

## 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目 专项债券实施方案

主管部门：扶风县住房和城乡建设局

财政部门：扶风县财政局

实施单位：扶风县住房保障服务中心

编制日期：二零二五年八月



目录

前 言 ..... 2

一、 项目基本情况 ..... 3

    （一）项目总体情况介绍 ..... 3

    （二）项目实施的具体方案 ..... 4

    （三）经济社会效益分析 ..... 6

    （四）项目立项、批复情况 ..... 7

    （五）绩效目标及指标 ..... 8

二、项目投资概算及资金筹措方案 ..... 10

    （一）项目概算 ..... 10

    （二）资金筹措方案 ..... 12

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 ..... 14

    （一）项目未来预期的各项收入预测 ..... 14

    （二）项目未来预期的各项支出预测 ..... 20

    （三）融资活动的预期资金收支情况 ..... 20

    （四）资金测算平衡表 ..... 25

    （五）其他需要说明的事项 ..... 29

四、项目风险评估及控制措施 ..... 29

    （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 ..... 29

    （二）主要风险控制措施 ..... 30

五、债券发行方案 ..... 32

    （一）发行依据 ..... 32

    （二）发行计划 ..... 33

    （三）发行场所 ..... 33

    （四）品种和数量 ..... 33

    （五）时间安排 ..... 34

    （六）上市安排 ..... 34

    （七）兑付安排 ..... 34

    （八）发行费 ..... 34

    （九）招投标 ..... 34

    （十）分销 ..... 35

    （十一）发行款缴纳 ..... 35

六、信息披露计划 ..... 35

    （一）每期债券发行日五个工作日之前披露 ..... 35

    （二）每期债券发行结束当日披露 ..... 35

    （三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露 ..... 35

    （四）每期债券兑付日五个工作日之前披露 ..... 36

    （五）每期债券存续期内定期披露内容 ..... 36

    （六）每期债券存续期内随时披露内容 ..... 36

## 前 言

改革开放以来，人民群众的居住水平和居住质量显著提高，但是近年来，中低收入家庭的住房问题日益突出，成为各级政府都格外关注的重大民生问题。我国政府先后制定了一系列政策，对保障人民群众基本住房需求、稳定商品住房价格和构建社会主义和谐社会都具有十分重大的意义。“人居”已经成为一个世性话题，虽然世界各国大都建社会保障性住房制度，形成了各具特色的社会保障性住房法律体系，但低收入家庭的住房问题仍然是一个亟待解决的难题。所谓安居才能乐业，民生问题涉及到人民群众生产生活的方方面面，而住房问题是人类生存的基本需求，实施住房保障制度，解决低收入家庭住房困难是改善民生问题的重要内容。

本项目的建设符合国家加快实施保障性住房建设的相关政策举措，也符合扶风县的住房建设规划，项目的建设可以满足低收入人群的住房需求，并缓解因房价上涨带给低收入人群的影响具有较大的推动作用，有利于和谐社会的构建。

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 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券（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“公益性事业领域项目专项债券”融资方式。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

扶风县地处中国地形第二阶梯关中平原渭河盆地中西部,位于陕西省中部偏西,西安市和宝鸡市之间。东北与永寿、乾县交界,东与武功县、杨陵示范区连接,南与周至、眉县毗邻,西与岐山县接壤,北及麟游县地界。土质肥沃,气候温润,自古盛产小麦、玉米、油菜,素有“麦、米、菜籽油之乡”之美誉。全县辖 7 镇、1 个街道,1 个科技工业园,1 个新兴产业园,116 个行政村,8 个城镇社区,面积 720 平方公里,人口 45 万,总面积 720 平方千米。扶风地势北高南低,以平原、台、塬地形为主。属大陆性湿润季风气候。境内主要河流有渭河、漳河。矿藏有石灰岩、大理石。陇海铁路、G30 西宝高速公路和 209 省道、104 省道过境。扶风是全国商品粮基地县、国家优质苹果生产基地县、全省粮食主产县、优质小麦生产基地县。扶风县属大陆性湿润季风气候。全县已形成北部苹果产业带、南部猕猴桃产业带、中部杂果和苗木繁育基地产业带的“工”字型果业发展格局。境内有 8 座水库、9 条河流、2 条主干渠,地下水资源丰富,水质优良。北部乔山是天然的动植物资源宝库,森林面积 8.4 万亩,有狼、豺、野兔、豹、野猪、獾、狍、黄鼠狼、蝙蝠等野生动物,石灰石储量 15 亿立方米。境内地热资源储量 2.2 亿立方米,极富开发利用价值。扶风作为西周文化的发祥地,围绕粮食稳产、良种培育、果业提质、畜牧增效、蔬菜扩面等,大力实施高标准农田、特色功能小麦产业园、果品产业转型升级、标准化畜禽养殖场、设施农业基地等项目,做大做强龙头企业,构建现代农业产业体系。坚持传统产业技术改造与新兴产业培育并举,做大做强医药制造、汽车零部件、新材料及装备制造、食品加工、家居包装、纺织服装、环保建材七大产业集群,构建特色鲜明、结构优化、深度融合、集群发展的新型工业体系。

