

# 2025 年忻州市代县西大街历史文化街区保护提升 建设专项债券项目情况及资金平衡方案

## 一、项目募投计划

代县西大街历史文化街区保护提升项目计划募投专项债券总需求规模为 8,000.00 万元（含已发行地方政府专项债券 700.00 万元），其中：本次计划募投专项债券规模为 800.00 万元，期限为 20 年，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

专项债券募投计划明细表

金额单位：万元

年度	批次	募集总额	期限	还本付息方式
2025 年	5 月批次	700.00	20 年	每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一次利息
2025 年	本批次	800.00	20 年	
2025 年	以后批次	6,500.00	20 年	
合计		8,000.00		

## 二、项目事前绩效评估情况

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）和《政府专项债券项目资金绩效管理办法》（晋财债〔2021〕38 号）的要求，代县住房和城乡建设管理局已针对代县西大街历史文化街区保护提升项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性完成了事前绩效评估。并结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、

社会效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置了细化的总体绩效目标和年度绩效目标，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

### 三、项目情况

#### （一）项目背景

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中明确提出，2035年我国将建成文化强国。围绕这一战略规划，我国深入实施中华优秀传统文化传承发展工程，推动中华优秀传统文化创造性转化、创新性发展，不断擦亮中国文化名片。同时提出，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，中华文化影响力进一步提升等目标与任务。因此，“十四五”时期将是文化产业作为国民经济支柱性产业整体迈向高质量发展和数字文化产业腾飞发展的重要阶段，对推进社会主义文化强国建设具有重要的作用。产业融合将成为新的经济增长点，2020年7月，国家发展改革委等13个部门公布《关于支持新业态新模式健康发展激活消费市场带动扩大就业的意见》，提出支持15种新业态、新模式发展。“文化+”模式将在内容、形式、生产方式、消费方式等全方位实现文化和产业化。从“浅度融合”到“深度融合”“全方位融合”，文化产业形态将更加集约、产业组织更加高效，通过产业融合衍生出的文化新产品、新服务和新成果将为文化产业加快发展和经济提升提供新动能、创造新



的增长点。

在此发展背景下，历史文化遗产保护与传承成为国家展现文化自信、创新文化产业、促进文旅融合的重要载体。代县是国家历史文化名城，是地域历史文化遗产的典型代表，其保护、传承、发展是贯彻落实国家文化产业发展战略的重要抓手。

## （二）项目主体

项目实施主体：代县住房和城乡建设管理局

## （三）项目批复手续

2023年9月1日，取得了《代县行政审批服务管理局关于代州古城西大街历史文化街区保护提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（代审管投资发〔2023〕52号）（项目编码：2308-140923-89-05-963936）；

2023年12月25日，取得了《代县行政审批服务管理局关于代州古城西大街历史文化街区保护提升工程初步设计的批复》（代审管投资发〔2023〕85号）；

2024年2月20日，取得了《代县行政审批服务管理局关于代州古城西大街历史文化街区保护提升工程变更项目名称的函》（代审管投资函〔2024〕4号）；

2024年7月4日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第1409232024GG0006432号）；

2024年11月22日，取得了《建筑工程施工许可证-西门公共停车场建设工程》（编号：140923202411220102）；

2025年2月28日，取得了《建筑工程施工许可证-西大街道路及雨污分流改造工程》(编号:140923202502280102)。

#### (四) 项目建设必要性

1. 本项目因城施策，规划定位充分考虑到区域文旅产业发展的独特性与差异性，具有良好的发展前景

本项目充分挖掘了代县的文化价值特点，全面构建了代县历史文化价值体系，以此为基础提出符合代县发展实际与价值特点的规划定位，同时通过制定针对性的发展策略以寻求差异化发展，打造出与区域范围内如平遥古城、大同古城、忻州古城等不同的古城文旅示范区，各项目内容符合代县文旅发展的实际需求，建设条件满足名城保护与更新的要求，具有良好的发展前景，项目具有较强的可行性。

2. 本项目的建设内容为代县全域旅游的重要组成部分，建设投资与经济效益之间能够实现平衡，项目落地实施具有较强的可行性

本项目以全域旅游的思维统筹考虑代县文旅产业发展的优劣势，通过评估文旅产业现状、整合文旅资源、构建全域旅游发展体系，最终明确本项目内各项建设内容，在公共服务设施配套及基础设施方面弥补现状的空白，建设内容经过了多方位的筛选，在建设投资与经济效益之间进行了研究，各项目落地实施具有较强的可行性。

