

# 2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造 项目(一期)专项债券实施方案



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.....7

（四） 项目立项、批复情况.....9

（五） 项目实施绩效目标.....10

（六） 项目运营主体基本情况.....11

二、 项目投资估算及资金筹措方案.....11

（一） 项目概算.....11

（二） 资金筹措方案.....15

三、 项目预期收益、成本、融资平衡情况.....16

（一） 与项目相关的收支情况.....16

（二） 资金测算平衡表.....28

（三） 其他需要说明的事项.....31

四、 项目风险评估及控制措施.....31

（一） 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....31

（二） 主要风险控制措施.....33

五、 债券发行方案.....34

（一） 发行依据.....34

（二） 发行计划.....35

（三） 发行场所.....35

（四） 品种和数量.....36

（五） 时间安排.....36

（六） 上市安排.....36

（七） 兑付安排.....36

（八） 发行费用.....36

（九） 招投标.....36

（十） 分销.....37

（十一） 发行款缴纳.....37

六、 信息披露计划.....37

（一） 每期债券发行日五个工作日之前披露.....37

（二） 每期债券发行结束当日披露.....37

（三） 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露.....38

（四） 每期债券存续期内定期披露内容.....38

（五） 每期债券存续期内随时披露内容.....38

## 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)围绕健全规范的地方政府举债融资机制，为深入贯彻党的二十大关于“实施城市更新行动，加强历史文化保护传承”的战略部署，全面落实《国家“十四五”规划纲要》关于“推进以人为核心的新型城镇化”要求，子长市立足革命老区振兴发展定位，聚焦瓦窑堡老城中山街片区历史风貌(保护与功能提升需求，启动 2025 年老旧街区改造专项债项目，本项目以 “红色基因赓续+城市有机更新” 为主线，统筹推进历史建筑修缮、基础设施提质、公共服务优化三大工程，着力打造新时代革命老区城市更新的示范样板。

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《中华人民共和国预算法》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。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。本次发行保障性安居工程专项债券（以下简称“专项债券”），是在遵循市场规则的基础上，积极探索保障性安居工程资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息的资金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

子长市，陕西省县级市，由延安市代管，位于黄土高原中部，革命圣地延安北部，北依榆林市横山区，东接子洲县、清涧县，南连延安市延川县、宝塔区，西邻延安市安塞区、榆林市靖边县，总面积 2405 平方千米。市区距延安市 93 千米，距省城西安市 430 千米。截至 2023 年 6 月，子长市辖 3 个街道、8 个镇。截至 2023 年末，子长市常住人口 21.47 万人。

子长历史悠久，已有 2200 多年的设县史。1942 年 5 月为纪念民族英雄谢子长改名为子长县，县城由安定镇迁至瓦窑堡镇，是全国以革命烈士命名的 7 个县市之一。子长中央红军万里长征的落脚点和抗日东征的出发地，土地革命后期为中共中央和中华苏维埃政府所在地，党中央在瓦窑堡生活和战斗了七个月零十四天，因“瓦窑堡会议”而闻名中外。建国后定为革命老根据地之一，先后有 10 名子长籍军人被授予少将以上军衔，素有中国革命“红都”和“将军县”之美誉。

2023 年，子长市实现地区生产总值 157.37 亿元，其中，第一产业实现增加值 12.95 亿元，第二产业实现增加值 96.91 亿元，第三产业实现增加值 47.52 亿元。三次产业结构成为 8.2：61.6：30.2。人均生产总值 73198 元。

#### 2.项目必要性及可行性

##### (1) 传承瓦窑堡老城特色风貌，引领人民江山论样板示范的需要

与延安、瑞金、遵义、井冈山、西柏坡等革命旧址群相比，瓦窑堡革命旧址群基本保留了中国共产党在瓦窑堡的原始状态，即各类中央机关、领导人旧居周边民宅环绕，相互依存，整体环境保存完好，还原革命旧址融于民宅之中的空间格局，是党与人民群众联系紧密党受到人民群众拥护爱戴的重要见证。

2020 年 4 月，习总书记在陕西考察时强调要加大保护力度，加强公共文化产品和服务供给。本次项目以人民为中心，注重人民生活环境的改善和精神文化的富足。充分尊重区域建筑的传统式样及其风貌特点，拟尽量保留原有建筑物，进行必要的立面改造、

结构加固;并新建党群服务中心、社区文化服务中心等,引领人民江山样板区建设。结合五分钟社区生活圈建设,做好宣传、教育、展示等基础功能服务。让人民群众通过享受服务更加热爱党、跟党走,以党群服务中心的示范作用,引领人民江山样板区建设。本项目建成后,将充分挖掘瓦窑堡文化价值,打造出既能延续老城历史风貌、又能满足城镇化生活所需的历史街区,打造集品质居住、老街文化风貌于一体的新地标。

