

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
泉州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，其中泉州市合计 14.94 亿元。其中：泉州市本级 2 亿元、泉州市泉港区 10 亿元，德化县 2.94 亿元。

一、募集资金投向说明

泉州市债券总额 14.94 亿元，分别用于泉州市西郊片区、泉州市泉港区、和德化县共 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 (亿元)	拟使用本期专项 债券规模 (亿元)	项目实施方
泉州市市直西郊片区 城中村棚户区改造项目	11.1671	2	泉州市保障性安居 工程建设运营有限 公司
泉港石化工业区安全 控制区项目	300	10	福建省泉港城乡建 设开发有限责任公 司
宝泰花苑（德化县第二 瓷厂片区棚户区改造 安置房）项目	4.8967	0.64	德化县城市投资建 设有限公司
德化县驾云亭片区棚 户区改造安置房（凤凰 花苑、凤池花苑）项目	4.1604	2.3	德化县城市投资建 设有限公司
合计		14.94	

二、泉州市市直西郊片区城中村棚户区改造项目情况

1、项目概况

泉州市市直西郊片区城中村棚户区改造项目位于泉州市西郊片区，城西路北侧、西湖公园西侧、江滨北路东侧，涉及鲤城、丰泽两区，征收房屋建筑面积约 14 万 m²、共 1640 户，总用地面积约 140 亩。其中，鲤城片征收房屋约 11.8 万 m²、用地约 118 亩，涉及人口约 5000 人；丰泽段征收房屋约 2.2 万 m²、用地约 22 亩，涉及人口约 1000 人。征收后，可提供出让用地 111.2 亩、环卫设施用地约 2.34 亩、代征道路及其他边角用地面积约 25 亩、西华公寓保留用地 1.86 亩。

项目由泉州市住建局牵头组织实施，前期业主泉州市保障性安居工程建设运营有限公司负责协调项目征迁、建设及项目运营、资金筹措等工作，房屋征收由鲤城区政府、丰泽区政府负责。项目建设采用货币化安置模式组织实施，建设用地按程序以拍卖方式出让，出让时明确受让方需在限定的时间内按限定的价格、套数及面积，提供商品房供政府回购作为安置用房。

2、项目投资情况

截至目前，该项目已到位资本金 21,577 万元，投入项目征迁费用 20,833.8 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金使用	20,000.00	853.80	21,825.41	31,341.51	40,190.28	840.00	840.00	115,891.00

3、项目资金来源

该项目总投资 111,671 万元，资金来源为业主自筹及融资贷款，其中项目资本金 95,891 万元，拟通过本次发行政府专项债券筹集资金 2 亿元。

投资计划及资金筹措表

单位：万元

	以前年度至本报告日	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	21,523.00	53.85	1,256.15	32,000.00	41,058.00	-	-	95,891.00
债券发行	-	20,000.00	-	-	-	-	-	20,000.00
专项收入	-	-	-	-	-	40,000.00	77,844.20	117,844.20
上年余额		1,523.00	20,723.05	153.79	812.28	1,680.00	40,840.00	
合计	21,523.00	21,576.85	21,979.20	32,153.79	41,870.28	41,680.00	118,684.20	233,735.20
资金使用								
建设资金使用金额合计	20,000.00	853.80	21,825.41	31,341.51	40,190.28	840.00	840.00	115,891.00
资金余额	1,523.00	20,723.05	153.79	812.28	1,680.00	40,840.00	117,844.20	

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目总征收用地面积约 140 亩，其中：可出让用地 111.2 亩、环卫设施用地约 2.34 亩、代征道路及其他边角用地面积约 25 亩、西华公寓保留用地 1.86 亩。该项目土地出让金收入预计为 150,120 万元，扣除税费等相关成本后，预计项目净收益 117,844 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 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。

泉州市市直西郊片区城中村棚户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
泉州市市直西郊片区城中村棚户区改造项目	2018	0	20000	0	20000	0	0
	2019	20000	0		20000	840	840
	2020	20000	0		20000	840	840
	2021	20000	0		20000	840	840
	2022	20000	0		20000	840	840
	2023	20000	0	20000	0	840	20840
	合计	-	-	-	-	4200	24200

(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 4.87 倍。

三、泉港石化工业区安全控制区项目情况

1、项目概况

泉港石化工业区多年来形成“厂中有村，村中有厂，厂区混杂”的微观现状，这种局面不仅严重制约了园区内石化企业的发展壮大，也给周边百姓生活带来极大的隐患。随着石化企业的发展壮大，与周边群众的矛盾也日益突出。2015 年 9 月国务院、省领导对泉港石化工业区“厂村混杂”问题作出批示，明确要求在“十三五”完成泉港石化工业区安全控制区（棚户区改造）项目建设。

2017 年 11 月，福建省住房和城乡建设厅下发《福建省住房和城乡建设厅关于公布 2018 年棚改项目清单和固化 2017 年棚改项目清单的通知》（闽建住〔2017〕41 号）明确泉港区石化工业园区及安全控制区棚户区改造项目已列入福建省 2018 年棚户区改造年度计划，本项目采用货币化补偿方式

