

2025 年陕西省西咸新区沣东新城昆明池 科技创新区土地收储项目 之财务评价报告书



陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司
二〇二五年九月

陕西海悦翔瑞会计师事务所
关于 2025 年陕西省西咸新区沣东新城昆明
池科技创新区土地收储项目
之财务评价报告书

海悦翔瑞咨字〔2025〕006 号

陕西省西咸新区土地储备中心：

我们接受委托，对 2025 年陕西省西咸新区沣东新城昆明池科技创新区土地收储项目（以下简称“该项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们依据《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）进行审核，参照上述通知的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

陕西省西咸新区土地储备中心（以下简称“项目实施单位”）提供了项目收益预测、具体预测说明、项目募投情况及其他资料。项目实施单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假

设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供项目实施单位用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的西咸新区沣东新城昆明池东北角片区土地储备项目预期收益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。

附件：2025 年陕西省西咸新区沣东新城昆明池科技创新区土地收储项目收益与融资自求平衡专项评价



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月

2025 年西安市西咸新区沣东新城昆明池科技 技创新区土地收储项目收益与融资 自求平衡专项评价

一、审核评估依据

1. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）
2. 《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）
3. 《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）
4. 《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）

二、项目基本情况

1. 项目名称：2025 年陕西省西咸新区沣东新城昆明池科技
技创新区土地收储项目

2. 实施主体

项目主管单位为陕西省西咸新区自然资源和规划局。

项目实施单位为陕西省西咸新区土地储备中心。

根据自然资源部 2020 年土地储备机构名录，陕西省西

咸新区土地储备中心已经纳入自然资源部的全国土地储备机构名录。2011年8月，西咸新区党工委设立了土地储备中心；2012年7月，省编办批复同意成立陕西省西咸新区土地储备中心，为西咸新区管委会下属事业单位；2014年，西咸新区土地储备中心列入国家土地储备机构名录；2020年6月，新区编委会明确土地储备中心为资源规划局下属管理服务机构；2022年3月，新区编委会明确土储中心作为管委会下属管理服务机构，由自然资源和规划局管理，处级建制。

主要职能：负责拟定新区土地储备政策、规范性制度文件并组织实施；负责土地征收征用政策拟定和土地征收征用管理；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；负责征地拆迁程序监管和拆迁工地日常监管；负责承办征地补偿登记，落实征地补偿、回迁安置等事宜；负责承办储备国有土地的前期开发、经营策划与包装，指导新城开展储备土地通平、基础设施配套建设等前期工作，以及储备土地临时利用及管护等日常管理工作；负责土地储备成本核算与资金管理；负责新区土地储备债券发行和专项资金监督检查工作；负责用地清单制工作；负责土地储备、征地拆迁涉访涉诉案件的业务指导和工作协调；负责拟订新区全民所有自然资源资产管理政策，建立全民所有自然资源资产统计制度；负责自然资源资产价值评估和资产核算工作；负责编制全民所有自然资源资产负债表，拟订相关考核标

准；负责新区移民（脱贫）搬迁工作；负责国有建设用地使用权转让、租赁、抵押，负责土地二级市场体系建立和管理工作；负责地产市场信息收集与交流，承办土地交易中介服务；负责标准地及用地清单制工作；承办上级交办的其他事项。

3. 收储规模

本项目拟发债地块共 59 个，面积共计 970.8939 亩（64.726262 公顷），如下表。

表 2-1 地块基本信息表

| 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 年陕西省西咸新区沣东新城昆明池科技创新区土地收储项目 | 科创片区住宅 1 | 6101162025R001914 | 经二十七路以西 | 1.260996 | 18.9149 | 3000 |
| 2 | | 科创片区住宅 2 | 6101162025R001923 | 科技二路以南、经三十一路以东 | 2.633917 | 39.5088 | 47000 |
| 3 | | 科创片区住宅 3 | 6101162025R001934 | 科技二路以南、经三十一路以东 | 0.060700 | 0.9105 | 1000 |
| 4 | | 科创片区住宅 4 | 6101162025R001942 | 科技二路以南、经三十一路以东 | 0.225561 | 3.3834 | 4000 |
| 5 | | 科创片区住宅 5 | 6101162025R001957 | 科技二路以南、经三十一路以东 | 0.026455 | 0.3968 | 500 |
| 6 | | 科创片区住宅 6 | 6101162025R001969 | 科技二路以南、经三十一路以东 | 0.104057 | 1.5609 | 1900 |
| 7 | | 科创片区住宅 7 | 6101162025R001977 | 科技二路以南、经三十一路以东 | 0.188822 | 2.8323 | 3400 |
| 8 | | 科创片区住宅 8 | 6101162025R001988 | 经二十九路以西、科技二路以南 | 0.003209 | 0.0481 | 20 |
| 9 | | 科创片区住宅 9 | 6101162025R001996 | 经二十九路以西、科技二路以南 | 3.448897 | 51.7335 | 21200 |
| 10 | | 科创片区住宅 10 | 6101162025R002000 | 经二十九路以西、科技二路以南 | 0.008156 | 0.1223 | 80 |

