

# 2025 年西安市（本级）幸福林带片区 土地收储项目专项债券实施方案

实施单位：西安市土地储备交易中心

主管部门：西安市自然资源和规划局

财政部门：西安市财政局

编制日期：二〇二五年四月



# 目录

一、项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 项目整体情况 .....	1
1.4.1 项目所在区域情况 .....	1
1.4.2 项目规划、计划、收储及拟发债情况 .....	2
1.5 收储计划 .....	5
1.5.1 土地权属情况 .....	5
1.5.2 现状用途 .....	6
1.5.3 合规情况 .....	14
1.5.4 收储计划用途及对应面积 .....	25
1.5.5 抵质押、查封情况 .....	26
1.6 项目总投资 .....	26
1.7 主管部门责任 .....	26
二、项目经济社会效益 .....	27
2.1 社会效益 .....	27
2.2 经济效益 .....	28
三、项目投资估算及资金筹措方案 .....	28
（一）项目投资估算 .....	28
3.1 编制依据及原则 .....	28
3.2 项目总投资 .....	32
3.3 资金投资计划 .....	33
（二）资金筹措方案 .....	34
3.4 资金筹措原则 .....	34
3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划 .....	35
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	36
4.1 现金流入 .....	36
4.2 现金流出 .....	39
4.2.1 政策性计提 .....	39
4.2.2 债券费用 .....	40

4.3	资金平衡分析	41
4.4	结论	42
<b>五、</b>	<b>项目风险分析</b>	<b>42</b>
5.1	影响项目收储进度的风险及控制措施	42
5.2	影响项目收益的风险及控制措施	43
5.3	影响融资平衡结果的风险及控制措施	43
<b>六、</b>	<b>债券发行方案</b>	<b>44</b>
6.1	发行依据	44
6.2	发行计划	45
6.3	发行场所	46
6.4	品种和数量	46
6.5	时间安排	46
6.6	上市安排	46
6.7	兑付安排	46
6.8	发行费	46
6.9	招投标	46
6.10	分销	47
6.11	发行款缴纳	47
<b>七、</b>	<b>信息披露计划</b>	<b>47</b>
7.1	每期债券发行日五个工作日之前披露	48
7.2	每期债券发行结束当日披露	48
7.3	每期债券每个付息日五个工作日之前披露	48
7.4	每期债券兑付日五个工作日之前披露	48
7.5	每期债券存续期内定期披露内容	48
7.6	每期债券存续期内随时披露内容	48
<b>八、</b>	<b>事前绩效评估情况</b>	<b>48</b>
8.1	事前绩效评估开展情况	48
8.2	绩效目标的合理性	49
8.3	绩效评估结论	49

## **一、项目概况**

### **1.1 项目名称**

2025年西安市（本级）幸福林带片区土地收储项目。

### **1.2 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。

### **1.3 项目性质**

新增土地储备项目。

### **1.4 项目整体情况**

#### **1.4.1 项目所在区域情况**

项目拟收储范围位于幸福林带都市产业片区。幸福林带都市产业片区是市委、市政府确定的7个重点城市更新片区和全市44个产业片区之一，共划分16个实施区块，总用地面积980.04公顷（14701亩），其中11个区块以土地开发为主，4个区块以微改造和企业自改为主，线性工程1个区块（酒十路），其他现状保留区面积3119亩。现状为建成区，以工业用地和居住用地为主，呈现土地使用低效、产业转型升级需求明显、

城市公服配套不完善等特点。优化后，片区居住用地占比 40.93%，商业服务业用地占比 5.85%，工业用地占比5.55%，公共管理与公共服务用地占比 8.24%，绿地及开敞用地占比 11.86%，交通运输、公用设施、特殊用地、留白用地等其他用地占比27.57%。用地布局优化后产居比约为 1:3。

#### **1.4.2 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148.937685公顷（2234.0653亩），涉及6个开发实施区块，分别为西光厂开发实施区块、东方厂开发实施区块、809库开发实施区块、陕汽北及周边开发实施区块、陕汽南及周边开发实施区块以及秦川厂开发实施区块，共14个地块，均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，拟发债地块具体情况如下表：

表 1 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	地块标识码	位置范围	收储面积		发债金额 (万元)
							公顷	亩	
1	TCXC2025CB01	2025 年西安市（本级）幸福林带片区土地收储项目	TCXC2025CB01-11	西光厂储备地	6101022025R000200	万寿路以西，公园北路以东，长乐中路以北，长缨东路以南	39.451968	591.7795	52400
2			TCXC2025CB01-14	东方厂储备地北地块	6101022025R000330	东旭小区以南，碑林安置地以北，东胜北路以东，华山铁路线以西	1.203593	18.0539	1745
3			TCXC2025CB01-12	东方厂储备地南地块	6101022025R000215	西北工业集团以南，新兴南路以北，幸福路以东，华山铁路线以西	63.219002	948.2850	91655
4			TCXC2025CB01-13	809 库储备地（征收东）	6101002024R000328	东至紫薇家天下小区，西至 809 库收购地，北至华清东路	1.008541	15.1281	50
5			TCXC2025CB01-1	809 库储备地（征收西）	6101002024R001794	东至 809 库收购地，西至幸福路，北至长乐东路	1.894312	28.4147	94
6			TCXC2025CB01-2	809 库储备地（收购）	6101002024R001780	东至华山铁路专用线，西至 809 库征收西地块，南至华山路	9.719208	145.7881	37910
7			TCXC2025CB01-3	中药饮片厂储备地	6101022025R000084	华清东路以南，十里铺南路以西	5.812691	87.1904	70800
8			TCXC2025CB01-6	市建三公司储备地	6101022025R000117	原陕汽厂北区以西，幸福路以东，华清东路以南	1.413601	21.2040	19767
9			TCXC2025CB01-10	华山专用线储备地	6101022025R000150	东起酒十路，西至陕西省棉麻公司及灞桥热电厂	4.872638	73.0896	18654
10			TCXC2025CB01-4	昆仑劳司储备地	6101022025R000098	长缨东路延伸线以北，原陕汽厂南区以南，幸福路以东	1.122786	16.8418	2900
11			TCXC2025CB01-7	烟草公司储备地	6101022025R000125	东至华山铁路专用线，西至昆仑工业集团	1.625559	24.3834	8285

序号	项目编号	项目名称	地块编号	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	
12			TCXC2025CB01-8	绿森林房地产 储备地	6101022025R000136	长缨东路以北、华山铁路线以西， 烟草公司储备地以南	1.046464	15.6970	5869
13			TCXC2025CB01-9	北方华山 储备地	6101022025R000146	东起酒十路，西至绿森林房地产开发有限公司，南起长缨东路	4.027406	60.4111	15925
14			TCXC2025CB01-5	秦川厂一期 储备地	6101022025R000109	韩森路以南，张家坡村以西，秦川 厂以东	12.519916	187.7987	13446
合计							148.937685	2234.0653	339500

## 1.5 收储计划

### 1.5.1 土地权属情况

(1) 西光厂储备地(6101022025R000200)：土地使用权人为西安市土地储备交易中心。

(2) 东方厂储备地北地块(6101022025R000330)：土地使用权人为西安市土地储备交易中心。

(3) 东方厂储备地南地块(6101022025R000215)：土地使用权人为西安市土地储备交易中心。

(4) 809 库储备地(征收东)(6101002024R000328)：土地使用权人为西安市土地储备交易中心。

(5) 809 库储备地(征收西)(6101002024R001794)：土地使用权人为西安市土地储备交易中心。

(6) 809 库储备地(收购)(6101002024R001780)：土地使用权人为西安市土地储备交易中心。

(7) 中药饮片厂储备地(6101022025R000084)：土地使用权人为西安藻露堂药业集团有限责任公司等。

(8) 市建三公司储备地(6101022025R000117)：土地使用权人为西安三建建设有限公司。

(9) 华山专用线储备地(6101022025R000150)：土地使用权人为西安北方华山机电有限公司、华山机械工业有限公司。

(10) 昆仑劳司储备地(6101022025R000098)：土地使用权人为西安昆仑工业(集团)有限责任公司。



（11）烟草公司储备地（6101022025R000125）：土地使用权人为陕西省烟草公司西安市公司。

（12）绿森林房地产储备地（6101022025R000136）：土地使用权人为西安绿森林房地产开发有限公司。

（13）北方华山储备地（6101022025R000146）：土地使用权人为西安北方华山机电有限公司。

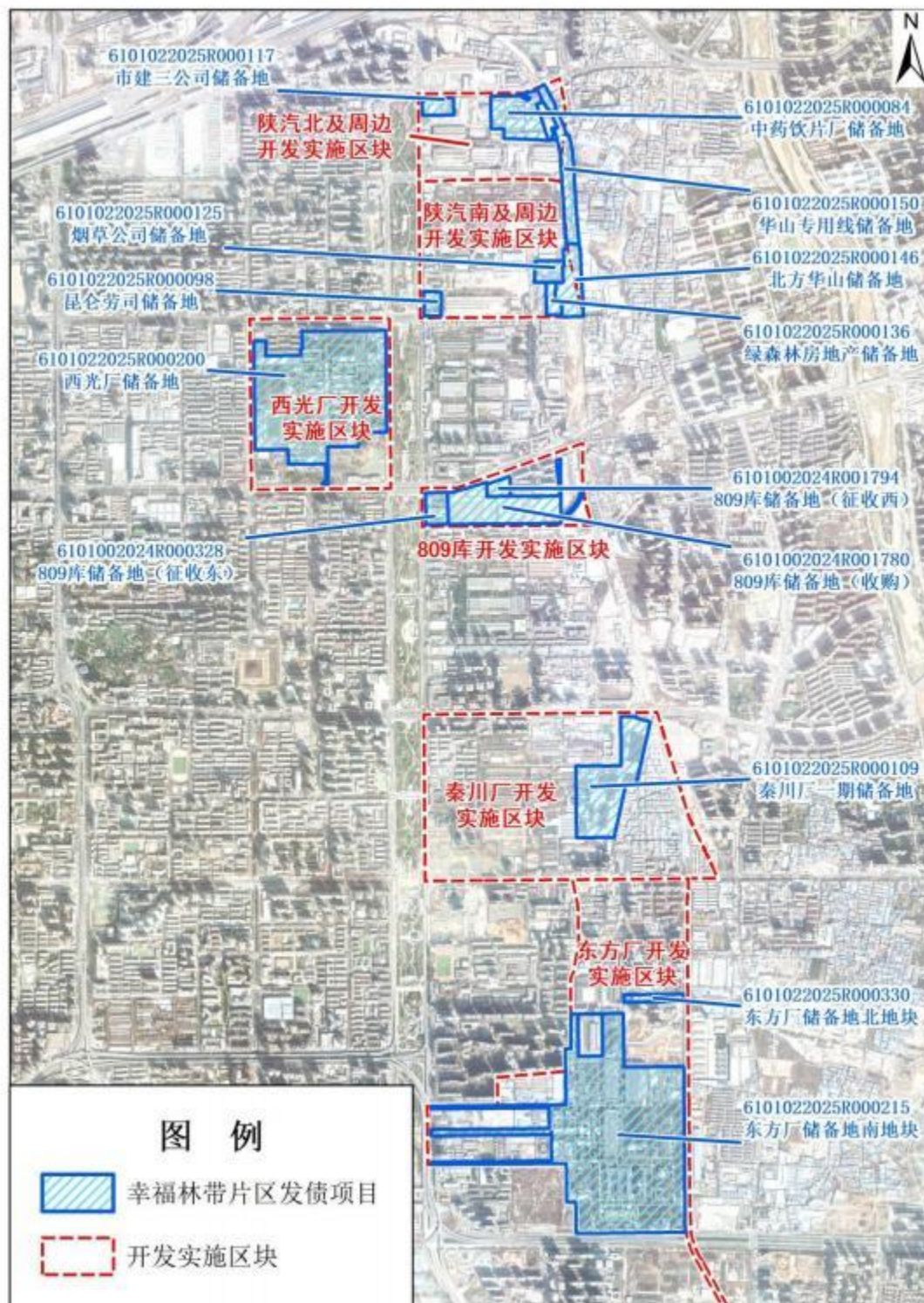
（14）秦川厂一期储备地（6101022025R000109）：土地使用权人为西安北方秦川集团有限公司。

