

**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）
之泉州市棚户区改造项目情况说明**

2019年福建省（福州市、南平市、龙岩市、宁德市、泉州市、三明市）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，其中泉州市合计 10.9 亿元。其中：泉州市本级 4.9 亿元、安溪县 3.4 亿元，永春县 1.5 亿元，德化县 1.1 亿元。

一、募集资金投向说明

泉州市债券总额 10.9 亿元，分别用于泉州市丰泽区法石片区（城中村）改造项目、湖头站前拆迁安置工程项目、安溪古山片区 E-2 地块（古山花园安置小区）项目、安溪古山片区 E-1 地块（南华嘉园二期安置小区）项目、永春县温泉小区棚户区改造项目（由永春县温泉小区棚户区改造（一期）和永春县温泉小区安置房 1#楼两个项目组成）、新寨大厦（新寨安置房）项目、世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）项目，该 7 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(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
泉州市丰泽区法石片区(城中村)改造项目	32.0070	4.9	泉州市东海投资管理有限公司
湖头站前拆迁安置工程项目	4.5	2	湖头镇政府
安溪古山片区 E-2 地块(古山花园安置小区)项目	2.1708	0.6	安溪县小城镇建设投资有限公司
安溪古山片区 E-1 地块(南华嘉园二期安置小区)项目	2.7969	0.8	安溪县小城镇建设投资有限公司

永春县温泉小区棚户区改造项目(由永春县温泉小区棚户区改造(一期)和永春县温泉小区安置房1#楼两个项目组成)	7.053	1.5	永春县大鹏城市建设发展有限责任公司
新寨大厦(新寨安置房)项目	0.3811	0.1	德化县城市建设投资有限公司
世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房(艺都花苑)项目	4.2404	1	德化县城市建设投资有限公司
合计	53.1492	10.9	

二、泉州市丰泽区法石片区(城中村)改造项目情况

1、项目概况

泉州市丰泽区法石片区(城中村)改造项目东至东干渠,西至经三路,南至丰海路,北至通港东街。改造片区内现有建筑年代久远,主要是砖、石混老旧危住房和各自然村的老围屋及简易住房,且与工业厂房混淆,市政和公共设施一直未得到改造建设,房屋拥挤,安全隐患大,脏、乱、差、挤现象严重。改造地块面积约371亩,均为集体建设用地;涉及居民1,301户、合计3,900人,均为城镇居民;涉及拆迁建筑面积346,000平方米,为居民住宅及交叉无法分割的非住宅类用房。该项目可出让土地面积361亩,土地性质为商住综合用地,容积率1.6,是泉州入海口的高端商住地块。

本项目征地拆迁补偿安置标准参照《泉州市丰泽区人民政府关于印发<泉州市城东至北峰快速通道及两侧片区棚户区(石结构房)改造项目房屋征收补偿安置实施方案>的通知》(泉丰政综〔2016〕66号)执行。

泉州市丰泽区法石片区(城中村)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
泉州市人民政府关于泉州市丰泽区法石片区(城中村)改造项目实施方案的批复	泉政函[2018]84号	泉州市人民政府

2、项目投资情况

该项目总投资为 320,070.28 万元，均为征地拆迁安置费用。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算总额为 344,534.28 万元。截至目前，该项目已投入 114,391.52 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金使用	114,391.52	108,679.48	19,113.00	19,114.00	39,185.64	39,185.64	4,865.00	344,534.28

3、项目资金来源

该项目总投资 320,070.28 万元，资金来源分为：泉州市足额筹集 181,070.28 万元，2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 139,000.00 万元（本次发行 49,000.00 万元，剩余后续发行）。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一、年初资金余额		-	30,320.52	121,720.52	213,120.52	289,290.76	365,461.00	
二、资金筹措金额								
1、资本金	114,391.52	-	14,248.00	14,249.00	19,090.88	19,090.88	-	181,070.28
2、本次债券发行	-	139,000.00	-	-	-	-	-	139,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	96,265.00	96,265.00	96,265.00	96,265.00	-	385,060.00
4、专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	114,391.52	139,000.00	110,513.00	110,514.00	115,355.88	115,355.88	-	705,130.28
三、资金使用								
资金使用金额合计	114,391.52	108,679.48	19,113.00	19,114.00	39,185.64	39,185.64	143,865.00	483,534.28
四、资金余额	-	30,320.52	121,720.52	213,120.52	289,290.76	365,461.00	221,596.00	

