

红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目 专项债券实施方案

实施部门：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

基本信息			
项目名称	红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目		
项目概算投资	142880.08 万元（含建设期利息 2080 万元）		
项目建设期	30 个月（2025 年 7 月至 2027 年 12 月）		
项目资本金	62880.08 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	24000 万元	10 年	2.0%
2026 年	32000 万元	10 年	2.0%
2027 年	24000 万元	10 年	2.0%
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		

目 录

专项债券信息摘要	2
第一章 红寺堡区基本情况	1
一、区域位置	1
二、自然条件	1
三、经济发展情况	2
四、财政收支情况	2
五、红寺堡区债务情况	3
第二章 项目背景	4
第三章 项目基本情况	6
一、项目概况	6
二、建设内容及规模	6
三、项目实施计划	7
四、项目投后管理	8
第四章 经济社会效益分析	9
一、经济效益	9
二、社会效益	9
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	14
第六章 项目投资概算及资金筹措方案	19
一、投资概算	19
二、资金筹措方案	21
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	24
一、预期收入	24
二、债务还本付息情况	29
三、偿债指标计算	31
四、资金测算平衡情况	31
五、其他事项说明	33

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。北距宁夏银川市 127 千米，南距固原市 220 千米，西距甘肃省兰州市 360 千米。区域面积 2767 平方千米。截至目前，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。

截至 2024 年，红寺堡区常住人口为 20.82 万人，总户数 5.95 万户，平均家庭人口数 3.5 人/户。出生人口 0.39 万人，出生率 18.94‰；死亡人口 0.13 万人，死亡率 6.31‰；自然增长人口 0.26 万人，自然增长率 12.63‰。

二、自然条件

红寺堡区地势南高北低，平均海拔 1240 米~1450 米，属典型的温带大陆性气候，四季分明，气候干燥，蒸发强烈，降水集中，大气透明度好，云量少，日照充分，热量丰富，无霜期短，风沙较多。常年干旱少雨，昼夜温差大。多年平均降水量 251 毫米，年平均蒸发量 2387 毫米。

红寺堡区年平均气温 9.1℃，日温差 13.7℃，全年大于 10℃积温可达 3200℃以上，全年日照时数 2900~3550 小时，是我国太阳能资源较丰富的地区之一。年平均风速 2.9m/s~3.7m/s，大风日数 25 天，风光资源丰富。

境内有煤炭、白云岩、石灰石、石膏、石英砂、陶土等矿产资源。太阳山矿区煤炭资源储量 127 亿吨，白云岩储量 18 亿吨，石灰石远景储量 49 亿吨，石膏探明储量 7994 万吨。

三、经济发展情况

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

红寺堡区近 5 年（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		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2020	16893	306630	21686	35913
2021	18985	300669	30226	27273
2022	23029	340362	35727	36777
2023	28825	367595	30225	31939
2024	34709	365055	111821	108109

五、红寺堡区债务情况

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。本项目发行后，需要根据发行额度，报本级人大和政府同意后调整红寺堡区专项债务限额。

第二章 项目背景

红寺堡区是宁夏回族自治区党委、政府贯彻落实国家“八七”和宁夏“双百”扶贫攻坚计划，为从根本上解决宁夏南部山区群众脱贫致富而实施的扶贫扬黄灌溉工程（“1236”工程）的主战场，1998年开发建设，2009年设立市辖区。行政区域面积2767平方公里，辖2镇3乡1街道65个行政村8个城镇社区。累计开发耕地70余万亩，搬迁安置移民23万人，是全国最大的异地生态移民扬黄扶贫集中安置区。目前，实现40个贫困村全部脱贫出列，现行标准下贫困人口全部脱贫，综合贫困发生率从2014年的33.46%下降到0%，群众认可度达到95%以上。2020年3月，自治区党委、政府宣布红寺堡区退出贫困县序列。

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，坚定不移地完成棚户区改造任务。改造的居民长期生活在房屋质量差、基础设施不配套、交通不畅、环境脏乱差的城区边缘，城市更新使居民搬进了宽敞亮堂的住宅小区，住宅小区供暖、排水、绿化、休闲等基础设施一应俱全，道路舒畅、交通便利，周遭学校、医院等设施完备，老百姓出行便捷，幸福指数提高。城市更新工程是近年来国家强力推进的一项重大民生工程，红寺堡区强抓政策和机遇，全力推进城中村、危旧房改造工作，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（2010-2025）》，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、整体运转协调的新的城镇—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区范围进行总体规划，分步逐年实施，改善困难群众住房条件，整合城市建设用地资源，改变城区混乱的城市面貌，提升城市综合承载能力，为红寺堡区的社会、经济发展创造有利条件。特别是待改造的城中村、危旧房多为基础差、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。

