

高桥二期 A 区保障性租赁住房项目 专项债券实施方案



实施部门：银川安居康养集团有限公司



主管部门：银川市住房和城乡建设局

财政部门：银川市财政局



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 银川市基本情况	2
一、地域情况	2
二、财政收支及债务情况	3
第二章 项目背景	5
第三章 项目基本情况	7
一、项目概况	7
二、建设内容及规模	8
三、项目实施计划	8
四、项目投后管理	8
第四章 经济社会效益分析	10
一、经济效益	10
二、社会效益	10
第五章 绩效评估分析	12
一、事前绩效评估情况	12
二、绩效目标	16
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	22
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	26
一、预期收入	26
二、债务还本付息情况	32
三、偿债指标计算	35
四、资金测算平衡情况	35
五、其他事项说明	38
附件 1 保障房委托管理协议	42

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	高桥二期 A 区保障性租赁住房项目		
项目概算投资	11433.38 万元（含建设利息 399.38 万元）		
项目建设期	32 个月（2024 年 10 月至 2027 年 5 月）		
项目资本金	3933.38 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	5500.00 万元	30 年	2.5%
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 银川市基本情况

一、地域情况

（一）区域位置

银川地处中国西北地区、宁夏平原中部，东踞鄂尔多斯西缘、西依贺兰山，黄河从市境穿过，是古丝绸之路商贸重镇，宁夏的军事、政治、经济、文化、科研、交通和金融中心，宁蒙陕甘毗邻地区中心城市，沿黄城市群核心城市，中蒙俄、新亚欧大陆桥经济走廊核心城市，是国家向西开放的窗口。

银川市城市综合竞争力跻身全国百强，荣获全国文明城市、国家节水型城市、国家卫生城市、国家园林城市、国家环保模范城市、中国人居环境范例奖等殊荣，被评为“中国十大新天府”之一。

（二）行政区划

银川下辖 3 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市。银川市面积 9555.38 平方千米，市人民政府驻金凤区北京中路 166 号。各县（市）区共辖 26 个街道办事处、20 个镇、6 个乡和 254 个居民委员会、286 个村民委员会。

（三）人口情况

2023 年末，银川市常住人口 290.81 万人，比上年末增加 1.13 万人。其中，城镇人口 240.92 万人，比上年末增加 4.14 万人；乡村人口 49.89 万人，比上年末减少 3.01 万人；常住人口城镇化率为 82.84%，比上年末提高 1.1 个百分点。人口出生率为 9.20%，死亡率为 4.65%，人口自然增长率为 4.55‰。

（四）经济发展情况

2023 年，银川市实现地区生产总值 2685.63 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%。其中，第一产业增加值 99.47 亿元，增长 8.2%；第二产业增加值 1302.90 亿元，增长 10.1%；第三产业增加值 1283.26 亿元，增长 4.6%。三次产业结构为 3.7：48.5：47.8，对经济增长的贡献率分别为 4.3%、62.1%和 33.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值 92530 元，比上年增长 6.7%。

银川以全区 10%的国土面积、40%的人口，贡献了全区近 40%的财政收入、50%的 GDP、60%的社会消费品零售总额、63%的进出口总额。

二、财政收支及债务情况

（一）财政收支情况

银川市 2019 年-2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 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
2019	85.15	144.25	51.31	48.37
2020	85.58	131.38	79.57	74.20
2021	90.83	123.62	66.88	44.06
2022	82.70	127.37	60.52	64.63
2023	95.97	194.15	56.12	45.68
2024	81.63	162.10	49.87	59.50

（二）银川市债务情况

根据《关于 2024 年银川市及市本级预算执行情况和 2025 年银川市及市本级预算草案的报告》显示，截止 2024 年 12 月，法定债务限额 858 亿

元，法定债务余额 816 亿元，其中：市本级法定债务限额 341 亿元，法定债务余额 320 亿元（一般债务 234 亿元、专项债务 86 亿元）。专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

第二章 项目背景

为贯彻落实党的二十大报告精神以及 2023 年全国住房和城乡建设工作会议中关于“要以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题，大力增加保障性租赁住房供给”的要求，紧紧围绕建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区示范市目标，多渠道增加保障性租赁住房供给，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升城市核心竞争力。银川市计划于“十四五”期间筹集保障性租赁住房 1.8 万套（间），目前只完成 14691 套，尚剩 3309 套未完成，为完成上述计划积极推进本项目的建设。

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》强调：“引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。”上述《意见》对保障性租赁住房的建设及运行提出具体可行的指导意见。通过新建、改建、配建、盘活等方式，多渠道扩大供给，支持专业化规模化的开发企业建设和运营管理保障性租赁住房。国有企业应积极开展保障性租赁住房建设运营工作，充分发挥国有企业引领示范作用。对于城镇中低收入住房困难家庭继续坚持按照公租房原有政策给予保障。符合条件的新市民、青年人和从事城市基本公共服务人员等群体申请保障性租赁住房不设收入限制，坚持租购同权，保障性租赁住房家

庭可按照相关规定享受同等的医疗、教育等基本公共服务。银川安居康养集团有限公司作为银川市属国有企业，积极响应上述意见的指导思想，充分发挥国有企业引领示范作用，主动推进银川市保障性租赁住房的建设与运营，为符合条件的相关人员提供保障性住房。

