

# 2022 年榆林市子洲县人民路片区 老旧小区基础设施改造工程项目

## 专项债券实施方案

主管部门：子洲县住房和城乡建设局

同级财政：子洲县财政局

实施单位：子洲县住房和城乡建设局

编制日期：二〇二一年十二月

# 目录

前 言..... 3

一、项目基本情况..... 4

    （一）项目总体情况介绍..... 4

    （二）项目实施方案..... 11

    （三）经济社会效益分析..... 13

    （四）项目立项、批复情况..... 14

    （五）项目实施绩效目标..... 15

二、项目投资估算及资金筹措方案..... 16

    （一）项目概算..... 16

    （二）资金筹措方案..... 19

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况..... 20

    （一）项目未来预期的各项收入预测..... 20

    （二）项目未来预期的各项支出预测..... 24

    （三）融资活动的预期资金收支情况..... 28

    （四）资金平衡表..... 30

    （五）其他需要说明的事项..... 32

四、项目风险评估及控制措施..... 32

    （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素..... 32

    （二）主要风险控制措施..... 34

五、债券发行方案..... 35

    （一）发行依据..... 35

    （二）发行计划..... 37

    （三）发行场所..... 37

    （四）品种和数量..... 37

    （五）时间安排..... 37

（六）上市安排 .....	38
（七）兑付安排 .....	38
（八）发行费 .....	38
（九）招投标 .....	38
（十）分销 .....	38
（十一）发行款缴纳 .....	39
六、信息披露计划 .....	39
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露 .....	39
（二）每期债券发行结束当日披露 .....	39
（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露 .....	39
（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露 .....	39
（五）每期债券存续期内定期披露内容 .....	40
（六）每期债券存续期内随时披露内容 .....	40

## 前 言

2017 年，财政部印发了《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

陕西省财政厅严格按照项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债项目进行严格筛选管理，同时专项债资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在 2019 年《政府工作报告》中对城镇老旧小区改造工作作出部署，又在 6 月 19 日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件。

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的 2022 年榆林市子洲县子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目地方政府专项债券（以下简称“专项债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件和《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索，从我国实际出发的地方政府市政项目收益债。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

## 一、项目基本情况

### （一）项目总体情况介绍

#### 1. 项目名称

子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目。

#### 2. 项目实施主体

子洲县住房和城乡建设局

#### 3. 项目运营主体

本项目运营主体为子洲县住房和城乡建设局。

子洲县住房和城乡建设局是子洲县人民政府主管住房和城乡建设的工作部门，主要职责是：贯彻执行国家有关工程建设领域的方针、政策、法律、法规，负责起草有关工程建设领域的地方性规定；参与重大建设项目实施方案的审定，组织审定建设工程项目的初步设计；负责县城规划区范围内的建设项目管理，核发建筑工程施工许可证；负责县城地下空间开发利用、光波通信走廊控制、道路管线、地下人防工程等基础设施的规划管理；贯彻执行中、省、市有关城市管理综合行政执法方面的法律、法规、规章和政策，组织起草相关制度和规定，按规定程序颁布组织实施；负责城市街景设计、门面装修、城市广场、雕塑等管理和城建档案管理，监督检查规划实施情况，及时查处违规行为；负责统一征收城建费用，对城建投资形成的基础设施国有资产产权进行管理；负责全县房地产开发建设监管工作，指导和管理工作房地产开发、建设、经营等工作，负责房地产企业资质管理和房屋产权交易监管工作；负责全县工程勘察设计咨询业管理培育和勘察设计市场准入，管理从业资质和执业资格，规范勘察设计市场；负责建筑安装装饰行业管理和建筑业市场准入，监管工程建设报建等；负责工程质量和施工安全监督，鼓励推广应用新型节能材料；负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；负责全县市政基础设施建设、棚户区改造和住房保障工作；监管垃圾处理场、污水处理厂建设和运营工作；负责全县燃气市场管理，对从事燃气行业经营公司、经营门市进行监管；负责推进村镇环境综合整治、农村危房改造、传统村落保护、美丽宜居村庄创建

等工作；负责组织编制全县防震减灾规划和防震减灾工作年度计划，并组织实施；负责指导全县防震减灾工作；承担震害防御和地震监测工作；负责全县建筑业劳保统筹金收缴管理工作；完成县委、县政府交办的其他任务。

#### 4. 项目建设内容

项目建筑占地约 14.50 公顷，15 座老旧住宅小区和小区内配套基础设施，共计 717 户。改造内容具体为外部道路共计 16300 m<sup>2</sup>，内部道路翻新 14730 m<sup>2</sup>，设置停车位 500 个；绿化改造 725 m<sup>2</sup>，公共给水管网翻新 637m，雨水、污水管网改造 2492m，改造弱电缆线 1500m、强电缆线 1243m；改造路灯 392 盏；改造围墙 423m，设置广告牌 105 个；违建拆除 3000 m<sup>2</sup>；改造化粪池 11 座；安防监控系统 36 套，分类垃圾桶 156 个，休闲石头桌椅 120 套，户外休息座椅 50 套；小区出入口大门 9 套等工程。

#### 5. 基础设施现状

##### （1）小区道路、绿化、围墙、停车现状

现状小区道路为混凝土路面铺装，部分区域有污损和松动，雨天经常会反溅污水。小区现状绿化较为杂乱，有些小区由于受地形限制，甚至没有绿化预留地。还有一部分被小区居民留作自用，私自种植蔬菜。实体围墙砖墙裸露，墙裙破损，整体脏乱老旧，不符合城市发展要求，整体景观效果欠佳。由于小区建设较早，未考虑停车设施布置，部分住户的私家车只能在小区内随意占道、占绿地停放。非机动车占用住宅入口随意停靠。



