

2018 年天水市棚户区改造专项债券 项目情况说明



天水市财政局
2018 年 9 月 5 日

2018年天水市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年天水市棚户区改造专项债券计划发行规模为2.6亿元，涉及天水市3个县区共6个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

（1）天水市区域情况

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1.4325万平方千米，总人口382.9万，其中常住人口332.30万（2016年）。

天水是中国重要的老工业基地之一，拥有国家级和省级企业技术中心、工程技术研究中心44个，国家级企业重点实验室1家，省级企业重点实验室6家。拥有天水师范学院、甘肃林业职业技术学院、甘肃工业职业技术学院、甘肃机电职业技术学院等高校。

2015-2017年天水市分别实现生产总值553.8亿元、590.51亿元、614.96亿元，一般公共预算收入36.69亿元、42.22亿元、44.67亿元，政府性基金收入19.3亿元、36.26亿元、43.57亿元。

天水市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）	553.8	590.51	614.96
一般公共预算收入（亿元）	36.69	42.22	44.67
政府基金收入（亿元）	19.3	36.26	43.57
其中：国有土地出让收入（亿元）	17.27	34.2	40.66
政府基金支出（亿元）	22.55	26.32	41.05
其中：国有土地出让支出（亿元）	18.29	21.48	33.08

(2)甘谷县基本情况

甘谷县位于甘肃省东南部，天水市西北部，渭河上游。东邻天水市秦安县、麦积区，南接天水市秦州区、陇南市礼县，西与天水市武山县接壤，北与定西市通渭县相连。甘谷古称“冀”，是秦人的重要发祥地，为全国县治肇始之地，于公元前688年置县，迄今已有2700多年的历史，有“华夏第一县”之称，是孔子七十二贤人石作蜀、蜀汉大将军姜维、清翰林院侍读学士巩建丰等名人先贤的生息之地。县内文物古迹众多，以大像山石窟、毛家坪遗址、姜维墓、巩建丰纪念馆最负盛名。近五年全县空气质量优良天数均保持在300天以上，渭河甘谷段水质达到国家Ⅲ类水标准。距天水机场、天水高铁南站70公里，陇海铁路、连霍高速公路、国道310线横贯全境，通甘、泾甘、麦甘等县际公路通达通畅，405个行政村全部通油路或水泥路，初步形成了县乡村公路交错纵横、内联外畅的交通路网结构，公路通车总里程达到2000公里，全县客运周转量39426.22万人公里，货运周转量101854.63万吨公里。渭河川道区地势平坦，土层深厚，灌溉便利，光照充足，是全县主要农业经济区，也是全县工商服务业集中地，素有“金腰带”之称。2015-2017年甘谷县分别实现生产总值53.8279亿元、64.4332亿元、62.5219亿元，一般公共预算收入3.4502

亿元、3.9786亿元、4.1121亿元，政府性基金收入1.1909亿元、1.4128亿元、1.4689亿元。

甘谷县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）	53.83	64.43	62.52
一般公共预算收入（亿元）	3.45	3.98	4.11
政府基金收入（亿元）	1.19	1.41	1.47
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.06	1.28	1.38
政府基金支出（亿元）	1.88	1.87	2.61
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.06	1.03	2.42

（3）天水市麦积区区域情况

天水市位于甘肃省东南部，是陇东南交通枢纽和物流中心，也是国家规划建设的关中一天水经济区次核心城市。现辖秦州、麦积两区和武山、甘谷、秦安、清水、张家川回族自治县五县及一个国家级天水经济技术开发区，总人口370万，总面积1.43万平方公里，地跨黄河、长江两大流域，素有“陇上江南”之美誉。麦积区是天水市的“东大门”，现辖17个镇、3个街道办事处，379个行政村，总人口64万人，其中农村人口45万人，总面积3480平方公里，森林覆盖率达63.5%。麦积区是甘肃陇东南地区交通枢纽和商贸、物流中心，陇海铁路、G30高速公路和310国道横贯东西，天水机场开通民航，天平铁路建成通车，宝兰客运专线已开通运营，天平高速即将动工。麦积区是中华人文始祖伏羲故里，以伏羲文化、秦早期文化、麦积山石窟文化等构成了麦积丰富的历史文化资源，境内的麦积山景区为国家5A级风景名胜区，麦积区被评为中国优秀生态文化旅游区、中国深呼吸小城100佳城市，成功入选全国第二批全域旅游示范区创建单位。麦积区是驰名中外的“花牛”苹果的故乡，是中国果

