

彭阳县保障性租赁住房建设项目 专项债券实施方案

实施部门：彭阳县住房和城乡建设局

主管部门：彭阳县住房和城乡建设局

财政部门：彭阳县财政局

编制日期：二〇二五年六月



目 录

专项债券信息摘要	1
第一章 彭阳县基本情况	2
一、区域位置	2
二、自然条件	2
三、经济发展情况	2
四、财政收支情况	3
五、彭阳县债务情况	3
第二章 项目背景	4
第三章 项目基本情况	5
一、项目概况	5
二、建设内容及规模	5
三、项目实施计划	6
四、项目投后管理	6
第四章 经济社会效益分析	7
一、经济效益	7
二、社会效益	7
第五章 绩效评估分析	8
一、事前绩效评估情况	8
二、绩效目标	12
第六章 项目投资概算及资金筹措方案	15
一、投资概算	15
二、资金筹措方案	18
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	21
一、预期收入	21
二、债务还本付息情况	26
三、偿债指标计算	29
四、资金测算平衡情况	29
五、其他事项说明	33

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	彭阳县保障性租赁住房建设项目		
项目概算投资	8165.25 万元（含建设期利息 31.25 万元）		
项目建设期	18 个月（2024 年 3 月至 2025 年 9 月）		
项目资本金	5665.25 万元		
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	2500.00 万元	30 年	2.50%
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 彭阳县基本情况

一、区域位置

彭阳县隶属于宁夏回族自治区固原市，位于宁夏东南部边缘，六盘山东麓，西连宁夏原州区，东、南、北环临甘肃省庆阳市镇原县等市县。彭阳县辖4镇8乡，156个行政村、6个居民委员会，总土地面积为2533.49平方公里，政府驻地白阳镇。根据2022年公安户籍年报数据，年末全县户籍户数7.49万户，同比下降0.67%；户籍人口24.45万人，同比下降0.71%。其中户籍城镇人口6.57万人，占户籍人口的比重为26.87%，比上年末增长0.01个百分点。

二、自然条件

彭阳县矿产资源丰富，已探明煤炭地质储量30亿吨，远景储量达140亿吨以上，仅次于宁东煤矿，有王洼、草庙两个储煤区，原煤年生产能力330万吨；已探明含油面积59.9平方公里，地质储量2396万吨，累计部署井场80个，打油井171口，日产原油420吨，累计产原油34.5万吨。石灰岩、砖瓦粘土、磺砂岩等地质储量可观，富含锶、钙、锌等矿物质和微量元素的优质矿泉水日涌量2790吨。

三、经济发展情况

2024年，彭阳县实现地区生产总值970604万元，按不变价格计算，比上年增长5.7%。其中：第一产业增加值172420万元，增长5.5%；第二产业增加值431475万元，增长9.7%；第三产业增加值366710万元，增长

2.1%。三次产业结构为 17.8:44.5:37.7。按平均常住人口计算，全县人均地区生产总值 60701 元，按不变价格计算，比上年增长 6.7%。

根据 2024 年彭阳公安户籍年报数据，年末彭阳县户籍户数 7.44 万户，同比下降 0.3%；户籍人口 24.22 万人，同比下降 0.4%。其中户籍城镇人口 6.50 万人，同比下降 0.6%，占户籍人口的比重为 26.84%，比上年末降低 0.05 个百分点。根据 2024 年人口变动抽样调查数据，年末彭阳县常住人口总户数 5.67 万户，同比下降 2.1%，常住人口 15.81 万人，同比下降 2.2%。其中，城镇人口 6.44 万人，同比增长 0.9%，占常住总人口的（常住人口城镇化率）40.73%，比上年末增长 1.25 个百分点；乡村人口为 9.37 万人，同比下降 4.2%，占常住总人口的 59.27%。

四、财政收支情况

彭阳县 2020 年至 2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 彭阳县财政收支情况表（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	24723	400031	5990	17890
2021	41806	414265	3850	3359
2022	43357	443281	5412	10107
2023	34814	443819	7339	14559
2024	36320	460031	4606	16988

