

2025 年三原县西关片区棚改项目专项债 券实施方案

主管部门：三原高新技术产业开发区管理委员会

财政部门：三原县财政局

实施单位：三原高新建设开发有限责任公司

编制时间：二〇二五年三月

目 录

一、 项目基本情况.....2

（一） 项目总体情况介绍.....2

（二） 项目实施的具体方案.....4

（三） 经济社会环境效益分析.....8

（四） 项目立项、批复情况.....10

（五） 项目实施绩效目标.....10

（六） 项目运营主体基本情况.....12

二、 项目投资估算及资金筹措方案.....12

（一） 项目概算.....12

（二） 资金筹措方案.....18

三、 项目预期收益、成本、融资平衡情况.....19

（一） 与项目相关的收支情况.....19

（二） 资金测算平衡表.....24

（三） 其他需要说明的事项.....26

四、 项目风险评估及控制措施.....26

（一） 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....26

（二） 主要风险控制措施.....28

五、 债券发行方案.....29

（一） 发行依据.....29

（二） 发行计划.....30

（三） 发行场所.....30

（四） 品种和数量.....31

（五） 时间安排.....31

（六） 上市安排.....31

（七） 兑付安排.....31

（八） 发行费用.....31

（九） 招投标.....31

（十） 分销.....32

（十一） 发行款缴纳.....32

六、 信息披露计划.....32

（一） 每期债券发行日五个工作日之前披露.....32

（二） 每期债券发行结束当日披露.....33

（三） 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露.....33

（四） 每期债券存续期内定期披露内容.....33

（五） 每期债券存续期内随时披露内容.....33

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。2022 年 9 月，国务院公报《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》中指出加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围。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。

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。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。本次发行保障性安居工程领域专项债券（以下简称“专项债券”），是在遵循市场规则的基础上，积极探索保障性安居工程领域资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息的资金来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，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）项目总体情况介绍

1.项目概况

三原县，隶属于陕西省咸阳市，位于咸阳市北部，东与西安市临潼区、阎良区和渭南市富平县相连，南与西安市高陵区接壤，西邻泾阳县、淳化县，北靠铜川市新区、耀州区，区域面积 576.9 平方千米。截至 2022 年 10 月，三原县辖 1 个街道、9 个镇。2022 年，三原县常住人口 34.74 万人。

2.项目必要性及可行性

（1）项目的建设有利于城市建设提升城市品质

棚户区是城市发展的阶段性产物，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮破旧的棚户区形成了鲜明的对比，反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改变了城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住境的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件较差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在三原县西关片区棚改项目改造中，必将使三原县西关片区城市面貌发生重大的变化，为城市建设奠定基础，有利于提升三原县环境形象和城市品位。

（2）项目建设是改善棚户区居民生活的迫切需要，有利于缓解贫富差别、维护社会和谐稳定

随着三原县经济社会的全面迅速发展，人民生活水平普遍提高，高收入人群不断增多。相比之下，西关片区现有居民，多为低保户，在维持生活现状外，根本没有经济实力购买城区周围的商品房。实施三原县西关片区棚改项目，首先惠及的是广大棚户区居民，采取各种拆迁安置办法，将他们从棚户区解放出来，拆迁补偿结合相应的政策补助，能很好的改善、解决棚户区居民的居住问题。解决困难群众的住房困难，搬离棚户区、住上新楼房，是他们强烈的愿望，甚至是几代人的期盼。

实施三原县西关片区棚改项目，既是一项政治任务，也是一项实现公平正义的光荣任务，充分体现了相关部门的政策文件精神，给中低收入家庭参与社会资源分配创造了一条实现公平的途径，可使中低收入家庭在不影响生活水平的前提下实现安居乐业。有利于帮助棚户区困难群众改善住房条件，提高生活质量，使他们得到更多实惠，感受到党和政府的温暖，从根本上解决中低收入家庭的居住问题，消除社会不安定因素，维护社会稳定和谐。

（3）项目建设有利于促进社会经济增长

当前宏观经济正在恢复增长，棚户区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。从一定意义上说，三原县西关片区棚改项目不仅是一项民生工程，而且事关地方经济的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。

（4）项目建设是集约利用土地，促进城市健康发展的重要举措

城市建设发展离不开土地，但是我国的基本国情决定城市建设不能走粗放式的发展道路，只能采用集约、节约的模式。因此最大限度的利用好城市的每一寸土地，是城市管理者 and 建设者的重要使命。棚户区由于历史原因其内部建设的建筑多为低层和多层建筑，导致土地利用效率低，这与我国城市建设集约、节约利用土地的总体思路相悖。

