

2025 年陕西省咸阳市兴平市土地储备专项 债券——2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑 土地收储项目实施方案

主管部门：兴平市自然资源局



实施单位：兴平市土地储备中心



财政部门：兴平市财政局



编制日期：二零二五年四月

目 录

前 言	1
一、项目概况	2
（一）项目名称	2
（二）项目单位	2
（三）项目性质	2
（四）收储规模	2
（五）收储计划	5
（六）项目总投资	11
（七）主管部门责任	11
二、项目经济社会效益	13
（一）社会效益分析	13
（二）经济效益分析	13
（三）环境效益分析	13
三、项目投资估算及资金筹措方案	14
（一）项目投资估算	14
（二）资金筹措方案	23
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	24
（一）现金流入	25
（二）现金流出	31
（三）资金平衡分析	34
（四）结论	35
五、项目风险分析	35
（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施	35
（二）影响项目收益的风险及控制措施	36
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施	37
六、事前绩效评估	38
（一）评估对象	38
（二）评估方式和方法	41

（三）评估内容与结论	42
（四）相关建议	45
（五）其他需要说明的问题	45

前 言

2024年6月11日，自然资源部和国家发展改革委联合发布《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），针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，研究出台了三个方面18条政策。9月26日，中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，支持盘活存量闲置土地。11月17日，自然资源部发布自然资发〔2024〕242号《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》，对政府运用专项债券资金收回收购存量闲置土地作出具体规定。12月22日，国务院办公厅印发《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），明确允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的存量闲置土地，有需求的地区也可以用于新增土地储备。2025年3月11日，自然资源部和财政部联合发布《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），从明确发债要求及资金使用主体、完善专项债申报审核流程、做好资金和收益的综合平衡、严格监督管理等四个方面进行了详细说明，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。

土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，具体由市县级财政部门会同本级自然资源部门、土地储备机构根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，上报省级财政部门及自然资源部门。土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备项目，严禁用于土地储备以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

新预算法实施以来，我们严格落实《中华人民共和国预算法》和国务院办公厅《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）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行土地储备专项债券（以下简称“专项债券”），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府土地储备资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于收储土地出让收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施 方案

一、项目概况

（一）项目名称

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目（以下简称“项目”或“本项目”）

（二）项目单位

项目主管单位：兴平市自然资源局

项目实施单位：兴平市土地储备中心，其主要的工作职能是：为兴平市存量土地收储提供保障。旧城改造和新增建设用地收购•开发储备•土地市场建设等。

（三）项目性质

本项目为新增土地储备项目。

（四）收储规模

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目位于兴平市新西宝高速以南、汉武大道两侧，共包含 14 个地块，其中 13 个地块为新增国有建设用地，1 个地块为存量收回用地，收储面积共计 108.757100 公顷（1631.3565 亩），其中新征地面积 97.425300 公顷（1461.3795 亩），存量收回用地面积 11.331800 公顷（169.9770 亩），具体信息如下：

表 1-1 收储地块信息表

序号	地块名称	位置范围	土地来源	收储面积	
				（公顷）	（亩）
1	融创西部湾一期项目地块 1	兴平市新西宝高速以南、汉武大道两侧	2021 年度第 67 批次增减挂项目	7.360800	110.4120
2	融创西部湾一期项目地块 2			7.215600	108.2340
3	融创西部湾一期项目地块 3			6.456200	96.8430
4	融创西部湾一期项目地块 4			6.337200	95.0580
5	融创西部湾一期项目地块 5			5.746600	86.1990
6	融创西部湾二期项目地块 1		2021 年度第 68 批次增减挂项目	8.046300	120.6945
7	融创西部湾二期项目地块 2			7.962000	119.4300
8	融创西部湾二期项目地块 3			7.532400	112.9860
9	融创西部湾二期项目地块 4			7.443500	111.6525
10	大秦纵横融合小镇		2022 年度第 22 批次农转用项目	15.990600	239.8590
11	文艺创作与表演中心建设项目		2022 年度第 23 批次农转用项目	6.379700	95.6955
12	融汇文化广场		2022 年度第 24 批次农转用项目	6.776800	101.6520
13	融四方博物馆		2022 年度第 25 批次农转用项目	4.177600	62.6640
14	兴平大秦信睿文旅收回地块一		存量用地收购项目	11.331800	169.9770
合 计				108.757100	1631.3565

根据兴平市人民政府《关于兴平市 2025 年度土地储备计划的批复》（兴政函〔2025〕16 号），兴平市人民政府已批复同意《兴平市 2025 年度土地储备计划》，本项目涉及地块均已纳入兴平市 2025 年度土地储备计划，具体信息如下：

1. 融创西部湾一期项目地块 1（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 1 为新增国有建设用地，征地总面积 7.360800 公顷（110.4120 亩），可腾空土地面积 7.360800 公顷（110.4120 亩）。

2. 融创西部湾一期项目地块 2（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 2 为新增国有建设用地，征地总面积 7.215600 公顷（108.2340 亩），可腾空土地面积 7.215600 公顷（108.2340 亩）。

3. 融创西部湾一期项目地块 3（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 3 为新增国有建设用地，征地总面积 6.456200 公顷（96.8430

亩），可腾空土地面积 6.456200 公顷（96.8430 亩）。

4. 融创西部湾一期项目地块 4（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 4 为新增国有建设用地，征地总面积 6.337200 公顷（95.0580 亩），可腾空土地面积 6.337200 公顷（95.0580 亩）。

5. 融创西部湾一期项目地块 5（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 5 为新增国有建设用地，征地总面积 5.746600 公顷（86.1990 亩），可腾空土地面积 5.746600 公顷（86.1990 亩）。

6. 融创西部湾二期项目地块 1（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 1 为新增国有建设用地，征地总面积 8.046300 公顷（120.6945 亩），可腾空土地面积 8.046300 公顷（120.6945 亩）。

7. 融创西部湾二期项目地块 2（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 2 为新增国有建设用地，征地总面积 7.962000 公顷（119.4300 亩），可腾空土地面积 7.962000 公顷（119.4300 亩）。

8. 融创西部湾二期项目地块 3（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 3 为新增国有建设用地，征地总面积 7.532400 公顷（112.9860 亩），可腾空土地面积 7.532400 公顷（112.9860 亩）。

9. 融创西部湾二期项目地块 4（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 4 为新增国有建设用地，征地总面积 7.443500 公顷（111.6525 亩），可腾空土地面积 7.443500 公顷（111.6525 亩）。

10. 大秦纵横融合小镇项目（2022 年度第 22 批次农转用项目）

大秦纵横融合小镇项目为新增国有建设用地，征地总面积 15.990600 公顷（239.8590 亩），可腾空土地面积 15.990600 公顷（239.8590 亩）。

11. 文艺创作与表演中心建设项目（2022 年度第 23 批次农转用项目）

文艺创作与表演中心建设项目为新增国有建设用地，征地总面积 6.379700 公顷（95.6955

亩），可腾空土地面积 6.379700 公顷（95.6955 亩）。

12. 融汇文化广场项目（2022 年度第 24 批次农转用项目）

融汇文化广场项目为新增国有建设用地，征地总面积 6.776800 公顷（101.6520 亩），可腾空土地面积 6.776800 公顷（101.6520 亩）。

13. 融四方博物馆项目（2022 年度第 25 批次农转用项目）

融四方博物馆项目为新增国有建设用地，征地总面积 4.177600 公顷（62.6640 亩），可腾空土地面积 4.177600 公顷（62.6640 亩）。

14. 兴平大秦信睿文旅收回地块一

兴平大秦信睿文旅收回地块一为兴平大秦信睿文化旅游开发有限公司使用的商业用地，土地使用权类型为出让，本次收储土地面积为 11.331800 公顷（169.9770 亩），可腾空土地面积 11.331800 公顷（169.9770 亩）。

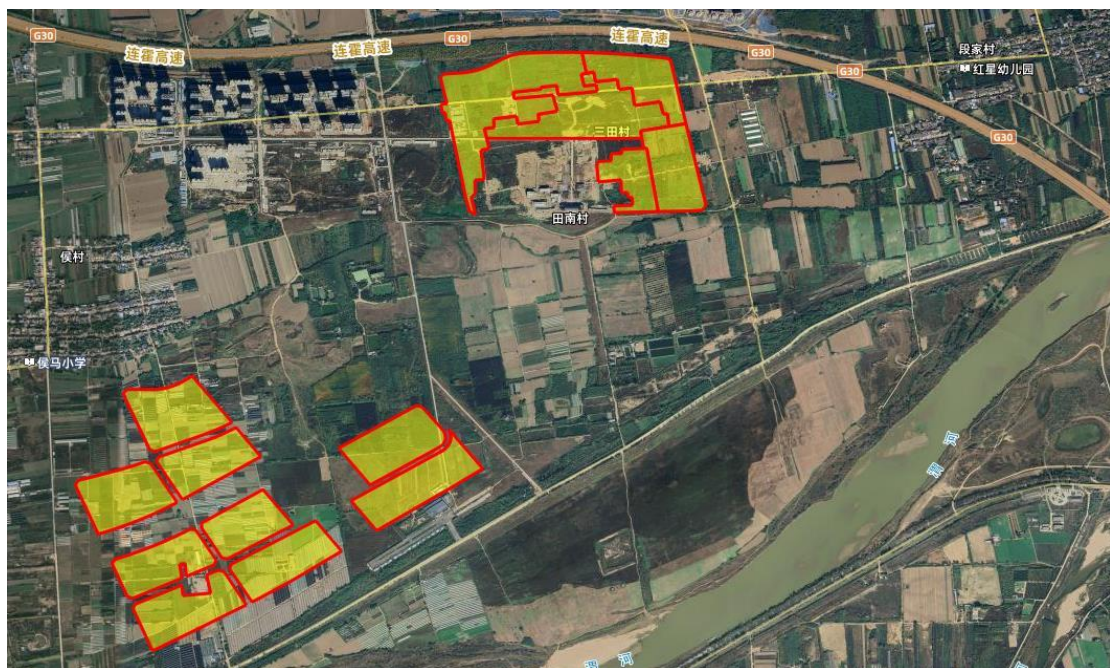


图 1-1 大秦文明苑项目地块位置示意图

（五）收储计划

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目收储总面积为 108.757100 公顷（1631.3565 亩），涉及 13 个新增建设用地和 1 个存量收回用地。

