

咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）

专项债券实施方案

主管部门：咸阳市渭城区文化和旅游局

财政部门：咸阳市渭城区财政局

实施单位：咸阳市渭城区住房和城乡建设局

编制日期：二零二五年三月

目录

一、项目基本情况	1
（一）项目总体情况介绍	1
（二）项目实施的具体方案	4
（三）项目效益分析	7
（四）项目前期手续完备情况	8
（五）项目实施绩效目标	9
（六）项目运营主体基本情况	11
二、项目投资估算及资金筹措方案	11
（一）项目概算	11
（二）资金筹措方案	14
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况	16
（一）与项目相关的收支情况	16
（二）资金测算平衡表	23
（三）其他需要说明的事项	26
四、项目风险评估及控制措施	26
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	26
（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	30
（三）发行场所	31
（四）品种和数量	31
（五）时间安排	31
（六）上市安排	31
（七）兑付安排	31
（八）发行费用	31
（九）招投标	31
（十）分销	32
（十一）发行款缴纳	32
六、信息披露计划	32
（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）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	33
（四）每期债券存续期内定期披露内容	33
（五）每期债券存续期内随时披露内容	33

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1.项目区位概况

旅游是发展经济、增加就业和满足人民日益增长的美好生活需要的有效手段，旅游业是提高人民生活水平的重要产业。近年来，我国旅游经济快速增长，产业格局日趋完善，市场规模品质同步提升，旅游业已成为国民经济的战略性支柱产业。但是，随着大众旅游时代到来，我国旅游有效供给不足、市场秩序不规范、体制机制不完善等问题日益凸显。发展全域旅游，将一定区域作为完整旅游目的地，以旅游业为优势产业，统一规划布局、优化公共服务、推进产业融合、加强综合管理、实施系统营销，有利于不断提升旅游业现代化、集约化、品质化、国际化水平，更好满足旅游消费需求。

咸阳老街，见证了一个城市的岁月变迁。它记录了这个城市的历史，它承载着咸阳城几乎所有过去的记忆。咸阳老街，蕴藏了数百年的历史，也承载了几代咸阳人的记忆。北平街，原来叫做北大街。是老街中最为喧嚣的一条街，也与咸阳的美食一条街所接壤。立于“北平街”牌楼之下，便能感受到与都市中不同的另一番韵味。古朴的街道经过几十年的演变，以自己独特的风格融入咸阳这座小城。如今的咸阳老城区虽没有了城墙，但依稀还保有一些明清时期的民居建筑。

从北平街步行出南阳门，就是咸阳古渡遗址，进入展厅，仿佛又回到了唐代，天宝年间战乱不断，杜甫的《兵车行》真实的记载了当时的情形，“车辚辚，马萧萧，行人弓箭各在腰。爷娘妻子走相送，尘埃不见咸阳桥”。从古渡遗址向东约 200 米，就是古桥咸阳桥遗址，木桥的桩基仍露出渭河水面，河水冲刷了上千年。

唐代著名诗人王维，在此写下了著名的《渭城曲》，“渭城朝雨浥轻尘，客舍青青柳色新，劝君更尽一杯酒，西出阳关无故人。”每当春天，殷红姹绿时，堤上的柳树长出芽苞，随春风扬起，就会情不自禁地想起王维的那首流传千年的送别诗。咸阳老街上还有馆藏文物极其丰富的咸阳博物馆、‘弄玉吹箫引凤来’的明代建筑凤凰台、有“咸阳的字，安国寺”之说的安国寺、钟楼广

场以及风景如画的咸阳湖景区，深厚的历史文化底蕴与充满生机与活力的现代景观融为一体，相得益彰！如今的咸阳老街，依然有过去的影子，北平街集中了老咸阳各种特色小吃，有些仍是传统制作，每到夏季这里各种烧烤小吃布满了大街小巷，热闹非凡。中山街上还有过去的老杂货店遗址，有些百年的老招牌闪烁着现代的光芒，从张骞出使西域开始，这里就成了古丝路的起点，在这里依稀还能找到中外交集的印迹。老街几百年的历史承载更多的是老咸阳的故事。

据统计，“穿越古今 相约老街”系列文化活动累计接待游客296.38 万人次，恢复至2019 年同期的 124.3%。旅游综合收入3.81亿元，恢复至2019 年同期的114.7%，极大丰富了文旅产品供给，激发了旅游消费活力，打响了渭城文化品牌，全方位振兴了文旅事业发展。

咸阳市渭城区常住人口为30.35 万人，全年出生人口 1422 人，人口出生率4.7%，死亡人口 1083 人，人口死亡率 3.58%，人口自增率 1.12%。渭城区位于渭河北岸，处于关中一天水经济区和西咸新区的核心区。2022 年生产总值306.46亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.8%。其中，第二产业增加值185.70 亿元增长 8.6%，占生产总值的比重为 60.6%；第三产业增加值 120.77 亿元，增长 9%，占生产总值的比重为 39.4%。全年非公有制经济增加值 79.21 亿元，占生产总值的比重为 25.85%。

