

# 2025 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券实施方案

主管部门：商洛市高铁康养新城建设服务中心

财政部门：商洛市商州区财政局

实施单位：商洛市商州南秦新区建设投资开发有限公司

编制日期：二〇二五年十月



## 目录

前言 .....	1
一、 项目概况 .....	3
(一) 区域背景 .....	3
(二) 项目背景及必要性 .....	3
(三) 建设项目基本情况 .....	6
(四) 效益分析 .....	13
(五) 项目立项、批复情况 .....	14
(六) 绩效目标及指标 .....	15
二、 项目投资估算及资金筹措方案 .....	17
(一) 项目概算 .....	17
(二) 资金筹措方案 .....	25
三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	27
(一) 与项目相关的收支情况 .....	27
(二) 资金测算平衡表 .....	32
(三) 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 .....	39
(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 .....	40
(八) 发行费用 .....	40
(九) 招投标 .....	40
(十) 分销 .....	40
(十一) 发行款缴纳 .....	41
六、信息披露计划 .....	41
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露 .....	41
(二) 每期债券发行结束当日披露 .....	42
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露 .....	42
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露 .....	42
(五) 每期债券存续期内定期披露内容 .....	42
(六) 每期债券存续期内随时披露内容 .....	42

## 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。2024年11月15日，住房和城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作，通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。

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

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，在风险可控的前提下

依法依规适度举债，保障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。本次发行商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券（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）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府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资金来源于项目拆迁腾空土地使用权出让收入，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、项目概况

### (一) 区域背景

商州区，隶属于陕西省商洛市，位于陕西省东南部，秦岭东段南麓，丹江上游，东与丹凤县毗邻，南与山阳县接壤，西以秦岭山脉为界，与蓝田、柞水二县相连，北与洛南县相接，介于北纬  $33^{\circ} 38'$ — $34^{\circ} 11'$ ，东经  $109^{\circ} 30'$ — $110^{\circ} 14'$  之间，总面积 2672 平方千米。距西安 117 千米。是商洛市委、市人民政府所在地。截至 2022 年 10 月，商州区下辖 4 个街道、14 个镇，另设有 9 个功能区[26]。截至 2022 年末，商州区常住人口 46.82 万人。

2024 年，商州区地区生产总值约 188.01 亿元，增长 4.6%，固定资产投资增长 212.8%，全区一般公共预算收入 5.57 亿元，一般公共预算收入增长 5.84%，全区政府性基金预算收入 1.72 亿元，经济运行保持稳中有进、持续向好的良好态势。

### (二) 项目背景及必要性

#### 1. 项目背景

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟须实施改造。

2023 年，城中村改造加速推进。4 月，中央政治局会议提出要在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。7 月下旬，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》；7 月底国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并召开电

视电话会议进行部署。

超大特大城市在城中村改造中，拆除新建的将按照城市标准规划建设管理，整治提升的将按照文明城市标准整治提升和实施管理。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。城中村改造将与保障性住房建设相结合，各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房。

10月12日，住房和城乡建设部消息，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施：一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

2024年11月15日，住房城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地进一步做好城中村改造工作。通知要求，一是城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。二是通过货币化安置等方式实施城中村改造，能够更好地满足群众自主选择房型、区位等需求，缩短群众在外过渡时间，让群众尽早住上新房。

城中村改造是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动，城中村改造的目的是对城市中某一衰落的区域进行征迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。

本项目区域内基础设施极为不完善，功能构成也与时代和城市空间严重脱节，在低下的物质环境下掩藏着更深刻、更复杂的社会问题。为了紧密配合政府对城中村进行改稿，不断提高居民的居住环境，提

升城市品质和改善城市形象，特实施本项目。

## 2. 项目建设必要性

### （1）项目建设是改善区域人居环境的重大举措

项目征迁范围内公用及市政基础设施落后，建筑陈旧，市政配套不完善，环境“脏、乱、差”特征明显，急需改造。

项目安置点交通出行方便：项目邻近龟山大道，作为主要交通干道，可快速连接城市其他区域；周边道路网络相对完善，便于自驾出行和车辆通行，提升区域可达性。紧挨着商洛市汽车客运站，为居民长途出行提供极大便利，可便捷换乘长途客车前往各地，同时也利于吸引人流、物流，促进区域交流与经济发展。

生活配套完善：附近有南秦医院，为居民提供基本医疗保障，便于日常就医、体检等医疗活动开展。同时周边分布有俊俊综合超市、张大成便利店、等商业网点，满足居民日常购物、采购生活用品等需求；还有御泉茶庄、金酱酒体验馆等，丰富居民休闲消费选择。

教育资源丰富：有石田蜜蜜幼儿园等教育机构，为有幼儿教育需求的家庭提供便利，减少接送孩子的时间成本。

居住氛围浓厚：周边环绕明珠花园、商州金岸小区、龙海佳园小区等多个成熟居住区，形成浓厚居住氛围，各类生活配套会随人口聚集不断完善，且利于本项目融入区域生活圈。

因此该项目工程通过对城中村改造并对原居民进行安置，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高居民生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，促进社会和谐稳定。

