

2025年宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目 专项债券实施方案

主管部门：宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

财政部门：宝鸡市凤翔区财政局

实施单位：宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

编制日期：二〇二五年九月

目录

前言	2
一、项目基本情况.....	3
（一）项目所在区域的基本情况.....	3
（二）项目概况.....	3
（三）项目效益分析.....	5
（四）项目立项及批复情况.....	6
（五）绩效目标及指标.....	6
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	6
（一）项目概算.....	7
（二）资金筹措方案.....	9
三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况	10
（一）项目未来预期的各项收入预测	10
（二）项目未来预期的各项支出预测	12
（三）融资活动的预期资金收支情况	14
（四）资金测算平衡表	15
（五）其他需要说明的事项	17
四、项目风险评估及控制措施	17
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	17
（二）主要风险控制措施	18
五、专项债发行方案	20
（一）发行依据	20
（二）发行计划	21
（三）发行场所	21
（四）品种和数量	21
（五）时间安排	21
（六）上市安排	21
（七）兑付安排	21
（八）发行费	22
（九）招投标	22
（十）分销	22
（十一）发行款缴纳	22
六、信息披露计划	22
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	22
（二）每期债券发行结束当日披露	23
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	23
（四）每期债券存续期内定期披露内容	23
（五）每期债券存续期内随时披露内容	23

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。

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 2025 年宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目专项债券（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专项债券。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。

随着凤翔撤县设区的顺利实现，凤翔正加速融入宝鸡百万人口大城市主城区，全面进入高质量发展的飞跃期、产业升级的提速期、对外开放的窗口期、文化事业的繁荣期和社会建设的提质期，发展前景更加广阔。伴随凤翔区经济的快速发展，人均收入日益增长，汽车这一奢侈高档商品开始普遍进入普通市民家庭，人们对车位的需求也越来越大。然而随着城市化的发展，城市中心的用地也越来越紧张，几乎达到寸土寸金的地步。尽管已经在绿地、道路及一些低层建筑下建造了一些公共停车场，但仍难以满足人们日益增长的需求，“马路停车场”的现象也愈演愈烈。“马路停车场”不仅影响城市面貌，阻碍城市交通，隐藏安全隐患，而且是城市经济发展的阻碍。虽然有关部门加大了城市道路建设的力度，采取多种措施推进公共停车位的设置，但是，面对机动车数量的高速增长，道路建设和公共停车位设置远远满足不了需求，尤其在办公、购物、住宅相对集中的各繁华地段，停车难问题更为突出，本项目的建成，可有效解决这一问题，从而提升了城市品质，方便居民出行，带动周边商业发展，维护并提升城市形象。

一、项目基本情况

（一）项目所在区域的基本情况

宝鸡市凤翔区地处关中平原西部、宝鸡市东北，辖 12 镇 169 个村（社区），版图面积 1179 平方公里，人口 51.05 万，2021 年 2 月实现撤县设区。凤翔历史文化悠久，古称雍，是周秦发祥之地、嬴秦创霸之区、华夏九州之一，首批省级历史文化名城。中国“四大名酒”之一的西凤酒被称为“酒中凤凰”名扬中外，千年园林东湖誉满神州，国家级非物质文化遗产凤翔泥塑、木版年画盛名远播，是中国民间文化艺术之乡。区位优势明显，是宝鸡建设全国性综合交通枢纽的重要支撑，随着凤翔机场建设，境内银昆高速、荷宝高速互联互通，宝中铁路南北贯通，综合交通枢纽地位持续巩固。

（二）项目概况

1. 项目名称

宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目

2. 项目主管部门

宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

3. 项目实施单位

宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

4. 项目运营单位

凤翔县惠民工程建设管理有限责任公司，公司成立于 2015 年 9 月，注册资本金 5,000 万元人民币，由宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局全额出资成立，控股比例 100%，属国有独资公司，是本项目的后期管理运营单位。

5. 项目性质

改扩建项目

6. 项目地址

本项目位于宝鸡市凤翔区主城区，主要分布在雍城大道西段、秦公路、秦武路、秦景路、市民中心西侧辅路 5 条道路以及雍城广场南侧、城墙遗址公园北侧、凤舞九天东南角运动休闲广场、秦凤路农技中心片区。

