

**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）  
之龙岩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，其中龙岩市合计 3.1883 亿元，具体为市本级 2.1883 亿元，新罗区 1.00 亿元。

**一、募集资金投向说明**

龙岩市本次债券总额 3.1883 亿元，分别用于市本级和新罗区 2 个项目，项目均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
龙岩市本级 2019 年度棚户区改 造项目包	922,461.34	21,883.00	龙岩市土地收购储备中心
龙岩市华龙社区改造项目	375,000.00	10,000.00	龙岩市华隆建设有限公司

**二、龙岩市本级 2019 年度棚户区改造项目包情况**

**1、项目概况**

龙岩市本级 2019 年度棚户区改造项目包具体包括西安金融小区、紫金名苑、瑞洋小区、湖东花园一期、莲塘小区、董邦小区 A-1 地块、月山小区、卧龙小区一期、二期、卧龙小区（三期）、月圆安置小区、

曹溪美苑、羊古墩小区、小洋新城一二三期、莲西小区（北区）、莲西小区（南区）、纷阳小区项目，项目总投资 922,461.34 万元。

龙岩市本级 2019 年度棚户区改造项目包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
关于曹溪美苑小区可行性研究报告的批复	龙发改审批[2010]168号	龙岩市发展和改革委员会
龙岩市环保局关于龙岩市安居住宅建设有限公司曹溪美苑小区项目环境影响报告书的批复	岩环[2010]447号	龙岩市环境保护局
建设项目选址意见书	选字第350800201000042号	龙岩市城乡规划局
建设用地规划许可证	地字第35080020120061号	龙岩市城乡规划局
关于纷阳小区可行性研究报告等事项的批复	龙发改审批[2012]39号	龙岩市发展和改革委员会
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2012]预24号	龙岩市国土资源局
龙岩市发展和改革委员会关于龙岩市湖东花园安置小区建设项目可行性研究报告的批复	龙发改审批[2015]21号	龙岩市发展和改革委员会
关于《龙岩市土地收购储备中心湖东花园项目环境影响报告书》的批复	龙环[2013]519号	龙岩市环境保护局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2014]预79号	龙岩市国土资源局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2007]预26号	龙岩市国土资源局
关于莲西小区项目立项的批复	龙发改投资[2007]35号	龙岩市发展和改革委员会
建设用地规划许可证	0752837	龙岩市城乡规划局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2008]预65号	龙岩市国土资源局
关于龙岩市土地收购储备中心卧龙小区项目环境影响报告书的批复	岩环字[2009]15号	龙岩市环境保护局
关于卧龙小区项目立项的批复	龙发改审批[2008]56号	龙岩市发展和改革委员会
关于《龙岩市土地收购储备中心西安金融小区项目环境影响报告书》的批复	岩环[2013]511号	龙岩市环境保护局
龙岩市发展和改革委员会关于龙岩市西安金融安置小区建设项目可行性研究报告等事项的重新批复	龙发改审批[2014]3号	龙岩市发展和改革委员会
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2007]预27号	龙岩市城乡规划局
关于小洋新城项目可行性研究报告的批复	龙发改审批[2009]27号	龙岩市发展和改革委员会
关于龙岩市土地收购储备中心“小洋新城”项目环境影响报告书的批复	岩环[2009]290号	龙岩市环境保护局
关于羊古墩（安置）小区可行性研究报告的批复	龙发改审批[2011]120号	龙岩市发展和改革委员会

