

附件：

**2018 年福建省（福州市、莆田市、三明市、泉州市、漳州市、
南平市、龙岩市）棚户区改造专项债券（一期）
——2018 年福建省政府专项债券（八期）之
三明市棚户区改造项目情况说明**

2018 年福建省（福州市、莆田市、三明市、泉州市、漳州市、南平市、龙岩市）棚户区改造专项债券（一期）——2018 年福建省政府专项债券（八期）发行规模 64.35 亿元，其中三明市合计 5.02 亿元。其中：三明市本级 4.00 亿元，三明市尤溪县 0.72 亿元，三明市宁化县 0.30 亿元。

一、募集资金投向说明

三明市债券总额 5.02 亿元，分别用于三明市本级、三明市尤溪县和三明市宁化县 4 个项目，该 4 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
三明市省一建下洋棚户区改造项目	65,885.00	40,000.00	福建一建集团有限公司
尤溪县下水南片区旧城改建项目	56,703.00	7,200.00	福建省尤溪县宏森房地产开发建设公司
宁化县新桥路拆迁安置小区项目	16,051.00	1,000.00	福建省宁化县城市建设有限公司
宁化县江背滨江安置小区项目	18,348.50	2,000.00	福建省宁化县城市建设有限公司
合计		50,200.00	—

二、三明市本级棚户区改造项目情况

（一）三明市省一建下洋棚户区改造项目

1、项目概况

三明市省一建下洋棚户区改造项目位于三明市三元区下洋。项目总建筑面积 117,094.66 平方米，其中计容建筑面积 95,773.18 平方米，包括住宅建筑面积 82,980.09 平方米，商业用房建筑面积 1,574.89 平方米，综合安置楼建筑面积 10,049.00 平方米，物业社区建筑面积 1,169.20 平方米；不计容建筑面积 21,321.48 平方米，包括地下室建筑面积 20,851.45 平方米，架空层建筑面积 470.03 平方米。建筑占地面积 7,056.13 平方米，建筑密度 31.83%，容积率 4.32。项目绿地面积 5,974.10 平方米，绿地率 26.95%，规划住户 705 户，停车位 622 位。项目建设内容包括住宅、商业用房、综合安置楼、服务用房、地下室、架空层以及公建配套设施并配套建设地下停车场、绿化工程、室外给排水工程、室外供配电工程、室外消防工程、室外照明工程等设施。

三明市省一建下洋棚户区改造项目业已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
三明市政府关于三元区下洋省一建棚户区改造 A 地块国有建设用地使用权拍卖出让方案有关问题的批复	明政地（2017）63 号	三明市人民政府
三元区环境保护局关于批准福建省一建集团有限公司一建·沁园春（下洋省一建棚户	元环审（2018）2 号	三元区环境保护局

区改造 A 地块) 项目环境影响评价报告表的函		
建设工程规划许可证	建字第 350400201821046 号	三明市城乡规划局
建设用地规划许可证	地字第 350400201721058 号	三明市城乡规划局
福建省企业投资项目备案证明	闽发改备 (2017) G01088 号	三明市三元区发展和改革委员会

2、项目投资情况

根据《福建省企业投资项目备案证明》，该项目总投资 65,885.00 万元，经调整本期债券利息及相关费用后，该项目的投资估算金额为 74,325.00 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	40,032.00
开发建设费合计	40,032.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	25,853.00
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	25,853.00
四、其他专项费用	
上期债利息 (若有)	-
债券利息费用	8,400.00
债券发行费用	40.00
其他费用 (若有)	-
其他专项费用合计	8,440.00
估算总额	74,325.00

截至目前，该项目已完成投资 25,159.00 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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
建设资金使用金额合计	25,159.00	3,585.00	38,176.00	2,365.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	74,325.00

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 74,325.00 万元，其中自筹资本金 23,283.00 万元，申请银行贷款 11,042.00 万元，申请棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 40,000.00 万元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资本金	14,117.00		1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,446.00	23,283.00
其他融资	11,042.00							11,042.00
债券发行		40,000.00						40,000.00
合计	25,159.00	40,000.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,446.00	74,325.00

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

三明市省一建下洋棚户区改造项目完成后，可实现配套商业设施销售收入、车位销售收入及剩余安置房销售收入合计 74,390.84 万元，

按 18%预估各项税费后，该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 61,000.49 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 40,000.00 万元，本期债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.20%，则本次使用 40,000.00 万元债券本息合计 48,400.00 万元。

