

金凤区五里台小康村改造项目
专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告
天华咨报[2026]2039 号



地址：银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心 9 号楼

邮编：750002

电话：0951-4120528 0951-4120882

传真：0951-4120538



天华正业通二维码

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目主管单位	1
（二）项目实施单位	1
（三）财政部门	1
（四）项目建设背景	1
（五）项目实施范围	2
（六）项目实施方式	2
（七）项目投资估算	3
（八）项目建设期限	3
（九）项目建设内容及规模	3
二、债券基本情况	5
（一）债券规模及期限	5
（二）债券应还本付息情况	5
三、评估的依据及分析	6
（一）项目实施过程依据及分析	6
（二）财务评估假设	7
（三）收入成本测算依据	8
1. 收入成本计算的相关法律法规	8
2. 周边可比收入依据	8
3. 增长率和各项影响因素	10
四、事前绩效评估	10
（一）项目实施的必要性	10
（二）项目偿债计划可行性和偿债风险点	11
（三）绩效目标合理性	11
（四）绩效目标设定情况	12

五、项目财务评估 15

 （一）项目总投资评估 15

 1.项目资金来源和到位可行性 15

 2.债券资金需求合理性 15

 （二）资金充足性 15

 1. 项目预期收入评估 15

 2. 项目运营成本费用评估 16

 3. 项目利润情况评估 16

 4. 项目资金平衡情况评估 16

 5.项目现金流敏感性分析 17

 6. 专项债券本息覆盖情况 17

六、项目效益分析 18

 （一）经济效益分析 18

 （二）社会效益分析 19

七、风险分析 20

八、评价结论 20

九、提请报告使用者注意的事项 20

十、附表 21

金凤区五里台小康村改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告

天华咨报[2026]2039 号

一、项目基本情况

（一）项目主管单位

银川市金凤区住房和城乡建设交通局

（二）项目实施单位

项目单位名称	银川市金凤区国有资本运营有限公司
法定代表人	赵一博
注册地址	宁夏银川市金凤区泰康街 228 号银新苑南社区综合楼二楼
统一社会信用代码证	91640100MADDBTH69A
单位性质	国有企业
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；仓储设备租赁服务；停车场服务；家政服务；集贸市场管理服务；工程管理服务；以自有资金从事投资活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目） 许可项目：房地产开发经营（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）

（三）财政部门

银川市金凤区财政局

（四）项目建设背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，

贯彻落实中央经济工作会议和中央财经委员会第四次会议部署，坚持市场为主、政府引导，鼓励先进、淘汰落后，标准引领、有序提升原则，以住宅电梯、供水、供热、供气、污水处理、环卫、城市生命线工程、建筑节能改造等为重点，分类推进建筑和市政基础设施设备更新，着力扩内需、惠民生、保安全，保障城市基础设施安全、绿色、智慧运行，推进城市高质量发展。计划至 2027 年，对技术落后、不满足有关标准规范、节能环保不达标的设备，按计划完成更新改造。

（五）项目实施范围

本项目位于银川市金凤区五里台小康村，位于正源南街以东、湖畔路以北。项目总用地 70440 平方米（约 105.6 亩），针对住宅楼片区的外部重新铺设道路及院墙，以及水暖电的管网铺设；对住宅楼外墙保温及节能外窗改造。改善居住环境，新修一条主路和住宅间的支路重新铺设，并对已有主路两侧进行硬化和绿化。对农贸市场、和周边的空地、电线杆路灯等区域进行基础设施进行提升改造，对整个场区合理规划，对室外管网、监控、消防等设施的基础设施进行提升。

现有建筑 36 栋 72 户二层老旧住宅。住宅改造工程包括：建筑节能、建筑防水、建筑围护结构修缮为主。室外工程包括：水、暖、电、燃气、市政、便民市场提升基础设施配套、城市公共空间功能提升工程。

