

2025 年安康市

岚皋县城北公共停车场建设项目

专项债券实施方案



实施单位：岚皋县住房和城乡建设局

编制日期：二〇二五年八月

目 录

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) 经济社会环境效益分析	5
(四) 项目立项、批复情况	6
(五) 项目实施绩效目标	6
(六) 项目运营主体基本情况	8
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	13
三、 项目预期收益、成本、融资平衡情况	15
(一) 与项目相关的收支情况	15
(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	30
(四) 品种和数量	30
(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	32
(二) 每期债券发行结束当日披露	32
(三) 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	32
(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

本项目选址位于岚皋县城北新区，场地较为平整。场区地势坡降平缓、地势高差较小；地层结构较简单，地无不良地质构造；项目的未来发生重大气象灾害的可能性较小；日照充足，满足日常活动日照要求；水电气暖等各项容量等能满足项目需要。

2.项目实施必要性

随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占非机动车道等公共资源，影响交通通行。城市停车设施是满足人民美好生活需要的重要保障，也是现代城市发展的重要支撑。近年来，我国城市停车设施规模持续扩大，停车秩序不断改善，产业化发展逐步深入，但仍存在供给能力短缺、治理水平不高、市场化进程滞后等问题。

为进一步提高岚皋县停车资源配置效率，增强有效供给，提升城市公共服务和综合承载能力，切实改善城市出行环境，缓解城市停车矛盾，促进城市高质量发展；为解决岚皋县城区停车难、停车乱问题，岚皋县政府对城区停车管理现状的调研评估，发现停车位缺口较大，导致停车难和城市拥堵问题，同时大量具备停车条件的人行道、城区闲置土地未被有效利用，造成了城市公共资源的浪费。对此，亟待启动岚皋县城北公共停车场建设项目，通过建设停车场、利用闲置土地资源、改善停车场基础设施等，盘活扩大岚皋县泊位供给，有效提升公共停车场的规范化管理，通过停车资源建设改造，实现岚皋县停车资源高效运营，解决岚皋县停车问题。

本次停车场建设项目，是完善城市功能、提升城市形象的民生工程，是提高市民生活品质的民心工程，更是当前有效应对当前形势稳投资、稳就业的重要途径，对促进经济发展、社会稳定意义重大。要求各地各部门要以加快项目进度、坚持积极稳妥、实施共治共管为举措，强化责任担当，创新改造思路和工作机制，确保工程改造有序推进，确保高标准高质量地完成目标任务，助力全面建成小康社会建设。

3.项目所在位置

本项目位于岚皋县城北新区。



(二) 项目实施的具体方案

1.项目名称

岚皋县城北公共停车场建设项目（以下简称“本项目”）

2.项目性质

新建

3.项目建设规模及内容

根据《岚皋县城北公共停车场建设项目初步设计的批复》文件，本项目建设规模及内容为：新建公共停车场 1 处、公共停车泊位 420 个（包含新能源停车位 192 个），地上停车场面积 12320.47 m²，地下停车场面积 7156.18 m²，新建地上配套用房 389.64 m²，配套建设相关基础设施。

4.项目主管部门

本项目主管部门是岚皋县住房和城乡建设局，其部门职责如下：岚皋县住房和城乡建设局是县政府组成部门，负责全县城镇建设、住房保障、城市管理执法等方面工作。指导全县城镇污水处理厂、垃圾无害化处理场运营监管。承担市政基础设施、城区绿化建设和维护。查处违反住房城乡建设领域法律法规规章规定的违法行为。指导村镇建设、农村住房建设和危房改造工作。承担保障性住房建设管理工作。负责国有土地上房屋征

收工作。负责建筑市场、房地产市场、物业监督管理，指导建筑施工领域、燃气领域安全生产工作。负责抗震设防、防震减灾宣传执法。开展人民防空方面工作。负责推广和应用城乡建设管理新技术、新工艺、新成果。完成县委、县政府交办的其他工作。

5.项目实施单位

本项目实施单位是岚皋县住房和城乡建设局。

6.项目建设期

本项目建设期为 2025 年 8 月至 2026 年 7 月，共计 12 个月。

7.项目总投资

工程概算总投资 10098.17 万元，其中建安工程费 9198.88 万元、工程其他费 418.42 万元、预备费 480.87 万元。

8.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 8 月至 2026 年 7 月。其中，

第一阶段（准备阶段）：2025 年 8 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 9 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。