注：表中的 2019 指本报告日至 2019 年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

法石片区改造地块面积约 371 亩，可出让土地面积 361 亩，土地性质为商住综合用地。该项目土地出让金收入预计为 385,060.00 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 139,000.00 万元(其中本次发行 49,000.00 万元,剩余后续发行)。假设发行利率为 3.5%，则本项目发行的 139,000 万元债券本息合计 163,325.00 万元。

泉州市丰泽区法石片区（城中村）改造项目还本付息情况表

年度	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	-	139,000.00	-	139,000.00	-	-
2020	139,000.00	-	-	139,000.00	4,865.00	4,865.00
2021	139,000.00	-	-	139,000.00	4,865.00	4,865.00
2022	139,000.00	-	-	139,000.00	4,865.00	4,865.00
2023	139,000.00	-	-	139,000.00	4,865.00	4,865.00
2024	139,000.00	-	139,000.00	-	4,865.00	143,865.00
合计		139,000.00	139,000.00		24,325.00	163,325.00

(3) 自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，泉州市丰泽区法石片区（城中村）改造项目专项债券资金覆盖率可以达到 2.36 倍。

三、湖头站前拆迁安置工程项目

1、项目概况

湖头站前拆迁安置工程项目位于安溪县湖头镇湖三村站前路（炭坑溪以北）两侧居民住宅，项目涉及拆迁户 211 座房屋，321 户居民，涉及人口约 1,300 人，拆迁面积 69,282.5 平方米，征收后，可提供出让用地约 348.48 亩。

该项目由安溪县湖头镇人民政府负责资金筹措、协调项目房屋征迁等工作；项目房屋征收采用货币化安置模式组织实施；征收后用地按程序以拍卖方式出让。

湖头站前拆迁安置工程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
安溪县发展和改革局关于湖头站前拆迁安置工程项目建议书的复函	安发改审[2018]20号	安溪县发展和改革局
关于安溪县湖头镇A-22地块建设用地规划函	安建函[2018]54号	安溪县住房和城乡建设局
关于安溪县湖头镇A-23地块建设用地规划函	安建函[2018]55号	安溪县住房和城乡建设局
关于安溪县湖头镇A-24地块建设用地规划函	安建函[2018]56号	安溪县住房和城乡建设局
关于安溪县湖头镇A-25地块建设用地规划函	安建函[2018]57号	安溪县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

该项目总投资为 45,000.00 万元，均为征地拆迁安置费用。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算总额为 51,160.00 万元。截至目前，该项目已投入 4,020.00 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015	合计
资金使用	4,020.00	24,000.00	17,715.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	525.00	51,160.00

3、项目资金来源

该项目总投资为 45,000.00 万元，资金来源分为：泉州市足额筹集 10,000.00 万元，2019 年及 2020 年分别发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 20,000.00 万元及 15,000.00 万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一、年初资金余额		-	1,980.00	8,325.48	16,160.96	23,996.44	31,831.92	19,667.40	
二、资金筹措金额									
1、资本金	4,020.00	5,980.00	-	-	-	-	-	-	10,000.00
2、本次债券发行	-	20,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	35,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	9,060.48	9,060.48	9,060.48	9,060.48	9,060.48	-	45,302.40
4、专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,020.00	25,980.00	24,060.48	9,060.48	9,060.48	9,060.48	9,060.48	-	90,302.40
三、资金使用									
资金使用金额合计	4,020.00	24,000.00	17,715.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	21,225.00	15,525.00	86,160.00
四、资金余额	-	1,980.00	8,325.48	16,160.96	23,996.44	31,831.92	19,667.40	4,142.40	

