

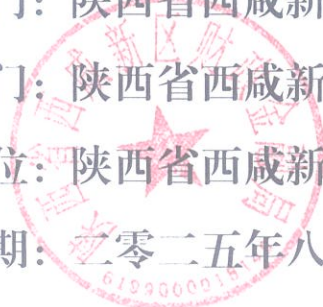
2025 年陕西省西咸新区沣东新城昆明池科技 创新区土地收储项目专项债券实施方案

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

编制日期：二零二五年八月



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	2
1.4 项目所在区域情况	2
1.5 收储规模	4
1.6 抵质押、权属情况	16
1.7 收储计划	16
1.8 项目总投资	22
1.9 主管部门责任	23
1.10 项目实施绩效目标及指标	24
二、项目经济社会效益	26
2.1 社会效益	26
2.2 经济效益	28
三、项目投资估算及资金筹措方案	29
3.1 投资估算	29
3.2 资金筹措方案	39
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	40
4.1 现金流入	40
4.2 现金流出	45
4.3 资金平衡分析	54
4.4 结论	54
五、项目风险分析	54
5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施	55
5.2 影响项目收益的风险及控制措施	55
5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	56

六、专项债发行方案	57
6.1 发行依据	57
6.2 发行计划	59
6.3 发行场所	59
6.4 品种和数量	59
6.5 时间安排	60
6.6 上市安排	60
6.7 兑付安排	60
6.8 发行费	60
6.9 招投标	60
6.10 分销	61
6.11 发行款缴纳	61
七、信息披露计划	61
7.1 每期债券发行日五个工作日之前披露	61
7.2 每期债券发行结束当日披露	62
7.3 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	62
7.4 每期债券兑付日五个工作之前披露	62
7.5 每期债券存续期内定期披露内容	62
7.6 每期债券存续期内随时披露内容	62

一、项目概况

1.1 项目名称

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

1.2 项目单位

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。正处级编制，编制 15 人，其中：主任 1 名、副主任 2 名。

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，

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；负责新区土地储备项目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等；负责标准地及用地清单制工作；承办上级交办的其他事项。

1.3 项目性质

新增土地储备。

1.4 项目所在区域情况

西咸新区位于西安、咸阳两市建成区之间，西起茂陵及涝河入渭口，东至包茂高速，北至规划中的西咸环线，南至京昆高速，涉及西安、咸阳两市 7 个县（区）的 23 个乡镇和街道办事处。规划控制范围 882 平方公里，其中城市建设用地 272 平方公里，现有户籍人口 103 万人，包括空港、沣东、秦汉、沣西、泾河五个组团。渭河、泾河、沣河三河穿境而过，周丰镐遗址、秦咸阳城遗址、秦阿房宫遗址、汉建章宫遗址等 350 多处不可移动文物散布其中。

西咸新区是关中—天水经济区的核心区域，区位优势明显、经济基础良好、教育科技人才汇集、历史文化底蕴深厚、自然生态环境较

好，具备加快发展的条件和实力。在深入实施西部大开发战略、推进西（安）咸（阳）一体化、引领大西北发展，建设丝绸之路经济带重要支点、打造向西开放重要枢纽等方面具有重要作用，在探索中国特色新型城镇化道路、健全城乡发展一体化体制机制等方面具有示范和引领作用。

2022 年，西咸新区直管区地区生产总值 624.85 亿元、增长 3.5%；完成固定资产投资 2185 亿元、约占全市 30%，总规模排全市各区县、开发区第 1，同比增速 13.1%。引进省际内资 902 亿元、总量排全市开发区第 1。新增“五上”企业 259 家、排全市第 1。市场主体达 57.16 万户，总量、增长率等均位列全市第 1。截止 2024 年，沣东新城实现地区生产总值 410.33 亿元，总量占西咸新区比重 44%，区域经济总量迈上新台阶，实现了历史性突破。

2024 年，在省、市、新区的坚强领导下，沣东新城全力以赴稳增长、防风险、保民生，各项工作扎实推进。一是经济运行平稳向好。全年实现 GDP410.33 亿元，占新区总量的 43.6%，指标位列全市开发区第四位；实现一般公共预算收入 15.5 亿元，政府性基金预算收入 155 亿元；完成固投 283.8 亿元；实际使用内资 69 亿元，实际使用外资 1704 万美元；全年新增“五上”企业 122 家（新区占比 34%）、累计达 630 家（新区占比 36%），总量和增量均居新区前列。二是产业发展提质增效。全年签约产业项目 54 个，总投 129.7 亿元；全年新增规上工业企业 24 家、资质内建筑业企业 20 家、规上服务业企业 21 家。持续发挥秦创原平台作用，全年新增科转企业 157 家、高企

1157 家、科小 20903 家，一批创新企业茁壮成长，省级上市后备企业达到 15 家，创新驱动发展成效日益显现。

1.5 收储规模

根据西安市国土空间总体规划和西咸新区沣东新城控制性详细规划，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，本项目拟发债地块共59个，面积共计970.8939亩（64.726262公顷）。具体情况见表1-1。

表1-1 拟发债项目地块汇总表

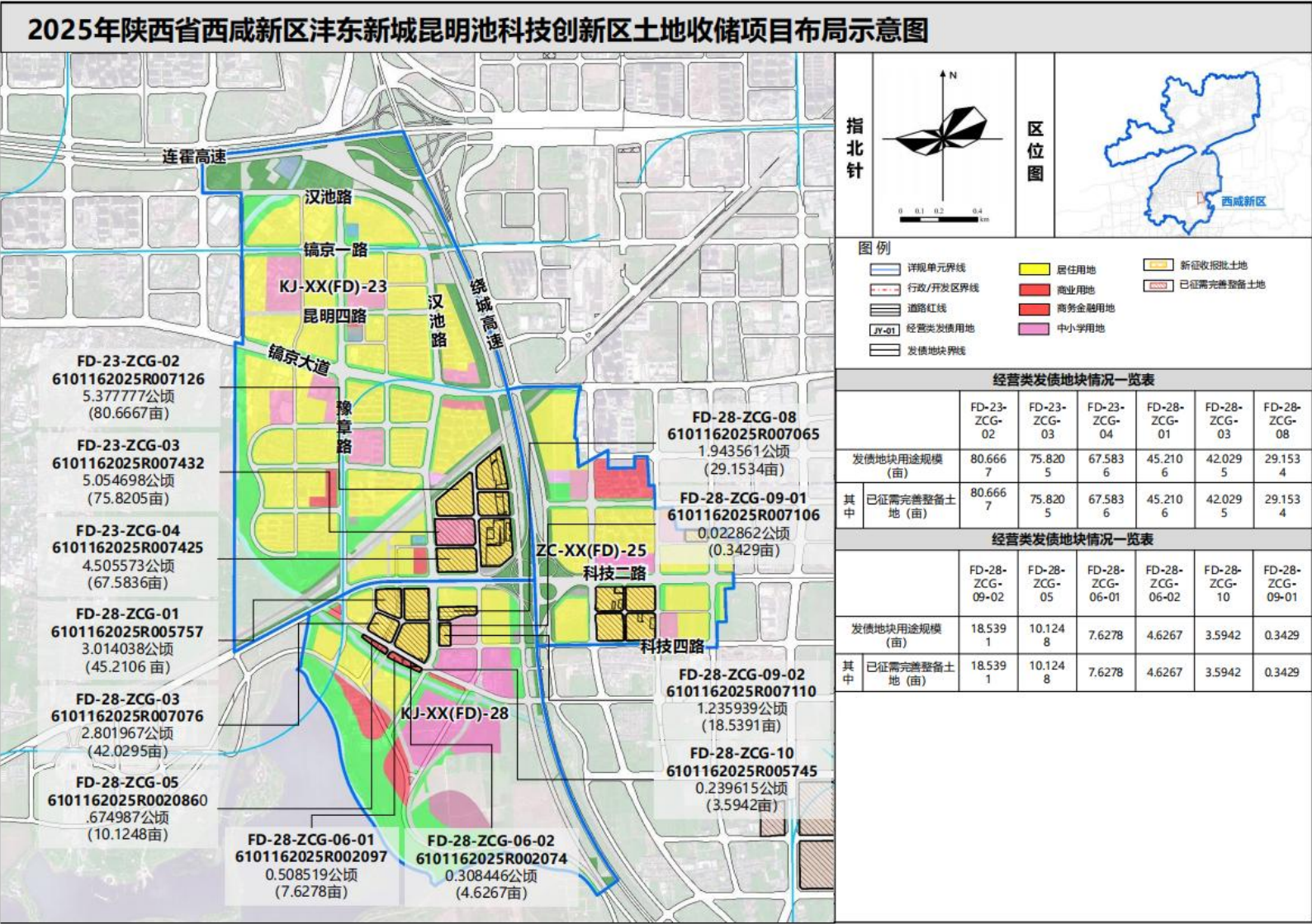
序号	项目名称	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		发债金额 (万元)
					公顷	亩	
1	2025 年陕西省 西咸新区沣东新城昆明池科技创新区土地收储项目	科创片区住宅 1	6101162025R001914	经二十七路以西	1.260996	18.9149	3000
2		科创片区住宅 2	6101162025R001923	科技二路以南、经三十一路 以东	2.633917	39.5088	47000
3		科创片区住宅 3	6101162025R001934	科技二路以南、经三十一路 以东	0.060700	0.9105	1000
4		科创片区住宅 4	6101162025R001942	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

