

西安兴国会会计师事务所有限责任公司

XI'AN XINGGUO ACCOUNTING FIRM LIMITED LIABILITY COMPANY

西兴会评字（2025）第 004 号

2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新 土地收储项目专项债券财务评价报告书

西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心：

我们接受委托，对西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心拟实施的 2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券进行财务评价。提供评价所需资料的真实性、完整性由西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心负责，我们的责任是在审核 2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券相关资料的基础上发表评价意见。

本次评价是按照国家法律法规政策和相关当事方提供资料的基础上进行的。在评价过程中我们遵守职业道德规范计划和实施评价工作，为发表评价结论提供了合理的基础。

一、审核评价依据

（一）政策法规依据

（1）《中华人民共和国民法典》（2020 年主席令第 45 号）；

（2）《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

(4) 《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）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年主席令第 29 号修订）；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；

(7) 《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）；

(8) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

(9) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

(10) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

(11) 《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）；

(12) 《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）；

(13) 《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）；

(14) 《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）；

(15) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(16) 财政部、自然资源部关于土地储备项目的相关规定；

(17) 《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）；

(18) 《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）；

(19) 《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）；

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

（二）经济行为文件

(1) 《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）；

(2) 《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）；

(3) 《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报审工作的通知》（市资源发

[2025]18号)；

(4) 《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)；

(5) 《西安市人民政府办公厅关于印发2025年土地征收储备供应规范土地征收拆迁安置储备供应实施方案的通知》(市政办发〔2025〕22号)。

(三) 基础数据来源

1、2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券实施方案；

2、2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目专项债券绩效评价报告。

二、项目基本情况

(一) 项目概况

1、项目名称

2025年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目。

2、项目单位

西安市自然资源和规划局临潼分局土地储备中心。该土地储备中心是西安市自然资源和规划局临潼分局的直属单位，已被列入自然资源部的土地储备机构名录。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。

3、项目性质

新增土地储备。

4、收储规模

为深入贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，西安市经批准开展老旧火车站及周边街区统筹实施更新改造试点，西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目成为本次试点项目。项目位于临潼火车站周边区域，区域内现状以棚户区、国有企业、集体土地为主，环境面貌较差。城市更新行动的实施，可深入挖掘车站及周边街区文化内涵，保留城市记忆，彰显地域特色，讲好城市故事，提升城市活力。

本次拟收储土地总面积为 5.596845 公顷(83.9527 亩)，涉及 1 个实施项目为临潼区火车站片区国家试点城市更新项目，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	项目名称	地块名称	位置范围	地块标识码	收储面积		拟发债金额（万元）
					公顷	亩	
1	2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目	文商旅综合商业 1	西安市临潼区火车站	6101152025R000910	2.14395	32.1593	3371
2		安馨佳苑社区项目	临潼区姜寨路 1 号	6101152025R000160	1.131329	16.9699	1779
3		文商旅综合商业 2	西安市临潼区火车站以西	6101152025R000730	2.321566	34.8235	3650
合计					5.596845	83.9527	8800

5、收储计划

(1) 土地权属情况：

文商旅综合商业 1 地块（6101152025R000910），土地使用权人为郑州铁路局西安铁路分局。

安馨佳苑社区项目地块（6101152025R000160），土地使用权人为临潼县面粉厂。

文商旅综合商业 2 地块（6101152025R000730），土地使用权人为郑州铁路局西安铁路分局。

(2) 现状用途：

本项目现状主要用于铁路站场、生产、办公等，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	文商旅综合商业 1	6101152025R000910	铁路用地
2	安馨佳苑社区项目	6101152025R000160	生产用地
3	文商旅综合商业 2	6101152025R000730	铁路用地

