

# 吴忠市东片区保障性安置房项目

## 融资平衡方案



项目单位：吴忠市住房和城乡建设局

主管部门：吴忠市住房和城乡建设局

财政部门：吴忠市财政局



编制日期：2022年11月

# 目录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一章 项目基本情况 .....           | 2  |
| (一) 政策背景 .....             | 2  |
| (二) 项目背景 .....             | 2  |
| (三) 吴忠市社会经济概况 .....        | 3  |
| (四) 吴忠市债务情况 .....          | 5  |
| (五) 项目概况 .....             | 5  |
| (六) 立项和建设的相关批复文件 .....     | 6  |
| (七) 项目实施计划 .....           | 7  |
| 第二章 经济社会效益分析 .....         | 8  |
| (一) 经济效益 .....             | 8  |
| (二) 社会效益 .....             | 8  |
| (三) 环境效益 .....             | 8  |
| 第三章 绩效评估分析 .....           | 9  |
| (一) 事前绩效评估情况 .....         | 9  |
| (二) 绩效目标 .....             | 12 |
| 第四章 项目投资估算及资金筹措方案 .....    | 16 |
| (一) 编制依据 .....             | 16 |
| (二) 项目总投资估算 .....          | 16 |
| (三) 资金筹措方案 .....           | 16 |
| 第五章 项目预期收益、成本及融资平衡情况 ..... | 19 |
| (一) 项目收入 .....             | 19 |
| (二) 项目运营成本 .....           | 23 |
| (三) 财务费用 .....             | 25 |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| (四) 资金平衡测算 .....             | 25        |
| <b>第六章 项目压力测试及评价 .....</b>   | <b>28</b> |
| (一) 压力测试 .....               | 28        |
| (二) 总体评价 .....               | 28        |
| <b>第七章 项目风险因素及应对措施 .....</b> | <b>29</b> |
| (一) 项目风险因素 .....             | 29        |
| (二) 项目风险应对措施 .....           | 30        |
| (三) 债券还款保障措施 .....           | 31        |
| (四) 主管部门职责 .....             | 31        |
| (五) 专项债资金管理办法 .....          | 31        |

## 专项债券信息摘要

| 基本信息     |                                     |         |      |       |
|----------|-------------------------------------|---------|------|-------|
| 项目名称     | 吴忠市东片区保障性安置房项目                      |         |      |       |
| 项目估算投资   | 41,016.00万元                         |         |      |       |
| 项目建设期    | 2021年9月-2023年8月                     |         |      |       |
| 项目资本金    | 31,016.00万元                         |         |      |       |
| 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 | 10 年 | 3.20% |
| 合计       |                                     | 10000万元 |      |       |
| 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

近年来，随着住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，吴忠市城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。高铁片区的发展对吴忠市城市发展有着重要意义，但高铁片区部分区域平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，以及“城中村”居民生活非常不方便。吴忠市东片区保障性安居项目对解决这部分人群的居住问题有着非常重要的意义，帮助更多群众实现“安居梦”。

可以预见，宁夏的社会经济将迎来新的繁荣，随着就业机会增多，人居环境的不断改善，环境得到综合治理，将吸引越来越多的外地人来宁夏投资和置业，从而催生不少的住房需求。

### **(三)吴忠市社会经济概况**

#### **1.吴忠市概况**

吴忠市地处宁夏中部，位于宁夏银川平原南端，北距银川市58km，市区地处黄河冲积平原，坐落于黄河之滨，是宁夏引黄灌区的菁华之地。总面积2.14万平方公里，辖2区1市2县（利通区、红寺堡区、青铜峡市、盐池县、同心县），有汉族、回族、满族、蒙古族等28个民族，常住人口138.3万，其中回族人口占54.6%。近年来，先后获全国双拥模范城、国家卫生城市、国家园林城市、全国民族团结进步创建活动示范市、全国社会治安综合治理优秀市、国家生态文明建设示范市等称号，历史文化悠久。本项目实施地吴忠市利通区是吴忠市政治、经济、文化教育事业的中心，是陕、甘、宁、内蒙传统贸易活动的交易中心。

