2026年甘肃省政府棚户区改造专项债券（六期）—2026年甘肃省政府专项债券（四十九期）——兰州市项目实施方案

兰州市财政局

二〇二六年十月

兰州市住房和城乡建设局

二〇二六年十月

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 4

四、项目预期收益及融资平衡情况 7

五、事前绩效评估 15

六、风险及控制措施 17

七、信息披露 20

八、小结 20

一、区域基本情况

兰州市是甘肃省省会，是全省的政治、经济、科技、文化教育的中心，优势西北铁路、公路、交通枢纽，位于中国大陆版图的几何中心，是我国内地通往宁夏、青海、新疆、西藏等少数民族地区的交通要道，也是新亚欧大陆桥通往中亚、西亚和欧洲的国际大通道和陆路口岸。现辖永登、榆中、皋兰三县及城关、七里河、安宁、西固、红古五区，由 90 个乡镇、53 个街道办事处，733 个行政村，420 个社区居委会。兰州市地形呈东西狭长带状盆地特征，黄河穿城而过，南北群山环抱，东西最长处 210 公里，南北最宽处 160 公里。2025 年，全市实现地区生产总值 3903.6 亿元。2023-2025 年财政经济数据如下表 1 所示：

表 1：兰州市 2023-2025 年财政经济数据表

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（亿元）	3487.3	3742.3	3903.6
一般预算收支			
一般公共预算收入	255.33	251.91	260.91
一般公共预算支出	502.92	547.64	588.46
政府性基金预算收支			

政府性基金收入	64.56	130.41	101.33
政府性基金支出	129.90	266.64	239.48
国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	1.06	73.33	20.58
国有资本经营支出	2.4	1.93	1.22
地方政府债务状况（亿元）（含兰州新区）			
截至 2025 年地方政府债务余额	1979.52		
截至 2025 年地方政府债务限额	1999.73		

二、项目概况

兰州市本期棚户区改造债券项目共 1 个，为西固区 1 个项目，发行金额 15000 万元，项目概况如下：

1.达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期

1. 项目实施单位

项目实施单位：兰州达川城乡一体化安居工程建设管理有限公司。

项目业主：兰州达川城乡一体化安居工程建设管理有限公司。

项目单位系兰州市西固区城乡发展投资有限公司的全资子公司。

2. 项目概况

1)项目名称

达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期。

2)项目基本信息

①项目区位

本项目建设地点位于西固区达川镇幸福村,达家台以南、兰青铁路以北、达家沟以东、达川卫生院以西。

②建设内容及规模

建设内容主要为：该项目总建设用地为89673.16平方米(约合134.50亩)总建筑面积为393267.06平方米,其中：地上建筑面积为296884.56平方米（其中：住宅建筑面积为273137.86平方米、商铺建筑面积为9973.81平方米、社区服务中心建筑面积为4129.12平方米、完全制中小学校共27班（小学18个班、初中9个班）建筑面积为6904.98平方米小学、幼儿园一所6班建筑面积为2738.79平方米、地下建筑面积为96382.50平方米（其中地下车库建筑面积为89200平方米、管道层建筑面积为7182.50平方米）。

本项目在建设用地内布置22栋单元式高层住宅楼，住宅总套数为2450套。沿街布置多层商业，一栋社区活动中心，一所27班完全中小学校，一所6班幼儿园及一个地下车库。

③项目实施进度安排

本项目建设期为130个月，2016年12月至2027年10月(项目因资金短缺、疫情影响等原因，2020年11月至2026年8月长期停工)。

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

本期项目总投资合计143086.41万元，其中建设资金131043.6万元，建设期利息12022.81万元，发行费用20万元。项目资金筹措合计143086.41万元，其中已发行债券5000万元，本期发行债券15000万元，后续拟发行债券0万元，企业自筹及其他方式融资75947.86万元，财政资金0万元，市场化融资47138.55万元。详见下表：

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。

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							
					专项债券				自有资金	财政资金	市场化融资	小计
	建设资金	建设期利息	发行费用	小计	已发行	本期发行	后期发行	合计发行				
达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期	131,043.60	12,022.81	20	143,086.41	5,000.00	15,000.00	0	20,000.00	75,947.86	0.00	47,138.55	143,086.41
合计	131,043.60	12,022.81	20	143,086.41	5,000.00	15,000.00	0	20,000.00	75,947.86	0.00	47,138.55	143,086.41

四、项目预期收益及融资平衡情况

本期债券共1个项目，项目收入、成本等数据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。具体情况如下：

