

# 2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目

## 专项债券实施方案

主管部门：佛坪县民政局

财政部门：佛坪县财政局

实施单位：佛坪县民政局

编制时间：二〇二五年四月



## 目 录

一、 项目基本情况 .....	1
(一) 项目总体情况介绍 .....	1
(二) 项目实施的具体方案 .....	3
(三) 经济社会环境效益分析 .....	11
(四) 项目立项、批复情况 .....	12
(五) 项目实施绩效目标 .....	12
(六) 项目运营主体基本情况 .....	15
二、 项目投资估算及资金筹措方案 .....	15
(一) 项目概算 .....	15
(二) 资金筹措方案 .....	20
三、 项目预期收益、成本、融资平衡情况 .....	21
(一) 与项目相关的收支情况 .....	21
(二) 资金测算平衡表 .....	32
(三) 其他需要说明的事项 .....	35
四、 项目风险评估及控制措施 .....	35
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 .....	35
(二) 主要风险控制措施 .....	37
五、 债券发行方案 .....	38
(一) 发行依据 .....	38
(二) 发行计划 .....	39
(三) 发行场所 .....	39
(四) 品种和数量 .....	40
(五) 时间安排 .....	40
(六) 上市安排 .....	40
(七) 兑付安排 .....	40
(八) 发行费用 .....	40
(九) 招投标 .....	40
(十) 分销 .....	41
(十一) 发行款缴纳 .....	41
六、 信息披露计划 .....	41
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露 .....	41
(二) 每期债券发行结束当日披露 .....	41
(三) 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露 .....	41
(四) 每期债券存续期内定期披露内容 .....	42
(五) 每期债券存续期内随时披露内容 .....	42

## 前 言

我国人口年龄结构已开始进入老龄化阶段。今后一个时期我国老年人口还将以较快速度增长。采取积极措施，加强老龄工作，是一项重要而紧迫的战略任务。党和国家历来十分关心老年人的养老工作。新中国建立后特别是改革开放以来，国家颁布实施了一系列维护老年人权益的法律法规和政策，加强了尊老爱幼思想教育，初步建立了养老、医疗等社会保障制度，老年福利、卫生、文化教育、体育等事业有了一定发展，老年人的生活水平和生活质量不断提高。老龄工作取得的进展和成绩，对推动经济建设和社会发展起到了重要作用。

老年人是社会的重要组成部分，在中国革命和建设事业中他们作出了重要贡献。满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要，让老年人共享经济建设和社会发展的成果，是中国共产党全心全意为人民服务根本宗旨的体现，也是国家和社会义不容辞的责任。

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。本次发行的社会事业领域专项债券，是按照预算法、国发(2014)43 号文件以及《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)，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“社会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

#### 1.项目概况

佛坪县地处中国自然地理之南北分界线的秦岭南，位于陕西省汉中市东北部，东接安康市宁陕县、石泉县，北临西安市周至县和宝鸡市太白县，西南连洋县，距汉中 150 公里、西安 200 公里。古有傥骆、子午道，今有 108 国道和西汉高速公路穿越县境。总面积 1279 平方公里。佛坪是"大熊猫的故乡"和"中国山茱萸之乡"。佛坪县地处秦岭腹地，总体地形西北高、东南低。县境北界秦岭主脊自西而东有黄桶梁、光头山，为南北坡分水岭，亦为长江流域与黄河流域的分水岭；东有天花山、老庵子；西有烂店子梁、观音山；中部有鳌山、文观庙梁蜿蜒伸展，接连娘娘山主峰，构成倒挂的“山”字型骨架，形成低山和中山的高程差异，县东西两半以山相隔，汇集为金水、椒溪两个水系。蒲河系过境水，与椒溪交于三河口。三条河道纵贯佛坪县。山体多呈中切峡谷，沟壑纵横，群峰四起。河沟两岸分布大小不等的洪积、冲积、淤积台地，地势较平坦，为基本农田的分布区。

#### 2.项目实施背景

我国人口年龄结构已开始进入老龄化阶段。今后一个时期我国老年人口还将以较快速度增长。采取积极措施，加强老龄工作，是一项重要而紧迫的战略任务。党和国家历来十分关心老年人的养老工作。新中国建立后特别是改革开放以来，国家颁布实施了一系列维护老年人权益的法律法规和政策，加强了尊老爱幼思想教育，初步建立了养老、医疗等社会保障制度，老年福利、卫生、文化教育、体育等事业有了一定发展，老年人的生活水平和生活质量不断提高。老龄工作取得的进展和成绩，对推动经济建设和社会发展起到了重要作用。

老年人是社会的重要组成部分，在中国革命和建设事业中他们作出了重要贡献。满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要，让老年人共享经济建设和社会发展的成果，是中国共产党全心全意为人民服务根本宗旨的体现，也是国家和社会义不容辞的责任。

在社会主义市场经济条件下，弘扬中华民族传统美德，形成敬老、养老、助老以及代际和谐的良好社会风尚，是社会主义精神文明建设的一项重要内容。正确处理和解决人口老龄化过程中出现的各种矛盾和问题，切实保障老年人的合法权益，对促进经济建设和社会发展具有重要意义。

我国养老服务业快速发展，以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系初步建立老年消费市场初步形成，老龄事业发展取得显著成就。但总体上看，养老服务和产品供给不足、市场发育不健全、城乡区域发展不平衡等问题还十分突出。各地正通过新建、扩建、改建、购置等方式，因地制宜建设养老服务设施。创建养老行业项目要统筹规划，将养老服务设施建设纳入公建配套实施方案，全面提升社会养老服务能力。

陕西省为积极应对人口老龄化挑战，加快推进以居家养老为基础、以社区为依托、以机构为支撑的社会养老服务体系，全面提升我省养老服务水平，根据《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》(国发(2010)13 号)精神，鼓励社会资本参与养老服务体系：明确支持社会资本参与养老服务的政策：加强对社会资本参与养老服务领域的规范管理。贯彻落实《养老服务业标准化建设规划》，根据民政部在全国持续开展“社会养老服务体系推进年”活动，并启动“敬老爱老助老工程”的意见，结合陕西省实际，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，贯彻落实科学发展观，坚持政府主导、政策扶持、多方参与、统筹规划，推动社会养老服务体系，不断满足人民群众日益增长的养老服务需求。加快建立适度普惠型老年福利制度和社会养老服务体系，为全面建设西部强省作出贡献。以坚持资金保障和服务提供相匹配，坚持重点推动和全局统筹相并重，坚持居家、社区、机构养老相衔接，坚持标准建设和实际适用相兼顾为总要求：以下四项为总任务：一是建立健全以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的社会养老服务体系：二是加快社会养老服务制度化、规范化和信息化建设：三是引导和鼓励民间资本参与养老服务事业和产业：四是加强社会养老服务人才队伍建设。