1.5.2 现状用途

本项目现状主要用于仓储、工业等，具体如下：

表 2 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	西光厂储备地	6101022025R000200	工业用地
2	东方厂储备地北地块	6101022025R000330	工业用地
3	东方厂储备地南地块	6101022025R000215	工业用地
4	809 库储备地（征收东）	6101002024R000328	仓储用地
5	809 库储备地（征收西）	6101002024R001794	仓储用地
6	809 库储备地（收购）	6101002024R001780	仓储用地
7	中药饮片厂储备地	6101022025R000084	仓储用地等
8	市建三公司储备地	6101022025R000117	工业用地
9	华山专用线储备地	6101022025R000150	铁路用地
10	昆仑劳司储备地	6101022025R000098	工业用地
11	烟草公司储备地	6101022025R000125	仓储用地
12	绿森林房地产储备地	6101022025R000136	仓储用地
13	北方华山储备地	6101022025R000146	铁路用地
14	秦川厂一期储备地	6101022025R000109	工业用地



**图 1 拟收储地块范围示意图**

收储地块土地利用现状具体如下：



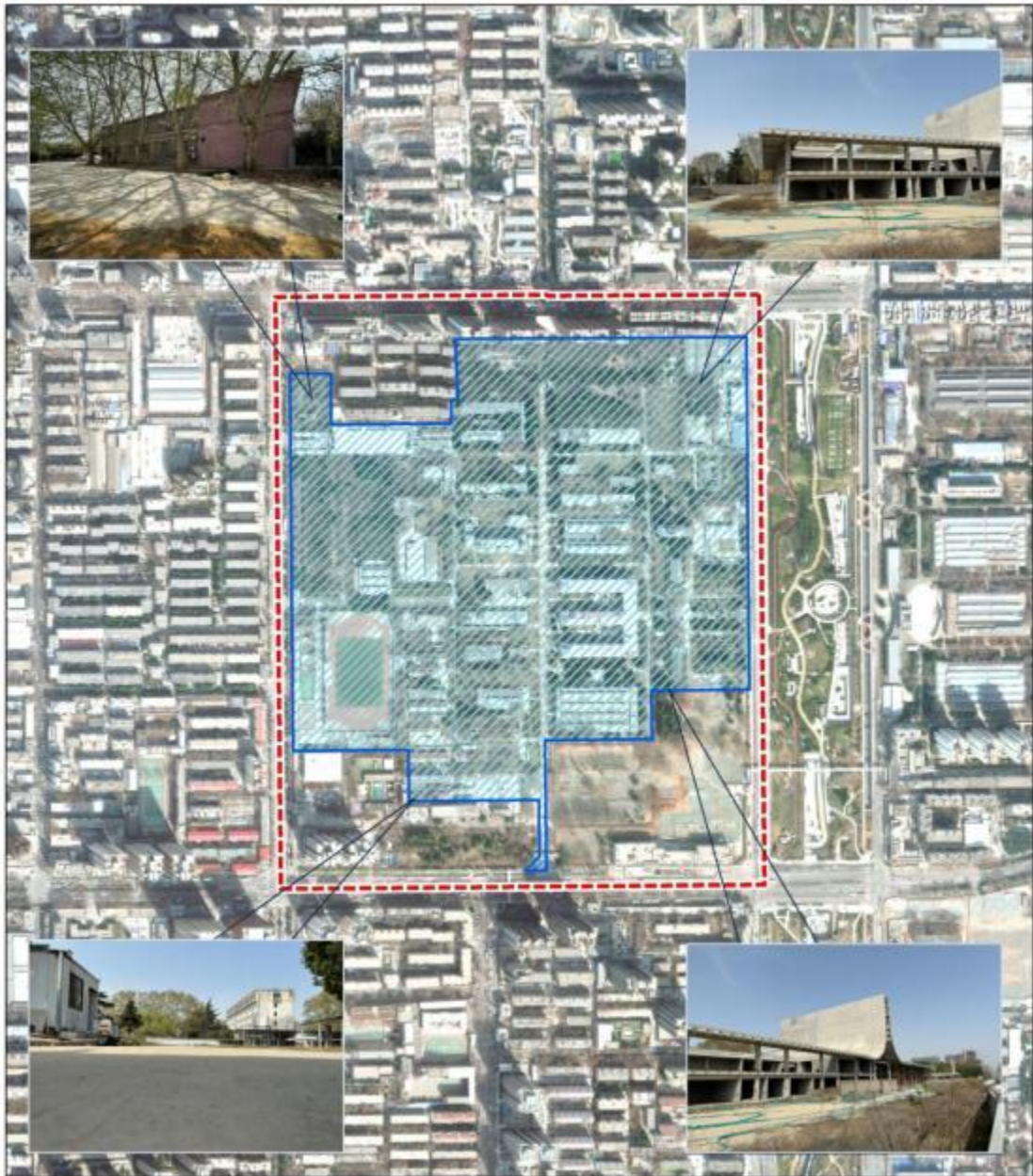


图 2 西光厂开发实施区块拟收储地块土地利用现状图



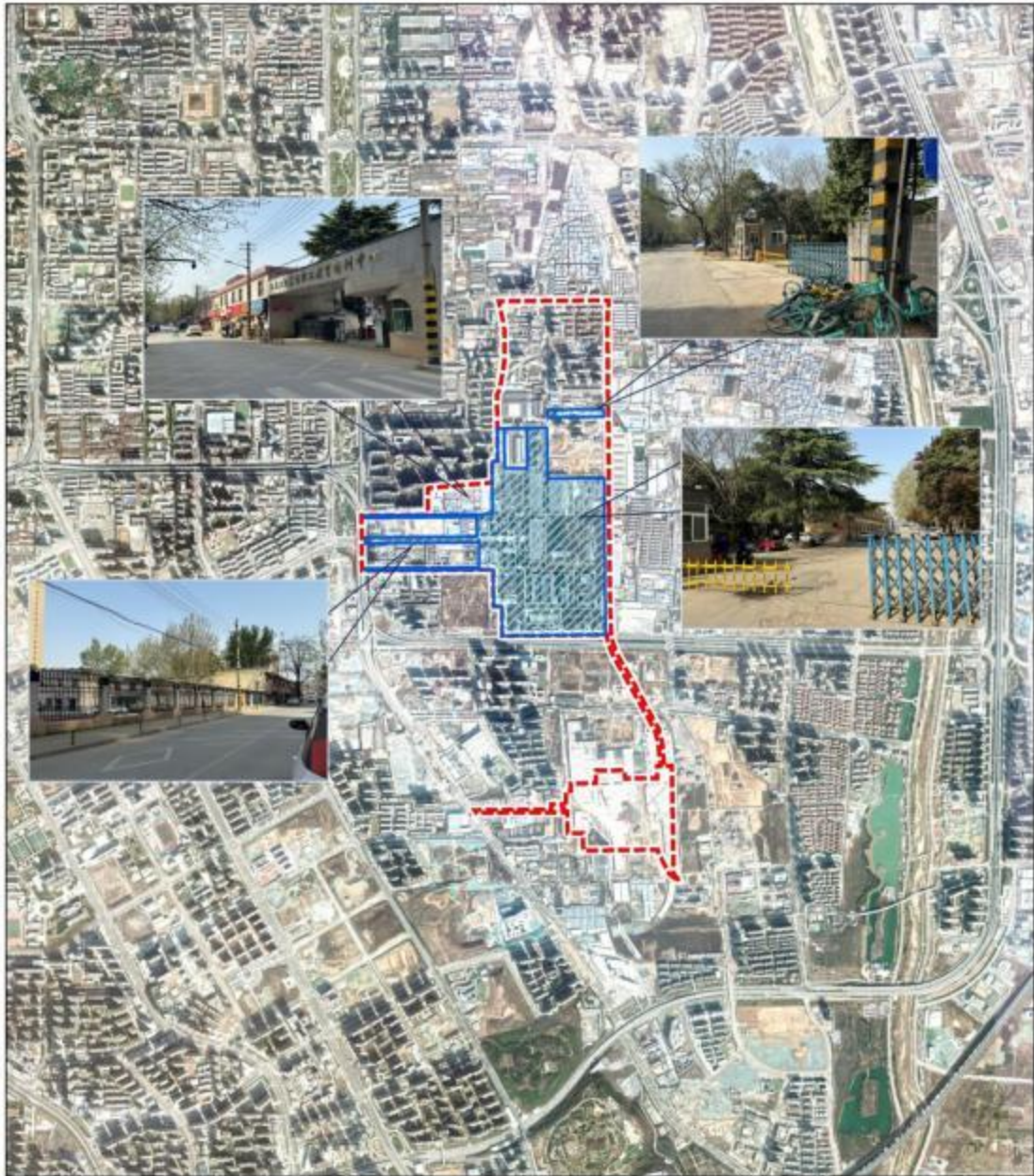


图 3 东方厂开发实施区块拟收储地块土地利用现状图



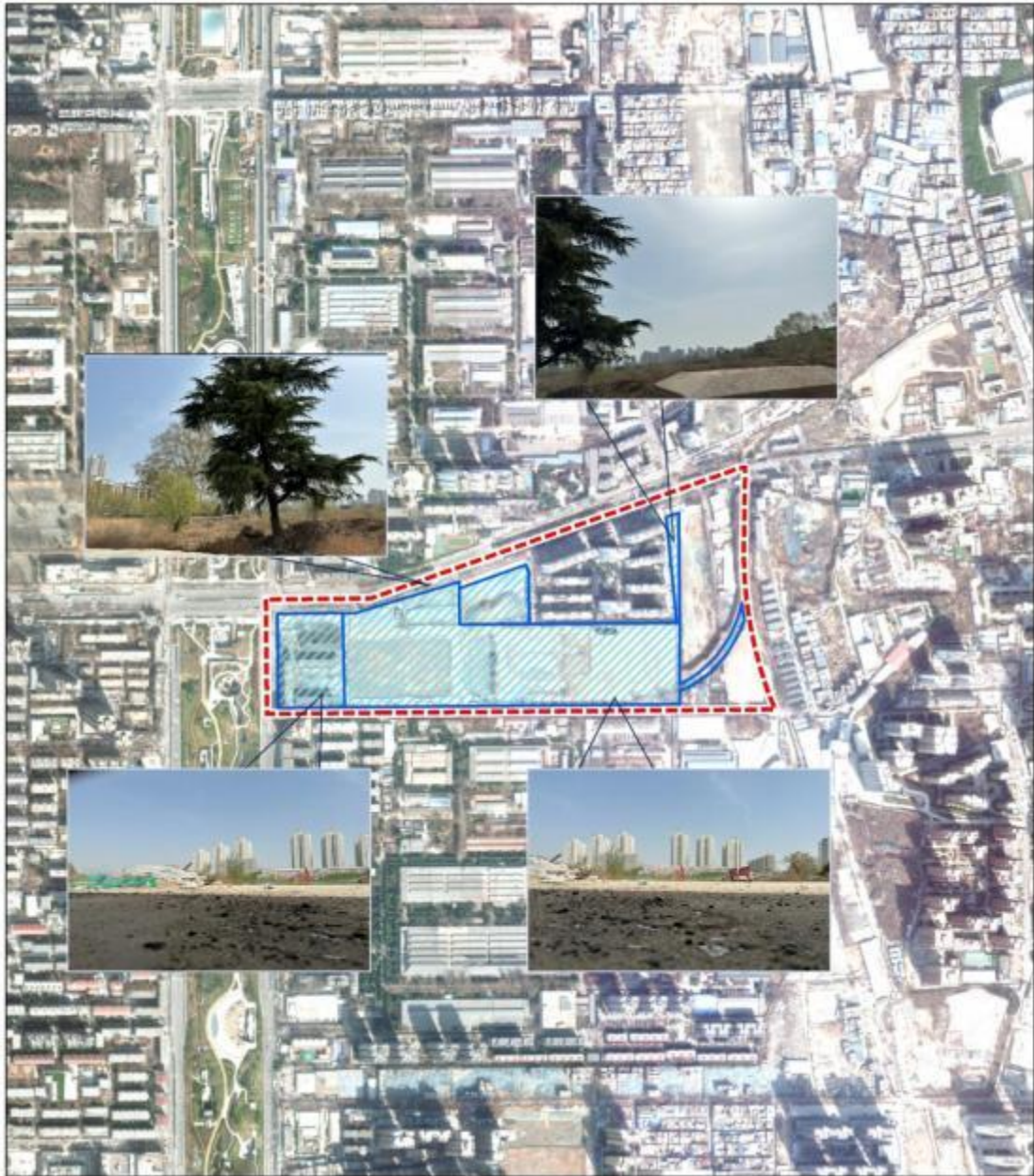


图 4 809 库开发实施区块拟收储地块土地利用现状图

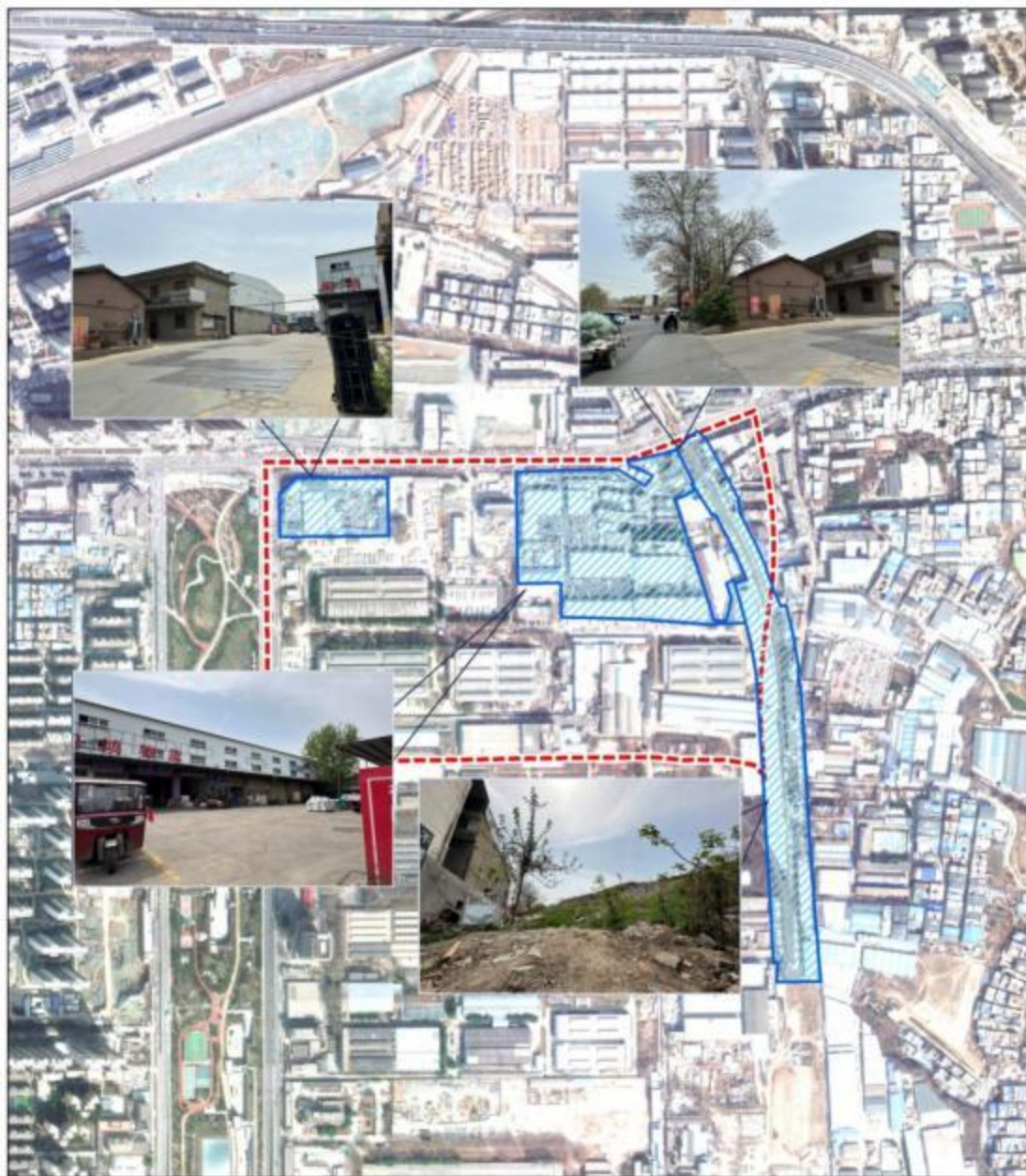


图 5 陕汽北及周边开发实施区块拟收储土地利用现状图



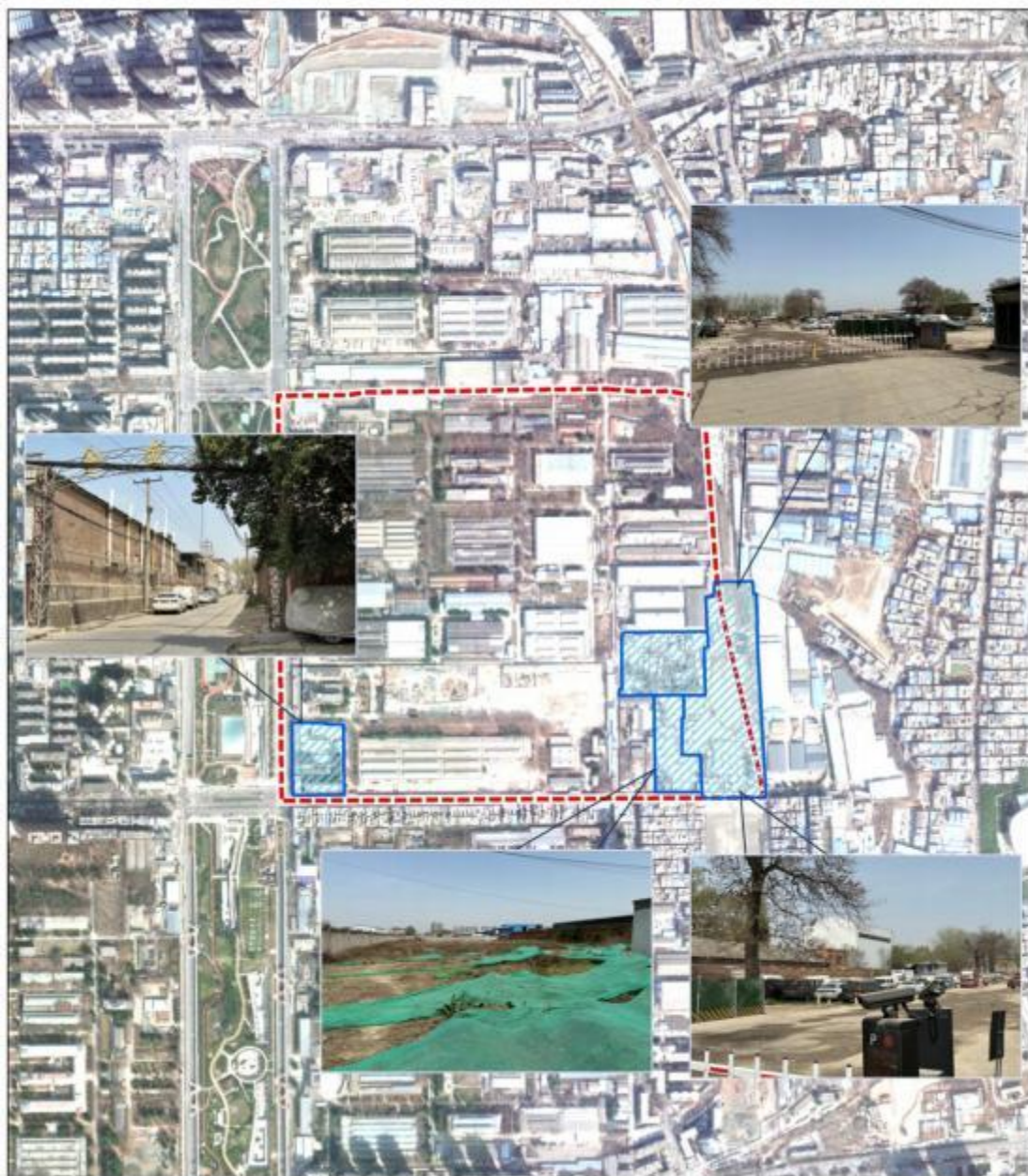


图 6 陕汽南及周边开发实施区块拟收储土地利用现状图

