

2018 年定西市棚户区改造专项债券 项目情况说明



定西市财政局

2018 年 9 月 5 日

2018 年定西市棚户区改造专项债券 项目情况说明

一、基本情况

2018年定西市棚户区改造专项债券拟发行规模6.5亿元，共涉及定西市6个县区18个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

定西市是甘肃省辖地级市，位于甘肃中部，通称“陇中”。定西是古丝绸之路重镇和“一带一路”重要节点城市，素有“兰州门户、甘肃咽喉”之称。陇海铁路、兰渝铁路、宝兰高铁和国道G30连霍高速、G22青兰高速、G75兰海高速及国道312、310、316线穿境而过。定西已成为兰西城市群、关天经济区的重要辐射区和中国西部交通的重要交汇点。2015年-2017年，定西市分别实现一般公共预算收入24.35亿元、25.1亿元和22.81亿元。政府性基金收入分别为7.3亿元、9.84亿元和11.84亿元。

定西市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）	304.92	331.08	347.12
其中：安定区	70.21	76.12	80.08
通渭县	36.83	38.47	40.72
陇西县	57.44	63.07	66.41
渭源县	27.62	30.61	31.56
临洮县	58.91	64.06	67.93
漳县	20.80	22.41	23.66
岷县	33.11	36.33	36.77
一般公共预算收入（亿元）	24.35	25.10	22.81

其中：安定区	3.82	3.93	3.83
通渭县	1.60	1.72	1.80
陇西县	4.96	4.69	4.70
渭源县	1.87	1.75	1.39
临洮县	3.95	4.15	3.41
漳县	1.56	1.66	1.42
岷县	2.38	2.17	1.92
政府性基金收入（亿元）	7.30	9.84	11.84
其中：安定区	0.78	1.64	0.39
通渭县	0.55	0.82	2.02
陇西县	1.27	2.51	3.46
渭源县	0.91	0.63	1.78
临洮县	1.43	1.68	1.35
漳县	0.11	0.06	0.04
岷县	0.64	0.27	0.48
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.04	9.05	10.67
其中：安定区	0.74	1.61	0.38
通渭县	0.48	0.76	1.90
陇西县	1.10	2.38	3.14
渭源县	0.88	0.62	1.77
临洮县	1.26	1.62	1.26
漳县	0.10	0.05	0.04
岷县	0.49	0.18	0.44
政府性基金支出（亿元）	10.23	14.57	19.36
其中：安定区	1.30	2.47	1.80
通渭县	1.21	1.13	2.10
陇西县	1.93	3.62	4.16
渭源县	1.16	1.48	2.53
临洮县	1.82	2.33	1.66
漳县	0.36	0.29	1.01
岷县	0.85	1.07	2.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.49	10.77	16.43
其中：安定区	0.76	1.69	1.42
通渭县	0.75	0.70	1.98
陇西县	1.52	3.17	3.78
渭源县	0.80	0.95	1.60
临洮县	1.19	1.59	1.46
漳县	0.20	0.05	0.96
岷县	0.48	0.80	2.23

（二）项目情况

此次发行的2018年定西市棚户区改造专项债券涉及18个改造项目，分别位于定西市安定区、渭源县、陇西县、通渭县、临洮县和漳县，目前上述棚户区改造项目已通过甘肃笃慎律师事务所合法性审核。

定西市棚户区改造项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	项目位置	规划用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	安定区交通路及周边棚户区改造项目	安定区	东邻天定高速，南邻职中路，西至交通路，北邻建材路	城市道路建设及商品房开发	192.00	定西市安定区凤城建设管理有限公司
2	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	安定区	东至D区规划区，南至西河，西至江夏名城，北至英才中学	城市道路建设、环保设施提升改造及商品房开发	115.00	定西市安定区凤城建设管理有限公司
3	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	安定区	东至西岩路，南至701部队及定临公路城区段，西至西河渠，北至公园路	城市道路建设、环保设施提升改造及商品房开发	98.00	定西市安定区凤城建设管理有限公司
4	2018年陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	陇西县文峰镇	东至：现有巷道（距药王路约175米）西至：规划药王路西边线。南至：人民西路（文峰镇人民政府）。北至：铁路专用线。	商品房开发	32.40	陇西万家置业有限责任公司
5	2018年陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	陇西县文峰镇	东至：拟建文昌路、西至：文兴街、南至：自然山体、北至：崇文中学。	商品房开发	92.40	陇西万家置业有限责任公司
6	2016年陇西县巩昌镇北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目	陇西县巩昌镇	东至：复兴街、西至：渭州路南至：三元街、北至：人社局办公楼。	商品房开发	83.47	陇西县城投国有资产经营有限责任公司、陇西万家置业有限责任公司
7	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	渭源	渭源县城首阳路片区一中南侧，北临首阳路，南临渭河，东至西三路，西至西二路	小区建设	220.00	甘肃信义房地产开发有限公司渭源分公司
8	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	渭源	渭源县城北环路片区北环路东侧北临山体，南临北环路，东至西二路，西至操场路，	小区建设	48.00	渭源县天华地产开发有限公司

