

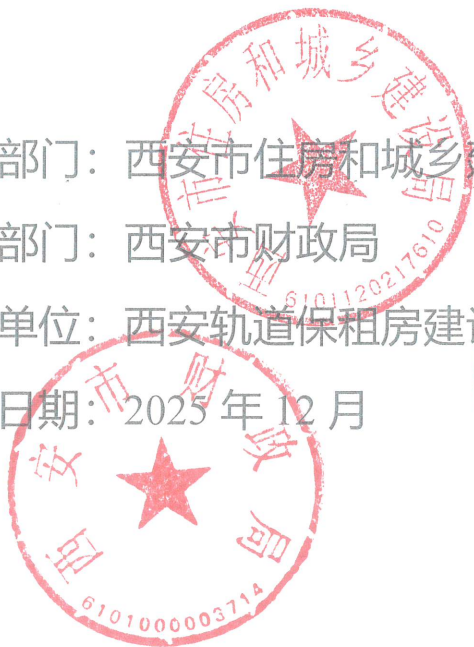
西安地铁 2 号线浐河停车场保障性租赁 住房项目专项债券实施方案

主管部门：西安市住房和城乡建设局

财政部门：西安市财政局

实施单位：西安轨道保租房建设租赁有限公司

编制日期：2025 年 12 月



目 录

前 言	4
一、 项目基本情况	5
（一） 西安市保障性住房工作概况	5
（二） 项目概况	6
（三） 项目实施情况	9
（四） 投资效益分析	9
（五） 项目立项、批复情况	10
（六） 项目实施绩效目标及指标	10
二、 项目投资估算及资金筹措方案	11
（一） 项目概算	11
（二） 资金筹措方案	15
三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	17
（一） 项目预期收入测算	17
（二） 项目预期支出测算	21
（三） 资金测算平衡表	25
（四） 其他需要说明的事项	29
四、 项目风险评估及控制措施	29
（一） 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	29
（二） 主要风险控制措施	31
五、 债券发行方案	32
（一） 发行依据	32
（二） 发行计划	33
（三） 发行场所	33
（四） 品种和数量	34
（五） 时间安排	34
（六） 上市安排	34

(七) 兑付安排.....	34
(八) 发行费.....	34
(九) 招投标.....	34
(十) 分销.....	35
(十一) 发行款缴纳.....	35
六、信息披露计划.....	35
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露.....	35
(二) 每期债券发行结束当日披露.....	35
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	35
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露.....	36
(五) 每期债券存续期内定期披露内容.....	36
(六) 每期债券存续期内随时披露内容.....	36

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。对完善地方政府专项债券管理，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专项债券工作，探索建立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基础设施建设的积极作用。根据省财政厅统一部署，组织各市、县（区）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，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，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。本次发行陕西省 2025 年保障性安居工程专项债券（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），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于腾空可出让土地的收入，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）西安市保障性住房工作概况

习近平总书记在谈及我国保障房建设时曾指出：“要实现人民群众‘住有所居’，必须处理好政府提供住房保障公共服务和住房市场化的关系，健全符合国情的住房保障和供应体系。”十八大以来，政府在坚持市场化改革方向的同时，为因劳动技能、就业、收入等原因而面临住房困难的群众，提供住房保障、满足其基本住房需要。

十九大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。目前，房地产调控因城施策，一线城市和热点二线城市从需求和供给两端采取措施控制房价过快上涨，三四线城市去库存成效明显。

根据《西安市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》市政办发〔2022〕4号文明确：①明确对象。保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；②政府指导租金。保障性租赁住房租金按照租赁运营企业可持续、租户可负担的原则，接受政府指导。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行。具体租金标准经市政府批准后，由住房保障机构每年定期发布；③多方参与供给。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。鼓励国有企业带头开展保障性租赁住房建设运营工作，建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制，充分发挥国有企业引领示范作用；④科学确定目标。根据人口流入、产业布局和土地资源，科学编制保障性租赁住房发展“十四五”规划和年度建设计划；⑤完善保障体系。做好公租房和保障性租赁住房的政策衔接。公租房面向城镇户籍住房、收入困难家庭供应，在做好公租

房保障的基础上,可将公租房与保障性租赁住房房源统筹使用,实行差别化租金。现有公租房轮候家庭中的新市民、青年人可优先配租保障性租赁住房。

根据《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》数据,“十四五”期间,西安市保障性租赁住房总需求约 30 万套(间)。

(二) 项目概况

1、项目所在地

西安古称长安,是中国西北部最大的中心城市,下辖 11 个区(新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区、阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄂邑区)、2 个县(蓝田县、周至县)、7 个国家及省级重点开发区(西安高新技术产业开发区、经济技术开发区、曲江新区、浐灞生态区、阎良国家航空产业基地、国家民用航天产业基地、国际港务区),并代管一个国家级新区,即西咸新区。全市总面积 10752 平方公里(含西咸新区)。常住人口 1,020.35 万人(含西咸新区)。2024 年,西安市地区生产总值 13317.78 亿元、增长 4.6%。西安地处关中平原中部,是国家明确建设的国际化大都市、国家中心城市,先后获评国家卫生城市、国家园林城市、中国形象最佳城市、中国国际形象最佳城市、中国最具幸福感城市、全国第四届、第五届文明城市。

近年来,随着西安城市化的快速发展,大量外来人口涌入西安。为了解决低收入家庭、外来务工人员、新就业毕业生及引进人才的住房问题,保障务工人员的合法权益,提高和改善他们的生活居住质量,西安市严格贯彻落实中央和省政府加快实施保障性住房建设的相关政策举措,大力建设保障性住房,为此启动了本项目的建设。

2、项目建设背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出:完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2022 年 1 月,保障房体系被纳入国务院《“十四五”公共服务规划》,规划明确,对于保障性租赁住房,以人口净流入的大城市为重点,落实土地、财税、金融等支持政策,帮助降低租赁住房建设成本;对于共有产权住房,以人口净流入的大城市为重点,以中小户型为主,供应范围以面向户籍人口为主,逐步扩大到常住人口;

