



银川市西夏区兴盈八队自建楼和原郊区芦花 职工自建楼棚户区改造项目情况

一、项目基本情况

(一) 区域及行业专项规划概况

1、银川市经济发展现状

银川市是宁夏回族自治区首府，位于富饶的宁夏平原中部，东踞鄂尔多斯西缘，西依贺兰山。是“一带一路”的重要节点城市、自治区“都市圈”建设的核心、历史文化与生态宜居城市，未来银川市将秉承“绿色、高端、和谐、宜居”城市发展理念，加快推进城市化进程。银川市下辖兴庆区、金凤区、西夏区、永宁县、贺兰县和灵武市。西夏区按照银川市委提出的打造银川科技新城的定位，深入实施工业转型突破、金融创新突破、商贸物流突破、全域旅游突破、产城融合突破、社会事业提升“六大战略”，努力走出一条科技创新引领、产业特色鲜明、产城文明结合、生态环境优美、人民生活富裕的内涵式发展路子，努力建设经济繁荣、民族团结、环境优美、人民富裕的美好西夏，实现“西夏突破”发展。金凤区是自治区党委、人大银川市四大机关及 40 多家厅局驻区办公。现代服务业、房地产业、休闲观光旅游业发展迅速，区域经济实力不断增强。银川市财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017 年分别为 171.28 亿元、173.20 亿元和 177.46 亿元。政府性基金方面，2015-2017 年银川市政府性基金收入分别为 72.55 亿元、53.91 亿元和 42.78 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 68.68 亿元、49.67 亿元和 37.02 亿元。

2、行业专项规划

《银川市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求贯彻“全域银川”和“统筹城乡”理念，切实构建银川都市区发展格局，优化城镇空间布局，提升城镇功能。统筹推进城乡协调发展，加快城市基础设施建设；优化市域综合交通体系，完善市政基础设施；加快“四城”基础配套、城市功能建设；将新能源开发利用融入城镇化建设；加快推进智慧城市建设；重视城乡人文环境建设；有序推进农业转移人口市民化；构建全域生态保护体系，提升中心城区绿地系统；完

善城市道路、桥梁、地下通道等基础设施建设、维护和管理，推进绿色城市建设，公共消防基础设施同步建设；促进土地资源节约集约利用；实施铁路提速联通工程、高速公路贯通工程和机场枢纽畅通工程；建立健全社会保障体系。

（二）项目情况

1、参与主体

本项目实施机构为银川市西夏区建设交通局。

2、项目概况

银川市西夏区兴盈八队自建楼和原郊区芦花职工自建楼棚户区改造项目四至为：东至银川火车西广场北延伸路，西至兴洲北街，南至银川军供站，北至银川快速公交西夏分公司。银川火车站始建于 1958 年，隶属于中国铁路兰州局集团公司，为客货一等站，是宁夏境内唯一的综合枢纽站，也是宁夏、银川的门户。随着银川高铁时代的到来，仅运行站房的承载能力已无法适应发展需求，必须是东西站房同时启用，乘客双向出行。原有西站房暴露出站场衔接能力不足、乘客换乘不便、设施水平不够等问题，且西站房周边片区各类用地交错混杂、土地利用粗放低效、整体功能杂乱无章、片区形象亟待提升。经区委、政府研究对西夏区兴盈八队自建楼和原郊区芦花职工自建楼两个城中村进行棚户区改造。该项目的实施有利于提升火车站周边区域环境的改造，也有利于改善居民的居住环境。

项目占地约 119.61 亩：1、征迁兴盈八队自建楼和原郊区芦花乡职工自建楼房屋面积约 39500 平方米，涉及拆迁住户约 208 户，936 人；2、乘祥宾馆房屋面积约 4300 平方米以上共计拆迁面积约 43800 平方米。按照《银川市征用集体土地及房屋拆迁安置补偿办法的通知》（银政发〔2006〕34 号）文件标准测算，需返还房屋面积 27650 平方米（按照总面积的 0.7 计算）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本建设项目属民生工程，主要目的在于为棚户区人民提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，但棚户区改造既是民生工程又是发展工程，其经济效益

