>
一、区域位置	1
二、行政区划	1
三、经济社会情况	1
四、地区债务情况	2
<b>第二章 项目现状及行业规划</b>	<b>3</b>
一、当地发展现状	3
二、行业规划	4
<b>第三章 项目基本情况</b>	<b>5</b>
一、项目概况	5
二、建设内容及规模	5
三、投资估算金额	5
四、项目立项和审批的相关文件	6
五、项目实施计划与建设进度	7
<b>第四章 经济社会效益分析</b>	<b>9</b>
一、项目经济效益分析	9
二、项目社会效益分析	9
<b>第五章 绩效评估分析</b>	<b>10</b>
一、事前绩效评估情况	10
二、绩效目标	13
<b>第六章 项目投资估算及资金筹措方案</b>	<b>19</b>
一、投资估算	19
二、资金筹措方案	20
<b>第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况</b>	<b>24</b>
一、预期收入	24
二、债务还本付息情况	34
三、偿债指标计算	35
四、资金测算平衡情况	36
五、其他事项说明	36
<b>附表</b>	<b>41</b>

## 第一章 红寺堡区基本情况

### 一、区域位置

吴忠市红寺堡区位于宁夏回族自治区中部干旱带上，东连太阳山移民开发区，西接中卫市中宁县，南靠同心县，北邻吴忠市利通区，是宁夏扶贫扬黄灌溉工程的“主战场”，同时也是全国最大的扶贫移民开发区。东西长约 80 公里，南北宽约 40 公里，行政区域面积 2767 平方公里。吴忠市红寺堡区成立于 1998 年，1998 年 9 月 5 日经自治区党委研究，于 1999 年 1 月正式挂牌成立中共红寺堡开发区工委。

### 二、行政区划

截至 2022 年 10 月，红寺堡区辖 2 镇：红寺堡镇、太阳山镇，3 乡：大河乡、新庄集乡、柳泉乡，1 街道：新民街道，65 个行政村 8 个城镇社区。

### 三、经济社会情况

2021 年，红寺堡区实现地区生产总值(含太阳山开发区)85.8 亿元，按可比价计算，增长 9.2%。分产业看，第一产业实现增加值 10.7 亿元，增长 1.3%；第二产业实现增加值 44.7 亿元，增长 10.9%；第三产业实现增加值 30.4 亿元，增长 9.5%，三次产业构成比由 2020 年的 12.5:48.5:39.0 调整为 12.4:52.1:35.5。按常住人口计算，人均地区生产总值 43111 元，增长 8.1%。

2021 年红寺堡区一般公共预算收入完成 18985 万元，为年度预算的 105.03%。其中：税收收入完成 10964 万元，非税收入完成 8021 万元。2021 年一般公共预算支出完成 300669 万元。2021 年红寺堡区一般公共预算资金来源总额 364986 万元，其中：本级一般公共预算收入 18985 万元、上级补

助收入 264025 万元、债务转贷收入 72348 万元、动用预算稳定调节基金 1343 万元、上年结转资金 8285 万元。一般公共预算支出 300669 万元，上解上级支出 303 万元，债务还本支出 11350 万元，补充预算稳定调节基金 1436 万元，结转下年使用 51228 万元，当年一般公共预算收支平衡。

2021 年红寺堡区政府性基金本级收入完成 30226 万元，增长 39.38%。政府性基金支出完成 27273 万元。2021 年红寺堡区政府性基金资金来源总额 35158 万元，其中：政府性基金本级收入 30226 万元，上级补助收入 1265 万元，债务转贷收入 3620 万元，上年结转 47 万元。政府性基金支出 27273 万元、债务还本支出 5753 万元、结转下年使用 2132 万元，当年政府性基金预算收支平衡。

#### 四、地区债务情况

截至 2022 年 10 月，债务限额为 305593 万元，其中：一般债务限额 217044 万元，专项债务限额 88549 万元。债务余额为 270342.52 万元，其中：一般债务余额 212919.11 万元，专项债务余额 57423.41 万元，专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

## 第二章 项目现状及行业规划

### 一、当地发展现状

2015 年以来，红寺堡区积极响应国家实施棚户区改造政策的号召，截至目前完成棚户区改造任务套数共计 5603 套，实际完成征收任务 5726 套。改造的居民长期生活在养殖小区、朝阳小区、朱庄子等房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅、环境脏乱差的城区边缘，棚户区改造使居民搬进了宽敞亮堂的住宅小区，住宅小区供暖、排水、绿化、休闲等基础设施一应俱全，道路舒畅、交通便利，周边学校、医院等设施完备，老百姓出行便捷，幸福指数提高。棚户区改造工程是近年来国家强力推进的一项重大民生工程，红寺堡区强抓棚改政策和机遇，全力推进棚户区改造工作，有效改善了困难移民群众的住房条件，为移民群众带来了更加安全、舒适、亮堂、便捷的生活环境。

红寺堡作为一个新兴移民城市，将成为中部干旱带上的新绿洲，城市将发展成为带动中部干旱带经济发展和增长的核心，并对同心县东部、盐池县西部，特别是太阳山移民开发区形成辐射影响。根据最新编修的《吴忠市红寺堡区城市总体规划（2020-2025）》，红寺堡的发展目标是：合理调整城镇空间结构，明确城市功能布局，拓展城市发展空间，增强集聚辐射功能项目，形成规模结构合理、功能定位互补、空间布局科学、整体运转协调的新型城镇—村庄体系，加快红寺堡区城镇化进程和社会经济发展。力争在规划期内将城区建设成为布局合理、社会服务设施和基础设施配套齐全、环境优美、利于创业、适于生活的富有农业城特色和地域特点的现代化生态园林城市。今年以来，红寺堡区人民政府计划对城东棚户区范围进行总体规划，分步逐年实施，改变城东城区混乱的城市面貌，提高红寺堡区整体发展活力，

为红寺堡区的社会、经济发展创造有利条件。特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。

自治区、吴忠市及红寺堡区政府高度重视本项目实施，已于 2022 年 6 月发行宁夏回族自治区棚改专项债券（一期）—2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（五期），发行金额为 10000.00 万元。本次计划续发行专项债券 8000 万元。

## 二、行业规划

### （一）《吴忠市红寺堡区国民经济和社会发展第十四个五年规划》

按照国家开展县城城镇化补短板强弱项工作部署，依据“拓空间、优格局、强设施、提品位”的发展思路，加快推进中心城区建设，补齐城区公共卫生、人居环境、公共服务、市政设施、产业配套等方面的短板弱项，突出以绿荫城、以文化城、产城融合、人城和谐，塑造城市风貌。

强化生活和公共服务设施配套，完善道路内网，加快配套公共停车场建设及管理，构建社区“15 分钟生活圈”。聚焦街道、社区、居民小区，扎实开展城镇风貌整治工作，加大净化、绿化、美化、亮化、彩化工作力度，根除“死角顽疾”，着力塑造城区特色风貌。加快推进老旧小区、棚户区改造，改善人民群众生活条件，推动旧城更新建设及房地产开发健康、有序发展。加快海绵城市建设，提高新型城镇化质量，促进人与自然和谐发展。加快“智慧城市”建设，全面落实城区管理智能响应、精准处置、精细管理，增强中心城区综合承载力。

