

吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

索引

页码

一、吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告	01-01
吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估	02-21
二、证书复印件	
1.会计师事务所营业执照	22-22
2.会计师事务所执业证书	23-23
3.注册会计师资质证明	24-25



宁夏众和会计师事务所

NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目专项债券项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

众和服字(2026)011号

吴忠市利通区住房和城乡建设交通局：

我们接受委托，对吴忠市利通区住房和城乡建设交通局编制的《吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目实施方案》进行专项评价。该方案的充分性和适当性由编制单位负责。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的是为了吴忠市利通区住房和城乡建设交通局申请吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目专项债券提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅吴忠市利通区住房和城乡建设交通局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估

宁夏众和会计师事务所（有限公司）



注册会计师：



注册会计师：



2026年5月6日

吴忠市利通区城市更新危险房屋消险改造项目

专项债券项目

收益与融资自求平衡财务评估

一、项目概述

（一）项目背景

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，改善居住条件和环境，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。

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搬离，居民改造意愿强烈。

（二）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
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。

（三）项目情况

1.项目基本情况

吴忠市利通区城市更新危险房屋消防改造项目（以下简称“本项目”）共涉及八处老旧小区更新改造，项目估算总投资为 44,081.09 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) 项目建设内容：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。设计范围包括建筑设计、结构设计、给排水设计、采暖通风设计、电气设计及外网设计。

(3) 项目建设规模

仪苑小区：总占地面积 13.45 亩，总建筑面积 16505 m²，其中地上建筑面积 13305 m²，地下建筑面积 3200 m²。容积率 1.48，绿地率 20%。本项目规划建筑共计 2 栋，其中 1#楼为 11 层（局部 17 层）住宅楼，2#楼为 7 层住宅楼，配套服务用房配建于 2#楼东单元 1/2 层。

金星楼：总占地面积 14.65 亩，总建筑面积 16609 m²，其中地上建筑面积 12774 m²，地下建筑面积 3835 m²。容积率 1.31，绿地率 20%。本项目规划建筑共计 5 栋，住宅楼 3 栋（1#楼为 5 层，2#楼为 5 层，3#楼为 7 层），其中 1#楼 1 层为商业，2-5 层为住宅，地块东侧配建 1 栋门房，3#楼西侧配建 1 栋 2 层配套服务用房。

种子公司家属楼：总占地面积 20.4 亩，总建筑面积 36722 m²，其中地上建筑面积 31822 m²，地下建筑面积 4900 m²。容积率 2.34，绿地率 20%。本项目规划建筑共计 7 栋，其中住宅楼 4 栋，商住楼 2 栋，配套服务用房 1 栋，其中 1#楼/2#楼为 5 层，3#楼为 9 层，4#楼为 14 层，沿街 4#、5#楼为 14 层（1-2 层为商业，3-14 层为住宅），2 层配套服务用房配建于 7#楼西侧。

步行街 1、2#楼：步行街 1#楼位于利通街以东，朝阳路以南，占地面积 0.54 亩；步行街 2#楼位于利通街以东，朝阳路以北，占地面积 1.56 亩；中寺平房位于利通街以东，吴忠中寺以北，占地面积 0.06 亩。1#楼为 3 层商业，2#楼为一层（局部 2 层）商业，总建筑面积 2590 m²，容积率 1.84。

民生旧 2 号楼：占地面积 1.98 亩，规划设计 1 栋三层商业，总建筑面积 1980 m²，容积率 1.5。

民生街大同楼：占地面积 0.68 亩，该区域规划由相关部门结合周边统一规划设计。

(4) 项目自 2025 年 2 月开始实施，2027 年 8 月建设完成，建设期为 30 个月。

(5) 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。

2.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。

3.项目报批情况

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）。

二、项目效益分析

（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）社会效益分析

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。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。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照地方政府专项债券发行的相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况及国家宏观调控政策无重大变化；

3. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- 4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 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。

（二）特殊假设

- 1.本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人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；
- 2.发行人预测的可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 3.本项目所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大改变；
- 4.本项目能够正常营运，生产规模近期不会发生重大变化；
- 5.本项目经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- 6.本项目的生产经营计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。

四、资金计划及需求

（一）资金需求计划

根据项目可研及筹资成本，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。

项目资金需求计划如下：

吴忠市区城市更新危房安全消防改造项目资金需求计划

单位：万元

序号	项目名称	总投资 估算	资金筹措方案		债券发行
			中央及地方专项 资金	专项债券	期限
1	吴忠市区城市更新 危房安全消防改造 项目	44,081.09	20,081.09	24,000.00	10 年期
合计		44,081.09	20,081.09	24,000.00	--

（二）与项目实施发生的各类支出预测

1.项目建设成本

根据项目可研及筹资成本，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。

分年度支出计划表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
危险房屋消防改造项目	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

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

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
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。

3. 债券利息

本项目拟发行 10 年期债券 2.4 亿元，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，参考 2025 年宁夏政府专项债券发行利率，根据谨慎性原则，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。本次假定专项债券于 2025 年发行成功，将在 2025 年支付第一期债券利息。本项目债券利息支出如下表所示：

2025-2036 年债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债务利息支出	备注
2025 年	42.75	
2026 年	243.00	
2027 年	484.50	
2028 年	484.50	

年份	债务利息支出	备注
2029 年	484.50	
2030 年	484.50	
2031 年	484.50	
2032 年	484.50	
2033 年	484.50	
2034 年	484.50	
2035 年	441.75	
2036 年	241.50	
合计	4,845.00	