第三章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目单位

红寺堡区住房和城乡建设局

（二）项目名称

红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）

（三）项目属性

该项目属于新建项目。

（四）投资总额

本项目总投资 140800.08 万元。其中工程费用 87949.53 万元，其他费用 45549.67 万元，预备费 7300.88 万元。资金来源为：申请专项债资金、中央及自治区奖补资金，不足部分地方财政配套。

二、建设内容及规模

1.工程概况

红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目，本次拆除建筑面积 1352 亩，共计 1179 户，需要建设安置房 3389 套。项目建设内容包含 3389 套安置房的建设，以及相关的室外配套基础设施建设，1179 户棚户区的拆除费用、拆除后腾出约 1352 亩空地的土方平整、垃圾清运费。本次项目拆除部分分为 4 个地块：

（1）大墩坑片区，新民小区以南，德水街以北，东环路路西，大阳路

以东。该范围内 756 户，占地面积 1118 亩。

(2) 建材市场片区，东至大墩坑，西至扬黄路，北至合盛汽修厂，南至盐兴路；该范围内 161 户，占地面积 188 亩。

(3) 罗山路两侧，北至文化街、南至金水街段道路两侧零星部分棚户区。该范围内 250 户，占地面积 11 亩。

(4) 环卫小区片区，东至罗山路，西至利民巷，北至团结路，南至创业路以及罗山路以西以北零星部分棚户区。该范围内 12 户，占地面积 35 亩。

2. 项目建设规模

首先对各个安置点进行了总体规划，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 271120 平方米；本次危旧房改造共计拆除 1179 户，总占地面积 1352 亩。

本次工程内容为：对涉及到的老旧房屋拆除，共计 1179 户，拆除后腾出国国有建设用地 1352 亩，需要对土方平整、垃圾清运费等。本次新建安置房包含安置住宅楼建筑面积 271120 平方米，共计 3389 套。以及室外基础设施及配套工程。

三、项目实施计划

(一) 项目建设期

本项目建设工期为 30 个月，即从 2025 年 7 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

(二) 项目整体规划

(1) 2025 年 7 月底发布土地征收预公告、土地现状调查、社会稳定

风险评估、拟定征地补偿方案；

(2) 2025 年 8 底公布征地补偿方案并征求意见；

(3) 2025 年 9 底必要时组织听证、签订协议并实施征收；

(4) 2025 年 10 底完成招投标工作；

(5) 2025 年 11 月初进行施工，2027 年 12 月底完工。

后续根据情况在 5 年内完成土地出让。

四、项目投后管理

项目资产登记。根据项目批复信息，项目静态总投资 140800.08 万元，项目固定资产一般扣除增值税、征地补偿后形成，因本项目前期主要以土地一级开发为主，固定资产原值以建设的安置小区为主，约为 139243.74 万元。本项目专项债存续期内，专项债资金形成的资产为国有资产，权益登记在红寺堡区住房和城乡建设局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或抵押担保，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

项目收入归集。项目资产收入为政府基金性收入，红寺堡区财政局将到期应还债券本息缴入自治区国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于其他支出。

债务本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息通过本级财政预算资金统筹安排。

第四章 经济社会效益分析

一、经济效益

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 151586.49 万元，扣除相关费用后可偿债收益为 146966.74 万元，专项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 1.53，还本付息资金有保障，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、社会效益

红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目的实施有效解决了红寺堡城区老旧小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。

通过本项目实施，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了现代商品楼条件和城市的美化、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。增进党与居民群众的感情，促

进社会和谐，体现社会的公平与公正。

本项目的建设有助于优化城乡空间布局，促进城乡一体化发展。提升城镇化水平，通过改善居民的居住条件和生活环境，有助于吸引更多的农村居民向城镇转移，提升城镇化水平。

因此，红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目作为一项重要的民生工程，不仅具有显著的经济效益，更蕴含着深远的社会效益。通过该项目可以有效改善低收入群体的居住条件，促进社会和谐稳定，推动城乡一体化发展，促进节能减排和绿色发展，助力乡村振兴战略的实施，提升政府形象和公信力，以及促进社会的稳定和长治久安。因此，该项目对于红寺堡区乃至整个宁夏地区的经济社会发展都具有重要的意义。

