

银川市西夏区城中村改造专项债券项目 实施方案

项目实施单位：银川市西夏区住房城乡建设和交通局

主管部门：银川市西夏区住房城乡建设和交通局

财政部门：银川市西夏区财政局

编制时间：二〇二六年四月



专项债券信息摘要

基本信息			
项目名称	银川市西夏区域中村改造项目		
项目总投资	42646 万元		
项目建设期	2025 年 8 月-2028 年 7 月		
项目资本金	8646 万元，占项目总投资的比例为 20%		
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	已发行 18700 万元	10 年	1.75%
2026 年	7700 万元	10 年	2.06%
2027 年	7600 万元	10 年	2.06%
合计	34000 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	申请债券资金 34000 万元，分三期发行，每半年支付利息。第一年使用债券资金 18700 万元，第二年使用债券资金 7700 万元，第三年使用债券资金 7600 万元。资金用途主要用于城中村改造安置房建设支出。		

目 录

一、项目所在区域情况	1
(一) 西夏区基本概况	1
(二) 区域经济发展情况	1
(三) 区域财政收支情况	2
(四) 区域债务情况	2
二、债券基本信息	3
三、项目概括	4
(一) 项目背景	4
(二) 前期准备情况	4
(三) 项目建设内容	6
(四) 项目自筹资金情况	8
(五) 项目投资情况及分年投资计划	8
(六) 项目融资方案和资金管理计划	9
(七) 项目投资资产形成情况	10
四、项目预期收益及融资平衡情况	10
(一) 项目收入	10
(二) 项目成本测算	15
(三) 相关税金	18
(四) 项目可偿债收益	18
(五) 项目融资每年还本付息情况	18
(六) 偿债指标计算	19
(七) 项目收益自求平衡情况	19
五、项目重大经济社会效益分析	21

(一) 政策符合性	21
(二) 经济效益评价	21
(三) 社会效益评价	22
(四) 生态效益评价	22
(五) 公益效益评价	22
六、绩效评估分析	23
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	23
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	23
(三) 项目资金来源和到位可行性	23
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	23
(五) 债券资金需求合理性	23
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	24
(七) 绩效目标合理性	24
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	25
七、项目风险评估	25
(一) 项目资金管理方案	25
(二) 债券还款保障措施	25
(三) 风险评估及风险管理措施	26
八、压力测试	28
(一) 压力测试	28
(二) 总体评价	29
九、附件	29

银川市西夏区城中村改造专项债券 项目实施方案

一、项目所在区域情况

（一）西夏区基本概况

西夏区，隶属宁夏回族自治区银川市，位于银川市西部，东与包兰铁路为界与银川市金凤区相邻，西至贺兰山中轴线，与内蒙古阿拉善左旗接壤，北连贺兰县洪广镇，南至永宁县闽宁镇，总面积 1129.3 平方千米，其中，耕地面积 9.3 万亩。截至 2025 年 9 月，西夏区下辖 2 个镇、7 个街道。2025 年，全年常住人口为 45.61 万人。

西夏区是宁夏的工业高地、旅游胜地和教育中心，区位优势显著，交通便捷。这里气候属于中温带干旱类型，境内坐拥雄伟的贺兰山脉，自然景观壮丽。多条铁路干线在此交会，包括包兰铁路、太中银铁路、银西高铁和包银高铁，均经由银川站，使西夏区成为西北重要的交通枢纽。文旅资源丰富多元，拥有众多高品质景点：贺兰山国家级自然保护区，滚钟口和苏峪口国家森林公园，镇北堡西部影城，这些自然与人文景观交相辉映，共同构成了西夏区独特的旅游名片。

（二）区域经济发展情况

2025 年，全市上下深入学习贯彻党的二十届历次全会和习近平总书记考察宁夏重要讲话精神，全面落实中央及自治区决策部署，坚持稳中求进工作总基调，深入实施“五八”首府引领战略，“三个专项行动”“百日攻坚战”等举措有力有效，全年经济运行呈现总体平稳、稳中有进的发展态势。根据全区生产总值统一核算结果，2025 年全市实现生产总值 3033.52 亿元，按不变价格计算，比上年增长

5.3%。分产业看，第一产业增加值 103.50 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 1384.86 亿元，增长 5.2%；第三产业增加值 1545.15 亿元，增长 5.3%。

2025 年西夏区实现生产总值 498.94 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 6.49 亿元，下降 0.8%；第二产业增加值 309.62 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 182.82 亿元，增长 4.2%。

（三）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，为发行棚改专项债券奠定了坚实的基础。银川市及西夏区近五年财政收支情况详见下表：

银川市 2020 年-2025 年财政收支情况表

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
2020 年	157.26	332.36	90.91	109.27
2021 年	147.42	306.35	80.97	77.22
2022 年	168.86	356.55	79.22	81.58
2023 年	197.76	438.15	56.12	45.84
2024 年	208.44	444.46	49.87	59.5
2025 年	209.70	440.75	31.66	41.49

西夏区 2020 年-2024 年财政收支情况表

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
2020 年	49171	177607	34458	34374
2021 年	46118	141971	28635	25783
2022 年	44364	194162	47166	44669
2023 年	52933	244610	36475	22157
2024 年	556794	273899	75811	66585

（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)。西夏区法定债务限额 29.39 亿元, 法定债务余额 25.83 亿元(一般债务 15.13 亿元, 专项债务余额 10.70 亿元)。

二、债券基本信息

银川市西夏区城中村改造专项债券项目拟申请发行地方政府专项债券34000万元, 本项目专项债券分三次发行, 已于2025年发行专项债券18700万元, 计划2026年发行专项债券7700万元, 计划2027年发行专项债券7600万元。债券基本信息如下:

1. 债券名称: 银川市西夏区城中村改造专项债券项目
2. 债券类型: 城中村改造专项债券。
3. 债券发行规模: 项目总投资为42646万元。发行债券金额34000万元, 占总投资的80%; 中央或自治区补助专项资金、本级财政资金8646万元, 占总投资的20%。项目预期收益65413万元, 债券存续期内本息共计40422万元。项目总收益对债券本息覆盖倍数为1.62倍。
4. 本期发行债券金额: 本期2026年发行债券金额7700万元。
5. 发行期限: 10年。
6. 债券品种: 记账式固定利率附息债。
7. 还本方式: 每半年支付利息, 到期还本。
8. 发行利率测算: 2025年已发行债券年利率为1.75%, 2026年及2027年发行利率按照年利率2.06%进行测算。
9. 是否分期发行: 是。
10. 资金用途: 主要用于城中村改造安置房建设费用支出。

债券发行基本信息表

项目名称	发行年度	债券发行规模 (万元)	利率	发行期限(年)
银川市西夏区城中村改造专项债券项目	2025	18700	1.75%	10
	2026	7700	2.06%	10
	2027	7600	2.06%	10
合计(取整)		34000		

三、项目概括

(一) 项目背景

此次银川市西夏区城中村改造项目涵盖兴盈市场、老火车站以北兴盈八队两个棚户区，总占地面积约 68.03 亩，其中，兴盈市场位于兴洲北街西侧、怀远东路北侧，占地面积约 46.36 亩，均为集体土地，地上建筑面积 32514 平方米，主要用途包括市场、酒店、住宅等；老火车站以北兴盈八队项目位于兴洲北街东侧、火车站隧道北侧，占地面积约 21.67 亩（其中集体土地 17.35 亩，国有土地 4.32 亩），地上建筑面积 20436.92 平方米，主要用途为住宅。地上房屋大部分始建于上世纪九十年代之前，多为平房和二层自建房，经摸底部分房屋为 C、D 级危房。不仅严重威胁居民的生命财产安全，也影响城市的整体风貌和居住环境，成为城市治理的一大重难点。尤其 2025 年 1 月 2 日地震后，房屋结构损坏严重，安全隐患更为突出，急需新建改造。

