

安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期） 专项债券实施方案

主管部门：安康市住房和城乡建设局

财政部门：安康市财政局

实施单位：安康中心城市建设投资开发有限公司

编制日期：二零二五年十月



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
1、项目名称	1
2、建设内容	1
3、实施单位概况	1
4、建成后效果及影响	1
(二) 项目实施情况	2
(三) 投资效益分析	4
1、投资分析	4
2、社会效益分析	4
3、经济收益分析	4
(四) 项目立项、批复情况	4
(五) 项目实施绩效目标及指标	5
二、项目投资概算及资金筹措方案	7
(一) 项目概算	7
1、编制依据及原则	7
2、项目估算	8
(二) 资金筹措方案	9
1、资金筹措原则	9
2、资金筹措计划	10
3、专项债券的拟发行计划	10
4、已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况	10
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	10
(一) 项目预期收入测算	11
1、土地出让收入	11
2、地下停车位出售收入	13
(二) 项目预期支出测算	15
1、项目建设成本	15
2、项目经营成本	15
3、发行费	16
4、债券利息	16
(三) 资金测算平衡表	17
(四) 其他需要说明的事项	19
四、项目风险评估及控制措施	19
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	19

1.工期变化产生的风险	19
2.项目投资的变化产生的风险	19
3.工程事故产生的风险	19
4.收入变动风险	19
5.支出变动风险	20
6.自然风险	20
7.利率波动风险	20
8.财务风险	20
9.管理运营风险	20
10.社会风险	20
(二) 主要风险控制措施	20
五、债券发行方案	22
(一) 发行依据	22
1、发行主体资格	22
2、地方政府债务限额管理	22
3、地方政府债务预算管理	23
4、建立地方政府债务应急处置机制	23
(三) 发行场所	24
(五) 时间安排	24
(六) 上市安排	24
(七) 兑付安排	24
(八) 发行费	24
(九) 招投标	24
1、招标方式	24
2、标位限定	24
3、参与机构	25
4、招标系统	25
(十) 分销	25
(十一) 发行款缴纳	25
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	26
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	26
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露	26
(五) 每期债券存续期内定期披露内容	26
(六) 每期债券存续期内随时披露内容	26

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）

2、建设内容

本项目主要建设内容包括拆迁和安置两部分，拆迁范围涉及两个地块共 69.7 亩，拆迁房屋共 787 套，拆迁建筑面积共 44770 m²（包含住宅建筑面积 40089m²，公有房屋建筑面积 4681 m²）。

项目安置套数 787 套，主要为实物安置方式。

3、实施单位概况

本项目实施单位为安康中心城市建设投资开发有限公司，公司成立于 2001 年 11 月 23 日，注册地位于陕西省安康市高新技术产业开发区创新创业中心 A 栋 15、16 层，法定代表人为王贤良。经营范围包括政府授权的土地开发经营；城市国有资产的经营开发；建设项目的投资融资；承担政府的城市基础设施和公益性项目的建设，房地产（叁级资质）的开发与经营；市政工程、建筑安装工程及环境工程的施工。

4、建成后效果及影响

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。实施好这一重大民生工程，关系经济社会发展全局，惠及广大人民群众。安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）是安康中心城区“十四五”时期保障和改善民生的重点工程，对改善困难群众居住条件、拉动投资和消费需求，带动相关产业发展，推进

