

金凤区五里台小康村改造项目

实施方案

项目主管单位：银川市金凤区住房和城乡建设交通局

项目实施单位：银川市金凤区国有资本运营有限公司

财政部门：银川市金凤区财政局

编制时间：二〇二六年五月八日

专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	金凤区五里台小康村改造项目		
项目主管单位	银川市金凤区住房城乡建设和交通局		
项目实施单位	银川市金凤区国有资本运营有限公司		
财政部门	银川市金凤区财政局		
项目总投资	5101.35 万元		
项目建设期	2025 年 9 月-2026 年 8 月		
项目资本金	1101.35 万元，占项目总投资的比例为 21.59%		
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	1400 万元	15 年	2.31%
2026 年	1600 万元	15 年	2.50%
2027 年	1000 万元	15 年	2.50%
还本付息方式	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。		
特殊条款安排	申请债券资金 4000 万元，分三期发行，每半年支付利息。第一年使用债券资金 1400 万元，第二年使用债券资金 1600 万元，第三年使用债券资金 1000 万元。资金用途主要用于金凤区五里台小康村改造费用支出。		

目 录

第一章 银川市金凤区区域情况	1
一、区域基本概况	1
二、区域经济发展状况	2
二、区域财政收支情况	3
四、区域债务情况	3
第二章 债券基本信息	4
一、债券名称	4
二、债券类型	4
三、债券发行规模	4
四、债券期限	4
五、债券品种	4
六、还本方式	4
七、发行利率测算	4
八、是否分期发行	5
九、特殊条款安排	5
十、负面清单说明	5
第三章 项目概况	6
一、项目实施背景	6
（一）项目概况	6
（二）项目背景	6
二、前期准备情况	12
三、项目建设内容	23
（一）项目名称	23
（二）项目主管单位	23
（三）项目实施单位	23
（四）财政部门	23
（五）偿还资金来源	23

(六) 项目建设期	23
(七) 项目建设方案	23
(1) 项目概况	23
(2) 项目实施方式	24
(八) 项目投资情况及分年投资计划	29
(九) 项目融资方案和资金管理计划	30
(十) 项目投资资产形成情况及运营情况	31
第四章 项目投资估算及资金筹措方案	33
一、项目投资成本估算	33
(一) 项目总投资	33
(二) 投资估算依据	36
二、项目预期收益	37
(一) 项目运营收入	37
(二) 项目运营成本	41
(三) 项目预期收益	44
(四) 项目收益预测说明	44
三、项目融资每年还本付息情况	45
四、偿债指标计算	46
五、项目财务自求平衡情况	47
第五章 项目重大经济社会效益分析	50
一、经济效益分析	50
二、社会效益分析	50
三、项目实施必要性	51
第六章 绩效评估分析	54
一、事前绩效评估情况	54
二、绩效目标	60
第七章 项目风险	64
一、项目资金管理方案	64
二、债券还款保障措施	64

三、项目资金保障措施	65
四、风险评估及风险管理措施	66
五、其他风险	67
（一）利率风险	67
（二）经济环境风险	68
（三）偿付风险	68
（四）组织管理风险	68
（五）外部协作风险	68
第八章 主管部门责任	69
第九章 压力测试表	70
第十章 结论及建议	71
（一）结论	71
（二）建议	71

第一章 银川市金凤区区域情况

一、区域基本概况

金凤区是宁夏回族自治区首府银川市的辖区之一，地处银川市中心，地理坐标为东经 $106^{\circ} 06' - 106^{\circ} 08'$ ，北纬 $38^{\circ} 25' - 38^{\circ} 38'$ ，东以唐徕渠为界与兴庆区毗邻，西至包兰铁路与西夏区相连，南接永宁县，北邻贺兰县，是银川市城市发展规划的行政中心、文化中心、商贸中心、高科技产业园集聚区、最佳环境居住区和塞上湖城自然景观区。同时，被列为国家内陆开放型经济试验区核心区。

银川是宁夏的窗口，金凤是银川的名片。近年来，金凤区委、政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记考察宁夏重要讲话精神，全面贯彻落实党中央、国务院和区市党委、政府各项决策部署，坚定不移推进开放内涵式发展，不断加快转变经济发展方式，突出发展以总部经济为引领的现代服务业，培育壮大优势特色产业，中国电信、移动、联通、神华宁煤等 80 余家区内外大中型企业总部落户辖区，宁夏唯一一个以三产为主的服务业园区—阅海湾中央商务区引领发展，建发阅彩城、金凤万达广场、悦海新天地等商业综合体强势崛起，信息、金融、大数据、中介、智慧社区等现代服务业长足发展，经济增长由“投资拉动”向“消费拉动”“政府投资”向“社会投资”“要素驱动”向“创新驱动”“重资产”向“轻资产”转变态势明显。党的十八大以来，辖区经济社会快速发展。三产业比例为 0.9:13.3:85.8。“四区”建设取得明显成效，综合经济实力和人民生活水平跃上新台阶，已成为首府银川乃至自治区对外开放的主窗口、产业转型的主阵地、项目建设的主力军，成为宁夏区位优势最优、环境最好、价值最高、潜力最大、引力最强的城市核心区，正在以奋进者的昂扬姿态，

勇当先行区建设的先锋官、高质量发展的排头兵。

金凤区于 2002 年 11 月 1 日成立，区划总面积 353 平方公里。现辖丰登镇、良田镇两镇和上海西路、北京中路、黄河东路、长城中路、满城北街、贺兰山中路 6 个街道办事处，2023 年底辖区共有 65 个社区，20 个行政村，68 个社区。辖区基础设施完善，自然环境优美，景观水道秀丽，“六纵十二横”路网阡陌交错，12 公里典农河纵贯南北，阅海、宝湖、七子连湖等湖泊湿地星罗棋布，“塞上湖城”休闲旅游带基本形成。

二、区域经济发展状况

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，金凤区全年实现生产总值 564.57 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值 5.11 亿元，增长 6.6%；第二产业增加值 75.20 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 484.27 亿元，增长 4.0%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 0.9%，第二产业增加值比重为 13.3%，第三产业增加值比重为 85.8%。按常住人口计算，人均地

区生产总值 84052 元，比上年增长 2.2%。

二、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，为发专项债券奠定了坚实的基础。银川市及金凤区近五年财政收支情况详见下表：

银川市财政收支情况表

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
2024 年	157.26	157.26	157.26	157.26
2023 年	147.42	147.42	147.42	147.42
2022 年	168.86	168.86	168.86	168.86
2021 年	147.42	147.42	147.42	147.42
2020 年	157.26	157.26	157.26	157.26

金凤区财政收支情况表

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
2024 年	498726	498726	228712	228712
2023 年	614595	487806	66772	53894
2022 年	326369	326369	70767	70767
2021 年	208751	208530	55078	52321
2020 年	215958	215379	59503	57782

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）。金凤区法定债务限额 73.63 亿元，法定债务余额 72.09 亿元（一般债务 32.81 亿元，专项债务 39.27 亿元）。

第二章 债券基本信息

一、债券名称

金凤区五里台小康村改造专项债券项目。

二、债券类型

金凤区五里台小康村改造专项债券。

三、债券发行规模

项目总投资为 5101.35 万元，发行债券金额 4000 万元，占总投资的 78.41%；财政资金 1101.35 万元，占总投资的 21.59%。项目预期收益 6888.94 万元，债券存续期内本息共计 5460.10 万元。项目总收益对融资成本覆盖倍数为 1.26 倍。

已发行金额：2025 年已发行债券金额 1400 万元。

本期债券发行金额：2026 年拟发行债券金额 1600 万元，全部用于本次发行。

2027 年拟发行债券金额 1000 万元。

四、债券期限

15 年。

五、债券品种

记账式固定利率付息债券。

六、还本方式

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。

七、发行利率测算

2025 年已发行债券年利率为 2.31%，2026、2027 年拟发行债券年利率为 2.50%。

八、是否分期发行

是。

九、特殊条款安排

申请债券资金 4000 万元，分三期发行，每半年支付利息。第一年使用债券资金 1400 万元，第二年使用债券资金 1600 万元，第三年使用债券资金 1000 万元。资金用途主要用于金凤区五里台小康村改造费用支出。

债券发行基本信息表

项目名称	发行年度 (年)	债券发行规模 (万元)	利率	发行期限 (年)
金凤区五里台小康村改造 专项债券项目	2025	1400	2.31%	15
	2026	1600	2.50%	15
	2027	1000	2.50%	15
合计		4000		

十、负面清单说明

金凤区五里台小康村改造专项债券项目不属于《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）文件的负面清单的范围。

第三章 项目概况

一、项目实施背景

（一）项目概况

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。

（1）根据我国有关城中村既有建筑建设的方针、政策及相关规范、规程，结合城市建设总体规划进行设计。

（2）充分考虑金凤区居住区或违章建筑现有的实际情况，远近期结合，实事求是，因地制宜，合理确定建设内容和建筑规模，以满足项目的需要。

（二）项目背景

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》（国发〔2024〕7号）要求，有序推动建筑和市政基础设施设备更新工作，经国务院同意，现制定如下实施方案。

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。到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。

1、重点任务

(1)住宅老旧电梯更新。按照《电梯制造与安装安全规范》(GB/T7588)和《在用电梯安全评估规范》(GB/T42615)等相关安全技术标准要求，对投入使用时间长、配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众更新意愿强烈的住宅电梯，结合隐患排查或安全风险评估情况进行更新、改造或大修，更新后须满足经济适用、安全耐久、运行平稳、绿色环保和通信畅通等要求。

