

2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安 集结中心周边物流场站配套土地收储项目 专项债券实施方案

主管部门：西安市自然资源和规划局国际港务区分局

财政部门：西安浐灞国际港财政金融局

实施单位：西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服
务中心

编制日期：2025年8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.....	2
1.4.1项目所在区域情况.....	2
1.4.2项目规划、收储情况.....	2
1.5收储计划.....	5
1.6项目总投资.....	8
1.7主管部门责任.....	8
二、项目经济社会效益.....	9
2.1社会效益.....	9
2.2经济效益.....	9
三、项目实施绩效目标及指标.....	10
3.1项目事前绩效评估情况.....	10
3.2绩效目标的设定.....	11
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	12
(一)项目投资估算.....	12
4.1编制依据及原则.....	12
4.1.1编制依据.....	12
4.1.2编制原则.....	13
4.2项目预期总成本.....	15

(二) 资金筹措方案.....	15
4.3 资金筹措原则.....	16
4.4 项目投资额、财政资金到位情况、专项债发行计划	17
4.5 债券发行计划.....	17
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	18
5.1 现金流入.....	18
5.2 现金流出.....	20
5.3 资金平衡分析.....	22
5.4 结论.....	22
六、项目风险分析.....	22
6.1 影响项目收储进度的风险及控制措施.....	22
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	24
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	25
七、事前绩效评估.....	26
7.1 评估对象.....	26
7.2 评估方式和方法.....	27
7.2.1 评估程序.....	27
7.2.2 评估思路及方法.....	28
7.2.3 评估方式.....	29
7.3 评估内容与结论.....	29
7.3.1 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	29
7.3.2 项目建设投资合规性与项目成熟度.....	31
7.3.3 项目资金来源和到位可行性.....	32
7.3.4 项目收入、成本、收益预测合理性.....	32

7.3.5 债券资金需求合理性.....	34
7.3.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	34
7.3.7 绩效目标合理性.....	35
7.3.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	35
7.3.9 总体结论.....	35
7.4 相关建议.....	36
7.5 其他需要说明的问题.....	36
7.6 附件.....	36

一、项目概况

1.1项目名称

2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目（以下简称本项目）

1.2项目单位

本项目实施单位为西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心，西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心为西安浐灞国际港下属管理服务机构，主要职责为：

负责根据园区土地利用总体规划和城市建设规划以及市场需求，制定土地储备计划；制定土地储备年度工作计划，做好土地上报、征收和收购等各项工作；做好土地征收工作中涉及的土地上报、征、拆、迁、安置的各项工作；做好全区范围内城中村改造中涉及土地储备的各项工作；依法做好土地招标、拍卖、挂牌等各项土地市场交易行为的具体工作；组织实施储备土地的前期开发整理，做好土地交易前储备土地的“熟化”工作。负责对土地、房屋、农业、林业等不动产统一登记工作；负责事项进驻办理大厅的协调、监管；负责对土地、房屋等不动产登记审批资料的收集、整理和归档工作；承担对全区不动产登记信息平台的建设和融合；负责监督管理自然资源和不动产登记专用印章、权属证明、登记证明及业务培训。

1.3项目性质

本项目为土地储备领域，新增土地储备项目投向。

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浐灞国际港。西安浐灞国际港是全国首个以生态命名的开发区、国家级绿色生态示范城区，正在聚力打造西安文化交流轴的承载地、双向开放引领职能的核心区和北跨发展战略的重要支点，加快构建西安城市新中心、建设高质量发展示范区，已成为陕西西安服务全国向西开放、打造内陆改革开放高地、深度融入共建“一带一路”大格局的重要载体平台。已经培育形成以会议会展、文体旅游、现代金融、临港制造、医工科技、商贸物流等为主导的现代产业体系，西安浐灞国际港土地市场活跃、资金需求大。

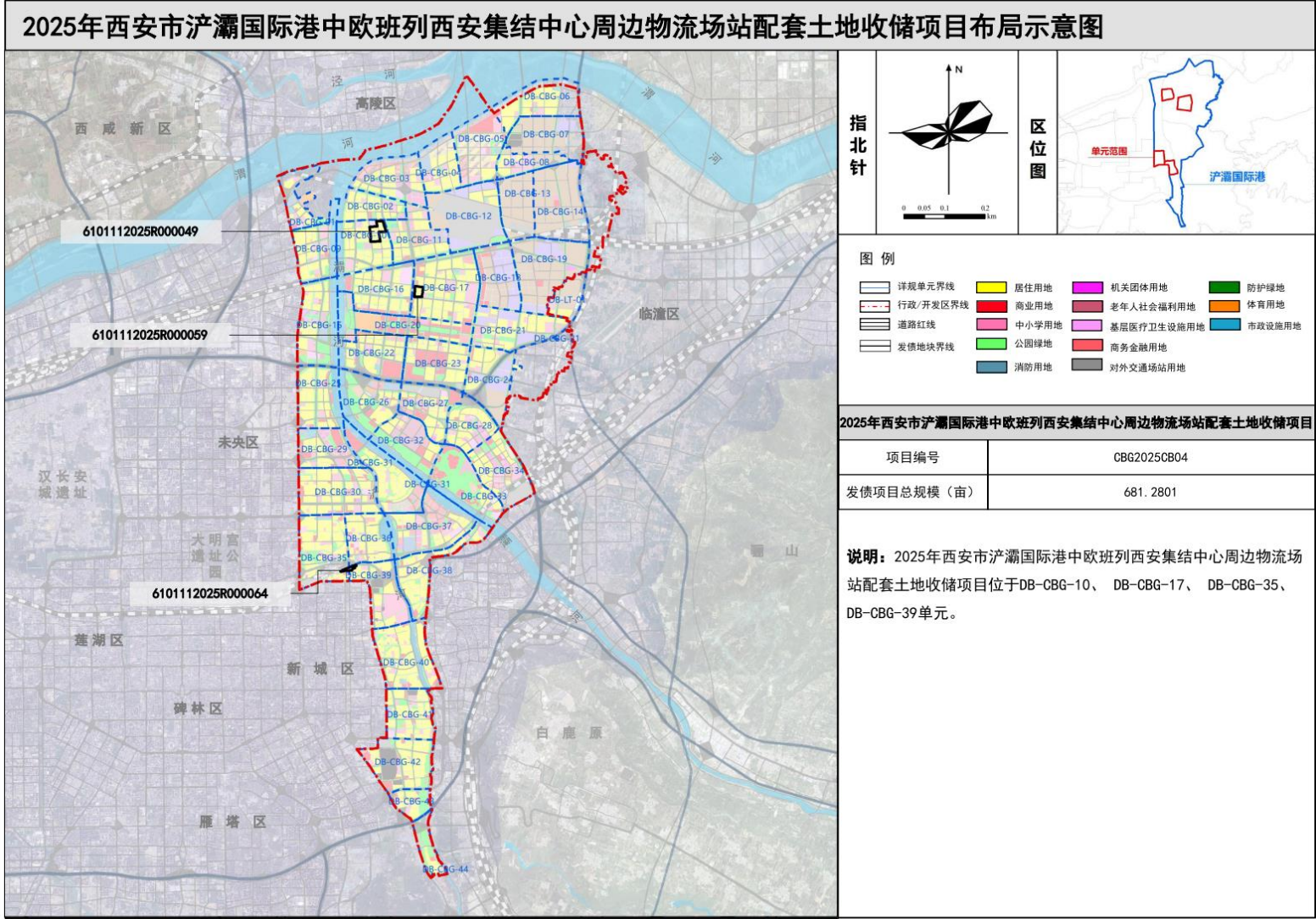
2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目涵盖临港制造、医工科技、商贸物流等多种产业类型，构筑具有全球竞争力的产业集群。