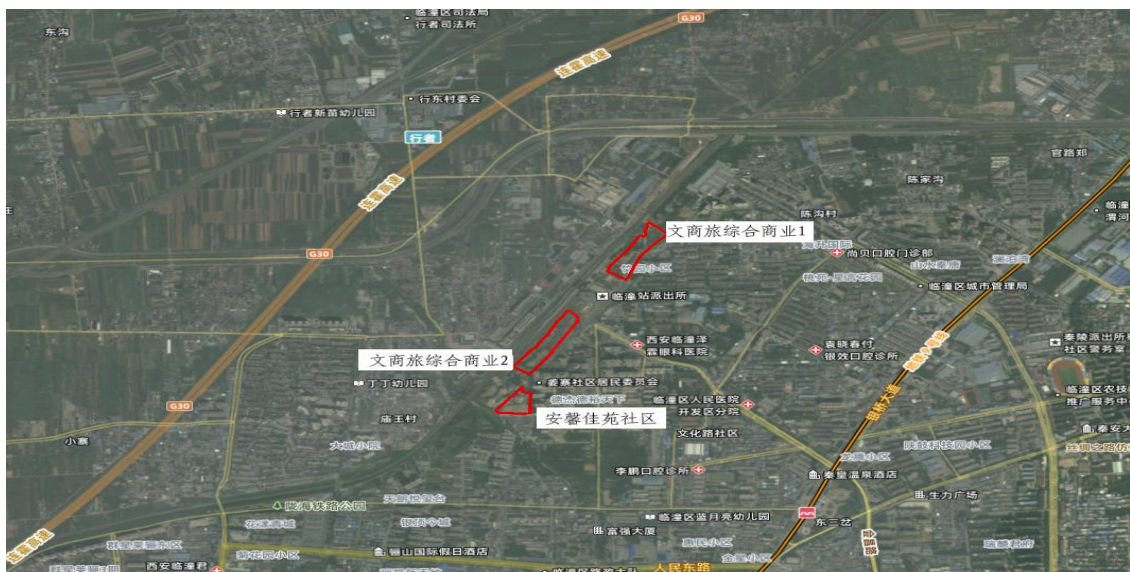
2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目位于西安市临潼区火车站片区。

该项目涉及 3 个地块，地块 1 为文商旅综合商业 1 项目，位于西安市临潼区火车站，该宗地原为郑州铁路局西安铁路分局使用的国有建设用地。2016 年 9 月，经《临潼区人民政府颁布实施的关于临潼区火车站棚户区改造项目征收工作的通告》（临政告字〔2016〕6 号）批准对该宗地所在片区进行棚户区改造拆迁，征收实施单位为西安市临潼城建(集团)有限公司。2017 年，西安市临潼城建(集团)有限公司与

被征收方签订了补偿协议。目前，该宗地及地附着物尚未完成征收补偿。

地块2为安馨佳苑社区项目，位于西安市临潼区姜寨路1号。2016年9月，经《临潼区人民政府颁布实施的关于临潼区火车站棚户区改造项目征收工作的通告》（临政告字〔2016〕6号）批准对该宗地所在片区进行棚户区改造拆迁，征收实施单位为西安市临潼城建(集团)有限公司。2016年11月，西安市临潼城建(集团)有限公司与被征收方签订了补偿协议。目前，该宗地及地附着物尚未完成征收补偿。

地块3为文商旅综合商业2项目，位于临潼区火车站广场以西。2016年9月，经《临潼区人民政府颁布实施的关于临潼区火车站棚户区改造项目征收工作的通告》（临政告字〔2016〕6号）批准对该宗地所在片区进行棚户区改造拆迁，征收实施单位为西安市临潼城建(集团)有限公司。2022年4月，西安市临潼城建(集团)有限公司与被征收方签订了补偿协议。目前，该宗地及地附着物尚未完成征收补偿。

