

2021 年西安市阎良区
保障性住房（航城佳苑）
续建项目—保障性租赁住房
专项债券项目实施方案

主管单位：西安市阎良区住房和城乡建设局

财政部门：西安市阎良区财政局

实施单位：西安市阎良区住房和城乡建设局

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）项目总体情况介绍	2
（二）项目实施的具体方案	3
（三）效益分析	3
（四）项目立项、批复情况	3
（五）项目实施绩效目标	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	5
（一）项目概算	6
（二）资金筹措方案	8
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	9
（一）与项目相关的收支情况	9
（二）项目资金测算平衡	16
（三）其他需要说明的事项	19
四、项目风险评估及控制措施	19
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	19
（二）主要风险控制措施	20
五、债券发行方案	21
（一）发行依据	21
（二）发行计划	22
（三）发行场所	22
（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	23
（九）招投标	23
（十）分销	24
（十一）发行款缴纳	24

六、信息披露计划..... 24

 （一）每期债券发行日五个工作日之前披露..... 24

 （二）每期债券发行结束当日披露..... 24

 （三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露..... 24

 （四）每期债券存续期内定期披露内容..... 24

 （五）每期债券存续期内随时披露内容..... 25

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 8 月份，财政部发布《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号），对加快专项债券发行进度，提升专项债券发行市场化水平，加快专项债券资金拨付使用提出了相应的要求，对债券发行程序进行了阐述说明，进一步推动专项债券发行工作。2020 年 7 月，财政部发布《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号），提出做好“六稳”工作、落实“六保”任务。

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，对全省申请保障性租赁住房改造专项债券的项目进行严格筛选管理。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。

西安市 2021 年 3 月发布《西安市 2021 年保障性住房工作实施方案》，提出 2021 年全市建设和筹集保障房 3.04 万套（公租房 1.2 万套、共有产权房 1.84 万套），其中，2021 年新增 1.5 万套（公租房 0.7 万套、共有产权房 0.8 万套），2018 年至 2020 年保障房续建 1.54 万套（公租房 0.5 万套、共有产权房 1.04 万套）；建设人才公寓 1350 套；年度累计发放租赁补贴家庭不低于 5000 户。本次发行保障性租赁住房专项收益债券（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）要求执行，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府保障性租赁住房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房屋租赁、物业收入等，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）项目总体情况介绍

1.项目基本情况

阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房位于西安市阎良区宾广路1号。东临年丰路，西临迎宾大道，北至关中环线，南至宾广路。西南紧邻航城佳苑已建成部分。

项目建设用地面积为12500平方米（约18.75亩），总建筑面积49951.6平方米，总户数493户。地上建筑面积33501.6平方米，其中：住宅建筑面积32324.7平方米；综合性用房建筑面积1176.9平方米。地下建筑面积16450平方米（含地下车库及人防和设备用房）。

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。

目前阎良区保障性住房现状：项目地已建设廉租住房940套，总建筑面积约6.3万平方米，户型总体为一室及小两室为主，户内面积约为41.58-63.91平方米；配建191套，目前已满足当地低收入家庭的住房问题。2019年阎良区人口规模为30.45万人，其中户籍人口27.4万人，人口增长率为1.1%。阎良区高质量的发展吸引了大量的务工人员，住房问题难以保障，市场缺口比较大。本项目建设保障性租赁住房493套，主要满足外来务工及中等收入家庭住房保障。

2.项目位置

本项目建设地址位于西安市阎良区宾广路1号。东临年丰路，西临迎宾大道，北至关中环线，南至宾广路。西南紧邻航城佳苑已建成部分。



（二）项目实施的具体方案

1.工程总体情况

工程名称：阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房项目

建设单位：西安市阎良区住房和城乡建设局

运营单位：西安市阎良区住房和城乡建设局

项目性质：新建

建设内容及规模：项目建设用地面积为12500平方米（约18.75亩），总建筑面积49951.6平方米，总户数493户。地上建筑面积33501.6平方米，其中：住宅建筑面积32324.7平方米；综合性用房建筑面积1176.9平方米。地下建筑面积16450平方米（含地下车库及人防和设备用房），车位数量为409个。