近年来，咸阳市委、市政府高度重视文旅产业发展，通过实施“十大文旅景区”建设提升工程，加快推进高 A 级旅游景区、省级全域旅游示范区和高等级旅游景区创建进程，不断完善旅游基础和配套设施建设，创新旅游宣传促销方式，谋划实施重点文旅项目，推动文化产业园区（基地）建设，提高旅游服务质量和水平等一系列措施，有力地促进了全市文旅产业的迅速发展。主要文旅产业指标在全省位居前列，文旅产业发展速度稳步增加，旅游产业规模不断扩大，经济社会效益日渐明显。“西部名市，丝路名都”城市品牌已为越来越多的游客所认识，咸阳也正逐步由旅游资源富市向旅游大市、旅游名市和旅游强市迈进。

2..项目实施的必要性及可行性

（1）该项目的实施可提高景区形象和服务水平

目的地产生更好的第一印象，从而增加游客的满意度和忠诚度。标识标牌是景区服务的重要组成部分，规范化的标识标牌可以提升景区的整体形象和服务水平，展现景区管理和服务的专业性和规范性。通过设置标识标牌，可以吸引更多的游客前来游览，提高景区的知名度和美誉度，为当地旅游经济的发展带来更多的机会和潜力。

标识标牌可以提供安全警示和注意事项，引导游客正确游览景区，避免危险行为和事故的发生，保障游客的人身安全。

（2）项目的建设能够提升游客满意度

本项目的建设可提供便捷、舒适和安全的旅游服务，完善的基础设施能够显著提高游客的旅游体验，从而提升游客满意度。例如，良好的交通网络、舒适的住宿条件以及多样的餐饮娱乐设施，都能为游客带来愉快的旅游经历。

（3）项目的建设对咸阳市文化旅游发展具有重要意义

本项目的建设将有助于促进当地文化的传承和保护，增强凝聚力和认同感。通过发展旅游业，可以促进当地文化的传承和保护，让更多的人了解和认识当地的文化特色。

（4）项目运营对深入挖掘咸阳文化价值具有重要意义

作为中国历史上第一个封建王朝秦朝的诞生地，咸阳是当之无愧的“中国第一帝都”。咸阳也从来不缺历史遗迹，秦直道、郑国渠、秦咸阳宫遗址、咸阳古渡等都是我国重要的文化遗存，境内27座帝王陵寝和800余座陪葬墓所形成的“中国金字塔”举世无双，是咸阳弥足珍贵的文化瑰宝。

