

2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)
——2026年甘肃省政府专项债券(四十四期)
武威市项目实施方案



目录

一、区域情况	2
二、项目概况	3
三、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 编制依据与原则	4
(二) 投资及筹资总额估算	5
四、项目预期收益及融资平衡情况	7
(一) 项目收入预测	7
(二) 项目成本预测	9
(三) 项目还本付息情况	10
(四) 资金平衡测算	11
五、小结	13
六、风险及控制措施	13
七、事前绩效评估	15
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	15
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	15
(三) 项目资金来源和到位可行性	15
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	15
(五) 债券资金需求合理性	16
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	16
(七) 绩效目标合理性	16
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	16
八、信息披露	17

一、区域情况

武威市位于甘肃省中部，河西走廊的东段，是中国旅游标志一马踏飞燕的出土地，是古丝绸之路的要冲，东接兰州、南靠西宁、北临银川和内蒙、西通新疆，处于亚欧大陆桥的咽喉地位和西陇海新线经济带的中心地段。兰新铁路、干武铁路、312国道贯穿全境，是河西重要的商贸集散地。现辖凉州区、民勤县、古浪县和天祝藏族自治县，总面积3.23万平方公里，有9个乡、84个镇、9个街道办事处、1054个行政村。2024年末常住人口142.21万人，聚居着汉、藏、回、蒙等41个民族。

2023—2025年，武威市分别实现一般公共预算收入32.39亿元、33.04亿元、33.30亿元；政府性基金收入分别为12.50亿元、8.70亿元、7.61亿元。

表1：武威市2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

2023—2025年经济基本状况			
年份	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	708.08	750.02	802.27
一般公共预算收支			
一般公共预算收入	32.39	33.04	33.30
一般公共预算支出	256.00	248.46	233.63
政府性基金预算收支			
政府性基金收入	12.50	8.70	7.61
政府性基金支出	55.10	44.26	71.01
国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.14	0.10	0.02
国有资本经营支出	0.05	0.19	0.06
地方政府债务状况			
截至2025年底地方政府债务余额			437.89
截至2025年底地方政府债务限额			444.59

二、项目概况

本次发行的2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026

年甘肃省专项债券(四十四期)——武威市共计1个项目，专项债发行金额合计1000万元，发行期限为7年。项目具体情况如下：

项目名称：2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）

项目位置：本项目建设地点位于武威市凉州区高坝镇。

建设内容：安置高坝镇台庄村征地农户476户，在高坝镇台庄村建设安置房8栋，总建筑面积78292.82m²。其中，地上建筑面积55236.70m²，7栋高层住宅、1栋中高层住宅51073.63m²，1所幼儿园1273.35m²，社区服务中心2857.72m²，大门服务用房32.00m²；地下建筑面积23056.12m²，地下车库16870.00m²(人防建筑4698.61m²)，地下设备用房6186.12m²，配套建设绿化、硬化、亮化、管网、供热、电力等附属设施。

项目期限：本项目建设期为52个月，2022年8月初至2024年9月底延期至2026年12月底。

项目管理单位：凉州区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：116223010139320269

类型：机关

负责人：冯作杰

登记机关：中共凉州区委机构编制委员会办公室

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据与原则

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
3. 《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）；
4. 《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）；

5. 可行性研究报告；
6. 业主单位提供的经济技术指标和其他相关资料等。

(二) 投资及筹资总额估算

本次发行的2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市共计1个项目，项目总投资合计31,835.53万元，其中：工程建设费用23,303.76万元，工程建设其他费用6,081.92万元，预备费1,417.53万元，债券利息1,018.32万元，发行费用14.00万元。项目资金筹措31,835.53万元，其中：自筹资金17,835.53万元，专项债券14,000.00万元，其中：前期已发行13000万元，本期发行1000万元。详见下表：

