

高桥二期配售型保障性住房建设项目实施方案

实施部门：银川宜佳住宅建设服务有限公司

主管部门：银川市住房和城乡建设局

财政部门：银川市财政局

编制日期：二〇二五年陆月

目录

专项债券信息摘要	4
第一章 项目背景	5
一、项目建设背景	5
二、项目所在区域基本情况	6
（一）区域位置	6
（二）行政区划	7
（三）经济发展情况	7
（四）财政收支情况	7
（五）地方政府债务情况	8
第二章 项目现状及行业规划	9
一、行业规划	9
（一）银川市保障性住房发展现状	9
（二）行业规划	9
二、建设单位及项目现状	10
（一）建设单位	10
（二）项目情况	10
三、项目立项文件或实施依据	12
（一）相关政策	12
（二）实施依据	13
（三）政策符合性	14
第三章 项目基本情况	16
一、债券基本情况	16
（一）债券基本信息	16
（二）项目基本信息	16
二、项目概况	17
（一）项目单位	17
（二）项目名称	18
（三）项目区位	18
（四）项目性质	18
三、建设内容及规模	18
四、投资估算金额	22
五、项目实施计划与建设进度	22
（一）项目建设期	23
（二）销售进度计划	23
六、项目审批情况	23
第四章 经济社会效益分析	25
一、项目经济效益分析	25
（一）经济增长的稳固支撑	25
（二）居民消费潜力的深度挖掘与释放	25
（三）财政税收的双重积极影响	25
二、项目社会效益分析	26
（一）改善居住条件	26
（二）推动新型城镇化	26

(三) 促进消费	26
三、项目生态环境影响分析	27
(一) 空气质量影响	27
(二) 水资源影响	27
(三) 土壤影响	27
(四) 噪声污染	28
(五) 治理措施	28
第五章 绩效评估分析	29
一、事前绩效评估情况	29
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	29
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	30
(三) 项目资金来源和到位可行性	30
(四) 项目收入、成本、收益预测合理	30
(五) 债券资金需求合理性	30
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	30
(七) 绩效目标合理性	31
(八) 绩效目标设定情况	31
第六章 项目投资估算及资金筹措方案	33
一、投资估算	33
(一) 项目合规情况	33
(二) 项目投资及估算依据	33
二、资金筹措方案	33
(一) 资金来源	33
(二) 项目分年度融资情况	34
(三) 项目实施计划	34
(四) 资金筹措及使用计划	35
(五) 项目资金保障措施	36
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	38
一、预期收入	38
(一) 项目收入	38
(二) 项目运营成本	40
(三) 项目可偿债收益	40
二、债务还本付息情况	40
(一) 专项债券还本付息情况	41
(二) 市场化融资还本付息情况	41
(三) 总体债务还本付息情况	41
三、偿债指标计算	41
四、资金测算平衡情况	42
五、其他事项说明	42
(一) 项目建设主要风险因素	42
(二) 与债券有关的主要风险因素	42
(三) 债券还款保障措施	43
第八章 压力测试及评价	45
(一) 压力测试	45

（二）总体评价	45
---------------	----

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	高桥二期配售型保障性住房建设项目		
项目估算投资	48197.84 万元（不含建设期利息）		
项目建设期	3 年(2024 年 10 月-2027 年 8 月)		
项目资本金	9700 万元		
专项债券发行计划			
发行年份	发行金额	发行期限	测算利率
2025 年	16000.00 万元	3 年	2.2%
2026 年	22500.00 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 项目背景

一、项目建设背景

2023年9月1日，国务院印发了《关于规划建设保障性住房的指导意见》，该意见明确，用改革创新的办法，在大城市规划建设保障性住房，加大保障性住房建设和供给。坚持问题导向，着力解决工薪收入群体买不起商品住房、保障性住房又供给不足的突出问题；更好发挥政府作用，尽快补齐保障性住房建设短板，提高保障性住房在住房总供给中的比例，不断满足工薪收入群体的基本住房需求。坚持目标导向，加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑；推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

自2023年以来，中央政治局会议明确，规划建设保障性住房。7月24日，中央政治局会议明确要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。配售型保障性住房的建设和供给，也将成为继保障性租赁住房之后，未来住房供给的重要组成部分。

建议从三个方面加大对保障性租赁住房建设的金融支持。一是创新政策工具，在信贷资源、贷款利率、财政贴息、融资担保等方面，给予更多差异化支持，提升保租房项目的商业可持续性；二是稳步扩大公募REITs试点，适当放松保

障性租赁住房底层资产要求，并将试点范围由保租房扩展到市场化长租公寓领域；三是进一步盘活存量资产，探索加大政策性资金支持力度，支持符合条件的地方政府和国企通过回购等方式，将存量用地改造、转化为保租房项目用地，或将存量商品房纳入保租房体系。

二、项目所在区域基本情况

（一）区域位置

银川市位于我国西北地区宁夏平原中部，东临九曲奔流的黄河，与吴忠市盐池县和内蒙古鄂托克前旗接壤；西依雄浑巍峨的贺兰山，与内蒙古阿拉善盟为邻；南与吴忠市利通区、青铜峡市相连；北与石嘴山市平罗县相连。银川市地域范围为北纬 $37^{\circ} 29' \sim 38^{\circ} 52'$ ，东经 $105^{\circ} 48' \sim 106^{\circ} 52'$ ，总面积 9025.38 平方千米。银川市地理坐标为北纬 $38^{\circ} 17' \sim 38^{\circ} 39'$ ，东经 $105^{\circ} 50' \sim 106^{\circ} 41'$ 。

银川是宁夏回族自治区首府、国家历史文化名城，距今已有 2100 多年建城史。行政区划面积 9025.38 平方公里，下辖 3 区 2 县 1 市（兴庆区、金凤区、西夏区，永宁县、贺兰县，灵武市），2022 年末全市常住人口 289.68 万人。银西高铁、银兰高铁实现宁夏境内全线贯通；109 国道、110 国道、青银高速公路、福银高速公路、京藏高速公路等穿境而过，公路、铁路、高铁、航空、网上开放通道四通八达。

银川是“一带一路”重要节点城市、国家向西开放的重要窗口，是中阿博览会永久举办地，同时也是东北、华北连接西北乃至中亚和中东地区的重要通道。拥有首批十大“中国旅游休闲示范城市”“全球首批国际湿地城市”“中国最具生态竞争力城市”等城市荣誉，素有“塞上江南”“鱼米之乡”之美称。

