

石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目

实施方案

建设单位：大武口区住房和城乡建设局

主管部门：大武口区住房和城乡建设局

财政部门：大武口区财政局

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	石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目			
项目估算投资	11210.00 万元（含建设期利息 210.00 万元）			
项目建设期	34 个月（2025 年 3 月-2027 年 12 月）			
资本金	4210.00 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
第一期	2025 年	7000 万元	10 年	2.0%
合计	7000 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			



目 录

专项债券信息摘要	2
第一章 石嘴山市大武口区基本情况	1
一、石嘴山市大武口区概况	1
二、经济发展及人口状况	2
三、财政收支及债务情况	2
第二章 项目现状及行业发展	4
一、项目现状	4
二、行业发展情况	5
三、项目背景	6
第三章 项目基本情况	8
一、项目概况	8
二、建设内容及规模	8
三、投资估算金额	8
四、项目立项和审批的相关文件	9
五、项目实施计划与建设进度	9
六、项目投后管理	9
第四章 经济社会效益分析	11
一、项目经济效益分析	11
二、项目社会效益分析	11
第五章 绩效评估分析	13
一、事前绩效评估情况	13
二、绩效目标	18
第六章 项目投资估算及资金筹措方案	23
一、投资估算	23
二、资金筹措方案	24
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	27
一、预期收益	27
二、债务还本付息情况	31
三、偿债指标计算	32
四、资金测算平衡情况	32
五、其他事项说明	34

第一章 石嘴山市大武口区基本情况

一、石嘴山市大武口区概况

（一）区域位置

石嘴山市位于宁夏银川平原的北部，居宁蒙陕三省（区）交汇处，是贯通西北与华北的要塞。市域东与内蒙古鄂尔多斯相邻；南与银川市相连；西依贺兰山与内蒙古阿拉善盟毗邻；北与内蒙古乌海市接壤。石嘴山市距首府银川 80 公里，是宁夏第二大城市，市域土地总面积约 5310 平方公里，占宁夏土地面积的 10.25%。其中市辖区面积 2262 平方公里，现辖大武口区、惠农区、平罗县。

大武口区隶属于宁夏回族自治区石嘴山市，是石嘴山市政治、经济、文化、商贸和信息中心。位于宁夏北部，是因煤而立、因工而兴的老工业城市，是宁夏工业重镇石嘴山市党政机关所在地，被中央文明委命名为全国创建文明城市工作"先进城区"。大武口区位于宁夏回族自治区北部，是石嘴山市市委和市人民政府机构所在地。

（二）行政区划

大武口区位于东经 106 度 05 分至 30 分、北纬 38 度 17 分至 51 分之间，西、北与内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善左旗接壤、东与惠农区接壤、南与平罗县接壤，成立于 1973 年 6 月，辖 2 个经济开发区、10 个街道办事处、12 个行政村和 51 个社区居委会。区域面积 1008 平方公里，其中城市建成区面积 80 平方公里。

二、经济发展及人口状况

2022 年，大武口区完成地区生产总值 2435313 万元，按 2020 年不变价格计算，同比增长 3%，两年平均增长 4.2%。其中第一产业增加值 26200 万元，同比增长 8.7%；第二产业增加值 1265746 万元，同比增长 3%；第三产业增加值 1143367 万元，同比增长 2.9%。三次产业结构为 1.08: 51.97: 46.95。一、二、三产业对全区经济增长的贡献率分别为 2.1%、45.6%和 52.3%，分别拉动地区生产总值 0.06、1.35 和 1.55 个百分点。全年人均地区生产总值 81503 元/人，同比增长 3.1%。

2023 年，大武口区完成地区生产总值 2425959 万元，按 2020 年不变价格计算，同比增长 2.3%，两年平均增长 2.6%。其中第一产业增加值 23572 万元，同比增长 3%；第二产业增加值 1197305 万元，同比增长 1.5%；第三产业增加值 1205082 万元，同比增长 3%。三次产业结构为 0.97: 49.35: 49.67。一、二、三产业对全区经济增长的贡献率分别为 1%、28.85%、70.16%，分别拉动地区生产总值 0.02、0.66、1.61 个百分点。全年人均地区生产总值 81326 元/人，同比增长 2.5%。

