

# 2025 年佛坪县租赁性保障房建设一期项目 专项债券实施方案

主管部门：佛坪县住房和城乡建设管理局

财政部门：佛坪县财政局

实施单位：佛坪县住房和城乡建设管理局

编制日期：二〇二五年四月



目录

前言 ..... 1

一、项目基本情况 ..... 2

    （一）项目总体情况 ..... 2

        1、项目区位情况 ..... 2

        2、项目实施的必要性 ..... 2

        3、项目所在位置 ..... 4

    （二）项目实施的具体方案 ..... 4

        1.项目名称 ..... 4

        2.项目主管部门 ..... 4

        3.项目建设运营单位 ..... 7

        4.项目性质 ..... 7

        5.项目建设进度 ..... 7

        6.项目建设规模及内容 ..... 7

        7.项目总投资 ..... 7

    （三）项目经济社会环境效益分析 ..... 7

        1.社会效益分析 ..... 7

        2.经济效益分析 ..... 8

        3.环境效益分析 ..... 9

    （四）项目立项及批复情况 ..... 9

    （五）项目实施绩效目标 ..... 10

二、项目投资估算及资金筹措方案 ..... 12

    （一）项目概算 ..... 12

    （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）项目收益与融资平衡情况 ..... 23

（三）其他需要说明的事项 .....	26
四、项目风险评估及控制措施 .....	26
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 .....	26
（二）主要风险控制措施 .....	27
五、债券发行方案 .....	28
（一）发行依据 .....	28
（二）发行计划 .....	30
（三）发行场所 .....	30
（四）品种和数量 .....	30
（五）时间安排 .....	30
（六）上市安排 .....	30
（七）兑付安排 .....	30
（八）招投标 .....	31
（九）分销 .....	31
（十）发行款缴纳 .....	31
（十一）发行费用 .....	31
六、信息披露计划 .....	31
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露 .....	32
（二）每期债券发行结束当日披露 .....	32
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露 .....	32
（四）每期债券存续期内定期披露内容 .....	32
（五）每期债券存续期内随时披露内容 .....	32

## 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。根据省财政厅统一部署，组织各市、县（区）部门、财政局开展 2025 年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《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，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行 2025 年陕西省专项债券，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，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目租金以及停车位等收入，债务风险锁定在项目之内，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

#### 1、项目区位情况

近年来，随着经济适用房、公租房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善。住房问题是重要的民生问题，国家统计局城市农民工生活质量调查显示，改善住房条件是当前在外务工经商的农民工最迫切的愿望。安居才能乐业，居住问题不解决，其它问题如子女教育、社会保障、业余精神文化生活等都无从谈起。住房是城市归属感的主要来源之一，在城市拥有或租用比较固定并可以满足一定生活标准的住房，农民工才有可能摆脱“过客”心态、产生在城市长期生活的预期，进而更努力工作，从长计议生活其他方面如带眷属迁移、子女教育等，并不断学习城市文明和行为方式，最终真正融入城市。因此，可以说住房问题是城市流动人口在城市生活遇到的最基本、最严峻的问题之一。

为了解决城市中等偏低收入家庭的住房困难，解决新就业公务员、事业单位、企业大学生职工“租房难”问题，2008 年建设部、发改委、财政部、劳动和社会保障部和国土资源部五部委印发《关于改善农民工居住条件的指导意见》，意见中提出：有条件的地方，可以参照经济适用住房建设的相关优惠政策，建设符合农民工特点的住房，以农民工可承受的合理租金向农民工出租。应按照集约用地的原则，为加快发展公共租赁住房建设，经国务院同意，国家发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》国办发〔2016〕39 号，更加符合陕西省发布的《陕西省关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》陕政办发〔2016〕112 号，强调各地要把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，予以重点保障，并将加大对公共租赁住房的投入，中央以适当方式给予资金补助。对公共租赁住房的建设和运营给予税收优惠，涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照经济适用住房的相关政策执行。

为了解决我县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工“租房难”问题，提高和改善他们的生活质量，进一步构建和谐社会，本项目的建设迫在眉睫。

#### 2、项目实施的必要性

### ①项目的建设是符合国家政策，是行业和地区发展规划的需要

项目的实施符合《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二〇三五年远景目标的纲要》关于印发《关于改善农民工居住条件的指导意见》的通知（建住房〔2007〕276号）、《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》国办发〔2016〕39号、《陕西省关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》陕政办发〔2016〕112号、《陕西省国民经济和社会发展第十四个五年规划及二〇三五年远景目标纲要》、《佛坪县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》等相关政策支持。符合《产业结构调整指导目录（2024年本）》中鼓励类的二十一中的第3点的城市品质提升和住房保障中保障性住房（含保障性租赁住房）建设。本项目为国家鼓励建设的项目，符合国家产业政策要求。