根据地区生产总值统一核算结果,2024 年全年实现地区生产总值 189.06 亿元,比上年增长 5.3%。其中,第一产业完成增加值 28.78 亿元,比上年增长 5.3%;第二产业完成增加值 94.06 亿元,比上年增长 5.6%;第三产业完成增加值 66.22 亿元,比上年增长 4.9%。

#### 1、项目建设可行性

该项目的开发建设将解决群众的住房问题、优化旧城区土地资源、改善扶风县的基础设施,对区域环境建设、生态保护具有重要作用。随着项目的实施,项目区内群众得到了实际的利益,项目周边地区居民感受到了城市美化的成果,将为城市居民和各类创业者、

投资者提供更为广阔的发展空间和良好的发展环境。同时，随着区域经济的发展，也将为周边的农民进城经商、务工创造更多的就业机会和岗位。

城市建设日新月异，城市基础设施不断完善提高，无论是交通、电力、通信、供水等基础设施条件，还是粮食、蔬菜、肉类等生活条件，还是医疗、教育、劳动保障等社会福利条件都比较完善，为本项目的开发建设提供了坚实的物质支持和保障。项目的实施，将使宝鸡市的基础设施建设得到明显改善，城市功能更加完善。

## 2、项目建设必要性

近年来，随着经济适用房、廉租房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善，而进城务工人员由于是一个非正式、非固定、收入低廉、无城市户口、无城市居民待遇和社会保障的群体，他们的住房需求一直处于被漠视的状态。城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的廉租房、经济适用房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员被排除在住房改革制度之外，即没能在城市住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房和住房公积金。只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房。随着一些员工逐步进入婚恋、安家、生育子女的人生阶段，各种社会矛盾更是层出不穷。

住房问题是重要的民生问题，据国家统计局城市农民工生活质量调查显示，改善住房条件是当前在外务工经商的农民工最迫切的愿望。安居才能乐业，居住问题不解决，其它问题如子女教育、社会保障、业余精神文化生活等都无从谈起。住房是城市归属感的主要来源之一，进城务工人员住房问题在很大程度上影响农民工的留城意愿。在城市拥有或租用比较固定并可以满足一定生活标准的住房，农民工才有可能摆脱“过客”心态、产生在城市长期生活的预期，进而更努力工作，从长计议生活其他方面如带眷属迁移、子女教育等，并不断学习城市文明和行为方式，最终真正融入城市。因此，可以说住房问题是城市流动人口在城市生活遇到的最基本、最严峻的问题之一。

## （二）项目实施的具体方案

1、项目名称：扶风县城新区公租房建设项目

2、项目主管部门：扶风县住房和城乡建设局。

3、项目实施及运营单位：扶风县住房保障服务中心。该单位由扶风住房和城乡建设局直接管理。

**4、建设性质：**新建项目

**5、建设地点：**陕西省扶风县环城东路东侧，法汤高速以西

**6、项目规模及内容：**项目规划用地面积 33027.67 平方米（合 49.541 亩），建筑物占地面积 5201.03 平方米，总建筑面积 58664.59 平方米，总套数 884 套。新建住宅建筑面积 53040 平方米，商业用房 685.82 平方米，物业用房及配套用房 611.84 平方米，地下室建筑面积 4326.93 平方米。建筑容积率 2.03，建筑密度 19.43%，地上立体停车位 467 个。

本项目 8 栋楼共计 884 户，分为两期，一期建设分为 3 个标段、共 5 栋楼 544 户，其中一标段为 1#、3#、4# 楼、二标段为 2# 楼、三标段为 5# 楼；二期建设分为一个标段（6#、7#、8# 楼）、共 3 栋楼 340 户。同时，配套建设给排水、电力、暖通、绿化等基础设施。

**7、项目建设期：**原方案项目建设期自 2020 年 6 月至 2025 年 6 月，共 61 个月，目前建设进度不及预期，部分内部装修、安装及室外工程尚未完工，预计 2025 年底全面完成，故项目建设期现调整为：自 2020 年 6 月至 2025 年 12 月，共 67 个月。

第一阶段：2020 年 6 月-2021 年 2 月，该阶段主要包括项目策划论证、规划设计、立项报建等前期准备工作；

第二阶段：2021 年 3 月-2025 年 11 月，主要完成整体工程建设工作。

第三阶段：2025 年 12 月工程竣工验收、移交使用。

**8、项目建设平面图官坪供热站区域位置图**

图 1-1 项目位置图



图 1-2 项目效果图



9、项目投资情况：本项目建设投资 16,000.00 万元。

表 1-1 项目建设总投资表

单位：万元

序号	项目	费用（万元）	占比（%）	备注
1	工程费用	14,431.33	90.20%	
2	工程建设其他费用	1,102.65	6.89%	
3	预备费用	466.02	2.91%	
	总投资	16,000.00	100.00%	

10、项目进展情况

截至2025年7月末，该项目已完成了项目建议书批复、可研批复、规划选址、环评、稳评、初设批复等前期工作，招标工作已完成，目前已投入自有资金7,813.00万元，投入专项债资金4,000.00万元，已完成主体封顶，室内外装饰装修工程，正在进行外部工程及设备安装调试。

