

**2025 年延安市延川县三通办区域
新建沟至农副公司片区棚户区改造项目
专项债券实施方案**

主管部门：延川县住房和城乡建设局

实施单位：延川县房地产开发公司

财政部门：延川县财政局

编制日期：二〇二五年十月



目 录

前 言 1

一、项目基本情况 3

 （一）项目总体情况介绍 3

 （二）项目实施的具体方案 3

 （三）经济社会效益分析 4

 （四）项目立项、批复情况 5

 （五）绩效目标及指标 5

二、项目投资估算及资金筹措方案 6

 （一）项目概算 8

 （二）资金筹措方案 9

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 11

 （一）与项目相关的收支情况 11

 （二）资金测算平衡表 15

 （三）其他需要说明的事项 17

四、项目风险评估及控制措施 17

 （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 17

 （二）主要风险控制措施 19

五、债券发行方案 20

 （一）发行依据 20

 （二）发行计划 21

 （三）发行场所 21

 （四）品种和数量 22

 （五）时间安排 22

 （六）上市安排 22

 （七）兑付安排 22

 （八）发行费 22

 （九）招投标 22

（十）分销 23

（十一）发行款缴纳 23

六、信息披露计划 23

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露 23

（二）每期债券发行结束当日披露 23

（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露 23

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露 23

（五）每期债券存续期内定期披露内容： 24

（六）每期债券存续期内随时披露内容 24

前 言

2017 年，财政部印发了《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），围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在 2018 年 3 月份，财政部和住房城乡建设部联合发布《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号），对完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用。根据省住房和城乡建设厅和省财政厅统一部署，组织各市、县（区）棚改部门、财政局开展 2025 年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅和陕西省住房和城乡建设厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请棚户区改造专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级棚户区改造主管部门专项用于棚户区改造具体项目，明确棚户区改造专项债券资金不得用于棚户区改造以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行棚户区改造专项收益债券（以下简称“专项债券”），是按照《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 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）和《财政部试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府棚户区改造资金筹措的又一重大举措。

本次专项债券还本付息来源于项目土地出让收入、停车位收入，债务风险锁定在项目之内，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。

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1 基本情况

项目名称:延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目(以下简称本项目)

2 项目建设选址

本项目位于延川县北大街

3 项目规模及内容

本项目拟拆迁改造的棚户区位于延川县北大街住宅小区、绿化、高边坡治理等,总用地面积 9185.93 m², 拟建高层建筑两栋, A 栋和 B 栋建筑均为 25 层住宅楼, 外连 2 层商业。总建筑面积为 48050 m², 其中地下一层建筑面积 6550 m²(人防面积 1745 m²), 地上建筑面积 41500 m², 住宅总户数 294 户, 建筑密度 31.67%, 容积率为 3.4。

4 主管部门及实施单位情况

主管部门:延川县住房和城乡建设局, 单位负责人:冯克斌, 统一社会信用代码:1161062201607627X8, 赋码机关:延川县党政群机关社会信用代码管理办公室, 机构性质:政府机关, 机构地址:陕西省延安市延川县南大街住建局楼 304 室。

实施单位:延川县房地产开发公司, 法定代表人:师卫兵, 统一社会信用代码:91610622436510191A, 登记机构:延川县市场监督管理局, 机构地址:陕西省延安市延川县南关住建局办公楼。

实施单位与主管部门的隶属关系:延川县房地产开发公司是延川县住房和城乡建设局的下属单位。

（二）项目实施的具体方案

1 项目开工竣工时间

本项目建设周期 2022 年 3 月至 2026 年 12 月。

2.项目实施的具体方案

（1）前期阶段

成立项目工作领导小组, 负责完成项目前期的考察论证、立项、设计、招标准备等各项

准备工作。

（2）实施阶段

在工程建设中坚持项目负责制、招标制和工程监理制。由项目领导小组公开招标确定施工队伍，聘请有关专业技术人员进行工程量管理和监理工作，并积极协调解决项目建设中的具体事宜。

