

2025 年汉中市西乡县
河滨路公共地下停车场建设项目
专项债券实施方案

主管部门：西乡县教育体育局

财政部门：西乡县财政局

实施单位：西乡县教育体育局

编制日期：二零二五年十月



目 录

前 言	1
一、 项目基本情况	2
(一) 项目总体情况介绍	2
(二) 项目实施的具体方案	3
(三) 经济社会环境效益分析	1
(四) 项目立项、批复情况	2
(五) 项目实施绩效目标	2
(六) 项目运营主体基本情况	4
二、 项目投资估算及资金筹措方案	5
(一) 项目概算	5
(二) 资金筹措方案	12
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况	13
(一) 与项目相关的收支情况	13
(二) 资金测算平衡表	22
(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	28
五、债券发行方案	29
(一) 发行依据	29
(二) 发行计划	31
(三) 发行场所	31
(四) 品种和数量	31
(五) 时间安排	31
(六) 上市安排	31
(七) 兑付安排	31

（八）发行费用	32
（九）招投标	32
（十）分销	32
（十一）发行款缴纳	32
六、信息披露计划	33
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	33
（二）每期债券发行结束当日披露	33
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	33
（四）每期债券存续期内定期披露内容	33
（五）每期债券存续期内随时披露内容	33

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。

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的交通基础设施领域专项债券，是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件以及《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)，在遵循市场规则的基础上，积极探索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自身收入，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）项目总体情况介绍

1.项目区位概况

西乡县，隶属于陕西省汉中市，位于陕西南部，汉中东部，东邻石泉、汉阴，南接镇巴和四川通江，北连洋县，西与城固、南郑接壤。介于东经 $107^{\circ}15'$ — $108^{\circ}15'$ ，北纬 $32^{\circ}32'$ — $33^{\circ}14'$ 之间，东西长 94.5km，南北宽 64.5km，总面积 3240km²。

2.项目实施必要性

（1）项目的建设是节约土地资源，完善公共服务设施的需要

近年来，随着经济的快速发展，西乡县机动车数量快速增长，导致道路经常性拥堵，给县城的道路和停车场带来了巨大压力。由于停车位配备不足，导致部分居民主干道及绿化地带长期停车，造成现有停车位日益紧张。本项目的实施，充分利用地下空间，将有效节约土地资源，保证土地的集约化利用，符合国家集约利用土地的政策，促进可持续发展。同时，可有效缓解城区停车难问题，进一步改善城市停车设施少的问题，完善城区公共服务设施。

（2）项目建设是充分利用地下空间，缓解“停车难”问题的需要

“停车难”是西乡县委、县政府高度关注的问题之一。随着城市居民收入水平的提高和消费结构的升级，机动车拥有量迅速增加，车辆增长速度远远高于可供挖掘和新配建到位的停车泊位增加速度，停车设施不足、停车困难成为社会各界反映最为强烈的民生难题之一。充分挖掘城市地下空间资源，增加停车设施点，提高停车泊位规模，解决停车泊位不足问题是破解西乡县“停车难”的重要途径。

（3）项目建设符合地下空间开发利用规划原则

实现地下空间集约化利用，加强竖向分层开发，达到开发与利用相结合的目的。本项目树立停车场建设新观念和新思路，通过地下空间的开发利用来促进城市立体停车库

体系的建设，提高综合能力，因此，项目建设符合地下空间开发利用规划原则。

3.项目所在位置

本项目建设地址位于西乡县河滨北路与草街西北角，南侧紧邻牧马河等城市景观休闲区域，北侧为金牛小学，东西两侧为居民楼。



(二) 项目实施的具体方案

1.项目名称

西乡县河滨路公共地下停车场建设项目（以下简称“本项目”）

2.项目性质

新建

3.项目建设规模及内容

根据《西乡县河滨路公共地下停车场建设项目初步设计的批复》文件，本项目建设规模及内容为：规划总用地面积 5828 平方米（约 8.74 亩）。拟新建地下一层框架结构