1. 融创西部湾一期项目地块 1 储备项目原为阜寨镇侯村的集体用地，现已批准征收用

于城镇建设,规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积 7.360800 公顷(110.4120 亩), 规划用途为住宅用地。

2. 融创西部湾一期项目地块 2 储备项目原为阜寨镇侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设,规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积 7.215600 公顷(108.2340 亩), 规划用途为住宅用地、社会福利用地。

3. 融创西部湾一期项目地块 3 储备项目原为阜寨镇侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设,规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积 6.456200 公顷(96.8430 亩), 规划用途为中小学用地。

4. 融创西部湾一期项目地块 4 储备项目原为阜寨镇侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设,规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积 6.337200 公顷(95.0580 亩), 规划用途为医疗卫生用地、公用设施用地。

5. 融创西部湾一期项目地块 5 储备项目原为阜寨镇侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设,规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积 5.746600 公顷(86.1990 亩), 规划用途为住宅用地。

6. 融创西部湾二期项目地块 1 储备项目原为阜寨镇湾里村、田阜村、侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设, 规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 8.046300 公顷(120.6945 亩), 规划用途为住宅用地。

7. 融创西部湾二期项目地块 2 储备项目原为阜寨镇湾里村、田阜村、侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设, 规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 7.962000 公顷(119.4300 亩), 规划用途为商业用地。

8. 融创西部湾二期项目地块 3 储备项目原为阜寨镇湾里村、田阜村、侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设, 规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 7.532400 公顷(112.9860 亩), 规划用途为住宅用地。

9. 融创西部湾二期项目地块 4 储备项目原为阜寨镇湾里村、田阜村、侯村的集体用地, 现已批准征收用于城镇建设, 规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 7.443500 公顷(111.6525 亩), 规划用途为商业用地。

10. 大秦纵横融合小镇储备项目原为阜寨镇田阜村的集体用地, 现已批准征收用于城市

建设，规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 15.990600 公顷（239.859 亩），规划用途为商业用地、文化用地。

11. 文艺创作与表演中心建设用地储备项目原为阜寨镇田阜村的集体用地，现已批准征收用于城市建设，规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 6.379700 公顷（95.6955 亩），规划用途为商业用地、文化用地。

12. 融汇文化广场用地储备项目原为阜寨镇田阜村的集体用地，现已批准征收用于城市建设，规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 6.776800 公顷（101.652 亩），规划用途为商业用地。

13. 融四方博物馆用地储备项目原为阜寨镇田阜村的集体用地，现已批准征收用于城市建设，规划用途符合咸阳市国土空间总体规划。本次征地面积为 4.177600 公顷（62.664 亩），规划用途为商业用地。

14. 兴平大秦信睿文旅收回地块一用地原为兴平大秦信睿文化旅游开发有限公司使用的商业用地，土地使用权类型为出让，本次收储土地面积为 11.331800 公顷（169.9770 亩），规划用途为商业用地、文化用地。

将项目与《咸阳市国土空间总体规划（2021-2035）》套合，具体见图 1-2：

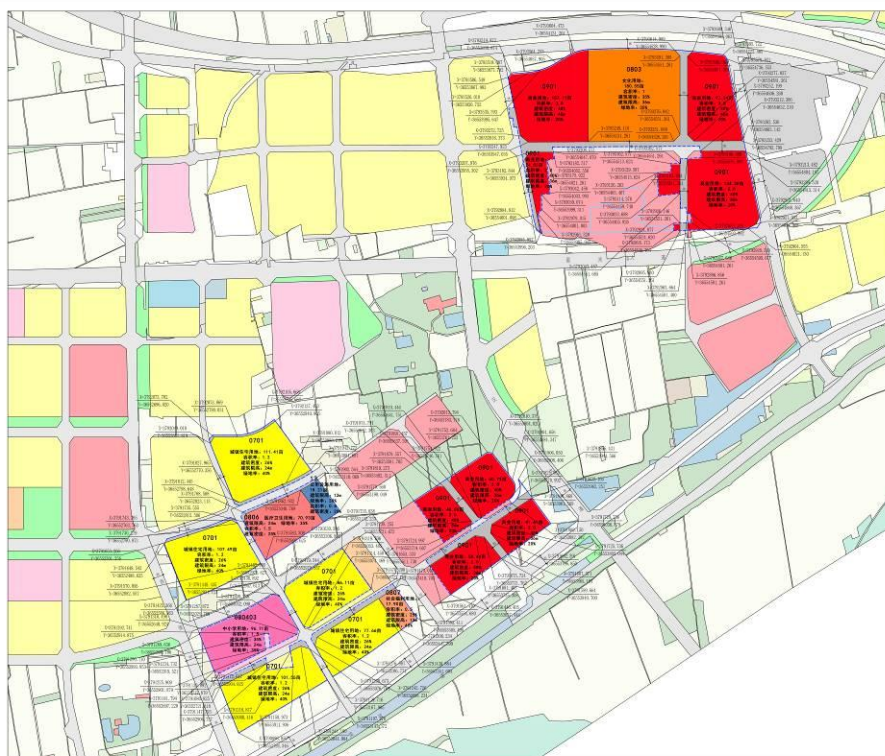


图 1-2 大秦文明苑项目规划套合图

根据咸阳市自然资源局出具的《关于 2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目符合国土空间规划的说明》，以上项目用地均位于城镇开发边界内，符合《咸阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》。经咸阳市人民政府同意，咸阳市自然资源局承诺将项目用地用途、宗地的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等经济技术指标纳入正在编制的单元层面详细规划和实施层面详细规划，并与后期规划批复文件保持一致。具体信息见表 1-2-表 1.3。

表 1-2 收储地块规划用途表

序号	地块名称	规划用途
1	融创西部湾一期项目地块 1	住宅用地 6.7677 公顷，城镇村道路用地 0.5931 公顷
2	融创西部湾一期项目地块 2	住宅用地 5.1786 公顷，社会福利用地 1.1935 公顷，城镇村道路用地 0.8435 公顷
3	融创西部湾一期项目地块 3	中小学用地 6.4473 公顷、城镇村道路用地 0.0089 公顷
4	融创西部湾一期项目地块 4	公用设施用地 1.2138 公顷、医疗卫生用地 4.7289 公顷、城镇村道路用地 0.3945 公顷
5	融创西部湾一期项目地块 5	住宅用地 5.7422 公顷，城镇村道路用地 0.0044 公顷
6	融创西部湾二期项目地块 1	住宅用地 7.4280 公顷，城镇村道路用地 0.6183 公顷
7	融创西部湾二期项目地块 2	商业用地 6.1370 公顷，城镇村道路用地 1.7199 公顷，留白用地 0.1051 公顷
8	融创西部湾二期项目地块 3	住宅用地 7.1671 公顷，城镇村道路用地 0.3653 公顷
9	融创西部湾二期项目地块 4	商业用地 6.7723 公顷，城镇村道路用地 0.6712 公顷
10	大秦纵横融合小镇	商业用地 10.7839 公顷，文化用地 3.9969 公顷、城镇村道路用地 1.2098 公顷
11	文艺创作与表演中心建设项目	商业用地 4.2331 公顷，文化用地 1.6370 公顷、城镇村道路用地 0.5096 公顷
12	融汇文化广场	商业用地 5.9861 公顷，城镇村道路用地 0.7907 公顷
13	融四方博物馆	商业用地 3.4998 公顷，城镇村道路用地 0.6778 公顷
14	兴平大秦信睿文旅收回地块一	商业用地 3.0708 公顷，文化用地 6.4035 公顷、城镇村道路用地 1.8575 公顷

表 1-3 各用途面积汇总表

序号	土地用途	土地面积（亩）
1	城镇住宅用地	484.254
2	商业用地	607.245
3	中小学用地	96.7095
4	医疗卫生用地	70.9335
5	公用设施用地	18.207
6	社会福利用地	17.9025
7	文化用地	180.561
8	城镇村道路用地	153.9675
9	留白用地	1.5765

根据咸阳市自然资源局高新技术产业开发区分局出具的《关于 2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目土地权属的说明的措施》，大秦文明苑项土地收储项目涉及地块面积

