

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设 项目（一期）专项债券实施方案

主管部门：石嘴山市惠农区住房和城乡建设和交通局

财政部门：石嘴山市惠农区财政局

建设单位：石嘴山市惠鹏资产管理有限公司

日期：二〇二五年二月

目 录

一、 项目区域概况	1
(一) 惠农区概况	1
(二) 社会经济发展状况	2
(三) 财政收支情况	3
(四) 地方政府债务情况	3
二、 拟发行债券情况	3
三、 项目概况	5
(一) 项目建设背景	5
(二) 项目实施单位概况	5
(三) 项目基本情况	7
(四) 项目具体建设内容	8
(五) 项目立项审批情况	13
(六) 项目经济社会效益分析	12
四、 项目投资估算及资金筹措方案	16
(一) 投资估算	14
(二) 资金筹措方案	14
五、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	16
(一) 项目收入成本预测编制基础	16
(二) 项目运营收入测算	19
(三) 项目成本测算	21
(四) 相关税费	24

(五) 项目收益与融资平衡情况	25
六、资金管理方案	28
(一) 专户管理	28
(二) 资金管理	28
(三) 资产管理	29
七、事前绩效评估	29
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	29
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	30
(三) 项目资金来源和到位可行性	31
(四) 项目收入、成本、收益预测合理	31
(五) 债券资金需求合理性	32
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	32
(七) 绩效目标合理性	32
(八) 绩效目标设定情况	32
八、项目风险评估及控制措施	33
九、债券还款保障措施	37
十、主管部门责任	38

专项债券实施方案

一、项目区域概况

（一）惠农区概况

石嘴山市惠农区地处宁夏最北端，东临黄河，西依贺兰山，北与内蒙古乌海市接壤，是宁夏的北大门，距首府银川市 80 千米，区域面积 1254 平方千米。位于东经 106.70° - 106.80° ，北纬 39.20° - 39.30° 。惠农区是 2004 年经国务院批准，撤销原惠农县和石嘴山区合并成立的市辖区，下辖 3 乡 3 镇、6 个街道，总人口 20 万，城市化率 76%。

惠农区矿产资源非常丰富，铝、金、钛、锆、硅石、黏土等矿藏十分丰富，尤以“太西乌金”而闻名世界。其探明储量 4.32 亿吨，故有“煤都”之称。已探明的矿产资源有煤炭、硅石、石灰岩等 20 多种，是“一五”时期国家确定的十大煤炭基地之一，宁夏的第一锹煤、第一度电、第一炉钢皆源自惠农，是宁夏工业的发祥地。包兰铁路、京藏高速公路和 109、110 国道以及滨河大道横贯全境，是宁夏与华北、东北、西北地区进行经济交流合作的主要通道和交通要塞。

惠农区致力于宁蒙边界桥头堡城市的定位，大力打造宜居城市，主城区面积由县区合并之初的 4.96 平方公里拓展为现在的 20 平方公里。先后实施了大规模的采煤沉陷区搬迁整治工程，妥善安置居民 1.2 万户 3 万余人，解决了困扰老工业基地半个多世纪的老大难问题。开工建设了自治区最大的保障性住房工程，共建成各类保障性住房 3.2

万套 256.3 万平方米。惠农老城区扩建和滨河新区、黄金水岸高标准规划建设，新型宜居城市凸显特色。全区森林面积 18.2 万亩，森林覆盖率达 16.2%，其中城市建成区绿化覆盖率达 24.6%，人均公共绿地 4.94 平方米。辖区内的沉陷区地质生态园、七彩园、石嘴子公园、万亩红柳园、罗家园、惠泽湖、高庙湖、银善湖、兴惠湖、紧紧与母亲河—黄河相绕，富有生机的生态园林城市初具规模；商业、教育、医疗、就业体系完善，总面积 5.44 平方公里的宜居滨河新区已建成。

惠农地处宁东、蒙西两个国家千亿吨级煤田周边，是呼包银榆经济区、宁夏内陆开放型经济试验区、宁夏沿黄经济区的重要节点城市，蕴含着巨大的发展潜力。随着国家级经济技术开发区建设的深入推进，陆港经济区功能的进一步完善，国家循环化改造试点、全国“双创”示范城市、老工业基地调整改造等一系列政策的落实，西北内陆地区“政策盆地”效应正逐渐显现，惠农已被历史推到对外开放的最前沿。

（二）社会经济发展状况

2022 年惠农区实现地区生产总值 220.94 亿元，其中，第一产业增加值 8.33 亿元，第二产业增加值 133.52 亿元，第三产业增加值 79.09 亿元，三次产业的比重为 3.8：60.4：35.8。

2023 年，惠农区完成地区生产总值 157.1 亿元，其中，第一产业增加值 8.3 亿元，第二产业增加值 87.8 亿元，第三产业增加值 61.1 亿元，三次产业结构比为 3.6:56.7:39.7。

2024 年，惠农区完成地区生产总值 161.93 亿元，同比增长 3.1%，其中，第一产业增加值 8.52 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 89.97 亿元，增长 2.5%；第三产业增加值 63.44 亿元，增长 3.9%。三次产业

结构比为 5.3:55.5:39.2。

（三）财政收支情况

2023 年，惠农区本级一般公共预算收入累计完成 28,494 万元，完成调整预算 99.98%，其中：税收收入完成 18,668 万元，完成调整预算的 100.27%；非税收入完成 9,826 万元，完成调整预算的 99.42%。区本级一般公共预算支出完成 221,113 万元，政府性基金预算支出完成 16,185 万元。

2024 年，惠农区本级一般公共预算收入累计完成 23,857 万元，其中：税收收入完成 18,786 万元；非税收入完成 5,071 万元。区本级一般公共预算支出完成 215,375 万元，政府性基金预算支出完成 22,175 万元。

（四）地方政府债务情况

2024 年，自治区核定惠农区地方政府债务限额为 237,850 万元，其中：一般债务限额为 187,728 万元，专项债务限额为 50,122 万元。2024 年底惠农区地方政府债务余额为 218,330 万元，其中：一般债务余额为 177,564 万元，专项债务余额为 40,766 万元。惠农区地方政府债务余额始终控制在债务限额以内。

