

附件：

**2018 年福建省（福州市、三明市、漳州市、南平市、龙岩市、宁德市）棚户区改造专项债券（二期）——2018 年福建省政府专项债券（十一期）之  
宁德市棚户区改造项目情况说明**

2018 年福建省（福州市、三明市、漳州市、南平市、龙岩市、宁德市）棚户区改造专项债券（二期）——2018 年福建省政府专项债券（十一期）发行规模 24.65 亿元，其中宁德市合计 2.00 亿元，全部位于宁德市福安市。

**一、募集资金投向说明**

宁德市本次债券总额 2.00 亿元，分别用于宁德市福安市共 3 个棚户区改造项目，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<br>(万元) | 拟使用本期<br>专项债券规模<br>(万元) | 项目实施方           |
|------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| 福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造项目 | 32,630.40     | 6,000.00                | 福安市安居房地产开发有限公司  |
| 坂中坑下步兜山棚户区改造项目         | 32,906.00     | 4,000.00                | 福安市城市建设投资有限公司   |
| 坂中留安地块棚户区改造项目          | 36,811.45     | 10,000.00               | 福安市城市建设项目管理有限公司 |
| 合计                     | 102,347.85    | 20,000.00               |                 |

**二、宁德市福安市棚户区改造项目情况**

**（一）福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造项目**

**1、项目概况**

福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造项目位于宁德福安市街尾，东邻京都市场，北接富春公园，西临富春溪畔，南接电力大厦。项目总用地面积 15,335.3 平方米，总建筑面积 87,137.66 平方米，其中住宅建筑面积为 55,506.99 平方米，商业建筑面积为 10,805.64 平方米，店面建筑面积为 3,130.55 平方米，办公总建筑面积 5,121.08 平方米，社区配套总建筑面积为 134.83 平方米。项目地上建筑面积 75,236.45 平方米，地下建筑面积 11,901.21 平方米，公厕 95.52 平方米，设备用房 417.19 平方米。建筑密度 34.87%，容积率 4.88，绿地面积 1,088 平方米，绿地率 7.1%。项目规划居住总户数 647 户、居住总人口 2,071 人。

福安市街尾片区 A-01 地块危旧房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        |
|----------------------------------|---------------------|-------------|
| 关于福安市街尾片区A-01地块危旧房改造项目可行性研究报告的批复 | 安发改[2015]112号       | 福安市发展和改革委员会 |
| 福建省建设项目环境影响报告表                   | -                   | 福安市环境保护局    |
| 关于福安市街尾片区A-01地块危旧房改造项目规划意见的通知    | 安建[2015]83号         | 福安市住房和城乡建设局 |
| 建设项目用地预审意见书                      | 安国土资[2015]规预审字第015号 | 福安市国土资源局    |

## 2、项目投资情况

根据《关于福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资为 32,630.40 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 33,873.81 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    | 5,797.90         |
| 征地拆迁补偿费合计  | <b>5,797.90</b>  |
| 二、开发建设费用   |                  |
| 建安成本       | 20,698.45        |
| 开发建设费合计    | <b>20,698.45</b> |
| 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     | 2,730.00         |
| 债券发行费用     | 13.00            |
| 其他支出       | 4,634.46         |
| 其他专项费用合计   | <b>7,377.46</b>  |
| 估算总额       | <b>33,873.81</b> |

截至目前，该项目已完成投资 15,100.00 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 | 2024 年 | 合计        |
|------------|-----------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 建设资金使用金额合计 | 15,100.00 | 7,170.29 | 7,858.87 | 1,812.65 | 546.00 | 546.00 | 546.00 | 294.00 | 33,873.81 |

### 3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 33,873.81 万元，其中资本金 9,673.81 万元，通过其他融资渠道筹资 11,200.00 万元，申请棚户区改造专项债券 13,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 6,000.00 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

福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造项目为原址重建项目，本项目完成后，在专项债存续期内可实现配套商业设施销售及租赁收入、停车位销售及

租赁收入合计 38,755.74 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 31,779.70 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 6,000.00 万元，并假设在 2019 年发行 7,000.00 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 15,730.00 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   | 合计        |
|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|-----------|
| 债券还本付息 | 252.00 | 546.00 | 546.00 | 546.00 | 6,546.00 | 7,294.00 | 15,730.00 |

