

2018 年临夏州棚户区改造专项债券 项目情况说明



临夏州财政局

2018 年 9 月 5 日

2018年临夏州棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年临夏州棚户区改造专项债券计划发行规模为2.2亿元，涉及临夏州6个县区共8个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

临夏回族自治州位于黄河上游、甘肃省中部西南面，是全国两个回族自治州和甘肃两个民族自治州之一，成立于1956年11月，总面积8169平方公里，辖1市7县（其中自治县2个），总人口221万，境内有回、汉、东乡、保安、撒拉等31个民族成分，其中少数民族人口占总人口的59%。东乡县是我国东乡族的主要聚居地，积石山县是保安族、撒拉族两个全国人口较少民族主要聚居地。自秦汉以来就设县、置州、建郡，古称枹罕，后改称河州，历史上临夏人才辈出，是一个人杰地灵的地方。文化资源禀赋独特，是世界非物质文化遗产——民歌“花儿”的发源地，被中国民间艺术家协会命名为“中国花儿之乡”。临夏砖雕、河州贤孝、保安腰刀锻制技艺、莲花山花儿会、松鸣岩花儿会五项民间艺术被列入国家级非物质文化遗产保护名录。临夏自古以来就是一个有名的商埠，曾是古丝绸之路南道要冲、唐蕃古道重镇、茶马互市中心，素有“西部旱码头”的美誉。临夏紧靠兰州、毗邻藏区，属兰州1小时经济圈，是内地连

接藏区的重要经济通道。临夏冬无严寒、夏无酷暑，四季分明、气候宜人，山青水秀、生态良好，共有各类旅游景区、景点107处，其中国家级5处，既有国家4A级景区“黄河三峡”、松鸣岩、莲花山等雄奇秀美的自然风光，又有炳灵寺石窟、齐家文化等绚丽多彩的文化遗存，和政古动物化石的数量、品种、规模和完整程度占据了六项世界之最，具有极高的珍藏、展览、科研和科普价值，是回藏风情旅游线上的一颗明珠、兰州都市圈重要的休闲度假旅游胜地。

2015年至2017年，临夏州分别实现一般公共预算收入16.6亿元、18.2亿元、16.9亿元，政府性基金收入分别为12亿元、9.3亿元、7.2亿元。

临夏州2015—2017年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	211.4	230.1	238.8
其中：临夏市	61.4	66.3	70.4
临夏县	32.6	35.9	38.1
永靖县	35.6	36.8	34.6
康乐县	18.8	21	22.1
广河县	17.9	21.2	22.5
东乡县	16.3	17.3	18.7
一般公共预算收入（亿元）	16.6	18.2	16.9
其中：临夏市	4.5	4.9	4.7
临夏县	1.5	1.6	1.7
永靖县	3.6	4	3.1
康乐县	1.1	1.2	1.1
广河县	1.1	1.3	1.3
东乡县	0.7	0.8	0.8
政府性基金收入（亿元）	12	9.3	7.2
其中：临夏市	6.4	3	3
临夏县	2.4	2.5	0.6
永靖县	1	2.1	0.7
康乐县	0.3	0.04	0.2
广河县	0.6	0.4	0.7
东乡县	0.3	0.6	0.1
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.4	8.9	7.1
其中：临夏市	6.3	2.9	2.9
临夏县	2.4	2.5	0.6

永靖县	1	2	0.7
康乐县	0.3	0.02	0.2
广河县	0.7	0.4	0.7
东乡县	0.09	0.6	0.1
政府性基金支出（亿元）	20	11.9	15.5
其中：临夏市	4.2	0.9	2.9
临夏县	3.9	3	1.7
永靖县	4.3	3.4	2.9
康乐县	1	0.4	1.3
广河县	1.9	0.8	1.1
东乡县	2.3	1.3	1.6
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.7	5	11.3
其中：临夏市	3.3	0.7	2.6
临夏县	2.4	1.3	0.8
永靖县	1.4	1.8	2
康乐县	0.2	0.03	1.2
广河县	0.7	0.3	1
东乡县	0.1	0.4	1.1

（二）项目情况

此次发行的2018年临夏州棚户区改造专项债券涉及8个改造项目，分别位于临夏州临夏市、临夏县、永靖县、广河县、康乐县以及东乡县，目前上述棚户区改造项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