### (2) 服务老城有机更新,以人为本开展老城复兴建设的需要

近年来,子长市发展步伐不断加快,但在城镇化快速推进的过程中,也积累了一些矛盾和问题,主要是城市布局不合理,道路交通不够畅通智能,基础设施陈旧、功能不强,城市家具过多,公共活动空间不足,私搭乱建、架空线缆凌乱等存在安全隐患,人居环境整体较差,城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足,与城市高质量发展要求和人民群众对美好生活的向往还有差距。在市委二届七次全会中,城市有机更新被确定为“四件民生实事”之一。

因此在瓦窑堡老城的城市更新过程中,以绣花功夫,精准定位每栋建筑的保护与整治方式,结合地块的区位、价值,以及对民生与环境的改善效果进行综合评估。本项目紧抓老旧小区改造的有利政策机遇,开展老城区建管提质行动。对标全国文明城市标准,加快补齐名类生活服务和基础设施短板,按需整治小区楼栋外立面,推进老旧小区改造强弱电线路规整、入地等项目。突出完善市政设施,进一步完善交通路网,对老城区道路实施规范化改造,完善机动车、非机动车、人行道道路系统,合理利用拆迁腾留空间,完善便民停车场等公共服务配套。高度关注“两拆”反弹和遗留问题,加大力度解决钉子户,尽快形成净地,发挥效益。结合城市基础设施建设,见缝插绿,建好口袋公园、袖珍公园,着力提高城市绿地率。项目通过“小规模、渐进式”的有机更新模式开展老城的复兴建设,避免大拆大建的粗放式更新方式,提升街区形象魅力。

### (3) 诠释老城历史印记和核心价值,展示历史文化金名片的需要

子长立足历史文化名城定位,注重统筹做好历史文化保护传承:推进历史文化和民俗文化融合发展。以更严格的措施、更常态化的制度落实老城不能再拆的要求,实现应保尽保,最大限度留住历史印记。突出核心区文化遗产特色,将历史街巷、传统地名等纳入核心区保护对象,以更加完整地诠释老城核心价值。

本项目的建设,通过老城老旧街区改造提升,自觉站在历史传承、文脉赓续的高度,

既要保护单体建筑，也要保护地域环境，做到空间全覆盖，要素全囊括，以确保各个时期重要历史文化遗产得到系统性的保护，使得老城的发展具有历史传承性与文脉连续性。通过调整优化老街两侧业态功能，通过提升老街街景风貌，植入窑洞符号等特色文化元素。以连贯的历史记忆与历史信息，展示文化自信。同时融合生态保护、休闲游憩、审美启智和经济发展功能，对保护、保留建筑，采取修旧如故的原则，以用促保的方式，让历史文化资源用起来、活起来。吸引更多游客和居民，提升瓦窑堡的历史文化知名度和现代化服务水平。

### 3.项目所在位置（卫星图）

项目选址位于子长市瓦窑堡老城。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

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)

### 2.项目建设规模及内容

根据《子长市行政审批服务局关于子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)初步设计的批复》子审服发(2025)批字 204 号，本项目建设内容为：

拟对瓦窑堡老城中山街片区沿街 20 栋建筑外立面进行改造，改造外立面总面积约

29490 m<sup>2</sup>，设置路侧停车位 350 个，楼体广告位 24 个，同时提升改造老旧街区强弱电 1358m、燃气 863m、给排水各 825m 等其他配套设施。

### 3.项目主管部门

本项目主管部门是子长市国有资产经营管理中心。

部门职责：

政策落实与基础管理：负责组织实施中、省、市关于国有资产管理方针政策、法律法规及规章制度；管理市直行政事业单位国有资产，包括财产报损报废和非经营性资产转为经营性资产的管理工作；开展事业单位清产核资、产权登记、产权界定等基础性工作，查处国有资产流失案件，监管全市产权交易工作。

企业国有资产管理：对股份制企业国有股实施产权管理，组织清算被撤销、解散、破产企业的国有资产；建立健全国有资产保值增值考核体系，实施国有股股权管理；监督检查全市国有资产评估管理制度和办法的执行情况，决定市直国有资产评估项目立项并对评估结果进行合理性审查。

资产配置与优化整合：严格国有资产配置审批，在部门预算编制中统筹考虑各单位国有资产占用情况，实现资产管理与预算编制紧密结合；加大对存量资产的调控力度，建立调配和处置机制，推进国有资产整合、共享、共用和合理流动，盘活存量资产，优化资源配置。

监督评价与绩效提升：运用"三个指标体系"对全市行政事业单位、市属国有企业和金融企业开展国有资产监督评价，通过全覆盖的指标量化管理推动各单位提高资产管理重视程度，提升全市国有资产管理水平，为市人大监督提供保障依据。

信息化与全生命周期管理：通过行政事业性国有资产管理信息系统与企业财务管理系统、公务用车管理平台、办公用房管理系统的有效衔接，构建"大资产"管理格局；推进资产管理与预算管理、财务管理、政府采购的深度融合，实现资产配置、使用、处置的全生命周期管理。

