

2025 年西安市（本级）团结村片区 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	9
1.5.1 土地权属情况	9
1.5.2 现状用途	11
1.5.3 符合规划情况	18
1.5.4 收储后计划使用用途及对应面积	26
1.5.5 抵质押、查封情况	28
1.6 项目总投资	28
1.7 主管部门责任	28
二、项目经济社会效益	29
2.1 社会效益	29
2.2 经济效益	30
三、项目投资估算及资金筹措方案	30
（一）项目投资估算	30
3.1 编制依据及原则	30
3.2 项 目 总 投 资	34
3.3 资金投资计划	37
（二）资金筹措方案	38
3.4 资金筹措原则	38
3.5 项 目 投 资 额 、 自 有 资 金 到 位 情 况 、 融 资 计 划	40
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	44
4.2.1 政策性计提	44
4.2.2 债券费用	45
4.3 资金平衡分析	46

4.4 结论	47
五、项目风险分析	47
5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施	47
5.2 影响项目收益的风险及控制措施	48
5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	48
六、债券发行方案	49
6.1 发行依据	49
6.2 发行计划	50
6.3 发行场所	51
6.4 品种和数量	51
6.5 时间安排	51
6.6 上市安排	51
6.7 兑付安排	51
6.8 发行费	52
6.9 招投标	52
6.10 分销	52
6.11 发行款缴纳	52
七、信息披露计划	53
7.1 每期债券发行日五个工作日之前披露	53
7.2 每期债券发行结束当日披露	53
7.3 每期债券每个付息日五个工作日之前披露	53
7.4 每期债券兑付日五个工作日之前披露	53
7.5 每期债券存续期内定期披露内容	54
7.6 每期债券存续期内随时披露内容	54
八、事前绩效评估情况	54
8.1 事前绩效评估开展情况	54
8.2 绩效目标的合理性	54
8.3 绩效评估结论	55

一、项目概况

1.1 项目名称

2025 年西安市（本级）团结村片区土地收储项目。

1.2 项目单位

实施单位：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

项目拟收储范围为原团结村片区。2020年4月，未央区政府与西城发集团开展合作，启动实施原团结村片区项目。2022年11月，市土储中心与未央区政府对原团结村片区实施市区联合储备开发。2024

年5月市政府开展红旗铁路线更新改造。2025年，团结片区被列为全市城市更新试点示范片区。经调查摸底，项目总实施范围共10893亩，经规划优化，划定征收储备后可开发利用土地4567亩（其中住宅用地59%、商服用地1%、商住混合用地产业用地17%、基础设施和公共服务设施用地20%、工业用地3%）划分为9个实施区块，构建“一廊引领、九区联动”空间格局。

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159.356355公顷（2390.3453亩），共56个地块，涉及6个实施区块，分别为联合村更新区块、谭家村更新区块、团结北更新区块、团结东更新区块、团结西更新区块、未央湖-团结更新区块，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。具体如下表：

表1 拟发债项目地块汇总表

序号	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		拟发债金额 (万元)
						公顷	亩	
1	2025年 西安市 (本级) 团结村 片区土 地收储 项目	TCWY2025CB03-14	团结片区农1地块	6101122025R001599	北辰路以东、欧亚 六路以南	9.285474	139.2821	22311.1715
2		TCWY2025CB03-15	团结片区农2地块	6101122025R001602	永信路以北、龙钢 公司西安轧钢厂以 东	5.064500	75.9675	12168.9994
3		TCWY2025CB03-16	团结片区农3地块 一	6101122025R001616	永淳路以南、永信 路南北两侧、青枫 巷两侧	5.895807	88.4371	14166.467
4		TCWY2025CB03-27	团结片区农3地块 二	6101122025R001804	永淳路以南、永信 路南北两侧、青枫 巷两侧	0.123421	1.8513	296.5564
5		TCWY2025CB03-28	团结片区农3地块 三	6101122025R001816	永淳路以南、永信 路南北两侧、青枫 巷两侧	0.110248	1.6537	264.9043
6		TCWY2025CB03-29	团结片区农3地块 四	6101122025R001826	永淳路以南、永信 路南北两侧、青枫 巷两侧	0.397813	5.9672	955.8666
7		TCWY2025CB03-30	团结片区农3地块 五	6101122025R001833	永淳路以南、永信 路南北两侧、青枫 巷两侧	0.083755	1.2563	201.2468
8		TCWY2025CB03-17	团结片区农4地块 一	6101122025R001624	永淳路以北、景云 路两侧	0.013462	0.2019	32.3465
9		TCWY2025CB03-31	团结片区农4地块 二	6101122025R001845	永淳路以北、景云 路两侧	0.179701	2.6955	431.7862

序号	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		拟发债金额 (万元)
						公顷	亩	
10		TCWY2025CB03-32	团结片区农4地块 三	6101122025R001858	永淳路以北、景云路两侧	1.798578	26.9787	4321.6299
11		TCWY2025CB03-18	团结片区农5地块 一	6101122025R001639	汉渠南路以北、太华北路以西	17.006785	255.1018	49256.9142
12		TCWY2025CB03-33	团结片区农5地块 二	6101122025R001865	汉渠南路以北、太华北路以西	0.087578	1.3137	210.4327
13		TCWY2025CB03-34	团结片区农5地块 三	6101122025R001876	汉渠南路以北、太华北路以西	0.266817	4.0023	641.1089
14		TCWY2025CB03-19	团结片区农6地块 一	6101122025R001646	仁惠路以北、景云路两侧	8.172426	122.5864	19636.7356
15		TCWY2025CB03-35	团结片区农6地块 二	6101122025R001889	仁惠路以北、景云路两侧	1.589054	23.8358	3818.1849
16		TCWY2025CB03-20	团结片区农7地块 一	6101122025R001653	永淳路以北、御井路以西；聚德路以东	2.329964	34.9495	5598.4462
17		TCWY2025CB03-36	团结片区农7地块 二	6101122025R001892	永淳路以北、御井路以西；聚德路以东	0.276642	4.1496	664.7164
18		TCWY2025CB03-21	团结片区农8地块 一	6101122025R001665	太华北路以东、仁爱路以南、仁宇路以北	19.411379	291.1707	55346.743
19		TCWY2025CB03-37	团结片区农8地块 二	6101122025R001900	太华北路以东、仁爱路以南、仁宇路以北	0.099408	1.4911	238.8579

序号	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		拟发债金额 (万元)
						公顷	亩	
20		TCWY2025CB03-22	团结片区农9地块一	6101122025R001676	太华北路以东、仁爱路以北	2.044433	30.6665	4912.3712
21		TCWY2025CB03-38	团结片区农9地块二	6101122025R001917	太华北路以东、仁爱路以北	0.313925	4.7089	754.3002
22		TCWY2025CB03-23	团结片区农10地块一	6101122025R001685	北辰路以西、聚德路两侧、红光嘉苑以南	1.747871	26.2181	4199.7909
23		TCWY2025CB03-39	团结片区农10地块二	6101122025R001929	北辰路以西、聚德路两侧、红光嘉苑以南	4.398505	65.9776	10568.7442
24		TCWY2025CB03-24	团结片区农11地块	6101122025R001693	北辰路以西、御井路以东、仁谨路以南	18.339880	275.0982	44067.1319
25		TCWY2025CB03-25	团结片区农12地块	6101122025R001708	红旗东路以内、御井路以西	6.664339	99.9651	16013.0985
26		TCWY2025CB03-26	团结片区农13地块	6101122025R001710	太华北路以东、汉渠北路以北	4.214800	63.2220	10127.3371
27		TCWY2025CB03-1	谭家街办地块一	6101122025R100017	仁里路以南、行舍路两侧	3.520728	52.8109	8459.6183
28		TCWY2025CB03-40	谭家街办地块二	6101122025R001934	仁里路以南、行舍路两侧	0.656941	9.8541	1578.5003
29		TCWY2025CB03-2	秦丰面粉厂	6101122025R100018	景云路以西、仁里路以北	0.621000	9.3150	1492.1414
30		TCWY2025CB03-3	西安核设备地块一(1)	6101122025R100019	凤城八路以北、御井路以西	0.039686	0.5953	95.3577

序号	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		拟发债金额 (万元)
						公顷	亩	
31		TCWY2025CB03-41	西安核设备地块一 (2)	6101122025R001949	凤城八路以北、御井路以西	0.039416	0.5912	94.7089
32		TCWY2025CB03-4	西安核设备地块二	6101122025R100020	永淳路以北、行舍路以西	0.050297	0.7545	120.8538
33		TCWY2025CB03-5	十七中地块	6101122025R100021	永淳路以北、行舍路以西	1.641305	24.6196	3943.7338
34		TCWY2025CB03-9	团结村2025年报批一(1)	6101122025R001078	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	6.040065	90.6010	14513.0907
35		TCWY2025CB03-44	团结村2025年报批一(2)	6101122025R001974	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	0.014947	0.2242	35.9147
36		TCWY2025CB03-45	团结村2025年报批一(3)	6101122025R001982	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	0.079575	1.1936	191.2031
37		TCWY2025CB03-46	团结村2025年报批一(4)	6101122025R001992	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	0.001727	0.0259	4.1496
38		TCWY2025CB03-47	团结村2025年报批一(5)	6101122025R002005	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	0.064724	0.9709	155.5191
39		TCWY2025CB03-48	团结村2025年报批一(6)	6101122025R002019	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	1.719552	25.7933	4131.7459