二、拟发行债券情况

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）（以下简称“项目”或“本项目”）本期拟发行专项债券 1,300.00 万元，期限为 20 年，每半年付息一次，到期还本。从客观、谨慎角度出发，并参考最新发行的地方专项债券的利率，本期债券票面利率暂按 2.6% 计算，债券存续期内利息支出共计 676.00 万元。

专项债券信息摘要

基本信息	
项目名称	石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）
项目估算投资	5,524.29 万元
项目建设期	24 个月
专项债券信息	
发行金额	1,300.00 万元（壹仟叁佰万元整）
发行时间	2025 年
发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
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

债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。按照相关政策规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期），任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

三、项目概况

（一）项目建设背景

依据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《宁夏回族自治区人民政府办公厅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）文件精神，扎实推进惠农区保障性租赁住房工作，有效解决好新市民、青年人等群体住房困难。

《实施意见》提出，进一步完善土地支持政策。例如，利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后；用水、用电、用气价格按照居民标准执行；将产业园区配套用地面积占比上限由7%提高到15%；主要利用存量土地和房屋建设，引导多主体投资、多渠道供给，是一种不同于以往保障性住房建设的新思路。改变了过去政府作为居住用地唯一供应者、房地产开发商作为住房唯一供应者的情况，农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业等各方面主体参与的热情都比较高。据统计，目前利用存量土地和房屋建设的保障性租赁住房达到70%。“十四五”时期，全国40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套（间），预计可帮助解决近2000万人的住房困难。一些重点工业城市，也都提高了新增保障性租赁住房的占比，普遍占新增住房供应量的40%至45%以上。多重支持政策下，保障性租赁住房都在因地制宜、有序发展。大户型、高价位房源供大于求，小户型、低租金房源供不应求，新市民、青年人‘买不起房、租不好房’的问题比较突出。

加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住

房保障体系。而保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体，不设收入门槛。保障性租赁住房租金遵循“住户收入可承受、企业经营可持续”的原则。同时，坚持小户型、低租金，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金均低于同地段同品质市场租赁住房。这些条件正好符合目前来惠农区就业人才的刚需和硬性需求。这些政策举措含金量高、力度大，回应了当前住房发展面临的一些突出问题，补齐了住房保障体系的短板，将让更多新市民和青年人租得到、租得起、租得近、租得好。坚持小户型、低租金，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体住房问题关系民生福祉，扩大保障性租赁住房供给，着力解决惠农区青年、企业就业人才和新市民住房问题，打消务工人员一切的后顾之忧，使更多就业青年人能安居乐业。根据多次调查摸底宁夏鹏盛化工有限公司、宁夏万香源生物科技有限公司、宁夏欣宇特化工有限公司、宁夏英力特化工有限公司、宁夏民族创佳化工有限公司、宁夏众元煤焦化有限责任公司、宁夏昊凯生物科技有限公司、宁夏清研高分子新材料有限公司等惠农区工业园区厂区和平罗精细化工园区企业单位均有职工和企业高管公寓住宿刚性需求，而本次项目保障性租赁住房共计 400 多套，可解决 400 个家庭近 1000 人住房困难，有助于企业和惠农区经济、服务业的发展；促进本地企业及经济发展具有重要意义，是非常必要的。

（二）项目实施单位概况

石嘴山市惠鹏资产管理有限公司成立于 2016 年 12 月 21 日，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），法定代表人郭丹，注册资金 6000 万元，统一社会信用代码为 91640205MA75XWU96A，

企业地址位于惠农区水城民生 85-9（85 号楼 109 室），是石嘴山市惠农区星州房地产开发有限公司（国有独资企业）的全资子公司。

（三）项目基本情况

为合理利用及盘活闲置资产，根据《自治区人民政府办公厅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）文件精神，拟将原惠农区科技中心建设项目改建为不同面积、不同大小的保障性租赁住房。

项目基本情况如下：

1、项目名称：石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）

2、项目实施单位：石嘴山市惠鹏资产管理有限公司

3、项目性质：改建

4、建设地点：石嘴山市惠农区

5、项目实施期限：2023 年 6 月—2025 年 6 月

6、项目建设规模及内容：项目单体为框架结构，占地面积 26218 m²，总建筑面积 31992.7 m²，其中地下建筑面积 2744.64 m²，地上建筑面积 29248.06 m²，建筑层数为地下 1 层地上 12 层，建筑高度 44.9m。改建内容主要包含室外改造工程、室内装修工程、给排水及消防工程、暖通工程、电气安装工程、电梯安装工程、结构加固改造工程等。

7、估算总投资及资金来源

本项目工程估算总投资为 5,524.29 万元，其中：工程费 5,024.20 万元，其他费 339.19 万元，预备费 160.90 万元。

资金来源：争取国家、自治区、市补助资金、惠农区财政配套、企业自筹和银行贷款解决。

8、项目进展情况

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）项目于 2023 年 9 月 28 日开工建设，截至 2024 年 12 月已完成楼体加固改造工程、电梯安装工程，目前正在进行内部装修工程，全部工程预计于 2025 年 6 月完工。

（四）项目具体建设内容

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）项目改建内容主要包含室外改造工程、室内装修工程、给排水及消防工程、暖通工程、电气安装工程、电梯安装工程、结构加固改造工程等。

1. 室外改造工程：

- ①室外幕墙龙骨局部拆除面积 3112.20 m²；
- ②室外新建石材幕墙面积 2197.52 m²；
- ③室外新建铝板幕墙面积 2128.16 m²；
- ④室外新建钢结构防锈防腐面积 2128.16 m²；
- ⑤室外新刮腻子、保温层安装、真石漆喷涂面积 3890.50 m²；
- ⑥室外脚手架搭建面积 31992.70 m²。

2. 室内装修工程：装修一层到十二层 407 套保障性公寓住房，面积 29248.06 m²；装修负一层地下车库面积 2744.64 m²；

- ①一层装修不同面积公寓户型 28 套，面积 5056.66 m²；
- ②二层装修不同面积公寓户型 28 套，面积 2708.44 m²；
- ③三层装修不同面积公寓户型 32 套，面积 2104.50 m²；