（二）行政区划

银川下辖 3 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市。银川市面积 9555.38 平方千米，市人民政府驻金凤区北京中路 166 号。各县(市)区共辖 26 个街道办事处、20 个镇、6 个乡和 254 个居民委员会、286 个村民委员会。

（三）经济发展情况

2021 年，银川市实现地区生产总值 2262.95 亿元，同比增长 6.30%。其中，第一产业增加值 83.83 亿元，同比增长 6.10%；第二产业增加值 1028.32 亿元，同比增长 6.00%；第三产业增加值 1150.81 亿元，同比增长 6.50%。

2022 年，银川市实现地区生产总值 2535.63 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.0%。其中，第一产业增加值 91.80 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 1261.70 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 1182.13 亿元，增长 1.3%。

2023 年，银川市实现地区生产总值 2685.63 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%。其中，第一产业增加值 99.47 亿元，增长 8.2%；第二产业增加值 1302.90 亿元，增长 10.1%；第三产业增加值 1283.26 亿元，增长 4.6%。三次产业结构为 3.7：48.5：47.8，对经济增长的贡献率分别为 4.3%、62.1% 和 33.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值 92530 元，比上年增长 6.7%。

2024 年，银川市实现地区生产总值 2939.53 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 103.15 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 1371.71 亿元，增长 7.2%；第三产业增加值 1464.66 亿元，增长 3.9%。三次产业结构为 3.5:46.7:49.8。

（四）财政收支情况

银川市 2021 年至 2024 年财政收支情况如下表所示：

单位：亿元

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2021 年	171.19	292.15	51.31	48.37
2022 年	168.86	352.26	79.57	74.20
2023 年	197.76	438.15	56.12	45.84
2024 年	307.38	184.38	36.11	29.99

（五）地方政府债务情况

2024 年，全市法定债务限额 858 亿元，法定债务余额 816 亿元，其中：市本级法定债务限额 341 亿元，法定债务余额 320 亿元（一般债务 234 亿元、专项债务 86 亿元），债务风险可控。

第二章 项目现状及行业规划

一、行业规划

（一）银川市保障性住房发展现状

近年来，我国房地产市场快速发展，城镇居民住房条件得到较大改善。但与此同时，商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况，保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不能满足需求，存在明显短板。特别是在一、二线城市，由于房价高，部分工薪收入群体买不起商品住房。

2007 年至今，按照国家关于建设公共租赁住房、保障性租赁住房的总体要求，银川市共筹集建设公共租赁住房 3 万套、保障性租赁住房 14691 套（“十四五”末期间需完成 1.8 万套），共建设经适、限价房 15670 套、128.55 万平方米。截止目前，公共租赁住房实物配租 25335 户；保障性租赁住房实物配租 11196 户，累计发放租赁补贴 2.6 亿元，限价商品房售罄，经济适用住房剩余 2000 套。

根据银川市目前公共租赁住房、保障性租赁住房申请实际状况，公共租赁住房每年申请人数约 1000 余人，每年房屋腾退约 1000 余套，公共租赁住房已达到动态平衡，基本实现了对中低收入住房困难家庭人群的全覆盖，保障性租赁住房目前轮候 5000 人，供给仍需持续增加。

配售型保障性住房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和配售价格，面向符合条件的工薪收入群体住房困难家庭配售并且实施封闭管理的住房。

（二）行业规划

配售型保障房五年计划，经计算，配售型保障房年建设套数取值范围为 500 套-2000 套。经研究，银川市未来 5 年暂按每年计划按 1000 套建设，每年约需 90 亩净地；5 年共计划建设 5000 套，约需土地 500 亩。

二、建设单位及项目现状

（一）建设单位

项目建设单位：银川宜佳住宅建设服务有限公司。

项目主管单位：银川市住房和城乡建设局。

2022 年 11 月按照市属国企重组改革战略部署，改组成立银川宜佳住宅建设服务有限公司（以下简称“宜佳公司”），截至目前，公司注册资本金 32505 万元。现有在册职工 27 人。公司以“资产运营管理、保障性住房建设运营管理”为主营业务，以“创新机制、规范管理、科学经营、以民为本”为发展理念，优化保障服务、提升管理效能，打造保障房“建设管理运营一体化”模式，最大限度实现国有资产保值增值为目标的国有独资企业。

截至 2024 年 12 月，公司资产总额 79216.39 万元，负债总额 61977.88 万元，所有者权益总额 17238.51 万元，资产负债率 78.24%。公司 2024 年累计营业收入 3197.36 万元，累计发生营业总成本 3065.96 万元，实现净利润为 1106.40 万元。

（二）项目情况

1、项目建设地点

银川市金凤区丽银路以东、金凤十七路以南、唐徕渠以西东、南绕城高速以北。

2、建设内容及规模

本项目开发建设用地面积 71801.00 平方米，总建筑面积 176663.98 平方米，其中地上建筑面积 149069.51 平方米，地下建筑面 27594.47 平方米，其中地下车库建筑面积 19456.91 平方米，地下非机动车库建筑面积 1688.21 平方米，住宅地下室建筑面积 5223.59 平方米，（其中新建 2618.54 平方米，已建 2605.05 平方米），设备用房建筑面积 1225.76 平方米。

①已建地上建筑面积 63212.87 平方米，已建成 5 栋保障性租赁住房 55646.89 平方米，已建成商业建筑面积 2203.22 平方米，已建成公共配套设施 5362.76 平方米。

②本次新建配售型保障性住房 12 栋 752 户和大门一栋，地上总建筑面积 85856.64 平方米，其中住宅建筑面积 85786.64 平方米，大门建筑面积 70 平方米。

所有住宅楼栋均为剪力墙结构，层数由北向南为 4 栋 22 层，2 栋 16 层，6 栋 11 层，4 栋 18 层。最大建筑高度为 66.4m 米。建筑耐久年限均为 50 年，抗震设防烈度 8 度，耐火等级为地上二级，地下一级，屋面防水等级为 1 级。本次规划容积率为 2.076；建筑密度为 15.1%；规划车位 919 个，其中地上车位为 276 个，地下车位为 643 个；绿化面积 25130.35 平方米，绿地率 35%。

3、项目实施期限

本项目建设期共 35 个月，由 2024 年 10 月起至 2027 年 8 月项目完成建设并投入使用。

4、项目进展情况

项目于 2024 年 7 月 24 日取得银川市金凤区审批服务管理局下发的《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》，项目代码：2407-640106-17-01-942498；项目名称：高桥二期配