建设用地规划许可证	地字第350800201100041号	龙岩市城乡规划局
关于月山小区项目的批复	龙发改审批[2012]9号	龙岩市发展和改革委员会
建设用地规划许可证	地字第350800201100131	龙岩市城乡规划局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2012]预8号	龙岩市国土资源局
关于紫金名苑可行性研究报告等事项的批复	龙发改审批[2012]13号	龙岩市发展和改革委员会
关于莲塘小区项目建议书的批复	龙发改审批[2009]44号	龙岩市发展和改革委员会
关于莲塘小区项目可行性研究报告的批复	龙发改审批[2010]51号	龙岩市发展和改革委员会
关于龙岩市安居住宅建设有限公司莲塘小区项目环境影响报告书的批复	岩环[2010]153号	龙岩市环境保护局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2013]预28号	龙岩市国土资源局
龙岩市发展和改革委员会关于龙岩市董邦安置小区(A1地块)建设项目可行性研究报告等事项的批复	龙发改审批[2013]98号	龙岩市发展和改革委员会
关于龙岩市土地收购储备中心董邦小区(A1地块)项目环境影响报告书的批复	龙环[2013]265号	龙岩市环境保护局
龙岩市发展和改革委员会关于龙岩市瑞洋安置小区项目建设可行性研究报告等事项的批复	龙发改审批[2013]94号	龙岩市发展和改革委员会
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2012]预126号	龙岩市国土资源局
龙岩市发展和改革委员会关于龙岩市月圆安置小区建设项目可行性研究报告等事项的批复	龙发改审批[2013]82号	龙岩市发展和改革委员会
关于龙岩市土地收购储备中心月圆小区项目环境影响报告书的批复	龙环[2013]334号	龙岩市环境保护局

## 2、项目投资情况

项目总投资为 922,461.34 万元，考虑债券利息和发行费用后估算

投资总额为 934,093.65 万元。估算表如下：

项目总投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额
<b>一、征地拆迁补偿费用</b>	
征收及安置费用	-
征地拆迁补偿费合计	-
<b>二、建安费用</b>	
管理费用	922,461.34
<b>建安费合计</b>	<b>922,461.34</b>
<b>三、土地出让相关费用</b>	
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	11,570.63
债券发行费用	61.68
其他费用（若有）	
其他专项费用合计	11,632.31
估算总额	934,093.65

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	合计
建设资金使用金额合计	518,005.66	133,213.91	111,679.05	75,121.21	68,417.02	16,024.49	922,461.34

### 3、项目资金来源

龙岩市本级 2019 年度棚户区改造项目包资金来源分为：龙岩市足额筹集 860,778.34 万元，剩余资金 61,683.00 万元通过发行棚户区专项债券筹集。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 39,800.00 万元，计划本期 2019 年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 21,883.00 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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、年初资金余额		0.20	90.10	26,533.61	124,873.97	294,201.50	893,370.12
二、本年现金流入							
1、资本金流入	394,171.66	112,990.91	109,979.05	75,121.21	68,417.02	16,024.49	

2、本次债券资金流入	39,800.00	21,883.00					
3、土地使用权出让金流入	-	-					
4、专项收入资金流入			30,457.64	100,654.48	171,641.66	641,282.74	
5、其他自筹资金流入	84,074.00						
合计	518,045.66	134,873.91	140,436.69	175,775.69	240,058.68	657,307.23	-

注：1、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

项目收入来源于安置房及配套车位销售收入和安置房回迁补差收入等项目专项收入，预计扣除各项税费后，安置房及配套车位销售实现净收入 912,022.30 万元、安置房回迁补差收入 32,014.22 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 870,721.22 万元期末结余。

##### (2) 项目融资还本付息情况

该项目 2018 年已发行年利率 3.89% 的 5 年期棚户区改造专项债券 39,800.00 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 21,883.00 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，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，本项目债券应还本付息情况如下表：

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	39,800.00	21,883.00	-	61,683.00	1,548.22	1,548.22
2020 年	61,683.00	-	-	61,683.00	2,314.13	2,314.13

2021年	61,683.00	-	-	61,683.00	2,314.13	2,314.13
2022年	61,683.00	-	-	61,683.00	2,314.13	2,314.13
2023年	61,683.00	-	39,800.00	21,883.00	2,314.13	42,114.13
2024年	21,883.00	-	21,883.00	-	765.91	22,648.91
合计		21,883.00	61,683.00		11,570.63	73,253.63

