

**2019年福建省（莆田市、漳州市、龙岩市）棚户区改造
专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券
（四期）之漳州市棚户区改造项目情况说明**

2019年福建省（莆田市、漳州市、龙岩市）棚户区改造专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（四期）发行规模6.76亿元，其中漳州市合计4.46亿元。

一、募集资金投向说明

漳州市本期债券发行总额4.46亿元，全部用于漳州市南星小区（安置房）、漳州高新区靖城园区古湖安置房和漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目（一期）项目建设，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
南星小区(安置房)	68,120	20,000	福建漳龙建投集团有限公司
漳州高新区靖城园区古湖安置房	108,929.93	11,000	漳州高新区靖城建设开发有限公司
漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目(一期)	105,702.00	13,600	漳州高新技术产业开发区建设管理局

二、2019年漳州市棚户区改造项目情况

（一）南星小区（安置房）项目

1、项目概况

南星安置小区项目位于漳州市芗城区桥南片区百翔圆山酒店员工宿舍楼南面，地块西面为规划经十一路，北侧为百翔圆山酒店员工宿舍用地，东面为相邻地块，南面为规划纬七路。项目主要规划建设8幢26-28层住宅112,358.34平方米，附属连体商业及公共配套用房13,266.26平方米。其中

住宅楼群由北向南依次布置2列各4幢，西侧布局连体商业及物业配套用房，联系住宅楼群。

南星小区（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
关于漳州市南星小区（安置房）工程项目可行性研究报告的批复	漳发改审【2016】39号	漳州市发改委

2、项目投资情况

根据项目《可行性研究报告》，项目总投资为68,120万元，经调整债券利息和发行费用后的投资估算为80,275万元，其中建安投资57,640万元，征地拆迁安置费用10,480万元，专项债券存续期间利息费用为12,127万元，发行费用为28万元。估算表如下：

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	10,480.00
征地拆迁补偿费合计	10,480.00
二、开发建设费用	
建安费	57,640.00
开发建设费合计	57,640.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地成本	
土地出让相关费用合计	
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	12,127.00
债券发行费用	28.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	12,155.00
估算总额	80,275.00

截至2018年末，该项目以前年度已投资37,475万元，2019年计划投资28,000万元，2020年计划投资2,645万元。

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 68,120 万元，其中自筹资金 15,120 万元，申请棚户区改造专项债券 53,000 万元，其中 2018 年发行 25,000 万元，2019 年发行 28,000 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

项目建设完成后，可形成西桥片区 01-03 地块可供出让，合计可供出让面积为 144.02 亩。根据目前对片区的总体规划，西桥片区 01-03 地块均为商业服务用地。项目地价参照 2016 年、2017 年、2018 年当地国有土地挂牌出让价为基准地价，并对项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，预计西桥片区 01-03 地块出让单价为 800 万元/亩，总价 11.15 亿元。

(2) 项目融资还本付息情况

2018 年本项目已发行 5 年期、年利率 3.90% 的专项债券 25,000.00 万元，2019 年发行期限为 7 年的棚户区改造专项债券筹集 28,000.00 万元（其中本次发行 20,000.00 万元，剩余后续发行）。参考 2019 年 2 月 22 日 7 年国债收益率 3.0833%，本项目从客观、谨慎角度出发，上述 2019 年 7 年期棚户区改造专项债券暂按利率 3.70% 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 12,127.00 万元，发行费用为 28.00 万元。本项目债券还本付息情况见应付债券本息表：

应付债券本息表

单位：人民币万元

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	25,000.00	28,000.00	-	53,000.00	975.00	975.00
2020年	53,000.00	-	-	53,000.00	2,011.00	2,011.00
2021年	53,000.00	-	-	53,000.00	2,011.00	2,011.00
2022年	53,000.00	-	-	53,000.00	2,011.00	2,011.00
2023年	53,000.00	-	25,000.00	28,000.00	2,011.00	27,011.00
2024年	28,000.00	-	-	28,000.00	1,036.00	1,036.00
2025年	28,000.00	-	-	28,000.00	1,036.00	1,036.00
2026年	28,000.00	-	28,000.00	-	1,036.00	29,036.00
合计		28,000.00	53,000.00		12,127.00	65,127.00

(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1.71倍。

(二) 漳州高新区靖城园区古湖安置房（一期）项目

1、项目概况

古湖安置房总用地面积 50,134.78 平方米（合 75.20 亩），初步拟定项目规划总建筑面积 163,757.50 平方米，其中地上计容建筑面积 125,335 平方米，包括安置住房建筑面积 115,472.50 平方米，社区服务用房（物业管理用房、社区服务站、社区卫生服务站、消控室、开闭所和变配电室等）建筑面积 9,862.50 平方米；地上架空层建筑面积 4,030.50 平方米；地下不计容建筑面积 34,392 平方米。

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
关于漳州高新区靖城园区古湖安置房（一期）及周边配套项目可行性研究报告的批复	漳高经审【2018】58号	漳州高新技术产业开发 区经济发展局

2、项目投资情况

根据项目《可行性研究报告》，项目总投资为108,929.93万元，经调整债券利息和发行费用后的投资估算为131,549.93万元，其中建安投资83,929.93万元，征地拆迁安置费25,000.00万元，专项债利息费用22,533.00万元，发行费用87.00万元。估算表如下：

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	25,000.00
征地拆迁补偿费合计	25,000.00
二、开发建设费用	
建安费	83,929.93
开发建设费合计	83,929.93
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地成本	-
土地出让相关费用合计	-
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	22,533.00
债券发行费用	87.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	22,620.00
估算总额	131,549.93