108.7571 公顷（1631.3565 亩）土地均不存在抵押、质押、查封等情况。

表 1-4 项目实施具体内容

单位：亩

序号	地块（或子项目）	面积	项目实施内容
1	融创西部湾一期项目地块 1	110.4120	按照项目征收的工作进度安排，目前土地储备专项债券涉及土地收储项目已经启动，项目自有资金已纳入地方政府财政预算，预计 2025 年内完成土地收储工作。
2	融创西部湾一期项目地块 2	108.2340	
3	融创西部湾一期项目地块 3	96.8430	
4	融创西部湾一期项目地块 4	95.0580	
5	融创西部湾一期项目地块 5	86.1990	
6	融创西部湾二期项目地块 1	120.6945	
7	融创西部湾二期项目地块 2	119.4300	
8	融创西部湾二期项目地块 3	112.9860	
9	融创西部湾二期项目地块 4	111.6525	
10	大秦纵横融合小镇	239.8590	
11	文艺创作与表演中心建设项目	95.6955	
12	融汇文化广场	101.6520	
13	融四方博物馆	62.6640	
14	兴平大秦信睿文旅收回地块一	169.9770	

按照项目征迁的工作进度安排，预计本项目 2025 年完成土地收储工作，项目分年度收储计划见表 1-5：

表 1-5 项目分年收储计划

单位：亩

名称	合计	2025 年	2026 年
总收储面积	1631.3565	1631.3565	
融创西部湾一期项目地块 1	110.4120	110.4120	
融创西部湾一期项目地块 2	108.2340	108.2340	
融创西部湾一期项目地块 3	96.8430	96.8430	
融创西部湾一期项目地块 4	95.0580	95.0580	
融创西部湾一期项目地块 5	86.1990	86.1990	
融创西部湾二期项目地块 1	120.6945	120.6945	
融创西部湾二期项目地块 2	119.4300	119.4300	
融创西部湾二期项目地块 3	112.9860	112.9860	
融创西部湾二期项目地块 4	111.6525	111.6525	
大秦纵横融合小镇	239.8590	239.8590	
文艺创作与表演中心建设项目	95.6955	95.6955	
融汇文化广场	101.6520	101.6520	
融四方博物馆	62.6640	62.6640	
兴平大秦信睿文旅收回地块一	169.9770	169.9770	

（六）项目总投资

本项目投资估算总额为 187,523.7424 万元，其中：申请专项债券 150,000.0000 万元。

（七）主管部门责任

项目财政部门为兴平市财政局，主要负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

项目主管部门为兴平市自然资源局，主要负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴纳还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目实施、运营、维护责任，

保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

项目实施单位为兴平市土地储备中心，主要负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目实施、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴纳项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

根据《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)要求，“用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用”，兴平市仅有兴平市土地储备中心纳入土地储备机构名录管理。故本项目实施单位为兴平市土地储备中心，主管部门为兴平市自然资源局。按实际管理情况及三定方案规定，上述职责分工中关于项目实施、资金使用和监管、评估风险、融资平衡、编制预算、落实资金来源等，具体由兴平市人民政府负责推进并承担相关责任。

二、项目经济社会效益

（一）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地储备管理办法》中明确指出：各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度国有建设用地供应计划等因素，合理制定年度土地储备计划。本项目已纳入《兴平市 2025 年度土地储备计划》，并经兴平市政府批准实施。

本项目实施可以提升土地利用价值，改善所在区域人口居住环境，改善兴平市的投资环境、加快招商引资步伐；同时，完善兴平市城市功能，提高城市的竞争力；综合以上因素社会影响良好；总的来说：项目实施的社会效益及社会可行性较好。

（二）经济效益分析

土地资源利用不充分，对城市建设来说，是一种资源的浪费。应该依据城市规划，将土地这一稀缺资源的空间利用发挥到最大。由于项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

本次收储的土地预计收益也很可观。该项目可偿债土地出让收入为 322,493.2043 万元，能够产生一定的经济效益。本项目各项经济指标良好，能承受风险，从经济角度看项目是良好切实可行的。此收益可以改善兴平市的财政状况，为兴平市的经济和社会建设筹措必要的资金，更为有力地促进兴平市的经济发展。

（三）环境效益分析

该项目实施严格按照兴平市发展规划要求建设，符合规划空间布局，在后期供应土地环节，严格项目用地的投入和产出情况，考核土地利用效益，做到节约集约用地。

项目建设在施工期间、运营期间不可避免的会对周围生态环境造成一定的影响，但通过采取相应的环保措施不仅可以有效地控制、减少环境影响，而且还能美化环境，总体上将有利于城市的生态环境的改善和提高。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1.编制依据及原则

（1）编制依据

①法律、法规及相关政策依据

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）

《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，2020年1月1日起施行）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自2020年1月1日起施行）

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）

《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

《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，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第732号）修订）

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)

《节约集约利用土地规定》（2014 年 5 月 22 日国土资源部令第 61 号公布 根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）

财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》《财预〔2017〕62 号》

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）

财政部 自然资源部《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89 号）

自然资源部《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）

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）

②地方颁布的法规及相关文件

《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2022 年 9 月 29 日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）

陕西省国土资源厅《关于进一步规范建设用地供应管理的通知》（陕国土资发〔2014〕34 号）

陕西省自然资源厅关于印发《陕西省土地征收成片开发标准实施细则》的通知（陕自然资规〔2024〕297 号）；

陕西省自然资源厅 陕西省财政厅关于印发《陕西省耕地占补平衡指标交易管理办法》通知（陕自然资发〔2023〕45 号）

陕西省财政厅等四部门关于印发《陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则》的通知（陕财办综〔2021〕9号）

③相关技术标准

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》

（2）编制原则

①全面性：投资估算应涵盖土地收储过程中的所有直接和间接成本，包括但不限于土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、社会保障费、耕地占用税、水利建设基金及前期开发整理费用等。

②准确性：各项成本应基于实际市场价格和政策规定进行合理估算，避免过高或过低估计成本，确保投资估算的准确性。

③分类明确：将成本分为土地收储费用、土地前期开发整理费用和其他费用等类别，便于清晰识别和管理各项成本。

2、项目总投资

项目具体投资估算如下：

（1）土地收储费用：

①融创西部湾一期、二期项目（2021年第67、68批次增减挂项目，涉及9个地块）：

该两个批次用地属城乡建设用地增减挂钩试点项目区，其中融创西部湾一期项目征地面积496.746亩，融创西部湾二期项目征地面积464.763亩，两个项目征地总面积961.509亩。

A、土地补偿费及安置补助费：根据兴平市人民政府《关于重新公布全市征收农地区区片综合地价的通知》（兴政发〔2024〕6号），估价对象所在区片编号为610481004，区域客观土地补偿费、劳动力安置补助费为58540元/亩。

B、被征地农民社会保障费：根据兴平市人民政府办公室关于印发《兴平市被征地农民就业培训和社会养老保险工作实施意见（暂行）》的通知（兴政办发〔2016〕20号），兴平市被征地农民社会保障费标准为3万元/亩。

C、增减挂钩指标费：根据该项目实际情况，增减挂指标费用为 28 万元/亩。

D、地面附着物补偿费：地上附着物及青苗补偿费用参照兴平市同类型土地征收项目确定约 3 万元/亩。

土地取得费用合计：5.854+3+28+3=39.854 万元/亩。

则融创西部湾一期项目用地土地收储费用为 $39.854 \times 496.746 = 19797.3151$ 万元，融创西部湾二期项目用地土地收储费用为 $39.854 \times 464.763 = 18522.6646$ 万元，具体地块土地收储费用见下表：

表 3-1 土地收储费用明细表

地块名称	面积（亩）	土地收储费用（万元）
融创西部湾一期项目地块 1	110.4120	4,400.3599
融创西部湾一期项目地块 2	108.2340	4,313.5578
融创西部湾一期项目地块 3	96.8430	3,859.5809
融创西部湾一期项目地块 4	95.0580	3,788.4415
融创西部湾一期项目地块 5	86.1990	3,435.3750
融创西部湾二期项目地块 1	120.6945	4,810.1586
融创西部湾二期项目地块 2	119.4300	4,759.7632
融创西部湾二期项目地块 3	112.9860	4,502.9440
融创西部湾二期项目地块 4	111.6525	4,449.7988
合 计	961.5090	38,319.9797

②大秦纵横融合小镇、文艺创作与表演中心建设项目、融汇文化广场、融四方博物馆项目（2022 年第 22、23、24、25 批次农转用项目用地）：

该四个批次用地属农转用项目，其中大秦纵横融合小镇项目 15.990600 公顷（239.859 亩），文艺创作与表演中心建设项目 6.379700 公顷（95.6955 亩），融汇文化广场 6.776800 公顷（101.652 亩），融四方博物馆 4.177600 公顷（62.664 亩），以上 4 个项目征地总面积 499.8705 亩。其中农用地 459.9360 亩，建设用地 39.9345 亩。

A、土地补偿费及安置补助费：根据兴平市人民政府《关于重新公布全市征收农地区区片综合地价的通知》（兴政发〔2024〕6 号），估价对象所在区片编号为 610481004，区域客观土地补偿费、劳动力安置补助费为 58540 元/亩。

B、被征地农民社会保障费：根据兴平市人民政府办公室关于印发《兴平市被征地农民就业培训和社会养老保险工作实施意见（暂行）》的通知（兴政办发〔2016〕20 号），兴平市被征地农民社会保障费标准为 3 万元/亩。

C、耕地占用税：根据陕西省人民政府关于《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（2019 年 11 月 4 日印发），兴平市耕地占用税额为 34 元/平方米。即 2.27 万元/亩。

D、水利建设基金：根据陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局、陕西省水利厅、中国人民银行西安分行关于印发《陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则》的通知（陕财办综[2021]9 号），除村集体所属的单位及个人外，企业事业单位及个人使用水浇地、水田、旱地进行非农建设的，每亩分别一次性征收 800 元—1000 元、500 元—700 元、300 元—500 元的水利建设基金。由于估价对象周围为水浇地，结合实际情况，水利建设基金取 1000 元/亩。