项目定位：建成户型为65平方米左右的一室一厅或两室两厅，保障外来务工人员 and 中等收入家庭的居住用房。

2.施工进度

本项目建设期限36个月，项目实施进度具体安排如下：

（1）前期准备阶段（2021年1月～2021年3月）

主要工作有：项目调研、考察、论证，完成项目可行性研究报告等项目前期工作。

（2）工程实施阶段（2021年4月～2021年5月）

主要工作有：完成项目工程设计以及开工准备。

（3）项目建设阶段（2021年6月～2023年10月）

主要工作有：完成项目全部建设内容，包含建设主体及室外工程等。

（4）竣工阶段（2023年11月～2023年12月）

主要工作有：竣工验收和交付。

（三）效益分析

本项目实施符合西安市城市总体规划的要求，符合国家保障房建设计划相关政策规定，有利于有序推进保障房的逐步完善，有利于社会稳定，促进社会、经济全面、协调和生态环境的可持续发展。本项目社会效益显著，主要体现在以下几个方面。

1.项目实施有利于构建社会和谐

保障性住房建设可以有效地解决中低收入家庭的住房困难、调整住房供应结构、稳定住房价格，体现了社会公平、公正。保障性住房居民绝大多数都是中低收入困难群体，可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对部分外来人员、中等家庭收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人

群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2.项目实施有利于促进社会经济发展

保障房建设可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。保障房建设能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

3.项目实施有利于提高外来务工人员及中等收入家庭的幸福指数

保障房建设密切关注党与人民群众的社会需求，促进社会和谐。保障房建设，使部分外来务工人员及中等收入家庭享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

4.有利于构建和谐社会，是一项“稳定工程”

贯彻落实科学发展观、构建和谐社会，必须坚持以人为本。在加快发展中实现科学发展、和谐发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重城市发展与资源、环境的协调，注重城市困难群众的基本生活保障。项目建设不仅会大大改善基层群众的居住条件，还能推动社会救助机制和保障体系建设，体现社会的公平，促进社会和谐发展。

（四）项目立项、批复情况

表 1-1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	土地使用证	西阎国用（2011）第 23 号
2	关于将 210.638 亩国有建设用地划拨给西安市阎良区建设和住房保障房用于建设保障性住房的批复	市国土字〔2011〕274 号
3	西安市阎良区发展和改革委员会关于阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房项目可行性研究的批复	阎发改审发〔2021〕31 号
4	选址意见书	西规（2008）阎字第 3 号
5	阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目稳定风险评估备案表	已备案
6	用地规划许可证	西规阎地字第（2008）006 号
7	西安市人民政府办公厅关于印发 2021 年保障性住房工作实施方案的通知	市政办发〔2021〕15 号

（五）项目实施绩效目标

本项目住房规划用地面积 12500 平方米（约 18.75 亩），总建筑面积 49951.6 平方米。地上建筑面积 33501.6 平方米，其中：住宅建筑面积 32324.7 平方米；综合性用房建筑面积 1176.9 平方米。地下建筑面积 16450 平方米（含地下车库及人防和设备用房），建筑户数为 493 户，车位数量为 409 个。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，在拓展阎良区城市发展空间、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 1-2 绩效指标表

项目名称	阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房项目				
主管部门	西安市阎良区住房和城乡建设局		实施期限	2021 年 1 月-2023 年 12 月	
资金金额 （万元）	实施期资金总额	20,813.96			
	其中：资本金	16,813.96			
	债券资金	4,000.00			
	其他融资	无			
总体目标	实施期总目标				
	本项目住房规划用地面积 12500 平方米（约 18.75 亩），总建筑面积 49951.6 平方米。地上建筑面积 33501.6 平方米，其中：住宅建筑面积 32324.7 平方米；综合性用房建筑面积 1176.9 平方米。地下建筑面积 16450 平方米（含地下车库及人防和设备用房），建筑户数为 493 户，车位数量为 409 个。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，在拓展阎良区城市发展空间、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。				
	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	指标 1：总建筑面积（m ² ）	49951.6	
			指标 2：住宅建筑面积(m ²)	32324.7	

