

2025年咸阳市渭城区碱滩新区棚户区改造项目 专项债券实施方案

主管部门：咸阳市渭城区住房和城乡建设局

财政部门：咸阳市渭城区财政局

实施单位：咸阳兴渭建设开发有限公司

编制日期：二〇二五年三月

目录

一、项目基本情况 1

（一）项目总体情况介绍 1

 1.项目区位概况 1

 2.项目实施必要性 3

 3.项目所在位置（卫星图） 5

（二）项目实施的具体方案 7

 1.项目名称 7

 2.项目性质 7

 3.项目建设规模及内容 7

 4.项目主管部门 7

 5.项目建设运营单位 8

 6.项目建设期 9

 7.项目进展情况 9

 8.项目总投资 9

 9.项目建设方案 9

 10.项目实施进度 12

（三）经济社会环境效益分析 12

 1、社会效益分析 12

 2、经济效益分析 12

 3、环境效益分析 13

（四）项目立项及批复情况 13

（五）项目实施绩效目标 14

（六）项目运营主体基本情况 15

二、项目投资估算及资金筹措方案 16

（一）项目概算 16

（二）资金筹措方案 21

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况 22

（一）与项目相关的收支情况	22
1.项目预期收入预测	22
2.与项目实施发生的各类支出预测	26
（二） 资金测算平衡表	29
（三）其他需要说明的事项	30
四、项目风险评估及控制措施	30
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	30
（二）主要风险控制措施	32
五、债券发行方案	33
（一）发行依据	33
1.发行主体资格	33
2.地方政府债务限额管理	33
3.地方政府债务预算管理	34
4.建立地方政府债务应急处置机制	34
（二）发行计划	34
（三）发行场所	35
（四）品种和数量	35
（五）时间安排	35
（六）上市安排	35
（七）兑付安排	35
（八）发行费用	36
（九）招投标	36
（十）分销	36
（十一）发行款缴纳	36
二、信息披露计划	37
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	37
（二）每期债券发行结束当日披露	37
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	37
（四）每期债券存续期内定期披露内容	37

（五）每期债券存续期内随时披露内容	37
--------------------------------	-----------

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1.项目区位概况

我国经济正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，经济发展前景向好，但也面临着结构性、体制性、周期性问题相互交织所带来的困难和挑战，目前我国经济运行面临较大压力，新旧动能转换是一个漫长的过程，低增速成为常态。下一步各级政府将切实把中央经济工作会议和《政府工作报告》的各项任务落实到位。当前重点针对经济运行中的突出问题，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务。面向未来，要把满足国内需求作为发展的出发点和落脚点，加快构建完整的内需体系。

“十四五”时期，如何在以供给侧结构性改革为战略方向、以扩大内需战略基点的基础上，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局？如何大力提升自主创新能力，打造科技、产业、金融紧密融合的创新体系？如何深化改革，营造长期稳定可预期的制度环境？“双链”与“双循环”如何深度推进？如何在疫情常态化背景下抓住新的政策红利？这些问题涉及我国现代化国家新征程开好局、起好步，值得市场主体、社会各方面高度关注。

房地产业是中国国民经济的主导产业，是经济发展的基础性、先导性产业，是国民经济中充满活力的支柱产业之一。其健康发展与否，直接关系到保持国民经济平稳较快增长的大局，关系到满足广大群众基本住房需求的根本利益，关系到实现全面建成小康社会的根本目标。房地产业同时又是经济发展到一定阶段的产物，属于第三产业范畴。包括土地的开发，房屋的建设、维修和管理，土地使用权的有偿出让、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。房地产业涉及房地产生产、流通、消费、管理的全过程。房地产业是拉动经济增长的支柱产业，房地产业链条长，可以带动家具、家电、建筑材料产业，促进经济的作用是其他产业无可比拟的。发展房地产业可以拉动内需、扩大消费，加速实现城镇化，国家大力支持房地产业的发展。

未来房地产方面，以满足新市民需求为出发点，以建立购租并举的住房制度

为主要方向，因城施策促进市场平稳运行。两会政府工作报告对于房地产提出完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求。住房市场将根据实际情况，进一步鼓励刚性和改善性需求的税收、信贷等相关政策出台。同时地方政策将有更强的自主性，根据市场分化差异化施策。政府工作报告还提出要深化户籍制度改革，建立购租并举的住房制度。随着户籍制度改革的深入推进，农民工等新市民将享受实质性城镇化福利，加上信贷放松及财政补贴支持，将吸引更多农民工购房，为部分高库存城市去化形成助力。近年来通过完善相关法律法规、规范租赁行为、加快培育市场主体等措施。未来随着住房租赁市场相关政策的出台，住房租赁市场将逐渐向规模化、专业化发展。

咸阳市渭城区常住人口为 30.35 万人，全年出生人口 1422 人，人口出生率 4.7‰，死亡人口 1083 人，人口死亡率 3.58‰，人口自增率 1.12‰。渭城区位于渭河北岸，处于关中一天水经济区和西咸新区的核心区。2022 年生产总值 306.46 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.8%。其中，第二产业增加值 185.70 亿元，增长 8.6%，占生产总值的比重为 60.6%；第三产业增加值 120.77 亿元，增长 9%，占生产总值的比重为 39.4%。全年非公有制经济增加值 79.21 亿元，占生产总值的比重为 25.85%。

碱滩村坐落于咸阳市渭城区渭阳街道东片碱滩路两侧，共有三个村民小组，总户数 255 户，人口 1023 人，耕地面积 464 亩，村民主要靠种植、养殖、房屋出租等维持生计，也有相当一部分村民，依托地处城郊结合部的优势，大力发展第二、第三产业。被咸阳市纳入第一批城中村改造计划之列，2017 年 12 月 22 日，渭城区政府召开碱滩片区、塔尔坡片区棚户区改造项目征收工作动员会，会议主要安排项目征收有关工作。碱滩新村棚户区改造项目是渭城区 2018 年实施的重点棚改项目，涉及渭阳办李家堡、西耳、碱滩 3 个村区域，涉及被征收群众 1214 户，征收房屋建筑面积 66.63 万平方米。为了确保碱滩村新村区域改造项目房屋征收安置工作顺利推进，按照《咸阳市城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置暂行办法》（咸政发〔2015〕11 号）、《咸阳市购置部分存量住房为棚户区改造安置住房的实施方案》（咸政办发〔2015〕51 号）、《咸阳市渭城区碱滩村新村区域改造项目房屋征收补偿安置实施方案》文件精神，结合区情实际，特制定《咸阳市渭城区碱滩村新村区域棚户区改造项目购置方案》。综合所述，咸阳市