售型保障性住房建设项目；项目总投资：48000 万元；建设内容：总建筑面积约 173958.14 平方米，建设内容包括新建住宅配售型保障性住房、配套设施用房、室外配套管网、供配电、路灯、地下地上车库等工程。项目建设工作已完成前期土地划拨手续、不动产登记、投资备案、设计及全过程代建管理招标、规划、施工许可等工作。

项目已完成三通一平以及围挡和临水临电工作，首批 4 栋楼项目一标段（1#、7#、8#、12#楼）已完成施工总承包及监理招标工作，现场已完成土方开挖、降水井作业，打桩施工。剩余二标段 8 栋（含地下车库）完成图纸设计及图纸审查工作，现场完成第一板土方开挖。二标段的施工总承包及监理招标于 2025 年 1 月 21 日开标评审，26 日定标评审，结果已公示结束。现正在推进相关施工总承包合同、监理合同签订相关事宜，积极办理二标段施工许可手续。

5、形成资产管理

项目形成的资产属于国有资产，资产归属于银川宜佳住宅建设服务有限公司，将按照国有资产管理相关规定处理。保障性租赁住房项目建设完成形成资产后，银川宜佳住宅建设服务有限公司为资产的责任单位，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

6、项目投资资产形成情况

本项目投资形成资产类型为住宅（配售型保障房），共计数量为 752 套，预估资产投入价值 4.82 亿元；资产权益归属及资产持有单位为宜佳公司；资产预计收入为出售房屋收入及车位租赁收入 5.06 亿元，收入不上缴财政。

三、项目立项文件或实施依据

（一）相关政策

2023年9月1日，国务院印发了《关于规划建设保障性住房的指导意见》，该意见明确，用改革创新的办法，在大城市规划建设保障性住房，加大保障性住房建设和供给。坚持问题导向，着力解决工薪收入群体买不起商品住房、保障性住房又供给不足的突出问题；更好发挥政府作用，尽快补齐保障性住房建设短板，提高保障性住房在住房总供给中的比例，不断满足工薪收入群体的基本住房需求。坚持目标导向，加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑；推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

2023年以来，中央政治局会议明确，规划建设保障性住房。7月24日，中央政治局会议明确要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。配售型保障性住房的建设和供给，也将成为继保障性租赁住房之后，未来住房供给的重要组成部分。

（二）实施依据

1、《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号文）

2、《关于申报保障性住房建设和城中村改造政策支持城市和项目的通知》（建办保函〔2024〕26号）

3、《中华人民共和国城乡规划法》

4、《银川市城乡规划管理技术规定》

5、《住宅建筑设计规范》GB50096-2011

6、《住宅建筑规范》GB50368-2005

- 7、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）
- 8、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
- 9、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
- 10、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
- 11、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
- 12、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》
GB55015-2021
- 13、《居住建筑节能设计标准》DB64/521-2022
- 14、《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022
- 15、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015
- 16、《办公建筑设计规范》JGJ67-2019
- 17、《建筑抗震设计规范》GB 50011-2010（2016 年版）
- 18、《屋面工程技术规范》GB 50345-2012
- 19、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
- 20、《建筑环境通用规范》GB55016-2021
- 21、《建筑地面设计规范》GB 50037-2013
- 22、《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019
- 23、《宁夏绿色建筑设计文件编制深度规定（2022 版）》
- 24、《银川市城乡规划管理技术规定》2016 版
- 25、项目承办单位提供的关于本项目的原始材料及数据
- 26、规划设计条件及用地红线图
- 27、国家有关其他设计规范、标准。

（三）政策符合性

本项目的建设，符合《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》政策。住房问题既是重大的民生问题也是重大的发展问题，党中央、国务院高度重视解决居民住房困难。

为推进保障性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善。推动建立房地产业转型发展新模式。

第三章 项目基本情况

一、债券基本情况

（一）债券基本信息

高桥二期配售型保障性住房建设项目拟申请发行地方政府专项债券 38500.00 万元，分两次发行，拟于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 万元，发债期限为 3 年，参照近期全国各省份发行的政府专项债券利率，本项目 3 年期专项债券发行利率拟定为 2.2%，利息总计 2541.00 万元，债券本息合计 41041.00 万元。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。

高桥二期配售型保障性住房建设项目 2025 年（本次）债券基本信息，如下表所示。

2025 年（本次）债券基本信息

项目名称	高桥二期配售型保障性住房建设项目
投向领域	保障房
发行规模	38500.00 万元 (分两次发行，拟于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 万元)
募集资金用途	新建配售型保障性住房 12 栋 752 户和大门一栋
发行期限	3 年
债券利率	固定利率（拟定为 2.20%）
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

（二）项目基本信息

基本信息				
项目名称		高桥二期配售型保障性住房建设项目		
项目建设内容		本次新建配售型保障性住房 12 栋 752 户和大门一栋，地上总建筑面积 85856.64 平方米，其中住宅建筑面积 85786.64 平方米，大门建筑面积 70 平方米。		
项目估算投资		48197.84 万元（不含建设期利息）		
项目建设期		本项目建设期自 2024 年 10 月开工，至 2027 年 8 月完工交房，建设期共 35 个月		
项目运营期		大于债券存续期		
项目资本金		9700.00		
申请发行地方政府专项债券		38500.00 （分两次发行，拟于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 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		
专项债券发行计划				
发行年份		发行金额	发行期限	发行利率
2025 年		16000.00 万元	3 年	2.20%
2026 年		22500.00 万元		
资金筹措计划表（单位：万元）				
		合计	金额	
资金筹措		48197.84	48197.84	
申请专项债券本金		38500.00	38500.00	
单位自筹资金		9697.84	9697.84	
银行贷款		0	0	
资本金	财政预算安排	0	0	
	单位自有资金	100.00	100.00	
	专项债券用于资本金部分	9600.00	9600.00	

二、项目概况

（一）项目单位

银川宜佳住宅建设服务有限公司

(二) 项目名称

高桥二期配售型保障性住房建设项目

(三) 项目区位

银川市金凤区丽银路以东、金凤十七路以南、唐徕渠以西东、南绕城高速以北。

(四) 项目性质

本项目属于新建项目。

三、建设内容及规模

本项目开发建设用地面积 71801.00 平方米，总建筑面积 176663.98 平方米，其中地上建筑面积 149069.51 平方米，地下建筑面 27594.47 平方米，其中地下车库建筑面积 19456.91 平方米，地下非机动车库建筑面积 1688.21 平方米，住宅地下室建筑面积 5223.59 平方米，（其中新建 2618.54 平方米，已建 2605.05 平方米），设备用房建筑面积 1225.76 平方米。

