

2021 年西安市阎良区 农兴村新东组棚户区改造项目 专项债券实施方案

主管部门：西安市阎良区新华路街道办事处

同级财政部门：西安市阎良区财政局

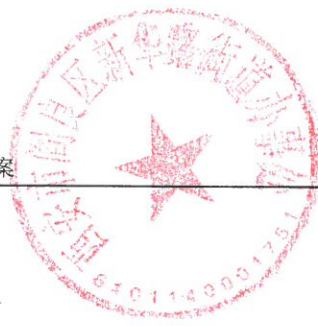
实施单位：西安市阎良区城市发展建设投资集团有限责任公司

编制日期：二零二一年四月

目录

前 言.....	1
一、 项目基本情况.....	2
(一) 农兴村新东组棚户区改造概况.....	2
(二) 农兴村新东组安置房项目情况.....	3
(三) 项目建设必要性.....	5
(四) 经济社会效益分析.....	7
(五) 项目立项、批复情况.....	8
(六) 项目实施绩效目标及指标.....	8
二、 项目投资估算及资金筹措方案.....	10
(一) 项目投资估算.....	10
(二) 资金筹措方案.....	13
三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	14
(一) 与项目相关的收支情况.....	14
(二) 资金测算平衡.....	16
(三) 其他需要说明的事项.....	17
四、 项目风险评估及控制措施.....	18
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	18
(二) 防范与降低风险的对策.....	20
五、 债券发行方案.....	21
(一) 发行依据.....	21
(二) 发行计划.....	23
(三) 发行场所.....	23
(四) 品种和数量.....	23
(五) 时间安排.....	23

（六）上市安排.....	23
（七）兑付安排.....	23
（八）发行费.....	24
（九）招投标.....	24
（十）分销.....	24
（十一）发行款缴纳.....	25
六、信息披露计划.....	25
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露.....	25
（二）每期债券发行结束当日披露.....	25
（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	25
（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露.....	25
（五）每期债券存续期内定期披露内容.....	25
（六）每期债券存续期内随时披露内容.....	26



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2021年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

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拆迁腾空土地使用权出让收入，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

西安市阎良区新华路街道办事处作为项目主管部门，管辖本项目涉及的城中村，但不具备建设和开发资格。因此委托西安市阎良区城市发展建设投资集团有限公司作为本项目的实施单位，西安市阎良区城市发展建设投资集团有限公司是阎良区政府全资子公司，其业务涵盖房地产开发，城市基础设施建设等，具有开发和建设资质。

(一) 农兴村新东组棚户区改造概况

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目综合用地具体位置为：阎良区人民路东段，东至新兴街办万南村张大夫组，西至东方尚城，北至倚中路，南至机场。涉及宅基地用地面积约 121.60 亩。本项目位于西安市阎良区新华路街道区域，改造范围内建筑密度较大，为简易结构房屋较多，建筑安全等级较低；项目区内部交通混乱，随处可见垃圾、纸屑等，环境较差；各种电缆电线乱扯乱拉，错综复杂；项目区内部无城市集中供热设施，排污设施等配套基础设施相对落后；项目区范围内管理松散，治安问题频发，且房屋质量差、安全隐患多。农兴村新西组、新东组中砖混结构及简易结构的房屋占比较高，危险程度和损坏严重，存在失火、倒塌等重大安全隐患；同时，改造区范围内布局不合理、规划混乱。居住环境较差，区域居住区和商业区混杂，无合理规划，严重影响了城市的整体形象，也对市区环境造成了极大的影响。根据城市发展需求，需对西安市阎良区农兴村新东组棚户区进行改造。本项目规划建设安置区用地面积 21827 m²（约合 33 亩），位于阎良区柳东路以东、栎阳湖路以西、泾惠一支渠以南、人民路以北。2021 年初，西安市阎良区新华路街道办事处作为西安市阎良区农兴村新东组棚户区项目改造实施主体统筹实施，本改造项目列入陕西省 2021 年棚户区改造计划。

