



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所  
通讯地址：陕西省西安市雁塔区团结南路十号  
睿中心 B 座 25 楼 2504 室  
邮政编码：710000 电话：029-81876113

# 2025 年西安市（本级）西电片区西电 东区土地收储项目财务评价报告

鹏盛(陕)咨字[2025]00010 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

二零二五年四月





鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所  
通讯地址：陕西省西安市雁塔区团结南路十号  
睿中心 B 座 25 楼 2504 室  
邮政编码：710000 电话：029-81876113

## 目 录

一、审核评估依据 .....	4
二、项目基本情况 .....	6
三、审核评估日期的确定 .....	14
四、审核评估条件设定说明 .....	14
五、项目审核评估情况 .....	15
（一）项目预期收益、成本情况分析 .....	15
（二）项目债券融资及应付本息评估分析 .....	19
（三）融资项目自求平衡评估分析 .....	20
六、项目审核评估结论 .....	21
七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施 .....	22
八、需要说明的其他事项 .....	24
九、报告的适用范围 .....	24

---

# 2025 年西安市（本级）西电片区西电东区 土地收储项目财务评价报告

鹏盛(陕)咨字[2025]00010 号

我们接受委托，对《2025 年西安市（本级）西电片区西电东区土地收储项目专项债券实施方案》（以下简称“专项债券实施方案”）进行财务评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案予以评价。

经评价我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目收储完成后的土地出让收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和预测性假设，而预期事项存在变动的可能，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告供发行人本次申请发行 2025 年西安市（本级）西电片区西电东区土地收储项目专项债券之目的使用，不得用作其他目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请

发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：2025 年西安市（本级）西电片区西电东区土地收  
储项目财务评价

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月五日

---

附件：

## 2025 年西安市（本级）西电片区西电东区

### 土地收储项目财务评价报告

#### 一、审核评估依据

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年主席令第 29 号修订）；

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年国务院令第 743 号修订）；

《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

---

《节约集约利用土地规定》（2019 年自然资源部第 2 次部务会议修订）；

《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号）；

《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》；

《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》（财预〔2017〕62 号）；

《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）；

《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）；

《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）；

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 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）；

《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修

---

订）；

《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》（陕政办发〔2021〕21号）；

《陕西省自然资源厅办公室关于关于印发〈用于土地储备的专项债券项目审核工作方案〉的通知》（陕自然资发〔2025〕122号）；

《陕西省自然资源厅陕西省财政厅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）；

《西安市自然资源和规划局西安市财政局关于做好土地储备专项债项目申报审工作的通知》（市资源发〔2025〕18号）；

《西安市财政局关于做好土地储备专项债发行项目储备工作的通知》（西安市财政局 2025 年 2 月 5 号）；

《西安市人民政府办公厅关于印发规范土地征收拆迁安置储备供应工作实施办法（试行）的通知》（市政办发〔2023〕15号）；

《2025 年西安市（本级）西电片区西电东区土地收储项目专项债券实施方案》。

## 二、项目基本情况

---

### 1、项目名称

2025 年西安市(本级)西电片区西电东区土地收储项目。

### 2、项目单位

西安市土地储备交易中心。西安市土地储备交易中心是西安市自然资源和规划局的直属单位。主要职责包括贯彻执行国家、省、市有关土地管理的法律、法规和规章；具体落实市政府下达的土地征用、收购储备、补充耕地和土地开发整理年度计划；承办征地补偿登记，落实征地补偿、安置等事宜；开展存量和闲置国有土地调查，依法实施收回、收购、置换和储备；承办储备国有土地的前期开发、经营策划与包装；负责土地储备成本核算与资金管理；负责国有土地使用权拍卖、招标、挂牌出让的具体事务性工作；对国有土地使用权转让、出租、抵押、作价出资、联营、入股等提供前期服务；负责地产市场信息收集与交流，承办土地交易中介服务。该中心已被列入自然资源部的土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求。

### 3、项目性质

新增土地储备。

### 4、项目整体情况



### (1) 项目所在区域情况

项目拟收储范围为西电片区，西电片区是市委、市政府确定的 7 个重点城市更新片区。西电片区规划总面积约 4.98 平方公里（7477 亩），共划分为 7 个实施区块。其中：城市发展型区块 4 个，以收储开发为主；城市改造型区块 3 个，以企业自主更新和保护更新为主。现状为建成区，以工业仓储用地和交通用地为主，呈现土地低效利用、公建配套设施不足、汉长安城礼制区文物保护与发展结合度不够、传统工业急需转型升级等特点。优化后，以公共服务为基底、宜居生活为内核，商业赋能科创，居住反哺产业区块，打造宜居宜业的品质社区和产业高地。

