

水电工程四局棚户区改造项目（调整项目）

实施方案

实施单位盖章：西宁金座东臻合置业有限责任公司



主管部门盖章：西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会



市(县、区)财政局盖章：西宁经济技术开发区东川工业园区

财政局



2025年04月

目录

第一章 项目概况	1
一、项目名称.....	3
二、项目单位.....	4
三、项目主管部门.....	6
四、项目建设内容	8
五、项目投资估算.....	8
六、项目地点及建设工期.....	9
七、项目审批情况.....	11
八、债券资金使用合规性.....	13
九、项目建设运营模式.....	13
十、项目投后管理.....	14
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	15
一、项目实施的必要性.....	15
二、项目经济效益.....	19
三、项目社会效益.....	20
四、项目事前绩效评估情况.....	22
第三章 项目投资估算与资金筹措	23
一、编制依据及原则.....	23
二、估算范围.....	25
三、估算说明.....	25
四、建设内容及投资估算.....	27
六、组合融资（不涉及）	31
第四章 项目收入分析	32

一、项目经营性收入分析.....	32
二、项目政府性基金补贴收入（不涉及）	43
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	43
第五章 项目运营成本分析	44
一、成本费用.....	44
二、相关税费.....	44
三、发行费用.....	45
第六章 项目收益与融资平衡方案	46
一、项目收益分析.....	46
二、项目融资本息.....	46
三、项目收益与融资平衡分析.....	47
四、项目收益融资平衡评价结果.....	51
第七章 项目风险控制	52
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	52
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	52
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	53
四、其他风险及控制措施.....	54
第八章 还款保障情况	56
一、还款责任及保障.....	56
二、项目资产管理.....	56
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	57
四、其他还款保障措施.....	58
第九章 其他需要说明的事项	60

第一章 项目概况

水电工程四局棚户区改造项目总投资279,617.00万元，其中计划申请专项债券资金90,000.00万元，已于2022年申请专项债券资金40,000.00万元（其中申请直接发行资金34,000.00万元，从其他项目调整资金6,000.00万元），本批次申请专项债券资金50,000.00万元（全部从存量项目结余资金中调入）。存量调入资金依据原发行时约定的期限、利率及还本付息方式执行。

表1-1 分年度专项债券发行计划表

序号	发行时间	发行规模（万元）	利率	发行期限	付息方式	还本方式	备注
1	2022年10月	34,000.00	2.85%	10年	6月/次	到期还本	/
2	2022年10月	6,000.00	调整项目，按照原债券发行要素执行				/
3	2025年4月	50,000.00					/

鉴于东川工业园区基础设施建设项目、东川工业园区配电基础设施建设项目（亚硅甘河330kv变电站及配套工程）、新能源产业园区建设项目（一期）、幸福西宁绿色交通项目（一期）、西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目、西宁市城西区科教大厦升级提档项目、城西区应急医疗中心建设项目、水井巷商业旅游街区项目已申请政府专项债券，但前述项目情况发生变化导致资金不再使用，拟申请将不再使用资金50,000.00万元调整至水电工程四局棚户区改造项目，具体调整计划如下：

调整东川工业园区基础设施建设项目专项债券资金6,927.22万元，项目2022年新增专项债券15,000.00万元，因项目已完工，债券资金结余6,927.22万元，本次拟将6,927.22万元结余资金调整至

水电工程四局棚户区改造项目。

调整东川工业园区配电基础设施建设项目（亚硅甘河330kv变电站及配套工程）专项债券资金5,686.78万元，该项目2022年新增专项债券28,000.00万元，因项目已完工，专项债券资金结余5,686.78万元，本次拟将5,686.78万元结余资金调整至水电工程四局棚户区改造项目。

调整新能源产业园建设项目（一期）专项债券资金20,000.00万元，因该项目2022年新增专项债券30,000.00万元，因项目涉及未经批准调整债券资金用途或调整程序不规范问题，项目暂停实施，20,000.00万元债券资金闲置，本次拟将20,000.00万元不再使用资金调整至水电工程四局棚户区改造项目。

调整幸福西宁绿色交通项目（一期）专项债券资金3,434.31万元，该项目2021年新增专项债券80,000.00万元，因项目已完工，专项债券资金结余6,040.69万元，本次拟从结余资金6,040.69万元中统筹调整3,434.31万元至水电工程四局棚户区改造项目。

调整西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目专项债券资金459.93万元，该项目2022年新增专项债券3,000.00万元，因项目已完工，专项债券资金结余1,337.93万元，本次拟从结余资金1,337.93万元中统筹调整459.93万元至水电工程四局棚户区改造项目。

调整西宁市城西区科教大厦升级提档项目专项债券资金6,000.00万元，因项目不符合《政府投资条例》第三条“政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施等公共领域的项目，以非经营性为主”的规定，要求进行整改。

8,000.00万元债券资金已于2021年9月收回至城西区财政局国库，2024年8月市财政局统筹调整2,000.00万元，剩余6,000.00万元现申请由市财政局统筹调整，本次拟将6,000.00万元不再使用资金调整至水电工程四局棚户区改造项目。

调整城西区应急医疗中心建设项目专项债券资金3,000.00万元，该项目2022年新增专项债券3,000.00万元，因疫情政策调整需变更项目建设内容，多次进行专项债券项目调整申报未通过审核，现申请由市财政局统筹调整，本次拟将3,000.00万元不再使用资金调整至水电工程四局棚户区改造项目。

调整水井巷商业旅游街区项目专项债券资金4,491.76万元，该项目2021年新增专项债券10,000.00万元，因聋哑人学校片区未完成征收工作，资金无法支出，剩余资金7,491.76万元已于2024年12月上缴城中区国库，申请由市财政局统筹调整4,491.76万元，本次拟将4,491.76万元不再使用资金调整至水电工程四局棚户区改造项目。

具体列示情况如下表：

表1-2 债券资金调整明细表

单位：万元

序号	原项目名称	单位	发行金额	债券全称	发行日期	到期日期	利率	剩余年限	调整金额	调整原因
1	东川工业园区基础设施建设项目	东川工业园区	15,000.00	2022年青海省政府专项债券（十六期）	2022/10/31	2032/11/1	3.42%	7.5	6,927.22	项目资金结余
2	东川工业园区配电基础设施建设项目	东川工业园区	28,000.00	2022年青海省政府专项债券（一期）	2022/3/21	2032/3/22	3.04%	6.9	5,686.78	项目资金结余
3	新能源产业园建设项目（一期）	东川工业园区	30,000.00	2022年青海省政府专项债券（九期）	2022/5/16	2042/5/17	2.85%	17.1	20,000.00	项目暂停实施

序号	原项目名称	单位	发行金额	债券全称	发行日期	到期日期	利率	剩余年限	调整金额	调整原因
4	幸福西宁绿色交通项目（一期）	东川工业园区	80,000.00	2021年青海省政府专项债券（一期）	2021/9/13	2028/9/14	3.11%	3.4	3,434.31	项目资金结余
5	西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目	东川工业园区	3,000.00	2022年青海省政府专项债券（十七期）	2022/10/31	2037/11/1	3.02%	12.5	459.93	项目资金结余
6	西宁市城西区科教大厦升级提档项目	东川工业园区	6,000.00	2020年青海省政府专项债券（九期）	2020/4/28	2030/4/29	2.83%	5.0	6,000.00	不符合规定，要求整改
7	城西区应急医疗中心建设项目	东川工业园区	3,000.00	2022年青海省政府专项债券（十六期）	2022/10/31	2032/11/1	2.85%	7.5	3,000.00	调整未通过，财政统筹调整
8	水井巷商业旅游街区项目	东川工业园区	10,000.00	2021年青海省政府专项债券（二期）	2021/9/13	2031/9/14	3.11%	6.4	4,491.76	征收未完成，资金无法支出
	合计		175,000.00		/	/	/	/	50,000.00	

一、项目名称

水电工程四局棚户区改造项目（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——棚户区改造领域。

二、项目单位

1. 主管部门

本期专项债券对应项目主管部门为西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会，法人证书记载信息如下：

表1-3 项目主管部门基本信息一览表

机构名称	西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会
统一社会信用代码	1263000078142258XA
机构地址	西宁经济技术开发区金桥路38号

法定代表人/负责人	赵建文
机构性质	机关法人
赋码机关	青海省机构编制委员会
有效期	自2020年03月25日至2025年03月25日

2. 实施单位

本期专项债券对应项目的实施单位为西宁金座东臻合置业有限责任公司，根据西宁市市场监督管理局核发的《营业执照》记载，西宁金座东臻合置业有限责任公司的基本信息如下：

表1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	西宁金座东臻合置业有限责任公司		
法定代表人/负责人	洪炎福	成立日期	2020-07-03
注册资本	14,000万(元)	营业期限	2020-07-03 至 2040-07-02
统一社会信用代码	91630100MA75A2223B		
注册地址	青海省西宁市东川工业园民和路33号创业园A区综合楼2楼2006室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；家用电器销售；日用百货销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	西宁金座房地产开发有限公司 80% 西宁康泰房地产开发有限公司 20%		

