

2025 年西安市长安区西沔三村片区综合开 发土地收储项目专项债券实施方案

实施单位：西安市自然资源和规划局长安分局土地储备中心

主管部门：西安市自然资源和规划局长安分局

财政部门：西安市长安区财政局

编制日期：二零二五年四月

目 录

一、项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 项目整体情况	3
1.5 收储计划	6
1.6 项目总投资	10
1.7 主管部门职能	10
1.8 绩效目标及指标	10
二、项目经济社会效益	12
2.1 社会效益	12
2.2 经济效益	13
三、项目投资估算及资金筹措方案	14
（一）项目投资估算	14
3.1 编制依据及原则	14
3.2 项目总投资	16
（二）资金筹措方案	16
3.3 资金筹措原则	16
3.4 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划	17
3.5 债券发行计划	17
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	18
4.1 现金流入	18
4.2 现金流出	20
4.3 资金平衡分析	23
4.4 结论	23
五、项目风险分析	23
5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险	23

5.2 影响项目收益的风险	24
5.3 影响融资平衡结果的风险	24
5.4 风险控制措施	25
六、债券发行方案	25
6.1 发行依据	25
6.2 发行计划	27
6.3 发行场所	27
6.4 品种和数量	27
6.5 时间安排	27
6.6 上市安排	27
6.7 兑付安排	27
6.8 发行费	27
6.9 招投标	27
6.10 分销	28
6.11 发行款缴纳	28
七、信息披露计划	28
7.1 每期债券发行日五个工作日之前披露	29
7.2 每期债券发行结束当日披露	29
7.3 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	29
7.4 每期债券兑付日五个工作日之前披露	29
7.5 每期债券存续期内定期披露内容	29
7.6 每期债券存续期内随时披露内容	29

一、项目概况

1.1 项目名称

2025 年西安市长安区西沣三村片区综合开发土地收储项目

1.2 项目单位

项目实施单位：西安市自然资源和规划局长安分局土地储备中心。

本中心是合格的土地储备实施机构，是西安市自然资源和规划局长安分局的直属单位，已纳入自然资源部土地储备机构名录，机构名录代码为：TC610116。

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、区两级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

新增土储储备项目。

1.4 项目整体情况

1.4.1 项目所在区域情况

本次收储地块均位于西安市长安区。长安区位于秦创原科技创新示范带中心位置、西安综合性国家科学中心东翼，毗邻 4 个国家级开发区（新区），行政区划面积 1588 平方公里，辖 16 个街道，常住人口 111.1 万。区内拥有西北工业大学、西安电子科技大学、陕西师范大学等驻区高校 25 所，“双一流”建设学科 8 个，国家级重点学科 37 个、重点实验室 9 个、工程实验室 4 个、众创空间 7 个，年均发明专利 3000 件以上，孕育区域发展新动能。长安区加快建设西部强区，积极构建具有“三化三性”要求的“3+5+3”现代产业体系，“一城引领、两翼齐飞、多区共进”的产业发展布局初步形成，2023 年地区生产总值完成

1455.17 亿元、增长 8%，连续获评全国创新百强区、中国工业百强区、全国高质量发展百强区。

1.4.2 项目规划、收储情况

本项目包含地块 18 个，面积合计 901.0841 亩。根据西安市国土空间总体规划和长安区片区单元详细规划，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，本项目拟发债地块涉及规划面积 901.0841 亩，其中已征需整备土地 901.0841 亩，拟收储发债面积为 901.0841 亩（60.071865 公顷）。