#### **2.吴忠市经济情况**

2021年，全市实现地区生产总值762.5亿元，比上年增长8.3%，比2019年增长15%，两年平均增长7.3%，增速位居全区五市第一。三次产业全面增长。第一产业完成增加值103.8亿元，增长6.2%，比2019年增长10.8%，两年平均增长5.2%。增速位居全区五市第一。第二产业完成增加值375亿元，增长9.6%，比2019年增长19.2%，两年平均增长9.2%，增速位居全区五市第一。第三产业完成增加值283.7亿元，增长7.4%，比2019年增长11.6%，两年平均增长5.6%，增速位居全区五市第三。县（市、区）竞相发展。利通区实现地区生产总值

236.3亿元，比上年增长8.5%；红寺堡区85.8亿元，增长9.2%；青铜峡市155.8亿元，增长6.8%；盐池县163亿元，增长8.8%；同心县121.6亿元，增长8.5%。

### 3. 吴忠市财政状况

2021年，全市一般公共预算收入完成374,710万元，增长5.2%，为年度预算的100.5%。其中：税收收入完成234,003万元，增长11.2%；非税收入完成140,707万元，下降3.5%。从主要收入项目累计完成情况看：国内增值税91,203万元，增长13.6%；企业所得税18,730万元，增长15.8%；个人所得税7,194万元，增长37.2%；城市维护建设税24,038万元，增长8.9%；房产税9,790万元，增长31.7%；印花税9,723万元，增长26.2%；城镇土地使用税10,482万元，增长14.0%；车船税9,389万元，增长4.7%；契税23,997万元，增长3.9%。行政性收费收入21,900万元，增长71.3%，主要是市本级清缴市政中心的城市道路挖掘费以及将幼儿园保育费纳入预算管理；国有资源（资产）有偿使用收入57,458万元，下降9.9%，主要是资产处置较上年减少。

### 4. 吴忠市固定资产投资及房产情况

2021年，全市完成固定资产投资比上年增长8%，比2019年增长25.4%，两年平均增长12%。增速位居全区五市第二。投资结构持续改善。地方投资中第一产业投资比上年下降6.4%，第二产业增长8.6%，第三产业增长32.4%。三次产业投资结构由上年的9.4:57.6:33调整为7.7:54.4:37.9，第三产业比重明显提升。房地产投资带动作用明显。全市房地产开发投资增长34.2%。其中，住宅投资增长50.9%。从销售情况看，全市商品房销售面积152.1万平方米，增长4.8%；销售额80.8亿元，增长18.2%。其中，住宅销售面积136.3万平方米，增长6%；销售额73亿元，增长21.1%。

## **(四) 吴忠市债务情况**

截至2021年12月，吴忠市本级债务限额为826,571.00万元，其中：一般债务限额541,397.00万元，专项债务限额285,174.00万元。截至2022年10月，债务余额为：753,208.52万元，其中：一般债务余额494,736.11万元，专项债务余额258,472.41万元，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**

吴忠市东片区保障性安置房项目

### **2.项目区位**

吴忠市东片区保障性安置房项目位于利通区清水街东侧、世纪大道南侧、清水河畔小区北侧，占地面积76.83亩，其中：新增用地63.83亩，占用原吴忠市区2015年东塔干饭渠石佛寺片区城市棚户区改造项目结余建设用地13亩。

### **3.建设内容及规模**

(1) 项目规划建设安置住房824户，总建筑面积111407 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积96401 m<sup>2</sup>，包括94535 m<sup>2</sup>住宅、1476 m<sup>2</sup>社区服务中心及390 m<sup>2</sup>大门；地下建筑面积15006 m<sup>2</sup>，包括11290 m<sup>2</sup>地下车库、2284 m<sup>2</sup>地下非机动车车库及1432 m<sup>2</sup>储藏室。

(2) 项目新建住宅楼13栋，其中：5层住宅楼采用框架结构，9-17层住宅楼采用剪力墙结构；新建社区服务中心1栋，采用装配式整体框架结构；新建大门2座，采用框架结构；新



建地下车库1座、非机动车车库及地下储藏室各3座，分别采用框架结构及剪力墙结构。

(3) 项目配套建设给排水管网、道路硬化、供热管网、申气外网、绿化等附属配套工程。

根据吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》（吴发改审发[2021]47号），本项目总投资为41,016.00万元，其中：建筑工程费用35,505.12万元，工程建设其他费用3,557.74万元，项目预备费1,953.14万元。

