

# 同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目 实施方案

项目单位：同心县住房和城乡建设局

主管部门：同心县住房和城乡建设局

财政部门：同心县财政局

编制日期：二〇二二年十一月

## 目录

<b>第一章 项目基本情况 .....</b>	<b>4</b>
（一）政策背景 .....	4
（二）项目背景 .....	4
（三）同心县社会经济概况 .....	5
（四）同心县债务情况 .....	8
（五）项目概况 .....	8
（六）政府各部门及主要职责 .....	10
（七）立项和建设的相关批复文件 .....	11
（八）项目实施计划 .....	12
<b>第二章 经济社会效益分析 .....</b>	<b>13</b>
（一）经济效益 .....	13
（二）社会效益 .....	13
<b>第三章 绩效评估分析 .....</b>	<b>15</b>
（一）事前绩效评估情况 .....	15
（二）绩效目标 .....	19
<b>第四章 项目投资估算及资金筹措方案 .....</b>	<b>28</b>
（一）编制依据 .....	28
（二）项目总投资估算 .....	28
（三）项目融资计划 .....	29
<b>第五章 项目资金管理制度及内容 .....</b>	<b>30</b>

（一）资金使用 .....	30
（二）项目运营管理 .....	30
（三）还本付息 .....	30
（四）绩效评价 .....	31
<b>第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....</b>	<b>32</b>
（一）项目运作模式 .....	32
（二）项目运营收益 .....	32
（三）财务费用 .....	38
（四）项目运营成本 .....	38
（五）资金平衡测算 .....	40
<b>第七章 项目压力测试及评价 .....</b>	<b>42</b>
（一）压力测试 .....	42
（二）总体评价 .....	42
<b>第八章 项目风险因素及应对措施 .....</b>	<b>43</b>
（一）项目风险因素 .....	43
（二）项目风险应对措施 .....	46
（三）债券还款保障措施 .....	47

## 专项债券信息摘要

基本信息				
项目名称	同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目			
项目估算投资	37216.59 万元			
项目建设期	2 年（2022 年-2023 年）			
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	20000 万元	10 年	3.5%
合计		20000 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			

## 第一章 项目基本情况

### （一）政策背景

国务院《关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）文件中强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”。棚户区改造是我国解决群众住房困难的重要渠道，是住房保障的具体形式之一，棚户区改造的有力推进将完善我国住房保障体系。通过大力推进棚户区改造，有效降低了城市定居生活成本，解决人口城镇化率滞后和城市内部二元矛盾问题，有助于加快推进我国新型城镇化进程。棚户区改造还将加强配套基础设施建设与改造，进一步改善中低收入群体的居住环境和城市环境，有利于提高城市土地利用效率和促进城市土地增值，提高城镇综合承载能力和可持续发展能力，使城市发展不留死角，让所有人民共享发展成果，为实现社会和谐与包容性增长奠定坚实的基础。

### （二）项目背景

同心县积极响应国家实施棚户区改造政策的号召，2014 年以来自治区下达同心县棚户区改造任务共计 15527 户，其中：2014 年 2665 套、2015 年 421 套、2016 年 226 套、2017 年 5000 套（原任务 3000 套，后调增 2000 套）、2018 年 3000 套、2019 年 1500 套、2020 年 1500 套、2021 年 915 套（原任务 1500 套，调减 585 套）、2022 年

300 套。棚改前居民居住的房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅等问题十分显著。房屋因年久失修，已破败不堪，不仅难以满足日常生活的需求，也抵挡不了自然灾害的发生，无法保障人们的生命和财产安全。周边环境可用“脏、乱、差”来形容，泥泞的道路，四处堆放的垃圾，积水的路面，都对生活和健康产生了影响。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，周遭学校、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，同心县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。

### （三）同心县社会经济概况

#### 1.同心县概况

同心县总面积 4433.34 平方千米地处鄂尔多斯台地与黄土高原北部的衔接地带，位于宁夏中部干旱带核心区，东与甘肃环县相邻，南与固原市接壤，西与海原县相邻，北与中宁、红寺堡接壤。同心县总户数共为 130693 户。其中，丁塘镇 13338 户，下马关镇 19700 户，预旺镇 14038 户，兴隆乡 4710 户，河西镇 16736 户，王团镇 13259