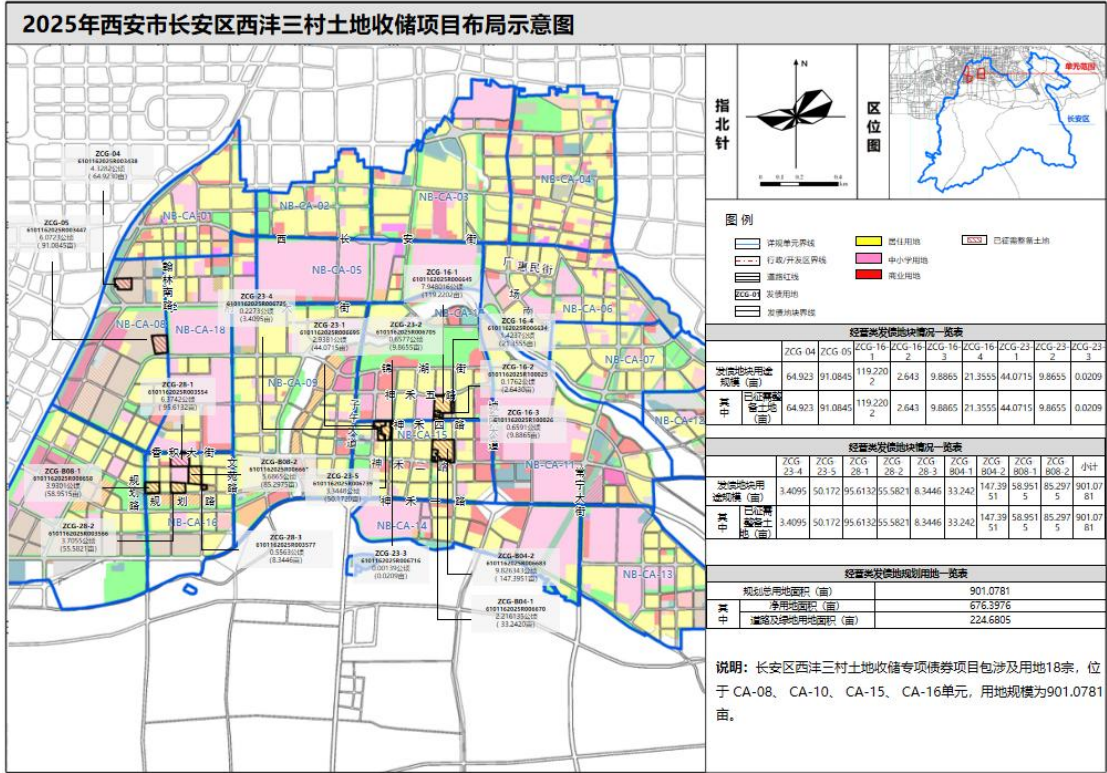
拟发债的 18 个地块土地权属均为国有建设用地，无任何抵押质押情况。土地规划也符合西安市城市详规。具体情况见表 1、表 2：

表 1：规划储备土地基本情况一览表

序号	规划用地范围						储备地块情况				拟发债情况		
	编号	名称	位置	用地面积		用地性质	地块标识码	地块面积		储备状态	拟发债面积		拟发债金额 (万元)
				公顷	亩			公顷	亩		公顷	亩	
1	CA-16-ZCG-B08-1	西沔三村城改安置一期-1	西安市长安区翰林南路以东、香积大	3.9301	58.9515	居住	6101162025R006658	3.930100	58.9515	已征需完善整备	3.930100	58.9515	33197
2	CA-16-ZCG-B08-2	西沔三村城改安置一期-2	西安市长安区翰林南路以东、香积大	5.6865	85.2975	居住	6101162025R006661	5.686500	85.2975		5.686500	85.2975	54000
3	CA-16-ZCG-28-1	西沔三村城改安置二期-1	西安市长安区翰林南路以东、香积大	6.374214	95.6132	中小学	6101162025R003554	6.374214	95.6132		6.374214	95.6132	60000
4	CA-16-ZCG-28-2	西沔三村城改安置二期-2	西安市长安区翰林南路以东、香积大	3.705476	55.5821	居住	6101162025R003566	3.705476	55.5821		3.705476	55.5821	21000
5	CA-16-ZCG-28-3	西沔三村城改安置二期-3	西安市长安区翰林南路以东、香积大	0.556307	8.3446	商业	6101162025R003577	0.556307	8.3446		0.556307	8.3446	5000
6	CA-15-ZCG-23-1	芳华园1-1-1	西安市长安区常裕街以东、神禾三路以北	2.9381	44.0715	居住	6101162025R006695	2.9381	44.0715		2.9381	44.0715	7000
7	CA-15-ZCG-23-2	芳华园1-1-2		0.6577	9.8655		6101162025R006705	0.6577	9.8655		0.6577	9.8655	1800
8	CA-15-ZCG-23-3	芳华园1-1-3		0.00139	0.0209		6101162025R006716	0.00139	0.0209		0.00139	0.02085	3
9	CA-15-ZCG-23-4	芳华园1-2-1		0.2273	3.4095		6101162025R006725	0.2273	3.4095		0.2273	3.4095	600
10	CA-15-ZCG-23-5	芳华园1-2-2		3.3448	50.1720		6101162025R006739	3.3448	50.1720		3.3448	50.172	10000
11	CA-10-ZCG-16-1	芳华园2-1	西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南	7.948	119.2261	居住	6101162025R006645	7.948	119.2261		7.948	119.2261	5000
12	CA-10-ZCG-16-2	芳华园2-2-1		0.1762	2.6430		6101162025R100025	0.1762	2.6430		0.1762	2.643	200
13	CA-10-ZCG-16-3	芳华园2-2-2		0.6591	9.8865		6101162025R100026	0.6591	9.8865		0.6591	9.8865	1000
14	CA-10-ZCG-16-4	芳华园2-2-3		1.4237	21.3555		6101162025R006634	1.4237	21.3555		1.4237	21.3555	2000
15	CA-15-ZCG-B04-1	芳华园3-1	西安市长安区常和街以东、神禾二路以北	2.216135	33.2420	居住	6101162025R006670	2.216135	33.2420		2.216135	33.242025	4200
16	CA-15-ZCG-B04-2	芳华园3-2		9.826343	147.3951		6101162025R006683	9.826343	147.3951		9.826343	147.39515	12000
17	CA-08-ZCG-05	初元	西安市长安区翰林南路以西、凤林北	6.0723	91.0845	工业	6101162025R003447	6.072300	91.0845		6.0723	91.0845	5000
18	CA-08-ZCG-04	南洋迪克	西安市长安区郭杜南街以东、建北三	4.3282	64.9230	工业	6101162025R003438	4.328200	64.9230		4.3282	64.923	4000
合计				60.071865	901.0841			60.071865	901.0841		60.071865	901.0841	226000