西夏区以“城市更新行动”为抓手，以“补短板、提功能、优服务、强韧性、保安全”为目标，统筹考虑西夏区城中村整治现状，坚持“以建管拆、以拆促建”工作原则，积极争取政策、资金、项目支持，一片一策、一区一策推动城中村改造跑出“加速度”。

(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. 项目已纳入银川市城中村改造三年行动计划和西夏区年度实施计划，已在《重大建设项目清单》中完成备案。

3. 项目前期已编制完成项目建议书及可行性研究报告，已由银川市西夏区审批服务管理局批复，批复文件为：《银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目建议书的批复》（银西审服批发〔2025〕18号）、《银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（银西审服批发〔2025〕36号）。

4. 项目已委托咨询机构对项目可行性、收益平衡方案出具独立评估报告，委托会计师事务所出具财务评估报告，委托律师事务所出具法律意见书，项目土地权属、拆除安置程序合法，成本收益测算合理，收益与融资平衡，投资收益可覆盖债券本息。

5. 一般住宅项目（不含幼儿园、商业街等配套且不占生态红线、水源地、集中居住区等敏感区）：无需办理环评手续，依据《名录》四十四类“97 房地产开发”规定，豁免环评审批与备案。

6. 该项目取得的其他批复及备案证详见下表：

序号	文件名称	项目名称	文件编号
1	银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目初步设计的批复	西夏区城中村改造项目	银西审服发（2025）145 号
2	银川市人民政府关于西夏区城中村改造项目用地的批复	西夏区城中村改造项目	银政土批字（2025）60 号
3	《建设用地规划许可证》	银川市西夏区城中村改造项目（地块一、地块二）	6401052025YG0019578、 6401052025YG0020513
4	《建设工程规划许可证》	银川市西夏区城中村改造项目（1#-9#住宅、10#门房、11#住宅小区养老服务设施用房、12#入户大堂及服务用房、13#-14#服务用房、15#门房、D-1#地下车库及 D-2#地下车库）	6401052025GG0055593 号
5	《建设工程施工许可证等前期手续》	西夏区城中村改造项目一标段、二标段	640100202511140301

(三) 项目建设内容

1. 项目名称: 银川市西夏区城中村改造项目。

2. 项目主管部门与项目实施单位:

项目主管部门: 银川市西夏区住房和城乡建设交通局

项目实施单位: 银川市西夏区住房和城乡建设交通局

3. 建设单位名称: 宁夏润夏企业管理集团有限公司

4. 安置区建设方案

项目拆除后可腾退土地 68.03 亩, 拟采取“异地安置”的方式进行, 安置地点位于西夏区兴安街以东、培华路以北、包兰铁路以西、大连路以南, 拟建设安置区总占地 54357.88 平方米(约 81.54 亩), 总建筑面积约 108715.78 平方米, 其中地上建筑面积 99000 平方米, 地下建筑面积 9715.78 平方米, 容积率 2.0。

(1) 建筑工程: 兴盈市场安置区规划总建筑面积为 81042.67 m²。地上建筑面积 73800 m², 其中住宅建筑面积 73062 m², 商业面积 738 m², 地下建筑面积 7242.67 m², 其中人防地库面积 5904.00 m², 机动车停车位 191 个, 非机动车停车位 1271 个。火车站以北区域安置区总建筑面积为 27673.11 m²。地上建筑面积 25200 m², 其中住宅建筑面积 24948 m², 商业面积 252 m², 地下建筑面积 2473.11 m², 其中人防地库面积 2016.00 m², 机动车停车位 65 个, 非机动车停车位 434 个。

(2) 结构工程: 建筑墙体主体结构为钢筋混凝土框架结构和钢筋混凝土剪力墙结构, 建筑设计使用年限为 50 年, 抗震设防烈度 8 度, 耐火等级为地上二级, 地下一级, 屋面防水等级为 1 级。

(3) 给排水工程: 水源由市政管网直接供给, 地下一层至地上 2 层为供水低区, 由市政管网直接供水; 地上 3 层至 12 层为供水中区,

13层至18层为供水高区，均由变频供水设备供给，变频供水设备及生活水箱设置于地下设备用房内。室外排水采用雨、污分流制，设置钢筋混凝土化粪池三座每座有效容积均为100立方米，污水经化粪池处理后排至市政污水管网；室内排污水、废水采用合流制，一层污水单独接干管排出，二层以上住宅部分卫生间采用旋流降噪型特殊单立管排水系统，其余排水立管均采用单立管伸顶通气排水。

(4) 暖通工程：本工程热源为市政供热，供暖系统分为1-11层为供暖低区，12-18层为供暖高区。室外热力一次网供热管道采用防腐保温管中管(聚氨酯)直埋敷设，管道为无缝钢管，焊接连接，二次网供热管网均采用无缝钢管，焊接连接，地下车库顶板敷设。

(5) 电气工程：本工程低压配电系统接地型式为TN-C-S或TN-S系统；低压配电方式采用放射式与树干式相结合的供电方式；各单体低压电源均由地下车库变配电室引来。

(6) 拆除工程：拆除地上建筑面积52950.92平方米，拆除工程采用机械拆除。拆除后，将建筑废料清运至建筑废料集中处理点。

西夏区城中村改造项目安置区初步设计

名称	数值		单位
安置区用地面积	54357.88		平方米
总建筑面积	108715.78		平方米
地上建筑面积	99000.00		平方米
	住宅面积	98010.00	平方米
	商业面积	990.00	平方米
地下建筑面积	9715.78		平方米
	地下车位面积	7715.11	平方米
	人防建筑面积	7920.00	平方米
住宅户数	852		户
机动车停车位	256		个
非机动车停车位	1705		个
容积率	2.00		

5. 项目建设期限

本项目建设期限 36 个月，建设时间为 2025 年 8 月开工建设，预计 2028 年 7 月竣工。

6. 项目进展情况

该项目已开展安置区建设工作，截止 2026 年 4 月，城中村改造项目安置区建设工程两个标段的施工进度如下：

(1) 一标段：1#楼 5 层模板支设、钢筋绑扎完成 10%，2#楼四层东混凝土浇筑完成 70%，3#楼一层模板支设、钢筋绑扎完成 10%，4#楼五层墙钢筋绑扎、模板支设完成 40%，5#楼四层墙钢筋绑扎完成 60%，6#楼三层叠合板安装完成 90%；

(2) 二标段：降水复测 19 口全部完成专项工作，7#楼四层墙柱合模、搭设内架及顶板支设完成 50%，8#楼三层顶板钢筋绑扎完成 30%，9#楼三层支设顶板、搭设内架完成 40%，D1 地库汽车坡道挡土墙钢筋验收完成 100%；7#楼一层顶板钢筋绑扎完成；8#楼一层墙柱模板完成 80%；9#楼一层墙柱钢筋绑扎 100%，一层内模架搭设完成 40%，D1#地库混凝土浇筑完成 60%。