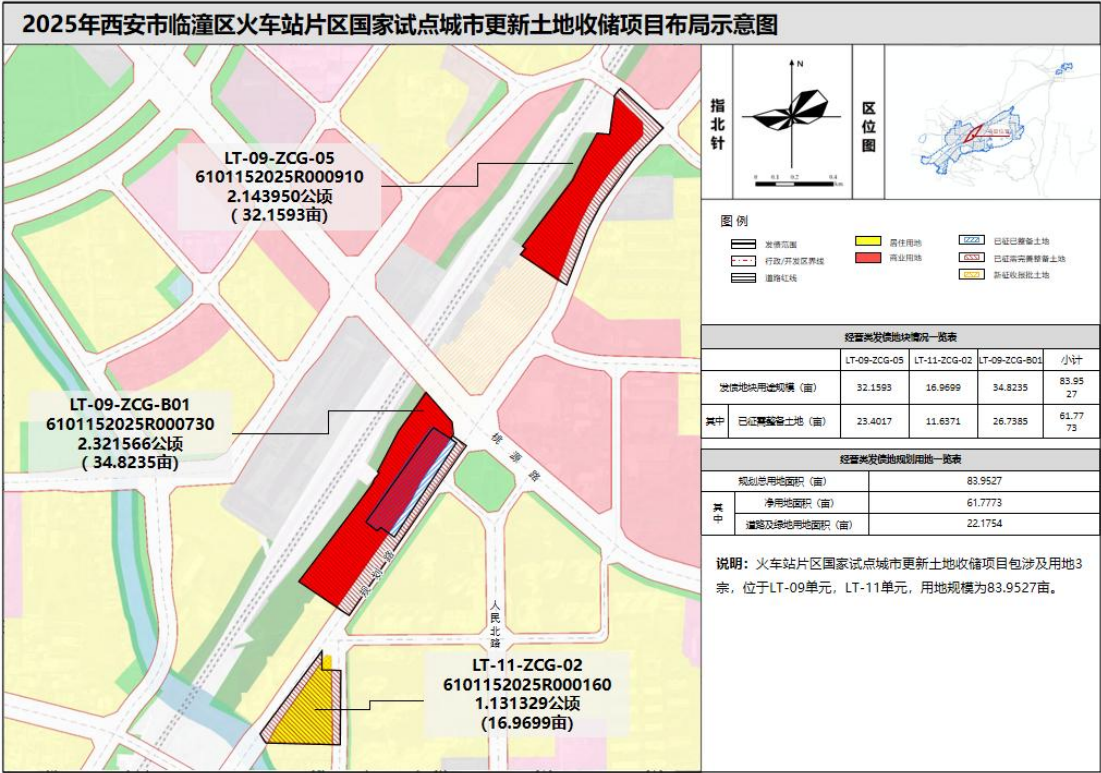


拟收储地块范围示意图

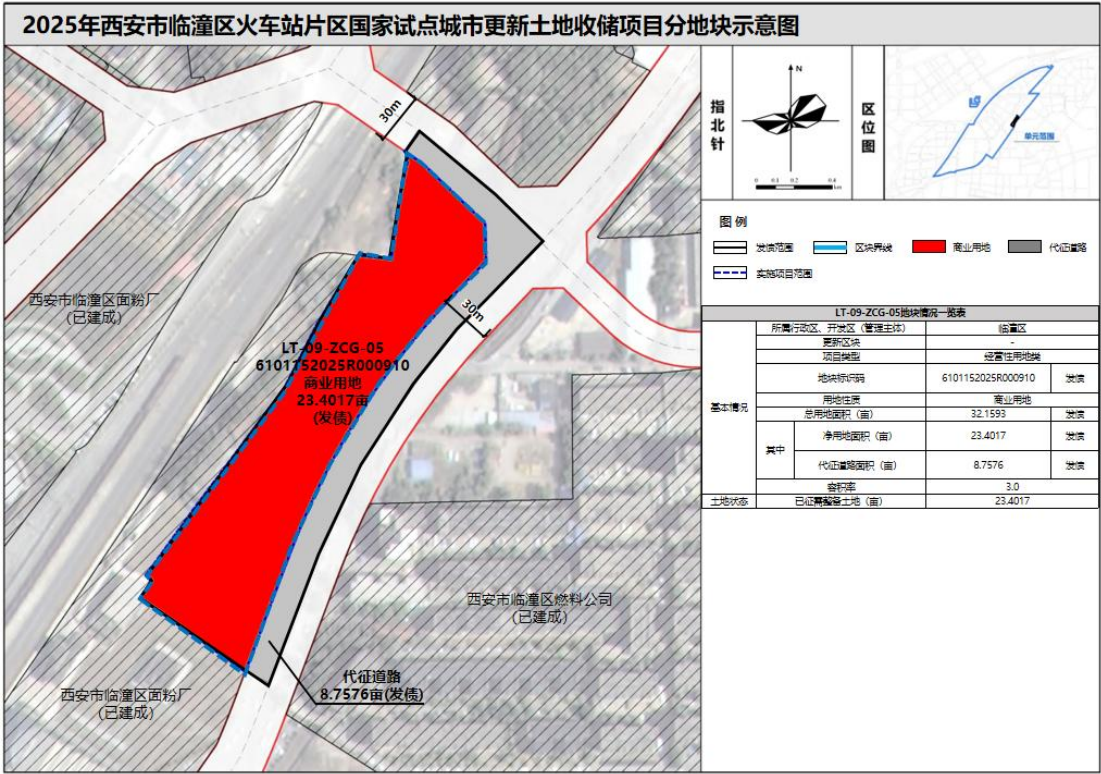
(3) 合规情况：

该项目位于城镇开发边界内，符合《临潼区