| | | | | | | | |
|----|--|------------|-------------------|----------------|----------|---------|-------|
| 11 | | 科创片区住宅 11 | 6101162025R002023 | 经二十九路以西、科技四路以北 | 3.567305 | 53.5096 | 12100 |
| 12 | | 科创片区住宅 12 | 6101162025R002012 | 经二十九路以西、科技四路以北 | 0.027601 | 0.4140 | 100 |
| 13 | | 科创片区住宅 13 | 6101162025R002030 | 科技四路以北、经三十一路以东 | 3.407937 | 51.1191 | 5900 |
| 14 | | 科创片区住宅 14 | 6101162025R002054 | 科技四路以北、经三十一路以东 | 0.163795 | 2.4569 | 200 |
| 15 | | 科创片区住宅 15 | 6101162025R002065 | 科技四路以北、经三十一路以东 | 0.288733 | 4.3310 | 500 |
| 16 | | 昆明池东北角商业 1 | 6101162025R002086 | 科技五路以南、豫章路以东 | 0.674984 | 10.1248 | 300 |
| 17 | | 昆明池东北角商业 2 | 6101162025R002097 | 科技五路以南、豫章路以东 | 0.508519 | 7.6278 | 200 |
| 18 | | 昆明池东北角商业 3 | 6101162025R002074 | 科技五路以南、豫章路以东 | 0.308446 | 4.6267 | 100 |
| 19 | | 昆明池东北角商业 4 | 6101162025R005745 | 科技五路以南、豫章路以东 | 0.239615 | 3.5942 | 100 |
| 20 | | 昆明池东北角住宅 1 | 6101162025R005757 | 陈之路以南 | 3.014038 | 45.2106 | 3000 |
| 21 | | 昆明池东北角住宅 2 | 6101162025R007053 | 陈之路以南、汉池路以西 | 3.730568 | 55.9585 | 3000 |
| 22 | | 昆明池东北角住宅 3 | 6101162025R007065 | 汉池路以东 | 1.943561 | 29.1534 | 4100 |
| 23 | | 昆明池东北角住宅 4 | 6101162025R007076 | 科技五路以北 | 2.801967 | 42.0295 | 5300 |

| | | | | | | | |
|----|--|------------|-------------------|--------------|----------|---------|-------|
| 24 | | 昆明池东北角住宅 5 | 6101162025R007085 | 科技五路以北、汉池路以西 | 4.867466 | 73.0120 | 2880 |
| 25 | | 昆明池东北角住宅 6 | 6101162025R007093 | 科技五路以北、汉池路以西 | 0.044492 | 0.6674 | 20 |
| 26 | | 昆明池东北角住宅 7 | 6101162025R007106 | 汉池路以东 | 0.022862 | 0.3429 | 50 |
| 27 | | 昆明池东北角住宅 8 | 6101162025R007110 | 汉池路以东 | 1.235939 | 18.5391 | 2150 |
| 28 | | 绕城辅道住宅 1 | 6101162025R007126 | 汉池路以东 | 5.377777 | 80.6667 | 11700 |
| 29 | | 绕城辅道住宅 2 | 6101162025R007134 | 绕城西辅道以西 | 2.292047 | 34.3807 | 2000 |
| 30 | | 绕城辅道住宅 3 | 6101162025R007146 | 绕城西辅道以西 | 0.249018 | 3.7353 | 180 |
| 31 | | 绕城辅道住宅 4 | 6101162025R007154 | 绕城西辅道以西 | 0.036543 | 0.5481 | 30 |
| 32 | | 绕城辅道住宅 5 | 6101162025R007166 | 绕城西辅道以西 | 0.716406 | 10.7461 | 500 |
| 33 | | 绕城辅道住宅 6 | 6101162025R007177 | 绕城西辅道以西 | 0.959576 | 14.3936 | 800 |
| 34 | | 绕城辅道住宅 7 | 6101162025R007182 | 绕城西辅道以西 | 0.007494 | 0.1124 | 5 |
| 35 | | 绕城辅道住宅 8 | 6101162025R007197 | 绕城西辅道以西 | 0.006414 | 0.0962 | 5 |
| 36 | | 绕城辅道住宅 9 | 6101162025R007204 | 绕城西辅道以西 | 0.279591 | 4.1939 | 180 |

| | | | | | | | |
|----|--|-----------|-------------------|-------------------|----------|---------|------|
| 37 | | 绕城辅道住宅 10 | 6101162025R007216 | 绕城西辅道以西 | 2.074280 | 31.1142 | 2000 |
| 38 | | 绕城辅道住宅 11 | 6101162025R007226 | 绕城西辅道以西 | 0.000563 | 0.0084 | 0 |
| 39 | | 绕城辅道住宅 12 | 6101162025R007233 | 绕城西辅道以西 | 0.158079 | 2.3712 | 140 |
| 40 | | 绕城辅道住宅 13 | 6101162025R007245 | 绕城西辅道以西 | 0.561014 | 8.4152 | 500 |
| 41 | | 绕城辅道住宅 14 | 6101162025R007258 | 绕城西辅道以西 | 0.611501 | 9.1725 | 650 |
| 42 | | 绕城辅道住宅 15 | 6101162025R007265 | 绕城西辅道以西 | 0.092296 | 1.3844 | 100 |
| 43 | | 绕城辅道住宅 16 | 6101162025R007276 | 绕城西辅道以西 | 0.006763 | 0.1014 | 10 |
| 44 | | 绕城辅道住宅 17 | 6101162025R007289 | 绕城西辅道以西、陈之路以 北 | 1.793657 | 26.9049 | 2500 |
| 45 | | 绕城辅道住宅 18 | 6101162025R007292 | 绕城西辅道以西、陈之路以 北 | 2.971147 | 44.5672 | 4500 |
| 46 | | 绕城辅道住宅 19 | 6101162025R007309 | 绕城西辅道以西、陈之路以 北 | 0.012858 | 0.1929 | 10 |
| 47 | | 绕城辅道住宅 20 | 6101162025R007314 | 绕城西辅道以西、陈之路以 北 | 0.013892 | 0.2084 | 10 |
| 48 | | 绕城辅道住宅 21 | 6101162025R007323 | 绕城西辅道以西、陈之路以 北 | 0.000851 | 0.0128 | 5 |
| 49 | | 绕城辅道住宅 22 | 6101162025R007334 | 绕城西辅道以西、陈之路以 北 | 0.006149 | 0.0922 | 10 |