西宁金座东臻合置业有限责任公司系依法成立的有限责任公司，有效存续，具备从事建设水电工程四局棚户区改造项目的主体资格，也符合专项债券项目主体要求。

三、项目主管部门

本项目主管部门为西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会，主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位西宁金座东臻合置业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。负责组织项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司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，项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司及主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会必须迅速采取相应措施，具体如下：

（一）项目单位采取措施

1. 深入分析原因。项目单位需要仔细审查项目的财务状况，找出导致资金未按既定方案落实的具体原因。这可能是由于项目进展不顺、销售或租赁情况不及预期，或是资金调度不当或其他财务问题导致的。

2. 制定应急计划。在明确原因后，项目单位应迅速制定一个可行的应急计划，以确保专项债券的还本付息不受影响。这可能包括调整销售或租赁计划、调整价格、调整项目预算、寻求额外的资金来源或重新安排债务偿还计划等。

3. 与主管单位沟通。项目单位应及时向主管单位报告情况，并提供详细的解决方案和计划。这有助于主管单位了解项目的实际情况，并给予必要的支持和指导。

4. 执行并监控计划。一旦应急计划得到批准，项目单位应立即执行该计划，并密切监控其实施效果。同时，项目单位还应定期向主管单位报告计划的执行情况，以便及时调整和优化。

（二）主管部门采取措施

1. 了解情况并指导。主管单位应主动与项目单位沟通，了解项目的实际情况和资金问题。在此基础上，主管单位应给予项目单位必要的指导和建议，帮助其制定和实施应急计划。

2. 加强监管和督促。为了确保项目的顺利实施和专项债券的按时还本付息，主管单位应加强对项目的监管和督促力度。这包括定期检查项目的进展情况、财务状况和风险状况等，以确保项目单位能够按照既定方案执行。

3. 协调资源解决问题。如果项目单位面临严重的资金问题，主管单位可以协调相关部门或机构提供必要的资源支持。这可能包括财政拨款、银行贷款或其他形式的融资支持等。

4. 追究责任并采取措施。如果项目单位因管理不善或其他原因导致资金未按既定方案落实，主管单位应依法追究其责任，并采取相应的惩罚措施。这有助于维护政府专项债券项目的严肃性和公信力。

（三）财政部门采取措施

财政部门定期监控项目实施情况及还本付息情况，一旦发现存在影响还本付息的风险因素，应当立即要求项目单位及主管部门拿出切实可行措施，及时化解风险。同时，财政部门应当尽量协调各方资金，确保专项债券不得出现逾期。对外清偿后，财政部门可要

求项目单位及其主管部门拿出切实可行的化解方案，必要时可由财政部门采取扣减主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

西宁经济技术开发区管理委员会作出《关于<水电工程四局棚户区改造项目可行性研究报告>的批复》（宁开管〔2020〕96号）显示，项目对水电四局家属区的东院、西院及南院房屋进行棚户区改造，拆迁户数3588户（安置人口16146人），拆迁总建筑面积270119平方米，其中：住宅建筑面积214956平方米，非住宅建筑面积55163平方米（主要为营业性用房、钢结构大棚等）。项目建设用地209887平方米（约315亩），新建总建筑面积1107552平方米，其中：住宅建筑面积754909平方米，其他配套建筑面积352643平方米（安置房建筑面积434598平方米，住宅建筑面积362165平方米，配套用房建筑面积72433平方米），项目分期开发建设。

五、项目投资估算

估算总投资为279,617.00万元，其中：建筑工程费用173,132.94万元、占总投资的61.92%（其中：主体工程及其他公辅用房156,910.92）万元、设备购置7,745.00万元、室外工程8,477.02万元）；工程建设其它费用85,771.67万元、占总投资的30.67%；预备费20,712.39万元、占总投资的7.41%。

表1-5 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	名称	金额	占比
1	建筑工程费用	173,132.94	61.92%

1.1	主体工程及其他公用辅助用房	156,910.92	56.12%
1.2	设备购置	7,745.00	2.77%
1.3	室外工程	8,477.02	3.03%
2	工程建设其他费用	85,771.67	30.67%
3	预备费	20,712.39	7.41%
合计		279,617.00	100.00%

项目计划总投资279,617.00万元，资金来源为专项债券、企业自筹等，申请政府专项债券资金90,000.00万元，2022年已申请政府专项债券资金40,000.00万元（其中申请直接发行资金34,000.00万元，从其他项目调整资金6,000.00万元），本批次拟申请专项债券资金50,000.00万元（全部从存量项目结余资金中调入），本项目无市场化融资，不存在组合融资的情形。

表1-6 项目资金筹措计划表

类别	金额（万元）	占比
自筹	173,160.27	61.93%
中央预算内资金	6,712.00	2.40%
国补资金	9,744.73	3.49%
专项债券	90,000.00	32.18%
合计	279,617.00	100.00%

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于东川工业园区（八一东路33号，八一路以南、86306部队以东、87344部队以西、民航家属院以北）。

项目建设工期：2020年10月-2025年9月

施工进度：

AB片区工程进度，已全部交付。

CD片区主体土建部分已完成60%、安装工程已完成20%，具体如下表：

表1-7 项目形象进度表

序号	楼号	形象进度
1	17#楼	32 层砌体施工完成
2	18、19#楼	15 层砌体施工完成
3	20、21#楼	31 层结构施工完成
4	22、23#楼	30 层结构施工完成
5	24、25#楼	屋面结构施工完成
6	26、27#楼	27 层结构施工完成
7	28、29#楼	33 结构施工完成
8	30、31#楼	19 层结构施工完成
9	32、33#楼	30 层砌体施工完成
10	34、35#楼	2 层抹灰施工完成
11	36、37#楼	30 层砌体施工完成
12	38 楼	30 层结构施工完成
13	39、40#楼	22 层结构施工完成
14	41、42#楼	3 层砌体施工完成
15	43、44#楼	20 层结构施工完成
16	45#楼	3 层砌体施工完成
17	46、47#楼	27 层结构施工完成
18	48、49#楼	24 层砌体施工完成
19	50#、51#楼	5 层结构施工完成
20	52#楼	3 层砌体施工完成
21	53#、54#楼	10 层结构施工完成

去化进度：

可出售商业：项目已建成并满足可售条件的商业为3413.82m²，均已销售，签约均价为1.91万元。本项目商业采用商业网点形式布局，结合住宅小区后期日常所需，面积段设计在45-80m²，面向家庭的消费模式，可经营美食餐饮、休闲娱乐、居家生活、日常消费、文化教育等基本模块。方便居民使用，去化率可观。

可出租商业：目前本项目可出租板块商业招商率已达60%。已引进一家亲、几何书店、肯德基、德克士、海底捞、瑞幸咖啡、奈雪的茶、蜜雪冰城、贰麻酒馆、耐克、阿迪、李宁、vans、彪马、无印良品等品牌商家。团结桥附近同类商业空缺、周围住宅小区达10余个，所有小区入住率都很高，经预测，本项目商业建成后可覆盖附近居民7万人。

七、项目审批情况

立项审批。2020年10月29日，西宁经济技术开发区管理委员会作出《关于〈水电工程四局棚户区改造项目可行性研究报告〉的批复》（宁开管（2020）96号）；2024年11月28日，西宁经济技术开发区管理委员会作出《关于同意延长水电工程四局棚户区改造项目建设期限的函》（宁开东管（2024）212号），同意该项目建设期限由原“2020年10月至2024年9月”延期至2025年9月。

用地审批。2021年1月19日，西宁市城乡规划建设局西宁经济技术开发区分局作出《建设用地规划许可证》（宁开规地字第6301022021DC001号）；2021年12月22日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设用地规划许可证》（宁开规地字第6301022021DC005号）；2022年6月13日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设用地规

划许可证》（宁开规地字第6301022022DC002号）。

规划审批。2021年1月29日，西宁市城乡建设规划局西宁经济技术开发区分局作出《建设工程规划许可证》（宁开规建字第6301022021DC001号）；2021年12月23日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设工程规划许可证》（宁开规建字第6301022021DC022号）；2022年6月20日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建设工程规划许可证》（宁开规建字第6301022022DC022号）。

环评批复。2020年10月29日，项目完成环境影响登记表备案，备案号：202063010200000451。

施工许可。2021年5月29日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：630108202105290101）；2022年4月26日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：630108202204260101）；2022年9月21日，西宁经济技术开发区东川工业园区规划建设和土地管理局作出《建筑工程施工许可证》（编号：630108202209210101、编号：630108202209210201）。

棚户区改造相关审批手续。2016年2月23日，西宁市人民政府办公厅作出《关于印发西宁市2016年城镇保障性住房建设实施方案的通知》（宁政办〔2016〕26号），将水电工程四局棚户区改造项目780户纳入棚户区改造计划；2020年10月27日，青海省住房和城乡建设厅作出《关于水电工程四局棚户区改造项目纳入2020年全国棚户区改造计划的说明》，水电工程四局片区未实施的2808套改造项