主要体现在带动区域经济发展，土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

1、直接经济效益

本项目将直接产生的经济效益为：棚户区改造完成后，可实现能够用于出让的腾空土地面积为 101.45 亩（67633.67 平方米），参照银川市西夏区临近土地成交挂牌价格，按照 2482.51 元/平方米进行估算，本次棚户区改造，拆迁安置后可用于资金平衡土地的相关收益为 15259.44 万元。

2、增加就业岗位

本项目的建设将消化大量的劳动力，为银川市居民特别是贫困人口创造大量的就近临时就业岗位。同时，随着项目的落地带动区域经济发展，各种行业及各类单位、企业的进驻，将为附近居民提供大量的工作岗位及就业机会。

3、带动相关产业及社会发展

本项目建设投资大、周期长，需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料供给，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时，项目可以吸收投资，加快片区的建设速度，促进经济发展，增加税收和财政收入。

4、促进旅游业发展

宁夏是继海南省之后的第二个全域旅游省（区），辖区内有沙湖，沙坡头等多个国内外知名景区景点，包括正在建设的贺兰山国际户外休闲运动基地、丝绸之路国际影视小镇等旅游目的地。随着全民休闲旅游时代的到来，高铁的便捷快速，必将带来游客的激增。建设银川火车站西广场立体综合交通枢纽，对于创建银川对外开放的城市名片，推动全域旅游的经济发展，具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

1、改善棚户区居民居住环境

通过棚户区改造项目的实施，能够有效改善棚户区居民生活环境及质量，确实解决棚户区居民面临的不安全、不舒适、交通不便利、环境卫生差等实际问题，通过高起点、高标准的规划及建设，让困难群众住有所居，统筹城乡协调发展，

缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力及城市整体面貌、品味，促进经济增长与社会和谐。

2、有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善棚户区内居民的居住条件、生活质量，缓释舆论压力，还有利于集约土地（棚户区的容积率较低，而改造后的楼房容积率提升），盘活土地资源，提升住宅土地供应进而增加住宅有效供给，缓解住宅供需矛盾，为平抑房价做出贡献。

3、创造就业机会，提升居民生活的经济质量以及幸福感

项目的建成可以带动周边经济贸易的发展，涉及交通运输、农业生产、邮电通信、配套商业贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业。将创造广泛的就业渠道和大量的工作岗位，这对于安置大量农村及城市剩余劳动力，拓宽一条理想而现实的就业、生存和致富之路大有裨益。一方面，可以提高城镇人民生活质量；另一方面，能够促进区域经济增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于当地居民特别是棚户区贫困户增产增收，提升棚户区居民生活的经济质量以及幸福感。

4、促进社会和谐安定

本项目的实施，能够加快步伐解决棚户区群体住房困难问题，让棚户区人民共享改革发展成果，享有可靠的社会保障，实现安居乐业，对构建社会主义和谐社会、维护社会稳定，提高党和政府的威信，增强群众的向心力和凝聚力大有帮助。

5、增强城市竞争实力

凭借国家高速城际铁路网的建设，银川站必将成为包银，银西铁路的重要节点之一，并由此可推进“区域经济一体化”的进程，通过综合交通枢纽的建设促进区域城市化，进一步带动区域工业化、市场化、信息化，将区域交通优势转化为区域的经济、社会和生态优势，落实市委市政府提出的西夏突破战略，加快带动区域经济体，增强城市竞争实力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目估算总投资

经估算，西夏区兴盈八队自建楼和原郊区芦花职工自建楼棚户区改造项目总投资为 13334.26 万元。其中，拆迁费用 12208.88 万元，集体土地征地补偿费 606.83 万元，土地征收工作经费 2.68 万元，拆迁工作经费 131.40 万元，不可预见费 384.47 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹集情况

