

2018 年兰州市土地储备专项债券
项目情况说明

兰州市财政局
2018 年 9 月 5 日

A red circular official seal of the Lanzhou City Finance Bureau. The seal features a five-pointed star in the center. The characters "兰州市财政局" (Lanzhou City Finance Bureau) are written in a circular arrangement around the star. At the bottom of the seal, the identification number "6201025164341" is visible.

前 言

党的十九大报告指出，从现在到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期，要突出抓重点、补短板、强弱项，特别是要坚决打好防范化解重大风险的攻坚战。同时也以战略和全局的站位对新型城镇化作出部署，提出了今后一个时期推进城镇化的总体要求和主要任务，为城镇化更稳更好发展提供思想指南。土地储备是做好城镇化工作的基础和先决条件，在我国城镇化发展过程中发挥了重要作用。

2018 年兰州市土地储备计划涉及项目 51 个，项目总面积约 17982 亩，兰州市本级、各县储备地块位于兰州市境内，已被纳入甘肃省土地储备规划中。

兰州市本级、各县储备地块是列入兰州市重点规划发展的重点区域，实施建设本项目，有利于增强政府对土地市场的调控能力，有利于盘活存量低效用地，确保各项建设的用地需求，对兰州市的社会、经济、生态建设均具有十分重要的意义。

新预算法实施以来，兰州市政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行兰州市土地储备项目地方政府专项债券（以下简称“专项债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件、《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）要求和《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预 2017 年 62 号文），在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”。本次土地储备专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目录

一、基本情况.....	1
1. 兰州市土地储备规划目标.....	2
2. 兰州市土地储备的布局与规划.....	2
二、项目概况.....	3
1. 总体情况.....	3
(1) 兰州市中心四区土地储备项目.....	3
(2) 兰州新区机场三期改扩建土地储备项目.....	3
(3) 榆中县土地储备项目.....	3
(4) 皋兰县土地储备项目.....	3
(5) 永登县土地储备项目.....	3
表 1：项目概况表.....	4
2. 土地储备整理情况.....	6
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	7
(一) 投资估算.....	7
1. 编制依据与原则.....	8
2. 估算总额.....	8
表 2：项目投资估算表.....	9
(二) 资金筹措方案.....	10
1. 资金筹措原则.....	10
2. 资金来源与项目融资计划.....	10
表 3：项目投融资情况表.....	11
(2) 兰州新区机场三期改扩建土地储备项目.....	11
表 5：项目投融资计划.....	11
(3) 榆中县土地储备项目.....	12
表 6：项目投融资计划.....	12
(4) 皋兰县土地储备项目.....	12
表 7：项目投融资计划.....	12
(5) 永登县土地储备项目.....	13

表 8：项目投融资计划.....	13
四、项目预期收益、成本及融资平衡等情况.....	13
（一）土地出让金收入预计.....	13
（二）土地出让金成本预计.....	14
（三）项目融资还本付息情况.....	15
1、兰州市中心四区土地储备项目.....	15
表 9 兰州市中心城区土地储备项目融资还本付息情况.....	15
2、兰州新区机场三期改扩建土地储备项目.....	17
表 10 兰州新区机场三期改扩建土地储备项目融资还本付息情况.....	17
3、榆中县土地储备项目.....	18
表 11 榆中县土地储备项目融资还本付息情况.....	18
4、皋兰县土地储备项目.....	19
表 12 皋兰县西山土地储备项目融资还本付息情况.....	20
5、永登县土地储备项目.....	20
表 13 永登县土地储备项目融资还本付息情况.....	20
（四）资金平衡测算.....	21
1、兰州市中心四区土地储备项目.....	21
表 14：项目期资金平衡表.....	21
2、兰州新区机场三期改扩建土地储备项目.....	22
表 15：项目期资金平衡表.....	22
3、榆中县土地储备项目.....	22
表 16：项目期资金平衡表.....	23
4、皋兰县土地储备项目.....	23
表 17：项目期资金平衡表.....	23
5、永登县土地储备项目.....	24
表 18：项目期资金平衡表.....	24
表 19：项目期资金平衡表.....	25
表 20：项目收益与融资测算表.....	26
五、小结.....	26

六、小结.....	26
-----------	----

一、基本情况

兰州是甘肃省的省会，是全省的政治、经济、科技、文化教育的中心，又是西北铁路、公路交通枢纽，位于祖国西部三大高原交汇处，兰州地处黄河上游、甘肃省中部、我国陆域版图的几何中心，是我国内地通往宁、青、新、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 3 县和城关、七里河、安宁、西固、红古 5 区，有 90 个乡、镇、40 个街道办事处，804 个行政村，343 个社区居委会。兰州市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 153 公里，南北最宽 130 公里。全市土地总面积 1.31 万平方公里，其中城市规划区面积 221 平方公里。2017 年，全市实现地区生产总值 2523.94 亿元。

兰州市 2015-2017 年财政经济数据表

2015-2017 年经济基本状况			
年 份	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	2095.99	2264.23	2523.94
一般预算收支			
一般公共预算收入	185.19	215.48	234.2
一般公共预算支出	344	424.16	429.36
地方政府一般债券收入	35.56	24.52	25.65
地方政府一般债券本息、发行费支出	0.16	1.6	2.03
政府性基金预算收支			
政府性基金收入	202.53	134	131.07
政府性基金支出	172.97	127.74	131.86
地方政府专项债券收入	75.17	169.02	78.9
地方政府专项债券本息、发行费支出	0	2.77	7.83
国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.45	2.06	2.11
国有资本经营支出	0.39	0.48	1.02
地方政府债务状况（亿元）（含兰州新区）			
截止 2017 年底地方政府债务余额（偿还责任）	476.57		
2017 年地方政府债务限额	542.77		
2018 年地方政府债务限额	591.29		