E、补充耕地指标费及粮食产能费：根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）并结合兴平市实际情况，区域补充耕地指标费及粮食产能费为 7.6 万元/亩。

F、新增建设用地有偿使用费：按照财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综〔2006〕48 号），兴平市新增建设用地有偿使用费为 20 元/平方米，即 1.33 万元/亩。

G、地面附着物补偿费：地上附着物及青苗补偿费用参照兴平市同类型土地征收项目确定约 3 万元/亩。

H、拆迁补偿费用：参照区域同类型项目征地成本核算，拆迁补偿费为 200 万元/亩。

农用地土地收储费用： $5.854+3+2.27+0.1+7.6+1.33+3=23.154$ 万元/亩。

建设用地土地收储费用： $5.854+3+200=208.854$ 万元/亩。

则大秦纵横融合小镇、文艺创作与表演中心建设项目、融汇文化广场、融四方博物馆项目土地收储费用明细如下：

表 3-2 土地收储费用明细表

地块名称	农用地面积 (亩)	农用地费用 (万元)	建设用地面积 (亩)	建设用地费用 (万元)	收储费用合计 (万元)
大秦纵横融合小镇	224.934	5,208.1218	14.925	3,117.1460	8,325.2678
文艺创作与表演中心建设项目	90.03	2,084.5546	5.6655	1,183.2623	3,267.8169
融汇文化广场	86.739	2,008.3548	14.913	3,114.6397	5,122.9945
融四方博物馆	58.233	1,348.3269	4.431	925.4321	2,273.7590
合 计	459.936	10,649.3581	39.9345	8,340.4801	18,989.8382

备注：以上费用计算方法为将各项费用单价乘以土地面积后加和，具体各项费用测算结果见表 3-6。

③兴平大秦信睿文旅收回地块一：

该项目位于兴平市阜寨镇新西宝高速南侧、汉武大道东侧，收购土地面积 113318 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，根据双方签订的《国有土地使用权收购协议》，该项目收购价款为 10,849.68 万元。

(2) 土地前期开发整理费用（达到净地出让条件或七通一平的费用）

a、清表费：按照该项目实际情况，该项费用取 1 万元/亩。

b、围墙圈建费：按照该项目实际情况，该项费用取 1 万元/亩。

c、配套费用：主要为项目配套的道路、电力、供水、排水、综合管廊、公共绿地等前期费用，周边需建设道路及配套的综合管廊等宗地配套设施。按照咸阳高新区类似项目发生费用，经测算，配套费用需 112,057.35 万元，按土地面积各宗地分摊配套费用如下：

表 3-3 配套费用明细表

地块名称	配套费用（万元）
融创西部湾一期项目地块 1	7,584.1641
融创西部湾一期项目地块 2	7,434.5580
融创西部湾一期项目地块 3	6,652.1139
融创西部湾一期项目地块 4	6,529.5029
融创西部湾一期项目地块 5	5,920.9811
融创西部湾二期项目地块 1	8,290.4661
融创西部湾二期项目地块 2	8,203.6080
融创西部湾二期项目地块 3	7,760.9718
融创西部湾二期项目地块 4	7,669.3741
大秦纵横融合小镇	16,475.8400
文艺创作与表演中心建设项目	6,573.2900
融汇文化广场	6,982.4400
融四方博物馆	4,304.3700
兴平大秦信睿文旅收回地块一	11,675.6700
合 计	112,057.3500

各项目土地前期开发整理费用明细见下表：

表 3-4 土地前期开发整理费用

地块名称	土地前期开发整理费用（万元）
融创西部湾一期项目地块 1	7,804.9881
融创西部湾一期项目地块 2	7,651.0260
融创西部湾一期项目地块 3	6,845.7999
融创西部湾一期项目地块 4	6,719.6189
融创西部湾一期项目地块 5	6,093.3791
融创西部湾二期项目地块 1	8,531.8551
融创西部湾二期项目地块 2	8,442.4680
融创西部湾二期项目地块 3	7,986.9438
融创西部湾二期项目地块 4	7,892.6791
大秦纵横融合小镇	16,955.5580
文艺创作与表演中心建设项目	6,764.6810
融汇文化广场	7,185.7440
融四方博物馆	4,429.6950
兴平大秦信睿文旅收回地块一	11,675.6700
合 计	114,980.1060

（3）其他费用（包括各项工作费用及其他不可预见费用）

a、测量费、报件费、文物勘探、地质灾害费、稳评费用等：根据兴平市实际情况，该项费用按照 1 万元/亩收取。

b、不可预见费：根据兴平市实际情况，该项费用按照 2 万元/亩收取。

表 3-5 其他费用

地块名称	其他费用（万元）
融创西部湾一期项目地块 1	331.2360
融创西部湾一期项目地块 2	324.7020
融创西部湾一期项目地块 3	290.5290
融创西部湾一期项目地块 4	285.1740
融创西部湾一期项目地块 5	258.5970
融创西部湾二期项目地块 1	362.0835
融创西部湾二期项目地块 2	358.2900
融创西部湾二期项目地块 3	338.9580
融创西部湾二期项目地块 4	334.9575
大秦纵横融合小镇	719.5770
文艺创作与表演中心建设项目	287.0865
融汇文化广场	304.9560
融四方博物馆	187.9920
兴平大秦信睿文旅收回地块一	
合 计	4384.1385

表 3-6 土地收储投资估算表

单位：万元

项目	2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目														
	小计	融创西部湾一期项目					融创西部湾二期项目				大秦纵横融合 小镇	文艺创作与表演 中心建设项目	融汇文化广 场	融四方 博物馆	兴平大秦信睿 文旅收回地块 一
		地块一	地块二	地块三	地块四	地块五	地块一	地块二	地块三	地块四					
1.土地收储费用	68,159.4979	4,400.3599	4,313.5578	3,859.5809	3,788.4415	3,435.3750	4,810.1586	4,759.7632	4,502.9440	4,449.7988	8,325.2678	3,267.8169	5,122.9945	2,273.7590	10,849.6800
收储补偿费用	19,404.5953	646.3518	633.6018	566.9189	556.4695	504.6089	706.5456	699.1432	661.4200	653.6137	1,404.1346	560.2014	595.0708	366.8351	10,849.6800
社会保障基金	4,384.1385	331.2360	324.7020	290.5290	285.1740	258.5970	362.0835	358.2900	338.9580	334.9575	719.5770	287.0865	304.9560	187.9920	
增减挂钩指标费	26,922.2520	3,091.5360	3,030.5520	2,711.6040	2,661.6240	2,413.5720	3,379.4460	3,344.0400	3,163.6080	3,126.2700					
耕地占用税	1,044.0547										510.6002	204.3681	196.8975	132.1889	
水利建设基金	45.9936										22.4934	9.0030	8.6739	5.8233	
补充耕地指标费及粮 食产能费	3,495.5136										1,709.4984	684.2280	659.2164	442.5708	
新增建设用地有偿使 用费	611.7149										299.1622	119.7399	115.3629	77.4499	
地上附着物补偿费	12,251.2353	331.2361	324.7020	290.5290	285.1740	258.5971	362.0835	358.2900	338.9580	334.9576	3,659.8020	1,403.1900	3,242.8170	1,060.8990	
2.土地前期开发整理 费用	114,980.1060	7,804.9881	7,651.0260	6,845.7999	6,719.6189	6,093.3791	8,531.8551	8,442.4680	7,986.9438	7,892.6791	16,955.5580	6,764.6810	7,185.7440	4,429.6950	11,675.6700
清表费	1,461.3795	110.4120	108.2340	96.8430	95.0580	86.1990	120.6945	119.4300	112.9860	111.6525	239.8590	95.6955	101.6520	62.6640	
围墙圈建费	1,461.3765	110.4120	108.2340	96.8430	95.0580	86.1990	120.6945	119.4300	112.9860	111.6525	239.8590	95.6955	101.6520	62.6610	
配套费用	112,057.3500	7,584.1641	7,434.5580	6,652.1139	6,529.5029	5,920.9811	8,290.4661	8,203.6080	7,760.9718	7,669.3741	16,475.8400	6,573.2900	6,982.4400	4,304.3700	11,675.6700
3.其他费用	4,384.1385	331.2360	324.7020	290.5290	285.1740	258.5970	362.0835	358.2900	338.9580	334.9575	719.5770	287.0865	304.9560	187.9920	-
测量费、报件费、文物 勘探、地质灾害费、稳 评费用等	1,461.3795	110.4120	108.2340	96.8430	95.0580	86.1990	120.6945	119.4300	112.9860	111.6525	239.8590	95.6955	101.6520	62.6640	
不可预见费	2,922.7590	220.8240	216.4680	193.6860	190.1160	172.3980	241.3890	238.8600	225.9720	223.3050	479.7180	191.3910	203.3040	125.3280	
合 计	187,523.7424	12,536.5840	12,289.2858	10,995.9098	10,793.2344	9,787.3511	13,704.0972	13,560.5212	12,828.8458	12,677.4354	26,000.4028	10,319.5844	12,613.6945	6,891.4460	22,525.3500

3、资金投资计划

表 3-7 项目投融资计划表

(单位: 万元)