### （2）项目建设是维护社会安定，构建和谐社会的重要手段

维护社会公平、构建和谐社会，体现在住房问题上，就是重点改



善低端人群的住房条件。建立和完善住房保障制度，才能真正充分体现“以人为本”的价值观和“惠及全体人民”的和谐社会理念。改善了困难群众的生活状况，即改善了整个社会的生活状况。关注民生、关注和谐，让市场体系和保障体系共同形成对全社会住房需求的全面覆盖，让全体人民共享改革发展成果是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要方面。本项目的建设，极大地改善了区域居民的居住环境

（3）项目建设是整合区域土地资源，提高土地利用效益的需要

商洛市当前正处于快速发展时期，用地保障的矛盾日益突出。推进土地资源节约集约利用，是缓解土地供需矛盾、促进人地和谐、保障全市经济社会可持续发展的重大战略举措，也是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是我国必须长期坚持的一条根本方针。实施本次城中村改造，是进一步优化土地利用空间和布局结构，实现人口集中、土地集约，充分发挥土地利用的集聚效应的重要手段，通过该项目的实施，可有效地整合区域土地资源，提高土地的利用效益。

（4）项目的建设是提升区域整体形象，改善投资环境的需要

城中村改造的实施是完善城市功能、优化人居环境、推动产业发展的重要途径。通过本项目的实施，将进一步拉大城市骨架，提升城市品位，提高城市的综合承载力，促进区域经济发展。因此，项目的建设是响应商洛市未来发展规划，满足可持续发展的需要。

### **（三）建设项目基本情况**

#### **1. 项目名称**

商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目（以下简称“本项目”）。

## **2. 主管部门**

商洛市高铁康养新城建设服务中心

## **3. 实施和运营单位**

商洛市商州南秦新区建设投资开发有限公司。

单位简介:商洛市商州南秦新区建设投资开发有限公司成立于2018年3月,注册资本10000万人民币,注册地址为陕西省商洛市商州区龟山大道中段,经营范围:一般项目:园林绿化工程施工;工程管理服务;土地整治服务;房地产咨询;矿产资源储量评估服务;污水处理及其再生利用;休闲观光活动;养老服务;住宅水电安装维护服务;停车场服务;电动汽车充电基础设施运营;充电控制设备租赁;集中式快速充电站;充电桩销售;建筑材料销售;花卉种植;农副产品销售;食用农产品初加工;广告制作(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;建设工程施工;矿产资源勘查;住宅室内装饰装修;住宿服务;餐饮服务(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)。

## **4. 项目建设状态**

本项目为新建项目。

## **5. 项目建设地址**

本项目为谢塬片区城中村改造,分为征迁部分和安置部分两部分,主要内容为将谢塬片区征迁的村民异地安置在龟山中路安置点,项目具体地点为:

征迁部分位置位于谢塬片区内,具体有地块A、B、C、D、G共5个地块,其中地块A、B、C、D北至南环路,南至商洛联络线,东至上赵塬小区,西临居民点,地块G南至南环路,西至环城西路,

征迁改造范围内总面积 225596.9 m<sup>2</sup> (约 338 亩),按照国土空间规划,剔除路网后的可出让面积为 269 亩。



图 1-1 项目征迁位置图

本项目采用异地安置方式安置,安置部分位置位于商州区龟山中路安置点,东临龟山中路和居民点,西、北临居民点,南临龟山大道,占地面积 15408.8 m<sup>2</sup> (约 23.11 亩)。



图 1-2 项目安置位置图

## 6. 项目建设内容及规模

本项目为谢塬片区城中村改造,分为征迁部分和安置部分两部分,主要内容为将谢塬片区征迁的村民异地安置在龟山中路安置点,其中:

### (1) 征迁部分

谢塬片区征迁涉及村域土地 338 亩，征迁涉及 8、9、10、12、14 组村民，共计村民 174 户，526 人，征迁总面积 61,670 m<sup>2</sup>，户均征迁面积 354.42 m<sup>2</sup>，其中实物安置面积 31,866 m<sup>2</sup>，货币安置面积 29,804 m<sup>2</sup>，预计 2026 年 6 月月底前完成全部地块腾退及清理，形成符合出让条件的净地。

征迁后，按照国土空间规划，本项目中可出让土地面积 269 亩，土地收入按规定计提后优先用于本项目专项债本息偿还。

按照征迁补偿标准，对被征迁人选择产权调换的，安置面积以登记确认合法宅基地内所建房屋一、二层依法认定建筑面积为标准进行产权调换（实物安置），一、二层大于依法认定建筑面积部分，按照住宅性质建筑重置价给予补偿，三层以上（含三层）部分建筑面积按照建筑重置价给予补偿。

根据现阶段初步安置安排，本项目采用产权调换安置，需提供实物安置面积 31,866 m<sup>2</sup>。

## （2）安置部分

安置用地占地面积 23.11 亩，共建设 3 栋高层住宅，地下车库及其他相关配套，总建筑面积 51,830 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 38,406 m<sup>2</sup>，其中新建住宅 31,988 m<sup>2</sup>，物业、门卫等其他配套面积 6,418 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 13,424 m<sup>2</sup>，共建设住宅套数 336 套，全部用于安置，建设 330 个停车位，容积率 2.52，绿化率 30%。