1.4.2项目规划、收储情况

本项目拟发债地块共3个，面积45.418673公顷（681.2801亩），本项目拟发债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，具体情况见表1：

表 1：拟发债项目地块汇总表

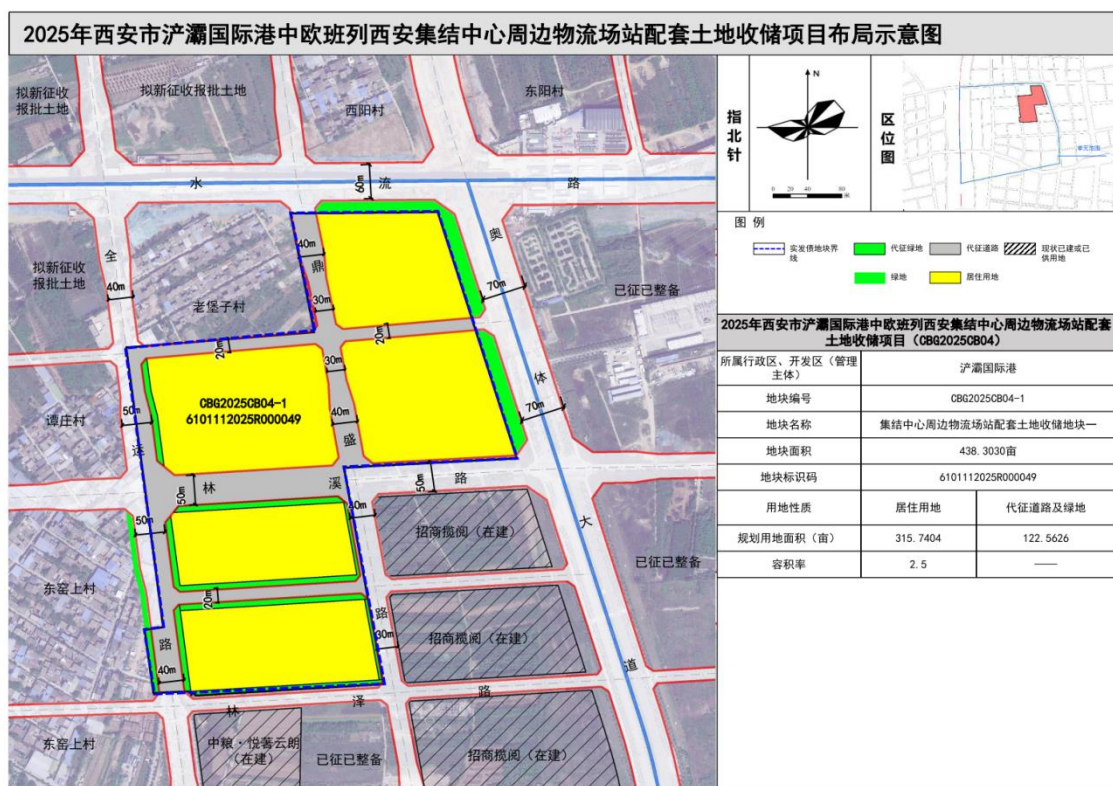
序号	项目编号	项目名称	地块编号	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		发债金额 (万元)
							公顷	亩	
1	CBG2025CB04	2025 年 西安市浐 灞国际港 中欧班列 西安集结 中心周边 物流场站 配套土地 收储项目	CBG2025CB04-1	集结中心周边物流 场站配套土地收储 地块一	6101112025R000049	水流路以南、奥体 大道以西	29.220200	438.3030	128670
2			CBG2025CB04-2	集结中心周边物流 场站配套土地收储 地块二	6101112025R000059	欧亚大道以东、港 安路以南	11.395500	170.9325	50180
3			CBG2025CB04-3	西铁地块	6101112025R000064	高架快速干道以 南、幸福大桥地面 辅道	4.802973	72.0446	21150
合计							45.418673	681.2801	200000



1.5收储计划

2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目共3个地块，分别为：集结中心周边物流场站配套土地收储地块一（CBG2025CB04-1）、集结中心周边物流场站配套土地收储地块二（CBG2025CB04-2）、西铁地块（CBG2025CB04-3），具体情况如下：

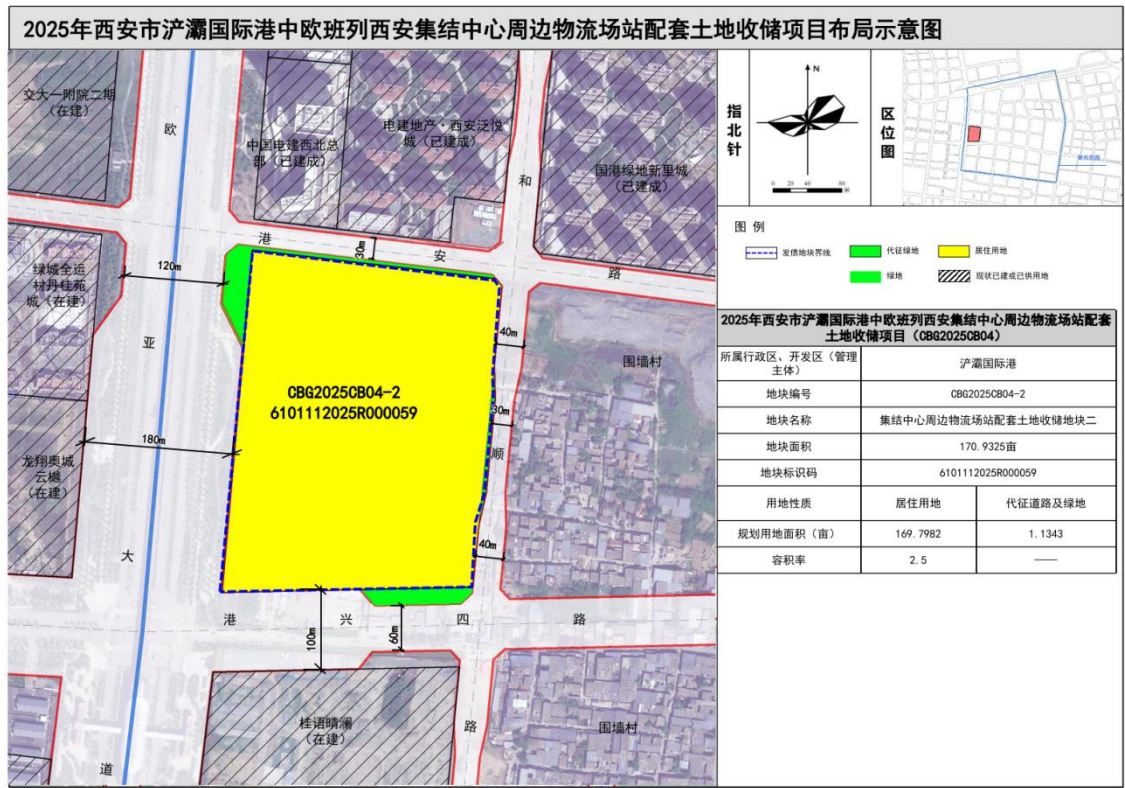
1. 集结中心周边物流场站配套土地收储地块一（地块标识码：6101112025R000049）