兰州新区位于兰州市区北部秦王川盆地，秦王川因唐朝秦王在此屯牧而得名。2010 年 8 月，甘肃省委、省政府开始筹建兰州新区；2012 年 8 月，国务院批复设立兰州新区，赋予“西北地区重要的经济增长极、国家重要的产业基地、向西

开放的重要战略平台、承接产业转移示范区”的战略定位，范围涉及兰州市永登县、皋兰县的6个镇，总面积1744平方公里，现有人口近30万人。2017年，兰州新区实现地区生产总值164.11亿元。

榆中县位于甘肃省中部、省会兰州东郊，总面积3301.64平方公里。东接定西、会宁、靖远县；西靠兰州市七里河区、城关区；南以马寒山为界与临洮县毗邻；北隔黄河与皋兰县（其中什川乡在黄河南岸）、白银市相望。榆中县辖8镇15乡（国家发展改革试点镇1个，省级重点镇3个，市级建设重点镇4个），268个村和4个社区，1617个村民小组，总人口43.7万人。2017年，全县实现地区生产总值104.78亿元。

皋兰县地处兰州北部，位于兰州、白银和兰州新区三角中心，县城距兰州市区35公里、白银市区29公里、兰州新区23公里，是兰州新老城区的关联带，是丝绸之路经济带重要节点。现辖6镇57个行政村3个社区，国土总面积2136平方公里。总人口14.5万人。2017年，全县实现地区生产总值52.84亿元

永登县隶属于甘肃省兰州市，位于甘肃省中部，东邻甘肃省皋兰县和景泰县，西靠青海省民和县，南接兰州市的红古区和西固区，北连天祝藏族自治县。从南到北最长距离107公里，从西到东最宽距离101公里，总面积6090平方公里。永登县辖13个镇、5个乡，总人口52.2万。2017年，全县实现地区生产总值107.16亿元。

1. 兰州市土地储备规划目标

《兰州市土地储备规划》（2018-2020）的主要目标为：充分挖掘中心城区土地储备潜力，摸清土地现状信息，深入分析可储备土地类型及土地使用性质，为市政府制定相关政策、方针、决策提供依据；通过土地储备规划的编制与实施，有效引导兰州城市建设开发，合理扩大储备土地容量，加大土地储备工作的规划导向和统筹力度，确保政府调控土地市场能力不断增强。通过对土地储备潜力、结构、布局、时序、强度等系统研究，梳理整合土地信息，平衡经营性用地和公共设施等其他用地的关系，提高土地储备对于城市功能优化作用，实现土地可持续利用，促进城市经济、社会、环境协调和可持续发展。

2. 兰州市土地储备的布局与规划

兰州市中心城区土地储备规划范围为兰州市中心四区的城市建设用地，包括城关区、七里河区、安宁区、西固区的城区部分，范围东起桑园峡，西至河口地

区新城镇，南、北至南北两山，总面积约 258.18 平方公里，土地储备规划期限为 2018-2020 年。

兰州新区辖永登、皋兰两县中川镇、秦川镇、上川镇、树屏镇、西岔镇和水阜乡 6 个乡镇，73 个行政行政村。兰州新区发展土地为 806 平方公里，其中中心发展区为 246 平方公里，主要涉及永登县中川、秦川、树屏 3 个乡镇。

榆中县总面积 3301.64 平方公里，到 2020 年榆中县耕地保有量保持在 10 万公顷以上，基本农田保护面积 7.58 万公顷；建设用地规模 1.88 万公顷，其中城乡建设用地 1.59 万公顷。2015-2020 年全县新增建设用地 0.34 万公顷。

皋兰县总面积 2136 平方公里，到 2020 年皋兰县耕地保有量保持在 3.14 万公顷以上，基本农田保护面积 2.15 万公顷；建设用地规模 1.50 万公顷，其中城乡建设用地 1.16 万公顷。2015-2020 年全县新增建设用地 0.52 万公顷。

永登县总面积 6090 平方公里，到 2020 年皋兰县耕地保有量保持在 9.70 万公顷以上，基本农田保护面积 2.15 万公顷；建设用地规模 1.50 万公顷，其中城乡建设用地 1.16 万公顷。2015-2020 年全县新增建设用地 0.22 万公顷。

二、项目概况

1. 总体情况

2018 年，兰州市拟开展 5 个土地储备项目，储备总面积 14442.07 亩，土地储备项目具体情况如下：

（1）兰州市中心四区土地储备项目

根据《兰州市人民政府关于 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（兰政地[2018]42 号），兰州市中心四区土地储备项目总面积约 2578 亩，共有 7 个地块构成，其中城关区 2 块、七里河区 1 块，安宁区 3 块，西固区 1 块。2018 年申请土储专项债资金 18.972 亿元。中心四区土地储备项目地块均位于区域发展的中心节点，交通便利，基础设施配套较完备，在城市规划中均为各区未来发展的重点地段。

（2）兰州新区机场三期改扩建土地储备项目

根据《兰州新区管委会关于对兰州新区 2018 年度土地储备专项债券对应项目的批复》新政函【2018】132 号，兰州新区机场三期改扩建项目范围内周家梁村、兔墩村区块，面积 7000 亩。2018 年申请土储专项债资金 4 亿元。

（3）榆中县土地储备项目

根据《榆中县人民政府榆中县关于 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（榆政地[2018]42 号），榆中县土地储备项目总面积约 2564 亩，共有 5 个地块构成，分别是和平镇徐家营工业园区储备土地、和平镇袁家营村储备土地、金崖镇卧龙川工业园区储备土地、三角城高原夏菜储备土地、城关镇储备土地。2018 年申请土储专项债资金 2 亿元。

