

2025 年汉中市汉台区
铺镇新桥村棚户区一期改造项目

专项债券实施方案

主管部门：汉中市汉台区铺镇人民政府

财政部门：汉中市汉台区财政局

实施主体：汉中市汉台区铺镇小城镇建设投资开发有限责任公司

编制日期：2025 年 11 月

目 录

一、项目基本情况	1
（一）项目基本概况	1
（二）项目效益分析	5
（三）项目审批手续情况	7
（四）项目实施绩效目标	8
二、项目投资及资金筹措方案	10
（一）项目概算投资	10
（二）资金筹措方案	12
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	14
（一）项目未来预期收入预测	14
（二）项目经营活动成本支出	17
（三）项目融资活动成本支出	18
（四）资金测算平衡表	19
（五）其他需要说明的事项	21
四、项目风险评估及控制措施	21
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	21
（二）主要风险控制措施	23
五、债券发行方案	25
（一）发行依据	25

（二）发行计划.....	27
（三）发行场所.....	28
（四）品种和数量.....	28
（五）上市安排.....	28
（六）兑付安排.....	28
（七）发行费.....	28
（八）招投标.....	28
（九）分销.....	29
（十）发行款缴纳.....	29
六、信息披露计划	30
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露.....	30
（二）每期债券发行结束当日披露.....	30
（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	30
（四）每期债券兑付日五个工作之前披露.....	31
（五）每期债券存续期内定期披露内容.....	31
（六）每期债券存续期内随时披露内容.....	31

一、项目基本情况

（一）项目基本概况

1、项目名称

汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目（以下简称“本项目一期”），
项目在线审批监管编码：2207-610702-04-01-975511。

2、项目主管单位

汉中市汉台区铺镇人民政府。

3、项目实施主体

单位名称：汉中市汉台区铺镇小城镇建设投资开发有限责任公司；

统一社会信用代码：91610702786950963N；

成立日期：2006 年 3 月 23 日；

注册资本：3000 万元；

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：基础设施建设、土地开发、房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4、项目计划情况

本项目一期已被列入《陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅关于下达 2019 年城市棚户区改造（第二批）项目计划的通知》（陕建发〔2019〕1059 号）中，项目计划中：签订拆迁安置补偿协议 132 户，其中实物安置 112 户，货币安置 20 户。

5、项目建设地址

本项目一期属于就地新建，建设地址位于汉台区铺镇新桥村，东至三千路西侧道沿西至铺镇新兴房地产开发公司用地界限，南至铺镇民主路中心线北至兴汉路道路中心线。其中，棚改回迁安置区位于下图中的地块二内。



图 1-1 回迁安置区地块位置图

6、项目规模及主要内容

根据《汉中市汉台区发展和改革局关于汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目初步设计及概算的批复》（汉区发改投资〔2022〕144号）文件：本项目一期总用地面积 66416 平方米（约合 99.63 亩），净用地面积 50847.69 平方米（约合 76.27 亩），规划总建筑面积 153460 平方米，其中住宅楼建筑面积 90566 平方米，商业建筑面积 10591 平方米，商业综合楼建筑面积 8813 平方米，其余非住宅面积（配套及首层架空非机动车库）6024 平方米。地下建筑面积 37464 平方米。共建造 20 栋楼，其中住宅 14 栋、商业 5 栋、商业综合楼 1 栋。配套建设给排水、供电、室外道路、绿化、社区中心、老年人日间照料中心、儿童活动场所、公厕、垃圾站等。

其中，根据总平面规划图，棚改回迁安置区分割用地面积为 12967 平方米（约合 19.45 亩），规划总建筑面积 51360 平方米。其中，地上建筑面积 42084 平方米，包含 5 栋（1#、2#、3#、4#、5#）回迁安置住宅楼总建筑面积 32642 平方米，配套商业建筑面积 8892 平方米，物业服务、社区中心、老年人日间照料中心、公厕、垃圾站等配套用房 880 平方米；地下建筑面积 9276 平方米（含设备用房 752 平方米），可设置机动车停车位 315 个。配套建设给排水、供电、室外道路、绿化、儿童活动场所等。

