

2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区 综合开发土地收储项目 专项债券实施方案

主管部门：陕西省西咸新区自然资源和规划局

财政部门：陕西省西咸新区财政金融局

实施单位：陕西省西咸新区土地储备中心

编制时间：二〇二五年四月



目 录

一、项目概况.....	1
1.1项目名称	1
1.2项目单位	1
1.3项目性质	1
1.4项目整体情况	1
1.5收储计划	6
1.6项目总投资	11
1.7主管部门责任	11
二、项目经济社会效益	11
2.1社会效益	11
2.2经济效益	12
三、项目实施绩效目标及指标	13
3.1项目事前绩效评估情况	13
3.2绩效目标的设定	13
四、项目投资估算及资金筹措方案	14
（一）项目投资估算	14
4.1编制依据及原则	14
4.2项目总投资	17
（二）资金筹措方案	17
4.3资金筹措原则	17
4.4资金筹措计划	18
4.5债券发行计划	18
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	19
5.1现金流入	19

5.2 现金流出	21
5.3 资金平衡分析	23
5.4 结论	23
六、项目风险分析	24
6.1 影响项目收储进度的风险及控制措施	24
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27

一、项目概况

1.1项目名称

2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目（以下简称“本项目”）

1.2项目单位

项目单位为陕西省西咸新区土地储备中心。

陕西省西咸新区土地储备中心，为管委会下属管理服务机构，由自然资源和规划局管理。

主要职能:负责制定新区土地储备规划、年度土地储备计划、年度征迁计划；负责土地储备成本核算与资金管理；负责新区土地储项债券发行和专项资金监督检查工作。

1.3项目性质

本项目为新增土地储备项目。

1.4项目整体情况

1.4.1 项目所在区域情况

本次收储地块均位于陕西省西咸新区泾河新城。泾河新城作为第七个国家级新区——西咸新区五大组团之一，成立于2011年，位于西安正北部，规划面积133平方公里，其中直管区面积102平方公里，包括永乐镇、崇文镇和高庄镇3个镇，共有40个行政村、3个社区，户籍人口10.5万人。近年来，泾河新城坚定“西安万亿级工业大走廊核心承载区”发展定位，坚持“创新引领、产业支撑”，以“创新驱动新引擎、先进制造业新高地、城市品质新标杆”为发展目标，持续做优存量、推进增量、做大总量、提高质量，守牢安全生产、信访稳定、

生态环保、债务风险、党风廉政建设底线，经济社会发展不断迈上新台阶。

1.4.2 项目规划、收储情况

本项目拟发债地块共13个，面积共计14.758021公顷（221.3703亩）。根据西咸新区国土空间总体规划和西咸新区详细规划，充分考虑规划地块完整性以及储备、出让一体化管理，提高发债资金使用效率，本项目拟发债地块涉及规划面积15.985917公顷（239.7887亩），拟收储发债面积为14.758021公顷（221.3703亩），具体情况见表1、表2：

