

西夏区南部片区城市危旧房改造项目

实施方案

项目单位：银川市西夏区住房城乡建设和交通局

主管部门：银川市西夏区住房城乡建设和交通局

财政部门：银川市西夏区财政局

编制日期：二〇二五年二月

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	西夏区南部片区城市危旧房改造项目		
项目总投资	149030.00 万元		
项目建设期	2025 年 3 月-2028 年 2 月		
项目资本金	35030 万元，占项目总投资的比例为 23.51%		
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	50000 万元	10 年	2.19%
2026 年	40000 万元	10 年	2.19%
2027 年	24000 万元	10 年	2.19%
还本付息方式	每半年支付一次利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。		
特殊条款安排	无		

目 录

第一章 项目所在区域基本情况	1
一、西夏区概况	1
二、西夏区行政区划	2
三、区域经济发展情况	2
四、区域财政收支情况	3
五、区域政府债务情况	4
第二章 项目背景	5
第三章 项目基本情况	8
一、项目概况	8
二、项目建设内容与规模	9
三、项目总投资及融资方案	10
四、项目立项及批复情况	11
五、项目资产情况	11
第四章 经济社会效益分析	12
一、经济效益	12
二、社会效益	13
第五章 绩效评估分析	14
一、事前绩效评估情况	14
二、绩效目标	20
第六章 项目投资估算及资金筹措方案	24
一、投资估算	24
二、资金筹措方案	27
三、分年度资金使用计划	29
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	30
一、项目预期收益	30
二、专项债券还本付息情况	42
三、偿债指标计算	43
四、资金测算平衡情况	43
五、其他事项说明	45
第八章 压力测试	49
一、压力测试	49
二、总体评价	49
第九章 附件	50
附件 1 西夏区南部片区城市危旧房改造项目片区示意图	50
附件 2 西夏区南部片区城市危旧房改造项目拟出让地块位置示意图	51
附件 3 西夏区南部片区城市危旧房改造项目安置小区位置示意图	52

第一章 项目所在区域基本情况

一、西夏区概况

银川市西夏区，隶属宁夏回族自治区首府银川市，位于银川市西部，介于东经 $105^{\circ} 49' \sim 106^{\circ} 18'$ ，北纬 $38^{\circ} 08' \sim 38^{\circ} 52'$ 之间，东与包兰铁路为界与金凤区相邻，西至贺兰山口轴线与内蒙古阿拉善左旗接壤，北连贺兰县洪广镇，南至永宁县闽宁镇，辖区总面积 1129.3 平方公里，其中耕地面积 9.3 万亩，是银川市面积最大的市辖区。西夏区历史悠久，夏商时期为少数民族游牧之地，公元 1038 年李元昊建立西夏国，历经十帝，共 190 年。明朝时，西夏区作为“九边重镇”，在镇北堡、平吉堡设立宁夏镇前卫及右屯卫，驻兵防守。同时，也是古丝绸之路的必经之地。

银川市西夏区不仅是自治区老工业基地、自治区规划建设职教园区、贺兰山东麓葡萄长廊核心区、宁夏西线黄金旅游线中心区及银川交通物流综合枢纽中心，也是银川市经济技术开发区西区、银川中关村创新创业科技园、银川公铁物流园的重要载体。辖区大力发展葡萄酒、枸杞、现代物流、数字经济、新材料等产业，其中，葡萄酒产业 2024 年综合产值达 78 亿元，计算机通信和其他电子设备制造业增长 8.2%，产业发展效益良好。此外，西夏区旅游资源丰富，拥有镇北堡影视城、西夏王陵、贺兰山国家森林公园、贺兰山

岩画等王牌景区，2024 年，辖区接待游客 1490 万人次，实现旅游花费 108 亿元。西夏区享有“中国贺兰砚之乡”“中华诗词之乡”“中国最美县域”“西北地区十大旅游潜力县”等美誉，近年来，辖区着力打造创新驱动策源地、对外开放新高地、贺兰山生态保护示范区、葡萄酒产业示范区、文旅融合示范区、社会治理示范区、铸牢中华民族共同体意识示范区、“东数西算”宁夏枢纽智算能力保障中心等，持续推动西夏区全面发展。

二、西夏区行政区划

银川市西夏区下辖 7 个街道办事处（西花园路街道办事处、北京西路街道办事处、文昌路街道办事处、朔方路街道办事处、宁华路街道办事处、贺兰山西路街道办事处、怀远路街道办事处）、2 个镇（兴泾镇、镇北堡镇）、18 个行政村和 66 个社区。现有常住人口 45.61 万人，其中城镇人口 42.69 万人、农村人口 2.92 万人，城镇人口占比 93.6%。2023 年末 2024 年初，汉族人口为 36.19 万人，占常住人口的 79.36%。回族人口为 8.51 万人，占常住人口的 18.68%，是西夏区的主要少数民族之一，其他少数民族人口为 0.91 万人，占常住人口的 1.99%。

三、区域经济发展情况

2024 年，银川市大力实施“五八”强首府战略，聚力“九

九攻坚突破”，持续实施存量政策和一揽子增量政策，经济运行总体平稳、稳中有进，产业优势持续巩固，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，民生保障有力有效，先行区示范市建设迈出坚实步伐。初步核算，2024 年银川市实现生产总值 2939.53 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。其中，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，对经济增长的贡献率分别为 3.3%、57.9%和 38.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 100966 元，比上年增长 5.1%。

2024 年，西夏区实现地区生产总值 491.02 亿元，同比下降 5.4%；规模以上工业增加值同比下降 13.4%；固定资产投资同比下降 5.1%；社会消费品零售总额同比增长 4.5%；城镇居民人均可支配收入同比增长 4.1%；农村居民人均可支配收入同比增长 6.4%。

四、区域财政收支情况

近年来，银川市坚持稳中求进工作总基调，以深化供给侧结构性改革为主线，扎实有序推进各项工作，实现了经济平稳健康发展与社会和谐稳定，为城市更新专项债发行奠定了坚实的基础。银川市、西夏区近 5 年财政收支情况见表 1、表 2。

表 1 银川市财政收支情况表（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
2020 年	157.26	332.36	90.91	109.27
2021 年	147.42	306.35	80.97	77.22
2022 年	168.86	356.55	79.22	81.58
2023 年	197.76	438.15	56.12	45.84
2024 年	208.44	444.46	49.87	59.5

表 2 西夏区财政收支情况表（单位：万元）

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2020 年	49171	177607	34458	34374
2021 年	46118	141971	28635	25783
2022 年	44364	194162	47166	44669
2023 年	52933	244610	36475	22157
2024 年	56794	273899	75811	66585

五、区域政府债务情况

截至 2024 年末，银川市全市法定债务余额 8160355 万元，其中：一般债务余额 5016820 万元，专项债务余额 3143534 万元。2024 年新增政府债券 245059 万元，偿还债务本金 591776 万元，支付利息 233485 万元。

截至 2024 年末，西夏区法定债务余额 258301.55 万元，其中：一般债务余额 151324.89 万元，专项债务余额 116976.66 万元。2024 年申报再融资债券 0.7 亿元、专项置换债券 4.98 亿元，化解债务 11.91 亿元，政府债务未发生违约逾期等风险，本级 5 家融资平台已全部申报退出。