以人为核心的新型城市化建设和不断改善民生需求具有重要作用和积极影响。

（二）项目实施情况

1、建设地址

项目建设地点位于安康市汉滨区江北街道，车站路以西、景泰新居以南。

2、建设状态：在建项目

3、建设工期：2024 年 1 月-2026 年 12 月



图 1-1 项目拆迁范围图（地块一）

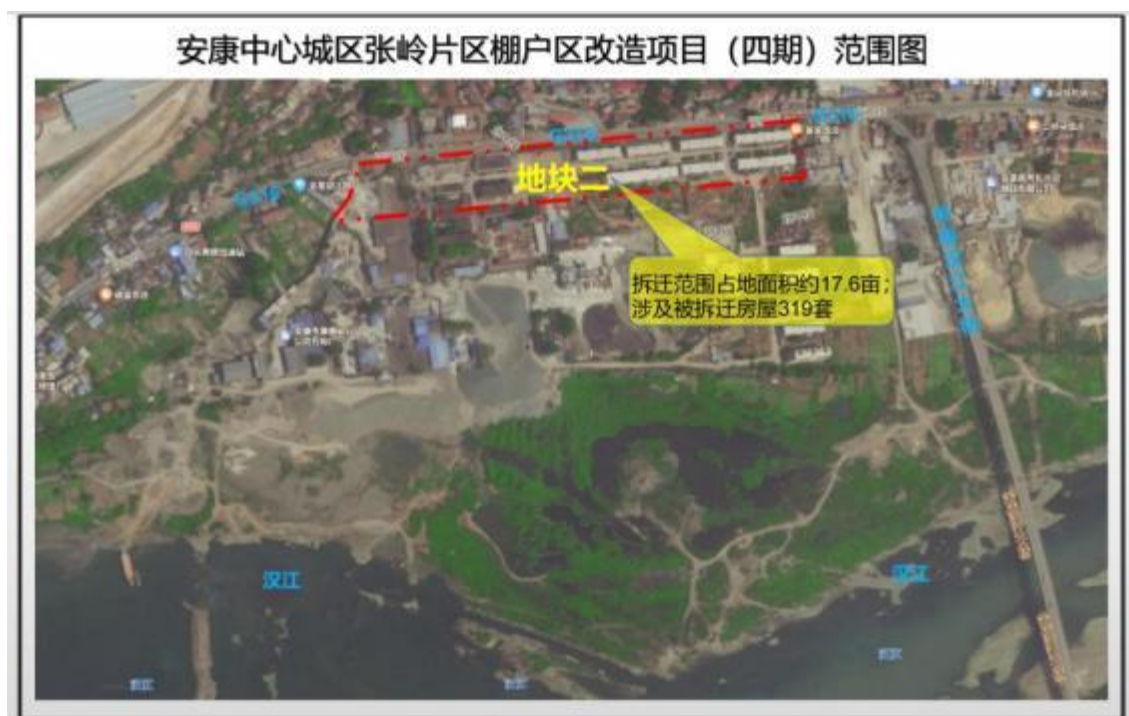


图 1-2 项目拆迁范围图（地块二）



图 1-3 项目效果图

5、项目进展

目前，该项目已列入陕西省 2023 年棚户区改造计划内，项目于 2023 年 10 月启动征地拆迁工作，截止 2024 年末已全面完成征地拆迁工作。新建安置区计划于 2026 年 12 月竣工交付使用。

（三）投资效益分析

1、投资分析

根据项目可研报告批复文件，核定项目估算总投资 28100.00 万元，其中建安工程费用 14816.65 万元，拆迁费 9476.63 万元，工程建设其他费用 2232.27 万元，基本预备费 792.45 万元，财务费用 782 万元。

2、社会效益分析

项目的实施，将极大改善棚户区居民的居住环境，使原棚户村民从破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。这不仅改善了中低收入和困难群体的居住环境，圆上他们的“住房梦”，而且提升了城市的整体形象。同时，对于土地资源有限的张岭片区来说，集约高效利用土地资源，显得尤为重要，腾空后的土地用于安康中心城区城市建设，不仅能为当地政府带来一定程度的经济收益，还可以实现集约用地的目标。因此，项目社会效益显著。

3、经济收益分析

项目建设后的直接收入主要为土地出让收入、停车位收入、配套商业出售收入等。同时，通过项目的实施，有助于改善棚户区中低收入群体的住房条件，使得周边基础设施进一步完善，同时，还能通过拆迁安置补偿，使片区内村民群众得到更多的实惠，进而提高其居住条件和生活质量。对于拉动投资、促进消费需求，带动相关产业发展等方面具有积极的促进作用。

（四）项目立项、批复情况

表 1-2 项目批复情况一览表

序号	批复文件	文号	备注
1	陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅关于下达《2023 年公租房、城镇棚户区改造和租赁补贴发放计划》的通知	陕建发【2023】1197 号	