### (2) 项目规划、计划、收储及拟发债情况

本次拟收储土地总面积为 65.507900 公顷（982.6185 亩），涉及 1 个实施区块，为西电片区西电东区更新区块，已实现国土空间详细规划单元全覆盖，并纳入 2025 年度西安市储备计划范围。具体如下表：

拟发债项目地块汇总表

序号	项目编号	项目名称	地块编号	地块名称	标识码	位置范围	收储面积		拟发债（万元）
							公顷	亩	
1	TCLH2025CB01	2025 年西安市（本级）西电片	TCLH2025CB01-1	西电集团地块一	6101042025R100007	西二环以东，西斜路以南	10.878400	163.176	12289
2			TCLH2025CB01-2	西电集团地块	6101002025R100031	桃园路以东，大	31.745900	476.1885	35861

		区西电东		二		庆路以北			
3		区土地收储项目	TCLH2025CB01-3	西电集团地块三	6101002025R100032	桃园路以西	15.437600	231.564	17439
4			TCLH2025CB01-4	西电集团地块四	6101002025R100033	大庆路以北	7.178900	107.6835	8109
5			TCLH2025CB01-5	西电集团地块五	6101042025R000459	西二环以东，西斜路以南	0.267100	4.0065	302
合计	/	/	/	/	/	/	65.507900	982.6185	74000

## 5、收储计划

### (1) 土地权属情况

本项目归属于西电片区西电东区整合整备的国有土地。

地块权属情况一览表

序号	地块名称	地块标识码	权属
1	西电集团地块一	6101042025R100007	西安西电变压器有限责任公司
2	西电集团地块二	6101002025R100031	西安电光电缆有限责任公司
3	西电集团地块三	6101002025R100032	西安西电电工材料有限责任公司
4	西电集团地块四	6101002025R100033	西安西电电力电容器有限责任公司
5	西电集团地块五	6101042025R000459	西安西电变压器有限责任公司

### (2) 现状用途

本项目部分已拆除清表，部分未搬迁拆除，未搬迁拆除部分现状主要用于工业等，具体如下：

地块现状用途一览表

序号	地块名称	地块标识码	现状用途
1	西电集团地块一	6101042025R100007	已完成厂区搬迁，地表已平整
2	西电集团地块二	6101002025R100031	约 204 亩，已完成厂区搬迁，地表已平整；另 272 亩现状为工业用地

序号	地块名称	地块标识码	现状用途
3	西电集团地块三	6101002025R100032	工业用地
4	西电集团地块四	6101002025R100033	工业用地
5	西电集团地块五	6101042025R000459	已完成厂区搬迁，地表已平整



8	ZCG-B11-05	4.324111	64.8617	居住用地	2026
9	ZCG-B11-06	6.699135	100.487	居住用地	2026
10	ZCG-B10-06	3.436549	51.5482	商业商务混合用地	2028
11	ZCG-B11-01	5.254001	78.81	科研商务用地	2027
合计	/	45.50428	682.5643	/	/

#### (5) 抵质押、查封情况

本次项目涉及地块不存在抵质押、查封情况。

#### 6、项目总投资

本项目总投资主要为收储成本，收储成本共计 468700 万元，包括土地收购补偿费、前期开发费用、债券利息等，其中已发生费用按协议签订金额或实际发生金额确定，未发生费用按相关政策依据和行业标准进行估算，具体如下：

项目总投资估算表

序号	项目	预测费用 (万元)	测算依据或标准
一	国有土地成本小计	454200	/
	国有土地收购 补偿费	454200	依据《中国西电集团有限公司所属部分企业搬迁及国有土地收购储备协议》。
二	开发前期费用小计	3400	包括地质灾害评估费用、地籍调查和评估费、勘测定界及测量费、围墙圈建费等费用； 参照《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办价格[2006]745号）、《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办价格[2006]745号）、国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格【2002】125号）、《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收

序号	项目	预测费用 (万元)	测算依据或标准
			费行为等有关问题的通知》(发改价格【2011】534号)等相关文件。
三	债券利息	11100	按本项目专项债券发行计划,以年利率3%预计年利息支出
四	总计	468700	/

项目总投资为 468700.00 万元,各地块总投资估算表如下:

项目总投资估算表

序号	地块名称	标识码	收储成本 (万元)	债券利息 (万元)	投资 (万元)
1	西电集团地块一	6101042025R100007	75990	1843	77833
2	西电集团地块二	6101002025R100031	221758	5379	227137
3	西电集团地块三	6101002025R100032	107838	2616	110454
4	西电集团地块四	6101002025R100033	50148	1217	51365
5	西电集团地块五	6101042025R000459	1866	45	1911
合计	/	/	457600	11100	468700