实施三原县西关片区棚改项目，可以实现城市土地的最大化利用。同时通过改造，可以腾退出部分建设用地用于开发建设，从而盘活了城市存量土地，间接的减少了新增建设用地，是保护耕地的一项重要举措。

综上所述，本项目的建设是为了解决西关片区棚户区的危房、旧房改造，完善基础设施配套，提升区域整体环境，促进社会和谐，推动区域社会经济协调发展而提出的，项目建设符合国家及地方建设政策方针，无论是经济效益、社会效益、生态效益于国于民均意义重大，因此本项目的建设是必要的，是可行的。

3.项目所在位置（卫星图）

项目选址位于咸阳市三原县，总占地约 313.22 亩(包含地块一和地块二)。地块一东至西二路(规划路)，西至创新大道北段，南至西关西路，北至西渠岸路，占地面积约 146.36 亩；地块二东至创新大道北段，西至 211 国道，南至西关西路，北至西渠岸路，占地面积约 166.86 亩。项目区位图如下图 1-1 所示。



图 1-1 项目所在区位图

(二) 项目实施的具体方案

1.项目名称

三原县西关片区棚改项目

2.项目建设规模及内容

根据《三原县行政审批服务局关于三原县西关片区棚改项目可行性研究报告的批复》三行审投(2023)50 号，本项目建设内容为：

三原县西关片区棚改项目总用地面积约 30000 m²(45 亩)，地上总建筑面积为 102453.83 m²，主要建设 7 幢住宅楼及配套，地下建筑面积约为 28330 m²，主要建设地下车库及附属设施。

3.项目主管部门

本项目主管部门是三原高新技术产业开发区管理委员会。

部门职责：

根据全县经济社会发展总体规划，编制规划范围内经济与社会发展总体规划和发展

计划，报县政府批准后组织实施；依据三原县城市建设总体规划，编制规划范围内城市建设总体规划和详细规划，负责规划范围内各类建设以及各项基础设施和公共设施的管理工作；会同县级有关部门编制国土空间利用规划，负责规划范围内国土空间的利用开发管理和土地使用权的出让、转让，按程序报批后组织实施；负责编制规划范围内产业发展规划及项目引进、审批与管理；协调组织规划范围内重大科技攻关和产业化项目，推力科技创新；负责制定规划范围内的开发建设、招商引资、人才引进有关政策规定并组织实施；负责规划范围内应急管理工作，特别是安全生产管理工作，承担生产经营单位安全生产状况的日常管理，协助政府有关部门依法履行安全生产监督管理职责。

4.项目实施单位

本项目主管部门是三原高新建设开发有限责任公司。

部门职责：

三原高新建设开发有限责任公司成立于 2015 年 11 月 17 日，注册地位于陕西省咸阳市三原县重化工业园冶金大道东段，法定代表人为段宝利。经营范围包括房地产开发与销售。（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）三原高新建设开发有限责任公司对外投资 6 家公司。

5.项目建设期

本项目建设期为 2023 年 8 月—2027 年 7 月。

6.项目总投资

项目总投资概算为 91,460.85 万元，其中工程费用 50,950.77 万元，工程建设其他费 35,092.22 万元，预备费 5,417.86 万元。

7.项目进展情况

截止目前，项目已获得项目建议书批复、可研批复、初设批复、土地出让计划、棚户区改造计划、项目用地性质规划意见、无需办理环评的情况说明、稳评、土地证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、中标通知书、施工许可证、国有建设用地使用权出让合同等手续。

8.项目建设方案

8.1 建筑分类、耐火等级

1、建筑分类:I 类高层住宅建筑;

2、耐火等级:一级;

3、汽车库分类:III类;耐火等级:一级;

4、建筑内墙体和吊顶的燃烧性能和耐火极限(材料未注明者均为不燃性):(1)防火墙,采用 250 厚加气混凝土砌块,耐火极限为 $8.0h > 3.0h$ (限值)。(2)承重外墙,采用 250 厚加气混凝土砌块,其耐火极限为 $8.0h > 1.0h$ (限值)。(3)楼梯间和前室的墙、电梯井的墙,采用 200 厚加气混凝土砌块,其耐火极限为 $8.0h \geq 2.0h$ (限值)。

(4)疏散走道两侧的隔墙,采用 200 厚加气混凝土砌块,其耐火极限为 $8.0h > 1.0h$ (限值)。

(5)房间隔墙,采用 250 厚加气混凝土砌块,其耐火极限为 $8.0h \geq 0.75h$ (限值)。(6)住宅建筑单元之间的墙和分户墙,采用 250 厚加气混凝土砌块,其耐火极限 $8.0h > 2.0h$ (限值)。

