

2018 年嘉峪关市棚户区改造专项债券 项目情况说明



嘉峪关市财政局
2018年9月5日

2018年嘉峪关市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、债券情况

2018年嘉峪关市棚户区改造专项债券拟发行规模2.0亿元,全部用于嘉峪关市棚户区改造项目。

二、项目情况

(一) 区域情况

嘉峪关市位于甘肃省西北部，河西走廊中部，东临河西重镇酒泉市，距省会兰州776公里；西连石油城玉门市，至新疆哈密650公里；南倚终年积雪的祁连山与肃南裕固族自治县接壤，与青海相距300余公里；北枕色如铸铜的黑山，与酒泉金塔县、酒泉卫星发射基地和内蒙额济纳旗相连接，中部为酒泉绿洲西缘。嘉峪关是中国丝路文化和长城文化的唯一交汇点，是依托国家“一五”计划重点项目“酒泉钢铁公司”的建设而新兴的工业旅游城市。曾先后获得了“全国卫生城市”、“中国优秀旅游城市”、“全国园林绿化先进城市”、“全国双拥模范城”五连冠、“国家卫生城市”、“国家环保模范城市”、“全国文明城市”等称号。2017年末全市常住人口为24.98万人，城镇人口23.34万人,城镇化率为93.45%。全年城镇居民人均可支配收入36491元,农村居民人均可支配收入17796元。2015-2017年，嘉峪关市分别实现一般公共预算收入15.13亿元、17.09亿元、18.37亿元，政府性基金收入分别为2.66亿元、1.96亿元、2.19

亿元。

嘉峪关市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）	190	153.41	210.99
一般预算收入（亿元）	15.13	17.09	18.37
政府性基金收入（亿元）	2.66	1.96	2.19
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.63	1.39	1.25
政府性基金支出（亿元）	3.27	3.93	7.87
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.64	3.15	6.73

（二）项目情况

此次发行的2018年嘉峪关市棚户区改造专项债券2.0亿元，债券资金将用于嘉峪关市建设棚户区改造项目，包含：建设街区棚户区、老旧小区改造项目、建化小区棚户区改造项目。项目已纳入嘉峪关市上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划和2018年棚户区改造计划。目前，上述棚户区改造项目已通过甘肃殷剑宏律师事务所合法性审核。

募集资金拟使用规模情况如下：

2018年嘉峪关市棚户区改造专项债券项目融资情况

序号	项目名称	项目总投资(万元)	计划发行债券规模(万元)	计划本期债资金规模(万元)
1	建设街区棚户区、老旧小区改造项目、建化小区棚户区改造项目	60209.00	20000.00	20000.00

（三）资金平衡情况

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积约256.54亩，项目总投资151,300.00万元，其中债券融资10,000.00万元。上述土地预计自融资开始日起1年内出让完毕，预计土地出让收入为76,315.00万元。融资成本测算方面，根据审慎原则，假设债券利率为4%，总融资金额为2,0000万元，融资利息为5600万元，本息合计为25,600.00 万元。

本次项目根据嘉峪关近期同类土地成交价格，考虑到当前国家房地产政策，结合谨慎性原则估算，依据近三年嘉峪关GDP增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。嘉峪关市2015至2017年全市生产总值(GDP)同比增长按可比价格计算，近三年平均增速稳定，平均增速为6.7%。在嘉峪关市政府工作报告中预计2018年GDP增长6.5%。此次预测按照2015至2017年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速6.5%。

本次融资项目收益为可出让土地挂牌交易产生的现金流入，棚户区改造项目未完成前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包括项目资本金及其他融资资金。通过对比近几年项目周边地块成交情况，参考嘉峪关市近年来投资与宜居环境的改善、城区规划建设发展情况，预期可出让土地的出让收入偿还融资本金和利息情况为：按2018年GDP目标增速6.5%的 100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.98倍；按2018年GDP目标增速6.5%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.68倍；按2018年GDP目标增速6.5%的80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.38倍。

2018年嘉峪关市棚户区改造专项债券项目投资资金来源

单位：亿元

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	
建设街区棚户区、老旧小区改造项目、建化小区棚户区改造项目	2019	6.02	6.02	4.02	2	2.56

2018年嘉峪关市棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 余额	本期偿还 金额	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
建设街区棚户区、老旧小区改造项目、建化小区棚户区改造项目	2018		20000		20000		0
	2019	20000			20000	800	800
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000			20000	800	800
	2023	20000			20000	800	800
	2024	20000			20000	800	800
	2025	20000		20000		800	20800
合计			20000	20000		5600	25600

2018年嘉峪关市棚户区改造专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、亿元、倍

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	本期债券利息	土地出让对融资成本覆盖倍数
建设街区棚户区、老旧小区改造项目、建化小区棚户区改造项目	6.02	256.54	7.63	2.0	0.56	2.98

综上所述，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，嘉峪关棚户区改造项目可出让土地的挂牌出让价格分别以2018年GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期项目收益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。