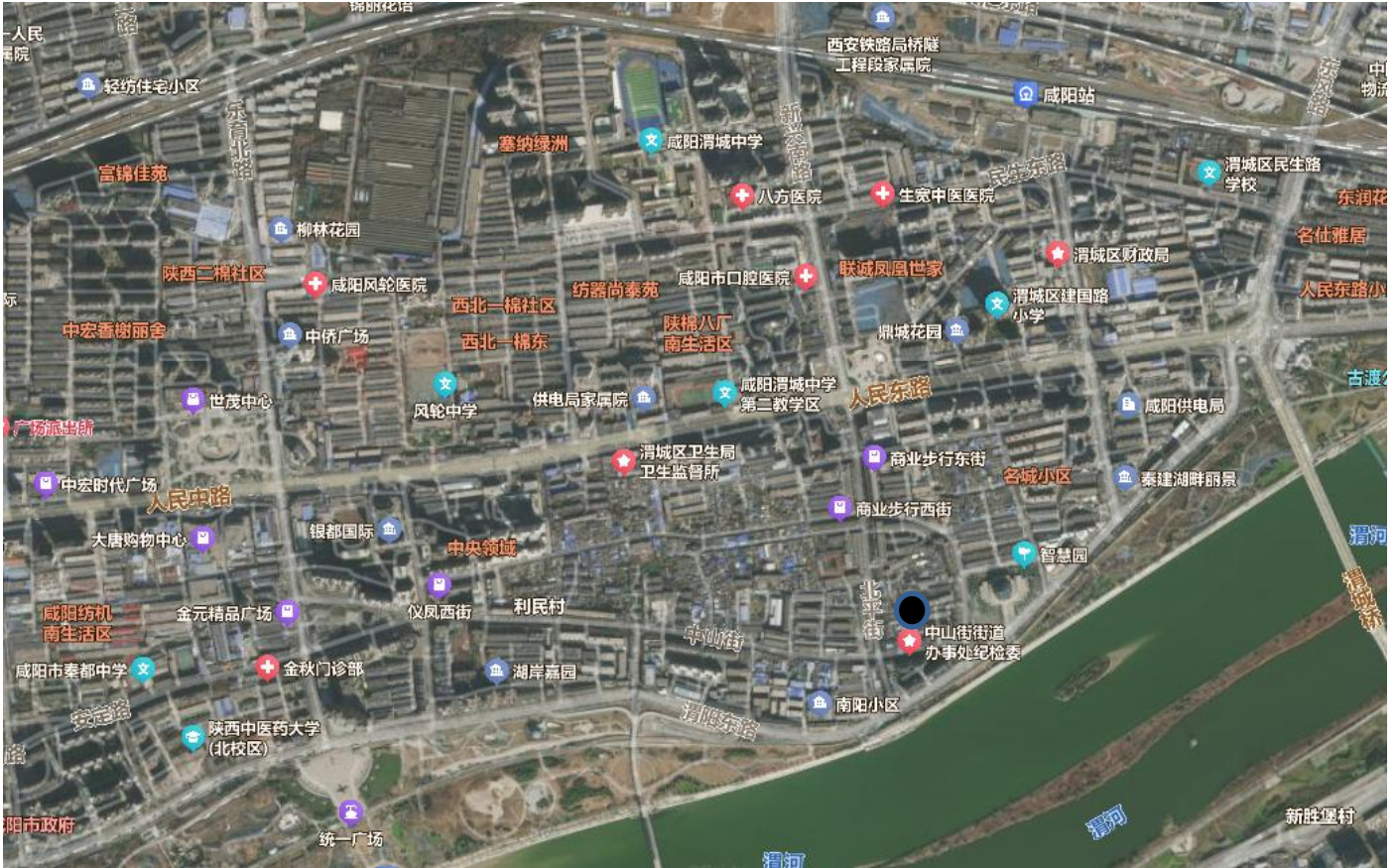
（5）项目建设是助力区域经济高质量发展的需要

旅游业作为劳动密集型产业，基础设施建设的推进对于创造就业机会、促进社区经济发展具有重要意义。特别是在渭城区这样的地方，大量富余劳动力的存在使得景区基础设施建设的需求更为迫切。因此，基础设施建设的推动不仅关乎当地居民的就业，也与社会稳定密切相关。

同时，我们也不能忽视本项目对于提升旅游景区服务质量的重要性。基础设施的完善将直接提高游客的旅游体验，从而提升游客满意度，进一步增强景区的市场竞争力。这将有助于全面推进渭城区的旅游业振兴发展，实现旅游业的持续繁荣。

综合考虑实际情况和国家政策的落实需求，我们可以清晰地看到，本项目的建设不仅是必要的，而且是完全可行的。它将为渭城区带来巨大的经济和社会效益，推动当地的经济社会发展，提高人民的生活水平。

3.项目所在位置



项目位置图

（二）项目实施的具体方案

1. 项目名称

咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）

2. 项目性质

本项目属于改造项目

3. 建设规模及内容

主要对咸阳老街既有公有建筑外立面进行修缮提升，改造游客服务中心 430 平方米，辅助用房 600 平方米，门楼修缮提升 60 平方米，景区基础设施铺装 6200 平方米，给排水管网改造 700 米，电力信息线缆改造 1150 米，展区改

造约 500 平方米，配套建设标识标牌、通讯、网络、安防、广播等智慧景区系统以及消防、电力、应急等系统。

4. 主管部门

咸阳市渭城区文化和旅游局

部门职责：根据咸阳市委、市政府办公室《关于印发渭城区机构改革方案的通知》（咸办字〔2019〕5号）

1、贯彻执行中央和省市区有关文化、旅游、文物、体育的法律、法规、规章和方针、政策，负责研究起草全区文化、旅游、文物、体育的发展规划和年度计划，并组织实施。

2、统筹规划全区文化事业、旅游产业、文物事业、体育事业发展。组织实施文化、旅游和文物资源普查、挖掘、保护和利用工作，推进文化和旅游、体育融合发展，推进文化和旅游体制机制改革。

3、组织指导群众性文化、旅游、体育活动的开展，活跃社会氛围。加强全区重点文化、体育设施建设，组织渭城旅游形象推广，促进全区文化旅游对外合作和国际市场推广，制定全区文化旅游市场开发战略并组织实施，指导、推进全域旅游。

4、推动《全民健身计划纲要》落实，指导组织全区群众性体育活动的开展，研究和平衡全区体育竞赛、竞技运动项目设置与布局；承办全国、省市大型品牌体育赛事；举办全区综合性运动会，协同教育部门，贯彻实施学校体育工作方针、政策，增强学生体质，培训优育人才；研究拟定全区体育产业政策、发展和管理体育市场。

5、指导、管理全区文艺事业。指导文化艺术创作生产，扶持体现社会主义核心价值观、具有导向性、代表性、示范性的文艺作品，推动各门类艺术、各艺术品种发展。

6、负责全区公共文化事业。推进公共文化服务体系建设和旅游公共服务建设，深入实施文化惠民工程，统筹推进基本公共文化服务标准化、均等化。

7、拟定全区非物质文化遗产保护规划，组织实施非物质文化遗产保护、优秀传统文化和地域文化的传承普及，申报和保护国家级、省级非遗项目，保护、传承、弘扬传统文化和区域性特色文化。

8、负责全区文物的保护、管理和利用工作。负责全区文物保护单位、文物

保护单位、文物保护专项经费等的审核、申报和监管工作，组织全区文物资源的学术科研工作，做好文物档案资料收集整理工作。

9、负责全区文化馆、图书馆、文博单位、旅游场所的管理工作。负责全区文化馆、图书馆的申报审核、工作指导、馆际交流与协作。

10、指导全区文化、旅游、体育市场发展，对文化、旅游、体育市场安全生产和经营进行行业监管，推进文化、旅游、体育行业信用体系建设，依法规范文化、旅游、体育市场。

11、指导全区文化旅游市场综合执法，组织查处全区性、跨区域的文化、旅游、文物违法行为，督查督办大案要案，维护市场秩序。

12、指导和管理全区文化、旅游、体育对外交流、合作、宣传、推广工作，组织大型文化旅游对外交流活动，推动中华文化走出去。

13、负责全区文化艺术、旅游、文物、体育人才的教育和培养工作。

14、完成区委、区政府交办的其他任务。

5 项目建设期

本项目建设期 12 个月，计划 2025 年 4 月开工，2026 年 3 月竣工。

6. 项目总投资

项目概算总投资 3411.00 万元，其中建安工程费 2792.00 万元，工程建设其他费 365.00 万元，工程预备费 254.00 万元；资金来源为申请专项债券资金 1700.00 万元，财政配套资金 1711.00 万元。

