

银川市兴庆区中部零散城中村改造项目 专项债券实施方案

项目实施单位：银川市兴庆区住房和城乡建设局

主管部门：银川市兴庆区住房和城乡建设局

财政部门：银川市兴庆区财政局

编制日期：二〇二五年二月

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	银川市兴庆区中部零散城中村改造项目		
项目总投资	56241 万元		
项目建设期	2025 年 6 月-2028 年 5 月		
财政资金	11248 万元，占项目总投资的比例为 20%		
专项债券发行计划			
发行年份	发行金额	发行期限	测算利率
2025 年	17856 万元	20 年	2.30%
2026 年	11816 万元	20 年	2.30%
2027 年	8291 万元	20 年	2.30%
2028 年	7030 万元	20 年	2.30%
合计	44993 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	申请专项债券资金 44993 万元，分四期发行，每半年支付利息，到期还本。第一年使用债券资金 17856 万元，第二年使用债券资金 11816 万元，第三年使用债券资金 8291 万元，第四年使用债券资金 7030 万元。资金用途主要用于城中村改造安置房建设费用支出。本项目专项债中 30%用于资本金，资本金为 13497 万元。		

目 录

一、项目所在区域情况	1
（一）兴庆区基本概况	1
（二）区域经济发展情况	1
（三）区域财政收支情况	2
（四）区域债务情况	2
二、债券基本信息	3
三、项目概况	3
（一）项目背景	3
（二）前期准备情况	4
（三）项目建设内容	5
（四）项目投资情况及分年投资计划	6
（五）项目融资方案和资金管理计划	7
（六）项目投资资产形成情况	8
四、项目预期收益及融资平衡情况	8
（一）项目收入	8
（二）项目成本测算	12
（三）相关税金	15
（四）项目可偿债收益	15
（五）项目融资每年还本付息情况	15
（六）偿债指标计算	16
（七）项目财务自求平衡情况	17
五、项目重大经济社会效益分析	20
（一）政策符合性	20

(二) 经济效益评价	20
(三) 社会效益评价	20
(四) 生态效益评价	21
(五) 公益效益评价	21
六、绩效评估分析	21
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	21
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	22
(三) 项目资金来源和到位可行性	22
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	22
(五) 债券资金需求合理性	22
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	22
(七) 绩效目标合理性	23
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	23
七、项目风险评估	23
(一) 项目资金管理方案	23
(二) 债券还款保障措施	24
(三) 风险评估及风险管理措施	25
八、压力测试	26
(一) 压力测试	26
(二) 总体评价	27

银川市兴庆区中部零散城中村改造项目 专项债券实施方案

一、项目所在区域情况

（一）兴庆区基本概况

兴庆区，隶属宁夏回族自治区银川市，位于银川市东部，东与内蒙古自治区鄂托克前旗接壤，西临唐徕渠，南北分别与灵武市、永宁县、贺兰县、平罗县接壤，辖区总面积 828 平方公里（京藏高速公路以西城市规划区 73 平方公里，京藏高速公路以东 755 平方公里，其中滨河新区占地约 275 平方公里）。下辖 2 乡 2 镇、11 个街道办事处、35 个行政村和 105 个社区，城镇化率 90.04%。

兴庆区是银川市政治、经济、文化、商贸中心，为银川市历史文化核心区，承载着老城商贸、行政、文化等功能。下辖 2 镇、13 个街道办事处，设有多个社区居委会和行政村，覆盖城区、城郊结合部及乡村区域，形成“城市核心区+近郊乡镇”的空间结构。京藏高速、青银高速穿境而过，银川站、银川河东国际机场构成立体交通网络，区域内路网密集，通达性强。

（二）区域经济发展情况

2024 年，银川市大力实施“五八”强首府战略，聚力“九九攻坚突破”，经济社会高质量发展取得丰硕成果，“双示范市”建设迈出更加坚实步伐。持续实施存量政策和一揽子增量政策，经济运行总体平稳、稳中有进，产业优势持续巩固，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，民生保障有力有效，先行区示范市建设迈出坚实步伐。初步核算，2024 年银川市实现生产总值 2939.53 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。其中，第一产业增加值 103.15 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 1371.71 亿元，增长 7.2%；第三产业增加值 1464.66 亿元，增长 3.9%。三次产业结构 3.5:46.7:49.8，对经济增长的贡献率分别为 3.3%、57.9%和 38.8%。按常

住人口计算，人均地区生产总值 100966 元，比上年增长 5.1%。

2024 年，兴庆区实现地区生产总值 633.37 亿元，其中，第一产业增加值 13.44 亿元；第二产业增加值 114.77 亿元；第三产业增加值 505.16 亿元。三次产业结构比为 2.1：18.1：78.8。按常住人口计算，人均地区生产总值 77762 元。