停车场，总建筑面积 3082.3 平方米，配套电气照明、给排水、消防、弱电安防等相关设施建设；地上为应急疏散场地。

项目建成后可提供车位 260 个。其中：地下停车位 80 个（含 30 个充电桩车位），地上固定车位 80 个，应急极端拥堵情况下设置临时车位 100 个。

3.项目主管部门

西乡县教育体育局

4.项目实施单位

西乡县教育体育局

5.项目建设期

本项目建设期为 2024 年 3 月至 2026 年 3 月。

6.项目总投资

项目总投资 4500.00 万元，其中工程费用 2673.63 万元，其他费用 1585.50 万元，预备费 240.87 万元（包括建设期利息）。

7.项目进展情况

截止目前本项目已经取得了可研、初设、环评等批复文件，项目已开工。

8.项目建设方案

本项目建设规模及内容为：规划总用地面积 5828 平方米（约 8.74 亩）。拟新建地下一层框架结构停车场，总建筑面积 3082.3 平方米，配套电气照明、给排水、消防、弱电安防等相关设施建设；地上为应急疏散场地。

项目建成后可提供车位 260 个。其中：地下停车位 80 个（含 30 个充电桩车位），地上固定车位 80 个，应急极端拥堵情况下设置临时车位 100 个。

9.项目实施进度

截至目前，西乡县河滨路公共地下停车场建设项目总投资 4500.00 万元，项目截至

目前建设情况为：前期工作手续费用及拆迁已完成 100%；土方工程完成 100%；结构施工完成 40%。已完成投资额 2050.00 万元。该项目剩余工程量为 55%，剩余工程量金额为 2450 万元，剩余工程建设内容为：主体剩余部分及配套部分施工；充电桩专项施工；配套电气照明，给排水，消防，弱电安防等相关设施建设。



（三）经济社会环境效益分析

1.社会效益分析

项目实施后，可以大大提高西乡县的基础设施水平，解决停车难的问题，加快城市基础设施建设，完善城市功能，提升文明和谐社区的创建水平。该项目建设规模及内容合理；工程技术方案具备可操作性；建设投资有保证；具有显著的社会效益。

2.经济效益分析

本项目收入来源为停车费收入、充电桩收入、广告收入。

3.环境效益分析

本工程在设计中优先考虑了环境保护的因素，针对本工程排放的“三废”污染物，严格执行各项环境保护标准，使各类污染物经过治理后均能达标排放。环境影响评价结论认为，在正常的运营的情况下，“三废”经处理合格后排放，对附近环境影响不大。

项目区周围没有污染企业，也没有纳污水体流经项目区附近，所以项目区四邻环境清新，没有污染源。项目建成运营后对周围环境不会造成污染，符合环保要求。

（四）项目立项、批复情况

本项目属于交通基础设施领域项目，属于专项债券支持范围。截至目前本项目已经取得了可研、初设、环评等批复文件。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	可行性研究报告的批复	西发改投资函〔2025〕47 号
2	环评说明	/
3	稳评备案	西稳评函〔2022〕35 号
4	初设批复	西发改投资函〔2025〕48 号
5	不动产登记证	汉（2023）西乡县不动产权第 0000243 号
6	建设用地规划许可证	
7	项目用地预审	/
8	项目中标通知书	/
9	建筑工程施工许可证	610724202401230101
10	项目施工合同	GF-2017-0201

