

2018 年陇南市棚户区改造专项债券 项目情况说明



陇南市财政局

2018 年 9 月 5 日

2018年陇南市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年甘肃省陇南市棚户区改造专项债券拟发行规模1.7亿元，共涉及陇南市2个县7个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

陇南，甘肃省辖地级市，位于甘肃省东南部，地处秦巴山区，东接陕西，南通四川，扼陕甘川三省要冲，素称“秦陇锁钥，巴蜀咽喉”。现辖1个区（武都区）、8个县（成县、文县、宕昌县、康县、西和县、礼县、徽县、两当县）。全市共195个乡镇，其中140个镇、55个乡（含4个民族乡），3167个村委会，140个城市社区，总面积2.79万平方公里，总人口287.42万（2017年）。

陇南是甘肃省唯一属于长江水系并拥有亚热带气候的地区，被誉为“陇上江南”。境内高山、河谷、丘陵、盆地交错，气候垂直分布，地域差异明显，有水杉、红豆杉等国家保护植物和大熊猫、金丝猴等20多种珍稀动物。

陇南历史悠久，是秦族、秦文化的发祥地，秦第一陵园——秦西垂陵园位于礼县大堡子山；陇南也是中国古代西部民族氐人和羌人活动的核心地区，文县白马人被誉为“东亚最古老的部族”。此外，陇南还是中国主要中药材和油橄榄产地之一。

2018年，全市一般公共预算收入27.74亿元，转移性收入152.25

亿元，地方政府债券收入0亿元。市级一般公共预算收入4.66亿元，转移性收入11.66亿元，地方政府债券收入0亿。

陇南市2015-2017年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	315.1	339.9	355.3
一般公共预算收入（亿元）	26.69	26.17	27.74
政府性基金收入（亿元）	8.01	11.33	8.4
政府性基金支出（亿元）	11.67	24.74	8.5

（一）礼县

1、县域情况。陇南市礼县位于甘肃省东南部、陇南市西北部、长江流域嘉陵江水系西汉水上游，县域面积约4299.92平方公里，辖29个乡镇568个行政村，总人口54.29万人。礼县矿产资源富集，经济林果、畜牧、中药材产业开发优势明显，是全国苹果生产重点县、优质水果生产基地县，全省无公害苹果生产基地、牛羊产业大县，

“礼县苹果”、“礼县大黄”是国家地理标志保护产品。礼县历史悠久，文化底蕴深厚，是秦人的发祥地，先秦文化与中华原生文明的摇篮，素有“秦皇故里·三国胜地”之美誉。礼县是国家扶贫开发工作重点县，也是全省58个集中连片特困县和23个深度贫困县之一。全县有313个贫困村。2017年全县实现脱贫21021人，贫困人口减少到72527人，贫困发生率下降到15.45%；全县完成生产总值30.7亿元，固定资产投资39.4亿元，社会消费品零售总额15.4亿元，城镇居民人均可支配收入20877元，农村居民人均可支配收入5960元。2015-2017年，礼县分别实现一般公共预算收入1.8亿元、2.1亿元和1.9亿元，政府性基金收入分别为0.5亿元、1.4亿元和1.1亿元，受土地出

让收入增长带动，政府性基金收入大体呈现增长态势。2015-2017年，礼县土地出让均价分别为115万元/亩、38万元/亩（当年出让主要为工业用地）和98万元/亩。

礼县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）	30.9	33.1	30.7
一般预算收入（亿元）	1.8	2.1	1.9
政府性基金收入（亿元）	0.4998	1.4638	1.1587
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.4889	1.4099	1.1255
政府性基金支出（亿元）	0.6319	1.3918	1.7682
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.4547	1.055	1.1255

2、项目情况

2018年陇南市礼县拟使用本期棚户区改造专项债券规模1.5亿元，债券资金将用于甘肃省陇南市礼县东关路棚改安置房项目、礼县盐官镇希望路棚户区改造项目、礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目、礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程、礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目、礼县原财政局片区棚户区改造项目。目前，上述棚户区改造项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