道路现状



道路现状



道路现状





绿化现状



停车现状

## （2）给排水管网现状

现状室外和室内生活给水管线为铸铁管材，由于年代久远，已经出现生锈漏水现象，造成居民用水水质恶化，长此以往，对居民的生活带来巨大影响。小区未发现室外消火栓系统。室内排水系统基本正常。室外排水管为铸铁管材，基本正常使用。小区内雨水排放系统没有分流。冯家沟林业局家属院排水系统依然采用排水沟排水。





排水管现状

### （3）电力现状

小区外来电源由小区外部架空线路 T 接架空引入。架空线沿楼体墙壁架空敷设至各单元总电表箱。

### （4）通信现状

小区目前已实现光纤入户，但建筑外部区域通信线缆与电力线缆一同架空敷设在楼体墙壁上。



电力、电信现状



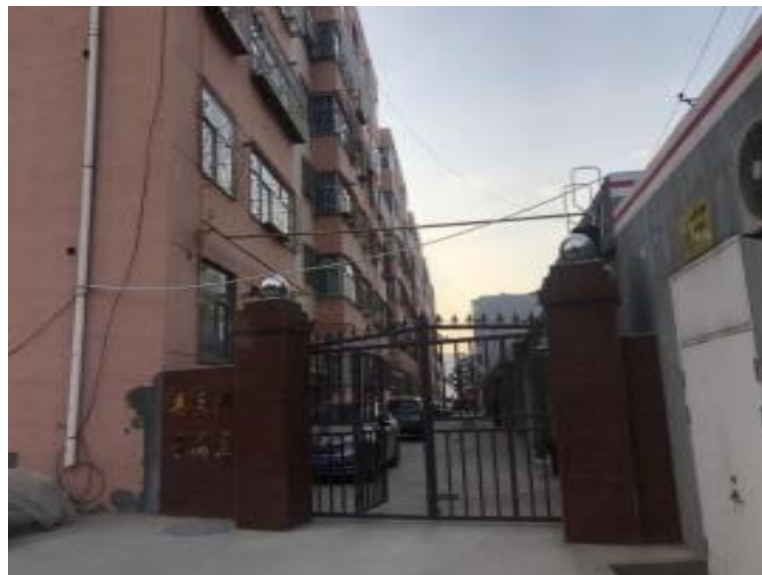
电力、电信现状

(5) 小区照明现状

小区照明系统并不完善，楼道内部照明灯年久并未更换，亮化效果不佳，道路照明已年久失修，存在安全隐患，严重影响小区居民日常生活。

(6) 安防监控系统现状

小区建筑外部区域目前未设置安防监控系统，各单元楼口未设置门禁管理系统。



照明、安防现状



照明、安防现状

#### (7) 其他用房

小区设有一排杂房，外立面较为老旧，目前在任意使用。另有居民自行搭建棚屋若干处。



其他用房现状

#### (8) 环卫设施

小区目前没有集中的垃圾分类收集处，垃圾桶分散摆在小区内。

### 6. 项目可行性分析

本项目环保措施、消防与劳动安全卫生措施、节能措施可以满足国家要求，项目建设对当地环境、安全卫生和能源供应的影响较小；项目建设资金来源明确，效益可观。本项目建

设依据充分，建设条件和技术基本落实，本项目建设是可行的。

## **7. 项目建设的必要性**

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。从目前已完成改造并实行规范管理的小区情况看，目前都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也展示了城市形象锦上添花。因此，我们在创建文明城市和现代化都市的时候，更应该重视老旧小区的建设和管理。

为了改善子洲县城市老旧小区住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，项目的建设不仅能提高城市老旧小区居民的居住条件，更能推动子洲县的城镇化建设，提升子洲县城市的整体形象。因此项目的实施具有必要性。