项目名称	总投资金额	债券融资金额	自有资金投入
合计	187,523.7424	150,000.0000	37,523.7424
融创西部湾一期项目地块 1	12,536.5840	10,030.0000	2,506.5840
融创西部湾一期项目地块 2	12,289.2858	9,830.0000	2,459.2858
融创西部湾一期项目地块 3	10,995.9098	8,800.0000	2,195.9098
融创西部湾一期项目地块 4	10,793.2344	8,630.0000	2,163.2344
融创西部湾一期项目地块 5	9,787.3511	7,830.0000	1,957.3511
融创西部湾二期项目地块 1	13,704.0972	10,960.0000	2,744.0972
融创西部湾二期项目地块 2	13,560.5212	10,850.0000	2,710.5212
融创西部湾二期项目地块 3	12,828.8458	10,260.0000	2,568.8458
融创西部湾二期项目地块 4	12,677.4354	10,140.0000	2,537.4354
大秦纵横融合小镇	26,000.4028	20,800.0000	5,200.4028
文艺创作与表演中心建设项目	10,319.5844	8,250.0000	2,069.5844
融汇文化广场	12,613.6945	10,090.0000	2,523.6945
融四方博物馆	6,891.4460	5,510.0000	1,381.4460
兴平大秦信睿文旅收回地块一	22,525.3500	18,020.0000	4,505.3500

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

资金筹措应严格遵守《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《土地储备管理办法》等相关法律法规,确保所有资金来源和使用合法合规。本项目采用公司化经营的总体思路,由项目实施单位具体实施,发挥政府在土地储备中的主导作用。资金筹措遵循以下原则:

- (1) 项目自有资金投入比例不少于 20%;
- (2) 讲求资金运营的效率;
- (3) 依法依规对资金的收支进行监督。

2、项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目预计 2025 年 7 月启动,预计项目总投资为 187,523.7424 万元,考虑到资金成本

和运营压力，结合兴平市土地收储实际，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自筹资本金和发行土地储备专项债券两部分组成，无其他外部借款。其中自有资金本金 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025 年拟发行七年期土地储备专项债券 150,000.00 万元，占总投资的 80%。

3、债券发行计划

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目拟申请土地储备专项债券资金 150,000.0000 万元，期限 7 年。其中 2025 年拟申请专项债券资金 150,000.0000 万元，已申请资金 0 亿元，本次拟申请 150,000.0000 万元。

2025 年申请的专项债券拟用于：土地储备。

表 3-8 专项债券发行计划表

(单位：万元)

项目名称	发行年份	发行金额	发行期限
合计	2025 年	150,000.0000	7 年期
融创西部湾一期项目地块 1	2025 年	10,030.0000	7 年期
融创西部湾一期项目地块 2	2025 年	9,830.0000	7 年期
融创西部湾一期项目地块 3	2025 年	8,800.0000	7 年期
融创西部湾一期项目地块 4	2025 年	8,630.0000	7 年期
融创西部湾一期项目地块 5	2025 年	7,830.0000	7 年期
融创西部湾二期项目地块 1	2025 年	10,960.0000	7 年期
融创西部湾二期项目地块 2	2025 年	10,850.0000	7 年期
融创西部湾二期项目地块 3	2025 年	10,260.0000	7 年期
融创西部湾二期项目地块 4	2025 年	10,140.0000	7 年期
大秦纵横融合小镇	2025 年	20,800.0000	7 年期
文艺创作与表演中心建设项目	2025 年	8,250.0000	7 年期
融汇文化广场	2025 年	10,090.0000	7 年期
融四方博物馆	2025 年	5,510.0000	7 年期
兴平大秦信睿文旅收回地块一	2025 年	18,020.0000	7 年期

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）现金流入

1.业务活动现金流入

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目位于兴平市新西宝高速以南、汉武大道两侧，共涉及 6 个新增建设用地和 1 个存量收回用地，收储面积共计 108.757100 公顷（1631.3565 亩），该项目规划用地性质有商业用地、城镇住宅用地、社会福利用地、医疗卫生用地、城镇村道路用地、公用设施用地、文化用地、中小学用地等，其中城镇住宅用地、商业用地、社会福利用地和医疗卫生用地共 1180.335 亩拟采用出让方式供应。

（1）土地出让价格预测

①项目所在区域行政区划隶属于陕西省咸阳市兴平市，现属于咸阳高新技术产业开发区规划范围。经调查兴平市及咸阳高新区近 3 年土地出让情况，住宅用地、商业用地及公共管理与公共服务用地土地出让情况见表 4-1—4-2：

表 4-1 兴平市 2022-2025 年商业、住宅、公共管理与公共服务用地土地出让情况

宗地位置	土地用途	面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	出让年份
老虎路西侧、城中路南侧、西北工业学校北侧	商业	6.19	887	143.4	2022 年
中心大街与槐里交叉口东南角	商业	1.38	231	167.4	2022 年
金城路南侧、潘岳路西侧	商业	8.55	1146	134	2023 年
中心大街与槐里路交叉口东南角	商业	5.04	818	162.33	2024 年
规划科技五路南段东侧、槐里西路西延段南侧	商业	53.43	4600	86.07	2024 年
中心大街南段西侧、槐里西路南侧	住宅	21.52	3235	150.33	2022 年
兴平市初级中学西侧、北靠旭景名苑小区、南邻兴业路东段、西至红旗路	住宅	18.04	2897	160.59	2022 年
中心大街与槐里交叉口东南角	住宅	9.87	1639	166.06	2022 年
新法院南侧、兴业路西段南侧、铁路专用线东侧	住宅	57.55	8931	155.19	2022 年
兴店路城区段东侧、电务处小学南侧	住宅	3.72	591	158.87	2022 年
中心大街中段西侧、天酬苑北侧	住宅	29.84	5547	185.89	2023 年
槐里西路南侧、法院东侧	住宅	16.49	2630	159.49	2023 年
中心大街与槐里路交叉口东南角	住宅	6.09	1017	167	2024 年
槐里西路东段南侧、西城街道潘村路东侧、九悦荟西侧	住宅	3.08	515	167.21	2024 年
西城街道潘村路中段东侧、方圆公司北侧	教育	22.02	699	31.74	2022 年
西吴街道咸兴大道南侧、去病路东侧	医疗卫生	6.8	342	50.29	2024 年

表 4-2 咸阳高新区 2022-2025 年商业、住宅、公共管理与公共服务用地土地出让情况

宗地位置	土地用途	面积 (亩)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	出让 年份
高科三路以东、星火大道以北区域	商业	36.52	18260	500.04	2022 年
西华路以西，珠泉西路以北，汉仓北路以东，兴业路以南区域	住宅	61.13	33140	542.13	2022 年
渭阳西路以北、城西快速干道以西	商住	34.94	18565	531.4	2024 年
胭脂路以南、城西快速干道以西	住宅	81.10	40455	498.87	2024 年
劳动路以南、西环路以西区域	商住	127.83	64274	502.8	2024 年
高科一路以东、渭河河堤以西以北区域	住宅	140.99	63450	450	2024 年
高科一路以东、西宝高速以南	科研	32.18	2020	62.77	2024 年
胭脂路以南、咸平路以西	医院	33.96	2235	65.81	2025 年
星火大道以南、纬四路以北、高科三路以西、高科四路以东区域	文化	30.12	1845	61.25	2025 年

资料来源：中国土地市场网

根据以上统计的兴平市及咸阳高新区各类用地成交情况，2022 年-2025 年兴平市共成交商业用地 5 宗，成交价格在 86.07 万元/亩-167.4 万元/亩之间，平均成交价格 103 万元/亩；住宅用地 9 宗，成交价格在 150.33 万元/亩-185.89 万元/亩之间，平均成交价格 162.47 万元/亩；成交公共管理与公共服务用地 2 宗，成交价格在 31.74 万元/亩-50.29 万元/亩之间，平均成交价格 36.12 万元/亩。

咸阳高新区 2022 年-2025 年共成交商业用地 1 宗，成交价格 500 万元/亩；成交住宅用地（含商住用地）5 宗，成交价格在 450-542.13 万元/亩之间，平均成交价格 493.02 万元/亩；成交公共管理与公共服务用地 3 宗，成交价格在 61.25-65.81 万元/亩之间，平均成交价格 63.37 万元/亩。

项目所在的阜寨片区于 2021 年划归咸阳高新区，近 3 年尚无商业、住宅、公服用地供应，近期区域拟供应商业用地价格在 250-280 万元/亩之间，住宅用地在 220-280 万元/亩之间，公共管理与公共服务用地在 50 万元/亩。

②根据《兴平市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划（草案）的报告》，兴平市 2024 年生产总值预计达到 320 亿元，比上年增长 6%。地价增长率低于国内生产总值增长率，经综合分析，确定经营性商业、住宅地价年增长率为 4%，公共管理与公共服务用地年增长率为 2%。

（2）预期出让收入的确定

根据兴平市及咸阳高新区近三年土地出让情况及本项目拟出让国有建设用地的位置、用

途及规划指标等情况，通过综合分析，预测本项目土地出让价格。

住宅用地，位于咸阳市住宅用地基准地价五级区域，基准地价水平为 85 万元/亩，该地块计划 2031-2032 年分 2 年出让完成，根据当前土地市场情况，保守估计 2025 年该地块出让价为 220 万元/亩，年增长率为 4%；

商业用地，位于咸阳市商业用地基准地价五级区域，基准地价水平为 45 万元/亩，该地块计划 2026 年出让 161.7585 亩，剩余地块 2031-2032 年出让完成，根据当前土地市场情况，保守估计 2025 年该地块出让价为 280 万元/亩，年增长率为 4%；