户，石狮 11142 户，豫海镇 18499 户，韦州 8707 户，马高庄乡 3356 户，张家塬乡 3595 户，田老庄乡 3613 户。

## 2.同心县经济情况

同心县坚持稳中求进工作总基调，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，经济发展稳中加固，稳中提高，奋力推进经济社会高质量发展，全县经济运行总体平稳、稳中有进，经济社会保持健康发展。2021 年实现地区生产总值 1216032 万元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 209153 万元，比上年增长 4.2%；第二产业增加值 464696 万元，比上年增长 11.9%；第三产业增加值 542184 万元，比上年增长 7.4%。按常住人口计算，全县人均生产总值 37648 元，比上年增长 7.6%。三次产业结构为 17:38:45。工业增加值 402867 万元，比上年增长 14.8%。规模以上工业增加值比上年增长 11.8%。在规模以上工业中，分轻重工业看，轻工业增加值下降 23.9%，重工业增长 16.0%；分经济类型看，国有控股企业增加值增长 22.6%，股份制企业增长 11.8%，国有企业增长 11.3%，私营企业增长 11.7%，非公有制工业增长 10.5%；分门类看，采矿业增加值增长 85.7%，制造业下降 14.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 18.0%。全年规模以上工业企业总资产 2817684 万元，比上年增长 26.0%；流动资产 989874 万元，比上年增长 35.0%；实现主营业务收入 707165 万元，比上年增

长 69.9%；实现利润 66616 万元，比上年增长 31.3%。

### 3. 同心县财政状况

2021 年，全年完成地方公共财政预算收入 35608 万元，比上年增长 8.2%。其中:增值税 8794 万元，增长 11.5%；企业（个人）所得税 3312 万元，下降 7.1%。全年公共财政预算支出 576933 万元，比上年下降 5.1%。其中，一般公共服务支出 27466 万元，比上年下降 19.7%；公共安全支出 12456 万元，比上年下降 13.8%；教育支出 101085 万元，比上年下降 1.3%，科学技术支出 1474 万元，比上年下降 5.7%；社会保障与就业 80112 万元，比上年增长 20.1%；卫生健康支出 30835 万元，比上年下降 41.7%；节能环保支出 27104 万元，比上年增长 14.7%；城乡社区事务支出 55002 万元，比上年下降 5.5%。

### 4. 同心县固定资产投资及房产情况

固定资产投资 79.7 亿元，比上年增长 12.4%。其中，县属固定资产投资（不含农户）51.9 亿元，同比下降 5.5%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 0.5 亿元，比上年下降 57.9%，占投资比重为 1%；第二产业投资 24.4 亿元，增长 6.8%，占投资比重为 47.1%；第三产业投资 27 亿元，比上年下降 12.5%，占投资比重为 51.9%。在固定资产投资（不含农户）中，基础设施投资 22.9 亿元，比上年下降 14.7%；民间固定资产投资 33.59 亿元，比上年下降 6%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 64.7%。



2021 年，全年房地产开发投资 163396 万元，比上年下降 7.4%。其中，住宅投资 129492 万元，比上年增长 20.8%；商业营业用房投资 25303 万元，比上年下降 58%；其他投资 8601 万元，比上年下降 4.1%。全年商品房销售面积为 371567 平方米，比上年增长 0.7%。其中，住宅销售面积 328695 平方米，比上年增长 0.2%；商品房销售额 159701 万元，比上年增长 7.3%，其中，住宅销售额，137655 万元，比上年增长 6.8%。

#### **（四）同心县债务情况**

截至 2022 年 10 月底，同心县债务余额为 364328.40 万元，其中：一般债务余额 252267.40 万元，专项债务余额 112061 万元，专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

#### **（五）项目概况**

##### **1.项目名称**

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目

##### **2.项目区位**

项目区位于同心县区，东侧为同心县第四中学，南至三小北路，西至太阳山路，北至文化街延伸段。

##### **3.建设内容及规模**

本项目总体规划建设有住宅、商业等功能。总建筑面积为：

93133.68 平米，设计总户数：573 套，共可居住 1834 人，其中住宅建筑面积为 76752.71 平米，商业建筑面积为 16380.97 平米。建设内容为：1#住宅楼，7-19#住宅楼，建筑面积 76752.71m<sup>2</sup>，共计 573 套住宅用房；20-29#商业楼，共计 77 套商铺，建筑面积为 16380.97m<sup>2</sup>。

