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）
定西市项目实施方案

市财政局

2026年9月

定西市住房和城乡建设局

2026年9月

目录

一、区域基本情况 2

二、项目概况 3

（一）陇西县 3

三、编制依据 5

四、项目投资估算及资金筹措方案 5

五、项目预期收益及融资平衡情况 7

（一）销售收入测算 7

（二）分年度销售收入测算 8

（三）分年度销售成本测算 8

（四）分年度销售税费测算 9

（五）销售收益测算 9

（六）项目还本付息测算 10

六、资金平衡测算 11

七、事前绩效评估 13

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 13

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 13

（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 14

（五）项目偿债计划可行性和偿债风险点 14

八、其他需要说明的事项 14

九、小结 14

十、项目存在的风险及预防措施 15

（一）市场风险 15

（二）财务风险 15

（三）管理风险 15

（四）经营风险 16

一、区域基本情况

定西是甘肃省辖地级市，位于甘肃中部，通称“陇中”；地处黄土高原和西秦岭山地交汇区，地势起伏较大，山脉纵横，形态各异；定西市地理位置重要，是古代“丝绸之路”的重镇，是新欧亚大陆桥的必经之地，也是兰州市的东大门，陇海铁路和兰定、兰临、平定、天定高速公路及312、310、316、212国道穿境而过，途经定西的兰渝铁路、宝兰客运专线、临渭高速等正在建设中，定西市将成为甘肃中部重要的交通枢纽；全市总面积20330平方千米，下辖安定区、通渭县、陇西县、临洮县、漳县、岷县、渭源县共1区、6县。定西是全国避暑旅游观测点城市，市内旅游景区和参观游览点达到60多处，国家4A级旅游景区渭河源、贵清山、遮阳山，狼渡湿地草原、洮河旅游长廊都是避暑休闲的去处。

表1：定西市2023—2025年财政经济数据表

2023—2025年经济基本状况（亿元）			
年份	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	660.11	737.1	793.9
一般预算收支			
一般公共预算收入	32.60	32.99	33.04
一般公共预算支出	334.90	324.61	327
地方政府一般债券收入	11.71	7.86	7.45
地方政府一般债券本息、发行费支出	24.74	13.43	4.26
政府性基金预算收支			
政府性基金收入	10.69	8.80	7.88
政府性基金支出	62.55	49.73	67.82
地方政府专项债券收入	49.37	46.04	47.47
地方政府专项债券本息、发行费支出	197.55	9.01	16.79
国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.2368	0.23	0.19

国有资本经营支出	0.0655	0.21	0.0491
地方政府债务状况			
2023 年地方政府债务限额		349.61	
2024 年地方政府债务限额		402.31	
2025 年地方政府债务限额		455.07	

二、项目概况

定西市本期发行棚户区改造专项债券项目 1 个，为陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）。计划投资总金额 193,612.73 万元，资金来源为：其他资金（包括自筹资金）70,189.73 万元，棚户区专项补助资金 4,745.00 万元，专项债券融资金额 118,678.00 万元，其中：本次拟发行专项债券融资 5,150.00 万元，前期已发行专项债券融资 39,178.00 万元，后续拟申请专项债券 74,350.00 万元。项目概况如下：

（一）陇西县

1、陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）

（1）建设地点

项目位于定西市陇西县乔家街与东大街交汇处。

（2）建设内容

项目净用地面积为 22545.99 ㎡，总建筑面积为 78434.96 ㎡，其中地上建筑面积为 62451.45 ㎡，地下建筑面积为 15983.51 ㎡。建设内容为 A1#楼、A2#楼、A3#楼、A7#楼共 4 栋住宅，AS1#楼、AS2#楼 2 栋配套商业，及 A 区地下车库，同时分摊建设室外绿化、硬质铺装、综合管网、亮化工程、城市家具、安防监控、围墙等。

