

# 中卫市沙坡头区城中村改造项目 专项债券实施方案

实施部门：中卫市沙坡头区住房和城乡建设交通局

主管部门：中卫市沙坡头区住房和城乡建设交通局

财政部门：中卫市沙坡头区财政局

编制日期：二〇二五年八月



# 专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	中卫市沙坡头区城中村改造项目		
项目概算投资	44400.00 万元（含建设期利息）		
项目建设期	30 个月（2025 年 9 月至 2028 年 2 月）		
项目资本金	32400.00 万元		
专项债券发行计划			
发行年份	发行金额	发行期限	测算利率
2025 年	8400 万元	10 年	2.0%
2026 年	3600 万元	10 年	2.0%
合计	12000 万元		
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。		
特殊条款安排	无		

# 目录

专项债券信息摘要 .....	2
第一章 项目所在区基本情况 .....	1
一、区域位置 .....	1
二、自然条件 .....	2
三、经济发展情况 .....	2
四、财政收支情况 .....	2
第二章 项目基本情况 .....	4
一、项目背景 .....	4
二、项目概况 .....	6
三、建设内容及规模 .....	6
四、项目实施计划 .....	6
五、项目投后管理 .....	7
第三章 经济社会效益分析 .....	8
一、经济效益 .....	8
二、社会效益 .....	8
第四章 绩效评估分析 .....	9
一、事前绩效评估情况 .....	9
二、绩效目标 .....	12
第五章 项目投资概算及资金筹措方案 .....	17
一、投资概算 .....	17
二、资金筹措方案 .....	19
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	22
一、预期收入 .....	22
二、债务还本付息情况 .....	24
三、偿债指标计算 .....	27
四、资金测算平衡情况 .....	27
五、其他事项说明 .....	29

# 第一章 项目所在区基本情况

## 一、区域位置

中卫市，地处宁夏回族自治区中西部，位于宁夏、甘肃、内蒙古三省（区）交汇处，与吴忠市红寺堡区、同心县、青铜峡市接壤，南与固原市原州区、西吉县相连，西与甘肃省白银市平川区、靖远县、全宁县、景泰县交界，北与内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善左旗毗邻，东西长约 130 公里，南北宽约 180 公里，市域面积 1.37 万平方公里，2022 年全市常住人口 107.5 万。中卫市先后荣获联合国人居署“迪拜国际改善居住环境最佳示范例奖”、“中国最佳绿色生态城市”、“中国人居环境建设杰出贡献奖”等多项荣誉。中卫市依托其区位交通条件和丰富的能源、水利以及旅游资源、文化景观，确定以商贸、旅游为城市发展方向，体现滨河、生态、旅游、文化特色。

沙坡头区隶属宁夏回族自治区中卫市，位于宁夏回族自治区中西部，东邻中宁县，南与同心县、海原县及甘肃省靖远县交汇，西接甘肃省景泰县，北邻内蒙古自治区阿拉善左旗。区总面积 6877 平方千米。截至 2023 年 12 月，沙坡头区辖 10 个镇、1 个乡，另辖 2 个乡级单位，区政府驻地滨河镇。

截至 2023 年末，沙坡头区常住人口 40.21 万人，城镇化率 64.41%，城镇人口 25.9 万人，乡村人口 14.31 万人，男性 20.91 万人，女性 19.3 万人。年出生人口 0.4 万人，死亡人口 0.29 万人，出生率 9.94‰，死亡率 7.2‰，自然增长率 2.74‰。

## 二、自然条件

沙坡头区地形由西向东、由南向北倾斜。境内海拔高度在 1100 米-2955 米之间。地貌类型分为沙漠、黄河冲积平原、台地、山地和盆地五个较大的地貌单元。其中西北部腾格里沙漠边缘卫宁北山面积 12 万公顷，占全市土地总面积的 8.1%，中部卫宁黄河冲积平原 10 万公顷，占全市土地总面积的 6.8%，位于山区与黄河南岸之间的台地 6 万公顷，占全市土地面积的 4.1%，南部陇中山地与黄土丘陵面积 119.55 万公顷，占中卫市土地面积的 81%。项目区位于沙坡头区城区东侧，与城区通过省道 205 道路竖向连接，地势平坦开阔，有利于城市建设和基础设施布局。区域内地质构造稳定，不存在滑坡、塌陷等地质灾害风险，有利于项目的可持续发展。

