

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
福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，其中福州市合计25.73亿元。其中：福州市本级20.00亿元、福州市马尾区3.00亿元、罗源县2.73亿元。

一、募集资金投向说明

福州市债券总额25.73亿元，分别用于福州市本级、福州市马尾区和罗源县共5个项目，该5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
江边村旧村改造	389,199.64	70,000.00	福州市土地发展中心
公建3#地二期	216,612.51	40,000.00	福州市土地发展中心
跃进新城项目	2,057,533.00	90,000.00	福州市土地发展中心
福马路以北片棚户区改造	619,919.00	30,000.00	福州经济技术开发区土地发展中心
岐阳片区旧屋改造一期	98,483.00	27,300.00	罗源县城市建设发展有限公司
合计		257,300.00	-

二、福州市本级棚户区改造项目情况

(一) 江边村旧村改造项目

1、项目概况

江边村旧村改造项目位于南江滨西大道以南，金浦小区以北，连江南路以东，占地面积 311.8 亩。涉迁房屋总面积约 32.78 万 m²，其中，可确权安置的住宅建筑面积 24.81 万 m²，只予补偿，不予安置的无产权房屋建筑面积 7.69 万 m²，非住宅建筑面积 0.28 万 m²。项目采用货币补偿和产权调换相结合的方式，项目估算总投资 389,199.64 万元。

江边村旧村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
关于盖山镇江边村旧村改造项目有关情况的复函	榕规函【2016】445号	福州市城乡规划局
福州市城乡规划局关于公建3#收储地、江边村旧村改造项目有关情况的复函	榕规函【2018】615号	福州市城乡规划局
关于商请审查公建3#收储地(二期)、江边村旧村改造项目地块是否符合我市城乡规划和专项规划的函	榕地中函【2018】979号	福州市土地发展中心
关于商请审查公建3#收储地、江边村旧村改造项目地块是否符合我市土地利用总体规划的复函	榕国土资仓函【2018】115号	福州市国土资源局仓山分局
福州市人民政府关于收储江边村旧村改造用地国有建设用地使用权的批复	榕政地【2016】73号	福州市人民政府
仓山区人民政府关于启动江边村旧村改造项目集体土地征地范围内房屋征收工作的复函	仓政函【2018】76号	福州市仓山区人民政府

福州市仓山区文化体育局关于明确江边村旧村改造项目、公建 3#二期项目文物情况的复函	仓文物【2018】29 号	福州市仓山区文化体育局
关于江边村旧村改造项目土地性质说明函	榕国土资仓函【2016】43 号	福州市国土资源局仓山分局
福州市历史文化名城管理委员会关于回复江边村改造项目等涉及福州市历史建筑普查成果的函	榕名城委函【2018】84 号	福州市历史文化名城管理委员会
关于江边村旧村改造项目选址意见的函		福州市城乡规划局
关于江边村旧村改造项目征收补偿安置费用的审核意见	榕房征核【2018】53 号	福州市住房保障和房产管理局文件
福州市土地发展中心关于 2018 年度收储与出让计划的请示	榕地发【2018】96 号	福州市土地发展中心

2、项目投资情况

江边村旧村改造项目总投资为 389,199.64 万元，主要包括拆迁补偿及土地整理费用等，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 403,969.64 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	382,420.94
征地拆迁补偿费合计	382,420.94
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	

土地招拍挂费用	-
土地整理费用	6,778.70
土地出让相关税费合计	6,778.70
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	14,700.00
债券发行费用	70.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	14,770.00
估算总额	403,969.64

截至目前，该项目已完成投资 57,000.00 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	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
建设资金使用金额合计	57,000.00	332,269.64	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	403,969.64

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 403,969.64 万元，其中自筹资本金 333,969.64 万元，申请棚户区改造专项债券 70,000.00 万元，2018 年计划发行专项债券 70,000.00 万元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
资本金	57,000.00	268,489.64	-	3,000.00	3,000.00	2,480.00	-	333,969.64
其他融资	-							-
债券发行	-	70,000.00	-	-	-	-	-	70,000.00
合计	57,000.00	338,489.64	-	3,000.00	3,000.00	2,480.00	-	403,969.64

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

江边村旧屋区改造项目完成后，拟出让土地面积 311.86 亩。土地性质为：商业用地（B1）；二类居住用地（R2）；街道办事处（街道综合服务中心）、派出所、老人服务中心用地（A1）；交通场站用地（S4）；中学用地、小学用地（A33）；公园绿地（G1）。根据仓山区近期土地拍卖情况估算，上述新增土地使用权出让收入约 611,235.00 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 70,000.00 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 70,000.00 万元债券本息合计 84,700.00 万元。

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	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	72,940.00	84,700.00