（3）竣工验收

组织工程专业技术人员、中介机构和有关行业主管部门对工程进行验收备案。确保工程质量符合要求。

3.规划方案

本项目拟建高层建筑两栋（A 栋和 B 栋，均为 25 层住宅楼，外连 2 层商业），开展北大街住宅小区建设、绿化及高边坡治理等工作，配套建设停车位等基础设施。总用地面积 9185.93 m²，总建筑面积 48050 m²。其中，地下空间一层，建筑面积 6550 m²，主要作为人防区域及车位使用，共规划 33 个车位，为项目车辆停放提供空间保障。地上总建筑面积 41500 m²，其中，一层商业房 327.34 m²，二层商业房 1859.6 m²。住宅方面，总户数 294 户，其中拆除补偿置换户数 109 户，对应面积 11500 m²；可用于出售户数 185 户，对应面积 27813.06 m²，项目建筑密度 31.7%，绿化率 35%，容积率为 3.4。

（三）经济社会效益分析

1.社会效益分析

（1）项目的建设将满足低保及低收入家庭的基本住房需求，在多层次，多渠道彻底解决低收入家庭的住房困难。

（2）尽可能的降低了生活区各个家庭的生活成本，有利于生活区家庭享受城市发展及保障性住房建设带来的便捷；同时，借助市场力量推进住房保障工作。

（3）项目的建设在较短的时间内使住房供应总量上升，并可以在一定程度上缓解房价上涨的影响。

（4）对构建和谐新城、改变城市形象具有重要意义。

（5）有利于促进区域平衡。

综上所述，本项目的建设对社会的正面影响明显，在所在地区相互适应，社会风险小，社会效益良好，社会可行性较好。

2.经济收益分析

推进棚户区改造，既有利于惠民生、扩内需、保持经济合理增速；更是在土地资源有限的情况下，腾出更多土地用于开发建设和招商引资，实现土地集约化的途径。此外，开展棚户区改造还可创造大量就业岗位，增加当地居民就业机会，调整和改善因资源配置不均等原因导致的收入分配不合理等问题，促进形成合理有序的收入分配格局和公平、可持续的社会保障制度，有利于做到以改革促进和谐、以发展巩固和谐、以稳定保障和谐。

项目的实施，将有助于确保区域经济综合实力、人民生活水平、生态环境保护、社会保障体系建设、社会治安综合治理迈上一个新台阶。

3.环境效益分析

项目施工期对环境的影响是暂时的，会随着项目的建成而结束，但在施工期须制定严格的环境管理措施，并认真监督执行，将其对周围环境的影响减到最小程度。项目在采取了必要的环境保护治理措施后，能够达到国家要求的环境标准。项目总体上将有利于城市的生态环境的改善和提高。

（四）项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	延川县行政审批局 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复	延审投发【2020】101 号	
2	建设项目选址意见书	选字第拾叁号	
3	建设项目环境影响登记表	备案号： 202061062200000055	
4	延川县行政审批服务局 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目初步设计审查的批复	延审投发【2020】107 号	
5	建设用地规划许可证	地字第拾叁号	
6	建设工程规划许可证	建字第拾壹号	
7	延川县行政审批局 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目水土保持方案报告书的批复	延审投发【2020】187 号	

序号	批复文件	批文号	备注
8	关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造建设项目用地的批复	延政土专发(2021)17 号	
9	不动产权证书	陕(2022)延川县不动产权第 0000023 号	

（五）绩效目标及指标

1、政府专项债券项目资金事前绩效评估情况

本项目于 2025 年 2 月 20 日至 3 月 2 日开展了“政府专项债券项目资金事前绩效评估”工作。

本次评估程序：包括准备、实施及总结三个阶段。

评估思路及方法：通过查阅资料、现场核查对项目的可行性、合规性、效益性、成熟度、债券需求的合理性等做出客观评价。

评估方式：本次事前绩效评估采用现场和非现场评估相结合的方式，主要采用座谈会、查证法、实地核查等具体评估方式。

评估主要包括：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；其他需要纳入事前绩效评估的事项；总体结论九个维度进行评估。

测评结果：95 分，给出予以支持的评估结论。

2、项目绩效指标

本项目的建设符合国家产业政策和发展方向，符合延川县民政事业总体规划要求，符合国家相关文件精神的要求，符合社会环境服务体系建设发展规划。项目选址符合延川县发展的总体规划。为社会提供的是间接就业机会，可进一步带动项目区域的发展。从财政分析的结果表明，项目社会效益显著、经济可行，建设条件具备。

1-2 项目绩效指标

项目名称	延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目		
主管部门	延川县住房和城乡建设局	实施期限	2022 年 3 月-2026 年 12 月
资金金额	实施期资金总额	15,305.05	