第二章 项目背景

近年来，随着我国经济的快速发展和城市化进程的不断推进，宁夏各区县基础设施建设得到了显著提升。然而，在快速发展的同时，一些老旧小区、危房等安全隐患问题也在日益凸显。西夏区作为银川市重要的辖区，同样面临这一问题。由于历史原因和自然老化，部分住宅区存在严重的安全隐患，不仅严重威胁居民的生命财产安全，也影响城市的整体风貌和居住环境，成为城市治理的一大难点。2025年1月2日地震灾害发生后，房屋安全隐患更加凸显，需要全面排查和改造。西夏区以“城市更新行动”为抓手，以“补短板、提功能、优服务、强韧性、保安全”为目标，统筹考虑西夏区南面老旧厂区整治现状、北边农垦危旧房整治压力、西边城市发展进程等多重因素，坚持“以建管拆、以拆促建”工作原则，积极争取政策、资金、项目支持，一片一策、一区一策推动危旧房改造跑出“加速度”。

本项目对区建二公司、亚麻小区、标准件厂家属区、区建三公司家属院、建机场家属楼、双鹿小区、铁合金家属楼、棉厂小区、西干渠管理处平房区、农垦建一区、二区、三区以及其他零星17个危旧房片区进行改造，旨在解决老旧小区房屋结构老化、居民生活受影响等问题。项目主要实施危房拆除及安置区新建工程，其中拆除危旧房面积210526.87

平方米，涉及 2296 户，详见下表。

表 3 西夏区南部片区城市危旧房改造基本情况统计表

序号	片区名称	用地面积 (亩)	房屋建筑面积 (m ²)	户数
1	区建二公司家属区	59.75	21442.00	291
2	亚麻小区二期棚户区改造项目	39.57	25000.00	334
3	标准件厂家属院	165.00	14230.00	200
4	区建三公司家属院开发项目	15.00	10051.00	109
5	西干渠管理处	244.00	22500.00	112
6	农垦建平房及周边区域一、二区	142.10	43600.00	481
7	农垦建三连平房区（宏图街以东）	100.00	29254.07	69
8	棉厂小区 3#、4#楼	7.5	5300	96
9	黄河西路平房区	20.00	4000.00	51
10	怡林园小区平房	0.75	450.00	5
11	机床厂西区平房	1.50	450.00	5
12	东塔巷 224-1 平房	1.2	285	1
13	文昌转角楼	2.50	2900.00	99
14	三公司实验楼	0.40	456.00	1
15	西夏小区内原西北轴承厂浴室	1.90	749.00	1
16	吉少云平房	0.17	117.00	1
17	怡安小区西区 14 号楼	1.00	2684.80	32
18	双鹿小区	7.35	7000.00	108
19	磷矿家属院	1.65	2000.00	28
20	铁合金家属院	2.70	7840.00	112
21	建材市场西侧危旧房改造项目	1.37	1118.00	1
22	原艺校家属楼	1.20	2000.00	32
23	建机场小区（8 号、10 号楼）	7.50	5000.00	99
24	编织袋平房区	1.6	900	8
25	十小家属楼	2.7	1200	20
合计		828.41	210526.87	2296

本项目新建异地安置区规划用地面积 172267.50 平方米，包括住宅、商业及配套建筑及其他市政基础设施建设。本项目采取原地收储、异地安置的方式，遵循以人为本、生态环保、可持续发展的原则，打造宜居宜业的新型住宅区。项目建设符合国家相关政策、方针，符合银川市“十四五”发展规划总体方向，实施后能够改善居民居住条件，提高居住质

量，有利于构建和谐社区，提升城市整体形象，同时拆除危旧房屋能够腾退优质土地资源，提高土地集约节约利用效率，更好发挥土地效益，不断提升西夏区发展水平及城市整体管理水平。

第三章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目单位

银川市西夏区住房和城乡建设交通局。

（二）项目名称

西夏区南部片区城市危旧房改造项目。

（三）项目建设性质

新建项目。

（四）项目建设期限

本项目建设期限 36 个月，建设时间为 2025 年 3 月-2028 年 2 月。

（五）项目建设地点

本项目建设地点位于区建二公司、亚麻小区、标准件厂家属区、区建三公司家属院、建机场家属楼、双鹿小区、铁合金家属楼、棉厂小区、西干渠管理处平房区、农垦建一区、二区、三区以及其他零星 17 个危旧房片区。

（六）项目建设模式

本项目采用传统建设模式，由项目实施单位通过公开招标方式委托勘察设计单位、重要材料、设备供应商、施工企

业和监理等单位开展工程勘察设计、设备材料采购、施工建设和工程监理等工作。

二、项目建设内容与规模

本项目拆除危旧房片区面积 210526.87 m², 涉及 2296 户。新建异地安置区项目规划用地面积 172267.50 m², 总建筑面积为 384919.96 m², 分为三期开发, 其中一期总户数 962 户, 安置拆迁户 777 户; 二期总户数 1218 户, 安置拆迁户 820 户; 三期总户数 758 户, 安置拆迁户 699 户。室外工程包含室外配套工程, 水、暖、电外线工程。

(一) 建筑工程: 本项目总建筑面积为 384919.96 m², 地上建筑面积 344535 m², 其中住宅建筑面积 337220.58 m², 商业及配套建筑面积 7314.42 m²; 地下建筑面积 40384.96 m², 其中人防地库面积 27562.8 m², 普通地下车库面积 11370.43 m², 非机动车面积 1451.73 m²。

(二) 结构工程: 拆除工程采用机械拆除。新建工程建筑结构安全等级为二级, 建筑设计使用年限为 50 年。商业采用框架结构, 住宅采用剪力墙结构。

(三) 给排水工程: 水源由市政管网直接供给, 外给水管道采用 PE100 给水管, 热熔连接; 室内给水立管、横干管及户内水表前管道均采用衬塑钢管或 β PSP 钢塑复合压力管, 户内水表后水管采用 PP-R 管, 热熔接口。室外排水采用双

壁波纹管，室内排水采用 PP 聚丙烯静音排水管，承插式胶圈密封柔性连接。埋地排水出户管采用柔性机制排水铸铁管 W 型卡箍连接。

（四）暖通工程：本工程热源为市政供热，采暖系统型式为下供下回双管同程式地面辐射采暖系统。户内埋地管道采用阻氧型耐热聚乙烯（PE-RTII型）供暖管。本工程地下车库、无外窗房间等均设置机械排风系统。

（五）电气工程：三期均在小区地库设置开闭所兼变配电室一座，由变配电室放射式引出低压电源线路至各单体。动力、照明配电电压为 380V/220V，配电方式为放射、树干混合式。

三、项目总投资及融资方案

项目总投资 149030.00 万元，其中：工程费用 133379.01 万元，其他费用 8668.00 万元，预备费 1420.39 万元，建设期利息 5562.60 万元。

本项目资金来源主要为中央或自治区补助资金、本级财政配套资金和申请地方政府专项债券。中央或自治区补助资金、本级财政配套资金 35030 万元，占项目总投资的比例为 23.51%；申请地方政府专项债券 114000 万元，占项目总投资的比例为 76.49%，专项债分三期发行，每期发行期限为 10 年，到期后一次性还本，债券利率 2.19%。

四、项目立项及批复情况

（一）立项批复：《银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区南部片区城市危旧房改造项目建议书的批复》（银西审服发〔2025〕19号）。

（二）可研批复：《银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区南部片区城市危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（银西审服批发〔2025〕33号）。

五、项目资产情况

根据《企业会计准则第1号——存货》的相关要求，本项目建成后的资产类型为存货，其中可出让土地面积524.66亩，安置住宅面积337220.58 m²，配套商业设施面积3445.35 m²，地下停车位数量为1111个，资产预估价值为项目总投资149030.00万元。

