

2025 年安康市平利县 滨河公园地下停车场建设项目 专项债券实施方案

主管部门：平利县住房和城乡建设局

财政部门：平利县财政局

实施单位：平利县住房和城乡建设局

编制日期：二〇二五年二月

目 录

前 言	1
一、项目基本情况	2
（一）项目概况	2
（二）项目实施方案	3
（三）投资效益分析	4
（四）项目立项、批复情况	5
（五）项目实施绩效目标及指标	6
二、项目投资估算及资金筹措方案	9
（一）项目概算	9
（二）资金筹措方案	14
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况	15
（一）项目预期收入测算	15
（二）项目预期支出测算	20
（三）资金测算平衡表	23
（四）其他需要说明的事项	27
四、项目风险评估及控制措施	27
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	27
（二）主要风险控制措施	28
五、债券发行方案	29
（一）发行依据	29
（二）发行计划	31
（三）发行场所	31
（四）品种和数量	31
（五）时间安排	31
（六）上市安排	32
（七）兑付安排	32
（八）发行费用	32
（九）招投标	32
（十）分销	32

(十一) 发行款缴纳	32
六、信息披露计划	33
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露	33
(二) 每期债券发行结束当日披露	33
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	33
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露	33
(五) 每期债券存续期内定期披露内容	33
(六) 每期债券存续期内随时披露内容	34

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。对完善地方政府专项债券管理，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府专项债券工作，探索建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善基础设施建设的积极作用。根据省财政厅统一部署，组织各市、县（区）部门、财政局开展 2025 年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅严格按照上报需求、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，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券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。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》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，保障基础设施和民生工程合理融资需求，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 2025 年陕西省专项债券，是按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。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之内，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）项目概况

1.项目名称：平利县滨河公园地下停车场建设项目（以下简称“本项目”）

2.项目建设规模及内容

总建筑面积 20000 平方米，停车位约 550 个，其中配建充电车位约 55 个；安装高位视频系统、智能车位巡检管理球机、地磁+POS系统、物联网平板地锁等管控设施设备，配套停车位标线。

3.建设单位

平利县住房和城乡建设局。

4.运营管理单位

平利县城市建设投资有限责任公司。

本项目建设完成后，由平利县住房和城乡建设局与平利县城市建设投资有限责任公司签订委托运营协议，由平利县城市建设投资有限责任公司进行项目运营管理。

平利县城市建设投资有限责任公司成立于 2013 年 07 月 04 日，统一社会信用代码为 91610926071295547X，企业注册地址位于陕西省安康市平利县城关镇平安大道 78 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：工程管理服务；房屋拆迁服务；市政设施管理；对外承包工程；土地使用权租赁；土石方工程施工；园林绿化工程施工；土地整治服务；**停车场服务**；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；物业管理；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；节能管理服务；光伏发电设备租赁；体育场地设施工程施工；普通机械设备安装服务；大数据服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能基础资源与技术平台；电动汽车充电基础设施运营；水污染防治服务（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)。许可项目：建设工程施工；建设工程监理；建筑劳务分包；房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；城市公共交通；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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）。

5.建成后效果

项目建设是解决停车问题的具体手段，也是解决老城市建设遗留问题的重要举措。通过此次滨河公园地下停车场建设项目，可以解决项目周边区域停车难、车辆违章占道、道路堵塞等现状难题，解决多年来周边区域遗留的城市建设问题。项目建设推动可持续发展的城市战略目标早日实现。实施本次地下停车位建设工程，是完善周边区域城市功能、提升城市形象的民生工程，是改善市民人居环境、提高市民生活品质的民心工程，对促进平利县经济发展、社会稳定意义重大。