本项目处于西安市阎良区城市规划区。阎良区位于西安城市东北部，距离西安主城区 50 公里，是我国集飞机设计研究、生产制造、试飞鉴定、科研教学、会展交流、旅游体验六位一体的航空工业基地，也是西安国际化大都市副中心城市，总面积 244.4 平方公里，总人口 30 万人，城区规划面积 40 平方公里，按照建设国际化大都市副中心城市的目标要求，作为大西安万亿级工业大走廊和大西安北跨战略的重要组成部分，阎良正在加速建成产业规模大、配套体系全、吸附能力强的千亿级航空产业聚集区。2017 年 2 月，西安市政府与渭南市政府签订建设富阎产业合作园区框架协议，根据富阎产业合作园区总体规划，富阎产业合作园区将成为西安的核心板块和渭河北岸区域经济发展新增长极，阎良城市建设和产业发展面临一个新的重要发展期。

农兴村新东组位于阎良区主城区核心位置，根据阎良区委、区政府《关于学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想加快中国航空城“一环五片区”发展布局的实施意见》（阎字[2018]3 号）文件精神，阎良将在城市中部建设都市商务生活区（五片区之一）：即突出城市品质彰显、现代商



务辐射，通过加快棚户区改造、城市功能优化、商贸服务升级，努力将城市中部打造成现代气息浓郁的高品质都市商务生活区，同时，结合棚户区改造，建设一批城市新地标、商业综合体，突出航空城特色，加大城市文化塑造，优化基础设施和城市交通建设，提升城市吸引力。本项目宗地全部位于“一环五片区”规划布局中的城市中部都市商务生活区，是加快旧城综合改造、城市功能优化、商贸服务升级，品质城市建设的重要区域。本项目的实施，将符合阎良区城市规划，根据区域人口的增加、城市品质的提升、经济社会的发展，将有很好的市场发展前景。

(二) 农兴村新东组安置房项目情况

1. **项目名称：**西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目
2. **项目实施单位：**西安市阎良区城市发展建设投资集团有限公司
3. **项目建设状态：**未开工
4. **项目建设地点：**阎良区柳东路以东、栎阳湖路以西、泾惠一支渠以南、人民路以北。
5. **项目建设内容：**

根据《西安市阎良区人民政府关于印发〈新华路街道农兴村新东组棚户区改造拆迁补偿安置实施方案〉的通知》（阎政发[2020]22号）以及被拆迁农民对拆迁补偿的意见，本项目安置方式采取产权调换的方式。规划在阎良区柳东路以东、栎阳湖路以西、泾惠一支渠以南、人民路以北区域建设安置区，安置区用地面积 21827 m²（约合 33 亩），征收各类房屋建筑面积 64000 m²，产权调换房屋总建筑面积 45500 m²，计划安置 700 人。

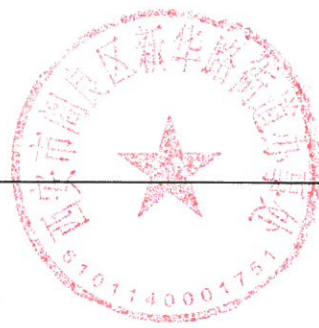
新东组棚户区改造总建筑面积约 77885 m²，其中地上建筑面积约 55740 m²，主要包括住宅、商业等；地下建筑面积约 22145 m²；并完成配套道路、绿化、管网等室外工程。具体建设内容包括：

- 1) 新建住宅 6 栋，地上 16~17 层，建筑面积约 45440 m²；
- 2) 新建 1 栋地上 5 层商业，3 栋住宅商业裙房，建筑面积约 10300 m²；
- 3) 新建地下建筑面积约 22145 m²，主要为设备用房、地下车库及人防建筑；
- 4) 完成配套道路、绿化、管网等室外工程。

