

2018 年酒泉市土地储备专项债券 项目情况说明



酒泉市财政局

2018年9月5日

2018年酒泉市土地储备专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年酒泉市土地储备专项债券项目计划发行规模5.7亿元，共涉及酒泉市5个县区37个土地储备项目。

二、募投项目情况

(一) 区域情况:

酒泉市是甘肃省省辖市，位于甘肃省西北部河西走廊西端的阿尔金山、祁连山与马鬃山之间，总面积19.2万平方公里，占甘肃全省面积的42%。酒泉为汉代河西四郡之一，自古是中原通往西域的交通要塞，丝绸之路的重镇。地势南高北低，自西南向东北倾斜，属大陆性干旱气候。酒泉因城下有泉、其水若酒而得名，是敦煌艺术的故乡、现代航天的摇篮、新中国石油工业和核工业的发祥地，也是国家风电基地、全国重要的石油化工基地、矿产品采选冶炼基地、商品粮棉基地、瓜果蔬菜基地，为甘肃服务业综合改革试点城市，先后荣获影响世界的中国文化旅游名城、中国最具国际影响力旅游目的地等荣誉称号。

2015年—2017年，酒泉市分别实现一般公共预算收入345580万元、362187万元、345025万元，政府性基金收入分别为119602万元、104440万元、159624万元。

酒泉市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）	544.8	577.9	580.3
其中：敦煌市	102.17	110	100.09
阿克塞哈萨克族自治县	14.85	15.7	8.5
玉门市	109.6	119	133.6
肃州区	160.99	168.71	178.16
金塔县	69.6	75.9	72.8
瓜州县	68	67.9	70.4
一般预算收入（亿元）	22.31	25.14	22.64
其中：敦煌市	5.3	5.85	5.0
阿克塞哈萨克族自治县	1.19	1.29	0.71
玉门市	4.82	5.2	3.69
肃州区	5.25	7.07	7.49
金塔县	1.97	2.24	2.46
瓜州县	3.78	3.49	3.29
政府性基金收入（亿元）	7.69	7.03	10.37
其中：敦煌市	2.84	3.29	3.54
阿克塞哈萨克族自治县	0.51	0.14	0.28
玉门市	1.19	0.82	0.83
肃州区	0.32	1.31	3.65
金塔县	0.87	0.99	1.25
瓜州县	1.96	0.48	0.82
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.91	7.72	10.47
其中：敦煌市	2.42	4.14	3.87
阿克塞哈萨克族自治县	0.45	0.14	0.27
玉门市	1.11	0.82	0.71
肃州区	0.25	1.26	3.6
金塔县	0.86	0.97	1.23
瓜州县	1.82	0.39	0.79
政府性基金支出（亿元）	10.22	10.64	18.71
其中：敦煌市	3.47	4.62	5
阿克塞哈萨克族自治县	0.56	0.19	1.15
玉门市	1.17	0.84	0.8
肃州区	1.47	2.57	7.34
金塔县	0.95	1.11	2.76
瓜州县	2.6	1.31	1.66
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.46	7.96	16.08
其中：敦煌市	2.64	4.14	3.87
阿克塞哈萨克族自治县	0.46	0.15	1.13
玉门市	1.13	0.84	0.68
肃州区	0.39	1.35	6.65
金塔县	0.81	0.84	2.49
瓜州县	2.03	0.64	1.26

（二）项目情况

此次发行的2018年酒泉市土地储备专项债券涉及37个土地储备项目，分别位于敦煌市、阿克塞哈萨克族自治县、玉门市、肃州区、金塔县、瓜州县。目前，上述土地储备项目已通过甘肃正天合律师