目前项目有商业服务设施用地 52.11 亩，在此范围是辐射周边住宅区的农贸市场大棚，市场内设有瓜果蔬菜、禽畜肉类等生活必须品的农贸市场，大棚违建具有一定的安全隐患，市场周边小区人员密集，此位置对生活便利有着举足轻重的生活要素，方便周围群众的生活质量，具有较大的改善空间。还有公共服务用地 2.07 亩，此处为空闲区域，尚未平整和使用，与农贸市场相接，位于正源街与湖畔路交叉口的东北侧，影响城市街区的市容并闲置，脏乱不堪，为此对此区域进行城市微小公园改造，改善此区域的城市景观和便民需要，优化城市市容，对此区域进行全面提升改造。改造面积 13860 平方米。本次设计内容为道路、给排水设施、暖外网、电网设施、绿化等。

（六）项目实施方式

银川市金凤区国有资本运营有限公司拟通过改造方式对金凤区五里台小康村进行改造。

（七）项目投资估算

根据提供的《金凤区五里台小康村改造项目可行性研究报告》及实施方案，金凤区五里台小康村改造项目总投资为 5,101.35 万元，其中：工程费用 4219.4 万元，其他费用 410.19 万元，预备费 429.42 万元，建设期融资成本 42.34 万元。明细如下：

表一 金凤区五里台小康村改造项目投资概算表

序号	项目名称	估算价值（万元）				技术经济指标（元）			占投资额（%）
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
一	工程费用	3168.24	1051.15		4219.4				82.71
二	其他费用			410.19	410.19				8.04
三	预备费 8%			429.42	429.42				8.42
四	建设期利息			4.34	4.34				0.83
	合计	3168.24	1051.15	881.95	5101.35				100.00

（八）项目建设期限

2025 年 9 月起至 2026 年 8 月。

（九）项目建设内容及规模

1.项目建设内容

本项目位于银川市金凤区五里台小康村，地处正源南街以东、湖畔路以北。项目总用地 70440 平方米（约 105.6 亩），针对住宅楼片区的外部重新铺设道路及院墙，以及水暖电的管网铺设；对住宅楼外墙保温及节能外窗改造。改善居住环境，新修一条主路和住宅间的支路重新铺设，并对已有主路两侧进行硬化和绿化。对农贸市场、和周边的空地、电线杆路灯等区域进行基础设施进行提升改造，对整个场区合理规划，对室外管网、监控、消防等设施的基础设施进行提升。

现有建筑 36 栋 72 户二层老旧住宅。住宅改造工程包括：建筑节能、建筑防

水、建筑围护结构修缮为主。室外工程包括：水、暖、电、燃气、市政、便民市场提升基础设施配套、城市公共空间功能提升工程。

目前项目有商业服务设施用地 52.11 亩，在此范围是辐射周边住宅区的农贸市场大棚，市场内设有瓜果蔬菜、禽畜肉类等生活必须品的农贸市场，大棚违建具有一定的安全隐患，市场周边小区人员密集，此位置对生活便利有着举足轻重的生活要素，方便周围群众的生活质量，具有较大的改善空间。还有公共服务用地 2.07 亩，此处为空闲区域，尚未平整和使用，与农贸市场相接，位于正源街与湖畔路交叉口的东北侧，影响城市街区的市容并闲置，脏乱不堪，为此对此区域进行城市微小公园改造，改善此区域的城市景观和便民需要，优化城市市容，对此区域进行全面提升改造。改造面积 13860 平方米。本次设计内容为道路、给排水设施、暖外网、电网设施、绿化等。

