红寺堡区2023年棚户区改造项目

专项债券实施方案

建设单位：吴忠市红寺堡区住房和城乡建设局

主管部门：吴忠市红寺堡区住房和城乡建设局

财政部门：吴忠市红寺堡区财政局

编制日期：二〇二五年六月

专项债券信息摘要

<table>
<tr><td colspan="5">基本信息</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="4">红寺堡区 2023 年棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td>项目估算投资</td><td colspan="4">60,163.91 万元（含建设期利息）</td></tr>
<tr><td>项目建设期</td><td colspan="4">2 年 8 个月（2023 年 3 月-2025 年 11 月）</td></tr>
<tr><td>项目资本金</td><td colspan="4">34,263.91 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">专项债券发行计划</td></tr>
<tr><td></td><td>发行年份</td><td>发行金额</td><td>发行期限</td><td>发行利率</td></tr>
<tr><td>第一期</td><td>2024 年</td><td>13900 万元</td><td>10 年</td><td>2.36%</td></tr>
<tr><td>第二期</td><td>2025 年</td><td>10000 万元</td><td>10 年</td><td>2.36%</td></tr>
<tr><td colspan="5">拟调整专项债信息</td></tr>
<tr><td>发行日期</td><td>到期日</td><td>调整金额</td><td>原项目名称</td><td>发行利率</td></tr>
<tr><td>2022 年 11 月 30 日</td><td>2037 年 11 月 30 日</td><td>2000 万元</td><td>吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目</td><td>3.17%</td></tr>
<tr><td colspan="2">合计</td><td colspan="3">25900 万元</td></tr>
<tr><td>还本付息方式</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>特殊条款安排</td><td colspan="4">无</td></tr>
</table>

目　录

第一章 红寺堡区基本情况.....1
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.....1
第二章 项目现状及行业规划.....3
一、当地发展现状.....3
二、行业规划.....4
第三章 项目基本情况.....5
一、项目概况.....5
二、建设内容及规模.....5
三、投资估算金额.....7
四、项目立项和审批的相关文件.....7
五、项目实施计划与建设进度.....8
第四章 经济社会效益分析.....10
一、项目经济效益分析.....10
二、项目社会效益分析.....10
第五章 绩效评估分析.....11
一、事前绩效评估情况.....11
二、绩效目标.....15
第六章 项目投资估算及资金筹措方案.....21
一、投资估算.....21
二、资金筹措方案.....23
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....27
一、预期收益.....27
二、债务还本付息情况.....36
三、偿债指标计算.....39
四、资金测算平衡情况.....39
五、其他事项说明.....41

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2023年3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。2022年，红寺堡新改建市政道路2.9公里，敷设城市管网12.3公里，新续建金水家园、燕然华府等房地产项目18个，新增商品住房面积58.3万平方米，城区面积拓展至14.94平方公里。

三、经济社会情况

2022年，全年实现地区生产总值100.05亿元，增长5.8%；全社会固定资产投资96.94亿元，增长15.8%；地方一般公共预算收入2.3亿元，增长26.9%；社会消费品零售总额16.46亿元；城镇和农村居民人均可支配收入分别达28586元、12942元，增长4.9%和7.9%。

2023年，红寺堡区实现地区生产总值108.96亿元，增长12.8%。全区人均地区生产总值53754元，比上年增长6.9%。

2024 年，红寺堡区实现地区生产总值（GDP）122.84 亿元，增长 10.1%，其中：第一产业实现增加值 14.48 亿元，增长 8.7%；第二产业实现增加值 56.61 亿元，增长 17.1%；第三产业实现增加值 51.75 亿元，增长 3.4%。

四、财政收支情况

红寺堡区 2020 年至 2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 红寺堡区财政收支情况表

单位：万元

年度	一般公共预算（万元）		政府性基金预算（万元）	
	收入	支出	收入	支出
2020	16893	306630	21686	35913
2021	18958	300669	30226	27273
2022	23029	340362	35727	36777
2023	28825	367595	30225	31939
2024	34709	377934	111821	95230

五、地区债务情况

截至 2024 年底，红寺堡区债务限额为 365126.59 万元，其中：一般债务限额 271177.59 万元，专项债务限额 93949 万元。债务余额为 360823.85 万元，其中：一般债务余额 267245.84 万元，专项债务余额 93578.01 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。