本期项目总投资为 37216.59 万元，其中工程费为 30662.80 万元，其他费及预备费为 6553.79 万元。

#### **4.项目建设与运营期限**

项目自 2022 年开始实施，建设期为 2 年。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。

#### **5.项目性质**

该项目为棚户区改造安置项目

#### **6.项目功能定位**

该项目对同心县城内棚户区进行改造，可以解决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。通过棚户区改造提高了居民的幸福指数，让群众共享经济发展成果，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。

## （六）政府各部门及主要职责

项目主管部门：同心县住房和城乡建设局

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；严格履行项目责任，制定详细的棚户区改造计划及保障措施，按计划实施拆迁，确保项目按时开工、按时完成；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，并根据国家和宁夏回族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。做好项目前期施工许可证批复。

其余政府部门：

1.财政局：负责按照专项债管理规定，统筹专项债券项目的申报实施方案，重点明确专项债券规模和期限、发行计划安排等事项。加

快项目筹备，会同专项债券对应项目主管部门，加快专项债券发行前期准备工作。严格专项债券项目合规性审核和风险把控，加强对拟发债项目的评估，切实保障项目质量，严格落实收支平衡有关要求。对专项债券项目“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债、严防偿付风险，健全专项债务预算管理，加强政府性基金预算管理。

2.发改局：负责项目可研、项目初步设计审查批复。

3.自然资源局：负责项目用地手续办理及审批工作；协调社区配合征地拆迁工作。

4.环保局：负责项目环评批复，提升施工工地环保主体责任意识，避免噪声扰民，施工拆迁粉尘污染。

5.司法局：负责专项债项目规范性文件及合同文件的合法性审查。

6.审计局：负责对财政投入资金的真实、合法、效益性进行审计，对专项债使用依法进行审计监督。

## （七）立项和建设的相关批复文件

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

（2）《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目建议书》及其批复（同发改审发〔2022〕328 号）；

（3）《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目可行性研究

报告》及其批复（同发改审发〔2022〕329 号）；

（4）同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目财政承受能力的评估报告；

（5）《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造项目实施方案》；

（6）《关于做好 2021 年全区住房保障工作的通知》（宁建发〔2021〕3 号）；

（7）《项目建设用地规划许可证》地字第 640324202200014；

（8）《项目建设工程规划许可证》地字第 640324202200030；

同心县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，计划任务已经列入自治区人民政府棚改计划，并已纳入国家棚户区改造计划。项目建设用地批复、项目建设工程等相关手续已取得相关批复，项目已具备开工条件。

## （八）项目实施计划

本项目计划于 2022 年开工建设，项目建设期为 2 年。

## 第二章 经济社会效益分析

### （一）经济效益

直接经济效益：本项目经过可行性研究报告财务评价是可行的。根据项目实施方案，在测算周期内可实现收益为 138796.98 万元，专项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 5.14，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，居民收入将得到显著提高。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）社会效益

同心县棚户区改造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，加快了城市基础设施建设步伐，改变了城市基础设施条件，完善了城市功能，提升了城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

通过棚户区项目改造实施，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，促进社会和谐，体现了社会的公平与公正。

## 第三章 绩效评估分析

### （一）事前绩效评估情况

#### 1.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 138796.98 万元，经计算项目偿债覆盖率 5.14，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。

## **2.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、用地规划许可证等合规性要件，计划于 2022 年 9 月开工建设，项目成熟度高。本项目不是 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情形。

### 3.项目资金来源和到位可行性

根据《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》，本项目可研批复总投资为 37216.59 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。

### 4.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、同心现行收费标准及可研报告等，项目收益预测合理。

### 5.债券资金需求合理性

本项目总投资为 37216.59 万元，债券需求额度 20000.00 万元，是具有一定收益性的公益类项目，满足申请专项债券额度的要求。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，为使项目尽快落地，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 20%，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。

## 6.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，计划于 2022 年 10 月发行宁夏回族自治区棚改专项债券，发行金额为 20000.00 万元，发行期限安排为 10 年期，发行利率参考 2022 年宁夏政府专项债券发行利率（均不高于 3.50%），根据谨慎性原则，本项目以 3.50%进行测算。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。

表 3-1 2022 年宁夏回族自治区政府专项债券发行情况

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 (%)
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

（数据来源：中央国债登记结算有限公司）

本项目债券相关发行费率按 1‰测算，为 20 万元。

债券存续期内，项目运营收入共计 140,442.80 万元，项目运营成本共计 1625.82 万元，债券发行费用共计 20 万元，则项目可偿债收

益为 138796.98 万元，总债务还本付息为 27000 万元，经计算项目偿债覆盖率 5.14，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，能实现项目收益和融资自平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