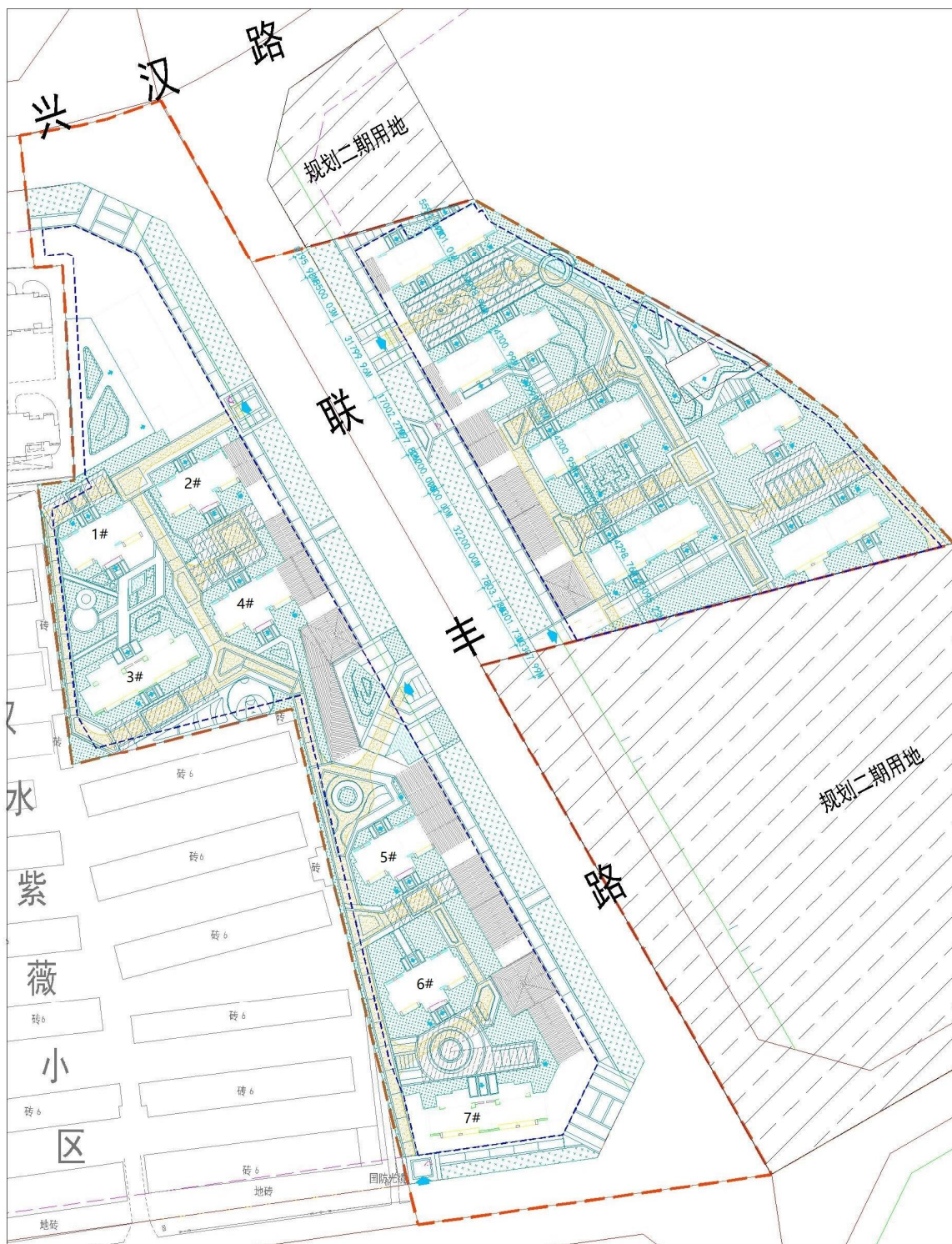


图 1-2 本项目一期总平面规划图

7、项目工期安排

本项目一期（棚改安置部分）已经于 2022 年 9 月完成项目 EPC 招标工作，但因为文物勘探和相关土地手续等原因一直未开工建设。根据

本项目一期（棚改安置部分）最新情况，路西地块相关手续已经基本办理完备，其中棚改回迁安置区已于 2025 年 6 月底开工，根据实际工程体量和回迁安置紧迫性，参考当地同类项目的建设进度，棚改回迁安置区工程建设的工期共安排 18 个月时间，计划至 2026 年 12 月底完工。

8、项目规划性质、规划面积等信息

根据《汉中市汉台区人民政府征收土地预公告》（汉区预征告〔2023〕47 号）和《汉中市汉台区人民政府征收土地补偿安置方案公告》（汉区征补告〔2023〕48 号），铺镇新桥村棚户区一期改造项目涉及征收土地面积 5.1282 公顷（约 76.923 亩），其规划用途全部为商住用地。

（二）项目效益分析

1、社会效益分析

（1）提高镇区品位和发展竞争力。通过对棚户区进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提高土地利用效率，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件；可为汉台区铺镇的科学发展提供空间；按照汉台区铺镇中长期建设规划要求，利于镇区整体发展，可优化镇区卫生环境，提高镇区品位和发展竞争力。因此，本项目一期的实施对汉台区铺镇的发展具有十分积极的影响。

（2）满足汉台区土地收储需要。土地收购储备制度是地方政府和国土部门顺应“经营城市、经营土地”的需要所进行的我国土地制度创新的一个重要成果。随着汉台区城市化进程的不断加快，土地供应已越来越难以满足发展需求，土地集约利用已成为大势所趋。本项目一期的实施，

将增加汉台区的土地储备，为汉台区的跨越式发展奠定坚实的基础。