（一）项目收入成本分析

1.达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期

项目收入

本项目收入来源主要有车位出售收入、安置房出售收入、商铺出售收入。

1.车位出售收入：项目建成后，可出售车位1,500.00个，参考出售单价4.00万元/个，出售率按照75%计算，债券存续期间车位出售收入4,500.00万元。

2.安置房出售收入：可出售安置房面积237,311.30平方米，对应房源2226套，出售单价0.48万元/平方米，安置房出售收入113,909.42万元。受采光等不利因素影响、预计难以去化的房源 224 套，相关收入能否实现存在不确定性，本次测算未考虑相关收入。

3.1楼商铺出售收入：可出售1楼商铺面积6,708.64平方米，出售单价0.85万元/平方米，出售率按照80%计算，债券存续期间1楼商铺出售收入4,561.87万元；

4.2 楼商铺出售收入：可出售 2 楼商铺面积 6,949.86 平方米，出售单价 0.70 万元/平方米，出售率按照 75%计算，债券存续期间 2 楼商铺出售收入 3,648.69 万元。

综上，债券存续期间项目累积收入 126,619.98 万元。

1、销售价格预测

①安置房：根据项目所在地区近期房屋销售价格进行预测。

②商铺及车位的销售价格：根据当前该项目地块周边同类小区销售均价进行预测。

2、销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的房屋、商铺、车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划、出租计划，以及当前该项目地块周边同类小区销售均价进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

表3：项目收入表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
车位出售收入		1,800.00	1,500.00	600.00	300.00
安置房销售收入		34,172.83	28,477.36	22,781.88	17,086.41
1 楼商铺销售收入		1,710.70	1,140.47	855.35	570.23
2 楼商铺销售收入		1,459.47	1,216.23	486.49	243.25
合计		39,143.00	32,334.06	24,723.72	18,199.89
项目	2031 年	2032 年	2033 年	合计	
车位出售收入	180.00	120.00		4,500.00	
安置房销售收入	5,695.47	5,695.47		113,909.42	
1 楼商铺销售收入	171.07	114.05		4,561.87	
2 楼商铺销售收入	145.95	97.30		3,648.69	
合计	6,192.49	6,026.82		126,619.98	

项目成本

1.销售成本及税金

参考可行性研究报告及相关行业报告，该项目销售成本预测主要包括：销售税金及附加等，本项目涉及的销售成本明细预测详见下表：

表4：项目销售成本及税金表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
上缴财政					
四项政策资金					
销售税金及附加		3,555.19	2,936.76	2,245.55	1,653.02
合计		3,555.19	2,936.76	2,245.55	1,653.02
项目	2031 年	2032 年	2033 年	合计	
上缴财政					
四项政策资金					
销售税金及附加	562.44	547.39		11,500.35	
合计	562.44	547.39		11,500.35	

2.财务费用

本项目融资成本为 102,040.09 万元：

银行贷款融资成本 78,373.09 万元，其中：银行贷款本金 47,138.55 万元，银行贷款利息 31,234.54 万元。

专项债券融资成本 23,667.00 万元，其中：

发行专项债券 20,000.00 万元，其中：存量债券 5,000.00 万元，本期发行债券 15,000.00 万元；

专项债券利息 3,647.00 万元，其中：存量债券利息 1,232.00 万元，本期发行债券利息 2,415.00 万元；

债券发行费用 20.00 万元，其中：存量债券发行费用 5.00 万元，本期发行债券费用 15.00 万元。

按照上述情况，项目在专项债券存续期内收入、成本和收益如下表：

表4：项目收入、成本、收益预测表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	39,143.00	3,555.19	35,587.81
2028 年	32,334.06	2,936.76	29,397.30
2029 年	24,723.72	2,245.55	22,478.17
2030 年	18,199.89	1,653.02	16,546.87
2031 年	6,192.49	562.44	5,630.05
2032 年	6,026.82	547.39	5,479.43
2033 年	0.00	0.00	0.00
合计	126,619.98	11,500.35	115,119.63

（二）项目还本付息情况

1.达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期

达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期，计划发行专项债券金额 20000 万元。其中前期已发行 5000 万元。本期拟发行 15000 万元。银行借款 47138.55 万元。

（1）前期已发行债券及还本付息安排

本项目通过发行 2019 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2019 年甘肃省政府专项债券(五期)筹集资金

5,000.00 万元，票面利率 3.52%，期限七年，按年支付利息，第七年年末偿还本金。

上述债券应还本付息情况如下：

表：存量专项债券本息情况表

单位：万元

序号	发债年份	债券名称	发债时间	发债金额	票面利率	发行期限（年）	利息	本息合计
1	2019 年	2019 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）—2019 年甘肃省政府专项债券（五期）	2019 年 6 月	5,000.00	3.52%	7	1,232.00	6,232.00

（2）本期拟发行债券及还本付息安排

本期拟发行债券金额为 15000 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

计划发行年份	计划发行金额	预测发行利率	计划发行年限	应付利息	本息合计
2026 年甘肃省政府棚户区改造专项债券	15000	2.30%	7	2415	17415