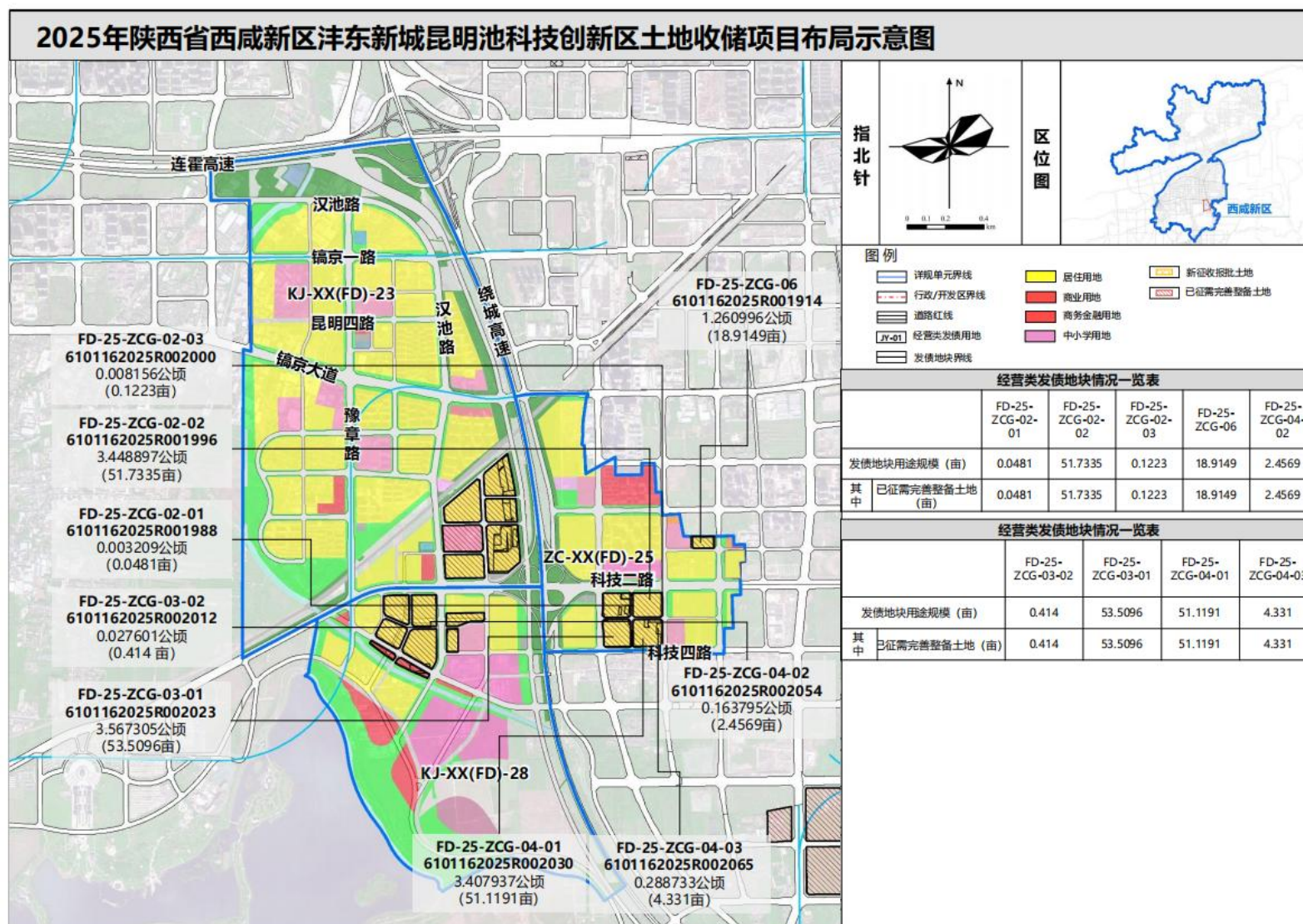
11		科创片区住宅 11	6101162025R002023	经二十九路以西、科技四路以北	3.567305	53.5096	12100
12		科创片区住宅 12	6101162025R002012	经二十九路以西、科技四路以北	0.027601	0.4140	100
13		科创片区住宅 13	6101162025R002030	科技四路以北、经三十一路以东	3.407937	51.1191	5900
14		科创片区住宅 14	6101162025R002054	科技四路以北、经三十一路以东	0.163795	2.4569	200
15		科创片区住宅 15	6101162025R002065	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

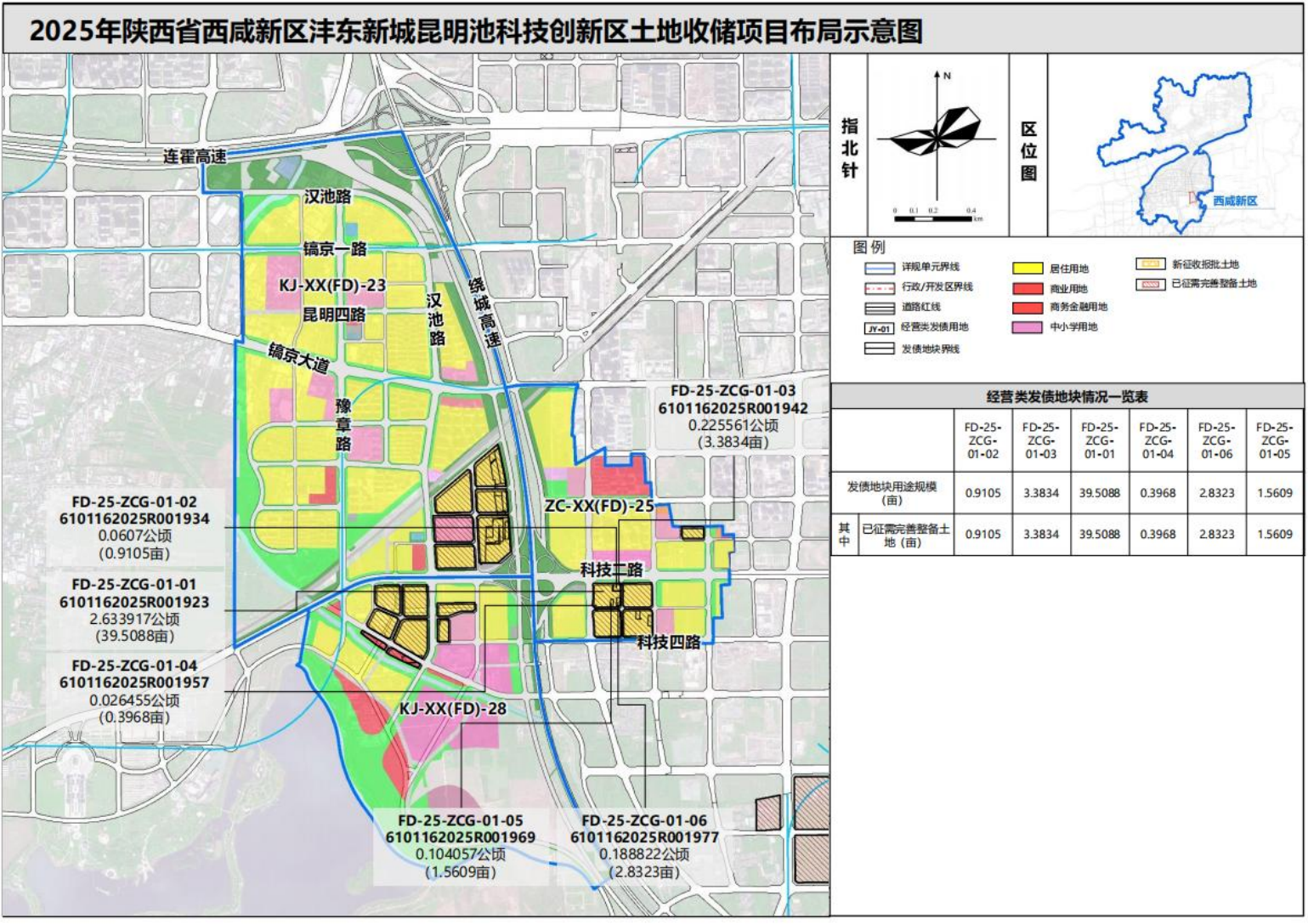
24		昆明池东北角住宅 5	6101162025R007085	科技五路以北、汉池路以西	4.867466	73.0120	2880
25		昆明池东北角住宅 6	6101162025R007093	科技五路以北、汉池路以西	0.044492	0.6674	20
26		昆明池东北角住宅 7	6101162025R007106	汉池路以东	0.022862	0.3429	50
27		昆明池东北角住宅 8	6101162025R007110	汉池路以东	1.235939	18.5391	2150
28		绕城辅道住宅 1	6101162025R007126	汉池路以东	5.377777	80.6667	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

