

石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目 专项债券实施方案

项目单位：石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司

主管部门：石嘴山市住房和城乡建设局

财政部门：石嘴山市财政局

编制日期：二〇二六年五月

目 录

第一章 石嘴山市基本情况	1
一、地域情况	1
二、人口现状	1
三、经济发展现状	1
四、财政收支及债务情况	2
第二章 项目背景及需求	3
一、项目背景	3
二、项目需求	4
第三章 项目基本情况	6
一、项目基本信息	6
二、项目建设内容	7
三、项目实施计划	8
第四章 经济社会效益分析	10
一、经济效益	10
二、社会效益	10
第五章 绩效评估分析	12
一、事前绩效评估	12
二、绩效目标	16
第六章 项目投资概算及资金筹措方案	18
一、投资概算	18
二、资金筹措方案	20
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	23
一、预期收益	23
二、债务还本付息情况	30
三、偿债指标计算	30
四、资金测算平衡情况	31
五、压力测试	34
六、其他事项说明	34

专项债券信息摘要

项目基本信息				
项目名称	石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目			
项目估算投资	7214.00 万元			
项目建设期	13 个月（2026 年 5 月—2027 年 6 月）			
项目资本金	1464.00 万元			
专项债券信息				
发行计划	发行年份	发行金额	发行期限	利率
	2026 年	5750.00 万元	30 年	2.50%
合计	5750.00 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			

第一章 石嘴山市基本情况

一、地域情况

石嘴山市位居宁夏最北端，东临鄂尔多斯台地，西踞银川平原北部。海拔在 1090 米~3475.9 米之间，按地形地貌可分为贺兰山山地、贺兰山东麓洪积扇冲积平原、黄河冲积平原和鄂尔多斯台地四种类型，处于干旱半干旱地区。石嘴山市总面积 5310 平方千米，统计常住人口 80.30 万人。石嘴山市矿产资源丰富，已发现的矿产有铁、铜、铝、金、钛、锆等，除矿产外，石嘴山市被称为“塞上煤城”，因生产无烟煤而闻名。

二、人口现状

石嘴山市下辖 2 个区（大武口区、惠农区）、1 个县（平罗县）。截至 2023 年末，石嘴山市常住人口 75.09 万人。

三、经济发展现状

2024 年，石嘴山市生产总值 565.53 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.2%，其中：第一产业增长 4.7%，第二产业增长 2.7%；第三产业增长 3.4%。按常住人口计算，人均地区生产总值 93030 元，比上年增长 3.9%。

2025 年，石嘴山市实现生产总值 579.84 亿元，按不变价格计算，增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 45.54 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 269.64 亿元，增长 5.2%；第三产业增加值 264.66 亿元，

增长 4.4%。

四、财政收支及债务情况

（一）石嘴山市财政收支情况

石嘴山市 2023 年至 2025 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 石嘴山本级财政收支情况表（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
2023	27.35	132.10	4.63	5.46
2024	28.35	123.60	4.63	5.53
2025	29.23	129.07	5.90	5.47

注：根据《关于 2025 年全市及市本级预算执行情况和 2026 年全市及市本级预算（草案）的报告》，2025 年石嘴山市本级政府性基金预算支出 13.40 亿元，补助下级支出 5.24 亿元，债务转贷支出 15.98 亿元，加上债务还本支出、结余结转等 5.47 亿元，支出总计 40.09 亿元。市本级直接政府性基金预算 5.47 亿元。

（二）石嘴山市债务情况

根据《关于 2025 年全市及市本级预算执行情况和 2026 年全市及市本级预算（草案）的报告》，截至 2025 年末，石嘴山市政府法定债限额 212.28 亿元，法定债务余额 197.88 亿元（一般债务 136.66 亿元，占比 69.1%；专项债务 61.22 亿元，占比 30.9%），同比增加 46.67 亿元，增长 30.9%。自治区下达市本级政府法定债务限额 78.24 亿元，截至年末，法定债务余额 72.12 亿元（一般债务 50.74 亿元，占比 70.4%；专项债务 21.38 亿元，占比 29.6%），同比增加 14.52 亿元，增长 25.2%。债务规模整体可控，有举债空间。

第二章 项目背景及需求

一、项目背景

2019年3月5日，十三届全国人大二次会议审议《政府工作报告》，提出城镇保障性住房量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。

石嘴山市大武口区保障房小区环境与配套滞后，建筑单体老化严重等情况普遍。据相关调查，部分小区基础设施方面，老化的水电管网经常出现停水、停电现象，排水不畅导致雨季内涝积水严重。公共服务设施更是稀缺，缺乏正规的幼儿园、医疗卫生站，居民日常就医、子女上学极为不便。居民对改善居住条件、提升生活质量的呼声强烈，保障房基础设施提升改造成为解决居民生活困境、提高幸福感的迫切需求。

为完成保障性住房建设任务，结合推进新型城镇化及产业发展对住房保障的需求，满足新青年、新市民及低收入家庭、中低收入家庭的安置住房需求，依据国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）和自治区人民政府《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（宁政办发〔2022〕28号）等文件精神，有序开展本项目工作。

