

**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）
之福州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，其中福州市合计 12.27 亿元。其中，福州市鼓楼区合计 3.00 亿元，闽清县合计 1.97 亿元，福清市合计 7.30 亿元

一、募集资金投向说明

福州市债券总额 12.27 亿元，用于福州市鼓楼区、福清市观溪片区、东桥片区、霞盛片区、音埔片区以及闽清县南山片区改造项目，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
福大怡山校区周边地块(一)	14,900.00	2,000.00	鼓楼区建设投资管理中心
过洋埕旧屋区改造项目	37,000.00	5,000.00	鼓楼区建设投资管理中心
白马河沿线西侧旧改项目(柳河路以北地块)	97,800.00	23,000.00	鼓楼区建设投资管理中心
闽清县南山片区改造	115,000.00	19,700.00	闽清县城市建设投资有限公司
观溪片区	156,741.00	20,700.00	福清市城投建设投资集团有限公司
东桥片区	49,454.00	15,000.00	福清市城投建设投资集团有限公司
霞盛片区	154,229.00	16,100.00	福清市城投建设投资集团有

			限公司
音埔片区	127,701.00	21,200.00	福清市城投建设投资集团有限公司

二、福州市棚户区改造项目情况

1、项目概况

1) 鼓楼区福大怡山校区周边地块一期

鼓楼区福大怡山校区周边地块一期项目位于乌山路以北、工业路以西，鼓楼区建设投资管理中心为业主单位，委托凤凰房屋征收工程处实施征迁。总选址面积约 66.82 亩，征收房屋面积约 9 万平方米，户数约 692 户。其中，可确权安置的住宅建筑面积 24.81 万 m²，只予补偿，不予安置的无产权房屋建筑面积 7.69 万 m²，非住宅建筑面积 0.28 万 m²。

2) 鼓楼区过洋埕旧屋区

该项目位于温泉路以西、省政协大楼以北，选址面积约 18.97 亩，征收房屋面积约 20,234 平方米，户数 214 户。其中，产权面积 19,903 平方米予全面积补偿，无产权面积 331 平方米按建设年限打折确权补偿。项目采用货币补偿和产权调换相结合的方式。

3) 鼓楼区白马河沿线西侧

该项目位于柳河路以北，由多个地块组成，鼓楼区建设投资管理中心为业主单位，委托房地产房屋征收工程处实施征迁。总选址面积约 66.82 亩，征收房屋面积约 8.39 万平方米，户数约 674 户。其中，产权面积 53,683 平方米给予全面积补偿，无产权面积 30,263 平方米按建设年限打折确权补偿。项目采用货币补偿和产权调换相结合的方式。

4) 闽清县南山片区

该项目位于福州市精神防治院至旧城关小学，红线范围内占地面积 243.3 亩（16.22 万平方米），涉及征收房屋建筑面积 11 万平方米，每平方米按 8500 元测算预计需补偿 9.35 亿元。

5) 观溪片区

福清市观溪片区改造项目位于福清市宏路街道大埔村、溪下村、宏路村以及龙江街道观音埔村、小南洋村。项目是对福清市观溪片区棚户区域城中村改造拆迁补偿及基础设施建设等，项目规划用地面积 856,672 平方米（约 1,285 亩），其中集体农用地 814.56 亩；集体建设用地 425.66 亩。总拆迁建筑面积约 319,421 平方米，涉及户数 708 户，大部分为农业人口。

6) 东桥片区

福清市东桥片区改造项目位于福清市音西街道音西村，北至利嘉中心，南至清盛大道，西至妇幼保健院（新），东至福百大道。项目建设内容为对福清市东桥片区棚户区域城中村改造拆迁，项目规划用地面积 64,749 平方米（约 97 亩），其中集体农用地 9.54 亩；集体建设用地 87.59 亩。总拆迁建筑面积约 86,927 平方米，涉迁户数 218 户，大部分为农业人口。

7) 霞盛片区

福清市霞盛片区改造项目北至清昌大道，南至（三馆）图书馆科技馆档案馆，西至霞盛小区，东至景观大道，建设内容为对福清市霞盛片区棚户区域城中村改造拆迁补偿及基础设施建设等，项目规划用地

面积 159,221 平方米（约 239 亩），其中集体农用地 1.464 亩；集体建设用地 221.472 亩。涉及房屋 840 座，总拆迁建筑面积约 187,020 平方米，涉迁户数 1,003 户，大部分为农业人口。