A1#楼地上 1 至 7 层为住宅，地下一层为附属库房。

A2#楼为高层住宅，地上 1 至 26 层为住宅，地下一层平时为

附属库房，战时为甲类核六级常六级二等人员掩蔽所人防工程。

A3#楼为高层住宅，地上 1 至 18 层为住宅，地下一层平时为附属库房，战时为甲类核六级常六级二等人员掩蔽所人防工程。

A7#楼为高层住宅，地上 1 至 24 层为住宅，地下一层平时为自行车停车库,战时为甲类核六级常六级二等人员掩蔽所人防工程。AS1#楼为多层商业，地上 1 至 3 层为商铺。AS2#楼为多层商业，地上 1 至 2 层为商铺及公共厕所，与 AS1#楼在 2 至 3 层通过走廊连通。A 区地下车库（安置），地下一层为机动车停车库与设备用房。

（3）项目实施单位

单位名称：陇西通悦项目管理有限公司

统一社会信用代码：91621122MABWBJ7H1L

单位住所：定西市陇西县巩昌镇北环路大渭河文化商业港 2 号楼 4 楼东侧

单位类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：杨世雄

（4）项目建设期及进度

该项目于 2025 年 6 月开工建设，建设期 3 年，计划于 2028 年 6 月建设完工。已完成项目部及临设搭建，完成项目 A2#、A3#楼土方开挖、钢筋棚搭建及试桩等工作，已完成项目总体工程量的 1.47%，已完成投资约 547.04 万元。

2026 年 5 月 11 日，陇西县财政局《关于划转专项指标的函》（陇财债管函[2026]15 号），下达陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）资本金 1,000.00 万元。2026 年 9 月 14 日，陇西县财政局《关于划转专项指标的函》（陇财债管函

[2026]35 号），下达陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）资本金 250.00 万元。

三、编制依据

1、《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）

2、《关于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）

3、《地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预[2016]155 号）

4、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号）

5、《关于加快城镇棚户区和城乡危房改造及配套设施建设的实施意见》（甘政发[2015]74 号）

6、《甘肃省人民政府关于促进房地产持续稳定健康发展的意见》（甘政发[2015]50 号）

7、《关于做好棚户区改造货币化安置工作的指导意见》

四、项目投资估算及资金筹措方案

本期甘肃省政府棚户区改造专项债券定西市共计 1 个项目，计划投资总金额 37,152.92 万元，其中工程建设费 32,113.22 万元，工程建设其它费用及 4,458.12 万元，建设期利息 561.58 万元，债券发行费用 20.00 万元。

资金来源为计划发行专项债券融资金额 20,000.00 万元，其中本次拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续拟申请专项债券 15,000.00 万元，其他自筹资金 712.18 万元，财政配套资金 16,440.74 万元，详见表 2。

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								已完成投资
						专项债券资金				自筹、财政资金等			资金来源合计	
	合计	工程建设费	工程建设其他费/预备费	建设期利息	发行费用	小计	前期已发行	本期发行	后期发行	小计	财政配套资金	其它自筹资金		
陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）	37,152.92	32,113.22	4,458.12	561.58	20	20,000.00	0.00	5,000.00	15,000.00	17,152.92	16,440.74	712.18	37,152.92	547.04
合计	**37,152.92**	**32,113.22**	**4,458.12**	**561.58**	**20.00**	**20,000.00**	**0.00**	**5,000.00**	**15,000.00**	**17,152.92**	**16,440.74**	**712.18**	**37,152.92**	**547.04**

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。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）销售收入测算

根据棚户区改造项目可销售的住宅、商业设施、地下车库及市场公开条件，结合近年来项目周边的销售价格，预测可销售住宅、商业设施、地下车库的销售价格自融资开始日至可销售时，每年以定西市近三年 GDP 平均增速增长，确定各县（区）棚户区改造项目可销售的住宅、商业设施、地下车库的目前销售价格。其中，可出售的拆迁户安置收入 26,118.41 万元,商品房销售收入 1,228.38 万元，商业 1 楼销售收入 2,333.57 万元，商业 2 楼销售收入 3,417.64 万元，地下车位销售收入 1,605.00 万元，车位租赁收入 57.28 万元，物业费收入 503.26 万元，合计销售收入 35,263.54 万元。具体情况详见表 3。

表 3：销售收入测算表

单位：万元

项目名称	销售名称	可销售面积及数量（平方米、个）	平均销售、租赁单价（考虑年度增速）(元)	销售收入（万元）	销售总收入（万元）
陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）	拆迁户安置收入	54,413.36	4,800.00	26,118.41	35,263.54
	商品房销售收入	1,889.82	6,500.00	1,228.38	
	商业 1 楼销售收入	1,555.71	15,000.00	2,333.57	
	商业 2 楼销售收入	2,628.95	13,000.00	3,417.64	
	地下车位销售收入	321.00	50,000.00	1,605.00	
	车位租赁收入	99.00	5,785.86	57.28	
	物业费收入	—	1.30	503.26	
合计		-	-	35,263.54	35,263.54