（三）经济社会环境效益分析

1.社会效益分析

项目建设有助于完善岚皋县城区基础设施，有效缓解城区停车位不足的问题，大大提高城区的服务水平和服务质量，创建良好的人居环境，提升城区的宜居性、美誉度和竞争力，从而促进当地经济发展。项目建成后需要管理及工作人员，一定程度上为相关专业人员提供了就业机会，减轻就业压力，促进社会发展。岚皋县城区人流量将会大幅度增加，从而带动周围餐饮、住宿、交通等方面的发展，促进当地的消费，一定程度上提高当地居民的经济水平。因此，本项目社会效益较高。

2.经济效益分析

本项目的建设可以缓解岚皋县当地停车难的困境，有利于促进当地社会和谐发展，同时项目在建设期可以提供大量的工作岗位，增加当地农民的务工机会，增加农民收入，

项目建成后可提供少量的工作岗位，促进居民收入，同时项目的建设可以为当地的经济
发展起到一定的促进作用，促进城市的发展。因此，本项目有很高的经济效益。

3.环境效益分析

在环境保护方面，项目单位在建设初期就要建立完善的环境管理体系，严格按照环
保要求进行建设和运营期管理，使建设对周围环境污染降低。项目建设运营对环境与生
态产生的不利影响很小，因此，从生态环境保护角度分析本项目建设是符合环保要求的。

(四) 项目立项、批复情况

本项目的立项及批复情况详见表 1-1。

表1-1立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	建议书批复	岚发改投资〔2025〕13 号
2	可行性研究报告的批复	岚发改投资〔2025〕30 号
3	初步设计的批复	岚发改投资〔2025〕271 号
4	用地预审与选址意见书说明	/
5	项目环评申请的复函	/
6	重大决策事项(工程项目)社会稳定风险评估报告 登记备案回执单	备案编号 2025（6）号
7	用地情况的说明	/
8	建设用地批复	自然资函〔2024〕328 号
9	审批土地件	陕政土批〔2020〕664 号
10	关于《关于对接岚皋县高铁站前广场有关事项的 函》的复函	/
11	建设用地规划许可证	岚行审地字第 610925202500017 号
12	建设工程规划许可证	岚行审建字第 2025-018 号

(五) 项目实施绩效目标

本项目按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》、《陕西省政府专项债券项目事前绩效评估操作指南》要求，成立专项评估小组，运用科学合理的评估方法，对本项目立项必要性、投入产出经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹集资金合规性、偿债能力安全性等方面进行论证评估，并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目进行了打分，最终给出“予以支持”的结论。本项目的绩效指标详见表 1-2。

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。

表1-2 项目绩效指标表

项目 名称						
岚皋县城北公共停车场建设项目						
主管 部门	岚皋县住房和城乡建设局		实施期限	2025 年 8 月至 2026 年 7 月		
资金 金额 (万 元)	实施期资金总额		10098.17 万元			
	其中：自有资金		5498.17 万元			
	债券资金		4600.00 万元			
	其他融资					
总体 目标	实施期总目标					
	新建公共停车场 1 处、公共停车泊位 420 个（包含新能源停车位 192 个），地上停车场面积 12320.47 m²，地下停车场面积 7156.18 m²，新建地上配套用房 389.64 m²，配套建设相关基础设施。本次停车场建设项目，是完善城市功能、提升城市形象的民生工程，是提高市民生活品质的民心工程，更是当前有效应对当前形势稳投资、稳就业的重要途径，对促进经济发展、社会稳定意义重大。					
	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	指标 1:地上建筑面积		12320.47 m²	
			指标 2:地下停车场面积		7156.18 m²	

			指标 3:停车位	420 个	
		质量指标	指标 1:债券资金使用合规率	100%	
			指标 2:工程验收合格率	100%	
			指标 3:施工单位资质达标率	100%	
		时效指标	指标 1:债券发行后年度使用率	100%	
			指标 2:按规定及时、规范披露信息	100%	
			指标 3:及时足额还本付息	100%	
		成本指标	指标 1:债券利息	≤2760 万元	
			指标 2:初设批复投资偏离(±10%)	≤10%	
	效益指标	社会效益	指标 1:增加就业岗位	5 个	
			指标 2:增加区域停车数量	420 个	
		经济效益	指标 1:用于还本付息的总收益	≥9200万元	
			指标 2:项目运营期总收入	≥11400万元	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 民众满意度	≥95%	
			指标 2: 政府满意度	≥95%	