2、经济效益分析

拉动投资消费，增添城区活力。实施棚户区改造，有利于拉动投资和消费，促进社会经济增长。棚户区房屋拆迁和土地整理后，可腾出大量的建设用地，或用于城市基础设施建设，或公开挂牌出让，土地出让收入可作为当地政府的主要财政收入来源。土地出让后可按照城市规划进行综合开发，开发的房产可售可租，同样对当地社会可以产生持续的经济效益。从投资方面来看，房地产发展带动了机械加工、建筑建材、冶金制造、交通运输等三十多个相关行业的发展。可以看出，伴随着棚户区改造、激活房地产市场对启动内需、拉动经济增长具有积极意义。再从消费方面来讲，住房消费是最大的消费，而且全部是居民个人消费。同时，由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点，这对于促进汉台区投资和消费的增长以及经济社会发展，是其他行业无法与之相比的。所以，通过棚户区改造，将会极大地增强汉台区的经济活力。

3、环境效益分析

（1）改善镇区面貌，提升城市形象。近年来，汉台区人民政府和铺镇人民政府都高度重视镇区面貌，投入了大量资金，大力加快镇区的建设，全面推进镇区扩容提质，镇区规模不断扩大，镇区品位大幅提升。在镇区建设过程中，棚户区改造对促进铺镇城市化进程和改善镇区面貌的作用十分明显。本项目一期的实施将大大改善棚户区居民的居住环境，集约利用土地，提升铺镇镇区人居水平，使镇区面貌焕然一新。对于促进铺镇镇区的发展具有十分积极的意义。

(2) 改善投资环境，加快发展步伐。项目实施后将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目实施能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对铺镇的快速发展起到积极作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