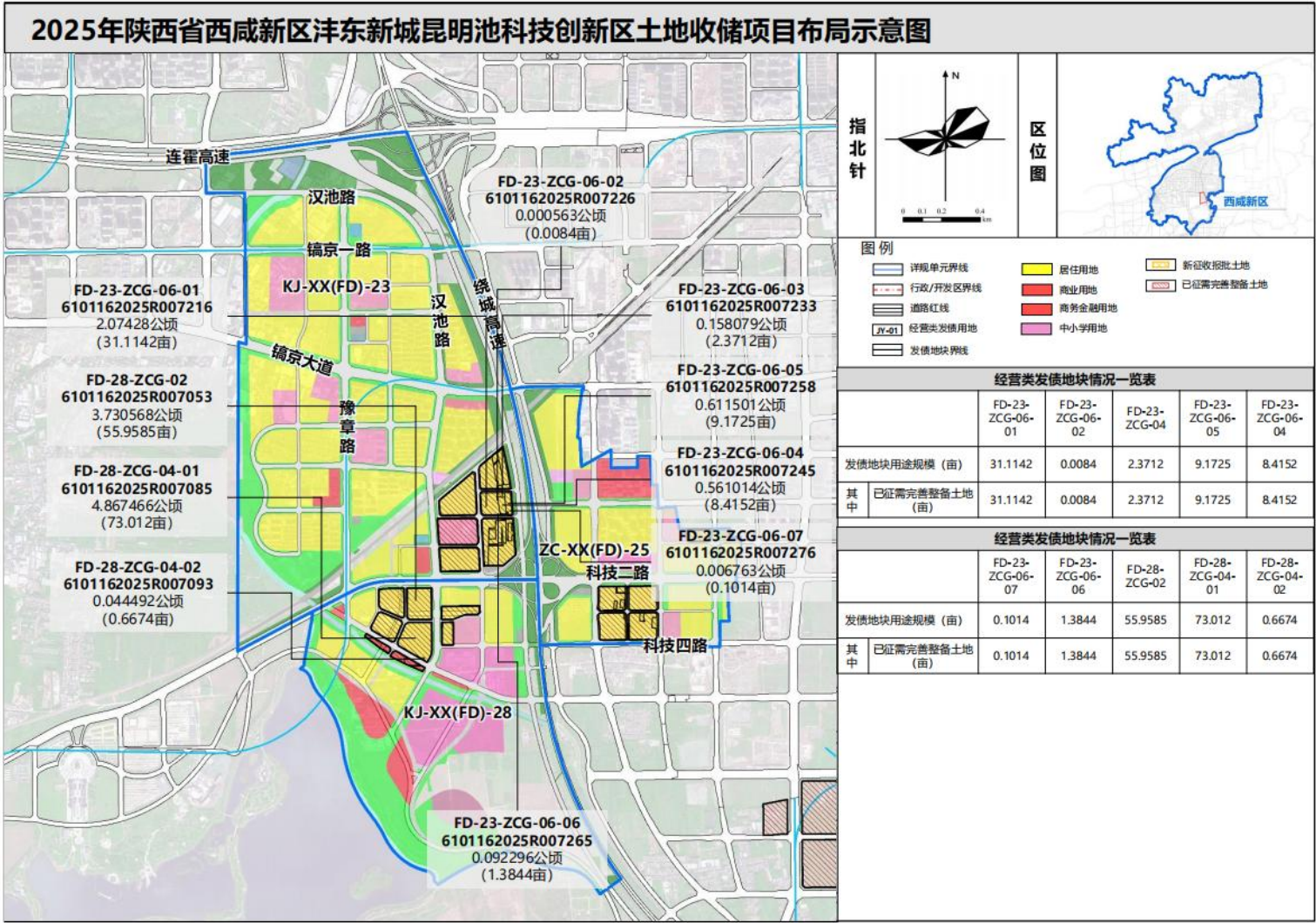
37		绕城辅道住宅 10	6101162025R007216	绕城西辅道以西	2.074280	31.1142	2000
38		绕城辅道住宅 11	6101162025R007226	绕城西辅道以西	0.000563	0.0084	0
39		绕城辅道住宅 12	6101162025R007233	绕城西辅道以西	0.158079	2.3712	140
40		绕城辅道住宅 13	6101162025R007245	绕城西辅道以西	0.561014	8.4152	500
41		绕城辅道住宅 14	6101162025R007258	绕城西辅道以西	0.611501	9.1725	650
42		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

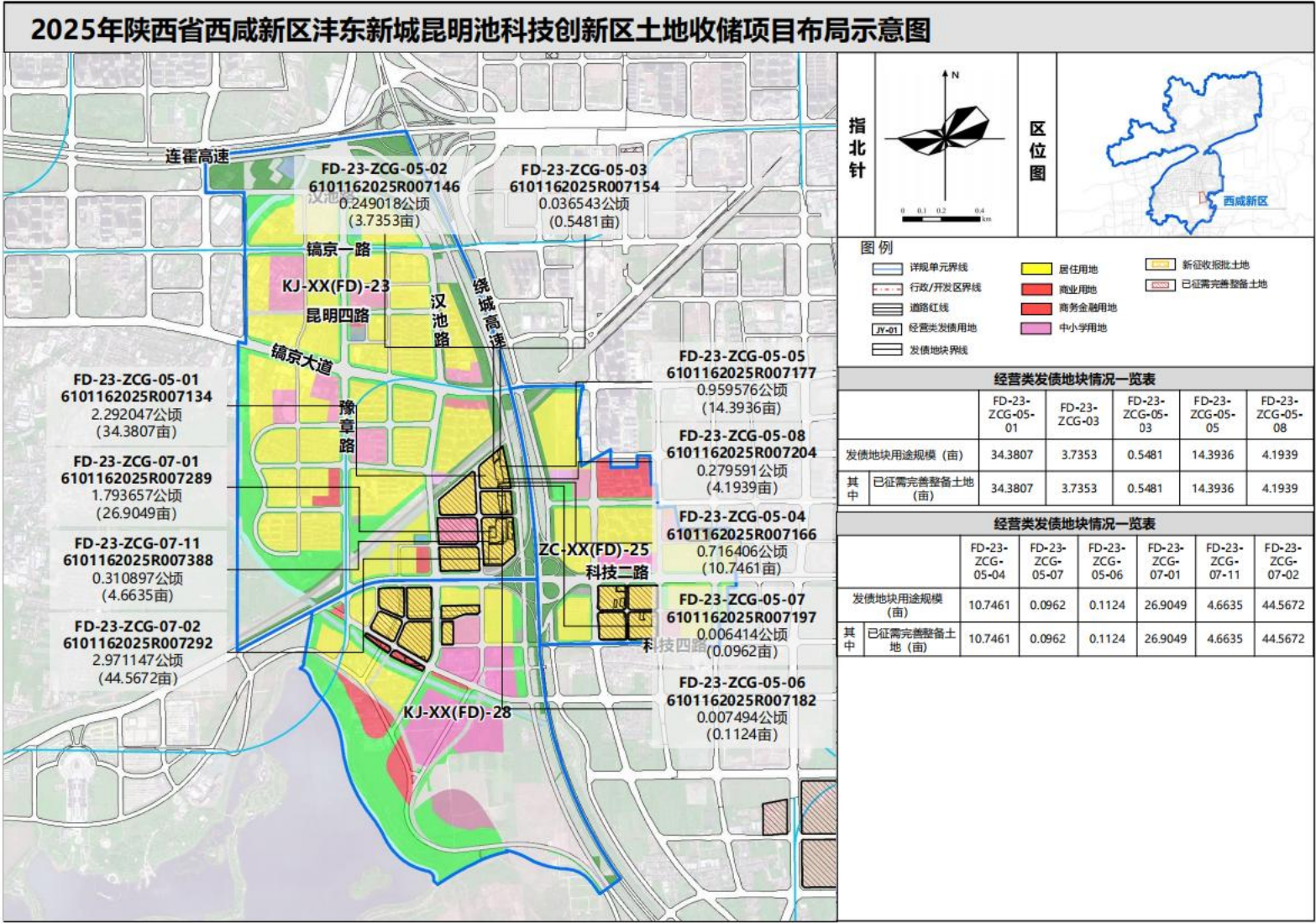
50		绕城辅道住宅 23	6101162025R007342	绕城西辅道以西、陈之路以北	0.000077	0.0012	5
51		绕城辅道住宅 24	6101162025R007357	绕城西辅道以西、陈之路以北	0.001305	0.0196	10
52		绕城辅道住宅 25	6101162025R007369	绕城西辅道以西、陈之路以北	0.011410	0.1711	20
53		绕城辅道住宅 26	6101162025R007377	绕城西辅道以西、陈之路以北	0.069516	1.0427	100
54		绕城辅道住宅 27	6101162025R007388	绕城西辅道以西、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