2. 建设规模

- (1) 小康村已有建筑 36 栋 72 户需接通上下水管网。
- (2) 小康村已有建筑 36 栋之间需重新铺设宅间道路及院墙改造。
- (3) 自正源南街新修一条东西向宽 7 米道路与住建局新修南北向宽 7 米道路形成相交，同步对道路两侧进行硬化、绿化、增设景观路灯和路灯柱。
- (4) 小康村沿金凤五路处重新铺设 4 米消防环路。
- (5) 对正源街与湖畔路交叉口北侧的空地进行景观改造、硬化场地、增设景观灯、营造商业场地和微型公园。
- (6) 农贸市场南边空地绿化、硬化及增设景观路灯。
- (7) 小康村 36 栋建筑外墙保温及节能外窗进行改造。
- (8) 小康村 36 栋建筑之间的道路、及建筑前后庭院景观的绿化和硬化改造。
- (9) 在农贸市场西南侧增设公厕及管理用房。
- (10) 新增建设停车场三处。

(11)对小区路灯等公共区域灯光亮化设施进行升级改造,亮化采用景观灯。

(12)拆除和改建现状农贸市场东侧区域休闲广场区域与新建道路影响范围的高台,重新砌筑护坡并恢复拆除后影响的高台和道路两侧的硬化。

(13)改造原有地型高台,局部增设台阶及绿化。

二、债券基本情况

(一) 债券规模及期限

本项目总投资为 5,101.35 万元,其中财政资金 1,101.35 万元,拟通过申请政府专项债募集资金规模 4,000.00 万元,期限为 15 年。

(二) 债券应还本付息情况

通过申请政府专项债募集资金规模 4,000.00 万元,其中 2025 年发行完成专项债券 1400.00 万元、2026 年拟发行完成专项债券 1600.00 万元、2027 年拟发行完成专项债券 1000.00 万元,期限为 15 年,按还款期内每半年支付利息一次,债券到期后一次性偿还本金,最后一期利息随本金一起支付,2025 年已发行债券年利率按 2.31%测算,2026、2027 年拟发行债券年利率按 2.50%测算,本项目预测债券还本付息情况如下表所示:

表二 专项债券还本付息测算表

项目名称:金凤区五里台小康村改造项目

金额单位:万元

年度	发行债券 金额	年利率	年应支付 利息	支付利息 现金流出	支付本金 现金流出	现金流出 总计
2025 年 9 月 -12 月	1,400.00	2.31%				
2026 年	1,600.00	2.31%、 2.5%	52.34	52.34		52.34
2027 年	1,000.00	2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2028 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2029 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34

2030 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2031 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2032 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2033 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2034 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2035 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2036 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2037 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2038 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2039 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34		97.34
2040 年		2.31%、 2.5%	97.34	97.34	1,400.00	1,497.34
2041 年		2.31%、 2.5%	45.00	45.00	2,600.00	2,645.00
合计	4,000.00		1,460.10	1,460.10	4,000.00	5,460.10

根据文件相关要求，地方政府申请发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

三、评估的依据及分析

（一）项目实施过程依据及分析

我们的评估依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）等文件。

《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）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国

务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（二）财务评估假设

1.一般假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家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）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2.特殊假设

（1）本项目符合区域经济社会发展及行业和地方的规划，项目实施方编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。项目可行性研究、项目实施方案、运营资料及收益说明真实、完整，客观反映了本项目的实际情况；

（2）项目估算的运营收入在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

（3）实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行；

(4) 取得的场地租赁收入、配套用房租赁收入和停车场收入等收益全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息；

(5) 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行；

(6) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时，项目实施方运用了一整套的假设，包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责，我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。

(三) 收入成本测算依据

本项目收入主要来源于场地租赁收入、配套用房租赁收入和改造后停车场收入，本次测算参考项目实施地周边市场收益情况。

1. 收入成本计算的相关法律法规

- (1) 《公共租赁住房管理办法》；
- (2) 《银川市优化规范停车场管理服务工作实施意见》；
- (3) 《银川市停车场规划建设和车辆停放管理条例》；
- (4) 《银川市普通住宅前期物业服务和停车收费政府指导价标准方案》。