本项目已于2021年9月开工，截至目前本项目已完成四标段七层混凝土浇筑，一至三标段及五标段主体封顶，完成项目总体工程的60%。

#### **4.项目性质**

本项目为棚户区改造项目。

#### **(六)项目审批情况**

1. 2021年1月22日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目项目建议书的批复》（吴发改审发[2021]7号）；
2. 2021年3月15日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目可行性研究报告的批复》（吴发改审发[2021]26号）；
3. 2021年3月15日，吴忠市住房和城乡建设局印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目建设用地的情况说明》（吴住建函[2021]29号）；
4. 2021年5月31日，吴忠市发展和改革委员会印发《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》（吴发改审发[2021]47号）；

5. 2021年11月10日，吴忠市人民政府向自治区财政厅呈报《2022年保障性租赁住房公租房保障和城镇棚户区改造财政承受能力论证评估报告》的函，将本项目列入棚改计划，2022年经自治区人民政府审定通过，并于2022年2月23日，由宁夏回族自治区住房和城乡建设厅、宁夏回族自治区发展和改革委员会、宁夏回族自治区民政厅、宁夏回族自治区财政厅、宁夏回族自治区自然资源厅联合印发《关于做好2022年全区住房保障工作的通知》（宁建发[2022]5号）文件。

吴忠市东片区保障性安置房项目符合“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发改委等部门审定通过，并已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，目前项目已开工，属于在建项目，符合专项债申请条件。

### **（七）项目实施计划**

本项目计划2021年6月开始，实际于2021年9月开工，预计2023年8月竣工。

## 第二章 经济社会效益分析

### （一）经济效益

项目建设能够盘活土地资产，充分利用土地资源。项目将会给该区域内的居民提供就业岗位，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，项目改造开发过程中的房屋销售收入、各项税费留成等可增加地方财政收入，有利于进一步改善本区域投资环境。

### （二）社会效益

本项目实施后，对周边经济发展将有明显的带动和示范作用，可为当地带来新的工作岗位的同时，为政府和国家提供更多的财税来源，促进经济的可持续发展，同时完善的配套设施将进一步提高区域内的公共服务水平。

项目的开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，实施期间可吸纳大量劳动力就业。同时在项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上解决城市就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

### （三）环境效益

保障房建设项目在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。项目的实施改变了周围片区城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，带动了城市发展与资源、环境的协调。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居住环境的热爱。

## 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

实施保障性住房建设，是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径。保障性住房建设的全部都是中、小户型、低价位的普通住房，而且供应对象基本上是回迁的、最需要住房的低收入家庭。推进保障性住房建设，直接增加了住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。把保障性住房与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间；通过保障性住房建设，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的空间。

吴忠市区东片区安置房项目拆迁涉及利通区东塔寺乡干饭渠村、石佛寺村和郭家桥乡清水沟村3个村，共涉及农户488户。

##### （2）公益性

高铁片区的发展至关重要，吴忠市区东片区安置房项目的建设是吴忠市重点的民生问题，是在城市规划和发展可持续的原则基础上实施的，有效地改善了城市棚户区居民的居住环境，促进社会和谐安定。

##### （3）项目收益性

本项目收入来源主要为本次拆迁腾空后用于出让的土地出让金收入和附属设施收入，债券存续期内本项目累计可实现收入

46,476.82万元，经计算项目偿债覆盖率3.42，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，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。

## **3.项目资金来源和到位可行性**

根据《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》（吴发改审发〔2021〕47号），本项目总投资为41,016.00万元，资金来源由市财政预算逐年解决。

## **4.项目收入、成本、收益预测合理**

本项目收入测算依据为吴忠市2021年、2022年附近土地出让价格，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。

## **5.债券资金需求合理性**

本项目总投资为41,016.00万元，债券需求额度10,000.00万元。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）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75.62%，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

本项目发行债券总额10,000.00万元，在一个年度内发行完成，发行计划具体如下：

2022年：发行完成专项债券10,000.00万元，发行期限安排为10年，发行利率预计为3.20%。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起支付。

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<br>(亿元) | 发行期限<br>(年) | 票面利率<br>(%) |
|---------|-----------|------|--------------|-------------|-------------|
| 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10万元。