（二）项目实施方案

1.项目实施单位

平利县住房和城乡建设局。

2.项目建设地点：平利县城关镇西大桥片区。

3.项目性质：新建。

4.项目建设工期

项目建设总工期计划为 13 个月，建设工期为 2025 年 7 月—2026 年 7 月。

第一阶段（准备阶段）：2025 年 7 月完成项目招标及开工前的各种准备工作。

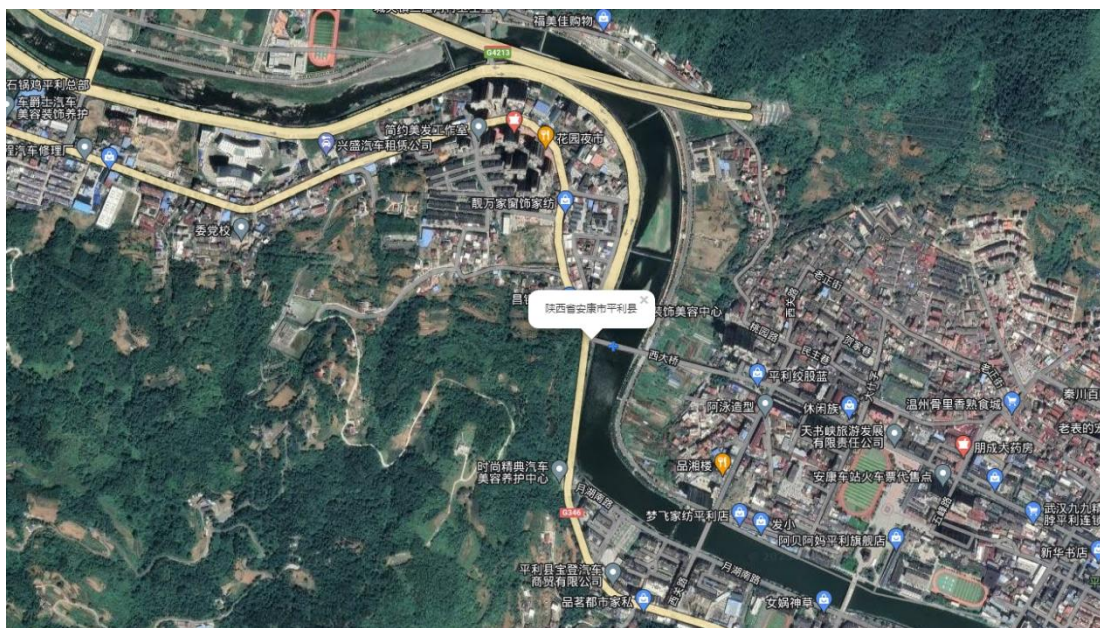
第二阶段（建设阶段）：2025 年 8 月至 2026 年 6 月进行土建施工及设备安装、调试等。

第三阶段（竣工验收）：2026 年 7 月工程竣工验收、移交使用。

5.项目总投资

项目投资概算为 12453.64 万元，其中建筑工程费用 10834.50 万元，工程建设其他费用 969.07 万元，预备费 650.07 万元。

图 1-1 项目区域位置图



（三）投资效益分析

1.投资分析

项目投资概算为 12453.64 万元，其中建筑工程费用 10834.50 万元，工程建设其他费用 969.07 万元，预备费 650.07 万元。

2.社会效益分析

（1）建设区位的选择为项目建设提供了必要的支持。

城市随着时间的变迁，更新势必存在，城市更新，城市双修，城市生态修复，城市景观形象提升，城市旧城改造，城市功能完善，城市风貌统一都与我们的项目息息相关。

本项目是从平利县规划整体角度出发，新建的一个停车场，该停车场的建设将作为本功能片区的重要启动区。作为城市片区节点改造的模范性工程，提升城市功能需求及城市形象，解决交通停车问题势在必行。同时停车场的建设可以拉

动周边片区经济发展，可稳定当地经济发展，所以该区域设置停车是经济效益和社会效益双赢。

（2）项目建设市场前景良好

近年来随着平利县整体规划的完善和逐步实施，以及对周围环境的逐步改善建设，平利县建设建筑面积逐步增加，由于部分区域随着社会的发展，功能冲突日益明显，本次由建设单位、政府等的带领和相互配合下，在改造城市环境和解决城市功能及土地利用方面做出新的决策。