社会福利用地和医疗卫生用地，位于咸阳市公共管理与公共服务用地基准地价五级区域，基准地价水平为 30 万元/亩，该地块计划 2032 年出让完成，根据当前土地市场情况，保守估计 2025 年该地块出让价为 50 万元/亩，年增长率为 2%。

项目土地出让收益分析测算见表 4-3：

表 4-3 2025-2032 年项目预期收入情况表

单位：万元、亩

时间		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
土地出让价款(万元)		350,536.0916	47,104.0752	-	-	-	-	150,169.4434	153,262.5730
可偿债土地出让总收入(万元)		322,493.2043	43,335.7492	-	-	-	-	138,155.8879	141,001.5672
融创西部湾一期项目地块 1	出让单价	289.5000							289.5000
	出让面积	101.5155							101.5155
	土地出让价款	29,388.7373	-	-	-	-	-	-	29,388.7373
	政策性计提	2,351.0990	-	-	-	-	-	-	2,351.0990
	可偿债土地出让收入	27,037.6383	-	-	-	-	-	-	27,037.6383
融创西部湾一期项目地块 2	出让单价								
	出让面积	95.5815							95.5815
	土地出让价款	23,516.2111		-	-	-	-	-	23,516.2111
	政策性计提	1,881.2969		-	-	-	-	-	1,881.2969
	可偿债土地出让收入	21,634.9142	-	-	-	-	-	-	21,634.9142
融创西部湾一期项目地块 3	出让单价	-							
	出让面积	-							
	土地出让价款	-	-	-	-	-	-	-	-
	政策性计提	-	-	-	-	-	-	-	-
	可偿债土地出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-
融创西部湾一期项目地块 4	出让单价	57.4300							57.4300
	出让面积	70.9335							70.9335
	土地出让价款	4,073.7109	-	-	-	-	-	-	4,073.7109
	政策性计提	325.8969	-	-	-	-	-	-	325.8969
	可偿债土地出让收入	3,747.8140	-	-	-	-	-	-	3,747.8140
融创西部湾一期项目地块 5	出让单价	289.5000							289.5000
	出让面积	86.1330							86.1330
	土地出让价款	24,935.5035	-	-	-	-	-	-	24,935.5035
	政策性计提	1,994.8403	-	-	-	-	-	-	1,994.8403
	可偿债土地出让收入	22,940.6632	-	-	-	-	-	-	22,940.6632
融创西部湾二期项目地块 1	出让单价	278.3700						278.3700	
	出让面积	111.4200						111.4200	
	土地出让价款	31,015.9854	-	-	-	-	-	31,015.9854	-
	政策性计提	2,481.2788	-	-	-	-	-	2,481.2788	-
	可偿债土地出让收入	28,534.7066	-	-	-	-	-	28,534.7066	-

时间		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
融创西部湾二期项目地块 2	出让单价	368.4600							368.4600
	出让面积	92.0550							92.0550
	土地出让价款	33,918.5853	-	-	-	-	-	-	33,918.5853
	政策性计提	2,713.4868	-	-	-	-	-	-	2,713.4868
	可偿债土地出让收入	31,205.0985	-	-	-	-	-	-	31,205.0985
融创西部湾二期项目地块 3	出让单价	278.3700						278.3700	
	出让面积	107.5065						107.5065	
	土地出让价款	29,926.5844	-	-	-	-	-	29,926.5844	-
	政策性计提	2,394.1268	-	-	-	-	-	2,394.1268	-
	可偿债土地出让收入	27,532.4576	-	-	-	-	-	27,532.4576	-
融创西部湾二期项目地块 4	出让单价	368.4600							368.4600
	出让面积	101.5845							101.5845
	土地出让价款	37,429.8249	-	-	-	-	-	-	37,429.8249
	政策性计提	2,994.3860	-	-	-	-	-	-	2,994.3860
	可偿债土地出让收入	34,435.4389	-	-	-	-	-	-	34,435.4389
大秦纵横融合小镇	出让单价	291.2000	291.2000						
	出让面积	161.7585	161.7585						
	土地出让价款	47,104.0752	47,104.0752	-	-	-	-	-	-
	政策性计提	3,768.3260	3,768.3260	-	-	-	-	-	-
	可偿债土地出让收入	43,335.7492	43,335.7492	-	-	-	-	-	-
文艺创作与表演中心建设项目	出让单价	354.2900						354.2900	
	出让面积	63.4965						63.4965	
	土地出让价款	22,496.1750	-	-	-	-	-	22,496.1750	-
	政策性计提	1,799.6940	-	-	-	-	-	1,799.6940	-
	可偿债土地出让收入	20,696.4810	-	-	-	-	-	20,696.4810	-
融汇文化广场	出让单价	354.2900						354.2900	
	出让面积	89.7915						89.7915	
	土地出让价款	31,812.2305	-	-	-	-	-	31,812.2305	-
	政策性计提	2,544.9784	-	-	-	-	-	2,544.9784	-
	可偿债土地出让收入	29,267.2521	-	-	-	-	-	29,267.2521	-
融四方博物馆	出让单价	354.2900						354.2900	
	出让面积	52.4970						52.4970	
	土地出让价款	18,599.1621	-	-	-	-	-	18,599.1621	-
	政策性计提	1,487.9330	-	-	-	-	-	1,487.9330	-

时间	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
可偿债土地出让收入	17,111.2291	-	-	-	-	-	17,111.2291	-
兴平大秦信睿文旅收回地块一								
出让单价	354.2900						354.2900	
出让面积	46.0620						46.0620	
土地出让价款	16,319.3060	-	-	-	-	-	16,319.3060	-
政策性计提	1,305.5445	-	-	-	-	-	1,305.5445	-
可偿债土地出让收入	15,013.7615	-	-	-	-	-	15,013.7615	-

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；②政策性计提按照土地出让收入的 8%计算。

表 4-4 各地块预期收入情况表

单位：万元、公顷

地块名称	面积（公顷）	预期出让收入（万元）
融创西部湾一期项目地块 1	7.360800	29,388.7373
融创西部湾一期项目地块 2	7.215600	23,516.2111
融创西部湾一期项目地块 3	6.456200	-
融创西部湾一期项目地块 4	6.337200	4,073.7109
融创西部湾一期项目地块 5	5.746600	24,935.5035
融创西部湾二期项目地块 1	8.046300	31,015.9854
融创西部湾二期项目地块 2	7.962000	33,918.5853
融创西部湾二期项目地块 3	7.532400	29,926.5844
融创西部湾二期项目地块 4	7.443500	37,429.8249
大秦纵横融合小镇	15.990600	47,104.0752
文艺创作与表演中心建设项目	6.379700	22,496.1750
融汇文化广场	6.776800	31,812.2305
融四方博物馆	4.177600	18,599.1621
兴平大秦信睿文旅收回地块一	11.331800	16,319.3060
合 计	108.757100	350,536.0916

2、融资活动现金流入

本项目预计 2025 年 7 月启动，2025 年拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元。

3、自有资金现金流入

本项目预计项目总投资为 187,523.7424 万元，其中自有资金 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。

（二）现金流出

1.业务活动现金流出

本项目计划于 2025 年 7 月开始收储，2025 年底完成土地收储工作，2026 年完成周边配套工程，具体支出见下表 4-5：

表 4-5 土地收储项目支出预测表

单位：万元

项目	2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目			
	小计	2025 年	2026 年	2027 年
1.土地收储费用	68,159.4979	68,159.4979		
收储补偿费用	19,404.5953	19,404.5953		
社会保障基金	4,384.1385	4,384.1385		
增减挂钩指标费	26,922.2520	26,922.2520		
耕地占用税	1,044.0547	1,044.0547		
水利建设基金	45.9936	45.9936		
补充耕地指标费及粮食产能费	3,495.5136	3,495.5136		
新增建设用地有偿使用费	611.7149	611.7149		
地上附着物补偿费	12,251.2353	12,251.2353		
2. 土地前期开发整理费用	114,980.1060	82,922.7560	32,057.3500	
清表费	1,461.3795	1,461.3795		
围墙圈建费	1,461.3765	1,461.3765		
配套费用	112,057.3500	80,000.0000	32,057.3500	
3.其他费用	4,384.1385	4,384.1385	-	
测量费、报件费、文物勘探、地质灾害费、稳评费用等	1,461.3795	1,461.3795		
不可预见费	2,922.7590	2,922.7590		
合 计	187,523.7424	155,466.3924	32,057.3500	

表 4-6 2025 年土地收储项目支出计划表

单位：万元

项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1.土地收储费用	68,159.4979										20,000.0000	20,000.0000	28,159.4979
2.土地前期开发整理费用	82,922.7560										20,000.0000	20,000.0000	42,922.7560
3.其他费用	4,384.1385										1,500.0000	1,500.0000	1,384.1385
合 计	155,466.3924										41,500.0000	41,500.0000	72,466.3924

2.融资活动现金流出

（1）债券发行费用

本项目债券发行费用 5 年期及以下为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1%预计，为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的 1%预计债券发行费用，为 150 万元。

（2）支付债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.0% 预计每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表 4-7 2026-2032 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债券利息支出
2026 年	4,500.0000
2027 年	4,500.0000
2028 年	4,500.0000
2029 年	4,500.0000
2030 年	4,500.0000
2031 年	4,500.0000
2032 年	4,500.0000
合 计	31,500.0000