详见下表：

表 1-1： 拆迁基本情况表

序号	用地性质	占地面积（亩）	户数（户）	人数（人）	拆迁建筑面积（m ² ）
1	集体用地	121.60	160	700	64000

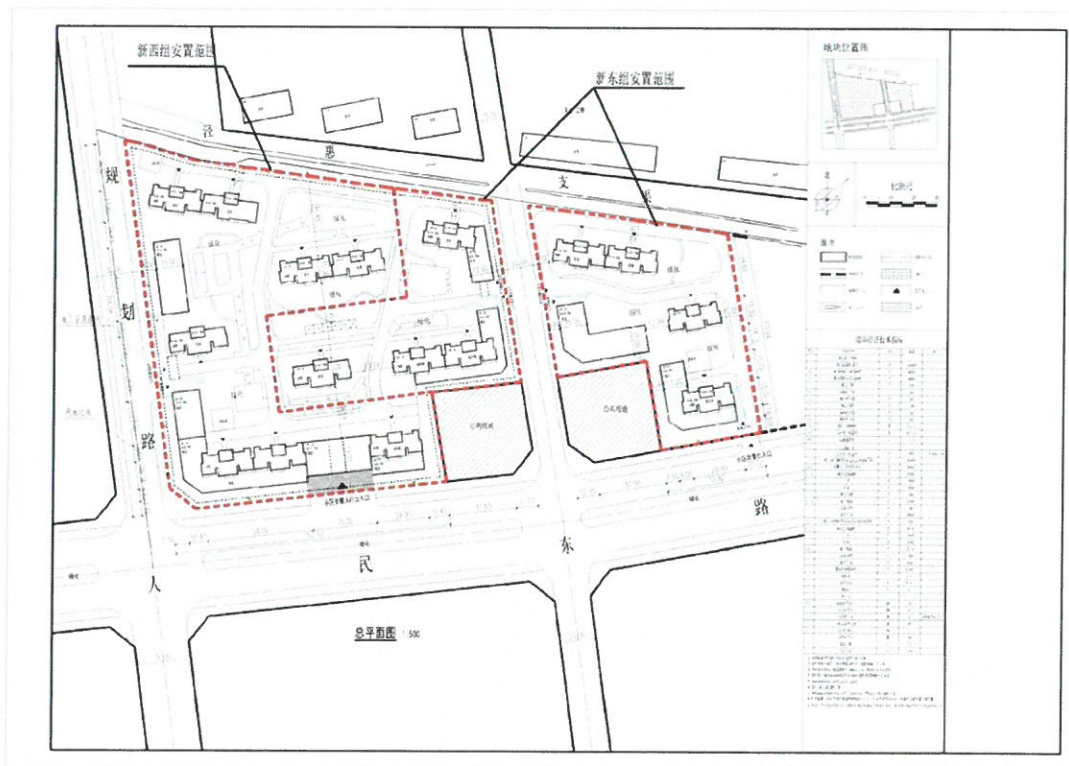


6. 安置区拟建地点:

图 1-1 项目区位图



图 1-2 项目安置区总平面图





7. 项目进度安排

根据本项目的建设内容、规模和建设单位的实际情况及以往经验，本项目建设周期拟安排为 36 个月，建设工期为 24 个月。在工程具体实施过程中可根据立项、审批、项目建设准备及资金筹措到位等实际情况灵活安排。在实际实施过程中应考虑冬季、雨季、除霾等因素对施工进度的影响，根据建设情况适当调整建设工期。具体安排如下：

1) 前期工作安排 12 个月（2020 年 7 月—2021 年 6 月）

- A. 项目规划审批、可行性研究编制、立项审批；
- B. 办理土地审批手续、勘察设计、工程招投标；
- C. 项目建设资金、办理房屋征收决定、搬迁等前期准备工作及工程开工建设手续办理等；

2) 安置房建设及回迁工作安排 24 个月（2021 年 7 月—2023 年 6 月）

- A. 安置房项目施工三通一平及场地清理；
- B. 土建施工及设备安装、调试；
- C. 安置房项目竣工验收、移交使用，及安置居民回迁等；

在工程具体实施过程中可根据规划、立项、审批、项目建设及资金到位等实际情况灵活安排。

(三) 项目建设必要性

1. 项目建设符合国家、陕西省、西安市加快棚户区改造、改善民生的政策要求

西安市阎良区农兴村新东组安置房项目的建设为响应国家“一带一路”战略，加快西安市城市基础设施建设、品质西安建设以及推进阎良区城市的快速发展；项目建设符合西安市及阎良区城市发展总体规划的相关内容；符合国家及陕西省、西安市做好城镇棚户区和城乡危房改造的有关规定和精神要求。