（五）项目实施绩效目标

本项目按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》、《陕西省政府专

项债券项目事前绩效评估操作指南》要求，成立专项评估小组，运用科学合理的评估方法，对本项目立项必要性、投入产出经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹集资金合规性、偿债能力安全性等方面进行论证评估，并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目进行了打分，最终给出“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	西乡县河滨路公共地下停车场建设项目					
主管 部门	西乡县教育体育局		实施期限		2024 年 3 月至 2026 年 3 月	
资金 金额 （万 元）	实施期资金总额		4500.00 万元			
	其中：资本金		2300.00 万元			
	债券资金		2200.00 万元			
	其他融资		/			
总体 目标	实施期总目标					
	本项目建设规模及内容为：规划总用地面积 5828 平方米（约 8.74 亩）。 拟新建地下一层框架结构停车场，总建筑面积 3082.3 平方米，配套电气照明、 给排水、消防、弱电安防等相关设施建设；地上为应急疏散场地。					
	项目建成后可提供车位 260 个。其中：地下停车位 80 个（含 30 个充电桩 车位），地上固定车位 80 个，应急极端拥堵情况下设置临时车位 100 个。					
	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	项目占地（平方米）		5828	
			车库建筑面积（平方米）		3082.30	
			地下停车位（个）		80	

			充电桩设备（个）	30	
			地上固定车位（个）	80	
			临时停车位（个）	100	
		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%	
			是否按规定及时、规范披露信息	100%	
			是否及时足额还本付息	100%	
			竣工时间	2026 年 3 月	
		成本指标	初设批复投资偏离（±10%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	满足该区域服务群众	≥1000	
			带动就业岗位	≥20 个	
		经济效益	项目经营收入（万元）	≥5000	
			项目存续期净收益（万元）	≥4000	
	满意度指标	服务对象	主管部门满意度	≥95%	
		满意度指标	受益群体满意度	≥95%	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由西乡县教育体育局负责本项目的运营管理工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据及原则

（1）工程费用

本项目建（构）筑物工程量由土建专业提供。建筑物投资参照《陕西省建设工程费用规则》及配套的各专业消耗量定额与工程量计算标准。

1）依据体系：需遵循“三层架构”，即顶层法规、核心标准（清单计价标准、费用规则、消耗量定额）和动态市场信息。

2）执行时间：2025 年 7 月 1 日及以后新开工的项目必须采用此套 2025 版计价依据。

3）人工与取费：人工费标准更贴近市场，部分费用的取费基数调整为人工费加施工机具使用费。

（2）工程建设其他费

本项目的工程建设其他费参照《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》（自 2025 年 1 月 1 日起执行）。

1）建设单位管理费

指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质开支。应严格执行《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“项目建设管理费”的分档定额累进计列标准。

2）场地准备及临时设施费

包括为达到施工条件所发生的场地平整、障碍物拆除等场地准备费，以及建设单位为施工建设提供的临时水源、电源、道路、气源等临时设施费用。其计费应依据《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“场地准备费和临时设施费”的相关规定执行。

3）项目前期工作咨询费

适用于项目前期工作中的可行性研究报告、项目建议书的编制与评估等所发生的费

用。其计费应严格参照《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“前期工作咨询费”的对应标准。

4）环境影响评价费

指按照《中华人民共和国环境影响评价法》规定，为编制环境影响报告书（表）所发生的费用。其计费应依据《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“环境影响咨询费”的相应规定。

5）劳动安全卫生评价费

指为预测和分析项目存在的危险、危害因素及可能造成的后果，提出切实可行的对策措施所需费用。其费用计列需参照相关行业规定及项目实际情况确定。

6）工程勘察费

指为项目建设提供可靠的勘察成果所需费用。其计费应依据《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“工程勘察费”的相应标准。

7）工程设计费

包括初步设计、施工图设计等各阶段设计文件编制费及现场配合服务费。其计费应严格遵循《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“工程设计费”的相关规定。

8）工程监理费

指监理单位在施工阶段对建设工程的质量、进度、费用进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调等服务所收取的费用。其计费应依据《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“工程监理费”的标准执行。

9）施工图设计审查费

指施工图审查机构对施工图设计文件进行政策性、技术性、规范性审查所发生的费用。其计费应参照《陕西省建设工程其他费用定额（2024 版）》中“技术经济评估审查费”的相应内容。

