

2025年杨陵区2022-2025年老旧小区 配套基础设施建设项目 专项债券实施方案

主管部门：杨陵区住房和城乡建设局

财政部门：杨陵区财政局

实施单位：杨陵区住房和城乡建设局

编制日期：二〇二五年十一月

目 录

前 言1

一、项目基本情况3

 （一）区域概况3

 （二）项目背景3

 （三）项目基本概况5

 （四）效益分析13

 （五）项目立项、批复情况14

 （六）项目实施绩效目标及指标16

二、项目投资估算及资金筹措方案17

 （一）项目概算18

 （二）资金筹措方案21

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况22

 （一）与项目相关的收支情况22

 （二）资金测算平衡表44

 （三）其他需要说明的事项47

四、项目风险评估及控制措施47

 （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素47

 （二）主要风险控制措施48

五、债券发行方案49

 （一）发行依据49

 （二）发行计划50

 （三）发行场所51

 （四）品种和数量51

 （五）时间安排51

（六）上市安排	51
（七）兑付安排	51
（八）发行费	51
（九）招投标	51
（十）分销	52
（十一）发行款缴纳	52
六、信息披露计划	52
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	52
（二）每期债券发行结束当日披露	52
（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露	53
（四）每期债券兑付日五个工作之前披露	53
（五）每期债券存续期内定期披露内容	53
（六）每期债券存续期内随时披露内容	53

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，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。对完善地方政府专项债券管理，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府专项债券工作，探索建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善基础设施建设的积极作用。

2019 年 6 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》指出，把开大“前门”和严堵“后门”协调起来，在严格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规市场化融资，增加有效投资。坚持推动高质量发展，坚持举债要同偿债能力相匹配。对举借隐性债务上新项目、铺新摊子的要坚决问责、终身问责、倒查责任。

国务院办公厅关于《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）文件指出：将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。省级人民政府要相应做好资金支持，市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。

住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于《进一步明确城镇老旧小区改造工作要求》的通知（建办城〔2021〕50 号）提出：市、县应建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，避免把城镇老旧小区改造简单作为建设工程推进。各地应督促引导电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位履行社会责任，将老旧小区需改造的水电气热信等配套设施优先纳入本单位专营设施年度更新改造计划，并主动与城镇老旧小区改造年度计划做好衔接。项目开工改造前，市、县应就改造水电气热信等设施，形成统筹施工方案，避免反复施工、造成扰民。

新《中华人民共和国预算法》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。

本次发行的杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券（以下简称“专项债券”），是按照《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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，积极探索地方政府基础设施建设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益，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）区域概况

杨陵区地处关中平原腹地，东以漆水河与武功县为界，南以渭河与周至县相望，北以漳水河与扶风县毗邻，西与扶风县接壤；东距西安 82 公里，西距宝鸡 86 公里，是全国首个国家级杨凌农业高新技术产业示范区下辖的唯一县级行政区，全区总面积 132.5685 平方公里。伴随着示范区的成立发展，杨陵已初步建成创业环境宽松、人居环境优美的现代田园城市，成为关中-天水经济区中最具活力的战略板块之一。东西长约 16 公里，南北宽约 7 公里，总面积 135 平方公里，城市规划区 35 平方公里，杨陵区是中国第一个农业高新技术产业示范区，区辖两镇（五泉镇、揉谷镇）三办（杨陵街道办事处、李台街道办事处、大寨街道办事处），55 个行政村，23 个社区。总人口 24 万人，耕地面积 7.81 万亩。

杨陵地处鄂尔多斯地台南缘的渭河地堑，系属渭河谷地新生代断陷地带。南侧为中国南北方地理分界线秦岭山脉，北侧为横贯陕西中部的渭北黄土塬。渭河自西向东流经本区南界，区内自南向北依次分为渭河滩地，一级阶地、二级阶地、三级阶地和沟坡地五种地貌单元，形成北高南低，西高东低，南北呈阶梯地形，海拔在 418.0-540.1 米之间。杨陵区三面环水，南有渭河，东有漆水河，北有漳水河；宝鸡峡二支渠、渭惠渠、渭高干渠等人工渠系越境而过，水资源丰富，水利条件优越。

（二）项目背景

1、项目背景（老旧小区现状）

通过实地走访，项目老旧小区存在问题如下：

（1）小区内老年人居住较多，路灯墙灯缺损较多，不利于夜间出行；小区绿化不达标，绿地地面土壤板结、杂草丛生、树木无人修剪、绿化植物较少且绿化不规范。

（2）小区内设施老化严重，小区的供电、给排水主管道等基础设施年久失修，破损严重；电缆架设在空中，比较混乱，长期暴露在空气中风吹雨淋，老化严重，存在安全隐患；化粪池由于长期得不到清理，堵塞严重；小区房屋前后下水管道破损，已丧失基本的防汛排涝功能。

（3）小区消防栓、灭火器、垃圾桶等配套设施缺少，不能满足消防需求。

（4）小区内道路因为建设时间较长，路面出现裂缝及不同程度的沉陷，雨天积水严重，泥泞不堪。

(5) 部分楼体外立面涂料剥落, 墙体外表污损, 部分已出现破裂现象, 窗户护栏生锈, 部分住户护栏缺失。屋面防水已损坏, 屋顶漏水现状严重, 影响居民居住。

2、政策背景

(1)《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》(2021 年 3 月 13 日) 文件指出: 按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构, 统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式, 统筹地上地下空间利用, 增加绿化节点和公共开敞空间, 新建住宅推广街区制。加快推进城市更新, 改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能, 推进老旧楼宇改造, 积极扩建新建停车场、充电桩。

(2)《陕西省人民政府住房和城乡建设部关于在城乡人居环境建设中开展美好环境与幸福生活共同缔造活动实施方案》(陕政发〔2021〕17 号) 文件指出: 将城镇老旧小区改造与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合, 充分发挥社区党组织的领导作用, 统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、小区居民等, 共同推进城镇老旧小区改造工作。健全沟通议事平台, 主动了解居民诉求, 促进居民达成共识, 发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、过程监督、后续管理、改造效果评价等。建立改造资金合理共担机制, 充分调动小区关联单位和社会力量以及居民支持参与改造。引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则, 共同维护改造成果。

老旧小区改造一直是群众“急难愁盼”的民生问题, 也几乎是每座城市推进“我为群众办实事”的重中之重。近年来, 在中央和地方政策的实施下, 许多老旧小区“换新颜”, 大幅提升了老旧小区居民的幸福感和安全感, 也形成了一套行之有效的老旧小区改造模式, 但在全国范围内, 待改造的老旧小区数目仍然巨大。

本项目所改造的老旧小区为 2005 年以前建成的小区, 这些小区形成规模时间久远, 由于各类配套基础设施规划考虑不足, 目前这些小区房屋破旧、设施老化, 普遍存在脏、乱、差等问题, 已经严重影响到该小区居住环境。本项目为了解决上述问题, 通过对老旧小区进行主体修缮和完善配套基础设施建设, 将推进城市老旧小区改造, 整治小区环境、完善配套设施、消除安全隐患、完善小区功能, 为人们创造优美宜居的生活环境, 不断健全城市服务保障功能, 从而大大推动杨陵区和谐社会的发展。

综上所述, 本项目正是在此背景下提出的。

民心工程。目前，许多地区老旧小区路面坑坑洼洼，缺少路灯，导致居民出行不便，许多小区还存在私搭乱建侵占消防等现象，安全隐患较大。近年来，随着杨陵区建设力度的加大，地区的发展步伐在不断加快，杨陵区老旧小区的基础设施已严重滞后于城市的发展，严重影响居民的生活，给居民生活带来很大的不便。因此，对老旧小区进行改造是民之所盼，更是满足人民群众对美好生活向往的需要。

本项目的实施顺应当地人民的意愿，围绕“绿色发展、以人为本”的改造理念，对老旧小区进行主体修缮和完善配套基础设施建设，努力改善居民居住、使用条件以及环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环，让居民享受到新生活。同时，本项目的实施解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事，为广大居民创造了一个美丽、舒适的生活环境。因此，本项目的建设是关注以及改善民生的需要。

（2）本项目的建设是提升城市形象和城市品位的需要

小区是城市的基本细胞，也是创建文明城市的基础。随着当今社会的不断发展、城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，小区已经成为展示城市建设和城市管理水平的窗口。然而，一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”环境，在一定程度上严重影响到城市形象。如果没有对老旧小区居住面貌进行根本的改观，提升城市内涵和整体形象就是一句空话。从目前已完成综合整治并实行规范管理的老旧小区情况来看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了当地的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，而且也展示了城市形象和提升城市品位锦上添花。因此，在加强社会主义精神文明建设、创建文明城市的今天，更应该重视老旧小区的改造和管理。

近些年来，杨陵区城市发展日新月异，但是目前杨陵区杨陵街道办片区、李台街道办片区、大寨街道办片区等区域内的老旧小区在杨陵区城镇化发展版图中属于发展滞后的区域，对城市经济发展的带动作用也比较弱，甚至其不完善的基础设施、不整洁的区域环境和不健全的公共服务体系，都在影响着杨陵区的对外形象。项目实施后，杨陵区杨陵街道办片区、李台街道办片区、大寨街道办片区等区域内的部分老旧小区的面貌将会焕然一新，同时为这些老旧小区配套建设基础设施，使得老旧小区充满新的活力，较好地融入杨陵区的城市格局，展现杨陵区城市新形象，提升城市品位，增强杨陵区的对外吸引力。因此，本项目的建设是提升城市形象和城市品位的需要。

（3）本项目的建设是构建和谐社区提升杨陵区城市管理水平的需要

老旧小区改造的首要目标的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。其意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。由于受历史的局限，老旧小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧小区人居环境与新建小区形成强烈反差，已经成为城市建设管理的落后地带。

一个环境优美生活空间，能够让人们之间的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结。老旧小区通风、采光等居住条件差，建筑物及建筑景观杂乱无序，建筑密度过大，居住区域基础设施严重缺乏，道路狭窄、曲折，不成系统，无法满足人流、物流、停车和消防等基本要求，排水设施不合理导致经常性内涝等，既带来了许多社会问题又严重破坏了城区形象，与当前的城市建设格格不入。因此老旧小区改造，除了可以改善小区生活环境外，还能够协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的生活环境。本项目通过对这些老旧小区进行全面的综合整治、改造，不仅能够使老旧小区原有毁损的道路及时修补，建设新的绿地、停车位和休闲健身活动场所等，使得人们的精神文明需求得到满足，有利于协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的、和谐的社区环境，而且可以通过新的管理模式提升整个杨陵区城市管理水平。因此，本项目的建设是构建和谐社区提升杨陵区城市管理水平的需要。