## 第三章 项目基本情况

### 一、项目概况

#### （一）项目单位

红寺堡区住房和城乡建设交通局

#### （二）项目名称

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目

#### （三）项目区位

项目区位于吴忠市红寺堡区，东侧为红寺堡区第四中学，南至三小北路，西至太阳山路，北至文化街延伸段。

#### （四）项目性质

本项目为棚户区改造项目。

### 二、建设内容及规模

项目分为两期实施，本期工程为 2022 年红寺堡区棚户区改造新民小区建设项目，项目内容为拆除棚户区房屋 95945m<sup>2</sup>，建设 896 套棚户区安置房及设备用房 1000m<sup>2</sup>、商业 10000m<sup>2</sup>、配套设施（含门房）500m<sup>2</sup>及室外工程等。

本期项目总投资为 39488.76 万元，其中建设费 37545.64 万元，拆迁费用 1943.12 万元。

### 三、投资估算金额

根据《关于吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目的批复》（红发改



审发〔2021〕257 号），本项目可研批复总投资为 39488.76 万元，其中建设费 37545.64 万元，拆迁费用 1943.12 万元。

表 3-1 项目总投资估算表

单位：万元

工程费用	估算金额
本项目估算总投资	39488.76
建设费用	37545.64
拆迁费用	1943.12

#### 四、项目立项和审批的相关文件

（1）《吴忠市红寺堡区棚户区改造紫苑社区新民小区新民片区房屋征收决定》（红政征字〔2021〕1 号）；

（2）《吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目可行性研究报告》及其批复；

（3）2022 年红寺堡区棚户区改造新民小区建设项目财政承受能力的评估报告；

（4）《红寺堡区 2022 年棚户区改造项目实施方案》；

（5）《吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚改安置区城东片区配套基础设置建设项目可行性研究报告的批复》（红发改审发〔2021〕269 号）；

（6）《吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚改安置区新民片区配套基础设置建设项目可行性研究报告的批复》（红发改审发〔2021〕270 号）；

（7）《吴忠市红寺堡区发展改革局关于红寺堡区 2022 年棚户区改造

项目建议书的批复》；

（8）《吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚户区改造项目初步设计的批复》（红发改审发〔2021〕278 号）；

（9）《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅 住房城乡建设部办公厅关于梳理新增专项债棚户区改造项目资金需求的通知》（财办预〔2020〕46 号）；

（10）《关于做好 2022 年全区住房保障工作的通知》（宁建发〔2022〕5 号）；

（11）《自治区财政厅关于提前下达 2022 年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（宁财综指标〔2021〕492 号）；

红寺堡区棚户区改造项目符合“支持地方依法合规发行专项债券用于棚户区改造项目”的条件，且计划任务已经自治区人民政府审定通过，并已取得建设用地批复、开工许可证，已完成建设项目环境影响登记表，目前项目已开工，属于在建项目，符合专项债申请条件。

## 五、项目实施计划与建设进度

### （一）项目建设期

根据项目建设规模，预计项目自 2022 年开始实施，建设期为 1.5 年。

### （二）项目运营期

本项目为棚户区改造项目，项目可持续运营，项目运营期大于债券存续期。

### （三）项目建设进度

截至 2022 年 11 月，工程开工面积为 98280m<sup>2</sup>，其中 1#-6#楼，15#楼为

基础土方工程，7#-10#楼，26#-31#楼完成五-八层施工工作。截至目前累计完成总投资 16000 万元。2022 年 6 月，已申请 2022 年宁夏回族自治区棚改专项债券（一期）10000 万元，截至目前，第一期棚改专项债券资金已全部用于支付当前工程款。

## 第四章 经济社会效益分析

### 一、项目经济效益分析

直接经济效益：本项目可行性研究报告财务评价可行。根据项目实施方案，在测算周期内可实现收益为 35989.98 万元，专项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 1.33，还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益：项目建设能够盘活闲置土地资源，充分利用土地资源，将会给该区域内居民提供就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。另外，项目改造建设过程中的土地出让，商业销售等可增加地方财政收入，有利于进一步改善该区域投资环境。

### 二、项目社会效益分析

红寺堡区棚户区改造项目的实施有效解决了棚户区脏乱差面貌和基础设施落后的现状。通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，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，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

通过棚户区改造项目实施，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，共享经济发展成果，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。增进了党与居民群众的感情，促进了社会和谐，体现了社会的公平与公正。

## 第五章 绩效评估分析

### 一、事前绩效评估情况

#### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

##### 1.项目实施的必要性

##### （1）深入贯彻党的会议精神，全面落实国务院决策部署

本项目深入贯彻党的十九大，十九届二中三中四中五中全会精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。

##### （2）棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。

棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，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，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

（3）棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

##### 2.公益性

棚户区改造改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持

良好的精神状态和对于城市的热爱。棚户区改造不仅改善了居民的生活条件，同时也改变了城市面貌，提升了城市的综合承载能力，促进社会和谐稳定。

### 3.项目收益性

本项目收入主要包括剩余土地出让金，商业销售收入及附属设施经营收入。债券存续期内本项目累计可实现收入 39270.88 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.33，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自平衡。

#### （二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得立项批复、用地规划许可证、施工许可证等合规性要件，并已于 2022 年开工建设。且已于 2022 年 6 月申请 2022 年宁夏回族自治区棚改专项债券(一期) 10000 万元，截至目前，第一期棚改专项债券资金已全部支付完毕。本项目成熟度高，为开工在建项目，且不是 PPP 项目，不涉及拖欠工程欠款和农民工工资等情况，项目实施单位不涉及地方政府隐性债务。

#### （三）项目资金来源和到位可行性

根据《关于吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目的批复》（红发改审发〔2021〕257 号），本项目可研批复总投资为 39488.76 万元，资金来源为自治区补助资金、专项债券资金、地方政府配套资金。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理

本项目收入、成本的测算依据为棚户区附近土地出让价格、吴忠市现行物业收费标准、停车收费标准及可研报告等，项目收益预测合理。

### （五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 39488.76 万元，债券需求额度 18000.00 万元。本项目是具有一定收益性的公益类项目，满足申请专项债券投向领域的要求。因本项目技术条件成熟，建设工期较短，能较快形成有效投资。为使项目顺利实施，需有充足资金保证。根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件中第（五）条的要求，“机场项目最低资本金比例维持 25% 不变，其他基础设施项目维持 20% 不变。其中，公路（含政府收费公路）、城建、物流、生态保护、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。”本项目资本金比例 54.42%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于棚户区改造工程，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目计划通过地方政府专项债券进行融资，已于 2022 年 6 月发行宁夏回族自治区棚改专项债券（一期）—2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（五期），发行金额为 10000.00 万元，发行期限安排为 15 年期，发行利率为 3.28%，在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。

本次计划续发行专项债券 8000 万元，发债期限 15 年，发债利率以 3.50% 计算，偿债方式为每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。