## **（二） 项目实施方案**

### **1.项目建设的计划**

项目计划建设工期 12 个月。

### **2.项目区域位置**

人民路片区老旧小区位于榆林市子洲县小河沟以东，人民路以南大理路以北，人民路和双湖街交叉口（李子洲雕塑）以西。具体位置见图 1：



图 1 子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造项目建设位置图

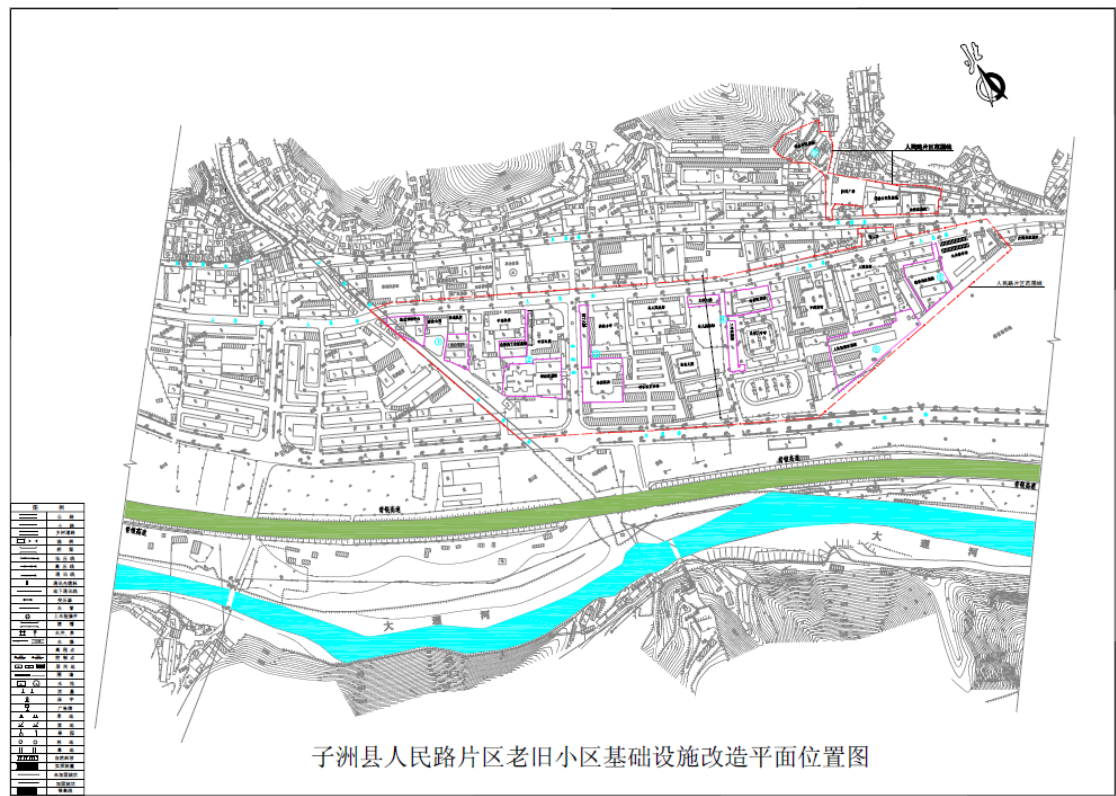


图 2 子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造给水管线位置图

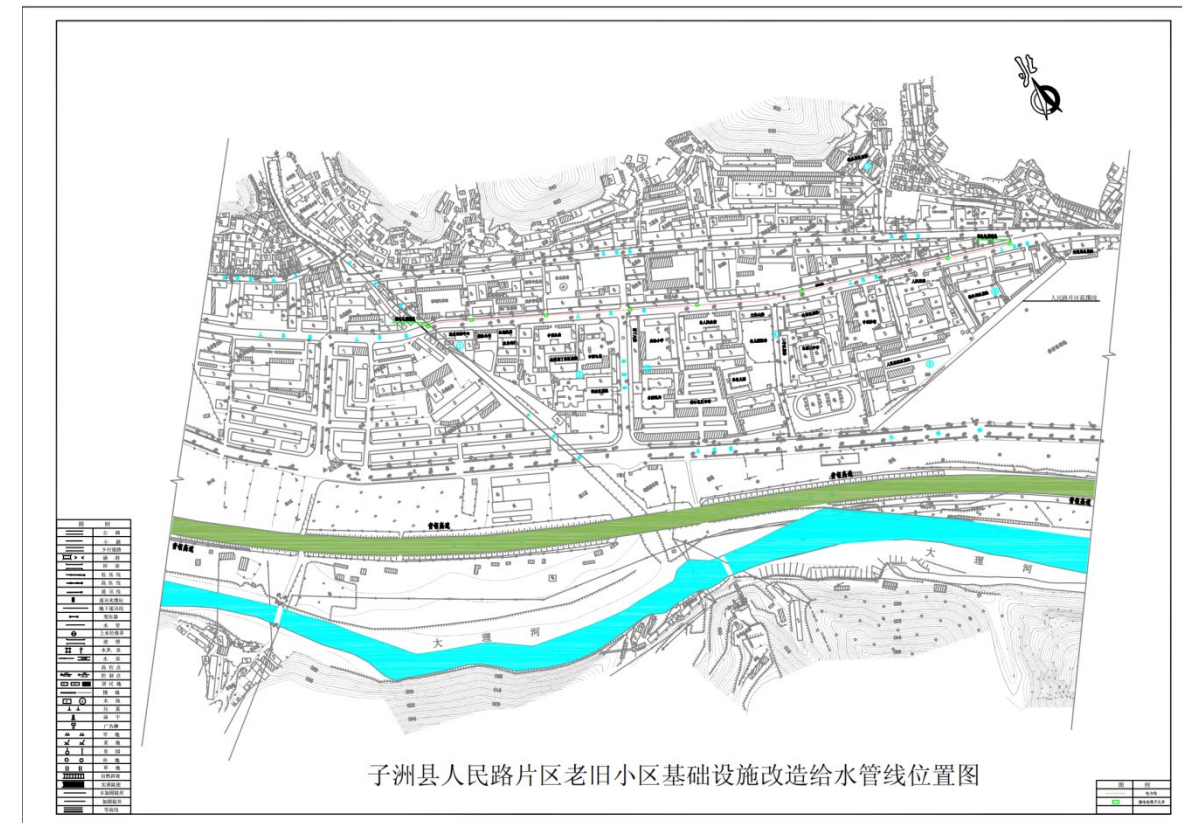
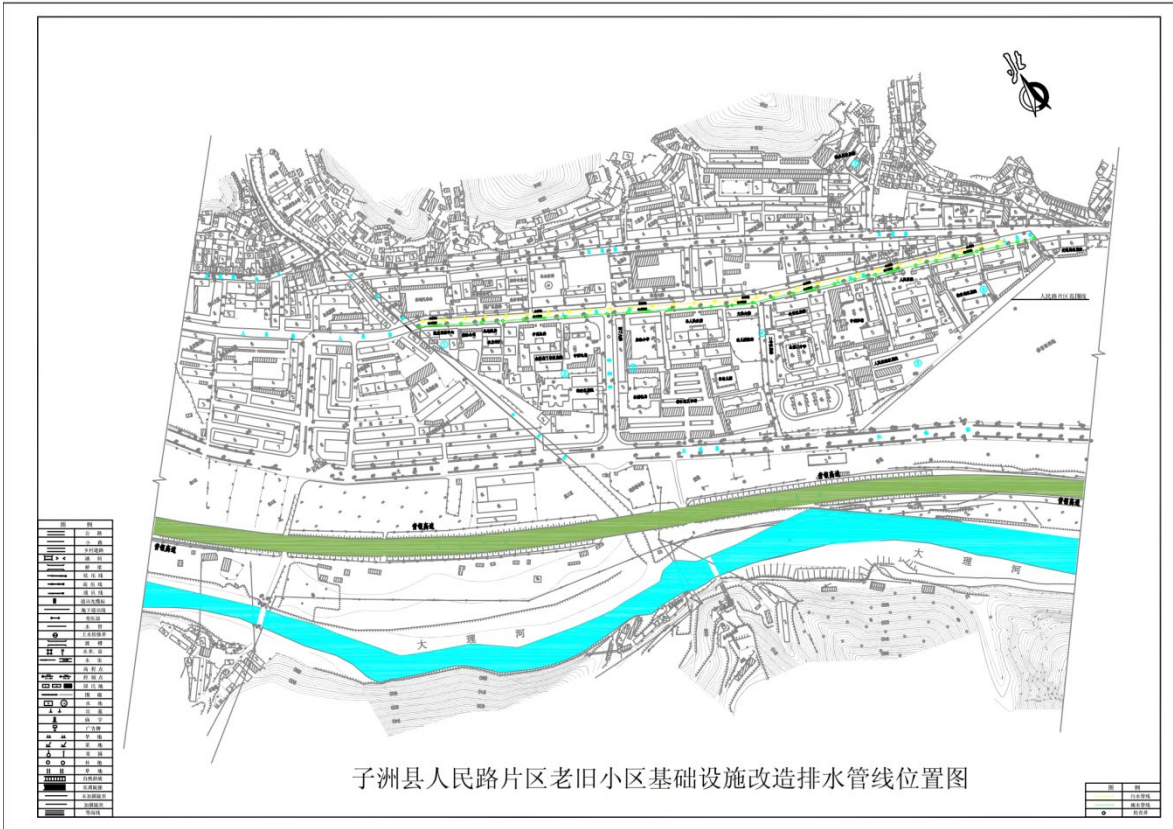


