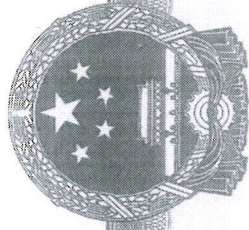


海原县2026年保障性租赁住房建设项目

专项债券财务评估报告

编制单位：宁夏信资会计师事务所合伙企业（普通合伙）





营业执照

统一社会信用代码
91640100MAE4LW2B0H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本) (1-1)

名称 宁夏信费会计师事务所合伙企业（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张晓东

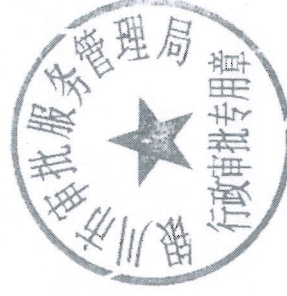
经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；财政资金项目
预算绩效评价服务；企业管理；市场调查（不含涉外调查
）；薪酬管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业
执照依法自主开展经营活动）

出资额 壹拾万圆整

成立日期 2024年10月30日

主要经营场所 宁夏回族自治区银川市金凤区长城中
路街道龙马大厦1608室



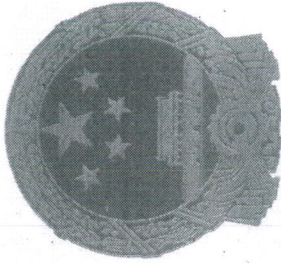
登记机关

2025 年 03 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：宁夏信发会计师事务所合伙企业（普通合伙）

首席合伙人：张晓东

主任会计师：

经营场所：

宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路街道
龙马大厦1608室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：64010063

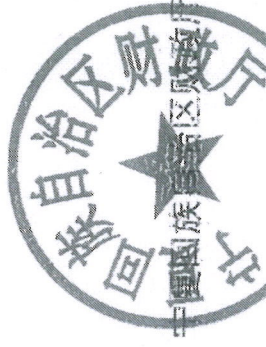
批准执业文号：宁财（准）许可【2025】4号

批准执业日期：2025年03月20日

证书序号：0014790

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇二五年三月二十日

中华人民共和国财政部制

海原县2026年保障性租赁住房建设项目 专项债券财务评估报告

信资咨字〔2026〕第003号

海原县人民政府：

我们接受贵单位委托，对海原县2026年保障性租赁住房建设项目预期收益和融资平衡方案进行了财务评估。我们的评估依据是《中华人民共和国预算法》（2018年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、

《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209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）和宁夏回族自治区财政厅《自治区财政厅关于转发〈财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知〉》（宁财〔预〕发〔2018〕753号）等文件规定和要求。

本次评估所涉及的资料均由海原县住房和城乡建设局提供，其合规性、真实性提供方负责，我们的责任是在执行评估工作的基础上发表意见。

一、区域情况

（一）海原县基本情况

海原县位于宁夏回族自治区中南部，隶属中卫市。全县国土面积4989.6平方公里，辖17个乡镇、2个管委会、1个自然保护区、148个行政村、1112个自然村。户籍人口45.5万人，常住人口

33.7万人。2022年全县地区生产总值完成98.86亿元，按不变价格计算，同比增长6.0%。2023年全县地区生产总值105.56亿元，同比增长6.1%。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%。

（二）海原县近三年区域经济情况

1. 海原县近三年收入支出情况

2022年海原县全县一般公共预算收入2.5亿元，支出62.16亿元；政府性基金收入0.35亿元，支出1.35亿元。2023年全县一般公共预算收入2.66亿元，支出63.68亿元；政府性基金收入1.11亿元，支出1.08亿元。2024年全县一般公共预算收入3.01亿元，支出66.75亿元；政府性基金收入1.86亿元，支出1.9亿元。如下表所示：

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、项目概况

（一）项目区域经济及社会经济概况

海城镇作为宁夏回族自治区中卫市海原县的重要乡镇，地处海原县中部，行政区域面积173.28平方千米，在全县经济与社会发展格局中占据关键地位。

从人口结构来看，截至2020年末，海城镇户籍人口为27103人，其中回族占比81.1%，达18939人，东乡族632人，占2.7%，是海原县境东乡族的主要居住地之一。民族文化多元，为当地特色产业发展及社会文化建设增添独特魅力。

海城镇自然资源颇具优势。境内已探明有白云岩、硫铁、砂砾石等矿藏资源，其中白云岩地质储量丰富，是冶炼金属镁的优质原料，主要分布在高台村野狐坡，为工业发展提供资源基础。