三、财政收支及债务情况

（一）财政收支

大武口区 2021 年至 2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 大武口区财政收支情况表（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
2021	202160	170,061	6316	5648
2022	251375	208021	4311	3006
2023	293646	241702	7019	6454
2024	275758	218459	28669	17138

（二）大武口区债务情况

2024 年末，地方政府债务限额为 22.24 亿元，其中一般债务限额 19.97 亿元，专项债务限额 2.27 亿元。政府法定债务余额为 21.23 亿元，其中一般债务余额为 19.68 亿元，专项债务余额为 1.55 亿元。专项债务有举债空间，债务风险整体可控。随着 2025 年新增专项债发行，同步调整大武口区专项债限额。

第二章 项目现状及行业发展

一、项目现状

大武口区人民路街道文明院，位于大武口区胜利东街与前进北路西北角，它的形成与石嘴山市丰富的煤炭资源开发密切相关。在 20 世纪 50 年代末至 60 年代，随着国家对煤炭资源的大规模开发利用，大量的煤炭企业在此设立，围绕煤炭开采、洗选、加工等产业逐步形成了独立工矿区。产业的发展创造了大量的就业机会，吸引了周边地区大量的劳动力前来就业，文明院即是矿区工作者们生活居住的地方。文明院内共有 351 户。其中平房 64 栋 315 户，建筑面积 33498.81 平方米，1-3 层楼房两栋 36 户，建筑面积 1501.19 平方米。照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），房屋鉴定为 D 级，属于危房，居民亟需改造。同时，由于矿区职工收入的增加，家庭人口的增加，矿区职工对居住环境的需求也发生改变，所以矿区职工主动搬离矿工家属区，致使家属区房屋长期闲置、空置，无人打理的同家属区环境日益脏乱，即存在安全隐患，又占据了大量土地。近几年居民上访频繁，居民上访问题如果处理不当，可能会影响政府在群众心中的形象和公信力，降低政府的威望和信任度，不利于政府后续工作的开展和政策的推行。因此亟需对历史遗留矿工家属搬迁区旧址进行改造、整治环境，为后续发展腾退土地资源。

大武口区人民路街道工人街社区民丰巷 488 号楼位于大武口区贺兰山北路，建于 1965 年至今已有 57 年。总面积 1125 平米，房屋结构属于砖混结构，共三层楼房，共有 50 户现居住 46 人。民丰巷 488 号楼原属于大武口区洗煤厂羊身宿舍楼，后职工购买，现居住此地居民均拥有房屋产权。2016 年 10 月，被石嘴山市人民政府列为石嘴山市工业遗产。此楼属老旧

筒子楼，楼体电线杂乱且线路老化，私接线路较多且都没有线路保护，存在严重的火灾隐患。楼内基础设施破损严重，三楼房檐砖体经常性掉落，给过往的行人和楼下居民造成安全隐患。居民用水总管道严重老化，2019年5月开始楼道内上水管老化漏水严重，大量水流向地下，后经社区多次联系星瀚集团进行维修，但仍有大量水流侵蚀楼体地基，造成楼体地基安全问题，导致楼体轻微下陷。且此楼二楼三楼均为外延悬空走廊，护栏腐蚀松动、走廊路面向外倾斜，有坍塌危险，构成重大安全隐患。2023年8月27日，二三楼入口处，有大片砖块脱落，楼内有住户经常出入，存在很大的安全隐患。

民丰巷15号楼，建于1989年，占地面积940平方米，屋结构属于砖混结构，共三层，属于错层楼房，共有住户24户，现居住46人。因建设年代久，此楼电线、暖气管道、上下水管道严重老化，跑、冒、滴、漏现象非常严重；房屋外墙没有保温层，窗户密封不严；小区没有安装天然气，大多数居民使用煤气罐，不仅造成小区巷道内乱堆乱放，还存在严重安全隐患；外延阳台承重下沉，下压导致窗户弯曲。楼体墙皮脱落，砖体被侵蚀严重，存在着许多安全隐患，疑似是危楼，严重影响居民的正常生活，居民多次反应要求置换。2022年6月创城办督查通报此楼房屋老旧，存在安全隐患。