事务所合法性审核。项目具体如下：

酒泉市土地储备项目概况

序号	项目名称	项目归属区域	四至范围	规划用途	预计出让面积(亩)	实施单位
1	大地湾教育学院项目	敦煌市	东至古城南路、南至花雨西路、西至平吉路、北至云景路	教育用地	168.00	敦煌市土地储备中心
2	白玛塔安置小区项目	敦煌市	东至古城南路、南至云景路、西至平吉路、北至白玛塔西路	住宅用地	186.00	敦煌市土地储备中心
3	凤凰小镇项目	敦煌市	东至敦月路、南至敦煌中学、西至合水村耕地、北至杨家桥村耕地	商服用地	157.00	敦煌市土地储备中心
4	恐龙园文化产业项目	敦煌市	东至规划道路、南至恐龙园、西至鸣山中路、北至杨家桥村耕地	商服用地	284.00	敦煌市土地储备中心
5	中医养生园项目	敦煌市	东至飞天大道、南至汉唐中路、西至望月南路、北至昌浦路	商服用地	224.00	敦煌市土地储备中心
6	文博风尚酒店项目	敦煌市	东至陇月路、南至汉唐中路、西至飞天大道、北至昌浦路	商服用地	85.00	敦煌市土地储备中心
7	第三热源厂项目	敦煌市	东至兰州村村庄、南至佛光东路、西至雅丹南路、北至西域东路	公用设施用地	45.00	敦煌市土地储备中心
8	星级酒店项目	敦煌市	东至兰州村村庄、南至佛光东路、西至雅丹南路、北至西域东路	旅馆用地	25.00	敦煌市土地储备中心
9	文博嘉园住宅建设项目	敦煌市	东至兰州村村庄、南至兰州村村庄、西至雅丹南路、北至西域东路	住宅用地	77.06	敦煌市土地储备中心
10	美术馆项目	敦煌市	东至兰州村耕地、南至兰州村耕地、西至飞天大道、北至佛光东路	文化设施用地	100.00	敦煌市土地储备中心
11	窦家墩城中村开发建设项目	敦煌市	东至惠煌南路、南至市医院、西至北干渠、北至紫婷路	文化设施用地	300.00	敦煌市土地储备中心
12	酒店开发项目（1）	敦煌市	东至三危村村庄、南至阳关东路、西至自驾营基地、北至庆余路	旅馆用地	66.00	敦煌市土地储备中心

13	酒店开发项目（2）	敦煌市	东至玉门关南路、南至三危东路、西至三危村村庄、北至阳关东路	旅馆用地	122.00	敦煌市土地储备中心
14	东方大酒店项目用地	敦煌市	东至飞天大道、南至三危东路、西至工商局、北至阳关东路	旅馆用地	68.00	敦煌市土地储备中心
15	航空物流项目用地	敦煌市	东至安敦公路管理所、南至阳关大道、西至规划道路、北至铁路	商服用地	167.00	敦煌市土地储备中心
16	飞天大道住宅小区项目用地	敦煌市	东至飞天大道、南至永丰路、西至绣壤路、北至龙勒路	住宅用地	94.00	敦煌市土地储备中心
17	窦家墩住宅小区项目用地	敦煌市	东至绣壤路、南至寿昌中路、西至惠煌北路、北至永丰路	住宅用地	118.00	敦煌市土地储备中心
18	西北民族文化村建设项目用地	敦煌市	东至飞天大道、南至漳县村耕地、西至 G215 线、北至 G215 连接线	商服用地	266.00	敦煌市土地储备中心
19	金山湖住宅小区改造项目	阿克塞哈萨克族自治县	东至文化南路，南至南环路，西至民族新村，北至建设西路	住宅用地	43.26	阿克塞哈萨克族自治县土地整理储备中心
20	文化一条街改造项目	阿克塞哈萨克族自治县	东至文化路，南至建设西路，西至民族新村，北至民主西路	商服用地	78.80	阿克塞哈萨克族自治县土地整理储备中心
21	G215 商业一条街改造项目	阿克塞哈萨克族自治县	东至防风林西侧空地，南至塞泰宾馆，西至 G215 线	商服用地	215.00	阿克塞哈萨克族自治县土地整理储备中心
22	长草沟服务区改造项目	阿克塞哈萨克族自治县	东至公安检查站，南至 G215 线，西至老县城河道，北至长草沟河道	商服用地	5.54	阿克塞哈萨克族自治县土地整理储备中心
23	新建民族风情城项目	阿克塞哈萨克族自治县	东至 G215 线，南至天鹅路，西至水上乐园，北至环城东路	商服用地	120.00	阿克塞哈萨克族自治县土地整理储备中心
24	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	玉门市	东至经一路、南至拟建假日皇冠酒店、西至风光大道、北至永吉路	住宅用地	155.40	玉门市国有土地储备中心

