

**2019年福建省（福州市、三明市、泉州市、南平市、
龙岩市、宁德市）棚户区改造专项债券（一期）
——2019年福建省政府专项债券（三期）
之三明市棚户区改造项目情况说明**

2019年福建省（福州市、三明市、泉州市、南平市、龙岩市、宁德市）棚户区改造专项债券（一期）——2019年福建省政府专项债券（三期）发行规模 29.7183 亿元，其中三明市合计 0.58 亿元。其中：三明市泰宁县 0.18 亿元，三明市宁化县 0.40 亿元。

一、募集资金投向说明

三明市债券总额 0.58 亿元，分别用于三明市泰宁县和三明市宁化县 3 个项目，该 3 个项目已纳入福建省保障性安居工程计划。

募集资金拟使用规模情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用本期专项债券规模 (万元)	项目实施方
泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目	25,884.34	1,800.00	福建丹霞城市建设投资有限公司
宁化县新桥路拆迁安置小区项目	16,051.00	1,000.00	福建省宁化县城市建设有限公司
宁化县江背滨江安置小区项目	18,348.50	3,000.00	福建省宁化县城市建设有限公司
合计		5,800.00	-

二、三明市泰宁县棚户区改造项目情况

（一）泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目

1、项目概况

泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目建设三个地块分别为迎宾安置小

区二期、零公里桥头安置小区、张家坊棚户户区改造 B 地块 3 幢、4 幢安置房，选址均位于泰宁县城城区。该项目总占地面积 25,078 平方米，总建筑面积 70,635.78 平方米，共建设安置房 340 套，其中：（1）迎宾安置小区二期，用地面积 12,581 平方米，建筑面积 42,454 平方米（计容建筑面积 34,652.80 平方米，其中商业面积 5,500 平方米；不计容建筑面积 7,801.20 平方米），建设安置房 200 套，配套建设人防、道路、绿化等基础设施；（2）零公里桥头安置小区，用地面积 7,945 平方米，建筑面积 19,077.50 平方米（计容建筑面积 19,077.50 平方米，其中商业面积 4,500 平方米；不计容建筑面积 2,938 平方米），建设安置房 70 套，配套建设道路、绿化等基础设施；（3）张家坊棚户户区改造 B 地块 3 幢、4 幢安置房，用地面积 4,552 平方米，建筑面积 9,104.28 平方米（其中住宅建筑面积 7,414.12 平方米，沿街商业面积 1,690.16 平方米），建设安置房 70 套，配套建设道路、绿化等基础设施。

泰宁县 2017 年城市棚户户区改造项目已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
关于泰宁县2017年城市棚户户区改造项目可行性研究报告的批复	泰发改〔2017〕121号	泰宁县发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第350429201800003号	福建省泰宁县住房和城乡建设局
建设工程规划许可证	建字第350429201800015号	福建省泰宁县住房和城乡建设局
建设用地规划许可证	地字第350429201800002号	福建省泰宁县住房和城乡建设局
建设项目环境影响登记表-零公里桥头安置小区	备案号 201835042900000030	-
建设项目环境影响登记表-迎宾安置小区二期	备案号 201835042900000034	-

建设项目环境影响登记表-张家坊棚户区改造B地块3幢、4幢安置房	备案号 201835042900000032	-
建设用地批准书-迎宾安置小区二期	泰宁县[2018]泰土建字第18号	福建省泰宁县国土资源局
建设用地批准书-零公里桥头安置小区	泰宁县[2018]泰土建字第17号	福建省泰宁县国土资源局
建设用地批准书-张家坊棚户区改造B地块	泰宁县[2016]泰土建字第72号	福建省泰宁县国土资源局
关于泰宁县2017年城市棚户区改造项目有关情况的说明	-	福建省泰宁县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据《泰宁县发展和改革局关于泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》及《泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目可行性研究报告》，该项目总投资为 25,884.34 万元，该项目静态总投资为 24,474.34 万元。经调整债券利息及相关费用后，该项目的投资估算总额为 27,794.34 万元。

截至目前，该项目已完成投资 8,820.84 万元。未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度投入	2019 年	2020 年	2021 年	合计
建设资金使用金额合计	8,820.84	9,000.00	5,000.00	1,653.50	24,474.34

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 24,474.34 万元，资金来源为：实施单位足额筹集 6,474.34 万元，通过发行 5 年期棚户区改造专项债券筹集 18,000.00 万元。其中，2018 年本项目已发行年利率 3.90% 的 5 年期棚户区改造专项债券 8,000.00 万元，计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 6,000.00 万元（其中本次发行 1,800.00 万元，剩余后续发行），2020 年发行

期限为 5 年的棚户区改造专项债券 4,000.00 万元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度投入	2019 年	2020 年	合计
资本金	2,826.84	2,447.50	1,200.00	6,474.34
债券发行	8,000.00	6,000.00	4,000.00	18,000.00
合计	10,826.84	8,447.50	5,200.00	24,474.34

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目完成后，可实现配套商业设施销售收入及安置房补差收入合计 47,011.02 万元，扣除销售税费后，该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 38,549.04 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