参照目前地方政府专项债发行情况，考虑谨慎性原则，本项目按3.20%的利率测算，利息总计3,200.00万元，债券本息合计13,200.00万元。

债券存续期内，项目运营收入46,476.82万元，项目运营成本1,281.18万元，债券发行费用10.00万元，可偿债收益为45,185.64万元，专项债券还本付息金额为13,200.00万元，经计算项目偿债覆盖率3.42，债务保障倍数大于1.1，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。

## **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

|      |   |         |      |                       |                            |                  |
|------|---|---------|------|-----------------------|----------------------------|------------------|
| 项目目标 | 项目规划建设安置住房824户，总建筑面积111407m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积96401m <sup>2</sup> ，包括94535m <sup>2</sup> 住宅、1476m <sup>2</sup> 社区服务中心及390m <sup>2</sup> 大门；地下建筑面积15006m <sup>2</sup> ，包括11290m <sup>2</sup> 地下车库、2284m <sup>2</sup> 地下非机动车车库及1432m <sup>2</sup> 储藏室。项目新建住宅楼13栋，其中：5层住宅楼采用框架结构，9-17层住宅楼采用剪力墙结构；新建社区服务中心1栋，采用装配式整体框架结构；新建大门2座，采用框架结构；新建地下车库1座、非机动车车库及地下储藏室各3座，分别采用框架结构及剪力墙结构。项目配套建设给排水管网、道路硬化、供热管网、申气外网、绿化等附属配套工程；实现社会效益、环境效益和经济效益的统一。 |         |      |                       |                            |                  |
| 绩效指标 |   |         |      | 指标内容                  |                            | 绩效指标设定依据及指标值数据来源 |
| 一级指标 | 二级指标  | 三级指标    |      | 指标值                   |                            |                  |
| 产出指标 | 数量指标  | 建设数量    | 建设面积 | 111407 m <sup>2</sup> | 总建筑面积111407 m <sup>2</sup> | 可行性研究报告批复        |
|      |   | 投资完成率   |      | 100%                  | 总投资完成率100%                 |                  |
|      |   | 资金使用率   |      | 100%                  | 总投资完成率100%                 |                  |
|      | 质量指标  | 工程验收合格率 |      | 100%                  | 工程验收合格率100%                |                  |
|      | 时效指标  | 开工时效    |      | 2021年6月前开工            | 2021年6月前开工                 | 初步设计批复           |
|      |   | 完工时效    |      | 2023年8月完工             | 2023年8月前完工                 | 初步设计批复           |



|       |           |           |         |  |                      |
|-------|-----------|-----------|---------|--|----------------------|
|       |           | 建设资金到位率   | 100%    | 建设期资金到位率100%   |                      |
|       | 成本指标      | 总投资       | ±10%    | 总投资控制在±10%范围内  |                      |
| 效益指标  | 经济效益指标    | 产业发展      | 促进      | 在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息，且具有较强的盈利能力、清偿能力和抗风险能力。 | 可行性研究报告              |
|       | 社会效益指标    | 人防功能      | 完备      | 保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，改善当地群众的居住条件环境                | 可行性研究报告              |
|       | 生态效益指标    | 符合国家环评要求  | 符合      | 符合国家环评要，环境污染达标率100%                                  | 可行性研究报告              |
|       | 可持续影响指标   | 偿债能力      | 可偿债收益稳定 | 项目收入来源，可偿债收益持续稳定                                     | 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版） |
| 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 服务对象满意度指标 | ≥95%    | 满意度≥95%  | 社会公众认知               |

## **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。

## 第四章 项目投资估算及资金筹措方案

### 一、编制依据

1. 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见（国发〔2007〕24号）；
3. 《国务院关于进一步促进宁夏经济社会发展的若干意见》；
4. 吴忠市城市总体规划；
5. 吴忠市人民政府专题会议纪要；
6. 国家、自治区的有关法律法规、规范和标准规定。

### 二、项目总投资估算

根据《关于吴忠市东片区保障性安置房项目初步设计的批复》（吴发改审发〔2021〕47号），本项目总投资为41,016.00万元，其中：建筑工程费用35,505.12万元，工程建设其他费用3,557.74万元，项目预备费1,953.14万元。