## 7. 项目工期安排

本项目初步设计批复建设工期为 20 个月，后续因专项债等相关审批流程影响，工期相应调整为 24 个月，即 2025 年 4 月—2027 年 3 月。项目建设分为前期手续办理阶段、征迁阶段、安置房建设阶段，各阶段工作衔接有序、合理并行，具体安排如下：

### 1、前期手续办理阶段（2025 年 4 月—2025 年 11 月）

本阶段核心工作包括项目可行性研究报告编制、初步设计审批、专项债申报与资金落实、招投标组织等。鉴于项目需高效推进建设流程，计划采用 EPC（工程总承包）模式整合设计、施工环节，于 2025 年 11 月中旬正式进入招投标阶段，通过公开招标确定具备资质的 EPC 总承包单位；目前安置房地块已取得国有土地使用证，各项前期手续按流程推进，待招投标工作完成后，将同步办理施工许可证（预计 2025 年 11 月底前完成），为后续 EPC 总承包单位进场施工奠定合规基础。

### 2、征迁阶段（2025 年 11 月—2026 年 6 月）

2025 年 11 月正式启动征迁工作，通过分组推进、精准对接等方式提高效率，预计 2026 年 3 月底前完成全部征迁协议签订；2026 年 4 月启动现场腾退及清场工作，同步开展土地平整、权属核查等配套工作，预计 2026 年 6 月底前完成全部地块腾退及清理，形成符合出让条件的净地。

### 3、安置房建设阶段（2025 年 12 月—2027 年 3 月）

鉴于安置房地块已提前取得土地证，且征迁协议签订工作与建设准备工作可并行推进，计划于 2025 年 12 月中旬正式开工。本阶段施工周期 16 个月，建设内容包括 3 栋安置住宅楼、地下车库及附属配套设施，总建筑面积约 51,830 平方米，预计 2027 年 3 月底前完成竣工验收及备案，具备交付使用条件。

## 8. 项目进展情况

现阶段项目已完成项目立项审批、已取得可行性研究报告批复、初步设计批复、环评意见、稳评备案登记表、建设用地不动产权证等，于 2025 年 11 月中旬正式进入招投标阶段。

## 9. 项目建设方案

### (1) 建设目标

通过对项目用地的综合分析，规划将地块建设成为独具魅力的和谐生活圈居住区，打造一个“环境较美、生活舒适、配套共享”的生活居住区：

1) 打造和谐活力的配套服务共享单元。立足于居民的视角，兼顾公共服务的可及性和服务设施的可达性。

2) 打造公共开放的邻里感知社区领域。绿化景观与人文景观并存，基于社区参与和人际互动而存在，核心是生活质量的改善。

3) 高品质的物质空间环境。功能与形态并重，合理进行功能组合与用地布局，塑造富有特色的形态环境，构造一个空间层次丰富、为以居住为主，兼景观、生态休闲等为一体，环境优美的现代化的和谐社区，提升规划片区在商洛市城的形象、地位，实现地域城市效益。

### (2) 设计定位

#### 【多元化活力生活居住区】

全面考虑内部的公服配套、绿化景观、居住等不同分区，打造多元化居住空间，通过多元化功能的建设，提升本项目的整体形象，成为商州区活力居住组团展示地，从而树立小区多元化形象。

#### 【智能型生态低碳生活居住区】

规划强调人、建筑、环境的共存，通过采用节能环保技术、互联网智能系统、“海绵城市”等设计手法建设低碳社区和低碳城市，实现城市可持续发展。

### (3) 性质与规模

规划区性质为：居住用地

建设规模：本项目规划总用地面积 23.11 亩，总建筑面积 51,830

m<sup>2</sup>，地上建筑面积 38,406 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 13,424 m<sup>2</sup>。

人口规模：本项目共设计住宅户数 336 户，考虑到人口发展，每户按 3.5 人考虑，人口规模约为 1176 人。

#### （4）设计构思

考虑南侧为 24m 宽主要市政道路，将小区地下车库出入口和主要大门设置在南侧，通过用沿街商业与周边有机联系，形成活跃区域。

将主要活动场地布置在小区中心，硬化广场结合景观布置。

考虑到小区为高层住宅，尽可能将最北侧那一排住宅按日照最小距离南移，减少对周边环境、采光的影响。

#### （5）总平面布局

本项目地块位于商洛市商州区，用地西侧距离长途汽车站很近，地理位置优越，交通便利。

将小区主入口设置在南侧，开向市政主干道。小区南沿街设置商业，共布置 3 栋高层住宅，住宅与住宅之间除了满足大寒日 3 小时日照要求外，高层住宅之间还满足 30m 的卫生视距。

厂区中心布置硬化广场，供居民平时活动，并结合中央景观设置。

#### （6）功能分区

通过对现状详实的综合分析，针对居住区的建筑布局特点，通过功能的细化和其他功能之间的有机联系与过渡，通过“一心、一轴、两区域”的规划布局将住宅、商业、配套用房、景观、活动场地有机的组织在一起，共同营造居住区创新网络空间。

