

2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(四期)——2026 年甘肃省政府专项债券(二十三期)

——天水市项目实施方案



目录

一、区域基本情况	1
二、项目概况	2
三、项目投资估算及资金筹措方案	3
四、项目预期收益及融资平衡情况	5
（一）项目收益、成本预计	5
（二）项目还本付息情况	8
（1）前期已发行债券及还本付息安排	8
（2）本期拟发行债券及还本付息安排	9
（3）未来拟发行债券及还本付息安排	9
（三）资金平衡测算	9
（四）其他需要说明的事项	12
五、小结	12
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	12
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度	12
（三）项目资金来源和到位可行性	13
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	13
（五）项目偿债计划可行性	14
（六）项目存在的风险及预防措施	14
1. 市场风险	14
2. 财务风险	14
3. 管理风险	15
4. 经营风险	15

一、区域基本情况

天水，甘肃省下辖地级市，位于甘肃省东南部，毗邻关中平原，是关中平原城市群重要节点城市关中——天水经济区次核心城市。天水曾名上邽、成纪、秦州，据传是伏羲和女娲诞生地，华夏文明的重要发祥地之一，素有“羲皇故里”之称。天水市下辖2区5县，总面积1.4325万平方公里，总人口290.7万。天水市现辖秦州区、麦积区两个市辖区，甘谷县、武山县、秦安县、清水县和张家川回族自治县5个县。

2022-2025年天水市分别实现生产总值813.88亿元、856.78亿元、952.25亿元、980.88亿元，一般公共预算收入45.38亿元、46.34亿元、47亿元、42.56亿元，政府性基金收入31.54亿元、15.65亿元、12.93亿元，国有资本经营收入0.31亿元、0.08亿元、2.39亿元。2025年地方政府债务余额534.93亿元，地方政府债务限额580.50亿元。

表1：天水市2022-2025年财政经济数据表

单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	813.88	856.78	952.25	980.88
一般公共预算收支				
一般公共预算收入	45.38	46.34	47	42.56
一般公共预算支出	321.14	350.79	339.9	332.16
政府性基金预算收支				
政府性基金收入	31.54	15.65	12.93	/
政府性基金支出	92.58	53.63	69.04	/

国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入	0.31	0.08	2.39	/
国有资本经营支出	0.31	0.09	0.74	/
地方政府债务状况				
截至 2025 年底地方政府债务余额			534.93	
2025 年地方政府债务限额			580.50	

二、项目概况

本期债券甘谷县发行专项债券金额合计 3000 万元，期限 7 年，对应 1 个项目，项目具体情况如下：

甘谷县

1. 甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目

项目基本情况

（1）项目实施单位基本情况

单位名称：甘谷县城乡更新建设有限责任公司

单位性质：国有企业

单位住所：甘肃省天水市甘谷县大像山镇北关街 53 号

负责人：黄建强

（2）项目实施内容

甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目，主要建设内容为：棚户区拆迁安置，安置房建设及配套设施建设工程。总用地面积 42951.01 m²（64.43 亩），建设安置性住宅 11 栋（1064 套）。总建筑面积 187416.79 m²。地上建筑面积 145158.5 m²，其中住宅面积 130130.33 m²，配套商业

15027.17 m²，地下建筑面积 42258.29 m²，配建停车位 884 个（其中充电桩停车位 221 个），涉及棚改户 1033 户。

（3）项目建设期限

该项目于 2022 年 12 月 16 日开工，预计建设期 48 个月，项目正在建设中。

三、项目投资估算及资金筹措方案

本期债券甘谷县共 1 个项目，项目总投资合计 99,258.67 万元，其中建设资金 96,497.17 万元，发行费用 30 万元，建设期利息 2,731.50 万元。项目资金筹措合计 99,258.67 万元，其中发行债券 30000 万元（前期已发行 21,028.00 万元，本期发行 3000 万元，未来发行 5,972.00 万元），财政资金 25,597.52 万元，市场化融资 15000.00 万元，企业自筹及其他方式融资 28,661.15 万元。详见下表：