(六) 项目运营主体基本情况

岚皋县城镇建设投资开发有限责任公司。

本项目建设完成后，由岚皋县住房和城乡建设局与岚皋县城镇建设投资开发有限责任公司签订委托运营协议，由岚皋县城镇建设投资开发有限责任公司运营。

岚皋县城镇建设投资开发有限责任公司成立于 2012 年 09 月 26 日，注册地位于陕西省安康市岚皋县城关镇肖家坝溢河路 35 号。经营范围包括市政工程项目施工，建筑安装工程，水利工程、公路工程、环境治理工程、公益项目工程、城乡规划建设项目的工程施工，室内外装饰装修工程施工，旅游景区项目建设施工，互联建设及网络工程施

工，太阳能发电建设施工；房地产开发。

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) 定额采用建设部建标〔1999〕221号文颁发的《全国统一市政工程预算定额》；
- (2) 《陕西省建筑工程综合概算定额》（1999）；
- (3) 《全国统一市政工程预算定额陕西省价目表》费用定额（2001）；
- (4) 《陕西省工程建设其它费用定额》（陕计设计〔1999〕091号）；
- (5) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建设部建标〔1996〕628号文）；
- (6) 国家发改委、建设部关于发布《项目勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；
- (7) 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〔2002〕1980号）；
- (8) 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〔1999〕1283号）；
- (9) 国家发改委、建设部制定的《建设项目监理与相关服务收费标准》（发改价格〔2007〕670号）；
- (10) 陕西省发改委编制的《陕西省建设项目其他费用定额》（2012年）；
- (11) 岚皋县物价水平、类似项目费用状况及相关估算指标。

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10098.17万元，其中工程费为9198.88万元，占总投资的91.10%；工程建设其他费418.42万元，占总投资的4.14%，预备费480.87万元，占总投资的4.76%；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	9198.88	91.10%
二	工程建设其他费	418.42	4.14%
三	预备费	480.87	4.76%
四	总投资	10098.17	100.00%

表2-2项目总投资概算明细表

单位: 万元

序号	项 目	单 位	数 量	单价 (元) 或费率	小 计 (元)	小 计 (万元)
一	工程部分投资费用				91988800.00	9198.88
1.00	地下停车场	m ²	7496	5888	44138100	4414
1.1	土建工程	m ²	7495.82	3803.99	28514000.00	2851.40
1.2	装饰工程	m ²	7496	368	2755500	276
1.3	地下通道北半部分支护工程	m ²	749582%	61769%	463010000%	46301%
1.4	给排水工程	m ²	7495.82	21.48	161000.00	16.10
1.5	消防水工程	m ²	7496	82	617800	62
1.6	水泵房及水箱间	m ²	7495.82	45.37	340100.00	34.01
1.7	七氟丙烷气体灭火工程	m ²	7496	14	101500	10
1.8	通风工程	m ²	749582%	10008%	75020000%	7502%
1.9	变配电工程	m ²	7495.82	324.22	2430300.00	243.03
1.10	电力照明工程	m ²	7496	175	1309900	131
1.11	消防应急照明及疏散指示工程	m ²	7495.82	10.15	76100.00	7.61

1.12	消防电气系统	m ²	7496	50	371100	37
1.13	消防控制室	m ²	7496	22	168000	17
1.14	智能化系统	m ²	749582%	4014%	30090000%	3009%
1.15	机电抗震支架	m ²	7495.82	25.33	189900	18.99
1.16	充电桩	m ²	7495.82	56.67	424800.00	42.48
1.17	电梯工程	m ²	7495.82	132.99	996900.00	99.69
2	地面停车场				35973600.00	3597.36
2.1	室外停车场工程				25083700	2508
2.2	充电桩				2823700.00	282.37
2.3	土方工程				4436200	444
2.4	绿化工程				30630000%	3063%
2.5	给排水管网（土建）				307000.00	30.70
2.6	给排水管网（安装）				148600	15
2.7	电力管网工程				2868100.00	286.81
3.00	配套附属用房1	m ²	25	7908	197700	20
3.1	土建工程	m ²	2500%	679200%	16980000%	1698%
3.2	装饰工程	m ²	25.00	724.00	18100.00	1.81
3.3	给排水工程	m ²	25	172	4300	0
3.4	电力照明工程	m ²	25.00	192.00	4800.00	0.48
3.5	智能化系统	m ²	25	28	700	0
4.00	配套附属用房2	m ²	25	7908	197700	20
4.1	土建工程	m ²	2500%	679200%	16980000%	1698%