该地块面积438.303亩，位于西安浐灞国际港水流路以南、奥体大道以西，地块已取得陕西省人民政府审批土地件（陕政土批〔2024〕1409号），由集体农用地转为建设用地。土地收储后，规划住宅用地315.7404亩、道路绿地等用地122.5626亩。该地块位于

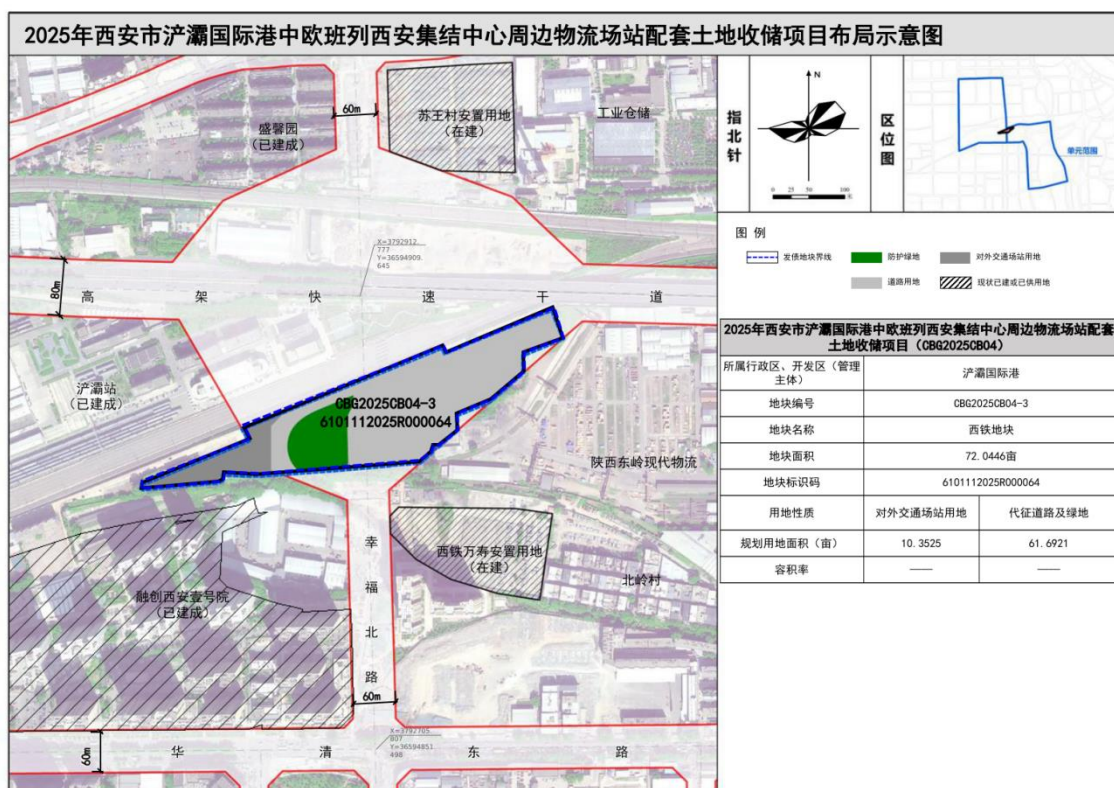
城镇开发边界内，不占压基本农田、生态保护红线，符合西安市国土空间总体规划管控要求，符合西安市详细规划。

2. 集结中心周边物流场站配套土地收储地块二（地块标识码：6101112025R000059）



该面积170.9325亩，位于西安浐灞国际港欧亚大道以东、港安路以南，地块已取得陕西省人民政府审批土地件（陕政土批〔2018〕285号），由集体农用地转为建设用地。土地收储后，规划住宅用地169.7982亩、公园绿地1.1343亩。该地块位于城镇开发边界内，不占压基本农田、生态保护红线，符合西安市国土空间总体规划管控要求，符合西安市详细规划。

3. 西铁地块（地块标识码：6101112025R000064）



该地块面积72.0446亩，位于西安浐灞国际港高架快速干道以南、幸福大桥地面辅道，地块已取得西安市人民政府房屋征收决定（市房征决字〔2023〕1号），土地收储后，规划对外交通场站用地10.3525亩、道路绿地61.6921亩。该地块位于城镇开发边界内，不占压基本农田、生态保护红线，符合西安市国土空间总体规划管控要求，符合西安市详细规划。

根据西安市自然资源和规划局出具的《关于2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目抵押查封的说明》，本项目涉及的3个地块均无抵押、质押查封等情况。

1.6项目总投资

本项目预期总成本292022.50万元，其中：项目投资额250022.50万元（财政拨款前期已投入14985万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等）；专项债利息42000.00万元。

1.7主管部门责任

（1）西安市自然资源和规划局国际港务区分局、西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心

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。

（2）西安浐灞国际港财政金融局

根据区域内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。

（3）西安市浐灞国际港管理委员会

组织土地征收、拆迁、平整等具体工作，确保配合西安市土地储备交易中心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

合理利用土地资源对于推进中国城镇化进程至关重要。随着人口向城镇快速聚集，如何高效利用有限的土地资源成为亟待解决的问题。西安浐灞国际港作为国家新型城镇化综合试点地区之一，其成功经验对于探索适合中国国情的城镇化道路具有重要意义。通过优化土地资源配置，可以避免盲目扩张带来的耕地流失问题，实现土地城镇化与人口城镇化的协调发展，进而推动经济社会全面进步。综上所述，西安浐灞国际港新增土地储备项目所带来的社会效益是多方面的，既有利于生态环境保护，又能提升居民生活质量，同时也为中国城镇化健康持续发展提供了有益借鉴。

2.2经济效益

在西安浐灞国际港运用专项债券资金新增土地储备的项目中，其经济效益显著，不仅体现在增强地方政府和企业的资金流动性方面，还对区域经济发展、财政收入增加以及城市土地资源的有效利用等方面产生积极影响。