二、项目需求

（1）改善居住条件，满足居民生活需求

大武口区保障房普遍存在小区环境与配套滞后、建筑单体老化严重等问题。部分小区基础设施方面，老化的水电管网经常出现停水、停电现象，排水不畅导致雨季内涝积水严重。公共服务设施稀缺，缺乏正规的幼儿园、医疗卫生站，居民日常就医、子女上学极为不便。居民对改善居住条件、提升生活质量的呼声强烈。

依据国家《关于加快推进棚户区改造工作的意见》《宁夏回族自治区城市更新行动实施方案》等文件精神，为解决居民生活困境、提高幸福感，急需对保障房基础设施进行提升改造，为居民创造安全、舒适、便捷的居住环境。

（2）提升城市功能与品质，促进区域协调发展

随着石嘴山市经济社会的持续发展，城市建设不断推进，大武口区作为核心区域，其城市面貌和功能品质的提升成为关键。但大武口区保障房基础设施因建设年代久远，存在房屋老化、基础设施陈旧、公共服务设施匮乏等问题，严重制约了城市整体形象的提升和功能的完善，与周边已完成现代化建设与更新的区域形成鲜明对比。为实现区域间的协调共进，增强城市综合竞争力，需通过对保障房基础设施的提升改造，使该区域融入城市发展的整体步伐，完善城市功能，提升城市品质。

（3）契合城市发展规划，推动可持续发展

大武口区保障房基础设施提升改造项目紧密贴合《石嘴山市城市

更新三年行动实施方案（2022—2024 年）》《大武口区城市更新三年行动（2021—2023 年）实施方案》等规划与方案。按照这些规划要求，项目在提升城市功能与品质、改善居民住房条件、完善基础设施、优化生态环境等方面与城市发展战略高度契合，因此需要实施该项目以推动区域城市更新，实现可持续发展。

第三章 项目基本情况

一、项目基本信息

（一）项目名称

石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目（简称“本项目”或“项目”）

（二）项目建设单位

石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司是石嘴山市九柱城市发展集团有限公司全资的国企。

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额	认缴出资日期
1	 石嘴山市九柱城市发展集团有限公司 大股东	股权结构 > 51.34818% 持股详情 >	6,132万(元)	2021-11-08
2	 国开发展基金有限公司	股权结构 > 48.65182% 持股详情 >	5,810万(元)	2019-09-06

股权穿透图



（三）项目建设时间

项目建设期 13 个月，2026 年 5 月开始至 2027 年 6 月建设完成。

（四）项目建设地点

项目位于石嘴山市大武口区城区内。

（五）项目投资规模

根据项目可行性研究报告和备案证，本工程估算总投资为 7214 万元，资金来源为积极争取国家专项债券、中央预算内资金、剩余部分项目单位自筹。

表 3-1 主要经济技术指标表

工程费用	估算金额（万元）
本项目估算总投资	7214.00
其中：直接工程费用	5979.00
其他费用	702.00
预备费	533.00

二、项目建设内容

本项目涉及民生小区（一期）、民乐小区、仁和雅居、九竹小区、湖畔家园共 5 个小区保障性租赁住房，总户数为 5058 户，共 79 栋住宅楼，230 个单元，改造总建筑面积 262409.6 平方米。改造内容主要包含：道路与场地修缮 32950 m²、路灯修缮 990 个、安装安防监控 440 个、屋面防水修缮面积 56940 m²、更换单元门及外窗面积 5855 m²、楼梯间公共区域墙面、地面、吊顶装饰修缮面积 143600 m²、楼梯间扶手修缮 9660 米，公共区域照明安装 1380 盏灯；新建社区大食堂 1500 m²、新增汽车充电桩 65 个、新建垃圾分类收集厅 90 座、再生利用物资回收箱 25 个，新增休闲椅凳 65 个、加装电梯 20 部、新建智慧物业平台 1 个。为节约财力物力，结合每个小区实际情况，制

定灵活且贴合实际的改造方案，具体提升改造内容如下：

民生小区（一期）、民乐小区、仁和雅居、九竹小区修缮内容：

①道路与场地：修缮单元出入口破损地砖路面；规范停车位（包括机动车和非机动车）。②照明系统：更换或增设小区道路、楼道、出入口等区域的节能灯具，保障夜间照明和安全。③修缮小区智能化监控设施。④建筑单体屋面防水：修缮漏水屋面；⑤门窗更换：更换老旧破损、保温隔音性能差的单元门、楼道外窗，提升气密性和节能性。⑥公共区域整治：修缮破损楼梯踏步、扶手；修缮墙面；清理杂物；改善照明；⑦加装电梯；⑧新建社区大食堂；⑨新增汽车充电桩；⑩新增垃圾分类收集厅；⑪再生利用物资回收箱；⑫新增休闲椅凳；⑬新建智慧物业平台。

