

海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目专项 债券实施方案

实施单位：海原县住房和城乡建设局

监管单位：海原县住房和城乡建设局

财政部门：海原县财政局

编制日期：2026年二月

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目		
项目概算投资	4375.94万元（含建设期利息）		
项目建设期	12 个月（2026 年 6 月至 2027 年 6 月）		
项目资本金	975.94万元		
专项债券发行计划			
发行年份	发行金额	发行期限	测算利率
2026 年	（含建设期）3400.00 万元	本项目发行债券总额 3400 万元，其中：结余资金调整债券 1100 万元，剩余期限 9 年期（共 10 年期）；2026 年新发行专项债券 2300 万元，30 年期。	结余资金调整专项债券 1100 万元，利率为 2.06%；本次新发行 30 年期专项债券 2300 万元，利率拟定为 2.4%。
还本付息方式	每半年支付一次利息，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。		
特殊条款安排	无		

目录

专项债券信息摘要	1
第一章 项目所在地基本情况	3
一、区域位置	3
二、人口现状	3
三、经济发展现状	4
四、财政收支及债务情况	5
第二章 项目基本情况	6
一、项目背景	6
二、项目概况	8
三、建设内容及规模	8
四、项目实施计划	9
五、项目投后管理	9
第三章 经济社会效益分析	10
一、经济效益	10
二、社会效益	10
第四章 绩效评估分析	13
一、事前绩效评估情况	13
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	13
二、绩效目标	17
第五章 项目投资概算及资金筹措方案	20
一、投资概算	20
二、资金筹措方案	22
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	25
一、预期收入	25
二、债务还本付息情况	38
三、偿债指标计算	42
四、资金测算平衡情况	42
五、其他事项说明	45
第七章 压力测试	49
一、压力测试	49
二、总体评价	49

第一章 项目所在地基本情况

一、区域位置

海原县隶属宁夏回族自治区中卫市。介于东经 $105^{\circ} 09' - 106^{\circ} 10'$ 、北纬 $36^{\circ} 06' - 37^{\circ} 04'$ 之间，位于宁夏回族自治区中南部，地处宁夏中部干旱带，东与固原市原州区相连，南与西吉县接壤，西临甘肃省白银市靖远县、会宁县，北濒中卫市沙坡头区、同心县。南北长 95 公里，东西宽 80 公里，县面积 4989.6 平方公里。下辖 17 个乡镇、1 个甘盐池种羊场、1 个街道办事处、1 个自然保护区，政府驻地海城镇。海原县是集干旱山区、革命老区、回族聚居区为一体的农业人口大县，还是国家扶贫工作重点县。海原县因“花儿剪纸”民间艺术获得文化部命名的“中国民间文化艺术之乡”。2020 年 3 月，海原县退出贫困县序列，乡村振兴全面开展。

二、人口现状

2023 年末，海原县户籍人口 131586 户 454662 人。其中，城镇人口 90209 人，乡村人口 364453 人，城镇人口比重为 19.84%。全年全县人口出生率 12.64‰，人口死亡率 4.45‰，人口自然增长率 8.19‰。

2024 年全县常住人口 10.7 万户 33.7 万人，年平均人口 33.5 万人。其中，城镇人口 12.0 万人，乡村人口 21.7 万人，城镇人口的比重（常住人口城镇化率）为 35.61%。其中，回族 25.82 万人，占总人口的 76.63%；汉族 7.8 万人，占总人口的 23.16%；其他少数民族 0.08 万人，占总人口的 0.21%。其中，男性 17.2 万人，女性 16.5 万人，平均家庭人口数 3.14 人/户。出生人口 0.53 万人，出生率 15.82‰；死亡人口 0.25 万人，死亡率 7.46‰；自然增长人口 0.28 万人，自然增长率 8.36‰。

三、经济发展现状

2022 年全县地区生产总值完成 98.86 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.0%。分季度看：一季度同比增长 7.5%；二季度同比增长 5.8%；三季度同比增长 4.0%，四季度同比增长 6.0%。分产业看：第一产业增加值 18.57 亿元，同比增长 5.7%；第二产业增加值 23.97 亿元，同比增长 16.6%；第三产业增加值 56.32 亿元，同比增长 2.6%。三次产业结构为：18.8：24.3：

56.9。从三次产业对经济增长的贡献看：第一产业对经济增长的贡献率为 18.9%，拉动经济增长 1.2 个百分点；第二产业对经济增长的贡献率为 54.8%，拉动经济增长 3.3 个百分点；第三产业对经济增长的贡献率为 26.3%，拉动经济增长 1.5 个百分点。

2023 年海原县地区生产总值 105.56 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.1%。分产业看：第一产业增加值 20.04 亿元，同比增长 10.0%；第二产业增加值 22.20 亿元，同比下降 4.8%；第三产业增加值 63.32 亿元，同比增长 8.8%。三次产业结构比为 19.0：21.0：60.0。从三次产业对经济增长的贡献看：第一产业贡献率 32.8%，拉动经济增长 2.0 个百分点；第二产业贡献率 -17.1%，下拉经济 1.0 个百分点；第三产业贡献率 84.3%，拉动经济增长 5.1 个百分点。按常住人口计算，人均地区生产总值 31074 元，同比增长 5.7%。

2024 年，海原县全年实现地区生产总值 111.78 亿元，增长 6.5% 以上；规上工业增加值增长 15%；社会消费品零售总额 30.69 亿元、增长 2.5%；城乡居民人均可支配收入分别为 34482 元、15007 元，分别增长 6%、8.5% 左右，经济运行走出低谷、稳中有进，保持了向上向好的积极态势。

2025 年，海原县全县实现地区生产总值 141.93 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 23.32 亿元，同比增长 7.0%；

第二产业增加值 29.57 亿元，同比增长 5.2%；第三产业增加值 89.04 亿元，同比增长 5.9%。

四、财政收支及债务情况

（一）海原县财政收支情况

海原县 2020 年至 2025 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 海原县财政收支情况表

单位：万元

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2020	21434	633471	35257	56947
2021	23800	618096	9965	7187
2022	25005	621657	3549	13543
2023	25700	637000	11200	11000
2024	23397	522039	18599	19037
2025	34200	695500	18700	19000

（二）海原县债务情况

截至 2025 年，海原县政府债务限额 48.24 亿元，其中一般债务限额为 37.83 亿元，专项债务限额为 10.41 亿元；政府债务余额总计 52.39 亿元，其中：法定债务余额 47.74 亿元（一般债务 36.93 亿元，专项债务 10.81 亿元）；隐性债务余额 4.65 亿元，专项债务在限额以内，债务风险整体可控。

第二章 项目基本情况

一、项目背景

2020 年 11 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。要有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。