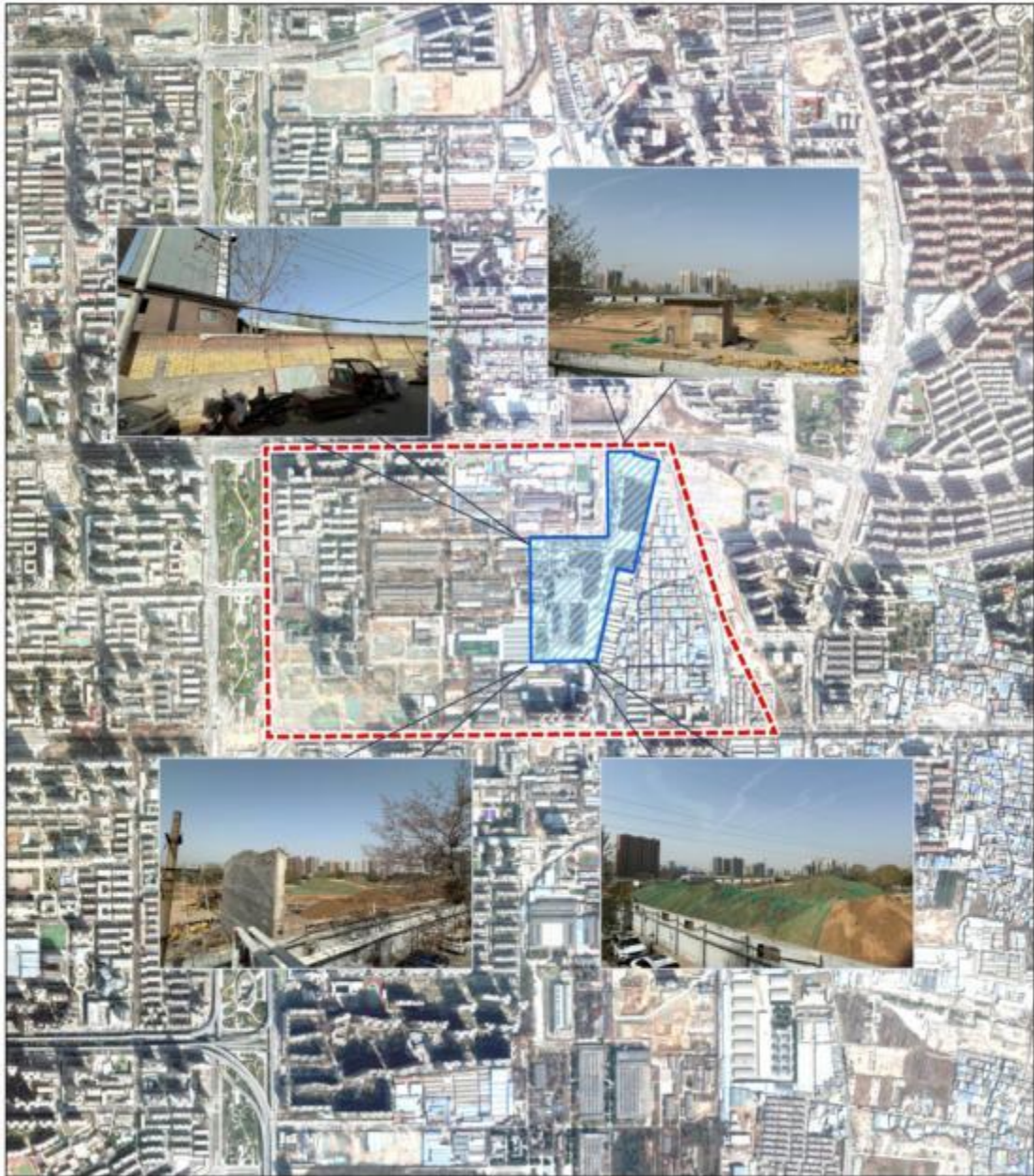


图 7 秦川厂开发实施区块拟收储土地利用现状图



### 1.5.3 合规情况

该项目位于城镇开发边界内，符合已批复的《西安市国土空间总体规划（2021-2035年）》相关要求。

该项目规划用途、容积率等主要规划指标符合《西安市古都核心区国土空间详细规划》及在编的《幸福林带城市更新片区单元详细规划优化方案》。

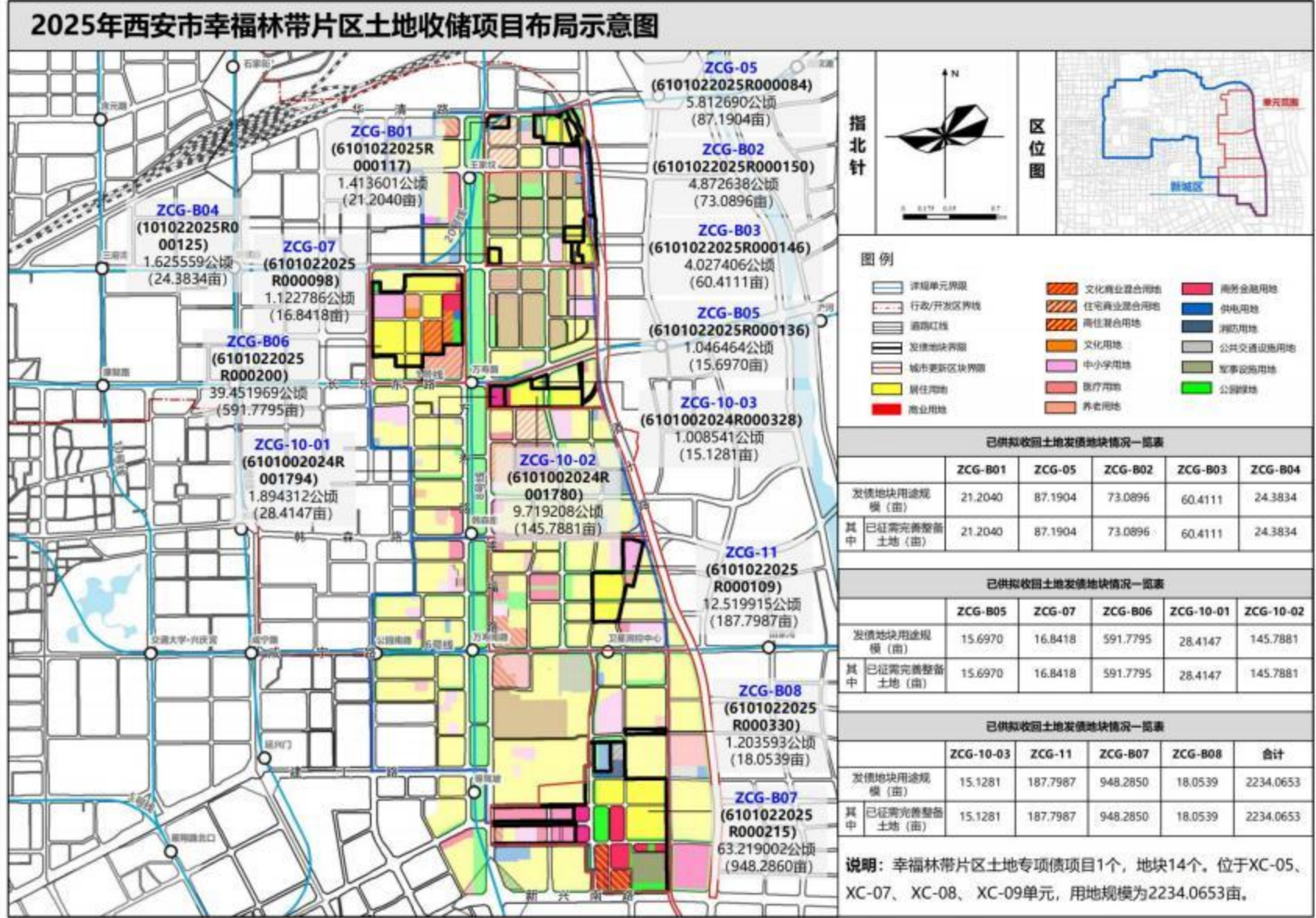
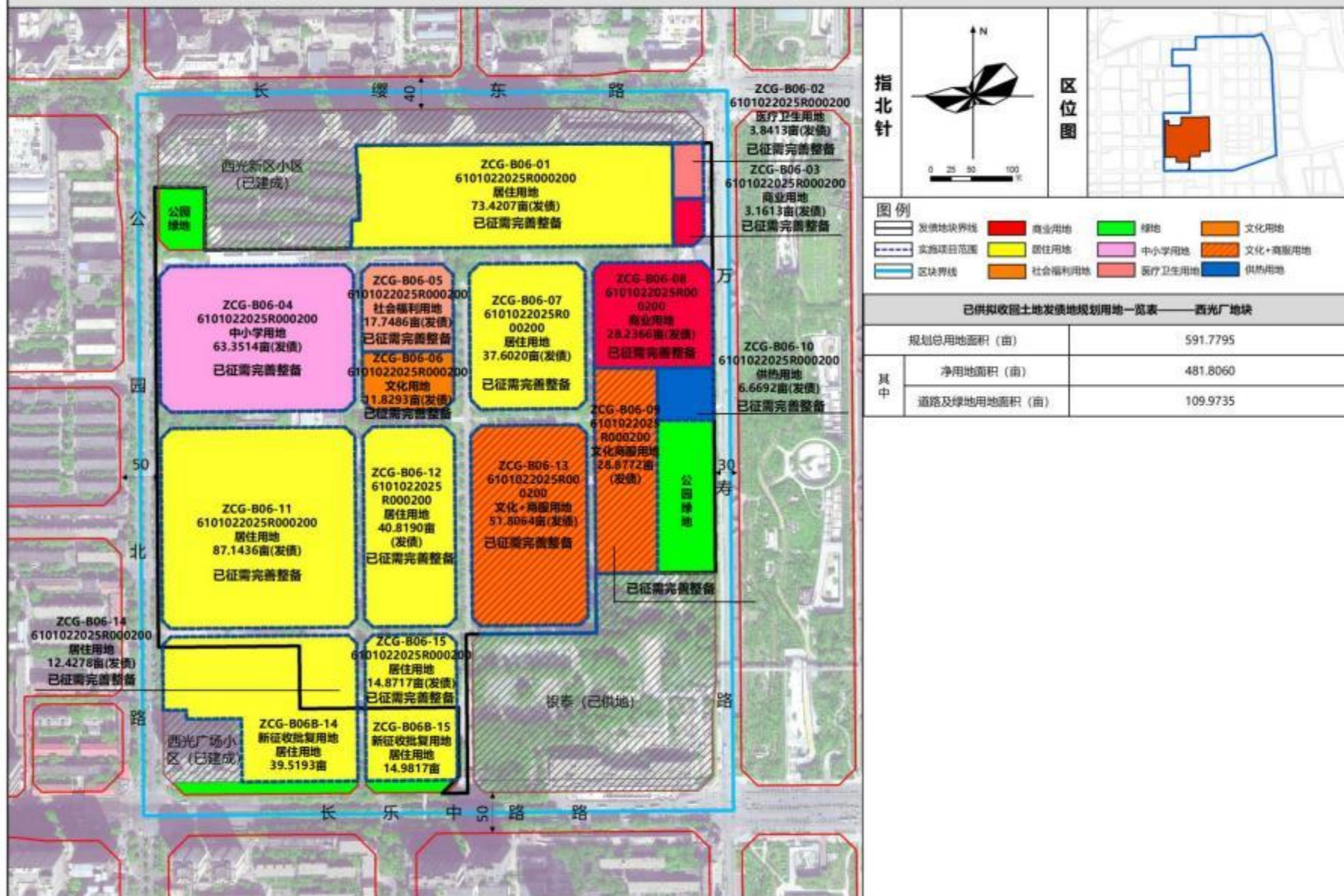


图 8 幸福林带片区土地收储项目布局示意图



2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——西光厂地块



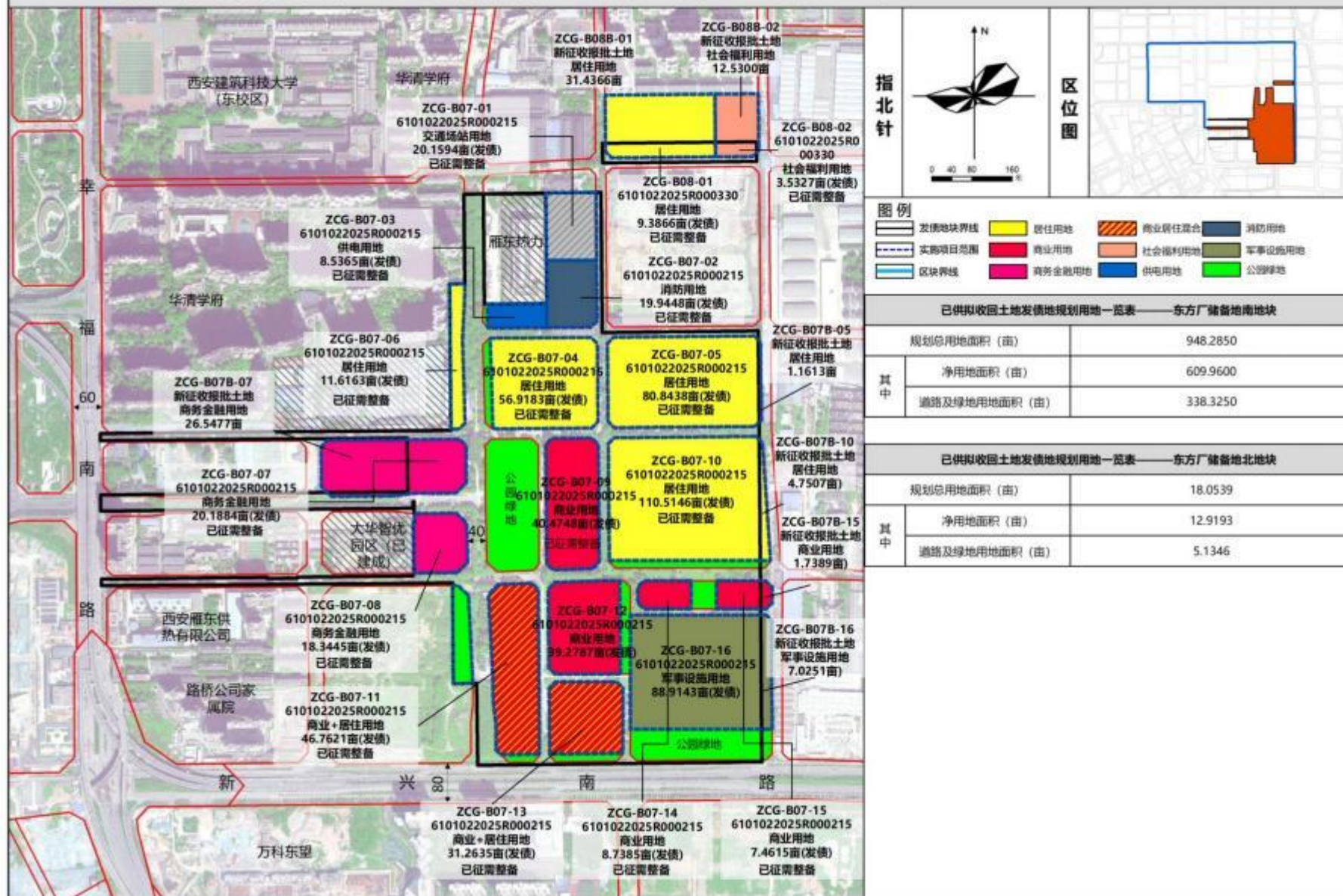
2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——西光厂地块