25	水岸城邦住宅小区二期项目	玉门市	冬至风光大道、南至风光大道、西至昌盛路、北至人工湖	住宅用地	79.95	玉门市国有国土储备中心
26	玉门市枸杞小镇建设项目	玉门市	东至戈壁、南至戈壁、西至昌盛路、北至耕地	工业用地	49.95	玉门市国有国土储备中心
27	玉门农业嘉年华项目	玉门市	东至东环路、南至 312 国道、西至耕地、北至耕地	商服用地	142.05	玉门市国有国土储备中心
28	玉门镇东渠村一、二组棚户区改造小区内配套基础设施建设项目	玉门市	东至经一路、南至耕地、西至风光大道、北至拟建的阳光豪庭（医疗住宅小区）小区	商住综合用地	63.27	玉门市国有国土储备中心
29	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	肃州区	东至富强路，南至飞天东路，西至东洲家具城规划用地界线，北至金四路	商业用地	86.76	肃州区土地开发整理储备中心
30	水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目	肃州区	东至规划用地界线，南至黄金大道路侧绿地；西至金东路，北至冰河南路	商业用地	102.00	肃州区土地开发整理储备中心
31	小商品批发市场项目用地	肃州区	东至营门村，南至祁连路，西至上亿贸城一期用地，北至营门村集体土地	商业用地	80.00	肃州区土地开发整理储备中心
32	金塔县普通商品住宅小区建设项目	金塔县	东至团结路、南至幸福街、西至东风路、北至新民街	住宅用地	105.00	金塔县土地储备中心
33	金塔县民俗文化村建设项目	金塔县	东至团结路、南至新华街、西至金关路、北至金梧路	商业用地	115.00	金塔县土地储备中心
34	金塔县会展中心和公共服务工程建设项目	金塔县	东至东风路、南至神州大道、西至环城西路、北至文化街	公用设施用地	240.00	金塔县土地储备中心
35	金塔县保障性住房安居工程项目	金塔县	东至景观路、南至鸳鸯街、西至东风路、北至园林街	住宅用地	100.00	金塔县土地储备中心
36	金塔县同济医院建设项目	金塔县	东至金关路、南至幸福街、西至会水路、北至新民街	医疗用地	60.00	金塔县土地储备中心

37	瓜州巷一期房屋征收土地储备项目	瓜州县	东至东环路、南至小康街、西至张芝路、北至玄奘大道	住宅用地	81.37	瓜州县土地储备中心
合计		-	-	-	4475.41	-

（三）资金平衡

此次债券发行对应的土地计划收储土地面积约4,475.41亩，项目总投资98,758.30万元，其中：自筹资金41,758.30万元，融资总额57,000.00万元。本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设金包括项目资本金及融资资金。上述土地自融资开始日起五年内开始挂牌交易，并交易完毕。预计土地出让收入为204,317.00万元。融资成本测算方面，预估本次债券利率水平为4%，总融资金额为57,000.00万元，融资利息为11,00.00万元，本息合计为68,00.00万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.99倍。

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目标增速4%的100%计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.99倍；按2018年GDP目标增速4%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.69倍；按2018年GDP目标增速4%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.39倍。根据上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的酒泉市37个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(4%)的100%、90%、80%比例增长时，预期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。