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. 项目必要性

随着改革开放的不断深入和国民经济持续发展，城市化的进程将大大加快。人口和经济越来越向城市集中，经济社会活动日趋集约化和社会化，城市的地位和作用更加突出。红寺堡区人口增长和发展空间的矛盾和压力相当大，这要求我区拓展城市发展空间，增大城市面积，解决城市增容，从而加快城市化进程。本项目通过改造城区城中村，有利于加快本地区城市化进程。

（1）是加快城中村开发建设，完善城市功能的需要

通过城中村改造，更好地发挥城市功能分区的效应，消除城市二元化机构的物质基础，使城中村居民的居住地进入城市的建成区，使居民从生活到人格心理上融入城市居民，从而实现城中村居民与城市建成区的一体化进程。城中村改造，也加快了城市建设速度。利用城中村改造的机会，进一步完善了城市总体规划，使规划的城市功能分区更为合理，城市土地利用的集约化程度进一步提高。

（2）是改善城市面貌，提高城市形象的需要

近年来，我区人民政府高度重视，投入大量资金，大力加快城区的建设，全面推进城市扩容扩质，城区规模不断扩大，城市品位大幅提升。本项目的实施并投入使用，将大大改善改造区域居民居住环境，提升城中村人民群众人居水平，使城市面貌焕然一新，使人居环境基础设施和人居环

境的基本功能得到完善。

综上所述，该项目建设是必要的。

2. 项目公益性

红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目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焕然一新。使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受现代城市服务，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及附属设施经营收入。债券存续期内项目累计收入 151586.49 万元，累计可偿债收益为 146966.74 万元，经计算项目专项债本息覆盖倍数 1.53，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）项目建设的可行性

本项目的建设符合国家加快实旧城改造建设的相关政策举措，符合国家发布的《住房城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作》相关指导精神，为改善困难群众的住房条件、完善城市基础设施建设而立项建设。项目从实际需要出发，经多方考虑，协商研究最终通过建设决议。建设地址充分考虑各方面的因素，在场地、土地、交通、工作便利等方面结合了场地建设实际，并适当考虑了未来发展的需要，较为科学合理。且项目资金来源有保障，可充分保证本项目建设。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得立项批复、可研批复等合规性要件，属于新建项目，项目成熟度高。本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。

（四）债券资金需求合理性

本项目总投资为 140800.08 万元，债券需求额度 80000 万元。本项目是具有一定收益性的公益类项目，满足国办发〔2024〕52 号文关于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 44.01%，符合国务院对资本金的规定，因此，本项目债券资金需求合理。

（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目发行债券总额 80000 万元，计划分 3 年发行完成，2025 年发行 24000 万元，2026 发行 32000 万元，2027 年发行 24000 万元，发行期限安排为 10 年。债券存续期内，本项目累计可实现收入 151586.49 万元，总运营成本 4619.75 万元，可偿债收益为 146966.74 万元，总债务还本付息为 96000.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.53，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。项目实施单位可根据项目土地出让收入情况，提前偿还专项债本金。同时，若项目土地出让收入未能达到测算值或者未能足额实现时，红寺堡区人民政府按照《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）规定，安排其他政府性基金收入偿还本项目专项债券本息，实现区域平衡。

（六）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。

（七）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：

表 5-1 绩效评价目标表

绩效目标	红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目工程内容为拆除城中村房屋 1179 户、拆除后腾出用地土方平整、垃圾清运费等。本项目新建安置房包含安置住宅楼建筑面积 271120 平方米，共计 3389 套。以及室外基础设施及配套工程。			
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值