①已建地上建筑面积 63212.87 平方米，已建成 5 栋保障性租赁住房 55646.89 平方米，已建成商业建筑面积 2203.22 平方米，已建成公共配套设施 5362.76 平方米。

②本次新建配售型保障性住房 12 栋 752 户和大门一栋，地上总建筑面积 85856.64 平方米，其中住宅建筑面积 85786.64 平方米，大门建筑面积 70 平方米。

所有住宅楼栋均为剪力墙结构，层数由北向南为 4 栋 22 层，2 栋 16 层，6 栋 11 层，4 栋 18 层。最大建筑高度为 66.4m 米。建筑耐久年限均为 50 年，抗震设防烈度 8 度，耐火等级为地上二级，地下一级，屋面防水等级为 1 级。本次规划

容积率为 2.076；建筑密度为 15.1%；规划车位 919 个，其中地上车位为 276 个，地下车位为 643 个；绿化面积 25130.35 平方米，绿地率 35%。

高桥二期配售型保障性住房经济技术指标表如下：

高桥二期配售型保障性住房经济技术指标表							
项目		数量	单位	备注			
开发建设用地面积		71801.00	m²	107 亩			
容积率		2.076	—	1.0<R≤3.0			
总建筑面积		176663.98	m²				
地上总建筑面积		149069.51	m²				
其中	住宅		141433.53	m²	其中已建住宅 55646.89 平方米，新建住宅 85786.64 平方米		
	大门		70.00	m²	新建建筑，位于 13#公建		
	商业		2203.22	m²	已建成，位于 33#34#商业，占地上总建筑面积的 1.5%（设计指标）<10%		
	公共配套设施		5362.76	m²	已建建筑		
	其中	社区服务用房		3182.77	m²	位于 34#商业，不低于每户 0.3 平米，1500 户以上规模的小区配置面积不应少于 500 平方米	
		其中	文化活 动站	1774.43	m²	位于 34#商业	
			卫生医 疗站	684.22	m²	位于 34#商业	
			居委 会	724.12	m²	位于 33#商业	
		物业管理用房		1002.01	m²	位于 33#商业，五万平方米以内千分之四，超出按千分之二配建	
		公厕		86.04	m²	位于 34#商业	
		老年人服务用房		1091.94	m²	位于 33#商业，不少于 0.3 平方米/户	
	建筑密度		15.1%				
占地面积		10860.57	m²				
绿地面积		25130.35	m²	含公共绿地 5395 平方米，1 平方米/人			

绿地率		35.0%	-	≥35%
居住户（套）数		1686	户	新建 752 户，已建 934 户
居住人数		5395	个	按每户 3.2 人
地下总建筑面积		27594.47	m ²	
其中	地下车库	19456.91	m ²	新建地下车库，其中设备用房 800 平方米，地下车库 19456.91 平方米
	地下非机动车库	1688.21	m ²	新建非机动车库，设置于 1#、11#、12#住宅楼地下
	住宅地下室	5223.59	m ²	新建住宅地下室 2618.54 平方米，已建住宅地下室 2605.05 平方米
	设备用房	1225.76	m ²	已建建筑
机动停车位		919	个	住宅 0.5 个/户，商业 1 个/100m ² ；建筑面积(100%预留充电设施)
其中	地上	276	个	地上 30%
	地下	643	个	地下 70%
非机动车停车位		3752	个	
其中	电动自行车	1322	个	电动自行车 0.75 个/户，商业及配套 0.75 个/100 m ²
	自行车	2431	个	自行车 1.25 个/户，商业及配套 4.25 个/100 m ²
非机动车停车位面积		5074	m ²	
其中	电动自行车	2643	m ²	电动自行车 2 平方米/个；其中 50%预留地上电动自行车充电设施
	自行车	2431	m ²	自行车 1.0 平方米/个

子项建筑一览表：

子项建筑一览表										
楼号	功能	总建筑面积(m ²)	地上建筑面积(m ²)	地下建筑面积(m ²)	层数	楼高(注：H1为室外地面至屋面面层高度，H2为室外地面至女儿墙高度)	楼长(m)	建筑基底面积(m ²)	户数	备注
1#住宅楼	住宅	11604.19	10993.32	610.87	-1F/18F	H1=53.60(屋面)H2=54.20(62.07	610.87	108	A+A, 层高 2.90

						女儿墙顶)				
2#住宅楼	住宅	8042.84	7575.04	467.80	-1F/1 6F	H1=47.00(屋面) H2=48.20(女儿墙顶)	43.96	467.80	64	B2+B2, 层高 2.90
3#住宅楼	住宅	8042.84	7575.04	467.80	-1F/1 6F	H1=47.00(屋面) H2=48.20(女儿墙顶)	43.96	467.80	64	B2+B2, 层高 2.90
4#住宅楼	住宅	5417.68	5267.68	150.00	-1F/1 1F	H1=32.50(屋面) H2=33.70(女儿墙顶)	44.76	466.47	44	B1+B1, 层高 2.90
5#住宅楼	住宅	5734.15	5267.68	466.47	-1F/1 1F	H1=32.50(屋面) H2=33.70(女儿墙顶)	44.76	466.47	44	B1+B1, 层高 2.90
6#住宅楼	住宅	5417.68	5267.68	150.00	-1F/1 1F	H1=32.50(屋面) H2=33.70(女儿墙顶)	44.76	466.47	44	B1+B1, 层高 2.90
7#住宅楼	住宅	8671.92	8521.92	150.00	-1F/1 8F	H1=53.60(屋面) H2=54.20(女儿墙顶)	43.96	467.80	72	B2+B2, 层高 2.90
8#住宅楼	住宅	8671.92	8521.92	150.00	-1F/1 8F	H1=53.60(屋面) H2=54.20(女儿墙顶)	43.96	467.80	72	B2+B2, 层高 2.90
9#住宅楼	住宅	5417.68	5267.68	150.00	-1F/1 1F	H1=32.50(屋面) H2=33.70(女儿墙顶)	44.76	466.47	44	B1+B1, 层高 2.90
10#住宅楼	住宅	5734.15	5267.68	466.47	-1F/1 1F	H1=32.50(屋面) H2=33.70(女儿墙顶)	44.76	466.47	44	B1+B1, 层高 2.90
11#住宅楼	住宅	5734.15	5267.68	466.47	-1F/1 1F	H1=32.50(屋面) H2=33.70(女儿墙顶)	44.76	466.47	44	B1+B1, 层高 2.90
12#住宅楼	住宅	11604.19	10993.32	610.87	-1F/1 8F	H1=53.60(屋面) H2=54.20(女儿墙顶)	62.07	610.87	108	A+A, 层高 2.90
13#公建	大门	70	70.00	-	1F	-	-	70	-	新建建筑
33#商业	商业	3895.35	3895.35	0.00	2F	H=8.1m	-	2122.80	-	已建。老年服务用房 1091.94 平方米, 物业管理用房 1002.01 平方米, 商业 1077.28 平方