本项目的实施将有效解决农兴村新东组全体居民的生活条件和居住条件，提高人们生活品质，推动城镇居民居住地由分散向集中转变、由平房向楼房转变、由村庄向社区转变，促进人口向城镇集中、耕地向规模经营集中，因此本项目的实施具有一定的现实意义和社会意义。

2. 项目建设是全面建成小康社会的重大措施

党的十八大报告首次正式提出全面“建成”小康社会。“小康社会”是由邓小平在 20 世纪 70 年代末 80 年代初在规划中国经济社会发展蓝图时提出的战略构想。随着中国特色社会主义建设事业的深入，其内涵和意义不断地得到丰富和发展。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三



个五年规划的建议》（以下简称《建议》）中指出发展的目的是为了让人民过上好日子，全面建成小康社会也主要以人民生活水平和质量是否普遍提高为衡量标准。要坚持共享发展，在经济平稳增长基础上，促进居民收入持续提高，健全公共服务体系，着力解决群众最关心最直接最现实的利益问题，不断增进人民福祉。“十三五”期间，要基本完成棚户区改造任务，让中低收入群众和困难群众居住条件进一步得到改善，与全国一道迈入全面小康社会。十九大报告中指出：现阶段是全面建成小康社会的决胜阶段，全党同志一定要永远与人民同呼吸、共命运、心连心，永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，以永不懈怠的精神状态和一往无前的奋斗姿态，继续朝着实现中华民族伟大复兴的宏伟目标奋勇前进。

本项目位于陕西省西安市阎良区辖区内，项目建成可以让西安市阎良区农兴村新东组棚户区居民家庭真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，改善棚户区居民的住房和生活条件，让其充分享受到经济社会发展的成果，进一步夯实了维护稳定的社会基础。

3. 项目建设是加强和改善民生的迫切需要

每座城市的角落都会留下经济迅速发展的印记，在建筑上显示出年代的层次感是在所难免的，但破旧的棚户区与当前的经济发展水平极不协调，棚户区居民很难体会到发展所带来的物质幸福感。推进棚户区改造，让广大低收入居民早日“出棚进楼”，是一项改善城区面貌的重大民心工程。加快棚户区改造，直接关系到城市住房困难群体的生活品质，也是党和政府密切关注的问题。十九大报告中指出：坚持在发展中保障和改善民生。在发展中补齐民生短板、促进社会公平正义，确保人民安居乐业。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。本项目的建设有效解决三个村居民的生活条件和居住条件，加强和改善民生，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

4. 项目建设是促进阎良区经济社会持续健康发展的必然要求

加快棚户区改造，既是政府心系百姓、改善民生的重大举措，也是把土地的空间优势尽快转化为经济发展后发优势的必然要求。随着城市的快速发展，土地资源日益明显。土地已成为西安市最稀缺的资源，所以，要把资源优势转化为经济社会发展的空间优势，加快土地收购储备、整理拆迁和土地出让，促进大项目、好项目落地。另外，加快棚户区改造，还是完善城市功能、改善城市面貌的助推剂。整个棚户区改造完成后，城市面貌将焕然一新，人居环境将得到极大改善。

本项目实施后，一方面将使阎良区城市面貌得到进一步改善，为加快发展、实力全面提高，创造一个良好的发展环境；另一方面，棚改腾置出的土地可以用来开发，吸引更多的投资，带动阎良



区的经济健康发展。因此，项目建设阎良市的市容市貌、城市品位以及经济社会发展有着巨大的推动作用。

综上所述，为了加强和改善居民住房条件，促进经济社会持续健康发展，本项目的建设是十分必要的。

(四) 经济社会效益分析

1. 社会效益分析

实施农兴村新东组棚户区改造，有利于加快解决本区域内中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。通过安置住宅和商业开发，安置房建设有助于进一步解决被安置住户及城市中低收入人群的居住条件，促进城市化建设的不断发展。可完善项目区配套市政设施和公共服务设施，有利于改善阎良区城市环境，提升城市品质，集约利用土地，推进阎良城镇化健康发展，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。同时，项目实施带动阎良城市品质提升，将吸引更多的人才和客商来阎良创业投资。