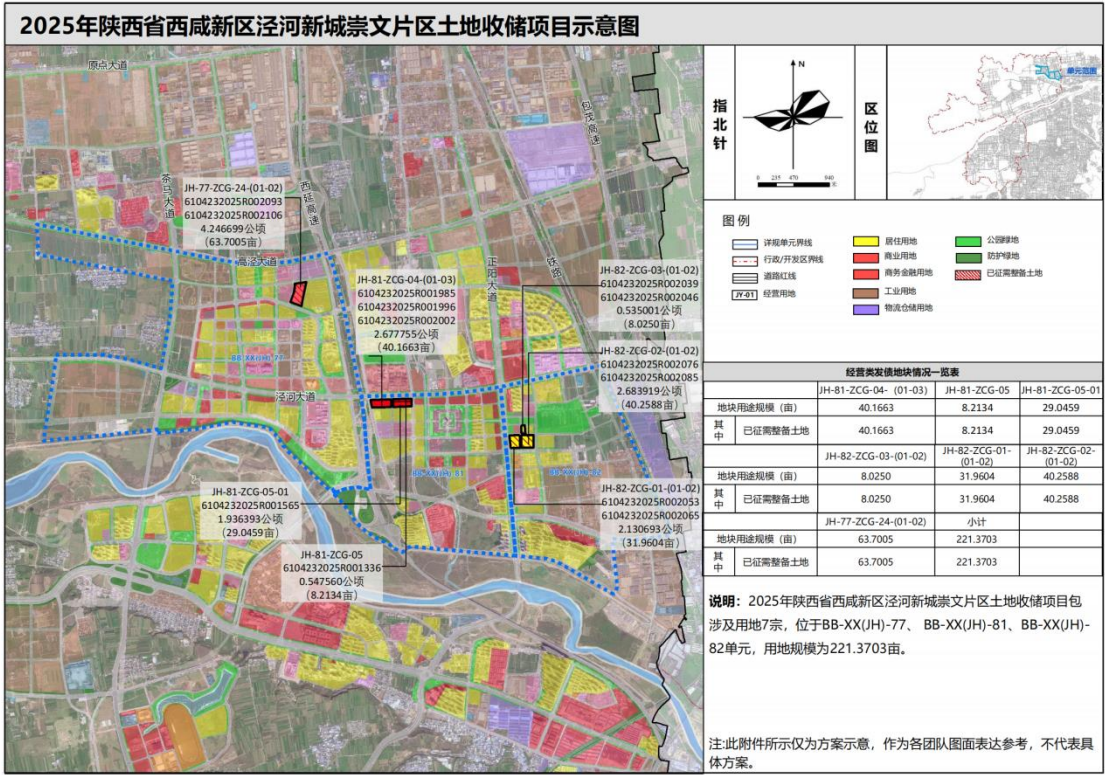
表1 规划储备土地基本情况一览表

序号	规划用地范围						储备地块情况				拟发债情况		
	编号	名称	位置	用地面积		用地性质	地块标识码	地块面积		储备状态	拟发债面积		拟发债金额(万元)
				公顷	亩			公顷	亩		公顷	亩	
1	JH-81-ZCG-04-01	2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.692849	10.3927	商业用地	6104232025R001985	0.692849	10.3927	已征需完善整備	14.758021	221.3703	44100
2	JH-81-ZCG-04-02		泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.212949	3.1942	商业用地	6104232025R001996	0.212949	3.1942	已征需完善整備			
3	JH-81-ZCG-04-03		泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	1.771958	26.5794	商业用地	6104232025R002002	1.771958	26.5794	已征需完善整備			
4	JH-81-ZCG-05		泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	0.547563	8.2134	商业用地	6104232025R002016	0.547563	8.2134	已征需完善整備			
5	JH-81-ZCG-05-01		泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	1.936390	29.0459	商业用地	6104232025R002024	1.936390	29.0459	已征需完善整備			
6	JH-82-ZCG-03-01		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.436811	6.5522	住宅用地	6104232025R002039	0.436811	6.5522	已征需完善整備			
7	JH-82-ZCG-03-02		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.098190	1.4728	住宅用地	6104232025R002046	0.098190	1.4728	已征需完善整備			
8				1.227896	18.4184	住宅用地	在录中	1.227896	18.4184	新征收报批			
9	JH-82-ZCG-01-01		正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.129025	31.9354	住宅用地	6104232025R002053	2.129025	31.9354	已征需完善整備			
10	JH-82-ZCG-01-02		正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.001668	0.0250	住宅用地	6104232025R002065	0.001668	0.0250	已征需完善整備			

序号	规划用地范围						储备地块情况				拟发债情况		
	编号	名称	位置	用地面积		用地性质	地块标识码	地块面积		储备状态	拟发债面积		拟发债金额(万元)
				公顷	亩			公顷	亩		公顷	亩	
11	JH-82-ZCG-02-01		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.661 140	39.91 71	住宅用地	6104232025 R002076	2.661 140	39.91 71	已征需完善整備			
12	JH-82-ZCG-02-02		正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.022 779	0.341 7	住宅用地	6104232025 R002085	0.022 779	0.341 7	已征需完善整備			
13	JH-77-ZCG-24-01		院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	3.751 304	56.26 96	商服用地	6104232025 R002093	3.751 304	56.26 96	已征需完善整備			
14	JH-77-ZCG-24-02		院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	0.495 395	7.430 9	商服用地	6104232025 R002106	0.495 395	7.430 9	已征需完善整備			
	合计			15.98 5917	239.7 887			15.98 5917	239.7 887		14.758 021	221.3 703	44100

表2 拟发债项目地块汇总表

序号	项目名称	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		发债金额（万元）
					公顷	亩	
1	2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目	地块1	6104232025R001985	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.692849	10.3927	44100
2		地块2	6104232025R001996	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	0.212949	3.1942	
3		地块3	6104232025R002002	泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东	1.771958	26.5794	
4		地块4	6104232025R002016	泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	0.547563	8.2134	
5		地块5	6104232025R002024	泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西	1.936390	29.0459	
6		地块6	6104232025R002039	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.436811	6.5522	
7		地块7	6104232025R002046	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南	0.098190	1.4728	
8		地块8	6104232025R002053	正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.129025	31.9354	
9		地块9	6104232025R002065	正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.001668	0.0250	
10		地块10	6104232025R002076	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	2.661140	39.9171	
11		地块11	6104232025R002085	正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北	0.022779	0.3417	
12		地块12	6104232025R002093	院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	3.751304	56.2696	
13		地块13	6104232025R002106	院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西	0.495395	7.4309	
合计					14.758021	221.3703	44100

