

2025 年西安经济技术开发区 城建智居保障性租赁住房项目 专项债券实施方案

主管部门：西安经济技术开发区管理委员会

财政部门：西安经济技术开发区财政金融局

实施单位：西安经新置业有限责任公司

编制日期：二零二五年九月

目 录

前 言.....	1
一、项目基本情况.....	2
（一）项目概况	2
（二）项目实施情况	2
（三）投资效益分析	4
（四）项目立项、批复情况	5
（五）项目实施绩效目标及指标	6
二、项目投资估算及资金筹措方案	7
（一）项目投资估算	8
（二）资金筹措方案	10
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	12
（一）项目预期收入测算	12
（二）项目预期支出测算	24
（三）资金测算平衡表	29
（四）其他需要说明的事项	34
四、项目风险评估及控制措施	34
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	34
（二）主要风险控制措施	35
五、债券发行方案.....	37
（一）发行依据	37
（二）发行计划	38
（三）发行场所	39
（四）品种和数量	39
（五）时间安排	39
（六）上市安排	39
（七）兑付安排	39

(八) 发行费用	39
(九) 招投标	39
(十) 分销	40
(十一) 发行款缴纳	40
六、信息披露计划	40
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露	40
(二) 每期债券发行结束当日披露	41
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	41
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露	41
(五) 每期债券存续期内定期披露内容	41
(六) 每期债券存续期内随时披露内容	41

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。

改革开放以来，人民群众的居住水平和居住质量显著提高，但是近年来，中低收入家庭的住房问题日益突出，成为各级政府都格外关注的重大民生问题。我国政府先后制定了一系列政策，对保障人民群众基本住房需求、稳定商品住房价格和构建社会主义和谐社会都具有十分重大的意义。“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”，“人居”已经成为一个世性话题，虽然世界各国大都建社会保障性住房制度，形成了各具特色的社会保障性住房法律体系，但低收入家庭的住房问题仍然是一个亟待解决的难题。

本项目的建设符合国家加快实施保障性住房建设的相关政策举措，也符合西安市的住房建设规划，项目的建设可以满足低收入人群的住房需求，并缓解因房价过快上涨带给低收入人群的影响具有较大的推动作用，有利于和谐社会的构建。

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。本次发行的城建智居保障性租赁住房项目专项债券（以下简称“专项债券”），是按照《中华人民共和国预算法》、《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）、《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》（厅字〔2019〕33 号）和《陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理办法》要求，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内，并按照市场规则向投资者进行详细的信息披露，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）项目概况

1. 项目名称：城建智居保障性租赁住房项目

2. 项目性质：新建

3. 建设内容：项目占地约 63.03 亩，主要建设内容包括：保障性租赁住房 1611 套，配套用房等。总建筑面积 15.11 万平方米，其中：地上 11.47 万平方米，地下 3.64 万平方米。（经济指标最终以规划审批总平图为准）

4. 主管部门：西安经济技术开发区管理委员会

5. 建设单位：西安经新置业有限责任公司

西安经新置业有限责任公司，成立于 2013 年 5 月，注册资金 3 亿元人民币，是西安经开城建集团有限责任公司投资成立的全资子公司，是经开区管委会管理的国有独资公司。主营业务范板块主要有项目建设、征地搬迁、城市更新等三大板块。公司内设 9 个部门：办公室、财务部、拆迁安置部、合同管理部、工程管理部、总师办、企业发展部、重大项目部、投资拓展部，公司目前在职人员 100 人。

6. 建成后效果及对周边或该单位产生的影响等

项目建成后将为区域提供保障性租赁住房 1611 套，将缓解新市民、青年人等群体住房困难的问题，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权房为主体的住房保障体系，进一步加快推动经开区保障性租赁住房建设工作，促进经济良性循环。

（二）项目实施情况

1. 项目实施单位：西安经新置业有限责任公司

2. 建设地址：本项目建设地址位于泾晖路以南、泾环北路以北、渭原北路以西、渭丽路以东。

3. 建设周期：2023 年 10 月至 2027 年 4 月。

4. 建设状态：项目已经于 2023 年 10 月具备开工条件，截止 2024 年已完成投资 26%。

图 1-1 项目区域位置图

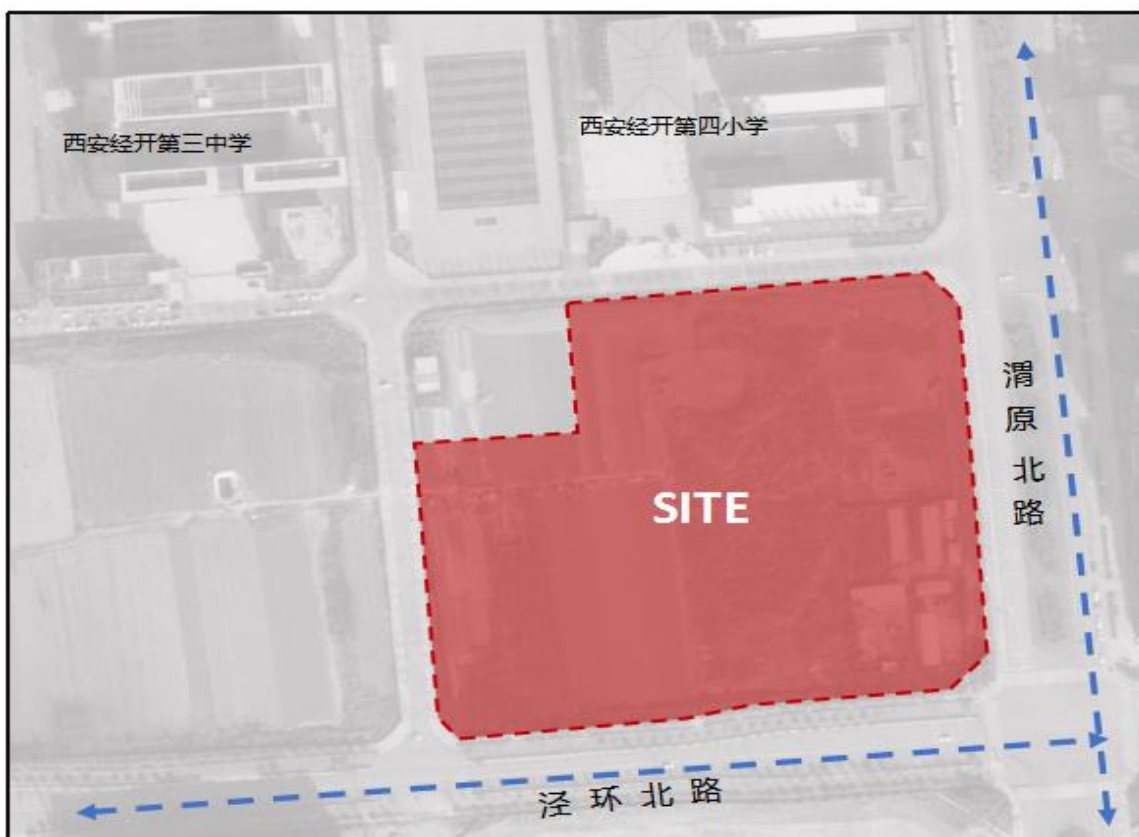


图 1-2 项目效果图



（三）投资效益分析

1. 投资分析

（1）投资构成

项目总投资 94000 万元。其中：工程费用 63418.78 万元，工程建设其它费用 19944.63 万元，预备费 5430.60 万元，发行费 21 万元，建设期利息 5184.99 万元。

（2）资金筹措方案

项目总投资 94000 万元，其中：项目资本金 23500.00 万元，占总投资的 25.00%；

申请发行地方政府专项债券 47000.00 万元（其中：2025 年申请发行地方政府专项债券 26000.00 万元，2026 年申请发行地方政府专项债券 21000.00 万元），专项债资金占总投资的 50.00%；