10）工程保险费

指在建设期内对建筑工程、安装工程、机械设备和人员意外伤害进行投保所产生的

费用。项目建设单位可根据项目实际情况及风险管理需要，参照相关保险条款计列。

（3）预备费

本项目的预备费按照《汉中市市本级政府投资项目概算管理办法（暂行）》的规定：基本预备费按建筑工程费用、设备购置及安装费和工程建设其他费用合计的 10% 计算。

（4）本项目暂不考虑项目运转流动资金。

2. 项目总投资、分年度支出计划

根据初设概算，项目概算总投资为 4500.00 万元，其中工程费为 2673.63 万元，占总投资的 59.41%；工程建设其他费 1585.50 万元，占总投资的 35.23%，预备费 240.87 万元，占总投资的 5.35%，占总投资项目的投资估算详见表 2-1、2-2、项目分年度与分月度投资计划详见表 2-3、2-4。

表 2-1 项目总投资估算占比表

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
一	工程费用	2673.63	59.41%
二	工程建设其他费用	1585.50	35.23%
三	预备费	240.87	5.36%
四	总投资	4500.00	100.00%

表 2-2 项目总投资概算明细表

单位：万元

总 概 算 表

项目名称：西乡县河滨路公共地下停车场建设项目

01 表

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
一	工程费用	2044.63		629.00		2673.63				59.41%
1	地下车库	2044.63		629.00		2673.63	m²	3098.88	8627.74	
1.1	地下车库-土建工程	2044.63				2044.63	m²	3098.88	6597.96	
1.2	地下车库-消防工程			57.80		57.80	m²	3098.88	186.53	
1.3	地下车库-通风工程			50.79		50.79	m²	3098.88	163.91	
1.4	地下车库-给排水工程			16.88		16.88	m²	3098.88	54.47	
1.5	地下车库-消防报警工程			36.07		36.07	m²	3098.88	116.41	
1.6	地下车库-弱电布线工程			3.22		3.22	m²	3098.88	10.38	
1.7	地下车库-电气照明工程			464.24		464.24	m²	3098.88	1498.08	
二	工程建设其他费用				1585.50	1585.50	取费依据			35.23%

1	建设单位管理费				93.36	93.36	财建[2016]504 号			
2	土地费				1200.00	1200.00	m ²	2000.00	6000.00	
3	工程监理费				70.27	70.27	发改价格[2007]670 号、发改价格[2015]299 号			
4	工程勘察费				13.37	13.37	计价格[2002] 10 号、发改价格[2015]299 号			
5	项目前期咨询费				15.15	15.15	计价格[1999]1283 号、发改价格[2015]299 号			
6	环境影响咨询费				6.68	6.68	计价格[2002]125 号、发改价格[2015]299 号			
7	场地准备及临时设施费				26.74	26.74	工程费用×1.0%			
8	工程设计费				93.19	93.19	计价格[2002] 10 号、发改价格[2015]299 号			
9	工程保险费				8.02	8.02	工程费用×0.3%			
10	招标代理服务费				12.41	12.41	国家计委计价格[2002] 1980 号			
11	人防异地建设费				12.40	12.40	面积 5%，800 元/m ²			
12	技术经济评估审查费				8.02	8.02	(建筑工程费+安装工程费) ×0.3%			
13	城市建设基础设施配套费				12.40	12.40	m ²	3098.88	40.00	

14	工程造价咨询服务费				13.50	13.50	陕西省物价局陕价行发[2014]88 号	
三	预备费				240.87	240.87		5.35%
1	基本预备费				240.87	240.87		
四	建设投资（一+二+三）	2044.63		629.00	1826.37	4500.00		100.00 %
	占总投资比例	45.44%		13.98%	40.59%	100.00%		

表 2-3 资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	比例	2024 年	2025 年	2026 年
一	工程费用	2673.63	59.41%	450.00	2214.50	9.13
二	工程建设其他费用	1585.50	35.23%	1200.00	385.50	0.00
三	预备费	174.87	3.89%	0.00	0.00	174.87
四	建设期利息	66.00	1.47%	0.00	0.00	66.00
总投资		4500.00	100.00%	1650.00	2600.00	250.00