9	渭源县清源路片区棚户区改造项目 渭水润园 A 区三期项目	渭源	渭源县城，清源路北侧，北临滨河南路，南临清源路，东至渭宝家园住宅小区，西至渭水润园小区二期	小区建设	25.00	渭源县圣举房地产开发有限责任公司
10	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	临洮县	东邻文峰北路，南邻银百盛酒店，西邻道路，北路紫云名都住宅小区	商品房开发	27.1	临洮县城市投资开发有限公司
11	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	临洮县	东邻居民区，南邻东大街，西邻小吃城，北邻巷道	商品房开发	0	临洮县城市投资开发有限公司
12	临洮县公园路北段道路西侧棚户区改造项目	临洮县	东邻公园路，南邻东大街，西邻住宅，北邻怡景苑住宅小区	商品房开发	38.74	临洮县城市投资开发有限公司
13	临洮县椒山西路北段片区棚户区改造项目	临洮县	东邻文峰北路，南邻五里铺西路，西邻文峰小学，北邻农业大厦	商品房开发	45.00	临洮县城市投资开发有限公司
14	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	临洮县	东邻东外环路，西均邻城市用地，北邻文峰东路，南邻居民区	商品房开发	0	临洮县城市投资开发有限公司
15	漳县 2018 年棚户区（文苑北路）改造项目	漳县	武阳镇文苑路	商贸	59.00	漳县信泰投资有限公司
16	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	平襄镇	①东起火车站西路，西至字家河，南起规划路南侧红线，北至牛谷河南岸。②东起规划东城路东侧边线，西至规划东城路西侧边线，南至牛谷河南岸，北至规划北环路。	商服用地	72.84	通渭县城投房地产公司
17	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	平襄镇	①东起襄和路，南至教育局北墙，西至射堡亭小区北墙，北至文昌街。②东起政府招待所西墙，西至佳宇住宅小区东墙，南至射堡亭小区北墙，北至文昌街	商服用地	45.72	通渭县城投房地产公司
18	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	平襄镇	定西交通运输有限责任公司通渭汽车站、通渭县供销合作社联合社及供销合作社职工家属院	商服用地	15.63	通渭县城投房地产公司
19	合计				1210.3	

（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1210.3亩，项目总投资64.24亿元，其中：自筹资金57.74亿元，债券资金6.5亿元。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，棚户改造项目未完成前需支付的资金利息由项目自筹资金支付。

上述土地预计自融资开始日起五年内出让完毕，依据定西市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，预计土地出让收入16.22亿元。融资成本测算方面，谨慎原则下，按债券融资利率4.5%测算，总融资金额6.5亿元，融资利息20,475万元，本息合计为85,475万元。通过对比近几年项目周边地块成交情况，参考定西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%的100%计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.9倍；按2018年GDP目标增速6%的90%计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.71倍；按2018年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.52倍。

2018年定西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	自有资金	项目融资	
1	安定区交通路及周边棚户区改造项目	2019—2023	1.98	1.98	1.06	0.92	1.2098
2	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	2019—2023	1.13	1.13	0.41	0.72	0.9468
3	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	2019—2023	1.10	1.10	0.99	0.11	0.14465
4	2018年陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	2019—2023	1.24	1.24	1.01	0.2284	0.300346