(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 7.22 倍。

（二）公建 3#地二期项目

1、项目概况

公建 3#地二期项目位于南江滨西大道以南，金浦小区以北，连江南路以东，占地面积 198.69 亩。涉迁房屋总面积约 22.26 万 m²，其中，可确权安置的住宅建筑面积 11.18 万 m²，只予补偿，不予安置的无产权房屋建筑面积 10.88 万 m²，非住宅建筑面积 0.20 万 m²。项目采用货币补偿和产权调换相结合的方式，项目估算总投资 216,612.51 万元。

公建 3#地二期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
福州市城乡规划局关于公建 3#收储地、江边村旧村改造项目有关情况的复函	榕规函【2018】615 号	福州市城乡规划局
关于商请审查公建 3#收储地（二期）、江边村旧村改造项目地块是否符合我市城乡规划和专项规划的函	榕地中函【2018】979 号	福州市土地发展中心
关于公建 3#收储地（二期）、江边村旧村改造项目有关情况的复函	仓发改【2018】32 号	福州市仓山区发展和改革局
关于公建 3#收储地（二期）项目征收补偿安置费用的审核意见	榕房征核【2018】54 号	福州市住房保障和房产管理局
福州市历史文化名城管理委员会关于回复江边村改造项目等涉及福州市历史建筑普查成果的函	榕名城委函【2018】84 号	福州市历史文化名城管理委员会
福州市仓山区文化体育局关于明确江边村旧村改造项目、公	仓文物【2018】29 号	福州市仓山区文化体育局

建 3#二期项目文物情况的复函		
关于商请审查公建 3#收储地、江边村旧村改造项目地块是否符合我市土地利用总体规划的复函	榕国土资仓函【2018】115号	福州市国土资源局仓山分局
规划审查意见单	榕规(2016)规技审字第00006号	福州市城乡规划局
仓山区人民政府关于启动公建 3#(二期)项目集体土地征地范围内房屋征收工作的复函	仓政函【2018】77号	福州市仓山区人民政府
仓山区人民政府关于启动实施公建 3#收储地(二期)项目国有土地上房屋征收工作的复函	仓政函【2018】228号	福州市仓山区人民政府
关于原公建 3#收储地(二期)出让地块一项目选址意见的函	-	福州市城乡规划局
关于原公建 3#收储地(二期)出让地块二项目选址意见的函	-	福州市城乡规划局
关于原公建 3#收储地(二期)出让地块三项目选址意见的函	-	福州市城乡规划局
福州市土地发展中心关于 2018 年度收储与出让计划的请示	榕地发【2018】96号	福州市土地发展中心
福州市人民政府关于转发市土地发展中心城市建设储备用地农用地转用及土地征收的批复	榕政地【2009】279号	福州市人民政府

2、项目投资情况

公建 3#地二期总投资为 216,612.51 万元，主要包括拆迁征地补偿及土地整理费用等，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 225,052.51 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	214,812.61
征地拆迁补偿费合计	214,812.61
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	1,799.90
土地出让相关税费合计	1,799.90
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	225,052.51

截至目前，该项目已完成投资 47,000.00 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	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
建设资金使用金额合计	47,000.00	169,652.51	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	225,052.51

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 225,052.51 万元，其中自筹资本金 185,052.51 万元，申请棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，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	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
资本金	47,000.00	131,552.51	1,500.00	1,600.00	1,700.00	1,700.00	-	185,052.51
其他融资	-							-
债券发行	-	40,000.00	-	-	-	-	-	40,000.00
合计	47,000.00	171,552.51	1,500.00	1,600.00	1,700.00	1,700.00	-	225,052.51

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

公建 3#地二期项目完成后，拟出让土地面积 181 亩。土地性质为：商业用地（B1）；商务用地（B2）。根据仓山区近期土地拍卖情况估算，上述新增土地使用权出让收入约 360,000.00 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。

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 7.44 倍。

(三) 跃进新城项目

1、项目概况

跃进新城项目，包括郭宅一期（后坂、郭宅）、郭宅一期（跃进）、郭宅二期东地块、郭宅二期东（白湖亭以西）、郭宅二期西地块、跃进小区 6 个子项目，位于仓山区盖山镇南二环路以南、福峡路以西，占地面积 1005.7 亩。征收范围内房屋总建筑面积约 145.37 万 m²，项目采用货币补偿和产权调换相结合的方式，项目估算总投资 2,057,533.00 万元。

跃进新城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
福州市城乡规划局关于郭宅周边旧村改造一、二、三期项目有关情况的复函	榕规函【2018】381号	福州市城乡规划局
关于商请审查郭宅周边旧村改造一、二、三期项目是否符合我市城乡规划和专项规划的函	榕地中函【2018】476号	福州市土地发展中心