表2：投资及资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资						资金筹措方案								拟接 续发 行债 券
							专项债券			自筹资金	财政 资金	超长期 特别国 债	市场化 融资	小计	
	工程建 设费用	工程 建设 其他 费	预备费	债券 利息 费用	债券 发行 费用	小计	已发行	本期发 行	期后拟 发行						
2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	23,303.76	6,081.92	1,417.53	1,018.32	14.00	31,835.53	13000.00	1000	0	17,835.53	0	0	0	31835.53	0
合计	23,303.76	6,081.92	1,417.53	1,018.32	14.00	31,835.53	13000.00	1000	0	17,835.53	0	0	0	31835.53	0

资金筹措遵循以下原则：

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。

发行专项债券从社会筹资。

四、项目预期收益及融资平衡情况

本次发行的2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市共计1个项目，期限为7年，结合项目的建设期、可行性研究报告、项目情况说明、项目收入相关收费标准文件以及相关行业报告，以预测期间经济环境的估计假设为前提，预测项目收益。具体情况如下：

(一)项目收入预测

2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）

2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）预期收入来自于腾退土地出让收益。

参考可行性研究报告及相关行业报告，项目建成后。

1. 腾退土地基本信息：

序号	项目名称	坐落位置	可出让面积	规划性质	容积率
1	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	东至高坝七路，南至高坝二路，西至凉都大道，北至高坝一路。	418.36亩	住宅用地	2.00

2. 资金平衡

根据《甘肃省财政厅关于全省国有土地使用权出让收入省市分成比例的通知》（甘财综[2008]3号）、《甘肃省人民政府关于印发甘肃省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（甘政发[2005]5号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设基金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、《甘肃省人民政府办公厅关于切实加快保障性住房建设的通知》（甘政办发[2010]168号）等相关文件的规定，以土地出让收入扣除上缴上级财政及四项基本政策成本后的金额，可用于偿还专项债券融资本息。

3. 土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询武威市土地交易中心土地出让信息，自2019年至2021年，选取出让城镇住宅地块10宗，本次评价参考上述10宗土地出让情况进行预测。

10宗土地出让情况，具体如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	L(2018)135号	武威市恒大绿洲南侧、天马湖天马桥东侧	124,904.30	2.50	312,260.75	56,210.00	1,800.00	2019年3月11日	住宅
2	L(2019)49号	武威市凉州区荣华南路东侧	14,418.50	3.00	43,255.50	5,645.43	1,305.00	2019年7月8日	住宅
3	L(2019)186号	武威市荣华东路北侧	67,973.00	2.90	197,121.70	29,600.00	1,502.00	2020年11月14日	住宅
4	L(2019)130号	武威市拥军路东侧	50,850.10	2.50	127,125.25	16,095.08	1,266.00	2020年11月14日	住宅
5	L(2020)136号	武威市天丰街南侧、北关中路西侧	42,142.70	1.70	71,642.59	19,471.76	2,718.00	2021年6月4日	住宅
6	L(2020)79号	武威市汉武大道北侧	51,132.80	2.50	127,832.00	35,128.60	2,748.00	2020年9月18日	住宅
7	L(2020)38号	凉州区正阳路北侧、祥泰宾馆西侧	14,442.80	2.50	36,107.00	10,006.92	2,771.00	2020年6月6日	住宅
8	L(2019)24号	武威市凉州区海藏路东侧	2,661.30	2.50	6,653.25	939.65	1,412.00	2019年5月9日	住宅
9	L(2019)165号	武威市和平镇南园村三组、市委党校西北侧	16,428.00	2.00	32,856.00	7,020.00	2,137.00	2020年3月16日	住宅
10	L(2019)132号	武威市正阳路西侧	28,555.00	2.20	62,821.00	12,630.00	2,010.00	2020年8月20日	住宅
合计			413,508.50	2.46	1,017,675.04	192,747.44	1,894.00		

(2) 土地出让价格预测

上述10宗土地共计宗地面积413,508.50平方米，规划建筑面积1,017,675.04平方米，容积率2.46，楼面地价1,894.00元。腾退的418.36亩按容积率2.0计算，折算后楼面地价为1,539.16元。由于2021年开始凉州区出现土地需求放缓，出让地价稳中有降，所以在按2.0容积率折算地