（4）皋兰县土地储备项目

根据《皋兰县人民政府皋兰县关于 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（皋政地[2018]42 号），皋兰县土地储备项目总面积约 1800 亩，项目名称为甘肃家具工业园土地储备项目。2018 年申请土储专项债资金 1 亿元。

（5）永登县土地储备项目

根据《永登县人民政府关于 2018 年度土地储备专项债券对应项目的意见》（永政发[2018]54 号），永登县土地储备项目总面积约 500 亩，项目名称为西城区开发建设项目。2018 年申请土储专项债资金 1 亿元。

表 1：项目概况表

区划	宗地名称	四至位置	项目收储总面积（亩）	规划用地性质	储备期限	预计资金需求（亿）	预计土地出让总收入（亿）	实施计划	项目目前实施进展
兰州市 市本级	黄裕镇 储备项目	东至西津坪，西至西山岭，南至宋家沟村，北至龚家湾村	590	居住、教育、绿地、道路	5	3.54	7.5	1. 2018 年启动产业和配套用地建设 2. 总体规划分期实施，5 年完成	1. 完成首期 657 亩农转用审批 2. 黄峪总规已通过市规委会审批，现正协调规划指标

安宁中央商务区南片区储备项目	东至 576#规划路，西至世纪大道，南至 S595#规划路北至建宁路	1047	居住、商务、文化、广场、绿地、行政、办公	5	42.00	47.43	2018 年完成 40%，2019-2020 每年完成 30% 的征收补偿，2021 年完成全部征收并申报规划指标，2022 实施供应。	征拆约 550 户，目前完成 173 户。
安宁中央商务区北片区储备项目	东至 S558#规划路东段，西至 S556#规划路，南至 S583#规划路、北至兰州宝洁公司	463	居住、商务、广场、社会停车场	3	18	28.50	2018-2019 完成征拆补偿，2020 实施供应。	征拆剩余 3 户，正在走司法程序。
广家坪东湾村储备项目	东至 B079#规划路，西至 S077#规划路，北至 S078#规划路，南至 S080#	130	居住、中小学	5	1.3	3.00	2018-2020 每年完成 30% 的征收补偿，2021 年完成全部征收并申报规划指标，2022 实施供应。	目前，正在进行地形图测绘等前期工作。
安宁储备用地（汽配城）	北滨河以北、T511#规划路以南、新华物流园项目用地以东	91.57	商业	5	1.83	3.72	预计 2019 年完成土地供应	

	金融港 储备项目	盐场路以南，北滨河路以北，云祥花园以西	210	居住、商业、绿地、道路	5	16	24.00	2021 年完成全部征收并申报规划指标，2022 年实施供应。	完成项目初步摸底工作，编制城市设计方案，开展征收补偿。
	石沟村商业用地项目	石沟新村以南，北环路以北	46.50	商业	3	1.4	3.03	2019 年 3 月完成征收并申报规划指标，2019 年底完成供地。	开始进行农转用工作。
兰州新区	兰州新区机场三期改扩建土地储备项目	西槽村四社以北、中川机场跑道以东、201 线省道以西、尖山庙村二社以南	7000	机场用地	3	20	20	2018-2020 年完成拆迁、征收，土地前期开发。	拆迁、征收阶段。
榆中县	和平镇徐家营工业园区储备土地	东至荒沟、西至岷柳高速、南至岷柳高速、北至国有建设用地	600	工业用地、仓储用地	3	1.8	2.4	2018 年完成农转用报批手续，开展征收工作，根据县政府安排进行供地。	
	和平镇袁家营村储备土地	北至薇乐花园、南至袁家营村耕地、西至薇乐大道、东至荒沟	300	居住用地、商业用地	3	0.9	3	2018 年完成 147.492 亩土地农转用报批手续，开展 152.508 亩土地征收工作。根据县政府安排进行供地。	
	金崖镇卧龙川工业园	东至高沿山山根、西至 309 国道、南	1000	工业用地、仓储	3	2.5	3.5	2018 年完成农转用报批手续，开展征收工作，	

	区储备土地	至张家湾村耕地、北至330 变电所		用地				根据县政府安排进行供地。	
	三角城高原夏菜储备土地	北至三角城村耕地、东至庄园乳业、南至312国道、西至纬一路。	500	工业用地、仓储用地	3	1.25	2.5	开展征收工作，根据县政府安排进行供地。	
	城关镇储备土地	北至S101省道、东至环城西路、南至兴隆路、西至博雅小学。	164	居住用地、商业用地	3	0.53	1.9	开展征收工作，根据县政府安排进行供地。	
皋兰县	甘肃家具工业园土地储备项目	忠和镇崖川村，东至野马沟、南至水秦快速路（忠水段）西、北均已荒山为界	1800	工业、商业	3	2	3.54	2018 年开展土地报批工作，20120 年底进行征收储备。	
永登县	西城区开发建设项目	东至312国道、西至仁寿山、南至仁寿路、北至永窑路。	500	商住	3	1.05	10	2018 年编制城市设计方案，开展征收补偿。	目前已完成土地征收报批工作
	合计		14442.07			114.05	164.02		

2. 土地储备整理情况

(1) 兰州市中心城区土地储备项目的宗地外基本达到了“七通”，即道路、上水、下水、电、暖、通讯、天然气，项目整体的重要工程量在宗地内场地

平整。

(2) 兰州新区机场三期改扩建土地储备项目，宗地正在拆迁征收阶段，项目整体的重要工程量在宗地内场地平整，达到“三通一平”，可以供应。

(3) 榆中 5 个地块储备项目的宗地均为生地，无需进行土地储备整理，土地完成征收、手续齐全即可出让。

(4) 皋兰土地储备项目宗地外基本达到了“三通”，即通道路、上水、电，项目整体的重要工程量在宗地内场地平整。

(5) 永登土地储备项目宗地外基本达到了“三通”，即通道路、上水、电，项目整体的重要工程量在宗地内场地平整。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据与原则