										米, 居委会 724.12 平方米
34#商业	商业	3670.63	3670.63	0.00	2F	H=8.1m	-	2015.80	-	已建。含公厕 86.04 平方米, 商业 1125.94 平方米,文化活 动站 1774.43 平方米,卫生医 疗站 684.22 平 方米
36#住宅	住宅	24845.61	23782.93	1062.68	-1F/2 2F	H=66.4m	-	-	400	已建建筑
37#住宅										
38#住宅	住宅	24898.45	23835.74	1062.71	-1F/2 2F	H=66.4m	-	-	400	已建建筑
39#住宅										
52#住宅	住宅	8507.88	8028.22	479.66	-1F/1 5F	H=44.7m	-	530.21	134	已建建筑
1#设备用房	设备用房	1225.76	-	1225.76	-1F	H=3.6	-	-	-	已建建筑
2#设备用房	设备用房	800.00	-	800.00	-1F	H=3.6	-	-	-	新建建筑
1#地库	地下车库	18656.91	-	18656.91	-1F	H=3.6	-	-	-	-
合计	-	176663.98	149069.51	27594.47	-	-	-	10860.57	1686	-

四、投资估算金额

根据《高桥二期配售型保障性住房可行性研究报告》项目静态总投资：48197.84 万元，其中：建设投资 38447.89 万元，其他费用 5454.54 万元，预备费 4295.41 万元。

五、项目实施计划与建设进度

（一）项目建设期

序号	项目名称	项目施工	竣工验收	投入使用
1	高桥二期配售型保障性住宅	2024年10月下旬-2027年7月	2027年8月	2027年8

（二）销售进度计划

按照《高桥二期配售型保障性住房可行性研究报告》本项目计划于首期开盘后12个月内完成销售，计划2025年出售房源59.97%，2026年出售房源40.03%。地下车位计划2025年出租60%，2026年出租40%。

销售回款计划表如下：

户型	均价	2025 年8 月	2025 年9 月	2025 年10 月	2025 年11 月	2025 年 12 月	2025 年合 计	2026 年1 月	2026 年2 月	2026 年3 月	2026 年4 月	2026 年5 月	2026 年6 月	2026 年7 月	2026 年合 计
102	5345	2829	2448	1523	1143	1251	9195	544	490	381	272	435	272	163	2557
119	5345	3416	3163	2404	2214	1708	12906	1139	822	759	569	506	316	190	4301
119 洋	5846	-	-	1890	1820	1750	5459	1540	1330	2800	2240	1960	1750	1400	13020
车位	50000	453	406	398	351	321	1928	214	175	252	197	188	150	111	1287
合计	-	6698	6017	6215	5528	5030	29488	3437	2817	4192	3278	3089	2488	1864	21165

六、项目审批情况

该项目为企业投资项目，无需可研批复。

本项目的企业投资项目备案证，具体如下表所示。

序号	文件名称	项目名称	项目代码
1	《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》	高桥二期配售型保障性住房建设项目	2407-640106-17-01-942498

2	建筑工程施工许可证	高桥二期配售型保障性住房建设项目 1#、7#、8#、12#住宅楼	640100202412250201
3	建设工程规划许可证	高桥二期配售型保障性住房建设项目（1#-12#住宅楼、13#管理用房及 1#地下车库）	640100202400176
4	建设用地规划许可证	高桥二期配售型保障性住房建设项目	640100202400078
5	不动产权登记证	银川宜佳住宅建设服务有限公司	宁〔2024〕金凤区不动产权第 0056750 号
6	银川市人民政府关于申报 2024 年配售型保障性住房和城中村改造计划的函	-	-
7	银川市住房和城乡建设局局务会议纪要	文件涉及内容：由宜佳公司作为高桥二期配售型保障性住房项目的平台公司	-
8	银川市人民政府办公室关于印发《银川市配售型保障性住房规划建设实施办法》的通知	-	银政办发〔2024〕83 号
9	银川市财政局关于对市住房和城乡建设局申请无偿划转固定资产的批复	-	银财（资）函〔2024〕57 号

第四章 经济社会效益分析

一、项目经济效益分析

（一）经济增长的稳固支撑

建筑业发展的坚实动力：保障性住房项目的广泛实施，为建筑业注入了强大的发展动力。从建筑材料生产到施工建设的各个环节，均促进了相关产业的繁荣发展，为经济增长奠定了坚实基础。

经济循环的高效促进：保障性住房建设带动了资金、物资与人力资源的有效流动，促进了经济循环的高效运转。这种良性循环机制不仅提升了资源配置效率，也促进了市场活力的释放。

（二）居民消费潜力的深度挖掘与释放

住房负担减轻，消费能力增强：保障性住房政策的实施，有效减轻了中低收入群体的住房负担，使其有更多可支配收入用于其他生活消费，从而促进了居民消费潜力的深度挖掘与释放。

内需市场扩张，经济增长加速：随着居民消费能力的提升，内需市场得到进一步扩张，为经济增长提供了强劲动力。这种基于内需的增长模式，有助于实现经济的持续健康发展。

（三）财政税收的双重积极影响

土地出让与税收的双重增长：保障性住房建设不仅促进了土地的有效利用，为政府带来了稳定的土地出让收入，还随着房地产市场的健康发展，实现了相关税收的稳步增长。

经济结构优化，财政基础稳固：通过加大对保障性住房的投入，政府有效引导了资金流向，促进了经济结构的优化升级。这种调整不仅提升了经济的质量与效益，也为财政收入的稳定增长提供了坚实保障。