| | | | | | | | |
|----|--|-----------|-------------------|---------------|-----------|----------|--------|
| 50 | | 绕城辅道住宅 23 | 6101162025R007342 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.000077 | 0.0012 | 5 |
| 51 | | 绕城辅道住宅 24 | 6101162025R007357 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.001305 | 0.0196 | 10 |
| 52 | | 绕城辅道住宅 25 | 6101162025R007369 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.011410 | 0.1711 | 20 |
| 53 | | 绕城辅道住宅 26 | 6101162025R007377 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.069516 | 1.0427 | 100 |
| 54 | | 绕城辅道住宅 27 | 6101162025R007388 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.310897 | 4.6635 | 450 |
| 55 | | 绕城辅道住宅 28 | 6101162025R007396 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.049747 | 0.7462 | 80 |
| 56 | | 绕城辅道住宅 29 | 6101162025R007406 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 0.367430 | 5.5114 | 500 |
| 57 | | 绕城辅道住宅 30 | 6101162025R007416 | 绕城西辅道以西、陈之路以北 | 1.319095 | 19.7864 | 2000 |
| 58 | | 绕城辅道住宅 31 | 6101162025R007425 | 汉池路以东、陈之路以北 | 4.505573 | 67.5836 | 6500 |
| 59 | | 豫章路学校 | 6101162025R007432 | 汉池路以东 | 5.054698 | 75.8205 | 5400 |
| 合计 | | | | | 64.726262 | 970.8939 | 163000 |

4. 收储计划

拟收储地块位于豫章路以东、西余铁路以南、绕城西辅道以西、科技五路以北，共收储地块面积 970.8939 亩，根据西咸新区沣东新城控制性详细规划的规划用途，其中规划住宅用地 869.0999 亩，规划商业用地 25.9735 亩、教育用地 75.8205 亩。

根据收储计划，项目于 2021 年 4 月开始，预计 2026 年 12 月完成收储。

5. 项目总投资

根据项目实施计划，本项目估算总投资为 231815 万元，其中：征地费用 26267 万元，房屋拆迁费用 161973 万元，土地前期开发整理费用 5778 万元，其它费用 3404 万元，债券发行费用 163 万元，债券利息 34230 万元。项目总投资明细详见下表。

表 2-2

项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 合计 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | |
|----|------------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 昆明池 东北角 住宅 1 | 昆明池 东北角 住宅 2 | 昆明池 东北角 住宅 3 | 昆明池 东北角 住宅 4 | 昆明池 东北角 住宅 5 | 昆明池东 北角住宅 6 | 昆明池东 北角住宅 7 | 昆明池东 北角住宅 8 | 昆明池东 北角商业 1 |
| 一 | 征地费用 | 26267 | 1221 | 1511 | 787 | 1135 | 6 | 1983 | 10 | 500 | 273 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 26267 | 1221 | 1511 | 787 | 1135 | 6 | 1983 | 10 | 500 | 273 |
| 2 | 国有土地征地费用 | 0 | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 161973 | 2153 | 413 | 4000 | 5014 | 21 | 1135 | 12 | 563 | 0 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 112179 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 49794 | 2153 | 413 | 4000 | 5014 | 21 | 1135 | 12 | 563 | 0 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 5778 | 95 | 1617 | 88 | 155 | 1 | 54 | 31 | 1530 | 16 |
| 四 | 其他费用 | 3404 | 158 | 196 | 102 | 147 | 5 | 253 | 1 | 65 | 35 |
| 五 | 债券发行费用 | 163 | 3 | 3 | 4 | 5 | 0 | 3 | 0 | 2 | 0 |
| 六 | 债券利息 | 34230 | 630 | 630 | 861 | 1113 | 4 | 605 | 11 | 452 | 63 |
| 七 | 项目总投资 | 231815 | 4260 | 4370 | 5842 | 7569 | 37 | 4033 | 65 | 3112 | 387 |

续表 2-2

项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 昆明池 东北角 商业 2 | 昆明池 东北角 商业 3 | 昆明池 东北角 商业 3 | 绕城辅 道住宅 1 | 绕城辅 道住宅 2 | 绕城辅 道住宅 3 | 绕城辅 道住宅 4 | 绕城辅 道住宅 5 | 绕城辅 道住宅 6 | 绕城辅 道住宅 7 |
| 一 | 征地费用 | 206 | 125 | 97 | 2178 | 928 | 101 | 15 | 290 | 389 | 3 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 206 | 125 | 97 | 2178 | 928 | 101 | 15 | 290 | 389 | 3 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 0 | 0 | 0 | 11580 | 1079 | 117 | 18 | 337 | 452 | 3 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 0 | 0 | 0 | 6480 | 726 | 79 | 12 | 227 | 304 | 3 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 0 | 0 | 0 | 5100 | 353 | 38 | 6 | 110 | 148 | 0 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 12 | 7 | 5 | 110 | 112 | 12 | 2 | 35 | 47 | 0 |
| 四 | 其他费用 | 27 | 16 | 13 | 282 | 120 | 13 | 2 | 38 | 50 | 0 |
| 五 | 债券发行费用 | 1 | 0 | 0 | 12 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 六 | 债券利息 | 42 | 21 | 21 | 2457 | 420 | 38 | 6 | 105 | 168 | 1 |
| 七 | 项目总投资 | 288 | 169 | 136 | 16619 | 2661 | 281 | 43 | 806 | 1107 | 7 |