8) 音埔片区

福清市音埔片区改造项目北至音埔住宅小区，南至清辉街，西至中环路，东至福业路，建设内容为对福清市音埔片区棚户区域城中村改造拆迁补偿，项目规划用地面积 256,041 平方米（约 384 亩），总拆迁建筑面积约 150,537 平方米，涉及户数 579 户，涉迁人口大部分为农业人口。

以上福州市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
福州市城乡规划局关于福大沁园宿舍及周边旧屋区改造项目项目选址意见的函	选址函（2017）0330号	福州市城乡规划局
福州市鼓楼区国土资源局关于福大沁园宿舍及周边旧屋区改造项目土地权属性质的证明函	鼓国土资函（2017）134号	福州市鼓楼区国土局
关于福州市鼓楼区福大沁园宿舍及周边旧屋区改造项目有关情况的复函	鼓发改综[2018]47号	鼓楼区发展和改革局
关于福大沁园宿舍及周边旧屋区改造项目有关情况的复函	鼓国土资规函[2018]2号	福州市国土资源局鼓楼分局
关于福大沁园宿舍及周边旧屋区改造项目有关情况的复函	榕规函[2018]383号	福州市城乡规划局
福州市鼓楼区人民政府关于福大沁园宿舍及周边旧屋区改造项目房屋征收决定书	鼓房征（2018）41号	福州市鼓楼区人民政府
福州市鼓楼区人民政府关于旧改块土地出让有关问题的请示	鼓政文[2019]4号	福州市鼓楼区人民政府
福州市城乡规划局关于过洋埕旧屋区改造项目项目选址意见的函	选址函（2017）325号	福州市城乡规划局
福州市鼓楼区国土局关于过洋埕旧	鼓国土资函（2018）1号	福州市鼓楼区国土局

屋区改造项目土地权属性质的证明 函		
关于福州市鼓楼区过洋埕旧屋区改 造项目有关情况的复函	鼓发改综[2018]34号	鼓楼区发展和改革委员会
关于过洋埕旧屋区改造项目有关情 况的复函	鼓国土资规函[2017]29号	福州市国土资源局鼓楼 分局
关于过洋埕旧屋区改造项目有关情 况的复函	榕规函[2017]1465号	福州市城乡规划局
关于过洋埕旧屋区改造项目征收补 偿费用预算的审核意见	鼓房综[2018]234号	福州市鼓楼住房保障和 房产管理局
福州市鼓楼区人民政府关于过洋埕 旧屋区改造项目房屋征收决定书	鼓房征(2018)14号	福州市鼓楼区人民政府
福州市鼓楼区人民政府关于旧改块 土地出让有关问题的请示	鼓政文[2019]4号	福州市鼓楼区人民政府
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北)项目选址意见的 函	选址函(2016)0051号	福州市城乡规划局
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北补征)项目选址意 见的函	选址函[2017]0101号	福州市城乡规划局
关于白马路沿线西侧旧屋区(柳河 路以北)改造项目土地权属性质的 证明函	鼓国土资函[2016]42号	福州市鼓楼区国土局
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北补征)土地权属性 质的证明函	鼓国土资函[2017]61号	福州市鼓楼区国土局
关于福州市鼓楼区白马路沿线西侧 旧屋区改造项目(柳河路以北)有 关情况的复函	鼓发改综[2017]26号	鼓楼区发展和改革委员会
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北)有关情况的复函	鼓国土资规函[2017]11号	福州市国土资源局鼓楼 分局
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北)有关情况的复函	榕规函[2017]466号	福州市城乡规划局
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北)补偿费用预算的 审核意见	鼓房综[2018]170号	福州市鼓楼区住房保障 和房产管理局
关于白马路沿线西侧旧屋区改造项 目(柳河路以北扩征部分)补偿费 用预算的审核意见	鼓房综[2018]171号	福州市鼓楼区住房保障 和房产管理局
福州市鼓楼区人民政府关于白马路 沿线西侧旧屋区改造项目(柳河路 以北)房屋征收决定书	鼓房征(2018)51号	福州市鼓楼区人民政府
福州市鼓楼区人民政府关于旧改块 土地出让有关问题的请示	鼓政文[2019]4号	福州市鼓楼区人民政府

闽清县人民政府关于南山片区房屋征收补偿安置方案的批复	梅政综[2018]233号	闽清县人民政府
关于研究猴山、南山片区改造房屋征收补偿安置方案的专题会议纪要	闽清党委专题会议纪要 [2018]58号	中国共产党闽清县委员会
福建省住房和城乡建设厅关于固化2018年棚改项目清单和公布2019年棚改项目清单的通知	闽建住[2019]1号	福建省住房和城乡建设厅
福清市人民政府关于城区各片区改造实施方案的批复	融政综【2018】63号	福清市人民政府