序号	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		拟发债金额 (万元)
						公顷	亩	
40		TCWY2025CB03-49	团结村2025年报批一（7）	6101122025R002026	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	0.063888	0.9583	153.5103
41		TCWY2025CB03-50	团结村2025年报批一（8）	6101122025R002030	太华北路两侧；北辰路以西、郑西客运专线以北	10.715593	160.7339	25747.4667
42		TCWY2025CB03-10	团结村2025年报批二（1）	6101122025R001084	北辰路以西、绕城高速以南、永城路以北	4.578146	68.6722	11000.3862
43		TCWY2025CB03-51	团结村2025年报批二（2）	6101122025R002040	北辰路以西、绕城高速以南、永城路以北	0.256554	3.8483	616.4489
44		TCWY2025CB03-52	团结村2025年报批二（3）	6101122025R002057	北辰路以西、绕城高速以南、永城路以北	0.052829	0.7924	126.9377
45		TCWY2025CB03-53	团结村2025年报批二（4）	6101122025R002063	北辰路以西、绕城高速以南、永城路以北	2.214748	33.2212	5321.6047
46		TCWY2025CB03-54	团结村2025年报批二（5）	6101122025R002074	北辰路以西、绕城高速以南、永城路以北	2.032074	30.4811	4882.675
47		TCWY2025CB03-55	团结村2025年报批二（6）	6101122025R002088	北辰路以西、绕城高速以南、永城路以北	6.419189	96.2878	15424.0512

序号	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		拟发债金额 (万元)
						公顷	亩	
48		TCWY2025CB03-56	团结村2025年报 批二（7）	6101122025R002099	北辰路以西、绕城 高速以南、永城路 以北	1.137825	17.0674	2733.9701
49		TCWY2025CB03-57	团结村2025年报 批二（8）	6101122025R002109	北辰路以西、绕城 高速以南、永城路 以北	0.178448	2.6767	428.7755
50		TCWY2025CB03-58	团结村2025年报 批二（9）	6101122025R002118	北辰路以西、绕城 高速以南、永城路 以北	0.030127	0.4519	72.3893
51		TCWY2025CB03-59	团结村2025年报 批二（10）	6101122025R002124	北辰路以西、绕城 高速以南、永城路 以北	0.005694	0.0854	13.6816
52		TCWY2025CB03-60	团结村2025年报 批二（11）	6101122025R002130	北辰路以西、绕城 高速以南、永城路 以北	0.489304	7.3396	1175.7015
53		TCWY2025CB03-61	团结村2025年报 批二（12）	6101122025R002142	北辰路以西、绕城 高速以南、永城路 以北	0.207808	3.1171	499.3218
54		TCWY2025CB03-11	红旗东路以北地块 一	6101122025R001090	太华北路以东、红 旗路以南	0.104453	1.5668	250.9801
55		TCWY2025CB03-62	红旗东路以北地块 二	6101122025R002156	太华北路以东、红 旗路以南	2.168047	32.5207	5209.3914
56		TCWY2025CB03-12	天石地块	6101122025R001106	永信路以北、龙钢 公司西安轧钢厂以 东	4.295100	64.4265	10320.2823
合计						159.356355	2390.3453	400000.0000

1.5 收储计划

1.5.1 土地权属情况

本项目归属于团结村、谭家村整村及周边红光村、联合村等集体用地以及部分整合整備的国有土地。

表2 地块权属情况一览表

序号	地块名称	地块标识码	权属
1	团结片区农 1 地块	6101122025R001599	集体土地
2	团结片区农 2 地块	6101122025R001602	集体土地
3	团结片区农3 地块一	6101122025R001616	集体土地
4	团结片区农3 地块二	6101122025R001804	集体土地
5	团结片区农3 地块三	6101122025R001816	集体土地
6	团结片区农3 地块四	6101122025R001826	集体土地
7	团结片区农3 地块五	6101122025R001833	集体土地
8	团结片区农 4 地块一	6101122025R001624	集体土地
9	团结片区农 4 地块二	6101122025R001845	集体土地
10	团结片区农 4 地块三	6101122025R001858	集体土地
11	团结片区农 5 地块一	6101122025R001639	集体土地
12	团结片区农 5 地块二	6101122025R001865	集体土地
13	团结片区农 5 地块三	6101122025R001876	集体土地
14	团结片区农 6 地块一	6101122025R001646	集体土地
15	团结片区农 6 地块二	6101122025R001889	集体土地
16	团结片区农 7 地块一	6101122025R001653	集体土地
17	团结片区农 7 地块二	6101122025R001892	集体土地
18	团结片区农 8 地块一	6101122025R001665	集体土地
19	团结片区农 8 地块二	6101122025R001900	集体土地
20	团结片区农 9 地块一	6101122025R001676	集体土地
21	团结片区农 9 地块二	6101122025R001917	集体土地

序号	地块名称	地块标识码	权属
22	团结片区农 10 地块一	6101122025R001685	集体土地
23	团结片区农 10 地块二	6101122025R001929	集体土地
24	团结片区农 11 地块	6101122025R001693	集体土地
25	团结片区农 12 地块	6101122025R001708	集体土地
26	团结片区农 13 地块	6101122025R001710	集体土地
27	谭家街办地块一	6101122025R100017	谭家街办
28	谭家街办地块二	6101122025R001934	谭家街办
29	秦丰面粉厂	6101122025R100018	秦丰面粉厂
30	西安核设备地块一（1）	6101122025R100019	西安核设备
31	西安核设备地块一（2）	6101122025R001949	西安核设备
32	西安核设备地块二	6101122025R100020	西安核设备
33	十七中地块	6101122025R100021	十七中
34	团结村 2025 年报批一（1）	6101122025R001078	集体土地
35	团结村 2025 年报批一（2）	6101122025R001974	集体土地
36	团结村 2025 年报批一（3）	6101122025R001982	集体土地
37	团结村 2025 年报批一（4）	6101122025R001992	集体土地
38	团结村 2025 年报批一（5）	6101122025R002005	集体土地
39	团结村 2025 年报批一（6）	6101122025R002019	集体土地
40	团结村 2025 年报批一（7）	6101122025R002026	集体土地
41	团结村 2025 年报批一（8）	6101122025R002030	集体土地
42	团结村 2025 年报批二（1）	6101122025R001084	集体土地
43	团结村 2025 年报批二（2）	6101122025R002040	集体土地
44	团结村 2025 年报批二（3）	6101122025R002057	集体土地
45	团结村 2025 年报批二（4）	6101122025R002063	集体土地
46	团结村 2025 年报批二（5）	6101122025R002074	集体土地
47	团结村 2025 年报批二（6）	6101122025R002088	集体土地
48	团结村 2025 年报批二（7）	6101122025R002099	集体土地

序号	地块名称	地块标识码	权属
49	团结村 2025 年报批二（8）	6101122025R002109	集体土地
50	团结村 2025 年报批二（9）	6101122025R002118	集体土地
51	团结村 2025 年报批二（10）	6101122025R002124	集体土地
52	团结村 2025 年报批二（11）	6101122025R002130	集体土地
53	团结村 2025 年报批二（12）	6101122025R002142	集体土地
54	红旗东路以北地块一	6101122025R001090	集体土地
55	红旗东路以北地块二	6101122025R002156	集体土地
56	天石地块	6101122025R001106	集体土地

1.5.2 现状用途

本项目现状主要为集体经营性建设土地及商业用地、公服类设施等国有土地，具体如下：

表3 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	团结片区农 1 地块	6101122025R001599	宅基地、集体经营性建设用地
2	团结片区农 2 地块	6101122025R001602	集体经营性建设用地
3	团结片区农3 地块一	6101122025R001616	集体经营性建设土地
4	团结片区农3 地块二	6101122025R001804	集体经营性建设土地
5	团结片区农3 地块三	6101122025R001816	集体经营性建设土地
6	团结片区农3 地块四	6101122025R001826	集体经营性建设土地
7	团结片区农3 地块五	6101122025R001833	集体经营性建设土地
8	团结片区农 4 地块一	6101122025R001624	集体经营性建设用地
9	团结片区农 4 地块二	6101122025R001845	集体经营性建设用地
10	团结片区农 4 地块三	6101122025R001858	集体经营性建设用地
11	团结片区农 5 地块一	6101122025R001639	集体经营性建设用地
12	团结片区农 5 地块二	6101122025R001865	集体经营性建设用地