图 3 子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造排水管线位置图



（三）经济社会效益分析

1.社会效益分析

本次老旧小区改造项目除对小区居民生活产生直接效益外，还将对小区环境和生态环境产生综合效益，特别是社会效益显著。

增强小区排水能力，确保排水持续安全，提高居民生活质量；美化小区环境，提升建筑品味，提供宜居环境；增强小区供暖运行效率，确保供暖安全。

随着子洲县城市化建设步伐加快，人民生活水平的日益提高，对小区的配套基础设施及运行管理提出了更高的要求，专业化的维护运营能够保障终端用户用水、用电、供暖的安全和可靠，消除社会不和谐因素，所以本次老旧小区改造对城市发展具有重要意义。

早期的供水、供电等设施设备由于设计、技术等方面原因，存在系统设计理念落后，设备技术落后，施工不规范等情况、造成能耗较高，运行成本高，加重了居民负担，设施设备疏于管理造成“跑、冒、滴、漏”现象严重，无疑又加大了运行成本。依据现行规范进行标

准化、规范化的改造，减少甚至消除上述缺陷，不仅能减轻居民负担、消除系统运行的潜在危险，更是积极响应国家关于建设节约型社会的号召，将国家政策方针落到实处的具体措施。

## 2.经济效益分析

本项目收益主要来源于：物业费收入、广告牌租金收入、停车费收入等。由于项目涉及居民的生产生活，该部分收入实现较为稳定，经济效益较好。

## 3.环境效益分析

本次老旧小区改造项目直接关系到城市经济发展和居民生活水平的提高。小区立面改造将提升小区的居住环境水平，对于提升子洲县城市风貌水平具有重要作用。本次道路改造，能有效解决消防安全问题和机动车随意停放的问题。小区绿化的改造将起到净化区域空气，增加空气含氧量的作用。本次给水管网改造，能有效改善居民的饮用水质量，解决现状用水发黄的问题。本次排污改造项目完成后将实现小区的雨污分流，雨水的回收利用将降低市政供水压力，减少水资源的浪费。施工阶段虽然会暂时对环境造成的一定程度的影响，但这些影响在工程施工完成后就会消除，不会对区域环境造成长期负面影响。

综上所述，本项目具有显著的社会效益、环境效益和一定的经济效益。

## （四）项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	子洲县发展和改革科技局关于县住建局子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程可行性研究报告的批复	子政发改科发【2021】585 号	
2	关于子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造项目不涉及新增建设用地的说明	子政自然资规函【2021】79 号	
3	关于子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造项目社会稳定风险评估的备案意见	——	
4	子洲县发展和改革科技局关于县住建局子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程初步设计的批复	子政发改科发【2021】591 号	
5	榆林市生态环境局子洲分局关于子洲县人民路片区老旧小区改造小区外配套基础设施改造项目开展环境影响评价工作的函	子政环函【2021】77 号	