### ②项目建设是解决新生代大学生和县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工住房问题的必然要求

我国社会主义核心价值观是“以人为本”。以人为本，就是要把满足人的全面需求和促进人的全面发展作为经济社会发展的根本出发点和落脚点，围绕人们的生存、享受和发展的需求，提供充足的物质文化产品和服务，推动经济和社会的全面发展。我县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工在城市边缘地带聚居的模式，加深了与城市社会的隔离，对流入地城市缺乏认同感和归属感，本项目其面对的主要对象一是新参加工作无能力购房的大学毕业生，二是外地务工人员，全部是为“夹心层”人群提供的保障性住房，房间里开通电话、有线电视、自来水，且租金较便宜，生活十分便利，以满足过度城市化阶段我县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工对住房的基本要求。因此，本项目建设是健全佛坪县住房保障制度，构建和谐社会的需要。

### ③本项目建设是佛坪县政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施

保障和改善民生，是我党根本宗旨的集中体现，是贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想构建和谐社会的基础，是扩大内需、转变发展方式的持久动力项目的建设减少了因为房价虚高，导致人民无力购房的矛盾；让县新就业公务员、事业单位、企业大学生职工能够通过租赁而有块安居之所，真正体现了立党

为公、执政为民的思想理念。不仅有利于解决我县新就业公务员、事业单位、企业大学生职工的住房困难问题，同时也能引导人民群众长期以来“重买轻租”的土地房屋的传统观念、消费观念的改变，有助于推进房地产市场走上理性的发展道路，进入良性发展的轨道。

#### ④项目建设是实现当地经济可持续发展的需要

通过本项目的建设，一方面可以有效地刺激当地建筑行业的发展，为社会创造大量的就业机会。另一方面还关注到了社会关心的民生问题，解决了我县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工的住房困难问题，满足“夹心层”居民的住房需求，保持了住房供求总量的基本平衡、结构的基本合理、价格的基本稳定，促进了住房建设和房地产业发展与经济社会发展相协调，可充分发挥住房作为国民经济基础性配套设施的重要作用，实现经济的可持续发展，项目建设实现了当地经济可持续发展的需要。

#### ⑤项目的建设是扩大就业、增加当地收入的需要

社会就业是政府尤为关注的头等大事，已成为维护社会稳定的关键措施。现有大量的富余劳动力，项目的建设 80%以上为本地员工。在项目建设的带动下，对当地经济带动作用较好。既影响农民致富，也影响社会安定。本项目的建设将直接或间接产生众多的就业岗位，能够为当地提供个就业机会，增加地方和居民收入，对扩大就业和带动当地经济发展有着重要意义。

综上所述，本项目的建设对美化小区建设、提升商业档次、改善居住条件、促进当地的社会和谐和经济发展有着重要的意义，项目建设有着显著的必要性。

### 3、项目所在位置

本项目位于袁家庄街道塘湾村（原万兴实业有限责任公司厂址）

#### （二）项目实施的具体方案

##### 1.项目名称

佛坪县租赁性保障房建设一期项目

##### 2.项目主管部门

佛坪县住房和城乡建设管理局

佛坪县住房和城乡建设管理局是政府职能部门。主要职责如下：

（1）贯彻中省市住房建设、城市建设、村镇建设、工程建设、住房管理、城

市管理、建筑业管理、市政公用事业管理、房地产业管理、人民防空等方面的法律法规、政策规定和发展规划，组织拟订全县住房建设、城市建设、村镇建设、工程建设、住房管理、城市管理、建筑业管理、市政公用事业管理、房地产业管理、人民防空等方面的政策规定、实施办法及规范性文件并组织实施，负责有关城乡建设与管理、历史文化名城、名镇、名村保护等方面的地方性法规、政府规章草案起草工作；负责本系统行政复议、行政应诉等相关工作。

(2) 负责城镇中低收入家庭住房保障工作；拟定全县保障性住房和棚户区改造发展规划和年度计划并组织实施；负责全县国有土地上房屋征收与补偿组织实施工作，监督管理全县城市房屋征收、旧城改造、城市棚户区改造等工作；承担县本级租赁型保障房、租赁型保障房的分配入住、租金收缴、房屋维修、资产管理等工作；负责监督房屋专项维修资金的归集、管理和使用，确保资金的有效使用和安全；负责保障性住房信息系统建设。

(3) 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场工作。负责房地产开发企业、物业服务企业、房屋中介机构（房产评估、房产测绘、房产交易中介等）监督管理，推行城镇住房制度改革工作。核发《商品房预售许可证》；负责房屋交易网签备案、新建商品房预售资金监管、存量房屋交易审核、公有住房出售、房屋租赁登记、房屋测绘、房屋面积核定工作；协助有关部门查处房地产市场违法案件；负责城市房屋安全技术鉴定的组织管理，制订房屋安全技术规范管理制度和对危旧房屋的安全检查工作。

(4) 拟定村庄和城镇建设政策并指导实施，指导镇、村各类基础设施建设工作，协调推进全县重点镇、集镇和美丽乡村建设，指导农村住房建设和危房改造工作。

(5) 负责监督管理房屋建筑和市政基础设施工程建设各方主体行为和建设工程招投标、造价、监理、质量安全、消防设计审查和建设行业劳保统筹等相关工作，承担规范建筑市场秩序、招投标交易监管工作，负责建筑行业有关企业及从业人员资质资格管理和县本级项目建设工程施工许可等相关工作；负责本县建设工程抗震设防管理工作，承担全县各类房屋建筑及其附属设施和城市市政设施的抗震设计审查和管理工作。