项目名称	延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目					
（万元）	其中：资本金		9,305.05			
	债券资金		6,000.00			
	其他融资					
总体目标	实施期总目标					
	拟建项目位于延川县北大街，主要建设内容为北大街住宅小区、绿化、高边坡治理等，总用地面积 9185.93 m²，拟建高层建筑两栋，A 栋和 B 栋建筑均为 25 层住宅楼，外连 2 层商业。总建筑面积为 48050 m²，其中地下一层建筑面积 6550 m² (人防面积 1745 m²)，地上建筑面积 41500 m²，住宅总户数 292 户，建筑密度 31.67%，容积率为 3.4。项目收益主要来源于住宅销售收入和停车位销售收入。					
	一级指标	二级指标	指标内容		指标值	备注
	产出指标	数量指标	规划用地面积（m²）		9,185.93	
			总建筑面积（m²）		48,050	
			地上建筑面积（m²）		41,500	
			地下建筑面积（m²）		6,550	
			人防面积（m²）		1,745	
			建筑密度（%）		31.67	
			容积率		3.4	
		质量指标	债券资金使用合规率（%）		100	
			工程质量合格率（%）		100	
			工程验收合格率（%）		100	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）		100	
			是否按规定及时、规范披露信息		是	
			是否及时足额还本付息		是	
			2025 年底完工进度（%）		70	
			项目完工日期		2026 年 12 月	
		成本指标	初设批复投资偏离度（±%）		≤10	
	效益指标	社会效益	新建住宅拉动多个产业快速发展（个）		≥30	
			享受改善区住房人数（个）		≥1500	
			基础设施配套完善率（%）		≥95	

项目名称	延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目				
			是否有效提升当地房屋质量水平	是	
		经济效益	债券存续期收益（万元）	≥9000	
			年均净收益（万元/年）	≥1200	
			债券存续期末现金余额（万元）	≥3000	
	满意度指标	服务对象满意度指标	项目单位对工程质量安全工作的满意度（%）	≥95	
			居民对拆迁单位满意度（%）	≥95	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据及原则

- （1）国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- （2）国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
- （3）国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；
- （4）财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）；
- （5）陕西省人民政府《关于加快棚户区改造工作的实施意见》（陕政发〔2014〕3号）；
- （6）陕西省人民政府办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（陕政办发〔2015〕28号）；
- （7）陕西省住建厅、发改委、财政厅、国土资源厅、审计厅和省地税局《关于加快推进棚户区改造货币化安置的实施意见》（陕建发〔2015〕116号）；
- （8）陕西省人民政府《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的通知》（陕政函〔2016〕15号）；
- （9）陕西省人民政府《关于房地产去库存优结构的若干意见》（陕政发〔2016〕19号）；
- （10）陕西省人民政府办公厅《关于印发利用存量商品住房作为棚户区改造安置房省级奖励办法的通知》（陕政办发〔2016〕36号）；

2.项目概算总额和分项目安排表

本项目总投资估算 15,305.05 万元，包括：建安工程费用、工程建设其他费用、预备费。

表 2-1 建设项目投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	投资额
1	工程建安费	13,228.62
2	工程建设其他费用	1,347.43
3	预备费	729.00
3.1	基本预备费	481.00
3.2	建设期利息及手续费	248.00
	项目总投资	15,305.05

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项 目	合 计	2022 年-2024 年	2025 年	2026 年
1	工程建安费	13,228.62	1,080.00	8,620.00	3,528.62
2	工程建设其他费用	1,347.43	104.40	781.37	461.66
3	预备费	481.00	94.00	79.47	307.53
4	利息费用及手续费	248.00		8.00	240.00
合 计		15,305.05	1,278.40	9,488.84	4,537.81

表 2-3 2025 年项目建设支出计划表

项目	小计	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
工程建安费	8,620.00				408.00	
工程建设其他费用	781.37					
预备费	79.47					
建设期利息	8.00					
合计	9,488.84				408.00	

项目	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
工程建安费	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,212.00
工程建设其他费用		100.00	189.30	309.72	182.35

项目	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
预备费		20.00	20.00	20.00	19.47
建设期利息	8.00				
合计	1,008.00	1,120.00	2,209.30	2,329.72	2,413.82

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）满足项目建设需要。

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（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）讲求经济效益。

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，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，提高资金的使用效益。