（三）区域财政收支情况

近年来，银川市坚持稳中求进工作总基调，以深化供给侧结构性改革为主线，扎实有序推进各项工作，实现了经济平稳健康发展与社会和谐稳定，为发行城中村专项债券奠定了坚实的基础。银川市及兴庆区近五年财政收支情况详见下表：

银川市 2020-2024 年财政收支情况表

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
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

兴庆区 2020 年-2024 年财政收支情况表

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
2020 年	8.53	32.16	3.61	3.61
2021 年	8.97	22.80	6.62	4.50
2022 年	9.75	38.14	3.11	2.68
2023 年	10.66	36.86	4.23	2.22
2024 年	11.54	39.32	4.49	3.73

（四）区域债务情况

政府债务情况：2024 年，银川市全市法定债务限额 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）。兴庆区法定债务限额 58.67 亿元，法定债务余额 54.12 亿元（一般债务 29.14 亿元，专项债务余额 24.98

亿元)。

二、债券基本信息

- 1. 债券名称：银川市兴庆区中部零散城中村改造项目专项债券
- 2. 债券类型：城中村改造专项债券
- 3. 债券发行规模：项目总投资为 56241 万元。发行债券金额 44993 万元，占总投资的 80%；中央、自治区补助专项资金、本级财政资金 11248 万元，占总投资的 20%。项目预期收益 91848 万元，债券存续期内本息共计 65690 万元。项目总收益对债券存续期内本息和的覆盖倍数为 1.40 倍。
- 4. 发行期限：20 年。
- 5. 债券品种：记账式固定利率附息债。
- 6. 还本方式：每半年支付利息，到期还本。
- 7. 发行利率测算：年利率 2.3%。
- 8. 是否分期发行：是。
- 9. 特殊条款安排：申请专项债券资金 44993 万元，分四期发行，每半年支付利息，到期还本。第一年使用债券资金 17856 万元，第二年使用债券资金 11816 万元，第三年使用债券资金 8291 万元，第四年使用债券资金 7030 万元。资金用途主要用于城中村改造安置房建设费用支出。本项目专项债中 30%用于资本金，资本金为 13497 万元。

债券发行基本信息表

项目名称	发行年度	债券发行规模 (万元)	利率	发行期限(年)
银川市兴庆区中部零散 城中村改造项目	2025 年	17856	2.30%	20
	2026 年	11816	2.30%	20
	2027 年	8291	2.30%	20
	2028 年	7030	2.30%	20
合计(取整)		44993		

三、项目概况

(一) 项目背景

此次项目位于银川市兴庆区建成区中部，涵盖高台七队、高台五队十

二队、北环小区三个城中村改造项目。其中高台七队项目位于解放街以南，丽景街以东，占地面积约 21.54 亩，其中集体土地占 21.04 亩，预计拆除面积 11183.36 平方米，国有土地占 0.5 亩，预计拆除面积 525.82 平方米，主要用途为住宅等；高台五队十二队位于湖滨街北侧、华佐巷东侧，总占地面积约 88.76 亩，其中集体土地占 81.26 亩，预计拆除面积 73360.69 平方米，国有土地占 7.5 亩，预计拆除面积 9803.92 平方米，主要用途为住宅等；北环小区项目位于清河北街西侧、旅游汽车站以南，总占地面积约 27.97 亩，为国有土地，预计拆除面积 8021.34 平方米，主要用途为住宅和商业等。涉及土地整理各类建筑面积共计 102895.13 平方米，征收改造居民 375 户。地上房屋大部分始建于上世纪八九十年代，多为平房和二层自建房，经摸底大部分为 C、D 级危房。群众改造意愿强烈，房屋存在重大安全隐患。尤其 2025 年 1 月 2 日地震后，房屋结构损坏严重，安全隐患更为突出，急需改造。

兴庆区以“城市更新行动”为抓手，以“补短板、提功能、优服务、强韧性、保安全”为目标，统筹考虑兴庆区域城中村整治现状，坚持“以建管拆、以拆促建”工作原则，积极争取政策、资金、项目支持，一片一策、一区一策推动城中村改造跑出“加速度”。

目前项目测绘、入户调查已全部完成，资料清晰准确，根据银川市相关政策，已制定相应征收安置方案，方案切实可行。同时根据项目安置区建设方案，预计项目总投资与可偿债收益总体平衡，没有新增地方债务风险。

（二）前期准备情况

1. 项目专项债券申请符合《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，不属于规定的“负面清单”范畴。

