

2022 年西安曲江新区 东三爻小区北区项目专项债券 实施方案

主管部门：西安曲江新区管理委员会



财政部门：西安曲江新区财政局



实施单位：西安曲江国际会展投资控股有限公司



编制日期：二零二二年三月

目录

前 言.....	1
一、项目基本情况.....	2
（一）区域及相关单位概况.....	2
（二）项目情况.....	3
（三）经济社会效益分析.....	5
（四）项目立项及批复情况.....	7
（五）绩效目标及指标.....	7
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	8
（一）项目投资概算.....	9
（二）资金筹措方案.....	14
三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况.....	15
（一）与项目相关的收支情况.....	15
（二）资金测算平衡表.....	18
（三）其他需要说明的事项.....	20
四、项目风险评估及控制措施.....	20
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	20
（二）主要风险控制措施.....	21
五、债券发行方案.....	22
（一）发行依据.....	22
（二）发行计划.....	23
（三）发行场所.....	24
（四）品种和数量.....	24
（五）时间安排.....	24
（六）上市安排.....	24
（七）兑付安排.....	24
（八）发行费用.....	24
（九）招投标.....	24
（十）分销.....	24
（十一）发行款缴纳.....	24

六、信息披露计划.....	25
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露.....	25
（二）每期债券发行结束当日披露.....	25
（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	25
（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露.....	25
（五）每期债券存续期内定期披露内容.....	25
（六）每期债券存续期内随时披露内容.....	25

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。同时，在 2018 年 3 月份，财政部和住房城乡建设部联合发布《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号），对完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，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棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造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群众住房条件的积极作用。根据省住房和城乡建设厅和省财政厅统一部署，组织各市、县（区）棚改部门、财政局开展 2022 年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅和陕西省住房和城乡建设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，对全省申请棚户区改造专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造具体项目，明确棚户区改造专项债券资金不得用于棚户区改造以外的项目，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。本次发行东三爻小区北区项目专项债券（以下简称“专项债券”），是按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》国发〔2014〕43 号文件、《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）和《财政部试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府棚户区改造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拆迁腾空土地使用权出让收入及相关租赁、物业收入，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）区域及相关单位概况

1. 区域情况

曲江新区位于西安市东南部，是陕西省、西安市确立的以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，是西安市“五区一港两基地”的重要组成部分，是西安建设国际化大都市的重要承载区，是国家文化部授予的首个国家级文化产业示范区。曲江新区核心区域面积 51.5 平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、法门寺文化景区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观道文化展示区等区域，形成文化产业全新发展格局。

曲江新区践行陕西“文化强”战略和“文化立区、旅游兴区”理念，充分依托陕西、西安大文化、大旅游、大文物的优势，以城市运营收益大力投资文化产业和公共设施，以大项目为带动，文化产业、公共文化事业和城市新区建设呈现出齐头并进、协调发展的良好态势，迅速成为西安乃至全国文化产业发展的新亮点。

2002 年以来，曲江新区先后建成大雁塔北广场、大唐芙蓉园、曲江国际会展中心、曲江池遗址公园、大唐不夜城等一批重大文化项目，组建 了曲江文化产业投资集团、曲江影视集团、曲江会展集团、曲江演出集团、曲江文化旅游集团、大明宫投资集团等六大产业集团、形成了以文化旅游、会展创意、影视演艺、出版传媒等产业为主导的文化产业体系，跃升为西部最重要的文化、旅游集散地，陕西文化、旅游产业发展的标志性区域。曲江新区开创的“曲江模式”，以“文化+旅游+城市”为核心，促进区域跨越式发展。

2007 年，曲江新区成为首批国家级文化产业示范园区；2008 年，曲江新区荣获首届中国文化产业创新奖；2009 年，曲江新区被住房与城乡建设部授予“中国人居环境范例奖”；2010 年，曲江新区荣膺国家生态区；2011 年，荣膺国家 5A 级旅游景区；2012 年，荣膺国家级文化和科技融合示范基地。