2023 年末全国常住人口城镇化率为 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点。根据《银川市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》数据，全市年末常住人口 290.81 万人，比上年末增加 1.13 万人。其中，城镇人口 240.92 万人，比上年末增加 4.14 万人；乡村人口 49.89 万人，比上年末减少 3.01 万人；常住人口城镇化率为 82.84%，比上年末提高 1.1 个百分点。常住人口城镇化率的上涨使得银川市对保障性租赁房的需求进一步增加。为满足银川市不断增长的保障性租赁住房需求，银川市积极推进本项目建设。

第三章 项目基本情况

一、项目概况

（一）项目单位及性质

银川安居康养集团有限公司，银川市政府国有资产监督管理委员会全资国企。



股权穿透图

爱企查

银川安居康养集团有限公司

智能总结

导出

全屏查看



（二）项目名称

高桥二期 A 区保障性租赁住房项目

（三）项目区位

银川市金凤区六盘山路与丽银街交叉路口东侧。

（四）项目属性

该项目属于在建项目。

（五）投资总额

根据本项目备案情况，估算总投资 11034.00 万元。主要有工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

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）	11,034.00
工程费用	8,709.21
工程建设其他费用	1,554.23
预备费	770.56

二、建设内容及规模

高桥二期 A 区保障性租赁住房项目拟建设保障性租赁住房共 432 套，其中 60-70 平米户型 144 套，50-60 平米户型 288 套，新建建筑面积 25920 平方米，建设内容包括 11#住宅楼、14#住宅楼、15#住宅楼、20#住宅楼及外网配套工程。

三、项目实施计划

（一）项目建设期

根据项目备案信息和可行性研究报告，本项目建设工期为 32 个月，即从 2024 年 10 月开工建设，2027 年 5 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 2027 年 6 月-2067 年 5 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 6 月-2055 年 5 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。根据项目备案信息，项目静态总投资 11034.00 万元，预计 90%形成固定资产，约为 9930.60 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，权益登记在银川市政府国有资产监督管理委员会全资国企银川安居康养集团有限公司名下。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。项目资产收入为保障性租赁住房租金及物业服务收入，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。根据项目实际情况，在测算周期内可实现收入为 17337.42 万元。同时，物业服务每年吸纳一部分人就业，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，本项目的建成为银川市招商引资、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，吸引更多的青年来银就业。

二、社会效益

本项目的建设，完善银川市城区基础配套设施，改善银川市新青年的居住环境，方便日常生活，提高了城镇的办事效率，同时对银川市的城市建设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。2021 年银川市被列为全国保障性租赁住房试点城市，为高质量推进国家级保障性租赁住房试点工作，2022 年银川市确定“十四五”期间完成 1.8 万套保障性租赁住房建设，预计解决近 6 万名新市民、青年人的住房困难问题（占本地区新市民、青年人总量的 30%）。

随着“强首府”战略的实施，将进一步提升银川市人口、经济聚集能力，同时随着“十万大学生留银川专项行动”的落地，未来银川市将吸引

更多新市民、青年人留银发展，对保障性租赁住房的刚性需求也将持续增长。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。一方面有利于提高新青年的幸福指数，使其更加安心就业创业，一方面也会催生新的相关消费需要与能力，有利于内需扩大。

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

（1）银川市保障性租赁住房的刚性需求

银川市作为人口净流入城市，随着“强首府”战略的实施和银川市“十万大学生留银”政策的落地，未来银川市将吸引更多的新市民、青年人留银发展，农业转移人口进一步增加，对保障性租赁住房的刚性需求也将持续增长。据统计，2023 年市本级保障性租赁住房每月申请人数约 400 人，预计 2024—2025 年申请人数将达 9000 余人，房屋缺口近 10000 余套，保障性租赁住房供给明显不足，加快我市保障性租赁住房建设，对保障新市民、青年人留银发展、服务银川意义重大。

（2）银川市保障性租赁住房任务有目标需求

“十四五”期间，银川市需完成筹集保障性租赁住房国家任务 1.8 万套，目前完成 14691 套，尚余 3309 套未完成，如不加快实施保障性租赁住房项目建设，“十四五”期间的目标任务将难以完成，影响国家保障性租赁住房建设总体目标。

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，多数普通居民告别买不起房的窘境，享受到高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，促进社会的和谐发展。

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 16,595.51 万元,物业费收入 741.51 万元。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) 市场需求驱动

2023 年我国常住人口城镇化率 66.16%，与欧美发达国家 80%—90% 的城镇化率相比，我国城镇化还有上升空间。大量青年新市民进入一线和二线城市就业和居住，推升住房需求。同时，青年新市民群体的财富积累有限，叠加大中城市房价高，购房难度较大，对保障性住房存在客观需求，其中对租赁性的保障房需求尤为突出。根据《2023 中国城市长租市场发展蓝皮书》，目前我国住房租赁人口规模达 2.6 亿，其中 80% 以上的租房者为 90 后。租赁住房市场将成为满足“新市民”住房需求的发力点。

(2) 政策环境驱动

2021 年年初，“十四五”规划提出“扩大保障性租赁住房供给”；同年 6 月，国常会明确要加快发展保障性租赁住房，缓解新市民青年人等群体住房困难；7 月，国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。此外，保障性租赁住房覆盖范围扩大至新市民、青年人；2023 年 2 月住建部发布“十四五”期间 40 个重点城市规划建设保障性租赁住房 650 万套的任务目标；2023 年 8 月国务院出台《国务院关于规划建设保障性住房的指