二、行业规划

《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

吴忠市红寺堡区住房和城乡建设局

（二）项目名称

红寺堡区2023年棚户区改造项目

（三）项目区位

项目分为三个地块，分别为小康北村片区、朝阳片区、兴盛片区。小康北村片东至罗山路、西至友爱巷、北至金水街、南至团结街；朝阳片区东至扬黄路、西至罗山路、北至团结街、南至盐兴路；兴盛片区东至燕然路、西至六盘山路、北至前进街、南至盐兴路。

（四）项目性质

本项目为棚户区改造项目，目前处于在建状态。

二、建设内容及规模

（1）工程概况：

红寺堡区2023年棚户区改造项目，本次拆除棚户区2000套，建设安置房2000套。项目建设内容包含2000套安置房的建设，以及相关的室外配套基础设施建设，2000套棚户区的拆除费用、拆除后腾出约1022亩空地的土方平整、垃圾清运费。本次项目分为三个地块：（1）小康北村片区，用地161.35亩，共计改造589户；（2）朝阳片区，用地341.26亩，共计改造315户；（3）兴盛片区，用地519.2亩，共计改造1096户。

（2）项目建设规模：

首先对三个片区进行了总体规划，均为住宅小区，周边配套商业，内部设有各片区所需物业用房、公共服务用房等，规划新建建筑面积合计1640817.6平方米；本次棚户区改造占总体规划的一部分，改造建筑面积合计131964.8平方米。以下为三个片区的总体规划建设内容：

1）小康北村片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：291309.1m^2，其中住宅总建筑面积138300.0m^2，商业总建筑面积35827.1m^2，地下车库建筑面积85000m^2，配套公共服务用房2482m^2，设计总户数：840户。本次棚户区改造项目包含建筑面积25079平方米，共计589户。

2）朝阳片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：563735.5m^2，其中住宅总建筑面积307416.0m^2，商业总建筑面积 55929.8m^2，地下车库建筑面积 175500m^2，配套公共服务用房9139.6m^2，设计总户数：2150户本次棚户区改造项目包含建筑面积55929.8平方米，共计315户。

3）兴盛片区总体规划建设有住宅、商业、地库、配套公共服务用房等功能。总建筑面积为：785773.0m^2，其中住宅总建筑面积464357.6m^2，商业总建筑面积101913.1m^2，地下车库建筑面积193500m^2，配套公共服务用房11287.3m^2，设计总户数：3229户。本次棚户区改造项目包含建筑面积50956，共计1096户。

4）工程内容为红寺堡区 2023 年棚户区改造项目涉及棚户区房屋拆除131964.8m^2、拆除后腾出用地1022亩的土方平整、垃圾清运费、本次拆迁2000套的棚户区安置共计2000套建筑面积131964.8m^2，及室外工程等。

三、投资估算金额

根据吴忠市红寺堡区发展和改革局《关于红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（红发改审发〔2023〕53号），本项目可研批复静态总投资为59459.67万元，其中：工程费用44636.68万元，其它费用10418.57万元，预备费用4404.42万元。

表3-1 项目总投资估算表（单位：万元）

工程费用	估算金额（万元）
本项目估算总投资（不含建设期利息）	59459.67
工程费用	44636.68
工程建设其他费用	10418.57
预备费	4404.42

四、项目立项和审批的相关文件

（1）《红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告》及其批复；

（2）《关于红寺堡区 2023 年棚户区改造项目可行性研究报告批复》（红发改审发〔2023〕53号）；

（3）《关于红寺堡区2023年棚户区改造项目建议书批复》（红发改审发〔2023〕48号）；

（4）《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）；

（5）《自治区财政厅关于提前下达 2023 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〔2022〕653号）；

（6）《关于做好2023年全区城镇住房保障工作的通知》（宁建(保)发〔2023〕1号）；

（7）《宁夏回族自治区城镇保障性安居工程 补助资金管理办法》》（宁财（综）发〔2023〕453 号）；

（8）《建设工程规划许可证》（建字第 640303202300020 号）；

（9）《建设用地规划许可证》（地字第 640303202300016 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，并已取得项目建议书批复、可行研究报告批复，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，本次棚改项目无需做环境评价。目前项目已完成部分棚户区拆除，属于在建项目，取得项目建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，符合专项债申请条件。