本项目主要解决城区停车位不足、违停乱靠的问题，能很好符合国家对全国交通方面的布局，同时也迎合未来市场发展方向。本项目的建设也可以提升当地经济，改善城市功能结构，完善城市系统。

3.经济效益分析

本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源为汽车停车位日间出租收入、汽车停车位夜间收入、新能源汽车充电桩服务费收入及广告位收入等。收益能够按照要求还本付息，经济效益良好。

因此，平利县滨河公园地下停车场建设项目的建设具有很大的社会和经济效益。

（四）项目立项、批复情况

截止目前，项目的前期手续完成情况详见表 1-2。

表 1-2 项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号
1	建议书批复	平发改投字〔2021〕158号
2	可行性研究报告的批复	平发改投字〔2022〕130号
3	初步设计方案的批复	平发改投字〔2022〕224号
4	稳评备案的批复	平政法字〔2022〕69号
5	安康市生态环境局平利分局情况说明	安康市生态环境局平利分局2021年10月22日
6	用地预审与选址意见书	平自然资 用字第 6109262022B0023号

7	国有建设用地划拨决定书	平利县自然资源局2023年6月28日
8	平利县人民政府常务会议纪要	平利县人民政府第11号
9	建设用地规划许可证	地字第6109262025B00002号
10	建设工程规划许可证	建字第6109262025B00004号
11	建设工程施工许可证	编号 610926202506200019
12	项目一标段施工合同	/
13	项目一标段监理合同	/
14	项目施工中标通知书	/
15	项目监理中标通知书	/

（五）项目实施绩效目标及指标

从各方面考虑，该项目的建设增进了地方政府财政税收，加强了相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，拉动了 GDP 的增长，具有良好的社会效益和经济效益。建成后必将产生良好的社会、经济效益。本项目的绩效指标详见表 1-3。

根据本项目政府专项债事前绩效评估报告，事前绩效评估组通过入户调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了“本项目债券存续期内项目运营收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。”的评估结论。

表 1-3 绩效指标表

项目名称					
平利县滨河公园地下停车场建设项目					
主管部门	平利县住房和城乡建设局				
项目实施单位	平利县住房和城乡建设局	项目负责人		联系电话	

项目资金 (万元)	资金总额：12453.64				
	一、债券资金：6200.00				
	二、其他资金：				
项目周期	项目建设期：13 个月				
	项目运营期：2026 年—2044 年				
	预计开工日期：2025 年 7 月 预计竣工日期：2026 年 7 月				
总体目标	总目标			年度目标(2025 年—2026 年)	
	目标	总建筑面积 20000 平方米，停车位约 550 个，其中配建充电车位约 55 个；安装高位视频系统、智能车位巡检管理球机、地磁+POS 系统、物联网平板地锁等管控设施设备，配套停车位标线。		2025 年	完成项目全部土建、安装工程及水电配套工程。
				2026 年	完成项目装修工程及竣工验收。
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	总建筑面积	20000 m²	20000 m²
			停车位	550 个	550 个
			充电桩	55 个	55 个
		质量指标	项目建成合格率（%）	100%	100%
			债券资金使用合规率	100%	100%
			施工单位资质达标率（%）	100%	100%
		时效指标	债券发行后年度使用率	100%	100%
			是否按规定及时、规范披露信息	是	是
			是否及时足额还本付息	是	是
			是否按时竣工	是	是
		成本指标	初设投资偏离度（±%）	小于等于 10%	小于等于 10%
	效益指标	经济效益指	项目运营期	16000	16000

		标	内总收入（万元）		
			债券存续期内项目净收益（万元）	13000	13000
		社会效益指标	增加区域停车位数量（个）	550	550
			服务周边居民数量（万人）	≥3.6	≥3.6
		社会公众或服务对象满意度指标	民众出行满意率 城区群众满意率	≥95% ≥95%	≥95% ≥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