关于郭宅周边旧村改造一期、二期、三期项目有关情况的复函	仓发改【2018】15号	福州市仓山区发展和改革局
关于跃进新城（郭宅一期、二期、跃进小区等）项目征收补偿安置费用重新审核的意见	榕房征核【2018】167号	福州市住房保障和房产管理局
福州市历史文化名城管理委员会关于回复郭宅周边旧村改造一期、二期地块涉及福州市历史建筑普查成果的函	榕名城委函【2018】12号	福州市历史文化名城管理委员会
福州市仓山区文化体育局关于明确郭宅周边旧村改造一期、二期地块文物情况的复函	仓文物【2018】20号	福州市仓山区文化体育局
规划审查意见单	榕规（2016）规技审字第00006号	福州市城乡规划局
仓山区人民政府关于启动实施郭宅周边旧村改造一期、二期、三期项目地块国有土地上房屋征收工作的复函	仓政函【2018】151号	福州市仓山区人民政府
仓山区人民政府关于启动郭宅周边旧村改造一、二、三期集体土地征地范围内房屋征收工作的复函	仓政函【2018】75号	福州市仓山区人民政府
福州市土地发展中心关于2018年度收储与出让计划的请示	榕地发【2018】96号	福州市土地发展中心
福州市人民政府关于转发福州市土地发展中心建设用地农用地转用及土地征收的批复	榕政地【2007】308号	福州市人民政府
关于研究仓山区跃进郭宅周边旧改项目等工作的纪要	【2015】167号	福州市人民政府
关于明确郭宅周边旧村改造一期、郭宅周边旧村改造二期东地块房屋征收实施单位的函	榕仓烟指【2018】11号	福州市仓山区烟台山片区征迁指挥部

2、项目投资情况

跃进新城项目总投资为 2,057,533.00 万元，主要包括拆迁征地补偿，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 2,076,523.00 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	2,057,533.00
征地拆迁补偿费合计	2,057,533.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
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	18,900.00
债券发行费用	90.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	18,990.00
估算总额	2,076,523.00

截至目前，该项目已完成投资 135,000.00 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	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
建设资金使用金额合计	135,000.00	794,526.00	1,038,401.00	97,256.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	2,076,523.00

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 2,076,523.00 万元，其中自筹资本金 1,986,523.00 万元，申请棚户区改造专项债券 90,000.00 万元，2018 年计划发行专项债券 90,000.00 万元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
资本金	135,000.00	710,000.00	1,040,000.00	93,000.00	8,523.00	-	-	1,986,523.00
其他融资	-							-
债券发行	-	90,000.00	-	-	-	-	-	90,000.00
合计	135,000.00	800,000.00	1,040,000.00	93,000.00	8,523.00	-	-	2,076,523.00

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

跃进新城项目完成后，拟出让土地面积 1,005.7 亩。土地性质为：二类居住用地 (R2)；医疗卫生用地 (A5)；公园绿地 (G1)；交通场站用地 (S4)；商业用地 (B1)；供电用地 (U12)。根据仓山区近期土地拍卖情况估算，上述新增土地使用权出让收入约 1,508,550.00 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 90,000.00 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 90,000.00 万元债券本息合计 108,900.00 万元。

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	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	93,780.00	108,900.00

(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 13.85 倍。

三、福州市马尾区棚户区改造项目情况

(一) 马尾区福马路以北棚户区改造项目

1、项目概况

马尾区福马路以北棚户区改造项目选址范围北至湖里路，东至机场高速，南、西方向沿 104 国道为界，总用地面积 57.17 公顷（合 857.58 亩）。拆迁村庄涉及上德村、下德村、胙头新村及胙头村部分用地，拆迁总建筑面积约 1200000 m²，拟确权面积 936000 m²。其中列入 2018 年棚改计划的为福马路以北片棚户区改造项目（胙头、上下德片）第一期项目拆迁面积 72000 m²。

福马路以北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
福州市马尾区人民政府关于福马路以北棚户区改造项目实施方案的批复	榕马政[2018]97号	福州市马尾区人民政府
福州市城乡规划局马尾分局关于福马路以北棚户区改造项目（胙头、上下德片）选址意见的函	榕开规综[2017]390号	福州市城乡规划局福州经济技术开发区分局 福州市城乡规划局马尾分局

福建省人民政府关于福州市2018年度第二批次农用地转用和土地征收实施方案的批复	闽政文[2018]110号	福建省人民政府
---	---------------	---------

2、项目投资情况

福州市马尾区福马路以北片区棚户区改造项目总投资成本为619,919.00万元，主要包括拆迁征地补偿及土地整理费用等，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626,249.00万元。