5	2018 年陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	2019—2023	3.78	3.78	3.28	0.5	0.6575
6	2016 年陇西县巩昌镇北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目	2019—2023	3.66	3.66	3.39	0.2716	0.357154
7	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	2019—2023	12.00	12.00	11.30	0.7	0.9205
8	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	2019—2023	13.76	13.76	13.26	0.5	0.6575
9	渭源县清源路片区棚户区改造项渭水润园 A 区三期项目	2019—2023	1.71	1.71	1.41	0.3	0.3945
10	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	2019—2023	2.50	2.50	2.20	0.3	0.3945
11	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	2019—2023	6.00	6.00	5.35	0.65	0.85475
12	临洮县公园路北段道路西侧棚户区改造项目	2019—2023	2.25	2.25	1.97	0.28	0.3682
13	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	2019—2023	3.03	3.03	2.66	0.37	0.48655
14	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	2019—2023	2.59	2.59	2.34	0.25	0.32875
15	漳县 2018 年棚户区（文苑北路）改造项目	2019—2023	1.77	1.77	1.57	0.2	0.263
16	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	2019—2023	3.01	3.01	2.91	0.1	0.1315
17	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	2019—2023	1.67	1.67	1.60	0.065	0.085475
18	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	2019—2023	1.06	1.06	1.03	0.035	0.046025
19	合 计		64.24	64.24	57.74	6.5	8.5475

2018年定西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
安定区交通路及 周边棚户区改造	2018		0.92		0.92		
	2019	0.92			0.92	0.0414	0.0414

项目	2020	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2021	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2022	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2023	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2024	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2025	0.92		0.92		0.0414	0.9614
	合计			0.92		0.2898	1.2098
安定区气象新村 及周边棚户区改 造项目	2018		0.72		0.72		
	2019	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2020	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2021	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2022	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2023	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2024	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2025	0.72		0.72		0.0324	0.7524
	合计			0.72		0.2268	0.9468
安定区西岩新村 及周边棚户区改 造项目	2018		0.11		0.11		
	2019	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2020	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2021	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2022	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2023	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2024	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2025	0.11		0.11		0.00495	0.11495
	合计			0.11		0.03456	0.14456
陇西县巩昌镇北 关片区一期-渭 州路东侧棚户区 改造(城中村)项 目	2018		0.27		0.27		
	2019	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2020	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2021	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2022	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2023	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2024	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2025	0.27		0.27		0.0122	0.2822
	合计			0.27		0.0851	0.3551
陇西县文峰镇尉 家店棚户区（城 中村）改造项目	2018				0.23		
	2019	0.23	0.23		0.23	0.0103	0.0103
	2020	0.23			0.23	0.0103	0.0103

	2021	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2022	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2023	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2024	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2025	0.23		0.23		0.0103	0.2403
	合计			0.23		0.07245	0.30245
陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	2018		0.5		0.5		
	2019	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2020	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2021	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2022	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2023	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2024	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2025	0.5		0.5		0.0225	0.5225
	合计			0.5		0.1575	0.6575
渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	2018		0.7		0.7		
	2019	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2020	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2021	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2022	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2023	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2024	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2025	0.7		0.7		0.0315	0.7315
	合计			0.7		0.2205	0.9205
渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	2018		0.5		0.5		
	2019	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2020	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2021	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2022	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2023	0.5			0.5	0.0225	0.5225
	2024	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2025	0.5		0.5		0.0225	0.5225
	合计			0.5		0.1575	0.6575
渭源县清源路片区棚户区改造项目渭水润园 A 区三期项目	2018		0.3		0.3		
	2019	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2020	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2021	0.3			0.3	0.0135	0.0135

	2022	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2023	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2024	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2025	0.3		0.3		0.0135	0.3135
	合计			0.3		0.0945	0.3945
临洮县文峰北路 西侧片区棚户区 改造项目	2018		0.3		0.3		
	2019	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2020	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2021	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2022	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2023	0.3			0.3	0.0135	0.3135
	2024	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2025	0.3		0.3		0.0135	0.3135
	合计			0.3		0.0945	0.3945
临洮县城东大街 北侧片区棚户区 改造项目	2018		0.65		0.65		
	2019	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2020	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2021	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2022	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2023	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2024	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2025	0.65		0.65		0.0293	0.6793
	合计			0.65		0.20475	0.85475
临洮县公园路北 段道路西侧棚户 区改造项目	2018		0.28		0.28	0	0
	2019	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2020	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2021	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2022	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2023	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2024	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2025	0.28		0.28	0.28	0.0126	0.2926
	合计			0.28		0.0882	0.3682
临洮县椒山西路 北侧片区棚户区 改造项目	2018		0.37		0.37		
	2019	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2020	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2021	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2022	0.37			0.37	0.0167	0.0167