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报审稿）相关要求。

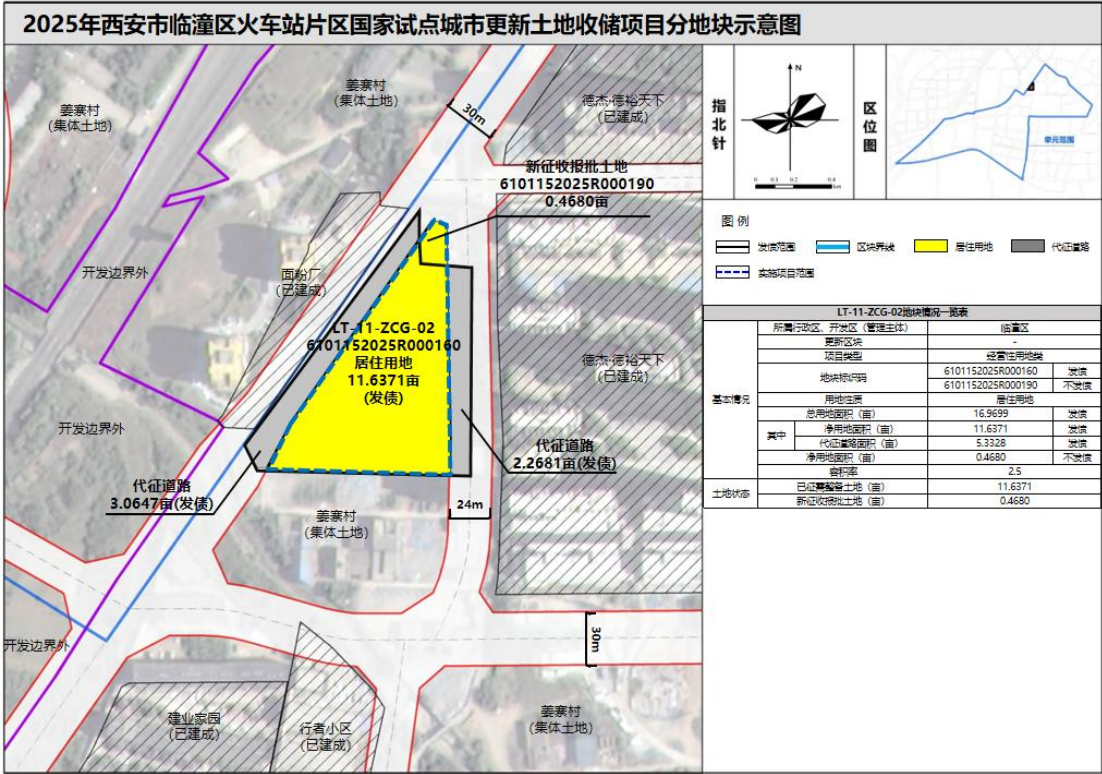
该项目规划用地性质等主要规划指标符合《西安市临潼区国土空间详细规划》（报审稿）相关管控要求。