五、项目实施计划与建设进度

（一）项目建设进度

红寺堡区城市更新改造于 2022 年 6 月份正式启动，本次更新改造工作采取预征收的方式进行，计划投资约 46.8 亿元，主要针对兴盛、朝阳、小康北村以及新民 4 个片区符合棚改政策、功能老化的沿街老、旧、危商住楼房、平房小区等进行更新改造，总占地面积 1204.42 亩，涉及总户数 1768 户，形成“两心、一轴、两带、五区”的城市空间结构。

现阶段，纳入城市更新改造范围的有兴盛片区、朝阳片区和小康北村片区。3 个片区总占地面积 1013.26 亩，总户数 1128 户。其中：兴盛片区总面积 505 亩，共计 436 户，截至目前，兴盛片区 4#地已完成主体施工，正在进行附属工程施工；2#地已完成招拍挂工作，正在进行基础施工；5#、6#地已完成 97%的征收工作。朝阳片区总面积 355 亩，共计 441 户，目前已完成朝阳片区（一期）的 97%征收任务。小康北村片区总面积 153.26 亩，共

计 251 户，目前已完成 98%的征收工作，正在进行主体施工。

（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。

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可偿债收益为 79,046.71 万元，专项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 2.44，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 2023 年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）棚户区改造项目建设是城市发展的需要

棚户区是城市在建设中的特定历史产物，由于历史和现实的原因，棚户区的居住条件长期没有改善，房屋结构简陋，缺乏必要的市政基础设施，居民生活不便。近年来，我国陆续出台了一系列政策措施，对城市棚户区开展大规模拆迁改造。各级政府高度重视，把改造棚户区作为一项重要举措。本项目深入贯彻党的精神，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。棚户区改造是为民办实事的民心工程，要切实保证新建安置房的功能和质量，保证合理的使用寿命。

（3）棚户区改造项目建设有利于城市建设促进环境和谐

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距，因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改变了城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，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。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造中，按照城市总体规划，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。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。

（4）棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐

棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难，棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了城市困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，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，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，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靓丽的风景。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。

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。债券存续期内项目累计收入 90,637.22 万元，累计可偿债收益为 79,046.71 万元，经计算项目专项债本息覆盖倍数 2.44，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 2023 年开工建设。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《关于红寺堡区 2023 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（红发改审发〔2023〕53 号），本项目可研批复静态总投资为 59,459.67 万元，资金来源为申请专项债、保障性安居工程补助资金及地方自筹资金。

（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、电动车充电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

本项目静态总投资为59,459.67万元（不含建设期利息），债券需求额度25,900.00万元，2024年已发行13900.00万元，调整专项债券结余资金2,000.00万元，2025年拟发行新增专项债券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56.95%，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

本项目专项债需求总额25900万元，2024年已发行专项债券13900万元，调整专项债券结余资金2,000.00万元，均已到位。2025年拟发行新增专项债券10,000.00万元，发行期限安排为10年。根据实际利率偿还本息。红寺堡区2023年棚户改造项目收益好，专项债本息覆盖倍数较高，项目本

身收益能够覆盖专项债券本息，因此新增专项债券偿还不存在违约风险。本项目利息总计 6,522.72 万元，专项债券本息合计 32,422.72 万元；在债券存续期内，按半年支付利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

债券存续期内，本项目累计收入 90,637.22 万元，总运营成本 11,590.51 万元，可偿债收益为 79,046.71 万元，总债务还本付息为 32,422.72 万元，经计算项目专项债本息覆盖倍数 2.44，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

红寺堡区 2023 年棚户区改造项目绩效目标表			
项目名称	红寺堡区 2023 年棚户区改造项目		
主管部门	红寺堡区住房和城乡建设局	实施单位	红寺堡区住房和城乡建设局

<table>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="2">棚户区改造安置项目</td><td>项目期限</td><td>20 年</td></tr>
<tr><td rowspan="4">资金来源（万元）</td><td colspan="3">项目总投资（万元）</td><td>60,163.91</td></tr>
<tr><td colspan="3">其中：专项债券资金</td><td>25,900.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">财政补助资金</td><td>9,057.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">地方政府配套资金（含建设期利息）</td><td>25,206.91</td></tr>
<tr><td>项目概况说明</td><td colspan="4">红寺堡区 2023 年棚户区改造项目，本次拆除一部分棚户区住房，建设安置房 2000 套。项目建设内容包含 2000 套安置房的建设，以及相关的室外配套基础设施建设，2000 套棚户区的拆除费用、拆除后腾出约 1022 亩空地的土方平整、垃圾清运费。本次项目分为三个地块：（1）小康北村片区，用地 161.35 亩，共计改造 589 户；（2）朝阳片区，用地 341.26 亩，共计改造 315 户；（3）兴盛片区，用地 519.2 亩，共计改造 1096 户。</td></tr>
<tr><td>绩效目标</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标解释</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="2">决策</td><td rowspan="2">项目立项</td><td>立项依据充分性</td><td>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。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>立项程序规范性</td><td>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。</td><td>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。</td></tr>
</table>