导意见》（以下简称“14号文”），大幅提升了保障房的重要性，未来我国房地产市场或将形成“保障房+商品房”双轨运行机制；2024年政府工作报告提出“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。

加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。”近年来，银川市聚焦城市综合竞争力不断提升、人口流入持续扩大的工作实际，大力发展保障性租赁住房、公共租赁住房，构建起广覆盖、分层次、多元化的住房保障体系，提高了住房保障管理水平，切实解决住房困难家庭居住问题，推动房地产市场持续健康发展。先后出台《银川市城市住房保障管理办法》《银川市关于发展保障性租赁住房实施方案》等10余项配套制度文件，逐步确立了住房保障规范化的梯度保障体系，分类解决不同收入群体的住房困难。

综上所述，本项目的建设场址明确，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。本项目不是政府和社会资本合作项目，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

根据高桥家园保障性租赁住房项目，本项目静态总投资为11034.00万元。资金来源为国家和自治区专项资金、专项债资金、其余资金为实施单位自筹。根据《关于下达2024年第三批中央和自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算指标的通知》（银财指标〔2024〕215号）《银川市财

政局 住房和城乡建设局关于下达(调整)2024 年第二批中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（银财指标〔2024〕125 号）等文件，本项目已获得 2024 年中央、自治区专项资金 1068 万元，获得 2025 年中央、自治区专项资金 595 万元，合计 1663 万元，占项目总投资的 14.55%。已完成投资 1500 万元，预计 2025 年 6 月前全部支付完毕。拟申请发行地方政府专项债券资金 5500 万元，占总投资的 48.10%，剩余资金由项目单位筹措，其中申请银行贷款 2000 万元，剩余资金通过项目单位经营利润解决。

（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《高桥家园保障性租赁住房项目可行性研究报告》《银川市关于发展保障性租赁住房实施方案》（银政办发〔2022〕66 号）《银川市保障性租赁住房项目认定实施细则》（银住建发〔2022〕166 号）等规定。并参照银川市金凤区商品房租赁价格，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

本项目备案总投资为 11034.00 万元，债券需求额度 5500 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 34.40%，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 5500 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 17337.42 万元，总运营成本 1078.80 万元，相关税费 654.03 万元，可偿债收益为 15604.59 万元，总债务还本付息为 12333.00 万元，经计算项目总债务偿债覆盖倍数 1.27，专项债偿债覆盖倍数 1.62，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	拟建设保障性租赁住房共 432 套，其中 60-70 平米户型 144 套，50-60 平米户型 288 套，新建建筑面积 25920 平方米，建设内容包括 11#住宅楼、14#住宅楼、15#住宅楼、20#住宅楼及外网配套工程。				
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%	拟建设保障性租赁住房共 432 套，其中 60-70 平米户型 144 套，50-60 平米户型 288 套，新建建筑面积 25920 平方米，建设内容包括 11#住宅楼、14#住宅楼、15#住宅楼、20#住宅楼及外网配套工程。	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 10 月	2024 年 10 月	可行性研究报告
		完工时效	2027 年 5 月	2027 年 5 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	改善新市民居住条件和环境	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	符合国家环评要求	可行性研究报告
	可持续影响指	偿债能力（偿债备付	≥1.2	偿债备付率≥1.2	《建设项目经济评价方法与参

	标	率)			数》(第三版)
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥95%	满意度≥95%	社会公众认知

(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：《高桥二期 A 区保障性租赁住房项目备案证》（银川市金凤区审批管理局，备案证号：2405-640100-17-01-146854）；

（2）可研报告：《高桥二期 A 区保障性租赁住房项目可行性研究报告》；

（3）专题会议纪要：《银川市人民政府专题会议纪要》（2023 年 12 月 26 日 第 166 期）；

（4）土地划拨函：《银川市财政局关于对市住房和城乡建设局申请无偿划转固定资产的批复》（银财(资)函〔2024〕22 号）；

（5）不动产权证书：权利人：银川资产管理集团有限公司，编号：宁（2024）金凤区不动产权第 0039348 号；

（6）不动产权证书：权利人：银川资产管理集团有限公司，编号：宁（2024）金凤区不动产权第 0039353 号；

（7）不动产权证书：权利人：银川资产管理集团有限公司，编号：宁（2024）金凤区不动产权第 0039356 号；

（8）工程规划许可证：项目名称：高桥二期 A 区保障性租赁住房项目，许可证号：建字第 640100202400114 号；

（9）建设用地规划许可证：项目名称：高桥二期 A 区保障性租赁住房项目，许可证号：地字第 640100202400061 号；

（10）中标通知书：中标人：宁夏诚信工程管理咨询有限公司，项目

标段编号：A64010020240719031001001；

(11) 施工许可证：高桥二期 A 区保障性租赁住房项目（一标段）施工许可证（证件编号：64010020241023080）；高桥二期 A 区保障性租赁住房项目（二标段）施工许可证（证件编号：64010020241023090）。

（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》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。

（三）专项债券利率

本项目计划申请地方政府专项债 5500 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），发行利率均不高于 2.50%，根据谨慎原则，本项目 30 年期利率以 2.50%进行测算，利息总计 4125.00 万元，债券本息合计 9625.00 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 11034.00 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。

表 6-2 项目总投资估算表

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）	11034.00
工程费用	8709.21
工程建设其他费用	1554.23
预备费	770.56

