

吴忠市利通区城市更新危险房屋 消险改造项目实施方案

项目实施单位：吴忠市利通区住房和城乡建设交通局

主管部门：吴忠市利通区住房和城乡建设交通局

财政部门：吴忠市利通区财政局

编制日期：二〇二六年五月



目录

第一章项目基本情况	1
（一）政策背景	1
（二）项目背景	1
（三）吴忠市利通区基本概况	4
（四）项目概况	6
（五）项目单位概况	9
（六）立项和建设的相关批复文件	10
（七）项目实施计划	11
第二章经济社会效益分析	12
（一）经济效益	12
（二）社会效益	12
第三章绩效评估分析	14
（一）事前绩效评估情况	14
（二）绩效目标	18
第四章项目投资估算及资金筹措方案	25
（一）编制依据	25
（二）项目总投资估算	26
（三）项目融资计划	27
第五章项目资金管理制度及内容	28
（一）资金使用	28

(二) 项目运营管理	28
(三) 还本付息	28
(四) 绩效评价	29
第六章项目预期收益、成本及融资平衡情况	30
(一) 项目运作模式	30
(二) 项目运营收益	30
(三) 资金平衡测算	34
(四) 项目资产情况	35
第七章项目风险因素及应对措施	36
(一) 项目风险因素	36
(二) 项目风险应对措施	39
(三) 债券还款保障措施	40
附表一、资金平衡测算表	41

专项债券信息摘要

基本信息				
项目名称	吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目			
项目估算投资	44,081.09 万元			
项目建设期	30 个月			
中央及地方专项资金	20,081.09 万元			
专项债券发行计划				
	发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
第一期	2025 年	5,000.00 万元	10 年	1.71%
第二期	2026 年	15,000.00 万元	10 年	2.1%
第三期	2027 年	4,000.00 万元	10 年	2.1%
合计		24,000.00 万元		
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。			
特殊条款安排	无			
已发行情况	第一期发行 5,000.00 万元，2025 年已发行，资金已到位。			
本次发行金额	2026 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 15,000.00 万元，全部于本次发行。			

第一章项目基本情况

（一）政策背景

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和重要指示批示精神，按照党的二十大和自治区第十三次党代会统筹发展和安全的总体要求，加力实施城中村和危旧房改造，推进城镇老旧小区、街区等改造的重大任务，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持创新思维、系统思维、法治思维、底线思维，在全面实现脱贫攻坚贫困群众住房安全有保障基础上，按照高质量发展和高水平安全良性互动要求，着眼提升城乡居民住房质量安全水平和抗震设防能力，持续推进低收入群体住房安全保障工作，积极消除非低收入群体和农村国有土地上、城市规划区范围内等各类房屋安全隐患，着力保障人民群众住房安全，改善居住条件 and 环境，为加快建设先行区、奋力建设社会主义现代化美丽新宁夏贡献力量。

（二）项目背景

按照党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，为深入贯彻落实党的二十大精神，复制推广各地已形成的好经验好做法，扎实有序推进实施城市更新行动，提高城市规划、建设、治理水平，推动城市高质量发展，为有效消除房屋安全隐患，根据《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕

30号）、《自治区党委办公厅人民政府办公厅印发<关于城乡危旧房排查整治的方案>等安全生产专项文件的通知》（宁党办发〔2023〕46号）要求，2027年12月底前完成城乡危旧房整治，形成危旧房安全管理长效机制，切实做到“住房无隐患”，有序推进城市更新工作。

城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。我国城市发展已进入城市更新重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2024年9月26日，中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量、提高质量。要回应群众关切，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。9月29日，国务院召开常务会议，研究部署具体落实工作。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，10月27日，自治区住房和城乡建设厅等8部门联合发布《关于印发〈关于促进房地产市场止跌回稳平稳健康发展的若干措施（暂行）〉》的通知（宁建发〔2024〕70号），其目的就是因城施策，精准施策，促进房地产市场止跌回稳，推动房地产市场平稳健康可持续发展。2025年1月3日召开的国务院常务会议研究推进城市更新工作，提出要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造。加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统。要支持各地因地

制宜进行创新探索，建立健全可持续的城市更新机制，推动城市高质量发展。

城市更新不仅关乎城市的外在形象，更是提升居民生活质量、完善城市功能、修复城市生态系统的重要举措。随着城市化进程的加速，利通区部分老旧小区和区域面临着空间利用效率低、基础设施落后、居住环境不佳、存在安全隐患等问题，急需进行更新改造。通过采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。同时，还将有助于补齐城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

本次城市更新危险房屋消险改造涉及房屋存在结构老化、安全隐患多、居住空间狭小等问题，同时根据宁夏建筑科学研究院股份有限公司出具的工程鉴定报告本项目，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015 评定本项目所涉及的房屋安全性等级综合评定为 Dsu 级,安全性严重不符合 GB50292-2015 中对 Asu 级的规定，严重影响居民生命安全，不能继续使用，需要拆除重建。项目急需安置户数共计 614 户，安置总建筑面积 37567 平方米，其中安置住