（3）银行贷款本息情况

①截止 2026 年 9 月，本项目借入中国农业发展银行贷款余额 3,110.00 万元，根据贷款合同，执行利率为 4.09%计算，还本付息情况详见下表：

表 3-1：银行贷款还本付息情况表

单位：万元

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
2016 年		20,000.00		20,000.00	655.38
2017 年	20,000.00			20,000.00	1,063.16
2018 年	20,000.00		10,020.00	9,980.00	821.11
2019 年	9,980.00		1,540.00	8,440.00	510.89
2020 年	8,440.00		1,540.00	6,900.00	430.03
2021 年	6,900.00		770.00	6,130.00	346.98
2022 年	6,130.00		2,310.00	3,820.00	254.83
2023 年	3,820.00		60.00	3,760.00	188.68
2024 年	3,760.00		150.00	3,610.00	174.58
2025 年	3,610.00		200.00	3,410.00	150.88
2026 年	3,410.00		300.00	3,110.00	127.20
2027 年	3,110.00			3,110.00	127.20
2028 年	3,110.00			3,110.00	127.20
2029 年	3,110.00		3,110.00		
合计		20,000.00	20,000.00		4,978.12

②截止 2026 年 9 月，本项目借入国家开发银行甘肃省分行贷款 44,028.55 万元，合同约定利率采用区间浮动利率，本次测算采用平均利率，2022 年之前按照 4.05%计算，2022 年至 2024 年，按照 3.645%计算，2025 年及以后，按照 3.05%计算。

表 3-2：银行贷款还本付息情况表

单位：万元

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
2016 年		44,028.55		44,028.55	1,783.16
2017 年	44,028.55			44,028.55	1,783.16
2018 年	44,028.55			44,028.55	1,783.16
2019 年	44,028.55			44,028.55	1,783.16
2020 年	44,028.55			44,028.55	1,783.16
2021 年	44,028.55			44,028.55	1,783.16
2022 年	44,028.55			44,028.55	1,604.84

2023 年	44,028.55			44,028.55	1,604.84
2024 年	44,028.55			44,028.55	1,604.84
2025 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2026 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2027 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2028 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2029 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2030 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2031 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2032 年	44,028.55			44,028.55	1,342.87
2033 年	44,028.55		44,028.55		
合计		**44,028.55**	**44,028.55**		**26,256.43**

（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，对本期项目进行资金平衡测算。

本期债券项目共计 1 个，项目债券存续期内项目可实现收入合计 126619.98 万元，扣除成本及税金 11500.35 万元，债券发行费用 20 万元，项目可还款收益为 115099.63 万元。合计融资本息 102020.09 万元，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.13，具体情况如下：

表6：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	项目可还款收益	融资本息合计	其中：借款及其他融资本息	其中：专项债券本息合计	本息覆盖倍数
达川三江口棚户区改造项目（经济适用房及相关配套设施）一期	126619.98	11500.35	115119.63	20	115099.63	102,020.09	78,373.09	23647	1.13
合计	126619.98	11500.35	115119.63	20	115099.63	102,020.09	78,373.09	23647	1.13

综上，本期棚户区改造项目债券共计1个，本期拟发行专项债券金额合计15000万元，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.13倍，可实现预期收益与融资本息平衡。

（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解决。

（五）小结

兰州市本期发行债券合计15000元，期限7年，用于兰州市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1.13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

兰州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项目建设。项目收益均已通过甘肃广合会计师事务有限公司评估。

（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研性研究报告批复等，债券资金下达后能够尽早使用，形成实物工作量。甘肃广合会计师事务有限公司、北京京师（兰州）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。

兰州市西固区财政局委托甘肃广合会计师事务有限公司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。兰州市西固区财政局委托甘肃广合会计师事务有限公司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

本期债券兰州市共计1个项目，发行专项债券合计15000万元，发行期限7年，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍

数为 1.13，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。

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）市场风险及控制措施

主要风险分析：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）财务风险及控制措施

风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

风险分析：棚户区改造项目建设周期较长、资金投入较多、施工难度大等特点，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：项目管理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和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

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。

（五）政策风险及控制措施

风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整,可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建。

风险控制措施：本次债券发行是依据《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33 号)等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金,多渠道筹措项目建设运营后续资金，确保发行债券建设的机场项目按期完工，并顺利投入运营。

综上所述，本期发行地方政府专项债券的项目，在建设和运行过程中可能对项目收益和融资平衡结构产生影响的各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，不会对该项目的预期收益和融资平衡结构造成重大影响。

七、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批露要求，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。

八、小结

兰州市本期棚户区改造专项债发行债券15000万元，期限7年，用于兰州市1个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数1.13倍，项目预期收益与融资可达平衡。