按照《西安曲江国家级文化产业示范区总体规划（2009-2020）》，曲江新区定位为国家级文化产业示范区、西部文化资源整合中心、西安旅游生态度假区和绿色文化新城。曲江新区将以二期扩区为契机，规划建设出版传媒产业园区、会展产业园区、国际文化创意园区、动漫游戏产业园区、文化娱乐产业园区、国际文化体育休闲区、影视娱乐产业园区、艺术家村落等九大文化产业园区，着手打造文化产业门类最齐全、规模最大、效能最优的国家级文化产业示范区，到 2020 年，曲江新区及其辐射区入区文化企业争取达到 2000 家，从业人数达到 10 万人，文化产业年产值达到 300 亿元，成为中国文化产业发展第一级。

2. 主管部门：西安曲江新区管理委员会

西安曲江新区管理委员会是本项目的主管部门，前身是1995年经陕西省人民政府批准并报请国务院备案而设立的西安曲江旅游度假区管理委员会，2003年7月经西安市人民政府批准，更名为“西安曲江新区管理委员会”，属市政府直属事业单位，局级建制。其管理区域西安曲江新区是西安以发展文化产业、旅游产业为主导产业的现代城市而发展的新区，核心区域面积40.97平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观台道文化展示区等区域，发展区域总面积近150平方公里。主要职责为依据西安市城市建设总体规划和社会经济发展计划，编制曲江新区建设规划和社会经济发展计划，经批准后组织实施；统筹曲江新区经济社会全面发展；领导、协调有关部门设在曲江新区的派出机构或者分支机构的工作。

3. 实施单位：西安曲江国际会展投资控股有限公司

西安曲江国际会展投资控股有限公司是本项目的实施单位，是由西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（持股比例90.09%）和陕西省会展中心集团有限公司（持股比例9.91%）共同发起成立的大型开发建设企业，注册资金133091.758亿元。其中，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司属于西安曲江新区管理委员会全资控股，陕西省会展中心属于陕西省国资委全资控股。项目实施单位法人代表是刘涛，注册地址为西安曲江新区雁翔路3168号雁翔广场1号楼第7层，经营范围包括：曲江国际会展中心项目总体规划区域的投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）、开发建设；房地产开发、销售；基础设施建设；土地开发；受委托实施会展区域旧城及城中村改造；房地产中介服务；物业管理；城市建设、工业、商业、高科技项目的投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；园林景观设计、施工；园林绿化建设；文化产品开发。

（二）项目情况

1. 项目名称

东三爻小区北区项目（以下用“本项目”代替）。

2. 项目地点

项目建设地点位于南三环以北、翠花南路以西。交通便利，地理位置优越。



3. 项目建设规模及内容

本项目总用地面积 53894.85 m²，总建筑面积 221961.61 m²，其中：地上建筑面积 149645.1 m²，建成安置房 1200 套，地下建筑面积 72316.51 m²，停车位共 2051 个。

4. 安置方式、拆迁面积及腾退土地

根据《陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅 关于下达 2019 年城市棚户区改造（第一批）项目计划和租赁补贴发放计划的通知》（陕建发【2019】1020 号），东三爻村、东三爻堡村城中村改造项目（二期）棚改计划指标为 3000 套，其中货币化安置 1500 套、实物安置 1500 套。以上指标均属于东三爻村，东三爻村安置小区分为东三爻北区和东三爻南区，实物安置 1500 套中东三爻北区 1200 套、东三爻南区 300 套。

根据《西安曲江新区管理委员会关于东三爻村城中村改造项目可行性报告（代项目建议书的批复）》（西曲江发【2018】105 号），东三爻村城中村棚户区改造征收土地面积约 541.25 亩，新建占地约 169 亩（就地安置），实际可腾退土地约 372.25 亩，其中东三爻北区实际可腾退土地约 178.42 亩。

5. 项目建设的工期及具体建设进度安排

项目整体建设期计划为 3 年，即 2020 年 3 月～2023 年 2 月。

2020 年完成出土 45 万方，完成 80%，换填 2 万方，完成 35%；2021 年完成出土 10 万方，总计出土完成 100%，换填 3.5 万方，总计完成 90%，主体结构完成 20 层，完成 70%；2022 年完成主体结构 25 层，累计完成 100%，安装完成 100%，消防完成 100%，二次结构精装完成 100%，室外管网及绿化完成 90%；2023 年项目整体完工交付。