渭城区碱滩新村棚户区改造项目是一个历史遗留的棚户区改造项目。

对此，项目单位经过全面认真的市场调研，对项目周边原住民进行走访调查，根据目前房地产市场现状与发展趋势，需要进一步加大碱滩新村棚户区改造项目工作力度，尽快启动项目工作，切实改善人居环境。

2.项目实施必要性

（1）符合咸阳市城市总体规划的需要

《咸阳市城市总体规划（2011—2030 年）》要求在全市创造优良的人居环境，积极开展生态修复、城市修补工作。坚持以人为本，统筹安排关系人民群众切身利益的教育、医疗、养老等公共服务设施布局和建设。加快棚户区、城中村、城乡危房改造及配套基础设施建设，根据城市的实际需要与可能，稳步推进城市有机更新。不断完善城市管理和公共服务，提高城市的宜居性，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

“大西安”建设、西咸新区划转托管让咸阳市渭城区迎来了建区以来的最大挑战，渭城区提出实施三产振兴、棚户区改造、智慧渭城建设、创文巩固提升“四大工程”，发展壮大楼宇经济，迈出了转型发展的坚实步伐。

（2）项目建设是整合并增强辖区城市功能的需要

随着国家改革开放政策的逐渐深入、社会的进步、经济体制与增长方式的转型，旧城区承载的职能逐渐多元化、复杂化。旧城区城市更新过程不仅可改善其基础设施，更显著的是随着房地产市场的开放，城市土地有偿使用制度的实施，土地级差效应的发挥，优化了土地利用结构，提高了其综合服务功能。加快旧城改造，可使城市功能布局更趋合理。通过棚户区改造，整合并增强辖区的城市功能，将其建成西安市的服务中心区，以带动旧城区整体的更新改造。改造模式将采取成片统一规划、分期实施的方案，依靠市场机制进行改造。通过提高旧城服务行业的规模和水平、增加就业机会，更新和激发旧城区新的功能，以恢复旧城区活力，促进旧城的整体改造和提升。

为加快城镇化建设步伐，做大、做强咸阳市的格局，通过加大旧城棚户区改造力度，实行村改居政策，按照“统一政策，规划先行，因地制宜，分类指导，改造旧村，建设新区，市场运作，自求平衡，安置优先，改善环境”的原则实施，逐步把城中村改造成花园式的新型社区。逐步改善棚户区的发展环境，使棚户区

成为与整个城市协调、互动发展的城市地区，逐步实现棚户区与现代化、国际化城市发展目标的对接，构建和谐渭城区。

（3）项目建设是促进渭城区社会经济和人文环境和谐发展的需要

近年来随着咸阳市政府政策的扶持，积极招商引资，当地工业结构不断得到优化升级，经济获得突破性发展。而城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识咸阳市近几年的快速发展，无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。本项目的实施，使原棚户区居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，能够搬进配套设施完善、环境优美的居住小区。本项目的实施不仅能有效改善居民的居住环境，提高他们的生活质量，而且能够提升城市的整体形象，促进宜商、宜居、宜业最佳城区的建设。

（4）项目建设是改善安置住户生活环境、促进社会和谐稳定的需要

由于历史久远，棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差，住宅布局比较混乱，居住质量品质较差，区内主要以土路为主，路面狭窄路况较差，路网系统不完善，道路设施条件等级较差，级别配比关系不佳，即对外交通便捷，对内交通欠缺；给这里的居民生活带来了诸多不便，还对居民的安全造成了一定影响，因此已迫切需要改善该地区的居民生活水平和质量。

本项目通过提高居民生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，增强人民群众的向心力和凝聚力，从而提升本区域及其周边土地的使用价值，提高土地利用效率，带动城市整体开发建设，从而促进渭城区的发展。

本项目的实施将按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对项目地块进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源，提高居民生活质量。

项目一旦落成并实施建设，将大幅度提升渭城区的城市形象，增强片区的土地利用价值，进一步推进渭城区城市建设，增强城市生机与活力，强化提高城市辐射力和带动力，不断提高城市知名度和竞争力，促进城市的全面和谐发展。

（5）项目建设是促进就业环境和经济增长的需要

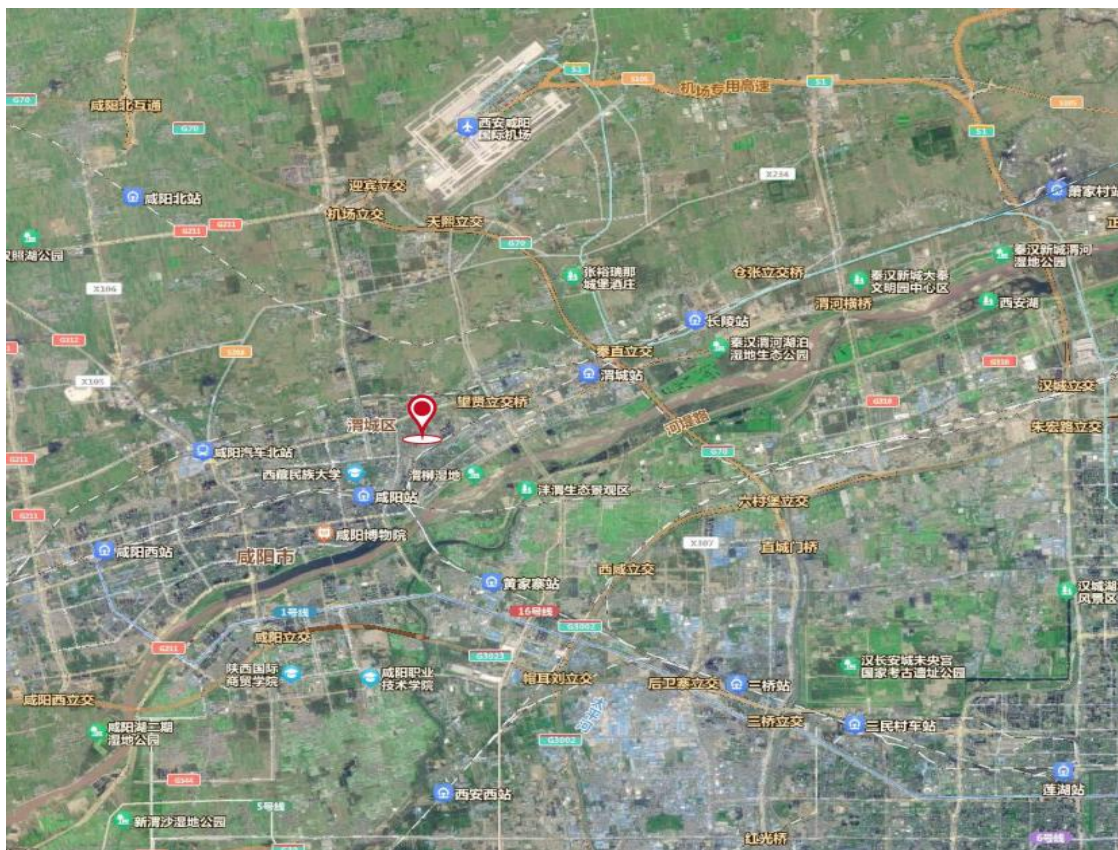
近年来，随着渭城区的加快建设，所占区域居民房地产需要集中解决，现有房地产区域仍然不能满足群众需求。渭城区的快速发展极大地带动了部分人的就