			指标 3: 户数 (户)	493	
			指标 4: 综合性用房建筑面积 (m ²)	1176.9	
			指标 5: 车位数 (个)	409	
		质量指标	指标 1: 工程验收合格率 (%)	100	
			指标 2: 债券资金使用合规率 (%)	100	
		时效指标	指标 1: 债券发行后年度使用率 (%)	100	
			指标 2: 是否按规定及时、规范披露信息	是	
			指标 3: 是否及时足额还本付息	是	
			指标 4: 资本金年度使用率 (%)	100	
			指标 5: 资本金是否按照计划使用 (%)	是	
		成本指标	指标: 初设批复投资偏离 (±%)	小于等于 10%	
	效益指标	社会效益	指标 1: 增加就业人数 (人)	200	
			指标 2: 保障房户数 (户)	493	
		经济效益	指标 1: 项目营业收入 (万元)	10,636.02	
			指标 2: 债券存续期内项目收益 (万元)	10,388.67	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标: 保障房满意度 (%)	95	

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目概算

1. 编制依据及原则

1) 编制依据

《投资项目可行性研究指南 (试用版)》(2002 年)

《陕西省建设工程概算定额》

《陕西省建设工程概算费用定额》

《陕西省建设工程其它费用定额》（陕发改投资〔2012〕241号）

《阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房可行性研究报告》

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

《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）

《陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理暂行办法》（陕财办预〔2018〕11号）

2) 编制原则

完整性原则，项目概算包括项目建设的所有支出。

准确性原则，项目支出、收入金额应进行科学的测算。

合法性原则，概算的编制应符合相关规定的条文。

2.项目总投资、分年度支出计划

1) 项目总投资

根据西安市阎良区发展和改革委员会《关于阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目-保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》（阎发改审发〔2021〕31号），项目总投资20813.96万元，其中工程费用18,194.62万元，工程建设其他费用900.76万元，基本预备费1,718.58万元（含债券发行费用和建设期利息）。

表 2-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	金额	投资占比（%）
总计	项目总投资	20,813.96	100%
一	工程费用总投资	18,194.62	87.42%
1	住宅建设工程	17,211.29	82.69%
1.1	土建工程	15,355.06	73.77%
1.2	安装工程	1,856.23	8.92%
2	综合性用房	390.24	1.87%
2.1	土建工程	334.92	1.61%
2.2	安装工程	55.32	0.27%
3	公用工程	593.09	2.85%
3.1	场地硬化	136.89	0.66%
3.2	绿化工程	56.37	0.27%
3.3	亮化工程	49.83	0.24%
3.4	室外管网工程	350.00	1.68%

二	工程建设其他费用	900.76	4.33%
1	建设单位管理费	174.09	0.84%
2	项目前期费	6.24	0.03%
3	工程设计费	241.90	1.16%
4	工程勘察费	27.76	0.13%
5	监理费	252.30	1.21%
6	环境影响评价费	3.74	0.02%
7	节能评估费	9.36	0.04%
8	场地准备及临时设施费	81.89	0.39%
9	招标代理服务费用	15.96	0.08%
10	技术经济评估审查费	48.23	0.23%
11	工程造价咨询服务费	39.29	0.19%
三	基本预备费	1,718.58	8.26%

2) 分年度支出计划

项目建设期为 2021 年，2022 年，2023 年，其中 2021 完成整体工程 28%工程量，2022 完成 40%工程量，2023 年完成整体工程 32%工程量。

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	工程费用	18,194.62	5,094.49	7,277.85	5,822.28
2	工程建设其他费用	900.76	900.76		
3	基本预备费	1,718.58	410.15	685.83	622.60
3.1	基本预备费	1,264.58	316.15	505.83	442.60
3.2	建设期利息	450.00	90.00	180.00	180.00
3.3	债券发行费用	4.00	4.00		
	支出合计	20,813.96	6,405.40	7,963.68	6,444.88