综上所述，本项目关系到市民的切身利益，通过本项目的实施可以提升小区整体质量，改善小区周边城市风貌，提高居民生活品质，从而促进杨陵区社会和谐稳定的发展，从而带动区域经济的快速发展。本项目是一项民生工程、德政工程，因此本项目的建设是十分必要的。

6.项目可行性分析

（1）政策的支持

《陕西省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》（2021年1月29日）文件中指出：坚持以人民为中心。坚持人民主体地位，坚持共同富裕方向，始终做到发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，办好民生实事，维护人民根本利益，促进社会公平正义。持续提升公共服务品质、宜居环境品质、文化生活品质，不断满足群众对美好生活的向往。加强城镇老旧小区改造，完善社会活动场所、老年服务设施等

基础设施和公共服务配套，提升城市宜居水平。本项目以服务人民为中心，通过对杨陵区老旧小区进行更新改造，将全方位提升当地居民生活质量，改善项目区曾经的脏乱差环境以及当地居民的生活环境，满足人们居住生活的多方位需求。因此，本项目在政策上可行。

（2）良好的群众基础

本项目的建设将为当地居民提供了一个具有新活力、新面貌的生活空间场所，为城市增添了优美和舒适的空间，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，是一个为人民办好事的项目。因此，本项目的建设受到当地人民群众的大力支持，进一步增强了本项目建设的可行性。

（3）良好的建设条件

本项目在建设过程中采用的技术科学合理，与当地技术物质条件相适应，建设期管理科学合理，项目建成后机构完善，工程方案措施具体到位，能保证项目的顺利实施与运行；项目建设区外部交通、水电、通信等基础设施条件较好，项目所需的各种物资，市场均有足量供应。因此，本项目的建设条件是可行的。

综上所述，本项目的建设是可行的。

7.项目主要建设内容及规模

根据杨陵区 2022-2025 年老旧小区改造计划表，项目对杨陵区 2005 年以前建成并投入使用的物价所家属楼、农行家属楼、煤建公司家属楼、乡园小区等 42 个小区 188 栋楼 6879 户，建筑面积约 79.16 万平方米基础建设进行改造，主要包括：楼顶防水、内外墙粉刷、外墙保温、供热、供气、给排水、雨污分流、环境面貌整治、电动自行车、汽车充电车位及设施、停车位改造、道路修补、消防设施、监控、门禁系统、垃圾分类、社区服务设施等。具体改造小区及街道办如下表：

表 1-1 2022 年-2025 年杨陵区老旧小区改造小区规划情况表

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
镇办				
杨街办	物价所家属楼	煤建公司楼	乡园小区	华泰公司楼
	铁路小区	住建家属楼	家和园一期	政府统建楼
	邮政新村	政府红楼	海德信	文教局楼
	农行家属楼	政府家属楼	祥和家园	卫生院
	国税局家属楼	粮食家属楼	稷园小区	金雅都小区
	妇幼家属楼	保险公司楼		金泰小区
	信用社家属楼	统筹办家属楼		
	公安局家属院	人行家属楼		
	477 家属院	建行家属楼		
	金枫阁	工商银行家属楼		
	合金厂家属楼	财政局家属楼		
		后稷小区		
		家乐小区		
李台办		田园居	石头河小区	
		光泰	家美园小区	神农小区
			高管所小区	
大寨办	化建小区			
小计	12 小区 21 栋楼 612 户	15 小区 86 栋楼 2,860 户	8 小区 48 栋楼 1,713 户	7 个小区 33 栋楼 1,694 户
合计	42 个小区 188 栋楼 6,879 户			

表 1-2 2022 年杨陵区老旧小区改造小区规划情况表

序号	所在街道及社区	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	总建筑面 积(万平 方米)	建成时间	房屋性质
1	大寨街道办	化建小区	192	4	1.92	2,000 年以 前	公房和房改 房小区
2	杨街办凤岗路社 区	金枫阁	36	1	0.5	2,001 年	商品房
3	杨街办姚安社区	公安局家属院	48	2	0.4	1,987 年	公房和房改 房小区
4	杨街办姚安社区	477 家属院	48	2	0.42	1,992 年	公房和房改 房小区
5	杨街办公园路社 区	物价所家属楼	20	2	0.21	1,994 年	公房和房改 房小区
6	杨街办公园路社 区	铁路小区	48	2	0.39	1,994 年	公房和房改 房小区
7	杨街办凤岗路社 区	邮政新村	54	2	0.7	1,995 年	公房和房改 房小区
8	杨街办公园路社 区	农行家属楼	44	2	0.35	1,996 年	公房和房改 房小区
9	杨街办公园路社 区	国税局家属楼	24	1	0.19	1,998 年	公房和房改 房小区
10	杨街办公园路社 区	妇幼家属楼	8	1	0.07	2,000 年以 前	公房和房改 房小区
11	杨街办公园路社 区	信用社家属楼	30	1	0.24	2,000 年以 前	公房和房改 房小区
12	杨街办公园路社 区	合金厂	60	1	0.68	2,002 年	普通商品房
小 计	12 个小区		612	21	6.07		

表 1-3 2023 年杨陵区老旧小区改造小区规划情况表

序号	所在街道及社区	小区名称	涉及户数 (户)	小区内 楼栋数 (栋)	总建筑面积 (万平方米)	建成 时间	房屋性质
1	李台街道办邵北社区	光泰小区	72	2	1.8	2,005 年	普通商品房
2	杨街办公园路社区	政府红楼	24	1	0.19	1,986 年	公房和房改房小区
3	杨街办公园路社区	粮食局家属楼	16	1	0.13	1,991 年	公房和房改房小区
4	杨街办公园路社区	城建局家属楼	20	1	0.16	1,995 年	公房和房改房小区
5	杨街办公园路社区	保险公司家属楼	12	1	0.1	1,998 年	公房和房改房小区
6	杨街办公园路社区	煤建家属楼	20	1	0.16	1,999 年	公房和房改房小区
7	杨街办公园路社区	政府家属楼	30	1	0.24	1,999 年	公房和房改房小区
8	杨街办公园路社区	后稷小区	624	17	7.3	2,002 年	普通商品房
9	杨街办公园路社区	家乐小区	576	18	7.4	2,005 年	普通商品房
10	杨街办公园路社区	统筹办家属楼	12	1	0.1	1,986 年	公房和房改房小区
11	杨街办公园路社区	人行家属楼	44	2	0.35	1,995 年	公房和房改房小区
12	杨街办公园路社区	建行家属楼(东西)	24	2	0.19	1,995 年	公房和房改房小区
13	杨街办公园路社区	工商银行家属楼	30	1	0.21	1,998 年	公房和房改房小区
14	李台街道办阳光社区	田园居小区	1,344.00	36	17	2,002 年	普通商品房
15	杨街办公园路社区	财政局家属楼	12	1	0.1	1,998 年	公房和房改房小区
小计	15 个小区		2,860	86	35.43		

表 1-4 2024 年杨陵区老旧小区改造小区规划情况表

序号	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	总建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质
1	杨街办公园路社区	祥和家园	44	2	0.48	2,002 年	普通商品房
2	杨街办凤岗路社区	稷园小区	340	9	3.2	2,004 年	商品房
3	李台街道办西苑社区	石头河小区	80	3	1	2,005 年	公房和房改房小区
4	杨街办公园路社区	乡园小区	492	10	5.2	2,003 年	普通商品房
5	杨街办凤岗路社区	家和园一期	564	16	7.4	2,004 年	商品房
6	杨街办常乐路社区	海得信	59	4	0.6	2,004 年	商品房
7	李台街道办西苑社区	家美园小区	98	3	1.5	2,003 年	商品房
8	李台街道办西苑社区	高管所家属楼	36	1	0.2	1,995 年	公房和房改房小区
小计	8 个小区		1,713	48	19.58		

表 1-5 2025 年杨陵区老旧小区改造小区规划情况表

序号	所在街道及社区	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	总建筑面积（万平方米）	建成时间	房屋性质
1	杨街办公园路社区	卫生院	24	1	0.28	2001 年	普通商品房
2	杨街办公园路社区	金泰小区	32	2	0.38	2004 年	普通商品房
3	李台街道办西苑社区	金雅都小区	436	10	6.2	2005 年	普通商品房
4	杨街办公园路社区	华秦家园	50	1	0.44	1995 年	公房和房改房小区
5	杨街办公园路社区	政府统建楼	60	1	0.4	1995 年	公房和房改房小区
6	杨街办公园路社区	文教局家属楼	60	1	0.48	1995 年	公房和房改房小区
7	李台街道办景苑社区	神龙小区	1,032	17	9.9	2003 年	普通商品房
小计	7 个小区		1,694	33	18.08		

8.项目工期安排

根据杨陵区 2022-2025 年老旧小区改造计划，以及项目资金到位情况，项目建设工程期为

建设工期为 2022 年 8 月至 2025 年 12 月。具体安排如下：

2022 年 8 月前：完成该项目可行性研究报告编制、项目立项审批等各项前期准备工作；

2022 年-2023 年：改造杨街办、大寨办 12 小区 21 栋楼 612 户；

2023 年-2024 年：改造杨街办、李台办 15 小区 86 栋楼 2,860 户；

2024 年-2025 年：改造杨街办、李台办 8 小区 48 栋楼 1,713 户；

2025 年：改造杨街办、李台办 7 小区 33 栋楼 1,694 户；

具体改造内容为：楼主体修缮工程建设阶段（屋面防水改造、建筑外立面、内部公共区域粉刷）；小区内配套基础设施建设工程建设阶段（道路工程、给水工程、排水工程、雨水管网、污水管网、供电工程、燃气工程、供热工程、路灯安装、绿化工程、安防系统、汽车充电桩、出入口车辆管理系统、购置垃圾桶、公共健身器材停车位、配套设施工程）等；