(三) 项目审批手续情况

表 1-1 项目审批手续一览表

序号	批 复 文 件	批 文 号
1	《陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅关于下达 2019 年城市棚户区改造（第二批）项目计划的通知》	陕建发〔2019〕1059 号
2	《汉中市汉台区发展和改革局关于铺镇新桥村棚户区改造项目建议书的批复》	汉区发改投资〔2017〕260 号
3	《汉中市汉台区发展和改革局关于变更汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目建设主体的批复》	汉区发改投资〔2021〕184 号
4	《汉中市自然资源局汉台分局关于汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目的用地预审与选址意见》	汉市自然资规发〔2022〕19 号
5	《汉中市重大决策(事项)社会稳定风险评估一般程序审核表》	2022 年 5 月 24 日
6	《汉中市生态环境局汉台分局关于房地产类项目环境影响评价有关情况的说明》	2021 年 5 月 7 日
7	《汉中市汉台区发展和改革局关于汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目可行性研究报告的批复》	汉区发改投资〔2022〕88 号
8	《汉中市汉台区发展和改革局关于变更汉中市汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目立项主体的批复》	汉区发改投资〔2022〕93 号
9	《汉中市汉台区发展和改革局关于汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目初步设计及概算的批复》	汉区发改投资〔2022〕144 号
10	《汉中市汉台区人民政府征收土地预公告》	汉区预征告〔2023〕47 号
11	《汉中市汉台区人民政府征收土地补偿安置方案公告》	汉区征补告〔2023〕48 号
12	《不动产权证书》	陕 2025 经开区不动产权第 0000076 号

序号	批 复 文 件	批 文 号
13	《建设用地规划许可证》	地 字 第 汉 经 开 610701202500006 号
14	《建设工程规划许可证》	建字第汉经开 61070120250008 号
15	《建筑工程施工许可证》	编号 610702202506160001

（四）项目实施绩效目标

根据《中共陕西省委、陕西省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（陕发〔2019〕3号）、《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）和《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）等有关规定和要求，拟申请政府专项债券支持的项目都要开展事前绩效评估。

本项目一期（棚改安置部分）按照以上要求组织人员开展了事前绩效评估，评估过程中遵循客观公正、科学规范、依据充分、及时高效的原则，采用资料审核、实地核查、专家咨询等评估方式和比较法、因素分析法、成本效益分析法等评估方法，按照评估准备、资料收集、正式评估和形成评估结论等程序对项目的必要性、公益性、收益性，项目建设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，绩效目标合理性等进行了事前绩效评估，并编制完成了《汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目专项债券资金事前绩效评估报告》，随后报送项目主管部门进行审核。

项目主管部门根据项目实施单位报送的事前绩效评估报告，围绕本

部门、本行业发展规划，从项目实施的必要性、公益性、收益性、项目成熟度、债务风险情况等方面进行了审核，认为本项目一期（棚改安置部分）符合专项债券申报要求。

表 1-2 项目目标及绩效指标表

项目名称	汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目				
主管部门	汉中市汉台区铺镇人民政府				
实施期限	2025 年 6 月-2026 年 12 月				
资金金额 (万元)	实施期资金总额		30155.00		
	其中	自有资金	15155.00		
		债券资金	15000.00		
		其他融资	0.00		
总体目标	实施期总目标				
	本项目一期（棚改安置部分）通过新建 32642 平方米安置住房、8892 平方米的配套商业用房、880 平方米的公共服务用房和 9276 平方米的地下建筑（可提供地下停车位 315 个）来改善棚户区居民的居住条件和生活环境，同时通过对棚户区地块进行拆迁来腾出土地进行商业综合开发，增加地方财政收入，并配套建设城市基础设施和生活服务设施，提升城市品质和群众幸福满意度。				
	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	安置住房建筑面积	32642 m²	
			配套商业建筑面积	8892 m²	
			公共服务用房建筑面积	880 m²	
			地下建筑面积	9276 m²	
			可提供地下停车位	315 个	
		质量指标	工程验收合格率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
			是否及时足额还本付息	是	
			是否按规定及时、规范披露信息	是	
	成本指标	经济成本指标	建设投资成本	29690 万元	
			建设资金融资成本	2265 万元	
			初设批复投资偏离（±）	≤10%	