在当前经济形势下，合理使用专项债券进行土地储备可避免资源浪费，防止潜在的金融风险，并维护房地产市场的稳定运行。将符合条件的项目纳入地方政府专项债券的支持范围，为土地储备提供了必要的资金支持，这直接促进了民生改善，提高了区域内居民

的生活质量。特别是在西安浐灞国际港这样的快速发展地区，此举对于吸引人才、促进人口聚集具有不可忽视的作用。

由政府土地储备机构主导的土地储备工作，从区域总体规划优先角度出发，确保了城镇化发展严格按照既定规划方向推进。土地前期开发带来的增值收益成为当地政府财政的重要补充，为大量基础设施建设提供了资金支持，从而提升了区域内的公共福利待遇。通过这种方式，不仅增强了土地供应的计划性和科学性，促进了城市土地的节约集约利用，也为实体经济的发展提供了坚实的生产资料基础，刺激了当地经济的增长。总体来看，这一策略有利于最大化挖掘城市土地资源潜力，为西安浐灞国际港的可持续发展奠定坚实基础。

三、项目实施绩效目标及指标

3.1项目事前绩效评估情况

根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求，西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心成立评估工作组，对“2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目”开展了事前绩效评估工作。

本项目事前绩效评估主要从项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等七个方面进行分析与论证，并提出相关建议。经过综合评判，项目符合专项债发

行政策要求，技术方案可行，绩效目标清晰可衡量，偿债计划有效，事前绩效评估自评为98分，项目总体评估结论为"予以支持"。

3.2绩效目标的设定

本项目的绩效指标详见表2。

表2：专项债券项目绩效目标表

项目名称	2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心 周边物流场站配套土地收储项目				
主管部门	西安市自然资源和规划局国际港务区分局				
项目实施单位	西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心				
项目资金 (万元)	项目投资额：250022.50				
	一、债券资金：200000.00				
	二、其他资金：50022.50				
项目周期	项目建设期：2025年-2025年				
	项目运营期：2026年-2033年				
	开工时间：2025年4月		预计竣工时间：2025年12月		
总体目标	总目标			年度目标（2025年-2025年）	
	目标1	完成土地收储		2025年	完成土地收储
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	规模指标	土地收储 面积（亩）	≥681.2801
		质量指标	资金使用 合规性	债券资金使用合 格率（%）	100
			工程质量	工程验收 合格率（%）	100
		时效指标	资金使用 时效	债券发行后年度 使用率（%）	100
			债券监管 时效	是否按规定及时、 规范披露信息	是
			本息偿还 计划执行 情况	是否及时足额还 本付息	是
		成本指标	建设成本	总投资偏离度 （±%）	≤10
	效益指标	经济效益 指标	项目出让 收入	实际收入与预估 收入偏离度（±%）	≤10
			项目净收 益	期末现金余额与 预估偏离度（±%）	≤10
		社会效益 指标	带动就业	带动就业人数 （人）	≥500
		生态效益 指标	碳减排	碳排放指标达标 率（%）	100

		可持续影响指标	项目服务期限	可持续服务年限（年）	≥50
	满意度指标	服务对象满意度	社会公众满意度	社会公众满意度（%）	≥95

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

4.1 编制依据及原则

4.1.1 编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019修正版）；
2. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；
4. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
5. 《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）
6. 《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2018〕51号）；
7. 《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
8. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；
9. 《关于运用地方政府专项债券资金收回存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）；

10. 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》
(自然资发〔2024〕104号)；

11. 《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)；

12. 《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)；

13. 《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)。

4.1.2 编制原则

(1) 综合分析原则

土地是一种自然产物，同时具有资源和资产的双重属性，其取得和开发成本构成受各种自然、社会和经济因素的影响。因此，本次土地成本测算工作从系统的角度出发，全面分析影响本次土地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，随着城市的发展，人们对土地利用的需求不断增加，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。

4.2项目预期总成本

项目预期总成本292022.50万元，其中：项目投资额250022.50万元，专项债利息42000.00万元。项目共涉及3个收储地块，预期总成本构成具体如下：

表 3：项目预期总成本构成一览表

序号	项目	金额（万元）
1	征地和拆迁补偿支出	205419.85
	土地补偿费	1589.77
	安置补助费	3709.47
	地上附着和青苗补偿费	3411.8
	拆迁补偿费	175750
	指标购买费	48.1
	征地报批规费	6322.59
	耕地占用税	933.12
	其他费用	13655
2	土地开发支出	38174.40
	道路	38142.00
	场地平整	32.40
3	其他支出	6428.25
	围挡建设	328.25
	其他	6100.00
4	专项债利息	42000.00
5	项目预期总成本	292022.50

项目投资额编制政策文件依据及费用标准如下：

（1）土地补偿费和安置补助费。依据《西安国际港务区管理委员会关于印发《西安国际港务区重点建设项目拆迁补偿安置实施办法》的通知》（西港发〔2016〕28号）、《西安国际港务区管理委员会印发关于〈重点建设项目拆迁补偿安置实施办法〉的补充条款的通知》（西港发〔2020〕31号）、《西安市灞桥区人民政府关于公布全区征收农用地区片综合地价的通知》（灞政发〔2021〕6号）综合计算，项目土地补偿费和安置补助费约7.99万元/亩。

(2) 地上附着和青苗补偿费。依据《西安市灞桥区人民政府办公室关于印发西安国际港务区项目建设征地工作实施方案的通知》（灞政办发〔2009〕121号）、《西安国际港务区管理委员会关于印发西安国际港务区项目征地补偿标准的通知》（西港发〔2016〕85号）综合计算，项目地上附着和青苗补偿费约5.14万元/亩。

(3) 拆迁补偿费。依据《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》等政策文件综合计算，项目拆迁补偿费约180.44万元/户。

(4) 指标购买费。依据《陕西省自然资源厅关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（陕自然资发〔2020〕27号），项目土地指标购买费约11.9万元/亩。

(5) 征地报批规费。依据《财政部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）及社保相关政策文件，西安市灞桥区位于全国城镇土地等级五等区域，新增建设用地土地有偿使用费为64元/平方米；失地农民养老保险约6.5万元/人。

(6) 耕地占用税。依据陕西省人民政府关于印发《陕西省落实〈中华人民共和国耕地占用税法〉实施办法》的通知（陕政发〔2019〕17号），耕地占用税40元/平方米。

(7) 项目道路、场地平整、围挡建设及其他费用。依据《陕西省建设工程概算定额》等有关政策文件编制。

(二) 资金筹措方案

4.3 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。

4.4项目投资额、财政资金到位情况、专项债发行计划

项目投资额250022.50万元，资金来源为财政拨款和专项债券。

（1）财政拨款前期已投入14985万元，后续再投入35037.5万元，共计50022.50万元，占总投资的20.01%，由财政拨款予以保障；

（2）计划发行专项债券200000.00万元，占总投资的79.99%。

表 4：资金筹措计划表

项目	小计（万元）	占比
财政资金	50022.50	20.01%
专项债券	200000.00	79.99%
合计	250022.50	100.00%

4.5债券发行计划

本项目计划行专项债券200000.00万元，根据本项目土地供应计划，确定发行期限为7年期。其中2025年发行100000.00万元，2026年发行100000.00万元。