临夏州棚户区改造项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	土地用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	肖家木场棚户区改造项目	临夏市	四至范围：南临临夏市县快速通道，西临临夏民族文化产业园，北临木枹路，东临临夏市自来水厂	住宅	216.00	临夏市城市发展投资有限责任公司
2	惠民嘉苑棚户区改造项目	临夏县	东至下姚川路、南至十里商业街、西至规划姚川中路、北至城北路东段	商服	177.45	临夏县城乡发展投资有限责任公司
3	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	永靖县	其中古城片区，四至为：东至令牌住宅小区，南至太极中路，西至易江南小区，北至太极镇上古村；盐锅峡四至为：东至盐化厂西侧道路，南至活动广场，西至原商业局库房东侧，北至盐化厂职工娱乐室	商住	97.56	永靖县住房与城乡建设局
4	2016年广河县棚户区改造项目	广河县	东至马赞沟，西至八仙口，南至兰郎路，北至广通河	商住	88.00	广河县住房和城乡建设局

5	北苑小区棚户区改造项目	康乐县	北临临康和二级公路，南临棚户区居民住宅，东临规划路，西临种植田地	商住	48.64	康乐县住房和城乡建设局
6	环城北路B区一期棚户区改造项目	康乐县	1.其中地块一北侧、东侧为环城北路，西侧为新治街，南临康新路； 2.地块二南侧为县委、县委家属区及幼儿园，北侧为康新路，东侧为康乐路，西侧为新治街； 3.地块三南侧为原油居民区及康乐县党校，北侧为康新路，西侧为康乐路	商住	91.24	康乐县住房和城乡建设局
7	原一中操场公路一侧安置房建设项目	康乐县	临夏州康乐县原一中操场公路	商住	0.84	康乐县住房和城乡建设局
8	东乡县2014-2017年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	东乡县	位于东乡县环城北路两侧，东至锁南小学，西至规划二号路，南至规划一号路。	商住	47.23	临夏州盛河集团东乡县兴盛经济开发有限公司
合计		-	-	-	766.96	

（三）资金平衡

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积约766.96亩，本项目总投资26.43亿元，其中：自筹资金24.23亿元，债券资金2.2亿元。本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包括项目资本金及融资资金。

依据临夏州近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格增长率等各方面因素预计土地价格增长，预测得出计划出让土地收入23.45亿元，按自融资开始日起七年内开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。融资成本测算方面，根据审慎性原则预估本次债券利率水平为4%，债券本金为2.2亿元，债券融资利息为0.616亿元，债券本息合计为2.816亿元。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让

收入偿还融资本金和利息情况为：按2018年临夏州预计土地出让收入的情况下，本息覆盖倍数为8.33；按2018年临夏州预计土地出让价格下降10%的情况下，本息覆盖倍数为7.49；按2018年临夏州预计土地出让价格下降20%的情况下，本息覆盖倍数为6.66。同时，土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足稳定的现金流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

2018年临夏州棚户区改造专项债券项目投资资金来源

单位：亿元

序号	棚户区改造项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自筹资金	债券资金	
1	肖家木场棚户区改造项目	2023	9.66	9.66	9.06	0.60	0.768
2	惠民嘉苑棚户区改造项目	2021	8.54	8.54	8.34	0.20	0.256
3	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	2019	0.20	0.20	0	0.20	0.256
4	2016 年广河县棚户区改造项目	2019	1.16	1.16	0.76	0.40	0.512
5	北苑小区棚户区改造项目	2020	3.24	3.24	3.07	0.17	0.2176
6	环城北路 B 区一期棚户区改造项目	2021	1.73	1.73	1.53	0.20	0.256
7	原一中操场公路一侧安置房建设项目	2020	0.03	0.03	0	0.03	0.0384
8	东乡县 2014-2017 年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	2021	1.87	1.87	1.47	0.40	0.512
合计			26.43	26.43	24.23	2.20	2.816