序号	地块名称	地块标识码	现状用途
13	团结片区农 5 地块三	6101122025R001876	集体经营性建设用地
14	团结片区农 6 地块一	6101122025R001646	集体经营性建设用地
15	团结片区农 6 地块二	6101122025R001889	集体经营性建设用地
16	团结片区农 7 地块一	6101122025R001653	集体经营性建设用地
17	团结片区农 7 地块二	6101122025R001892	集体经营性建设用地
18	团结片区农 8 地块一	6101122025R001665	集体经营性建设用地
19	团结片区农 8 地块二	6101122025R001900	集体经营性建设用地
20	团结片区农 9 地块一	6101122025R001676	集体经营性建设用地
21	团结片区农 9 地块二	6101122025R001917	集体经营性建设用地
22	团结片区农 10 地块一	6101122025R001685	集体经营性建设用地
23	团结片区农 10 地块二	6101122025R001929	集体经营性建设用地
24	团结片区农 11 地块	6101122025R001693	宅基地、集体经营性建设用地
25	团结片区农 12 地块	6101122025R001708	集体经营性建设土地
26	团结片区农 13 地块	6101122025R001710	集体经营性建设用地
27	谭家街办地块一	6101122025R100017	商业用地
28	谭家街办地块二	6101122025R001934	商业用地
29	秦丰面粉厂	6101122025R100018	商业用地
30	西安核设备地块一（1）	6101122025R100019	商业用地
31	西安核设备地块一（2）	6101122025R001949	商业用地
32	西安核设备地块二	6101122025R100020	商业用地
33	十七中地块	6101122025R100021	公服类用地
34	团结村 2025 年报批一（1）	6101122025R001078	集体经营性建设土地
35	团结村 2025 年报批一（2）	6101122025R001974	集体经营性建设土地
36	团结村 2025 年报批一（3）	6101122025R001982	集体经营性建设土地
37	团结村 2025 年报批一（4）	6101122025R001992	集体经营性建设土地
38	团结村 2025 年报批一（5）	6101122025R002005	集体经营性建设土地
39	团结村 2025 年报批一（6）	6101122025R002019	集体经营性建设土地
40	团结村 2025 年报批一（7）	6101122025R002026	集体经营性建设土地