2. 周边可比收入依据

(1) 场地租赁收入

本项目采用市场比较法确定金凤区五里台小康村改造后场地租赁收入、金凤区五里台小康村改造后配套用房租赁收入、金凤区五里台小康村改造后停车场预期收益价格，根据市场调查，搜集了与本项目类似的案例，详见下表：

表三 场地租赁收入市场比较案例表

序号	名称	位置	单价(元/月·平方米)
1	金凤区枫林湾夜市	金凤区宁安南街、大有巷交叉口	26
2	金分区阅彩城客亭小市	金凤区正源北街东侧、阅欣路北侧	30
3	金凤区龙马阳光城夜市	金凤区宁安大街以西长城中路以南	20
均价			25

参考周边类似场地租赁收益价格，收益价格最高为 30.00（元/月·平方米），最低为 20.00（元/月·平方米），平均收益价格为 25.00（元/月·平方米）。考虑地理位置及房地产市场等因素，确定本项目场地租赁收益含税价格为 25.00（元/月·平方米）。

（2）配套用房租赁收入

本项目采用市场比较法确定金凤区五里台小康村改造后场地租赁收入、金凤区五里台小康村改造后配套用房租赁收入、金凤区五里台小康村改造后停车场预期收益价格，根据市场调查，搜集了与本项目类似的案例，详见下表：

表四 配套用房租赁收入市场比较案例表

序号	名称	位置	单价(元/月·平方米)
1	金凤区枫林湾夜市	金凤区宁安南街、大有巷交叉口	45
2	金分区阅彩城客亭小市	金凤区正源北街东侧、阅欣路北侧	50
3	金凤区龙马阳光城夜市	金凤区宁安大街以西长城中路以南	26
均价			40

参考周边类似配套用房租赁收益价格，收益价格最高为 50.00（元/月·平方米），最低为 26.00（元/月·平方米），平均收益价格为 40.00（元/月·平方米）。考虑地理位置及房地产市场等因素，确定本项目场地租赁收益含税价格为 40.00（元/月·平方米）。

（3）停车场收入

本项目采用市场比较法确定金凤区五里台小康村改造后场地租赁收入、金凤区五里台小康村改造后配套用房租赁收入、金凤区五里台小康村改造后停车场预期收益价格，根据市场调查，搜集了与本项目类似的案例，详见下表：

表五 停车场收入市场比较案例表

序号	名称	位置	单价（元/月·个）
1	金凤区枫林湾夜市	金凤区宁安南街、大有巷交叉口	160
2	金凤区阅彩城客亭小市	金凤区正源北街东侧、阅欣路北侧	200
3	金凤区龙马阳光城夜市	金凤区宁安大街以西长城中路以南	120
均价			160

参考周边类似停车场收益价格，收益价格最高为 200.00（元/月·个），最低为 120.00（元/月·个），平均收益价格为 160.00（元/月·个）。考虑地理位置及房地产市场等因素，确定本项目场地租赁收益含税价格为 160.00（元/月·个）。

3. 增长率和各项影响因素

本项目参考其他夜市出租率，确定本项目初始营运出租率为 70%，逐年增长 5%，达到 90%封顶。

四、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性

“十三五”期间，面对错综复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，党中央、国务院始终坚持以人民为中心，将就业摆在经济社会发展优先位置，创新实施就业优先政策，推动就业工作取得积极进展。

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。我国已转向高质量发展阶段，以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局加快构建，经济稳中向好、长期向好，为就业长期稳定创造了良好条件；新一轮科技革命和产业变革深入发展，新兴就业创业机会日益增多；新型城镇化、乡村振兴孕育巨大发展潜力，新的就业增长点不断涌现；劳动力市场协同性增强，劳动力整体受教育程度上升，社会性流动更加顺畅，为促进就业夯实了人力资源支撑。