宅建筑面积 349851 平方米，安置商业建筑面积 2582 平方米。目前涉及的改造小区居民已经全部撤离，居民改造意愿强烈。

（三）吴忠市利通区基本概况

吴忠市利通区位于宁夏回族自治区中部，是吴忠市下辖行政区，财政关系属于吴忠市二级财政，为吴忠市政治、经济、文化中心。辖区总面积 1415 平方公里，城市规划区 88 平方公里、建成区 58 平方公里，辖 8 镇 4 乡，106 个行政村、28 个社区。常住人口 46.43 万人（城镇人口 33.25 万人、农村人口 13.18 万人，城镇化率 71.61%）；其中 31 个少数民族人口 29.26 万人，占总人口的 63%；回族人口 29.06 万人，占总人口的 62.58%。工业方面，规划建设了金积工业园区、纺织产业园、装备制造园等园区，总占地面积 27.58 平方公里，形成了以轻工纺织、装备制造、绿色食品为重点的主导产业，培育了伊利乳业、吴忠仪表等龙头企业。农业方面，耕地面积 42.88 万亩，总灌溉面积 66 万亩，高效节水 32 万亩，规划建设了五里坡、孙家滩两大生态养殖基地和金积设施瓜菜、高闸供港蔬菜等种植基地，形成了牛奶、肉牛、滩羊、冷凉蔬菜等特色产业。服务业方面，规划建设了农副产品、建材家居、汽车城等商贸市场，打造了香丁丁、杜优素等早茶连锁品牌，形成了美食品鉴、休闲观光、乡村民宿为一体的文旅产业。

2023 年，实现地区生产总值 262.49 亿元，增长 5.5%（注：一产增加值 31.7 亿元、同比增长 9.2%，二产增加值 110.75 亿元、同

比增长 2.6%，三产增加值 120.04 亿元、同比增长 7%，三次产业的结构比为 12.1：42.2：45.7）；规上工业增加值增长 3.2%；完成固定资产投资 90.58 亿元，增长 1.2%；一般公共预算收入 3.71 亿元，增长 6.8%；社会消费品零售总额 90.2 亿元，增长 2.6%；城乡居民人均可支配收入分别为 41092 元、22286 元（注：绝对值分别位列全区第 6 位、第 2 位），分别增长 6%、8.2%（注：增速分别位列全区第 5 位、第 13 位）。

2024 年上半年，实现地区生产总值 125.74 亿元，增长 2.9%（注：一产增加值 14.56 亿元、同比增长 7.5%，二产增加值 50.34 亿元、同比增长 0.4%，三产增加值 60.84 亿元，同比增长 3.8%，三次产业的结构比为 11.6：40：48.4）；规上工业增加值增长 2.1%；完成固定资产投资 48 亿元，增长 2%；一般公共预算收入 2.11 亿元，增长 0.5%；社会消费品零售总额 37.2 亿元，同比持平；城乡居民人均可支配收入分别为 18717 元、9493 元（注：绝对值分别位列全区第 6 位、第 5 位），分别增长 5.6%、6.7%（注：增速分别位列全区第 7 位、第 19 位）

利通区财政收支情况表

（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
2021	38179	231421	21857	21227
2022	34775	276601	16930	12615

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2023	37149	312982	23159	12739
2024	39042	314222	21078	11231
2025	40600	247261	582	50881

2024 年度利通区一般公共预算收入完成 39042 万元，其中：税收收入完成 29837 万元，非税收入完成 9205 万元。一般公共预算支出完成 314222 万元。利通区无政府性基金预算收入。利通区本级财政无政府性基金收入，均为上级补助收入。

2024 年底，经自治区人民政府批准，自治区财政厅核定利通区政府债务限额为 305978 万元，其中：一般债务 271912 万元，专项债务 34066 万元，专项债务余额 19833 万元，债务余额严格控制在政府债务限额内，属于绿色等级，债务风险整体可控。吴忠市利通区城市更新危险消防改造项目在测算周期内可实现收益为 36,009.32 万元，专项债本息覆盖倍数为 1.25，还本付息资金有保障，能够满足资金筹措充足性的要求，不存在债务风险。

（四）项目概况

1.项目基本情况

吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目（以下简称“本项目”），本项目估算总投资 44,081.09 万元，其中土地出让金 11,959.11 万元、建筑工程费用为 31,351.73 万元、建设期利息 770.25 万元。具体情况如下：

(1) 项目建设单位：吴忠市利通区住房和城乡建设交通局。

(2) 项目建设规模：本项目共涉及更新改造八个片区，包含仪苑小区、金星楼（含金星小二楼）、种子公司家属楼（含种子公司 4 层办公楼及院内平房、解放村仓储）、步行街 1#2#楼、民生旧 2#楼、民生街大同楼、中寺平房、供电局平房。本项目总占地面积为 57.84 亩（含仪苑小区、金星楼、种子公司家属楼、步行街 1、2#楼、民生旧 2 号楼、民生街大同楼），总建筑面积 73190 平方米，其中住宅建筑面积 53511 平方米，商业建筑面积 7744 平方米，地下建筑面积 11935 平方米。

(3) 项目自 2025 年 2 月开始实施，建设期为 30 个月。

(4) 项目建设目标：

①消除安全隐患，改善居住条件：通过改造，提升居民的居住环境和居住质量，解决危旧房中存在的安全隐患和基础设施不完善等问题。

②优化城市功能：改造危旧房有助于完善城市功能布局，提升城市空间的利用效率和整体功能。

③提升城市形象：改造后的房屋和配套设施能够提升城市的整体形象和美观度，增强城市的吸引力和竞争力。

④促进经济发展：危旧房改造能够带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、房地产业等，从而推动城市经济的增长。

(5) 项目建设的必要性

本项目的实施是一项具有深远意义的重要举措，其必要性主要体现在以下几个方面：

①本项目的实施保障居民生命安全：危旧房由于建筑年代久远、建筑质量差等原因，结构安全存在严重隐患。例如，墙体可能出现裂缝、倾斜，屋顶可能坍塌，这些情况随时可能危及居民的生命安全。在地震、暴雨、大风等自然灾害来临时，危旧房更容易遭受破坏，造成人员伤亡。通过城市更新项目的实施，可以将危旧房居民原址安置或异地安置。