在工程具体实施过程中可根据立项、审批、项目建设准备及资金筹措到位等实际情况，按计划调整执行，灵活安排。

（三）经济社会效益分析

1. 经济效益分析

东三爻村及周边的房屋布局不合理，不符合城市总体规划布局，严重浪费土地资源，不利于周边环境提升。本项目实施改造后将彻底改善村民居住环境，改变该区域当前面貌，极大的提升城市区域形象，促进周边产业的发展。项目所处曲江新区二期，市政基础配套设施现已较为完善，随着曲江新区进一步快速发展，更使本项目拥有了地理环境优越、交通便利等巨大优势，为其稳定发展提供了良好机遇，为该村改造工作提供了良好的区位发展前景。

东三爻小区北区作为曲江新区二期重点建设项目，符合西安市总体规划的要求，也符合社会发展的整体部署及人民群众的生活需求。项目建成后可以明显改善东三爻村居民生活品质，改变原有的居住环境，并能极大改善原有地段的区域形象，更有效地促进西安城市形象的改善，有利于促进城市的和谐发展。项目建设采用的设计方案合理，经济和社会效益显著，建设方案可行。

（1）拉动投资消费，增添城市活力。实施棚户区改造，有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，房地产发展可带动机械加工、建筑建材、冶金制造、交通运输等三十多个相关行业的发展。可以看出，伴随着项目的实施，对启动内需激活房地产市场、拉动经济增长具有一定的积极意义。

（2）提高居民个人收入，改善生活质量。棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。由于环境的改善、住房条件的改善、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到优化，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

2. 社会效益分析

（1）改善城市面貌，提升城市形象。近年来，各级政府高度重视城市发展，在城市发展中投入大量资金，全面推进城市扩容提质，城区规模不断扩大，城市品位大幅提升。在城市建设过程中，棚户区改造对促进城市发展的作用十分明显。随着棚户区改造工程的推进，各县市配套市政设施和公共服务设施将进一步完善，棚改项目的落地将大大改善人居环境，提升人居水平，对于促进陕西省各城市的发展具有十分积极的意义。

（2）改善生活环境，提升城市品位。通过棚户区改造，居民生活环境可以得到极大改善，生活质量得到明显提升。道路更加规整，供电、供气、给排水更有保障，餐饮服务网点布局更加科学，绿地率明显提高，运动场地进一步增大，锻炼器材更加多样，城市品位和人

居环境可以得到极大提升。

(3) 提供就业岗位，缓解就业压力。棚户区改造项目的实施涉及到棚户区拆迁和基础设施建设等工作，建设期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上可以解决部分城市就业问题，缓解就业压力，带来明显的社会效益。

(4) 满足城市发展规划，提升城市发展竞争力。棚户区改造项目的实施过程中，对腾出的土地结合《城市总体规划》进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提高土地利用效率，提高单位面积产出效益，优化交通运输条件；利于城市整体发展，优化城市卫生环境，提高城市发展竞争力。

(5) 满足土地收储需要，为跨越式发展奠定坚实的基础。土地收购储备制度是地方政府和国土部门顺应“经营城市，经营土地”的需要所进行的我国土地制度创新的一个重要成果。随着城市化进程的加快，土地供应已越来越难以满足发展需求，土地集约利用已成为大势所趋。棚户区改造项目将增加各市县土地储备量，为各市县实现跨越式发展奠定坚实的物质基础。

3. 项目建设必要性

(1) 改变城乡二元体制

东三爻小区北区建设应高起点，高要求，避免“村改居”停留在形式上，避免沿袭以往的管理方式。村委会管理应逐步参与到西安的城市经济与城市规划、建设的统筹之中，同时，村内的环境和建筑群落与周边的城市环境和建筑群体很不协调，从而影响了西安市的整体城市面貌。本项目有利于加快项目区域内农村居民由农村到城市演化的步伐，加快西安市城市化的进程。