目中1250户改造项目已纳入2020年国家棚户区改造计划；2022年2月9日，青海省住房和城乡建设厅等四部门联合下发《关于下达2022年城镇棚户区改造、公租房租赁补贴发放和保障性租赁住房等计划的通知》（青建房〔2022〕33号），将水电四局棚户区改造项目1558户纳入2022年青海省城镇棚户区改造项目清单。

综上，水电工程四局棚户区改造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，由项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司按照建设进度，向财政部门西宁经济技术开发区东川工业园区财政局提出申请，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5年，项目单位经行业主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会同意后，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，运营工作由项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维

护。

已确定勘察单位为青海工程勘察院有限公司，设计单位为甘肃省建筑设计研究院有限公司，施工单位为四川耀锦建筑工程有限公司，监理单位为青海安大工程建设监理有限责任公司。

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，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。

债务本息偿还。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司向西宁经济技术开发区东川工业园区财政局上缴项目运营收益后，由西宁经济技术开发区东川工业园区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用逐级缴入省级国库。

资产登记管理。本项目属于棚户区改造项目，售出物业登记在业主名下，租赁物业登记在项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司名下，但租赁收入严格按照专项收入专款专户管理，定期归集，确保还款资金可控。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司承诺，除依据棚户区管理规定完成安置外，绝不对相关资产进行违规注入其他企业或用于抵押担保等任何形式的处置，将使用政府专项债券资金的项目分别核算、严格管理，设立专门账户回款和收取租金，并承诺接受西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会的管理、查验和审计监督。

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）是全面落实党中央、国务院加快保障性住房建设，完善住房保障体系的需要

近年来，西宁市经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异。但是棚户区居民的生活条件却始终没有得到改善，与绝大多数居民日益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。城市棚户区居民中低收入家庭的比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。

党中央、国务院始终高度重视解决城市居民的住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度和房地产发展的根本目的。国务院多次召开专题会议，先后出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》等文件，其根本目的就是为了解决低收入群众的住房问题，实现“住有所居”的目标。因此，本项目作为保障性住房配套设施项目，既可带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是促进地区经济社会协调发展的有效途径。

（二）项目建设是改善棚户区居民的居住和生活条件的需要

随着人们生活水平的不断提高和收入的增加，人们的思想观念发生了深刻的变化，对生活质量、居住环境有了更高的要求。住宅建设已经成为人民群众安居乐业的重要物质基础，已越来越成为社

会稳定和社会繁荣的重要因素。

进行棚户区改造，是保障人民生命财产安全，改善人居环境，构建和谐社会，造福于民的大事。因此，它涉及到社会的方方面面，既涉及到人民群众安居乐业的切身利益，又涉及到城市总体规划的实现和城市建设的速度；既涉及到城市形象和投资环境，又涉及到社会、经济的发展和稳定；既是党和政府重视的重点工作，又是人民群众关心的“热点”问题。项目区原有住宅建筑使用年限超期，破旧不堪、年久失修、居住条件极差，成为脏、乱、差的劣质居住区，不但严重影响了居民的居住和城市的景观，还存在着极大的安全隐患。住宅区内的辅助用房混乱陈旧，院内卫生环境混乱，垃圾随处堆放，卫生死角比比皆是，卫生条件极差。因此住房问题一直困扰着人们的工作和生活，甚至危及到居民的生命财产安全。为了保障人民群众的生命财产安全，改善人居环境，本项目的建设不仅非常必要而且迫在眉睫。

（三）项目建设是解决低收入家庭住房问题的需要

随着时代的发展，以及市区规模不断向周边扩展，目前，城东区作为西宁市的老城区，遗留下来的棚户区基本为城市中心区块居民区，或城市边缘基础设施严重落后的连片棚户居民区，大多历史久远，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。而生活在危房棚户区内的居民，绝大多数是低收入困难群体，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。

实践证明，大规模实施棚户区改造工程，改善了棚户区居民的住房条件。住房面积明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提

升。另外，棚户区居民的居住环境也得以改善。改造前，棚户区内道路、供气、供热、排水等基础设施简陋陈旧，环境极其恶劣；改造后，棚户区居民住进了现代化的小区，环境优美，配套设施相对齐全，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

（四）项目建设是加强土地集约利用，改善区域投资环境的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。土地资源是宝贵而不可再生的，随着社会经济的不断发展进步，土地资源的价值越来越凸显。近年来，伴随着城市建设步伐的加快，城市可供开发的土地资源越来越少。而城东区的棚户区大多占地面积大，范围广，土地利用率低、缺乏合理规划，属于亟需改造的区域。

本项目的项目建设地与棚户区安置区域主要问题是土地利用率低、缺乏合理规划、环境卫生差、社会治安复杂等，在空间上属于城市，但在建设方式、土地利用、社会管理等多方面仍然没有与整个城市融为一体。随着城东区建设的不断发展，棚户区与周边的反差越来越大，各种问题也越来越突出。通过实施棚户区改造，科学规划、改善环境、完善配套等途径，提高土地综合利用水平，可以实现城市空间资源的整合，改变区域内脏、乱、差的落后、拥挤面貌，改变空间低效利用状态，促进城市的产业升级和功能调整，改善投资环境。

（五）项目的建设是满足城市规划要求，发挥综合开发效益的需要

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，这样可克服分

散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设中综合开发的比例。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。本项目建设依据土地利用规划与城市总体规划要求，集中建设棚户区改造项目，无疑将加快城区统一规划开发的建设步伐，完善配套市政和公共服务设施，提高城市综合开发的能力和效益。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，推进城镇化健康发展。

（六）项目的建设是保障社会长治久安，构建和谐社会的需要

改革开放40余年来，我国社会主义市场经济秩序逐步建立，社会公平与国民公平意识逐步增强，实现社会资源公平分配是社会主义市场经济的特征之一。近年来，国内房地产地开发过热，高级商品住宅和别墅区开发越来越多，此种趋势仅满足了部分富裕阶层的住房消费需要与投资需求，但作为消费者，富裕阶层只占国民的很少一部分，加之高档住房占取了房地产用地的相当一部分，给城市中低收入家庭解决住房困难增加了难度，因此，社会资源公平分配出现了缺少，必须由国家主持公平，为中低收入阶层创造安居乐业的政策环境与实现的可能。为改变当前现状，国务院发布了《关于稳定住房价格》的决定，以及《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）文明确表示，把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加快建立健全城市和国有工矿棚户区改造制度为重点。多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。青海省做出了配套的贯彻意见，要求城市房地产开发要以中低价为主，重点解决中低收入家庭住房

困难。

本项目建设充分体现了有关房地产开发的决定精神，给中低收入家庭参与社会资源分配创造了一条实现公平的途径，可使中低收入家庭在不影响生活水平的前提下实现安居乐业，从而保障了一方安定，为地方实现和谐社会奠定了基础，因此，项目建设是必要的，也是适时的。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是实现经济社会跨越发展、统筹发展、和谐发展的需要。

综上所述，该项目的实施可以解决城东区低收入家庭的住房困难问题，落实国家惠民政策，积极推进构建社会主义和谐社会，而且可以提升城东区的城市形象，促进区内经济发展。该项目具有较好的社会效益和经济效益，同时享受国家有关政策、资金的扶持；项目的建设代表了人民的根本利益，所以本项目的建设是必要的。

二、项目经济效益

（一）提升公共产品，改善公共服务

本项目作为保障性住房配套设施项目，既可带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是促进地区经济社会协调发展的有效途径。

（二）促进群众就业，增加群众收入

本项目建成后可拉动相关产业发展，缓解社会就业压力。据测算，建筑业每完成10000平方米施工面积，就需要从业人员167人；

每生产1亿元的产品，则需要直接消耗0.63亿元的工业产品，还可带动0.04亿元的商业销售。

（三）拉动有效投资，推动经济增长

房地产业是从业率最高的行业。据资料显示，房地产业涉及的行业很多，有金融、保险、制造、电力、煤气及水的生产和供应、交通运输、仓储、邮电通信、贸易、餐饮社会服务等80多个行业部门，根据投入产业模型测算，每1000万元房地产投资可以促进国民经济的产出2866万元，因此项目分的投资建设将直接拉动西宁市金融、制造、电力、煤气、消费、餐饮等相关产业的发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

项目通过大规模的投资和建设，显著完善了基础设施，为城市的高质量发展提供了有力支撑。对原有的破旧基础设施进行彻底改造或新建，如道路、桥梁、排水系统、供水供电设施等，提升了城市的整体基础设施水平。完善的基础设施不仅提高了居民的生活质量，还显著提升了城市的整体形象和吸引力，有助于吸引更多的投资和人才。棚户区改造项目通常伴随着周边区域的同步发展，有助于打破区域发展不平衡，推动城市的整体协调发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

棚户区改造项目直接关乎居民的切身利益，对增进民生福祉和提高人民生活品质具有显著作用。通过改造，居民的居住环境得到了根本性的改善，居住条件更加安全、舒适、便利。改造后的社区通常配备有完善的公共设施和服务，如学校、医院、购物中心等，