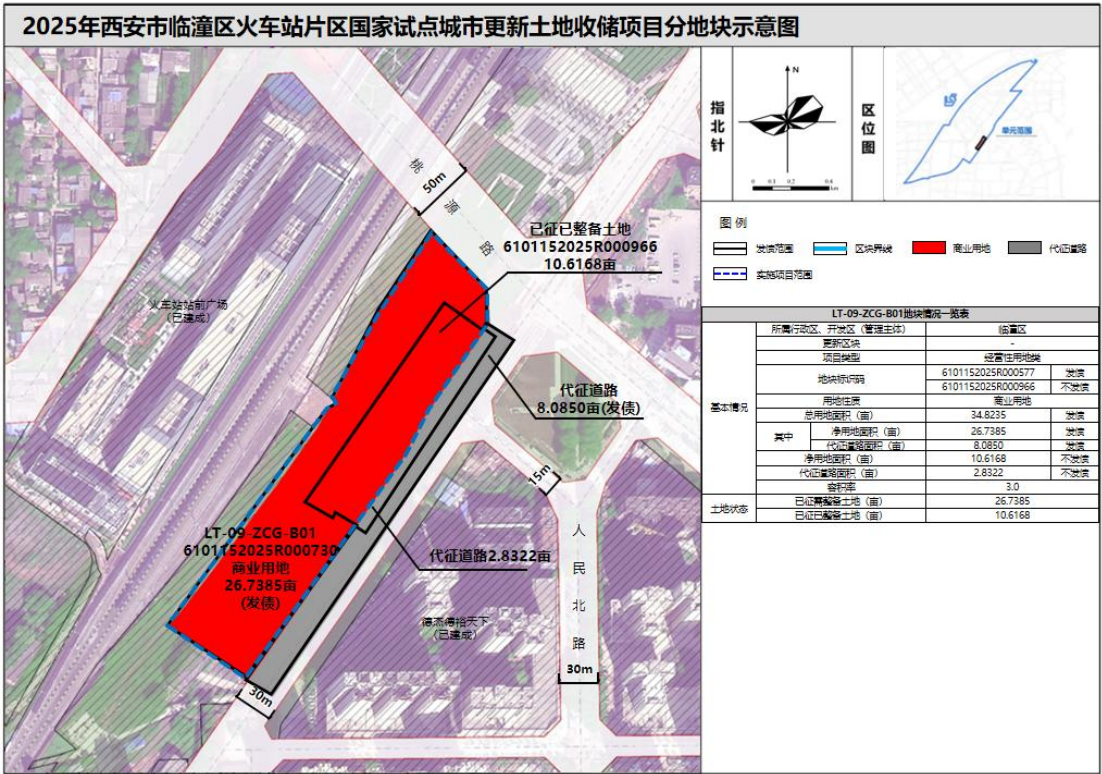
2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目布局示意图



文商旅综合商业1地块布局示意图



安馨佳苑社区项目地块布局示意图



文商旅综合商业2地块布局示意图

(4) 收储计划用途及对应面积：

按照西安市 2025 年度储备计划要求，该项目当前为正在收储状态，收储后地块 1、地块 3 拟作为商业用地，地块 2 拟作为住宅用地于 2026 年 11 月进行供应，计划供应总面积 4.118494 公顷。

地块计划用途及面积情况表

序号	地块编号	地块面积 (公顷)	地块面积 (亩)	土地用途	计划供应时 间(年)
1	LT-09-ZCG-05	1.560114	23.4017	商业	2026
2	LT-11-ZCG-02	0.775810	11.6371	住宅	2026
3	LT-09-ZCG-B01	1.78257	26.7385	商业	2026
合计	/	4.118494	61.7773	/	/

(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。

(二) 项目总投资

本项目总投资估算为 10673.71 万元，主要为收储成本，包括土地征收、考古勘探、文勘清表、地质灾害评估、环境影响评价等。资金筹措渠道来源于自有资金和债券融资，其中自有资金 1873.71 万元，发行政府专项债券 8800 万元。

项目从土地储备到供应的全部费用支出，包括国有土地收购补偿费、考古勘探发掘费、地质灾害评估费、环境影响评价费、地籍调查和评估费、勘测定界及测量费、编制实施性详细规划费、规划技术审查服务、场地管护费、购买地形图费用等，成本测算具体如下：