（四）项目自筹资金情况

项目自筹资金目前已到位 252 万元，为自治区补助资金（相关文件：《自治区财政厅 住房和城乡建设厅关于下达 2025 年自治区财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（宁财（综）指标〔2025〕215 号）），剩余自筹资金在建设过程中陆续到位。

（五）项目投资情况及分年投资计划

1. 项目投资情况

本次城中村改造项目估算总投资 42646 万元，其中工程费用

36601.21 万元；其他费用 5945.51 万元，预备费 99.28 万元。

2. 分年度投资计划

项目第一年投入资金 18952 万元，其中使用已发行专项债券资金 18700 万元；第二年投入资金 16094 万元，其中使用专项债券资金 7700 万元；第三年投入资金 7600 万元，均为专项债资金。

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
资本金	中央或自治区补助专项资金、本级财政资金	252	8394	0	8646
	专项债券资本金	0	0	0	0
专项债券资金	新增专项债券	18700	7700	7600	34000
	调整专项债券	0	0	0	0
合计		18952	16094	7600	42646

(六) 项目融资方案和资金管理计划

1. 融资方案

本项目总投资为 42646 万元，项目资金来源主要为申请中央或自治区补助资金、本级财政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	
	中央或自治区补助专项资金、本级财政资金	发行专项债用于项目资本金	其他资金（单位自有资金）	专项债券	其他资金
42646	8646	0	0	34000	0
占总投资比例（%）	20%	0%	0%	80%	0%
	20%			80%	

2. 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西夏区城中村改造项目。

（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，加强西夏区城中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，可根据西夏区城中村改造项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（七）项目投资资产形成情况

本次城中村改造项目建设完成后形成的除安置以外的资产，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，其中腾退后可出让土地面积68.03亩，超配安置房面积19295平方米，商业面积990平方米，地下停车位数量为256个，资产预估价值为29433万元。

出让土地持有单位为银川市自然资源局，专项债资金形成的资产为国有资产，由银川市西夏区住房和城乡建设交通局持有。存货变现形成的收入归属于西夏区政府，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。

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

本项目收入来源主要为土地出让预期收益合计65413万元。

1. 土地价格分析

① 土地出让市场承接能力分析

从市场承接能力看，西夏区正迎来“十五五”开局的多重利好叠加窗口期，具备稳步承接这批土地的有利条件：战略层面，西夏区锚定“银川科创新城”定位，2026年率先发布了总投资179.9亿元的90个基本建设项目，并设定了地区生产总值增长5.5%、固定资产投资增长6%的年度目标，区域经济基本面向好为土地市场提供了坚实支撑；市场层面，2026年2月西夏区房价挂牌均价环比上涨4.43%，房地产市场已出现企稳回暖信号；区位人口方面，西夏区拥有15所大中专院校和15万在校生，加之贺兰山东麓文旅产业持续升温（旅游环线2026年建成通车、“看见贺兰3.0”项目运营），人才集聚与产业升级将持续创造居住需求；供应节奏上，西夏区2025年仅计划出让商住用地34亩，未来几年增量供应有限，这批地块的分批出让在稀缺性上具备优势，市场消化压力相对可控。

②评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)，结合项目用地实际情况和周边土地市场成交实例，选用剩余法和基准地价系数修正法两种评估方法确定地价。

西夏区土地市场成交实例明细表

资源编号	地块位置	土地面积 (平方米)	土地用途	成交价 (万元)	单位面积 地价(万元 /亩)
银地 (G)[2025] -2号	西夏区怀远西路以南、文昌 北街以东	2821.48	住宅用地	1510	357
银地 (G)[2022] -25号	西夏区金波北街以东、规划 横二路以南，东至：国有空 地，南至：宁夏农垦集团有 限公司，西至：金波北街， 北至：规划横二路	36004.00	商住(城镇住 宅用地、零售 商业用地)	18904	350
银地 (G)[2022] -26号	西夏区金波北街以东、规划 横二路以北，东至：银川市 城市建设投资控股有限公 司用地，南至：规划横二路， 西至：金波北街，北至：规 划横一路	28301.08	商住(城镇住 宅用地、零售 商业用地)	14861	350

资源编号	地块位置	土地面积 (平方米)	土地用途	成交价 (万元)	单位面积 地价(万元 /亩)
银地 (G)[2021] -23号	西夏区宣和巷北侧、风华巷 东侧,东至:欣益巷,南至: 宣和巷,西至:风华巷,北 至:宁夏汇融置业有限公司	15206.09	商住(城镇住 宅用地、零售 商业用地)	7317	321
银地 (G)[2021] -15号	西夏区怀远东路以北、争先 巷以东	30552.49	商住(城镇住 宅用地、零售 商业用地)	16041	350

③挂牌出让地价测算:

宗地一、宗地二:兴盈市场、兴盈八队土地出让收益测算

兴盈市场片区共占地面积约 46.36 亩,其中项目北侧蓝月亮宾馆及市场占地约 19.93 亩,可出让土地为 19.93 亩。南侧兴盈市场占地约 26.43 亩,可出让土地约为 26.43 亩。可出让土地共计 46.36 亩;兴盈八队项目共占地约 21.67 亩,可出让土地为 21.67 亩,合计 68.03 亩,项目拟收储后,通过土地挂牌出让实现项目收益,两个地块均预计作为城镇住宅用地、零售商业用地出让,容积率 2.0。

结合周边商住用地土地市场成交价,并考虑该宗地区位较优越,生活便利度较优,经评估,项目对应拟挂牌出让土地地价为 360 万元/亩,总价为 24491 万元。

宗地三:西夏区军区路以北、新南路以东土地出让收益测算

西夏区军区路以北、新南路以东一宗储备用地,该宗地预计以城镇住宅用地、零售商业用地出让,土地面积为 39.38 亩,容积率为 2.0。

结合周边商住用地土地市场成交价,经评估,项目对应拟挂牌出让土地地价为 340 万元/亩,总价为 13389 万元。

宗地四:大连西路以南、文萃北街以东土地出让收益测算

西夏区大连西路以南、文萃北街以东一宗储备用地,该宗地预计以城镇住宅用地、零售商业用地出让,土地面积为 129.08 亩,容积

率为 2.0。

结合周边商住用地土地市场成交价，经评估，项目对应拟挂牌出让土地地价为 340 万元/亩，总价为 43887 万元。

2. 计提教育资金和廉租住房保障资金后土地收益

经向财政局相关部门咨询，银川市现有教育资金和廉租住房保障资金两项基金的提留。依据《财政部教育部<关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项>的通知》（财综〔2011〕62 号）和《财政部关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》（财综〔2007〕64 号）中的规定，从土地出让净收益中分别按照不低于 10%的比例计提教育资金和廉租住房保障资金两项基金。则本项目专项计提资金为 16354 万元。

3. 土地出让预期收益

通过上述测算，本次土地出让预期收益详见下表：

土地出让预期收益表

宗地序号	地块位置	预计出让年限 (年)	出让价格 (万元)	财政计提基金 比例合计	财政计提基 金(万元)	土地出让预期 收益(万元)
宗地一	兴盈市场：位于兴州北街西侧、怀远东路北侧	2027	26532	20%	4898	19593
宗地二	兴盈八队：兴州北街东侧、火车站隧道北侧	2027				
宗地三	西夏区军区路以北、新南路以东	2028	14571	20%	2678	10711
宗地四	大连西路以南、文萃北街以东	2029	43887	20%	8778	35109
合计		-	81767	-	16352	65413