## 三、经济发展情况

2024 年，沙坡头区生产总值 294.03 亿元，即将突破 300 亿元大关，经济总量再创历史新高。按不变价格计算，较上年增长 4.9%，其中第一、二、三产业增加值分别为 40.41 亿元、94.12 亿元和 159.50 亿元，同比增长 7.6%、1.0%和 6.4%，对 GDP 的贡献率分别为 22.2%、6.6%、71.2%，分别拉动 GDP 增长 1.1、0.3 和 3.5 个百分点。三次产业结构占比调整为 13.7：32.0：54.3，第三产业成为拉动 GDP 增长最主要的因素。

## 四、财政收支情况

### （一）中卫市财政收支情况

中卫市 2020 年至 2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 中卫市财政收支情况表（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
2022	91000	483500	50400	51100
2023	96900	594200	45300	52300
2024	104900	515100	63000	71700

## （二）中卫市债务情况

截至 2024 年末，中卫市本级债务限额为 91.29 亿元，其中：一般债务限额 67.19 亿元，专项债务限额 24.11 亿元。截止 2024 年末，中卫市本级债务余额为 82.80 亿元，其中：一般债务余额 62.28 亿元，专项债务余额 20.52 亿元，专项债余额严格控制在限额以内，债务风险整体可控。

## （三）沙坡头区财政收支情况

沙坡头区 2022 年~2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-2 沙坡头区财政收支情况表（单位：万元）

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2022	32400	327400	154	722
2023	37100	357400	17000	10000
2024	46400	340900	26100	23400

## （四）沙坡头区债务情况

2024 年，自治区核定沙坡头区政府债务限额 38.24 亿元，其中：一般债务限额 36.85 亿元；专项债务限额 1.39 亿元。截至 2024 年底，政府债务余额 36.11 亿元，其中：一般债务余额 34.88 亿元，未超出债务限额，债务规模总体可控。

## 第二章 项目基本情况

### 一、项目背景

近年来，我国陆续出台了一系列政策措施，把城中村改造作为一项重要举措。为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，2024年11月13日，住房和城乡建设部与财政部联合印发《关于进一步做好城中村改造有关工作的通知》，将城中村改造政策的支持范围从原来的35个超大特大城市扩大到近300个地级以上城市。重点提出：“四个取消、四个降低、两个增加”的政策；通知明确：一是扩大城中村改造政策支持范围；二是推进城中村改造货币化安置；三是将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序推进。部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。

宁夏回族自治区于2025年1月24日召开全区住房城乡建设工作会议，会议强调：按照三年行动计划加力实施城中村和城市危旧房改造，特别是加快震后鉴定为危房的改造进度，积极推行货币化、“房票”等安置方式，持续推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设，建设一批功能完善、生活便捷、安全宜居、产业兴旺、文化繁荣、环境优美的中心镇。

宁夏中卫市，位于中国宁夏回族自治区中西部，是宁夏的重要节点城市，也是国家“一带一路”战略的重要节点之一。素有“天下黄河富宁夏，首富中卫”之美誉，享有“中国特色魅力城市100强”“全国旅游标准化示范城市”“全国十佳生态文明建设示范城市”“亚洲最受欢迎旅游目的地城市”等殊荣，行政区域面积17448平方公里。

中卫市积极响应国家实施棚户区改造政策的号召，累计完成棚户区改

造 58532 套（建成安置小区 45 个 41574 套 432.4 万 m<sup>2</sup>、货币化安置 16958 套），占自治区下达任务 50632 套的 116%；市本级完成 33311 套（建成安置小区 33 个 29211 套 305 万 m<sup>2</sup>、货币化安置 4100 套），占自治区下达任务 27500 套的 106%。通过多年努力，全市一大批棚户区（城中村）居民告别了低矮潮湿、破旧不堪、交通不便、设施简陋的平房，住进了设计新颖、宽敞明亮、设施配套、环境优美的楼房，人居环境明显改善，城镇居民人均住房面积由 2009 年的 28.55 m<sup>2</sup> 增长至目前的 35.77 m<sup>2</sup>。