	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。
		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。
	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 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	规划新建建筑面积合计 1640817.6 平方米；本次棚户区改造占总体规划的一部分，改造建筑面积合计 131964.8 平方米。
		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 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

			质量目标的实现程度。	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
	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：《关于红寺堡区2023年棚户区改造项目建议书批复》（红发改审发〔2023〕48号）；

（2）可研批复：《关于红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告批复》（红发改审发〔2023〕53号）；

（3）《红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告》；

（4）《关于做好2023年全区城镇住房保障工作的通知》（宁建(保)发〔2023〕1号）；

（5）《宁夏回族自治区城镇保障性安居工程 补助资金管理办法》》（宁财（综）发〔2023〕453号）；

（6）《建设工程规划许可证》（建字第640303202300020号）；

（7）《建设用地规划许可证》（地字第640303202300016号）；

（8）《建筑工程施工许可证》（一标段）（编号 64030320230728037）；

（9）《建筑工程施工许可证》（二标段）（编号64030320230804039）。

（二）项目投资估算依据

（1）《红寺堡区2023年棚户区改造项目可行性研究报告》；

（2）材料价格执行《宁夏工程造价》2022第6期红寺堡地区材料市场价格计算；

（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）材料厂商的报价；

（6）类似工程的经济指标。

（三）项目总投资

根据《关于红寺堡区 2023 年棚户区改造项目可行性研究报告批复》（红发改审发〔2023〕53 号），本项目可研批复静态总投资为 59,459.67 万元，其中，工程费用 44,636.68 万元，其他费用 10,418.57 万元，预备费 4,404.42 万元。静态总投资不含建设期利息，考虑到项目建设期利息需要资本化，故需要调增项目动态总投资，如下表所示。

表 6-1 项目总投资估算表（单位：万元）

序号	工程费用	估算金额（万元）
（一）	本项目静态总投资（不含建设期利息）	59,459.67
1	其中：工程费用	44636.68
2	工程建设其他费用	10418.5
3	预备费	4404.42
（二）	建设期利息	704.24
（三）	本项目估算总投资（含建设期利息）	60,163.91

因此，经调整后的项目动态总投资（含建设期利息）为 60,163.91 万元，较原可研批复静态总投资 59459.67 万元增长 1.18%。根据《宁夏回族自治区人民政府关于印发<宁夏回族自治区政府投资管理办法>的通知》（宁政规发〔2020〕7 号），目前本项目调整未超过经批准的可行性研究报告投资估算的 10%，故无需重新报批可行性研究报告。

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	专项债券用于项目资本金	中央补贴资金	2024 年发行专项债券	调整专项债	2025 年发行专项债券	市场融资
60,163.91	25,206.91	-	9057.00	13900	2000	10000	-
占总投资比例（%）	41.90%	-	15.05%	23.10%	3.33%	16.62%	-
	56.95%			43.05%			

项目资金安排情况：根据宁夏回族自治区财政厅《关于提前下达 2023 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〔2022〕653 号）《关于提前下达 2023 年中央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〔2023〕1 号）等文件，本项目中央、自治区奖补资金 9,057.00 万元，分三批次均已到位；地方政府配套资金 25,206.91 万元，2024 年配套资金已到位，2025 年配套资金届时按项目进度予以拨付。调整专项债结余资金 2000 万元；2024 年已发行专项债券资金 13900 万元，债券期限为 10 年；2025 年新发行专项债券资金 10000 万元，债券期限为 10 年；共计 60,163.91 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	2024 年		2024 年		2025 年	
	发行金额	期限（年）	调整专项债	期限（年）	发行金额	期限（年）
25900.00	13900	10	2000	15	10000	10

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、可研批复、用地规划许可证、施工许可证等合规性要件，并已于 2023 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 资金使用计划表（单位：万元）