(1) 《土地储备管理办法》（国土资规[2017] 17 号）

(2) 《城市房地产管理法和土地管理法实施条例》

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）

(4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

(5) 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006]307 号）

(6) 《兰州市土地利用总体规划（2011-2020）》；

(7) 《兰州市城市总体规划（2011-2020）》；

(8) 《兰州市中心城区控制性详细规划》；

(9) 住房和城乡建设部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知（建房[2011]77 号）/国有土地上房屋征收评估办法；

(10) 兰州市人民政府关于印发《兰州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（兰政发[2014]163 号） /兰州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法；

(11) 兰州市人民政府关于印发《兰州市国有土地上房屋征收地段划分规定》等 4 个规范性文件的通知（兰政发[2015]151 号）/兰州市国有土地上房屋征收地段划分规定/兰州市国有土地上房屋征收补助费标准；

(12) 兰州市建设工程造价指南/兰州地区建筑安装工程社会平均成本；

(13) 兰州市国土资源局关于印发《兰州市中心城区地价评估技术导则(修订稿)的通知》(兰国土资办[2017]144号);

(14) 甘肃省人民政府关于印发《甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》(甘政发[2017]17号);

(15) 兰州市人民政府关于印发《兰州市被征地农民养老保险办法的通知》(兰政发[2014]144号);

(16) 兰州市人民政府办公厅关于印发新修订的《兰州市征收集体土地上树木特殊农作物构筑物类补偿标准》的通知(兰政办发[2017]229号);

(17) 甘肃省人民政府关于印发《甘肃省建设项目使用林地补偿标准的通知》(甘政发[2013]63号);

(18) 兰州市人民政府办公厅关于印发《兰州市企业出城入园搬迁改造实施方案的通知》(兰政办发[2014]223号)。

(19) 兰州市人民政府文件兰政发[2016]24号《兰州市人民政府关于印发兰州市近郊四区城镇国有土地基准地价更新成果的通知》;

(20) 其他有关的相关法律法规和标准规范等。

2. 估算总额

本项目投资估算依据上述法规文件和标准进行编制。全市共5个土地储备项目实施单位,15宗地块,项目资金总需求112.70亿元,其中市本级项目地块需求82.67亿元、兰州新区机场三期改扩建土地储备项目地块需求20亿元、榆中县土地储备项目5个地块共计需求6.98亿元、皋兰县土地储备项目需求2.0亿元、永登县土地储备项目需求1.05亿元。总投资估算见表2。

表2:项目投资估算表

区划	地块名称	收储面积 (亩)	项目工期	项目投资估算(万元)													
				土地取得费	拆迁补偿	过渡费	搬迁费	拆除劳务费	土地平整费	拆迁管理费	评估费	不可预见费	前期开发费用	失地农民养老保险	开发性支出	预计资金总需求(万元)	预计2018年度资金需求(万元)
兰州市本级	黄裕镇储备项目	590	5	8012	/	/	/	3540	11800	4720	3788	3540	/	/	/	35400	35400
	安宁中央商务区南片区储备项目	1047	5	366247	/	14753	152	7770	/	10241	608	17068	/	/	/	420000	84010
	安宁中央商务区北片区储备项目	463	3	149884	/	5427	41	525	/	4254	165	7089.5	/	/	/	180000	10000
	广家坪东湾村储备项目	130	5	11962	/	/	/	/	/	/	/	1037.6	/	/	/	13000	13000

	金融港储备项目	210	5	88955	203 44	26784	67	1155	630	144	320 0	1000	/	/	/	160000	15000
	石沟村商业用地项目	46.5	3	12460	/	/	/	/	140	72	280	2000	/	/	/	14000	14000
	安宁储备用地（汽配城）	91.5 7	3	8414. 56	260 0	2100	1820	797	1600	421	98	460	/	/	/	18310	18310
	合计	2578											/	/	/	826710	189720
兰州 新区	兰州新区机场三期改扩建项目	7000	3	35783		/	11900	/	/	/	/	/	420 0	5835	7700 0	200000	40000
	合计	7000		35783		/	11900	/	/	/	/	/	420 0	5835	7700 0	200000	40000
榆中 县	和平镇徐家营工业园区储备土地	600	3	5478	/	/	1800	/	/	/	/	/	/	1072 2	/	18000	18000
	和平镇袁家营村储备土地	300	3	2739	/	/	900	/	/	/	/	/	/	5361	/	9000	9000
	金崖镇卧龙川工业园区储备土地	1000	3	7905	/	/	3000	/	/	/	/	/	/	1409 5	/	25000	25000

	三角城高原夏菜 储备土地	500	3	3548	/	/	1500	/	/	/	/	/	/	7452	/	12500	12500
	城关镇储备土地	164	3	1968	/	/	492	/	/	/	/	/	/	2840	/	5300	5300
	合计	2564		21638	/	/	7692	/	/	/	/	/	/	4047 0	/	69800	69800
皋兰 县	甘肃家具工业园 土地储备项目	1800	3													20000	10000
	合计	1800														20000	10000
永登 县	西城区开发建设 项目	500	3	8900		/	/	/	/	/	1600		/	/	/	10500	10500
	合计	500		8900		/	/	/	/	/	1600		/	/	/	10500	10500