银行贷款 23500.00 万元，贷款年限 30 年，银行贷款占总投资比例为 25.00%。

2. 社会效益分析

保障城镇低收入家庭的居住权利，是构建社会主义和谐社会的重要目标和工作内容，改革开放 40 年以来，全国城市居民居住条件有了很大的改善，人居环境得到了进一步优化。但是却不能忽视城镇中仍然存在着许多居住困难的群体。主要以城区退休和下岗的老居民以及城市新增低收入家庭为主，包括城镇中已有低水平住房但无法进一步改善居住质量的低收入者、工作时间短又处于婚育阶段的年轻人、城市拆迁释放出的中低端住房需求者、农村进城长期务工人员等。这些群体由于收入的限制，无法或者暂时无法依靠自己的收入购买商品住房，受收入和就业的影响，甚至也无力购买有政府政策优惠的经济适用住房。这些群体的住房条件与经济社会和城市的整体发展水平存在着较大的差距，他们或居住拥挤，人均住房面积较低，无独立厨房；或居住的建筑质量较差，缺少必要的上下水、天然气、供暖、独立卫生间等基础设施；或居住在城中村环境中，房屋建筑密度高、采光通风条件差、违法违章搭建建筑安全隐患严重、乱倒垃圾污水等环境脏乱，居住条件较为恶劣，另外，这些群众在城市边缘地带聚居的模式，加深了其与城市社会的隔离，对流入地城市缺乏认同感和归属感，成为城市社会的不安定因素，这些现象构成了当前社会发展突出的不和谐因素。

因此，解决这些群众的住房问题，化解当前在住房市场上，住房价格变化与城镇居民收入变化之间的矛盾、不同收入群体住房改善速度不平衡引起的矛盾，对于

构建社会主义和谐社会意义十分重大。本项目贯彻十九大加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。为城市及农村乡镇人群提供的保障型住房，项目建成后将满足过度城市化阶段进城务工人员及周边园区新员工的住房基本需求，是健全西安市住房保障制度，解决新时代我国社会主要矛盾的有效办法，是构建社会主义和谐社会的需要。

3. 经济效益分析

本项目在债券存续期内产生的可供偿债的能力较为充足，项目收益能够完全覆盖其融资款项的偿还。项目总建筑面积 15.11 万平方米。含有保障性租赁住房 1611 套、配套用房等。

本项目的实施可以有效促进西安市进一步推出保障性租赁住房房源，对西安市改善住房供需平衡有积极推动作用，是维稳房价的重要手段，同时本项目在建设中将严格执行国家及省市各项政策要求，促进房地产业健康、良性发展。

项目建设所需的大部分建筑材料和设备均由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来机遇，提升建筑业和制造业发展活力。项目实施后，包括工资、燃料费、水电费等内在的经营费用可促进区域经济的发展。

（四）项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况表

序号	批复文件	批文号
1	陕西省企业投资项目备案确认书	2207-610162-04-01-132108
2	西安市文物局《关于泾渭新城共有产权房项目供地意见的函》	市文物函〔2021〕796 号
3	西安市生态环境局经济技术开发区分局关于城建智居保障性租赁住房项目环境影响评价管理相关问题的回复	2023 年 1 月 30 日
4	西安经济技术开发区党群工作部关于城建智居保障性租赁住房项目社会稳定风险评估的回复	2023 年 1 月 30 日
5	西安市住房保障工作领导小组办公室西安市保障性租赁住房项目认定书	市住保办发〔2023〕5 号
6	建设用地规划许可证	地字第 610117202320056JK

7	不动产权证书	陕(2023)高陵区不动产权第 0003358 号
8	建设工程规划许可证	建字第 610112202330348JK
9	建筑工程施工许可证	编号 610131202308300101

项目其他相关前期审批和开工手续已经陆续按照国家和地方法规进行了办理，2023 年 6 月 14 日通过了规划设计方案专家评审会；6 月 27 日取得了市信息中心对项目的建设工程设计方案技术审查意见书；2023 年 7 月 31 日已取得建设工程规划许可证；2023 年 8 月 30 日已取得施工许可证。项目已经于 2023 年 10 月开工。

（五）项目实施绩效目标及指标

1. 事前绩效评估情况

编制了项目事前绩效评估报告，从项目实施的必要性、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，项目收益预测的合理性，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，其他需要纳入事前绩效评估的事项等方面进行了评估论证，得出的总体结论是：

项目相关性显著，绩效可实现性强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。经财政部门审核，综合评价，对该项目“予以支持”。

2. 绩效目标及指标

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据财政部关于印发《地方政府专项债券资金绩效管理办法》（财预〔2018〕34 号）文件精神，开展本项目专项债券资金事前绩效评估。

本项目的建设有利于建立健全城市住房保障体系，加快解决中低收入居民家庭的住房困难问题，改善低收入住房困难家庭住房条件和生活环境，缓解贫富差距，提高地区居民整体生活质量；其次，有利于加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，提高居民收入水平。本项目的建设对于促进社会公平与正义，改善居民生活水平，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义，详见下表 1-2：

表 1-2 项目绩效指标

项目名称	城建智居保障性租赁住房项目				
建设单位	西安经新置业有限责任公司				
主管部门	西安经济技术开发区管理委员会		实施期限	44 个月	
资金金额	实施期资金总额			94000	
	其中：资本金			23500	
	债券资金			47000	
	其他融资			23500	
总体目标	项目实施总体目标				
	本项目的建设有利于建立健全城市住房保障体系，加快解决中低收入居民家庭的住房困难问题，改善低收入住房困难家庭住房条件和生活环境，缓解贫富差距，提高地区居民整体生活质量；其次，有利于加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，提高居民收入水平。本项目的建设对于促进社会公平与正义，改善居民生活水平，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义。				
	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	项目占地面积	63.03	亩
			总建筑面积	151171.43	m²
			建筑基底面积	6902.96	m²
			户数	1611	户
			绿地率	35.70%	%
			容积率	2.73	
		质量指标	工程验收合格率	100%	%
			是否合规使用债券资金	是	
		时效指标	开工时间	2023 年 10 月	
			竣工时间	2027 年 4 月	
			2025 年计划完成工程进度	31.17%	
			2025 年底债券资金使用率	100.00%	
			2025 年项目资本金到位率	100.00%	
			是否及时足额还本付息	是	
		成本指标	初设批复投资偏离度	≤10%	±%
			平均每平米造价	0.6218	万元
	效益指标	社会效益	解决住房人数	≥	人数
			惠及户数	≥1611	户
		经济效益	新增固定资产投资	94000	万元
			债券存续期内项目收益	≥176242.66	万元
	满意度指标	服务对象满意度指标	当地人民群众满意度	≥95%	
			用户满意度	≥95%	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 估算依据及原则

1.1 估算依据

近三年财务报表等有关基础数据；

建筑安装工程是依据其工程特点，按当地类似工程的预决算资料进行适当调整后，以元/m²、元/m³、元/座造价指标进行估算；

财政部建材〔2002〕394号《关于基本建设财务管理规定》；

陕西省发展和改革委员会颁发的《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资〔2012〕241号）；

建设单位管理费：执行财政部建材〔2002〕394号《关于基本建设财务管理规定》的文件；

工程监理费、工程勘察设计费、招标代理服务费、项目前期咨询费、环境影响评价费：按国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号计取；

项目确定的建设方案与各专业提供的技术经济数据；

项目单位提供的有关文件；

参照上述依据，并结合当地类似工程的概预算价格确定本工程的估算单价。《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）；

《中共中央办公厅、国务院办公厅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》（厅字〔2019〕33号）。

1.2 估算原则

不粗估冒算，不留资金缺口，坚持规划和标准，执行相关标准，并结合市场价格信息和项目实际，合理确定项目工程量和单位造价，做到工程量准确、清单报价合理。

合理利用资源，追求效益最佳的原则。项目投资估算从项目设计把关，有效利

用资源，择优选择建设方案，利用有限的经费，有限的资源，尽可能满足项目建设需要。

尽量做到快，准的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，通过艰苦细致的工作，积累的资料，加强研究，参照同类建设项目概算，进行综合分析，做到真实科学合理。

2. 项目概算总额和项目分项目安排表

2.1 项目固定资产投资估算

项目总投资 94000 万元。其中：工程费用 63418.78 万元，工程建设其它费用 19944.63 万元，预备费 5430.60 万元，发行费 21 万元，建设期利息 5184.99 万元。