2. 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

项目需筹措资金 15,305.05 万元，其中财政配套资金 9,305.05 万元，占比 60.80%；发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，占比 39.20%。

表 2-4 融资计划表

序号	年度	小计	资金来源	
			财政配套资金	专项债券资金
1	2022 年-2024 年	1,278.40	1,278.40	
2	2025 年	9,483.84	6,483.84	4,000.00
3	2026 年	4,542.81	1,542.81	2,000.00
合 计		15,305.05	9,305.05	6,000.00

单位：万元

4.专项债券的拟发行计划

本项目拟发行专项债券 6,000.00 万元，其中：2025 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，发行期限为 7 年；2026 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 7 年，债券发行计划见下表：

表 2-5 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	4,000.00	7 年期
2026 年	2,000.00	7 年期
合计	6,000.00	-

3、已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

项目总投资 15,305.05 万元，其中：申请发行地方政府专项债券 6,000.00 万元；县级财政资金 9,305.05 万元，截至 2025 年 7 月 30 日已到位资金 1,643.50 万元并全部投入使用。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

本项目收入包括住宅销售收入、商业房销售收入和停车位销售收入，债券存续期内共计收入 10,909.73 万元，其中住宅收入 8,622.05 万元，商业房收入 2,149.08 万元，停车位收入 138.60 万元。

本项目销售单价参考延川县类项目住宅售价价格确定，根据市场调查，延川县万和城住宅销售价格约 3800 元/m²，盛世花园住宅销售价格约 3500 元/m²，本项目住宅销售价格保守预计约 3100 元/m²。

表 3-1 住宅市场调查情况表

项目名称	销售单价（元/m²）	销售日期
万和城住宅	3,800.00	2025 年 3 月
盛世花园住宅	3,500.00	2025 年 4 月
本项目住宅估算售价	3,100.00	

本项目销售单价参考延川县类项目车位售价价格确定，根据市场调查，延川县万和城住

宅车位销售销售价格约 46000 元/车位，延川县盛世花园住宅销售价格约 45000 元/车位，因此本项目车位保守预计约 42000 元/车位。

表 3-2 车位市场调查情况表

项目名称	销售单价（元/车位）	销售日期
万和城车位	46,000.00	2025 年 3 月
盛世花园车位	45,000.00	2025 年 4 月
本项目估算售价	42,000.00	

依据永佳信房地产评估有限公司评估的该地段商业用房价格为 28500 元/m²，本项目保守估计，一层商业用房销售单价 26000 元/m²，二层商业用房销售单价 6980 元/m²。

1. 住宅及商业用房销售收入

(1) 住宅收入

住宅收入总计 8,622.05 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 1,240.00 万元，2033 年为 1,182.05 万元；建筑面积共 27,813.06 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 4,000.00 m²，2033 年预计销售面积 3,813.06 m²；销售单价为 3,100.00 元/m²。

(2) 商业房收入

商业房收入总计住宅收入总计 2,149.08 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 339.40 万元，2033 年 112.68 万元。

一层商业房：总计 851.08 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 130.00 万元，2033 年 71.08 万元；建筑面积共 327.34 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 50.00 m²，2033 年预计销售面积 27.34 m²；销售单价为 26,000.00 元/m²。

二层商业房：总计 1,298.00 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 209.40 万元，2033 年 41.60 万元；建筑面积 1,859.60 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 300.00 m²，2033 年预计销售面积 59.60 m²；销售单价为 6,980.00 元/m²。

2. 停车位收入

停车位收入：合计 138.60 万元，2027 - 2032 年每年收入 21.00 万元，2033 年 12.60 万元；数量共 33 个，其中：2027 - 2032 年每年预计销售车位 5 个，2033 年预计销售车位 3 个；单价统一 42,000.00 元/车位。

表 3-3 项目预期收入分配情况

单位：万元

序号	项目	合计	销 售 期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	住宅及商业用房销售收入	10,771.13	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,294.73
1	住宅房收入（万元）	8,622.05	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,182.05
	建筑面积（㎡）	27,813.06	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,813.06
	单价（元/㎡）		3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
2	商业房收入（万元）	2,149.08	339.40	339.40	339.40	339.40	339.40	339.40	112.68
2.1	一层商业房（万元）	851.08	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	71.08
	建筑面积（㎡）	327.34	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	27.34
	单价（元/㎡）		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
2.2	二层商业房（万元）	1,298.00	209.40	209.40	209.40	209.40	209.40	209.40	41.60
	建筑面积（㎡）	1,859.60	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	59.60
	单价（元/㎡）		6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00
二	停车位收入（万元）	138.60	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	12.60
	数量（个）	33.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	3.00
	单价（元/个）		42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	收入合计（万元）	10,909.73	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33