41	团结村 2025 年报批一（8）	6101122025R002030	集体经营性建设土地
42	团结村 2025 年报批二（1）	6101122025R001084	集体经营性建设土地
43	团结村 2025 年报批二（2）	6101122025R002040	集体经营性建设土地
44	团结村 2025 年报批二（3）	6101122025R002057	集体经营性建设土地
45	团结村 2025 年报批二（4）	6101122025R002063	集体经营性建设土地

序号	地块名称	地块标识码	现状用途
46	团结村 2025 年报批二（5）	6101122025R002074	集体经营性建设土地
47	团结村 2025 年报批二（6）	6101122025R002088	集体经营性建设土地
48	团结村 2025 年报批二（7）	6101122025R002099	集体经营性建设土地
49	团结村 2025 年报批二（8）	6101122025R002109	集体经营性建设土地
50	团结村 2025 年报批二（9）	6101122025R002118	集体经营性建设土地
51	团结村 2025 年报批二（10）	6101122025R002124	集体经营性建设土地
52	团结村 2025 年报批二（11）	6101122025R002130	集体经营性建设土地
53	团结村 2025 年报批二（12）	6101122025R002142	集体经营性建设土地
54	红旗东路以北地块一	6101122025R001090	集体经营性建设土地
55	红旗东路以北地块二	6101122025R002156	集体经营性建设土地
56	天石地块	6101122025R001106	集体经营性建设土地



收储地块土地利用现状如下:



图2 联合村更新区块拟收储地块土地利用现状图



图3 谭家村更新区块拟收储地块土地利用现状图



图4 团结村东、西、北更新区块拟收储地块土地利用现状图



图5 未央湖-团结更新区块拟收储地块土地利用现状图

1.5.3 符合规划情况

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）》相关管控要求。

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《未央区团结片区城市发展型更新实施方案》。

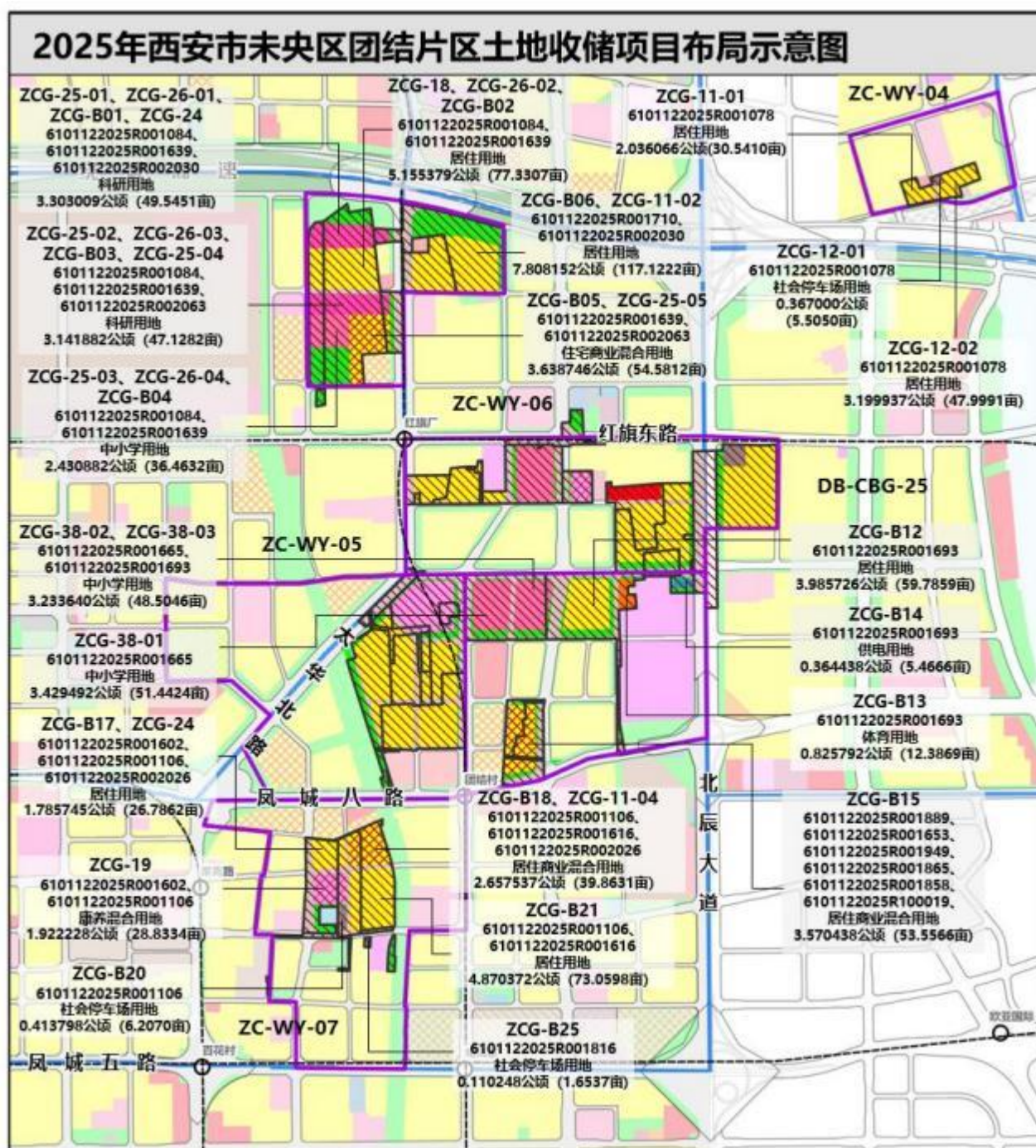
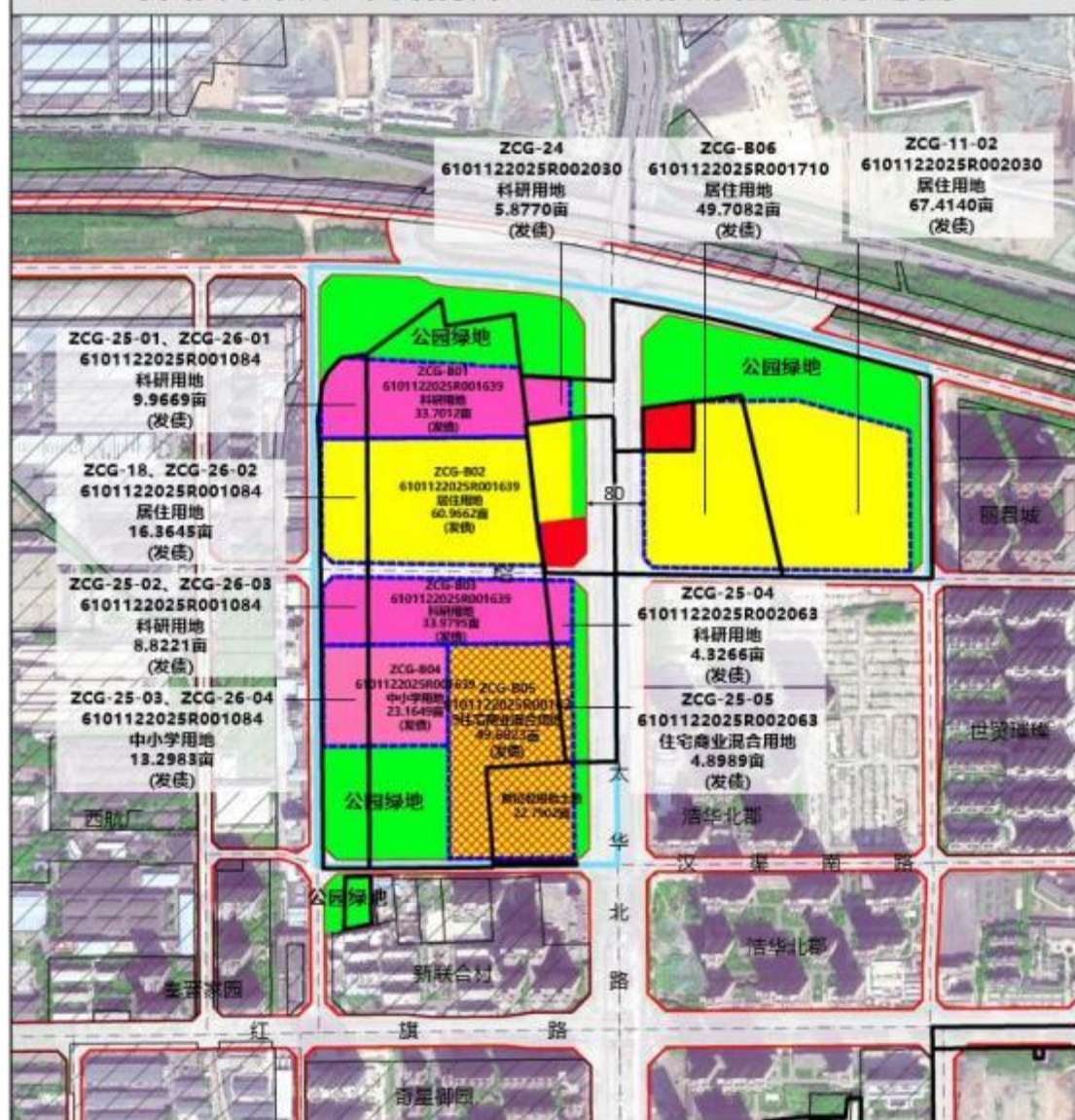
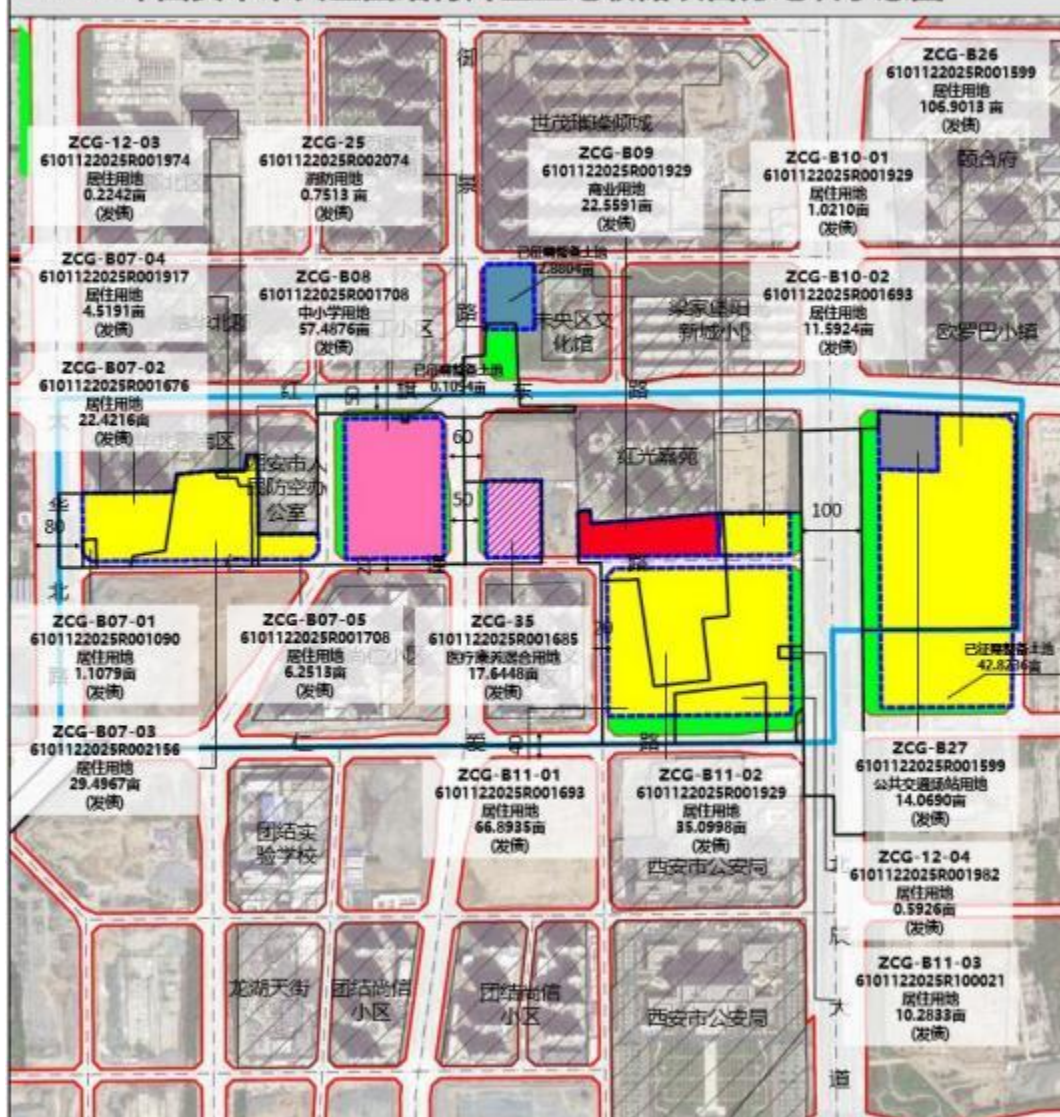


