

2023 年第一批专项债券调整项目  
——小寨城中村棚户区改造三期建设项目  
(调整)

实施方案

实施单位盖章：西宁多巴新城建设开发有限公司



主管部门盖章：西宁多巴新城建设管理委员会



市财政局盖章：



2023 年 12 月

## 目 录

第一章 项目概况 .....	1
一、项目名称 .....	2
二、项目单位 .....	2
三、项目主管部门 .....	3
四、项目建设内容 .....	3
五、项目投资估算 .....	14
六、项目地点及建设工期 .....	15
七、项目审批情况 .....	15
八、债券资金使用合规性 .....	19
九、项目建设运营模式 .....	19
十、项目投后管理 .....	19
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	20
一、项目实施的必要性 .....	20
二、项目经济效益 .....	23
三、项目社会效益 .....	23
四、项目事前绩效评估情况 .....	24
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	24
一、编制依据及原则 .....	24
二、估算范围 .....	24
三、估算说明 .....	25
四、建设内容及投资估算 .....	26
五、资金筹措 .....	30
六、组合融资 .....	31
第四章 项目收入分析 .....	31
一、项目经营性收入分析 .....	31
第五章 项目运营成本分析 .....	35
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	37
一、项目收益分析 .....	37
二、项目融资本息 .....	39
三、项目收益与融资平衡分析 .....	40
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	41
第七章 项目风险控制 .....	41

一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	41
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	42
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	42
第八章 还款保障情况 .....	43
一、还款责任及保障 .....	43
二、项目资产管理 .....	44
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	44
第九章 其他需要说明的事项 .....	45

## 第一章 项目概况

小寨城中村棚户区改造三期建设项目可研批复总投资 200814.97 万元，其中：计划申请专项债券总额 83763.47 万元，具体情况如下：

序号	发行时间	发行规模（万元）	利率	发行期限	付息频率	还本方式	备注
1	2022年10月31日	60,000.00	2.85%	10年	在债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本	
2	2023年6月20日	30,000.00 (调整后剩余20,800.00)	2.80%	10年	在债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本	根据《关于申请调整2023年新增专项债券资金用途的请示》（宁财金字〔2023〕953号），调整出9200万元用于清理拖欠企业账款，由接受调整资金的单位承担还本付息责任。
3	2020年	1,003.16	2.83%	10年	在债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本	1003.16万元为本次调入资金，原项目为“西宁市城西区科教大厦升级提档项目”，剩余计息年限7年。
	2022年	1,960.31	3.04%	10年	在债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本	1960.31万元为本次调入资金，原项目为“多巴新城政东路南段等四个管廊工程”，剩余计息年限9年。
	合计	83763.47					

说明：

1.该项目已于 2022 年 10 月 31 日发行专项债券 6 亿元，债券期限为十年，票面利率 2.85%。

2.该项目已于 2023 年 6 月 20 日发行专项债券 3 亿元，债券期限 10 年，票面利率 2.80%；根据《关于申请调整 2023 年新增专项债券资金用途的请示》（宁财金字〔2023〕953 号），于 2023 年 10 月从 3 亿元中调整出 9200 万元用于清理拖欠企业账款，由接受调整资金的单位承担还本付息责任。

3.本次调整是将西宁市城西区科教大厦升级提档项目（专项债券于2020年发行，发行期限10年，票面利率2.83%，剩余计息年限7年）的1003.16万元、多巴新城政东路南段等四个管廊工程（专项债券于2022年发行，发行期限10年，票面利率3.04%，剩余计息年限9年）的1960.31万元调整至小寨城中村棚户区改造三期建设项目。

## 一、项目名称

小寨城中村棚户区改造三期建设项目(以下简称“本项目”或“项目”),属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

## 二、项目单位

项目专项债券申请单位为西宁多巴新城建设开发有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券169924万元，支持项目14个，目前已累计支出专项债券129864万元，支出进度76.42%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券90000万元（其中9200万元被调出用于清理拖欠企业账款），目前已累计支出73049.64万元，支出进度90.41%。

表：项目单位基本信息一览表

单位名称	西宁多巴新城建设开发有限责任公司		
法定代表人	基浩	成立日期	2013-04-24
注册资本	6100万元人民币	营业期限	2013-04-24至2033-04-23
统一社会信用代码	916301220591216838		
注册地址	青海省西宁市湟中县多巴镇小寨村小寨体育中心		
经营范围	城市基础设施建设，城市基础设施有偿使用，资源开发、利用和经营；投融资管理；房地产开发；停车场管理***涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
单位类型	有限责任公司（国有控股）		

股东及持股比例	国开发展基金有限公司（50%）， 青海多巴新城建设发展有限公司（33.6066%）， 西宁市湟中区城市建设投资发展有限责任公司（16.3934%）
---------	---

西宁多巴新城建设开发有限责任公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为西宁多巴新城建设管理委员会。西宁多巴新城建设管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位西宁多巴新城建设开发有限责任公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减西宁多巴新城建设管理委员会相关预算资金等措施偿债。

### 四、项目建设内容

根据湟中县发展改革和经济商务局《关于小寨城中村棚户区改造三期建设项目可行性研究报告的批复》（湟发改字〔2018〕8号），本项目主要建设规模和内容是：

项目总用地面积 193813.7 平方米(合 290.72 亩)，新建棚户区改造房 3418 套，总建筑面积 574052.53 平方米，其中：地上建筑面积为 428745.06 平方米，地下建筑面积为 145306.48 平方米。

本项目建设分为四个区域，其中 A 区域、B 区域、C 区域为地块二、D 区域为地块一，具体建设内容如下：

A 区域：总用地面积 38847.84 平方米，总建筑面积为 101384 平方米，其中地上建筑面积为 78942 平方米，地下建筑面积为 22442 平方米。建设住宅共 656 户，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施

B 区域：总用地面积 53317.54 平方米，总建筑面积为 160938.31 平方米，其中地上建筑面积为 118182.05 平方米，地下建筑面积为 42756.26 平方米。建设住宅共 962 户，986.96 平方米物业用房，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施。

C 区域：总用地面积 18854.48 平方米，总建筑面积为 62308.43 平方米，其中地上面积为 44425.68 平方米，地下建筑面积为 17882.76 平方米。建设住宅共 314 户，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施。

D 区域：总用地面积 82793.75 平方米，总建筑面积为 249421.79 平方米，其中地上建筑面积为 187196.33 平方米，地下建筑面积为 62225.46 平方米。建设住宅共 1486 户，配建幼儿园 3600 平方米，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施。

相关主要指标如下表：

表：项目主要建设技术指标一览表

A区域：

序号	项目建设内容	建设规模		建设成本单价	投资概算
		数量	单位		
一	第一部分				27256.49
1	住宅		m²	2410	16997.48
	22#楼				3290.31
	土 建	13159.48	m²	1500	1973.92
	装 修	13159.48	m²	500	657.97
	给排水消防	13159.48	m²	110	144.75
	采暖、通风	13159.48	m²	115	151.33
	强电工程	13159.48	m²	125	164.49
	弱电工程	13159.48	m²	60	78.96
	电梯	2	部	400000	80.8
	太阳能热水系统	100	套	3000	30