方便居民生活，提升生活质量。居住环境的改善和生活质量的提升，使得居民对城市的归属感、幸福感显著增强。

（三）繁荣社会事业，强化人力智力支撑

项目在推动社会事业发展、强化人力智力支撑方面同样发挥着重要作用。改造后的社区通常会优先规划教育用地，建设或引进优质教育资源，有助于实现教育公平，提升居民的文化素质。改造项目不仅创造了大量的就业机会，还通过改善居住环境、提升居民生活水平，促进了消费和经济的增长，进一步扩大了就业空间。完善的基础设施和优质的公共服务，有助于吸引和留住人才，为城市的长期发展提供人力智力支撑。

（四）推动绿色发展，改善生活环境

项目在推动绿色发展、改善生活环境方面也具有显著的社会效益。改造项目通常遵循绿色建筑理念，采用节能、环保的建筑材料和技术，降低能源消耗和环境污染。通过绿化、美化等措施，改善项目区域的生态环境，提升居民的生活环境质量。改造项目不仅关注当前的利益，更注重项目的可持续发展，通过合理规划、科学布局，为城市的可持续发展奠定基础。

西宁经济技术开发区东川工业园区水电工程四局棚户区改造项目作为西宁市城市更新建设的重要组成部分，本项目的实施可以解决城东区低收入家庭的住房困难问题，落实国家惠民政策，积极推进构建社会主义和谐社会，提升整体城市形象，促进经济发展。

综上所述，棚户区改造项目在完善基础设施、增进民生福祉、繁荣社会事业、推动绿色发展等方面都取得了显著的社会效益，为城市的全面发展注入了新的活力。

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）》《项目支出绩效评价管理办法（财预〔2020〕10号）》《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法（财预〔2021〕61号）》《青海省政府专项债券项目资金绩效管理办法（青财债字〔2022〕46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

（一）编制依据

1. 国家发展改革委员会发布的《投资项目可行性研究报告》；
2. 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
3. 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2008年版）；
4. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
5. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
6. 国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
7. 国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；
8. 《青海省人民政府办公厅关于加快推进全省棚户区改造的实施意见》（青政办〔2013〕194号）；
9. 《青海省人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（青政〔2015〕58号）；
10. 《青海省人民政府关于促进房地产去库存的实施意见》（青

政〔2016〕45号）；

11. 《关于推进棚户区改造货币化安置的指导意见》（青房组办〔2015〕29号）；

12. 《西宁市棚户区改造货币化安置工作方案的通知》（宁政办〔2015〕97号）。

（二）编制原则

项目建设应在国家法律、法规允许范围内，根据计划、土地、规划、城建消防、人防、环保、绿化、电信、自来水、电力等部门的具体要求，按照“统一规划、合理布局、适度超前、配套建设”的原则，经过合理的建筑布置及认真的设计施工安排，努力把项目建设成功能齐全、配套完整、设施超前的现代化商住区，以城东区的标志性建筑、形象工程呈现在西宁市。

1. 根据西宁市城乡规划建设局对本项目规划设计要求，确定规划设计方案；

2. 严格执行国家关于房地产开发的有关法律法规和相关规定；

3. 以总体规划为依据，结合城市发展现状，结合物力、财力统筹规划；

4. 根据建设规模，做合理的经济技术分析，确定合理的建设方案，最大的发挥经济效益和社会效益；

5. 合理安排建设时间，发挥投资的最大回报；

6. 建筑布局合理，节约用地；

7. 满足基本的功能需求，并适当考虑未来发展；

8. 功能分区明确，科学组织人流、车流，使区内交通更便捷；

9. 建筑布局紧凑，内部交通便捷，管理方便，减少能耗。

二、估算范围

根据工程量及工程造价指标，按国家规定的统一口径，对拟建工程内容进行投资估算，编制项目投资估算表，按工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等列出投资总额的构成情况。并根据建设进度及项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司资本金等情况，提出项目资金筹措方案。项目总投资包括开发成本（土地费用、拆迁安置费用、前期开发费用、工程费用）和开发费用（营销费用、管理费用、财务费用）

三、估算说明

1. 工程费用估算依据

（1）建筑工程采用《青海省建设工程消耗量定额》（建筑工程、安装工程、装饰装修工程）（2016）和《青海省建设工程消耗量定额基价》（建筑工程、安装工程、装饰装修工程）（2016）进行估算，并根据本地区类似工程投资情况估算；

（2）建筑安装工程设计概算采用《青海省建筑工程概算定额》、《青海省通用安装工程概算定额》青建工（2018）456号；

（3）《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【2019】434号文；

（4）建筑工程取费执行关于调整2016年《青海省建筑安装工程费用项目组成及计算规则》工伤保险的通知（青建工[2019]361号文件）

(5) 人工、机械调整系数按西宁市调整系数执行；

(6) 材料价差执行《青海省工程造价管理信息》中2020年第4期西宁市地方材料指导价；

(7) 建筑安装工程各项取费依据青海省住房和城乡建设厅《关于印发〈青海省建筑安装工程费用项目组成及计算规则〉的通知（青建工[2015]441号）计取；

(8) 青海省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程安全文明施工费的通知》（青建工〔2018〕228号）；

(9) 青海省住房和城乡建设厅《关于重新调整青海省建设工程计价依据增值税税率的通知》青建工[2019]116号。

2. 其他费用估算依据

(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) 建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费按照《国家发展改革委员会关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价[2015]299号），计费依据按照以下文件计取：

1) 招标代理服务费用按照《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）；

2) 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）；

3) 《青海省住房和城乡建设厅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〔2017〕548号）；

4) 项目前期费按照《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) 环境影响评价费按照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号），并结合实际情况估列；

7) 青建价协〔2013〕08号 关于转发《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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资279,617.00万元，项目投资费估算明细如下：

表3-1 项目投资估算明细表

序号	工程及费用名称	投资估算值（万元）				是否使用专项债券	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合 计		单位	数 量	单价（元）
第一部分	建筑工程费用	165387.94	7745.00	0.00	173,132.94			434598.1	
一	小计	156910.92	0.00	0.00	156,910.92			434598.1	
1	棚改住宅	134673.99	0.00	0.00	134,673.99		m²		
1.1	其中：土 建	86919.62	0.00	0.00	86,919.62	是	m²	362165.09	2400
1.2	装饰装修	34354.26	0.00	0.00	34,354.26	是	m²	362165.09	948.58
1.3	给排水、消防	5432.48	0.00	0.00	5,432.48	是	m²	362165.09	150
1.4	采暖、通风	3802.73	0.00	0.00	3,802.73	是	m²	362165.09	105
1.5	电气、综合布线	4164.90	0.00	0.00	4,164.90	是	m²	362165.09	115
2	其他公用辅助用房	22236.94	0.00	0.00	22,236.94			72433.02	3070
2.1	其中：土 建	17383.92			17,383.92		m²	72433.02	2400
2.2	装饰装修	2172.99			2,172.99		m²	72433.02	300

2.3	给排水、消防	1086.50			1,086.50		m²	72433.02	150
2.4	采暖、通风	760.55			760.55		m²	72433.02	105
2.5	电气、综合布线	832.98			832.98		m²	72433.02	115
二	设备购置		7745.00	0.00	7,745.00				
1	电梯		6390.00		6,390.00		台	142	450000
3	大门		50.00		50.00		套	5	100000
4	庭院灯		176.00		176.00		盏	320	5500
5	变压器		348.00		348.00		台	6	580000
6	变压器		192.00		192.00		台	4	480000
7	监控设备		55.00		55.00		套	1	550000
8	停车收费系统		90.00		90.00		套	5	180000
9	燃气锅炉		72.00		72.00		台	2	360000
10	燃气锅炉		126.00		126.00		台	3	420000
11	柴油发电机		130.00		130.00		台	2	650000
12	柴油发电机		116.00		116.00		台	2	580000
三	室外工程	8477.02	0.00	0.00	8,477.02				
1	室外绿化	2833.47			2,833.47		m²	62966.01	450
2	室外道路地坪及铺设	3285.93			3,285.93		m²	86471.83	380
3	室外供暖管网	195.00			195.00		m	1560	1250
4	室外供电线路	108.80			108.80		m	1600	680
5	室外给水管网	144.95			144.95		m	2230	650
6	给水检查井	34.20			34.20		座	76	4500
7	消防管网	120.00			120.00		m	1600	750
8	室外消火栓	7.20			7.20		座	16	4500
9	消防水池	403.20			403.20		m³	1440	2800
10	消防水箱	535.50			535.50		个	63	85000
11	消防泵房	76.80			76.80		m²	320	2400
12	雨水管网	136.50			136.50		m	2100	650
13	雨水检查井	27.00			27.00		座	60	4500
14	雨水口	6.72			6.72		座	42	1600
15	室外污水管网	148.50			148.50		m	2250	660
16	化粪池	192.00			192.00		m³	600	3200
17	污水检查井	33.75			33.75		座	75	4500
18	围墙	187.50			187.50		m	2500	750
第二部分	工程建设其他费用			85771.67	85,771.67				
1	土地购置费			37760.73	37,760.73				
2	项目前期费			60.00	60.00				
3	建设单位管理费			1258.58	1,258.58				
4	地质勘察费			200.00	200.00				
5	工程监理费			1258.58	1,258.58				
6	招标代理费			179.80	179.80				
7	招标控制价及清单编制费			359.60	359.60				
8	设计费			1897.98	1,897.98				
9	预（决）算审核费			359.60	359.60				
10	天然气接口费			350.00	350.00				