2021 年 3 月，“两会”政府工作报告明确保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好市县住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低保障性租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

规划纲要明确加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市保障性租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列保障性租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋新建为保障性租赁住房。

2021 年 7 月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，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。

为贯彻落实《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）精神，扎实推进我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，结合我区实际，政府印发《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）。意见要求各市、县区按需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，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推进以人为核心的城镇化，促进实现全体人民住有所居目标。到“十四五”末，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基本完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立。

为扎实推进我国新型城镇化综合试点，进一步深化户籍制度改革，促进农业人口有序转移，有效缓解农业转移人口市民化住房需求矛盾，进一步完善住房保障体系，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，因此加快推进保障性租赁住房实施政策。根据《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）、《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）和《中卫市人民政府办公室关于印发中卫市保障性租赁住房管理办法（试行）的通知》（卫政办规发〔2024〕3号）等文件精神，结合《中卫市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》及海原县实际，制定相关实施方案并进一步完善政策体系。此举不仅为符合条件的农

业转移人口提供有力住房保障政策支撑，也为进一步改善农业转移人口住房条件、保障农业转移人口居住权益提供了政策保障。

因此，本项目属于国家及地方支持推进的建设项目，项目实施具备政策可行性。

二、项目概况

（一）项目单位

海原县住房和城乡建设局

（二）项目名称

海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目

（三）项目属性

该项目属于新建项目。

（四）项目区域

项目建设地点位于海原县城闽宁科技园(南区)，用地范围和规模由自然资源部门具体确定。

（五）投资总额

本项目静态总投资4361.21万元。其中，工程相关费用约为3949.24万元，资金筹措将通过申请地方政府专项债券及县级配套。

三、建设内容及规模

建设规模：项目共规划建设两栋保障性租赁住房及一栋物业配套服务用房，总建筑面积 9687.00 平方米(其中保障性租赁住房共 8960.00 平方米、物业配套服务用房(-1F 为生活水泵房)建筑面积 727.00 平方米)，建筑基底面积共 1616.70 平方米；规划设计总户数为128户，每户建筑面积为 70 平方米。

建设内容：本项目为海原县2026年保障性租赁住房建设项目，内容包

括：

(1)建筑单体:共设计两栋保障性租赁住房，均为四单元八层居住建筑，结构形式为剪力墙结构；设计一栋物业配套服务用房，为地上两层、局部地下一层框架结构建筑。各单体建筑规模均为小型；抗震设防类别为标准设防类；抗震设防烈度为8度；工程设计使用年限为50年；耐火等级为二级。

(2)附属设施:相应的建筑周边院坪硬化、道路、绿化、停车位等室外配套工程，明确建筑单体对于供电、室外给排水、供暖管网敷设、消防和网络等公用配套的接口。

四、项目实施计划

(一)项目建设期

本项目建设工期为12个月，即从2026年6月开工建设，2027年6月竣工。

五、项目投后管理

项目资产登记。根据项目批复可研信息，项目静态总投资4361.21万元，项目固定资产一般扣除增值税、征地补偿后形成固定资产，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，权益登记在海原县住房和城乡建设局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或抵押担保，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。项目资产收入为房屋租赁收入、停车场收入、光伏场地租赁收入、社区食堂收入，项目收入按程序及时上缴国库用于偿还专项债本息。

债务本息偿还。项目建设期间(无收益期间)还本付息通过县财政预算资金统筹安排。

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。根据项目实施方案，在测算周期内可实现收益为16249.00万元，扣除收入相关税费后的可偿债收益为7,638.71万元，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。

在生态环保理念日益深入人心的当下，住房租赁保障项目运维，减轻新市民负担，助企业留工。物业服务创造岗位增收入，提升物业水平，降治理成本。停车场收费平衡成本，促低碳转型，减客流流失。光伏场地租赁增加农户集体收入，带动产业就业，利生态，社会食堂为园区居民提供更好的食宿保障。

海原县保障性住房的住房租赁收入、停车场收费收入及光伏场地租赁收入、社区食堂收入，在经济效益层面呈现多元协同的特征，既支撑项目可持续运营，又助力县域经济发展与民生改善。

二、社会效益

保障性住房租赁收入情况

从民生保障看，租赁收入反哺项目运维，确保保障性住房持续供给，为新市民、青年人等群体提供稳定居所。按低于市场价20%的租金标准，租户年均可减少住房支出约1.2万元，释放的资金可用于教育、医疗等刚性需求，缓解“住房挤压消费”现象。例如，快递员、餐厅服务员等群体借助保障性住房，能更稳定地在县城扎根，减少频繁搬家带来的生活波动。

在社会稳定层面，稳定的租赁关系降低了低收入群体的生活焦虑。数据显示，入住保障性住房的家庭，因住房问题引发的纠纷同比下降40%，

社区矛盾减少。同时，租金收入支撑的房屋维护投入，使居住环境持续改善，租户满意度达85%以上，增强了群众对公共服务的获得感。

对城镇化进程而言，租赁收入保障的住房供给，成为吸引农村人口进城的“稳定器”。2023年海原县城镇化率提升2.1个百分点，其中保障性住房贡献了约15%的人口吸附力。这些新市民融入城镇后，推动了劳动力市场优化配置，为县域服务业发展提供了稳定人力支撑，形成“安居—稳业—城镇化”的良性循环。

此外，租金的规范管理（纳入财政统筹）杜绝了乱收费现象，维护了社会公平。透明的定价机制让中低收入群体感受到政策普惠性，增强了对地方治理的信任度，为基层社会治理筑牢了民意基础。

停车场收入方面，项目规划配建标准化停车位，有效解决保障家庭停车难问题，规范社区交通秩序，消除车辆乱停乱放带来的安全隐患。通过合理收取停车费用，既能反哺项目日常维护运营，又引导住户形成有偿使用资源的理性消费意识。同时，车位资源的规范化管理有效提升了社区整体环境和居住品质，为保障家庭营造安全、有序、便利的出行生活环境。

光伏场地租赁收入方面，项目充分利用屋顶及闲置空间引入光伏发电设施，积极响应国家“双碳”战略部署，推动清洁能源在民生保障领域落地应用，具有良好的生态示范效应。光伏发电所产生租金收益可持续补充项目运营资金，增强项目财务自我平衡能力。绿色能源的引入同时降低了建筑能耗，带动保障家庭形成低碳生活理念，实现生态效益与民生保障协调统一。

社区食堂收入方面，项目配建社区食堂，面向保障家庭及周边居民提供安全卫生、价格实惠的就餐服务，重点解决老年群体、独居人员及务工人员日常用餐难题，有效改善困难群众膳食条件。食堂以微利可持续模式运营，搭建起邻里交往互动平台，增进社区情感联结。便捷完善的餐饮配