品产业龙头县区，天水花牛苹果、下曲葡萄均获“中华名果”和“中国知名特产”称号，并打造了以潘石屹为代言人的“潘苹果”网络销售平台，天水花牛苹果产业园跻身省级现代农业示范园。麦积区工业基础较为雄厚，形成了以机械制造、电工电器、电子信息、医药食品、新型建材等行业为主的区域工业体系，国家级天水经济技术开发区、东柯河工业园初具规模。

2015-2017年天水市麦积区分别实现生产总值158亿元、163.73亿元、175.3亿元，一般公共预算收入4.51亿元、5亿元、5.4亿元，政府性基金收入2.84亿元、3.69亿元、4.67亿元。

天水市麦积区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）	158	163.73	175.3
一般公共预算收入（亿元）	4.51	5	5.4
政府基金收入（亿元）	2.84	3.69	4.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.78	3.67	4.64
政府基金支出（亿元）	4.93	5.57	5.95
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.82	4.97	5.79

（4）秦安县城概况

秦安县位于甘肃省东南部，天水市之北，渭河支流葫芦河下游。地处东经105° 20—106° 20，北纬34° 44—35° 11之间。属天水市辖县。本县属陇中黄土高原西部梁峁沟壑区，山多川少，梁峁起伏，沟壑纵横，基岩出露少，河谷多呈葫芦状，蜿蜒曲折，是全省十八个干旱县之一，也是全国扶贫开发工作重点县之一。县域东西长约65公里，南北宽约50公里，地势西北高而东南低。由王甫梁、中山梁、千户梁、云山梁等山梁趋向县城所在地兴国盆地。最大河流葫芦河由四大支流清水河、南小河、显亲河、西小河等河流汇成，自

北而南，纵贯秦安中部。县境内海拔1120—2020米。

全县属陇中南部温和半湿润季风气候区。气候温和日照充足，降雨较少，干旱频繁，夏无酷暑、冬无严寒，夏湿冬干，大陆性季风气候明显。年平均气温为11.5℃，年平均日照时数为2054.4小时，年平均降水量400.2毫米左右。年降水一般集中在7、8、9月，往往以夏季最多，春秋季次之，冬季最少。常有干旱、冰雹、暴雨、霜冻等自然灾害发生。

本县境内矿藏资源贫乏，铁、铜、锰、铝矿藏量少而品位低，花岗岩、石灰岩、粘土矿、砂砾石、石膏、芒硝等矿藏分散，开采和利用价值不大。土壤分七大类，黄绵土面积最大，占总面积的40.8%，黑垆土次之，占总面积的24.6%，红土占总面积的20.3%，褐土面积占8.45%，淀土占4.32%，洪积土占1.19%，潮土仅占0.34%，土壤比较贫瘠，酸碱度在8以上，属碱性土壤，有机质含量一般在1%以下，速效养分的状况以目前亩产衡量，含氮不足，磷极缺，钾有余。

2017年底，县辖17镇,428个村委会，8个社区居委会，1411个村民小组。总户数156889户，总人口618349人，乡村户数126964户，乡村人口567734人。人口密度386.1人/平方公里。民族有汉、回、藏、苗、蒙古、维吾尔族等。

秦安县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）	52.6	54.8	55.8
一般公共预算收入	20953	22482	23667
政府基金收入（万元）	14729	14857	38110
其中：国有土地出让金收入（万元）	13536	14367	37741
政府基金支出（万元）	17918	23690	55633

其中：国有土地出让金支出（万元）	17126	15214	42279
------------------	-------	-------	-------

（5）秦州区区域情况

秦州区位于甘肃省东南部，是天水市委、市政府所在地，总面积2442平方公里，辖16镇、420个行政村，7个街道办事处，43个社区居委会，总人口70.41万人。2017年，全区生产总值达到197.9亿元，大口径财政收入28.4亿元，财政总支出48.4亿元。

