

## 西安地铁3号线港务区车辆段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

一、项目基本情况 ..... 1

    (一) 西安地理位置及保障性住房工作概况 ..... 1

    (二)项目情况 .....2

    (三)效益分析 .....4

    (四)项目立项及批复情况 .....5

    (五)绩效目标及指标 .....5

二、项目投资概算及资金筹措方案 .....7

    (一)项目概算 .....7

    (二)资金筹措方案 .....9

三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况 .....10

    (一)业务活动预期收入 ..... 10

    (二)业务活动预期支出 ..... 18

    (三)资金测算平衡表 .....21

    (四)其他需要说明的事项 .....25

四、项目风险评估及控制措施 .....25

    (一)影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 .....25

    (二)主要风险控制措施 ..... 26

五、债券发行方案 ..... 27

    (一)发行依据 .....27

    (二)发行计划 .....29

    (三)发行场所 .....29

    (四)品种和数量 .....29

    (五)时间安排 .....29

    (六)上市安排 .....29

    (七)兑付安排 .....30

    (八)发行费用 .....30

    (九)招投标 .....30

    (十)分销 .....30

    (十一)发行款缴纳 .....30

六、信息披露计划 .....31

    (一)每期债券发行日五个工作日之前披露 .....31

    (二)每期债券发行结束当日披露 .....31

    (三)每期债券每个付息日五个工作日之前披露 .....31

    (四)每期债券兑付日五个工作日之前披露 .....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 .....32

## 前言

《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》明确指出，将加快发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，力争新增保障性租赁住房达到30万套(间)，占新增住房供应总量的30%以上，努力满足和解决新市民、青年人的住房问题。前期(2021年—2022年)，聚焦于建立健全保障性租赁住房建设管理机制、完善各项配套政策，明确“十四五”建设项目清单，竣工分配一批存量项目，开工一批新建设项目，预计完成筹建保障性租赁住房11万套(间)。

为解决广大低收入家庭的住房问题，促进房地产业的和谐健康发展，已成为各级政府工作的重点和难点。伴随着我国房地产业的迅速发展、住房保障制度的不断完善，保障性住房是社会保障体系建设的重要组成部分，是各级政府履行社会保障职能的重要职责。推进保障性住房建设工作，既是各级党委、政府的工作重心，也是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定、促进经济发展的长效机制。

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《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。本次发行的西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房专项债券项目(以下简称“专项债券”)，是按照预算法、国发〔2014〕43号文件和《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)要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“公益性事业领域项目专项债券”融资方式。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，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。

## 一、项目基本情况

### (一)西安地理位置及保障性住房工作概况

#### 1.西安市简介

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、鄠邑区）、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）。

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、新旧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.保障性租赁住房工作概况

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)项目情况**

**1.项目名称：**西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目

**2.主管单位：**西安市住房和城乡建设局

**3.建设运营单位：**西安轨道保租房建设租赁有限公司

西安轨道保租房建设租赁有限公司为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120,000.00万元人民币。

**4.项目建设地址：**项目位于西安市欧亚大道以东，林溪路以南。

**5.项目性质：**新建

**6.建设期：**

本项目建设周期42个月，即2022年12月至2026年6月，其中：

项目决策阶段：2022年12月至2023年1月，包含项目立项、审批等各项前期手续；

项目准备阶段：2023年1月至2023年3月，包含土地条件落实、项目招投标、设计、施工准备等工作；

项目施工阶段：2023年3月至2025年12月，包含基坑开挖、主体施工、水暖电安装、装饰装修、室外工程等施工内容；

项目竣工验收：2026年1月至2026年6月。

**7.建设内容：**

西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目，最终核定占地面积约15亩，总建筑面积约25,258.97平方米，其中拟建保障性租赁住房面积18,738.32平方米，拟建保障性租赁住房套数326套，拟建配套设施面积2448.16平方米，地下室3867.43平方米，主要建设内容为两栋保障性租赁住房及配套设施。

根据本项目位于国际港务区，根据《西安市人民政府办公厅关于印发西安市建设项目停车位配建标准的通知》（市政办函〔2018〕252号），属四类区，根据附表1-1，项目设置机动车总停车位199辆，同时配套建设项目各地块的室外工程，包含室外绿化、亮化、管网、道路广场铺装、安防监控、大门、围墙等。

表1-1项目主要技术指标

项目		数量	单位
规划净用地面积		15	亩
总建筑面积		25,258.97	m²
其中:	保障性租赁住房面积	18738.32	m²
	公共配套满级	2448.16	m²
	地下室	3867.43	m²
机动车位		199	辆
绿地率		35.00%	/
规划户数		326	户

图1-1项目区域位置图



图1-2项目效果图



### **(三)投资效益分析**

#### **1.投资分析**

本项目项目总投资28,129.00万元，其中工程费用18,489.38万元，工程建设其他费用4,798.30万元，基本预备费2,327.32万元，建设期利息2,467.00万元。

#### **2.社会效益分析**

住房问题是涉及民生的重要问题，项目建成可提供326套保障性租赁住房，预计可向西安市符合条件的新就业人员累计提供979人次保障，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断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，有助于促进房地产市场的稳健发展，项目的社会效益十分显著。

#### **3.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。该项目主要收入为住宅出租收入、停车位出租及临时停车收入、商业出租收入及广告位出租收入。该项目为公益性的建筑，在政府政策的大力扶植下，项目的收入可用于后期小区的运营管理，减少政府负担，因此该项目经济效益明显。