五、彭阳县债务情况

截至 2024 年 12 月 31 日，彭阳县债务限额为 417562 万元，其中：一般债务限额 331081 万元，专项债务限额 86481 万元。债务余额为 382071 万元，其中：一般债务余额 302853 万元，专项债务余额 79218 万元，专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

第二章 项目背景

2022 年以来，彭阳县通过大力招商引资，成功引进一批企业来彭投资建设，有力推动了劳动就业和经济增长，县城人口保持了持续增加，城镇化率达到 55%。为保障新青年新市民住房需求，2022 年—2025 年需建设保租房 1167 套。

近年来，王洼独立矿区煤炭开采产能不断提升，但是产业单一，转型乏力，经济发展后劲不足，无法适应经济社会高质量发展要求。2021-2023 年期间，在国家和自治区的大力支持下，彭阳县王洼独立工矿区改造提升工程共实施居民避险搬迁（2 个）、基础设施和公共服务设施（3 个）、接续替代产业平台（3 个）3 大类 8 个项目。项目实施后，矿区群众安全得到有效保障，基础设施和公共服务设施得到明显改善，产业转型升级步伐不断加快，独立工矿区经济社会高质量发展取得显著成效。为切实保障矿区群众生命财产安全，进一步补齐王洼独立工矿区基础设施短板，持续优化产业结构布局，彭阳县计划 2023-2025 年期间继续实施一批独立工矿区改造提升项目，着力优环境、惠民生、促发展，不断探索创新发展模式和体制机制，逐步走出一条独具彭阳特色的独立工矿区。为确保完成自治区下达彭阳县租赁性住房建设任务，结合推进新型城镇化及产业发展对住房保障需求，满足新青年、新市民及王洼矿区居民避险搬迁安置住房需求，依据国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）和自治区人民政府《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（宁）政办发〔2022〕28 号等文件精神，有序开展本项目工程的工作。

第三章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目单位

彭阳县住房和城乡建设局

（二）项目名称

彭阳县保障性租赁住房建设项目

（三）项目区位

该项目位于兴彭大街与平安路交叉口西南角，位于县城内。

（四）项目属性

该项目属于在建项目。

（五）投资总额

根据本项目可研及其批复，估算总投资 8134.00 万元。主要有工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

二、建设内容及规模

新建保障性租赁住房新建保租房 350 套；配套建设室外场地、绿化及室内外水暖电气等附属工程。

三、项目实施计划

（一）项目建设期

根据项目可研及批复，本项目建设工期为 15 个月，即从 2024 年 3 月开工建设，2025 年 9 月竣工。

（二）项目运营期

本项目为城市保障性租赁住房项目，项目建成后当年就能投入使用。房屋设计的使用寿命为 40 年，即 2025 年 10 月-2065 年 10 月。专项债存续期为 30 年，从发行成功起开始计息，项目还款期预计为 2025 年 7 月-2055 年 7 月。项目实际运营期大于项目还款期。

四、项目投后管理

项目资产登记。根据项目可研及其批复，项目静态总投资 8134.00 万元，预计 90%形成固定资产，约为 7320.6 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，权益登记在彭阳县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，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。项目资产收入为租赁收入、物业服务收入，项目收入由项目单位负责收取缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

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收入为 11532.16 万元，物业上每年吸纳 7 人就业，即增加了经济产出，也促进了居民就业。

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，本项目的建成为彭阳县招商引资、推动了劳动就业和经济增长提供基础，进一步促进城镇化，解决新青年新市民的住房需求问题。

二、社会效益

本项目的建设，完善彭阳县县域的基础配套设施，改善彭阳县县城人民的居住环境，方便日常生活，提高了城镇的办事效率，同时对彭阳县的市建设城市及区域经济的发展起到积极的推动作用，从而产生较好的社会影响。项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程等均有影响。本项目建设，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。解决不同层次住房家庭的住房需求，既保障县城房价稳定在合理水平，又保障新青年新市民住房需求。

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

项目建设将解决不同层次住房家庭的住房需求，既保障县城房价稳定在合理水平，又保障新青年新市民住房需求。对彭阳县经济高质量发展将起到大力助推作用，实现城乡融合、产城融合，高质量发展。