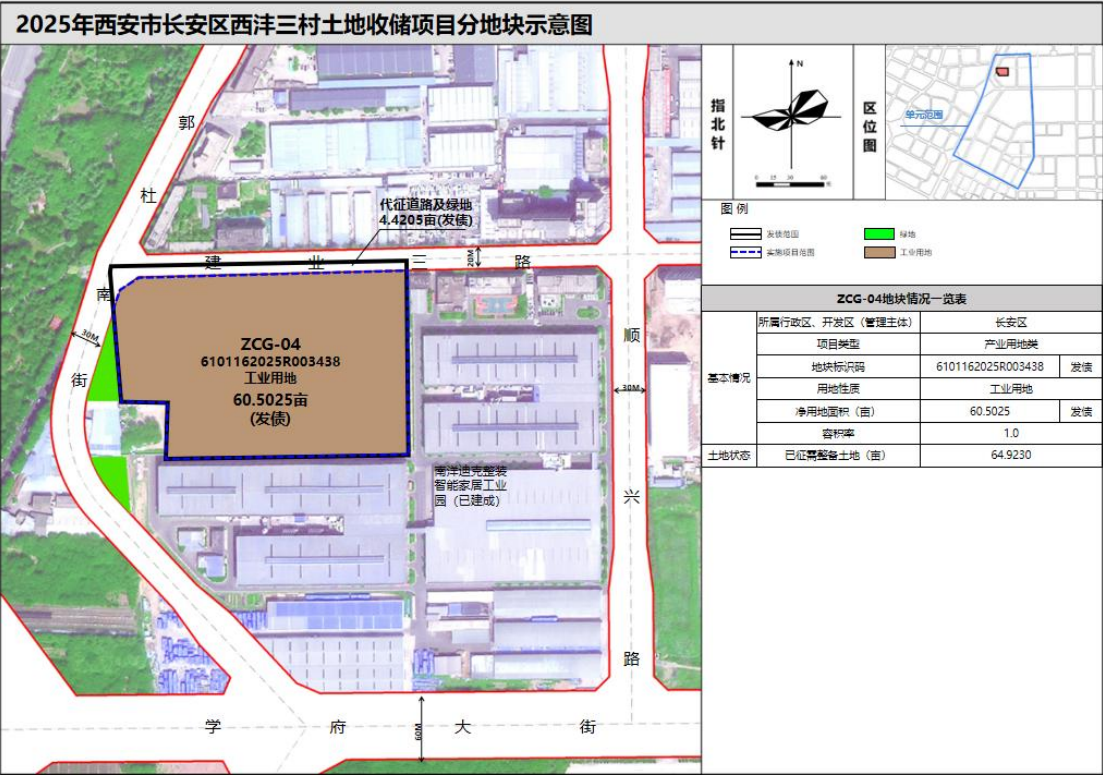
表 2：拟发债项目地块汇总表

序号	项目名称	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		拟发债金额 (万元)
					公顷	亩	
1	2025年西安市长安区西沣三村片区综合开发土地收储项目	西沣三村城改安置一期-1	6101162025R006658	西安市长安区翰林南路以东	3.930100	58.9515	33197
2		西沣三村城改安置一期-2	6101162025R006661	西安市长安区翰林南路以东	5.686500	85.2975	54000
3		西沣三村城改安置二期-1	6101162025R003554	西安市长安区翰林南路以东	6.374214	95.6132	60000
4		西沣三村城改安置二期-2	6101162025R003566	西安市长安区翰林南路以东	3.705476	55.5821	21000
5		西沣三村城改安置二期-3	6101162025R003577	西安市长安区翰林南路以东	0.556307	8.3446	5000
6		芳华园1-1-1	6101162025R006695	西安市长安区常裕街以东、神禾三路以北	2.938100	44.0715	7000
7		芳华园1-1-2	6101162025R006705		0.657700	9.8655	1800
8		芳华园1-1-3	6101162025R006716		0.001390	0.0209	3
9		芳华园1-2-1	6101162025R006725		0.227300	3.4095	600
10		芳华园1-2-2	6101162025R006739		3.344800	50.1720	10000
11		芳华园2-1	6101162025R006645	西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南	7.948000	119.2261	5000
12		芳华园2-2-1	6101162025R100025		0.176200	2.6430	200
13		芳华园2-2-2	6101162025R100026		0.659100	9.8865	1000
14		芳华园2-2-3	6101162025R006634		1.423700	21.3555	2000
15		芳华园3-1	6101162025R006670	西安市长安区常和街以东、神禾二路以北	2.216135	33.2420	4200
16		芳华园3-2	6101162025R006683	西安市长安区常和街以东、神禾二路以北	9.826343	147.3951	12000
17		初元	6101162025R003447	西安市长安区翰林南路以西	6.072300	91.0845	5000
18		南洋迪克	6101162025R003438	西安市长安区郭杜南街以东	4.328200	64.9230	4000
合计					60.071865	901.0841	226000