### **(四)项目立项及批复情况**



表1-2项目批复情况一览表

序号	批复文件	文号	备注
1	陕西省企业投资项目备案确认书	2206-610166-04-01-812151	
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】63号	
3	不动产权证书	陕（2023）西安市不动产权第0727139号	
4	关于印发《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	市资源反【2022】191号	
5	建设工程规划许可证	建字第610101202330295GW	
6	建设工程施工许可证	6101492023112290301	
7	建设项目环境影响登记表		
8	西安市社会稳定风险评估报告备案表		

### (五)绩效目标及指标

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据财政部关于印发《地方政府专项债券资金绩效管理办法》（财预〔2018〕34号）文件精神，开展本项目专项债券资金事前绩效评估。本项目的建设有利于建立健全城市住房保障体系，加快解决中低收入居民家庭的住房困难问题，改善低收入住房困难家庭住房条件和生活环境，缓解贫富差距，提高地区居民整体生活质量；其次，有利于加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，提高居民收入水平。本项目的建设对于促进社会公平与正义，改善居民生活水平，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义。根据项目资金事前绩效评估标准。

本项目事前绩效评估综合得分为92分，评定级别为“优”，项目总体评估结论为“予以支持”详见表1-3项目绩效指标表

表1-3项目绩效指标表

项目名称	西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目				
主管部门	西安市住房和城乡建设局		实施期限	2022年12月-2026年6月	
资金金额	资金总额		28,129.00		
	其中：自有资金		5,629.00		
	债券资金		7,000.00		
	其他融资		15,500.00		
总体目标	实施期总目标				
	本项目建设326套保障性租赁住房，旨在解决西安市中低收入、年轻人和外来务工等人群的居住问题，提升他们的生活居住水平，为城市发展留住人才。项目的建设能够增加西安市保障性住房供给数量，有利于解决区域内广大中低收入群众的住房问题，提高和改善他们的生活质量，促进社会公平、政治安定、人民安居乐业，进一步构建和谐社会，同时促进房地产市场的稳健发展，控制高房价，更好地落实房价调整的政策目标。				
	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	总建筑面积	25,258.97	m <sup>2</sup>
			新建住宅面积	18,738.32	m <sup>2</sup>
			公共配套面积	2,448.16	m <sup>2</sup>
			地下室	3,867.43	m <sup>2</sup>
			新建机动车停车位数量	199	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%	
			规范披露信息及时率	100%	
			足额还本付息及时率	100%	
			建设任务完成及时率	100%	
			项目竣工时间	2026年6月	
		成本指标	初设批复投资偏离(±%)	≤±10%	
		社会效益	户数	≥326户	
			惠及人数	≥979	
		经济效益	实际收入与预估收入偏离度	≤10%	
			期末现金余额与预估偏离度	≤10%	
			实际缴纳税金与预估偏离度	≤10%	
	满意度	服务对象	入住居民对项目的满意程度	≥95%	

	指	象满意 度指标			
--	---	------------	--	--	--

二、项目投资概算及资金筹措方案

(-)项目概算

1.概算依据及原则

- (1) 陕西省建筑工程概算定额（2011）；
- (2) 陕西省安装工程概算定额（2015）；
- (3) 陕西省2022年第9期信息价；
- (4) 市场询价；
- (5) 人工费执行陕建发[2021]1097号文；
- (6) 税金执行陕建发[2019]45号文件；
- (7) 国家及当地关于工程建设其他费用规定；
- (8) 计取其他费用的现行文件。

2.项目概算总额和分项目安排表

本项目项目总投资28,129.00万元，其中工程费用18,489.38万元，工程建设其他费用4,798.30万元，基本预备费2,327.32万元，建设期利息2,467.00万元。

表2-1：项目投资概算表

单位：万元

序号	工程及费用名称	合计(万元)	占比
一	工程费用	18,489.38	65.73%
1	1#住宅	5,559.54	19.76%
2	2#住宅	4,636.69	16.48%
3	商业用房	1,291.13	4.59%
4	地下室	6,412.24	22.80%
5	总图工程	384.65	1.37%
6	工程设备购置	205.13	0.73%
二	工程建设其他费用	5,798.30	20.61%
1	土地费用	3,806.66	13.53%
2	前期咨询费	26.48	0.09%
3	建设单位管理费	233.72	0.83%
4	工程建设监理费	301.52	1.07%

5	勘察费	12.41	0.04%
6	设计费	165.51	0.59%
7	招标代理服务费	52.37	0.26%
8	市政设施接口费	124.13	0.44%
9	技术经济评估审查费	75.50	0.29%
三	预备费	2,327.32	8.27%
四	建设期利息	2,467.00	8.77%
合计	建设投资	28,129.00	100.00%

表2-2分年度投资计划表

单位：万元

序号	工程及费用名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年
1	工程费	18,489.38	8,640.38	7,729.00	2,120.00	47.00
2	工程建设其他费用	4,798.30	2,251.84	1,350.00	1,196.46	-
3	预备费	2,327.32	787.78	846.00	643.54	50.00
4	建设期利息	2,467.00	320.00	575.00	669.00	903.00
合计		28,129.00	12,000.00	10,500.00	4,629.00	1,000.00