独立工矿区改造提升是建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区的迫切需要。王洼独立工矿区位于黄河支流（茹河）上游，矿区开采年代久远，粗放型开采导致山体开裂，地面沉陷，农田毁坏，水土流失不断加剧，生态环境极度脆弱。通过实施独立工矿区改造提升工程，可有效修复生态“伤疤”，进一步完善矿区治污设施，加快沉陷区生态修复，对推动当地改善生态环境和黄河源头治理具有重要意义。

独立工矿区改造提升是促进实施乡村振兴战略的重要举措。“十三五”期间，彭阳县多方筹资，先后完成矿区沉陷区居民搬迁、道路修缮、生态治理、矿井水处理等基础设施建设，矿区居民生活环境得到了一定程度的改善，但距乡村振兴要求还相差甚远。通过实施独立工矿区改造提升工程，可有效提升矿区基础设施水平和综合服务能力，构建起更强劲、更持久的乡村振兴推动力，更好地服务于美丽乡村建设

独立工矿区改造提升是落实经济转型升级的具体实践。通过实施独立工矿区改造提升，接续替代产业平台作用发挥更加明显，循环经济得到培育发展，既能带动当地群众就近就地就业，保障和改善民生，又能加快企

业转型升级，促进当地形成以煤炭资源开发为主导，上下游产业齐头并进的产业集约化、多元化发展格局。

综上所述，该工程建设是极为迫切、也很有必要。

2. 项目公益性

保障性租赁住房首先要解决的是新市民新青年住房问题和基础设施落后的现状，通过新建、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靓丽的风景。使多数普通居民告别买不起房的窘境，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，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

本项目在债券存续期的收入来源为保障房租赁费、物业费(含电梯费)。债券存续期内，本项目实现房屋租赁费收入超过 1 亿元，物业费收入超千万。房屋租赁收入、物业收入等较为稳定，因此本项目有很好的收益性。

（二）项目建设的可行性

（1）政策支持

县政府招商引资，成功引进一批企业来彭投资建设，有力推动了劳动就业和经济增长，促进了城镇化。城镇化人口的增加，新青年新市民的住房需求问题亟待解决。通过问卷调查和座谈讨论，彭阳县政府以及有关部门对本工程均表示极大地热情。各部门明确表示希望加快工程前期工作，争取早日开工建设，并表示改造提升过程中愿意配合有关部门积极做好土地征用、人员拆迁安置等有关工作，并为本工程提供人力物力支持。

（2）场地建设条件良好

本工程基础设施完备，地质条件良好，场地平整，排水通畅，场地内无高压线及其它地下管线通过，周围也无电磁辐射源，场地周围无噪声干扰源，也不受粉尘和工业废气的污染。所以场地适宜项目的建设。

（3）建设工程技术可行

本项目从工程技术角度分析，目前国内都具有成熟的技术、定型的产品、完备的施工手段，不存在特殊技术要求；对本项目建设场地初步勘察资料显示，该用地情况完全适合于本工程的建设。因此，工程技术方面上看是可行的。

综上所述，本项目的建设场址条件优良，市政配套条件较好，有较好的社会效益，项目整体可行。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得立项批复、可研批复和用地审批等合规性要件，属于在建项目，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）项目资金来源和到位可行性

本项目批复总投资为 8134.00 万元。资金来源为国家和自治区专项资金、专项债资金、其余资金为地方财政配套资金。《关于下达 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财(综)发〔2023〕147 号）《关于下达 2023 年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财（综）发〔2023〕125 号）《关于下达 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财（综）发〔2023〕8 号）《关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财(综)发 2024〕106 号）等文件。项目资金落实有保障，能够保障项目建设支出。

（五）项目收入、成本、收益预测合理

本项目收入、成本的测算主要参考《彭阳县保障性租赁住房建设项目可行性研究报告》《固原市加快发展保障性租赁住房实施细则》（固办发〔2022〕06号）等规定。并参照固原市、彭阳县等地房屋、商铺租赁价格，综合评判后取值，项目收益预测合理。