续表 2-2

项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|--------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 绕城辅 道住宅 8 | 绕城辅 道住宅 9 | 绕城辅 道住宅 10 | 绕城辅 道住宅 11 | 绕城辅 道住宅 12 | 绕城辅 道住宅 13 | 绕城辅 道住宅 14 | 绕城辅 道住宅 15 | 绕城辅 道住宅 16 | 绕城辅 道住宅 17 |
| 一 | 征地费用 | 3 | 113 | 839 | 2 | 64 | 227 | 248 | 37 | 3 | 740 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 3 | 113 | 839 | 2 | 64 | 227 | 248 | 37 | 3 | 740 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 3 | 132 | 1442 | 3 | 110 | 391 | 425 | 64 | 5 | 2309 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 3 | 89 | 851 | 3 | 65 | 231 | 251 | 38 | 3 | 2050 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 0 | 43 | 591 | 0 | 45 | 160 | 174 | 26 | 2 | 259 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 0 | 14 | 85 | 0 | 6 | 23 | 25 | 4 | 0 | 37 |
| 四 | 其他费用 | 0 | 15 | 110 | 0 | 8 | 29 | 32 | 5 | 0 | 96 |
| 五 | 债券发行费用 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| 六 | 债券利息 | 1 | 38 | 420 | 0 | 29 | 105 | 137 | 21 | 2 | 525 |
| 七 | 项目总投资 | 7 | 312 | 2898 | 5 | 217 | 775 | 868 | 131 | 10 | 3709 |

续表 2-2

项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 绕城辅 道住宅 18 | 绕城辅 道住宅 19 | 绕城辅 道住宅 20 | 绕城辅 道住宅 21 | 绕城辅 道住宅 22 | 绕城辅 道住宅 23 | 绕城辅 道住宅 24 | 绕城辅 道住宅 25 | 绕城辅 道住宅 26 | 绕城辅 道住宅 27 |
| 一 | 征地费用 | 1200 | 5 | 5 | 25 | 3 | 44 | 29 | 5 | 29 | 100 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 1200 | 5 | 5 | 25 | 3 | 44 | 29 | 5 | 29 | 100 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 3827 | 17 | 18 | 2 | 8 | 0 | 1 | 15 | 89 | 400 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 3397 | 15 | 16 | 2 | 8 | 0 | 1 | 13 | 79 | 355 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 430 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | 45 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 61 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 6 |
| 四 | 其他费用 | 157 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 17 |
| 五 | 债券发行费用 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 六 | 债券利息 | 945 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 4 | 21 | 95 |
| 七 | 项目总投资 | 6195 | 25 | 26 | 28 | 13 | 45 | 32 | 25 | 145 | 618 |

续表2-2

项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|--------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 绕城辅 道住宅 28 | 绕城辅 道住宅 29 | 绕城辅 道住宅 30 | 绕城辅 道住宅 5 | 豫章路学 校 | 科创片 区住宅 1 | 科创片 区住宅 2 | 科创片 区住宅 3 | 科创片 区住宅 4 | 科创片 区住宅 5 |
| 一 | 征地费用 | 20 | 152 | 500 | 1825 | 2047 | 511 | 1067 | 25 | 91 | 11 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 20 | 152 | 500 | 1825 | 2047 | 511 | 1067 | 25 | 91 | 11 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 64 | 473 | 1697 | 5600 | 4040 | 3000 | 55260 | 1274 | 4732 | 555 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 57 | 420 | 1507 | 3600 | 1440 | 0 | 50800 | 1171 | 4350 | 510 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 7 | 53 | 190 | 2000 | 2600 | 3000 | 4460 | 103 | 382 | 45 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 1 | 8 | 27 | 169 | 159 | 40 | 424 | 10 | 36 | 4 |
| 四 | 其他费用 | 3 | 20 | 70 | 237 | 265 | 66 | 138 | 3 | 12 | 1 |
| 五 | 债券发行费用 | 0 | 1 | 2 | 7 | 5 | 3 | 47 | 1 | 4 | 1 |
| 六 | 债券利息 | 17 | 105 | 420 | 1365 | 1134 | 630 | 9870 | 210 | 840 | 105 |
| 七 | 项目总投资 | 105 | 759 | 2716 | 9203 | 7650 | 4250 | 66806 | 1523 | 5715 | 677 |

续表2-2

项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | 科创 片区 住宅 6 | 科创片 区住宅 7 | 科创片 区住宅 8 | 科创片 区住宅 9 | 科创片 区住宅 10 | 科创片区 住宅 11 | 科创片 区住宅 12 | 科创片区 住宅 13 | 科创片 区住宅 14 | 科创片区 住宅 15 |
| 一 | 征地费用 | 42 | 76 | 1 | 1396 | 4 | 1445 | 11 | 1381 | 66 | 117 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 42 | 76 | 1 | 1396 | 4 | 1445 | 11 | 1381 | 66 | 117 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 2183 | 3961 | 22 | 23956 | 57 | 12842 | 99 | 5297 | 255 | 448 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 2007 | 3642 | 18 | 19489 | 46 | 7761 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 176 | 319 | 4 | 4467 | 11 | 5081 | 39 | 5297 | 255 | 448 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 17 | 31 | 0 | 269 | 1 | 241 | 2 | 130 | 6 | 11 |
| 四 | 其他费用 | 5 | 11 | 0 | 181 | 1 | 188 | 1 | 179 | 9 | 15 |
| 五 | 债券发行费用 | 2 | 3 | 0 | 21 | 0 | 12 | 0 | 6 | 0 | 1 |
| 六 | 债券利息 | 399 | 714 | 4 | 4452 | 17 | 2541 | 21 | 1239 | 42 | 105 |
| 七 | 项目总投资 | 2648 | 4796 | 27 | 30275 | 80 | 17269 | 134 | 8232 | 378 | 697 |