(7)吊顶(包括吊顶格栅),详见第九节建筑内部各装修部位装修材料的燃烧性能等级列表。

5、建筑内柱、梁、楼板、疏散楼梯、屋顶承重构件采用现浇钢筋混凝土构件时,应满足《建筑设计防火规范》建筑相应构件的燃烧性能和耐火极限要求。

6、建筑内预制钢筋混凝土构件的节点外露部位,应采取防火保护措施,且节点的耐火极限不应低于相应构件的耐火极限。

8.2 总平面布局、灭火救援设施

1、防火间距:本项目与周边建筑设置的防火间距满足规范要求。

2、救援场地和入口图

(1)本项目在主体建筑北侧设置消防登高操作场地,场地宽 10m, 详见总平面布置

(2)建筑物与消防车登高操作场地相对应的范围内,设置直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口。

3、避难间每户设有一间房间靠外墙设置可开启外窗,该窗的耐火完整性不低于 1.0h,内外墙体的耐火极限不低于 1.0h,该房间的门为乙级防火门。

4、本项目设置 1 部消防电梯。

(1)电梯轿箱的内部装修采用不燃材料。

(2)电梯层门的耐火极限不低于 1.00h,并应符合现行国家标准《电梯层门耐火试验完

整性、隔热性和热通量测定法》GB/T27903 规定的完整性和隔热性要求。

(3)消防电梯井、机房与相邻电梯井、机房之间设置耐火极限不低于 2.00h 的防火隔墙,隔墙上的门采用甲级防火门。

(4)消防电梯的井底设排水井,容量不小于 2 立方米。

(5)消防电梯的前室短边不小于 2.4m,住宅建筑,消防电梯前室与剪刀梯共用前室合用时,其面积不小于 12 平方米。

5、消防控制中心(室)

本项目消防控制室设置于地下一层。

6、消防主要设施

本项目给排水专业自喷及消火栓系统、暖通专业防排烟系统、电气专业火灾自动报警系统,智能应急照明系统系统。

8.3 建筑构造及防火措施

1、防火墙、防火隔墙

(1)防火墙设置在建筑的基础或框架、梁等承重结构上,框架、梁等承重结构的耐火极限不应低于墙体的耐火极限。防火墙、防火隔墙应从楼地面基层隔断至梁、楼板或屋面板的底面基层,不得留有缝隙。建筑屋顶承重结构和屋面板的耐火极限不低于 0.50h。

(2)可燃气体和甲、乙、丙类液体的管道严禁穿过防火墙。

(3)防火墙内不应设置排气道。

(4)住宅分户墙和单元之间的墙应隔断至梁、楼板或屋面板的底面基层,屋面板的耐火极限不应低于 0.50h。

2、建筑构件及防火措施

(1)建筑外墙上、下层开口之间,不设置自动喷水灭火系统时设置高度为 1.2m 的实体墙。

3、电梯井道、管道井、建筑缝隙及其他

(1)电梯井道应独立设置,井内严禁敷设可燃气体和甲、乙、丙类液体管道,不应敷设与电梯无关的电缆、电线等。电梯层门的耐火极限不应低于 1.00h,并应符合现行国家标准《电梯层门耐火试验完整性、隔热性和热通量测定法》GB/T27903 规定的完整性和隔热性要求。

(2)电缆井、管道井、排烟道、排气道、垃圾道等竖向井道,应分别独立设置。井壁的耐火极限不低于 1.00h,井壁上的检查门应采用丙级防火门。

(3)建筑内的电缆井、管道井应在每层楼板处采用不燃材料或防火封堵材料封堵。建筑内的电缆井、管道井与房间、走道等相连通的孔隙应采用防火封堵材料封堵。(4)防烟、排烟、供暖、通风和空气调节系统中的管道及建筑内的其他管道,在穿越防火隔墙、楼板、防火墙处的孔隙应采用防火封堵材料封堵。风管穿过防火隔墙、楼板和防火墙时,穿越处风管上的防火阀、排烟防火阀两侧各 2.0m 范围内的风管应采用耐火风管或风管外壁应采取防火保护措施,且耐火极限不应低于该防火分隔体的耐火极限。

(5)变形缝内的填充材料和变形缝的构造基层应采用不燃材料。电线、电缆、可燃气体和甲、乙、丙类液体的管道不宜穿过建筑内的变形缝,确需穿过时,应在穿过处加设不燃材料制作的套管或采取其他防变形措施,并应采用防火封堵材料封堵。