(2)既有住宅加装电梯。结合推进城市更新、老旧小区改造，适应老龄化需要，坚持政府引导、业主自愿、属地管理、规范安全的原则，综合考虑居民意愿、住宅结构条件、使用功能、安全经济等因素，统筹安排、稳步推进既有住宅加装电梯，工程施工不能对原结构安全产生不利影响。加强新增设井道、疏散通道等相关构筑物的审批和验收，电梯加装前应落实好使用管理、安全维护等责任主体。鼓励采取平层入户方式加装电梯，实现无障碍通行。

(3)供水设施设备更新。按照《城市给水工程项目规范》(GB55026)、《城市供水系统反恐怖防范要求》(GA1809)、《二次供水设施卫生规范》(GB17051)等要求，更新改造存在影响水质达标、老旧破损、国家明令淘汰、能耗高、运行效率低等问题的自来水厂内及居民小区二次供水(加压调蓄)设施设备。自来水厂内设备包括水泵、电气设备、加药设备、检测及自控设备、闸阀及各类专用机械设备等；居民小区二次供水(加压调蓄)设备包括成套设备、水箱、水泵及附属设施设备、自

控设备、安全防范设备等。

（4）污水处理设施设备更新。按照《城乡排水工程项目规范》（GB55027）、《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918）等要求，更新改造存在不满足标准规定、国家明令淘汰、节能降碳不达标等问题的设施设备，包括水泵、鼓风机、污泥处理设备、加药设备、监测及自控设备、除臭设备、闸阀及各类专用机械设备等。

（5）供热设施设备更新。按照《重点用能产品设备能效先进水平、节能水平和准入水平（2024年版）》《锅炉节能环保技术规程》（TSG91）、《工业锅炉能效限定值及能效等级》（GB24500）、《锅炉大气污染物排放标准》（GB13271）等要求，更新改造超过使用寿命、能效等级不满足工业锅炉节能水平或2级标准、烟气排放不达标的燃煤锅炉。重点淘汰35蒸吨/小时及以下燃煤锅炉，优先改造为各类热泵机组。按照《热水热力网热力站设备技术条件》（GB/T38536）、《清水离心泵能效限定值及节能评价值》（GB19762）、《城镇供热用换热机组》（GB/T28185）等要求，更新改造超过使用寿命、能效等级不达标的换热器和水泵电机。积极推进供热计量改造，按照供热计量有关要求，更新加装计量装置等设备。

（6）液化石油气充装站标准化更新建设。按照《燃气工程项目规范》（GB55009）、《液化石油气供应工程设计规范》（GB51142）等要求，更新改造检验不合格、超出使用寿命、主要部件严重受损、老化腐蚀严重、存在安全隐患且无维修价值的设备，包括储罐、装卸臂、压缩机、灌装系统、LPG泵、消防泵及管道阀门、消防及自控设备等；更新不符合现行《液化石油气钢瓶》（GB5842）要求的钢瓶。鼓励在更新改造基础上实施智能化提升建设，提高液化石油气领域自动化、信息化、智能化运营水平。

（7）城市生命线工程建设。在地级及以上城市全面实施城市生命线工程，推动地下管网、桥梁隧道、窨井盖等完善配套物联智能感知设备加装和更新，并配套搭建监测物联网，实现城市安全风险防控从被动应对转向主动预防，促进现代信息技术与城市生命线工程深度融合。新建城市基础设施物联智能感知设备与主体设备同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。老旧设施智能化改造和通信基础设施改造，可结合城市更新、老旧小区改造、城市燃气管道等老化更新改造工作同步推进。

（8）环卫设施设备更新。按照《高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录》及《生活垃圾转运站运行维护技术标准》（CJJ/T109）、《生活垃圾焚烧污染控制标准》（GB18485）等要求，更新改造高耗能、技术落后、故障频繁、存在安全隐患的设备，包括环卫车辆、中转压缩设备、垃圾焚烧发电成套设备、建筑垃圾资源化利用（分选、破碎、再生产品生产）设备、可回收物分拣（分选、压缩、打包）设备等。鼓励更新购置新能源车辆装备以及智能化、无人化环卫作业机具设备。

（9）建筑施工设备。按照《施工现场机械设备检查技术规范》（JGJ160）等要求，更新淘汰使用超过10年以上、高污染、能耗高、老化磨损严重、技术落后的建筑施工工程机械设备，包括挖掘、起重、装载、混凝土搅拌、升降机、推土机等设备（车辆）。鼓励更新购置新能源、新技术工程机械设备和智能升降机、建筑机器人等智能建造设备。

（10）建筑节能改造。按照《重点用能产品设备能效先进水平、节能水平和准入水平（2024年版）》《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015）等要求，更新改造超出使用寿命、能效低、存在安全隐患且无维修价值的热泵机组、散热器、冷水机组、外窗（幕墙）、外墙（屋顶）保温、照明设备等。

2、配套政策

（1）完善财税政策。对符合条件的相关设备更新，通过中央预算内投资等资金渠道予以适当支持。通过中央财政资金对住宅老旧电梯更新、既有住宅加装电梯给予补助。落实好公共基础设施、固定资产加速折旧、资源综合利用等税收优惠政策。

（2）提供金融支持。运用再贷款政策工具，引导金融机构加强对相关设备更新和技术改造的支持；中央财政对支持建筑和市政基础设施设备更新，符合再贷款报销条件的银行贷款给予一定贴息支持。进一步发挥住宅专项维修资金在住宅老旧电梯更新、既有住宅加装电梯中的作用。

（3）健全费价机制。指导各地建立健全供水、供热、污水与垃圾处理等价格和收费标准动态调整机制。加快推进天然气上下游价格联动机制建设，稳妥调整终端销售价格。

（4）提升实施标准。坚持标准引领，结合行业发展实际，实施建筑和市政基础设施领域标准提升行动。对标国际先进水平，研究制定修订供水、供热、供气、污水与垃圾处理等配套标准。严格落实能耗、排放、安全等强制性标准和设备淘汰目录要求，依法依规加快更新淘汰建筑和市政基础设施领域老旧高耗能等不达标设备。

（5）加强要素保障。加强相关企业技术改造项目用地、用能等要素保障。对不新增用地、以设备更新为主的技术改造项目，简化前期审批手续。积极开展低碳节能新设备、新工艺科技攻关。

3、保障措施

（1）加强组织领导。各地要以大规模设备更新为契机，加快行业领域补齐短板、升级换代、提质增效，提升建筑和市政基础设施设备整体水平。各省级人民政府要结合本地实际制定实施方案，进一步明确任

务目标，出台配套支持政策举措，将各项任务落实落地。各级住房城乡建设部门要会同发展改革、财政等部门梳理确定更新改造需求清单，制定工作计划，组织项目谋划和申报，指导做好实施。

（2）强化统筹协调。各省、市级人民政府要明确任务分工，落实责任主体。各级住房城乡建设部门要加强与发展改革、财政、市场监管等部门沟通协调，强化部门联动，形成工作合力。

（3）持续跟踪评估。各省、市级住房城乡建设部门要做好信息统计，及时报送进展情况。各地要对更新改造项目实施清单管理，组织开展年度进展跟踪和评估，发现问题及时纠正，总结推广典型经验做法。

4、自治区政策

按照我区《住房和城乡建设部办公厅等关于扎实推进2023年城中村改造工作的通知》（建办城〔2023〕26号）涉及到住房基础安全配套设施被列入新基建，结合《自治区城市燃气供热供水排水管道老化更新改造实施方案（2022~2025年）》要求，将分阶段、分步骤、分区域，对使用年限较长、材质落后、运行环境存在安全隐患、不符合相关标准规范的燃气管道和设施进行更新改造，切实解决老化燃气、供热、供水、排水“四类管线”超期使用、隐患突出、漏损严重、锈蚀淤堵等问题，从源头保障安全，全力消除隐患，提升城市韧性。

结合方案，要编制更新改造工作方案，明确改造项目清单，区分轻重缓急，加强城市地下综合管廊及存在隐患的地下管线进行维修、更换及改造要推进数字化、网络化、智能化建设。推广应用新设备、新技术、新工艺，结合更新改造工作，加快智慧燃气、智慧水务、智慧供热建设，搭建智能调度平台，加大储存、运输、使用等环节设施设备的智能化改造，提升城市管道设施的运行效率和安全性能。

经各市、县（区）自主申报，自治区相关部门组织认定，并报自治

区人民政府研究同意，确定了2024年度全区城中村改造工作计划任务。

本项目的建设符合国家、自治区的宏观政策。

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、项目前期已编制完成项目建议书及可行性研究报告，金凤区五里台小康村改造项目已通过银川市金凤区审批服务管理局备案。



宁夏回族自治区企业投资项目备案证

项目代码：2408-640106-17-05-986473

项目名称：金凤区五里台小康村改造项目

项目法人全称：银川市金凤区国有资本运营有限公司

社会统一信用代码：91640100MADDBTH69A 企业经济类型：国有及国有控股企业

建设地点：银川市金凤区长城中路街道

建设性质：改建

计划开工时间：2025-03 项目总投资：5101.35 万元

建设规模：对五里台小康村进行改造，改造面积13860平方米

建设内容：对五里台小康村36栋住宅进行外墙、门窗更新改造，对室外工程包括道路、绿化进行提升改造。

项目单位声明：本项目符合国家产业政策、投资政策的规定，符合行业准入标准，且不在《政府核准的投资项目目录》范围之内，并承诺上述备案信息真实合法有效。

银川市金凤区审批服务管理局
(备案机关盖章)
备案专用章
2025年05月19日

3、前期手续：根据银川市住房和城乡建设局《关于印发<银川市第一批建设工程规划许可证豁免清单>的通知》（银审服规发〔2025〕1号）和银川市审批服务管理局、银川市自然资源局、银川市住房和城乡建设局《关于印发<银川市第三批建设工程规划许可证豁免清单（试行）>

