

# 2019 年陕西省棚户区改造专项债券 项目（第一批）汇总实施方案

编制单位：陕西省财政厅

编制日期：二零一九年三月



# 目 录

前 言.....	1
一、项目基本情况.....	2
(一) 区域情况介绍.....	2
(二) 陕西省未来棚户区改造工作整体规划情况.....	6
(三) 项目情况.....	7
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	14
(一) 项目投资概算.....	15
(二) 资金筹措方案.....	20
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	26
(一) 与项目相关的收支情况.....	26
(二) 资金测算平衡表.....	30
(三) 其他需要说明的事项.....	34
四、项目风险评估及控制措施.....	34
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	34
(二) 主要风险控制措施.....	35
五、债券发行方案.....	37
(一) 发行依据.....	37
(二) 发行计划.....	38
(三) 发行场所.....	38
(四) 品种和数量.....	38
(五) 时间安排.....	38
(六) 上市安排.....	38
(七) 兑付安排.....	38
(八) 发行费.....	38
(九) 招投标.....	39
(十) 分销.....	39
(十一) 发行款缴纳.....	39
六、信息披露计划.....	39
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露.....	39
(二) 每期债券发行结束当日披露.....	39

(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	40
(四) 每期债券兑付日五个工作之前披露.....	40
(五) 每期债券存续期内定期披露内容.....	40
(六) 每期债券存续期内随时披露内容.....	40



## 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2019年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

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

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行棚户区改造专项收益债券（以下简称“专项债券”），是按照《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）和《财政部试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府棚户区改造资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目拆迁腾空土地使用权出让收入及相关租赁、物业收入，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）区域情况介绍

#### 1.陕西省概况

陕西省简称“陕”或“秦”，地处中国内陆腹地，黄河中游，位于东经105° 29′ —111° 15′，北纬31° 42′ —39° 35′之间。东邻山西、河南，西连宁夏、甘肃，南抵四川、重庆、湖北，北接内蒙，居于连接中国东、中部地区和西北、西南的重要位置。陕西是中华民族及华夏文化的重要发祥地之一，有秦、汉、唐等10多个政权或朝代在陕西建都，时间长达1000余年，黄帝陵、兵马俑、延安宝塔、秦岭、华山等，是中华文明、中国革命、中华地理的精神标识和自然标识。经统计，2017年底，陕西省常住人口3835.44万人，土地面积20.56万平方千米。

陕西省目前设西安、宝鸡、咸阳、铜川、渭南、延安、榆林、汉中、安康、商洛10个省辖市和杨凌农业高新技术产业示范区、西咸新区；80个县、3个县级市和24个市辖区，县级行政单位共107个。

#### 2.陕西省经济发展及财政收支基本情况

陕西省结合区域经济发展和本省实际情况，根据《中华人民共和国经济和发展第十三个五年规划纲要》等要求，制定了《陕西省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。“十三五”时期（2016-2020年），是全面建成小康社会、如期实现第一个百年目标的决战期，是加快推进富裕陕西、和谐陕西、美丽陕西迈向更高水平的关键期。指导思想：高举中国特色社会主义伟大旗帜，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以习近平新时代中国特色社会主义思想作为行动指南，坚持以“四个全面”战略布局为统领，坚持以创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念为引领，坚持以追赶超越、转型发展为主线，大力实施创新驱动、绿色惠民、协同共享、开放融合战略，着力加强供给侧结构性改革，加快形成适应新常态的体制机制和发展方式，统筹推进经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设，确保全面建成小康社会，开创富裕陕西、和谐陕西、美丽陕西建设新局面。

“十三五”时期，综合考虑未来发展趋势和条件，陕西省发展的总体目标是：到2020年，同步够格全面建成小康社会，“三个陕西”建设迈上更高水平。经济保持中高速增长，富裕陕西建设提高到新阶段；人民生活水平和质量进一步提高，和谐陕西建设迈上新的境界；治理体系和治理能力进一步现代化，民主法制更加健全，法治陕西扎实推进；国民素质和社会文明程度明显提高，陕西特色文化影响力进一步扩大；生态环境质量显著提升，美丽陕西建设展现新的景象。到2030年，陕西基本迈入高收入省份行列，工业化、城镇化发展进入后期阶段，产业发展深度融入全球分工体系，劳动生产率大幅提高，消费成为经济增长主动力，社会保障体

系更加完善，良好生态环境成为展示形象发力点，各项体制机制充满活力，经济发达、文化繁荣、人民富裕、社会和谐、生态美好的局面基本形成。

表1-1 陕西省基本经济情况表

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	19,165.39	21,898.81	24,438.32
地区生产总值增速（%）	7.60	8.00	8.30
第一产业（亿元）	1,693.84	1,739.45	1,830.19
第二产业（亿元）	9,390.88	10,895.38	12,157.48
第三产业（亿元）	8,080.67	9,263.98	10,450.69
产业结构	-	-	-
第一产业（%）	8.80	7.90	7.50
第二产业（%）	49.00	49.80	49.70
第三产业（%）	42.20	42.30	42.80
固定资产投资（亿元）	20,825.25	23,819.38	26,297.00
进出口总额（亿元）	1,974.80	2,714.93	3,513.78
出口额（亿元）	1,044.61	1,659.80	2,078.68
进口额（亿元）	930.19	1,055.13	1,435.10
社会消费品零售总额（亿元）	7,302.57	8,236.37	8,938.27
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	28,440.00	30,810.00	33,319.00
农村（常住）居民人均纯收入（元）	9,396.00	10,265.00	11,213.00
居民消费价格指数（上年=100）	101.30	101.60	102.10
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	97.60	110.80	105.40
工业生产者购进价格指数（上年=100）	95.90	106.40	104.20
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	35,707.36	38,153.27	40,567.42
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	24,224.37	26,924.48	30,513.81

注：来源于《陕西省国民经济和社会发展统计公报》及陕西省统计局官网公开数据。

表1-2 陕西省财政收支状况表

(单位: 亿元)

项目	2016年		2017年		2018年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
(一) 近三年一般公共预算收支						
一般公共预算收入	449.56	1,833.99	541.66	2,006.39	621.60	2,243.10
一般公共预算支出	798.59	4,389.37	882.89	4,833.08	888.30	5,301.90
地方政府一般债券收入	362.22	1,183.35	210.62	783.41	175.50	681.25
地方政府一般债券还本支出	45.11	94.00	49.60	97.50	58.50	206.30
转移性收入	2,119.48	2,119.48	2,249.71	2,249.71	--	--
转移性支出	2,027.36	2,027.36	1,667.95	1,667.95	--	--
(二) 近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	209.08	750.60	235.42	1,018.41	249.90	1,464.70
政府性基金支出	191.15	767.31	238.68	950.08	379.00	1,558.20
地方政府专项债券收入	5.00	847.68	10.00	517.00	93.00	622.29
地方政府专项债券还本支出					1.00	145.10
(三) 近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	6.33	8.29	6.47	9.04	6.40	28.40
国有资本经营支出	36.48	46.55	34.58	39.69	20.30	34.00
(四) 近三年国有土地使用权出让收支						
国有土地使用权出让收入		421.17		641.59	24.00	1,065.60
国有土地使用权出让支出	0.80	437.84		568.05	18.60	964.90
(五) 近三年车辆通行费收支						
车辆通行费收入	168.80	168.80	201.64	201.64	192.50	192.50
车辆通行费支出	157.97	157.97	204.17	204.17	306.60	306.60

### 3. 陕西省地方政府性债务情况

#### (1) 全省政府性债务情况

2018年,陕西省政府地方政府债务限额为6,464.80亿元,其中:一般债务限额3,812.29亿元,专项债务限额2,652.51亿元。截至2018年底,全省政府性债务余额7,706.37亿元,其中:政府负有偿还责任的债务5,887.2亿元(一般债务3,428.47亿元,专项债务2,458.73亿元),政府或有债务1,819.17亿元。

从政府层级分析,截至2018年12月底政府债务余额5,887.00亿元。其中,省本级债务余额



1,032.00亿元，市县级4,855.00亿元，分别占比17.5%、82.5%。

从债务资金来源分析，发行债券、银行贷款、回购（BT）及应付未付款是政府负有偿还责任的主要来源，分别为5,685.57亿元、52.68亿元、25.38亿元。

从债务资金投向分析，用于市政建设、交通运输、土地收储、保障性住房、教科文卫、农林水利等基础性、公益性项目的支出4,611.45亿元，占74.3%。

从未来偿债年度分析，2018年至2021年到期需偿还的分别占11.74%、11.32%、15.77%、13.41%，2023年及以后到期需偿还的占46.69%。

陕西省政府性债务主要用于基础设施建设和公益性项目，其中用于土地收储的债务形成大量土地储备资产；用于城市轨道交通、水热电气等市政建设和高速公路、铁路、机场等交通运输设施建设的债务，不仅形成了相应资产，而且大多有较好的经营性收入；用于公租房、廉租房、经济适用房等保障性住房的债务，也有相应的资产、租金和售房收入。这些债务项目不仅较好地保障了我省经济社会发展的资金需要，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，相当一部分债务项目还有经营收入作为偿债来源。

## **(2) 陕西省省本级政府性债务情况**

截至2018年底，陕西省省本级负有偿还责任的债务1,031.95亿元，占全省的17.5%；或有债务1,631.58亿元，占全省的89.7%。从资金使用方向上看，负有偿还责任的债务1,031.95亿元，主要用于交通建设、保障性住房建设、陕南陕北移民搬迁等；或有债务1631.58亿元，主要来源是交通运输项目贷款、高校贷款等。

## **(3) 陕西省加强债务管理、防范债务风险的政策措施**

陕西省政府性债务规模与其经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。陕西省委、省政府一直高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善相关制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险。