（三）经济社会效益分析



1. 经济效益：市场经济环境下，经济发展程度是影响和制约住房建设的重要因素，涉及社会发展的多个方面。住房价格持续上涨，容易形成金融风险，破坏经济秩序正常循环。加强保障性住房建设既能有效刺激居民正常消费和扩大内需，又能拉动建筑、建材和服务等相关产业经济的持续发展，加大建房投资落实住房优惠政策，将有利于控制和降低房价上涨幅度，减少来自住房需求引发的压力，实现社会经济的平稳发展。预计债券存续期实现收益 18,780.48 万元。

2. 社会效益：项目建成后可向扶风县符合条件的新就业人员、外来务工人员以及城市低收入居民提供公共租赁住房 884 套，可解决住房困难问题，项目的建设将缓解扶风县新就业人员、外来务工人员以及县区居民一部分特殊群体的住房困难，改善他们的居住环境，提升他们的生活质量；并通过保障性租赁住房项目的实施，让扶风县新就业人员、外来务工人员以及居民一部分特殊群体真真切切地感受到党和政府的惠民政策，感受到社会主义大家庭的温暖，让他们充分享受到经济社会发展的成果。本项目的实施进一步夯实了维护稳定的社会基础，为扶风县经济全面快速协调可持续发展创造了良好的社会环境。

### 3、环境效益：

本项目节能措施应按照可持续发展的综合设计理念和方法，涵盖建筑规划设计、施工建设、竣工验收、运行管理等阶段，贯彻落实清洁生产为指导，采用先进的新技术、新材料、新工艺和新设备，加强综合利用等措施，从源头削减污染，提高资源利用效率。采取限制用能的措施，以降低建筑能耗；着眼于对设备、系统的诊断，对能耗较大或与实际负荷不匹配的设备及时更换，或根据系统情况加装计量和调节装置等；着眼于“软件”的更新，通过设备运行、维护和管理优化实现节能。同时注重加强人员行为节能意识培养与实施，促进建筑运行节能管理。

## （四）项目立项、批复情况

表 1-2 项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号
1	扶风县发展和改革局《关于扶风县城新区公租房建设项目建议书的批复》	扶发改发（2019）169 号
2	扶风县发展和改革局《关于扶风县城新区公租房项目可行性研究报告的批复》	扶发改发（2019）188 号
3	扶风县发展和改革局《关于扶风县城新区公租房建设项目初步设计的批复》	扶发改发（2019）208 号
4	扶风自然资源局《关于县城新区（环城东路以东）公租房项目选址意见的函》	扶自然资函（2019）36 号



5	扶风自然资源局《关于县城新区（环城东路以东）公租房项目二期选址意见的函》	扶自然资函（2020）25 号
6	扶风自然资源局《关于扶风县城新区公租房项目国有土地划拨决定书》	扶自然资发（2020）7 号
7	扶风自然资源局《关于扶风县城新区公租房项目（二期）国有土地划拨决定书》	扶自然资发（2020）26 号
8	建设项目环境影响登记表	2019610324000000031
9	社会稳定风险评估备案登记表	2019 年 12 月 28 日
10	建设用地规划许可证	扶字第 610324202200015
11	建设工程规划许可证	扶自然资建字第（2020）22 号
12	不动产权证书	陕（2024）扶风县不动产权 0000014 号
13	不动产权证书	陕（2024）扶风县不动产权 0000015 号
14	建设工程规划许可证	扶自然资建字第（2021）33 号
15	建筑工程施工许可证	扶建施字（2021）16 号
16	建筑工程施工许可证	扶建施字（2021）17 号
17	建筑工程施工许可证	扶建施字（2021）18 号
18	建筑工程施工许可证	扶建施字（2022）46 号

### （五）绩效目标及指标

该项目进行了事前绩效评估工作，根据《财政部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）等相关文件的规定，依照评估准备（包括成立评估组织机构、编制工作方案等）、评估资料收集、正式评定、形成评估结论（编制和提交评估报告）等四个阶段评估流程，遵循“科学性、规范性、客观性和公正性”的原则，同时按照项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险，严格执行规定的程序，采用定性与定量分析相结合的方法进行评估。本项目根据国家有关项目评估的规定，本着独立、客观、公正的原则进行了事前绩效评估，评估结论如下：评估组认为，本项目属于国家政策和地方政府支持发展的项目，任务明确，立项合规，手续较齐备，公益性强，绩效目标比较清晰，实施条件成熟，实施计划科学可行，保障措施有力，可借鉴的经验成熟，项目收入、成本及收益预测比较合理，债券资金需求合理，债务资金与项目收益较为匹配，风险可控，资金来源合法合规，能及时足额到位，筹资监管机制较为明