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	7883.71	/
1	国有土地收购费	967	依据各地块土地征收协议
2	棚户区拆迁补偿费用	6916.71	含房屋产权调换赔偿、货币化补偿、动迁、宣传等费用
二	其他费用小计	2790	/
1	考古勘探发掘费	33.60	1、参照《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》的通知（国家文物局【90】文物字第248号）。 2、参照《陕西省人民政府办公厅关于印发基本建设工程考古工作管理办法的通知》（陕政办发【2022】34号）进行估算。 3.该项费用为估算，按照0.4万元/亩估算，暂未确定支付主体。
2	文勘清表	1456	文勘机构，挖深1.5-2米，约130元/立方米
3	地质灾害评估费用	30	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），并结合市场实际行情暂估。
4	环境影响评价	60	1、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）； 2、《国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格【2011】534号）。
5	地籍调查和评估费	100	《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》计价格（【1994】2017号）；，并结合市场实际行情暂估。
6	勘测定界及测量费	30	国测财字〔2012〕3号文件《测绘收费标准》，，并结合市场实际行情暂估。
7	编制实施性详细规划	40	参照既往招标采购合同价进行估算。
8	规划技术审查服务	4	根据《陕西省城乡规划设计计费指导意见》“规划技术审查，按相应规划编制计费标准的10%计取”进行估算
9	场地管护费	8.4	西安市人民政府关于市区两级土地储备及收益分配的通知第7条1000元/亩进行估算
10	道路及管网建设	1008	/
11	购买地形图费用	20	国家测绘局国测财字〔2002〕3号文件，财政部国家计委财综〔2001〕94号文件，并结合市场实际行情暂估。
三	总计	10673.71	/

（三）主管部门责任

（1）西安市临潼区财政局责任：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、西安市自然资源和规划局临潼分局责任：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）临潼区人民政府责任：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

（一）基准日：2025年3月31日。土地收储财务评估基准日的选择通常基于以下理由：

1、与收储项目计划相匹配

评估基准日一般会选择在收储项目即将启动或处于前期规划阶段的某个特定日期。这样可以基于当时的市场状况、土地价值等因素进行准确评估，为收储项目的财务预算和成本控制提供可靠依据。

2、保持数据时效性

选择一个特定的评估基准日，能确保所收集和使用的财务数据、市场信息等具有时效性和相关性。土地市场价值会随时间变化，确定评估基准日可使评估结果反映特定时点的真实情况，避免因时间差异导致数据失真。

3、便于比较和决策

统一的评估基准日为不同收储项目或同一项目不同阶段的财务评价提供了可比基础。相关方可以在相同的时间基础上对收储成本、收益等进行分析和比较，从而做出合理的决策。

4、符合法律法规和政策要求

某些情况下，法律法规或相关政策可能对评估基准日的选择有明确规定或指导原则。例如，政府部门可能要求在特定时间范围内完成土地收储评估，并以某个规定日期作为评估基准日，以确保收储工作依法依规进行。

5、考虑资金时间价值

评估基准日的确定有助于准确考虑资金的时间价值。在

财务评价中，不同时间点的资金具有不同的价值，通过设定评估基准日，可以将收储过程中的各项收支按照该时点进行折现或换算，从而更科学地评估项目的财务可行性和经济效益。

（二）评价周期：2025-2031 年（覆盖债券存续期）

四、审核评价条件设定说明

本项目基于以下假设原则进行财务评价。

（一）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，本次土地成本评价工作从系统的角度出发，全面分析影响本次土地收储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。

（二）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。本次评价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

地收储成本。

（三）以实际状况为依据原则

由于不同的土地利用现状，导致土地收储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。

（四）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土地征收及开发的成本价格。

（五）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收储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。

（六）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。

五、项目审核评价情况

（一）项目预期收益评价

现金流入一般分为两个阶段：

现金流入主要为土地出让收入，本项目土地用途规划包含商服、住宅用地，住宅用地用于安置，采用划拨方式供应。商业用地预估在 2026 年 11 月出让，出让净用地面积 50.1402 亩，出让单价为 320 万元/亩、350 万元/亩，预计土地出让收入约为 16747 万元。