礼县棚户区改造专项债券募投项目概况

序号	项目名称	棚改范围	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）	项目实施方
1	礼县东关路棚改安置房项目	南滨河路北侧，河畔金城小区西侧，礼堂基督教堂以南	2	10254.05	3000	礼县建通城市建设有限公司
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	礼县盐官镇希望路东侧	2	12302.26	3000	礼县建通城市建设有限公司
3	礼县白河镇棚户区改造及基	礼县白河镇白河村	2	23724.79	3000	礼县建通城市建设有限公司

	基础设施建设项目					
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	礼县城关镇老城区,县城西出口,建设用地南侧为省道 208 线,东侧为新关路,北侧为贺家坪村,西侧为民宅区	2	25594.4	2000	礼县建通城市建设有限公司
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	礼县新城区燕子河东侧	2	7267.17	2000	礼县建通城市建设有限公司
6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	礼县城关镇原财政局	2	10450.51	2000	礼县建通城市建设有限公司

(3) 资金平衡。礼县项目计划总投资8.96亿元,项目争取各类财政资金7.46亿元,剩余资金1.5亿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,陇南市礼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3.3亿元。

礼县项目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)	预计腾空土地出让+项目专项收入	预计拆迁及土地整理成本	用于资金平衡的项目收益
合计		89593.18	36663.53	3713.03	32950.5
1	礼县东关路棚改安置房项目	10254.05	7707.10	512.70	7194.40
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	12302.26	2460.45	315.11	2145.34
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	23724.79	1154.68	986.24	168.44
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	25594.4	16153.01	1279.72	14873.29
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	7267.17	991.33	126.30	865.03

6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	10450.51	8196.96	492.96	7704
---	-----------------	----------	---------	--------	------

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 100%计算。

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1.9725亿元。项目应还本付息情况如下：

礼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
1.礼县东关路棚改安置房项目	2018		3000				
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000		3000	0	135	3135
	合计			3000		945	3945
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.礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	2018		3000				
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000		3000	0	135	3135
	合计			3000		135	3945
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.礼县白河	2018		3000				

镇棚户区改造及基础设施建设项目	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000		3000	0	135	3135
	合计			3000		135	3945
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.礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	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	2090
	合计			2000		630	2630
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
5.礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	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	2090
	合计			2000		630	2630
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
6.礼县原财政局片区棚户区改造项目	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

假设礼县项目在本期债券存续期第7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（5.2%）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1.67—1.34之间。上述项目已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，项目收益可覆盖成本。

（二）康县

1、县域情况。康县位于甘肃省东南部，嘉陵江上游，西汉水之滨。全县总面积2958.46平方公里。总人口20.34万，人口以汉族为主，汉、回、满、壮、藏、蒙、瑶、维吾尔族杂居。现辖21乡镇350个行政村总人口20.34万人，自古以来，康县农林业较为发达，素有“万宝山”的美称，主要农作物小麦、玉米、洋芋、黄豆、白云豆等。林木面积194.15万亩。林草划覆盖率70%，有高等植物172科700余种，木材积蓄量685万余立方米。2017年全县实现生产总值20.0亿元，比上年增长0.7%，全年完成固定资产投资26.81亿元，社会消费品零售总额62704万元，比上年增长7.4%。全年农村居民人均可支配收入5927元，比上年增长8.7%；城镇居民人均可支配收入21435元，比上年增长8.5%。

康县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）	19.2	21	20

一般预算收入（亿元）	1.5	1.5	1.4
政府性基金收入（亿元）	0.1446	0.06	0.034
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.1319	0.05	0.023
政府性基金支出（亿元）	0.3815	0.1686	0.9131
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.1265	0.0718	0.0654

2、项目情况。2018年陇南市康县拟使用本期棚户区改造专项债券规模0.2亿元，债券资金将用于陇南市康县一中棚户区改造。目前，上述棚户区改造项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

康县棚户区改造专项债券募投项目概况

序号	项目名称	棚改范围	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）	项目实施方
1	康县一中棚户区改造	康县一中	3	6733	2000	康县第一中学

3.资金平衡

康县一中棚户区改造项目计划总投资0.67亿元，项目争取各类财政资金0.47亿元，拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金0.2亿元。该项目建设期3年，计划于2019年完成，并出让土地形成收入。根据土地价格预测数据，康县项目腾空土地出让收入和专项收入可用于资金平衡土地相关收益预计为0.37亿元。