2. 项目已纳入银川市城中村改造三年行动计划和兴庆区年度改造计划，

已在《重大建设项目清单》中完成备案。

3. 项目前期已编制完成项目建议书及可行性研究报告，已经银川市兴庆区发改局批复，批复文件为：《关于银川市兴庆区中部零散城中村改造项目建议书的批复》（银兴发改发〔2025〕5号）、《关于银川市兴庆区中部零散城中村改造项目可行性研究报告的批复》（银兴发改发〔2025〕11号）。

4. 项目已委托咨询机构对项目可行性、收益平衡方案出具独立评估报告，委托会计师事务所出具财务评估报告，委托律师事务所出具法律意见书，项目土地权属、拆除安置程序合法，成本收益测算合理，收益与融资平衡，投资收益可覆盖债券本息。

（三）项目建设内容

1. 项目名称：银川市兴庆区中部零散城中村改造项目。

2. 项目主管部门与项目单位

项目主管部门：银川市兴庆区住房和城乡建设交通局

项目实施单位：银川市兴庆区住房和城乡建设交通局

3. 安置区建设方案

该城中村改造项目征拆后，拟采取“原地+异地”的安置方式进行。拟将被征收人安置于高台五队十二队地块，拟建设安置区总占地 59173.63 平方米（88.76 亩），总建筑面积约 145409.04 平方米，其中地上建筑面积 118347.26 万平方米，地下建筑面积 27061.78 平方米，容积率 2.0。共安置 926 户，安置住宅建筑面积 106619.15 平方米，安置商业 10661.92 平方米。

（1）建筑工程：本项目总建筑面积为 145409.04 平方米。地上建筑面积 118347.26 平方米，其中住宅 106619.15 平方米，配套设施综合开发 10661.92 平方米，配套服务用房 1066.19 平方米。地下建筑面积 27061.78 平方米，其中人防建筑面积 9467.78 平方米，非人防建筑面积 17594 平方米。

（2）结构工程：拆除工程采用机械拆除。新建工程建筑结构安全等级

为二级，建筑设计使用年限为 50 年。配套服务用房采用框架结构，住宅采用剪力墙结构。

(3) 给排水工程：水源由市政管网直接供给，外给水管道采用 PE100 给水管，热熔连接；室内给水立管、横干管及户内水表前管道均采用衬塑钢管或 β PSP 钢塑复合压力管，8 户内水表后水管采用 PP-R 管，热熔接口。室外排水采用双壁波纹管，室内排水采用 PP 聚丙烯静音排水管，承插式胶圈密封柔性连接。埋地排水出户管采用柔性机制排水铸铁管，W 型卡箍连接。

(4) 暖通工程：本工程热源为市政供热，采暖系统型式为下供下回双管同程式地面辐射采暖系统。户内埋地管道采用阻氧型耐热聚乙烯 (PE-RT II 型) 供暖管。本工程地下车库、无外窗房间等均设置机械排风系统。

(5) 电气工程：在小区地库设置开闭所兼变配电室一座，由变配电室放射式引出低压电源线路至各单体。动力、照明配电电压为 380V/220V，配电方式为放射、树干混合式。

(6) 拆除工程：拆除地上建筑面积 102895.13 平方米，拆除工程采用机械拆除。土地整理后，将建筑废料清运至建筑废料集中处理点。

4. 项目建设期限

本项目建设期限 36 个月，建设时间为 2025 年 6 月开工建设至 2028 年 5 月竣工。

(四) 项目投资情况及分年投资计划

1. 项目投资情况

本次城中村改造项目估算总投资 56241 万元，其中工程建设资金 49403 万元；其他费用 6376 万元；预备费 462 万元。

2. 分年度投资计划

项目第一年投入资金 23856 万元，其中使用专项债券资金 17856 万元；第二年投入资金 13816 万元，其中使用专项债券资金 11816 万元；第三年投

入资金 10291 万元,其中使用专项债券资金 8291 万元;第四年投入资金 8278 万元,其中使用专项债券资金 7030 万元。本项目专项债券中 30%用于资本金,资本金为 13497 万元。

资金计划使用表

单位: 万元

资金使用计划		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
中央、自治区补助专项资金、本级财政资金		6000	2000	2000	1248	11248
专项债券资金	新增专项债券资金	17856	11816	8291	7030	44993
	其中: 专项债券资金用作项目的资本金	6748	6749	0	0	13497
合计		23856	13816	10291	8278	56241

3. 财政资金到位情况

本项目中央、自治区补助专项资金、本级财政资金已落实, 2025 年 6000 万元已筹措到位。没有银行贷款等其他债务资金情况, 无新增隐性债务。

(五) 项目融资方案和资金管理计划

1. 融资方案

本项目总投资为 56241 万元, 项目资金来源主要为申请中央或自治区补助资金、本级财政资金和地方政府专项债券。

项目资金筹措表

单位: 万元

	项目总 投资	中央、自治区 补助专项资 金、本级财政 资金	其他资金 (单位自 有资金)	债务资金			
				小计	专项债券(不含用作 资本金部分)	专项债用于 项目资本金	其他 资金
	56241	11248	0	44993	31496	13497	0
占总投 资比例 (%)	100%	20%	0%	80%			