(6) 负责全县墙体材料革新推广和建筑节能管理工作。编制实施新型墙体材



料和建筑节能的发展规划及年度计划，负责县本级规划许可项目的建筑节能专项审查、备案、核验等工作，负责全县新型墙体材料和节能建筑的认定初审，以及建筑科技推广和绿色建筑申报工作。

（7）行使城市管理领域涉及市容环境卫生管理、城市园林绿化管理、户外广告、市政公用设施管理等方面法律、法规、规章规定的相关行政执法职能；负责城区道路、广场等市政公用设施临时占用或开挖的日常监管工作；负责县城规划区范围内户外广告、城市空间占用等方面的监督管理；负责全县建筑物料处置运输管理、餐厨垃圾处置管理和执法处置工作。

（8）指导城市道路、公园、城镇燃气、垃圾处理、污水处理等市政公用基础设施日常维护、运营管理，负责城区污水处理、园林绿化、城市照明等工作；负责燃气燃烧器具安装维修许可、燃气经营许可和新（改、扩）建城镇燃气工程核准的相关管理工作。

（9）负责贯彻执行人民防空法律、法规和政策，编制人民防空中长期发展规划和年度工作计划，会同相关部门审批人民防空建设与城市建设相结合规划，依法对城市重要经济目标的防护进行监督检查，指导制定城市防空防灾预案，组织管理人民防空工程建设；承担县域内防空警报设施建设、维护和日常管理；开展人民防空宣传教育，管理人民防空经费和资产。战时负责组织开展城市防空袭斗争，组织人防专业队和群众消除空袭后果。

（10）拟定城市建设中长期建设计划和年度建设计划；负责组织实施重大城市基础设施项目建设和城市建设投资开发管理，对城建工程建设全过程实施监督管理；负责按政策规定收缴城市建设配套费等建设费用；拟定城市建设专项经费的年度计划和资金划拨计划，并对使用情况实施监督。

（11）承担全县建设工程安全监督管理工作。参与处理工程建设中出现的重大质量、安全问题和事故。

（12）负责全县住房和城乡建设行业执业资格和科技人才队伍建设的管理工作；做好住房和城乡建设领域招商引资和相关服务保障工作；

（13）承担行业领域的智慧城市建设和应用及数据采集推送、安全管理等工作；配合县行政审批服务局做好行政许可权改革工作，履行行业监管职责。

（14）负责本行业本领域的安全生产监管工作。

(15) 完成县委、县政府交办的其他任务。

### 3.项目建设运营单位

佛坪县住房和城乡建设管理局

### 4.项目性质

新建

### 5.项目建设进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2024 年 7 月至 2026 年 6 月。其中，2024 年 7 月为项目前期准备阶段；

2024 年 7 月至 2026 年 5 月为项目施工及设备安装阶段；

2026 年 6 月为竣工验收交付阶段。

### 6.项目建设规模及内容

本项目规划总用地面积为 4526.44 m<sup>2</sup>，约为 6.79 亩，总建筑面积为 9447.02 m<sup>2</sup>。地上总建筑面积为 8586.97 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 7850.92 m<sup>2</sup>，商业及配套建筑面积 736.05 m<sup>2</sup>；地下总建筑面积为 952.32 m<sup>2</sup>。建筑基底面积为 736.05 m<sup>2</sup>，建筑密度为 16.26%，绿地率为 35%，容积率为 1.9，总户数为 160 户，机动车停车位总数 48 辆，其中地上 40 辆，地下 8 辆，非机动车停车位 363 辆。

### 7.项目总投资

本项目概算总投资 4096.39 万元，其中：工程费 3640.92 万元，建设工程其他费 260.40 万元，预备费 195.07 万元（含建设期利息）。

## （三）项目经济社会环境效益分析

### 1.社会效益分析

项目建成后满足过度城市化阶段县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工对住房的基本要求。项目的建设减少了因为房价虚高，导致人民无力购房的矛盾；让县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工能够通过租赁而有安居之所，真正体现了立党为公、执政为民的思想理念。不仅有利于解决县城新就业公务员、事业单位、企业大学生职工的住房困难问题，同时也能引导人民群众长期以来“重买轻租”的土地房屋的传统观念、消费观念的改变，有助于推进房地产市场走上理性的发展道路，进入良性发展的轨道。促进了住房建设和房地产业发展与经济社会发展相协调，可充分发挥住房作为国民经济基础性配套设施的重要

作用，实现经济的可持续发展，项目建设实现了当地经济可持续发展的需要。本项目的建设加快佛坪县住房和房地产的发展，有效带动佛坪县当地经济社会发展，全面推进房地产业的发展，带动增加当地就业机会。本项目的建设将直接或间接产生众多的就业岗位，能够为当地提供 5 个就业机会，增加地方和居民收入，对扩大就业和带动当地经济发展有着重要意义。