	壁挂锅炉	100	台	800	8.08
	<b>23#楼</b>				1751.79
	土 建	6832.44	m²	1500	1024.87
	装 修	6832.44	m²	500	341.62
	给排水消防	6832.44	m²	110	75.16
	采暖、通风	6832.44	m²	115	78.57
	强电工程	6832.44	m²	125	85.41
	弱电工程	6832.44	m²	60	40.99
	电梯	2	部	400000	80.8
	太阳能热水系统	64	套	3000	19.2
	壁挂锅炉	64	台	800	5.17
	<b>24#楼</b>				1743.35
	土 建	6589.18	m²	1500	988.38
	装 修	6589.18	m²	500	329.46
	给排水消防	6589.18	m²	110	72.48
	采暖、通风	6589.18	m²	115	75.78
	强电工程	6589.18	m²	125	82.36
	弱电工程	6589.18	m²	60	39.54
	电梯	3	部	400000	134.8
	太阳能热水系统	54	套	3000	16.2
	壁挂锅炉	54	台	800	4.36
	<b>25#楼</b>				1743.35
	土 建	6589.18	m²	1500	988.38
	装 修	6589.18	m²	500	329.46
	给排水消防	6589.18	m²	110	72.48
	采暖、通风	6589.18	m²	115	75.78
	强电工程	6589.18	m²	125	82.36
	弱电工程	6589.18	m²	60	39.54
	电梯	3	部	400000	134.8
	太阳能热水系统	54	套	3000	16.2
	壁挂锅炉	54	台	800	4.36
	<b>26#楼</b>				1743.35
	土 建	6589.18	m²	1500	988.38
	装 修	6589.18	m²	500	329.46
	给排水消防	6589.18	m²	110	72.48
	采暖、通风	6589.18	m²	115	75.78
	强电工程	6589.18	m²	125	82.36
	弱电工程	6589.18	m²	60	39.54
	电梯	3	部	400000	134.8
	太阳能热水系统	54	套	3000	16.2
	壁挂锅炉	54	台	800	4.36
	<b>27#楼</b>				3922.33
	土 建	15322.35	m²	1500	2298.35
	装 修	15322.35	m²	500	766.12
	给排水消防	15322.35	m²	110	168.55
	采暖、通风	15322.35	m²	115	176.21



	强电工程	15322.35	m <sup>2</sup>	125	191.53
	弱电工程	15322.35	m <sup>2</sup>	60	91.93
	电梯	4	部	400000	174.8
	太阳能热水系统	144	套	3000	43.2
	壁挂炉锅炉	144	台	800	11.64
	<b>28#楼</b>				3809.56
	土 建	14045.49	m <sup>2</sup>	1500	2106.82
	装 修	14045.49	m <sup>2</sup>	500	702.27
	给排水消防	14045.49	m <sup>2</sup>	110	154.5
	采暖、通风	14045.49	m <sup>2</sup>	115	161.52
	强电工程	14045.49	m <sup>2</sup>	125	175.57
	弱电工程	14045.49	m <sup>2</sup>	60	84.27
	电梯	4	部	400000	174.8
	太阳能热水系统	656	套	3000	196.8
	壁挂炉锅炉	656	台	800	53
	<b>33#楼</b>				1729.75
	土 建	6589.18	m <sup>2</sup>	1500	988.38
	装 修	6589.18	m <sup>2</sup>	500	329.46
	给排水消防	6589.18	m <sup>2</sup>	110	72.48
	采暖、通风	6589.18	m <sup>2</sup>	115	75.78
	强电工程	6589.18	m <sup>2</sup>	125	82.36
	弱电工程	6589.18	m <sup>2</sup>	60	39.54
	电梯	3	部	400000	121.2
	太阳能热水系统	54	套	3000	16.2
	壁挂炉锅炉	54	台	800	4.36
<b>2</b>	<b>商铺</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2485</b>	801.66
	土 建	3226	m <sup>2</sup>	1500	483.9
	装 修	3226	m <sup>2</sup>	520	167.75
	给排水消防	3226	m <sup>2</sup>	130	41.94
	采暖、通风	3226	m <sup>2</sup>	150	48.39
	强电工程	3226	m <sup>2</sup>	125	40.33
	弱电工程	3226	m <sup>2</sup>	60	19.36
	壁挂炉锅炉	15	台	800	1.21
<b>3</b>	<b>地下建筑</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3520</b>	7899.58
	土 建	22442	m <sup>2</sup>	2800	6283.76
	装 修	22442	m <sup>2</sup>	350	785.47
	消防给排水	22442	m <sup>2</sup>	110	246.86
	通风、防排烟	22442	m <sup>2</sup>	100	224.42
	强电工程	22442	m <sup>2</sup>	120	269.3
	弱电工程	22442	m <sup>2</sup>	20	44.88
	喷 淋	22442	m <sup>2</sup>	20	44.88
	<b>室外配套设施</b>				579.73
<b>二</b>	<b>第二部分其他费用</b>				<b>2379.13</b>
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>2370.85</b>

B区域：

序号	项目建设内容	建设规模		建设成本单价	投资概算
		数量	单位		
一	第一部分				44447.39
	29#住宅		m²	2145	3761.98
	土 建	17353.74	m²	1300	2255.99
	装 修	17353.74	m²	430	746.21
	给排水消防	17353.74	m²	130	225.6
	采暖、通风	17353.74	m²	110	190.89
	强电工程	17353.74	m²	115	199.57
	弱电工程	17353.74	m²	60	104.12
	电梯	4	部	390000	157.56
	太阳能热水系统	132	套	3000	39.6
	壁挂炉锅炉	132	台	800	10.67
	30#住宅		m²	2145	3329.84
	土 建	15322.35	m²	1300	1991.91
	装 修	15322.35	m²	430	658.86
	给排水消防	15322.35	m²	130	199.19
	采暖、通风	15322.35	m²	110	168.55
	强电工程	15322.35	m²	115	176.21
	弱电工程	15322.35	m²	60	91.93
	电梯	4	部	390000	157.56
	太阳能热水系统	144	套	3000	43.2
	壁挂炉锅炉	144	台	800	11.64
	31#住宅		m²	2135	1423.08
	土 建	6589.61	m²	1300	856.65
	装 修	6589.61	m²	420	276.76
	给排水消防	6589.61	m²	130	85.66
	采暖、通风	6589.61	m²	110	72.49
	强电工程	6589.61	m²	115	75.78
	弱电工程	6589.61	m²	60	39.54
	电梯	3	部	390000	118.17
	太阳能热水系统	54	套	3000	16.2
	壁挂炉锅炉	54	台	800	4.36
	32#住宅		m²	2135	1423.08
	土 建	6589.61	m²	1300	856.65
	装 修	6589.61	m²	420	276.76
	给排水消防	6589.61	m²	130	85.66
	采暖、通风	6589.61	m²	110	72.49
	强电工程	6589.61	m²	115	75.78
	弱电工程	6589.61	m²	60	39.54
	电梯	3	部	390000	118.17
	太阳能热水系统	54	套	3000	16.2
	壁挂炉锅炉	54	台	800	4.36
	35#住宅		m²	2245	1554.28
	土 建	7257.06	m²	1400	956.54
	装 修	7257.06	m²	430	293.79