7. 项目规模及内容

本项目规划建设公共停车位 1,378 个，配套安装充电桩 414 套，其中：对城区主干道双

侧非机动车道进行拓宽改造，设置道路停车位 915 个，包括雍城大道西段停车位 118 个、秦公路停车位 344 个、秦武路停车位 139 个、市民中心西侧辅路停车位 114 个、秦景路停车位 200 个，配套安装充电桩 364 套，并增设车轮定位器、减速带、护角、广角镜、反光防护桩等配套设施；对主城区周边 4 处公共停车场进行改造，设置停车位 463 个，包括雍城广场南侧停车场停车位 86 个，建设面积 13000 平方米；城墙遗址北侧停车场停车位 43 个，建设面积 810 平方米；凤舞九天东南角运动休闲停车场停车位 248 个，建设面积 5600 平方米；秦凤路农技中心片区停车场 86 个，建设面积 3000 平方米。配套安装充电桩 50 套，同步提升停车场周边绿化环境，并完善停车配套设施。

8. 项目建设期

本项目建设期 29 个月，建设周期为 2025 年 2 月至 2027 年 6 月。分为以下几个阶段：

第一阶段：2025 年 2 月-2025 年 8 月，完成项目前期手续办理、施工图设计、招投标等工作；

第二阶段：2025 年 9 月-2027 年 5 月，完成项目全部土建、安装及水电配套工程；

第三阶段：2027 年 6 月，完成竣工验收、交付使用等工作。

9. 项目总投资

项目总投资 12,800.00 万元，其中：工程直接费 10,183.52 万元，约占总投资 79.56%，工程建设其他费用 990.60 万元，约占总投资 7.74%，预备费 1,134.22 万元，约占总投资 8.86%，建设期利息 491.66 万元，约占总投资 3.84%。

10. 项目进展情况：

现阶段项目正在进行项目招投标，已完成项目立项审批、可研报告审批、土地审批等相关前期手续办理。

图 1-1 项目区位图



图 1-2 项目效果图



（三）项目效益分析

1. 经济效益分析

该项目建成后可带来每年近 1,060.00 万元收入，年均纳税约 100 万元，同时该项目的建设将满足居民及游客的停车需求，提高域内便利性和吸引力，有利于吸引更多的投资和人才，同时，高品质的停车场设施可以展现本地区的实力和品质，增加周边地产价值，带动周边地产的发展，提升城区及其周边地区的房地产市场价值。

2. 社会效益分析

该项目的建设是城市基础设施的一部分，对改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。同时可以解决停车难、停车安全等问题。除此以外，由于该项目的建设，将会带来一定的就业机会。项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。可见，该项目的建设将会给社会提供一定的就业机会。

3. 生态效益分析

建设停车场最大限度简化了停车环节。车辆行至地下车库即刻熄火，碳排放结束，避免车辆寻找车场时继续长距离行驶尾气排放，减少了对周围环境和生态的破坏，该项目的建设可以改善人居环境、加快城市化进程，同时建设和谐社会，维护社会安定，改善了项目区居民的生活居住条件。

（四）项目立项及批复情况

表 1-3 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	《关于宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目建议书的批复》	宝凤行审批字（2025）11 号
2	《关于宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目可行性研究报告的批复》	宝凤行审批字（2025）17 号
3	《关于宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目初步设计的批复》	宝凤行审批字（2025）86 号
4	《建设项目环境影响登记表》	202561032200000005
5	《社会稳定风险评估备案登记表》	2025 年 1 月 26 日
6	《国有土地使用证》	凤国用（2016）第 003 号
7	《国有土地使用证》	凤国用（2016）第 004 号
8	《宝鸡市凤翔区人民政府办公室关于宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目用地情况的说明》	2024 年 12 月 27 日
9	《宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局关于宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目用地情况的说明》	2025 年 1 月 26 日

（五）绩效目标及指标

该项目已完成事前绩效评估，评估认为，本项目属于国家政策和地方政府支持发展的项目，手续基本齐全，公益性强，绩效目标比较清晰，实施条件成熟，项目社会效益显著，经济效益较优，生态效益明显，建议予以支持。评估报告已通过财政部门审核。工程建设的主要绩效目标及具体指标详见下表。