②本项目的实施将有效减少公共安全事故：危旧房可能还存在消防、电气等方面的安全问题。狭窄的通道、老化的电线等情况容易引发火灾，并且在火灾发生时阻碍救援和人员疏散。通过城市更新项目的实施，可以杜绝原有消防设施及电气老化等的安全问题，有效减少火灾等公共安全事故的发生。

③本项目的实施可最大程度改善居住条件：危旧房内部设施往往比较简陋，缺乏现代化的生活设施。如没有独立的卫生间、厨房设施陈旧、房屋采光和通风差等。城市更新能够在原址或异地重新规划房屋布局，改善室内的采光和通风条件，让居民享受更舒适的居住环境。还可以提升居住空间利用率，有些危旧房户型设计不合理，空间利用率低。城市更新项目的实施可以根据居民的实际生活需求，对空间进行优化，增加储物空间等，使居民的生活更加便利。

④本项目的实施可以美化城市景观：危旧房通常比较破旧，外观上影响城市的整体美观。这些建筑聚集的区域可能会成为城市中的“脏乱差”地带。城市更新危房消险项目实施后可进行原址或异地重新规划建设，都能够提升城市的形象，打造更加整洁、美观的城市景观。此项目的实施还可以优化城市功能布局，危旧房所处的位置可能在城市中心或者重要地段，其不合理的布局会阻碍城市的合理规划。城市更新后可以根据城市的整体发展规划，调整土地用途，建设更多的公共服务设施，如公园、商场、学校等，优化城市的功能分区，使城市的土地资源得到更有效的利用。

本项目的建设对于解决城市老旧问题、解决消除城市危旧房屋安全隐患（如火灾、坍塌等风险）、提升城市形象和竞争力、促进经济发展和增加就业机会、改善民生以及推动城市可持续发展等方面都具有重要的必要性。

（五）项目单位概况

1、基本情况

项目单位名称：吴忠市利通区住房和城乡建设和交通局

统一社会信用代码：11642101MB15761164

单位性质：行政机关

负责人：马学军

单位地址：吴忠市利通区安居路 7 号 3 楼 301（原环卫中心）

是否被列入联合惩戒合作备忘录黑名单：否

2、业务范围

利通区住建和交通局负责贯彻落实党中央关于住房城乡建设和交通工作的方针政策、决策部署及自治区党委、吴忠市委、利通区委要求,把坚持和加强党中央对住房城乡建设和交通工作的集中统一领导落实到履行职责过程中,把铸牢中华民族共同体意识主线贯穿住房城乡建设和交通工作各方面全过程。主要职责是:拟订利通区住房城乡建设和交通发展规划并组织实施。负责村镇建设项目的申报、管理和实施工作;负责村镇建设新技术、新材料的推广应用。负责对利通区集体用地项目建设的土地拆迁工作进行指导、协调、监督工作,委托第三方公司对拆迁区域进行评估测量。负责城乡公用事业服务中心管理工作;承担辖区内物业管理行业监督、管理、评审、考核、准入、退出职能;负责对住宅专项维修资金收缴、使用、管理;对辖区内生活垃圾清扫、收集、运输和处理工作监督管理;负责对城乡生活垃圾分类工作督导考核;负责城乡环卫基础设施建设及环卫项目的规划和实施。负责配合上级业务部门做好村镇建设、道路交通、物业管理执法检查,查处违法行为。

(六) 立项和建设的相关批复文件

本项目于2025年2月25日取得吴忠市利通区发展和改革委员会(吴利发改审发〔2025〕4号)《关于吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》,《关于吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目(种子分公司家

属楼片区）初步设计的批复》（吴利发改审发〔2025〕73号）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，《关于吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目（金星楼片区）初步设计的批复》（吴利发改审发〔2025〕86号），《关于吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目（仪苑片区）初步设计的批复》（吴利发改审发〔2026〕58号）。

（七）项目实施计划

本项目于2025年2月开工，2027年8月全面竣工，各拆建片区工程验收完成后可陆续使用。

目前种子子公司片区已开工建设。

第二章经济社会效益分析

（一）经济效益

直接经济效益：本项目经过可行性研究报告财务评价是可行的。根据项目实施方案，在测算周期内可实现收益为 36,009.32 万元，专项债本息覆盖倍数（项目可偿债收益/债券本息额）为 1.25，还本付息资金有保障，能够满足资金筹措充足性的要求。

间接经济效益：项目的实施可以美化城市景观，危旧房通常比较破旧，外观上影响城市的整体美观。这些建筑聚集的区域可能会成为城市中的“脏乱差”地带。项目实施后可进行原址或异地重新规划建设，都能够提升城市的形象，打造更加整洁、美观的城市景观。本项目的实施还可以优化城市功能布局，危旧房所处的位置可能在城市中心或者重要地段，其不合理的布局会阻碍城市的合理规划。城市更新后可以根据城市的整体发展规划，调整土地用途，建设更多的公共服务设施，如公园、商场、学校等，优化城市的功能分区，使城市的土地资源得到更有效的利用。

（二）社会效益

本项目的实施有利于保障居民的生命安全。危旧房由于建筑年代久远、建筑质量差等原因，结构安全存在严重隐患。例如，墙体可能出现裂缝、倾斜，屋顶可能坍塌，这些情况随时可能危及居民的生命安全。在地震、暴雨、大风等自然灾害来临时，危旧房更容

易遭受破坏，造成人员伤亡。通过城市更新项目的实施，可以将危旧房居民原址安置或异地安置。本项目的建设对于解决城市老旧问题、解决消除城市危旧房屋安全隐患（如火灾、坍塌等风险）、提升城市形象和竞争力、促进经济发展和增加就业机会、改善民生以及推动城市可持续发展等方面都具有重要的必要性。

第三章绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

①深入贯彻党的会议精神，全面落实国务院决策部署。本项目深入贯彻党的二十大，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇城市更新和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。

②城市更新改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城市更新改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位。

