

**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）之莆田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，其中莆田市合计2.00亿元。其中：仙游县2.00亿元。

一、募集资金投向说明

莆田市本次债券总额2.00亿元，全部用于仙游县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)	拟使用本期 专项债券规 模 (万元)	项目实施方
仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城安置小区项目	13,330.00	5,000.00	仙游县城南新区房地产有限公司
仙游县柳坑宋桥南区安置房一期工程项目	18,915.00	11,000.00	仙游县城南新区房地产有限公司
石鼓山安置房一期项目	20,850.00	4,000.00	仙游县城南新区房地产有限公司
合计	53,095.00	20,000.00	-

二、莆田市棚户区改造项目情况

（一）仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城安置小区项目

1、项目概况

仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城安置小区项目位于福建省莆田市仙游县鲤南新区51-53#地块。项目建筑占地面积为20,084.60 m²，总建筑面积为70,924.81 m²，包括4幢264安置房，面积为48,323.87 m²。

仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城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
建设项目选址意见书	选字第 350322201610036	仙游县城乡规划局
建设项目用地预审意见书	仙国土资规 [2016]133号	仙游县国土资源局
建设用地规划许可证	地字第 350322201710009	仙游县城乡规划局
仙游县环保局关于仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城安置小区项目环境影响报告表的批复	仙环保许可准字 [2016]48号	仙游县环境保护局
仙游县发展和改革局关于仙游县鲤南片区2017年安居工程可行性研究报告的批复	仙发改[2016]232号	仙游县发展和改革局
仙游县发展和改革局关于仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城安置小区的批复	仙发改审[2016]53号	仙游县发展和改革局

2、项目投资情况

本项目预计总投资为 13,330.00 万元（不考虑债券利息及发行费用），经调整债券利息和发行费用后，本项目的投资估算为 16,494.20 万元，具体如下：

项目总投资估算表

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	-
征地拆迁补偿费合计	-
二、开发建设费用	
建安成本	13,330.00
开发建设费合计	13,330.00
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	
上期债利息（若有）	-

债券利息费用	3,152.03
债券发行费用	12.17
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	3,164.20
估算总额	16,494.20

截至目前，该项目已完成投资 460.00 万元，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	以前年度投入	2019 年	2020 年	2021 年	合计
建设资金使用金额合计	460.00	5,000.00	6,000.00	1,870.00	13,330.00

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 13,330.00 万元，其中自筹资本金 1,160.00 万元，申请棚户区改造专项债券 12,170.00 万元，其中 2019 年计划发行棚户区改造专项债券 5,000.00 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

仙游县八二五南街 51-53#地块华丰商城安置小区项目完成后，可实现土地使用权出让收入和项目配套设施出售专项收入。其中，土地使用权出让收入 10,990.00 万元；项目配套设施出售专项收入为 8,013.74 万元。该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 19,003.74 万元。

（2）项目融资还本付息情况

该项目计划使用棚户区改造专项债券 12,170.00 万元（其中 2019 年发行 5,000.00 万元），债券发行期限为 7 年，发行利率为 3.70%，则使用 12,170.00 万元债券本息合计 15,322.03 万元。

还本付息情况表

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
债券还本付息	-	185.00	407.00	450.29	450.29	450.29	450.29	5,450.29	6,265.29	1,213.29	15,322.03

(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。

(二) 仙游县柳坑宋桥南区安置房一期工程项目

1、项目概况

仙游县柳坑宋桥南区安置房一期工程项目位于福建省莆田市仙游县鲤南镇柳坑社区。项目建筑用地面积为18,597.50m²，总建筑面积为64,419.24m²。

仙游县柳坑宋桥南区安置房一期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
建设工程规划许可证	建字第350322201810034号	仙游县城乡规划局
项目选址意见书	选字第350322201710070号	仙游县城乡规划局
仙游县环保局关于仙游县城南新区房地产开发有限公司仙游县鲤南柳坑南宋桥南区安置房项目环境影响报告表的批复	仙环保许可准字[2018]5号（报告表）	仙游县环境保护局
建设用地规划许可证	地字第350322201710086号	仙游县城乡规划局
建设用地批准书	仙游市（县）[2017]字第00071695号	仙游县国土资源局
仙游县发展和改革局关于仙游县鲤南柳坑宋桥南区安置房项目批复	仙发改审[2017]56号	仙游县发展和改革局
莆田市人民政府关于仙游县鲤南柳坑宋桥南区安置房项目建设用地的批复	莆政土（仙）[2017]61号	莆田市人民政府