本项目于 2024 年 10 月开工，2027 年 5 月底竣工，建设期占用专项债时间为 27 个月，建设期专项债利息为 309.38 万元，建设期占用银行贷款 17 个月，建设期银行贷款利息为 90.00 万元，故调增项目总投资 399.38 万元，经调整后的项目总投资（含建设期利息）为 11,433.38 万元，较原备案的总投资 11034.00 万元增长 3.62%。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备案的投资估算的 10%，故无需重新备案。

二、资金筹措方案

（一）资金来源

本项目动态总投资为 11433.38 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、申请国家和自治区专项资金，剩余由项目实施单位筹措，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	项目单位自有资金	专项债券	市场化融资
11433.38	1663.00	0	2270.38	5500.00	2000
占总投资比例（%）	14.55%		19.85%	48.10%	17.50%
	34.40%			65.60%	

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 5500.00 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 2024 年第三批中央和自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算指标的通知》（银财指标〔2024〕215 号）和《银川市财政局 住房和城乡建设局关于下达（调整）2024 年第二批中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（银财指标〔2024〕125 号），本项目已落实的中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金，共计 1663.00 万元，其中 2024 年到位 1068 万元，2025 年到位 595 万元。

（3）其他资金由项目实施单位筹措，其中已落实银行贷款 2000 万元，预计 2026 年使用，贷款利率年化 3.0%，期限为 20 年，建设期为贷款宽限期。剩余约 2270.38 万元由项目单位营业利润解决，该部分资金届时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
5500.00	5500.00	30

2.市场化融资

本项目计划市场融资 2000 万元，于 2026 年完成贷款，市场化融资金额按照项目进度均匀投入。

表 6-5 市场化融资计划表（单位：万元）

合计	2026 年	
	授信额度	期限
2000	2000	20

(三) 项目实施计划

本项目已完成的前期准备工作：银川市人民政府于 2024 年 1 月 24 日印发《专题会议纪要》（2023 年 12 月 26 日第 166 期），会议决定：原则同意市住建局、国资委所提意见建议。由市住建局负责，统筹做好 2024 年保障性租赁住房项目建设工作，由银川资产管理集团有限公司作为项目实施主体；由市财政局、市自然资源局、市审批局、市发改委配合，依规做好土地划拨、规划调整、项目审批、专项债申请等工作。银川市财政局已于 2024 年 4 月 16 日，印发《银川市财政局关于对市住房和城乡建设局申请无偿划转固定资产的批复》（银财（资）函〔2024〕22 号），内容显示，同意将高桥二期 A 区、友爱二期、高桥家园空置土地，面积 22130.10 平方米，无偿划转至银川资产管理集团有限公司。

本项目已于 2024 年 6 月 11 日取得《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》（项目代码：2405-640100-17-01-146854）。项目用地、环评等前期

工作已取得相关部门的批复。

项目建设计划：项目规划建设期为 32 个月，从 2024 年 10 月开工，于 2027 年 5 月低竣工。

（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 6-6 资金使用计划表（单位：万元）

资金来源		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资 本 金	中央或自治区的补助资金	1068.00	595.00	0.00	0.00	1663.00
	本级财政预算安排	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位自有资金	0.00	0.00	0.00	2270.38	2270.38
专项债券资金		0.00	5500	0.00	0.00	5500
市场化融资		0.00	0.00	2000.00	0.00	2000.00
合计		1068.00	6095.00	2000.00	2270.38	11433.38

资金筹措说明：根据《关于下达 2024 年第三批中央和自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算指标的通知》（银财指标〔2024〕215 号）和《银川市财政局 住房和城乡建设局关于下达（调整）2024 年第二批中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（银财指标〔2024〕125 号），本项目已落实的中央、自治区财政城镇保障性安居工程补助资金，共计 1663.00 万元，其中 2024 年到位 1068 万元，2025 年到位 595 万元。中央、自治区财政补助资金按照专项资金管理办法使用，预计于 2025 年 6 月前全部支付。专项债券资金到位后按照工程进度支付，预计 2025 年底支付超过 90%。2026 年计划使用银行贷款 2000 万元，剩余约 2270.38 万元由项目单位自有资金支付。项目实施过程中积极争取 2025、2026 年中央、自治区财政补助资金，补助资金到位后相应减少银行贷款。

（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高桥二期 A 区保障性租赁住房项目。

（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”，加强高桥二期 A 区保障性租赁住房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，可根据高桥二期 A 区保障性租赁住房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,其中项目建设期占23个月,即2025年6月-2027年5月,项目建成后当年就能投入使用,设计使用寿命40年,即2027年-2067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6月-2055年5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,本项目建成432套保障性租赁房,其中60-70平米户型144套,50-60平米户型288套,新建建筑面积25920平方米。项目2027年5月底建成,2027年即可投入使用,考虑到银川市租赁市场房屋需求较大,特别是保障性租赁住房需求更大,目前有近1万套的缺口,因此本项目将成后出租率较高,谨慎考虑,预计第一年出租率80%、第二年90%、第三年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、《银川市关于发展保障性租赁住房实施方案》:“保障性租赁住房租金标准原则上不高于同地段、同品质房屋市场租金的80%。具体租金标准由相应运营单位委托第三方评估确定,同一项目原则上三年评估一次”。经调查,高桥二期房屋市场租金价格为12.00元/平方米·月,保障性租赁住房租金按80%计算为9.6元/平方米·月,租金每3年可根据市场租金进行调整。2015年银川市