3. 本项目符合历史文化名城保护的相关要求，所需的专业技术均按照行业标准执行，具有可靠的技术保障



本项目充分考虑历史文化名城保护的重要性与严肃性，各项建设内容严格按照保护规划的要求执行，与名城保护要求一致。同时，本项目全面考虑建设过程所涉及的技术问题，包括新技术的应用、技术人员的组织等。项目建设的设计施工和安装均会按照国家标准、工程建设行业标准、工程建设标准化协会推荐标准以及相关行业技术标准执行，专业的技术要求将成为本项目实现高水平、高质量建设目标的基本保障。

综上所述，本项目的建设是十分必要和迫切的。

#### （五）项目主要建设规模和内容

代县西大街历史文化街区保护提升项目，共包括历史建筑及传统民居修缮工程、第五立面整治工程、西大街建筑立面改造工程、西大街道路及雨污分流改造工程、老爷庙街、管家巷等历史街巷改造工程、古城公共停车场建设工程、西门公共停车场建设工程。

历史建筑及传统民居修缮工程建设内容为历史建筑修缮及配套水电工程。

第五立面整治工程建设内容为第五立面整治工程，整治规模约为 68628 平方米。

西大街建筑立面改造工程建设内容包括建筑立面改造工程、新建工程。

西大街道路及雨污分流改造工程建设内容包括路基路面工程、给水工程、排水工程、供热工程、燃气工程、照明

工程、电力排管工程、通信排管工程和其他附属工程，设计道路长约 692.067 米，规划红线宽为 15 米。

老爷庙街、管家巷等历史街巷改造工程建设内容包括道北后街、管家巷、赵家巷的路基路面工程、给水工程、排水工程、照明工程、电力排管工程、通信排管工程、街巷风貌改造工程和其他附属工程；城隍庙街、老爷庙街的街巷照明工程、街巷风貌改造工程及其他附属工程。

古城公共停车场建设工程建设内容为古城内停车场建设工程，建设规模约为 3960 平方米。

西门公共停车场建设工程建设内容为生态停车场、集散广场、公厕及其他附属工程。

#### （六）项目建设计划及进度

代县西大街历史文化街区保护提升项目可研批复、初设批复、工程规划等前期手续已完成。目前西门公共停车场和西大街道路及雨污分流改造工程已办理施工许可证，历史街巷、第五立面正在工程造价中，其余部分正在设计中。项目部分工程已于 2024 年 11 月开工建设，目前停车场已完成路面平整工作；雨污分流改造工程正在铺设雨污水管网，进行电力线路改造。预计 2026 年底完工并全面投入使用。

### 四、项目总投资概算及资金来源

#### （一）项目投资概算

根据《代县行政审批服务管理局关于代州古城西大街历史文化街区保护提升工程初步设计的批复》（代审管投资发



〔2023〕85号），代县西大街历史文化街区保护提升项目总投资概算金额为 28,987.28 万元，在增加建设期专项债券利息支出 196.63 万元修正后的项目总投资概算金额为 29,183.91 万元。

（二）项目资金来源及到位情况

为保障本项目的顺利实施，结合项目的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定代县西大街历史文化街区保护提升项目所需项目资金为 29,183.91 万元，资金来源为：

- 1. 自有资金投入 21,183.91 万元，具体资金来源为申请县级财政资金和争取上级补助资金；
- 2. 通过申请发行地方政府专项债券筹集资金 8,000.00 万元，其中：2025 年 5 月批次已发行 700.00 万元；2025 年本批次发行 800.00 万元；2025 年以后批次计划发行 6,500.00 万元。

（三）资金使用计划

分年度资金使用计划

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	合计
分年投资金额	8,007.39	21,176.52	29,183.91
其中：工程成本	8,000.00	20,987.28	28,987.28

## 分年度资金使用计划

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	合计
建设期利息	7.39	189.24	196.63
占总投资比例	27.44%	72.56%	100.00%
<b>专项债券资金合计</b>	<b>8,000.00</b>		<b>8,000.00</b>
其中：已发行债券资金	700.00		700.00
本次发行债券资金	800.00		800.00
以后批次债券资金	6,500.00		6,500.00