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

兰州市本级中心城区土地储备项目是由兰州市土地储备中心具体实施，兰州市土地储备中心是纳入自然资源部土地储备机构名录的土储中心，由兰州市国土资源局管理。兰州新区机场三期改扩建土地储备项目是兰州新区土地储备中心具体实施，兰州新区土地储备中心是纳入自然资源部土地储备机构名录的土储中心，由兰州市国土资源局管理。榆中县土地储备项目是榆中县土地储备中心具体实施，榆中县土地储备中心是纳入自然资源部土地储备机构名录的土储中心，由榆中县国土资源局管理。永登县土地储备项目是永登县土地储备中心具体实施，永登县土地储备中心是纳入自然资源部土地储备机构名录的土储中心，由永登县国土资源局管理。皋兰县土地储备项目是皋兰县土地储备中心具体实施，皋兰县土地储备中心是纳入自然资源部土地储备机构名录的土储中心，由皋兰县国土资源局管理。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。

兰州市中心城区、兰州新区机场三期改扩建以及榆中县、皋兰县、永登县土地储备项目的主要用地性质市场需求旺盛的居住、商业、工业用地，本级财政已对部分地块投入了资本金，已开展了部分地块的前期工作。

（2）发行专项债券从社会筹资。

兰州市中心城区、兰州新区机场三期改扩建以及榆中县、皋兰县、永登县土地储备项目的主要工作为征收安置补偿。专项债资金的投入能推进项目地块的征收进度，实现项目地块的加速出让。通过快速的储备出让循环，确保了地方财政资金和专项债券资金的高效实用。

2. 资金来源与项目融资计划

（1）兰州市中心四区土地储备项目

兰州市 2018 年度市本级中心四区土地储备项目预计开发周期 5 年，预计项目总投资为 91.99 亿元，其中市级财政资本金投入 19.4 亿元，申请发行土地储备专项债券约 72.59 亿元，2018 年度安排专项债券金额为 18.972 亿元。根据项目总投资、资金来源和预计工期，拟定项目投融资计划，详见表 3。

表 3：项目投融资情况表

（单位：亿元）

区划	名 称	项目总 投资	财政资 金	申请专项 债券总金	2018 年专 项债额度	未来发行政 府债券金额
兰州市市 本级	黄 裕 镇 储 备 项 目	3.86	0.32	3.54	3.54	0
	安宁中央商务区南片区储备	48.6	6.6	42	8.401	33.60
	安宁中央商务区北片区储备	18.63	12.11	6.52	1.00	5.52
	广家坪东湾村储备项目	1.53	0.23	1.30	1.3	0
	金融港储备项目	18.3	2.3	16	1.5	14.5
	石沟村商业用地项目	1.53	0.13	1.40	1.40	0
	安宁储备用地（汽配城）	1.99	0.16	1.83	1.831	0
	合 计	94.44	21.85	72.59	18.972	53.62

（2）兰州新区机场三期改扩建土地储备项目

兰州新区机场三期改扩建土地储备项目预计开发周期 3 年，预计项目总投资为 23.4 亿元，2018 年度安排专项债券金额为 4 亿元，未来发债 16 亿元。根据项目总投资、资金来源和预计工期，拟定项目投融资计划，详见表 4。

表 4：项目投融资计划

单位：亿元

区划	名 称	项 目 总 投 资	自有资金	申 请 专 项 债 券 总 金 额	2018 年 申请专 项 债	未来发行政 府债券金额
兰州新区	兰州新区机场三期 改扩建土地储备项	23.4	3.4	20.00	4.00	16.00
	合计	23.4	3.4	20.00	4.00	16.00

(3) 榆中县土地储备项目

和平镇徐家营工业园区储备土地、和平镇袁家营村储备土地、金崖镇卧龙川工业园区储备土地、三角城高原夏菜储备土地、城关镇储备土地预计开发周期 3 年，预计项目总投资 7.34 亿元，财政资金 0.36 亿元，2018 年度安排专项债券金额为 2 亿元，剩余 4.98 亿元未来发行专项债筹集。根据项目总投资、资金来源和预计工期，拟定项目投融资计划，详见表 5。

表 5：项目投融资计划

单位：亿元

区划	名 称	项 目 总 投 资	财政资金	申 请 专 项 债 券	2018 年 申请专	未来发行政 府债券金额
榆中县	和平镇徐家营工业园区储 备土地	1.9	0.1	1.8	0.6	1.2
	和平镇袁家营村储备土地	0.95	0.05	0.9	0.3	0.6
	金崖镇卧龙川工业园区储 备土地	2.63	0.13	2.5	0.4	2.1
	三角城高原夏菜储备土地	1.31	0.06	1.25	0.5	0.75
	城关镇储备土地	0.55	0.02	0.53	0.2	0.33

	合计	7.34	0.36	6.98	2	4.98
--	----	------	------	------	---	------

(4) 皋兰县土地储备项目

皋兰县甘肃家具工业园土地储备项目预计项目总投资 2.36 亿元,财政资金 0.36 亿元,2018 年度安排专项债券金额为 1 亿元,剩余 1 亿元自筹资金解决。根据项目总投资、资金来源和预计工期,拟定项目投融资计划,详见表 6。

表 6: 项目投融资计划

单位: 亿元

区划	名称	项目总投资	财政资金	申请专项债券总金额	2018 年申请专项债
皋兰县	甘肃家具工业园土地储备项目	2.36	0.36	1.00	1.00
	合计	2.36	0.36	1.00	1.00

(5) 永登县土地储备项目

永登县西城区开发建设项目土地储备项目预计项目总投资 1.04 亿元,财政资金 0.04 亿元,2018 年度安排专项债券金额为 1 亿元。根据项目总投资、资金来源和预计工期,拟定项目投融资计划,详见表 7。

表 7: 项目投融资计划

单位: 亿元

区划	名称	项目总投资	财政资金	申请专项债券总金额	2018 年申请专项债
----	----	-------	------	-----------	-------------