资金使用计划		**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**	合计
专项债券资金	新增专项债	0.00	13900.00	10000.00	23900.00
	调整专项债	0.00	2000.00	0.00	2000.00
资本金	中央或自治区的补助资金	9057.00	0.00	0.00	9057.00
	本级财政预算安排	0.00	14313.00	10,893.91	25,206.91
	单位自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		9057.00	30213.00	20, 893.91	60,163.91

（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红寺堡区2023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，加强红寺堡区2023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，可根据红寺堡区2023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。专项用于红寺堡区2023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、预期收益

（一）项目收入

1.项目收入区间

本项目取计算期 18 年，其中项目规划建设期为 2 年 8 个月，即 2023 年 3 月开工建设。参考同类项目运营期，本项目建成后运营期预计大于 20 年。专项债存续期为 18 年，从发行成功起开始计息，项目还款期预计为 2024 年 6 月-2042 年 6 月。项目实际运营期大于项目还款期。

2.项目收入内容

本项目收入包括棚改土地出让金，配套附属设施经营收入，物业收入等。本项目棚改拆除后腾出土地 1022 亩，按照 5 年内出让。除土地出让金收入外，项目附属设施收入有机动车停车费和非机动车充电服务费，以及物业服务收入和广告费。土地出让收入从 2023 年就能形成，停车费收入按照每天每辆车 5 元单价测算，本项目共建成 10900 个车位和 12458 个非机动车停车位，为了方便居民充电，按照至少 20%比例配套电动车充电口。项目建成后配套物业服务，产生物业服务收入、公共区广告收入等。

表 7-1 红寺堡区 2020-2023 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)[2022]-9 号	吴红地(G)[2023]-2 号
成交时间	2021-10-13 10:38:01	2021-09-08 09:35:49	2023-01-06 09:08:01	2023-04-07 09:09:40
土地用途	住宅用地	住宅用地	商住用地	城镇住宅-普通商品住房用地
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	红寺堡团结街南侧、燕然路西侧,东至：燕然路,南至：创业街、融媒体中心, 西至：光明巷,北至：团结街	红寺堡区金水街南侧、丹霞路东侧,东至六盘山路林带,西至红寺堡区第二敬老院,南至电信公司、药品监督所,北至金水商业街、兴隆公寓等
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	宁夏嘉恒房地产有限公司	宁夏宏炳房地产开发有限公司
规划用途	住宅	住宅	商住	住宅
出让年限（年）	70 年	70 年	商业 40 年，住宅 70 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
成交地面价（万元/亩）	50.0	60.97	88.0	75

*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/#）

（1）土地出让收入

根据项目可研土地竞拍价为 80 万元/亩，最新的土地挂牌价格均高于 70 万元/亩，根据谨慎原则，本项目测算时土地出让价格按照 70 万元/亩，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研，本次棚改拆除后腾出土地 1022 亩，全部作为土地出让。根据项目的实际进度安排，2023 年出让 72.69 亩，2024 年出让 200 亩，2024 年出让 300 亩，2025 年出让 300 亩，2026 年出让 149.31 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）
2023 年	72.69	70	5,088.30
2024 年	200	70	14,000.00
2025 年	300	70	21,000.00
2026 年	300	70	21,000.00
2027 年	149.31	70	10,451.70
总收入（万元）	71,540.00		

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，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，自 2022 年后，土地出让收入不再计提农田水利建设资金。故本项目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	**合计**	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**
土地出让金额（万元）	71,540.00	5,088.30	14,000.00	21,000.00	21,000.00	10,451.70
出让单价		70	70	70	70	70
出让面积（亩）	1,022.00	72.69	200.00	300.00	300.00	149.31

土地出让年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
建筑面积（平方米）	681,333.33	48,460.00	133,333.33	200,000.00	200,000.00	99,540.00
土地纯收益征收标准（万元/平方米）	0	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
土地纯收益（T1）（万元）	1,022.00	72.69	200.00	300.00	300.00	149.31
农业土地开发资金（T2=T1*20%）（万元）	204.40	14.54	40.00	60.00	60.00	29.86
教育资金（T3=T1*10%）（万元）	102.20	7.27	20.00	30.00	30.00	14.93
计提保障性住房资金（T4=T1*5%）（万元）	51.10	3.63	10.00	15.00	15.00	7.47
地方土地出让价款收入(T5=土地出让金额-T2-T3-T4)（万元）	71,182.30	5,062.86	13,930.00	20,895.00	20,895.00	10,399.44
农田水利建设资金（T6=T5*0%）（万元）	-	-	-	-	-	-
地方土地出让政府性基金收入（T7=T5-T6)（万元）	71,182.30	5,062.86	13,930.00	20,895.00	20,895.00	10,399.44

