

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
莆田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，其中莆田市合计 9.18 亿元。其中：莆田市城厢区 1.3 亿元、莆田市涵江区 3.38 亿元、莆田市秀屿区 2.45 亿元，仙游县 2.05 亿元。

一、募集资金投向说明

莆田市本次债券总额 9.18 亿元，分别用于莆田市城厢区、莆田市涵江区、莆田市秀屿区和仙游县共 10 个项目，该 10 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
城厢区莆田西霞林地块 A 棚户区安置房项目	177,542.85	8,000.00	莆田市城厢区经济发展有限公司
城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）	10,390.00	5,000.00	莆田市城厢区经济发展有限公司
涵江区旧汽车站片区改造建设项目	69,238.00	19,000.00	莆田市紫璜房地产开发有限公司
莆田高新技术面板项目梧梓安置区（一期）	18,672.00	14,800.00	莆田市涵江区交通建设投资有限公司
秀屿区吴厝棚户区改造项目	68,785.72	15,600.00	莆田市秀屿区新城建设有限公司
秀屿区笏石下尾定固棚户区	87,114.50	8,000.00	莆田市秀屿区港湾实

改造项目			业有限公司
莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程	21,716.10	900.00	莆田市秀屿区交通建设投资有限公司
仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼项目	13,974.44	6,150.00	仙游县城南新区房地产开发有限公司
仙游县鸿运花园安置小区项目	23,686.27	10,700.00	仙游县城南新区房地产开发有限公司
仙游县鲤南平原新村安置房一期 1#2#楼项目	7,286.09	3,650.00	仙游县城南新区房地产开发有限公司
合计	498,405.97	91,800.00	

二、莆田市城厢区棚户区改造项目情况

（一）城厢区莆田西霞林地块 A 棚户区安置房项目

1、项目概况

城厢区莆田西霞林地块 A 棚户区安置房项目位于城厢区霞林街道霞林村，东至规划梅山路，西至规划江鸿路，南至荔华东大道，北至规划英博路。本工程总规划用地面积 86,779 m²；总建筑面积（不含计容）约 426,145 m²，其中地上建筑面积 325,649 m²，地下建筑面积 100,496 m²；计容总建筑面积 325,421 m²，其中商业 42,452 m²，住宅 183,976 m²，办公楼 96,272 m²，物业等公共配套设施 2,721 m²。共 10 幢，机动停车位 2,650 个，非机动车位 8,660 个。

城厢区莆田西霞林地块 A 棚户区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
关于莆田西霞林地块 A 出让规划条件的通知	莆规编[2014]216号	莆田市城乡规划局
关于莆田西霞林地块 A 出让规划条件重新确认的复函	莆规编[2015]173号	莆田市城乡规划局
关于 PS 拍-2015-17 号地块（莆田西霞林地块 A）有偿出让方案的批复	莆政土[2015]138号	莆田市人民政府
城厢区莆田西霞林地块 A 建设工程 I 期备案表	闽发改备[2016]B03009号	莆田市城厢区发展和改革局
城厢区莆田西霞林地块 A 建设工程 II 期备案表	闽发改备[2016]B03010号	莆田市城厢区发展和改革局

城厢区莆田西霞林地块A建设工程III期备案表	闽发改备 [2016]B03014号	莆田市城厢区发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第 350300201608002号	莆田市城乡规划局
建设工程规划许可证	建字第 350300201608009号	莆田市城乡规划局
关于批复莆田中海嘉投资开发有限公司城厢区莆田西霞林地块A建设工程项目环境影响报告表的函	莆城环评[2016]11号	莆田市城厢区环境保护局

2、项目投资情况

根据莆田中海嘉投资开发有限公司与莆田市城厢区经济发展有限公司的购买协议，莆田市城厢区经济发展有限公司应支付的城厢区莆田西霞林地块A棚户区安置房购买总价款为177,542.85万元（含销售等相关税费）。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179,230.85万元。