2.与项目实施发生的各类支出预测

(1) 发行费

债券发行费用 3 年期为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1% 预计。
由于本项目发行期限为 7 年期，故按债券发行金额的 1% 预计债券发行费用，为 6.00 万元。

(2) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请发行 4,000.00 万，2026 年申请发行 2,000.00 万以年利率 3% 预计每年利息支出，7 年期按照每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-4 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	2025 年发行 3000 万	2026 年发行 3000 万	合计
2026 年	120.00		120.00
2027 年	120.00	60.00	180.00
2028 年	120.00	60.00	180.00
2029 年	120.00	60.00	180.00
2030 年	120.00	60.00	180.00
2031 年	120.00	60.00	180.00
2032 年	120.00	60.00	180.00
2033 年		60.00	60.00
合计	840.00	420.00	1,260.00

(二) 资金测算平衡表

表 3-5 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	26,214.78	1,278.40	9,484.84	4,541.81	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33
1	业务活动现金流入	10,909.73				1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33
1.1	住宅房收入（万元）	8,622.05				1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,182.05
1.2	商业房收入（万元）	2,149.08				339.40	339.40	339.40	339.40	339.40	339.40	112.68
1.3	停车位收入（万元）	138.60				21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	12.60
2	融资活动现金流入	6,000.00		4,000.00	2,000.00							
2.1	债券融资款	6,000.00		4,000.00	2,000.00							
2.2	其他融资款	0.00										
3	资本金投入	9,305.05	1,278.40	5,484.84	2,541.81							
二	项目现金流出	22,445.05	1,278.40	9,484.84	4,541.81	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,180.00	2,060.00
1	工程费用支出	15,179.05	1,278.40	9,480.84	4,419.81							
1.1	工程建安费	13,228.62	1,080.00	8,620.00	3,528.62							
1.2	工程建设其他费用	1,347.43	104.40	781.37	461.66							

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.3	预备费	603.00	94.00	79.47	429.53							
2	融资活动现金流出	7,266.00		4.00	122.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,180.00	2,060.00
2.1	债券发行费用	6.00		4.00	2.00							
2.2	偿还债券本金	6,000.00									4,000.00	2,000.00
2.3	支付债券利息	1,260.00			120.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	60.00
2.4	偿还其他融资本金											
2.5	支付其他融资利息											
三	当期现金结余	3,769.73				1,420.40	1,420.40	1,420.40	1,420.40	1,420.40	-2,579.60	-752.67
四	期初现金						1,420.40	2,840.80	4,261.20	5,681.60	7,102.00	4,522.40
五	期末现金	3,769.73				1,420.40	2,840.80	4,261.20	5,681.60	7,102.00	4,522.40	3,769.73

说明：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。项目收益 10,909.73 万元。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率为 1.50 倍，还本付息资金有充分保障。

（三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省对房地产调控对房屋销售量、售价、税金的规定，影响房屋销售进度和收入，导致偿债能力减弱。

5.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项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6.后期运行管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

7.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

8.政策风险

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

9.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。

10.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

11.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5.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、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。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。

6.按照债券发行期限和额度，在项目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。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

7.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。

8.聘请专业的销售团队，做好前期宣传工作和后期销售策略，争取按照计划将房屋销售及租赁，确保尽早收益。在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以陕西省房屋售价及租赁价格为参考，以项目区周边人流生活水平为标准，指定合理的价格。

9.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件,让用户住的放心，活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

11.改造项目将加强对经费的管理，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。

五、债券发行方案

（一）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务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016 年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

（二）发行计划

延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目 2025 年申请发行专项债券 6,000.00 万元，发行期限为 7 年期。专项债券融资成本按 3% 估算。

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券计划 2025 年发 7 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 6,000.00 万元，发行面值 100 元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（九）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. 时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（十）分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

（十一）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。

六、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://www.sf.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：

（一）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。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露

付息公告。

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（五）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. 延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目施工/运营最新情况说明。
- 3.“延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券”跟踪评级报告。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。