对于老旧小区改造，将重点完善小区配套设备，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，预计 2021~2025 年将共改造 21.9 万个。

西安地处我国两大经济区域的结合部，是西北地区最大的中心城市，具有承东启西、贯通南北的区位优势，在西部大开发中发挥着重要枢纽作用。同时是我国重要的高等教育、科研、国防科技工业、高新技术产业基地。自 2016 年开始，西安市房价连续上涨 3 年又 3 个月，西安也是房价上涨最为持久的城市，房价的持续上涨给经济社会发展都带来了巨大的影响，同时西安自 2017 年开展了强大的吸引人才的举动。政府一方面降低落户需求，仅凭身份证和大学毕业证就可以落户，随迁人员也可以落户，另一方面加强人才引进的配套服务，从就业、住房、医疗等各个方面完善，促进民生的改善，增强人才吸引力。在实行一系列的政策实施后，西安市 2018 年是全国人口流入第一的城市。为坚决遏制房价过快上涨，稳定住房市场发展，同时为解决城市中低收入住房困难家庭、各类人才、院校毕业生、农民工的住房问题，陕西省、市出台相关政策，一方面针对高房价提出具体措施，一方面完善全省保障性住房建设，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

3、项目名称

西安地铁 2 号线潏河停车场保障性租赁住房项目（以下简称“项目”）

4、项目实施主体

项目运营主体西安轨道保租房建设租赁有限公司，是西安市轨道交通集团有限公司全资一级子公司，公司成立于 2022 年 4 月 29 日，法定代表人为王彦臻，注册资本为 120000 万元人民币。

5、项目地址

西安地铁 2 号线潏河停车场保障性租赁住房项目，位于潏河路以南，南长安街以东。

图 1-1 项目区域位置图



6、项目建设内容和规模

(1) 项目建设内容

西安地铁 2 号线浹河停车场保障性租赁住房项目规划总用地面积 23.37 亩（约为 15578.04 m²），规划总户数 726 户，规划总居住人数为 2033 人。项目总建筑面积 60328.34 m²，地上建筑面积 43598.83 m²，其中：保障性租赁住房建筑面积为 39948.83 m²，配套公建建筑面积为 3650 m²；地下建筑面积为 16729.51 m²，其中：地下机动车停车建筑面积为 12766.62 m²、地下非机动车停车建筑面积为 366.89 m²、人防建筑面积为 3596 m²。

(2) 项目建设规模

项目工程技术指标详见下表：

表 1-1 项目建设内容

名称		数量	单位
规划净用地面积		15578.04	m ²
规划总户数		726	户
规划总居住人数		2033	人
规划总建筑面积		60328.34	m ²
1.地上建筑面积		43598.83	m ²
其中	住宅建筑面积	39948.83	m ²
	配套公建建筑面积	3650	m ²
2.地下建筑面积		16729.51	m ²
其中	地下机动车停车建筑面积	12766.62	m ²
	其他设备用房建筑面积	366.89	m ²
	地下人防建筑面积	3596	m ²
容积率		2.80	-
建筑密度		16.04	%

绿地率		35.0	%
机动车总停车位		417	辆
其中	地上机动车停车位	34	辆
	地下机动车停车位	383	辆
非机动车总停车位		379	辆

（三）项目实施情况

项目目前处于在建状态，总工期预计 35 个月，2024 年 2 月 8 日开工建设，预计于 2026 年 12 月 31 日竣工交付。

（四）投资效益分析

1、社会效益分析

构建多层次的住房保障体系是建设社会主义和谐社会的重要内容。随着住房制度改革的不深化和房地产市场的逐步完善，广大群众的住房问题明显改善，但部分最低收入家庭很难通过自身努力解决住房困难，需要政府进行扶持和救助。并通过保障性租赁住房项目的实施，让西安市新就业人员、外来务工人员以及居民一部分特殊群体真真切切地感受到党和政府的惠民政策，感受到社会主义大家庭的温暖，让他们充分享受到经济社会发展的成果。本项目的实施进一步夯实了维护稳定的社会基础，为西安市经济全面快速协调可持续发展创造了良好的社会环境。该项目的建设将进一步增加西安市保障性租赁住房供给数量，有利于进一步解决区域内新市民、新青年的住房问题，有利于促进社会公平、政治安定、人民安居乐业，促进房地产市场的稳健发展，项目的社会效益十分显著。

2、经济收益分析

市场经济环境下，经济发展程度是影响和制约住房建设的重要因素，涉及社会发展的多个方面。住房价格持续上涨过快，容易形成金融风险，破坏经济秩序正常循环。保障性住房是政府为抑制房价快涨而采取的宏观调控措施，加强保障性住房建设既能有效刺激居民正常消费和扩大内需，又能拉动建筑、建材和服务等相关产业经济的持续发展，加大建房投资落实住房优惠政策，将有利于控制和降低房价上涨幅度，减少来自住房需求引发的压力，实现社会经济的平稳发展，具有较强的经济效益。

3、环境效益分析

项目的建成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，项目建设能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，将在很大程度上对西咸新区的快速发展起到积极作用。

（五）项目立项、批复情况

表 1-2 项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号
1	陕西省企业投资项目备案确认书	2206-610116-04-01-627906
2	西安市住房保障工作领导小组办公室西安市保障性租赁住房项目认定书	市住保办发（2022）62 号
3	建设项目环境影响登记表	202461011600000086
4	西安市社会稳定风险评估备案报告表	-
5	中华人民共和国不动产权证书	陕（2023）长安区不动产权第 0115564 号
6	西安市文物局关于地铁 2 号线浐河停车场项目有关事宜的复函	市文物函（2023）361 号
7	西安市自然资源和规划局 西安市住房和城乡建设局 关于印发《关于进一步规范企事业单位自有土地建设保障性租赁住房试点的指导意见（试行）》的通知	市资源发（2022）191 号
8	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 610116202330535 号
9	中华人民共和国建设工程施工许可证	610116202402080101