### 五、项目预期收益与融资平衡情况

#### （一）项目预期运营收入

代县西大街历史文化街区保护提升项目实施完成后，项目预期收入主要来源于商铺租赁收入、流动商铺租赁收入、充电桩运营收入、民宿运营收入、停车费收入、黄酒销售分成收入、夜游门票收入和灯杆广告费收入等。预计债券存续期内可达到 27,049.36 万元。详见表 5-1。具体情况如下：

##### 1. 商铺租赁收入

配套商业面积为 2382.00 m<sup>2</sup>，租金价格参考代县市场行情同时考虑代州古城西大街历史文化街区的区位因素，按照 2 元/m<sup>2</sup>/天进行测算，使用频率首年按照 60%进行测算，逐



年递增 10%，递增至 80%后不再增加。预计债券存续期内商铺出租收入 2,590.90 万元。

## 2. 流动商铺租赁收入

为进一步提升代州古城西大街历史文化街区的景区人气，为全民创业、低成本创业、创新创业、扩大消费，推动文旅市场消费新升级，代县西大街历史文化街区保护提升项目规划出 1055 平方米作为流动商铺区域，结合文化街区的人流量情况，流动摊位租金按照 1.5 元/m<sup>2</sup>/天进行测算，使用频率首年按照 60%进行测算，逐年递增 10%，递增至 80%后不再增加。预计债券存续期内可实现流动摊位租金收入 860.64 万元。

## 3. 充电桩运营收入

项目建设完成后，预计设置 37 个充电桩，功率为 120kW，考虑到电动车市场迅速发展、充电频次以及周边配套较少，参考市场行情，服务费收费标准参照代县星星充电站服务费标准为 0.30 元/度，一天有效使用时间为 6 小时，使用频率首年按照 20%进行测算，逐年递增 10%，递增至 40%后不再增加。预计债券存续期内充电桩运营收入 2,129.47 万元。

## 4. 民宿运营收入

传统民居修缮工程主要分布于古城内道北后街、小关庙街、赵家巷、管家巷、西大街沿线。共改造民宿小院面积 9538 平方米，预计将其中一半的民宿小院进行集中改造，修缮。

作为民宿小院出租，每套民宿小院面积按照 35 平方米进行设计，可改造 136 间民宿。民宿小院租金价格参考代县市场行情同时考虑代州古城西大街历史文化街区的区位因素，按照 200 元/天进行测算，考虑民宿的特殊性、受众性，年使用天数按照 180 天，使用率按照 80%进行测算。预计债券存续期内民宿运营收入 7,441.92 万元。

#### 5. 停车费收入

项目共设置社会停车位 285 个，停车位价格按照 2 元/小时，一天计费时间最长不超过 10 小时进行测算。停车位使用频率首年按照 50%进行测算，逐年递增 10%，递增至 80%后不再增加。预计债券存续期内停车费收入 3,037.53 万元。

#### 6. 黄酒销售分成收入

代州黄酒入选山西首批十个省级重点特色专业镇，位于西大街历史文化街区的酒仙庙则是承载代州黄酒文化的主要载体。其西侧的 6 处院落在建筑形式、建筑风貌、建筑功能上与酒仙庙片区总体的定位存在明显的不符。因此，在征得居民同意后，按照拆迁补偿的方式对该 6 处院落予以拆除。并且按照总体规划中对西大街的黄酒主题定位，将该地块改造为黄酒研学中心。代县黄酒研学中心的建设将促进代县黄酒整体销售的提升。黄酒销售分成数量按照全年销售 8000 吨的 5%作为测算基数，按照 500 毫升黄酒进行计量，每吨大概有 2000 瓶，测算单价参照目前代县黄酒平均价格 50 元/瓶的 10%作为单价基数。随着代县黄酒影响力的不断提高和