秦州地跨黄河、长江两大流域，风景优美，气候温润，四季分明，植被丰茂，生态良好，是陇上最佳宜居环境城市。秦州区又是中华民族的重要发祥地之一，人文始祖伏羲就出生在这里，故有“羲皇故里”之称。漫长的历史演变，留下了丰富的古迹遗址，荟萃了灿烂的自然人文景观，形成了伏羲文化、秦文化、三国文化、明清建筑文化、民俗风情文化等多元文化景观，旅游资源十分丰富。秦州区地理位置独特，区位优势明显。自古为陇右门户、战略要冲和商贸中心，人流物聚，商贾云集。

2015-2017年天水市分别实现生产总值166.37亿元、184.86亿元、197.86亿元，一般公共预算收入7.41亿元、8.67亿元、8.72亿元，政府性基金收入4.29亿元、5.4亿元、6.71亿元。

秦州区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）	166.37	184.86	197.86
一般公共预算收入（亿元）	7.41	8.67	8.72
政府基金收入（亿元）	3.25	5.9	7.55
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.2	5.87	7.54
政府基金支出（亿元）	4.29	5.4	6.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.68	5.26	6.54

（二）项目情况

此次发行的2018年天水市棚户区改造专项债券涉及6个改造项目，分别位于天水市秦州区、麦积区、秦安县和甘谷县，目前上述棚户区改造项目已通过甘肃正天合律师事务所合法性审核。

天水市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	华天小区棚户区改造项目	秦州区	位于天水市秦州区泰山路东北侧，东南侧为天岷路，东北侧为罗峪沟	商住	29.94	天水兴源房地产开发有限公司
2	秀金山棚户区改造项目	秦州区	位于秦州区玉泉镇西部，地处陕、甘、川交界地带和西安至兰州两大城市的中点	商住	139.03	天水市秦州区国有资产经营投资(集团)有限公司
3	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	麦积区	位于麦积区羲皇大道以南、天水黄河啤酒厂以西、颍川河以东、纤维板厂以北	商住	244.40	天水市麦积区国有资产经营投资有限公司
4	区颍川佳苑C区公租房及棚户区改造安置房建设项目	麦积区	位于天水市麦积区马跑泉镇吴家崖村，场地北侧为城市规划道路，南侧为规划小学，西侧为规划的颍川佳苑内路，东侧为山坡	商住	151.73	天水市麦积区国有资产经营投资有限公司
5	城南片区棚户区改造四期项目	秦安县	位于秦安县何川二路以北，何川路以东，秦南路北路以西，紧邻在建的秦安欣悦苑住宅一期小区	商住	311.22	秦安县房地产综合开发公司
6	车场街片区棚户区改造项目	甘谷县	甘谷县大像山镇车场街，北临像山路，西临西环路，南临南环路，东临南大街	商住	87.00	甘谷县房地产管理局
合计		-	-	-	963.33	

（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963.33亩，涉及6个棚户区，项目总投资358,542.72万元，其中自筹资金332,542.72万元，发行债券26,000.00万元。

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为配套商业地产包括土地、住宅、商铺和车位的出让收入。债券存续期内，天水市项目区块可实现的出让收入420,803.96万元，根据审慎性原则，假设债券

利率水平为4%，本期债券本金2.6亿，累计支付利息7,280万元。本项目平均债券偿债覆盖率等于用于资金平衡的出让收入除以债券还本付息总额，为12.65。

天水市棚户区改造项目的债券偿债覆盖率为12.65，亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过销售价格变动敏感性分析，按销售价格下降20%的情况下债券偿债覆盖率仍大于1，可见项目收益能够覆盖债券还本付息。