（二）分年度销售收入测算

表 4：分年度销售收入测算表

单位：万元

年份	拆迁户安置收入	商品房销售收入	商业 1 楼销售收入	商业 2 楼销售收入	地下车位销售收入	车位租赁收入	物业费收入	合计
第一年	7,835.52	368.51	700.07	1,025.29	480.00	—	4.72	10,414.11
第二年	7,835.52	368.51	700.07	1,025.29	480.00	6.74	56.62	10,472.75
第三年	3,395.39	159.69	303.36	444.29	210.00	7.86	68.88	4,589.47
第四年	2,611.84	122.84	233.36	341.76	160.00	8.99	78.32	3,557.11
第五年	1,305.92	61.42	116.68	170.88	80.00	10.11	83.04	1,828.05
第六年	1,305.92	61.42	116.68	170.88	80.00	10.11	87.76	1,832.77
第七年	1,305.92	61.42	116.68	170.88	80.00	10.11	92.47	1,837.48
第八年	522.37	24.57	46.67	68.37	35.00	3.37	31.45	731.80
合计	**26,118.40**	**1,228.38**	**2,333.57**	**3,417.64**	**1,605.00**	**57.29**	**503.26**	**35,263.54**

（三）分年度销售成本测算

表 5：分年度销售成本测算表

单位：万元

年份	人工费	其它费用	合计
第一年	45.00	15.00	60.00
第二年	90.00	30.00	120.00
第三年	90.00	30.00	120.00
第四年	90.00	30.00	120.00
第五年	90.00	30.00	120.00
第六年	90.00	30.00	120.00
第七年	90.00	30.00	120.00
第八年	30.00	10.00	40.00
合计	**615.00**	**205.00**	**820.00**

（四）分年度销售税费测算

表 6：分年度销售税费测算表

单位：万元

年份	增值税	附加税	印花税	所得税	合计
第一年	859.76	0.62	5.21	977.22	1,842.81
第二年	863.25	0.62	5.24	918.50	1,787.61
第三年	377.16	0.27	2.29	327.90	707.62
第四年	291.67	0.21	1.78	225.06	518.72
第五年	148.78	0.10	0.91	51.66	201.45
第六年	149.05	0.10	0.92	70.50	220.57
第七年	149.32	0.10	0.92	128.63	278.97
第八年	59.61	0.04	0.37	58.68	118.70
合计	**2,898.60**	**2.06**	**17.64**	**2,758.15**	**5,676.45**

（五）销售收益测算

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）棚户区改造项目共计 1 个，销售收入 35,263.54 万元，销售成本 820.00 万元，销售税费 5,676.45 万元，销售收益 28,767.09 万元，项目收益见表 7。

表 7：项目销售收益测算表

单位：万元

年份	销售收入	销售成本	销售税费	销售收益
第一年	10,414.11	60.00	1,842.81	8,511.30
第二年	10,472.75	120.00	1,787.61	8,565.14
第三年	4,589.47	120.00	707.62	3,761.85
第四年	3,557.11	120.00	518.72	2,918.39
第五年	1,828.05	120.00	201.45	1,506.60
第六年	1,832.77	120.00	220.57	1,492.20
第七年	1,837.48	120.00	278.97	1,438.51
第八年	731.80	40.00	118.70	573.10
合计	**35,263.54**	**820.00**	**5,676.45**	**28,767.09**

（六）项目还本付息测算

定西市各县（区）棚户区改造项目共1个，项目总投资37152.92万元，其中计划发行专项债券融资金额20,000.00万元，本次拟发行专项债券融资5,000.00万元，后续拟申请专项债券15,000.00万元，其他自筹资金712.18万元，财政配套资金16,440.74万元。

1、本期拟发行专项债券融资5,000.00万元，假设融资利率为2.30%，期限为7年，按年支付利息，到期支付本金并支付最后一期利息,共计支付利息805.00万元,支付本息合计5,805.00万元，自发行之日起7年债券存续期还本付息情况如表8。