### 三、资金筹措方案

#### （一）资金来源

表 4-1 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<br>配套 | 发行专项债<br>券用于项目<br>资本金 | 自治区及<br>中央专 | 专项债券 | 市场化融资 |
|       |            |                       |             |      |       |

|           |           |   |          |          |   |
|-----------|-----------|---|----------|----------|---|
|           |           |   | 项拨款      |          |   |
| 41,016.00 | 26,466.00 | 0 | 4,550.00 | 10000.00 | 0 |
| 占总投资比例    | 75.62%    |   |          | 24.38%   | / |
| (%)       | 75.62%    |   |          | 24.38%   |   |

## (二) 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10000.00万元，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3.2%，测算暂时按照3.2%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。

## (三) 资金使用计划

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 4-2 资金筹措计划表**

| 单位：万元    |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 项目       | 合计        | 2022 年    | 2023 年    |
| 建筑工程费用   | 35,505.12 | 14,982.09 | 20,523.03 |
| 工程建设其他费用 | 3,557.74  | 582.94    | 2,978.80  |
| 预备费      | 1,953.14  |           | 1,953.14  |
| 合计       | 41,016.00 | 15,565.03 | 25,454.97 |

项目实际于2021年9月开工，但项目资金自2022年开始支付。

## (四) 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东片区保障性安置房项目。

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，加强吴忠市东片区保障性安置房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，可根据吴忠市东片区保障性安置房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。专项用于吴忠市东片区保障性安置房项目，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。

## 第五章 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及附属设施收入。项目预计2023年8月建设完成，故自2024年开始预测附属设施收入。

##### 1. 土地出让金收入

##### (1) 土地出让收入测算依据

吴忠市住房和城乡建设局提供的 2021年-2022 年出让土地位置及价格如表 5-1 所示。

**表5-1 吴忠市2021-2022 年附近同类土地出让情况**

| 所在市(县)          | 吴忠市                     | 吴忠市                | 吴忠市                | 吴忠市                     | 吴忠市                     | 吴忠市                                   | 吴忠市                |
|-----------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 土地用途            | 商住                      | 商住                 | 商住                 | 商服                      | 商服                      | 商住                                    | 商住                 |
| 地块编号            | 吴地(G)[2021]-16号         | 吴地(G)[2021]-24号    | 吴地(G)[2021]-26号    | 吴地(G)[2021]-30号         | 吴地(G)[2021]-31号         | 吴地(G)[2022]-29号                       | 吴地(G)[2022]-14号    |
| 地块位置            | 利通区吴灵东路<br>北侧、东旺街西<br>侧 | 利通区富民路南<br>侧、清水街东侧 | 利通区富民路北<br>侧、清水街东侧 | 东片区保障房东<br>侧、世纪大道南<br>侧 | 东片区保障房东<br>侧、世纪大道南<br>侧 | 利通区同心街东<br>侧、滨河公交停<br>车站南侧、第九<br>中学西侧 | 利通区同心街东<br>侧、河奇路北侧 |
| 使用权面积<br>(平方米)  | 99496.08                | 98398.58           | 120582.87          | 1925.4                  | 787.7                   | 91669                                 | 70839.3            |
| 规划用途            | 商住                      | 商住                 | 商住                 | 商服                      | 商服                      | 商住                                    | 商住                 |
| 成交地面价<br>(万元/亩) | 1156                    | 1366               | 1366               | 974.03                  | 973.09                  | 2527.18                               | 2317.71            |
| 平均单价            | 1,525.72元/平方米           |                    |                    |                         |                         |                                       |                    |

依据吴忠市住房和城乡建设局出具的《项目情况书》显示本次拆迁腾空面积为634亩，其中475亩（316,668.25m<sup>2</sup>）用于在腾空平整后挂牌出让，预计于2023-2025年陆续实现收入。

## （2）土地出让收入

根据吴忠市东片区保障性安置房项目实施方案计划，本项目于实施前期投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，考虑地区建设进度，计划于2023年开始逐步实现住宅用土地出让收益，预计2025年全部挂牌出售，累计将实现收入48,314.70万元。土地出让收入如下表所示：

**表 5-2 土地出让收入**

| 项 目                      | 合计         | 2023年     | 2024年     | 2025年      |
|--------------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 土地使用权出让收入（万元）            | 48,314.70  | 14,494.41 | 14,494.41 | 19,325.88  |
| 可出让用地面积（m <sup>2</sup> ） | 316,668.26 | 95,000.48 | 95,000.48 | 126,667.30 |
| 出让价格（元/m <sup>2</sup> ）  | 1,525.72   | 1,525.72  | 1,525.72  | 1,525.72   |
| 土地用途                     | 商住         | 商住        | 商住        | 商住         |
| 出让比例（%）                  | 100%       | 30%       | 30%       | 40%        |