康县项目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）	预计腾空土地出让+项目专项收入	预计拆迁及土地整理成本、销售成本	用于资金平衡的项目相关收益
合计		6733	4965.74	1269.89	3,695.85
1	康县一中棚户区改造项	6733	4965.74	1269.89	3,695.85

	目				
--	---	--	--	--	--

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 100%计算。

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。项目应还本付息情况如下：

康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
康县一中棚户区改造项目	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

假设康县项目在本期债券存续期第7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、房屋及商业配套设施销售价格分别以2018年GDP增速5.2%的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入、项目专项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1.41—1.12之间。上述项目已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

（三）整体平衡情况

此次陇南市棚户区改造专项债券1.7亿元，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2.2355亿元。综合陇南市棚户区改造项目情况，结合近几年项目周边地块及房屋成交情况，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5.2%的100%计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.64倍；按2018年GDP目标增速5.2%的90%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.48倍；按2018年GDP目标增速5.2%的80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.31倍。

陇南市棚户区改造专项债券募投项目平衡情况

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		96326.18	36646.35	17000	22355	1.64
一	礼县	89593.18	32950.5	15000	19725	1.67
1	礼县东关路棚改安置房项目	10254.05	7194.40	3000	3945	1.82
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	12302.26	2145.34	3000	3945	0.54
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	23724.79	168.44	3000	3945	0.04
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	25594.4	14873.29	2000	2630	5.66
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	7267.17	865.03	2000	2630	0.33
6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	10450.51	7704	2000	2630	2.93

二	康县	6733	3695.85	2000	2630	1.41
1	康县一中棚户区改造项目	6733	3695.85	2000	2630	1.41

备注：用于资金平衡的项目相关收益中，土地挂牌出让价格、房屋及商业配套设施销售价格分别以 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100%、90%、80% 比例增长计算。

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，本次陇南市 7 个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格、房屋及商业配套设施销售价格分别以 2018 年 GDP 增速 5.2% 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，实现项目收益和融资自求平衡。

2018年陇南市棚户区改造专项债券

项目情况说明

一、基本情况

2018年甘肃省陇南市棚户区改造专项债券拟发行规模1.7亿元，共涉及陇南市2个县7个棚户区改造项目。

二、募投项目情况

陇南，甘肃省辖地级市，位于甘肃省东南部，地处秦巴山区，东接陕西，南通四川，扼陕甘川三省要冲，素称“秦陇锁钥，巴蜀咽喉”。现辖1个区（武都区）、8个县（成县、文县、宕昌县、康县、西和县、礼县、徽县、两当县）。全市共195个乡镇，其中140个镇、55个乡（含4个民族乡），3167个村委会，140个城市社区，总面积2.79万平方公里，总人口287.42万（2017年）。

陇南是甘肃省唯一属于长江水系并拥有亚热带气候的地区，被誉为“陇上江南”。境内高山、河谷、丘陵、盆地交错，气候垂直分布，地域差异明显，有水杉、红豆杉等国家保护植物和大熊猫、金丝猴等20多种珍稀动物。

陇南历史悠久，是秦族、秦文化的发祥地，秦第一陵园——秦西垂陵园位于礼县大堡子山；陇南也是中国古代西部民族氐人和羌人活动的核心地区，文县白马人被誉为“东亚最古老的部族”。此外，陇南还是中国主要中药材和油橄榄产地之一。

2018年，全市一般公共预算收入27.74亿元，转移性收入152.25

亿元，地方政府债券收入0亿元。市级一般公共预算收入4.66亿元，转移性收入11.66亿元，地方政府债券收入0亿。

陇南市2015-2017年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	315.1	339.9	355.3
一般公共预算收入（亿元）	26.69	26.17	27.74
政府性基金收入（亿元）	8.01	11.33	8.4
政府性基金支出（亿元）	11.67	24.74	8.5

（一）礼县

1、县域情况。陇南市礼县位于甘肃省东南部、陇南市西北部、长江流域嘉陵江水系西汉水上游，县域面积约4299.92平方公里，辖29个乡镇568个行政村，总人口54.29万人。礼县矿产资源富集，经济林果、畜牧、中药材产业开发优势明显，是全国苹果生产重点县、优质水果生产基地县，全省无公害苹果生产基地、牛羊产业大县，