的平均房屋租赁价格大致在每月每平方米 6 元至 14 元之间，平均值为 10 元/平方米/月，2025 年银川市平均房屋租赁价格为 17 元/平方米/月。10 年时间上涨了 70%，平均每年上涨 7%。本项目为保障性租赁住房，保障性房屋租赁价格约为市场租赁价格的 80%，谨慎考虑，本项目测算租赁价格每 3 年增长 10% 估算。

中海城 金凤九小对面高桥家园三居 家具家电齐全 可拎包入住 安选

1100元/月

3室2厅

97平方米

整租

南北



物业费方面参照《关于规范银川市保障性安居工程农民安置住宅小区和老旧小区物业服务收费标准的通知》（银价发〔2016〕36号），保障住房小区物业费按照 0.8 元/平方米·月收取，电梯费暂不考虑。考虑到物业人员工资上涨，通货膨胀等因素，物业费会有一定上涨，根据西夏区朔方路街道 217 社区近 10 年的物业费从 0.4 元上涨至 0.5 元，上涨率 25%。谨慎考虑，本项目物业费按照每 10 年上涨 5%，收缴率为 98% 计算。

经测算，本项目在计算期内可实现收入 17337.42 万元。具体如下表所示。

表 7-1 项目预期收入明细表（单位：万元）

时间	(1) 房屋租赁收入	(2) 物业费收入	营业收入 (1+2)
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年	252.15	24.39	276.54
2028 年	283.67	24.39	308.06
2029 年	299.43	24.39	323.82
2030 年	344.34	24.39	368.73
2031 年	344.34	24.39	368.73
2032 年	344.34	24.39	368.73
2033 年	395.99	24.39	420.38
2034 年	395.99	24.39	420.38
2035 年	395.99	24.39	420.38
2036 年	455.40	24.39	479.79
2037 年	455.40	25.6	481.00
2038 年	455.40	25.6	481.00
2039 年	523.70	25.6	549.30
2040 年	523.70	25.6	549.30
2041 年	523.70	25.6	549.30
2042 年	602.27	25.6	627.87
2043 年	602.27	25.6	627.87
2044 年	602.27	25.6	627.87
2045 年	692.61	25.6	718.21
2046 年	692.61	25.6	718.21
2047 年	692.61	26.89	719.50
2048 年	796.48	26.89	823.37
2049 年	796.48	26.89	823.37
2050 年	796.48	26.89	823.37
2051 年	915.95	26.89	942.84
2052 年	915.95	26.89	942.84
2053 年	915.95	26.89	942.84
2054 年	1,053.36	26.89	1,080.25
2055 年	526.68	26.89	553.57
合计	16,595.51	741.91	17,337.42

（二）项目运营成本

本项目建成后将委托第三方运营，故项目运营成本主要包括委托管理费 and 维修费。其中委托管理费包含物业成本。

1. 委托管理费

根据委托代理合同及与委托方沟通，费用标准暂定为基础定价 380 元/年·套和考核定价 40 元/年·套组成（考核定价中含安全生产 20 元、房屋日常管理 10 元、租金收缴率 10 元），谨慎考虑，考核定价按照 40 元/年/套计算。物业成本由受托方承担，首年委托管理费共计 18.14 万元/年。本项目在高桥家园社区，属于成熟小区，新建保障性住房 4 栋，每 2 栋楼安排 1 名物业服务业人员，共安排 2 名物业服务人员，参照宁夏银川市物业服务人员月均收入 3000 元计算，本项目物业成本为 7.2 万元/年，受托方按照 18.14 万元收委托费，有利润空间，此后每三年上涨 10%。

<p>物业保洁员 2-3K</p> <p>银川兴庆区新华 经验不限 学历不限</p> <p>1、开展商场各项清洁工作； 2、负责商场的环境卫生和保洁工作，严格执行《公共区域环境卫生管理办法》要求； 3、按照规定的工作频次和...</p>	 <p>康乐家居城</p> <p>家具/家电/家居 不需要融资 20-99人</p>
<p>物业保洁员 2-3K</p> <p>银川金凤区新城 经验不限 学历不限</p> <p>【2200元/月+考核奖金+商业保险，每天工作6小时，工作家庭两不误】岗位职责：1、负责所分配区域的卫生清洁工作； 2、保证按质按量的完成所分配的...</p>	 <p>瑞兴</p> <p>物业管理 20-99人</p>
<p>物业保洁员 2-3K</p> <p>银川金凤区蓝山名邸 经验不限 高中</p> <p>保持办公区域环境干净整洁，完成负责人安排的工作任务</p>	 <p>宁夏宏鹏设施护理工程</p> <p>其他专业服务 100-499人</p>

银川市物业保洁人员招聘工资情况

2.维修费

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 0.1%。委托管理方制定年度维修计划，依法委托第三方并签订维修服务合同，负责施工过程的监督及管理工作，维修完成后委托第三方审定工程量及费用，并按流程安排支付维修费及审定费。本次测算前 10 年按照固定资产原值的 0.10%进行预估，后每 5 年增长 1.0%进行测算。