2. 项目资金管理计划

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）、《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兴庆区中部城中村改造项目。

（2）项目资金应当按照“专户管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强银川市兴庆区中部城中村改造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，可根据兴庆区城中村改造项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（六）项目投资资产形成情况

本项目作为城中村改造项目，申债资金所投资建设的安置房用于被拆除人群的安置，项目建设完成后形成的除安置以外的资产，根据《企业会计准则第1号--存货》的相关要求，其资产类型为存货，配套附属用房面积为10661.92平方米，地下车位数量为463个。

专项债资金形成的资产为国有资产，由银川市兴庆区住房和城乡建设交通局持有。存货变现形成的收入归属于兴庆区政府。

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

本项目收入来源主要为土地出让预期收益合计91848万元。

1. 土地价格分析

①评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国有建设用地使用

权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号),结合项目用地实际情况,选用剩余法和基准地价系数修正法两种评估方法确定地价。

兴庆区土地市场成交实例明细表

序号	挂牌编号	土地位置	土地用途	土地面积 (m²)	成交总价 (万元)	成交时间	单位面积 地价 (万元/ 亩)
1	银地 (G)[2023]- 30号	兴庆区南薰 东路北侧	城镇住宅用地、零售商业用地,其中零售商业类建筑面积占总计容建筑面积的2%。	38998.11	21938	2024年2 月29日	375
2	银地 (G)[2022]- 36号	兴庆区丽景 北街以西、广 实巷以北	城镇住宅用地、零售商业用地(其中零售商业类建筑面积不得小于总计容建筑面积的3%、不得大于总计容建筑面积的10%)	89803.5	62039	2022年11 月16日	461
3	银地 (G)[2021]- 12号	友爱中心路 以东、规划路 以南	商住(城镇住宅用地、零售商业用地),城镇住宅用地、零售商业用地(其中零售商业类建筑面积不得小于总计容建筑面积的3%、不得大于总计容建筑面积的10%)	27131.86	21638	2021年7 月7日	532

②挂牌出让地价测算

宗地一：兴庆区银古路以南、友爱街以东、宝湖东路以北一宗储备用地，土地面积为 152.48 亩，该用地拟调整作居住用地出让，容积率为 2.0。

宗地二：兴庆区北京东路以南、燕庆路以东、银川绕城高速以西一宗储备用地，土地面积为 77.14 亩。该用地拟调整作商住混合用地出让，容积率为 2.5。

结合周边商住用地土地市场成交价，经评估，项目对应拟挂牌出让土地地价为 500 万元/亩，故兴庆区银古路以南、友爱街以东、宝湖东路以北总价为 76240 万元、兴庆区北京东路以南、燕庆路以东、银川绕城高速以西总价为 38570 万元。

2. 计提教育资金和廉租住房保障资金

经向财政局相关部门咨询，银川市现有教育资金和廉租住房保障资金两项基金的提留。依据《财政部 教育部<关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项>的通知》（财综〔2011〕62号）和《财政部关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》（财综〔2007〕64号）中的规定，从土地出让净收益中分别按照不低于10%的比例计提教育资金和廉租住房保障资金两项基金。则本项目专项计提资金为22962万元。

3. 土地出让预期收益

通过上述测算，本次土地出让预期收益详见下表：

土地出让预期收益表

宗地序号	地块位置	出让价格 (万元)	财政计提基金 比例合计	财政计提基金 (万元)	土地出让预期 收益(万元)
宗地一	兴庆区银古路以南、友爱街以东、宝湖东路以北	76240	20%	15248	60992
宗地二	兴庆区北京东路以南、燕庆路以东、银川绕城高速以西	38570	20%	7714	30856
合计		114810		22962	91848

项目运营收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035-2048年
1	土地出让预期收益(1.1-1.2)	91,848	-	30,856	60,992	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	住宅用地土地出让收入	114,810		38,570	76,240								
	住宅用地出让面积(亩)	229.62		77.14	152.48								
	出让单价(万元/亩)			500	500								
	出让地块			宗地二	宗地一								
1.2	专项资金提取	22,962		7,714	15,248								
1.2.1	教育资金	11,481		3,857	7,624								
1.2.2	廉租住房保障资金	11,481		3,857	7,624								
2	总收入(1+2)	91,848	-	30,856	60,992	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 项目收益预测说明