可出让土地持有单位为银川市自然资源局，住宅、商业、地下停车位形成的存货资产由西夏区住建局持有。存货变现形成的收入全部归属于西夏区政府，优先用于偿还本次申请发行的地方政府专项债券本金和利息。

第四章 经济社会效益分析

一、经济效益

本项目主要是对西夏区南部片区城市危旧房进行改造，规划可出让土地 524.66 亩，预计可为政府带来约 18 亿元财政收入，提高政府的财政实力。项目配套商业设施销售、安置补缴收入、地下停车位使用权转让等可带来约 8 亿元经营性收入，项目整体收益显著。本项目属于民生工程，为当地居民提供一个安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，其经济效益主要体现为带动区域经济发展，人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会发展。

本项目通过原地收储、异地安置的方式，释放土地资源，有效地对土地进行管理和利用，确保土地资源的合理配置和可持续发展，提高土地使用效率，提升土地价值。项目建设期内，需要消费大量的砂石、木材、水泥、钢材、沥青等多种建筑材料，能够促进相关产业的发展，从而带动区域国民经济的发展。项目建设为优化项目区及周边投资环境、加快城市化进程创造了有利条件，建成后对于提升区域经济增长潜力，扩大经济增长空间，挖掘经济增长潜力，促进城市可持续发展具有积极意义。

二、社会效益

危旧房改造不仅是政府为改善居民居住条件、消除安全隐患而实施的重要民生工程，也是城市焕发新的生机，促进多元化发展的重要组成部分。通过改造能够解决危旧房区域环境拥挤、设施陈旧、安全隐患较大、居民生活质量差等问题；能够促进区域房地产市场平稳健康发展，激发房地产业发展活力；能够改善城区环境面貌、加快城市化进程、提升城市品质、调整经济结构和构建和谐社会。本项目改造符合《银川市国土空间总体规划（2021-2035年）》，实施后能够促进西夏区高质量现代化建设，为银川市的可持续发展奠定坚实基础，具有较为显著的社会效益。

本项目通过危旧房改造，将西夏区南部片区容貌破旧、居住简陋的楼体及平房进行拆迁，并异地建设、功能提升、配套设施完善、文化生活丰富的安置区，解决2296户群众生存环境差、生活安全风险大等问题，改善居民生活环境和质量，实现人居现代化目标。安置区建设过程中需要设计院、施工单位、监理单位、原材料供应商等，投入运营后需要物业公司进行维护，对提高当地就业率、拓宽居民增收渠道、促进社会和谐具有重要意义。危旧房改造后有利于改善城区环境面貌，使城市焕然一新，增强城市的吸引力和竞争力。随着城市提档升级，将促进区域城市一体化发展，从而促进西夏区高质量现代化建设，推动银川市可持续健康发展。

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、项目实施的必要性

（1）项目的建设是改善居民生活条件的需要。西夏区南部片区内危旧房由于使用年限久远，且年久未修，存在设施陈旧，结构老化、倒塌、火灾等风险，安全隐患较大。同时危旧房区域内基础设施较为落后，基本的公共服务设施较为缺乏。本项目实施安置房新建工程，能够解决 2296 户的居住问题，通过合理布局、优化设计，配备完善的基础设施和公共服务，从根本上解决老旧小区顽疾、消除危旧房屋安全隐患，有效提升居民的居住舒适度和生活满意度，满足人民日益增长的美好生活需要，进一步提高银川市城市品质。

（2）项目的建设是促进土地资源高效利用的需要。随着城市化进程加速，对各类资源的需求剧增，土地资源作为支撑经济社会发展的基石，迫切需要合理利用和有效配置，从而促进土地资源利用效率，实现土地资源集约节约利用，实现经济社会可持续发展。本项目在拆除危旧房后实施土地收储，可以有效对土地进行管理和利用，有助于政府更好地调控土地市场，促进土地资源的高效利用，确保土地资源的合理配置和可持续发展，同时也为城市建设和经济发展提供

了有力的支持。

(3) 项目的建设是提升城市形象的需要。危旧房由于建设年代久远，往往墙体斑驳、设施陈旧，与现代化城市的发展格格不入，严重影响了城市的整体形象和风貌。本项目实施后，将打造环境优美、和谐宜居的安置区，推动市容市貌的美化升级，不仅能改善居民的生活环境，还能成为城市的新亮点，进一步提升城市的整体形象和吸引力。同时，项目的实施还可以提升城市的竞争力，促进房地产市场的健康发展，增加财政税收，为政府提供更多的财政支持，以用于其他公共设施的建设和维护，形成一个良性循环，促进整体城市形象向着更加繁荣和现代化的方向发展。

(4) 项目的建设是推动城市经济发展的需要。危旧房改造关系城市面貌和居住品质的提升，也是扩大内需的重要抓手。本项目实施过程中及后续管理可以带来大量就业岗位，同时可以带动建筑、建材、家居等行业的发展，促进家电、家具、装修等消费需求的增加，拉动上下游行业协同发展，直接和间接经济效益显著。项目实施能够促进居住环境和城市形象形成较大的改善，项目所在地商圈和社区设施也将得到完善，在惠民生、扩内需和促就业等方面能发挥出积极效用，为西夏区经济发展创造了良好的外部环境，进一步增强区域投资吸引力，推动区域经济高质量、可持续发展。

2、项目实施的公益性

城市危旧房改造项目是推进城市更新、提升居民生活质量的重要举措，本项目的实施不仅关乎城市面貌的改善，更涉及到多个方面的利益调整和社会发展，通过改造可以提高土地利用效率、改善城市环境、提高居民的生活质量，促进城市的可持续发展。本项目通过原地收储、异地安置方式对片区进行更新改造，能够极大地解决项目片区结构安全隐患大、群众生存环境差、产业发展受限、基础设施落后等问题，改善当地居民住房条件和生活水平，真正实现社会安定、生活幸福的小康目标，提高城市空间功能品质、优化城市业态结构和以人为本的城市环境，有助于加快西夏区城镇化建设进程。同时项目的实施预计直接或间接带来新增就业岗位千余个，能够缓解当地就业压力，促进本地区群众收入提升和生活水平提高。

3、项目实施的收益性

本项目实施城市危旧房拆除及异地安置房新建工程，共分三期建设，改善 2296 户居民的居住条件。项目的实施符合银川市城市发展规划，通过安置区及市政基础设施的建设和完善，促进土地价值的提升和商业活动的增加，刺激房地产、建筑、装修、家居等相关产业的发展，为地区带来更多的商业机会和更好的发展空间。本项目可偿债资金主要为土地出让预期收益和安置补缴收入，项目总收入达到 23 亿元。

成本主要包括工资及福利费、销售费用和管理费用，项目总成本约 2200 万元。项目收益为各项收入扣除成本和相关税金的剩余部分，项目可偿债收益超 22 亿元，项目整体收益良好。本项目的建设是西夏区推进新型城镇化发展战略的重要举措，项目建成后，为西夏区经济发展创造了良好的外部环境，能够有效提升经济发展的综合实力，从而吸引更多的投资者，带动区域经济发展。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目单位银川市西夏区住房和城乡建设交通局是中国境内依法设立并存续的机关法人，具备组织、管理、实施本项目的主体资格，本项目符合新型城镇化发展战略，符合《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）要求的专项债券投向领域。