二、行业发展情况

城市更新改造行业受到多重因素的共同驱动，这些因素相互交织、相互促进，为行业的健康发展提供了坚实支撑。城市发展的不断加速是推动旧城改造行业发展的首要因素。随着城市扩张的步伐加快，越来越多的城中村、危旧楼被纳入城市规划的版图，亟需进行改造升级以适应城市发展

的需求。这一进程为城区发展提供了广阔的市场空间和发展机遇。随着大武口城区人口的不断聚集、增加，对居住环境的需求也在不断提升，对一些建设落后，基础设施薄弱的地区需要拆除，其市场前景符合城市更新要求。

三、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。

第三章 项目基本情况

一、项目概况

(一) 项目单位

大武口区住房和城乡建设交通局。

(二) 项目名称

石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目

(三) 项目区位

本项目位于大武口区，分为文明院和民丰巷两个片区，文明院片区位于胜利东街与前进北路西北角。民丰巷片区位于大武口区贺兰山北路。

(四) 项目性质

本项目为新建项目。

二、建设内容及规模

本建设项目为城市更新改造项目，此次拆迁的文明院片区始建于 1965 年，至今已有 57 年。项目区危旧房隐患较大，本次工程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) 国有建设用地，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、投资估算金额

总投资为 11000 万元。其中：工程建设费 1000 万元，工程建设其他费

用 9000 万元，预备费 1000 万元。

资金来源：申请地方政府专项债券资金和本级财政配套资金。

四、项目立项和审批的相关文件

项目已取得大武口区发展和改革局出具《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目建议书的批复》（石大发改审发〔2025〕39 号），项目审批代码：2502-640202-17-01-838148。

五、项目实施计划与建设进度

（一）项目建设期

项目建设周期：2025 年 3 月至 2026 年 12 月。

（二）项目整体规划

项目实施分为前期准备工作、施工、竣工验收三个主要阶段。

具体实施进度安排如下：

2025 年 4 月完成项目前期手续；

2025 年 12 月底前完成安置区建设；

2026 年 12 月底前完成拆迁后的土地平整工作；

2027 年 1 月开始逐步出让平整后的土地，预计在 3 年内出让完成。

六、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 11000.00 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，故固定资产原值暂无法估计。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，项目收入按程序及时上缴国库用于偿债。

债务本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息通过大武口区财政预算资金统筹安排。

第四章 经济社会效益分析

一、项目经济效益分析

直接经济效益：根据项目可行性研究报告及实际调研。项目在测算周期内可实现土地出让收入 10000.00 万元，物业服务、充电桩服务等收入为 1532.34 万元。扣除各项土地出让税费和运营成本后形成可偿债收益为 10508.59 万元，专项债本息覆盖倍数为 1.25，还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益：项目实施后，安置区居民入住会带动周边服务业的发展，如餐饮、娱乐、教育、医疗等行业。随着居民生活需求的增加，会吸引更多商家在周边开设店铺或扩大经营规模，形成新的商业集聚效应，进一步拉动区域消费增长。

二、项目社会效益分析

本项目实施有效解决了城中村脏乱差面貌和基础设施落后的现状。通过危旧房改造，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。改造后，居民能够搬进新建的住宅，房屋结构更加稳固，面积更加宽敞，功能分区更为合理。改造后的环境得到显著优化。新建小区通常规划有充足的绿化空间、休闲广场和健身设施，居民可以享受更加宜人的居住环境，增加了户外活动和社交的机会，有利于身心健康。项目会配套建设完善的社区服务设施，如社区卫生服务站、老年活动中心等。社区卫生服务站能够为居民提供便捷的基本医疗服务，尤其方便了老年人和儿童就医；老年活动中心为老年人提供了娱乐、交流和学习的场所，丰富了他们的精神文

化生活。物业管理的引入也使社区服务更加专业化和规范化。物业管理公司负责小区的安全保卫、环境卫生维护、设施设备维修保养等工作，保障了居民的生活秩序和居住环境质量，提高了居民的生活便利性。

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) 项目符合生态文明建设的要求，是实现人与自然和谐共生的重要举措