④四层装修不同面积公寓户型 31 套，面积 2542.46 m²；

⑤五层至十二层装修不同面积公寓户型 288 套，其中五层 31 套，每层面积为 2104.50 m²，面积共计 16836 m²。

3. 建筑给排水及消防工程：

①室内生活给水管道系统：水源为市政自来水，供水压力为 0.30MPa，由周边市政道路分别接入两根 DN200 给水引入管，在场区室外设置 DN200 的消防给水环网。

②室内排水管道系统：采用污废分流的排水系统，室内污水排水装置设伸顶通气立管或者专用通气立管，采用粪便污水与洗浴废水合流排水管道系统。污水由管道收集排出室内再排至市政污水管网。

③消防工程：消防系统采用消火栓系统和湿式自动喷水灭火系统。设置负一层到十二层消火栓系统、自动喷水灭火系统、高位消防水箱间（食品级不锈钢水箱，四台稳压泵、两台稳压罐）、另配置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。

4. 建筑暖通工程：

①拆除工程：拆除原有地暖设施面积为 14000 m²、拆除 1600*400mm 镀锌铁皮排烟风管 210m、拆除 630*250mm 镀锌铁皮排烟风管 360m、拆除 400*250mm 镀锌铁皮空调风管 1400m、拆除 250*200mm 镀锌铁皮空调风管 600m 及其他阀门，支吊架，附件等。

②建设安装地暖系统：采用地暖分户热计量系统，安装 PERT-I 地暖埋地管道 114000m、地暖系统热表、主管道、阀门等附件，面积 29000 m²。

③安装防排烟系统：走廊安装机械排烟系统、楼梯间及前室安装机械加压送风系统、地下车库安装机械排烟排风系统、中庭安装自然排烟系统等。安装镀锌铁皮排烟风管长 1100m，安装各类排烟送风风机 10 台及阀门，支吊架附件等。

④安装通风系统：卫生间，电梯机房，水箱间等安装机械排风系统，安装通风器 210 台、壁式轴流风机 10 台及相应排风管道，阀门附件等。

5. 建筑电气安装工程：

①拆除工程：拆除原有 600*200mm 桥架 240m、300*100mm 桥架 1250m；拆除原有入户电箱 100 个，拆除原有穿线管 2000m；

②安装强电系统，包括照明系统、低压配电系统、桥架敷设，面积为 31992.7 m²；

③安装弱电系统，包括综合布线系统，视频监控系统、桥架敷设，面积为 31992.7 m²；

④安装消防电器系统，包括应急指示与疏散系统、火灾自动报警系统、消防动力系统、桥架敷设，面积为 31992.7 m²；

6. 电梯安装工程：安装 4 部普通轿厢安全乘客电梯，额定载重量为 1000KG，额定速度不小于 1.5 米/秒；安装 4 部满足消防需求的轿厢消防电梯，额定载重量为 1000KG；额定速度不小于 1.5 米/秒。

7. 结构加固改造工程：加固工程量为粘钢加固，10mm 厚钢板约 945 m²，4mm 厚钢板约 798 m²，16mm 厚钢板 63 m²。

（五）项目立项审批情况

本项目已取得项目建议书批复、可研报告批复、初步设计批复、用地规划许可证、建设用地的批复、建设工程规划许可证、施工许可证等合规性要件，具体审批情况如下：

1、2023 年 1 月 10 日取得石嘴山市惠农区审批服务管理局《关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）项目建议书的批复》（惠审管批字〔2023〕4 号）

2、2023 年 2 月 22 日取得石嘴山市惠农区审批服务管理局《关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（惠审管批字〔2023〕18 号）

3、2023 年 7 月 6 日取得石嘴山市惠农区审批服务管理局《关于石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）初步设计的批复》（惠审管批字〔2023〕93 号）

4、石嘴山市审批服务管理局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 640205202300002 号）

5、石嘴山市审批服务管理局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 640205202300003 号）

6、石嘴山市自然资源局核发的《国有建设用地划拨决定书》（石地拨字〔2023〕15 号）

7、石嘴山市人民政府《关于划拨石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）建设用地的批复》（石政土批字〔2023〕32 号）

8、石嘴山市审批服务管理局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 6402052023000022 号）

9、石嘴山市惠农区审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》
(编号: 640205202309280201)

10、石嘴山市惠农区审批服务管理局核发的《建筑工程施工许可证》
(编号: 60205202309280301)

(六) 项目经济社会效益分析

该项目的建设有利于加快经济自主增长, 增加就业机会, 缩小贫富差距, 完善社会住房保障体系, 促进惠农区经济快速稳定向前发展, 项目实施带来的经济效益、社会效益将十分显著。

1、经济效益

(1) 加快经济自主增长。目前房地产市场拉动的经济增长占整个GDP 增长的三分之一左右, 地方政府财政的贡献最大。在新一轮经济增长中, 没有任何一个单一的部门在经济规模和增长贡献上可与之比肩。政府大规模投入房地产开发, 使得房地产得以维持持续发展, 国家经济因此可以更多地建立在自主发展的基本上, 减轻经济对外部市场的依赖。

(2) 增加就业机会, 减少经济压力。保障性住房的建设, 可以直接参与房地产相关的行业, 如建筑、建材、装修、金融领域创造大量的就业机会, 而且可以带动当地自由商户、住房中介、银行、家具、建材和家用电器的发展, 间接带动大量相关部门就业人员的增加, 增加惠农区当地的经济创收。

(3) 缩小贫富差距, 完善社会保障体系。保障性住房的建设, 直接面对占大部分比例的中低收入者, 使整个社会各阶层的发展机会和

收入差距可以显著缩小，有产阶级和半有产阶级的规模成倍扩大。建立完善的社会保障体系是扩大内需，改进投资和消费比例的重要环节。保障性住房实际上是让剩余劳动力，通过建设住宅，为自己的社保投资，即将目前剩余的劳动力资本通过保障性住房的建设，固化为保值效果更好、寿命更长的固定资产。