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

1) 满足项目建设的需要。建设单位筹措资金的基本要求是满足项目建设的需要。筹措不足，会影响建设单位项目的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

2) 遵守规章制度。在筹措资金的过程中，要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规

定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而项目建设的最终目的是提高经济效益为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，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，使企业保持良好的财务状况，提高企业资金的使用效果。

4) 本工程项目经济评价主要依据国家计委《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)等有关规定。财务评价主要计算指标为：财务内部收益率、投资回收期、财务净现值、投资利润率。

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 20,813.96 万元，资本金 16,813.96 万元，占比 80.78%，发行专项债券 4,000.00 万元，占比 19.22%。项目资本金来源为西安市阎良区工程补助及区财政资金。

项目融资计划申请专项债 4,000.00 万元，计划于 2021 年全部发行。

资本金使用计划：2021 年资本金投入 2,405.40 万元，2022 年资本金投入 7,963.68 万元，2023 年资本金投入 6,444.88 万元。

3.专项债券的拟发行计划

本项目计划 2021 年以发行专项债券方式从社会筹资 4,000.00 万元，债券票面利率 4.5%，债券发行期限为 20 年，2021 年至 2040 年每半年付息一次，2040 年到期一次性还本。

表 2-3 债券发行计划表

单位：万元		
发行年份	发行额度	发行期限
2021 年	4,000.00	20 年期
合计	4,000.00	

4.已开工项目建设资金使用情况

本项目计划 2021 年 6 月份开工建设，目前项目建设单位正在开展项目前期准备工作和初步设计工作，项目 2021 年资本金为上级专项资金，目前上级专项资金已经到位，剩余资金按照工程建设进度逐步到位。

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. 项目预期收入预测

阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房收入主要来源为居住建筑租赁收入、门面房出租收入、车位出租收入。基于可行性研究报告的专业性、全面性、权威性，数据可信可核查，结合阎良区目前类似工程进行收入核算。

物业收入：由西安市阎良区住房和城乡建设局委托物业公司进行收取，不计入项目收入。

（1）保障房出租租金收入

按照《西安市住房保障工作领导小组办公室关于调整保障性住房准入标准有关问题的通知》（市住保办发〔2020〕12号），租赁型保障房出租租金标准分为以下三档：

一档：家庭人均月收入低于 1300 元的城镇家庭按照廉租住房租金标准计租；

二档：家庭人均收入低于 2700 元的家庭按照市场租金的 72%计租；

三档：家庭人均月收入低于 3250 元的家庭按照市场租金的 90%计租。

其中：市场租金取同地段、同品质类似房屋市场租金价格。

市场租金单价：本项目位于西安市阎良区，距市中心 50 公里，总面积 244 平方公里。2019 年阎良区人口规模为 30.45 万人，其中户籍人口 27.4 万人，人口增长率为 1.1%，人口密集。截止 2021 年，项目周边同地段、同品质房屋租金平均为 16.14 元/m²·月，由于租金价格会存在偏差及不确定性，故 2024 年运营期月租金价格保守按照 2021 年现有租金进行核算，租金单价为 16.14 元/m²·月，租金每五年增长按照 10%进行计取。具体见表 3-1：

表 3-1 基础租金价格参考项目

序号	楼盘	2017 年 月租金单 价（元/ 平方米）	2018 年 月租金单 价（元/ 平方米）	2019 年 月租金单 价（元/ 平方米）	2020 年 月租金单 价（元/ 平方米）	2021 年 月租金 单价 （元/ 平方米）	2021 年 月租金 情况	五年增长 率
1	延凤小区	10.84	11.09	11.38	11.66	11.88	80m ² 950 元/月	9.54%
2	荣华碧水蓝庭	12.73	12.95	13.21	13.44	14.04	57m ² 800 元/月	10.29%
3	皇城丽都	12.27	12.48	12.74	13.05	13.49	63m ² 850 元/月	10.00%
4	航华盛世华都	12.65	12.92	13.11	13.35	13.89	108m ² 1500 元/月	9.80%
5	剑桥公馆	14.56	14.80	15.05	15.30	16.00	50m ² 800 元/月	9.92%
6	华宇理想国	11.25	11.44	11.74	12.00	12.50	80m ² 1000 元/月	11.12%
7	东兴蓝波湾	13.73	13.95	14.21	14.45	15.04	133m ² 2000 元/月	9.52%