湖畔家园：①建筑单体屋面防水：修缮漏水屋面；②门窗更换：更换老旧破损、保温隔音性能差的单元门、楼道外窗，提升气密性和节能性。③公共区域整治：修缮破损楼梯踏步、扶手；修缮墙面；清理杂物；改善照明；④新增汽车充电桩；⑤新增垃圾分类收集厅；⑥再生利用物资回收箱；⑦新增休闲椅凳；⑧新建智慧物业平台。

三、项目实施计划

（一）项目建设期

本项目建设工期为 13 个月，即从 2026 年 5 月开工建设，2027 年 6 月竣工。

（二）项目运营期

本项目专项债存续期为 30 年，预计 2026 年申请发行 5750.00 万元，从发行成功起开始计息，专项债券存续期为 2026 年—2056 年。项目建成后当年就能投入使用并产生收益，运营期超过 40 年。

（三）项目投后管理

项目资产登记。根据项目备案信息，项目总投资 7214.00 万元，预计形成固定资产约 6389.1 万元。本项目专项债存续期内，专项债资金形成的资产为国有资产，权益登记在石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

项目收入归集。项目资产收入为保障性租赁住房租金及物业服务收入，项目收入由项目单位负责收取缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

项目资产管理。项目单位建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产和专项债资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失等风险。规范新增项目资产核算，明确项目单位资产登记严格按照《地方政府专项债券相关业务会计处理暂行规定》（财会〔2025〕17 号）要求进行，确保项目对应的政府负债和资产保持平衡。

第四章 经济社会效益分析

一、经济效益

直接经济效益：本项目可行性研究报告财务评价可行。物业服务每年吸纳一部分人就业，既增加了经济产出，也促进了居民就业。

间接经济效益：项目建设能够盘活闲置土地资源，充分利用土地资源，将会给该区域内居民提供就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。另外，本项目的建成为银川市招商引资、推动劳动就业和经济增长提供了基础，进一步促进城镇化，解决新青年新市民的住房需求问题，吸引更多的青年来银就业。

二、社会效益

本项目的建设，完善石嘴山市城区基础配套设施，改善石嘴山市新青年的居住环境，方便日常生活，提高了城镇的办事效率，同时对石嘴山市的城市建设及区域经济的发展起到积极的推动作用，从而产生较好的社会影响。项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程等均有影响。

随着石嘴山市经济社会的持续发展，城市建设不断推进，大武口区作为核心区域，其城市面貌和功能品质的提升成为关键。未来石嘴山市将吸引更多新市民、青年人留下发展，对保障性租赁住房的刚性需求也将持续增长。本项目建设，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人

民住有所居。一方面有利于提高新青年的幸福指数，使其更加安心就业创业，另一方面也会催生新的相关消费需要与能力，有利于内需扩大。

第五章 绩效评估分析

一、事前绩效评估

（一）项目的必要性、公益性、收益性

1.项目的必要性

（1）石嘴山市保障性租赁住房的刚性需求

随着石嘴山市经济社会的持续发展，城市建设不断推进，大武口区作为核心区域，其城市面貌和功能品质的提升成为关键。未来石嘴山市将吸引更多新市民、青年人留下发展，对保障性租赁住房的刚性需求也将持续增长。加快我市保障性租赁住房建设，对保障新市民、青年人留下发展、服务石嘴山意义重大。

国家高度重视住房保障体系建设，旨在解决中低收入群体住房难题、优化住房市场结构。本项目通过保障性住房及配套建设，增加保障性住房供给，平抑房价，推动“租购并举”住房消费模式转变，契合国家构建多层次住房保障体系、稳定房地产市场的政策导向，助力实现住有所居的民生目标。

（2）本项目的建设是满足区域居民住房改善与城市发展需求

大武口区存在新市民、青年群体等住房困难，以及住房市场结构有待优化、部分基础设施老化等问题。建设保障性住房，可解决中低收入家庭、新就业大学生等群体住房难，减少居住分化；配套完善基础设施，能补齐城市发展短板，提升城市承载能力，促进以人为核心的新型城镇化，顺应区域居民对美好生活的向往和城市高质量发展需

求。

(3) 本项目的建设是推动产业链协同与经济结构优化需求

当前，建筑、建材等相关产业发展需新动力，区域经济增长也需多元支撑。本项目建设可直接带动钢材、水泥等建材需求，激活建筑、装修、物业服务等产业，形成“投资—生产—就业”良性循环；通过完善基础设施，扩大公共投资乘数效应，促进产业链协同发展，助力优化区域经济结构，为经济增长注入活力，契合推动产业协同、稳定经济发展的现实需求。

2.项目的公益性

保障性租赁住房首先要解决的是新市民新青年住房问题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，提高居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近政府与居民的距离，增强社会凝聚力，促进社会和谐发展。

3.项目的收益性

项目建成后能够提升石嘴山市保障房居住品质，吸引更多新青年、新市民来大武口区工作，提高保障房入住率。经计算，本项目经营期内租金合计收入 20686.73 万元，租金收入能够保障专项债本息，项目收益性较好。