进行补偿,共涉及3个镇15个村,需搬迁房屋约11464栋,搬迁面积约458.56万平方米、人口约4.65万人。

2、项目投资情况

截至目前,已完成征迁房屋协议签订7,124栋、284.5万平方米,占征迁总量的51.4%,腾空房屋3,949栋、157.8万平方米,其中,已腾空并拆除2,996栋、119.7万平方米,已腾空未拆除953栋、38.1万平方米。

截至目前,市区两级已投入资金28.8亿元,未来年度投资计划如下:

项目投资计划表

单位:万元

时间	2017	2018	2019	2020	2021	合计
资金使用	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00	3,000,000

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额3,000,000万元,其中自筹资本金1,700,000万元,申请棚户区改造专项债券500,000万元,其中2018年计划发行专项债券100,000万元。

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

本项目专项债券还本付息来源为土地出让收入及其他收入。土地出让收入包括工业用地出让收入、城乡建设用地增减挂钩指标可用于交易的收入及补充耕地指标交易的收入;其他收入包括本级新增财政预算及城区土地运作收入。按照预测的收入计划,2022年至2026年工业用地出让收入合计34.7733亿元、城乡建设用地增减挂钩指标可用于交易的收入合计20.4亿元、补充耕地指标交易的收入合计3.15亿元,以上土地出让收入合计58.3233亿元。除

运营期土地出让收入外，项目还可以取得本级新增财政预算收入和城区土地运作收入作为其债券还本付息的资金来源，两项合计 55 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 100,000 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 100,000 万元债券本息合计 121,000 万元。

泉港石化工业区安全控制区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
泉港石化工业区安全控制区项目	2018	0	100,000	0	100,000	0	
	2019	100,000	130,000	0	230,000	4,200	4,200
	2020	230,000	130,000	0	360,000	9,660	9,660
	2021	360,000	140,000	0	500,000	15,120	15,120
	2022	500,000	-	0	500,000	21,000	21,000
	2023	500,000	-	100,000	400,000	21,000	121,000
	2024	400,000	-	130,000	270,000	16,800	146,800
	2025	270,000	-	130,000	140,000	11,340	141,340
	2026	140,000	-	140,000	0	5,880	145,880
	合计	-	-	-	-		605,000

（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 1.38 倍。

四、德化县棚户区改造项目情况

（一）宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目

1、项目概况

宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目位于德化县龙浔镇宝美村，用地面积 28133.52 平方米，其中地块一用地面积 14606.85 平方米，建筑占地面积 3210.00 平方米，总建筑面积 72350.00 平方米，容

积率 3.55，建筑密度 21.98%，主要建设内容包括住宅、商业、物业管理用房、社区活动用房和地下人防工程；地块二用地面积 13526.67 平方米，建筑占地面积 4030.00 平方米，总建筑面积 71700.00 平方米，容积率 3.79，建筑密度 29.80%，主要建设内容包括住宅、商业、物业管理用房、社区活动用房、老年活动用房和地下人防工程。

宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）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
关于宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）可行性研究报告的复函	德发改审[2018]37号	德化县发展和改革局
关于宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目环境影响报告表的批复	德环审〔2018〕15号	德化县环境保护局
建设项目选址意见书	选字第 350526201700050号	德化县住房和城乡建设局
建设项目用地预审意见书	德国资建[2017]预46号	德化县国土资源局

2、项目投资情况

该项目由德化县城市投资建设有限公司负责建设，工程总建设周期为 42 个月。根据《宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目可行性研究报告》，该项目建设总投资为 52,613.59 万元。考虑债券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征收及安置费用	9,868.00
2	建安成本	42,745.59
3	债券利息与发行费用	1,350.4
合计		53,963.99

截至目前，该项目已完成投资 1454 万元，未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金使用	1,454.00	8,420.40	16,268.80	15,268.80	12,014.39	268.80	268.80	53,963.99

3、项目资金来源

该项目建设资金来源为建设单位自筹及银行贷款，其中资本金为47,563.99万元。通过本次发行专项债券筹集共计6400万元。

投资计划及资金筹措表

单位：万元

	以前年度至本报告日	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	1,454.00	2,020.40	16,268.80	15,268.80	12,014.39	268.80	268.80	47,563.99
债券发行	-	6,400.00	-	-	-	-	-	6,400.00
专项收入	-	-	-	-	-	19,000.00	31,020.00	50,020.00
上年余额		-	-	-	-	-	19,000.00	-
合计	1,454.00	8,420.40	16,268.80	15,268.80	12,014.39	19,268.80	50,288.80	103,983.99
资金使用								
建设资金使用金额合计	1,454.00	8,420.40	16,268.80	15,268.80	12,014.39	268.80	268.80	53,963.99
资金余额	-	-	-	-	-	19,000.00	50,020.00	-