随着我国社会的不断发展，人民群众的生活居住条件标准逐渐提升，大武口独立工矿区已经无法跟上时代的需求。矿区居民住房以七八十年代建设的土房、统建楼为主，周边无配套服务设施，无排水系统，无天然气管线，且环境脏乱差，条件设施简陋，居住十分困难，现有的户居民 80% 以上的房屋出现了不同程度的裂痕、下沉漏雨，如遇自然灾害，居民的生命财产安全将受到极大的威胁，目前房屋已无加固维修价值，亟需建设安置房对矿区居民进行改造；同时对原自发搬离的矿工家属区且长期无人居住的废弃旧宅进行改造，解决危房存在的安全隐患，同时又改善城市容貌，加快城市化发展，推动城市经济发展，避险搬迁居住区建设项目符合生态文明建设的要求，是实现人与自然和谐共生的重要举措。

(2) 项目建设有利于推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展

独立工矿区过去以煤炭采掘等传统产业为主，产业结构单一。随着煤炭资源的逐渐枯竭，这种产业结构已经难以为继。搬迁安置项目为产业转型提供了契机，可以对土地资源进行重新规划和利用。大武口区独立工矿区的改造搬迁能够加强与周边地区的经济联系。新的产业布局可以更好地融入区域产业链，与周边城市和地区实现产业互补和协同发展。例如，与

周边的农业产区合作，发展农产品加工产业；或者与周边的物流枢纽合作，发展现代物流产业，提升区域整体经济实力同时通过合理规划和建设居住区，采用节能环保的建筑技术和设施，推广绿色生活方式，可以提高居民的环保意识，促进整个区域的生态文明建设水平提升。通过居民避险搬迁居住区的搬迁改造，让更多困难群众住进新居，进一步优化新型城镇化建设，消除因城乡差距、贫富悬殊等带来的社会矛盾，推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展。同时，通过项目建设，大量的土地资源能够得到有效的利用，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的可持续发展打下了良好的基础。

(3) 能够提升居民对地区的认同感和归属感

居民在新的环境中能够更好地享受生活、参与经济活动和生态保护，从而增强社会凝聚力，促进社会的稳定与和谐发展。因此急需实施大武口区文明院城市危旧房改造项目。本项目符合大武口区总体规划布局 and 空间规划布局发展要求，符合此次独立工矿区转型发展中央预算内投资支持方向和要求，且未重复申请其他中央预算内专项投资支持。

2.项目公益性

通过城市危旧房改造，让更多困难群众住进新居，进一步优化新型城镇化建设，消除因城乡差距、贫富悬殊等带来的社会矛盾，推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展。同时，通过项目建设，大量的土地资源能够得到有效的利用，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的可持续发展打下了良好的基础。

3.项目收益性

本项目收入主要为土地出让金收入和物业服务收入。债券存续期内项目累计可实现收入 11532.34 万元，扣除相关成本后的可偿债收入为

10508.59 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.25，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）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得立项批复，编制了可研等合规性要件，并计划于 2025 年开工建设。本项目成熟度高，项目承诺不涉及拖欠工程欠款和农民工工资等情况，项目实施单位不涉及地方政府隐性债务。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据大武口区发展和改革局出具的《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），本项目总投资为 11000 万元，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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理

本项目收入、成本的测算依据为项目区附近已挂牌的土地出让价格及可研报告等文件为基础，项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 11000 万元，债券需求额度 7000 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37.56%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于城中危旧房改造建设工程，符合2024年10月17日，住房和城乡建设部部长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，新增实施城中村改造和危旧房改造专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债需求总额7000万元，其计划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（见表5-1），根据谨慎原则，本次10年期专项债券发行利率拟定为2.00%。项目专项债利息总计1400万元，债券本息合计8400万元；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。

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）	47.1505	10	1.86%
2505278	2025 年陕西省政府专项债券（六期）	2.6500	10	1.86%

债券代码	债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
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>

债券存续期内，本项目累计可实现收入 11532.34 万元，运营成本 1023.75 万元，可偿债收益为 10508.59 万元，总债务还本付息为 8400 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.25，债务保障倍数大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的决策、管理、产出、效益四个方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化。项目目标明确，绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致，绩效目标符合实际，与项目需求相匹配，预期绩效可实现程度较高。项目的实施能够改善当地城市面貌和生活环境，有助于完善区域基础设施建设，推动区域社会经济发展。按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《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）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