11	拆迁补偿			20142.03	20,142.03				
12	货币安置			10784.77	10,784.77				
13	建设期利息			11160.00	11,160.00				
	第一、二部分合计	165387.94	7745.00	85771.67	258,904.61				
三	预备费			20712.37	20,712.39				
四	合计	165387.94	7745.00	106484.04	279,617.00				
	投资占比	61.01%	3.29%	35.70%	100%				

表3-2 投资估算汇总表

序号	工程及费用名称	投资估算值（万元）					是否使用专项债券
		建筑工程费	设备费	安装费	其他费用	合计	
1	建筑工程费用	165387.94	7745.00	/	/	173132.94	是
2	工程建设其他费用	/	/	/	/	85771.67	
3	预备费	/	/	/	/	20712.39	
4	合计	165387.94	7745.00	/	/	279617.00	

截至2024年底累计到位资金达到191,782.93万元，其中自筹资金为135,326.20万元，中央预算内资金6,712.00 万元，国补资金9,744.73万元，专项债券资金40,000.00万元。以上资金已全部投入项目建设。2025年拟到位自筹资金37,834.07万元（已明确资金来源，按工程进度逐步投入，于2025年11月30日全部投入完毕），申请专项债券资金50,000.00万元。剩余工程量以及2025年专项债券资金支出计划如下：

表3-3 剩余工程量及2025年专项债券支出计划表

单位：万元

序号	工程及费用名称	投资估算值	剩余工程量	2022年已发行专债支出	2025专债支出计划
第一部分	建筑工程费用	173,132.94	75,475.55		
一	小计	156,910.92	61,299.34		
1	棚改住宅	134,673.99	56,446.33		
1.1	其中：土建	86,919.62	36,739.95	40,000.00	36,700.00
1.2	装饰装修	34,354.26	6,306.28		
1.3	给排水、消防	5,432.48	5,432.48		5,400.00
1.4	采暖、通风	3,802.73	3,802.73		3,800.00

1.5	电气、综合布线	4,164.90	4,164.90		4,100.00
2	其他公用辅助用房	22,236.94	4,853.01		
2.1	其中：土 建	17,383.92			
2.2	装饰装修	2,172.99	2,172.99		
2.3	给排水、消防	1,086.50	1,086.50		
2.4	采暖、通风	760.55	760.55		
2.5	电气、综合布线	832.98	832.98		
二	设备购置	7,745.00	7,745.00		
三	室外工程	8,477.02	6,431.21		
第二部分	工程建设其他费用	85,771.67	5,852.29		
三	预备费	20,712.39	6,506.23		
四	合计	279,617.00	87,834.07	40,000.00	50,000.00
	投资占比	100%			

2022年所申请专项债券资金40,000.00万元，已全部用于棚改房主体工程建设（主要用于土建），本批次拟申请专项债券资金50,000.00万元，主要用于土建（36,700.00 万元），给排水、消防（5,400.00万元），采暖、通风（3,800.00万元），电气及综合布线（4,100.00万元）等设施工程。

五、资金筹措

项目计划总投资279,617.00万元，资金来源为专项债券、企业自筹等，申请政府专项债券资金90,000.00万元，2022年已申请政府专项债券资金40,000.00万元（其中申请直接发行资金34,000.00万元，从其他项目调整资金6,000.00万元），本批次拟申请专项债券资金50,000.00万元（全部从存量项目结余资金中调入），本项目无市场化融资，不存在组合融资的情形。

表3-4 资金拼盘表

类别	金额（万元）	占比
自筹	173,160.27	61.93%
中央预算内资金	6,712.00	2.40%
国补资金	9,744.73	3.49%
专项债券	90,000.00	32.18%
合计	279,617.00	100.00%

项目分年度资金筹划计划如下：

表3-5 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份		2021 (实际)	2022 (实际)	2023 (实际)	2024 (实际)	2025 (计划)	合计
投资情况	实际/计划	41,500.00	62,500.00	35,000.00	52,782.95	87,834.07	279,617.00
资金来源	自筹及其他	41,500.00	22,500.00	35,000.00	52,782.95	37,834.07	189,617.00
	专项债券	/	40,000.00	0	0	50,000.00	90,000.00

本批次申请的专项债券资金具备比较详细的资金支出计划，全部投入项目建设，且承诺合规使用专项债券资金，确保不用于置换存量债务，不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程以及非公益性资本支出项目，不用于经常性支出等。

六、组合融资（不涉及）

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

依据《水电工程四局棚户区改造项目可行性研究报告》以及东川工业园区管理委员会专项说明，该项目主要收入为商铺租赁、商铺销售收入、车位销售收入、超出比例安置后的面积价差，成本主要为管理和销售费用，税金支出等，本项目经营性收入合计177,669.25万元，各项目收入预测情况如下：

表4-1 项目经营性收入情况表

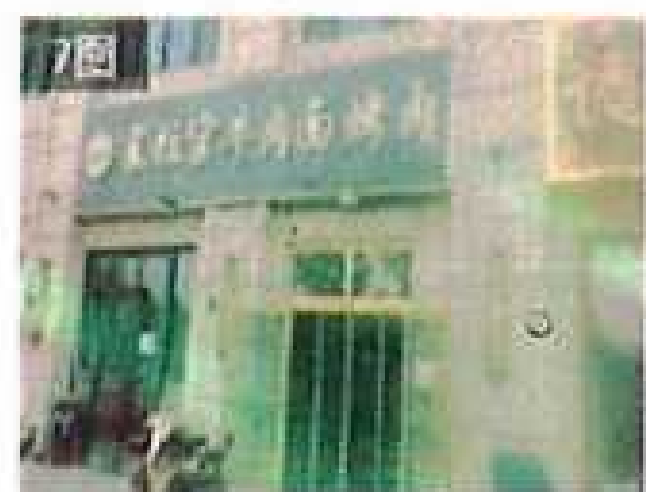
序号	收入类型	收入规模（万元）
合计	经营性收入	177,669.25
1	商铺租赁回款金额	18,174.65
2	商铺销售回款金额	42,007.87
3	车位销售回款金额	66,735.00
4	超面积价差	50,751.73

1. 商业租赁收入

根据58同城网站查询，项目周边一公里范围内商业项目近期租金标准平均为803.73元/平方米/年，部分查询情况如下：

表4-2 商业租赁价格查询表

楼盘名称	租金（元/㎡*年）	平均租金标准（元/㎡*年）
海亮大都汇	759.20	803.73
	989.15	
贵南路	759.20	
互助东路	781.10	
八一路	730.00	



临街商铺，客源稳定，门前可停车，

2024-10-30

城东-互助路 | 海亮大都汇A区 | 经营中

临街门面 1层

80㎡
建筑面积

5000元/月
2.08元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V



个人名下产权，房东一人。

2024-10-30

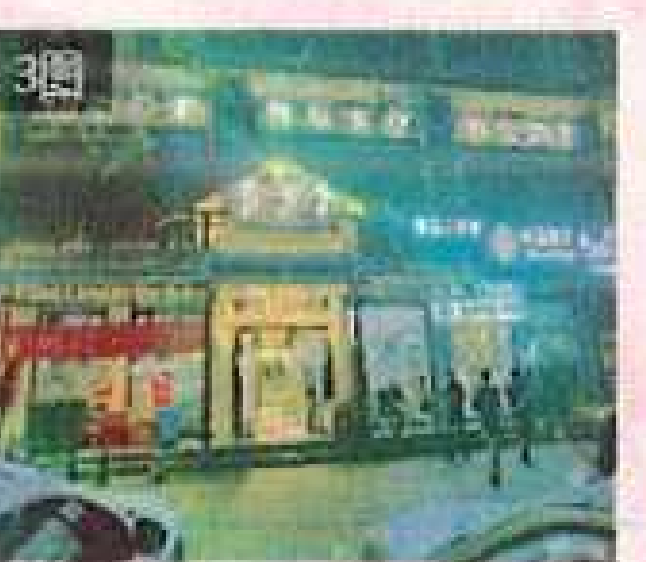
城东-互助路 | 海亮大都汇 | 空房中

临街门面 1层

43㎡
建筑面积

3500元/月
2.71元/㎡/天

免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V



自己的房子，没有任何转让费

2024-10-30

城东-八一路 | 在水一方小区 | 经营中

临街门面 1-2层

500㎡
建筑面积

3万/月
2元/㎡/天

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水



位置好纯一层好商铺不等人

广告

城东-互助路 | 互助东路10号院-25号楼 | 经营中

临街门面 1层

140㎡
建筑面积

9000元/月
2.14元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外露台



因家中有事，急需用钱，饭店转让，配套设施齐全，接...