表 2-1 固定资产投资估算表

序号	工程费用名称	投资金额 (万元)	估算价值 (万元)				技术经济指标		
			建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置	其他费 用	单位	数量	单位 价值 (万元)
	项目总投资	94000.00	48614.90	13852.83	951.05	30581.22			
一	工程费用	63418.78	48614.90	13852.83	951.05	0.00			
1	土建工程	58064.16	46451.33	11612.83			m ²	151171.43	
1.1	工程建筑	43494.92	34795.94	8698.98			m ²	114748.33	
1.1.1	1#地上部分	6709.96	5367.97	1341.99			m ²	17657.80	0.38
1.1.2	2#地上部分	6332.05	5065.64	1266.41			m ²	16663.30	0.38
1.1.3	3#地上部分	8263.21	6610.57	1652.64			m ²	21745.30	0.38
1.1.4	4#地上部分	4358.91	3487.13	871.78			m ²	11470.83	0.38
1.1.5	5#地上部分	5383.11	4306.49	1076.62			m ²	14166.08	0.38
1.1.6	6#地上部分	3108.40	2486.72	621.68			m ²	8179.99	0.38
1.1.7	7#地上部分	6998.24	5598.59	1399.65			m ²	18416.42	0.38
1.1.8	8#地上部分	936.19	748.95	187.24			m ²	2463.66	0.38
1.1.9	9#地上部分	1276.65	1021.32	255.33			m ²	3647.58	0.35
1.1.10	其他配套建筑面积	128.20	102.56	25.64			m ²	337.37	0.38
1.2	地下建筑（停车场等）	14569.24	11655.39	2913.85			m ²	36423.10	0.40
2	室外工程	4419.27	2163.57	2240.00	15.70				
2.1	环卫工程	15.70			15.70		项	1	15.70
2.2	道路及场地硬化	603.45	603.45				m ²	20114.90	0.03
2.3	绿化	600.12	600.12				m ²	15003	0.04
2.4	室外管网	3200.00	960.00	2240.00			项	1	3200
3	设备购置	935.35			935.35				
3.1	电梯	769.50			769.50		项	1	769.50
3.2	其他设施	165.85			165.85		项	1	165.85
二	工程建设其它费	19944.63				19944.63			

	用								
1	建设用地费	17300.00				17300.00	亩	63.03	274.47
2	建设管理费	477.15				477.15			
3	印花税	8.39				8.39			
4	契税	503.11				503.11			
5	项目前期费	39.85				39.85			
6	勘察设计费	176.61				176.61			
7	环境影响咨询服务费	24.86				24.86			
8	工程保险费	70.43				70.43			
9	招标代理服务	55.97				55.97			
10	施工图预算编制费	157.46				157.46			
11	竣工图编制费	125.97				125.97			
12	工程造价咨询服务费	30.00				30.00			
13	工程监理费	974.83				974.83			
三	预备费	5430.60				5430.60			
四	发行费	21.00				21.00	发行额度的 0.1%		
五	建设期利息	5184.99				5184.99			

2.2 分年度投资计划

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	项目总投资	94000.00	22300.00	2200.00	29300.00	36000.00	4200.00
一	工程费用	63418.78	4518.11	1242.45	26204.89	31061.01	392.32
二	工程建设其它费用	19944.63	17300.00	661.16	661.16	661.16	661.15
三	预备费	5430.60	386.89	106.39	2243.95	2659.78	33.59
四	发行费	21.00	0.00	0.00	0.00	21.00	0.00
五	建设期利息	5184.99	95.00	190.00	190.00	1597.05	3112.94

2.3 债券发行一年内项目建设支出计划

表 2-3 2025 年 1-12 月份项目建设支出计划表

单位：万元

序号	项目	2025 年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
	项目总投资	29300.00	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10
一	工程费用	26204.89						
二	工程建设其它费用	661.16	55.10	55.10	55.10	55.10	55.10	55.10
三	预备费	2243.95	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00
四	发行费	0.00	--	--	--	--	--	--
五	建设期利息	190.00	--	--	--	--	--	--

续表 2-3

序号	项目	2025 年	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
	项目总投资	29300.00	242.10	242.10	242.10	242.10	242.10	26636.90
一	工程费用	26204.89						26204.89
二	工程建设其它费用	661.16	55.10	55.10	55.10	55.10	55.10	55.06
三	预备费	2243.95	187.00	187.00	187.00	187.00	187.00	186.95
四	发行费	0.00	--	--	--	--	--	0.00
五	建设期利息	190.00	--	--	--	--	--	190.00

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

满足项目建设需要。筹措资金的基本要求是满足项目建设的需要，筹资的期限尽量保持与建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，资金的投放与运用同项目建设的具体需要紧密衔接。

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，并在资金筹措的过程中，不断改进和完善各项规章制度。

讲求经济效益。资金筹措要满足项目建设的需要，并选择低成本、高效益的筹资渠道与筹资方式，最大限度地降低资金的使用成本和筹资过程中的费用。

2. 项目投资额、项目资本金及资金筹措计划

项目总投资 94000 万元，其中：项目资本金 23500.00 万元，占总投资的 25.00%；

申请发行地方政府专项债券 47000.00 万元（其中：2025 年申请发行地方政府专项债券 26000.00 万元，2026 年申请发行地方政府专项债券 21000.00 万元），专项债资金占总投资的 50.00%；

银行贷款 23500.00 万元，贷款年限 30 年，银行贷款占总投资比例为 25.00%。

表 2-4 资金筹措计划表

序号	资金来源	金额 (万元)	分年度投资计划					占比
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
	项目总投资	94000.00	22300.00	2200.00	29300.00	36000.00	4200.00	100%
一	项目资本金	23500.00	17300.00	2200.00	3300.00	500.00	200.00	25%
1.1	财政安排							
1.2	单位自筹	23500.00	17300.00	2200.00	3300.00	500.00	200.00	25%

二	专项债券	47000.00			26000.00	21000.00		50%
三	其它融资	23500.00	5000.00			14500.00	4000.00	25%

3. 专项债券拟发行计划

项目计划发行地方政府专项债券 47000.00 万元，其中：2025 年计划发行地方政府专项债券 26000.00 万元，2026 年计划发行地方政府专项债券 21000.00 万元，发行期限为 30 年期。

项目 2025 年从 2023 年陕西省政府专项债券(十八期)(债券代码 23 陕西债 20)调整专项债券 26000.00 万元。该债券期限 30 年，起息日 2023/3/28，到期兑付日 2053/3/28，利率 3.33%。

2026 年城建智居保障性租赁住房项目仍有发行需求，计划申请续发 21000.00 万元。债券发行计划见下表：

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限	备注
合计	47000	—	
2025 年	26000	30 年期	调整
2026 年	21000	30 年期	续发安排

4. 已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

项目已经于 2023 年 10 月具备开工条件，截止 2024 年已完成投资 2.45 亿元（其中银行贷款 5000 万元，自有资金 1.95 亿元），完成部分占总投资的 26%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算

本项目预计 2027 年 4 月建成，运营收入来源为保障性租赁住房出租收入、停车位出租收入、广告租赁收入、配套用房租金收入以及充电桩服务费收入。债券存续期内，项目运营预期收入合计 176242.66 万元。

1. 保障性租赁住房出租收入预测

本项目建设地位于西安市高陵区，项目用地周边路网已基本成型，周边教育配

套成熟，公交站点密集，地铁 10 号线泾环北路站 3.3 公里，交通便利，地理位置优越。本项目保障性租赁住房进行租金测算时的定价主要依据项目自身定位、项目优势、周边需求和市场类似产品价格综合考虑。

（1）项目定位

本项目作为泾渭新城首个新建保障性租赁住房项目，全方位打造保租房项目标杆、网红盘、示范项目。专注为城市青年创造“科技且有温度的家”。

（2）项目优势

①区位优势：项目位于泾渭新城核心区域。距地铁 10 号线泾环北路 3.3 公里，交通便利。北侧经开第三中学、经开第四小学，周边教育配套成熟。南侧为规划预留用地。西侧为泾渭新城公租房项目，正在进行建设阶段。东侧北方融城小区一期已经交付入住。