2024 年以来，为进一步提升城市人居环境质量，保障城镇居民住房安全，全市聚焦城市城中村改造遗留户和城乡结合部（城边村）危旧平房，有序开展改造工作。沙坡头区人民政府计划对城中村范围进行总体规划，分步逐年实施，改善困难群众住房条件，整合城市建设用地资源，提升城市综合承载能力，对 1260 户城中村遗留户进行改造。由于农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。



## 二、项目概况

### （一）项目单位

中卫市沙坡头区住房和城乡建设交通局

### （二）项目名称

中卫市沙坡头区城中村改造项目（简称“本项目”或“项目”）

### （三）项目属性

本项目位于中卫市沙坡头区城镇开发边界内，该项目属于新建项目。

### （四）投资总额

本项目总投资 44400.00 万元。其中：工程费用 11491.00 万元，其他费用 32024.74 万元，预备费 476.26 万元，建设期利息 408 万元。资金来源为：申请专项债资金，不足部分地方财政配套。

## 三、建设内容及规模

中卫市沙坡头区城中村改造项目位于文昌镇郭营村和双桥村。项目区位：北至南苑东路，南至滨河北路，西至宁钢大道，东至黄河四街。项目共分为三个地块，总用地面积为 2333.48 亩，其中国有建设用地 621.37 亩，拆迁总建筑面积约为 249175 m<sup>2</sup>，涉及郭营村、双桥村共 1260 户，同时对五里小区等安置小区基础设施进行提升改造。

## 四、项目实施计划

### （一）项目建设期

本项目建设工期为 30 个月，即从 2025 年 9 月开工建设，2028 年 2 月

竣工。

## （二）项目整体规划

（1）2025 年 8 月底发布土地征收预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、拟定征地补偿方案

（2）2025 年 9 月底公布征地补偿方案并征求意见

（3）2025 年 10 月底必要时组织听证、签订协议并实施征收

（4）2025 年 11 月底完成招投标工作

（5）2025 年 12 月初进行施工，2028 年 2 月底完工。

后续根据情况在 3~5 年内完成土地出让。

## 五、项目投后管理

项目资产登记。根据项目批复信息，项目总投资 44400.00 万元，项目固定资产一般扣除增值税、征地补偿后形成，因本项目前期主要以土地一级开发为主，故固定资产原值暂无法估计。本项目专项债存续期内，专项债资金形成的资产为国有资产，权益登记在沙坡头区住房和城乡建设交通局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或抵押担保，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

项目收入归集。项目资产收入为国有建设用地出让收入，项目收入按程序及时上缴国库用于偿还专项债本息。

## 第三章 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。根据项目实施情况，在测算周期内可实现土地出让收入 22986.80 万元，扣除土地出让相关税费后的可偿债收益为 22272.22 万元，专项债资金还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益：项目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，项目改造建设过程中的土地出让，商业销售等可增加地方财政收入，有利于进一步改善该区域投资环境。

### 二、社会效益

本项目实施有效解决沙坡头区城中村脏乱差面貌和基础设施落后的现状。通过改造，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焕然一新。

通过本项目实施使多数居住在城中村的普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了城市发展红利，提高了居民的幸福指数，共享经济发展成果，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。增进了党与居民群众的感情，促进了社会和谐，体现了社会的公平与公正。

## 第四章 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

随着改革开放的不断深入和国民经济持续发展，城市化的进程将大大加快。人口和经济越来越向城市集中，经济社会活动日趋集约化和社会化，城市的地位和作用更加突出。随着沙坡头区旅游城市地位日益提升，越来越多人口向城市聚集，城市开发边界逐步向外扩展，人口增长和发展空间的矛盾和压力逐步增大，这要求沙坡头区拓展城市发展空间，增大城市面积，解决城市增容，从而加快城市化进程。本项目通过改造城区城中村，有利于加快本地区城市化进程，为城市发展提供保障。

##### （1）是加快城中村开发建设，完善城市功能的需要

通过城中村改造，更好地发挥城市功能分区的效应，消除城市二元化结构的物质基础，使城中村居民的居住地进入城市的建成区，使居民融入城市，从而实现城中村居民与城市建成区的一体化进程。城中村改造，也加快了城市建设速度。利用城中村改造的机会，进一步完善了城市总体规划，使规划的城市功能分区更为合理，城市土地利用的集约化程度进一步提高。