根据《养老服务业标准化建设规划》要求，各市要分解细化社会养老服务发展的目标任务，落实责任分工，明确时限进度，强化效果评估和督促检查。并对各地进展情况实行定期通报，确保确定的目标任务如期实现。

佛坪县的老龄工作在县委、政府的高度重视和上级老龄业务主管部门的正确指导下，认真贯彻执行了党的老龄工作方针和国家的老年人福利扶持政策，经过全县的共同

努力，取得了长足发展。工作人员综合素质不断增强，老龄工作不断深入，各种惠老政策得到落实，老年人的生活质量进一步提高，在经济建设、社会发展和人民健康中发挥了重要作用。目前佛坪县各类敬老院、托老所等福利服务设施与老龄化矛盾日益突出，供养比例不足 50%，致使大部分空巢老年人和身边无子女或子女工作特别忙的老人的养老问题得不到妥善解决。因此，建设佛坪县怡人养老院是坚持“以人为本、关爱老人”的老龄工作宗旨，深入实践“党政主导、社会参与、全民关怀”的老龄工作方针，不断提高老年人福利工作效果，发挥党与群众联系的桥梁和纽带作用，对促进佛坪县经济社会发展和社会稳定具有十分重要的作用。

佛坪县养老服务中心建设项目建成后将提高全县养老福利设施，提高佛坪县老年人供养规模，发挥对外宣传的窗口作用，是树立良好的地区形象，促进佛坪县社会经济进一步协调发展的需要。综上所述，该项目建设是十分必要的、也是非常迫切的。

### 3.项目所在位置（卫星图）

项目位于佛坪县长角坝镇教场坝村。项目区位图如下图 1-1 所示。



图 1-1 项目所在区位图

## （二）项目实施的具体方案

### 1.项目名称

汉中市佛坪县养老服务中心建设项目

### 2.项目建设规模及内容

根据《佛坪县发展和改革局关于佛坪县养老服务中心建设项目初步设计方案的批复》(佛发改发[2023]1449 号), 本项目建设规模及内容为:

佛坪县养老服务中心建设项目位于佛坪县长角坝镇教场坝社会福利园区。主要建设内容为新建佛坪县养老服务中心, 床位 240 张, 总占地面积 4333.35 平方米(约 6.5 亩), 总建筑面积 10233.92 平方米, 地上建筑面积 7775.53 平方米, 其中照料中心 4803.21 平方米、综合服务楼 2972.31 平方米; 地下建筑面积 2458.40 平方米, 以及室外工程。

### 3.项目主管部门

单位名称: 佛坪县民政局。

### 4.项目实施单位

佛坪县民政局。

主要职责:

(1) 宣传、贯彻、执行中省市民政工作法律法规和政策规定, 制定全县民政事业发展规划和年度计划, 并组织实施、监督检查;

(2) 统筹社会救助体系建设, 负责全县城乡特困人员救助、城乡居民最低生活保障、孤儿救助、临时救助、生活无着流浪乞讨人员救助工作: 调查、审核、审批全县民政救助对象, 组织实施救助落实各项民政救助政策;

(3) 负责、指导村民(居民)委员会(监委会、组委会)换届民主选举及民主决策、民主管理和民主监督工作。指导开展村务公开, 推进基层民主政治建设。负责、指导社区建设工作, 推进城乡社区服务体系建设, 推进社区服务管理规范化;

(4) 负责全县社会组织的审批、登记和监督管理: 查处社会组织的违法行为和非法社会组织;

(5) 负责全县行政区划工作。承担县、镇(街道办)行政区域的设立、撤销、调整、地名命名、更名和界线变更及政府驻地迁移的初审上报工作。调处县境内行政区域边界争议;

(6) 负责组织、协调与毗邻县行政区域界线的勘定, 负责勘界历史资料的保存利用: 参与市、县际边界争议的联合调查和调处工作; 管理行政区域界线界桩标志。负责全县规范地名标志的设置和管理, 收集整理地名信息资料, 管理地名档案。负责行政区

划图的审核、勘定工作；

(7) 负责拟定儿童福利、孤弃儿童保障、儿童收养、儿童救助保护政策、标准，健全农村留守儿童关爱服务体系和困境儿童保障制度；

(8) 负责社会福利有奖募捐及福利彩票发行管理工作,负责福彩销售站的上报、批复与管理工作，管理本级福利资金，推进社会福利社会化；

(9) 负责全县婚姻登记、收养登记的发证及信息、档案管理工作，推进婚俗改革；

(10) 负责殡葬管理和殡葬制度改革，规范殡仪服务、公墓服务行为，加强公益性公墓建设与管理，促进殡葬事业健康发展；

(11) 统筹推进、督促指导、监督管理养老服务工作，拟定养老服务体系规划、政策、标准并组织实施，承担老年人福利和特殊困难老年人救助工作。指导建设养老院、农村幸福院、日间照料中心、居家养老、智慧养老等各种养老服务机构；

(12) 负责全县民政事业统计信息报送工作：强化民政财务，对全县民政事业经费作出预、决算，监督民政事业费的使用和管理；

(13) 负责社区工作者的招录使用和管理，负责志愿者队伍建设管理，推进社区工作人才队伍建设和志愿者队伍建设；

(14) 负责有关民政业务的行政复议工作：受理来信来访；

(15) 配合县行政审批服务局做好相对集中行政许可权改革工作，行行业监管职责；

(16) 承担本行业本领域有关方面的数据采集推送、安全管理等工作；

(17) 负责本行业本领域的安全生产监管工作；

(18) 完成县委、县政府交办的其他任务。

## **5.项目建设期**

本项目建设期为 2025 年 5 月—2027 年 4 月，共 24 个月。

## **6.项目总投资**

项目概算总投资 5,093.56 万元，其中工程费用 4,331.62 万元，工程建设其他费用 479.96 万元，预备费 281.98 万元。

## **7.项目进展情况**

截止目前，项目已获得可研批复、初设批复、环评、稳评、选址意见书、建设用地



批准书、建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等手续。

## 8.项目建设方案

### (1) 基础和地基

轻钢建筑基础采用柱下独立基础、条形基础。基础梁采用现浇钢筋混凝土结构，将埋置在地面以下的柱脚和钢梁外包混凝土，以解决防腐问题。基础主要承受轴力，体形较小，对土质要求较低。轻钢房屋的自重仅为砼结构的 1/5-1/3、可大大降低基础的造价。基础设计按《混凝土强度检验评定标准》(GB50107-2010)。