②产业优势：项目位于全省、全市工业发展的重要承载区，是西安北跨发展的先导区。截至日前，泾渭新城聚集了重点企业近 800 家，其中世界 500 强企业 11 家、中国 500 强企业 14 家，“五上”企业 115 家，全区 3 家产值过百亿的企业 2 家位于泾渭新城；产值超十亿企业 9 家；产值超亿元企业 44 家。2022 年汽车产值占全市 31.4%，2022 年全市汽车产业产值 2173 亿，泾渭新城汽车产业产值 682 亿，占比全市汽车产业产值的 31.3%。在西安北跨的引导和政策支持下，区内经济和城市形象将会走上快车道，产业配套以及中高端生活社区需求将更加急迫。

通过前期走访调研：企业对住房需求量较大，仅仅陕汽，中钢、经开三中，经开四小、市中心医院经开分院、隆基乐叶、吉利等几家企业预计需要保租房约 1455-2000 套，不含企业为中层领导以上干部定制化的住房。项目的建成将完善周边企业生活配套，为企业员工生活提供更多选择。

③产品优势：客户差异化定制产品。与安居集团的公租房、保租房、周边项目安置房、开发住宅项目在产品设计上进行了差异化规划和设计。

结合企业客户诉求，在规划、景观、外立面、户型设计、灵活多变户型、公区装修、公建配套、不同客户群体、智慧化、安全防范、客户 APP、社群互动交流等方面，我们打造了定制化、高端化、差异化、特色商业、智慧化、全龄化、公园社区产品，设置有专家高端人才户型，金领住宅户型、职工户型等，有商业超市、书吧、咖啡厅、健身房、美食城、特色餐厅、共享洗衣房、共享厨房，托管培训室、

特色教育等，结合新青年的喜乐爱好筑梦新青年之家。

④国企筑造优势+市重点项目。经开区直属国企重点打造项目。城建集团注册资本 20 亿，下属 10 家分（子）公司，主营业务有城市更新、工程建设、房地产开发、工业园区运营、景观绿化、公租房和保租房管理和运营、渣土清运、市政维护、公园管理、人力资源服务、污水处理等多个领域。房地产项目有泾渭国际酒店、泾渭国际中心、城市锦上、仕府公馆、观澜锦上苑及泾渭新城安置项目。自成立以来，在党工委、管委会的正确领导下，积极服从服务于经开区工作大局，承担党工委、管委会赋予的城市改造建设、统筹城乡发展、重点项目建设等工作使命，为经开区由“城北”到“北城”、泾渭新城的快速发展做出了巨大贡献。

本项目作为泾渭新城首个新建保障性租赁住房项目，该项目是西安市重点项目，从经开区管委会、城建集团至经新置业公司，从设计、招标、施工、运营将会集各方优势资源，倾力打造行业示范性、标杆性产品。

（3）市场比较法确定租金价格

根据西安市住房保障工作领导小组办公室《关于印发西安市保障性租赁住房项目认定指导意见的通知》市住保办发〔2022〕15 号文件，“租赁型保障房的基础租金由市住房保障主管部门会同财政、物价部门按照同地段、同品质类似房屋市场租金的 90%确定。”经对项目周边类似房源租金进行调研，具体如下表所示：

表 3-1 市场租金调研情况汇总表

小区名称	距 离 本 项 目 直 线距离	业态	出租房屋状 态	出 租 面 积（m ² ）	出租单价（元 /月）	平均出租单价 （元/平方米/ 月）
北方融城	0.2km	商品房	一室、两室、 整租、精装	一 室 50; 两室 87	一室 1116; 两室 1500	18
蓝湖九郡	0.8km	商品房	两室、三室、 整租、精装	两 室 83.2; 三 室 105	两室 1500; 三室 1700	17.5
恒大雅苑	2km	商品房	两室、三室、 整租、精装	两 室 80; 三室 120	两室 1474; 三室 1745	15
北城新天地	1.8km	商品房	两室整租、三 室（合租+整 租）、精装	两 室 45; 三室 80	两室 1300; 三室 1500	21.23
安居乐筑	4.8km	保租房	一室、精装	41-70	600-1300	22

吉利配套零部件产业基地保租房	5.4km	保租房	一室、精装	45.18-46.76	1600	21.93
----------------	-------	-----	-------	-------------	------	-------

以落户政策开放以来每年净流入约 25 万人口去计算，同时考虑到项目区域在西安房租价格相对较低，增长空间大，地铁十号线已开通，对区域的经济社会发展产生显著影响，结合市场调研情况及该项目设计品质，将运营期第一年（2027 年）租金单价基础定为 19.8 元/月（22 元/月*90%=19.8 元/月）。

根据国家统计局发布的 2025 年上半年统计数据，2025 年上半年我国 GDP 同比增长 5.3%，国民经济总体运行平稳，稳中向好。根据西安市政府网站信息，西安市上半年同比增长 5.5%，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金按每 3 年增长 5% 计算。

本项目可供出租保障性租赁住房面积为 112106 m²。依据《西安市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（市政办发〔2022〕4 号）文件，保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，由于保障性租赁住房供不应求，但项目自身又本着审慎性原则，保障性租赁住房收入运营期首年（2027 年）出租率为 50%，第二年（2028 年）出租率为 60%，以后每年上涨 10%，运营第六年出租率达到最大 100%。

保障性租赁住房年租金收入=租金单价×112106 m²×12 个月×负荷率

基于以上情况，债券存续期内本项保障性租赁住房出租收入为 96468.52 万元。

2. 停车位收入

该项目建设机动车停车位 1021 个，其中可运营车位 1010 个，计划按照包月出租和临时停车收费两种模式运营，其中：包月出租方式运营车位数 460 个，临时停车运营车位数 550 个。

（1）包月出租定价：根据市场调研，参考周边市场租金情况小区停车位出租价格区间为 350-450 元/个之间，运营初期本项目包月停车位租金单价暂按市场 300 元/个·月测算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金按每 3 年增长 5% 计算。

停车位包月年出租收入=300 元/个*460*12 个月*负荷率

（2）临时停车定价：根据目前市场收费标准，本项目运营初期临时停车收费价

格 2 元/小时。考虑到城市经济发展水平提升，参考西安市别的地区车位临停价格逐年变化情况，临停收费价格按每 3 年增长 0.5 元/小时计算。每个车位预计每天停车占用时长 12 小时，运营期首年（2027 年）临时停车位出租率为 50%，第二年（2028 年）出租率为 60%，以后每年上涨 10%，运营第四年达到最大出租率 80%，年运营天数 365 天。

年临时停车收入=2 元/小时*550*12*365*负荷率

基于以上情况债券存续期内，本项目停车费收入预计合计为 30280.47 万元。

3. 广告租赁收入

本项目新建楼宇内外部及地下停车场等，均可面向广告商及各类居民服务产业提供广告服务。

（1）停车出入口

本项目建设 2 个停车场出入口，每个出入口可出租 2 面广告，合计 4 面，根据市场调研价格，考虑到保障性租赁住房性质，每面按照 2000 元/月计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按每 3 年上涨 5%计。

（2）电梯广告收入

本项目建成后共安装 27 部电梯。计划每部电梯出租 3 面广告位，共计 81 面广告位。广告位根据调研情况，考虑到保障性租赁住房性质，每面按照 800 元/月计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按每 3 年上涨 5%计。

基于以上情况，债券存续期内本项预计收入为 3296.40 万元。

4. 配套用房租金收入

本项目配套用房为 1999.49 m²，根据市场调研情况，参考周边市场租金情况社区底商出租价格区间为 60.1-65.30 元/m²，考虑到保障性租赁住房性质，运营初期本项目配套用房租金单价暂按 60 元/m²·月测算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按每 3 年上涨 5%计。

配套用房租金收入=租金单价*出租面积*12 个月*负荷率

基于以上情况，债券存续期内本项预计收入为 4259.54 万元。

5. 充电桩服务费收入

本项目建设完成后运营的机动车停车位共计 1010 个，充电桩按机动车停车位的 30%配建，合计为 303 个。根据西安市物价局关于新能源汽车充电服务费标准，充

电服务费为 0.40 元/千瓦时。参考目前市面上的新能源汽车充电功率情况，结合技术换代速度，本项目充电桩运营期间保守估计平均充电功率 50kw/小时，每台每天充电按 8 小时计算，则预计年充电量为 4423.8 万 kwh。考虑到保障性租赁住房性质，充电桩负荷率期初按照 60%测算，2029 年上涨至 80%不再增长。