(1) 项目投资成本预测编制基础

本次银川市兴庆区中部零散城中村改造专项债项目预期收益预测是依据近几年银川市房地产交易情况及国家、自治区、银川市现行旧改政策等进行综合测算分析确定的，对预测期间经济环境、规划等保持不变为假设前提。

(2) 项目收益预测假设

①国家及地方现行的法律法规、财政、经济状况或宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③政府制定的旧改补贴等能够顺利执行；

④房地产市场价格在正常范围内变动；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(3) 本出让收益预算结果仅为银川市兴庆区中部零散城中村改造专项债项目融资平衡提供参考依据，最终项目收益依据项目实施时的客观市场状况及实际交易为准。

(二) 项目成本测算

1. 投资估算依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第二次修正)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日公布，自2020年1月1日起施行)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日公布，自2020年1月1日起施行)；

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日公布，自2021年1月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 743 号, 2021 年 7 月 2 日公布, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(6) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令 第 590 号, 2011 年 1 月 21 日实施);

(7) 《宁夏回族自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》(宁夏回族自治区人民政府令 第 62 号, 2014 年 2 月 1 日起施行);

(8) 《银川市人民政府关于印发银川市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》(银政发〔2013〕55 号, 2013 年 3 月 4 日印发);

(9) 《银川市人民政府办公厅关于印发银川市旧城更新改造项目国有土地上房屋征收补偿办法的通知》(银政办发〔2013〕42 号, 2013 年 3 月 27 日印发);

(10) 《银川市人民政府关于印发银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准的通知》(银政发〔2023〕25 号)。

2. 投资成本估算

本次城中村改造项目估算总投资 56241 万元, 其中工程建设资金 49403 万元; 其他费用 6376 万元; 预备费 462 万元。项目投资估算表如下:

项目投资估算表

序号	项目名称	投资估算 (万元)				占投资额 (%)
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	
一	工程建设资金	36246. 49	13156. 31		49403	87. 84
(一)	住宅建筑	23456. 21	4584. 62		28040. 83	
1	土建及装修工程	23456. 21			23456. 21	
2	给排水工程		1279. 43		1279. 43	
3	电气工程		2132. 38		2132. 38	
4	暖通工程		1172. 81		1172. 81	
(二)	配套服务建筑	2521. 54	562. 95		3084. 49	
1	土建及装修工程	2521. 54			2521. 54	
2	给排水工程		140. 74		140. 74	
3	电气工程		234. 56		234. 56	
4	暖通工程		129. 01		129. 01	

5	抗震支架		58.64		58.64	
(三)	地下建筑工程	8659.77	3355.66		12015.43	
1	土建及装修工程	8659.77			8659.77	
2	给排水工程		811.85		811.85	
3	电气工程		1298.97		1298.97	
4	暖通工程		1082.47		1082.47	
5	抗震支架		162.37		162.37	
(四)	室外工程	366.92	4653.08		5020.00	
1	室外电气工程		1017.86		1017.86	
2	室外给排水工程		1163.27		1163.27	
3	室外暖通工程		727.05		727.05	
4	室外土建工程(路面硬化等)	237.20			237.20	
5	室外景观绿化工程	129.72			129.72	
6	监控安防、通信、有线电视工程		872.45		872.45	
7	天然气工程		872.45		872.45	
(五)	拆除工程	1242.05			1242.05	
1	拆除及清运费	1242.05			1242.05	
二	其他费用			6376	6376	11.34
1	建设用地费			3744.00	3744.00	
2	建设单位管理费			247.01	247.01	
3	勘测定界及现状测绘费			21.81	21.81	
4	前期工作费			148.21	148.21	
5	勘察设计费			494.03	494.03	
6	施工图审查费			72.70	72.70	
7	工程监理费			145.41	145.41	
8	招标代理服务费			72.70	72.70	
9	全过程造价咨询费			247.01	247.01	
10	节能评估、环境影响评估、交通影响评价、社会风险评估、水土保持方案编制、监测及验收费			619.03	619.03	
11	工程质量检测试验费			24.70	24.70	
12	人防工程检测费			72.70	72.70	
13	消防工程检测费			18.18	18.18	
14	地基基础工程检测费			24.70	24.70	
15	建筑智能化检测费			4.94	4.94	
16	防雷及室内环境检测费			5.93	5.93	
17	水资源论证报告编制评审费			14.82	14.82	
18	水资源税			17.45	17.45	
19	排污费			17.45	17.45	

20	采暖增容费			14.54	14.54	
21	天然气费(含延伸费、入网费)			14.54	14.54	
22	高可靠供电费			23.00	23.00	
23	电力负荷管理装置费			1.00	1.00	
24	四通一平费			174.49	174.49	
25	市政水、暖、电气接驳费			29.08	29.08	
26	房产面积测绘费			34.33	34.33	
27	工程保险费			29.08	29.08	
28	BIM技术服务费按照市场价计入			43.62	43.62	
三	预备费			462	462	0.82
项目总投资		36246.49	13156.31	6838.46	56241	100