	2023	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2024	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2025	0.37		0.37		0.0167	0.3867
	合计			0.37		0.1166	0.4866
临洮县城东家园 AB 区棚户区改 造项目	2018		0.25		0.25		
	2019	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2020	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2021	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2022	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2023	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2024	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2025	0.25		0.25		0.0113	0.2613
	合计			0.25		0.0788	0.3288
漳县户区（文苑 北路）改造项目	2018		0.2		0.2	0	0
	2019	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2020	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2021	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2022	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2023	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2024	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2025	0.2		0.2		0.0090	0.209
	合计			0.2		0.063	0.263
通渭县东城片区 （城中村）棚户 区改造项目	2018		0.1	0	0.1		
	2019	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2020	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2021	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2022	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2023	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2024	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2025	0.1		0.1		0.0045	0.1045
	合计			0.1		0.0315	0.1315
通渭县南街片区 （城中村）棚户 区改造项目	2018		0.07		0.07		
	2019	0.07			0.07	0.0029	0.0029
	2020	0.07			0.07	0.0029	0.0229
	2021	0.07			0.07	0.0029	0.0479
	2022	0.07			0.07	0.0029	0.0229
	2023	0.07			0.07	0.0029	0.0729
	2024	0.07			0.07	0.00315	0.00315

	2025	0.07		0.07		0.00315	0.07315
	合计			0.07		0.02205	0.09205
通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	2018		0.04		0.04		
	2019	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2020	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2021	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2022	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2023	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2024	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2025	0.04		0.04		0.0016	0.0416
	合计			0.04		0.0126	0.0526

2018年定西市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元/亩、%、亿元、倍

序号	项目名称	项目规模	项目总投资	预计出让面积	2016年周边土地出让均价	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	安定区交通路及周边棚户区改造项目	1.98	1.98	192.00	100	2.5158	0.92	1.2098	2.08
2	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	1.13	1.13	115.00	118	1.5552	0.72	0.9468	1.64
3	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	1.1	1.1	98.00	125	1.4039	0.11	0.14465	9.71
4	2018年陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	12	12	32.40	283	0.1207	0.2284	0.300346	0.40
5	2018年陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	13.76	13.76	92.40	270	0.3441	0.5	0.6575	0.52
6	2016年陇西县巩昌镇北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造（城中村）项目	1.71	1.71	83.47	130	1.2526	0.2716	0.357154	3.51
7	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	1.24	1.24	220.00	110	2.9111	0.7	0.9205	3.16
8	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	3.78	3.78	48.00	134	0.7737	0.5	0.6575	1.18

9	渭源县清源路片区棚户区改造项目 渭水润园 A 区三期项目	3.66	3.66	25.00	138	0.3915	0.3	0.3945	0.99
10	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	3.01	3.01	27.1	207.37	0.6758	0.3	0.3945	1.71
11	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	1.67	1.67	0	0	0	0.65	0.85475	0.00
12	临洮县公园路北段道路西侧棚户区改造项目	1.06	1.06	38.74	211.4	1.0218	0.28	0.3682	2.78
13	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	2.5	2.5	45.00	207.37	1.1222	0.37	0.48655	2.31
14	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	6	6	0	0	0	0.25	0.32875	0.00
15	漳县 2018 年棚户区（文苑北路）改造项目	2.25	2.25	59.00	45.57	0.3756	0.2	0.263	1.43
16	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	3.03	3.03	72.84	无	0.9404	0.1	0.1315	7.15
17	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	2.59	2.59	45.72	152	0.6027	0.065	0.085475	7.05
18	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	1.77	1.77	15.63	150	0.2124	0.035	0.046025	4.61
19	合 计	64.24	64.24	1210.3	132.32	16.2195	6.5	8.5475	1.52

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，定西市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%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让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。

2018 年定西市棚户区改造专项债券 项目情况说明

一、基本情况

2018年定西市棚户区改造专项债券拟发行规模6.5亿元，共涉及定西市6个县区18个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

定西市是甘肃省辖地级市，位于甘肃中部，通称“陇中”。定西是古丝绸之路重镇和“一带一路”重要节点城市，素有“兰州门户、甘肃咽喉”之称。陇海铁路、兰渝铁路、宝兰高铁和国道G30连霍高速、G22青兰高速、G75兰海高速及国道312、310、316线穿境而过。定西已成为兰西城市群、关天经济区的重要辐射区和中国西部交通的重要交汇点。2015年-2017年，定西市分别实现一般公共预算收入24.35亿元、25.1亿元和22.81亿元。政府性基金收入分别为7.3亿元、9.84亿元和11.84亿元。