### (2) 结构材料

砼强度等级：基础垫层 C10，基础 C20，其他构件 C25-C35。钢筋：I 级钢  $f=210\text{KN/m}^2$ 。II 级钢  $f_y=310\text{KN/m}^2$ 。III 级钢  $f_y=400\text{KN/m}^2$  墙体：砖混结构+0.00 以下采用 240mm 厚标准新型承重砖墙。框架结构填充墙采用 M5 混合砂浆砌 190 厚 MU5 粉煤灰空心砌块。结构：框架结构采用现浇钢筋砼梁、板、柱。

### (3) 主要建构筑物

建筑结构形式为框架结构，设计使用年限 50 年。抗震设防烈度为 7 度，建筑结构安全等级为一级，地基基础设计安全等级为二级。屋面防水等级为一级，耐火等级为地上二级，地下一级。

### (4) 给水系统

养老院属于一类公共建筑，是消防重点保护单位，消防用水由市政管网直接供给，室内消火栓用水量为 30L/S，室外消火栓用水量为 20L/S。

①室内消火栓系统建筑室内消火栓水量为 30LS,水源由消防水池及泵房引入。管网在本建筑内成环布置，每层均设有消火栓，确保被保护范围内的任何角落都有两股水柱可以同时到达，消火栓均设在明显和易于取用处，消火栓间距应保证同层均有两股不小于 10M 的充实水柱到达室内任何部位，室内消火栓采用单阀单出口带消防软管卷盘，每个消火栓箱内均设有报警和启动消防泵的按钮。室内消火栓采用临时高压给水系统，由水泵房内设置的两台消火栓给水泵与消防水池及高位水箱联合供给，消防水箱、室外消防水池有效水位由医院总体建设考虑，消防水池应采取防冻保护措施。

②自动喷淋灭火系统，本工程设有自动喷水灭火系统，危险等级为中危 I 级：设计喷水强度为  $6\text{L/min}\cdot\text{m}^2$ ：作用面积为  $160\text{m}^2$ ，最不利喷头工作压力为  $0.05\text{Mpa}$ 。

③灭火器设置，根据规范在需要部位设置磷酸铵盐干粉灭火器。

#### （5）排水系统

##### 1)排水体制

排水体制的选择，关系到整个排水系统的建设规模和格局，对于城镇的环境影响项十分重大。选择排水体制需考虑的主要因素有：环境保护要求、经济造价分析和维护管理费用等。最终根据城镇规划、当地降雨情况和排放标准、污水处理和利用情况、地形和水体等条件综合考虑确定。合流制排水系统一次性基建投资太大，且不利于城市污水的处理。本项目排水制度实行雨污分流制度。生活污水通过管网收集集中处理。项目区雨水暂时采用由道路及硬化地面汇集沿马路边排放到市政道路上雨水口的方案。要求道路路面及硬化地面略高于自然地面，以保证路面不会积水。

2) 主要污染物污水中含有粪便、油脂、BOD5、COD、少量细菌等污染物，排水不含有毒有害物质。

3)污水管网污水管线沿道路铺设，充分结合地形及道路纵向坡度变化合理布置。污水管线顺应。

4) 地势形成重力自流排水形式，根据外围城市市政规划排水管网接口处高程，自流排入市政排水管网。

#### （6）采暖热源

本项目采用集中供热采暖方式。规划由县热力公司的主管道接入养老院。供热介质为蒸汽或高温热水，在换热站设置热交换器，为小区提供采暖热水，经热交换站换热后采暖二次热网供回水温度为 75/50℃。

系统补水为软化水，采用全自动软水器提供软化水，定压方式由设在换热站内的整体式定压补水机组来完成。

规划热力均采用双管制。热力干管设在负荷集中区域，支线尽量靠近用户，力求减少管线投资。

管材采用预置保温钢管，保温层厚度约为 60mm。采用直埋式波纹补偿器补偿。

（7）基本设计根据《采暖通风与空气调节设计规范》及国家和地区的有关规定，设置适当的通风、防排烟设施。

通风：康复与医疗用房以及护理型床位的居室、单元起居厅等生活用房设计最小换

气次数宜为每小时 2 次。非护理型床位的居室等生活用房设计最小换气次数 0.6 次。配电间换气次数 15~30 次，其它各室为 6~8 次。发电机房根据设备发热量进行送排风。每层设置排风管道，进行层面排风，并由顶层统一排至室外，每间卫生间设置排风扇，所排废气由管道井送至屋顶，由屋顶风机排至室外厕所换气次数>10 次。

防火排烟：按规范要求，在防烟楼梯间及其消防电梯间合用前室设机械加压送风系统。楼梯间每三层设一个常开风口；前室每层设一个常闭风口。加压风机置于屋面上。为防止楼梯间或前室压力过大，送风系统上设超压旁通装置。地下车库设机械通风兼排烟(补风)设施。

#### (8) 主要电气设备根据不同场所的使用功能及建筑要求选用

各种类型的照明光源及灯具，每个房间设置 2~3 组插座和一个灯头。重要场所及出入口处均按消防要求设置必要的带镉镍电池的应急照明灯和疏散照明指示灯。公共场所均采用节能型灯具和光源，分散控制。走廊、楼梯间开关采用延时和声、光控相结合的开关。

(9) 电气设计本项目建筑电气设计主要包括动力、照明配电系统、通讯及网络综合系统、消防报警系统、闭路电视系统、管理设施系统、广播音响及呼叫系统、接地系统。

1)动力、照明配电系统所有动力配电采用就地和集中的控制方式。照明分正常照明和事故照明,灯具以节能灯具为主，灯具控制采用手动控制，照度按《民用建筑电气设计规范》《老年人建筑设计规范》等国家有关照度标准进行设计。配电系统为三相五线制，所有建筑的供电方式采用树干式与放射式相结合，动力及照明的备用电源采用末端自动切换。各建筑物内的动力及照明线路选用 BV-500 型电线。控制线路选用 KVV-500 型控制电缆。锅炉房动力及照明线路选用 NHBV-500 型电线。控制线路选用 NHKVV-500 型控制电缆。所有线路均穿保护管暗敷。

2)消防报警系统各建筑设区域报警系统，每座设置一台区域报警控制器，区域报警控制系统设在相应的控制室，具体安排按国家相关标准设计。

3)广播音响系统及呼叫系统各建筑设置广播音响系统，具体安排按国家相关标准设计。护理之家及老年康复中心设置床头呼叫系统，具体安排按国家相关标准设计。

4)接地系统采用 TN-S 接地系统，电气接地、保安接地、防雷接地、消防报警装置

及其它弱电系统接地共用接地装置。要求接地电阻不大于 1 欧姆，在需要的位置设接地预埋件，具体安排按国家相关标准设计。

#### （10）绿色建筑

绿色建筑评价应遵循因地制宜的原则，结合建筑所在地域的气候、环境、资源、经济和文化等特点，对建筑全寿命期内的安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等性能进行综合评价。