表 5：专项债发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025年	100000.00	7年期

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2026年	100000.00	7年期
合计	200000.00	

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 现金流入

本项目收入为土地出让收入。根据西安市自然资源和规划局的用地规划意见，本项目将作为经营性用地类供应，面积合计485.5386亩（32.369240公顷），均为住宅用地。

根据西安浐灞国际港近2年来住宅用地使用权出让相关资料，考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，预估集结中心周边提升土地收储地块一（CBG2025CB04-1）城镇住宅用地出让单价为1100万元/亩，集结中心周边提升土地收储地块二（CBG2025CB04-2）城镇住宅用地出让单价为1200万元/亩，预计土地出让收入约为551072.28万元。

表 6：西安浐灞国际港近2年住宅用地成交情况

标准宗地号	宗地位置	开发用途	成交日期	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
GW2-14-5	西安浐灞国际港港兴二路以南、和畅路以西	住宅用地	2023.8	46160	1284.6
GW2-15-6	西安浐灞国际港港丰路（原广场南路）以北、和祥路（原灞耿路）以西	住宅用地	2023.5	103490	1255.8
GW2-4-11	西安浐灞国际港欧亚大道以东、港宁路以南	普通住宅	2023.5	24357.72	1260.73
GW2-4-13	西安浐灞国际港港安路以南、港兴四路以北、和顺路以东、和畅路以西	住宅用地	2024.10	62956.56	1281.07
GW2-18-13	西安浐灞国际港和畅路以东、港兴路以北	住宅用地	2024.3	83520	1210.33
GW2-12-1	西安浐灞国际港港兴二路以北、和畅路以东	住宅用地	2023.8	56660	1262.67

标准宗地号	宗地位置	开发用途	成交日期	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
GW2-14-4	西安沪灞国际港港兴二路以南、和顺路以东	住宅用地	2023.8	52850	1278.53

表 7：出让收入情况一览表

序号	地块名称	地块面积（亩）	土地用途	容积率	土地单价（万元/亩）	土地收入（万元）	计划供应时间
1	集结中心周边物流场站配套土地收储地块一（CBG2025CB04-1）	55.8161	住宅用地	2.5	1100	61398	2031 年
		81.2809	住宅用地	2.5	1100	89409	2028 年
		69.7286	住宅用地	2.5	1100	76701	2033 年
		50.0016	住宅用地	2.5	1100	55002	2026 年
		58.9132	住宅用地	2.5	1100	64805	2027 年
2	集结中心周边物流场站配套土地收储地块二（CBG2025CB04-2）	169.7982	住宅用地	2.5	1200	203758	2030 年
合计		485.5386				551072	

表 8：项目预期收入汇总表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2030 年	2031 年	2033 年
1	CBG2025CB04-1（万元）	61398					61398	
	可出让面积（亩）	55.8161					55.8161	
	出让单价（万元/亩）	1100					1100	
2	CBG2025CB04-1（万元）	89409			89409			
	可出让面积（亩）	81.2809			81.2809			
	出让单价（万元/亩）	1100			1100			
3	CBG2025CB04-1（万元）	76701						76701
	可出让面积（亩）	69.7286						69.7286
	出让单价（万元/亩）	1100						1100
4	CBG2025CB04-1（万元）	55002	55002					
	可出让面积（亩）	50.0016	50.0016					
	出让单价（万元/亩）	1100	1100					
5	CBG2025CB04-1（万元）	64805		64805				
	可出让面积（亩）	58.9132		58.9132				
	出让单价（万元/亩）	1100		1100				
6	CBG2025CB04-2（万元）	203758				203758		
	可出让面积（亩）	169.7982				169.7982		
	出让单价（万元/亩）	1200				1200		
7	土地出让收入合计（万元）	551072	55002	64805	89409	203758	61398	76701

5.2 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）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200万元。

（3）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 9：2026-2032年债券利息支出预测表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	偿还债券本金（万元）	200000							100000	100000
2	偿还债券利息（万元）	42000	3000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	3000
3	偿还债券本息合计（万元）	242000	3000	6000	6000	6000	6000	6000	106000	103000

（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收益五等平均纯收益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〔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。

5.3资金平衡分析

表 10：资金平衡分析测算表

序号	项目因素	预测情况（万元）
1	土地出让收入	551072
2	土地收储成本	200000
3	土地收储专项债券利息	42000
4	土地出让净收益=1-2-3	309072
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1至5.5之和）	100681
5.1	农业土地开发资金	364
5.2	教育资金=（1-2-3-5.1）*10%	30871
5.3	农田水利建设资金=（1-2-3-5.1）*10%	30871
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	16532
5.5	国有土地收益基金=1*4%	22043
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	450391
7	专项债券本息和=2+3	242000
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.86

5.4结论

按照上表测算，本项目预期土地出让收入551072万元，可用于还款的纯收益450391万元，专项债券本息合计242000万元，纯收益对债券本息和的覆盖倍数为1.86倍，还本付息资金有充分保障。

六、项目风险分析

6.1影响项目收储进度的风险及控制措施

在进行土地储备工作中，由于涉及工作周期较长、流程繁琐，项目推进过程中可能遭遇多种风险，包括进度延误、储备成本增加等。这些风险既可能由主观因素如管理不善、计划不周引起，也可

能因不可抗力因素如自然灾害、政策调整而产生。针对这些问题，必须采取有效的控制措施来降低风险，确保项目的顺利实施。

首先，影响项目收储进度的风险主要包括以下几个方面。一是规划变更风险，随着城市发展规划的调整，可能导致原有土地储备计划与最新规划不符，需要重新评估和调整，这会显著延缓项目进程并增加成本。二是法律政策风险，国家及地方政府出台的新法律法规或政策变动，可能会对土地储备的审批程序、使用条件等造成影响，导致项目停滞或需重新申报。三是市场波动风险，在市场经济环境下，房地产市场的供需变化直接影响土地的价值评估和收购价格，从而增加储备成本。四是环境和社会风险，比如环境保护要求提高或者社会舆论压力增大，都可能迫使项目暂停以进行更严格的环境评估或社区沟通工作。五是资金风险，专项债券资金到位不及时或融资渠道受限，会影响项目资金链的稳定性，进而影响项目的推进速度。

为有效控制上述风险，项目实施单位应采取一系列措施。在规划变更方面，应及时关注政府的城市发展动态，积极参与到区域总体规划的讨论中，争取将土地储备项目纳入长远规划，减少后续规划调整带来的影响。对于法律政策风险，建立专业的法规监测团队，定期分析新出台的法律法规及其对项目的影响，确保项目符合最新的法律要求。面对市场波动风险，应加强市场调研，根据市场情况灵活调整土地收购策略，合理确定收购时机和价格，同时通过多元化投资分散风险。关于环境和社会风险，项目初期即开展详尽的环境影响评价，并积极与当地社区沟通交流，听取民众意见，增强项目透明度和社会接受度。针对资金风险，优化项目资金管理，制定