本项目债券相关发行费率按 1‰ 测算，为 18 万元。

债券存续期内，项目运营收入共计 39270.88 万元，项目运营成本共计 3262.90 万元，债券发行费用共计 18 万元，则项目可偿债收益为 35989.98 万元，总债务还本付息为 27120.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.33，债务保障倍数大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

### （七）绩效目标合理性

本项目从项目的决策、管理、产出、效益四个方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

### （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

## 二、绩效目标

### （一）设定情况

本项目从项目的决策、管理、产出、效益四个方面设定。绩效目标表详见下表：

表 5-1 绩效评价目标表

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目绩效目标表			
项目名称	吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目		
主管部门	红寺堡区住房和城乡建设和交通局	实施单位	红寺堡区住房和城乡建设和交通局
项目属性	棚户区改造安置项目	项目期	16 年
资金来源 (万元)	项目总投资（万元）		39488.76
	其中：专项债券资金		18000.00
	自治区补助资金		4928.00
	地方政府配套资金		16560.76



项目概况说明	本期项目为 2022 年红寺堡区棚户区改造新民小区建设项目，项目内容为拆除棚户区房屋 95945m <sup>2</sup> ，建设 896 套棚户区安置房及设备用房 1000m <sup>2</sup> 、商业 10000m <sup>2</sup> 、配套设施（含门房）500m <sup>2</sup> 及室外工程等。项目总投资为 39488.76 万元，其中建设费 37545.64 万元，拆迁费用 1943.12 万元。			
绩效目标	本建设项目积极响应国家和吴忠市红寺堡的发展需要，致力于改善民生、加快城市化进程，是一项民生工程，项目的实施有利于推进棚户区改造工程，改善居民居住条件、完善城市功能、提升城市面貌，有效促进各民族共同繁荣、发展，建立平等、和谐的民族关系。			
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
决策	项目立项	立项依据充分性	债券资金立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核债券资金立项依据情况。	①债券资金立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②债券资金立项符合行业发展规划和政策要求； ③债券资金所支持项目属于公共财政支持范围，符合中央、地方事权支出责任划分原则； ④债券资金设立不可与相关部门同类项目或部门内部相关项目相背离。
		立项程序规范性	债券资金申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核债券资金立项的规范情况。	①债券资金按照规定的程序申请设立； ②审批文件、材料符合相关要求； ③事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。
	资金投入	预算编制科学性	债券资金预算编制是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核债券资金预算	①预算编制经过科学论证； ②预算内容与项目内容相匹配； ③预算额度测算依据充分，是否按照标准编制； ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。

			编制的科学性、合理性情况。	
		债券额度申请合理性	债券额度申请是否有测算依据,与补助单位或地方实际是否相适应,用以反映债券额度分配的科学性、合理性情况。	满足 18000 万元资金缺口需求
		债券资金分配合理性	债券预算资金分配是否有测算依据,与补助单位或地方实际是否相适应,用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分; ②债券资金分配额度合理,与项目单位或地方实际相适应。
管理	资金使用管理	债券资金到位率	债券资金实际到位数额与预算资金的比率,用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	债券资金到位率= (实际到位资金/预算资金) ×100% >95% 实际到位资金:一定时期(本年度或项目期)内落实到具体项目的资金。
		预算执行率	债券资金预算是否按照计划执行,用以反映或考核债券资金预算执行情况。	预算执行率= (实际支出债券资金/实际到位债券资金) ×100% >95% 实际支出资金:一定时期(本年度或项目期)内项目实际拨付的资金。

		债券资金使用合规性	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定，用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	①债券资金的使用符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理规定的规定； ②债券资金的拨付有完整的审批程序和手续； ③债券资金使用符合项目预算批复或合同规定的用途； ④坚决杜绝截留、挤占、挪用、虚列支出等情况； ⑤规范核算债券资金。
	资金风险管理	偿债水平	考量专项债券本息偿还计划执行情况	本息偿还严格按照还款计划执行
		成本控制与运营情况	考量债券资金支持项目的收入、成本及预期收益的合理性	项目收入、项目成本需进行合理估计
		项目实施方案	债券资金支持项目的年度收支平衡或项目生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况	项目收支平衡，本息覆盖倍数 $>1.2$
		期限设定情况	考量专项债券期限与项目期限匹配情况	专项债期限与项目期限匹配，专项债期限不少 10 年
		信息公开	专项债券项目信息公开情况	严格依照信息披露模板披露真实信息，确保及时准确
		外部监督	外部监督发现问题整改情况	发现问题及时整改

	资金管理制度	管理制度健全性	一是项目主管单位对棚改项目的监管制度健全、对项目的保障措施充分；二是项目实施单位的财务和业务管理制度健全,用以反映和考核财务和业务管理制度对棚改项目顺利实施的保障情况。	①债券资金主管单位需制定健全的监管制度及保障措施； ②债券资金项目实施单位需制定或具有相应的财务和业务管理制度； ③财务和业务管理制度要合法、合规、完整。
		制度执行有效性	债券资金支持棚改项目实施是否符合相关管理规定,用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	①制度执行遵守相关法律法规和相关管理规定； ②债券资金项目调整及支出调整手续要完备； ③债券资金项目合同书、成果验收报告、技术鉴定等资料需齐全并及时归档； ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等要落实到位； ⑤极大力度避免安全事故发生。
产出	产出数量	棚户区拆除面积	考察项目产出的数量是否符合项目建设需求以及债券资金发挥的效用	棚户区拆除 95945m <sup>2</sup> , 896 套棚户区住宅及设备用房 1000m <sup>2</sup> 、商业 10000m <sup>2</sup> 、配套设施（含门房）500m <sup>2</sup>
		项目建设进度情况	考察项目产出的时效性以及债券资金发挥的效用	建设期 18 个月内完工
	产出质量	质量达标率	债券资金支持棚改项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率,用以反映和考核债券资金产出	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%>95%。 质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、

			质量目标的实现程度。	行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。
	产出成本	成本节约率	债券资金支持棚改项目项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率,用以反映和考核棚改项目的成本节约程度。	成本节约率=[(计划成本-实际成本)/计划成本×100%]>10%。 实际成本:项目实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。 计划成本:项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出,一般以项目预算为参考。
效益	社会效益	拉动有效投资及产出	考察债券资金支持项目实施所取得的社会效益	有效拉动区域经济、增加就业机会
		棚改户幸福度提升		提升棚户区居民生活幸福度
	生态效益	生态环境质量改善	考察债券资金支持项目实施所取得的生态效益	有效改善棚户区居住环境
	满意度	项目主管部门满意度	考察项目管理者及收益群众对债券资金支持项目的管理、债券资金使用成效的满意度	项目主管部门满意度>90%
		项目成果受益群众满意度		辖区居民满意度>90%

## (二) 审核情况

本项目绩效目标已报备主管部门和财政部门审核。

## 第六章 项目投资估算及资金筹措方案

### 一、投资估算

#### （一）项目合规情况

（1）立项批复：《吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚户区改造计划项目建议书的批复》；

（2）可研批复：红发改审发〔2021〕257 号。

#### （二）项目投资估算依据

（1）《吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目可行性研究报告》；

（2）《宁夏工程造价》2021 第 4 期红寺堡地区材料市场价格；

（3）国家发展改革委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（4）住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2009 年 1 月 1 日执行）；