本项目已完成的前期准备工作，包括项目建议书、可行性研究报告等前期工作并取得相关部门的批复。2025 年本项目具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 149030.00 万元，资金来源主要为中央或自治区补助资金、本级财政配套资金和申请地方政府专项债券，其中中央或自治区补助、本级财政配套资金 35030 万元，拟申请发行专项债券 114000 万元。本项目方案内容完整、

合理，建设思路清晰，建设内容与规模合理，投资估算合理，要素保障性强，目标任务明确，经济技术指标可行，符合《银川市国土空间总体规划（2021-2035年）》，社会效益、经济效益、环境效益较好，风险较低且处于可控范围内，符合国家及地方发展政策，得到了银川市人民政府、西夏区人民政府及相关职能部门的大力支持，资金到位的可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营收入共计 230036.44 万元，其中：土地出让预期收益 150897.46 万元，安置补缴收入 79138.98 万元。成本共计 2158.24 万元，其中：工资及福利费 1209.60 万元，销售费用 791.39 万元，管理费用 157.25 万元。项目可偿债收益为 227878.20 万元，总投资收益率为 152.91%，项目净现金流量 94474.80 万元，项目投资效益较好，债务偿还能力较强，同时具备较强的财务生存能力，项目收入、成本、收益预测合理，实现的可能性较高，抗风险能力较强。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 149030.00 万元，其中：中央或自治区补助、本级财政配套资金 35030.00 万元，占项目总投资的比例 23.51%；申请发行专项债券 114000 万元，占项目总投资的比例 76.49%。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），本项目属于《通

知》中的其他基础设施项目，要求资本金比例达到 20%。本项目资本金共计 35030.00 万元，占项目总投资的比例为 23.51%，符合国发〔2019〕26 号文件的规定，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

本项目专项债本息共计 138966.00 万元，其中专项债券本金 114000.00 万元，债券利息 24966.00 万元，每半年支付一次利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。本项目项目可偿债收益 227878.20 万元，专项债本息保障倍数为 1.64，项目发债期间可偿债收益能够合理保障偿还专项债本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，本项目具备较好的偿债能力。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标重点反映了本项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标，绩效目标已细化量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效目标设置合理。

（八）其它需要纳入事前绩效评估的事项

无。

二、绩效目标

（一）设定情况

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《自治区党委 人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（宁党发〔2019〕9号）、《银川市财政局关于印发〈银川市财政项目事前预算绩效评估管理暂行办法〉的通知》（银财发〔2021〕33号）等文件要求，设定本项目绩效目标，包括决策、管理、产出、效益4个一级指标，资金投入、资金使用管理、资金风险管理、资金管理制度、产出数量、产出时效、产出质量、产出成本、经济效益、社会效益、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标13个二级指标，预算编制科学性、债券额度申请合理性、债券资金分配合理性等29个三级指标。详见表4。

表4 绩效评价目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
决策指标	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	满足项目资金缺口,同时符合地方政府专项债券的投向领域。
		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。
管理指标	资金使用管理	债券资金到位率	债券资金实际到位数额与预算资金的比率,用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度	债券资金到位率=(实际到位资金/预算资金)*100%>95% 实际到位资金:一定时期(本年度或项目期)内落实到具体项目的资金。
		预算执行率	债券资金预算是否按照计划执行,用以反映或考核债券资金预算执行情况	预算执行率=(实际支出债券资金/实际到位债券资金)*100%>95% 实际支出资金:一定时期(本年度或项目期)内项目实际拨付的资金。
		债券资金使用合规性	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定,用以反映和考核项目资金的规范运行情况	①债券资金的使用符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理规定的规定; ②债券资金的拨付有完整的审批程序和手续; ③债券资金使用符合项目预算批复或合同规定的用途; ④坚决杜绝截留、挤占、挪用、虚列支出等情况; ⑤规范核算债券资金。
	资金风险管理	偿债水平	考量专项债券本息偿还计划执行情况	本息偿还严格按照还款计划执行。
		成本控制与运营情况	考量债券资金支持项目的收入、成本及预期收益的合理性	项目收入、项目成本需进行合理估计。
		项目实施方案	债券资金支持项目的年度收支平衡或项目生命周期预期收益与专项债券规模	项目收支平衡,专项债本息保障倍数>1.2。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
			匹配情况	
		信息公开	专项债券项目信息公开情况	按照政策要求，严格依照信息披露模板，及时公开披露真实信息，项目单位定时、定向发布项目所必须公开的其他信息。
	资金管理制度	管理制度健全性	一是项目实施单位对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城市危旧房改造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	债券资金支持城市危旧房改造项目实施，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。
	产出指标	安置房保障率	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	安置房保障率达到 100%。
		建设完成率		项目建设完成率达到 100%。
		产出时效	项目建设进度情况	项目建设期限为 2025 年 3 月-2028 年 2 月。
		产出质量	工程验收合格率	项目工程验收合格率达到 100%。
		产出成本	成本控制	①成本控制率=实际成本/计划成本×100%，成本控制率≤100%； ②制定并完成年度预算。
			实际产出比例	项目实际产出成本与项目预算成本匹配，偏差不超过 30%；成本控制方案约定范围内。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
			配	
		成本台账	考量债券资金支持城市危旧房改造项目成本台账完善情况	根据主管部门要求按时、如实报送经营成本，建立有关台账，并有效管理。
效益指标	经济效益	土地利用价值	考察债券资金支持项目实施所取得的经济效益	提高土地开发利用价值，提升土地综合利用水平。
		实现项目资金平衡		项目净现金流>0。
	社会效益	城市形象提升	考察债券资金支持项目实施所取得的社会效益	通过对项目区危旧房的改造，完善服务功能、美化城区环境、提升城市品位，促进整体城市形象的提高。
		居民幸福度提升		提升项目区居民生活幸福度。
	生态效益指标	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	有效改善项目区居住环境。
		符合国家环评要求		环评结论符合国家相关政策和标准。
	可持续影响指标	项目运营维护不及时投诉次数	考察债券资金支持项目实施可持续性影响	项目相关投诉每年小于3次。
		财务效益状况		对项目未来的运行能力、盈利能力、偿债能力、发展能力和抗风险能力等进行评估，考核财务效益的可持续性。对项目未来财务规划且具有实用性。
	服务对象满意度指标	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	项目主管部门满意度>90%
		项目成果受益群众满意度		项目区居民满意度>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) 项目投资估算依据

国家和有关部门颁布的有关项目投资的相关政策和法规：

- 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、《全国市政工程投资估算指标》（建设部 2007 年）；
- 3、《市政工程投资估算编制办法》（2007 年版）；
- 4、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建（2016）504 号）；
- 5、《市政工程计价定额》（2019）；
- 6、《安装工程计价定额》（2019）；
- 7、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 8、《房屋建筑与装饰工程计价定额》（2019）；
- 9、《建设工程费用定额》（2019）；
- 10、《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据》（2019 版）；
- 11、《宁夏回族自治区市政工程计价定额》（2019）；
- 12、相关配套文件以及近期工程经济信息对建筑材料预

算价格等进行概算编制和价调整等资料；

13、设备价格主要通过厂家询价，小型及通用设备采用市场价；

14、材料价格采用市场价格；

15、业主提供的相关资料。

（二）项目总投资

项目总投资 149030.00 万元，其中：工程费用 133379.01 万元，其他费用 8668.00 万元，预备费 1420.39 万元，建设期利息 5562.60 万元。项目总投资明细详见下表。