##### （2）是提升城市形象、改善城市品质的重要抓手

文昌镇是的中卫市主城区的核心区，是黄河沿岸最丰富的河岸线，也是着力打造建“一带三轴，三核四区”的城市空间结构的重要组成部分。本项目西临宁钢大道，南接滨河北路、北靠中央大道是中卫市城中村改造的



一个重点，该项目地块实施后，能够提升城市形象，改善人居环境，将中卫市南区建成清洁、清新、宜居、方便之地，成为吸引更多高素质人才和生产要素的“黄金区”，对未来的良性发展大有益处。

### **（3）完善基础设施，提高土地利用价值，促进社会稳定**

目前文昌镇郭营村、双桥村因城市规划建设需要，村庄基础建设无法实施，村民基础保障无法解决。因此，本项目的实施是一项安居工程，解决了群众的现实困难，城中村的居民大多数无力改善居住状况。城中村改造改变了居民的居住条件，使居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了城市困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量。

综上所述，该项目建设是必要的。

## **2. 项目公益性**

本项目首先要解决了城中村脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过对城中村的改造，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焕然一新。使多数普通居民能够住上美化、硬化、亮化和净化现代小区，提高了居民的幸福指数，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**

本项目收入主要包括腾出国有建设用地出让金收入。债券存续期内项目累计土地出让收入合计 22986.80 万元，累计可偿债收益为 22272.22 万元，经计算项目专项债本息覆盖倍数 1.55，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自平衡。

## （二）项目建设的可行性

本项目的建设符合国家加快实施城市更新的相关政策举措，符合住房和城乡建设部、财政部联合印发的《关于部署各地进一步做好城中村改造工作》相关指导精神，为改善困难群众的住房条件、完善城市基础设施建设而立项建设的。项目从实际需要出发，经多方考虑，协商研究最终通过建设决议。建设地址充分考虑各方面的因素，在场地、土地、交通、工作便利等方面结合了场地建设实际，并适当考虑了未来发展的需要，较为科学合理。且项目资金来源有保障，可充分保证本项目建设。

## （三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得立项批复、可研批复等合规性要件，属于新建项目，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）债券资金需求合理性

本项目总投资为 44400.00 万元，债券需求额度 12000 万元。本项目是具有一定收益性的公益类项目，满足国办发〔2024〕52 号文关于申请专项债券投向领域的要求。因本项目技术条件成熟，建设工期较短，能较快形成有效投资。为使项目顺利实施，需有充足资金保证。根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件中第（五）条的要求“机场项目最低资本金比例维持 25% 不变，其他基础设施项目维持 20% 不变。其中，公路（含政府收费公路）、城建、物流、生态保护、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点”。本项目资本金比例 72.97%，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。

### （五）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目发行债券总额 12000 万元，在 2025 年发行 8400 万元，2026 年发行 3600 万元，发行完成，发行期限安排为 10 年，债券存续期内，本项目累计可实现收入 22986.80 万元，总运营成本 714.58 万元，可偿债收益为 22272.22 万元，总债务还本付息为 14400.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.55，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。

### （六）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。

### （七）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 4-1 绩效评价目标表

绩效目标	本项目为城中村改造项目涉及城中村改造拆除 1260 户，拆除后腾出用地 2333.48 亩的土方平整、垃圾清运费等。同时对五里小区等安置小区基础设施进行提升改造。			
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
决策	项目立项	立项依据充分性	债券资金立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核债券资金立项依据情况。	①债券资金立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②债券资金立项符合行业发展规划和政策要求； ③债券资金所支持项目属于公共财政支持范围，符合中央、地方事权支出责任划分原则； ④债券资金设立不可与相关部门同类项目或部门内部相关项目相背离。
		立项程序规范性	债券资金申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核债券资金立项的规范情况。	①债券资金按照规定的程序申请设立； ②审批文件、材料符合相关要求； ③事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。
	资金投入	预算编制科学性	债券资金预算编制是否经过科学论证、有明确标准，资金额度与年度目标是否相适应，用以反映和考核债券资金预算编制的科学性、合理性情况。	①预算编制经过科学论证； ②预算内容与项目内容相匹配； ③预算额度测算依据充分，是否按照标准编制； ④预算确定的项目投资额或资金量与工作任务相匹配。
		债券额度申请合理性	债券额度申请是否有测算依据，与补助单位或地方实际是否相适应，用以反映债券额度分配的科学性、合理性情况。	满足 12000 万元资金缺口需求