（5）《关于做好 2022 年全区住房保障工作的通知》（宁建发〔2022〕5 号）；

（6）《自治区财政厅关于提前下达 2022 年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（宁财〔综〕指标〔2021〕492 号）；

（7）《吴忠市红寺堡区财政局关于 2022 年棚户区改造项目资金来源的说明》；

（8）材料厂商的报价；

（9）类似工程的经济指标。

### （三）项目总投资

根据《关于吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目的批复》（红发改审发〔2021〕257 号），本项目可研批复总投资为 39488.76 万元，其中建设费 37545.64 万元，拆迁费用 1943.12 万元。

表 6-1 项目总投资估算表

单位：万元

工程费用	估算金额
本项目估算总投资	39488.76
建设费用	37545.64
拆迁费用	1943.12

## 二、资金筹措方案

### （一）资金来源

表 6-2 项目资金筹措表

单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	地方政府 配套	发行专项债 券用于项目 资本金	中央补贴 资金	专项债券	市场化融资
39488.76	16560.76	0	4928.00	18000.00	0
占总投资比例	41.94%	/	12.48%	45.58%	/
(%)	54.42%			45.58%	

项目资金安排情况：本项目中央补贴资金 4928.00 万元，地方政府配套资金 16560.76 万元，按项目进度予以拨付，于 2022 年全部到位。专项债券

资金 18000.00 万元，已于 2022 年 6 月到位 10000.00 万元。

## （二）项目分年度融资情况

### 1. 专项债券

表 6-3 专项债券融资情况表

单位：万元

合计	2022 年	
	发行金额	期限
18000.00	18000.00	15

其中，2022 年 6 月，已申请 2022 年宁夏回族自治区棚改专项债券(一期) 10000 万元，期限为 15 年，利率 3.28%。截至目前，第一期棚改专项债券资金已全部支付完毕。

### 2. 市场化融资

本项目无市场化融资。

## （三）项目实施计划

本项目已取得立项批复、用地规划许可证、施工许可证等合规性要件，并已于 2022 年开工建设，现已进入主体建设阶段。

## （四）资金筹措及使用计划

根据本项目的建设进度计划，各年度资金使用计划详见下表。

表 6-4 资金筹措计划表

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年
建设费	37545.64	27673.45	9872.19
拆迁费用	1943.12	1943.12	-
合计	39488.76	29616.57	9872.19



## （五）项目资金保障措施

项目建设资金严格按照《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）《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）进行管理和使用。具体如下：

（1）专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目。

（2）项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用。

（3）项目资金的分配和管理，可根据吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（4）专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。专项用于吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目，任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用。项目收入优先用于偿还专项债券本息。

## （六）债券还款保障措施

### 1. 合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后，专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等文件要求，实行统一管理，分级负责，强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则，保证专款专用，明确资金用途、来源和还款保障。

## 2.及时信息披露

按照《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）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效信息，保护投资者有效权益。

## 3.建立债务风险应急处置预案

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）等文件的相关要求，从制度层面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，进一步细化政府性债务风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

## 第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 一、预期收入

#### (一) 项目收入

本项目收益包括棚改剩余土地出让金，商业销售收入及附属设施经营收入。除土地出让金收入，2023 年过渡期商业销售收入及附属设施收入按半年计算，2024 年至 2037 年收入按整年计算。

(1) 本项目取计算期 16 年，2022-2037 年。

(2) 土地出让金收入

##### ①土地出让收入测算依据

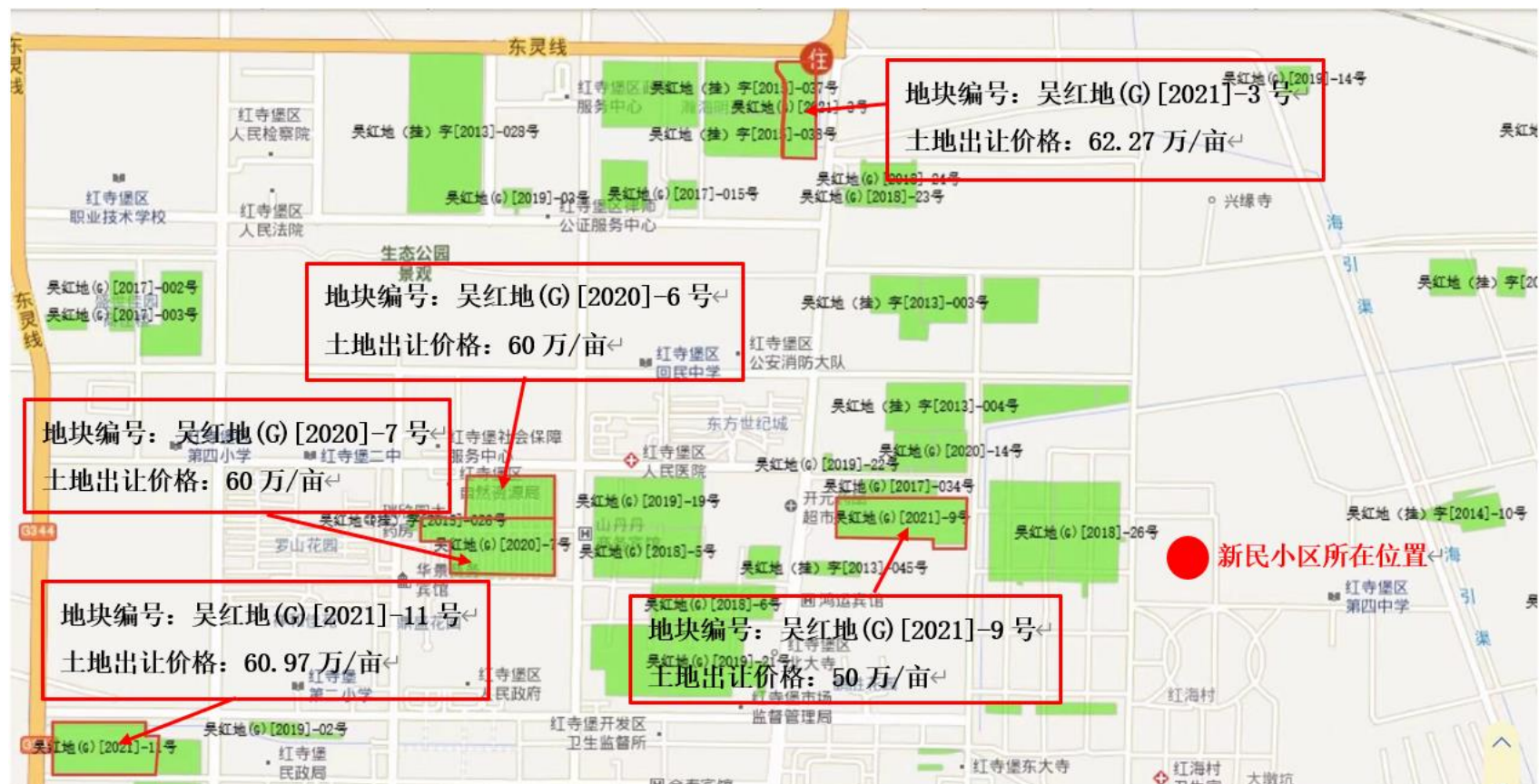
根据宁夏回族自治区自然资源厅数据，红寺堡区 2020-2021 年出让土地位置及价格如表 7-1 所示。