(6)嵌墙式消火栓箱等箱体背侧防火封堵耐火极限不应低于该墙体的耐火极限要求。

9.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容,拟定建设期从 2023 年 8 月至 2027 年 7 月。其中,
2023 年 8 月前为项目前期准备阶段;
2023 年 8 月至 2027 年 6 月为项目施工及设备安装阶段;
2027 年 7 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

西关片区棚户区分房屋建筑面积小、标准低,居住人口密度大,危房多;区域内普遍没有排水、供暖、供气设施,卫生条件极差。屋子里到处是水泥填补的痕迹,威胁着群众的生命安全。棚户区的居民处于低收入状态,仅够维持自己的日常生活,生活很艰难,没有能力购买商品住房,难以享受住房的权利。棚户区在城市不断发展和建设的过程中,新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。三原县西关片区棚改项目的实施在缩小社会差距的同时,也是一个市容环境再造工程,促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐,城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态,良好的城市面貌有助于营造良好

的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

2.经济效益分析

棚户区改造涉及居民的居住权利,是构建社会主义和谐社会的重要目标和工作内容。棚户区改造可以在经济、政治、社会、文化等多个方面取得良好成效，棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。项目的实施有利于推进三原县城关街道办西关南道村棚改项目的实施，有利于妥善安排棚改涉及居民的住房安置，对于提升片区居民生活品质、提升经济发展起到重要作用。

3.环境效益分析

随着城镇居民物质生活水平的不断提高，居民对生活品质有了更高的要求，营造一个舒适优美、便捷安全的人居环境显得尤为重要。由于项目所在片区目前绿化用地开敞空间较少，公共配套设施不完善，人居环境难以满足现代居民要求。项目建成后将为业主提供绿色生态的宜居环境，符合居民日益多元化的日常生活需要，极大改善了棚户区改造片区居民的居住条件。三原县高新区承担了三原县生态游憩、居住服务的重要功能，本项目建设在提升片区风貌的同时，能够促进城市建设用地的有效利用，使资源配置发

挥出更优效益，为城市发展注入新的活力。

（四）项目立项、批复情况

本项目已完成项目建议书批复、可研批复、初设批复、土地出让计划、棚户区改造计划、项目用地性质规划意见、无需办理环评的情况说明、稳评、土地证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、中标通知书、施工许可证、国有建设用地使用权出让合同等手续。本项目的立项及批复情况详见表 1-1。

表 1-1 立项及批复情况表

| 序号 | 文件名称 | 文件批号 |
|----|--|--------------------------|
| 1 | 三原县行政审批服务局《关于三原县西关片区棚改项目项目建议书的批复》 | 三行审投(2023)45 号 |
| 2 | 三原县行政审批服务局《关于三原县西关片区棚改项目可行性研究报告的批复》 | 三行审投(2023)50 号 |
| 3 | 三原县行政审批服务局《关于三原高新区安置房建设项目一期 2#楼、3#楼及配套设施项目初步设计的批复》 | 三行审投(2023)207 号 |
| 4 | 三原县行政审批服务局《关于三原高新区安置房建设项目一期 4#楼、5#楼及配套设施项目初步设计的批复》 | 三行审投(2023)562 号 |
| 5 | 陕西省住房和城乡建设厅陕西省财政厅《关于咸阳市申请调整盛唐大观园等棚户区改造项目计划的批复》 | 陕建发（2023）100 号 |
| 6 | 三原县自然资源局《关于三原县西关片区棚改项目用地性质规划意见的复函》 | 三自然资源（2024）第 3 号 |
| 7 | 《关于三原县西关片区棚户区改造项目环境影响评价手续有关问题的复函》 | 咸环三函[2023]4 号 |
| 8 | 《咸阳市重大决策社会稳定风险评估备案报告表》 | / |
| 9 | 《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》 | / |
| 10 | 《土地证》 | 2020 三原县不动产权第 0000772 号 |
| 11 | 《建设工程规划许可证》 | 三自然资字第(城)6104222020008 号 |
| 12 | 《建设用地规划许可证》 | 三自资地字第 610422201900009 号 |
| 13 | 《中标通知书》 | / |

| | | |
|----|-----------------|--------------------|
| 14 | 《施工许可证》 | 610422202107140101 |
| 15 | 《国有建设用地使用权出让合同》 | / |

（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，对本项目立项必要性、投入产出经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹集资金合规性、偿债能力安全性等方面进行论证评估，并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目进行了打分，得分为 95 分，最终给出“予以支持”的结论。