项目运营收入估算表

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	土地出让预期收益 (1.1-1.2)	65,413	-	-	19,593	10,711	35,109	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	土地出让金	81,767	-	-	24,491	13,389	43,887	-	-	-	-	-	-	-	-
	出让土地面积(亩)	236.49			68.03	39.38	129.08								
	出让单价(万元/亩)				360	340	340								
	出让地块				宗地一、 宗地二	宗地三	宗地四								
1.2	专项资金计提	16,354	-	-	4,898	2,678	8,778	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.1	教育资金	8,177	-	-	2,449	1,339	4,389	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	廉租住房保障资金	8,177	-	-	2,449	1,339	4,389	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总收入	65,413	-	-	19,593	10,711	35,109	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 项目收益预测说明

(1) 项目投资成本预测编制基础

本次 2025 年银川市西夏区城中村改造项目预期收益预测是依据近几年西夏区房地产交易情况及国家、自治区、银川市现行旧改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 2025 年银川市西夏区城中村改造拆除新建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。

(二) 项目成本测算

1. 投资估算依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号, 2020 年 5 月 28 日公布, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 743 号, 2021 年 7 月 2 日公布, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(6) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第 590 号, 2011 年 1 月 21 日实施);

(7) 《宁夏回族自治区实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》(宁夏回族自治区人民政府令第 62 号, 2014 年 2 月 1 日起施行);

(8) 《银川市人民政府关于印发银川市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》(银政发〔2013〕55 号, 2013 年 3 月 4 日印发);

(9) 《银川市人民政府办公厅关于印发银川市旧城更新改造项目国有土地上房屋征收补偿办法的通知》(银政办发〔2013〕42 号, 2013 年 3 月 27 日印发);

(10) 《银川市人民政府关于印发银川市辖三区地上附着物和青苗补偿标准的通知》(银政发〔2023〕25 号)。

2. 投资成本估算

经测算, 项目估算静态总投资 42646 万元, 其中工程费用 36601.21 万元; 其他费用 5945.51 万元, 预备费 99.28 万元。项目总投资明细详见下表:

项目投资估算表

序号	项目名称	投资估算(万元)				占投资额(%)
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	
一	工程费用	27537.18	9064.03		36601.21	86
(一)	住宅建筑	23522.40	4312.44		27834.84	
1	土建及装修工程	23522.40			23522.40	
2	给排水工程		1274.13		1274.13	
3	电气工程		1960.20		1960.20	
4	暖通工程		1078.11		1078.11	
(二)	商业及配套建筑	247.50	48.51		296.01	

序号	项目名称	投资估算（万元）				占投资额（%）
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	
1	土建及装修工程	247.50			247.50	
2	给排水工程		12.87		12.87	
3	电气工程		19.80		19.80	
4	暖通工程		10.89		10.89	
5	抗震支架		4.95		4.95	
(三)	地下建筑工程	3206.21	1224.18		4430.39	
1	土建及装修工程	3206.21			3206.21	
2	给排水工程		310.90		310.90	
3	电气工程		466.36		466.36	
4	暖通工程		388.63		388.63	
5	抗震支架		58.29		58.29	
(四)	室外工程	366.92	3478.90		3845.82	
1	室外电气工程		761.01		761.01	
2	室外给排水工程		869.73		869.73	
3	室外暖通工程		543.58		543.58	
4	室外土建工程(路面硬化等)	237.20			237.20	
5	室外景观绿化工程	129.72			129.72	
6	监控安防、通信、有线电视工程		652.29		652.29	
7	天然气工程		652.29		652.29	
(五)	拆除工程	194.15			194.15	
1	拆除及清运费	194.15			194.15	
二	其他费用			5945.51	5945.51	13
1	建设用地费			3152.62	3152.62	
2	建设单位管理费			183.01	183.01	
3	勘测定界及现状测绘费			14.13	14.13	
4	前期工作费			109.8	109.8	
5	勘察设计费			658.82	658.82	
6	施工图审查费			54.36	54.36	
7	工程监理费			163.07	163.07	
8	招标代理服务			54.36	54.36	
9	全过程造价咨询费			732.02	732.02	
10	节能评估、环境影响评估、交通影响评价、社会风险评估、水土保持方案编制、监测及验收费			306.61	306.61	
11	工程质量检测试验费			21.96	21.96	
12	人防工程检测费			130.46	130.46	
13	消防工程检测费			10.87	10.87	
14	地基基础工程检测费			18.3	18.3	
15	建筑智能化检测费			7.32	7.32	
16	防雷及室内环境检测费			4.39	4.39	
17	水资源论证报告编制评审费			10.98	10.98	
18	水资源税			10.87	10.87	
19	排污费			13.1	13.1	
20	采暖增容费			10.87	10.87	

序号	项目名称	投资估算（万元）				占投资额（%）
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计	
21	天然气费（含延伸费、入网费）			10.87	10.87	
22	高可靠供电费			2.3	2.3	
23	电力负荷管理装置费			1	1	
24	四通一平费			163.07	163.07	
25	市政水、暖、电气接驳费			21.74	21.74	
26	房产面积测绘费			24.26	24.26	
27	工程保险费			21.74	21.74	
28	BIM 技术服务费按照市场价计入			32.61	32.61	
四	预备费			99.28	99.28	1
项目总投资		27537.18	9064.03	6044.79	42646	100

3. 项目运营成本

本项目无运营成本。

（三）相关税金

本项目为城中村改造拆除新建项目，不进行市场销售，故不考虑相关税金。

（四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目运营收入-项目运营成本-相关税金

项目预期收益共计 65413 万元，运营成本 0 元，相关税费 0 元。则可偿债收益为 65413 万元，专项债本息和 40422 万元，可偿债收益大于债券本息。

（五）项目融资每年还本付息情况

本项目拟发行的专项债券计划发行规模为 34000 万元，共发行三期，其中：一期发行时间为 2025 年，发行期限为 10 年，发行利率 1.75%；二期计划发行时间为 2026 年，发行期限为 10 年，发行利率按照 2.06%进行计算；三期计划发行时间为 2027 年，发行期限为 10 年，发行利率按照 2.06%进行计算。在债券存续期内自发行日后每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	年初债券余额	本年债券发行额	本期还款	其中：还本	付息
2025 年		18,700.00	164.00		164.00
2026 年	18,700.00	7,700.00	407.00		407.00
2027 年	26,400.00	7,600.00	564.00		564.00
2028 年	34,000.00		642.00		642.00
2029 年	34,000.00		642.00		642.00
2030 年	34,000.00		642.00		642.00
2031 年	34,000.00		642.00		642.00
2032 年	34,000.00		642.00		642.00
2033 年	34,000.00		642.00		642.00
2034 年	34,000.00		642.00		642.00
2035 年	34,000.00		19,179.00	18,700.00	479.00
2036 年	15,300.00		7,936.00	7,700.00	236.00
2037 年	7,600.00		7,678.00	7,600.00	78.00
合计		34,000.00	40,422.00	34,000.00	6,422.00

（六）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=154；
2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.62；
3. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.92；

经测算，本项目专项债保障倍数均大于 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。

（七）项目收益自求平衡情况

本项目预计收入 65413 万元，债券本息共计 40422 万元，项目收入对债券本息和的覆盖倍数为 1.62 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 24991 万元。项目盈亏平衡分析详见下表：