“一心”：指以小区内中心活动区为核心。

“一轴”：交通轴和景观轴，指贯穿整个园区景观及绿化带。

“两片区”：通过园区景观轴线、园区道路将整个地块划分为南侧沿街商业区、中间住宅活动场地区。

## （7）景观设计

中央部分：作为内部私密活动区域，可采取简洁、大方的设计思路。植物层次颜色相对丰富。灌木采用色彩较为丰富的植物品种为主，选用红花檵木、海桐、金叶女贞、瓜子黄杨、杜鹃、

月季等营造出一定花境，体现出居住区丰富多彩的景观变化，陶冶情操。

沿街区域：配套区域应选用一些具有除尘、防噪音、抗污染的植物树种，同时按照不同植物的色彩搭配一定的意境，以达到隔音防尘的目的。选用广玉兰、香樟等抗污染、滞尘土的乔木，

配合法国冬青、海桐等沿着围墙做一条绿篱，可有效防尘隔音。

内部道路：主要选用海桐、龟甲冬青、构骨等常绿灌木，营造出一片绿篱，可有效改善生活区环境质量，同时可提高生活区的景观效果。

## （四）效益分析

### 1. 经济效益

一是城中村改造后，腾空土地重新开发，会带来大量的商业供应，提高房地产市场活力。二是搬迁后有效改善了居民居住条件且促进了更多的消费需求，进一步提升了消费水平和品质。三是带动相关产业发展，城中村改造将促进建筑、工程机械、钢铁等相关产业的发展，促进就业和经济增长。结合市场调研情况，经测算，项目改造完成后，预计可实现腾空土地出让收入 48420.00 万元。

### 2. 社会效益

商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目建设完成后，旧房拆除，村民全部入住新居；市政基础设施配套齐全；公共服务设施基本满足



村民生活需要；垃圾、污水做到无害化处理和排放；有效改善村民生产生活条件。

通过商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目建设扩充的空间，节约的土地资源，结合当地地域优势、资源优势，投资建设一批经济、社会事业项目，项目建成后，将进一步拓宽就业渠道、促进村民增收，同时也将极大程度上改善商洛市商州区谢塬片区形象，进一步促进商洛市商州区谢塬片区经济发展，提高人民群众生活水平及生活环境。

**3. 环境效益**

综上所述，项目区的环境影响主要表现在施工期间，但这些影响都是短期的且经过相应的处理后基本可以避免。运营期对周围环境不会产生明显的影响，也可减轻外环境污染源对本项目的污染影响，从环境保护角度分析，本项目的建设是可行的。

**4. 综合效益分析**

本项目实施范围内的房屋建造年代久远，基础设施陈旧，居住条件差，低矮简陋，楼体多处出现不同程度的裂痕，大部分人居住在缺少安全感和舒适感的破旧房中，时刻面临着生命和财产安全方面的威胁，严重影响家庭和睦、社会稳定。解决他们的住房问题，让群众住上新楼房，是他们强烈的愿望，甚至是几代人的期盼。本项目的实施不仅可改善群众生活环境、满足当地人民群众的心愿，而且能确保人民安居乐业、维护社会安定团结。

**(五) 项目立项、批复情况**

序号	批复文件	批文号
1	关于商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目可行性研究报告的批复	商州审批发〔2025〕114号
2	洛市商州区谢塬片区城中村改造项目社会稳定风险评估批复	2025年4月29日

3	建设项目环境影响备案	备案号：202561100200000066
4	关于商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目用地情况说明的复函	商自然资州函（2025）90 号
5	关于商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目初步设计和概算的批复	商州审批发（2025）115 号
6	不动产权证书	陕（2024）商洛市不动产权第 0001938 号

## (六) 绩效目标及指标

本项目已按照财政部以及陕西省财政厅相关要求，编制完成《陕西省政府专项债券项目资金事前绩效评估报告》。报告中，根据《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预〔2021〕61 号)的要求，设定了项目的事前绩效目标，依据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目的事前绩效评估指标进行了评分。

根据本项目《陕西省政府专项债券项目资金事前绩效评估报告》，本项目的建设同时满足必要性、公益性、收益性要求，满足项目投资合规性与项目成熟度要求；项目资金来源可靠且具有到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理；项目债券资金需求规模合理，用途满足专项债项目要求，且项目偿债计划可行，偿债风险点分析全面且防控措施合理可行。并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》打分，综合得分为优秀。综合以上评估结果，报告建议对本项目予以支持。

### 1. 项目总目标

项目 2025 年 12 月开工建设，总建筑面积 51,830 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 38,406 m<sup>2</sup>，其中新建住宅 31,988 m<sup>2</sup>，物业、门卫等其他配套面积 6,418 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 13,424 m<sup>2</sup>，共建设住宅套数 336 套，330