五、评价要素

根据财政部地方政府专项债券发行的相关要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金稳定性

按照本项目实施方案计划，本项目建设期以投入项目中央及地方专项资金及发行专项债券的方式满足项目投资建设支出需要，各期收入预测情况如下：

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

（二）资金充足性

该项目发债期内经营活动现金流入 37,068.35 万元，经营现金流出 1,059.03 万元，发债期内经营现金净流量为 36,009.32 万元，可获得较为稳定的现金流量。融资活动现金流出债券本金 24,000.00 万元，利息支出 4,845.00 万元，本息共计 28,845.00 万元。

（三）压力测试

压力测试表

可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
可偿债收益	28,807.46	30,607.92	32,408.39	34,208.85	36,009.32
项目总债务融资本息	28,845.00	28,845.00	28,845.00	28,845.00	28,845.00
偿债资金覆盖率	1.00	1.06	1.12	1.19	1.25
可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	5%	10%	15%	20%	
可偿债收益	37,809.79	39,610.25	41,410.72	43,211.18	
项目总债务融资本息	28,845.00	28,845.00	28,845.00	28,845.00	
偿债资金覆盖率	1.31	1.37	1.44	1.50	

经压力测试，可偿债收益变动±5 至 20%，均可以覆盖项目总债务融资本息，本项目具有较低的抗风险能力。

本项目在实施过程中，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.25 倍。该项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设资金的同时，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，项目能够满足资金筹措充足性的要求。该项目各年度资金平衡情况详见附件一、吴忠市区城市更新危房安全消险改造项目资金平衡分析表。

六、项目风险评估及控制措施

（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区征地拆迁过程中，由于拆迁补偿直接涉及拆

迁各方的切身利益，在实施拆迁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

风险因素		应对措施
拆迁和管理风险	拆迁风险	该项目在拆迁过程中，要讲究科学的方法，最大程度上考虑被拆迁群众的利益，出台相应的优惠或鼓励政策，加强被拆迁者的积极性。同时，在拆迁过程中还应按照规定严格做好公开、公示工作，保证被拆迁者的知情权。要着重考虑被拆迁者的实际困难，尽量满足群众的合理要求。加强风险预警，做好拆迁现场维稳工作，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。

风险因素		应对措施
	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>
财务和市场风险	财务和利率风险	<p>合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、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。</p>
公共政策风险	行业政策和税收政策性变化风险	<p>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</p>

风险因素		应对措施
		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	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	合规性风险-	因现阶段处于专项债申请阶段，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。

七、总体评价

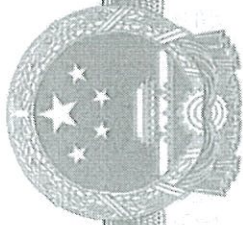
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对吴忠市区城市更新危房安全消险改造项目实施方案的分析，我们认为吴忠市利通区住房和城乡建设交通局申请发行吴忠市区城市更新危房安全消险改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足吴忠市区城市更新危房安全消险改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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	投资活动现金流出	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												
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													



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91640100MA76HMK3XK

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。



名称 宁夏众和会计师事务所（有限公司）

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 常瑛

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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）；一般经营范围：破产清算服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；咨询策划服务；节能管理服务；企业管理咨询；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；承接档案服务外包；商务代理服务；个人商务服务；商务秘书服务（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）

注册资本 壹佰万圆整

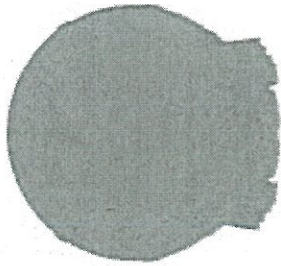
成立日期 2020年04月27日

住所 贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天鹅湖小镇水岸国际B座综合楼8层804室



登记机关

2022年 08 月 29 日



会计师事务所

执业证书

名称：宁夏众和会计师事务所（有限公司）

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天鹅湖小镇
水岸国际B座综合办公楼8层804室

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：64010035

批准执业文号：宁财（准）许可[2020]1号

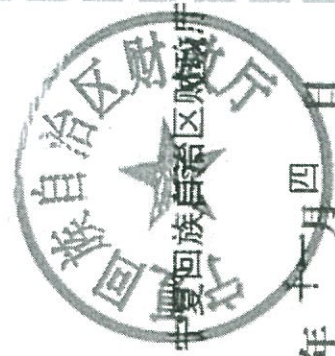
批准执业日期：2020年10月26日

常瑛

证书序号：0014733

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：

二〇二〇年十一月四日

中华人民共和国财政部制

姓名	常瑛
Full name	常瑛
性别	女
Sex	女
出生日期	1979-03-22
Date of birth	1979-03-22
工作单位	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所
Working unit	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所
身份证号码	642101197903220026
Identity card No.	642101197903220026



证书编号: 620100010483
No. of Certificate

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 10 月 20 日
Date of Issuance



一年。
after

2023 年度
常瑛 620100010483

日
/d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所
CPA 事务所 CPAs

转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 7 月 10 日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宁夏众和会计师事务所(有限公司)
CPA 事务所 CPAs

转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 7 月 27 日
/m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

希格玛会计师事务所(特殊普通
合伙)宁夏分所

CPA
转所专用章
协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024年9月9日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

宁夏众和会计师事务所有限公司

CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年9月9日
/y /m /d

姓名	谢海燕
性别	女
出生日期	1980-09-15
工作单位	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)宁夏分所
身份证号码	64032119800915094X



一年
after

证书编号:
No. of Certificate

610100470062

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019年12月23日
/y /m /d

2023年度



谢海燕 610100470062

月 日
/m /d