2、社会效益

（1）有效扩大内需，吸引外来人才和资金。保障性租赁住房项目建设可有效解决城市化阶段社会财富再分配、公共秩序建立、劳动力就业、金融泡沫风险等一些战略层面的问题。通过保障性住房建设，可以吸引外来人才和投资资金，有利于经济、文化和民生等事业的发展。通过保障性住房建设，可化解我国经济中大量的剩余劳动力和沉淀的货币资产两个巨大的资本闲置问题；扩大内部需求市场，将国际经济竞争的主战场从国外的“客场”转向国内的“主场”，使我国经济的成长更多地建立在自主的基础上，从而掌握更多的经济主权。

（2）促进协调发展，增加居民幸福感。保障性住房工程建设其根本目的在于更好地落实“以人为本”的科学发展观，统筹城乡协调发展，推进城乡一体化建设，构建“和谐社会”，让更多的中低收入人群更好地融入到城市社会中，使其在为惠农区经济繁荣做出贡献的同时，也能享受到当地政府为居民提供的各种公共资源，分享到自由市场经济发展带来的真正实惠。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

工程估算总投资为 5,524.29 万元，其中：工程费 5,024.20 万元，其他费 339.19 万元，预备费 160.90 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金来源

为了保障该项目的合理融资需求，有效促进该项目顺利实施，结合项目实际情况，确定该项目建设资金来源由项目资本金和专项债券资金组成。本项目估算总投资 5,524.29 万元，其中：项目资本金 4,224.29 万元，占投资总额的 76.47%，拟通过申请中央、自治区和地方财政资金以及企业自筹解决；专项债券融资 1,300.00 万元，计划于 2025 年发行 20 年期的专项债券进行融资，占投资总额的 23.53%，项目资金筹措计划如下：

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目名称	投资估算	项目资本金		专项债券融资
		财政补助资金	企业自筹资金	
石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）	5,524.29	1,230.00	2,994.29	1,300.00
	占比（%）	76.47%		23.53%

本项目资金安排情况如下：

（1）中央财政补助资金 400.00 万元，自治区财政补助资金 630.00 万元，石嘴山市配套资金 200.00 万元，项目单位自筹资金 2,994.29

万元，合计 4,224.29 万元。截至 2025 年 2 月已到位资金 3,118.57 万元，剩余部分资金将根据项目实施进度保障如期到位。

(2) 本项目申请发行地方政府专项债券 1,300.00 万元，计划于 2025 年发行完毕，债券期限为 20 年。

2、资金使用计划

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）总投资额 5,524.29 万元，项目于 2023 年 9 月开工建设，预计于 2025 年 6 月完工，资金支出计划情况如下：

分年度投资计划表

单位：万元

项目	项目建设支出		合计
	2024 年	2025 年	
企业自筹资金	3,118.57	1,105.72	4,224.29
专项债券资金		1,300.00	1,300.00
合计	3,118.57	2,405.72	5,524.29

3、资金筹集保障措施

(1) 项目实施单位将按照本项目筹资计划将资本金需求纳入各年度资金需求，项目资本金将随项目工程进度逐步落实到位，以保障项目按计划实施。

(2) 本项目实施主体已按照地方政府专项债券发行申报要求落实相应申报材料，具备发行地方政府专项债券的前置条件，预计将按照计划发行地方政府专项债券。

(3) 项目资金的分配和管理，可根据项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

(4) 该项目若募集不到专项资金时，项目实施单位将通过争取上级部门资金支持、银行贷款或筹集其他资金等措施予以解决。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收入成本预测编制基础

1、保障性租赁住房租金标准执行《宁夏回族自治区人民政府办公厅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）文件规定，并参考《银川市保障性租赁住房实施细则（暂行）》、《银川市 2024 年第 1 批保障性租赁住房摇号配租方案》公布的租金标准和石嘴山市住房保障工作领导小组办公室核发的《石嘴山市保障性租赁住房项目认定书》（编号 SZS6402052023002），确定租金标准。

2、停车位收入、物业费收入参考石嘴山市物价局《关于进一步规范物业费收费的通知》（石价发〔2014〕21 号）文件规定的收费标准。

3、项目运营成本参照《石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）可行性研究报告》和惠农区经济发展水平和类似行业数据，确定人员工资水平、维修费用、管理费用等。

(二) 项目运营收入测算

本项目运营期的收入主要来源于保障性租赁住房出租收入、停车位收入、物业费收入。项目预计于 2025 年 6 月建成，2025 年 7 月开始投入运行，具体测算结果如下：

1、保障性租赁住房出租收入

保障性租赁住房出租收入=出租面积（m²）×出租单价（元/m²/月）
×出租率（%）

●出租面积：依据本项目《保障性租赁住房项目认定书》，本项目可用于出租的住房面积为 22766.64 m²。

●出租单价：按照《宁夏回族自治区人民政府办公厅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）的相关规定，并参考《银川市保障性租赁住房实施细则（暂行）》《银川市 2024 年第 1 批保障性租赁住房摇号配租方案》租金价格和本项目《保障性租赁住房项目认定书》申报的租金价格，出租单价按 10 元/m²/月取值。

●出租率：本项目是在充分调查惠农区保障性租赁住房需求的基础上确定的建设规模，结合项目实际需求和惠农区房屋出租现状，在项目开始运营的前半年周边配套设施尚不完善，且入住前需要一定的申请周期，保守估计出租率按 50%计算。后期随着项目运营逐步成熟和周边配套设施的完善，出租率按照每年 10%增长的速度递增。同时，考虑到保障性住房申请周期和房屋出租空档期，出租率达到 90%后就不再增长。

2、停车位收入

停车位收入=停车位数量（个）×停车单价（元/辆/次）×周转次数（次/天）×车位使用率（%）

●停车位数量：本项目规划建设停车位数量为 209 个，其中：地上停车位 176 个，地下停车位 33 个。

●停车单价：本项目地上停车费单价按 3 元/辆/次收取，地下停车位 120 元/辆/月。

●周转次数：本项目地上停车位周转次数按 2 次/天计算，运营期内保持不变。

●车位使用率：本项目建设的停车位主要是为租赁住户配套建设，停车位使用率与房屋出租率紧密相关，参照本项目房屋出租率和惠农区停车位目前使用情况，保守估计停车位运营前半年的出租率按 50%计算，后期每年增长 10%，达到 90%后不再增长。