2025 年 12 月，完成资料整理、竣工验收、交付使用等工作。

（四）效益分析

1.经济效益分析

（1）老旧小区改造既可以带动社会投资、促进消费、扩大一定的社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，可以在扩内需、惠民生、顺民意、保稳定等方面做到有机结合。同时，老旧小区改造不仅是民生工程，也是发展工程。通过外部环境和基础设施改造、服务设施健全，拉动居民改善家居条件顺理成章，有利于拓展内需、促进消费，这样的投资不会造成重复建设，是稳增长、调结构、惠民生的多得之举。

（2）项目本身就是民生工程，产生的经济效益不是很大，但是将会带动上下游产业发展，从而实现良好的经济效益。通过本项目的实施可以为周围居民创造大量的就业机会，不仅能够提高参与项目建筑工人的收入，也可以增强当地的社会购买力。除此之外，本项目实施的过程中以及交付后使用过程中都可以直接拉动当地建材、建筑施工、物业管理等行业的发展。

（3）本项目的实施从大的方面讲是城市市场化的一种自我调节方法，通过对杨陵区杨陵街道办片区、李台街道办片区、大寨街道办片区等区域内的老旧小区进行有计划的改造，可以推动杨陵区城市化进程、促进区域城镇化发展，充分解决城市顽固问题，对杨陵区调整布局、提高经济发展具有重大意义。

因此，本项目具有较大的经济效益。

2.社会效益分析

本项目属于一项重大的民生工程，项目的建设是建立现代社区居民生活服务体系的需
要，更是以人为本构建和谐社会的需要。

（1）本项目的实施将从人民群众的根本利益出发，通过对杨陵区老旧小区进行提升改
造，有利于提高当地居民的生活质量、创造美丽环境、完善社区功能，从而大大加快杨陵区
和谐社会的建设步伐。

（2）本项目的实施从小区设施的细节着手，通过对杨陵区老旧小区进行提升改造以及
配套相关基础设施，有利于进一步消除老旧小区存在的安全隐患，完善小区配套设施，改善
居民生活环境，从而使杨陵区老旧小区变得有质感、有温度。

（3）本项目的实施有利于提升小区整体质量，改善居民的住房条件、房屋舒适度，为
人民提供宜居的生活环境，提高人们的生活质量，促进杨陵区整体形象的提升。同时，本项
目的实施将从人民群众的根本利益出发，通过对老旧小区配套基础设施的改造提升，有利于
提高弱势群体的生活水平。

因此，本项目的建设具有良好的社会效益。

3.环境效益分析

（1）本项目的实施将直接改变项目区原有环境“脏乱差”的现象，通过绿化工程以及
更换小区垃圾桶等工程，进一步延伸杨陵区城市规划的绿色生态效益，与城市生态环境相得
益彰，实现环境效益的可持续发展。

（2）本项目的实施可以有效解决老旧小区供水管设计标准低、管网老化和管道泄漏的
问题。通过对老旧小区进行雨水管道、污水管道、燃气管道改造，有效改善了部分小区因建
筑使用时间长、管网陈旧老化、管材、管件及连接方式落后等问题而导致的老旧管网在使用
过程中出现跑、冒、滴、漏的现象，优化住宅小区的给排水系统，促进节水节能关键技术有
效运用，从而达到水资源和能源有效节约的要求，对杨陵区社会生态可持续发展具有重大意
义。

因此，本项目的建设具有良好的环境效益。

综上所述，本项目的建设有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼
前、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。

（五）项目立项、批复情况

表 1-6 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目建议书的批复	杨政发改发〔2023〕132 号	
2	杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复	杨政发改发〔2023〕137 号	
3	杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目初步设计的批复	杨政发改发〔2023〕143 号	
4	杨陵区住房和城乡建设局关于明确杨陵区 2022 年-2025 年老旧小区改造任务的函	杨政建函〔2022〕66 号	
5	陕西省住房和城乡建设厅关于 2022 年度城镇老旧小区改造任务的通知	陕建发〔2021〕251 号	
6	陕西省住房和城乡建设厅关于下达 2023 年度全省城镇老旧小区改造任务的通知	陕建发〔2022〕247 号	
7	陕西省住房和城乡建设厅等四部门关于下达 2024 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知	陕建发〔2023〕152 号	
8	陕西省住房和城乡建设厅等三部门关于下达 2024 年度全省城镇老旧小区改造第二批计划的通知	陕建发〔2024〕58 号	
9	陕西省住房和城乡建设厅等四部门关于下达 2025 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知	陕建发〔2024〕216 号	
10	杨陵区自然资源局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目用地情况说明	2022 年 8 月 7 日	
11	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目环评说明	2022 年 8 月 8 日	
12	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目社会稳定风险评估备案表	2022 年 8 月 12 日	
13	杨陵区大寨街道办片区房屋功能建设项目建筑工程施工许可证	2022 年 9 月 7 日	
14	杨陵区杨陵街道办片区房屋功能建设项目建筑工程施工许可证	2022 年 12 月 16 日	
15	中标通知书	2023 年 7 月	
16	杨陵区财政局关于下达 2022 年中央城镇保障性安居工程专项资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕2 号	
17	杨陵区财政局关于下达 2022 年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕3 号	
18	杨陵区财政局关于下达 2022 年中央城镇保障性安居工程专项资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕15 号	
19	杨陵区财政局关于下达 2022 年保障性安居工程(第一批)中央基建投资预算(拨款)的通知	杨政财建〔2022〕16 号	
20	杨陵区财政局关于下达 2022 年第二批省级财政城镇保障性安居工程补助资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕19 号	

序号	批复文件	批文号	备注
21	杨陵区财政局关于下达 2022 年第三批保障性安居工程中央基建投资预算的通知	杨政财建〔2022〕32 号	
22	杨陵区财政局关于下达 2022 年省级基建支出预算的通知	杨政财建〔2022〕36 号	
23	杨陵区财政局关于提前下达 2023 年中央城镇保障性安居工程专项资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕1 号	
24	杨陵区财政局关于提前下达 2023 年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕3 号	
25	杨陵区财政局关于下达 2023 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕25 号	
26	杨陵区财政局关于下达 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕26 号	
27	杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕5 号	
28	杨陵区财政局关于下达 2024 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕6 号	
29	杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕18 号	
30	杨陵区财政局关于下达 2024 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕22 号	
31	杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕33 号	
32	杨凌示范区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知	杨管财建〔2024〕437 号	
33	杨陵区财政局关于下达 2025 年中省财政城镇保障性安居工程用于城镇老旧小区改造补助资金预算的通知	杨政财建〔2025〕22 号	
34	中国农业发展银行融资客户专用回单	2022 年 9 月 7 日	

（六）项目实施绩效目标及指标

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

杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目，项目实施后，不仅可以取得一定的社会效益，而且对杨陵区经济、环境发展都具有积极意义。

表 1-7 绩效目标及指标表

绩效指标表					
项目名称	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目				
主管部门	杨陵区住房和城乡建设局		实施期限	2022 年-2025 年	
资金 金额 （万元）	实施期资金总额	48,000.00			
	其中：自有资金	36,200.00			
	债券资金	7,000.00			
	其他融资	4,800.00			
总体 目 标	实施期总目标				
	本项目根据杨陵区 2022-2025 年老旧小区改造计划表，将对杨陵区 2005 年以前建成并投入使用的物价所家属楼、农行家属楼、煤建公司家属楼、乡园小区等 42 个小区 188 栋楼 6879 户，建筑面积约 79.16 万平方米,进行老旧小区改造，改造项目包括：楼顶防水、内外墙粉刷、外墙保温、供热、供气、给排水、雨污分流、环境面貌整治、电动自行车、汽车充电车位及设施、停车位改造、道路修补、消防设施、监控、门禁系统、垃圾分类、社区服务设施等。本项目的建设将进一步完善杨陵区老旧小区基础配套设施建设，使老旧小区群众居住环境得到明显改善，努力实现“美好环境与幸福生活共同缔造”的目标。				
	一级指标		指标内容	指标值	备 注
	产出指标	数量指标	改造规模（m²）	791,640.00	
			改造涉及小区数量（个）	42	
			改造涉及居民楼（栋）	188	
			改造涉及居民（户）	6,879	
			停车位（个）	2,047	
			充电桩（个）	404	
			电动车充电桩（个）	4,127	
		质量指标	项目竣工验收合格率（%）	100	
		时效指标	项目建设完成时间	2026 年	
			资金落实时间	2025 年	
		成本指标	初设批复投资偏离度（±）	≤10%	
	效益指标	社会效益	带动就业人口（人）	≥20	
			惠及人口（人）	≥10000	
		经济效益	债券存续期内本息合计（万元）	18,520.32	
			债券存续期内项目收益（万元）	23,381.32	
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度（%）	≥98	

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

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《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）；

《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）；

《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（2019）；

《全国统一安装工程预算定额陕西省价目表》（2001）；

《全国统一市政工程预算定额陕西省价目表费用定额》（2001）；

《全国统一市政工程预算定额陕西省价目表》（2004）；

陕西省发改委编制的《陕西省建设工程其他费用定额》（2004）；

《陕西省建设工程工程量清单计价规则 2009》；

《陕西省建设工程概算定额》（2011）；

陕西省发展和改革委员会《关于发布<陕西省建设工程概算定额>和<陕西省建设工程概算费用定额>的通知》（陕发改投资〔2011〕1317 号）；

《陕西省政府性债务管理办法》（陕政发〔2015〕18 号）；

《陕西省建设工程造价管理办法》（陕西省人民政府令第 133 号）。

2.项目概算总额和分项目安排表

杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目总投资为 48,000.00 万元，包括：工程建设费用 39,761.32 万元，工程建设其他费用 3,604.90 万元，预备费用 3,962.40 万元，建设期利息 671.38 万元。具体如下：