二、绩效目标

(一) 设定情况

本项目从项目的决策、管理、产出、效益四个方面设定。绩效目标表详见下表：

表 5-1 绩效评价目标表

项目名称	石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目			
主管部门	大武口区住房和城乡建设交通局		实施单位	大武口区住房和城乡建设交通局
项目属性	新建项目		项目期限	10 年
资金来源 (万元)	项目总投资（含建设期利息）			11210.00 万元
	其中：专项债券资金			7000 万元
	地方政府配套资金			4210.00 万元
项目概况 说明	本建设项目为城市更新改造项目，此次拆迁的文明院片区始建于 1965 年，至今已有 57 年。项目区危旧房隐患较大，本次工程将对文明院片区现状 351 户危房进行拆迁安置。			
绩效目标	本项目对改造区域原有的碎片化、低效利用的土地进行整合规划，根据城市发展战略，将其转变为功能复合的区域。			
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。	债券额度申请有测算依据
		债券资金分配合理性	债券预算资金分配是否有测算依据,与补助单位或地方实际是否相适应,用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分; ②债券资金分配额度合理,与项目单位或地方实际相适应。
管理	资金使用管理	债券资金到位率	债券资金实际到位数额与预算资金的比率,用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	债券资金到位率= (实际到位资金/预算资金) ×100% >95% 实际到位资金: 一定时期 (本年度或项目期) 内落实到具体项目的资金。
		预算执行率	债券资金预算是否按照计划执行,用以反映或考核债券资金预算执行情况。	预算执行率= (实际支出债券资金/实际到位债券资金) ×100% >95% 实际支出资金: 一定时期 (本年度或项目期) 内项目实际拨付的资金。
		债券资金使用合规性	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定,用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	①债券资金的使用符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理办法的规定; ②债券资金的拨付有完整的审批程序和手续;

				③债券资金使用符合项目预算批复或合同规定的用途; ④坚决杜绝截留、挤占、挪用、虚列支出等情况; ⑤规范核算债券资金。
资金风险管理	偿债水平	考量专项债券本息偿还计划执行情况	本息偿还严格按照还款计划执行	
	成本控制与运营情况	考量债券资金支持项目的收入、成本及预期收益的合理性	项目收入、项目成本需进行合理估计	
	项目实施方案	债券资金支持项目的年度收支平衡或项目生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况	项目收支平衡，本息覆盖倍数>1.2	
	期限设定情况	考量专项债券期限与项目期限匹配情况	专项债期限与项目期限匹配，专项债期限10年	
	信息公开	专项债券项目信息公开情况	严格依照信息披露模板披露真实信息，确保及时准确	
	外部监督	外部监督发现问题整改情况	发现问题及时整改	
资金管理制度	管理制度健全性	一是项目主管单位对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土储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	债券资金支持本项目实施是否符合相关管理规定,用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	①制度执行遵守相关法律法规和相关管理规定; ②债券资金项目调整及支出调整手续要完备; ③债券资金项目合同书、成果验收报告、技术鉴定等资料需齐全并及时归档; ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等要落实到位; ⑤极大力度避免安全事故发生。
产出	产出数量	建设目标	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	可行性研究报告为主
		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 34 个月内完工
	产出质量	质量达标率	债券资金支持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。	$\text{质量达标率} = (\text{质量达标产出数} / \text{实际产出数}) \times 100\% > 95\%$ 。 质量达标产出数:一定时期(本年度或项目期)内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。
	产出成本	成本节约率	债券资金支持本项目计划工作目标实际节约成本与计划成本的比率,用以反映和考核城市更新项目的成本节约程度。	$\text{成本节约率} = [(\text{计划成本} - \text{实际成本}) / \text{计划成本} \times 100\%] > 10\%$ 。 实际成本:项目实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。 计划成本:项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出,一般以项目预算为参考。
效益	社会效益	拉动有效投资及产出	考察债券资金支持项目实施所取得的社会效益	有效拉动区域经济、增加就业机会
		涉及居民		提升居民生活幸福度

		民幸福 度提升		
	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	有效改善居住环境
	满意度	项目主管 部门满意度	考察项目管理者及 收益群众对债券资 金支持项目的管理、 债券资金使用成效 的满意度	项目主管部门满意度>90%
		项目成果受 益群众满意度		辖区居民满意度>90%