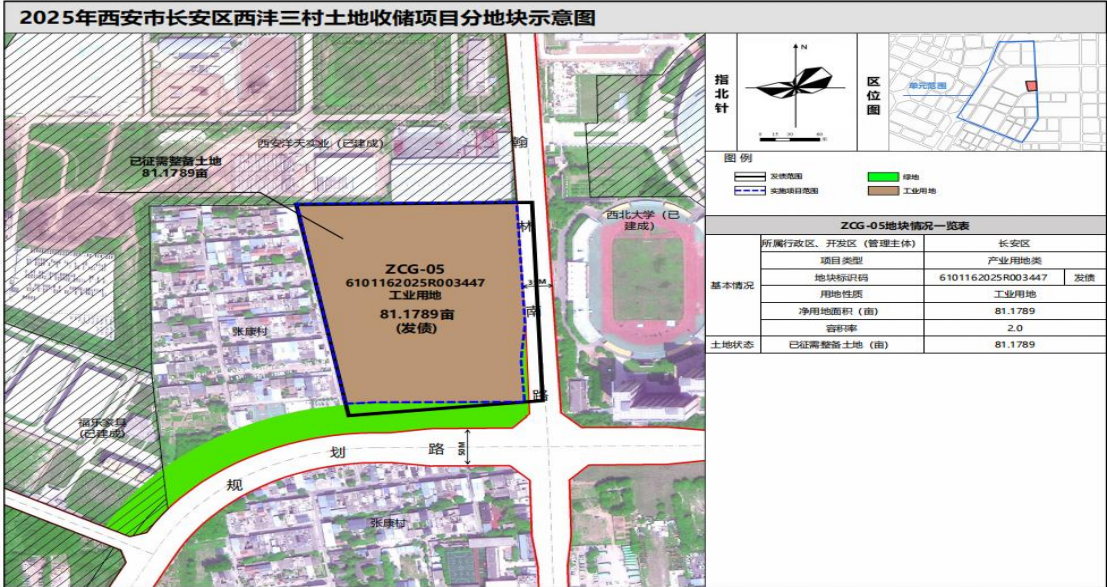


1.5 收储计划

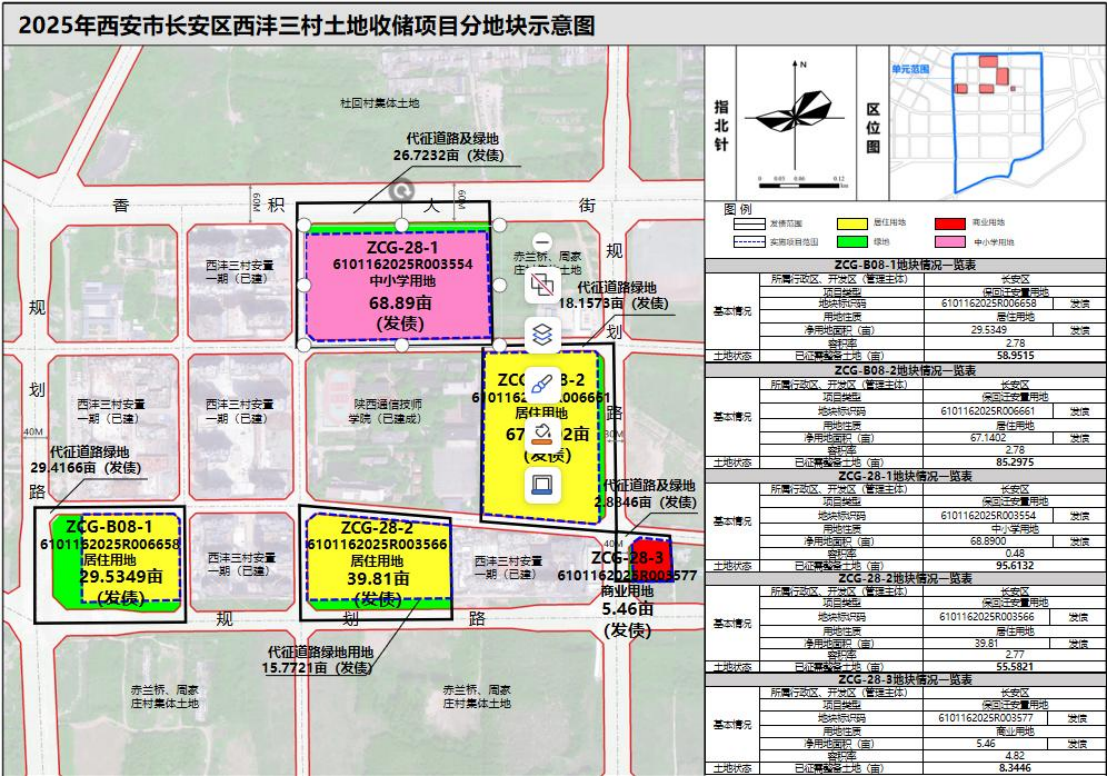
2025 年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储项目为新增土地储备项目。项目实施主体为西安市自然资源和规划局长安分局土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录。项目包含 18 个地块，具体情况如下：