二、项目社会效益分析

（一）改善居住条件

解决住房困难：保障性住房主要面向中低收入家庭、新市民和青年人等住房困难群体，通过提供租金低于市场的住房，有效解决了他们的住房问题。

提升居住品质：保障性住房的建设通常遵循一定的质量标准，提供了更加安全、舒适的居住环境，提升了居民的居住品质。

促进社会稳定：减少社会矛盾：住房问题是社会稳定的重要因素之一。通过保障性住房政策，政府帮助更多的家庭解决了住房问题，减少了因住房问题引发的社会矛盾。

提升幸福感：稳定的居住环境有助于提升居民的生活质量和幸福感，进而促进社会的和谐稳定。

（二）推动新型城镇化

吸引人才：保障性住房政策有助于解决新市民和青年人的住房问题，从而吸引更多的人才向城市聚集，为城市的经济社会发展提供有力的人才支撑。

提升城市竞争力：通过解决住房问题，城市能够吸引更多的人才和资本，提升其竞争力和吸引力，推动城市的可持续发展。

（三）促进消费

释放消费潜力：保障性住房的建设和运营有助于降低居民的住房支出负担，使他们有更多的资金用于其他消费领域（如教育、医疗、娱乐等），从而释放消费潜力，促进经济增长。

三、项目生态环境影响分析

保障性住房建设对生态环境的影响是一个复杂而多维的议题，涉及到多个方面，包括空气质量、水资源、土壤状况、噪声污染以等。以下是对保障性住房建设生态环境影响的详细分析：

（一）空气质量影响

扬尘污染：保障性住房建设过程中，大量的土方开挖、建筑材料运输和施工现场作业会产生大量扬尘，这些颗粒物会严重污染周边空气，影响居民健康。

废气排放：施工机械和车辆的运行会产生废气，包括一氧化碳、氮氧化物等有害气体，加剧空气污染。

空气传播疾病风险：施工期间的扬尘和噪音可能增加空气传播疾病的风险，如流感、肺炎等。

（二）水资源影响

水资源消耗：保障性住房建设需要大量水资源，可能导致周边地区的水资源短缺。

水污染：施工过程中产生的废水、废料可能未经处理或处理不当而直接排入周边水源，对水质造成污染，影响居民饮水安全。

水土流失：如果水资源管理不当，还可能导致水土流失和土地退化，对生态环境造成破坏。

（三）土壤影响

土壤污染：施工过程中产生的废气、废水和废料可能污染土壤，对植物的生长和居民的健康造成影响。

土壤侵蚀：大规模的施工活动可能破坏土壤结构，导致土壤肥力下降，影响植物的生长。

（四）噪声污染

施工期间的机械设备运行、车辆进出等会产生大量噪声，对周边居民的生活造成干扰，影响居民的休息和健康。

（五）治理措施

为减轻保障性住房建设对生态环境的影响，可以采取以下治理措施：优化建筑设计：合理设计建筑结构，提高建筑物的保温、隔热性能，降低能源消耗。

使用绿色建筑材料：选择低能耗、低排放的建筑材料，减少能源消耗和二氧化碳排放。

节能减排：安装高效节能的空调、照明、电梯等设备，减少能源浪费。

水资源管理：建立水资源监测体系，合理的水资源管理制度，实施雨水收集与利用、中水回用等措施。

污染控制与修复：对施工过程中产生的废气、废水、废料进行严格控制和处理，对受污染的土壤进行修复。

噪声控制：采取降噪措施，如设置隔音屏障、限制施工时间等，减少噪声对周边居民的影响。

综上所述，保障性住房建设对生态环境的影响是多方面的，但通过科学的规划和有效的治理措施，可以最大限度地减轻这些影响，实现住房建设和环境保护的协调发展。

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、项目建设的必要性

根据国常会审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，预计公租房、保租房等配租型保障房以及配售型保障房建设将进一步提速，逐渐形成保障房与商品房相辅相成、双轨并行的新格局。保障性住房投资力度加大，有望带动房地产上下游产业链企稳恢复。保障房体系的完善，有利于进一步打开商品房领域市场化调控的政策空间。

指导意见明确了发展保障性住房的目的，一是解决部分群体的住房难问题，实现“居者有其屋”；二是稳定“房住不炒”预期，保障性住房将剥离金融属性，回归居住属性；三是助力构建“低端有保障、高端有市场”的新格局，未来基本的刚性居住需求将主要由保障性住房来满足，商品房则主要面向改善性需求。保障性租赁住房目前轮候 5000 人，供给仍需持续增加。因此项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的实施将有效缓解中低收入家庭住房困难问题，降低中低收入家庭的住房负担，增进了社会公平与和谐。保障性租赁住房建设能够促进房地产市场平稳健康发展，同时拉动相关产业发展，促进经济增长。

3、项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为房屋销售收入及车位租赁收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得项目备案等合规性要件，属于新开工项目，项目成熟度较高。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。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资为 48197.84 万元，资金来源为单位自筹资金、地方政府专项债券等多渠道筹措解决。

（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 48197.84 万元，债券需求额度 38500.00 万元（拟于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 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。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目债券需求额度 38500.00 万元，分两次发行，计划于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 万元，发行期限为 3 年，发行利率预计为 2.2%。在债券存续期内，债券每半年付息一次，到期后一次性还本。

项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.23 倍，其中项目总收益 50653.00 万元，债券本金 38500.00 万元、债券利息 2541.00 万元，债务融资本息合计 41041.00 万元。

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

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，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）绩效目标设定情况

项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

绩效评价目标表：

项目目标	高桥二期配售型保障性住房建设				
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	总建筑面积	176663.98 m²	总建筑面积 176663.98 m²	可行性研究报告
		投资完成率	100%	总投资完成率 100%	可行性研究报告
		资金使用率	100%	总投资完成率 100%	可行性研究报告
	质量指标	工程验收合格率	100%	工程验收合格率 100%	可行性研究报告
	时效指标	建设时效	35 个月	建设期 35 个月	可行性研究报告
		建设资金到位率	100%	建设期资金到位率 100%	可行性研究报告

	成本指标	总投资	±10%	总投资控制在±10%范围内	可行性研究报告
效益指标	经济效益指标	促进产业发展，拉动经济增长	促进	推动银川市房地产市场止跌回稳	可行性研究报告
	社会效益指标	保民生、促发展	促进	缓解住房困难，促进社会和谐	可行性研究报告
	生态效益指标	符合国家环评要求	符合	环评达标	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	可行性研究报告
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