确，项目社会效益好、经济效益和生态效益较好，促进地方经济发展；保障人民群众生活需求效果明显，建议予以支持。

表 1-3 项目绩效指标表

项目名称		扶风县城新区公租房建设项目				
主管部门		扶风县住房和城乡建设局		实施期限	2021 年 2 月至 2025 年 11 月	执行率分值 (10 分)
资金金额	实施期资金总额：	16,000.00 万元		年度资金总额：	4,187.00 万元	
	其中：财政拨款	8,000.00 万元		其中：财政拨款	187.00 万元	
	专项债券资金	8,000.00 万元		专项债券资金	4,000.00 万元	
总体目标	实施期总目标			年度总目标		
	项目规划用地面积 33027.67 平方米（合 49.541 亩），建筑物占地面积 5201.03 平方米，总建筑面积 58664.59 平方米，总套数 884 套。新建住宅建筑面积 53040 平方米，商业用房 685.82 平方米，物业用房及配套用房 611.84 平方米，地下室建筑面积 4326.93 平方米。建筑容积率 2.03，建筑密度 19.43%，地上立体停车位 467 个。			总建筑面积 58664.59 平方米，总套数 884 套。新建住宅建筑面积 53040 平方米，商业用房 685.82 平方米，物业用房及配套用房 611.84 平方米，地下室建筑面积 4326.93 平方米。建筑容积率 2.03，建筑密度 19.43%，地上立体停车位 467 个。		
年度绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值	分值权重（90 分）
	成本指标	经济成本	指标 1：项目建设成本节约率		≥0%	6
			（计划成本-实际成本）/计划成本			
		社会成本	指标 2：初设批复投资偏离度		≤±10%	
			生态环境成本	社会发展负作用		无
			自然生态环境负作用		无	2
	产出指标	数量指标	指标 1：规划用地面积		33027.67 m²	15
			指标 2：总建筑面积		58664.59 m²	
			指标 3：公租房（幢）		8	
			指标 4：房屋套数（套）		884	
			指标 5：新建住宅面积		53040 m²	
			指标 6：商业用房面积		685.82 m²	
			指标 7：车位数		467	
			指标 8：物业用房及配套用房		611.84 m²	
指标 9：地下室建筑面积			4326.93 m²			
质量指标		指标 1：竣工验收合格率		100%	20	
	指标 2：债券资金使用合规率		100%			

		时效指标	指标 1：项目按计划开工率	100%	10
			指标 2：项目按计划完工率	100%	
			指标 3：按规定及时、规范披露信息	100%	
			指标 4：建设完工时间	2025 年 12 月	
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目收益	18745.98 万元	5
		社会效益指标	建筑（工程）综合利用率	100%	10
			设施正常运转率	100%	
		生态效益指标	项目受益人数	≥10 万	5
			促进生态环境发展发展情况	有所促进	
		可持续影响指标	项目实施后使用年限	≥50 年	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	使用人员满意度	≥95%	10

## 二、项目投资概算及资金筹措方案

### （一）项目概算

#### 1、编制依据及原则

- （1）依据国家有关部门关于建设项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求；
- （2）陕西省发展和改革委员会关于印发《陕西省建筑安装工程概算定额》（陕发改投资[2015]1618 号）；
- （3）陕西省现行的建安工程综合概预算定额及全国统一安装定额陕西省价目表，2004 年《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》，2009 年《陕西省工程量清单计价规则》及配套的参考费率；
- （4）工程所在地地形、地貌、地质条件、水电气源、基础设施条件等现场情况，以及政府管理部门有关工程投资规定；
- （5）国家发展改革委、建设部编制的《建设项目经济评价方法与参数（2006 年）》（第三版）；
- （6）设备购置及安装费：按市场询价方式结合同类项目平均水平以暂估价计入本投资估算；

(7) 参照《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改[2012]241 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）的有关规定计取。

## 2、项目概算总额和分项目安排表

投资概算总额为 16,000.00 万元，其中直接工程费用 14,431.33 万元，工程建设其它费用 1,102.65 万元，基本预备费 466.02 万元。

**表 2-1 投资估算汇总表**

	项目	概算金额（万元）				
序号	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
	第一部分（工程费用）	9620.90	3001.92	1808.52	0.00	14431.33
1	室外工程	570.31	339.85	0.00	0.00	910.07
2	住宅楼	9050.58	2662.06	0.00	0.00	11712.65
3	立体停车库	0.00	0.00	1808.52	0.00	1808.52
	第二部分（工程建设及其他费用）	0.00	0.00	0.00	1102.65	1102.65
1	项目前期费用	0.00	0.00	0.00	9.93	9.93
2	建设单位管理费	0.00	0.00	0.00	148.45	148.45
3	研究保险费	0.00	0.00	0.00	43.29	43.29
4	工程勘察设计费	0.00	0.00	0.00	345.51	345.51
5	环境影响评价费	0.00	0.00	0.00	12.05	12.05
6	工程监理费	0.00	0.00	0.00	148.03	148.03
7	劳动安全卫生评价费	0.00	0.00	0.00	14.43	14.43
8	场地准备费及临时设施费	0.00	0.00	0.00	72.16	72.16
9	城市基础设施配套费	0.00	0.00	0.00	212.16	212.16
10	招标代理服务费	0.00	0.00	0.00	32.77	32.77
11	施工图审查费	0.00	0.00	0.00	22.46	22.46
12	竣工图编制费	0.00	0.00	0.00	18.40	18.40
13	施工图预算编制费	0.00	0.00	0.00	23.01	23.01
	第三部分（预备费用）	0.00	0.00	0.00	466.02	466.02
	基本预备费	0.00	0.00	0.00	466.02	466.02