ZCG-B06-01地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	居住用地		
	净用地面积（亩）	73.4207		
土地状态	容积率	2.8		
	已征需完善整备土地（亩）	73.4207		
ZCG-B06-02地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	医疗卫生用地		
	净用地面积（亩）	3.8413		
土地状态	容积率	2.0		
	已征需完善整备土地（亩）	3.8413		
ZCG-B06-03地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	商业用地		
	净用地面积（亩）	3.1613		
土地状态	容积率	1		
	已征需完善整备土地（亩）	3.1613		
ZCG-B06-04地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	中小学用地		
	净用地面积（亩）	63.3514		
土地状态	容积率	0.8		
	已征需完善整备土地（亩）	63.3514		
ZCG-B06-05地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	社会福利用地		
	净用地面积（亩）	17.7486		
土地状态	容积率	2.0		
	已征需完善整备土地（亩）	17.7486		
ZCG-B06-06地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	文化用地		
	净用地面积（亩）	11.8293		
土地状态	容积率	2.0		
	已征需完善整备土地（亩）	11.8293		
ZCG-B06-07地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	居住用地		
	净用地面积（亩）	37.6020		
土地状态	容积率	2.8		
	已征需完善整备土地（亩）	37.6020		
ZCG-B06-08地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	商业用地		
	净用地面积（亩）	28.2366		
土地状态	容积率	3.2		
	已征需完善整备土地（亩）	28.2366		
ZCG-B06-09地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	文化+商业服务用地		
	净用地面积（亩）	28.8772		
土地状态	容积率	0.6		
	已征需完善整备土地（亩）	28.8772		
文化商服混合用地混合比例为文化占比50%，商服占比50%。				
ZCG-B06-10地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	供熟用地		
	净用地面积（亩）	6.6692		
土地状态	容积率	0.5		
	已征需完善整备土地（亩）	6.6692		
ZCG-B06-11地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	居住用地		
	净用地面积（亩）	87.1436		
土地状态	容积率	2.8		
	已征需完善整备土地（亩）	87.1436		
ZCG-B06-12地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	居住用地		
	净用地面积（亩）	40.8190		
土地状态	容积率	2.8		
	已征需完善整备土地（亩）	40.8190		
ZCG-B06-13地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	文化+商业服务用地		
	净用地面积（亩）	51.8064		
土地状态	容积率	1.5		
	已征需完善整备土地（亩）	51.8064		
文化商服混合用地混合比例为文化占比50%，商服占比50%。				
ZCG-B06-14地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	居住用地		
	净用地面积（亩）	12.427	发债	
土地状态	容积率	39.5193	不发债	
	已征需完善整备土地（亩）	12.4278		
	已征待整备土地（亩）	39.5193		
ZCG-B06-15地块情况一览表				
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		
	更新区块	西光厂开发实施区块		
	项目类型	已供拟收回		
	地块标识码	6101022025R000200	发债	
	用地性质	居住用地		
	净用地面积（亩）	14.8717	发债	
土地状态	容积率	14.9817	不发债	
	已征需完善整备土地（亩）	14.8717		
	已征待整备土地（亩）	14.9817		

图9 西光厂开发实施区块土地收储项目布局示意图



2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——东方厂地块



## 2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——东方厂地块

ZCG-B07-01地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	公共交通场站用地	
	净用地面积（亩）	20.1594	
土地状态	容积率	0.5	
	已征需完善整备土地（亩）	20.1594	

ZCG-B07-02地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	消防用地	
	净用地面积（亩）	19.9448	
土地状态	容积率	0.5	
	已征需完善整备土地（亩）	19.9448	

ZCG-B07-03地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	供电用地	
	净用地面积（亩）	8.5365	
土地状态	容积率	0.5	
	已征需完善整备土地（亩）	8.5365	

ZCG-B07-04地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	居住用地	
	净用地面积（亩）	56.9183	
土地状态	容积率	2.8	
	已征需完善整备土地（亩）	56.9183	

ZCG-B07-05地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	居住用地	
	净用地面积（亩）	80.8438	发债
土地状态	容积率	1.1613	不发债
	已征需完善整备土地（亩）	2.8	
	新征收报批土地（亩）	80.8438	
		1.1613	

ZCG-B07-06地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	居住用地	
	净用地面积（亩）	11.6163	
土地状态	容积率	1.8	
	已征需完善整备土地（亩）	11.6163	

ZCG-B07-07地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商务金融用地	
	净用地面积（亩）	20.1884	发债
土地状态	容积率	26.5477	不发债
	已征需完善整备土地（亩）	2.0	
	新征收报批土地（亩）	20.1884	
		26.5477	

ZCG-B07-08地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商务金融用地	
	净用地面积（亩）	18.3445	
土地状态	容积率	2	
	已征需完善整备土地（亩）	18.3445	

ZCG-B07-09地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商业用地	
	净用地面积（亩）	40.4748	
土地状态	容积率	1.0	
	已征需完善整备土地（亩）	40.4748	

ZCG-B07-10地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商务金融用地	
	净用地面积（亩）	110.5146	发债
土地状态	容积率	4.7507	不发债
	已征需完善整备土地（亩）	2.8	
	新征收报批土地（亩）	110.5146	
		4.7507	

ZCG-B07-11地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商业+居住混合用地	
	净用地面积（亩）	46.7621	
土地状态	容积率	2.8	
	已征需完善整备土地（亩）	46.7621	

ZCG-B07-12地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商业用地	
	净用地面积（亩）	39.2787	
土地状态	容积率	1.0	
	已征需完善整备土地（亩）	39.2787	



2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——东方厂地块											
ZCG-B07-13地块情况一览表				ZCG-B07-14地块情况一览表				ZCG-B07-15地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块			更新区块	东方厂开发实施区块			更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回			项目类型	已供拟收回			项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债		地块标识码	6101022025R000215	发债		地块标识码	6101022025R000215	发债
	用地性质	商业+居住混合用地			用地性质	商业用地			用地性质	商业用地	
	净用地面积（亩）	46.7621			净用地面积（亩）	8.7385			净用地面积（亩）	7.4615	
	容积率	2.8			容积率	1.0			容积率	1.7389	
土地状态	已征需完善整备土地（亩）	31.2635		土地状态	已征需完善整备土地（亩）	8.7385		土地状态	已征需完善整备土地（亩）	7.4615	
									新征收报批土地（亩）	1.7389	
ZCG-B07-16地块情况一览表				ZCG-B08-01地块情况一览表				ZCG-B08-02地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	东方厂开发实施区块			更新区块	东方厂开发实施区块			更新区块	东方厂开发实施区块	
	项目类型	已供拟收回			项目类型	已供拟收回			项目类型	已供拟收回	
	地块标识码	6101022025R000215	发债		地块标识码	6101022025R000330	发债		地块标识码	6101022025R000330	发债
	用地性质	军事设施用地			用地性质	居住用地			用地性质	社会福利用地	
	净用地面积（亩）	88.9143	发债		净用地面积（亩）	9.3866	发债		净用地面积（亩）	3.5327	发债
	容积率	7.0251	不发债		容积率	31.4366	不发债		容积率	12.5300	不发债
土地状态	已征需完善整备土地（亩）	88.9143		土地状态	已征需完善整备土地（亩）	9.3866		土地状态	已征需完善整备土地（亩）	3.5327	
	新征收报批土地（亩）	7.0251			新征收报批土地（亩）	31.4366			新征收报批土地（亩）	12.5300	

图 10 东方厂开发实施区块土地收储项目布局示意图

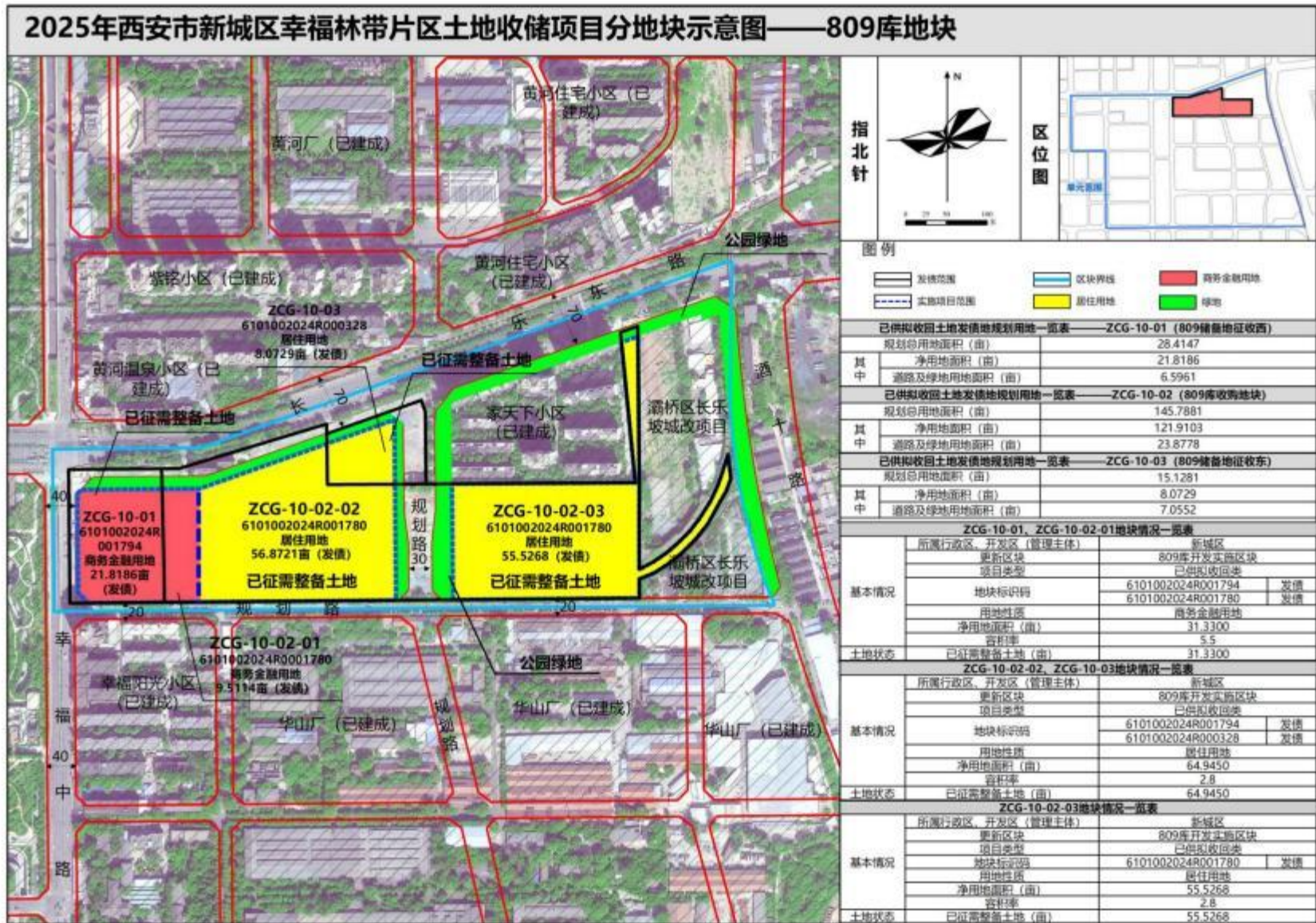
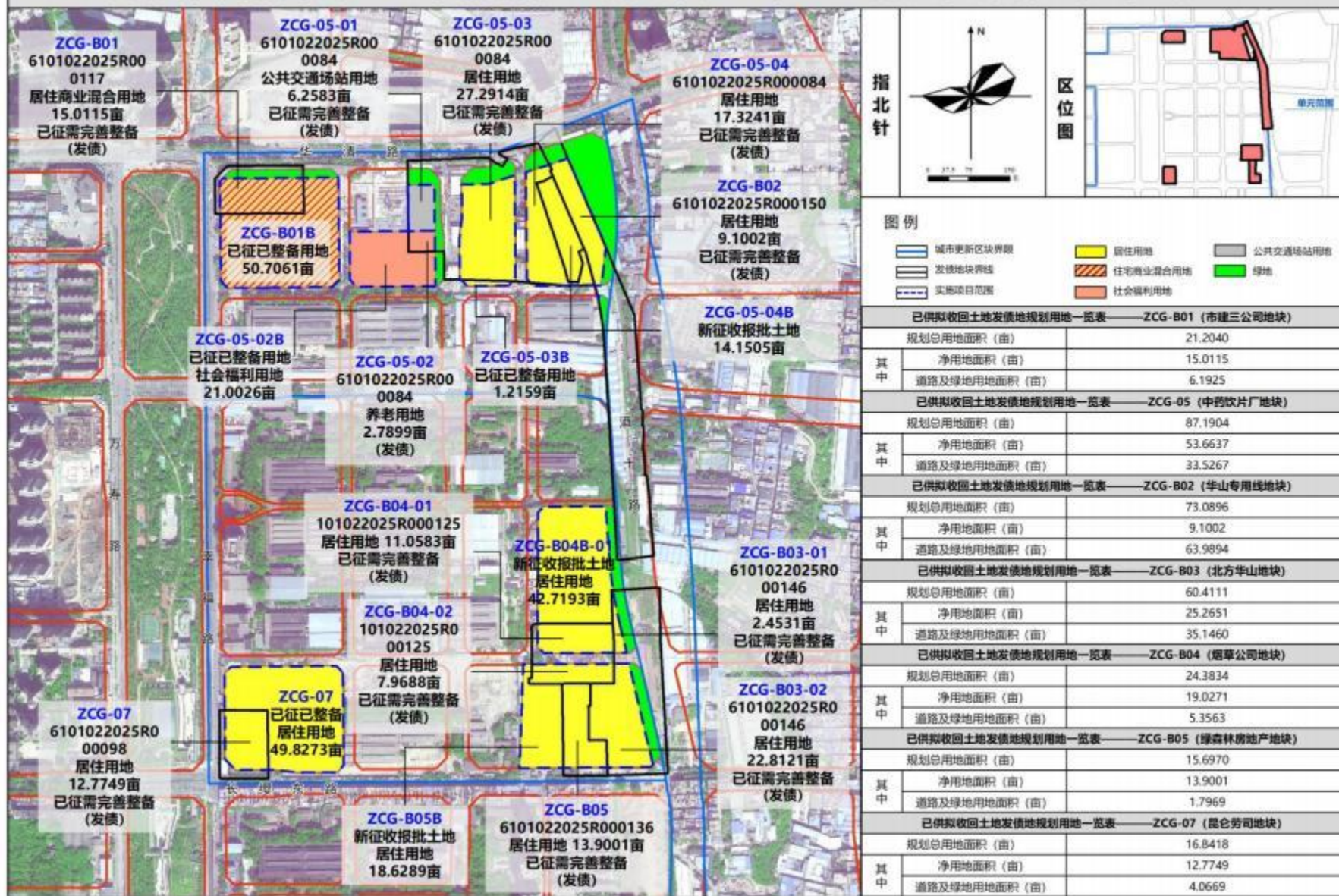