表 5 项目总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				比例（%）
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	
1	工程费用	100972.59	32059.99	346.43	133379.01	89.50%
1.1	住宅建筑	81270.16	15006.32		96276.48	64.60%
1.1.1	土建及装修工程	81270.16			81270.16	54.53%
1.1.2	给排水及消防工程		4215.26		4215.26	2.83%
1.1.3	电气工程		7081.63		7081.63	4.75%
1.1.4	暖通工程		3709.43		3709.43	2.49%
1.2	商业及配套建筑	2194.33	378.16		2572.49	1.73%
1.2.1	土建及装修工程	2194.33			2194.33	1.47%
1.2.2	给排水及消防工程		102.40		102.40	0.07%
1.2.3	电气工程		175.55		175.55	0.12%
1.2.4	暖通工程		63.64		63.64	0.04%
1.2.5	抗震支架		36.57		36.57	0.02%
1.3	地下建筑工程	14982.82	1554.81		16537.63	11.10%
1.3.1	土建及装修工程	14982.82			14982.82	10.05%
1.3.2	给排水及消防工程		100.96		100.96	0.07%
1.3.3	电气工程		807.70		807.70	0.54%
1.3.4	暖通工程		444.23		444.23	0.30%
1.3.5	抗震支架		201.92		201.92	0.14%
1.4	室外工程	1684.12	8660.70		10344.82	6.94%
1.4.1	室外电气工程		2001.58		2001.58	1.34%

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				比例 (%)
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	
1.4.2	室外给排水及消防工程		1655.16		1655.16	1.11%
1.4.3	室外暖通工程		1347.22		1347.22	0.90%
1.4.4	室外土建工程	1201.77			1201.77	0.81%
1.4.5	室外景观绿化工程	482.35			482.35	0.32%
1.4.6	监控安防、通信、有线电视工程		1924.60		1924.60	1.29%
1.4.7	天然气工程		1732.14		1732.14	1.16%
1.5	拆除工程	841.16	0.00		841.16	0.56%
1.5.1	拆除住宅楼 (含垃圾外运)	841.16			841.16	0.56%
1.6	电梯工程	0.00	6460.00		6460.00	4.33%
1.6.1	电梯工程		6460.00		6460.00	4.33%
1.7	BIM 技术施工阶段	0.00	0.00	346.43	346.43	0.23%
1.7.1	BIM 施工阶段			192.46	192.46	0.13%
1.7.2	BIM 审查费			153.97	153.97	0.10%
2	其他费用	0.00	0.00	8668.00	8668.00	5.82%
2.1	建设单位管理费			558.53	558.53	0.37%
2.2	勘测定界及现状测绘费			22.39	22.39	0.02%
2.3	前期工作费			13.96	13.96	0.01%
2.4	勘察设计费			1867.31	1867.31	1.25%
2.5	施工图审查费			115.48	115.48	0.08%
2.6	工程监理费			500.40	500.40	0.34%
2.7	招标代理服务费			55.62	55.62	0.04%
2.8	预 (结) 算编审费 (含全过程跟踪审计)			698.16	698.16	0.47%
2.9	节能评估、环境影响评估、交通影响评价、社会风险评估、水土保持方案编制、监测及验收费			167.56	167.56	0.11%
2.10	工程质量检测试验费			41.89	41.89	0.03%
2.11	人防工程检测费			33.08	33.08	0.02%
2.12	消防工程检测费			48.11	48.11	0.03%
2.13	地基基础工程检测费			27.93	27.93	0.02%
2.14	建筑智能化检测费			13.96	13.96	0.01%
2.15	防雷及室内环境检测费			16.76	16.76	0.01%
2.16	水资源论证报告编制评审费			40.49	40.49	0.03%
2.17	水资源税			46.19	46.19	0.03%
2.18	排污费			46.96	46.96	0.03%
2.19	采暖增容费			3445.35	3445.35	2.31%
2.20	天然气费 (含延伸费、入网费)			38.49	38.49	0.03%
2.21	高可靠供电费			24.00	24.00	0.02%
2.22	电力负荷管理装置费			1.00	1.00	0.00%
2.23	四通一平费			298.99	298.99	0.20%

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				比例（%）
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	
2.24	房产面积测绘费			50.04	50.04	0.03%
2.25	BIM 技术服务费（设计、运维阶段）			192.46	192.46	0.13%
2.26	城市配套费			302.89	302.89	0.20%
3	预备费	0.00	0.00	1420.39	1420.39	0.95%
4	建设期利息			5562.60	5562.60	3.73%
项目总投资		100972.59	32059.99	15997.42	149030.00	100.00%

二、资金筹措方案

（一）资金来源

本项目估算总投资为 149030.00 万元，项目资金来源为中央或自治区补助资金、本级财政配套资金和政府专项债券。

表 6 项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			债务资金	
	中央或自治区的补助资金、本级财政配套资金	发行专项债券用于项目资本金	其他资金（单位自有资金）	专项债券	其他资金
149030	35030	0.00	0.00	114000	0.00
占总投资比例（%）	23.51%	0.00%	0.00%	76.49%	0.00%
	23.51%			76.49%	

本项目资金具体到位情况如下：

1、申请中央或自治区补助资金、本级财政配套资金 35030 万元。

2、申请发行地方政府专项债券共计 114000 万元，分三期发行，其中一期申请发行 50000 万元，计划于 2025 年发行完成，债券期限为 10 年；二期申请发行 40000 万元，计划于 2026 年发行完成，债券期限为 10 年；三期申请发行 24000 万元，计划于 2027 年发行完成，债券期限为 10 年。

（二）专项债券分年度融资情况

表 7 专项债券筹措情况表

2025 年		2026 年		2027 年		合计(万元)
发行金额 (万元)	期限 (年)	发行金额 (万元)	期限 (年)	发行金额 (万元)	期限 (年)	
50000	10	40000	10	24000	10	114000

（三）项目实施计划

本项目已完成的前期准备工作，包括项目建议书、可行性研究报告等前期工作并取得相关部门的批复。项目建设期为 36 个月，建设时间为 2025 年 3 月-2028 年 2 月，分三期建设。每期在完成拆迁补偿、初步设计、施工图设计、三证一书资料等前期报批报建工作和招投标工作，尽快开工建设。

（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）、《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西夏区南部片区城市危旧房改造项目。

2、项目资金应当按照“专户管理、分账核算、专款专

用、跟踪问效”的原则，加强西夏区南部片区城市危旧房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，可根据西夏区南部片区城市危旧房改造项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

三、分年度资金使用计划

项目建设期为 2025 年 3 月-2028 年 2 月，分年度投资资金使用计划详见下表。

表 8 项目分年度资金使用计划表（单位：万元）

资金使用计划		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金、本级财政配套资金	13829	11063	6638	3500	35030
	单位自有资金	0	0	0	0	0
	专项债券资金	0	0	0	0	0
专项债券资金	新增专项债券	50000	40000	24000	0	114000
	调整专项债券	0	0	0	0	0
合计		63829	51063	30638	3500	149030