	工程总投资	9,620.90	3,001.92	1,808.52	1,568.67	16,000.00
--	-------	----------	----------	----------	----------	-----------

表 2.2 分年度资金计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2024 年度及以前	2025 年
1	工程费用	14,431.33	10,372.52	4,058.81
2	工程建设其他费用	1,102.65	792.53	310.12
3	预备费用	466.02	334.95	131.07
	支出合计	16,000.00	11,500.00	4,500.00

原方案中 2023 年及以前支出 7,357.00 万元，2024 年支出 4,443.00 万元，2025 年支出 4,200.00 万元。考虑到资金实际到账情况，2024 年及以前资金已支出 11,500.00 万元，2025 年支出剩余 4,500.00 万元。

表 2-3 2025 年分月度支出计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	9 月	10 月	11 月	12 月
1	工程费用	4,058.81	202.94	3,247.05	405.88	202.94
2	工程建设其他费用	310.12	15.51	248.10	31.01	15.51
3	预备费用	131.07	13.11	104.85	6.55	6.55
	合计	4,500.00	231.55	3,600.00	443.45	225.00

## （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. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况**

该项目为新建项目，项目总投资为 16,000.00 万元，资金来源主要为：

(1) 项目自有资金 8,000.00 万元，占总投资比例为 50%，资金来源为中、省、市补助以及县级财政补助。目前项目自有资金已到位 7,813.00 万元。

(2) 计划发行专项债券 8,000.00 万元，占总投资比例 50%。其中 2024 年已发行债券 4,000.00 万元，计划 2025 年发行 4,000.00 万元，期限均为 20 年期。

资金投入计划为：目前项目自有资金已到位 7,813.00 万元，剩余资金将在 2025 年度逐步到位。项目建设所需的工程建设费用，按前述资金到位计划分期到位，确保工程正常推进。项目资金到位计划按工期预估，实施过程中，若实际施工进度与计划施工进度发生偏离，将根据项目实施情况动态调整资金到位计划，以满足本项目建设资金的需求，确保项目顺利实施。

**表 2-4 资金筹措表**

单位：万元

年度	自有资金	专项债券资金	合计
2024年	7,813.00	4,000.00	11,813.00
2025年	187.00	4,000.00	4,187.00
合计	8,000.00	8,000.00	16,000.00

**3. 专项债券的拟发行计划**

本项目 2024 年已发行专项债券资金 4,000.00 万元，计划 2025 年发行专项债券资金 4,000.00 万元，发行期限均为 20 年，拟债券发行计划如下表所示：

**表 2-5 债券发行计划表**

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
------	------	------

2024 年	4	
2025 年	4,000.00	20 年期
合计	4,000.00	—

### 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

根据项目初设，本项目预计 2025 年 12 月建成，运营收入包括主要的收入来源为公租房出租收入、停车位出租收入、广告租赁收入、配套商铺出租收入、物业收入等。原方案项目建成时间为 2025 年 6 月，现方案项目建成时间为 2025 年 12 月，故本次收入测算中 2025 年无收入。

1、公租房出租收入：项目建成后，新建住宅建筑面积 53040 平方米，根据《扶风县物价局关于县城新区公租房租金标准的批复》，扶风县公租房定价为 10 元/㎡·月计算，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按照每 5 年上涨 1 元计算。2026 年出租率为 90%，以后年度出租率均为 100%。债券存续期内，公租房出租收入合计为 14,575.39 万元。

2、停车位收入：项目建成后可形成地上停车位 467 个，预计车位的 50%，即 230 个车位进行包年出租，每年的出租价格为 600 元/个，车位包年价格每 5 年增长 10%。剩余车位每小时停车费为 2 元，每 10 年增长 1 元，预计前 10 年每天停车时间为 6 小时。2036 年及以后每天停车时间为 8 小时，则债券存续期内停车位收入合计 3,114.18 万元。

3、商铺租金收入：项目运营后，形成可出租商铺面积 685.82 平方米，根据扶风县商铺出租的价格，按照 30 元/㎡·月进行预测，商铺价格每 5 年上涨 10%，2026 年按照 90% 出租率计算，2027 年及以后按照 100% 出租率进行计算，债券存续期内商铺出租收入合计 570.45 万元。

4、广告费收入：本项目建成 8 幢楼后，共安装 26 部电梯，计划广告位共计 96 面。广告位根据调研情况，每面按照 100 元/月计算，广告费每 5 年上涨 10%，预计债券存续期内广告费收入合计 267.32 万元。

5、物业费收入：根据《宝鸡市政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》，本项目公租房物业费按照 0.7 元/㎡·月收取，商铺物业费按照 1.5 元/㎡·月收取，公租



房和商铺均按照每年实际出租面积进行计算，即 2026 年出租率为 90%，2027 年及以后出租率为 100%。则在债券存续期内物业费收入合计 911.18 万元。