合理的资金使用计划，同时拓宽融资渠道，保证专项资金的及时到位。

通过上述针对性措施，可以有效降低该项目中的各种风险，保障项目能够按照预期及时推进，实现预定目标。这不仅有助于提升土地资源的利用效率，促进地区经济社会健康发展，也为其他类似项目提供了宝贵的经验借鉴。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目中，债券存续期内可能面临国家政策法规、行业发展及市场环境变化等不可控因素对土地出让产生的负面影响，从而影响到项目的收益实现以及债券本息的按时偿付。为确保项目的稳健运行和投资者权益，识别并控制相关风险至关重要。

首先，政策法规的变化是一个重要风险点。随着国家对于房地产市场的调控政策不断调整，包括限购、限贷等措施的实施，可能会直接影响到土地出让的价格和速度。此外，土地使用性质的变更、环保要求的提升等政策变动也可能增加项目的开发成本或延缓开发进程。为此，项目实施单位应建立专门的政策研究团队，密切关注政策动向，提前预测政策变化带来的潜在影响，并适时调整项目策略以适应新政策环境。同时，积极与政府部门沟通协调，争取政策支持和优惠条件，降低政策变动带来的不利影响。

其次，行业发展的不确定性也是不可忽视的风险。房地产行业的周期性波动会影响土地需求和价格，特别是在经济下行期，开发商的投资意愿降低，可能导致土地出让困难。针对这种情况，项目

方需要加强市场调研分析，准确把握市场动态和趋势，制定灵活的土地出让策略，如根据市场需求适时调整土地出让规模和节奏，或者探索多元化的土地利用方式，提高土地附加值。

再者，市场环境的变化同样会对项目收益造成影响。例如，金融市场的波动会影响到融资成本和资金供应情况；市场竞争加剧可能会压缩利润空间。对此，项目实施单位需优化财务管理，确保资金链的安全稳定，通过多元化融资渠道分散财务风险。同时，强化品牌建设和市场营销，提升项目的竞争力，吸引更多优质客户参与土地竞拍，确保土地出让收益的最大化。

最后，面对上述风险，建立健全的风险预警机制和应急预案显得尤为关键。一旦发现潜在风险信号，能够迅速启动应急响应机制，采取有效措施进行干预和调整，最大限度地减少损失。总之，通过对政策法规、行业发展、市场环境等方面风险的有效管理和控制，可以保障该项目的顺利推进及其收益目标的实现，同时也为债券本息按时偿付提供了有力保障。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

在西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目中，融资平衡结果的风险主要受到项目推进进度、土地出让情况以及收益的影响。尽管已经对这些风险因素进行了分析并制定了相应的控制措施，但在实际操作过程中仍需密切关注以确保项目的融资平衡能够得到有效控制。

项目土地正常出让情况直接关系到其能否产生预期收益，进而影响融资平衡。出让期间可能面临市场需求变化、竞争加剧等挑战。

为了确保项目能够顺利达到预期收益，实施方应当加强市场调研，准确把握市场动态，根据市场需求灵活调整土地出让时序等。

关于项目收益，由于土地出让收益易受政策法规、行业发展及市场环境变化等因素的影响，因此保持收益稳定至关重要。除了前述提到的针对政策法规和市场环境变化所采取的控制措施外，还需建立稳健的财务管理体系，优化资金使用结构，降低资金成本，提升资金使用效率。同时，合理规划土地出让时间和方式，选择最佳时机出让土地，最大化土地出让收益，从而确保本项目的融资平衡结果能够在上述风险因素可控及其相应假设条件下得到有效维护，为项目的成功实施提供坚实的经济基础。

七、事前绩效评估

7.1 评估对象

项目名称：2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目

项目单位：西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心

主管部门：西安市自然资源和规划局国际港务区分局

项目支出属性（新增/延续）：新增项目

项目绩效目标：本项目新增土地收储，地块面积681.2801亩（约合45.418673公顷）。

项目投资额：250022.50万元；

其中，已申请专项债资金：0元。本次申请专项债资金：200000万元。

项目概况：本项目收储土地面积共681.2801亩，均为西安浐灞国际港储备土地。其中：集结中心周边物流场站配套土地收储地块一（CBG2025CB04-1）地块，面积438.303亩，位于西安浐灞国际港水流路以南、奥体大道以西，地块已取得陕西省人民政府审批土地件（陕政土批〔2024〕1409号），由集体农用地转为建设用地。土地收储后，规划住宅用地315.7404亩、道路绿地等用地122.5626亩；集结中心周边物流场站配套土地收储地块二（CBG2025CB04-2）地块，面积170.9325亩，位于西安浐灞国际港欧亚大道以东、港安路以南，地块已取得陕西省人民政府审批土地件（陕政土批〔2018〕285号），由集体农用地转为建设用地。土地收储后，规划住宅用地169.7982亩、公园绿地1.1343亩；西铁地块（CBG2025CB04-3）地块，面积72.0446亩，位于西安浐灞国际港高架快速干道以南、幸福大桥地面辅道，地块已取得西安市人民政府房屋征收决定（市房征决字〔2023〕1号），土地收储后，规划对外交通场站用地10.3525亩、道路绿地61.6921亩。项目收储土地不占压基本农田、生态保护红线，符合西安市国土空间总体规划管控要求，符合西安市详细规划。地块均无抵押、质押、查封等情况。

7.2评估方式和方法

7.2.1评估程序

（1）明确评估事项。项目实施单位根据《陕西省财政厅关于印发政府专项债券项目事前绩效评估操作指南的通知》的要求，明确对该项目进行事前评估，确定土储项目评估的依据、内容、目的、任务、时间和要求等事项。

(2) 拟定项目事前评估工作方案。评估工作组结合项目事前绩效评估工作要求，拟定《事前绩效评估工作方案》，包括评估对象、内容、方法、时间安排等。

(3) 组成评估项目组。评估工作组遴选相关工程专业、财务管理专业和造价专业人员，组成评估项目组，并适时开展土储项目事前评估业务培训。

(4) 调研项目实施单位。评估工作组与项目实施单位沟通，进一步熟悉项目内容；向项目单位出示项目事前绩效评估资料准备清单，提请项目单位准备项目评估相关资料；提请项目单位填报《政府专项债券项目绩效目标申报表》。

(5) 评估资料研判。评估工作组在收集审核项目资料基础上，通过查阅资料、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，与上报资料进行对比，对项目疑点问题进行询问，听取并记录项目实施单位对有关问题的解释和答复。

(6) 组织实施评估。评估工作组会同专业技术人员共同召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位的情况介绍，进行现场评议。

采取各种方式，多方获取信息。通过咨询专家、查阅资料、网络调查、电话采访、集中座谈等方式，全面了解并收集项目信息。

(7) 汇报绩效评估结论。完成最终评价报告，提出评估结论意见。

7.2.2 评估思路及方法

本次该项目的事前绩效评估主要判断土储项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，从以下七个方面进行分析与论证，并提出相关建议：