## 7、主管部门责任

(1) 西安市财政局责任:根据地方土地储备项目需求与偿债能力,申报专项债额度;将土地储备专项债纳入政府性基金预算管理,确保“收支两条线”(土地出让收入对应债务偿还);监督资金使用合规性,严禁挪用至非土地储备领域(如“以储代征”或房地产开发);建立专项债风险评估机制,动态监测地方债务率、土地出让收入波动等指标。

(2) 西安市自然资源和规划局、西安市土地储备中心:

---

制定土地储备年度计划，明确收储地块范围、用途、规模及时序，确保与国土空间规划衔接；审核项目合规性，包括是否符合用地政策、征地程序合法性（如是否完成“征地批前程序”）；监督储备土地出让流程，确保土地出让收入足额上缴国库，优先用于偿还专项债本息；监测土地市场动态，及时调整储备策略（如避免房地产市场低迷期集中供地）；负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项目实施。

（3）西安市莲湖区人民政府：组织土地征收、拆迁、平整等具体工作，确保按计划完成土地储备；协调自然资源、财政、住建等部门，解决项目推进中的跨部门问题；定期公开项目进展及土地出让信息，接受社会监督。

### 三、审核评估日期的确定

1、基准日期：2025 年 03 月 31 日

2、确定依据：

土地市场数据采用 2024 年 4 月-2025 年 3 月成交案例；

债券发行计划于 2025 年 5 月启动，数据覆盖债券存续期（5 年）；

动态更新机制：若债券发行延迟超 12 个月，需重新评估土地价格及融资成本。

---

#### 四、审核评估条件设定说明

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

3、预测期内涉及的土地能够全部用于本次土地储备项目；

4、预测期内国有土地出让收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

5、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

6、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

7、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

8、土地出让价格在正常范围内变动；

9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

#### 五、项目审核评估情况

##### （一）项目预期收益、成本情况分析



## 1、现金流入

项目现金流入主要为土地出让收入。本项目规划主要为居住、居住商业混合、商业商务混合、商务科研混合、公共管理与公共服务、交通运输、公用设施及代征绿地等用途，其中居住、居住商业混合、商业商务混合、商务科研混合等经营性用地总面积为 682.5643 亩，居住用地、居住商业混合用地容积率在 2.5，商业商务混合容积率在 3.0，商务科研混合用地容积率在 3.5。根据本项目实施方案，该片区近几年土地成交实际情况，结合当前房地产市场发展趋势，以剩余法进行估算，采取审慎原则，综合确定地价水平，经测算，本项目预计土地出让收入约为 715003 万元（具体分析见《2025 年西安市（本级）西电片区西电东区土地储备项目土地出让收入估算报告》）。各地块出让收入估算结果详见下文：

项目出让收入情况

序号	地块编号	地块面积/亩	土地用途	容积率	楼面地价（元/平方米）	土地单价（万元/亩）	土地收入（万元）	计划供应时间
1	ZCG-B10-01	75.4879	居住用地	2.5	6900	1150	86811	2026
2	ZCG-B10-03	58.7882	居住用地	2.5	7200	1200	70546	2027
3	ZCG-B10-05	74.1474	居住商业混合用地	2.5	6600	1100	81562	2027
4	ZCG-B10-04	47.3596	居住用地	2.5	7200	1200	56832	2028
5	ZCG-25	63.9688	居住用地	2.5	7200	1200	76763	2025

6	ZCG-26	50.2796	居住用地	2.5	7200	1200	60336	2025
7	ZCG-B1 1-03	16.8259	居住用地	2.5	6900	1150	19350	2026
8	ZCG-B1 1-05	64.8617	居住用地	2.5	7200	1200	77834	2026
9	ZCG-B1 1-06	100.487	居住用地	2.5	7500	1250	125609	2026
10	ZCG-B1 0-06	51.5482	商业商务 混合用地	3	2700	540	27836	2028
11	ZCG-B1 1-01	78.81	商务科研 用地	3.5	1714	400	31524	2027
合计		682.5643	/	/	/	/	715003	/

按照每个地块对应的标识码，分类统计各标识码下对应的土地出让收入如下表：

各标识码对应的出让收入

序号	标识码	土地收入（万元）
1	6101042025R100007	130409
2	6101002025R100031	391416
3	6101002025R100032	117952
4	6101002025R100033	75226
5	6101042025R000459	0
合计	/	715003