图 11 809 库开发实施区块土地收储项目布局示意图



# 2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——市建三公司、中药饮片厂等7个地块



2025年西安市幸福林带片区土地收储项目分地块示意图——市建三公司、中药饮片厂等地块											
ZCG-B01地块情况一览表				ZCG-05-01地块情况一览表				ZCG-05-02地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	陕汽北及周边开发实施区块			更新区块	陕汽北及周边开发实施区块			更新区块	陕汽北及周边开发实施区块	
	项目类型	已供拟收归类			项目类型	已供拟收归类			项目类型	已供拟收归类	
	地块标识码	6101022025R000117	发债		地块标识码	6101022025R000084	发债		地块标识码	6101022025R000084	发债
	用地性质	居住商业混合用地			用地性质	公共交通运输用地			用地性质	社会福利用地	
	净用地面积（亩）	15.0115	发债		净用地面积（亩）	6.2583	发债		净用地面积（亩）	2.7899	发债
	容积率	2.8			容积率	/			容积率	2.0	
土地状态	已征需完善整备（亩）	15.0115		土地状态	已征需完善整备（亩）	6.2583		土地状态	已征需完善整备（亩）	2.7899	
	已征已整备土地（亩）	50.7061			已征已整备土地（亩）	6.2583			已征已整备土地（亩）	21.0026	
ZCG-05-03地块情况一览表				ZCG-05-04、ZCG-B02地块情况一览表				ZCG-07地块情况一览表			
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区	
	更新区块	陕汽北及周边开发实施区块			更新区块	陕汽北及周边开发实施区块			更新区块	陕汽南及周边开发实施区块	
	项目类型	已供拟收归类			项目类型	已供拟收归类			项目类型	已供拟收归类	
	地块标识码	6101022025R000084	发债		地块标识码	6101022025R000084	发债		地块标识码	6101022025R000098	发债
	用地性质	居住用地			用地性质	居住用地			用地性质	居住用地	
	净用地面积（亩）	27.2914	发债		净用地面积（亩）	17.3241	发债		净用地面积（亩）	12.7749	发债
	容积率	2.8			容积率	2.8			容积率	2.8	
土地状态	已征需完善整备（亩）	27.2914		土地状态	已征需完善整备（亩）	17.3241		土地状态	已征需完善整备（亩）	12.7749	
	已征已整备土地（亩）	1.2159			已征需完善整备（亩）	9.1002			已征已整备土地（亩）	49.8273	
ZCG-05-B03、ZCG-05-B04地块情况一览表				ZCG-B03、ZCG-B04、ZCG-B05地块情况一览表							
基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区		基本情况	所属行政区、开发区（管理主体）	新城区					
	更新区块	陕汽北及周边开发实施区块			更新区块5.8	陕汽南及周边开发实施区块、酒十路开发实施区块					
	项目类型	已供拟收归类			项目类型	已供拟收归类					
	地块标识码	6101022025R000146	发债		地块标识码	6101022025R000146	发债				
	用地性质	居住用地			用地性质	居住用地					
	净用地面积（亩）	2.4531	发债		净用地面积（亩）	22.8121	发债				
	容积率	2.8			容积率	2.8					
土地状态	已征需完善整备（亩）	2.4531		土地状态	已征需完善整备（亩）	22.8121					
	已征需完善整备（亩）	11.0583			已征需完善整备（亩）	7.9688					
	新征收报批土地（亩）	42.7193			已征需完善整备（亩）	13.9001					

图 12 陕汽北、陕汽南及周边开发实施区块土地收储项目布局示意图



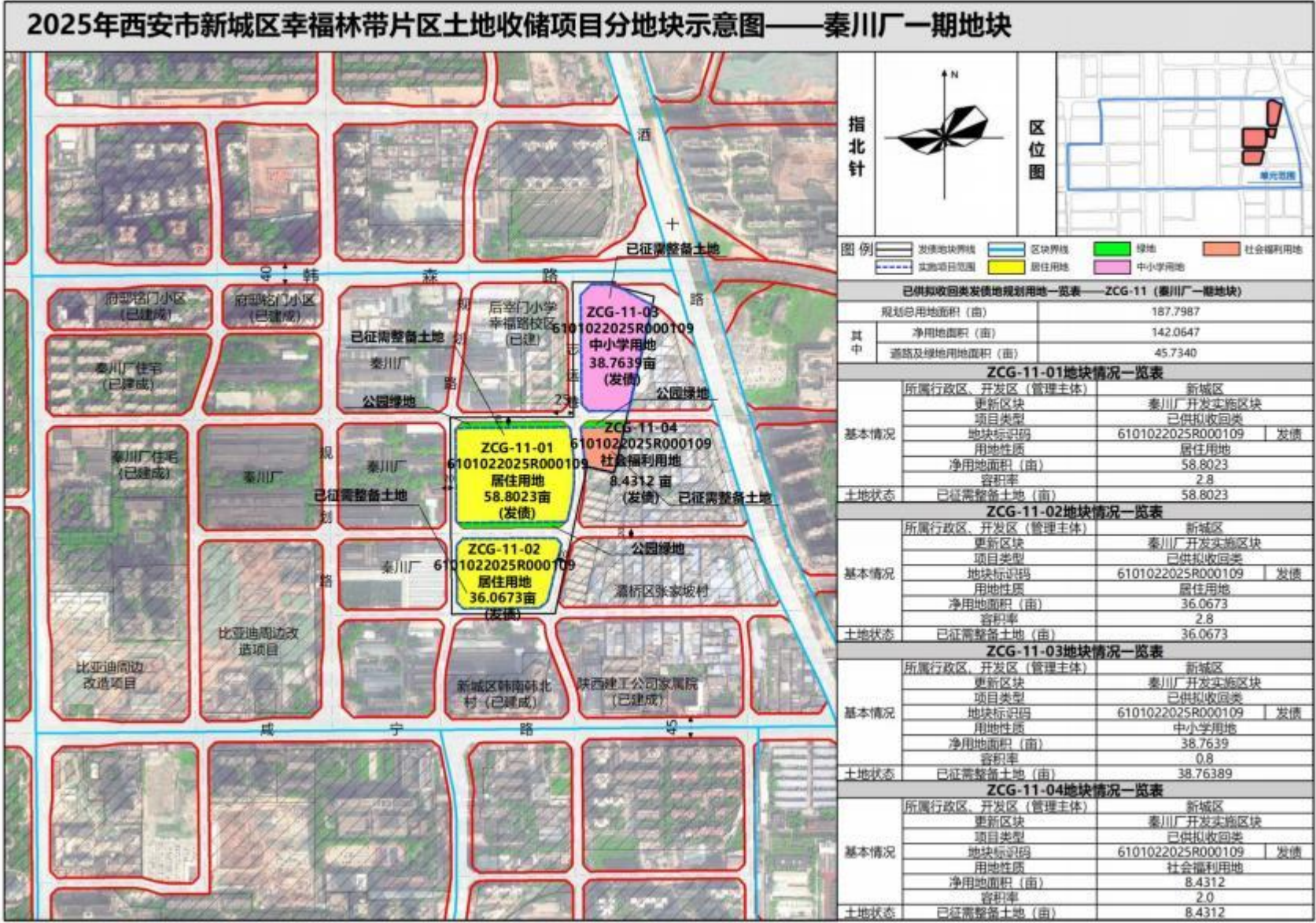


图 13 秦川厂开发实施区块土地收储项目布局示意图

1.5.4 收储计划用途及对应面积

收储后计划用途包括城镇住宅用地、中小学用地、商住混合用地、商业服务业用地、商务金融用地等，计划收储面积为 2234.0653 亩，规划经营性用地面积约1246.5777亩。

表 3 地块计划用途及面积情况表

序号	地块名称	标识码	地块面积 (亩)	土地用途	供应时间
1	西光厂储备地	6101022025R000200	12.4278	住宅	2026 年
2			14.8717	住宅	2026 年
3			40.8190	住宅	2027 年
4			87.1436	住宅	2027 年
5			37.6020	住宅	2028 年
6			73.4207	住宅	2028 年
7			28.2366	商业	2028 年
8			3.1613	商业	2026 年
9			28.8772	文化+商业	2028 年
10			51.8064	文化+商业	2028 年
11	东方厂储备地 北地块	6101022025R000330	9.3866	住宅	2027 年
12	东方厂储备地 南地块	6101022025R000215	110.5145	住宅	2027 年
13			80.8438	住宅	2027 年
14			11.6163	住宅	2028 年
15			56.9183	住宅	2027 年
16			20.1884	商务金融	2027 年
17			18.3445	商务金融	2027 年
18			7.4615	商业	2026 年
19			8.7385	商业	2026 年
20			40.4748	商业	2026 年
21			39.2787	商业	2026 年
22			31.2635	商业+住宅	2026 年
23			46.7621	商业+住宅	2026 年
24	809 库储备地 (征收西)	6101002024R001794	8.0729	住宅	2025 年
25	809 库储备地 (征收东)	6101002024R000328	21.8186	商务金融	2025 年

序号	地块名称	标识码	地块面积 (亩)	土地用途	供应时间
26	809 库储备地 (收购)	6101002024R001780	56.8721	住宅	2025 年
27			55.5268	住宅	2025 年
28			9.5114	商务金融	2025 年
29	中药饮片厂 储备地	6101022025R000084	17.3241	住宅	2027 年
30			27.2914	住宅	2029 年
31	市建三公司 储备地	6101022025R000117	15.0115	住宅+商业	2026 年
32	华山专用线 储备地	6101022025R000150	9.1002	住宅	2028 年
33	昆仑劳司储备地	6101022025R000098	12.7749	住宅	2026 年
34	烟草公司储备地	6101022025R000125	7.9688	住宅	2028 年
35			11.0583	住宅	2028 年
36	绿森林 房地产储备地	6101022025R000136	13.9001	住宅	2028 年
37	北方华山储备地	6101022025R000146	22.8121	住宅	2028 年
38			2.4531	住宅	2028 年
39	秦川厂一期 储备地	6101022025R000109	58.8023	住宅	2025 年
40			36.0673	住宅	2026 年
41			0.0540	住宅	2026 年
合计			1246.5777	/	/