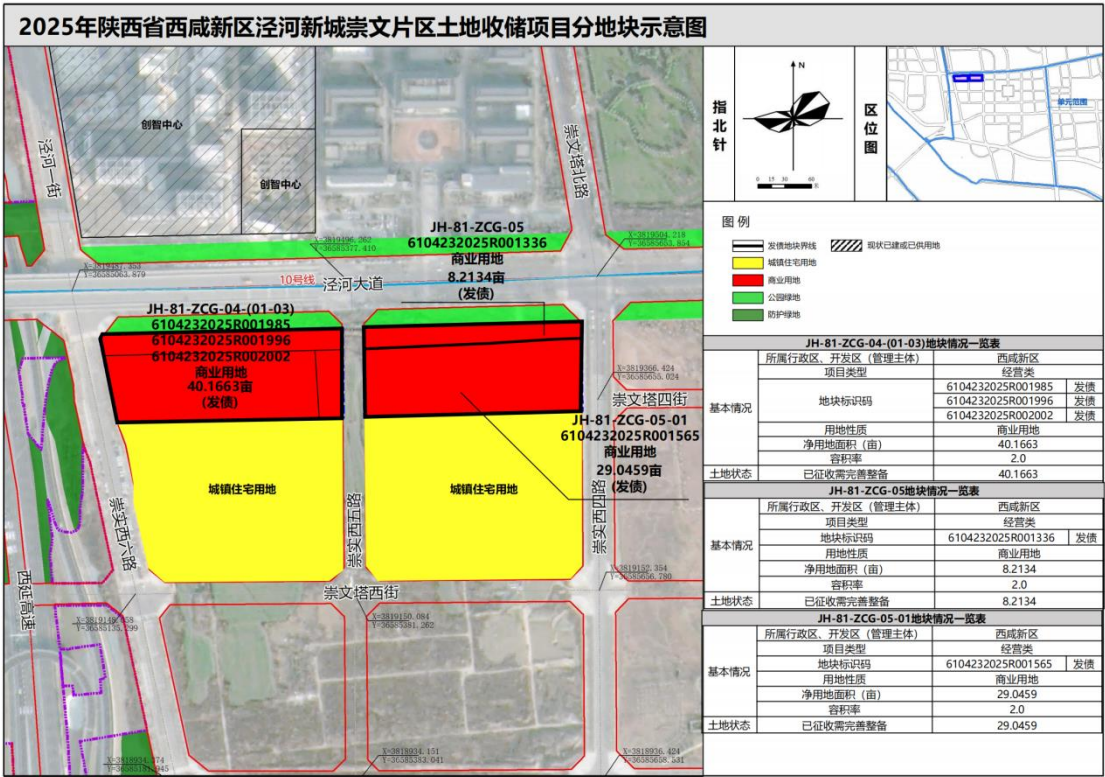


1.5收储计划

(1) 土地基本情况

2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目为新增土地储备项目。项目实施主体为陕西省西咸新区土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录。

项目包含13个地块，具体情况如下：



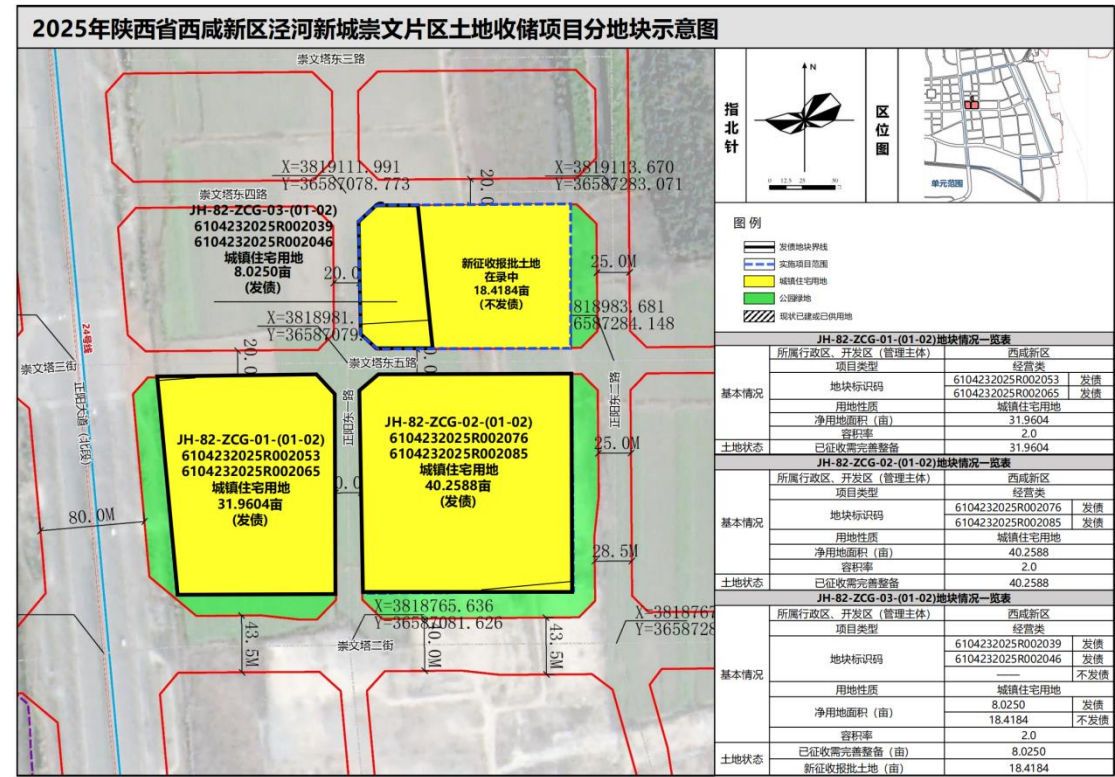
编号为“JH-81-ZCG-04-01”的宗地位于泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东，土地面积0.692849公顷（10.3927亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积0.692849公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-81-ZCG-04-02”的宗地位于泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东，土地面积0.212949公顷（3.1942亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积0.212949公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-81-ZCG-04-03”的宗地位于泾河大道以南、崇实西五路以西、崇实西六路以东，土地面积1.771958公顷（26.5794亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积1.771958公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-81-ZCG-05”的宗地位于泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西，土地面积0.547563公顷（8.2134亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积0.547563公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-81-ZCG-05-01”的宗地位于泾河大道以南、崇实西五路以东、崇实西四路以西，土地面积1.936390公顷（29.0459亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积1.936390公顷。地块无抵押、质押及查封情况。