表2-3分月投资计划

单位：万元

序号	支出内容	小计	1-8月	9月	10月	11月	12月
1	工程费	2,120.00	810.00	360.00	540.00	300.00	110.00
2	工程建设其他费用	1,196.46	450.00	271.46	175.00	150.00	150.00
3	预备费	609.54	44.00	128.54	185.00	130.54	121.46
4	建设期利息	703.00	325.00	155.00			223.00
	合计	4,629.00	1,629.00	915.00	900.00	580.54	604.46

## (二)资金筹措方案

### 1.资金筹措原则

(1)满足需要原则：资金筹措要在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足生产经营需要为最首要的原则。筹资期限要与生产经营或建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，使资金的投放与运用同生产经营的具体需要紧密衔接。

(2)低成本原则：在资金筹措的过程中进行筹资成本与效益的比较分析，选择低成本、高效益的筹资方式，最大限度地降低资金的使用成本和筹资过程中的费用。

(3)合法性原则：在资金筹措的过程中，要树立法律意识，坚持按国家政策法规办事，采取合法手段，通过合法渠道，取得合法资金，投入合法用途。

### 2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资28,129.00万元，属在建项目。其中：企业自有资金5,629.00万元，占总投资比例为20.01%；申请发行地方政府专项债券7,000.00万元，占总投资比例为24.89%，其中：2023年已发行专项债券5,000.00万元，年限30年，此次申请2025年增发专项债券1,000.0万元，期限30年；2026年续发专项债券1,000.0万元，期限30年；计划银行贷款15,500.00万元,贷款利息为3.0%，测算贷款年限25年，银行贷款占总投资比例为55.10%。

表2-4项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
资本金	2,000.00	2,000.00	1,629.00	0.00	5,629.00
银行借款	5,000.00	8,500.00	2,000.00	0.00	15,500.00
专项债资金	5,000.00	0.00	1,000.00	1,000.00	7,000.00
合计	12,000.00	10,500.00	4,629.00	1,000.00	28,129.00

### 3.专项债券的拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券筹资7000.00万元，其中：2023年已发行专项债5,000.00万元，期限30年。此次申请发行专项债券1000.00万元，期限30年，2026年拟申请专项债券1,000.00万元，期限30年。

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
2023年	5,000.00	30年期
2025年	1,000.00	30年期
2026年	1,000.00	30年期
合计:	7,000.00	

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28,129.00万元，于2023年12月开工，截至2025年7月，已到位资本金及财政资金11,892.00万元,其中财政资金3,810.00万元（西安市住房和城乡建设局《关于2022年度第一批住房租赁试点财政资金计划分配的通知》），到位专项债资金5,000万元，到位资本金3,082.00万元。剩余资金在2026年上半年前陆续到位。

三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况

(一)业务活动预期收入

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，由西安市房屋建设开发管理有限责任公司实施本项目。

本项目预计2026年6月建成，2026年下半年投入运营，运营收入包括住宅出租收入、停车位出租及临时停车收入、商业用房出租收入、广告位出租收入。本项目对各项收入进行测算时，在定价方面，参考了《2025年西安保障性租赁住房项目详解》针对目前房地产市场尤其是相同区域、相同类型房源的租金价格，参考了项目周边同类型项目租金，准情况如表3-1所示：

表3-1：2025年项目附近租金情况表

单位：万元

	项目	月租金	面积	单价	备注
房屋租金	1668新时代广场	1,200.00	37	32.43	精装、拎包入住
	1668新时代广场	1,100.00	30	36.66	精装、拎包入住
	1668新时代广场	1,750.00	42.9	40.79	精装、拎包入住
	华南城	1,500.00	40	37.5	精装、拎包入住
	华南城	1,400.00	38	36.84	精装、拎包入住
	华南城	1,500.00	38	39.47	精装、拎包入住
	平均	1,408.33	37.65	37.28	/
商业租金	华南城	7,635.60	42.42	180	
	华南城	5,370.00	29.25	183.59	
	华南城	4,500.00	30	150	
	1668新时代广场	14,250.82	81.28	175.33	
	1668新时代广场	5119.96	31	165.16	
	平均	7375.28	42.79	170.81	
广告租金	1668新时代广场	/	/	1250	出入口
		/	/	900	电梯广告
		/	/	1600	小区公告栏
		/	/	1350	出入口
	华南城	/	/	910	电梯广告
		/	/	1750	小区公告栏
		/	/		

### 1.住宅出租收入

本项目租金：截至2025年7月，根据调研情况，周边房屋市场平均租金为37.28元，同时考虑本项目前期发行情况，最终测算按照原方案执行，其中。本项目建成运营后租金参考《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[2021]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。鉴于目前房屋出租市场暂未完全复苏等因素，同时考虑项目压力测试等原因，按照2026年投运租金33元/月/平方米进行测算。

同时考虑陕西省2025年CPI指数为上涨趋势，月涨幅为0.3%，7月同比涨幅为0.8%，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，结合保障房特殊性质综合考虑，租金增长率按每5年上涨10%计。

本项目可供出租面积：本项目可供出租保障房面积为18,698.86 m<sup>2</sup>。依据《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)文件，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。

出租率：出租率首年按照80%，以后每年增长5%，最高出租率定位95%。保障房年租金收入=18,738.32 m<sup>2</sup>\*租金单价\*12个月\*出租率