专项工作推进：包括办公用房安全改造、公务用车"三化"建设（信息化、标识化、定位化）、融资平台整合升级、清廉企业建设等重点任务，同时承担市政府及上级部门交办的其他国有资产管理相关工作。

#### 4.项目实施单位

本项目实施单位为陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司。

单位介绍：

陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司成立于 2021 年 05 月 26 日，注册地位于陕西省延安市子长市运政大厦二楼，法定代表人为加东。经营范围包括一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；智能农业管理；煤炭洗选；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；炼焦；煤制品制造；建筑砌块制造；砖瓦制造；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；通用设备修理；承接总公司工程建设业务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；农副产品销售；煤炭及制品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公设备耗材销售；日用杂品销售；办公用品销售；道路货物运输站经营；互联网安全服务；互联网数据服务；数字文化创意内容应用服务；大数据服务；数字文化创意软件开发；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；充电控制设备租赁；企业管理；酒店管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告发布；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；项目策划与公关服务；以自有资金从事投资活动；广告制作；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；森林固碳服务；城乡市容管理；城市公园管理；游览景区管理；机动车修理和维护；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；公园、景区小型设施娱乐活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：食品生产；发电业务、输电业务、供（配）电业务；燃气经营；文物保护工程施工；建设工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；食品销售；食品互联网销售；网络预约出租汽车经营服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；公路管理与养护；住宿服务；餐饮服务；互联网信息服务；道路货物运输（网络货运）；房地产开



发经营；旅游业务；矿产资源勘查；文物保护工程勘察；文物保护工程设计；演出场所经营；网络文化经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

## 5.项目建设期

本项目建设期为 2025 年 8 月—2027 年 7 月，共 24 个月。

## 6.项目总投资

项目总投资额 11804.89 万元，其中，工程建设费用 10,027.20 万元，占总投资的 84.94%，其他费用 1,215.55 万元，占总投资的 10.30%，预备费 562.14 万元，占总投资的 4.76%。

## 7.项目进展情况

截止目前，项目已获得可研批复、初步设计批复、工程规划许可证、子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)用地选址的情况说明、子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)由政府主导的函等手续。

## 8.项目建设方案

### 1.建筑外立面改造

#### 改造内容

结构加固：对 20 栋建筑进行墙体裂缝修补（灌注环氧树脂）、承重柱碳纤维加固。

#### 外立面装饰：

窑洞建筑：保留原有拱券造型，外覆仿古青砖（厚度 $\geq 50\text{mm}$ ），局部增设木格栅装饰。

砖混建筑：采用干挂石材（花岗岩）与真石漆结合，主色调为米黄、赭红，体现陕北民居特色。

节能改造：加装断桥铝 Low-E 玻璃窗（传热系数 $\leq 1.8 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ），外墙增设 50mm 厚岩棉保温层。

#### 施工工艺

基层处理：铲除原空鼓涂料，打磨至平整，涂刷界面剂增强粘结力。

#### 装饰层施工：

干挂石材：龙骨间距 $\leq 1.2\text{m}$ ，挂件采用不锈钢材质，抗震设防烈度 6 度。

真石漆：喷涂厚度 $\geq 3\text{mm}$ ，分格缝宽度 3-5mm，仿石材效果。

## 2.地下管网改造

### 强弱电入地

电缆敷设：沿人行道东侧新建 $\phi 100\text{mm}$  PVC 套管，强弱电分离（强电在上、弱电在下），间距 $\geq 30\text{cm}$ 。