价基础上下浮20%估算出让楼面地价，即1,231.33元/平方米。且地价不再逐年上浮。

根据项目建设及出让计划，假设2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期），自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且在三年内出让完毕。

4. 土地出让收益预测

根据测算，在本期募集资金存续期内，2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）预计腾退土地相关收益可产生现金净流入48,479.44万元，具体情况如下表：

项目	一、出让土地回款	二、用于资金平衡土地相关收益								三、用于资金平衡土地相关收益
		1	2	3=1*5%	4	5	6	7	8	
		土地出让收入	农业土地开发基金	上交省级财政	保障性住房	农田水利建设基金	教育基金	乡村振兴	可返还土地成本	
2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	68,685.57	68,685.57	378.03	3,434.28	2,049.23	2,049.23	2,049.23	10,246.13	48,479.44	48,479.44

单位：万元

预计债券存续期间内项目收入为48,479.44万元。

本项目债券存续期内各年项目收入具体如下：

表3：项目收入表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
腾退土地出让收益		16,159.81	16,159.81	16,159.82	
合计		16,159.81	16,159.81	16,159.82	
项目	2031年	2032年	2033年	合计	
腾退土地出让收益				48,479.44	
合计				48,479.44	

（二）项目成本预测

1、建设成本

项目成本主要包括建设期间建安工程费用，参考可行性研究报告，项目建安工程费30,803.21万元。

建设期内各年项目建安成本投入情况具体如下：

表4：项目建设成本表

单位：万元			
项目	以前年度	2026年	合计
建安工程费用	13,393.65	17,409.56	30,803.21

2、财务费用

本项目融资成本为16,510.69万元：

其中：发行专项债券14,000.00万元，其中：存量债券13,000.00万元，本期发行债券1,000.00万元。

债券利息2,496.69万元，其中：存量债券利息2,335.69万元，本期发行债券利息161.00万元。

债券发行费用14.00万元，其中：存量债券发行费用13.00万元，本期发行债券费用1.00万元。

3、税费

本项目收入主要来源于腾退土地出让收益。根据国家现行税法规定，土地出让收益不属于增值税征税范围。

（三）项目还本付息情况

本次发行的2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市1个项目前期已发行债券13,000.00 万元，本期发行债券1,000.00万元。本次专项债发行债券票面利率按照2.30%测算，期限7年，按半年支付债券利息，到期支付本金并支

付最后一期利息。

项目前期已发行债券如下：

表5：存量专项债券本息情况表

单位：万元

序号	发债年份	项目名称	发债时间	发债金额	票面利率	发行期限（年）	利息	本息合计
1	2022年	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	2022年6月	4,500.00	2.94%	7	926.10	5,426.10
2	2022年	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	2022年10月	1,500.00	2.86%	7	300.30	1,800.30
3	2023年	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	2023年10月	2,100.00	3.02%	7	443.94	2,543.94
4	2024年	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	2024年5月	1,900.00	2.35%	7	312.55	2,212.55
5	2026年	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	2026年4月	3,000.00	1.68%	7	352.80	3,352.80
合计：				13,000.00			2,335.69	15,335.69

项目发行债券还本付息情况如下：

表6：还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2026年			1,000.00	2.300%	5.75
2027年	1,000.00		1,000.00	2.300%	23.00
2028年	1,000.00		1,000.00	2.300%	23.00
2029年	1,000.00		1,000.00	2.300%	23.00
2030年	1,000.00		1,000.00	2.300%	23.00
2031年	1,000.00		1,000.00	2.300%	23.00
2032年	1,000.00		1,000.00	2.300%	23.00
2033年	1,000.00	1,000.00	0.00	2.300%	17.25
合计		1,000.00			161.00

（四）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，对本项目进行资金平衡测算。

本次发行的2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市共1个项目，债券存续期7年内可实现收入合计48,479.44万元，项目成本及税金30,803.21万元、债券发行费用14万元，可用于还本付息的资金为48,479.44万元。合计融资本息16,510.69万元，项目收益覆盖融资本息总额的保障倍数为2.94倍。具体情况如下