## （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，结合吴忠市地区实际情况，本项目地方土地出让政府性基金收入=土地出让总额-教育基金-农田水利建设资金。土地出让收入明细见表5-3。



**表 5-3 地方土地出让收入明细**

| 土地出让年份                           | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 合计        |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 土地出让金额(万元) T1                    | 14,494.41 | 14,494.41 | 19,325.88 | 48,314.70 |
| 教育资金 (T2=T1*6%) (万元)             | 144.94    | 144.94    | 193.26    | 483.14    |
| 农田水利建设资金 (T3=T5*1%) (万元)         | 869.66    | 869.66    | 1,159.55  | 2,898.87  |
| 地方土地出让政府性基金收入 (T4=T1-T2-T3) (万元) | 13,479.81 | 13,479.81 | 17,973.07 | 44,932.69 |

## 2.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仅有2栋为多层,故本次住宅物业费全部按1元/m<sup>2</sup>·月收取,套型建筑面积共94535m<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816.75万元。

### (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。本项目共设计建设停车位657个,其中地上323个,地下334个,收费标准暂按中间值计取,即地上停车位每个90元/月,地下停车位每个165元/月,出租率按80%测算,债券存续期内共计收入727.38万元。

债券存续期内项目经营性收入共计46,476.82万元。各类收入预计情况如下：

表 5-4 项目经营性收入测算表(单位： 万元)

|       | 项目      | 合计        | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年 | 2027 年 |
|-------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|
| 1     | 经营收入    | 46,476.82 | 13,479.81 | 13,651.38 | 18,144.64 | 171.57 | 171.57 |
| 1.1   | 土地出让金收入 | 44,932.69 | 13,479.81 | 13,479.81 | 17,973.07 |        |        |
| 1.2   | 附属设施收入  | 1,544.13  |           | 171.57    | 171.57    | 171.57 | 171.57 |
| 1.2.1 | 住宅物业收入  | 816.75    |           | 90.75     | 90.75     | 90.75  | 90.75  |
| 1.2.2 | 停车位收入   | 727.38    |           | 80.82     | 80.82     | 80.82  | 80.82  |
|       | 项目      | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年 |        |
| 1     | 经营收入    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57 |        |
| 1.1   | 土地出让金收入 |           |           |           |           |        |        |
| 1.2   | 附属设施收入  | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57 |        |
| 1.2.1 | 住宅物业收入  | 90.75     | 90.75     | 90.75     | 90.75     | 90.75  |        |
| 1.2.2 | 停车位收入   | 80.82     | 80.82     | 80.82     | 80.82     | 80.82  |        |

二、项目运营成本

项目运营成本包括职工工资福利与水、电费、采暖费用、修理费用及其他费用，项目预计2023年8月完工，故自2024年开始预测成本。债券存续期内项目运营成本共计1,281.18万元。各类成本预计情况如下：

表 5-4 项目运营成本测算表(单位： 万元)

|     | 项目         | 合计       | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-----|------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| 1   | 运营成本       | 1,281.18 | 141.02 | 141.02 | 141.02 | 141.02 |
| 1.1 | 人工费        | 552.00   | 60.00  | 60.00  | 60.00  | 60.00  |
| 1.2 | 水费、电费、采暖费用 | 270.00   | 30.00  | 30.00  | 30.00  | 30.00  |
| 1.3 | 维修费用       | 369.18   | 41.02  | 41.02  | 41.02  | 41.02  |
| 1.4 | 其他费用       | 90.00    | 10.00  | 10.00  | 10.00  | 10.00  |

|     | 项目         | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1   | 运营成本       | 141.02 | 144.02 | 144.02 | 144.02 | 144.02 |
| 1.1 | 人工费        | 60.00  | 63.00  | 63.00  | 63.00  | 63.00  |
| 1.2 | 水费、电费、采暖费用 | 30.00  | 30.00  | 30.00  | 30.00  | 30.00  |
| 1.3 | 维修费用       | 41.02  | 41.02  | 41.02  | 41.02  | 41.02  |
| 1.4 | 其他费用       | 10.00  | 10.00  | 10.00  | 10.00  | 10.00  |