表 2-1 项目工程费用估算表

序号	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（万元）	
一	第一部分（工程费用）	23,935.48	14,753.14	1,072.70	0.00	39,761.32				
1	楼主体修缮工程	12,131.81	0.00	0.00	0.00	12,131.81				
1.1	屋面防水改造	3,986.39	0.00	0.00	0.00	3,986.39	m²	209,810.00	0.0190	
1.2	建筑外立面	6,312.85	0.00	0.00	0.00	6,312.85	m²	664,511.00	0.0095	
1.3	内部公共区域粉刷	1,832.57	0.00	0.00	0.00	1,832.57	m²	305,428.00	0.0060	
2	小区内配套基础设施建设工程	11,803.67	14,753.14	1,072.70	0.00	27,629.51				
2.1	道路工程	5,546.25	0.00	0.00	0.00	5,546.25	m²	110,925.00	0.05	
2.2	给水工程	517.25	1,576.39	0.00	0.00	2,093.64	m	24,631.00	0.09	
2.3	排水工程	1,537.30	3,587.03	0.00	0.00	5,124.33				
2.3.1	雨水管网	813.00	1,897.00	0.00	0.00	2,710.00	m	27,100.00	0.10	
2.3.1	污水管网	724.30	1,690.03	0.00	0.00	2,414.33	m	24,636.00	0.10	
2.4	供电工程	1,123.50	2,621.50	0.00	0.00	3,745.00	m	39,421.00	0.10	
2.5	燃气工程	665.28	1,552.32	0.00	0.00	2,217.60	m	24,640.00	0.09	
2.6	供热工程	1,402.37	3,272.20	0.00	0.00	4,674.57	m	24,603.00	0.1900	
2.7	路灯安装	0.00	212.30	609.70	0.00	822.00	盏	822	1.00	
2.8	绿化工程	847.96	0.00	0.00	0.00	847.96	m²	21,199.00	0.0400	
2.9	安防系统	0.00	268.80	151.20	0.00	420.00	套	42	10.00	
2.10	汽车充电桩	0.00	1,650.00	168.00	0.00	1,818.00	套	404	4.50	
2.11	出入口车辆管理系统	0.00	12.60	113.40	0.00	126.00	套	42	3.00	
2.12	购置垃圾桶	0.00	0.00	9.40	0.00	9.40	个	470	0.0200	
2.13	公共健身器材	0.00	0.00	21.00	0.00	21.00	套	42	0.5000	

2.14	停车位	163.76	0.00	0.00	0.00	163.76	个	2,047	0.0800	
二	第二部分（工程建设其他费用）				3,604.90	3,604.90				
1	建设管理费				1,036.67	1,036.67				
2	项目前期费				63.51	63.51				
3	勘察设计费				1,286.30	1,286.30				
4	劳动安全卫生评价费				38.86	38.86				
5	场地准备及临时设施费				254.93	254.93				
6	工程保险费				116.57	116.57				
7	招标代理服务费				44.98	44.98				
8	施工图审查费				63.41	63.41				
9	竣工图编制费				76.58	76.58				
10	市政公用设施费				439.62	439.62				
11	工程造价咨询服务费				183.47	183.47				
三	第三部分（预备费用）				4,126.90	4,126.90				
1	基本预备费				4,126.90	4,126.90				
2	涨价预备费				0.00	0.00				
	建设投资					47,493.12				
四	第四部分（建设期利息）				506.88	506.88				
五	第五部分（流动资金）					0.00				
	其中：铺底流动资金					0.00				
	项目总投资					48,000.00				

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用名称	小计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	39,761.32	4,174.94	13,916.46	11,928.40	9,741.52
2	工程建设其他费用	3,604.90	378.51	1,261.72	1,081.47	883.21
3	预备费	4,126.90	433.32	1,444.42	1,238.07	1,011.09
4	建设期利息	506.88	0.00	168.96	168.96	168.96
	合计	48,000.00	4,986.77	16,791.55	14,416.90	11,804.78

表 2-3 2025 年项目建设支出计划表

单位：万元

项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
工程费用	9,741.52	194.83	194.83	194.83	194.83	974.15	974.15
工程建设其他费用	883.21	17.66	17.66	17.66	17.66	88.32	88.32
预备费	1,011.09	20.22	20.22	20.22	20.22	101.11	101.11
合计	11,635.82	232.71	232.71	232.71	232.71	1,163.58	1,163.58

续表 2-3 2025 年项目建设支出计划表

单位：万元

项目	小计	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
工程费用	9,741.52	974.15	974.15	974.15	1,168.98	1,948.30	974.15
工程建设其他费用	883.21	88.32	88.32	88.32	105.98	176.64	88.32
预备费	1,011.09	101.11	101.11	101.11	121.33	202.22	101.11
合计	11,635.82	1,163.58	1,163.58	1,163.58	1,396.29	2,327.16	1,163.58

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目投资资金需求。筹措不足，会影响项目投资活动的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

（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，严格履行各类合同条款，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投资活动的需要，而本项目投资活动又以要求项目总收益可覆盖总成本支出为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利率、年限、各类资金来源比例等因素，提高资金的使用效果。

2.项目投资额、自有资金到位情况

杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目总投资为 48,000.00 万元，资金筹措方案如下：

（1）申请发行 2025 年专项债券 7,000.00 万元，占估算投资的 14.58%，期限 20 年，利率为 3.0%；

（2）2022 年申请基金融资 4,800.00 万元，占总投资的 10.00%；

（3）自有资金投入 36,200.00 万元，占总投资的 75.42%；

（4）项目资金到位情况：①2022 年申请基金融资 4,800.00 万元已经全部到位；②截至目前，中省预算资金已经到位 7,575.00 万元，剩余资金均由财政配套解决，并将根据工程进度逐月拨付到位。

表 2-4 资金分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用名称	小计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	专项债券	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00
2	自有资金	36,200.00	186.77	16,791.55	14,416.90	4,804.78
3	其他融资	4,800.00	4,800.00	0.00	0.00	0.00
	合计	48,000.00	4,986.77	16,791.55	14,416.90	11,804.78

3.专项债券的拟发行计划

本项目计划发行 2025 年申请发行专项债券 7,000.00 万元（本项目目前已下达计划改造的小区合计户数 6501 户，估算投资为 46005.05 万元。2025 年末下达计划改造的小区户数 378 户，估算投资为 1994.95 万元。本次申请专项债券 7000.00 万元，用于已下达计划改造的小区 6501 户）。发行期限为 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（万元）	发行期限
2025 年	7,000.00	20 年期
合计	7,000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

1.项目未来预期的各项收入预测

(1) 物业收入

根据 2022-2025 年老旧小区改造计划，本项目 2022 年-2025 年老旧小区改造面积及物业面积如下表：

表 3-1 2022-2025 年老旧小区改造面积及物业面积表

年份	改造面积（m ² ）	年初累计改造面积/物业面积（m ² ）
2022 年	60,700.00	0.00
2023 年	354,300.00	60,700.00
2024 年	195,800.00	415,000.00
2025 年	180,840.00	610,800.00
2026 年	0.00	791,640.00

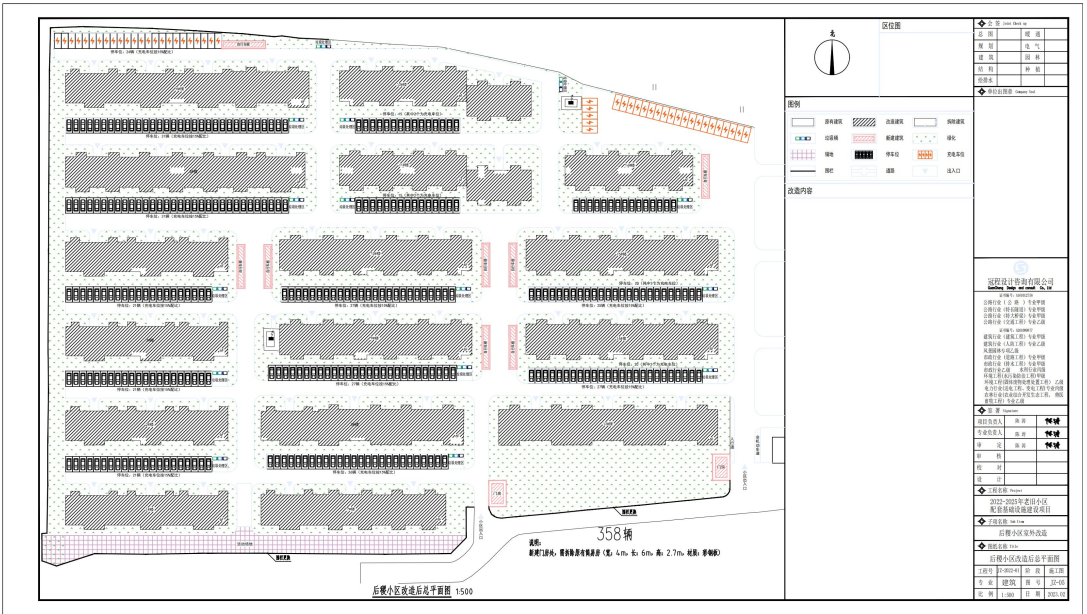
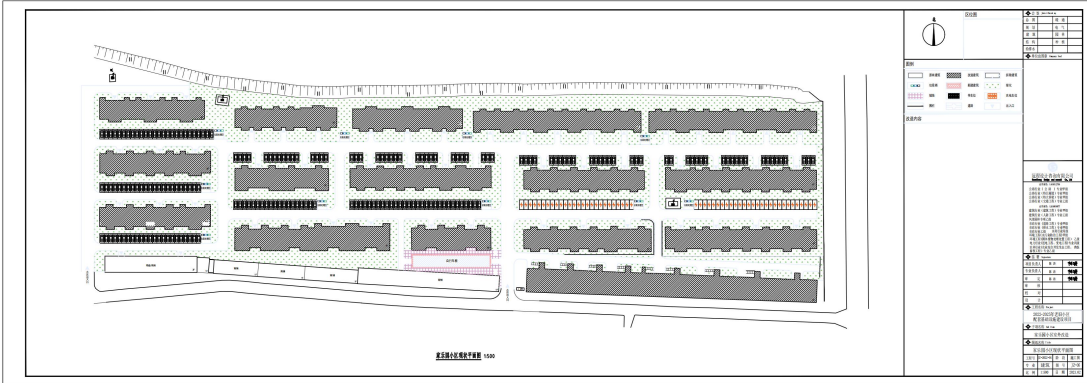
物业收费依据参考《杨陵区老旧小区物业服务管理提升工作方案》（2022 年 8 月 2 日）物业费按照三级服务标准收取，每平方米每月 0.95 元（包括 0.45 元物业服务费加 0.50 元的住宅维修基金）。本项目物业单价按 0.45 元/m²·月测算，主要工作内容包括小区公共区域卫生清洁、绿化养护费用以及正常秩序维护。预期第一年运营收入负荷 65%，第二年负荷 70%，第三年及以后年份按 75%，则项目债券存续期内物业收入合计为 6,837.75 万元。