（六）项目实施绩效目标及指标

本项目按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》、《陕西省政府专项债券项目事前绩效评估操作指南》要求，成立专项评估小组，运用科学合理的评估方法，对本项目立项必要性、投入产出经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹集资金合规性、偿债能力安全性等方面进行论证评估，并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目进行了打分，最终给出“予以支持”的结论。

表 1-3 绩效指标表

项目名称	西安地铁 2 号线浐河停车场保障性租赁住房项目				
主管部门及其编码	西安市住房和城乡建设局				
项目实施单位	西安轨道保租房建设租赁有限公司	项目负责人	常航	联系电话	15801513009

项目资金 (万元)	资金总额：57000.00 万元				
	一、债券资金：13,000.00 万元				
	二、其他资金：44,000.00 万元(其中：企业自筹 11,400.00 万元、银行借款 32,600.00 万元)				
项目周期	项目建设期：2024 年 2 月-2026 年 12 月				
	项目运营期：2027 年~2056 年				
	预计开工日期：2024 年 2 月 预计竣工日期：2026 年 12 月				
总体目标	总目标		年度目标（2024 年-2056 年）		
	目标 1	按规划完成项目建设目标	2026 年	完成建设任务	
	目标 2	项目成本控制在总预算基础内	2026 年	在预算内完成项目建设	
	目标 3	尽快实现项目盈亏平衡	2056 年	实现项目盈亏平衡	
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	总建筑面积	60328.34 m²	/
			新建住宅面积	39948.83 m²	/
			新建配套公建面积	3650 m²	
			新建地下建筑面积	16729.51 m²	/
			新建机动车停车位	417 辆	/
		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%	/
			规范披露信息及时率	100%	
			足额还本付息率	100%	
			竣工日期	2026 年 12 月	/
		成本指标	初设批复投资偏离度	小于等于 10%	/
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目运营收益	98,612.12 万元	/
		社会效益指标	惠及人口	大于 2178 人	/
			增加就业岗位	大于 30 人	/
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	工程服务满意度	大于 95%	/
			居民满意度	大于 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

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；

《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资〔2012〕241号）；

《关于我省工程造价咨询服务收费标准有关问题的通知》（陕西省物价局陕西省住房和城乡建设厅[2014]88号）；

《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）；

国家计委、原建设部（现为中华人民共和国住房和城乡建设部）《建设项目经济评价办法与参数》（第三版，2006年）；

《陕西省建筑、装饰工程消耗量定额》（2004年）；

《陕西省建筑安装工程概算定额》（陕发改投资[2015]1618号）；

《陕西省建筑装饰工程概算定额（2010年）》；

陕西省住房和城乡建设厅编制的《陕西省建设工程消耗量定额（2004）补充定额》；

陕西省住房和城乡建设厅编制的《陕西省建设工程工程量清单计价费率》（2009）；

陕西工程造价管理信息<材料信息价>（当期价格）；

结合已建成的同类工程经济指标进行调整；

类似工程估算、概算指标；

有关建设项目经济评价的基本参数和指标。

实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假。

合理利用资源，效益最高的原则。市场经济环境中，利用有限经费，有限的资源，尽可能满足需要。

尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量做到又快，又准拿出项目的投资估算。

适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发，在资料收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

2、项目概算

本项目总投资 57,000.00 万元，其中：工程费用 37,063.00 万元；工程建设其他费用 13,407.00 万元；预备费用 4,320.00 万元；生活家居及其设备购置费 850.00 万元；建设期利息 1,347.00 万元，债券发行费用 13.00 万元。

表 2-1 项目投资概算明细表

单位：万元

编号	项 目 名 称	工 程 造 价（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
I	第一部分工程费用（一）~（六）	30,567.00	5,241.00	1,255.00		37,063.00
一	地上建筑	17,839.00	3,692.00	438.00		21,968.00
1	住宅	16,379.00	3,316.00	418.00		20,112.00
1.1	土建工程	10,387.00				10,387.00
1.2	室内装饰工程（含厨卫家具及设备）	5,992.00				5,992.00
1.3	给排水工程		399.00			399.00
1.4	水消防工程		479.00			479.00
1.5	采暖工程		399.00			399.00
1.6	通风及分体式空调工程		599.00			599.00
1.7	电气强电		879.00			879.00
1.8	电气消防		439.00			439.00
1.9	燃气工程		120.00			120.00
1.10	电梯工程			200.00		200.00
1.11	燃气壁挂炉锅炉			218.00		218.00
2	配套公共建筑	1,460.00	376.00	20.00		1,856.00
2.1	土建工程	1,022.00				1,022.00
2.2	室内装饰工程	438.00				438.00
2.3	给排水工程		37.00			37.00
2.4	太阳能热水系统		55.00			55.00
2.5	水消防工程		44.00			44.00
2.7	通风空调工程		110.00			110.00
2.8	电气强电		88.00			88.00
2.9	电气消防		44.00			44.00
2.10	电梯工程			20.00		20.00
二	地下建筑	9,118.00	1,549.00	30.00		10,697.00
1	土建及一般装饰工程	8,699.00				8,699.00
2	基坑支护及降水	335.00				335.00
3	地下车库标识标线	84.00				84.00