图6 团结村片区土地收储项目布局示意图

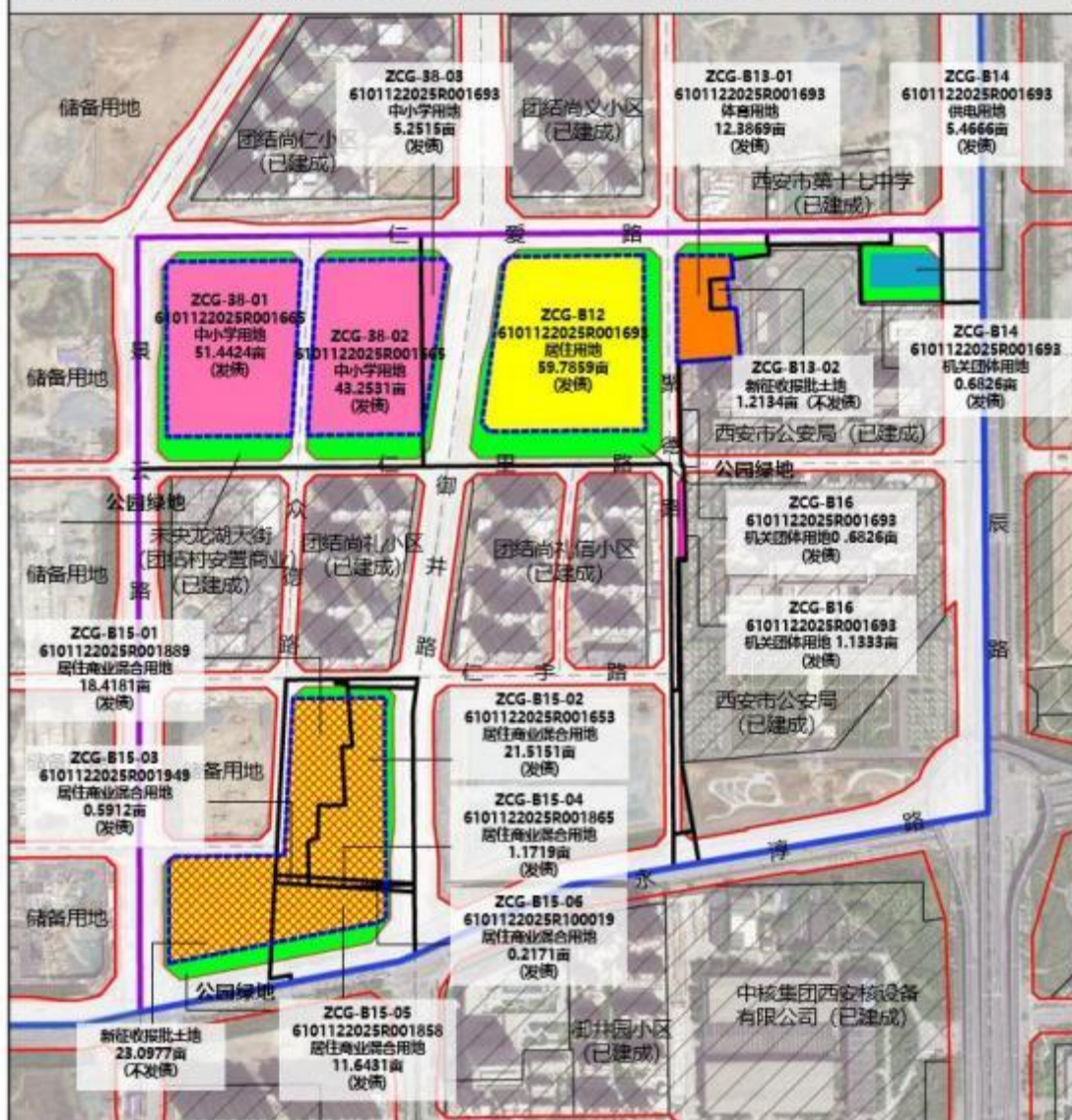
2025年西安市未央区团结村片区土地收储项目分地块示意图



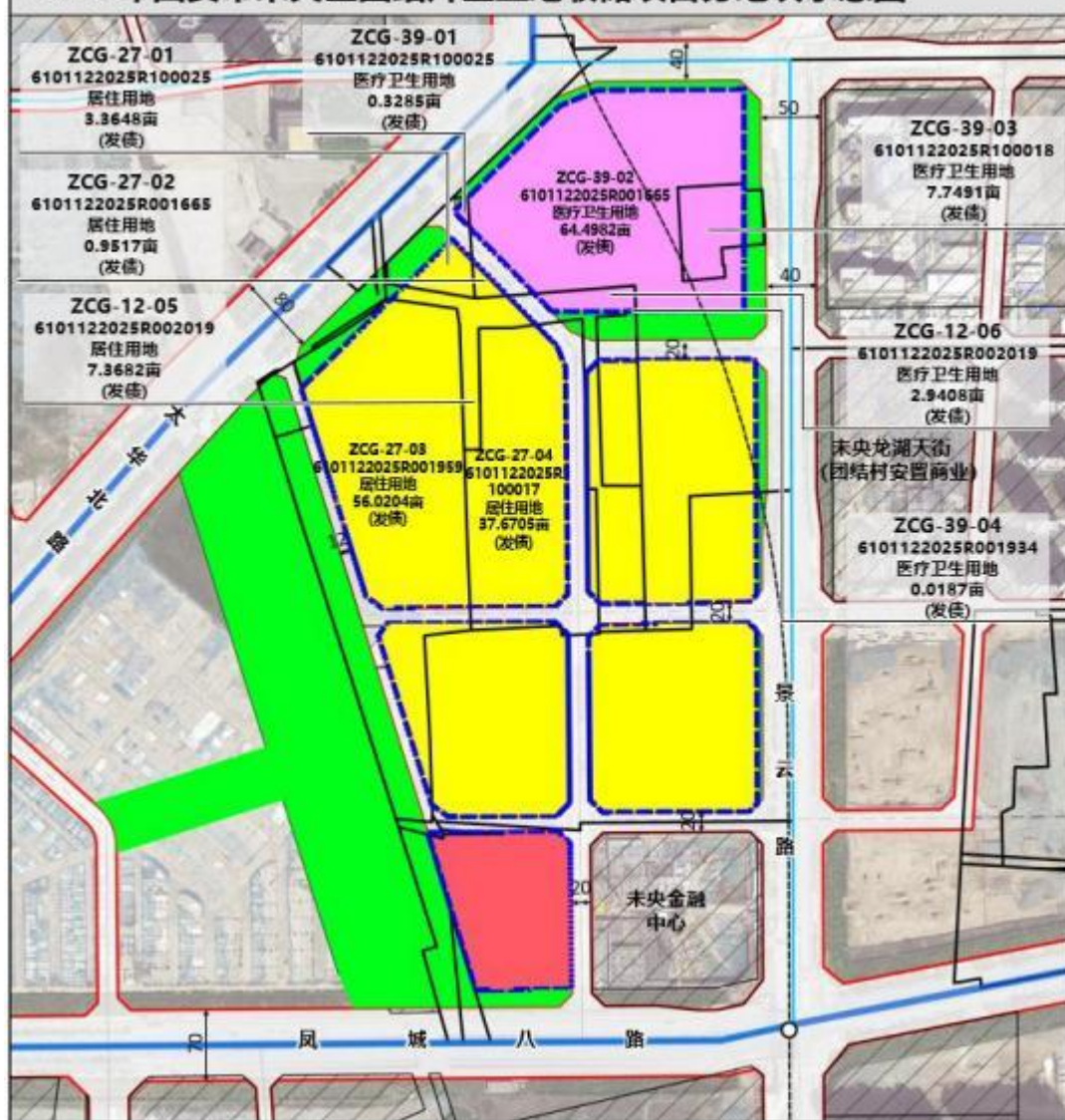
2025年西安市未央区团结村片区土地收储项目分地块示意图



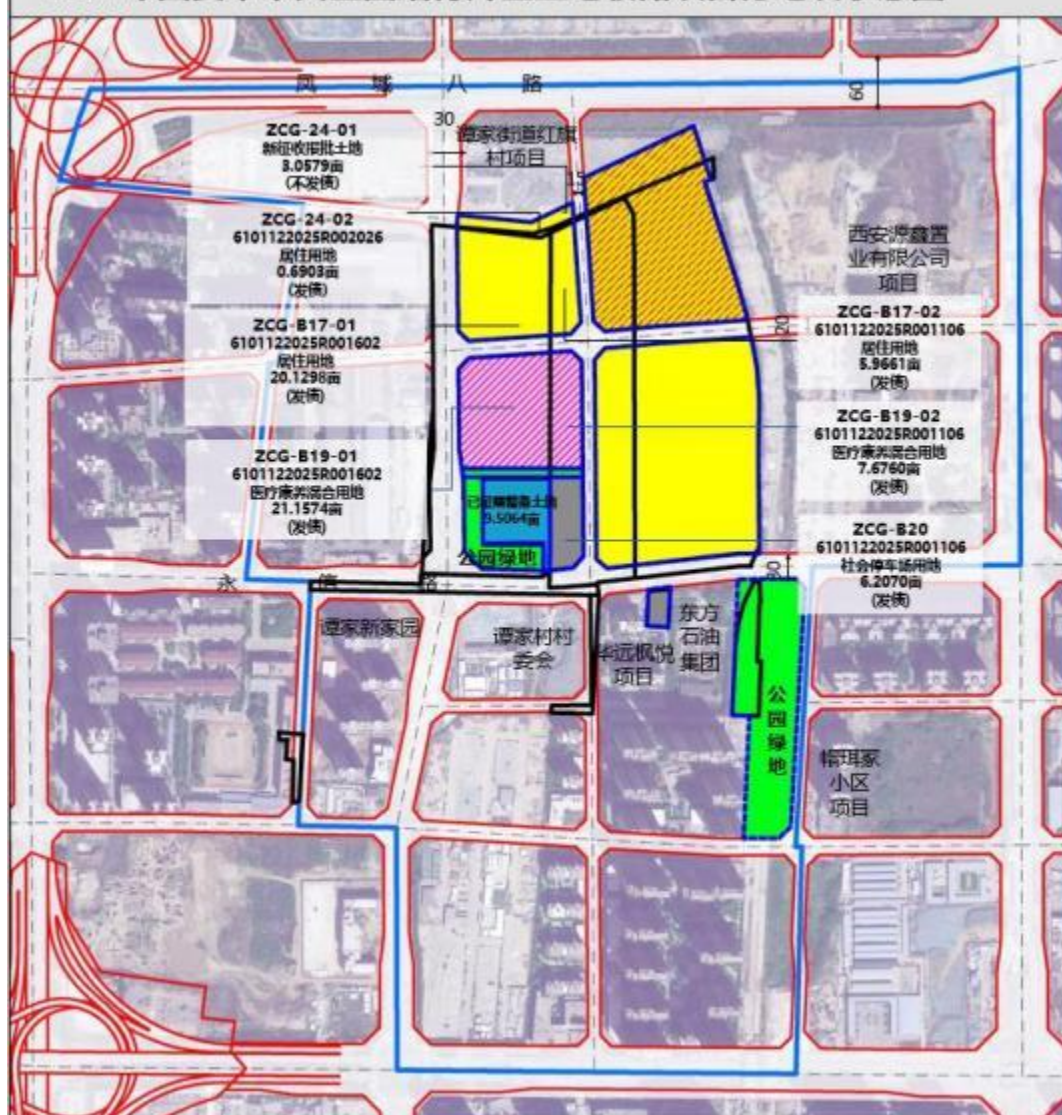
2025年西安市未央区团结村片区土地收储项目分地块示意图



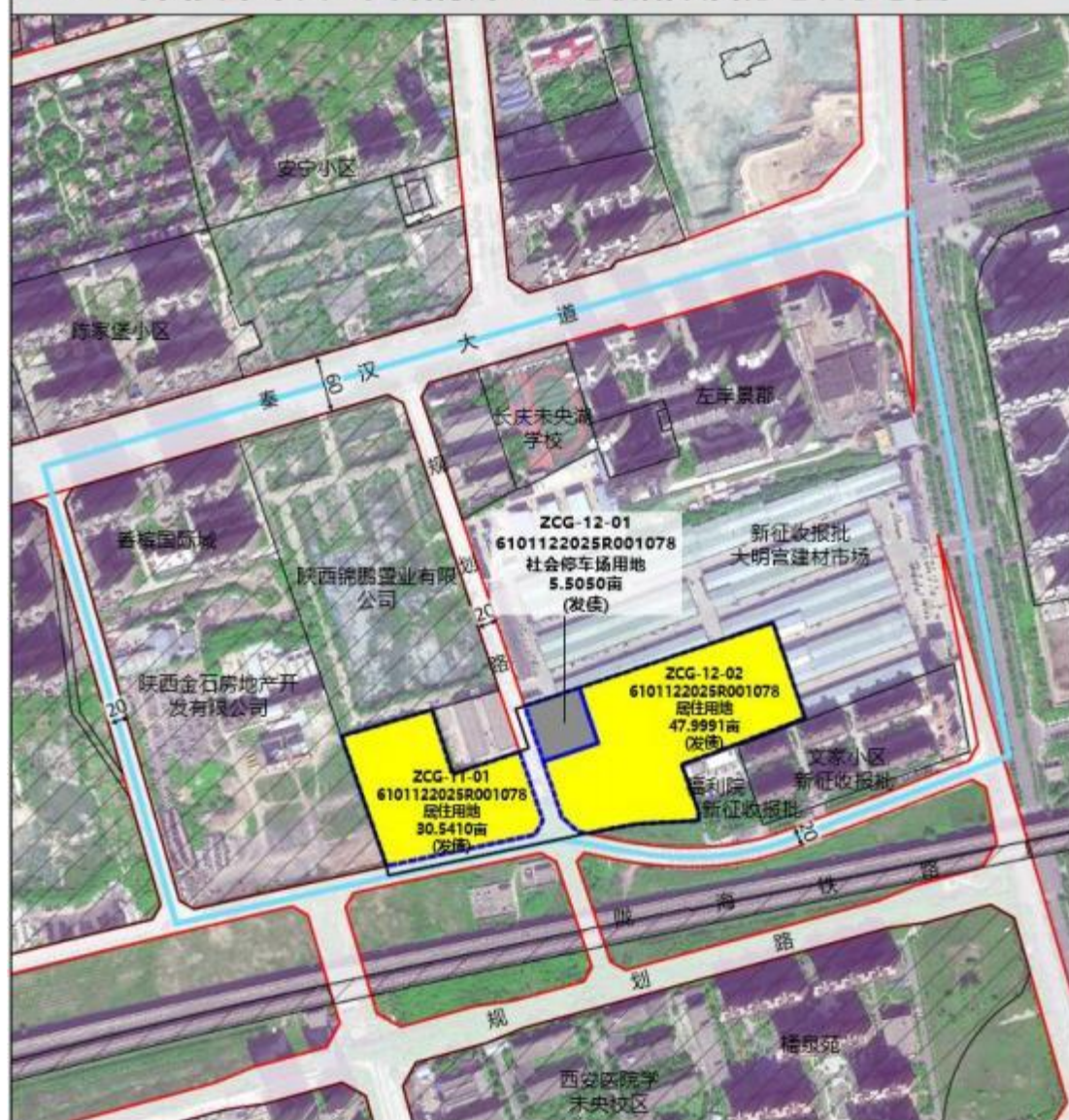
2025年西安市未央区团结片区土地收储项目分地块示意图



2025年西安市未央区团结村片区土地收储项目分地块示意图



2025年西安市未央区团结村片区土地收储项目分地块示意图



1.5.4 收储后计划使用用途及对应面积

本项目收储后规划用途为住宅用地、商业用地及公共服务类用地，计划收储面积为2390.3453 亩，规划经营性用地面积约 1320.5098 亩。

表4 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	团结片区农 1 地块	6101122025R00 1599	106.9013	住宅用地	2027 年
2	团结片区农 2 地块	6101122025R00 1602	20.1298	住宅用地	2027 年
			21.1574	康养用地	2027 年
3	团结片区农3 地块 一	6101122025R00 1616	28.51	商业住宅混合用地	2027 年
			55.4512	住宅用地	2026 年
4	团结片区农 4 地块 三	6101122025R00 1858	11.6431	商业住宅混合用地	2026 年
5	团结片区农 5 地块 一	6101122025R00 1639	60.921	住宅用地	2026 年
			33.6955	科研用地	2026 年
			49.6823	商业住宅混合用地	2027 年
			33.9795	科研用地	2027 年
6	团结片区农 5 地块 二	6101122025R00 1865	1.1719	商业住宅混合用地	2026 年
7	团结片区农6 地块 一	6101122025R00 1646	10.4065	住宅用地	2025 年
			37.8527	住宅用地	2025 年
			44.9064	住宅用地	2025 年
8	团结片区农6 地块 二	6101122025R00 1889	18.4182	商业住宅混合用地	2026 年
9	团结片区农 7 地块 一	6101122025R00 1653	21.5151	商业住宅混合用地	2026 年
10	团结片区农 8 地块 一	6101122025R00 1665	64.5004	医疗卫生用地	2025 年
			0.9543	住宅用地	2025 年
			30.4118	住宅用地	2025 年
			0.4265	住宅用地	2025 年
11	团结片区农9 地块 一	6101122025R00 1676	22.4216	住宅用地	2026 年
12	团结片区农9 地块 二	6101122025R00 1917	4.5287	住宅用地	2026 年
13	团结片区农 10 地块 一	6101122025R00 1685	17.6359	康养用地	2027 年
14	团结片区农 10 地块 二	6101122025R00 1929	1.021	住宅用地	2027 年
			22.5183	商业用地	2027 年
			35.1884	住宅用地	2027 年

序号	地块名称	标识码	地块面积 (亩)	土地用途	供应时间
15	团结片区农 11地块	6101122025R00 1693	11.5927	住宅用地	2027 年
			12.3869	体育用地	2025 年
			66.7988	住宅用地	2027 年
			59.7859	住宅用地	2026 年
16	团结片区农 12 地块	6101122025R00 1708	6.2514	住宅用地	2026 年
17	团结片区农 13地块	6101122025R00 1710	49.6919	住宅用地	2027 年
18	谭家街办地块二	6101122025R00 1934	0.0187	医疗卫生用地	2025 年
			7.2176	住宅用地	2025 年
19	谭家街办地块一	6101122025R10 0017	37.6752	住宅用地	2025 年
			1.589	住宅用地	2025 年
			0.7625	住宅用地	2025 年
			0.0467	住宅用地	2025 年
20	秦丰面粉厂	6101122025R10 0018	7.7491	医疗卫生用地	2025 年
21	西安核设备地块一 (2)	6101122025R00 1949	0.5912	商业住宅混合用地	2026 年
22	西安核设备地块一 (1)	6101122025R10 0019	0.2171	商业住宅混合用地	2026 年
23	十七中地块	6101122025R10 0021	10.2833	住宅用地	2027 年