定西市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）	304.92	331.08	347.12
其中：安定区	70.21	76.12	80.08
通渭县	36.83	38.47	40.72
陇西县	57.44	63.07	66.41
渭源县	27.62	30.61	31.56
临洮县	58.91	64.06	67.93
漳县	20.80	22.41	23.66
岷县	33.11	36.33	36.77
一般公共预算收入（亿元）	24.35	25.10	22.81

其中：安定区	3.82	3.93	3.83
通渭县	1.60	1.72	1.80
陇西县	4.96	4.69	4.70
渭源县	1.87	1.75	1.39
临洮县	3.95	4.15	3.41
漳县	1.56	1.66	1.42
岷县	2.38	2.17	1.92
政府性基金收入（亿元）	7.30	9.84	11.84
其中：安定区	0.78	1.64	0.39
通渭县	0.55	0.82	2.02
陇西县	1.27	2.51	3.46
渭源县	0.91	0.63	1.78
临洮县	1.43	1.68	1.35
漳县	0.11	0.06	0.04
岷县	0.64	0.27	0.48
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.04	9.05	10.67
其中：安定区	0.74	1.61	0.38
通渭县	0.48	0.76	1.90
陇西县	1.10	2.38	3.14
渭源县	0.88	0.62	1.77
临洮县	1.26	1.62	1.26
漳县	0.10	0.05	0.04
岷县	0.49	0.18	0.44
政府性基金支出（亿元）	10.23	14.57	19.36
其中：安定区	1.30	2.47	1.80
通渭县	1.21	1.13	2.10
陇西县	1.93	3.62	4.16
渭源县	1.16	1.48	2.53
临洮县	1.82	2.33	1.66
漳县	0.36	0.29	1.01
岷县	0.85	1.07	2.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.49	10.77	16.43
其中：安定区	0.76	1.69	1.42
通渭县	0.75	0.70	1.98
陇西县	1.52	3.17	3.78
渭源县	0.80	0.95	1.60
临洮县	1.19	1.59	1.46
漳县	0.20	0.05	0.96
岷县	0.48	0.80	2.23

（二）项目情况

此次发行的2018年定西市棚户区改造专项债券涉及18个改造项目，分别位于定西市安定区、渭源县、陇西县、通渭县、临洮县和漳县，目前上述棚户区改造项目已通过甘肃笃慎律师事务所合法性审核。

定西市棚户区改造项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	项目位置	规划用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	安定区交通路及周边棚户区改造项目	安定区	东邻天定高速，南邻职教中路，西至交通路，北邻建材路	城市道路建设及商品房开发	192.00	定西市安定区凤城建设管理有限公司
2	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	安定区	东至D区规划区，南至西河，西至江夏名城，北至英才中学	城市道路建设、环保设施提升改造及商品房开发	115.00	定西市安定区凤城建设管理有限公司
3	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	安定区	东至西岩路，南至701部队及定临公路城区段，西至西河渠，北至公园路	城市道路建设、环保设施提升改造及商品房开发	98.00	定西市安定区凤城建设管理有限公司
4	2018年陇西县文峰镇尉家店棚户区(城中村)改造项目	陇西县文峰镇	东至：现有巷道(距药王路约175米)西至：规划药王路西边线。南至：人民西路(文峰镇人民政府)。北至：铁路专用线。	商品房开发	32.40	陇西万家置业有限责任公司
5	2018年陇西县文峰镇迎春堡村棚户区(城中村)改造项目	陇西县文峰镇	东至：拟建文昌路、西至：文兴街、南至：自然山体、北至：崇文中学。	商品房开发	92.40	陇西万家置业有限责任公司
6	2016年陇西县巩昌镇北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目	陇西县巩昌镇	东至：复兴街、西至：渭州路南至：三元街、北至：人社局办公楼。	商品房开发	83.47	陇西县城投国有资产经营有限责任公司、陇西万家置业有限责任公司
7	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	渭源	渭源县城首阳路片区一中南侧，北临首阳路，南临渭河，东至西三路，西至西二路	小区建设	220.00	甘肃信义房地产开发有限公司渭源分公司
8	渭源县北环路(片区)东段棚户区改造项目	渭源	渭源县城北环路片区北环路东侧北临山体，南临北环路，东至西二路，西至操场路，	小区建设	48.00	渭源县天华地产开发有限公司