	给排水消防	7257.06	m²	130	88.82
	采暖、通风	7257.06	m²	110	75.16
	强电工程	7257.06	m²	115	78.57
	弱电工程	7257.06	m²	60	40.99
	电梯	2	部	390000	78.78
	太阳能热水系统	68	套	3000	20.4
	壁挂炉锅炉	68	台	800	5.49
	<b>36#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2245</b>	2957.82
	土 建	13041.5	m²	1400	1825.81
	装 修	13041.5	m²	430	560.78
	给排水消防	13041.5	m²	130	169.54
	采暖、通风	13041.5	m²	110	143.46
	强电工程	13041.5	m²	115	149.98
	弱电工程	13041.5	m²	60	78.25
	电梯	2	部	390000	78.78
	太阳能热水系统	100	套	3000	30
	壁挂炉锅炉	100	台	800	8.08
	<b>37#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2225</b>	3596.53
	土 建	15983.5	m²	1380	2205.72
	装 修	15983.5	m²	430	687.29
	给排水消防	15983.5	m²	130	207.79
	采暖、通风	15983.5	m²	110	175.82
	强电工程	15983.5	m²	115	183.81
	弱电工程	15983.5	m²	60	95.9
	电梯	4	部	390000	157.56
	太阳能热水系统	134	套	3000	40.2
	壁挂炉锅炉	134	台	800	10.83
	<b>38#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2225</b>	3452.42
	土 建	15322.35	m²	1380	2114.48
	装 修	15322.35	m²	430	658.86
	给排水消防	15322.35	m²	130	199.19
	采暖、通风	15322.35	m²	110	168.55
	强电工程	15322.35	m²	115	176.21
	弱电工程	15322.35	m²	60	91.93
	电梯	4	部	390000	157.56
	太阳能热水系统	144	套	3000	43.2
	壁挂炉锅炉	144	台	800	11.64
	<b>39#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2115</b>	1718.43
	土 建	8031.35	m²	1280	1028.01
	装 修	8031.35	m²	420	337.32
	给排水消防	8031.35	m²	130	104.41
	采暖、通风	8031.35	m²	110	88.34
	强电工程	8031.35	m²	115	92.36
	弱电工程	8031.35	m²	60	48.19
	电梯	3	部	390000	118.17
	太阳能热水系统	66	套	3000	19.8

	壁挂锅炉	66	台	800	5.33
	<b>40#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2120</b>	1722.45
	土 建	8031.35	m²	1285	1032.03
	装 修	8031.35	m²	420	337.32
	给排水消防	8031.35	m²	130	104.41
	采暖、通风	8031.35	m²	110	88.34
	强电工程	8031.35	m²	115	92.36
	弱电工程	8031.35	m²	60	48.19
	电梯	3	部	390000	118.17
	太阳能热水系统	66	套	3000	19.8
	壁挂锅炉	66	台	800	5.33
<b>2</b>	<b>41#商业</b>		<b>m²</b>	<b>2420</b>	444.43
	土 建	1836.48	m²	1400	257.11
	装 修	1836.48	m²	600	110.19
	给排水消防	1836.48	m²	130	23.87
	采暖、通风	1836.48	m²	110	20.2
	强电工程	1836.48	m²	120	22.04
	弱电工程	1836.48	m²	60	11.02
	壁挂锅炉	8	台	800	0.72
<b>3</b>	<b>34#物业用房</b>		<b>m²</b>	<b>2313</b>	228.28
	土 建	986.96	m²	1400	138.17
	装 修	986.96	m²	500	49.35
	给排水消防	986.96	m²	120	11.84
	采暖、通风	986.96	m²	110	10.86
	强电工程	986.96	m²	125	12.34
	弱电工程	986.96	m²	58	5.72
	壁挂锅炉	4	台	800	0.41
<b>4</b>	<b>42#垃圾转运站</b>		<b>m²</b>	<b>2265</b>	61.76
	土 建	272.65	m²	1300	35.44
	装 修	272.65	m²	550	15
	给排水消防	272.65	m²	120	3.27
	采暖、通风	272.65	m²	110	3
	强电工程	272.65	m²	125	3.41
	弱电工程	272.65	m²	60	1.64
	壁挂锅炉	1	台	800	0.17
<b>5</b>	<b>地下建筑</b>		<b>m²</b>	<b>3855</b>	16585.15
	土 建	42756.26	m²	3215	13746.14
	装 修	42756.26	m²	360	1539.23
	电气工程	42756.26	m²	100	427.56
	消防给排水	42756.26	m²	90	384.81
	通风、防排烟	42756.26	m²	90	384.81
	喷淋	42756.26	m²	24	102.62
	室外配套设施				848.35
<b>二</b>	<b>第二部分其他费用</b>				<b>2877.25</b>
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>2839.48</b>

C区域:

序号	项目建设内容	建设规模		建设成本单价	投资概算
		数量	单位		
一	第一部分				18530.5
	17#住宅		m <sup>2</sup>	2280	2057.8
	土 建	8939.91	m <sup>2</sup>	1440	1287.35
	装 修	8939.91	m <sup>2</sup>	420	375.48
	给排水消防	8939.91	m <sup>2</sup>	120	107.28
	采暖、通风	8939.91	m <sup>2</sup>	115	102.81
	强电工程	8939.91	m <sup>2</sup>	125	111.75
	弱电工程	8939.91	m <sup>2</sup>	60	53.64
	电梯	3	部	360000	109.08
	太阳能热水系统	65	套	3000	19.5
	壁挂炉锅炉	65	部	800	5.25
	18、19#住宅		m <sup>2</sup>	2290	4003.03
	土 建	17310.19	m <sup>2</sup>	1450	2509.98
	装 修	17310.19	m <sup>2</sup>	420	727.03
	给排水消防	17310.19	m <sup>2</sup>	120	207.72
	采暖、通风	17310.19	m <sup>2</sup>	115	199.07
	强电工程	17310.19	m <sup>2</sup>	125	216.38
	弱电工程	17310.19	m <sup>2</sup>	60	103.86
	电梯	6	部	360000	223.2
	太阳能热水系统	130	套	3000	39
	壁挂炉锅炉	130	部	800	12.9
	20、21#住宅		m <sup>2</sup>	2300	4219.38
	土 建	18175.58	m <sup>2</sup>	1460	2653.63
	装 修	18175.58	m <sup>2</sup>	420	763.37
	给排水消防	18175.58	m <sup>2</sup>	120	218.11
	采暖、通风	18175.58	m <sup>2</sup>	115	209.02
	强电工程	18175.58	m <sup>2</sup>	125	227.19
	弱电工程	18175.58	m <sup>2</sup>	60	109.05
	电梯	6	部	360000	223.2
	太阳能热水系统	130	套	3000	39
	壁挂炉锅炉	130	部	800	12.9
	地下建筑		m <sup>2</sup>	3971	7101.24
	土 建	17882.75	m <sup>2</sup>	3300	5901.31
	装 修	17882.75	m <sup>2</sup>	360	643.78
	消防给排水	17882.75	m <sup>2</sup>	100	178.83
	通风、防排烟	17882.75	m <sup>2</sup>	90	160.94
	强电工程	17882.75	m <sup>2</sup>	100	178.83
	弱电工程	17882.75	m <sup>2</sup>	21	37.55
二	室外配套设施				565.01
三	第二部分其他费用				2448.70
四	预备费				1258.75

D区域:

序号	项目建设内容	建设规模		建设成本单价	投资概算
		数量	单位		
一	第一部分				68061.49
	1#住宅		m²	2160	3777.7
	土 建	17340.46	m²	1330	2306.28
	装 修	17340.46	m²	420	728.3
	给排水消防	17340.46	m²	110	190.75
	采暖、通风	17340.46	m²	115	199.42
	强电工程	17340.46	m²	125	216.76
	弱电工程	17340.46	m²	60	104.04
	电 梯	4	部	400000	174.4
	太阳能热水系统	134	套	2400	32.16
	壁挂炉锅炉	134	台	800	22.42
	2#住宅		m²	2160	3346.35
	土 建	15332.35	m²	1330	2039.2
	装 修	15332.35	m²	420	643.96
	给排水消防	15332.35	m²	110	168.66
	采暖、通风	15332.35	m²	115	176.32
	强电工程	15332.35	m²	125	191.65
	弱电工程	15332.35	m²	60	91.99
	电 梯	4	部	400000	174.4
	太阳能热水系统	144	套	2400	34.56
	壁挂炉锅炉	144	台	800	23.22
	3#住宅		m²	2160	3346.35
	土 建	15332.35	m²	1330	2039.2
	装 修	15332.35	m²	420	643.96
	给排水消防	15332.35	m²	110	168.66
	采暖、通风	15332.35	m²	115	176.32
	强电工程	15332.35	m²	125	191.65
	弱电工程	15332.35	m²	60	91.99
	电 梯	4	部	400000	174.4
	太阳能热水系统	144	套	2400	34.56
	壁挂炉锅炉	144	台	800	23.22
	5#住宅		m²	2170	1498
	土 建	6832.44	m²	1340	915.55
	装 修	6832.44	m²	420	286.96
	给排水消防	6832.44	m²	110	75.16
	采暖、通风	6832.44	m²	115	78.57
	强电工程	6832.44	m²	125	85.41
	弱电工程	6832.44	m²	60	40.99
	电 梯	2	部	400000	94.4
	太阳能热水系统	64	套	2400	15.36
	壁挂炉锅炉	64	台	800	16.82
	6#住宅		m²	2160	2875.83
	土 建	13202.91	m²	1330	1755.99
	装 修	13202.91	m²	420	554.52