综上，债券存续期内该项目各项收入合计为 19,758.76 万元。

表 3-1 收入预测表（原方案）

单位：万元

项目	住宅面积 ( $\text{m}^2$ )	公租房 出租单 价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ )	公租房出租 收入 (万 元)	停车位 数量	包年 (年/ 个/ 元)	包月收 入 (万 元)	普通车 位 (个 数)	普通车位 收入	商铺面 积	配套商 铺出租 价格 (月/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ )	商铺出 租收入	广告费 收入	物业费	年度收入 合计
2025 年	53,040.00	10.00	286.42	230.00	600.00	6.90	237.00	51.90	685.82	30.00	11.11	5.76	20.60	382.69
2026 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2027 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2028 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2029 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2030 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2031 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2032 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2033 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2034 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73

2035 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2036 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2037 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2038 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2039 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2040 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2041 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2042 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2043 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2044 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2045 年	53,040.00	14.00	891.07	230.00	878.46	20.20	237.00	276.82	685.82	43.92	36.15	16.87	45.79	1,286.90
合计			15,180.05			333.53		3,339.09			595.49	278.43	936.37	20,662.96

表 3-2 收入预测表（调整后）

单位：万元

项目	住宅面积 (㎡)	公租房出 租单价 (元/ ㎡·月)	公租房出租 收入(万 元)	包年停车 位数量	包年 (年/个 /元)	包月收入 (万元)	普通车 位(个 数)	普通车位 收入	商铺面积	配套商铺 出租价格 (月/ ㎡·月)	商铺出 租收入	广告费 收入	物业费 收入	年度收入 合计
2025 年														
2026 年	53,040.00	10.00	572.83	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	22.22	11.52	41.21	765.39
2027 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2028 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2029 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2030 年	53,040.00	10.00	636.48	230.00	600.00	13.80	237.00	103.81	685.82	30.00	24.69	11.52	45.79	836.08
2031 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2032 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2033 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2034 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73

2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券实施方案

2035 年	53,040.00	11.00	700.13	230.00	660.00	15.18	237.00	103.81	685.82	33.00	27.16	12.67	45.79	904.73
2036 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2037 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2038 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2039 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2040 年	53,040.00	12.00	763.78	230.00	726.00	16.70	237.00	207.61	685.82	36.30	29.87	13.94	45.79	1,077.69
2041 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2042 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2043 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2044 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
2045 年	53,040.00	13.00	827.42	230.00	798.60	18.37	237.00	207.61	685.82	39.93	32.86	15.33	45.79	1,147.39
合计			14,575.39			320.23		3,114.18			570.45	267.32	911.18	19,758.76

## （二）项目未来预期的各项支出预测

项目正常运营后的年总支出主要包括员工工资（含福利）、维修费用以及管理费，原方案项目建成时间为 2025 年 6 月，现方案项目建成时间为 2025 年 12 月，故本次支出测算中 2025 年期间无经营支出。

具体概算如下：

### 1、职工薪酬

根据项目拟建规模，按 8 人进行定岗，考虑到县城实际工资情况，工资由原来的每人每月 2000 元调整为每人每月 3000 元计算，工资每三年上涨 5%，在债券存续期内职工薪酬支出合计为 664.87 万元。

### 2、维修费用

维修费用按照固定资产原值的 0.1% 计提，每年修理费用支出 14.43 万元，2025 年建成当年无维修费用，债券存续期内维修费用合计 288.63 万元。

### 3、管理费

管理费用按照项目运营收益的 0.3% 计提，债券存续期内维修费用合计 59.28 万元。

表 3-3 支出情况汇总表（原方案）

单位：万元

年度	职工薪酬	修理费	管理费	合计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	9.60	0.00	1.15	10.75
2026 年	19.20	14.43	2.51	36.14
2027 年	19.20	14.43	2.51	36.14
2028 年	20.16	14.43	2.51	37.10
2029 年	20.16	14.43	2.51	37.10
2030 年	20.16	14.43	2.71	37.31
2031 年	21.17	14.43	2.71	38.31
2032 年	21.17	14.43	2.71	38.31
2033 年	21.17	14.43	2.71	38.31
2034 年	22.23	14.43	2.71	39.37
2035 年	22.23	14.43	3.23	39.89

2036 年	22.23	14.43	3.23	39.89
2037 年	23.34	14.43	3.23	41.00
2038 年	23.34	14.43	3.23	41.00
2039 年	23.34	14.43	3.23	41.00
2040 年	24.50	14.43	3.44	42.38
2041 年	24.50	14.43	3.44	42.38
2042 年	24.50	14.43	3.44	42.38
2043 年	25.73	14.43	3.44	43.60
2044 年	25.73	14.43	3.44	43.60
2045 年	25.73	14.43	3.86	44.02
合计	459.38	288.63	61.78	810.00

表 3-4 支出情况汇总表（调整后）

单位：万元

年度	职工薪酬	修理费	管理费	合计
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	28.80	14.43	2.30	45.53
2027 年	28.80	14.43	2.51	45.74
2028 年	28.80	14.43	2.51	45.74
2029 年	30.24	14.43	2.51	47.18
2030 年	30.24	14.43	2.51	47.18
2031 年	30.24	14.43	2.71	47.39
2032 年	31.75	14.43	2.71	48.90
2033 年	31.75	14.43	2.71	48.90
2034 年	31.75	14.43	2.71	48.90
2035 年	33.34	14.43	2.71	50.49
2036 年	33.34	14.43	3.23	51.00
2037 年	33.34	14.43	3.23	51.00
2038 年	35.01	14.43	3.23	52.67
2039 年	35.01	14.43	3.23	52.67