影响商业用地地价的主要因素包括交通条件、基础设施配套、商服繁华度等条件。自 2022 年以来，临潼区商业用地市场比较活跃，以出让方式成交的案例较多，具体如下表所示。

临潼区商业用地成交案例表

序号	宗地号	宗地位置	土地用途	土地面积 (公顷)	容积率	成交日期	成交价格 (万元/亩)	竞得人
1	LT4-(55)-2 9-1	临潼区行者街办辖区，东邻芷渭东四路，南邻秦汉南二路，西邻芷渭东三路，北邻秦汉南一路	商业	1.003600	1.16	2023/6/13	208.33	陕西振通置业有限公司
2	LT3-(55)-6 -1	临潼区新区秦汉南一路北侧、芷渭东五路东侧、芷渭东六路西侧	商业	1.440000	3.5	2022/8/22	379	陕西振通置业有限公司
3	LT3-(55)-9	临潼区新区凤渭路以西、秦汉大道以北、秦汉北一路以南	商业	4.700000	3	2023/12/20	354.3	陕西七彩石资产运营管理有限公司

根据上表，项目所在区域及同一供需圈内商业用地价格呈稳步上涨趋势，本报告结合该区域目前城市规划及商业用

地实际市场状况推算该区域商业用地等地价，计算过程见下表：

项目出让收入情况

地块编号	供应面积 (公顷)	土地用途	容积率	土地收入单价 (万元/公顷)	土地收入(万元)	计划供应 时间
LT-09-ZCG-05	1.560114	商业	3	5250	8191	2026
LT-09-ZCG-B01	1.78257	商业	3	4800	8556	2026
合计	3.342684	/	/	/	16747	/

(二) 项目预期成本评价

1、政策性计提：

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。其中：

(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。

（4）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。

项目政策性专项基金计提费用测算表

序号	项目名称	金额（万元）	计算过程
1	农业土地开发资金	37.61	土地出让平均纯收益的15%
2	水利建设资金	658.94	土地出让收益的10%
3	教育资金	658.94	土地出让收益的10%
4	保障性住房建设资金	502.41	土地出让收入*3%
5	国有土地收益基金	669.88	土地出让收入*4%
合计		2527.77	/

2、债券费用

本项目现金流出主要分为项目期：储备成本（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。

(1) 专项债本金：0.88 亿元。

(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 8.8 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

序号	时间	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	偿还债券本息合计	10120	0	186	264	264	264	6464	2678
2	专项债利息支出	1320	0	186	264	264	264	264	78
3	还债券本金	8800	0	0	0	0	0	6200	2600

(三) 资金平衡分析

根据上述分析，本项目土地出让收入 16747.00 万元，可用于还款的纯收益为 14219.23 万元，土地专项债券金额 8800 万元，专项债券利息 1320 万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为 1.41，项目资金平衡测算如下：

项目平衡测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	16747.00
2	土地收储成本	8800.00
3	土地收储专项债券利息	1320.00

4	土地出让净收益=1-2-3	6627.00
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和）	2527.77
5.1	农业土地开发资金	37.61
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1) *10%	658.94
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) *10%	658.94
5.4	保障性住房建设资金 = 1*3%	502.41
5.5	国有土地收益基金 = 1*4%	669.88
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	14219.23
7	专项债券本息和 = 2+3	10120.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	1.41

（四）项目投资额、自有资金到位情况评价

项目总投资 10673.71 万元，其中：前期到位自有资金金额为 1873.71 万元，目前资金需求为 8800 万元。

项目筹集计划表

单位：万元

项目名称	债券融资金额	自有资金投入	总投资金额
2025 年西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目	8800	1873.71	10673.71

（五）项目债券融资及应付本息评价

1、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。

（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。《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。

为加强政府债务管理，2016年陕西省人民政府发布《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），建立了陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2、发行计划

西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目计划发行专项债券0.88亿元，分两年发行，其中计划2025年发行0.62亿元，2026年计划发行0.26亿元，确定发行期限为5年期。以年利率3%预计每年利息支出。债券发行计划见下表。

西安市临潼区火车站片区国家试点城市更新土地收储项目发行计划

单位：亿元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	0.62	5
2026 年	0.26	5
合计	0.88	/