一是建立健全政府性债务管理制度。大力推进健全债务管理规则制定。2015年4月，陕西省人民政府出台了《陕西省政府性债务管理办法》（陕政发〔2015〕18号），明确了各级政府性债务统一归口财政部门管理，并对全省政府性债务管理做了全新的规定：一是实行限额控制、统一举借。各级政府举债，需在中央批准的限额内由省级政府统一发行政府债券，全省举债额度由省政府报省人大或其常委会批准，省财政在全省举债额度内根据各级举债计划、债务风险及财力状况等因素，确定各级政府和省级部门的举债额度，报省政府批准后下达，除此之外各级政府不得以其他任何方式举债。二是纳入预算管理。各级政府要将一般债务收支纳入公共预算管理，将专项债务收支纳入政府性基金预算管理，强化监管，并实行债务公开。三是强化监督机制。建立债务风险预警机制和常态化债务审计机制，将政府性债务管理纳入省委、省政府年度目标责任考核范围，强化责任追究，逐步形成“借、用、还”相统一的政府性债务管理机制。

二是积极做好政府债券自主发行工作。2015年起，按照中央有关政策要求，我厅成立了政

府债券发行领导小组，开展信用评级、组建承销团、制定债券发行计划等工作，与债权人、债务人、各级财政部门进行了三方数据核对，制定了债券发行兑付办法及招标发行规则等一系列工作，顺利完成了全年各批次政府债券发行。同时对债券资金使用、拨付、会计核算等后续工作提出明确要求。

## **（二）陕西省未来棚户区改造工作整体规划情况**

### **1. 科学制定棚户区改造“新三年”计划。**

按照住房和城乡建设部等七部门《关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》要求，认真组织市县开展陕西省棚户区调查，按照量力而行、尽力而为原则，优先安排连片规模较大、安全隐患严重、居民改造意愿迫切项目和重点安排国有工矿棚户区改造项目，科学制定“新三年”计划（2018年—2020年）64.58万套。

### **2. 督促各市区加快完善相关手续，逐一分析解决存在的问题，确保按期完成任务。**

因城施策，对库存较大的市县，加快推进棚改货币化安置，督促各市将货币化安置任务分解到具体项目，对货币化安置比例较高的项目，将在国家开发银行贷款支持方面重点给予倾斜。

### **3. 继续加快棚改配套基础设施建设。**

认真研究新形势下棚户区改造工作中的困难和问题，完善陕西省棚户区改造的相关政策，真正做到棚改配套设施与安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用，提高棚户区改造项目的建设水平。

### **4. 合理界定和把握好棚户区改造的范围和标准。**

指导各地市按照国发〔2013〕25号、国办发〔2014〕36号和建办保函〔2017〕551号等文件要求，坚持“尽力而为、量力而行”原则，制定完善市、县棚户区标准和改造范围。严禁将旧城改造、房地产开发、城市基础设施建设等项目打包纳入棚改；严禁将因道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入棚改；严禁将农村危房改造项目纳入棚改；严禁将房龄不长、结构比较安全的居民楼纳入棚改；严禁将棚改政策覆盖到非国家重点镇；严禁将对小区配套设施进行维修养护、美化亮化，对居民房屋进行外立面整治、节能改造等的项目纳入棚改；严禁将补偿面积过大、改造成本过高的城郊村、城边村纳入棚改。

### **5. 完善棚户区改造货币化安置政策。**

各地市按照建办保函〔2017〕551号文件要求，及时调整完善棚户区改造货币化安置政策，对商品住房消化周期在15个月以下的市县，主要采取新建棚户区改造安置房的方式；商品住房库存量大、市场房源充足的市县，要合理确定棚户区改造货币化安置比例，因地制宜实施棚户区改造货币化安置。

### **6. 积极争取棚户区改造专项债券资金。**

按照棚户区改造专项债券发行要求，建立健全棚户区改造项目库，优先选择未来收益有保障、对支持地方经济发展重要、项目收益和融资能自求平衡的棚户区改造项目发行棚改专项债，

发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用。

陕西省住房与城乡建设厅指导各地市按照“新三年”计划（2018-2020年）和本级财政承受能力，坚持“成熟一个、申报一个、改造一个”的原则确定2019年棚户区改造任务，重点安排老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区改造项目。

### （三）项目情况

#### 1.项目/工程基本情况

陕西省本次拟发行2019年第一批棚户区改造专项债券项目共32个，项目概算总投资399.49亿元，2019年第一批拟发行项目专项债券资金110.22亿元，各项目本次拟发行棚户区改造专项债券资金情况见下表：

表 1-4 专项债券拟发行项目情况表

序号	地区	项目单位	项目内容	项目总投资	(单位：万元)
					2019年拟发行金额
		合计		3,994,883.55	1,102,200.00
1	西安	西安国际港务区管理委员会	西安市国际港务区杏园、新寺棚户区改造专项债券项目	378,835.00	103,000.00
2	西安	西安曲江浹渭湖水系生态文化旅游区管理办公室	西安市鄠邑区陂头村棚户区改造专项债券项目（A区）	98,743.76	50,000.00
3	西安	西安曲江新区管理委员会	西安市曲江新区小雁塔周边棚户区改造专项债券项目	366,955.05	80,000.00
4	西安	西安大兴新区综合改造管理委员会	西安市大兴新区农兴路棚户区改造专项债券项目	218,874.00	9,500.00
5	铜川	宜君县宜阳街道办事处	铜川市宜君县教场片区棚户区改造专项债券项目	21,000.00	16,800.00
6	铜川	铜川市新区管理委员会	铜川市新区丁沟、儒柳村片区棚户区改造专项债券项目	60,267.00	24,000.00
7	宝鸡	凤县住房和城乡建设局	宝鸡市凤县丰禾山周边城中村棚户区改造专项债券项目	24,000.00	19,200.00
8	宝鸡	眉县住房和城乡建设局	宝鸡市眉县棚户区改造专项债券项目	59,982.00	30,000.00
9	宝鸡	宝鸡市住房和城乡建设局	宝鸡市金台区敦仁堡棚户区改造专项债券项目	72,118.00	20,000.00
10	咸阳	陕西省大西安（咸阳）文化体育功能区开发建设管理委员会	咸阳市北塬新城银西高铁棚户区改造专项债券项目	162,204.47	72,000.00
11	咸阳	咸阳市秦都区住房和城乡建设局	咸阳市秦都区姜渭赵棚户区改造专项债券项目	256,000.00	100,000.00
12	渭南	华阴市住房和城乡建设局	渭南市华阴市中心城区棚户区改造（三期）专项债券项目	50,032.00	36,000.00
13	渭南	蒲城县棚户区改造领导小组办公室	渭南市蒲城县城关片区棚户区改造专项债券项目	76,110.00	24,000.00
14	汉中	城固县保障性住房管理中心	汉中市城固县八栋楼棚户区改造（二期）专项债券项目	50,101.95	20,000.00
15	汉中	南郑县人民政府国有土地房屋征收办公室	汉中市南郑区青年路片区棚户区改造专项债券项目	93,040.00	35,000.00

序号	地区	项目单位	项目内容	项目总投资	2019年拟发行金额
16	汉中	勉县人民政府国有土地房屋征收办公室	汉中市勉县箭道路片区二期、西关街东片区城市棚户区改造专项债券项目	45,012.00	17,000.00
17	汉中	西乡县住房和城乡建设管理局	汉中市西乡县鹿龄牛头山、谭家湾棚户区改造专项债券项目	25,250.00	12,000.00
18	汉中	汉中市汉台区住房和城乡建设管理局	汉中市兴元新区北关片区棚户区改造专项债券项目	1,134,861.00	50,000.00
19	安康	安康市恒口示范区(试验区)规划建设与环境保护局	安康市恒口示范区棚户区改造专项债券项目	25,000.00	10,000.00
20	安康	安康高新技术产业开发区管理委员会	安康市高新区冉家河片区棚户区改造专项债券项目	74,751.49	30,000.00
21	安康	汉阴县住房和城乡建设局	安康市汉阴县城关镇太平片区(一期)棚户区改造专项债券项目	33,000.00	12,000.00
22	安康	安康高新技术产业开发区管理委员会	安康市高新区老机场片区棚户区改造专项债券项目(二期)	25,259.16	10,000.00
23	安康	安康高新技术产业开发区管理委员会	安康市高新区临空经济区棚户区改造(一期)专项债券项目	24,140.14	10,000.00
24	商洛	山阳县棚户区改造办公室	商洛市山阳县漫川关镇棚户区改造专项债券项目	11,778.00	10,000.00
25	商洛	商丹园区规划建设管理局	商洛市高新区商丹园区任塬社区棚户区改造专项债券项目	27,831.80	15,000.00
26	商洛	洛南县住房和城乡建设局	商洛市洛南县洛源棚户区改造专项债券项目	22,025.00	17,600.00
27	延安	延安市宝塔区棚户区改造办公室	延安市宝塔区城区周边棚户区改造专项债券项目	98,400.00	39,500.00
28	延安	黄龙县住房和城乡建设规划局	延安市黄龙县安善、吉家河城中村棚户区改造专项债券项目	16,518.00	9,000.00
29	延安	子长县房产管理局	延安市子长县向阳巷棚户区改造专项债券项目	16,450.00	13,000.00
30	延安	安塞区住房和城乡建设局	延安市安塞区城中村棚户区改造专项债券项目一期、二期	90,000.00	36,000.00
31	延安	吴起县保障性住房管理中心	延安市吴起县长征街山体棚户区改造专项债券项目	27,000.00	21,600.00
32	榆林	榆林市城区房屋征收与补偿办公室	榆林市文化北路两侧棚户区改造专项债券项目	309,343.73	150,000.00