### 1. 职工工资福利

本项目计划运维人员10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. 水费、电费、采暖费用按30万元/年预测；

3. 维修费用

维修费用按照项目总投资0.1%预测，年修理费用为41.02万元。

4. 其他费用

本费用包括管理部门的办公费、差旅费等其他不属于以上项目的支出，年支出额按10万元估算。

## 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，年利率按3.2%测算，每半年付息额为160万元，债券存续期内财务费用为3200万元。本项目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3200万元，债券发行费用共计10万元。

## 四、资金平衡测算

### 1.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46,476.82万元，项目运营成本共计1,281.18万元，债券发行费用共计10万元，则项目可偿债收益为45,185.64万元。

### 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10,000.00万元，付息3,200.00万元，债券本息合计13,200.00万元，项目可偿债收益为45,185.64万元，计算专项债券本息保障倍数为3.42。

### 3.资金平衡测算情况

资金平衡测算情况见表5-5。

### 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3.42，项目预期收益与融资可达平衡。

表5-5 现金流量表(单位: 万元)

| 序号    | 项目       | 合计        | 2022年     | 2023年     | 2024年     | 2025年     | 2026年     |
|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1     | 项目现金流入   | 87,496.82 | 15,650.00 | 30,679.81 | 21,821.38 | 18,144.64 | 171.57    |
| 1.1   | 经营活动现金流入 | 46,476.82 |           | 13,479.81 | 13,651.38 | 18,144.64 | 171.57    |
| 1.1.1 | 土地出让金    | 44,932.69 |           | 13,479.81 | 13,479.81 | 17,973.07 |           |
| 1.1.2 | 物业费收入    | 816.75    |           |           | 90.75     | 90.75     | 90.75     |
| 1.1.3 | 停车费收入    | 727.38    |           |           | 80.82     | 80.82     | 80.82     |
| 1.2   | 融资活动现金流入 | 41,016.00 | 15,650.00 | 25,366.00 |           |           |           |
| 1.2.1 | 资本金流入    | 31,016.00 | 5,650.00  | 25,366.00 |           |           |           |
| 1.2.2 | 债券融资款    | 10,000.00 | 10,000.00 |           |           |           |           |
| 2     | 项目现金流出   | 55,507.18 | 15,575.03 | 25,770.97 | 461.02    | 461.02    | 461.02    |
| 2.1   | 投资建设现金流出 | 41,016.00 | 15,565.03 | 25,450.97 |           |           |           |
| 2.1.1 | 建筑工程费用   | 35,505.12 | 14,982.09 | 20,523.03 |           |           |           |
| 2.1.2 | 工程建设其他费用 | 3,557.74  | 582.94    | 2,974.80  |           |           |           |
| 2.1.3 | 预备费      | 1,953.14  |           | 1,953.14  |           |           |           |
| 2.2   | 项目运营成本   | 1,281.18  |           |           | 141.02    | 141.02    | 141.02    |
| 2.3   | 融资活动现金流出 | 13,210.00 | 10.00     | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00    |
| 2.3.1 | 债券发行费用   | 10.00     | 10.00     |           |           |           |           |
| 2.3.2 | 偿还债券本金   | 10,000.00 |           |           |           |           |           |
| 2.3.3 | 支付债券利息   | 3,200.00  |           | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00    |
| 3     | 项目期内现金变动 | 31,985.64 | 74.97     | 13,074.84 | 13,190.36 | 17,683.62 | -289.45   |
| 4     | 项目期初现金   |           |           | 74.97     | 13,149.81 | 26,340.17 | 44,023.79 |
| 5     | 项目期末现金   | 31,985.64 | 74.97     | 13,149.81 | 26,340.17 | 44,023.79 | 43,734.34 |
| 6     | 偿债资金覆盖率  | 3.42      |           |           |           |           |           |