## 2.停车位出租收入

该项目建设机动车停车位199个，设置包月车位占比50%为100个；根据区域实际情况，居民停车高峰为下午6：00-次日7：00，日间由于上班停车位空置较多。为合理利用资源，停车位日间利用错峰方式对外开放，吸引社会车辆停放。外部临时停车车位数约为总车位数的50%，为99个。根据市场调研，参考周边市场租金情况，小区停车位包月出租价格区间为300-450元/个之间，机动车临时停车停车费单价参照《西安市人民政府办公厅关于印发西安市城市道路和停车场机动车停车服务收费标准的通知》（市政办发〔2019〕14号）的相关规定，2026年停车费按照3元/小时考虑，日均时长按照12小时考虑，运营初期本项目包年停车位租金单价暂按市场350元/个·月测算。

考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，包月车位租金按每5年增长50元计算，临时停车价格按每10年上涨1元计算。

出租率：停车位运营期首年停车率按80%测算，之后每年上涨5%。以后每年增长5%，最高出租率定位95%。

停车位租金收入=月租车位收入+临时停车车位

## 3.商业配套及其他出租收入

本项目共计建设商业配套建筑面积为2,578.30 m<sup>2</sup>，参考周边市场租金情况商铺出租价格区间为140.87元/月/m<sup>2</sup>之间，考虑到保障房运营初期为2026年，初期本项目商铺租金单价暂按市场平均价即140元/月/m<sup>2</sup>测算。陕西省2019年-2021年CPI平均指数为2.3%，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金按每5年增长10%计算。由于该部分出租为整体出租，因此估算收入时不考虑负荷率，且按照配套商业占比较小，因此出租率按照100%。

商铺租金收入=租金单价\*出租面积\*12个月。



#### 4.广告位出租收入

本项目新建楼宇内外部、小区公共空间及地下停车场等，均可面向广告商及各类居民服务产业提供广告服务。

##### (1) 停车出入口及人行出入口广告收入

本项目建设2个出入口，每个出入口可出租2面广告，合计4面，根据市场调研价格，考虑到保障房性质，每面按照1300元/月计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按每3年上涨5%计。

##### (2) 电梯广告收入

根据概算文件，本项目共安装5部电梯。计划每部电梯出租4面广告位，共计20面广告位。广告位根据调研情况，考虑到保障房性质，每面按照900元/月计算，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按每3年上涨5%计。

##### (3) 小区公告栏广告收入

本项目共建设2栋住宅楼及配套设施商铺，按设置6处公告栏考虑。公告栏广告位根据市场调研情况，考虑到保障房性质，按照1500元/面·月计算。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租金增长率按每3年上涨5%计。

广告费年收入=停车出入口及人行出入口广告年收入+电梯广告年收入+小区公告栏年收入

表3-2项目运营收入预测表

年份	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
<b>1.住宅出租收入（万元）</b>	<b>28,334.72</b>	<b>315.37</b>	<b>667.83</b>	<b>704.94</b>	<b>704.94</b>	<b>775.43</b>	<b>775.43</b>	<b>775.43</b>	<b>775.43</b>
出租率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
面积		18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32
单价		33	33	33	33	36.3	36.3	36.3	36.3
<b>2.停车位出租收入合计（万元）</b>	<b>6,785.40</b>	<b>85.63</b>	<b>146.27</b>	<b>154.88</b>	<b>163.48</b>	<b>163.48</b>	<b>169.18</b>	<b>169.18</b>	<b>169.18</b>
2.1停车位出租收入（包月）	1,686.00	33.60	35.70	37.80	39.90	39.90	45.60	45.60	45.60
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
数量		100	100	100	100	100	100	100	100
单价（元/月）		350	350	350	350	350	400	400	400
2.2停车位出租收入（临时）	5,099.40	52.03	110.57	117.08	123.58	123.58	123.58	123.58	123.58
出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
数量		99	99	99	99	99	99	99	99
单价（元/小时）		3	3	3	3	3	3	3	3
<b>3.广告租赁收入合计（万元）</b>	<b>1,669.54</b>	<b>21.48</b>	<b>42.96</b>	<b>42.96</b>	<b>45.11</b>	<b>45.11</b>	<b>45.11</b>	<b>47.37</b>	<b>47.37</b>
停车场出入口数量		4	4	4	4	4	4	4	4
单价		1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,433.25	1,433.25
3.1停车场出入口收入	242.45	3.12	6.24	6.24	6.55	6.55	6.55	6.88	6.88
电梯广告数量		24	24	24	24	24	24	24	24
单价		900	900	900	945.00	945.00	945.00	992.25	992.25
3.2电梯广告收入	1,007.38	12.96	25.92	25.92	27.22	27.22	27.22	28.58	28.58
小区公告数量		6	6	6	6	6	6	6	6
单价		1500	1500	1500	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,653.75	1,653.75
3.3小区公告收入	419.71	5.4	10.8	10.8	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91
<b>4.配套商铺出租收入（万元）</b>	<b>16,389.79</b>	<b>205.65</b>	<b>411.29</b>	<b>411.29</b>	<b>411.29</b>	<b>411.29</b>	<b>452.42</b>	<b>452.42</b>	<b>452.42</b>
面积		2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16
单价		140	140	140	140	140	154	154	154
<b>收入合计（万元）</b>	<b>53,179.45</b>	<b>628.13</b>	<b>1,268.35</b>	<b>1,314.07</b>	<b>1,324.82</b>	<b>1,395.31</b>	<b>1,442.14</b>	<b>1,444.40</b>	<b>1,444.40</b>