## 2.经济社会效益分析

本次拟发行实施棚户区改造项目将对陕西省各市县发展带来显著经济社会效益:

(1) 改善城市面貌,提升城市形象。近年来,各级政府高度重视城市发展,在城市发展中投入大量资金,全面推进城市扩容提质,城区规模不断扩大,城市品位大幅提升。在城市建设过程中,棚户区改造对促进城市发展的作用十分明显。随着棚户区改造工程的推进,各市县配套市政设施和公共服务设施将进一步完善,棚改项目的落地将大大改善人居环境,提升人居水平,对于促进陕西省各城市的发展具有十分积极的意义。

(2) 拉动投资消费，增添城市活力。实施棚户区改造，有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，房地产发展可带动机械加工、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，伴随着项目的实施，对启动内需激活房地产市场、拉动经济增长具有一定的积极意义。

(3) 改善生活环境，提升城市品位。通过棚户区改造，居民生活环境可以得到极大改善，生活质量得到明显提升。道路更加规整，供电、供气、给排水更有保障，餐饮服务网点布局更加科学，绿地率明显提高，运动场地进一步增大，锻炼器材更加多样，城市品位和人居环境可以得到极大提升。

(4) 提供就业岗位，缓解就业压力。棚户区改造项目的实施涉及到棚户区拆迁和基础设施建设等工作，建设期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上可以解决部分城市就业问题，缓解就业压力，带来明显的社会效益。

(5) 满足城市发展规划，提升城市发展竞争力。棚户区改造项目的实施过程中，对腾出的土地结合《城市总体规划》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，提高单位面积产出效益，优化交通运输条件；利于城市整体发展，优化城市卫生环境，提高城市发展竞争力。

(6) 满足土地收储需要，为跨越式发展奠定坚实的基础。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。随着城市化进程的加快，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。棚户区改造项目将增加各市县土地储备量，为各市县实现跨越式发展奠定坚实的物质基础。

(7) 提高居民个人收入，改善生活质量。棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。由于环境的改善、住房条件的改善、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到优化，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

### 3.项目立项、批复情况

2019年陕西省棚户区改造专项债项目（第一批）均已取得相关批复文件，各项目基本情况及立项批复文件情况如下：

表 1-5 项目基本情况及立项批复文件简表

序号	地区	项目名称	项目基本情况	立项批复文件
1	西安	西安市国际港务区杏园、新寺棚户区改造专项债券项目	项目共涉及被拆迁户 620 户 2670 人，占地面积约为 351.46 亩，拆迁房屋总建筑面积约 197600 平方米，共购买用于安置房源总建筑面积 275241 m <sup>2</sup> ，其中：购买存量住宅房源总建筑面积 173190 m <sup>2</sup> ，购买商业（办公）房源建筑面积 600 m <sup>2</sup> ，商业房源建筑面积	陕建函[2015]74 号、西港经发[2018]112 号、西港经发[2018]113 号

序号	地区	项目名称	项目基本情况	立项批复文件
			52920 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 48531 m <sup>2</sup> 。	
2	西安	西安市鄠邑区陂头村棚户区改造专项债券项目(A区)	项目拟征收区域位于西安市鄠邑区玉蝉镇陂头村南北四号路以东区域，该村户均宅基地面积 361.78 平方米，宅基地面积 163,164.39 平方米，本次拆迁涉及签订拆迁征收补偿协议套数 1518 套 451 户 1637 人，房屋拆迁总面积 132,339 平方米（其中一层面积 80,740 平方米、二层面积 50,528 平方米、三层面积 1,071 平方米），腾空土地 244.75 亩。	陕建发[2016]144 号、陕建发[2017]488 号、鄂发改审发[2017]144 号、鄂建函[2018]239 号、鄂国土函[2018]59 号
3	西安	西安市曲江新区小雁塔周边棚户区改造专项债券项目	项目拆迁范围为东起长安北路，西至朱雀大街，南起体育场北路，北至友谊西路，总占地约 206.00 亩。区域内拆迁建筑面积约 238167 m <sup>2</sup> ，主要为 30 年以上单元楼和低层住宅，共涉及居民约 1667 户，其中：单元楼 1212 户，低层住宅 455 户。本项目拆迁补偿全部采取货币补偿的形式进行，项目改造完成后，可腾空出让商业用地约 196.00 亩。	西曲江发[2018]470 号、陕建发[2016]144 号、《关于小雁塔周边棚户区改造项目环评初审的意见》
4	西安	西安市大兴新区农兴路棚户区改造专项债券项目	项目拆迁范围为东起未央路（北关正街），西至振华北路红星村，南起红庙坡路道路拓宽改造红线，北至农兴路，总占地约 248.80 亩。区域内拆迁建筑面积约 35.47 万 m <sup>2</sup> ，共涉及居民约 3562 户，约 11398 人。项目拆迁补偿采用产权调换的为 199400.70 平方米，货币化安置的为 155299.3 平方米，项目改造完成后，除安置的 67.35 亩以及 50.76 亩城市道路及绿地，可腾空出让用地约 130.69 亩。	市城改发[2012]115 号；西大兴发[2019]5 号；西规大兴选字第[2011]05 号
5	铜川	铜川市宜君县教场片区棚户区改造专项债券项目	项目拆迁区域位于宜君县教场片区，位于宜君县宜阳街道办事处。改造范围东至东沟，西至二马路，南至二马路加油站，北至杨湾林场。拆迁占地面积 260 亩，土地性质为国有土地。拆迁范围内拆迁总建筑面积 38000 平方米，均为住宅。共涉及被拆迁户 420 套 1100 人。	陕建发[2018]82 号、君政发[2017]19 号、宜发改发[2018]330 号、宜街办字[2018]110 号
6	铜川	铜川市新区丁沟、儒柳村片区棚户区改造专项债券项目	项目拟拆迁区域位于铜川市新区丁沟儒柳村，东临新耀公园，南邻市政规划用地，西邻领地未来城等高档住宅小区，北邻公交车站。拆迁建筑面积 151000 m <sup>2</sup> ，拆迁占地面积 400 亩，经棚户区改造后，腾出 400 亩土地回交政府。本次项目搬迁丁沟、儒柳村居民 550 户，安置人数 1800 人，拆迁房屋面积 151000 平方米，征收拆迁后可腾出土地 400 亩。本项目安置方式全部选择实物安置（本地就近安置），安置区总套数 1065 套，安置总建筑面积 143080 平方米，其中地上总建筑面积 117520 平方米，地下总建筑面积 25560 平方米。	铜发改投资[2014]507 号、陕建发[2015]64 号、铜发改投资[2015]184 号、铜发改投资[2015]156 号、铜发改投资[2018]146 号
7	宝鸡	宝鸡市凤县丰禾山周边城中村棚户区改造专项债券项目	项目共涉及拆迁户 400 户，拆迁建筑面积 52,000 平方米，拆除村子占地面积 363,575 平方米。本项目采用纯货币化安置的方式。拆迁范围以丰禾山为中心，西至小峪河，南至嘉陵江，东为新庄农田道路，北至丰禾山。	凤发改发[2018]81 号、陕建发[2018]82 号、凤拆发[2018]01 号、拆许字[2018]02 号
8	宝鸡	宝鸡市眉县棚户区改造专项债券项目	项目由 5 个片区组成，拆迁区域位于眉县县城，共涉及被拆迁户 1000 户 4200 人，拆迁总面积 16.7 万平方米，全部为住宅拆迁，拆迁占地面积 322 亩。本项目安置方式采取实物安置和货币安置相结合的方式，其中实物安置方案为就地安置。	陕建发[2018]82 号、眉发改发[2018]11 号、眉国土资审字[2018]2 号、眉环函[2018]42 号、眉发改发[2018]273 号、《关于审核眉县 2018 年县城区棚户区改造项目规划意见复函》
9	宝鸡	宝鸡市金台区敦仁堡棚	项目拆迁范围为东起宝鸡市金台区沿河街与新华路、西至沿河巷、南临人民路、北至瓦厂街，项目	陕建发[2013]257 号；宝市发改投发[2009]53 号；