2040 年	35.01	14.43	3.23	52.67
2041 年	36.76	14.43	3.44	54.63
2042 年	36.76	14.43	3.44	54.63
2043 年	36.76	14.43	3.44	54.63
2044 年	38.59	14.43	3.44	56.47
2045 年	38.59	14.43	3.44	56.47
合计	664.87	288.63	59.28	1,012.78

### （三）融资活动的预期资金收支情况

#### 1. 发行债券取得的资金

本项目拟计划发行债券资金 8,000.00 万元，其中 2024 年发行专项债券 4,000.00 万元，计划 2025 年发行专项债券 4,000.00 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	发行额度	发行期限
2024 年	4,000.00	20 年期
2025 年	4,000.00	20 年期
合计	8,000.00	---

#### 2. 发行费用

2025 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。其中 2024 年为 4 万元，2025 年为 4 万元。

#### 3. 债券利息

原方案中专项债年利率为 4.5%，现调整为 2024 年已发行的专项债年利率为 2.28%，2025 年拟发行的专项债券按照年利率 3.0% 预计每年利息支出。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（原方案）

单位：万元

年 份	债务利息支出	年 份	债务利息支出
2024 年	0.00	2036 年	360.00
2025 年	270.00	2037 年	360.00

2026 年	360.00	2038 年	360.00
2027 年	360.00	2039 年	360.00
2028 年	360.00	2040 年	360.00
2029 年	360.00	2041 年	360.00
2030 年	360.00	2042 年	360.00
2031 年	360.00	2043 年	360.00
2032 年	360.00	2044 年	360.00
2033 年	360.00	2045 年	90.00
2034 年	360.00	合计	7,200.00
2035 年	360.00		

表 3-7 已发行债券利息支出表（调整后）

单位：万元

年 份	债务利息支出	年 份	债务利息支出
2024 年	0.00	2036 年	91.20
2025 年	91.20	2037 年	91.20
2026 年	91.20	2038 年	91.20
2027 年	91.20	2039 年	91.20
2028 年	91.20	2040 年	91.20
2029 年	91.20	2041 年	91.20
2030 年	91.20	2042 年	91.20
2031 年	91.20	2043 年	91.20
2032 年	91.20	2044 年	91.20
2033 年	91.20	2045 年	91.20
2034 年	91.20	合计	1,824.00
2035 年	91.20		

表 3-8 2025 年计划发行债券利息支出表（调整后）

单位：万元

年 份	债务利息支出	年 份	债务利息支出
2025 年	0.00	2036 年	120.00

2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券实施方案

2026 年	120.00	2037 年	120.00
2027 年	120.00	2038 年	120.00
2028 年	120.00	2039 年	120.00
2029 年	120.00	2040 年	120.00
2030 年	120.00	2041 年	120.00
2031 年	120.00	2042 年	120.00
2032 年	120.00	2043 年	120.00
2033 年	120.00	2044 年	120.00
2034 年	120.00	2045 年	120.00
2035 年	120.00	合计	2,400.00

（四）资金测算平衡表

表 3-9 资金测算平衡表（原方案）

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	36,662.96	12,000.00	4,382.69	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73	904.73
1	业务活动现金流入	20,662.96	0.00	382.69	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73	904.73
2	债券融资款	8,000.00	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	8,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	32,018.00	11,804.00	4,484.75	396.14	396.14	397.10	397.10	397.31	398.31	398.31	398.31
1	项目建设支出	16,000.00	11,800.00	4,200.00	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	810.00	0.00	10.75	36.14	36.14	37.10	37.10	37.31	38.31	38.31	38.31
2.1	职工薪酬	459.38	0.00	9.60	19.20	19.20	20.16	20.16	20.16	21.17	21.17	21.17
2.2	修理费	288.63	0.00	0.00	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	61.99	0.00	1.15	2.51	2.51	2.51	2.51	2.71	2.71	2.71	2.71
3	融资活动现金支出	15,208.00	4.00	274.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3.1	债券发行费	8.00	4.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	债券利息	7,200.00	0.00	270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
三	当期现金结余	-	196.00	-102.05	439.94	439.94	438.98	438.98	507.43	506.42	506.42	506.42
四	期初现金	-	0.00	196.00	93.95	533.89	973.83	1,412.82	1,851.80	2,359.23	2,865.65	3,372.07
五	期末现金	-	196.00	93.95	533.89	973.83	1,412.82	1,851.80	2,359.23	2,865.65	3,372.07	3,878.49