套切实提升了保障家庭生活品质，让住户“住得进、留得下、过得好”，彰显住房保障政策的温度与实效。

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

2021 年 6 月 24 日，国务院办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），明确了保障性租赁住房的基础制度和支持政策，明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计是以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。2021 年 7 月 22 日，国务院组织召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控的工作会议，会议要求认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房供给的重点。

为贯彻《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》精神，扎实推进我区保障性租赁住房工作，自治区发布《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），明确了保障性住房的对象标准发展重点、并发布了用地供地、资金保障、税费优惠等多项支持政策。本项目的实施紧跟国家和自治区及海原县相关政策，能有效缓解部分人群的住房困难。

新市民、新青年等群体大多是刚毕业参加工作的大学生或者外来务工人员，小户型、低租金既能满足他们的基本居住需求，也能最大限度的减轻租金支出负担。另外，在公共资源有限的情况下，以小户型为主的设计也能尽可能多的增加房源供给。本次实施的保障性租赁住房项目坚持需求导向，因城施策、因地制宜发展，确保供需平衡、职住平衡。以建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，主要解决符合条件的新市民、青年人、企事

业单位等群体住房需求。

为推进农业转移人口住房保障市民修订的管理办法，对农业转移人口逐步消除户籍差别，农业转移人口按照外来务工人员同等准入条件、同等审核流程、同等保障标准、申请享受同品质的住房保障不再成为农业转移人口申请公租房限制条件。

依据管理办法，尊重农业转移人口经济意愿等实际，支持农业转移人口根据就业、生活需要、子女入学，多样化选择适宜的居住地，向困难农业转移人口提供相应的住房保障和支持保障农业转移人口的居住权益。为农业转移人口提供均等公平的住房保障服务，切实解决农村转移人口阶段性住房困难问题，是为民办实事的实际行动，是解决发展突出问题的迫切需要。

2. 项目公益性

该项目是为贯彻落实《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》精神而建设，按需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，体现了政府对住房保障政策的积极响应和落实。

3. 项目收益性

租金是保障性租赁住房项目的核心收入来源。虽然海原县保障性租赁住房的租金水平因面向低收入群体和新市民等特定群体而低于市场价格，但由于目标群体较为稳定，且租赁周期较长，能够确保长期稳定的现金流。

项目的配套设施、停车场等可以通过出租或收费获得额外收入。比如停车场向租户或周边居民收取停车费等，这些都能为项目带来补充收益，提升项目的整体收益水平。

（二）项目建设的可行性

为贯彻落实《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〕88号）精神，海原县积极推进保障性租赁住房建设。海原县发改局对海原县2025年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告进行了批复，同意项目建设，这为项目的实施提供了政策依据和保障。

海原县2026年保障性租赁住房建设项目估算总投资4361.21万元，资金来源为申请中央预算内资金、区财政补助资金及县财政配套资金。多渠道的资金来源确保了项目建设有足够的资金支持，降低了因资金短缺导致项目无法顺利实施的风险。

（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（含建设期利息）4375.94万元，本项目发行债券总额3400万元，其中：结余资金调整债券1100万元，剩余期限9年期（共10年期）；2026年新发行专项债券2300万元，30年期。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“负面清单”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，解决城市居民住房安全和居住环境问题。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22.30%，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

本项目计划使用专项债券3400万元，其中：结余资金调整专项债券1100万元，剩余期限9年期（共10年期）；2026年新发行专项债券2300万元，30年期。项目专项债建设期利息及发行费总计14.73万元，结余资金调整的债券1100万元，2026年新发行债券2300万元。运营期利息合计为1859.94万元。债券本息合计5,271.27万元。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。项目单位可根据项目住房租赁收入、停车场收费收入、光伏场地租赁收入、社区食堂收入情况，提前偿还专项债本金。

债券存续期内，本项目累计可实现收入16249.00万元，总运营成本5,992.45万元，可偿债收益为7,638.71万元，总债务还本付息为5,271.27万元，经计算项目偿债覆盖率1.45，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。

（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 5-1 绩效评价目标表

一级指标	二级指标	评估要点	评分标准	权重	评估得分
项目实施 的必要性、 公益性、收益 性	项目实施的 必要性	①政策相关性：是否与国家和规划相关；是否与我 省行业发展规划相关。②职能相关性：是否与主管部 门职能、规划及当年重点工作相关。③需求相关性：是否 具有现实需求，需求是否迫切；是否有确定的服务对象 或受益对象；是否有明显的经济、社会、生态效益和可 持续影响。④财政投入相关性：是否属于财政资金支持 范围。	①没有达 到要求的， 该项不 得分，②资 料 不齐全的， 各扣 0.5 分。	10	9
	项目实施的 公益性	专项债务收入是否用于公益性资本支出，项目实施 是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注 重		6	6
		社会、区域发展长期利益。			
	项目实施的 收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道。		4	4
项目建 设 投 资 合 规 性	项目建 设 投 资 合 规 性	项目前期可研以及可研批复是否落地。		6	5

性 与 项 目 成熟度	项目成熟度	项目建设用地、建设规划、初设、环评等手续是否落地。	6	5
项 目 资 金 来源和到 位可行性	项目资金来 源 和 到 位可行性	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性。	12	12
项目收入、 成本、收益 预测合理 性	项目收入 、成本、 收益 预测合理性	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	16	13
债券资金 需 求 合 理性	债 券 资 金需求合 理性	债券项目是否投向正确，预算测算是否合理。	12	11.5
项目偿债 计划可行 性和 偿 债 风险点	项 目 偿 债 计划可行 性	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	6	5.5
	项 目 偿 债 风险点	是否对项目偿债风险点认识全面；针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	6	6
绩 效 目 标 合理性	绩效 目标 明确性	绩效目标是否明确；是否与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符；是否有确定受益对象；绩效目标和指标设置是否与项目相关。	6	6
	绩 效 指 标合理性	绩效目标是否与项目预计解决问题相匹配；是否与现实需求相匹配；是否具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标是否明确合理、细化量化，可衡量；指标值是否合理，可考核。	8	8
	实 施 方 案 与 绩效目标 匹配性	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	2	2
合计			100	93

（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）项目合规情况

1. 立项批复：海原县发展和改革局《关于海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目项目建议书的批复》

2. 可研批复：海原县发展和改革局《关于海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（2602-640522-04-01-995412）；

本项目属于保障性住房项目， 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。本项目建设内容， 需办理用地审批手续，包括环评批复，项目规划文件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. 工程量按设计资料计算；

