

# 2025年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目(一期) 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 .....	3
一、项目基本情况.....	4
（一）项目所在区域的基本情况.....	4
（二）项目概况.....	4
（三）项目效益分析.....	6
（四）项目立项及批复情况.....	7
（五）绩效目标及指标.....	7
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	7
（一）项目概算.....	8
（二）资金筹措方案.....	10
三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况.....	11
（一）项目未来预期的各项收入预测.....	11
（二）项目未来预期的各项支出预测.....	13
（三）融资活动的预期资金收支情况.....	15
（四）资金测算平衡表.....	16
（五）其他需要说明的事项.....	18
四、项目风险评估及控制措施.....	18
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	18
（二）主要风险控制措施.....	19
五、专项债发行方案.....	21
（一）发行依据.....	21
（二）发行计划.....	22
（三）发行场所.....	22
（四）品种和数量.....	22
（五）时间安排.....	22
（六）上市安排.....	22
（七）兑付安排.....	22
（八）发行费.....	23
（九）招投标.....	23
（十）分销.....	23
（十一）发行款缴纳.....	23
六、信息披露计划.....	23
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露.....	23
（二）每期债券发行结束当日披露.....	24
（三）每期债券付息、兑付日五个工作之前披露.....	24
（四）每期债券存续期内定期披露内容.....	24
（五）每期债券存续期内随时披露内容.....	24

## 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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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。

城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。2025 年 1 月 3 日召开的国务院常务会议研究推进城市更新工作，提出支持各地因地制宜进行创新探索，建立健全可持续的城市更新机制，推动城市高质量发展。会议提出，要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。凤翔区主城区内，建成年限较早，由于早期规划不足，该区域的建筑外观陈旧，环境卫生差，道路狭窄，停车位紧张，消防设施不完善，通道不畅等消防安全隐患。这些问题的存在不仅影响了居民的生活质量，也制约了城市的发展，亟需更新改造。本项目的建设是盘活城市存量资产、优化城市空间结构、提升城市综合承载能力的关键举措，有助于实现土地资源的高效利用和城市功能的完善升级。同时，通过提升改造项目，增加绿地、优化居住空间布局、完善公共服务设施配套、加强环境卫生治理，为居民创造一个安全、舒适、整洁、优美的居住环境，提升居民的幸福感和满意度，让居民共享城市发展成果。

## 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

宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）

#### 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

改建项目

#### 6. 项目地址

宝鸡市凤翔区城区内东大街、北大街、西关街、西大街、秦凤路、南大街、凤鸣路。

#### 7. 项目规模及内容

本项目规划改造沿街立面 19.70 万平方米，门面房改造 1860 平方米，建设移动式便民摊点 280 个，购置安装垃圾收容设施 416 个，绿化改造 31336 平方米。增设智慧路灯 265 盏，建设电力管沟 5688 米，建设消防管网 DN150 合计 9402 米，消防栓 78 个，新增 16 个

自行车棚，规划道路停车位 1054 个，并配套设置停车电磁感应装置、电子监控、隔离装置等设施及老旧街道断面更新改造。

8. 项目建设期

本项目建设期 35 个月，建设周期为 2025 年 2 月至 2027 年 12 月。分为以下几个阶段：

第一阶段：2025 年 2 月-2025 年 8 月，完成项目初设、土地、施工图设计、招投标等前期工作；

第二阶段：2025 年 9 月-2027 年 11 月，完成项目全部土建、设备安装、道路及水电配套工程；

第三阶段：2027 年 12 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 39,080.00 万元，其中：工程直接费 31,337.31 万元，占总投资 80.19%，工程建设其他费用 2,774.83 万元，占总投资 7.10%，预备费 3,466.93 万元，占总投资 8.87%，建设期利息 1,500.93 元，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 2,400.00 万元收入，年均纳税约 240 万元，改造后的街区将吸引更多的商业投资和居民消费，从而带动区域经济增长。一方面，商业环境的改善会提升商铺的租金收益和商业物业的价值，吸引各类商家入驻，形成多元化的商业业态，增加税收收入；另一方面，居住条件的优化会提升居民的生活品质，稳定甚至提升房产价值，减少居民因住房问题而产生的外流现象，为区域经济发展提供稳定的人力和消费支撑。