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

该项目为企业投资项目，无需可研批复。目前已按照企业投资相关管理办法完成备案流程并取得企业投资项目备案证。

（二）项目投资及估算依据

根据《高桥二期配售型保障性住房可行性研究报告》高桥二期配售型保障性住房建设项目静态总投资 48197.84 万元，其中：建设投资 38447.89 万元，其他费用 5454.54 万元，预备费 4295.41 万元。

二、资金筹措方案

（一）资金来源

1、资金需求计划

高桥二期配售型保障性住房建设项目静态总投资 48197.84 万元，其中：建设投资 38447.89 万元，其他费用 5454.54 万元，预备费 4295.41 万元。为了保障该项目的合理融资需求，有效促进该项目顺利实施，结合项目实际情况，确定该项目建设资金来源主要为单位自筹资金、专项债券融资，其中：单位自筹资金 9697.84 万元，占投资总额的 20.12%，截至 2024 年 12 月 31 日，已到位资金 2020 万元；专项债券融资共计 38500.00 万元，占投资总额的 79.88%，其中专项债用于资本金部分 9600.00 万元，占投资总额的 19.92%。

项目资金需求计划如下：

高桥二期配售型保障性住房建设项目资金需求计划（单位：万元）

序号	项目名称	投资总额	资金筹措方案		债券发行期限
			单位自筹资金	专项债券	
1	高桥二期配售型保障性住房建设项目	48197.84	9697.84	38500.00	3 年期
合计		48197.84	9697.84	38500.00	

本项目债券需求额度 38500.00 万元，分两次发行，计划于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 万元。

（二）项目分年度融资情况

1、专项债券

专项债券融资情况表：

合计	2025	
	发行金额	期限
	38500.00	3

（三）项目实施计划

1、已完成的前期工作：

①已完成相关项目备案，具体如下：

序号	文件名称	项目名称	项目代码
1	《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》	高桥二期配售型保障性住房建设项目	2407-640106-17-01-942498
2	建筑工程施工许可证	高桥二期配售型保障性住房建设项目 1#、7#、8#、12#住宅楼	640100202412250201
3	建设工程规划许可证	高桥二期配售型保障性住房建设项目（1#-12#住宅楼、13#管理用房及 1#地下车库）	640100202400176
4	建设用地规划许可证	高桥二期配售型保障性住房建设项目	640100202400078

5	不动产权登记证	银川宜佳住宅建设服务有限公司	宁（2024）金凤区不动产权第 0056750 号
6	银川市人民政府关于申报 2024 年配售型保障性住房和城中村改造计划的函	-	-
7	银川市住房和城乡建设局局务工作会议纪要	文件涉及内容：由宜佳公司作为高桥二期配售型保障性住房项目的平台公司	-
8	银川市人民政府办公室关于印发《银川市配售型保障性住房规划建设实施办法》的通知	-	银政办发〔2024〕83 号
9	银川市财政局关于对市住房和城乡建设局申请无偿划转固定资产的批复	-	银财（资）函〔2024〕57 号

②已收到政府专项支持资金 2020 万元。

2、项目建设计划

本项目建设期共 35 个月，由 2024 年 10 月起至 2027 年 8 月项目完成建设并投入使用。具体如下：

项目名称	实施时间	实施内容
高桥二期配售型保障性住房建设项目	2024 年 9 月-2024 年 10 月	完成研究报告编制、审批
	2024 年 10 月	完成施工图设计、招标确定施工单位
	2024 年 10 月下旬-2027 年 7 月	项目施工
	2027 年 8 月	竣工验收
	2027 年 8 月	投入使用

（四）资金筹措及使用计划

1、资金筹措计划如下：（单位：万元）

序号	项目名称	投资总额	资金筹措方案		债券发行期限
			单位自筹资金	专项债券	
1	高桥二期配售型保障性住房建设项目	48197.84	9697.84	38500.00	3 年期
合计		48197.84	9697.84	38500.00	

2、资金使用计划

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
建设成本费用	48197.84	28.15	17118.53	12251.08	18800.08
合计	48197.84	28.15	17118.53	12251.08	18800.08

（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〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52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高桥二期配售型保障性住房建设项目；

2、项目资金应当按照“专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用”的原则，加强高桥二期配售型保障性住房建设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，可根据高桥二期配售型保障性住房建设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、付息费用等纳入政府性基金预算管理。专项用于高桥二期配售型保障性住房建设项目，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）项目收益

按照高桥二期配售型保障性住房建设项目实施方案计划，本项目建设期以投入单位自筹资金、发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，项目预计自 2025 年开始实现收益，2025 年至 2026 年累计实现收益 50653.00 万元，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目累计资金流入情况如下：

项目资金流入明细表：（单位：万元）

序号	年份 项目	累计现金流入合计
1	项目自筹资金	9697.84
2	专项债券融资	38500.00
3	经营活动现金流入	50653.00
合计		98850.84

2、收益计算依据：

（1）根据银川市规划建筑设计研究院有限公司提供的项目可行性研究报告，收益预测结果列示如下：

年份	项目售房收入及车位租赁收入（万元）
2025 年	29488.00
2026 年	21165.00
合计	50653.00

测算依据如下：

本项目预计整盘销售及车位租赁金额为 50653 万元，其中 2025 年回款 29488 万元，2026 年回款 21165 万元。

①住宅类

A. 洋房 264 套，可销售面积 31606.08 平方米，销售单价 5846 元/平方米，预计销售金额 18477 万元；

B. 高层 488 套，可销售面积 54181 平方米，销售单价 5345 元/平方米，预计销售金额 28960 万元。

②配套类

配套车位 643 个，按照 20 年租期，一次性租赁收入 50000 元/个，预计租赁收入金额 3215 万元。

本项目计划于首期开盘后 12 个月内完成销售，计划 2025 年出售房源 59.97%，2026 年出售房源 40.03%。地下车位计划 2025 年出租 60%，2026 年出租 40%。

销售回款计划表（单位：万元）

户型	均价	2025 年 8 月	2025 年 9 月	2025 年 10 月	2025 年 11 月	2025 年 12 月	2025 年合 计	2026 年 1 月	2026 年 2 月	2026 年 3 月	2026 年 4 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月	2026 年 7 月	2026 年合 计
102	5345	2829	2448	1523	1143	1251	9195	544	490	381	272	435	272	163	2557
119	5345	3416	3163	2404	2214	1708	12906	1139	822	759	569	506	316	190	4301
119 洋	5846	-	-	1890	1820	1750	5459	1540	1330	2800	2240	1960	1750	1400	13020
车位	50000	453	406	398	351	321	1928	214	175	252	197	188	150	111	1287
合计	-	6698	6017	6215	5528	5030	29488	3437	2817	4192	3278	3089	2488	1864	21165