2、项目投资情况

①鼓楼区福大怡山校区周边地块一期

项目总投资为 14,900 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	14,900.00
征地拆迁补偿费合计	14,900.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	350.00
债券发行费用	2.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	352.00
估算总额	15,252.00

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	2,000.00	5,000.00	7,900.00	-	-	-	-	14,900.00

②过洋埕旧屋区

项目总投资为 37,000 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	37,000.00
征地拆迁补偿费合计	37,000.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	880.00
估算总额	37,880.00

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	2,000.00	10,000.00	25,000.00	-	-	-	-	37,000.00

③ 白马河沿线西侧

项目总投资为 97,800 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	97,800.00
征地拆迁补偿费合计	97,800.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	4,025.00
债券发行费用	23.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	4,048.00
估算总额	101,848.00

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	25,000.00	30,000.00	42,800.00	-	-	-	-	97,800.00

④ 闽清县南山片区

项目总投资为 115,000 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，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征地拆迁安置费用	78,000.00
征地拆迁补偿费合计	78,000.00
二、开发建设费用	
建安费用	28,800.00
开发建设费合计	28,800.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	8,200.00
土地出让相关费用合计	8,200.00
四、其他专项费用	
债券利息费用	14,000.00
债券发行费用	80.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	14,080.00
估算总额	129,080.00

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	-	101,200.00	13,800.00	-	-	-	-	115,000.00

⑤观溪片区

项目总投资为 156,741 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	156,741.00
征地拆迁补偿费合计	156,741.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	3,622.50
债券发行费用	20.70
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	3,643.20
估算总额	160,384.20

该项目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	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	38,930.76	20,679.30	97,130.94	-	-	-	-	156,741.00

⑥东桥片区

项目总投资为 49,454 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	49,454.00
征地拆迁补偿费合计	49,454.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	2,625.00
债券发行费用	15.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	2,640.00
估算总额	52,094.00

该项目未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	3,442.70	23,104.30	22,907.00	-	-	-	-	49,454.00

⑦霞盛片区

项目总投资为 154,229 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	154,229.00
征地拆迁补偿费合计	154,229.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	2,817.50
债券发行费用	16.10
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	2,833.60
估算总额	157,062.60

该项目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	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	11,414.00	36,443.00	106,372.00	-	-	-	-	154,229.00

⑧音埔片区

项目总投资为 127,701 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

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	127,701.00
征地拆迁补偿费合计	127,701.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	3,710.00
债券发行费用	21.20
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	3,731.20
估算总额	131,432.20

该项目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 至本报告 日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用 金额合计	12,350.10	43,311.70	72,039.20	-	-	-	-	127,701.00

3、项目资金来源

①鼓楼区福大怡山校区周边地块一期

本项目预计投资为 14,900.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福州市足额筹集 12,900.00 万元，本期计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 2,000.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算。

资金筹措表

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
年初资金 余额		-	-	45,928.00	45,858.00	45,788.00	45,718.00	
资金筹措								
资本金	2,000.00	3,002.00	7,898.00	-	-	-	-	12,900.00
债券发行	-	2,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00
土地出让	-	-	46,000.00	-	-	-	-	46,000.00

收入								
专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他自筹渠道	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,000.00	5,002.00	53,898.00	-	-	-	-	60,900.00

注：1、表中的 2019 指本报告日至 2019 年末，下同。

②过洋埕旧屋区

本项目预计投资为 37,000.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福州市足额筹集 32,000.00 万元，本期计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 5,000.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算。

资金筹措表

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
年初资金余额		-	-	51,820.00	51,645.00	51,470.00	51,295.00	
资金筹措								
资本金	2,000.00	5,005.00	24,995.00	-	-	-	-	32,000.00
债券发行	-	5,000.00	-	-	-	-	-	5,000.00
土地出让收入	-	-	52,000.00	-	-	-	-	52,000.00
专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他自筹渠道	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,000.00	10,005.00	76,995.00	-	-	-	-	89,000.00

③白马河沿线西侧

本项目预计投资为 97,800.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福州市足额筹集 74,800.00 万元，本期计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 23,000.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算。

