

石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造 项目

财 务 评 估 报 告

驰天会商字[2025]1-0018 号

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

XIN JIANG CHI YUAN TIAN HE

Certified Public Accountants Co.,Ltd.

大武口区住房城乡建设和交通局

财务评估报告及项目专项债券方案总体评价

内容	页码
财务评估报告	1
石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目	
专项债券方案总体评价	2-10

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

Xinjiang ChiYuantianhe Certified Public Accountants Co.,Ltd.

财务评估报告

驰天会商字[2025]1-0018 号

大武口区住房和城乡建设交通局：

我们接受委托，执行了与大武口区住房和城乡建设交通局商定的程序，这些程序的充分性和适当性由大武口区住房和城乡建设交通局负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为申请石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目专项债券方案提供财务评估报告及总体评价。

石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目建设内容：本项目将对文明院片区现状 351 户危房进行拆迁安置，按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，房屋鉴定为 D 级，属于危房，拆除后可腾出 68000 m²（约 102 亩）土地进入市场流通。同时将项目旁边约 23 亩土地一并纳入该项目，后续进入市场招拍挂。

本报告执行商定程序测算数据以委托方提供的《石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目可行性研究报告》、《石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目实施方案》及相关资料列示的项目建成后的土地出让收益测算作为还本付息基础，在此基础上形成以下报告内容。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供大武口区住房和城乡建设交通局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

中国注册会计师：杨 军

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

中国注册会计师：陈月杰

中国

乌鲁木齐

2025 年 6 月 18 日

石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目

专项债券方案总体评价

一、项目概况

（一）项目背景

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，住房城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。2024年10月17日，住房城乡建设部部长倪虹在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，提出了“四个取消、四个降低、两个增加”的政策“组合拳”，其中一个“增加”就是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。本次通知印发后，这项增量政策将加速落地。通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市，其中宁夏五个地级市（银川、石嘴山、吴忠、固原、中卫）均在名单之列。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。

当前，我国城市发展已经进入了城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，由外延粗放式发展向内涵集约式发展转变。城中危旧房改造是城市更新的重要内容。根据政策要求，各地要落实好城中村改造财税、土地、金融等支持政策，严格落实“一项目两方案”，即每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等，这样既能避免新增地方政府债务风险，又能确保征收工作顺利推进、切实维护群众合法权益，推动各项支持政策尽快落地见效。这将充分释放我国新型城镇化的巨大潜力，形成新的经济增长点。

（二）项目内容与规模

石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目将对文明院片区现状351户危房进行拆迁安置，按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)，房屋鉴定为D级，属于危房，拆除后可腾出68000m²（约102亩）土地进入市场流通。同时将项目旁边约23亩土地一并纳入该项目，后续进入市场招拍挂。

（三）项目审批情况

该项目已取得大武口区发展和改革委员会印发《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（石大发改审发〔2025〕40号），项目批复总投资11,000.00万元，未考虑建设期利息。本次按照发行专项债券实际情况考虑，由于融资成本发生变化，故总投资需增加建设期利息210.00万元，调整后总投资为11,210.00万元。经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为11,210.00万元，较原可研和备案证投资额11,000.00万元增长1.91%。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。

（四）项目资金来源

项目资金来源为申请地方政府专项债券资金和项目本级财政配套资金，其中（1）本项目申请发行地方政府专项债券7,000.00万元，计划于2025年发行，债券期限为10年。（2）地方政府配套4,210.00万元，根据大武口区财政部门反馈，本项目2025年追加政府基金性预算70.00万元用于偿还建设期利息，剩余配套资金在2026年安排预算资金，届时配套资金根据项目实施进度保障如期到位。

根据《石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目实施方案》，本项目计划申请发行地方政府专项债券7,000.00万元，计划2025年发行完成，发行期限安排为10年，专项债利率参照最新发行的10年期地方政府专项债利率，根据谨慎原则，发行利率拟定为2.00%。项目专项债利息总计1,400.00万元，债券本息合计8,400.00万元；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。项目可根据土地出让收入情况，提前偿还专项债本金。同时，若项目土地出让收入未达到测算值或者未能足额实现时，大武口区人民政府按照《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。