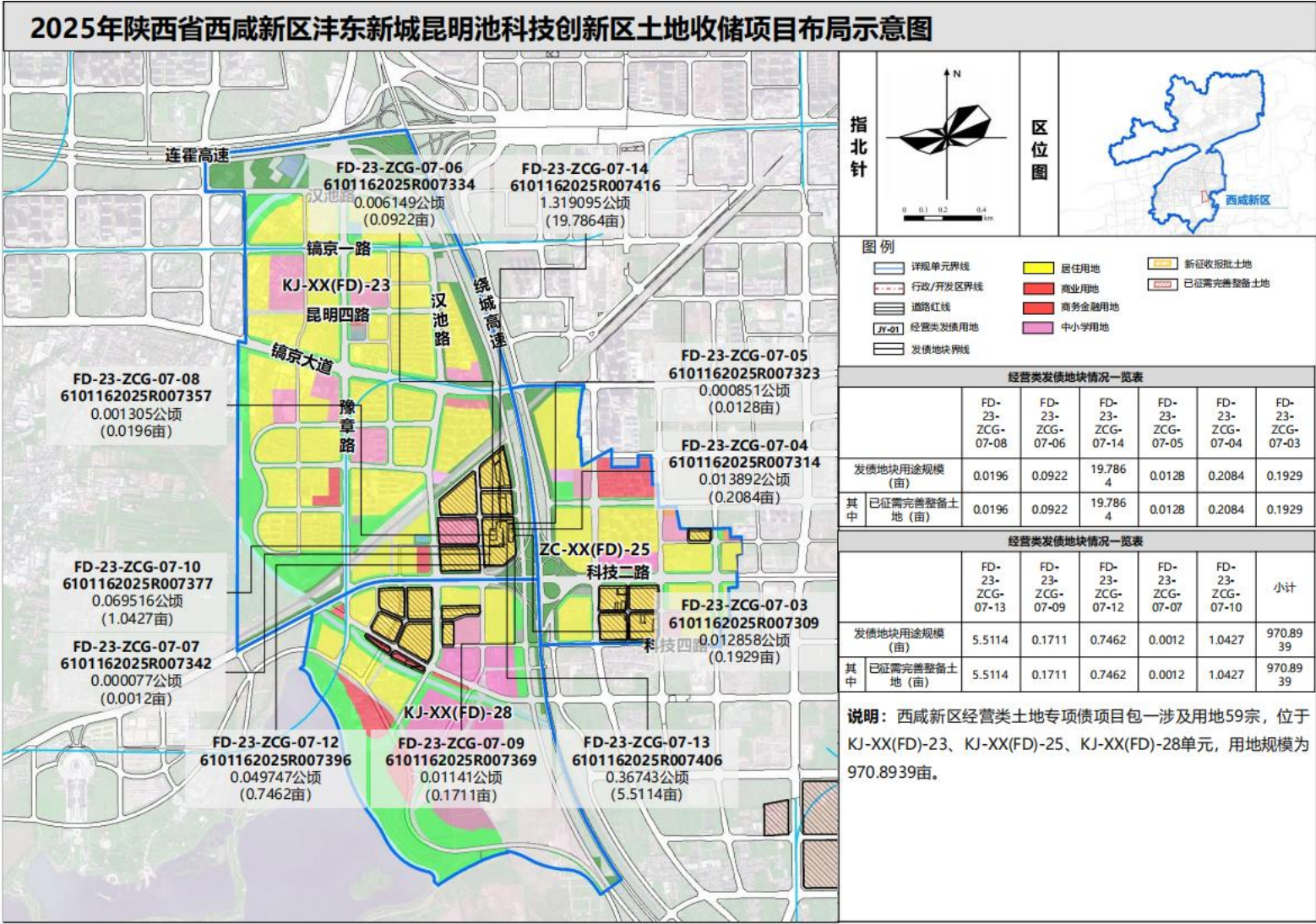












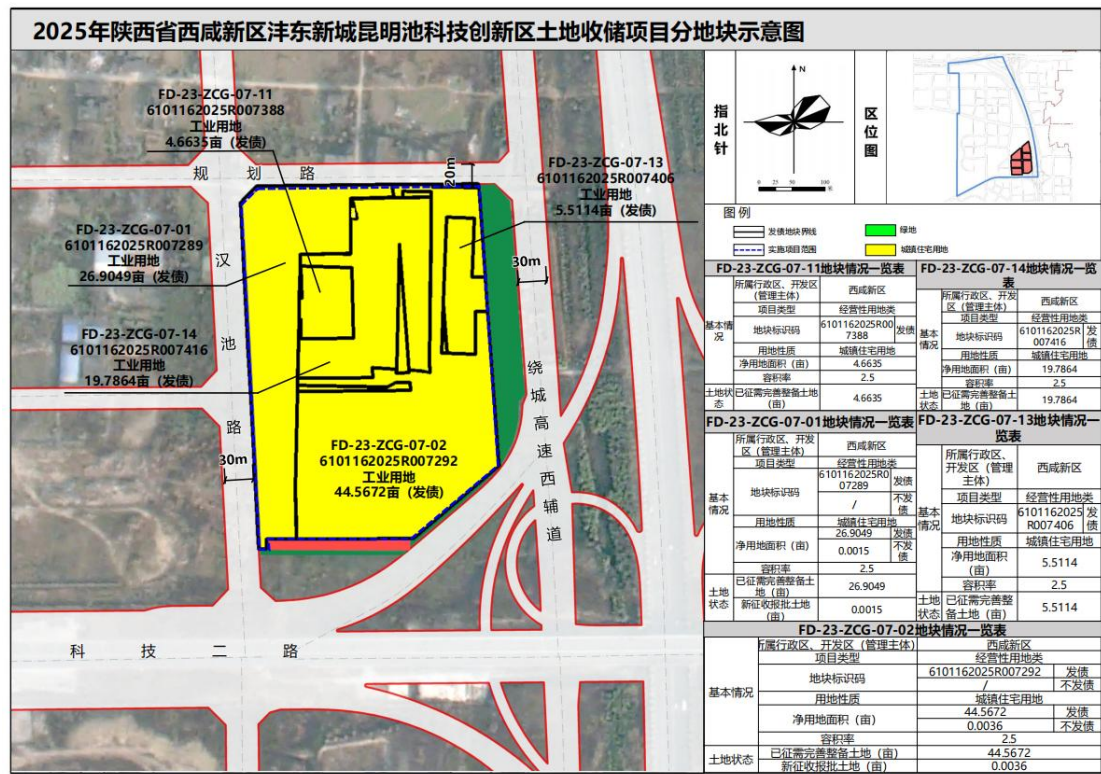
1.6 抵质押、权属情况

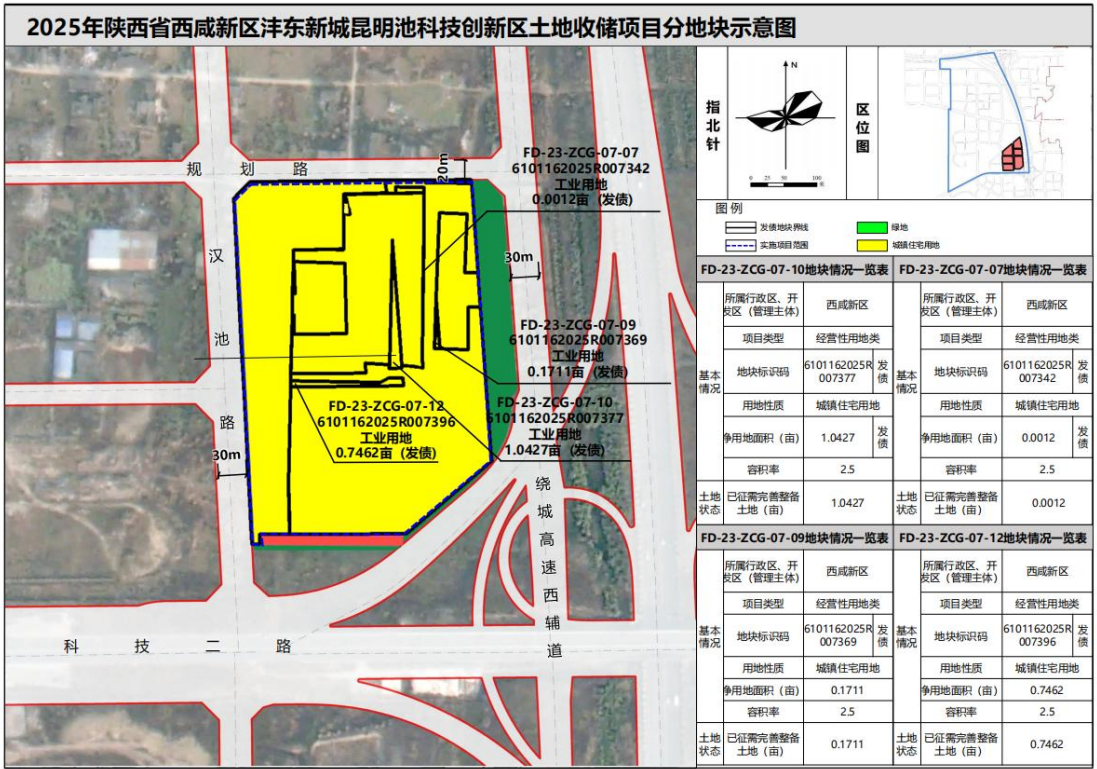
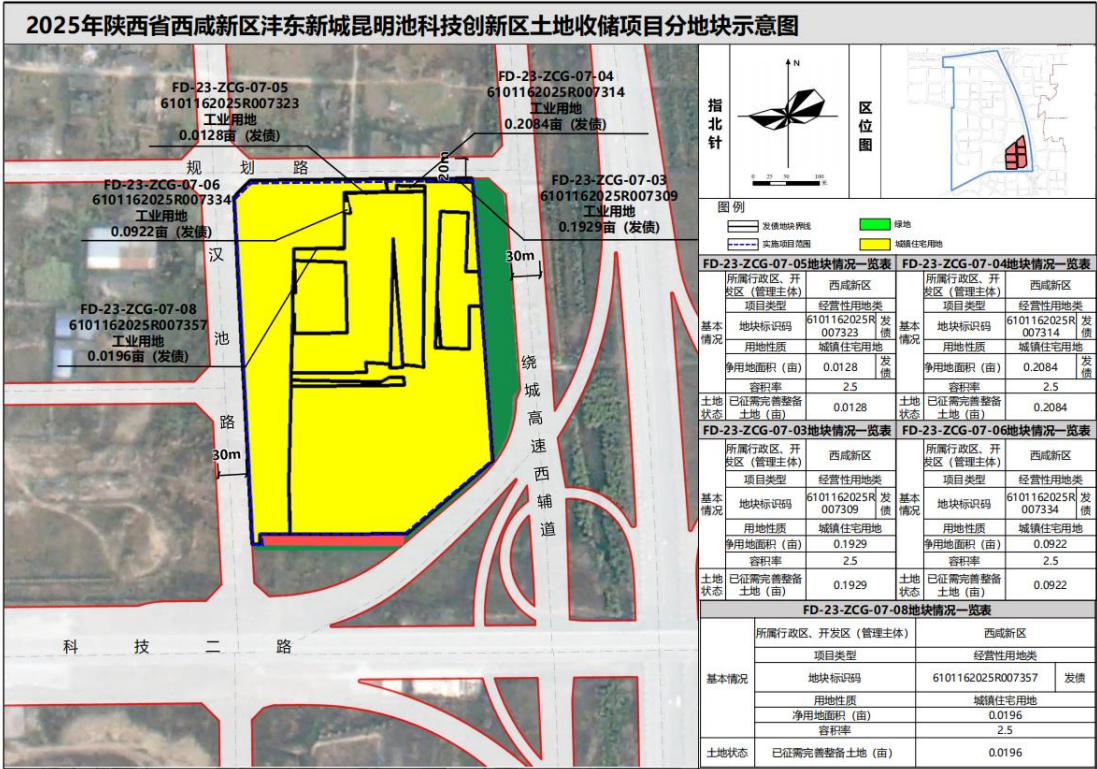
该项目已全部取得省级征收批复（涉及增减挂钩项目（陕自然资源用途管制发【2024】519 号）已经陕西省人民政府批复完成土地征收（陕政土批【2024】595 号）），权属清晰，无争议、无抵质押情况。