(二) 项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得备案许可证等合规性要件，属于改造提升项目，项

目成熟度高。本项目不是政府与社会资本合作项目，不涉及拖欠工程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。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据《石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目备案许可证》（项目代码：2510-640202-17-01-572045），本项目估算总投资为 7214.00 万元，申请专项债券资金 5750.00 万元，其余资金由项目实施单位自筹。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本的测算依据，并参考项目可行性研究报告数据，同时与区内其他地区进行对比，最终确定的数据，因此，项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目是保障性租赁住房项目，具有一定收益性及公益性，符合政府专项债支持的方向，且项目不属于国办发〔2024〕52号负面清单。因本项目技术条件成熟，建设周期短，能较快形成有效投资。为使项目尽快落地，需有充足的资金保证，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）文件中第（五）条的要求“机场项目最低资本金比例维持 25%不变，其他基础设施项目维持 20%不变。其中，公路（含政府收费公路）、城建、物流、生态保护、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比

例，但下调不得超过 5 个百分点”。本项目总投资为 7214.00 万元，资本金 1464.00 万元，资本金比例 20.29%，符合国务院对资本金的规定。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目累计可实现收入 20686.73 万元，总运营成本 3933.16 万元，增值税及附加 668.07 万元，故可偿债收益为 16085.50 万元，总债务还本付息为 10062.50 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.60，债务保障倍数大于 1.2，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。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

二、绩效目标

（一）设定情况

表 5-1 绩效评价目标表

项目目标	通过合理使用政府资金，保质保量按期完成项目工程，建设符合石嘴山市大武口区保障性安居工程基础设施提升改造项目未来使用和发展的工程。				
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	建设完成率	100%	①道路与场地修缮 32950m ² 。 ②绿化修缮 24550m ² 。 ③路灯修缮 990 盏。 ④安装安防监控 440 个。 ⑤屋面防水修缮面积 56940m ² 。 ⑥更换单元门及外窗面积 5855m ² 。 ⑦楼梯间扶手修缮 9660 米。 ⑧公共区域照明安装 1380 盏灯。	可行性研究报告
		投资完成率	100%	总投资完成率 100%	可行性研究报告
		资金使用率	100%	资金使用率 100%	可行性研究报告
	质量指标	工程验收合格率	100%	工程验收合格率 100%	可行性研究报告
	时效指标	开工时效	2026 年 5 月	2026 年 5 月底开工	可行性研究报告
		完工时效	2027 年 6 月	2027 年 6 月底完工	可行性研究报告
		建设资金到位率	100%	建设期资金到位率 100%	可行性研究报告及备案许可证
	成本指标	总投资	±10%	总投资控制在±10%范围内	可行性研究报告
效益指标	经济效益指标	市场结构	优化	优化市场结构	可行性研究报告
	社会效益指标	改善民生与社会公平	改善	减少住房困难等问题	可行性研究报告
	生态效益指标	资源的循环利用	促进	对废旧材料进行回收利用	可行性研究报告

	可持续影响指标	偿债能力 (偿债备付率)	≥ 1.2	偿债备付率 ≥ 1.2	《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	$\geq 95\%$	满意度 $\geq 95\%$	社会公众认知

(二) 审核情况

本项目绩效目标已报主管部门和财政部门审核。

第六章 项目投资概算及资金筹措方案

一、投资概算

（一）项目合规情况

（1）项目可研备案许可证：《宁夏回族自治区企业投资项目备案许可证》（项目代码：2510-640202-17-01-572045）；

（2）本项目属于保障性安居工程改造提升项目，无需办理用地、环评等手续，其余手续正在办理中。

（二）项目投资估算依据

（1）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

（2）《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA / GC4A）；

（3）《建设工程工程量清单计价规则》（GB50500-2020）；

（4）《基本建设财务管理规定》（财建〔2016〕504号）；

（5）自治区政府《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（宁政办〔2022〕28号）；

（6）《宁夏回族自治区城市更新行动实施方案》；

（7）《石嘴山市城市更新三年行动实施方案（2022—2024）》；

（8）《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

（9）《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；

（10）《建筑与市政工程防水通用规范》（GB55030-2022）；

（11）国家现行相关政策、法律法规、标准、规范、规程、定额

等；

(12) 项目设计方案的相关图纸及相关说明。

(三) 专项债券利率

本项目计划申请发债 5750.00 万元，债券期限为 30 年，其中 2026 年发行 5750.00 万元，参照宁夏已发行的 30 年期政府专项债券利率，本项目 30 年期利率以 2.50%进行测算，利息总计 4312.50 万元，债券本息合计 10062.50 万元。偿债方式为在债券存续期内，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起支付。