序号	地区	项目名称	项目基本情况	立项批复文件
		棚户区改造专项债券项目	区位总占地面积 336.25 亩,其中改造区占地 311.25 亩、保留区占地面积 25.00 亩。区域内拆迁面积 23.00 万平方米,拆出土地面积 285.63 亩,涉及拆迁户 2370 户。拆迁完成后规划总建筑面积 30.35 万平方米,占地 161.18 亩,其中涉及住宅 2621 套,建筑面积共计 25.80 万平方米,公共建筑、配套及商业等面积 4.60 万平方米;住宅中用于安置部分 2285 套,总建筑面积 21.19 万平方米。项目拆迁补偿全部采取安置住房补偿形式进行,项目改造完成后,可腾空出让住宅用地 124.45 亩。	宝市建规规地字[2011]22 号;宝市环函[2008]179 号;宝市发改投资发[2014]402 号;宝市国土资源审字[2015]5 号;陕政土批[2018]413 号
10	咸阳	咸阳市北塬新城银西高铁棚户区改造专项债券项目	西至西咸北环线,东至福银高速,北至马庄镇北,南至五陵塬以北(五陵塬旅游路—咸平路—双韩路),涵盖秦都区、渭城区、兴平市、礼泉县的部分区域,涉及 6 个镇(办)56 个村,规划控制面积 130 平方公里。	陕建发[2018]147 号、咸政建规发[2017]57 号、咸环文体批复[2017]8 号、咸文体区经发[2018]85 号、咸国土资预审字[2014]140 号
11	咸阳	咸阳市秦都区姜渭赵棚户区改造专项债券项目	项目拟拆迁区域位于咸阳市秦都区马泉街道办事处辖区,具体四至位置为珠泉路两侧,文兴路以南,查田村村西界以西,马泉村东界以东,共涉及姜家村、渭店村、赵家村等 3 个行政村,拆迁占地面积 1123 亩(不含农用地)。拆迁范围内共涉及被拆迁户 4083 户 4900 人,拆迁房屋总建筑面积 633300 平方米,其中:住宅拆迁面积 612300 平方米;拆迁非住宅建筑 21000 平方米。	咸发改[2017]537 号、咸政建规发[2017]142 号、咸国土资预审字[2018]13 号、陕建发[2018]147 号、咸环函[2018]360 号、咸发改投资[2018]512 号
12	渭南	渭南市华阴市中心城区棚户区改造(三期)专项债券项目	项目改造范围为华阴市中心城区范围内(太华办西关村、长城村南寨、华山镇三合村)。本次棚户区改造涉及征收太华办西关村片区、长城村南寨片区、华山镇三合村片区的地上建筑物拆迁补偿,共 990 户 2,906 人,拆迁面积 179,717.00 m <sup>2</sup> 。项目征收拆迁后可腾空土地 400.00 亩。	陕建发[2017]64 号、阴政经发[2017]19 号、阴政经发[2017]103 号、阴规选字 2017-31 号、阴规地字 2017-21 号
13	渭南	渭南市蒲城县城关片区棚户区改造专项债券项目	该项目为在建项目,包含解放路二期、东风街二期及站前广场 3 个片区,共涉及 660 户,其中住宅 528 户,商业用房 132 户,本项目总拆迁建筑面积 214,575.00 m <sup>2</sup> ,其中民用住宅拆迁建筑 147,840.00 m <sup>2</sup> ,商业用房拆迁建筑 66,735.00 m <sup>2</sup> 。拆迁完成后,可腾空出让土地面积 489.00 亩。	陕建发[2016]355 号;蒲国土资预审字[2016]85 号;蒲经发[2017]851 号
14	汉中	汉中市城固县八栋楼棚户区改造(二期)专项债券项目	项目拟拆迁区域位于陕西省汉中市城固县新街以东、文化路以南、东环一路以西、南四路以北,共涉及拆迁户 577 户 658 套,总拆迁面积 45.5 亩,其中集体土地 36.86 亩,占总拆迁面积的 81%,国有土地 8.64 亩,占总拆迁面积的 19%。	城政字[2016]64 号、城发改发[2017]314 号、陕建发[2018]25 号、陕建发[2018]116 号、城发改发[2018]54 号、《城固县国土资源局关于汉中市城固县八栋楼棚户区改造(二期)专项债券项目用地情况的说明》
15	汉中	汉中市南郑区青年路片区棚户区改造专项债券项目	项目实施改造区域位于南郑区城区青年路片区,具体四至为:在建 G244 国道城区段以东,周家坪路南段以西,协税路以南,南郑大道以北。拟拆迁改造地块总占地约 750 亩,全部为集体土地。拆迁改造范围内共涉及被拆迁人 1163 户 3492 人,房屋总建筑面积 205316 m <sup>2</sup> 。	陕建发[2018]379 号、南住建规字[2018]28 号、南国土资发[2018]154 号、南发改投资[2018]109 号
16	汉中	汉中市勉县箭道路片区二期、西关街东片区城市棚户区改	项目包括列入棚改计划的箭道路片区二期城市棚户区改造项目和西关街东片区城市棚户区改造项目。箭道路片区二期城市棚户区改造项目征收改造范围内涉及被征收户 773 户 2,710 人,征收房屋 773 套,拆迁建筑面积 91,725.80 平方米,可腾空土地 65.82	陕建发[2017]64 号、勉政函[2016]48 号、勉政发[2016]26 号、勉政发[2016]24 号、勉政发[2018]36 号、勉发改发

序号	地区	项目名称	项目基本情况	立项批复文件
		造专项债券项目	亩。在腾空的土地上进行房屋建筑，用于房屋安置置换和配套商业，建筑面积 73,718.40 平方米。西关街东片区城市棚户区改造项目征收改造范围内涉及被征收户 275 户 957 人，征收房屋 275 套，拆迁建筑面积 5,769.24 平方米，可腾空土地 16 亩。在腾空的土地上进行房屋建筑，用于房屋安置置换和配套商业，建筑面积 27,276.60 平方米。	[2018]408 号文件、勉发改发[2018]409 号
17	汉中	汉中市西乡县鹿龄牛头山、谭家湾棚户区改造专项债券项目	项目拆迁改造地块位于西乡县城西北侧的城北办事处莲花社区，具体四至范围为：东起游客接待中心，西至鹿龄二组村民便道，南起新 316 国道，北至阳安铁路复线控制线，总占地面积约为 166 亩，全部为集体土地。拆迁改造范围内共涉及被拆迁人 227 户 908 人，房屋总建筑面积 42699 m <sup>2</sup> ，其中住宅用房 41449 m <sup>2</sup> ，营业用房 1250 m <sup>2</sup> 。	陕建发[2014]196 号；西政办发[2017]132 号；西发改投资[2019]31 号；西建发[2019]18 号；西国土资函[2019]5 号
18	汉中	汉中市兴元新区北关片区棚户区改造专项债券项目	项目位于汉中市城区以北的兴元新区内，改造范围呈不规则形状，北起规划的丝绸之路和翠屏路，南至阳安铁路，西起天汉大道和规划的倪骆路，东至规划的天台路和惠府路。项目建设内容包含项目范围内拆迁户 3690 户的拆迁、安置房购买、国有土地使用权收回、市政基础设施建设和公共配套基础设施项目建设等内容。项目征收改造范围内共涉及被拆迁户 3690 户，被拆迁人 10205 人，被拆迁房屋总建筑面积 963550 m <sup>2</sup> ，农村宅基地占地 2254 亩。同时，还涉及到被拆迁企事业单位 47 家，涉及征收国有土地 1955.4 亩，征收房屋 359415 m <sup>2</sup> 。	陕建发[2016]248；汉发改投资[2017]345 号；汉市规兴选字[2016]8 号；汉政函[2018]16 号；陕建函[2018]147 号
19	安康	安康市恒口示范区棚户区改造专项债券项目	项目棚户区改造拆迁区域位于安康市恒口示范区大同镇高楼村，具体征收范围四至为：南临 316 国道，北接月河，东起恒口示范区污水处理厂，西至高楼村村道。	陕建发[2018]147 号、安恒经发[2018]39 号、安恒环字[2018]4 号、安恒国土资字[2017]107 号、安恒规意字[2017]8 号、安恒地字第[2017]09 号、安恒地建字第[2017]13 号、
20	安康	安康市高新区冉家河片区棚户区改造专项债券项目	项目拟拆迁区域位于安康高新区，拆迁四至范围为高新九路以东，创新二路以南，高新七路以西，创新路以北，共涉及拆迁党营、冯台、二档三个村组，拆迁占地面积 770.5 亩。新建安置房为异地集中安置，安置区位于高新七路与 316 国道交界处的付家河社区内，四至范围为 316 国道以北，付家河以西，阳安铁路以南，总占地 90.5 亩。	陕建发[2018]14 号、安高新经科发[2017]189 号、安高新环函[2017]58 号、安高新国土资发[2017]15 号、规意字[2017]23 号、安高新[2017]地字第 13 号、安高新[2017]建字第 15 号、安高新[2017]建字第 18 号
21	安康	安康市汉阴县城关镇太平片区（一期）棚户区改造专项债券项目	项目位于城关镇太平片区，四至情况为东至泰和路，南至 316 国道，西至墩溪河，北至河滨公园。拆迁范围内涉及棚户区改造私人住户 210 户，涉及人口 672 人，总拆迁面积 52800 平方米。项目拆迁后腾空土地面积 85.09 亩。	汉发改字[2018]258 号、汉发改字[2018]269 号、陕建发[2018]147 号、汉国土资预审函[2018]24 号、汉住建选字第（2018）23 号、汉住建规地许字[2018]24 号、汉住建规地许字[2018]25 号
22	安康	安康市高新区老机场片区棚户区改造专项债券项目（二期）	项目拆迁范围为冉家河以东，付家河以西，月河以北。拆迁范围内共涉及被拆迁人数 1600 人，拆迁房屋 500 套，涉及周家营村、四树村、四岭村三个村组，为异地集中安置。项目拆迁房屋 500 套，拆迁总建筑面积 57,623.20 平方米；拆迁范围占地面积 366.70 亩，腾空土地 366.70 亩，其中城市市政和公共用地约 50 亩，安置房占地约 39 亩，可出让土	安高新经科发[2018]82 号、安高新经科发[2018]43 号、安高新环发[2018]29 号、规意字[2018]19 号、安高新[2018]地字第 18 号、安高新[2018]地字第 19 号、安