（五）项目实施绩效目标

本项目已开展专项债券事前绩效评估。本项目组建事前绩效评估工作组，评估工作组人员按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》的相关要求，通过对项目的绩效目标设定进行客观公正的打分，形成了评估结论，并完成了评估报告。

通过事前绩效评估，本项目实施符合必要性、公益性、收益性要求；本项目已完成可研批复、初设批复、用地意见、环评、稳评等前期审批手续，项目前期准备工作良好，具备开工条件，符合合规性要求；本项目的资本金来源为县级配套资金，将在积极争取中央预算内资金和政策性贷款的基础上，确保县级配套资金到位，专项债将按照要求积极申报，确保项目资金按要求到位；本项目预期收益预测客观、合理，在满足基本假设条件下符合项目实际情况；债券资金在预计发债时点及发债额度方面需求合理；项目主管及实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各种社会环境、法律政策、市场变化等各项风险，风险可控；本项目根据《关于印发<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）的要求，已设定的绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，绩效目标合理。

综上，本项目事前绩效评估得分为 95 分，评估结果为优，建议予以支持。

表 1-2 项目绩效表

项目名称	子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目			
主管部门	子洲县住建局		实施期限	12 个月
资金金额  (万元)	实施期资金总额	6970.94		
	其中：资本金	4570.94		
	债券资金	2400		
	其他融资			
	实施期总目标			
	通过对项目涉及范围内老旧小区的改造，改善子洲县老旧小区基础设施配套落后现状，完善住宅小区配套功能，提升子洲县老旧小区基础设施配套水平及子洲县城市形象。			

	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
总体目标	产出指标	数量指标	指标 1：内部道路翻新（平方米）	14730	
			指标 2：绿化改造（平方米）	725	
			指标 3：改造雨水、污水管网（米）	2492	
			指标 4：外部道路改造（平方米）	16300	
			指标 5：改造化粪池（座）	11	
			指标 6：改造路灯（盏）	392	
			指标 7：安防监控系统（套）	36	
			指标 8：休闲石头座椅（套）	120	
			指标 9：户外休息座椅（套）	50	
		质量指标	指标 1：工程验收合格率	100%	
			指标 2：债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	指标 1：债券发行后年度使用率	100%	
			指标 2：项目信息披露及时率	100%	
			指标 3：项目及时足额还本付息率	100%	
		成本指标	指标 1：初设批复投资偏离度（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	指标 1：新增就业人数（人/年）	≥6	
			指标 2：改善居住条件户数	717	
		经济效益	指标 1：增加就业人员收入（元/年·人）	≥26400	
			指标 2：债券存续期内项目收益(万元)	≥6618.52	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：项目运营后使用者满意度	≥95%	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据及原则

1.1 投资估算编制依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

- (2) 陕西省建设工程概算定额；
- (3) 陕西省发改委编制的《陕西省建设工程其他费用定额》；
- (4) 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[2008]10 号）；
- (5) 国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2008〕1980 号）；
- (6) 国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔2010〕1283 号）；
- (7) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2008〕394 号）；
- (8) 项目规划设计方案；
- (9) 类似工程估算、概算指标；
- (10) 委托方提供的有关其他资料；
- (11) 有关建设项目经济评价的基本参数和指标。

## 1.2 投资估算编制原则

- (1) 完整性原则，项目概算包括项目建设的所有支出；
- (2) 准确性原则，项目支出、收入金额应进行科学的测算；
- (3) 合法性原则，概算的编制应符合相关规定。

## 2.项目概算

根据初步设计的批复，该项目建设总投资为 6970.94 万元，其中：工程费用 5926.16 万元，其他费用 411.06 万元，预备费为 633.72 万元。详见表 2-1 所示。

表 2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资估算（万元）
1	建安工程费	5926.16
1.1	梦想空间	332.22
1.2	红色子洲	394.70

1.3	外部道路	2020.79
1.4	小区内部公共设施	3178.45
2	其他费用	411.06
2.1	工程前期咨询服务费	15.28
2.2	建设单位管理费	66.63
2.3	工程监理费	67.54
2.4	工程设计费	83.51
2.5	招标代理服务费	11.68
2.6	造价咨询服务费	47.41
2.7	环境影响评价费	1.37
2.8	社会稳定性风险评估费	13.69
2.9	节能评估费	9.13
2.10	工程保险费	17.78
2.11	竣工图编制费	47.41
2.12	场地准备及临时设施费	29.63
3	预备费	633.72
4	总计	6970.94

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2021 年	2022 年
1	工程费用	5926.16		5926.16
2	其他费用	411.06	164.42	246.64
3	预备费	633.72		633.72
	支出合计	6970.94	164.42	6806.52

表 2-3 2022 年月度支出计划表

单位：万元

序号	项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月
1	工程费用	5,926.16	296.31	118.52	592.62	711.14
2	其他费用	246.64	12.33	4.93	24.67	29.60

3	预备费	633.72	31.69	12.68	63.38	76.05
	支出合计	6,806.52	340.33	136.13	680.65	816.78

续:

序号	项目	5月	6月	7月	8月	9月	10月
1	工程费用	770.40	829.66	888.92	948.19	592.62	177.78
2	其他费用	32.06	34.53	37.00	39.46	24.66	7.40
3	预备费	82.38	88.72	95.06	101.40	63.37	19.01
	支出合计	884.85	952.91	1,020.98	1,089.04	680.65	204.20