（六）债券资金需求合理性

本项目总投资为 8134.00 万元，债券需求额度 2500 万元。本项目是保障性租赁住房项目，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，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 69.38%，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。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目发行债券总额 2500 万元，计划 2025 年发行完成，发行期限安排为 30 年，债券存续期内，本项目累计可实现收入 11532.16 万元，总运营成本 1392.30 万元，可偿债收益为 10139.86 万元，总债务还本付息为 4375.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 2.32，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。

（八）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。

（九）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

项目目标	本建成保障性租赁住房 350 套。同期配套建设室外场地道路、透水砖硬化，给排水及消防、雨水、供热、供电、天然气、通信等管网和配套设备及绿化景观工程。				
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	建设完成率	100%	本建成保障性租赁住房 350 套。同期配套建设室外场地道路、透水砖硬化，给排水及消防、雨水、供热、供电、天然气、通信等管网和配套设备及绿化景观工程。	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	开工时效	2024 年 3 月	2024 年 3 月	可行性研究报告
		完工时效	2025 年 9 月	2025 年 9 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%	可行性研究报告及其批复
	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	改善民生	改善	改善县城居住条件和环境	可行性研究报告
	社会效益指标	促进就业	促进	项目能够雇佣一部分人员，解决其就业	可行性研究报告
	生态效益指标	符合国家环评要求	符合	符合国家环评要	可行性研究报告
	可持续影响指标	偿债能力（偿债备付率）	≥1.2	偿债备付率≥1.2	《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
满意	服务对	服务对象满	≥95%	满意度≥95%	社会公众认知

度指 标	象满意 度指标	意度指标			
---------	------------	------	--	--	--

（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）项目合规情况

（1）立项批复：《关于彭阳县保障性租赁住房建设项目项目建议书的批复》（彭审批发〔2023〕23号）；

（2）可研批复：《关于彭阳县保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（彭审批发〔2023〕24号）；

（3）用地证书：《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第640425202210014）；

（4）建设工程规划许可证：2024年4月2日，宁夏佰发房地产开发有限公司办理本项目建设工程规划许可证，证书编号：建字第6404252024GG0001499号；

（5）建筑工程施工许可证：2024年4月3日，宁夏佰发房地产开发有限公司办理本项目建设工程施工许可证，证书编号：编号640425202404030101；

（6）不动产权证书：2024年3月15日，宁夏佰发房地产开发有限公司取得不动产权证书，编号：宁(2024)彭阳县不动产权第PY0000521号；

（7）建设工程施工合同：合同编号：GF-2017-0201。

（二）项目投资估算依据

1、定额执行宁夏2019年《房屋建筑与装饰工程计价定额》《安装工程计价定额》《市政工程计价定额》《园林绿化工程计价定额》《建设工程费用定额》；

2、本工程概算材料价格执行《宁夏工程造价》2022 年第 6 期固原市彭阳县地区材料信息价格。《宁夏工程造价》中未发布的安装工程材料价格执行《2018 宁夏安装工程材料价格信息》，以上均无价格的执行市场价。

3、本工程总投资不包括材料动态因素和政策性调价，不计取铺底流动资金。

4、本工程总投资其他费用按国家及地方有关规定计取；

(1) 项目建设管理费以宁夏回族自治区财政厅宁财(综)〔2016〕504 号文件为依据,以工程费为基础按市场价计取；

(2) 工程监理费按发改价格〔2007〕670 号、发改价格〔2015〕299 号文件位依据，以工程费为基础按市场价计取；

(3) 工程量清单编制费执行《宁夏回族自治区物价局关于核定建设工程造价咨询服务收费标准的批复》(宁价费发〔2010〕87 号)；

(4) 施工阶段全过程造价控制参考原指导文件，执行市场调节价；

(5) 招投标服务费依据发改价格〔2015〕299 号文件，执行市场调节价。

(5) 编制及审核竣工决算按宁价费发〔2010〕87 号文件执行；

(6) 工程设计费执行《工程勘察设计收费标准》执行建设部〔2002〕10 号文；

(7)可行性研究报告编制及评估费及项目建议书编制及评估费按暂行规定的通知计价格〔1999〕1283 号计取；

(8) 施工图设计审查费执行宁勘设协字〔2016〕第 06 号文件计取；

(9) 环境影响咨询评价费按《国家计委、国家环境总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格〔2002〕125 号文；