决策	项目立项	立项依据充分性	债券资金立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核债券资金立项依据情况。	①债券资金立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②债券资金立项符合行业发展规划和政策要求； ③债券资金所支持项目属于公共财政支持范围，符合中央、地方事权支出责任划分原则； ④债券资金设立不可与相关部门同类项目或部门内部相关项目相背离。
		立项程序规范性	债券资金申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核债券资金立项的规范情况。	①债券资金按照规定的程序申请设立； ②审批文件、材料符合相关要求； ③事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。
	资金投入	预算编制科学性	债券资金预算编制是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核债券资金预算编制的科学性、合理性情况。	①预算编制经过科学论证； ②预算内容与项目内容相匹配； ③预算额度测算依据充分，是否按照标准编制； ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。
		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 80000 万元资金缺口需求
		债券资金分配合理性	债券预算资金分配是否有测算依据，与补助单位或地方实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分； ②债券资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应。
	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。	<p>预算执行率=（实际支出债券资金/实际到位债券资金）×100%>95%</p> <p>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。</p>
		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。	<p>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；</p> <p>②债券资金的拨付有完整的审批程序和手续；</p> <p>③债券资金使用符合项目预算批复或合同规定的用途；</p> <p>④坚决杜绝截留、挤占、挪用、虚列支出等情况；</p> <p>⑤规范核算债券资金。</p>
	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本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项目顺利实施的保障情况。	<p>①债券资金主管单位需制定健全的监管制度及保障措施；</p> <p>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；</p> <p>③财务和业务管理制度要合法、合规、完整。</p>

		制度执行有效性	债券资金支持城市更新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。	<p>①制度执行遵守相关法律法规和相关管理规定；</p> <p>②债券资金项目调整及支出调整手续要完备；</p> <p>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；</p> <p>④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等要落实到位；</p> <p>⑤极大力度避免安全事故发生。</p>
产出	产出数量	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	场地恢复及平整面积约 43.56 公顷（653.46 亩）。
		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 18 个月内完工
	产出质量	质量达标率	债券资金支持本项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核债券资金产出质量目标的实现程度。	<p>质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%>95%。</p> <p>质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。</p>
	产出成本	成本节约率	债券资金支持城市更新项目，计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。	<p>成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本×100%]>10%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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
		涉及居民幸福度提升		提升居民生活幸福度

		升		
	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	有效改善城中村居住环境
	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 项目投资概算及资金筹措方案

一、投资概算

一、投资估算

（一）项目合规情况

（1）立项批复：《关于吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目建议书的批复》（红发改审发〔2025〕43 号）；

（2）可研批复：吴忠市红寺堡区发展和改革局《关于红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（红发改审发〔2025〕45 号）；

（3）《吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目可行性研究报告》；

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，本项目未纳入名录，则无需办理环评手续。

根据《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第 68 号）：建设项目用地预审，是指自然资源主管部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。本项目后期安置区建设所需手续由实施单位办理，确保在项目实施前全部落实。

（二）项目投资估算依据

（1）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

（3）《吴忠市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》；

- (4)《宁夏回族自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》；
- (5)《关于进一步解决市区低收入家庭住房困难的实施意见》；
- (6)《吴忠市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》(吴政发〔2012〕78号)等法律法规和规范性文件；
- (7)采用预算定额编制设计概算，扩大3%的系数作为概算单价；
- (8)参考设计文件及设计图纸。

(三) 专项债券利率

本项目计划发债80000万元，债券期限为10年，参照近期全国各省份发行的10年期政府专项债券利率（见表6-1），谨慎考虑，本次10年期专项债利率取2.0%进行测算。利息总计16000.00万元，债券本息合计96000.00万元。偿债方式为在债券存续期内，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 5-1 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）	47.1500	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>

(四) 项目总投资

根据《关于红寺堡区 2025 年城市危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（红发改审发〔2025〕45 号），本项目可研批复总投资为 140800.08 万元。其中，工程费用 87949.53 万元，工程其他费用 45549.60 万元，预备费 7300.88 万元。

表 6-1 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）	140,800.08
工程费用	87,949.53
其他费用	45,549.60
预备费	7,300.88
建设期利息	2,080.00
本项目估算总投资（含建设期利息）	142,880.08

因此，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 142880.08 万元，较原可研批复总投资增长 1.48%。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

本项目估算总投资为 142880.08 万元（含建设期利息），项目建设所需资金由申请发行地方政府专项债券及财政配套资金构成，具体如下所示。

表 6-2 项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	中央、自治区奖补资金	发行专项债券用于项目资本金	本级财政配套资金	专项债券	其他资金
142880.08	8096	0	54784.08	80000	0
占总投资比例（%）	5.67%	0	38.34%	55.99%	0
	44.01%			55.99%	

本项目资金具体到位情况如下：

（1）本项目申请发行地方政府专项债券 80000 万元，计划于 2025 年发行 24000 万元，2026 年发行 32000，2027 年发行 24000 万元，债券期限