注：表中的2019指本报告日至2019年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

湖头镇站前路片区可出让土地面积348.48亩，土地性质为"工业用地"。该项目土地出让金收入预计为45,302.40万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划2019年及2020年分别发行期限为5年的棚户区改造专项债券筹集20,000.00万元及15,000.00万元。假设发行利率为3.5%，则本项目发行的35,000万元债券本息合计41,125万元。

湖头站前拆迁安置工程项目还本付息情况表

年度	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		20,000.00	-	20,000.00		
2020	20,000.00	15,000.00	-	35,000.00	700.00	700.00
2021	35,000.00	-	-	35,000.00	1,225.00	1,225.00
2022	35,000.00	-	-	35,000.00	1,225.00	1,225.00
2023	35,000.00	-	-	35,000.00	1,225.00	1,225.00
2024	35,000.00	-	20,000.00	15,000.00	1,225.00	21,225.00
2025	15,000.00	-	15,000.00	-	525.00	15,525.00

合计		35,000.00	35,000.00		6,125.00	41,125.00
----	--	-----------	-----------	--	----------	-----------

(3) 自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，湖头站前拆迁安置工程项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.10 倍。

四、安溪古山片区 E-2 地块（古山花园安置小区）项目情况

1、项目概况

该项目用地面积 11,129.23 平方米、总建筑面积 36,242.75 平方米。主要建筑内容包括安置小区、商业、活动中心、物业用房、消防控制室、变配电室、发电机房、公厕、地下车库、环境绿化、道路、水电配套设施等。

安溪古山片区 E-2 地块（古山花园安置小区）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
安溪县发展和改革局关于安溪古山片区 E-2 地块（古山花园安置小区）项目可行性研究报告的批复	安发改审[2018]131 号	安溪县发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第 350524201807002 号	安溪县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

该项目由安溪县小城镇建设投资有限公司负责建设，项目建设工期 30 个月。根据《安溪县发展和改革局关于安溪古山片区 E-2 地块（古山花园安置小区）项目可行性研究报告的批复》，该项目建设总投资为 21,708.00 万元。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征地拆迁安置费用	4,833.00
2	基础设施建设费用	12,500.00

3	其他费用	4,375.00
4	债券利息与发行费用	1,056.00
合计		22,764.00

截至目前，该项目已完成投资 8,875 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金使用	8,875.00	2,909.00	9,945.00	405.00	210.00	210.00	210.00	22,764.00

3、项目资金来源

该项目总投资额 21,708.00 万元，资金来源分为：泉州市足额筹集 15,708.00 万元，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。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一、年初资金余额		25.00	14,059.72	9,022.72	8,617.72	8,407.72	8,197.72	
二、资金筹措金额								
1、资本金	8,900.00	1,900.00	4,908.00	-	-	-	-	15,708.00
2、本次债券发行	-	6,000.00	-	-	-	-	-	6,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-
4、专项收入	-	9,043.72	-	-	-	-	-	9,043.72
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,900.00	16,943.72	4,908.00	-	-	-	-	30,751.72
三、资金使用								
资金使用金额合计	8,875.00	2,909.00	9,945.00	405.00	210.00	210.00	6,210.00	28,764.00
四、资金余额	25.00	14,059.72	9,022.72	8,617.72	8,407.72	8,197.72	1,987.72	

注：表中的 2019 指本报告日至 2019 年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成后的收益情况包括由可安置住宅面积结算差价收入、可安置商业店面面积结算差价收入以及可用于出售的车位销售收入构成的专项收入。该专项收入合计 9,043.72 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	收入类型	单价（万元/m ² 、万元/个）	面积或个数	销售收入	税费比率	收入净额
1	可安置住宅面积结算差价	0.28	23628.46m ²	6,615.97	15.00%	5,623.57
2	可安置商业店面面积结算差价	0.39	2894.10m ²	1,128.70	15.00%	959.40
3	车位销售	15.00	193个	2,895.00	15.00%	2,460.75
合计				10,639.67		9,043.72