业问题，从而使得渭城区人口在迅速增加，人们收入也在日益增加，目前的居民住宅有着庞大的消费需求。因此，建设一定数量的居民楼，以满足城市住房要求，并由此促进城市经济繁荣和发展。综上所述，本项目的建设，符合国家和地方建设的政策方针，也与渭城区城市的发展建设需求相符。同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目的实施具有充分的必要性和紧迫的。

综上所述，该项目建设是十分必要的，也是非常迫切的。

3.项目所在位置（卫星图）

本项目建设地点位于渭城区西铜铁路以北、防洪渠以东、3530 西界墙以西、相关村界以南。涉及 DF-02-02-18、DF-02-02-24、DF-02-02-25 三个地块，其中：DF-02-02-18 和 DF-02-02-24 地块位于碱滩路以北，DF-02-02-25 位于碱滩路以南、长陵路以北，本项目长陵路以北区域只涉及 DF-02-02-18 地块。





（二）项目实施的具体方案

1.项目名称

咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目

2.项目性质

新建

3.项目建设规模及内容

根据《咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目初步设计的批复》文件，本项目建设规模及内容为：项目总用地面积 186868.298 平方米（合 280.303 亩），总建筑面积 854984.49 平方米。其中，地上面积 272773.22 平方米（包括：住宅建筑面积 538807 平方米、商业及配套服务设施 63332.22 平方米、幼儿园 10595.94 平方米、出地面设施 2452.79 平方米），地下面积 129960.15 平方米。容积率 3.292，绿地率 35%，机动车停车位 7037 个（其中：地下 6334 个、地上 703 个）非机动车停车位 16692 个（其中：地下 6206 个、地上 10486 个）主要建设内容包括 26 栋 11-33 层住宅楼、5 栋配套楼、2 栋幼儿园和二层地下车库等，同时配套建设室外道路、给排水、电气、绿化、暖通、燃气等附属工程。

本次计划建设长陵路以北区域，具体建设内容如下：

DF-02-02-18 地块建设总用地面积 82852.79 平方米（约 124.28 亩），总建筑面积 402733.37 平方米，其中：地上建筑面积 272773.22 平方米（包括住宅 249310.46 平方米、配套设施 17880.60 平方米、幼儿园 4682.16 平方米、其他 900.00 平方米）；地下建筑面积 129960.15 平方米。建筑基底面积 16335.91 平方米，容积率 3.292，绿地率 35%，建筑密度 19.72%，总户数 1214 户，总人数 6893 人，机动车停车位 3081 个（包括地上停车位 308 个，地下停车位 2773 个），非机动车停车位 6792 个（包括地上停车位 3000 个，地下停车位 3792 个）。

4.项目主管部门

咸阳市渭城区住房和城乡建设局，其部门职责如下：

贯彻执行国家和省市有关城乡建设规划、建筑业、住房保障和房地产行业管理相关法律、法规、规章和相关政策；负责全区小城镇规划建设；负责监督实施全区住房保障工作；负责全区保障性住房建设工作；会同有关部门做好住房建设

项目工作；负责住宅和房地产行业管理；负责监督指导全区物业管理工作；承担区级建设工程规划竣工备案工作，会同有关部门参与我区重点工程项目，确保工程进度、工期和质量；负责建筑市场管理；负责建设工程报建及招投标管理，工程质量监督和施工安全检查监督。负责全区建设工程的抗震设防工作及执法监督。负责全区建筑业劳保统筹基金、散装水泥、新型墙体材料专项费用的收缴管理工作。负责城区内涝防治工作。承担全区燃气安全管理三项经营许可审批权（燃气燃烧器具安装维修许可、液化石油气储配站燃气经营许可、销售瓶装燃气站点燃气经营许可）的实施；负责辖区物业服务企业申报三级资质暂定、三级资质标准、三级资质年度检查的初审工作；依据《国家政府信息公开条例》，推进政务信息公开，建立健全机关政务信息公开工作制度，面向社会公开有关政务信息；承办区委、区政府及上级业务部门交办的其他事项。

5.项目建设运营单位

建设单位名称：咸阳兴渭建设开发有限公司

统一社会信用代码：91610404671540374P

法定代表人：刘军

成立日期：2008-04-08

注册资本：19700 万（元）

企业类型：其他有限责任公司

所属行业：房地产业

登记机关：咸阳市渭城区市场监督管理局

注册地址：陕西省咸阳市渭城区厚德苑小区 A 区三层

经营范围：一般项目：市政设施管理；城市公园管理；城乡市容 管理；城市绿化管理；环境卫生公共设施安装服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；建筑物清洁服务；物业服务评估；商业综合体管理服务；住房租赁；物业管理；房屋拆迁服务；森林公园管理；游览景区管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方

