

2018 年平凉市棚户区改造专项债券 项目情况说明



2018 年 9 月 5 日

2018年平凉市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年平凉市棚户区改造专项债券发行规模为5亿元，涉及平凉市5个县区10个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

（一）区域情况

平凉市属甘肃省辖地级市，地处陕、甘、宁三省（区）交汇处，东邻陕西咸阳，西连甘肃定西、白银，南接陕西宝鸡、甘肃天水，北倚宁夏固原、甘肃庆阳。平凉是甘肃东部重要的区域性中心城市和承接中东部省区产业转移与开放开发的“东大门”，是古“丝绸之路”东端的交通要塞，是甘肃东部重要的交通枢纽、商贸重镇和区域性中心城市，素有“陇上旱码头”之称。平凉不仅是西北地区重要的公路枢纽，也是欧亚大陆桥第二通道的重要中转站，312国道横穿全境，宝中铁路纵贯南北。特别是西平、天平铁路以及银武、平定、西长凤等高速公路的建成通车，平凉将成为贯通西兰银三条高速、三条铁路的重要交通枢纽。全市辖泾川、灵台、崇信、华亭、庄浪、静宁6县和崆峒区及平凉工业园区，总面积1.1万平方公里，2017年末全市常住人口211.28万人。2015-2017年，平凉市本级分别实现一般公共预算收入26.55亿元、27.59亿元和27.88亿元，政府性基金收入分别为14.13亿元、19.2亿元和14.34亿元。

平凉市2015-2017年财政经济数据

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）	347.7		367.3		338.91	
一般预算收支						
一般公共预算收入	26.55	6.18	27.59	5.5	27.78	5.24
一般公共预算支出	172.9	20.35	192.02	23.49	185.04	31.3
地方政府一般债券收入	9.16	1.9	11.82	2.59	27.62	2.06
地方政府一般债券还本支出	2.26	0.1	6.63	1.19	1.15	0.14
政府性基金预算收支						
政府性基金收入	14.13	4.52	19.2	8.64	14.34	4.81
政府性基金支出	15.82	3.25	16.35	3.35	15.01	7.51
地方政府专项债券收入	6.97	2.17	5.03	1.3	15.11	3.65
地方政府专项债券还本支出	4.67	0.67	0.03		0.55	
国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	0.11		0.16		1.1	1.05
国有资本经营支出	0.14	0.02	0.01		1.1	1.05
地方政府债务状况（亿元）						
截止 2017 年底地方政府债务余额				78.9		
2017 年地方政府债务限额				90.33		
2018 年地方政府债务限额				113.63		

市本级2015-2017年财政经济情况

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入（亿元）	5.55	6.18	5.5
政府性基金收入（亿元）	7.58	4.52	8.64
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.92	4.14	7.55
政府性基金支出（亿元）	3.34	3.25	3.35
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.21	2.33	2.78

泾川县2015-2017年财政经济情况

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	47.44	51.10	50.77
一般预算收入（亿元）	1.85	1.81	1.85
政府性基金收入（亿元）	1.89	1.76	2.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.80	1.69	2.10
政府性基金支出（亿元）	2.90	2.11	2.26
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.11	1.04	0.53

崇信县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	25.4	24.8	27.9
一般预算收入（亿元）	2.53	2.56	2.93
政府性基金收入（亿元）	0.22	0.43	1.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.19	0.37	0.99
政府性基金支出（亿元）	0.38	0.59	2.48
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.2	0.25	2.39

庄浪县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	36.09	38.42	40.78
一般预算收入（亿元）	1.71	1.75	1.9
政府性基金收入（亿元）	2.31	5.29	4.42
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.86	2.49	3.61
政府性基金支出（亿元）	2.31	5.29	4.42
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.97	1.76	2.22

静宁县2015-2017年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	45.15	49.4	51.09
一般预算收入（亿元）	2.14	2.36	2.29
政府性基金收入（亿元）	1.99	1.66	1.68
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.93	1.6	1.62
政府性基金支出（亿元）	2.29	3.25	1.81
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.73	1.26	1.62

（二）项目基本情况

甘肃省平凉市棚户区改造专项债券项目涉及平凉市下属崆峒区、泾川县、崇信县、庄浪县、静宁县。

崆峒区项目为崆峒区棚户区改造汪家园西片区，该项目为新建项目，总投资规模为1.65亿元，其中：争取各类财政资金0.65亿元，发行债券筹集1亿元。

泾川县项目为泾川县棚户区改造城西片区和泾川县棚户区改造延风片区，城西片区为在建项目，延风片区为新建项目。两项目总

投资为5.03亿元，其中，争取各类财政资金4.53亿元，发行债券筹集0.5亿元。

崇信县项目为崇信县棚户区改造东塬子片区（二期），该项目为新建项目。总投资为2.77亿元，其中：争取各类财政资金2.57亿元，发行债券筹集0.2亿元。

庄浪县项目为庄浪县棚户区改造迎宾路东片区和庄浪县棚户区改造农机公司片区，均为新建项目。总投资3.85亿元，其中：争取各类财政资金2.55亿元，发行债券筹集1.3亿元。