## (二) 资金筹措方案

### 1. 资金筹措原则

(1) 满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

(2) 遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

### 2. 资金筹措计划

项目资金筹措总额 6970.94 万元，其中：

(1) 项目资本金投入 4570.94 万元，约占总投资 65.57%，资金来源为县级财政投入。

(2) 计划发行专项债券 2400.00 万元，约占总投资的 34.43%。

### 3. 专项债券的拟发行计划

表 2-5 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2022 年	2400.00	20 年期
合计	2400.00	-

#### 4.项目建设进度

该项目已完成可研批复、初设批复、用地意见、稳评等前期审批手续。

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目未来预期的各项收入预测

##### 1、物业费收入

本项目涉及改造老小区建筑面积约 286454 平方米，其中有电梯建筑面积为 107357 平方米，无电梯建筑面积为 179097 平方米。项目改造完成后，统一管理。按照《子洲县物业服务收费管理实施细则（试行）》（子政发改科字〔2021〕327 号）中的物业管理费价格标准，本项目运营期无电梯住户物业费标准按 0.3 元/平方米·月计算，有电梯住户物业费标准按 1 元/平方米·月计算。物业费年收入为 193.30 万元。项目 2022 年 11 月建成并投入使用，当年物业管理费收入按 1 个月计算。根据近 5 年居民消费价格指数（CPI）平均上涨幅度，按每 5 年上涨 10%测算。

##### 2、广告费收入

本项目对小区的实体围墙进行粉刷翻新，并在围墙加设广告栏。本项目改造围墙 423 米，以 4 米一块设置广告牌，设置数量为 105 块，广告费按当地市场价格 500 元/个·月计算。本项目安装电梯 25 部，每部电梯设置 3 个电梯广告牌，广告费按当地市场价格 200 元/个·月计算。广告费年收入合计为 81 万元。项目 2022 年 11 月建成并投入使用，当年广告费收入按 1 个月计算。根据近 5 年居民消费价格指数（CPI）平均上涨幅度，按每 5 年上涨 10%测算。

##### 3、车位出租收入

项目翻新内外部道路合计 31030 m<sup>2</sup>，按照《城市道路路内停车泊位设置规范》，小型车位尺寸采用 2.5~2.7×5~6 米的尺寸，以单侧划设停车位测算，综合考虑道路实际情况，测算划设停车位不少于 500 个，将停车位纳入统一管理，为方便社会车辆停放，根据《子洲县物业服务收费管理实施细则（试行）》（子政发改科字〔2021〕327 号）中的停车服务费价格标准，按 2 元/次计算，利用率按 60%计算，每日停放次数按 3 次计算。临时停车费年收入为 65.70 万元。项目 2022 年 11 月建成并投入使用，当年临时停车费收入按 1 个月计算。根据近 5 年居民消费价格指数（CPI）平均上涨幅度，按每 5 年上涨 10%测算。

表 3-1 项目预期收入情况汇总表

单位：万元

年份	物业费收入	广告费收入	停车费收入	合计
2022	16.11	6.75	8.76	31.62
2023	193.30	81.00	65.70	340
2024	193.30	81.00	65.70	340
2025	193.30	81.00	65.70	340
2026	193.30	81.00	65.70	340
2027	193.30	81.00	65.70	340
2028	212.63	89.10	72.27	374
2029	212.63	89.10	72.27	374
2030	212.63	89.10	72.27	374
2031	212.63	89.10	72.27	374
2032	212.63	89.10	72.27	374
2033	233.89	98.01	79.50	411.40
2034	233.89	98.01	79.50	411.40
2035	233.89	98.01	79.50	411.40
2036	233.89	98.01	79.50	411.40
2037	233.89	98.01	79.50	411.40
2038	257.28	107.81	87.38	452.47
2039	257.28	107.81	87.38	452.47
2040	257.28	107.81	87.38	452.47
2041	257.28	107.81	87.38	452.47
2042	257.28	107.81	87.38	452.47
合计	4,501.63	1,886.36	1,533.00	7,920.96



表 3-2 项目预期收入预测表

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	物业费收入（万元/年）	4,501.63	16.11	193.30	193.30	193.30	193.30	193.30	212.63	212.63	212.63	212.63
	有电梯物业费单价（元/平米·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.10
	有电梯收费面积（万平方米）		10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74
	无电梯物业费单价（元/平米·月）		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.33	0.33	0.33	0.33
	无电梯收费面积（万平方米）		17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91
2	广告费收入（万元/年）	1,886.36	6.75	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	89.10	89.10	89.10	89.10
	广告牌（个）		105.00	105.00	105	105	105	105	105	105	105	105
	广告牌租金单价（元/个·月）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	电梯广告（个）		75.00	75.00	75	75	75	75	75	75	75	75
	电梯广告单价（元/个·月）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	220.00	220.00	220.00	220.00
3	停车费收入（万元/年）	1,533.00	8.76	65.70	65.70	65.70	65.70	65.70	72.27	72.27	72.27	72.27
	停车位数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	临时停放收费标准（元/次）		2	2	2	2	2	2	2.2	2.2	2.2	2.2
	每日停放次数（次）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	合计	7,920.96	31.62	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	374.00	374.00	374.00	374.00