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划 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。假设发行利率为 3.5%，则该项目发行的 6,000.00 万元债券本息合计 7,050.00 万元。

古山花园安置小区（古山片区 E-2 地块）改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	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		6,000.00	-	6,000.00		
2020	6,000.00	-	-	6,000.00	210.00	210.00
2021	6,000.00	-	-	6,000.00	210.00	210.00
2022	6,000.00	-	-	6,000.00	210.00	210.00
2023	6,000.00	-	-	6,000.00	210.00	210.00
2024	6,000.00	-	6,000.00	-	210.00	6,210.00
合计		6,000.00	6,000.00		1,050.00	7,050.00

(3) 自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，该项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.28 倍。

五、安溪古山片区 E-1 地块（南华嘉园二期安置小区）项目情况

1、项目概况

该项目用地面积 19,120.54 平方米，总建筑面积 46,628.2 平方米。主要建设内容包括住宅、商业、农贸市场、活动中心、商业、社区配套服务用房、道路、广场、停车场、给排水管网、供配电设备及绿化工程。

安溪古山片区 E-1 地块（南华嘉园二期安置小区）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
安溪县发展和改革局关于安溪古山片区 E-1 地块（南华嘉园二期安置小区）项目可行性研究报告的批复	安发改审[2018]130 号	安溪县发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第 350524201808002 号	安溪县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

该项目由安溪县小城镇建设投资有限公司负责建设，项目建设工期 4 年。根据《安溪县发展和改革局关于安溪古山片区 E-1 地块（南华嘉园二期安置小区）项目可行性研究报告的批复》，该项目建设总投资为 27,969.00 万元。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征地拆迁安置费用	3,500.00
2	基础设施建设费用	15,000.00
3	其他费用	9,469.00
4	债券利息与发行费用	1,408.00
合计		29,377.00

截至目前，该项目已完成投资 6,794 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金使用	6,794.00	10,477.00	10,986.00	280.00	280.00	280.00	280.00	29,377.00

3、项目资金来源

该项目总投资额 27,969.00 万元，资金来源分为：泉州市足额筹集 19,969.00 万元，2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 8,000.00 万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一、年初资金余额		6.00	14,666.62	11,680.62	11,400.62	11,120.62	10,840.62	
二、资金筹措金额								
1、资本金	6,800.00	5,169.00	8,000.00	-	-	-	-	19,969.00
2、本次债券发行	-	8,000.00	-	-	-	-	-	8,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-
4、专项收入	-	11,968.62	-	-	-	-	-	11,968.62
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	6,800.00	25,137.62	8,000.00	-	-	-	-	39,937.62
三、资金使用								
资金使用金额合计	6,794.00	10,477.00	10,986.00	280.00	280.00	280.00	8,280.00	37,377.00
四、资金余额	6.00	14,666.62	11,680.62	11,400.62	11,120.62	10,840.62	2,560.62	

注：表中的 2019 指本报告日至 2019 年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成后的收益情况包括可安置住宅面积结算差价收入、可安置商业店面面积结算差价收入以及可用于出售的车位销售收入构成的专项收入。该专项收入合计 11,968.62 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	收入类型	单价(万元/m ² 、万元/个)	面积或个数	销售收入	税费比率	收入净额
1	可安置住宅面积结算差价	0.30	29628.69m ²	8,888.61	15.00%	7,555.32
2	可安置商业店面面积结算差价	0.41	7161.26m ²	2,936.12	15.00%	2,495.70
3	车位销售	16.00	141个	2,256.00	15.00%	1,917.60
合计				14,080.73		11,968.62

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年计划发行专项债券 8,000 万元，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 3.5%，则该项目发行的 8,000 万元债券本息合计 9,400 万元。

安溪古山片区 E-1 地块（南华嘉园二期安置小区）项目还本付息情况表

单位：万元

年度	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		8,000.00	-	8,000.00		
2020	8,000.00	-	-	8,000.00	280.00	280.00
2021	8,000.00	-	-	8,000.00	280.00	280.00
2022	8,000.00	-	-	8,000.00	280.00	280.00
2023	8,000.00	-	-	8,000.00	280.00	280.00
2024	8,000.00	-	8,000.00	-	280.00	8,280.00
合计		8,000.00	8,000.00		1,400.00	9,400.00