表 1-4 项目绩效目标及指标表

项目名称	宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目		
主管部门	宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局	实施期限	2025 年 2 月至 2027 年 6 月
资金金额 (万元)	实施期资金总额	12,800.00	
	其中：自有资金	6,400.00	
	债券资金	6,400.00	
总体目标	实施期总目标		
	本项目规划建设公共停车位 1,378 个，配套安装充电桩 414 套,其中：道路停车位 915 个，包括雍城大道西段停车位 118 个、秦公路停车位 344 个、秦武路停车位 139 个、市民中心西侧辅路停车位 114 个、秦景路停车位 200 个，配套设置车轮定位器、减速带、护角、广角镜、反光防护桩等设施并增设充电桩 364 套。同时改造主城区周边公共停车场 4 处，设置停车位 463 个，包括雍城广场南侧停车场 86 个，建设面积 13000 平方米;城墙遗址北侧停车场 43 个，建设面积 810 平方米;凤舞九天东南角运动休闲停车场 248 个，建设面积 5600 平方米;秦凤路农技中心片区停车场 86 个，建设面积 3000 平方米。新增充电桩 50 套，同步提升停车场周边绿化环境，并完善停车配套设施。项目的建设符合我国国家产业政策，项目实施后，其社会效益十分显著，将使凤翔区停车场条件得到改善，可以有效地加快经济发展，全面提高综合实力，吸引投资，带动经济快速发展。		

一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
成本指标	经济成本	初设批复投资偏离度（±%）	≤10%	
	社会成本	影响周边居民户数占比	≤5%	
	生态环境成本	对当地生态环境成本影响	小	
产出指标	数量指标	改建停车场	4 处	
		停车位	1378 个	
		充电桩	414 套	
	质量指标	项目竣工验收合格率	100%	
		债券资金使用合规率	100%	
	时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
		及时、规范披露信息率	100%	
		及时足额还本付息率	100%	
效益指标	经济效益指标	债券存续期末现金余额	≥3,531.51 万元	
		债券存续期内项目总收益	≥13,777.91 万元	
	社会效益指标	惠及人口	≥10 万人	
		新增就业岗位	≥15 个	
	可持续影响指标	完善基础设施建设、提高景区品质	100%	
		停车需求匹配度	≥90%	
满意度指标	服务对象满意度	公众满意度	≥95%	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1. 估算依据及原则

本项目投资估算的依据有：

- （1）《关于推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46 号）；
- （2）《国务院办公厅关于印发新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）的通知》（国办发〔2020〕39 号）；
- （3）《陕西省人民政府办公厅关于加强全省城市道路交通安全管理工作的意见》（陕政办发〔2017〕3 号）；
- （4）《宝鸡市机动车停放服务收费管理办法》（宝政发〔2021〕20 号）；
- （5）《宝鸡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- （6）《凤翔区国土空间总体规划（2021-2035）》；
- （7）《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；

(8)《城市公共停车场工程项目建设标准》(建标 128-2010)。

2. 项目概算总额和分项目安排表

项目总投资为 12,800.00 万元,其中工程直接费 10,183.52 万元,工程建设其他费用 990.60 万元,预备费 1,134.22 万元,建设期利息 491.66 万元。

表 2-1 项目投资概算表

序号	项目名称	投资估算(万元)
一	工程费用	10,183.52
1	建筑工程	5,113.78
2	安装工程	399.87
3	设备及工器具购置	4,669.87
二	工程建设其他费用	990.60
1	建设单位管理费	305.51
2	项目前期费	69.13
3	工程勘察、设计费	356.42
4	工程监理费	152.75
5	劳动安全卫生评价费	50.92
6	招标代理服务费	55.87
三	预备费(含建设期利息)	1,625.88
四	项目总概算	12,800.00

表 2-2 分年度投资计划表

单位:万元

序号	项目名称	投资估算(万元)	2025 年	2026 年	2027 年
一	工程费用	10,183.52	6,000.12	2,704.71	1,478.69
二	工程建设其他费用	990.60	721.52	200.4	68.68
三	预备费(含建设期利息)	1,625.88	268.36	894.89	462.63
四	项目总投资	12,800.00	6,990.00	3,800.00	2,010.00

表 2-3 2025 年分月投资计划表

单位:万元

项目名称	合计	1-9 月	10 月	11 月	12 月
工程费用	6,000.12	591.01	1,825.70	1,777.57	1,805.84
工程建设其他费用	721.52	273.18	188.69	165.79	93.86