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目现金流入	904.73	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,286.90
1	业务活动现金流入	904.73	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,286.90
2	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	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	0.00
二	项目现金流出	399.37	399.89	399.89	401.00	401.00	401.00	402.38	402.38	402.38	403.60	4,403.60	4,134.02
1	项目建设支出	0.00	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	39.37	39.89	39.89	41.00	41.00	41.00	42.38	42.38	42.38	43.60	43.60	44.02
2.1	职工薪酬	22.23	22.23	22.23	23.34	23.34	23.34	24.50	24.50	24.50	25.73	25.73	25.73
2.2	修理费	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	2.71	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.86
3	融资活动现金支出	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	4,360.00	4,090.00
3.1	债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00
3.3	债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
三	当期现金结余	505.36	677.80	677.80	676.69	676.69	676.69	745.01	745.01	745.01	743.78	-3,256.22	-2,847.13
四	期初现金	3,878.49	4,383.85	5,061.64	5,739.44	6,416.13	7,092.81	7,769.50	8,514.51	9,259.51	10,004.52	10,748.31	7,492.09
五	期末现金	4,383.85	5,061.64	5,739.44	6,416.13	7,092.81	7,769.50	8,514.51	9,259.51	10,004.52	10,748.31	7,492.09	4,644.96

表 3-10 资金测算平衡表（调整后）

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	35,758.76	11,813.00	4,187.00	765.39	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73
1	业务活动现金流入	19,758.76	0.00	0.00	765.39	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73
2	债券融资款	8,000.00	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	自有资金投入	8,000.00	7,813.00	187.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	29,244.78	11,504.00	4,295.20	556.73	256.94	256.94	258.38	258.38	258.59	260.10	260.10
1	项目建设支出	16,000.00	11,500.00	4,200.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	1,012.78	0.00	0.00	45.53	45.74	45.74	47.18	47.18	47.39	48.90	48.90
2.1	职工薪酬	664.87	0.00	0.00	28.80	28.80	28.80	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75
2.2	修理费	288.63	0.00	0.00	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	59.28	0.00	0.00	2.30	2.51	2.51	2.51	2.51	2.71	2.71	2.71
3	融资活动现金支出	12,232.00	4.00	95.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20
3.1	债券发行费	8.00	4.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	债券利息	4,224.00	0.00	91.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20
三	当期现金结余	-	309.00	-108.20	208.66	579.14	579.14	577.70	577.70	646.15	644.64	644.64
四	期初现金	-	0.00	309.00	200.80	409.46	988.60	1,567.75	2,145.45	2,723.16	3,369.30	4,013.94
五	期末现金	6,513.98	309.00	200.80	409.46	988.60	1,567.75	2,145.45	2,723.16	3,369.30	4,013.94	4,658.57

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目现金流入	904.73	904.73	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39
1	业务活动现金流入	904.73	904.73	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39
2	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	0.00
3	自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	260.10	261.69	262.20	262.20	263.87	263.87	263.87	265.83	265.83	265.83	4,267.67	4,176.47
1	项目建设支出	0.00	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	48.90	50.49	51.00	51.00	52.67	52.67	52.67	54.63	54.63	54.63	56.47	56.47
2.1	职工薪酬	31.75	33.34	33.34	33.34	35.01	35.01	35.01	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59
2.2	修理费	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	2.71	2.71	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
3	融资活动现金支出	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	4,211.20	4,120.00
3.1	债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00
3.3	债券利息	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	120.00
三	当期现金结余	644.64	643.05	815.48	815.48	813.82	813.82	813.82	881.56	881.56	881.56	-3,120.28	-3,029.08
四	期初现金	4,658.57	5,303.21	5,946.26	6,761.74	7,577.22	8,391.04	9,204.86	10,018.67	10,900.23	11,781.79	12,663.34	9,543.06
五	期末现金	5,303.21	5,946.26	6,761.74	7,577.22	8,391.04	9,204.86	10,018.67	10,900.23	11,781.79	12,663.34	9,543.06	6,513.98



## （五）其他需要说明的事项

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、市场化融资还本付息支出、债权还本付息支出。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内收益为 18,745.98 万元，偿债资金覆倍数为 1.53 倍，还本付息资金有充分保障。

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

项目建设的工期变化将影响项目的现金流入，在项目建设过程中紧密跟踪资金到位情况，建设支出情况，确保项目能够按时保质完工。

#### 2、项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算根据工程设计批复得出，项目施工过程中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项目经营、国家、陕西省对税金的规定，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定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，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、洪水风险。

#### 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。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，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、土地使用制度改革风险、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、地价风险、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。

#### 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、通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得相关市场信息越多，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。

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、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。

5、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。

6、提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能的避免可能出现的自然灾害现象带来的损失。

7、建立健全政策信息搜集机制，明确收集、整理、研究责任部门和责任人等，加强对国家政策的跟踪研究，及时掌握政策变化情况，加强政策性风险的研究，充分评估政策变化带来的影响，加大政策性风险管理。

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。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运营的优质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。

9、项目建设内容要符合总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可

能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。施工期间，建设单位、监理单位和施工单位应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规的前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

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

扶风县城新区公租房建设项目 2025 年计划发行专项债券 4,000.00 万元，发行期限为 20 年期，2025 年发行计划发行债券见下表。

表 5-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	4,000.00	20 年期
合计	4,000.00	---

（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

扶风县城新区公租房建设项目计划 2024 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 4,000.00 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**

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

### **（八）发行费**

2025 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. 扶风县城新区公租房建设项目施工/运营最新情况说明。
3. “2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券”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“2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。