表 6-1 近期政府专项债券发行情况

发行日期	债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)
2025-12-11	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（二十二期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（三十二期）	5.5704	30	2.46%
2025-09-29	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十七期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（二十四期）	4.0222	30	2.51%
2025-09-08	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十三期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（二十期）	11.2296	30	2.34%
2025-08-27	2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（十二期）	23.0000	30	2.33%
2025-07-17	2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（十一期）	10.0000	30	2.05%
2025-07-04	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（四期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（四期）	3.0500	30	2.03%
2025-02-13	2025 年宁夏回族自治区政府再融资专项债券（一期）	44.0000	30	2.02%
2025-02-13	2025 年宁夏回族自治区政府再融资专项债券（二期）	94.0000	30	2.02%

数据来源：中国债券信息网

（四）项目总投资

本项目估算总投资为 7214.00 万元，建设期需要支付利息 215.63 万元，考虑到建设期没有经营收益，需要将建设期利息资本化，纳入项目总投资。

二、资金筹措方案

（一）资金筹措方案

表 6-2 项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	中央和自治区补助资金	发行专项债券用于项目资本金	单位自筹资金	发行专项债券资金	其他金融机构
7214.00	0.00	0.00	1464.00	5750.00	0.00
占总投资比例（%）	0.00	0.00	20.29%	79.71%	0.00
	20.29%			79.71%	

本项目资金具体到位情况如下：

（1）本项目申请发行地方政府专项债券 5750.00 万元，计划于 2026 年发行 5750.00 万元，债券期限均为 30 年。

（2）其余资金由项目实施单位自筹。自筹资金由项目单位股东注资、申请自治区、石嘴山市奖补资金、企业经营利润构成，自筹资金届时根据项目实施进度保障按期到位。

（二）项目分年度融资情况

表 6-4 专项债券融资情况表（单位：万元）

合计	2026 年	
	发行金额	期限
5750.00	5750.00	30 年

（三）项目前期准备

已完成的前期工作：项目已完成立项（取得备案证），改造提升项目无需办理用地，项目不在环评目录无需办理环评批复。项目预计 4 月底完成招标，施工许可证等招标后办理。

项目建设计划：项目规划建设期为 13 个月，于 2026 年 5 月开工建设，2027 年 6 月完工。

（四）资金筹措及使用计划

根据本项目的建设进度计划，各年度资金使用计划详见下表。

表 6-4 资金筹措计划表（单位：万元）

资金使用计划		2026 年	2027 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金	0.00	0.00	0.00
	本级财政预算安排	0.00	0.00	0.00
	单位自筹资金	71.88	1392.12	1464.00
专项债券资金		5750.00	0.00	5750.00
合计		5821.88	1392.12	7214.00

（五）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）和《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项目。

（2）项目资金应当“实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用”，加强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，可根据项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（4）加快完善专项债券资金监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占。本级财政部门要依托信息系统，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，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。项目单位及时向发展改革、财政部门汇报项目开工建设进度、安排债券规模、资金支出进度等信息。

（5）建立专项债券偿债备付金制度。完善专项债券偿还机制，鼓励项目单位建立专项债券偿债备付金制度。严格落实专项债券项目主管部门和项目单位责任，抓好专项债券项目收入征缴工作，保障专项债券偿债资金来源。对收入较好的项目，允许动态调整全生命周期和分年融资收益平衡方案，支持提前偿还债券本金。

第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、预期收益

（一）项目预期收入

1.项目收入区间

本项目取计算期 30 年，项目建成后当年就能投入使用，设计使用寿命 40 年，即 2028 年—2068 年。专项债存续期为 30 年，从发行成功起开始计息，项目实际运营期大于项目还款期。

2.项目收入内容

本项目的收入来源为保障性住房租赁费、物业费（含电梯费）。根据本项目可行性研究报告，本项目改造提升 5058 保障性住房，改造总建筑面积 262409 平方米。项目 2027 年 2 月底建成，后续需要晾晒、招租等过程，预计 2027 年底可投入使用，预计 2028—2029 年出租率 80%、2030 年达到 90%，2031 年及以后达到 95%并保持不变。

保障性住房价格方面，根据项目可行性研究报告、《石嘴山市公共租赁住房租金管理办法》（石政办发〔2014〕62 号）和《石嘴山市公共租赁住房申请审核分配管理实施细则》，“公租房保障中低收入家庭。大武口区一类地区（东至永康路、南至长庆街、西至台湾路、北至胜利街）租金标准为 4 元/月*平方米；二类地区（除一类地区以外地区）3 元/月*平方米。惠农区（产权为市本级的公租房）一类地区包括：恒享公寓、御河城、黄金水岸恒园小区租金标准为 3 元/月*平方米；二类地区水城民生，租金标准为 2 元/月*平方米。”

本项目改造保障房全部在大武口区,租金标准3~4元/月*平方米。按照40平米的公租面积,折合年度租金约为1400~1920元/年,谨慎考虑,本项目公租房租赁价格暂定1000元/年,考虑居民消费价格指数上涨因素,测算租赁价格每3年增长5%估算。

市人民政府办公室关于印发《石嘴山市公共租赁住房租金管理办法》的通知

时间: 2014年07月25日 来源: 石嘴山市政府办 访问量: 308

字号: 大 中 小

市人民政府办公室关于印发《石嘴山市公共租赁住房租金管理办法》的通知

石政办发〔2014〕62号

各县、区人民政府,市政府各部门、直属单位,中央、自治区驻石单位:

现将《石嘴山市公共租赁住房租金管理办法》印发给你们,请结合实际,认真抓好落实。

石嘴山市人民政府办公室

2014年7月25日

《石嘴山市公共租赁住房申请审核分配 管理实施细则》起草说明

为进一步加强我市公租房申请审核分配管理工作,使我市公租房分配管理工作有法可依,根据住建部《公共租赁住房管理办法》,《宁夏回族自治区公共租赁住房建设分配入住管理暂行办法》等相关规定,我局起草了《石嘴山市公共租赁住房申请审核分配管理实施细则》(以下简称实施细则),现将相关情况说明如下:

第三十四条 租赁补贴发放标准。租赁补贴发放标准按照应保障面积8元/月/平方米计算。即实际保障人口1人的240元/月;2人的288元/月;3人的360元/月;4人及以上的400元/月。

第三十五条 公租房租金标准。我市公租房租金标准根据小区位置和楼层系数实行差异化租金,租金收取按照实际保障时间计算。

(一)公租房保障低收入家庭。租金标准为保障面积内1.2元/月*平方米,超保障面积为2.4元/月*平方米;

(二)公租房保障中低收入家庭。大武口区一类地区(东至永康路、南至长庆街、西至台湾路、北至胜利街)租金标准为4元/月*平方米;二类地区(除一类地区以外地区)3元/月*平方米。惠农区(产权为市本级的公租房)一类地区包括:恒享公寓、御河城、黄金水岸恒园小区租金标准为3元/月*平方米;二类地区水城民生,租金标准为2元/月*平方米。产权为惠农区的公租房,租金标准由惠农区政府自行确定(也可参照市本级公租房标准执行),并报市住房保障部门备案。鉴于惠农区实际情况,经惠农区政府批准,并报市住房保障部门备案后,市本级在惠农区的公租房租金可根据小区、楼层、户型等不同情况,按照不超过30%的比例进行上浮和下调;

石嘴山市公租房物业费实行政府指导价，由市、县（区）发改委（物价部门）会同住建部门制定基准价与浮动幅度，最终收费以合同约定为准，遵循“质价相符”原则。本项目公租房涉及多个小区，根据物业服务合同，物业服务收费标准：标准物业服务小区为每月 0.4 元/平方米；一级服务小区为每月 0.6 元/平方米；二级服务小区为每月 0.8 元/平方米。谨慎考虑大武口公租房价格按照 0.4 元/平方米。考虑到通胀因素，按照每 10 年上涨 5%，物业费收缴率按照 98% 计算。

经测算，本项目在计算期内可实现收入 20686.73 万元。具体如下表所示。

表 7-1 项目预期收入明细表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入	20,686.73	-	-	528.08	528.08	578.66	603.95	627.98	627.98	627.98	653.20	653.20
房屋租赁收入	16,944.07			404.64	404.64	455.22	480.51	504.54	504.54	504.54	529.76	529.76
物业费收入	3,742.66			123.44	123.44	123.44	123.44	123.44	123.44	123.44	123.44	123.44

（续上表）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
营业收入	20,686.73	653.20	679.68	685.85	685.85	713.67	713.67	713.67	742.88	742.88	742.88	773.54
房屋租赁收入	16,944.07	529.76	556.24	556.24	556.24	584.06	584.06	584.06	613.27	613.27	613.27	643.93
物业费收入	3,742.66	123.44	123.44	129.61	129.61	129.61	129.61	129.61	129.61	129.61	129.61	129.61

（续上表）

项目	合计	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
营业收入	20,686.73	773.54	780.02	812.22	812.22	812.22	846.04	846.04	846.04	881.51
房屋租赁收入	16,944.07	643.93	643.93	676.13	676.13	676.13	709.95	709.95	709.95	745.42
物业费收入	3,742.66	129.61	136.09	136.09	136.09	136.09	136.09	136.09	136.09	136.09

（二）项目运营成本

本项目建成后将委托第三方运营，故项目运营成本主要包括物业成本和维修费。

（1）物业成本

物业属于民生服务行业，根据市场调研，住宅小区物业成本占物业管理费的比例在 70%~90%之间（其中：人工 40%~45%；耗材及动力费 15%；维护费 10%；绿化 5%；管理费 10%）。按照谨慎性原则，考虑物业公司的低利润率行业特性，物业成本按照物业收入的 80%计提，包括物业人员工资、公共区域水电费等。本项目物业成本按照物业收入的 80%计算。

（2）维修费

根据《建筑工程预算定额管理规定》，“项目修理费的计提应符合实际需求，按照工程合同规定预先预留一定比例费用，并根据实际工程所需确定最终计提比例。建筑工程计提比例一般不超过 5%。”本项目按照项目固定资产的 5%计提维修基金，并按照 50 年均摊，每年工程维护费为项目总投资 0.1%。考虑到项目区为老旧小区，因此维护费按照固定资产原值的 0.5%进行预估，且每 5 年增长 1.0%。