9	渭源县清源路片区棚户区改造项目 渭水润园 A 区三期项目	渭源	渭源县城，清源路北侧，北临滨河南路，南临清源路，东至渭宝家园住宅小区，西至渭水润园小区二期	小区建设	25.00	渭源县圣举房地产开发有限责任公司
10	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	临洮县	东邻文峰北路，南邻银百盛酒店，西邻道路，北路紫云名都住宅小区	商品房开发	27.1	临洮县城市投资开发有限公司
11	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	临洮县	东邻居民区，南邻东大街，西邻小吃城，北邻巷道	商品房开发	0	临洮县城市投资开发有限公司
12	临洮县公园路北段道路西侧棚户区改造项目	临洮县	东邻公园路，南邻东大街，西邻住宅，北邻怡景苑住宅小区	商品房开发	38.74	临洮县城市投资开发有限公司
13	临洮县椒山西路北段片区棚户区改造项目	临洮县	东邻文峰北路，南邻五里铺西路，西邻文峰小学，北邻农业大厦	商品房开发	45.00	临洮县城市投资开发有限公司
14	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	临洮县	东邻东外环路，西均邻城市用地，北邻文峰东路，南邻居民区	商品房开发	0	临洮县城市投资开发有限公司
15	漳县 2018 年棚户区（文苑北路）改造项目	漳县	武阳镇文苑路	商贸	59.00	漳县信泰投资有限公司
16	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	平襄镇	①东起火车站西路，西至字家河，南起规划路南侧红线，北至牛谷河南岸。②东起规划东城路东侧边线，西至规划东城路西侧边线，南至牛谷河南岸，北至规划北环路。	商服用地	72.84	通渭县城投房地产公司
17	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	平襄镇	①东起襄和路，南至教育局北墙，西至射堡亭小区北墙，北至文昌街。②东起政府招待所西墙，西至佳宇住宅小区东墙，南至射堡亭小区北墙，北至文昌街	商服用地	45.72	通渭县城投房地产公司
18	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	平襄镇	定西交通运输有限责任公司通渭汽车站、通渭县供销合作社联合社及供销合作社职工家属院	商服用地	15.63	通渭县城投房地产公司
19	合计				1210.3	

（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1210.3亩，项目总投资64.24亿元，其中：自筹资金57.74亿元，债券资金6.5亿元。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，棚户改造项目未完成前需支付的资金利息由项目自筹资金支付。

上述土地预计自融资开始日起五年内出让完毕，依据定西市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，预计土地出让收入16.22亿元。融资成本测算方面，谨慎原则下，按债券融资利率4.5%测算，总融资金额6.5亿元，融资利息20,475万元，本息合计为85,475万元。通过对比近几年项目周边地块成交情况，参考定西市近年来投资与宜居环境的改善、城区规划建设发展情况，预期可出让土地的收入偿还融资本金和利息情况为：按2018年GDP目标增速6%的100%计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.9倍；按2018年GDP目标增速6%的90%计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.71倍；按2018年GDP目标增速6%的80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.52倍。

2018年定西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	自有资金	项目融资	
1	安定区交通路及周边棚户区改造项目	2019—2023	1.98	1.98	1.06	0.92	1.2098
2	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	2019—2023	1.13	1.13	0.41	0.72	0.9468
3	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	2019—2023	1.10	1.10	0.99	0.11	0.14465
4	2018年陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	2019—2023	1.24	1.24	1.01	0.2284	0.300346

5	2018 年陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	2019—2023	3.78	3.78	3.28	0.5	0.6575
6	2016 年陇西县巩昌镇北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造(城中村)项目	2019—2023	3.66	3.66	3.39	0.2716	0.357154
7	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	2019—2023	12.00	12.00	11.30	0.7	0.9205
8	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	2019—2023	13.76	13.76	13.26	0.5	0.6575
9	渭源县清源路片区棚户区改造项渭水润园 A 区三期项目	2019—2023	1.71	1.71	1.41	0.3	0.3945
10	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	2019—2023	2.50	2.50	2.20	0.3	0.3945
11	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	2019—2023	6.00	6.00	5.35	0.65	0.85475
12	临洮县公园路北段道路西侧棚户区改造项目	2019—2023	2.25	2.25	1.97	0.28	0.3682
13	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	2019—2023	3.03	3.03	2.66	0.37	0.48655
14	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	2019—2023	2.59	2.59	2.34	0.25	0.32875
15	漳县 2018 年棚户区（文苑北路）改造项目	2019—2023	1.77	1.77	1.57	0.2	0.263
16	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	2019—2023	3.01	3.01	2.91	0.1	0.1315
17	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	2019—2023	1.67	1.67	1.60	0.065	0.085475
18	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	2019—2023	1.06	1.06	1.03	0.035	0.046025
19	合 计		64.24	64.24	57.74	6.5	8.5475