项目盈亏平衡分析表

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	资本流入	108,059	18,952	16,094	27,193	10,711	35,109	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	运营收入	65,413	-	-	19,593	10,711	35,109	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	财政资金流入	8,646	252	8,394	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	34,000	18,700	7,700	7,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	银行借款资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出总额	83,068	15,437	16,049	12,295	642	642	642	642	642	642	642	19,179	7,936	7,678
2.1	建设投资	42,646	15,273	15,642	11,731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	偿债准备金	34,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,700	7,700	7,600
2.4	债券利息	6,422	164	407	564	642	642	642	642	642	642	642	479	236	78
2.5	税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	现金净流量	24,991	3,515	45	14,898	10,069	34,467	-642	-642	-642	-642	-642	-19,179	-7,936	-7,678

五、项目重大经济社会效益分析

（一）政策符合性

发行专项债券，是深入贯彻以习近平同志为核心的党中央关于全面推进依法治国的战略部署。2025年银川市西夏区举借债券金额34000万元用于西夏区城中村改造项目。本次通过债券资金使用，对西夏区城中村进行改造实施，能够进一步改善项目区周边居住环境及道路、绿化、给排水等基础设施，加快区域公共服务体系建设，提高城镇综合承载能力，进而促进经济持续增长，推动当地形成良好的社会生态，提升西夏区地区形象。

近年来，政策多次提及推进“城中村改造”，并明确将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债支持范围。这一政策调整旨在解决城中村改造过程中的资金来源问题，推动项目的顺利进行。

政策依据：住建部、财政部等相关部门已联合印发通知，明确将城中村改造项目纳入地方政府专项债的支持范围。

资金支持：通过发行地方政府专项债，可以为城中村改造项目提供稳定的资金来源，有助于加快项目进度和提升改造质量。

政策目的：城中村改造是城市更新的重要内容，纳入专项债支持范围有利于推动城市更新进程，改善居民生活环境，促进城市可持续发展。

（二）经济效益评价

此次银川市西夏区城中村改造项目总投资为42646万元，预期收益为65413万元。债券存续期内共需支付融资利息为6422万元，到期偿还债券本息共计40422万元。项目总收益对融资成本覆盖倍数为1.62倍，投资收益可覆盖本期债券本息，具有较好的经济效益。

（三）社会效益评价

本项目的实施符合国家、宁夏回族自治区及银川市关于城中村改造的相关政策。通过发行债券，减轻政府财政压力的基础上，对银川西夏区城中村进行改造，可以进一步提高区域土地利用率，拓展城市发展空间；对加快西夏区开发建设步伐，改善老百姓居住条件和银川市西夏区投资环境、增加地方财政收入、促进经济发展、拉动相关产业发展等宏观效益方面都产生积极的作用。同时，也是全面提升银川市西夏区发展质量和效益，推动区域环境整治、创建文明城市、实现跨越式发展的重要举措。

本项目建设规模较大，建设期间可为当地提供大量劳务工作机会，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平发挥重要作用；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目实施后，将增加物业管理等就业岗位。

（四）生态效益评价

本项目位于西夏区建成区中心区域，项目范围内地上房屋使用年限久、维护状况较差，抗震、治安和消防隐患大，环境卫生较差，影响了群众的生活水平、限制了城镇的进一步发展。通过专项债券项目的实施，可以加快该地区开发建设步伐。对道路、园林绿化等进行统一规划建设，从而打造环境优美、整洁有序、宜居宜业的新的经济增长点。

（五）公益效益评价

通过优化土地资源配置，可以改善城市环境，提升居民生活质量。该项目将预留一定比例的土地用于建设学校、城市道路、公园绿地等

公共服务设施，增强城市公共服务功能。为居民提供更加便捷、舒适的生活环境。

六、绩效评估分析

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

发行专项债券，是深入贯彻以习近平同志为核心的党中央关于全面推进依法治国的战略部署。本次通过债券资金使用，对西夏区城中村进行改造实施，能够进一步改善项目区周边居住环境及道路、绿化、给排水等基础设施，加快区域公共服务体系建设，提高城镇综合承载能力，进而促进经济持续增长，推动当地形成良好的社会生态，提升西夏区地区形象。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目用地规划符合银川市国土空间规划，保证了后期土地开发合法合规。同时，在测算收益时，按照预计规划的用地性质、容积率等经济技术指标进行测算评估，保证了测算结果的客观性和科学性。

（三）项目资金来源和到位可行性

此次银川市西夏区城中村改造项目总投资为 42646 万元。中央或自治区补助专项资金、本级财政资金 8646 万元，占比 20%，申请专项债券资金 34000 万元，占比 80%，资金来源可靠。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测由第三方评估机构客观评价。项目实施后，对应地块国有建设用地使用权出让收益由市自然资源局统一挂牌出让，通过出让实现项目改造收益。收益、成本支出内容及金额全面、客观、合理。

（五）债券资金需求合理性

银川市西夏区城中村改造项目总投资为 42646 万元。中央或自治区补助专项资金、本级财政资金 8646 万元，占比 20%；申请专项债券资金 34000 万元，占比 80%。债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目申请发行债券金额 34000 万元，期限为 10 年，分三期发行，第一期利率为 1.75%，第二第三期利率为 2.06%，按年还本付息。项目实施采取分年度实施拆除新建，分批挂牌出让土地的发展模式，债券存续期内，资金覆盖倍数为 1.62 倍，偿债压力较小。在偿债过程中，存在的主要风险点为项目未按计划实施的风险和未如期获得偿付资金的风险，通过制定有效的应对措施可以及时化解风险，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。

（七）绩效目标合理性

数量指标：本项目涉及拆除各类建筑面积 52950.92 平方米。项目实施后，挂牌出让土地 236.49 亩。

时效指标：本项目采取分年度实施拆除、同步建设安置房，分批挂牌出让土地的发展模式。

成本指标：本项目总投资 42646 万元。

经济效益指标：本项目预期收益 65413 万元。

社会效益指标：提高土地利用价值，提升当地城市建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进银川市积分器新型城镇化进程，带动建材、商业等相关行业的发展，促进广大人民群众顺利就业，提升地方就业率，拉动地方国民经济的增长。

可持续性影响：保障地方经济可持续发展，加速城市结构调整与

对外开放，改善当地群众的居住条件和居住环境。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

七、项目风险评估

（一）项目资金管理方案

1. 资金使用与管理

2025 年银川市西夏区城中村改造拆除新建专项债资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于城中村改造，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、土地出让收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。地方政府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，列入政府性基金预算支出统筹安排。

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，保证城中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。西夏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政

府性基金预算管理，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，及时按照转贷协议约定向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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，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，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缴。年终时，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、准确地反映项目收入、支出、还本付息、发行费用等情况。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。

（三）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，在实施拆除新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：主管部门应制定详细的改造计划及保障措施，按计划实施拆除新建。（1）加强城中村改造政策的宣传，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）拆除新建补偿资金足额、及时发放到改造居民手中，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益。（4）依法征收，文明征收。按照征收程序依法实施征收，做好社会稳定风险评估，按规定做好公开、公示工作，保证被拆除新建对象的知情权。在拆除新建过程中，实施部门要文明征收，避免暴力拆除。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、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自对应地块的国有建设用地使用权出让收益，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，不能按期土地腾退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）强化腾退计划，如期供应土地。（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，研究制定城中村改造专项债券管理规定，以进一步规范城中村改造融资行为，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。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。