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	610,343.00
征地拆迁补偿费合计	610,343.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	
土地整理费用	9,576.00
土地出让相关税费合计	9,576.00
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	6,300.00
债券发行费用	30.00
税金测算（暂按18%）	-
其他专项费用合计	6,330.00

估算总额	626,249.00
------	------------

截至目前，该项目已完成投资 137,000.00 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	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
建设资金使用金额合计	137,000	482,949	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	626,249

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 626,249 万元，其中自筹资本金 596,249 万元，申请棚户区改造专项债券 30,000 万元，2018 年计划发行专项债券 30,000 万元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
资本金	137,000	459,249	-	-	-	-	-	596,249
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	30,000	-	-	-	-	-	30,000
合计	137,000	489,249	-	-	-	-	-	626,249

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

福州市马尾区福马路以北片区棚户区改造项目可出让土地 294.53 亩，其中住宅用地 282.64 亩，商业用地 11.89 亩，按照住宅 2154 万元/亩，商业 2600 万元/亩测算，土地出让预计收益为

639,720.56 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 30,000.00 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 30,000.00 万元债券本息合计 36,300.00 万元。

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	1,260	1,260	1,260	1,260	31,260	36,300

(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 17.62 倍。

四、福州市罗源县棚户区改造项目情况

(一) 岐阳片区旧屋改造一期项目情况

1、项目概况

岐阳片区旧屋改造一期项目位于罗源县岐阳片区，规划用地面积 310.98 亩，规划建设建筑面积约 55 万平方米，配建安置房 212222 m²，其中住宅 185112 m²，办公用房 11150 m²，商业用房 2680 m²，宾馆 3420 m²，信访室 200 m²，幼儿园 9600 m²，公厕 60 m²；另建有社区服务站 1600 m²，居家养老服务站 800 m²，社区卫生服务站 180 m²，并完成水、电、道路、绿化等配套设施的建设。

该项目建成后，打造集住宅、办公、商贸、文教、休闲等功能于一体现代化新型社区，极大地改善岐阳片区居民的居住环境，有利于

美化城市环境，加快城区配套设施的完善。

岐阳片区旧屋改造一期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
关于罗源县岐阳片区旧屋改造棚改项目情况说明	罗建函[2018]146号	罗源县住房和城乡建设局

2、项目投资情况

罗源县岐阳片区旧屋改造一期项目总投资为 98,483 万元，主要包括拆迁征地补偿等，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 104,242.97 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	98,482.67
征地拆迁补偿费合计	98,482.67
二、开发建设费用	
建安成本	-
开发建设费合计	-
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	5,733.00

债券发行费用	27.30
其他支出	-
其他专项费用合计	5,760.30
估算总额	104,242.97

该项目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	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
建设资金使用金额合计	-	49,344	11,780	39,680	1,147	1,147	1,147	104,243

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额为 104,243 万元，其中自筹资本金 76,943 万元，申请棚户区改造专项债券 27,300 万元，2018 年计划发行专项债券 27,300 万元。

资金筹措表

单位：万元

资金筹措	以前年度至本报告日	本报告日至2018年末	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
资本金	4,579	18,000	12,000	40,000	2,000	364	-	76,943
其他融资	-							-
债券发行	-	27,300	-	-	-	-	-	27,300
合计	4,579	45,300	12,000	40,000	2,000	364	-	104,243

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

罗源县岐阳片区旧屋改造一期项目预计完工后归属于政府产权的商业店面（680 m²）2023 年可销售收入 3400 万元、住宅和办公用

房（18202 m²）2023 年可销售收入 2.91 亿元、宾馆（3420 m²）产权可转让收入 8000 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专项收入为 3.32 亿，土地出让收入 1.05 亿元，项目实现的可用于覆盖债券本息的收入合计 4.37 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 27,300.00 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 27,300.00 万元债券本息合计 33,033 万元。

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	1,147	1,147	1,147	1,147	28,447	33,033

（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 1.32 倍。

五、福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

福州市上述 5 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 1.32 - 17.62 之间。

福州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（亿元）	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）
江边村旧村改造	38.92	611,235	70,000	84,700	7.22
公建 3#地二期	21.66	360,000	40,000	48,400	7.44

跃进新城项目	205.75	1,508,550	90,000	108,900	13.85
福马路以北片棚户区改造	61.99	639,721	30,000	36,300	17.62
岐阳片区旧屋改造一期	9.85	43,709	27,300	33,033	1.32

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，满足福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

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及棚户区改造项目对应的专项收入。土地出让收入的实现易受土地出让价格和出让数量和期限等多种因素影响，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：针对土地出让收入，密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，早日回收投资，确保按时还本付息。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。