充电桩服务费收入=0.4 元/千瓦时*年充电量*负荷率

基于以上情况，本项在债券存续期内预计收入为 41937.73 万元。

项目收入预测如表 3-2 所示。

表 3-2 项目收入预测表

序号	项目	合计 (万元)	建设期					运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	项目运营预期收入	176242.66					2876.57	3399.02	3921.48	4486.64	4783.71	5080.78	5336.37	5336.37	5336.37	5599.66	5599.66
1	保障性租赁住房租金收入	96468.52		--	--	--	1331.82	1598.18	1864.55	2237.46	2517.14	2796.82	2936.73	2936.73	2936.73	3083.36	3083.36
1.1	租赁面积	m ²		--	--	--	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106
1.2	租赁价格	元/月·m ²		--	--	--	19.80	19.80	19.80	20.79	20.79	20.79	21.83	21.83	21.83	22.92	22.92
1.3	计算比例	%		--	--	--	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	停车位出租收入	30280.47		--	--	--	323.70	388.44	453.18	620.90	638.29	655.68	760.73	760.73	760.73	866.22	866.22
2.1	日间临时停车收入	24282.72					240.90	289.08	337.26	481.80	481.80	481.80	578.16	578.16	578.16	674.52	674.52
2.1.1	运营车位	个					550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
2.1.2	停车价格	元/小时·个					2.00	2.00	2.00	2.50	2.50	2.50	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50
2.1.3	计算比例	%					50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	包月停车收入	5997.75					82.80	99.36	115.92	139.10	156.49	173.88	182.57	182.57	182.57	191.70	191.70
2.2.1	租赁车位	个		--	--	--	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
2.2.2	租赁价格	元/月·个		--	--	--	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29
2.2.3	计算比例	%		--	--	--	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	广告租赁收入	3296.40		--	--	--	87.36	87.36	87.36	91.73	91.73	91.73	96.31	96.31	96.31	101.13	101.13
3.1	停车场出口广告费	362.19					9.6	9.6	9.6	10.08	10.08	10.08	10.58	10.58	10.58	11.11	11.11
3.1.1	租赁广告位数	位		--	--	--	4	4	4	4	4	4	4	4.00	4.00	4.00	4.00
3.1.2	租赁价格	元/月·位		--	--	--	2000	2000	2000	2100	2100	2100	2205	2205.00	2205.00	2315.25	2315.25

3.2	电梯平面广告收入	2934.21					77.76	77.76	77.76	81.65	81.65	81.65	85.73	85.73	85.73	90.02	90.02
3.2.1	租赁广告位数	位		--	--	--	81	81	81	81	81	81	81	81.00	81.00	81.00	81.00
3.2.2	租赁价格	元/月 位		--	--	--	800	800	800	840	840	840	882	882.00	882.00	926.10	926.10
4	配套用房出租收入	4259.54		--	--	--	71.98	86.38	100.77	120.93	120.93	120.93	126.98	126.98	126.98	133.33	133.33
4.1	租赁面积	m ²		--	--	--	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49
4.2	租赁价格	元/月 m ²		--	--	--	60	60	60	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
4.3	计算比例	%		--	--	--	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	充电桩服务费收入	41937.73		--	--	--	1061.71	1238.66	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62
5.1	年充电量	万 kW		--	--	--	4423.8	4423.8	4423.8	4423.8	4423.8	4423.8	4423.8	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80
5.2	充电价格	元/kWh		--	--	--	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
5.3	计算比例	%		--	--	--	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

续表 3-2

序号	项目	运营期									
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	项目运营预期收入	5599.66	5872.04	5872.04	5872.04	6152.20	6152.20	6152.20	6441.57	6441.57	6441.57
1	保障性租赁住房租金收入	3083.36	3238.07	3238.07	3238.07	3399.50	3399.50	3399.50	3569.01	3569.01	3569.01
1.1	租赁面积	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106
1.2	租赁价格	22.92	24.07	24.07	24.07	25.27	25.27	25.27	26.53	26.53	26.53
1.3	计算比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	停车位出租收入	866.22	972.17	972.17	972.17	1078.59	1078.59	1078.59	1185.52	1185.52	1185.52
2.1	日间临时停车收入	674.52	770.88	770.88	770.88	867.24	867.24	867.24	963.60	963.60	963.60
2.1.1	运营车位	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
2.1.2	停车价格	3.50	4.00	4.00	4.00	4.50	4.50	4.50	5.00	5.00	5.00
2.1.3	计算比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	包月停车收入	191.70	201.29	201.29	201.29	211.35	211.35	211.35	221.92	221.92	221.92
2.2.1	租赁车位	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
2.2.2	租赁价格	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02	402.02
2.2.3	计算比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	广告租赁收入	101.13	106.19	106.19	106.19	111.49	111.49	111.49	117.07	117.07	117.07
3.1	停车场出口广告费	11.11	11.67	11.67	11.67	12.25	12.25	12.25	12.86	12.86	12.86
3.1.1	租赁广告位数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3.1.2	租赁价格	2315.25	2431.01	2431.01	2431.01	2552.56	2552.56	2552.56	2680.19	2680.19	2680.19
3.2	电梯平面广告收入	90.02	94.52	94.52	94.52	99.24	99.24	99.24	104.21	104.21	104.21
3.2.1	租赁广告位数	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00

3.2.2	租赁价格	926.10	972.41	972.41	972.41	1021.03	1021.03	1021.03	1072.08	1072.08	1072.08
4	配套用房出租收入	133.33	139.99	139.99	139.99	147.00	147.00	147.00	154.35	154.35	154.35
4.1	租赁面积	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49
4.2	租赁价格	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	80.41
4.3	计算比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	充电桩服务费收入	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62
5.1	年充电量	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80
5.2	充电价格	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
5.3	计算比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

续表 3-2

序号	项目	运营期								
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	项目运营预期收入	6741.51	6741.51	6741.51	7050.75	7050.75	7050.75	7370.72	7370.72	7370.72
1	保障性租赁住房租金收入	3747.93	3747.93	3747.93	3934.92	3934.92	3934.92	4131.33	4131.33	4131.33
1.1	租赁面积	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106	112106
1.2	租赁价格	27.86	27.86	27.86	29.25	29.25	29.25	30.71	30.71	30.71
1.3	计算比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	停车位出租收入	1292.97	1292.97	1292.97	1400.98	1400.98	1400.98	1509.58	1509.58	1509.58
2.1	日间临时停车收入	1059.96	1059.96	1059.96	1156.32	1156.32	1156.32	1252.68	1252.68	1252.68
2.1.1	运营车位	550	550	550	550	550	550	550	550	550
2.1.2	停车价格	5.50	5.50	5.50	6.00	6.00	6.00	6.50	6.50	6.50
2.1.3	计算比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	包月停车收入	233.01	233.01	233.01	244.66	244.66	244.66	256.90	256.90	256.90
2.2.1	租赁车位	460	460	460	460	460	460	460	460	460
2.2.2	租赁价格	422.12	422.12	422.12	443.23	443.23	443.23	465.39	465.39	465.39
2.2.3	计算比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	广告租赁收入	122.93	122.93	122.93	129.07	129.07	129.07	135.52	135.52	135.52
3.1	停车场出口广告费	13.51	13.51	13.51	14.18	14.18	14.18	14.89	14.89	14.89
3.1.1	租赁广告位数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3.1.2	租赁价格	2814.20	2814.20	2814.20	2954.91	2954.91	2954.91	3102.66	3102.66	3102.66
3.2	电梯平面广告收入	109.42	109.42	109.42	114.89	114.89	114.89	120.63	120.63	120.63
3.2.1	租赁广告位数	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00	81.00

3.2.2	租赁价格	1125.68	1125.68	1125.68	1181.96	1181.96	1181.96	1241.06	1241.06	1241.06
4	配套用房出租收入	162.06	162.06	162.06	170.16	170.16	170.16	178.67	178.67	178.67
4.1	租赁面积	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49	1999.49
4.2	租赁价格	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08	93.08
4.3	计算比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	充电桩服务费收入	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62
5.1	年充电量	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80	4423.80
5.2	充电价格	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
5.3	计算比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