可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

6.项目建设期

本工程建设期从 2025 年 1 月—2027 年 6 月，共 30 个月。

7.项目进展情况

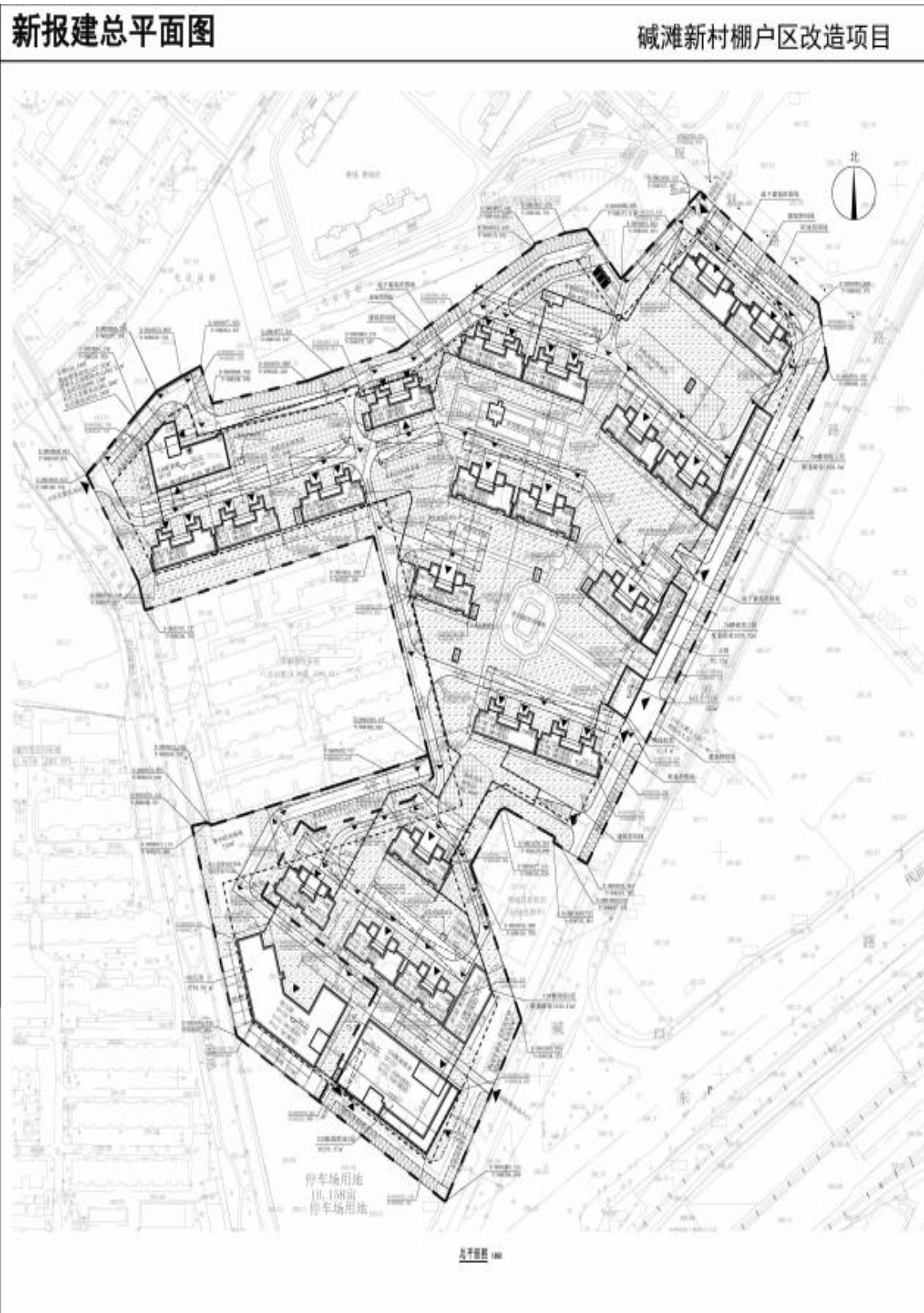
截止目前，已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、稳评、环评；已取得长陵路以北区域用地规划许可证、工程规划许可证、土地证等手续、招投标手续已办理完成、目前已开工建设，完成投资约 1.2 亿。

8.项目总投资

项目概算总投资为 389186.54 万元。其中：长陵路以北区域概算投资为 172272.65 万元。工程费用 139206.28 万元，工程建设其他费 21028.29 万元，预备费 12038.08 万元（含建设期利息）。

9.项目建设方案

本次建设长陵路以北区域，DF-02-02-18 地块建设总用地面积 82852.79 平方米（约 124.28 亩），总建筑面积 402733.37 平方米，其中：地上建筑面积 272773.22 平方米（包括住宅 249310.46 平方米、配套设施 17880.60 平方米、幼儿园 4682.16 平方米、其他 900.00 平方米）；地下建筑面积 129960.15 平方米。建筑基底面积 16335.91 平方米，容积率 3.292，绿地率 35%，建筑密度 19.72%，总户数 1214 户，总人数 6893 人，机动车停车位 3081 个（包括地上停车位 308 个，地下停车位 2773 个），非机动车停车位 6792 个（包括地上停车位 3000 个，地下停车位 3792 个）。





10.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 1 月至 2027 年 6 月。其中，

2025 年 1 月为项目前期准备阶段；

2025 年 1 月至 2027 年 5 月为项目施工及设备安装阶段；

2027 年 6 月为竣工验收交付阶段。

（三）经济社会环境效益分析

1、社会效益分析

项目的建设将解决棚户区居民家庭的住房问题，改善他们的居住环境，提升他们的生活质量；并通过项目的实施，让咸阳市渭城区棚户区顺应城市化发展的脚步，进一步完善当地城市功能、改善当地的布局。因此，该项目建设是一项顺应社会发展潮流的利民项目，不但能解决当地“失修老旧、布局不合理、功能不完善、安全隐患多”等问题，还能提升咸阳市渭城区形象和品位，改善居民的生活环境和居住条件，提高城市的综合竞争力。

2、经济效益分析

首先，它显著推动了地方经济的发展。通过改造，原本破旧落后的棚户区被现代化的住宅、商业设施和公共服务设施所取代，这不仅提升了城市的整体形象，也吸引了更多的投资和人才流入，从而促进了当地经济的繁荣。

其次，棚户区改造拉动了相关产业的发展。改造过程中涉及大量的建筑、基础设施建设和相关产业的发展，如房地产、建筑材料、装修设计等，这为相关产业提供了巨大的市场需求，带动了产业链的协同发展。