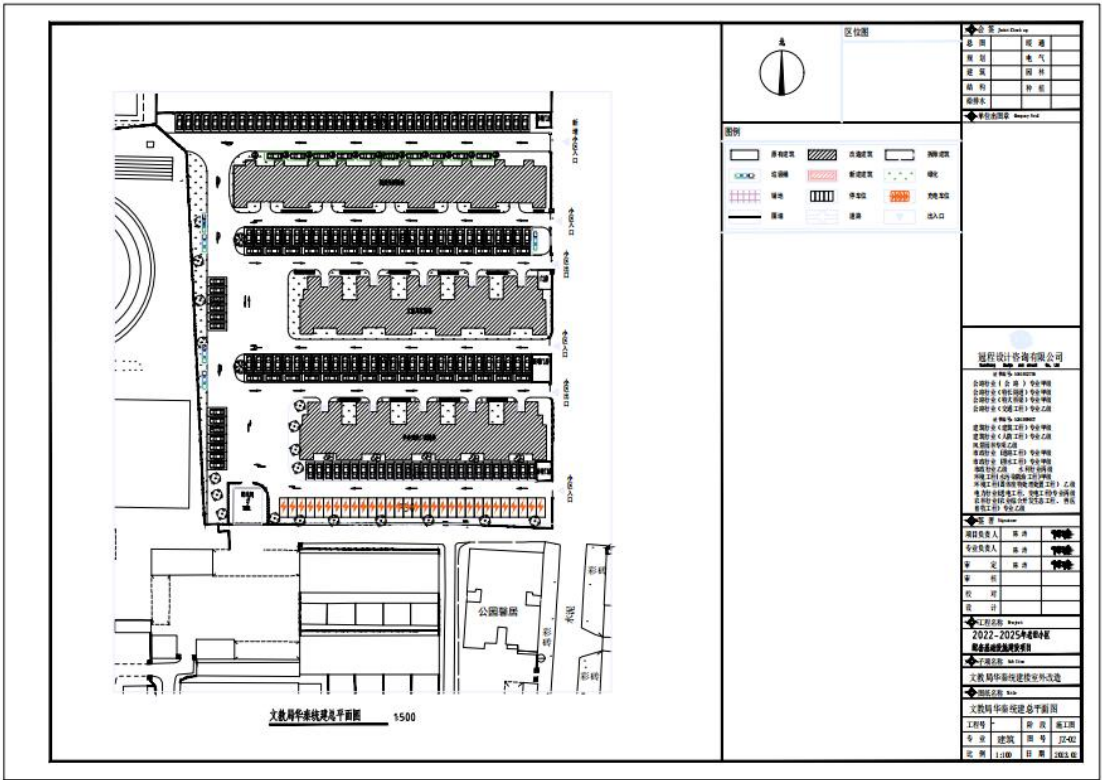
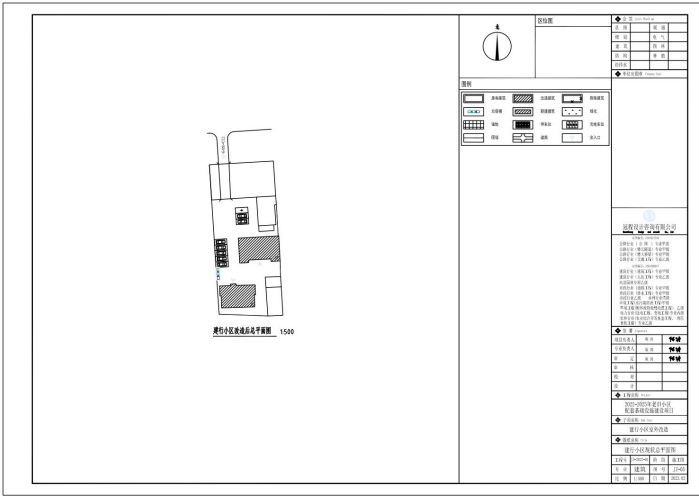
(2) 停车位收入

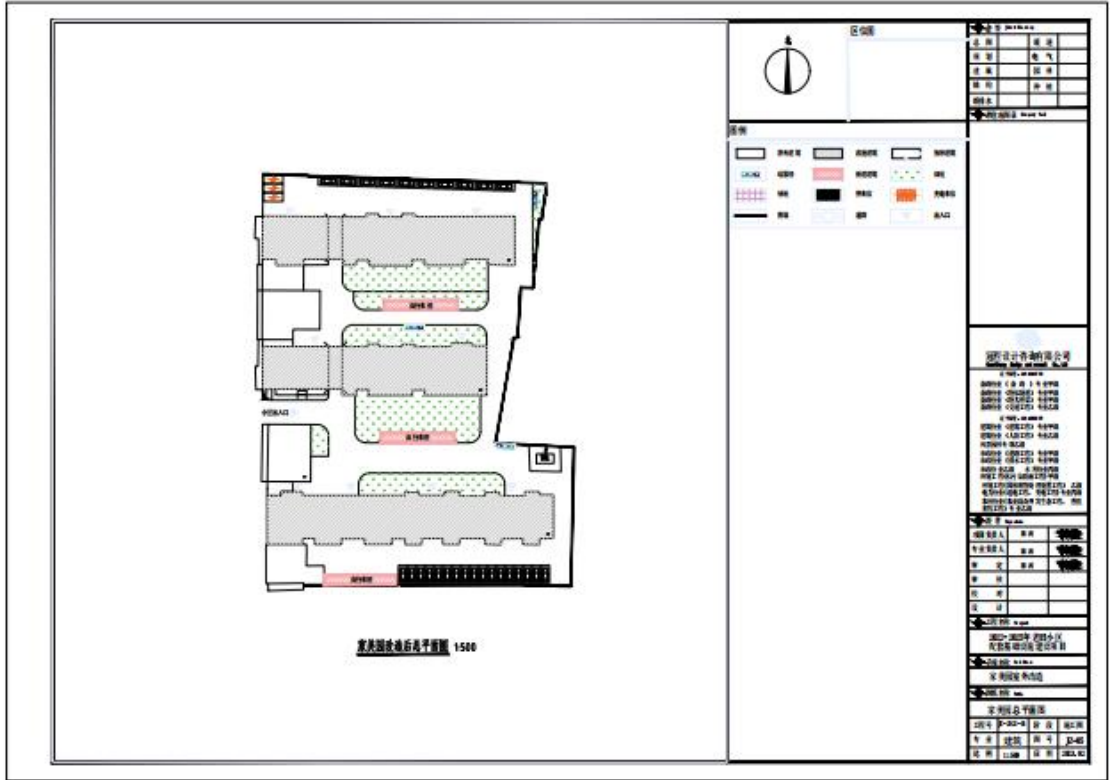
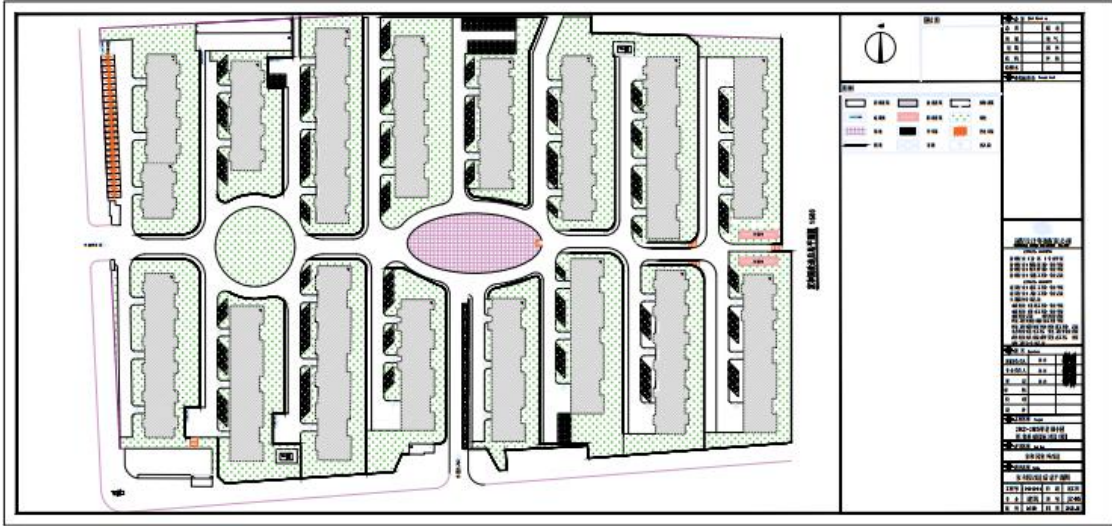
本项目停车位数量依据实施单位现场勘察设计可得，2022 年-2025 年老旧小区停车位数量如下表：