的通知》（银审服发〔2025〕41号），金凤区五里台小康村改造项目属小康村基础设施改造项目，不涉及增加建筑面积、建筑高度、建筑层数的微更新项目，可免于办理建设工程规划许可证。

银川市审批服务管理局

银川市自然资源局文件

银川市住房和城乡建设局

银审服规发〔2025〕1号

关于印发《银川市第一批建设工程规划 许可证豁免清单》的通知

各县（市）区人民政府、市级相关部门（单位）：

2023年7月14日，市审批服务管理局会同市自然资源局、市住房和城乡建设局联合印发《银川市第一批建设工程规划许可证豁免清单（试行）》（银审服发〔2023〕89号），试行期间，该豁免清单在优化营商环境、提升建设项目审批效率等方面成效显著。经对试行期间效果全面评估后，现将正式

版豁免清单印发给你们，请结合工作实际，严格抓好贯彻落实。



(此件公开发布)

银川市第一批建设工程规划许可证豁免清单

一、属于下列范围的建设工程，免于办理建设工程规划许可证

（一）由相关政府部门主导实施的不涉及增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数的微更新项目，包括老旧小区改造、街巷整治、庭院改善、小区内部综合整治（含海绵改造）、屋顶整治（含平改坡）、农贸市场、环卫设施（包含公厕、道班房、清洁楼等）等改造提升项目（历史文化风貌区、历史文化街区、历史地段等历史文化保护区除外）。

（二）在城市广场、公园及防护绿地内，建设非经营性的、用于休憩的亭、台、廊、榭、景观水池、雕塑、大门、内部道路、小桥（涵）、公益广告设施、运动健身场地等不涉及增加建筑面积的项目。

（三）建设项目施工期间，在红线范围内符合施工安全规范要求的临时性施工工棚、施工围墙、施工用房。

（四）用于安装灯光、旗杆、户外配电箱等设施的基座、建筑构件。

（五）用于安装无线电发射设施（塔、铁架、斜拉杆等）而建造的构筑物。

（六）体育跑道、无基础看台。

二、属于下列范围的建（构）筑物、设施、设备，无需办理建设工程规划许可证

（一）不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的建筑工程（包括内部装修），但拆除重建的除外。

（二）委托供水供电供气供暖企业办理的用于安装、衔接市政管网设施的地下构筑物以及化粪池、污水处理池等附属设施。

（三）无独立占地的电信设施、无线电发射设施、非经营性小型分布式光伏设施及充电桩。

（四）道路、桥梁、隧道、堤岸维护修缮工程及道路交通设施、管理设备的维修、加固工程。

（五）建设项目红线范围内非市政道路工程。

（六）大型场馆内部为会议、展览等活动搭建临时性设施。

（七）相关主管部门认定且不影响公共道路空间的以下设施：公交车站（亭）、自助售货柜、自助快递柜、24小时自助图书馆、报刊亭、公共直饮水设施、临时移动公厕、微型消防站及其消防器材柜；环卫工人休息室、小型公益广告设施；公共运动器材设施；指示牌、公共信息发布牌；公安部门和城市管理部门设立的用于城市安全、治安管理的监控设备、岗亭、交通标志等公益性设施等。

以上建设项目不得影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益，应当符合《中华人民共和国民法典》的规定及消防、交

通、安全等规范并根据相关主管部门的要求进行建设，保证相关利害关系人合法权益。如有损害和破坏周围环境和设施、使国家或个人遭受损失的，由建设单位承担补偿、赔偿等责任。

各项目单位可持此豁免清单办理后续相关审批手续。本清单自 2025 年 7 月 15 日起施行，有效期至 2030 年 7 月 15 日；未尽事宜按照国家、自治区、银川市有关规定执行；国家、自治区、银川市有最新规定的，以最新规定为准。本清单由印发部门负责解释。

银川市审批服务管理局

银川市自然资源局 文件

银川市住房和城乡建设局

银审服发〔2025〕41号

**关于印发《银川市第三批建设工程规划
许可证豁免清单（试行）》的通知**

各县（市）区人民政府，市直相关部门（单位）：

为进一步优化营商环境，更好激发市场活力，持续提升投资建设便利度，根据《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）、《自然资源厅关于落实国土空间规划管理职责严格规划许可管理的通知》（宁自然资规发〔2023〕8号）、《自然资源厅关于规范规划许可工作的通知》（宁自然资规发〔2024〕1号）文件精神，结合银川市实际，在《银川市第一批建设工程规划

许可证豁免清单（试行）》（银审服发〔2023〕89号）《银川市第二批建设工程规划许可证豁免清单（试行）》（银审服发〔2024〕93号）的基础上，市审批服务管理局联合市自然资源局、市住房和城乡建设局制定了《银川市第三批建设工程规划许可证豁免清单（试行）》，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。



（此件公开发布）

银川市第三批建设工程规划许可证豁免清单

(试行)

一、属于下列范围的建设工程，免于办理建设工程规划许可证

1.用于雨水管理、农业灌溉及应急防洪等，且不涉及新增建筑面积的调蓄池及建筑面积不超过100平方米（不办理产权登记）的泵站。

2.用于安装、衔接市政管网、蓄水池、提升泵站等设施的接入接出管、地下构筑物及化粪池、污水处理池等附属设施。

3.原市政道路及管线的更新改造项目。原建设用地规划红线内的道路及管线工程，如原道路的改造提升、慢行绿道改造、更换原线位的雨水、污水等管道及连接、预留管等。

4.自有用地范围内，既有多层建筑加装消防楼梯、无障碍设施工程等。

5.自有工业用地、物流仓储用地红线范围内的简易低风险建构筑物（总建筑面积 ≤ 100 平方米且不办理产权登记）：因消防、人防、电力、环保等相关部门要求，建筑面积 ≤ 100 平方米的配电室、水泵室、消控室、污水处理等配套设施；因生产管理需要，增设停车棚、遮雨棚、地磅用房、门卫室（建筑面积 ≤ 100 平方米）等设施。

6.建设项目用地红线范围内用于停放自行车（电动自行车）的公共停车棚和充电设施。

二、属于下列范围的建（构）筑物、设施、设备，无需办理建设工程规划许可证

7.规划审批手续齐全的已批加油站、加气站、油气合建站、加能站项目，在满足安全间距和消防要求的前提下，增设简易洗车房、储气/油罐、储油池等设施设备，以及加油加气纯设备设施改造工程。

8.符合相关部门要求以及满足应急、建筑结构、消防、生态环保等要求，既有商业建筑内部的业态调整或者互换。包括酒店、办公、超市、餐饮、影剧院、健身房、培训机构等。

9.既有住宅小区、商业、厂房、办公等不涉及增加建筑面积及不降低绿化率的城市更新项目，如新增或更新消防设施、新设体育锻炼器材、停车设施智能化更新等。

10.工业用地、物流仓储项目用地红线范围内建设的设备平台、水池、水槽、罐体、管廊、地磅等配套的构筑物。

11.不改变原建筑使用功能、不增加建筑面积的纯设备更新项目。

以上建设项目不得影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益，应当符合《中华人民共和国民法典》的规定及消防、交通、安全等规范并根据相关主管部门的要求进行建设，保证

相关利害关系人合法权益。如有损害和破坏周围环境和设施、使国家或个人遭受损失的，由建设单位承担补偿、赔偿等责任。

各项目单位可持此豁免清单办理后续相关审批手续，本清单自发布之日起试行，试行期为两年。试行期间，将根据国家、自治区政策要求对建设工程规划许可证豁免清单进行动态更新和调整。本清单的最终解释权归印发部门所有。

三、项目建设内容

（一）项目名称

金凤区五里台小康村改造专项债券项目

（二）项目主管单位

银川市金凤区住房城乡建设和交通局

（三）项目实施单位

银川市金凤区国有资本运营有限公司

（四）财政部门

银川市金凤区财政局

（五）偿还资金来源

本项目收入来源主要为租赁收入。

（六）项目建设期

项目建设期为1年，2025年9月至2026年8月。

（七）项目建设方案

1、项目实施范围

（1）项目概况

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），五里台村集体土地，用地面积 51.42 亩，现有已有建筑 36 栋 72 户二层住宅楼；商业服务设施用地 52.11 亩，此区域为农贸市场大棚；对公共服务用地 2.07 亩进行城市微小公园改造。根据实际情况，需要合理规划建设，改善使用环境。改善此区域的城市景观和便民需要，优化城市市容，对此区域基础设施和区域环境进行全面提升改造。

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）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。

2、项目建设模式

本项目采用传统建设模式，由项目实施单位通过公开招标方式委托勘察设计单位、重要材料、设备供应商、施工企业和监理等单位开展工程勘察、设备材料采购、施工建设和工程监理等工作。