(2) 改善村民居住品质

东三爻村村民各自独院居住，村民建造房屋时没有经过统一的规划与设计，布局零乱，配套设施不健全，导致整个村落的房屋建筑参差不齐、形状各异，所建房屋存在着严重的抗震和消防隐患。而且在这些房屋里居住生活，通风性、采光性远不能达到健康标准。由于历史的原因，东三爻村基础设施薄弱、社会公益设施短缺、消防隐患严重、居住环境落后、治安条件较差、居民生活不便，与西安文明古都的形象不相协调，与西安城市的现代化进程不相适应。项目建成后，将大大改善居民居住品质，直线提升区域居住环境，大力提高西安文明古都形象，并能促进曲江新区的发展。

(3) 改善区域基础设施

东三爻村内排水、卫生、防火防震等基础设施严重滞后，村里道路路面坑凹不平，通行能力极低，车辆过往时尘土飞扬，行人只能侧立路边。由于系统排水设施不够完善，雨天道路水泄不通，使得行人举步维艰，严重影响了人们的生活、工作和健康。同时，村内垃圾乱扔乱倒，公共厕所和垃圾场所更是难以入目，这种“村外现代化，村内脏乱差”的环境，直接影响着西安城市的整体环境。项目建成后不仅能改变东三爻村的居住环境，完善项目区公共基础设施，而且还可以缓解城市用地矛盾，促进社会经济和土地利用的可持续发展。

（4）提高村民社会福利

由于土地被城市建设大量征用，土地日益减少，村民基本失去农业生产条件，而村民缺乏必要的技能，不能及时就业，因此收入基本无法保障。同时村民依然为农村户口，因此无法享受城市居民社会福利。该项目建成后，村民可以享受收入保障，可以融入城市生活，子女教育得到便利，同时安置房产具有保价升值性，能直接提升村民的经济收入。

（5）支持曲江新区的建设

东三爻村域土地范围处于曲江新区二期，为了加快曲江新区的建设步伐，迅速改善园区内的区域环境，更能有效地发挥曲江新区的地域优势，展示曲江文化品牌，鉴于东三爻村所处的地理位置，进行城中村改造已刻不容缓。

本项目对进一步加快西安市住宅建设，满足居民置业买房需求，促进西安市房地产经济发展；改善区域城市面貌、提高城市形象；助推曲江新区“十三五”规划经济目标顺利实现；增加税收，培育新的经济增长点；提供多个就业岗位，提升曲江新区的劳动就业率；城市发展和企业自身发展都具有十分积极的意义。

（四）项目立项及批复情况

本项目已取得相关批复文件，立项审批情况及各类审批文件及文件号如下：

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅 关于下达 2019 年城市棚户区改造（第一批）项目计划和租赁补贴发放计划的通知	陕建发【2019】1020 号
2	陕西省企业投资项目备案确认书	2020-610168-70-03-007016
3	东三爻小区北区建设项目选址意见书	西规曲选字第（2020）07 号
4	环评备案表	备案号： 20216101000300000187
5	不动产权证书	陕（2021）西安市不动产权第 0498513 号

9	建设用地规划许可证	地字第 610113202120167QJ 号
10	建设工程规划许可证	建字第 610113202130384QJ 号
11	建设工程施工许可证	编号：610140202111180000

（五）绩效目标及指标

按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）和《陕西省财政厅关于印发政府专项债券项目事前绩效评估操作指南的通知》（陕财办政债函〔2021〕42号）要求，本项目认真开展事前绩效评估，以项目单位为主体进行自评，自评得分为95分，并且经主管部门和本级财政部门审核通过，绩效评估结果为优，满足专项债券申报的必要条件。项目绩效目标详见下表：

表 1-2 绩效指标表

项目名称		东三爻小区北区项目				
主管部门		西安曲江新区管理委员会	实施期限	2020 年 3 月至 2023 年 3 月		
资金金额 (万元)	实施期资金总额		130000			
	其中：资本金		84000			
	债券资金		46000			
	其他融资					
总体目标	实施期总目标					
	加快项目区域内农村居民由农村到城市演化的步伐，加快西安市城市化的进程。项目建成后，将大大改善居民居住品质，直线提升区域居住环境，大力提高西安文明古都形象，并能促进曲江新区的发展。对进一步加快我市住宅建设，满足居民置业买房需求，促进西安市房地产经济发展；改善区域城市面貌、提高城市形象；助推曲江新区“十三五”规划经济目标顺利实现都具有十分积极的意义。					
	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	总建筑面积（平方米）		221961.61	
			建成安置房（套）		1200	
			村委会面积（平方米）		2000	
			便民服务中心（平方米）		183	
			公共服务设施（平方米）		2106.6	
			幼儿园（平方米）		3145.5	
		质量指标	停车位（个）		2051	
			工程验收合格率（%）		100%	
			债券资金使用合规率（%）		100%	
			工程竣工时间		2023 年 3 月	
	时效指标	按规定及时、规范披露信息		100%		
		及时足额还本付息		100%		