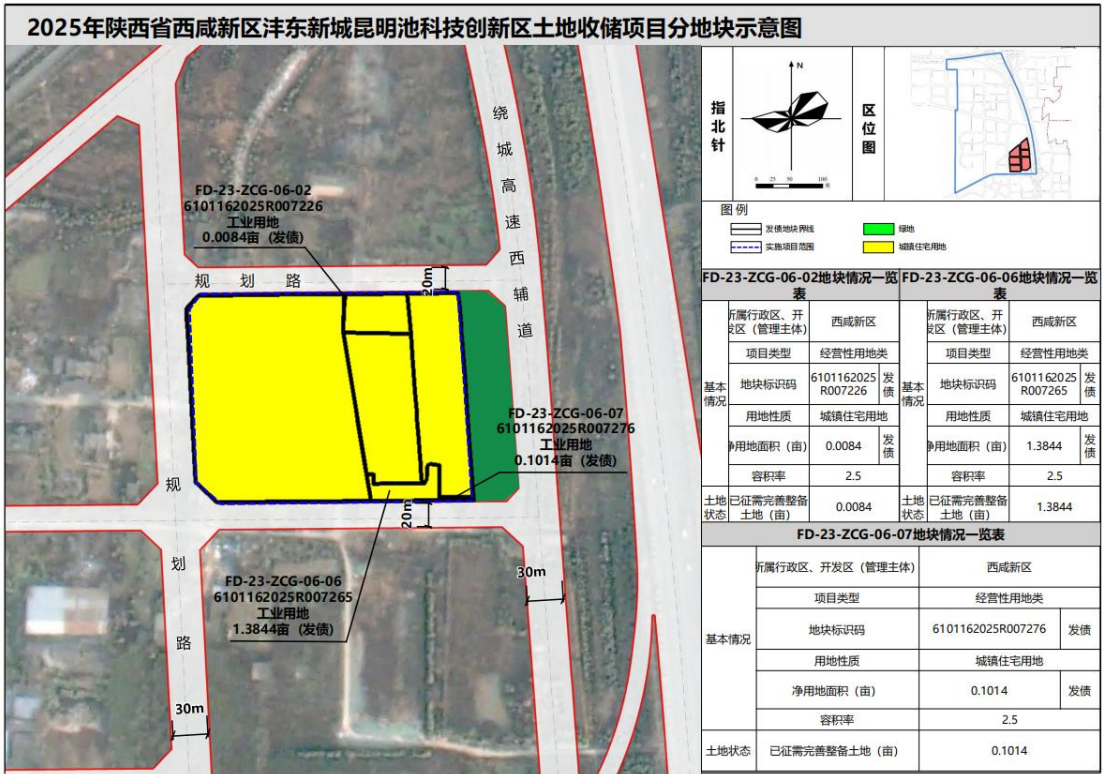
1.7 收储计划

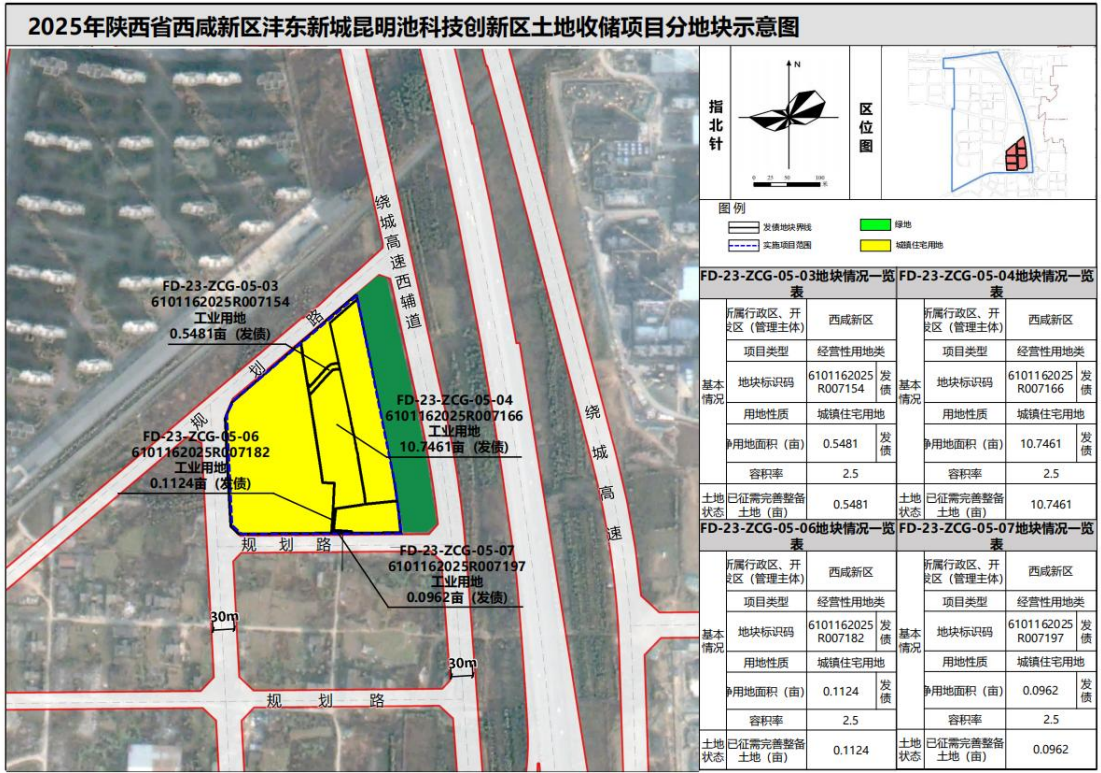
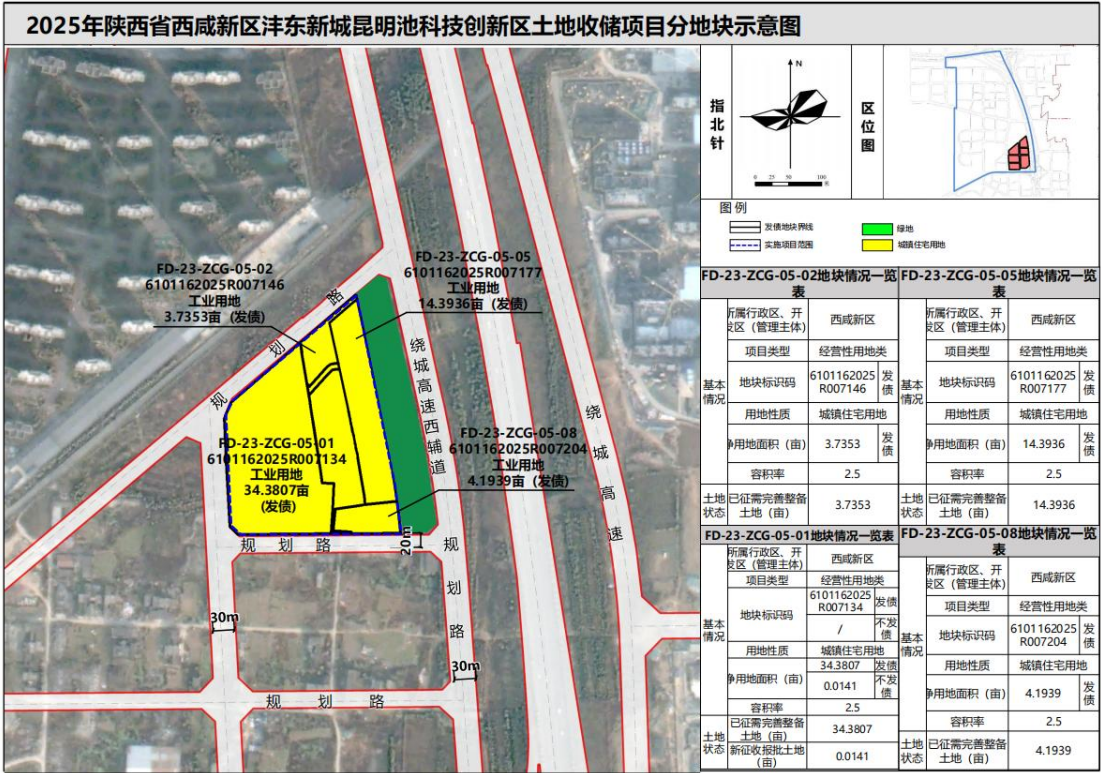
项目位于豫章路以东、西余铁路以南、绕城西辅道以西、科技五路以北，共收储地块面积 970.8939 亩，根据西咸新区沣东新城控制性详细规划的规划用途，其中规划住宅用地 869.0999 亩，规划商业用地 25.9735 亩、教育用地 75.8205 亩。