参考 2019 年 2 月 22 日 5 年国债收益率 2.9253%，本项目从客观、谨慎角度出发，上述 2019 及 2020 年 5 年期棚户区改造专项债券暂按发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，2018 年已发行专项债券按实际发行利率测算，由此估算债券存续期间利息费用为 3,310.00 万元，发行费用为 10.00 万元。考虑债券存续期间债券利息及发行费用，本项目预计总投资金额为 27,794.34 万元，本项目债券应还本付息情况如下表：

还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年	8,000.00	6,000.00		14,000.00	312.00	312.00
2020年	14,000.00	4,000.00		18,000.00	522.00	522.00
2021年	18,000.00			18,000.00	662.00	662.00
2022年	18,000.00			18,000.00	662.00	662.00
2023年	18,000.00		8,000.00	10,000.00	662.00	8,662.00
2024年	10,000.00		6,000.00	4,000.00	350.00	6,350.00
2025年	4,000.00		4,000.00	-	140.00	4,140.00
合计		10,000.00	18,000.00		3,310.00	21,310.00

(3) 自求平衡情况

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.81 倍。

三、三明市宁化县棚户区改造项目情况

(一) 宁化县新桥路拆迁安置小区项目

1、项目概况

宁化县新桥路拆迁安置小区项目位于宁化县新桥路北侧。本项目用地面积 19,563.42 m²，总建筑面积 51,075.88 m²，安置房面积 35,251.55 m²，配套商业建筑面积 4,883.53 m²，辅助配套用房面积 4,93.44 m²，不计容建筑面积 10,447.36 m²，新建安置房 328 套，同时配套小区道路、给排水、电气、绿化等相关配套设施工程。

宁化县新桥路拆迁安置小区项目业已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
关于宁化县城市建设有限公司新桥路拆迁安置小区建设项目可行性研究报告的批复	宁发改〔2013〕78号	宁化县发展和改革局
建设项目选址意见书	选字第350424201300003号	宁化县住房和城乡建设局
环境影响登记表	-	宁化县环境保护局
建设用地批准书	宁化县〔2014〕宁批地字第19号	宁化县国土资源局
建设用地规划许可证	地字第350424201300012号	宁化县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据《宁化县发展和改革局关于宁化县城市建设有限公司新桥路拆迁安置小区建设项目可行性研究报告的批复》及《新桥路拆迁安置小区建设项目可行性研究报告》，该项目总投资16,051.00万元，该项目静态总投资为15,169.00万元。经调整债券利息及相关费用后，该项目的投资估算总额为15,891.50万元。

截至目前，该项目已完成投资7,295.97万元。未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度投入	2019年	合计
建设资金使用金额合计	7,295.97	7,873.03	15,169.00

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为15,169.00万元，资金来源为：实施单位自筹资本金6,862.26万元，通过其他自筹渠道筹资4,306.74万元，通过发行5年期棚户区改造专项债券筹集4,000.00万元。其中，2018年本项目已发行年利率3.89%的5年期棚户区改造专项债券1,000.00万元，计划2019年发行期限为5年的棚户区改造专项债券筹集3,000.00万元（其中本次发行

1,000.00 万元，剩余后续发行)。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度投入	2019 年	合计
资本金	2,483.69	4,378.57	6,862.26
债券发行	1,000.00	3,000.00	4,000.00
其他自筹渠道筹集资金	4,306.74	-	4,306.74
合计	7,790.43	7,378.57	15,169.00

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

宁化县新桥路拆迁安置小区项目完成后，可实现配套商业设施销售专项收入共计 7,325.30 万元，扣除销售税费后，该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 6,006.74 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

参考 2019 年 2 月 22 日 5 年国债收益率 2.9253%，本项目从客观、谨慎角度出发，本期 2019 年 5 年期棚户区改造专项债券暂按发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，2018 年已发行专项债券按实际发行利率测算，由此估算债券存续期间利息费用为 719.50 万元，发行费用为 3.00 万元。考虑债券存续期间债券利息及发行费用，本项目预计总投资金额为 15,891.50 万元，本项目债券应还本付息情况如下表：

还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年	1,000.00	3,000.00		4,000.00	38.90	38.90
2020年	4,000.00	-		4,000.00	143.90	143.90
2021年	4,000.00			4,000.00	143.90	143.90
2022年	4,000.00			4,000.00	143.90	143.90
2023年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	143.90	1,143.90
2024年	3,000.00		3,000.00	-	105.00	3,105.00
合计		3,000.00	4,000.00		719.50	4,719.50

(3) 自求平衡情况

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.27 倍。

(二) 宁化县江背滨江安置小区项目

1、项目概况

宁化县江背滨江安置小区项目位于宁化县城郊乡高塍村江背牛战湖。本项目新建安置房 352 套，总用地面积 23,767 m²，新建总建筑面积 61,802 m²，其中，住宅建筑面积 43,398 m²、商业建筑面积 6,885 m²、地下室建筑面积 10,012 m²、其他辅助配套设施用房建筑面积 1,507 m²，配套小区道路、给排水、消防、电气、人防、绿化等相关配套设施工程。