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 | | 三原县西关片区棚改项目 | | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|--|------------------------|----|
| 主管部门 | 三原高新技术产业开发区管理委员会 | | 实施期限 | | 2023 年 8 月至 2027 年 7 月 | |
| 资金金额 （万元） | 实施期资金总额 | | 91,460.85 万元 | | | |
| | 其中：自有资金 | | 44,960.85 万元 | | | |
| | 债券资金 | | 46,500.00 万元 | | | |
| | 其他融资 | | / | | | |
| 总体目标 | 实施期总目标 | | | | | |
| | 三原县西关片区棚改项目总用地面积约 30000 m²(45 亩)，地上总建筑面积为 102453.83 m²，主要建设 7 幢住宅楼及配套，地下建筑面积约为 28330 m²，主要建设地下车库及附属设施。 | | | | | |
| | 本项目的建设将有助于促进当地文化的传承和保护，增强凝聚力和认同感。通过发展旅游业，可以促进当地文化的传承和保护，让更多的人了解和认识当地的文化特色。 | | | | | |
| | 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 | 总用地面积（m²） | | 30000 | |
| | | | 地上总建筑面积（m²） | | 102453.83 | |
| | | | 地下建筑（m²） | | 28330 | |
| | | 质量指标 | 项目建成合格率 | | 100% | |

| | | | | | |
|--|------|---------|---------------------|------------|--|
| | | | 债券资金使用合规率 | 100% | |
| | | | 工程验收合格率 | 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% | |
| | | | 及时足额还本付息程度（%） | 100% | |
| | | | 竣工日期 | 2027 年 7 月 | |
| | | | 是否按照建设计划完成工程建设 | 是 | |
| | | 成本指标 | 初设批复投资偏离（±%） | ≤10% | |
| | 效益指标 | 社会效益 | 惠及人口（万人） | ≥3 | |
| | | 经济效益 | 债券存续期内项目运营收益偏离值（±%） | ≤10% | |
| | | | 偿债后存量资金偏离值（±%） | ≤10% | |
| | | | 项目存续期总收益（万元） | 70,240.01 | |
| | | 生态效益 | 施工期对周边地区生态破坏度 | 0% | |
| | | 可持续发展指标 | 项目持续发挥作用期限 | 长期 | |
| | | | 对本行业未来可持续发展影响度 | 长期 | |
| | | | 当地居民满意度 | ≥95% | |

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由三原高新建设开发有限责任公司负责本项目的运营管理工作。

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）定额采用建设部建标〔1999〕221 号文颁发的《全国统一市政工程预算定额》；
- （2）《陕西省建筑工程综合概算定额》（1999）；
- （3）《全国统一市政工程预算定额陕西省价目表》费用定额（2001）；

- (4) 《陕西省工程建设其它费用定额》（陕计设计〔1999〕091 号）；
- (5) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建设部建标〔1996〕628 号文）；
- (6) 国家发改委、建设部关于发布《项目勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10 号）；
- (7) 国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）；
- (8) 国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；
- (9) 国家发改委、建设部制定的《建设项目监理与相关服务收费标准》（发改价格〔2007〕670 号）；
- (10) 陕西省发改委编制的《陕西省建设项目其他费用定额》（2012 年）；
- (11) 三原县平均物价水平、类似项目费用状况及相关估算指标。

2.项目总投资、分年度支出计划

项目总投资概算为 91,460.85 万元，其中工程费用 50,950.77 万元，工程建设其他费 35,092.22 万元，预备费 5,417.86 万元。

项目的投资估算详见表 2-1、2-2，分年、分月度支出计划详见表 2-3、2-4。

表 2-1 项目总投资概算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 概算 | 占比 |
|----|--------|-----------|---------|
| 一 | 工程建设费用 | 50,950.77 | 56.87% |
| 二 | 其他费用 | 35,092.22 | 38.37% |
| 三 | 工程预备费用 | 5,417.86 | 5.92% |
| 四 | 总投资 | 91,460.85 | 100.00% |