表8：本次拟发行项目还本付息表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）	第一年	—	5,000.00	—	5,000.00	115.00	115.00
	第二年	5,000.00	—	—	5,000.00	115.00	115.00
	第三年	5,000.00	—	—	5,000.00	115.00	115.00
	第四年	5,000.00	—	—	5,000.00	115.00	115.00
	第五年	5,000.00	—	—	5,000.00	115.00	115.00
	第六年	5,000.00	—	—	5,000.00	115.00	115.00
	第七年	5,000.00	—	5,000.00	—	115.00	5,115.00
	小计	—	—	**5,000.00**	—	**805.00**	**5,805.00**
合计		**—**	**5,000.00**	**5,000.00**	**—**	**805.00**	**5,805.00**

2、本次拟发行专项债项目后续计划发行专项债券融资15,000.00万元，假设融资利率为2.30%，期限为7年，按年支付利息，到期支付本金并支付最后一期利息，共计支付利息2,415.00万元，支付本息合计17,415.00万元，后续拟发行债券还本付息情况如表9。

表 9：后期计划发行还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息
第一年	15,000.00	—	15,000.00	2.30%	345.00
第二年	15,000.00	—	15,000.00	2.30%	345.00
第三年	15,000.00	—	15,000.00	2.30%	345.00
第四年	15,000.00	—	15,000.00	2.30%	345.00
第五年	15,000.00	—	15,000.00	2.30%	345.00
第六年	15,000.00	—	15,000.00	2.30%	345.00
第七年	15,000.00	15,000.00	—	2.30%	15,345.00
合计	—	**15,000.00**	—	—	**17,415.00**

六、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,对定西市本期棚户区改造项目专项债券进行资金平衡测算。

本期定西市棚户区改造项目共1个，总投资合计37,152.92万元，计划发行债券20,000.00万元，项目债券存续期7年内可实现收入合计35,263.54万元，扣除税费5,676.45万元、销售成本820.00万元，发行费20.00万元，可用于还款金额为28,747.09万元。本期项目发行债券累计支付本息23,220.00万元,项目可用于资金平衡的项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.24，具体情况如下表10。

表 10：项目收益覆盖倍数表

单位：万元

项目名称	收入	成本	销售税费	发行费用	可用于资金平衡的收益	前期本息合计	本次拟发行债券本息合计	后续计划发行债券本息合计	全部债券本息合计	覆盖倍数
陇西县巩昌镇南河西片区棚户区改造项目（一期）	35,263.54	820.00	5,676.45	20	28,747.09	0.00	5,805.00	17,415.00	23,220.00	1.24
合计	**35,263.54**	**820.00**	**5,676.45**	**20.00**	**28,747.09**	**0.00**	**5,805.00**	**17,415.00**	**23,220.00**	**1.24**

综上，定西市本期发行债券项目可实现预期收益与融资本息平衡。

七、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

定西市本期发行债券涉及1个项目，均为群众期盼、经济社会效益明显、政府当前急需实施的有一定收益的公益性项目。上述项目有利于城市基础设施水平的提升及城市发展空间的拓展，有利于新老城区融合、促进区域经济快速发展。根据财政部办公厅、国家发展改革委办公厅下发的《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号），定西市本期棚户区改造项目已通过国家发改委、财政部审核，纳入2026年政府债券项目库。申请专项债券资金用于棚户区改造项目建设。项目收益测算已通过甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）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，债券资金下达后能够尽早使用，形成实物工作量。定西市财政局委托甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）、甘肃笃慎律师事务所针对本期债券对应项目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》。

（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。

定西市财政局委托甘肃励致安远会计师事务所（普通合

伙）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以及企业财务数据等进行项目收入、成本、收益预测。定西市财政局委托甘肃励致安远会计师事务所（普通合伙）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）项目偿债计划可行性和偿债风险点

定西市本期发行债券5,000.00万元，期限7年，用于定西市1个棚户区改造项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.24倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府基金性收入和政府补贴收入作为债券还本付息的资金来源。

八、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。

九、小结

定西市本期发行债券5,000.00万元，期限7年，用于

定西市1个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.24倍，项目预期收益与融资可达平衡。

十、项目存在的风险及预防措施

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。