		债券资金分配合理性	债券预算资金分配是否有测算依据，与补助单位或地方实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分； ②债券资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应。
管理	资金使用管理	债券资金到位率	债券资金实际到位数额与预算资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	债券资金到位率=(实际到位资金/预算资金)×100%>95% 实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内落实到具体项目的资金。
		预算执行率	债券资金预算是否按照计划执行，用以反映或考核债券资金预算执行情况。	预算执行率=(实际支出债券资金/实际到位债券资金)×100%>95% 实际支出资金：一定时期（本年度或项目期）内项目实际拨付的资金。
		债券资金使用合规性	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定，用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	①债券资金的使用符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理办法的规定； ②债券资金的拨付有完整的审批程序和手续； ③债券资金使用符合项目预算批复或合同规定的用途； ④坚决杜绝截留、挤占、挪用、虚列支出等情况； ⑤规范核算债券资金。
	资金风险管理	偿债水平	考量专项债券本息偿还计划执行情况	本息偿还严格按照还款计划执行
		成本控制与运营情况	考量债券资金支持项目的收入、成本及预期收益的合理性	项目收入、项目成本需进行合理估计

		项目实施方案	债券资金支持项目的年度收支平衡或项目生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况	项目收支平衡，本息覆盖倍数 $>1.2$
		期限设定情况	考量专项债券期限与项目期限匹配情况	专项债期限与项目期限匹配，专项债期限 10 年
		信息公开	专项债券项目信息公开情况	严格依照信息披露模板披露真实信息，确保及时准确
		外部监督	外部监督发现问题整改情况	发现问题及时整改
	资金管理制度	管理制度健全性	一是项目主管单位对本项目的监管制度健全、对项目的保障措施充分；二是项目实施单位的财务和业务管理制度健全，用以反映和考核财务和业务管理制度对项目顺利实施的保障情况。	①债券资金主管单位需制定健全的监管制度及保障措施； ②债券资金项目实施单位需制定或具有相应的财务和业务管理制度； ③财务和业务管理制度要合法、合规、完整。
		制度执行有效性	债券资金支持城市更新项目实施是否符合相关管理规定，用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	①制度执行遵守相关法律法规和相关管理规定； ②债券资金项目调整及支出调整手续要完备； ③债券资金项目合同书、成果验收报告、技术鉴定等资料需齐全并及时归档； ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等要落实到位； ⑤极大力度避免安全事故发生。
产出	产出数量	拆除面积	考察项目产出的数量是否符合项目建设需求以及债券资	场地恢复及平整面积约 2333.48 亩。

			金发挥的效用	
		项目建设进度情况	考察项目产出的时效性以及债券资金发挥的效用	建设期 30 个月内完工
	产出质量	质量达标率	债券资金支持本项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核债券资金产出质量目标的实现程度。	质量达标率=(质量达标产出数/实际产出数)×100%>95%。 质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。
	产出成本	成本节约率	债券资金支持城市更新项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目的成本节约程度。	成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本×100%]>10%。 实际成本：项目实施单位按期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。 计划成本：项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出，一般以项目预算为参考。
效益	社会效益	拉动有效投资及产出	考察债券资金支持项目实施所取得的社会效益	有效拉动区域经济、增加就业机会
		涉及居民幸福度提升		提升居民生活幸福度
	生态效益	生态环境质量改善	考察债券资金支持项目实施所取得的生态效益	有效改善城中村居住环境
	满意度	项目主管部门满意度	考察项目管理者及收益群众对债券资金支持项目的管理、债券资金使用成效的满意度	项目主管部门满意度>90%
		项目成果受益群众满意度		辖区居民满意度>90%

## （二）审核情况

本项目绩效目标已报备主管部门和财政部门审核。

## 第五章 项目投资概算及资金筹措方案

### 一、投资概算

#### 一、投资估算

##### （一）项目合规情况

1.立项批复：中卫市沙坡头区发展和改革局《关于中卫市沙坡头区城中村改造项目建议书的批复》（沙发改（审批）发〔2025〕50号）（项目代码：2505-640502-17-01-760689）；