(3) 自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，永春县温泉小区棚户区改造项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.27 倍。

六、永春县温泉小区棚户区改造项目情况

1、项目概况

永春县温泉小区棚户区改造项目由永春县温泉小区棚户区改造（一期）和永春县温泉小区安置房 1#楼两个项目组成。该项目位于永春县桃城镇桃东社区温泉片区，总投资约 7.053 亿元，总规划用地面积 37,280 平方米，总建筑面积 177,437 m²，共建设安置房 7 幢，共建设住宅 1,042 套，项目建设期限为 2015 年-2021 年。

(1) 永春县温泉小区棚户区改造（一期）项目概况

该项目总用地面积 34,907 平方米，总建筑面积 155,437 平方米，其中住宅 100,549 平方米，商业 13,523 平方米，农贸市场综合楼 10,850 平方米，地下室及半地下室 27,123 平方米。

(2) 永春县温泉小区安置房 1#楼项目概况

该项目用地面积 2,373 平方米，建设商住楼一幢，总建筑面积 22,000 平方米，其中地下室建筑面积 2,000 平方米，地上建筑面积 20,000 平方米（其中商业用房 2,200 平方米，住宅 16,309 平方米，公共空间、物业及附属设施用房 1,491 平方米）。

永春县温泉小区棚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
永春县发展和改革局关于永春县温泉小区棚户区改造（一期）项目可行性研究报告的批复	永发改[2014]137号	永春县发展和改革局
永春县发展和改革局关于永春县温泉小区安置房1#楼可行性研究报告的批复	永发改审[2018]59号	永春县发展和改革局
永春县环保局关于批复永春温泉小区安置房项目环境影响报告书的函	永环审函[2014]书9号	永春县环境保护局
建设工程规划许可证	350525201500004	永春县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

该项目由永春县大鹏城市建设发展有限责任公司负责建设，项目建设期限为 2015 年-2021 年。根据《永春县发展和改革局关于永春县温泉小区棚户区改造（一期）项目可行性研究报告的批复》及《永春县发展和改革局关于永春县温泉小区安置房 1#楼可行性研究报告的批复》，该项目建设总投资为 70,530.00 万元。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征地拆迁安置费用	-
2	基础设施建设费用	70,530.00
3	债券利息与发行费用	3,520.00
合计		74,050.00

截至目前，该项目已完成投资 41,452 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金使用	41,452.00	15,015.00	8,530.00	6,778.00	700.00	700.00	700.00	175.00	74,050.00

3、项目资金来源

该项目总投资额 70,530 万元，资金来源分为：泉州市足额筹集 50,530.00 万元，2019 年及 2020 年分别发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 15,000.00 万元以及 5,000.00 万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一、年初资金余额		1,000.00	5,435.00	11,005.00	16,805.00	29,605.00	43,405.00	32,655.00	
二、资金筹措金额									
1、资本金	42,452.00	-	3,000.00	5,078.00	-	-	-	-	50,530.00
2、本次债券发行	-	15,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	20,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	-	-	10,000.00	12,000.00	3,000.00	-	25,000.00
4、专项收入	-	4,450.00	6,100.00	7,500.00	3,500.00	2,500.00	1,950.00	-	26,000.00
5、其他自筹渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	42,452.00	19,450.00	14,100.00	12,578.00	13,500.00	14,500.00	4,950.00	-	121,530.00
三、资金使用									
资金使用金额合计	41,452.00	15,015.00	8,530.00	6,778.00	700.00	700.00	15,700.00	5,175.00	94,050.00
四、资金余额	1,000.00	5,435.00	11,005.00	16,805.00	29,605.00	43,405.00	32,655.00	27,480.00	

注：表中的2019指本报告日至2019年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成后的收益情况包括项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入、项目配套设施出售的专项收入以及安置面积补差的专项收入。