#### 2. 社会效益分析

本项目是城市更新的重要组成部分，有助于优化城市空间布局，提高土地利用效率。通过合理规划，增强城市的活力和韧性，推动城市可持续发展。其改造实施，可带动一系列相关产业的发展，如建筑、装修、建材等行业，创造大量的就业机会。

#### 3. 生态效益分析

通过合理规划设置道路停车场，解决了城区停车难、停车乱等问题，破旧的街区面貌焕然一新，整洁美观的街道、完善的公共设施、畅通有序的交通等，提升了凤翔区城市的整体形象和品质，吸引更多的游客和人才，增强城市的吸引力和竞争力，为宝鸡市凤翔区的经济建设与发展创造良好条件。同时，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	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）建议书的批复》	宝凤行审批字〔2025〕10 号
2	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》	宝凤行审批字〔2025〕16 号
3	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）初步设计的批复》	宝凤行审批字〔2025〕88 号
4	《建设项目环境影响登记表》	202561032200000006
5	《社会稳定风险评估备案登记表》	2025 年 1 月 26 日
6	《宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目路由情况的说明》	2025 年 6 月 17 日
7	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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	宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）				
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 12 月	
资金金额 （万元）	实施期资金总额		39,080.00		
	其中：自有资金		19,580.00		
	债券资金		19,500.00		
总体目标	实施期总目标		年度总目标		
	本项目规划改造沿街立面 19.70 万平方米，门面房改造 1860 平方米，建设移动式便民摊点 280 个，购置安装垃圾收容设施 416 个，绿化改造 31336 平方米。增设智慧路灯 265 盏，建设电力管沟 5688 米，建设消防管网 DN150 合计 9402 米，消防栓 78 个，新增 16 个自行车棚，规划道路停车位 1,054 个，并配套设置停车电磁感应装置、电子监控、隔离装置等设施及老旧街道断面更新改造。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，将使凤翔区城区居民生活条件得到改善，增强城市的吸引力和竞争力，全面提高区域综合实力，				
	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	沿街立面改造	19.70 万 m²	
			门面房改造	1860 m²	
			建设移动式便民摊点	280 个	
			购置安装垃圾收容设施	416 个	
			新建智慧路灯	265 盏	
			新建电力管沟	5688m	
			建设消防管网 DN150	9402m	
			增设消防栓	78 个	
			新建自行车棚	16 个	
			停车位	1054 个	
		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	≥6,597.95 万元	
			债券存续期内项目总收益	≥37,817.45 万元	
		社会效益指标	惠及人口	≥6 万人	
			新增就业岗位	≥15 个	
		可持续影响指标	完善基础设施、提高城市品质	100%	
			合理需求满足率	≥80%	
	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）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；
- （2）《关于开展城市更新示范工作的通知》（财办建〔2024〕24 号）；
- （3）《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》（自然资办发〔2023〕47 号）；
- （4）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- （5）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；



- (6)《城市旧居住区综合改造技术标准》(TCSUS04-2019);
- (7)《供配电系统设计规范》(GB50052-2009);
- (8)《低压配电设计规范》(GB50054-2011);
- (9)《城市道路照明设计标准》(CJJ 45-2015);
- (10)《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)。

## 2. 项目概算总额和分项目安排表

项目总投资 39,080.00 万元，其中：工程直接费 31,337.31 万元，工程建设其他费用 2,774.83 万元，预备费 3,466.93 万元，建设期利息 1,500.93 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	31,337.31
1	建筑工程	9,919.83
2	安装工程	20,184.36
3	设备及工器具购置	1,233.12
二	工程建设其他费用	2,774.83
1	建设单位管理费	783.97
2	项目前期费	110.62
3	工程勘察、设计费	1,096.80
4	工程监理费	470.06
5	劳动安全卫生评价费	156.69
6	招标代理服务费	156.69
三	预备费（含建设期利息）	4,967.86
四	项目总概算	39,080.00

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	2025 年	2026 年	2027 年
一	工程费用	31,337.31	5,320.21	12,921.39	13,095.71
二	工程建设其他费用	2,774.83	1,561.61	569.43	643.79
三	预备费（含建设期利息）	4,967.86	608.18	2,099.18	2,260.50
四	项目总投资	39,080.00	7,490.00	15,590.00	16,000.00