债券存续期内，地方土地出让政府性基金收入共计 71,182.30 万元。

（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^2·月-0.95 元/m^2·月收取物业费，高层住宅按照 0.95 元/m^2·月-1.10 元/ m^2·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，考虑到红寺堡当地物价水平，按照谨慎原则，地上建设物业费按 0.85 元/m^2·月收取，地上建筑面积共 1186817.6m^2（含商业、居民、配套设施建筑面积），考虑到入住率及部分居民可能存在物业费缴纳困难问题，住宅物业费收取率按 2024 年 10%，2025 年 50%，2026 年及以后 70%估算，计算期内物业收入共计 10,895.02 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，过夜每天收取 5 元停车费。本项目共设计建设 10900 个车位，考虑到红寺堡区居民大多数选择路边等免费停车位停车，加之红寺堡车辆保有量较少，本项目车位使用率暂按 20%测算，停车收费标准暂按每车 5 元/天，一年按照 360 天计算，计算期内停车费收入共计 5,428.20 万元。

③充服务收入

本项目共建 12458 个非机动车位，主要用于停放电动自行车，按照 20%比例配套充电插口，每辆电动自行车充电服务费按照 8 小时充电收费 2 元，一天大约可为 2 辆车充电，考虑到电力成本，折算成每天充电一辆车，一年按照 360 天计算。吴忠市红寺堡区电动自行车占比较高，充电插口按照 100%使用率。债券存续期内充电服务费收入共计 2,481.70 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。目前项目区广告位数量不确定，可参考可研报告中广告费收入，暂按 50 万元/年，计算期内共计收入 650.00 万元。

谨慎考虑，本项目收入在整个专项债存续期内不考虑增长率，故计算期内收入合计为 90,637.22 万元。

表 7-4 项目预期收入明细表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	项目收入	90,637.22	5,062.86	14,527.56	22,122.08	22,364.19	11,868.63	1,469.19	1,469.19
1	土地出让收入	71,182.30	5,062.86	13,930.00	20,895.00	20,895.00	10,399.44	-	-
1.1	出让面积	1,022.00	72.69	200.00	300.00	300.00	149.31	-	
1.2	地价	70.00		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	其他收入	19,454.92	-	597.560	1,227.080	1,469.190	1,469.190	1,469.190	1,469.190
2.1	停车费收入	5,428.20		327.00	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40
2.1.1	停车位(个)	2,180.00		2180	2180	2180	2180	2180	2180
2.1.2	停车单价（元/天）	5.00		5	5	5	5	5	5
2.2	停车充电收入	2,481.70		149.50	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40
2.2.1	非机动车充电桩（个）	2,491.60		2491.6	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6
2.2.2	充电单价（元/天）	2.00		2	2	2	2	2	2
2.2.3	时间（天）	4,980.00		300	360	360	360	360	360
2.3	物业收入	10,895.02		121.06	605.28	847.39	847.39	847.39	847.39
2.3.1	物业面积（平方米）	1186817.6		1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6
2.3.2	单价（元/平方米/月）	0.85		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.3.3	入住率	-		10%	50%	70%	70%	70%	70%
2.4	广告收入	650.00			50	50	50	50	50

（续表 7-4）

序号	项目	合计	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
	项目收入	90,637.22	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19	1,469.19
1	土地出让收入	71,182.30	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	出让面积	1,022.00								
1.2	地价	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	其他收入	19,454.92	1,469.190	1,469.190	1,469.190	1,469.190	1,469.190	1,469.190	1,469.190	1,469.190
2.1	停车费收入	5,428.20	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40	392.40
2.1.1	停车位(个)	2,180.00	2180	2180	2180	2180	2180	2180	2180	2180
2.1.2	停车单价（元/天）	5.00	5	5	5	5	5	5	5	5
2.2	停车充电收入	2,481.70	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40	179.40
2.2.1	非机动车充电桩（个）	2,491.60	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6	2491.6
2.2.2	充电单价（元/天）	2.00	2	2	2	2	2	2	2	2
2.2.3	时间（天）	4,980.00	360	360	360	360	360	360	360	360
2.3	物业收入	10,895.02	847.39	847.39	847.39	847.39	847.39	847.39	847.39	847.39
2.3.1	物业面积（平方米）	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6	1186817.6
2.3.2	单价（元/平方米/月）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.3.3	入住率	-	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.4	广告收入	650.00	50	50	50	50	50	50	50	50