“礼县苹果”、“礼县大黄”是国家地理标志保护产品。礼县历史悠久，文化底蕴深厚，是秦人的发祥地，先秦文化与中华原生文明的摇篮，素有“秦皇故里·三国胜地”之美誉。礼县是国家扶贫开发工作重点县，也是全省58个集中连片特困县和23个深度贫困县之一。全县有313个贫困村。2017年全县实现脱贫21021人，贫困人口减少到72527人，贫困发生率下降到15.45%；全县完成生产总值30.7亿元，固定资产投资39.4亿元，社会消费品零售总额15.4亿元，城镇居民人均可支配收入20877元，农村居民人均可支配收入5960元。2015-2017年，礼县分别实现一般公共预算收入1.8亿元、2.1亿元和1.9亿元，政府性基金收入分别为0.5亿元、1.4亿元和1.1亿元，受土地出

让收入增长带动，政府性基金收入大体呈现增长态势。2015-2017年，礼县土地出让均价分别为115万元/亩、38万元/亩（当年出让主要为工业用地）和98万元/亩。

礼县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）	30.9	33.1	30.7
一般预算收入（亿元）	1.8	2.1	1.9
政府性基金收入（亿元）	0.4998	1.4638	1.1587
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.4889	1.4099	1.1255
政府性基金支出（亿元）	0.6319	1.3918	1.7682
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.4547	1.055	1.1255

2、项目情况

2018年陇南市礼县拟使用本期棚户区改造专项债券规模1.5亿元，债券资金将用于甘肃省陇南市礼县东关路棚改安置房项目、礼县盐官镇希望路棚户区改造项目、礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目、礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程、礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目、礼县原财政局片区棚户区改造项目。目前，上述棚户区改造项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

礼县棚户区改造专项债券募投项目概况

序号	项目名称	棚改范围	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）	项目实施方
1	礼县东关路棚改安置房项目	南滨河路北侧，河畔金城小区西侧，礼堂基督教堂以南	2	10254.05	3000	礼县建通城市建设有限公司
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	礼县盐官镇希望路东侧	2	12302.26	3000	礼县建通城市建设有限公司
3	礼县白河镇棚户区改造及基	礼县白河镇白河村	2	23724.79	3000	礼县建通城市建设有限公司

	基础设施建设项目					
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	礼县城关镇老城区,县城西出口,建设用地南侧为省道 208 线,东侧为新关路,北侧为贺家坪村,西侧为民宅区	2	25594.4	2000	礼县建通城市建设有限公司
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	礼县新城区燕子河东侧	2	7267.17	2000	礼县建通城市建设有限公司
6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	礼县城关镇原财政局	2	10450.51	2000	礼县建通城市建设有限公司

(3) 资金平衡。礼县项目计划总投资8.96亿元,项目争取各类财政资金7.46亿元,剩余资金1.5亿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,陇南市礼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3.3亿元。

礼县项目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)	预计腾空土地出让+项目专项收入	预计拆迁及土地整理成本	用于资金平衡的项目收益
合计		89593.18	36663.53	3713.03	32950.5
1	礼县东关路棚改安置房项目	10254.05	7707.10	512.70	7194.40
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	12302.26	2460.45	315.11	2145.34
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	23724.79	1154.68	986.24	168.44
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	25594.4	16153.01	1279.72	14873.29
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	7267.17	991.33	126.30	865.03

6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	10450.51	8196.96	492.96	7704
---	-----------------	----------	---------	--------	------

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 100%计算。

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1.9725亿元。项目应还本付息情况如下：

礼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
1.礼县东关路棚改安置房项目	2018		3000				
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000		3000	0	135	3135
	合计			3000		945	3945
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.礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	2018		3000				
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000		3000	0	135	3135
	合计			3000		135	3945
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.礼县白河	2018		3000				

镇棚户区改造及基础设施建设项目	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000		3000	0	135	3135
	合计			3000		135	3945
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.礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	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	2090
	合计			2000		630	2630
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
5.礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	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	2090
	合计			2000		630	2630
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
6.礼县原财政局片区棚户区改造项目	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

假设礼县项目在本期债券存续期第7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（5.2%）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1.67—1.34之间。上述项目已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，项目收益可覆盖成本。

