

**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）之龙岩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，其中龙岩市合计0.3亿元，具体为市本级0.3亿元。

一、募集资金投向说明

龙岩市本次债券总额0.3亿元，为曹溪浮蔡片区棚户区改造项目，该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
曹溪浮蔡片区棚户区改造项目	179,114.00	3,000.00	龙岩铁路建设发展集团有限公司

二、曹溪浮蔡片区棚户区改造项目

1、项目概况

曹溪浮蔡片区棚户区改造项目选址位于新罗区曹溪浮蔡村、月山村2个村。曹溪浮蔡片区棚户区改造项目主要为规划、报批、拆迁、土地整理、住宅小区建设等，建设期4年，分三期开发，起止年份为2019年1月—2023年1月，规划用地面积253,985平方米（约381亩），总建筑面积262,170平方米，地上建筑面积203,590平方米（其中：住宅建筑面积200,740平方米），地下建筑面积58,580平方米，

地下总停车位 2,225 个（其中公共停车位 225 个，住户停车位 2,000 个），绿地面积 23,700 平方米，道路、硬化面积 43,309 平方米。

曹溪浮蔡片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
龙岩市发展和改革委员会关于龙岩曹溪浮蔡片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复	龙发改[2018]10号	龙岩市发展和改革委员会
建设项目用地预审意见书	龙国土资建预[2018]52号	龙岩市国土资源局

2、项目投资情况

项目总投资为 179,114.00 万元，考虑债券利息和发行费用后估算投资总额为 179,894.00 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
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	83,297.00
征地拆迁补偿费合计	83,297.00
二、建安费用	
管理费用	95,817.00
建安费合计	95,817.00
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	
债券利息费用	777.00
债券发行费用	3.00
其他费用（若有）	
其他专项费用合计	780.00

3、项目资金来源

曹溪浮蔡片区棚户区改造项目资金来源分为：龙岩市足额筹集

176,114.00 万元（本报告日之前已筹集 60.00 万元），剩余资金 3,000.00 万元通过发行棚户区专项债券筹集。其中，计划本期 2019 年发行期限为 7 年的棚户区改造专项债券 3,000.00 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，本期发行的期限为 7 年期专项债券均按发行利率 3.70%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	2025年	2026年
一、年初资金余额		-	57.00	1,206.34	33,697.07	64,187.80	109,392.15	149,642.80	164,032.20
二、资金筹措金额									
1、资本金	60.00	7,000.00	46,000.00	40,000.00	37,000.00	46,054.00	-	-	-
2、本次债券发行	-	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让收入	-	-	-	30,300.00	30,300.00	30,300.00	30,300.00	-	-
4、专项收入	-	-	-	-	-	14,500.40	14,500.40	14,500.40	3,625.10
5、其他融资渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	60.00	10,000.00	46,000.00	70,300.00	67,300.00	90,854.40	44,800.40	14,500.40	3,625.10

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和项目配套商业设施销售的专项收入，预计项目土地出让收益121,200.00万元，配套商业设施销售收入47,126.30万元。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164,546.30万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

本项目计划2019年发行期限为7年的棚户区改造专项债券3,000.00万元。参考2019年2月22日7年国债收益率3.0833%，本期发行的期限为7年期专项债券均按发行利率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777.00万元，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		3,000.00	-	3,000.00		
2020年	3,000.00	-	-	3,000.00	111.00	111.00
2021年	3,000.00	-	-	3,000.00	111.00	111.00
2022年	3,000.00	-	-	3,000.00	111.00	111.00
2023年	3,000.00	-	-	3,000.00	111.00	111.00
2024年	3,000.00	-	-	3,000.00	111.00	111.00
2025年	3,000.00	-	-	3,000.00	111.00	111.00
2026年	3,000.00	-	3,000.00	-	111.00	3,111.00
合计		3,000.00	3,000.00		777.00	3,777.00

(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44.57倍。

三、项目收益与融资平衡情况及会计师事务所专项意见

曹溪浮蔡片区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。

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)
曹溪浮蔡片区棚户区改造项目	179,114.00	168,326.30	3,000.00	3,777.00	44.57

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）认为曹溪浮蔡片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。

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收入和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。