序号	地区	项目名称	项目基本情况	立项批复文件
			地 277.70 亩。项目新建安置房 500 套，总建筑面积 58,200 平方米。	高新国土资发[2018]11 号、安高新国土资发[2018]11 号、安高新管发[2018]34 号、安高新管发[2018]38 号、陕建发[2019]1059 号
23	安康	安康市高新区临空经济区棚户区改造（一期）专项债券项目	项目拆迁范围为临空经济区棚户区，具体范围为冉家河以东，付家河以西，月河以北，拆迁范围占地面积 510 亩，腾空土地面积 510 亩，其中 50 亩用于绿地、道路、市政设施等公益性用地，426 亩土地可用于出让。项目拆迁范围内共涉及被拆迁 1600 人，拆迁 500 套，涉及周家营村、四树村、四岭村三个村组村民。新建安置房为异地集中安置，安置区位于安康高新区冉家河东侧，316 国道南侧，占地 34 亩。该项目改造拆迁房屋 500 套，拆迁总建筑面积 57013.35 平方米，腾空土地面积 510 亩，腾空后可出让面积 426 亩。该项目新建安置房 500 套，总建筑面积 57050 平方米。	安高新经科发[2018]42 号；安高新经科发[2018]83 号；安高新环函[2018]30 号；安高新国土资发[2018]12 号；规意字[2018]20 号；安高新地字[2018]第 19 号；安高新建字[2018]第 20 号；安高新管发[2018]35；安高新建字[2018]第 20 号、陕建发[2019]1059 号
24	商洛	商洛市山阳县漫川关镇棚户区改造专项债券项目	项目东至香格里拉小广场，南至动物检疫站，西至临河街东侧墙皮，北至双戏楼南广场石桩。本项目拆迁范围内涉及被拆迁户套数 249 套（户），1206 人，项目拆迁总面积 35800 m <sup>2</sup> ，拆迁总占地面积 26258.97 m <sup>2</sup> （39.38 亩）。	山政发改发[2015]92 号文件、山政建发[2015]53 号、山政国土函[2015]81 号、山环批复[2015]94 号
25	商洛	商洛市高新区商丹园区任塬社区棚户区改造专项债券项目	项目征迁范围区域位于商洛高新区（商丹园区）任塬社区，东至东城四路，西至任塬村通村路，南至丹南路，北至商鞅大道。	陕建发[2018]147 号、商高新（商丹）管发[2018]11 号、商高科经发[2018]20 号、商国土资丹发[2018]12 号、商高新（商丹）管发[2018]13 号、商高新（商丹）管发[2018]14 号、商丹规建发[2018]31 号、商高新（商丹）管发[2018]4 号
26	商洛	商洛市洛南县洛源棚户区改造专项债券项目	项目东起洛灵路水沟口、西至老庄姜沟口、南至南坡根、北至木场河桥。本项目拟拆迁范围共计涉及村民住房 565 套（户），拆迁占地面积 420 亩，可出让土地 390 亩。	洛发改发[2018]354 号、洛发改发[2018]431 号、洛建发[2018]462 号、洛建发[2018]465 号、洛国土资函[2018]170 号、洛环函[2018]165 号、洛政办发[2016]10 号、洛政办发[2016]107 号、陕建发[2016]121 号
27	延安	延安市宝塔区城区周边棚户区改造专项债券项目	项目征收范围涉及四个地块，地块一：位于宝塔区万花乡，东至前锁崖村界，西至肖渠村界，北至山体，南至公路；地块二，位于宝塔区李渠镇庙沟，东西至山体，南至庙沟村界，北至河道；地块三：位于蟠龙镇，东至史家洼村界，西至龙湾村界，南至榆树坪村界，北至山体；地块四：位于宝塔办七里铺，东至山体道路，西至进校背墙，南至供销社巷道，北至物资局巷道。	延区经投[2017]120 号、延区经投[2018]6 号、陕建发[2018]25 号
28	延安	延安市黄龙县安善、吉家河城中村棚户区改造专项债券项目	项目范围：东至招待所旧楼、西至水磨湾加油站、南至南心巷、北至县医院后。拆迁范围为政法路西段（后街）、西河桥南区域、工商所家属院、康乐巷、林业局家属院、和平巷、老市场、县医院后、南心巷、南心巷畜牧局家属院、水磨湾、小南沟、招待所旧楼等。拆迁总占地 92.07 亩。	黄政经发[2018]139 号、黄政经发[2018]145 号、陕建发[2018]25 号、黄国土资耕发[2018]20 号、《建设项目环境影响登记表》批复备案号

序号	地区	项目名称	项目基本情况	立项批复文件
				201861063100000011、建设项目选址意见书选字第61063120180005、建设用地规划许可证批复地字第61063120180005、黄政发[2018]15号、黄政发[2017]53号
29	延安	延安市子长县向阳巷棚户区改造专项债券项目	本项目拆迁范围为东至康坪路，西至玉皇庙，南至龙虎山风景区上山道路，北至西门坪与向阳巷交界处，拆迁占地面积76740.03㎡。	子政经发[2016]269号、子政函[2016]138号、陕建发[2018]25号、陕建发[2018]90号、子国土资函[2016]105号、子环备字[2016]007号、选字第2016-02-16、子政发[2016]13号、子政函[2016]26号
30	延安	延安市安塞区城中村棚户区改造专项债券项目一期、二期	一期项目包括两个改造片区，分别是白坪片区和旧车站。①白坪片区征收范围为：东至山体、西至公路、北至漩水湾、南至小草沟门。具体范围以测量成果表和勘测定界技术报告为准。②旧车站征收范围为：东至水电局巷、西至区人民医院巷、北至靠山体小路、南至马路为界。二期项目包括两个片区，分别是环城路旧市场和工商局家属楼。①环城路旧市场征收范围为：东至二道街四川饭店一线建筑、西至环城路、南至农行家属院、北至龙安府大厦。②工商局家属楼征收范围为：工商局家属楼及其附属建筑物。一期项目拆迁范围内共涉及拆迁户200户，动迁人口461人；征收房屋657间（孔），拆迁房屋总建筑面积19,695.7平方米、院落面积20,910平方米（以上数据为初步摸底调查户面积）；拆迁占地面积约为190亩。	塞经发投[2017]7号、陕建发[2018]57号、陕建发[2018]40号
31	延安	延安市吴起县长征街山体棚户区改造专项债券项目	项目实施范围为：政府沟以北，乱石头川以南，头道川以东，乱石头川以西；征收对象为征收范围内所有建筑物构筑物及其他地面附着物。	吴经发项[2018]303号、陕建发[2018]40号
32	榆林	榆林市文化北路两侧棚户区改造专项债券项目	项目的实施范围为：A1-A2地块，改造棚户区套数3400套，涉及拆迁户2003户，总占地面积554.904亩，其中集体土地382.89亩，占总面积的69%；国有土地面积172.02亩，占总面积的31%。拆迁建筑面积436654平方米，其中正房建筑面积338261平方米，小房建筑面积72374平方米，商业用房建筑面积26019平方米。	榆政发改审发[2018]177号、陕建发[2018]147号

#### 4.项目绩效分析

2019年陕西省棚户区改造专项债券项目（第一批）项目通过实施，将有效改善各地市棚户区落后面貌，盘活各地土地资源，带动地方经济发展。同时也可以增加社会就业，带动消费、投资增长，发挥更大社会效益和环境效益

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

## （一）项目投资概算

### 1.编制依据及原则

#### （1）法律、法规及相关政策依据

《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；

《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；

《国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知》（国土资发〔2001〕174号）；

国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2018〕51号）；

国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3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）；

国土资源部《关于推进土地节约集约利用评价的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）；

《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61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）；

#### （2）地方颁布的法规及相关文件

陕西省人民政府《关于推进节约集约用地的实施意见》（陕政发〔2008〕17号）；

陕西省国土资源厅《关于印发〈陕西省节约集约用地实施细则（试用）〉的通知》（陕国土资发〔2014〕56号）；

陕西省国土资源厅《关于确定陕西省城市建设用地节约集约利用评价参评城市与技术指导单位的函》（陕国土资用函〔2014〕14号）；

陕西省国土资源厅《关于部署开展城市建设用地节约集约利用评价的通知》（陕国土资用发〔2014〕59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）；

#### （3）相关技术标准

《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

《土地使用标准汇编》（国土资源部土地利用司、国土资源部土地利用中心编）；

《城市建设用地节约集约利用评价操作手册》（2015年8月）；  
《城市建设用地节约集约利用评价数据库标准》（2015年8月）；  
《2016年度城市区域建设用地节约集约利用状况更新评价技术方案》（2016年7月）；  
《陕西省建设用地定额标准》；

## **2. 项目概算总额和项目分年支出安排表**

2019年陕西省棚户区改造专项债券项目（第一批）动态投资总概算为3,994,883.55万元，其中预计建设期利息148,859.80万元，项目静态投资额3,846,023.75万元，各项目投资额分年度投资计划如下：

表 2-1 项目投资额和分年度投资计划表

(单位: 万元)

序号	地区	项目名称	静态投资额	2018年及以前支出	2019年支出	2020年支出	2021年支出	2022年支出	2023年支出	2024年支出
		合计	3,846,023.75	700,133.53	1,556,774.27	949,868.36	411,683.34	88,225.25	88,225.25	51,113.75
1	西安	西安市国际港务区杏园、新寺棚户区改造专项债券项目	365,110.00		125,401.00	119,853.00	119,856.00			
2	西安	西安市鄠邑区陂头村棚户区改造专项债券项目(A区)	93,118.76		53,919.44	27,649.32	11,550.00			
3	西安	西安市曲江新区小雁塔周边棚户区改造专项债券项目	341,978.32	52,021.55	233,140.10	38,156.59	18,660.08			
4	西安	西安市大兴新区农兴路棚户区改造专项债券项目	214,269.00	442.00	30,903.00	111,130.00	71,794.00			
5	铜川	铜川市宜君县教场片区棚户区改造专项债券项目	20,009.29	630.00	19,379.29					
6	铜川	铜川市新区丁沟、儒柳村片区棚户区改造专项债券项目	59,151.00		34,023.00	25,128.00				
7	宝鸡	宝鸡市凤县丰禾山周边城中村棚户区改造专项债券项目	24,000.00		20,400.00	3,600.00				
8	宝鸡	宝鸡市眉县棚户区改造专项债券项目	59,982.00	6,259.50	31,459.07	16,079.14	6,184.29			
9	宝鸡	宝鸡市金台区敦仁堡棚户区改造专项债券项目	65,763.55	44,120.00	21,643.55					
10	咸阳	咸阳市北塬新城银西高铁棚户区改造专项债券项目	153,120.50		72,104.51	66,902.28	14,113.71			
11	咸阳	咸阳市秦都区姜渭赵棚户	234,895.00		104,799.95	69,901.40	60,193.65			