2025年度投资为2217.15万元其中财政配套资金投资517.15万元，用于支付前期费用如发行费、建设期利息及初设、可研等立项费用。

7. 项目进展情况

截止目前，前期手续已取得可研、初设批复、稳评备案选址意见等；已完成招标投标工作；等待开工建设。

8. 项目建设方案

主要对咸阳老街既有公有建筑外立面进行修缮提升，改造游客服务中心 430 平方米，辅助用房 600 平方米，门楼修缮提升 60 平方米，景区基础设施铺装 6200 平方米，给排水管网改造 700 米，电力信息线缆改造 1150 米，展区改造约 500 平方米，配套建设标识标牌、通讯、网络、安防、广播等智慧景区系统以及消防、电力、应急等系统。

既有建筑改造工程：本项目位于咸阳老街文化旅游区，具体改造内容如下所示：规划改造旅游公厕及游客咨询处 430 m²；西侧辅助用房 320m；东侧辅助用房 280m；门楼修缮提升 60m。

9. 项目实施进度

（1）项目安排

包括编制、呈报项目可行性研究报告及立项审批、资金筹措等从 2025 年 2 月份开始，约需 1 个月时间。

（2）项目准备

包括编制预算、招投标预计从 2025 年 2 月份开始，约需 2 个月时间。

（3）设备采购及安装

预计从 2025 年 4 月份到 2025 年 6 月份，需要 3 个月时间。

（4）项目施工

预计从 2025 年 7 月份到 2026 年 2 月份，需要 8 个月时间。工程验收预计 2025 年 3 月份，需要 1 个月时间。

（三）项目效益分析

1. 社会效益分析

投资项目社会影响分析是从以人为本的原则出发，基本内容包括项目为实现社会发展目标所产生的社会效益与影响评价、项目与社会互相适应性分析和社会风险分析三大部分。

本项目建成后的社会影响主要表现在：

（1）项目的实施可以为社会提供更多就业机会。本项目在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给渭城区相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。

因此项目的建设总体来说对渭城区当地居民的收入影响是正面的。

（2）项目的实施有助于提高渭城区的区域竞争力。本项目的建设，增加城市积聚力。本项目的开发建设，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其他相关产业的发展，促进各项消费。由于拟建场地拥有较好的区位优势，随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来购物和从事商业经营活动，将推动渭城区饮食业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步地提高渭

城区的人口集聚力和承载力，有利于渭城区成长。本项目的建设将有助于改善渭城区营商环境，为渭城区后续发展带来充沛的人、财、物，促进区域内产品、资本的流动，促进渭城区的旅游业发展，对于提升渭城区的知名度和美誉度以及提高渭城区的区域竞争力和影响力影响深远。

（3）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响。本项目的建设实施，将提高和改善区域群众居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

（4）项目对所在地区文化、教育、卫生的影响。本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风尚，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风尚的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进城市的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。

2. 经济效益分析

本项目建成后的预期收入来源为展馆展厅租赁收入、讲解收入、摊位租赁收入，本项目有稳定的、可持续发展的经济效益。

3. 环境效益分析

本项目的建设对生态环境的影响，在施工期间主要表现在植被破坏和水土流失，工程的土方开挖、堆放等过程不可避免地将产生弃渣的流失，从而造成水土流失，裸露地表的出现增大了土壤的侵蚀强度，在雨季也容易产生水土流失。

本项目针对建设过程中和运营过程中产生的污染均采取了综合性的防治措施，环保设施与主体工程同时设计，同时施工，同时投产，各种污染物的排放均达到所执行的国家标准要求，使环境污染处于可控状态。因此，从环保角度分析，本项目的建设是可行的。

（四）项目前期手续完备情况

截至目前，项目的前期手续完成情况详见表1-1。

表1-1前期手续完成情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）可行性研究报告的批复	咸渭发改〔2024〕150号
2	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）初设批复	咸渭发改〔2024〕155号
3	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）规划手续办理有关问题的函	
4	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）选址意见的函	
5	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）不涉及新增用地的情况说明	
6	稳评备案	
7	咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）不单独进行节能审查的能耗说明和节能承诺	
8	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）无需办理环境影响评价的情况说明	
9	咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）中标通知书	咸招施工(2025年)第E61040035168qnukqkdbd001号
10	咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）总承包合同	
11	关于咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目(一期)施工许可的函	

（五）项目实施绩效目标

根据咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）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，通过论证打分，本项目最终得分 95 分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表除部分指标不够完善外，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。本项目的绩效指标详见表 1-2。