本项目总投资 13334.26 万元，其中通过发行棚户区改造专项债券融资 10000 万元，其余资金由银川市西夏区人民政府财政配套资金解决。

2、资金使用计划

本项目 2019 年投资 4000.28 万元，投资占比 30%；2020 年投资 5333.70 万元，投资占比 40%；2021 年投资 4000.28 万元，投资占比 30%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

依据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号），发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还专项债券。

本项目实施完毕后，预计可挂牌出让净用地面积 101.45 亩（67633.67 平方米），拟出让土地用途主要为城镇混合住宅用地，预计可用于资金平衡土地的相关收益为 15259.44 万元。

2、项目运营成本

本项目成本包括拆迁费、集体土地征地补偿费、土地征收工作经费、拆迁工作经费、不可预见费、财务费用（债券利息），共计约 15004.26 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目拟发行债券期限为 5 年，2019 年 2 月 15 日 5 年期国债收益率 5 日均线利率为 2.88%，本次项目收益专项债券利率按照 5 年期国债收益率 5 日均线利率+46BP，拟发行利率为 3.34%。

发行金额为 10000 万元项目收益与融资平衡专项债券，债券存续期间，共产生利息 1670 万元，本息合计 11670 万元。

经测算，本项目债券存续期间，可用于资金平衡土地的相关收益 15259.44 万元，本项目平均偿债覆盖倍数为 1.31，项目预期收益与融资可达平衡，偿债能力强，且具备一定的抗风险能力。

资金平衡测算表

单位：万元

项 目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一、现金流入							
资本流入	3334.26						3334.26
债券资金流入	10000.00						10000.00
运营期现金流入		9155.66	6103.78				15259.44
现金流入总额	13334.26	9155.66	6103.78	0.00	0.00	0.00	28593.70
二、现金流出							
建设期资金流出	4000.28	5333.70	4000.28				13334.26
运营期现金流出							0.00
债券还本付息		334.00	334.00	334.00	334.00	10334.00	11670.00
现金流出总额	4000.28	5667.70	4334.28	334.00	334.00	10334.00	25004.26
三、现金净流量							
当年项目现金净流入	9333.98	3487.96	1769.50	-334.00	-334.00	-10334.00	
期末项目累计现金结存额	9333.98	12821.94	14591.44	14257.44	13923.44	3589.44	
平均偿债覆盖率	1.31						

五、项目绩效指标

数量指标： 银川市西夏区兴盈八队自建楼和原郊区芦花职工自建楼棚户区改造项目四至为：东至银川火车西广场北延伸路，西至兴洲北街，南至银川军供站，北至银川快速公交西夏分公司。项目占地约 119.61 亩：1、征迁兴盈八队自建楼和原郊区芦花乡职工自建楼房屋面积约 39500 平方米。涉及拆迁住户约 208 户，936 人；2、乘祥宾馆房屋面积约 4300 平方米以上共计拆迁面积约 43800 平方米。预计可挂牌出让净用地面积 101.45 亩。

时效指标：按期完成本项目工程建设，及时将安置房交付使用，保障征收拆迁人员的居住，促进社会安定，推动社会和谐。

成本指标：项目总投资控制在 13334.26 万元以内。

经济效益指标：本建设项目属民生工程，主要目的在于为棚户区分区人民提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的居住环境，但棚户区改造既是民生工程又是发展工程，其经济效益主要体现在带动区域经济发展，土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

社会效益指标：改善棚户区分区居民居住环境，有利于扩大供给，平抑房价，创造就业机会，提升居民生活的经济质量以及幸福感，促进社会和谐安定。

可持续性影响：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国内外经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）经济环境风险

棚户区分区改造项目为土地进行前期开发、储存以备供应土地的行为。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响土地出让所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《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于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进

度、土地市场供求等多种因素影响,存在一定的不确定性,将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

七、主管部门责任

本项目的主管部门为银川市西夏区建设交通局。主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作,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、项目收益专项债券资金使用情况、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交。年终时,行业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、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。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。

八、还款保障情况

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。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的,自治区财政采取适当方式扣回。