4.2	装饰工程	m ²	25	724	18100	1.81
4.3	给排水工程	m ²	25.00	172.00	4300.00	0.43
4.4	电力照明工程	m ²	25.00	192.00	4800.00	0.48
4.5	智能化系统	m ²	25.00	28.00	700.00	0.07
5.00	附属道路				11481700	1148
二	工程建设其他费				4184200.00	418.42
1	项目建设管理费	万元	9199	0	651900	65
2	前期工作咨询费	万元	919888%	0%	10000000%	1000%
3	工程勘察费	万元	9198.88	0.00	181100.00	18.11
4	工程设计费	万元	9199	0	1413400	141
5	工程监理费	万元	9198.88	0.01	610600.00	61.06
6	招标代理费及建设工程 交易服务费	万元	9199	0	115800	12
7	工程造价咨询费	万元	9199	0	222200	22
8	环境影响咨询费	万元	919888%	0%	5000000%	500%
9	节能评估费	万元	9198.88	0.0005	50000	5
10	地质评价费	万元	9198.88	0.00	50000.00	5.00
11	施工图审查费	万元	9198.88	0.00	50000.00	5.00
12	安全评价费	万元	9198.88	0.00	50000.00	5.00
13	社会稳定性风险评估费	万元	9199	0	50000	5
14	水土保持方案编制费	万元	9198.88	0.00	50000.00	5.00
15	技术经济评估审查费	万元	9199	0	88300	9

16	工程质量检测费	万元	919888%	0%	30000000%	3000%
17	城市基础设施配套费	m ²	7545.82	20.00	150900.00	15.09
三	建设项目预备金			0	4808700	481
四	项目概算总投资				100981700.00	10098.17

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年	2026年
一	工程费用	9198.88	91.10%	4463.63	4735.25
二	工程建设其他费用	418.42	4.14%	203.03	215.39
三	预备费	480.87	4.76%	233.34	247.53
四	总投资	10098.17	100.00%	4900.00	5198.17

表2-4项目2025年分月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	8月	9月	10月	11月	12月
一	建筑安装工程费	4463.63	892.73	892.73	1115.91	892.73	669.54
二	工程建设其他费	203.03	40.61	40.61	50.76	40.61	30.45
三	预备费	233.34	46.67	46.67	58.33	46.67	35.00
四	总支出	4900.00	980.00	980.00	1225.00	980.00	735.00

(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、自有资金到位情况

本项目总投资 10098.17 万元。资金构成为：

(1) 申请发行地方政府专项债券 4600.00 万元，占总投资的 45.55%。2025 年申请 20 年期政府专项债券 4600.00 万元。

(2) 项目自有资金为 5498.17 万元，来源为县级财政配套 5498.17 万元，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 54.45%。

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	4600.00	4600.00	
2	县级配套	5498.17	300.00	5198.17
合计		10098.17	4900.00	5198.17

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 4600.00 万元，发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 4600.00 万元。本项目债券发行计划详见表 2-6。

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	4600.00	20年期
合计	4600.00	/

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.项目预期收入预测

本项目经营收入主要来源于停车收入、充电桩收入，按照审慎客观的原则，对该项目运营期内的收入进行预测。

(1) 白天停车位收入

本项目建设停车位 420 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，每个停车位白天停车时间为 12 小时（8:00-20:00），结合目前岚皋发展现状及汽车保有量情况及充电车位充电时间，根据谨慎性原则，本项目白天有效停车时间暂定为 6 小时。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 65%，之后每年增加 5%，达到 80%以后不再增长。项目债券存续期内白天停车位收入合计为 3810.24 万元。

(2) 夜间停车收入

本项目建设停车位 420 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≤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。本项目 24 小时上限价格按 30 元

计，项目建成后夜间停车每个停车位每晚上限为 6 元。根据谨慎性原则，本项目夜间停车收费标准为每个停车位每晚 4 元（未超过上限价格），项目建成后第一年停车位使用率为 65%，之后每年增加 5%，达到 80%以后不再增长。项目债券存续期内夜间停车位收入合计为 925.34 万元。

（3）充电桩收入

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。现在主流电车续航里程及电池容量不一，经调研，采用 14 个电车车型取平均值的方式，本次计算采用每辆电车充满时需 54 度电，所以充满一次电大概需要充电服务费 20.52 元。