	给排水消防	13202.91	m²	110	145.23
	采暖、通风	13202.91	m²	115	151.83
	强电工程	13202.91	m²	125	165.04
	弱电工程	13202.91	m²	60	79.22
	电梯	2	部	400000	94.4
	太阳能热水系统	100	套	2400	24
	壁挂炉锅炉	100	台	800	19.7
	<b>7#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2080</b>	3719.55
	土 建	17727.85	m²	1250	2215.98
	装 修	17727.85	m²	420	744.57
	给排水消防	17727.85	m²	110	195.01
	采暖、通风	17727.85	m²	115	203.87
	强电工程	17727.85	m²	125	221.6
	弱电工程	17727.85	m²	60	106.37
	电梯	4	部	400000	174.4
	太阳能热水系统	134	套	2400	32.16
	壁挂炉锅炉	134	台	800	22.42
	<b>8#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2160</b>	3346.35
	土 建	15332.35	m²	1330	2039.2
	装 修	15332.35	m²	420	643.96
	给排水消防	15332.35	m²	110	168.66
	采暖、通风	15332.35	m²	115	176.32
	强电工程	15332.35	m²	125	191.65
	弱电工程	15332.35	m²	60	91.99
	电梯	4	部	400000	174.4
	太阳能热水系统	144	套	2400	34.56
	壁挂炉锅炉	144	台	800	23.22
	<b>9#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2160</b>	3346.35
	土 建	15332.35	m²	1330	2039.2
	装 修	15332.35	m²	420	643.96
	给排水消防	15332.35	m²	110	168.66
	采暖、通风	15332.35	m²	115	176.32
	强电工程	15332.35	m²	125	191.65
	弱电工程	15332.35	m²	60	91.99
	电梯	4	部	400000	174.4
	太阳能热水系统	144	套	2400	34.56
	壁挂炉锅炉	144	台	800	23.22
	<b>10#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2070</b>	1678.33
	土 建	8031.35	m²	1240	995.89
	装 修	8031.35	m²	420	337.32
	给排水消防	8031.35	m²	110	88.34
	采暖、通风	8031.35	m²	115	92.36
	强电工程	8031.35	m²	125	100.39
	弱电工程	8031.35	m²	60	48.19
	电梯	3	部	400000	134.4
	太阳能热水系统	66	套	2400	15.84

	壁挂锅炉	66	台	800	16.98
	<b>11#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2170</b>	1506.64
	土 建	6832.44	m²	1340	915.55
	装 修	6832.44	m²	420	286.96
	给排水消防	6832.44	m²	110	75.16
	采暖、通风	6832.44	m²	115	78.57
	强电工程	6832.44	m²	125	85.41
	弱电工程	6832.44	m²	60	40.99
	电梯	2	部	400000	94.4
	太阳能热水系统	100	套	2400	24
	壁挂锅炉	100	台	800	19.7
	<b>12#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2170</b>	2850.63
	土 建	13025.95	m²	1340	1745.48
	装 修	13025.95	m²	420	547.09
	给排水消防	13025.95	m²	110	143.29
	采暖、通风	13025.95	m²	115	149.8
	强电工程	13025.95	m²	125	162.82
	弱电工程	13025.95	m²	60	78.16
	电梯	2	部	400000	94.4
	太阳能热水系统	100	套	2400	24
	壁挂锅炉	100	台	800	19.7
	<b>13、14#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2100</b>	3876.59
	土 建	18323.94	m²	1270	2327.14
	装 修	18323.94	m²	420	769.61
	给排水消防	18323.94	m²	110	201.56
	采暖、通风	18323.94	m²	115	210.73
	强电工程	18323.94	m²	125	229.05
	弱电工程	18323.94	m²	60	109.94
	电梯	6	部	400000	254.4
	太阳能热水系统	119	套	2400	28.56
	壁挂锅炉	119	台	800	21.22
	<b>15、16#住宅</b>		<b>m²</b>	<b>2100</b>	3646.98
	土 建	17219.14	m²	1270	2186.83
	装 修	17219.14	m²	420	723.2
	给排水消防	17219.14	m²	110	189.41
	采暖、通风	17219.14	m²	115	198.02
	强电工程	17219.14	m²	125	215.24
	弱电工程	17219.14	m²	60	103.31
	电梯	6	部	400000	254.4
	太阳能热水系统	129	套	2400	30.96
	壁挂锅炉	129	台	800	22.02
	<b>42#物业用房</b>		<b>m²</b>	<b>2385</b>	232.16
	土 建	973.42	m²	1470	143.09
	装 修	973.42	m²	500	48.67
	给排水消防	973.42	m²	120	11.68
	采暖、通风	973.42	m²	110	10.71



	强电工程	973.42	m²	125	12.17
	弱电工程	973.42	m²	60	5.84
	壁挂锅炉	4	台	800	0.41
<b>2</b>	<b>1#商铺</b>		<b>m²</b>	<b>2545</b>	488.13
	土 建	1918	m²	1470	281.95
	装 修	1918	m²	600	115.08
	给排水消防	1918	m²	130	24.93
	采暖、通风	1918	m²	150	28.77
	强电工程	1918	m²	125	23.98
	弱电工程	1918	m²	70	13.43
	壁挂锅炉	9	台	800	0.88
	<b>2#商铺</b>		<b>m²</b>	<b>2545</b>	219.66
	土 建	863.12	m²	1470	126.88
	装 修	863.12	m²	600	51.79
	给排水消防	863.12	m²	130	11.22
	采暖、通风	863.12	m²	150	12.95
	强电工程	863.12	m²	125	10.79
	弱电工程	863.12	m²	70	6.04
	壁挂锅炉	4	台	800	0.48
<b>3</b>	<b>幼儿园</b>			<b>2260</b>	813.6
	土 建	3600	m²	1330	478.8
	装 修	3600	m²	520	187.2
	给排水消防	3600	m²	110	39.6
	采暖、通风	3600	m²	130	46.8
	强电工程	3600	m²	120	43.2
	弱电工程	3600	m²	50	18
<b>4</b>	<b>地下建筑</b>		<b>m²</b>	<b>3797</b>	23627.01
	土 建	62225.46	m²	3165	19694.36
	装 修	62225.46	m²	330	2053.44
	强电工程	62225.46	m²	100	622.25
	消防给排水	62225.46	m²	90	560.03
	通风、防排烟	62225.46	m²	90	560.03
	弱电工程	62225.46	m²	22	136.9
	室外配套设施				1508.45
二	第二部分其他费用				<b>5223.12</b>
三	预备费				<b>4397.08</b>

## 五、项目投资估算

本项目可研批复总投资 200814.97 万元，其中工程费用 158295.87 万元，占比 78.83%；工程建设其他费用 12928.2 万元，占比 6.44%；预备费 10866.16 万元，占比 5.41%；铺底流动资金 18724.74 万元，占比 9.32%。