八、压力测试

（一）压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取正负20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握专项债务本息覆盖倍数变动情况，压力测试表如下：

压力测试表

单位：万元

可偿债收益变动情况 敏感性分析	可偿债收益	债务本息	专项债本息覆盖倍数
-20%	52,330.40	40,422.00	1.29
-15%	55,601.05	40,422.00	1.38
-10%	58,871.70	40,422.00	1.46
-5%	62,142.35	40,422.00	1.54
0%	65,413.00	40,422.00	1.62
5%	68,683.65	40,422.00	1.70
10%	71,954.30	40,422.00	1.78
15%	75,224.95	40,422.00	1.86
20%	78,495.60	40,422.00	1.94

（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。

九、附件

《银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（银西审服批发〔2025〕36号）。

银川市西夏区 审批服务管理局文件

银西审服批发〔2025〕36号

银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区 城中村改造项目可行性研究报告的批复

银川市西夏区住房和城乡建设交通局：

你单位报来《关于申请批复西夏区城中村改造项目可行性研究报告批复的函》及相关资料已收悉。为加快推进西夏区城中村改造工作，及时消除安全隐患，改善群众居住环境，确保人民生命财产安全。同意你局实施西夏区城中村改造项目（项目代码：2502-640105-17-01-772734）可行性研究报告批复如下：

一、项目建设地址：西夏区兴安街以东，培华路以北、包兰铁路以西，大连路以南。

二、建设规模和内容：本项目分两个片区实施，安置区总建筑面积 108715.78 m²，其中，兴盈市场安置区开发建设

用地面积 40521.33 m²，总建筑面积 81042.67 m²，其中地上建筑面积 73800 m²，地下建筑面积 7242.67 m²，住宅建筑面积 73062 m²，共计 635 户，商业面积 738 m²，物业等配套用房建筑面积 676.39 m²。火车站以北区域安置区用地面积 13836.55 m²，总建筑面积 27673.11 m²，其中地上建筑面积 25200 m²，地下建筑面积 2473.11 m²，住宅建筑面积 24948 m²，共计 217 户，商业面积 252 m²，物业等配套用房建筑面积 230.63 m²。

（一）建筑工程：兴盈市场安置区规划总建筑面积为 81042.67 m²。地上建筑面积 73800 m²，其中住宅建筑面积 73062 m²，商业面积 738 m²，物业等配套用房建筑面积 676.39 m²，地下建筑面积 7242.67 m²，其中人防地库面积 5904.00 m²，机动车停车位 191 个，非机动车停车位 1271 个。火车站以北区域安置区总建筑面积为 27673.11 m²。地上建筑面积 25200 m²，其中住宅建筑面积 24948 m²，商业面积 252 m²，物业等配套用房建筑面积 230.63 m²，地下建筑面积 2473.11 m²，其中人防地库面积 2016.00 m²，机动车停车位 65 个，非机动车停车位 434 个。

（二）结构工程：建筑墙体主体结构为钢筋混凝土框架结构和钢筋混凝土剪力墙结构，建筑设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度 8 度，耐火等级为地上二级，地下一级，屋面防水等级为 1 级。

(三) 给排水工程:水源由市政管网直接供给,地下一层至地上2层为供水低区,由市政管网直接供水;地上3层至12层为供水中区,13层至18层为供水高区,均由变频供水设备供给,变频供水设备及生活水箱设置于地下设备用房内。室外排水采用雨、污分流制,设置钢筋混凝土化粪池三座,每座有效容积均为100立方米,污水经化粪池处理后排至市政污水管网;室内排水污、废水采用合流制,一层污水单独接干管排出,二层以上住宅部分卫生间采用旋流降噪型特殊单立管排水系统,其余排水立管均采用单立管伸顶通气排水。

(四) 暖通工程:本工程热源为市政供热,供暖系统分为1~11层为供暖低区,12~18层为供暖高区。室外热力一次网供热管道采用防腐保温管中管(聚氨脂)直埋敷设,管道为无缝钢管,焊接连接,二次网供热管网均采用无缝钢管,焊接连接,地下车库顶板敷设。

(五) 电气工程:本工程低压配电系统接地型式为TN-C-S或TN-S系统;低压配电方式采用放射式与树干式相结合的供电方式;各单体低压电源均由地下车库变配电室引来。

三、消防工程:按规范要求设置防火分区及疏散口、火灾自动报警、消防联动控制系统,必须设置室内外消火栓系统、手提式灭火器、消防专用电话等系统和消防装备。

四、防震减灾、无障碍及环保节能设计:根据《银川市人民政府办公室关于印发<银川市创建国家防震减灾示范城

市实施方案>的通知》（银政办发〔2018〕56号），项目建设应推广工程抗震新材料新技术，新建三层及以上学校、医院、幼儿园中的特殊设防类、重点设防类建筑采用减隔震技术。根据《城市道路和建筑物无障碍设计规程》，项目建设要按照国家规范进行无障碍设计。要严格按照环保部门要求设计、使用和设置环保设备、设施等。要按照合理利用能源，提高能源利用效率的原则组织实施，严格执行国家合理用能标准和节能设计规范要求，在基本满足建筑造型和使用功能要求的基础上，设计应采用自然通风和采光，降低能耗，确保建筑各项节能措施落实到位。人防工程相关建设内容要按照《宁夏回族自治区人民防空工程建设管理规定》（宁夏回族自治区人民政府令第94号）文件执行。要落实《银川市海绵城市建设管理办法》（银政办规发〔2021〕6号）文件的有关要求，提高城市排水、防涝、防洪和防灾减灾能力。

五、投资估算及资金来源：经审定，项目估算总投资42646万元，其中：工程费用34836.37万元，其他费用3567.54万元，预备费4222.10万元。资金来源为争取申请地方政府专项债券、危房改造资金、自治区补助和本级配套支持。可据此批复开展项目其他前期工作，在落实项目建设资金筹措方案后，方可开工建设。

项目推进要严格按照《政府投资条例》（国务院令 第712号）、《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 第713号）、《宁夏回族自治区政府投资管理办法》（宁政规发〔2020〕

7号)、《银川市政府投资管理实施细则》(银政办发〔2020〕66号)的相关精神执行。

六、接此批复后,请抓紧委托有资质的设计单位编制项目初步设计,设计投资额不得超过可行性研究报告批复项目总投资。

七、初步设计完成后,尽快报我局审定后组织实施。

八、此批复用于争取上级资金,不作为施工招标依据

九、此批复文件有效期为2年,2年内未办理任何其他手续的,到期自动失效。

附件: 1.审批部门核准意见

2.投资估算审核表



(此件公开发布)



附件 1:

审批部门核准意见

建设工程名称：西夏区城中村改造项目

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用	
	全部招标	部分招 标	自行招 标	委托招 标	公开招 标	邀请招 标	招标方 式	备注
建筑工程	核准			核准	核准			
安装工程	核准			核准	核准			
材料设备	核准			核准	核准			

审批部门核准意见说明:



附件2:

估算审定总表

工程项目：西夏区城中村改造项目

序号	项目名称	审定值（万元）			
		工程费用	其他费用	预备费	合计
1	兴盈市场区域项目	26044.38	2205.56	3107.49	31357.43
2	老火车站以北区域项目	8791.99	1361.98	1114.61	11268.57
	总计	34836.36	3567.53	4222.10	42626.00