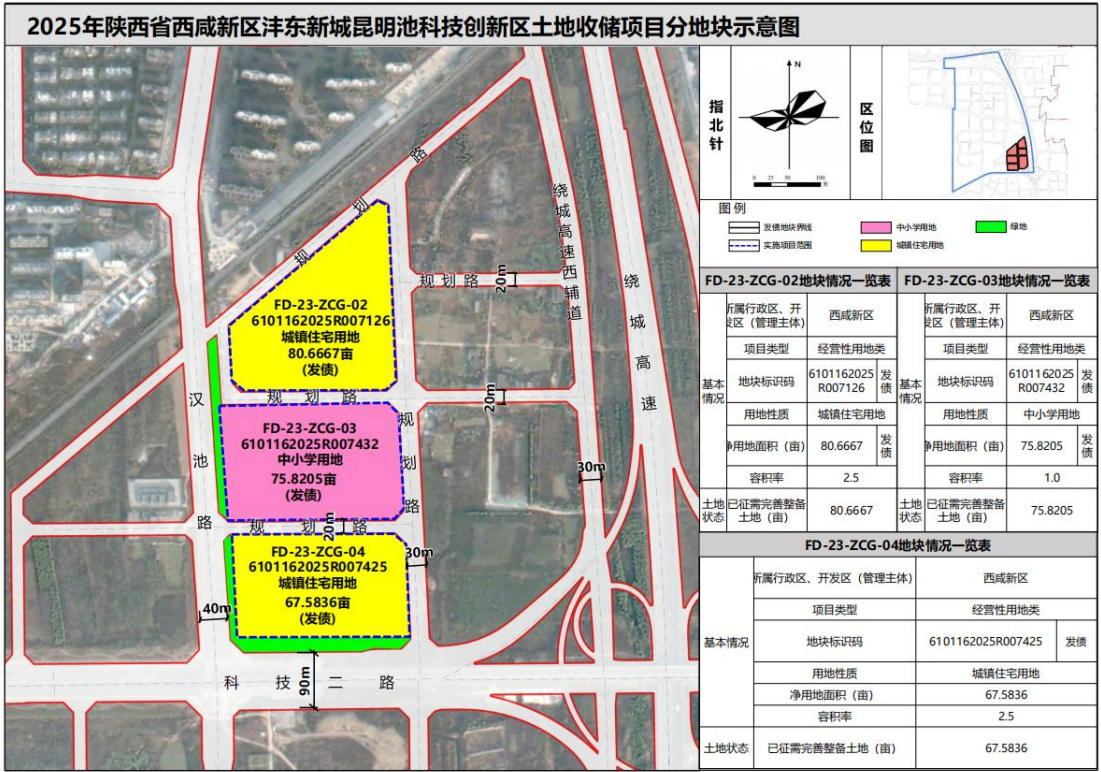
根据收储计划，项目于 2021 年 4 月开始，预计 2026 年 12 月完成收储。

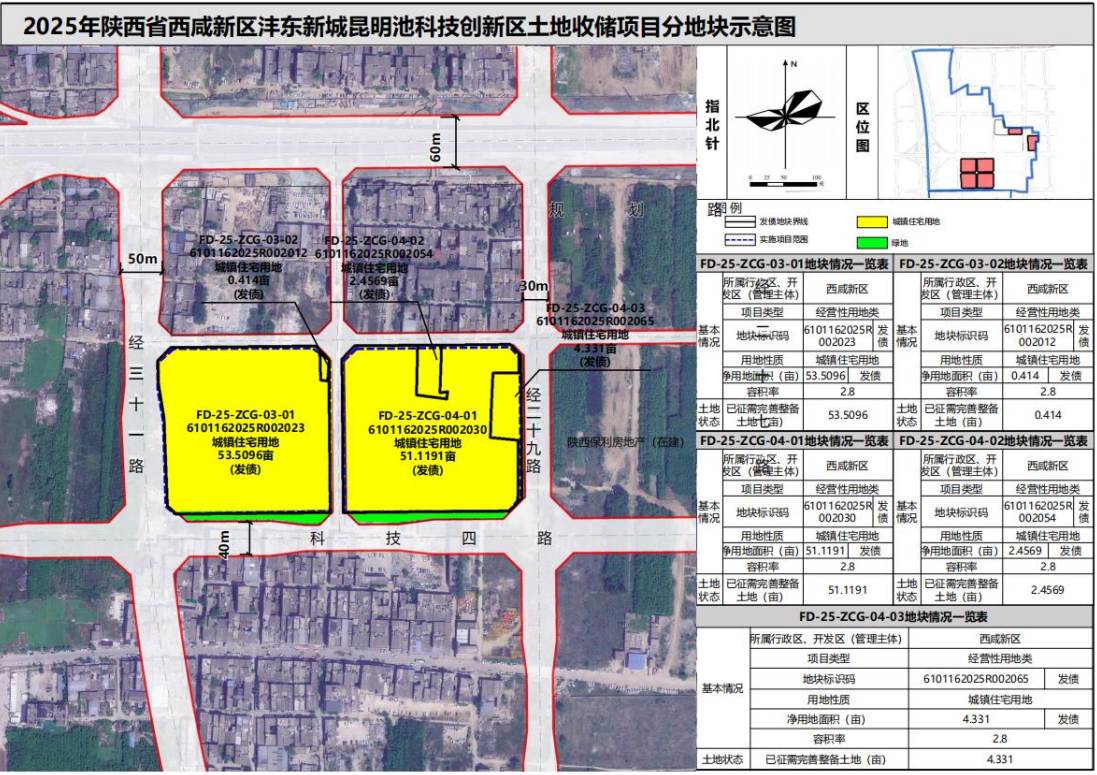
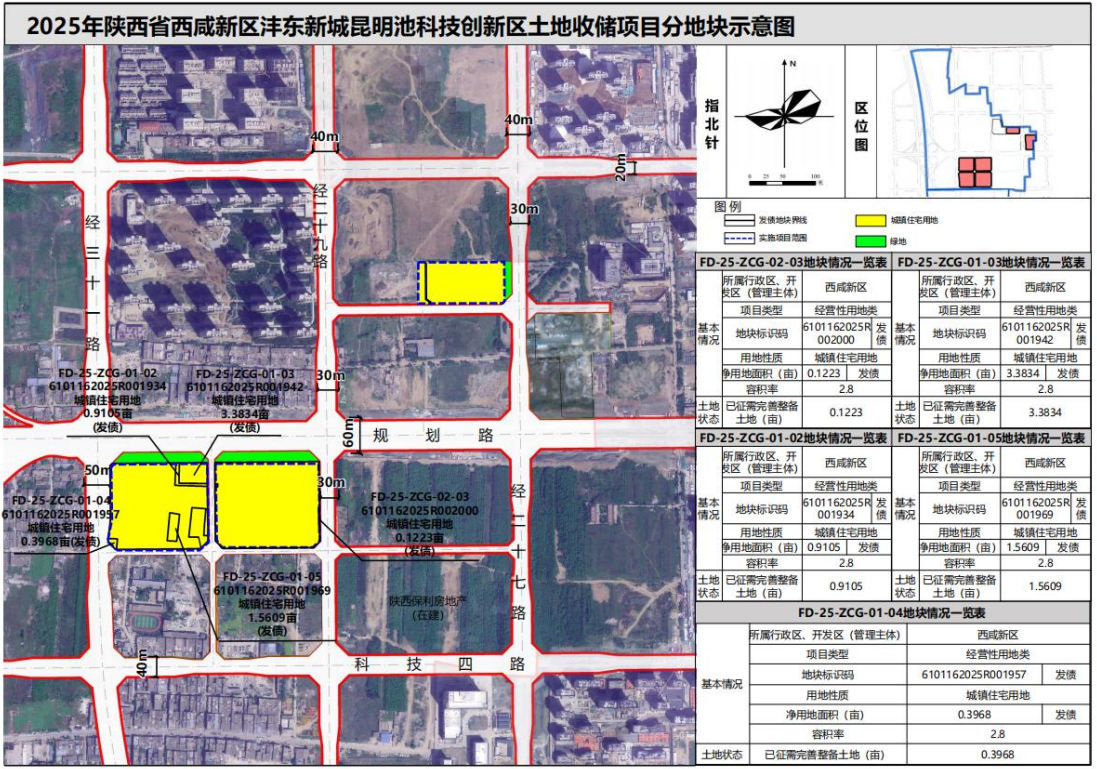