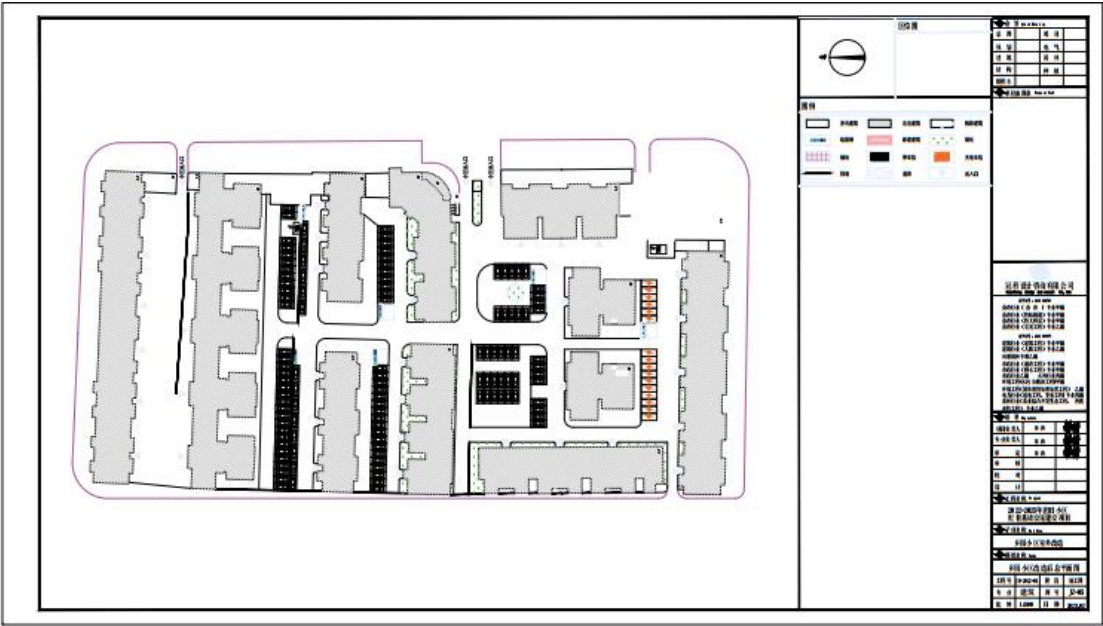
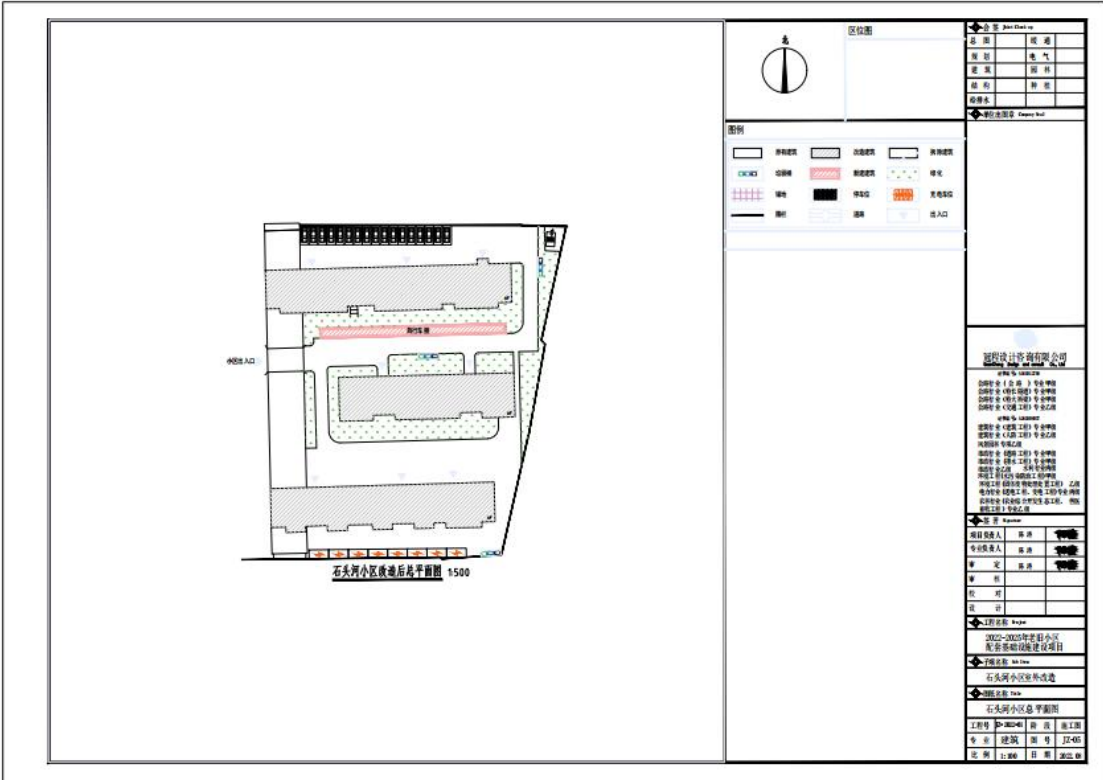
表 3-2 2022-2025 年老旧小区停车位、充电桩数量表

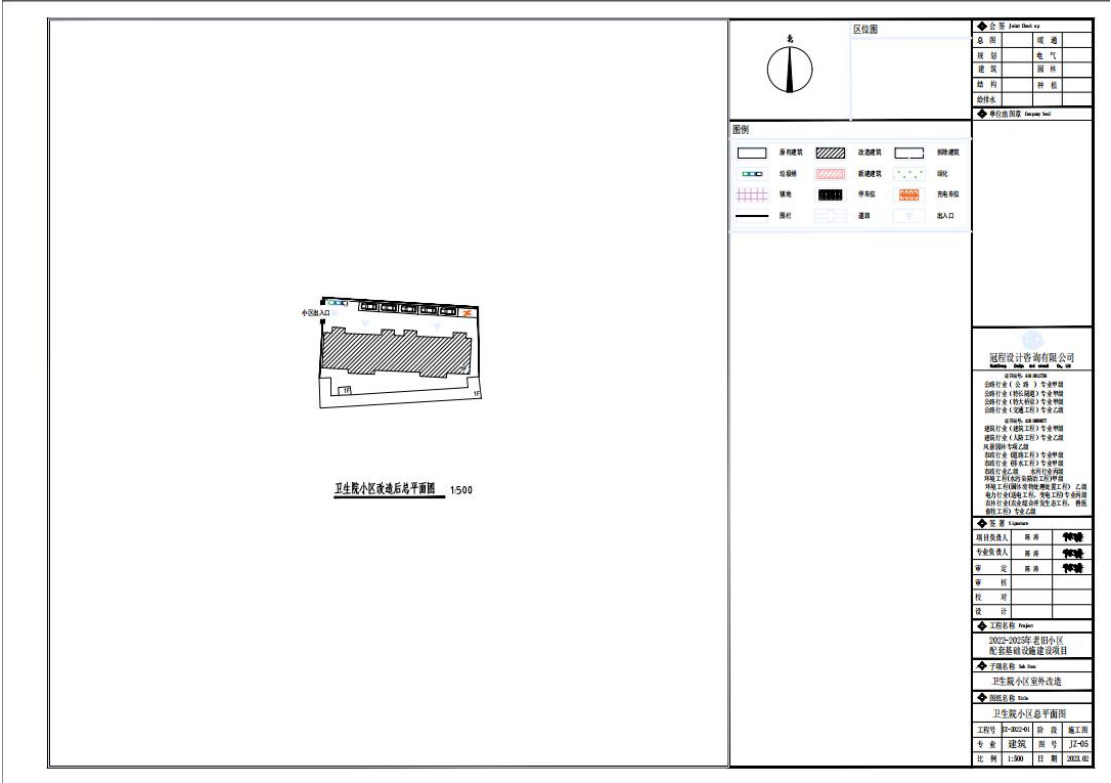
小区名称	户数	人数	普通车位	充电车位	合计	年份
田园居	1344	5376	451	102	553	2023
家乐园	576	2304	199	54	253	2023
后稷小区	624	2496	300	58	358	2023
光泰小区	72	288	15	5	20	2023
统筹办小区	12	48	14	2	16	2023
建行小区	24	96	7	1	8	2023
2023 年合计			986	222	1208	
稷园小区			40	9	49	2024
稷园东区			19	3	22	2024
家和园			152	24	176	2024
家美园			27	3	30	2024
石头河			17	8	25	2024
乡园小区			115	16	131	2024

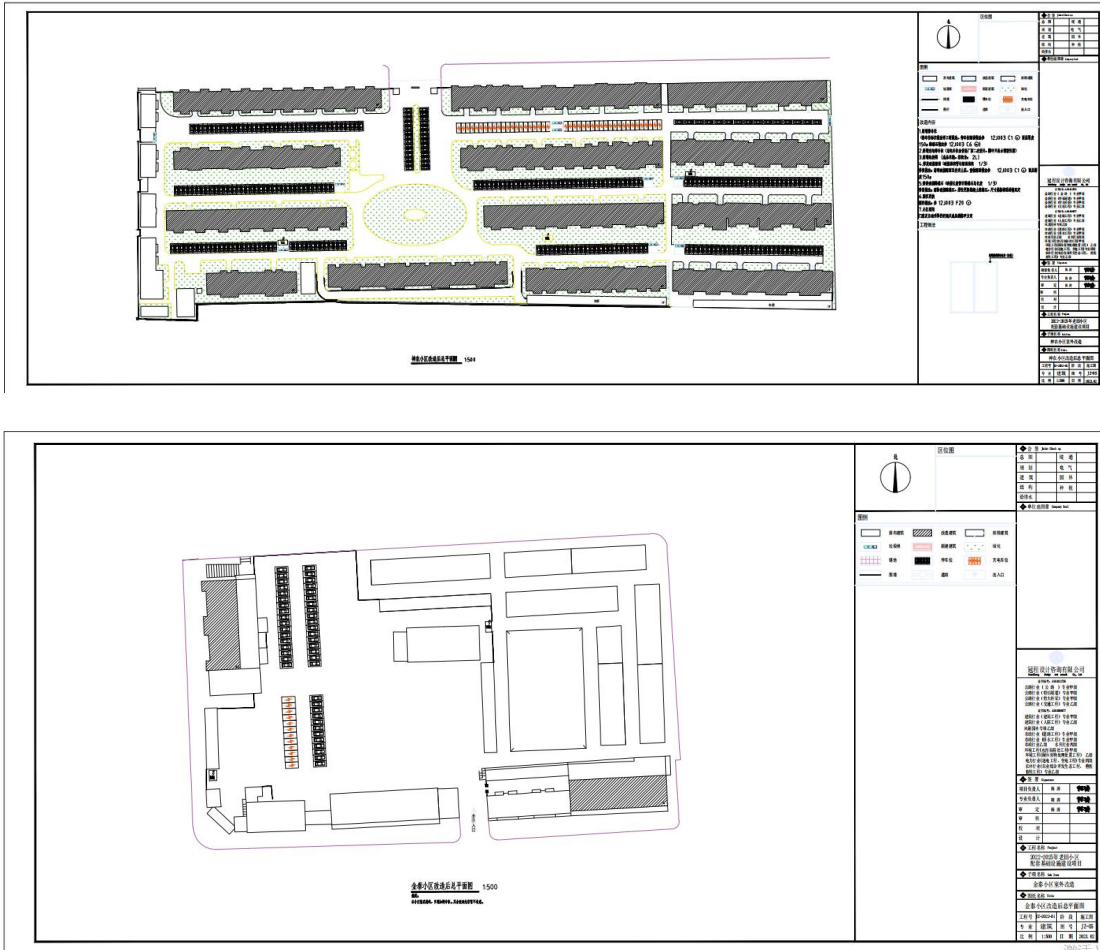












本项目停车位收入分为固定停车位收入和临时停车位收入。

①固定停车位收入

停车位收费依据参考《杨陵区老旧小区物业服务管理提升工作方案》（2022 年 8 月 2 日）（小区内建设的停车位按照有偿使用的方式面向业主及外来车辆租赁），本项目停车位收费按 360.00 元/个·月，停车位个数按照总停车位的 50%进行计算。预期 2023 年运营负荷 65%，2024 年负荷 70%，2025 年及以后年份按 75%，则项目债券存续期内固定停车位收入合计为 7,007.27 万元。