三、审核评估日期的确定

本项目的审核评估日期为二〇二五年九月。

四、审核评估条件设定说明

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对项目实施单位有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目实施单位制定的土地出让计划能够顺利执行；
5. 土地市场价格在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

1. 项目预期收益分析

本项目收益来源主要为土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合《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》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（1）拟出让土地情况及出让计划

根据项目征地拆迁情况，本项目可出让的土地面积为895.0734亩，其中规划住宅用地869.0999亩，规划商业用地25.9735亩，具体出让计划如下表所示：

表 5-1 土地出让计划表

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----|---------|-----------------|----------|----------|----------|
| 1 | 住宅用地（亩） | 869.0999 | 143.1986 | 121.7148 | 148.8730 |
| 2 | 商业用地（亩） | 25.9735 | | 25.9735 | |
| | 合计 | 895.0734 | 143.1986 | 147.6883 | 148.8730 |
| 序号 | 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 1 | 住宅用地（亩） | 120.15109 | 103.9205 | 119.4115 | 111.8306 |
| 2 | 商业用地（亩） | | | | |
| | 合计 | 120.1509 | 103.9205 | 119.4115 | 111.8306 |

（2）土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测根据市场情况进行测算确定，根据沔东新城近几年土地供应情况，2022 年至 2024 年住宅用地的土地出让平均价格为 1027 万元/亩，商业用地的土地出让平均价格为 546 万元/亩。项目范围内土地成交情况详见下表：

表 5-2 沔东新城 2022 年—2024 年住宅用地出让成交情况表

| 交易时间 | 土地性质 | 位置 | 出让面积（亩） | 成交价格（万元） | 亩均价格（万元/亩） | 平均价格（万元/亩） |
|--------|----------|------------------------------------|---------|----------|------------|------------|
| 2024 年 | 普通商品住房用地 | 沔东新城文商片区沔东南路以南、和平路以东 | 79.20 | 85550 | 1080.19 | 1076 |
| | 普通商品住房用地 | 沔东新城科统片区科统三路以南、沔东四路以北、西周大道以西、沔兴路以东 | 79.24 | 85800 | 1082.78 | |
| | 普通商品住房用地 | 东新城三桥片区征和七路以南、征和六路以北、太宁 | 52.09 | 55500 | 1065.53 | |

| 交易时间 | 土地性质 | 位置 | 出让面积 (亩) | 成交价格 (万元) | 亩均价格(万元/亩) | 平均价格(万元/亩) |
|-------|----------|--------------------------------|-------------|--------------|------------|------------|
| | | 路以东 | | | | |
| 2023年 | 普通商品住房用地 | 沔东新城车辆段西路以东、镐京一路以南 | 31.40 | 32600 | 1038.12 | 1038 |
| 2022年 | 普通商品住房用地 | 沔东新城征和六路以北、规划路以南、太和路以西、太祥路以东 | 80.36 | 66700 | 830.03 | 966 |
| | 普通商品住房用地 | 沔东新城西三环以西、阿房东路以东、阿房南路以南、沔东大道以北 | 205.38 | 217000 | 1056.58 | |
| | 普通商品住房用地 | 沔东新城文商片区和春路以西、西余北路以北 | 41.68 | 42200 | 1012.58 | |
| 合计 | | | | | | 1027 |

表 5-3 沔东新城 2022 年—2024 年商业用地出让成交情况表

| 交易时间 | 土地性质 | 位置 | 出让面积 (亩) | 成交价格 (万元) | 亩均价格 (万元/亩) | 平均价格 (万元/亩) |
|-------|--------|-------------------------|-------------|--------------|----------------|----------------|
| 2024年 | 其他商业用地 | 沔东新城昆明池片区云汉西街、云汉东街以南 | 46.68 | 28100 | 602.01 | 535 |
| | 其他商业用地 | 沔东新城镐京片区沔河大道以西 | 109.37 | 46000 | 420.58 | |
| | 其他商业用地 | 沔东新城科统片区沔东大道以北、科源路以西 | 38.10 | 20500 | 538.12 | |
| | 其他商业用地 | 沔东新城科统片区沔东大道以北、科源路以东 | 19.97 | 11600 | 580.99 | |
| 2023年 | 商务金融用地 | 沔东新城科统片区沔东大道以南、西安绕城高速以西 | 13.62 | 7600 | 558.17 | 558 |

| 交易时间 | 土地性质 | 位置 | 出让面积 (亩) | 成交价格 (万元) | 亩均价格 (万元/亩) | 平均价格 (万元/亩) |
|-------|--------|---|-------------|--------------|----------------|----------------|
| 2022年 | 其他商业用地 | 沔东新城文商片区 沔东大道以北,阿房南路以南,阿房东路以西 | 136.57 | 57700 | 422.48 | 545 |
| | 其他商业用地 | 沔东新城科统片区 科统三路以北、科源一路以东、规划一路以西、规划二路以南 | 49.02 | 32300 | 658.89 | |
| | 其他商业用地 | 沔东新城镐京片区 沔东三路以东、昆明二路以南 | 31.96 | 16700 | 522.46 | |
| | 其他商业用地 | 沔东新城科统片区 科统三路以北、科源一路以东、规划一路以西、规划二路以南 | 54.59 | 31000 | 567.90 | |
| | 其他商业用地 | 沔东新城科统片区 科统四路以南、科源一路以东、规划一路以西、规划二路以北 | 46.40 | 25700 | 553.83 | |
| 合计 | | | | | | 546 |