2021年4月周边市场租金均价	14.67	14.94	15.24	15.54	16.14	—	10.04%
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	---	--------

项目租金价格：以市场租金单价 16.14 元/m²·月作为基准，家庭人均收入低于 2700 元的家庭按照市场租金的 72%计租，则租金价格基数为 11.62 元/m²·月；家庭人均月收入低于 3250 元的家庭按照市场租金的 90%计租，则租金价格基数为 14.53 元/m²·月。

可出租面积：本项目可出租保障房面积为 32324.7 平方米，根据阎良区已经建设廉租房情况，满足了当地低收入家庭的住房问题。本项目建成后，主要面向两类居住人群，一类是家庭人均收入低于 2700 元的家庭，占比为 95%，一类是家庭人均月收入低于 3250 元的家庭，占比为 5%。则人均月收入低于 2700 元家庭的出租面积为 30708.47m²，人均月收入低于 3250 元的出租面积为 1616.23m²。

出租率：阎良区高质量的发展吸引了大量的务工人员，住房问题难以保障，市场缺口比较大。因此，运营期首年即可达到 100%出租率。

（2）门面房出租收入

按照《西安市住房和城乡建设局 西安市财政局 关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》（市建发〔2019〕139 号）文件，保障房项目中配套非住宅（含商业用房、公建设施等）基础租金，由市住房保障部门委托第三方评估机构，按同地段、同品质类似房屋的市场租金测算，并会同财政部门核定。

租金单价：参考周边市场租金情况，考虑到保障房性质，基于审慎原则，按照周边成熟门面房市场价格 72%进行测算，运营期 2024 年配套商业租金价格按 60 元/m²·月，每五年递增 10%。

表 3-2 周边项目市场租金情况表

序号	楼盘	月租金单价（元/平方米·月）
1	公园道一号临街门面	60-100
2	凤凰路临街门面	80-120
3	航城佳苑临街门面	60-100

可出租面积：本项目建成后可形成配套商业面积 1176.90m²。

出租率：由于住宅市场缺口比较大，目前航城佳苑小区已经建成，人口多，商业环境比普通商品房住宅小区好，空置率不高，运营期按照 80%出租率进行核算。

（3）停车位出租租金收入

出租单价：本项目停车位数量为 409 个，均为地下停车位，车位年出租收入为 1500 元。

出租率：本项目结合阎良区目前车位运行情况进行初步核算，运营期前五年出租率为 40%，稳定年之后出租率为 60%。

表 3-3 项目预期收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入	10,636.02				548.77	548.77	548.77	548.77	548.77	613.41	613.41	613.41	613.41
1.1	居住房屋出租收入	8,767.81				456.38	456.38	456.38	456.38	456.38	501.94	501.94	501.94	501.94
1.1.1	出租给家庭人均收入 低于 2700 元的收入	8,226.44				428.20	428.20	428.20	428.20	428.20	470.95	470.95	470.95	470.95
	出租单价（元/ m ² ·月）					11.62	11.62	11.62	11.62	11.62	12.78	12.78	12.78	12.78
	出租面积（m ² ）					30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47
1.1.2	出租给家庭人均收入 低于 3250 元的收入	541.37				28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	30.99	30.99	30.99	30.99
	出租单价（元/ m ² ·月）					14.53	14.53	14.53	14.53	14.53	15.98	15.98	15.98	15.98
	出租面积（m ² ）					1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23
1.2	门面房出租收入	1,302.41				67.79	67.79	67.79	67.79	67.79	74.57	74.57	74.57	74.57
	出租单价（元/ m ² ·月）					60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	66.00
	出租面积（m ² ）					941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52
1.3	车位出租收入	565.80				24.60	24.60	24.60	24.60	24.60	36.90	36.90	36.90	36.90
	出租单价（元/年）					1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	出租车位数量					164.00	164.00	164.00	164.00	164.00	246.00	246.00	246.00	246.00