经测算，本项目在债券存续期内，运营成本共计 1078.80 万元，具体运营成本如下表所示。

表 7-2 项目预期成本明细表（单位：万元）

项目	委托管理费	维修费	运营成本
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	9.07	4.97	14.04
2028 年	18.14	9.93	28.07
2029 年	18.14	9.93	28.07
2030 年	19.96	9.93	29.89
2031 年	19.96	9.93	29.89
2032 年	19.96	9.93	29.89
2033 年	21.95	9.93	31.88
2034 年	21.95	9.93	31.88
2035 年	21.95	9.93	31.88
2036 年	24.15	9.93	34.08
2037 年	24.15	10.03	34.18
2038 年	24.15	10.03	34.18
2039 年	26.56	10.03	36.59

项目	委托管理费	维修费	运营成本
2040 年	26.56	10.03	36.59
2041 年	26.56	10.03	36.59
2042 年	29.22	10.13	39.35
2043 年	29.22	10.13	39.35
2044 年	29.22	10.13	39.35
2045 年	32.14	10.13	42.27
2046 年	32.14	10.13	42.27
2047 年	32.14	10.23	42.37
2048 年	35.36	10.23	45.59
2049 年	35.36	10.23	45.59
2050 年	35.36	10.23	45.59
2051 年	38.89	10.23	49.12
2052 年	38.89	10.33	49.22
2053 年	38.89	10.33	49.22
2054 年	42.78	10.33	53.11
2055 年	28.07	5.17	28.70
合计	796.35	282.45	1078.80

（三）相关税费

1. 增值税及房产税

本项目的建设运营单位是国有企业银川安居康养集团有限公司，国有企业作为实施单位需要考虑税费，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）相关规定，“住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税”，“对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。”根据税法相关规定，维修费和委托管理费按照 6% 缴纳进项税。

项目建设期工程费用按照 9%取得进项税发票，工程建设其他费按照 6%取得进项税发票，建设期取得的进项税发票在运营期抵扣。城建税按照增值税额的 7%，教育费附加按照增值税的 3%，地方教育费附按照增值税的 2%。项目合作期内税费合计为 654.03 万元。

（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 17337.42 万元，总运营成本 1078.80 万元，相关税费为 654.03 万元，可偿债收益为 15604.59 万元，总债务还本付息为 12333.00 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 5500 万元，发债期限 30 年，专项债券发行利率为 2.5%，利息总计 4125.00 万元，债券本息合计 9625.00 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

本项目银行贷款 2000 万元，期限为 20 年，利率为 3.0%，利息总计为 708.00 万元，贷款本息合计为 2708 万元，贷款偿还见表 7-3 所示。

（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 137.50 万元，专项债券利息总计 4125.00 万元，2055 年偿还专项债券本

金 5500 万元，债券本息合计 9625.00 万元。银行贷款偿还按照贷款合同约定，如下表所示。

表 7-3 项目还本付息表（单位：万元）

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
筹资活动现金流出	12,333.00	68.75	167.50	197.50	297.50	294.50	291.50	288.50	285.50	282.50	279.50	276.50	273.50	270.50	267.50	264.50
偿还债务本金支付的现金	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还专项债利息所支付的现金	4,125.00	68.75	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50
银行贷款本金偿还	2,000.00				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
银行贷款利息支出	708.00		30.00	60.00	60.00	57.00	54.00	51.00	48.00	45.00	42.00	39.00	36.00	33.00	30.00	27.00

（续表 7-3）

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
筹资活动现金流出	261.50	258.50	255.50	252.50	349.50	343.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	5,568.75
偿还债务本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500.00
偿还专项债利息所支付的现金	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	68.75
银行贷款本金偿还	100.00	100.00	100.00	100.00	200.00	200.00										
银行贷款利息支出	24.00	21.00	18.00	15.00	12.00	6.00										

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=141.42%;
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.27;
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.08;
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.62;
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.84。

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。

四、资金测算平衡情况

本项目累计资金流入 28770.80 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 3670.97 万元的累计现金结余。

表 7-4 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	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
经营活动现金流量表																	
经营活动现金流入	17,337.42	0.00	0.00	0.00	276.54	308.06	323.82	368.73	368.73	368.73	420.38	420.38	420.38	479.79	481.00	481.00	549.30
营业收入	17,337.42	0.00	0.00	0.00	276.54	308.06	323.82	368.73	368.73	368.73	420.38	420.38	420.38	479.79	481.00	481.00	549.30
经营活动现金流出	1,732.83	-	-	-	23.98	39.25	39.87	43.46	43.46	43.46	47.49	47.49	47.49	52.03	52.13	52.13	57.23
营业成本	1,078.80	-	-	-	14.04	28.07	28.07	29.89	29.89	29.89	31.88	31.88	31.88	34.08	34.18	34.18	36.59
相关税费	654.03	-	-	-	9.94	11.18	11.80	13.57	13.57	13.57	15.61	15.61	15.61	17.95	17.95	17.95	20.64
经营活动产生现金流量净额	15,604.59	-	-	-	252.56	268.81	283.95	325.27	325.27	325.27	372.89	372.89	372.89	427.76	428.87	428.87	492.07
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	11,034.00	1,068.00	5,517.00	1,928.00	2,521.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-11,034.00	-1,068.00	-5,517.00	-1,928.00	-2,521.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量	-																
筹资活动现金流入	11,433.38	1,068.00	6,095.00	2,000.00	2,270.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	5,500.00	-	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	1,663.00	1,068.00	595.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行贷款	2,000.00			2,000.00	-												
其他资金	2,270.38	-	-	-	2,270.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	12,333.00	-	68.75	167.50	197.50	297.50	294.50	291.50	288.50	285.50	282.50	279.50	276.50	273.50	270.50	267.50	264.50
偿还债务本金支付的现金	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还利息所支付的现金	4,125.00	-	68.75	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50
偿还银行借款本金支付的现金	2,000.00		-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
偿还银行借款利息所支付的现	708.00		-	30.00	60.00	60.00	57.00	54.00	51.00	48.00	45.00	42.00	39.00	36.00	33.00	30.00	27.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,068.00	6,026.25	1,832.50	2,072.88	-297.50	-294.50	-291.50	-288.50	-285.50	-282.50	-279.50	-276.50	-273.50	-270.50	-267.50	-264.50
初期现金	-	-	-	509.25	413.75	218.19	189.50	178.95	212.72	249.49	289.26	379.65	473.04	569.43	723.69	882.06	1,043.43
期内现金净增加额	7,167.46	-	509.25	-95.50	-195.56	-28.69	-10.55	33.77	36.77	39.77	90.39	93.39	96.39	154.26	158.37	161.37	227.57
期末现金余额	3,670.97	-	509.25	413.75	218.19	189.50	178.95	212.72	249.49	289.26	379.65	473.04	569.43	723.69	882.06	1,043.43	1,271.00
本项目平均偿债覆盖倍数	1.27																