表 2-2 项目总投资概算明细表

单位：万元

| 序号 | 工程项目及费用名称 | 概算价值 | | | | 总值 | 技术经济指标 | | | 占总投资比例 (%) |
|----|-----------|----------|--------|---------|--------|----------|-----------|----|---------|---------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | | 工程量 | 单位 | 单方造价 | |
| I | 工程费用 | 48887.78 | 846.42 | 1216.57 | 0.00 | 50950.77 | 130783.83 | m2 | 3895.80 | 55.71 |
| 一 | 建安工程 | 48887.78 | 846.42 | 1216.57 | 0.00 | 50950.77 | 130783.83 | m2 | 3895.80 | 55.71 |
| | 小 计 | 48887.78 | 846.42 | 1216.57 | 0.00 | 50950.77 | 130783.83 | m2 | 3895.80 | 55.71 |
| II | 其他费用 | | | | | | | | | |
| 1 | 项目前期费 | | | | 180 | 180 | | | | |
| 2 | 征迁补偿费 | | | | 31528 | 31528 | | | | |
| 3 | 建设单位管理费 | | | | 621.05 | 621.05 | | | | |
| 4 | 勘察费 | | | | 62.93 | 62.93 | | | | |
| 5 | 设计费 | | | | 764.25 | 764.25 | | | | |
| 6 | 环境影响评价费 | | | | 48.81 | 48.81 | | | | |
| 7 | 工程监理费 | | | | 864.00 | 864.00 | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|-------------|----------|--------|---------|----------|----------|-----------|----|---------|-------|
| 8 | 劳动安全卫生评价费 | | | | 52.02 | 52.02 | | | | |
| 9 | 节能评估费 | | | | 92.16 | 92.16 | | | | |
| 10 | 办公和生活家具购置费 | | | | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 11 | 培训费 | | | | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 12 | 城市基础设施配套费 | | | | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 13 | 招标代理费 | | | | 58.90 | 58.90 | | | | |
| 14 | 技术经济评概审查费 | | | | 144.18 | 144.18 | | | | |
| 15 | 全过程造价咨询费 | | | | 254.34 | 254.34 | | | | |
| 16 | 竣工图编制费 | | | | 61.14 | 61.14 | | | | |
| 17 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 160.00 | 160.00 | | | | |
| 18 | 工程保险费 | | | | 156.05 | 156.05 | | | | |
| 19 | 防雷检测费 | | | | 14.39 | 14.39 | | | | |
| 20 | 文物勘探费 | | | | 30.00 | 30.00 | | | | |
| | 小 计 | | | | 35092.22 | 35092.22 | 130783.83 | m2 | 2683.22 | 38.37 |
| | 第 I、II 部分合计 | 48887.78 | 846.42 | 1216.57 | 35092.22 | 84042.99 | 130783.83 | m2 | 6579.02 | 94.08 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------|----------|--------|---------|----------|----------|-----------|----|---------|--------|
| III | 预备费 | | | | | | | | | |
| | 基本预备费 | | | | 5417.86 | 5417.86 | 130783.83 | m2 | 414.26 | 5.93 |
| | 建设投资 | 48887.78 | 846.42 | 1216.57 | 40510.08 | 91460.85 | 130783.83 | m2 | 6993.28 | 100.00 |
| IV | 建设期利息 | | | | 0.00 | 0.00 | | | | |
| V | 流动资金 | | | | 0.00 | 0.00 | | | | |
| | 总计 | 48887.78 | 846.42 | 1216.57 | 40510.08 | 91460.85 | 130783.83 | m2 | 6993.28 | 100.00 |

表 2-3 项目分年度投资计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 小计 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|----|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 工程建设费用 | 50,950.77 | 1,500.00 | 20,000.00 | 25,000.00 | 4,450.77 |
| 二 | 其他费用 | 35,092.22 | 400.00 | 12,000.00 | 17,000.00 | 5,692.22 |
| 三 | 工程预备费用 | 5,417.86 | 44.0 | 3,500.00 | 1,000.00 | 873.86 |
| 四 | 总投资 | 91,460.85 | 1,944.00 | 35,500.00 | 43,000.00 | 11,016.85 |

表 2-4 项目 2025 年分月度投资计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 小计 | 1 月 | 2 月 | 3 月 | 4 月 | 5 月 | 6 月 | 7 月 | 8 月 | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 |
|----|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 工程建设费用 | 20,000.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 |
| 二 | 其他费用 | 12,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 三 | 工程预备费用 | 3,500.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 820.50 | 679.50 |
| 四 | 总投资 | 35,500.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 4,320.50 | 4,179.50 |

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）筹措渠道多样化

项目的建安资金是项目主要支出，本项目建安费用占比较高，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，以减少法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2.项目投资额、自有资金到位情况

本项目总投资 91,460.85 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 46,500.00 万元，其中 2025 年计划发行专项债券 10,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 26,500.00 万元，2027 年计划发行专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 50.84%；

（2）项目自有资金为 44,960.85 万元，占总投资的 49.16%，来源为财政配套，将根据工程实施进度逐步到位。

本项目债券资金、自有资金筹措计划详见表 2-5。

表 2-5 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 | 2027 年 |
|----|------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 专项债券 | 46,500.00 | 0.00 | 10,000.00 | 26,500.00 | 10,000.00 |
| 2 | 财政配套 | 44,960.85 | 1,944.00 | 25,500.00 | 16,500.00 | 1,016.85 |

| | | | | | | |
|---|----|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 3 | 合计 | 91,460.85 | 1,944.00 | 35,500.00 | 43,000.00 | 11,016.85 |
|---|----|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|