编号为“JH-82-ZCG-03-01”的宗地位于正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南，土地面积0.436811公顷（6.5522亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积0.436811公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

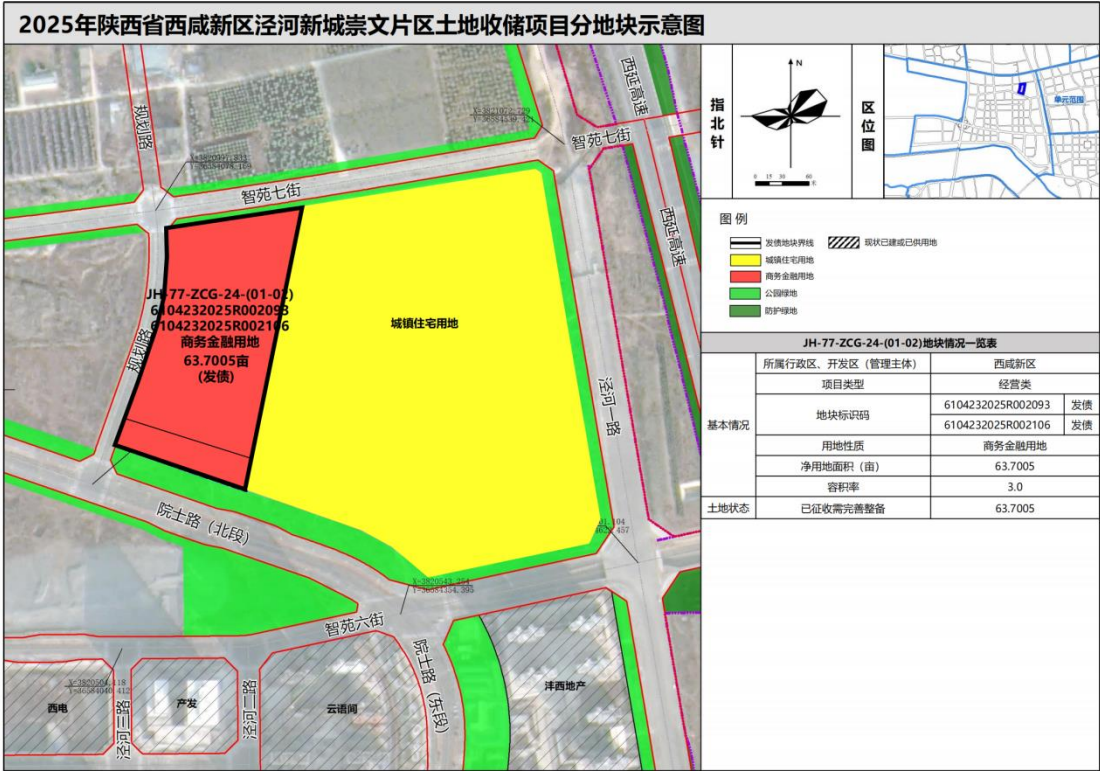
编号为“JH-82-ZCG-03-02”的宗地位于正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以北、崇文塔东四路以南，土地面积0.098190公顷（1.4728亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积0.098190公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-82-ZCG-01-01”的宗地位于正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北，土地面积2.129025公顷（31.9354亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积2.129025公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-82-ZCG-01-02”的宗地位于正阳大道以东、正阳东一路以西、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北，土地面积0.001668公顷（0.0250亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积0.001668公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-82-ZCG-02-01”的宗地位于正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北，土地面积2.661140公顷（39.9171亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积2.661140公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-82-ZCG-02-02”的宗地位于正阳东二路以西、正阳东一路以东、崇文塔东五路以南、崇文塔东六路以北，土地面积0.022779公顷（0.3417亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积0.022779公顷。地块无抵押、质押及查封情况。



编号为“JH-77-ZCG-24-01”的宗地位于院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西，土地面积3.751304公顷（0.3417亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商服用地，对应面积3.751304公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

编号为“JH-77-ZCG-24-02”的宗地位于院士路以北、智苑七街以南、泾河一路以西，土地面积0.495395公顷（7.4309亩），为泾河新城储备土地，计划使用用途为商服用地，对应面积0.495395公顷。地块无抵押、质押及查封情况。

（2）土地权属情况

2025年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目包括13个地块，已全部取得省级批复，由集体土地依法征收为国有。项目权属清晰，无争议，无抵押、质押及查封情况。

1.6项目总投资

本项目总投入58548万元，包括收储成本及专项债券利息两部分，其中，收储成本51933万元，包括土地补偿费、地上附着和青苗补偿费、拆迁补偿费、场地平整、围挡建设、安置房建设成本、文勘费用等；专项债券利息6615万元。

1.7主管部门责任

本项目主管部门为陕西省西咸新区自然资源和规划局。

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

二、项目经济社会效益

2.1社会效益

合理利用土地资源对于推进中国城镇化进程至关重要。随着人口向城镇快速聚集，如何高效利用有限的土地资源成为亟待解决的问题。西咸新区作为国家新型城镇化综合试点地区之一，其成功经验对于探索适合中国国情的城镇化道路具有重要意义。通过优化土地资源配置，可以避免盲目扩张带来的耕地流失问题，实现土地城镇化与人口城镇化的协调发展，进而推动经济社会全面进步。综上所述，西咸新区新增土地储备项目所带来的社会效益是多方面的，既有利于生态环境保