资金筹措遵循以下原则：

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行专项债券从社会筹资。

表 1：投资及资金筹措表													
单位：万元													
区划	项目名称	总投资				资金筹措方案							
		建设资金	债券发行费用	建设期利息	投资总额	财政资金	银行借款	自有资金及其他筹资	发行专项债				筹资总额
									小计	其中：已发行债券	本期申请债券	未来拟发行	
甘谷县	甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目	96,497.17	30	2,731.50	99,258.67	25,597.52	15,000.00	28,661.15	30,000.00	21,028.00	3,000.00	5,972.00	99,258.67

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收益、成本预计

本期债券甘谷县 1 个项目，根据项目所在地区发展和改革委员会批复的可行性研究报告、物价局批复的文件等规定的价格进行预测，销售量根据可行性研究报告预测的数据进行预测。根据可行性研究报告预测项目付现的经营成本，主要包括外购原材料费用、燃料动力费用、人员薪酬、修理费、其他费用等。各项税金根据可行性研究报告预测。具体情况如下：

1. 甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目

（1）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2025 年 1 月至 2032 年 12 月，经营性收入合计 95,498.53 万元，包括商品房销售收入 2,244.07 万元，一楼商铺销售收入 11,711.45 万元，二楼商铺销售收入 7,664.29 万元，车位使用权销售收入 4,128.00 万元，车位使用权出租收入 222.26 万元，充电桩收入 1,002.46 万元，土地出让收入 68,526.00 万元。

本项目安置完成后预计剩余可出售 31 套商品房，销售面积 3803.50 m²，商品房销售定价 5900 元/平方米，分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告批复及相关情况说明。

本项目建成后预计出售一楼商铺 6506.36 m²，销售定价 18000 元/平方米，分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告批复及相关情况说明。

本项目建成后预计出售二楼商铺 8515.88 m²，销售定价 9000 元/平方米，分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告批复及相关情况说明。

本项目建成后预计出售地下停车位 516 个，车位使用权销售定价 80000 元/个，分 6 年按比例售出，确定主要依据为项目可行性研究报告及可行性研究报告批复。

本项目建成后预计出租地上停车位 147 个，车位使用权出租定价 10 元/天/个，出租比例为 70%。确定主要依据为项目可行性研究报告及可行性研究报告批复。

本项目建成后预计安装充电桩 221 个，充电桩服务费定价 30 元/天，实现率从 60%开始每两年增长 10%测算，确定主要依据为项目可行性研究报告批复及相关情况说明。

本项目土地出让收入 68,526.00 万元，确定主要依据：《甘谷县自然资源局关于甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目拆迁腾出土地出让计划的说明》及类似地块出让成交案例。

（2）付现运营成本预测

运营期内，本项目运营成本合计 17,845.79 万元，包括：土地出让收入计提基金 17,131.50 万元，工资及福利费 424.80 万元，维修费 289.49 万元。

项目运营期从土地出让收益中计提的各项基金主要为 5%用于农业土地开发、10%用于农田水利建设、10%用于教育资金（重点用于农村基础教育）。

本项目预计定员为管理人员 3 人、工作人员 8 人，参考项目实施企业现有工资标准，本项目管理人员工资及福利按 6.00 万元/人/年计算，工作人员工资及福利按 4.80 万元/人/年计算。

维修费用按照项目建设费用的 0.05%计算，预测项目在债券存续期间维修费用支出 289.49 万元。

（3）各项税金预测

根据测算，项目债券存续期内累计待抵扣进项税额大于销项税额，无需缴纳增值税及附加。因此，项目债券存续期内仅需缴纳企业所得税及城镇土地使用税。城镇土地使用税为 119.27 万元，企业所得税为 2,571.06 万元。

年度	收入	成本	净收益
以前年度		50.40	-50.40
2025 年	32,940.00	8,251.80	24,688.20
2026 年	8,526.00	2,148.30	6,377.70
2027 年	32,388.22	6,883.08	25,505.14
2028 年	5,328.21	660.21	4,668.00
2029 年	5,352.08	811.50	4,540.59
2030 年	5,352.08	968.07	4,384.01
2031 年	2,805.97	382.22	2,423.74
2032 年	2,805.97	380.55	2,425.42
年度合计	95,498.53	20,536.13	74,962.40