预备费（含建设期利息）	268.36	66.67	66.67	66.67	68.35
项目总投资	6,990.00	930.86	2,081.06	2,010.03	1,968.05

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，筹措的期限尽量保持与建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，资金的投放与运用同项目建设的具体需要。

（2）遵守规章制度

在筹措资金的过程中，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. 项目资金来源

项目总投资为 12,800.00 万元。其中：项目自有资金 6,400.00 万元，来源为地方财政配套资金，占总投资的 50.00%；拟通过申请发行地方政府专项债券筹措 6,400.00 万元，占总投资的 50.00%。

表 2-4 资金筹措表

单位：万元

年度	总金额	项目自有资金	债券资金
2025 年	7,000.00	600.00	6,400.00
2026 年	4,000.00	4,000.00	0.00
2027 年	1,800.00	1,800.00	0.00
合 计	12,800.00	6,400.00	6,400.00

3. 专项债券的拟发行计划

本项目拟申请发行地方政府专项债券融资 6,400.00 万元，期限 20 年。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
2025 年	6,400.00	20 年限
合 计	6,400.00	-

4. 已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

项目已完成前期立项、可研、环评、稳评、初设等工作，目前正在进行招标，计划 9 月进行土建施工等工作。

三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况

（一）项目未来预期的各项收入预测

本项目预计于 2027 年 7 月建成投入运营，运营收入包括停车费收入和充电桩收入。

1. 停车费收入

本项目建成后预计可提供收费车位 1378 个，依据《宝鸡市凤翔区机动车停放服务收费标准》（宝凤发改发〔2024〕109 号），并结合区域实际情况，停车费收入分为停车场收入和道路停车收入两部分。（1）4 处公共停车场可提供车位 463 个，收费标准：白天停车单价 3.00 元/次（8 时至 20 时），夜间停车单价 5.00 元/次（20 时至次日 8 时），车位周转率白天按 3 次/天估算，夜间暂不考虑周转率，运营期第一年按 180 天计算，之后每年按 365 天计算，基于审慎性原则暂不考虑停车费价格增长；运营期内白天使用率按照第一年 50%，之后每年增长 5%，第五年（2031 年）开始每年按 70% 计算；运营期内夜间使用率按照第一年 40%，之后每 5 年增长 5%，2037 年达到 50% 后不再增长。（2）道路停车位 915 个，收费标准：停车单价 2 元/车位·小时，当日 8 时至 20 时收费，其余时间不收费，运营期第一年按 180 天计算，之后每年按 365 天计算，基于审慎性原则暂不考虑停车费价格增长，考虑到路段处于主城区内，车位需求较大，运营期内使用率按照第一年 75%，之后每年增长 5%，第三年（2029 年）达到 85% 后不再增长。

附件 1

宝鸡市市区机动车停放服务收费标准

车 型 收 费 标 准	道路停车泊位		室内停车场 (含立体停车场、机械式停车场)	室外停车场
	一类	二类		
小 车	前 1 小时内: 2 元 / 车位 1 小时后: 3 元 / 车位 · 小时	2 元 / 辆 · 次	2 元 / 车位 · 小时	3 元 / 辆 · 次
大 车	前 1 小时内: 3 元 / 车位 1 小时后: 4 元 / 车位 · 小时	3 元 / 辆 · 次	3 元 / 车位 · 小时	5 元 / 辆 · 次
超大型车	前 1 小时内: 4 元 / 车位 1 小时后: 5 元 / 车位 · 小时	4 元 / 辆 · 次	4 元 / 车位 · 小时	8 元 / 辆 · 次
摩托车	前 1 小时内: 0.5 元 / 车位 1 小时后: 1 元 / 车位 · 小时	1 元 / 辆 · 次	1 元 / 车位 · 小时	1 元 / 辆 · 次

备注: 1.道路停车泊位划分为两个类区:市区东起金陵河、西至宝成铁路、南起渭河、北至宝成铁路为一类区;除一类区以外的区域为二类区。公园路、火炬路沿街设置的道路计时停车泊位执行道路停车泊位一类区收费标准。
2.以上道路停车泊位收费标准为当日 8 时至 20 时的收费标准,其余时间免费。
3.以上室外停车场收费标准为当日 8 时至 20 时的收费标准,当日 20 时至次日 8 时的收费标准为 5 元/ 辆 · 次。
4.以上实行计时收费的,不足 1 小时按 1 小时计费。