项目的建设不仅有利于解决县新就业公务员、事业单位、企业大学生职工的住房困难问题，同时也能引导人民群众长期以来“重买轻租”的土地房屋的传统观念、消费观念的改变，有助于推进房地产市场走上理性的发展道路，进入良性发展的轨道。促进了住房建设和房地产业发展与经济社会发展相协调，可充分发挥住房作为国民经济基础性配套设施的重要作用，实现经济的可持续发展，项目建设实现了当地经济可持续发展的需要。本项目的建设将直接或间接产生众多的就业岗位，能够为当地提供大量的就业机会，并可产生可观的社会效益。

## 2.经济效益分析

该项目建成后，通过本项目的运营，发展房地产业，项目实施后将会增加新的就业机会，有力的加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，项目建成后，可收取租金，停车位收取停车费等。经济效益明显。项目促进旅游供给侧改革，使之成为区域经济的主导产业之一，既有利于项目区域的发展，又有利于社会经济的发展，具有良好的经济效益。该项目建设所用的大部分建材将由本地区供应，这将给当地的建筑业和设备制造业带来发展机遇，可直接促进区域经济的发展。此外本项目的实施，可带动旅游产业链健康发展，促进县域经济建设。项目实施后有力的加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，项目建成后，经济效益明显。本项目促进当地的经济发展有着重要的意义。

本项目的建设可解决 160 户城镇中低收入住房困难家庭和新就业职工的住房难题，实现低收入家庭“居有所住”的社会效益。项目建成后可提供约 5 个就业岗位。因此，该项目建设是一项关系民生、构建和谐惠民工程，项目的实施有利于解决困难群众、弱势群体、低收入阶层的“住房难”问题，有利于落实“以人为本”和“执政为民”的执政理念，将带来良好的社会效益。城市面貌焕然一新，投资环境、生态环境、人民群众的生产生活条件将得到较大改善。同时，也为构建和谐社会、实现全县经济腾飞创造了良好的条件和奠定了坚实的基础。故本项目公益

性满分。

3.环境效益分析

佛坪县租赁性保障房建设一期项目在环境效益方面成效显著。施工期通过一系列举措，如合理安排施工时间、采用低噪声设备、妥善处理废弃物等，有效降低了粉尘、噪音、废水及固体废弃物对环境的污染，施工结束后这些影响随之消除。运营期内，生活污水经化粪池处理后用于灌溉，雨水自然排放；汽车尾气通过缩短怠速时间和加强绿化进行净化；生活垃圾实行分类回收与定时清运。该项目全方位减少了对周边生态、大气环境的负面影响，为居民打造了绿色、健康的居住环境，实现了良好的环境效益。

(四) 项目立项及批复情况

本项目手续有项目建议书和可行性研究报告的批复、初步设计批复、土地证书、建设项目用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证、汉中市建设工程中标通知书、建筑工程施工许可证等，项目自 2024 年 7 月已处于开工状态。

序号	文件名称	文件批号
1	佛坪县发展和改革局 关于佛坪县租赁性保障房建设项目建议书的批复	佛发改发〔2024〕45 号
2	佛坪县发展和改革局关于佛坪县租赁性保障房建设一期项目可行性研究报告的批复	佛发改发〔2024〕61 号
3	佛坪县发展和改革局关于佛坪县租赁性保障房建设一期项目初步设计方案的批复	佛发改发〔2024〕64 号
4	不动产权证书	陕〔2023〕佛坪县不动产权 第陕 0000034 号
5	不动产权证书	陕〔2023〕佛坪县不动产权 第陕 0000035 号
6	佛坪县自然资源局关于佛坪县租赁性保障房建设项目 办理建设用地规划许可证的说明	/
7	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 6107302024XS0003474 号
8	建设工程规划许可证	建字第 6107302024GG0007412 号

9	汉中市生态环境局佛坪分局关于佛坪县租赁性保障房建设一期项目的公规性审查意见	/
10	汉中市建设工程中标通知书	编号：2402-610730-04-01-117272
11	建筑工程施工许可证	编号：61000407040701

### （五）项目实施绩效目标

本项目符合我国国民经济可持续发展的战略目标。实施本项目，能够改善本项目的建设可解决 160 户城镇中低收入住房困难家庭和新就业职工的住房难题。项目建成后可提供约 5 个就业岗位。因此，该项目建设是一项关系民生、构建和谐惠民工程，项目的实施有利于解决困难群众、弱势群体、低收入阶层的“住房难”问题，有利于落实“以人为本”和“执政为民”的执政理念，将带来良好的社会效益。有利于促进佛坪县经济发展，对建设和谐社会有着重大意义。

根据佛坪县租赁性保障房建设一期项目政府专项债事前绩效评估报告，事前绩效评估组通过入户调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，通过论证打分，本项目最终得分 99 分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表除部分指标不够完善外，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

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	佛坪县租赁性保障房建设一期项目		
主管部门	佛坪县住房和城乡建设管理局	实施期限	2024 年 7 月-2026 年 6 月
资金金额 (万元)	实施期资金总额	4096.39	
	其中：资本金	2196.39	
	债券资金	1900.00	
	其他融资	0	