资金筹措表

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
年初资金 余额		-	-	137,762.00	136,867.00	136,062.00	135,257.00	
资金筹措								
资本金	25,000.00	7,023.00	42,777.00	-	-	-	-	74,800.00
债券发行	-	23,000.00	-	-	-	-	-	23,000.00
土地出让 收入	-	-	138,500.00	-	-	-	-	138,500.00
专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他自筹 渠道	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	25,000.00	30,023.00	181,277.00	-	-	-	-	236,300.00

④闽清县南山区

本项目预计投资为 115,000.00 万元（不考虑债券利息及发行费

用), 其中征地拆迁安置费 78,000.00 万元, 建安费用 28,800.00 万元, 其他土地整理费用 8,200.00 万元。资金来源分为: 福州市足额筹集 35,000.00 万元, 2019 年通过发行期限为 5 年的棚户区专项债券筹集 80,000.00 万元 (计划本次发行专项债券 19,700.00 万元, 其余的后续发行)。

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, 暂定两次发行棚户区改造专项债券发行利率均按 3.50% 进行测算, 发行费率取 0.1% 进行测算。

资金筹措表

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
年初资金 余额		-	28,720.00	138,870.00	136,070.00	133,270.00	130,470.00	
资金筹措								
资本金	-	25,000.00	10,000.00	-	-	-	-	35,000.00
本次债券 发行	-	19,700.00	-	-	-	-	-	19,700.00
后续债券 发行		60,300.00						60,300.00
土地出让 收入	-	25,000.00	116,750.00	-	-	-	-	141,750.00
专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他自筹 渠道	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	130,000.00	126,750.00	-	-	-	-	256,750.00

⑤观溪片区

本项目预计投资为 156,741.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福清市足额筹集 136,041.00 万元（本报告日之前已筹集 37,030.76 万元），本期计划 2019 年发行期间为 5 年的棚户区改造专项债券 20,700.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算。

资金筹措表

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
年初资金余额		-	-	165,417.16	164,692.66	163,968.16	163,243.66	
资金筹措								
资本金	29,489.00	-	97,110.24	-	-	-	-	126,599.24
债券发行	-	20,700.00	-	-	-	-	-	20,700.00
土地出让收入	-	-	166,162.36	-	-	-	-	166,162.36
专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他自筹渠道	9,441.76	-	-	-	-	-	-	9,441.76
合计	38,930.76	20,700.00	263,272.60	-	-	-	-	322,903.36

⑥东桥片区

本项目预计投资为 49,454.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福州市足额筹集 34,454.00 万元，本期计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券

15,000.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算

资金筹措表

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
年初资金余额		76,600.00	76,385.00	115,420.85	114,895.85	114,370.85	113,845.85	
资金筹措								
资本金	3,442.70	7,904.30	22,907.00			-	-	34,254.00
债券发行	-	15,000.00	-	-	-	-	-	15,000.00
土地出让收入	76,400.00		39,560.85	-	-	-	-	115,960.85
专项收入								
其他自筹渠道	200.00							200.00
合计	80,042.70	22,904.30	62,467.85					165,414.85

⑦霞盛片区

本项目预计投资为 154,229.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福州市足额筹集 138,129.00 万元，本期计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 16,100.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算

资金筹措表

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
年初资金 余额		190,700.00	189,083.90	273,480.40	272,916.90	272,353.40	271,789.90	
资金筹措								
资本金	11,414.00	18,743.00	106,372.00	-	-	-	-	136,529.00
债券发行	-	16,100.00	-	-	-	-	-	16,100.00
土地出让 收入	189,100.00	-	84,960.00	-	-	-	-	274,060.00
专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他自筹 渠道	1,600.00	-	-	-	-	-	-	1,600.00
合计	202,114.00	34,843.00	191,332.00	-	-	-	-	428,289.00

⑧音埔片区

本项目预计投资为 127,701.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），均为征地拆迁安置费。资金来源分为：福州市足额筹集 106,501.00 万元，本期计划 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 21,200.00 万元。

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，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算

资金筹措表

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
年初资金 余额		6,400.00	-	146,532.25	145,790.25	145,048.25	144,306.25	
资金筹措								
资本金	12,350.10	15,732.90	72,018.00			-	-	100,101.00
债券发行	-	21,200.00	-	-	-	-	-	21,200.00
土地出让 收入	-		147,295.45	-	-	-	-	147,295.45
专项收入								
其他自筹 渠道	6,400.00							6,400.00
合计	18,750.00	36,932.90	219,313.45					274,996.45