永登县	西城区开发建设项目	1.04	0.04	1.00	1.00
	合计	1.04	0.04	1.00	1.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡等情况

(一) 土地出让金收入预计

根据储备地块在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测出让土地项目价格如下，详见表 8：

表 8 收入预测表

序号	项目名称	土地规划性质	出让面积(亩)	土地出让单价(万元/亩)	出让土地现金注入总额(万元)
1	黄裕镇储备项目	居住、商业	500.00	150.00	75000.00
	安宁中央商务区南片区储备项目	居住、商业	733.00	647.00	474251.00
	安宁中央商务区北片区储备项目	居住、商业	324.00	880.00	285120.00
	广家坪东湾村储备项目	居住、商业	100.00	300.00	30,000.00
	金融港储备项目	居住、商业	190.00	1263.00	239970.00
	石沟村商业用地项目	居住、商业	46.50	652.00	30318.00
	安宁储备用地(汽配城)	商业	64.10	580.00	37177.42
	兰州市本级小计		1957.60		1171836.42
2	和平镇徐家营工业园区储备用地	工业、仓储	600.00	40.00	24,000.00
	和平镇袁家营村储备土地	居住、商业	300.00	100.00	30,000.00
	金崖镇卧龙川工业园区储备用地	工业、仓储	1,000.00	35.00	35,000.00
	三角城高原夏菜储备土地	工业、仓储	500.00	50.00	25,000.00
	城关镇储备土地	居住、商业	164.00	115.85	19,000.00
	榆中县项目小计		2,564.00	340.85	133,000.00

3	西城区开发建设项目	居住、商业	500.00	200.00	100,000.00
	永登县项目小计		500.00	200.00	100,000.00
4	甘肃家具工业园区土地储备项目	工业、商业	1,240.00	28.52	35,369.76
	皋兰县项目小计		1,240.00	28.52	35,369.76
5	兰州中川国际机场三期扩建工程项目	公共设施建 设	7,000.00	28.57	200,000.00
	新区项目小计		7,000.00	28.57	200,000.00
合 计			13261.60		1640206.18

(二) 土地出让金成本预计

土地出让成本包括：土地出让收入上缴财政的部分、教育基金、农业土地开发资金、廉租房住房保障资金、农田水利建设资金等，兰州市土地储备项目涉及的土地出让成本明细预测如下，详见表 9：

表 9 成本测算表

单位：万元

序号	项目名称	成本预测
1、兰 州市 本级	黄裕镇储备项目	19480.00
	安宁中央商务区南区	62754.10
	安宁中央商务区北区	59403.24
	广家坪东湾村储备项目	8075.00
	金融港储备项目	54590.99
	石沟村商业用地项目	8775.97
	安宁汽配城项目	9307.93
	小计	222387.23
2、榆 中县	和平镇徐家营工业园区储备用地	6168.00
	和平镇袁家营村储备土地	11670.00
	金崖镇卧龙川工业园区储备用地	9395.00
	三角城高原夏菜储备土地	8275.00
	城关镇储备土地	7505.80
	小计	43013.80
3、永	永登县西城区开发建设项目	32150.00

登县	小计	32150.00
4、皋 兰县	甘肃家具工业园区土地储备项目	5858.93
	小计	5858.93
5、兰 州新 区	兰州新区机场三期	0
	小计	0
	合计	303409.96

（三）项目融资还本付息情况

1、兰州市中心四区土地储备项目

兰州市中心城区土地储备项目申请发行土地储备专项债券 72.59 亿元，其中 2018 年 18.972 亿元，未来发债 53.618 亿元。参照目前地方政府债券发行情况，按照 4.5% 的利率测算债券利息总额 122008.50 万元，发行费率按 0.1% 算，发行费 726 万元，债券本息、发行费用合计 848634.50 万元。详见表 10。

表 10 兰州市中心城区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

宗地名称	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
黄裕镇储备项目	2018	0	35400	0	35400	0	0
	2019	35400	0	0	35400	1593	1593
	2020	35400	0	0	35400	1593	1593
	2021	35400	0	0	35400	1593	1593
	2022	35400	0	0	35400	1593	1593
	2023	35400	0	35400	0	1593	36993
	合计		35400	35400		7965	43365
宗地名称	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
安宁中央商务区南片区储备	2018	0	84010	0	84010	0	0
	2019	84010	140000	0	224000	3780	3780
	2020	224000	150000	0	374000	10080	10080

项目	2021	374000	46000	0	420000	16830	16830
	2022	420000	0	0	0	18900	18900
	2023	420000	0	420000	0	18900	438900
	合计		420000	420000		68490	488490
宗地名称	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
安宁中央商务区北片区储备项目	2018	0	10000	0	10000	0	0
	2019	10000	55200	0	65200	450	450
	2020	65200	0	0	65200	2934	2934
	2021	65200	0	0	65200	2934	2934
	2022	65200	0	0	65200	2934	2934
	2023	65200	0	65200	0	2934	68134
	合计		65200	65200		12186	77386
宗地名称	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
广家坪东湾村储备项目	2018	0	13000	0	13000	0	0
	2019	13000	0	0	13000	585	585
	2020	13000	0	0	13000	585	585
	2021	13000	0	0	13000	585	585
	2022	13000	0	0	13000	585	585
	2023	13000	0	13000	0	585	13585
	合计		13000	13000		2925	15925
宗地名称	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
金融港储备项目	2018	0	15000	0	15000	0	0
	2019	15000	50000	0	65000	675	675
	2020	65000	50000	0	115000	2925	2925
	2021	115000	45000	0	160000	5175	5175
	2022	160000	0	0	160000	7200	7200
	2023	160000	0	160000	0	7200	167200
	合计		160000	160000		23175	183175