（二）康县

1、县域情况。康县位于甘肃省东南部，嘉陵江上游，西汉水之滨。全县总面积2958.46平方公里。总人口20.34万，人口以汉族为主，汉、回、满、壮、藏、蒙、瑶、维吾尔族杂居。现辖21乡镇350个行政村总人口20.34万人，自古以来，康县农林业较为发达，素有“万宝山”的美称，主要农作物小麦、玉米、洋芋、黄豆、白云豆等。林木面积194.15万亩。林草划覆盖率70%，有高等植物172科700余种，木材积蓄量685万余立方米。2017年全县实现生产总值20.0亿元，比上年增长0.7%，全年完成固定资产投资26.81亿元，社会消费品零售总额62704万元，比上年增长7.4%。全年农村居民人均可支配收入5927元，比上年增长8.7%；城镇居民人均可支配收入21435元，比上年增长8.5%。

康县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）	19.2	21	20

一般预算收入（亿元）	1.5	1.5	1.4
政府性基金收入（亿元）	0.1446	0.06	0.034
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.1319	0.05	0.023
政府性基金支出（亿元）	0.3815	0.1686	0.9131
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.1265	0.0718	0.0654

2、项目情况。2018年陇南市康县拟使用本期棚户区改造专项债券规模0.2亿元，债券资金将用于陇南市康县一中棚户区改造。目前，上述棚户区改造项目已通过甘肃玉榕律师事务所合法性审核。

康县棚户区改造专项债券募投项目概况

序号	项目名称	棚改范围	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）	项目实施方
1	康县一中棚户区改造	康县一中	3	6733	2000	康县第一中学

3.资金平衡

康县一中棚户区改造项目计划总投资0.67亿元，项目争取各类财政资金0.47亿元，拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金0.2亿元。该项目建设期3年，计划于2019年完成，并出让土地形成收入。根据土地价格预测数据，康县项目腾空土地出让收入和专项收入可用于资金平衡土地相关收益预计为0.37亿元。

康县项目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）	预计腾空土地出让+项目专项收入	预计拆迁及土地整理成本、销售成本	用于资金平衡的项目相关收益
合计		6733	4965.74	1269.89	3,695.85
1	康县一中棚户区改造项	6733	4965.74	1269.89	3,695.85

	目				
--	---	--	--	--	--

备注：预计地块出让收入按 2018 年 GDP 目标增速 5.2%的 100%计算。

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。项目应还本付息情况如下：

康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
康县一中棚 户区改造项 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

假设康县项目在本期债券存续期第7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、房屋及商业配套设施销售价格分别以2018年GDP增速5.2%的100%、90%、80%比例增长时，预计土地出让收入、项目专项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1.41—1.12之间。上述项目已经通过甘肃励致安远会计事务所审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

（三）整体平衡情况

此次陇南市棚户区改造专项债券1.7亿元，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2.2355亿元。综合陇南市棚户区改造项目情况，结合近几年项目周边地块及房屋成交情况，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5.2%的100%计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.64倍；按2018年GDP目标增速5.2%的90%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.48倍；按2018年GDP目标增速5.2%的80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.31倍。

陇南市棚户区改造专项债券募投项目平衡情况

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		96326.18	36646.35	17000	22355	1.64
一	礼县	89593.18	32950.5	15000	19725	1.67
1	礼县东关路棚改安置房项目	10254.05	7194.40	3000	3945	1.82
2	礼县盐官镇希望路棚户区改造项目	12302.26	2145.34	3000	3945	0.54
3	礼县白河镇棚户区改造及基础设施建设项目	23724.79	168.44	3000	3945	0.04
4	礼县老城区二一九棚户区改造项目一期工程	25594.4	14873.29	2000	2630	5.66
5	礼县旧城片区水岸家园棚户区改造项目	7267.17	865.03	2000	2630	0.33
6	礼县原财政局片区棚户区改造项目	10450.51	7704	2000	2630	2.93

二	康县	6733	3695.85	2000	2630	1.41
1	康县一中棚户区改造项目	6733	3695.85	2000	2630	1.41

备注：用于资金平衡的项目相关收益中，土地挂牌出让价格、房屋及商业配套设施销售价格分别以 2018 年 GDP 增速 5.2% 的 100%、90%、80% 比例增长计算。

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，本次陇南市7个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格、房屋及商业配套设施销售价格分别以2018年GDP增速5.2%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，实现项目收益和融资自求平衡。