**(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 2.02 倍。

**(二) 坂中坑下步兜山棚户区改造项目**

**1、项目概况**

坂中坑下步兜山棚户区改造项目建设场地位于福安市近郊的坂中乡布兜山，东临富春溪，西侧为城市规划道路和布兜山居民区，北侧规划为茶叶加工区，现为荒地，南侧规划为五洲山公园。本项目建设 18 层住宅楼 6 幢、小区南侧建设 4 层幼儿园 1 幢，小区西侧建设一处休闲广场，小区中心位置配套建设一处中心花园，西南侧设置一处公厕。本项目总建筑面积 99,212.01 m<sup>2</sup>，其中计容总建筑面积 86,651.80 m<sup>2</sup>(住宅建筑总面积 74,831.57 m<sup>2</sup>、车库建筑面积 41,86.31 m<sup>2</sup>，物业建筑面积 346.78 m<sup>2</sup>，社区建筑面积 443.26 m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积 2,962.68 m<sup>2</sup>，办公建筑面积 3,881.20m<sup>2</sup>)，不计容建筑面积 12,560.21

m<sup>2</sup>(架空层建筑总面积 1,363.93 m<sup>2</sup>、地下室建筑面积 11,196.28 m<sup>2</sup>，公厕及设备用房建筑面积 438.00m<sup>2</sup>)。本项目规划入住户数 684 户，人数 2,394 人。

坂中坑下步兜山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        |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------|
| 关于沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房（步兜山地块）建设项目可行性研究报告的批复 | 安发改[2013]333号       | 福安市发展和改革局   |
| 关于同意变更沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房（步兜山地块）建设项目名称的批复  | 安发改[2016]129号       | 福安市发展和改革局   |
| 福建省建设项目环境影响报告表                          | -                   | 福安市环境保护局    |
| 关于沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房（步兜山地块）项目建设用地的规划选址意见  | 安建[2013]199号        | 福安市住房和城乡建设局 |
| 建设用地批准书                                 | 福安市[2016]安国土资字第018号 | 福安市国土资源局    |

## 2、项目投资情况

根据《关于沈海复线及福寿高速公路拆迁安置房（步兜山地块）建设项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资为 32,906.00 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 35,860.72 万元。

### 项目总投资估算表

单位：万元

| 项目工程估算表           | 金额               |
|-------------------|------------------|
| <b>一、征地拆迁补偿费用</b> |                  |
| 征收及安置费用           | 600.48           |
| <b>征地拆迁补偿费合计</b>  | <b>600.48</b>    |
| <b>二、开发建设费用</b>   |                  |
| 建安成本              | 28,790.06        |
| <b>开发建设费合计</b>    | <b>28,790.06</b> |
| <b>三、土地出让相关费用</b> |                  |
| 土地招拍挂费用           | -                |
| 土地整理费用            | -                |
| <b>土地出让相关税费合计</b> | <b>-</b>         |

|          |           |
|----------|-----------|
| 四、其他专项费用 |           |
| 债券利息费用   | 2,940.00  |
| 债券发行费用   | 14.00     |
| 其他支出     | 3,516.18  |
| 其他专项费用合计 | 6,470.18  |
| 估算总额     | 35,860.72 |

截至目前，该项目已完成投资 6,361.03 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 | 6,361.03 | 7,045.95 | 19,681.74 | 588.00 | 588.00 | 588.00 | 588.00 | 420.00 | 35,860.72 |

### 3、项目资金来源

该项目资金筹措总额 35,860.72 万元，其中自筹资本金 21,860.72 万元，申请棚户区改造专项债券 14,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 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

坂中坑下步兜山棚户区改造项目完成后，在债券存续期内可实现土地出让收入和配套商业设施销售及租赁专项收入。其中，土地出让金总收入 25,336.50 万元；其他专项收入共计 4,820.00 万元，按 18% 预估各项税费后，净收入 3,952.40 万元。该项目合计可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 29,288.90 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 4,000.00 万元，并假设在 2019 年发行 10,000.00 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 16,940.00 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    | 合计        |
|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-----------|-----------|
| 债券还本付息 | 168.00 | 588.00 | 588.00 | 588.00 | 4,588.00 | 10,420.00 | 16,940.00 |