表：项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	铺底流动资金	合计
投资估算金额	158295.87	12928.2	10866.16	18724.74	200814.97
占比	78.83%	6.44%	5.41%	9.32%	100%

考虑发行专项债券形成建设期利息等因素，本项目动态总投资为209,518.54万元。

根据项目可行性研究报告批复，本项目资金通过申请国家专项补助资金和单位自筹解决。根据项目资金筹措实际情况，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金0万元，占比0%；棚改补助资金8708.7万元，占比4.16%；单位自筹资金117046.37万元，占比55.86%；专项债券资金83,763.47万元，占比39.98%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

## 六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于西宁市多巴新城区东侧。项目四至分别是：北邻小寨中路，南邻多巴南路，西邻物流二路，东邻小寨东路。

项目为在建项目，建设期为2017年至2024年，已在2018年10月开工，预计2024年12月竣工验收投入使用。

## 七、项目审批情况

1、立项审批。2018年2月15日，湟中县发展改革和经济商务局下发《关于小寨城中村棚户区改造三期建设项目可行性研究报告的批复》（湟发改字〔2018〕8号），原则上同意该项目建设。

2、用地审批。2017年12月11日，湟中县住房和城乡建设局下发《建设项目选址意见书》，载明建设项目为小寨城中村棚户区改造三期建设项目，拟用地面积291亩。

2017年12月15日，湟中县人民政府下发《关于同意向湟中县多巴新城建设开发有限责任公司小寨城中村棚户区改造三期及公租房建设项目划拨国有建设用地使用权的批复》（湟政〔2017〕365号），原则同意以行政划拨方式将82793.75平方米(合124.19亩)国有建设用地供给湟中县多巴新城建设开发有限责任公司作为小寨城中村棚户区改造三期及公租房建设项目用地，土地用途为保障性住房的安置用地。

2018年1月3日，湟中县国土资源局下发《国有建设用地划拨决定书》，载明划拨建设用地使用权人为湟中县多巴新城建设开发有限责任公司，建设项目为小寨城中村棚户区改造三期及公租房项目，用途为经济适用住房用地。

2023年9月28日，湟中县人民政府下发《关于同意向西宁多巴新城建设开发有限责任公司划拨109599平方米(合164.4亩)国有建设用地使用权作为小寨城中村棚户区改造三期建设项目用地的批复》（湟政〔2023〕241号），原则同意以行政划拨方式将109599平方米(合164.4亩)国有建设用地供给西宁多巴新城建设开发有限责任公司作为小寨城中村棚户区改造三期建设项目用地，土地用途为住宅用地。

3、规划审批。2018年1月16日，湟中县住房和城乡建设局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为湟中县多巴新城建设开发有限责任公司，用地项目名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目，用地位于多巴新城，面积291亩，用途为居住用地。

①2018年7月27日，湟中县住房和城乡建设局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为多巴新城建设开发有限责任公司，项目名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目（A片区），位于多巴新城，总建筑面积101106.49平方米，其中地上建筑面积78924.13平方米，地下建筑面积22181.35平方米。

②2019年1月22日，湟中县住房和城乡建设局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为多巴新城建设开发有限责任公司，项目名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目（B片区），位于多巴新城，总建筑面积159374.77平方米，其中地上建筑面积116618.51平方米，地下建筑面积42756.26平方米。

③2019年1月22日，湟中县住房和城乡建设局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为多巴新城建设开发有限责任公司，项目名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目（C片区），位于多巴新城，总建筑面积62308.44平方米，其中地上建筑面积44425.68平方米，地下建筑面积17882.76平方米。

④2019年1月22日，湟中县住房和城乡建设局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为多巴新城建设开发有限责任公司，项目名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目（D片区），位于多巴新城，总建筑面积249421.79平方米，其中地上建筑面积187196.33平方米，地下建筑面积62225.46平方米。

4、环评备案。2018年7月30日，小寨城中村棚户区改造三期建设项目（A片区）《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201863012200000072。2018年8月21日，小寨城中村棚户区改造三期建设项目（B、C、D片区）《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201863012200000080。

#### 5、施工许可。

①2019年9月26日，湟中县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号630122201909260101），载明建设单位为湟中县多巴新城建设开发有限责任公司，工程名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目（A片区）施工工程，建设面积100107.14平方米。

②2019年10月21日，湟中县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号630122201910210101)，载明建设单位为湟中县多巴新城建设开发有限责任公司，工程名称为多巴新城小寨城中村棚户区改造三期B、C地块建设项目施工工程，建设面积221683.23平方米。

③2019年4月22日，湟中县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号630122201904220201)，载明建设单位为湟中县多巴新城建设开发有限责任公司，工程名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目(D片区一标段)施工工程，建设面积146201.62平方米。

④2019年9月11日，湟中县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号630122201909110101)，载明建设单位为湟中县多巴新城建设开发有限责任公司，工程名称为小寨城中村棚户区改造三期建设项目(D片区二标段)施工工程，建设面积99620.17平方米。

## 6、延期批复。

①2021年8月17日，西宁市湟中区发展和改革局下发《关于同意调整小寨城中村棚户区改造三期建设项目可行性研究报告批复的通知》(湟发改字〔2021〕168号)，将项目建设年限调整为2017年至2023年。

②2024年1月5日，西宁市湟中区发展和改革局复函《西宁多巴新城建设开发有限责任公司关于申请调整小寨城中村棚户区改造三期建设项目建设年限的函》(宁多开司函〔2023〕32号)，同意将项目建设年限调整为2017年至2024年。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

## **八、债券资金使用合规性**

债券发行后，由西宁多巴新城建设开发有限责任公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## **九、项目建设运营模式**

本项目建设期为 2017 年-2024 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

## **十、项目投后管理**

**项目收入归集。**项目收入由项目运营公司收取，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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

**债务本息偿还。**西宁多巴新城建设开发有限责任公司向西宁市财政局上缴项目运营收益后，由西宁市财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入省级国库。西宁多巴新城建设开发有限责任公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

**资产登记管理。**专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在西宁多巴新城建设管理委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，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。

## **第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析**

### **一、项目实施的必要性**

#### **（一）项目建设有利于和谐社会的建设**

棚户区改造及公共租赁房的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造利用政府补贴及廉租房的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了城市困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

#### **（二）有利于城市建设，促进环境和谐**

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改变了城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，城市发展与资源、环境的协调。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居住境的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造中，按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约

利用土地资源，改善生态环境。大规模的棚户区改造，必将使城市面貌发生重大的变化，为城市建设奠定基础。

### **（三）有利于社会治安和物业管理**

棚户区居住的大多数是困难职工和低保户、特困户等社会弱势群体，由于居住条件差，人口杂乱，棚户区内的治安、社区管理的难度非常大。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

### **（四）有利于促进社会经济增长**

当前宏观经济正在恢复增长，棚户区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说，棚户区改造及公共租赁房的建设不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

### **（五）是坚持以民为本、全面建设社会主义新农村的需要**

近几年，党中央、国务院以新时代中国特色社会主义思想统领经济社会发展全局，按照统筹城乡发展的要求，采取了一系列支农惠农的重大政策。各地区、各级各部门认真落实中央部署，切实加强“三农”工作，



农民群众迎来了新的发展机遇。但必须看到，当前农业和农村发展仍然处在艰难的发展阶段，农村基础设施脆弱、农村社会事业发展滞后，城乡居民收入差距扩大、居住条件差的矛盾依然突出，解决好“三农”问题仍然是重大而艰巨的任务。棚户区改造项目与村庄环境整治、建材下乡、土地整理、扩大就业、农民增收相结合，加快新农村建设的发展步伐息息相关，同时对促进“三农”经济持续健康发展有重要的促进作用，实施本项目，从根本上解决了小寨城中村的居住环境、基础实施条件，对改善民生、建设社会主义新农村都有重要的促进作用。