2018年定西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
安定区交通路及 周边棚户区改造	2018		0.92		0.92		
	2019	0.92			0.92	0.0414	0.0414

项目	2020	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2021	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2022	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2023	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2024	0.92			0.92	0.0414	0.0414
	2025	0.92		0.92		0.0414	0.9614
	合计			0.92		0.2898	1.2098
安定区气象新村 及周边棚户区改 造项目	2018		0.72		0.72		
	2019	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2020	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2021	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2022	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2023	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2024	0.72			0.72	0.0324	0.0324
	2025	0.72		0.72		0.0324	0.7524
	合计			0.72		0.2268	0.9468
安定区西岩新村 及周边棚户区改 造项目	2018		0.11		0.11		
	2019	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2020	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2021	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2022	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2023	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2024	0.11			0.11	0.00495	0.00495
	2025	0.11		0.11		0.00495	0.11495
	合计			0.11		0.03456	0.14456
陇西县巩昌镇北 关片区一期-渭 州路东侧棚户区 改造(城中村)项 目	2018		0.27		0.27		
	2019	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2020	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2021	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2022	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2023	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2024	0.27			0.27	0.0122	0.0122
	2025	0.27		0.27		0.0122	0.2822
	合计			0.27		0.0851	0.3551
陇西县文峰镇尉 家店棚户区（城 中村）改造项目	2018				0.23		
	2019	0.23	0.23		0.23	0.0103	0.0103
	2020	0.23			0.23	0.0103	0.0103

	2021	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2022	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2023	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2024	0.23			0.23	0.0103	0.0103
	2025	0.23		0.23		0.0103	0.2403
	合计			0.23		0.07245	0.30245
陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	2018		0.5		0.5		
	2019	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2020	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2021	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2022	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2023	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2024	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2025	0.5		0.5		0.0225	0.5225
	合计			0.5		0.1575	0.6575
渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	2018		0.7		0.7		
	2019	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2020	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2021	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2022	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2023	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2024	0.7			0.7	0.0315	0.0315
	2025	0.7		0.7		0.0315	0.7315
	合计			0.7		0.2205	0.9205
渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	2018		0.5		0.5		
	2019	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2020	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2021	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2022	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2023	0.5			0.5	0.0225	0.5225
	2024	0.5			0.5	0.0225	0.0225
	2025	0.5		0.5		0.0225	0.5225
	合计			0.5		0.1575	0.6575
渭源县清源路片区棚户区改造项目渭水润园 A 区三期项目	2018		0.3		0.3		
	2019	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2020	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2021	0.3			0.3	0.0135	0.0135

	2022	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2023	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2024	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2025	0.3		0.3		0.0135	0.3135
	合计			0.3		0.0945	0.3945
临洮县文峰北路 西侧片区棚户区 改造项目	2018		0.3		0.3		
	2019	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2020	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2021	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2022	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2023	0.3			0.3	0.0135	0.3135
	2024	0.3			0.3	0.0135	0.0135
	2025	0.3		0.3		0.0135	0.3135
	合计			0.3		0.0945	0.3945
临洮县城东大街 北侧片区棚户区 改造项目	2018		0.65		0.65		
	2019	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2020	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2021	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2022	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2023	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2024	0.65			0.65	0.0293	0.0293
	2025	0.65		0.65		0.0293	0.6793
	合计			0.65		0.20475	0.85475
临洮县公园路北 段道路西侧棚户 区改造项目	2018		0.28		0.28	0	0
	2019	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2020	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2021	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2022	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2023	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2024	0.28			0.28	0.0126	0.0126
	2025	0.28		0.28	0.28	0.0126	0.2926
	合计			0.28		0.0882	0.3682
临洮县椒山西路 北侧片区棚户区 改造项目	2018		0.37		0.37		
	2019	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2020	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2021	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2022	0.37			0.37	0.0167	0.0167