个停车位，容积率 2.52，绿化率 30%，2027 年 3 月建成。

2. 绩效目标指标表

项目名称	商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目			
主管部门	商洛市高铁康养新城建设服务中心			
实施期限	2025 年 4 月—2027 年 3 月			
资金金额 (万元)	实施期资金总额		39088.87	
	其中	资本金	19588.87	
		债券资金	19500	
总体目标	总目标			
	项目 2025 年 12 月开工建设，总建筑面积 51,830 m²，地上建筑面积 38,406 m²，其中新建住宅 31,988 m²，物业、门卫等其他配套面积 6,418 m²，地下建筑面积 13,424 m²，共建设住宅套数 336 套，330 个停车位，2027 年 3 月建成。			
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	征迁户数	174 户
			征迁面积	61,670 m²
			腾空可出让土地	269 亩
			总建筑面积	51,830 m²
			地上建筑面积	38,406 m²
			配套地下室、车库及人防工程	13,424 m²
			建设安置房套数	336 套
			停车位	330 个
		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	债券发行后年度使用率	100%
			债券发行足额还本付息率	100%
			工程开工日期	2025 年 12 月
			工程计划完工日期	2027 年 3 月
		成本指标	项目建设总投资成本	≤39088.87 万元
	效益指标	经济效益指标	项目总投资完成率	≥90%

			债券存续期内项目收益（万元）	48420.00
		社会效益指标	改善改造片区生活环境质量	达成预期目标
		生态效益指标	是否促进生态环境提升	是
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限（年）	≥5
	满意度指标	服务对象满意度指标	周边群众满意度	≥90%

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目概算

#### 1. 估算依据及原则

- （1）国家计委颁发的《投资项目可行性研究指南》（试用版）（2002 年）；
- （2）国家发改委、建设部联合颁发《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（2006 年）；
- （3）《陕西省建筑工程消耗量定额》（2004 年）；
- （4）《陕西省建筑工程价目表》（2009 年）；
- （5）《陕西省安装工程消耗量定额》（2004 年）；
- （6）《陕西省安装工程价目表》（2009 年）；
- （7）《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资〔2012〕241 号）；
- （8）《商洛市人民政府关于印发棚户区改造管理办法的通知》；
- （9）《市政工程投资估算编制办法》（建设部，2007-12-1 及征求意见稿，2019-1）；
- （10）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》；
- （11）《给水排水工程建设项目经济评价细则》；
- （12）《给水排水设计手册（第二版）》（技术经济）；

（13）《市政工程投资估算指标》（第四册排水工程，HGZ47-104-2007）。

## **2. 项目概算总额和分项目安排表**

根据本项目初步设计和概算的批复及申请专项债券情况，本项目工程费用 20009.85 万元，工程建设其他费用 7941.02 万元，征地拆迁与安置费 7637.58 万元，预备费用 3030.17 万元。由于本项目计划发行专项债券，经计算建设期应付债券利息为 450.75 万元，专项债券发行费用 19.5 万元。综上，本项目总投资 39088.87 万元。

表 2-1 • 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			技术经济指标		
		建安工程	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）
—	工程费用	20009.85		20009.85	m <sup>2</sup>	51830	3861
1	1#、2#、3#住宅楼（地上）	9650.47		9650.47	m <sup>2</sup>	31988	3161
1.1	建筑工程	7677.12		7677.12	m <sup>2</sup>	31988	2400
1.2	消防工程	223.92		223.92	m <sup>2</sup>	31988	70
1.3	燃气工程	255.90		255.90	m <sup>2</sup>	31988	80
1.4	给排水工程	223.92		223.92	m <sup>2</sup>	31988	70
1.5	采暖通风工程	255.90		255.90	m <sup>2</sup>	31988	80
1.6	电气照明工程	575.78		575.78	m <sup>2</sup>	31988	180
1.7	弱电布线工程	191.93		191.93	m <sup>2</sup>	31988	60
1.8	电梯工程	246.00		246.00	按照层数，每层 2.0 万元预估		
2	配套用房	2328.51		2328.51	m <sup>2</sup>	6397	3640
2.1	建筑工程	1535.28		1535.28	m <sup>2</sup>	6397	2400
2.2	装修工程	447.79		447.79	m <sup>2</sup>	6397	700
2.3	消防工程	44.78		44.78	m <sup>2</sup>	6397	70

2.4	燃气工程	51.18		51.18	m <sup>2</sup>	6397	80
2.5	给排水工程	44.78		44.78	m <sup>2</sup>	6397	70
2.6	采暖通风工程	51.18		51.18	m <sup>2</sup>	6397	80
2.7	电气照明工程	115.15		115.15	m <sup>2</sup>	6397	180
2.8	弱电布线工程	38.38		38.38	m <sup>2</sup>	6397	60
3	门卫	8.82		8.82	m <sup>2</sup>	21	4200
3.1	门卫	8.82		8.82	m <sup>2</sup>	21	4200
4	车库及地下建筑	7011.67		7011.67	m <sup>2</sup>	13424	5223
4.1	土建工程	4027.20		4027.20	m <sup>2</sup>	13424	3000
4.2	基坑支护	2013.60		2013.60		13424	1500
4.3	消防工程	120.82		120.82	m <sup>2</sup>	13424	90
4.4	给排水工程	53.70		53.70	m <sup>2</sup>	13424	40
4.5	通风排烟工程	241.63		241.63	m <sup>2</sup>	13424	180
4.6	电气照明工程	241.63		241.63	m <sup>2</sup>	13424	180
4.7	弱电布线工程	33.59		33.59	m <sup>2</sup>	13424	25
4.8	高压变配电设备	150.00		150.00	项	1	1500000
4.9	电动车充电桩	49.50		49.50	套	33	15000