2018年酒泉市土地储备专项债券项目投资资金来源

单位：万元

序号	土地储备项目名称	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	大地湾教育学院项目	2023 年	1, 200.00	1,200.00	200.00	1,000.00	1,200.00
2	白玛塔安置小区项目	2023 年	1, 500.00	1,500.00	400.00	1,100.00	1,320.00
3	凤凰小镇项目	2023 年	1, 500.00	1,500.00	300.00	1,200.00	1,440.00
4	恐龙园文化产业项目	2023 年	3, 408.00	3,408.00	308.00	3,100.00	3,720.00
5	中医养生园项目	2023 年	2, 500.00	2,500.00	500.00	2,000.00	2,400.00
6	文博风尚酒店项目	2023 年	1, 000.00	1,000.00	200.00	800	960.00
7	第三热源厂项目	2023 年	500	500	200.00	300	360.00
8	星级酒店项目	2023 年	300	300	-	300	360.00
9	文博嘉园住宅建设项目	2023 年	900	900	300.00	600	720.00
10	美术馆项目	2023 年	1, 100.00	1,100.00	100.00	1,000.00	1,200.00
11	窠家墩城中村开发建设项目	2023 年	3, 000.00	3,000.00	200.00	2,800.00	3,360.00
12	酒店开发项目（1）	2023 年	1, 000.00	1,000.00	200.00	800	960.00
13	酒店开发项目（2）	2023 年	2, 000.00	2,000.00	200.00	1,800.00	2,160.00
14	东方大酒店项目用地	2023 年	750	750	50.00	700	840.00
15	航空物流项目用地	2023 年	1, 600.00	1,600.00	100.00	1,500.00	1,800.00
16	飞天大道住宅小区项目用地	2023 年	1, 000.00	1,000.00	900.00	100	120.00
17	窠家墩住宅小区项目用地	2023 年	1, 300.00	1,300.00	200.00	1,100.00	1,320.00
18	西北民族文化村建设项目用地	2023 年	2, 500.00	2,500.00	700.00	1,800.00	2,160.00
19	金山湖住宅小区改造项目	2023 年	1, 800.00	1,800.00	1,600.00	200	240.00
20	文化一条街改造项目	2023 年	9, 176.30	9,176.30	8,676.30	500	600.00
21	G215 商业一条街改造项目	2023 年	12, 400.00	12,400.00	11,000.00	1,400.00	1,680.00
22	长草沟服务区改造项目	2023 年	1, 595.00	1,595.00	1,495.00	100	120.00
23	新建民族风情城项目	2023 年	1, 500.00	1,500.00	700.00	800	960.00
24	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	2023 年	3, 576.00	3,576.00	176.00	3,400.00	4,080.00
25	水岸城邦住宅小区二期项目	2023 年	1, 940.00	1,940.00	140.00	1,800.00	2,160.00
26	玉门市枸杞小镇建设项目	2023 年	950.00	950	150.00	800	960.00
27	玉门农业嘉年华项目	2023 年	3, 266.00	3,266.00	166.00	3,100.00	3,720.00

28	玉门镇东渠村一、二组棚户区改造小区内配套基础设施建设项目	2023 年	1, 347.00	1,347.00	447.00	900	1,080.00
29	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	2023 年	3, 700.00	3,700.00	300.00	3,400.00	4,080.00
30	水磨沟村 1 组、5 组、6 组安置小区建设项目	2023 年	3, 700.00	3,700.00	300.00	3,400.00	4,080.00
31	小商品批发市场项目用地	2023 年	3, 450.00	3,450.00	250.00	3,200.00	3,840.00
32	金塔县普通商品住宅小区建设项目	2023 年	2, 100.00	2,100.00	1,000.00	1,100.00	1,320.00
33	金塔县民俗文化村建设项目	2023 年	2, 300.00	2,300.00	1,000.00	1,300.00	1,560.00
34	金塔县会展中心和公共服务工程建设项目	2023 年	4, 080.00	4,080.00	1,480.00	2,600.00	3,120.00
35	金塔县保障性住房安居工程项目	2023 年	2, 000.00	2,000.00	800.00	1,200.00	1,440.00
36	金塔县同济医院建设项目	2023 年	4, 320.00	4,320.00	3,520.00	800	960.00
37	瓜州县一期房屋征收土地储备项目	2023 年	8, 500.00	8, 500.00	3500.00	5,000.00	6, 500.00
合计			98, 758.30	98, 758.30	41, 758.30	57, 000.00	68 400.00

2018年酒泉市土地储备项目收益与融资平衡情况：

单位：万元、亩

序号	项目名称	项目总投资	预计土地出让面积 (亩)	预计未来出让土地回款 (万元)	本期债券使用资金	到期债券本息	覆盖倍数
1	大地湾教育学院项目	1, 200.00	168.00	5, 787.00	1, 000.00	1, 200.00	5.79
2	白玛塔安置小区项目	1, 500.00	186.00	8, 215.00	1, 100.00	1, 320.00	7.47
3	凤凰小镇项目	1, 500.00	157.00	7, 994.00	1, 200.00	1, 440.00	6.66
4	恐龙园文化产业项目	3, 408.00	284.00	13, 750.00	3, 100.00	3, 720.00	4.44
5	中医养生园项目	2, 500.00	224.00	11, 938.00	2, 000.00	2, 400.00	5.97
6	文博风尚酒店项目	1, 000.00	85.00	4, 477.00	800	960.00	5.60
7	第三热源厂项目	500	45.00	1, 632.00	300	360.00	5.44
8	星级酒店项目	300	25.00	1, 332.00	300	360.00	4.44
9	文博嘉园住宅建设项目	900	77.06	3, 765.00	600	720.00	6.28
10	美术馆项目	1, 100.00	100.00	3, 710.00	1, 000.00	1, 200.00	3.71
11	窦家墩城中村开发建设项目	3, 000.00	300.00	10, 318.00	2, 800.00	3, 360.00	3.69
12	酒店开发项目(1)	1, 000.00	66.00	3, 144.00	800	960.00	3.93