## **7.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。

## **8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。**

无。

## **（二）绩效目标**

### **1.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 3-2 绩效评价目标表

同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目绩效目标表			
项目名称	同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目		
主管部门	同心县住房和城乡建设局	实施单位	同心县住房和城乡建设局
项目属性	棚户区改造安置项目	项目期	10 年
资金来源（万元）	项目总投资（万元）		37216.59
	其中：专项债券资金		20000.00
	地方政府配套资金		17216.59
项目概况说明	<p>本次拟申请专项债券的建筑面积为 93133.68 平方米。其中：住宅面积为 76752.71 平方米，占总住宅面积的 72.36%，商业面积为 16380.97 平方米，占全部商业面积的 100%；根据面积占比计算住宅部分工程费为 21048.81 万元，商业部分工程费为 5624.65 万元，室外工程费为 3989.34 万元，总工程费为 30662.80 万元，根据投资占比分摊其他费及预备费为 6553.79 万元。</p>		
绩效目标	<p>本建设项目积极响应国家和同心县的发展需要，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。</p>		

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编制的科学性、合理性情况。	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。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
		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 20000 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。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
	资金风险管理	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办法的规定； 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。
		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 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



一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
		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	建筑面积为 93133.68 平方米。其中：住宅面积为 76752.71 平方米，占总住宅面积的 72.36%，商业面积为 16380.97 平方米

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
		项目建设和进度情况	考察项目产出的时效性以及债券资金发挥的效用	建设期 24 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目标的实现程度。	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、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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
	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%

## 2.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。

## 3.绩效监控及评价

根据《财政部关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》（财预〔2018〕167号）要求和《项目支出绩效评价管理办法》的要求，在绩效监管及评价的过程中注重以下三点：

①专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。

②绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。主管部门和财政部门对项目进行绩效监控和评价，绩效评价要反映项目决策、管理、产出和效益。形成自评报告，确保专项债合理使用。

③突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩推动提升债券资金配置效率和使用效益。

## 第四章 项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1.《同心县 2022 年-2023 年棚户区改造建设项目可行性研究报告》；
- 2.《宁夏工程造价》2022 年第 3 期同心地区材料市场价格；
- 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.《宁夏房屋建筑及装饰工程计价定额》《宁夏安装工程计价定额》（2019 年版）；
- 7.《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》（宁建〔科〕发〔2019〕5 号）；
- 8.材料厂商的报价；
- 9.类似工程的经济指标。

### （二）项目总投资估算

根据项目可研，本期项目总投资为 37216.59 万元，其中工程费为

30662.80 万元，其他费及预备费为 6553.79 万元。项目分年度投资计划见表 4-1。

本项目建设资金来源为专项债券资金和地方政府财政资金，其中拟申请专项债券资金 20000 万元，剩余项目缺口资金由当地财政配套，其中资本金 7200.07 万元现已全部到位。

表 4-1 分年度投资计划（单位：万元）

项目	合计	2022 年	2023 年
年度投资金额	37216.59	21000	16216.59

### （三）项目融资计划

本项目计划通过地方政府专项债券进行融资，2022 年发行专项债券 20000.00 万元，发行期限安排为 10 年，参考宁夏 2022 年 6 月专项债发行利率和近期国债收益率，本项目发行利率预计低于 3.5%，测算暂时按照 3.5%计息。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。

根据《中华人民共和国预算法》和《地方政府专项债务预算管理办法》等文件，专项债券资金实行“收支两条线”管理。本次专项债券资金到位后，将债券发行募集资金及项目收益产生的专项收入统一纳入同心县政府性基金预算收入相应科目。

## 第五章 项目资金管理制度及内容

为强化政府专项债券项目绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防控政府债务风险，同心县专项债券项目依据《自治区财政厅关于印发<宁夏回族自治区政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（宁财（债）发〔2021〕415号）文件进行绩效管理，针对本项目具体工作有：

### （一）资金使用

财政局将专项债券项目信息及时纳入系统，住建局将资金支付相关手续报财政局，财政局根据项目进度，审核相关凭证、资金用途等，确认无误后予以拨付专项债券资金，确保专款专用。