表 3-3 项目预期收入预测表（续上表）

单位：万元

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入	613.41	671.14	671.14	671.14	671.14	671.14	734.71	734.71
1.1	居住房屋出租收入	501.94	552.21	552.21	552.21	552.21	552.21	607.58	607.58
1.1.1	出租给家庭人均收入低于 2700 元的收入	470.95	518.11	518.11	518.11	518.11	518.11	570.07	570.07
	出租单价（元/m ² ·月）	12.78	14.06	14.06	14.06	14.06	14.06	15.47	15.47
	出租面积（m ² ）	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47
1.1.2	出租给家庭人均收入低于 3250 元的收入	30.99	34.10	34.10	34.10	34.10	34.10	37.51	37.51
	出租单价（元/m ² ·月）	15.98	17.58	17.58	17.58	17.58	17.58	19.34	19.34
	出租面积（m ² ）	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23
1.2	门面房出租收入	74.57	82.03	82.03	82.03	82.03	82.03	90.23	90.23
	出租单价（元/m ² ·月）	66.00	72.60	72.60	72.60	72.60	72.60	79.86	79.86
	出租面积（m ² ）	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52
1.3	车位出租收入	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90
	出租单价（元/年）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	出租车位数量	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00

2. 项目运营支出预测

本项目运营期主要业务支出为住宅专项维修费。

住宅专项维修费：项目专项维修费按照 90 元/m² 进行计取，期限为 20 年，费用拟申请财政资金。

物业日常维修和保养费：由西安市阎良区住房和城乡建设局委托物业公司进行支出，费用不计入运营支出成本。

表 3-4 项目运营支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	运营成本	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	运营维护 修理费	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55

表 3-4 项目运营支出预测表（续上表）

单位：万元

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	运营成本	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	运营维护 修理费	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55

3. 发行费

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，预计债券发行费用为 4.00 万元。

4. 债券还本付息

按照本项目专项债券发行计划，2021 年申请 20 年期专项债券 4,000.00 万元，以年利率 4.5% 预计每年利息支出。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	债券利息支出
2021 年	90.00
2022 年	180.00
2023 年	180.00
2024 年	180.00
2025 年	180.00
2026 年	180.00
2027 年	180.00
2028 年	180.00
2029 年	180.00
2030 年	180.00
2031 年	180.00
2032 年	180.00
2033 年	180.00
2034 年	180.00
2035 年	180.00
2036 年	180.00
2037 年	180.00
2038 年	180.00
2039 年	180.00
2040 年	90.00
合计	3,420.00

（二）项目资金测算平衡

本项目资金测算平衡表从项目动工年份（2021 年）开始，到债券存续期最后一年（2040 年）结束，项目收入及支出内容详见下表:

表 3-6 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2021 年	2022 年	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	31,449.98	6,405.40	7,963.68	6,444.88	548.77	548.77	548.77	548.77	548.77	613.41	613.41	613.41	613.41
1	业务活动现金流入	10,636.02				548.77	548.77	548.77	548.77	548.77	613.41	613.41	613.41	613.41
1.1	居住房屋出租收入	8,767.81				456.38	456.38	456.38	456.38	456.38	501.94	501.94	501.94	501.94
1.2	车位出租收入	565.80				24.60	24.60	24.60	24.60	24.60	36.90	36.90	36.90	36.90
1.3	门面房出租收入	1,302.41				67.79	67.79	67.79	67.79	67.79	74.57	74.57	74.57	74.57
2	融资活动现金流入	4,000.00	4,000.00											
2.1	债券融资款	4,000.00	4,000.00											
3	资本金投入	16,813.96	2,405.40	7,963.68	6,444.88									
二	项目现金流出	28,031.31	6,405.40	7,963.68	6,444.88	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55
1	业务活动现金流出	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	成本支出	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
2	固定资产投资现金流出	20,359.96	6,311.40	7,783.68	6,264.88									
2.1	工程费用	18,194.62	5,094.49	7,277.85	5,822.28									
2.2	工程建设其他费用	900.76	900.76	0.00	0.00									
2.3	基本预备费	1,264.58	316.15	505.83	442.60									
3	融资活动现金流出	7,424.00	94.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3.1	债券发行费用	4.00	4.00											
3.2	偿还债券本金	4,000.00												