护，又能提升居民生活质量，同时也为中国城镇化健康持续发展提供了有益借鉴。

2.2经济效益

在西咸新区运用专项债券资金新增土地储备的项目中，其经济效益显著，不仅体现在增强地方政府和企业的资金流动性方面，还对区域经济发展、财政收入增加以及城市土地资源的有效利用等方面产生积极影响。

在当前经济形势下，合理使用专项债券进行土地储备可避免资源浪费，防止潜在的金融风险，并维护房地产市场的稳定运行。将符合条件的项目纳入地方政府专项债券的支持范围，为保障性住房和公共配套设施建设提供了必要的资金支持，这直接促进了民生改善，提高了区域内居民的生活质量。特别是在西咸新区这样的快速发展地区，此举对于吸引人才、促进人口聚集具有不可忽视的作用。

由政府土地储备机构主导的土地储备工作，从区域总体规划优先角度出发，确保了城镇化发展严格按照既定规划方向推进。土地前期开发带来的增值收益成为当地政府财政的重要补充，为大量基础设施建设提供了资金支持，从而提升了区域内的公共福利待遇。通过这种方式，不仅增强了土地供应的计划性和科学性，促进了城市土地的节约集约利用，也为实体经济的发展提供了坚实的生产资料基础，刺激了当地经济的增长。总体来看，这一策略有利于最大化挖掘城市土地资源潜力，为西咸新区的可持续发展奠定坚实基础。

三、项目实施绩效目标及指标

3.1项目事前绩效评估情况

根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求，开展事前绩效评估工作。

本项目事前绩效评估主要从项目实施的必要性、公益性、收益性，项目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，绩效目标合理性等七个方面进行分析与论证，并提出相关建议。经过综合评判，项目符合专项债发行政策要求，技术方案可行，绩效目标清晰可衡量，偿债计划有效，事前绩效评估自评为99分，项目总体评估结论为“予以支持”。

3.2绩效目标的设定

本项目的绩效指标详见表3。

表3 专项债券项目绩效目标表

项目名称	2025 年陕西省西咸新区泾河新城崇文片区综合开发土地收储项目				
主管部门及其编码	陕西省西咸新区自然资源和规划局				
项目实施单位	陕西省西咸新区土地储备中心	项目负责人	王豪	联系电话	36385548
项目资金（万元）	资金总额：58548				
	一、债券资金：44100				
	二、其他资金：14448				
项目周期	项目建设期：2025 年-2025 年				
	项目运营期：2026 年-2030 年				
	开工时间：2025 年 8 月		预计竣工时间：2025 年 12 月		
总体目标	总目标		年度目标（2025 年-2025 年）		
	目标 1	完成土地收储		2025 年	完成土地收储
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	
	产出指标	数量指标	规模指标	土地收储面积（亩）	
		质量指标	资金使用合规性	债券资金使用合格率（%）	
			工程质量	工程验收合格率（%）	
				≥221.3703	
				100	
				100	

		时效指标	资金使用时效	债券发行后年度使用率（%）	100
			债券监管时效	是否按规定及时、规范披露信息	是
			本息偿还计划执行情况	是否及时足额还本付息	是
		成本指标	建设成本	总投资偏离度（±%）	≤10
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	实际收入与预估收入偏离度（±%）	≤10
			项目净收益	期末现金余额与预估偏离度（±%）	≤10
		社会效益指标	带动就业	带动就业人数（人）	≥200
		生态效益指标	碳减排	碳排放指标达标率（%）	100
		可持续影响指标	项目服务期限	可持续服务年限（年）	≥50
	满意度指标	服务对象满意度	社会公众满意度	社会公众满意度（%）	≥95

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

4.1编制依据及原则

（1）编制依据

- 1）《中华人民共和国土地管理法》（2019修正版）；
- 2）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
- 3）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；
- 4）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- 5）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）
- 6）《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2018〕51号）；

- 7) 《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
- 8) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；
- 9) 《关于运用地方政府专项债券资金收回存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）；
- 10) 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；
- 11) 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；
- 12) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；
- 13) 《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（陕自然资发〔2025〕324号）。

（2）编制原则

1) 综合分析原则

土地是一种自然产物，同时具有资源和资产的双重属性，其取得和开发成本构成受各种自然、社会和经济因素的影响。因此，本次土地成本测算工作从系统的角度出发，全面分析影响本次土地储备项目土地成本的各项自然、社会和经济因素。由于影响土地成本的因素是不断变化和相互作用的，因此，土地成本测算应综合分析影响土地成本的各种因素，以及各种因素相互作用对土地成本的影响。

2) 遵循国家政策原则

土地是一种稀缺且不可再生资源，近年来，随着人们对土地利用需求的不断增加，导致耕地资源锐减，大量失地农民生活水平有所下降，为了更好的保护耕地资源，保障土地资源的可持续利用，促进社

会的和谐发展，国家及省人民政府对土地征收过程中相关税费制定了一系列的方针、政策，这些方针政策的实施使得土地取得成本有所提高。本次测算工作中相关参数的取值，严格遵循国家现行的相关法规和政策，合理确定各项参数的取值，客观、准确的测算本项目土地储备成本。