编号为“CA-08-ZCG-04”的宗地位于西安市长安区翰林南路以西、凤林北路以北，土地面积 60.5025 亩（折合 4.0335 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为工业用地，对应面积 4.0335 公顷。



编号为“CA-08-ZCG-05”的宗地位于西安市长安区翰林南路以西、凤林北路以北，土地面积 81.1789 亩（折合 5.4119 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为工业用地，对应面积 5.4119 公顷。



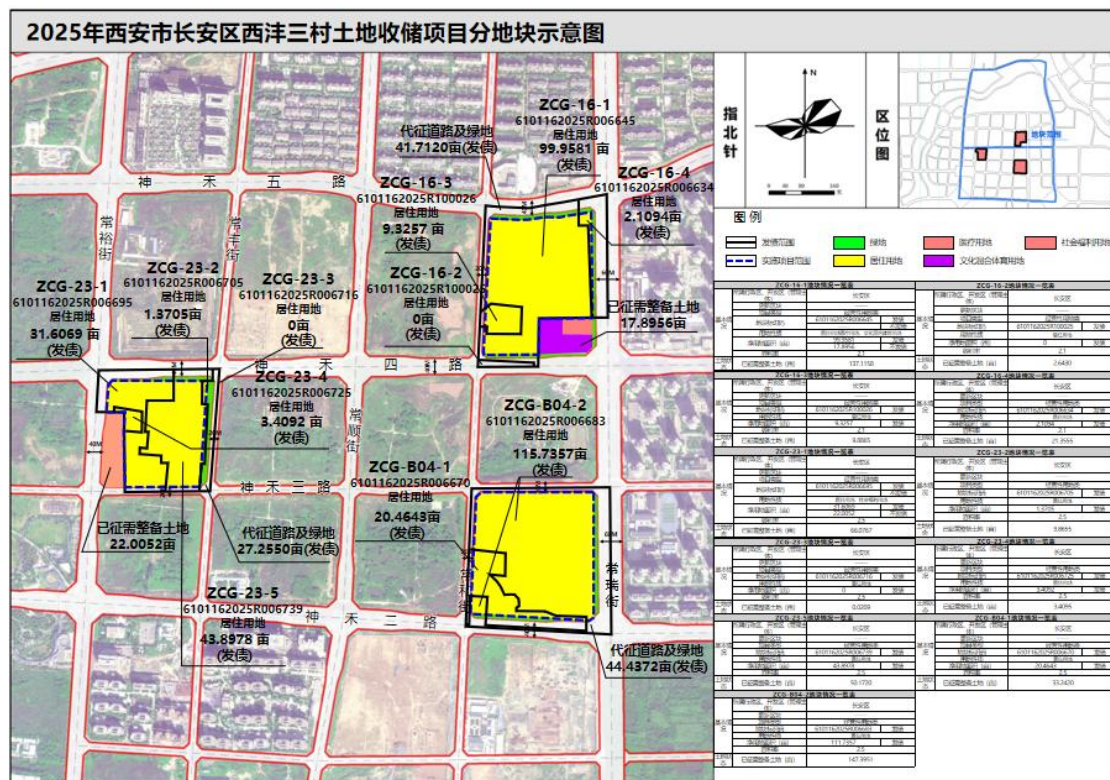
编号为“CA-22-ZCG-B08-1”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南，土地面积 29.5349（折合 1.9689 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 1.9689 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-B08-2”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南，土地面积 67.1402 亩（折合 4.4760 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 4.4760 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-28-1”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南，土地面积 68.89 亩（折合 4.5933 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为中小学用地，对应面积 4.5933 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-28-2”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南，土地面积 39.81 亩（折合 2.6540 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 2.6540 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-28-3”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南，土地面积 5.46 亩（折合 0.3640 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积 0.3640 公顷。