本项目2019年计划投资39,000万元，2020年计划投资36,000万元，2021年计划投资33,929.93万元。

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额108,929.93万元，其中自筹资金21,929.93万元，申请棚户区改造专项债券87,000万元，其中2019年发行30,000万元，2020年发行35,000万元，2021年发行22,000万元。

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

项目建设完成后，可形成 339.7 亩配套商住用地用于出让。根据目前对片区的总体规划，上述地块均为商住用地。本项目的地价参照 2017 年、2018 年当地国有土地挂牌出让价为基准地价，并对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，预计上述地块出让单价为 400 万元/亩，总价约 13.59 亿元。

(2) 项目融资还本付息情况

本项目 2019 年发行期限为 7 年的棚户区改造专项债券 30,000.00 万元（本次发行 11,000.00 万元，剩余后续发行），2020 年及 2021 年分别发行期限为 7 年的棚户区改造专项债券 35,000.00 万元及 22,000.00 万元。参考 2019 年 2 月 22 日 7 年国债收益率 3.0833%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按 7 年期发行利率 3.70% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为 22,533.00 万元，发行费用为 87.00 万元。本项目债券还本付息情况见应付债券本息表：

应付债券本息表

单位：人民币万元

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		30,000.00		30,000.00		
2020年	30,000.00	35,000.00		65,000.00	1,110.00	1,110.00
2021年	65,000.00	22,000.00		87,000.00	2,405.00	2,405.00
2022年	87,000.00	-		87,000.00	3,219.00	3,219.00
2023年	87,000.00	-		87,000.00	3,219.00	3,219.00
2024年	87,000.00	-		87,000.00	3,219.00	3,219.00
2025年	87,000.00	-		87,000.00	3,219.00	3,219.00
2026年	87,000.00	-	30,000.00	57,000.00	3,219.00	33,219.00
2027年	57,000.00		35,000.00	22,000.00	2,109.00	37,109.00
2028年	22,000.00		22,000.00	-	814.00	22,814.00
合计		87,000.00	87,000.00		22,533.00	109,533.00

(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1.24倍。

(三) 漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目（一期）

1、项目概况

漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目（一期）位于漳州高新技术开发区琥珀路以南，纵八路以东。该项目共需征收土地面积 190.6 亩，房屋 68 宗建筑面积 7.12 万平方米，项目主要建设内容包括 13 幢住宅楼，1 幢幼儿园，总建筑面积 193,122 平方米，主要用于妥善安置拆迁片区内居民户。

项目已经有关部门备案同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目（一期）	闽发改备【2018】E150041号	漳州高新技术产业开发区经济发展局

2、项目投资情况

该项目总投资为105,702.00万元，经调整债券利息和发行费用后的投资估算为126,502.00万元，其中建安投资80,405.00万元，征地拆迁安置费25,297.00万元，专项债存续期间利息费用为20,720.00万元，发行费用为80.00万元。估算表如下：

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	25,297.00
征地拆迁补偿费合计	25,297.00
二、开发建设费用	
建安费	80,405.00
开发建设费合计	80,405.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地成本	-
土地出让相关费用合计	-
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	20,720.00
债券发行费用	80.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	20,800.00
估算总额	126,502.00

截至2018年末，本项目以前年度已投资5,920万元，2019年计划投资40,275万元，2020年计划投资35,300万元，2021年计划投资21,105万元，2022年计划投资3,102万元。

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额105,702.00万元，其中自筹资金25,702.00万元，申请棚户区改造专项债券80,000万元，其中2019年发行40,000万元，2020年发行40,000万元。

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

项目建设完成后，预计可形成 146 亩配套土地用于出让。根据目前对片区的总体规划，上述地块均为商业服务用地。本项目的地价参照 2017 年、2018 年当地国有土地挂牌出让价为基准地价，并对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，预计上述地块出让单价为 900 万元/亩，总价约 13.14 亿元。

(2) 项目融资还本付息情况

本项目 2019 年发行期限为 7 年的棚户区改造专项债券筹集 40,000.00 万元（本次发行 13,600.00 万元，剩余后续发行），2020 年发行期限为 7 年的棚户区改造专项债券筹集 40,000.00 万元。参考 2019 年 2 月 22 日 7 年国债收益率 3.0833%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按 7 年期发行利率 3.70% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为 20,720.00 万元，发行费用为 80.00 万元。本项目债券还本付息情况见应付债券本息表：

应付债券本息表

单位：人民币万元

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		40,000.00		40,000.00		
2020年	40,000.00	40,000.00		80,000.00	1,480.00	1,480.00
2021年	80,000.00	-		80,000.00	2,960.00	2,960.00
2022年	80,000.00	-		80,000.00	2,960.00	2,960.00
2023年	80,000.00	-		80,000.00	2,960.00	2,960.00
2024年	80,000.00	-		80,000.00	2,960.00	2,960.00
2025年	80,000.00	-		80,000.00	2,960.00	2,960.00
2026年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	2,960.00	42,960.00
2027年	40,000.00		40,000.00	-	1,480.00	41,480.00
合计		80,000.00	80,000.00		20,720.00	100,720.00

(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。

三、漳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

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，漳州市南星小区（安置房）项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为1.71倍；漳州高新区靖城园区古湖安置房（一期）用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为1.24倍；漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目（一期）用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为1.30倍。

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	拟发行债券总额	本期计划发行额	债券还本付息总额	覆盖倍数
南星小区（安置房）	68,120	111,517	53,000	20,000	65,127	1.71
漳州高新区靖城园区古湖安置房（一期）	108,929.93	135,878	87,000	11,000	109,533	1.24
漳州高新区圆山新城中部组团棚户区改造项目（一期）	105,702.00	131,400	80,000	13,600	100,720	1.30

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）认为漳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棚户区改造项目对应的地块未来土地出让收益。土地出让收益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。