设备安装：增设智能配电箱（IP54 防护等级），集成过载保护、漏电监测功能。

### 燃气与给排水

燃气管道：采用 HDPE 双壁波纹管（DN200），埋深 $\geq 1.2\text{m}$ ，穿越道路时加设钢套管。

### 给排水系统：

雨水： $\phi 600\text{mm}$  钢筋混凝土管，坡度 0.3%，接入市政雨水管网。

污水： $\phi 400\text{mm}$  HDPE 管，同步实施雨污分流，检查井间距 $\leq 50\text{m}$ 。

## 3.配套设施建设

### 智慧停车与充电

停车位：利用道路两侧退让空间新增 350 个车位，其中 100 个配置 7kW 交流充电桩。

管理系统：车牌识别+无感支付，车位引导屏实时显示空位信息。

慢行通道：拓宽人行道至 3m，地面铺装透水混凝土，增设盲道与休憩座椅。

## 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 8 月至 2027 年 7 月。其中，

2025 年 8 月前为项目前期准备阶段；

2025 年 8 月至 2027 年 6 月为项目施工及设备安装阶段；

2027 年 7 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

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目（一期）的社会效益显著且多维。该项目聚焦

中山街片区沿街建筑外立面改造与基础设施提升,通过修复 20 栋历史建筑外立面约 2.95 万平方米,既保留了瓦窑堡老城传统建筑风貌的独特性,又以统一协调的立面风格重塑了街区文化标识,为传承红色文化与地域历史记忆提供了物质载体。同步实施的强弱电入地 1358 米、燃气管道更新 863 米、给排水系统改造 825 米等工程,彻底解决了老旧街区管线杂乱、安全隐患突出、排水不畅等民生痛点,显著提升了居民生活品质与安全保障水平。项目以“微改造”方式激活历史街区活力,避免了大拆大建对城市肌理的破坏,通过保留原有街巷格局与空间尺度,延续了社区人文脉络,增强了居民的归属感与认同感。改造后的街区将形成集文化展示、生活服务、旅游休闲于一体的复合型空间,既满足本地居民日常需求,又为游客提供沉浸式历史体验场景,有效促进文旅融合发展。此外,项目实施过程中广泛吸纳本地劳动力参与建设,带动了建筑、材料等相关产业发展,为居民创造就业机会,实现了“改造促就业”的良性循环。整体来看,该项目通过历史文脉保护、基础设施升级与社区功能优化,推动了老城从“生存型”向“生活型”转型,为子长市打造宜居宜业宜游的现代化城市奠定了坚实基础,其社会效益将随着时间推移持续释放并深化。

## 2.经济效益分析

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)经济效益显著,兼具短期拉动与长期增值效应。项目通过外立面改造与基础设施升级,直接带动建筑、材料、劳务等本地产业发展,预计创造就业岗位超 200 个,拉动周边消费约 500 万元,同时为施工企业、设计单位等贡献税收,形成“改造-就业-消费-税收”的良性循环。改造后街区环境品质提升,将吸引更多商户入驻或老商户扩大经营,带动商业租金上涨 15%-20%,促进餐饮、零售、文创等业态繁荣,预计年新增营业收入超 2000 万元,为地方财政注入持续税源。配套强弱电、燃气、给排水改造有效降低管线维护成本,减少因设施老化导致的停水停电等问题,每年可为居民和企业节省维修及停业损失约 100 万元。此外,街区历史风貌与功能优化将提升区域房地产价值,周边住宅价格预计上涨 8%-12%,带动土地增值收益。长期来看,改造后的文化旅游吸引力增强,可联动周边景区形成特色旅游线路,预计年接待游客增加 10 万人次,带动旅游综合收入增长超 800 万元,实现“文化保护-环境提升-经济激活”的多赢局面,为子长市高质量发展注入新动能。

3.环境效益分析

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目（一期）环境效益突出，通过外立面整治与地下管线更新实现生态与人文双提升。项目采用环保材料修复 2.95 万平方米建筑立面，减少扬尘污染与建筑垃圾排放，同时对 1358 米强弱电、863 米燃气及 825 米给排水管线实施入地改造，彻底消除空中“蜘蛛网”与地下管网渗漏隐患，降低土壤及水体污染风险。改造后街区雨水排放效率提升 30%，有效缓解内涝问题；燃气管道更新使能源利用效率提高 15%，减少碳排放约 200 吨/年。此外，项目保留原有街巷空间与绿化节点，新增口袋公园及垂直绿化 500 平方米，提升区域绿地率与微气候调节能力，为居民创造更宜居的生态空间。通过历史风貌与现代环保技术的融合，项目既延续了瓦窑堡老城文化记忆，又构建了低碳、韧性、绿色的街区环境，为子长市生态宜居城市建设提供示范样本。

（四）项目立项、批复情况

截止目前，项目已获得可研批复、初步设计批复、工程规划许可证、子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)用地选址的情况说明、子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)由政府主导的函等手续。

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	《子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)可行性研究报告的批复》	子审服发(2025)批字 21 号
2	《子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)初步设计的批复》	子审服发(2025)批字 204 号
3	《工程规划许可证》	ZSF2025-02-51
4	《建设工程规划许可证》	ZSF2025- 02-51
5	《子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)用地选址的情况说明》	子自然资函(2025)13 号
6	《长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)由政府主导的函》	子国资办函（2025）32 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，得分为 97 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						
子长市瓦窑堡老城老旧小区改造项目(一期)						
主管部门	子长市工业园区管理委员会		实施期限		2025 年 8 月至 2027 年 7 月	
资金金额（万元）	实施期资金总额		11804.89 万元			
	其中：自有资金		6,104.89 万元			
	债券资金		5,700.00 万元			
	其他融资		/			
总体目标	实施期总目标					
	拟对瓦窑堡老城中山街片区沿街 20 栋建筑外立面进行改造，改造外立面总面积约 29490 m²，设置路侧停车位 350 个，楼体广告位 24 个，同时提升改造老旧小区强弱电 1358m、燃气 863m、给排水各 825m 等其他配套设施。2025 年子长市瓦窑堡老城老旧小区改造项目（一期）通过系统性改造显著提升了城市功能与居民生活品质。					
	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%	
		融资成本	其他融资		0	
		环境成本	破坏周边环境程度		0%	
	产出指标	数量指标	建筑外立面改造（m²）		29490.00	
			提升改造强弱电（m）		1358.00	
			改造燃气（m）		863.00	
			给水改造（m）		825.00	
			排水改造（m）		825.00	
			停车位（个）		350.00	
			楼体广告位（个）		24.00	
			其他配套（项）		1.00	
		质量指标	项目建成合格率		100%	
债券资金使用合规率			100%			
工程验收合格率			100%			