为 10 年。

(2) 根据《自治区财政厅 住房和城乡建设厅关于下达 2025 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〔2025〕214 号）《自治区财政厅 住房和城乡建设厅关于下达 2025 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〔2025〕215 号）等文件，本项目获得中央及自治区补助资金 8096 万元。

(3) 本级财政配套资金 54784.08 万元，根据红寺堡区财政部门计划，2026 年安排预算资金 28760.00 万元，其中 760 万元偿还专项债利息，2027 年安排预算资金 26024.08 万元。配套资金根据项目实施进度保障如期到位。

(二) 项目分年度融资情况

1.专项债券

表 6-4 专项债券融资情况表（单位：万元）

合计	2025 年		2026 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
80000	24000	10	28000	10	28000	10

2.市场化融资

本项目无市场化融资。

(三) 项目实施计划

本项目已完成的前期准备工作：项目已完成建议书、可研及批复等前期工作并取得相关部门的批复。项目建设计划：项目规划建设期为 30 个月，建设时间为 2025 年 7 月—2027 年 12 月。

(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 6-5 资金筹措计划表（单位：万元）

资金使用计划		2025 年	2026 年	2027 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金	8096.00	0.00	0.00	8096.00
	本级财政预算安排	0.00	28760.00	26024.08	54784.08
	单位自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	新增专项债	24000.00	32000.00	24000.00	80000.00
	调整专项债	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		32096.00	60760.00	50024.08	142880.08

（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<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）和《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本项目工程建设。

2.项目资金应当“实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用”，加强本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，可根据本项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

4.各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。

第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、预期收入

（一）项目收入

1.项目收入区间

本项目专项债存续期为 10 年，预计 2025 年 7 月发行，从发行成功起开始计息，专项债券存续期为 2025 年 7 月-2035 年 7 月。项目建成后逐步出让土地并建设安置小区，在债券存续期内，运营期内产生的项目收入优先用于专项债券资金的还本付息。

2.项目收入内容

本项目收入主要为土地出让金。本项目改造拆除后腾出土地 1325 亩，按照 5 年内出让。经查询红寺堡区自然资源局国有土地使用权出让情况，近 3 年只有以下出让地块信息，如下表所示。

表 7-1 红寺堡区土地出让情况

地块编号	吴红地(G)[2024]-4 号	吴红地(G)[2024]-5 号	吴红地(G)[2024]-6 号
成交时间	2024 年 06 月 28 日	2024 年 07 月 03 日	2024 年 07 月 03 日
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地
地块位置	红寺堡区 C2 路南侧、宁夏瑞丰葡萄酒(罗山酒庄)有限公司用地西侧	红寺堡区团结街南侧、罗山路东侧	红寺堡区团结街南侧、扬黄路西侧
竞得单位	宁夏恒逸房地产开发有限公司	宁夏嘉鹏置业有限公司	宁夏嘉鹏置业有限公司
出让年限 (年)	商业用地 40 年，住宅用地 70 年	商业用地 40 年，住宅用地 70 年	商业用地 40 年，住宅用地 70 年
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌
成交地面 价	4117.91 万元/24957 平方米 (折合每亩 110 万元)	6373.12 万元/29101 平方米 (折合每亩 146 万元)	14720.75 万元/67218 平方米 (折合每亩 146 万元)

*数据来源:宁夏公共资源交易平台自然资源要素交易市场（网址：<https://zrzy.ggzyjy.fzggw.nx.gov.cn/portal/index>）

（1）土地出让收入

根据红寺堡区最新的土地出让情况，土地竞拍价 110~146 万元/亩，根据谨慎原则，本项目测算时土地出让价格按照 110 万元/亩，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研，本次拆除后腾出土地面积为 1352 亩，全部作为土地出让。按照滚动式出让计划，2027 年出让 100 亩，2028 年出让 300 亩，2029 年出让 300 亩，2030 年出让 300 亩，2031 年出让 352 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）
2027 年	100	110	11000
2028 年	300	110	33000
2029 年	300	110	33000
2030 年	300	110	33000
2031 年	352	110	38720
总收入（万元）	148720.00		

此外，项目建成安置小区后为入驻居民提供物业服务，服务面积 271120 平方米。根据《吴忠市红寺堡区保障性安居工程农民安置住宅小区老旧小区物业服务价格指导意见》规定，红寺堡区保障性安居工程、农民安置住宅小区、老旧小区物业服务价格为：一级物业指导价格 0.97 元/月/平方米；二级物业指导价格 0.78 元/月/平方米；三级物业指导价格 0.58 元/月/平方米，价格上下浮动比例 10%。谨慎考虑，本项目新建安置小区为二级物业，考虑服务价格浮动后按按照 0.7 元/月/平方米。