表 7-1 红寺堡区 2020-2021 年住宅土地出让情况

地块编号	吴红地(G)[2021]-9 号	吴红地(G)[2021]-11 号	吴红地(G)[2021]-3 号	吴红地(G)[2020]-7 号	吴红地(G)[2020]-6 号
成交时间	2021-10-13 10:38:01	2021-09-08 09:35:49	2021-05-19 10:16:00	2020-10-16 09:28:01	2020-10-16 09:18:01
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
地块位置	红寺堡区文化街南侧、扬黄路西侧、拟建小康街北侧,东至:扬黄路,南至:国有建设用地、新民街道办事处鹏胜社区服务站用地,西至:中石油加油站、王继春,北至:宁夏源港实业有限公司商业用地、宗占财等人商业用地	红寺堡区金水街南侧、康济路东侧,东至:国有建设用地、丹霞路林带,南至:国有建设用地、前进街,西至:康济路林带,北至:二十一支渠、金水街	红寺堡区罗山路西侧、民族街南侧,东至:罗山路林带,南至:林带,西至:宁夏鑫泉房地产开发有限公司用地,北至:民族街林带	红寺堡区文化街南侧、六盘山路东侧、燕然路西侧、小康街北侧,东至:王淑娴、赵顺行、马映海等,南至:小康街林带、国有建设用地,西至:宁夏华景房地产开发有限公司用地、国有建设用地,北至:国有建设用地、红寺堡区自然资源局	红寺堡区文化街南侧、六盘山路东侧、燕然路西侧、小康街北侧,东至:杨占林、国有建设用地、王淑娴等,南至:国有建设用地,西至:红寺堡区自然资源局,北至:文化街林带
竞得单位	宁夏鹏胜房地产开发有限公司	宁夏红龙大业房地产开发有限公司	宁夏鑫泉房地产开发有限公司	宁夏建成房地产开发有限公司	宁夏建成房地产开发有限公司
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
出让年限(年)	70 年	70 年	70 年	70 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
成交地面价 (万元/亩)	50.0	60.97	62.27	60.0	60.0

\*注：数据来源宁夏回族自治区自然资源厅地价分析系统

网址：<http://alp.nxggzyjy.org/#>



红寺堡区 2020-2021 年住宅出让土地位置图示

根据项目可研土地出让收入为 2022 年按 60 万元/亩计、2023 年按 66 万元/亩计、2024 年按 73 万元/亩计、2025 年按 81 万元/亩计，土地收入增长率为每年 10%。

本次实施方案中考虑到新民片区近两年周边土地出让价格和新民片区地理位置处于红寺堡区第四中学西侧，地块地势平坦、供电及供水便利，有利于各种交通流线组织，基础设施齐全，地理位置优越等因素，综合项目可研和现实因素，保守估计 2022-2025 年土地出让价格为 60 万/亩，遵照谨慎性原则，暂不考虑土地出让价格增长因素，估算土地出让收入。

## ②土地出让收入

根据项目可研，本次棚改拆除后腾出土地 576 亩，项目建设使用 135 亩，剩余 441 亩作为土地出让。预计 2022 年出让 69 亩，2023 年出让 123 亩，2024 年出让 158 亩，2025 年出让 91 亩。土地出让收入如表 7-2 所示：

表 7-2 土地出让收入

年份	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
2022 年	69	60	4140
2023 年	123	60	7380
2024 年	158	60	9480
2025 年	91	60	5460
总收入（万元）	26460		

## ③地方土地出让政府性基金收入

根据《地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号），专项债以项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源，结合红寺堡地区实际情况，本项目地方土地出让政府性基金收入=土地出让总额-农业土地开发资金-教育资金-计提保障性住房资金-农田水利建设资金。

土地出让收入明细见表 7-3。

表 7-3 地方土地出让收入明细

土地出让年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地出让金额（万元）	4140.00	7380.00	9480.00	5460.00
出让面积（平方米）	40000	82000	105334	60667
土地纯收益征收标准（平方米/万元）	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
土地纯收益（T1）（万元）	60.00	123.00	158.00	91.00
农业土地开发资金（T2=T1*20%）（万元）	12.00	24.60	31.60	18.20
教育资金（T3=T1*10%）（万元）	6.00	12.30	15.80	9.10
计提保障性住房资金（T4=T1*5%）（万元）	207.00	369.00	474.00	273.00
地方土地出让价款收入 (T5=土地出让金额-T2-T3-T4)（万元）	3915.00	6974.10	8958.60	5159.70
农田水利建设资金（T6=T5*5%）（万元）	195.75	348.71	447.93	257.99
地方土地出让政府性基金收入 (T7=T5-T6)（万元）	3719.25	6625.39	8510.67	4901.71
合计（万元）	23757.02			

债券存续期内地方土地出让政府性基金收入共计 23757.02 万元。

### （3）商业销售收入

根据红寺堡区国民经济与社会发展统计公报，红寺堡区近三年地区生产总值增长率分别为：10.3%、8.10%、8.90%，平均增长率为 9.1%。项目可研中以 10%增长率计算 1 年后商业配套用地价格。结合红寺堡区近三年生产总值平均增长率与市场调研情况，本项目以 8%的增长率测算 1 年后商业配套用地价格。本项目共计建设商业配套用地 10000m<sup>2</sup>，根据红寺堡区商业配套用地现有市场价 8636 元/m<sup>2</sup>，预测 1 年后商业配套用地价格为 9327 元/m<sup>2</sup>，商业配套收入共计 9327 万元。

### （4）附属设施收入

### ①物业费收入

根据《关于进一步加强市区住宅小区前期物业管理工作的通知》（吴住建发〔2018〕90号）规定，新建小区按照自治区 2011 年发布的一级服务标准进行物业服务。多层住宅小区按照 0.85 元/m<sup>2</sup>·月-0.95 元/m<sup>2</sup>·月收取物业费，高层住宅按照 0.95 元/m<sup>2</sup>·月-1.10 元/m<sup>2</sup>·月收取物业费。根据设计本项目住宅楼为 7 层、9 层、11 层，均为高层住宅，故住宅物业费按 1 元/m<sup>2</sup>·月收取，套型建筑面积共 114732.9m<sup>2</sup>，考虑到入住率及部分居民可能存在物业费困难问题，住宅物业费收取率按 80%估算，债券存续期内收入共 1597.03 万元。