效益指标	成本指标	初设批复投资偏离度（±%）	≤10%
		惠及居民人口（人）	3200
	社会效益	带动就业人口（人）	500
		新增安置房面积（平方米）	142210
满意度指标	经济效益	债券存续期内项目收益（万元）	196262
	居住人群满意度指标	居住人群满意度（%）	≥90%

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1. 编制依据及原则

（1）编制依据

- 1) 依据国家有关部门关于建设项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求；
- 2) 陕西省发展和改革委员会关于印发《陕西省建筑安装工程概算定额》（陕发改投资[2015]1618号）；
- 3) 陕西省现行的建安工程综合概预算定额及全国统一安装定额陕西省价目表，2004年《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》，2009年《陕西省工程量清单计价规则》及配套的参考费率；
- 4) 工程所在地形、地貌、地质条件、水电气源、基础设施条件等现场情况，以及政府管理部门有关工程投资规定；
- 5) 国家发展改革委、建设部编制的《建设项目经济评价方法与参数（2006年）》（第三版）；
- 6) 西安市人民政府关于印发《西安市棚户区改造管理办法》的通知（市政发[2014]34号）；
- 7) 《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》；
- 8) 《西安市人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（市政发[2014]5号）；
- 9) 《关于陕西省工程造价咨询服务收费管理有关问题的通知》（陕价行发[2012]72号）；
- 10) 《陕西省物价局关于防雷装置检测收费项目及标准的复函》（陕价经函[2011]172号）；
- 11) 《陕西省物价局、省建设厅、省测绘局关于房屋登记时房产测绘收费有关问题的通知》（陕价行发[2008]74号）；
- 12) 《陕西省建设工程概算定额》（2011年）；

13) 《陕西省工程建设其他费用定额》(2012年);

14) 西安市城中村(棚户区)改造办公室关于印发《西安市棚户区改造货币化安置实施细则》的通知;

15) 《征收集体土地房屋补偿与安置实施方案》陕泾河发〔2018〕25号。

(2) 编制原则

1) 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,筹资的期限尽量与建设周期相吻合,筹资时间配比要及时,资金投放与运用同项目建设的具体需要紧密衔接;

2) 遵守规章制度。在筹措资金的过程中,要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定,认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序,严格履行各类合同条款,并在资金筹措的实践过程中,不断改进和完善各项规章制度;

3) 讲求经济效益。资金筹措要满足项目建设的需要,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. 项目概算总额和分项目安排表

本项目总投资 130000 万元。其中,工程费用 100,831.75 万元,工程建设其他费用 11,844.55 万元,土地费用 5,852.00 万元,预备费 11,425.70 万元,债券发行费用 46.00 万元。

表 2-1 项目投资估算表

单位:万元

序号	项目名称	投资估算
一	建安工程费	100831.75
1.1	室内总体工程费	91603.75
1.1.1	地上建安工程	30717.75
1.1.2	土方工程	7232.00
1.1.3	基坑支护	2531.00
1.1.4	桩基工程	4701.00
1.1.5	地下建安工程	30927.00
1.1.6	高低压变配电	1000.00
1.1.7	电梯	2000.00
1.1.8	外立面	10475.00
1.1.9	仿古建筑	1200.00
1.1.10	充电桩	820.00
1.2	室外总体工程费	3956.00
1.2.1	景观绿化	340.00