3.3	支付债券利息	3,420.00	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3.4	偿还市场化融资本金													
3.5	支付市场化融资利息													
三	现金结余		0.00	0.00	0.00	354.22	354.22	354.22	354.22	354.22	418.86	418.86	418.86	418.86
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	354.22	708.44	1,062.66	1,416.88	1,771.10	2,189.96	2,608.82	3,027.68
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	354.22	708.44	1,062.66	1,416.88	1,771.10	2,189.96	2,608.82	3,027.68	3,446.54

表 3-6 资金测算平衡表（续上表）

单位：万元

序号	年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	项目现金流入	613.41	671.14	671.14	671.14	671.14	671.14	734.71	734.71
1	业务活动现金流入	613.41	671.14	671.14	671.14	671.14	671.14	734.71	734.71
1.1	居住房屋出租收入	501.94	552.21	552.21	552.21	552.21	552.21	607.58	607.58
1.2	车位出租收入	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90
1.3	门面房出租收入	74.57	82.03	82.03	82.03	82.03	82.03	90.23	90.23
2	融资活动现金流入								
2.1	债券融资款								
3	资本金投入								
二	项目现金流出	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	4,104.55
1	业务活动现金流出	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	成本支出	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
2	固定资产投资现金流出								
2.1	工程费用								
2.2	工程建设其他费用								

2.3	基本预备费								
3	融资活动现金流出	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,090.00
3.1	债券发行费用								
3.2	偿还债券本金								4,000.00
3.3	支付债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
3.4	偿还市场化融资本金								
3.5	支付市场化融资利息								
三	现金结余	418.86	476.59	476.59	476.59	476.59	476.59	540.16	-3,369.84
四	期初现金	3,446.54	3,865.40	4,341.99	4,818.58	5,295.17	5,771.76	6,248.35	6,788.51
五	期末现金	3,865.40	4,341.99	4,818.58	5,295.17	5,771.76	6,248.35	6,788.51	3,418.67

说明：1、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率为 1.40 倍，还本付息资金有充分保障。

2、债券存续期后项目持续产生的收益为 10,388.67 万元，无其他融资，项目收益能够完全覆盖专项债券本息的偿还。

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。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆倍数为 1.40 倍，还本付息资金有充分保障。

（三）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，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和建设是根据工程初步设计（概算）报批稿得出，可能存在与实际项目实施差异，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指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、陕西省政策对租金市场的影响导致销售收入的变化，导致偿债能力减弱。

5.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不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。

7.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的,因而,由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以,应该密切关注该地政策的变化趋势,以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类:政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括:财务风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响,从而给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。

10.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划,减少工程的重复建设,从而减少工程投资。

2.深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

4.开发经营周期越长,项目建成以后的经济形势就难预测。其次,开发经营周期越长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.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能的避免可能出现的自然灾害现象。

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，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，以项目区周边人流生活水平为标准，制定合理的价格。

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，聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

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

五、债券发行方案

（一）发行依据

1.发行主体资格

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（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

阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房专项债券项目申请发行专项债券4,000.00万元，2021年期全部发行，专项债券融资成本按4.5%估算，2021年债券发行计划见表。

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
2021 年	4,000.00	20 年期

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房专项债券计划 2021 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 4,000.00 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

利息按每半年支付，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‰，以及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. 时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债券托管申请书时间。

4. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（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，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（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，本次发行阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房项目全套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）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（四）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. 市政建设工程项目施工/运营最新情况说明。
3. 专项债券跟踪评级报告。

（五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。