3. 项目运营成本

本项目为城中村改造拆除新建项目，新建房屋全部用于安置，不进行市场销售，腾退土地由银川市自然资源局统一挂牌出让，故本项目不考虑运营成本。

(三) 相关税金

本项目为城中村改造拆除新建项目，新建房屋全部用于安置，不进行市场销售，腾退土地由银川市自然资源局统一挂牌出让，故本项目不考虑相关税金。

(四) 项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目预期收入-项目运营成本-相关税金

项目预期收益共计 91848 万元，运营成本 0 元，相关税费 0 元。则可偿债收益为 91848 万元，专项债本息和 65690 万元，可偿债收益大于债券本息。

(五) 项目融资每年还本付息情况

本项目拟发行的专项债券计划发行规模为 44993 万元，共发行四期，其中：一期计划发行时间为 2025 年，发行期限为 20 年；二期计划发行时间为 2026 年，发行期限为 20 年；三期计划发行时间为 2027 年，发行期限为 20 年；四期计划发行时间为 2028 年，发行期限为

20 年；债券发行利率 2.3%进行测算。在债券存续期内自发行日后每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	年初债券余额	本年债券发行额	本期还款	其中：还本	付息
2025 年		17,856.00	0.00		
2026 年	17,856.00	11,816.00	411.00		411.00
2027 年	29,672.00	8,291.00	682.00		682.00
2028 年	37,963.00	7,030.00	873.00		873.00
2029 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2030 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2031 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2032 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2033 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2034 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2035 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2036 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2037 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2038 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2039 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2040 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2041 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2042 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2043 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2044 年	44,993.00		1,035.00		1,035.00
2045 年	44,993.00		18,890.00	17,856.00	1,034.00
2046 年	27,137.00		12,440.00	11,816.00	624.00
2047 年	15,321.00		8,643.00	8,291.00	352.00
2048 年	7,030.00		7,191.00	7,030.00	161.00
合计		44,993.00	65,690.00	44,993.00	20,697.00

（六）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=163%;
2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.40;
3. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.04;

经测算，本项目专项债保障倍数为 1.40，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）项目财务自求平衡情况

本项目预计收益 91848 万元，债券本息共计 65690 万元，项目收入对债券本息和的覆盖倍数为 1.40 倍，收益可覆盖债务融资成本。在偿还本项目总债务后，可结余 26158 万元，项目盈亏平衡分析详见下表：

项目财务平衡分析表 1

单位：万元

序号	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
1	现金流入	148089	23856	44672	71283	8278	0	0	0	0	0	0	0
1.1	运营收入	91848	0	30856	60992	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	地方财政资金	11248	6000	2000	2000	1248	0	0	0	0	0	0	0
1.3	专项债券资金	44993	17856	11816	8291	7030	0	0	0	0	0	0	0
1.5	银行借款资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出	121931	23614	17842	15878	873	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035
2.1	建设投资	56241	23614	17431	15196	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	运营成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	债券本金	44993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	债券利息	20697	0	411	682	873	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035
2.5	税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	26158	242	26830	55405	7405	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035

项目财务平衡分析表 2

单位: 万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	运营收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	地方财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	专项债券资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.5	银行借款资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035	18890	12440	8643	7191
2.1	建设投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	运营成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17856	11816	8291	7030
2.4	债券利息	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1035	1034	624	352	161
2.5	税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-1035	-18890	-12440	-8643	-7191

五、项目重大经济社会效益分析

（一）政策符合性

发行专项债券，是深入贯彻以习近平同志为核心的党中央关于全面推进依法治国的战略部署。2025年银川市兴庆区举借债券金额44993万元用于银川市兴庆区中部零散城中村改造项目。本次通过债券资金使用，对兴庆区中部零散城中村进行改造实施，能够进一步改善项目区周边居住环境及道路、绿化、给排水等基础设施，加快区域公共服务体系建设，提高城镇综合承载能力，进而促进经济持续增长，推动当地形成良好的社会生态，提升兴庆区地区形象。

近年来，政策多次提及推进“城中村改造”，并明确将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债支持范围。这一政策调整旨在解决城中村改造过程中的资金来源问题，推动项目的顺利进行。