3、项目建设内容与规模

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。

I、既有建筑改造工程

（1）依据

①依据《民用建筑通用规范》GB55031-2022 居住建筑应保障居住者生活安全及私密性，并应满足采光、通风和隔声等方面的要求。

②依据《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021 既有建筑未经批准不得擅自改动建筑物主体结构和改变使用功能。既有建筑应确定维护周期，并对其进行周期性的检查。应保障建筑的使用功能；

③应维持建筑达到设计工作年限；不得降低建筑的安全性与抗灾性能。

④应满足改造后的建筑安全性需求；不得降低建筑的抗灾性能；不得降低建筑的耐久性。

⑤既有建筑维护与改造前应进行现场踏勘，并应针对建筑的具体特点，制定维护方案或进行修缮与改造设计。施工前应编制施工组织设计，制定针对性的安全防护措施，并应编制应急预案。

⑥依据《建筑防火通用规范》GB55037-2022 既有建筑改造应根据建筑的现状和改造后的建筑规模、火灾危险性和使用用途等因素确定相应的防火技术要求，并达到本规范规定的目标、功能和性能要求。

（2）围墙大门工程

围墙要安全、美观，做成距地 500mm 为砖墙，之上为铁艺栏杆的围墙，栏杆间距满足防止各类年龄段的居民、或非小区人员穿过或攀爬等。每个小区主入口对大门伸缩门进行检修和更换，对停车入口的电子闸门进行更换和维修。

（3）景观绿化工程

依据规划设计要求，绿化种植主要以草坪为主，保留原有植物，尽可能的减小绿色植物的破坏，对一部分树木进行剪修，小区集中绿地设置小景，垃圾分类回收站点设置与景观相结合等多种模式，与小区内的实际情况进行综合实施方案并避免不合理的问题出现。

（4）道路及停车场工程

依据规划，除去景观绿化所占用地、建筑物所占用地以及小区活动场所占地，其余即为道路及硬化场地占地，内设 4m~6m 宽消防通道，环形道路转弯半径为 9 米，车行道路路面纵向坡度 0.3%；停车场为小车停车场，按照地上停车场要求设置。

（5）室外安防及消防改造工程

①依据《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019 规范要求，民用建筑电气设计的系统配置水平，应与工程的功能要求和使用性质相适应。民用建筑电气设计应采用成熟、有效的节能措施，合理采用分布式能源，降低能源消耗，促进绿色建筑的发展。

②依据《安全防范工程技术标准》GB50348-2018 规范要求，安全防范工程的建设应将人力防范(人防)、实体防范(物防)、电子防范(技防)等手段有机结合，通过科学合理的规划、设计、施工、运行及维护，构建满足安全防范管理要求、具有相应风险防范能力的综合防控体系。

③依据《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018 规范要求，消防应急照明和疏散指示系统的设计，必须遵循国家有关方针、政策，针对使用对象的特点，做到安全可靠、技术先进、经济合理、节能环保。

④依据《出入口控制系统工程设计规范》GB50396-2007 规范要求，出入口控制系统工程的建设，应与建筑及其强、弱电系统的设

计统一规划，根据实际情况，可一次建成，也可分步实施。出入口

控制系统应具有安全性、可靠性、开放性、可扩充性和使用灵活性，做到技术先进，经济合理，实用可靠。

⑤依据《建筑电气与智能化通用规范》GB55024-2022 规范要求，建筑智能化系统工程应具备为建筑物内的人员和有通信要求的设备提供信息服务的功能，当智能化系统发生故障时，应具备在规定的时间内报警的功能。电气设备用房和智能化设备用房的面积及设备布置，应满足布线间距及工作人员操作维护电气设备所必需的安全距离。电气设备和智能化设备用房的环境条件应满足电气与智能化系统的运行要求。建筑电气及智能化系统工程中采用的节能技术和产品，应在满足建筑功能要求的前提下，提高建筑设备及系统的能源利用效率，降低能耗。

II、主要经济技术指标

(1) 经济技术指标明细表

序号	名称	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	栋楼	单元	户数	改造任务	备注
1	五里台小康村	用地面积 34280 平方米 (51.42 亩)	9000 平方米住宅，占地 4500 平方米	36	36	72	铺设东西向主路，南北向建设支路，并硬化，修建围墙，住宅内改造用户自理。空闲地面铺设硬化及绿化，增加停车区。	南北相邻楼栋建设围墙
2	农贸市场	用地面积 34740 平方米 (52.11 亩)	5800 平方米农贸市场和原有营业房 700 平方米	1	1	-	市场周边地面改造，市场外建筑外墙重新改造，拆除零散构筑物 and 危房。	
3	公共服务用地	2.07 亩	1380	4	4	4	公共服务用地改造 微小公园和商业休闲广场	
4	外网工程改造：给排水工程改造	用地面积 70440 平方米 (105.6 亩)					给排水管道、污水井、隔油池化粪池相关改造	敷设量具体按照实际改造设计量为准

序号	名称	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	栋楼	单元	户数	改造任务	备注
5	五里台小康村旧城工程改造	用地面积 34280 平方米 (51.42 亩)	9000 平方米 住宅, 占地 4500 平方米	36	36	72	外墙保温、节能外窗改造(铲除和加固门窗洞口的结构维护, 并改造)	铲除和具体按照实际改造设计量为准
6	外网工程改造: 供电工程改造	用地面积 70440 平方米 (105.6 亩)	11160	36	36	72	拆除原有路面架空线, 电缆改为沿地穿管暗敷设进行改造, 增设亮化路灯、城市路网监控设备	敷设量具体按照实际改造设计量为准
7	儿童游乐广场						抗震救援场地	

(2) 五里台小康村: 涉及 36 栋楼, 36 个单元, 72 户, 9000 平方米住宅, 占地 4500 平方米。改造任务包含铺设东西向主路, 南北向建设支路, 并硬化, 修建围墙, 住宅内改造用户自理。空闲地面铺设硬化及绿化, 增加停车区。南北相邻楼栋建设围墙。

(3) 农贸市场: 涉及 5800 平方米农贸市场和原有营业房 700 平方米。改造任务包含市场周边地面改造, 市场外建筑外墙重新改造, 拆除零散构筑物 and 危房。

(4) 公共服务用地: 涉及 4 栋楼, 4 个单元, 4 户, 用地面积 2.07 亩, 总建筑面积 1380 平方米。改造任务包含公共服务用地改造微小公园和商业休闲广场。

(5) 外网工程改造(给排水工程改造): 涉及用地面积 70440 平方米(105.6 亩)。改造任务包含给排水管道、污水井、隔油池化粪池相关改造。敷设量具体按照实际改造设计量为准。

(6) 五里台小康村旧城工程改造: 涉及 36 栋楼, 36 个单元, 72 户, 9000 平方米住宅, 占地 4500 平方米。改造任务包含外墙保温、节能外窗改造(铲除和加固门窗洞口的结构维护, 并改造)。铲除和具体按照实际改造设计量为准。

(7) 外网工程改造（供电工程改造）：涉及 36 栋楼，36 个单元，72 户，用地面积 70440 平方米（105.6 亩），总建筑面积 11160 平方米。改造任务包含拆除原有路面架空线，电缆改为沿地穿管暗敷设进行改造，增设亮化路灯、城市路网监控设备。敷设量具体按照实际改造设计量为准。

(8) 儿童游乐广场：改造任务为抗震救援场地。

4、建设工程技术可行

本项目从工程技术角度分析，目前国内都具有成熟的技术、定型的产品、完备的施工手段，不存在特殊技术要求；对本项目建设场地初步勘查资料显示，该项目完全适合改造建设。因此，工程技术方面上看是可行的。

5、项目资金有保证

项目单位积极筹措资金，以保证项目顺利实施。

综上所述，本项目的建设场址条件优良、符合规划，项目从技术角度分析是可行的。

6、项目建设组织保障

银川市金凤区国有资本运营有限公司成立项目实施领导小组，全面负责建设工作组，具体负责实施建设工作，确保项目的顺利实施。组织对各项目的建设内容和年度投资计划进行论证、审核和统筹。制定项目建设的有关管理文件，并监督实施，协调解决项目实施过程中出现的有关问题。充分发挥监督职能，保证专款专用，确保项目工程的建设质量。

(八) 项目投资情况及分年投资计划

1、项目投资情况

本次金凤区五里台小康村改造项目估算总投资5101.35万元，其中：工程费用4219.40万元，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。

2、分年度投资计划

项目第一年投入资金1128.16万元，其中使用专项债券资金1128.16万元；第二年投入资金2973.19万元，其中使用专项债券资金1871.84万元，第三年投入资金1000.00万元，其中使用专项债券资金1000.00万元。

资金计划使用表

单位：万元

资金使用计划		2025年	2026年	2027年	合计
财政资金	中央或自治区补助专项资金、本级财政资金	0	1101.35	0	1101.35
	专项债券资本金	0	0	0	0
专项债券资金	新增专项债券	1128.16	1871.84	1000	4000
	调整专项债券	0	0	0	0
合计		1128.16	2973.19	1000	5101.35

3、项目资金来源

本项目本级财政资金1101.35万元，发债金额4000.00万元。没有银行贷款等其他债务资金情况，不新增隐性债务。项目资本金随建设进度配套到位。

（九）项目融资方案和资金管理计划

1、融资方案

本项目估算总投资为 5101.35 万元，项目资金来源为本级财政配套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	资本金			债务资金	
	中央或自治区的补助资金、本级财政配套资金	发行专项债券用于项目资本金	其他资金（单位自有资金）	专项债券	其他资金
5101.35	1101.35	0.00	0.00	4000.00	0.00
占总投资比例（%）	21.59%	0.00%	0.00%	78.41%	0.00%
	21.59%			78.41%	