4.1	消防泵房设备	80.00		80.00	项	1	800000
5	室外工程	834.38		834.38	m²	10563	790
5.1	景观绿化	138.84		138.84	m²	4628	300
5.2	铺装硬化	178.02		178.02	m²	5934	300
5.3	综合管网	316.89		316.89	m²	10563	300
5.4	室外亮化	63.38		63.38	m²	10563	60
5.5	安防监控	42.25		42.25	m²	10563	40
5.6	室外围墙	40.00		40.00	m	400	1000
5.7	主出入口大门	30.00		30.00	座	1	300000
5.8	次出入口大门	10.00		10.00	座	1	100000
5.9	楼体亮化	15.00		15.00	项	1	150000
6	外网接入工程	176.00		176.00	项	1	1760000
二	工程建设其他费用			7941.02	取费依据		
1	土地出让金			5091.02	亩	23.141	2200000.00
2	可行性研究报告编制费		30.00	30.00	市场价、发改价格[2015]299号		
3	地质勘察费		40.00	40.00	市场价、发改价格[2015]299号		
4	初步设计费		100.00	100.00	市场价、发改价格[2015]299号		



5	施工图设计费		160.00	160.00	市场价、发改价格[2015]299 号
6	工程监理费		340.00	340.00	市场价、发改价格[2015]299 号
7	招标代理服务费		20.00	20.00	市场价、发改价格[2015]299 号
8	施工图审查及专项评估费		140.00	140.00	市场价、发改价格[2015]299 号
9	项目管理费		280.00	280.00	暂估价
10	工程保险费		140.00	140.00	暂估价
11	安全文明施工措施费		1600.00	1600.00	暂估价
三	征地拆迁与安置费用小计			7637.58	
四	预备费			3030.17	
五	建设期应付债券利息			450.75	
六	发行费用			19.5	
项目总投资				39088.87	

表 2-2 • 分年度支出计划表

单位：万元

	项目	小计	2025	2026	2027
1	工程建设费用	20009.85	1006.80	19003.05	0.00
2	工程建设其他费用	7941.02	5441.02	2000.00	500.00
3	征地拆迁与安置费	7637.58	763.76	6873.82	0.00
4	预备费	3030.17	0.00	2424.14	606.03
5	建设期应付债券利息和发行费用	470.25	0.00	324.00	146.25
	支出合计	39088.87	7211.58	30625.01	1252.28

表 2-3 • 2025 年分月度支出计划表

单位：万元

序号	项目	小计	1-10 月	11 月	12 月
1	工程建设费用	1006.80	0.00	0.00	1006.80

2	工程建设其他费用	5441.02	5261.02	20.00	160.00
3	征地拆迁与安置费	763.76	0.00	381.88	381.88
4	预备费	0.00	0.00	0.00	0.00
5	建设期应付债券利息	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	7211.58	5261.02	401.88	1548.68

## **(二) 资金筹措方案**

### **1. 资金筹措原则**

按照党中央、国务院有关精神和要求，根据《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）以及《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等法规和文件精神以及《陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理暂行办法》，支出和设备支出，不得置换项目资本金或偿还与项目有关的其他债务，但偿还已使用的超过项目融资安排约定规模的银行贷款除外，因此，本项目采用发行地方政府专项债券的方式融资遵循以下原则：

#### **（1）满足项目建设需要。**

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

#### **（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，提高资金的使用效益。

### **2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况**

本项目总投资 39088.87 万元，资金来源渠道如下：

(1) 本项目资本金 19588.87 万元，占比 50.11%，通过区级财政配套和实施单位自筹等多方筹措。

(2) 本项目计划发行专项债券 19500 万元，占比 49.89%。

表 2-4 • 项目资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年	占比
1	资本金	19588.87	6611.58	11725.01	1252.28	50.11%
2	专项债债券资金	19500.00	600.00	18900.00	0.00	49.89%
3	合计	39088.87	7211.58	30625.01	1252.28	100%

3. 专项债券的拟发行计划

本项目计划 2025 年发行债券 600 万元，发行期限为 5 年；计划 2026 年发行债券 18900 万元，发行期限为 5 年。

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
2025 年	600	5 年期
2026 年	18900	5 年期
合计	19500	

4. 资金的到位及使用、结余情况

该项目已完成项目立项审批、已取得可行性研究报告批复、初步设计批复、环评意见、稳评备案登记表、建设用地不动产权证等，截止 2025 年 10 月已到位项目资本金 5261.02 万元，全部用于项目建设，无资金结余。剩余项目资本金将于 2025 年落实到位 1350.56 万元，2026 年落实到位 11725.01 万元，2027 年落实到位 1252.28 万元。