（续表 7-4）

项目	合计	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	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	17,337.42	549.30	549.30	627.87	627.87	627.87	718.21	718.21	719.50	823.37	823.37	823.37	942.84	942.84	942.84	1080.25	553.57
营业收入	17,337.42	549.30	549.30	627.87	627.87	627.87	718.21	718.21	719.50	823.37	823.37	823.37	942.84	942.84	942.84	1080.25	553.57
经营活动现金流出	1,732.83	57.23	57.23	63.08	63.08	63.08	69.56	69.56	69.66	76.98	76.98	76.98	85.22	85.32	85.32	94.62	49.46
营业成本	1,078.80	36.59	36.59	39.35	39.35	39.35	42.27	42.27	42.37	45.59	45.59	45.59	49.12	49.22	49.22	53.11	28.70
相关税费	654.03	20.64	20.64	23.73	23.73	23.73	27.29	27.29	27.29	31.39	31.39	31.39	36.10	36.10	36.10	41.51	20.76
经营活动产生现金流量净额	15,604.59	492.07	492.07	564.79	564.79	564.79	648.65	648.65	649.84	746.39	746.39	746.39	857.62	857.52	857.52	985.63	504.11
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	11,034.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-	
投资活动产生现金流量净额	-11,034.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-	
筹资活动产生的现金流量	-																
筹资活动现金流入	11,433.38	-	-	-	-		-		-		-		-			-	
发行债券金额	5,500.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-	
中央和自治区补助资金	1,663.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-	
银行贷款	2,000.00																
其他资金	2,270.38	-	-	-	-		-		-		-		-			-	
筹资活动现金流出	12,333.00	261.50	258.50	255.50	252.50	349.50	343.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	5,568.75
偿还债务本金支付的现金	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500.00
偿还利息所支付的现金	4,125.00	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	68.75
偿还银行借款本金支付的现金	2,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00	200.00	200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款利息所支付的现	708.00	24.00	21.00	18.00	15.00	12.00	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-261.50	-258.50	-255.50	-252.50	-349.50	-343.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-5,568.75
初期现金	-	1,271.00	1,501.57	1,735.14	2,044.43	2,356.72	2,572.01	2,877.16	3,388.31	3,900.65	4,509.54	5,118.43	5,727.32	6,447.44	7,167.46	7,887.48	8,735.61
期内现金净增加额	7,167.46	230.57	233.57	309.29	312.29	215.29	305.15	511.15	512.34	608.89	608.89	608.89	720.12	720.02	720.02	848.13	-5,064.64
期末现金余额	3,670.97	1,501.57	1,735.14	2,044.43	2,356.72	2,572.01	2,877.16	3,388.31	3,900.65	4,509.54	5,118.43	5,727.32	6,447.44	7,167.46	7,887.48	8,735.61	3,670.97

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安居工程基础设施建设，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安居工程建设行业，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，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。

附件 1 保障房委托管理协议

保障房委托管理协议

甲方：银川资产管理集团有限公司（以下简称甲方）

乙方：银川宜佳住宅建设服务有限公司（以下简称乙方）

根据《银川市人民政府办公室关于印发〈银川市属保障性住房资产划转及建设运营管理改革方案〉的通知》（银政办发〔2022〕68号）及银川市人民政府国有资产监督管理委员会《关于委托银川通联资产管理（集团）有限公司管理经营类资产有关事宜的通知》（银国资发〔2020〕222号）文件精神，为确保移交后的各类保障性住房及政府授权类资产有序管理，提高国有资产科学化、规范化经营管理水平，根据《民法典》《银川市城市住房保障管理办法》等有关规定，就甲方将其经营收益的公共租赁住房及政府授权的经营类资产委托乙方运营管理事宜，经双方协商一致，达成以下协议：