2024-11-05

城东-八一路 | 贵南路 | 经营中

临街门面 1层

60㎡
建筑面积

3750元/月
2.08元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V

本项目可租赁商业面积13276.99m²，考虑本项目实际情况，谨慎性预计2025年每平方米租金为800.00元，2026-2027年期间按照年均5%的增长率，调整租金金额。2027年以后期间的租金均按照2027年的金额计算不再增长。

目前已交付部分商铺均已出租并营业。附图如下：



目前本项目可出租未交付部分商业招商率已达60%。已引进一家亲、几何书店、肯德基、德克士、海底捞、瑞幸咖啡、奈雪的茶、蜜雪冰城、贰麻酒馆、耐克、阿迪、李宁、vans、彪马、无印良品等品牌商家。附图如下：





团结桥附近同类商业空缺、周围住宅小区达10余个，所有小区入住率都很高，经预测，本项目商业建成后可覆盖附近居民7万人。因此本项目预计2025年出租率为50%，2026年出租率为70%，2027年及后续期间出租率为90%。，具体如下表：

表4-3 商业租赁收入预测表

年度	预计出租率	商业可出租面积（m²）	租赁单价（万元/年/m²）	商业租赁收入（万元）
2025年	50.00%	13,276.99	0.08	531.08
2026年	70.00%	13,276.99	0.084	780.69
2027年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2028年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2029年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2030年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2031年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2032年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2033年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2034年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2035年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2036年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2037年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2038年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93

2039年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2040年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2041年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2042年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
合计				18,174.65

2. 商业销售收入

根据项目审核通过的规划，项目规划配套商业面积36525.63平方米，其中计划出租13276.99平方米，出售23248.64平方米。本次测算时，根据58同城查询项目周边部分二手商铺挂牌单价平均1.73万元/平方米，部分查询信息如下：

表4-4 商业销售价格查询表

序号	项目位置	项目名称	二手商铺单价	平均单价
1	城东-博文路		2.06万元/平方米	1.73万元/平方米
2	城东-八一路	东润大厦	1.51万元/平方米	
3	城东-火车站	小商品服装城	1.59万元/平方米	
4	城东-互助路	海亮大都汇	1.49万元/平方米	
5	城东-火车站	碧水外滩	1.71万元/平方米	
6	城东-经开区	天桥丽景	1.94万元/平方米	
7	城东-互助路	海亮大都汇	1.50万元/平方米	
8	城东-昆仑东路	华庭仁和国际	1.90万元/平方米	
9	城东-七一路	金座裕喜	1.80万元/平方米	
10	城东-德令哈路	文锦丽都	1.80万元/平方米	



博文路口十字 临街商铺 社区门面126平两层 一拖二

城东-博文路 | 经营中

临街门面 1-2层

126㎡ 建筑面积

260万 单价 2.06万/㎡

临街门面 临街 可餐饮 百平米 上水 下水 外摆区



八一路省疾控中心十字路口临街一楼单层旺铺诚心出售

城东-八一路 | 东润大厦-1栋 | 经营中

临街门面 1层

129.2㎡ 建筑面积

195万 单价 1.51万/㎡

临街门面 临街 上水 下水 380V

	本铺子正对电梯口！人流量大！C4—16号 城东-火车站 西宁市小商品服装城 经营中 商业街店铺 4层 商业街店铺 临街	35㎡ 建筑面积 55.8万 单价 1.59万/㎡	11-14
	个人出售-城东区海亮大都汇一楼商铺47平可贷款 城东-互助路 海亮大都汇 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可明火 上水 下水	47㎡ 建筑面积 70万 单价 1.49万/㎡	11-15
	该商铺位于火车站附近，碧水外滩隔壁 城东-火车站 碧水外滩住宅小区1号楼 经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区	110㎡ 建筑面积 188万 单价 1.71万/㎡	11-01
	天桥丽景小区门口，口有公交车站大型单位 城东-经济开发区 天桥丽景 经营中 临街门面 34层 临街门面 临街 上水 下水	18.53㎡ 建筑面积 36万 单价 1.94万/㎡	10-30
	城东区海亮大都路口交汇口 城东-互助路 海亮大都汇 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可明火 上水 下水 380V	140㎡ 建筑面积 210万 单价 1.5万/㎡	10-14
	出售，可办证可合同更名，价格可议，中介可合作 城东-昆仑东路 华庭仁和国际 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 临街 上水 下水	68.27㎡ 建筑面积 130万 单价 1.9万/㎡	09-21
	清真寺大型社区临街底商现铺 城东-七一路 金座裕泰 空置中 社区底商 1层 社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V	74㎡ 建筑面积 133万 单价 1.8万/㎡	09-09
	铺面位于德令哈路高原回坊旁边 城东-德令哈路 文锦丽都 经营中 临街门面 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 380V 外摆区	135㎡ 建筑面积 243万 单价 1.8万/㎡	09-11

结合本项目实际情况，本次测算时，项目已建成并满足可售条

件的商业为3413.82m²，均已销售，签约均价为 1.91 万元。根据本项目实际签约单价和周边市场查询价格，本次测算配套可售商业部分的销售单价均按照1.80万元/m²进行测算。

本项目商业采用商业网点形式布局，结合住宅小区后期日常所需，面积段设计在45-80m²，面向家庭的消费模式，可经营美食餐饮、休闲娱乐、居家生活、日常消费、文化教育等基本模块。方便居民使用，去化率可观。因此预计2025年销售比例为35%。2026年销售比例35%，2027年全部销售结束。

本项目商铺具体销售计划明细如下：

表4-5 商业销售收入预测表

年度	商业可出租面积（m²）	商业出售单价（万元/m²）	商业出售收入（万元）
2024年	1,456.74	1.80	2,782.46
2025年	8,137.02	1.80	14,646.64
2026年	8,137.02	1.80	14,646.64
2027年	5,517.85	1.80	9,932.13
合计	23,248.63		42,007.87

3. 车位销售收入

根据58同城网站查询，项目周边一公里范围内车位近期出售单价约为9.125万元/个，部分查询情况如下：

表4-6 车位销售价格查询表

楼盘名称	单价（万元/个）	均价（万元/个）
天桥丽景	8.5	9.125
青藏铁路花园	11	
青铁阳光	8	
海亮大都汇	9	



青藏铁路花园地下停车库越野车车位在一层，低价出售

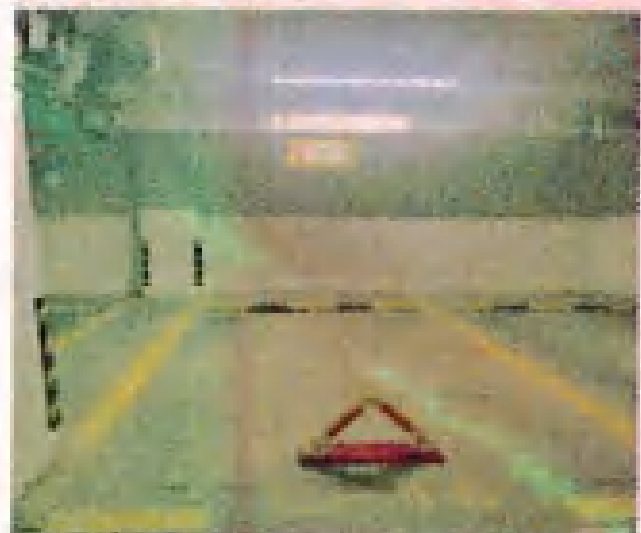
11-08

城东-湟中路

青藏铁路花园

15㎡
建筑面积

11万
单价 7333.33元/㎡



个人车位，位置进出便利

09-23

城东-经济开发区

天桥丽景-西北门

15㎡
建筑面积

8.5万
单价 5666.67元/㎡



青铁阳光小区地下车位出售

广告

城东-博雅路

青海省西宁市城东区昆仑东路166号

15㎡
建筑面积

8万
单价 5333.33元/㎡



城东区海亮大都汇车位出售，位置好、宽敞好停车。

城东-互助路

青海省西宁市城东区韵家口镇互助路12号

13㎡
建筑面积

9万
单价 6923.08元/㎡

项目规划可销售车位8,898.00个，在取得预售许可后计划自2025年开始分10年平均销售。考虑本项目实际情况，谨慎性预计车位销售价格为7.5万元/个，具体如下：

表4-7 车位销售收入预测表

年度	车位数量（个）	车位单价（万元/个）	车位收入（万元）
2025年	890	7.50	6,675.00
2026年	890	7.50	6,675.00
2027年	890	7.50	6,675.00
2028年	890	7.50	6,675.00
2029年	890	7.50	6,675.00
2030年	890	7.50	6,675.00
2031年	890	7.50	6,675.00
2032年	890	7.50	6,675.00
2033年	890	7.50	6,675.00
2034年	888	7.50	6,660.00
合计			66,735.00

4. 超面积价差

根据项目房屋征收补偿方案，本项目A地块超出被征收房屋建筑面积部分收费标准如下：“超出建还面积10㎡（含10㎡）以内的按成本价每平方米3,100.00元计算；再超出面积10㎡（含10㎡）的面