本项目总投资估算包括主要工程建设所需的建筑工程费、配套设施费用、设备费、工程建设其他费用、基本预备费等。

（1）建筑工程费估算

建（构）筑物工程量由土建专业提供。建筑物投资参照当地类似工程单方造价指标估算；构筑物 and 附属工程参照《陕西省建筑工程概算定额》指标估算。

（2）工程建设其他费用估算

工程建设其他费以工程费用为基数，参照《陕西省建设项目概算其他费用定额》相应的指标进行估算。

1) 工程监理费：指建设工程监理与相关服务费，包括建设工程施工阶段的工程监理服务费和勘察、设计、保修阶段的相关服务费。按发改价格〔2007〕670号文有关规定计算。

2) 劳动安全卫生评价费：指为预测和分析建设项目存在的职业危险、危害因素的种类和危险危害程度，并提出先进、科学、合理可行的劳动安全卫生技术报告和管理对策所需的费用。按陕发改投资〔2012〕241号文件有关规定计算。

3) 前期工作费：指建设项目建设前期工作的咨询收费，包括建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或可行性研究报告，以及其他与建设项目建设前期工作有关的咨询服务收费。按计价格〔1999〕1283号文件有关规定计算。

4) 工程设计费：编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所发生的费用。按计价格〔2002〕10号文有关规定计算。

5) 工程勘察费：指收集已有资料、现场踏勘、制定勘察纲要，进行测绘、

勘探、取样、试验、测试、检验、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等发生的费用。按计价格〔2002〕10号文有关规定计算。

6) 环境影响评价费：按计价格〔2002〕125号文有关规定计算。

7) 城市基础设施配套费：按陕价发行〔2005〕90号计算。

8) 招投标代理费：指招标代理机构受招标人委托，从事招标业务所需的费用。按计价格〔2002〕1980号文有关规定计算。

9) 技术经济评估审查费：指项目建设单位依据国家颁布的法律、法规、行业规定，委托有资质的机构或组织专家对项目进行技术、经济评审所发生的有关费用。按陕发改投资〔2012〕241号文件有关规定计算。

4、基本预备费：按建筑工程费用、设备购置及安装费和工程建设其他费用合计的8%计算。

5、暂不考虑项目运转流动资金。

2.项目概算

根据初步设计批复，项目投资概算为12453.64万元，其中建筑工程费用10834.50万元，工程建设其他费用969.07万元，预备费650.07万元。项目的投资估算详见表2-1。

表 2-1 建设项目投资概算表

序号	项目名称	估算价值（万元）				合计	技术经济指标			备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用		数量	单位	指标（元）	
一	工程费用	10834.5				10834.50				
(一)	城市停车场及立体停车库	10834.5				10834.50				
1	地下停车场	6800				6800.00	20000	m²	3400	
2	强电工程	660				660.00	30000	m²	220	
3	变配电室	22				22.00	100	m²	2200	
4	弱电工程	540				540.00	30000	m²	180	
5	电信工程	405				405.00	30000	m²	135	
6	标示标线	170				170.00	20000	m²	85	
7	路面整理	1400				1400.00	35000	m²	400	
8	停车场智能安全系统	100				100.00	2	套	500000	两个出口
9	停车场智能引导系统	20				20.00	2	套	100000	
10	停车场导视系统	10				10.00	2	套	50000	
11	智能收费系统	20				20.00	2	套	100000	
12	充电桩	302.5				302.50	55	个	55000	
13	监控系统	25				25.00	5	套	50000	
14	消防系统	360				360.00	30000	m²	120	
二	其他费用				969.07	969.07				
1	建设单位管理费				119.77	119.77	财建〔2002〕394号			
2	工程设计费				335.07	335.07	计价格〔2002〕10号			
3	工程勘察费				26.16	26.16	计价格〔2002〕10号			