本项目建筑的设计标识、运行标识应达到二星级或以上。此次按照绿色建筑二星级的标准进行设计建设，依据《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)的要求，从安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等五方面的全面分析。

#### （11）安全耐久

场地应避开滑坡、泥石流等地质危险地段，易发生洪滞地区应有可靠的防洪涝基础设施；场地应无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，应无电磁辐射、含土壤的危害。

建筑结构应满足承载力和建筑使用功能要求。建筑外墙、屋面、门窗、幕墙及外保温等围护结构应满足安全、耐久和防护的要求。

外遮阳、太阳能设施、空调室外机位、外墙花池等外部设施应与建筑主体结构统一设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件。

建筑内部的非结构构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形。

建筑外门窗必须安装牢固，其抗风压性能和水密性能应符合国家现行有关标准的规定。卫生间、浴室的地面应设置防水层，墙面、顶棚应设置防潮层。走廊、疏散通道等通行空间应满足紧急疏散、应急救护等要求，且应保持畅通，应具有安全防护的警示和引导标识系统。

（12）健康舒适室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》(GB/T18883-2002)的有关规定。建筑室内和建筑主出入口处应禁止吸烟，并应在醒目位置设置禁烟标志。

应采取措施避免餐厅、卫生间等区域的空气和污染物串通到其他空间，应防止厨房、卫生间的排气倒灌。

生活饮用水水质应满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)的要求，应使用构造内自带水封的便器，且其水封深度不应小于 50mm，非传统水源管道和

设备应设置明确、清晰的永久性标识。

室内噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010)中的低限要求，外墙、隔墙、楼板和门窗的隔声性能应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010)中的低限要求。

建筑照明数量和质量应符合国家标准《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)的规定，人员长期停留的场所应采用符合现行国家标准《灯和灯系统的光生物安全性》(GB/T20145-2006)规定的无危险类照明产品。选用 LED 照明产品的光输出波形的波动深度应满足现行国家标准《LED 室内照明应用技术要求》(GB/T31831-2015)的规定：应采取措施保障室内热环境，采用集中供暖空调系统的建筑，房间内的温度、湿度、新风量等设计参数应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012)的有关规定。采用非集中供暖空调系统的建筑，应具有保障室内热环境的措施或预留条件：

在室内设计温度、湿度条件下，建筑非透光围护结构内表面不得结露。供暖建筑的屋面、外墙内部不应产生冷凝。屋顶和外墙隔热性能应满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》(GB50176-2016)的要求：主要功能房间应具有现场独立控制的热环境调节装置。

### (13)生活便利

建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。停车场应具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件，并应合理设置电动汽车和无障碍汽车停车位。机动车、非机动车停车场所应位置合理、方便出入。

建筑设备管理系统应具有自动监控管理功能。制定完善的节能、节水、节材、绿化的操作规程、应急预案，实施能源资源管理激励机制，且有效实施。

### (14)资源节约

应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，且应符合国家有关节能设计的要求。应采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖空调系统能耗。应根据建筑空间功能设置分区温度，合理降低室内过渡区空间的温度设定标准。主要功能房间的照明功率密度值不应高于现行国家标准《建筑照明设计标准》规定的现行值；公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等

节能控制：采光区域的照明控制应独立于其他区域的照明控制。垂直电梯应采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施。

#### (15)环境宜居

建筑规划布局应满足日照标准，且不得降低周边建筑的日照标准。配建的绿地应符合所在地城乡规划的要求，应合理选择绿化方式，植物种植应适应当地气候和土壤，且应无毒害、易维护，种植区域覆土深度和排水能力应满足植物生长需求，并应采用复层绿化方式。场地的竖向设计应有利于雨水的收集或排放，应有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用。建筑内外均应设置便于识别和使用的标识系统：场地内不应有排放超标的污染源：生活垃圾应分类收集，垃圾容器和收集点的设置应合理并应与周围景观协调。

### 9.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5月至2027年4月。其中，2025年5月前为项目前期准备阶段；

2025年5月至2027年3月为项目施工及设备安装阶段；

2027年4月为竣工验收交付阶段。

## (三) 经济社会环境效益分析

### 1.社会效益分析

老年人是社会的宝贵财富，他们曾经为国家社会和家庭做出过贡献，其晚年生活应当得到切实保障。大力发展康复养老服务业能够有效提高包括广大老年人在内的全体人民的生活质量，促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求，具有显著的社会效益和一定的经济效益。对于坚持以人为本、深入贯彻落实科学发展观，推进社会主义和谐社会建设具有深远的意义。

### 2.经济效益分析

经济社会的快速发展为建立完善老年保障事业创造了有利条件，大力发展养老服务业，不断满足广大老年人的物质生活和精神文化需求，是全面落实科学发展观的根本要求，也对促进家庭和睦、人际关系融洽、构建社会主义和谐社会具有直接和深刻的影响。

### 3.环境效益分析

本项目在施工与运营期间，对周围环境虽然有一定的影响，但在采取必要的环境保

护的前提下，各种环境影响都处于可接受的范围内，项目建设不会使周用的环境质量造成明显的降低。工程建设的不利影响除占用土地资源的永久影响外，工程施工的不利影响大多是局部的和暂时的，可采取防治和改善措施予以控制。在认真执行国家和地方法律法规、切实落实项目所提的各种保护措施和对策的前提下，本项目建设从环境保护角度是可行的。

（四）项目立项、批复情况

截止目前，项目已获得可研批复、初设批复、环评、稳评、选址意见书、建设用地批准书、建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等手续。

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	佛坪县发展和改革局关于佛坪县养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复	佛发改发(2023)448 号
2	佛坪县发展和改革局关于佛坪县养老服务中心建设项目初步设计方案的批复	佛发改发(2023)449 号
3	佛坪县自然资源局关于办理佛坪县养老服务中心项目用地预审与选址意见书的复函	佛自然资函(2023)14 号
4	汉中市生态环境局佛坪分局关于佛坪县养老服务中心建设项目环评情况的复函	/
5	佛坪县重大决策(事项)社会稳定风险评估简易程序审核表	/
6	建设用地规划许可证	地字第 610730202310306 号
7	建设工程规划许可证	建字第 610730202310307 号
8	国有建设用地划拨决定书	编号：陕*佛坪(2024)04 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，最终得分 92 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。