根据《关于红寺堡区三届人大七次会议第 27 号建议答复的函（A 类）》（红发改发〔2021〕75 号），“吴忠市新建商品住房物业服务实行市场调节价，按照“按质论价、质价相符”的原则，由业主和物业服务企业协商确定物业服务收费标准”。因此参照吴忠市以往标准，《吴忠市物价局、吴忠市房产管理局关于物业服务费标准等有关事项的通知》（吴价发〔2005〕42 号），“实行物业管理的商业区域及高档住宅小区按照普通住宅小区一级服务标准的 150-200%收取”，根据保守原则，本项目商业物业费按住宅物业费的 150%计算，即 1.5 元/m<sup>2</sup>·月，建筑面积共 10000m<sup>2</sup>，考虑到商业出租率，商业物业费收取率按 90%估算，债券存续期内收入共 234.90 万元。

债券存续期内物业费收入共计 1831.93 万元。

### ②停车费收入

根据《关于进一步加强市区住宅小区前期物业管理工作的通知》（吴住建发〔2018〕90号）规定，新建住宅小区地上车辆泊位费每辆每月按 80-100 元收取，地下停车场车位出租每辆每月按 150-180 元收取，外来车辆停车在 2 小时内收取 2 元停车费，如过夜，每天收取 5 元停车费。本项目共设计建



设 896 个车位，收费标准暂按地上停车位与地下停车位收费标准的中间值计取，即每个停车位 130 元/月，出租率按 80%测算，债券存续期内共计收入 1621.39 万元。

### ③充电桩收入

本项目共设计 154 个充电桩，经过市场调查，本次项目区附近小区（鹏胜花园、梧桐苑）充电桩计费按小时累计计取。本项目充电桩收费标准参考上述小区收费标准计算，即每 4 小时收费按 2.0 元计算，充电时长按一天 14 小时、全年 360 天计算，充电桩使用率按 60%测算，债券存续期内共计收入 337.56 万元。

### ④广告收入

经过市场调研，项目区附近道路及周边小区（鹏胜花园、梧桐苑）按照广告牌大小和位置，每块广告牌收费在 500—1500 元/月不等。本项目共涉及两类广告牌：普通广告牌、LED 显示屏，遵循谨慎性和保守性，普通广告牌按当前最低标准 500 元/月收费；LED 显示屏为多个广告重复播放，按 1500 元/月收费。本项目拆除后土地中共计规划 3.8 公里的配套道路，设计安装 152 个路边广告牌；每栋住宅楼均配备电梯，每个电梯内设计 1 个 LED 显示屏及 1 个普通广告牌，共约 36 个 LED 显示屏，36 个普通广告牌；小区内普通广告牌约 10 个。所有广告牌使用率按 90%测算，债券存续期内共计收入 2395.98 万元。

表 7-4 广告收入表

广告牌类型	数量	收费标准（元/月·个）	使用率	年收入合计（万元/年）
普通广告牌	198	500	90%	106.92
LED 显示屏	36	1500	90%	58.32
合计	-	-	-	165.24
债券存续期内收入合计	2395.98 万元			

债券存续期内项目经营性收入共计 39270.88 万元。

表 7-5 项目经营性收入计算表

	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营收入	39270.88	3719.25	16165.73	8937.35	5328.39	426.68	426.68
1.1	土地出让金收入	23757.02	3719.25	6625.39	8510.67	4901.71	0.00	0.00
1.2	商业销售收入	9327.00	0.00	9327.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	附属设施收入	6186.86	0.00	213.34	426.68	426.68	426.68	426.68
1.3.1	住宅物业收入	1597.03	0.00	55.07	110.14	110.14	110.14	110.14
1.3.2	商业物业收入	234.90	0.00	8.10	16.20	16.20	16.20	16.20
1.3.3	停车位收入	1621.39	0.00	55.91	111.82	111.82	111.82	111.82
1.3.4	充电桩收入	337.56	0.00	11.64	23.28	23.28	23.28	23.28
1.3.5	广告收入	2395.98	0.00	82.62	165.24	165.24	165.24	165.24
	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营收入	39270.88	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.1	土地出让金收入	23757.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业销售收入	9327.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	附属设施收入	6186.86	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.3.1	住宅物业收入	1597.03	110.14	110.14	110.14	110.14	110.14	110.14
1.3.2	商业物业收入	234.90	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20
1.3.3	停车位收入	1621.39	111.82	111.82	111.82	111.82	111.82	111.82
1.3.4	充电桩收入	337.56	23.28	23.28	23.28	23.28	23.28	23.28
1.3.5	广告收入	2395.98	165.24	165.24	165.24	165.24	165.24	165.24
	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	-	-
1	经营收入	39270.88	426.68	426.68	426.68	426.68	-	-
1.1	土地出让金收入	23757.02	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
1.2	商业销售收入	9327.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
1.3	附属设施收入	6186.86	426.68	426.68	426.68	426.68	-	-
1.3.1	住宅物业收入	1597.03	110.14	110.14	110.14	110.14	-	-
1.3.2	商业物业收入	234.90	16.20	16.20	16.20	16.20	-	-
1.3.3	停车位收入	1621.39	111.82	111.82	111.82	111.82	-	-
1.3.4	充电桩收入	337.56	23.28	23.28	23.28	23.28	-	-
1.3.5	广告收入	2395.98	165.24	165.24	165.24	165.24	-	-

## （二）项目运营成本

项目运营成本包括职工工资福利与经常性耗材购买费、修理费用及其他费用，2023 年过渡期项目运营成本按半年计算，2024 年至 2037 年成本按整年计算。

### 1. 职工工资福利与经常性耗材购买费

本项目计划运维人员 17 人，职工平均工资和福利费参考 2021 年宁夏统计年鉴中吴忠市在岗职工平均工资测算，具体见表 7-6：

表 7-6 运维人员成本表

类型	人数 (人)	年薪 (万元)	工资合计
			(万元)
领 导	2	6	12
管理人员	2	5	10
安保人员	4	3.5	14
清洁人员	5	3.5	17.5
机电维修人员	1	4.6	4.6
绿化及其他维护人员	2	3.5	7
客服人员	1	3.5	3.5
合计	17		68.6

根据吴忠市近 5 年在岗职工平均工资增长率和 CPI 指数，运维人员成本按每五年增长 5% 计算；经常性耗材购买按 25 万元/年估算，水费、电费、采暖费按 27.01 万元/年估算，以上两项不考虑增长率，成本总额见表 7-7：

表 7-7 职工工资福利与经常性耗材购买费（单位：万元）

	2023 年	2024-2027 年	2028-2032 年	2033-2037 年
运维人员成本	34.3	68.6	72.03	75.63
经常性耗材购买	12.5	25	25	25
水费、电费、采暖费	13.51	27.01	27.01	27.01
合计	60.31	120.61	124.04	127.64

### 2. 修理费用

修理费用按固定资产原值的 0.1% 计提，年修理费用为 38.39 万元。

### 3.其他费用

本费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费等其他不属于以上项目的支出，年支出额按 5.42 万元估算。