	效益指标	社会效益	直接和间接增加就业岗位	≥200 个	
			棚户区居民受益人数	392 人	
		经济效益	债券存续期内项目净收益	20976 万元	
			债券存续期内实现税收收入	387 万元	
	满意度指标	服务对象 满意度指标	安置户满意度	>95%	

二、项目投资及资金筹措方案

（一）项目概算投资

1、编制依据及原则

（1）《陕西省建设工程造价管理办法》（陕西省人民政府令第 133 号）；

（2）《陕西省发改委关于发布〈陕西省建设工程概算定额〉和〈陕西省建设工程概算费用定额〉的通知》（陕发改投资〔2011〕1317 号）；

（3）《陕西省住房和城乡建设厅关于调整我省建设工程计价依据的通知》（陕建发〔2019〕45 号）；

（4）《陕西省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单计价综合人工单价的通知》（陕建发〔2021〕1097 号）；

（5）《陕西省住房和城乡建设厅关于建筑材料价格风险管理指导意见的通知》（陕建发〔2021〕94 号）；

（6）建筑材料价格参照汉中市汉台区目前最新市场行情和近期完成竣工决算的工程确定；

（7）《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》

（财建〔2016〕504 号）文件计取；

（8）《陕西省发展和改革委员会关于发布<陕西省建设工程其他费用定额>的通知》（陕发改投资〔2012〕241 号）；

（9）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（10）《汉中市人民政府办公室关于印发汉中市城市基础设施配套费征收使用管理办法的通知》（汉政办发〔2022〕23 号）；

（11）其他现行相关取费依据和标准。

2、项目投资概算

根据《汉中市汉台区发展和改革局关于汉台区铺镇新桥村棚户区一期改造项目初步设计及概算的批复》（汉区发改投资〔2022〕144 号）文件，本项目一期的概算总投资为 94039.53 万元。因专项债不支持商品房开发项目，经测算分割，专项债支持的棚改安置部分的概算投资约为 30155.00 万元。

表 2-1 项目（棚改安置部分）总投资概算表

序号	费用名称	投资概算（万元）
一	工程费用	24608.00
1	建筑工程	21467.00
2	配套设施	2977.00
3	设备购置费	164.00
二	工程建设其他费用	4016.00
1	土地使用费	2530.00
2	建设单位管理费	301.00
3	工程勘察费	23.00

序号	费用名称	投资概算（万元）
4	工程设计费	392.00
5	招投标代理费	30.00
6	工程造价咨询服务费	23.00
7	工程监理费	343.00
8	施工图审查费	23.00
9	城市基础设施配套费	333.00
10	环境影响评价费	18.00
三	预备费	1066.00
四	建设期财务费用	465.00
五	概算总投资	30155.00

3、项目建设年度投资计划

本项目一期（棚改安置部分）的建设投资（不含建设期财务费用）概算为 29690.00 万元，建设工期安排为 2025-2026 年，每年的投资计划如下表：

表 2-2 项目建设年度投资计划表

单位：万元

序号	费用名称	小计	2025 年	2026 年
1	工程费用	24608.00	8000.00	16608.00
2	工程建设其他费用	4016.00	2600.00	1416.00
3	预备费	1066.00	300.00	766.00
	合 计	29690.00	10900.00	18790.00

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）满足项目投资资金需求。筹措不足，会影响项目投资活动的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

(2) 遵守规章制度。在筹措资金的过程中，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。资金筹措要满足项目投资活动的需要，而本项目一期（棚改安置部分）投资活动又以要求项目总收益可覆盖融资总成本支出为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利率、年限、各类资金来源比例等因素。