- 11 -

经测算,项目运营期内停车费收入共计 14,446.82 万元,其中:停车场收入 2,630.50 万元,道路停车收入 15,150.44 万元。

2. 充电桩收入

本项目拟配建新能源充电桩 414 套,充电桩的收入包括电费和充电服务费,基于电费为代收性质,故本次测算对充电桩使用所消耗的电费收入和成本均不计算,仅测算充电服务费收入。

表 3-1 宝鸡市已建成充电站服务费收费情况

序号	充电站点	服务费
1	宝鸡高新十一路绿景达充电站(特来电)	0.38 元/kwh
2	宝鸡市海泰游泳馆充电站(星星充电)	0.38 元/kwh
3	宝鸡市吾悦广场停车场公共充电站(开迈斯)	0.45 元/kwh

本项目根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)及宝鸡市已建成充电站有关调研结果,结合本项目实际情况,充电服务费按照 0.38 元/千瓦 · 时测算。根据有关调研结果,目前市场上新能源汽车的功率大致在 70~130kW 之间,快充每车每小时充电量为 40~80 千瓦 · 时,本次测算按照保守估计每车每次充电量 50 度电测算,每套充电桩每天使用次数为 2 次,随着新能源汽车数量逐年增加,项目充电桩使用也会逐年增加,运营期第一年充电桩使用率为 40%,每 5 年增长 5%,达到 55%以后不再增长。运营期第一年按 180 天计算,之后每年按 365 天计算。

经测算,项目运营期内充电桩收入为 5,022.83 万元。

表 3-2 宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目收入预测表

单位：万元

年份	收入合计	停车场收入					道路停车收入			充电桩收入		
		小计	收费标准（次/元）		负荷率		小计	收费标准（元/车位·小时）	使用率	小计	收费标准（元/kwh）	使用率
			白天	夜间	白天	夜间						
2027 年	463.90	54.17	3.00	5.00	50%	40%	296.46	2.00	75%	113.27	0.38	40%
2028 年	988.37	117.45	3.00	5.00	55%	40%	641.23	2.00	80%	229.69	0.38	40%
2029 年	1,036.05	125.06	3.00	5.00	60%	40%	681.31	2.00	85%	229.69	0.38	40%
2030 年	1,043.66	132.66	3.00	5.00	65%	40%	681.31	2.00	85%	229.69	0.38	40%
2031 年	1,051.26	140.27	3.00	5.00	70%	40%	681.31	2.00	85%	229.69	0.38	40%
2032 年	1,084.20	144.49	3.00	5.00	70%	45%	681.31	2.00	85%	258.40	0.38	45%
2033 年	1,084.20	144.49	3.00	5.00	70%	45%	681.31	2.00	85%	258.40	0.38	45%
2034 年	1,084.20	144.49	3.00	5.00	70%	45%	681.31	2.00	85%	258.40	0.38	45%
2035 年	1,084.20	144.49	3.00	5.00	70%	45%	681.31	2.00	85%	258.40	0.38	45%
2036 年	1,084.20	144.49	3.00	5.00	70%	45%	681.31	2.00	85%	258.40	0.38	45%
2037 年	1,117.13	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	287.11	0.38	50%
2038 年	1,117.13	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	287.11	0.38	50%
2039 年	1,117.13	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	287.11	0.38	50%
2040 年	1,117.13	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	287.11	0.38	50%
2041 年	1,117.13	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	287.11	0.38	50%
2042 年	1,145.84	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	315.82	0.38	55%
2043 年	1,145.84	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	315.82	0.38	55%
2044 年	1,145.84	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	315.82	0.38	55%
2045 年	1,145.84	148.72	3.00	5.00	70%	50%	681.31	2.00	85%	315.82	0.38	55%
合 计	20,173.28	2,630.50	-	-	-	-	12,519.95	-	-	5,022.83	-	-