（3）偿还债券本金

本项目债券发行期限为 7 年期，拟于 2032 年偿还债券本金 150,000.0000 万元。

（三）资金平衡分析

表 4-8 兴平市项目资金平衡测算表

单位：万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、项目现金流入	510,016.9467	157,523.7424	73,335.7492	-	-	-	-	138,155.8879	141,001.5672
1.业务活动现金流入	322,493.2043	-	43,335.7492	-	-	-	-	138,155.8879	141,001.5672
1.1 可偿债土地出让收入	322,493.2043		43,335.7492					138,155.8879	141,001.5672
2.融资活动现金流入	150,000.0000	150,000.0000	-	-	-	-	-	-	-
2.1 债券融资款	150,000.0000	150,000.0000							
3.自有资金投入	37,523.7424	7,523.7424	30,000.0000						
二、项目现金流出	369,173.7424	155,616.3924	36,557.3500	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	154,500.0000
1.业务活动现金流出	187,523.7424	155,466.3924	32,057.3500	-	-	-	-	-	-
1.1 土地征收费用	68,159.4979	68,159.4979	-						
1.2 土地前期开发整理费用	114,980.1060	82,922.7560	32,057.3500	-	-	-	-	-	-
1.3 其他费用	4,384.1385	4,384.1385	-						
2.融资活动现金流出	181,650.0000	150.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	154,500.0000
2.1 债券发行费用	150.0000	150.0000							
2.2 偿还债券本金	150,000.0000								150,000.0000
2.3 支付债券利息	31,500.0000		4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000	4,500.0000
三、当期现金结余		1,907.3500	36,778.3992	-4,500.0000	-4,500.0000	-4,500.0000	-4,500.0000	133,655.8879	-13,498.4328
四、期初现金		-	1,907.3500	38,685.7492	34,185.7492	29,685.7492	25,185.7492	20,685.7492	154,341.6371
五、期末现金		1,907.3500	38,685.7492	34,185.7492	29,685.7492	25,185.7492	20,685.7492	154,341.6371	140,843.2043

按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.78 倍，还本付息资金有充分保障。

（四）结论

本项目预期土地出让总收入 350,536.0916 万元（其中政策性计提 28,042.8873 万元，可偿债土地出让收入 322,493.2043 万元），预计项目总投资为 187,523.7424 万元，拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的 42.79%，占总投资的 80%，项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.78 倍，在债券融资方面具有良好的可行性和可持续性。

五、项目风险分析

（一）影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

1、政策风险

土地收储涉及的政策法规可能发生变化，导致原有计划无法顺利实施。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。政府的政策对项目的影响是全局性的，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。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。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、审批手续过程风险、法律风险等。

控制措施：建立政策跟踪与研究机制，及时了解政策动态，积极与相关部门沟通协调。在项目实施过程中，严格遵守国家和地方的各项政策法规，确保项目的合规性。同时，根据政策变化及时调整项目方案，降低政策风险对项目的影响。密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。地方政府可根据项目实施情况适当调整项目资本金比例，以确保土地储备专项债券按时还本付息。

2、经营风险

经营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。

控制措施：建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，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。依托

信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入及相关项目收入按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

委托中介机构对实施过程中，定期对收储土地进行评估验证，如发现对评估价值发生大幅变动影响的情况，应及时采取措施进行解决。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、出让时机的选择等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

密切关注宏观经济形势和土地市场动态，及时调整土地储备和出让计划。加强项目的宣传与推广，提升地块的吸引力，提高土地出让的成功率与价格。同时，优化土地规划用途，根据市场需求灵活调整土地用途结构，增强项目的市场适应性。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、土地市场风险

土地市场的周期性波动可能导致土地价格低迷，直接影响土地储备项目的盈利。市场需求的变化可能会影响土地的出让时间和价格，进而影响项目的收益。宏观经济环境的不确定性可能导致土地市场的不稳定，影响土地储备项目的收益和融资平衡。

控制措施：建立完善的市场分析与预测机制，密切关注土地市场的动态变化，提前预测未来土地市场的供求变化，合理调整储备计划，通过市场调研和风险评估，制定合理的资金规划和风险应对措施，以保证项目的财务稳定。

2、政策风险

政府的土地政策和相关法规的变化可能会对项目的进度、成本和收入产生影响，如土地出让政策的调整和新出台政策可能导致土地价格波动，规划政策的变化可能导致项目的调整或推迟。

控制措施：在土地储备初期就进行充分的风险评估，识别可能面临的风险，并制定相

应的应对策略，建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险，确保项目在可控风险范围内推进。密切关注政策动态，及时调整项目计划，确保项目始终符合最新的法律和政策要求，与政府相关部门建立良好的沟通渠道，提前获取政策变动的信息，以便进行有效的应对和调整。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性影响，以及其他对项目产生的直接破坏，从而影响项目收益。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

控制措施：项目存续期间及时制定防范自然灾害风险预案，密切关注项目周边环境，根据防范预案，及时响应突发事件，确保项目顺利实施。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

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，土地市场受宏观经济形势、政策调控、房地产市场波动等因素影响较大。若市场需求下降，可能导致土地出让价格低于预期，或不能按预期时间出让，从而影响项目的收益，造成资金回收风险。

控制措施：做好债券发行的各项准备工作，确保债券资金按时足额到位。加强项目预算管理，严格控制项目成本，避免超预算情况的发生。按照债券发行期限和额度，在项目区年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。同时，制定应急预案，在资金出现短缺时，通过合理调配其他资金、申请短期融资等方式，保障项目的资金需求。

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。本项目支出变动风险主要是因补偿标准发生变化，实际补偿费用增加，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

控制措施：土地储备项目相关责任人加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合

预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

六、事前绩效评估

（一）评估对象

项目绩效目标：运用专项债券资金实施土地储备项目，促进土地节约利用，提高建设用地保障能力，改善居民的居住条件和居住环境，优化土地资源的空间结构布局，促进地方经济发展。

表 6-1 绩效指标表

项目名称		2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目					
项目单位		兴平市土地储备中心					
主管部门		兴平市自然资源局					
计划开工时间		2025 年 7 月		计划竣工时间		2026 年 6 月	
项目实施周期		2025 年 7 月-2032 年 7 月		收益实现时间		2032 年	
项目资金来源及落实情况	资金来源		金额 (万元)	利率 (%)	占比 (%)	已到位 资金	到位 时间
	合计		187,523.7424	—	100		
	上级财政拨款（含预算内基建资金等）	中央		—			
		省/自治区		—			
	专项债券资金		150,000		80		
	自有资金		37,523.7424	—	20		
	其他资金						
	其中：银行贷款						
其他融资资金							
总体目标	目标 1：收储土地面积 1631.3565 亩						
	目标 2：腾空土地面积 1631.3565 亩						
	目标 3：土地出让总收入 350,536.0916 万元						
中期目标	目标 1：2025 年完成土地收储						
	目标 2：2032 年土地出让完成						
绩效指标	一级指标	二级指标		三级指标			指标值
	成本指标	经济成本		指标 1：预估投资偏离度（±%）			≤10%
		融资成本		指标 1：融资年利率			≤5%
		环境成本		指标 1：是否发生环境污染			否
	产出指标	产出数量		指标 1：收储土地面积			1631.3565 亩
				指标 2：腾空土地面积			1631.3565 亩

			指标 3: 可出让土地面积	1180.335 亩
			指标 4: 代征市政、绿化用地面积	153.9675 亩
		产出质量	指标 1: 计划期内土地出让率 (%)	100
			指标 2: 出让后土地开发利用率 (%)	100
		产出时效	指标 1: 债券发行后年度使用率 (%)	100
			指标 2: 规范披露信息及时率 (%)	100
			指标 3: 足额还本付息及时率 (%)	100
			指标 4: 出让完成时间	2032 年
	效益指标	经济效益	指标 1: 预期运营收益与实际偏离度	≤10%
			指标 2: 偿债后存量资金与实际偏离度	≤10%
		社会效益	指标 1: 是否维持社会稳定	是
			指标 2: 是否提高服务效率	是
			指标 3: 是否提升投资环境	是
		生态效益	指标 1: 是否改善区域人居环境	是
			指标 2: 是否提升城市功能	是
		可持续影响	指标 1: 项目持续期限	7 年
	满意度指标	服务对象满意度	指标 1: 涉及人口	约 800 人
			指标 2: 补偿主体满意度	≥95%

项目资金构成：预计项目总投资为 187,523.7424 万元，其中自有资金 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元，占总投资的 80%。

项目概况：2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目位于兴平市新西宝高速以南、汉武大道两侧，共包含 14 个地块，其中 13 个地块为新增国有建设用地，1 个地块为存量收回用地，收储面积共计 108.757100 公顷（1631.3565 亩），其中新征地面积 97.425300 公顷（1461.3795 亩），存量收回用地面积 11.331800 公顷（169.9770 亩），具体信息如下：

1. 融创西部湾一期项目地块 1（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 1 为新增国有建设用地，征地总面积 7.360800 公顷（110.4120 亩），可腾空土地面积 7.360800 公顷（110.4120 亩）。

2. 融创西部湾一期项目地块 2（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 2 为新增国有建设用地，征地总面积 7.215600 公顷（108.2340 亩），可腾空土地面积 7.215600 公顷（108.2340 亩）。

3. 融创西部湾一期项目地块 3（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 3 为新增国有建设用地，征地总面积 6.456200 公顷（96.8430 亩），可腾空土地面积 6.456200 公顷（96.8430 亩）。

4. 融创西部湾一期项目地块 4（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 4 为新增国有建设用地，征地总面积 6.337200 公顷（95.0580 亩），可腾空土地面积 6.337200 公顷（95.0580 亩）。