总体目标	实施期总目标				
	<p>本项目规划总用地面积为 4526.44 m<sup>2</sup>，约为 6.79 亩，总建筑面积为 9447.02 m<sup>2</sup>。地上总建筑面积为 8586.97 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 7850.92 m<sup>2</sup>，商业及配套建筑面积 736.05 m<sup>2</sup>；地下总建筑面积为 952.32 m<sup>2</sup>。建筑基底面积为 736.05 m<sup>2</sup>，建筑密度为 16.26%，绿地率为 35%，容积率为 1.9，总户数为 160 户，机动车停车位总数 48 辆，其中地上 40 辆，地下 8 辆，非机动车停车位 363 辆。</p> <p>本项目经济社会环境效益显著。经济上，带动多行业发展，增加租金、配套设施及停车费收入。社会方面，解决部分人群住房难题，转变观念，推动房地产市场良性发展，创造就业机会。环境上，施工运营期均采取有效环保措施，减少污染，通过绿化提升生态质量，实现经济、社会、环境协调发展。</p>				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	总建筑面积/m <sup>2</sup>	18165.45	
			地上总建筑面积/m <sup>2</sup>	8586.97	
			地下总建筑面积/m <sup>2</sup>	952.32	
			总户数/户	160.00	
			机动车停车位/辆	48.00	
			非机动车停车位/辆	363.00	
		质量指标	资本金到位率	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、规范披露信息率	100%	
			及时足额还本付息率	100%	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	受益人数（户）	≥160.00	
			增加就业岗位（个）	≥5	
		经济效益	项目经营收入（万元）	≥4300	
			项目存续期净收益（万元）	≥600	
		环境效益	生态环境保护费用（万元）	≥100	
	满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥95%	
			受益群体满意度	≥95%	

## 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）项目可行性研究报告及批复；
- （2）项目设计说明书及各专业图纸；
- （3）《陕西省市政工程价目表》（2009）；
- （4）《陕西省安装工程价目表》（2009）。
- （5）《陕西省建筑工程价目表》（2009）。
- （6）建标〔2011〕1号《市政工程设计概算编制办法》。
- （7）陕发改投资〔2012〕241号《陕西省建设工程其他费用定额》。
- （8）陕建发〔2017〕270号《关于增加建设工程扬尘治理专项措施费及综合人工单  
工单  
价格调整的通知》。
- （9）陕建发〔2019〕45号《关于调整我省建设工程计价依据的通知》。
- （10）陕建发〔2020〕1097号《关于建筑施工安全生产责任保险费用计价的通  
知》。
- （11）陕建发〔2021〕1097号《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量  
清单计价综合人工单价的通知》。
- （12）工程设计费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文和《国家发展  
改革委关于降低部分建设项目收费标准规范行为等有关问题的通知》（发改价格  
〔2011〕534号）的规定计取；
- （13）环境影响评价费：按国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125号文  
和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范行为等有关问题的通知》  
（发改价格〔2011〕534号）的规定计取；
- （14）工程监理费：按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价  
格〔2007〕670号）、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范行为  
等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）和陕西省物价局、省建设厅（陕  
价行发〔2007〕83号）的规定计取；

(15) 劳动安全卫生评审费：按工程费用 0.4% 计取；

(16) 节能评估费：按照项目前期费的相关规定计取；

(17) 招投标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980 号、《发改办价格〔2003〕857 号》和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）的规定计取；

## 2. 项目总投资

本项目估算总投资 4096.39 万元，其中：工程费 3640.92 万元，建设工程其他费 260.40 万元，预备费 195.07 万元。

项目的投资概算详见表 2-1。

表 2-1 总投资概算表

序号	项目或费用名称	工程量	费用金额(万元)	备注
一	工程费用		3640.92	
1	土建工程	公租房及廉租房合计 160 套，总用地面积为 4526.44m <sup>2</sup> ，总建筑面积为 9447.02m <sup>2</sup> 。	2558.20	
2	安装工程		826.58	
3	室外配套		256.14	
二	工程建设其他费用		260.40	
1	建设单位管理费		31.85	
2	工程监理费		41.87	
3	工程勘察费		5.66	
4	项目前期咨询费		10.41	
5	环境影响咨询费		4.74	
6	场地准备及临时设施费		47.17	
7	城市建设基础设施配套费（按免征）		0.00	
8	工程质量检测监督费		36.41	
9	工程设计费		57.00	



10	招标代理服务费		8.92	
11	技术经济评估审查费		5.46	
12	工程造价咨询服务费		10.92	
三	基本预备费		195.07	第一二部分之和的 5%
四	总投资		4096.39	

### 3.项目投资计划

本项目建设期为 24 个月，由政府财政资金和政府专项债分别投入。本项目总投资为 4096.39 万元。项目所筹资金将根据项目建设计划和使用需求，全部投资用于本项目建设，根据项目建设进度合理支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年专项债券融资额度。

表 2-2 分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	总投资	比例	2024	2025	2026
一	工程费用	3,640.92	88.88%	924.79	2,169.99	546.14
二	工程建设其他费	260.40	6.36%	66.14	155.20	39.06
三	预备费	138.07	3.37%	35.07	82.29	20.71
四	建设期利息	57.00	1.39%			57.00
合计		4,096.39	100.00%	1,026.01	2,435.98	634.41