表 2-4 2025 年度月度投资计划表

单位：万元

项目	合计	10 月	11 月	12 月
工程费用	2214.50	221.45	442.90	1550.15
工程建设其他费用	385.50	38.55	77.10	269.85
预备费	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期利息	0.00			
建设投资	2600.00	260.00	520.00	1820.00

(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该尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

(2) 筹措计划科学化

不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

(3) 筹措过程规范化

筹措过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，以减少法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资 4500.00 万元。资金构成为：

(1) 申请发行 2025 年地方政府专项债券 2200.00 万元，占总投资的 48.89%。

(2) 项目资本金为 2300.00 万元，来源为财政配套,根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 51.11%。

表 2-5 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	专项债券	2200.00	0.00	2200.00	0.00
2	财政配套	2300.00	1650.00	400.00	250.00
合计		4500.00	1650.00	2600.00	250.00

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 2200.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 2200.00 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	2200.00	20 年期
合计	2200.00	/

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.项目预期收入预测

本项目运营期内收入来源稳定多元，涵盖停车服务、新能源汽车充电及广告租赁三大板块，具体构成如下：

（1）停车收入

停车收入涵盖地上、地下及应急三类停车资源，均参考西乡县主流停车场收费标准（如庆华购物广场、惠美家购物广场等），全天统一按 3 元/小时计费，在收入测算中，我们为每个车位设定了单日收费时长的上限为 8 小时，全年按 365 天计算，并采取谨慎原则预测使用率，具体如下：

1）地上停车场（80 个车位）：

运营首年使用率 60%，次年起每年递增 5%，最高至 80%后保持稳定。

存续期内预计实现收入 1120.99 万元。

2）地下停车场（80 个车位）：

首年使用率 50%，次年逐年递增 5%，封顶至 70%。

存续期内预计实现收入 928.32 万元。

3) 应急停车位 (100 个车位) :

极端情况下启用, 使用率自 20%起步, 每年增长 5%, 最高达 30%后维持。则存续期内预计实现收入 503.58 万元。

(2) 新能源汽车充电收入

项目配置 30 个充电桩, 服务费参照周边同类项目标准, 按 0.4 元/度收取。

结合国家政策支持与新能源汽车市场渗透率持续提升的背景, 首年使用率设定为 50%, 之后每年提升 5%, 最高至 70%后稳定。则存续期内本部分预计贡献收入 2784.96 万元。

(3) 广告收入

项目设有 10 个标准化广告位, 每个定价 0.5 万元/年, 并建立每 5 年上调 5%的价格增长机制。则存续期内广告收入合计 105.25 万元。

汇总以上各项收入, 测算得出债券存续期内项目运营收入共计 5387.04 万元, 本项目收入结构合理, 关键参数均参考当地实际市场标准并采用谨慎增长假设。详见表 3-1。

表 3-1 项目预期收入表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	地上停车场收入	1064.93	20.74	45.55	49.06	52.56	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06
	单价（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数（个）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	地下停车场收入	928.32	17.28	38.54	42.05	45.55	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06
	单价（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数（个）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	充电桩收入	2784.96	51.84	115.63	126.14	136.66	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17
	充电桩个数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	充电桩服务费		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	应急停车位收入	503.58	8.64	21.90	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	单价（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

	使用率		20%	25%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
5	广告费收入	105.25	2.50	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25
	广告价格(万元/年)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
	广告个数(组)		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	合计	5387.04	101.00	226.63	248.53	266.05	283.57	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82

(接上表)

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	地上停车场收入	1064.93	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06	56.06
	单价(元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数量(个)		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	地下停车场收入	928.32	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06	49.06
	单价(元/小时)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数量(个)		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	负荷率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	充电桩收入	2784.96	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17	147.17
	充电桩个数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

	充电桩服务费		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	使用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	应急停车位收入	503.58	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
	单价（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	停车位数（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	使用率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
5	广告费收入	105.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
	广告价格（万元/年）		0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
	广告个数（组）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	合计	5387.04	284.08	284.08	284.08	284.08	284.08	284.36	284.36	284.36	284.36	284.36