3) 以实际状况为依据原则

由于不同的土地利用现状，导致土地征地成本出现较大的差异，为确保测算结果的准确性，结合本项目实际情况，本次测算项目总投资时，土地收储成本结合实际发生成本综合确定。

4) 替代性原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供的服务的效用相当或大体相似时，价格低者吸引需求，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地成本测算也同样遵循替代规律，即要求成本测算结果不得明显偏离周边近期房屋拆迁、土地征收及开发的成本价格。

5) 测算时点原则

由于资金具有时间价值，在不同的时间付出或得到同样数额的资金在在价值上是不等的。本次测算范围内土地拆迁改造不可能在短期内一次性完成，因此，要求测算结果应是测算对象在不同期限内客观合理的客观成本。

6) 定性分析与定量分析相结合原则

土地成本测算应将定性的、经验的分析进行量化，以定量计算为主。对于影响土地成本难以定量的因素采取必要的定性分析，定性分

析的结果可用以土地成本测算成果的调整和确定工作中，以提高测算成果的可靠性。

4.2项目总投资

本项目总投入58548万元，包括收储成本及专项债券利息两部分，其中，收储成本51933万元，包括土地补偿费、地上附着和青苗补偿费、拆迁补偿费、场地平整、围挡建设、安置房建设成本、文勘费用等；专项债券利息6615万元。

表4 总投入构成表

序号	项目	金额（万元）
一	收储成本	51933
1	土地补偿费	927
2	地上附着和青苗补偿费	505
3	拆迁补偿费	10238
4	场地平整	66
5	围挡建设	140
6	安置房建设成本	39991
7	文勘费用	66
二	专项债券利息	6615
三	合计	58548

（二）资金筹措方案

4.3资金筹措原则

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

(3) 注重专项债券融资收益平衡。资金筹措不仅要满足项目收储的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果，做好专项债券融资收益平衡。

4.4 资金筹措计划

本项目总投入58548万元，其中收储成本51933万元，专项债券利息6615万元。

(1) 本项目收储成本51933万元，资金来源为财政自有资金和专项债券。

1) 财政自有资金7833万元，占收储成本的15.08%，已纳入年度财政预算；

2) 计划2025年发行专项债券44100万元，占收储成本的84.92%。

表5 资金筹措计划表

项目	小计（万元）	占比
财政资金	7833	15.08%
专项债券	44100	84.92%
合计	51933	100%

(2) 本项目专项债券利息6615万元，计划由土地出让后的政府性基金收入安排。

4.5 债券发行计划

本项目计划2025年发行专项债券44100万元，根据本项目土地供应计划，确定发行期限为5年期。

表6 发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025年	44100	5年期
合计	44100	

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 现金流入

本项目收入为土地出让收入。根据陕西省西咸新区自然资源和规划局的用地规划意见，本项目将作为商业用地和住宅供应，其中商业用地面积合计9.408408公顷（141.1261亩），住宅用地面积合计5.349613公顷（80.2442亩）。

本项目共计13个地块可出让，位于泾河新城核心区域。其中：

编号 JH-81-ZCG-04-01、JH-81-ZCG-04-02、JH-81-ZCG-04-03、JH-81-ZCG-05、JH-81-ZCG-05-01、JH-77-ZCG-24-01、JH-77-ZCG-24-02 为商业用地，计划于2026年开始出让，至2030年全部出让。根据泾河新城近3年来商业用地使用权出让记录，考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，本项目用地2026年出让单价按180万元/亩进行测算，每年按2%增长。本项目可出让商业用地面积共计141.1261亩，预计可取得出让收入26744万元。

编号 JH-82-ZCG-03-01、JH-82-ZCG-03-02、JH-82-ZCG-01-01、JH-82-ZCG-01-02、JH-82-ZCG-02-01、JH-82-ZCG-02-02地块为住宅用地，计划于2029年、2030年出让。根据泾河新城近3年来住宅用地使用权出让记录，考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，本项目用地2029年出让单价按550万元/亩进行测算，每年按2%增长。本项目可出让面积共计80.2442亩，预计可取得出让收入44929万元。

基于以上情况，预计债券存续期内，本项目可取得出让收入71673万元。

表7 周边地区同类型用地出让记录

序号	项目名称	成交单位	宗地位置	面积 (亩)	土地 用途	成交价 款(万元)	成交单 价(万元)
1	云雁府	西咸新区泾河新城产发置业有限公司	泾干片区泾晨路以东、环湖路以南、崇文新街以北	60.234	住宅用地	48188	800
2	云江阅	西咸新区泾河新城产发置业有限公司	泾干片区泾河五街以西、环湖路以南、崇文新街以北	52.376	住宅用地	36664	700
3	基泰康养综合体	陕西盛恒嘉诚置业有限公司	泾干片区泾干一街以南	15.044	商服用地	2558	180
4	乐华人才公寓	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司	泾河新城高庄片区泾河湾二路以南、沣泾大道以北	34.371	商服用地	6187	180
5	光伏新能源产业园配套	西咸新区泾河新城天骏新能源有限公司	原点大道以南、泾华西路以东、泾华路以西	161.331	商服用地	29040	180
6	云溪川	西咸新区泾河新城产发置业有限公司	泾河新城智苑五街以南、智苑四街以北、泾河六路以东、泾河五路以西	30.810	住宅用地	16946	550
7	产发住宅	西咸新区泾河新城云鼎城市发展有限公司	泾河新城崇文片区泾河大道以南、崇文塔西街以北、崇实西五路以东、崇实西四路以西	67.779	住宅用地	35924	530