③城市更新改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。城市更新改造，使拆迁片区的居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

(2) 公益性

城市更新改造改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。城市更新改造不仅改善了居民的生活条件，同时也改变了城市面貌，提升了城市的综合承载能力，促进社会和谐稳定。

(3) 项目收益性

本项目收入主要包括房屋异地安置收入、车位收入、土地出让金收入。债券存续期内本项目累计可实现收入 37,068.35 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.25，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自平衡。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得立项批复、项目相关建设手续正在办理。于 2025 年 2 月开工建设。本项目不是 PPP 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情形。

3.项目资金来源和到位可行性

根据吴忠市利通区发展和改革委员会（吴利发改审发〔2025〕4 号）《关于吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目可行性

研究报告（代项目建议书）的批复》，本项目资金来源为中央及自治区补助资金、地方政府配套资金及专项债券资金。

2025 年 2 月 25 日，吴忠市利通区财政局，吴忠市利通区住房和城乡建设交通局出具《资金承诺函》，本项目申请地方专项债券资金 24000 万元，剩余不足部分由利通区财政局负责筹措，项目资金落实符合利通区财政承受能力，不增加地方隐性债务。

4.项目收入、成本、收益预测合理

本项目收入的测算依据为更新改造片区房屋近期销售价格及可研报告等，项目成本为房屋运营费用，按照收入的 1.5% 预测，项目收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

本项目总投资为 44,081.09 万元，债券需求额度 24,000.00 万元，是具有一定收益性的公益类项目，满足申请专项债券额度的要求。因本项目技术条件成熟，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。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目部分资金计划通过地方政府专项债券进行融资，于 2025 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 5,000.00 万元，2026 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 15,000.00 万元（全部于本次发行），2027 年发行宁夏回族自治区专项债券，发

行金额为 4,000.00 万元，发行期限安排为 10 年期，参照宁夏 2025 年上半年已发行的 10-30 年政府专项债券利率均在 2.5% 以下，本项目以 2.1% 进行测算。在债券存续期内，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并支付。

2025 年宁夏回族自治区政府专项债券发行情况

债券代码	发行日期	债券类型	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
2505311	2025-04-17	专项债券	44.0000	10 年	1.87
2505069	2025-02-13	专项债券	44.0000	30 年	2.02
2505070	2025-02-13	专项债券	94.0000	30 年	2.02

(数据来源：中央国债登记结算有限公司)

债券存续期内，项目运营收入共计 37,068.35 万元，项目运营成本共计 1,059.03 万元，则项目可偿债收益为 36,009.32 万元，总债务还本付息为 28,845.00 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.25，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

7. 绩效目标合理性

本项目从项目的决策、管理、产出、效益四个方面明确绩效目标，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。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（二）绩效目标

1.设定情况

本项目从项目的决策、管理、产出、效益四个方面设定。绩效目标表详见下表：

绩效评价目标表

吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目绩效目标表				
项目名称	吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目			
主管部门	吴忠市利通区住房和城乡建设交通局	实施单位	吴忠市利通区住房和城乡建设交通局	
项目属性	城市更新危险房屋消险改造项目	项目期	10 年	
资金来源 (万元)	项目总投资（万元）		44,081.09	
	其中：专项债券资金		24,000.00	
	中央及地方专项资金		20,081.09	
项目概况说明	本本项目共涉及八个片区，包含仪苑小区、金星楼（含金星小二楼）、种子公司家属楼（含种子分公司 4 层办公楼及院内平房、解放村仓储）、步行街 1#、2#楼、民生旧 2#楼、民生街大同楼、中寺平房、供电局平房。本项目估算总投资 44,081.09 万元，其中土地出让金 11,959.11 万元、建筑工程费用为 31,351.73 万元、建设期利息 770.25 万元。			
绩效目标	本建设项目积极响应国家和吴忠市的发展需要，致力于改善民生、加快城市更新改造进程，是一项民生工程，项目的实施有利于推进城市更新改造工程，改善居民居住条件、完善城市功能、提升城市面貌，有效促进各民族共同繁荣、发展，建立平等、和谐的民族关系。			
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标值
决策	项目立项	立 项 依 据 充 分 性	债券资金立项是否符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责，用以反映和考核债券资金立项依据情况。	①债券资金立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策； ②债券资金立项符合行业发展规划和政策要求； ③债券资金所支持项目属于公共财政支持范围，符合中央、地方事权支出责任划分原则； ④债券资金设立不可与相关部门同类项目或部门内部相关项目相背离。

	资金投入	立 项 程 序 规 范 性	债券资金申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核债券资金立项的规范情况。	①债券资金按照规定的程序申请设立； ②审批文件、材料符合相关要求； ③事前经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策。
		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 24,000.00 万元资金缺口需求
		债 券 资 金 分 配 合 理 性	债券预算资金分配是否有测算依据，与补助单位或地方实际是否相适应，用以反映和考核项目预算资金分配的科学性、合理性情况。	①预算资金分配依据充分； ②债券资金分配额度合理，与项目单位或地方实际相适应。
管理	资金使用管理	债 券 资 金 到 位 率	债券资金实际到位数额与预算资金的比率，用以反映和考核资金落实情况对项目实施的总体保障程度。	债券资金到位率=（实际到位资金/预算资金）×100%>95% 实际到位资金：一定时期（本年度或项目期）内落实到具体项目的资金。
		预 算 执 行 率	债券资金预算是否按照计划执行，用以反映或考核债券资金预算执行情况。	预算执行率=（实际支出债券资金/实际到位债券资金）×100%>95% 实际支出资金：一定时期（本年度或项目期）内项目实际拨付的资金。