(10) 建设工程质量检测试验费按银建协发〔2021〕16 号执行；

(11) 高可靠供电费按宁发改价格〔2019〕122号文件执行；

(12) 水土保持方案编制费及水土保持设施费按市场价执行；

5、预备费按 8%计算。

(三) 专项债券利率

本项目计划申请地方政府专项债 2500.00 万元，债券期限为 30 年，参照近期全国各省份发行的 30 年期政府专项债券利率（见表 6-1），本项目 30 年期利率以 2.5%进行测算，利息总计 1875 万元，债券本息合计 4375 万元。偿债方式：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 6-1 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 (%)
2505319	2025 年湖北省政府专项债券（二十五期）	118.24	30	2.13%
199194	2025 年重庆市政府专项债券（八期）	40.98	30	2.11%
2505302	2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）-2025 年江西省政府专项债券（五期）	74.5101	30	2.10%
232983	2025 年湖南省政府专项债券（四期）	51.12	30	2.09%
2505275	2025 年四川省政府专项债券（十四期）	204.160	30	2.26%

数据来源：中债登官网，<https://www.chinabond.com.cn/dfz/#/information/listDetail?title>

(四) 项目总投资

本项目估算总投资 8134.00 万元（不含建设期利息）。主要有工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

本项目 2024 年 3 月开工，2025 年 9 月底竣工，建设期占用专项债时间为 6 个月，建设期利息为 62.5 万元，故调增项目总投资 31.25 万元，经调整后的项目总投资（含建设期利息）为 8165.25 万元，较原可研批复总投资 8134.00 万元增长 0.38%。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

本项目总投资为8165.25万元（含建设期利息），项目改造所需资金由申请发行地方政府专项债券、申请国家和自治区资金及县财政配套资金构成，具体如下所示。

表 6-3 项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	中央、自治区补助资金	发行专项债券用于项目资本金	县财政配套	专项债券	市场融资
8165.25	2956.04	0	2709.21	2500.00	
占总投资比例（%）	36.20%		33.18%	30.62%	
	69.38%			30.62%	

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2500.00万元，计划于2025年发行完成，债券期限为30年。

（2）根据《关于下达2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财(综)发〔2023〕147号）《关于下达2023年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财（综）发〔2023〕125号）《关于下达2024年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（彭财(综)发2024〕106号）等文件，已落实的中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金2956.04万元，目前已完成投资金额900.88万元。

（3）县财政配套资金已到位1760万元，剩余约949.21万元根据项目

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	
	发行金额	期限
2500.00	2500.00	30

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、用地、环评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 18 个月，从 2024 年 3 月开工，于 2025 年 9 月底竣工。

（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 6-5 资金筹措计划表（单位：万元）

资金使用计划		2024 年	2025 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金	2956.04	0.00	2956.04
	本级财政预算安排	1760	949.21	2709.21
	单位自筹资金			
专项债券资金		0	2500	2500
合计		4716.04	3449.21	8165.25

（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

本项目取计算期30年,其中项目建设期为18个月,即2024年3月-2025年9月,项目建成后当年就能投入使用,设计使用寿命40年,即2025年-2065年。专项债存续期为30年,从发行成功起开始计息,项目还款期预计为2025年7月-2055年7月。项目实际运营期大于项目还款期。

2.项目收入内容

本项目的收入来源为保障房租赁费、物业费(含电梯费)。根据本项目可行性研究报告及其批复,本项目建成350套69平米保障性租赁住房。2025年底投入使用,本项目服务对象主要为王洼工矿区搬迁,随着项目建成,工矿区职工将逐步搬迁,第一年出租率为60%、第二年70%、第三年80%、第四年90%、第五年95%,以后保持不变。

保障房租赁价格方面,根据项目可行性研究报告及《固原市加快发展保障性租赁住房实施细则》(固办发〔2022〕06号)及固原市第二批保障性租赁住房房源公告(2023年11月),预计40平米保障房租赁费500元/月·套;49平米保障房租赁费700元/月·套;67平米保障房租赁费850元/月·套。考虑到通货膨胀因素,保障房租赁价格每5年上涨1%。