2	安康市发展和改革委员会关于《安康中心城区张岭片区棚户区改造（四期）项目建议书》的批复	安发改投资【2023】340号	
3	安康市发展和改革委员会关于《安康中心城区张岭片区棚户区改造项目(四期)可行性研究报告》的批复	安发改投资【2023】572号	
4	安康市自然资源局关于不予出具安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）用地预审与选址意见书的函	安自然资函【2023】47号	
5	建设项目环境影响登记表	备案号 202361090200000034	
6	中共安康市委政法委员会关于对《安康中心城区张岭片区棚户区改造项目(四期)社会稳定风险评估报告》备案的函	安政法函【2023】16号	
7	建设用地规划许可证	地字第 610924201900006	
8	建设工程规划许可证	建字第 6109242020000007	
9	施工许可证	2020-43	
10	不动产权	陕（2019）安康市不动产权第 0002790号	

（五）项目实施绩效目标及指标

根据《财政部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）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）等文件的要求，拟申请政府专项债券支持的项目都要开展事前绩效评估。

根据该项目《陕西省政府专项债券项目资金事前绩效评估报告》的结论：“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；项目绩效目标总体设置合理”。经综合评估，该项目的建设对改善棚户区居民的居住环境、提升城市的整体形象等方面均具有积极的促进作用。根据项目资金事前绩效评估标准，本项目事前绩效评估财政打分

为 95 分，评定级别为“优”，评估结果为“予以支持”。

依据事前绩效评价和项目前期工作的情况，并结合项目可行性研究阶段要求，充分考虑项目下一步实施的具体问题，并对项目建成后的绩效指标做进一步更新和调整，具体的绩效指标详见下表。

表 1-3 项目绩效目标表

项目名称	安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）				
主管部门	安康市住房和城乡建设局		实施期限	2024 年 1 月-2026 年 12 月	
资金金额 （万元）	实施期资金总额		28100.00		
	其中：财政配套资金		11100.00		
	地方专项债券资金		17000.00万元（其中2025年发行1000万元，2026年发行16000万元		
总体目标	实施期总目标				
	进一步促进和改善张岭片区群众居住条件，推动片区基础设施和公共服务设施建设水平不断提高；按期完成项目房屋征收和补偿工作并妥善安置被拆迁群众（涉及 787 套房屋 2610 人）。新建安置区规划总建筑面积 24053 m²，建成安置房屋 472 套，腾空土地 69.7 亩，推动区域土地高效集约利用，提升城市形象，改善人居环境。				
项目绩效 指标	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	项目拆迁范围占地面积（亩）	69.7	
			拆迁总建筑面积（m²）	44770	涉及 787 套， 2610 人
			实物安置住宅建筑面积（m²）	24053	
		质量指标	工程验收合格率（%）	100	
			资本金到位率（%）	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	
			按规定及时、规范披露信息程度（%）	100	
			及时足额还本付	100	

			息程度（%）		
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	≤10	
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目累计收入（亿元）	>3	
			债券存续期内项目累计净收益（亿元）	>1	
		社会效益指标	受益人数（人）	2610	
			带动就业（人）	>100	
		生态效益指标	新增绿地面积（m ² ）	9100	
			充电桩数量（个）	>38	
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限（年）	70	
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	居住人群满意度（%）	≥98	
			社会公众满意度（%）	≥96	

二、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目概算

1、编制依据及原则

- （1）《陕西省建设工程造价管理办法》（陕西省人民政府令 第 133 号）；
- （2）《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）；
- （3）《陕西省建设工程工程量清单计价规则2009》；
- （4）《陕西省建筑工程概算定额》（2010 版）；
- （5）《陕西省建筑安装工程概算定额》（2015 版）；
- （6）《陕西省建设工程其他费用定额》陕发改投资[2012]241 号文；
- （7）人工单价：按照陕建发[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》调整；

（8）税率：按照陕建发[2019]45 号《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》调整；

（9）材料价格：参考《陕西省工程造价管理信息》，部分材料及设备参考市场价。

2、项目估算

根据项目可行性研究报告批复文件，本项目的估算总投资为 28100 万元，其中建安工程费用 14816.65 万元，拆迁费 9476.63 万元，工程建设其他费用 2232.27 万元，基本预备费 792.45 万元，财务费用 782.00 万元，具体详见表 2-1。