1.2.2	广场、道路	906.00
1.2.3	硬质景观	671.00
1.2.4	室外总体工程费	984.00
1.2.5	智慧社区	894.00
1.2.6	空中花园	161.00
1.3	装修工程费	5272.00
1.3.1	住宅公共区域	3413.00
1.3.2	社区配套	1859.00
二	工程建设其他费用	11844.55
2.1	开发前期准备费	9200.00
2.1.1	调研评估费	120.00
2.1.2	勘察测绘费	220.00
2.1.3	规划设计费	690.00
2.1.4	报批报建费	5320.00
2.1.5	三通一平费	270.00
2.1.6	临时设施	200.00
2.1.7	清表	2380.00
2.2	工程监理费	966.00
2.3	造价咨询费	304.00
2.4	工程竣工测量费	20.00
2.5	沉降观测费	12.00
2.6	基坑变形监测	16.00
2.7	桩基检测	190.00
2.8	室内环境检测	33.00
2.9	竣工环境检测	16.00
2.10	防雷检测	20.00
2.11	消防设施检测	29.00
2.12	出土保洁费	34.00
2.13	工地日常保洁	111.00
2.14	建设工程档案技术服务费	13.00
2.15	人防检测费	30.00
2.16	开发间接费	850.55
三	土地费用	5852.00
四	预备费	11425.70
五	债券发行费	46.00
	总投资合计	130000.00

表 2-2 分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年
一	建安工程费	100831.75	2292.50	57572.10	40967.15
二	工程建设其他费用	11844.55	343.20	6949.84	4551.51
三	土地费用	5852.00	800.00	5052.00	
四	预备费	11425.70	331.06	6704.08	4390.56
五	债券发行费	46.00			46.00
	合计	130000.00	3766.76	76278.02	49955.22

表 2-3 2022 年项目建设支出计划表

单元: 万元

序号	项目	合计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
一	建安工程费	40967.15	4779.50	2048.36	3072.54	3072.54	3072.54	4438.11	2389.75	3755.32	3755.32	2731.14	3755.32	4096.71
二	工程建设其他费用	4551.51	531.01	227.58	341.36	341.36	341.36	493.08	265.50	417.22	417.22	303.43	417.22	455.17
三	预备费	4390.56	512.23	219.53	329.29	329.29	329.29	475.64	256.12	402.47	402.47	292.70	402.47	439.06
四	债券发行费	46.00					46.00							
	合计	49955.22	5822.74	2495.47	3743.19	3743.19	3789.19	5406.83	2911.37	4575.01	4575.01	3327.27	4575.01	4990.94

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

（2）遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。

2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

项目总投资 130000 万元，资金来源主要为资本金和发行专项债券。

（1）项目资本金 84,000.00 万元，占总投资比例为 64.62%，由项目单位自筹解决；

（2）计划 2022 年发行专项债券 46,000.00 万元，占总投资比例为 35.38%。

资金筹措计划详细情况如下表所示：

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

资金来源	占比	合计	2020 年	2021 年	2022 年
资本金	64.62%	84,000.00	3,766.76	76,278.02	3,955.22
发行债券	35.38%	46,000.00			46,000.00
合计		130,000.00	3,766.76	76,278.02	49,955.22

3. 专项债券的拟发行计划

本项目计划 2022 年发行 7 年期专项债券 46,000.00 万元。

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
2022 年	46,000.00	7 年期
合计	46,000.00	

4. 已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

截止 2021 年末，项目已到位资金 80,044.78 万元，均为自有资金。其中，支付土地费 5,852.00 万元，支付各项工程费用 74192.78 万元，剩余资金将按照工程建设进度到位。

三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况

（一）与项目相关的收支情况

1. 项目未来预期的各项收入预测

本项目收入主要为土地出让收入，根据目前土地市场交易情况，考虑项目周边地块出让价格，本项目在债券存续期内预计收入合计 196,262.00 万元，收入来源稳定，能够偿还债券本金及利息。

本项目可腾退土地面积约 178.42 亩，参考项目周边地块出让价格，出于谨慎考虑，预计本项目运营期土地出让价格平均为 1100 万元/亩，土地在债券存续期内首年出让 58.42 亩，剩余逐年出让 20 亩，预计收入合计 196,262.00 万元。