### 4.广告设施费用

根据当前市场情况，广告成本费用包括更换广告牌、维修广告投放设施等，按 57 万元/年估算。

债券存续期内，本项目经营成本合计 3262.90 万元。

表 7-8 项目经营成本计算表

	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营成本	3262.90	0.00	110.72	221.42	221.42	221.42	221.42
1.1	职工工资、福利与采买费	1801.15	0.00	60.31	120.61	120.61	120.61	120.61
1.2	修理费用	556.66	0.00	19.20	38.39	38.39	38.39	38.39
1.3	其他费用	78.59	0.00	2.71	5.42	5.42	5.42	5.42
1.4	广告费用	826.50	0.00	28.50	57.00	57.00	57.00	57.00
	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营成本	3262.90	224.85	224.85	224.85	224.85	224.85	228.45
1.1	职工工资、福利与采买费	1801.15	124.04	124.04	124.04	124.04	124.04	127.64
1.2	修理费用	556.66	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
1.3	其他费用	78.59	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
1.4	广告费用	826.50	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	-	-
1	经营成本	3262.90	228.45	228.45	228.45	228.45	-	-
1.1	职工工资、福利与采买费	1801.15	127.64	127.64	127.64	127.64	-	-
1.2	修理费用	556.66	38.39	38.39	38.39	38.39	-	-
1.3	其他费用	78.59	5.42	5.42	5.42	5.42	-	-
1.4	广告费用	826.50	57.00	57.00	57.00	57.00	-	-

### （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，本次专项债付息方式为每半年付息一次，计划发行期限 15 年，利率按 3.5% 测算，每半年付息额为 140 万元，债券存续期内，财务费用为 4200 万元。本项目债券相关发行费率按 1‰ 测算，为 8 万元。

已发行的宁夏回族自治区棚改专项债券（一期）—2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（五期）付息方式为每半年付息一次，发行期限 15 年，利率为 3.28%，每半年付息额为 164 万元，债券存续期内，财务费用为 4920 万元，债券相关发行费率按 1‰ 测算，为 10 万元。

债券存续期内财务费用共计 9120 万元，债券发行费用共计 18 万元。

### （四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费和其他费用。

债券存续期内，项目运营收入共计 39270.88 万元，项目运营成本共计 3262.90 万元，债券发行费用共计 18 万元，则项目可偿债收益为 35989.98 万元。

## 二、债务还本付息情况

### （一）专项债券还本付息情况

本项目计划发债 18000.00 万元。2022 年 6 月，已申请 2022 年宁夏回族自治区棚改专项债券（一期）10000 万元，期限为 15 年，利率 3.28%。偿债方式为每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。截至目前，第一期棚改专项债券资金已全部支付完毕。

此次申请专项债券金额为 8000 万元，发债期限 15 年，参考 2022 年宁

夏发行专项债利率均不高于 3.50%，根据谨慎性原则，此次发债利率以 3.50% 计算。偿债方式为每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一并支付。

表 7-9 宁夏 2022 年专项债券发行利率

发行日期	债券代码	债券简称	债券类型	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
6 月 21 日	2271182	22 宁夏债 05	专项债券	4.5	30	3.37
	2271183	22 宁夏债 06	专项债券	1	20	3.33
	2271184	22 宁夏债 07	专项债券	0.5	10	2.98
	2271185	22 宁夏债 08	专项债券	1	20	3.33
	2271186	22 宁夏债 09	专项债券	1	15	3.28

(二) 市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资。

(三) 总体债务还本付息情况

本项目自 2022 年起偿还专项债券利息 164.00 万元，其后每年偿还专项债利息 608.00 万元，专项债券利息总计 9120.00 万元，2037 年偿还专项债券本金 18000.00 万元，债券本息合计 27120.00 万元。

三、偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

- (1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=91.14%
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.33
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.00。
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.33

(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.00

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

#### 四、资金测算平衡情况

本项目累计资金流入 78759.64 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 8869.98 万元的累计现金结余。

#### 五、其他事项说明

##### (一) 项目建设主要风险因素

本项目建设主要风险因素为工程风险、外部协作条件风险、技术风险、社会风险、资金风险、经营风险、市场风险等。

##### 1. 拆迁和管理风险

###### (1) 拆迁风险

该项目风险主要是在棚户区征地拆迁过程中，由于拆迁补偿直接涉及拆迁各方的切身利益，在实施征收中较易引发矛盾纠纷，甚至导致群体性事件，如上访、拒绝搬迁、暴力对抗、群体示威等。若出现群体对抗事件，将存在拆迁无法按期实施的风险，同时也影响社会稳定。

###### (2) 工期延误风险

该项风险因素也是工程项目最普遍的风险事件，项目推迟完工对项目公司意味着利息支出增加、机会成本的提高以及运营期的减少，直接影响项目收益。

###### (3) 安全管理风险

项目建设过程中，由于受原材料、施工方法、组织管理、人员组成、施工环境以及工期等因素影响，建设单位在施工现场和人员安全方面承受着较大的安全管理风险。

## **2.财务和市场风险**

### **(1) 财务和利率风险**

财务风险存在于项目全生命周期中，在投资、建设、运营过程中均有不同表现，例如资金到位及融资偿还风险、与施工单位之间的资金支付及管理风险、运营过程中日常成本控制及项目收益管理的风险等。对进行的投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率周期性波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

## **3.公共政策风险**

### **(1) 行业政策和税收政策性变化**

地方政府发行的专项债券，如果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。在项目全生命周期内，项目收入中涉及到的税费可能受税收政策的调整而发生变化，从而影响整个项目的收益情况。

## **4.流动性风险**

专项债发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的



交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

## 5. 偿付风险

专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》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。本期专项债券偿付资金主要来自于土地净收入，但以上收入易受到项目实施进度、市场价格变动等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给专项债券偿付带来一定风险。

## （二）风险应对措施

风险因素		应对措施
拆迁和管理风险	拆迁风险	该项目在征收过程中，要讲究科学的方法，最大程度上考虑被征收群众的利益，出台相应的优惠或鼓励政策，加强被征收者的积极性。同时，在征收过程中还应按照规定严格做好公开、公示工作，保证被征收者的知情权。要着重考虑被征收者的实际困难，尽量满足群众的合理要求。加强风险预警，做好征收现场维稳工作，对于不可抗力事件及突发事件可能带来的风险，制定相应预案，形成事件应对措施。
	工期延误风险	针对该项风险因素在开工前根据工期倒排专项施工方案，根据施工方案，对施工进度执行情况进行追踪检查，加强进度管理。紧紧依靠当地各级政府，加强现场协调，及时消除工期计划执行过程中的各项矛盾障碍，统一指挥，精心策划确保施工开展有序按期完工。对于不可抗力力导致的工期延误，在合同中要明确约定责任分担措施，做好相应预案。
	安全管理风险	<p>1.严格准入资质，确保施工单位取得相关拆迁许可，具备相应拆迁资质，并持有安全生产许可证。</p> <p>2.严格责任安全管理，督促拆迁单位逐一签订拆迁安全合同，明确安全拆除和安全清运等条款，明确各方安全生产责任。对施工现场管理及操作人员进行人身保险投保，确保相关管理及操作人员的人身安全，严把安全责任关。</p> <p>3.严格管理规范，进行安全隐患督查，采取专项检查整治和企业自查自纠相结合的方式定期进行定期定点巡查，逐一排查拆迁范围内的安全隐患。设置安全警示标志，划分拆迁安全区域，防止无关人员进</p>