本项目的建设对促进当地社会经济发展、增强就业能力等方面都具有积极作用。此外，项目的建成将会为该区居民提供一个居住舒适、运动休闲、环境优美、生活设施配套齐全的居住小区，大幅度改善居民的居住环境和生活质量。本项目具有良好的社会效益。

2. 经济收益分析

实施农兴村新东组棚户区改造，通过土地整理，可以将棚户区分散的有限土地，进行集中管理，按阎良城市中部都市商务生活区功能板块的要求进行连片开发建设，通过土地收储盘活存量土地资产，提高城市的土地利用率，提升阎良城区土地资源的市场价值。本项目的实施有利于城市土地集约化高效利用和城市土地资源的节约，在拓展城市发展空间、带动区域经济发展和推动招商引资等方面起到巨大的积极作用。

3. 环境效益分析

本项目地块处于处于阎良城市规划区，由于历史原因，棚户区密度大，底层房屋、临时房屋多，建筑物质量差，基础设施简陋、电力、排水设施不完善，使用功能不全，安全隐患突出，不但对阎良城市形象造成不良影响，长期来看也对整个阎良社会和谐均衡发展十分不利。通过项目实施，使这一区域的居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，城市面貌将焕然一新，人居环境将得到极大改善。项目实施对阎良城市品质和区域环境提升有重要促进作用。



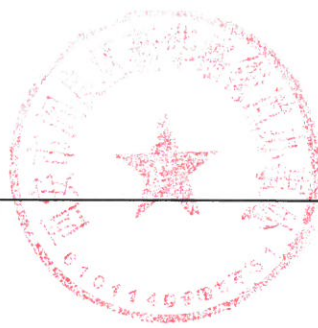
(五) 项目立项、批复情况

表 1-2 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	西安市阎良区发展和改革委员会关于西安市阎良区农兴村（新西组、新东组）棚户区改造项目建议书的批复	阎发改审发（2020）68 号	
2	陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅关于调整咸阳市苏家堡三期等棚户区改造项目计划的通知	陕建发（2021）35 号	
3	西安市阎良区发展和改革委员会关于西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目可行性研究报告的批复	阎发改审发（2021）30 号	
4	建设项目环境影响登记表	备案号：202061011400000095	
5	西安市阎良区农兴村（新西组、新东组）棚户区改造项目社会稳定风险评估备案报告表	无备案号	
6	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 610114202010013 号	
7	西安市文物局关于农兴村（新西组、新东组）棚户区改造项目用地的供地意见	市文物发（2020）421 号	
8	西安市自然资源局和规划局阎良分局关于阎良区新华路农兴村新东组棚户区改造项目规划意见的复函	市资源阎函（2020）120 号	
9	建设用地规划许可证	地字第 610114202020153 号	

(六) 项目实施绩效目标及指标

本项目通过拆迁改造可整理土地，并收储整理可出让建设用地 121.60 亩，土地规划用途暂定为商住用地。本项目的实施有利于城市土地集约化高效利用和城市土地资源的节约，在拓展阎良城市发展空间、带动区域经济发展和推动招商引资等方面的工作起到巨大的积极作用。



项目绩效指标情况如下表：

表 1-3：绩效指标表

项目名称						
西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目						
主管部门		西安市阎良区新华路街道办事处		实施期限	36 个月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	48323.03				
	资本金	28323.03				
	债券资金	20000				
	其他融资					
总体目标	实施期总目标					
	本项目总投资 48323.03 万元，腾空可出让土地 121.60 亩，拆迁总户数 160 户，征收各类房屋建筑面积 64000 m²，通过产权调换的方式安置，安置套数 386 套，安置人数 700 人。改善人居环境，完善生活配套，提升区域价值。					
	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	项目总投资（万元）		48323.03	
			腾空可出让土地(亩)		121.60	
			拆迁户数（户）		160	
			征收总建筑面积（m²）		64000	
			安置套数（套）		386	
			安置人数（人）		700	
		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%	
			建设周期（月）		36	
			竣工时间		2023/6/30	
		成本指标	初设批复投资偏离度（±%）		小于等于 10%	
	效益指标	社会效益	增加就业岗位（个）		200	
			拆迁户幸福指数		100%	
			惠及人口（人）		700	
		经济效益	土地出让总收益（万元）		43776	
			债券存续期内项目收益（万元）		9296.00	
	满意度指标	服务对象满意度指标	拆迁户满意率（%）		100%	
			安置户满意率（%）		100%	



