

2018 年兰州市棚户区改造专项债券
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 arranged around the star, with "市财" at the top and "政局" at the bottom. At the very bottom of the seal, the identification number "6201025164541" is visible.

前 言

棚户区改造是国家重大的民生工程和发展工程。2018 年以来,各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署,将棚户区纳入城镇保障性安居工程,大规模推进实施。2014 年 8 月 4 日国务院发布《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),进一步推进棚改工作的实施。2017 年 5 月李克强总理在主持召开国务院常务会议上确定了 2018 年至 2020 年在改造各类棚户区 1500 万套的总目标,随后住建部明确 2018 年确保完成 580 万套棚户区改造任务。兰州市棚户区改造项目建设响应了党中央、省、市棚户区改造的要求,促进棚户区改造目标的实施。

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。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

七里河区，兰州市辖区，位于兰州市中南部，是兰州市中心城区之一。七里河区东接城关、榆中，南与临洮、永靖相连，西邻西固，北与安宁隔河相望，形如不规则手掌，东西长 21 公里，南北宽 33 公里，总面积 397.49 平方公里，其

中城区面积 25 平方公里。全区辖 2 乡 4 镇 9 个街道，60 个行政村 77 个社区。
总人口 57.1 万，其中农村人口 8.96 万。

二、项目概述

兰州市七里河区西湖北街棚户区改造项目位于甘肃省兰州市七里河区甘肃省肿瘤医院以北、南滨河路中路以南，西邻小西湖立交桥，东侧隔一条城市泄洪硷沟与小西湖公园相邻。建设场地为划拨用地，东西长约 160.00 米，南北长约 170.00 米，总用地面积为 27,838.40 平方米，合计 41.76 亩。项目总建筑面积为 180,437.00 平方米，地上建筑面积为 151,779.00 平方米，其中住宅建筑面积 123,946.00 平方米（还建安置住宅面积 100,364.24 平方米），商业建筑面积 16,910.00 平方米，配套公建建筑面积 9,543.00 平方米，幼儿园建筑面积 1,380.00 平方米；地下建筑面积 28,658.00 平方米。实施单位：兰州益欣投资建设发展有限公司。目前该项目正在建设中。

七里河区西湖北街棚户区改造项目于 2015 年 10 月开工，2016 年下达立项批复，项目总投资 86,853.00 万元，2014 年 6 月向国开行贷款 74030 万元，其中：建设款 55400 元，拆迁款 18630 万元。截止目前，建设款支出 4000 万元；拆迁款已支出 18400 万元。拆迁工作目前还有 38 户未拆除，计划今年年底完成所有拆迁工作。拆迁资金出现缺口，申请发行政府债券 3000 万元用于剩余拆迁工作。

三、投资估算与资金来源

1、投资估算

兰州市本次融资涉及 1 个棚户区改造项目，项目总投资 86,853.00 万元，其中前期费用 23,000.00 万元，建筑安装费 46,075.05 万元，其他工程 4,225.66 万元，预备费 2,595.01 万元，债券发行费用 3.00 万元，建设期的债券利息 405.00 万元，建设期的银行借款利息 10,549.28 万元。

2、项目资金来源

项目投资总额 86,853.00 万元，其中财政资金 9,823.00 万元，发行债券 3,000.00 万元，银行借款 74,030.00 万元。明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目名称	总投资额	资金筹措方式
----	----	------	------	--------

				财政资金	发行债券	银行借款
1	七里河区	七里河区 西湖北街 棚改项目	86,853.00	9,823.00	3,000.00	74,030.00
合 计	-	-	86,853.00	9,823.00	3,000.00	74,030.00

四、收入预计与资金平衡

1、出让收入

本次债券募集资金以兰州市七里河区西湖北街棚户区改造项目配套商业地产包括住宅、商铺和车位的出让收入作为还本付息基础。本项目建设工期预计在2020年完成,销售预计从2020年开始,至2022年完成。出让住宅共计23,581.76平方米,商铺面积共计16,910.00平方米,车位共计500.00个。出让价格预测依据达华工程管理有限公司出具的《七里河区西湖北街棚户区改造项目可行性研究报告》的数据进行的预测,其中,住宅平均单价13,000.00元/平方米,商铺平均单价60,000.00元/平方米,车位平均单价140,000.00元/个。债券存续期内,项目区块可实现的出让收入合计139,116.29万元、出让净现金流入合计123,675.63万元,详见下表:

单位:万元

	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
一、收入估算								
住宅			9,196.89	15,328.14	6,131.26			30,656.29
商铺			30,438.00	50,730.00	20,292.00			101,460.00
车位			2,100.00	3,500.00	1,400.00			7,000.00
收 入 小 计			41,734.89	69,558.14	27,823.26			139,116.29
二、出让扣除项目估算								
扣 除 小 计			4,632.20	7,720.33	3,088.13			15,440.66
三、出 让 净 现 金			37,102.69	61,837.81	24,735.13			123,675.63

流入								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

2、专项债券还本付息

兰州市七里河区西湖北街棚户区改造项目，合计发行专项债券 3,000.00 万元，按债券票面利率 4.50% 计算，期限七年，每年支付债券利息，到期偿还本金。自发行之日起七年债券存续期还本付息情况如下：

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 (%)	应付利息
第一年	3,000.00		3,000.00	4.50	135.00
第二年	3,000.00		3,000.00	4.50	135.00
第三年	3,000.00		3,000.00	4.50	135.00
第四年	3,000.00		3,000.00	4.50	135.00
第五年	3,000.00		3,000.00	4.50	135.00
第六年	3,000.00		3,000.00	4.50	135.00
第七年	3,000.00	3,000.00		4.50	135.00
合 计		3,000.00			945.00

3、项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 86,853.00 万元，通过发行棚户区改造专项债券筹集资金 3,000.00 万元、向银行借款 74,030.00 万元、财政资金 9,823.00 万元。本项目债券存续期内项目出让现金净流入合计 123,675.63 万元，债券累计支付本息 3,945.00 万元、银行借款累计支付本息 91,246.51 万元。项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 8.22 倍。各年现金流模拟测算详见下表：

单位：万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
一、现金流入								
1、财政资金流入	9,823.00							9,823.00
2、借款资金流入	74,030.00							74,030.00

3、债券 资金流 入	3,000. 00							3,000.0 0
4、其他 融资方 式资金 流入								
5、出让 现金净 流入			37,102 .69	61,837 .81	24,735 .13			123,675 .63
现金流 入小 计:	86,853 .00		37,102 .69	61,837 .81	24,735 .13			210,528 .63
二、现 金流出								
1、项目 建设运 营等支 出	34,000 .00	20,000 .00	19,300 .71	2,595. 01				75,895. 72
2、债券 发行费 用	3.00							3.00
3、债券 还本付 息	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	3,135. 00	3,945.0 0
4、借款 还本付 息	8,329. 31	10,763 .47	6,490. 10	5,703. 67	59,959 .96			91,246. 51
现金流 出小计	42,467 .31	30,898 .47	25,925 .81	8,433. 68	60,094 .96	135.00	3,135. 00	171,090 .23
三、当 年现金 净流入	44,385 .69	-30,89 8.47	11,176 .88	53,404 .13	-35,35 9.83	-135.0 0	-3,135 .00	39,438. 40
四、项 目累计 现金结 存额	44,385 .69	13,487 .22	24,664 .10	78,068 .23	42,708 .40	42,573 .40	39,438 .40	——
五、债 券偿债 覆盖率	——	——	——	——	——	——	——	8.22

项目收益与融资测算表

单位：万元

收支费用	金额
项目出让收入合计	139116.29
出让扣除项目	15440.66

借款本息	91246.51
可用还款额(利润)	32429.12
债券本金合计	3000
债券利息合计	945
债券本息合计	3945
保障倍数	8.22

经测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 8.22 倍，项目预期收益与融资可达平衡。

综上，2018 年兰州市政府棚户区改造项目具有较强偿债能力，项目申请发行债券的融资成本可通过项目自身收益偿还，项目预期收益与融资可达平衡。

五、小结

2018 年兰州市政府棚户区改造专项债券计划发行 3000 万元，期限七年，用于兰州市七里河区西湖北街棚户区改造项目，以该棚改项目配套的住宅、商铺、车位等销售收入作为还款来源，符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）相关要求。经测算，该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 8.22 倍。

六、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：债权发行方案详见本期债券发行文件。