政策依据：住建部、财政部等相关部门已联合印发通知，明确将城中村改造项目纳入地方政府专项债的支持范围。

资金支持：通过发行地方政府专项债，可以为城中村改造项目提供稳定的资金来源，有助于加快项目进度和提升改造质量。

政策目的：城中村改造是城市更新的重要内容，纳入专项债支持范围有利于推动城市更新进程，改善居民生活环境，促进城市可持续发展。

（二）经济效益评价

此次银川市兴庆区中部城中村改造项目预计总投资约56241万元，预期总收益为91848万元。债券存续期内共需支付融资利息为20697万元，到期偿还债券本息为65690万元。项目总收益对融资成本覆盖倍数为1.40倍，投资收益可覆盖本期债券本息，具有较好的经济效益。

（三）社会效益评价

本项目的实施符合国家、宁夏回族自治区及银川市关于城中村改造的相关政策。通过发行债券，减轻政府财政压力的基础上，对银川市兴庆区

城中村及老旧小区(兴庆区中部零散城中村)进行更新改造,可以进一步提高区域土地利用率,拓展城市发展空间;对加快兴庆区开发建设步伐,改善老百姓居住条件和银川市兴庆区投资环境、增加地方财政收入、促进经济发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。同时,也是全面提升银川市兴庆区发展质量和效益,推动区域环境整治、创建文明城市、实现跨越式发展的重要举措。

此外,本项目建设规模较大,建设期间可为当地提供大量劳务工作机会,对稳定社会秩序具有重大意义;项目建设需要大量建筑材料,对发展当地经济,提高人民生活水平发挥重要作用;项目建设需配套绿化等公共工程,可以绿化城市、美化环境;项目实施后,将增加物业管理等就业岗位。

(四)生态效益评价

本项目位于兴庆区建成区中心区域,项目范围内地上房屋使用年限久、维护状况较差,抗震、治安和消防隐患大,环境卫生较差,影响了群众的生活水平、限制了城镇的进一步发展。通过专项债券项目的实施,可以加快该地区开发建设步伐。对道路、园林绿化等进行统一规划建设,从而打造环境优美、整洁有序、宜居宜业的新的经济增长点。

(五)公益效益评价

通过优化土地资源配置,可以改善城市环境,提升居民生活质量。该项目将预留一定比例的土地用于建设学校、城市道路、公园绿地等公共服务设施,增强城市公共服务功能。为居民提供更加便捷、舒适的生活环境。

六、绩效评估分析

(一)项目实施的必要性、公益性、收益性

发行专项债券,是深入贯彻以习近平同志为核心的党中央关于全面推进依法治国的战略部署。本次通过债券资金使用,对兴庆区中部零散城中村进行改造实施,能够进一步改善项目区周边居住环境及道路、绿化、给排水等基础设施,加快区域公共服务体系建设,提高城镇综合承载能力,

进而促进经济持续增长，推动当地形成良好的社会生态，提升兴庆区地区形象。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目用地规划符合银川市国土空间规划，保证了后期土地开发合法合规。同时，在测算收益时，按照预计规划的用地性质、容积率等经济技术指标进行测算评估，保证了测算结果的客观性和科学性。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 56241 万元。发行专项债券资金 44993 万元，占总投资 80%；财政资金 11248 万元，占总投资 20%，资金来源可靠。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测由第三方评估机构客观评价。项目实施后，对应地块国有建设用地使用权出让收益由市自然资源局统一挂牌出让，通过出让实现项目改造收益。收益、成本支出内容及金额全面、客观、合理。

（五）债券资金需求合理性

项目总投资为 56241 万元。其中财政资金 11248 万元，占比 20%，主要用于腾退过程中的搬迁、奖励、过渡费等相关费用支出；申请专项债券资金 44993 万元，占比 80%，主要用于城中村改造安置房建设成本支出。债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目申请发行债券金额 44993 万元，期限为 20 年，利率为 2.3%，每半年支付利息。到期还本项目实施采取分年度实施拆除，同步建设安置房、分期挂牌出让土地的发展模式，债券存续期内，资金覆盖倍数为 1.40 倍，偿债压力较小。在偿债过程中，存在的主要风险点为项目未按计划实施的风险和未如期获得偿付资金的风险，通过制定有效的应对措施可以及

时化解风险，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（七）绩效目标合理性

数量指标：项目涉及拆除各类建筑面积 102895.13 平方米。

时效指标：项目采取分年度实施拆除、同步建设安置房，分期挂牌出让土地的发展模式。

成本指标：项目总投资 56241 万元。

经济效益指标：项目可偿债收益 91848 万元。

社会效益指标：提高土地利用价值，提升当地城市建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进银川市兴庆区新型城镇化进程，带动建材、商业等相关行业的发展，促进广大人民群众顺利就业，提升地方就业率，拉动地方国民经济的增长。

可持续性影响：保障地方经济可持续发展，加速城市结构调整与对外开放，改善当地群众的居住条件和居住环境。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