静宁县项目为静宁县棚户区改造东关片区（一期）、静宁县棚户区改造高城寨片（一期）、静宁县棚户区改造南关片区（一期）和静宁县棚户区改造后街片区四个项目，均为在建项目。总投资6.8亿元，其中：争取各类财政资金4.8亿元，发行债券筹集2亿元。

目前，上述土地储备项目已通过北京市普华（西安）律师事务所合法性审核。

序号	项目名称	四至范围	建设期限（年）	项目总投资（万元）	申请地方政府棚改专项债券规模（万元）	未来偿还资金来源
合计				201002.28	50000	-
一、崆峒区项目						
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	东起水桥沟，南至和平医院，西至平凉市崆峒区骨伤医院，北至飞龙花园住宅小区	3	16485.41	10000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
二、泾川县项目						
1	泾川县棚户区改造城西片区	广场南侧区域东起人行家属楼，南至廉租楼住宅楼，北临北新街；石家巷区域东起青年路，南至石家巷，西至王府商城，北至工商局。	3	14455.44	1000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息

2	泾川县棚户区改造延风片区	东北、西北临山，东南临汭河及南滨河景观大道。	3	35849.43	4000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
三、崇信县项目						
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二期）	东至看守所，西至饲料公司、职教中心，南至 304 线东街延长线，北至畜牧局家属楼	3	27699	2000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
四、庄浪县项目						
1	庄浪县棚户区改造迎宾路东片区	东起翠庭花苑，西至滨河路，北起车站路，南至汽修市场一期棚改。	2	34120	11000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
2	庄浪县棚户区改造农机公司片区	东起锦盛花苑，西至南舒苑，北起泰和家园，南至车站路。	2	4354	2000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
五、静宁县项目						
1	静宁县棚户区改造东关片区（一期）	东起畜牧局，西至东泉嘉园，南起东街，北至北环东路	3	5881	1000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
2	静宁县棚户区改造高城寨片（一期）	东起成纪路，西至郭家巷子，南起成纪嘉园，北至 312 国道	3	4316	1500	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
3	静宁县棚户区改造南关片区（一期）	东起西环路，西至西环支路，南起南环西路，北至规划新街西路	3	30503	11000	土地出让收益及项目专项收入偿还本息
4	静宁县棚户区改造后街片区	东起规划阿阳南路，西至人民巷，南起南环路，北至后街	3	27339	6500	土地出让收益及项目专项收入偿还本息

（三）项目融资计划及募集资金投向说明

按照相关规定，此次发行的2018年甘肃省平凉市政府棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于甘肃省平凉市崆峒区棚户区改造汪家园西片区、泾川县棚户区改造城西片区、泾川县棚户区改造延风片区、崇信县棚户区改造东塬子片区（二期）、庄浪县棚户区改造迎宾路东片区、庄浪县棚户区改造农机公司片区、静宁县棚户区改造东关片区（一期）、静宁县棚户区改造高城寨片（一期）、静宁县棚户区改造南关片区（一期）和静宁县

棚户区改造后街片区等十个改造项目建设。上述项目已通过北京普华（西安）律师事务所合法性审核。

募集资金拟使用规模情况如下：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	计划发行专项债券规模（万元）	计划本期债券资金规模（万元）
合计		201002.28	50000	50000
一	崆峒区	16485.41	10000	10000
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	16485.41	10000	10000
二	泾川县	50304.87	5000	5000
1	泾川县棚户区改造城西片区	14455.44	1000	1000
2	泾川县棚户区改造延风片区	35849.43	4000	4000
三	崇信县	27699	2000	2000
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二期）	27699	2000	2000
四	庄浪县	38474	13000	13000
1	庄浪县棚户区改造迎宾路东片区	34120	11000	11000
2	庄浪县棚户区改造农机公司片区	4354	2000	2000
五	静宁县	68039	20000	20000
1	静宁县棚户区改造东关片区（一期）	5881	1000	1000
2	静宁县棚户区改造高城寨片（一期）	4316	1500	1500
3	静宁县棚户区改造南关片区（一期）	30503	11000	11000
4	静宁县棚户区改造后街片区	27339	6500	6500