表 1-2 项目绩效指标表

项目 名称						
汉中市佛坪县养老服务中心建设项目						
主管 部门	佛坪县民政局		实施期限	2025 年 5 月至 2027 年 4 月		
资金	实施期资金总额		5,093.56 万元			
金额	其中：自有资金		2,593.56 万元			
（万	债券资金		2,500.00 万元			
元）	其他融资		-			
总体 目标	实施期总目标					
	佛坪县养老服务中心建设项目位于佛坪县长角坝镇教场坝社会福利园区。主要建设内容为新建佛坪县养老服务中心，床位 240 张，总占地面积 4333.35 平方米(约 65 亩)，总建筑面积 10233.92 平方米，地上建筑面积 7775.53 平方米，其中照料中心 4803.21 平方米、综合服务楼 2972.31 平方米；地下建筑面积 2458.40 平方米，以及室外工程。					
	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	指标 1：初设批复投资偏离度（±%）		≤10%	
		融资成本	指标 1：其他融资		0.00	
		环境成本	指标 1：破坏周边环境程度		0%	
	产出指标	产出数量	指标 1：总占地面积（m²）		4333.35	



			指标 2：总建筑面积（m²）	10233.92	
			指标 3：地上建筑面积（m²）	4803.21	
			指标 4：照料中心（m²）	2972.3	
			指标 5：床位（个）	240	
		产出质量	指标 1：项目建成合格率	100%	
			指标 2：债券资金使用合规率	100%	
			指标 3：工程验收合格率	100%	
		产出时效	指标 1：债券发行后年度使用率（%）	100%	
			指标 2：按规定及时、规范披露信息程度（%）	100%	
			指标 3：及时足额还本付息程度（%）	100%	
			指标 4：竣工日期	2027 年 4 月	
			指标 5：是否按照建设计划完成工程建设	是	
	效益指标	经济效益	指标 1：债券存续期项目总收益（万元）	4,835.70	
			指标 2：债券存续期内项目运营收益偏离值（±%）	≤10%	
			指标 3：偿债后存量资金偏离值（±%）	≤10%	
		社会效益	指标 1：惠及人口（人）	≥8.7 万	
			指标 2：提供就业岗位（人）	≥6	
		生态效益	指标 1：施工周期对周边地区生态破坏程度	0%	
		可持续发展指标	指标 1：项目持续发挥作用期限	长期	
			指标 2：对本行业未来可持续发展影响	长期	

			度		
	满意度指标	服务对象满	指标 1：入住老人满意度	≥95%	
		意度指标	指标 2：群众满意度	≥95%	

**（六）项目运营主体基本情况**

本项目建设完成后，由佛坪县民政局负责本项目的运营管理工作。

**二、项目投资估算及资金筹措方案**

**（一）项目概算**

**1.编制依据及原则**

- （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）佛坪县平均物价水平、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**

项目概算总投资 5,093.56 万元，其中工程费用 4,331.62 万元，占比 85.04%工程建

设其他费用 479.96 万元，占比 9.42%，预备费 281.98 万元，占比 5.54%。项目的投资概算详见表 2-1、2-2，分年、分月度支出计划详见表 2-3、2-4。

表 2-1 项目总投资概算表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
1	工程费用	4331.62	85.04%
2	工程其他费用	479.96	9.42%
3	基本预备费	281.98	5.54%
5	总投资	5093.56	100.00%

表 2-2 项目总投资概算明细表

单位：万元

总 概 算 表										
项目名称：佛坪县养老服务中心建设项目										
01表										
序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
一	工程费用	3251.54		1080.08		4331.62				85.04%
1	照料中心	1172.50		452.00		1624.50	m²	4803.21	3382.12	31.89%
1.1	照料中心-土建工程	1172.50				1172.50	m²	4803.21	2441.07	
1.2	照料中心-电梯工程			25.06		25.06	m²	4803.21	52.18	
1.3	照料中心-消防工程			57.49		57.49	m²	4803.21	119.69	
1.4	照料中心-给排水工程			48.70		48.70	m²	4803.21	101.38	
1.5	照料中心-通风空调工程			53.04		53.04	m²	4803.21	110.43	
1.6	照料中心-消防报警工程			78.48		78.48	m²	4803.21	163.40	
1.7	照料中心-综合布线工程			47.43		47.43	m²	4803.21	98.74	
1.8	照料中心-电气照明工程			103.30		103.30	m²	4803.21	215.07	
1.9	照料中心-居室彩色电视机			15.40		15.40	台	77.00	2000.00	
1.10	照料中心-床、衣柜等起居设备			23.10		23.10	套	154.00	1500.00	
2	综合服务楼	768.94		308.29		1077.23	m²	2972.31	3624.22	21.15%
2.1	综合服务楼-土建工程	768.94				768.94	m²	2972.31	2587.00	
2.2	综合服务楼-电梯工程			22.90		22.90	m²	2972.31	77.04	
2.3	综合服务楼-消防工程			39.57		39.57	m²	2972.31	133.12	
2.4	综合服务楼-给排水工程			14.50		14.50	m²	2972.31	48.79	
2.5	综合服务楼-通风空调工程			21.01		21.01	m²	2972.31	70.70	
2.6	综合服务楼-消防报警工程			47.84		47.84	m²	2972.31	160.95	
2.7	综合服务楼-综合布线工程			17.75		17.75	m²	2972.31	59.73	
2.8	综合服务楼-电气照明工程			59.72		59.72	m²	2972.31	200.92	

总概算表

项目名称：佛坪县养老服务中心建设项目

01表

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			总投资比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
2.9	综合服务楼-厨房设备			25.00		25.00	项	1.00		
2.10	综合服务楼-餐桌餐椅			10.00		10.00	套	200.00	500.00	
2.11	综合服务楼-办公及生产家具			20.00		20.00	项	1.00		
2.12	综合服务楼-室内健身设施设备			10.00		10.00	项	1.00		
2.13	综合服务楼-网络室计算机设施			10.00		10.00	项	1.00		
2.14	综合服务楼-棋牌书法阅览等文娱设施			10.00		10.00	项	1.00		
3	地下建筑	1207.45		244.05		1451.50	m²	2458.40	5904.24	28.50%
3.1	地下建筑-土建工程	1207.45				1207.45	m²	2458.40	4911.53	
3.2	地下建筑-消防工程			31.31		31.31	m²	2458.40	127.36	
3.3	地下建筑-通风工程			37.16		37.16	m²	2458.40	151.16	
3.4	地下建筑-给排水工程			31.68		31.68	m²	2458.40	128.85	
3.5	地下建筑-消防报警工程			26.45		26.45	m²	2458.40	107.60	
3.6	地下建筑-电气照明工程			25.53		25.53	m²	2458.40	103.83	
3.7	地下建筑-配套设备工程			91.92		91.92	m²	2458.40	373.90	
4	室外工程	102.65		75.73		178.39	m²	4333.35	411.66	3.50%
4.1	给水工程			10.30		10.30	m²	120.00	858.22	
4.2	雨污水工程			39.82		39.82	m²	440.00	905.10	
4.3	电气照明工程			25.61		25.61	m²	4333.35	59.10	
4.4	围墙大门工程	42.55				42.55	m²	300.00	1418.17	
4.5	道路铺装工程	37.59				37.59	m²	1416.00	265.49	
4.6	室外绿化工程	19.52				19.52	处	1516.00	128.73	