2、项目投资额、自有资金及到位情况

本项目一期（棚改安置部分）的投资概算为 30155 万元，其资金筹措方案如下：

- (1) 申请发行政府专项债券 15000.00 万元，约占总投资的 49.74%。
- (2) 项目自有资金 15155.00 万元，约占总投资的 50.26%，全部由上级补助资金、项目单位自筹资金和汉台区财政资金解决，目前已经落实到位约 9514.00 万元（其中上级补助资金 198.00 万元，项目单位自筹资金 9316.00 万元），剩余 5641.00 万元将列入汉台区 2026 年财政预算，后续根据项目实际进度安排拨付。

表 2-3 项目资金筹措计划表

单位：万元

年 度	自有资金	发行债券	小 计
2025 年	9514.00	15000.00	24514.00
2026 年	5641.00	/	5641.00
合 计	15155.00	15000.00	30155.00

3、专项债券的拟发行计划

本项目一期（棚改安置部分）申请发债的总金额为 15000.00 万元，发行期限为 5 年期，具体发行计划如下：

表 2-4 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	15000.00	5 年期

4、已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

本项目一期（棚改安置部分）工程建设已经于 2025 年 6 月开工。截止 2025 年 10 月底，项目建设资金已经落实到位约 9514.00 万元，已全部用于支付土地出让金、前期工作咨询费用和工程进度款等，目前结余为 0。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目未来预期收入预测

本项目一期（棚改安置部分）的未来预期收入主要为：腾出土地出让收入、超出应安置面积部分的结算收入、配套商业用房销售收入和地下停车位销售收入等四部分。其中：

1、腾出土地出让收入

根据《汉中市汉台区人民政府征收土地预公告》（汉区预征告〔2023〕47 号）和《汉中市汉台区人民政府征收土地补偿安置方案公告》（汉区征补告〔2023〕48 号），铺镇新桥村棚户区一期改造项目涉及征收土地面积 5.1282 公顷（约 76.923 亩），其规划用途全部为商住用地。其中，本项目一期（棚改安置部分）安置区占地约 19.45 亩，剩余土地 57.473

亩可全部对外招拍挂出让，计划在 2027-2028 年全部出让完毕。

根据本项目一期（棚改安置部分）安置区已经取得的《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》（汉市土交确（2025）第 5 号），成交单价为 2850 元/平方米（折合成亩均单价为 190 万元/亩），计提相关税收及上解收入后，本方案土地出让单价保守按照 150 万元/亩进行测算（之后几年不考虑上下浮动）。因此，测算出本项目一期（棚改安置部分）腾出土地的出让收入约为 8621.00 万元。

表 3-1 腾出土地出让收入预测表

名 称	小计	2027 年	2028 年
土地出让面积（亩）	57.473	30.00	27.473
出让价格（万元/亩）	/	150.00	150.00
出让总价（万元）	8621.00	4500.00	4121.00

2、超出应安置面积部分的结算收入

根据汉中市汉台区人民政府关于印发《汉台区集体土地（城中村改造）征收拆迁补偿安置办法》的通知（汉区政发〔2022〕1 号）文件“第二十四条 被拆迁房屋为符合安置条件村民的，采取房屋置换安置，按照被征收时家庭实际人口每人置换安置 60 平方米住房。”和“第二十八条 被拆迁人以户为对象选择安置房屋，选择安置房屋面积就近上靠，选择安置房屋总面积超出应安置房屋总面积 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分由被拆迁人向实施主体按综合成本价 3500 元/平方米补差，超出 10 平方米的部分按市场价补差。”

本项目一期（棚改安置部分）选择房屋置换安置的共涉及 112 户 392 人，应安置房屋总面积=60 平方米/人×392 人=23520 平方米。回迁安置

区共建设安置住宅 32642 平方米,共超出应安置房屋总面积 9122 平方米,其中 1120 平方米由被拆迁人向实施主体按综合成本价 3500 元/平方米补差, 8002 平方米按市场价 (按照目前市场平均价 5000 元/平方米计算) 补差。超出应安置房屋部分的结算款要求在 2027 年内结清。因此,本项目一期 (棚改安置部分) 超出应安置面积部分的结算收入约为 4393.00 万元。