二、评价要素

2017年6月，财政部发布《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）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018年2月，财政部印发的《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》的通知

（财预〔2018〕34号）明确，合理扩大专项债券使用范围，鼓励地方按照《财政部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）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》明确，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。具体由原有4个领域项目进一步扩大为10个领域项目：铁路、收费公路、干线机场、内河航电枢纽和港口、城市停车场、天然气管网和储气设施、城乡电网、水利、城镇污水垃圾处理、供水。鼓励地方在符合政策规定和防控风险的基础上，尽量多安排专项债券用于项目资本金。以省份为单位，专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例一般控制在20%左右。

国家发展改革委 财政部于2023年9月8日印发的《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号），专项债券投向领域调为11大领域，可用作资本金行业增至15个。

国务院办公厅于2024年12月25日印发的《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），专项债投向领域采取负面清单管理，进一步扩大可用作资本金至22个行业。专项债用作资本金的比例上限由25%提高至30%，覆盖铁路、机场、新能源、产业园区等“正面清单”行业。

根据以上文件要求，地方政府发行专项债券，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

（一）资金充足性

本项目以运营收益作为还本付息基础。通过对委托方提供的《石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目可行性研究报告》、《石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目实施方案》及其他相关资料，对资金数据进行分析测算，债券存续期间现金流量预测分析见附表一。

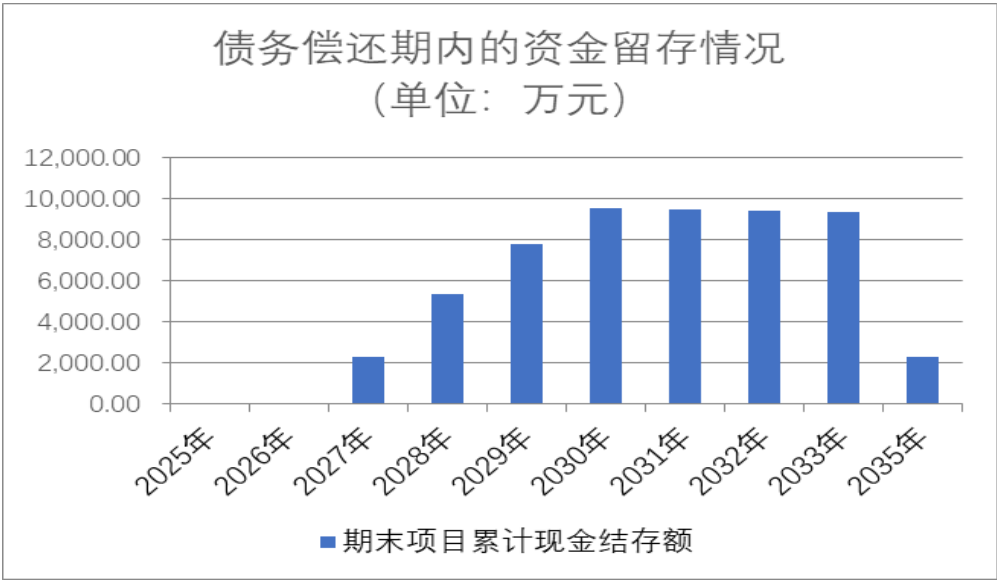
根据上述现金流量模拟测算表，项目专项债券在发行期间，经营活动产生的净现金流（可偿债收益）合计为10,508.59万元，债券本息合计为8,400.00万元，本项目的偿债倍数可达到1.25倍，满足资金筹措充足性的要求。

(二) 资金稳定性

根据石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目专项债券发行计划，本项目计划申请发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，计划 2025 年发行完成，发行期限安排为 10 年，专项债利率参照最新发行的 10 年期地方政府专项债利率，根据谨慎原则，发行利率拟定为 2.00%。项目专项债利息总计 1,400.00 万元，债券本息合计 8,400.00 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。