但也要看到，“十四五”时期就业领域也出现了许多新变化新趋势。人口结

构与经济结构深度调整，劳动力供求两侧均出现较大变化，产业转型升级、技术进步对劳动者技能素质提出了更高要求，人才培养培训不适应市场需求的现象进一步加剧，“就业难”与“招工难”并存，结构性就业矛盾更加突出，将成为就业领域主要矛盾。城镇就业压力依然较大，促进高校毕业生等重点群体就业任务艰巨，在工业化、城镇化进程中，还有大量农村富余劳动力需要转移就业，规模性失业风险不容忽视。同时，就业歧视仍然存在，灵活就业人员和新就业形态劳动者权益保障亟待加强；人工智能等智能化技术加速应用，就业替代效应持续显现；国际环境日趋复杂，不稳定性、不确定性明显增加，对就业的潜在冲击需警惕防范。总之，就业形势仍较严峻。必须深刻认识就业领域主要矛盾的变化，深入分析面临的挑战和风险，坚持问题导向，采取务实举措，抓住机遇，调动各种积极因素，不断开创就业工作新局面，努力实现更加充分更高质量就业。

（二）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 1400.00 万元、2026 年拟发行完成专项债券 1600.00 万元、2027 年拟发行完成专项债券 1000.00 万元，发行期限为 15 年，按还款期内每半年支付利息一次，债券到期后一次性偿还本金，最后一期利息随本金一起支付，2025 年已发行债券年利率按 2.31% 测算，2026、2027 年拟发行债券年利率按 2.50% 测算，

项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.26 倍，其中用于资金平衡项目收益为 6,888.94 万元，债券本金 4,000.00 万元、债券利息 1,460.10 万元，债务融资本息合计 5,460.10 万元。

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。

（三）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、生态效益、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。

（四）绩效目标设定情况

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：

表六 金凤区五里台小康村改造项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
决策指标	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	满足项目资金缺口，同时符合地方政府专项债券的投向领域。
		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。
管理指标	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规定的规定； ②债券资金的拨付有完整的

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
				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，专项债本息保障倍数 >1.2 。
		信息公开	专项债券项目信息公开情况	按照政策要求，严格依照信息披露模板，及时公开披露真实信息，项目单位定时、定向发布项目所必须公开的其他信息。
	资金管理制度	管理制度健全性	一是项目实施单位对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小康村改造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	债券资金支持小康村改造项目实施，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。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
产出指标	产出数量	建设完成率	考察项目产出的数量是否符合项目建设需求以及债券资金发挥的效用	项目建设完成率达到 100%。
	产出时效	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	项目建设期限为 2025 年 9 月-2026 年 8 月。
	产出质量	工程验收合格率	考察项目产出质量目标的实现程度	项目工程验收合格率达到 100%。
	产出成本	成本控制	考量债券资金支持小康村改造项目成本控制情况	①成本控制率=实际成本/计划成本×100%，成本控制率≤100%； ②制定并完成年度预算。
		实际产出比例	考量债券资金支持小康村改造项目实际产出成本与项目预算成本是否匹配	项目实际产出成本与项目预算成本匹配，偏差不超过 30%；成本控制在方案约定范围内。
		成本台账	考量债券资金支持小康村改造项目成本台账完善情况	根据主管部门要求按时、如实报送经营成本，建立有关台账，并有效管理。
效益指标	经济效益	土地利用价值	考察债券资金支持项目实施所取得的经济效益	提高土地开发利用价值，提升土地综合利用水平。
		实现项目资金平衡		项目净现金流>0。
	社会效益	城市形象提升	考察债券资金支持项目实施所取得的社会效益	通过对项目区小康村的改造，完善服务功能、美化城区环境、提升城市品位，促进整体城市形象的提高。
		居民幸福度提升		提升项目区居民生活幸福度。
	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	有效改善项目区居住环境。
		符合国家环评要求		环评结论符合国家相关政策和标准。
	可持续影响指标	项目运营维护不及时投诉次数	考察债券资金支持项目实施可持续性影响	项目相关投诉每年小于 3 次。
		财务效益状况		对项目未来的运行能力、盈利能力、偿债能力、发展能力和抗风险能力等进行评估，考核财务效益的可持续性。对项目未来财务规划且具有实用性。
	服务对象满意度指标	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	项目主管部门满意度>90%
		项目成果受益群		项目区居民满意度>90%