三明市省一建下洋棚户区改造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	合计
债券还本付息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	41,680.00	48,400.00

(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 1.26 倍。

三、三明市尤溪县棚户区改造项目情况

(一) 尤溪县下水南片区旧城改建项目

1、项目概况

尤溪县下水南片区旧城改建项目位于天尤溪县下水南片区。项目总用地面积为 29,891.90 平方米，主要建设毓秀花园（安置房）住宅小区、水南农贸综合市场及停车场以及附属配套设施水南桥等项目，其中：

(a) 毓秀花园（安置房）住宅小区建设项目安置房共计 466 套；

(b) 水南桥项目桥面为 4 车道和双侧人行道，宽 18m，桥北

岸由双引桥与河滨路东西方向连接，桥南岸向南直通环城路，桥头东西侧由双引桥引到农贸综合市场一层的河边路，南、北岸主桥与双引桥交汇处设立小环岛，引导车辆绕行，桥面车辆通行最高设计时速为每小时 40 公里；

(c) 水南农贸综合市场及停车场项目建设在水南桥桥下一层约 1.6 万平方米（已含桥下面积）和水南桥桥上西区一层约 1 万平方米，合计面积约 2.6 万平方米，水南综合农贸市场和停车场面积在设计时再分割，沿河边设置早农批发市场 3,000 平方米。

尤溪县下水南片区旧城改建项目业已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
关于尤溪县下水南片区旧城改建项目可行性研究报告的批复	尤发改投（2012）88 号	尤溪县发展和改革局
关于福建省尤溪县宏森房地产开发有限公司下水南片区旧城改建项目环境影响报告表的批复	尤环审（2016）151 号	尤溪县环境保护局
建设工程规划许可证	建字第 350426201300059 号	尤溪县住房和城乡建设局
建设用地规划许可证	地字第 350426201300023 号	尤溪县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据《关于尤溪县下水南片区旧城改建项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资 56,703.00 万元，经调整本期债券利息及相关费用后，该项目的投资估算金额为 58,222.20 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	36,491.00
开发建设费合计	36,491.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	20,212.00
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	20,212.00
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	1,521.00
债券发行费用	7.20
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	1,519.20
估算总额	58,222.20

截至目前，该项目已完成投资 46,368.00 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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
建设资金使用金额合计	46,368.00	10,342.20	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	58,222.20

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 58,222.20 万元，其中自筹资本金 15,232.20 万元，申请银行贷款 35,790.00 万元，申请棚户区改造专项债券 7,200.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 7,200.00 万

元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资本金	13,713.00	1,519.20	-	-	-	-	-	15,232.20
其他融资	35,790.00	-	-	-	-	-	-	35,790.00
债券发行	-	7,200.00	-	-	-	-	-	7,200.00
合计	49,503.00	8,719.20	-	-	-	-	-	58,222.20

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

尤溪县下水南片区旧城改建项目完成后,可实现配套商业设施销售收入、车位销售收入及剩余安置房销售收入共计 66,152.38 万元,按 18%预估各项税费后,该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 54,244.95 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 7,200.00 万元,本期债券发行期限为 5 年,假设发行利率为 4.20%,则本次使用 7,200.00 万元债券本息合计 8,712.00 万元。

尤溪县下水南片区旧城改建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	合计
债券还本付息	302.40	302.40	302.40	302.40	7,502.40	8,712.00

(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 6.23 倍。

四、三明市宁化县棚户区改造项目情况

（一）宁化县新桥路拆迁安置小区项目

1、项目概况

宁化县新桥路拆迁安置小区项目位于宁化县新桥路北侧。本项目用地面积 19,563.42 m²，总建筑面积 51,075.88 m²，安置房面积 35,251.55 m²，配套商业建筑面积 4,883.53 m²，辅助配套用房面积 4,93.44 m²，不计容建筑面积 10,447.36 m²，新建安置房 328 套，同时配套小区道路、给排水、电气、绿化等相关配套设施工程。

宁化县新桥路拆迁安置小区项目业已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
关于宁化县城市建设有限公司新桥路拆迁安置小区建设项目可行性研究报告的批复	宁发改〔2013〕78 号	宁化县发展和改革局
建设项目选址意见书	选 字 第 350424201300003 号	宁化县住房和城乡建设局
环境影响登记表	-	宁化县环境保护局
建设用地批准书	宁化县（2014）宁批地字第 19 号	宁化县国土资源局
建设用地规划许可证	地字第 350424201300012 号	宁化县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据《关于宁化县城市建设有限公司新桥路拆迁安置小区建设项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资 16,051.00 万元，经调整本期债券利息及相关费用后，该项目的投资估算金额为 15,924.43 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	2,880.00
征地拆迁补偿费合计	2,880.00
二、开发建设费用	
建安成本	10,312.00
开发建设费合计	10,312.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	-
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	210.00
债券发行费用	1.00
其他费用（若有）	2,521.43
其他专项费用合计	2,732.43
估算总额	15,924.43