项目建成后计划在小区安装电动自行车充电桩，预计安装总数 2000

个。电动自行车充电桩按照 30%使用率，服务费按照 1 元每次计算，每天 3 次充电服务，一年 365 天计。

经测算，预计物业服务收入为 227.74 万元/年，充电服务费收入为 32.85 万元/年。债券存续期内物业服务收入合计为 2505.14 万元，充电服务收入合计 361.35 万元。

（二）项目运营成本

1. 土地出让成本

根据《地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财库〔2016〕115 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，结合红寺堡区实际情况，地方国有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。故本项目土地出让成本明细见表 7-3。

表 7-3 地方土地出让成本明细

3. 土地出让成本	1,825.20	-	135.00	405.00	405.00	405.00	475.20
土地纯收益 (T1) (万元)	1,352.00	-	100.00	300.00	300.00	300.00	352.00
建筑面积 (平方米)	901,337.84	-	66,667.00	200,001.00	200,001.00	200,001.00	234,667.84
土地纯收益征收标准 (平方米/万元)	0.0015		0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
农业土地开发资金 (T2=T1*20%) (万元)	270.40	-	20.00	60.00	60.00	60.00	70.40
教育资金 (T3=T1*10%) (万元)	135.20	-	10.00	30.00	30.00	30.00	35.20
计提保障性住房资金 (T4=T1*5%) (万元)	67.60	-	5.00	15.00	15.00	15.00	17.60

2. 维护养护成本

根据《建筑工程预算定额管理规定》，建筑工程维护费按照项目固定资产的 5%计提。本项目预计形成固定资产额为 139243.74 万元，工程维护费按照固定资产 5%计提，并按照 40 年分摊，预计每年的工程维护费 174.05 万元。经测算，本项目在债券存续期内，维护养护成本共计 1914.55 万元。

3. 物业服务成本

物业服务成本主要为物业人员工资及福利。项目建成的安置小区总户数为 3389 户，预计需要 40 栋左右 13 层建筑，大约需要 20 名物业人员。2024 年红寺堡区城镇居民人均可支配收入为 3.15 万元/人，考虑到社保及福利，本项目按照每人 4 万元/年计算。经计算，债券存续期内物业服务成本为 880.00 万元。

表 7-4 项目运营成本明细

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
运营成本	4,619.75	0	0	389.05	659.05	659.05	659.05	729.25	254.05	254.05	254.05	254.05	254.05	254.05
1. 维修养护成本	1,914.55			174.05	174.05	174.05	174.05	174.05	174.05	174.05	174.05	174.05	174.05	174.05
2. 物业人员成本	880.00			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
3. 土地出让成本	1,825.20		-	135.00	405.00	405.00	405.00	475.20	-	-	-	-	-	-
土地纯收益 (T1) (万元)	1,352.00		-	100.00	300.00	300.00	300.00	352.00						
建筑面积 (平方米)	901,337.84		-	66,667.00	200,001.00	200,001.00	200,001.00	234,667.84	-	-	-	-	-	-
土地纯收益征收标准 (平方米/万元)	0.0015			0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015						
农业土地开发资金 (T2=T1*20%) (万元)	270.40		-	20.00	60.00	60.00	60.00	70.40	-	-	-	-	-	-
教育资金 (T3=T1*10%) (万元)	135.20		-	10.00	30.00	30.00	30.00	35.20						
计提保障性住房资金 (T4=T1*5%) (万元)	67.60		-	5.00	15.00	15.00	15.00	17.60						

（三）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，本项目累计可实现收入 151586.49 万元，总运营成本 4619.75 万元，可偿债收益为 146966.74 万元，总债务还本付息为 96000.00 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 2025 年计划发债 24000.00 万元，2026 年发行 32000 万元，2027 年发行 24000 万元，发债期限均为 10 年，专项债券发行利率以 2.00% 计算，利息总计 16000.00 万元，债券本息合计 96000.00 万元。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。