表 2-1 项目投资估算明细表

费用名称	工程内容	费用金额（万元）
一、建安工程费		14816.65
1、安置住宅用房	24053（m ² ）	13469.68
2、安置区内配套基础设施		1346.97
二、拆迁费		9476.63
三、工程建设其他费用		2232.27
1、土地费用	12（亩）	1200.00
2、项目建设管理费		212.20
3、前期咨询费		12.00
4、勘察设计费		418.88
5、建设监理费		242.24
6、工程量清单及计价编制费		41.53
7、技术经济评估审查费		44.00
8、施工图审查费		20.92
9、风险评估费		8.00
10、招标代理服务费等		32.50
四、基本预备费		792.45
五、财务费用		782.00
六、合计		28100.00

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2024 年	2025 年	2026 年
一	建安工程费	14816.65	0.00	594.15	14222.50
二	拆迁费	9476.63	4738.32	4738.32	
三	工程建设其他费用	2232.27	446.45	116.14	1669.68
四	基本预备费	792.45	22.32	525.52	244.61
五	财务费用	782.00	0.00	17.00	765.00
	合计	28100.00	5207.09	5991.12	16901.79

表 2-3 2025 年月度建设投资支出计划表

单位：万元

序号	支出内容	小计	2025 年					
			1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
1	建安工程费	594.15	29.71	29.71	29.42	29.42	29.42	29.42
2	拆迁费	4738.32	947.66	947.66	1421.49	1421.49		
3	工程建设其它费	116.14	5.81	5.81	11.61	11.61	11.61	11.61
4	基本预备费	525.52	31.28	31.28	12.55	12.55	62.55	62.55
	合 计	5974.12	1014.46	1014.46	1475.07	1475.07	103.58	103.58
序号	支出内容	小计	2025 年					
			7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	建安工程费	29.42	29.42	29.42	59.42	109.97	159.4	
2	拆迁费							
3	工程建设其它费	11.61	11.61	11.61	11.61	5.81	5.81	
4	基本预备费	62.55	62.55	62.55	62.55	31.28	31.28	
	合 计	103.58	103.58	103.58	133.58	147.06	196.49	

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）满足项目投资资金需求。筹措不足，会影响项目投资活动的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

（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投资活动的需要，而本项目投资活动又以要求项目总收益可覆盖总成本支出为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利率、年限、各类资金来源比例等因素。

2、资金筹措计划

本项目总投资为 28100 万元，资金筹措方案如下：

（1）申请发行专项债券 17000 万元，其中2025年发行1000万元，2026年发行16000万元， 占总投资的 60.50%；（2）财政配套11100 万元， 占总投资的 39.50%。

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	财政配套	11100.00	5207.09	5391.12	501.79
2	专项债券	17000.00	0	1000	16000
3	合计	28100.00	5207.09	6391.12	16501.79

根据以上资金筹措方案，本项目的资本金需求为 11100 万元，由财政配套解决，资金将随着项目的进度逐步到位。

3、专项债券的拟发行计划

本项目申请发债的金额为 17000.00 万元，其中2025年计划发行1000万元，发行期限为 7 年期；2026年计划发行16000万元，发行期限为7年期。

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	1000.00	7 年期
2026年	16000.00	7年期

4、已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

项目前期手续已全部办理完成，已于 2025年 1 月开工，已完成投资约 1000 万元，项目剩余所需资金将随着项目的进程逐步到位。

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

本项目的预期收入来源主要包括土地出让收入、地下停车位出售收入、商铺出售收入，具体的业务活动收入预测如下：

1、土地出让收入

（1）土地出让计划

本项目拆迁前总占地面积为 69.7 亩，根据安康中心城区总体规划和土地利用相关规划，本项目拆迁整理后腾空可出让土地为 69.7 亩，土地规划用途为普通商品住房用地。

表 3-1 土地出让计划表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	住宅用地（亩）	69.7	20		20		29.7

（2）土地出让价格

根据安康市中心城区近几年土地供应情况，2022 年~2024 年住宅用地的土地出让平均价格约为 200 万元/亩。具体调研情况如下表所示。

表 3-2 安康市中心城区 2022 年~2024 年住宅用地出让情况一览表

交易时间	土地性质	位置	出让面积 （亩）	成交价格	地价	平均地价
				（万元）	（万元/亩）	（万元/亩）
2024 年	普通商品住房用地	316 国道 南侧、高新 二路东侧	36.35	9102	250.38	229
	普通商品住房用地	新时代大 道南侧、高 新六路东 侧	119.53	28737	240.42	
	普通商品住房用地	新时代大 道南侧、高 新大道西 侧	108.15	26008	240.47	
	普通商品住房用地	316 国道 南侧、高新 二路东侧	41.71	9150	219.39	
	普通商品住房用地	秦岭大道 西侧	161.85	32376	200.04	