2.可研批复：中卫市沙坡头区发展和改革局《关于中卫市沙坡头区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（沙发改（审批）发〔2025〕52号）；

3.《中卫市沙坡头区城中村改造项目可行性研究报告》；

本项目属于城中村改造项目，前期没有工程建设内容，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，本项目未纳入名录则无需办理环评手续。

根据《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第68号）：建设项目用地预审，是指自然资源主管部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。本项目无建设内容，无需办理用地审批手续，其他前期手续待项目招标完成后办理。

##### （二）项目投资估算依据

（1）参照2019年宁夏回族自治区建设工程造价计价依据《房屋建筑与装饰工程计价定额》、《市政工程计价定额》、《安装工程计价定额》、《建设工程费用定额》；

（2）材差执行《宁夏工程造价》2025年第1期中卫地区材料价格，



不足部分市场询价；

（3）本工程估算取费工程类别按三类工程计取；

（4）本工程估算税金按 9%计取；

（5）项目建设管理费按财建〔2016〕504 文件规定，结合市场价计取；

（6）工程监理费、可研编制及评审费、项目建议书编制及评审费、工程招标代理服务费、勘察设计费根据国家发改价格〔2015〕299 号文件规定实行市场调节价，市场价计取；

（7）工程量清单、招标控制价编制及竣工结算审核费按市场价计取；

（8）施工图审查费按宁勘设协字〔2016〕第 06 号文件，结合市场价计取；

（9）建设工程质量检测试验费参照银建协发〔2021〕16 号文件，结合市场价计取；

（10）高可靠性供电费按宁发改价格（管理）〔2023〕313 号文件规定计取；

（11）编制财务决算费、审核财务决算费、节能评审费、环境检测费、环评费、水土保持方案编制费、按市场价计取；

（12）其他有关费用按照相关规定及建设单位提供资料计列。

### （三）专项债券利率

项目计划发债 12000 万元，债券期限为 10 年，利率参照最新发行的地方专项债利率（见表 5-1），根据谨慎原则，本次 10 年期专项债券发行利率拟定为 2.00%。项目专项债利息总计 2400.00 万元，债券本息合计 14400.00 万元；在债券存续期内，按半年支付利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。项目实施单位可根据项目土地出让收入情况，提前偿还专项债本金。

表 5-1 近期地方政府专项债券发行利率情况

债券代码	债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
2529840	2025 年湖南省政府专项债券（五期）	138	10	1.80%
2505272	2025 年四川省政府专项债券（十一期）	47.1505	10	1.86%
2505278	2025 年陕西省政府专项债券（六期）	2.6500	10	1.86%
2505285	2025 年江苏省城镇建设专项债券（一期）-2025 年江苏省政府专项债券（三期）	46.96	10	1.86%

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

#### （四）项目总投资

根据《中卫市沙坡头区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（沙发改（审批）发〔2025〕50号），本项目可研批复总投资为 44400.00 万元，含建设期利息 408.00 万元。因建设期没有经营收益，需要财政配套资金用于偿还专项债利息。因此，需调整项目总投资，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 44400.00 万元，较原可研批复总投资增长 0.93%。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

本项目估算总投资为 44400.00 万元（含建设期利息），项目所需资金由申请发行地方政府专项债券及财政配套资金构成，具体如下所示。

表 5-2 项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	本级财政配套资金	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（单位自有资金）	专项债券	其他资金
44400.00	32400.00	0	0	12000.00	0
占总投资比例（%）	72.97%	0	0	27.03%	0
	72.97%			27.03%	

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 12000.00 万元，计划于 2025 年发行 8400.00 万元，2026 年发行 3600.00 万元，债券期限为 10 年。

（2）本级财政配套资金 32400.00 万元，根据沙坡头区财政部门计划，本项目 2025 年安排政府性基金收入 8120.00 万元用于偿还建设期利息，剩余配套资金在 2026~2027 年安排预算资金，配套资金根据项目实施进度保障按期到位。

## （二）项目分年度融资情况

### 1.专项债券

表 5-3 专项债券融资情况表（单位：万元）

合计	2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
12000.00	8400.00	10	3600.00	10