		债券资金使用合规性	项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定，用以反映和考核项目资金的规范运行情况。	①债券资金的使用符合国家财经法规和财务管理制度以及有关债券资金管理规定的规定； 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	资金风险管理	偿债水平	考量专项债券本息偿还计划执行情况	本息偿还严格按照还款计划执行
		成本控制与运营情况	考量债券资金支持项目的收入、成本及预期收益的合理性	项目收入、项目成本需进行合理估计
		项目实施方案	债券资金支持项目的年度收支平衡或项目生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况	项目收支平衡，本息覆盖倍数>1.2
		期限设定情况	考量专项债券期限与项目期限匹配情况	专项债期限与项目期限匹配，专项债期限10年
		信息公开	专项债券项目信息公开情况	严格依照信息披露模板披露真实信息，确保及时准确
		外部监督	外部监督发现问题整改情况	发现问题及时整改
	资金管理制度	管理制度健全性	一是项目主管单位对城市更新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城市更新项目顺利实施的保障情况。	①债券资金主管单位需制定健全的监管制度及保障措施； ②债券资金项目实施单位需制定或具有相应的财务和业务管理制度； ③财务和业务管理制度要合法、合规、完整。

		制 度 执 行 有 效 性	债券资金支持城市更新项目实施是否符合相关管理规定，用以反映和考核相关管理制度的有效执行情况。	①制度执行遵守相关法律法规和相关管理规定； ②债券资金项目调整及支出调整手续要完备； ③债券资金项目合同书、成果验收报告、技术鉴定等资料需齐全并及时归档； ④项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等要落实到位； ⑤极大力度避免安全事故发生。
产出	产出数量	城 市 更 新 拆 除 面 积	考察项目产出的数量是否符合项目建设需求以及债券资金发挥的效用	本项目共涉及八个片区，包含仪苑小区、金星楼（含金星小二楼）、种子公司家属楼（含种子公司4层办公楼及院内平房、解放村仓储）、步行街1#、2#楼、民生旧2#楼、民生街大同楼、中寺平房、供电局平房的拆除与建设。
		项 目 建 设 进 度 情 况	考察项目产出的时效性以及债券资金发挥的效用	建设期30个月内完工
	产出质量	质 量 达 标 率	债券资金支持城市更新项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核债券资金产出质量目标的实现程度。	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%>95%。 质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的产品或服务数量。既定质量标准是指项目实施单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。
	产出成本	成 本 节 约 率	债券资金支持城市更新项目项目计划工作目标的实际节约成本与计划成本的比率，用以反映和考核城市更新项目的成本节约程度。	成本节约率=[（计划成本-实际成本）/计划成本×100%]>10%。 实际成本：项目实施单位如期、保质、保量完成既定工作目标实际所耗费的支出。 计划成本：项目实施单位为完成工作目标计划安排的支出，一般以项目预算为参考。
效益	社会效益	拉 动 有 效 投 资 及 产 出	考察债券资金支持项目实施所取得的社会效益	有效拉动区域经济、增加就业机会

		城 市 更 新 户 幸 福 度 提 升		提升城市更新居民生活幸福度
	生态效益	生 态 环 境 质 量 改 善	考察债券资金支持 项目实施所取得的 生态效益	有效改善城市更新居住环境
	满意度	项 目 主 管 部 门 满 意 度	考察项目管理者及 收益群众对债券资 金支持项目的管 理、债券资金使用 成效的满意度	项目主管部门满意度>90%
		项 目 成 果 受 益 群 众 满 意 度		辖区居民满意度>90%

2.绩效监控及评价

根据《财政部关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》（财预〔2018〕167号）要求和《项目支出绩效评价管理办法》的要求，在绩效监管及评价的过程中注重以下三点：

①专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。

②绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。主管部门和财政部门对项目进行绩效监控和评价，绩效评价要反映项目决策、管理、产出和效益。形成自评报告，确保专项债合规使用。

③突出绩效管理结果的激励约束作用,将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素,并与有关管理措施和政策试点等挂钩推动提升债券资金配置效率和使用效益。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.《吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目可行性研究报告》；
- 2.工程量依据设计单位提供的相关资料；
- 3.定额采用《2019 宁夏回族自治区建设工程造价计价依据》中的《宁夏回族自治区建筑工程计价定额》、《宁夏回族自治区安装工程计价定额》、《宁夏回族自治区市政工程计价定额》《宁夏回族自治区园林绿化工程计价定额》以及配套执行的《宁夏回族自治区混凝土、砂浆配合比及施工机械台班定额》、《宁夏回族自治区建设工程费用定额》；
- 4.材料差价按 2024 年第 6 期《宁夏工程造价》吴忠市主要材料价格调整；
- 5.工程设计费、工程监理费、工程招投标费按照发改价格[2015]299 号文件规定执行市场价格；
- 6.施工图审查费按宁勘设协字[2016]06 号文件规定执行市场价格；
- 7.其他费用参考市场价计算；
- 8.本工程的设计方案及有关计价的要求。

（二）项目总投资估算

根据项目可行性研究报告及相关测算，本项目估算总投资 44,081.09 万元，其中土地出让金 11,959.11 万元、建筑工程费用为 31,351.73 万元、建设期利息 770.25 万元。

本项目建设资金来源为专项债券资金和中央及地方专项资金，无银行贷款等融资情况。其中：

1. 专项债券资金 24,000.00 万元。2025 年吴忠市利通区安排专项债券 5,000.00 万元，第一期专项债已发行、资金已到位。2026 年吴忠市利通区安排专项债券 15,000.00 万元，2027 年吴忠市利通区安排专项债券 4,000.00 万元，根据项目进度及实施情况，及时支付。