#### **（六）实施小寨城中村棚户区改造三期建设项目是进一步推进西宁市经济发展的重要举措**

小寨城中村棚户区改造三期建设项目对于推进西宁市经济的发展有着非常重大的意义。多巴新城将建设成为西宁市的城市副中心、“一带一路”经济带上对外开放的新平台、国家新型城镇化的试验区、青海省现代服务业的新高地，多巴新城作为西宁市“一芯双城、环状组团”生态山水城市格局的重要一环，新城建设主要围绕产业发展、招商引资、基础设施和安置房等展开建设，小寨城中村棚户区改造工程作为多巴新城建设中的重要一环，小寨城中村棚户区改造工程的顺利实施和完成对多巴新城的整体建设具有重要的推进作用，而多巴新城项目的顺利实施对西宁市委、市政府积极推进新农村建设具有重要的促进作用，小寨城中村棚户区改造的建设缩小了城乡差距，有利于共同富裕、促进社会稳定，同时多巴新城的建设对调整西宁市经济结构，促进经济发展具有重要的意义。

总之，棚户区改造及公共租赁房的建设是一项惠及民生、造福后代、带动经济发展的惠民改造工程。

## **二、项目经济效益**

本项目的实施为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面推动城区建设、促进经济增长。棚户区项目实施后，原本低矮破旧的棚户区将建成大厦高耸、新房成片的新城区，整合了土地，优化了土地利用结构，大量的节省了城市用地空间，为更合理的规划城市道路，建设城市基础设施提供了良好的条件，使城市功能布局更加合理，结余空间用于建设创业，改善了经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。

## **三、项目社会效益**

### **（一）增进民生福祉，提高人民生活品质**

本项目的实施改善了城市生态环境和居民生活环境，促进了人与自然的和谐。在项目实施前，棚户区内没有像样的道路、排水等基础设施，居民采用燃煤采暖，环境污染严重，市政配套设施落后，通过棚户区改造项目的实施，棚户区居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，提高了他们的生活质量，促进社会和谐。

### **（二）完善基础设施，推动高质量发展**

实施棚户区改造是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施，是完善城市功能的客观要求。城市和国有企业棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城市化健康发展。同时，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。本项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程、福利工程。

## 四、项目事前绩效评估情况

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 一、编制依据及原则

参照青建工〔2015〕431号《青海省房屋建筑与装饰消耗量定额与基价》（2016年）、《青海省通用安装工程消耗量定额与基价》（2016年）、《青海省市政工程消耗量定额与基价》（2016年）、《青海省建筑安装工程费用项目组成及计算规则》青建工〔2015〕441号、《关于调整青海省建设工程预算定额人工费单价的通知》青建工〔2016〕443号文。

### 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括建筑工程费用、设备费、安装费等，工程建设其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、工程设计费、地勘费、项目前期工作费、施工图审核费、预决算审核费、招标代理服务费、场地临时设施费、清单编制费、环评费、征地及临时过渡等补偿费用、农耕征地补偿等。

### 三、估算说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和西宁地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3、建筑材料价格均依据西宁地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4、其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）建设单位管理费按照《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；

（2）招标代理服务费按照《青海省发展计划委员会转发<国家计委关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知>的通知》（青计价格〔2003〕300号）；

（3）工程建设监理费按照《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号）；

（4）项目前期咨询费及施工图审核费按照《青海省发展计划委员会关于转发<国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知>的通知》（青计价格〔2000〕786号）；

（5）工程设计及地质勘察费按照《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕10号）；

（6）工程造价咨询费（预结算、清单及控制价）按《中国建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的通知》（青建价协〔2013〕08号）；

(7) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格〔2011〕534号；

(8) 项目前期咨询费、设计费、监理费、招标费、环评费按照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号。

5、预备费按第一、二部分费用合计的 6%-8%考虑；

6、建设期利息：已发行专项债券利率按发行时票面利率计算。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目可研批复总投资 200814.97 万元，项目投资费用估算明细如下：

表：项目投资估算明细表

A区域投资估算：

序号	工程或项目名称	投资概算值(万元)					是否使用 专项债券	技术指标		
		建筑工程 费用	设备 费	安装 费	其他费 用	合计		单 位	数 量	指 标
一	第一部分	26214.83	994.28	47.38		27256.49	是			
1	住宅	16997.48				16997.48	是	m²		2410
	22#楼	3201.43	88	0.88			是			
	23#楼	1665.82	85.12	0.85			是			
	24#楼	1604.19	124.32	14.84			是			
	25#楼	1604.19	124.32	14.84			是			
	26#楼	1604.19	124.32	14.84			是			
	27#楼	3735.89	171.52	14.92			是			
	28#楼	3581.76	212.48	15.32			是			
	33#楼	1604.19	124.32	1.24			是			
2	商铺	801.66				801.66		m²		2485
3	地下建筑	7899.58				7899.58	是	m²		3520
4	室外配套设施	516.1	63	0.63		579.73	是			
二	第二部分其他费用				2379.13					
	建设单位管理费				535.43					
	工程监理费				440.41					
	工程设计费				396.37					
	地勘费				125.83					
	项目前期工作费				20					
	施工图审核费				18					

	预、决算审核费				36.11					
	招标代理服务费				68.17					
	场地临时设施费				54.37					
	清单编制费				91.75					
	环评费				10					
	征地及临时过渡等补偿费用				580.59					
	农耕征地补偿				2.1					
	<b>第一、二部分费用</b>	<b>26214.83</b>	<b>994.28</b>	<b>47.38</b>	<b>2379.13</b>	<b>29635.62</b>				
三	<b>预备费</b>					<b>2370.85</b>				
四	<b>固定资产投资合计</b>					<b>32006.47</b>				

### B区域投资估算：

序号	工程或项目名称	投资概算值(万元)					是否使用专项债券	技术指标		
		工程费用	设备费	安装费	其他费用	合计		单位	数量	指标
一	<b>第一部分</b>	<b>43107.88</b>	<b>1326</b>	<b>13.51</b>		<b>44447.39</b>	是			
	29#住宅	3761.98				3761.98	是	m²		2145
	30#住宅	3329.84				3329.84	是	m²		2145
	31#住宅	1423.08				1423.08	是	m²		2135
	32#住宅	1423.08				1423.08	是	m²		2135
	35#住宅	1554.28				1554.28	是	m²		2245
	36#住宅	2957.82				2957.82	是	m²		2245
	37#住宅	3596.53				3596.53	是	m²		2225
	38#住宅	3452.42				3452.42	是	m²		2225
	39#住宅	1718.43				1718.43	是	m²		2115
	40#住宅	1722.45				1722.45	是	m²		2120
	41#商业	444.43				444.43		m²		2420
	34#物业用房	228.28				228.28	是	m²		2313
	42#垃圾转运站	61.76				61.76	是	m²		2265
	地下建筑	16585.15				16585.15	是	m²		3855
	室外配套设施	848.35	0			848.35	是			
二	<b>第二部分其他费用</b>				<b>2877.25</b>					
	建设单位管理费				494.95					
	工程监理费				587.88					
	工程设计费				285					
	地勘费				227					
	项目前期工作费				10					

	施工图审核费				13					
	预、决算审核费				44.55					
	招标代理服务				47.1					
	场地临时设施费				84.9					
	清单编制费				137					
	环评费				5					
	征地及临时过渡等补偿费用				937.46					
	农耕征地补偿				3.4					
	<b>第一、二部分费用</b>	<b>43107.88</b>	<b>1326</b>	<b>13.51</b>	<b>2877.25</b>	<b>47324.64</b>				
三	<b>预备费</b>					<b>2839.48</b>				
四	<b>固定资产投资合计</b>					<b>50164.12</b>				