经测算，本项目在债券存续期内，运营成本共计 3933.16 万元，具体运营成本如下表所示。

表 7-2 运营成本明细表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
运营成本	3,933.16	-	-	130.24	130.24	130.24	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.87
维护费	939.05			31.49	31.49	31.49	31.80	31.80	31.80	31.80	31.80	32.12
物业成本	2,994.11	-	-	98.75	98.75	98.75	98.75	98.75	98.75	98.75	98.75	98.75

（续上表）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
运营成本	3,933.16	130.87	130.87	135.81	135.81	136.13	136.13	136.13	136.13	136.13	136.46	136.46
维护费	939.05	32.12	32.12	32.12	32.12	32.44	32.44	32.44	32.44	32.44	32.77	32.77
物业成本	2,994.11	98.75	98.75	103.69	103.69	103.69	103.69	103.69	103.69	103.69	103.69	103.69

（续上表）

项目	合计	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
运营成本	3,933.16	136.46	141.64	141.64	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	142.30
维护费	939.05	32.77	32.77	32.77	33.10	33.10	33.10	33.10	33.10	33.43
物业成本	2,994.11	103.69	108.87	108.87	108.87	108.87	108.87	108.87	108.87	108.87

（三）相关税费

本项目的建设运营单位是国有企业石嘴山市九安恒瑞置业管理有限公司，国有企业作为实施单位需要考虑税费，根据《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）相关规定，“住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税”，“对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。”因此，项目公租房租赁收入按照 1.5% 征收增值税，按照 4% 的税率征收房产税。

根据税法相关规定，项目维修费、物业成本按照 6% 缴纳进项税。

项目建设期工程费用按照 9% 取得进项税发票，工程建设其他费用按照 6% 取得进项税发票，建设期取得的进项税发票在运营期抵扣。城建税按照增值税的 7%，教育费附加按照增值税的 5%，地方教育费附加按照增值税的 5%。

经计算，项目运营期内各项税费合计为 668.07 万元。

（四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费和其他费用。

债券存续期内，本项目累计可实现收入 20686.73 万元，总运营成本 3933.16 万元，相关税费 668.07 万元，故可偿债收益为 16085.50 万元，总债务还本付息为 10062.50 万元。

二、债务还本付息情况

（一）市场化融资还本付息情况

本项目无市场化融资。

（二）总体债务还本付息情况

本项目自 2026 年发债时间起，每半年偿还一次专项债券利息，专项债券利息总计 4312.50 万元，2056 年偿还专项债券本金 5750.00 万元，债券本息合计 10062.50 万元。

表 7-3 项目还本付息表（单位：万元）

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
本息合计	10,062.50	71.88	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75
偿还专项债本金	5,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还专项债利息	4,312.50	71.88	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75

（续上表）

项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
本息合计	10,062.50	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75
偿还专项债本金	5,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还专项债利息	4,312.50	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75

（续上表）

项目	合计	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
本息合计	10,062.50	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	5,821.87
偿还专项债本金	5,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,750.00
偿还专项债利息	4,312.50	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	71.87

三、偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

- （1）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=299.85%
- （2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息= 1.60
- （3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金= 2.80
- （4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息= 1.60
- （5）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金= 2.80

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1.2，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。

四、资金测算平衡情况

本项目累计资金流入 27900.73 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 6238.63 万元的累计现金结余。

表 7-4 项目融资平衡表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
经营活动现金流量表																	
经营活动现金流入	20686.73	-	-	528.08	528.08	578.66	603.95	627.98	627.98	627.98	653.20	653.20	653.20	679.68	685.85	685.85	713.67
营业收入	20686.73	-	-	528.08	528.08	578.66	603.95	627.98	627.98	627.98	653.20	653.20	653.20	679.68	685.85	685.85	713.67
经营活动现金流出	4601.23	-	-	146.19	146.19	148.19	149.50	150.44	150.44	150.44	151.44	151.76	151.76	152.80	157.74	157.74	159.16
营业成本	3933.16		-	130.24	130.24	130.24	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.87	130.87	130.87	135.81	135.81	136.13
相关税费	668.07	-	-	15.95	15.95	17.95	18.95	19.89	19.89	19.89	20.89	20.89	20.89	21.93	21.93	21.93	23.03
经营活动产生现金流量净额	16085.50	-	-	381.89	381.89	430.47	454.45	477.54	477.54	477.54	501.76	501.44	501.44	526.88	528.11	528.11	554.51
投资活动产生的现金流量	0.00																
投资活动现金流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流出	6998.37	5,750.00	1,248.37			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生现金流量净额	-6998.37	-5,750.00	-1,248.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量	0.00																
筹资活动现金流入	7214.00	5,821.88	1,392.12	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	5750.00	5,750.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中央和自治区补助资金	0.00	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行贷款	0.00			-	-												
其他资金	1464.00	71.88	1,392.12	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	10062.50	71.88	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75
偿还债务本金支付的现金	5750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还利息所支付的现金	4312.50	71.88	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75
筹资活动产生的现金流量净额		5,750.00	1,248.37	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75
初期现金	-	-	-	-	238.14	476.28	763.00	1,073.70	1,407.49	1,741.28	2,075.07	2,433.08	2,790.77	3,148.46	3,531.59	3,915.95	4,300.31
期内现金净增加额	6,238.63	-	-	238.14	238.14	286.72	310.70	333.79	333.79	333.79	358.01	357.69	357.69	383.13	384.36	384.36	410.76
期末现金余额	6,238.63	-	-	238.14	476.28	763.00	1,073.70	1,407.49	1,741.28	2,075.07	2,433.08	2,790.77	3,148.46	3,531.59	3,915.95	4,300.31	4,711.07
本项目平均偿债覆盖倍数	1.60																