2018年临夏州棚户区改造专项债券项目融资还本付息情况

单位：亿元

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
临夏州临夏市肖家木场棚户区改造项目	2018		0.60		0.60		
	2019	0.60			0.60	0.024	0.024
	2020	0.60			0.60	0.024	0.024
	2021	0.60			0.60	0.024	0.024
	2022	0.60			0.60	0.024	0.024
	2023	0.60			0.60	0.024	0.024
	2024	0.60			0.60	0.024	0.024
	2025	0.60		0.60		0.024	0.624
	合计			0.60		0.168	0.768
临夏州临夏县惠民嘉苑棚户区改造项目	2018		0.20		0.20		
	2019	0.20			0.20	0.008	0.008
	2020	0.20			0.20	0.008	0.008
	2021	0.20			0.20	0.008	0.008
	2022	0.20			0.20	0.008	0.008
	2023	0.20			0.20	0.008	0.008
	2024	0.20			0.20	0.008	0.008
	2025	0.20		0.20		0.008	0.208
	合计			0.20		0.056	0.256
临夏州永靖县古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	2018		0.2		0.2		
	2019	0.20			0.2	0.008	0.008
	2020	0.20			0.2	0.008	0.008
	2021	0.20			0.2	0.008	0.008
	2022	0.20			0.2	0.008	0.008
	2023	0.20			0.2	0.008	0.008
	2024	0.20			0.20	0.008	0.008
	2025	0.20		0.20		0.008	0.208
	合计			0.20		0.056	0.256
临夏州广河县 2016 年广河县棚户区改造项目	2018		0.40		0.40		
	2019	0.40			0.40	0.016	0.016
	2020	0.40			0.40	0.016	0.016
	2021	0.40			0.40	0.016	0.016
	2022	0.40			0.40	0.016	0.016
	2023	0.40			0.40	0.016	0.016
	2024	0.40			0.40	0.016	0.016

	2025	0.40		0.40		0.016	0.416
	合计			0.40		0.112	0.512
临夏州康乐县北苑小区棚户区改造项目	2018		0.17		0.17		
	2019	0.17			0.17	0.006	0.006
	2020	0.17			0.17	0.006	0.006
	2021	0.17			0.17	0.006	0.006
	2022	0.17			0.17	0.006	0.006
	2023	0.17			0.17	0.006	0.006
	2024	0.17			0.17	0.006	0.006
	2025	0.17		0.17		0.006	0.176
	合计			0.17		0.0476	0.2176
临夏州康乐县环城北路B区一期棚户区改造项目	2018		0.2		0.2		
	2019	0.20			0.2	0.008	0.008
	2020	0.20			0.2	0.008	0.008
	2021	0.20			0.2	0.008	0.008
	2022	0.20			0.2	0.008	0.008
	2023	0.20			0.2	0.008	0.208
	2024	0.20			0.2	0.008	0.008
	2025	0.20		0.20		0.008	0.208
	合计			0.20		0.056	0.256
临夏州康乐县原一中操场公路一侧安置房建设项目	2018		0.5		0.03		
	2019	0.03			0.03	0.001	0.001
	2020	0.03			0.03	0.001	0.001
	2021	0.03			0.03	0.001	0.001
	2022	0.03			0.03	0.001	0.001
	2023	0.03			0.03	0.001	0.001
	2024	0.03			0.03	0.001	0.001
	2025	0.03		0.03		0.001	0.031
	合计			0.03		0.0084	0.0384
临夏州东乡县2014-2017年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	2018		0.40		0.40		
	2019	0.40			0.40	0.016	0.016
	2020	0.40			0.40	0.016	0.016
	2021	0.40			0.40	0.016	0.016
	2022	0.40			0.40	0.016	0.016
	2023	0.40			0.40	0.016	0.416
	2024	0.40			0.40	0.016	0.016
	2025	0.40		0.40		0.016	0.416
	合计			0.40		0.112	0.512

2018年临夏州棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、亩、倍

序号	项目名称	项目总需求	预计出让面积	预计地块未来出让收入	本期债券发行金额	本期债券本息	土地出让对本期债券成本覆盖倍数
1	肖家木场棚户区改造项目	9.66	216	6.49	0.60	0.768	8.45
2	惠民嘉苑棚户区改造项目	8.54	177.45	8.55	0.20	0.256	33.40
3	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	0.20	97.56	0.85	0.20	0.256	3.32
4	2016年广河县棚户区改造项目	1.16	88	1.32	0.40	0.512	2.58
5	北苑小区棚户区改造项目	3.24	48.64	2.43	0.17	0.2176	11.17
6	环城北路B区一期棚户区改造项目	1.73	91.24	0.17	0.20	0.256	0.66
7	原一中操场公路一侧安置房建设项目	0.03	0.84	0.17	0.03	0.0384	4.43
8	东乡县2014-2017年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	1.87	47.23	1.41	0.40	0.512	2.75
合计		26.43	766.96	23.45	2.2	2.816	8.33

综上所述，本次发行债券的临夏州棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以按2018年临夏州预计土地出让收入不变，土地出让价格下降10%，土地出让价格下降20%的情况下预期土地出让收入对应的政府基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。