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
		众满意度	资金	

五、项目财务评估

（一）项目总投资评估

1.项目资金来源和到位可行性

本项目投资额为 5,101.35 万元，资金来源为财政资金、地方政府专项债券等多渠道筹措解决，其中财政资金 1,101.35 万元，拟通过申请政府专项债募集资金规模 4,000.00 万元。

2.债券资金需求合理性

本项目投资额为 5,101.35 万元，债券需求额度 4,000.00 万元。本项目是具有一定收益性的项目，满足申请专项债券额度的要求。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。为使项目尽快落地，需有充足资金保证。

（二）资金充足性

1. 项目预期收入评估

本项目收入主要来源于场地租赁收入、配套用房租赁收入及停车场租赁收入，项目建设期为 2025 年 9 月至 2026 年 8 月。本次测算基于参考金凤区周边房产租赁情况，假设申请的政府专项债券于 2025 年 9 月下达，按照申请期限 15 年，于 2041 年到期还本，本次收益测算以 2026 年 9 月—2041 年为测算期。

经测算，项目运营期经营收入为 7,921.37 万元。

（1）金凤区五里台小康村改造后场地租赁收入

金凤区五里台小康村改造后，预计可对外出租场地 16946.56 平方米，根据银川市市场调研，按照 25 元/月·平方米计算，预计 2026 年 9 月开始对外出租，2026 年出租率为 70%，逐年上升 5%，直至上涨至 90%后不再增长。

（2）金凤区五里台小康村改造后配套用房租赁收入

金凤区五里台小康村改造后，预计可建成配套用房 1238.67 平方米，根据银川市市场调研，按照 40 元/月·平方米计算，预计 2026 年 9 月开始对外出租，2026 年出租率为 70%，逐年上升 5%，直至上涨至 90%后不再增长。

（3）金凤区五里台小康村改造后停车场收入

金凤区五里台小康村改造后，预计可对外承包停车场，停车场共 91 个停车位，根据银川市市场调研，按照 160 元/月·个计算，预计 2026 年 9 月开始对外承租，2026 年对外承租出租率为 70%，逐年上升 5%，直至上涨至 90%后不再增长。

上述计算数据详见后附表 1：项目运营收入测算表。

2. 项目运营成本费用评估

金凤区五里台小康村改造后，预计其成本由物业管理成本、固定资产维护成本构成。经测算，项目运营期经营成本为 1032.43 万元。

（1）物业管理成本

根据现行银川市市场调研，物业管理成本为每年 25 万元。

（2）固定资产维护成本

根据现行银川市市场调研，固定资产维护成本分别为每年 25 万元。

（3）相关税费

城建税、教育费附加、地方费附加等相关税费为每年 17.57 万元/年元。

上述计算数据详见后附表 2：项目运营成本测算表。

3. 项目利润情况评估

本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 6,888.94 万元，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,428.84 万元的期末结余。

4. 项目资金平衡情况评估

本项目以金凤区五里台小康村改造项目场地租赁收入、配套用房租赁收入及停车场租赁收入作为专项债券还本付息基础，经过详细估算，金凤区五里台小康村改造项目专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

此外，债券存续期末项目累计资金结存额为 1,428.84 万元，我们未注意到能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

5.项目现金流敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当债券募投项目经营收益影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 波动范围内的变动的情况，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表七 压力测试表

经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例			
	-15%	-10%	-5%	0
项目总债务融资本息覆盖率	1.07	1.14	1.20	1.26

续：

经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例			
	0	5%	10%	15%
项目总债务融资本息覆盖率	1.26	1.32	1.39	1.45