2、专项债券分年度融资情况

专项债券筹措情况表

2025 年		2026 年		2027 年		合计（万元）
发行金额 （万元）	期限 （年）	发行金额 （万元）	期限 （年）	发行金额 （万元）	期限 （年）	
1400.00	15	1600.00	15	1000.00	15	4000.00

3、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金凤区五里台小康村改造项目。

（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，加强金凤区五里台小康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，可根据金凤区五里台小康村改造项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（十）项目投资资产形成情况及运营情况

本项目作为金凤区五里台小康村改造项目，申债资金所投资改造的商业服务设施用地（即农贸市场大棚）、公共服务用地（城市微小公园），项目建设完成后形成的资产，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。

本项目位于正源南街以东、湖畔路以北。商业服务设施用地52.11

亩（农贸市场大棚），公共服务用地2.07亩（城市微小公园）。停车场总共91个机动车停车位，其中21个停车位位于五里台小康村新建道路与正源南街交接处，70个停车位位于五里台小康村东侧，现状农贸市场北侧。市场沿街商铺占地面积1238.67m²，移动集装箱占地面积13191.10m²。

名称	占地面积（m ² ）	数量(最大容量,个)	数量（设计，个）
市场沿街商铺	1238.67	142	85
移动集装箱	8933.69	140	80
二期移动集装箱	4257.41	80	
停车1区	2100.58	42	21
移动集装箱	3755.46	80	36
公共设施	14096.68		
停车2区	3937.23	84	70

专项债资金形成的资产为国有资产，由银川市金凤区国有资本运营有限公司持有。项目各项收入收取主体为银川市金凤区国有资本运营有限公司，项目运营收入除去运营成本及相关税费后全额上缴财政。

资产预估价值：经市场调查测算，市场沿街商铺约为4万元/个，总值340万元，移动集装箱约为2万元/个，总值232万元，总资产预估价值约572万元。

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

一、项目投资成本估算

(一) 项目总投资

项目总投资 5101.35 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。

项目估算表

工程名称：金凤区五里台小康村改造项目

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			429.42	429.42				8.42
四	融资成本			42.34	42.34				0.83
	合计	3168.24	1051.15	881.95	5101.35				100.00

综合估算表

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
1	室内消防设备更换		6.5		6.5				
	室内消火栓更换		5		5	套	50	1000	
	更换灭火器		1.5		1.5	个	150	100	
2	给排水工程	54	74.77		128.77				
2.1	给水工程	18.5	39.43		57.93				
	D110 钢丝网骨架管		10.68		10.68	m	600	178	
	D200 钢丝网骨架管		25.5		25.5	m	1000	255	
	PPRDE25		3.25		3.25	m	500	65	
	阀门井及阀门	15			15	座	25	6000	
	消火栓井及配件	3.5			3.5	座	7	5000	
2.2	排水管道	35.5	35.34		70.84				
	钢筋混凝土排水		35.34		35.34	m	800	442	

	管 D300								
	化粪池 30m³	18			18	座	4	45000	
	污水井	17.5			17.5	座	50	3500	
3	外墙保温、节能改造	706.5			706.5				
	外墙保温	460			460	m²	11500	400	
	节能外窗改造	246.5			246.5	m²	2900	850	
4	改造市场入口及市场周围 城市景观	84	0		84				
	绿化改造	16			16	m²	1000	160	
	花岗岩铺装	60			60	m²	2000	300	
	拆除硬化铺装	8			8	m²	2000	40	
5	改造护坡	24.53			24.53				
	挖土方	10.5			10.5	m³	3000	35	
	浆砌石护坡	14.03			14.03	m	165	850	
6	改造影响的绿化、硬化场 地重新铺设	640.7			640.7				
	绿化改造	179.2			179.2	m²	11200	160	
	混凝土道牙	19.5			19.5	m	3000	65	
	混凝土沥青路面	168			168	m²	6000	280	
	市场混凝土道路硬化	44			44	m²	2000	220	
	市场硬化透水混凝土面包 砖硬化	36			36	m²	1500	240	
	市场广场砖硬化	60			60	m²	2000	300	
	混凝土场地硬化	72			72	m²	4000	180	
	拆除硬化铺装	62			62	m²	15500	40	
7	围墙改造、院内改造	398.24			398.24				
	拆除砖混铁艺围墙	8			8	m	800	100	
	新建混凝土铁艺围墙	252			252	m	1800	1400	
	院内绿化改造	34.56			34.56	m²	2160	160	
	院内透水砖改造	103.68			103.68	m²	4320	240	
8	道路监控		30		30	套	1	30000 0	
9	标识牌、楼牌、单元门牌、宣传栏进行维护更新改造	11.73			11.73				
	小区住宅标识牌	4.68			4.68	个	36	1300	
	楼牌	0.54			0.54	个	36	150	
	单元门牌	0.11			0.11	个	36	30	
	宣传栏新建	6.4			6.4	个	8	8000	
10	景观台阶改	54.3			54.3				
	大理石台阶改造	49.5			49.5	m²	900	550	
	花池改造	4.8			4.8	m²	120	400	
11	农贸市场东侧场	448	0		448				

	地改造								
	透水混凝土	144			144	m ²	6000	240	
	混凝土硬化	40			40	m ²	2000	200	
	透水面包砖	48			48	m ²	2000	240	
	广场砖硬化	120			120	m ²	4000	300	
	绿化	32			32	m ²	2000	160	
	拆除硬化铺装	64			64	m ²	16000	40	
12	监控设施、消防控制室		40		40	套	2	20000 0	
13	大门更新维护	8	16		24				
	更换伸缩大门	8			8	套	4	20000	
	智能道闸		16		16	个	8	20000	
14	新建公共卫生间	120	30		150	m ²	200	7500	
15	室外电气	33.25	698.88		732.13				
	箱变 630KVA		60		60	套	2	30000 0	
	高压分支箱 1 进 5 出		40		40	套	1	40000 0	
	小型高压电力电缆井	3.85			3.85	座	7	5500	
	小型低压电力电缆井	21.6			21.6	座	48	4500	
	Φ110UPVC 保护管		60.48		60.48	m	4320	140	
	PE50 管		11.7		11.7	m	1800	65	
	焊接钢管 SC50		1.9		1.9	m	200	95	
	室外景观灯		28		28	个	80	3500	
	路灯智能控制箱		0.8		0.8	个	1	8000	
	室外弱电井	7.8			7.8	座	39	2000	
	Φ110PE 七孔多孔梅花管		36		36	m	2400	150	
	道路监控及监控室监控		60		60	项	1	60000 0	
	架空电缆改为埋地电缆		400		400	项	1	40000 00	
	室外景观灯		1.5		1.5	个	30	500	
16	室外亮化及配套		155		155				
	街区亮化		120		120	项	1	12000 00	
	配套桌椅及遮阳伞		35		35	套	100	3500	
17	农贸市场改造	570			570	m ²	5700	1000	
18	雕塑小品	15			15	组	3	50000	
二	其他费用			410.19	410.19				8.04
1	项目建设管理费			68.29	68.29	万元	4219.4	1.62%	
2	设计费			126.58	126.58	万元	4219.4	3.00%	
3	施工图审查费			6.33	6.33	万元	4219.4	0.15%	
4	工程监理费			75.95	75.95	万元	4219.4	1.80%	
5	招投标代理费			21.1	21.1	万元	4219.4	0.50%	
6	清单控制价编制及审核费			18.99	18.99	万元	4219.4	0.45%	
7	全过程跟踪审计			29.54	29.54	万元	4219.4	0.70%	

	费								
8	可研报告编制费			4.78	4.78	万元	4219.4	0.11%	
9	测量费			16.88	16.88	万元	4219.4	0.40%	
10	试验检测费			16.88	16.88	万元	4219.4	0.40%	
11	财务决算审核费			4.22	4.22	万元	4219.4	0.10%	
12	结算审核费用			12.66	12.66	万元	4219.4	0.30%	
13	事前绩效评估费用			8	8	万元			
三	预备费			429.42	429.42				8.42
四	融资成本			42.34	42.34				0.83
	合计	3168.24	1051.15	881.95	5101.35				100

综上所述，本项目金凤区五里台小康村改造项目总投资 **5101.35 万元**。

（二）投资估算依据

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《全国市政工程投资估算指标》（建设部 2007 年）；
- 3、《市政工程投资估算编制办法》（2007 年版）；
- 4、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
- 5、《市政工程计价定额》（2019）；
- 6、《安装工程计价定额》（2019）；
- 7、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 8、《房屋建筑与装饰工程计价定额》（2019）；
- 9、《建设工程费用定额》（2019）；
- 10、《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据》（2019 版）；
- 11、《宁夏回族自治区市政工程计价定额》（2019）；
- 12、相关配套文件以及近期工程经济信息对建筑材料预算价格等进行概算编制和价调整等资料；
- 13、设备价格主要通过厂家询价，小型及通用设备采用市场价；

14、材料价格采用市场价格；

15、提供的相关资料。

二、项目预期收益

项目预期收益为项目运营收入扣除项目运营成本。

（一）项目运营收入

项目预期收益来源主要为场地租赁收入、配套用房租赁收入和停车场收入。

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。

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	金凤区阅彩城客亭小市	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。