七、项目风险评估

（一）项目资金管理方案

1. 资金使用与管理

银川市兴庆区中部零散城中村改造项目专项债券资金由财政部门纳入预算管理，专项用于项目支出，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。

2. 还本付息与费用安排

地方政府专项债还本支出应当根据当年到期城中村改造专项债规模、土地出让收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度预算草案。城中村改造专项债利息和发行费用应当根据城中村改造专项债规模、利率、费率等

情况合理预计，列入预算支出统筹安排。

3. 监督管理

各级住建部门、自然资源部门及财政部门、中国人民银行分支机构按照职责分工，互相配合，保证城中村改造项目征收安置及供地工作顺利开展，同时对城中村改造专项债资金及运行进行监督和指导。

（二）债券还款保障措施

按照《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）有关要求，专项债券资金实行专户管理、专款专用，严防挤占，截留和挪用。兴庆区财政局对发债项目所涉及的项目收入支出、还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关的支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。银川市财政应按照《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）规定向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

主管部门将配合做好本专项债券调整使用准备工作，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，项目主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、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，项目主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，项目主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在预算报告中全面、准确地反映项目收入、支出、还本付

息、发行费用等情况。根据专项债券资产管理要求，建立专项债资产明细台账，由财政部门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，将专项债项目全部纳入信息系统覆盖范围。通过专项债券项目穿透式监测系统录入专项债形成资产明细台账信息。

（三）风险评估及风险管理措施

1. 未按计划实施的风险

在土地整理新建过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对改造项目的抗拒。由于现场情况复杂，如期安置会直接涉及各方的切身利益，在实施土地整理新建中较易引发矛盾纠纷，甚至导致群体性事件。这种抗拒有多种表现形式，如上访、留滞原地、拒绝搬迁、暴力对抗、群体示威等。若出现群体对抗事件，将存在无法按期实施土地整理新建风险。

应对措施：银川市兴庆区人民政府应制定详细的改造计划及保障措施，按计划实施土地整理新建。（1）加强城中村改造政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传城中村改造对改善人居环境、拉动地方经济、带动周边土地房地产升值等诸多能给人民带来长期福利改善、收入增加这些正面的影响。（2）注重对居民切身利益的保护。严格按照相关政策确定的补偿标准，制定详细可行的补偿安置方案，做到补偿客观公平公正。（3）土地整理新建补偿资金足额、及时发放到改造居民手中，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益。（4）依法征收，文明征收。按照征收程序依法实施征收，做好社会稳定风险评估，按规定做好公开、公示工作，保证土地整理新建对象的知情权。在土地整理新建过程中，实施部门要文明征收，避免暴力土地整理。同时做好改造项目周边的交通安全、施工安全，最大限度降低扰民因素，施工过程中所产生的垃圾、弃土等有可能污染周围环境和景观的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒。（5）加强风险预警，做好风险应对预案。通过建立风险预警

制度，对土地整理新建过程中发生的不稳定因素进行排查，落实主体责任，加强土地整理新建现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊地开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

2. 未如期获得偿付资金的风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自对应地块的国有建设用地使用权出让收益，收益的实现易受到未来政治形势、经济环境、城市规划、项目实施进度、房地产市场状况等一系列经济环境因素的影响，具有一定的不可控因素。若上述因素发生变化，不能按期土地腾退或房地产市场发生变化，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

应对措施：（1）强化腾退计划，如期供应土地。（2）完善制度建设，健全债务管理机制。坚持专项债券管理制度化，加强组织领导，健全管理机制，在全面梳理中央及财政部关于融资管理政策规定的基础上，研究制定城中村改造专项债券管理规定，以进一步规范城中村改造融资行为，保证专项债券的发行、偿还、收益、使用等合法合规，防止违法违规举债融资行为。同时，及时公开专项债务的举债、收益、使用和偿还等信息。（3）建立专项债券风险预警机制。每年对专项债券债务的规模、结构和安全性进行监测评估，对出现高风险的现象及时提出解决措施、化解风险，确保专项债券债务风险可控。同时，加大对专项债券的监管机制，将债务风险预警纳入常态化监管。

八、压力测试

（一）压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取正负 20 % 的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20 % 九个节点进行测试，掌握专项债务本息覆盖倍数变动情况，压力测试表如下：

压力测试表

单位：万元

可偿债收益变动情况敏感性分析	可偿债收益	债务本息	专项债本息覆盖倍数
-20%	73478	65690	1.12
-15%	78071	65690	1.19
-10%	82663	65690	1.26
-5%	87256	65690	1.33
0%	91848	65690	1.40
5%	96440	65690	1.47
10%	101033	65690	1.54
15%	105625	65690	1.61
20%	110218	65690	1.68

（二）总体评价

经过以上压力测试，本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，并具备一定的抗风险能力。