宗地名称	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
石沟村商业用地项目	2018	0	14000	0	14000	0	0
	2019	14000	0	0	14000	630	630
	2020	14000	0	0	14000	630	630
	2021	14000	0	0	14000	630	630
	2022	14000	0	0	14000	630	630
	2023	14000	0	14000	0	630	14630
	合计		14000	14000		3150	17150
宗地名称	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
安宁储备用地(汽配城)	2018	0	18310	0	18310	0	0
	2019	18310	0	0	18310	823.95	823.95
	2020	18310	0	0	18310	823.95	823.95
	2021	18310	0	0	18310	823.95	823.95
	2022	18310	0	0	18310	823.95	823.95
	2023	18310	0	18310	0	823.95	19133.95
	合计		18310	18310		4119.75	22429.75

2、兰州新区机场三期改扩建土地储备项目

兰州新区机场三期改扩建土地储备项目预计开发周期3年，项目申请发债20亿元，2018年度安排专项债券金额为4亿元，未来发债16亿元。参照目前地方政府债券发行情况，按照4.5%的利率测算债券利息总额27000万元，发行费率按0.1%算，发行费200万元，债券本息、发行费用合计227200万元。详见表11。

表 11 兰州新区机场三期改扩建土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

宗地名称	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
兰州新区	2018	0	40000	0	40000	0	0

机场三期 改扩建土 地储备项 目	2019	40000	40000	0	80000	1800	1800
	2020	80000	40000	0	120000	3600	3600
	2021	120000	40000	0	160000	5400	5400
	2022	160000	40000	0	200000	7200	7200
	2023	200000	0	200000	0	9000	209000
	合计		200000	200000		27000	227000

3、榆中县土地储备项目

和平镇徐家营工业园区储备土地、和平镇袁家营村储备土地、金崖镇卧龙川工业园区储备土地、三角城高原夏菜储备土地、城关镇储备土地预计开发周期3年，2018年度安排专项债券金额为2亿元，未来安排专项债4.98亿元。参照目前地方政府债券发行情况，按照4.5%的利率测算债券利息总额11979万元，发行费率按0.1%算，发行费69.8万元，债券本息、发行费用合计81848.8万元。详见表12。

表12 榆中县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

宗地名称	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
和平镇徐家营工业园区储备土地	2018	0	6000	0	6000	0	0
	2019	6000	6000	0	12000	270	270
	2020	12000	6000	0	18000	540	540
	2021	18000	0	0	18000	810	810
	2022	18000	0	0	18000	810	810
	2023	18000	0	18000	0	810	18810
	合计		18000	18000		3240	21240
宗地名称	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
和平镇袁家营村储	2018	0	3000	0	3000	0	0
	2019	3000	3000	0	6000	135	135

备土地	2020	6000	3000	0	9000	270	270
	2021	9000	0	0	9000	405	405
	2022	9000	0	0	9000	405	405
	2023	9000	0	9000	0	405	9405
	合计		9000	9000		1620	10620
宗地名称	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
金崖镇卧龙川工业园区储备土地	2018	0	4000	0	4000	0	0
	2019	4000	6000	0	10000	180	180
	2020	10000	6000	0	16000	450	450
	2021	16000	9000	0	25000	720	720
	2022	25000	0	0	25000	1125	1125
	2023	25000	0	25000	0	1125	26125
	合计		25000	25000		3600	28600
宗地名称	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
三角城高原夏菜储备土地	2018	0	5000	0	5000	0	0
	2019	5000	7500	0	12500	225	225
	2020	12500	0	0	12500	562.5	562.5
	2021	12500	0	0	0	562.5	562.5
	2022	12500	0	0	0	562.5	562.5
	2023	12500	0	12500	0	562.5	13062.5
	合计		12500	12500	0	2475	14975
宗地名称	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
和平镇徐家营工业园区储备土地	2018	0	2000	0	2000	0	0
	2019	2000	3300	0	5300	90	90
	2020	5300	0	0	5300	238.5	238.5
	2021	5300	0	0	5300	238.5	238.5
	2022	5300	0	0	5300	238.5	238.5
	2023	5300	0	5300	0	238.5	5538.5

	合计		5300	5300		1044	6344
--	----	--	------	------	--	------	------

4、皋兰县土地储备项目

皋兰县甘肃家具工业园项目预计总投资 2.36 亿元，2018 年度安排专项债券金额为 1 亿元。参照目前地方政府债券发行情况，按照 4.5% 的利率测算债券利息总额 2250 万元，发行费率按 0.1% 算，发行费 10 万元，债券本息、发行费用合计 12260 万元。详见表 13。

表 13 皋兰县西山土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

宗地名称	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
甘肃家具工业园区土地储备项目	2018	0	10000	0	10000	0	0
	2019	10000	0	0	10000	450	450
	2020	10000	0	0	10000	450	450
	2021	10000	0	0	10000	450	450
	2022	10000	0	0	10000	450	450
	2023	10000	0	10000	0	450	10450
	合计		10000	10000		2250	12250

5、永登县土地储备项目

永登县西城区开发建设项目土地储备项目预计项目总投资 1.05 亿元，2018 年度安排专项债券金额为 1 亿元，差额 0.05 亿元由永登县土地储备中心足额筹集。参照目前地方政府债券发行情况，按照 4.5% 的利率测算债券利息总额 2250 万元，发行费率按 0.1% 算，发行费 10 万元，债券本息、发行费用合计 12260 万元。详见表 14

表 14 永登县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

宗地名称	年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本	期末本金	当年偿还	当年还本付
------	----	--------	------	-------	------	------	-------

		额	本金	金	余额	利息	息
西城区开发建设项 目土地储 备项目	2018	0	10000	0	10000	0	0
	2019	10000	0	0	10000	450	450
	2020	10000	0	0	10000	450	450
	2021	10000	0	0	10000	450	450
	2022	10000	0	0	10000	450	450
	2023	10000	0	10000	0	450	10450
	合计		10000	10000		2250	12250