## 2、现金流出

本项目现金流出主要分为项目期：收储成本（专项债本金）、专项债发行费用及利息支出。运营期（偿债期）：债券本金偿还、土地出让的各项政策性计提成本，包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性住房建设资金、国有土地收益基金等。

（1）收储成本即专项债本金：74000 万元。

---

（2）专项债发行费用：本项目债券发行费用按照债券发行金额的 1% 预计，预计债券发行费用为 74.0 万元。

（3）专项债利息及本金偿还：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，5 年期债券一般为每年支付利息，本金到期一次性偿还。

（4）土地出让的各项政策性计提成本，包括

1）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%。目前西安市城六区按照西安市土地平均收益五等平均纯收益 75 元/平方米的 15% 计提。

2）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。目前西安市按照土地出让收入，扣除扣除相关支出项目后，按照 10% 的比例计提。

3）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。目前西安市按照土地出让收入，扣除相关支出项目后，按照 10%的比例计提。

4) 根据财政部住房城乡建设部《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。目前西安市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。

5) 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。目前西安市按照土地出让收入 4%计提该项基金。

## (二) 项目债券融资及应付本息评估分析

本项目总投资 468700.00 万元，其中：前期政府资金投入为 383600.00 万元，目前拟债券融资为 74000 万元，债券利息 11100.00 万元。

项目投融资计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期政府投入	债券金额	债券利息
2025 年西安市（本级）西电片区西电东区土地收储项目	468700	383600	74000	11100

本项目拟 2025 年申请发行 5 年期专项债券 40000 万元，2026 年申请发行 5 年期专项债券 34000 万元，共计 74000 万元。债券发行计划见下表。

西电片区西电东区土地储备项目债券发行计划

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	40000	5 年
2026 年	34000	5 年
合计	74000	/

按照发行计划，以年利率 3% 预计每年利息支出，5 年期债券为每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券利息支出如下表所示：

土地专项债利息支出预测表

单位：万元

时间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
利息	1200	2220	2220	2220	2220	1020	11100

### （三）融资项目自求平衡评估分析

本项目土地出让收入 715003.00 万元，可用于还款的纯收益为 538563.00 万元，土地专项债券金额 74000.00 万元，专项债券利息 11100.00 万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为 6.33，项目资金平衡测算如下：

项目预期土地出让收入偿还专项债本息测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	715003
2	土地收储成本	74000
3	土地收储专项债券利息	11100
4	土地出让净收益=1-2-3	629903
5	土地出让计提的政策性成本小计(5.1至5.5之和)	176440
5.1	农业土地开发资金	512
5.2	教育资金=(1-2-3-5.1)*10%	62939
5.3	农田水利建设资金=(1-2-3-5.1)*10%	62939
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	21450
5.5	国有土地收益基金=1*4%	28600
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	538563
7	专项债券本息和=2+3	85100
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	6.33

按照项目预期收入和预期支出测算，结合项目资金平衡测算结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 6.33 倍，还本付息资金有充分保障。

---

## 六、项目审核评估结论

依据相关政策文件的要求，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地储备整理土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

影响项目收益与融资平衡的风险及防控措施是项目成功的关键因素，需从多维度进行风险识别与管理。以下是主要风险类型及应对策略：

### 1、市场风险分析及控制措施

由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏

---

观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可其他融资周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 2、财务风险分析及控制措施

土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中、受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：在项目实施过程中，加强项目征地拆迁及施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目实施单位将通过统筹安排，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专项债券利息的全额兑付。

## 3、管理风险分析及控制措施

如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建



---

设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

风险控制措施：要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

#### 4、政策调整风险及控制措施

土地用途变更（如工业用地转生态绿地）、规划指标调整（如容积率下调）导致预期收益无法实现。

控制措施：政策合规预审：联合自然资源部门核查地块规划稳定性（避让生态红线、基本农田）；弹性开发方案：设计多用途预案（如“工业+研发”混合用地），应对政策变化；政策风险保险：试点投保“土地用途变更险”，对冲突发政策损失。

#### 5、债务风险及控制措施

债券期限（通常 5-10 年）与土地开发周期（可能长达 10-15 年）不匹配，导致偿债高峰期无足够收益覆盖；

控制措施：期限精准设计：按地块开发时序发行多期债券（如 3 年期+5 年期组合），匹配现金流；再融资置换：对到期压力大的项目发行新债置换旧债，延长还款周期（需符合财政部政策）；偿债备付金制度：按土地出让收入的 5%-10% 计提准备金，应对短期流动性危机。

---

## 八、需要说明的其他事项

无

## 九、报告的适用范围

本报告数据仅适用于西安市自然资源和规划局土地储备中心西电集团片区东区土地储备项目专项债券使用，我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。