2. 取费类别按三类工程标准；

3. 指标套用2019 年版《宁夏房屋建筑及装饰工程计价定额》、《宁夏安装工程计价定额》等；

4. 材料价格执行《宁夏工程造价》2025 第 2 期海原县地区材料市场价格计算。

5. 宁建（科）发〔2019〕5 号《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》。

（三）专项债券利率

本项目计划使用专项债券 3400 万元，其中：结余资金调整专项债券1100 万元，剩余期限 9 年期（共 10 年期）；2026 年新发行专项债券 2300万元，30 年期，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，结余资金调整专项债券 1100 万元，利率为 2.06%；本次新发行 30 年期专项债券 2300 万元，利率拟定为 2.4%。项目专项债利息总计1,871.27万元，债券本息合计5,271.27万元；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住房租赁收入、停车场收费收入、光伏场地租赁收入、社区食堂收入情况，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《关于海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目项目建议书的批复》，本项目可研批复总投资为 4361.21 万元。未考虑建设期利息，因建设期没有土地出让收入，需要将建设期利息资本化，纳入项目总投资。因此，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为4375.94万元。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4375.94万元（含建设期利息），项目实施所需资金由申请发行地方政府专项债券及本级财政配套资金构成，具体如下所示。

表 5-2 项目资金筹措表（单位：万元）

序号	项目资金构成	金额（万元）	占总投资比重（%）
1	项目总投资	4,375.94	100.00%
1.1	其中：1. 债券资金	3,400.00	77.70%
1.2	2. 项目资本金	975.94	22.30%
2	注：①本项目发行债券总额 3400 万元，其中：结余资金调整债券1100 万元，剩余期限 9 年期（共 10 年期）；2026 年新发行专项债券 2300 万元，30 年期。		
3	结余资金调整专项债券 1100 万元，利率为2.06%；本次新发行 30 年期专项债券 2300 万元，利率拟定为 2.4%。		

本项目资金具体到位情况如下：

（1）本项目计划使用专项债券 3400 万元，其中：结余资金调整专项债券 1100 万元，剩余期限 9 年期（共 10 年期）；2026 年新发行专项债券2300 万元， 30 年期。

（2）本级财政配套资金975.94万元，根据海原县财政部门计划，本项目会根据项目实际进度情况拿出975.94万元用于本项目建设资本金，保障项目如期顺利进行。

（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）

发行情况	合计	2026年	
		发行金额	期限（年）
总发行金额	3400	3400	30

拟调整额度	1100	1100	10
2026年新发行	2300	2300	30
	其中：结余资金调整 1100 万债券利率 2.06%，2026 年新发行 2300 万债券利率 2.40%		
	其中：结余资金调整1100 万发行期限为 10 年，2026 年新发行 2300 万发行期限为 30 年		

（三）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）

序号	项目	建设期		
		合计	2026年6-12月	2027年1-6月
二	资金筹措	4375.94	4157.14	218.80
1	资本金	975.94	757.14	218.80
2	债券资金	3400.00	3400.00	0.00

2. 市场化融资

本项目无市场化融资。

（一）项目实施计划

本项目已完成的前期准备工作：项目已完成项目建议书、可行性研究报告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 12 个月，建设时间为 2026 年 6 月—2027 年 6 月。

（二）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

①项目预期收益通过项目建成后所产生的保障性住房租赁收入及配套设施收益实现，项目计划于2027年12月投入运营，运营期初收入根据本项目实际建设有住房租赁收入、停车场收费收入、光伏场地租赁收入、社区食堂收入进行本项目运营，项目主要收入包括住房租赁收入、停车场收费收入、光伏场地租赁收入、社区食堂收入，具体情况如下：

1、住房租赁收入

1) 租金水平偏低，区域差异显著

住宅租赁以中低端市场为主，政府西街、建设路等核心区域单间月租约300-500元，黑城大转盘等郊区50m²房源约350元/月。商铺租金差异较大，20m²临街商铺约550元/月，而550m²主体基础设施可达1.8万元/月。整体租金水平与城镇居民人均可支配收入（34,086元/年）匹配度较高，但租金回报率（约4%-6%）低于全国平均水平，反映投资属性较弱。

2) 供需结构分化，政策调控显著

2024年房地产投资同比增长1.1倍，海渝尚景等项目加速建设，新增房源以刚需住宅为主。与此同时，政府通过公共租赁住房政策覆盖低收入群体，2022年出台的《海原县公共租赁住房分配入住管理暂行办法》明确将陪读家庭、外来务工人员纳入保障范围，直接分流约15%的市场需求。私人租赁市场空置率约8%-10%，主要集中在老旧小区和非核心地段。

3) 人口流动波动影响短期需求

2018年因陪读和务工人员激增，租金收入快速增长，但2019年后安置房集中交付导致需求萎缩。2025年有组织劳务输出规模稳居全区首位，“海原司机”等劳务品牌带动约10.9万农村劳动力外出务工，部分家庭选择在县城租房陪读，形成季节性需求波动。

4) 产业转型催生结构性机会

新能源产业（装机容量240万千瓦）和高端肉牛养殖吸引技术人才流入，预计2025年相关产业人口增长5%-8%，带动当地租赁需求。第三产业占比62.5%，服务业从业者对便捷通勤住房需求旺盛，政府西街、文联路等商圈周边房源去化周期缩短至1-2个月。

5) 政策与税收调节市场收益

住宅出租按5%、主体基础设施按10%综合税率征收，以500元/月住宅为例，房东净收入约475元，税收负担占比5%。国有资产出租需严格审批，私人租赁市场监管相对宽松，但合同备案率不足30%，存在隐性税收流失。

本项目总建筑面积 9687.00 平方米（其中保障性租赁住房共 8960.00 平方米）、共 128 套。由此可见，新增就业及转移就业人数远大于本项目规划入住人数，因此，预计本项目建成后有较大的市场需求。

根据宁夏回族自治区住房和城乡建设厅公布的《中卫市市辖区下调公租房保障面积外租金，切实减轻住房保障家庭经济负担》新就业人员、外来务工人员，保障面积均为 15 平方米/人，租金标准分别为：城镇低收入住房困难家庭保障面积内 0.5 元/平方米·月，保障面积外 1.2 元/平方米·月；城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员保障面积内 4.3 元/平方米·月，保障面积外 6 元/平方米·月。”参照本项目参考文件价格为 6 元/月/m²，同时考虑项目公司定价策略，本项目住房出租单价按照 9元/月/m²计算，考虑到通货膨胀和物价上涨的现状，运营期间单价每三年