### 1.5.5 抵质押、查封情况

根据《西安市未央区人民法院协助执行通知书》（（2024）陕0112 执7852号），本次项目中市建三公司储备地于2024年9月26日被西安市未央区人民法院查封，预计2025年12月31日前解除查封，其他涉及地块均不存在抵质押、查封情况。

### 1.6 项目总投资

本项目总投资主要为收储成本以及专项债券利息，共计84439.79万元，其中收储成本共计773144.79万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等；专项债券利息71295.00万元。

### 1.7 主管部门责任

(1) 西安市财政局：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（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) 西安市幸福路地区综合改造管理委员会：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。

## **二、项目经济社会效益**

### **2.1 社会效益**

该项目收储将带来良好的社会效益。一是改善居民生活居住条件。安置住宅用地的划拨，为新城区居民提供了稳定的居住保障，改善了居住条件，提升了当地居民的生活幸福感与归属感，促进了社会的和谐稳定；二是推动区域产业多元化发展。本次对幸福林带片区进行土地收储，将为片区规划的有序推进奠定基础。通过对幸福林带片区配置不同类型用地，其中包括城镇住宅用地、商住混合用地、社会服务设施用地、中小学用地等，带动周边配套设施建设，缩

小城乡差距，助力区域经济协调、均衡发展；三是实现土地资源的高效配置。在资源利用方面，幸福林带片区收储能够整合零散土地，避免土地资源的闲置与浪费，实现土地资源的高效配置，保障城市可持续发展，为打造绿色、宜居、宜业的城市环境创造有利条件。

## **2.2 经济效益**

通过对幸福林带片区进行土地收储工作，能够进一步利用资金，优化效益，精准配置资源。土储专项债资金可用于幸福林带片区土地征收及拆迁补偿、前期开发等大量工作，使得土地收储机构能快速开展场地平整、通水通电通路等基础设施建设，极大地缩短了土地从收储到出让的周期，加快了土地资源进入市场流转的速度，进一步加速了幸福林带片区产业落地和经济发展。在未来，能够充分带动房地产开发、建筑、建材等相关产业发展，进一步增加增值税、企业所得税等税收，增加新城区财政收入，为区域经济注入活力，促进经济的良性循环。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目投资估算**

#### **3.1 编制依据及原则**

##### **（1）编制依据**

###### **①政策依据**

《中华人民共和国民法典》（2020年主席令第45号）；

《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）；

《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）；

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕 15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）；

《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）。

#### @技术标准

《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101-2023）。

### （2）估算原则

#### ①综合分析原则

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

## ②遵循国家政策原则

土地是一种稀缺且不可再生资源，近年来，随着人们对土地利用需求的不断增加，导致耕地资源锐减，大量失地农民生活水平有所下降，为了更好地保护耕地资源，保障土地资源的可持续利用，促进社会的和谐发展，国家及省人民政府对土地征收过程中相关税费制定了一系列的方针、政策，这些方针政策的实施使得土地取得成本有所提高。本次测算工作中相关参数的取值，严格遵循国家现行的相关法规和政策，合理确定各项参数的取值，客观、准确的测算本项目土地储备成本。

## ③以实际状况为依据原则

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

## ④替代性原则

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

## ⑤测算时点原则

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

## ⑥定性分析与定量分析相结合原则

土地成本测算应将定性的、经验的分析进行量化，以定量计算为主。对于影响土地成本难以定量的因素采取必要的定性分析，定性分析的结果可用以土地成本测算成果的调整和确定工作中，以提高测算成果的可靠性。

### 3.2 项目总投资

本项目总投资估算为844439.79万元，资金筹措渠道来源于财政拨款和债券融资，其中财政拨款投入504939.79万元，占总投资的59.80%；计划发行政府专项债券 339500.00万元，占总投资的40.20%。

本次以昆仑劳司储备地为例测算其收储成本，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：

**表 4 昆仑劳司储备地总投资估算表**

序号	分项明细	成本费用（万元）	成本内容
一	规划策划	20.50	包括规划策划、地籍调查和评估等
二	征收补偿成本	13495.29	土地取得费用
（一）	集体土地征收补偿成本	/	征收集体土地时发生的各类补偿安置等费用
（二）	国有土地征收补偿费用	13495.29	包括国有土地收回、房屋征收补偿安置补助等
三	开发前期费用	1884.21	包括拆除清运、土壤污染调查、环境影响评价、前期开发等费用
四	专项债券利息	609.00	按利率 3%，七年期
合计		16009.00	/

根据以上标准测算得出项目总投资为 844439.79万元，各地块总投资估算表如下：

**表5 各地块总投资估算表**

序号	地块名称	地块标识码	收储成本 (万元)	债券利息 (万元)	总投资 (万元)
1	西光厂储备地	6101022025R000200	128400.00	11004.00	139404.00
2	东方厂储备地北地块	6101022025R000330	12940.49	366.45	13306.94
3	东方厂储备地南地块	6101022025R000215	206459.51	19247.55	225707.06
4	809 库储备地（征收东）	6101002024R000328	50879.16	10.50	50889.66
5	809 库储备地（征收西）	6101002024R001794	95564.84	19.74	95584.58
6	809 库储备地（收购）	6101002024R001780	45710.00	7961.10	53671.10
7	中药饮片厂储备地	6101022025R000084	70800.00	14868.00	85668.00
8	市建三公司储备地	6101022025R000117	19767.50	4151.07	23918.57
9	华山专用线储备地	6101022025R000150	18690.46	3917.34	22607.80
10	昆仑劳司储备地	6101022025R000098	15400.00	609.00	16009.00
11	烟草公司储备地	6101022025R000125	8287.01	1739.85	10026.86
12	绿森林房地产储备地	6101022025R000136	5870.40	1232.49	7102.89
13	北方华山储备地	6101022025R000146	15929.42	3344.25	19273.67
14	秦川厂一期储备地	6101022025R000109	78446.00	2823.66	81269.66
合计			<b>773144.79</b>	<b>71295.00</b>	<b>844439.79</b>

### 3.3 资金投资计划

#### （1）资金投资计划编制原则

专款专用：土地储备专项债券资金仅用于土地收储、前期开发等严禁挪用。

收益平衡：确保项目收益（土地出让收入、税收等）覆盖债券本息。

风险可控：科学测算成本，预留不可预见费，防范市场波动。

动态调整：根据土地市场、政策变化优化资金使用节奏。

#### （2）资金投资进度安排

项目土地补偿、整理等部分费用前期已投入 433600.00万元；剩余土地补偿、整理等费用计划于2025年完成总投资的 22.94% ，即

193744.79万元，2026年完成总投资的17.27%，即145800.00万元；债券利息按约定支付。

## **（二）资金筹措方案**

### **3.4 资金筹措原则**

资金筹措的原则是指资金筹措应遵循的要求。包括以下七个方面的内容：

#### **（1）合法合规性原则**

严格遵循政策框架：资金筹措需符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《土地储备管理办法》、《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）等法规，禁止违规扩大债务规模或变相融资。

纳入预算管理：专项债额度、用途及还款计划需纳入政府性基金预算，实现“借、用、还”全流程法定化。

#### **（2）项目收益自平衡原则**

收益覆盖本息：项目需通过土地出让收入实现收益覆盖债券本息（覆盖倍数 $\geq 1.2$ 倍），严禁“重融资、轻收益”；

动态调整机制：建立土地市场波动预警模型，若预期收益下降10%以上，需启动应急预案（如调整供地时序、压缩成本）。

#### **（3）专款专用与精准投向原则**

资金用途限定：仅用于土地征收、拆迁、平整、基建等直接成本，禁止挪用至房地产开发、债务利息支付等领域。

投向精准匹配规划：资金筹措需与国土空间规划、产业用地指南衔接，优先支持重点区域（如产业园区、TOD地块）和高效率项目。

#### **（4）风险可控性原则**

限额管理与风险预警：债券额度不得超过项目预期收益的 70%，并动态监测地方债务率、土地去化周期等指标。通过财政部“地方政府债务风险评估系统”实时预警高风险地区。

分层风险分担：政府端：财政预算兜底还款责任；市场端：探索“专项债+保险”模式，对土地流拍等风险投保；社会端：引入社会资本参与土地开发，共担运营风险（如 ABO 模式）。

#### **（5）市场化与成本最优原则**

市场化发行定价：通过公开招标、承销团竞价确定债券利率，降低融资成本。

成本刚性约束：收储成本需按区域标准核定，禁止超标准补偿或虚增成本；引入第三方审计，确保亩均收储成本不超同类地块平均水平。

#### **（6）全周期透明监管原则**

穿透式资金监管：资金拨付至“土地储备专项账户”，通过区块链技术实现流向可追溯；每季度公开资金使用进度、地块开发状态，接受社会监督。

绩效挂钩机制：将资金使用效率（如亩均投资强度、地块去化率）与地方政府考核、后续债券额度分配挂钩。

#### **（7）可持续性原则**

避免过度依赖土地财政：控制土地储备规模占年度土地供应量的比例（通常 $\leq 30\%$ ），防止透支未来土地资源；探索“土地+产业”综合收益模式，减少对单一土地出让的依赖。

绿色集约导向：优先支持低效用地再开发、污染地块修复项目，提升单位土地经济与生态价值。

### **3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划**

根据前文，项目总投资844439.79万元，其中：前期投入财政自有资金金额为433600.00万元，后续再投入44.79万元，债券利息71295.00万元，共计504939.79万元；资金需求为339500.00万元，计划发行2期专项债券，分别为2025年发行专项债券193700.00万元，2026年发行专项债券145800.00万元。

表6 项目投融资计划表

项目名称	金额（万元）	占比
财政资金	433644.79	51.35%
专项债券	339500.00	40.20%
债券利息	71295.00	8.44%
合计	844439.79	100%

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 4.1 现金流入

现金流入主要为土地出让收入。本项目规划主要为住宅、商服、商住混合、文化+ 商服混合、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，其中住宅、商服、商住混合、文化+ 商服用地等经营性用地总面积为 1246.5777 亩，住宅用地容积率在 1.8-2.8之间，商服用地容积率在 1.0-5.5 之间，商住混合用地容积率在 2.8-3.0之间，文化+商服用地容积率在 0.6-1.5 之间。根据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，本次以中药饮片厂2.8 容积率条件下住宅用地为例，列示剩余法测算过程表如下：

表8 中药饮片厂2.8容积率条件下住宅用地测算汇总表

项目		测算标准	数量	金额（万元）	系数	备注
一、不动产总价（A）		/	/	5156.560	/	/
住宅		18000 元/m <sup>2</sup>	27142m <sup>2</sup>	48855.60	/	出售
地下停车位		100000 元/个	271 个	2710.00	/	出售
二、开发成本（B）		/	/	19583.22	16.21%	/
1、购地税费		3.05%	/	/	3.05%	P×税费率
2、房屋建设成本		/	/	14026.03	/	(1) + (2) + (3)
(1) 建安工程费		2853.7 元/m <sup>2</sup>	39470m <sup>2</sup>	11263.52	/	/
(2) 前期费用及其它费用		469.9 元/m <sup>2</sup>	39470m <sup>2</sup>	1854.70	/	/
(3) 室外工程费		230.0 元/m <sup>2</sup>	39470m <sup>2</sup>	907.81	/	/
3、管理费		2%	/	280.52	2.06%	(土地成本+房屋建设成本)*费率
4、销售税费		/	/	3346.34	/	全部价款和价外费用×税费率
5、销售费用		/	/	1031.31	/	全部价款和价外费用×费用率
6、投资利息		5.20%	/	899.03	11.10%	/
三、开发利润（C）		20%	/	3067.57	21.02%	(地价+购地税费+建造成本+管理费用+销售/出租费用)×利润率
四、土地使用权价值	总价（P）	/	/	21070.32	/	P=A -B -C
	楼面地价	7300 元/建筑平方米				取整至十位