2018年天水市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	华天小区棚户区改造项目	2023	1.81	1.62	1.62	0.20	0.256
2	秀金山棚户区改造项目	2023	4.23	3.96	3.96	0.30	0.384
3	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	2023	5.27	5.4	5.4	0.30	0.384
4	区颍川佳苑 C 区公租房及棚户区改造安置房建设项目	2023	3.78	3.91	3.91	0.20	0.256
5	城南片区棚户区改造四期项目	2023	14.76	13.8	13.8	1.00	1.28
6	车场街片区棚户区改造项目	2023	6.01	5.65	5.65	0.60	0.768
合计			35.85	35.85	34.34	2.60	3.328

2018年天水市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
华天小区棚户区改造项目	2018		0.2		0.2		
	2019	0.2			0.2	0.008	0.008
	2020	0.2			0.2	0.008	0.008
	2021	0.2			0.2	0.008	0.008
	2022	0.2			0.2	0.008	0.008
	2023	0.2			0.2	0.008	0.008
	2024	0.2			0.2	0.008	0.008

	2025	0.2		0.2		0.008	0.208
	合计			0.20		0.056	0.256
秀金山棚户区改造项目	2018		0.3		0.3		
	2019	0.3			0.3	0.012	0.012
	2020	0.3			0.3	0.012	0.012
	2021	0.3			0.3	0.012	0.012
	2022	0.3			0.3	0.012	0.012
	2023	0.3			0.3	0.012	0.012
	2024	0.3			0.3	0.012	0.012
	2025	0.3		0.3		0.012	0.312
	合计			0.3		0.084	0.384
公园佳苑一期棚户区改造工程项目	2018		0.3		0.3		
	2019	0.3			0.3	0.012	0.012
	2020	0.3			0.3	0.012	0.012
	2021	0.3			0.3	0.012	0.012
	2022	0.3			0.3	0.012	0.012
	2023	0.3			0.3	0.012	0.012
	2024	0.3			0.3	0.012	0.012
	2025	0.3		0.3		0.012	0.312
	合计			0.3		0.084	0.384
区颍川佳苑C区公租房及棚户区改造安置房建设项目	2018		0.2		0.2		
	2019	0.2			0.2	0.008	0.008
	2020	0.2			0.2	0.008	0.008
	2021	0.2			0.2	0.008	0.008
	2022	0.2			0.2	0.008	0.008
	2023	0.2			0.20	0.008	0.008
	2024	0.2			0.2	0.008	0.008
	2025	0.2		0.2		0.008	0.208
	合计			0.20		0.056	0.256
城南片区棚户区改造四期项目	2018				1.0		
	2019	1.0			1.0	0.040	0.040
	2020	1.0			1.0	0.040	0.040
	2021	1.0			1.0	0.040	0.040
	2022	1.0			1.0	0.040	0.040
	2023	1.0			1.0	0.040	0.040

	2024	1.0			1.0	0.040	0.040
	2025	1.0		1.0		0.040	1.040
	合计			1.0		0.28	1.28
车场街片区棚户区改造项目	2018				0.6		
	2019	0.6			0.6	0.024	0.024
	2020	0.6			0.6	0.024	0.024
	2021	0.6			0.6	0.024	0.024
	2022	0.6			0.6	0.024	0.024
	2023	0.6			0.6	0.024	0.024
	2024	0.6			0.6	0.024	0.024
	2025	0.6		0.6		0.024	0.624
	合计			0.6		0.168	0.768

2018年天水市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亩、亿元、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	土地出让对融资成本覆盖倍数
1	华天小区棚户区改造项目	1.81	29.94	1.82	0.20	0.256	7.11
2	秀金山棚户区改造项目	4.23	139.03	10.16	0.30	0.384	26.46
3	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	5.27	244.40	6.88	0.30	0.384	17.92
4	区颍川佳苑 C 区公租房及棚户区改造安置房建设项目	3.78	151.73	5.30	0.20	0.256	20.70
5	城南片区棚户区改造四期项目	14.76	311.22	12.66	1.00	1.28	9.89
6	车场街片区棚户区改造项目	6.01	87.00	7.08	0.60	0.768	9.22
合计		35.85	963.33	42.08	2.60	3.328	12.65

天水市棚户区改造项目的债券偿债覆盖率为12.56，按销售价格下降20%的情况下债券偿债覆盖率仍大于1，可见项目收益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。