本项目投资估算中预备费已包含财务费、营销费、税金等，且由于本项目房源出售后不再发生相关运营支出，故未再单独预测运营成本。

3、项目期内现金流出预计

本项目考虑项目偿债充足性，宜佳公司将针对项目进行收益补充。该项目发债期内现金流出共计 89238.84 万元，其中项目建设支出 48197.84 万元，融资活动现金流出共计 41041.00 万元。发债期内现金净流量为 9612.00 万元，可获得较为稳定的现金流量。

（二）项目运营成本

1、项目建设成本

根据银川市规划建筑设计研究院有限公司编制的可行性研究报告，本项目共计投资总额 48197.84 万元，具体如下：

项目	金额（万元）
（一）建设投资	38447.89
（二）其他费用	5454.54
（三）预备费	4295.41
合计	48197.84

本项目资金支出情况如下：

分年度支出计划表：（单位：万元）

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
建设成本费用	48197.84	28.15	17118.53	12251.08	18800.08
合计	48197.84	28.15	17118.53	12251.08	18800.08

（三）项目可偿债收益

按照高桥二期配售型保障性住房建设项目实施方案计划，本项目建设期以单位自筹资金、发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，项目预计自 2025 年开始实现收益，2025 年至 2026 年累计实现收益 50653.00 万元，可满足各年度付息及到期还本需要

二、债务还本付息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目专项债券分两次发行，拟于 2025 年发行专项债券 16000.00 万元，2026 年发行专项债券 22500.00 万元，结合近期同期限国债收益率，并考虑债券利率波动因素，本期债券发行利率按照 2.2% 测算，预测期债券利息支出为 2541.00 万元，该项目债券利息支出如下表所示：

序号	年份	债券利息支出（万元）
1 期	2025 年	176.00
2 期	2026 年	599.50
3 期	2027 年	847.00
4 期	2028 年	671.00
5 期	2029 年	247.50
合计		2541.00

政府债券半年付息一次，本次发行成功后将在 2025 年支付第一期债券利息。

（二）市场化融资还本付息情况

本项目暂未涉及市场化融资

（三）总体债务还本付息情况

高桥二期配售型保障性住房建设项目在实施过程中，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.23 倍，其中项目总收益 50653.00 万元，总债务融资本息 41041.00 万元。

项目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。该项目实施方案资金平衡计划在保障项目建设及日常运营资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

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=105.09%
- 2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益 / 总债务融资本息=1.23
- 3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益 / 总债务融资本金=1.32
- 4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益 / 专项债券本息=1.23
- 5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益 / 专项债券本金=1.32

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。

四、资金测算平衡情况

项目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。该项目实施方案资金平衡计划在保障项目建设及日常运营资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

五、其他事项说明

（一）项目建设主要风险因素

本项目存在的主要风险因素包括：拆除过程风险、水土流失风险、噪声和振动影响风险。

建立本项目专门的维稳工作小组，明确项目维稳工作责任主体及其分工和配合部门，落实风险防范化解工作职责，并构建风险管理协调工作机制和互动工作平台，动态跟踪推进各项风险处置设施的落实情况和效果。

（二）与债券有关的主要风险因素

1、偿付风险

在债券存续期内，如果实施机构的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，实施机构不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

控制措施：实施机构经营状况良好，具有良好的偿债能力。实施机构将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，将财务杠杆控制在合理水平，确保单位的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（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“依法依规、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）《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，实施机构要加强专项债资金管理，从制度层面建立地方政府专项债风险防控措施及风险应急处置预案，进一步细化专项债风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控专项债风险并完善应急处置机制。

第八章 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，掌握债务本息覆盖倍数变动情况

压力测试表如下：（单位：万元）

可偿债收益变动 情况敏感性分析	可偿债收益	债务本息	专项债本息覆 盖倍数
-20%	40522.4	41041.00	0.99
-15%	43055.05	41041.00	1.05
-10%	45587.7	41041.00	1.11
-5%	48120.35	41041.00	1.17
0%	50653.00	41041.00	1.23
5%	53185.65	41041.00	1.30
10%	55718.3	41041.00	1.36
15%	58250.95	41041.00	1.42
20%	60783.6	41041.00	1.48

（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求平衡，项目具备一定的抗风险能力。

附件：项目收益与融资自求平衡测算表：（单位：万元）

项目收益与融资自求平衡测算表

序号	收支项目	合计	2024年（历史期）	2025年（1期）	2026年（2期）	2027年（3期）	2028年（4期）	2029年（5期）
1	项目现金流入	98,850.84	2,020.00	53,165.84	43,665.00	-	-	-
1.1	经营活动现金流入	50,653.00	-	29,488.00	21,165.00	-	-	-
1.1.1	销售收入	50,653.00		29,488.00	21,165.00			
1.2	筹资活动现金流入	48,197.84	2,020.00	23,677.84	22,500.00	-	-	-
1.2.1	自筹资金流入	9,697.84	2,020.00	7,677.84				
1.2.2	债券融资款	38,500.00		16,000.00	22,500.00			
2	项目现金流出	89,238.84	28.15	17,294.53	12,850.58	19,647.08	16,671.00	22,747.50
2.1	建设期支出现金流出	48,197.84	28.15	17,118.53	12,251.08	18,800.08	-	-
2.1.1	项目建设支出	48,197.84	28.15	17,118.53	12,251.08	18,800.08		
2.2	融资活动现金流出	41,041.00	-	176.00	599.50	847.00	16,671.00	22,747.50
2.2.1	偿还专项债券本金	38,500.00					16,000.00	22,500.00
2.2.2	偿还专项债券利息	2,541.00		176.00	599.50	847.00	671.00	247.50
	项目期内现金变动	9,612.00	1,991.85	35,871.31	30,814.42	-19,647.08	-16,671.00	-22,747.50
	项目期初现金	-	-	1,991.85	37,863.16	68,677.58	49,030.50	32,359.50
	项目期末现金	9,612.00	1,991.85	37,863.16	68,677.58	49,030.50	32,359.50	9,612.00