**C区域投资估算：**

序号	工程或项目名称	投资概算值(万元)					是否使用专项债券	技术指标		
		工程费用	设备费	安装费	其他费用	合计		单位	数量	指标
一	第一部分	17946.47	566	18.03		18530.5	是			
	17#住宅	2057.8				2057.8	是	m²		2280
	18、19#住宅	4003.03				4003.03	是	m²		2290
	20、21#住宅	4219.38				4219.38	是	m²		2300
	地下建筑	7101.24				7101.24	是	m²		3971
	室外配套设施	565.01				565.01	是			
二	第二部分其他费用				2448.7					
	建设单位管理费				230					
	工程监理费				280.49					
	工程设计费				112					
	地勘费				94.65					
	项目前期工作费				10					
	施工图审核费				13					
	预、决算审核费				31.97					
	招标代理服务				34.52					
	场地临时设施费				37.07					
	清单编制费				57.43					
	环评费				8					
	征地及临时过渡等补偿费用				1534					
	农耕征地补偿				5.56					

	第一、二部分费用	17946.47	566	18.03	2448.7	20979.2				
三	预备费					1258.75				
四	固定资产投资合计					22237.95				

**D区域投资估算：**

序号	工程或项目名称	投资概算值(万元)					是否使用专项债券	技术指标		
		工程费用	设备费	安装费	其他费用	合计		单位	数量	指标
一	第一部分	65570.66	2137.12	353.71		68061.49	是			
	1#住宅	3777.7					是	m²		2160
	2#住宅	3346.35					是	m²		2160
	3#住宅	3346.35					是	m²		2160
	5#住宅	1498					是	m²		2170
	6#住宅	2875.83					是	m²		2160
	7#住宅	3719.55					是	m²		2080
	8#住宅	3346.35					是	m²		2160
	9#住宅	3346.35					是	m²		2160
	10#住宅	1678.33					是	m²		2070
	11#住宅	1506.64					是	m²		2170
	12#住宅	2850.63					是	m²		2170
	13、14#住宅	3876.59					是	m²		2100
	15、16#住宅	3646.98					是	m²		2100
	42#物业用房	232.16				232.16	是	m²		2385
	1#商铺	488.13						m²		2545
	2#商铺	219.66						m²		2545
	幼儿园	813.6					是			2260
	地下建筑	23627.01					是	m²		3797
	室外配套设施	1374.45	134				是			
二	第二部分其他费用				5223.12					
	建设单位管理费				614.14					
	工程监理费				844.55					
	工程设计费				425					
	地勘费				367.2					
	项目前期工作费				8					
	施工图审核费				17					
	预、决算审核费				55.79					
	招标代理服务				13.34					
	场地临时设施费				348.13					
	清单编制费				208					



	环评费				20					
	征地及临时过渡等补偿费用				2274.42					
	农耕征地补偿				8.23					
	供水增容费				19.33					
	第一、二部分费用	65570.66	2137.12	353.71	5223.12	73284.6				
三	预备费					4397.08				
四	固定资产投资合计					77681.68				

小计：

序号	工程或项目名称	投资概算值(万元)					是否使用专项债券
		建筑工程费用	设备费	安装费	其他费用	合计	
1	工程费用	152839.84	5023.4	432.63	0	158295.87	是
2	工程建设其他费用					12928.2	
3	预备费用					10866.16	
4	铺底流动资金					18724.74	
	合计					200814.97	

### 五、资金筹措

本项目可研批复总投资 200814.97 万元，考虑发行专项债券形成建设期利息等因素，本项目动态总投资为 209,518.54 万元，计划使用财政预算资金 0 万元，占比 0%；棚改补助资金 8708.7 万元，占比 4.16%；单位自筹资金 117046.37 万元，占比 55.86%；专项债券资金 83,763.47 万元，占比 39.98%。各项合计 209,518.54 万元。

分年度筹措计划如下：

表：项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年以前	2024年	合计	各类型占比
财政预算资金	0.00	0.00	0.00	0.00%
棚改补助资金	8708.70	0.00	8708.70	4.16%
单位自筹资金	12438.45	104607.92	117046.37	55.86%
专项债券	80800.00	2963.47	83763.47	39.98%
合计	101947.15	107571.39	209518.54	

分年度占比	48.66%	51.34%		
-------	--------	--------	--	--

## 六、组合融资

本项目无组合使用专项债券和市场化融资的情况。

## 第四章 项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 435,943.90 万元，为项目相应土地腾空后的出让收入。

表：项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	435,943.90
1	商业用地出让收入	86,565.00
2	住宅用地出让收入	238,368.40
3	产业用地出让收入	76,522.50
4	划拨用地出让收入	34,488.00

#### 1、收入定价

本项目收入定价如下表：

表：本项目预测地价

土地性质	2019年预测地价	增幅	土地出让时预测地价
商业用地（万元/亩）	612.00	1.63%	300.00
住宅用地（万元/亩）	213.10	2.45%	290.00
产业用地（万元/亩）	175.90	0.60%	150.00
划拨用地（万元/亩）	120.00	无	120.00

#### 2、付费对象规模

根据前期发行专项债券时的披露资料，该项目实施完成后，可出让 2608.06 亩土地，结合目前当地土地出让计划、出让价格等实际情况，调整计划出让土地的面积及单价，最终计划出让 1908.06 亩土地用以获

取收益。根据本项目地块规划用途，项目土地于 2026 年、2030 年、2033 年分次出让。详细出让计划如下表：

出让/划拨性质	出让计划（亩）
商业用地	288.55
住宅用地	821.96
产业用地	510.15
划拨用地	287.40
合 计	1908.06

### 3、增长率

根据西宁市土地利用发展中心办公室发布的《西宁市 2019 年第一季度城市地价动态监测指标公布》，2019 年第一季度地价增幅如下：商业用途地价同比增长 1.63%，住宅用途地价同比增长 2.45%，工业用途地价同比增长 0.6%。

根据中国地价监测网相关数据，西宁市 2018 年 1 季度-2020 年 1 季度土地出让价格如下：

日期	综合地价	环比	商服地价	环比	住宅地价	环比	工业地价	环比
	(元/m <sup>2</sup> )	(%)	(元/m <sup>2</sup> )	(%)	(元/m <sup>2</sup> )	(%)	(元/m <sup>2</sup> )	(%)
2018年1季度	1451	0.35	2757	0.22	1512	0.33	500	0.2
2018年2季度	1451	0	2757	0	1512	0	500	0
2018年3季度	1457	0.41	2767	0.36	1520	0.53	500	0
2018年4季度	1470	0.89	2787	0.72	1534	0.92	501	0.2
2019年1季度	1482	0.82	2802	0.54	1549	0.98	503	0.4
2019年2季度	1535	1.39	2834	1.14	1573	1.55	496	0.2
2019年3季度	1540	0.33	2845	0.39	1578	0.32	497	0.2
2019年4季度	1549	0.58	1087	0.49	622	0.63	497	0
2020年1季度	1551	0.13	1087	0.07	624	0.13	496	-0.2

根据国信房地产信息网相关数据统计，2021 年 8 月西宁市全部用地出让地面均价为 2836 元/m<sup>2</sup>，其中住宅用地出让地面均价最高（18000 元/m<sup>2</sup>），2021 年 1-8 月西宁市住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多，为 69.57%，溢价率为 8.94%。2021 年 1-8 月西宁市各类用地土地成交情况统计如下：

类型	楼面面积（万m <sup>2</sup> ）	楼面均价（元/m <sup>2</sup> ）	溢价率（%）
全部用地	377.66	2878	7.75
商服办公用地	33.13	3253	——
住宅用地	262.72	3629	8.94
工业仓储用地	81.41	316	——

