

中宁县农村危旧房改造 项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 项目区域经济及社会经济概况

中宁县位于宁夏回族自治区中部、宁夏平原南端，隶属中卫市管辖。地处黄河两岸，为内蒙古高原和黄土高原过渡带，属北温带大陆性季风气候区。东临利通区、青铜峡市，西依中卫城区，南接同心县，北靠内蒙古阿拉善左旗，县境东西宽约 50 千米，南北长约 60 千米，总面积达 4226.5 平方公里，总人口 33.61 万人(2013 年)。政府驻宁安镇。整体地形由西向东、由南向北倾斜。境内海拔高度在 2955 米~1100 米之间。中宁地处内蒙古高原和黄土高原的过渡带。县境四面环山，中部为低平盆地。黄河从中部自西向东转北流过，两岸为引黄、扬黄灌区 805.9 平方公里，分为河南老灌区、河北灌区和长山头扬灌区 3 个部分。中宁县坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，全县经济运行平稳，开局良好。

中宁县地区生产总值(GDP)171.36 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%。分产业看：第一产业增加值 20.38 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 95.04 亿元，同比增长 5.0%；第三

产业增加值 55.94 亿元，同比增长 8.0%。按常住人口计算，人均地区生产总值 48532 元，增长 5%。三次产业结构比为 11.9: 255.5: 32.6，三次产业对经济增长的贡献率分别为 10.2%、46.4% 和 43.4%。

2019 年，中宁县全年完成财政总收入 610149 万元，其中：一般公共预算收入完成 492342 万元，（含地方一般公共预算收入 87306 万元，同口径增长 8.7%；上级补助收入 377726 万元）；政府性基金收入 117807 万元（含地方政府性基金收入 18667 万元，同比增长 91.2%；上级补助收入 4834 万元）。全年财政总支出完成 610149 万元，其中：一般公共预算支出完成 492342 万元，同比增长 9.5%；政府性基金支出 117807 万元，同比增长 1.5 倍。

2019 年以来，中宁县牢牢坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚决落实中央、自治区重大政策和县委重点工作部署，积极落实人大、政策建议和提案，不断推动经济高质量发展。一是全力以赴加快预算执行进度。全年地方一般公共预算支出 481319 万元，同比增长 9.5%，占变动预算的 98%。每月的支出进度均能达到自治区财政考核进度，争取奖励资金 2400 万元。二是全力保障中央重大政策实施。围绕中央、自治区、市县党委政府确定的“三大攻坚战”、“三大战略”以及乡村振兴战略、“一带两廊”发展规划等重点项目，集中财力全力保障支出需求。脱贫攻坚扎实有效。投入各类扶贫资金 51069 万

元，聚焦扶贫工作重点，围绕“两不愁、三保障”，全力支持贫困地区农村基础设施建设，不断夯实贫困地区发展基础，为2020年全面脱贫打牢基础。

（二）项目专项债券资金调整情况

中宁县农村危旧房改造项目已使用专项债券资金3000万元，专项债券于2019年8月22日发行，债券名称为2019年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（四期）—2019年宁夏回族自治区政府专项债券（二十二期），债券期限为五年，发行利率为3.18%。自治区于2019年7月17日发行2019年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（一期）—2019年宁夏回族自治区政府专项债券（十七期），用于中宁工业园区固体废弃物处置场项目专项债券4,500万元，债券期限为五年，发行利率为3.27%。由于中宁工业园区固体废弃物处置场项目的实施主体发生变化，故将债券资金4,500万元调整到中宁县农村危旧房改造项目，中宁县农村危旧房改造项目共计使用专项债券资金7,500万元。

（二）调整后项目概况

- 1、项目名称：中宁县农村危旧房改造项目
- 2、项目建设单位：中宁县住房和城乡建设局
- 3、项目建设地点：本项目位于中宁县。

4、立项依据：中共中宁县委办公室、县人民政府关于印发中宁县农村危房改造脱贫攻坚三年行动实施方案的通知（中宁党办发〔2019〕85号）；自治区财政厅关于《中宁县人民政府关

于调整中宁县 2019 年新增地方政府专项债券资金部分项目的请示》的答复意见（宁财（办）复【2019】263 号）。

5、建设性质：改造

6、建设期限：2018 年-2020 年。（3 年）

7、建设规模：2018 年危旧房改造任务数 1233 户，完成 1275 户；2019 年危旧房改造改造任务数 1549 户，计划拆除危旧房 7507 户。

8、项目背景：

为深入贯彻落实党的十九大和自治区第十二次党代会精神，扎实推进建档立卡贫困户等重点对象农村危房改造，确保实现中央和自治区确定的脱贫攻坚“两不愁、三保障”总体目标中住房安全有保障的目标，切实改善贫困群众居住条件。