项目可根据土地出让收入情况，提前偿还专项债本金。同时，若项目土地出让收入未达到测算值或者未能足额实现时，大武口区人民政府按照《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。2035 年期末扣除专项债券还本付息金额后项目累计现金结存额为 2,318.59 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、与项目相关的财务风险

我们注意到，石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目专项债券预期收益与融资平衡方案中制定了针对以下财务风险的应对措施：

(一) 债务资本市场利率波动风险

如在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）项目建设期可能存在的财务风险

如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，发债主体单位将统筹协调，增加自筹资金投入，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）项目运营期可能存在经营风险

如果项目在运营期内，若本项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。项目管理单位应密切关注石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目的运营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，最终以石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目建成后的土地出让收益作为还本付息基础，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

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
现金流入	-											
发行债券金额	7,000.00	7,000.00										
中央和自治区补助资金												
其他资金	4,210.00	70.00	4,140.00									
经营活动现金流入	11,532.34	-	-	2,570.26	3,370.26	2,730.26	2,010.26	170.26	170.26	170.26	170.26	170.26
现金流入小计	22,742.34	7,070.00	4,140.00	2,570.26	3,370.26	2,730.26	2,010.26	170.26	170.26	170.26	170.26	170.26
现金流出	-											
建设期资金流出	11,000.00	7,000.00	4,000.00									
经营活动现金流出	1,023.75	-	-	135.50	149.00	138.20	126.05	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
债券还本	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
债券付息现金流出	1,400.00	70.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	70.00
现金流出小计	20,423.75	7,070.00	4,140.00	275.50	289.00	278.20	266.05	235.00	235.00	235.00	235.00	7,165.00
现金净流量	2,318.59	0.00	0.00	2,294.76	3,081.26	2,452.06	1,744.21	-64.74	-64.74	-64.74	-64.74	-6,994.74
经营活动产生的净现金流	10,508.59	0.00	0.00	2,434.76	3,221.26	2,592.06	1,884.21	75.26	75.26	75.26	75.26	75.26
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	2,294.76	5,376.02	7,828.08	9,572.29	9,507.55	9,442.81	9,378.07	9,313.33	2,318.59
平均偿债覆盖倍数	1.25											

注：上表经营活动现金净流入测算来自项目可研报告以及委托方提供的项目融资平衡方案。

（一）本项目经营活动现金流入为项目运营后的土地出让收入，共计 196,038.00 万元，具体如下：

1、土地出让收入

本项目收入主要为危旧房拆迁后的土地出让金。本项目改造拆除后可供出让的国有建设用地共计 125 亩，按照 3 年内出让。考虑到石嘴山市大武口区近 5 年没有出让建设用地，为此参照石嘴山市人民政府 2024 年 8 月发布的《关于实施石嘴山市（大武口区 惠农区）中心城区土地级别与基准地价更新成果的通告》以及大武口区临近县区平罗县国有建设用地挂牌价格（详见下表），综合确定本项目土地出让价格。

石嘴山市住宅土地出让情况

地块编号	平地（G）〔2024〕-25 号	平地（G）〔2023〕-20 号
成交时间	2024 年 11 月 29 日	2023 年 12 月 11 日
土地用途	住宅用地	住宅用地
地块位置	平罗县城新区 47#地块内，西邻县城第九幼儿园，南邻永安西路，北与东皆临 47-2#地块。	位于平罗县城新区，东邻平罗县城新区 47-2#地块，南邻平罗县城第九幼儿园及永安西路，西邻唐徕渠，北邻平罗县银北医院、银北养老院
竞得单位	宁夏恒利捷成房地产开发有限公司	宁夏恒利捷成房地产开发有限公司
规划用途	普通商品住房用地	普通商品住房用地
出让年限（年）	70 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌
成交地面价（万元/亩）	100.0	129.82

*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/#>)