序号	地区	项目名称	静态投资额	2018年及以前支出	2019年支出	2020年支出	2021年支出	2022年支出	2023年支出	2024年支出
		区改造专项债券项目								
12	渭南	渭南市华阴市中心城区棚户区改造（三期）专项债券项目	50,032.00		37,023.68	13,008.32				
13	渭南	渭南市蒲城县城关片区棚户区改造专项债券项目	73,711.93	3,880.00	29,484.77	40,347.16				
14	汉中	汉中市城固县八栋楼棚户区改造（二期）专项债券项目	47,401.95		20,161.65	20,161.63	7,078.67			
15	汉中	汉中市南郑区青年路片区棚户区改造专项债券项目	85,795.00	4,990.00	39,055.00	28,740.00	13,010.00			
16	汉中	汉中市勉县箭道路片区二期、西关街东片区城市棚户区改造专项债券项目	42,807.00	942.00	25,927.85	15,937.15				
17	汉中	汉中市西乡县鹿龄牛头山、谭家湾棚户区改造专项债券项目	24,310.00	2,961.00	13,241.00	8,108.00				
18	汉中	汉中市兴元新区北关片区棚户区改造专项债券项目	1,134,861.00	535,767.50	216,043.50	77,260.50	78,225.25	88,225.25	88,225.25	51,113.75
19	安康	安康市恒口示范区棚户区改造专项债券项目	23,650.00	2,120.53	10,774.84	10,754.63				
20	安康	安康市高新区冉家河片区棚户区改造专项债券项目	70,814.01	13,012.53	30,421.83	27,379.65				
21	安康	安康市汉阴县城关镇太平片区（一期）棚户区改造专项债券项目	31,343.00	4,101.00	15,672.00	11,570.00				
22	安康	安康市高新区老机场片区棚户区改造专项债券项目（二期）	23,459.16	4,007.79	11,045.54	8,405.83				
23	安康	安康市高新区临空经济区棚户区改造（一期）专项债券项目	22,520.14	4,128.23	10,817.38	7,574.53				

序号	地区	项目名称	静态投资额	2018年及以前支出	2019年支出	2020年支出	2021年支出	2022年支出	2023年支出	2024年支出
24	商洛	商洛市山阳县漫川关镇棚户区改造专项债券项目	11,286.00	690.00	10,163.00	433.00				
25	商洛	商洛市高新区商丹园区任塬社区棚户区改造专项债券项目	25,356.80	462.00	17,596.22	4,396.74	2,901.84			
26	商洛	商洛市洛南县洛源棚户区改造专项债券项目	18,065.00		18,065.00					
27	延安	延安市宝塔区城区周边棚户区改造专项债券项目	93,784.01		40,579.66	45,088.50	8,115.85			
28	延安	延安市黄龙县安善、吉家河城中村棚户区改造专项债券项目	15,548.00	6,540.00	9,008.00					
29	延安	延安市子长县向阳巷棚户区改造专项债券项目	16,450.00	50.00	16,400.00					
30	延安	延安市安塞区城中村棚户区改造专项债券项目一期、二期	90,000.00	10,000.00	42,470.00	37,530.00				
31	延安	延安市吴起县长征街山体棚户区改造专项债券项目	25,388.87	3,007.90	22,380.97					
32	榆林	榆林市文化北路两侧棚户区改造专项债券项目	288,042.46		173,269.47	114,772.99				

## **(二) 资金筹措方案**

### **1. 资金筹措原则**

(1) 满足项目建设需要。

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

(2) 遵守规章制度。

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金等集、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) 讲求经济效益。

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

### **2. 项目资金筹措情况**

2019年陕西省拟发行棚户区改造专项债券项目（第一批）32个，计划动态投资总额3,994,883.55万元，其中自筹项目资本金888,183.55万元，占比22.23%；计划发行专项债券筹资2,237,900.00万元，占比56.02%；其他金融机构借款筹资868,800.00万元，占比21.75%。按照各项目发行专项债券筹资计划，2019年计划发行1,102,200.00万元，2020年计划发行813,200.00万元，2021年计划发行322,500.00万元。项目资金全部用于棚户区改造项目安置住房购买费、拆迁补偿费用支出、货币安置费用、基本预备费、房屋建设等基础设施建设支出。项目资本金由各地市（区）财政局专项拨付，并计划于2021年前根据工程进度逐年拨付到位。各项目资金筹措计划如下：



表2-2 项目资金筹措方案计划表

单位：万元

序号	地区	项目内容	项目总投资	项目资本金	金融机构借款	发行专项债券			
						发行总额	2019年发行金额	2020年发行金额	2021年发行金额
		合计	3,994,883.55	888,183.55	868,800.00	2,237,900.00	1,102,200.00	813,200.00	322,500.00
1	西安	西安市国际港务区杏园、新寺棚户区改造专项债券项目	378,835.00	77,835.00		301,000.00	103,000.00	99,000.00	99,000.00
2	西安	西安市鄠邑区陂头村棚户区改造专项债券项目（A区）	98,743.76	23,743.76		75,000.00	50,000.00	25,000.00	
3	西安	西安市曲江新区小雁塔周边棚户区改造专项债券项目	366,955.05	80,755.05	166,200.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00	
4	西安	西安市大兴新区农兴路棚户区改造专项债券项目	218,874.00	68,874.00		150,000.00	9,500.00	80,000.00	60,500.00
5	铜川	铜川市宜君县教场片区棚户区改造专项债券项目	21,000.00	4,200.00		16,800.00	16,800.00		
6	铜川	铜川市新区丁沟、儒柳村片区棚户区改造专项债券项目	60,267.00	12,267.00		48,000.00	24,000.00	24,000.00	
7	宝鸡	宝鸡市凤县丰禾山周边城中村棚户区改造专项债券项目	24,000.00	4,800.00		19,200.00	19,200.00		
8	宝鸡	宝鸡市眉县棚户区改造专项债券项目	59,982.00	14,982.00		45,000.00	30,000.00	15,000.00	
9	宝鸡	宝鸡市金台区敦仁堡棚户区改造专项债券项目	72,118.00	14,518.00	37,600.00	20,000.00	20,000.00		
10	咸阳	咸阳市北塬新城银西高铁棚户区改造专项债券项目	162,204.47	32,504.47		129,700.00	72,000.00	57,700.00	
11	咸阳	咸阳市秦都区姜渭赵棚户区改造专项债券项目	256,000.00	52,000.00		204,000.00	100,000.00	65,000.00	39,000.00
12	渭南	渭南市华阴市中心城区棚户区改造（三期）专项债券项目	50,032.00	14,032.00		36,000.00	36,000.00		

序号	地区	项目内容	项目总投资	项目资本金	金融机构借款	发行专项债券			
						发行总额	2019年发行金额	2020年发行金额	2021年发行金额
13	渭南	渭南市蒲城县城关片区棚户区改造专项债券项目	76,110.00	16,110.00		60,000.00	24,000.00	36,000.00	
14	汉中	汉中市城固县八栋楼棚户区改造（二期）专项债券项目	50,101.95	10,101.95		40,000.00	20,000.00	20,000.00	
15	汉中	汉中市南郑区青年路片区棚户区改造专项债券项目	93,040.00	23,040.00		70,000.00	35,000.00	21,000.00	14,000.00
16	汉中	汉中市勉县箭道路片区二期、西关街东片区城市棚户区改造专项债券项目	45,012.00	13,012.00		32,000.00	17,000.00	15,000.00	
17	汉中	汉中市西乡县鹿龄牛头山、谭家湾棚户区改造专项债券项目	25,250.00	5,250.00		20,000.00	12,000.00	8,000.00	
18	汉中	汉中市兴元新区北关片区棚户区改造专项债券项目	1,134,861.00	229,861.00	665,000.00	240,000.00	50,000.00	80,000.00	110,000.00
19	安康	安康市恒口示范区棚户区改造专项债券项目	25,000.00	5,000.00		20,000.00	10,000.00	10,000.00	
20	安康	安康市高新区冉家河片区棚户区改造专项债券项目	74,751.49	17,251.49		57,500.00	30,000.00	27,500.00	
21	安康	安康市汉阴县城关镇太平片区（一期）棚户区改造专项债券项目	33,000.00	9,000.00		24,000.00	12,000.00	12,000.00	
22	安康	安康市高新区老机场片区棚户区改造专项债券项目（二期）	25,259.16	5,259.16		20,000.00	10,000.00	10,000.00	
23	安康	安康市高新区临空经济区棚户区改造（一期）专项债券项目	24,140.14	6,140.14		18,000.00	10,000.00	8,000.00	
24	商洛	商洛市山阳县漫川关镇棚户区改造专项债券项目	11,778.00	1,778.00		10,000.00	10,000.00		
25	商洛	商洛市高新区商丹园区任塬社区棚户区改造专项债券项目	27,831.80	7,831.80		20,000.00	15,000.00	5,000.00	
26	商洛	商洛市洛南县洛源棚户区改造专项债券项目	22,025.00	4,425.00		17,600.00	17,600.00		

序号	地区	项目内容	项目总投资	项目资本金	金融机构借款	发行专项债券			
						发行总额	2019年发行金额	2020年发行金额	2021年发行金额
27	延安	延安市宝塔区城区周边棚户区改造专项债券项目	98,400.00	19,900.00		78,500.00	39,500.00	39,000.00	
28	延安	延安市黄龙县安善、吉家河城中村棚户区改造专项债券项目	16,518.00	7,518.00		9,000.00	9,000.00		
29	延安	延安市子长县向阳巷棚户区改造专项债券项目	16,450.00	3,450.00		13,000.00	13,000.00		
30	延安	延安市安塞区城中村棚户区改造专项债券项目一期、二期	90,000.00	18,000.00		72,000.00	36,000.00	36,000.00	
31	延安	延安市吴起县长征街山体棚户区改造专项债券项目	27,000.00	5,400.00		21,600.00	21,600.00		
32	榆林	榆林市文化北路两侧棚户区改造专项债券项目	309,343.73	79,343.73		230,000.00	150,000.00	80,000.00	