24	团结村2025 年报批 一 (1)	6101122025R00 1078	30.4724	住宅用地	2027 年
			47.9961	住宅用地	2027 年
25	团结村2025 年报批 一 (2)	6101122025R00 1974	0.2242	住宅用地	2026 年
26	团结村2025 年报批 一 (3)	6101122025R00 1982	0.6008	住宅用地	2027 年
27	团结村2025 年报批 一 (6)	6101122025R00 2019	2.9408	医疗卫生用地	2025 年
			7.3682	住宅用地	2025 年
			10.2464	住宅用地	2025 年
			0.4955	住宅用地	2025 年
28	团结村2025 年报批 一 (7)	6101122025R00 2026	0.69	住宅用地	2027 年
			0.163	商业住宅混合用地	2027 年
29	团结村2025 年报批 一 (8)	6101122025R00 2030	67.414	住宅用地	2027 年
			5.877	科研用地	2026 年
30	团结村2025 年报批 二 (1)	6101122025R00 1084	16.3645	住宅用地	2026 年
			9.9669	科研用地	2026 年
			8.8221	科研用地	2027 年
31	团结村2025 年报批 二 (4)	6101122025R00 2063	4.8989	商业住宅混合用地	2027 年
			4.3266	科研用地	2027 年
32	团结村2025 年报批 二 (12)	6101122025R00 2142	0.0042	住宅用地	2026 年
33	红旗东路以北地块	6101122025R00	1.1079	住宅用地	2026 年

序号	地块名称	标识码	地块面积 (亩)	土地用途	供应时间
	一	1090			
34	红旗东路以北地块 二	6101122025R00 2156	29.4891	住宅用地	2026 年
35	天石地块	6101122025R00 1106	5.9661	住宅用地	2027 年
			11.1879	商业住宅混合用地	2027 年
			17.6044	住宅用地	2026 年
			7.676	康养用地	2027 年

1.5.5 抵质押、查封情况

本次项目涉及地块均不存在抵质押、查封情况。

1.6 项目总投资

本项目总投资为收储成本及发债利息，总投资金额共计 545545.3361 万元，其中收储成本为 461545.3361 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等；发债利息为 84000.0000 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（如避免房地产市场低迷期集中供地）；负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项目实施。

（3）西安市未央区人民政府：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

西安市未央区团结村片区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，未来将成为西安主城区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，为未央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。

（二）推动区域产业多元化发展。本次对团结村片区进行土地收储，将为片区规划的有序推进奠定基础。通过对团结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。

（三）实现土地资源的高效配置。在资源利用方面，团结村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。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未央实践样本。

2.2 经济效益

通过对团结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团结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，进一步加速了团结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，增加未央区财政收入，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）。

②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，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545545.3361万元，资金筹措渠道来源于自有资金和债券融资，其中自有资金为145545.3361万元，发行政府专项债券400000.0000万元。