3、配套商业用房销售收入

本项目一期 (棚改安置部分) 回迁安置区共配套建设商业用房 8892 平方米,其产权可全部对外销售,计划在 2027-2030 年内全部销售完毕。商业用房销售价格参考铺镇镇区楼盘“新兴·汉水紫薇小区”(位于铺镇西二路西侧) 现行市场销售价格 6600 元/平方米 (2025 年 8 月签订房屋买卖合同), 以及距离铺镇镇区较近的汉台区城东片区的一些在售商铺进行预计, 例如雅居乐均价 9200 元/平方米、万泰臻园均价 13800 元/平方米、盛景苑均价 12500 元/平方米、东郡华府均价 11200 元/平方米、亿丰国际均价 8500 元/平方米等。本方案商业用房统一按照铺镇镇区在售案例均价 6600 元/平方米测算, 以后年份销售均价按照保持不变考虑。因此, 预测出本项目一期 (棚改安置部分) 配套商业用房的销售收入约为 5869.00 万元。

表 3-2 配套商业用房销售收入预测表

名 称	小计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售面积 (m ²)	8892.00	3000.00	2500.00	2000.00	1392.00
销售价格 (元/m ²)	/	6600.00	6600.00	6600.00	6600.00
销售总价 (万元)	5869.00	1980.00	1650.00	1320.00	919.00

4、地下停车位销售收入

本项目一期（棚改安置部分）回迁安置区共配套建设地下停车位 315 个（不含人防区域），其产权可全部销售，计划在 2027-2030 年内全部销售完毕。停车位销售价格以本项目一期已经销售的车位价格 9.00 万元/个（2025 年 10 月签订销售协议）作为参考，本方案保守按照平均销售价格 8.00 万元/个预计，以后年份销售均价按照保持不变考虑。因此，预测出本项目一期（棚改安置部分）地下停车位的销售收入约为 2520.00 万元。

表 3-3 地下停车位销售收入预测表

名 称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
车位数量（个）	315	100	80	80	55
销售价格（万元/个）	/	8.00	8.00	8.00	8.00
销售总价（万元）	2520.00	800.00	640.00	640.00	440.00

综上，本项目一期（棚改安置部分）在债券存续期内的预期总收入约为 21403.00 万元。

表 3-4 本项目一期（棚改安置部分）预期收入汇总表

单位：万元

序号	收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	腾出土地出让收入	4500.00	4121.00	0.00	0.00	8621.00
2	超出应安置面积部分的结算收入	4393.00	0.00	0.00	0.00	4393.00
3	配套商业用房销售收入	1980.00	1650.00	1320.00	919.00	5869.00
4	地下停车位销售收入	800.00	640.00	640.00	440.00	2520.00
	合 计	11673.00	6411.00	1960.00	1359.00	21403.00

（二）项目经营活动成本支出

本项目一期（棚改安置部分）建成后的经营活动成本主要为人员工

资及福利费和相关税费。经测算，在债券存续期内该项经营活动成本共计约为 426.54 万元。

1、人员工资及福利费

本项目一期（棚改安置部分）在销售阶段需配置销售人员 2 人，年均工资及福利费按照当地行业标准 5.00 万元/年计算，则每年人员工资及福利费为 10.00 万元，债券存续期内共为 40.00 万元。

2、相关税费

根据我国最新增值税政策，销售不动产的增值税税率为 9%（可合规抵扣），城市维护建设税为 7%，教育费附加为 5%（含地方教育费附加）；印花税税率为 0.05%；因此，本项目一期（棚改安置部分）的经营活动相关税费约为 386.54 万元。

表 3-5 项目经营活动相关税费测算表

单位：万元

序号	税种名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小 计
1	增值税	111.20	91.60	78.40	54.36	335.56
2	城市维护建设税	7.78	6.41	5.49	3.81	23.49
3	教育费附加	5.56	4.58	3.92	2.72	16.78
4	印花税	5.84	3.21	0.98	0.68	10.71
	合 计	130.38	105.80	88.79	61.57	386.54