表 3-1 周边区域土地出让价格参考

地籍编号	位置	用地性质	地块面积 (亩)	成交单价(万 /亩)	成交时间	中标人
QJ10-10-259	玄武路以北、红旗铁路线以东	住宅	76.849	1821.75	2022 年 12 月 23 日	金茂
QJ11-4-27	西铁华清小区以西、市材料总厂西家属院以南、西安市控制电器厂以东	住宅	20.66	1188.00	2020 年 7 月 3 日	雅安实业
QJ10-8-469	大明宫太华路东侧，凤城三路以南	住宅	23.516	1800.00	2020 年 6 月 5 日	重庆华宇
QJ1-9-48	翠华路以东、陕西地震局以南	住宅	12.181	1439.00	2020 年 6 月 18 日	兰科实业

表 3-2 项目预期收入汇总表

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入	196262.00	64262.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00
可出让亩数（亩）	178.42	58.42	20	20	20	20	20	20
出让价格（万元/亩）		1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00

单位：万元

2. 与项目实施发生的各类支出预测

(1) 项目运营支出

本项目属于棚户区改造项目，运营费用不计入项目支出成本。

(2) 发行费用

3年期的债券发行费用为债券发行金额的0.5%，其他期限为债券发行金额的1%预计。由于本项目发行期限为7年期，故方案统一按债券发行金额的1%预计债券发行费用，为46.00万元。

(3) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率4.5%预计每年利息支出，10年期以下按照每年支付利息，10年及以上期限按照每半年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-3 2023-2029 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债务利息支出
2023 年	2070.00
2024 年	2070.00
2025 年	2070.00
2026 年	2070.00
2027 年	2070.00
2028 年	2070.00
2029 年	2070.00
合计	14490.00

(二) 资金测算平衡表

表 3-4 资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	现金流入	326262.00	3766.76	76278.02	49955.22	64262.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00
1	业务活动现金流入	196262.00				64262.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00
1.1	土地出让金	196262.00				64262.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00	22000.00
2	融资活动现金流入	130000.00	3766.76	76278.02	49955.22							
2.1	资本金	84000.00	3766.76	76278.02	3955.22							
2.2	发行债券	46000.00			46000.00							
二	现金流出	190490.00	3766.76	76278.02	49955.22	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	48070.00
1	项目建设现金流出	129954.00	3766.76	76278.02	49909.22							
1.1	建安工程费	100831.75	2292.50	57572.10	40967.15							
1.2	工程建设其他费用	11844.55	343.20	6949.84	4551.51							
1.3	土地费用	5852.00	800.00	5052.00	0.00							
1.4	预备费	11425.70	331.06	6704.08	4390.56							
2	融资活动现金流出	60536.00			46.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	48070.00
2.1	债券发行费用	46.00			46.00							
2.2	支付债券利息	14490.00				2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00	2070.00
2.3	偿还债券本金	46000.00										46000.00
三	当期现金结余		0.00	0.00	0.00	62192.00	19930.00	19930.00	19930.00	19930.00	19930.00	-26070.00

四	期初现金					0.00	62192.00	82122.00	102052.00	121982.00	141912.00	161842.00
五	期末现金					62192.00	82122.00	102052.00	121982.00	141912.00	161842.00	135772.00

说明：按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为3.24倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

（三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、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平等，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. 项目投资的变化的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用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

工程事故是由施工阶段中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

收入变动风险是指完成项目年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省对土地政策的调整，可能导致偿债能力减弱。

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。本次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等，影响还本付息。

6. 后期运行管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

7. 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。

8. 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、住房制度改革风险、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。

9. 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。

10. 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。

11. 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. 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，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. 开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响

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、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。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。

6. 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。

7. 加强对经费的管理, 坚决压缩不合理支出, 减少资金的浪费, 保证还本付息资金。在项目存续期间, 将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理, 列为优先支付专项预算项目, 以确保按时支付本息。

8. 良好的项目管理是重要的保证。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, 吸取国内外智能建筑的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, 让用户住的放心, 活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的, 可以有效地减少经营费用、提高收益水平, 进而降低并控制风险。

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

10. 改造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。

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2022年申请发行专项债券46,000.00万元，发行期限为7年期。专项债券融资成本按4.5%估算。债券发行计划见表5-1。

表5-1 2022年债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2022年	46,000.00	7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 2022 年发行 7 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 46,000.00 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

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2022 年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、律师事务所等费用从建设单位自有经费中安排支付。

（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://cztt.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. 陕西省最新年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 项目施工/运营最新情况说明。
3. 项目跟踪评级报告。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。