增长 5%。运营期第一年出租率按照 85%计算，此后逐年增长5%至95%不再增长。经测算，项目运营期内共计3512.14万元。

出租率论证：

一、符合县域住房保障的普遍规律与合理区间

行业基准参照：全国县域保障性住房（公租房、保租房）出租率合理区间通常为 80%-95%。宁夏全区公租房平均入住率稳定在 93% 以上，海原县 85%略低于全区均值，但仍处于健康运营区间，不存在严重空置或供不应求问题。

县域人口与需求特征：海原县为宁夏中部干旱带农业县，城镇化率、人口流动性与产业集聚度低于城市。住房需求以本地中低收入家庭、进城务工农民、新市民为主，需求总量与稳定性有限，85%出租率契合县域实际需求规模。

动态管理的正常结果：保障房实行动态退出机制（如收入超标、购房、迁出等），存在正常轮候与周转空置。15%空置率可用于新申请家庭轮候、房源维修、腾退再分配，是保障体系高效运转的必要缓冲。

二、需求端：精准覆盖核心群体，支撑稳定出租

保障对象基数充足：海原县属脱贫地区，城镇低保、低收入、中等偏下收入家庭及进城务工农民、新市民等住房困难群体基数大，形成稳定刚需。

租金优势显著：保障房租金为同地段市场租金 70%-80%，远低于商品房租赁价格，对中低收入群体吸引力强，有效降低租房成本固原市政府。

政策兜底保障：宁夏实现城镇户籍低保、低收入住房困难家庭应保尽保，中等偏下收入家庭在合理轮候期内得到保障，为海原县保障房出租提供政策支撑。

三、供给端：房源适配与区位配套，提升租住吸引力

户型与功能适配：保障房以小户型（50-60 m²为主）为主，符合保障对象家庭结构与支付能力，实用性强、去化快。

区位与配套逐步完善：项目优先选址于县城核心区、交通便利、配套成熟区域，临近学校、医院、市场，满足基本生活需求，提升租住意愿。

多渠道筹集房源：通过新建、配建、收购存量商品房、盘活闲置资产等方式筹集房源，保障供给规模与结构合理性。

四、运营管理：规范高效，保障出租率稳定

严格准入与动态审核：建立部门联审机制（住建、民政、人社、公安等），精准筛选保障对象，杜绝不符合条件人员占用房源，确保房源分配给真正有需求群体固原市政府。

高效分配与周转：实行线上+ 线下房源超市，简化分配流程，缩短轮候周期，加快房源周转，减少空置时间。

维修养护与社区管理：将保障房小区纳入属地社区管理，提供基础维修、物业服务，提升居住品质，稳定租户留存率。

五、空置率 15%的合理性说明

正常周转需求：用于新申请家庭轮候、房源维修翻新、腾退房源清洁消毒，保障房源质量与分配公平。

应对人口流动：县域人口季节性流动（如农忙、外出务工）导致短期空置，属正常现象。

预留发展空间：为未来新增保障对象、城市更新、危旧房改造安置预留房源，契合海原县 28.2 亿元城区危旧房改造项目需求。

六、与全区及同类地区对比

宁夏全区公租房入住率 93%+，海原县 85%略低，主因是县域人口规模、产业支撑、城镇化水平相对较弱，属合理差异。

贵阳保租房出租率 83.63%、上海保租房出租率近 90%，85%处于全国县域保障房出租率中上水平，运营成效良好。

中卫市市辖区下调公租房保障面积外租金，切实减轻住房保障家庭经济负担

来源：中卫日报 2025年12月18日 10:56 来源：中卫市住房和城乡建设局 阅读量：441

来源：中卫日报 2025年12月18日 10:56 来源：中卫市住房和城乡建设局 阅读量：441

为积极应对当前中等偏下收入家庭住房困难问题，中卫市市辖区共建设公共租赁住房1500套，已分配入住1350套。主要保障两类困难群体，分别是城镇低收入住房困难家庭和中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员。保障面积标准为15平方米/人，租金标准分为：城镇低收入住房困难家庭保障面积0.5元/平方米·月，保障面积外1.5元/平方米·月；城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员保障面积为4.5元/平方米·月，保障面积外0.5元/平方米·月。

为了发挥公共租赁住房“兜底线”保障作用，减轻保障家庭经济负担，从2025年1月1日起，中卫市市辖区城镇低收入住房困难家庭租金标准不变，城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员保障面积外租金标准由0.5元/平方米·月下调为0.3元/平方米·月，为6339户公共租赁住房保障家庭每年减轻租金负担200万元。

（上接）

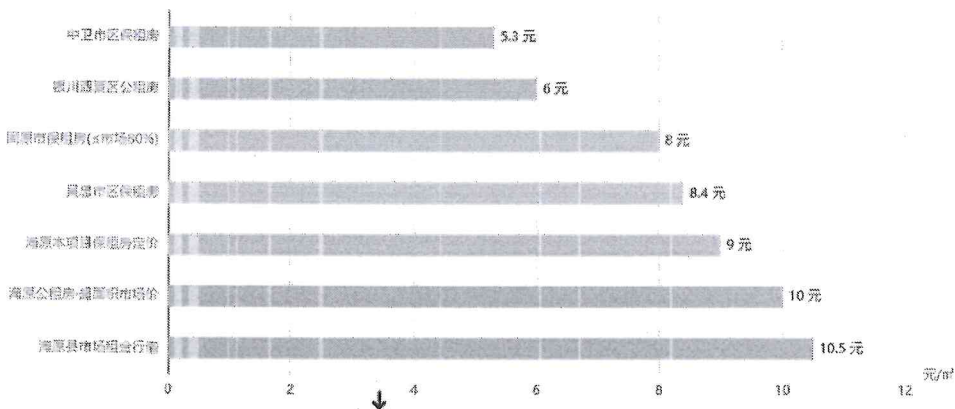
（2025年第一季）中卫市市辖区公租房租金标准表

收费依据来源：

https://jst.nx.gov.cn/zwgk/zdlygk/bzxa.jgc/zzq/202502/t20250218_4828401.html

海原及周边保障性住房租金单价对比（元/㎡·月）

数据来源：海原县政府文件、吴忠市/中卫市政府文件、房产行研平台（2025-2026）



海原及周边保障性住房租金单价对比

2、停车场收费收入

中国停车位管理服务行业在过去几年经历了显著的增长，随着城市化进程的加速和汽车保有量的增加，停车需求日益旺盛。截至2024年底，中国城市机

动车保有量达到3.5亿辆，较2023年增长了7%。停车位供需矛盾 日益突出，特别是在一线城市和部分二线城市，停车难问题尤为严重，市场规模与增长

2024年， 中国停车位管理服务行业的市场规模达到了1,200亿元人民币，同比增长15%。这一增长主要得益于以下几个方面：

1. 政策支持:政府出台了一系列政策措施，鼓励社会资本参与停车场建设和运营，推动智慧停车系统的普及。例如，2024年，北京市政府宣布将在未来三年内新增10万个智能停车位，以缓解停车难问题。

