

**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）
之南平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，其中南平市合计1.78亿元。其中：邵武市1.28亿元，浦城县0.5亿元。

一、募集资金投向说明

南平市棚户区专项债券总额1.78亿元，分别用于邵武市和浦城县共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) | 本期拟使用专项债 券规模(万元) | 项目实施方 |
|-------------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 邵武市经济开发区廖家排城市棚改(三期)建设项目 | 12,650.00 | 6,800.00 | 邵武市城建发展有限公司 |
| 邵武市通泰街道下南寮片区棚户区改造(一期)项目 | 18,860.00 | 6,000.00 | 邵武市城建发展有限公司 |
| 浦城县上水南棚户区改造项目 | 25,064.00 | 5,000.00 | 浦城县城市建设开发有限公司 |

二、邵武市经济开发区廖家排城市棚改（三期）建设项目情况

1、项目概况

该项目位于邵武市廖家排，项目规划总用地面积94.77亩（建设用地使用面积14516.07平方米[约21.77亩]，土地整理可出让面积约73亩），项目建设用地使用面积14516.07平方米，总建筑面积35891.71平方米，住宅建筑面

积31742.91平方米，公共设施等其它配套用房建筑面积2535.58平方米，地下室及架空层建筑面积（不计容）1140.08平方米，项目范围内配套建设有小区内道路、广场、景观绿化、供水、供电、消防、环保、围墙等设施。项目建成后，可提供安置房301户，合约人口980人。

该项目已取得的有关部门批准情况如下：

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| 《关于邵武经济开发区廖家排城市棚改（三期）可行性研究报告的批复》 | 邵发改审批[2017]16号 | 邵武市发展和改革委员会 |

2、项目投资情况

该项目开发建设总成本为 12,650.00 万元，经调整债券利息和发行费用后，本项目的投资估算为 13,846.80 万元，具体如下：

投资估算表

单位：万元

| 项目工程估算表 | 金额 |
|-------------------|------------------|
| 一、征地拆迁补偿费用 | |
| 征收及安置费用 | 2,809.00 |
| 征地拆迁补偿费合计 | 2,809.00 |
| 二、开发建设费用 | |
| 建安成本 | 9,841.00 |
| 工程建设其他费用 | - |
| 开发建设费合计 | 9,841.00 |
| 三、土地出让相关费用 | |
| 土地招拍挂费用 | - |
| 土地整理费用 | - |
| 土地出让相关税费合计 | - |
| 四、其他专项费用 | |
| 债券利息费用 | 1,190.00 |
| 债券发行费用 | 6.80 |
| 其他支出 | - |
| 其他专项费用合计 | 1,196.80 |
| 估算总额 | 13,846.80 |

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

| 项目 | 以前年度 | 2019 | 2020 | 合计 |
|----------|----------|----------|---------|-----------|
| 建设资金使用金额 | 2,242.00 | 6,800.00 | 3,608.0 | 12,650.00 |

3、项目资金来源

该项目总投资 12,650.00 万元，由政府统筹安排筹集，申请棚户区改造专项债券 6,800 万元，其中 2019 年计划发行专项债券 6,800 万元。

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目按照搬迁居民形成可出让商住用地约 73 亩，根据邵武市周边类比出让单价范围交易情况，该地块预计可现实土地出让收入 13,870.00 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 6,800 万元，本期债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 3.50%，则本次使用 6,800 万元债券本息合计 7,990 万元。

项目还本付息情况表

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 | | 6,800.00 | - | 6,800.00 | | |
| 2020 年 | 6,800.00 | - | - | 6,800.00 | 238.00 | 238.00 |
| 2021 年 | 6,800.00 | - | - | 6,800.00 | 238.00 | 238.00 |
| 2022 年 | 6,800.00 | - | - | 6,800.00 | 238.00 | 238.00 |
| 2023 年 | 6,800.00 | - | - | 6,800.00 | 238.00 | 238.00 |
| 2024 年 | 6,800.00 | - | 6,800.00 | - | 238.00 | 7,038.00 |
| 合计 | | 6,800.00 | 6,800.00 | | 1,190.00 | 7,990.00 |