（二）项目预期支出测算

1. 建设成本

本项目总投资 94000.00 万元，各年度建设支出详见下表：

表 3-3 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	项目总投资	94000.00	22300.00	2200.00	29300.00	36000.00	4200.00
一	工程费用	63418.78	4518.11	1242.45	26204.89	31061.01	392.32
二	工程建设其它费用	19944.63	17300.00	661.16	661.16	661.16	661.15
三	预备费	5430.60	386.89	106.39	2243.95	2659.78	33.59
四	发行费	21.00	0.00	0.00	0.00	21.00	0.00
五	建设期利息	5184.99	95.00	190.00	190.00	1597.05	3112.94

2. 运营成本

本项目运营期成本主要包括：项目运营管理门店人员工资、广告费用、修理费和人员管理费。

①人员薪酬

项目预计劳动定员 6 人，年人员工资福利合计 31.46 万元，薪资测算如下表所示：

表 3-4 人员工资及福利费估算表

单位：万元

序号	人员类别	编制人数	月工资(元)	年工资	社保福利 (按工资额 14%)	人员薪酬 (年)
	合计	6	--	27.6	3.86	31.46
1	经理	1	5000	6	0.84	6.84
2	副经理	1	4000	4.8	0.67	5.47
3	普通职员	4	3500	16.8	2.35	19.15

②广告费

项目年用于宣传推广和招租的广告营销费用按照当年保障性租赁住房租金收入的 1% 计算。

③修理费

本项目年修理费取年固定资产折旧的 1.5%，年修理费为 12.91 万元。固定资产按照 70 年折旧，残值率取 5%，则年修理费计算如下：

$$\begin{aligned}\text{项目年修理费} &= \text{年固定资产折旧} \times 3\% = \text{固定资产} \times (1-5\%) / 70 \times 3\% \\ &= 63418.79 \times (1-5\%) / 70 \times 1.5\% = 12.91 \text{ 万元}\end{aligned}$$

考虑到项目随着运营时间的推移,维修费用将增加,项目维修费用每3年上涨5%。

④管理费

项目管理费取人员薪酬的15%,年管理费为4.72万元。

⑤增值税税率

停车位出租收入增值税:11%;

广告租赁收入增值税:9%;

配套用房出租增值税:9%;

充电桩充电服务增值税:13%

⑥附加税率

根据财政部 税务总局 住房城乡建设部《关于保障性住房有关税费政策的公告》2023年第70号,保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金,包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

表 3-5 项目运营成本支出预测表

单位:万元

序号	项目	合计	建设期					运营期					
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
	项目运营支出	11088.97	0		0	0	215.73	256.95	287.32	311.67	315.92	320.17	335.19
1	人员薪酬	1177.42	--		--		22.02	31.46	31.46	33.03	33.03	33.03	34.68
2	广告费	964.69	--		--		13.32	15.98	18.65	22.37	25.17	27.97	29.37
3	修理费	487.41	--		--		12.91	12.91	12.91	13.56	13.56	13.56	14.24
4	管理费	176.57	--		--		3.30	4.72	4.72	4.95	4.95	4.95	5.20
5	税金及附加	8282.88	--		--		164.18	191.88	219.58	237.76	239.21	240.66	251.7
5.1	城市维护建设税(7%)	0.00	--		--								
5.2	教育费附加(5%)	0.00	--		--								
5.3	增值税	8282.88	--		--		164.18	191.88	219.58	237.76	239.21	240.66	251.7
5.4	销项税额	8449.33	--		--		167.38	195.34	223.3	241.95	243.67	245.4	256.68
5.5	进项税额	166.45	--		--		3.2	3.46	3.72	4.19	4.46	4.74	4.98

续表 3-5

序号	项目	运营期											
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	项目运营支出	335.19	335.19	350.48	350.48	350.48	366.08	366.08	366.08	381.97	381.97	381.97	398.17
1	人员薪酬	34.68	34.68	36.41	36.41	36.41	38.23	38.23	38.23	40.14	40.14	40.14	42.15
2	广告费	29.37	29.37	30.83	30.83	30.83	32.38	32.38	32.38	34.00	34.00	34.00	35.69
3	修理费	14.24	14.24	14.95	14.95	14.95	15.70	15.70	15.70	16.49	16.49	16.49	17.31
4	管理费	5.2	5.2	5.46	5.46	5.46	5.73	5.73	5.73	6.02	6.02	6.02	6.32
5	税金及附加	251.7	251.7	262.83	262.83	262.83	274.04	274.04	274.04	285.32	285.32	285.32	296.7
5.1	城市维护建设税 (7%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2	教育费附加 (5%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	增值税	251.7	251.7	262.83	262.83	262.83	274.04	274.04	274.04	285.32	285.32	285.32	296.7
5.4	销项税额	256.68	256.68	268.06	268.06	268.06	279.53	279.53	279.53	291.09	291.09	291.09	302.75
5.5	进项税额	4.98	4.98	5.23	5.23	5.23	5.49	5.49	5.49	5.77	5.77	5.77	6.05

续表 3-5

序号	项目	运营期										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	项目运营支出	398.17	398.17	414.72	414.72	414.72	431.61	431.61	431.61	448.85	448.85	448.85
1	人员薪酬	42.15	42.15	44.26	44.26	44.26	46.47	46.47	46.47	48.79	48.79	48.79
2	广告费	35.69	35.69	37.48	37.48	37.48	39.35	39.35	39.35	41.31	41.31	41.31
3	修理费	17.31	17.31	18.18	18.18	18.18	19.09	19.09	19.09	20.04	20.04	20.04
4	管理费	6.32	6.32	6.64	6.64	6.64	6.97	6.97	6.97	7.32	7.32	7.32
5	税金及附加	296.7	296.7	308.16	308.16	308.16	319.73	319.73	319.73	331.39	331.39	331.39
5.1	城市维护建设税 (7%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2	教育费附加 (5%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	增值税	296.7	296.7	308.16	308.16	308.16	319.73	319.73	319.73	331.39	331.39	331.39
5.4	销项税额	302.75	302.75	314.52	314.52	314.52	326.4	326.4	326.4	338.4	338.4	338.4
5.5	进项税额	6.05	6.05	6.36	6.36	6.36	6.67	6.67	6.67	7.01	7.01	7.01

3. 发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，预计本项目债券总发行费用为 21 万元。

4. 债券利息

按照本项目专项债券发行计划,2025 年调整发行 26000.00 万元,以年利率 3.33% 预计每年利息支出。

2026 年续发计划 21000.00 万元,以年利率 3.3%预计每年利息支出。10 年期以下按照每年支付利息,10 年及以期限上按照每半年支付利息。

本项目债券利息支出如下表所示:

表 3-6-1 2025 年调整发行债券（26000.00 万元）还本付息计划表（利率 3.33%）				
年份	债券本金	偿还 债券本金	债券利息 支出	还本付息
合计		26000	23809.50	49809.50
2025 年	26000	0	0.00	0.00
2026 年	26000	0	865.80	865.80
2027 年	26000	0	865.80	865.80
2028 年	26000	0	865.80	865.80
2029 年	26000	0	865.80	865.80
2030 年	26000	0	865.80	865.80
2031 年	26000	0	865.80	865.80
2032 年	26000	0	865.80	865.80
2033 年	26000	0	865.80	865.80
2034 年	26000	0	865.80	865.80
2035 年	26000	0	865.80	865.80
2036 年	26000	0	865.80	865.80
2037 年	26000	0	865.80	865.80
2038 年	26000	0	865.80	865.80
2039 年	26000	0	865.80	865.80
2040 年	26000	0	865.80	865.80
2041 年	26000	0	865.80	865.80
2042 年	26000	0	865.80	865.80
2043 年	26000	0	865.80	865.80
2044 年	26000	0	865.80	865.80
2045 年	26000	0	865.80	865.80
2046 年	26000	0	865.80	865.80
2047 年	26000	0	865.80	865.80
2048 年	26000	0	865.80	865.80
2049 年	26000	0	865.80	865.80
2050 年	26000	0	865.80	865.80
2051 年	26000	0	865.80	865.80
2052 年	26000	0	865.80	865.80
2053 年	26000	26000	432.90	26432.90