4	给排水工程		167.00			167.00
5	水消防工程		251.00			251.00
6	通风工程		251.00			251.00
7	电气强电		502.00			502.00
8	电气消防		201.00			201.00
9	扶梯			30.00		30.00
10	气体灭火工程		33.00			33.00
11	人防安装工程		144.00			144.00
三	室外总体工程	1,704.00	-	-		1,704.00
1	土方平衡	156.00				156.00
2	边坡改造	300.00				300.00
3	室外硬质铺装	351.00				351.00
4	景观绿化工程	245.00				245.00
5	室外管网工程（土建及安装）	312.00				312.00
6	大门及围墙	160.00				160.00
7	泛光照明	181.00				181.00
四	配套用房设备购置费	-	-	787.00		787.00
1	水泵房设备购置及安装			181.00		181.00
2	变配电室及柴油发电机房设备 及安装			483.00		483.00
3	消防控制室设备及安装			36.00		36.00
4	汽车充电桩购置及安装			88.00		88.00
五	建筑智能化	1,207.00				1,207.00
六	外线工程	700.00				700.00
	第一部分工程费用（一）~（六）	30,567.00	5,241.00	1,255.00	-	37,063.00
II	第二部分工程建设其他费用				13,407.00	13,407.00
1	土地费用	暂估			10,656.00	10,656.00
2	城市基础设施配套费	陕政办发[2021]40 号，减免			-	-
3	建设单位管理费	财建[2016]504 号			411.00	411.00
4	前期咨询费	计价格[1999]1283 号，发改价格 [2015]299 号			71.00	71.00
5	工程勘察费	计价格[2002]10 号，发改价格 [2015]299 号			111.00	111.00
6	工程设计费	计价格[2002]10 号，发改价格 [2015]299 号			786.00	786.00
7	工程监理费	发改价格[2007]670 号，发改价格 [2015]299 号			530.00	530.00
8	招标代理服务费	市场价			42.00	42.00
9	造价咨询费	陕价行发[2014]88 号			148.00	148.00
10	技术经济评估审查费	陕发改投资[2012]241 号			111.00	111.00

11	绿色建筑设计及评估费	市场价	30.00	30.00
12	环境影响评价费	市场价	20.00	20.00
13	节能评估报告编制费	市场价	20.00	20.00
14	水土保持评估费	市场价	20.00	20.00
15	社会稳定风险评估费	市场价	20.00	20.00
16	场地准备费及临时设施费	建标[2011]1 号文件	371.00	371.00
17	检测费	暂估	60.00	60.00
III	第三部分预备费		4,320.00	4,320.00
1	基本预备费	(一+二) *8%	4,320.00	4,320.00
IV	生活家具及其设备购置费		850.00	850.00
1	A 户型（两室两厅一卫户型）		176.00	176.00
2	B 户型（一室两厅一卫户型）		228.00	228.00
3	C 户型（开间一室户型）		447.00	447.00
V	专项债发行费用		13.00	13.00
VI	建设期利息		1,332.00	1,332.00
VII	建设项目总投资		57,000.00	57,000.00

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

项目	小计	2024 年	2025 年	2026 年
工程费用	37,063.00	3,656.91	14,181.07	19,225.02
工程建设其他费用	13,407.00	2,035.09	6,157.15	5,214.76
预备费	4,320.00	123.00	1,428.78	2,768.22
生活家具及其设备购置费	850.00	0.00	0.00	850.00
专项债券利息	357.00	0.00	0.00	357.00
银行借款利息	990.00	60.00	250.50	679.50
专项债发行费用	13.00	0.00	10.50	2.50
支出合计	57,000.00	5,875.00	22,028.00	29,097.00

表 2-3 2025 年月度投资计划表

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
工程费用	14,181.07	645.11	541.14	549.01	585.78	636.09	575.57	554.77	640.48	1,629.63	3,149.65	3,620.36	1,053.48
工程建设其他费用	6,157.15	112.31	154.61	105.20	127.96	108.08	108.94	133.42	131.59	832.18	1,347.21	1,341.60	1,654.05
预备费	1,428.78	39.38	41.41	35.11	30.19	48.25	43.77	53.35	47.25	229.45	228.59	325.21	306.82
银行借款利息	250.50			62.63			62.62			62.63			62.62
专项债发行费用	10.50										10.50		
支出合计	22,028.00	796.80	737.16	751.95	743.93	792.42	790.90	741.54	819.32	2,753.89	4,735.95	5,287.17	3,076.97

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 满足项目建设需要。资金筹措需满足项目建设的需要，资金期限与项目建设周期相匹配，资金规模与项目投资相吻合，不留资金缺口，也不多占用资金。

(2) 遵守规章制度。筹措资金严格遵守国家有关方针、政策和制度，认真执行资金筹集、使用、归还的程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断完善各项管理制度。

(3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，也要讲求经济效益，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，以提高资金的使用效果。

2、资金筹措计划

本项目总投资约为 57,000.00 万元。按照目前政策，计划通过公司自筹的方式筹措 11,400.00 万元，将按照工程进度逐步到位；计划发行政府专项债券 13,000.00 万元；计划通过银行借款筹措 32,600.00 万元。

表 2-4 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	企业自筹	11,400.00	1,875.00	2,828.00	6,697.00
2	专项债券	13,000.00	0.00	10,500.00	2,500.00
3	银行借款	32,600.00	4,000.00	8,700.00	19,900.00
合计		57,000.00	5,875.00	22,028.00	29,097.00

3、专项债券的拟发行计划

本项目拟通过发行政府专项债券方式于 2025 年从社会筹资 10,500.00 万元，2026 年筹资 2,500.00 万元，债券票面利率 3.4%，债券发行期限为 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。

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	10,500.00	30 年期
2026 年	2,500.00	30 年期
合计	13,000.00	

4、已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

本项目总投资 57,000.00 万元，其中企业自筹 11,400.00 万元，将按照工程进度陆续到位，通过银行借款筹措 32,600.00 万元。截止目前已完成投资 11,540.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、《陕西省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（陕政办发〔2021〕40 号）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，由西安轨道保租房建设租赁有限公司实施本项目。