2、项目投资情况

仙游县柳坑宋桥南区安置房一期工程预计总投资为 18,915.00 万元。经调整本期债券利息及相关费用后,该项目的投资估算总额为 23,465.00 万元。

项目总投资估算表

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	-
征地拆迁补偿费合计	-
二、开发建设费用	
建安成本	18,915.00
开发建设费合计	18,915.00
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	
上期债利息(若有)	-
债券利息费用	4,532.50
债券发行费用	17.50
其他费用(若有)	-
其他专项费用合计	4,550.00
估算总额	23,465.00

截至目前,该项目已完成投资 915.00 万元,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	以前年度投入	2019 年	2020 年	2021 年	合计
建设资金使用金额合计	915.00	11,000.00	5,000.00	2,000.00	18,915.00

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 18,915.00 万元,其中自筹资本金 1,415.00 万元,申请棚户区改造专项债券 17,500.00 万元,其中 2019 年计划发行棚户区改造专项债券 11,000.00 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

仙游县柳坑宋桥南区安置房一期工程项目完成后，可实现土地使用权出让金收入和项目配套设施出售的专项收入。其中，土地使用权出让金收入为29,700.00，项目配套设施出售的专项收入为6,400.88万元。该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为36,100.88万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用棚户区改造专项债券17,500.00万元（其中2019年发行11,000.00万元），本期债券发行期限为7年，假设发行利率为3.70%，则使用17,500.00万元债券本息合计22,032.50万元。

还本付息情况表

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
债券还本付息	-	407.00	592.00	647.50	647.50	647.50	647.50	11,647.50	5,240.50	1,555.50	22,032.50

(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1.64倍。

(三) 石鼓山安置房一期项目

1、项目概况

石鼓山安置房一期项目位于福建省莆田市仙游县鲤南镇仙安社区。项目建筑占地面积为27,904.40m²，总建筑面积为77,530.70m²。

石鼓山安置房一期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
建设项目选址意见书	选字第350322201810040号	仙游县城乡规划局
国土资源局关于石鼓山安置房一期项目免于办理用地预审手续的说明		仙游县国土资源局
仙游县发展和改革局关于仙游县鲤南石鼓山公园安置小区地块一（3#-10#楼）的批复	仙发改审[2018]54号	仙游县发展和改革局
仙游县发展和改革局关于仙游县鲤南石鼓山公园安置小区地块二（1#楼）的批复	仙发改审[2018]55号	仙游县发展和改革局
仙游县发展和改革局关于仙游县鲤南石鼓山公园安置小区地块三（2#楼）的批复	仙发改审[2018]56号	仙游县发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第350322201810061号	仙游县城乡规划局
建设项目环境影响登记表	备案号： 201835032200000116	承诺人：仙游县仙港工业园开发区管理委员会郑元忠

2、项目投资情况

石鼓山安置房一期项目预计总投资为 20,850.00 万元。经调整本期债券利息及相关费用后，该项目的投资估算总额为 25,062.00 万元。

项目总投资估算表

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	-
征地拆迁补偿费合计	-
二、开发建设费用	
建安成本	20,850.00
开发建设费合计	20,850.00
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	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	4,195.80

债券发行费用	16.20
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	4,212.00
估算总额	25,062.00

截至目前，该项目已完成投资 418.00 万元，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	以前年度投入	2019 年	2020 年	2021 年	合计
建设资金使用金额合计	418.00	4,000.00	12,000.00	4,432.00	20,850.00

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 20,850.16 万元，其中自筹资本金 4,650.00 万元，申请棚户区改造专项债券 16,200.00 万元，其中 2019 年计划发行棚户区改造专项债券 4,000.00 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

石鼓山安置房一期项目完成后，可实现土地使用权出让收入和项目配套设施出售专项收入。其中土地使用权出让收入 13,600.00 万元；项目配套设施出售专项收入 11,520.16 万元。该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 25,120.16 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用棚户区改造专项债券 16,200.00 万元（其中 2019 年发行 4,000.00 万元），本期债券发行期限为 7 年，假设发行利率为 3.70%，则本次使用 16,200.00 万元债券本息合计 20,395.80 万元。

还本付息情况表

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
债券还本付息	-	148.00	562.40	599.40	599.40	599.40	599.40	4,599.40	11,651.40	1,037.00	20,395.80

(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 1.23 倍。

三、莆田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

莆田市上述 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 1.23~1.64 之间。

莆田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	本次（本期）计划发行额	专项债还本付息金额	覆盖倍数
仙游县八二五南街51-53#地块华丰商城安置小区项目	13,330.00	19,003.74	12,170.00 (5,000.00)	15,322.03	1.24
仙游县柳坑宋桥南区安置房一期工程项目	18,915.00	36,100.88	17,500.00 (11,000.00)	22,032.50	1.64
石鼓山安置房一期项目	20,850.00	25,120.16	16,200.00 (4,000.00)	20,395.80	1.23
合计	53,095.00	80,224.78	45,870.00 (20,000.00)	57,750.33	-

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，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们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）认为莆田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，项目预期土地出让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。