表 3-6-2 2026 年续发债券（21000.00 万元）还本付息计划表（利率 3.3%）				
年份	债券本金	偿还 债券本金	债券利息 支出	还本付息
合计		21000	20790.00	41790.00
2026 年	21000	0	346.50	346.50
2027 年	21000	0	693.00	693.00
2028 年	21000	0	693.00	693.00
2029 年	21000	0	693.00	693.00
2030 年	21000	0	693.00	693.00
2031 年	21000	0	693.00	693.00
2032 年	21000	0	693.00	693.00
2033 年	21000	0	693.00	693.00
2034 年	21000	0	693.00	693.00
2035 年	21000	0	693.00	693.00
2036 年	21000	0	693.00	693.00
2037 年	21000	0	693.00	693.00
2038 年	21000	0	693.00	693.00
2039 年	21000	0	693.00	693.00
2040 年	21000	0	693.00	693.00
2041 年	21000	0	693.00	693.00
2042 年	21000	0	693.00	693.00
2043 年	21000	0	693.00	693.00
2044 年	21000	0	693.00	693.00
2045 年	21000	0	693.00	693.00
2046 年	21000	0	693.00	693.00
2047 年	21000	0	693.00	693.00
2048 年	21000	0	693.00	693.00
2049 年	21000	0	693.00	693.00
2050 年	21000	0	693.00	693.00
2051 年	21000	0	693.00	693.00
2052 年	21000	0	693.00	693.00
2053 年	21000	0	693.00	693.00
2054 年	21000	0	693.00	693.00
2055 年	21000	0	693.00	693.00
2056 年	21000	21000	346.50	21346.50

5. 市场化融资利息

本项目计划于向银行贷款 23500 万元，年限 30 年，以等额本金方式每半年偿还本金及利息，建设期只偿还利息，暂不偿还本金。贷款年利率为 LPR 减 40 个基点，

每 12 个月调整一次。2023 年贷款 5000 万元，当年利率按 3.8%；2026 年贷款 14500 万元，利率按 3.1%；2027 年贷款 4000 万元，利率按 3.1%。本项目银行贷款利息支出如下表所示：

表 3-7 市场化融资还本付息计划表							
年份	本年新增	累计借款	贷款利息	支付本金	支付利息	还本付息	剩余本金
2023 年	5000	5000	3.80%	0	95	95	5000
2024 年	0	5000	3.80%	0	190	190	5000
2025 年	0	5000	3.20%	0	190	190	5000
2026 年	14500	19500	3.10%	0	384.75	384.75	19500
2027 年	4000	23500	3.10%	825.64	728.50	1554.14	22674.36
2028 年	0	22674.36	3.10%	825.64	702.91	1528.55	21848.72
2029 年	0	21848.72	3.10%	825.64	677.31	1502.95	21023.08
2030 年	0	21023.08	3.10%	825.64	651.72	1477.36	20197.44
2031 年	0	20197.44	3.10%	825.64	626.12	1451.76	19371.80
2032 年	0	19371.80	3.10%	825.64	600.52	1426.16	18546.16
2033 年	0	18546.16	3.10%	825.64	574.93	1400.57	17720.52
2034 年	0	17720.52	3.10%	825.64	549.34	1374.98	16894.88
2035 年	0	16894.88	3.10%	825.64	523.74	1349.38	16069.24
2036 年	0	16069.24	3.10%	825.64	498.15	1323.79	15243.60
2037 年	0	15243.60	3.10%	825.64	472.55	1298.19	14417.96
2038 年	0	14417.96	3.10%	825.64	446.95	1272.59	13592.32
2039 年	0	13592.32	3.10%	825.64	421.36	1247.00	12766.68
2040 年	0	12766.68	3.10%	825.64	395.77	1221.41	11941.04
2041 年	0	11941.04	3.10%	825.64	370.17	1195.81	11115.40
2042 年	0	11115.40	3.10%	825.64	344.58	1170.22	10289.76
2043 年	0	10289.76	3.10%	825.64	318.98	1144.62	9464.12
2044 年	0	9464.12	3.10%	825.64	293.39	1119.03	8638.48
2045 年	0	8638.48	3.10%	825.64	267.79	1093.43	7812.84
2046 年	0	7812.84	3.10%	825.64	242.20	1067.84	6987.20
2047 年	0	6987.20	3.10%	825.64	216.61	1042.25	6161.56
2048 年	0	6161.56	3.10%	825.64	191.01	1016.65	5335.92
2049 年	0	5335.92	3.10%	825.64	165.41	991.05	4510.28
2050 年	0	4510.28	3.10%	825.64	139.82	965.46	3684.64
2051 年	0	3684.64	3.10%	825.64	114.22	939.86	2859.00
2052 年	0	2859.00	3.10%	825.58	88.63	914.21	2033.42
2053 年	0	2033.42	3.10%	633.33	63.04	696.37	1400.09
2054 年	0	1400.09	3.10%	633.33	43.40	676.73	766.76
2055 年	0	766.76	3.10%	633.33	23.77	657.10	133.43
2056 年	0	133.43	3.10%	133.43	4.14	137.57	0.00

（三）资金测算平衡表

表 3-8 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	建设期					运营期					
			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	270242.66	22300.00	2200.00	29300.00	36000.00	7076.57	3399.02	3921.48	4486.64	4783.71	5080.78	5336.37
1	项目运营预期收入	176242.66	0.00	0.00	0.00	0.00	2876.57	3399.02	3921.48	4486.64	4783.71	5080.78	5336.37
1.1	保障性租赁住房租金收入	96468.52	--	--	--		1331.82	1598.18	1864.55	2237.46	2517.14	2796.82	2936.73
1.2	停车位出租收入	30280.47	--	--	--		323.70	388.44	453.18	620.90	638.29	655.68	760.73
1.3	广告租赁收入	3296.40					87.36	87.36	87.36	91.73	91.73	91.73	96.31
1.4	配套用房出租收入	4259.54					71.98	86.38	100.77	120.93	120.93	120.93	126.98
1.5	充电桩服务费收入	41937.73					1061.71	1238.66	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62
2	融资活动现金流入	70500.00	5000.00	0.00	26000.00	35500.00	4000.00	--	--	--	--	--	--
2.1	债券融资款	47000.00	0.00	0.00	26000.00	21000.00	0.00	--	--	--	--	--	--
2.2	其他融资款	23500.00	5000.00	0.00	0.00	14500.00	4000.00	--	--	--	--	--	--
3	资本金投入	23500.00	17300.00	2200.00	3300.00	500.00	200.00	--	--	--	--	--	--
二	项目现金流出	226620.26	22300.00	2200.00	29300.00	36000.00	4415.73	3344.30	3349.07	3347.83	3326.48	3305.13	3294.56
1	项目建设现金流出	88794.01	22205.00	2010.00	29110.00	34381.95	1087.06	--	--	--	--	--	--
1.1	工程建设费用	63418.78	4518.11	1242.45	26204.89	31061.01	392.32	--	--	--	--	--	--
1.2	工程建设其他费用	19944.63	17300.00	661.16	661.16	661.16	661.15	--	--	--	--	--	--
1.3	预备费	5430.60	386.89	106.39	2243.95	2659.78	33.59	--	--	--	--	--	--
2	业务活动现金流出	11088.97	--		--	--	215.73	256.95	287.32	311.67	315.92	320.17	335.19
2.1	项目运营成本支出	2806.09	--		--	0.00	51.55	65.07	67.74	73.91	76.71	79.51	83.49
2.2	税金及附加	8282.88	--		--	0.00	164.18	191.88	219.58	237.76	239.21	240.66	251.70
3	融资活动现金流出	126737.28	95.00	190.00	190.00	1618.05	3112.94	3087.35	3061.75	3036.16	3010.56	2984.96	2959.37
3.1	债券发行费用	21.00	0.00	0.00	0.00	21.00	0.00	--	--	--	--	--	--

3.2	偿还债券本金	47000.00		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.3	支付债券利息	44599.50	0.00	0.00	0.00	1212.30	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80
3.4	偿还其他融资本金	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64
3.5	支付其他融资利息	11616.78	95.00	190.00	190.00	384.75	728.50	702.91	677.31	651.72	626.12	600.52	574.93
三	当期现金结余	—	0.00	0.00	0.00	0.00	2660.84	54.72	572.41	1138.81	1457.23	1775.65	2041.81
四	期初现金	—	--	--	--	0.00	0.00	2660.84	2715.56	3287.97	4426.78	5884.01	7659.66
五	期末现金	43622.40	0.00	0.00	0.00	0.00	2660.84	2715.56	3287.97	4426.78	5884.01	7659.66	9701.47