表 6-5 现金流量表(单位：万元)

| 序号    | 项目       | 2027年     | 2028年     | 2029年     | 2030年     | 2031年     | 2032年      |
|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1     | 项目现金流入   | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57     |
| 1.1   | 经营活动现金流入 | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57    | 171.57     |
| 1.1.1 | 土地出让金    | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| 1.1.2 | 物业费收入    | 90.75     | 90.75     | 90.75     | 90.75     | 90.75     | 90.75      |
| 1.1.3 | 停车费收入    | 80.82     | 80.82     | 80.82     | 80.82     | 80.82     | 80.82      |
| 1.2   | 融资活动现金流入 |           |           |           |           |           |            |
| 1.2.1 | 资本金流入    |           |           |           |           |           |            |
| 1.2.2 | 债券融资款    |           |           |           |           |           |            |
| 2     | 项目现金流出   | 461.02    | 461.02    | 464.02    | 464.02    | 464.02    | 10,464.02  |
| 2.1   | 投资建设现金流出 |           |           |           |           |           |            |
| 2.1.1 | 建筑工程费用   |           |           |           |           |           |            |
| 2.1.2 | 工程建设其他费用 |           |           |           |           |           |            |
| 2.1.3 | 预备费      |           |           |           |           |           |            |
| 2.2   | 项目运营成本   | 141.02    | 141.02    | 144.02    | 144.02    | 144.02    | 144.02     |
| 2.3   | 融资活动现金流出 | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 10,320.00  |
| 2.3.1 | 债券发行费用   |           |           |           |           |           |            |
| 2.3.2 | 偿还债券本金   |           |           |           |           |           | 10,000.00  |
| 2.3.3 | 支付债券利息   | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00    | 320.00     |
| 3     | 项目期内现金变动 | -289.45   | -289.45   | -292.45   | -292.45   | -292.45   | -10,292.45 |
| 4     | 项目期初现金   | 43,734.34 | 43,444.89 | 43,155.44 | 42,862.99 | 42,570.54 | 42,278.09  |
| 5     | 项目期末现金   | 43,444.89 | 43,155.44 | 42,862.99 | 42,570.54 | 42,278.09 | 31,985.64  |
| 6     | 偿债资金覆盖率  | 3.42      |           |           |           |           |            |

## 第六章 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 6-1 所示。

**表 6-1 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          | 36,148.51 | 38,407.79 | 40,667.08 | 42,926.36 | 45,185.64 |
| 专项债券本息         | 13200     | 13200     | 13200     | 13200     | 13200     |
| 专项债本息覆盖倍数      | 2.74      | 2.91      | 3.08      | 3.25      | 3.42      |
| 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          | 47,444.92 | 49,704.20 | 51,963.49 | 54,222.77 |           |
| 专项债券本息         | 13200     | 13200     | 13200     | 13200     |           |
| 总债务还本付息覆盖倍数    | 3.59      | 3.77      | 3.94      | 4.11      |           |

### (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。

## 第七章 项目风险因素及应对措施

### (一) 项目风险因素

#### 1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### 2. 流动性风险

专项债券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不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

#### 3. 经济环境风险

保障性住房建设项目不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目改造所带来的效益。



#### 4.财务风险

实施主体或参与主体未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的基础设施建设行业属资金密集型行业，具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

#### 5.自然灾害风险

项目实施主体或参与主体主业运营受自然条件影响较显著。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、大雾等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

## (二)项目风险应对措施

**表 7-1 项目风险应对措施**

| 风险因素   | 应对措施   |
|--------|--|
| 利率风险   | 本期债券采用固定利率，不随市场利率波动而调整，可有效缓释利率波动对投资者预期收益率的影响。  |
| 流动性风险  | 为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，通过充分的产品募集发行工作，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。                      |
| 经济环境风险 | 投资项目区域集中吴忠市内，能带动这一区域的发展，财政支持力度较大。  |
| 财务风险   | 实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得吴忠市财政在政策和资金层面的持续有力支持，融资渠道畅通。                                       |
| 自然灾害风险 | 实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与吴忠市市各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。 |

### **(三) 债券还款保障措施**

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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由市财政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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,市财政采取适当方式扣回。

### **(四) 主管部门职责**

本项目的主管部门为吴忠市住房和城乡建设局,主要职责为负责按照安置房建设项目工作要求并根据项目改造任务、成本等因素,建立本地区试点发行专项债券项目库,做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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。

### **(五) 专项债资金管理办法**

吴忠市住房和城乡建设局严格按照与项目实施方签订的《建设项目委托建设协议》中工程款支付相关约定,根据吴忠市财政局委托的跟踪审计单位每月审核的工程进度款,严把专项资金支付流程,按时支付工程进度款。