①结合项目的实施出让周期、项目土地性质、可出让土地面积、对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，预测项目土地出让收益 25,000.00 万元。

②假设项目相关专项收入于债券存续期间收取完毕，项目配套设施出售的专项收入以及安置面积补差的专项收入取整合计 26,000.00 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	收入类型	净单价（万元/m ² 、万元/个）	面积或个数	销售净收入
1	商品房销售	0.80	10400m ²	8,320.00
2	安置面积补差	0.10	120000m ²	12,000.00
3	车位销售	9.00	633个	5,697.00
合计				26,017.00

（2）项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年计划发行专项债券 15,000 万元，2020 年计划发行专项债券 5,000 万元。两期债券发行期限均为 5 年，假设发行利率为 3.5%，则该项目发行的 20,000 万元债券本息合计 23,500 万元。

永春县温泉小区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	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		15,000.00	-	15,000.00		
2020	15,000.00	5,000.00	-	20,000.00	525.00	525.00
2021	20,000.00	-	-	20,000.00	700.00	700.00
2022	20,000.00	-	-	20,000.00	700.00	700.00
2023	20,000.00	-	-	20,000.00	700.00	700.00
2024	20,000.00	-	15,000.00	5,000.00	700.00	15,700.00
2025	5,000.00	-	5,000.00	-	175.00	5,175.00
合计		20,000.00	20,000.00		3,500.00	23,500.00

（3）自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，永春县温泉小区棚户区改造项目专项债券资金覆盖率可以达到 2.17 倍。

七、新寨大厦（新寨安置房）项目情况

1、项目概况

本项目为单栋 16 层高层住宅，项目总规划用地面积 3,842.20 平方米，建筑占地面积 767.04 平方米，总建筑面积 7,880.24 平方米，计容建筑面积 7,880.24 平方米，其中：住宅建筑面积 5,290.92 平方米，物业管理用房建筑

面积 172.24 平方米，设备用房建筑面积 374.73 平方米，架空层建筑面积 316.13 平方米，机动车库建筑面积 1,726.22 平方米，容积率 2.05，建筑密度 19.96%，绿地面积 1,417.43 平方米，绿地率 36.89%。项目建设完成后预计居住总户数 48 户，配套机动车停车位 48 个（其中：室内机动车停车位 30 个，室外停车位 18 个），非机动车停车位 78 个。

新寨大厦（新寨安置房）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
德化县发展和改革局关于新寨大厦（新寨安置房）项目建议书的批复	德发改审[2017]158号	德化县发展和改革局
德化县发展和改革局关于新寨大厦（新寨安置房）可行性研究报告的复函	德发改审[2017]175号	德化县发展和改革局
德化县人民政府关于新寨大厦（新寨安置房）建设用地的批复	德政[2018]184号	德化县人民政府
建设项目选址意见书	选字第350526201700038号	德化县住房和城乡建设局
建设用地批准书	德化县[2018]国字第划012号	德化县国土资源局

2、项目投资情况

该项目由德化县城市投资建设有限公司负责建设。根据《德化县发展和改革局关于新寨大厦（新寨安置房）可行性研究报告的复函》，项目建设总投资为 3,811.67 万元。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征地拆迁安置费用	86.00
2	基础设施建设费用	3,711.67
3	其他费用	14.00
4	债券利息与发行费用	176.00
合计		3,987.67

截至目前，该项目已完成投资 106 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金使用	106.00	1,401.00	835.00	835.00	740.67	35.00	35.00	3,987.67

3、项目资金来源

该项目总投资额 3,811.67 万元，资金来源分为：泉州市足额筹集 2,811.67 万元，2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 1,000.00 万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一、年初资金余额		-	199.00	364.00	529.00	894.00	2,859.00	
二、资金筹措金额								
1、资本金	106.00	600.00	1,000.00	1,000.00	105.67	-	-	2,811.67
2、本次债券发行	-	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-
4、专项收入	-	-	-	-	1,000.00	2,000.00	570.00	3,570.00
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	106.00	1,600.00	1,000.00	1,000.00	1,105.67	2,000.00	570.00	7,381.67
三、资金使用								
资金使用金额合计	106.00	1,401.00	835.00	835.00	740.67	35.00	1,035.00	4,987.67
四、资金余额	-	199.00	364.00	529.00	894.00	2,859.00	2,394.00	