宁化县江背滨江安置小区项目业已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
关于宁化县城建设有限公司江背滨江安置小区建设项目可行性研究报告的批复	宁发改〔2015〕56号	宁化县发展和改革委员会
建设项目选址意见书	选字第	宁化县住房和城乡建设局

	350424201500002 号	划建设局
环境影响登记表	-	宁化县环境保护局
建设用地批准书	宁化县（2015）宁批地字第 22 号	宁化县国土资源局
建设用地规划许可证	地字第 350424201500005 号	宁化县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据《宁化县发展和改革局关于宁化县城市建设有限公司江背滨江安置小区建设项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资 18,348.50 万元。不考虑债券利息及发行费用，该项目的静态总投资为 18,348.50 万元，经调整债券利息及相关费用后，该项目的投资估算总额为 19,617.50 万元。

截至目前，该项目已完成投资 2,240.14 万元。未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度投入	2019 年	2020 年	合计
建设资金使用金额合计	2,240.14	10,000.00	6,108.36	18,348.50

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 18,348.50 万元，资金来源为：实施单位自筹资本金 9,348.50 万元，通过其他自筹渠道筹资 4,306.74 万元，通过发行 5 年期棚户区改造专项债券筹集 7,000.00 万元。其中，2018 年本项目已发行年利率 3.89% 的 5 年期棚户区改造专项债券 2,000.00 万元，计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 5,000.00 万元（其中本次发行 3,000.00 万元，剩余后续发行）。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度投入	2019年	2020年	合计
资本金	159.21	4,000.00	5,180.99	9,340.20
债券发行	2,000.00	5,000.00	-	7,000.00
其他自筹渠道筹集资金	2,008.30	-	-	2,008.30
合计	4,167.51	9,000.00	-	18,348.50

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

宁化县江背滨江安置小区项目完成后，可实现配套商业设施销售专项收入共计 13,087.50 万元，扣除销售税费后，该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 10,731.75 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

参考 2019 年 2 月 22 日 5 年国债收益率 2.9253%，本项目从客观、谨慎角度出发，本期 2019 年 5 年期棚户区改造专项债券暂按发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，2018 年已发行专项债券按实际发行利率测算，由此估算债券存续期间利息费用为 1,264.00 万元，发行费用为 5.00 万元。考虑债券存续期间债券利息及发行费用，本项目预计总投资金额为 19,617.50 万元，本项目债券应还本付息情况如下表：

还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年	2,000.00	5,000.00		7,000.00	77.80	77.80
2020年	7,000.00			7,000.00	252.80	252.80
2021年	7,000.00			7,000.00	252.80	252.80
2022年	7,000.00			7,000.00	252.80	252.80
2023年	7,000.00		2,000.00	5,000.00	252.80	2,252.80
2024年	5,000.00		5,000.00	-	175.00	5,175.00
合计		5,000.00	7,000.00		1,264.00	8,264.00

(3) 自求平衡情况

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍。

四、三明市棚户区改造项目收益与融资平衡情况及会计师事务所专项意见

三明市上述 3 个棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数在 1.30 -1.81 之间。

三明市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

项目名称	项目总投资 (万元)	项目收益 (万元)	本期计划发行额 (万元)	专项债还本付息金额 (万元)	覆盖倍数 (倍)
泰宁县 2017 年城市棚户区改造项目	25,884.34	38,549.04	1,800.00	21,310.00	1.81
宁化县新桥路拆迁安置小区项目	16,051.00	6,006.74	1,000.00	4,719.50	1.27
宁化县江背滨江安置小区项目	18,348.50	10,731.75	3,000.00	8,264.00	1.30

福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）认为，基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，上述项目可以通过发行专项债券的方

式进行融资以完成资金筹措，并以其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对上述项目收益与融资自求平衡情况的分析，福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）认为三明市上述3个棚户区改造项目可以通过发行专项债券方式进行融资以完成资金筹措，项目预期配套商业设施等销售对应的专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目相关风险及对策

（一）经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

对策：项目实施单位将根据宏观经济波动及经济周期的形势，充分利用区位优势，适时调整市场政策及实施计划，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，最大限度地降低因经济环境变化为项目实施的影响。

（二）社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通

货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

对策：项目实施单位将加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围；坚持以人为本，注重对拆迁户切身利益的保护。同时，科学安排和监管补偿资金使用，加强风险预警，保障项目全过程治安安全，减少施工期间的扰民，加强对拆迁户的情绪引导工作等，以最大程度降低社会稳定风险。

（三）项目管理风险

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大。项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：项目实施单位具有丰富的项目管理经验。在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作管理方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合

理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（四）项目收益预测风险

本期专项债券偿付资金主要来自于棚户区改造项目对应的专项收入。专项收入的实现易受到项目实施进度、房地产市场供求等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

对策：项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时密切关注房地产市场动态，及时跟踪房地产市场需求，把握各类型物业的出售时点，获取较优效益。