（四）项目预期收益与融资平衡情况

1.崆峒区项目

崆峒区项目计划总投资1.65亿元，项目争取各类财政资金0.65亿元，剩余资金1亿元拟使用本期棚户区改造专项债券募集。该项目建设期3年，计划于2018年—2020年完成，计划用出让土地收入归还本次专项债券本息。根据土地价格预测数据，平凉市崆峒区棚户区改造项目征迁后腾空土地的国有土地使用权出让收入可用于资金平衡土地相关收益为1.68亿元。

崆峒区项目土地出让收入可用于资金平衡土地相关收益情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	预计项目土地相关收益	用于资金平衡的项目收益
1	崆峒区 2018 年棚户区改造汪家园西片区项目	16485.41	16751.65	16751.65

崆峒区项目此次拟发行棚户区改造专项债券1亿元，其余0.65亿元争取财政资金。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让收入县区分成部分安排。假设债券期限7年，利率为7年期国债收益率上浮30%，约为4.5%，债券应还本付息1.315亿元。债券应还本付息情况如下：

崆峒区项目融资还本付息情况

单位：万元

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
崆 峒 区 2018 年棚 户区改造汪 家园西片区 项目	2018		10000				
	2019	10000			10000	450	450
	2020	10000			10000	450	450
	2021	10000			10000	450	450
	2022	10000			10000	450	450
	2023	10000			10000	450	450
	2024	10000			10000	450	450
	2025	10000		10000	0	450	10450
	合计	0	0	10000	0	3150	13150

假设崆峒区项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（3.6%）的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入用于资金平衡的相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.27—1.02之间。

2.泾川县项目

泾川县项目计划总投资5.03亿元，项目争取各类财政资金4.53亿元，剩余资金0.5亿元拟使用本期棚户区改造专项债券募集。项目建设期3年，其中2015年城西片区计划2016年5月-2018年10月完成，2018年延风片区计划于2018年—2019年完成，并出让土地形成收入。根据土地价格预测数据，泾川县棚户区改在项项目征迁后腾空土地的国有土地使用权出让收入可用于资金平衡土地相关收益为1.32亿元。

泾川县项目土地出让收入可用于资金平衡土地相关收益情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	预计项目土地相关收益	用于资金平衡的项目收益
合 计		50304.87	13174.11	13174.11
1	泾川县棚户区改造城西片区	14455.44	2104.26	2104.26
2	泾川县棚户区改造延风片区	35849.43	11069.86	11069.86

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 100%计算。

泾川县项目此次拟发行棚户区改造专项债券0.5亿元，其余4.53亿元争取财政资金。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让收入县区分成部分安排。假设债券期限7年，利率为7年期国债收益率上浮30%，约为4.5%，债券应还本付息0.6575亿元。债券应还本付息情况如下：

泾川县项目融资还本付息情况

单位：万元

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
泾川县项目	2018		5000				
	2019	5000			5000	225	225
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225

	2022	5000			5000	225	225
	2023	5000			5000	225	225
	2024	5000			5000	225	225
	2025	5000		5000	0	225	225
	合计			5000		1575	6575

泾川县项目具体债券应还本付息情况如下：

泾川县项目具体融资还本付息情况

单位：万元

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
1、泾川县棚 户区改造城 西片区	2018		1000				
	2019	1000			1000	45	45
	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000			1000	45	45
	2024	1000			1000	45	45
	2025	1000		1000	1000	45	45
	合计			1000		315	1315
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
2、泾川县棚 户区改造延 风片区	2018		4000				
	2019	4000			4000	180	180
	2020	4000			4000	180	180
	2021	4000			4000	180	180
	2022	4000			4000	180	180
	2023	4000			4000	180	180
	2024	4000			4000	180	180
	2025	4000		4000	0	180	180
	合计			4000		1260	5260

假设泾川县项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（3.6%）的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让

收入用于资金平衡的相关收益对总融资成本的覆盖倍数为2.0—1.60之间。

3. 崇信县项目

崇信县项目计划总投资2.77亿元，项目争取各类财政资金2.57亿元，剩余资金0.2亿元拟使用本期棚户区改造专项债券募集。该项目建设期3年，计划于2018年—2020年完成，并出让土地形成收入。根据土地价格预测数据，崇信县棚户区改在项目征迁后腾空土地的国有土地使用权出让收入可用于资金平衡土地相关收益为1.14亿元。

崇信县项目土地出让收入可用于资金平衡土地相关收益情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	预计项目土地相关收益	预计项目土地相关收益
1	崇信县棚户区改造东塬子片区（二期）	27699	11424.71	11424.71