第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、项目预期收益

(一) 项目收入

本项目收入来源主要为土地出让预期收益和安置补缴收入，共计 230036.44 万元。

1、土地出让预期收益

(1) 土地价格分析

本项目采用市场比较法确定土地出让预期价格，根据市场调查，搜集了与本项目类似的案例，详见下表。

表 9 住宅用地价格市场比较案例表

序号	位置	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	西夏区中萃巷西侧、怡北巷南侧	0.95	339.20	357.66
2	西夏区金波北街以东、规划横二路以南	54.01	18904.00	350.04
3	西夏区金波北街以东、规划横二路以北	42.45	14861.00	350.07
4	风华小区三期剩余用地改造	1.98	636.00	321.51
5	西夏区宣和巷北侧、风华巷东侧	22.81	7317.00	320.79
6	西夏区黄河西路林带以南、同心南街以东	76.06	23748.00	312.22
7	西夏区怀远东路以北、争先巷以东	45.83	16041.00	350.02
8	西夏区兴安街林带东侧、西夏八路南侧	54.55	18330.00	336.04
9	西夏区兴洲北街林带东侧、西夏八路南侧	54.35	21457.00	394.76
	均价			343.68

参考项目区周边类似住宅用地销售案例，住宅用地销售价格最高为 394.76 万元/亩，最低为 312.22 万元/亩，平均价格为 343.68 万元/亩。考虑地理位置及房地产市场等因素，确定本项目住宅用地价格为 340.00 万元/亩。

(2) 土地出让收入

本项目拟出让土地全部为住宅用地，总面积 524.66 亩（出让地块位置示意图详见附件 2），出让单价 340.00 万元/亩，土地出让收入共计 178384.40 万元。

表 10 拟出让地块基本情况表

宗地编号	项目名称	宗地位置	面积（亩）
宗地一	亚麻小区二期棚户区改造项目	东至叠翠园、西至自治区人民医院、南至北京路、北至怀远路	39.57
宗地二	标准件厂家属院	东至区建三公司家属院西、西至文昌北街、南至北京西路、北至建欣苑南	165.00
宗地三	区建三公司家属院开发项目	怀远路以南、北京西路以北、文昌街以东、同心街以西	15.00
宗地四	农建平房及周边区域一、二区	东至农垦巷、西至宏图街、南至北京西路、北至怀远路	142.10
宗地五	农建三连平房区（宏图街以东）	北京西路以北、贺兰山西路以南、宏图街以东、宁朔街以西	100.00
宗地六	棉厂小区 3#、4#楼	北京西路以北，文萃街以西，轻纺巷以东	7.5
宗地七	黄河西路平房区	黄河西路以南、银川开展区中小企业创业基地以西、碧桂园星荟里以东、四二千沟以北	20.00
宗地八	怡林园小区平房	怡林园小区构件厂 1 号楼西侧	0.75
宗地九	机床厂西区平房	机床厂西区院内 24 号楼西侧	1.50
宗地十	东塔巷 224-1 平房	东至建机厂 10 号楼、西至图书馆家属院东围墙、南至艺校大院北侧围墙、北侧东塔巷	1.2
宗地十一	文昌转角楼	东起三公司办公楼，起安丰家园，西至文昌南街，南至黄河西路	2.50
宗地十二	三公司实验楼	建欣苑小区 20 号楼南侧	0.40
宗地十三	西夏小区内原西北轴承厂浴室	西夏小区社区西南侧	1.90
宗地十四	吉少云平房	建欣苑小区 22 号楼南侧	0.17
宗地十五	怡安小区西区 14 号楼	怡安小区西区院内	1.00
宗地十六	双鹿小区	梧桐巷以西	7.35
宗地十七	磷矿家属院	梧桐巷以西	1.65

宗地编号	项目名称	宗地位置	面积（亩）
宗地十八	铁合金家属院	梧桐巷以东东塔巷以南	2.70
宗地十九	建材市场西侧危旧房改造项目	黄河西路以北，金波南街以东	1.37
宗地二十	原艺校家属楼	东至艺校大院院子、西至艺术巷小区东围墙、南至艺校大院院子、北至图书馆 10 号楼南围墙	1.20
宗地二十一	建机场小区（8 号、10 号楼）	东至艺术巷，西至 221-1 平房，南至艺校大院北墙，北至东塔巷	7.50
宗地二十二	编织袋平房区	北京西路以南、宁夏化工厂以北、宁夏宁化塑料公寓以东、银川市林业有害生物检疫站以西	1.6
宗地二十三	十小家属楼	北至十小南围墙，南至水泥厂 4 号楼北围墙，东至梧桐巷，西至十小东围墙	2.7
合计			524.66

（3）专项资金提取

根据《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）、《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理暂行办法〉的通知》（财综〔2007〕17号）、《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）、《自治区财政厅关于印发〈宁夏回族自治区廉租住房保障资金管理实施办法〉的通知》（宁财（综）发〔2007〕1481号）、《宁夏回族自治区公共租赁住房建设

分配入住管理暂行办法》（宁建发〔2015〕101号）文件相关规定，按土地出让总收入的5%提取国有土地收益基金，按土地出让平均纯收益的15%提取农业土地开发资金，按土地出让收益的10%提取教育资金，按土地出让收益的10%提取农田水利建设资金，按土地出让总收入的2%提取廉租住房保障资金。项目区属于七等，土地平均纯收益为59元/平方米。经计算，本项目计提专项资金共计27486.94万元。

（4）土地出让预期收益分析

本项目土地出让收入共计178384.40万元，扣除专项资金27486.94万元后，土地出让预期收益为150897.46万元。

表 11 土地出让预期收益分析表

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	178384.40
2	专项资金提取	27486.94
2.1	国有土地收益基金	8919.22
2.2	农业土地开发资金	309.55
2.3	教育资金	7345.24
2.4	农田水利建设资金	7345.24
2.5	廉租住房保障资金	3567.69
3	土地出让预期收益	150897.46

2、安置补缴收入

（1）预期价格分析

本项目安置补缴收入包含配套商业设施销售收入、安置房补缴收入以及地下停车位使用权转让收入三个部分。采用市场比较法确定配套商业设施销售价格、安置房补缴价格、地下停车位使用权转让价格，详见下表。

表 12 预期价格市场比较案例表

类型	名称	位置	单价
配套商业设施	舜天嘉园商铺	西夏区长城西路与文萃南街交汇处	9000 元/m ²
	国金·名城	文昌北街与学院西路交会处	15000 元/m ²
	怀远西市	怀远西路与轻纺巷交汇处	19800 元/m ²
	兴阅府商铺	兴安街与盈北路交汇处向北约 200 米	9800 元/m ²
	欢乐 PARK	西夏区北京西路与兴洲南街交汇处	9920 元/m ²
	均价		12704 元/m ²
安置房补缴 市场价	嘉屋文宸府	北京西路以南，同心街以西	6000 元/m ²
	国金名城·宸悦	银川市西夏区文昌北街与学院路交汇处	6200 元/m ²
	建投·盛世学府	西夏区金波北街与培华路交汇处	7800 元/m ²
	阅海金樾府	西夏区兴安街与西夏八路交汇处	8400 元/m ²
	阅海天山熙湖	阅海西教育小镇东大连西路与兴安街交会处	9000 元/m ²
	均价		7480 元/m ²
地下停车位 使用权转让	圆梦园	圆梦园	60000 元/个
	争先巷	争先巷	66000 元/个
	同心南街	同心南街	60000 元/个
	中环云熙府	中环云熙府	40000 元/个
	均价		56500 元/个

参考项目区周边类似销售案例，考虑地理位置及房地产市场等因素，确定本项目配套商业设施销售价格为 12000.00 元/m²，安置房补缴市场价为 7400.00 元/m²，地下停车位使用权转让价格为 50000.00 元/个。根据《银川市人民政府办公厅关于印发银川市旧城更新改造项目国有土地上房屋征收补偿办法的通知》，本项目安置房补缴成本为 3600.00 元/m²。