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 46,500.00 万元。发行计划为 2025 年发行 7 年期专项债券 10,000.00 万元，2026 年发行 7 年期专项债券 26,500.00 万元，2027 年发行 7 年期专项债券 10,000.00 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

| 发行年份 | 发行额度（万元） | 发行期限 |
|--------|-----------|------|
| 2025 年 | 10,000.00 | 7 年期 |
| 2026 年 | 26,500.00 | 7 年期 |
| 2027 年 | 10,000.00 | 7 年期 |
| 合计 | 46,500.00 | / |

4.其他配套融资计划

本项目无其他配套融资计划。

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

本项目为三原县西关片区棚改项目，项目建成后，项目的收益来源主要为土地出让收入和车位出让收入。按照审慎客观的原则，对该项目运营期内的收入进行预测，具体内容如下：

（1）土地出让收入

根据三原县自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告，三原县在 2020 年至 2024 年中，土地的出让价格(如表 3-1 所示)。根据谨慎性原则，方案中采用 2%增长率计算。

表 3-1 土地出让一览表

| 序号 | 地块编号 | 性质 | 出让面积（公顷） | 成交价格 | 成交单价 |
|----|------|----|----------|------|------|
|----|------|----|----------|------|------|

| | | | | (万元) | (万元/亩) |
|---|-------------|---------------|----------|------|--------|
| 1 | C-2023-61 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 0.133569 | 363 | 181.18 |
| 2 | C-2024-10 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 3.7434 | 5672 | 101.01 |
| 3 | G-2020-03-1 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 3.391245 | 7679 | 150.96 |

根据土地出让计划，2028 年出让编号 A-05 地块 160.82 亩，2030 年出让编号 CQ08-01-06-02 地块 109.56 亩，2030 年出让编号 CQ08-01-05-02 地块 89.3 亩。项目共计土地出让 359.68 亩。结合以上情况，考虑未来区域发展，同时根据三原县土地招拍挂信息网站土地价格，本方案保守按照 175.00 万元/亩测算。本项目土地出让价格的增长率参考咸阳市，保守按照 2%测算。

经测算，项目债券存续期内土地出让收入共计为 63,640.01 万元。

2.车位出让收入

本项目共配套建设停车位 1100 个，其产权可全部销售，销售计划暂按 3 年(2028-2030 年)考虑。停车位销售价格参考中瑞·中央公园小区停车位的现行市场销售价格 10-12 万元/个、金域华府小区停车位的现行市场销售价格 8-12 万元/个和润禾·壹号院小区停车位的现行市场销售价格 8-10 万元/个，再结合三原县类似小区目前车位市场的价格波动考虑，本方案保守按照平均销售价格 6 万元/个估计。

3-2 当地小区车位价格调研表

| 序号 | 名称 | 单价 |
|----|---------|------------|
| 1 | 中瑞·中央公园 | 10-12 万元/个 |
| 2 | 金域华府 | 8-12 万元/个 |
| 3 | 润禾·壹号院 | 8-10 万元/个 |

经测算，项目债券存续期内车位出让收入共计为 6,600.00 万元。

经测算，债券存续期内项目收入合计为 70,240.01 万元，本项目收入预测详见表 3-3。

表 3-3 项目预期收入表（2027 年-2032 年）

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|----|------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
| 1 | 土地出让收入 | 63,640.01 | 0.00 | 28,143.50 | 0.00 | 35,496.51 | 0.00 | 0.00 |
| | 年度出让计划（亩数） | 359.68 | | 160.82 | 0.00 | 198.86 | | |
| | 单价（万元/亩） | | | 175.00 | 0.00 | 178.50 | | |
| 2 | 停车位出让收入 | 6,600.00 | 0.00 | 1,800.00 | 0.00 | 4,800.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 数量 | | | 300.00 | 0.00 | 800.00 | | |
| | 单价（万元/个） | | | 6.00 | 0.00 | 6.00 | | |
| 3 | 合计 | 70,240.01 | 0.00 | 29,943.50 | 0.00 | 40,296.51 | 0.00 | 0.00 |

2.项目运营支出预测

本项目土地招拍挂出让工作由三原县公共资源交易中心来完成，无相关成本计入本项目。

3.发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，预计 2025 年债券发行费用为 10 万元，2026 年债券发行费用为 26.50 万元，2027 年债券发行费用为 10 万元。