2. 技术进步:物联网、大数据和人工智能等技术应用，使得停车位管理更加高效和便捷。智能停车系统可以实时监控车位使用情况， 自动收费，减少人工成本，提高管理效率。2024年，全国已有超过60%的停车场采用了智能停车系统。

3. 市场需求:随着居民生活水平的提高，私家车拥有量持续增加，停车需求也随之上升。2024年，全国私人汽车保有量达到2.8亿辆， 占总机动车保有量的80%以上。工业区、医院、学校等公共场所的停车需求也在不断增加。

停车位收入=小车数量*停车单价*周转次数*工作天数*使用率
小车车位数量：本项目共设置128.00个车位。

小车停车单价：停车位收费单价参照下图海原县人民政府办公室关于印发海原县停车服务收费标准的通知，停车单价取3元/车次。考虑到通货膨胀和物价上涨的现状，运营期间停车单价每三年增长5%。

周转次数：按照3次/天估算。

工作天数：按照360天估算。

使用率：运营期第一年使用率按照80%计算，此后逐年增长5%至95%不再增长。

经计算，项目运营期内停车位收入合计1505.20万元。

一类停车场 (城市及车站停车场)	以下，含七座	免费	1元	3元	5元	24小时
	大中型车	免费	2元	5元	10元	24小时
三类停车场 (安置小区及保障性住房小区)	小型车(7座以下，含七座)	免费	1元	2元	5元	24小时
	大中型车	免费	2元	5元	10元	24小时

依据来源：

http://www.hy.gov.cn/zzb/gfxwj_70932/202308/t20230801_4202020.html

3、光伏场地租赁收入

中国“双碳”目标的推进与整县屋顶分布式光伏试点政策的落地，为光伏场地租赁市场注入强劲动力。2021年国家能源局启动整县推进政策，明确要求公共建筑、工业及农村居民屋顶光伏安装比例，并将保障性住房纳入重点支持领域。宁夏回族自治区中卫市海原县作为典型案例，依托年均2710小时的丰富日照资源，于2025年实施“千家万户沐光行动”分布式光伏项目，装机容量达41.64兆瓦，覆盖587户低收入家庭，年发电量5250万千瓦时，户均年租金收益3355元。该项目通过“村集体合作社租赁+国有公司运维”模式，将发电收益的30%用于设备维护，70%补充村集体帮扶资金，形成“政策扶持-收益反哺-可持续发展”的闭环。

在脱贫地区，光伏租赁成为巩固脱贫成果的重要手段。海原县通过租赁监测户、低保户庭院建设光伏电站，不仅为农户带来稳定收入，还通过村集体分红动态帮扶低收入群体，每年发放帮扶资金133.65万元。同时，项目推动电网升级，海原县供电公司利用“网上电网”平台测算光伏承载能力，优化配电网规划，确保41.64兆瓦项目全容量并网。这种“光伏+乡村振兴”模式已在全国推广，2023年农村户用光伏累计装机超500万户，带动投资超5000亿元。

光伏场地租赁收入=面积*单价*覆盖率

面积：1294.16m²，为基底面积的80%计取1294.16=1617.7*80%。

单价：根据网上查询信息广东中山古镇古二村屋顶场地竞投：0.8元/m²/月（2026年公开竞投底价）福建永安易通物流屋顶租赁：0.54元/m²/月（年租金6.51元/m²/年，2026年成交）。故本项目光伏场地租赁单价按照0.5元/平方米/月，运营期间出租单价每三年增长5%。

古二村物业屋顶场地竞投公告

地区: 中山市 日期: 2026-08-17 信息来源: 海原县: 电力工程建设工程招标投标 打印 分享

特约项目查询

点击项目收藏

中标监测

项目分析

本周热标速递

下载招标公告

开标提醒

投标预测

—— 招标概要 ——

古二村物业屋顶场地招标公告

市交易编号: 古镇招商竞价20261758

项目名称: 古二村物业屋顶场地

经产标的: 包括多个单元的屋顶场地, 具体如下:

- 古二村村委会: 建筑面积1167.0000平方米
- 古二村村委会办公楼: 建筑面积441.0000平方米
- 古二村村委会: 建筑面积5595.0000平方米
- 古二村村委会: 建筑面积632.0000平方米
- 古二村村委会: 建筑面积675.0000平方米
- 古二村村委会: 建筑面积942.0000平方米
- 古二村村委会: 建筑面积569.0000平方米

租赁/承包年限: 20年

拟合同起止时间: 2026年9月1日至2046年8月31日

交易底价: 0.45元/平方米/月

经测算，项目运营期光伏场地租赁收入合计29.79万元。

4、社区食堂收入

项目社区食堂提供三餐，服务群体为项目入住人员、周边医院就诊患者及家属、周边居民等。项目食堂地理位置优越，能够为周边就医及办公人员、项目入住人员提供多种类、营养丰富的三餐，项目竞争力较好，食堂还提供外带、外卖服务，在午餐时段，能够有效避免堂食拥挤的情况，经网上查询消息，海原县城闽宁科技园(南区)常住人口在 1300- 1700 人次左右，故本项目服务人数按照400人/天考虑。

项目本身建成保障性租赁住房128户，按户均2.5 - 3人约形成320 - 900人住户基数；项目地处县城常住8.24万人的核心城区，周边存量保障房小区近3600套，400人次/日仅占县城常住人口的0.4%左右，渗透率极低；海原县60岁以上人口占 11.62%，县城为老年人口聚集区，按 60% 老年客群测算仅需约2%老年人参与。供给侧：按上海社区长者食堂日供餐能力不低于150客、全市平均625客/家的标准，400客/日属社区食堂常规规模；按《饮食建筑设计标准》JGJ 64-2017，400座仅需约350m² 就餐区及80 - 150m² 厨房，项目承载400人次/日的参数依据充分、实现路径清晰。

人均消费：项目提供早中晚三餐，参考中卫市社区老年食堂价格，本项目社区食堂按照早餐均价 3 元、午餐均价 10 元、晚餐均价 7 元计算，人均每日消费约为 20 元，价格考虑每 3 年上涨 5% 。经测算，项目运营期内社区食堂收入共计11201.87万元。

二、“三餐 35 元”定价方案 (可直接套用)

1. 标准套餐 (三餐合计 35 元 / 人 / 天)

- 早餐：8 元 (粥 / 豆浆 + 包子 / 馒头 + 鸡蛋 + 小菜)
- 午餐：15 元 (一荤两素一汤 + 主食)
- 晚餐：12 元 (一荤一素一汤 + 主食)
- 合计：35 元 / 天