此外，棚户区改造还促进了土地资源的优化配置和合理利用。通过改造，原本低效利用的土地资源得到了充分的利用，提高了土地的使用效率，为城市的发展提供了更多的空间。

最后，棚户区改造还改善了居民的生活条件，提高了他们的消费能力，进一步拉动了内需，为地方经济的持续增长提供了动力。

综上所述，棚户区改造的经济效益显著，对于推动地方经济的发展、促进相关产业

的发展、优化土地资源配置以及改善居民生活条件等方面都具有积极的影响。

本项目属于有一定收益的公益性项目。本项目完成后，项目主要收入来源主要为房屋补差收入、土地出让收入、商铺销售收入、车位销售收入等依法取得的资金。债券存续期内，项目运营收入共计 164475.19 万元。项目各项指标均高于行业基准值，项目具有较强的盈利能力，符合收益性要求。

3、环境效益分析

在生态环境改善方面，项目规划绿地率达 35%，通过合理布局绿化，形成多层次、多功能的植物群落。这不仅美化了居住环境，还能有效吸附空气中的灰尘、有害气体，起到净化空气的作用；同时，植被的蒸腾作用有助于调节局部小气候，让居住环境更加舒适宜人。项目注重水资源的合理利用，采用雨污分流系统，生活污水经处理达标后排入市政管网，减少了污水对周边水体的污染。此外，项目积极践行海绵城市理念，利用植草沟、渗水砖等措施，增强雨水的渗透和调蓄能力，降低城市内涝风险，保护城市水生态环境。

（四）项目立项及批复情况

截止目前，已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复、稳评、环评；已取得长陵路以北区域用地规划许可证、工程规划许可证、土地证等手续、招投标手续已办理完成、目前已开工建设，完成投资约 1.2 亿。

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目建议书的批复	咸渭发改〔2024〕94 号
2	关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目可行性研究报告的批复	咸渭发改〔2024〕100 号
3	关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目初步设计方案的批复	咸渭发改〔2024〕146 号
4	无需办理环境影响评价的情况说明	/
5	建设用地规划许可证	地字第 610400202400040 号
6	不动产权证	陕（2025）咸阳市不动产权第 0012686 号

7	重大决策社会稳定风险评估备案	已备案
8	中标通知书	咸招服务〔2024 年〕第 7 号
9	咸阳市渭城区发展和改革委员会 关于渭城区碱滩新村棚户区改造项目节能报告的审查意见	咸渭发改〔2025〕38 号

（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，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 98 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	咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目		
主管部门	咸阳市渭城区住房和城乡建设局	实施期限	2025 年 1 月—2027 年 6 月
资金金额 (万元)	实施期资金总额	172272.65 万元	
	其中：资本金	72272.65 万元	
	债券资金	100000.00 万元	
	其他融资		
总体目标	实施期总目标		
	本项目长陵路以北区域建设总用地面积 82852.79 平方米（约 124.28 亩），总建筑面积 402733.37 平方米，其中：地上建筑面积 272773.22 平方米（包括住宅 249310.46 平方米、配套设施 17880.60 平方米、幼儿园 4682.16 平方米、其他 900.00 平方米）；地下建筑面积 129960.15 平方米。建筑基底面积 16335.91 平方米，容积率 3.292，绿地		

率 35%，建筑密度 19.72%，总户数 1214 户，总人数 6893 人，机动车停车位 3081 个（包括地上停车位 308 个，地下停车位 2773 个），非机动车停车位 6792 个（包括地上停车位 3000 个，地下停车位 3792 个）。

项目的建设将解决棚户区居民家庭的住房问题，改善他们的居住环境，提升他们的生活质量；并通过项目的实施，让咸阳市渭城区棚户区顺应城市化发展的脚步，进一步完善当地城市功能、改善当地的的城市布局本项目对推动地方经济的发展、促进相关产业的发展、优化土地资源配置以及改善居民生活条件等方面都具有积极的影响。

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	地上建筑面积/m²	272773.22	
		地下建筑面积/m²	129960.15	
		机动停车位/个	3081	
	质量指标	工程验收合格率	100%	
		债券资金使用合规率	100%	
	时效指标	安置交付及时率	100%	
		项目完工时间	2027 年 6 月	
		建设工期（月）	30	
	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（人）	≥5000	
		增加就业岗位（个）	≥100	
	生态效益	环境保护投资（万元）	≥500	
	经济效益	居民财产性收入增长率	≥60%	
		土地资源优化增值率	≥120%	
满意度指标	满意度指标	群众满意度	≥95%	
		居民满意度	≥95%	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由咸阳兴渭建设开发有限公司负责本项目的运营管理工作。

咸阳兴渭建设开发有限公司成立于 2008-04-10，法定代表人为刘军，注册资本为 19700 万元人民币，统一社会信用代码为 91610404671540374P，当前处于存续状态。企业注册地址位于陕西省咸阳市渭城区厚德苑小区 A 区三层，所属行业为市政设施管理，经营范围包括：一般项目：市政设施管理；城市公园管理；城乡市容管理；城市绿化管理；环境卫生公共设施安装服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；建筑物清洁服务；物业服务评估；商

业综合体管理服务；住房租赁；物业管理；房屋拆迁服务；森林公园管理；游览景区管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

许可项目：房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

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价调整的通知》；
- （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、分年度支出计划

根据初设概算，项目概算总投资为 389186.54 万元。

本项目长陵路以北区域概算总投资为 172272.65 万元，其中工程费为 139206.28 万元，占总投资的 80.81%；工程建设其他费 21028.29 万元，占总投资的 12.21%，预备费 12038.08 万元（含建设期利息），占总投资的 6.99%。

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 项目长陵路以北区域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	建筑安装工程费	139206.28	80.81%
二	工程建设其他费	21028.29	12.21%
三	预备费	8288.08	4.81%
四	建设期利息	3750.00	2.18%
五	总投资	172,272.65	100.00%