按照市场动态测算的原则，对近期项目周边同类型房地产市场、土地市场进行分析，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素和土地交易市场情况，基于审慎保守原则，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素和土地交易市场情况，基于审慎保守原则，初步确定住宅用地的土地出让预测价格为 1000 万元/亩，商业用地的土地出让预测价格为 500 万元/亩。。

(3) 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑

价格增长因素条件下，通过以上分析测算，本项目可开发出让土地的预期出让收入约为 882086.65 万元。详见下表：

表 5-4 项目土地出让收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 年份 | | | | | | |
|-----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 1 | 土地出让收入 | 882086.65 | 143198.60 | 134701.55 | 148873.00 | 120150.90 | 103920.50 | 119411.50 | 111830.60 |
| 1.1 | 住宅用地出让收入 | 869099.90 | 143198.60 | 121714.80 | 148873.00 | 120150.90 | 103920.50 | 119411.50 | 111830.60 |
| | 出让面积（亩） | 869.0999 | 143.1986 | 121.7148 | 148.8730 | 120.1509 | 103.9205 | 119.4115 | 111.8306 |
| | 出让单价（万元/亩） | | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 1.2 | 商业用地出让收入 | 12986.75 | | 12986.75 | | | | | |
| | 出让面积（亩） | 25.9735 | | 25.9735 | | | | | |
| | 出让单价（万元/亩） | | | 500 | | | | | |

2. 项目预期成本分析

(1) 项目开发成本情况分析

本项目开发成本为 197422 万元，投资开发成本明细如下：

表 5-5

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 合计 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | |
|----|------------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| | | | 昆明池 东北角 住宅 1 | 昆明池 东北角 住宅2 | 昆明池东 北角住宅 3 | 昆明池 东北角 住宅4 | 昆明池 东北角 住宅5 | 昆明池 东北角 住宅6 | 昆明 池东 北角 住宅7 | 昆明池 东北角 住宅8 | 昆明池 东北角 商业 1 |
| 一 | 征地费用 | 26267 | 1221 | 1511 | 787 | 1135 | 1983 | 6 | 10 | 500 | 273 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 26267 | 1221 | 1511 | 787 | 1135 | 1983 | 6 | 10 | 500 | 273 |
| 2 | 国有土地征地费用 | 0 | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 161973 | 2153 | 413 | 4000 | 5014 | 1135 | 21 | 12 | 563 | 0 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 112179 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 49794 | 2153 | 413 | 4000 | 5014 | 1135 | 21 | 12 | 563 | 0 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 5778 | 95 | 1617 | 88 | 155 | 54 | 1 | 31 | 1530 | 16 |
| 四 | 其他费用 | 3404 | 158 | 196 | 102 | 147 | 253 | 5 | 1 | 65 | 35 |
| 五 | 总成本 | 197422 | 3627 | 3737 | 4977 | 6451 | 3425 | 33 | 54 | 2658 | 324 |

续表 5-5

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 昆明池 东北角 商业2 | 昆明池 东北角 商业3 | 昆明池 东北角 商业4 | 绕城辅 道住宅1 | 绕城辅 道住宅2 | 绕城辅 道住宅3 | 绕城辅 道住宅4 | 绕城辅 道住宅5 | 绕城辅 道住宅6 | 绕城辅 道住宅7 |
| 一 | 征地费用 | 206 | 125 | 97 | 2178 | 928 | 101 | 15 | 290 | 389 | 3 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 206 | 125 | 97 | 2178 | 928 | 101 | 15 | 290 | 389 | 3 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 0 | 0 | 0 | 11580 | 1079 | 117 | 18 | 337 | 452 | 3 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 0 | 0 | 0 | 6480 | 726 | 79 | 12 | 227 | 304 | 3 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 0 | 0 | 0 | 5100 | 353 | 38 | 6 | 110 | 148 | 0 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 12 | 7 | 5 | 110 | 112 | 12 | 2 | 35 | 47 | 0 |
| 四 | 其他费用 | 27 | 16 | 13 | 282 | 120 | 13 | 2 | 38 | 50 | 0 |
| 五 | 总成本 | 245 | 148 | 115 | 14150 | 2239 | 243 | 37 | 700 | 938 | 6 |

续表 5-5

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 绕城辅 道住宅8 | 绕城辅 道住宅9 | 绕城辅 道住宅 10 | 绕城辅 道住宅 11 | 绕城辅 道住宅 12 | 绕城辅 道住宅 13 | 绕城辅 道住宅 14 | 绕城辅 道住宅 15 | 绕城辅 道住宅 16 | 绕城辅 道住宅 17 |
| 一 | 征地费用 | 3 | 113 | 839 | 2 | 64 | 227 | 248 | 37 | 3 | 740 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 3 | 113 | 839 | 2 | 64 | 227 | 248 | 37 | 3 | 740 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 3 | 132 | 1442 | 3 | 110 | 391 | 425 | 64 | 5 | 2309 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 3 | 89 | 851 | 3 | 65 | 231 | 251 | 38 | 3 | 2050 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 0 | 43 | 591 | 0 | 45 | 160 | 174 | 26 | 2 | 259 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 0 | 14 | 85 | 0 | 6 | 23 | 25 | 4 | 0 | 37 |
| 四 | 其他费用 | 0 | 15 | 110 | 0 | 8 | 29 | 32 | 5 | 0 | 96 |
| 五 | 总成本 | 6 | 274 | 2476 | 5 | 188 | 670 | 730 | 110 | 8 | 3182 |