13	酒店开发项目(2)	2,000.00	122.00	5,543.00	1,800.00	2,160.00	3.08
14	东方大酒店项目	750	68.00	3,251.00	700	840.00	4.64
15	航空物流项目	1,600.00	167.00	8,314.00	1,500.00	1,800.00	5.54
16	飞天大道住宅小区项目	1,000.00	94.00	3,179.00	100	120.00	31.79
17	窦家墩住宅小区项目	1,300.00	118.00	5,770.00	1,100.00	1,320.00	5.25
18	西北民族文化村建设项目	2,500.00	266.00	12,029.00	1,800.00	2,160.00	6.68
19	金山湖住宅小区改造项目	1,800.00	43.26	268.00	200	240.00	1.34
20	文化一条街改造项目	9,176.30	78.80	399.00	500	600.00	0.80
21	G215 线商业一条街改造项目	12,400.00	215.00	3,123.00	1,400.00	1,680.00	2.23
22	长草沟服务区改造项目	1,595.00	5.54	51.00	100	120.00	0.51
23	新建民族风情城项目	1,500.00	120.00	2,092.00	800	960.00	2.62
24	甘肃广宇嘉年华住宅小区开发项目	3,576.00	155.40	5,411.00	3,400.00	4,080.00	1.59
25	水岸城邦住宅小区二期项目	1,940.00	79.95	2,895.00	1,800.00	2,160.00	1.61
26	玉门市枸杞小镇建设项目	950.00	49.95	1,333.00	800	960.00	1.67
27	玉门农业嘉年华项目	3,266.00	142.05	4,624.00	3,100.00	3,720.00	1.49
28	玉门镇东渠村一、二组棚户区改造小区内配套基础设施建设项目	1,347.00	63.27	2,059.00	900	1,080.00	2.29
29	泉湖镇春光村二类居民住宅用地小区建设项目	3,700.00	86.76	9,179.00	3,400.00	4,080.00	2.70
30	水磨沟村1组、5组、6组安置小区建设项目	3,700.00	102.00	8,376.00	3,400.00	4,080.00	2.46
31	小商品批发市场项目用地	3,450.00	80.00	5,363.00	3,200.00	3,840.00	1.68
32	金塔县普通商品住宅小区建设项目	2,100.00	105.00	7,728.00	1,100.00	1,320.00	7.03
33	金塔县民俗文化村建设项目	2,300.00	115.00	3,735.00	1,300.00	1,560.00	2.87
34	金塔县会展中心和公共服务工程建设项目	4,080.00	240.00	14,720.00	2,600.00	3,120.00	5.66
35	金塔县保障性住房安居工程项目	2,000.00	100.00	7,642.00	1,200.00	1,440.00	6.37
36	金塔县同济医院建设项目	4,320.00	60.00	4,585.00	800	960.00	5.73
37	瓜州县一期房屋征收土地储备项目	8,500.00	81.37	6,586.00	5,000.00	6,500.00	1.32
	合计	98,758.30	4,475.41	204,317.00	57,000	68,400	2.99

酒泉市2018年37个土地储备项目计划总投资金额为98,758.30万元，其中自筹资金41,758.30万元，总融资金额57,000.00万元。假设

融资利率为4%，期限为5年，每年年末支付利息(按单利计息)，第五年末偿还本金。

应付本息情况如下：

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	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第二年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第三年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第四年	57,000.00		57,000.00	4.00%	2,280.00
第五年	57,000.00	57,000.00		4.00%	2,280.00
合计		57,000.00			11,400.00

根据上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的酒泉市37个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(4%)的100%、90%、80%比例增长时，预期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。