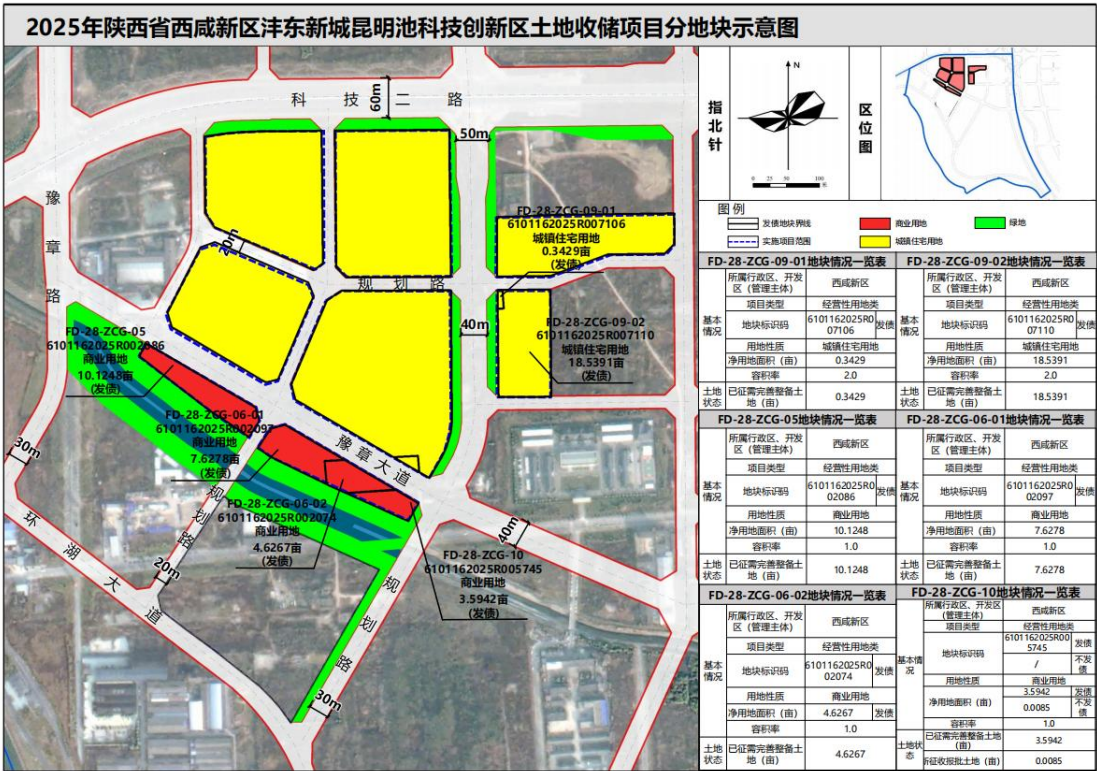
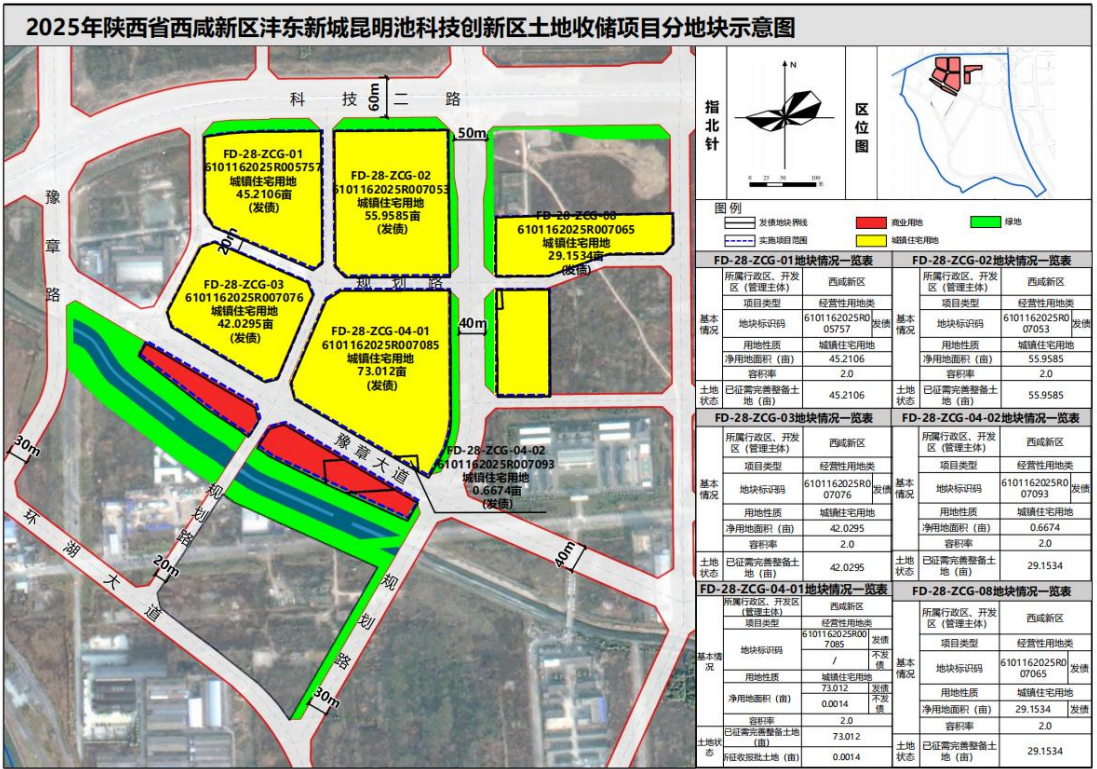












1.8 项目总投资

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。

1.9 主管部门责任

项目主管部门和实施单位在依法依规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动项目早见成效。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。

西咸新区财政金融局主要职责：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。

陕西省西咸新区自然资源和规划局、陕西省西咸新区土地储备中心主要职责：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。

西咸新区区政府主要职责：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；项目进展及土地出让信息，接受社会监督；在征地环节履行听证、公示等程序，保障被征地农民合法权益。

1.10 项目实施绩效目标及指标

为进一步加强债券资金支出管理，合理配置财政资源，提高债券资金使用效益和债券资金支出管理水平，项目主管和实施单位根据《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）等文件要求，委托第三方专业机构对“西咸新区沣东新城昆明池科技创新区土地收储项目”进行事前绩效评估。根据该项目《陕西省政府专项债券项目资金事前绩效评估报告》的结论：“项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应；项目绩效目标总体设置合理”。经综合评估，该项目的建设对保障土地储备业务健康稳定运行具有积极的促进作用。根据项目资金事前绩效评估标准，本项目事前绩效评估财政打分为95分，评定级别为“优”，评估结果为“予以支持”。

依据事前绩效评价和项目前期工作的情况，并充分考虑项目下一步实施的具体问题，设定项目实施后的绩效指标，具体的绩效指标详见下表。

表 1-2 项目绩效指标一览表

项目名称	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				
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	宋洁	联系电话	18991323380
项目资金（万元）	资金总额：231815 万元				
	一、债券资金：163000 万元（其中：2025 年计划发行 121800 万元，2026 年计划发行 41200 万元）				
	二、财政资金：68815 万元				
项目周期	建设工期：2021 年 4 月-2026 年 12 月				
	项目运营期（土地出让期）：8 年				
	开工日期：2021 年 4 月		预计竣工日期：2026 年 12 月		
总体目标	总目标		年度目标（2021 年-2026 年）		
	项目的总体目标是进一步推动西咸新区解决城市化进程中的土地供应不平衡问题，保障土地储备业务健康稳定运行，确保市重点项目建设用地需求。项目建成后，依法征收和整理土地 970.8939 亩，通过有效储备保证全区土地供应量，有助于促进城市产业结构的优化和升级，推动区域房地产开发事业和土地市场稳步发展。		2021-2022 年	完成项目地块摸底、勘察，依法办理土地规划、土地征收、农用地转用等相关手续	
			2023-2024 年	开始征地拆迁、安置及补偿工作，完成总规模的 10%左右	
			2025 年	进行征地拆迁、安置及补偿工作，计划完成总规模的 70%左右	
			2026 年	完成征地拆迁、安置及补偿工作，组织实施市政基础设施建设（六通一平及土地平整），完成土地收储验收审核工作，纳入市土地储备库	
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准

	产出指标	数量指标	项目收储地块面积	970.8939 亩	
			新增城市建设用地	>900 亩	
		质量指标	工程验收合格率	100%	
			资本金到位率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
			是否按规定及时、规范披露信息	是	
			是否足额还本付息	是	
		成本指标	征收土地成本	<30 万元 /亩	
			储备地块管护成本	<20 万元 /亩	
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目累计收入（亿元）	>80	
			债券存续期内项目累计净收益（亿元）	>40	
		社会效益指标	受益企业（家）	>50	
			受益人数（人）	>1500	
			带动就业岗位	>500 个	
		生态效益指标	对落实规划布局的生态影响水平	较高	
		可持续影响指标	是否符合政府长远规划	符合	
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	

二、项目经济社会效益

2.1 社会效益

（1）加强节约集约，提高建设用地保障能力

通过土地征收，对西咸新区土地资源进行全盘规划运作和指标控制，使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置和节约利用，确保重点项目用地需求，提高建设用地的保障能力。

（2）完善片区基础设施条件，推动西咸新区高质量发展

本项目位于昆明池景区东北角片区，地块区位优势明显，交通便利，但地块内部基础设施条件尚不完善。本项目将按照土地一级开发流程，综合考虑住宅、商业规划布局、土地征收计划、地上物腾退、资金使用计划等因素，从授权立项开始，逐步完成土地征收、房屋及地上物腾退、市政基础设施建设等相关工作，使地块达到“六通一平”（即通路、供水、排水、通电、通信、通气及土地平整）的建设条件，为规划地块未来建设提供基本公共设施和改善现有基础设施条件。因此，项目建设对改善地区基础设施条件及总体环境具有积极作用，有助于促进西咸新区城市化进程和区域经济高质量发展。