3、物业费收入

物业费收入=面积（m²）×收费单价（元/m²/月）×出租率（%）

●收费面积：本项目可收费的物业面积为 22766.64 m²。

●收费单价：执行石嘴山市物价局《关于进一步规范物业服务费收费的通知》（石价发〔2014〕21 号）文件规定，物业费保守按 0.45 元/m²/月取值。

●房屋出租率：根据房屋出租情况确定，运营前半年的出租率按 50%计算，后期每年增长 10%，达到 90%后不再增长。

综上所述，本项目债券期限内预测运营收入合计为 5,472.04 万元，其中：保障性租赁住房出租收入 4,554.24 万元、停车位收入 712.92 万元、物业费收入 204.88 万元。详细运营收入情况如下：

项目收入预测明细表

单位：万元

序 号	收入类目	合计	运营期					
			2025 年 (6 个月)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	保障性租赁住房出租收入	4,554.24	68.3	150.26	166.65	183.04	202.17	221.29
1	保障性租赁住房出租面积（m ² ）		22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64
2	保障性租赁住房出租单价（元/m ² /月）		10	10	10	10	10	10
3	出租率（%）		50%	55%	61%	67%	74%	81%

二	停车位收入	712.92	10.69	23.52	26.09	28.65	31.65	34.64
1	地上停车位数量 (个)		176	176	176	176	176	176
2	停车单价 (元/辆 /次)		3	3	3	3	3	3
3	周转次数 (次/ 天)		2	2	2	2	2	2
4	车位使用率 (%)		50%	55%	61%	67%	74%	81%
5	地下停车位数量 (个)		33	33	33	33	33	33
6	停车单价 (元/辆 /月)		120	120	120	120	120	120
7	车位使用率 (%)		50%	55%	61%	67%	74%	81%
三	物业费收入	204.88	3.07	6.76	7.5	8.24	9.1	9.96
1	收费面积 (m ²)		22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64
2	收费单价 (元/m ² /月)		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3	房屋出租率 (%)		50.00%	55.00%	61.00%	67.00%	74.00%	81.00%
总收入		5472.04	82.06	180.54	200.24	219.93	242.92	265.89

续表

序号	收入类目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	保障性租赁住房出租收入	243.15	245.88	245.88	245.88	245.88	245.88	245.88
1	保障性租赁住房出租面积 (m ²)	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64
2	保障性租赁住房出租单价 (元/m ² /月)	10	10	10	10	10	10	10
3	出租率 (%)	89%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	38.06	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49
1	地上停车位数量 (个)	176	176	176	176	176	176	176
2	停车单价 (元/辆/次)	3	3	3	3	3	3	3
3	周转次数 (次/天)	2	2	2	2	2	2	2
4	车位使用率 (%)	89%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	地下停车位数量 (个)	33	33	33	33	33	33	33

6	停车单价（元/辆/月）	120	120	120	120	120	120	120
7	车位使用率（%）	89%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	物业费收入	10.94	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06
1	收费面积（m ² ）	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64
2	收费单价（元/m ² /月）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3	房屋出租率（%）	89.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
总收入		292.15	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43

续表

序号	收入类目	运营期							
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	保障性租赁住房出租收入	245.88	245.88	245.88	245.88	245.88	245.88	245.88	122.94
1	保障性租赁住房出租面积（m ² ）	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64
2	保障性租赁住房出租单价（元/m ² /月）	10	10	10	10	10	10	10	10
3	出租率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	停车位收入	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	38.49	19.25
1	地上停车位数量（个）	176	176	176	176	176	176	176	176
2	停车单价（元/辆/次）	3	3	3	3	3	3	3	3
3	周转次数（次/天）	2	2	2	2	2	2	2	2
4	车位使用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	地下停车位数量（个）	33	33	33	33	33	33	33	33
6	停车单价（元/辆/月）	120	120	120	120	120	120	120	120
7	车位使用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	物业费收入	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	5.53
1	收费面积（m ² ）	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64	22766.64
2	收费单价（元/m ² /月）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45

3	房屋出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
总收入		295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	147.72

(三) 项目成本测算

项目成本包括：运营成本、融资成本、建设成本以及相关税费。

1、运营成本

运营成本包括：人员工资及福利费、维修保养费、管理费用、燃料动力费等。

(1) 工资及福利

本项目劳动定员 7 人，工资及福利费根据惠农区工资水平计算，人均 4.68 万元/年，运营半年以后每年上浮 1%。

(2) 维修保养费

本项目维修保养费包含：8 部电梯维保费，每年约为 1.60 万元；消防维保每年约为 1.35 万元；公共设施维护费每年约为 0.20 万元。合计每年约为 3.15 万元，运营半年以后每年上浮 1%。

(3) 管理费用

本项目主要包括化粪池清理费、垃圾清运费、暖气费、办公用品及保洁和绿化用品费，每年约为 4.72 万元。

(4) 燃料动力费

本项目燃料及动力费用按照消控室、楼道、办公室、泵房用电量预测，每年约为 1.14 万元。

综上所述，本项目债券期限内预测累计发生运营成本 910.98 万元，具体预测结果列示如下：

项目运营成本预测表

单位：万元

运营期	维修保养费	管理费用	燃料动力费	维修保养费	合计
2025 年（6 个月）	16.36	1.58	2.36	0.57	20.87
2026 年	33.06	3.18	4.72	1.14	42.1
2027 年	33.39	3.21	4.72	1.14	42.46
2028 年	33.72	3.24	4.72	1.14	42.82
2029 年	34.06	3.27	4.72	1.14	43.19
2030 年	34.4	3.3	4.72	1.14	43.56
2031 年	34.74	3.33	4.72	1.14	43.93
2032 年	35.09	3.36	4.72	1.14	44.31
2033 年	35.44	3.39	4.72	1.14	44.69
2034 年	35.79	3.42	4.72	1.14	45.07
2035 年	36.15	3.45	4.72	1.14	45.46
2036 年	36.51	3.48	4.72	1.14	45.85
2037 年	36.88	3.51	4.72	1.14	46.25
2038 年	37.25	3.55	4.72	1.14	46.66
2039 年	37.62	3.59	4.72	1.14	47.07
2040 年	38	3.63	4.72	1.14	47.49
2041 年	38.38	3.67	4.72	1.14	47.91
2042 年	38.76	3.71	4.72	1.14	48.33
2043 年	39.15	3.75	4.72	1.14	48.76
2044 年	39.54	3.79	4.72	1.14	49.19
2045 年（6 个月）	20.17	1.91	2.36	0.57	25.01
合计	724.46	69.32	94.4	22.8	910.98