编号为“CA-10-ZCG-16-1”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 99.9581 亩（折合 6.3972 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 6.3972 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-2”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 9.3257 亩（折合 0.6217 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 0.6217 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-3”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 0 亩（折合 0 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 0 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-4”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 2.1094 亩（折合 0.1406 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 0.1406 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-1”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 31.6069 亩（折合 2.1071 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 2.1071 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-2”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 1.3705 亩（折合 0.0917 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 0.0917 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-3”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 0 亩（折合 0 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 0 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-4”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 3.4092 亩（折合 0.2273 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 0.2273 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-5”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 43.8978 亩（折合 2.9265 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 2.9265 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-B04-1”的宗地位于西安市长安区常和街以东、神禾二路以北，土地面积 20.4643 亩（折合 1.3643 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 1.3643 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-B04-2”的宗地位于西安市长安区常和街以东、神禾二路以北，土地面积 111.7357 亩（折合 7.4490 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 7.4490 公顷。

1.6 项目总投资

本项目总投入 382,382.00 万元，主要包括收储成本及专项债券利息。收储成本共计 334,922.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。专项债券利息 47,460.00 万元。

1.7 主管部门职能

项目主管单位：西安市自然资源和规划局长安分局。

主要工作职能：西安市自然资源和规划局长安分局、西安市自然资源和规划局长安分局土地储备中心的主要工作职能为：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。

1.8 绩效目标及指标

表 3：绩效目标表

项目名称	2025 年西安市长安区西沣三村片区综合开发土地收储项目				
主管部门	西安市自然资源和规划局长安分局		实施期限	2018 年 1 月-2027 年 6 月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额		382,382.00		
	其中：财政资金		156,382.00		
	债券资金		226,000.00		
	其他融资		0		
总体目标	实施期总目标				
	本项目用于收储长安区西沣三村片区 18 个地块，并供应 465.5590 亩经营性用地，提升土地利用效益，提高区域城市化建设高质量发展。预计债券存续期内能实现收入达到 39 亿元，本息偿还有充分保障。				
	一级指标	二级指标	指标内容		指标值
	产出指标	数量指标	收储地块总面积（亩）		901.0841

			拟供应居住土地（亩）	323.8776
			拟供应工业用地（亩）	141.6814
		质量指标	债券资金使用合规率（%）	100%
		时效指标	项目完成时间	2027 年 6 月
			是否按规定及时、规范披露信息	100%
			是否及时足额还本付息	100%
		成本指标	亩均收储成本（万元）	≤380.00
	效益指标	社会效益	带动社会就业（人）	≥1000
		经济效益	债券存续期内项目收入（万元）	≥390,000
	满意度指标	服务对象满意度指标	收储地块周边居民满意度（%）	≥95%

二、项目经济社会效益

2.1 社会效益

2025 年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储项目作为城市更新的重点区域，通过“交通赋能、配套升级、文化重塑”等核心路径，正从传统城中村向现代化综合新城转型。在优质生活配套的逐步兑现与政策支撑下，未来将成为西安城市更新的标杆区域，打造出“宜居生活圈”。本项目未来将产生的社会效益有以下几方面：

（一）改善居民生活居住条件。安置住宅用地的划拨，为长安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。同时，人居环境、社会治安状况和村容村貌的改变，有助于实现幼有所教、壮有所为、老有所养、病有所医，提高村民生活水平，为构建和谐社会起到非常积极的作用。

（二）提供就业机会。短期内，区域土地征收、拆迁及平整等环节直接提供建筑、运输等就业岗位。同时，通过建设商业综合体项目，吸引商业投资与消费，带动零售、餐饮等服务业发展，为本地居民提供就业机会。

（三）推动区域产业多元化发展。本次对西沔三村片区进行土地收储，将为片区规划的有序推进奠定基础。通过对西沔三村片区合理配置不同类型用地，其中包括商业、科研、医疗卫生等，通过战略性空间重构与产业生态顶层设计，全面激活区域发展新动能，以“产城融合+智慧赋能”为双核驱动，系统布局商业综合体、智慧医疗集群、硬科技研发基地等多类功能组团，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。

（四）实现土地资源的高效配置。在资源利用方面，西沔三村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。通过系统性空间重构与制度创新，实现了土地资源全生命周期的高效配置与价值跃升，释放连片开发空间，极大提升土地集约利用率，为超大城市破解土地资源紧缺难题提供中央实践样本。

2.2 经济效益

通过对西沣三村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西沣三村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，进一步加速了西沣三村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，增加长安区财政收入，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

《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》（2022 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)；

(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，全面分析影响经开区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、准确的测算经开区土地成本。

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

本项目总投入 382,382.00 万元，主要包括收储成本及专项债券利息。收储成本共计 334,922.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。专项债券利息 47,460.00 万元。