(2) 补缴收入分析

根据《银川市人民政府办公厅关于印发银川市旧城更新改造项目国有土地上房屋征收补偿办法的通知》（银政办发〔2013〕42 号）规定，结合西夏区实际情况，异地新建小区安置的，按被征收房屋建筑面积 1: 1.1 返还，超出应当安置

面积 10 平方米以内的按成本价 3600.00 元/平方米购买，10 平方米以上的按市场价购买。本项目征收房屋面积为 210526.87 平方米，应返还 231579.56 平方米安置房；涉及 2296 户，成本价补缴的安置面积为 22960.00 平方米。本项目开发建设安置住宅 337220.58 平方米，返还安置房 231579.56 平方米；成本价补缴安置房 22960.00 平方米，按照成本价 3600.00 元/平方米计算；剩余安置房面积 82681.02 平方米，用于整套安置房分配不足部分、本项目拆迁户其他购房需求及其他片区的安置住房返还，执行市场价格。

本项目安置补缴收入共计 79138.98 万元，其中：配套商业设施总面积为 3445.35 m²，销售单价为 12000.00 元/m²，配套商业设施销售收入共计 4134.42 万元；安置房补缴收入中成本价补缴面积为 22960.00 m²，单价为 3600.00 元/m²，市场价补缴面积为 82681.02 m²，单价为 7400.00 元/m²，安置房补缴收入共计 69449.56 万元；地下停车位使用权转让数量为 1111 个，价格为 50000.00 元/个，地下停车位使用权转让收入共计 5555.00 万元。

表 13 项目运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
1	土地出让预期收益 (1.1-1.2)	150897.46					28761.00	5752.20	40869.38	5743.57	2876.10	47455.65	1515.70	11380.73	3393.80
1.1	住宅用地土地出让收入	178384.40					34000.00	6800.00	48314.00	6789.80	3400.00	56100.00	1791.80	13453.80	4012.00
	住宅用地出让面积 (亩)	524.66					100.00	20.00	142.10	19.97	10.00	165.00	5.27	39.57	11.80
	出让单价 (万元/亩)						340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	出让地块					宗地六、 八、九、 十	宗地五	宗地七	宗地四	宗地三、 十一、十 二、十 三、十四	宗地十 五、十 六、十七	宗地二	宗地十 八、十 九、二十	宗地一	宗地二 十一、二 十二、二 十三
1.2	专项资金提取	27486.94				573.67	5239.00	1047.80	7444.62	1046.23	523.90	8644.35	276.10	2073.07	618.20
1.2.1	国有土地收益基金	8919.22				186.15	1700.00	340.00	2415.70	339.49	170.00	2805.00	89.59	672.69	200.60
1.2.2	农业土地开发资金	309.55				6.46	59.00	11.80	83.84	11.78	5.90	97.35	3.11	23.35	6.96
1.2.3	教育资金	7345.24				153.30	1400.00	280.00	1989.40	279.58	140.00	2310.00	73.78	553.98	165.20
1.2.4	农田水利建设资金	7345.24				153.30	1400.00	280.00	1989.40	279.58	140.00	2310.00	73.78	553.98	165.20
1.2.5	廉租住房保障资金	3567.69				74.46	680.00	136.00	966.28	135.80	68.00	1122.00	35.84	269.08	80.24
2	安置补缴收入(2.1+2.2+2.3)	79138.98				14608.60	17125.68	13149.16	9924.57	7562.29	7086.84	3545.92	2832.74	2832.74	470.46
2.1	配套商业设施销售收入	4134.42				689.07	826.88	620.16	578.82	441.00	413.44	206.72	165.38	165.38	27.56

序号	项目	合计	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
	销售面积 (m²)	3445.35				574.23	689.07	516.80	482.35	367.50	344.54	172.27	137.81	137.81	22.97
	单价 (元/m²)					12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
2.2	安置房补缴收入	69449.56				12994.53	15188.79	11693.99	8565.75	6526.29	6118.40	3059.20	2447.36	2447.36	407.89
2.2.1	成本价补缴住宅	8265.60				2797.20	2952.00	2516.40							
	补缴面积 (m²)	22960.00				7770.00	8200.00	6990.00							
	单价 (元/m²)					3600.00	3600.00	3600.00							
2.2.2	市场价补缴住宅	61183.96				10197.33	12236.79	9177.59	8565.75	6526.29	6118.40	3059.20	2447.36	2447.36	407.89
	补缴面积 (m²)	82681.02				13780.17	16536.20	12402.15	11575.34	8819.31	8268.10	4134.05	3307.24	3307.24	551.21
	单价 (元/m²)					7400.00	7400.00	7400.00	7400.00	7400.00	7400.00	7400.00	7400.00	7400.00	7400.00
2.3	地下停车位使用权转让收入	5555.00				925.00	1110.00	835.00	780.00	595.00	555.00	280.00	220.00	220.00	35.00
	数量 (个)	1111				185	222	167	156	119	111	56	44	44	7
	单价 (元/个)					50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
3	总收入(1+2)	230036.44				17757.93	45886.68	18901.36	50793.95	13305.87	9962.94	51001.57	4348.44	14213.46	3864.25

(二) 项目运营成本

项目运营成本包括工资及福利费、销售费用、管理费用，共计 2158.24 万元。

1、工资及福利费

本项目定员人数 13 人，其中管理人员 3 人，其他人员 10 人，年工资按照 12.00、6.00 万元/人·年计算，福利费按照年工资的 40%计提，工资及福利费共计 1209.60 万元。

2、销售费用

销售费用按照安置补缴收入的 1%计算，销售费用共计 791.39 万元。

3、管理费用

管理费用按照工资及福利费的 13%计算，管理费用共计 157.25 万元。

表 14 项目运营成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
1	工资及福利费	1209.60				112.00	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	22.40
2	销售费用	791.39				146.09	171.26	131.49	99.25	75.62	70.87	35.46	28.33	28.33	4.70
3	管理费用	157.25				14.56	17.47	17.47	17.47	17.47	17.47	17.47	17.47	17.47	2.91
4	总成本	2158.24				272.65	323.13	283.36	251.12	227.49	222.74	187.33	180.20	180.20	30.02

（三）相关税金

本项目在建设期内产生的进项税，可在运营期内进行进项税抵扣，建设进项税率按工程费用 9%、其他费用 6% 计算。安置补缴收入销项税率按 9% 计算。

本项目安置补缴收入产生的销项税额为 6534.41 万元，建设期进项税抵扣额为 11503.59 万元，抵扣后增值税为 0，税金及附加以增值税为计税依据，税金及附加为 0。

表 15 增值税、税金及附加估算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	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
1	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	城市维护建设税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育费附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	地方教育费附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税额	6534.41				1206.21	1414.05	1085.71	819.46	624.41	585.15	292.78	233.90	233.90	38.84
2.2	进项税额	6534.41				1206.21	1414.05	1085.71	819.46	624.41	585.15	292.78	233.90	233.90	38.84
	建设期进项税抵扣额				11503.59	10297.37	8883.33	7797.62	6978.16	6353.75	5768.59	5475.81	5241.92	5008.02	4969.18