（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

本项目自 2025 年专项债发行成功起，开始计息。2025 年付息 240 万元，2026 年付息 800 万元，2027 年 1360 万元，2028 年及以后每年偿还专项债券利息 1600.00 万元，专项债券利息总计 16000.00 万元，2035 年偿还专项债券本金 24000.00 万元，2036 年偿还专项债券本金 32000.00 万元，2037 年偿还专项债券本金 24000.00 万元。债券本息合计 96000.00 万元。如下表所示。

表 7-5 项目还本付息表

单位：万元

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
筹资活动现金流出	96,000.00	240.00	800.00	1,360.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	25,360.00	32,800.00	24,240.00
偿还债务本金支付的现金	80,000.00											24,000.00	32,000.00	24,000.00
偿还专项债利息所支付的现金	16,000.00	240.00	800.00	1,360.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,360.00	800.00	240.00

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= 104.38%;
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.53;
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.84;
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.53;
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.84。

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 294466.57 万元，在偿还项目总债务后，仍有 53046.74 万元的累计现金结余。

表 7-6 项目资金平衡分析表（单位：万元）

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
经营活动现金流量表														
经营活动现金流入	151,586.49	0.00	0.00	11260.59	33260.59	33260.59	33260.59	38980.59	260.59	260.59	260.59	260.59	260.59	260.59
营业收入	151,586.49	0.00	0.00	11260.59	33260.59	33260.59	33260.59	38980.59	260.59	260.59	260.59	260.59	260.59	260.59
经营活动现金流出	4,619.75	-	-	389.05	659.05	659.05	659.05	729.25	254.05	254.05	254.05	254.05	254.05	254.05
运营成本	4,619.75	-	-	389.05	659.05	659.05	659.05	729.25	254.05	254.05	254.05	254.05	254.05	254.05
经营活动产生现金流量净额	146,966.74	-	-	10,871.54	32,601.54	32,601.54	32,601.54	38,251.34	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
投资活动产生的现金流量														
投资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流出	140,800.08	31,856.00	59,960.00	48,984.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-140,800.08	-31,856.00	-59,960.00	-48,984.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量														
筹资活动现金流入	142,880.08	32,096.00	60,760.00	50,024.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	80,000.00	24,000.00	32,000.00	24,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	8,096.00	8,096.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	54,784.08		28,760.00	26,024.08										
筹资活动现金流出	96,000.00	240.00	800.00	1,360.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	25,360.00	32,800.00	24,240.00
偿还债务本金支付的现金	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,000.00	32,000.00	24,000.00
偿还利息所支付的现金	16,000.00	240.00	800.00	1,360.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,360.00	800.00	240.00
筹资活动产生的现金流量净额	46,880.08	31,856.00	59,960.00	48,664.08	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-25,360.00	-32,800.00	-24,240.00
初期现金	966,838.50	-	-	-	10,551.54	41,553.08	72,554.62	103,556.16	140,207.50	138,614.04	137,020.58	135,427.12	110,073.66	77,280.20
期内现金净增加额	53,046.74	-	-	10,551.54	31,001.54	31,001.54	31,001.54	36,651.34	-1,593.46	-1,593.46	-1,593.46	-25,353.46	-32,793.46	-24,233.46
期末现金余额	-	-	-	10,551.54	41,553.08	72,554.62	103,556.16	140,207.50	138,614.04	137,020.58	135,427.12	110,073.66	77,280.20	53,046.74
本项目平均偿债覆盖倍数	1.53													

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技术风险、资金偿付风险、经营风险、市场风险等。

1.工程技术风险

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。本项目所涉及的工程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：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。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。

2.资金偿付风险

在债券存续期内，如果项目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，项目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：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。项目实施机构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，确保项目的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风

险。同时，发行人还将设立偿债资金专户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3.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。项目实施机构从事市政基础设施建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对项目实施机构的业务会产生不利影响，从而影响项目实施机构的盈利能力。项目实施机构所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

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。同时，项目实施机构将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大限度地降低经济周期对项目盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

4.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。项目实施机构主要经营领域涉及市政基础设施建设行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度

的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

控制措施：项目实施机构在现有的政策条件下将在努力提升项目可持续发展能力的同时，将针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对项目实施机构经营和盈利造成的不利影响。同时财政部门做好监管，并按照《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）规定，做好区域专项债务平衡，在项目经营收入无法足额实现时，及时安排其他政府性基金收入偿还本项目专项债本息。

（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，在专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效的信息，保护投资者有效权益。

3.建立债务风险应急处置预案

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等文件的相关要求，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。