本项目充电桩车位按照 192 个配置，每次充电服务费用按照 20.52 元/次计算，每次充电耗时为半小时至 1 小时，本次测算按照每次充电耗时 1 小时进行计算，每台充电设施按照日均充电 4 次计，项目建成后充电桩使用率预估为 60%。项目存续期内充电服务费收入合计 6637.84 万元。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计 11373.43 万元，详见表 3-1。

表3-1项目预期收入表（2026年-2045年）

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	运营收入	11373.43	497.65	509.75	521.84	533.94	533.94	570.23	570.23	570.23	570.23	570.23
1	日间停车收入	3810.24	117.94	127.01	136.08	145.15	145.15	181.44	181.44	181.44	181.44	181.44
	车位数（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	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
	时间（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	夜间停车收入	925.34	39.31	42.34	45.36	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38
	车位数（个）		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准（元/夜）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	时间（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	充电桩收入	6637.84	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40
	充电桩数量		192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
	单价（元/次）		20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
	充电次数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	时间（天）		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
----	----	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

	合计	11373.43	606.51	606.51	606.51	606.51	606.51	642.80	642.80	642.80	642.80	321.40
1	日间停车收入	3810.24	217.73	217.73	217.73	217.73	217.73	254.02	254.02	254.02	254.02	127.01
	车位数 (个)		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	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
	时间 (天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
	负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	夜间停车收入	925.34	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	48.38	24.19
	车位数 (个)		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	收费标准 (元/夜)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	时间 (天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
	负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	充电桩收入	6637.84	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	340.40	170.20
	充电桩数量		192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
	单价 (元/次)		20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
	充电次数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	时间 (天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
	负荷率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

2.项目运营支出预测

本项目建成后的运营成本主要包括：燃料动力费、工资福利费、日常修理费及其他费用。

(1) 燃料动力费

项目建成后，年耗电量 19.60 万 kWh，每度电为 0.6 元，耗水量 0.70 万吨，每吨水 3.8 元。项目存续期内燃料动力费合计 281.19 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 526.27 万元。

(3) 修理费

项目修理费按固定资产原值的 2%计算。项目存续期内修理费合计 65.33 万元。

(4) 其他费用

项目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 116.95 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布按照 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。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 989.74 万元。本项目的费用预测见下表 3-2 所示。

表3-2项目运营支出表 (2026年-2045年)

单位: 万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	日常修理费	65.33	1.68	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
2	其他费用	116.95	4.98	5.10	5.22	5.34	5.34	5.70	5.70	5.70	5.70	5.70
3	燃料动力费	281.19	7.21	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42
4	人员及工资福利费	526.27	12.50	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25
	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
5	合计	989.74	26.36	47.87	47.99	48.11	48.11	49.72	49.72	49.72	49.72	49.72

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	日常修理费	65.33	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
2	其他费用	116.95	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
3	燃料动力费	281.19	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42	14.42
4	人员及工资福利费	526.27	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94	28.94
	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资		5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
5	合计	989.74	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	53.14	53.14	53.14	53.14	53.14

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, 预计 2025 年债券发行费用为 4.60 万元。

4.债券利息

按照本项目专项债券发行计划, 2025 年申请 20 年期专项债券 4600.00 万元, 以年利率 3%预计每年利息支出。债券利息支出如表 3-3 所示。

表3-3 债券利息支出预测表

单位: 万元

年份	还本金额	债券利息支出
2025		
2026		138.00
2027		138.00
2028		138.00
2029		138.00
2030		138.00
2031		138.00
2032		138.00
2033		138.00
2034		138.00
2035		138.00
2036		138.00
2037		138.00
2038		138.00
2039		138.00
2040		138.00

2041		138.00
2042		138.00
2043		138.00
2044		138.00
2045	4600.00	138.00
合计	4600.00	2760.00

本项目通过发行债券达到项目总投资 45.55%，符合投资需求，债务利率按照 3% 计算，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 4600.00 万元，总利息为 2760.00 万元。