本项目的绩效指标详见表 1-2。

表1-2项目绩效指标表

项目性质	☑改造 □延续				项目 编号	2411-610404-04-01- 212692		
项目名称	咸阳市渭城区咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目（一期）							
项目单位	咸阳市渭城区住房和城乡建设局							
主管部门	咸阳市渭城区文化和旅游局							
计划开工	2025 年 4 月		计划竣工		2026 年 3 月			
项目实施 周期	2025 年 4 月-2026 年 3 月		收益实现时间		2026 年 4 月-2045 年 3 月			
项目资金 来源及落 实情况 （万元）	资金来源		金额（万 元）	利率%	占比%	已到位 资金	到位时间	存量融 资抵质 押情况
	合计		3411.00		100%			√无 口有， 具体如 下：
	上级财政拨 款（含预算 内基建资金 等）	中央						
		省/自 治区						
	专项债券资金		1700.00		49.84%			
	财政配套资金		1711.00		50.16%			
	其他资金							
	其中：银行贷款							
	其他融资资金							
总体目标	建设规模及内容：主要对咸阳老街既有公有建筑外立面进行修缮提升，改造游客服务中心 430 平方米，辅助用房 600 平方米，门楼修缮提升 60 平方米，景区基础设施铺装 6200 平方米，给排水管网改造 700 米，电力信息线缆改造 1150 米，展区改造约 500 平方米，配套建设标识标牌、通讯、网络、安防、广播等智慧景区系统以及消防、电力、应急等系统。							
中期目标	2026 年 3 月年完成项目建设，进行竣工验收，2026 年 4 月开始进入运营期。							
绩效指标	一级指 标	二级指标	指标内容				指标值	备注
	产出指 标	数量指标	游客服务中心(m²)				430.00	
			辅助用房(m²)				600.00	
			门楼修缮(m²)				60.00	
			景区基础设施铺装（m²）				6200.00	
			给排水管网(m)				700.00	
			展区改造(m²)				500.00	
		质量指标	资本金到位率				100%	
			债券资金使用合规率				100%	
			工程验收合格率				100%	
		时效指标	完工交付使用率				100%	
			项目完工时间				2026 年 4 月	
			建设工期(月)				12	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)				<10%	

	效益指标	社会效益	受益人数（个）	50000	
			增加就业岗位（个）	≥15	
		经济效益	项目经营收入（万元）	≥5800.00	
			项目存续期净收益（万元）	≥3200.00	
		生态效益	环境保护投资(万元)	≥300.00	
		可持续影响	项目持续发挥作用的期限（年）	≥50	
	满意度指标	服务对象满意度	群众满意度	≥95%	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由咸阳市渭城区文化和旅游局负责本项目的运营管理工作。

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)项目前期费:指建设项目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)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。

(3)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%计算。

(4)本项目暂不考虑项目运转流动资金。

(5)建设单位提供的基础数据。

2. 项目总投资、分年度支出计划

根据初设概算,项目概算总投资为3411.00万元,其中工程费为2792.00万元,占总投资的81.85%;工程建设其他费365.00万元,占总投资的10.70%,预备费254.00万元,占总投资的7.45%;项目的投资估算详见表2-1、2-2、项目分年度与分月度投资计划详见表2-3、2-4。

表2-1项目总投资估算占比表

单位:万元

序号	项目名称	概算	占比
一	建筑安装工程费	2792.00	81.85%
二	工程建设其他费	365.00	10.70%
三	预备费	254.00	7.45%
五	总投资	3411.00	100%

表2-2项目总投资概算明细表

单位：万元

咸阳老街文化旅游区基础设施提升改造项目 (一期)概算投资明细表			
	工程费用	金额(万元)	比例
一	建筑安装工程费用	2792	81.9%
(一)	建筑部分	1205	
1	旅游公厕及游客服务中心	645	
2	西侧辅助用房	256	
3	东侧辅助用房	224	
4	门楼修缮提升	80	
(二)	配套工程	1587	
1	展陈展示	190	
2	墙体提升	352	
3	道路铺装	390	
4	给水管	24	
5	排水管	48	
6	电力线缆	90	
7	信息线缆	33	
8	安国寺三防电力应急	70	
9	智慧管理	380	
10	导视系统	10	
二	工程建设其他费用	365	10.7%
1	场地准备及临时设施费	43	
2	项目前期费	19	

3	建设单位管理费	31	
4	工程勘察费及地基检测费	8	
5	工程设计费	154	
6	工程监理费	73	
7	施工图设计审查费	7	
8	工程保险费	7	
9	劳动安全卫生评价费	9	
10	招投标代理费	14	
三	基本预备费	254	7.4%
四	概算总投资	3411	100.0%

表2-3项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	比例	2025	2026
一	工程费用	2792.00	81.85%	1814.80	977.20
二	工程建设其他费	365.00	10.70%	237.25	127.75
三	预备费（不含建设期利息）	228.50	6.70%	165.10	37.90
四	建设期利息	25.50	0.75%		25.50
合计		3411.00	100.00%	2217.15	1193.85