- （1）项目实施的必要性、公益性、收益性；
- （2）项目收储投资合规性与项目成熟度；
- （3）项目资金来源和到位可行性；
- （4）项目收入、成本、收益预测合理性；
- （5）债券资金需求合理性；
- （6）项目偿债计划可行性和偿债风险点；
- （7）绩效目标合理性。

本次事前绩效评估主要采用比较分析、因素分析、成本效益分析法等方法进行论证。

7.2.3评估方式

本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，主要采用资料分析、集中座谈、网络查询、实地核查等评估方式，同时辅之以专家咨询，对项目的必要性、收益性、公益性等方面进行了评估。

7.3评估内容与结论

7.3.1项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

首先，随着中国城镇化进程的加快，合理规划和高效利用土地资源成为推动区域协调发展的重要环节。通过土地储备项目的实施，可以有效避免因盲目开发造成的土地资源浪费，确保土地资源按照城市总体规划有序开发，为城市的可持续发展奠定基础。

其次，从经济发展的角度来看，土地储备项目是实现地方财政收入增长的有效途径之一。通过合理的土地出让和前期开发，不仅可以增加政府的直接财政收入，还能吸引更多的投资进入，刺激相关产业的发展，促进区域经济的繁荣。特别是在当前经济形势下，通过专项债券资金的支持进行土地储备，能够在不增加地方政府隐性债务的前提下，为区域发展和公共配套设施建设提供必要的资金支持，对改善民生具有重要意义。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

（2）项目实施的公益性

首先，土地储备项目的实施有助于大幅提升社区服务设施水平。在土地重新供应前，地方政府会积极改善市政基础设施和社区服务设施等公共配套服务设施的水平。这不仅提升了土地的价值，也为居民提供了更高质量的生活环境。例如，通过增加教育、医疗资源的配置，可以满足区域内居民对于优质教育资源和医疗服务的需求，提高居民的生活满意度和社会和谐度。

其次，该项目对促进社会公平有着重要作用。通过合理规划和分配土地资源，确保各类住房的建设得以推进，实现住有所居的社会目标。同时，土地储备也有助于平衡不同区域间的发展差异，通过优先开发落后地区，带动这些区域的经济的发展，促进整个地区的均衡发展。

最后，在推动区域经济均衡发展的过程中，土地储备项目能够吸引更多的社会资本参与城市建设和公共服务领域，形成多元化的投资格局。这种模式不仅可以减轻政府财政压力，还能激发市场活力，创造更多就业机会，特别是为当地居民提供稳定的就业岗位，

增强民众的获得感和幸福感。综上所述，西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目在增进民生福祉、促进社会公平及区域协调发展等方面展现出重要的公益性价值。

（3）项目实施的收益性

首先，通过系统的土地储备和前期开发，能够显著提升土地的价值。政府通过对闲置或低效利用的土地进行整理、规划和基础设施建设，使其达到可出让的标准，这一过程往往伴随着土地价值的大幅提升。当这些经过优化的土地进入市场时，不仅能以更高的价格出让，还能吸引高质量的投资项目，进一步推动土地及其周边地区的经济活力。

此外，该项目有助于刺激区域经济的整体发展。一方面，通过引入优质项目和企业入驻，可以带动上下游产业链的发展，创造更多直接和间接就业机会，提高居民收入水平；另一方面，良好的土地管理和开发策略能够吸引外部投资，加速产业集聚效应，促进地方经济结构优化升级。这种由土地储备引发的经济增长不仅限于短期的经济效益，还具备长期的发展潜力，为实现区域经济的可持续发展奠定坚实基础。综上所述，西安浐灞国际港的土地储备项目在提升土地价值、增加财政收入及促进区域经济发展等方面具有明显的收益性特征。

7.3.2 项目建设的投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设的投资合规性

拟收储地块已获得陕政土批〔2024〕1409号、陕政土批〔2018〕285号、市房征决字〔2023〕1号批件。地块均无抵押、质押、查封等情况。

本项目预期总成本292022.50万元，项目符合《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104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)等政策要求。

(2) 项目成熟度

该宗地已获得省政府土地审批件批准征收，正在进行土地储备前期工作。本项目前期资料合规、完整，项目进度满足发债要求。

7.3.3项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资金来源

本项目投资额250022.50万元，其中，财政资金50022.50万元，拟申请土地储备专项债券资金200000.00万元，其中2025年发行100000.00万元，2026年发行100000.00万元，债券期限为7年，债券利率按3%测算，利息按年支付，到期归还全部债券本金。

(2) 项目资金到位可行性

本项目除专项债资金外，其他资金来源为财政资金50022.50万元，目前已支付14985万元，剩余35037.5万元将按照收储进度逐步拨付到位。根据资金承诺，资金可按时到位。

因此项目资金来源、到位有保障。

7.3.4项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入

本项目收入为土地出让收入。根据西安市自然资源和规划局的用地规划意见，本项目将作为经营性用地类供应，面积合计485.5386亩（32.369240公顷），均为住宅用地。

根据西安浐灞国际港近2年来住宅用地使用权出让相关资料，考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，预估CBG2025CB04-1地块出让单价为1100万元/亩，CBG2025CB04-2地块出让单价为1200万元/亩，预计土地出让收入约为551072.28万元。

（2）项目成本

本项目业务活动现金流出主要为土地出让后上交的相关税费，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）、《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）、《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》、《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〔2006〕68号），土地出让收入需计提农业土地开发资金、教育资金、住房保障基金、农田水利建设资金、国有土地收益基金等。

本项目的农业开发资金按土地出让收益的15%计提；教育资金按土地出让收益的10%计提；住房保障基金按土地出让收入的3%计提；农田水利建设资金按土地出让收益的10%计提；国有土地收益基金按土地出让收入的4%计提，约为100681万元。

（3）项目收益预测的合理性

根据以上对项目收入和成本预测数据、方法、依据的评估，项目收益预测依据合理充分，预测方法科学有效，预测结果具有合理性和合规性。

7.3.5 债券资金需求合理性

项目投资额250022.50万元，其中财政资金50022.50万元，在项目实施过程中逐步到位，项目资金缺口200000.00万元，因此需申请专项债券资金。

项目债券资金预计发债时点与实施进度相符，发债额度符合实际资金需求。

7.3.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划的可行性

本项目通过发行债券达到项目总投资79.99%，符合投资需求，债务利率按照3%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为2025年发7年期专项债券100000.00万元，2026年发7年期专项债券100000.00万元，本金到期后一次性偿还，债券总利息为42000.00万元。

债券存续期内，年度累计净现金流量大于0，项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.86倍，还本付息资金有充分保障。

该项目偿债能力较好、偿债计划具备可行性。

（2）项目偿债风险

首先，国家或地方政策法规的调整对土地出让收益有着直接影响。例如，房地产调控政策可能会抑制市场需求，导致土地出让速度放缓或价格下降，从而影响到项目的现金流收入。这种情况下，专项债券的本息按时偿付可能面临压力。