续表：

年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
<b>1.住宅出租收入</b>	<b>775.43</b>	<b>852.97</b>	<b>852.97</b>	<b>852.97</b>	<b>852.97</b>	<b>852.97</b>	<b>938.21</b>	<b>938.21</b>
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
面积	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32
单价	<b>36.3</b>	<b>39.93</b>	<b>39.93</b>	<b>39.93</b>	<b>39.93</b>	<b>39.93</b>	<b>43.92</b>	<b>43.92</b>
<b>2.停车位出租收入合计</b>	<b>169.18</b>	<b>169.18</b>	<b>216.08</b>	<b>216.08</b>	<b>216.08</b>	<b>216.08</b>	<b>216.08</b>	<b>221.78</b>
2.1停车位出租收入（包月）	45.60	45.60	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	57.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量	100	100	100	100	100	100	100	100
单价（元/月）	400	400	450	450	450	450	450	500
2.2停车位出租收入（临时）	123.58	123.58	164.78	164.78	164.78	164.78	164.78	164.78
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
数量	99	99	99	99	99	99	99	99
单价（元/小时）	3	3	4	4	4	4	4	4
<b>3.广告租赁收入合计</b>	<b>47.37</b>	<b>49.73</b>	<b>49.73</b>	<b>49.73</b>	<b>52.22</b>	<b>52.22</b>	<b>52.22</b>	<b>54.82</b>
停车场出入口数量	4	4	4	4	4	4	4	4
单价	1,433.25	1,504.91	1,504.91	1,504.91	1,580.16	1,580.16	1,580.16	1,659.17
3.1停车场出入口收入	6.88	7.22	7.22	7.22	7.58	7.58	7.58	7.96
电梯广告数量	24	24	24	24	24	24	24	24
单价	992.25	1,041.86	1,041.86	1,041.86	1,093.96	1,093.96	1,093.96	1,148.65
3.2电梯广告收入	28.58	30.01	30.01	30.01	31.51	31.51	31.51	33.08
小区公告数量	6	6	6	6	6	6	6	6
单价	1,653.75	1,736.44	1,736.44	1,736.44	1,823.26	1,823.26	1,823.26	1,914.42
3.3小区公告收入	11.91	12.5	12.5	12.5	13.13	13.13	13.13	13.78
<b>4.配套商铺出租收入</b>	<b>452.42</b>	<b>452.42</b>	<b>497.66</b>	<b>497.66</b>	<b>497.66</b>	<b>497.66</b>	<b>497.66</b>	<b>547.43</b>
面积	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16
单价	154	154	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4	186.34
<b>收入合计</b>	<b>1,444.40</b>	<b>1,524.30</b>	<b>1,616.44</b>	<b>1,616.44</b>	<b>1,618.93</b>	<b>1,618.93</b>	<b>1,704.17</b>	<b>1,762.24</b>

续表：

年份	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
<b>1.住宅出租收入</b>	<b>938.21</b>	<b>938.21</b>	<b>938.21</b>	<b>1,032.20</b>	<b>1,032.20</b>	<b>1,032.20</b>	<b>1,032.20</b>	<b>1,032.20</b>
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
面积	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32
单价	<b>43.92</b>	<b>43.92</b>	<b>43.92</b>	<b>48.32</b>	<b>48.32</b>	<b>48.32</b>	<b>48.32</b>	<b>48.32</b>
<b>2.停车位出租收入合计</b>	<b>221.78</b>	<b>221.78</b>	<b>221.78</b>	<b>221.78</b>	<b>268.67</b>	<b>268.67</b>	<b>268.67</b>	<b>268.67</b>
2.1停车位出租收入（包月）	57.00	57.00	57.00	57.00	62.70	62.70	62.70	62.70
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量	100	100	100	100	100	100	100	100
单价（元/月）	500	500	500	500	550	550	550	550
2.2停车位出租收入（临时）	164.78	164.78	164.78	164.78	205.97	205.97	205.97	205.97
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
数量	99	99	99	99	99	99	99	99
单价（元/小时）	4	4	4	4	5	5	5	5
<b>3.广告租赁收入合计</b>	<b>54.82</b>	<b>54.82</b>	<b>57.57</b>	<b>57.57</b>	<b>57.57</b>	<b>60.45</b>	<b>60.45</b>	<b>60.45</b>
停车场出入口数量	4	4	4	4	4	4	4	4
单价	1,659.17	1,659.17	1,742.12	1,742.12	1,742.12	1,829.23	1,829.23	1,829.23
3.1停车场出入口收入	7.96	7.96	8.36	8.36	8.36	8.78	8.78	8.78
电梯广告数量	24	24	24	24	24	24	24	24
单价	1,148.65	1,148.65	1,206.09	1,206.09	1,206.09	1,266.39	1,266.39	1,266.39
3.2电梯广告收入	33.08	33.08	34.74	34.74	34.74	36.47	36.47	36.47
小区公告数量	6	6	6	6	6	6	6	6
单价	1,914.42	1,914.42	2,010.14	2,010.14	2,010.14	2,110.65	2,110.65	2,110.65
3.3小区公告收入	13.78	13.78	14.47	14.47	14.47	15.2	15.2	15.2
<b>4.配套商铺出租收入</b>	<b>547.43</b>	<b>547.43</b>	<b>547.43</b>	<b>547.43</b>	<b>602.17</b>	<b>602.17</b>	<b>602.17</b>	<b>602.17</b>
面积	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16
单价	186.34	186.34	186.34	186.34	204.974	204.974	204.974	204.974
<b>收入合计</b>	<b>1,762.24</b>	<b>1,762.24</b>	<b>1,764.99</b>	<b>1,858.98</b>	<b>1,960.61</b>	<b>1,963.49</b>	<b>1,963.49</b>	<b>1,963.49</b>