表2-4项目2025年分月度投资计划表

单位：万元

项目	合计	4月	5月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
工程费用	1814.80	362.96	181.48	181.48	181.48	181.48	181.48	181.48	181.48
工程建设其他费用	237.25	47.45	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
预备费	165.10	33.02	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51	16.51
合计	2217.15	443.43	221.715	221.715	221.715	221.715	221.715	221.715	221.715

（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

筹措过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，以减少法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2. 项目投资额、项目单位自筹资金及资金到位情况

项目总投资额为3411.00万元，资金来源为地方财政配套资金及政府专项债券，其中：地方财政配套资金为1711.00万元，占总投资的约50.16%。将保证按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。

2025年度投资为2217.15万元其中财政配套资金投资517.15万元，用于支付前期费用如发行费、建设期利息及初设、可研等立项费用。

专项债券融资：本项目计划发行专项债券融资1700.00万元，其中：2025年发行1700.00万元，占总投资的约49.84%。

表2-5 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025年	2026年
1	专项债券	1700.00	1700.00	
2	财政配套资金	1711.00	517.15	1193.85
合计		3411.00	2217.15	1193.85

3. 专项债券拟发行计划

本项目计划发行专项债券融资1700.00万元，占总投资的约49.84%，2025年发行专项债券1700.00万元，期限20年，预测利率3.0%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。本项目债券发行计划详见表2-1。

表2-6 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025年	1700.00	20

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

1. 项目运营预期收入包括：展馆展厅租赁收入、讲解收入、摊位租赁收入。债券存续期内，项目运营预期收入合计 5816.82 万元。

（1）展馆展厅租赁收入

凤凰台位于渭城区中山街道仪凤西街北口，与安国寺南北对峙，始建于明洪武四年（公元 1371 年），是扩建渭水驿旧城时在原北门城墙基础上建台立庙的。台高 6.1 米，占地 800 平方米；安国寺，位于渭城区中山街道仪凤街路口北，北依毕塬，南望渭水，原存明代古建三座，依次为安国寺、圣母行宫、关帝庙；本项目计划分别在凤凰台、安国寺景点内改造游客服务中心 430 平方米及展厅 500 平方米，除 200 平方米各自自用，剩余 730 平方米可对外出租，用于售卖景区纪念品等。参考陕西省同类景区出租价格，租赁单价按照 95 元/平方米·月计算，考虑市场因素，租金价格每 5 年上涨 5%。

债券存续期内收入合计 1581.04 万元。

（2）讲解收入

本项目为游客提供景区讲解服务，讲解点设置在凤凰台、安国寺两处，凤凰台是陕西咸阳市区内唯一保存较完好的高台古建筑群，同时又是革命旧址，被誉为“咸阳古城明珠”，属陕西省第二批省级重点文物保护单位，关中四大名台之一；1990 年渭城区人民政府公布安国寺旧址为第二批区级重点文物保护单位，1992 年咸阳市人民政府在安国寺东侧的圣母宫旧址前又竖立了历史文化名城保护标志的碑石两块，以此提醒人们保护好这些旧址，就是爱护历史文化名城。对二者的历史由来、建筑风格等进行讲解。依据基本网络数据及景点实际游客量，目前老街全年旅游为 300 万人次，景区经过改造，将吸引大量周边游客，游客量每五年以 5% 上涨，预计项目运营时，展馆及服务中心年接待游客接待量按老街游客量的 20% 计算约为 60 万人次，要求讲解的游客按照全年旅游人次的 10% 计算，参考陕西省同类景区导游讲解价格（柞水县柞水溶洞收费价

格为 20 元/次；柞水县终南山寨秦楚古道为 25 元/次）以及渭城区同星级景区景点讲解价格，本项目按照单价 15 元/人次的标准计算，同时考虑陕西省 CPI 上涨因素，收费价格预计每 5 年上涨 5 元。债券存续期内收入合计 2594.34 万元。

(3) 摊位租赁收入

考虑到项目改造重点围绕安国寺、凤凰台景区以及仪凤街、北平街等区域，估在此区域设置对外开放的摊位。本项目计划在改造区内设置 40 个文创、美食等摊位对外开放租赁，参考老街文化旅游区内同类摊位租赁价格，租赁单价定为 1800 元/个·月计算，考虑市场因素，租金价格每五年上涨 5%。

债券存续期内收入合计 1641.45 万元。

表3-1项目预期收入表

单位：万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
负荷		80%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
展馆展厅出租收入(万元)	1581.04	49.93	66.58	70.74	74.90	79.06	83.01	83.01	83.01	83.01	83.01
单价（元/平方米*月）		95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	99.75	99.75	99.75	99.75	99.75
可出租部分面积(平方米)		730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
讲解收入 (万元)	2594.34	54.00	72.00	76.50	81.00	85.50	119.70	119.70	119.70	119.70	119.70
单价 （元/次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
选择讲解的游客人数(万人)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
文创摊位租赁收入(万元)	1641.45	51.84	69.12	73.44	77.76	82.08	86.18	86.18	86.18	86.18	86.18
单价 （元/个*月）		1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1890.00	1890.00	1890.00	1890.00	1890.00
个数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
收入合计	5816.82	155.77	207.70	220.68	233.66	246.64	288.90	288.90	288.90	288.90	288.90