表8 出让收入情况一览表

序号	地块编号	地块面积 (亩)	土地用途	容积率	土地单价 (万元/亩)	土地收入 (万元)	计划供应时间
1	JH-81-ZCG-05	8.2134	商业用地	2.0	180.00	1478	2026年
2	JH-81-ZCG-05-01	29.0459	商业用地	2.0	183.60	5333	2027年
3	JH-81-ZCG-04-01	10.3927	商业用地	2.0	187.27	1946	2028年
4	JH-81-ZCG-04-02	3.1942	商业用地	2.0	187.27	598	2028年
5	JH-81-ZCG-04-03	26.5794	商业用地	2.0	187.27	4978	2028年
6	JH-82-ZCG-03-01	6.5522	住宅用地	2.0	550.00	3604	2029年
7	JH-82-ZCG-03-02	1.4728	住宅用地	2.0	550.00	810	2029年
8	JH-82-ZCG-01-01	31.9354	住宅用地	2.0	561.00	17916	2030年
9	JH-82-ZCG-01-02	0.025	住宅用地	2.0	561.00	14	2030年
10	JH-82-ZCG-02-01	39.9171	住宅用地	2.0	561.00	22393	2030年
11	JH-82-ZCG-02-02	0.3417	住宅用地	2.0	561.00	192	2030年
12	JH-77-ZCG-24-01	56.2696	商服用地	3.0	194.84	10963	2030年

序号	地块编号	地块面积（亩）	土地用途	容积率	土地单价（万元/亩）	土地收入（万元）	计划供应时间
13	JH-77-ZCG-24-02	7.4309	商服用地	3.0	194.84	1448	2030年
合计		221.3703				71673	

表9 项目预期收入汇总表

序号	收入类别	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	住宅用地（万元）	44929	0	0	0	4414	40515
1	出让面积（亩）	80.2442				8.025	72.2192
2	单价（万元/亩）					550.00	561.00
二	商业用地（万元）	26744	1478	5333	7522	0	12411
1	出让面积（亩）	141.1261	8.2134	29.0459	40.1663		63.7005
2	单价（万元/亩）		180.00	183.60	187.27		194.84
三	合计	71673	1478	5333	7522	4414	52926

5.2 现金流出

（1）项目收储支出和建设成本

本项目的收储支出为包括土地补偿费、地上附着和青苗补偿费、拆迁补偿费、场地平整、围挡建设、安置房建设成本、文勘费用等。

（2）发行费用

本项目发行期限为5年期，发行费用统一按债券发行金额的1‰计算，共计44.1万元，由财政资金另行支出。

（3）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。本项目债券利息支出如下表所示：

表10 2026-2030年债券利息支出预测表

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	偿还债券	44100	0	0	0	0	44100

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	本金						
2	偿还债券利息	6615	1323	1323	1323	1323	1323
3	偿还债券本息合计	50715	1323	1323	1323	1323	45423

(4) 政策性计提

a. 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%。本项目按照本市土地平均收益五等平均纯收益75元/平方米的15%计提。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

5.3 资金平衡分析

表11 资金平衡分析测算表

序号	项目因素	预测情况（万元）
1	土地出让收入	71673
2	土地收储成本	44100
3	土地收储专项债券利息	6615
4	土地出让净收益=1-2-3	20958
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1至5.6之和）	9341
5.1	农业土地开发资金	166
5.2	教育资金=（1-2-3-5.1）*10%	2079
5.3	农田水利建设资金=（1-2-3-5.1）*10%	2079
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	2150
5.5	国有土地收益基金=1*4%	2867
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	62332
7	专项债券本息和=2+3	50715
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.23

5.4 结论

按照上表测算，本项目预期土地出让收入71673万元，可用于还款的纯收益62332万元，专项债券本息合计50715万元，纯收益对债券本息和的覆盖倍数为1.23倍，还本付息资金有充分保障。

六、项目风险分析

6.1影响项目收储进度的风险及控制措施

6.1.1主要风险分析

规划衔接风险：随着西咸新区国土空间规划、控制性详细规划的动态调整，部分拟收储地块可能存在规划用途变更、开发时序调整等情况，导致原定收储计划需重新论证或调整，影响整体工作进度。

政策变动风险：国家及地方在土地管理、生态保护、征地补偿等方面政策的调整，可能对土地收储的审批条件、程序要求或补偿标准产生影响，增加项目合规性审查难度，造成阶段性停滞。

征迁实施风险：土地收储涉及集体土地征收和国有土地收回，若补偿安置方案未能及时达成一致，或出现权属纠纷、历史遗留问题，将直接影响征迁进度，进而延误整体收储时序。

资金保障风险：本项目依赖专项债券资金支持，若债券发行进度滞后、资金拨付不及时，或土地补偿款支付节奏与工程进度不匹配，可能导致征迁工作无法按计划推进。

社会协调与舆情风险：在征迁过程中，若公众沟通不充分、信息公开不及时，可能引发群众异议或社会关注，需额外投入时间进行政策解释与矛盾化解，影响项目实施效率。

6.1.2风险控制措施

强化规划协同机制：加强与上级部门的沟通协调，提前介入片区规划编制过程，推动拟收储地块纳入近期开发计划和土地储备专项规划，确保收储工作与上位规划有效衔接，减少后期调整风险。