4	前期咨询费				28.99	28.99	计价格〔1999〕1283号	
5	工程监理费				233.38	233.38	发改价格〔2007〕670号	
6	招标费				30.96	30.96	计价格〔2002〕1980号	
7	施工图审查费				21.69	21.69	陕价行函〔2007〕19号	
8	安全卫生评价费				18.15	18.15		
9	场地临时使用费				108.47	108.47		
10	工程保险费				32.54	32.54		
11	办公家具费				13.89	13.89		
三	预备费					650.07		
四	建设投资					12453.64		

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	比例	2025 年	2026 年
一	工程费用	10834.50	87.00%	6918.91	3915.59
二	工程建设其他费用	969.07	7.78%	618.85	350.22
三	预备费	650.07	5.22%	470.88	179.19
	总投资	12453.64	100.00%	8008.64	4445.00

表 2-3 2025 年 4-12 月月度支出计划表

单位：万元

项目	合计	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
支出	8008.64	1334.77	1334.77	1334.77	1334.77	1334.77	1334.79

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）筹措渠道多样化

项目的建安资金是项目主要支出，本项目建安费用占比较高，所以在资金筹措时应该尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

（2）筹措计划科学化

不同渠道或者不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

（3）筹措过程规范化

本项目筹措资金过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有序地进行资金筹措，以减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定。

2. 资金筹措计划

项目总投资额为 12453.64 万元。属新建项目，资金来源为财政配套资金及专项债券。其中：财政配套资金 6253.64 万元；申请地方政府专项债券 6200.00 万元。

本项目财政配套资金 6253.64 万元，占总投资的 50.22%，已按年度列入本地区财政预算，可以确保足额筹措到位。

专项债券融资：结合本项目建设计划，拟通过发行专项债券解决实施本项目建设的融资需求。本项目计划发行专项债券融资 6200.00 万元，约占总投资的 49.78%。其中 2025 年申请 20 年期政府专项债券 3200.00 万元，占总投资 25.70%，2026 年申请 20 年期政府专项债券 3000.00 万元，占总投资 24.08%。利率 3%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

表 2-4 项目资金筹措表

单位：万元

到位日期	小计	财政资金	专项债券
2025	8008.64	4808.64	3200.00
2026	4445.00	1445.00	3000.00
合计	12453.64	6253.64	6200.00

3.专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 6200.00 万元。发行计划为 2025 年发行专项债券 3200.00 万元，2026 年发行专项债券 3000.00 万元，发行期限为 20 年。本项目债券发行计划详见表 2-5。

表 2-5 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	3200.00	20 年期
2026 年	3000.00	20 年期
合计	6200.00	—

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

（一）项目预期收入测算

本项目由平利县住房和城乡建设局委托平利县城市建设投资有限责任公司负责实施及后期项目运营，项目收入归平利县住房和城乡建设局所有，运营期间由平利县城市建设投资有限责任公司支付人员工资及水电等费用，平利县住房和城乡建设局向平利县城市建设投资有限责任公司支付运营管理费用。

本项目主要收入为汽车停车位日间出租收入、汽车停车位夜间收入、新能源汽车充电桩服务费收入及广告位收入。

（1）汽车停车位收入（日间）

本项目建设停车位 550 个，将以收取停车费的方式获得收入。根据《安康市政府定价经营服务性收费目录清单》、《安康市机动车停放服务收费管理办法》

（安价发〔2017〕25号）及《安康市机动车停车管理办法》等文件，结合目前平利县发展现状及汽车保有量情况，暂定每个停车位白天有效停车时间为12小时（8:00-20:00），项目建成后第一年收费标准为每个停车位每小时2.00元，每5年增长0.5元。项目建成后第一年停车位使用率为60%，之后每年增加5%，达到85%以后不再增长，直至运营期结束，2026年按5个月计算。项目债券存续期内白天停车位收入合计为9979.91万元。