（二）项目未来预期的各项支出预测

本项目预期支出为维修维护费用、职工薪酬、税费及水电气等其他支出。

1. 燃料动力费

依据项目可行性研究报告，本项目建成后，年耗电量约 43.37 万 kWh，宝鸡市现行一般工商业及其他用电 0.65 元/千瓦·时，耗水量为 1.40 万 m³，宝鸡市现行非居民生活用水价格 5.29 元/m³，运营期首年按 180 天考虑，每 5 年增长 10%。项目在债券存续期内燃料动力费合计为 760.84 万元。

2. 维修维护费

本项目未来预期的维修维护费支出主要指固定资产必要维修所产生的费用，按年折旧费的 10%计提，运营期首年按 180 天考虑，每 5 年增长 10%。项目在债券存续期内维修维护费支出合计 1,299.54 万元。

3. 职工薪酬

本项目共配备管理人员 15 人，人均工资福利 6,000.00 元/月，则年职工薪酬支出为 100.80 万元，运营期首年按 180 天考虑，每 5 年增长 10%。项目在债券存续期内职工薪酬支出合计 2,308.39 万元。

4. 税费

本项目涉及的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。按照相关法律规定，增值税税率为收入的 9%，城市维护建设税为增值税的 5%，教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 3%和 2%，企业所得税为应纳税所得额的 25%。项目在债券存续期内税费合计为 2,026.60 万元。

表 3-3 宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目日常运营支出预测表

单位：万元

年度	燃料动力费	维修维护费	职工薪酬	税费	合计
2027 年	17.80	30.40	54.00	45.93	148.12
2028 年	35.60	60.80	108.00	97.85	302.25
2029 年	35.60	60.80	108.00	110.48	314.88
2030 年	35.60	60.80	108.00	113.14	317.53
2031 年	35.60	60.80	108.00	115.79	320.19
2032 年	39.16	66.88	118.80	107.34	332.17
2033 年	39.16	66.88	118.80	107.34	332.17
2034 年	39.16	66.88	118.80	107.34	332.17
2035 年	39.16	66.88	118.80	107.34	332.17
2036 年	39.16	66.88	118.80	107.34	332.17
2037 年	43.07	73.57	130.68	110.60	357.92
2038 年	43.07	73.57	130.68	110.60	357.92
2039 年	43.07	73.57	130.68	110.60	357.92
2040 年	43.07	73.57	130.68	110.60	357.92
2041 年	43.07	73.57	130.68	110.60	357.92
2042 年	47.38	80.92	143.75	113.44	385.49

2043 年	47.38	80.92	143.75	113.44	385.49
2044 年	47.38	80.92	143.75	113.44	385.49
2045 年	47.38	80.92	143.75	113.44	385.49
合 计	760.84	1,299.54	2,308.39	2,026.60	6,395.37

（三）融资活动的预期资金收支情况

1. 发行债券取得的资金

宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目计划发行专项债券金额 6,400.00 万元, 期限 20 年。

2. 发行费用

20 年期的债券发行费用为债券发行金额的 1‰, 预计债券发行费用总计为 6.40 万元。

3. 债券利息

按照本项目专项债券发行计划, 以年利率 3% 预计每年利息支出, 付息频次为每半年一次, 利息合计 3,840.00 万元。本项目债券利息支出如下表所示:

表 3-4 2026-2045 年债券利息支出预测表

单位: 万元

年份	债务利息支出
2026 年	192.00
2027 年	192.00
2028 年	192.00
2029 年	192.00
2030 年	192.00
2031 年	192.00
2032 年	192.00
2033 年	192.00
2034 年	192.00
2035 年	192.00
2036 年	192.00
2037 年	192.00
2038 年	192.00
2039 年	192.00
2040 年	192.00
2041 年	192.00
2042 年	192.00
2043 年	192.00
2044 年	192.00
2045 年	192.00
合 计	3,840.00