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	5,320.21	569.00	1,337.98	1,369.00	2,044.23
工程建设其他费用	1,561.61	267.31	197.50	548.40	548.40
预备费（含建设期利息）	608.18	152.00	152.00	152.00	152.18
项目总投资	7,490.00	988.31	1,687.48	2,069.40	2,744.81

## （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 39,080.00 万元。其中：项目自有资金 19,580.00 万元，来源为地方财政配套资金，占总投资的 50.10%；拟通过申请发行地方政府专项债券筹措 19,500.00 万元，占总投资的 49.90%。

表 2-4 资金筹措表

单位：万元

年度	总金额	自有资金	债券资金
2025 年	7,500.00	1,000.00	6,500.00
2026 年	16,000.00	3,000.00	13,000.00
2027 年	15,580.00	15,580.00	0.00
合 计	39,080.00	19,580.00	19,500.00

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 19,500.00 万元，其中：2025 年 6,500.00 万元，2026 年 13,000.00 万元，期限均为 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	6,500.00	20 年限
2026 年	13,000.00	20 年限
合 计	19,500.00	-

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 月底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 12 月建成投入运营，2028 年为运营期首年，运营收入主要包括门面房租赁收入、道路停车位收入、便民摊点租赁收入、路灯 LED 显示屏出租收入、5G 微基站出租收入。

1. 门面房租赁收入

修缮后，规划可用于出租的门面房面积 1,860 平方米，根据现行域内门面房出租标准，出租价格为 210 元/平方米/月，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租赁费按每 10 年上涨 10%估算，因门面房处于主城区，现行需求迫切，运营期内出租率按第一年 90%，之后每年增长 5%，第三年达到 100%。

经测算，项目运营期内门面房租赁收入为 9,257.22 万元。

2. 停车费收入

本项目建成后预计可提供道路收费车位 1054 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）文件，并结合区域实际情况，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，基于审慎性原则暂不考虑停车费标准的增长；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

85%，之后每年增长 5%，2030 年达到 95%后维持稳定。

经测算，项目运营期内停车费收入为 16,527.14 万元。

### 3. 便民摊点租赁收入

本项目在街区广场周边、社区入口附近设置移动式便民摊点 280 个，通过现场调研周边凤翔区东湖美食城、凤翔恒源商业步行街、凤翔区凤凰美食城，该三处平均摊位费每年 2 万元，考虑到项目地理位置优越，毗邻街区广场、社区，市场前景较好，按每个摊位年租金 2 万元计算，出租价格每 5 年增长 10%，运营期首年出租率按 85%计算，之后每年增长 5%，2030 年达到 95%后不再增长。

经测算，项目运营期内摊位租赁收入为 11,552.97 万元。

### 4. 路灯 LED 显示屏出租收入

本项目新建智慧路灯挂载 LED 显示屏 265 个，经对宝鸡市广告价格调研，灯杆、灯箱等位置广告价格，结合本项目路灯建设位置处于主干道、核心商区的人员密集区，保守按照 500 元/块/月进行收费，考虑到电子屏后期承担环境监测播放、交通信息播放等事项，广告发布暂按 3 家进行滚动播报，LED 屏租赁价格按每 5 年增长 10%估算，考虑到城市经济发展水平提升及繁华路段使用效果好，运营期内广告牌使用率按照第一年 65%，之后每年增长 5%，2033 年达到 90%后不再增长。

表 3-1 广告牌租赁费用调研表

范 围	规 格	收费标准
凤翔区楼宇社区人行通道门广告	1.4 米 x1 米	800 元/块/月
宝鸡高新大道灯杆灯箱	2 米 x1 米	500 元/块/月
宝鸡高新大道 5 秒/10 秒静态画面	每分钟循环 2 次	600 元/块/月

经测算，项目运营期 LED 显示屏出租收入为 9,032.76 万元。

### 5. 5G 微基站出租收入

本项目新建智慧路灯 265 个，考虑到基站敷设范围，每两个路灯挂载一个 5G 微基站，即 132 个。根据审慎性原则，运营期首年预计微基站出租率为 50%，之后每年增长 10%，2031 年达到 80%后不再增长。建成后出租给移动、电信、联通和广电四大运营商，出租价格参考《陕西省电信基础设施资源共建共享价格指导标准》：城区范围内铁塔年租费为 4800 元/米/年/每个平台。本项目灯杆平均高度在 10 米左右，故按照 4000 元/个/年的价