二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1. 编制依据及原则

- ① 国家、陕西省和西安市有关土地政策文件、规定及标准。

《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；

《国土资源部关于印发关于完善征地补偿安置制度的指导意见的通知》（国土资发〔2004〕238号）；

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号）；

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；

财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号）；

财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综〔2006〕48号）；

《关于开展2017年度城市区域建设用地节约集约利用状况更新评价有关工作通知》（国土资厅函〔2017〕815号）；

陕西省国土资源厅《关于做好2017年度城市建设用地节约集约利用评价工作的通知》（陕国土资发〔2017〕19号）；

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

- ② 国家关于可行性研究阶段投资估算的编制办法；
- ③ 阎良区农兴村棚户区改造项目补偿、安置方案及技术经济指标。
- ④ 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2. 编制原则

为了进一步规范棚户区改造工作，改善人居环境，提高居民生活水平，改变城市面貌，提升城市形象，落实中省加快棚户区改造工作相关政策以及《西安市人民政府关于进一步加快棚户区改造工作的实施意见》（市政发〔2014〕5号）、《“品质西安建设补短板三年行动计划”实施方案》等文件精神，结合本项目实际情况，以适应阎良城镇化发展和国际化大都市副中心建设需要，以改善人居环境、优化产业布局、促进可持续发展为目标，科学编制方案，加快新跃村安芦组棚户区改造工作，使改造区群众的住房条件得到改善，生活水平得到提高，基础设施和公共服务水平得到提升。



①科学规划，有序推进。结合阎良城市规划、土地利用规划、住房保障发展规划，制定新跃村安芦组棚户区改造规划和年度计划，突出改造重点，保护文物古迹和历史街区，优先安排安全隐患严重、群众住房困难、改造要求迫切的住户，有计划有步骤地组织实施。

②政府主导，市场运作。区政府负责组织实施，落实目标考核任务，充分发挥市场机制作用，加大招商力度，多渠道筹措资金用于本项目实施。

③科学合理，自求平衡。根据农兴村新东组棚户区的构成，充分考虑项目特点，实施区域平衡解决棚户区改造项目中的资金问题，达到项目收益与融资自求平衡。合理利用资源，效益最高的原则，统筹安排，协同配合，同步建设安置项目周边配套基础设施，减少重复施工，确保安置房按期交付使用。

3. 估算总额

经计算，本项目总投资为48323.03万元，其中拆迁安置补偿费8631.60万元，安置房建设费用38101.43万元（工程费用30810.12万元，工程建设其他费用4145.32万元，基本预备费3145.99万元）；建设期利息1590.00万元。

资金来源：项目资金由自有资本金和申请专项债券资金解决。项目自有资本金为28323.03万元，均为区级财政配套资金，占总投资的58.61%；申请专项债券资金20000.00万元，占总投资的41.39%。



表 2-1：项目投资估算表

序号	工程或费用名称	合计（万元）
一	拆迁安置补偿费用	8631.60
二	安置区工程费用	30810.12
1	住宅	14177.28
2	商业	3677.10
3	地下建筑	8703.00
4	电梯	360.00
5	室外工程	2655.74
6	设备购置及安装	1237.00
三	工程建设其他费用	4145.32
四	基本预备费	3145.99
五	融资成本	1590.00
1	债券利息	1566.00
2	债券发行成本	24.00
六	总投资	48323.03

表 2-2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2021 年	2022 年	2023 年
1	拆迁费	8631.6	8631.6	0	0
2	建安工程费	38101.43	17798.4	6100	14203.03
3	财务费	1590	20	900	670
	支出合计	48,323.03	26,450.00	7,000.00	14,873.03