（三）项目融资活动成本支出

1、债券发行费

除 3 年期外，其他期限的发行费均为债券发行金额的 1.00% 预计。
本项目一期（棚改安置部分）共申请发行 5 年期专项债券 15000.00 万元，

发行费按发行金额的 1.00‰ 预计，即为 15.00 万元。

2、债券利息

按照专项债券发行计划，本项目一期（棚改安置部分）共申请发行 5 年期债券 15000.00 万元，利息以年利率 3.0% 预计，按年支付利息。经测算，本项目一期（棚改安置部分）专项债券总利息为 2250.00 万元，利息支出计划如下表：

表 3-6 债券存续期内（2025-2030 年）利息支出预测表

单位：万元

年 度	计划发行金额	债券利息支出	备 注
2025 年	15000.00	0.00	建设期
2026 年		450.00	建设期
2027 年		450.00	
2028 年		450.00	
2029 年		450.00	
2030 年		450.00	偿还本金
合 计	15000.00	2250.00	

（四）资金测算平衡表

按照项目预期收入和预期支出测算，本项目一期（棚改安置部分）在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，本项目一期（棚改安置部分）存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.21，还本付息资金有充分保障。

表 3-7 资金测算平衡表

单位：万元

序号	科 目	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	项目现金流入	51558.00	24514.00	5641.00	11673.00	6411.00	1960.00	1359.00
1	经营活动现金流入	21403.00			11673.00	6411.00	1960.00	1359.00
2	融资活动现金流入	15000.00	15000.00					
2.1	债券融资款	15000.00	15000.00					
2.2	其他融资款	0.00						
3	资本金投入	15155.00	9514.00	5641.00				
4	其他投入	0.00						
二	项目现金流出	47381.54	10915.00	19240.00	590.38	565.80	548.79	15521.57
1	投资活动现金流出	29690.00	10900.00	18790.00				
2	经营活动现金流出	426.54			140.38	115.80	98.79	71.57
3	融资活动现金流出	17265.00	15.00	450.00	450.00	450.00	450.00	15450.00
3.1	债券发行费用	15.00	15.00					
3.2	偿还债券本金	15000.00						15000.00
3.3	支付债券利息	2250.00		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00						
3.5	支付其他融资利息	0.00						
三	现金结余							
1	期初现金	/	0.00	13599.00	0.00	11082.62	16927.82	18339.03
2	期内变动	4176.46	13599.00	-13599.00	11082.62	5845.20	1411.21	-14162.57
3	期末现金	/	13599.00	0.00	11082.62	16927.82	18339.03	4176.46

（五）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。

在本项目一期（棚改安置部分）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。本项目一期（棚改安置部分）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

本项目一期（棚改安置部分）总投资的核算是根据工程初步设计批复得出，后期实施中可能会有小幅度的变动，影响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。本项目一期（棚改安置部分）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。本项目一期（棚改安置部分）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。本项目一期（棚改安置部分）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、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。

8、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。

9、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一期（棚改安置部分）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，开发经营周期越长则项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目一期管理处将采取提高工作速度、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、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，让回迁户住的放心，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。

9、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。

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

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

3、地方政府债务预算管理

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

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

金预算管理。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4、建立地方政府债务应急处置机制

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

按照《国务院办公厅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 年陕西省人民政府发布了《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

本项目一期（棚改安置部分）2025 年申请发债的金额为 15000.00 万元，发行期限为 5 年期，具体发行计划如下：

表 5-1 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	15000.00	5 年期

（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

本项目一期（棚改安置部分）2025 年申请发行 5 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 15000.00 万元，发行面值 100 元。

（五）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（六）兑付安排

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

（七）发行费

2025 年债券发行手续费为承销面值的 1.00‰，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（区）财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（八）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。

（九）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）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）和《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）的规定，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：

（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、陕西省最新年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2、项目施工/运营最新情况说明。
- 3、项目跟踪评级报告。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。