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成完成拆迁安置后可供出售商品房面积约 20,000 平方米，可供出售店面面积约 5,076 平方米，可供出售停车位 1,038 个，预计形成总收入 62,526 万元，扣除相关税费后预计净收入 50,020.8 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 6,400 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 6,400 万元债券本息合计 7,744 万元。

宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）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
宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目	2018	0	6400	0	6400	0	0
	2019	6400	0		6400	268.80	268.80
	2020	6400	0		6400	268.80	268.80
	2021	6400	0		6400	268.80	268.80
	2022	6400	0		6400	268.80	268.80
	2023	6400	0	6400	0	268.80	6668.80
	合计	-	-	-	-	1344	7744

（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 6.46 倍。

（二）德化县驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花苑）项目

1、项目概况

德化县驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花苑）项目位于德化县浔中镇，建设用地面积 26673.77 平方米，其中凤凰花苑用地面积 16443.22 平方米，建筑占地面积 5300.00 平方米，总建筑面积 71722.41 平方米；凤池花苑用地面积 8905.18 平方米，建筑占地面积 2400.00 平方米，总建筑面积 64574.53 平方米，主要建设内容包括住宅、储藏间、老人活动

中心、社区用房、店面、车库、公厕、便民商业网点和物业用房；公共配
电房地块用地面积 1325.37 平方米，建筑占地面积 453.84 平方米，总建筑
面积 453.84 平方米。

驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花苑）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
关于调整德化县驾云亭片区棚户区改造 安置房（凤凰花苑、凤池花苑）可行性 研究报告的复函	德发改审[2018]39号	德化县发展和改革 局
关于关于德化县驾云亭片区棚户区改造 安置房（凤凰花苑、凤池花苑）项目环 境影响报告表的批复	德环审〔2018〕10号	德化县环境保护局
建设项目选址意见书	选字第 350526201800008号	德化县住房和城乡 规划建设局
建设项目用地预审意见书	德国资建[2018]预12 号	德化县国土资源局

2、项目投资情况

该项目由德化县城市投资建设有限公司负责建设，工程总建设周期为
48 个月。根据《德化县驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花
苑）项目可行性研究报告》，该项目建设总投资为 46,321.21 万元。考虑债
券利息与发行费用，项目投资估算表如下：

项目开发建设总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征收及安置费用	5,026.00
2	建安成本	38,707.90
3	债券利息与发行费用	4,853.00
合计		48,586.90

截至目前，该项目已完成投资 1500 万元用于征地拆迁安置，未来年度投
资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

时间	以往年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金使用	1,500.00	14,106.00	11,523.00	11,523.00	8,002.90	966.00	23,966.00	71,586.90

3、项目资金来源

该项目建设资金来源为建设单位自筹及银行贷款，其中资本金为25,586.90万元。通过本次发行专项债券筹集共计23,000万元。

投资计划及资金筹措表

单位：万元

	以前年度至本报告日	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	1,831.00	-	2,298.00	11,523.00	8,002.90	966.00	966.00	25,586.90
债券发行	-	23,000.00	-	-	-	-	-	23,000.00
专项收入	-	-	-	-	18,000.00	21,400.00	-	39,400.00
上年余额		331.00	9,225.00	-	-	18,000.00	39,400.00	
合计	1,831.00	23,331.00	11,523.00	11,523.00	26,002.90	40,366.00	40,366.00	87,986.90
资金使用								
建设资金使用金额合计	1,500.00	14,106.00	11,523.00	11,523.00	8,002.90	966.00	966.00	48,586.90
资金余额	331.00	9,225.00	-	-	18,000.00	39,400.00	39,400.00	-

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

该项目建成完成拆迁安置后可供出售商品房面积约 18000 平方米，可供出售店面面积约 3201.35 平方米，可供出售停车位 828 个，预计形成总收入 49364.725 万元，扣除相关税费后预计净收入 39491.78 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 23,000 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 23,000 万元债券本息合计 27,830 万元。

驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花苑）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
宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目	2018	0	23000	0	23000	0	0
	2019	23000	0	0	23000	966	966
	2020	23000	0	0	23000	966	966
	2021	23000	0	0	23000	966	966
	2022	23000	0	0	23000	966	966
	2023	23000	0	23000	0	966	23966
	合计	-	-	-	-	4830	27830

（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 1.42 倍。

五、泉州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

泉州市上述 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覆盖倍数在 1.38-6.46 之间。

泉州市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、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
泉州市市直西郊片区城中村棚户区改造项目	11.1671	11.7844	2	2.42	4.87
泉港石化工业区安全控制区项目	300	113.3233	10	12.1	1.38
宝泰花苑（德化县第二瓷厂片区棚户区改造安置房）项目	4.8967	5.00208	0.64	0.7744	6.46
德化县驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花苑）项目	4.1604	3.949178	2.3	2.783	1.42
合计			14.94		

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，前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，满足泉州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。