(二) 资金测算平衡表

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	21471.60	4900.00	5695.82	509.75	521.84	533.94	533.94	570.23	570.23	570.23	570.23	570.23
1	业务活动现金流入	11373.43		497.65	509.75	521.84	533.94	533.94	570.23	570.23	570.23	570.23	570.23
2	融资活动现金流入	4600.00	4600.00	0.00									
2.1	债券资金流入	4600.00	4600.00	0.00									
2.2	其他融资流入	0	0										
3	自有资金流入	5498.17	300.00	5198.17									
二	现金流出	19728.44	4900.00	5444.52	214.02	216.89	219.75	219.75	229.29	229.29	229.29	229.29	229.29
1	固定资产投资现金流出	10098.17	4900.00	5198.17									
2	业务活动现金流出	2270.27	0.00	108.35	76.02	78.89	81.75	81.75	91.29	91.29	91.29	91.29	91.29
2.1	运营成本	989.74		26.36	47.87	47.99	48.11	48.11	49.72	49.72	49.72	49.72	49.72
2.2	应交增值税	349.12		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	34.91		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	896.50		81.99	28.16	30.90	33.64	33.64	41.56	41.56	41.56	41.56	41.56
3	融资活动现金流出	7360.00	0.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
3.1	债券利息	2760.00	0.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
3.2	债券本金	4600.00											
三	当期现金结余	1743.16	0.00	251.30	295.72	304.95	314.18	314.18	340.94	340.94	340.94	340.94	340.94
四	期初现金			0.00	251.30	547.02	851.98	1166.16	1480.35	1821.29	2162.23	2503.17	2844.11
五	期末现金		0.00	251.30	547.02	851.98	1166.16	1480.35	1821.29	2162.23	2503.17	2844.11	3185.05
六	本息保障覆盖倍数	1.24											

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	21471.60	606.51	606.51	606.51	606.51	606.51	642.80	642.80	642.80	642.80	321.40
1	业务活动现金流入	11373.43	606.51	606.51	606.51	606.51	606.51	642.80	642.80	642.80	642.80	321.40
2	融资活动现金流入	4600.00										
2.1	债券资金流入	4600.00										
2.2	其他融资流入	0										
3	自有资金流入	5498.17										
二	现金流出	19728.44	238.87	238.87	238.87	294.47	294.47	307.32	307.32	307.32	315.01	4824.55
1	固定资产投资现金流出	10098.17										
2	业务活动现金流出	2270.27	100.87	100.87	100.87	156.47	156.47	169.32	169.32	169.32	177.01	86.55
2.1	运营成本	989.74	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	53.14	53.14	53.14	53.14	53.14
2.2	应交增值税	349.12	0.00	0.00	0.00	51.73	51.73	54.72	54.72	54.72	54.72	26.77
2.3	税金及附加	34.91	0.00	0.00	0.00	5.17	5.17	5.47	5.47	5.47	5.47	2.68
2.4	所得税	896.50	49.47	49.47	49.47	48.17	48.17	55.99	55.99	55.99	63.68	3.97
3	融资活动现金流出	7360.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	4738.00
3.1	债券利息	2760.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00
3.2	债券本金	4600.00										4600.00
三	当期现金结余	1743.16	367.65	367.65	367.65	312.04	312.04	335.48	335.48	335.48	327.79	-4503.15
四	期初现金		3185.05	3552.70	3920.34	4287.99	4600.04	4912.08	5247.56	5583.04	5918.52	6246.31
五	期末现金		3552.70	3920.34	4287.99	4600.04	4912.08	5247.56	5583.04	5918.52	6246.31	1743.16
六	本息保障覆盖倍数	1.24										

说明:

1、本项目自有资金 5498.17 万元，资金来源为县级财政配套。

2、按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，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。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 9103.16 万元，项目总债务融资本息为 7360 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.24 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

(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、承建商的施工技术和管理水平等，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政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，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收费政策调整以及项目自身服务水平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.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、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，严格控制工程投资。
- 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越难预测。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、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，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.按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，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《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《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。陕西省政府也结合本市实际，建立了政府债务应急处置机制，完善债务管理制度，切实防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

岚皋县城北公共停车场建设项目计划发行专项债券4600.00万元。2025年申请20年期专项债券4600.00万元，融资成本按3%估算。债券发行计划见表5-1。

表5-1 债券发行计划表

单位：万元		
发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025年	4600.00	20年期
合计	4600.00	/

（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

岚皋县城北公共停车场建设项目专项债券计划2025年发20年期记账式固定利率付息债，债券发行额4600.00万元，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（10 年期及以上按每半年，7 年及 7 年以下按年）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，发行费用为 2 万元。

(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.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.“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“岚皋县城北公共停车场建设项目专项债券项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。