表 7-1 宁夏四建清水河商务区改建保障性租赁住房项目房源明细表

序号	行政区划	项目名称	所在楼层	套数	建筑面积（平方米）	居室	出租方式	租金（元）	备注
1	宁夏回族自治区固原市原州区	宁夏四建清水河商务区改建保障性租赁住房项目	4、5、6、7、8	5	49.5	一居	按套	750	简装
2			4、5、6、7、8	40	46.2	一居	按套	720	简装
3			4、5、6、7、8	45	45	一居	按套	700	简装
4			4、5、6、7、8	5	53.75	一居	按套	780	简装
5			4、5、6、7、8	5	89.86	两居	按套	1200	简装
合计				100					

数据来源：固原市人民政府网：

（http://www.nxgy.gov.cn/xwzx/gsgg/202311/t20231120_4355918.html）

物业费（含电梯费）方面，参照《彭阳县人民政府关于印发<彭阳县公共租赁住房管理细则>的通知》（彭政规发〔2023〕3号），保障住房小区物业费按照 0.5 元/平方米·月收取。电梯费参照《彭阳县人民政府关于印发<彭阳县公共租赁住房管理细则>的通知》（彭政规发〔2023〕3号）要求，“一梯四户：以二楼 120 元/年·户为基数，3-6 楼每增加一层在前一层的基础上增加 30 元/年·户，7—11 楼每增加一层在前层的基础上增加 60 元/年·户”。物业费按照每 5 年上涨 5%，收缴率为 97%。

经测算，本项目在计算期内可实现收入 11532.16 万元。具体如下表所示。

表 7-2 项目预期收入明细表（单位：万元）

年份	房屋租赁收入	物业费收入	营业收入
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	214.2	31.51	245.71

年份	房屋租赁收入	物业费收入	营业收入
2026 年	249.9	31.51	281.41
2027 年	285.6	31.51	317.11
2028 年	321.3	31.51	352.81
2029 年	342.54	31.82	374.36
2030 年	342.54	31.82	374.36
2031 年	342.54	31.82	374.36
2032 年	342.54	31.82	374.36
2033 年	342.54	31.82	374.36
2034 年	345.97	32.14	378.11
2035 年	345.97	32.14	378.11
2036 年	345.97	32.14	378.11
2037 年	345.97	32.14	378.11
2038 年	345.97	32.14	378.11
2039 年	349.43	32.46	381.89
2040 年	349.43	32.46	381.89
2041 年	349.43	32.46	381.89
2042 年	349.43	32.46	381.89
2043 年	349.43	32.46	381.89
2044 年	352.92	32.79	385.71
2045 年	352.92	32.79	385.71
2046 年	352.92	32.79	385.71
2047 年	352.92	32.79	385.71
2048 年	352.92	32.79	385.71
2049 年	356.45	33.12	389.57
2050 年	356.45	33.12	389.57
2051 年	356.45	33.12	389.57
2052 年	356.45	33.12	389.57
2053 年	356.45	33.12	389.57
2054 年	360.01	33.45	393.46
2055 年	360.01	33.45	393.46
合计	10527.57	1004.59	11532.16

（二）项目运营成本

1.工程维护费

根据《建筑工程预算定额管理规定》，项目修理费的计提应符合实际需求，按照工程合同规定预先预留一定比例费用，并根据实际工程所需确定最终计提比例。建筑工程计提比例一般不超过 5%。”本项目按照项目总投资 8134.00 万元的 5%计提维修基金，并按照 40 年均摊，每年工程维护费为项目总投资 0.12%。谨慎考虑，本项目每年工程维护费按照总投资 8134.00 万元的 0.2%计提，并保持不变。项目建成后，由施工单位提供 2 年质保期。质保期结束工程维护费 16.27 万元/年。

2.人员工资及福利费

本项目建成 350 套保障房，需要物业服务人员 5 人，2024 年彭阳县人均可支配收入为 3.2 万元/年，考虑到本项目物业人员、门卫等工资较低，故人员工资及福利费按照 3 万元/年计算，共计 15 万元/年，人员成本按照每年上涨 1%测算。

