

2018 年白银市棚户区改造专项债券 项目情况说明



2018 年 9 月 5 日

2018年白银市棚户区改造专项债券 项目情况说明

一、基本情况

2018年白银市棚户区改造专项债券拟发行规模为1亿元。此次发行的2018年白银市棚户区改造专项债券共涉及白银市2个县区共5个棚户区改造项目。

二、棚户区改造专项债券募投项目情况

（一）区域情况

白银市是甘肃省下辖的地级市，位于丝绸古道、陇中腹地、黄河上游、甘肃中部，距离省会兰州60多公里，区域总面积2.12万平方公里，现辖靖远、会宁、景泰三县和白银、平川两区，共69个乡镇、8个街道办事处，全市总人口177万人。白银1956年成立县级市，1958年升格为地级市，1963年撤销，1985年经国务院批准又恢复建市。

白银市因矿得名，因企设市，是新中国最早投资建设的大型有色金属工业基地，曾经创造了铜产量和产值利税连续18年全国第一的辉煌业绩，是甘肃省重要的能源化工基地。同时，白银又是一个农业大市，灌溉农业区和干旱山区反差较大，占总耕地28%的水浇地承担了全市80%以上的农业产出，农村区域发展很不平衡，城乡二元结构特点突出。从当前来看，煤炭、电力、有色和化工是全市的经济支柱产业，也是全市的重点税源。自上世纪80年代以来，白银主体矿山进入开采后期，铜、锌、铅等资源面临枯竭，城市发展面临

“矿竭城衰”的严重危机。针对存在的困难，市委、市政府创新发展思路，培育接续产业，狠抓项目建设，努力保障和改善民生，有力推动了资源枯竭型城市可持续发展。

2015-2017年，白银市分别实现一般公共预算收入25.49亿元、28.72亿元、29.94亿元。政府性基金收入分别19.60亿元、6.32亿元、5.88亿元。

白银市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）	434.28	442.21	449.89
其中：平川区	63.80	70.97	67.96
会宁县	57.08	61.42	62.76
一般公共预算收入（亿元）	25.49	28.72	29.94
其中：平川区	2.66	2.87	3.49
会宁县	2.41	2.61	2.65
政府性基金收入（亿元）	19.60	6.32	5.88
其中：平川区	0.05	0.04	0.02
会宁县	1.71	2.26	1.17
其中：国有土地出让收入（亿元）	16.92	5.43	5.1
其中：平川区	0	0	0
会宁县	1.59	2.20	1.11
政府性基金支出（亿元）	22.87	7.88	16.14
其中：平川区	0.90	0.57	1.58
会宁县	2.27	3.02	4.08
其中：国有土地出让支出（亿元）	18.72	5.35	14.84
其中：平川区	0.38	0.16	1.51
会宁县	1.60	2.72	3.96

（二）项目情况

此次发行的2018年白银市棚户区改造专项债券涉及5个改造项目，分别位于白银市平川区和会宁县，目前上述棚户区改造项目已通过甘肃法翔律师事务所合法性审核。

白银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	平川爱伊家园小区（二期）城市棚户区改造项目	平川区	位于白银市平川经济开发区开发路以西、广场路以东、建设路延长段以北、乐雅路以南。	居民住宅	150	平川区住建局
2	平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目	平川区	位于平川区世纪大道西侧，集中供热北侧，向阳路南侧。	居民住宅	69	平川区住建局
3	白银平川区金地花园（兴平南路片区）	平川区	位于白银市平川区长征西路南侧、锦丰园小区东北侧、颐康园小区西侧。	居民住宅	150	平川区住建局
4	平川区龙华首府小区（一期）城市棚户区改造项目	平川区	位于平川区职业技术学校以东，靖煤小区以西，环城北路以南，向阳路以北区域。	居民住宅	221	平川区住建局
5	会宁县南城区区域三期棚户区改造项目	会宁县	位于月牙堡社区 247 线城区接口处以南，古城变电所以西以北，东至桃花山根，西至西山根。	居民住宅	1500	会宁县住建局
合计		-	-	-	2090	

（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2090亩，涉及5个棚户区，项目总投资15.13亿元，其中自筹资金14.13亿元，债券融资1亿元。在审慎原则下预估债券利率水平为4%，预计债券发行利息2800万元，本次债券本息合计1.28亿元。本次项目预计可出让用地总面积为2090亩，其中：平川区590亩（出让价格每亩地按120.00万元估算），会宁县1500亩（出让价格每亩地按100.00万元估算），土地预计自融资开始日起七年内出让完毕，预计土地出让收入为22.08亿