表 2-2 项目长陵路以北区域投资概算明细表

单位：元

序号	工程项目或费用名称	概算造价（元）					总投资比例（%）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
1	工程费用	1151978954.12	240083844.73			1392062798.85	80.81
1.1	地震断裂带增加钢筋	32731385.59				32731385.59	
1.2	土方及桩基工程	202318171.52				202318171.52	
1.3	1#楼	61570309.60	13089183.76			74659493.36	
1.4	2#楼	21848768.38	4326209.92			26174978.30	
1.5	3#楼	31861465.68	6542487.68			38403953.36	
1.6	4#楼	65722931.36	13684975.37			79407906.73	
1.7	5#楼	82448229.78	15399402.34			97847632.12	
1.8	6#楼	80714206.30	14660690.61			95374896.91	
1.9	7#楼	44068888.86	9015063.50			53083952.36	
1.10	8#楼	75291870.72	13621931.06			88913801.78	
1.11	9#楼	26063243.78	5229300.27			31292544.05	
1.12	10#、11#楼	76676850.30	15788145.09			92464995.39	
1.13	12#楼	12589951.35	2816122.30			15406073.65	
1.14	13#楼	17087050.05	3863760.70			20950810.75	
1.15	14#楼	53993519.41	11221504.12			65215023.53	
1.17	S1#楼	9328080.75	1866703.45			11194784.20	
1.18	S2#楼	26198391.98	11843494.31			38041886.29	
1.19	大门	1907700.81	24027.31			1931728.12	
1.20	地下车库	205966883.4	97090842.94			303057726.34	
1.21	室外工程	23591054.50				23591054.50	
2	工程建设其他费用				210282928.51	210282928.51	12.21
A	建设前期费				125749641.30	125749641.30	
A1	城市基础设施建设费				54182796.20	54182796.20	
A2	水接市政施工费				300000.00	300000.00	
A3	电接市政施工费				45000000.00	45000000.00	
A4	暖接市政施工费				17642845.10	17642845.10	

A5	天然气施工费				8624000.00	8624000.00	
B	建设管理费				25140574.32	25140574.32	
B1	项目建设管理费				9833983.01	9833983.01	
B2	工程监理费				15306591.31	15306591.31	
C	建设项目前期工作咨询费				989690.99	989690.99	
C1	编制项目建议书				259268.27	259268.27	
C2	编制可行性研究报告				568536.54	568536.54	
C3	评估项目建议书				106967.48	106967.48	
C4	评估可行性研究报告				54918.70	54918.70	
D	工程勘察设计费				40103963.35	40103963.35	
D1	工程设计费				32928313.00	32928313.00	
D2	总体设计费				1481519.09	1481519.09	
D3	初设概算编制费				2863638.17	2863638.17	
D4	竣工图编制费				2250910.54	2250910.54	
D5	工程勘察费				579582.55	579582.55	
E	招标服务费				324453.36	324453.36	
E1	工程招标				324453.36	324453.36	
F	环境影响咨询服务费				420317.06	420317.06	
F1	编制环境影响报告书(含大纲)				274349.58	274349.58	
F2	编制环境影响报告表				63000.00	63000.00	
F3	评估环境影响报告书(含大纲)				64967.48	64967.48	
F4	评估环境影响报告表				18000.00	18000.00	
G	造价咨询费				5853280.04	5853280.04	
G1	工程项目设计概算编制（审核）				831797.03	831797.03	
G6	工程实施阶段全过程造价控制				5021483.01	5021483.01	
I	专项费用				11701008.09	11701008.09	
I1	场地准备及临时设施费				6260478.77	6260478.77	
I2	工程保险费				3710487.26	3710487.26	
I3	劳动安全卫生评审费				1023495.75	1023495.75	

I5	节能报告编制				706546.31	706546.31	
3	基本预备费					74917823.12	4.35
4	静态总投资					1677263550.48	97.37
5	建设期贷款利息					45462925.49	2.63
6	动态总投资					1722726502.97	100
7	项目概算总投资					1722726502.97	100

表 2-3 项目长陵路以北区域分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	2025 年	2026 年	2027 年
一	建筑安装工程费	139206.28	55,682.51	55,682.51	27,841.26
二	工程建设其他费	21028.29	8,411.32	8,411.32	4,205.66
三	预备费	8288.08	3,315.23	3,315.23	1,657.62
四	建设期利息	3,750.00	0.00	2,250.00	1,500.00
五	总投资	172,272.65	67,409.06	69,659.06	35,204.53

表 2-4 项目长陵路以北区域 2025 年份月度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
一	工程费用	55682.51	1113.65	1113.65	1113.65	1113.65	2784.13	2784.13
二	工程建设其他费用	8411.32	168.23	168.23	168.23	168.23	420.57	420.57
三	预备费	3315.23	66.30	66.30	66.30	66.30	165.76	165.76
四	合计	67409.06	1348.18	1348.18	1348.18	1348.18	3370.45	3370.45

接上页

序号	项目名称	小计	7 月	8 月	9 月	10 月	10 月	12 月
一	工程费用	55682.51	11136.50	11136.50	11136.50	6681.90	2784.13	2784.13
二	工程建设其他费用	8411.32	1682.26	1682.26	1682.26	1009.36	420.57	420.57
三	预备费	3315.23	663.05	663.05	663.05	397.83	165.76	165.76
四	合计	67409.06	13481.81	13481.81	13481.81	8089.09	3370.45	3370.45

（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财政配套资金及资金到位情况

本项目长陵路以北区域资金构成为：

本项目计划申请发行地方政府专项债券 100000.00 万元，占总投资的 58.05%。其中：2025 年发行债券 50000.00 万元（2025 年 7 月发行债券 20000.00 万元，2025 年 10 月发行债券 30000.00 万元），2026 年发行债券 50000.00 万元。

项目资本金为 72272.65 万元，来源为自筹资金及财政配套资金，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 41.95%。

表 2-5 项目长陵路以北区域资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	专项债券	100000.00	50000.00	50000.00	0.00
2	自筹资金	42272.65	7409.06	9659.06	25204.53
3	财政资金	30000.00	10000.00	10000.0	10000.00
合计		172272.65	67,409.06	69,659.06	35,204.53

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 100000.00 万元。发行计划为 2025 年发

行 7 年期专项债券 50000.00 万元（2025 年 7 月发行专项债券 20000.00 万元，2025 年 10 月发行专项债券 30000.00 万元），2026 年发行 7 年期专项债券 50000.00 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

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年 7 月	20000.00	7 年期
2025 年 10 月	30000.00	7 年期
2026 年	50000.00	7 年期
合计	100000.00	