2、融资成本测算

（1）发行费：

本项目债券发行费用按债券发行金额的 1‰测算，预计为 1.30 万元。

（2）债券利息

石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）拟使用专项债券资金 1,300.00 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，债券发行利率按 2.6% 进行测算，每年需偿还利息 33.80 万元，债券利息支出共计 676.00 万元。债券存续期间每半年付息一次，本项目债券存续期间还本付息情况如下表：

还本付息情况表

单位：万元

项目	年初债券余额	债券利率	本年偿还本金	期末债券余额	本年应付利息	本年本息偿还总额
2025 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	16.90	16.90
2026 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2027 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2028 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2029 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2030 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2031 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2032 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2033 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2034 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2035 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2036 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2037 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2038 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2039 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2040 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2041 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2042 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2043 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2044 年	1,300.00	2.60%		1,300.00	33.80	33.80
2045 年			1,300.00		16.90	1,316.90
合计			1,300.00		676.00	1,976.00

本项目融资需偿还的本金和利息合计金额为 1,976.00 万元,其中:债券本金为 1,300.00 万元,利息为 676.00 万元。债券存续期间每半年付息一次,2025 年及 2045 年利息为半年度利息。

3、项目建设成本

根据石嘴山市惠农区审批服务管理局下发的(惠审管批字(2023)93 号)批复,本项目计划总投资额为 5,524.29 万元,建设成本支出计划情况如下:

项目建设成本支出计划表

单位:万元

序号	内容	2024 年	2025 年	金额
1	工程费用	2,888.18	2,136.02	5,024.20
2	其他费用	230.39	108.80	339.19
3	预备费用		160.90	160.90
	合 计:	3,118.57	2,405.72	5,524.29

(四) 相关税费

结合项目实际情况,本项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及房产税等。

(1) 增值税及附加税:本项目保障性租赁住房出租收入、停车位收入的增值税按照 9%计取,物业费收入的增值税按照 6%计取。本项目建设期进项税按照工程费用、预备费的 9%进行计算,用于抵扣销项税;运营期进项税按照维修保养费、燃料及动力费的 13%进行计算,用于抵扣销项税。

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》(2021 年第 24 号),住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租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。因此，本项目债券存续期限内增值税进项税额大于销项税额，故无需缴纳增值税及附加税。

(2)房产税：本项目出租房屋的房产税按照不含税出租收入的 12% 计取。经测算，债券存续期内需缴纳房产税 501.39 万元。

(五) 项目收益与融资平衡情况

在各项假设前提条件下，本项目在债券存续期内实现的运营收入为 5,472.04 万元，累计产出的运营成本和税费支出为 1,412.37 万元，项目计算期内净收益合计 4,059.67 万元，融资本息为 1,976.00 万元，债券本息覆盖倍数为 2.05 倍。在本期专项债券到期时，偿还当年到期的债券本息后，本项目仍有 2,082.37 万元的累计结余资金，能够满足专项债券还本付息的要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

项目资金平衡情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2024 年	2025 年 (6 个月)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
—	经营活动产生的净现金流量	4,059.67	-	53.67	121.90	139.43	156.96	177.47	197.97
1	现金流入	5,472.04		82.06	180.54	200.24	219.93	242.92	265.89
1.1	经营收入	5,472.04		82.06	180.54	200.24	219.93	242.92	265.89
1.2	补贴收入	-							
2	现金流出	1,412.37		28.39	58.64	60.81	62.97	65.45	67.92
2.1	经营成本	910.98		20.87	42.10	42.46	42.82	43.19	43.56
2.2	其他支出(相关税费+所得税)	501.39		7.52	16.54	18.35	20.15	22.26	24.36
二	投资活动净现金流量	-5,524.29	-3,118.57	-2,405.72					
1	现金流入								
1.1	处置投资物								
1.2	收到其他投资								
2	现金流出	5,524.29	3,118.57	2,405.72					
2.1	建设投资(静态总投资)	5,524.29	3,118.57	2,405.72					
2.2	维持运营投资	-							

三	筹措活动净现金流量	3,546.99	3,118.57	2,887.52	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80
1	现金流入	5,524.29	3,118.57	2,405.72					
1.1	项目资本金	4,224.29	3,118.57	1,105.72					
1.2	专项债券资金	1,300.00		1,300.00					
2	现金流出	1,977.30		18.20	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.1	专项债券利息	676.00		16.90	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.2	支付债券发行费用	1.30		1.30					
2.3	支付专项债券本金	1,300.00							
四	现金流量总计								
四	项目期的期初资金			-	35.47	123.57	229.20	352.36	496.03
五	项目期内现金变动 (一+二+三)	2,082.37		35.47	88.10	105.63	123.16	143.67	164.17
六	项目期的期末资金	2,082.37		35.47	123.57	229.20	352.36	496.03	660.20

续表 1

序号	项目	运营期							
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营活动产生的净现金流量	221.45	224.05	223.67	223.29	222.90	222.51	222.11	221.70
1	现金流入	292.15	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43
1.1	经营收入	292.15	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43
1.2	补贴收入								
2	现金流出	70.70	71.38	71.76	72.14	72.53	72.92	73.32	73.73
2.1	经营成本	43.93	44.31	44.69	45.07	45.46	45.85	46.25	46.66
2.2	其他支出(相关税费+所得税)	26.77	27.07	27.07	27.07	27.07	27.07	27.07	27.07
二	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1	现金流入								
1.1	处置投资物								
1.2	收到其他投资								
2	现金流出								
2.1	建设投资(静态总投资)								
2.2	维持运营投资								
三	筹措活动净现金流量	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80
1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目资本金								
1.2	专项债券资金								