续表

项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
负荷		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
展馆展厅出租收入(万元)	1581.04	87.16	87.16	87.16	87.16	87.16	91.52	91.52	91.52	91.52	22.88
单价（元/平方米*月）		104.74	104.74	104.74	104.74	104.74	109.97	109.97	109.97	109.97	109.97
可出租部分面积(平方米)		730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
讲解收入 (万元)	2594.34	157.11	157.11	157.11	157.11	157.11	197.95	197.95	197.95	197.95	49.49
单价 （元/次）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

选择讲解的游客人数(万人)		6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
文创摊位租赁收入(万元)	1641.45	90.49	90.49	90.49	90.49	90.49	95.02	95.02	95.02	95.02	23.75
单价 (元/个*月)		1984.50	1984.50	1984.50	1984.50	1984.50	2083.73	2083.73	2083.73	2083.73	2083.73
个数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
收入合计	5816.82	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	384.49	384.49	384.49	384.49	96.12

2.项目运营支出预测

本项目的运营成本主要为工资福利费、维修费和管理费、燃料动力费以及税费支出。

（1）燃料及动力费

燃料及动力费主要包含水费和电费，保守估计，按年度营收的 3%计算。本项目债券存续期内燃料及动力费合计 174.50 万元。

（2）工资及福利费

项目定员合计 15 人，其中管理人员 5 人，工资为 3000 元/月；讲解职工 10 人，工资为 3450 元/月，每 5 年增长 5%。本项目债券存续期内发生工资福利费 1158.44 万元。

（3）修理费用根据项目实际情况，项目运营期维护费按照工程费用的 1.0% 计提。本项目债券存续期内发生维护费用 596.78 万元。

（4）管理费及其他费用

管理费及其他费用主要是办公及印刷费、邮寄费、会议费等杂费及不可预见费用支出，按照当年按年度营收的 7%。本项目债券存续期内发生管理费及其他费用共计 407.18 万元。

故本项目成本考虑较为周祥，指标既得满分。

表3-2项目经营支出表

单位：万元

	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营成本费用	2336.91	81.46	108.61	109.91	111.21	112.50	119.55	119.55	119.55	119.55	119.55
1.1	人工及福利费	1158.44	42.32	56.43	56.43	56.43	56.43	59.25	59.25	59.25	59.25	59.25
1.2	燃料动力费用	174.50	4.67	6.23	6.62	7.01	7.40	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67
1.3	维修费	596.78	23.56	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41
1.4	管理费用和其他费用	407.18	10.90	14.54	15.45	16.36	17.26	20.22	20.22	20.22	20.22	20.22
2	合计	2336.91	81.46	108.61	109.91	111.21	112.50	119.55	119.55	119.55	119.55	119.55

	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	经营成本费用	2336.91	127.10	127.10	127.10	127.10	127.10	135.18	135.18	135.18	135.18	39.24
1.1	人工及福利费	1158.44	62.21	62.21	62.21	62.21	62.21	65.32	65.32	65.32	65.32	21.77
1.2	燃料动力费用	174.50	10.04	10.04	10.04	10.04	10.04	11.53	11.53	11.53	11.53	2.88
1.3	维修费	596.78	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	31.41	7.85
1.4	管理费用和其他费用	407.18	23.43	23.43	23.43	23.43	23.43	26.91	26.91	26.91	26.91	6.73
2	合计	2336.91	127.10	127.10	127.10	127.10	127.10	135.18	135.18	135.18	135.18	39.24

（5）项目税费

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。项目单位年度缴纳所得税按照同期国家相关规定执行。

2）增值税

项目经营收入中，销项税税率按照11%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，维修费按照9%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7%，教育费附加按3%计，地方教育费附加按2%计。

表3-3项目经营税费支出表

万元

	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	销项税	472.35	12.86	17.15	18.22	19.29	20.36	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
2	进项税	68.37	2.48	3.31	3.36	3.40	3.44	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
3	留抵进项税额		259.68	245.84	230.98	215.08	198.16	177.90	157.64	137.37	117.11	96.85
4	应交增值税	140.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	税金及附加	10.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税	35.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	186.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	销项税	472.35	27.64	27.64	27.64	27.64	27.64	31.75	31.75	31.75	31.75	7.94
2	进项税	68.37	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.92	3.92	3.92	3.92	0.98
3	留抵进项税额		72.95	49.06	25.17	1.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4	应交增值税	140.88	0.00	0.00	0.00	0.00	22.61	27.83	27.83	27.83	27.83	6.96
5	税金及附加	10.61	0.00	0.00	0.00	0.00	2.26	2.78	2.78	2.78	2.78	0.70
6	所得税	35.23	0.04	0.04	0.04	0.04	0.00	8.77	8.77	8.77	8.77	0.00
	合计	186.72	0.04	0.04	0.04	0.04	24.88	39.38	39.38	39.38	39.38	7.65

3.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 1.70 万元。

4.债券利息

本项目计划申请专项债券 1700.00 万元，其中 2025 年发行 1700.00 万元，发行期限 20 年，从谨慎性原则考虑，预测债券融资利率 3.00%。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。