（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。停车场建设成本、广告牌制作成本等包含在建设成本之中，不在运营成本中单独计算。谨慎考虑，2024 年过渡期项目运营成本按整年计算。

1.职工工资福利与经常性耗材购买费

项目计划运维人员 5 人，职工薪酬约 6 万元/人/年（工资、社保、福利费、住房公积金、职工教育培训和工会经费等）总计 30 万元。经常性耗材包含水费、电费、采暖费用按年 25.00 万元计算。

根据吴忠市近 5 年在岗职工平均工资增长率和 CPI 指数，运维人员工资及福利和经常性耗材按每年增长 2%计算。

2.修理费用

修理费用按固定资产原值的 0.2%计提。年修理费用为 126.47 万元。

3.物业管理成本

物业管理成本按每年物业管理收入的 80%计算。

4.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 14.11 万元估算，按照每年 2%增速测算。

债券存续期内，本项目经营成本合计 11,590.51 万元。

表 7-5 项目预期成本明细表（单位：万元）

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
运营成本	11,590.51	0	292.43	681.18	876.28	877.72	879.18	880.68	882.20	883.77	885.35	886.97	888.63	890.31	892.03	893.78
职工工资福利费	479.21	0	30.00	30.60	31.21	31.84	32.47	33.12	33.78	34.46	35.15	35.85	36.57	37.30	38.05	38.81
水、电、采暖费用	399.36	0	25.00	25.50	26.01	26.53	27.06	27.60	28.15	28.72	29.29	29.88	30.48	31.09	31.71	32.34
维护费	1,770.58	0	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47	126.47
其他费用	225.37	0	14.11	14.39	14.68	14.97	15.27	15.58	15.89	16.21	16.53	16.86	17.20	17.54	17.89	18.25
物业管理成本	8,716.02	-	96.85	484.22	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91	677.91

（三）相关税费

本项目的建设运营单位是红寺堡区住房和城乡建设局，红寺堡区住房和城乡建设局属于政府机关，因此暂不考虑相关税费。

（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。

计算期内，本项目累计可实现收入90,637.22万元，总运营成本11,590.51万元，可偿债收益为79,046.71万元，总债务还本付息为32,422.72万元。项目可偿债收益大于总债务本息。

二、债务还本付息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目计划新增发行专项债券资金10000万元，发债期限10年，于2025年发行完成，利率参照最新发行的地方专项债利率，根据谨慎性原则，本次10年期专项债券发行利率拟定为2.36%。专项债券存续期内，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 7-6 近期地方政府专项债券发行利率情况

债券代码	债券名称	发行规模（亿元）	发行期限（年）	票面利率（%）
2529840	2025年湖南省政府专项债券（五期）	138	10	1.80%
2505272	2025年四川省政府专项债券（十一期）	47.1505	10	1.86%
2505278	2025年陕西省政府专项债券（六期）	2.6500	10	1.86%
2505285	2025年江苏省城镇建设专项债券（一期）-2025年江苏省政府专项债券（三期）	46.96	10	1.86%

数据来源：中债登官网，https://www.chinabond.com.cn/dfz/#/information/listDetail?title

（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 2025 年新增发行债券自发行成功起开始计息，新发行专项债券利息合计 2,360.00 万元，利息合计 6,522.72 万元。专项债券本金总计约 25900.00 万元，债券本息合计 32,422.72 万元。如下表所示。

表 7-7 项目还本付息表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
筹资活动现金流出	32,422.72	227.42	509.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	14,363.42	10,181.40	63.40	2,058.12
偿还债务本金支付的现金	25,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,900.00	10,000.00	-	2,000.00
偿还新发债券本金支付的现金	13,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,900.00	-	-	-
偿还调整专项债本金支付的现金	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
偿还2025年新发债券本金支付的现金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	-	-
偿还专项债利息所支付的现金	6,522.72	227.42	509.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	463.42	181.40	63.40	58.12
偿还新发债券利息支付的现金	3,280.40	164.02	328.04	328.04	328.04	328.04	328.04	328.04	328.04	328.04	328.04	164.02	-	-	-
偿还调整专项债利息支付的现金	882.32	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	58.12
偿还2025年新发债券利息支付的现金	2,360.00	-	118.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	118.00	-	-