续表5-5

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 绕城辅 道住宅 18 | 绕城辅 道住宅 19 | 绕城辅 道住宅 20 | 绕城辅 道住宅 21 | 绕城辅 道住宅 22 | 绕城辅 道住宅 23 | 绕城辅 道住宅 24 | 绕城辅 道住宅 25 | 绕城辅 道住宅 26 | 绕城辅 道住宅 27 |
| 一 | 征地费用 | 1200 | 5 | 5 | 25 | 3 | 44 | 29 | 5 | 29 | 100 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 1200 | 5 | 5 | 25 | 3 | 44 | 29 | 5 | 29 | 100 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 3827 | 17 | 18 | 2 | 8 | 0 | 1 | 15 | 89 | 400 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 3397 | 15 | 16 | 2 | 8 | 0 | 1 | 13 | 79 | 355 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 430 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | 45 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 61 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 6 |
| 四 | 其他费用 | 157 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 17 |
| 五 | 总成本 | 5245 | 23 | 24 | 27 | 11 | 44 | 30 | 21 | 124 | 523 |

续表5-5

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 绕城辅 道住宅 28 | 绕城辅 道住宅 29 | 绕城辅 道住宅 30 | 绕城辅 道住宅 31 | 豫章路学 校 | 科创片 区住宅1 | 科创片 区住宅2 | 科创片 区住宅3 | 科创片 区住宅4 | 科创片 区住宅5 |
| 一 | 征地费用 | 20 | 152 | 500 | 1825 | 2047 | 511 | 1067 | 25 | 91 | 11 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 20 | 152 | 500 | 1825 | 2047 | 511 | 1067 | 25 | 91 | 11 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 64 | 473 | 1697 | 5600 | 4040 | 3000 | 55260 | 1274 | 4732 | 555 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 57 | 420 | 1507 | 3600 | 1440 | 0 | 50800 | 1171 | 4350 | 510 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 7 | 53 | 190 | 2000 | 2600 | 3000 | 4460 | 103 | 382 | 45 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 1 | 8 | 27 | 169 | 159 | 40 | 424 | 10 | 36 | 4 |
| 四 | 其他费用 | 3 | 20 | 70 | 237 | 265 | 66 | 138 | 3 | 12 | 1 |
| 五 | 总成本 | 88 | 653 | 2294 | 7831 | 6511 | 3617 | 56889 | 1312 | 4871 | 571 |

续表5-5

项目成本估算表

单位：万元

| 序号 | 费用名称 | 昆明池科技创新区 | | | | | | | | | |
|----|------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | 科创 片区 住宅6 | 科创片 区住宅7 | 科创片 区住宅8 | 科创片 区住宅9 | 科创片 区住宅 10 | 科创片区 住宅 11 | 科创片 区住宅 12 | 科创片区 住宅 13 | 科创片 区住宅 14 | 科创片区 住宅 15 |
| 一 | 征地费用 | 42 | 76 | 1 | 1396 | 4 | 1445 | 11 | 1381 | 66 | 117 |
| 1 | 集体土地征地费用 | 42 | 76 | 1 | 1396 | 4 | 1445 | 11 | 1381 | 66 | 117 |
| 2 | 国有土地征地费用 | | | | | | | | | | |
| 二 | 房屋拆迁费用 | 2183 | 3961 | 22 | 23956 | 57 | 12842 | 99 | 5297 | 255 | 448 |
| 1 | 宅基地拆迁补偿费 | 2007 | 3642 | 18 | 19489 | 46 | 7761 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 企业拆迁补偿费 | 176 | 319 | 4 | 4467 | 11 | 5081 | 39 | 5297 | 255 | 448 |
| 三 | 土地前期开发整理费用 | 17 | 31 | 0 | 269 | 1 | 241 | 2 | 130 | 6 | 11 |
| 四 | 其他费用 | 5 | 11 | 0 | 181 | 1 | 188 | 1 | 179 | 9 | 15 |
| 五 | 总成本 | 2247 | 4079 | 23 | 25802 | 63 | 14716 | 113 | 6987 | 336 | 591 |

（2）项目土地出让成本分析

①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%。西安市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。

②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。西安市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的10%计提。

③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。西安市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的10%计提。

④住房保障基金：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。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。西安市按照土地出让收入 4%计提。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

1. 项目债券融资分析

根据项目实施单位提供的资料显示，本项目总投资为 231815 万元，拟申请发行土地储备专项债券 163000 万元，占总投资的 70.31%；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，预计债券发行费用为 163 万元。

2. 应付本息评估分析

本项目拟申请土地储备专项债券资金为 163000 万元，其中 2025 年申请发行 121800 万元、2026 年申请发行 41200 万元，发行期限均为 7 年期。在债券存续期内每年支付一次债券利息。

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 5-7 债券利息支出预测表

| 年 份 | 债券利息支出（万元） |
|--------|------------|
| 2025 年 | 0.00 |
| 2026 年 | 3654.00 |
| 2027 年 | 4890.00 |
| 2028 年 | 4890.00 |
| 2029 年 | 4890.00 |
| 2030 年 | 4890.00 |
| 2031 年 | 4890.00 |
| 2032 年 | 4890.00 |
| 2033 年 | 1236.00 |
| 合计 | 34230.00 |

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计土地收入产生的现金流入 682786.71 万元，债券本息合计为 197230.00 万元，专项债本息覆盖倍数 3.46 倍。

本项目土地储备专项债券由陕西省西咸新区财政金融局对其收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位以实施方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

（三）融资项目自求平衡评估分析

1. 资金平衡分析

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营收益为 682786.71 万元，能够满足本次专项债本息偿还要求。具体测算如下表：

