

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）  
之南平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，其中南平市合计 3.00 亿元。其中：顺昌县 2.00 亿元，邵武市 1.00 亿元。

**一、募集资金投向说明**

南平市债券总额 3.00 亿元，分别用于顺昌县的顺昌富州新区二期-A-09 地块安置房项目及邵武市吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目建设。以上棚户区改造项目均已纳入福建省上报住房和城乡建设部棚户区改造规划和棚户区改造计划。

募集资金拟使用规模情况如下：

| 项目名称                     | 项目总投资<br>(万元) | 拟使用本期专项债券规模<br>(万元) | 项目实施方         |
|--------------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 顺昌富州新区二期-A-09 地块安置房      | 27,300.00     | 20,000.00           | 顺昌县富州新区发展有限公司 |
| 吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目 | 13,000.00     | 10,000.00           | 邵武市鑫塘建设发展有限公司 |
| 合计                       | 40,300.00     | 30,000.00           | -             |

## 二、2018 年南平市城厢区棚户区改造项目情况

### (一) 顺昌富州新区二期-A-09 地块安置房项目情况

#### 1、项目概况

该项目拟建于福建省顺昌富州新区二期，塔山公园北侧，经三路以西，经二路以东，纬一路以南，纬三路以北。周边多为规划居住区。本项目用地面积 26517.00 m<sup>2</sup>。本次设计总建筑面积 81896.07 m<sup>2</sup>，其中，计容建筑面积约 60984.26 m<sup>2</sup>，地下室面积为 18770.0 m<sup>2</sup>。本次建设内容包括七栋住宅楼、配套用房以及地下室等。

富州新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            |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| 关于变更顺昌富州新区二期—A-09 地块安置房项目可行性研究报告的批复 | 顺发改审批<br>[2017]101号        | 顺昌县发展和改革<br>科技局 |
| 关于批复顺昌富州新区二期—A-09 地块安置房项目环境影响报告表的函  | 顺环保审函<br>[2018]10号         | 顺昌县环境保护局        |
| 工程规划许可证                             | 建字第<br>35072120180010<br>号 | 顺昌县规划和建设<br>旅游局 |
| 建设用地批准书                             | 顺昌县[2018]顺国<br>土书字第18号     | 顺昌县国土资源局        |

#### 2、项目投资情况

本项目开发建设总成本为31,520万元，估算表如下：

| 项目工程估算表    | 金额 |
|------------|----|
| 一、征地拆迁补偿费用 |    |
| 征地拆迁补偿费合计  | -  |
| 二、开发建设费用   |    |

|            |                  |
|------------|------------------|
| 建安费        | 19,060.00        |
| 开发建设费合计    | <b>19,060.00</b> |
| 三、土地出让相关费用 |                  |
| 土地招拍挂费用    | 5,890.00         |
| 土地整理费用     | -                |
| 土地出让相关税费合计 | <b>5,890.00</b>  |
| 四、其他专项费用   |                  |
| 上期债利息（若有）  | -                |
| 债券利息费用     | 4,200.00         |
| 债券发行费用     | 20.00            |
| 其他费用（若有）   | 2,350.00         |
| 其他专项费用合计   | <b>6,570.00</b>  |
| 估算总额       | <b>31,520.00</b> |

未来年度投资计划如下：

### 项目投资计划表

单位：万元

| 项目                   | 2018 年    | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 合计        |
|----------------------|-----------|----------|----------|--------|--------|--------|-----------|
| 建设<br>资金<br>使用<br>金额 | 14,470.00 | 8,740.00 | 3,690.00 | 400.00 | -      | -      | 27,300.00 |

### 3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 27,300.00 万元，其中自筹资本 5,460.00 万元，申请棚户区改造专项债券 20,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 20,000.00 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

该项目建设完成后，可形成新城 C-10、C-15 地块及新城 C-17 地块可供出让，合计可供出让面积为 150.534 亩。

根据目前对片区的总体规划，新城 C-10、C-15 地块及新城 C-17 地块均为居住用地。本项目的地价参照 2016 年、2017 年、2018 年前三季度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，预计新城 C-10、C-15 地块出让单价为 297 万元/亩，总价 2.4 亿元；新城 C-17 地块出让单价为 300 万元/亩，总价 2.1 亿元。

##### (2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期债券资金 20,000 万元，本期债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则本次使用 20,000 万元债券本息合计 24,200 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目名称                            | 年度   | 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 |
|---------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 顺昌富州<br>新区二期<br>-A-09 地块<br>安置房 | 2018 | 0      | 20,000 | 0      | 20,000 | 0      | 0        |
|                                 | 2019 | 20,000 | 0      | 0      | 20,000 | 840    | 840      |
|                                 | 2020 | 20,000 | 0      | 0      | 20,000 | 840    | 840      |
|                                 | 2021 | 20,000 | 0      | 0      | 20,000 | 840    | 840      |
|                                 | 2022 | 20,000 | 0      | 0      | 20,000 | 840    | 840      |
|                                 | 2023 | 20,000 | 0      | 20,000 | 20,000 | 840    | 20,840   |
|                                 | 合计   | -      | 20,000 | 20,000 | -      | 4,200  | 24,200   |