把建档立卡贫困户放在突出位置，全力推进“4 类重点对象”危房改造，确保到 2020 年全面完成 1235 户（建档立卡贫困户 395 户、低保户 691 户、农村分散供养特困人员 33 户、贫困残疾人家庭 116 户）危房改造任务，资料归档齐整完备。

9、投资概算：项目总投资 12,400 万元。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 本项目的建设对促进就业、减轻社会就业压力，保持社会和谐稳定具有重大的影响和作用。

3. 促进地方增收、确保项目区域的稳定投资与持续发展。

（二）社会效益分析

1. 本项目建设有利于改善当地群众的居住条件和环境，提高该片区居民生活质量，从而产生良好的社会效益。

2. 本项目建设有利于构建和谐社会，维护社会稳定。

3. 本项目建设有利于促进社会稳定繁荣。

4. 本项目建设有利于建设新型城镇化发展。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1.1 投资估算

本项目建筑安装工程费 5900.40 万元，拆迁补偿费 5,696.95 万元，专项债券资金发行费用 75.00 万元，本项目建设期三年，属于总投资的建设期利息 727.65 万元，据此估算总投资为 12,400 万元（详见表 1）。

表 1 项目总投资估算表

填报单位：中宁县住房和城乡建设局

金额单位：万元

序号	项目	建筑工程费	拆迁补偿费	其他费	预备费	建设期利息	总投资
1	一、建筑工程费用	5,900.40					5,900.40
2	二、拆迁补偿费用		5,696.95				5,696.95
3	三、工程建设其他费用						
4	四、预备费						
5	五、其他专项费用						
6	专项债券发行费用			75.00			75.00
7	债券利息费用					727.65	727.65
9	五、估算总额	5,900.40	5,696.95	75.00		727.65	12,400.00

1.2 资金筹措

本项目总投资 12,400 万元，其中项目资本金 4,900.00 万元，来源是财政拨款，占比约 39.52%，项目资本金已落实到位。按照相关政策规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基

金预算管理，并由相关主管部门专项用于中宁县农村危旧房改造项目，任何单位和个人不得截留、挤出和挪用，不得用于经常性支出。

本项目共计使用专项债券资金 7,500 万元，债券还本付息合计 8,712.75 万元，债券存续期项目总收入 26,019.19 万元，运营成本支出合计 3,902.99 万元。各年度投资计划及资金筹措方案（详见表 2）。

表 2 投资计划及资金筹措表

填报单位：中宁县住房和城乡建设局

单位：万元

序号	建设期资金平衡表	以前年度投入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	资金筹措							
2	资本金	3900.00	1000.00					4900.00
3	其他融资							
4	专项债券资金	3000.00	4500.00					7500.00
5	专项收入流入		5210.50	4660.50	4634.45	4678.50	6835.96	26019.91
6	上年余额							
7	合计	6900.00	10710.50	4660.50	4634.45	4678.50	6835.96	38419.91
8								
9	资金使用							
10	建设期资金流出	6900.00	4697.35					11597.35
11	债券发行费用	30.00	45.00					75.00
12	已使用专项债券资金 3000 万还本付息		95.40	95.40	95.40	95.40	3095.40	3477.00
13	调整使用专项债券资金 4500 万还本付息		147.15	147.15	147.15	147.15	4647.15	5235.75
14	运营成本支出		781.58	699.08	695.17	701.78	1025.39	3902.99
15	建设资金使用金额合计	6930.00	5766.48	941.63	937.72	944.33	8767.94	24288.09
16	建设期资金流出	-30.00	4944.03	3718.88	3696.73	3734.18	-1931.98	14131.82

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 项目预期收益及成本测算

(1) 收入测算

本项目专项债券还本付息以农户补缴资金和政府补助资金为基础，按照既定的概算，本期专项债券存续期间有稳定的业务收入，债券期限五年总收入 26,019.19 万元（详见表 4-1）。