（四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目运营收入-项目运营成本-相关税金。

项目可偿债收益共计 227878.20 万元，其中项目累计可实现收入 230036.44 万元，运营成本 2158.24 万元。可偿债收益大于总债券本息。

二、专项债券还本付息情况

本项目拟发行的专项债券计划发行规模为 114000.00 万元，共发行三期，其中，一期计划发行时间为 2025 年，发行期限为 10 年；二期计划发行时间为 2026 年，发行期限为 10 年；三期计划发行时间为 2027 年，发行期限为 10 年；债券发行年利率暂定为 2.19%。发行利率参考宁夏最近一期 10 年期专项债券（2024 年宁夏回族自治区政府专项债券（六期））利率 2.19%进行测算。每半年支付一次利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

表 16 项目还本付息表（单位：万元）

项目	专项债券			
	偿还本金	偿还利息	利率	偿还本息合计
2025 年	0.00	912.50	2.19%	912.50
2026 年	0.00	1825.00	2.19%	1825.00
2027 年	0.00	2409.00	2.19%	2409.00
2028 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60
2029 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60
2030 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60
2031 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60
2032 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60

项目	专项债券			
	偿还本金	偿还利息	利率	偿还本息合计
2033 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60
2034 年	0.00	2496.60	2.19%	2496.60
2035 年	50000.00	1584.10	2.19%	51584.10
2036 年	40000.00	671.60	2.19%	40671.60
2037 年	24000.00	87.60	2.19%	24087.60
合计	114000.00	24966.00		138966.00

三、偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

（一）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=152.91%；

（二）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.64 ；

（三）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.00 ；

经测算，本项目专项债保障倍数均大于 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

本项目累计现金流入 379066.44 万元，现金流出 284591.64 万元，净现金流量为 94474.80 万元。

表 17 现金流平衡分析表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
1	现金流入	379066.44	63828.95	51063.16	30637.89	21257.93	45886.68	18901.36	50793.95	13305.87	9962.94	51001.57	4348.44	14213.46	3864.25
1.1	运营收入	230036.44	0.00	0.00	0.00	17757.93	45886.68	18901.36	50793.95	13305.87	9962.94	51001.57	4348.44	14213.46	3864.25
1.2	项目资本金	35030.00	13828.95	11063.16	6637.89	3500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	114000.00	50000.00	40000.00	24000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	银行借款资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	284591.64	63828.95	51063.16	30637.89	15853.15	27819.73	12779.96	27747.72	8724.09	7719.34	27683.93	2764.30	6851.80	1117.62
2.1	建设投资	143467.40	62916.45	49238.16	28228.89	3083.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	2158.24	0.00	0.00	0.00	272.65	323.13	283.36	251.12	227.49	222.74	187.33	180.20	180.20	30.02
2.3	偿债准备金	114000.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	25000.00	10000.00	25000.00	6000.00	5000.00	25000.00	1000.00	6000.00	1000.00
2.4	债券利息	24966.00	912.50	1825.00	2409.00	2496.60	2496.60	2496.60	2496.60	2496.60	2496.60	2496.60	1584.10	671.60	87.60
2.5	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	94474.80	0.00	0.00	0.00	5404.78	18066.95	6121.39	23046.24	4581.77	2243.60	23317.64	1584.14	7361.66	2746.64

五、其他事项说明

（一）项目主要风险因素

1、工程风险

工程具体实施过程中的地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此造成项目未成功或未按设计工期竣工，从而不能实现预期的效益。

控制措施：建议项目单位加强项目建设前期的评估工作，采用工程总承包方式选择经验丰富的设计施工单位，努力避免对地质和水文条件预计不充分导致的工程工期的延长和中止，促使项目按时投入运营。

2、市场风险

如果项目知名度不够高，市场综合竞争能力较低，市场对项目的认可成度会偏低；或者虽然市场对项目本身认可，但出于价格等因素影响，项目也不能大量被消费者所接受。

控制措施：针对市场需求变化对项目预期效益的影响程度，建议设置专门人员进行市场需求调研，随时掌握市场需求的变化，减少市场需求变化风险和价格变化的风险。

3、政策风险

国家如在危旧房改造及相关产业政策上做出较大调整将直接影响本项目预期目标的实现。

控制措施：危旧房改造属于城市更新和住房保障民生工程，国家鼓励实施城市危旧房改造项目，改善居住条件和解决住房安全问题，推动城市发展。本项目符合新型城镇化发展战略，符合《银川市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，是推动银川市社会经济发展的途径。因此，本项目属于国家及地方都大力支持的项目，项目的政策风险小。

4、资金筹措风险

项目实施单位无法按期筹措项目建设资金，导致工程款支付不到位，可能影响工程无法及时完工、设备无力采购，项目被拖延乃至夭折。

控制措施：资金筹措风险对项目工期、质量都有着极大的影响。为减少资金风险，建议项目实施单位做好资金筹措工作，对资金进行专款专用，严格按照项目进度安排资金，做好专项资金的申请工作。

5、债券偿付风险

债券偿付风险是指地方财政部门不能及时支付债券本息的风险。对于政府专项债来说，所投入的项目收益能否顺利实现是能否及时偿付债券本息的关键，如果所投入的项目收益不能顺利实现，则项目到期就不能及时偿付债券本息。

控制措施：地方财政部门应当强化专项债项目的全过程管理，对专项债项目“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债、严防偿付风险。一是要不断完善地方债发行机

制，提升发行市场化水平，地方财政部门、地方债承销团成员、信用评级机构等第三方专业机构应当进一步强化市场化意识，按照市场化、规范化原则做好地方债发行工作，要从源头上设计策划好项目，增强项目经营性收益的确定性，坚决杜绝行政干预和所谓的窗口指导。二是地方财政部门应当进一步加大大专项债信息披露力度，充分披露对应项目详细情况、项目收益和融资平衡方案、第三方评估意见等。

（二）还款保障措施

1、严格执行资金专款专用

按照《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）有关要求，专项债券资金实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用。专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

2、健全信息披露机制

地方财政部门应当按照地方政府债券信息披露有关规定，及时公开地方政府债券发行安排、债券基本信息、本地区财政经济运行及债务情况、债券信用评级报告等。专项债

券还应当全面详细公开项目信息、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由第三方专业机构出具的评估意见以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

3、加强信用评级体系

专项债券发行人按照有关规定开展专项债券信用评级，从具备中国境内债券市场评级资质的信用评级机构中依法竞争择优选择信用评级机构，并按规定及时披露所选定的信用评级机构。地方财政部门应当与信用评级机构签署信用评级协议，明确双方的权利和义务。信用评级机构应当按照独立、客观、公正和审慎性原则开展信用评级工作，严格遵守信用评级业管理有关办法、地方政府债券信用评级有关规定和行业自律规范，及时发布信用评级报告。

4、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）、《自治区人民政府办公厅关于进一步加强政府性债务管理的实施意见》（宁政办发〔2017〕163号）等文件的要求规范政府债务举债融资机制，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。对于地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。

第八章 压力测试

一、压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取正负 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，如下表所示。

表 18 压力测试表

可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
项目可偿债收益	182302.56	193696.47	205090.38	216484.29	227878.2018
专项债本息	138966.00	138966.00	138966.00	138966.00	138966.00
专项债本息覆盖倍数	1.31	1.39	1.48	1.56	1.64
可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				-
	5%	10%	15%	20%	
项目可偿债收益	239272.11	250666.02	262059.93	273453.84	
专项债本息	138966.00	138966.00	138966.00	138966.00	
专项债本息覆盖倍数	1.72	1.80	1.89	1.97	

二、总体评价

经过以上压力测试，本项目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，并具备一定的抗风险能力。

附件 2 西夏区南部片区城市更新改造项目拟出让地块位置示意图