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

本项目的预期收入主要为房屋补差收入、土地出让收入、商铺销售收入、车位销售收入等。

（1）房屋补差价收入

根据保障性安居工程项目计划，本项目采用实物安置的补偿方式，长陵路以北区域建设安置房 249310.46m²，计划安置 1214 户，本次安置中有 145 户因户型等原因，需进行房屋面积补差，面积为 1227m²，平均补差按房屋成本价 5200 元/m²计算，项目房屋补差计划在 2025 年完成。

债券存续期内房屋补差总收入为 652.08 万元。

（2）土地出让收入

根据《咸阳市东部生活服务区 DF-02-02、DF-02-03 街坊部分地块规划设计条件》规划宗地位于咸阳市东部生活服务区，其南侧紧邻现状毕塬东路，北侧邻近现状化纤路，西侧邻近现状东风路，现状为空地。规划宗地包含十个分地块，总用地面积 335736.409 平方米（合 503.605 亩），扣除《咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目》用地约 280.303

亩，剩余可出让土地 223.302 亩，本项目计划出让 195 亩，其中：2025 年出让 50 亩，2026 年出让 50 亩，2027 年出让 50 亩，2028 年出让 45 亩，出让价格参考 2024 年 9 月 9 日至 9 月 23 日在全国公共资源交易平台（陕西省·咸阳市）进行的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动中，咸阳兴渭建设开发有限公司竞得编号为 XY-2024-07-01 号宗地使用权，每亩地出让价格约 515.89 万元。

债券存续期内土地出让总收入为 100883.55 万元。

（3）商铺销售收入

表 3-3 商铺参考渭城区近三年均价销售单价参考依据

序号	地点	面积/m²	2022 年均价 (元/m²)	2023 年均价 (元/m²)	2024 年均价 (元/m²)	均价 (元/m²)
1	秦王府万国市	63.17	18000	17900	17100	17667
2	渭城区永绥街 52 号	133.85	17100	16900	16800	16933
3	渭城区中山街	120	17800	17800	17600	17733
4	清泰澜花语岸小区	199.62	18500	18200	17500	18067
平均值			17600			

本项目配套商铺建筑面积 18780.60 m²，根据咸阳市渭城区目前市场上商铺销售单价（参考秦王府万国市，售价 17667 元/m²；渭城区永绥街 52 号，售价 16933 元/m²；渭城区中山街，售价 17733 元/m²；清泰澜花语岸小区，售价 18067 元/m²），保守估计 2028 年—2033 年期间商铺均价为 17600 元/m²，计划在 2028 年出售完成 10%，2029 年出售完成 20%，2030 年出售完成 20%，2031 年出售完成 20%，2032 年出售完成 20%，2033 年出售完成 10%。

债券存续期内商铺销售总收入为 33053.86 万元。

（4）车位销售收入

表 3-4 车位销售单价参考依据

序号	地点	面积/m ²	2022 年均价 (元/个)	2023 年均价 (元/个)	2024 年均价 (元/个)	均价 (元/个)
1	渭城区亿龙金河湾	20	105000	99000	98000	100667
2	渭城区人民东路 78 号	18	92000	95000	96000	94333
3	碧桂园秦都府 9 号楼下	15	85000	92000	91000	89333
4	秦都区丽彩怡和润源	15	108000	105000	98000	103667
平均值			97000.00			

本项目住宅按 1.1 个机动车位/100 m²配建，商业及配套按 1.5 个机动车位/100 m²配建，需配建 3081 个，其中地面停车位 308 个，地库停车位 2773 个。根据咸阳市渭城区及附近目前市场上停车位销售价格（参考渭城区亿龙金河湾，售价 100667 元/个；渭城区人民东路 78 号 52 号，售价 94333 元/个；秦都区碧桂园秦都府 9 号楼下，售价 89333 元/个；秦都区丽彩怡和润源，售价 103667 元/个），保守估计 2028 年—2033 年期间停车位销售价格均价为 97000 元/个，出售计划在 2028 年出售完成 10%，2029 年出售完成 20%，2030 年出售完成 20%，2031 年出售完成 20%，2032 年出售完成 20%，2033 年出售完成 10%。

债券存续期内车位销售总收入为 29885.70 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 164475.19 万元，详见表 3-5。

表 3-5 项目预期收入表（2025 年—2033 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	住宅补差价收入	652.08	652.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（元/平方米）		5,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（平方米）		1,254.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地出让收入	100,883.55	25,794.50	25,844.50	25,894.50	23,350.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（万元/亩）		515.89	516.89	517.89	518.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出让面积（亩）		50.00	50.00	50.00	45.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	商铺销售收入	33,053.86	0.00	0.00	0.00	3,305.39	6,610.77	6,610.77	6,610.77	6,610.77	3,305.39
	出售比例		0.00	0.00	0.00	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%
	单价（元/平方米）		0.00	0.00	0.00	17,600.00	17,600.00	17,600.00	17,600.00	17,600.00	17,600.00
	面积（平方米）		0.00	0.00	0.00	18,780.60	18,780.60	18,780.60	18,780.60	18,780.60	18,780.60
4	车位出售收入	29,885.70	0.00	0.00	0.00	2988.57	5977.14	5977.14	5977.14	5977.14	2988.57
	出售比例		0.00	0.00	0.00	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%
	单价（元/个）		0.00	0.00	0.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00
	车位数量		0.00	0.00	0.00	3,081.00	3,081.00	3,081.00	3,081.00	3,081.00	3,081.00
5	收入合计	164,475.19	26446.58	25844.50	25894.50	29644.01	12587.91	12587.91	12587.91	12587.91	6293.96

2.与项目实施发生的各类支出预测

（1）管理费用

项目主要成本为项目建成后，在车位销售、商铺会产生部分销售管理费用，参考同类工程项目销售管理费用占比，该部分费用以当年销售收入的 5% 计算。具体明细见下表 3-6:

表 3-6 管理费用（2025 年—2033 年）

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
管理费	822.38	132.23	129.22	129.47	148.22	62.94	62.94	62.94	62.94	31.47

（2）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 2025 年债券发行费用为 50.00 万元，2026 年债券发行费用为 50.00 万元。

（3）土地出让基金计提

本项目土地出让基金计提主要包含农业土地开发基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金、国有土地收益基金。