注：表中的 2019 指本报告日至 2019 年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成后的收益情况包括可供出售商品房及可用于出售的车位销售收入构成的专项收入。

假设项目相关专项收入于债券存续期间收取完毕，该专项收入合计 3,570.00 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	收入类型	单价（万元/m ² 、万元/个）	面积或个数	销售收入	税费比率	收入净额
1	商品房销售	0.80	4500m ²	3,600.00	15.00%	3,060.00
2	车位销售	15.00	40个	600.00	15.00%	510.00
合计				4,200.00		3,570.00

（2）项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年计划发行专项债券 1,000 万元，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 3.5%，则该项目发行的 1,000 万元债券本息合计 1,175 万元。

新寨大厦（新寨安置房）项目还本付息情况表

单位：万元

年度	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		1,000.00	-	1,000.00		
2020	1,000.00	-	-	1,000.00	35.00	35.00
2021	1,000.00	-	-	1,000.00	35.00	35.00
2022	1,000.00	-	-	1,000.00	35.00	35.00
2023	1,000.00	-	-	1,000.00	35.00	35.00
2024	1,000.00	-	1,000.00	-	35.00	1,035.00
合计		1,000.00	1,000.00		175.00	1,175.00

（3）自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，永春县温泉小区棚户区改造项目专项债券资金覆盖率可以达到 3.04 倍。

八、世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）项目情况

1、项目概况

该项目总用地面积 30,130 平方米，总建筑面积 96,263.46 平方米，计容建筑面积 76,319.83 平方米，其中：住宅建筑面积 71,040.05 平方米，底层商业

建筑面积 2,152.06 平方米，工具间建筑面积 1,174.75 平方米，社区服务等配套建筑面积 1,293.28 平方米（其中：社区服务用房建筑面积 410.41 平方米，老年活动中心建筑面积 463.32 平方米，物业管理用房建筑面积 419.55 平方米），垃圾中转站和公厕建筑面积 335 平方米，变配电室建筑面积 324.69 平方米；不计容建筑面积 19,943.63 平方米，其中：架空层建筑面积 2,557.68 平方米，地下人防工程建筑面积 17,385.95 平方米；建筑占地面积 6,455.04 平方米，容积率 2.533，建筑密度 21.42%，绿地面积 9275.56 平方米，绿地率 30.79%。项目建设完成后预计居住总户数 586 户，配套机动车停车位 617 个，地上非机动车停车位 800 个。

主要建设 1 栋 24 层高层住宅，1 栋 21 层高层住宅，1 栋 1+20 层高层住宅，4 栋 17 层高层住宅，2 栋 1+16 层高层住宅，1 栋 1 层开闭所及发电机房，1 栋 2 层垃圾中转站和公厕，以及配套的便民商业网点、车库。

世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）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
德化县发展和改革局关于世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）项目建议书的批复	德发改审[2016]358号	德化县发展和改革局
德化县发展和改革局关于调整世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）可行性研究报告的批复	德发改审[2018]13号	德化县发展和改革局
建设项目选址意见书	选字第350526201600053号	德化县住房和城乡建设规划局
建设用地批准书	德化县[2017]国字第058号	德化县国土资源局
德化县环保局关于世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）建设项目环境影响报告表的批复	德环审[2017]19号	德化县环境保护局

2、项目投资情况

该项目由德化县城市投资建设有限公司负责建设。根据《德化县发展和改革局关于调整世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）可行性研究报告的批复》，该项目建设总投资为 42,404.76 万元。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征地拆迁安置费用	-
2	基础设施建设费用	42,404.76
3	债券利息与发行费用	1,760.00
合计		44,164.76