### 2.市场化融资

本项目无市场化融资。

## （三）项目实施计划

本项目已完成的前期准备工作：项目已完成可研、初设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 30 个月，建设时间为 2025 年 9 月—2028 年 2 月。

#### （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 5-4 资金筹措计划表（单位：万元）

资金使用计划		2025 年	2026 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金	0.00	0.00	0.00
	本级财政预算安排	8120.00	24280.00	32400.00
	单位自有资金	0.00	0.00	0.00
专项债券	新增专项债	8400.00	3600.00	12000.00
	调整专项债	0.00	0.00	0.00
合计		16520.00	27880.00	44400.00

#### （五）项目资金保障措施

项目建设资金严格按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）和《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）进行管理和使用。具体如下：

1.专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的项目工程建设。

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。

## 第六章 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

本项目专项债存续期为 10 年，预计 2025 年 9 月发行，从发行成功起开始计息，专项债券存续期为 2025 年 9 月-2035 年 8 月。项目建成后逐步出让项目腾挪出的国有建设用地，在债券存续期内，运营期内产生的项目收入优先用于专项债券资金的还本付息。

##### 2.项目收入内容

本项目收入主要为城中村改造后的土地出让金收入。本项目改造拆除后腾出土地 621.37 亩，其中用于科研用地 545.54 亩，商服用地出让面积 50.35（亩），普通住宅用地 25.48 亩，计划从 2027 年开始出让，预计 2027~2031 年，每年出让国有建设用地 100 亩，出让完毕为止；商服用地 2027 年一次性出让；住宅用地分两年出让，预计 2027 年出让 10 亩，2028 年出让 15.48 亩。经查询中卫市自然资源局国有土地使用权出让情况，近期土地出让信息如下表所示。

表 6-1 沙坡头区住宅土地出让情况

地块编号	卫地（G）[2024]-30 号	卫地（G）[2025]-11 号
成交时间	2025 年 03 月 18 日	2025 年 04 月 28 日
土地用途	商服用地	商住用地
地块位置	沙坡头区文昌镇	沙坡头区滨河镇
竞得单位	中卫市中能联合新能源有限公司	中卫市京亨房地产开发有限公司
出让年限（年）	40 年	70 年

出让方式	挂牌	挂牌
成交地面价	1229.6 万元/ 5941 平方米（折合每亩 138 万元）	678.08 万元/ 4346.76 m <sup>2</sup> （折合每亩 104 万元）

\*注：数据来源自然资源部土地挂牌网

（网址：[https://landchina.mnr.gov.cn/land/cjgs/gpcr/202406/t20240629\\_8940846.htm](https://landchina.mnr.gov.cn/land/cjgs/gpcr/202406/t20240629_8940846.htm)）

### 土地出让收入：

根据沙坡头区最新的土地出让情况，商服用地土地竞拍价 138 万元/亩，住宅用地竞拍价 104 万元/亩，根据谨慎原则，本项目住宅用地按照 110 万元/亩，商服用地按照 130 万元/亩，科研用地一般介于工业用地与商业用地中间，本项目按照 25 万元/亩出让，暂不考虑土地出让价格增长因素。

根据项目可研，本次城中村拆除后可出让的国有建设用地 621.37 亩，全部作为土地出让。根据滚动式出让计划，计划从 2027 年开始出让，预计 2027~2031 年，每年出让国有建设用地 100 亩，出让完毕为止；商服用地 2027 年一次性出让；住宅用地分两年出让，预计 2027 年出让 10 亩，2028 年出让 15.48 亩。土地出让收入如表 6-2 所示：

表 6-2 土地出让收入

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
项目收入	22,986.80	-	-	10,145.50	4,202.80	2,500.00	2,500.00	3,638.50
1. 土地出让收入	22,986.80	-	-	10,145.50	4,202.80	2,500.00	2,500.00	3,638.50
科研用地出让面积（亩）	545.54			100.00	100.00	100.00	100.00	145.54
地价（万元/亩）				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
商业用地出让面积（亩）	50.35			50.35				
地价（万元/亩）				130.00				
住宅用地出让面积（亩）	25.48			10.00	15.48			
地价（万元/亩）				110.00	110.00			