预计本项目运营收入包括住宅出租收入、商业配套出租收入、机动车停车位出租收入、充电桩收入以及政府补贴收入构成：

1、住宅出租收入






本项目建成运营后可供出租保障房面积 39,948.83 平方米，租金参考《西安市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（市政办发〔2022〕4 号）文件，保障性租赁住房租金按照租赁运营企业可持续租户可负担的原则，接受政府指导。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的 90% 执行。经查询各类出租类网站，本项目周边长安区韦曲附近类似物业租金多在 30~35 元/㎡·月左右，部分查询情况如下：

	长安三中 婚房装修 拎包入住 两室全配 交通便利 启迪幼儿... 2室 85m ² 韦曲 东新花园(长安) 距2号线-韦曲南1263m 来自经纪人: 众鑫顺和房产 张潘俊	2800元/月
	兰乔国际城 3室2厅1卫 电梯房 配套齐全 南北通透 3室 72.01m ² 韦曲 兰乔国际城 距2号线-韦曲南1320m 来自经纪人: 众鑫顺和房产 张潘俊	2400元/月
	绿园 一品南山 精装2室全配 拎包入住 2室 91.55m ² 韦曲 一品南山 距2号线-航天城1779m 来自经纪人: 链家房产 王宇鹏	2700元/月
	广场附近晶鑫丽座 2室1厅1卫 电梯房 81平 配套齐全 2室 81m ² 韦曲 晶鑫丽座 距2号线-航天城1984m 来自经纪人: 爱上家房产 郭宇	2650元/月
	韦曲南地铁口 韦曲南街 兰乔国际城 翰怡苑 可月付拎包入住 1室 40m ² 韦曲 兰乔国际城 距2号线-韦曲南1320m 来自经纪人: 寓天下 刘超	1400元/月

介于本项目运营时间为 2027 年，且为精装修、拎包入住，因此依照审慎原则，本项目初期住宅租金价格按照 30 元/m²·月计算，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按照每 5 年上涨 10%预计。考虑到保租房特殊性，预计项目整体处于供不应求的状态，故出租率按照 100%预估。

2、商业配套出租收入

本项目建成后预计可供出租建设商业配套建筑面积为 3650.00 m²，参考周边市场租金情况，商铺平均出租价格区间为 100-140 元 / m²·月左右（部分查询信息见下图）：

	佳辉300 社区临街日流水3000加纯便利店转让 安适 长安-韦曲 西京路 经营中 临街门面 1层 A/ 阮俊仁 佳辉网络科技 临街门面 临街 可明火 外摆区	40m ² 建筑面积	5250元/月 4.38元/m ² /天	今天
	【房东出租】小区门口临街旺铺出租价格优惠/欢迎咨询 长安-韦曲 南长安街壹号(一期) 空置中 社区底商 1层 多铺 社区底商 临街 可餐饮 上水	61m ² 建筑面积	7500元/月 4.1元/m ² /天	4小时前
	（企商C1073）转租长安区双万人社区 临街330平生鲜... 安适 长安-韦曲 西崔家庄社区-西安市长安区 经营中 临街门面 1层 A/ 张魏兰 华企商讯 无线交易 临街门面 临街 可明火 上水	330m ² 建筑面积	3.3万/月 3.33元/m ² /天	28分钟前
	（企商C1088）成熟商圈 万人社区临街80平餐饮店转让 安适 长安-韦曲 西崔家庄社区-西安市长安区 空置中 临街门面 1层 A/ 张魏兰 华企商讯 无线交易 临街门面 临街 可餐饮 可明火	80m ² 建筑面积	1.08万/月 4.5元/m ² /天	28分钟前
	易转（B311）南郊大型社区环绕的便利店加菜鸟驿站转... 长安-韦曲 徐家寨社区-西安市长安区 经营中 临街门面 1层 A/ 李宗波 易转商业 无线交易 临街门面 临街 上水 下水	120m ² 建筑面积	1.2万/月 3.33元/m ² /天	今天

考虑到本项目保障房性质，本项目初期租金预估为 100 元/m²·月。综合考量城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按照每 5 年上涨 10% 预计。出租率按照首年 80%，每年上涨 5%，并最终持续在 95% 进行测算。

3、机动车停车位出租收入

本项目建设机动车停车位 417 个，预计可产生固定车位及错峰停车收入，其中：

固定停车位预计运营期首年月租金标准为 300 元/个·月，以后随市场租金每五年递增 50 元/个·月，增长至 400 元/个·月后保持不变，出租率按照首年 80%，每年上涨 5%，并最终持续在 95% 进行测算；

错峰停车收入以《西安市城市道路和政府定价停车场机动车停车收费标准》（市发改价格〔2025〕14 号）为参考，每个车位按 2 元/小时收费测算，每五年上涨 1 元/小时，增长至 4 元/小时后保持不变。考虑到错峰使用，每天使用率按照 45% 预估。

4、非机动车停车出租收入

本项目配备非机动车停车位 379 个，根据《西安市物业服务收费管理办法》（2021 年实施），非机动车及摩托车停放服务费实行市场调节价，目前西安市小区非机动车停放的主流价位为 20-25 元/月左右，本项目考虑保障房性质，审慎以 20 元/月进行预估，出租率按照首年 80%，每年上涨 5%，并最终持续在 95% 进行测算；

5、广告收入

本项目建成后可以产生电梯广告收入、地下车库门楣广告收入、小区公告栏广告收入三种类型，具体情况如下：

（1）电梯广告收入

根据项目可研，本项目共安装 6 部电梯，计划每部电梯出租 4 面广告位，共计 24 面广告位。西安普通商品房社区电梯广告单面月租金普遍在 200-800 元之间，其中核心区域（曲江、高新），单面月租金约 600-800 元（如万科金域曲江）；近郊区域（长安、临潼），单面月租金约 200-400 元（如融创南长安街壹号）。根据周边市场调研情况，考虑到项目保障房性质，每面按照 200 元/月计算。考

虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按照每 5 年上涨 10% 预计。

(2) 地下车库门楣广告收入

本项目设计两个地下车库出入口，可产生两面地下车库门楣广告位。根据西安市场调研情况，西安普通社区地下车库门楣广告单面月租金通常为 1200-2500 元，核心区（如高新锦业路）可达 3000 元以上，考虑到项目保障房性质，每面按照 1000 元/月计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按照每 5 年上涨 10% 预计。

(3) 小区公告栏广告收入

本项目共建设 3 栋住宅楼、1 栋商业配套，按设置 12 处公告栏考虑。公告栏广告位根据市场调研情况，西安普通社区公告栏广告单面月租金约 800-1500 元，考虑到保障房性质，每面按照 800 元 / 月计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按照每 5 年上涨 10% 预计。

6、充电桩收入

本项目配套建设充电桩按照停车位的 30% 设置，全部预留充电条件，即配套建设充电桩 125 供住户及商场使用。参考国内公共充电桩运营管理和收费，充电桩使用收取服务费，服务费一般限制在 1 元/度以内，较多服务费为 0.6 元/度。结合西安市市场情况，使用收取服务费单价按 0.4 元/度计取，本项目配备 7kW 充电桩，全天满载可充电 168 度，每个充电桩平均单日使用率保守预估为期初 30%，随后每年上升 5%，并最终持续在 40% 进行测算。

综上，项目运营期整体收入情况预测如下：

表 3-2 项目收入预测表

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
业务活动现金流入	98,612.12	2,356.36	2,401.54	2,446.74	2,476.59	2,476.59	2,852.13	2,852.13	2,852.13	2,852.13
住宅出租收入	55,479.30	1,438.16	1,438.16	1,438.16	1,438.16	1,438.16	1,581.97	1,581.97	1,581.97	1,581.97
商业配套出租收入	15,920.90	350.40	372.30	394.20	416.10	416.10	457.71	457.71	457.71	457.71
机动车停车位出租收入	22,563.03	448.86	456.36	463.87	471.37	471.37	659.52	659.52	659.52	659.52
非机动车停车位出租收入	256.48	7.28	7.73	8.19	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
广告收入	759.20	19.68	19.68	19.68	19.68	19.68	21.65	21.65	21.65	21.65
充电桩收入	3,633.21	91.98	107.31	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64

续上表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
业务活动现金流入	2,852.13	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,473.17	3,473.17	3,473.17	3,473.17
住宅出租收入	1,581.97	1,740.17	1,740.17	1,740.17	1,740.17	1,740.17	1,914.19	1,914.19	1,914.19	1,914.19
商业配套出租收入	457.71	503.48	503.48	503.48	503.48	503.48	553.83	553.83	553.83	553.83
机动车停车位出租收入	659.52	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68
非机动车停车位出租收入	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
广告收入	21.65	23.81	23.81	23.81	23.81	23.81	26.19	26.19	26.19	26.19
充电桩收入	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64

续上表

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
业务活动现金流入	3,473.17	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,996.70	3,996.70	3,996.70	3,996.70	3,996.70
住宅出租收入	1,914.19	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,105.46	2,315.91	2,315.91	2,315.91	2,315.91	2,315.91
商业配套出租收入	553.83	609.21	609.21	609.21	609.21	609.21	670.13	670.13	670.13	670.13	670.13
机动车停车位出租收入	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68	847.68
非机动车停车位出租收入	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
广告收入	26.19	28.81	28.81	28.81	28.81	28.81	31.70	31.70	31.70	31.70	31.70
充电桩收入	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64	122.64

（二）项目预期支出测算

1、项目运营成本

（1）建设成本

表 3-3 项目静态投资

单位：万元

项目	小计	2024 年	2025 年	2026 年
工程费用	37,063.00	3,656.91	14,181.07	19,225.02
工程建设其他费用	13,407.00	2,035.09	6,157.15	5,214.76
预备费	4,320.00	123.00	1,428.78	2,768.22
生活家具及其设备购置费	850.00	0.00	0.00	850.00
专项债券利息	357.00	0.00	0.00	357.00
银行借款利息	990.00	60.00	250.50	679.50
专项债发行费用	13.00	0.00	10.50	2.50
支出合计	57,000.00	5,875.00	22,028.00	29,097.00

（2）运营成本

本项目运营期将产生运营管理费用、物业服务费用和维护维修费。

项目运营管理费主要为人员办公支出等管理活动产生的费用，根据集团保租房整体运营思路，统一运营管理的模式，每个项目按运营收入的 1% 计算。

物业服务费由住户承担，按照保租房管理模式，为高水准物业服务模式，现有收入标准为 2.2 元 / m²，主要支出包括人工工资等，根据集团保租房整体运营思路，统一运营管理的模式，物业服务支出与物业服务收入收支平衡。

维护维修费主要为后期正常的定期维修，根据集团保租房整体运营思路，统一运营管理的模式，每年按运管收入的 0.5% 计算。

本项目涉及税费为房产税，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，本项目保租房按 4% 税率缴纳房产税，商业配套部分维持 12% 税率。

综上，本项目运营期整体运营成本如下表：

表 3-4 项目成本预测表

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支出合计	5,608.74	134.91	138.23	141.53	144.61	144.61	160.98	160.98	160.98	160.98
经营成本	1,479.12	35.34	36.03	36.70	37.15	37.15	42.78	42.78	42.78	42.78
运营管理费（万元）	986.09	23.56	24.02	24.47	24.77	24.77	28.52	28.52	28.52	28.52
维护维修费（万元）	493.03	11.78	12.01	12.23	12.38	12.38	14.26	14.26	14.26	14.26
税金及附加	4,129.62	99.57	102.20	104.83	107.46	107.46	118.20	118.20	118.20	118.20