截至目前，该项目已完成投资 11,962.73 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金使用	11,962.73	14,710.00	7,750.00	3,750.00	5,292.03	350.00	350.00	44,164.76

3、项目资金来源

该项目总投资额 42,404.76 万元，均为基础设施建设费用。资金来源分为：泉州市足额筹集 32,404.76 万元，2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 10,000.00 万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

年份	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一、年初资金余额		-	590.00	840.00	1,090.00	1,940.00	8,590.00	
二、资金筹措金额								
1、资本金	11,962.73	5,300.00	8,000.00	4,000.00	3,142.03	-	-	32,404.76
2、本次债券发行	-	10,000.00	-	-	-	-	-	10,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-
4、专项收入	-	-	-	-	3,000.00	7,000.00	7,900.00	17,900.00
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	11,962.73	15,300.00	8,000.00	4,000.00	6,142.03	7,000.00	7,900.00	60,304.76
三、资金使用								
资金使用金额合计	11,962.73	14,710.00	7,750.00	3,750.00	5,292.03	350.00	10,350.00	54,164.76
四、资金余额	-	590.00	840.00	1,090.00	1,940.00	8,590.00	6,140.00	

注：表中的2019指本报告日至2019年末

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成后的收益情况包括可供出售商品房、商业店铺以及车位的销售收入构成的专项收入。

假设项目相关专项收入于债券存续期间收取完毕，该专项收入取整合计17,900.00万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	收入类型	单价（万元/m ² 、万元/个）	面积或个数	销售收入	税费比率	收入净额
1	商品房销售	0.90	10000m ²	9,000.00	15.00%	7,650.00
2	商业店铺销售	2.30	1347m ²	3,098.10	15.00%	2,633.39
3	车位销售	15.00	600个	9,000.00	15.00%	7,650.00
合计				21,098.10		17,933.39

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划 2019 年计划发行专项债券 10,000 万元, 债券发行期限为 5 年, 假设发行利率为 3.5%, 则该项目发行的 10,000 万元债券本息合计 11,750 万元。

世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房（艺都花苑）项目还本付息情况表

单位：万元

年度	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		10,000.00	-	10,000.00		
2020	10,000.00	-	-	10,000.00	350.00	350.00
2021	10,000.00	-	-	10,000.00	350.00	350.00
2022	10,000.00	-	-	10,000.00	350.00	350.00
2023	10,000.00	-	-	10,000.00	350.00	350.00
2024	10,000.00	-	10,000.00	-	350.00	10,350.00
合计		10,000.00	10,000.00		1,750.00	11,750.00

(3) 自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果, 永春县温泉小区棚户区改造项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.52 倍。

九、泉州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

泉州市上述 7 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 1.10-3.04 之间。

泉州市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、倍

项目名称	项目总 投资	项目收益	本期专项 债券计划 发行额	专项债券还 本付息金额	覆盖倍数
泉州市丰泽区法石片区 (城中村) 改造项目	32.0070	38.5060	4.9	16.3325	2.36
湖头站前拆迁安置工程 项目	4.5	4.5302	2	4.1125	1.10
安溪古山片区 E-2 地块 (古山花园安置小区)	2.1708	0.9044	0.6	0.7050	1.28

项目					
安溪古山片区 E-1 地块 (南华嘉园二期安置小区) 项目	2.7969	1.1969	0.8	0.9400	1.27
永春县温泉小区棚户区改造项目(由永春县温泉小区棚户区改造(一期)和永春县温泉小区安置房 1#楼两个项目组成)	7.053	5.1	1.5	2.35	2.17
新寨大厦(新寨安置房)项目	0.3811	0.3570	0.1	0.1175	3.04
世界瓷都·德化国际陶瓷艺术城安置房(艺都花苑)项目	4.2404	1.7900	1	1.1750	1.52

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,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)认为泉州地区棚户区改造项目可以通过发行专项债权方式进行融资以完成资金筹措,项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入和配套商业设施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,实现项目收入以和融资自求平衡。

十、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。在项目运营管理方面，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。