其次，市场环境的变化也是不可忽视的风险因素。经济周期波动、金融市场不稳定以及房地产市场的供需变化都会对土地价值和出让时机产生影响。特别是在经济下行期，开发商的投资意愿降低，可能导致土地出让困难，进而影响项目的资金回笼。为了应对这种情况，需要建立灵活的市场响应机制，根据市场动态及时调整土地出让策略。

再者，项目自身的推进进度与土地出让的时序关系到偿债能力。如果项目实施过程中出现延误或成本超支，将直接导致收益减少，增加偿债难度。确保项目按计划推进，并严格控制成本是降低此类风险的关键措施。此外，还需建立健全的风险预警机制，提前识别并评估潜在风险，制定相应的应急预案，以便在遇到不利情况时迅速采取行动，保障偿债资金链的安全稳定。通过上述风险管理措施的有效执行，可以最大限度地降低偿债风险，确保专项债券本息的按时足额偿付。

7.3.7 绩效目标合理性

绩效目标的设置主要围绕对项目技术指标的完成度、工程质量和成本的把控、按时偿还债券本息、带动当地经济发展，反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等。目标设定与当地实际情况相匹配，绩效指标明确、可量化、可衡量、可考核。

7.3.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.3.9 总体结论

总之，项目符合专项债发行政策要求，实施方案可行，绩效目标清晰可衡量，偿债计划有效。经以上综合评价，对项目总体评估结论为“建议予以支持”。

7.4相关建议

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制项目融资平衡风险，建议合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限匹配、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，用资金使用效益的收益对冲利率波动损失，以保证切实提高财政资金使用效益。

7.5其他需要说明的问题

本报告是评价机构根据项目实施单位所提供的资料进行全面分析与评估，在咨询了各专业专家意见的基础上综合形成。本报告的结论与意见是参考性的，仅供财政部门审核专项债券项目申报时使用，不做其他用途。

7.6附件

- (1) 专项债券项目绩效目标表
- (2) 政府专项债券项目事前绩效评估自评表
- (3) 财政审核意见表

专项债券项目绩效目标表

填报单位：西安浐灞国际港土地储备和 主管部门：西安市自然资源和规划局国
不动产登记服务中心 际港务区分局

项目名称	2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心 周边物流场站配套土地收储项目				
主管部门	西安市自然资源和规划局国际港务区分局				
项目实施单位	西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心				
项目资金 (万元)	项目投资额：250022.50				
	一、债券资金：200000.00				
	二、其他资金：50022.50				
项目周期	项目建设期：2025年-2025年				
	项目运营期：2026年-2033年				
	开工时间：2025年4月			预计竣工时间：2025年12月	
总体目标	总目标			年度目标（2025年-2025年）	
	目标1	完成土地收储		2025年	完成土地收储
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	规模指标	土地收储面积 (亩)	≥681.2801
		质量指标	资金使用 合规性	债券资金使用合 格率(%)	100
			工程质量	工程验收合格率 (%)	100
		时效指标	资金使用 时效	债券发行后年度 使用率(%)	100
			债券监管 时效	是否按规定及时、 规范披露信息	是
			本息偿还 计划执行 情况	是否及时足额还 本付息	是
	成本指标	建设成本	总投资偏离度 (±%)	≤10	
	效益指标	经济效益 指标	项目出让 收入	实际收入与预估 收入偏离度(±%)	≤10
			项目净收 益	期末现金余额与 预估偏离度(±%)	≤10
		社会效益 指标	带动就业	带动就业人数 (人)	≥500
		生态效益 指标	碳减排	碳排放指标达标 率(%)	100
		可持续影 响指标	项目服务 期限	可持续服务年限 (年)	≥50
	满意度指 标	服务对象 满意度	社会公众 满意度	社会公众满意度 (%)	≥95

填报人：王瑞

联系电话：029-83332438

填报日期：2025.8

单位负责人：王瑞

政府专项债券项目事前绩效评估自评表

项目名称		2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心 周边物流场站配套土地收储项目				
项目实施周期		2025.4-2025.12	属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增	<input type="checkbox"/> 到期申请延续	
项目总成本		292022.50万元，其中专项债券资金200000万元；财政资金50022.5万元；专项债利息42000.00万元。				
项目概述		本项目收储土地面积共681.2801亩，均为西安浐灞国际港储备土地。其中：集结中心周边物流场站配套土地收储地块一（CBG2025CB04-1）地块，面积438.303亩，位于西安浐灞国际港水流路以南、奥体大道以西，地块已取得陕西省人民政府审批土地件（陕政土批（2024）1409号），由集体农用地转为建设用地。土地收储后，规划住宅用地315.7404亩、道路绿地等用地122.5626亩；集结中心周边物流场站配套土地收储地块二（CBG2025CB04-2）地块，面积170.9325亩，位于西安浐灞国际港欧亚大道以东、港安路以南，地块已取得陕西省人民政府审批土地件（陕政土批（2018）285号），由集体农用地转为建设用地。土地收储后，规划住宅用地169.7982亩、公园绿地1.1343亩；西铁地块（CBG2025CB04-3）地块，面积72.0446亩，位于西安浐灞国际港高架快速干道以南、幸福大桥地面辅道，地块已取得西安市人民政府房屋征收决定（市房征决字（2023）1号），土地收储后，规划对外交通场站用地10.3525亩、道路绿地61.6921亩。项目收储土地不占压基本农田、生态保护红线，符合西安市国土空间总体规划管控要求，符合西安市详细规划。地块均无抵押、质押、查封等情况。				
评估结论		予以支持				
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	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	明显	2	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	5
	项目实选的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具够可靠实现	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否有明确的收益渠道	可靠	5	5
	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	4
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
		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
		手续齐备 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)	债券政策 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	4
		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	98

部门名称 (盖章): 西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心

日期: 2011 年 月 日



财政审核意见表

项目名称	2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心 周边物流场站配套土地收储项目				
申报部门 (单位)	西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心				
财政审核 处室	审核人及电话 刘杰 10251749				
审核评分	审核内容	分值	评分解释	得分	评分说明
	形式规范	20	考察部门(单位)自评表形式是否规范	20	项目单位自评形式合理、过程规范
	内容完整	20	考察部门(单位)基本信息表与绩效目标申报表填写是否完整	20	基本信息表、绩效目标申报表填写完整
	材料齐全	20	考察部门(单位)提供的佐证材料是否齐全	20	佐证材料基本齐全
	依据充分	20	考察部门(单位)运用材料是否正确、逻辑是否清晰、论证是否成立	19	材料运用正确、逻辑较为清晰、论证成立
	测算科学	20	考察部门(单位)对投资、收益测算是否科学合理	20	投资收益测算合理、计算结果较为准确
	合计	100分		99	项目单位自评形式合理、过程规范
审核结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				
审核意见	同意申报				

审核日期： 年 月 日