五桥沟林场面积2.3万亩，作为人工水源涵养林区，泉眼众多，泉水甘冽，是县城水源地，保障了城镇及周边区域用水安全，也为生态产业发展创造了条件。

在农业领域，海城镇积极调整产业结构，成果斐然。2011年，镇内有耕地面积13.8万亩，林地4.6万亩，退耕还林面积1.7万亩，草地4.03万亩。近年来，随着中部干旱带海原西安供水水源工程投入使用，覆盖武塬、高台等4个行政村，年引水量219万立方米，使1.76万亩耕地实现“旱改水”，新增灌溉面积1万亩。借助这一契机，海城镇

大力发展绿色循环农业，打造标准化种植基地、肉牛养殖基地，建起2万吨有机肥厂。在种植结构上，粮食作物有马铃薯、小麦、糜子、谷子、荞麦等，2011年马铃薯种植面积达7.4万亩。如今，通过改良传统“雨养农业”生产格局，采用覆膜种植和膜下滴灌技术，水资源利用率大幅提升至90%。在武塬村，村民田志强改种张杂谷13号，亩产从过去种小麦的不到100公斤提升至400公斤。高台村的万亩玉米种植基地采用智能化节水灌溉系统，能根据土壤墒情自动调节灌水量，比传统漫灌节水40%。此外，海城镇通过“小田变大田”新增耕地136亩，依托强村公司开展农机托管服务，村集体年增收7万元，355座新建拱棚推动设施农业发展。2024年，群众通过土地流转、务工就业等途径，人均增收3860元，其中武塬村集体经济突破50万元。海城镇还着力打造高原冷凉番茄标准化生产基地、小杂粮“‘三品一标’”基地、

马铃薯种薯繁育基地、万亩红葱种植基地“四大基地”，农业产业化进程加速推进。

工业方面，2011年末，海城镇有有机砖厂2座，年产值420多万元，硅铁厂1座，年产值2000万元。虽然当前工业规模相对有限，但随着当地交通、能源等基础设施逐步完善，以及政策扶持力度加大，未来工业发展具备一定潜力，有望吸引更多企业入驻，形成产业集聚效应。

社会民生层面，海城镇不断完善公共服务体系。2011年末，

镇内有小学16所，在校生2540人，专任教师141人，小学适龄儿童入学率99.2%，为当地青少年教育提供保障，也为未来人才培养奠定基础。有文化站1处，村级文化活动中心7处，农家书屋7个，丰富居民精神文化生活。新型农村合作医疗参合率达100%，新型农村社会养老保险参保率98%以上，解决居民医疗与养老后顾之忧。镇内有邮政营业网点2个，电信服务网点2个，通信与物流便捷。

2011年末，60个自然村通油路，实现村村通客车，交通便利促进城乡交流与经济往来。在人居环境整治上，海城镇结合实际制定《海城镇2024年农村人居环境整治提升行动实施方案》，组织各村清理整治村庄、河道、沟渠垃圾，成立镇级环境卫生督察组开展督察检查8次，完成垃圾点治理24处，完成王井、水洼村边角地环境整治20亩，清理各类垃圾2400余吨，提升居民生活环境质量。

海城镇在海原县经济社会发展中展现出独特活力，依托自身资源与政策优势，在农业现代化、工业转型、社会民生改善等方面不断迈进，未来发展前景广阔。

（二）海原县举借债务情况

2023年：2023年12月底，全县政府债务余额514,899万元，其中显性债务余额375,486万元，自治区下达该县债务限额412,379万元，债务在自治区下达的限额内运行，隐性债务余额139,413万元。另外，2023年政府性基金支出14,228万元，其中债务还本支出3400万元。

2024年：根据海原县2025年1月发布的预算调整情况，2024年债务转贷收入为38,819万元，其中新增7500万元（地方政府一般债务转贷收入24,519万元、再融资置换债券14,300万元），全县一般公共预算支出为488,256万元，其中债务还本支出为14,300万元。根据2024年海原县政府工作报告，全年妥善化解政府债务

4.17亿元，确保政府债务率保持在“绿色 ”等级。2025年海原县严格遵照地方政府债务管理制度依法举债融资，全年争取新增专项债券资金 5.93 亿元，专项用于城市更新、

医疗卫生、城乡供水基础设施建设以及工程欠款化解。截至 2025年年末，全县专项债务余额 10.81 亿元，专项债务法定限额

12.04 亿元，专项债规模控制在上级下达债务限额之内。

总体来看，海原县近三年政府债务连续保持在绿色区间，风险总体可控。

(三) 项目概况

1、项目名称：海原县2026年保障性租赁住房建设项目。

2、项目建设单位：海原县住房和城乡建设局。

3、项目建设地点：中卫市海原县海城镇。

4、立项依据：该项目立项首要依据国家政策，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确要解决新市民、青年人等群体住房困难，为项目提供顶层指引。宁夏回族自治区出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，提出因地制宜推进建设，给地方落实提供政策支撑。