表 2-3：2021 年项目支出计划表

单位：万元

月份	6 月以前	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
拆迁费	8631.60	0	0	0	0	0	0	0	8,631.60
安置房建设及工程其他费用	0	5,339.52	3,559.68	1,779.84	1,779.84	1,779.84	1,779.84	1,779.84	17,798.40
财务费用	0	20	0	0	0	0	0	0	20.00
合计	8,631.60	5,359.52	3,559.68	1,779.84	1,779.84	1,779.84	1,779.84	1,779.84	26,450.00

（二） 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

项目资金筹措依据资金需求预算，以发行棚改专项债为主，并保证适时、适量投入资金的原则，同时要求使用筹措资金实施棚改项目有合理经济效益，充分体现并保护投资者权益，具体原则如下：

（1）满足项目需要的原则

项目资金筹措的基本要求是满足本项目棚改的需要，筹措不足，会影响项目的正常实施；筹措过多，会影响资金的利用效果。

（2）遵守国家政策法规的原则

项目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，认真执行各项资金等集、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）项目收益与融资自求平衡的原则

资金筹措要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、收益率、各类资金来源比例、财政风险等因素，使项目保持良好的财务状况，提高筹措资金的使用效果。本项目遵循项目收益与融资自求平衡的原则，实施项目能够产生持续稳定的反映为专项收入的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2. 项目投资额及资金情况

本项目总投资为 48323.03 万元，项目资金由自有资本金和申请专项债券资金解决。项目自有资本金为 28323.03 万元，均为区级财政配套资金，占总投资的 58.61%；申请专项债券资金 20000.00 万元，占总投资的 41.39 %。



3. 专项债券的拟发行计划

本项目拟通过申请发行专项债券资金 20000.00 万元，发行期限 5 年。专项债券发行计划如下表所示：

表 2-4 专项债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2021 年	20000.00	5 年期
合计	20000.00	-

4. 已开工项目建设资金的到位情况

项目计划 2021 年 7 月份前开工建设，目前已完成棚户区拆迁、垃圾清运、场地平整等准备工作，施工招标资格预审已结束，且场地已经具备施工条件；2021 年 6 月份计划完成初步设计专家评审、施工图调整优化、审图、预算编制及施工招投标的工作，并争取提前开工；截止目前项目资本金实际到位 18000.00 万元，剩余项目资本金，按计划在 2022、2023 年落实到位。

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

1. 项目未来预期收入预测

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目收入来源主要为拆迁改造后腾空可出让用地面积 121.60 亩的土地，土地规划用途为商住用地，据西安市国土资源网上交易系统数据以及西安市国土资源局阎良分局近期土地拍卖情况，估算出让价格。距目前时间最近，阎良区 2020 年 10 月 27 日挂牌拍卖的 34.963 亩商住用地土地，土地成交价在已达到 440 万元/亩，该地块离本项目拆迁腾出的，可出让地块的位置很近；而且本项目地块处于阎良主城区繁华区域，随着近两年阎良区城区房价的一路上涨，土地的价格也陆续走高，项目腾出可出让用地的出让价格均价应该在 400.00—440 万元/亩以上，但综合市场因素考虑，本项目可出让土地出让价格按 400 万元/亩保守估算。

预期土地出让收益：腾空可出让用地面积 121.60 亩，土地分为 4 年出让。本方案将土地出让收入的 10%预留为缴纳的各项税费，剩余 90%作为土地出让净收益，经测算，本项目土地出让总收入为 43776 万元。

表 3-1 项目收入预测表

单位：万元

年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地出让收入面积 (亩)	121.6	0	0	35	30	30	26.6
土地出让单价 (万元/亩)	400	0	0	400	400	400	400
土地出让收入 (万元)	48640	0	0	14000	12000	12000	10640
土地出让净收益 (万元)	43776	0	0	12600	10800	10800	9576

2. 项目未来预期支出预测

1) 安置房用地出让金

本项目安置方式采取产权调换的方式。规划在阎良区柳东路以东、栎阳湖路以西、泾惠一支渠以南、人民路以北区域建设安置区，安置区用地面积 21827 m²（约合 33 亩），本项目安置区用地须通过招拍挂的方式取得，预估安置区用地土地出让金为 350 万元/亩，预计安置房用地土地出让金为 11550.00 万元。