## (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 1.73 倍。

### (三) 坂中留安地块棚户区改造项目

#### 1、项目概况

坂中留安地块棚户区改造项目建设场地位于坂中乡南侧，西临福安市 48 米富春大道，东侧为坂中工业园区，北侧紧临 18 米纬 24 路，南侧紧临 24 米纬 25 路城市道路。项目建设 17 层住宅楼 9 幢，总建筑面积 115,846.88 m<sup>2</sup>，其中计容总建筑面积 98,381.79 m<sup>2</sup>（住宅建筑总面积 81,016.45 m<sup>2</sup>、车库及活动用房等建筑面积 15,785.34 m<sup>2</sup>，文化活动室 300 m<sup>2</sup>，公安监控用房 120 m<sup>2</sup>，社区办公用房 500 m<sup>2</sup>，物业管理用房 400 m<sup>2</sup>，医疗卫生用房建筑面积 600 m<sup>2</sup>），地下室建筑面积 17,465.09 m<sup>2</sup>。建筑基底面积 9,070.92 m<sup>2</sup>，建筑密度 25%，容积率 2.70，绿地率 30%，并设置机动停车位 787 个，非机动车位 1,368 个。项目规划入住户数 912 户，人数 3,192 人。

坂中留安地块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        |
|---------------------------|-------------------------|-------------|
| 关于坂中留安地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复 | 安发改[2016]155号           | 福安市发展和改革局   |
| 福建省建设项目环境影响报告表            | -                       | 福安市环境保护局    |
| 建设用地规划许可证                 | 地字第<br>350981201600025号 | 福安市住房和城乡建设局 |
| 建设项目用地预审意见书               | 安国土资[2016]规预审<br>字第053号 | 福安市国土资源局    |

## 2、项目投资情况

根据《关于坂中留安地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，坂中留安地块棚户区改造项目总投资为 36,811.45 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 41,031.45 万元。

### 项目总投资估算表

单位：万元

| 项目工程估算表           | 金额               |
|-------------------|------------------|
| <b>一、征地拆迁补偿费用</b> |                  |
| 征收及安置费用           | 663.60           |
| <b>征地拆迁补偿费合计</b>  | <b>663.60</b>    |
| <b>二、开发建设费用</b>   |                  |
| 建安成本              | 32,885.40        |
| <b>开发建设费合计</b>    | <b>32,885.40</b> |
| <b>三、土地出让相关费用</b> |                  |
| 土地招拍挂费用           | -                |
| 土地整理费用            | -                |
| <b>土地出让相关税费合计</b> | <b>-</b>         |
| <b>四、其他专项费用</b>   |                  |
| 债券利息费用            | 4,200.00         |
| 债券发行费用            | 20.00            |
| 其他支出              | 3,262.45         |
| <b>其他专项费用合计</b>   | <b>7,482.45</b>  |
| <b>估算总额</b>       | <b>41,031.45</b> |

截至目前，该项目已完成投资 1,400.00 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 | 2024 年 | 合计        |
|------------|----------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 建设资金使用金额合计 | 1,400.00 | 17,673.77 | 18,177.68 | 840.00 | 840.00 | 840.00 | 840.00 | 420.00 | 41,031.45 |

### 3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 41,031.45 万元，其中自筹资本金 21,031.45 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 10,000.00 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

坂中留安地块棚户区改造项目完成后，在债券存续期内可实现土地出让收入和配套商业设施销售及租赁专项收入。其中，土地出让金总收入 44,100.00 万元；其他专项收入共计 3,422.91 万元，按 18% 预估各项税费后，净收入 2,806.79 万元。该项目合计可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 46,906.79 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 10,000.00 万元，并假设在 2019 年发行 10,000.00 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 24,200.00 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    | 合计        |
|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 债券还本付息 | 420.00 | 840.00 | 840.00 | 840.00 | 10,840.00 | 10,420.00 | 24,200.00 |

### (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 1.94 倍。

### 三、宁德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

宁德市上述 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 1.73~2.02 之间。

#### 宁德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          | 专项债还本付息金额        | 覆盖倍数 |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------|
| 福安市街尾片区 A-01 地块危旧房改造项目 | 32,630.40         | 31,779.70         | 6,000.00         | 15,730.00        | 2.02 |
| 坂中坑下步兜山棚户区改造项目         | 32,906.00         | 29,288.90         | 4,000.00         | 16,940.00        | 1.73 |
| 坂中留安地块棚户区改造项目          | 36,811.45         | 46,906.79         | 10,000.00        | 24,200.00        | 1.94 |
| <b>合计</b>              | <b>102,347.85</b> | <b>107,975.39</b> | <b>20,000.00</b> | <b>56,870.00</b> |      |

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 3 个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,满足宁德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。

#### **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。