一、委托的资产

（一）公共租赁住房：14831套，建筑面积81.01万平方米。

（二）甲方自持资产：20套，建筑面积约1318.88平方米。

（三）政府授权的经营类资产：37处，建筑面积约10904.18平方米。

合同期内委托管理的资产的套数、面积如有增减变动的，以甲方正式通知乙方接管的资产数量为准。

二、委托期限

甲乙双方约定委托管理期限为壹年，即2024年1月1日起至2024年12月31日止。

三、委托管理内容和要求

（一）保障房管理

1. 资产建档

乙方应建立保障房相关档案，及时收集入住签订协议、选房登记、调整安置、腾退保障房等相关资料，及时、准确掌握保障房居住使用情况，建立相应的台账，做好档案管理。

2. 合同签订

乙方应做好保障房承租人合同的新签、续签、补签等工作，掌握承租人承租期限，在期限届满前，及时通知续签。

3. 租金收缴

（1）全年应收租金任务以住房保障部门审核后确定的租金标准据实统计（或根据住房保障部门安排，由第三方机构评估后确定租金标准），当年的租金收缴率不低于 90%。合同期内每年租金收缴任务变动以甲、乙双方核对金额为准。

（2）乙方收缴的保障房租金须进入甲方指定账户，乙方不得以任何方式予以截留、坐支；租金收缴票据采用甲方统一定制的票据，乙方不得使用其他票据代收。乙方应按照甲方要求，依法依规领用、保管、登记、使用票据。

（3）乙方须按甲方要求完成租金收缴、台账登记、租金退还下账以及月度租金收缴统计报表上报工作。乙方应配合甲方年终决算审计，提供年度应收租金数据，应收未收租金数据。

（4）乙方须按照《银川市城市住房保障管理办法》等有关规定及甲方与承租人签订的租赁协议约定及时收缴租金，对逾期未缴、长期欠缴的及时采取下发通知、诉讼等方式进行催收，因诉讼所产生的案件受理费、公告费等由乙方先行向法院缴纳，乙方于每季度末月 20 日前向甲方当季度产生的案件受理费、公告费明细并提供缴

四、委托管理费标准及结算

(一) 公共租赁住房委托管理费

(1) 费用内容: 包括日常管理、签订合同、租金收缴、违规巡查处理及甲方安排的临时性等工作发生的人工成本以及必要的办公物料投入等, 但不包括代管房屋本身由于空置、损坏等产生的相关费用支出和房屋产生的各项税费。

(2) 结算标准: 由基础定价 380 元/年/套和考核定价 40 元/

6

年/套组成(考核定价中含安全生产 20 元、房屋日常管理 10 元、租金收缴率 10 元)。考核标准如下:

① 安全生产考核: 甲方将不定期对乙方安全生产进行检查, 并及时提出安全整改意见, 如合同期内未发生重大安全生产事故, 甲方全额(20 元*房屋数量)支付乙方安全生产考核费用, 如发生重大安全事故, 甲方不予支付相应考核费用。

② 日常管理考核: 甲方每季度根据《考核表》对乙方日常管理进行考核, 年考核分数为四个季度考核平均分, 年考核分数 ≥ 90 分, 全额(10 元*房屋数量)支付乙方相应考核费用, 年考核分数 < 90 分, 甲方不予支付相应考核费用。

③ 租金收缴率考核: 当年租金收缴率达 90%, 甲方年底按 10 元每套, 全额(10 元*房屋数量)支付乙方相应考核费用, 当年租金收缴率不足 90%, 甲方不予支付相应考核费用。

如管理期间发生委托管理房产数量增减, 则金额随之增减, 增减金额以增加或减少房产数量的次月为起始时间。

(3) 结算方式: 甲方每季度按照基础定价向乙方支付管理费用, 计算公式为 $380 \text{ 元}/4 \times \text{委托管理数量}$ 。待次年一季度甲方对乙方的上一年度管理工作考核完毕后, 结合考核结果, 对考核定价部分予以兑现。

（二）甲方自持资产委托管理费

（1）费用分摊：乙方收取的租金在扣除管理费及其他费用后，剩余部分向甲方支付。

其他费用包含：房屋维修维护费，未出租房屋的水费、电费、燃气费、网费、物业费、采暖费、垃圾处理费、电梯费（若有）、车位费，代缴的税费等乙方因管理房屋产生并垫付的、未由承租人

7

承担的费用。

（2）结算标准：由基础定价 380 元/年/套和考核定价 40 元/年/套组成（考核定价中含安全生产 20 元、房屋日常管理 10 元、租金收缴率 10 元）。考核标准如下：

①安全生产考核：甲方将不定期对乙方安全生产进行检查，并及时提出安全整改意见，如合同期内未发生重大安全生产事故，甲方全额（20 元*房屋数量）支付乙方安全生产考核费用，如发生重大安全事故，甲方不予支付相应考核费用。

②日常管理考核：甲方每季度根据《考核表》对乙方日常管理进行考核，年考核分数为四个季度考核平均分，年考核分数 ≥ 90 分，全额（10 元*房屋数量）支付乙方相应考核费用，年考核分数 < 90 分，甲方不予支付相应考核费用。

③租金收缴率考核：当年租金收缴率达 90%，甲方年底按 10 元每套，全额（10 元*房屋数量）支付乙方相应考核费用，当年租金收缴率不足 90%，甲方不予支付相应考核费用。

如管理期间发生委托管理房产数量增减，则金额随之增减，增减金额以增加或减少房产数量的次月为起始时间。

（3）结算方式：甲方每季度按照基础定价向乙方支付管理费用，计算公式为 $380 \text{ 元} / 4 \times \text{委托管理数量}$ 。待次年一季度甲方对乙方的上一年度管理工作考核完毕后，结合考核结果，对考核定价部分予以兑现。