备注：预计地块出让收入按2018年GDP增速3.6%的100%计算。

崇信县项目此次拟发行棚户区改造专项债券0.2亿元，其余2.57亿元争取各类财政资金。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让收入县区分成部分安排。假设债券期限7年，利率为7年期国债收益率上浮30%，约为4.5%，债券应还本付息0.263亿元。债券应还本付息情况如下：

崇信县项目融资还本付息情况

单位：万元

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
崇信县棚户区改造东塬子片区（二期）项目	2018		2000				
	2019	2000			2000	90	90
	2020	2000			2000	90	90
	2021	2000			2000	90	90

	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000			2000	90	90
	2024	2000			2000	90	90
	2025	2000		2000	0	90	90
	合计			2000		630	2630

假设崇信县棚户区改造东塬子二期项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP实际增速（3.6%）的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入用于资金平衡的相关收益对总融资成本的覆盖倍数为4.34—3.48之间。

4. 庄浪县项目

庄浪县项目计划总投资3.85亿元，项目争取各类财政资金2.55亿元，剩余资金1.3亿元拟使用本期棚户区改造专项债券募集。该项目建设期2年，计划于2019年—2020年完成，并出让土地形成收入。根据土地价格预测数据，庄浪县棚户区改在项目征迁后腾空土地的国有土地使用权出让收入可用于资金平衡土地相关收益为2.52亿元。

庄浪县项目土地出让收入可用于资金平衡土地相关收益情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	预计项目土地相关收益	用于资金平衡的项目收益
合计		38474	25190.35	25190.35
1	庄浪县棚户区改造迎宾路东片区项目	34120	21004.21	21004.21
2	庄浪县棚户区改造农机公司片区项目	4354	4186.14	4186.14

备注：预计地块出让收入按2018年GDP增速3.6%的100%计算。

庄浪项目此次拟发行棚户区改造专项债券1.3亿元，其余2.55亿元争取财政资金。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过国

有土地使用权出让收入县区分成部分安排。假设债券期限7年，利率为7年期国债收益率上浮30%，约为4.5%，债券应还本付息1.7095亿元。债券应还本付息情况如下：

庄浪项目融资还本付息情况

单位：万元

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
庄浪县项目	2018		13000		13000		
	2019	13000			13000	585	585
	2020	13000			13000	585	585
	2021	13000			13000	585	585
	2022	13000			13000	585	585
	2023	13000			13000	585	585
	2024	13000			13000	585	585
	2025	13000		13000	0	585	585
	合计			13000		4095	17095

庄浪县项目具体债券应还本付息情况如下：

庄浪县项目具体融资还本付息情况

单位：万元

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
1.庄浪县棚户区改造迎宾路东片区	2018		11000		11000		
	2019	11000			11000	495	495
	2020	11000			11000	495	495
	2021	11000			11000	495	495
	2022	11000			11000	495	495
	2023	11000			11000	495	495
	2024	11000			11000	495	495

	2025	11000		11000	0	495	
	合计			11000		3465	14465
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
2.庄浪县棚户区改造农机公司片区	2018		2000		2000		
	2019	2000			2000	90	90
	2020	2000			2000	90	90
	2021	2000			2000	90	90
	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000			2000	90	90
	2024	2000			2000	90	90
	2025	2000		2000	0	90	90
	合计			2000		2630	2630

假设庄浪县项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（3.6%）的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入用于资金平衡的相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.47—1.18之间。

5.静宁县项目

静宁县项目计划总投资6.8亿元，项目争取各类财政资金4.8亿元，剩余资金2亿元拟使用本期棚户区改造专项债券募集。该项目建设期3年，计划于2017年—2019年完成，并出让土地形成收入。根据土地价格预测数据，静宁县棚户区改造项目征迁后腾空土地的国有土地使用权出让收入可用于资金平衡土地相关收益为4.04亿元。

静宁县项目土地出让收入可用于资金平衡土地相关收益情况

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	预计项目土地相关收益	用于资金平衡的项目收益
合计		68039	40358.03	40358.03
1	静宁县棚户区改造东关片区（一期）项目	5881	2274.31	2274.31

2	静宁县棚户区改造高城寨片（一期）项目	4316	3341.5	3341.5
3	静宁县棚户区改造南关片区（一期）项目	30503	21661.04	21661.04
4	静宁县棚户区改造后街片区项目	27339	13081.18	13081.18