		时效指标	债券发行后年度使用率(%)	100%	
			按规定及时、规范披露信息程度(%)	100%	
			及时足额还本付息程度(%)	100%	
			竣工日期	2027 年 7 月	
			是否按照建设计划完成工程建设	是	
	效益指标	社会效益	惠及人口(万人)	≥10	
			提供就业岗位(人)	≥6	
		经济效益	债券存续期内项目运营收益偏离值(±%)	≤10%	
			偿债后存量资金偏离值(±%)	≤10%	
			项目存续期总收益(万元)	12,937.52	
		生态效益	施工期对周边地区生态破坏度	0%	
		可持续发展指标	项目持续发挥作用期限	长期	
			对本行业未来可持续发展影响度	长期	
	满意度指标	服务对象满意度指标	当地居民满意度	≥95%	

## （六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司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) 子长市平均物价水平、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

项目总投资额 1,1804.89 万元，其中，工程建设费用 10,027.20 万元，占总投资的 84.94%，其他费用 1,215.55 万元，占总投资的 10.30%，预备费 562.14 万元，占总投资的 4.76%。

项目的投资估算详见表 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
一	工程建设费用	10,027.20	84.94%
二	其他费用	1,215.55	10.30%
三	工程预备费用	562.14	4.76%
五	总投资	11804.89	100.00%

表 2-2 项目总投资概算明细表

序号	工程和费用名称	概算价值					技术经济指标					备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	计量指标	单位	数量	单位造价(元)	占投资额(%)	
一	工程费用	10027.20	0.00	0.00	0.00	10027.20	建筑面积	m²	56782.30	1765.90	84.94%	
二	工程建设其他费用				1215.55	1215.55	建筑面积	m²	56782.30	214.07	10.30%	
三	工程基本预备费				562.14	562.14	建筑面积	m²	56782.30	99.00	4.76%	(一+二)*5%
四	建设投资总额	10027.20	0.00	0.00	1777.69	11804.89	建筑面积	m²	56782.30	2078.97	100.00%	(一 + 二 + 三)



表 2-3 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	2025 年	2026 年	2027 年
一	工程建设费用	10027.20	6030.60	1953.57	2043.03
二	其他费用	1215.55	731.30	236.90	247.35
三	工程预备费用	562.14	338.10	109.53	114.51
四	总投资	11804.89	7100.00	2300.00	2404.89

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	工程建设费用	6,030.60	1,206.12	1,206.12	1,206.12	1,206.12	1,206.12
二	其他费用	731.30	146.26	146.26	146.26	146.26	146.26
三	工程预备费用	338.10	67.62	67.62	67.62	67.62	67.62
四	总投资	7,100.00	1,420.00	1,420.00	1,420.00	1,420.00	1,420.00

## （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 11804.89 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 5,700.00 万元，占总投资的 48.28%；

（2）项目自有资金为 6,104.89 万元，占总投资的 51.72%，来源为单位自筹，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	5,700.00	5,700.00	0	0
2	自有资金	6,104.89	1,200.00	2,300.00	2,604.89
3	合计	11804.89	6,900.00	2,300.00	2,604.89

### 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 5,700.00 万元。发行计划为 2025 年发

行 20 年期专项债券 5,700.00 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	5,700.00	20 年期
合计	5,700.00	/

#### 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

项目通过瓦窑堡老城老旧街区管廊改造建设，将电力工程、给水工程、排水工程、燃气工程纳入管廊进行集约化管理。通过本项目初步设计批复报告可知：电力改造管廊长度为 1358 米，燃气改造工程管廊长度为 863 米，给水改造工程管廊长度为 825 米，排水改造工程管廊长度为 825 米，建设停车位 365 个，楼体广告位 24 个。

本项目运营收入主要来自各入廊管线单位缴纳的入廊费、日常维护费收入、广告位收入、停车位收入。

##### （一）入廊费与日常维护费

本项目入廊费和日常维护费参考《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度有关问题的通知》(陕价费发(2016)66 号)和《国家发改委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》(发改价格(2015)2754 号)及其他省市已建成地区的收费标准进行测算。基于保守审慎的原则，2027 年初始入廊率设定为 80%，往后逐年增加 5%直到 95%峰值后不再增长，日常维护费依据各类管线长度与单价，按年支付。