3.燃料动力费

本项目燃料动力费主要为小区公共区域路灯、楼道灯，根据项目设计，项目区各种路灯年用电量大约 18.8 万度，电价按照。经过调查，每年电费大约 10 万元，每 5 年上涨 3%。

4.管理费及其他费用

参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》关计算规则，按燃料动力费、工资福利费、修理费等的总和的 10%计提，本项目年提存 4.13 万元。

经测算，本项目在债券存续期内，运营成本共计 1392.30 万元，具体运营成本如下表所示。

表 7-3 项目预期成本明细表（单位：万元）

年份	运营成本合计	维护费	员工资及福利	燃料动力费	管理费及其他费用
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	29.13		15.00	10.00	4.13
2026 年	29.13		15.00	10.00	4.13
2027 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2028 年	45.85	16.27	15.15	10.30	4.13
2029 年	45.85	16.27	15.15	10.30	4.13
2030 年	45.85	16.27	15.15	10.30	4.13
2031 年	45.85	16.27	15.15	10.30	4.13
2032 年	45.85	16.27	15.15	10.30	4.13
2033 年	46.31	16.27	15.30	10.61	4.13
2034 年	46.31	16.27	15.30	10.61	4.13
2035 年	46.31	16.27	15.30	10.61	4.13
2036 年	46.31	16.27	15.30	10.61	4.13
2037 年	46.31	16.27	15.30	10.61	4.13
2038 年	46.78	16.27	15.45	10.93	4.13
2039 年	46.78	16.27	15.45	10.93	4.13
2040 年	46.78	16.27	15.45	10.93	4.13
2041 年	46.78	16.27	15.45	10.93	4.13
2042 年	46.78	16.27	15.45	10.93	4.13
2043 年	47.27	16.27	15.61	11.26	4.13
2044 年	47.27	16.27	15.61	11.26	4.13
2045 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2046 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2047 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2048 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2049 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2050 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2051 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2052 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2053 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2054 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
2055 年	45.40	16.27	15.00	10.00	4.13
合计	1,392.30	471.83	470.72	321.72	128.03

（三）相关税费

本项目的建设运营单位是彭阳县住房与城乡建设局，彭阳县住房与城乡建设局属于政府机关，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。

债券存续期内，本项目累计可实现收入 11532.16 万元，总运营成本 1392.30 万元，可偿债收益为 10139.86 万元，总债务还本付息为 4750.00 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 2500 万元，发债期限 30 年，专项债券发行利率为 2.50%，利息总计 1875 万元，债券本息合计 4375 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

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。每年偿还专项债券利息 62.5 万元，专项债券利息总计 1875 万元，2055 年偿还专项债券本金 2500

万元，债券本息合计 4375 万元。如下表所示。

表 7-4 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
筹资活动现金流出	4,375.00	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
偿还债务本金支付的现金	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还专项债利息所支付的现金	1,875.00	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50

（续表 7-3）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
筹资活动现金流出	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
偿还债务本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还专项债利息所支付的现金	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50

（续表 7-3）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
筹资活动现金流出	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	2,531.25
偿还债务本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500.00
偿还专项债利息所支付的现金	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	31.25

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=129.17%;
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=2.32;
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=4.06;
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=2.32;
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=4.06。

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 19697.41 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 5796.11 万元的累计现金结余。