2.项目运营支出预测

本项目运营支出主要为动力费、人工及福利费、运营管理费用、维修费用、充电桩更新费用。在进行项目总成本估算时，遵照国家财政部规定的《成本开支范围》《财务通则》、《会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，根据项目运营的实际需要及目前市场价格逐项估算。

（1）动力费

参考中国《建筑照明设计标准》（GB50034-2013），车库照明功率密度限值为 4.0 W/m²（现行值）。每日照明时间假设每日有效照明时长为 12 小时（综合考虑高峰期全开与非高峰期部分调光）。年运行天数按全年 365 天计算。充电桩收入因只计算服务费因此不考虑充电桩用电，计算出债券存续期内动力费支出合计 61.60 万元。

（2）人员工资福利费用

根据项目单位实际情况，项目建成后工作人员为 2 人，年均工资福利按 5.4 万元，工资福利费按照 14%计提，同时在项目计算期内考虑陕西省 CPI 上涨因素，支出每 5 年调一次价格，每次调价上涨 5%。则债券存续期内人工及福利费用支出合计 261.94 万元。

（3）运营管理费用

根据项目单位实际情况，项目建成后单位及管理费按年收入 5%测算，则债券存续期内运营管理费用支出合计 269.35 万元。

（4）日常修理费

日常修理费按照项目固定资产投资的 0.5%进行测算，同时在项目计算期内考虑陕西省 CPI 上涨因素，支出每 5 年调一次价格，每次调价上涨 5%。则债券存续期内日常修理费支出合计 284.41 万元。

（5）充电桩设备更新费用

本项目共计 30 个充电桩，15 年后考虑设备更新，假设每个充电桩更新成本为 3 万

元，则债券存续期内充电桩设备更新支出合计 90.00 万元。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 967.30 万元。详见表 3-2。

表 3-2 项目经营支出表

单位：万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
动力费	61.60	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08
人工及福利费	261.94	12.31	12.31	12.31	12.31	12.31	12.93	12.93	12.93	12.93	12.93
运营管理费用	269.35	5.05	11.33	12.43	13.30	14.18	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19
维修费用	284.41	13.37	13.37	13.37	13.37	13.37	14.04	14.04	14.04	14.04	14.04
充电桩更新费用	90.00										
合计	967.30	33.81	40.09	41.19	42.06	42.94	44.24	44.24	44.24	44.24	44.24
(接上表)											
项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
动力费	61.60	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	3.08	
人工及福利费	261.94	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57	
运营管理费用	269.35	14.20	14.20	14.20	14.20	14.22	14.22	14.22	14.22	14.22	
维修费用	284.41	14.74	14.74	14.74	14.74	14.74	14.74	14.74	14.74	14.74	
充电桩更新费用	90.00					90.00					
合计	967.30	45.60	45.60	45.60	45.60	135.61	45.61	45.61	45.61	45.61	45.61

3. 税费预测

本项目为西乡县教育体育局运营，因此不考虑税费。

4. 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，债券发行费用为 2.2 万元。

5. 债券利息

本项目计划 2025 年申请专项债券 2200.00 万元，发行期限 20 年。从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3.0%，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。

本项目通过发行债券达到项目总投资 48.89%，符合投资需求，债务利率按照 3.0% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请 20 年期专项债券 2200.00 万元，总利息为 1320.00 万元。

表 3-3 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利 率	应付利息	当年还本 付息合计
2025	0.00	2200.00		2200.00	3.00%	0.00	0.00
2026	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2027	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2028	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2029	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2030	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2031	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2032	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2033	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00
2034	2200.00			2200.00	3.00%	66.00	66.00

2035	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2036	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2037	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2038	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2039	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2040	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2041	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2042	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2043	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2044	2200.00		2200.00	3.00%	66.00	66.00
2045	2200.00	2200.00	0.00	3.00%	66.00	2266.00
合计	2200.00	0.00			1320.00	3520.00