6. 专项债券本息覆盖情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、现金流量详细数据见附表 1、附表 2、附表 3、附表 4。项目本息资金覆盖倍数如下：

表八 本息资金覆盖倍数

金额单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡 的相关收益	项目预计融 资本息	其中：项目预计 融资本金	项目相关收益对融 资本息覆盖倍数
金凤区五里台小 康村改造项目	6,888.94	5,460.10	4,000.00	1.26

六、项目效益分析

（一）经济效益分析

本建设项目属民生工程，主要目的在于为小康村旧房人民提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，但小康村旧房改造即使民生工程又是发展工程，其经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高，以及配套设施完善所带来的经济社会效益。

1.改善居住环境

通过小康村改造工程，市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件实现了质的飞跃，也使家庭财产大幅增加。抓好城市更新改造，是科学发展的回归，是尊严的回归，是民生的回归。

2.增加就业岗位

本项目的建设将吸纳大量劳动力，为银川市居民，特别是贫困人口，创造大量就近临时就业岗位；项目落地后，还将带动区域经济发展，吸引各类行业及企事业单位进驻，为银川市居民提供大量长期就业岗位和就业机会。

3.带动相关产业及社会发展

本项目建设投资大、周期长，需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料供给，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时，项目可以吸收投资，加快片区的建设速度，促进经济发展，增加税收和财政收入。银川市金凤区五里台小康村改造项目建成后的餐饮、小吃摊位可带动周边夜市经济发展。既是民生

工程又是发展工程，其经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高，以及配套设施完善所带来的经济社会效益。

（二）社会效益分析

1.改善城市小康村居民居住环境

通过小康村旧房改造项目的实施，能够有效改善小康村居民环境及生活质量，切实解决小康村居民所不安全、不舒适、交通不便利、环境卫生差等实际问题，通过高起点、高标准的规划及建设，让困难群众住有所居，统筹城乡协调发展，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力及城市整体面貌、品味，促进经济增长与社会和谐。

2.有利于扩大供给、平抑房价

小康村旧房改造项目不但有利于改善小康村居民的居住条件、生活质量，缓释舆论压力，而且有利于集约土地，盘活土地资源，提升住宅土地供应进而增加住宅有效供给，缓解住宅供需矛盾，为平抑房价做出贡献。

3.创造就业机会，提升居民生活的经济质量以及幸福感

项目的建成不但可以带动周边经济贸易的发展，涉及交通运输、农业生产、邮电通信、配套商业贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业，而且将创造广泛的就业渠道和大量的工作岗位，这对于安置大量农村及城市剩余劳动力，拓宽一条理想而现实的就业、生存和致富之路大有裨益。一方面，可以提高城镇人民生活质量；另一方面，能够促进区域经济增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于当地居民特别是小康村贫困户增产增收，提升小康村居民生活的经济质量以及幸福感。

4.促进社会和谐安定

本项目的实施，能够加快步伐解决小康村住房群体住房环境问题，让小康村住房人民共享改革发展成果，享有可靠的社会保障，实现安居乐业，对构建和谐社会、维护社会稳定、提高党和政府的威信、增强群众的向心力和凝聚力大有帮

助。

七、风险分析

总体而言，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

八、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》中的投向领域，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 6,888.94 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.26，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,428.84 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

九、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意，由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本咨询报告出具的意见，是基于项目预测数据进行的分析和评估，并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长，具有较大不确定性，若测算基础，相关假设等诸多情况发生变化，或者预测依据的可行性研究、实施方案等资料及重要估计出现偏差，则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差，与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

十、附表

附表 1：项目运营收入测算表

附表 2：项目运营成本测算表

附表 3：专项债券还本付息测算表

附表 4：资金覆盖率及现金流分析测算表

附表 5：压力测试表

天华（宁夏）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·银川

中国注册会计师：

二〇二六年五月八日