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=132.94%；

（2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=2.44；

（3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=3.05；

（4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=2.44；

（5）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=3.05；

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 150,801.13 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 47,328.23 万元的累计现金结余。

表 7-8 项目资金平衡分析表（单位：万元）

	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	**经营活动现金流量表**																
1	**经营活动现金流入**	**90,637.22**	**5062.86**	**14527.56**	**22122.08**	**22364.19**	**11868.63**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**	**1469.19**
1.1	营业收入	**90,637.22**	5062.86	14527.56	22122.08	22364.19	11868.63	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19	1469.19
2	**经营活动现金流出**	**11,590.51**	-	292.43	681.18	876.28	877.72	879.18	880.68	882.20	883.77	885.35	886.97	888.63	890.31	892.03	893.78
2.1	运营成本	**11,590.51**	-	292.43	681.18	876.28	877.72	879.18	880.68	882.20	883.77	885.35	886.97	888.63	890.31	892.03	893.78
3	**经营活动产生现金流量净额**	**79,046.71**	5,062.86	14,235.13	21,440.90	21,487.91	10,990.91	590.01	588.51	586.99	585.42	583.84	582.22	580.56	578.88	577.16	575.41
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	**59,459.67**	8,370.00	34,614.24	16,475.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**投资活动产生现金流量净额**	**-59,459.67**	-8,370.00	-34,614.24	-16,475.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**筹资活动产生的现金流量**																
1	筹资活动现金流入	**60,163.91**	9,057.00	30,213.00	20,893.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	发行债券金额	**23,900.00**	-	13,900.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	调整专项债	**2,000.00**		2,000.00													
1.2	中央和自治区补助资金	**9,057.00**	9,057.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	其他资金	**25,206.91**	-	14,313.00	10,893.91												
2	筹资活动现金流出	**32,422.72**	-	227.42	509.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	14,363.42	10,181.40	63.40	2,058.12
2.1	偿还债务本金支付的现金	**25,900.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,900.00	10,000.00	-	2,000.00
2.2	偿还利息所支付的现金	**6,522.72**	-	227.42	509.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	627.44	463.42	181.40	63.40	58.12
3	**筹资活动产生的现金流量净额**	**27,741.19**	9,057.00	29,985.58	20,384.47	-627.44	-627.44	-627.44	-627.44	-627.44	-627.44	-627.44	-627.44	-14,363.42	-10,181.40	-63.40	-2,058.12
四	初期现金	**150,801.13**	-	5,749.86	15,356.33	40,706.27	61,566.74	71,930.21	71,892.78	71,853.85	71,813.40	71,771.38	71,727.78	71,682.56	57,899.70	48,297.18	48,810.94
五	期内现金净增加额	47,328.23	5,749.86	9,606.47	25,349.94	20,860.47	10,363.47	-37.43	-38.93	-40.45	-42.02	-43.60	-45.22	-13,782.86	-9,602.52	513.76	-1,482.71
六	期末现金余额		5,749.86	15,356.33	40,706.27	61,566.74	71,930.21	71,892.78	71,853.85	71,813.40	71,771.38	71,727.78	71,682.56	57,899.70	48,297.18	48,810.94	47,328.23
	本项目平均偿债覆盖倍数	**2.44**															

五、其他事项说明

（一）项目建设主要风险因素

本项目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.工程风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。

2.外部协作条件风险

指外部协作条件及项目所在地互适程度可能出现的问题，如政府规划、交通运输、以及当地居民的配合程度。由于项目可能对当地某些利益群体、组织机构带来负面影响等，故仍然存在外部配套设施没有如期落实的问题，致使投资项目不能发挥应有效益，从而带来风险。

控制措施：本项目的建设要制定好符合广大人民群众普遍接受的建设规划，并严格按照这个规划进行设计、建设，同时协调好项目建设有关各方，才能避免外部协助条件带来的风险。

3.技术风险

本项目所涉及到的建设方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

控制措施：加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

4.社会风险

本项目不损害其他群体的利益，不会产生、激化社会矛盾。根据我国政策，为缓解基层人才不足的矛盾。因此，本项目无社会风险。

5.资金风险

本项目资金为财政安排资金和自筹资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。

6.经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。

7.市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。

控制措施：由于该新建项目在区域内具有垄断特性，故判断出现市场风险的可能性较小。

（二）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，本项目将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。