续上表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
支出合计	160.98	178.71	178.71	178.71	178.71	178.71	195.13	195.13	195.13	195.13
经营成本	42.78	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	52.10	52.10	52.10	52.10
运营管理费（万元）	28.52	32.46	32.46	32.46	32.46	32.46	34.73	34.73	34.73	34.73
维护维修费（万元）	14.26	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	17.37	17.37	17.37	17.37
税金及附加	118.20	130.02	130.02	130.02	130.02	130.02	143.03	143.03	143.03	143.03

续上表

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
支出合计	195.13	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
经营成本	52.10	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	59.95	59.95	59.95	59.95	59.95
运营管理费（万元）	34.73	37.22	37.22	37.22	37.22	37.22	39.97	39.97	39.97	39.97	39.97
维护维修费（万元）	17.37	18.61	18.61	18.61	18.61	18.61	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98
税金及附加	143.03	157.32	157.32	157.32	157.32	157.32	173.05	173.05	173.05	173.05	173.05

2、发行费

根据债券发行市场情况，30 年期债券发行费用预计为发行金额的 1‰。本项目 2025 年申请专项债券资金 10,500.00 万元，2026 年申请 2,500.00 万元，按债券发行金额 1‰ 计算的债券发行费用为 13.00 万元。

3、债券利息

按照本项目发行计划，以年利率 3.4%预计每年利息支出。债券存续期内利息支出如下表所示：

表 3-5 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债券利息支出
2026 年	357.00
2027 年	442.00
2028 年	442.00
2029 年	442.00
2030 年	442.00
2031 年	442.00
2032 年	442.00
2033 年	442.00
2034 年	442.00
2035 年	442.00
2036 年	442.00
2037 年	442.00
2038 年	442.00
2039 年	442.00
2040 年	442.00
2041 年	442.00
2042 年	442.00
2043 年	442.00
2044 年	442.00
2045 年	442.00
2046 年	442.00
2047 年	442.00
2048 年	442.00
2049 年	442.00
2050 年	442.00
2051 年	442.00
2052 年	442.00
2053 年	442.00
2054 年	442.00
2055 年	442.00
2056 年	85.00
合计	13,260.00

4、银行借款利息

按照本项目发行计划，拟通过银行借款融资 32,600.00 万元，并根据项目与运营状况偿还本金，贷款利率按照 3%估算，预计项目贷款利息支付与本金偿还情况如下：

表 3-6 债券借款本金与利息支出预测表

单位：万元

年份	借款利息支出	借款本金支出
2024 年	60.00	-
2025 年	250.50	-
2026 年	679.50	
2027 年	966.00	800.00
2028 年	942.00	800.00
2029 年	916.50	900.00
2030 年	888.00	1,000.00
2031 年	858.00	1,000.00
2032 年	823.50	1,300.00
2033 年	784.50	1,300.00
2034 年	742.50	1,500.00
2035 年	697.50	1,500.00
2036 年	652.50	1,500.00
2037 年	603.00	1,800.00
2038 年	546.00	2,000.00
2039 年	486.00	2,000.00
2040 年	424.50	2,100.00
2041 年	364.50	1,900.00
2042 年	298.50	2,500.00
2043 年	312.90	2,500.00
2044 年	222.75	2,500.00
2045 年	108.00	2,600.00
2046 年	24.75	1100
合计	12,651.90	32,600.00

（三）资金测算平衡表

表 3-4 资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	建设期合计	2024 年	2025 年	2026 年	运营期合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	57,000.00	5,875.00	22,028.00	29,097.00	98,612.12	2,356.36	2,401.54	2,446.74	2,476.59	2,476.59	2,852.13	2,852.13
1	业务活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	98,612.12	2,356.36	2,401.54	2,446.74	2,476.59	2,476.59	2,852.13	2,852.13
2	融资活动现金流入	45,600.00	4,000.00	19,200.00	22,400.00								
2.1	债券融资款	13,000.00		10,500.00	2,500.00								
2.2	银行借款	32,600.00	4,000.00	8,700.00	19,900.00								
3	资本金投入	11,400.00	1,875.00	2,828.00	6,697.00								
二	项目现金流出	57,000.00	5,875.00	22,028.00	29,097.00	75,773.64	2,342.91	2,322.23	2,400.03	2,474.61	2,444.61	2,726.48	2,687.48
1	业务活动现金流出	55,640.00	5,815.00	21,767.00	28,058.00	5,608.74	134.91	138.23	141.53	144.61	144.61	160.98	160.98
1.1	项目建设现金流出	55,640.00	5,815.00	21,767.00	28,058.00								
1.1.1	工程费用	37,063.00	3,656.91	14,181.07	19,225.02								
1.1.2	工程建设其他费用	13,407.00	2,035.09	6,157.15	5,214.76								
1.1.3	预备费	4,320.00	123.00	1,428.78	2,768.22								
1.1.4	生活家具及其设备购置费	850.00			850.00								
1.2	项目运营现金流出	0.00				5,608.74	134.91	138.23	141.53	144.61	144.61	160.98	160.98
1.2.1	经营成本	0.00				1,479.12	35.34	36.03	36.70	37.15	37.15	42.78	42.78
1.2.2	税金及附加	0.00				4,129.62	99.57	102.20	104.83	107.46	107.46	118.20	118.20
2	融资活动现金流出	1,360.00	60.00	261.00	1,039.00	70,164.90	2,208.00	2,184.00	2,258.50	2,330.00	2,300.00	2,565.50	2,526.50
2.1	债券发行费用	13.00	0.00	10.50	2.50								

2.2	偿还债券本金	0.00				13,000.00	0.00						
2.3	支付债券利息	357.00	0.00	0.00	357.00	12,903.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00
2.4	偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00		32,600.00	800.00	800.00	900.00	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00
2.5	支付银行借款利息	990.00	60.00	250.50	679.50	11,661.90	966.00	942.00	916.50	888.00	858.00	823.50	784.50
三	当期现金结余	0.00	0.00	0.00	0.00		13.45	79.31	46.71	1.98	31.98	125.65	164.65
四	期初现金		0.00	0.00	0.00		0.00	13.45	92.76	139.47	141.45	173.43	299.08
五	期末现金		0.00	0.00	0.00		13.45	92.76	139.47	141.45	173.43	299.08	463.73