### 3.项目专项债券的拟发行计划

2019年陕西省棚户区改造专项债券（第一批）拟发行筹集资金共223.79亿元，其中2019年计划发行专项债券110.22亿元；2020年计划发行专项债券81.32亿元；2021年计划发行专项债券32.25亿元。债券发行计划如下表所示：

表 2-3 债券发行计划表

（单位：万元）

序号	地区	项目单位	发行年度	发行金额	发行期限
1	西安	西安市国际港务区杏园、新寺棚户区改造专项债券项目	2019年	103,000.00	7年期
			2020年	99,000.00	7年期
			2021年	99,000.00	7年期
2	西安	西安市鄠邑区陂头村棚户区改造专项债券项目（A区）	2019年	50,000.00	5年期
			2020年	25,000.00	5年期
3	西安	西安市曲江新区小雁塔周边棚户区改造专项债券项目	2019年	80,000.00	7年期
			2020年	40,000.00	7年期
4	西安	西安市大兴新区农兴路棚户区改造专项债券项目	2019年	9,500.00	5年期
			2020年	80,000.00	5年期
			2021年	60,500.00	5年期
5	铜川	铜川市宜君县教场片区棚户区改造专项债券项目	2019年	16,800.00	5年期
6	铜川	铜川市新区丁沟、儒柳村片区棚户区改造专项债券项目	2019年	24,000.00	5年期
			2020年	24,000.00	3年期
7	宝鸡	宝鸡市凤县丰禾山周边城中村棚户区改造专项债券项目	2019年	19,200.00	5年期
8	宝鸡	宝鸡市眉县棚户区改造专项债券项目	2019年	30,000.00	5年期
			2020年	15,000.00	3年期
9	宝鸡	宝鸡市金台区敦仁堡棚户区改造专项债券项目	2019年	20,000.00	5年期
10	咸阳	咸阳市北塬新城银西高铁棚户区改造专项债券项目	2019年	72,000.00	7年期
			2020年	57,700.00	7年期
11	咸阳	咸阳市秦都区姜渭赵棚户区改造专项债券项目	2019年	100,000.00	7年期
			2020年	65,000.00	7年期
			2021年	39,000.00	7年期
12	渭南	渭南市华阴市中心城区棚户区改造（三期）专项债券项目	2019年	36,000.00	5年期
13	渭南	渭南市蒲城县城关片区棚户区改	2019年	24,000.00	5年期

序号	地区	项目单位	发行年度	发行金额	发行期限
		造专项债券项目	2020年	36,000.00	5年期
14	汉中	汉中市城固县八栋楼棚户区改造(二期)专项债券项目	2019年	20,000.00	7年期
			2020年	20,000.00	7年期
15	汉中	汉中市南郑区青年路片区棚户区改造专项债券项目	2019年	35,000.00	5年期
			2020年	21,000.00	5年期
			2021年	14,000.00	5年期
16	汉中	汉中市勉县箭道路片区二期、西关街东片区城市棚户区改造专项债券项目	2019年	17,000.00	5年期
			2020年	15,000.00	5年期
17	汉中	汉中市西乡县鹿龄牛头山、谭家湾棚户区改造专项债券项目	2019年	12,000.00	5年期
			2020年	8,000.00	5年期
18	汉中	汉中市兴元新区北关片区棚户区改造专项债券项目	2019年	50,000.00	7年期
			2020年	80,000.00	7年期
			2021年	110,000.00	7年期
19	安康	安康市恒口示范区棚户区改造专项债券项目	2019年	10,000.00	10年期
			2020年	10,000.00	10年期
20	安康	安康市高新区冉家河片区棚户区改造专项债券项目	2019年	30,000.00	5年期
			2020年	27,500.00	5年期
21	安康	安康市汉阴县城关镇太平片区(一期)棚户区改造专项债券项目	2019年	12,000.00	5年期
			2020年	12,000.00	5年期
22	安康	安康市高新区老机场片区棚户区改造专项债券项目(二期)	2019年	10,000.00	5年期
			2020年	10,000.00	5年期
23	安康	安康市高新区临空经济区棚户区改造(一期)专项债券项目	2019年	10,000.00	5年期
			2020年	8,000.00	5年期
24	商洛	商洛市山阳县漫川关镇棚户区改造专项债券项目	2019年	10,000.00	5年期
25	商洛	商洛市高新区商丹园区任塬社区棚户区改造专项债券项目	2019年	15,000.00	5年期
			2020年	5,000.00	5年期
26	商洛	商洛市洛南县洛源棚户区改造专项债券项目	2019年	17,600.00	5年期
27	延安	延安市宝塔区城区周边棚户区改造专项债券项目	2019年	39,500.00	5年期
			2020年	39,000.00	5年期
28	延安	延安市黄龙县安善、吉家河城中村棚户区改造专项债券项目	2019年	9,000.00	5年期

序号	地区	项目单位	发行年度	发行金额	发行期限
29	延安	延安市子长县向阳巷棚户区改造专项债券项目	2019年	13,000.00	5年期
30	延安	延安市安塞区城中村棚户区改造专项债券项目一期、二期	2019年	36,000.00	7年期
			2020年	36,000.00	7年期
31	延安	延安市吴起县长征街山体棚户区改造专项债券项目	2019年	21,600.00	3年期
32	榆林	榆林市文化北路两侧棚户区改造专项债券项目	2019年	150,000.00	3年期
			2020年	80,000.00	3年期
合计				2,237,900.00	-

### 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. 项目未来预期的各项收入预测

2019年陕西省棚户区改造专项债券(第一批)项目收入来源主要为项目改造完成后腾空土地的出让收入以及新建商业用房销售收入等专项收入以及车位销售、租赁等其他收入。各项目累计预计可产生收益4,767,698.99万元,其中,项目腾空土地出让收入4,279,829.76万元,专项收入378,132.41万元,其他收入109,736.82万元,项目预期收入情况如下:

表 3-1 项目预期收入表

(单位:万元)

项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1. 土地出让收入	4,279,829.76		12,857.59	128,862.88	294,287.05	547,824.88	513,538.70
1.1 住宅用地	3,229,981.76		10,957.59	118,998.08	207,360.88	452,106.85	407,597.36
1.2 商服用地	1,008,127.60		1,900.00	9,864.80	83,658.14	92,485.90	102,692.54
1.3 工业用地	41,720.40				3,268.03	3,232.13	3,248.80
1.4 其他用地							
2. 专项收入	378,132.41	2,962.87	3,537.07	8,199.59	16,404.92	40,570.09	47,331.45
2.1 商品用房销售	378,132.41	2,962.87	3,537.07	8,199.59	16,404.92	40,570.09	47,331.45
2.2 商业用房租赁							
3. 其他收入	109,736.82			540.00	1,762.24	6,793.89	12,277.61
合计	4,767,698.99	2,962.87	16,394.66	137,602.47	312,454.21	595,188.86	573,147.76

续上表

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1. 土地出让收入	609,490.61	591,653.19	557,511.98	530,159.44	477,901.46	7,432.20	8,309.78
1.1 住宅用地	406,282.08	358,626.72	372,285.14	419,583.16	476,183.90		
1.2 商服用地	192,379.65	220,153.13	184,342.82	109,674.58	797.82	4,930.51	5,247.71
1.3 工业用地	10,828.88	12,873.34	884.02	901.70	919.74	2,501.69	3,062.07
1.4 其他用地							
2. 专项收入	109,326.18	68,403.31	62,827.10	14,455.03	4,114.80		
2.1 商业用房销售	109,326.18	68,403.31	62,827.10	14,455.03	4,114.80		
2.2 商业用房租赁							
3. 其他收入	13,742.37	31,393.81	26,988.45	11,768.45	4,470.00		
合计	732,559.16	691,450.31	647,327.53	556,382.92	486,486.26	7,432.20	8,309.78

## 2.与项目实施发生的各类支出预测

### (1) 项目建设成本

2019年陕西省棚户区改造专项债券（第一批）项目静态总投资为3,846,023.75万元，其中：拆迁投资494,672.69万元，货币化安置费用1,797,542.46万元，土地征收与补偿费货币化安置费用245,287.99万元，新建工程及工程其他费用1,097,263.82万元，工程预备费211,256.79万元。项目分年度支出计划及2019年项目建设支出计划如下：

表 3-2 分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	拆迁投资	494,672.69	47,847.70	284,277.26	115,629.50	40,294.98	2,207.75	2,207.75	2,207.75
2	货币化安置费用	1,797,542.46	267,165.61	761,983.63	380,040.49	209,023.23	69,776.50	69,776.50	39,776.50
3	土地征收与补偿费	245,287.99	48,269.48	118,167.95	78,850.56				
4	新建工程及工程建设其他费用	1,097,263.82	277,100.37	339,530.06	322,568.64	130,676.25	9,129.50	9,129.50	9,129.50
5	预备费	211,256.79	59,750.37	52,815.37	52,779.17	31,688.88	7,111.50	7,111.50	
	支出合计	3,846,023.75	700,133.53	1,556,774.27	949,868.36	411,683.34	88,225.25	88,225.25	51,113.75