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 增速 3.6%的 100%计算。

静宁县项目此次拟发行棚户区改造专项债券2亿元，其余4.8亿元争取财政资金。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让收入县区分成部分安排。假设债券期限7年，利率为7年期国债收益率上浮30%，约为4.5%，债券应还本付息2.63亿元。债券应还本付息情况如下：

静宁县项目融资还本付息情况

单位：万元

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
静宁县项目	2018		20000				
	2019	20000			20000	900	900
	2020	20000			20000	900	900
	2021	20000			20000	900	900
	2022	20000			20000	900	900
	2023	20000			20000	900	900
	2024	20000			20000	900	900
	2025	20000		20000	0	900	900
	合计			20000		6300	26300

静宁县项目具体债券应还本付息情况如下：

静宁县项目具体融资还本付息情况

单位：万元

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
1. 静宁县 棚户区改造 东关片区	2018		1000				
	2019	1000			1000	45	45

(一期)项目	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000			1000	45	45
	2024	1000			1000	45	45
	2025	1000		1000	0	45	45
	合计			1000		315	1315
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
2. 静宁县 棚户区改造 高城寨片 (一期)项目	2018		1500				
	2019	1500			1500	67.5	67.5
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500			1500	67.5	67.5
	2024	1500			1500	67.5	67.5
	2025	1500		1500	0	67.5	67.5
	合计			1500		472.5	1972.5
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
3. 静宁县 棚户区改造 南关片区 (一期)项目	2018		11000				
	2019	11000			11000	495	495
	2020	11000			11000	495	495
	2021	11000			11000	495	495
	2022	11000			11000	495	495
	2023	11000			11000	495	495
	2024	11000			11000	495	495
	2025	11000		11000	0	495	495
	合计			11000		3465	14465
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
4. 静宁县 棚户区改造 后街片区	2018		6500				
	2019	6500			6500	292.5	292.5
	2020	6500			6500	292.5	292.5
	2021	6500			6500	292.5	292.5
	2022	6500			6500	292.5	292.5

	2023	6500			6500	292.5	292.5
	2024	6500			6500	292.5	292.5
	2025	6500		6500	0	292.5	292.5
	合计			6500		2047.5	8547.5

假设静宁县项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（3.6%）的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入用于资金平衡的相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.53—1.23之间。

（五）整体融资情况

按照平凉市各县区项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券5亿元，假设债券期限7年，利率为7年期国债收益率上浮30%，约为4.5%，自发行之日起7年债券存续期内应还本付息6.575亿元（详见下表）。

平凉市各县区项目投资平衡情况

单位：万元、倍

序号	项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目相关收益	计划发行额	预计到期本息	土地出让对融资成本覆盖倍数
合计		201002.28	106898.85	50000	65750	1.63
一	崆峒区	16485.41	16751.65	10000	13150	1.27
1	崆峒区棚户区改造汪家园西片区	16485.41	16751.65	10000	13150	1.27
二	泾川县	50304.87	13174.11	5000	6575	2.00
1	泾川县棚户区改造城西片区	14455.44	2104.26	1000	1315	1.60
2	泾川县棚户区改造延风片区	35849.43	11069.86	4000	5260	2.10
三	崇信县	27699	11424.71	2000	2630	4.34
1	崇信县棚户区改造东塬	27699	11424.71	2000	2630	4.34

	子片区（二期）					
四	庄浪县	38474	25190.35	13000	17095	1.47
1	庄浪县棚户区改造迎宾路东片区	34120	21004.21	11000	14465	1.45
2	庄浪县棚户区改造农机公司片区	4354	4186.14	2000	2630	1.59
五	静宁县	68039	40358.03	20000	26300	1.53
1	静宁县棚户区改造东关片区（一期）	5881	2274.31	1000	1315	1.73
2	静宁县棚户区改造高城寨片（一期）	4316	3341.50	1500	1972.5	1.69
3	静宁县棚户区改造南关片区（一期）	30503	21661.04	11000	14465	1.50
4	静宁县棚户区改造后街片区	27339	13081.18	6500	8547.5	1.53

备注：土地挂牌出让价格以 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100% 比例增长计算。

综合平凉市棚户区改造项目情况，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.63 倍；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.46 倍；按 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30 倍。

根据上述测算，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，本次申请发债的平凉市各县（区）10 个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 3.6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（六）应付本息情况

甘肃省平凉市十个棚户区改造项目计划融资5.00亿元，期限七年，截至目前为止，2018年财政部发行的7年期国债利率为4.27%，按照谨慎性原则假设融资利率4.5%，利息按年支付，第七年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第三年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第四年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第五年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第六年	50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第七年	50,000.00	50,000.00	0	4.50%	2,250.00
合计		50,000.00			15,750.00