2025 年计划发行的 600.00 万元及 2026 年计划发行的 18900.00 万元专项债券将全部用于项目建设。

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (一) 与项目相关的收支情况

##### 1. 与项目有关的收入情况预测

该项目改造完成后，收入来源于腾空土地出让收入，共计48420.00万元。具体为：

##### (1) 腾空土地出让收入

根据高铁生态科创栖谷（高铁新城）片区规划，本项目腾空土地均为商业用地。

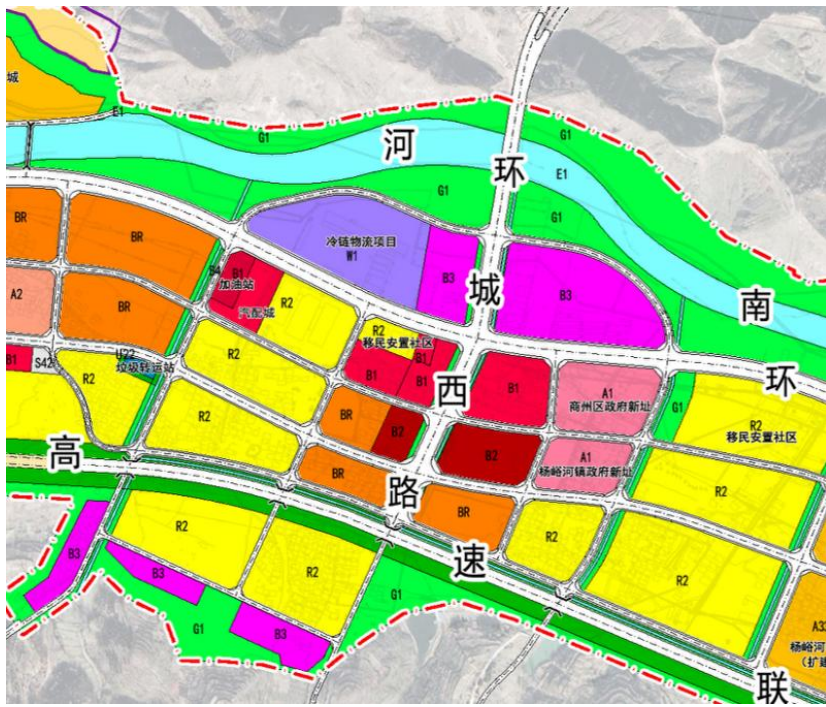


图 3-1 • 项目可出让土地面积规划图（B1\B2\B3 均为商业用地）

经查询中国土地市场网，对商洛市区 2022 年至 2024 年项目所在区域的商业土地出让成交价格进行调查统计，成交均价为 279.88 万元/亩。鉴于近期土地市场行情，根据审慎原则，在参考近年同区域土地成交均价的基础上，确定本项目腾空土地出让价格为 200 万元/亩。项目所在区域 2022-2024 年土地出让情况详见下表。

表 3-1 • 商洛市 2022-2024 年商业土地出让情况表

序号	日期	位置	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	受让 单位
1	2024-12-27	商洛市环城北路中段北侧	7.12	1363.62	191.4	陕西仲盈裕能商贸有限公司
2	2024-12-17	商州区城关街办工农路中段	44.05	16290.89	369.80	商洛市城投建设工程管理有限公司
3	2022-12-16	商州区北新街东延片区	12.63	5129.78	406.32	陕西金疆毓杰房地产有限公司
4	2022-7-8	商州区陈塬街道办事处	21.75	4942.12	227.22	商洛鸿祥嘉苑置业有限公司
5	2022-7-8	商州区大赵峪街道办事处王巷村	5.78	1182.44	204.66	陕西天佳和房地产有限公司
单价平均值					279.88	

按照国土空间规划，剔除路网后的可出让面积为 269 亩，未来 5 年内土地出让节奏预估安排如下：

- 2026 年完成净地整理 30%(约 80 亩)，出让价:200 万元/亩；
- 2027 年出让 20%(约 54 亩)，价格稳定为 200 万元/亩；
- 2028 年出让 20%(约 54 亩)，价格稳定为 200 万元/亩；
- 2029 年年出让 20%(约 54 亩)，价格稳定为 200 万元/亩；
- 2030 年出让剩余 10%(约 27 亩)，价格稳定为 200 万元/亩；

根据《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)、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）等相关政策要求，土地出让收入须计提 10%用于农田水利建设、教育资金等专项用途，计提后收入 48420 万元，详见下表：

表 3-2 • 商业土地收益表

年度	出让面积 (亩)	出让单价(万元 /亩)	计提 10% (万 元)	年度收益(万 元)	累计收益(万 元)
2026	80	200	1600	14400	14400
2027	54	200	1080	9720	24120
2028	54	200	1080	9720	33840
2029	54	200	1080	9720	43560
2030	27	200	540	4860	48420

综上，本项目在债券存续期内腾空土地出让收入约 48420.00 万元。收入明细详见表 3-3。

表 3-3 • 项目收入情况预测表

单位：万元

序号	年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入	48420.00	14400.00	9720.00	9720.00	9720.00	4860.00
1.1	出让价格(万元/ 亩)	/	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.2	出让面积(亩)	/	80.00	54.00	54.00	54.00	27.00
合计		48420.00	14400.00	9720.00	9720.00	9720.00	4860.00