（2）汽车停车位收入（夜间）

本项目建设停车位550个，根据《安康市政府定价经营服务性收费目录清单》、《安康市机动车停放服务收费管理办法》（安价发〔2017〕25号）及《安康市机动车停车管理办法》等文件，政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费，小型车（客车 ≤ 7 座，货车 ≤ 2 吨）2元-3元/小时，24小时上限价格为30元；大型车（8座 \leq 客车 ≤ 19 座，2吨 $<$ 货车 ≤ 5 吨）4元-5元/小时，24小时上限价格为40元。3超大型车（客车 ≥ 20 座，货车 > 5 吨）6元-8元/小时，24小时上限价格为50元。根据谨慎性原则，本项目24小时上限价格按30元计，项目建成后夜间停车第一年收费标准为每个停车位每晚6元（20:00-次日8:00）。（未超过上限价格），项目建成后第一年停车位使用率为60%，之后每年增加5%，达到85%以后不再增长直至运营期结束，2026年按5个月计算。项目债券存续期内夜间停车位收入合计为1768.71万元。

（3）充电桩收入

本项目设置安装充电桩55个。

充电桩可全天为新能源汽车充电，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费的，参考《安康市物价局关于我市新能源汽车充电服务费标准等有关问题的复函》（安价函〔2016〕29号）乘用车充电服务费上限标准为0.38元/千瓦时。

根据《电动汽车充电基础设施设计与安装》18D705提供数据：汽车电池容

量 20~90KWh，充电时间 30~90min 不等，平均 60KWh 电池。

设置快充 20 处每天充电 8 小时，负荷按运营期第一年 50%，第二年 55%，第三年 60%后保持不变，直至运营期结束，2026 年按 5 个月计算。项目债券存续期内夜间停车位收入合计为 4339.59 万元。

（4）广告位收入

地下停车库设置 15 处软膜灯箱广告位，具有公共信息發布和廣告發布功能，停車場內的廣告位每套按照 2 萬元/年的價格進行廣告招租，項目建成後出租率預估為 60%，之後每年增長 5%，達到 70%後保持不變，直至運營期結束，2026 年按 5 個月計算。項目存續期內廣告位收入合計 415.38 萬元。

項目收益情況如下表 3-1 所示：

表 3-1 项目预期收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
一	日间停车位收入	9979.91	106.92	281.85	303.53	325.22	346.90	460.72	460.72	460.72	460.72	460.72
	车位数（个）		495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
二	夜间停车位收入	1768.71	26.73	70.46	75.88	81.30	86.72	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14
	车位数（个）		495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准（元/晚）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率		50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
三	充电桩收入（万元）	4339.59	75.24	201.39	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70
	充电桩数量		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	充电 kW		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	负荷率		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	广告位收入（万元）	415.38	7.38	19.50	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	广告位数量		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	租赁价格（万元/年）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
五	合计	16503.59	216.27	573.21	620.12	647.22	674.32	793.57	793.57	793.57	793.57	793.57

续上表：

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
一	日间停车位收入	552.87	552.87	552.87	552.87	552.87	645.01	645.01	645.01	645.01	645.01	322.50
	车位数（个）	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
二	夜间停车位收入	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	92.14	45.44
	车位数（个）	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
	收费标准（元/晚）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
三	充电桩收入（万元）	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	219.70	108.35
	充电桩数量	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	充电 kW	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	负荷率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	广告位收入（万元）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	10.50
	广告位数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	租赁价格（万元/年）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
五	合计	885.71	885.71	885.71	885.71	885.71	977.85	977.85	977.85	977.85	977.85	486.79

注：2046 年收益按半年考虑。

（二）项目预期支出测算

1.运营成本

本项目经营成本包括燃料动力费、工资福利费、日常修理费、管理及其他费用。

（1）燃料动力费

项目建成后，年耗电量 20.5 万 kWh，每度电为 0.55 元，耗水量 0.62 万吨，每吨水 3.8 元。项目存续期内燃料动力费合计 271.39 万元。

（2）工资福利费

项目运营后工资福利费用支出包括职工工资、提成、福利津贴等。根据现行工资标准和项目预计效益，工资及各类保险费按每人每年 5 万元计算，福利系数 5%，即每 5 年增长幅度为 5%。本项目人员包括管理人员和维护人员，拟人员定额 5 人。项目存续期内工资福利费合计 538.49 万元。