表 2-3 项目 2025 年份月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
一	工程费用	2169.99	108.50	108.50	217.00	108.50	325.50	325.50
二	工程建设其他费	155.20	7.76	7.76	15.52	7.76	23.28	23.28
三	预备费	82.29	4.11	4.11	8.23	4.11	12.34	12.34
四	总支出	2435.98	120.37	120.37	240.75	120.37	361.12	361.12

接上页

序号	项目名称	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
一	工程费用	325.50	108.50	108.50	108.50	108.50	217.00
二	工程建设其他费	23.28	7.76	7.76	7.76	7.76	15.52
三	预备费	12.34	4.11	4.11	4.11	4.11	8.23
四	总支出	361.12	120.37	120.37	120.37	120.37	269.25

## （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费用是项目主要支出，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

不同渠道或者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，以减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定。

### 2. 项目投资额、项目单位自筹资金及资金到位情况

项目总投资额为 4096.39 万元，属新建项目，资金来源为政府财政资金和专项债券。其中：财政资金 2196.39 万元，资本金比例为 53.62%。后续保证按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。

专项债券融资：结合本项目建设计划，拟通过发行专项债券解决实施本项目建设的融资需求。本项目计划发行专项债券融资 1900.00 万元，债券资金占总投资的 46.38%，期限 20 年，利率 3.0%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

表 2-4 项目资金筹措表单位：万元

序号	项目类别	合计	比例	2024	2025	2026
1	总投资	4096.39	100.00%	1026.01	2435.98	634.41
1.1	财政配套资金	2196.39	53.62%	1026.01	535.98	634.41
1.2	政府专项债券	1900.00	46.38%	0.00	1900.00	0.00

### 3. 专项债券拟发行计划

本项目计划申请专项债券 1900.00 万元。发行计划为：2025 年发行 20 年期专项债券 1900.00 万元，本项目债券发行计划详见表 2-5。

表 2-5 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	1900.00	20 年期
合计	1900.00	-

### 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.项目收入来源和基本假设

##### （1）公租房租赁收入

参考佛坪县当地公租房租赁价格，以及 2024 年佛坪县公租房租金实际收取情况，确定当地公租房每平方米按照 6 元/月进行计算，运营期每五年涨价 5%，到 2041 年以后价格区域稳定，本项目公租房面积为 7850.92 平方米，负荷率按照第一年 80%，第二年 85%，每年按 5%递增至 95%为止，债券存续期内总收入 1086.62 万元。

##### （2）商业租赁收入

序号	地点	租金范围（元/m <sup>2</sup> /月）	近年平均值	备注
1	佛坪老街	95-105	100	
2	袁家庄街道河堤街	90-102	95	
3	佛坪县新街	95-105	100	

参考佛坪县当地商业用房租赁价格，如佛坪老街，平均租金 100/m<sup>2</sup>/月；袁家庄街道河堤街，平均租金 95/m<sup>2</sup>/月；佛坪县新街，平均租金 100/m<sup>2</sup>/月。依据上述当地商业用房租金价格，本项目按照每平方米 95 元/月进行计算，运营期每五年涨价 5%计算，到 2041 年以后价格区域稳定，本项目商业用房面积为 505.39 平方米，负荷率按照第一年 80%，第二年 85%，每年按 5%递增至 95%为止，债券存续期内总收入 1613.01 万元。

##### （3）停车位收入

参考陕西省政府定价的经营服务性收费目录清单（2025 版），结合佛坪县当地停车位收费标准，本项目车位租赁按照 350 元/月收取，运营期每五年涨价 5%，到 2041 年以后价格区域稳定，本项目共设置 48 个车位，负荷率按照第一年 80%，第二年 85%，每年按 5%递增至 95%为止，债券存续期内总收入 387.54 万元。

##### （4）自动饮水机租赁收入

参考佛坪县周边自动饮水机租赁收费标准，结合佛坪县当地自动饮水机租赁收

费，本项目自动饮水机租赁按照 4 万元/年收取，按照运营期每五年涨价 5%，到 2041 年以后价格区域稳定。本项目共设置 2 个，债券存续期内总收入 163.77 万元。

#### （5）广告位租赁收入

参考佛坪县当地广告位租赁收入，结合周边广告类型使用情况，本项目广告位租赁按照 3500 元/月收取，按照运营期每五年涨价 5%，到 2041 年以后价格区域稳定。本项目共设置 14 个广告，负荷率按照第一年 80%，第二年 85%，每年按 5%递增至 95%为止，债券存续期内总收入 1130.33 万元。