②临时停车位收入

本项目临时停车位收费依据参考《杨凌示范区管委会办公室关于印发机动车停车服务收费管理办法（试行）的通知》（杨管办发〔2018〕54 号），按照 2 元/小时进行收费，每天停车 6 小时，每年 365 天，临时停车位个数按照总停车位的 50%进行计算。预期 2023 年运营负荷 65%，2024 年负荷 70%，2025 年及以后年份按 75%，则项目债券存续期内临时停车位收入合计为 7,098.03 万元。

（3）汽车充电桩收入

收费依据：①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）规定“充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用。其中，电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费用于弥补充换电设施运营成本。”“党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行‘一般工商业及其他’类用电价格”。

②参照《西安市物价局关于我市新能源汽车充电服务费标准等有关问题的通知》（市物发〔2016〕37 号）规定：“我市充电设施经营企业向新能源汽车用户收取的充电费用由两部分构成：电费和充电服务费,其中电费执行中省规定的电价政策。”“乘用车充电服务费上限标准为 0.40 元/千瓦时。”“鼓励充电设施经营企业对用户实行优惠政策，允许在此标准基础上适当浮动”等要求。根据上述规定，本项目充电桩的费用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，本项目的充电桩收入仅指充电服务费收入。

③经调研评估，杨陵区充电桩单价如下：

表 3-4 杨陵区充电桩单价参考表

序号	地址	服务费单价（元/kW·h）
1	杨凌火炬创业园充电站	0.40
2	咸阳自贸大道国利 4S 店充电站	0.40
3	杨凌野猪林充电站	0.40

结合杨陵区经济社会发展水平、充电桩使用率等综合确定本项目充电服务费按照 0.40 元/千瓦时计算。依据《杨凌中心城区规划管控技术规定》（杨管办发〔2018〕23 号）提出，新建住宅配建停车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，其中的 20%应完成充电桩设置，并处于可使用状态，结合本项目实际情况确定本项目所安装充电桩 404 个。

根据 2022-2025 年老旧小区改造计划，本项目 2022 年-2025 年老旧小区汽车充电桩数量如下表：

表 3-5 2022-2025 年老旧小区汽车充电桩数量表

年份	汽车充电桩（个）	年底累计汽车充电桩（个）
2022 年	0	0
2023 年	222	222
2024 年	67	289
2025 年	115	404

为适应近年新能源汽车市场的发展，突出项目便民的本质，本项目建成后，将提供充电桩 404 个，预期 2023 年运营负荷 65%，2024 年负荷 70%，2025 年及以后年份按 75%，参

考杨陵区已建成的充电桩收费标准，本项目充电桩功率为 60000W/套，每天平均实用 3h，一年按 365 天计算，同时系数按 0.8 考虑，充电服务费按照 0.40 元/千瓦时计算，则项目债券存续期内汽车充电桩收入合计为 13,523.01 万元。

（4）电动车充电桩收入

根据 2022-2025 年老旧小区改造计划，本项目 2022 年-2025 年老旧小区电动车充电桩数量如下表：

表 3-5 2022-2025 年老旧小区汽电动车充电桩数量表

年份	汽车充电桩（个）	年底累计汽车充电桩（个）
2022 年	367	367
2023 年	1716	2083
2024 年	1028	3111
2025 年	1016	4127

参考电动车充电桩平均一次充满电价格 <https://zhuanlan.zhihu.com/p/403049357>，结合杨陵区经济社会发展水平，本项目充电单次收费拟定为 2 元/次。本项目改造完成后，

依据《陕西省城市规划管理技术规定》的通知（陕建发[2008]73 号）中规定，二类住宅非机动车为的配比为 2 车位/100 m²，结合本项目实际情况，暂定非机动车位数为 4127 个，平均每两天充次电，预期第一年运营收入负荷 65%，第二年负荷 70%，第三年及以后年份按 75%。经估算，债务存续期内非机动车充电桩收入约为 2,406.69 万元。

综上所述，项目债券存续期内收入共计为 36,872.75 万元。详见下表：

表 3-6 项目预期收入表

单位：万元

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	物业费收入	6,837.75	21.31	156.87	247.37	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价（元/㎡·年）		5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
	数量（㎡）		60,700.00	415,000.00	610,800.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	14,105.30	0.00	300.23	448.27	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	7,007.27	0.00	149.08	222.59	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价（元/个·年）		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	数量（个）		0	493	687	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024
2.2	临时停车位收费	7,098.03	0.00	151.15	225.68	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价（元/个·小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	每天停车时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	每年停车天数（天/年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车位数量（个）		0.00	493.00	687.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	13,523.01	0.00	326.71	455.70	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价（元/kW·h）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	数量（kW·h）		0.00	11,668,320.00	15,189,840.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	2,406.69	8.71	53.22	85.16	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价（元/个·年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	数量（个）		367	2083	3111	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	合计	36,872.75	30.02	837.03	1,236.50	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46

续表 3-6 项目预期收入表

单位：万元

序号	名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	物业费收入	6,837.75	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价（元/㎡·年）		5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
	数量（㎡）		791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷	*	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	14,105.30	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	7,007.27	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价（元/个·年）		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	数量（个）		1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024	1,024
2.2	临时停车位收费	7,098.03	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价（元/个·小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	每天停车时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	每年停车天数（天/年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车位数量（个）		1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00	1023.00
	经营负荷	*	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	13,523.01	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价（元/kW·h）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	数量（kW·h）		21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	经营负荷	*	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	2,406.69	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价（元/个·年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	数量（个）		4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127
	经营负荷	*	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	合计	36,872.75	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46

2.与项目实施发生的各类支出预测

本项目运营期间的总成本费用主要包括外购原料及动力费、维修费用、职工工资及福利、其他费用、税金及附加等。

（1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力主要为项目用电、用水消耗。

根据 2022-2025 年老旧小区改造计划，本项目 2022 年-2025 年用电消耗主要为路灯用电等，其正常年用电量为 162,016.20kW·h，根据《陕西省发展和改革委员会关于陕西电网 2020-2022 年输配电价有关问题的通知》（陕发改价格〔2020〕1639 号）执行，电价为 0.5807 元/kW·h；用水消耗主要为运营期人员生活用水、绿化用水、道路用水、停车位用水等，其正常年综合用水量为 31,911.26t，根据《关于咸阳市城区供水实行阶梯水价等有关问题的通知》（咸价办发〔2017〕6 号）执行，单价为 5.70 元/t，则项目债券存续期内外购燃料及动力费为 589.87 万元。

（2）维修费用

维修费用按本项目固定资产原值的 0.4%计算，根据 2022-2025 年老旧小区改造计划，则项目债券存续期内合计维修费用为 4,224.00 万元。

（3）职工工资及福利

根据 2022-2025 年老旧小区改造计划，本项目正常年聘用员工人数共 48 人，平均工资为 2,500.00 元/人·月，职工福利按职工工资的 14%计算，则项目债券存续期内合计工资及福利为 3,508.92 万元。

（4）其他费用

项目运营期间的其他费用包括其他管理费及其他营业费等，其中其他管理费按当年人员工资的 2.00%计算，其他营业费按收入的 3.00%计算，则项目债券存续期内合计其他费用为 1,167.67 万元。

（5）增值税

本项目增值税依据财政部、国家税务总局《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》等相关文件，停车位收入按 9%征收销项税，物业费收入按 6%征收销项税，汽车充电桩收入、电动车充电桩收入按 13%征收销项税；水按 9%、电按 13%征收进项税；则项目债券存续期内需交增值税为 3,572.16 万元。

（6）城市维护建设税

城市维护建设税（含价格调控基金）按增值税的 7%缴纳。则项目债券存续期内合计城市维护建设税为 250.07 万元。

（7）教育费附加

教育费附加按增值税的 3%缴纳。则项目债券存续期内合计教育费附加为 107.20 万元。

（8）地方教育费附加

地方教育费附加按增值税的 2%缴纳。则项目债券存续期内合计地方教育费附加为 71.54 万元。

（9）所得税

所得税依据《中华人民共和国企业所得税法》按利润总额的 25%缴纳。经测算，项目债券存续期内合计所得税为 0.00 万元。

综上所述，项目债券存续期内成本合计 13,491.43 万元，详见下表：

表 3-7 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购燃料及动力费	589.87	2.11	14.47	21.29	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60
1.1	电	201.11	0.72	4.93	7.26	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41
1.2	水	388.76	1.39	9.54	14.03	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19
2	维修费用	4,224.00	0.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
3	职工工资及福利	3,508.92	13.68	85.50	126.54	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16
4	其他费用	1,167.67	1.14	26.61	39.32	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03
4.1	其他管理费	61.56	0.24	1.50	2.22	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88
4.2	其他营业费	1,106.11	0.90	25.11	37.10	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15
5	增值税	3,572.16	0.00	0.00	86.76	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27
6	城市维护建设税	250.07	0.00	0.00	6.07	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20
7	教育费附加	107.20	0.00	0.00	2.60	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23
8	地方教育费附加	71.54	0.00	0.00	1.74	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	合计	13,491.43	16.93	318.58	476.32	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98

续表 3-7 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	外购燃料及动力费	589.87	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60
1.1	电	201.11	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41
1.2	水	388.76	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19
2	维修费用	4,224.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
3	职工工资及福利	3,508.92	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16
4	其他费用	1,167.67	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03	55.03
4.1	其他管理费	61.56	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88
4.2	其他营业费	1,106.11	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15	52.15
5	增值税	3,572.16	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27	174.27
6	城市维护建设税	250.07	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20
7	教育费附加	107.20	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23	5.23
8	地方教育费附加	71.54	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	合计	13,491.43	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98