(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 1.74 倍。

三、邵武市通泰街道下南寮片区棚户区改造（一期）项目情况

1、项目概况

该项目位于邵武市通泰街道下南寮村，项目规划总用地面积 97.10 亩（建设用地使用面积 16400.00 平方米[约 24.60 亩]，土地整理可出让面积约 72.50 亩），项目建设用地使用面积 16400.00 平方米，总建筑面积 57891.61 平方米，住宅建筑面积 39334.91 平方米，商业建筑面积 4205.35 平方米，公共设施等其它配套用房建筑面积 739.74 平方米，地下车库及大门建筑面积（不计容）13611.61 平方米，项目范围内配套建设有小区内道路、广场、景观绿化、供水、供电、消防、环保、围墙等设施。项目建成后，可提供安置房 396 户。

该项目已取得的有关部门批准情况如下：

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 |
|--------------------------------|----------------|-------------|
| 《关于邵武市通泰街道下南寮片区改造项目初步设计及概算的批复》 | 邵发改审批[2018]20号 | 邵武市发展和改革委员会 |

2、项目投资情况

该项目开发建设总成本为 18,860.00 万元，经调整债券利息和发行费用后，本项目的投资估算为 20,711.36 万元，具体如下：

投资估算表

单位：万元

| 项目工程估算表 | 金额 |
|-------------------|------------------|
| 一、征地拆迁补偿费用 | |
| 征收及安置费用 | 2,343.00 |
| 征地拆迁补偿费合计 | 2,343.00 |
| 二、开发建设费用 | |
| 建安成本 | 10,402.60 |
| 工程建设其他费用 | 6,114.40 |
| 开发建设费合计 | 16,517.00 |
| 三、土地出让相关费用 | |
| 土地招拍挂费用 | - |
| 土地整理费用 | - |
| 土地出让相关税费合计 | - |
| 四、其他专项费用 | |
| 债券利息费用 | 1,900.50 |
| 债券发行费用 | 10.86 |

| | |
|----------|-----------|
| 其他支出 | - |
| 其他专项费用合计 | 1,911.36 |
| 估算总额 | 20,771.36 |

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

| 项目 | 以前年度 | 2019 | 2020 | 合计 |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 建设资金使用金额 | 8,000.00 | 6,809.00 | 4,051.00 | 18,860.00 |

3、项目资金来源

该项目总投资 18,860.00 万元，由政府统筹安排筹集，申请棚户区改造专项债券 10,860 万元，其中 2019 年计划发行专项债券 6,000 万元,2020 年计划发行专项债券 6,000 万元。

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目按照搬迁居民形成可出让商住用地约 72.5 亩，根据邵武市周边类比出让单价范围交易情况，该地块预计可现实土地出让收入 15,950.00 万元。该项目建成可出售车位 433 个，预计可实现车位销售收入 4,330.00 万元。同时，该项目可实现安置居民超面积购买收入合计约 750.00 万元。以上项目合计，该项目预计可实现收入 21,030.00 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年使用专项债券资金 6,000 万元，2020 年使用专项债券资金 4,860 万元，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 3.5%，则债券本息合计 12,760.50 万元。

项目还本付息情况表

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 | | 6,000.00 | - | 6,000.00 | | |

| | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2020年 | 6,000.00 | 4,860.00 | - | 10,860.00 | 210.00 | 210.00 |
| 2021年 | 10,860.00 | - | - | 10,860.00 | 380.10 | 380.10 |
| 2022年 | 10,860.00 | - | - | 10,860.00 | 380.10 | 380.10 |
| 2023年 | 10,860.00 | - | - | 10,860.00 | 380.10 | 380.10 |
| 2024年 | 10,860.00 | - | 6,000.00 | 4,860.00 | 380.10 | 6,380.10 |
| 2025年 | 4,860.00 | - | 4,860.00 | - | 170.10 | 5,030.10 |
| 合计 | | 10,860.00 | 10,860.00 | | 1,900.50 | 12,760.50 |

(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 1.65 倍。

四、浦城县上水南棚户区改造项目情况

1、项目概况

该项目改造范围包括上水南上碓路至防洪堤范围内民房、上碓路北侧部分民房、原水南粮站、米厂、第二造纸厂（集体用地）等“城中村”的城市危房，其中原水南粮站、米厂、第二造纸厂（集体用地）已由政府收储中心收储划拨作为上水南安置小区用地。