另外，本次测算时搜集了幸福路区域及周边区域住宅、商服用地成交案例，2022年以来，该区域共成交住宅用地11宗（含配商），成交容积率在2.57-5.12之间，住宅成交楼面地价在4164-9292元/建筑平方米之间；区域共成交商服用地6宗，容积率在3.5-8.4之间，商服用地成交楼面地价在 1788-3907元/建筑平方米之间。

本次在剩余法测算的基础上，充分考虑当前房地产市场状况，以及区域实际成交情况，确定咨询对象住宅用地容积率1.8-2.8条



件下楼面地价为7200-10000元/建筑平方米之间；商服用地容积率1.0-5.5条件下楼面地价为2000-6000 元/建筑平方米之间。

经测算，本项目预计土地出让收入约为1452200.00万元。各地块出让收入估算结果详见下文：

表9 各地块出让收入情况

序号	地块名称	标识码	地块面积(亩)	土地用途	容积率	土地收入(万元)	供应时间
1	西光厂储备地	6101022025R000200	12.4278	住宅	2.8	17600	2026 年
2			14.8717	住宅	2.8	21100	2026 年
3			40.8190	住宅	2.8	57900	2027 年
4			87.1436	住宅	2.8	123700	2027 年
5			37.6020	住宅	2.8	53400	2028 年
6			73.4207	住宅	2.8	104200	2028 年
7	西光厂储备地	6101022025R000200	28.2366	商业	3.2	17500	2028 年
8			3.1613	商业	1.0	1300	2026 年
9			28.8772	文化+商业	0.6	12400	2028 年
10			51.8064	文化+商业	1.5	24300	2028 年
11	东方厂储备地北地块	6101022025R000330	9.3866	住宅	2.8	13100	2027 年
12	东方厂储备地南地块	6101022025R000215	110.5145	住宅	2.8	154700	2027 年
13			80.8438	住宅	2.8	113200	2027 年
14			11.6163	住宅	1.8	13900	2028 年
15			56.9183	住宅	2.8	79700	2027 年
16			20.1884	商务金融	2.0	10100	2027 年
17			18.3445	商务金融	2.0	9200	2027 年
18			7.4615	商业	1.0	3000	2026 年
19			8.7385	商业	1.0	3500	2026 年
20			40.4748	商业	1.0	16200	2026 年
21			39.2787	商业	1.0	15700	2026 年
22			31.2635	商业+住宅	2.8	28000	2026 年
23			46.7621	商业+住宅	2.8	41900	2026 年
24	809 库储备地（征收西）	6101002024R001794	8.0729	住宅	2.8	11300	2025 年
25	809 库储备地（征收东）	6101002024R000328	21.8186	商务金融	5.5	16000	2025 年

26	809 库储备地（收购）	6101002024 R001780	56.8721	住宅	2.8	79600	2025 年
27			55.5268	住宅	2.8	77700	2025 年
28			9.5114	商务金融	5.5	7000	2025 年
29	中药饮片厂储备地	6101022025 R000084	17.3241	住宅	2.8	23600	2027 年
30			27.2914	住宅	2.6	34100	2029 年
31	市建三公司储备地	6101022025 R000117	15.0115	住宅+商业	3.0	18900	2026 年
32	华山专用线储备地	6101022025 R000150	9.1002	住宅	2.8	12200	2028 年
33	昆仑劳司储备地	6101022025 R000098	12.7749	住宅	2.8	17900	2026 年
34	烟草公司储备地	6101022025 R000125	7.9688	住宅	2.8	10700	2028 年
35			11.0583	住宅	2.8	14900	2028 年
36	绿森林房地产储备地	6101022025 R000136	13.9001	住宅	2.8	18700	2028 年
37	北方华山储备地	6101022025 R000146	22.8121	住宅	2.8	30700	2028 年
38			2.4531	住宅	2.8	3300	2028 年
39	秦川厂一期储备地	6101022025 R000109	58.8023	住宅	2.8	86700	2025 年
40			36.0673	住宅	2.8	53200	2026 年
41			0.0540	住宅	2.8	100	2026 年
合计			1246.5777	/		1452200	/

## 4.2 现金流出

### 4.2.1 政策性计提

（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。

#### **4.2.2 债券费用**

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。

（1）专项债本金：339500.00 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339.50万元。

(3) 专项债利息：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年期债券一般为每年支付利息。专项债利息合计 71295.00万元。本项目债券利息支出如下表所示：

表10 土地专项债利息支出预测表

时间	土地专项债券利息（万元）
2026 年	5811.00
2027 年	10185.00
2028 年	10185.00
2029 年	10185.00
2030 年	10185.00
2031 年	10185.00
2032 年	10185.00
2033 年	4374.00
合计	71295.00

### 4.3 资金平衡分析

根据上述分析，本项目土地出让收入1452200.00万元，可用于还款的纯收益为 1141517.05万元，土地专项债券金额 339500.00万元，专项债券利息71295.00万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为 2.78，项目资金平衡测算如下：

表11 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	1452200.00
2	土地收储成本	339500.00
3	土地收储专项债券利息	71295.00
4	土地出让净收益=1-2-3	1041405.00
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和）	310682.95
5.1	农业土地开发资金	934.93

5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1) *10%	104047.01
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) *10%	104047.01
5.4	保障性住房建设资金 = 1*3%	43566.00
5.5	国有土地收益基金 = 1*4%	58088.00
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	1141517.05
7	专项债券本息和 = 2+3	410795.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	2.78

## 4.4 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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 2.78 倍，还本付息资金有充分保障。

# 五、项目风险分析

## 5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施

(1) 资金链风险：专项债发行延迟或额度不足，导致征地补偿、拆迁安置等资金无法及时到位，拖延收储进度。

控制措施：多元化融资保障：提前申请专项债额度，同步对接政策性银行、社会资本（如 PPP 模式）补充资金缺口。资金使用优先级管理：建立“补偿款优先支付”机制，避免因资金挪用激化社会矛盾。

(2) 行政审批效率低下风险：用地预审、环评、规划许可等环节跨部门审批耗时过长。

控制措施：并联审批与容缺受理：建立土地储备项目“绿色通道”，允许非核心材料后期补交；数字化平台应用：通过“多规合一”系统在线协同办理，压缩审批时间。

(3) 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，影响收储进度。

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。

## **5.2 影响项目收益的风险及控制措施**

（1）土地市场风险：土地市场受宏观经济、供需关系、政策调控等因素影响大，可能出现市场下行、企业投资收缩、产业招商不及预期、地价下滑、流拍等情况，影响土地出让收益。

控制措施：动态监测土地市场变化情况，科学把控供地时序，避免在行业低谷期集中供地；招商前置与定制化储备，配套商住用地平衡工业用地收益波动；采用“带条件出让”，降低流拍风险。

本项目偿债资金覆盖率为 2.78 倍，可有效防范市场波动风险。

（2）土地收储成本超支风险：拆迁补偿标准提高、地下管线迁移或污染治理成本超预算，挤压项目利润。

控制措施：详勘与风险预留：收储前开展土壤检测、权属核查，已预估了相关费用；实施中对成本采用成本动态管控分段收储，实时监控拆迁、前期开发等环节支出；对复杂地块采用“成熟一块、收储一块”，避免一次性投入过大。本项目偿债资金覆盖率为2.78倍，收益较大，政府可通过出让收益覆盖可能的成本增加。

## **5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

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：建立项目全生命周期管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管；定期合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期

和各年度收支平衡；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。

## **六、债券发行方案**

### **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。

## **6.2 发行计划**

西安市（本级）幸福林带片区土地储备项目2025年申请发行7年期专项债券193700.00万元，2026年申请7年期专项债券145800.00万元，共计339500.00万元，以年利率3%预计每年利息支出。债券发行计划见下表：



**表 7 西安市（本级）幸福林带片区土地收储项目专项债券发行计划**

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	193700.00	7 年
2026 年	145800.00	7 年
合计	<b>339500.00</b>	/

### **6.3 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。

### **6.4 品种和数量**

团结村片区土地储备项目专项债券计划2025年发行7年期记账式固定利率付息债，债券发行总额250000.0000万元，发行面值100.00元。2026年发行7年期记账式固定利率付息债，债券发行总额150000.0000万元，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，由各市、县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业承销团成员（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。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

## 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，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站 (<http://czt.shaanxi.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日之前披露**

还本付息公告。

### **7.5 每期债券存续期内定期披露内容**

1. 最近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. “2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目”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 年西安市（本级）幸福林带片区土地收储项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。

## **八、事前绩效评估情况**

### **8.1 事前绩效评估开展情况**

2025 年1月起，西安市土地储备交易中心牵头收集项目相关资料，根据查证发现的问题和疑问，将通过调查分析加以查证核实，以作进一步数据分析研究，最后依据大量资料加工整理，作进一步汇总归类。待资料收集整理完毕后，由专家共同进行审查分析和项目未来收益支出预测，审核完毕后评估工作组人员按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》的相关要求，结合评估方案及《政府专项债券项目绩效目标申报表》，根据《政府专项债券事前绩效评估指标体系》，对项目的绩效目标设定进行客观公正的打分，并编制相关评估分析表和报告。该项目主要以资料审核和实地核查两种评估方式为主，并通过专家咨询的方式进一步进行论证。

### **8.2 绩效目标的合理性**

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》(财预{2021}61 号)的要求,该项目严格按照既定的内容设置，具备很强的合理性；在产出质量上，项目又对合规使用占全资金上做出严格约束；在时效方面，该项目对债券发行后的披露环节、完工时间以及债券使用率进行约定，能够有效地反映主管部门对项目建设不同时间节点的把控，同时该项目各项成本指标设置合理，能够覆盖项目可能产生的成本问题。除此之外，项目在债券期内的收益能够覆盖成本，其经济效益明显，在社会效益、生态效益和可持续影响指标的 settings 上，能够凸显该项目建设的预期目标，且项目满意度指标能够反映服务受众群体意愿。因此，综合来看，该项目设定的绩效目标具备充分的合理性。

### **8.3 绩效评估结论**

基于以上评估内容，综合考虑项目发展情况，本项目事前绩效评估得分为95分，对评估结果为优，该项目的评估结论为：予以支持。

## 附件1

## 政府专项债券项目事前绩效评估指标体系

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法识、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作,或用现有项目代替	最优	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2
	项目实施公益性(5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5
	绩效目标 (10)	绩效习标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合全客观实际	合理	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5
	建设投资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合观	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2
内容 (30)	项目成熟度(10)	实可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,突施计划科学可行	可行	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2

		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准	分值
内容 (30)		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2
		收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3
	财务测算合理性 (10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4
	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5
管理 (30)	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3
	总分				100

附件2

政府专项债券项目事前绩效评估自评表

部门名称（盖章）：		西安土地储备交易中心				
项目名称		2025年西安市（本级）幸福林带片区土地收储项目				
部门负责人		弋孝亮	联系人及电话		李菁 13892827586	
项目实施周期		2025年1月-2025年12月	属性		<input checked="" type="checkbox"/> 新增 <input type="checkbox"/> 到期申请延续	
项目总投资		其中：1、专项债券资金			2、其他资金	
844439.79 万元		339500万元			自有资金504939.79万元	
项目概述		本次拟收储土地总面积为 148.937685 公顷（2234.0653 亩），涉及 6 个开发实施区块、14个地块，均已实现国土空间详细规划单元全覆盖，不涉及抵押情况，存在查封情况，已纳入2025年度西安市储备计划范围。收储后用途为城镇住宅用地、中小学用地、商住混合用地、商业服务业用地、商务金融用地等。预计债券存续期内实现出让收入1452200万元，偿债覆盖倍数2.78，本息偿还有充分保障。				
评估结论		本项目事前绩效评估得分为95分，评估结果为优，符合申请专项债发行条件。				
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
决策（40）	项目实施的必要性（10）	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性（5）	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5

	项目实施 的收益性（10）	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	4
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	3
	绩效目标（10）	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资 合规性（5）	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容（30）	项目成熟度（10）	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
内容（30）		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
	财务测算合理性（10）	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性（10）	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申报专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4



管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	3
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可合性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
	总分				100	95