### (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12.89倍。

## 三、龙岩市华龙社区改造项目

### 1、项目概况

龙岩市华龙社区改造项目位于龙岩市新罗区西陂街道华龙社区。东至犀牛路、西至漳龙高速公路、南至华莲路、北至规划小区道路。

龙岩市华龙社区改造项目分为南区和北区两个项目。南区项目分为一期(A1地块)、二期(A2地块)、三期(B地块)。一期(A1地块)建设用地37,417平方米,总建筑面积30,299平方米。二期(A2地块)建设用地37,417平方米,总建筑面积186,101.45平方米。三期(B地块)建设用地15,459平方米,总建筑面积37,177.26平方米。北区项目分为C地块、D地块和E地块组成,规划用地面积92,115平方米(其中C地块为64,726平方米、D地块为21,900平方米、E地块为5,489平方米),建设用地面积81,159平方米(其中C地块为58,343平方米、D地块为18,257平方米、E地块为4,559平方米),计容建筑面积238,452平方米(其中C地块为187,349平方米、D地块为50,443平方米、E地块为660平方米)。

龙岩市华龙社区改造项目目前正在申请可研批复流程中，因项目总投资尚不确定，故暂按 37.5 亿元匡算总投资额。

## 2、项目投资情况

项目总投资为 375,000.00 万元，考虑债券利息和发行费用后估算投资总额为 378,715.00 万元。估算表如下：

项目总投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额
<b>一、征地拆迁补偿费用</b>	
征收及安置费用	88,000.00
<b>征地拆迁补偿费合计</b>	<b>88,000.00</b>
<b>二、建安费用</b>	
管理费用	287,000.00
<b>建安费合计</b>	<b>287,000.00</b>
<b>三、土地出让相关费用</b>	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
<b>土地出让相关税费合计</b>	<b>-</b>
<b>四、其他专项费用</b>	
债券利息费用	3,695.00
债券发行费用	20
其他费用（若有）	
<b>其他专项费用合计</b>	<b>3,715.00</b>
<b>估算总额</b>	<b>378,715.00</b>

## 3、项目资金来源

龙岩市华龙社区改造项目资金来源分为：龙岩市足额筹集 355,000.00 万元（本报告日之前已筹集 5,000.00 万元），剩余资金 20,000.00 万元通过发行棚户区改造专项债券筹集。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 10,000.00 万元，计划本期 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。

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，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。

## 资金筹措表

单位：万元

年份	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、年初资金余额		9,990.00	3,091.00	46,852.00	98,613.00	145,374.00	190,135.00
二、资金筹措金额							
1、资本金	5,000.00	6,000.00	100,000.00	90,000.00	80,000.00	40,000.00	34,000.00
2、本次债券发行	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权 出让收入	-	-	40,000.00	50,000.00	55,000.00	56,000.00	70,000.00
4、专项收入	-	-	-	-	-	-	-
5、其他融资渠 道取得收入	-	-	-	-	-	-	-
合计	15,000.00	16,000.00	140,000.00	140,000.00	135,000.00	96,000.00	104,000.00

### 4、项目预期收益与融资自求平衡情况

#### (1) 项目收益情况

项目收入来源于项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入，预测项目土地出让收益 271,000.00 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 247,285.00 万元期末结余。

#### (2) 项目融资还本付息情况

本项目 2018 年已发行年利率 3.89% 的 5 年期棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，计划本期 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。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，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，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 3,695.00 万元，本项目债券应还本付息情况如下表：

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	10,000.00	10,000.00	-	20,000.00	389.00	389.00
2020 年	20,000.00	-	-	20,000.00	739.00	739.00
2021 年	20,000.00	-	-	20,000.00	739.00	739.00
2022 年	20,000.00	-	-	20,000.00	739.00	739.00
2023 年	20,000.00	-	10,000.00	10,000.00	739.00	10,739.00
2024 年	10,000.00	-	10,000.00	-	350.00	10,350.00
合计		10,000.00	20,000.00		3,695.00	23,695.00

### (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 11.44 倍。

### 四、项目收益与融资平衡情况及会计师事务所专项意见

龙岩市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。

#### 龙岩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)	本期债券还本付息金额(万元)	覆盖倍数(倍)
龙岩市本级 2019 年度棚户区改造项目包	922,461.34	944,036.52	21,883.00	73,253.63	12.89
龙岩市华龙社区改造项目	375,000.00	271,000.00	10,000.00	23,695.00	11.44

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）认为龙岩市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，项目预期配套住房出售的项目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配套住房出售的项目专项收入。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：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。