5. 融创西部湾一期项目地块 5（2021 年度第 67 批次增减挂项目）

融创西部湾一期项目地块 5 为新增国有建设用地，征地总面积 5.746600 公顷（86.1990 亩），可腾空土地面积 5.746600 公顷（86.1990 亩）。

6. 融创西部湾二期项目地块 1（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 1 为新增国有建设用地，征地总面积 8.046300 公顷（120.6945 亩），可腾空土地面积 8.046300 公顷（120.6945 亩）。

7. 融创西部湾二期项目地块 2（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 2 为新增国有建设用地，征地总面积 7.962000 公顷（119.4300 亩），可腾空土地面积 7.962000 公顷（119.4300 亩）。

8. 融创西部湾二期项目地块 3（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 3 为新增国有建设用地，征地总面积 7.532400 公顷（112.9860 亩），可腾空土地面积 7.532400 公顷（112.9860 亩）。

9. 融创西部湾二期项目地块 4（2021 年度第 68 批次增减挂项目）

融创西部湾二期项目地块 4 为新增国有建设用地，征地总面积 7.443500 公顷（111.6525 亩），可腾空土地面积 7.443500 公顷（111.6525 亩）。

10. 大秦纵横融合小镇项目（2022 年度第 22 批次农转用项目）

大秦纵横融合小镇项目为新增国有建设用地，征地总面积 15.990600 公顷（239.8590 亩），可腾空土地面积 15.990600 公顷（239.8590 亩）。

11. 文艺创作与表演中心建设项目（2022 年度第 23 批次农转用项目）

文艺创作与表演中心建设项目为新增国有建设用地，征地总面积 6.379700 公顷（95.6955 亩），可腾空土地面积 6.379700 公顷（95.6955 亩）。

12. 融汇文化广场项目（2022 年度第 24 批次农转用项目）

融汇文化广场项目为新增国有建设用地，征地总面积 6.776800 公顷（101.6520 亩），可腾空土地面积 6.776800 公顷（101.6520 亩）。

13. 融四方博物馆项目（2022 年度第 25 批次农转用项目）

融四方博物馆项目为新增国有建设用地，征地总面积 4.177600 公顷（62.6640 亩），可腾空土地面积 4.177600 公顷（62.6640 亩）。

14. 兴平大秦信睿文旅收回地块一

兴平大秦信睿文旅收回地块一为兴平大秦信睿文化旅游开发有限公司使用的商业用地，土地使用权类型为出让，本次收储土地面积为 11.331800 公顷（169.9770 亩），可腾空土地面积 11.331800 公顷（169.9770 亩）。

（二）评估方式和方法

1. 评估程序

资料收集：收集项目相关资料，包括项目背景、政策文件、市场调研报告等。

数据分析：对收集到的资料进行分析，评估项目的必要性、公益性、收益性等。

实地调研：对项目实施地进行实地调研，了解项目实际情况。

专家咨询：邀请相关领域专家进行咨询，获取专业意见。

报告编制：根据评估结果，编制事前绩效评估报告。

2. 评估思路及方法

（1）评估思路

必要性评估：分析项目是否符合国家和地方相关政策，是否满足市场需求。

公益性评估：评估项目是否具有公益性，是否能为社会带来积极影响。

收益性评估：预测项目收益，评估项目收益是否能覆盖成本和债务。

合规性评估：检查项目建设投资是否符合相关法律法规和政策要求。

成熟度评估：评估项目前期工作是否充分，项目实施计划是否合理。

资金评估：分析项目资金来源是否可靠，资金到位是否可行。

风险评估：识别项目可能面临的风险，提出风险控制措施。

（2）评估方法

本项目主要采取成本效益分析法来评估，同时交叉使用比较法，参考周边类似相同案例，对项目未来可行性和收益情况作出合理预测评估。

3.评估方式

采用定性与定量相结合的方式，通过资料分析、实地调研、专家咨询等手段，对项目进行全面评估。

（三）评估内容与结论

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：项目符合国务院办公厅印发《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)及自然资源部和财政部联合发布《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）等相关政策，且项目已纳入《兴平市 2025 年度土地储备计划》，有助于优化土地资源配置，提高土地利用效率，推动市场健康发展。

公益性：项目实施将为社会提供更多的土地资源，改善所在区域人口居住环境及投资环境，加快招商引资步伐。同时完善城市功能，提高城市的竞争力，促进城市建设和经济发展，具有显著的公益性。

收益性：本项目预期土地出让总收入 350,536.0916 万元（其中政策性计提 28,042.8873 万元，可偿债土地出让收入 322,493.2043 万元），预计项目总投资为 187,523.7424 万元，拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的 42.79%，占总投资的 80%。项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.78 倍，项目预期收益良好，能够实现收益与融资的平衡。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资的合规性

本项目涉及地块均已纳入《兴平市 2025 年度土地储备计划》，且资金使用计划合理，符合项目建设投资的合规性要求。

（2）项目成熟度

本项目目前正在与相关单位协商收储和征地事宜，项目前期工作充分，实施计划明确，具备较高的成熟度。

3.项目资金来源和到位可行性

（1）项目资金来源

本项目预计总投资为 187,523.7424 万元，其中自有资金 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元，占总投资的 80%。

（2）项目资金到位可行性

项目自有资金 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，资金来源为财政拨款，已纳入地方政府财政预算。2025 年拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元，占总投资的 80%。专项债券发行计划明确，资金到位具有较高的可行性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

项目收入主要来源于土地出让，根据区域近三年土地出让情况及本项目拟出让土地位置、用途及规划指标等情况综合分析预期土地出让总收入 350,536.0916 万元（其中政策性计提 28,042.8873 万元，可偿债土地出让收入 322,493.2043 万元），预期收入稳定且可观。

（2）项目成本

项目成本包括土地收储、整理等费用，成本测算参照区域同类型项目征地成本核算结果，预估总成本 187,523.7424 万元，预算合理。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测基于市场调研和历史数据，预期出让收入测算充分考虑了当前土地市场的实际情况，同时通过收集分析相关资料等方式，对项目收益的合理合规性做出研判。根

据数据研究分析，该项目的收益预测具有较高的合理性。

5.债券资金需求合理性

本项目预计 2025 年 7 月启动，预计项目总投资为 187,523.7424 万元，其中自有资金 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，资金来源为财政拨款，已纳入地方政府财政预算。2025 年拟申请土地储备专项债券 150,000.0000 万元，占总投资的 80%。项目预期土地出让总收入 350,536.0916 万元（其中政策性计提 28,042.8873 万元，可偿债土地出让收入 322,493.2043 万元，拟申请债券规模占预期土地出让总收入的 42.79%，债券资金需求合理，能够满足项目实施需要。

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

根据项目偿债资金的预测安排，计划以分年付息到期还本的形式偿债，根据项目债券期内收益情况，项目在运营期内现金流量为正，不存在偿债亏损情况。该项目的收益为土地出让收入，稳定性得以保证，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.78 倍，至债券到期，项目能够保证有足额资金用于还本。综合所述，该项目分年付息，到期还本的偿债计划可行性较大。项目偿债计划明确，收益能够覆盖债务，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①政策风险：土地收储涉及的政策法规可能发生变化，导致原有计划无法顺利实施。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。

②经营风险：经营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。

③土地市场风险：土地市场的周期性波动可能导致土地价格低迷，直接影响土地储备项目的盈利。

④资金回收风险：若市场需求下降，可能导致土地出让价格低于预期，或不能按预期时间出让，从而影响项目的收益，造成资金回收风险。

⑤支出变动风险：本项目支出变动风险主要是因补偿标准发生变化，实际补偿费用增加，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

⑥自然风险：自然风险是指由于自然因素的不确定性影响，以及其他对项目产生的直接破坏，从而影响项目收益。

存在偿债风险，但通过风险控制措施，能够有效降低风险。

7.绩效目标合理性

根据财政部《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)及《陕西省财政厅关于印发<陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法>的通知》(陕财办政债[2023]9号)的要求,该项目在产出数量上,严格按照既定的建设内容设置,具备很强的合理性;在产出质量上,项目又对验收合格率和合规使用占用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.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无其他特殊事项需要纳入评估。

9.总体结论

项目实施必要性强,公益性显著,收益性良好,资金来源可靠,偿债计划可行,绩效目标合理,事前绩效评估结论为“通过”。

(四) 相关建议

加强项目管理:确保项目实施过程中的资金使用合规,项目进度按计划推进。

强化风险控制:密切关注市场变化,及时调整项目计划,降低风险。

提高透明度:加强项目信息公开,接受社会监督。

(五) 其他需要说明的问题

1.基本前提

评估工作是基于当前政策和市场背景的项目收储和出让计划,对项目实施后未来收益

和偿债计划的合理性进行论述。

2.假设条件

假设项目实施过程中不存在重大政策变动和市场波动，项目能够按照计划顺利实施，且市场环境相对稳定。

3.报告适用范围

本报告适用于 2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目的绩效评估，不作为其他项目的参考。

4.相关责任

（1）兴平市财政局在事前绩效评估中负责牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导兴平市自然资源局和兴平市土地储备中心具体实施专项债券项目资金绩效管理和绩效信息公开等工作，对绩效评估结果进行反馈和应用，提出整改意见。

（2）兴平市自然资源局负责督促指导兴平市土地储备中心开展事前绩效评估和绩效自评工作，建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，组织开展整改工作，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

（3）兴平市土地储备中心负责开展事前绩效评估、绩效目标设置、对绩效目标实现程度进行动态监控、绩效自评和信息公开等工作，配合财政部门和项目主管部门完成事前绩效评估、整改落实等工作。