（二）资金筹措方案

3.3 资金筹措原则

（1）满足项目储备需要。筹措的资金需满足项目收储需要。

（2）遵守规章制度。筹措资金必须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) 注重专项债券融资收益平衡。资金筹措不仅要满足项目收储的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果，做好专项债券融资收益平衡。

3.4 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目总投入 382,382.00 万元，主要包括收储成本及专项债券利息。收储成本共计 334,922.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。专项债券利息 47,460.00 万元。资金来源为财政资金和专项债券。

(1) 财政资金 156,382.00 万元，占总投入的 40.90%。包括两部分：一是项目收储成本 108,922.00 万元。二是专项债券利息支出 47,460.00 万元。

(2) 计划发行专项债券 226,000.00 万元，占总投入的 59.10%，用于项目收储。其中，2025 年发行 130,300.00 万元，2026 年发行 95,700.00 万元，期限均为 7 年期。

表4：资金筹措计划表

单位：万元

项目	小计	占比
财政资金	156,382.00	40.90%
专项债券	226,000.00	59.10%
合计	382,382.00	100.00%

3.5 债券发行计划

本项目计划发行专项债券 226,000.00 万元。根据本项目土地供应计划，确定发行期限为 7 年期。其中，2025 年申请发行 130,300.00 万元，2026 年申请发行 95,700.00 万元。

表 5：资金筹措计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025年	130,300.00	7年期
2026年	95,700.00	7年期

合计	226,000.00	
----	------------	--

本项目专项债券资金将用于项目土地收储及周边基础设施配套建设，确保按照相关管理政策合规使用。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 现金流入

本项目收入为收储后的土地出让收入。根据西安市自然资源和规划局长安分局的用地规划意见，本项目收储后规划用途为居住用地和工业用地。项目计划收储面积 901.0841 亩，拟用于出让的净用地面积 465.5590 亩。据测算，本项目在债券存续期内收入合计 395,737.00 万元。

表 6：出让收入情况一览表

序号	地块编号	地块净用地面积（亩）	土地用途	容积率	土地单价	土地收入（万元）	计划供应时间
					（万元/亩）		
1	CA-15-ZCG-23-1	31.6069	居住	2.50	1200.00	37928	2026年9月
2	CA-15-ZCG-23-2	1.3705			1200.00	1645	
3	CA-15-ZCG-23-3	0.0000			1200.00	0	
4	CA-15-ZCG-23-4	3.4092			1200.00	4091	
5	CA-15-ZCG-23-5	43.8978			1200.00	52677	
6	CA-10-ZCG-16-1	99.9581	居住	2.10	1200.00	119950	2027年10月
7	CA-10-ZCG-16-2	0.0000			1200.00	0	
8	CA-10-ZCG-16-3	9.3257			1200.00	11191	
9	CA-10-ZCG-16-4	2.1094			1200.00	2531	
10	CA-15-ZCG-B04-1	20.4643	居住	2.50	1200.00	24557	2028年8月
11	CA-15-ZCG-B04-2	111.7357			1200.00	134083	
12	CA-08-ZCG-05	81.1789	工业	2.00	50.00	4059	2029-2033年
13	CA-08-ZCG-04	60.5025	工业	1.00	50.00	3025	2029-2033年
合计						395737	

表 7：项目预期收入汇总表

单位：公顷、万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029-2033 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	-------------

1	土地出让收入	395737		96341	133672	158640	7084
1.1	CA-15-ZCG-23-1 等 5 个地块出让 收入	96341		96341			
	可出让面积（公 顷）			5.352295			
	出让单价（每公顷 /万元）			18000.00			
1.2	CA-10-ZCG-16-1 等 4 个居住地块	133672			133672		
	可出让面积（公 顷）				7.426213		
	出让单价（每公顷 /万元）				18000.00		
1.3	CA-15-ZCG-B04-1 等 2 个用地	158640				158640	
	可出让面积（公 顷）					8.813333	
	出让单价（每公顷 /万元）					18000.00	/
1.4	CA-15-ZCG-B04-1 等 2 个用地	7084					7084
	可出让面积（公 顷）						9.445427
	出让单价（每公顷 /万元）						750.00

表 8：本项目所在区域今年土地出让情况统计表

根据长安区近两年土地出让市场情况，本区域土地出让价格在 1200-1500 万之间，本次土地收储后的居住用地按 1200 万/亩出让，工业用地按 50 万/亩出让。

序号	项目名称	地块编号	位置	用地性质	地块面积（亩）	成交单价（万元/亩）	成交时间	中标人
1	郭北	CA06-4-66	长安区郭杜街道 高阳二路以西、郭 杜东街以北	住宅	18.291	1320.00	2023.11	西安新兴瑞 盈房地产开发 有限公司
2		CA06-10-110	长安区郭杜街道 高阳二路以西、郭 杜东街以南	住宅	52.264	1362.50	2023.11	西安新兴瑞 盈房地产开发 有限公司