银川市西夏区 审批服务管理局文件

银西审服批发〔2025〕145号

银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区 城中村改造项目初步设计的批复

银川市西夏区住房和城乡建设交通局、宁夏润夏企业管理集团有限公司：

你单位报来《关于申请批复西夏区城中村改造项目初步设计批复的函》及相关资料已收悉。按照《西夏区城中村改造项目实施方案》相关要求，同意你局实施西夏区城中村改造项目（项目代码：2502-640105-17-01-772734）初步设计批复如下：

一、项目建设地址：西夏区兴安街以东，培华路以北、包兰铁路以西，大连路以南。

二、建设规模和内容：本次项目用地面积 37150.52 m²，总建筑面积 90006.8 m²，其中地上建筑面积 73077.2 m²，地下

建筑面积 16929.6 m²。规划设计 9 栋住宅（共 568 户），入户大堂 1 栋，服务用房 2 栋，大门 2 栋及养老服务设施用房 1 栋。

（一）建筑工程：兴盈市场片区建筑面积 63802.94 m²。规划建设住宅 6 栋（1#住宅建筑面积 8927 m²，2#住宅建筑面积 10648 m²，均为地上 17 层，地下一层；3#住宅建筑面积 7913 m²，4#住宅建筑面积 7891 m²，6#住宅建筑面积 7883 m²，均为地上 15 层，地下一层；5#住宅建筑面积 8751 m²，地上 16 层，地下一层）；11#养老服务设施用房建筑面积 305 m²，地上一层；12#入户大堂建筑面积 600 m²，地上一层，局部二层；13#服务用房建筑面积 275 m²，14#服务用房建筑面积 605 m²，均为地上一层；15#大门建筑面积 20 m²；D-1 地库建筑面积 9984.94 m²。

老火车站片区总建筑面积 26203.85 m²：7#住宅建筑面积 9271.92 m²，9#住宅建筑面积 8616.44 m²，均为地上 17 层，地下一层；8#住宅建筑面积 3985.49 m²，地上 7 层，地下一层；10#大门建筑面积 30 m²；D-1 地库建筑面积 4300 m²。

1.建筑墙体：地上填充墙及内墙墙体：外围护墙采用 200 厚烧结煤矸石页岩空心砖，内墙采用 200 厚烧结煤矸石页岩空心砖。地上剪力墙：采用 200 厚钢筋混凝土剪力墙。地下墙体：采用 300 厚钢筋混凝土外墙。外墙保温：本项目住宅楼外墙保温层贴模塑石墨基聚苯乙烯保温板。

2.屋面：屋面防水等级为Ⅱ级，采用 3mm 厚 SBS 聚酯胎

改性沥青防水卷材+2.0mm 非固化橡胶沥青防水涂料。住宅楼屋面保温层采用阻燃型挤塑聚苯板。公建部分（除 11#养老服务设施用房屋面保温层采用 G 型热固复合聚苯乙烯泡沫保温板）屋面保温层采用阻燃型挤塑聚苯板。

3.外门窗：外窗采用多腔断桥铝合金型材中空玻璃窗，住宅单元门采用可视对讲保温防盗门。

（二）结构工程：建筑墙体主体结构为钢筋混凝土框架结构和钢筋混凝土剪力墙结构，建筑设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度 8 度，耐火等级为地上二级，地下一级，屋面防水等级为 1 级。

（三）给排水工程：水源由市政管网直接供给，地下一层至地上 3 层为供水低区，由市政管网直接供水；地上 4 层至 11 层为供水中区，12 层至 17 层为供水高区，均由变频供水设备供给，变频供水设备及生活水箱设置于地下设备用房内。室外排水采用雨、污分流制，老火车站片区室外设置 50m³钢筋混凝土化粪池 2 座；兴盈市场片区室外设置 100m³钢筋混凝土化粪池 2 座。室内给水中区及高区加压生活给水立管、横干管及户内水表前管道均采用衬塑钢管，给水低区及户内水表后水管采用 S5 系列 PP-R 冷水管，热熔接口；室外给水管道采用钢丝网骨架 PE 管，电热熔连接。室内排水污、废水采用合流制，室内及屋面雨水均采用 PP 聚丙烯静音排水管，承插式胶圈密封柔性连接。埋地排水出户管、商业油污

废水出户管均采用柔性机制排水铸铁管，A 型法兰连接。室外排水管、雨水管采用 HDPE 双壁波纹管。

（四）暖通工程：本工程热源为市政供热，采暖系统形式为共用立管分户热计量的地板辐射采暖系统。住宅地下一层和管道井内及其它明装采暖管道均采用无缝钢管，管径不大于 DN80 时，采用螺纹连接；管径大于等于 DN100 时，焊接连接。地下车库、卫生间、电梯机房、生活水泵房、消防水泵房等设置机械排风；换热站设机械送、排风系统；变配电室设事故通风系统，兼做平时排风系统。

（五）电气工程：本工程地下一层变配电室内分别由市政电网引来双重 10KV 电源供电。9#住宅地下车库设置一座变配电室（兼开闭所），内设 2 台 800KVA+2 台 500KVA 干式变压器。4#住宅地下车库北侧设置一座变配电室（兼开闭所），内设 4 台 800KVA+4 台 630KVA 干式变压器。低压配电系统由小区变配电室引出电源，采用桥架敷设和电缆井敷设至各单体配电柜(箱)。配电形式采用树干、放射混合形式供电方案。

（六）室外工程：包括室外道路、绿化、水、电、气、暖外网等配套工程。

三、消防工程：按规范要求设置防火分区及疏散口、火灾自动报警、消防联动控制系统，必须设置室内外消火栓系统、手提式灭火器、消防专用电话等系统和消防装备。

四、防震减灾、无障碍及环保节能设计：根据《银川市

人民政府办公室关于印发<银川市创建国家防震减灾示范城市实施方案>的通知》（银政办发〔2018〕56号），项目建设应推广工程抗震新材料新技术，新建三层及以上学校、医院、幼儿园中的特殊设防类、重点设防类建筑采用减隔震技术。根据《城市道路和建筑物无障碍设计规程》，项目建设要按照国家规范进行无障碍设计。要严格按照环保部门要求设计、使用和设置环保设备、设施等。要按照合理利用能源，提高能源利用效率的原则组织实施，严格执行国家合理用能标准和节能设计规范要求，在基本满足建筑造型和使用功能要求的基础上，设计应采用自然通风和采光，降低能耗，确保建筑各项节能措施落实到位。人防工程相关建设内容要按照《宁夏回族自治区人民防空工程建设管理规定》（宁夏回族自治区人民政府令第94号）文件执行。要落实《银川市海绵城市建设管理办法》（银政办规发〔2021〕6号）文件的有关要求，提高城市排水、防涝、防洪和防灾减灾能力。

五、投资概算及资金来源：经审定，项目概算总投资39783.49万元，其中：工程费用34125.65万元，其他费用3405.95万元，预备费2251.90万元。资金来源为争取申请地方政府专项债券资金、自治区补助和本级配套支持。

项目推进要严格按照《政府投资条例》（国务院令 第712号）、《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 第713号）、《宁夏回族自治区政府投资管理办法》（宁政规发〔2020〕7号）、《银川市政府投资管理实施细则》（银政办发〔2020〕