元。

本次项目根据白银市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，依据近三年白银市GDP增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。白银市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4.8%。在白银市政府工作报告中预计2018年GDP增长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的增长，即增速4.8%。

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，参考平川区及会宁县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4.8%的 100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为17.25倍；按2018年GDP目标增速4.8%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15.525倍；按2018年GDP目标增速4.8%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13.8倍。

2018年白银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	平川爱伊家园小区（二期） 城市棚户区改造项目	2019	1.54	1.54	1.39	0.15	0.192
2	平川区丝路商联住宅小区城 市棚户区改造项目	2019	0.79	0.79	0.69	0.1	0.128
3	白银平川区金地花园（兴平 南路片区）	2019	1.63	1.63	1.53	0.1	0.128
4	平川区龙华首府小区（一期） 城市棚户区改造项目	2019	1.82	1.82	1.67	0.15	0.192
5	会宁县南城区区域三期棚户区 改造项目	2019	9.35	9.35	8.85	0.5	0.64
合计			15.13	15.13	14.13	1.00	1.28

2018年白银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
平川爱伊家 园小区（二 期）城市棚 户区改造项 目	2018		0.15		0.15		
	2019	0.15			0.15	0.006	0.006
	2020	0.15			0.15	0.006	0.006
	2021	0.15			0.15	0.006	0.006
	2022	0.15			0.15	0.006	0.006
	2023	0.15			0.15	0.006	0.006
	2024	0.15			0.15	0.006	0.006
	2025	0.15		0.15		0.006	0.156
	合计			0.15		0.042	0.192
平川区丝路 商联住宅小 区城市棚户 区改造项目	2018		0.1		0.1		
	2019	0.1			0.1	0.004	0.004
	2020	0.1			0.1	0.004	0.004
	2021	0.1			0.1	0.004	0.004
	2022	0.1			0.1	0.004	0.004
	2023	0.1			0.1	0.004	0.004
	2024	0.1			0.1	0.004	0.004
	2025	0.1		0.1		0.004	0.104
	合计			0.1		0.028	0.128
白银平川区 金 地 花 园 （兴平路片	2018		0.1		0.1		
	2019	0.1			0.1	0.004	0.004
	2020	0.1			0.1	0.004	0.004

区)	2021	0.1			0.1	0.004	0.004
	2022	0.1			0.1	0.004	0.004
	2023	0.1			0.1	0.004	0.104
	2024	0.1			0.1	0.004	0.004
	2025	0.1		0.1		0.004	0.104
	合计			0.1		0.028	0.128
平川区龙华 首府小区 (一期)城 市棚户区改 造项目	2018		0.15		0.15		
	2019	0.15			0.15	0.006	0.006
	2020	0.15			0.15	0.006	0.006
	2021	0.15			0.15	0.006	0.006
	2022	0.15			0.15	0.006	0.006
	2023	0.15		0.15		0.006	0.156
	2024	0.15			0.15	0.006	0.006
	2025	0.15		0.15		0.006	0.156
	合计			0.15		0.042	0.192
会宁县南城 区域三期棚 户区改造项 目	2018		0.5		0.5		
	2019	0.5			0.5	0.02	0.02
	2020	0.5			0.5	0.02	0.02
	2021	0.5			0.5	0.02	0.02
	2022	0.5			0.5	0.02	0.02
	2023	0.5			0.5	0.02	0.02
	2024	0.5			0.5	0.02	0.02
	2025	0.5		0.5		0.02	0.52
	合计			0.5		0.14	0.64

2018年白银市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、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	平川爱伊家园小区（二期）城市棚户区改造项目	1.54	150	1.80	0.15	0.192	9.38
2	平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目	0.79	69	0.828	0.10	0.128	6.47
3	白银平川区金地花园（兴平南路片区）	1.63	150	1.80	0.10	0.128	14.06

4	平川区龙华首府小区（一期）城市棚户区改造项目	1.82	221	2.652	0.15	0.192	13.81
5	会宁县南城区域三期棚户区改造项目	9.35	1500	15.00	0.50	0.64	23.44
合计		15.13	2090	22.08	1.00	0.28	17.25

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，平川区及会宁县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(4.8%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期项目收益（土地出让收入）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。