表 3-2 项目预期收入预测表（续）

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042 年
1	物业费收入（万元/年）	212.63	233.89	233.89	233.89	233.89	233.89	257.28	257.28	257.28	257.28	257.28
	有电梯物业费单价（元/平米·月）	1.10	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
	有电梯收费面积（万平方米）	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74	10.74
	无电梯物业费单价（元/平米·月）	0.33	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	无电梯收费面积（万平方米）	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91	17.91
2	广告费收入（万元/年）	89.10	98.01	98.01	98.01	98.01	98.01	107.81	107.81	107.81	107.81	107.81
	广告牌（个）	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
	广告牌租金单价（元/个·月）	550.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	665.50	665.50	665.50	665.50	665.50
	电梯广告（个）	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	电梯广告单价（元/个·月）	220.00	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00	266.20	266.20	266.20	266.20	266.20
3	停车费收入（万元/年）	72.27	79.50	79.50	79.50	79.50	79.50	87.38	87.38	87.38	87.38	87.38
	停车位数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	临时停放收费标准（元/次）	2.2	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
	每日停放次数（次）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	合计	374.00	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	452.47	452.47	452.47	452.47	452.47

## （二）项目未来预期的各项支出预测

1、职工薪酬：本项目设定员工人数 6 人，职工福利费按工资总额的 14%计算。工资按 2200/月计算，年工资及福利费 18.06 万元。根据近 5 年城镇居民收入平均上涨幅度，每 5 年按照 10%递增。

2、维修费用：维修费按工程建设费用的 3%计算，项目 2022 年 11 月建成并投入使用，因此，当年维修费用按 1 个月计算。2022 年维修费用为 1.48 万元，2023 年维修费用为 17.78 万元。根据近 5 年居民消费价格指数（CPI）平均上涨幅度，2023 年及之后维修费用每 5 年按照 10%递增。

3、税费：广告收入、停车费增值税税率按 5%计算；物业费收入增值税税率按 6%。城建维护税率为增值税的 7%，教育费附加及地方教育费附加税率合计为增值税的 5%。

表 3-3 项目预期支出情况汇总表

单位：万元

年份	运营支出			
	合计	职工薪酬	维修费	税费
2022	4.84	1.51	1.48	1.85
2023	55.92	18.06	17.78	20.08
2024	55.92	18.06	17.78	20.08
2025	55.92	18.06	17.78	20.08
2026	55.92	18.06	17.78	20.08
2027	55.92	18.06	17.78	20.08
2028	61.52	19.87	19.56	22.09
2029	61.52	19.87	19.56	22.09
2030	61.52	19.87	19.56	22.09
2031	61.52	19.87	19.56	22.09
2032	61.52	19.87	19.56	22.09
2033	67.65	21.85	21.51	24.29
2034	67.65	21.85	21.51	24.29
2035	67.65	21.85	21.51	24.29
2036	67.65	21.85	21.51	24.29
2037	67.65	21.85	21.51	24.29
2038	74.43	24.04	23.67	26.72
2039	74.43	24.04	23.67	26.72
2040	74.43	24.04	23.67	26.72

2041	74.43	24.04	23.67	26.72
2042	74.43	24.04	23.67	26.72
合计	1,302.44	420.61	414.08	467.75

表 3-4 项目预期支出预测表

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	职工薪酬（含福利费）（万元）	420.61	1.51	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	19.87	19.87	19.87	19.87
	工资标准（元/月）		2200	2200	2200	2200	2200	2200	2420	2420	2420	2420
	职工人数（人）		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	工作时间（月）		1	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	维修费用（万元）	414.08	1.48	17.78	17.78	17.78	17.78	17.78	19.56	19.56	19.56	19.56
	工程建设费用（万元）		5926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16
	递增比例		1	1	1	1	1	1	1.1	1.1	1.1	1.1
	计提比例（3‰）		3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰
3	税费（万元）	467.75	1.85	20.08	20.08	20.08	20.08	20.08	22.09	22.09	22.09	22.09
	增值税（万元）		1.65	17.93	17.93	17.93	17.93	17.93	19.72	19.72	19.72	19.72
	城建维护税（万元）		0.12	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.38	1.38	1.38	1.38
	教育费附加及地方教育费附加税（万元）		0.08	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.99	0.99	0.99	0.99
	合计	1,302.44	4.84	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	61.52	61.52	61.52	61.52

表 3-4 项目预期支出预测表（续）

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042 年
1	职工薪酬（含福利费）（万元）	19.87	21.85	21.85	21.85	21.85	21.85	24.04	24.04	24.04	24.04	24.04
	工资标准（元/月）	2,420.00	2,662.00	2,662.00	2,662.00	2,662.00	2,662.00	2,928.20	2,928.20	2,928.20	2,928.20	2,928.20
	职工人数（人）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	工作时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2	维修费用（万元）	19.56	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	23.67	23.67	23.67	23.67	23.67
	工程建设费用（万元）	5926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16	5926.16	5,926.16	5,926.16	5,926.16
	递增比例	1.1	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
	计提比例（3‰）	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰	3‰
3	税费（万元）	22.09	24.29	24.29	24.29	24.29	24.29	26.72	26.72	26.72	26.72	26.72
	增值税（万元）	19.72	21.69	21.69	21.69	21.69	21.69	23.86	23.86	23.86	23.86	23.86
	城建维护税（万元）	1.38	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
	教育费附加及地方教育费附加税（万元）	0.99	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19
	合计	61.52	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	74.43	74.43	74.43	74.43	74.43

### （三）融资活动的预期资金收支情况

#### 1.发行债券取得的资金

本项目计划发行专项债券 2400.00 万元，债券发行计划如下表所示：

表 3-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2022 年	2400.00	20 年期
合计	2400.00	-

#### 2.发行费用

为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的 1‰预计债券发行费用，为 2.4 万元。

#### 3.债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 4%预计每半年利息支出 48 万元，全年付息 96 万元。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-6 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债务利息支出
2022	48
2023	96
2024	96
2025	96
2026	96
2027	96
2028	96
2029	96
2030	96
2031	96
2032	96
2033	96
2034	96