		入，完善各项安全保护设施和火灾预防措施，确保科学安全施工，严格按照安全拆迁规范流程，规范施工现场的安全管理，严把现场管理关。
财务和市场风险	财务和利率风险	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。其次项目实施机构充分发挥筹资能力，积极与相关部门沟通，争取资金能够及时到位，使项目能顺利开展。
公共政策风险	行业政策和税收政策性变化风险	本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 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)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发〔2018〕101 号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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》(厅字〔2019〕33 号)等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续运营资金。及时关注税收政策，积极申报符合减免政策的税收优惠。
流动性风险	-	通过公开招标在专项债券承销商中择优选择主承销商，由主承销商为专项债券提供发行定价、登记托管、上市交易等咨询服务。同时与主承销商协商确定承销规则，明确承销方式和募集原则等，应积极扩大专项债券投资者范围，鼓励社会保险基金、住房公积金、企业年金、职业年金、保险公司等机构投资者和个人投资者在符合法律法规等相关规定的前提下投资专项债券。
偿付风险	-	根据稳健性原则，测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，调整策略，并及时向政府有关部门汇报。积极及时准确的向投资人披露重要项目信息，保障投资人权益。

### (三) 其他说明

1.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专项债券到期本息。逾期的，自治区财政厅将按转贷的当期债券票面利率两倍折成日息予以罚款。

2.因项目运营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专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 附表

附表一：宁夏回族自治区棚改专项债券（一期）—2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（五期）年度还本付息情况表

单位：万元

年份	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
期初债券余额		0.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
当期发行债券额		10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期债券本金偿还	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期债券利息偿还	4920.00	164.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00
期末债券余额		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
年份	合计	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
期初债券余额		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
当期发行债券额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期债券本金偿还	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
当期债券利息偿还	4920.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	164.00
期末债券余额		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	0.00

附表二：本次发行专项债年度还本付息情况表

单位：万元

年份	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
期初债券余额		0.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
当期发行债券额		8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期债券本金偿还	8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期债券利息偿还	4200.00	0.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
期末债券余额		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
年份	合计	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
期初债券余额		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
当期发行债券额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期债券本金偿还	8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00
当期债券利息偿还	4200.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
期末债券余额		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	0.00

## 附件三：现金流量表

单位：万元

项目		合计	建设期	运营期						
			1	1	2	3	4	5	6	7
一	经营活动现金流量表									
1	经营活动现金流入	39270.88	3719.25	16165.73	8937.35	5328.39	426.68	426.68	426.68	426.68
1.1	土地出让金收入	23757.02	3719.25	6625.39	8510.67	4901.71	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业销售收入	9327.00	0.00	9327.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	附属设施收入	6186.86	0.00	213.34	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
2	经营活动现金流出	3262.90	0.00	110.72	221.42	221.42	221.42	221.42	224.85	224.85
2.1	职工工资、福利与采买费	1801.15	0.00	60.31	120.61	120.61	120.61	120.61	124.04	124.04
2.2	修理费用	556.66	0.00	19.20	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
2.3	其他费用	78.59	0.00	2.71	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
2.4	广告费用	826.50	0.00	28.50	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3	经营活动产生现金流量净额	36007.98	3719.25	16055.01	8715.93	5106.97	205.26	205.26	201.83	201.83
二	投资活动产生的现金流量									
1	投资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动现金流出	39488.76	29616.57	9872.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(39488.76)	(29616.57)	(9872.19)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动产生的现金流量									
1	筹资活动现金流入	39488.76	29616.57	9872.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	18000.00	18000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	中央和自治区补助资金	4928.00	4928.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	地方财政资金	16560.76	6688.57	9872.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	27138.00	182.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00
2.1	偿还债务支付的现金	18000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	偿还利息所支付的现金	9120.00	164.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00
2.3	支付发行债券费用	18.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动产生的现金流量净额	12350.76	29434.57	9264.19	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)
四	初期现金	0.00	0.00	3537.25	18984.26	27092.19	31591.16	31188.42	30785.68	30379.51
五	期内现金净增加额	8869.98	3537.25	15447.01	8107.93	4498.97	(402.74)	(402.74)	(406.17)	(406.17)
六	期末现金余额	8869.98	3537.25	18984.26	27092.19	31591.16	31188.42	30785.68	30379.51	29973.34

项目		合计	运营期							
			8	9	10	11	12	13	14	15
一	经营活动现金流量表									
1	经营活动现金流入	39270.88	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.1	土地出让金收入	23757.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业销售收入	9327.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	附属设施收入	6186.86	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
2	经营活动现金流出	3262.90	224.85	224.85	224.85	228.45	228.45	228.45	228.45	228.45
2.1	职工工资、福利与采买费	1801.15	124.04	124.04	124.04	127.64	127.64	127.64	127.64	127.64
2.2	修理费用	556.66	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
2.3	其他费用	78.59	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
2.4	广告费用	826.50	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3	经营活动产生现金流量净额	36007.98	201.83	201.83	201.83	198.23	198.23	198.23	198.23	198.23
二	投资活动产生的现金流量									
1	投资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动现金流出	39488.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(39488.76)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动产生的现金流量									
1	筹资活动现金流入	39488.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	18000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	中央和自治区补助资金	4928.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	地方财政资金	16560.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	27138.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	18444.00
2.1	偿还债务支付的现金	18000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18000.00
2.2	偿还利息所支付的现金	9120.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	444.00
2.3	支付发行债券费用	18.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动产生的现金流量净额	12350.76	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(608.00)	(18444.00)
四	初期现金	0.00	29973.34	29567.17	29161.00	28754.83	28345.06	27935.29	27525.52	27115.75
五	期内现金净增加额	8869.98	(406.17)	(406.17)	(406.17)	(409.77)	(409.77)	(409.77)	(409.77)	(18245.77)
六	期末现金余额	8869.98	29567.17	29161.00	28754.83	28345.06	27935.29	27525.52	27115.75	8869.98

## 附件四：收支预算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	建设资金来源	39,488.76	29,616.57	9,872.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	财政安排资金	16,560.76	6,688.57	9,872.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	地方政府专项债券	18,000.00	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其中：用于资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	单位自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)	其他资金	4,928.00	4,928.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目建设支出	48,608.76	29,780.57	10,480.19	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	444.00
(一)	项目建设成本（不含财务费用）	39,488.76	29,616.57	9,872.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	财务费用-专项债券付息	9,120.00	164.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	444.00
(三)	财务费用-市场化融资付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	其他建设支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	项目运营预期收入	39,270.88	3,719.25	16,165.73	8,937.35	5,328.39	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
(一)	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	项目自身运营收入	39,270.88	3,719.25	16,165.73	8,937.35	5,328.39	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
(三)	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	项目运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	项目运营成本（不含财务费用）	3,262.90	-	110.72	221.42	221.42	221.42	221.42	224.85	224.85	224.85	224.85	224.85	228.45	228.45	228.45	228.45	228.45
(二)	财务费用-专项债券付息支出	9,120.00	164.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	444.00
(三)	财务费用-市场化融资付息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	其他运营支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五	专项债券还本	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00
六	市场化融资还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-