### （二）项目运营管理

住建局和项目相关部门建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，及时将专项债券资金用到项目上，确保年内资金支付率达到 90%以上。财政局实行项目预算、执行全过程管理，跟踪专项债券项目的绩效目标实现程度，必要时对项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错，确保项目顺利进行。

### （三）还本付息

根据专项债券付息时间，财政局提前给住建局下发《关于偿还专

项债券利息的函》，督促住建局及时将利息上交至国库。

#### （四）绩效评价

住建局将专项债券资金使用绩效目标报送至财政局，财政局组织第三方开展整体绩效评价，监督住建局对评价结果中存在的问题进行整改，并上报整改报告。



## 第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目运作模式

本项目运作主体是同心县住房和城乡建设局，建设单位为同心县住房和城乡建设局。

本项目由同心县住房和城乡建设局负责运营管理具体工作。同心县住房和城乡建设局严格按照地方政府债券管理及使用办法使用债券资金，并积极履行项目建设监管责任、运营及管理监督义务，做好收益管理，保证本项目正常还本付息。

### （二）项目运营收益

本项目收益包括棚改土地出让金，商业销售收入及附属设施经营收入。除土地出让金收入，还包括其他配套收入。

#### 1.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，同心县 2020 年-2022 年出让土地位置及价格如表 6-1 所示。

表 6-1 同心县 2020-2022 年住宅土地出让情况

所在市（县）	同心县	同心县	同心县	同心县	同心县
成交时间	2022-07-20 11:08:01	2022-07-20 15:38:01	2021-03-05 11:08:01	2020-09-03 09:18:01	2020-07-24 09:38:01
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
地块编号	同地(G)[2022]-10 号	同地(G)[2022]-16 号	同地(G)[2021]-16 号	同地(G)[2020]-18 号	同地(G)[2020]-16 号
地块位置	豫海镇豫海北街西侧,东至: 豫海北街,南至: 清水湾小区,西至: 城北幼儿园,北至: 欢庆巷	豫海镇永安西路北侧,东至: 永安广场,南至: 清水湾 C 区,西至: 空地,北至: 欢庆巷	豫海镇豫海北街,东至: 豫海北街、加油站,南至: 规划路,西至: 规划路,北至: 空地	豫海镇同心大道西侧,东至: 同心大道绿化带,南至: 长征西街,西至: 空地,北至: 空地	豫海镇同心大道东侧,东至: 空地,南至: 迎宾大道,西至: 同心大道绿化带,北至: 第三小学
竞得单位	宁夏生海房地产开发有限公司	宁夏生海房地产开发有限公司	宁夏生海房地产开发有限公司	银川碧诚房地产开发有限公司	宁夏鹏胜房地产开发有限公司
使用权面积 (平方米)	12498.0	49457.0	62863.0	66403.0	25241.0
规划用途	商住	商住	商住	商住	商住
成交地面价 (万元/亩)	71.98	71.0	63.0	100.01	100.01

\*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/#>

项目可研报告中共计出让土地 2000 亩，预测按照 10 年出让完毕，2024 年出让单价为 110 万元/亩，以后逐年递增。

表 6-1 中，2022 年均为保障性住房土地出让，价格低于商业住宅土地出让。本项目未来有部分地块作为商业住宅土地出让，预计 2024 年土地出让价格达到 100 万元以上。但遵照谨慎性原则，暂不考虑土地出让价格增长因素，以最低出让价格 70 万元/亩估算土地出让收入。

## （2）土地出让金收入测算

根据项目可研，本次棚改拆除后腾出土地 2000 亩。土地出让收入如下表所示：

表 6-2 土地出让收入

年份	出让面积 (亩)	出让价格 (万元/亩)	出让收入 (万元)
2024 年	162.5	70	11375
2025 年	187.5	70	13125
2026 年	212.5	70	14875
2027 年	237.5	70	16625
2028 年	262.5	70	18375
2029 年	287.5	70	20125
2030 年	312.5	70	21875
2031 年	337.5	70	23625
总收入（万元）		140000	

根据同心县自然资源局反馈，当前同心县暂未提取相关规费，按照土地出让全部收入计入政府性基金收入，故本次测算暂不考虑相关

费用的提取。即债券存续期内土地出让政府性基金收入为 140000 万元。

## 2.其他收入

其他收入主要以广告收入为主,分别为电梯广告收入、宣传栏(路边广告牌等)。经过市场调研,项目区附近道路及周边小区按照广告牌大小和位置,每块广告牌收费在 500—1500 元/月不等。本项目广告收入以电梯内普通广告牌和 LED 显示屏为主,其中,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。本项目每栋住宅楼均配备电梯,共配备电梯 24 部,每个电梯内设计 1 个 LED 显示屏及 1 个普通广告牌。小区内计划安装宣传栏 10 个,按普通广告牌收费标准(500 元/月)计价。