建立政策动态响应机制：指定专人跟踪国家及陕西省最新土地管理、征地补偿等相关政策动态，定期开展合规性评估，及时调整实施方案，确保各项程序依法依规推进。

优化征迁组织实施：成立专项工作小组，制定详细的征迁工作计划和应急预案；依法依规开展补偿安置，妥善处理权属争议和历史遗留问题；加强与镇街、村集体的协同联动，提升群众工作能力，确保征迁工作平稳有序。

加强资金统筹与调度：根据收储进度合理编制资金使用计划，确保专项债券资金与征迁补偿、土地平整等关键节点精准匹配；建立资金动态监控机制，保障补偿款及时足额支付，避免因资金问题影响项目进度。

健全公众沟通与舆情管理机制：坚持公开、公平、公正原则，通过公告、座谈、入户宣讲等方式，广泛宣传土地收储政策和补偿标准，主动回应群众关切，提升社会公众满意度，营造良好的项目实施环境。

6.2影响项目收益的风险及控制措施

6.2.1主要风险分析

土地市场波动风险：房地产或工业用地需求下滑，可能导致储备地块流拍或低价成交，从而影响土地出让收入，削弱融资平衡能力。

土地收储成本超支风险：拆迁补偿标准提高、地下管线迁移或污染治理成本超出预算，直接挤压项目利润空间，增加资金缺口压力，威胁融资平衡稳定性。

政策调整风险：土地用途变更、规划指标调整（如容积率下调）等政策变动，可能使预期收益无法实现，进而影响项目的财务平衡与偿债能力。

6.2.2 风险控制措施

（1）针对土地市场波动风险

动态监测土地市场供需状况，依据市场需求适时调整供地节奏，避免在行业低谷期集中推出土地；同时，采用“带条件出让”方式，如要求竞买人承诺一定的投资强度和税收贡献，以降低流拍风险。

（2）针对土地收储成本超支风险

详勘与风险预留：在土地收储前进行全面的土壤检测、权属核查等前期工作，按照总成本的10%-15%计提不可预见费，作为应对潜在额外支出的安全垫。

成本动态管控：引入全过程造价咨询服务，实时监控拆迁、基础设施建设等环节的成本支出情况，及时发现并解决超支问题；对于复杂的地块采取分段收储策略，即“成熟一块、收储一块”，减少一次性大规模投入带来的资金压力。

（3）针对政策调整风险

政策合规预审：联合自然资源等部门提前对拟收储地块进行详细审查，确保其符合现行法律法规及规划要求，避开生态红线和基本农田保护区等敏感区域。

弹性开发方案设计：制定多用途开发预案，灵活适应未来可能出现的土地用途或规划指标调整，最大限度降低政策变化对项目收益的影响。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

6.3.1 主要风险分析

(1) 债务期限错配风险

土地储备项目具有开发周期长、收益实现滞后的特点，而专项债券发行期限通常集中在5至10年，存在债券偿债高峰期与土地出让收入实现时序不匹配的情况。若在债务集中兑付阶段，相关地块尚未完成开发或未能顺利出让，将导致项目缺乏足够现金流覆盖本息支出，进而影响融资平衡结果，甚至引发财政支付风险。

(2) 区域配套建设滞后风险

土地价值实现高度依赖周边交通、市政、公共服务等基础设施配套水平。若项目所在片区道路、供水、排水、电力等基础设施或学校、医院、商业等公共配套建设进度滞后于土地收储和出让计划，将直接影响地块的开发条件和市场竞争力，导致优质地块难以溢价出让，影响土地出让收入预期，进而削弱融资平衡能力。

6.3.2 风险控制措施

(1) 债务期限错配风险控制措施

分阶段融资与期限精准匹配：根据各片区土地收储、整理及出让计划的实施时序，科学制定分期融资方案。采用“短中长期结合”的多期债券发行策略，实现债券存续期与项目现金流回笼周期的有效衔接，缓解集中偿债压力。

建立再融资置换机制：密切关注债券到期结构和财政偿债能力，在符合国家有关地方政府债务管理政策的前提下，对到期压力较大、收益尚未实现的项目，依法依规申请发行再融资债券，用于偿还到期本金，延长债务周期，平滑年度还本节奏。

设立偿债备付金制度：从已实现的土地出让收入中按5%-10%的比例计提偿债备付金，专项用于应对短期内因市场波动或出让延迟导致的还本付息资金缺口。备付金实行专户管理、专款专用，增强项目抗风险能力和财政流动性保障水平。

（2）区域配套建设滞后风险控制措施

强化部门协同与计划统筹：建立土地储备与城市建设、交通、教育、水务等部门的联动协调机制，将储备地块的配套建设计划纳入新区年度基础设施投资计划，明确建设主体、投资来源和实施时序，确保“地”与“配”同步推进。

前置配套投入机制：在土地收储阶段同步谋划基础设施先行投入，优先安排主干道路、管线入地等关键工程，提升地块通达性和开发成熟度。探索“专项债+中央预算内投资”等多渠道资金整合模式，保障配套工程资金落实，增强市场信心。