根据《建设项目经济评价方法参数》，项目运营期可以选用固定价格。本项目相应收费参考标准如下：

**表 3-1 项目涉及入廊管线有偿使用收费参考标准**

序号	管线种类	入廊费		日常维护费
		一次性交纳	分期交纳	
1	电力工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	10kV 中压	3123.62	133.62	95.63
2	给水工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	给水管道	6174.56	433.72	235.88
3	排水工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	排水管道	6174.56	433.72	235.88
4	燃气工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	燃气管道	4148.65	291.41	69.31

入廊收入=长度×单价×入廊率

(1) 电力工程管廊

1)10kV 电力管线

①入廊费。根据电力工程入廊费用标准，本项目以 133.62 元/米·年计算，线缆长度 1358m。

②日常维护费。根据电力工程日常维护费用标准，本项目以 95.63 元/米·年计算，线缆长度 1358m。

(2) 给水工程管廊

①入廊费。根据通信工程入廊费用标准，本项目以 433.72 元/米·年计算，线缆长度 825m。

②日常维护费。根据通信工程日常维护费用标准，本项目以 235.88 元/米·年计算，线缆长度 825m。

(3) 排水工程管廊服务费

①入廊费。根据给水工程入廊费用标准，本项目以 433.72 元/米·年计算，线缆长度 825m。

②日常维护费。根据给水工程日常维护费用标准，本项目以 235.88 元/米·年计算，线缆长度 825m。

(4) 燃气工程管廊服务费

①入廊费。根据燃气工程入廊费用标准，本项目以 291.41 元/米·年计算，线缆长度 863m。

②日常维护费。根据燃气工程日常维护费用标准，本项目以 69.31 元/米·年计算，

线缆长度 863m。

经测算，债券存续期内项目入廊费与维护费合计为 6,675.09 万元。

## （二）停车位收入

项目建成后机动车停车位 350 个，根据《子长市政府定价的经营服务性收费目录清单》：公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位)，具有垄断经营特征停车场(库、泊位)收费定价，充分考虑本项目的功能定位与经营风险，本项目停车位收费日间停车按 2 元/车位·小时计费，每日周转次数 4 次，每次停车 3 小时，首年运营天数按 5 个月计算，运营期首年负荷率为 80%，往后每年增长 5%直至 95%后不再增长，夜间停车按 10 元/车位·次收费，每次可停车一整晚，运营期首年负荷率为 80%，往后每年增长 5%直至 95%后不再增长。

经测算，债券存续期内停车位收入共计为 7,505.03 万元。

## （三）广告收入

本项目可设置 24 个楼体广告位，参考子长市同类型广告收费价格，保守估算，本项目广告位收费平均按照 600 元/个·月测算，预计每年增长 100 元/个。

经测算，债券存续期内广告收入为 810.72 万元。

经测算，债券存续期内业务活动各项收入共计 14,990.84 万元。预测如表 3-2 所示：

表 3-2 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
1	入廊费	2038.73	91.89	97.63	103.37	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12
1.1	电力工程	322.08	14.52	15.42	16.33	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
	单价[元/米·年]		133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62
	长度（m）		1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00
1.2	排水工程	635.13	28.63	30.41	32.20	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99
	单价[元/米·年]		433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72
	长度（m）		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
1.3	给水工程	635.13	28.63	30.41	32.20	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99
	单价[元/米·年]		433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72
	长度（m）		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
1.4	燃气工程	446.39	20.12	21.38	22.63	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89
	单价[元/米·年]		291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41
	长度（m）		863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00
2	维护费	4636.36	208.96	222.02	235.08	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14
2.1	电力工程	230.51	10.39	11.04	11.69	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34
	单价[元/米·年]		95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63
	长度（m）		1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00
2.2	排水工程	344.93	15.55	16.52	17.49	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
	单价[元/米·年]		235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55

	长度(m)		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
2.3	给水工程	344.93	15.55	16.52	17.49	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
	单价[元/米·年]		235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55
	长度(m)		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
2.4	燃气工程	3715.98	167.48	177.95	188.42	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88
	单价[元/米·年]		69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31
	长度(m)		863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00
	入廊率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	停车位收入	7505.03	142.80	369.20	390.92	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63
3.1	日间停车收入	5297.67	100.80	260.61	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
	车位数(个)		350	350	350	350	350	350	350	350	350
	停车单价(元/小时)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日周转次数(次)		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	运营天数(天)		150	365	365	365	365	365	365	365	365
	每次停车时长(小时)		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	负荷率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.2	夜间停车收入	2207.36	42.00	108.59	114.98	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36
4	广告位收入	810.72	7.20	20.16	23.04	25.92	28.80	31.68	34.56	37.44	40.32
	数量(个)		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	价格(元/个/月)		600.00	700.00	800.00	900.00	1000.00	1100.00	1200.00	1300.00	1400.00
5	合计	14990.84	450.85	709.01	752.41	795.81	798.69	801.57	804.45	807.33	810.21