续上表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目现金流入	2,852.13	2,852.13	2,852.13	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,473.17	3,473.17	3,473.17	3,473.17
1	业务活动现金流入	2,852.13	2,852.13	2,852.13	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,246.42	3,473.17	3,473.17	3,473.17	3,473.17
2	融资活动现金流入												
2.1	债券融资款												
2.2	银行借款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	2,845.48	2,800.48	2,755.48	3,023.71	3,166.71	3,106.71	3,145.21	2,885.21	3,435.63	3,450.03	3,359.88	3,345.13
1	业务活动现金流出	160.98	160.98	160.98	178.71	178.71	178.71	178.71	178.71	195.13	195.13	195.13	195.13
1.1	项目建设现金流出												
1.1.1	工程费用												
1.1.2	工程建设其他费用												
1.1.3	预备费												
1.1.4	生活家具及其设备购置费												
1.2	项目运营现金流出	160.98	160.98	160.98	178.71	178.71	178.71	178.71	178.71	195.13	195.13	195.13	195.13
1.2.1	经营成本	42.78	42.78	42.78	48.69	48.69	48.69	48.69	48.69	52.10	52.10	52.10	52.10

1.2.2	税金及附加	118.20	118.20	118.20	130.02	130.02	130.02	130.02	130.02	143.03	143.03	143.03	143.03
2	融资活动现金流出	2,684.50	2,639.50	2,594.50	2,845.00	2,988.00	2,928.00	2,966.50	2,706.50	3,240.50	3,254.90	3,164.75	3,150.00
2.1	债券发行费用												
2.2	偿还债券本金												
2.3	支付债券利息	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00
2.4	偿还银行借款本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,100.00	1,900.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,600.00
2.5	支付银行借款利息	742.50	697.50	652.50	603.00	546.00	486.00	424.50	364.50	298.50	312.90	222.75	108.00
三	当期现金结余	6.65	51.65	96.65	222.71	79.71	139.71	101.21	361.21	37.54	23.14	113.29	128.04
四	期初现金	463.73	470.38	522.03	618.68	841.39	921.10	1,060.81	1,162.02	1,523.23	1,560.77	1,583.91	1,697.20
五	期末现金	470.38	522.03	618.68	841.39	921.10	1,060.81	1,162.02	1,523.23	1,560.77	1,583.91	1,697.20	1,825.24

续上表

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目现金流入	3,473.17	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,996.70	3,996.70	3,996.70	3,996.70	3,996.70
1	业务活动现金流入	3,473.17	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,722.44	3,996.70	3,996.70	3,996.70	3,996.70	3,996.70
2	融资活动现金流入											
2.1	债券融资款											
2.2	银行借款											
3	资本金投入											
二	项目现金流出	1,761.88	655.15	655.15	655.15	655.15	655.15	675.00	675.00	675.00	11,175.00	2,818.00
1	业务活动现金流出	195.13	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
1.1	项目建设现金流出											
1.1.1	工程费用											
1.1.2	工程建设其他费用											
1.1.3	预备费											

1.1.4	生活家具及其设备购置费											
1.2	项目运营现金流出	195.13	213.15	213.15	213.15	213.15	213.15	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
1.2.1	经营成本	52.10	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	59.95	59.95	59.95	59.95	59.95
1.2.2	税金及附加	143.03	157.32	157.32	157.32	157.32	157.32	173.05	173.05	173.05	173.05	173.05
2	融资活动现金流出	1,566.75	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	10,942.00	2,585.00
2.1	债券发行费用											
2.2	偿还债券本金										10,500.00	2,500.00
2.3	支付债券利息	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	442.00	85.00
2.4	偿还银行借款本金	1,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	支付银行借款利息	24.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	1,711.29	3,067.29	3,067.29	3,067.29	3,067.29	3,067.29	3,321.70	3,321.70	3,321.70	-7,178.30	1,178.70
四	期初现金	1,825.24	3,536.53	6,603.82	9,671.11	12,738.40	15,805.69	18,872.98	22,194.68	25,516.38	28,838.08	21,659.78
五	期末现金	3,536.53	6,603.82	9,671.11	12,738.40	15,805.69	18,872.98	22,194.68	25,516.38	28,838.08	21,659.78	22,838.48

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为 22,838.48 万元，且项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的现金流入为 93,003.38 万元，还本付息费用总额 71,524.90 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.30 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（四）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建设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

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是物业出租时价格波动导致偿债能力减弱。

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、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，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、洪水风险等。

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。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，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、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、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，从而给经营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。

10、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。

（二）主要风险控制措施

1、由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，严格控制工程投资。

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，以达到抵御风险的目的。

4、项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势难以预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

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、区位选择、时机选择、融资选择、租售选择等。尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6、提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

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、积极与土地部门沟通，确保按照计划出让土地，确保尽早收益。

9、良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验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。

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。

《地方政府专项债券预算管理办法》(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。

《地方政府专项债券预算管理办法》(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券限额内,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,提出分地区专项债券限额及当年新增专项债券限额方案,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券限额内统筹安排,包括当年新增专项债券限额、上年末专项债券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。

《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债券收入、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

西安地铁2号线浐河停车场保障性租赁住房项目2025年申请发行30年期专项债券1.05亿元，专项债券融资成本按3.4%估算。债券发行计划见表4。

表 4：债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	10,500.00	30 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

西安地铁 2 号线浐河停车场保障性租赁住房项目专项债券计划 2025 年发 30 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 1.05 亿元，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

利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

（八）发行费

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. 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。

4. 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://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、项目施工/运营最新情况说明。
- 3、“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“西安地铁 2 号线浐河停车场保障性租赁住房项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。