3	上塔坡	CA01-5-40	西安市长安区韦曲街道西部大道以南，广场北路以东	住宅	69.735	1462.50	2024.4	陕西鼎安置业有限公司
4	樊川湖	CA01-19-25	长安区韦曲街道滨河大道以北、南长安街以东、徐家寨路以南、规划路以西	住宅	37.079	1267.00	2024.4	西安新长裕置业发展有限公司
5	鱼包头	CA16-13-1-1	长安区王曲街道神禾四路以南、长安大道以东、外环南路以北、韦常三路以西	住宅	156.713	1242.50	2023.12	西安中尚璟房地产开发有限公司

4.2 现金流出

1. 项目收储支出和建设成本

本项目的收储支出为集体土地报批、征收拆迁补偿安置费用及相关税费。

2. 项目运营支出

本项目土地出让收入属于政府性基金收入，不涉及运营支出。

3. 发行费用

本项目发行期限为 7 年期，发行费用统一按债券发行金额的 1‰ 计算，共计 226.00 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，10 年期以下按照每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 9：2026-2033 年债券利息支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	偿还债券本息合计	273,460.00	3,909.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	137,080.00	98,571.00
1	偿还债券本金	226,000.00							130,300.00	95,700.00
2	偿还债券利息	47,460.00	3,909.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	2,871.00

5. 政策性计提

a. 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纯收益75元/平方米的15%计提。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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〔2022〕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。

4.3 资金平衡分析

表 10：资金平衡分析测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	395737
2	土地收储成本	334922
3	土地收储专项债券利息	47460
4	土地出让净收益=1-2-3	13355
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和）	30652
5.1	农业土地开发资金	349
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1) *10%	1301
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) *10%	1301
5.4	保障性住房建设资金 = 1*3%	11872
5.5	国有土地收益基金 = 1*4%	15829
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	365085
7	专项债券本息和 = 2+3	273460
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	1.34

4.4 结论

按照上表测算，本项目预期土地出让收入 395,737.00 万元，可用于还款的纯收益 365,085.00 万元，专项债券本息合计 273,460.00 万元，纯收益对债券本息和的覆盖倍数为 1.34 倍，还本付息资金有充分保障。

五、项目风险分析

5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险

1. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对土地收储以及对土地市场产生的直接影响，从而对影响项目收益。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

2. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

3. 经营风险

经营风险因国民经济状况变化风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

5.2 影响项目收益的风险

1. 资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收入，如若后期无法及时回收前期投入资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。

2. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本期支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

5.3 影响融资平衡结果的风险

土地收储融资平衡是指通过土地收储、开发、出让等环节实现资金收支平衡的过程。这一过程涉及土地征收、整理、储备、出让等多个环节，资金需求量大、周期长，容易受到政策、市场、操作等多方面风险的影响。以下是主要风险及管控措施：

一是政策与法律风险。政策变动方面，土地管理、城市规划、房地产调控等政策调整可能影响土地出让价格或收储进度。合规风险方面，土地征收收储程序

不合法（如未履行公示、听证等程序）可能导致项目停滞或法律纠纷。税收与财政政策方面，土地增值税、契税等政策变化可能影响收益。

二是市场风险。土地价格波动，经济下行或房地产市场低迷导致土地出让流拍或价格低于预期；供需失衡，区域土地供应过剩或需求不足，影响出让节奏。

三是资金链风险。融资成本上升，利率波动或信贷紧缩导致融资成本增加。偿债压力，收储周期长，若土地未能及时出让，可能面临债务违约风险。

四是操作与执行风险。收储进度延迟，征地拆迁谈判困难、权属纠纷等导致项目延期；成本超支，土地整理、基础设施配套等成本超出预算。

五是信用与流动性风险。政府支付违约，依赖财政资金或政府回购的项目，可能因财政紧张导致资金不到位。

5.4 风险控制措施

针对存在的风险，制定以下管控措施：

一是政策与法律风险管控。政策跟踪，建立政策监测机制，及时调整收储和出让计划；合规操作，严格遵循《土地管理法》《征收补偿条例》《土地储备管理办法》等法规，确保程序合法。

二是市场风险对冲。动态评估市场，定期分析区域土地市场供需和价格趋势，合理设定出让底价。分期出让，根据市场情况分批次出让土地，避免集中供应导致价格下跌。

三是资金链风险防范。现金流匹配，确保融资期限与土地出让周期匹配，避免短债长投。探索设立偿债准备金，按一定比例提取风险准备金，应对流动性危机。

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。

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

本项目 2025 年申请发行 7 年期专项债券 13.03 亿元，专项债券融资成本按 3%估算。债券发行计划详见下表：

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	130,300.00	7 年

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

本项目专项债券计划 2025 年发行 7 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 13.03 亿元，发行面值 100 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

债券发行手续费为承销面值的 1%，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、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. “项目专项债券”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 年西安市长安区西沣三村片区综合开发土地收储项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。