该项目征地总面积 91311.4 平方米，建筑拆迁面积 44692.2 平方米，其中拆迁私人住宅 183 户，建筑拆迁面积 23549.3 平方米；拆迁企业 2 家，拆迁建筑面积 17760.5 平方米；另征地 70 亩。该项目建设安置房 5 栋 8-18 层住宅楼（264 套），1 栋设备用房。建设规模如下：安置房占地面积 13137.33 平方米；总建筑面积：35495.70 平方米，地上建筑面积：26395.70 平方米，地下建筑面积：9100.00 平方米；建筑基底面积：2664.32；容积率 2.01，绿地率 25%

该项目已取得的有关部门批准情况如下：

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 |
|-------------------------------|-----------------|-------------|
| 《关于同意浦城县上水南棚户区改造项目可行性研究报告的批复》 | 浦发改[2017]基字147号 | 浦城县发展和改革委员会 |

2、项目投资情况

该项目开发建设总成本为 25,064.00 万元，经调整债券利息和发行费用后，本项目的投资估算为 25,944.00 万元，具体如下：

投资估算表

单位：万元

| 项目工程估算表 | 金额 |
|-------------------|------------------|
| 一、征地拆迁补偿费用 | |
| 征收及安置费用 | 11,178.00 |
| 征地拆迁补偿费合计 | 11,178.00 |
| 二、开发建设费用 | |
| 建安成本 | 13,886.00 |
| 工程建设其他费用 | - |
| 开发建设费合计 | 13,886.00 |
| 三、土地出让相关费用 | |
| 土地招拍挂费用 | - |
| 土地整理费用 | - |
| 土地出让相关税费合计 | - |
| 四、其他专项费用 | |
| 债券利息费用 | 875.00 |
| 债券发行费用 | 5.00 |
| 其他支出 | - |
| 其他专项费用合计 | 880.00 |
| 估算总额 | 25,944.00 |

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

| 项目 | 以前年度 | 2019 | 2020 | 合计 |
|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 建设资金使用金额 | 6,200.00 | 13,678.00 | 5,186.00 | 25,064.00 |

3、项目资金来源

该项目总投资 25,064.00 万元，由政府统筹安排筹集，申请棚户区改造专项债券 5,000 万元，其中 2019 年计划发行专项债券 5,000 万元。

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成后，预计可实现安置房安置销售收入 9,980.00 万元，配套商业设施销售收入 1,138.00 万元，车库销售收入 7,098.00 万元，以上合计可实现收入 18,216.00 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年使用专项债券资金 5,000 万元，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 3.5%，则债券本息合计 5,875.00 万元。

项目还本付息情况表

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 | | 5,000.00 | - | 5,000.00 | | |
| 2020 年 | 5,000.00 | - | - | 5,000.00 | 175.00 | 175.00 |
| 2021 年 | 5,000.00 | - | - | 5,000.00 | 175.00 | 175.00 |
| 2022 年 | 5,000.00 | - | - | 5,000.00 | 175.00 | 175.00 |
| 2023 年 | 5,000.00 | - | - | 5,000.00 | 175.00 | 175.00 |
| 2024 年 | 5,000.00 | - | 5,000.00 | - | 175.00 | 5,175.00 |
| 合计 | | 5,000.00 | 5,000.00 | | 875.00 | 5,875.00 |

(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 3.10 倍。

五、南平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

南平市上述 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覆盖倍数在 1.65-3.10 之间。

南平市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

| 项目名称 | 项目总投资 | 项目收益 | 本期计划发行额 | 2020 年计划发行额 | 债券还本付息金额 | 覆盖倍数 |
|----------|-----------|-----------|----------|-------------|----------|------|
| 邵武市经济开发区 | 12,650.00 | 13,870.00 | 6,800.00 | - | 7,990.00 | 1.74 |

| | | | | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|------|
| 廖家排城市棚改（三期）建设项目 | | | | | | |
| 邵武市通泰街道下南寮片区棚户区改造（一期）项目 | 18,860.00 | 21,030.00 | 6,000.00 | 4,860.00 | 12,760.50 | 1.65 |
| 浦城县上水南棚户区改造项目 | 25,064.00 | 18,216.00 | 5,000.00 | - | 5,875.00 | 3.10 |

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，本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，并以棚户区改造整理土地出让收入及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。通过对本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）认为通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足南平市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

六、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地块未来土地出让收益和专项收入。土地出让收益和专项收入的实现易受到项目实施进度、土地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。同时密切关注土地市场动态，及时跟踪土地市场需求，把握出让土地时点，获取较优效益。