（二）审核情况

本项目绩效目标已报备主管部门和财政部门审核。

第六章 项目投资估算及资金筹措方案

一、投资估算

(一) 项目合规情况

(1) 立项批复：大武口区发展和改革局出具《关于石嘴山市大武口区文明院城市危旧房改造项目项目建议书的批复》（石大发改审发〔2025〕39号）；

(2) 可研批复：大武口区发展和改革局出具《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）；

(3) 本项目属于城市更新项目，无需办理用地审批手续。本项目不属于环评目录内项目，无需办理环评手续。建设规划许可证、建筑工程许可证等其他前期手续待项目招标完成后办理。

(二) 项目投资估算依据

(1)《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》；

(2) 工程量按设计资料计算；

(3) 工程取费类别：二类工程；

(4) 估算指标执行宁夏 2019 年《房屋建筑与装饰工程计价定额》、《安装工程计价定额》、《建设工程费用定额》，估算指标参考类似工程造价资料；

(5) 材料价格执行《宁夏工程造价》2024 年第 6 期石嘴山市大武口区材料市场综合价格；

(6) 国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590

号)。

(三) 项目总投资

根据可研估算的总投资为 11000 万元，其中工程建设费 1000 万元，工程建设其他费用 9000 万元，预备费 1000 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)	11000
工程建设费	1000
工程建设其他费	9000
预备费	1000
建设期利息	210.00
本项目估算总投资 (含建设期利息)	11210.00

因此,经调整后的项目估算总投资(含建设期利息)为 11210.00 万元,较原可研总投资增长 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。

二、资金筹措方案

(一) 资金来源

表 6-2 项目资金筹措表 (单位: 万元)

项目总投资	资本金			融资	
	地方政府配套	专项债券用于项目资本金	中央补贴资金	2025 年发行专项债券	市场融资
11210.00	4210.00	0.00	0.00	7000	0
占总投资比例 (%)	37.56%	/	/	62.44%	/
	37.56%			62.44%	

1.本项目申请发行地方政府专项债券 7000 万元，计划于 2025 年发行，债券期限为 10 年。

2.地方政府配套 4210.00 万元，根据大武口区财政局计划，本项目 2025 年追加政府性基金预算 70 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。

（二）项目分年度融资情况

1.专项债券

表 6-3 专项债券融资情况表（单位：万元）

合计	2025 年	
	发行金额	期限（年）
7000.00	7000	10

2.市场化融资

本项目无市场化融资。

（三）项目实施计划

本项目已取得立项批复、可研批复等合规性要件，并计划于 2025 年 3 月开工建设，于 2026 年 12 月竣工。

（四）资金筹措及使用计划

根据本项目的建设进度计划，各年度资金使用计划详见下表。

表 6-4 资金使用计划表（单位：万元）

资金使用计划		2025 年	2026 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金	0.00	0.00	0.00
	本级财政配套安排	70.00	4140.00	4210.00
	单位自有资金	0.00	0.00	0.00
专项债券资金	新增专项债	7000.00	0.00	7000.00
	调整专项债	0.00	0.00	0.00
合计		7070.00	4140.00	11210.00

（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、预期收益

(一) 项目收入

1.项目收入区间

本项目取计算期 10 年，其中项目规划建设期为 18 个月，即 2025 年 3 月开工建设，2026 年 12 月竣工。参考同类项目情况，本项目建成后即可启动土地出让，土地出让收入用于偿还专项债本息。项目还款期预计为 2025 年 5 月-2035 年 4 月。

2.项目收入内容

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（见表 7-1），综合确定本项目土地出让价格。

表 7-1 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/#>）

（1）土地出让收入

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	30	80	2400.00
2028 年	40	80	3200.00
2029 年	32	80	2560.00
2030 年	23	80	1840.00
总收入（万元）	10000.00		

此外，建成的安置小区后，为入驻居民提供物业服务，服务面积 163585.17 平方米，并为小区安装电动自行车充电桩，预计安装总数 2000 个。物业服务费按照每平米 0.7 元/月，电动自行车充电桩按照 15% 使用率，服务费按照 1 元每次，每天 3 次充电服务，一年 365 天。预计物业收入为 137.41 万元，充电服务费收入为 32.85 万元/年。债券存续期内物业费收入合计为 1236.69 万元，充电服务收入合计为 295.65 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。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	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11000万元为基础计提，每年维修费约55万元。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47832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4万元。经计算，债券存续期内，项目物业服务成本为360.00万元。