2) 发行费

本项目债券发行费用 5 年期为债券发行金额的 1% 预计，预计债券发行费用为 20.00 万元。

3) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 4.5% 预计每年利息支出，5 年期、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 3-2 项目财务费用支出预测表

单位：万元

年限	专项债利息支出
2022	900
2023	900
2024	900
2025	900
2026	900
合计	4500

(二) 资金测算平衡

1. 资金测算平衡表

表 3-3 项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、项目现金流入	92,099.03	38,000.00	7,000.00	15,923.03	10,800.00	10,800.00	9,576.00
1、业务活动现金流入	43,776.00	0.00	0.00	12,600.00	10,800.00	10,800.00	9,576.00
2、专项债	20,000.00	20,000.00					
3、资本金	28,323.03	18,000.00	7,000.00	3,323.03			
二、项目现金流出	82,803.03	38,000.00	7,000.00	15,103.03	900.00	900.00	20,900.00
1、安置区用地出让金	11,550.00	11,550.00					
2、业务活动现金流出	46,733.03	26,430.00	6,100.00	14,203.03			
3、偿还专项债本金	20,000.00						20,000.00
4、偿还专项债利息	4,500.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5、专项债发行费用	20.00	20.00					
三、当期现金结余		0.00	0.00	820.00	9,900.00	9,900.00	-11,324.00
五、期初现金		0.00	0.00	0.00	820.00	10,720.00	20,620.00
六、期末现金		0.00	0.00	820.00	10,720.00	20,620.00	9,296.00



2. 项目整体平衡情况

经测算，西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目完成拆迁安置，可实现土地出让净收益合计 43776.00 万元，可用于还款的资金为 32226.00 万元。本项目发行专项债券总额 20000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 5 年期 4.5% 的利率测算债券利息总额 4500.00 万元，预计发行费用为发行专项债券总额 1% 即 20.00 万元。专项债券本息合计 24520.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的偿债覆盖倍为 1.31 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算情况详见下：

表 3-4 项目收益与融资测算表

单位：万元

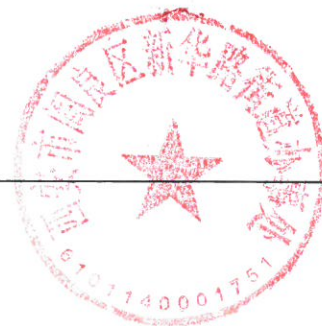
收支费用	金额
项目收益合计	32,226.00
项目运营成本合计	0
可偿债收入合计	43,776.00
安置区用地出让金支出	11,550.00
专项债券本金	20,000.00
专项债券利息支出	4,500.00
专项债券发行费	20.00
专项债券本息合计	24,520.00
偿债覆盖倍数	1.31

(三) 其他需要说明的事项

陕西省各级政府按照债券还本付息计划，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。

项目存续期间，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

工程事故是指在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的事故，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负面影响和损失，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活动;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、洪水风险等。

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的风险。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所带来的风险。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) 防范与降低风险的对策

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越难预测。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. 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 and 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。
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。
10. 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

- 1) 《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。
- 2) 《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

- 1) 《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。



- 2) 《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。
- 3) 《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

- 1) 《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。
- 2) 《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

- 1) 《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。
- 2) 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条款规定，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。



- 3) 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

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目 2021 年申请发行专项债券 20000.00 万元,期限 5 年,专项债券融资成本按 4.5% 估算,债券发行计划如下表所示:

表 5-1: 本年度债券发行计划表

单位: 万元

发行年份	发行金额(万元)	发行期限
2021 年	20000.00	5 年期
合计	20000.00	-

(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

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目专项债券计划 2021 年发 5 年期记账式固定利率付息债,债券发行总额 20000.00 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

利息年支付一次,本金到期一次性偿还。



(八) 发行费

2021 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. 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

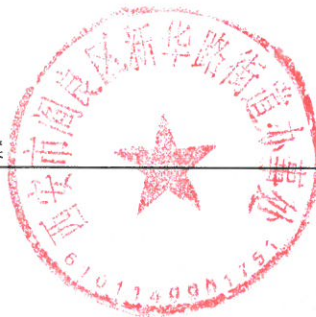
付息公告。

(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

最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。



项目施工/运营最新情况说明。

“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“项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。