结合项目已有专项审计及测算报告，本项目剩余资金需求为461545.3361万元。

因此，确定本次拟发债项目的总投资为545545.3361万元，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	团结片区农1 地块	6101122025R 001599	26893.6072	4685.346	31578.9532
2	团结片区农2 地块	6101122025R 001602	14668.3598	2555.4899	17223.8497

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)
3	团结片区农3 地块一	6101122025R 001616	17076.0822	2974.9581	20051.0403
4	团结片区农3 地块二	6101122025R 001804	357.4654	62.2768	419.7422
5	团结片区农3 地块三	6101122025R 001816	319.3123	55.6299	374.9422
6	团结片区农3 地块四	6101122025R 001826	1152.1896	200.732	1352.9216
7	团结片区农3 地块五	6101122025R 001833	242.5804	42.2618	284.8422
8	团结片区农4 地块一	6101122025R 001624	38.9901	6.7928	45.7829
9	团结片区农4 地块二	6101122025R 001845	520.4697	90.6751	611.1448
10	团结片区农4 地块三	6101122025R 001858	5209.2387	907.5423	6116.781
11	团结片区农5 地块一	6101122025R 001639	49256.9142	10343.952	59600.8662
12	团结片区农5 地块二	6101122025R 001865	253.653	44.1909	297.8439
13	团结片区农5 地块三	6101122025R 001876	772.7846	134.6329	907.4175
14	团结片区农6 地块一	6101122025R 001646	23669.8756	4123.7145	27793.5901
15	团结片区农6 地块二	6101122025R 001889	4602.3923	801.8188	5404.2111
16	团结片区农7 地块一	6101122025R 001653	6748.297	1175.6737	7923.9707
17	团结片区农7 地块二	6101122025R 001892	801.2409	139.5904	940.8313
18	团结片区农8 地块一	6101122025R 001665	56221.3628	11622.816	67844.1788
19	团结片区农8 地块二	6101122025R 001900	287.9163	50.1602	338.0765
20	团结片区农9 地块一	6101122025R 001676	5921.3109	1031.598	6952.9089
21	团结片区农9 地块二	6101122025R 001917	909.224	158.403	1067.627
22	团结片区农10 地块一	6101122025R 001685	5062.3755	881.9561	5944.3316
23	团结片区农10 地块二	6101122025R 001929	12739.4321	2219.4363	14958.8684

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)
24	团结片区农11 地块	6101122025R 001693	53117.97	9254.0977	62372.0677
25	团结片区农12 地块	6101122025R 001708	19301.9888	3362.7507	22664.7395
26	团结片区农13 地块	6101122025R 001710	12207.3656	2126.7408	14334.1064
27	谭家街办地块 一	6101122025R 100017	10197.1182	1776.5198	11973.638
28	谭家街办地块 二	6101122025R 001934	1902.7045	331.4851	2234.1896
29	秦丰面粉厂	6101122025R 100018	1798.6086	313.3494	2111.958
30	西安核设备地 块一 (1)	6101122025R 100019	114.9429	20.0251	134.968
31	西安核设备地 块一 (2)	6101122025R 001949	114.1609	19.8889	134.0498
32	西安核设备地 块二	6101122025R 100020	145.6757	25.3793	171.055
33	十七中地块	6101122025R 100021	4753.7274	828.1841	5581.9115
34	团结村2025年 报批一(1)	6101122025R 001078	17493.8981	3047.749	20541.6471
35	团结村2025年 报批一(2)	6101122025R 001974	43.2911	7.5421	50.8332
36	团结村2025年 报批一(3)	6101122025R 001982	230.4738	40.1527	270.6265
37	团结村2025年 报批一(4)	6101122025R 001992	5.0019	0.8714	5.8733
38	团结村2025年 报批一(5)	6101122025R 002005	187.4607	32.659	220.1197
39	团结村2025年 报批一(6)	6101122025R 002019	4980.3549	867.6666	5848.0215
40	团结村2025年 报批一(7)	6101122025R 002026	185.0394	32.2372	217.2766
41	团结村2025年 报批一(8)	6101122025R 002030	31035.6746	5406.968	36442.6426
42	团结村2025年 报批二(1)	6101122025R 001084	13259.7281	2310.0811	15569.8092
43	团结村2025年 报批二(2)	6101122025R 002040	743.0598	129.4543	872.5141
44	团结村2025年 报批二(3)	6101122025R 002057	153.0091	26.6569	179.666

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)
45	团结村2025年 报批二（4）	6101122025R 002063	6414.5958	1117.537	7532.1328
46	团结村2025年 报批二（5）	6101122025R 002074	5885.5154	1025.3618	6910.8772
47	团结村2025年 报批二（6）	6101122025R 002088	18591.9585	3239.0508	21831.0093
48	团结村2025年 报批二（7）	6101122025R 002099	3295.4934	574.1337	3869.6271
49	团结村2025年 报批二（8）	6101122025R 002109	516.8407	90.0429	606.8836
50	团结村2025年 报批二（9）	6101122025R 002118	87.2571	15.2018	102.4589
51	团结村2025年 报批二（10）	6101122025R 002124	16.4916	2.8731	19.3647
52	团结村2025年 报批二（11）	6101122025R 002130	1417.1759	246.8973	1664.0732
53	团结村2025年 报批二（12）	6101122025R 002142	601.8763	104.8576	706.7339
54	红旗东路以北 地块一	6101122025R 001090	302.5282	52.7058	355.234
55	红旗东路以北 地块二	6101122025R 002156	6279.3353	1093.9722	7373.3075
56	天石地块	6101122025R 001106	12439.9392	2167.2593	14607.1985
合计			461545.3361	84000.0000	545545.3361

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

本项目总投资545545.3361万元，计划2025年投入311545.3361万元，占总投资的57.11%，2026年投入150000.0000万元，占总投资的27.50%，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回收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 ≥ 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

项目总投资545545.3361万元，其中：自有资金金额61545.3361万元，专项债券400000.0000万元，债券利息84000.0000万元，计划发行2期专项债券，其中：2025年发行专项债券250000.0000万元，2026年发行专项债券150000.00000万元。

表6 项目投融资计划表

单位：万元		
项目名称	金额（万元）	占比
财政资金	61545.3361	11.28%
专项债券	400000.0000	73.32%
债券利息	84000.0000	15.40%
合计	545545.3361	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用地、商业用地、商业住宅混合用地、体育用地、医疗卫生用地、康养用地、科研用地以及代征绿地道路等，其中住宅用地、商业用地、商业住宅混合用地、体育用地、医疗卫生用地、科研用地等经营性用地总面积1320.5098亩，住宅用地容积率在2.5-2.8，商业用地容积率2.0，商住混合用地容积率在2.8-3.0，科研、康养、体育及医疗卫生用地容积率在2.0-2.5。根据该片区近几年土地成交实际情况，本项目预计土地出让收入约为1238563.419万元。

该片区近几年住宅、商业用地成交情况如下：

表8 未央区团结村片区住宅用地成交案例

序号	宗地号	出让方式	宗地位置	土地用途	容积率	成交单价 元/平方米 (万元/亩)		成交日期
1	WY9-28-303-1	挂牌	未央区团结村片区凤城八路以北、市公安局新址以西、御井路以东	住宅	2.8	23883	1592	2023.1.5
2	WY9-25-386	挂牌	未央区团结村片区景云路以东、众德路以西、仁字路以南、仁慧路以北	住宅	2.8	23756	1584	2023.3.31
3	WY9-9-310	挂牌	未央区御井路以东、红旗东路以南	住宅	2.8	22848	1523	2023.3.31
4	WY9-8-199	挂牌	未央区太华北路以东、景云路以西	住宅	2.8	23684	1579	2023.3.31

表9 未央区团结村片区商业用地成交案例

序号	宗地号	出让方式	宗地位置	土地用途	容积率	成交单价 元/平方米 (万元/亩)		成交日期
1	WY9-28-303-2	挂牌	未央区团结村片区凤城八路以北、市公安局新址以西、御井路以东	商业	3.3	11419	761	2023.1.5
2	WY9-25-381	挂牌	未央区团结村片区景云路以东	商业	3.5	11398	760	2023.1.31
3	WY9-14-180	挂牌	央区团结村片区永庆路以东、青枫巷以西、环园北路以南	商业	3.0	10463	698	2023.1.31
4	WY9-3-200	挂牌	未央区团结村片区永淳路以北、景云路以西、仁慧路以南、行舍路以东	商业	4.5	13183	879	2023.3.20
5	WY9-3-199	挂牌	未央区团结村片区凤城八路以北、经九路以东	商业	4.5	13172	878	2023.3.30
6	WY9-3-198	挂牌	未央区永淳路以北	商业	4.0	11737	782	2023.3.30