（四）资金平衡测算

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预【2017】62号）的相关规定，对项目进行资金平衡测算。

1、兰州市中心四区土地储备项目

经测算，本项目预计 2021-2023 年可实现土地出让收入合计 1171836 万元，扣除成本 222387 万元、债券发行费用 726 万元后，可用于还款的资金为 949449 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券融资成本总额的保障倍数为 1.12 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 14。详见表 15。

表 15：项目期资金平衡表

单位：万元

序号	宗地名称	预计土地 出让总收 入	扣除成本	可还款 金额	债券发 行额	预计到期 本息	土地出让收 入对融资本 息覆盖倍数
兰州市 本级	黄裕镇储备项目	75000	19480	55520	35400	43365	1.28
	安宁中央商务区南片区储备项目	474251	62754	411497	420000	488490	0.84

安宁中央商务区北片区储备项目	285120	59403	225717	65200	77386	2.92
广家坪东湾村储备项目	30000	8075	21925	13000	15925	1.38
金融港储备项目	239970	54591	185379	160000	183175	1.01
石沟村商业用地项目	30318	8776	21542	14000	17150	1.26
安宁土地储备项目（汽配城）	37177	9308	27869	18310	22429.75	1.24
合计	1171836	222387	949449	725900	847920.75	1.12

2、兰州新区机场三期改扩建土地储备项目

经测算，本项目预计 2021 年可实现土地出让收入合计 20 亿元，扣除债券发行费用 200 万元后，可用于还款的资金为 19.98 亿元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 0.88 倍，项目预期收益与融资无法平衡。项目收益与融资测算表见表 16。

表 16：项目期资金平衡表

单位：万元

序号	宗地名称	预计土地出让总收入	扣除成本	可还款金额	债券发行额	预计到期本息	土地出让收入对融资本息覆盖倍数
兰州新区	机场三期项目	20000	0	200000	200000	227000	0.88
	合计	200000	0	200000	200000	227000	0.88

3、榆中县土地储备项目

经测算，榆中县土地储备项目预计可实现土地出让收入合计 133000 万元，扣除成本 43014 万元、债券发行费用 69.8 万元后，可用于还款的资金为 89916.2

万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.10 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 17。

表 17：项目期资金平衡表

单位：万元

序号	宗地名称	预计土地出让总收入	扣除成本	可还款金额	债券发行额	预计到期本息	土地出让收入对融资本息覆盖倍数
榆中县	和平镇徐家营工业园区储备用地	24000	6168	17832	18000	21240	0.84
	和平镇袁家营村储备土地	30000	11670	18330	9000	10620	1.73
	金崖镇卧龙川工业园区储备用地	35000	9395	25605	25000	28600	0.90
	三角城高原夏菜储备土地	25000	8275	16725	12500	14975	1.12
	城关镇储备土地	19000	7506	11494	5300	6344	1.81
	合计	133000	43014	89986	69800	81779	1.10

4、皋兰县土地储备项目

经测算，本项目可实现土地出让收入合计 35370 万元，扣除成本 5859 万元、债券发行费用 10 万元后，可用于还款的资金为 29501 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.41 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 18。

表 18：项目期资金平衡表

单位：万元

序号	宗地名称	预计土地出让总收入	扣除成本	可还款金额	债券发行额	预计到期本息	土地出让收入对融资本息覆盖倍数
皋兰县	甘肃家具工业园区项目	35370	5859	29511	10000	12250	2.41
	合计	35370	5859	29511	10000	12250	2.41

5、永登县土地储备项目

经测算,本项目预计可实现土地出让收入合计 100000 万元,扣除成本 32150 万元、债券发行费用 10 万元后,可用于还款的资金约为 67840 万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理,资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算,项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 5.54 倍,项目预期收益与融资可达平衡。项目收益与融资测算表见表 19。

表 19: 项目期资金平衡表

单位: 万元

序号	宗地名称	预计土地出让总收入	扣除成本	可还款金额	债券发行额	预计到期本息	土地出让收入对融资本息覆盖倍数
永登县	西城区开发建设项目	100000	32150	67850	10000	12250	5.54
	合计	100000	32150	67850	10000	12250	5.54

综上,2018 年兰州市政府土地储备专项债券对应全市 5 个土地储备项目,15 宗地块,预计实现土地出让收入合计 1640206 万元,扣除成本 303410 万元、债权发行费 1015.87 万元,可用于还本付息资金为 1336506.2 万元。项目共计发行专项债券资金 1015700 万元,参照目前地方政府债券发行情况,按照 4.5% 的利率测算,本息合计 1181187.50 万元。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。项目收益与融资测算表见表 20。

表 20: 项目期资金平衡总表

单位: 万元

收支费用	金额
土地出让收入合计	1640206.00
发行费用	1015.87
成本	303410.00
可用还款额(利润)	1336506.20
债券本金合计	1015700.00
债券利息合计	165487.50
债券本息合计	1181187.50
保障倍数	1.13

五、小结

2018 年兰州市政府土地储备专项债券计划发行 26.972 亿元，期限 5 年，对应全市 5 个土地储备项目，15 宗地块，由 5 家土地储备机构负责项目实施，且 5 家机构均纳入国土资源部名录管理，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）的要求。经测算，兰州市政府土地储备项目预期收益与融资可达平衡，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.13 倍。

六、项目风险控制

（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：土地储备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。若土地储备项目的国有土地出让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通行费定价情况，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。

七、其他需要说明的事项

兰州市政府有权调整项目资本金比例。项目存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。同时，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。

备注：债券发行方案详见本期债券发行文件。