表 4-1 预期收益分析表

单位（盖章）：中宁县住房和城乡建设局

单位：人民币万元

序号	时间	贫困类型	户数	中央及自治区补助资金	县级补助资金	奖励资金	农户补缴资金	总收入
1	2020 年	极度贫困户	50	180.00	30.50	50.00		260.50
2		四类重点对象	500				3000.00	3000.00
3		一般贫困户	300				1950.00	1950.00
4	2021 年	极度贫困户	50	180.00	30.50	50.00		260.50
5		四类重点对象	300				1800.00	1800.00
6		一般贫困户	400				2600.00	2600.00
7	2022 年	极度贫困户	45	162.00	27.45	45.00		234.45
8		四类重点对象	300				1800.00	1800.00
9		一般贫困户	400				2600.00	2600.00
10	2023 年	极度贫困户	50	180.00	30.50	50.00		260.50
11		四类重点对象	303				1818.00	1818.00
12		一般贫困户	400				2600.00	2600.00
13	2024 年	极度贫困户	26	93.60	15.86	26.00		135.46
14		四类重点对象	600				3600.00	3600.00
15		一般贫困户	477				3100.50	3100.50
合计			4,201.00	795.60	134.81	221.00	24868.50	26019.91

收入依据中宁县人民政府办公室关于印发中宁县危窑危房改造实施方案的通知（中宁政办发〔2017〕156号）和中共中宁县委办公室县人民政府办公室关于印发中宁县农村危房改造脱贫攻坚三年行动实施方案的通知（中宁党办发〔2019〕83号）中取得补助标准：1. 四类对象中的极度贫困户补助标准：中央和自治区财政全额对每户补助 3.6 万元，县级配套资金每户补助

0.61 万元。2. 四类重点对象（建档立卡户、低保户、五保户、重残疾户）补助标准：中央和自治区财政对每户补助 1.8 万元，县财政配套资金每户补助 1.2 万元。3. 四类对象中的一般贫困户补助标准：中央和自治区财政对每户补助 1.5 万元。其中，四类重点对象（建档立卡户、低保户、五保户、重残疾户）和四类对象中的一般贫困户中每户的建筑费按照每平方米 1500 元的标准，将政府补助资金扣除后的差额进行补缴。

（2）成本测算

成本组成为：其中管理费 3%、维修费 2%根据财建[2016]504 号 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知取得。税金 10%根据中华人民共和国国务院令第 588 号《中华人民共和国房产税暂行条例》取得，债券期限五年总成本 3,902.99 万元（详见表 4-2）。

表 4-2 预期成本分析表

单位（盖章）：中宁县住房和城乡建设局

单位：人民币万元

序号	时间	贫困类型	户数	总收入	管理费 率%	维修费 率%	税率%	总费率%	总成本
1	2020 年	极度贫困户	50	260.5	3.00	2.00	10.00	15.00	39.08
2		四类重点对象	500	3000	3.00	2.00	10.00	15.00	450.00
3		一般贫困户	300	1950	3.00	2.00	10.00	15.00	292.50
4	2021 年	极度贫困户	50	260.5	3.00	2.00	10.00	15.00	39.08
5		四类重点对象	300	1800	3.00	2.00	10.00	15.00	270.00
6		一般贫困户	400	2600	3.00	2.00	10.00	15.00	390.00
7	2022 年	极度贫困户	45	234.45	3.00	2.00	10.00	15.00	35.17
8		四类重点对象	300	1800	3.00	2.00	10.00	15.00	270.00
9		一般贫困户	400	2600	3.00	2.00	10.00	15.00	390.00
10	2023 年	极度贫困户	50	260.5	3.00	2.00	10.00	15.00	39.08
11		四类重点对象	303	1818	3.00	2.00	10.00	15.00	272.70
12		一般贫困户	400	2600	3.00	2.00	10.00	15.00	390.00
13	2024 年	极度贫困户	26	135.46	3.00	2.00	10.00	15.00	20.32

14		四类重点对象	600	3600	3.00	2.00	10.00	15.00	540.00
15		一般贫困户	477	3100.5	3.00	2.00	10.00	15.00	465.08
合计			4,201.00		45.00	30.00	150.00		3902.99

1.4 资金覆盖率

本项目收入主要是农户补缴资金和政府补助资金，通过农户补缴资金和政府补助资金按照既定的概算，债券存续期项目总收益 26,019.19 万元；同期债券还本付息总额 8,712.75 万元，债券本息资金覆盖率达到 2.54 倍。由此，本项目净收入可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在第五年债券本金偿还后，仍有 14,131.82 万元的期末结余资金（详见表 3）。