2	现金流出	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.1	专项债券利息	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80
2.2	支付债券发行费用								
2.3	支付专项债券本金								
四	现金流量总计								
四	项目期的期初资金	660.20	847.85	1,038.10	1,227.97	1,417.46	1,606.66	1,795.27	1,983.68
五	项目期内现金变动 (一+二+三)	187.65	190.25	189.87	189.49	189.10	188.71	188.31	187.90
六	项目期的期末资金	847.85	1,038.10	1,227.97	1,417.46	1,606.66	1,795.27	1,983.68	2,171.48

续表 2

序号	项目	运营期						
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 (6 个月)
一	经营活动产生的净现金流量	221.29	220.87	220.45	220.03	219.60	219.17	109.18
1	现金流入	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	147.72
1.1	经营收入	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	295.43	147.72
1.2	补贴收入							
2	现金流出	74.14	74.56	74.98	75.40	75.83	76.26	38.54
2.1	经营成本	47.07	47.49	47.91	48.33	48.76	49.19	25.01
2.2	其他支出 (相关税费+所得税)	27.07	27.07	27.07	27.07	27.07	27.07	13.53
二	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-
1	现金流入							
1.1	处置投资物							
1.2	收到其他投资							
2	现金流出							
2.1	建设投资 (静态总投资)							
2.2	维持运营投资							
三	筹资活动净现金流量	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-33.80	-1,316.90
1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目资本金							
1.2	专项债券资金							
2	现金流出	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	1,316.90
2.1	专项债券利息	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	33.80	16.90
2.2	支付债券发行费用							
2.3	支付专项债券本金							1,300.00

四	现金流量总计							
四	项目期的期初资金	2,171.48	2,358.97	2,546.04	2,732.69	2,918.92	3,104.72	3,290.09
五	项目期内现金变动 (一+二+三)	187.49	187.07	186.65	186.23	186.80	186.37	-1,207.72
六	项目期的期末资金	2,358.97	2,546.04	2,732.69	2,918.92	3,104.72	3,290.09	2,082.37

六、资金管理方案

(一) 专户管理

项目实施单位应建立专户管理制度，在银行开设专用账户，将债券资金、项目收入、偿债资金、利息偿还等纳入专户管理。专户资金的使用情况和结余情况应接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查，定期进行报告和披露。

(二) 资金管理

专项债券资金由财政部门统一管理，本级财政部门可通过信息系统动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产管理等方面的具体情况。专项债券资金下达后应尽快拨付到项目单位，项目建设过程中应加强对本项目的管理和监督，督促项目对应专项债券资金支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

项目相关收入为专项收入，专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库，保证债券按时还本付息。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本等。项目建设投资支出，由负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。债券本息偿付，由本级财政组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承

担的还本付息资金。运营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。

（三）资产管理

项目建设完成后，所形成的资产为建筑面积为 31992.7 m²的保障
性租赁住房 1 幢。该项资产权属为国有资产，资产持有单位为石嘴山
市惠鹏资产管理有限公司。石嘴山市惠鹏资产管理有限公司严格按照
国家、自治区和单位内控制度进行管理，建立相应的资产登记和统计
报告制度，及时将项目建设形成的资产登记入账。在专项债存续期间，
将定期对项目资产进行检查和盘点，项目资产权属清晰，不存在任何
抵押或担保。

七、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目建设的必要性

住房保障是广大人民群众的一项基本生活保障需求。加快健全保
障性住房制度，建设好、管理好保障性住房，是推动建设和谐社会的
必然选择。目前，惠农区保障性住房发展不平衡不充分的问题仍很突
出，保障性住房需求量大，原有的公租房、廉租房数量少、覆盖面较
低，对惠农区稳定就业、留住人才、发展社会经济带来一定影响。通
过实施本项目将完善惠农区住房市场体系和住房保障体系，加快补齐
租赁住房短板，有效增加保障性住房供给，不断增强基层工作人员对
住房保障的获得感、幸福感和安全感。同时将有效平抑房价，促进惠
农区房地产市场平稳健康发展，推动地方经济社会发展。为加快构建
以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，
扩大保障性租赁住房供给，着力解决惠农区新市民、青年人等群体住
房实际问题，大力推进此次保障性租赁住房建设项目是非常迫切的，
项目的建设十分必要。

2、项目的公益性

本项目投向领域为保障性安居工程-保障性租赁住房，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目的实施需要将促进人员就业，同时将大力推进地方服务业、第三产业的发展，推动当地就业。项目建成后具有吸引人口，带来众多的人口流量，对项目区附近第三产业的发展具有十分显著的作用，对惠农区的经济和社会发展起到了明显的拉动作用。因此，本项目具有公益性。

3、项目的收益性

本项目运营期的收入来源为保障性租赁住房出租收入、停车位收入、物业费收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。因此，项目具有一定的收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）投入合规性

本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复、用地规划许可证、建设用地的批复、建设工程规划许可证、施工许可证等合规性要件。2023年11月27日，取得由石嘴山市住房保障工作领导小组办公室核发的《石嘴山市保障性租赁住房项目认定书》（编号：

SZS6402052023002)。本期专项债券项目已经取得有关建设批文，且符合国家产业政策及地区发展规划，项目合法合规。

(2) 项目成熟度

本项目成熟度高，为开工在建项目，且不是 PPP 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。

(三) 项目资金来源和到位可行性

本项目批复总投资为 5,524.29 万元，资金来源为争取国家、自治区、市补助资金、惠农区财政配套、企业自筹解决。本次拟申请专项债券额度 1,300.00 万元，未超过惠农区专项债券限额，符合本期政府专项债券的发行条件，其余资金通过申请财政补助资金和企业自筹解决。在本次发行的政府专项债券资金到位之前，石嘴山市惠鹏资产管理有限公司将根据项目进度的实际需要自筹资金先行投入，确保项目建设顺利完成。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理