总概算表

项目名称：佛坪县养老服务中心建设项目										
01表										
序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
4.7	室外活动器材	3.00				3.00	项	1.00	30000.00	
二	工程建设其他费用				479.96	479.96	取费依据			9.42%
1	建设单位管理费				43.19	43.19	财建[2016]504号			
2	建设项目征地费				111.90	111.90	万元/亩	7.46	15.00	
3	工程监理费				75.17	75.17	发改价格[2007]670号、发改价格[2015]299号			
4	工程勘察费				10.00	10.00	计价格[2002] 10号、发改价格[2015]299号			
5	项目前期咨询费				15.00	15.00	计价格[1999]1283号、发改价格[2015]299号			
6	环境影响咨询费				8.32	8.32	计价格[2002]125号、发改价格[2015]299号			
7	场地准备及临时设施费				43.32	43.32	工程费用×1.0%			
8	节能评估费				12.00	12.00	计价格[2002]125号、发改价格[2015]299号			
9	工程设计费				100.67	100.67	计价格[2002] 10号、发改价格[2015]299号			
10	招标代理服务费				12.75	12.75	计价格[2002] 10号、发改价格[2015]299号			
11	工程质量检测费				21.66	21.66	中华人民共和国住房和城乡建设部令第57号			
12	技术经济评估审查费				12.99	12.99	（建筑工程费+安装工程费）×0.3%			
13	工程造价咨询服务费				12.99	12.99	陕西省物价局陕价行发[2014]88号			
三	预备费				281.98	281.98				5.54%
1	基本预备费				281.98	281.98	（工程费+其他费-征地费）×6%			
四	建设投资（一+二+三）	3251.54		1080.08	761.94	5093.56				100.00%
五	建设期贷款利息				0.00	0.00	暂按不计考虑			
六	铺底流动资金				0.00	0.00	暂按不计考虑			
七	建设项目总投资（四+五+六）	3251.54		1080.08	761.94	5093.56	m²	10233.92	4977.14	100.00%
	占总投资比例	63.84%		21.20%	14.96%	100.00%				



表 2-3 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2025 年	2026 年	2027 年
1	工程费用	4331.62	2887.75	849.34	594.54
2	工程其他费用	479.96	319.97	94.11	65.88
3	基本预备费	281.98	187.99	55.29	38.70
4	总投资	5093.56	3395.71	998.74	699.12

表 2-4 项目 2025 年分月度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	工程费用	2887.75	360.97	360.97	360.97	360.97	360.97	360.97	360.97	360.97
2	工程其他费用	319.97	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
3	基本预备费	187.99	18.81	18.81	18.81	18.81	18.81	18.81	18.81	56.31
4	总投资	3395.71	419.78	419.78	419.78	419.78	419.78	419.78	419.78	457.28

（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、财政配套及自有资金到位情况

本项目总投资 5,093.56 万元。资金构成为：

(1) 申请发行地方政府专项债券 2,500.00 万元，占总投资的 49.08%；

(2) 项目自有资金为 2,593.56 万元，占总投资的 50.92%，来源为地方财政配套，将根据工程实施进度逐步到位。

本项目债券资金、自有资金筹措计划详见表 2-5。

**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	2027 年
1	专项债券	2,500.00	2,500.00	0	0
2	自有资金	2,593.56	900.00	1,000.00	693.56
3	合计	5,093.56	3,400.00	1,000.00	693.56

### 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 2,500.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 2,500.00 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	2,500.00	20 年期
合计	2,500.00	/

### 4.其他配套融资计划

本项目无其他配套融资计划。

## 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

本项目的营业收入主要床位收入、日常护理费收入。

陕西省人民政府办公厅《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》陕政办发〔2017〕76 号文件在推进完善价格形成机制中指出，完善以市场形成价格



为主的养老机构服务收费管理机制。对于以公建民营等方式运营的养老机构，采用招投标、委托运营等竞争性方式确定运营方，具体服务收费标准由运营方依据委托协议等合理确定。根据可行性研究报告经对汉中市佛坪县养老服务中心建设项目收费情况见下表 3-1。

**表 3-1 佛坪县养老机构收费情况调研统计表**

养老院	全自理老人收费（元/人/月）			半自理老人收费（元/人/月）			失能老人收费（元/人/月）	
	单人	双人	三人	单人间	双人	三人	单人间	双人
	间	间	间		间	间		间
佛坪县福居综合养老服务中心	2500	2000		3000			4000	3500
佛坪县高家梁五一养老中心	4500	4000		5000	5500		6000	
汉中美康熙苑颐养园区	2500	3000		4000-6000			7000	
汉台区敬心老年公寓	3000-4000							
城固县松鹤老年公寓	2200-3000							

#### （1）床位收入

本项目实施后，设置 240 张床位，其中，三人间 63 间；双人间 96 间；单人间 81 间。全自理老人：单人间床位费用按 3040 元/人/月测算、双人间及三人间按 2940 元/人/月测算；半自理老人：单人间床位费用按 3940 元/人/月测算、双人间及三人间按 3740 元/人/月测算，失能老人：单人间床位费用按 4700 元/人/月测算、双人间按 4540 元/人/月测算。按照《关于规范养老机构服务收费管理促进养老服务》（陕价费发〔2015〕59 号）、《关于规范养老机构服务收费管理促进养老服务业健康发展的指导意见》（发改价格〔2015〕129 号）、《养老机构管理办法》等相关政策文件规定，结合当地养老产业床位人均收费情况，同时考虑项目建设标准。

本项目运营期内考虑到物价上涨通货膨胀以及养老需求的日益增长等因素，项目运营期收费标准如表 3-2 所示，其中项目运营期床位第一年负荷率 75%，之后逐年增长 5%，

直至达到 85%峰值。

床位费收入(万元)=床位数×入住比例×各床位费×月数/10000

经测算，项目运营期内床位收入共计 7,121.75 万元。

表 3-2 佛坪县老年养护院收费表

类别	全自理老人			半自理老人			失能老人		合计
	单人	双人	三人	单人	双人	三人	单人	双人	
	间	间	间	间	间	间	间	间	
收费标准（（元/人/月））	3040	2940		3940	3740		4700	4540	/
房间数	32	15	11	25	13	10	24	20	150
床位数	32	30	33	25	26	30	24	40	240