截至目前，该项目已完成投资 6,790.43 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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
建设资金使用金额合计	6,790.43	8,924.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	15,924.43

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 15,924.43 万元，其中自筹资本金 3,424.43 万元，申请银行贷款 11,500.00 万元，申请棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 1,000.00 万

元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度投入	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资本金	2,483.69	940.74	-	-	-	-	-	3,424.43
其他融资	11,500.00	-	-	-	-	-	-	11,500.00
债券发行	-	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00
合计	13,983.69	1,940.74	-	-	-	-	-	15,924.43

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

宁化县新桥路拆迁安置小区项目完成后，可实现配套商业设施销售专项收入共计 7,325.30 万元，按 18% 预估各项税费后，该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 6,006.73 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 1,000.00 万元，本期债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.20%，则本次使用 1,000.00 万元债券本息合计 1,210.00 万元。

宁化县新桥路拆迁安置小区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	合计
债券还本付息	42.00	42.00	42.00	42.00	1,042.00	1,210.00

(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 4.96 倍。

(二) 宁化县江背滨江安置小区项目

1、项目概况

宁化县江背滨江安置小区项目位于宁化县城郊乡高堑村江背牛战湖。本项目新建安置房 352 套，总用地面积 23,767 m²，新建总建筑面积 61,802 m²，其中，住宅建筑面积 43,398 m²、商业建筑面积 6,885 m²、地下室建筑面积 10,012 m²、其他辅助配套设施用房建筑面积 1,507 m²，配套小区道路、给排水、消防、电气、人防、绿化等相关配套设施工程。

宁化县江背滨江安置小区项目业已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
关于宁化县城市建设有限公司江背滨江安置小区建设项目可行性研究报告的批复	宁发改（2015）56 号	宁化县发展和改革委员会
建设项目选址意见书	选字第 350424201500002 号	宁化县住房和城乡建设局
环境影响登记表	-	宁化县环境保护局
建设用地批准书	宁化县（2015）宁批地字第 22 号	宁化县国土资源局
建设用地规划许可证	地字第 350424201500005 号	宁化县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据《关于宁化县城市建设有限公司江背滨江安置小区建设项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资 18,348.50 万元，经调整本期债券利息及相关费用后，该项目的投资估算金额为 19,403.50 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	15,733.30
开发建设费合计	15,733.30
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	-
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	1,050.00
债券发行费用	5.00
其他费用（若有）	2,615.20
其他专项费用合计	3,670.20
估算总额	19,403.50

截至目前，该项目已完成投资 2,167.51 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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
建设资金使用金额合计	2,167.51	5,159.67	6,387.00	4,933.32	210.00	210.00	210.00	126.00	19,403.50

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 19,403.50 万元，其中自筹资本金 9,762.25 万元，申请银行贷款 4,641.25 万元，申请棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 2,000.00 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

宁化县江背滨江安置小区项目完成后，可实现配套商业设施销售专项收入共计 10.327.50 万元，按 18% 预估各项税费后，该项目实现的可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 8,468.55 万元。

(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，并假设在 2019 年发行 3,000.00 万元专项债券，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.20%，则该项目需偿付的债券本息合计 6,050.00 万元。

宁化县江背滨江安置小区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	84.00	210.00	210.00	210.00	2,210.00	3,126.00	6,050.00

(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 1.40 倍。

五、三明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

三明市上述 4 个棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融

资成本的覆盖倍数在 1.26 - 6.23 之间。

三明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)
三明市省一建下洋棚户区改造项目	65,885.00	61,000.49	40,000.00	48,400.00	1.26
尤溪县下水南片区旧城改建项目	56,703.00	54,244.95	7,200.00	8,712.00	6.23
宁化县新桥路拆迁安置小区项目	16,051.00	6,006.73	1,000.00	1,210.00	4.96
宁化县江背滨江安置小区项目	18,348.50	8,468.55	2,000.00	2,420.00	1.40

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所认为，基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，上述项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对上述项目收益与融资自求平衡情况的分析，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所认为通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足三明市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

六、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: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。