参考以上西宁市土地出让相关数据，并根据多巴新城地区近三年土地出让实际情况，根据谨慎性原则进行预测，该项目出让土地时商业用地土地价格按 300 万元/亩计算，住宅用地土地价格按 290 万元/亩计算，产业用地土地价格按 150 万元/亩计算。根据西宁市国土资源局《关于发布西宁市国有建设用地划拨供地指导价格的公告》，该项目划拨地价按IV类土地 120 万元/亩估算。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表：项目分年度经营性收入表

收入类型	收入数据	分年收入									合计
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
合计		0	145311.7	0	0	0	145311.7	0	0	145320.5	435943.9
商业用地出让收入	收入定价（万元/亩）	0	300	0	0	0	300	0	0	300	
	付费对象规模（亩）	0	96.18	0	0	0	96.18	0	0	96.19	288.55
	收入小计（万元）	0	28854	0	0	0	28854	0	0	28857	86565
住宅用地出让收入	收入定价（万元/亩）	0	290	0	0	0	290	0	0	290	
	付费对象规模（亩）	0	273.98	0	0	0	273.98	0	0	274	821.96
	收入小计（万元）	0	79454.2	0	0	0	79454.2	0	0	79460	238368.4
产业用地出让收入	收入定价（万元/亩）	0	150	0	0	0	150	0	0	150	
	付费对象规模（亩）	0	170.05	0	0	0	170.05	0	0	170.05	510.15
	收入小计（万元）	0	25507.5	0	0	0	25507.5	0	0	25507.5	76522.5
划拨用地出让收入	收入定价（万元/亩）	0	120	0	0	0	120	0	0	120	
	付费对象规模（亩）	0	95.8	0	0	0	95.8	0	0	95.8	287.4
	收入小计（万元）	0	11496	0	0	0	11496	0	0	11496	34488

## 第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 80,401.17 万元，为土地出让收入计提专项资金。

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理暂行办法〉的通知》（财综〔2007〕17 号）、《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8 号）、《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）、《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）以及《青海省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》文件相关规定：

1. 按总成交价款的 3%提取国有土地收益基金
2. 按土地出让平均纯收益的 15%提取农业土地开发资金
3. 按土地出让收益的 10%提取廉租住房保障资金
4. 按土地出让收益的 10%提取教育资金
5. 按土地出让收益的 10%提取农田水利建设资金
6. 按总成交价款的 1%提取土地出让业务经费。

项目区属于十四等，土地平均纯收益为 20 元/m<sup>2</sup>。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表：项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	分年支出									合计
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
合计	0	26800.39	0	0	0	26800.39	0	0	26800.39	80401.17
国有土地收益基金	0	4359.44	0	0	0	4359.44	0	0	4359.44	13078.32
农业土地开发资金	0	127.2	0	0	0	127.2	0	0	127.2	381.61
农田水利建设资金	0	6953.53	0	0	0	6953.53	0	0	6953.53	20860.60
廉租住房保障资金	0	6953.53	0	0	0	6953.53	0	0	6953.53	20860.60
教育专项资金	0	6953.53	0	0	0	6953.53	0	0	6953.53	20860.60
土地出让业务经费	0	1453.15	0	0	0	1453.15	0	0	1453.15	4359.44

## **第六章 项目收益与融资平衡方案**

### **一、项目收益分析**

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：



表：项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益									合计
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
项目收入	0	145311.7	0	0	0	145311.7	0	0	145320.5	435943.9
运营支出	0	26800.39	0	0	0	26800.39	0	0	26800.39	80401.17
收益	0	118511.31	0	0	0	118511.31	0	0	118520.11	355542.73

## 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 83,763.47 万元，其中：

1.该项目已于 2022 年 10 月 31 日发行专项债券 6 亿元，债券期限为十年，票面利率 2.85%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

2.该项目已于 2023 年 6 月 20 日发行专项债券 3 亿元，债券期限 10 年，票面利率 2.80%；根据《关于申请调整 2023 年新增专项债券资金用途的请示》（宁财金字〔2023〕953 号），于 2023 年 10 月从 3 亿元中调整出 9200 万元用于清理拖欠企业账款，由接受调整资金的单位承担还本付息责任。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

3.本次调整是将西宁市城西区科教大厦升级提档项目（专项债券于 2020 年发行，发行期限 10 年，票面利率 2.83%，剩余计息年限 7 年）的 1003.16 万元、多巴新城政东路南段等四个管廊工程（专项债券于 2022 年发行，发行期限 10 年，票面利率 3.04%，剩余计息年限 9 年）的 1960.31 万元调整至小寨城中村棚户区改造三期建设项目。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下：

表：专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2022	0	60,000.00	0	60,000.00	1,710.00	1,710.00
2	2023	60,000.00	20,800.00	0	80,800.00	2,292.40	2,292.40
3	2024	80,800.00	2963.47	0	83,763.47	4,701.17	4,701.17
4	2025	83,763.47	0	0	83,763.47	2,380.38	2,380.38
5	2026	83,763.47	0	0	83,763.47	2,380.38	2,380.38

6	2027	83,763.47	0	0	83,763.47	2,380.38	2,380.38
7	2028	83,763.47	0	0	83,763.47	2,380.38	2,380.38
8	2029	83,763.47	0	0	83,763.47	2,380.38	2,380.38
9	2030	83,763.47	0	1,003.16	82,760.31	2,380.38	3,383.54
10	2031	82,760.31	0	0	82,760.31	2,351.99	2,351.99
11	2032	82,760.31	0	61,960.31	20,800.00	2,351.99	64,312.30
12	2033	20,800.00	0	20,800.00	0.00	582.4	21,382.40
合计			83,763.47	83,763.47		28,272.23	112,035.70

### 三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表：专项债券资金收益与融资平衡情况表

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2022	0	0	1710.00	1710.00	建设期
2023	0	0	2292.40	2292.40	建设期
2024	0	0	4701.17	4701.17	建设期
2025	0	0	2380.38	2380.38	平衡
2026	118511.31	0	2380.38	2380.38	平衡
2027	0	0	2380.38	2380.38	平衡
2028	0	0	2380.38	2380.38	平衡
2029	0	0	2380.38	2380.38	平衡
2030	118511.31	1003.16	2380.38	3383.54	平衡
2031	0	0	2351.99	2351.99	平衡
2032	0	61960.31	2351.99	64312.30	平衡
2033	118520.11	20800.00	582.40	21382.40	平衡
合计	355542.73	83763.47	28272.23	112035.70	平衡
本息覆盖倍数	3.17				

经测算，专项债券利息支出总额 28,272.23 万元、债券本息合计 112035.7 万元。项目建设完成后，在债券存续期内可实现各项收入合计

435,943.90 万元，计提各项基金 80,401.17 万元，项目实现的收益合计 355,542.73 万元。综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 3.17 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### **四、项目收益融资平衡评价结果**

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 3.17 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

### **第七章 项目风险控制**

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

#### **一、影响项目施工进度的风险及控制措施**

**风险可能：**本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降

噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。**五是落实安全责任。**加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

## **二、影响项目资金筹措的风险及控制措施**

**风险可能：**项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

**控制措施：**一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

## **三、影响项目收益实现的风险及控制措施**

**风险可能：**由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

**控制措施：**一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营收率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，西宁市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，坚决避免专项债券兑付风险。

## **第八章 还款保障情况**

### **一、还款责任及保障**

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。本级财政将按照《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逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法(试行)》(财预(2018)209号)规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资

产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## **二、项目资产管理**

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在西宁多巴新城建设管理委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，西宁多巴新城建设管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，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。

## **三、项目还本付息资金对应的收入管理**

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

## **第九章 其他需要说明的事项**

无。