参照石嘴山市平罗县最新的土地出让情况，土地竞拍价在 100~130 万元/亩之间，根据谨慎原则，本项目测算时土地出让价格按照 80 万元/亩，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研，本次拆除后可供出让的土地 125 亩，全部作为土地出让。根据项目的实际进度安排，2027 年出让 30 亩，2028 年出让 40 亩，2029 年出让 32 亩,2030 年出让 23 亩。土地出让收入如下表所示：

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	30	80	2,400.00
2028 年	40	80	3,200.00

年份	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
2029 年	32	80	2,560.00
2030 年	23	80	1,840.00
总收入（万元）	10,000.00		

2、其他配套收入

此外，建成后的安置小区建设总用地面积为 163,585.17 平方米，计划为入驻居民提供物业及充电服务。物业服务费按照每平米 0.7 元/月收取；预计可安装电动自行车充电桩总数为 2000 个，按照 15%使用率测算，服务费按照 1.00 元/次收取，按每天 3 次充电服务测算，一年 365 天。

综上所述，建成后的安置小区预计物业收入为 137.41 万元/年，充电服务费收入为 32.85 万元/年。

（二）项目建成后，产生的经营活动现金流出共计 882.17 万元，相关明细如下：

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。结合大武口区实际情况，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，宁夏地区土地出让收入不再计提农田水利建设资金。土地出让成本相关明细如下：

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让成本	168.75			40.50	54.00	43.20	31.05
土地纯收益（T1）（万元）	125.00			30.00	40.00	32.00	23.00
建筑面积（平方米）	83,333.75			20,000.10	26,666.80	21,333.44	15,333.41
土地纯收益征收标准 （平方米/万元）	0.0015			0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
农业土地开发资金 （T2=T1*20%）（万元）	25.00			6.00	8.00	6.40	4.60
教育资金 （T3=T1*10%）（万元）	12.50			3.00	4.00	3.20	2.30
计提保障性住房资金 （T4=T1*5%）（万元）	6.25			1.50	2.00	1.60	1.15

2、维护养护成本

根据《建筑工程预算定额管理规定》，本项目修理费按安置小区建设形成的固定资产原值 0.5%计提，因项目前期以土地开发为主，项目固定资产难以估计，暂时按照静态总投资 11,000.00 万元为基础计提，每年维修费约 55.00 万元。经测算，本项目在债券存续期内，维

护养护成本共计 495.00 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。项目实施后为安置小区提供物业服务，大约需要 10 名物业人员。2024 年大武口区城镇居民人均可支配收入为 47,832.00 元/年，考虑到物业人员工资及福利相较于城镇居民可支配收入较低，预计每人每年约为 4.00 万元。经计算，债券存续期内，项目物业服务成本为 360.00 万元。

4、相关税费

本项目的建设运营单位是大武口区住房和城乡建设和交通局，大武口区住房和城乡建设和交通局属于政府机关，因此不考虑相关税费。



تجارت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

(3-1)

统一社会信用代码

91650100722368296W



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 新疆驰远天合有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙卫红

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报表和其它审计业务及相关的业务咨询服务; 一般工业与民用建筑项目投资估算, 工程概预算、决算、结算的编制和审核, 工程招标投标标底和标书造价的编制与审核, 受委托对工程建设中有关造价的经济评估, 资产评估及相关业务咨询, 税务咨询, 代理记账业务, 绩效评价服务, 企业管理咨询, 财务咨询。; 项目管理及相关项目咨询 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰陆拾万元整

成立日期 2001年01月20日

营业期限 2001年01月20日至2051年01月19日

住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼

تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关

2021年01月06日



会计师事务所 执业证书

名称：新疆驰远天合有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：孙卫红

经营场所：新疆乌鲁木齐市新华南路9号汇源大厦13楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：65010032

批准执业文号：新财协字[2001]01号

批准执业日期：2001年01月06日



证书序号：0003850

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅



二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制



姓名	杨军
Sex	男
Date of birth	1969-11-22
Working unit	新疆驰远天合有限责任会计 师事务所
Identity card No.	65010219691122001X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/ /



姓名 陈月杰
Full name 女
Sex
出生日期 1966-09-07
Date of birth
工作单位 新疆驰远天合有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 130103650907002
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