2. 申请中央财政城镇保障性安居工程补助资金（棚户区（城市危旧房）改造）3,013.00 万元。

3. 申请国家基础设施建设专项补助资金，本项目规划总建筑面积为 74406 平方米，专项补助资金 300.00 元/平方米，合计 2,232.18 万元。

4. 政府专项补助资金 3,000.00 万元。

5. 吴忠市利通区专项预算资金配套解决剩余资金缺口。

目前已到位资金 1,531.912 万元。

分年度投资计划（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	--------	--------	--------

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
危险房屋消险改造项目	44,081.09	2,132.87	16,234.26	25,713.96
合计	44,081.09	2,132.87	16,234.26	25,713.96

（三）项目融资计划

本项目计划通过地方政府专项债券进行融资，于 2025 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 5,000.00 万元，2026 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 15,000.00 万元（全部于本次发行），2027 年发行宁夏回族自治区专项债券，发行金额为 4,000.00 万元，发行期限安排为 10 年期，参照宁夏 2025 年上半年已发行的 10-30 年政府专项债券利率均在 3% 以下，本项目以 2.1% 进行测算。在债券存续期内，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并支付。

根据《中华人民共和国预算法》和《地方政府专项债务预算管理办法》等文件，专项债券资金实行“收支两条线”管理。本次专项债券资金到位后，将债券发行募集资金及项目收益产生的专项收入统一纳入吴忠市利通区政府性基金预算收入相应科目。

第五章项目资金管理制度及内容

为强化政府专项债券项目绩效管理,提高专项债券资金使用效益,有效防控政府债务风险,吴忠市专项债券项目依据《自治区财政厅关于印发<宁夏回族自治区政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(宁财(债)发〔2021〕415号)文件进行绩效管理,针对本项目具体工作有:

(一) 资金使用

财政局将专项债券项目信息及时纳入系统,住建局将资金支付相关手续报财政局,财政局根据项目进度,审核相关凭证、资金用途等,确认无误后予以拨付专项债券资金,确保专款专用。

(二) 项目运营管理

住建局和项目相关部门建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制,对绩效目标实现程度进行动态监控,及时将专项债券资金用到项目上,确保年内资金支付率达到预期。财政局实行项目预算、执行全过程管理,跟踪专项债券项目的绩效目标实现程度,必要时对项目建设运营等情况开展现场检查,及时纠偏纠错,确保项目顺利进行。

(三) 还本付息

根据专项债券还本付息时间,项目实施单位吴忠市利通区住房城乡建设和交通局及时将利息资金筹措到位,偿还专项债券本息。

（四）绩效评价

住建局将专项债券资金使用绩效目标报送至财政局，财政局组织第三方开展整体绩效评价，监督住建局对评价结果中存在的问题进行整改，并上报整改报告。

第六章项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运作模式

本项目实施主体是吴忠市利通区住房和城乡建设和交通局，由住建局负责项目运营管理具体工作。吴忠市利通区住房和城乡建设和交通局严格按照地方政府债券管理及使用办法使用债券资金，并积极履行项目建设监管责任、运营及管理监督义务，做好收益管理，保证本项目正常还本付息。

（二）项目运营收益

本项目收入主要包括房屋异地安置收入，车位收入。

1.收入预测情况如下：

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
房屋异地安置收入	35,286.35			6,153.87	10,585.90
车位收入	1,782.00			178.20	534.60
合计	37,068.35			6,332.07	11,120.50

续

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
房屋异地安置收入	7,057.27	6,153.87	2,216.02	2,216.02	903.40	
车位收入	356.40	178.20	178.20	178.20	89.10	89.10
合计	7,413.67	6,332.07	2,394.22	2,394.22	992.50	89.10

项目各片区拆迁及新建情况如下：

单位：平方米

序号	小区名称	现状经济指标（拆除）			规划经济指标		
		拆除户数	拆除住宅面积	拆除商业面积	住宅建筑面积	商业建筑面积	地下建筑面积
1	仪苑小区	192	8709	0	12925	0	3200
2	金星楼	174	11057	680	11536	932	3835
3	种子公司家属楼	28	2188	305	29050	2242	4900
4	步行街 1#、2#楼	79	4950	910	0	2590	0
5	民生旧 2#楼	48	2563	687	0	1980	0
6	大同楼	90	5020		0	0	0
7	中寺平房	1	40		0	0	0
8	供电局平房	2	458		0	0	0
总计		614	34985	2582	53511	7744	11935

本项目对拆迁住户采取实物安置的方式进行补偿，实物安置补偿后剩余住宅房产可用于异地安置，商业地产、车位用于转让。

根据吴忠市近期房地产销售情况市场调查，同期附近地段住宅价格销售情况如下表：

住宅名称	恒业林溪赋	宏远·紫宸园	城市印象
地址	吴忠市利通区朝阳东街朝阳小学东侧 5 米	吴忠市第四中学南侧	吴忠市利通区义乌商贸城向东 200 米

开发商	宁夏恒业房地产开发有限公司	宁夏金宸房地产开发有限公司	宁夏蒲盛置业有限公司
房地产均价	9,500.00	8,150.00	7,600.00

根据吴忠市近期房地产销售情况市场调查,同期附近地段商业地产销售情况如下表:

商业地产	城市云锦	星河锦绣	悦海竹溪里
地址	吴忠市利通区富平北街	吴忠市利通区利宁街西侧、明珠路南侧	吴忠市利通区吴灵东路与李园路之间
开发商	宁夏吴忠天豹房地产开发有限公司	宁夏亿利房地产开发有限公司	宁夏万兴实业房地产开发有限公司
房地产均价	12,500.00	11,800.00	10,500.00

根据吴忠市近期房地产销售情况市场调查,同期附近地段地下车位销售情况如下表:

地下车位	紫辰苑小区	水岸帝景	龙河唐都
车位均价(个)	8.26 万元	5.00 万元	9.00 万元

(1) 房屋异地安置收入

本项目新建住宅面积 53511 m²,预计在实物安置后可用于异地安置的面积 39301 m²,其中:安置的住宅面积 31557 m²,安置的商业面积 7744 m²。房屋价格根据项目建设地可比房产当前市场价格,并结合房地产市场发展趋势进行预测,预计异地安置收入 35,286.35 万元。

项目	面积(m ²)	单价(万元/m ²)	金额(万元)
房屋异地安置收入-住宅	31557	0.8319	26,252.35
房屋异地安置收入-商业	7744	1.1665	9,034.00
合计	39301		35,286.35

(2) 车位收入

本项目新建地下车位 298 个，根据地下车位市场调查，吴忠市利通区地下车位价格在 5 万元至 9 万元之间，本项目预计地下车位转让收入 1,782.00 万元。

项目	数量（个）	单价（万元/个）	金额（万元）
仪苑小区	80	9.00	720.00
金星楼	95	6.00	570.00
种子公司家属楼	123	4.00	492.00
合计	298		1,782.00

2.项目运营成本

本项目预计于 2027 年开始运营，项目运营成本主要为补偿支出、房屋运营费用。各期项目运营成本预测如下：

2025-2034 年项目预期运营成本情况表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
补偿支出	503.00	503.00			
房屋运营费用	556.03			94.98	166.81
合计	1,059.03	503.00		94.98	166.81

续

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
补偿支出						
房屋运营费用	111.21	94.98	35.91	35.91	14.89	1.34

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
合计	111.21	94.98	35.91	35.91	14.89	1.34

运营成本测算依据：

(1) 根据《吴忠市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》，本项目商业拆迁面积为 2582 平方米，根据吴忠市同类商业房地产租金收益预计停业损失 10 元/m²，按 30 个月计算，停业损失补偿费 77.46 万元。临时安置补偿每户按 6000 元预计，共计 368.40 万元。搬迁费用预计 57.14 万元。

(3) 项目运营成本主要为房屋运营费用，运营费用按每年收入额的 1.5% 预测，预计运营费用 556.03 万元。

(三) 资金平衡测算

1. 项目可偿债收益

债券存续期内，项目运营收入共计 37,068.35 万元，项目运营成本共计 1,059.03 万元，则项目可偿债收益为 36,009.32 万元。

2. 偿债指标计算情况

本项目付息债务只涉及地方政府专项债券融资，本项目发行地方政府专项债 24,000.00 万元，付息 4,845.00 万元，债券本息合计 28,845.00 万元，项目可偿债收益为 36,009.32 万元，计算专项债券本息保障倍数为 1.25。

3. 资金平衡测算情况

资金平衡测算情况见附表一。

4.资金平衡测算结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量在偿还专项债券本息后仍有结余，且专项债券本息覆盖倍数为 1.25，项目预期收益与融资可达平衡。

（四）项目资产情况

根据《企业会计准则第 1 号——存货》的相关要求，本项目建成后的资产类型为存货，其中住宅面积 31557 m²，商业面积 7744 m²，地下停车位数量为 298 个，可出让土地面积 57 亩，资产预估价值为项目总投资 44,081.09 万元。

可出让土地持有单位为吴忠市自然资源局，住宅、商业、地下停车位形成的存货资产由利通区本级国有企业持有。存货变现形成的收入全部归属于利通区政府，优先用于偿还本次申请发行的地方政府专项债券本金和利息。

第七章项目风险因素及应对措施

（一）项目风险因素

1.拆迁和管理风险

（1）拆迁风险

该项目风险主要是在城市更新征地拆迁过程中，由于拆迁补偿直接涉及拆迁各方的切身利益，在实施征收中较易引发矛盾纠纷，甚至导致群体性事件，如上访、拒绝搬迁、暴力对抗、群体示威等。若出现群体对抗事件，将存在拆迁无法按期实施的风险，同时也影响社会稳定。

（2）工期延误风险

该项风险因素也是工程项目最普遍的风险事件，项目推迟完工对项目公司意味着利息支出增加、机会成本的提高以及运营期的减少，直接影响项目收益。

（3）安全管理风险

项目建设过程中，由于受原材料、施工方法、组织管理、人员组成、施工环境以及工期等因素影响，建设单位在施工现场和人员安全方面承受着较大的安全管理风险。

2.财务和市场风险

（1）财务和利率风险

财务风险存在于项目全生命周期中，在投资、建设、运营过程中均有不同表现，例如资金到位及融资偿还风险、与施工单位之间的资金支付及管理风险、运营过程中日常成本控制及项目收益管理的风险等。对进行的投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成。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际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率周期性波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

3.公共政策风险

地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。在项目全生命周期内，项目收入中涉及到的税费可能受税收政策的调整而发生变化，从而影响整个项目的收益情况。

4.偿付风险

专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》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项目净收入，但以上收入易受到项目实施进度、宏观调控政策、市场价格变动等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给专项债券偿付带来一定风险。

5.合规性风险

专项债项目合法性主要审查项目实施主体和项目审批流程的合法性，包括实施主体是否具备相应资格、具体项目是否取得相关批复文件等。募集资金用途合理性是指债券对应项目所需资金的合理性和真实性，核查是否明显存在不满足募集需求的情况，包括重复募集、超申报项目募集、项目阶段与募集资金用途不匹配等。如果相关合规性不满足，未来面对财政部监管局和审计厅的审查时，政府可能面对程序出问题需要整改和被追责风险。