续表 3-8

序号	年份	运营期												
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目现金流入	5336.37	5336.37	5599.66	5599.66	5599.66	5872.04	5872.04	5872.04	6152.20	6152.20	6152.20	6441.57	6441.57
1	项目运营预期收入	5336.37	5336.37	5599.66	5599.66	5599.66	5872.04	5872.04	5872.04	6152.20	6152.20	6152.20	6441.57	6441.57
1.1	保障性租赁住房租金收入	2936.73	2936.73	3083.36	3083.36	3083.36	3238.07	3238.07	3238.07	3399.50	3399.50	3399.50	3569.01	3569.01
1.2	停车位出租收入	760.73	760.73	866.22	866.22	866.22	972.17	972.17	972.17	1078.59	1078.59	1078.59	1185.52	1185.52
1.3	广告租赁收入	96.31	96.31	101.13	101.13	101.13	106.19	106.19	106.19	111.49	111.49	111.49	117.07	117.07
1.4	配套用房出租收入	126.98	126.98	133.33	133.33	133.33	139.99	139.99	139.99	147.00	147.00	147.00	154.35	154.35
1.5	充电桩服务费收入	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62
2	融资活动现金流入	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.1	债券融资款	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.2	其他融资款	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3	资本金投入	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二	项目现金流出	3268.97	3243.37	3233.07	3207.47	3181.87	3171.88	3146.29	3120.69	3110.99	3085.39	3059.80	3050.40	3024.81
1	项目建设现金流出	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.1	工程建设费用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.2	工程建设其他费用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.3	预备费	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2	业务活动现金流出	335.19	335.19	350.48	350.48	350.48	366.08	366.08	366.08	381.97	381.97	381.97	398.17	398.17
2.1	项目运营成本支出	83.49	83.49	87.65	87.65	87.65	92.04	92.04	92.04	96.65	96.65	96.65	101.47	101.47
2.2	税金及附加	251.70	251.70	262.83	262.83	262.83	274.04	274.04	274.04	285.32	285.32	285.32	296.70	296.70
3	融资活动现金流出	2933.78	2908.18	2882.59	2856.99	2831.39	2805.80	2780.21	2754.61	2729.02	2703.42	2677.83	2652.23	2626.64
3.1	债券发行费用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.2	偿还债券本金	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.3	支付债券利息	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.80	1558.8
3.4	偿还其他融资本金	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64
3.5	支付其他融资利息	549.34	523.74	498.15	472.55	446.95	421.36	395.77	370.17	344.58	318.98	293.39	267.79	242.20
三	当期现金结余	2067.40	2093.00	2366.59	2392.19	2417.79	2700.16	2725.75	2751.35	3041.21	3066.81	3092.40	3391.17	3416.76
四	期初现金	9701.47	11768.87	13861.87	16228.46	18620.65	21038.44	23738.60	26464.35	29215.70	32256.91	35323.72	38416.12	41807.29
五	期末现金	11768.87	13861.87	16228.46	18620.65	21038.44	23738.60	26464.35	29215.70	32256.91	35323.72	38416.12	41807.29	45224.05

续表 3-8

序号	年份	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目现金流入	6441.57	6741.51	6741.51	6741.51	7050.75	7050.75	7050.75	7370.72	7370.72	7370.72
1	项目运营预期收入	6441.57	6741.51	6741.51	6741.51	7050.75	7050.75	7050.75	7370.72	7370.72	7370.72
1.1	保障性租赁住房租金收入	3569.01	3747.93	3747.93	3747.93	3934.92	3934.92	3934.92	4131.33	4131.33	4131.33
1.2	停车位出租收入	1185.52	1292.97	1292.97	1292.97	1400.98	1400.98	1400.98	1509.58	1509.58	1509.58
1.3	广告租赁收入	117.07	122.93	122.93	122.93	129.07	129.07	129.07	135.52	135.52	135.52
1.4	配套用房出租收入	154.35	162.06	162.06	162.06	170.16	170.16	170.16	178.67	178.67	178.67
1.5	充电桩服务费收入	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62	1415.62
2	融资活动现金流入	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.1	债券融资款	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.2	其他融资款	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3	资本金投入	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
二	项目现金流出	2999.22	2990.17	2964.57	2938.98	2930.27	2904.62	28253.88	1818.58	1798.95	21932.92
1	项目建设现金流出	--	--	--	--	--	--	--			
1.1	工程建设费用	--	--	--	--	--	--	--			
1.2	工程建设其他费用	--	--	--	--	--	--	--			
1.3	预备费	--	--	--	--	--	--	--			
2	业务活动现金流出	398.17	414.72	414.72	414.72	431.61	431.61	431.61	448.85	448.85	448.85
2.1	项目运营成本支出	101.47	106.56	106.56	106.56	111.88	111.88	111.88	117.46	117.46	117.46
2.2	税金及附加	296.70	308.16	308.16	308.16	319.73	319.73	319.73	331.39	331.39	331.39
3	融资活动现金流出	2601.05	2575.45	2549.85	2524.26	2498.66	2473.01	27822.27	1369.73	1350.10	21484.07
3.1	债券发行费用	--	--	--	--	--	--	--			
3.2	偿还债券本金	--	--	--	--	--	--	26000	--	--	21000
3.3	支付债券利息	1558.8	1558.8	1558.8	1558.8	1558.8	1558.8	1125.9	693	693	346.5
3.4	偿还其他融资本金	825.64	825.64	825.64	825.64	825.64	825.58	633.33	633.33	633.33	133.43
3.5	支付其他融资利息	216.61	191.01	165.41	139.82	114.22	88.63	63.04	43.40	23.77	4.14
三	当期现金结余	3442.35	3751.34	3776.94	3802.53	4120.48	4146.13	-21203.13	5552.14	5571.77	-14562.20
四	期初现金	45224.05	48666.40	52417.74	56194.68	59997.21	64117.69	68263.82	47060.69	52612.83	58184.60
五	期末现金	48666.40	52417.74	56194.68	59997.21	64117.69	68263.82	47060.69	52612.83	58184.60	43622.40

说明：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稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.30，还本付息有充分保障。

（四）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，项目单位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. 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、设计方案的稳定、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和建设是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金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

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。

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定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，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。

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。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，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，应该密切关注该地政策的变化趋势，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、土地使用制度改革风险、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，从而给从事商品生产和经营的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。

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的平衡。

（二）主要风险控制措施

1. 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。

2. 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、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险

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. 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。

5. 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。

6. 强化科学预警机制。建立科学预警机制是有效防灾减灾的必不可少的重要手段，是应对自然灾害的整套系统中的重要组成部分。重点检查施工现场高处施工平台、起重机械、架桥机、脚手架和模板支撑体系等存在的薄弱环节加强安全风险防控。施工单位要组织对施工现场进行全面的隐患排查，消除因天气带来的安全隐患，在确保施工现场具备安全生产条件下方可复工。严格落实应急值守带班工作制度。施工单位项目负责人必须在岗值守带班，密切跟踪天气情况及发展趋势，紧盯各类质量安全风险状况和防范重点。

7. 建立健全政策信息搜集机制，明确收集、整理、研究责任部门和责任人等，加强对国家政策的跟踪研究，及时掌握政策变化情况，加强政策性风险的研究，充分评估政策变化带来的影响，加大政策性风险管理。

8. 良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。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运营的优质服务创造良好的硬件，聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

9. 项目建设内容要符合城市总体规划和交通发展规划的相关要求和功能定位。在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

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年申请发行地方政府专项债券26000.00万元，其中2025年本期从2023年陕西省政府专项债券（十八期）（债券代码23陕西债20）调整专项债券

26000.00 万元。该债券期限 30 年，利率 3.33%。

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	发行金额	发行期限
合计	26000.00	--
2025 年	26000.00	30 年期

（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

本项目专项债券计划 2025 年发行 30 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 26000.00 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

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

债券发行手续费为发行金额的 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. 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。

4. 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进行分销，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日之前披露

还本付息公告。

（五）每期债券存续期内定期披露内容

1. 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/运营最新情况说明。
3. “本项目专项债券”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“本项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。