格进行出租,自运营期首年起,出租价格每 5 年增长 5%。

经测算,在债券存续期内,5G 微基站出租收入为 829.72 万元

表 3-2 宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）收入预测表

单位：万元

年份	门面房租赁收入	道路停车收入	便民摊点租赁收入	路灯 LED 显示屏出租收入	5G 微基站出租收入	收入合计
2028 年	421.85	784.81	476.00	310.05	26.40	2,019.11
2029 年	445.28	830.97	504.00	333.90	31.68	2,145.84
2030 年	468.72	877.14	532.00	357.75	36.96	2,272.57
2031 年	468.72	877.14	532.00	381.60	42.24	2,301.70
2032 年	468.72	877.14	532.00	405.45	42.24	2,325.55
2033 年	468.72	877.14	585.20	472.23	44.35	2,447.64
2034 年	468.72	877.14	585.20	472.23	44.35	2,447.64
2035 年	468.72	877.14	585.20	472.23	44.35	2,447.64
2036 年	468.72	877.14	585.20	472.23	44.35	2,447.64
2037 年	468.72	877.14	585.20	472.23	44.35	2,447.64
2038 年	515.59	877.14	643.72	519.45	46.57	2,602.47
2039 年	515.59	877.14	643.72	519.45	46.57	2,602.47
2040 年	515.59	877.14	643.72	519.45	46.57	2,602.47
2041 年	515.59	877.14	643.72	519.45	46.57	2,602.47
2042 年	515.59	877.14	643.72	519.45	46.57	2,602.47
2043 年	515.59	877.14	708.09	571.40	48.90	2,721.12
2044 年	515.59	877.14	708.09	571.40	48.90	2,721.12
2045 年	515.59	877.14	708.09	571.40	48.90	2,721.12
2046 年	515.59	877.14	708.09	571.40	48.90	2,721.12
合 计	9,257.22	16,527.14	11,552.97	9,032.76	829.72	47,199.81

## （二）项目未来预期的各项支出预测

本项目预计于 2027 年 12 月建成投入运营,2028 年为运营期首年,预期支出主要包括维修维护费用、职工薪酬、税费及电费等其他支出。

### 1. 电费

依据项目可行性研究报告,本项目建成后,主要用年耗电设施为智慧路灯约 22 万 kWh,宝鸡市现行一般工商业及其他用电 0.658625 元/千瓦·时,每 5 年增长 10%。项目在债券存续期内燃料动力费合计为 316.95 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 5%计提，每 5 年增长 10%。项目在债券存续期内维修维护费支出合计 2,030.24 万元。

## 3. 职工薪酬

本项目共配备管理人员 15 人，人均工资及福利 6,000.00 元/月，则年职工薪酬支出为 108 万元，每 5 年增长 10%。项目在债券存续期内职工薪酬支出合计 2,362.39 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 4,672.78 万元。

表 3-3 宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）日常运营支出预测表

单位：万元

年度	电费	维修维护费	职工薪酬	税费	合 计
2028 年	14.49	92.82	108.00	199.89	415.20
2029 年	14.49	92.82	108.00	212.44	427.74
2030 年	14.49	92.82	108.00	224.98	440.29
2031 年	14.49	92.82	108.00	227.87	443.17
2032 年	14.49	92.82	108.00	230.23	445.53
2033 年	15.94	102.10	118.80	242.32	479.15
2034 年	15.94	102.10	118.80	242.32	479.15
2035 年	15.94	102.10	118.80	242.32	479.15
2036 年	15.94	102.10	118.80	242.32	479.15
2037 年	15.94	102.10	118.80	242.32	479.15
2038 年	17.53	112.31	130.68	257.64	518.16
2039 年	17.53	112.31	130.68	257.64	518.16
2040 年	17.53	112.31	130.68	257.64	518.16
2041 年	17.53	112.31	130.68	257.64	518.16
2042 年	17.53	112.31	130.68	257.64	518.16
2043 年	19.29	123.54	143.75	269.39	555.96
2044 年	19.29	123.54	143.75	269.39	555.96
2045 年	19.29	123.54	143.75	269.39	555.96
2046 年	19.29	123.54	143.75	269.39	555.96
合 计	316.95	2,030.24	2,362.39	4,672.78	9,382.36