	普通商品 住房用地	创新一路 南侧	138.22	27655	200.08	
	普通商品 住房用地	高井路东 侧，汉滨区 新城办高 井村 2、3 组范围	27.35	6957.8	254.35	
2023 年	普通商品 住房用地	安康高新 区高新大 道西侧	216.74	39114	180.47	210.64
	普通商品 住房用地	高新七路 东侧，新时 代大道北 侧	34.21	5495	160.61	
	普通商品 住房用地	316 国道 南侧、高新 四路西侧	107.24	25815	240.73	
	普通商品 住房用地	新城办心 石村境内	35.88	8000	222.96	
	普通商品 住房用地	新城办心 石村境内	51.60	12300	238.37	
	普通商品 住房用地	316 国道 东侧、高新 大道西侧	69.21	15278	220.73	
2022 年	普通商品 住房用地	创新二路 南段、花园 大道北段 东侧	15.46	2345.00	151.67	160.5
	普通商品 住房用地	316 国道 北侧	37.32	6178.00	165.55	
	普通商品 住房用地	高新七路 东侧、阳安 铁路南侧	2.16	313.00	144.62	
	普通商品 住房用地	高新联合 村	94.75	15655.00	165.23	
	普通商品 住房用地	高新大道 西侧、河东 路北侧	47.29	8296.00	175.43	

通过安康市中心城区近年来的土地价格进行测算，土地平均价格及增长率如下表：

表 3-3 土地价格增长率测算表

单位：万元/亩

年度	2022 年	2023 年	2024 年
均价	160.5	210.64	229
较上一年价格增长率		31.24%	8.72%

根据上表，可以看出近 3 年土地出让价格波动幅度较大，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素和多年平均增长幅度，根据审慎保守原则，出让价格增长率取 10%，结合当前市场土地实际交易情况，封顶280万元/亩。则初步预测 2027年商住用地土地出让价格约为 280 万元/亩。

（3）土地出让收入

通过以上分析测算，用于本项目可开发出让土地的预期出让收入约为 19516 万元，结合项目实际情况，政府计提 10%后作为本项目收入，故本项目收入为 17564.40万元。

2、地下停车位出售收入

近几年，安康市车位销售价格基本处于稳定水平，本项目安置区配建车位 400 个，目前市场上新建小区配建的停车位平均出让价格为 11 万元/个，根据保守性原则，本项目按照 10 万元/个计算。出售时间为 2027 年—2029 年每年出售 100 个，2030 年和 2031 年每年出售 50 个，故本项目收入为4000万元。

3、商铺出售收入

参考安康市近几年商铺出售情况，商铺出售均价为 1.7 万元/m²，根据谨慎性原则，本项目商铺出售价格按 1.5 万元/m²进行预测。

本项目商铺可出售面积共计 4600 m²，其中 2027 年销售 1200 m²，2028 年销售 1000 m²，2029 年销售 1000 m²，2030 年销售 800 m²，2031 年销售 600 m²。故本项目收入为6900万元。

经以上合计，则债券存续期内项目的总收入共计 28464.40万元。

表 3-4

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	年份/负荷率					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入	17564.40	5040.00	0.00	5040.00	0.00	7484.40	0.00
1.1	住宅用地出让收入	19516.00	5600.00	0.00	5600.00	0.00	8316.00	0.00
	出让面积（亩）	69.70	20.00		20.00		29.70	
	出让单价（万元/亩）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
1.2	扣除政府性计提后土地收入（政府计提 10%）	17564.40	5040.00	0.00	5040.00	0.00	7484.40	0.00
2	地下停车位销售收入	4000.00	1000.00	1000.00	1000.00	500.00	500.00	0.00
	车位数量（个）	400	100	100	100	50	50	
	出让单价（万元/个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
3	商铺出售收入	6900.00	1800.00	1500.00	1500.00	1200.00	900.00	0.00
	出售面积（m ² ）	4600.00	1200	1000	1000	800	600	
	出让单价（万元/m ² ）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
	合计	28464.40	7840.00	2500.00	7540.00	1700.00	8884.40	0.00