## 2. 与项目相关的支出情况预测

### (1) 职工薪酬福利费

项目定员管理人员 10 人，工资按照 6000.00 元/月，工资福利费按照平均工资的 15% 计算。经测算，本项目债券存续期内职工薪酬福利费支出合计为 496.80 万元。

### (2) 管理费

管理费按照职工薪酬福利费的 20% 计算。

### (3) 其他费用



出于谨慎性考虑，其他费用为运营期不可预见费用支出，为保持日常运营维护，其他费用按上述三项之和的 5%测算。

#### （4）相关税费

本项目相关税费主要为涉及土地出让的耕地占用税、契税、印花税、新增建设用地有偿使用费等税费，按照土地出让收入的 8%考虑。

表 3-4 • 项目支出情况预测表

单位：万元

序号	年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	职工薪酬福利费	496.80	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80
1.1	职工人数		10	10	10	10	10	10
1.2	平均工资(元/月)		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2	管理费	99.36	16.56	16.56	16.56	16.56	16.56	16.56
3	其他费用	119.22	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87	19.87
4	相关税费	3873.60	1152.00	777.60	777.60	777.60	388.80	0.00
4.1	土地相关税费	3873.60	1152.00	777.60	777.60	777.60	388.80	0.00
合计		4588.98	1271.23	896.83	896.83	896.83	508.03	119.23

### 3. 融资活动费用及利息支出

#### ①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 5 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 19.5 万元。

#### ②债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 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 3-5 • 2025-2031 年债券利息支出预测表**

单位：万元

年份	债务利息支出
2026 年	304.50
2027 年	585.00
2028 年	585.00
2029 年	585.00
2030 年	582.00
2031 年	283.50
合计	2925.00

## (二) 资金测算平衡表

表 3-6 • 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	87508.87	7211.58	45025.01	10972.28	9720.00	9720.00	4860.00	0.00
1	业务活动现金流入	48420.00	0.00	14400.00	9720.00	9720.00	9720.00	4860.00	0.00
2	融资活动现金流入	19500.00	600.00	18900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	19500.00	600.00	18900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	19588.87	6611.58	11725.01	1252.28	0.00	0.00	0.00	0.00
4	中省补助	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	65652.10	7211.58	31896.24	2587.86	1481.83	1481.83	1690.03	19302.73
1	业务活动现金流出	4588.98	0.00	1271.23	896.83	896.83	896.83	508.03	119.23
2	项目工程现金流出	38618.62	7211.58	30301.01	1106.03	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	22444.50	0.00	324.00	585.00	585.00	585.00	1182.00	19183.50
3.1	债券发行费用	19.50	0.00	19.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	19500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	18900.00

3.3	支付债券利息	2925.00	0.00	304.50	585.00	585.00	585.00	582.00	283.50
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余		0.00	13128.77	8384.42	8238.17	8238.17	3169.97	-19302.73
四	期初现金		0.00	0.00	13128.77	21513.19	29751.35	37989.52	41159.49
五	期末现金		0.00	13128.77	21513.19	29751.35	37989.52	41159.49	21856.76

说明：

1、按照存续期内预期收入和预期支出测算，本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，按照公式偿债资金覆盖率=（项目运营收入-项目运营支出）/（专项债券本息+存量债务本息+市场化融资本息）=（48420.00-4588.98）/（22425.00+0+0）≈1.95，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.95 倍，还本付息资金有充分保障。

2、债券存续期项目持续产生的可供偿债的净现金流为 43831.02 万元，应偿还的存量债务本息为 0 万元，应偿还的专项债融资本息为 22425.00 万元，应偿还的市场化融资本息 0 万元，项目收益能够完全覆盖其他融资款项的偿还。

### **(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、承建商的施工技术和管理水平等，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. 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。

### **3. 收入变动风险**

收入变动风险是指项目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、陕西省政策调整以及项目自身收益不足等因素影响项目收入，导致偿债能力减弱。

### **4. 支出变动风险**

支出变动风险是指运营支出的不确定性带来的风险。本次项目运营支出变动风险主要是运营支出，本项目在预测过程中收入与支出相抵，所以对项目偿债影响较小。

### **5. 自然风险**

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的建设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、洪水风险等。

### **6. 利率波动风险**

在本专项债券存续期内，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，进而影响项目综合投资收益的平衡。

## **(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。

2.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。

3.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。

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.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.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委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

商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目 2025 年发行债券 600 万元，发行期限为 5 年；计划 2026 年发行债券 18900 万元，发行期限为 5 年。专项债券融资成本按 3% 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	发行金额	发行期限
2025 年	600	5 年期
2026 年	18900	5 年期
合计	19500	

## (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

商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券计划 2025 年发 5 年期记账式固定利率付息债，债券发行总额 600 万元，发行面值 100 元；计划 2026 年发 5 年期记账式固定利率付息债，债券发行总额 18900 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**

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自有资金中安排支付，已经在项目资本金中考虑。

## **(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. 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“商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。