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 10,000.00 万元，2026 年申请 7 年期专项债券 26,500.00 万元，2027 年申请 7 年期专项债券 10,000.00 万元，以年利率 3% 预计每年利息支出，利息按每年支付一次。债券利息支出如表 3-4 所示。

表 3-4 债券利息支出预测表

单位：万元

| 年份 | 还本金额 | 债券利息支出 |
|--------|-----------|----------|
| 2025 年 | 0 | 0 |
| 2026 年 | 0 | 1,095.00 |
| 2027 年 | 0 | 1,395.00 |
| 2028 年 | 0 | 1,395.00 |
| 2029 年 | 0 | 1,395.00 |
| 2030 年 | 0 | 1,395.00 |
| 2031 年 | 10,000.00 | 1,395.00 |
| 2032 年 | 26,500.00 | 1,395.00 |
| 2033 年 | 10,000.00 | 300.00 |
| 合计 | 46,500.00 | 9,765.00 |

本项目通过发行债券达到项目总投资的 50.84%，符合投资需求，2025 年的债券利率按照 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 10,000.00 万元，2026 年申请 7 年期专项债券 26,500.00 万元，2027 年申请 7 年期专项债券 10,000.00 万元，总利息为 9,765.00 万元。

5.其他配套融资利息

本项目无其他配套融资利息。

（二）资金测算平衡表

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2023 年 | 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 | 161700.86 | 0.00 | 1,944.00 | 35,500.00 | 43,000.00 | 11,016.85 | 29,943.50 | 0.00 | 40,296.51 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1 | 业务活动现金流入 | 70240.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29,943.50 | 0.00 | 40,296.51 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 融资活动现金流入 | 46500.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 26,500.00 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 债券融资款 | 46500.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 26,500.00 | 10,000.00 | 0.00 | 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 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 资本金投入 | 44960.85 | 0.00 | 1,944.00 | 25,500.00 | 16,500.00 | 1,016.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 二 | 现金流出 | 145235.85 | 0.00 | 1,944.00 | 35,500.00 | 43,000.00 | 11,016.85 | 1,395.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 11,395.00 | 27,895.00 | 10,300.00 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 项目建设现金流出 | 88924.35 | 0.00 | 1,944.00 | 35,490.00 | 41,878.50 | 9,611.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 融资活动现金流出 | 56311.50 | 0.00 | 0.00 | 10.00 | 1,121.50 | 1,405.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 11,395.00 | 27,895.00 | 10,300.00 |
| 3.1 | 债券发行费用 | 46.50 | 0.00 | 0.00 | 10.00 | 26.50 | 10.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.2 | 偿还债券本金 | 46500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 26,500.00 | 10,000.00 |
| 3.3 | 支付债券利息 | 9765.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,095.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 1,395.00 | 300.00 |
| 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 | 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 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三 | 当期现金结余 | 16465.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 28,548.50 | (1,395.00) | 38,901.51 | (11,395.00) | (27,895.00) | (10,300.00) |
| 四 | 期初现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 28,548.50 | 27,153.50 | 66,055.01 | 54,660.01 | 26,765.01 |
| 五 | 期末现金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 28,548.50 | 27,153.50 | 66,055.01 | 54,660.01 | 26,765.01 | 16,465.01 |

说明：

1、本项目自有资金 44,960.85 万元，资金来源为财政配套。

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 70,240.01 万元，项目总债务融资本息为 56,265.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.25 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自有资金比例，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。

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，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目自有资金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指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收费政策调整以及项目自身服务水平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公共配套设施造成的影响，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。

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、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给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，严格控制工程投资。
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越难预测。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、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，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. 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。
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

三原县西关片区棚改项目计划发行专项债券 46,500.00 万元。2025 年申请 7 年期专项债券 10,000.00 万元，2026 年申请 7 年期专项债券 26,500.00 万元，2027 年申请 7 年期专项债券 10,000.00 万元，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 | 发行额度（万元） | 发行期限 |
|--------|-----------|------|
| 2025 年 | 10,000.00 | 7 年期 |
| 2026 年 | 26,500.00 | 7 年期 |
| 2027 年 | 10,000.00 | 7 年期 |
| 合计 | 46,500.00 | / |

（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

三原县西关片区棚改项目专项债券计划 2025 年发 7 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 10,000.00 万元，2026 年发 7 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 26,500.00 万元，2027 年发 7 年期记账式固定利率付息债，债券发行额 10,000.00 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 10 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.陕西省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/项目单位运营最新情况说明。
- 3.“陕西省 2025 年保障性安居工程领域专项债券”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“2025 年三原县西关片区棚改项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。