黄酒研学中心份额的提高，黄酒销售分成每年增长率为 2%。  
预计债券存续期内黄酒销售分成收入 9,136.22 万元。

#### 7. 夜游门票收入

为进一步提升代州古城西大街历史文化街区的景区人气，提升代州古城西大街夜游文化，促进代县消费市场消费新升级，致力于打造西大街成为代县的夜间经济引导。项目建成初期，预计可吸引代县目前人流的 2%来到西大街进行夜游参观、消费，预计年消费人数为 133 万人次。计划门票定价为 20 元/人，随着市场的不断拓展和影响力的提升，预计每年增长率为 5%，预计债券存续期内夜游门票收入为 1,624.68 万元。

#### 8. 灯杆广告费收入

项目共设置灯杆位 20 个，灯杆位正反面都可放置播放广告，共计有 40 面广告位。价格参考市场行情同时考虑西大街的区位因素，广告位按照 3000 元/年进行测算。预计债券存续期内灯杆广告费收入 228.00 万元。

### （二）项目预期运营成本

代县西大街历史文化街区保护提升项目经营成本项目预期成本主要包括：人工成本、民宿运营成本、充电桩维护费用、增值税及附加、房产税和其他费用等。预计债券存续期内运营成本 12,063.39 万元。详见表 5-1。具体明细如下：

#### 1. 人工成本

项目新增运营、清洁、维修维护人员共 32 人，年工资

及管理费用约 3.6 万元；项目设置管理人员 12 人，年工资及管理费用约 7 万元。福利费按照年工资及管理费用的 14% 进行计提。每年人工成本增长 2% 进行测算。

## 2. 民宿运营成本

民宿运营成本、包括民宿的水电费、维修维护、清扫保洁和房屋家具更新改造等费用，维修维护费用按照民宿运营收入的 40% 进行测算。

## 3. 充电桩维护费用

充电桩维护费用主要包括充电桩保养、维修以及管理等充电桩使用产生的成本，按照每个充电桩每年 0.2 万元进行测算。

## 4. 增值税及附加

根据相关税法的规定，增值税税负率参照运营收入 3.5% 进行测算，附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，税率分别是 5%、3%、2% 进行测算。

## 5. 房产税

根据相关税法的规定，对外租赁的商铺和民宿从租计征房产税，根据商铺租赁收入和民宿运营收入的 12% 进行计提测算。闲置商铺和闲置的民宿按照房产余值的 1.2% 进行计提测算。

## 6. 其他费用

项目建设完成后，其他费用按照项目运营收入的 5% 进行测算。



### （三）项目预期净收益

经测算，代县西大街历史文化街区保护提升项目完工投入使用后，预计债券存续期内可实现项目净收益 14,985.97 万元。详见表 5-1。

表 5-1：项目预期收益明细表

金额单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营收入合计	1,158.23	1,242.04	1,326.13	1,358.19	1,369.76	1,381.65	1,393.88	1,406.45	1,419.39	1,432.69
商铺租赁收入	104.33	121.72	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11
流动商铺租金收入	34.66	40.43	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21
充电桩运营收入	58.34	87.51	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68
民宿运营收入	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68
停车费收入	104.03	124.83	145.64	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44
黄酒销售分成收入	400.00	408.00	416.16	424.48	432.97	441.63	450.46	459.47	468.66	478.04
夜游门票	53.20	55.86	58.65	61.59	64.66	67.90	71.29	74.86	78.60	82.53
灯杆广告费收入	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
运营成本合计	565.12	577.30	589.59	597.15	603.00	608.97	615.06	621.29	627.65	634.15
人工成本	227.09	231.63	236.26	240.99	245.81	250.72	255.74	260.85	266.07	271.39
民宿运营成本	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67
充电桩维护费用	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
增值税及附加	44.59	47.82	51.06	52.29	52.74	53.19	53.66	54.15	54.65	55.16
房产税	71.45	71.67	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89
其他费用	57.91	62.10	66.31	67.91	68.49	69.08	69.69	70.32	70.97	71.63
净收益	593.11	664.74	736.54	761.04	766.76	772.68	778.82	785.16	791.74	798.54