表 6-3 广告收入计算表

收入	数量	收费标准(元/月·个)	年收入合计(万元/年)
普通广告牌	24	500	14.4
LED 显示屏	24	1000	28.8
宣传栏收入	10	500	6.0
合计	-	-	49.2
债券存续期内收入合计	442.80 万元		

债券存续期内项目经营性收入共计 140442.80 万元。

表 6-4 项目经营性收入计算表（单位：万元）

	收益项目	合计	1	2	3	4	5	6
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	项目经营收入	140442.8	-	-	11,424.20	13,174.20	14,924.20	16,674.20
1	土地出让收入	140000	-	-	11,375.00	13,125.00	14,875.00	16,625.00
1.1	出让面积	2000	-	-	162.50	187.50	212.50	237.50
1.2	地价	-	-	-	70.00	70.00	70.00	70.00
2	其他收入	442.8	-	-	49.20	49.20	49.20	49.20
2.1	电梯广告收入	388.8	-	-	43.2	43.2	43.2	43.2
2.1.1	电梯普通广告牌收入	129.6	-	-	14.4	14.4	14.4	14.4
2.1.2	电梯 LED 屏收入	259.2	-	-	28.8	28.8	28.8	28.8
2.2	宣传栏收入	54	-	-	6	6	6	6

续表 6-4 项目经营性收入计算表（单位：万元）

	收益项目	合计	7	8	9	10	11	-
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	-
一、	项目经营收入	140442.8	18,424.20	20,174.20	21,924.20	23,674.20	49.20	-
1	土地出让收入	140000	18,375.00	20,125.00	21,875.00	23,625.00	-	-
1.1	出让面积	2000	262.50	287.50	312.50	337.50	-	-
1.2	地价	-	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	-
2	其他收入	442.8	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	-
2.1	电梯广告收入	388.8	43.2	43.2	43.2	43.2	43.2	-
2.1.1	电梯普通广告牌收入	129.6	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	-
2.1.2	电梯 LED 屏收入	259.2	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	-
2.2	宣传栏收入	54	6	6	6	6	6	-

### （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 10 年，利率按 3.5% 测算，每年付息额为 700 万元，债券存续期内，财务费用为 7000 万元。本项目债券相关发行费率按 1% 测算，为 20 万元。

债券存续期内财务费用共计 7000 万元，债券发行费用共计 20 万元。

### （四）项目运营成本

#### （1）职工工资福利费

职工工资福利费包括工资、社保、福利费、住房公积金、职工教育培训和工会经费等。本项目计划运维人员 5 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，约 6 万元/人。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。

#### （2）水、电、采暖费用

水费、电费、采暖费用按年 25.00 万元计算。

#### （3）维修费用

维修费用按照项目固定资产的 0.8% 计算，每年 111.65 万元。

#### （4）其他经营费

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 13.33 万元估算。

债券存续期间项目经营成本总计 **1625.82 万元**。

表 6-4 项目经营成本计算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	职工工资福利费	276.00	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00
2	水、电、采暖费用	225.00	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00
3	维护费	1,004.85	-	-	111.65	111.65	111.65	111.65
4	其他费用	119.97	-	-	13.33	13.33	13.33	13.33
序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033
1	职工工资福利费	276.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50	
2	水、电、采暖费用	225.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
3	维护费	1,004.85	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	
4	其他费用	119.97	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33	



## （五）资金平衡测算

### 1.项目可偿债收益

债券存续期内，项目运营收入共计 140442.80 万元，项目运营成本共计 1625.82 万元，债券发行费用共计 20 万元，则项目可偿债收益为 138796.98 万元。

### 2.偿债指标计算情况

本项目只涉及地方政府专项债券融资，本项目发行地方政府专项债 20000 万元，付息 7000 万元，债券本息合计 27000 万元，项目可偿债收益为 138796.98 万元，计算专项债券本息保障倍数为 5.14。