本项目的运营收入包括保障性租赁住房租金收入、物业费收入和停车场收入，保障性租赁住房租金收入执行《宁夏回族自治区人民政府办公厅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）规定，并参考《银川市保障性租赁住房实施细则（暂行）》《银川市 2024 年第 1 批保障性租赁住房摇号配租方案》公布的租金标准和石嘴山市住房保障工作领导小组办公室核发的《石嘴山市保障性租赁住房项目认定书》（编号 SZS6402052023002），确定租金标准。停车位收入、物业费收入参考执行石嘴山市物价局《关于进一步规范物业费收费的通知》（石价发〔2014〕21 号）文件规定的收费标准。项目运营成本参照《石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期）

可行性研究报告》和惠农区经济发展水平和类似行业数据，确定人员工资水平、维修费用、管理费用等。

本项目收入、成本的测算参考同类项目收费标准，遵循市场规律，测算具有合理支撑依据，能够可靠地反映项目收益和融资平衡情况。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 5,524.29 万元，债券需求额度 1,300.00 万元。本项目是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。本项目技术条件成熟，能较快形成有效投资，为使项目尽快落地，需有充足的资金保证，且融资中的债券资金专项用于保障性租赁住房建设，符合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

2025 年发行完成专项债券 1,300.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率预计为 2.6%。在债券存续期内，债券每半年付息一次，到期后一次性还本。项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 2.05 倍，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。

（七）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。

（八）绩效目标

1、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：

项目名称		石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房建设项目（一期） 及基础设施配套项目		
项目建设单位		石嘴山市惠鹏资产管理有限公司		
项目资金 （万元）	资金总额：5,524.29 万元			
	其中：财政补助资金	4,224.29 万元		
	企业自筹资金			
	专项债券资金	1,300.00 万元		
总体目标	建成石嘴山市惠农区新区保障性租赁住房，筹集保障性租赁住房 314 套（间），提高惠农区人居环境，提高城市品位，进一步促进惠农区经济的发展。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	筹集保障性租赁住房数量	≥314 套
		质量指标	工程质量是否符合标准	100%
		时效指标	保障性租赁住房按期完成率	100%
		成本指标	建设成本（万元）	≤5,524.29 万元
	效益指标	经济效益指标	带动经济增长	是
		社会效益指标	群众居住条件改善	是
		可持续影响指标	落实保障性租赁住房支持政策和工作机制	是
			落实保障性租赁住房发展目标，提高惠农区人居环境	是
	满意度指标	服务对象满意度指标	保障性租赁住房住户满意度	≥90%

2、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。

八、项目风险评估及控制措施

1、工程管理风险

（1）风险评估

工程管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致项目形成直接或间接损失。管理风险主要包括人员管理风险、物资供应管理风险、施工质量进度费用控制不良、组织协调风险、财务管理欠妥等方面。工程管理风险轻则导致项目工期延后、工程质量难以保证、成本费用增加，重则引起工程事故甚至危及项目人员人身和财产安全。

（2）控制措施

为规避管理风险，项目建设单位应当采取但不限于以下主要措施：一是建立完善健全的项目管理系统，树立重进度同时重质量的管理理念。二是加强项目建设过程中的各方协作，加强合同管理，降低项目的组织管理风险。三是合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设。

2、安全生产风险

（1）风险评估

在项目的建设过程中，可能会存在安全生产管理机制不够完善的情况。安全生产风险可能来源于施工方案不合理、施工工艺落后、原材料不合格，以及施工人员本身安全生产意识不足等因素，由此引发安全事故。此外，自然灾害等不可抗力因素引起的安全生产风险也不能排除。

（2）控制措施

建设单位应加强安全生产风险的管理，采取但不限于以下主要风险控制措施：一是加强前期准备。在进入施工前，依据项目工程的规模特点和工程技术要求等，对人员设备进行合理的安排和统筹，制定

安全目标和各项制度规程等。二是加强职业技能培训。针对建筑施工的特点，对作业人员进行相应培训，加强行为规范管理，增强安全生产意识，降低操作失误。三是严把各项质量检验关，对材料、设备等进行严格的验收，避免设备带病作业，预防安全事故的发生。四是积极采购建筑工程有关保险，将损失降至最低。

3、市场风险

（1）风险评估

项目工期延误，材料价格与人工费用上涨，材料供应不及时，设计变更与工程量变更，项目实施过程中管理措施和管理制度不完善、落实不全面，产生施工计量、材料消耗等方面的不确定性，含有一定的成本控制风险。若施工成本控制不当，可能造成工程费用和财务费用增加。

（2）控制措施

及时落实资金，保障建设进度，实时掌握市场动态，推广先进的施工管理系统提高对施工管理、监理人员的资质和业务能力的要求，严格审核工程量计量、结算成果及工程变更，确保工程建设按照进度和投资计划顺利实施。加强收支管理，节约财务费用，提高经营效益。

4、项目收益风险

（1）风险评估

项目在发行时已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

（2）控制措施

对于项目因产业政策、经济周期、项目运营主体运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入还款较慢，对按照债券期

限还款造成影响，采取的措施是项目实施主体提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。

5、利率风险

（1）风险评估

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（2）控制措施

为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

6、财务风险

（1）风险评估

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的基础设施建设具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

（2）控制措施

实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得惠农区政府在政策和资金层面的持续有力支持，使融资渠道保持畅通。

九、债券还款保障措施

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，本项目将从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，进一步细化政府性债务风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

4、加强信用评级体系

专项债券发行人按照有关规定开展专项债券信用评级，择优选择信用评级机构，与信用评级机构签署信用评级协议，明确双方权利和

义务。信用评级机构按照独立、客观、公正的原则开展信用评级工作，遵守信用评级规定与业务规范，及时发布信用评级报告。

专项债券发行人组建专项债券承销团，承销团成员应当是在中国境内依法成立的金融机构，具有债券承销业务资格，资本充足率、偿付能力或者净资本状况等指标达到监管标准。与此同时，债券发行人加强发债定价现场管理，确保在发行定价和配售过程中不得有违反公平竞争、进行利益输送、直接或间接谋取不正当利益以及其他破坏市场秩序的行为。

专项债券发行定价结束后，通过中国债券信息网和本地区门户网站等媒体，及时公布债券发行结果。

5、落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

十、主管部门责任

主管部门将配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时

足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。

债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。