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）

——天水市项目实施方案

天水市财政局

二〇二六年十月

天水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 3
四、项目预期收益及融资平衡情况 5
五、事前绩效评估 10
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 10
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 10
（三）项目资金来源和到位可行性 11
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 11
（五）项目偿债计划可行性 11
六、项目存在的风险及预防措施 12

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

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)天水市发行专项债券金额合计 7000 万元，期限 7 年，对应 1 个项目，项目具体情况如下：

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目，主要建设内容为：新建住宅楼 4 栋，总建筑面积为 76721.9 平方米（地上建筑面积 68354.11 平方米，地下建筑面积 8367.79 平方米）。新建住宅 600 户，其中棚改安置房为 263 户。棚户区改造配套基础设施建设内容为:给水管网 685.33 米、排水管网 1233.60 米、雨水管网 1507.73 米、采暖管网 3069.92 米、室外电网 2777.08 米、化粪池 1 座，燃气管网 1713.33 米、燃气调压站 1 台,场地铺装及景观 1477.37 平方米、道路硬化 1126.89 平方米、绿化（含绿化给水及照明）2074.86 平方米、垃圾收集点 2 个、大门 2 座、围墙 340.37 米、室外充电桩 2 个、健身器材、场地土方 21451.37 立方米等。

项目实施单位为天水市城市更新投资有限公司,该项目于 2023 年 11 月开工，项目正在建设中。该项目收入主要为多于面积补交房款、住宅销售、配套建筑出售及车位销售。

项目单位基本情况：

单位名称：天水市城市更新投资有限公司

单位性质：有限责任公司（国有独资）

单位住所：甘肃省天水市秦州区建设路东升大厦 12 层

负责人：杜峥嵘

项目建设期限：该项目于2023年11月开工，项目正在建设中。

三、项目投资估算及资金筹措方案

本期债券天水市共1个项目，项目总投资合计43558.00万元，其中建设资金43268.41万元，发行费用18万元，建设期利息271.59万元。项目资金筹措合计43558.00万元，其中发行债券18000万元(前期已发行10000.00万元，本期发行7000万元，未来发行1000万元)，财政资金22408.59万元,市场化融资0万元,企业自筹及其他方式融资3149.41万元。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2：投资及资金筹措表

单位：万元

序号	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	银行借款	其他筹措	合计
		建设资金	发行费用	建设期利息	小计	已发行	本次发行	后期发行	小计					
1	秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目	43268.41	18.00	271.59	43558.00	10000.00	7000.00	1000.00	18000.00	0	22408.59	0	3149.41	43558.00
	合计	**43268.41**	**18**	**271.59**	**43558.00**	**10000.00**	**7000.00**	**1000.00**	**18000.00**	**0**	**22408.59**	**0**	**3149.41**	**43558.00**

四、项目预期收益、成本及融资平衡等情况

（一）项目收入、成本预测

本次预测以秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目预期可实现的多余面积补交房款、住宅销售、配套建筑出售、车位出租为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目收益预测表。

秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目

（1）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2030 年 12 月，经营性收入 34,681.94 万元，包括：补交房款 3,804.75 万元，剩余住宅的销售收入 25,998.53 万元，商铺销售收入 4,387.26 万元，车位出租收入 491.4 万元。

①多余面积补交房款。根据拆迁补偿方案，本项目补交房款部分单价为 7,480.00 元/㎡,补交面积共计 5086.56 ㎡。

②住宅销售。销售面积 34400.69 ㎡,，本项目住宅销售单价 7,500.00 元/㎡测算，建设期第二年起预售。

③配套建筑出售。主要为配建的商业、便利店等出售，销售面积 2832.02 ㎡,销售单价 16,000.00 元/㎡,建设期第二年起预售。

④车位出租。出租车位共计 273 个，出租单价 3,600.00 元/个,建设期第二年起租。

（2）项目成本预测

项目建设期成本为 43,775.27 万元，其中：建设投资为

40,918.08 万元，建设期利息 1,296 万元。营业成本为 9,837.88 万元，其中：销售费用为 239.83 万元，管理费用为 87.87 万元,财务费用为 3,290 万元,运营成本为 1,524.06 万元，税金及附加费用 4,696.12 万元。

（3）项目收益

分年度收入、成本和净收益情况表。

表3 分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本及税费合计	净收益
2025			
2026	3,059.45	1,344.93	1714.52
2027	6,864.20	1,815.24	5,048.96
2028	7,476.92	2,071.66	5,405.26
2029	7,476.92	2,236.53	5,240.39
2030	9,804.45	2,369.52	7,434.93
合计	34,681.94	9,837.88	24,844.06

（二）项目还本付息情况

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的运营收入等。债券存续期内，本项目预测的项目收入 34,681.94 万元，项目净收益 24,844.06 万元。

本项目总投资 43,558.00 万元，前期通过发政府专项债券筹集资金 10,000.00 万元，本期拟通过发政府专项债券筹集资金 7,000.00 万元，未来拟通过发政府专项债券筹集资金 1,000.00 万元，应付本息之和 20,527.00 万元。

（1）前期已发行债券及还本付息安排

前期已发行债券金额为 10,000.00 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债券(二期)——2025年甘肃省政府专项债券(十二期)	10,000.00	1.77%	7	1,239.00	11,239.00

（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7,000.00万元，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	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026年	7,000.00	2.30%	7	1,127.00	8,127.00

（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1,000.00万元，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

计划发行年度	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2026年	1,000.00	2.30%	7	161.00	1,161.00

（三）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34681.94万元，扣除成本5141.76万元及税金4696.12万元后收益为24844.06万元，再扣除发行费用18万元后可还款金额为24826.06万元。本期债券项目发行债券累计支付本息20527.00万元，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.21。具体情况如下：

表 4　项目收益平衡表

单位：万元

序号	项目名称	项目运营收入	项目运营成本	税费	项目收益	债券发行费用	可还款金额	专项债券本息	其他融资本息	覆盖倍数
1	秦州区陈家庄棚户区（城市更新）改造项目	34,681.94	5,141.76	4696.12	24,844.06	18.00	24,826.06	20,527.00	0	1.21
合计		34,681.94	5,141.76	4696.12	24,844.06	18.00	24,826.06	20,527.00	0	1.21

（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)天水市发行债券7000万元，期限7年，用于天水市1个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.21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。天水市本期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冷链物流基础设施等领域项目。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和偿债风险点

天水市本期发行债券7000万元，期限7年，用于天水市1个项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为1.21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。

六、本次发行债券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。