结合当前房地产市场发展趋势，采取审慎原则，综合确定地价水平，各地块出让收入估算结果具体如下：

表10 各地块土地出让收入预测表

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	团结片区农 1 地块	6101122025R0 01599	106.9013	住宅用地	2.5	112246.365	2027 年
2	团结片区农 2 地块	6101122025R0 01602	20.1298	住宅用地	2.8	24155.76	2027 年
			21.1574	康养用地	2.5	4654.628	2027 年
3	团结片区农 3 地块一	6101122025R0 01616	28.51	商业住宅混合用地	2.8	30790.8	2027 年
			55.4512	住宅用地	2.5	59887.296	2026 年
4	团结片区农 4 地块三	6101122025R0 01858	11.6431	商业住宅混合用地	3.0	11643.1	2026 年
5	团结片区农 5 地块一	6101122025R0 01639	60.921	住宅用地	2.8	67013.1	2026 年
			33.6955	科研用地	2.0	8423.875	2026 年
			49.6823	商业住宅混合用地	3.0	47198.185	2027 年
			33.9795	科研用地	2.0	8494.875	2027 年
6	团结片区农 5 地块二	6101122025R0 01865	1.1719	商业住宅混合用地	3.0	1171.9	2026 年
7	团结片区农 6 地块一	6101122025R0 01646	10.4065	住宅用地	2.8	13008.125	2025 年
			37.8527	住宅用地	2.5	43530.605	2025 年
			44.9064	住宅用地	2.8	56133	2025 年
8	团结片区农 6 地块二	6101122025R0 01889	18.4182	商业住宅混合用地	3.0	18418.2	2026 年
9	团结片区农 7 地块一	6101122025R0 01653	21.5151	商业住宅混合用地	3.0	21515.1	2026 年
10	团结片区农 8 地块一	6101122025R0 01665	64.5004	医疗卫生用地	2.5	11610.072	2025 年
			0.9543	住宅用地	2.5	1097.445	2025 年
			30.4118	住宅用地	2.8	38014.75	2025 年
			0.4265	住宅用地	2.8	533.125	2025 年
11	团结片区农 9 地块一	6101122025R0 01676	22.4216	住宅用地	2.8	25784.84	2026 年

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
12	团结片区农9 地 块二	6101122025R0 01917	4.5287	住宅用地	2.8	5208.005	2026 年
13	团结片区农 10 地 块一	6101122025R0 01685	17.6359	康养用地	2.5	3527.18	2027 年
14	团结片区农 10 地 块二	6101122025R0 01929	1.021	住宅用地	2.8	1174.15	2027 年
			22.5183	商业用地	2.0	11259.15	2027 年
			35.1884	住宅用地	2.8	40466.66	2027 年
15	团结片区农 11地 块	6101122025R0 01693	11.5927	住宅用地	2.8	13331.605	2027 年
			12.3869	体育用地	2.0	2229.642	2025 年
			66.7988	住宅用地	2.8	76818.62	2027 年
			59.7859	住宅用地	2.8	69949.503	2026 年
16	团结片区农 12地 块	6101122025R0 01708	6.2514	住宅用地	2.8	7189.11	2026 年
17	团结片区农 13地 块	6101122025R0 01710	49.6919	住宅用地	2.8	54661.09	2027 年
18	谭家街办地块二	6101122025R0 01934	0.0187	医疗卫生用地	2.5	3.366	2025 年
		196101122025 R001934	7.2176	住宅用地	2.8	9022	2025 年
19	谭家街办地块一	6101122025R1 00017	37.6752	住宅用地	2.5	43326.48	2025 年
			1.589	住宅用地	2.8	1986.25	2025 年
			0.7625	住宅用地	2.5	876.875	2025 年
			0.0467	住宅用地	2.8	58.375	2025 年
20	秦丰面粉厂	6101122025R1 00018	7.7491	医疗卫生用地	2.5	1394.838	2025 年
21	西安核设备地块 一（2）	6101122025R0 01949	0.5912	商业住宅混合 用地	3.0	591.2	2026 年
22	西安核设备地块 一（1）	6101122025R1 00019	0.2171	商业住宅混合 用地	3.0	217.1	2026 年
23	十七中地块	6101122025R1 00021	10.2833	住宅用地	2.8	11825.795	2027 年
24	团结村 2025 年报 批一（1）	6101122025R0 01078	30.4724	住宅用地	2.8	28948.78	2027 年
			47.9961	住宅用地	2.8	45596.295	2027 年
25	团结村 2025 年报 批一（2）	6101122025R0 01974	0.2242	住宅用地	2.8	257.83	2026 年
26	团结村 2025 年报 批一（3）	6101122025R0 01982	0.6008	住宅用地	2.8	690.92	2027 年
27	团结村 2025 年报 批一（6）	6101122025R0 02019	2.9408	医疗卫生用地	2.5	529.344	2025 年
			7.3682	住宅用地	2.5	8473.43	2025 年
			10.2464	住宅用地	2.8	12808	2025 年
			0.4955	住宅用地	2.8	619.375	2025 年
28	团结村 2025 年报 批一（7）	6101122025R0 02026	0.69	住宅用地	2.8	828	2027 年
			0.163	商业住宅混合	2.8	176.04	2027 年

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
				用地			
29	团结村 2025 年报批一（8）	6101122025R002030	67.414	住宅用地	2.8	74155.4	2027 年
			5.877	科研用地	2.0	1469.25	2026 年
30	团结村 2025 年报批二（1）	6101122025R001084	16.3645	住宅用地	2.8	18000.95	2026 年
			9.9669	科研用地	2.0	2491.725	2026 年
			8.8221	科研用地	2.0	2205.525	2027 年
31	团结村 2025 年报批二（4）	6101122025R002063	4.8989	商业住宅混合用地	3.0	4653.955	2027 年
			4.3266	科研用地	2.0	1081.65	2027 年
32	团结村 2025 年报批二（12）	6101122025R002142	0.0042	住宅用地	2.5	4.536	2026 年
33	红旗东路以北地块一	6101122025R001090	1.1079	住宅用地	2.8	1274.085	2026 年
34	红旗东路以北地块二	6101122025R002156	29.4891	住宅用地	2.8	33912.465	2026 年
35	天石地块	6101122025R001106	5.9661	住宅用地	2.8	7159.32	2027 年
			11.1879	商业住宅混合用地	2.8	12082.932	2027 年
			17.6044	住宅用地	2.5	19012.752	2026 年
			7.676	康养用地	2.5	1688.72	2027 年

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：储备成本（专项债本金）、专项债发行费用及利息支出。运营期（偿债期）：债券本金偿。

a.专项债本金：400000.0000 万元。

b.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 400.0000 万元。

c. 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

84000.0000 万元。本项目债券利息支出如下表所示：

表11 土地专项债利息支出预测表

单位：万元	
年份	土地专项债券利息（万元）
2026 年	7500.0000
2027 年	12000.0000
2028 年	12000.0000
2029 年	12000.0000
2030 年	12000.0000
2031 年	12000.0000
2032 年	12000.0000
2033 年	4500.0000
合计	84000.0000

4.3 资金平衡分析

根据上述分析，本项目土地出让收入1238563.419 万元，可用于还款的纯收益为1000159.00 万元，土地专项债券金额400000.0000 万元，专项债券利息 84000.0000 万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为2.07，项目资金平衡测算如下：

根据上述收入及支出进行测算结果，项目资金平衡测算表如下：

表 12 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	1238563.4190
2	土地收储成本	400000.00
3	土地收储专项债券利息	84000.00
4	土地出让净收益=1-2-3	754563.42
5	土地出让计提的政策性成本小计 (5.1 至 5.5 之和)	238404.42

序号	项目因素	预测情况
5.1	农业土地开发资金	990.38
5.5	教育资金 = (1-2-3-5.1) *10%	75357.30
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) *10%	75357.30
5.4	保障性住房建设资金 = 1*3%	37156.90
5.5	国有土地收益基金 = 1*4%	49542.54
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	1000159.00
7	专项债券本息和 = 2+3	484000.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	2.07

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 2.07 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及控制措施

（1）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：实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；应用数字化平台，通过“多规合一”系统在线协同办理，压缩审批时间。

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

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

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

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

5.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

本项目偿债资金覆盖率为 2.07 倍，可有效防范市场波动风险。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）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 2.07 倍，出让收益较大，政府可通过出让收益覆盖可能的成本增加。

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

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和

发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

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

团结村片区土地储备项目2025年申请发行7年期专项债券250000.0000万元，2026年申请7年期专项债券150000.0000万元，共计400000.0000万元，以年利率3%预计每年利息支出。债券发行计划见下表。

表7 团结村片区土地储备项目债券发行计划表

单位：万元		
发行年份	发行金额	发行期限
2025	250000.0000	7 年
2026	150000.0000	7 年
合计	400000.0000	/

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人承销团成员（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）团结村片区土地收储项目”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 97 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	
	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	
		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	
	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
			计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	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	
		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观、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）团结村片区土地收储项目				
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	
545545.3361万元		400000万元			自有资金61545.3361万元	
项目概述		本次拟收储土地总面积为159.356355公顷（折合2390.3453亩，涉及6个实施区块、56个地块。项目涉及地块已实现国土空间详细规划单元全覆盖，不涉及抵质押、查封情况，并纳入2025年度西安市储备计划范围。收储后用途包括住宅用地、商业用地及公共服务类用地。预计债券存续期内能实现出让收入达1238563.419万元，偿债覆盖倍数2.07，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97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
	建设投融资合规性 (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) 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
		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

	债券资金需求合理性 (10)	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	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	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	97