(二) 项目风险应对措施

项目风险应对措施

风险因素		应对措施
拆迁和管理风险	拆迁风险	该项目在征收过程中，要讲究科学的方法，最大程度上考虑被征收群众的利益，出台相应的优惠或鼓励政策，加强被征收者的积极性。同时，在征收过程中还应按照规定严格做好公开、公示工作，保证被征收者的知情权。要着重考虑被征收者的实际困难，尽量满足群众的合理要求。加强风险预警，做好征收现场维稳工作，对于不可抗力事件及突发事件可能带来的风险，制定相应预案，形成事件应对措施。
	工期延误风险	针对该项风险因素在开工前根据工期倒排专项施工方案，根据施工方案，对施工进度执行情况进行追踪检查，加强进度管理。紧紧依靠当地各级政府，加强现场协调，及时消除工期计划执行过程中的各项矛盾障碍，统一指挥，精心策划确保施工开展有序按期完工。对于不可抗力力导致的工期延误，在合同中要明确约定责任分担措施，做好相应预案。
	安全管理风险	<p>1.严格准入资质，确保施工单位取得相关拆迁许可，具备相应拆迁资质，并持有安全生产许可证。</p> <p>2.严格责任安全管理，督促拆迁单位逐一签订拆迁安全合同，明确安全拆除和安全清运等条款，明确各方安全生产责任。对施工现场管理及操作人员进行人身保险投保，确保相关管理及操作人员的人身安全，严把安全责任关。</p> <p>3.严格管理规范，进行安全隐患督查，采取专项检查整治和企业自查自纠相结合的方式定期进行定期定点巡查，逐一排查拆迁范围内的安全隐患。设置安全警示标志，划分拆迁安全区域，防止无关人员进入，完善各项安全保护设施和火灾预防措施，确保科学安全施工，严格按照安全拆迁规范流程，规范施工现场的安全管理，严把现场管理关。</p>
财务和市	财务和利率风险	合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、

场风险		还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。其次项目实施机构充分发挥筹资能力，积极与相关部门沟通，争取资金能够及时到位，使项目能顺利开展。
公共政策 风险	行业政策和税收政策 性变化风险	本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部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)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发〔2018〕101号)、国务院办公厅印发《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)等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续运营资金。及时关注税收政策，积极申报符合减免政策的税收优惠。
偿付风险		根据稳健性原则，测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，调整策略，并及时向政府有关部门汇报。积极及时准确的向投资人披露重要项目信息，保障投资人权益。
合规性风 险		随着项目推进将逐步取得后续相关批复，以满足专项债项目合法性，同时律师事务所将对项目实际情况出具专项债券法律意见书对所依据的文件资料内容进行核查和验证，进一步规范合法性。

(三) 债券还款保障措施

1.合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后，专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）

等文件要求，实行统一管理，分级负责，强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则，保证专款专用，明确资金用途、来源和还款保障。

2.及时信息披露

按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，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，从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，进一步细化政府性债务风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

附表一、资金平衡测算表

附件一

吴忠市区城市更新危房安全消险改造项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目现金流入	81,149.44	5,000.00	20,000.00	25,413.16	11,120.50	7,413.67	6,332.07	2,394.22	2,394.22	992.50	89.10	-	-	-
1.1	经营活动现金流入	37,068.35	-	-	6,332.07	11,120.50	7,413.67	6,332.07	2,394.22	2,394.22	992.50	89.10	-	-	-
1.1.1	房屋异地安置收入	35,286.35	-	-	6,153.87	10,585.90	7,057.27	6,153.87	2,216.02	2,216.02	903.40	-	-	-	
1.1.2	车位销售收入	1,782.00	-	-	178.20	534.60	356.40	178.20	178.20	178.20	89.10	89.10	-	-	-
1.2	融资活动现金流入	44,081.09	5,000.00	20,000.00	19,081.09										
1.2.1	债券融资款	24,000.00	5,000.00	15,000.00	4,000.00										
1.2.2	中央及地方专项资金	20,081.09		5,000.00	15,081.09										
2	项目现金流出	73,214.87	2,635.87	16,234.26	25,808.94	651.31	595.71	579.48	520.41	520.41	499.39	485.84	5,441.75	15,241.50	4,000.00
2.1	投资建设现金流出	44,081.09	2,132.87	16,234.26	25,713.96										
2.1.1	建设成本	31,351.73	2,090.12	15,991.26	13,270.35										
2.1.2	土地出让金	11,959.11	-	-	11,959.11										
2.1.3	建设期利息	770.25	42.75	243.00	484.50										
2.2	经营活动现金流出	1,059.03	503.00	-	94.98	166.81	111.21	94.98	35.91	35.91	14.89	1.34	-	-	-
2.2.1	补偿支出	503.00	503.00												

附件一

吴忠市区城市更新危房安全消险改造项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2.2.2	销售费用	556.03	-	-	94.98	166.81	111.21	94.98	35.91	35.91	14.89	1.34	-	-	-
2.3	融资活动现金流出	28,074.75				484.50	484.50	484.50	484.50	484.50	484.50	484.50	5,441.75	15,241.50	4,000.00
2.3.1	偿还债券本金	24,000.00											5,000.00	15,000.00	4,000.00
2.3.2	支付债券利息	4,074.75				484.50	484.50	484.50	484.50	484.50	484.50	484.50	441.75	241.50	-
3	项目期内现金变动	7,934.57	2,364.13	3,765.74	-395.78	10,469.19	6,817.96	5,752.59	1,873.81	1,873.81	493.11	-396.74	-5,441.75	-15,241.50	-4,000.00
4	项目期期初现金			2,364.13	6,129.87	5,734.09	16,203.28	23,021.24	28,773.83	30,647.64	32,521.45	33,014.56	32,617.82	27,176.07	11,934.57
5	项目期末现金	7,934.57	2,364.13	6,129.87	5,734.09	16,203.28	23,021.24	28,773.83	30,647.64	32,521.45	33,014.56	32,617.82	27,176.07	11,934.57	7,934.57
偿债资金覆盖率		1. 25													