表 5-1：项目预期收益明细表

金额单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
运营收入合计	1,446.38	1,460.46	1,474.96	1,489.88	1,505.24	1,521.07	1,537.36	1,554.15	1,571.45	27,049.36
商铺租赁收入	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	2,590.90
流动商铺租金收入	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	46.21	860.64
充电桩运营收入	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	116.68	2,129.47
民宿运营收入	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	391.68	7,441.92
停车费收入	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	166.44	3,037.53
黄酒销售分成收入	487.60	497.35	507.30	517.44	527.79	538.35	549.11	560.10	571.30	9,136.22
夜游门票	86.66	90.99	95.54	100.32	105.33	110.60	116.13	121.94	128.03	1,624.68
灯杆广告费收入	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	228.00
运营成本合计	640.79	647.57	654.50	661.58	668.82	676.21	683.77	691.49	699.38	12,063.39
人工成本	276.82	282.36	288.00	293.76	299.64	305.63	311.74	317.98	324.34	5,186.82
民宿运营成本	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67	2,976.77
充电桩维护费用	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	140.60
增值税及附加	55.69	56.23	56.79	57.36	57.95	58.56	59.19	59.83	60.50	1,041.40
房产税	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	71.89	1,365.33
其他费用	72.32	73.02	73.75	74.49	75.26	76.05	76.87	77.71	78.57	1,352.47
净收益	805.59	812.89	820.46	828.30	836.42	844.86	853.59	862.66	872.07	14,985.97

#### （四）项目融资成本

代县西大街历史文化街区保护提升项目计划募投专项债券总需求规模为 8,000.00 万元（含已发行地方政府专项债券 700.00 万元），其中：本次计划募投专项债券规模为 800.00 万元，期限为 20 年，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。融资成本主要是通过申请发行地方政府专项债券每年所需支付的利息费用，具体为：

1. 2025 年 5 月，已申请发行地方政府专项债券资金 700.00 万元，期限为 20 年，利率 2.11%，2025 年至 2045 年共需支付债券利息费用 295.40 万元；

2. 根据谨慎性原则，本次及后续债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率（基准日：2025 年 6 月 27 日）上浮 50BP 来测算，约为 2.39%，2025 年至 2045 年预计需要支付债券利息费用 3,489.40 万元。详见表 5-2。



表 5-2：代县西大街历史文化街区保护提升项目融资利息支出测算明细表

金额单位：万元														
年度	利率	期限	金额	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2025 年 5 月批次	2.11%	20 年	700.00	7.39	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77
2025 年本批次	2.39%	20 年	800.00		19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12
2025 年以后批次	2.39%	20 年	6,500.00		155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35
合计				7.39	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24
年度	利率	期限	金额	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
2025 年 5 月批次	2.11%	20 年	700.00	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	14.77	7.39	295.40
2025 年本批次	2.39%	20 年	800.00	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	382.40
2025 年以后批次	2.39%	20 年	6,500.00	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	155.35	3,107.00
合计				189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	181.86	3,784.80

#### （五）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目对应的商铺租赁收入、流动商铺租赁收入、充电桩运营收入、民宿运营收入、停车费收入、黄酒销售分成收入、夜游门票收入和灯杆广告费收入能有效覆盖债券对应地方政府专项债券项目的债券本息支出。代县西大街历史文化街区保护提升项目本息覆盖率可达到 1.27 倍，期末项目现金净结余量为 3,397.80 万元。项目能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，该项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表 5-3。



表 5-3: 代县西大街历史文化街区保护提升项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位: 万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	11,407.39	17,776.52	593.11	664.74	736.54	761.04	766.76	772.68	778.82	785.16	791.74
2	自有资金投入 (不含专项债券)	3,407.39	17,776.52									
	其中: 申请财政资金投入	3,407.39	17,776.52									
3	专项债券资金	8,000.00										
	其中: 本批债券	800.00										
4	净收益			593.11	664.74	736.54	761.04	766.76	772.68	778.82	785.16	791.74
5	开发建设支出	11,400.00	17,587.28									
6	融资支出 (6=7+8)	7.39	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24
7	专项债券利息支出	7.39	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24
	其中: 本批债券利息		19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12
8	专项债券本金支出											
	其中: 本批债券本金											
9	当年结余 (9=1-5-6)			403.87	475.50	547.30	571.80	577.52	583.44	589.58	595.92	602.50
10	期末累计结余			403.87	879.37	1,426.67	1,998.47	2,575.99	3,159.43	3,749.01	4,344.93	4,947.43
11	净收益覆盖融资成本倍数 (11=4÷6)											