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	金凤区阅彩城客亭小市	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。

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）。

项目运营收入测算表

项目名称：金凤区五里台小康村改造项目

金额单位：万元

<div>年度</div> <div>项目</div>		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收入				合计（万元）
		可出租面积（平方米）	单价（元/月·平方米）	出租率	小计（万元）	可出租面积（平方米）	单价（元/月·平方米）	出租率	小计（万元）	车位	单价（元/月·个）	入住率	小计（万元）	
行次		1	2	3	4=1*2*3	5	6	7	8=4*5*6	9	10	11	12=9*10*11	13=4+8+12
建设期	2025年9月-12月													
	2026年1-8月													
运营期	2026年9月-12月	16946.56	25.00	70.00%	118.63	1,238.67	40.00	70.00%	13.87	91.00	160.00	70.00%	4.08	136.58
	2027年	16946.56	25.00	75.00%	381.30	1,238.67	40.00	75.00%	44.59	91.00	160.00	75.00%	13.10	438.99
	2028年	16946.56	25.00	85.00%	432.14	1,238.67	40.00	85.00%	50.54	91.00	160.00	85.00%	14.85	497.53
	2029年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2030年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2031年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2032年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2033年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79

金凤区五里台小康村改造项目实施方案

项目 年度		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收入				合计（万元）
		可出租面积（平方米）	单价（元/月·平方米）	出租率	小计（万元）	可出租面积（平方米）	单价（元/月·平方米）	出租率	小计（万元）	车位	单价（元/月·个）	入住率	小计（万元）	
行次		1	2	3	4=1*2*3	5	6	7	8=4*5*6	9	10	11	12=9*10*11	13=4+8+12
	2034 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2035 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2036 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2037 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2038 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2039 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2040 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
	2041 年	16946.56	25.00	90.00%	457.56	1,238.67	40.00	90.00%	53.51	91.00	160.00	90.00%	15.72	526.79
合计					6,880.35				804.63				236.39	7,921.37

综上所述，本项目金凤区五里台小康村改造项目运营收入为 **7,921.37** 万元。

（二）项目运营成本

项目运营成本包括物业管理成本（包括运营改造后市场的物业人员工资及福利费），固定资产维护成本（维护市场发生的成本费用）成本，相关税费，共计 1032.43 万元。

1、物业管理成本

本项目定员人数 4 人，其中管理人员 1 人，其他人员 3 人，管理人员工资及福利费按照 10.00 万元/人·年计算，其他人员工资按照 5.00 万元/人·年计算，工资及福利费共计 25 万元/年。

2、固定资产维护成本

（1）维修与保养费用：市场沿街商铺、移动集装箱、二期移动集装箱、停车位共 292 个，经市场调查，维修与保养费用为 200 元/个·年，共计 5.84 万元/年。

（2）备品备件与耗材：市场沿街商铺、移动集装箱、二期移动集装箱、停车位共 292 个，经市场调查，备品备件与耗材费用为 116 元/个·年，共计 3.38 万元/年。

（3）清洁卫生费用：市场沿街商铺、移动集装箱、二期移动集装箱、停车位共 292 个，经市场调查，清洁卫生费用为 120 元/个·年，共计 3.50 万元/年。

（4）绿化养护费用：市场沿街商铺、移动集装箱、二期移动集装箱、停车位共 292 个，经市场调查，绿化养护费用为 92 元/个·年，共计 2.68 万元/年。

（5）秩序维护费用及维修人员工资：本项目秩序维护及维修人员人数共 4 人，秩序维护费用及维修人员工资按照 2.40 万元/人·年计算，共计 9.6 万元/年。

固定资产维护成本按 25 万元/年计算。

3、相关税费

相关税费：增值税附加（城建税、教育费附加、地方费附加）、房产税、土地使用税等按 17.57 万元/年计算。

根据国家税务总局颁布的增值税《税率税目表》，城市维护建设费以增值税额为税基，税率按 5%计征；教育费附加以增值税额为税基,税率按 3%计征；地方教育费附加以增值税额为税基，税率按 2%计征；房产税按租赁收入（不含税收入）的 12%税率计提，不抵扣；城镇土地使用税，按项目实际占地面积（18185.23 m²）3 元/m²/年计提，不抵扣。本项目运营期共计缴纳相关税费 265.76 万元。

项目运营成本测算表

项目名称：金凤区五里台小康村改造项目

金额单位：万元

<div>年度</div>		项目	物业管理成本	固定资产维护成本	相关税费					合计
		城建税			教育费附加	地方教育费附加	房产税	土地使用税		
								土地面积(㎡)	税费	
行次		1	2	3	4	5				6=1+2+3+4+5
建设期	2025 年 9 月—12 月									
	2026 年 1-8 月									
运营期	2026 年 9 月-12 月	8.33	8.33	0.86	0.37	0.25	1.66	18,185.23	1.82	21.62
	2027 年	25.00	25.00	2.77	1.19	0.79	5.35	18,185.23	5.46	65.55
	2028 年	25.00	25.00	3.13	1.34	0.90	6.06	18,185.23	5.46	66.89
	2029 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2030 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2031 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2032 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2033 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2034 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2035 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2036 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2037 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2038 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2039 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2040 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
	2041 年	25.00	25.00	3.32	1.42	0.95	6.42	18,185.23	5.46	67.57
合计		383.33	383.33	49.90	21.39	14.26	96.56	290,963.68	83.65	1,032.43

综上所述，本项目金凤区五里台小康村改造项目运营成本为 1032.43 万元。

（三）项目预期收益

综上所述，本项目金凤区五里台小康村改造项目预期收益=项目运营收入-项目运营成本= 7921.37 万元- 1032.43 万元=6888.94 万元。

项目收益测算表

项目名称：金凤区五里台小康村改造项目

序号	项目	取费基数	单位	标准（元/单位）	总价（万元）
一	项目总投资	-	-	-	5101.35
1	改造成本		m ²	-	5101.35
二	项目预期收益	-	-	-	6888.94
（一）	经营收入				7921.37
1	场地租赁收入（15 年）	1	m ²	25 元/月 • m ²	6880.35
2	配套用房租赁收入（15 年）	1	m ²	40 元/月 • m ²	804.63
3	停车场收入（15 年）	1	个	160 元/月 • 个	236.39
（二）	经营成本				1032.43
1	物业管理成本（15 年）	1	年	250000 元/年	383.33
2	固定资产维护费（15 年）	1	年	250000 元/年	383.33
3	相关税费（增值税及附加、企业所得税等）	1	年	855500 元/年	265.76

项目预期收益共计 6888.94 元，则可偿债收益为 6888.94 万元，专项债本息和 5460.10 万元，可偿债收益大于债券本息。

（四）项目收益预测说明

1、项目投资成本预测编制基础

本次金凤区五里台小康村改造专项债项目预期收益预测是依据近几年金凤区夜市的租赁情况及国家、自治区、银川市现行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、本次出让收益预算结果仅为金凤区五里台小康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。

三、项目融资每年还本付息情况

本项目拟发行债券总额为 4000.00 万元，其中 2025 年发行完成专项债券 1400.00 万元、2026 年发行完成专项债券 1600.00 万元、2027 年发行完成专项债券 1000.00 万元，发行期限共 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，还款期内应偿还本息 5460.10 万元，其中本金 4000.00 万元，利息 1460.10 万元。

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

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
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

四、偿债指标计算

项目可偿债收益表

项目名称：金凤区五里台小康村改造项目

序号	类别	金额（万元）
1	项目预期收益	6888.94
2	总投资	5101.35
3	可用于资金平衡的相关收益	6888.94
4	融资成本（本息和）	5460.10
5	收入对融资成本覆盖倍数	1.26

1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=135.04%；

2、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.26 倍；

3、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.72。

经测算，本项目专项债保障倍数为 1.26 倍，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。

综上所述，本次拟发行的金凤区五里台小康村改造项目专项债券涉及的项目预期可获得收益为 6888.94 万元，可用于资金平衡的相关收益为 6888.94 万元，预计 15 年内回收成本。此次发行政府专项债券金额为 4000.00 万元（其中 2025 年发行完成专项债券 1400.00 万元、2026 年发行完成专项债券 1600.00 万元、2027 年发行完成专项债券 1000.00 万元），2025 年已发行债券利率为十五年期利率（2.31%），2026、2027 年拟发行债券利率为十五年期利率（2.50%），预计支付融资利息 1460.10 万元（到期本息和 5460.10 万元），则该项目总融资成本约为 5460.10 万元。预计收入对融资成本覆盖倍数为 1.26 倍，投资收益可覆盖本期债券本息，项目收益大于投入成本，可以按期偿还利息和本金，能够实现项目收益和融资平衡，在经济上可行。

五、项目财务自求平衡情况

本项目预期收益 6888.94 万元，债券本息共计 5460.10 万元，项目收入对债券本息和的覆盖倍数为 1.26 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 1428.84 万元。项目盈亏平衡分析详见下表：