西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案

年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
<b>1.住宅出租收入</b>	<b>1,135.37</b>	<b>1,135.37</b>	<b>1,135.37</b>	<b>1,135.37</b>	<b>1,135.37</b>	<b>1,135.37</b>	<b>1,135.37</b>
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
面积	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32	18,738.32
单价	<b>53.15</b>	<b>53.15</b>	<b>53.15</b>	<b>53.15</b>	<b>53.15</b>	<b>53.15</b>	<b>53.15</b>
<b>2.停车位出租收入合计</b>	<b>268.67</b>	<b>274.37</b>	<b>274.37</b>	<b>274.37</b>	<b>274.37</b>	<b>274.37</b>	<b>321.26</b>
2.1停车位出租收入（包月）	62.70	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	74.10
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
数量	100	100	100	100	100	100	100
单价（元/月）	550	600	600	600	600	600	650
2.2停车位出租收入（临时）	205.97	205.97	205.97	205.97	205.97	205.97	247.16
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
数量	99	99	99	99	99	99	99
单价（元/小时）	5	5	5	5	5	5	6
<b>3.广告租赁收入合计</b>	<b>63.48</b>	<b>63.48</b>	<b>63.48</b>	<b>66.64</b>	<b>66.64</b>	<b>66.64</b>	<b>69.97</b>
停车场出入口数量	4	4	4	4	4	4	4
单价	1,920.69	1,920.69	1,920.69	2,016.73	2,016.73	2,016.73	2,117.56
3.1停车场出入口收入	9.22	9.22	9.22	9.68	9.68	9.68	10.16
电梯广告数量	24	24	24	24	24	24	24
单价	1,329.71	1,329.71	1,329.71	1,396.20	1,396.20	1,396.20	1,466.01
3.2电梯广告收入	38.3	38.3	38.3	40.21	40.21	40.21	42.22
小区公告数量	6	6	6	6	6	6	6
单价	2,216.18	2,216.18	2,216.18	2,326.99	2,326.99	2,326.99	2,443.34
3.3小区公告收入	15.96	15.96	15.96	16.75	16.75	16.75	17.59
<b>4.配套商铺出租收入</b>	<b>602.17</b>	<b>662.39</b>	<b>662.39</b>	<b>662.39</b>	<b>662.39</b>	<b>662.39</b>	<b>728.63</b>
面积	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16	2,448.16
单价	204.974	225.4714	225.4714	225.4714	225.4714	225.4714	248.01854
<b>收入合计</b>	<b>2,069.69</b>	<b>2,135.61</b>	<b>2,135.61</b>	<b>2,138.77</b>	<b>2,138.77</b>	<b>2,138.77</b>	<b>2,255.23</b>

## （二）项目预期支出测算

### 1.项目运营成本

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/㎡，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，每年按营业收入的0.5%计算。

税费及其他附加计算保障房项目房产税按照销售收入的4%计算，配套商铺按照销售收入的12%计算。

本项目运营成本见表3-4。

表3-4项目运营成本预测表

单位：万元

年份	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
运营管理费	<b>531.76</b>	6.28	12.68	13.14	13.25	13.95	14.42	14.44	14.44	14.44	15.24	16.16	16.16	16.19
维修维护费	<b>265.86</b>	3.14	6.34	6.57	6.62	6.98	7.21	7.22	7.22	7.22	7.62	8.08	8.08	8.09
运营成本合计	<b>797.62</b>	9.42	19.02	19.71	19.87	20.93	21.63	21.66	21.66	21.66	22.86	24.24	24.24	24.28
税费及附加	<b>3,100.18</b>	37.29	76.07	77.55	77.55	80.37	85.31	85.31	85.31	85.31	88.41	93.84	93.84	93.84
运营支出合计	<b>3,897.80</b>	<b>46.71</b>	<b>95.09</b>	<b>97.26</b>	<b>97.42</b>	<b>101.30</b>	<b>106.94</b>	<b>106.97</b>	<b>106.97</b>	<b>106.97</b>	<b>111.27</b>	<b>118.08</b>	<b>118.08</b>	<b>118.12</b>

年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
运营管理费	16.19	17.04	17.62	17.62	17.62	17.65	18.59	19.61	19.63	19.63	19.63	20.70
维修维护费	8.09	8.52	8.81	8.81	8.81	8.82	9.29	9.80	9.82	9.82	9.82	10.35
运营成本合计	24.28	25.56	26.43	26.43	26.43	26.47	27.88	29.41	29.45	29.45	29.45	31.05
税费及附加	93.84	97.25	103.22	103.22	103.22	103.22	106.98	113.55	113.55	113.55	113.55	117.68
运营支出合计	<b>118.12</b>	<b>122.81</b>	<b>129.65</b>	<b>129.65</b>	<b>129.65</b>	<b>129.69</b>	<b>134.86</b>	<b>142.96</b>	<b>143.00</b>	<b>143.00</b>	<b>143.00</b>	<b>148.73</b>

年份	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
运营管理费	21.36	21.36	21.39	21.39	21.39	22.55
维修维护费	10.68	10.68	10.69	10.69	10.69	11.28
运营成本合计	32.04	32.04	32.08	32.08	32.08	33.83
税费及附加	124.90	124.90	124.90	124.90	124.90	132.85
运营支出合计	<b>156.94</b>	<b>156.94</b>	<b>156.98</b>	<b>156.98</b>	<b>156.98</b>	<b>166.68</b>