（四）资金测算平衡表

表 3-4 资金测算平衡表（2025 年至 2034 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	32,973.28	7,000.00	4,000.00	2,263.90	988.37	1,036.05	1,043.66	1,051.26	1,084.20	1,084.20	1,084.20
1	业务活动现金流入	20,173.28	0.00	0.00	463.90	988.37	1,036.05	1,043.66	1,051.26	1,084.20	1,084.20	1,084.20
2	融资活动现金流入	6,400.00	6,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目自有资金流入	6,400.00	600.00	4,000.00	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	29,441.77	6,996.40	3,992.00	2,050.12	794.25	506.88	509.53	512.19	524.17	524.17	524.17
1	项目建设现金流出	12,800.00	6,990.00	3,800.00	1,710.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	6,395.37	0.00	0.00	148.12	302.25	314.88	317.53	320.19	332.17	332.17	332.17
3	融资活动现金流出	10,246.40	6.40	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
3.1	偿还债券本金	6,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券利息	3,840.00	0.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
3.3	债券发行费用	6.40	6.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期结余	-	3.60	8.00	213.78	194.13	529.17	534.12	539.07	560.03	560.03	560.03
四	当期现金	-	0.00	3.60	11.60	225.38	419.50	948.68	1,482.80	2,021.87	2,581.90	3,141.93
五	期末现金	3,531.51	3.60	11.60	225.38	419.50	948.68	1,482.80	2,021.87	2,581.90	3,141.93	3,701.95

表 3-5 资金测算平衡表（2035 年至 2045 年）

单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	1,084.20	1,084.20	1,117.13	1,117.13	1,117.13	1,117.13	1,117.13	1,145.84	1,145.84	1,145.84	1,145.84
1	业务活动现金流入	1,084.20	1,084.20	1,117.13	1,117.13	1,117.13	1,117.13	1,117.13	1,145.84	1,145.84	1,145.84	1,145.84
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	524.17	524.17	549.92	549.92	549.92	549.92	549.92	577.49	577.49	577.49	6,977.49
1	项目建设现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	332.17	332.17	357.92	357.92	357.92	357.92	357.92	385.49	385.49	385.49	385.49
3	融资活动现金流出	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	6,592.00
3.1	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,400.00
3.2	偿还债券利息	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
3.3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期结余	560.03	560.03	567.22	567.22	567.22	567.22	567.22	568.35	568.35	568.35	-5,831.65
四	当期现金	3,701.95	4,261.98	4,822.00	5,389.22	5,956.44	6,523.66	7,090.87	7,658.09	8,226.45	8,794.80	9,363.15
五	期末现金	4,261.98	4,822.00	5,389.22	5,956.44	6,523.66	7,090.87	7,658.09	8,226.45	8,794.80	9,363.15	3,531.51

说明：

按照宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目在存续期内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。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.34 倍，还本付息资金有充分保障。

（五）其他需要说明的事项

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

债券存续期间，项目单位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. 投资及工期变化产生的风险

该项目建设期 29 个月，建设期较长。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段，由于一些难以预测的地质情况或因施工不当、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。若发生事故，将会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少，应当在工程施工过程中采取有效措施防范事故发生。

3. 财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

4. 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。

5. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省对停车场收费价格的变化影响停车费收入，导致偿债能力减弱。

6. 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。

7. 自然风险

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

8. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，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、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

9. 利率风险

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。

10. 社会风险

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

（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. 围绕工程安全目标，各施工单位始终以科学发展观为统领，牢固树立安全发展理念，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，强化工程建设安全风险管控，深化安全质量隐患排查治理和反违章工作，建立完善工程项目应急机制，加强建设过程安全控制管理、监督与考核，全面推进工程建设安全标准化管理体系建设，提高工程建设安全“可控、能控、在控”能力与水平，圆满实现工程安全管理目标。

4. 项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。加强财务管理和成本控制，建立完善财务管理制度，提高管理水平，控制经营成本，保证项目产生更多收益。

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、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6. 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。

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. 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。

9. 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。

10. 为控制项目融资平衡风险，根据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、专项债发行方案

（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

宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目 2025 年申请发行 20 年期专项债券 6,400.00 万元，专项债券融资成本按 3% 估算。债券发行计划如下表所示：

表 5-1 发行计划表（单位：万元）

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	6,400.00	20 年限

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）品种和数量

宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目专项债券计划 2025 年发行 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 6,400.00 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

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

所有建设项目按照《陕西省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》和宝鸡市有关招标投标管理办法的规定要求实施招标，委托有资质的招标单位组织实施，采用公开招标方式，实行合理低价中标的原则，保证项目顺利进行，达到项目的最初预期和效益。

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（<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. 建设项目施工/运营最新情况说明。
3. “2025 年宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目专项债券”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“2025 年宝鸡市凤翔区城区中心停车场项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。