3、发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、品种和数量

2025 年发行 5 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 0.62 亿元，发行面值 100 元。2026 年发行 5 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 0.26 亿元，发行面值 100 元。

5、时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

6、上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7、兑付安排

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

8、发行费

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，由各市、县财政部

门通过政府性基金预算安排支付。

9、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

由陕西省财政厅借用财政部政府债券发行 8800 万元债券由陕西省财政厅借用财政部政府债券发行系统招标发行。以后年度可依实际情况分别借用财政部政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统和财政部上海证券交易所政府债券发行系统招标发行。

10、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。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

11、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、项目审核评价结论

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，根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财预〔2016〕155号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89号）等规定，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为： $\text{预计土地出让收益} \div (\text{债券融资款} + \text{利息}) = 14219.23 \div (8800 + 1320) = 1.41$ （倍），还本付息资金有充分保障，能够实现项目收益和融资自求平衡。总之，项目符合专项债发行政策要求，实施方案可行，绩效目标清晰可衡量，偿债计划有效。经以上综合评价，对项目总体评价结论为“予以支持”。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

项目实施风险：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合

理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

管理与运营风险：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

八、需要说明的其他事项

在专项债券存续期内，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项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制项目融资平衡风险，建议合理安排债券发行金额和期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限匹配、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，用资金使用效益的收益对冲利率波动损失，以保证切实提高财政资金使用效益。

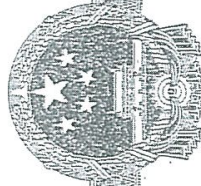
九、报告的适用范围

本报告是评价机构根据项目实施单位所提供的资料进行全面分析与评估，在咨询了各专业专家意见的基础上综合形成。本报告的结论与意见是参考性的，仅供财政部门审核专项债券项目申报时使用，不做其他用途。

西安兴国会会计师事务所有限责任公司

2025年4月6日





营业执照

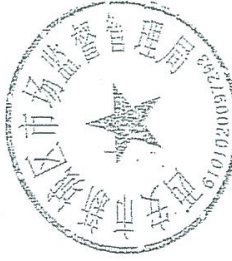
统一社会信用代码
91610102710187949R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本)(1-1)

名称	西安兴国会会计师事务所有限责任公司	注册资本	壹佰万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年01月28日
法定代表人	何红森	营业期限	长期
经营范围	一般项目：承办社会各界委托的审计、查证、鉴定、验资、评估、基建工程预决算、建账建制等咨询、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)		
住所	陕西省西安市新城区西一路188号京西大厦B座八楼		



登记机关

2022年05月20日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn



会计师事务所 执业证书

名称：西安兴会会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：何红森

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市新城区西一路188号京西大厦B座八楼

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010059

批准执业文号：陕财注字（1999）076号

批准执业日期：1999年12月13日

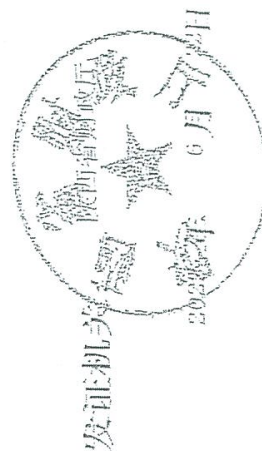


再次复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

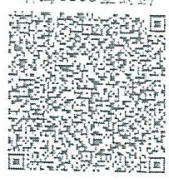
证书序号：0015498



中华人民共和国财政部



姓名 阿其达
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971.10.14
Date of birth
工作单位 西安兴亚会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 610403711014001
Identity card No.



阿其达 2022 年秋

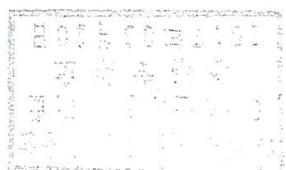


证书编号: 010101281400
No. of Certificate

批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2009 年 10 月 14 日
Date of Issuance

再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名	朱兴国
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1957-05-20
Date of birth	
工作单位	西安兴隆会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	6101255700230001
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



朱兴国2022年检



2021年5月20日

/y /m /d

再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d