### 3.发行费用

按照地方政府专项债券发行规定，3年期的债券发行费用为债券发行金额的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30年期，故方案统一按债券发行金额的1‰预计债券发行费用，2023年为5.00万元，2025年为1.00万元，2026年为1.00万元。

### 4.利息支出

按照本项目专项债券发行计划，且考虑前序已发行债券实际发行价格，以年利率3.4%预计每年利息支出，10年期以下按照每年支付利息，10年及以期限上按照每半年支付利息。银行借款15,500.00万元，利率按照实际提款利率3.0%测算。本项目债券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	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
专项债计息金额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
专项债计息金额				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
专项债计息金额					1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
专项债利率		3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%
专项债还本	7,000.00										
1000万利息（2026年）	1,020.00			-	17.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
1000万利息（2025年）	1,020.00			-	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
5000万利息（2023年）	5,100.00	85.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
<b>债券利息小计</b>	<b>7,140.00</b>	<b>85.00</b>	<b>170.00</b>	<b>170.00</b>	<b>221.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>
银行借款计息金额		5,000.00	13,500.00	15,500.00	15,500.00	15,300.00	15,100.00	14,900.00	14,700.00	14,500.00	14,100.00
银行借款利率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
银行借款还本	15,500.00	-	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	400.00	400.00
<b>银行借款利息</b>	<b>8,626.50</b>	<b>150.00</b>	<b>277.50</b>	<b>435.00</b>	<b>465.00</b>	<b>462.00</b>	<b>456.00</b>	<b>450.00</b>	<b>444.00</b>	<b>438.00</b>	<b>429.00</b>
<b>利息合计</b>	<b>15,766.50</b>	<b>235.00</b>	<b>447.50</b>	<b>605.00</b>	<b>686.00</b>	<b>700.00</b>	<b>694.00</b>	<b>688.00</b>	<b>682.00</b>	<b>676.00</b>	<b>667.00</b>

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
专项债计息金额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
专项债计息金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
专项债计息金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
专项债利率	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%
专项债还本												
1000万利息（2026年）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
1000万利息（2025年）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
5000万利息（2023年）	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
<b>债券利息小计</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>	<b>238.00</b>
银行借款计息金额	13,700.00	13,300.00	12,900.00	12,500.00	12,100.00	11,500.00	10,900.00	10,300.00	9,700.00	9,100.00	8,300.00	7,500.00
银行借款利率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案

年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
银行借款还本	400.00	400.00	400.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	800.00	800.00	800.00
银行借款利息	417.00	405.00	393.00	381.00	369.00	354.00	336.00	318.00	300.00	282.00	261.00	237.00
利息合计	655.00	643.00	631.00	619.00	607.00	592.00	574.00	556.00	538.00	520.00	499.00	475.00

年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
专项债计息金额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	0	0	
专项债计息金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	0	
专项债计息金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
专项债利率	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	
专项债还本									5,000.00		1,000.00	1,000.00
1000万利息（2026年）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	17.00
1000万利息（2025年）	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	
5000万利息（2023年）	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	85.00	-	-	
债券利息小计	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	153.00	68.00	68.00	17.00
银行借款计息金额	6,700.00	5,900.00	5,100.00	2,600.00	0.00	0	0	0	0	0		
银行借款利率	3.00%	3.00%	3.00%	0	0	0	0	0	0	0		
银行借款还本	800.00	800.00	2,500.00	2,600.00	-	-	-	-	-	-		
银行借款利息	213.00	189.00	165.00	-	-							
利息合计	451.00	427.00	403.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	153.00	68.00	68.00	17.00

## (三)资金测算平衡表

表3-6资金测算平衡表

单位：万元

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、项目现金流入	81,308.45	12,000.00	10,500.00	4,629.00	1,628.13	1,268.35	1,314.07	1,324.82	1,395.31	1,442.14	1,444.40
1.业务活动流入	53,179.45				628.13	1,268.35	1,314.07	1,324.82	1,395.31	1,442.14	1,444.40
2.专项债现金流入	7,000.00	5,000.00	-	1,000.00	1,000.00						
3.银行借款流入	15,500.00	5,000.00	8,500.00	2,000.00	-						
4.资本金	5,629.00	2,000.00	2,000.00	1,629.00	-						
二、项目现金流出	68,319.80	12,000.00	10,500.00	4,629.00	1,246.71	995.09	991.26	985.42	983.30	1,182.94	1,173.97
1.建设资金流出	26,148.50	11,760.00	10,052.50	4,023.00	313.00						
2.运营成本流出	797.62				9.42	19.02	19.71	19.87	20.93	21.63	21.66
3.税金及附加	3,100.18				37.29	76.07	77.55	77.55	80.37	85.31	85.31
债券发行费用	7.00	5.00	-	1.00	1.00						
专项债利息	7,140.00	85.00	170.00	170.00	221.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00
专项债还本	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款利息	8,626.50	150.00	277.50	435.00	465.00	462.00	456.00	450.00	444.00	438.00	429.00
银行借款还本	15,500.00	-	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	400.00	400.00
当期现金结余	12,988.65	-	-	-	381.42	273.26	322.81	339.40	412.01	259.20	270.43
期初现金结余	-				-	381.42	654.68	977.49	1,316.89	1,728.90	1,988.10
期末现金结余	12,988.65			-	381.42	654.68	977.49	1,316.89	1,728.90	1,988.10	2,258.53