表7：项目收益平衡表

单位：万元

序号	项目名称	项目收入	成本及税金	债券发行费用	项目收益	融资本息合计	本息覆盖倍数
1	2022年凉州区棚户区改造建设项目（一期）	48,479.44	30,803.21	14	48,479.44	16,510.69	2.94
	合计	48,479.44	30,803.21	14	48,479.44	16,510.69	2.94

五、小结

本次发行的 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026 年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市合计发行金额合计 1000 万元,发行期限 7 年,用于武威市 1 个项目建设,项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.94 倍,项目预期收益与融资可达平衡。

六、风险及控制措施

根据项目建设方案和运营模式,结合当前国内外经济社会发展环境和项目所在区域经济社会发展趋势,本项目潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及其防范措施主要如下:

(一) 利率风险

在本次发行专项债券的存续期内,受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响,市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种,市场利率变化将直接影响债券的投资价值。在本次专项债券存续期内,如果未来市场利率发生变化,可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

(二) 流动性风险

本次专项债券发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通,银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性,在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

(三) 项目收益风险

项目收益风险与项目的经营风险密切相关,若项目建成投入运营后的

实际收入未能达到预测值，将会影响项目的整体收益，最终影响债券还本付息。另外，项目本身运营过程中的诸多因素，如人力资源成本、维修成本等存在较大变动，在这些支出大幅增加时，会降低项目的偿债能力。

（四）工程风险

工程项目普遍存在工期拖延和发生工程事故的可能性，一旦项目在建设或运营过程中出现工期拖延或发生工程事故，将会影响项目的现金流入，工程投资将增加，最终使得项目的净收益受到严重影响。

（五）风险控制措施

1、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。

2、开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势难以预测。针对项目建议提高工作速度，利用多种手段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。

3、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。

4、按照《预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》，将进一步规范政府性债务管理，确保全市债务规模与经济发展水平相适应，债务规模适中，风险可控。通过健全完善政府债务风险防控机制、规范地方政府举债行为、严格筛选债券使用项目、实施债务限额管理、积极化解

存量债务等方式防范上述风险。

七、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

武威市本次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公益性项目。本次武威市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项目建设。项目收益均已通过中瑞诚会计师事务所（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。武威市财政局委托中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所、甘肃致为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》和《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，债券资金下达后能够尽早使用，形成实物工作量。

（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，同时发行专项债券从社会筹资的原则。

武威市财政局委托中瑞诚会计师事务所（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的要求，针对项目资金来源和到位可行性出具项目《财务评估报告》。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本期债券对应项目根据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相关财务数据等进行项目收入、成本、收益预测。武威市财政局委托中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所作为本期债券的评估机构，出具项目收入、成本、收益预测及收益与融资自求平衡的《财务评估报告》。

（五）债券资金需求合理性

本次发行的 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026 年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市纳入的 1 个项目，符合国务院办公厅关于固定资产投资管理方法的相关规定，项目投入一定比例资本金，债券需求不超过资本金规定最低比例。同时，项目收益对债券总需求的本息合计覆盖倍数为 2.94 倍，债券总需求具有合理性。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

武威市本期发行债券 1000 万元，期限 7 年，用于武威市 1 个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.94 倍，项目预期收益与融资可达平衡。

（七）绩效目标合理性

本次发行的 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026 年甘肃省政府专项债券(四十四期)——武威市纳入的 1 个项目，在项目申报专项债券需求时，已编制了《项目情况说明》，编制时制定了项目绩效目标，按时完成工程量，按时形成有效支出，项目建成后，能尽快投入使用。绩效目标的设定指标反映了项目综合收益情况和建成后的社会带动效益，目标内容明确合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本次发行的 2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券(五期)——2026

年甘肃省专项债券(四十四期)——武威市纳入的1个项目,将依法合规使用债券资金,按时上缴债券本息至国库相关科目。

八、信息披露

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。甘肃省财政厅、项目主管单位将严格按照信息披露要求,在相关门户网站等渠道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、还本付息以及项目进度、专项债券资金使用情况。