（二）项目预期支出测算

1、项目建设成本

本项目的实际建设成本（不含建设期融资成本）为 27318.00 万元，具体分年度投资计划见表 3-5。

表 3-5 项目建设成本分年度投资计划表 单位：万元

序号	项目	小计	2024 年	2025 年	2026 年
一	建安工程费	14816.65	0.00	594.15	14222.50
二	拆迁费	9476.63	4738.32	4738.32	
三	工程建设其他费用	2232.27	446.45	116.14	1669.68
四	基本预备费	792.45	22.32	525.52	244.61
五	财务费用	782.00	0.00	17.00	765.00
	合计	28100.00	5207.09	5991.12	16901.79

2、项目经营成本

本项目建成运营后的运营成本主要包括人员的工资和相关税费等。

①人员的工资：本项目运营后的劳动定员暂定 5 人，年工资每人按 5 万元标准。

②相关税费：根据我国最新的增值税政策，销售不动产的增值税税率为 9%，城市维护建设税为 7%，教育费附加为 5%（含地方教育费附加）；印花税税率为 0.05%。

因此，测算出本项目在债券存续期内的经营成本约为 1234.70 万元。

表 3-6 项目经营成本测算表

单位：万元

序号	名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	运营成本	125.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	0.00
1	工资及福利费	125.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
二	税费	1109.70	285.39	252.00	255.15	171.36	145.80	0.00
1	增值税	981.00	252.00	225.00	225.00	153.00	126.00	0.00

2	城市维护建设税	68.67	17.64	15.75	15.75	10.71	8.82	0.00
3	教育费及附加	49.05	12.60	11.25	11.25	7.65	6.30	0.00
4	印花税	10.98	3.15	0.00	3.15	0.00	4.68	0.00
	合计	1234.70	310.39	277.00	280.15	196.36	170.80	0.00

3、发行费

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，预计本次债券发行费用为 17 万元，其中 2025 年申请发行 7 年期专项债券 1000 万元，发行费 0.90 万元；2026 年申请发行 7 年期专项债券 16000 万元，发行费 16.10 万元。

4、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，7 年期按照每年支付一次利息。本项目债券利息支出预测如下表：

表 3-7 2026-2032 年债券利息支出预测表

年 份	债券利息支出（万元）
2026 年	30
2027 年	510
2028 年	510
2029 年	510
2030 年	510
2031 年	510
2032 年	510
2033 年	480
合计	3570

（三）资金测算平衡表

本项目的收支资金平衡测算详见表 3-8。

表 3-8 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	56564.4	5207.09	6391.12	16501.79	7840	2500	7540	1700	8884.4	0	0
1	业务活动 现金流入	28464.4	0	0	0	7840	2500	7540	1700	8884.4	0	0
1.1	土地出让 收入	17564.4	0	0	0	5040	0	5040	0	7484.4	0	0
1.2	地下停车 位销售收 入	4000	0	0	0	1000	1000	1000	500	500	0	0
1.3	商铺出售 收入	6900	0	0	0	1800	1500	1500	1200	900	0	0
2	融资活动 现金流入	17000	0	1000	16000	0	0	0	0	0	0	0
2.1	债券融资 款	17000	0	1000	16000	0	0	0	0	0	0	0
2.2	银行贷款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	资本金投 入	11100	5207.09	5491.12	401.79	0	0	0	0	0	0	0
二	现金流出	49889.7	5207.09	5975.02	16932.89	820.39	787	790.15	706.36	680.8	1510	16480
1	业务活动 现金流出	1234.7	0	0	0	310.39	277	280.15	196.36	170.8	0	0
1.1	运营成本 现金流出	125	0	0	0	25	25	25	25	25	0	0