## （二）项目运营成本

### 土地出让成本

根据《地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财库〔2020〕43号），专项债以项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源，结合沙坡头区实际情况，地方国有土地出让政府性基金收入=土地出让总

额-农业土地开发资金-教育资金-计提保障性住房资金-农田水利建设资金，目前，宁夏地区土地出让收入不再计提农田水利建设资金、农业土地开发资金。故本项目土地出让成本明细见表 6-3。

表 6-3 地方土地出让成本明细

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
运营成本	714.58	0	0	184.41	132.8	115	115	167.37
<b>3. 土地出让成本</b>	<b>714.58</b>		-	184.41	132.80	115.00	115.00	167.37
土地纯收益 (T1) (万元)	621.37		-	160.35	115.48	100.00	100.00	145.54
建筑面积 (平方米)	414,248.73		-	106,900.53	76,987.05	66,667.00	66,667.00	97,027.15
土地纯收益征收标准 (平方米/万元)	0.0015		0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
教育资金 (T2=T1*10%) (万元)	62.14		-	16.04	11.55	10.00	10.00	14.55
计提保障性住房资金 (T3=T1*5%) (万元)	31.07		-	8.02	5.77	5.00	5.00	7.28

### (三) 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 22986.80 万元，总运营成本 714.58 万元，可偿债收益为 22272.22 万元，总债务还本付息为 14400.00 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 12000.00 万元，发债期限 10 年，专项债券发行利率以 2.00% 计算，利息总计 2400.00 万元，债券本息合计 14400.00 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 240.00 万元，专项债券利息总计 2400.00 万元，2035 年偿还专项债券本金 8400.00 万元，2036 年偿还专项债券本金 3600.00 万元，债券本息合计 14400.00 万元。如下表所示。



表 6-4 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	2035年	2036年
筹资活动现金流出	14,400.00	-	204.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	8,640.00	3,636.00
偿还债务本金支付的现金	12,000.00											8,400.00	3,600.00
偿还专项债利息所支付的现金	2,400.00	-	204.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	36.00

### 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=50.63%;
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.55;
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.86;
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.55;
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.86。

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 67386.80 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 8280.22 万元的累计现金结余。

表 6-5 项目资金平衡分析表（单位：万元）

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
<b>经营活动现金流量表</b>													
经营活动现金流入	22986.80	0.00	0.00	10145.50	4202.80	2500.00	2500.00	3638.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	22986.80	0.00	0.00	10145.50	4202.80	2500.00	2500.00	3638.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金流出	714.58	-	-	184.41	132.80	115.00	115.00	167.37	-	-	-	-	-
运营成本	714.58	-	-	184.41	132.80	115.00	115.00	167.37	-	-	-	-	-
经营活动产生现金流量净额	22272.22	-	-	9,961.09	4,070.00	2,385.00	2,385.00	3,471.13	-	-	-	-	-
<b>投资活动产生的现金流量</b>													
投资活动现金流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流出	43992.00	16,520.00	27,472.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-43992.00	-16,520.00	-27,472.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量</b>													
筹资活动现金流入	44400.00	16,520.00	27,880.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	12000.00	8,400.00	3,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	32400.00	8,120.00	24,280.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	14400.00	-	204.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	8,640.00	3,636.00
偿还债务本金支付的现金	12000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,400.00	3,600.00
偿还利息所支付的现金	2400.00	-	204.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	36.00
筹资活动产生的现金流量净额	30000.00	16,520.00	27,676.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-8,640.00	-3,636.00
初期现金	153410.46	-	-	204.00	9,925.09	13,755.09	15,900.09	18,045.09	21,276.22	21,036.22	20,796.22	20,556.22	11,916.22
期内现金净增加额	8280.22	-	204.00	9,721.09	3,830.00	2,145.00	2,145.00	3,231.13	-240.00	-240.00	-240.00	-8,640.00	-3,636.00
期末现金余额	8280.22	-	204.00	9,925.09	13,755.09	15,900.09	18,045.09	21,276.22	21,036.22	20,796.22	20,556.22	11,916.22	8,280.22
本项目平均偿债覆盖倍数	1.55												

## 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，在专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效的信息，保护投资者有效权益。

### **3.建立债务风险应急处置预案**

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性

债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等文件的相关要求，实施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。