因此，该项目收入具体年度收入明细如下表 3-1 所示：

表 3-1 收入预测明细表（单位：万元）

	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	公租房租金收入	1,086.62	22.61	48.05	50.87	53.70	53.70	56.39	56.39	56.39	56.39	56.39
	负荷率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/m²/月）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
	总面积		7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92
2	商铺租金收入	1,613.01	33.56	71.32	75.52	79.71	79.71	83.70	83.70	83.70	83.70	83.70
	负荷率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/m²/月）		95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	99.75	99.75	99.75	99.75	99.75
	总面积		736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05
3	停车场收入	387.54	8.06	17.14	18.14	19.15	19.15	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
	负荷率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/月/个）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	367.50	367.50	367.50	367.50	367.50
	个数		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
4	广告位租赁收入	1,130.33	23.52	49.98	52.92	55.86	55.86	58.65	58.65	58.65	58.65	58.65
	负荷率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/月/个）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
	广告位个数		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
5	自动饮水机位租赁收入	163.77	4.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价（元/年）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	饮水机个数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6	收入合计	4,381.28	91.76	194.49	205.46	216.43	216.43	227.25	227.25	227.25	227.25	227.25

续上页

	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	公租房租金收入	1,086.62	59.20	59.20	59.20	59.20	59.20	62.16	62.16	62.16	62.16	31.08
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/m²/月）		6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
	总面积		7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92	7,850.92
2	商铺租金收入	1,613.01	87.88	87.88	87.88	87.88	87.88	92.28	92.28	92.28	92.28	46.14
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/m²/月）		104.74	104.74	104.74	104.74	104.74	109.97	109.97	109.97	109.97	109.97
	总面积		736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05	736.05
3	停车场收入	387.54	21.12	21.12	21.12	21.12	21.12	22.17	22.17	22.17	22.17	11.09
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/月/个）		385.88	385.88	385.88	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	405.17	405.17
	个数		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
4	广告位租赁收入	1,130.33	61.59	61.59	61.59	61.59	61.59	64.66	64.66	64.66	64.66	32.33
	负荷率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/月/个）		3,858.75	3,858.75	3,858.75	3,858.75	3,858.75	4,051.69	4,051.69	4,051.69	4,051.69	4,051.69
	广告位个数		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
5	自动饮水机位租赁收入	163.77	8.82	8.82	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.26	4.63
	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价（元/年）		44,100.00	44,100.00	44,100.00	44,100.00	44,100.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00	3,858.75	3,858.75
	饮水机个数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6	收入合计	4,381.28	238.61	238.61	238.61	238.61	238.61	250.54	250.54	250.54	250.54	125.27

## 2.项目成本费用和基本假设

本项目主要成本为燃料动力费、人员工资福利、维修费、管理费和税金及附加等。具体测算依据如下：

### （1）燃料动力费用

本项目用水费用按照能耗表中的能源消耗计算公租房绿化用水、生活用水消耗。电费参照同类型停车场消耗主要为停车场照明、收费系统消耗。

年耗水量 2.18 万立方米，单价 3 元/立方米，费用 6.55 万元；

年耗电量 3.03 万千瓦时，单价 0.5 元/kwh，费用 1.52 万元。

则债券存续期发生外购燃料动力费共计 153.20 万元。

### （2）人员工资福利费用

本项目共计工作人员为 5 人，按月工资 3000.00 元计算，福利费按工资 14% 计算，债券存续期内总支出 324.90 万元。

（3）根据同行业经验数据，修理费按固定资产原值的 2‰ 计算，债券存续期发生修理费共计 152.00 万元。

（4）其他及管理费用：按照当年收入的 2% 计算。债券存续期发生管理费用共计 87.63 万元。

因此，该项目具体年度成本明细如下表 3-2 所示：

表 3-2 支出预测明细表

(单位：万元)

	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	燃料及动力费	153.20	4.03	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06
2	人工及福利费	324.90	8.55	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10
3	维修费	152.00	4.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
4	其他费用	87.63	1.84	3.89	4.11	4.33	4.33	4.54	4.54	4.54	4.54	4.54
	合计	717.73	18.42	37.05	37.27	37.49	37.49	37.71	37.71	37.71	37.71	37.71

续上页

	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	燃料及动力费	153.20	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	4.03
2	人工及福利费	324.90	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	8.55
3	维修费	152.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	4.00
4	其他费用	87.63	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	5.01	5.01	5.01	5.01	2.51
	合计	717.73	37.94	37.94	37.94	37.94	37.94	38.17	38.17	38.17	38.17	19.09



### 3.相关税费和基本假设

本项目建成后由佛坪县住房和城乡建设管理局负责后期运营维护，佛坪县住房和城乡建设管理局为佛坪县行政单位，不涉及税费。

### 4.债券利息

本项目计划申请 2025 年专项债券 1900.00 万元，发行期限 20 年，从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3.00%；债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金，本期债券存续期偿还债券利息总额为 1140.00 万元，专项债发行费率假定为发行额度的 1.0‰。

表 3-3 债券还本付息表

单位：万元

年度	期初专项 债券本金 金额	新增专项 债券本金	偿还专项 债券本金	期末专项 债券本金 余额	专项债券 票面利率	应付专项 债券利息	当年还本 付息合计
2025	0.00	1900.00		1900.00	3.00%	0.00	0.00
2026	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2027	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2028	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2029	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2030	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2031	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2032	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2033	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2034	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2035	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2036	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2037	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2038	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2039	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2040	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2041	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2042	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2043	1900.00			1900.00	3.00%	57.00	57.00
2044	1900.00		0.00	1900.00	3.00%	57.00	57.00
2045	1900.00		1900.00	0.00	3.00%	57.00	1957.00
合计		1900.00	0.00			1140.00	3040.00