续表表3-6资金测算平衡表

单位：万元

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、项目现金流入	1,444.40	1,444.40	1,524.30	1,616.44	1,616.44	1,618.93	1,618.93	1,704.17	1,762.24	1,762.24	1,762.24	1,764.99
1.业务活动流入	1,444.40	1,444.40	1,524.30	1,616.44	1,616.44	1,618.93	1,618.93	1,704.17	1,762.24	1,762.24	1,762.24	1,764.99
2.专项债现金流入												
3.银行借款流入												
4.资本金												
二、项目现金流出	1,161.97	1,149.97	1,142.27	1,137.08	1,325.08	1,310.12	1,292.12	1,278.81	1,267.65	1,449.65	1,428.65	1,404.69
1.建设资金流出												
2.运营成本流出	21.66	21.66	22.86	24.24	24.24	24.28	24.28	25.56	26.43	26.43	26.43	26.47
3.税金及附加	85.31	85.31	88.41	93.84	93.84	93.84	93.84	97.25	103.22	103.22	103.22	103.22
债券发行费用												
专项债利息	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00
专项债还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款利息	417.00	405.00	393.00	381.00	369.00	354.00	336.00	318.00	300.00	282.00	261.00	237.00
银行借款还本	400.00	400.00	400.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	800.00	800.00	800.00
当期现金结余	282.43	294.43	382.03	479.36	291.36	308.81	326.81	425.36	494.59	312.59	333.59	360.30
期初现金结余	2,258.53	2,540.96	2,835.39	3,217.42	3,696.78	3,988.14	4,296.95	4,623.76	5,049.12	5,543.71	5,856.30	6,189.89
期末现金结余	2,540.96	2,835.39	3,217.42	3,696.78	3,988.14	4,296.95	4,623.76	5,049.12	5,543.71	5,856.30	6,189.89	6,550.19

续表 表3-6资金测算平衡表

单位：万元

项目	2045年	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	1,858.98	1,960.61	1,963.49	1,963.49	1,963.49	2,069.69	2,135.61	2,135.61	2,138.77	2,138.77	2,138.77	2,255.23
1.业务活动流入	1,858.98	1,960.61	1,963.49	1,963.49	1,963.49	2,069.69	2,135.61	2,135.61	2,138.77	2,138.77	2,138.77	2,255.23
2.专项债现金流入												
3.银行借款流入												
4.资本金												
二、项目现金流出	1,385.86	1,369.96	3,046.00	2,981.00	381.00	386.73	394.94	394.94	5,309.98	224.98	1,224.98	1,183.68
1.建设资金流出												
2.运营成本流出	27.88	29.41	29.45	29.45	29.45	31.05	32.04	32.04	32.08	32.08	32.08	33.83
3.税金及附加	106.98	113.55	113.55	113.55	113.55	117.68	124.90	124.90	124.90	124.90	124.90	132.85
债券发行费用												
专项债利息	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	153.00	68.00	68.00	17.00
专项债还本	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	-	1,000.00	1,000.00
银行借款利息	213.00	189.00	165.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款还本	800.00	800.00	2,500.00	2,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
当期现金结余	473.12	590.65	-1,082.51	-1,017.51	1,582.49	1,682.96	1,740.67	1,740.67	-3,171.21	1,913.79	913.79	1,071.55
期初现金结余	6,550.19	7,023.31	7,613.96	6,531.45	5,513.94	7,096.43	8,779.39	10,520.06	12,260.73	9,089.52	11,003.31	11,917.10
期末现金结余	7,023.31	7,613.96	6,531.45	5,513.94	7,096.43	8,779.39	10,520.06	12,260.73	9,089.52	11,003.31	11,917.10	12,988.65

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1.29倍，还本付息有充分保障。

## (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，项目单位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，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。

#### 2.工程事故产生的风险

工程事故是由施工阶段中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。

#### 3.收入变动风险

收入变动风险是指完成项目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住宅、停车位、商业用房等相关租金的市场变动，可能导致偿债能力减弱。

#### 4.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。本次项目支出变动风险主要是项目出现支出政策变化，项目年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

## 5.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。

## 6.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。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。

# (二)主要风险控制措施

## 1.工期风险控制措施

项目准备工作要做细,合理安排工期,不允许低于成本的投标单位中标,使项目的技术风险降到最低,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。

## 2.工程事故风险控制措施

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。

## 3.收入变动风险控制措施

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。

#### 4.支出变动风险控制措施

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。

#### 5.后期运行管理风险控制措施

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，吸取国内棚改小区成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为运营创造良好的硬件、软件条件，可有效地降低企业成本，提高企业收益水平，进而降低整体风险。

#### 6.政策风险控制措施

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策形势越难预测。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。

## 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3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目2023年申请发行专项债券5,000.00万元，发行期限均为30年期。2025年申请发行专项债券1000.00万元，发行期限为30年期，2026年申请发行专项债券1000.00万元，发行期限为30年期，专项债券融资成本按3.4%估算。债券发行计划见表5-1。

表5-1债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2023年	5,000.00	30年期
2025年	1,000.00	30年期
2026年	1,000.00	30年期
合计:	7,000.00	

(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3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目计划2025年发30年期记账式固定利率付息债，债券发行总额1,000.00万元，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

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

## (八)发行费用

债券发行手续费为发行金额的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进行分销，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.建设项目施工/运营最新情况说明。
- 3.“西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目”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“西安地铁3号线港务区车辆段保障性租赁住房项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。