表 3 资金覆盖率及现金流分析测算表

填报单位：中宁县住房和城乡建设局

单位：万元

序号	现金流模拟测算表	以前年度投入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	现金流入							
2	资本金流入	3900.00	1000.00					4900.00
3	其他融资							
4	债券资金流入	3000.00	4500.00					7500.00
5	专项收入流入		5210.50	4660.50	4634.45	4678.50	6835.96	26019.91
6	现金流入总额	6900.00	10710.50	4660.50	4634.45	4678.50	6835.96	38419.91
7								
8	现金流出							
9	建设期资金流出	6900.00	4697.35					11597.35
10	债券发行费用	30.00	45.00					75.00
11	已使用专项债券资金 3000 万还本付息		95.40	95.40	95.40	95.40	3095.40	3477.00
12	调整使用专项债券资金 4500 万还本付息		147.15	147.15	147.15	147.15	4647.15	5235.75
13	运营成本支出		781.58	699.08	695.17	701.78	1025.39	3902.99
14	现金流出总额	6930.00	5766.48	941.63	937.72	944.33	8767.94	24288.09
15								
16	现金净流量							
17	当年项目现金净流入	-30.00	4944.03	3718.88	3696.73	3734.18	-1931.98	14131.82
18	期末项目累计现金结	-30.00	4914.03	8632.90	12329.63	16063.81	14131.82	

存额							
----	--	--	--	--	--	--	--

本项目总收入为 26,019.19 万元，需扣除各项成本费用 3,902.99 万元，净收益为 22,116.92 万元。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 2.54 倍。不考虑扣除上述成本费用的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 2.99 倍。

综上，针对本项目在债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±154%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1。

（一）存在的风险

1. 工期拖延和工程事故

建设工程普遍存在工期拖延和发生工程事故的可能性，一旦项目在建设或运营过程中出现工期拖延或发生事故，将会影响项目的现金流入，工程投资将增加，最终使得项目的净收益收到严重影响。

2. 市场风险

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务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。

（二）风险控制措施

针对上述可能存在的风险，本次发行项目实施单位应当精心组织，强化发行项目施工和运营过程中的安全管理意识，提高管理水平。

另外，如果遇到国家政策变动，项目实施单位将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，多渠道筹措项目建设后续资金，以降低政策变化可能导致的风险。

总体来看，本项目预计业务收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来专项收入规模等受宏观经济及市场影响较大。考虑到在收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、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省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

六、主管部门责任

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。

七、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目总投资 12,400 万元，其中项目资本金 4,900.00 万元，资金来源覆盖总投资。本期共使用专项债券资金 7,500.00 万元，2019 年已使用专项债券资金 3,000.00 万元，其余专项债券资金 4,500

万元于 2019 年 7 月 17 日发行,用于中宁工业园区固体废弃物处置场项目,由于中宁工业园区固体废弃物处置场项目的实施主体发生变化调整到中宁县农村危旧房改造项目,债券期限本息和 8,712.75 万元,净收入 22,116.92 覆盖专项债券本息和 8,712.75 万元为 2.54 倍。因此可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式,满足中宁县农村危旧房改造项目的资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

表 3-1 资金平衡分析测算表

填报单位：中宁县住房和城乡建设局

单位：万元

序号	现金流模拟测算表	以前年度投入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	现金流入							
2	资本金流入	3900.00	1000.00					4900.00
3	其他融资							
4	债券资金流入	3000.00	4500.00					7500.00
5	运营现金流入		5210.50	4660.50	4634.45	4678.50	6835.96	26019.91
6	现金流入总额	6900.00	10710.50	4660.50	4634.45	4678.50	6835.96	38419.91
7								
8	现金流出							
9	建设期资金流出	6900.00	4697.35					11597.35
10	债券发行费用	30.00	45.00					75.00
11	运营现金流出		781.58	699.08	695.17	701.78	1025.39	3902.99
12	债券还本付息		242.55	242.55	242.55	242.55	7742.55	8712.75
13	其中：付息		242.55	242.55	242.55	242.55	120.00	1090.20
14	其中：还本						7622.55	7622.55
15	现金流出总额	6930.00	5766.48	941.63	937.72	944.33	8767.94	24288.09
16								
17	现金净流量							
18	当年项目现金净流入	-30.00	4944.03	3718.88	3696.73	3734.18	-1931.98	14131.82
19	期末现金余额	-30.00	4914.03	8632.90	12329.63	16063.81	14131.82	
20	偿债资金覆盖率				2.54			