安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）专项债券实施方案

1.2	税费	1109.7	0	0	0	285.39	252	255.15	171.36	145.8	0	0
2	固定资产投资现金流出	28068	5207.09	5974.12	16886.79	0	0	0	0	0	0	0
3	融资活动现金流出	20587	0	0.9	46.1	510	510	510	510	510	1510	16480
3.1	债券发行费用	17	0	0.9	16.1	0	0	0	0	0	0	0
3.2	偿还债券本金	17000	0	0	0	0	0	0	0		1000	16000
3.3	支付债券利息	3570	0	0	30	510	510	510	510	510	510	480
3.4	偿还银行贷款本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.5	支付银行贷款利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	当期现金结余											
1	期初现金		0	0	0	0	7019.61	8732.61	15482.46	16476.1	24679.7	23169.7
2	期内变动	6689.7	0	0	0	7019.61	1713	6749.85	993.64	8203.6	-1510	-16480
3	期末现金		0	0	0	7019.61	8732.61	15482.46	16476.1	24679.7	23169.7	6689.7

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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 **1.36**倍，还本付息资金有充分保障。

（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，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，如拆迁征地补偿的工作难度、勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。

由于本项目投资额较大，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

本项目总投资估算是根据项目可研报告批复核定，在实施过程中投资有可能发生一定的变动，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，曾有其他城市的保障房项目在施工中发生的事故造成了较大的影响和损失，因此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完成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、陕西省政策调整以及项目土地出让价格、土拍市场等因素发生变化，进而影响项目直接或间接收入，达不到预期时有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造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：冰雹等自然灾害风险、火灾风险、洪水风险等。

7.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。

8.财务风险

在项目建设过程中，有可能会因市场变动而出现的施工所需原材料价格上涨，这将使得施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目进度，以及项目期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

9.管理运营风险

管理运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、运营风险、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，从而给项目带来损失的可能性。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。

（二）主要风险控制措施

1.加强宣传，做到和谐征地。深入到搬迁户家中，耐心细致的给群众讲政策，

充分尊重被征地拆迁人的知情权，使住户了解拆迁政策、理解拆迁意义，自觉支持并配合征地拆迁工作。

2.加强施工过程管理与监督，控制固定资产投资有效使用，降低工程风险，选择信誉好、施工能力强、管理能力强的施工单位，履行正规的工程承包手续，适当收取工程质量保证金，确保工程项目在规定时间内保质保量完成。

3.深化安置区初步设计、施工图阶段设计方案，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。

4.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，以达到抵御风险的目的。

5.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势难以预测。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

6.做好市场调查，掌握更多的市场信息，获得有关项目周边环境、交通区位、基础设施配套对土拍价格和商业出售价格的影响因素，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，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。

7.加强对经费支出的管理，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.项目存续期间及时制定防范自然灾害风险预案，密切关注项目周边环境，根据防范预案，及时响应突发事件，确保项目顺利实施。

9.按照债券发行期限和额度，在项目区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。

10.重视并严格审查项目造价前期工作和施工图预算，保证预算准确性；重视设计方案的优化与对比，保证投资科学合理。

11.良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”

的理念，吸取国内外成功理念和优秀的管理模式，提高居住片区公共服务水平和保障住房覆盖范围，有效地减少运营费用、进而降低并控制风险。

12.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。

13.对于项目选址布局、最新进展和建设目标，应及时向周边群众公示，积极听取群众意见。对建设项目环境影响评价进行公众参与信息公示，使项目建设可能影响区域内的公众对项目建设情况有所了解，并通过公示了解社会公众对本项目的态度和建议，接受社会公众的监督，尽早化解群众误解所引起的社会稳定风险。

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。

《地方政府专项债券预算管理办法》（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。

《地方政府专项债券预算管理办法》（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券限额内，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，提出分地区专项债券限额及当年新增专项债券限额方案，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券务限额内统筹安排，包括当年新增专项债券务限额、上年末专项债券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。

《地方政府专项债券务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债券务收入、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

安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）2025年申请发行7年期专项债券1000万元专项债券融资成本按3%估算，2026年申请发行7年期专项债券16000万元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	1000.00	7 年期
2026年	16000.00	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。

（三）品种和数量安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）

专项债券计划 2025 年发行 7 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 1000 万元，发行面值 100 元；专项债券计划 2026年发行 7 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额16000 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

利息按一年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费

债券发行手续费为承销面值的 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、项目施工/运营最新情况说明。
- 3、“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“安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）专项债券项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。