（续上表）

项目	合计	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
经营活动现金流量表																
经营活动现金流入	20686.73	713.67	713.67	742.88	742.88	742.88	773.54	773.54	780.02	812.22	812.22	812.22	846.04	846.04	846.04	881.51
营业收入	20686.73	713.67	713.67	742.88	742.88	742.88	773.54	773.54	780.02	812.22	812.22	812.22	846.04	846.04	846.04	881.51
经营活动现金流出	4601.23	159.16	159.16	160.31	160.31	160.64	161.85	161.85	167.03	168.30	168.63	168.63	169.96	169.96	169.96	171.69
营业成本	3933.16	136.13	136.13	136.13	136.13	136.46	136.46	136.46	141.64	141.64	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	142.30
相关税费	668.07	23.03	23.03	24.18	24.18	24.18	25.39	25.39	25.39	26.66	26.66	26.66	27.99	27.99	27.99	29.39
经营活动产生现金流量净额	16085.50	554.51	554.51	582.57	582.57	582.24	611.69	611.69	612.99	643.92	643.59	643.59	676.08	676.08	676.08	709.82
投资活动产生的现金流量	0.00															
投资活动现金流入	0.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-
投资活动现金流出	6998.37	-	-	-	-		-		-		-		-			-
投资活动产生现金流量净额	-6998.37	-	-	-	-		-		-		-		-			-
筹资活动产生的现金流量	0.00															
筹资活动现金流入	7214.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-
发行债券金额	5750.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-
中央和自治区补助资金	0.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-
银行贷款	0.00															
其他资金	1464.00	-	-	-	-		-		-		-		-			-
筹资活动现金流出	10062.50	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	5,821.87
偿还债务本金支付的现金	5750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,750.00
偿还利息所支付的现金	4312.50	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	71.87
筹资活动产生的现金流量净额		-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-143.75	-5,821.87
初期现金	-	4,711.07	5,121.83	5,532.59	5,971.41	6,410.23	6,848.72	7,316.66	7,784.60	8,253.84	8,754.01	9,253.85	9,753.69	10,286.02	10,818.35	11,350.68
期内现金净增加额	6,238.63	410.76	410.76	438.82	438.82	438.49	467.94	467.94	469.24	500.17	499.84	499.84	532.33	532.33	532.33	-5,112.05
期末现金余额	6,238.63	5,121.83	5,532.59	5,971.41	6,410.23	6,848.72	7,316.66	7,784.60	8,253.84	8,754.01	9,253.85	9,753.69	10,286.02	10,818.35	11,350.68	6,238.63
本项目平均偿债覆盖倍数	1.60															

五、压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取选择正负 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，如表 6-6 所示。

表 6-6 压力测试表（单位：万元）

变动率	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
可偿债收益	13672.68	14476.95	15281.23	16085.5	16889.78	17694.05	18498.33
债券本息	10062.5	10062.5	10062.5	10062.5	10062.5	10062.5	10062.5
覆盖倍数	1.36	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76	1.84

六、其他事项说明

（一）项目建设主要风险因素

本项目主要风险因素为工程技术风险、资金偿付风险、经营风险、市场风险等。

1. 工程技术风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。本项目所涉及的工程方面的技术问题比较简单，但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

2.资金偿付风险

在债券存续期内，如果项目实施机构的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，项目实施机构不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。项目实施机构加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，将财务杠杆控制在合理水平，确保项目的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，发行人还将设立偿债资金专户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3.经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。项目实施机构从事保障房建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对项目实施机构的业务会产生不利影响，从而影响项目实施机构的盈利能力。项目实施机构所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。同时，项目实施机

构将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大限度地降低经济周期对项目盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

4.市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。项目实施机构主要经营领域涉及保障房建设行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

控制措施：项目实施机构在现有的政策条件下将在努力提升项目可持续发展能力的同时，将针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对项目实施机构经营和盈利造成的不利影响。

（二）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，在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，实施机构要加强专项债资金管理，从制度层面建立地方政府专项债风险防控措施及风险应急处置预案，进一步细化专项债风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控专项债风险并完善应急处置机制。