##### (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 1.90 倍。

## （二）吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目

### 1、项目概况

该项目拟建地址位于邵武市吴家塘镇坊上村陈家墙组，总用地面积 17,119.4 平方米，新增建筑面积 23,625.82 平方米，其中地上建筑面积 23,295.62 平方米，地下建筑面积 330.2 平方米，整个安置小区共有 120 户，其中住宅 15,632.96 m<sup>2</sup>，村民服务用房 7,381.43 m<sup>2</sup>，物业管理用房 126.5 m<sup>2</sup>，社区管理活动用房 94.73 m<sup>2</sup>，配电房 60.0 m<sup>2</sup>，并完成水、电、道路、绿化等配套设施的建设。

该项目建成后，将集办公、商贸、文教、休闲等功能于一体，打造具有滨水特色的现代化城市新镇，极大地改善吴家塘镇居民的居住环境,有利于金塘工业园配套设施的完善。同时，通过搬迁居民形成耕地增加（旧村复垦）276.77 亩。

吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）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                |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------|
| 关于邵武市吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目可行性研究报告的批复 | 邵发改投资<br>[2017]11号 | 邵武市发展和改革委员会         |
| 建设项目环境影响登记表                             | -                  | -                   |
| 建设项目选址意见书                               | 选字第17006号          | 邵武市住房保障和<br>城乡规划建设局 |
| 建设项目用地预审意见书                             | 邵国土资规[2017]<br>预4号 | 邵武市国土资源局            |

### 2、项目投资情况

根据《吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目可行性研究报告》（以下简称“可研”），该项目开发建设总成本为13,000万元，经

调整债券利息和发行费用后，本项目的投资估算为14,676.80万元，具体如下：

| 项目工程估算表    | 金额（万元）    |
|------------|-----------|
| 一、征地拆迁补偿费用 |           |
| 征收及安置费用    | 4,270.00  |
| 征地拆迁补偿费合计  | 4,270.00  |
| 二、开发建设费用   |           |
| 建安费        | 7,069.00  |
| 开发建设费合计    | 7,069.00  |
| 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     | 2,100.00  |
| 债券发行费用     | 10.00     |
| 其他费用（若有）   | 1,227.80  |
| 其他专项费用合计   | 3,337.80  |
| 估算总额       | 14,676.80 |

截至目前，该项目已完成投资 3,000 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

| 项目           | 以前年度     | 2018 年   | 2019 年   | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 合计        |
|--------------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 建设资金<br>使用金额 | 3,000.00 | 3,225.80 | 6,771.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 14,676.80 |

### 3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 14,676.80 万元，其中自筹资本 4,676.80 万元，申请棚户区改造专项债券 10,000 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 10,000 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

该项目通过搬迁居民形成耕地增加（旧村复垦）276.77 亩。根据邵武市近期土地增减挂钩政策和土地占补平衡指标交易情况，土地增减挂钩指标为 35 万元/亩，占补平衡指标交易情况为八等水田 30 万元/亩，旱地 3.6 万元/亩。本次因搬迁居民形成耕地增减面积为 276.77 亩，其中八等水田 196.83 亩，旱地占 79.94 亩，交易合计 15,879.634 万元。扣除新增耕地开发成本 5.466 万元/亩，计 1,512.89 万元。上述新增耕地可产生土地其他专项收入约 14,366 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 10,000 万元，本期债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则本次使用 10,000 万元债券本息合计 12,100 万元。

#### 吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目还本付息情况表

单位：万元

| 项目名称                     | 年度   | 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 |
|--------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目 | 2018 | 0      | 10,000 | 0      | 10,000 | 0      | 0        |
|                          | 2019 | 10,000 | 0      | 0      | 10,000 | 420    | 420      |
|                          | 2020 | 10,000 | 0      | 0      | 10,000 | 420    | 420      |
|                          | 2021 | 10,000 | 0      | 0      | 10,000 | 420    | 420      |
|                          | 2022 | 10,000 | 0      | 0      | 10,000 | 420    | 420      |
|                          | 2023 | 10,000 | 0      | 10,000 | 10,000 | 420    | 10,420   |
|                          | 合计   | -      | 10,000 | 10,000 | -      | 2,100  | 12,100   |

### (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 1.19 倍。

## 六、南平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

南平市上述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 1.19-1.90 之间。

### 南平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   | 本期计划发行额 | 本期债券还本付息金额 | 覆盖倍数 |
|--------------------------|--------|--------|---------|------------|------|
| 顺昌富州新区二期-A-09 地块安置房      | 27,300 | 45,984 | 20,000  | 24,200     | 1.90 |
| 吴家塘镇旧镇区整体搬迁一期危旧房（垦区）改造项目 | 13,000 | 14,366 | 10,000  | 12,100     | 1.19 |

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，本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，并以棚户区改造整理土地出让收入及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。通过对本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）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）认为通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足南平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。

## **七、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。