2. 分人群定价 (体现普惠)

- 老年人 (60+)：政府补贴 7 元 / 天，自付 28 元 / 天。
- 普通居民 / 上班族：全额 35 元 / 天 (市场价，反哺公益)。
- 特困 / 低保 / 重度残疾老人：自付 3-7 元 / 餐，其余政府兜底 中卫市政策。

三、宁夏“三餐 30-35 元”成熟案例 (可直接引用)

1. 银川市阅海万家社区食堂 (三餐 32-35 元)

- 定价：早餐 6 元、午餐 16 元、晚餐 10-13 元，合计 32-35 元 / 天。
- 模式：“公益 + 低偿 + 市场”，政府补贴 + 企业运营，面向全龄开放。
- 效果：日均服务 200+ 人，上班族、老年人、人才公寓住户全覆盖。

2. 银川双福社区食堂 (三餐 22 元，补贴后)

- 定价：早餐 5 元、午餐 10 元、晚餐 6 元，合计 22 元 / 天 (老人自付)。
- 补贴：政府补贴 7 元 / 天，实际成本 29 元 / 天，接近 35 元标准。

3. 中卫沙坡头区长安社区食堂 (三餐 28-32 元)

- 定价：早餐 5 元、午餐 15 元、晚餐 8-12 元，合计 28-32 元 / 天。
- 运营：政府补贴 + 村集体支持，服务周边 3 村 3 社区，日均 140 人。

4. 海原县黎明社区 / 文联社区“老饭桌” (参考)

社区食堂收费单价依据

(二) 项目运营成本

海原县 2026 年保障性租赁住房建设项目支出通常包括人力成本、维修成本、设备折旧、运营维护等。基于行业标准，以下所示。

员工及福利费

本项目设定管理人员为2人，薪资按照5000元/月计取，设定本项目普通人员4人，薪资按照3000元/月计取，故运营期内员工及福利费为920.36万元。

外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包含：用水成本、用电成本。经测算运营期内外购燃料及动力费成本为975.09万元。

维修费用

按照收入的2%计取，运营期内该成本为298.15万元

社区食堂经营成本

本项目食堂成本包括原材料费用、能耗费和员工工资及福利费。

原材料费用按食堂收入的20%进行计算。

能耗费按食堂收入的3%进行计算。

社区食堂拟配置工作人员8人，其中厨师3人、其他运营保障人员5人。厨师团队主要负责每日菜品的食材预处理、餐品烹制及口味把控，确保符合社区居民饮食需求；其他运营保障人员则承担食材验收、餐具清洁、就餐环境维护、餐食分发等工作，共同保障社区食堂高效有序运转，为居民提供安全、便捷的餐饮服务。厨师每人工资及福利费4000元/月、其他员工每人工资及福利费3000元/月，且每3年工资及福利费增长5%。

综上，项目运营期食堂成本合计3,799.00万元。

折旧摊销

使用年限分别为建筑工程40年，机器设备30年，残值5%。经测算，本项目运营期内折旧摊销年均22.48万元，项目运营期内共计652.14万元。

5) 财务费用

本项目发行债券总额 3400 万元，其中：结余资金调整债券 1100 万元，剩余期限 9 年期（共 10 年期）；2026 年新发行专项债券 2300 万元，30 年期。运营期内合计为1,859.94元。

（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，本项目累计可实现总收入（税前）16249.00 其中：住房租赁收入3512.14 万元、停车场收费收入1505.20万元、光伏场地租赁收入29.79 万元、社区食堂收入11201.87万元，总运营成本5,992.45万元，占用项目偿债收益的相关税费和其他费用3102.54万元，可偿债收益为7,638.71万元，总债务还本付息为5271.27万元。项目可偿债收益大于总债务本息。

二	总负债	846.87	20.62	21.15	22.98	22.85	24.22	24.06	25.52	25.36	26.89	26.74	26.74	28.33
1	货币性负债	1341.66	33.88	34.45	36.77	36.77	36.31	36.31	40.54	40.54	42.53	42.58	42.58	44.69
2	非货币性负债	494.79	12.26	13.30	13.79	13.92	14.39	14.53	15.01	15.16	15.67	15.83	15.83	16.37
四	建设性负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设性货币性负债	213.57	5.05	5.31	5.64	5.83	6.14	6.13	6.46	6.44	6.79	6.77	6.77	7.14
2	建设性非货币性负债	42.34	1.03	1.15	1.14	1.14	1.21	1.20	1.28	1.27	1.34	1.34	1.34	1.42
3	建设性货币性负债(%)	25.41	0.62	0.63	0.62	0.62	0.73	0.72	0.77	0.76	0.81	0.80	0.80	0.85
4	建设性非货币性负债(%)	16.94	0.41	0.42	0.46	0.46	0.48	0.48	0.51	0.51	0.54	0.53	0.53	0.57
	资产负债率(%)	128.89	3.02	3.20	3.54	3.54	3.72	3.72	3.91	3.91	4.19	4.19	4.19	4.31
二	总负债	546.87	23.16	23.16	23.63	23.63	24.32	24.32	26.66	26.66	28.66	28.66	28.66	30.66
1	货币性负债	1341.66	44.69	44.69	46.93	46.93	49.27	49.27	51.74	51.74	54.32	54.32	54.32	57.04
2	非货币性负债	494.79	16.53	16.53	17.09	17.26	17.50	17.83	18.03	18.03	18.54	18.54	18.54	19.33
四	建设性负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设性货币性负债	213.57	7.12	7.12	7.50	7.49	7.83	7.83	8.29	8.27	8.72	8.70	8.70	9.17
2	建设性非货币性负债	42.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.57	1.56	1.65	1.64	1.74	1.73	1.73	1.84
3	建设性货币性负债(%)	25.41	0.84	0.84	0.80	0.80	0.84	0.84	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93	0.99
4	建设性非货币性负债(%)	16.94	0.56	0.56	0.60	0.59	0.63	0.62	0.66	0.66	0.70	0.69	0.69	0.73
	资产负债率(%)	128.69	4.31	4.31	4.52	4.52	4.75	4.75	4.98	4.98	5.23	5.23	5.23	5.50

二、债务还本付息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目计划使用专项债券 3400 万元，其中：结余资金调整专项债券1100万元，剩余期限 9 年期（共 10 年期）；2026 年新发行专项债券 2300万元，30 年期，专项债券发行利率以结余资金调整专项债券 1100 万元，利率为 2.06%；本次新发行 30 年期专项债券 2300 万元，利率拟定为2.40%。，年度偿还专项债利息60.36 万元，利息总计1,871.27万元，债券本息合计5,271.27万元。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况