## （2）日常护理费收入

本项目建成一个保健、护理、休闲为一体的养老中心，为老年人提供多种服务，比如保健康复、陪同就医、医院陪护、安宁疗护等特殊服务，会按次收取服务费用，考虑到不同老人身体状况的差异，需要不同的服务内容，全自理老人每个床位收取日常护理费用按 300 元/人/月测算，半自理老人每个床位收取日常护理费用按 600 元/人/月测算，失能老人每个床位收取日常护理费用按 900 元/人/月测算。

日常护理费收入(万元)=床位数×入住比例×日常护理费×月数/10000

经测算，项目运营期内日常护理收入共计 1,077.60 万元。

经测算，债券存续期内业务活动各项收入共计 8,199.35 万元，预测如表 3-4 所示。

表 3-4 项目预期收入表（2027 年-2045 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	8199.35	380.89	406.28	431.67	431.67	431.67	431.67	434.75	434.75	434.75
1	床位收入	7121.75	330.38	352.40	374.43	374.43	374.43	374.43	377.50	377.50	377.50
	负荷率（%）		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1	全自理老人床位收入	2289.17	105.94	113.00	120.06	120.06	120.06	120.06	121.28	121.28	121.28
	双人间及三人间床位收入	1494.61	69.46	74.09	78.72	78.72	78.72	78.72	79.25	79.25	79.25
	床位数（个）		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	床位费（元/人/月）		2940	2940	2940	2940	2940	2940	2960	2960	2960
	单人间床位收入	794.56	36.48	38.91	41.34	41.34	41.34	41.34	42.02	42.02	42.02
	床位数（个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	床位费（元/人/月）		3040	3040	3040	3040	3040	3040	3090	3090	3090
1.2	半自理老人床位收入	2487.69	115.48	123.18	130.87	130.87	130.87	130.87	131.88	131.88	131.88
	双人间及三人间床位收入	1686.94	78.54	83.78	89.01	89.01	89.01	89.01	89.49	89.49	89.49
	床位数（个）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位费（元/人/月）		3740	3740	3740	3740	3740	3740	3760	3760	3760
	单人间床位收入	800.75	37	39	42	42	42	42	42	42	42
	床位数（个）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	床位费（元/人/月）		3940	3940	3940	3940	3940	3940	3990	3990	3990
1.3	失能老人床位收入	2344.88	108.96	116.22	123.49	123.49	123.49	123.49	124.34	124.34	124.34

	双人间床位收入	1460.96	68.10	72.64	77.18	77.18	77.18	77.18	77.52	77.52	77.52
	床位数（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	床位费（元/人/月）		4540	4540	4540	4540	4540	4540	4560	4560	4560
	单人间床位收入	883.92	40.86	43.58	46.31	46.31	46.31	46.31	46.82	46.82	46.82
	床位数（个）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	床位费（元/人/月）		4540	4540	4540	4540	4540	4540	4590	4590	4590
2	日常护理费收入	1077.60	50.51	53.88	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25
2.1	全自理老人其他收入	228.00	10.69	11.40	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11
	单价（元/人/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.2	半自理老人其他收入	388.80	18.23	19.44	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66
	单价（元/人/月）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.3	失能老人其他收入	460.80	21.60	23.04	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48
	单价（元/人/月）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	月数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

(续上表)

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	收入合计	8199.35	434.75	434.75	437.82	437.82	437.82	437.82	437.82	440.89	440.89	440.89
1	床位收入	7121.75	377.50	377.50	380.57	380.57	380.57	380.57	380.57	383.64	383.64	383.64
	负荷率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1	全自理老人床位收入	2289.17	121.28	121.28	122.49	122.49	122.49	122.49	122.49	123.71	123.71	123.71
	双人间及三人间床位收入	1494.61	79.25	79.25	79.79	79.79	79.79	79.79	79.79	80.33	80.33	80.33
	床位数（个）		63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	床位费（元/人/月）		2960	2960	2980	2980	2980	2980	2980	3000	3000	3000
	单人间床位收入	794.56	42.02	42.02	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70	43.38	43.38	43.38
	床位数（个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	床位费（元/人/月）		3090	3090	3140	3140	3140	3140	3140	3190	3190	3190
1.2	半自理老人床位收入	2487.69	131.88	131.88	132.89	132.89	132.89	132.89	132.89	133.90	133.90	133.90
	双人间及三人间床位收入	1686.94	89.49	89.49	89.96	89.96	89.96	89.96	89.96	90.44	90.44	90.44
	床位数（个）		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	床位费（元/人/月）		3760	3760	3780	3780	3780	3780	3780	3800	3800	3800
	单人间床位收入	800.75	42	42	43	43	43	43	43	43	43	43
	床位数（个）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	床位费（元/人/月）		3990	3990	4040	4040	4040	4040	4040	4090	4090	4090
1.3	失能老人床位收入	2344.88	124.34	124.34	125.19	125.19	125.19	125.19	125.19	126.04	126.04	126.04
	双人间床位收入	1460.96	77.52	77.52	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86	78.20	78.20	78.20
	床位数（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

	床位费（元/人/月）		4560	4560	4580	4580	4580	4580	4580	4600	4600	4600
	单人间床位收入	883.92	46.82	46.82	47.33	47.33	47.33	47.33	47.33	47.84	47.84	47.84
	床位数（个）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	床位费（元/人/月）		4590	4590	4640	4640	4640	4640	4640	4690	4690	4690
2	日常护理费收入	1077.60	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25	57.25
2.1	全自理老人其他收入	228.00	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11
	单价（元/人/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.2	半自理老人其他收入	388.80	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66	20.66
	单价（元/人/月）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.3	失能老人其他收入	460.80	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48
	单价（元/人/月）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	月数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

## 2.项目运营支出预测

汉中市佛坪县养老服务中心建设项目未来预期支出主要包括员工薪资、管理费用、维修费用、动力费用、外购生活材料与医疗用品费和相关税金。

### （1）员工薪资：

项目建成后半自理与失能老人共占 92 张床位，按照国家养老机构人员配比标准（护理人员与老人比例不低于 1：14，按照护理人员与老人 1：9 比例预计，护理人员按 32 名，月工资按 3000 元测算；行政人员 2 名，月工资按 2500 元测算；后勤人员 8 名，月工资按 2000 元测算。经测算，项目运营期内员工薪资支出共计 2,478.39 万元。