债券存续期内，本项目运营成本合计1023.75万元。

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
运营成本	1,023.75	0	0	135.5	149	138.2	126.05	95	95	95
1. 维修养护成本	495.00			55	55	55	55	55	55	55
2. 物业人员成本	360.00			40	40	40	40	40	40	40
3. 土地出让成本	168.75		-	40.50	54.00	43.20	31.05	-	-	-
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			
开发资金 (T2=T1*20%) (万元)	25.00		-	6.00	8.00	6.40	4.60	-	-	-
资金 (T3=T1*10%) (万元)	12.50		-	3.00	4.00	3.20	2.30			
住房资金 (T4=T1*5%) (万元)	6.25		-	1.50	2.00	1.60	1.15			

（三）相关税费

本项目的建设和管理运营单位均是大武口区住房城乡建设和交通局，大武口区住房城乡建设和交通局属于政府机关，因此暂不考虑相关税费。

（四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费和其他费用。

计算期内，本项目累计可实现收入 11532.34 万元，总运营成本 1023.75 万元，可偿债收益为 10508.59 万元，总债务还本付息为 8400.00 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

本项目计划发债 7000 万元，发债期限 10 年。本次 10 年期专项债券发行利率拟定为 2.00%。项目利息总计 1400 万元，债券本息合计 8400.00 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。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。

（二）市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资。

（三）总体债务还本付息情况

本项目 2025 发行债券自发行成功起开始计息。专项债券利息总计 1400 万元，专项债券本金总计约 7000.00 万元，债券本息合计 8400.00 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
筹资活动现金流出	8,400.00	70.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	7,070.00
偿还债务本金支付的现金	7,000.00											7,000.00
偿还专项债利息所支付的现金	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

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=95.53%；
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.25；
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.50；
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.25；
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.50；

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 22742.34 万元，在偿还项目总债务后，仍有 2318.59 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
活动现金流量表											
活动现金流入	11,532.34	0.00	0.00	2570.26	3370.26	2730.26	2010.26	170.26	170.26	170.26	170.26
营业收入	11,532.34	0.00	0.00	2570.26	3370.26	2730.26	2010.26	170.26	170.26	170.26	170.26
活动现金流出	1,023.75	-	-	135.50	149.00	138.20	126.05	95.00	95.00	95.00	-
运营成本	1,023.75	-	-	135.50	149.00	138.20	126.05	95.00	95.00	95.00	-
产生现金流量净额	10,508.59	-	-	2,434.76	3,221.26	2,592.06	1,884.21	75.26	75.26	75.26	-
动产生的现金流量											
活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
活动现金流出	11,000.00	7,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
产生现金流量净额	-11,000.00	-7,000.00	-4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
动产生的现金流量											
活动现金流入	11,210.00	7,070.00	4,140.00	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	7,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自治区补助资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	4,210.00	70.00	4,140.00	-	-	-	-	-	-	-	-
活动现金流出	8,400.00	70.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
资本金支付的现金	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息所支付的现金	1,400.00	70.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
产生的现金流量净额	2,810.00	7,000.00	4,000.00	-140.00	-140.00	-140.00	-140.00	-140.00	-140.00	-140.00	-140.00
初期现金	62,712.91	-	-	-	2,294.76	5,376.02	7,828.08	9,572.29	9,507.55	9,442.81	9,378.07
现金净增加额	2,318.59	-	-	2,294.76	3,081.26	2,452.06	1,744.21	-64.74	-64.74	-64.74	-
期末现金余额	-	-	-	2,294.76	5,376.02	7,828.08	9,572.29	9,507.55	9,442.81	9,378.07	9,313.33
平均偿债覆盖倍数	1.25										

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。本项涉及的到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，如果项目实施单位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，项目实施单位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。项目实施单位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。项目实施单位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，对项目实施单位的业务会产生不利影响，从而影响项目实施单位的盈利能力。项目实施单位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，项目实施单位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。项目实施单位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：项目实施单位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单位经营和盈利造成的不利影响。

（二）还款保障措施

1.合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后，专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等文件要求，实行统一管理，分级负责，强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则，保证专款专用，明确资金用途、来源和还款保障。

2.及时信息披露

按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，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，实施单位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。