本项目无市场化融资。

（三）总体债务还本付息情况

本项目自专项债发行成功起开始计息。每年偿还专项债券利息60.36万元，专项债券利息总计1,871.27万元，偿还专项债券本金3400万元，债券本息合计5,271.27万元，如下表所示。

表 6-5 项目偿债备覆盖表

单位：万元

运营期还本付息情况				
年度	专项债利息	专项债本金	本息合计	专项债券可偿债收益
2026年	11.33		11.33	
2027年	77.86		77.86	183.01
2028年	77.86		77.86	187.19
2029年	77.86		77.86	201.70
2030年	77.86		77.86	200.49
2031年	77.86		77.86	200.49
2032年	77.86		77.86	211.35
2033年	77.86		77.86	210.08
2034年	77.86		77.86	210.08
2035年	77.86	1,100.00	1,177.86	221.48
2036年	55.20		55.20	214.49
2037年	55.20		55.20	214.49
2038年	55.20		55.20	226.47
2039年	55.20		55.20	225.07
2040年	55.20		55.20	225.07
2041年	55.20		55.20	237.66
2042年	55.20		55.20	236.19
2043年	55.20		55.20	236.19
2044年	55.20		55.20	249.41
2045年	55.20		55.20	247.87
2046年	55.20		55.20	247.87
2047年	55.20		55.20	261.76
2048年	55.20		55.20	260.14
2049年	55.20		55.20	260.14

2050年	55.20		55.20	274.73
2051年	55.20		55.20	273.03
2052年	55.20		55.20	273.03
2053年	55.20		55.20	288.35
2054年	55.20		55.20	286.57
2055年	55.20		55.20	525.03
2056年	55.20	2,300.00	2,355.20	549.26
合计	1,871.27	3,400.00	5,271.27	7,638.71
本息覆盖倍数	总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息			1.45

表 6-6 经济技术指标表

序号	评价指标	测算结果（万元）
1	运营期间年均营业收入	514.05
2	运营期间年均总成本费用	293.26
3	运营期间年均利润总额	206.31
4	运营期间年均所得税	51.58
5	运营期间年均净利润	154.73
6	投资回报率（含建设期）	4.71%
7	所得税后静态投资回收期（年）	21.05
8	所得税后动态投资回收期（年）	26.05
9	内部收益率（税前）	4.91%
10	内部收益率（税后）	3.72%
11	资本金内部收益率	6.45%
12	税前净现值（3.5%折现率）	1293.92
13	税后净现值（3.5%折现率）	460.73
14	资本金净利润率	1.55%

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=1.75；
2. 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.45；
3. 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.25；
4. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.45；
5. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.25。

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7,638.71万元。

续表

序号	项目名称	合计	计算期(年)																	
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		
一	经营活动现金流量	7636.71	237.66	236.19	236.19	249.41	247.87	247.87	261.76	260.14	260.14	274.73	273.03	273.03	286.35	286.57	525.03	549.26		
1	现金流入	16249.00	541.28	541.28	568.34	568.34	568.34	568.34	596.76	596.76	596.76	626.60	626.60	626.60	657.93	657.93	657.93	690.82		
1.1	营业收入	14907.34	496.58	496.58	521.41	521.41	521.41	521.41	547.48	547.48	547.48	574.86	574.86	574.86	603.60	603.60	603.60	633.78		
1.2	增值税	1341.66	44.69	44.69	46.93	46.93	46.93	46.93	49.27	49.27	49.27	51.74	51.74	51.74	54.32	54.32	54.32	57.04		
2	现金流出	8610.29	303.62	305.09	318.93	320.47	320.47	320.47	335.00	336.62	336.62	351.87	353.56	353.56	369.57	371.35	132.90	141.57		
2.1	营业成本	5507.75	198.22	200.19	200.19	207.01	209.08	209.08	216.23	218.40	218.40	225.91	228.19	228.19	236.06	236.46	0.00	0.00		
2.2	税金及附加	213.57	7.14	7.12	7.12	7.49	7.49	7.49	7.89	7.87	7.87	8.29	8.27	8.27	8.70	8.70	9.17	9.17		
2.3	所得税	1547.31	53.57	53.08	53.08	57.49	56.96	56.96	61.61	61.07	61.07	65.93	65.36	65.36	70.47	69.88	69.88	75.36		
2.4	增值税	494.79	16.37	16.53	16.53	17.09	17.26	17.26	17.85	18.03	18.03	18.65	18.84	18.84	19.49	19.69	19.69	20.33		
2.5	其他	846.87	28.33	28.16	28.16	29.83	29.66	29.66	31.42	31.24	31.24	33.08	32.90	32.90	34.83	34.64	34.64	36.71		
二	投资活动现金流量	-4359.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1	现金流入	0.00																		
2	现金流出	4359.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.1	建设投资	4359.61																		
三	筹资活动现金流量	-895.33	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-55.20	-2355.20		
1	现金流入	4375.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1.1	项目资本金	975.94																		
1.2	融资活动	3400.00																		
2	现金流出	5271.27	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	2355.20		
2.1	各种利息支出	1871.27	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20		
2.2	偿还债务本金	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2300.00		
2.3	支付发行费	0.00																		
四	期末现金	2383.77	182.46	180.99	180.99	194.21	192.67	192.67	206.56	204.94	204.94	219.53	217.83	217.83	233.15	231.37	469.83	-1805.94		
五	累计盈余资金	1042.21	1042.21	1223.20	1404.19	1596.40	1791.07	1983.74	2190.30	2395.24	2600.18	2819.70	3037.53	3255.36	3488.52	3719.89	4189.71	2383.77		
六	偿债备付率	1.45																		

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“依法依规、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。

第七章 压力测试

一、压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握专项债券本息覆盖倍数变动情况，如下表所示。

表7-1 压力测试表

可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
项目可偿债收益	6,110.97	6,492.90	6,874.84	7,256.77	7,638.71
专项债本息	5271.27	5271.27	5271.27	5271.27	5271.27
专项债本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.30	1.38	1.45
可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	5%	10%	15%	20%	
项目可偿债收益	8020.65	8402.58	8784.52	9166.45	—
专项债本息	5271.27	5271.27	5271.27	5271.27	
专项债本息覆盖倍数	1.38	1.45	1.52	1.58	

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。

自治区政府专项债券资金指标调整明细表

序号	债券类型	债券编码	债券简称	债券全称	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额
1	专项 债券	2505982	25宁夏债 26	2025年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十期） - 2025年宁夏回族自治区政府专项债券（十六期）	2025/9/8	2035/9/9	2.06%	30000