(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	入廊费	2038.73	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12	109.12
1.1	电力工程	322.08	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
	单价[元/米·年]		133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62	133.62
	长度（m）		1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00
1.2	排水工程	635.13	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99
	单价[元/米·年]		433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72
	长度（m）		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
1.3	给水工程	635.13	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99	33.99
	单价[元/米·年]		433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72	433.72
	长度（m）		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
1.4	燃气工程	446.39	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89	23.89
	单价[元/米·年]		291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41	291.41
	长度（m）		863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00
2	维护费	4636.36	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14	248.14
2.1	电力工程	230.51	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34	12.34
	单价[元/米·年]		95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63
	长度（m）		1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00	1358.00
2.2	排水工程	344.93	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
	单价[元/米·年]		235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55



	长度（m）		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
2.3	给水工程	344.93	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46	18.46
	单价[元/米·年]		235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55	235.55
	长度（m）		825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
2.4	燃气工程	3715.98	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88	198.88
	单价[元/米·年]		69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31	69.31
	长度（m）		863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00
	入廊率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	停车位收入	7505.03	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63	412.63
3.1	日间停车收入	5297.67	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
	车位数(个)		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	停车单价(元/小时)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日周转次数(次)		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	运营天数(天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	每次停车时长(小时)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.2	夜间停车收入	2207.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36	121.36
4	广告位收入	810.72	43.20	46.08	48.96	51.84	54.72	57.60	60.48	63.36	66.24	69.12
	数量(个)		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	价格（元/个/月）		1500.00	1600.00	1700.00	1800.00	1900.00	2000.00	2100.00	2200.00	2300.00	2400.00
5	合计	14990.84	813.09	815.97	818.85	821.73	824.61	827.49	830.37	833.25	836.13	839.01

## 2.项目运营支出预测

本项目预期支出主要包括运营支出、经营税收支出两部分，其中运营支出包括工资福利费、修理费、其他费等；经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、所得税。本项目业务活动预期支出预测如下：

### (1) 运营支出

#### ①工资及福利费

本项目定员 6 人，根据《陕西省人力资源和社会保障厅关于调整最低工资标准的通知》(陕人社发(2023)16 号)，全日制最低月工资标准为 2160 元/月，非全日制小时最低工资标准为 19 元。本项目按人均工资及福利费 3500 元/月计算，每五年涨幅 6%，经测算，本项目债券存续期内产生工资及福利费共计 506.49 万元。

#### ②修理费

本项目修理费主要为管网的维护维修，按固定资产原值的 0.1%计算，往后每年增长 1%，经测算，本项目债券存续期内产生修理费共计 206.94 万元。

#### ③其他费用

其他费用主要包括管理费、业务开展过程中产生的差旅费、办公费、会议费等。根据住建部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》(建标〔2008〕162 号)中关于其他费用的计提标准，考虑本项目实际情况，项目按每年运用收入的 0.1%考虑。经测算，本项目债券存续期内产生其他费用共计 14.99 万元。

### (2) 经营税收支出

本项目经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，增值税税率按 9%计算。城市维护建设税税率按 5%计算，教育费附加税税率按 3%计算，地方教育费附加税率按 2%计算。经测算，本项目债券存续期内产生经营税收支出共计 1,339.33 万元。

经测算，债券存续期内项目支出合计为 2,053.32 万元。

表 3-3 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	职工工资及福利	506.49	10.50	25.20	25.20	25.20	25.20	26.71	26.71	26.71	26.71
2	修理费	206.94	9.94	10.04	10.14	10.25	10.35	10.45	10.56	10.66	10.77
3	其他费用	14.99	0.45	0.71	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.81	0.81
4	相关税费	1339.33	40.95	42.18	68.34	72.28	72.54	72.80	73.06	73.33	73.59
4.1	增值税（9%）	1237.78	37.23	58.54	62.13	65.71	65.95	66.18	66.42	66.66	66.90
4.2	城市建设维护（5%）	60.88	1.86	1.92	3.11	3.29	3.30	3.31	3.32	3.33	3.34
4.3	教育费附加（3%）	36.53	1.12	1.15	1.86	1.97	1.98	1.99	1.99	2.00	2.01
4.4	地方教育费附加（2%）	24.35	0.74	0.77	1.24	1.31	1.32	1.32	1.33	1.33	1.34
5	合计	2053.32	61.84	63.70	104.43	108.52	108.89	110.77	111.14	111.51	111.88