(二) 资金测算平衡表

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 3165.74 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 4419.74 万元，债券还本付息费用总额 3520.00 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 1.26 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。项目分年度资金平衡表如下所示：

表 3-4 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	9887.04	1650.00	4800.00	351.00	226.63	248.53	266.05	283.57	283.82	283.82	283.82	283.82
1	业务活动现金流入	5387.04	0.00	0.00	101.00	226.63	248.53	266.05	283.57	283.82	283.82	283.82	283.82
2	融资活动现金流入	2200.00	0.00	2200.00	0.00								
2.1	债券资金流入	2200.00	0.00	2200.00	0.00								
2.2	其他融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00								
3	资本金流入	2300.00	1650.00	400.00	250.00								
二	现金流出	8921.30	1650.00	2600.00	283.81	106.09	107.19	108.06	108.94	110.24	110.24	110.24	110.24
1	固定资产投资 现金流出	4434.00	1650.00	2600.00	184.00								
2	业务活动现金流出	967.30	0.00	0.00	33.81	40.09	41.19	42.06	42.94	44.24	44.24	44.24	44.24
2.1	运营成本	967.30	0.00	0.00	33.81	40.09	41.19	42.06	42.94	44.24	44.24	44.24	44.24
3	融资活动现金流出	3520.00			66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
3.1	债券利息	1320.00			66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
3.2	债券本金	2200.00											
三	当期现金结余	3165.74	0.00	2200.00	67.19	120.54	141.34	157.99	174.63	173.58	173.58	173.58	173.58

四	期初现金		0.00	0.00	2200.00	2267.19	2387.72	2529.06	2687.05	2861.68	3035.26	3208.84	3382.43
五	期末现金		0.00	2200.00	2267.19	2387.72	2529.06	2687.05	2861.68	3035.26	3208.84	3382.43	3556.01
六	本息保障覆盖倍数	1.26											

（接上表）

序号	项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	283.82	284.08	284.08	284.08	284.08	284.08	284.36	284.36	284.36	284.36	284.36
1	业务活动现金流入	283.82	284.08	284.08	284.08	284.08	284.08	284.36	284.36	284.36	284.36	284.36
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	110.24	111.60	111.60	111.60	111.60	111.60	201.61	111.61	111.61	111.61	2311.61
1	固定资产投资 现金流出											
2	业务活动现金流出	44.24	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	135.61	45.61	45.61	45.61	45.61
2.1	运营成本	44.24	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	135.61	45.61	45.61	45.61	45.61
3	融资活动现金流出	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	2266.00

3.1	债券利息	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
3.2	债券本金											2200.00
三	当期现金结余	173.58	172.48	172.48	172.48	172.48	172.48	82.75	172.75	172.75	172.75	-2027.25
四	期初现金	3556.01	3729.59	3902.08	4074.56	4247.05	4419.53	4592.01	4674.76	4847.51	5020.25	5193.00
五	期末现金	3729.59	3902.08	4074.56	4247.05	4419.53	4592.01	4674.76	4847.51	5020.25	5193.00	3165.74
六	本息保障覆盖倍数	1.26										

（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，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），切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。
4. 项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。
5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。
6. 提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。
7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预

算项目，以确保按时支付本息。

8. 按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

9. 良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016 年陕西省发布了《关于印发陕西省政府性债务风险应

急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。陕西省政府也结合本市实际，建立了政府债务应急处置机制，完善债务管理制度，切实防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

西乡县河滨路公共地下停车场建设项目计划发行专项债券 2200.00 万元。2025 年申请 20 年期专项债券 2200.00 万元，融资成本按 3.0% 估算。债券发行计划见表 5-1。

表 5-1 债券发行计划表

		单位：万元
发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	2200.00	20 年期
合计	2200.00	/

（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

西乡县河滨路公共地下停车场建设项目专项债券计划 2025 年发 20 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 2200.00 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（20 年期及以上按每半年，7 年及 7 年以下按年）支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，发行费用为 2.2 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 年交通基础设施领域专项债券”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 年西乡县河滨路公共地下停车场建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。