积，按优惠价每平方米3,450.00元计算；再超出面积部分按每平米4,200.00元计算，超出面积部分补交楼层差价或减楼层差价，楼层差价另计（每平米30元）”。

根据项目房屋征收补偿方案，本项目B、C、D地块超出被征收房屋建筑面积部分收费标准如下：“产权调换的房屋超过应安置面积0-10m²（含10m²）按2,000.00元/m²计算；超过应安置面积10m²-20m²（含20m²）按2,450.00元/m²计算；超出安置面积20m²-30m²（含30m²）按5,600.00元/m²计算；再超出部分，按照市场销售价格计算（楼层差价另计）”。项目E地块正式补偿方案尚未出具，本次测算时参照B、C、D地块补偿方案计算。

根据实际签约户数及拆迁面积情况，超面积价差50,751.73万元，各片区实际超面积价差具体如下：

表4-8 超面积价差收入预测表

片区	户	住宅				
		拆迁面积 (m ²)	1:1.2面积 (m ²)	实际安置面积 (m ²)	超面积部分 (m ²)	超面积部分回款 (万元)
A	718	42,033.23	41,556.94	71,555.15	29,998.21	5,120.62
B	764	46,314.48	54,588.42	78,814.38	24,225.96	11,194.25
C	786	48,605.58	58,326.70	83,706.15	25,379.45	11,834.32
D	864	52,052.16	62,462.59	91,308.05	28,845.46	13,778.68
E	456	26,069.47	31,011.95	48,921.70	17,909.75	8,823.86
合计	3588	215,074.92	247,946.60	374,305.43	126,358.83	50,751.73

二、项目政府性基金补贴收入（不涉及）

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-9 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
商铺租赁回款金额	-	531.08	780.69	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
商铺销售回款金额	2,782.46	14,646.64	14,646.64	9,932.13	-	-	-
车位销售回款金额	-	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00
超面积价差	1,115.82	24,817.96	24,817.96	-	-	-	-
小计	3,898.28	46,670.68	46,920.29	17,661.06	7,728.93	7,728.93	7,728.93
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
商铺租赁回款金额	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
商铺销售回款金额	-	-	-	-	-	-	-
车位销售回款金额	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,660.00	-	-	-
超面积价差	-	-	-	-	-	-	-
小计	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,713.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
商铺租赁回款金额	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	18,174.65	
商铺销售回款金额	-	-	-	-	-	42,007.87	
车位销售回款金额	-	-	-	-	-	66,735.00	
超面积价差	-	-	-	-	-	50,751.73	
小计	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	177,669.25	

第五章 项目运营成本分析

一、成本费用

本项目经营成本主要为管理费用和销售费用。管理费用含人员工资及福利、办公维护修理费等，销售费用含商铺销售宣传费用、人员佣金等，根据本公司以往项目核算，管理费用和销售费用各按项目收入2.5%计提，均在可控范围。故本项的管理及销售费用按照销售收入的5%计提。

5-1 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理及销售费用	194.91	2,333.53	2,346.01	883.05	386.45	386.45	386.45
小计	194.91	2,333.53	2,346.01	883.05	386.45	386.45	386.45
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
管理及销售费用	386.45	386.45	386.45	385.70	52.70	52.70	52.70
小计	386.45	386.45	386.45	385.70	52.70	52.70	52.70
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
管理及销售费用	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	8,883.47	
小计	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	8,883.47	

二、相关税费

1. 增值税按照租赁和销售金额的9%计提。
2. 房产税按照不含税租金收入的12%计提。
3. 土地增值税车位销售部分按照不含税销售金额的4%计提，商业销售部分按不含税销售额的3%计提，超面积价差按照不含税金额的1%计提。

5-2 项目分年度税费支出表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
税金支出	487.58	5,722.71	5,777.83	2,471.67	1,172.54	1,172.54	1,172.54
小计	487.58	5,722.71	5,777.83	2,471.67	1,172.54	1,172.54	1,172.54
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
税金支出	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,170.43	232.70	232.70	232.70
小计	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,170.43	232.70	232.70	232.70
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
税金支出	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	24,527.06	
小计	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	24,527.06	

三、发行费用

本项目为调整项目，不产生发行费用。

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内预计可用于还款资金为144,250.72万元（债券存续期内经营活动净现金流量为144,258.72万元，扣除2022年首次发行费用8万元），累计需偿还债券本金90,000.00万元，偿还债券利息23,476.35万元，详细收入支出构成详见项目收益与融资平衡分析部分。

6-1 项目分年度经营收益表

单位：万元							
项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
经营收入	3,898.28	46,670.68	46,920.29	17,661.06	7,728.93	7,728.93	7,728.93
经营支出	682.49	8,056.24	8,123.84	3,354.72	1,558.99	1,558.99	1,558.99
经营收益	3,215.79	38,614.44	38,796.45	14,306.34	6,169.94	6,169.94	6,169.94
项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
经营收入	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,713.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
经营支出	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,556.13	285.40	285.40	285.40
经营收益	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,157.80	768.53	768.53	768.53
项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
经营收入	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	177,669.25	
经营支出	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	33,410.53	
经营收益	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	144,258.72	

二、项目融资本息

项目申请政府专项债券资金90,000.00万元，2022年已申请政府专项债券资金40,000.00万元（其中申请直接发行资金34,000.00万元，从其他项目调整资金6,000.00万元），本批次拟申请专项债券资金50,000.00万元（全部从存量项目结余资金中调入）。

存量调入资金依据原发行时约定的期限、利率及还本付息方式执行。自发行之日起在债券存续期应还本付息情况详见下表：

表6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目		期初债券 余额	债券利息	新增本金	偿还本金	还本付息额	期末债券 余额
计 算 期	2022年		484.50	40,000.00		484.50	40,000.00
	2023年	40,000.00	1,212.00			1,212.00	40,000.00
	2024年	40,000.00	1,212.00			1,212.00	40,000.00
	2025年	40,000.00	2,707.48	50,000.00	6,000.00	8,707.48	84,000.00
	2026年	84,000.00	2,464.48			2,464.48	84,000.00
	2027年	84,000.00	2,464.48			2,464.48	84,000.00
	2028年	84,000.00	2,437.78		3,434.31	5,872.09	80,565.69
	2029年	80,565.69	2,357.67			2,357.67	80,565.69
	2030年	80,565.69	2,258.62		6,000.00	8,258.62	74,565.69
	2031年	74,565.69	2,164.59		4,491.76	6,656.35	70,073.93
	2032年	70,073.93	1,393.81		62,686.78	64,080.59	7,387.15
	2033年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
	2034年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
	2035年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
	2036年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
	2037年	7,387.15	249.64		459.93	709.57	6,927.22
	2038年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
	2039年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
	2040年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
	2041年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
	2042年6月	6,927.22	118.46		6,927.22	7,045.68	0
合计			23,476.35	90,000.00	90,000.00	113,476.35	

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资平衡情况

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6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目经营收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2022年	0		484.50	484.50	建设期
2023年	0		1,212.00	1,212.00	建设期
2024年	3,215.79		1,212.00	1,212.00	是
2025年	38,614.44	6,000.00	2,707.48	8,707.48	是
2026年	38,796.45		2,464.48	2,464.48	是
2027年	14,306.34		2,464.48	2,464.48	是
2028年	6,169.94	3,434.31	2,437.78	5,872.09	是
2029年	6,169.94		2,357.67	2,357.67	是
2030年	6,169.94	6,000.00	2,258.62	8,258.62	是
2031年	6,169.94	4,491.76	2,164.59	6,656.35	是
2032年	6,169.94	62,686.78	1,393.81	64,080.59	是
2033年	6,169.94		250.80	250.80	是
2034年	6,157.80		250.80	250.80	是
2035年	768.53		250.80	250.80	是
2036年	768.53		250.80	250.80	是
2037年	768.53	459.93	249.64	709.57	是
2038年	768.53		236.91	236.91	是
2039年	768.53		236.91	236.91	是
2040年	768.53		236.91	236.91	是
2041年	768.53		236.91	236.91	是
2042年	768.53	6,927.22	118.46	7,045.68	是
合计	144,258.72	90,000.00	23,476.35	113,476.35	是
项目可用于还款资金（项目经营收益-2022首次发行费用8万元）				144,258.72-8=144,250.72（万元）	
本息覆盖倍数		144,250.72/113,476.35=1.27			