资金覆盖率及现金流分析测算表

项目名称：金凤区五里台小康村改造项目

金额单位：万元

项目 年度	经营活动现金流量			融资本息					投资成本 支出	筹资活动 取得的现 金流入 (财政补 助资金)	累计现金流量	专项 债券的资 金覆盖 率
	现金总流入 (场地租赁 收入+配套用 房租赁收入+ 停车场收 入)	付现运 营成本	项目现金 净流入	融资收入	债券本金 及本息小 计	支付利息	偿还本 金	项目融资 现金流净 值				
行次	1	2	3=2-1	4	5=6+7	6	7	8=4-5	9	10	11=3+8-9+10+ 上期 11	12=3/5
2025 年 9 月—12 月	-		-	1,400.00	-	-		1,400.00	1,128.16		271.84	
2026 年	136.58	21.62	114.96	1,600.00	52.34	52.34		1,547.66	2,973.19	1,101.35	62.62	
2027 年	438.99	65.55	373.44	1,000.00	97.34	97.34		902.66	1,000.00		338.72	
2028 年	497.53	66.89	430.64		97.34	97.34		-97.34			672.01	
2029 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			1,033.90	
2030 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			1,395.78	
2031 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			1,757.67	
2032 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			2,119.55	
2033 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			2,481.43	
2034 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			2,843.32	

金凤区五里台小康村改造项目实施方案

项目 年度	经营活动现金流量			融资本息					投资成本 支出	筹资活动 取得的现 金流入 (财政补 助资金)	累计现金流量	专项 债券 的资 金覆 盖率
	现金总流入 (场地租赁 收入+配套用 房租赁收入+ 停车场收 入)	付现运 营成本	项目现金 净流入	融资收入	债券本金 及本息小 计	支付利息	偿还本 金	项目融资 现金流净 值				
行次	1	2	3=2-1	4	5=6+7	6	7	8=4-5	9	10	11=3+8-9+10+ 上期 11	12=3/5
2035 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			3,205.20	
2036 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			3,567.09	
2037 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			3,928.97	
2038 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			4,290.85	
2039 年	526.79	67.57	459.22		97.34	97.34		-97.34			4,652.74	
2040 年	526.79	67.57	459.22		1,497.34	97.34	1,400.00	-1,497.34			3,614.62	
2041 年	526.79	67.57	459.22		2,645.00	45.00	2,600.00	-2,645.00			1,428.84	
合计	7,921.37	1,032.43	6,888.94	4,000.00	5,460.10	1,460.10	4,000.00	-1,460.10	5,101.35	1,101.35		1.26

第五章 项目重大经济社会效益分析

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、人民生活水平提高一级由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

1、改善居住环境

通过对小康村改造，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。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

本项目的建设将消化大量的劳动力，为银川市居民特别是贫困人口创造大量的就近临时就业岗位，同时，随着项目的落地带动区域经济发展，各种行业及各类单位、企业的进驻，将为银川市居民提供大量的工作岗位及就业机会。

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。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、人民生活水平提高一级由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

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,确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

项目的建成可以带动周边经济贸易的发展,他涉及交通运输、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。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,能够促进区域经济的增长,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,对构建社会主义和谐社会、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。

三、项目实施必要性

1、本项目建设能够提高当地居民生活水平和生活质量

改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设小康村安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。随着社会水平的逐步提高，居民对生活质量的要求也越来越高。区域内居民的生活水平和生活质量也在逐年提高。本项目按规划要求实施后，不仅可以提高当地居民的居住水平、丰富城区建筑，而且还可以节约大量的土地供城市建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，产生良性循环的效果。本项目建筑形态力求简洁明快，将生动的建筑符号与现代形体以及周围景观有机结合，唤起人们心中对亲切、优雅、悠闲生活的回归感，为城市低收入人群，住房困难人群营造强烈的期盼已久的温馨家园感觉。

2、产业优势

“安居乐业，衣食住行”是居民生活的基本要求，一个城市应该为市民提供优良的生活空间，所以一个城市必不可少良好的商贸、供给服务功能。随着市场经济的发展，城市地位和功能也发生显著变化，由单一功能向复合功能转变，从低层次服务向高标准服务转换。城市的发展，城市职责的增加，人口的增长，使这些基本功能的适应力也要增长。

3、是提升城市形象、提高城市竞争力的需要

城市是人类文明和进步的标志。在现代，作为人类主要聚落形式的城市，是一定地域范围的政治、经济、文化、科技、信息中心，是先进生产力的聚集和发展中心，是高效率的经济社会生活综合体。人是生产力中具有决定性的力量。以人为本的可持续发展观规定了为人的发展提供最佳的物质环境和精神家园是人类社会追求的不变目标。城市发展必须始终以提高人的生活质量和素质为中心，以适宜人居住、生活、休息、工作和全面发展为根本原则。可见，人居环境已成为决定一个地区经济

发展后劲和发展活力的重要因素，它不仅密切关系到广大市民的居住、学习、工作、休闲和娱乐，也影响外来投资者的信心和热情，因而又关系到城市经济的发展。因此，搞好环境建设，对于每个城市政府都是一项至关重要的工作。改善和优化人居环境为中心，合理确定城市性质和发展规模，合理地进行城市工业、第三产业和居住区总体规划布局，科学地进行城市基础设施、建筑物、绿地的统一规划布局。在促进城市经济发展的同时，最大限度地改善人们的吃、穿、住、用、行的条件，是不断满足居民全面发展的需要。

本项目的建设，一方面可以促进改善城市人居环境、提升城市形象、提高城市化质量，增强先进生产力的动力和城市竞争力。另一方面可以带动周边商业活动增加、促进就业。

第六章 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、项目实施的必要性

（1）项目的建设是改善居民生活条件的需要。本建设项目属民生工程，主要目的在于为小康村人民提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，但本建设项目属民生工程，主要目的在于为小康村人民提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，但小康村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、人民生活水平提高一级由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

1、改善居住环境

通过小康村改造，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。抓好小康村改造，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

本项目的建设将消化大量的劳动力，为银川市居民特别是贫困人口创造大量的就近临时就业岗位，同时，随着项目的落地带动区域经济发展，各种行业及各类单位、企业的进驻，将为银川市居民提供大量的工作岗位及就业机会。

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。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、人民生活水平提高一级由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

1、改善居住环境

通过小康村改造，让市民住上了宽敞的新房子，不仅居住条件发生了质的飞跃，而且家庭财产有了大幅增加。抓好小康村改造，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

本项目的建设将消化大量的劳动力，为银川市居民特别是贫困人口创造大量的就近临时就业岗位，同时，随着项目的落地带动区域经济发展，各种行业及各类单位、企业的进驻，将为银川市居民提供大量的工作岗位及就业机会。

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、小吃及游乐场可带动周边夜市经济发展。由于使用年限久远，且年久未修，存在设施陈旧，结构老化、倒塌、火灾等风险，安全隐患较大。同时小康村区域内基础设施较为落后，基本的公共服务设施较为缺乏。通过合理布局、优化设计，配备完善的基础设施和公共服务，从根本上解决小区烂尾顽疾、消除小康村安全隐患，能够有效提升居民的居住舒适度和生活满意度，满足人民日益增长的美好生活需要，进一步提高银川市城市品质。

（2）项目的建设是促进土地资源高效利用的需要。随着城市化进

程加速，对各类资源的需求剧增，土地资源作为支撑经济社会发展的基石，迫切需要合理利用和有效配置，从而促进土地资源利用效率，实现土地资源集约节约利用，实现经济社会可持续发展。本项目在更新改造后可以有效对土地进行管理和利用，有助于政府更好地调控土地市场，促进土地资源的高效利用，确保土地资源的合理配置和可持续发展，同时也为城市建设和经济发展提供了有力的支持。

（3）项目的建设是提升城市形象的需要。小康村由于建设年代久远，往往墙体斑驳、设施陈旧，与现代化城市的发展格格不入，严重影响了城市的整体形象和风貌。本项目实施后，将打造环境优美、和谐宜居的改造区，推动市容市貌的美化升级，不仅能改善居民的生活环境，还能成为城市的新亮点，进一步提升城市的整体形象和吸引力。同时，项目的实施还可以提升城市的竞争力，促进房地产市场的健康发展，增加财政税收，为政府提供更多的财政支持，以用于其他公共设施的建设与维护，形成一个良性循环，促进整体城市形象向着更加繁荣和现代化的方向发展。

（4）项目的建设是推动城市经济发展的需要。小康村造关系城市面貌和居住品质的提升，也是扩大内需的重要抓手。本项目实施过程中及后续管理可以带来大量就业岗位，同时可以带动建筑、建材、家居等行业的发展，促进家电、家具、装修等消费需求的增加，拉动上下游行业协同发展，

直接和间接经济效益显著。项目实施能够促进居住环境和城市形象形成较大的改善，项目所在地商圈和社区设施也将得到完善，在惠民生、扩内需和促就业等方面能发挥出积极效用，为金凤区经济发展创造了良好的外部环境，进一步增强区域投资吸引力，推动区域经济高质量、可持续发展。

2、项目实施的公益性

小康村改造项目是推进城市更新、提升居民生活质量的重要举措，本项目的实施不仅关乎城市面貌的改善，更涉及到多个方面的利益调整和社会发展，通过改造能够发挥提高土地利用效率、改善城市环境、提高居民的生活质量、促进城市的可持续发展等诸多作用。项目通过对小康村住房进行更新改造，能够极大地解决片区房屋结构安全隐患大、群众生存环境差、产业发展受限、基础设施落后等问题，改善当地居民住房条件和生活水平，真正实现社会安定、生活幸福的小康目标，提高城市空间功能品质、优化城市业态结构和打造以人为本的城市环境，有助于加快金凤区城市化建设进程。项目实施直接或间接提供就业岗位千余个，能够大力缓解当地就业压力，促进地区群众收入提升和生活水平提高。