(10) 发行费

本项目债券发行费用按照债券发行计划中的发行金额的 1‰ 预计，预计 2025 年发行费用为 7.00 万元。

(11) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.0% 预计每年利息支出，发行期限 20 年，按照每年支付一次利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-8 2025-2045 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债务利息支出
2025 年	0
2026 年	210.00
2027 年	210.00
2028 年	210.00
2029 年	210.00
2030 年	210.00
2031 年	210.00
2032 年	210.00
2033 年	210.00
2034 年	210.00
2035 年	210.00
2036 年	210.00
2037 年	210.00
2038 年	210.00
2039 年	210.00
2040 年	210.00
2041 年	210.00
2042 年	210.00
2043 年	210.00
2044 年	210.00
2045 年	210.00
合 计	4,200.00

(12) 其他融资贷款利息

本项目 2022 年申请基金融资 4,800.00 万元，贷款期限 19 年（含建设期），贷款利率为 3.52%；采用约定还款的还款方式，从 2032 年开始偿还本金，还款期 10 年；按照贷款发行

计划，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备较强的偿债能力。本项目贷款本金偿还、利息支出如下表所示：

表 3-9 2032-2042 年项目融资本金偿还预测表

单位：万元

年 份	贷款债务偿还本金
2032 年	400.00
2033 年	400.00
2034 年	400.00
2035 年	400.00
2036 年	400.00
2037 年	560.00
2038 年	560.00
2039 年	560.00
2040 年	560.00
2041 年	560.00
合计	4,800.00

表 3-10 2023-2041 年项目融资利息支出预测表

单位：万元

年 份	其他市场化融资利息支出
2023 年	168.96
2024 年	168.96
2025 年	168.96
2026 年	168.96
2027 年	168.96
2028 年	168.96
2029 年	168.96
2030 年	168.96
2031 年	168.96
2032 年	168.96
2033 年	154.88
2034 年	140.80
2035 年	126.72
2036 年	112.64
2037 年	98.56
2038 年	78.85
2039 年	59.14
2040 年	39.42
2041 年	19.71
合计	2,520.32

(二) 资金测算平衡表

表 3-12 项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	84,872.75	4,986.77	16,821.57	15,253.93	13,041.28	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46
1	业务活动现金流入	36,872.75	0.00	30.02	837.03	1,236.50	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46
2	融资活动现金流入	11,800.00	4,800.00	0.00	0.00	7,000.00								
2.1	债券融资款	7,000.00	0.00		0.00	7,000.00								
2.2	其他融资款	4,800.00	4,800.00	0.00	0.00	0.00								
3	自有资金投入	36,200.00	186.77	16,791.55	14,416.90	4,804.78								
4	其他资金													
二	项目现金流出	79,504.87	4,986.77	16,808.48	14,735.48	12,281.10	1,012.94	1,012.94	1,012.94	1,012.94	1,012.94	1,012.94	1,412.94	1,398.86
1	项目建设支出	47,486.12	4,986.77	16,622.59	14,247.94	11,628.82								
2	业务活动现金支出	13,491.43	0.00	16.93	318.58	476.32	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98
3	融资活动现金流出	18,527.32	0.00	168.96	168.96	175.96	378.96	378.96	378.96	378.96	378.96	378.96	778.96	764.88
3.1	债券发行费用	7.00	0.00	0.00	0.00	7.00								
3.2	偿还债券本金	7,000.00												
3.3	支付债券利息	4,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3.4	偿还其他融资本金	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	400.00
3.5	支付其他融资利息	2,520.32	0.00	168.96	168.96	168.96	168.96	168.96	168.96	168.96	168.96	168.96	168.96	154.88
三	现金结余													
1	期初现金			0.00	13.09	531.54	1,291.72	2,017.24	2,742.76	3,468.28	4,193.80	4,919.32	5,644.84	5,970.36
2	期内变动		0.00	13.09	518.45	760.18	725.52	725.52	725.52	725.52	725.52	725.52	325.52	339.60
3	期末现金		0.00	13.09	531.54	1,291.72	2,017.24	2,742.76	3,468.28	4,193.80	4,919.32	5,644.84	5,970.36	6,309.96

续表3-12 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目现金流入	84,872.75	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46
1	业务活动现金流入	36,872.75	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46
2	融资活动现金流入	11,800.00												
2.1	债券融资款	7,000.00												
2.2	其他融资款	4,800.00												
3	自有资金投入	36,200.00												
4	其他资金													
二	项目现金流出	79,504.87	1,384.78	1,370.70	1,356.62	1,502.54	1,482.83	1,463.12	1,443.40	1,423.69	843.98	843.98	843.98	7,843.98
1	项目建设支出	47,486.12												
2	业务活动现金支出	13,491.43	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98	633.98
3	融资活动现金流出	18,527.32	750.80	736.72	722.64	868.56	848.85	829.14	809.42	789.71	210.00	210.00	210.00	7,210.00
3.1	债券发行费用	7.00												
3.2	偿还债券本金	7,000.00											0.00	7,000.00
3.3	支付债券利息	4,200.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3.4	偿还其他融资本金	4,800.00	400.00	400.00	400.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	2,520.32	140.80	126.72	112.64	98.56	78.85	59.14	39.42	19.71	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金结余													
1	期初现金		6,309.96	6,663.64	7,031.40	7,413.24	7,649.16	7,904.79	8,180.13	8,475.19	8,789.96	9,684.44	10,578.92	11,473.40
2	期内变动		353.68	367.76	381.84	235.92	255.63	275.34	295.06	314.77	894.48	894.48	894.48	-6,105.52
3	期末现金		6,663.64	7,031.40	7,413.24	7,649.16	7,904.79	8,180.13	8,475.19	8,789.96	9,684.44	10,578.92	11,473.40	5,367.88

说明：1、项目存续期内，预期总收入 36,872.75 万元，预期经营总成本 13,491.43 万元，拟申请专项债券 7,000.00 万元，建设期利息由县财政配套资金统筹安排，本金到期一次性偿还，根据目前市场行情谨慎考虑，20 年期融资预测利率以 3.0% 计算；本项目 2022 年申请基金融资 4,800.00 万元，贷款期限 19 年（含建设期），贷款利率为 3.52%；采用约定还款的还款方式，债券存续期内融资本息合计 18,520.32 万元。

2、按照项目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。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。本项目偿债资金来源为物业费收入、停车位收入、汽车充电桩收入、电动车充电桩收入，预计用于融资平衡的相关收入为 36,872.75 万元，本息覆盖倍数=（项目债券存续期内项目运营收入-运营成本）/项目总债务融资本息=（36,872.75-13,491.43）/18,520.32=1.26 倍，还本付息资金有充分保障。

3、债券到期日后项目现金结余 5,367.88 万元，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。

（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，确保还款资金的及时、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资本金比例，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.环境风险分析

根据环境影响的性质，环境污染影响可分为：水污染影响、大气污染影响、噪声与振动危害影响、固体废弃物污染影响等。本项目为保障性安居工程，主要的环境影响为施工过程中产生的土石方残渣垃圾、废水、人员生活垃圾及施工机械噪声。这些问题若处理不当，将有可能对周围的生态环境、大气环境、人民群众健康产生不利影响。为此，针对以上问题，应按照有关规范要求进行处理，防止各种污染源的发生。

2.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。

3.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物业收费、停车位收费、汽车充电桩收费标准的变化和各项收入的不确定性，可能导致偿债能力减弱。

4.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。

5.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，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。

6.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项目的影响，从而给各行业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.环境风险防范

项目施工过程中产生的弃土、弃渣，要合理选择和布置弃渣场，必须按照区容环卫、环保和建筑业管理部门的有关规定进行处置，不得将弃土弃渣任意裸露堆置，以免在大风和强降水时引起严重的水土流失。建筑垃圾及生活垃圾应在场区内集中分类堆放、及时清理并分别按类处置，严禁乱倒，生活垃圾及时送到当地垃圾卫生填埋场处置。施工产生的废水可以经处理后排入市政污水管网，其它生活污水经沉淀后作为施工用水和防尘用水。严格控制高噪声施工机械或设备的施工作业时间，在施工中尽量采用低噪声机械，必须在夜间作业时可能影响到周围居民的施工，应采取隔声降噪措施。

2.工程事故产生的风险防范

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。

3.收入变动风险防范

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。

4.支出变动风险防范

项目将加强对经费的管理，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。

5.利率波动风险防范

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冲利率波动损失。

6.社会风险防范

项目相关单位要始终坚持以人为本，按照“属地管理、分级负责”“谁主管、谁负责”“谁审批、谁负责”的原则，强化“第一责任”意识，坚持科学发展、民生为先、稳定为重，切实把社会稳定风险评估作为实施重大决策、重大政策、重大项目、重大改革的必备程序，切实做到科学评估在前、有效预防在先。要严格按照客观、准确、公正、实效的原则，对重大事项实施过程中可能出现的不稳定问题先做出预测评估，充分尊重和积极运用预测评估成果，有效控制、预防和化解稳定风险。

当地维稳、信访等政府有关部门要认真做好信访和矛盾纠纷排查工作，密切关注极少数民众可能因对项目不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。同时定期召开工程项目治安环境分析会议，分析总结项目建设过程中的治安问题，进一步强化措施、落实责任，为该项目实施营造良好的治安环境。

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委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

本项目 2025 年申请发行专项债券 7,000.00 万元（本项目目前已下达计划改造的小区合

计户数 6501 户，估算投资为 46005.05 万元。2025 年末下达计划改造的小区户数 378 户，估算投资为 1994.95 万元。本次申请专项债券 7000.00 万元，用于已下达计划改造的小区 6501 户），发行期限为 20 年，专项债券融资成本按 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	项目名称	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目	7,000.00	20 年期
合计		7,000.00	

（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

本项目计划 2025 年申请发行专项债券 7,000.00 万元，发行期限为 20 年期记账式固定利率附息债，发行面值 100.00 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

利息按每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

（八）发行费

2025 年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

1. 招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高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）每期债券每个付息日五个工作日之前披露

付息公告。

（四）每期债券兑付日五个工作之前披露

还本付息公告。

（五）每期债券存续期内定期披露内容

- 1.陕西省最新年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2.保障性安居工程项目施工/运营最新情况说明。
- 3.“2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券实施方案”跟踪评级报告。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。