(二) 项目投资现金流量表

表6-4 项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	经营活动	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	经营活动现金流入						
1.1	商铺租赁回款金额			3,898.28	46,670.68	46,920.29	17,661.06
1.2	商铺销售回款金额			-	531.08	780.69	1,053.93
1.3	车位销售回款金额			2,782.46	14,646.64	14,646.64	9,932.13
1.4	超面积价差			-	6,675.00	6,675.00	6,675.00
2	经营活动现金流出			1,115.82	24,817.96	24,817.96	
2.1	管理及销售费用			682.49	8,056.24	8,123.84	3,354.72
2.2	税金支出			194.91	2,333.53	2,346.01	883.05
3	经营活动净现金流量			487.58	5,722.71	5,777.83	2,471.67
二	筹资活动			3,215.79	38,614.44	38,796.45	14,306.34
1	筹资活动现金流入						
1.1	其他筹资流入	40,000.00			50,000.00		
1.2	债券融资款流入						
2	筹资活动现金流出	40,000.00			50,000.00		
2.1	偿还债券本金	492.50	1,212.00	1,220.00	8,707.48	2,464.48	2,464.48
2.2	支付债券利息				6,000.00		
2.3	支付债券发行费	484.50	1,212.00	1,212.00	2,707.48	2,464.48	2,464.48
3	筹资活动净现金流量	8.00					
三	现金增减变动	39,507.50	-1,212.00	-1,212.00	41,292.52	-2,464.48	-2,464.48
四	净现金流量						

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营活动						
1	经营活动现金流入	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,728.93
1.1	商铺租赁回款金额	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
1.2	商铺销售回款金额						
1.3	车位销售回款金额	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00
1.4	超面积价差						
2	经营活动现金流出	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,558.99
2.1	管理及销售费用	386.45	386.45	386.45	386.45	386.45	386.45
2.2	税金支出	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,172.54
3	经营活动净现金流量	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,169.94
二	筹资活动						
1	筹资活动现金流入						
1.1	其他筹资流入						
1.2	债券融资款流入						
2	筹资活动现金流出	5,872.09	2,357.67	8,258.62	6,656.35	64,080.59	250.80
2.1	偿还债券本金	3,434.31		6,000.00	4,491.76	62,686.78	

2.2	支付债券利息	2,437.78	2,357.67	2,258.62	2,164.59	1,393.81	250.80
2.3	支付债券发行费						
3	筹资活动净现金流量	-5,872.09	-2,357.67	-8,258.62	-6,656.35	-64,080.59	-250.80
三	现金增减变动						
四	净现金流量	297.85	3,812.27	-2,088.68	-486.41	-57,910.65	5,919.14
序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	经营活动						
1	经营活动现金流入	7,713.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
1.1	商铺租赁回款金额	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
1.2	商铺销售回款金额						
1.3	车位销售回款金额	6,660.00					
1.4	超面积价差						
2	经营活动现金流出	1,556.13	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40
2.1	管理及销售费用	385.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70
2.2	税金支出	1,170.43	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70
3	经营活动净现金流量	6,157.80	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53
二	筹资活动						
1	筹资活动现金流入						
1.1	其他筹资流入						
1.2	债券融资款流入						
2	筹资活动现金流出	250.80	250.80	250.80	709.57	236.91	236.91
2.1	偿还债券本金				459.93		
2.2	支付债券利息	250.80	250.80	250.80	249.64	236.91	236.91
2.3	支付债券发行费						
3	筹资活动净现金流量	-250.80	-250.80	-250.80	-709.57	-236.91	-236.91
三	现金增减变动						
四	净现金流量	5,907.00	517.73	517.73	58.96	531.62	531.62
序号	项目	2040年	2041年	2042年	合计		
一	经营活动						
1	经营活动现金流入	1,053.93	1,053.93	1,053.93	177,669.25		
1.1	商铺租赁回款金额	1,053.93	1,053.93	1,053.93			
1.2	商铺销售回款金额						
1.3	车位销售回款金额						
1.4	超面积价差						
2	经营活动现金流出	285.40	285.40	285.40	33,410.53		
2.1	管理及销售费用	52.70	52.70	52.70			
2.2	税金支出	232.70	232.70	232.70			
3	经营活动净现金流量	768.53	768.53	768.53	144,258.72		
二	筹资活动						
1	筹资活动现金流入				90,000.00		
1.1	其他筹资流入						
1.2	债券融资款流入						
2	筹资活动现金流出	236.91	236.91	7,045.68	113,484.35		
2.1	偿还债券本金			6,927.22			

2.2	支付债券利息	236.91	236.91	118.46	
2.3	支付债券发行费				
3	筹资活动净现金流量	-236.91	-236.91	-7,045.68	-23,484.35
三	现金增减变动				
四	净现金流量	531.62	531.62	-6,277.15	120,774.38

(三) 债券资金收益与融资平衡情况

表6-5 债券资金收益与融资平衡情况表

项目	金额（万元）
收入合计	177,669.25
综合成本合计	33,418.53
可用还款额（利润）	144,250.72
债券本金合计	90,000.00
债券利息合计	23,476.35
债券本息合计	113,476.35
保障倍数	1.27

综上，债券存续期内预计可用于还款资金为144,250.72万元，累计需偿还债券本金90,000.00万元，偿还债券利息23,476.35万元，债券存续期项目可用还款额对债券本息的覆盖倍数为1.27倍。

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1.27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，本项目风险及控制措施如下：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及施工周期较长，前后将近六年，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：一是做好资金保障。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司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。二是优选施工队伍。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。三是加强现场管理。建立设计、施工、监理及建设单位快速联动机制，问题出现48小时内必须拿出解决方案，确保施工进度。四是落实安全责任。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。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司、主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会和财政部门西宁经济技术开发区东川工业园区财政局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：测算采用目前住宅、商铺、车位价格水平，以及目前的商铺租赁收入数据，不排除未来价格存在下降的可能，尽管该可能性较小且在进行测算时预留数据冗余。

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，确保项目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，项目单位必要时通过增加资本金、银行借款等方式筹集资金，确保专项债券还款资金准时到位。同时，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。

四、其他风险及控制措施

1. 投资变化的风险及控制措施

投资测算不准确风险是指在项目实施过程中由于前期测算对未来经营预测、项目实施进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断失误或者不可控因素和随机因素的影响，造成实际投资与预算投资之间出现较大差值，导致资金流入不及时或者资金短缺，从而影响项目的顺利实施，进而出现项目不能正常运营，无法按期对债券进行还本付息的严重后果。

建议加强项目建设前期的调研工作，在做投资估算时加强信息收集的正确性，投资估算误差不应超过10%，将投资变化控制在有效范围内，全面考虑有可能出现的不可控因素和随机因素，尽量减小预测投资和实际投资之间的差值：在项目实施过程中严格控制建设范围及规模，做到预算投资与实际投资支出细项一致，专款专用；制定阶段性资金使用计划，做好资金预先安排计划，严格按照实施进度控制资金使用，不托期，不挪用资金，多方面防止资金测算不准确对项目预期收益与融资自求平衡方案产生的影响。

2. 利率风险及控制措施

本期专项债券利率参照近期专项债券市场利率进行测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的

波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

国际、国内宏观经济环境保持稳定良性发展，同时国家经济政策也在不断优化，所以出现债券利率大幅度变化可能较小。为保险起见，本项目可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失，从而降低利率波动风险对项目预期收益与融资自求平衡方案产生的影响。

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，项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司及主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会将按照《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，项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司和主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司承诺，除依据棚户

区管理规定完成安置外，绝不对相关资产进行违规注入其他企业或用于抵押担保等任何形式的处置，将使用政府专项债券资金的项目分别核算、严格管理，设立专门账户回款和收取租金，并承诺接受西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会的管理、查验和审计监督。

鉴于棚户区改造项目的特殊性，专项债券所形成的住宅资产最终需要登记在业主名下，商业和车位也无法登记在其他机构名下，对于资产的管理，应重点从资产所对应的收入环节进行把控。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司承诺，将对本项目资产产生的收入进行专项分账管理，确保每次付息日前30日将本期应当归还的本息上缴至财政账户，确保按时偿还债券本息。

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。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司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。主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会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。财政部门西宁经济技术开发区东川工业园区财政局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。财政部门西宁经济技术开发区东川工业园区财政局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，提前向主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会、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，项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司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，主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会可以从本部门其他非债券项目调入专项收入弥补。财政部门西宁经济技术开发区东川工业园区财政局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。主管部门西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门西宁经济技术开发区东川工业园区财政局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（相关措施详见《实施方案》“第一章项目概况”三、项目主管部门各主体采取措施部分）。

四、其他还款保障措施

偿债资金来源明确。项目为棚户区改造项目，收入为商铺租赁、

商铺销售收入、车位销售收入、超出比例安置后的面积价差等，偿债资金来源明确，且目前已产生收益，2024年专债利息部分已用项目收益偿还。

还本付息计划合理。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司已经制定详细的还本付息计划，包括债券发行后的首次还本付息时间、每年还本付息金额、还款期限等，还本付息计划得到第三方审计机构认可。

收益使用审批机制科学。项目单位西宁金座东臻合置业有限责任公司已建立收益使用审批机制，明确收益使用的申请、审批、执行及监督流程。通过严格的审批程序，确保项目收益的合理分配及使用，防止收益被挪用或滥用，保障偿债资金的稳定性。

信息公开与监督。加强信息公开与监督，定期向债券持有人、监管机构及社会公众披露项目运营情况、偿债资金来源及使用情况、还本付息计划执行情况等信息。通过信息公开，增强项目透明度，接受社会监督，提高项目偿债能力的公信力。

第九章 其他需要说明的事项

无