2035	96
2036	96
2037	96
2038	96
2039	96
2040	96
2041	96
2042	48
合计	1920

(四) 资金平衡表

表 3-7 资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	14,891.90	164.42	6,838.14	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	374.00	374.00	374.00	374.00
1	业务活动现金流入	7,920.96		31.62	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	374.00	374.00	374.00	374.00
1.1	运营收入	7,920.96		31.62	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	374.00	374.00	374.00	374.00
2	融资活动现金流入	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	4,570.94	164.42	4,406.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	12,562.06	164.42	6,828.04	151.92	151.92	151.92	151.92	151.92	157.52	157.52	157.52	157.52
1	项目建设流出	6,937.22	164.42	6,772.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	1,302.44		4.84	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	61.52	61.52	61.52	61.52
2.1	运营成本	1,302.44		4.84	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	61.52	61.52	61.52	61.52
3	融资活动现金流出	4,322.40		50.40	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
3.1	偿还债券本金	2,400.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	支付债券利息	1,920.00		48.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
3.3	债券发行费用	2.40		2.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	期内现金变动			10.10	188.08	188.08	188.08	188.08	188.08	216.48	216.48	216.48	216.48
四	期初现金			0.00	10.10	198.18	386.26	574.34	762.42	950.50	1,166.98	1,383.46	1,599.94
五	期末现金			10.10	198.18	386.26	574.34	762.42	950.50	1,166.98	1,383.46	1,599.94	1,816.42

表 3-7 资金平衡表（续）

单位：万元

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	现金流入	374.00	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	452.47	452.47	452.47	452.47	452.47
1	业务活动现金流入	374.00	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	452.47	452.47	452.47	452.47	452.47
1.1	运营收入	374.00	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	452.47	452.47	452.47	452.47	452.47
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	157.52	163.65	163.65	163.65	163.65	163.65	170.43	170.43	170.43	170.43	2,522.43
1	项目建设流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	61.52	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	74.43	74.43	74.43	74.43	74.43
2.1	运营成本	61.52	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	74.43	74.43	74.43	74.43	74.43
3	融资活动现金流出	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	2,448.00
3.1	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,400.00
3.2	支付债券利息	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	48.00
3.3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	期内现金变动	216.48	247.75	247.75	247.75	247.75	247.75	282.04	282.04	282.04	282.04	-2,069.96
四	期初现金	1,816.42	2,032.90	2,280.65	2,528.40	2,776.15	3,023.90	3,271.65	3,553.69	3,835.73	4,117.77	4,399.81
五	期末现金	2,032.90	2,280.65	2,528.40	2,776.15	3,023.90	3,271.65	3,553.69	3,835.73	4,117.77	4,399.81	2,329.85

说明：按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流，综合考虑项目经营收入、经营成本、债券还本付息支出。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆倍数为 1.53 倍，还本付息资金有充分保障。

## （五）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 四、项目风险评估及控制措施

### （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

#### 1.工期变化产生的风险

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、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。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，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

#### 2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

#### 3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益

减少。

#### **4.收入变动风险**

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、榆林市或子洲县相关收费标准的浮动，导致偿债能力不稳定。

#### **5.支出变动风险**

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

#### **6.后期运行管理风险**

随着城市的发展，市政化水平的提高，对物业服务提出更高的质量要求，本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能稳定的收取服务费用；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

#### **7.自然风险**

自然风险是指由于自然因素的不定性对经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、地震风险及洪水风险。

#### **8.政策风险**

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

## 9.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

## 10.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

## 11.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### （二）主要风险控制措施

1.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2.选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

3.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

4.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风

险。

5.按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

6.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

7.聘请专业的分析团队，在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以榆林市物业服务收费管理办法为参考，以项目区周边人流生活水平为标准，制定合理的收费价格。

8.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件。聘请有经验专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

9.为控制项目融资平衡风险，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。

## 五、债券发行方案

### （一）发行依据

#### 1.发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。



《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

## **2.地方政府债务限额管理**

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

## **3.地方政府债务预算管理**

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《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。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

## **4.建立地方政府债务应急处置机制**

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点

“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《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）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016 年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

## （二）发行计划

2022 年榆林市子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目 2022 年申请发行专项债券 2400 万元，合计发行专项债券 2400 万元。其中 20 年期发行 2400 万元，专项债券融资成本按 4%估算。债券发行计划见下表。

表 5-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2022 年	2400.00	20 年期
合计	2400.00	-

## （三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

## （四）品种和数量

2022 年榆林市子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目计划 2022 年发行 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 2400.00 万元，发行面值 100.00 元。

## （五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

## **（六）上市安排**

本期债券按照有关规定进行上市交易。

## **（七）兑付安排**

利息半年支付一次，本金到期一次性偿还。

## **（八）发行费**

2022 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

## **（九）招投标**

### **1. 招标方式**

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

### **2. 标位限定**

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

### **3. 参与机构**

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

### **4. 招标系统**

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

## **（十）分销**

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

## **（十一）发行款缴纳**

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

## **六、信息披露计划**

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

### **（一）每期债券发行日五个工作日之前披露**

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

### **（二）每期债券发行结束当日披露**

发行结果公告。

### **（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露**

付息公告。

### **（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露**

还本付息公告。

### **（五）每期债券存续期内定期披露内容**

1. 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 项目施工/运营最新情况说明。
3. “2022 年榆林市子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目专项债券”跟踪评级报告。

### **（六）每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“2022 年榆林市子洲县人民路片区老旧小区基础设施改造工程项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。