（3）修理费

维护费主要用于项目建成后的设备维护更换，以及建筑的维护。项目建设期及运营期首年（2025 年至 2026 年）不考虑维护费支出，自 2027 年开始该项支出按照总投资金额的 1%进行计算，并自运营期开始，维护费每 5 年增长 5%。预计债券存续期内维护费支出为 261.18 万元。

（4）其他费用

项目管理及其他费用按运营收入的 1%计算。项目存续期内其他费用合计 165.04 万元。

（5）税费

1) 所得税

所得税据 2007 年 3 月 16 日审议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，在本次测算中，所得税税率按 25%计。项目公司年度缴纳所得税按照同期国家相关规定执行。

2) 增值税

根据中华人民共和国税法，本项目经营收入中，停车收入税率按照 9%计取，充电服务按 13%计取。项目成本包括工程费用、工程其他费用进项税税率分别按

照 9%、6%计取。

3) 增值税附加税

城市维护建设按纳税人所在地，市区 7%、县城和镇 5%，其他地区 1%进行缴纳。本项目城市维护建设税适用税率为 5%，教育费附加按 3%计，地方教育费附加按 2%计。

综上所述，具体年度成本明细如表 3-2。

表 3-2 项目预期支出表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	动力费用	271.39	5.59	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63
2	工资福利费	538.49	10.25	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
3	日常修理费	261.18	0.00	12.45	12.45	12.45	12.45	12.45	13.08	13.08	13.08	13.08
4	管理费用及其他	165.04	2.16	5.73	6.20	6.47	6.74	7.94	7.94	7.94	7.94	7.94
5	合计	1236.09	18.00	56.82	57.29	57.56	57.83	60.27	60.89	60.89	60.89	60.89

续上表：

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	动力费用	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	6.82
2	工资福利费	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94	28.94	14.47
3	日常修理费	13.08	13.73	13.73	13.73	13.73	13.73	14.42	14.42	14.42	14.42	7.21
4	管理费用及其他	8.86	8.86	8.86	8.86	8.86	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	4.87
5	合计	63.13	63.78	63.78	63.78	63.78	66.08	66.77	66.77	66.77	66.77	33.36

注：2046 年支出按半年考虑。

2.发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，债券发行费用为 6.20 万元。

3.债券利息

本项目计划申请专项债券 6200.00 万元，2025 年计划发行 20 年期专项债 3200.00 万元，2026 年计划发行 20 年期专项债 3000.00 万元，从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3%。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。债券利息支出如表 3-3 所示。

表 3-3 债券利息支出预测表

年份	债券利息支出（万元）
2025	0.00
2026	141.00
2027	186.00
2028	186.00
2029	186.00
2030	186.00
2031	186.00
2032	186.00
2033	186.00
2034	186.00
2035	186.00
2036	186.00
2037	186.00
2038	186.00
2039	186.00
2040	186.00
2041	186.00
2042	186.00
2043	186.00
2044	186.00
2045	186.00
2026	45.00
合计	3720.00