表 7-5 项目资金平衡分析表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
经营活动现金流量表												
经营活动现金流入	11,532.16		245.71	281.41	317.11	352.81	374.36	374.36	374.36	374.36	374.36	378.11
运营收入	11,532.16		245.71	281.41	317.11	352.81	374.36	374.36	374.36	374.36	374.36	378.11
经营活动现金流出	1,392.30	-	29.13	29.13	45.40	45.85	45.85	45.85	45.85	45.85	46.31	46.31
营业成本	1,392.30		29.13	29.13	45.40	45.85	45.85	45.85	45.85	45.85	46.31	46.31
经营活动产生现金流量净额	10,139.86	-	216.58	252.28	271.71	306.96	328.51	328.51	328.51	328.51	328.05	331.80
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	8,134.00	4,716.04	3,417.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-8,134.00	-4,716.04	-3,417.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量	-											
筹资活动现金流入	8,165.25	4,716.04	3,449.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	2,500.00	-	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	2,956.04	2,956.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	2,709.21	1,760.00	949.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	4,375.00	-	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
偿还债务支付的现金	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还利息所支付的现金	1,875.00	-	31.25	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
筹资活动产生的现金流量净额	3,790.25	4,716.04	3,417.96	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50
初期现金	-	-	-	216.58	406.36	615.57	860.03	1,126.04	1,392.05	1,658.06	1,924.07	2,189.62
期内现金净增加额	5,796.11	-	216.58	189.78	209.21	244.46	266.01	266.01	266.01	266.01	265.55	269.30
期末现金余额	5,796.11	-	216.58	406.36	615.57	860.03	1,126.04	1,392.05	1,658.06	1,924.07	2,189.62	2,458.92
本项目平均偿债覆盖倍数	2.32											

(续表 7-4)

项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
经营活动现金流量表												
经营活动现金流入	11,532.16	378.11	378.11	378.11	378.11	381.89	381.89	381.89	381.89	381.89	385.71	385.71
运营收入	11,532.16	378.11	378.11	378.11	378.11	381.89	381.89	381.89	381.89	381.89	385.71	385.71
经营活动现金流出	1,392.30	46.31	46.31	46.31	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	47.27	47.27	45.40
营业成本	1,392.30	46.31	46.31	46.31	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	47.27	47.27	45.40
经营活动产生现金流量净额	10,139.86	331.80	331.80	331.80	331.33	335.11	335.11	335.11	335.11	334.62	338.44	340.31
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	8,134.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-8,134.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量	-											
筹资活动现金流入	8,165.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	2,956.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	2,709.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	4,375.00	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
偿还债务支付的现金	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还利息所支付的现金	1,875.00	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
筹资活动产生的现金流量净额	3,790.25	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50
初期现金	-	2,458.92	2,728.22	2,997.52	3,266.82	3,535.65	3,808.26	4,080.87	4,353.48	4,626.09	4,898.21	5,174.15
期内现金净增加额	5,796.11	269.30	269.30	269.30	268.83	272.61	272.61	272.61	272.61	272.12	275.94	277.81
期末现金余额	5,796.11	2,728.22	2,997.52	3,266.82	3,535.65	3,808.26	4,080.87	4,353.48	4,626.09	4,898.21	5,174.15	5,451.96
本项目平均偿债覆盖倍数	2.32											

(续上表)

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
经营活动现金流量表											
经营活动现金流入	11,532.16	385.71	385.71	385.71	389.57	389.57	389.57	389.57	389.57	393.46	393.46
运营收入	11,532.16	385.71	385.71	385.71	389.57	389.57	389.57	389.57	389.57	393.46	393.46
经营活动现金流出	1,392.30	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40
营业成本	1,392.30	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	45.40
经营活动产生现金流量净额	10,139.86	340.31	340.31	340.31	344.17	344.17	344.17	344.17	344.17	348.06	348.06
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	8,134.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-8,134.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量	-										
筹资活动现金流入	8,165.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	2,956.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	2,709.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	4,375.00	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	2,531.25
偿还债务支付的现金	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500.00
偿还利息所支付的现金	1,875.00	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	31.25
筹资活动产生的现金流量净额	3,790.25	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-62.50	-2,531.25
初期现金	-	5,451.96	5,729.77	6,007.58	6,285.39	6,567.06	6,848.73	7,130.40	7,412.07	7,693.74	7,979.30
期内现金净增加额	5,796.11	277.81	277.81	277.81	281.67	281.67	281.67	281.67	281.67	285.56	-2,183.19
期末现金余额	5,796.11	5,729.77	6,007.58	6,285.39	6,567.06	6,848.73	7,130.40	7,412.07	7,693.74	7,979.30	5,796.11
本项目平均偿债覆盖倍数	2.32										

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。

（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，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。