66号)的相关精神执行。

六、项目要落实《国家发改委关于加强基础设施建设项目管理确保工程安全质量的通知》(发改投资规〔2021〕910号)文件要求,严格执行安全生产相关规定,确保工程安全质量。该工程必须实行法人责任制、招投标制、合同制、监理制,你单位要在建设中严格执行项目基本程序和要求组织实施,并加强项目建设资金的使用和管理。

七、项目建设要严格按照批准的建设规模、内容、标准实施建设,不得随意提高建设标准、改变建设内容、扩大投资规模,坚决不能因工程建设形成新的地方政府隐性债务。

八、初步设计批复文件有效期为2年,2年内未开工建设或者未办理任何其他手续的,到期自动失效。

附件: 1.审批部门核准意见

2.投资概算审核表

银川市西夏区审批服务管理局

2023年9月5日

(此件公开发布)




附件 1:

审批部门核准意见

建设项目名称：西夏区城中村改造项目

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方 式	备注
	全部招标	部分招 标	自行招 标	委托招 标	公开招 标	邀请招 标		
建筑工程	核准			核准	核准			
安装工程	核准			核准	核准			
材料设备	核准			核准	核准			

审批部门核准意见说明:



银川市人民政府

银政土批字〔2025〕60号

银川市人民政府关于西夏区城中村 改造项目用地的批复

西夏区人民政府：

《关于划拨西夏区城中村改造项目用地的请示》（银西政发〔2025〕60号）收悉。根据原国土资源部《划拨用地目录》（国土资源部令第9号），经市政府专题会议研究，现批复如下：

一、将位于西夏区包兰铁路西侧、四清沟北侧 37150.52 平方米〔约 55.72 亩，其中地块一 11082.29 平方米（约 16.62 亩），地块二 26068.23 平方米（约 39.1 亩）〕国有建设用地划拨给宁夏润夏企业管理集团有限公司，用于西夏区城中村改造项目建设，土地用途为二类城镇住宅用地，地块一容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；地块二容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。该宗地未经批准不得改变土地用途。

二、请宁夏润夏企业管理集团有限公司依照规定办理不动产登记手续。



(此件公开发布)

抄送：市自然资源局。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 6401052025YG0019578 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 银川市审批服务管理局
日期 二〇二五年九月一日

用地单位	宁夏润夏企业管理集团有限公司
项目名称	银川市西夏区城中村改造项目（地块一）
批准用地机关	银川市自然资源局
批准用地文号	银地决定书划字2025年37号-1
用地位置	西夏区包兰铁路西侧、四清沟北侧
用地面积	11082.29平方米
土地用途	用于安置的商品住房用地（二类）
建设规模	90006.8平方米（总）
土地取得方式	划拨
附图及附件名称	
1、批准的总平面图 2025年9月23日； 2、国有建设用地划拨决定书 银地决定书划字2025年37号-1； 3、银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目初步设计的批复 银西审服批发（2025）145号 2502-640105-17-01-772734； 4、建设用地规划许可申请表；	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 6401052025YG0020513 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 银川市审批服务管理局
日期 二〇二五年九月二十八日

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

用地单位	宁夏润夏企业管理集团有限公司
项目名称	银川市西夏区城中村改造项目（地块二）
批准用地机关	银川市自然资源局
批准用地文号	银地决定书划字2025年37号-2
用地位置	西夏区包兰铁路西侧、四清沟北侧
用地面积	26068.23平方米
土地用途	用于安置的商品住房用地（二类）
建设规模	90006.8平方米（总）
土地取得方式	划拨
附图及附件名称	1、批准的总平面图 2025年9月23日； 2、国有建设用地划拨决定书 银地决定书划字2025年37号-2； 3、银川市西夏区审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目初步设计的批复 银西审服批发（2025）145号 2502-640105-17-01-772734； 4、建设用地规划许可申请表；

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 6401052025GG0055593 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关



建设单位(个人)	宁夏润夏企业管理集团有限公司
建设项目名称	银川市西夏区城中村改造项目(1#-9#住宅、10#门房、11#住宅、12#入户大堂及服务用房、13#-14#服务用房、15#门房、16#地下室及D-2#地下室)
建设位置	西夏区包兰铁路西侧、四清沟北侧
建设规模	地上建筑面积:73077.18平方米;地下建筑面积:16929.61平方米
附图及附件名称	
1、批准的总平面图 2025年9月23日; 2、国有建设用地划拨决定书 银地决定书划字2025年37号-1、银地决定书划字2025年37号-2; 3、银川市西夏区行政审批服务管理局关于西夏区城中村改造项目初步设计的批复 银西审服批发(2025)145号 2502-640105-17-01-772734; 4、建设用地规划许可证 地字第6401052025YG0019578号、地字第6401052025YG0020513号; 5、规划单体报建图(2本) 2025年9月23日; 6、2025年7月拟建设地上地下建筑情况调查汇总表 2025年8月22日; 7、关于西夏区城中村改造项目物业用房分布的说明 2025年9月26日; 8、建设工程规划许可申请表、附表。	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

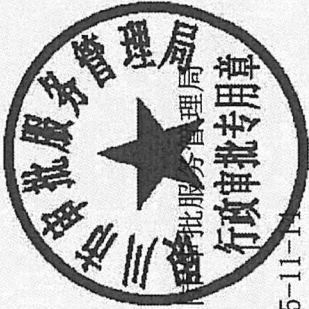
编号 640100202511140301

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核验证照信息



发证机关 银川市行政审批服务管理局

发证日期 2025-11-14

建设单位	宁夏润夏企业管理集团有限公司		
工程名称	西夏区城中村改造项目一标段		
建设地址	银川市		
建设规模	63802.94		
合同工期	2025年10月27日至2027年12月31日	合同价格	20926.422661
参建单位			
勘察单位	银川市规划建筑设计研究院有限公司	项目负责人	张跃先
设计单位	银川市规划建筑设计研究院有限公司	项目负责人	马伊龙
施工单位	宁夏第五建设有限公司	项目负责人	尤文辉
监理单位	中海景建设集团有限公司	总监理工程师	王恒
工程总承包单位	宁夏第五建设有限公司	项目经理	尤文辉
备注	项目代码：2502-640105-17-01-772734。		

注意事项：

一、本证为建筑工程施工许可凭证，作为准予施工的凭证。

二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或逾期不施工，时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

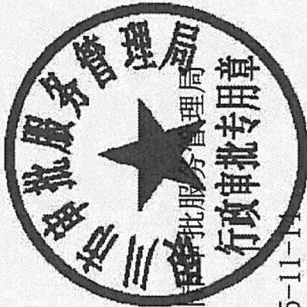
编号 640100202511140201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对应照信息



发证机关 银川市住房和城乡建设局

发证日期 2025-11-14

建设单位	宁夏润夏企业管理集团有限公司			
工程名称	西夏区城中村改造项目二标段			
建设地址	银川市			
建设规模	26203.85			
合同工期	2025年10月27日至2027年12月31日	合同价格	8389.793369	
参建单位				
勘察单位	银川市规划建筑设计研究院有限公司	项目负责人	张跃先	
设计单位	银川市规划建筑设计研究院有限公司	项目负责人	马伊龙	
施工单位	宁夏交通建设股份有限公司	项目负责人	孙伟	
监理单位	中海景建设集团有限公司	总监理工程师	王恒	
工程总承包单位	宁夏交通建设股份有限公司	项目经理	孙伟	
备注	项目代码：2502-640105-17-01-772734。			

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。