（三）资金测算平衡表

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 13475.28 万元，债券还本付息费用总额 9920.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.36 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 3-4 资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	28957.23	8008.64	4661.27	573.21	620.12	647.22	674.32	793.57	793.57	793.57	793.57	793.57
1	经营活动现金流入	16503.59	0.00	216.27	573.21	620.12	647.22	674.32	793.57	793.57	793.57	793.57	793.57
2	融资活动现金流入	6200.00	3200.00	3000.00									
2.1	债券资金流入	6200.00	3200.00	3000.00									
2.2	其他融资流入	0.00	0.00	0.00									
3	资本金流入	6253.64	4808.64	1445.00									
二	现金流出	25260.94	8008.64	4463.00	253.72	264.56	270.98	277.40	306.58	307.05	307.05	307.05	307.05
1	固定资产投资现金流出	12312.64	8008.64	4304.00									
2	业务活动现金流出	3028.30		18.00	67.72	78.56	84.98	91.40	120.58	121.05	121.05	121.05	121.05
2.1	运营成本	1236.09		18.00	56.82	57.29	57.56	57.83	60.27	60.89	60.89	60.89	60.89
2.2	应交增值税	455.92		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	45.59		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	所得税	1290.70		0.00	10.90	21.28	27.43	33.57	60.31	60.16	60.16	60.16	60.16
3	融资活动现金流出	9920.00	0.00	141.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
3.1	债券利息	3720.00	0.00	141.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
3.2	债券本金	6200.00											
三	当期现金结余	6287.86	0.00	198.27	319.49	355.55	376.24	396.92	486.98	486.52	486.52	486.52	486.52
四	期初现金		0.00	0.00	198.27	319.49	675.05	1051.28	1448.20	1935.18	2421.70	2908.21	3394.73
五	期末现金		0.00	198.27	319.49	675.05	1051.28	1448.20	1935.18	2421.70	2908.21	3394.73	3881.24
六	本息保障覆盖倍数	1.36											

续上表:

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	885.71	885.71	885.71	885.71	885.71	977.85	977.85	977.85	977.85	977.85	486.79
1	经营活动现金流入	885.71	885.71	885.71	885.71	885.71	977.85	977.85	977.85	977.85	977.85	486.79
2	融资活动现金流入											
2.1	债券资金流入											
2.2	其他融资流入											
3	资本金流入											
二	现金流出	329.86	330.35	330.35	334.07	421.09	452.13	452.64	452.64	452.64	3553.72	3078.36
1	固定资产投资现金流出											
2	业务活动现金流出	143.86	144.35	144.35	148.07	235.09	266.13	266.64	266.64	266.64	167.72	33.36
2.1	运营成本	63.13	63.78	63.78	63.78	63.78	66.08	66.77	66.77	66.77	66.77	33.36
2.2	应交增值税	0.00	0.00	0.00	3.46	84.41	92.01	92.01	92.01	92.01	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.35	8.44	9.20	9.20	9.20	9.20	0.00	0.00
2.4	所得税	80.73	80.57	80.57	80.48	78.46	98.83	98.66	98.66	98.66	100.96	0.00
3	融资活动现金流出	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	3386.00	3045.00
3.1	债券利息	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	45.00
3.2	债券本金										3200	3000
三	当期现金结余	555.85	555.36	555.36	551.64	464.62	525.73	525.21	525.21	525.21	-2575.87	-2591.57
四	期初现金	3881.24	4437.09	4992.45	5547.81	6099.46	6564.08	7089.81	7615.03	8140.24	8665.46	6089.59
五	期末现金	4437.09	4992.45	5547.81	6099.46	6564.08	7089.81	7615.03	8140.24	8665.46	6089.59	3498.02
六	本息保障覆盖倍数	1.36										

（四）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自有资金比例，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。本项目若提前偿还本金，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、设计方案的优劣、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，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备案确认书，随着项目施工会有小幅度的变动，影响项目自有资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

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省政策调整以及项目自身收入不足的因素影响项目收入，导致偿债能力减弱。

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.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，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、洪水风险等。

7.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，从而给经营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。

8.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。

（二）主要风险控制措施

- 1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。
- 2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程方案的变更。
- 3.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，签订规范的合同（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。

4.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

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.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式。

8.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。地方政府已结合自身实际，建立了政府债务应急处置机制，多措并举，上下联动，切实防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

本项目专项债券发行计划为2025年发行3200.00万元，发行期限为20年，详见表5-1。

表 5-1 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	3200.00	20 年期
合计	3200.00	—

（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

本项目专项债券计划2025年发行20年期记账式固定利率附息债，债券发行总额3200.00万元，发行面值100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

利息按每半年（20 年期及以上按每半年）支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，以及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，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（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. 建设项目施工/项目单位运营最新情况说明。

3.“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“专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。