（二）项目还本付息情况

1. 甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目

甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目，计划发行专项债券金额 30,000.00 万元，其中已发行 21,028.00 万元，本期拟发行 3,000.00 万元，未来拟发行 5,972.00 万元。

（1）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 21,028.00 万元，票面利率为 1.77%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2025 年甘肃省 政府棚户区改造专项	21,028.00	1.77%	7	2,605.37	23,633.37

债券(二期)—— 2025 年甘肃省政 府专项债券(十二 期)					
--	--	--	--	--	--

(2) 本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行 3,000.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府 棚户区改造专项债 券	3,000.00	2.30%	7	483.00	3,483.00

(3) 未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为 5,972.00 万元，假设票面利率为 2.30%，期限为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期偿还本金，债券发行费率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026 年	5,972.00	2.30%	7	961.49	6,933.49

(三) 资金平衡测算

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）相关规定，对本期天水市项目进行资金平衡测算。

本期债券共 1 个项目，项目债券存续期 7 年内项目可实现收入合计 95498.53 万元，扣除成本及税金合计 20536.13

万元，扣除发行费用 30 万元后，可用于还款金额为 74932.4 万元。本期债券项目融资本息累计支付本息 53496.29 万元，项目整体收益覆盖融资本息总额的综合保障倍数为 1.4，具体情况如下：

表 5：项目收益平衡表

单位：万元

项目名称	项目收入	成本及税金	收益	债券发行 费用	可还款金额	借款本息	债券本息	本息合计	覆盖倍数
甘谷县姚庄片区城市更新（棚户区改造）项目	95498.53	20536.13	74962.4	30	74932.4	19,446.43	34049.86	53496.29	1.4

（四）其他需要说明的事项

根据《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。项目建设期利息通过企业自筹和列入财政预算方式解决。

（五）小结

2026年甘肃省专项债券（二十三期）天水市发行债券3000万元，期限7年，用于甘谷县1个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.40倍，项目预期收益与融资可达平衡。

五、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

天水市本期发行债券涉及项目是群众期盼、经济社会效益明显、政府当前急需实施的政府投资项目，项目均为有一定收益的基础设施和公共服务项目。甘谷县本期1个项目均已通过国家发改委、财政部审核。申请专项债券资金用于棚户区改造领域项目建设。项目收益已通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所评估。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本期债券对应项目已取得了可行性研究报告批复等相

关前期准备材料文件。天水市财政局委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所、北京德恒(兰州)律师事务所针对本期债券对应项目建设投资及其资金来源的合规性进行分析,并出具《财务评估报告》、《法律意见书》。

本期债券对应项目已取得了可行性研究报告批复等相关前期准备材料文件,债券资金下达后能够尽早使用,形成实物工作量。天水市财政局委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所、北京德恒(兰州)律师事务所针对本期债券对应项目成熟度进行分析并出具《财务评估报告》、《法律意见书》。

(三) 项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能,发行专项债券从社会筹资的原则。

天水市财政局委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,针对项目资金来源和到位可行性出具《财务评估报告》。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

本期债券根据项目所在地区发展和改革委员会批复的可行性研究报告、物价局批复的文件以及企业财务数据等进行项目收入、成本、收益预测。天水市财政局委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所作为本期债券的审计机

构，出具项目收入、成本、收益预测及收益与融资自求平衡评估报告。

（五）项目偿债计划可行性

天水市本期发行债券 3000 万元，期限 7 年，用于甘谷县 1 个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.40 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府性基金收入和政府补贴收入作为债券还本付息的资金来源。

（六）项目存在的风险及预防措施

1.市场风险

市场风险：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2.财务风险

财务风险：由于部分项目建设周期较长，如果在项目

建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

3.管理风险

管理风险：债券项目具有回款周期不确定、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

4.经营风险

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目的收入未能达到预测值，将影响项目整体收

益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场价格变动情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。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。