	2023	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2024	0.37			0.37	0.0167	0.0167
	2025	0.37		0.37		0.0167	0.3867
	合计			0.37		0.1166	0.4866
临洮县城东家园 AB 区棚户区改 造项目	2018		0.25		0.25		
	2019	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2020	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2021	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2022	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2023	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2024	0.25			0.25	0.0113	0.0113
	2025	0.25		0.25		0.0113	0.2613
	合计			0.25		0.0788	0.3288
漳县户区（文苑 北路）改造项目	2018		0.2		0.2	0	0
	2019	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2020	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2021	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2022	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2023	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2024	0.2			0.2	0.0090	0.0090
	2025	0.2		0.2		0.0090	0.209
	合计			0.2		0.063	0.263
通渭县东城片区 （城中村）棚户 区改造项目	2018		0.1	0	0.1		
	2019	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2020	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2021	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2022	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2023	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2024	0.1			0.1	0.0045	0.0045
	2025	0.1		0.1		0.0045	0.1045
	合计			0.1		0.0315	0.1315
通渭县南街片区 （城中村）棚户 区改造项目	2018		0.07		0.07		
	2019	0.07			0.07	0.0029	0.0029
	2020	0.07			0.07	0.0029	0.0229
	2021	0.07			0.07	0.0029	0.0479
	2022	0.07			0.07	0.0029	0.0229
	2023	0.07			0.07	0.0029	0.0729
	2024	0.07			0.07	0.00315	0.00315

	2025	0.07		0.07		0.00315	0.07315
	合计			0.07		0.02205	0.09205
通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	2018		0.04		0.04		
	2019	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2020	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2021	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2022	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2023	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2024	0.04			0.04	0.0016	0.0016
	2025	0.04		0.04		0.0016	0.0416
	合计			0.04		0.0126	0.0526

2018年定西市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元/亩、%、亿元、倍

序号	项目名称	项目规模	项目总投资	预计出让面积	2016年周边土地出让均价	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	安定区交通路及周边棚户区改造项目	1.98	1.98	192.00	100	2.5158	0.92	1.2098	2.08
2	安定区气象新村及周边棚户区改造项目	1.13	1.13	115.00	118	1.5552	0.72	0.9468	1.64
3	安定区西岩新村及周边棚户区改造项目	1.1	1.1	98.00	125	1.4039	0.11	0.14465	9.71
4	2018年陇西县文峰镇尉家店棚户区（城中村）改造项目	12	12	32.40	283	0.1207	0.2284	0.300346	0.40
5	2018年陇西县文峰镇迎春堡村棚户区（城中村）改造项目	13.76	13.76	92.40	270	0.3441	0.5	0.6575	0.52
6	2016年陇西县巩昌镇北关片区一期-渭州路东侧棚户区改造（城中村）项目	1.71	1.71	83.47	130	1.2526	0.2716	0.357154	3.51
7	渭源县首阳路片区一中南侧棚户区暨西美国际城建设项目	1.24	1.24	220.00	110	2.9111	0.7	0.9205	3.16
8	渭源县北环路（片区）东段棚户区改造项目	3.78	3.78	48.00	134	0.7737	0.5	0.6575	1.18

9	渭源县清源路片区棚户区改造项目 渭水润园 A 区三期项目	3.66	3.66	25.00	138	0.3915	0.3	0.3945	0.99
10	临洮县文峰北路西侧片区棚户区改造项目	3.01	3.01	27.1	207.37	0.6758	0.3	0.3945	1.71
11	临洮县城东大街北侧片区棚户区改造项目	1.67	1.67	0	0	0	0.65	0.85475	0.00
12	临洮县公园路北段道路西侧棚户区改造项目	1.06	1.06	38.74	211.4	1.0218	0.28	0.3682	2.78
13	临洮县椒山西路北侧片区棚户区改造项目	2.5	2.5	45.00	207.37	1.1222	0.37	0.48655	2.31
14	临洮县城东家园 AB 区棚户区改造项目	6	6	0	0	0	0.25	0.32875	0.00
15	漳县 2018 年棚户区（文苑北路）改造项目	2.25	2.25	59.00	45.57	0.3756	0.2	0.263	1.43
16	通渭县东城片区（城中村）棚户区改造项目	3.03	3.03	72.84	无	0.9404	0.1	0.1315	7.15
17	通渭县南街片区（城中村）棚户区改造项目	2.59	2.59	45.72	152	0.6027	0.065	0.085475	7.05
18	通渭县车站路周边（城中村）棚户区改造项目	1.77	1.77	15.63	150	0.2124	0.035	0.046025	4.61
19	合 计	64.24	64.24	1210.3	132.32	16.2195	6.5	8.5475	1.90

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，定西市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%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让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。