备注: 期末累计结余=当年结余+上一年期末累计结余。

表 5-2：代县西大街历史文化街区保护提升项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序 号	项 目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合 计
1	项目资金流入（1-2+3+4）	798.54	805.59	812.89	820.46	828.30	836.42	844.86	853.59	862.66	872.07	44,169.88
2	自有资金投入（不含专项债券）											21,183.91
	其中：申请财政资金投入											21,183.91
3	专项债券资金											8,000.00
	其中：本批债券											800.00
4	净收益	798.54	805.59	812.89	820.46	828.30	836.42	844.86	853.59	862.66	872.07	14,985.97
5	开发建设支出											28,987.28
6	融资支出（6=7+8）	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	8,181.86	11,784.80
7	专项债券利息支出	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	189.24	181.86	3,784.80
	其中：本批债券利息	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	382.40
8	专项债券本金支出										8,000.00	8,000.00
	其中：本批债券本金										800.00	800.00
9	当年结余（9=1-5-6）	609.30	616.35	623.65	631.22	639.06	647.18	655.62	664.35	673.42	-7,309.78	3,397.80
10	期末累计结余	5,556.73	6,173.07	6,796.72	7,427.94	8,067.00	8,714.18	9,369.80	10,034.16	10,707.58	3,397.80	
11	净收益覆盖融资成本倍数（11=4÷6）											1.27
备注：期末累计结余=当年结余+上一年期末累计结余。												



## 六、偿债保障措施

经测算，代县西大街历史文化街区保护提升项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的代县西大街历史文化街区保护提升项目形成的商铺租赁收入、流动商铺租赁收入、充电桩运营收入、民宿运营收入、停车费收入、黄酒销售分成收入、夜游门票收入和灯杆广告费收入优先用于专项债券的本息偿付。若项目收益不足时，项目单位将通过积极申请财政补助资金来弥补缺口。

## 七、项目评估及债券发行人信用评级情况

（一）项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

（二）该项目委托山西天正会计师事务所（有限公司）对项目的资金平衡情况进行专项评估，并出具专项评估报告。

（三）该项目委托山西华炬律师事务所对项目的合法性合规性出具法律意见书。

## 八、可能存在的相关风险及防控措施

### （一）影响项目施工进度风险及防控措施

#### 1. 工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、政府相关配套工程的实施、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水

平、建设内容变更等等，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，项目资金可能无法及时落实，使项目净收益减少。

风险控制措施：详细分析可能导致项目施工工期延长的各种因素，制定各种相应的预防措施，认真编制施工方案，加强施工管理。

## 2. 支出进度风险

项目建设过程中，影响项目进度的因素有很多，例如：规划变更、未达到合同约定的工程量等等，若债券资金及时拨付后，不能按照原资金使用计划按期支付，就会造成债券资金的闲置浪费。

风险控制措施：根据项目施工进度制定适合的资金使用计划，按照支出进度申请发行地方政府专项债券，若出现建设项目债券资金结余时，项目单位要按照规定履行相关程序后及时调整资金用途，提高资金使用效率。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益。对债券还本付息产生影响，同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。若后期项目运行困难，将影响项目整体偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息



资金。

### （三）其他可预期风险及防控措施

建设资金除自有资金外，部分需要募投债券完成，在募投债券成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。

针对该项风险，项目管理单位将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

## 九、管理部门职责

代县住房和城乡建设管理局保证及时准确提供相关资料，全力配合做好本项目地方政府专项债券发行准备工作，配合做好信息披露等工作，做好项目的投资计划和施工计划等工作，保证在资金下达后依法合规用于代县西大街历史文化街区保护提升项目，项目建设过程中加强对项目的施工管理，尽早形成实物工作量。在运营期间不断提高运营管理水平，加强项目的监管和项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库，保证债券按时还本付息。同时，为提高专项债券资金使用效益，代县住房和城乡建设管理局将同步设定专项债券项目绩效目标，建立专项债券资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，确保绩效目标如期实现，代县住房和城乡建设管理局在债券存续期内会客观公正地自主开展绩效自评，并将评价结果报送本级财政部

门。

财政部门将项目纳入绩效考核，设置考核指标，组织进行自评和考核，加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

代县住房和城乡建设管理局

2025 年 7 月 4 日