（三）融资活动的预期资金收支情况

1. 发行债券取得的资金

宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目(一期)计划发行专项债券金额 19,500.00 万元,其中: 2025 年 6,500.00 万元, 2026 年 13,000.00 万元, 期限均为 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 19.50 万元, 其中: 2025 年 6.50 万元, 2026 年 13.00 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 11,700.00 万元。本项目债券利息支出如下表所示:

表 3-4 2025-2045 年债券利息支出预测表

单位: 万元

年份	债务利息支出
2026 年	390.00
2027 年	585.00
2028 年	585.00
2029 年	585.00
2030 年	585.00
2031 年	585.00
2032 年	585.00
2033 年	585.00
2034 年	585.00
2035 年	585.00
2036 年	585.00
2037 年	585.00
2038 年	585.00
2039 年	585.00
2040 年	585.00
2041 年	585.00
2042 年	585.00
2043 年	585.00
2044 年	585.00
2045 年	585.00
2046 年	195.00
合 计	11,700.00



（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	86,279.81	7,500.00	16,000.00	15,580.00	2,019.11	2,145.84	2,272.57	2,301.70	2,325.55	2,447.64	2,447.64
1	业务活动现金流入	47,199.81	0.00	0.00	0.00	2,019.11	2,145.84	2,272.57	2,301.70	2,325.55	2,447.64	2,447.64
2	融资活动现金流入	19,500.00	6,500.00	13,000.00	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	19,580.00	1,000.00	3,000.00	15,580.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	79,681.86	7,496.50	15,993.00	15,585.00	1,500.20	1,512.74	1,025.29	1,028.17	1,030.53	1,064.15	1,064.15
1	项目建设现金流出	39,080.00	7,490.00	15,590.00	15,000.00	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	9,382.36	0.00	0.00	0.00	415.20	427.74	440.29	443.17	445.53	479.15	479.15
3	融资活动现金流出	31,219.50	6.50	403.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00
3.1	偿还债券本金	19,500.00	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	11,700.00	0.00	390.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00
3.3	债券发行费用	19.50	6.50	13.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期结余	-	3.50	7.00	-5.00	518.91	633.09	1,247.28	1,273.53	1,295.01	1,383.49	1,383.49
四	当期现金	-	0.00	3.50	10.50	5.50	524.41	1,157.51	2,404.78	3,678.31	4,973.33	6,356.81
五	期末现金	6,597.95	3.50	10.50	5.50	524.41	1,157.51	2,404.78	3,678.31	4,973.33	6,356.81	7,740.30

表 3-5 资金测算平衡表（2035 年至 2046 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	2046 年
一	现金流入	2,447.64	2,447.64	2,447.64	2,602.47	2,602.47	2,602.47	2,602.47	2,602.47	2,721.12	2,721.12	2,721.12	2,721.12
1	业务活动现金流入	2,447.64	2,447.64	2,447.64	2,602.47	2,602.47	2,602.47	2,602.47	2,602.47	2,721.12	2,721.12	2,721.12	2,721.12
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	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	0.00
二	现金流出	1,064.15	1,064.15	1,064.15	1,103.16	1,103.16	1,103.16	1,103.16	1,103.16	1,140.96	1,140.96	7,640.96	13,750.96
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	0.00
2	业务活动现金流出	479.15	479.15	479.15	518.16	518.16	518.16	518.16	518.16	555.96	555.96	555.96	555.96
3	融资活动现金流出	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	7,085.00	13,195.00
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	6,500.00	13,000.00
3.2	偿还债券利息	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	195.00
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	0.00
三	当期结余	1,383.49	1,383.49	1,383.49	1,499.31	1,499.31	1,499.31	1,499.31	1,499.31	1,580.16	1,580.16	-4,919.84	-11,029.84
四	当期现金	7,740.30	9,123.79	10,507.28	11,890.77	13,390.08	14,889.39	16,388.70	17,888.01	19,387.32	20,967.48	22,547.64	17,627.79
五	期末现金	9,123.79	10,507.28	11,890.77	13,390.08	14,889.39	16,388.70	17,888.01	19,387.32	20,967.48	22,547.64	17,627.79	6,597.95

说明：

1. 按照宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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 1.21 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 35 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的等等，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、陕西省对房屋租赁、停车收费等价格的变化影响收入，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、租售的选择等等。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

宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）2025 年申请发行 20 年期专项债券 6,500.00 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	6,500.00	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

宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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 6,500.00 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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。