3、项目实施的收益性

本项目通过对小康村更新改造工程，改善居民的居住条件。项目的实施符合银川市城市发展规划，刺激房地产、建筑、装修、家居等相关产业的发展，为地区带来更多的商业机会和更好的发展空间。本项目可偿债资金主要为租赁收入，项目总投资5101.35万元，项目预期收益6888.94万元，可偿债收益6888.94万元，项目整体收益良好。本项目的建设是金凤区推进新型城镇化发展战略的重要举措，项目改造完成后，为金凤区经济发展创造了良好的外部环境，能够有效提升经济发展的综合实力，从而吸引更多的投资者，带动区域经济发展。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目实施单位银川市金凤区国有资本运营有限公司是中国境内依法设立并存续的机关法人，具备组织、管理、实施本项目的主体资格，本项目符合国家新型城镇化发展战略，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）要求的专项债券投向领域。

本项目已完成的前期准备工作，包括金凤区五里台小康村改造项目已通过宁夏回族自治区企业投资项目备案。2025年本项目具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资5101.35万元，资金来源主要为申请中央或自治区补助资金、企业自筹和地方政府专项债券，其中中央或自治区补助资金、企业自筹解决资金1101.35万元，拟申请地方政府专项债券4000万元。本项目方案内容完整、合理，建设思路清晰，建设内容与规模合理，投资估算合理，要素保障性强，目标任务明确，经济技术指标可行，符合《银川市国土空间总体规划（2021-2035年）》，社会效益、经济效益、环境效益较好，风险较低且处于可控范围内，符合国家及地方发展政策，得到了银川市人民政府、金凤区人民政府及相关职能部门的大力支持，资金到位的可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收益共计6888.94万元。其中项目运营收入7921.37万元：场地租赁收益6880.35万元，配套用房租赁收益804.63万元，停车场收益236.39万元。项目运营成本包括物业管理成本、固定资产维护费、相关税费，运营成本共计1032.43万元。

项目总投资5101.35万元，其中：工程费用4219.40万元，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。

项目工程费用4219.40万元、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，通过本级财政配套资金1101.35万元、发债金额4000.00万元解决。

项目可偿债收益6888.94万元，总投资收益率为135.04%，净现金流量1428.84万元，项目投资效益较好，债务偿还能力较强，同时具备较强的财务生存能力，项目收入、成本、收益预测合理，实现的可能性较高，抗风险能力较强。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资5101.35万元，其中：申请中央或自治区补助资金、企业自筹解决资金1101.35万元，占项目总投资的比例为21.59%；申请地方政府专项债券4000.00万元，占项目总投资的比例为78.41%。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），本项目属于《通知》中的其他基础设施项目，要求资本金比例达到20%。本项目资本金共计1101.35万元，占项目总投资的比例为21.59%，符合国发〔2019〕26号文件的规定，项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债券本息共计5460.10万元，其中专项债券本金4000.00万元，债券利息1460.10万元，专项债券存续期自发行日后每6个月支付一次利息，到期后一次性偿还本金。本项目项目可偿债收益6888.94万元，专项债本息保障倍数为1.26，项目发债期间可偿债收益能够合理保障偿还债务本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡，本项目具备较好的偿债能力。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标重点反映了本项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标，绩效目标已细化量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效目标设置合理。

（八）其它需要纳入事前绩效评估的事项

无。

二、绩效目标

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《自治区党委人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（宁党发〔2019〕9号）、《银川市财政局关于印发〈银川市财政项目事前预算绩效评估管理暂行办法〉的通知》（银财发〔2021〕33号）等文件要求，设定本项目绩效目标，包括决策、管理、产出、效益4个一级指标，资金投入、资金使用管理、资金风险管理、资金管理制度、产出数量、产出时效、产出质量、产出成本、经济效益、社会效益、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标13个二级指标，预算编制科学性、债券额度申请合理性、债券资金分配合理性等29个三级指标。详见下表：

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。

金凤区五里台小康村改造项目实施方案

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。
				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

金凤区五里台小康村改造项目实施方案

		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	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，建立有关台帐，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。
	生态效益指标	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	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

金凤区五里台小康村改造项目实施方案

	标	况		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 资 金	项目主管部门满意度>90%
		项 目 成 果 受 益 群 众 满 意 度		项目区居民满意度>90%

第七章 项目风险

一、项目资金管理方案

1、资金使用与管理

金凤区五里台小康村改造专项债资金由财政部门纳入预算管理，专项用于金凤区五里台小康村改造，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地方政府专项债规模、租赁收入等因素合理预计、妥善安排，列入预算草案。金凤区五里台小康村改造专项债利息和发行费用应当根据地方政府专项债规模、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

各级人民政府、住房城乡建设部门及财政部门、中国人民银行分支机构按照职责分工，互相配合，保证金凤区五里台小康村改造工作顺利开展，同时对地方政府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。金凤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、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）、《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。

四、风险评估及风险管理措施

1、未按计划实施的风险

在拆除新建过程中，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，在实施拆除改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拆除新建风险。

应对措施：银川市金凤区人民政府应制定详细的改造计划及保障措施，按计划实施拆除改建。（1）加强金凤区五里台小康村改造政策的宣传，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）拆除改建补偿资金专项用于改造中，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益。（4）依法改造改建，文明改造改建。按照改造改建程序依法实施改造改建，做好社会稳定风险评估，按规定做好公开、公示工作，保证被改造改建对象的知情权。在改造改建过程中，实施部门要文明改造改建，避免暴力改造改建。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，对拆除新建过程中发生的不稳定因素进行排查，落实主体责任，加强拆除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场地租赁收益、配套用房租赁收益、停车场收益，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、经济环境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，不能按期出租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）强化改造改建实施计划，如期出租、保证租赁收益。（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，研究制定金凤区五里台小康村改造专项债券管理规定，以进一步规范金凤区五里台小康村改造项目融资行为，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。

五、其他风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国内外经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波

动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）经济环境风险

未来经济环境的变化，不仅对小康村的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响小康村所带来的效益。因此经济环境的变化为不可控因素。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《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、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对小康村改造后的租赁收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但小康村改造后的租赁收入的实现易受到项目实施进度、房地产市场供求、房地产市场等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）组织管理风险

项目在实施和经营中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，会导致项目不能按时完成，资产损失严重和项目计划培训项目 and 市场需求差异极大。从而导致项目原定目标不能实现。

（五）外部协作风险

项目实施过程中，涉及施工单位、监理单位等，项目实施单位与相关单位沟通协调存在风险，相关单位协作有风险。

第八章 主管部门责任

本项目的主管部门为银川市金凤区住房和城乡建设交通局。主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，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，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

第九章 压力测试表

一、压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取正负15%的幅度，按照-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%七个节点进行测试，掌握专项债券本息覆盖倍数变动情况，如下表所示：

经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例			
	-15%	-10%	-5%	0%
经营收益	0.59	0.62	0.65	0.69
经营期其他融资流入				
本期债券还本付息额	0.55	0.55	0.55	0.55
债券本息资金覆盖率	1.07	1.14	1.20	1.26

经营收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例			
	0%	5%	10%	15%
经营收益	0.69	0.72	0.76	0.79
经营期其他融资流入				
本期债券还本付息额	0.55	0.55	0.55	0.55
债券本息资金覆盖率	1.26	1.32	1.39	1.45

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。

第十章 结论及建议

（一）结论

近年来，宁夏银川市经济社会发展稳中有增，财力结构较为稳健，财政平衡能力较强，产业结构持续优化，创新驱动动力不断增强，特别是最近出台实施的创新驱动战略和人才培养引进措施为经济增长提供了强劲的动力。

金凤区五里台小康村改造项目专项债券发行严格遵守国家、自治区相关要求，发行政程序、额度等符合法律、法规及政策规定，收入对融资成本覆盖倍数为1.26倍，在债券存续期内预计可产生收益能够覆盖对应支出。

总体来看，本次发行的金凤区五里台小康村改造项目专项债券发行合法、合规，具有一定的偿债能力，因而具有较强的可行性。

（二）建议

1、加强债务管理和债务风险防范

按照规模适度、风险可控的原则，充分评估小康村改造专项债券规模与经济社会发展水平之间的平衡关系，将小康村改造专项债券纳入预算管理，确保债务规模与经济社会发展水平、项目建设需求、财政承受能力相匹配；同时，加强土地开发项目管理和建设，对项目实行项目库管理，规范项目收集储备、分类筛选、汇总申报、更新调整和预算编制工作，并结合重点项目清单，动态更新入库项目，保证小康村改造专项债券发行后，能够根据计划按时出让储备土地，确保资金及时回笼，按期偿还债券本息。

2、完善制度建设，健全债务管理机制

坚持小康村改造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，研究制定小康村改造专项债券管理规定，以进一步规范土地储备融资行为，保证小康村改造专项债券的发行、偿还、收益、使用等合法合规，防止违法违规举债融资行为。

3、建立城小康村改造专项债券风险预警机制

以负债率、偿债率、利息负担率、逾期债务率、综合债务率等指标为重点，每年对小康村改造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，确保小康村改造专项债券债务规模适度、风险可控。同时，加大对小康村改造专项债券的监管机制，将债务风险预警纳入常态化监管。

4、建立和完善债务报告和公开制度

按照国家及自治区地方政府性债务信息公开办法的要求，进一步明确债务信息公开主体，公开范围和内容，公开方式和要求，及时公开小康村改造的举债、收益、使用和偿还等信息。