### 3.资金平衡测算情况

资金平衡测算情况见表 6-5。

### 4.资金平衡测算结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后仍有结余，且专项债券本息覆盖倍数为 5.14，项目预期收益与融资可达平衡。

表 6-5 现金流量表（单位：万元）

	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	经营活动现金流量表												
1	经营活动现金流入	140,442.80	-	-	11,424.20	13,174.20	14,924.20	16,674.20	18,424.20	20,174.20	21,924.20	23,674.20	49.20
1.1	土地出让收入	140,000.00	-	-	11,375.00	13,125.00	14,875.00	16,625.00	18,375.00	20,125.00	21,875.00	23,625.00	-
1.2	其他收入	442.80	-	-	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20
2	经营活动现金流出	1,625.82	-	-	179.98	179.98	179.98	179.98	179.98	181.48	181.48	181.48	181.48
2.1	职工工资福利费	276.00	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	31.50
2.2	水、电、采暖费用	225.00	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2.3	维修费用	1,004.85	-	-	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65	111.65
2.4	其他经营费用	119.97	-	-	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33	13.33
3	经营活动产生现金流量净额	138,816.98	-	-	11,244.22	12,994.22	14,744.22	16,494.22	18,244.22	19,992.72	21,742.72	23,492.72	-132.28
二	投资活动产生的现金流量												
1	投资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动现金流出	36,000.34	18,000.17	18,000.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	投资活动产生现金流量净额	-36,000.34	-18,000.17	-18,000.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动产生的现金流量												
1	筹资活动现金流入	36,720.34	21,000.00	15,720.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	资本金流入	7,200.07	1,000.00	6,200.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	地方政府配套	8,800.27	-	8,800.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	债券融资款	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	其他流入			720.00									
2	筹资活动现金流出	27,020.00	20.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	20,700.00
2.1	偿还债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
2.2	支付债券利息（3.5%）	7,000.00	-	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2.3	支付发行债券费用	20.00	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动产生的现金流量净额	9,700.34	20,980.00	15,020.34	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-20,700.00
四	初期现金	-	-	2,979.83	-	10,544.22	22,838.44	36,882.66	52,676.88	70,221.10	89,513.82	110,556.54	133,349.26
五	期内现金净增加额	112,516.98	2,979.83	-2,979.83	10,544.22	12,294.22	14,044.22	15,794.22	17,544.22	19,292.72	21,042.72	22,792.72	-20,832.28
六	期末现金余额	112,516.98	2,979.83	-	10,544.22	22,838.44	36,882.66	52,676.88	70,221.10	89,513.82	110,556.54	133,349.26	112,516.98

## 第七章 项目压力测试及评价

### （一）压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取选择正负 20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握专项债券本息覆盖倍数变动情况，如表 7-1 所示。

表 7-1 压力测试表（单位：万元）

可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%
可偿债收益	111037.58	117977.43	124917.28	131857.13	138796.98
专项债券本息	27000	27000	27000	27000	27000
专项债本息覆盖倍数	4.11	4.37	4.63	4.88	5.14
可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				-
	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	
可偿债收益	145736.83	152676.68	159616.53	166556.38	
专项债券本息	27000	27000	27000	27000	
总债务还本付息覆盖倍数	5.40	5.65	5.91	6.17	

### （二）总体评价

经过以上测算，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自平衡，项目具备一定的抗风险能力。

## 第八章 项目风险因素及应对措施

### （一）项目风险因素

#### 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。

### 6. 合规性风险

专项债项目合法性主要审查项目实施主体和项目审批流程的合法性，包括实施主体是否具备相应资格、具体项目是否取得相关批复文件等。募集资金用途合理性是指债券对应项目所需资金的合理性和真实性，核查是否明显存在不满足募集需求的情况，包括重复募集、超申报项目募集、项目阶段与募集资金用途不匹配等。如果相关合规性不满足，未来面对财政部监管局和审计厅的审查时，政府可能面对程序出问题需要整改和被追责风险。

## （二）项目风险应对措施

表 8-1 项目风险应对措施

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。</p>
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 变化风险	<p>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。</p>
流动性 风险	-	<p>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。</p>
偿付风险	-	<p>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。</p>
合规性 风险	-	<p>因现阶段处于专项债申请阶段,目前同心县改造任务已经自治区人民政府审定通过,并取得项目建议书、项目可研及初步设计批复。随着项目推进将逐步取得后续相关批复,已满足专项债项目合法性,同时律师事务所将对项目实际情况出具专项债券法律意见书对所依据的文件资料内容进行核查和验证,进一步规范合法性。</p>

### (三) 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的信息，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。