从海原县实际看，近年来城镇化进程加快，大量农业转移人口、新就业青年涌入县城，住房需求激增。但县域内商品住房价格与低收入群体支付能力差距大，租房市场房源分散、品质低，难以满足需求。且海原县作为巩固拓展脱贫攻坚成果重点区域，部分脱贫人口、外来务工人员住房条件差，存在安全隐患。

此外，《海原县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》将完善住房保障体列为重点任务，该项目契合县域发展规划，能补齐民生短板，促进社会公平，推动新型城镇化高质量发展，具备充分立项必要性与政策合规性。

5、建设性质：新建有收益的公益性项目。

6、建设期限：项目建设期计划于2026年6月-2027年6月，建设期为12个月。

7、建设规模：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。

8、投资概算：项目总投资（含建设期利息）4375.94万元。

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， 占总投资的77.70%；其中专项债主要用于项目基础设施建设，其余975.94万元设备及家具采购等由海原县住房和城乡建设局其他资金解决。

三、财务评估要素

2017年财政部公布财预〔2017〕89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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

一是债券规模。严格执行法定限额管理，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

二是债券项目。项目能够产生持续稳定、反映为政府性基金收入或专项收入的现金流，且现金流应当能够覆盖专项债券还本付息。

三是债券发行。项目收益专项债券严格对应项目发行，可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由省级财政部门确定。

四是信息披露。地方政府应当及时披露项目收益专项债券及其项目信息，包括专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息，以及项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

五是偿债责任。项目收益专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

1.1 投资估算

本项目投资估算是根据项目可行性研究方案的编制方案和海原县住房和城乡建设局提供的建设内容而编制的。估算批复总投资4361.21

万元，其中：工程费用3949.24万元，工程建设其他费用284.94万元，预备费用127.03万元。

1.2 资金筹措

本项目拟采用项目资本金与申请专项债券相结合的方式筹措资金。本项目申请专项债资金总额3400.00万元，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。结余资金调整专项债券1100万元，利率为2.06%；2026年新发行30年期专项债券2300万元，利率拟定为2.4%。

本项目期限和利率安排是在分析近三个月内住房租赁行业专项债发行情况并结合海原县实际财政可承受能力情况综合确定的，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）等要求。

按照相关政策规定，本期债券募集资金由财政部门将纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于海原县2026年保障性租赁住房建设项目，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。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 项目预期收益及成本测算

（1）项目收入可行性

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：

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持。

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。



收费依据来源：

https://jst.nx.gov.cn/zwgk/zdlygk/bzxa/jgc/zzq/202502/t20250218_482840

[1.html](#)



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。

三类停车场 (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: 资质要求: 电力工程施工总承包二级 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投公告

市交易编号: 古二村集资竞20261758

一、

项目名称: 古二村物业屋顶场地

资产标的: 包括多个单元的屋顶场地, 具体如下:

- 古二顺发楼楼顶: 建筑面积1167.0000平方米
- 古二村委会办公楼楼顶: 建筑面积441.0000平方米
- 古二顺康园楼顶: 建筑面积5595.0000平方米
- 古二东裕路厂房楼顶: 建筑面积632.0000平方米
- 古二顺昌楼楼顶: 建筑面积675.0000平方米
- 古二顺成楼楼顶: 建筑面积842.0000平方米
- 古二顺兴楼楼顶: 建筑面积589.0000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: 0.8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 中卫市政府。

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 6 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。

③敏感性：收入预测依赖于房屋租赁面积、物业服务、停车场收费、光伏场地租赁覆盖率增长率、

单价增长每三年增长5%等参数；若增长率取下限，收入可能低于本表。

④总收入和利润：30年总收入总和约16249.00万元，总支出约8,504.53万元，总利润约6189.24万元。

实际执行时，建议结合年度审计和当地经济数据（如物价指数）调整。

1.4资金覆盖率

经测算，本项目盈利能力较强，可实现利润总额6189.24万元。经测算，本息覆盖倍数为1.45。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。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%。在整个债券存续期间，每年按照既定利率支付债券利息，待30年期满，于债券到期日一次性足额偿还本金。全部利息为（不含建设期）1,871.27万元，全部本息合计为5,271.27元。

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%

本项目期限和利率安排是在分析近三个月专项债发行情况并结合海原县市实际财政可承受能力情况综合确定的，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）等要求。