（2）管理费用：管理费为办公费用及不可预见费用，取员工薪资的 1%测算。经测算，项目运营期内管理费支出共计 81.99 万元。

（3）维修费用：日常修理费按照工程费用的 0.1%进行预测，经测算，项目运营期内维修费支出共计 82.30 万元。

（4）动力费：按运营收入的 1%测算。经测算，项目运营期内动力费支出共计 163.99 万元。

（5）外购生活材料与医疗用品费：参考同类项目外购生活材料、医疗用品费用成本。按照年运营收入的 3.5%测算。经测算，项目运营期内外购生活材料与医疗用品费支出共计 286.98 万元。

（7）税费：根据财政部等六部委 2019 年 6 月 28 日发布的《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告 2019 年第 76 号），自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，养老服务项目免征契税、不动产登记费、增值税、房产税、城镇土地使用税。本项目免征增值税及附加税费。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 3,363.65 万元。本项目的费用预测见下表 3-4 所示。

表 3-5 项目运营支出表（2027 年-2045 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	员工薪资	2748.39	105.30	140.40	140.40	140.40	140.40	144.61	144.61	144.61	144.61
2	管理费用	81.99	3.81	4.06	4.32	4.32	4.32	4.32	4.35	4.35	4.35
3	维修费用	82.30	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33
4	动力费用	163.99	7.62	8.13	8.63	8.63	8.63	8.63	8.69	8.69	8.69
5	外购生活材料与医疗用品费	286.98	13.33	14.22	15.11	15.11	15.11	15.11	15.22	15.22	15.22
6	成本合计	3363.65	134.39	171.14	172.79	172.79	172.79	177.00	177.20	177.20	177.20

（续上表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	员工薪资	2748.39	144.61	148.95	148.95	148.95	148.95	148.95	153.42	153.42	153.42	153.42
2	管理费用	81.99	4.35	4.35	4.38	4.38	4.38	4.38	4.38	4.41	4.41	4.41
3	维修费用	82.30	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33
4	动力费用	163.99	8.69	8.69	8.76	8.76	8.76	8.76	8.76	8.82	8.82	8.82
5	外购生活材料与医疗用品费	286.98	15.22	15.22	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32	15.43	15.43	15.43
6	成本合计	3363.65	177.20	181.54	181.74	181.74	181.74	181.74	186.21	186.41	186.41	186.41



### 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 2.50 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 2,500.00 万元，以年利率 3.0% 预计每年利息支出，利息每半年支付一次。债券利息支出如表 3-5 所示。

表 3-5 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 年	0.00	0.00
2026 年	0.00	75.00
2027 年	0.00	75.00
2028 年	0.00	75.00
2029 年	0.00	75.00
2030 年	0.00	75.00
2031 年	0.00	75.00
2032 年	0.00	75.00
2033 年	0.00	75.00
2034 年	0.00	75.00
2035 年	0.00	75.00
2036 年	0.00	75.00
2037 年	0.00	75.00
2038 年	0.00	75.00
2039 年	0.00	75.00
2040 年	0.00	75.00
2041 年	0.00	75.00
2042 年	0.00	75.00

2043 年	0.00	75.00
2044 年	0.00	75.00
2045 年	2,500.00	75.00
合计	<b>2,500.00</b>	<b>1500.00</b>

本项目通过发行债券达到项目总投资 49.08%，符合投资需求，债务利率按照 3.0% 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 2,500.00 万元，总利息为 1,500.00 万元。

### 5.其他配套融资利息

本项目无其他配套融资利息。

(三) 资金测算平衡表

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	13292.91	3400.00	1000.00	1074.45	406.28	431.67	431.67	431.67	431.67	434.75	434.75	434.75
1	业务活动现金流入	8199.35	0.00	0.00	380.89	406.28	431.67	431.67	431.67	431.67	434.75	434.75	434.75
2	融资活动现金流入	2500.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	2500.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	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	2593.56	900.00	1000.00	693.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	12307.21	3400.00	1000.00	827.95	246.14	247.79	247.79	247.79	252.00	252.20	252.20	252.20
1	业务活动现金流出	3363.65	0.00	0.00	134.39	171.14	172.79	172.79	172.79	177.00	177.20	177.20	177.20
2	项目建设现金流出	4941.06	3397.50	925.00	618.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	4002.50	2.50	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
3.1	债券发行费用	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	1500.00	0.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	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	当期现金结余	985.70	0.00	0.00	246.50	160.14	183.88	183.88	183.88	179.67	182.54	182.54	182.54
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	246.50	406.64	590.52	774.40	958.28	1137.96	1320.50	1503.04
五	期末现金		0.00	0.00	246.50	406.64	590.52	774.40	958.28	1137.96	1320.50	1503.04	1685.58

(续上表)

序号	项目名称	合计	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	13292.91	434.75	434.75	437.82	437.82	437.82	437.82	437.82	440.89	440.89	440.89
1	业务活动现金流入	8199.35	434.75	434.75	437.82	437.82	437.82	437.82	437.82	440.89	440.89	440.89
2	融资活动现金流入	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	2593.56	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	12307.21	252.20	256.54	256.74	256.74	256.74	256.74	261.21	261.41	261.41	2761.41
1	业务活动现金流出	3363.65	177.20	181.54	181.74	181.74	181.74	181.74	186.21	186.41	186.41	186.41
2	项目建设现金流出	4941.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	4002.50	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	2575.00
3.1	债券发行费用	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2500.00
3.3	支付债券利息	1500.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	985.70	182.54	178.20	181.08	181.08	181.08	181.08	176.61	179.48	179.48	(2320.52)
四	期初现金		1685.58	1868.13	2046.33	2227.41	2408.49	2589.57	2770.64	2947.25	3126.74	3306.22
五	期末现金		1868.13	2046.33	2227.41	2408.49	2589.57	2770.64	2947.25	3126.74	3306.22	985.70

**说明：**

1、本项目自有资金 2,593.56 万元，资金来源为地方财政配套。

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 4,835.70 万元，项目总债务融资本息为 4,000.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 $\approx 1.21$  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财政配套比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 四、项目风险评估及控制措施

### （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

#### 1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，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，影响项目财政配套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

汉中市佛坪县养老服务中心建设项目计划发行专项债券 2,500.00 万元。2025 年申请 20 年期专项债券 2,500.00 万元，融资成本按 3.0% 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	2,500.00	20 年期
合计	2,500.00	/

## （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

汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券计划 2025 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行额 2,500.00 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 2.50 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。

### （十二）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：

### （十三）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。

#### （一）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

#### （二）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

### **（三）每期债券存续期内定期披露内容**

- 1.陕西省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2.建设项目施工/项目单位运营最新情况说明。
- 3.“陕西省 2025 年社会事业领域专项债券”跟踪评级报告。

### **（四）每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“2025 年汉中市佛坪县养老服务中心建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。