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

①鼓楼区福大怡山校区周边地块一期

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 46,000.00 万元，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 43,648.00 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 2,000.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 2,000.000 万元债券本息合计 2,350.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
债券还本付息	-	70.00	70.00	70.00	70.00	2,070.00	2,350.00

(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 19.57 倍。

②过洋埕旧屋区

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 52,000.00 万元，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 46,120.00 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 5,000.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 5,000.000 万元债券本息合计 5,875.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
债券还本付息	-	175.00	175.00	175.00	175.00	5,175.00	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 8.85 倍。

③白马河沿线西侧

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 138,500.00 万元，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 111,452.00 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 23,000.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 23,000.000 万元债券本息合计 27,025.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券还本付息	-	805.00	805.00	805.00	805.00	23,805.00	27,025.00

(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 5.12 倍。

④ 闽清县南山区

(1) 项目收益情况

南山片区改造可用于出让土地面积保守约 175 亩，每亩计划收入 800 万元，项目收入来源预计为土地出让收入 141,750.00 万元，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 47,670.00 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 80,000.00 万元（计划本次发行专项债券 19,700.00 万元，其余的后续发行）。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 80,000.00 万元债券本息合计 94,000.00 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年度		80,000.00		80,000.00		
2020年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,800.00	2,800.00
2021年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,800.00	2,800.00
2022年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,800.00	2,800.00
2023年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,800.00	2,800.00
2024年	80,000.00	-	80,000.00	-	2,800.00	82,800.00
合计		80,000.00	80,000.00		14,000.00	94,000.00

(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 1.51 倍。

⑤观溪片区

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 166,162.36 万元，可覆盖债券

存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 141,819.16 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 20,700.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 20,700.00 万元债券本息合计 24,322.50 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券还本付息	-	724.50	724.50	724.50	724.50	21,424.50	24,322.50

(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 6.83 倍。

⑥东桥片区

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 115,960.85 万元（其中本报告日之前已实现项目土地收益 76,400.00 万元，预计债券存续期内还将实现土地出让收益 39,560.85 万元），可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 98,320.85 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 15,000.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.98%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 15,000.00 万元债券本息合计 17,625.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券还本付息	-	525.00	525.00	525.00	525.00	15,525.00	17,625.00

(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 2.24 倍。

⑦霞盛片区

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 274,060.00 万元(其中本报告日之前已实现项目土地收益 189,100.00 万元，预计债券存续期内还将实现土地出让收益 84,960.00 万元)，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 255,126.40 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 16,100.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次

使用 16,100.00 万元债券本息合计 18,917.50 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券还本付息	-	563.50	563.50	563.50	563.50	16,663.50	18,917.50

(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 4.49 倍。

⑧音埔片区

(1) 项目收益情况

项目收入来源预计为土地出让收入 147,295.45 万元，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 122,364.25 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 21,200.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 21,200.00 万元债券本息合计 24,910.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券还本付息	-	742.00	742.00	742.00	742.00	21,942.00	24,910.00

(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 5.91 倍。

三、福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

福州市上述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如下表所示。

福州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 (亿元)	项目收益 (万元)	本期计划 发行额 (万元)	后续计划发行 金额 (万元)	债券还本 付息金额 (万元)	覆盖倍数 (倍)
鼓楼区福大怡山校区 周边地块一期	1.49	46,000.00	2,000.00		2,350.00	19.57
鼓楼区过洋埕旧屋区	3.7	52,000.00	5,000.00		5,875.00	8.85
鼓楼区白马河沿线西 侧	9.78	138,500.00	23,000.00		27,025.00	5.12
闽清县南山片区改造	11.5	141,750.00	19,700.00	60,300.00	94,000.00	1.51
观溪片区	15.67	166,162.36	20,700.00		24,322.50	6.83
东桥片区	4.95	39,560.85	15,000.00		17,625.00	2.24
霞盛片区	15.42	84,960.00	16,100.00		18,917.50	4.49
音埔片区	12.77	147,295.45	21,200.00		24,910.00	5.91

注：闽清县南山片区改造项目本次实际发行金额为 1.97 亿元，后续计划发行 6.03 亿元。

福建兴华会计师事务所（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，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，福建兴华会计师事务所（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，福建兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为福州地

区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，实现项目收益和融资自求平衡。

四、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土地出让及棚户区改造项目对应的专项收入。土地出让收入的实现易受土地出让价格和出让数量和期限等多种因素影响，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：针对土地出让收入，密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，早日回收投资，确保按时还本付息。针对专项收入，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。