表 3-3 2019 年项目建设支出计划表

(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
1. 拆迁投资	284,277.26	14,520.84	42,047.64	19,360.93	21,126.33	28,047.55	30,176.57	29,326.53	25,760.68	24,534.11	18,419.51	15,244.38	15,712.19
2. 货币化安置费用	761,983.63	44,794.45	54,840.08	67,140.22	67,295.12	67,894.62	75,926.65	68,985.53	66,899.96	67,367.44	62,512.67	59,414.87	58,912.02
3. 土地征收与补偿费	118,167.95	8,993.02	8,797.85	9,522.34	11,525.44	9,226.16	13,274.83	10,197.58	10,360.16	9,895.75	9,181.33	8,712.00	8,481.49
4. 新建工程及工程建设其他费用	339,530.06	17,797.81	17,933.68	23,303.00	28,102.59	29,939.19	34,272.46	32,745.44	34,137.07	33,982.86	32,234.62	27,579.98	27,501.36
5. 预备费	52,815.37	2,914.41	3,141.17	3,635.43	4,038.69	5,314.91	5,457.79	5,275.13	5,471.49	4,726.87	4,838.74	4,043.92	3,956.82
<b>合计</b>	<b>1,556,774.27</b>	<b>89,020.53</b>	<b>126,760.42</b>	<b>122,961.92</b>	<b>132,088.17</b>	<b>140,422.43</b>	<b>159,108.30</b>	<b>146,530.21</b>	<b>142,629.36</b>	<b>140,507.03</b>	<b>127,186.87</b>	<b>114,995.15</b>	<b>114,563.88</b>



### (2) 发行费用

债券发行费用 3 年期为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1%。为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的 1% 预计债券发行费用，预计发行费用为 2,225.90 万元，其中 2019 年度 1,102.20 万元，2020 年度 801.20 万元，2021 年度 322.50 万元。

### (3) 债券利息

按照专项债券发行计划，以年利率 4.5% 预计每年利息支出，3 年期、5 年期、7 年期按照每年支付利息，10 年期按照每半年支付利息。债券利息支出如下表所示：

表 3-4 2019-2030 年债券利息支出预测表

(单位：万元)

年份	债务利息支出 (万元)
2019 年	225.00
2020 年	49,831.47
2021 年	86,193.00
2022 年	100,705.50
2023 年	92,983.50
2024 年	87,628.50
2025 年	66,946.50
2026 年	54,054.00
2027 年	29,949.03
2028 年	12,060.00
2029 年	675.00
2030 年	225.00
合计	581,476.50

(二) 资金测算平衡表

表3-7 资金测算平衡表

(单位: 万元)

序号	年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
一	项目现金流入	8,762,582.54	1,088,588.76	1,438,934.19	1,170,342.42	766,432.39	595,188.86	573,147.76
1	业务活动现金流入	4,767,698.99	2,962.87	16,394.66	137,602.47	312,454.21	595,188.86	573,147.76
1.1	土地出让收入	4,279,829.76		12,857.59	128,862.88	294,287.05	547,824.88	513,538.70
1.2	专项收入	378,132.41	2,962.87	3,537.07	8,199.59	16,404.92	40,570.09	47,331.45
1.3	其他收入	109,736.82			540.00	1,762.24	6,793.89	12,277.61
2	融资活动现金流入	3,106,700.00	798,800.00	1,172,200.00	813,200.00	322,500.00		
2.1	债券融资款	2,237,900.00		1,102,200.00	813,200.00	322,500.00		
2.2	其他融资款	868,800.00	798,800.00	70,000.00				
3	资本金投入	888,183.55	286,825.89	250,339.53	219,539.95	131,478.18		
4	其他资金							
二	项目现金流出	7,829,304.66	753,855.30	1,637,086.48	1,096,271.18	629,012.70	536,017.56	558,837.53
1	业务活动现金流出	3,846,023.75	700,133.53	1,556,774.27	949,868.36	411,683.34	88,225.25	88,225.25
1.1	拆迁投资	494,672.69	47,847.70	284,277.26	115,629.50	40,294.98	2,207.75	2,207.75
1.2	货币化安置费用	1,797,542.46	267,165.61	761,983.63	380,040.49	209,023.23	69,776.50	69,776.50
1.3	土地征收与补偿费	245,287.99	48,269.48	118,167.95	78,850.56			
1.4	新建工程及工程建设其他费用	1,097,263.82	277,100.37	339,530.06	322,568.64	130,676.25	9,129.50	9,129.50

序号	年份	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1.5	预备费	211,256.79	59,750.37	52,815.37	52,779.17	31,688.88	7,111.50	7,111.50
2	<b>融资活动现金流出</b>	<b>3,983,280.91</b>	<b>53,721.77</b>	<b>80,312.21</b>	<b>146,402.82</b>	<b>217,329.36</b>	<b>447,792.31</b>	<b>470,612.28</b>
2.1	债券发行费用	2,225.90		1,102.20	801.20	322.50		
2.2	偿还债券本金	2,237,900.00					171,600.00	119,000.00
2.3	支付债券利息	581,476.50		225.00	49,831.47	86,193.00	100,705.50	92,983.50
2.4	偿还其他融资本金	868,800.00	9,408.60	21,984.00	39,324.00	83,503.00	136,812.00	152,812.00
2.5	支付其他融资利息	292,878.51	44,044.87	45,006.64	48,419.82	45,594.86	38,674.81	29,516.78
三	<b>现金结余</b>							
1	<b>期初现金</b>			334,733.46	136,581.17	210,652.41	348,072.10	407,243.40
2	<b>期内变动</b>	<b>933,277.88</b>	<b>334,733.46</b>	<b>-198,152.29</b>	<b>74,071.24</b>	<b>137,419.69</b>	<b>59,171.30</b>	<b>14,310.23</b>
3	<b>期末现金</b>	<b>933,277.88</b>	<b>334,733.46</b>	<b>136,581.17</b>	<b>210,652.41</b>	<b>348,072.10</b>	<b>407,243.40</b>	<b>421,553.63</b>

续上表

序号	年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	<b>项目现金流入</b>	<b>732,559.16</b>	<b>691,450.31</b>	<b>647,327.53</b>	<b>556,382.92</b>	<b>486,486.26</b>	<b>7,432.20</b>	<b>8,309.78</b>
1	<b>业务活动现金流入</b>	<b>732,559.16</b>	<b>691,450.31</b>	<b>647,327.53</b>	<b>556,382.92</b>	<b>486,486.26</b>	<b>7,432.20</b>	<b>8,309.78</b>
1.1	土地出让收入	609,490.61	591,653.19	557,511.98	530,159.44	477,901.46	7,432.20	8,309.78
1.2	专项收入	109,326.18	68,403.31	62,827.10	14,455.03	4,114.80		
1.3	其他收入	13,742.37	31,393.81	26,988.45	11,768.45	4,470.00		
2	<b>融资活动现金流入</b>							

序号	年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
2.1	债券融资款							
2.2	其他融资款							
3	资本金投入							
4	其他资金							
二	项目现金流出	723,662.72	634,851.04	621,494.60	387,081.52	230,234.03	10,675.00	10,225.00
1	业务活动现金流出	51,113.75						
1.1	拆迁投资	2,207.75						
1.2	货币化安置费用	39,776.50						
1.3	土地征收与补偿费							
1.4	新建工程及工程建设其他费用	9,129.50						
1.5	预备费							
2	融资活动现金流出	672,548.97	634,851.04	621,494.60	387,081.52	230,234.03	10,675.00	10,225.00
2.1	债券发行费用							
2.2	偿还债券本金	459,600.00	286,500.00	535,500.00	397,700.00	248,000.00	10,000.00	10,000.00
2.3	支付债券利息	87,628.50	66,946.50	54,054.00	29,949.03	12,060.00	675.00	225.00
2.4	偿还其他融资本金	145,615.40	118,341.00	84,000.00	66,400.00	10,600.00		
2.5	支付其他融资利息	20,438.57	11,818.54	5,888.07	3,146.52	329.03		
三	现金结余							
1	期初现金	421,553.63	430,450.07	487,049.34	512,882.27	682,183.67	938,435.90	935,193.10

序号	年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	期内变动	8,896.44	56,599.27	25,832.93	169,301.40	256,252.23	-3,242.80	-1,915.22
3	期末现金	430,450.07	487,049.34	512,882.27	682,183.67	938,435.90	935,193.10	933,277.88

按照项目预期收入和预期支出测算，2019年度陕西省棚户区改造专项债券（第一批）项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件测算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为1.20倍，还本付息资金有充分保障。

### （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。

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

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

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

11.改造项目将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预



算项目，以确保按时支付本息。

## 五、债券发行方案

### （一）发行依据

#### 1. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

#### 2. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常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

2019年陕西省棚户区改造专项债券（第一批）项目2019年拟发行专项债券110.22亿元，其中3年期发行17.16亿元，5年期发行45.96亿元，7年期发行46.10亿元，10年期发行1.00亿元，专项债券融资成本按4.5%估算。债券发行计划见下表。

表 5-1 债券发行计划表

（单位：万元）

发行年份	发行额度	发行期限
2019年	171,600.00	3年期
2019年	459,600.00	5年期
2019年	461,000.00	7年期
2019年	10,000.00	10年期
合计	1,102,200.00	

## （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

2019年陕西省棚户区改造专项债券（第一批）本次计划发行3年期、5年期、7年期以及10年期记账式固定利率付息债，发行总额110.22亿元，发行面值100元。

## （五）时间安排

按照陕西省财政厅确定的时间发行。

## （六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

## （七）兑付安排

利息按年支付（10年期按照每半年支付利息），本金到期一次性偿还。

## （八）发行费

2019年债券发行手续费用3年期债券为承销面值的0.5%，5年期、7年期、10年期债券

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，由各市、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.棚户区改造建设项目施工/运营最新情况说明。
- 3.“2019年陕西省棚户区改造专项债券项目（第一批）”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“2019年陕西省棚户区改造专项债券项目（第一批）”按期足额兑付的重大事项随时披露。