（3）促进群众就业，增加周边群众收入

项目的实施，将进一步带动建筑业、建材业、房地产业和相关服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目可带动相关就业岗位约 500 个以上，促进当地群众就业，增加群众收入，缩小地区贫富差距，带动共同富裕。

（4）增进民生福祉，提高人民生活品质

项目建设过程中能为本地居民和外来务工人员提供就业岗位和就业机会，同时通过对拆迁民众就近安置，通过市政配套设施建设，

如供水、供电、排水、通讯等，改善居民的生活条件，提升居民的生活质量，改善安置居民居住环境，对于增进区域民生福祉，提高人民生活品质发挥重要作用。

（5）改善城市面貌，增强城市吸引力和竞争力

项目的实施，通过提供优质的城市发展空间，未来配合城市环境提升将极大提高本地对于人才的吸引力，从而为本地进一步发展提供强大的人才智力支撑。还将改善城市面貌，提升城市基础设施水平，增强城市的吸引力和竞争力。

2.2 经济效益

（1）直接经济效益

本项目为土地一级开发项目，主要直接产出为可用于建设的“熟地”，经济效益主要体现在土地出让所得。财务效益分析章节测算内容表明，本项目土地出让收入能够确保土地一级开发单位收回成本投入并获取一定的开发利润，同时政府也能够通过出让该宗土地获得土地出让收益。

（2）间接经济效益

土地一级开发项目通过城市土地开发这种投资活动，使原低效利用的土地转为高效利用，并使城市经济在空间上的密集程度和布局更趋于合理，以提高城市的聚集效益。项目的建设，不仅给城市居民基本生活需求提供了保证，而且也有利于当地经济社会的发展，且间接提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会资源配置，提高资源利用率。同时，通过土地出让和配套设施建设，政府能够获得稳定的财

政收入，增强财政实力，支持更多的公共服务和基础设施建设，还将带动周边地区的经济发展，形成新的经济增长点，促进区域经济的整体提升。该项目建成后，还将有利于扩大西咸新区经营性土地供应量，对缓解房地产市场供需矛盾，保持房地产市场稳定发展起到积极作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

3.1 投资估算

（一）编制依据及原则

1、编制依据

①《陕西省人民政府关于重新公布全省征收农用地地区片综合地价的通知》（陕政发【2024】4号）；

②《陕西省人民政府办公厅关于印发<陕西省落实中华人民共和国耕地占用税法实施办法>的通知》（陕政发【2019】17号）；

③《陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知》（陕国土资发【2015】11号）；

④《陕西省人力资源和社会保障厅、陕西省发展和改革委员会、陕西省财政厅、陕西省国土资源厅关于进一步我省被征地农民参加基本养老保险有关政策问题的通知》（陕人社发【2016】20号）；

⑤《陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局、陕西省水利厅、中国人民银行西安分行等四部门关于印发<陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则>的通知》（陕财办综【2021】9号）；

⑥《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）；

⑦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）；

⑧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。

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

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，地面附着物的差异较大，从而导致土地征地成本出现较大的差异，为确保本次测算结果的准确性和现势性，在具体工作中，测算人员对测算范围内实际土地利用现状进行了实地查看，本次测算以测算人员现场勘查的实际土地利用现状为依据，将实地查看的状况与土地利用现状图等反应区域实际土地利用状况资料进行仔细核对、分析和判断，确保测算过程中的数据与实际土地利用现状相吻合，保证测算结果的现势性。另外，本次测算的结果以测算范围内征地和土地开发实际发生的成本为依据，以提高本次测算结果的可操作性。

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独立、公平原则

独立、公平原则要求本次测算工作人员凭借自己的专业知识、经

验和应有的职业道德，并结合测算范围内实际土地利用现状，公正直接的进行测算工作，不受任何外界因素的影响，客观的测算土地成本。

⑦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。

（二）项目总投资

本项目总投资为 231815 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1

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	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	债券发行费用	163	3	3	4	5	3	0	0	2	0
六	债券利息	34230	630	630	861	1113	605	4	11	452	63
七	项目总投资	231815	4260	4370	5842	7569	4033	36	65	3112	387

续表 3-1

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 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	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 3-1

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 3-1

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3-1

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	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3-1

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

表 3-2 项目分年度建设投资计划表 单位：万元

序号	项目	小计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	征地费用	26267	1313	1313	2627	0	15761	5253
二	房屋拆迁费用	161973	3239	3239	3239	6479	113382	32395
三	土地前期开发整理费用	5778	0	0	0	0	1733	4045
四	其他费用	3404	340	340	340	170	1533	681
五	合计	197422	4892	4892	6206	6649	132409	42374

3.2 资金筹措方案

（一）资金筹措原则

①满足项目投资资金需求。筹措不足，会影响项目投资活动的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

②遵守规章制度。在筹措资金的过程中，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讲求经济效益。资金筹措要满足项目投资活动的需要，而本项目投资活动又以要求项目总收益可覆盖总成本支出为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利率、年限、各类资金来源比例等因素。

（二）项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目总投资为 231815 万元，资金筹措方案如下：

①拟申请发行土地储备专项债券 163000 万元（其中 2025 年申请

发行 121800 万元、2026 年申请发行 41200 万元)，占总投资的 70.31%；

②项目财政资金 68815 万元，占总投资的 29.69%。

根据《西安市土地储备条例》，本项目财政资金由同级政府根据年度土地储备规模纳入财政预算，专款专用，实行预决算管理，并计划根据项目实施进度逐年拨付到位。

（三）债券发行计划

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。

表 3-3 债券发行计划表 单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	121800.00	7 年期
2026 年	41200.00	7 年期
合计	163000.00	

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 现金流入

本项目的预期收入来源主要为土地出让收入，预测如下：

（1）土地出让计划

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：

表 4-1 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

根据沣东新城近几年土地供应情况，2022 年~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，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。

表 4-2 沣东新城 2022 年~2024 年住宅用地出让情况一览表

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	沣东新城文商片区沣东南路以南、和平路以东	79.20	85550	1080.19	1076
	普通商品住房用地	沣东新城科统片区科统三路以南、沣东四路以北、西周大道以西、沣兴路以东	79.24	85800	1082.78	
	普通商品住房	东新城三桥片区征和七路以南、征和	52.09	55500	1065.53	

	用地	六路以北、太宁路以东				
2023 年	普通商品住房用地	沣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	沣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	沣东新城西三环以西、阿房东路以东、阿房南路以南、沣东大道以北	205.38	217000	1056.58	
	普通商品住房用地	沣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 4-3 沣东新城 2022 年~2024 年商业用地出让情况一览表

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	其他商服用地	沣东新城昆明池片区云汉西街、云汉东街以南	46.68	28100	602.01	535
	其他商服用地	沣东新城镐京片区沣河大道以西	109.37	46000	420.58	
	其他商服用地	沣东新城科统片区沣东大道以北、科源路以西	38.10	20500	538.12	
	其他商服用地	沣东新城科统片区沣东大道以北、科源路以东	19.97	11600	580.99	
2023 年	商务金融用地	沣东新城科统片区沣东大道以南、西安绕城高速以西	13.62	7600	558.17	558
2022 年	其他商服用地	沣东新城文商片区沣东大道以北，阿房南路以南，阿房东路以西	136.57	57700	422.48	545
	其他商服	沣东新城科统片区科统三路以北、科	49.02	32300	658.89	

用地	源一路以东、规划一路以西、规划二路以南				
其他商服用地	沣东新城镐京片区沣东三路以东、昆明二路以南	31.96	16700	522.46	
其他商服用地	沣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	
其他商服用地	沣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

(3) 土地出让收入

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。详见表 4-4。

表 4-4

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					

4.2 现金流出

（1）项目收储成本

本项目的收储成本为集体土地征地费用、房屋拆迁补偿费用、土地前期开发整理费用及相关税费。

表 4-5

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 4-5

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 4-5

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4-5

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4-5

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4-5

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）政策性计提成本

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。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。

（3）发行费

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。

（4）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 4-6 2025-2033 年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

4.3 资金平衡分析

本项目的收支资金平衡测算详见表 4-7。

表 4-7 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

4.4 结论

按照项目预期收入和预期支出测算，本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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 3.46 倍，还本付息资金有充分保障。

五、项目风险分析

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：

5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施

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。

控制措施：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。依据国家自然资源部出台的政策措施，进一步规范收购和收回程序，在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。

5.2 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。

控制措施：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、进而降低并控制风险。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。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险：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。

控制措施：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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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”。

六、专项债发行方案

6.1 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《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。

6.2 发行计划

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共计划发行专项债券 163000 万元，其中 2025 年申请发行 121800 万元、2026 年申请发行 41200 万元，发行期限为 7 年期，专项债券融资成本按 3.0%估算。债券发行计划见表 6-1。

表 6-1 债券发行计划表 单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	121800.00	7 年期

6.3 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。

6.4 品种和数量

项目专项债券计划 2025 年发行 7 年期记账式固定利率附息债，发行金额 121800.00 万元，发行面值 100.00 元。

6.5 时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

6.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

6.7 兑付安排

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

6.8 发行费

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，由市、区财政部门通过政府性基金预算安排支付。

6.9 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

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

6.10 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，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

6.11 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。

七、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，本项目专项债券全套信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://www.szfb.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：

7.1 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。

7.2 每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

7.3 每期债券每个付息日五个工作日之前披露

付息公告。

7.4 每期债券兑付日五个工作之前披露

还本付息公告。

7.5 每期债券存续期内定期披露内容

- 1、陕西省最新年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2、项目施工/运营最新情况说明。
- 3、项目跟踪评级报告。

7.6 每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到 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专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。