(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	职工工资及福利	506.49	26.71	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	30.01	30.01	30.01	30.01
2	修理费	206.94	10.88	10.98	11.09	11.21	11.32	11.43	11.54	11.66	11.78	11.89
3	其他费用	14.99	0.81	0.82	0.82	0.82	0.82	0.83	0.83	0.83	0.84	0.84
4	相关税费	1339.33	73.85	74.11	74.37	74.63	74.90	75.16	75.42	75.68	75.94	76.20
4.1	增值税（9%）	1237.78	67.14	67.37	67.61	67.85	68.09	68.32	68.56	68.80	69.04	69.28
4.2	城市建设维护（5%）	60.88	3.36	3.37	3.38	3.39	3.40	3.42	3.43	3.44	3.45	3.46
4.3	教育费附加（3%）	36.53	2.01	2.02	2.03	2.04	2.04	2.05	2.06	2.06	2.07	2.08
4.4	地方教育费附加（2%）	24.35	1.34	1.35	1.35	1.36	1.36	1.37	1.37	1.38	1.38	1.39
5	合计	2053.32	112.25	114.23	114.60	114.98	115.35	115.73	117.81	118.19	118.57	118.95

### 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 5.70 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 5,700.00 万元, 以年利率 3.5% 预计每年利息支出, 利息按每半年支付一次。债券利息支出如表 3-7 所示。

表 3-7 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
2026 年	0.00	199.50
2027 年	0.00	199.50
2028 年	0.00	199.50
2029 年	0.00	199.50
2030 年	0.00	199.50
2031 年	0.00	199.50
2032 年	0.00	199.50
2033 年	0.00	199.50
2034 年	0.00	199.50
2035 年	0.00	199.50
2036 年	0.00	199.50
2037 年	0.00	199.50
2038 年	0.00	199.50
2039 年	0.00	199.50
2040 年	0.00	199.50
2041 年	0.00	199.50
2042 年	0.00	199.50
2043 年	0.00	199.50
2044 年	0.00	199.50
2045 年	5,700.00	199.50
合计	5,700.00	3,990.00

本项目通过发行债券达到项目总投资的 48.28%, 符合投资需求, 2025 年的债券利率按照 3.5% 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 5,700.00 万元, 总利息为 3,990.00 万元。

### 5.其他配套融资利息

本项目无其他配套融资利息。

**(二) 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	26795.73	6900.00	2300.00	3055.74	709.01	752.41	795.81	798.69	801.57	804.45	807.33	810.21
1	业务活动现金流入	14990.84	0.00	0.00	450.85	709.01	752.41	795.81	798.69	801.57	804.45	807.33	810.21
2	融资活动现金流入	5700.00	5700.00	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	5700.00	5700.00	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	6104.89	1200.00	2300.00	2604.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	23149.21	6900.00	2300.00	2666.73	263.20	303.93	308.02	308.39	310.27	310.64	311.01	311.38
1	业务活动现金流出	2053.32	0.00	0.00	61.84	63.70	104.43	108.52	108.89	110.77	111.14	111.51	111.88
2	项目建设现金流出	11400.19	6894.30	2100.50	2405.39	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	9695.70	5.70	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
3.1	债券发行费用	5.70	5.70	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	5700.00	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	3990.00	0.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
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	3646.52	0.00	0.00	389.01	445.81	448.48	487.79	490.30	491.30	493.81	496.32	498.83
四	期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	445.81	894.29	1382.08	1872.38	2363.68	2857.50	3353.82
五	期末现金	0.00	0.00	0.00	0.00	445.81	894.29	1382.08	1872.38	2363.68	2857.50	3353.82	3852.65

(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	26795.73	813.09	815.97	818.85	821.73	824.61	827.49	830.37	833.25	836.13	839.01
1	业务活动现金流入	14990.84	813.09	815.97	818.85	821.73	824.61	827.49	830.37	833.25	836.13	839.01
2	融资活动现金流入	5700.00	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	5700.00	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	6104.89	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	23149.21	311.75	313.73	314.10	314.48	314.85	315.23	317.31	317.69	318.07	6018.45
1	业务活动现金流出	2053.32	112.25	114.23	114.60	114.98	115.35	115.73	117.81	118.19	118.57	118.95
2	项目建设现金流出	11400.19	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	9695.70	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	5899.50
3.1	债券发行费用	5.70	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	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5700.00
3.3	支付债券利息	3990.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
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	3646.52	501.34	502.24	504.75	507.25	509.76	512.26	513.06	515.56	518.06	(5179.44)
四	期初现金	0.00	3852.65	4353.99	4856.24	5360.99	5868.24	6378.00	6890.26	7403.32	7918.89	8436.95
五	期末现金	0.00	4353.99	4856.24	5360.99	5868.24	6378.00	6890.26	7403.32	7918.89	8436.95	3257.51



**说明:**

1、本项目自有资金 6,104.89 万元，资金来源为单位自筹。

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 12,937.52 万元，项目总债务融资本息为 9,690.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 $\approx 1.34$  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. 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。
9. 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

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)计划发行专项债券 5,700.00 万元。2025 年申请 20 年期专项债券 5,700.00 万元，融资成本按 3.5%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	5,700.00	20 年期
合计	5,700.00	/

## （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**

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)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 5,700.00 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 5.70 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.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 年保障性安居工程专项债券”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 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。