本项目通过发行债券达到项目总投资 46.38%，符合投资需求，债务利率按照

3%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 1900.00 万元，总利息为 1140.00 万元。

## （二）项目收益与融资平衡情况

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为 680.55 万元，且项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 3663.55 万元，债券还本付息费用总额 3040.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.21 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。具体如下表 3-5 所示：

表 3-5 项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入	8477.67	1026.01	2435.98	726.17	194.49	205.46	216.43	216.43	227.25	227.25	227.25	227.25
1	业务活动现金流入	4381.28	0.00		91.76	194.49	205.46	216.43	216.43	227.25	227.25	227.25	227.25
2	融资活动现金流入	1900.00	0.00	1900.00									
2.1	债券资金流入	1900.00	0.00	1900.00									
2.2	其他融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00								
3	资本金流入	2196.39	1026.01	535.98	634.41								
二	现金流出	7797.12	1026.01	2407.48	681.33	94.05	94.27	94.49	94.49	94.71	94.71	94.71	94.71
1	固定资产投资 现金流出	4039.39	1026.01	2407.48	605.91								
2	业务活动现金流出	717.73	0.00	0.00	18.42	37.05	37.27	37.49	37.49	37.71	37.71	37.71	37.71
2.1	运营成本	717.73			18.42	37.05	37.27	37.49	37.49	37.71	37.71	37.71	37.71
2.2	应交增值税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	所得税	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	3040.00	0.00	0.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3.1	债券利息	1140.00		0.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3.2	债券本金	1900.00	0.00										
三	当期现金结余	680.55	0.00	28.50	44.84	100.43	111.18	121.93	121.93	132.54	132.54	132.54	132.54
四	期初现金		0.00	0.00	28.50	73.34	173.78	284.96	406.89	528.83	661.37	793.91	926.45
五	期末现金		0.00	28.50	73.34	173.78	284.96	406.89	528.83	661.37	793.91	926.45	1058.99
六	本息保障覆盖倍数	1.21											

续上表

序号	项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	227.25	238.61	238.61	238.61	238.61	238.61	250.54	250.54	250.54	250.54	125.27
1	业务活动现金流入	227.25	238.61	238.61	238.61	238.61	238.61	250.54	250.54	250.54	250.54	125.27
2	融资活动现金流入											
2.1	债券资金流入											
2.2	其他融资流入											
3	资本金流入											
二	现金流出	94.71	94.94	94.94	94.94	94.94	94.94	95.17	95.17	95.17	95.17	1976.09
1	固定资产投资 现金流出											
2	业务活动现金流出	37.71	37.94	37.94	37.94	37.94	37.94	38.17	38.17	38.17	38.17	19.09
2.1	运营成本	37.71	37.94	37.94	37.94	37.94	37.94	38.17	38.17	38.17	38.17	19.09
2.2	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	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
3	融资活动现金流出	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	1957.00
3.1	债券利息	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
3.2	债券本金										0.00	1900.00
三	当期现金结余	132.54	143.67	143.67	143.67	143.67	143.67	155.37	155.37	155.37	155.37	-1850.82
四	期初现金	1058.99	1191.53	1335.20	1478.88	1622.55	1766.23	1909.90	2065.27	2220.64	2376.00	2531.37
五	期末现金	1191.53	1335.20	1478.88	1622.55	1766.23	1909.90	2065.27	2220.64	2376.00	2531.37	680.55
六	本息保障覆盖倍数	1.21										

### （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。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

根据政府专项债相关政策，若项目运营收益暂未实现时，可通过续发新一期专项债券的方式进行周转，待项目开发收益实现后予以偿还专项债券。

## 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平等，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项目初步设计，后期可能会因原材料价格变动有小幅度的变动，影响项目资本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。在施工中发生的事故会造成较大的影响和损失，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国家、省、市、区政策调整以及项目自身盈利能力不足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项目建设和产出造成的影响和破坏，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、土地风险、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，从而减少工程投资。
- 2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避

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、区位选择、时机选择、融资选择、出售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，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.聘请专业的技术人员，做好前期市场调研和后期运营管理，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冲利率波动损失。

## 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 点的规定，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。地方政府已结合自身实际，建立了政府债务应急处置机制，多措并举，上下联动，切实防范化解财政金融风险。

## （二）发行计划

本项目计划申请专项债券 1900.00 万元。发行计划为：2025 年发行 20 年期专项债券 1900.00 万元。本项目债券发行计划详见表 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	1900.00	20 年期
合计	1900.00	

## （三）发行场所

通过全国银行间债券市场 2025 或证券交易所债券市场发行。

## （四）品种和数量

本项目专项债券计划 2025 年发行 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 1900.00 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

利息按每半年支付，到期一次性支付当期利息和本金。

## （八）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。

## （九）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）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。

## （十一）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，由财政部门通过政府性基金预算安排支付。

## 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. “陕西省汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目专项债券”跟踪评级报告。

**（五）每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到“2025 年汉中市佛坪县租赁性保障房建设一期项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。