经测算，本项目可实现利润总额6189.24万元，专项债还本付息数5,271.27万元，专项债券本息覆盖倍数和总债务本息保障倍数均为1.46，专项债券本金保障倍数和总债务本金保障倍数均为2.25。项目总投资4375.94万元。因此，本项目完全能实现收益与融资自求平衡。针对本项目在债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当业务收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±150%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1。

（一）政策与法规风险

地方政策变动可能影响项目审批、用地规划或补贴政策。供暖资质审批流程复杂，若未通过可能导致项目延期或终止。

应对措施：提前与地方政府、相关部门沟通，确保符合政策导向。聘请专业法律团队协助资质申报与合规审查。

（二）资金与财务风险

本项目初始投资大，回报周期长。但运营初期收入不稳定，可能面临现金流压力。应对措施：多渠道融资（政府补贴、社会资本合作、银行贷款）。制定详细的财务预算，建议预留应急资金占总投资的3%。

（三）市场与运营风险

一、市场风险

供需失衡风险：海原县城镇化进程虽在推进，但新市民、青年人等目标群体规模有限。若项目规划房源量远超实际需求，可能出现大量空置，导致资源浪费。同时，县域内租房市场以散户出租为主，价格弹性大，若保障性租赁住房定价与周边私房差距小，吸引力不足，进一步加剧空置风险。

定位偏差风险：若项目户型设计、配套设施与目标群体需求不符，如过度追求大户型，忽视新就业青年对小面积、低租金户型的需求，或周边缺乏学校、商超、公交站点等基础配套，将降低住房吸引力，影响出租率，难以实现保障功能。

二、运营风险

成本控制风险：项目建设需承担土地、建材、人工等成本，运营阶段还涉及物业维护、水电、安保等开支。海原县经济水平相对有限，财政补贴力度可能受制约，若后期租金收入不足以覆盖运营成本，且缺乏稳定资金补充渠道，将导致项目运营困难，甚至影响住房维护质量。

租户管理风险：保障性租赁住房租户群体多样，部分租户可能存在拖欠租金、破坏房屋设施等行为。若缺乏完善的租户准入审核机制和动态管理体系，将增加管理难度，不仅影响项目收益，还可能引发邻里纠纷，破坏居住环境。

政策衔接风险：保障性租赁住房政策需与当地住房保障、户籍、社保等政策协同。若后续政策调整，如补贴标准下降、准入退出机制变化，而项目未及时调整运营策略，可能导致政策红利无法充分享受，或因不符合新政策要求面临整改，影响项目稳定运营。

（四）海原县2026年保障性租赁住房建设项目安全与法律风险

一、安全风险

建设阶段易因建材质量不达标、施工流程不规范，如使用劣质钢筋、混凝土，或未按抗震、消防标准施工，埋下结构安全、火灾隐患。运营期，电梯老化、电路故障、消防设施缺失等问题，可能引发坠落、触电、火灾等事故，威胁租户安全。此外，项目若位于地质灾害易发区，未做好防护工程，还面临滑坡、坍塌风险。

二、法律风险

建设前若未完成土地审批、规划许可等手续，属违法建设，可能被责令停工、罚款。施工中若未保障工人安全，违反《安全生产法》，将面临行政处罚，发生事故还需承担赔偿责任。运营时，未按《保障性租赁住房管理办法》审核租户资格，或违规提高租金、变相销售，会被监管部门追责；若未及时修复房屋安全隐患致租户受损，依据《民法典》需承担侵权赔偿责任。

（五）社会舆情风险

一、建设阶段舆情风险

项目施工若产生噪音、粉尘污染，或占用公共空间、影响周边交通，易引发附近居民不满，相关投诉若未及时处理，可能被放大为“漠视民生”话题。此外，若出现建材质量争议、施工安全事故，或建设进度严重滞后，会被质疑项目监管不力、资金使用不当，滋生“政绩工程”“烂尾风险”等负面舆论，损害政府与建设方公信力。

二、分配与运营阶段舆情风险

分配环节若准入标准不透明、审核流程不公开，或存在“关系户”违规入住情况，易引发公众对公平性的质疑，衍生“暗箱操作”传言，激发社会矛盾。运营中，房屋维修不及时、物业服务差、租金调整缺乏合理公示，以及租户资格复核引发的清退纠纷，都可能被租户通过社交平台曝光，形成“保障房不保障”的负面舆情，削弱项目民生保障效果。

五、评估结论

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足海原县2026年保障性租赁住房建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

六、免责声明

本报告仅供贵方参考，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的报告将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。

我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，我们与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的建议、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的建议、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



中国 * 宁夏