农业土地开发资金：根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8 号），农业土地开发资金从土地出让金中按规定比例划出、专账管理，开发比例根据地方实际情况确定，但不得低于土地出让平均纯收益的 15%。本项目按照土地平均收益五等平均纯收益 75 元/平方米的 15% 计提。

农田水利建设资金：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。本项目按照土地出让收入扣除相关支出项目后的 10% 计提，约占土地出让收入的 4%。

教育资金：根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提教育资金。本项目按照土地出让收入扣除相关支出项目后的 10% 计提，约占土地出让收入的 4%。

住房保障基金：根据财政部住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕42 号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，按照不低于 10%的比例安排资金，市县可根据实际确定比例。本项目按照陕西省人民政府《陕西省保障性住房管理办法（试行）》（陕政发〔2011〕42 号）文件规定，住房保障基金以土地出让收入的 3%计提。

国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2016〕114 号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4%计提。本项目按照土地出让收入 4%计提。

表 3-7 土地出让基金计提表

	土地出让计提的政策性成本	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	农业土地开发资金	37.50	37.50	37.50	33.75	146.25
2	教育资金=土地出让收入*4%	1031.78	1033.78	1035.78	934.00	4035.34
3	农田水利建设资金=土地出让收入*4%	1031.78	1033.78	1035.78	934.00	4035.34
4	保障性住房建设资金=土地出让收入*3%	773.84	775.34	776.84	700.50	3026.51
5	国有土地收益基金=土地出让收入*4%	1031.78	1033.78	1035.78	934.00	4035.34
	合计	3906.68	3914.18	3921.68	3536.26	15278.78

（4）债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 7 年期专项债券 50000.00 万元（2025 年 7 月申请专项债券 20000.00 万元，2025 年 10 月申请专项债券 30000.00 万元），2026 年申请 7 年期专项债券 50000.00 万元，以年利率 3%预计每年利息支出。债券利息支出如表 3-8 所示。

表 3-8 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	2025 年 7 月 新增专项债 券本金	2025 年 7 月新增专 项债券利 息	2025 年 10 月新增专项 债券本金	2025 年 10 月新增专 项债券利 息	2026 年新增 专项债券本 金	2026 年新增 专项债券利 息	偿还专项债 券本金	专项债 券票面 利率	应付专项债 券利息合计	当年还本付息 合计
2025	20000.00		30000.00					3.00%	0.00	0.00
2026		600.00		900.00	50000.00	750.00		3.00%	2250.00	2250.00
2027		600.00		900.00		1500.00		3.00%	3000.00	3000.00
2028		600.00		900.00		1500.00		3.00%	3000.00	3000.00
2029		600.00		900.00		1500.00		3.00%	3000.00	3000.00
2030		600.00		900.00		1500.00		3.00%	3000.00	3000.00
2031		600.00		900.00		1500.00		3.00%	3000.00	3000.00
2032		600.00		900.00		1500.00	50000.00	3.00%	3000.00	53000.00
2033						750.00	50000.00	3.00%	750.00	50750.00
合计	20000.00	4200.00	30000.00	6300.00	50000.00	10500.00	100000.00		21000.00	121000.00

本项目通过发行债券达到项目总投资 58.05%，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 7 年期专项债券 50000.00 万元（2025 年 7 月申请专项债券 20000.00 万元，2025 年 10 月申请专项债券 30000.00 万元），2026 年申请 7 年期专项债券 50000.00 万元，总利息为 21000.00 万元。

(二) 资金测算平衡表

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	现金流入	336747.84	93855.64	95503.56	61099.03	29644.01	12587.91	12587.91	12587.91	12587.91	6293.96
1	业务活动现金流入	164475.19	26446.58	25844.50	25894.50	29644.01	12587.91	12587.91	12587.91	12587.91	6293.96
2	融资活动现金流入	100000.00	50000.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入	100000.00	50000.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金流入	72272.65	17409.06	19659.06	35204.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	305723.81	71497.97	73752.46	40755.68	6684.48	3062.94	3062.94	3062.94	53062.94	50781.47
1	固定资产投资 现金流出	168522.65	67409.06	67409.06	33704.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期现金流出	16101.16	4038.91	4043.40	4051.15	3684.48	62.94	62.94	62.94	62.94	31.47
2.1	管理费用	822.38	132.23	129.22	129.47	148.22	62.94	62.94	62.94	62.94	31.47
2.2	土地出让计提	15278.78	3906.68	3914.18	3921.68	3536.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	121100.00	50.00	2300.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	53000.00	50750.00
3.1	债券利息	21000.00	0.00	2250.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	750.00
3.2	债券本金	100000.00								50000.00	50000.00
3.3	债券发行	100.00	50.00	50.00							
三	当期现金结余	31024.03	22357.67	21751.10	20343.35	22959.53	9524.97	9524.97	9524.97	-40475.03	-44487.51
四	期初现金		0.00	22357.67	44108.77	64452.13	87411.65	96936.63	106461.60	115986.57	75511.54
五	期末现金		22357.67	44108.77	64452.13	87411.65	96936.63	106461.60	115986.57	75511.54	31024.03
六	本息保障覆盖倍数	1.23									

说明：

- 1、本项目资本金 72272.65 万元，资金来源为财政配套资金及项目单位自筹。
- 2、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。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，项目存续期内项目总收益为 148374.03 万元，项目总债务融资本息为 121000.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.23 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，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水平的等，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，影响项目资本金注入和发债计划安排。

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、金融体制改革风险、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

咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目计划发行专项债券 100000.00 万元。其中 2025 年申请 7 年期专项债券 50000.00 万元（2025 年 7 月申请专项债券 20000.00 万元，2025 年 10 月申请专项债券 30000.00 万元），2026 年申请 7 年期专项债券 50000.00 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 7 月	20000.00	7 年期
2025 年 10 月	30000.00	7 年期
2026 年	50000.00	7 年期
合计	100000.00	

（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

咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目专项债券计划 2025 年发 7 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 50000.00 万元（2025 年 7 月申请专项债券 20000.00 万元，2025 年 10 月申请专项债券 30000.00 万元），发行面值 100 元。

咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目专项债券计划 2026 年发 7 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 50000.00 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（10 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 100.00 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的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。

二、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.最近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.“咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造项目专项债券”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“咸阳市渭城区碱滩新村棚户区改造专项债券项目”按期足额兑付

的重大事项随时披露。