表3-4债券利息支出预测表

单位：万元

年度	期初专项 债券本金 金额	新增专项 债券本金	偿还专项 债券本金	期末专项 债券本金 余额	专项债 券票面 利率	应付专项 债券利息	当年还本 付息合计
2025	0.00	1700.00		1700.00	3.00%	0.00	0.00
2026	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2027	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2028	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2029	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2030	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2031	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2032	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2033	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2034	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2035	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2036	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2037	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2038	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2039	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2040	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2041	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2042	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2043	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2044	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2045	1700.00		1700.00	0.00	3.00%	51.00	1751.00
合计		1700.00	0.00			1020.00	2720.00

根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为2025年申请20年期专项债券1700.00万元，总利息为1020.00万元。

（二）资金测算平衡表

表 3-7 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	9131.70	2217.15	1349.62	207.70	220.68	233.66	246.64	288.90	288.90	288.90	288.90	288.90
1	业务活动现金流入	5816.82	0.00	155.77	207.70	220.68	233.66	246.64	288.90	288.90	288.90	288.90	288.90
2	融资活动现金流入	1700.00	1700.00										
2.1	债券资金流入	1700.00	1700.00										
2.2	其他融资流入	0.00	0.00										
3	资本金流入	1711.00	517.15	1193.85									
二	现金流出	8632.60	2217.15	1300.81	159.61	160.91	162.21	163.50	170.55	170.55	170.55	170.55	170.55
1	固定资产投资 现金流出	3383.80	2215.45	1168.35									
2	业务活动现金流出	2527.10	0.00	81.46	108.61	109.91	111.21	112.50	119.55	119.55	119.55	119.55	119.55
2.1	运营成本	2336.91	0.00	81.46	108.61	109.91	111.21	112.50	119.55	119.55	119.55	119.55	119.55
2.2	应交增值税	140.88	0.00	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	14.09	0.00	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	35.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	2721.70	1.70	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
3.1	发行费		1.70										
3.2	债券利息	1020.00	0.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
3.3	债券本金	1700.00											
三	当期现金结余	595.22	0.00	48.82	48.09	59.77	71.45	83.14	118.35	118.35	118.35	118.35	118.35
四	期初现金		0.00	0.00	48.82	96.90	156.67	228.12	311.26	429.61	547.95	666.30	784.64
五	期末现金		0.00	48.82	96.90	156.67	228.12	311.26	429.61	547.95	666.30	784.64	902.99
六	本息保障覆盖倍数	1.21											

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	9131.70	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	384.49	384.49	384.49	384.49	96.12
1	业务活动现金流入	5816.82	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	384.49	384.49	384.49	384.49	96.12
2	融资活动现金流入	1700.00										
2.1	债券资金流入	1700.00										
2.2	其他融资流入	0.00										
3	资本金流入	1711.00										
二	现金流出	8632.60	178.14	178.14	178.14	178.14	202.98	225.56	225.56	225.56	225.56	1797.89
1	固定资产投资现金流出	3383.80										
2	业务活动现金流出	2527.10	127.14	127.14	127.14	127.14	151.98	174.56	174.56	174.56	174.56	46.89
2.1	运营成本	2336.91	127.10	127.10	127.10	127.10	127.10	135.18	135.18	135.18	135.18	39.24
2.2	应交增值税	140.88	0.00	0.00	0.00	0.00	22.61	27.83	27.83	27.83	27.83	6.96
2.3	税金及附加	14.09	0.00	0.00	0.00	0.00	2.26	2.78	2.78	2.78	2.78	0.70
2.4	所得税	35.23	0.04	0.04	0.04	0.04	0.00	8.77	8.77	8.77	8.77	0.00
3	融资活动现金流出	2721.70	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	1751.00
3.1	发行费											
3.2	债券利息	1020.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
3.3	债券本金	1700.00										1700.00
三	当期现金结余	595.22	156.62	156.62	156.62	156.62	131.79	158.93	158.93	158.93	158.93	-1701.77
四	期初现金		902.99	1059.61	1216.24	1372.86	1529.49	1661.27	1820.20	1979.13	2138.06	2296.99
五	期末现金		1059.61	1216.24	1372.86	1529.49	1661.27	1820.20	1979.13	2138.06	2296.99	595.22
六	本息保障覆盖倍数	1.21										

说明：根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为595.22万元，且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3289.72万元，债券还本付息费用总额2720.00万元，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1.21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。

（三）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，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，后期可能会有小幅度的变动，影响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。在施工中发生的事故会造成较大的影响和损失，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、省、市、区政策调整以及项目自身盈利能力不足等因素影响营业收入，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项目建设和产出造成的影响和破坏，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.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。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，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。

8.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、土地风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9.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。

10.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。

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.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、区位选择、时机选择、融资选择、出售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6.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。

7.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。

8.聘请专业的技术人员，做好前期市场调研和后期运营管理，确保尽早收益。

9.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工作重点。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，提高服务水平，为

将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的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。

10.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1700万元，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	1700.00	20 年期
合计	1700.00	—

（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20年期记账式固定利率附息债，债券发行总额1700.00万元，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. 时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后15分钟内为填制债权托管申请书时间

。

4. 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。

5. 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）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（四）每期债券存续期内定期披露内容

- 1.陕西省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.“陕西省项目专项债券”跟踪评级报告。

（五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“陕西省项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。