表 5-8 资金测算平衡表

单位：万元

| 序号 | 项目因素 | 预测情况 |
|-----|------------------------------|-----------|
| 1 | 土地出让收入 | 882086.65 |
| 2 | 土地收储成本 | 163000.00 |
| 3 | 土地收储专项债券利息 | 34230.00 |
| 4 | 土地出让净收益=1-2-3 | 684856.65 |
| 5 | 土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.6 之和） | 199299.94 |
| 5.1 | 农业土地开发资金 | 728.17 |
| 5.2 | 教育资金=（1-2-3-5.1）*10% | 68412.85 |
| 5.3 | 农田水利建设资金=（1-2-3-5.1）*10% | 68412.85 |
| 5.4 | 保障性住房建设资金=1*3% | 26462.60 |
| 5.5 | 国有土地收益基金=1*4% | 35283.47 |
| 6 | 项目可用于还款的纯收益=1-5 | 682786.71 |
| 7 | 专项债券本息和=2+3 | 197230.00 |
| 8 | 项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7 | 3.46 |

2. 敏感性分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情

况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

| 敏感性分析 | 敏感性变动比率 | | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | -5% | 0% | 5% |
| 项目现金流入（万元） | 648647.37 | 682786.71 | 716926.05 |
| 债券还本付息额（万元） | 197230.00 | 197230 | 197230.00 |
| 债券本息覆盖率 | 3.29 | 3.46 | 3.63 |

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的现金流入影响因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于3.29，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

六、项目审核评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

该项目属于土地一级开发项目，项目涉及征地拆迁补偿，不可预见因素较多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（一）影响项目收储进度的风险及防控措施

风险可能：本项目涉及土地征收和房屋拆迁和村民安置补偿等环节，工作流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现收储进度延误等情况，从而导致项目不能按照预期及时推进或部分受阻，给土地收储带来一定的实施风险。

防控措施：一是完善相关手续，项目实施合理合法。项目收储用地是项目单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目收储计划投入资金、督促收储进度，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是建立健全协调联动机制。与西咸新区人民法院、自然资源主管部门和税务部门通过建立健全高效有序的协调联动机制，共同推进闲置土地司法查封和处置工作，确保信息共享和沟通顺畅。四是规范收购和收回程序。依据自然资源部出台的政策措施，进一步规范收购和收回程序，确保在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险可能：由于对未来土地价格或市场情况的判断不准确、项目收储进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入

不能平衡，对债券还本付息产生影响。

防控措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目管理能力和水平。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。土地收储过程中，充分吸取全国同类项目的优秀运行和管理模式，有效地减少各项成本费用，降低并控制风险。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险可能：土地一级开发属于较为复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、征收安置政策调整、土地市场价格变化等因素造成投资增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

防控措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目在测算项目总投资时已考虑土地价格变化导致项目成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程

中，严格按照项目征收补偿标准实施，加强合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目地块规划性质调整、土地价格和安置成本上升等因素造成项目总投资出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案：项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目投资增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

八、需要说明的其他事项

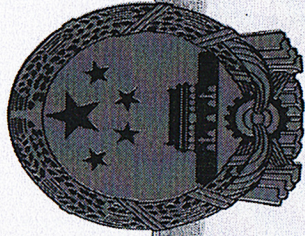
1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

九、报告的适用范围

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。





营业执照

统一社会信用代码

91610131MAB0UG9R21

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



名称 陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孔庆玲

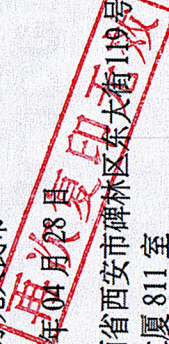
经营范围 一般项目：税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；破产清算服务；招投标代理服务；资产评估；财政专项资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账。（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，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2021年04月28日

住所 陕西省西安市碑林区东大街119号西安国贸大厦811室



登记机关

2024年01月31日

证书序号:0020984

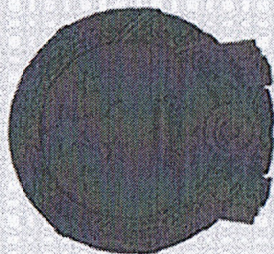
说明

- 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》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 陕西海悦瑞辉会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

孔庆玲

主任会计师:

经营场所:

陕西省西安市碑林区东大街119号西安国贸大厦811室

组织形式: 有限责任制

执业证书编号: 61010204

批准执业文号: 陕财办会(2021)28号

批准执业日期: 2021年7月13日



孔庆玲

姓 名 Full name

性 别 Sex

1982-03-09

生 日 Date of birth

工 作 单 位 Working unit

身 份 证 号 码 Identity card No.

610581198203092247

陕 西 西 信 会 计 师 事 务 所 有 限 责 任 公 司

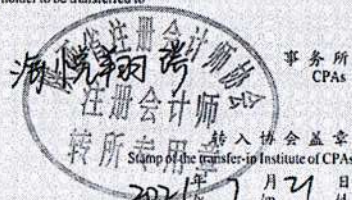


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



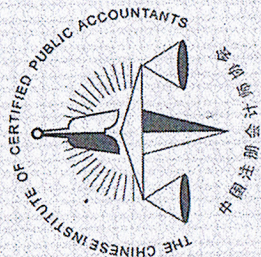
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



孔庆玲 610000070211

年 月 日



姓名: 鲁佩峰
 Full name: 鲁佩峰
 Sex: 女
 Date of birth: 1983-11-09
 工作单位: 陕西通悦翔瑞会计师事务所有限公司
 Working unit: 陕西通悦翔瑞会计师事务所有限公司
 身份证号: 612429198311095921
 Identity card No.: 612429198311095921

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.

再次复印无效



鲁佩峰 610102040001

证书编号: 610102040001
 No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 08 月 25 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d