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	177,542.85
开发建设费合计	177,542.85
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	1,680.00
债券发行费用	8.00
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	1,688.00
估算总额	179,230.85

截至目前，该项目已完成投资100,017.00万元，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	100,017.00	45,008.00	32,861.85	336.00	336.00	336.00	336.00	179,230.85

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 179,230.85 万元，其中资本金 76,730.85 万元，通过其他融资渠道筹资 94,500.00 万元，申请棚户区改造专项债券 8,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 8,000.00 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

城厢区莆田西霞林地块 A 棚户区安置房项目完成后，可实现配套商业设施销售专项收入 149,600.00 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 122,672.00 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 8,000.00 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 8,000.00 万元债券本息合计 9,680.00 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	合计
债券还本付息	336.00	336.00	336.00	336.00	8,336.00	9,680.00

(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 12.67 倍。

(二) 城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）

1、项目概况

城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期），位于华亭镇山牌村，东至山牌路，西至城厢区华亭镇山牌村委会，南至国道福厦路 324 线，北至拍卖地。该项目旧房占地面积 8,260 m²，旧房建筑面积 32,400 m²，规划建设安置房总用地面积 8,885.07 m²，总幢数 3 幢含裙楼（2 幢 18 层、1 幢 25 层），总建筑面积约 3.89 万 m²。

城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）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
关于同意城厢区经济发展有限公司使用华亭镇山牌片区改造项目一期储备地部分国有建设用地作为华亭镇山牌片区安置房用地的函	莆市土储函 [2015]370号	莆田市土地储备中心
县级环境保护行政主管部门审批（审查）意见	-	莆田市城厢区环境保护局
项目选址意见书	选字第 350300201606002号	莆田市城乡规划局
城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）建设项目供地预审意见书	莆城国土资预 [2016]3号	莆田市国土资源局城厢分局
关于城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）可行性研究报告的批复	莆城发改[2016]6号	莆田市城厢区发展和改革局
关于同意划拨国有建设用地使用权给莆田市城厢区经济发展有限公司作为城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）项目建设用地的批复	莆城土[2017]7号	莆田市城厢区人民政府
建设工程规划许可证	建字第 350300201708014号	莆田市城乡规划局

2、项目投资情况

根据《关于城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）可行性研究报告的批复》，该项目总投资为 10,390.00 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 11,761.50 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	10,390.00
开发建设费合计	10,390.00
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	1,365.00
债券发行费用	6.50
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	1,371.50
估算总额	11,761.50

截至目前，该项目已完成投资 1,100.00 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
建设资金使用金额合计	1,100.00	3,905.00	5,601.50	273.00	273.00	273.00	273.00	63.00	11,761.50

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额 11,761.50 万元，其中自筹资本金 5,261.50 万元，申请棚户区改造专项债券 6,500.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 5,000.00 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

城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）完成后，可实现土地出让收入和配套商业设施销售专项收入。其中，土地出让金总收入 6,000.00 万元；其他专项收入共计 7,000.00 万元，按 18% 预估各项税费后，净收入 5,740.00 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 11,740.00 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 5,000.00 万元，并假设在 2019 年发行 1,500 万元专项债券，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则该项目需偿付的债券本息合计 7,865.00 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	210.00	273.00	273.00	273.00	5,273.00	1,563.00	7,865.00

（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 1.49 倍。

三、莆田市涵江区棚户区改造项目情况

（一）涵江区旧汽车站片区改造建设项目

1、项目概况

涵江区旧汽车站片区改造建设项目位于涵江区涵东街道顶铺社区，北至福厦公路，南至苍然社区，东至车站东路，西至规划苍然路。项目规划用地规模 22,674.17 m²，其中：建筑占地面积 5,744.29 m²，绿化用地面积 2,379.83 m²，道路、铺地及停车场占地面积 14,550.05 m²。拟建设：（1）建筑工程：建设 3 幢（1#~3#）30 层住宅楼及 2 层裙房，建筑面积 37,268.22 m²；1 幢（4#）17 层住宅楼及 2 层裙房，建筑面积 11,604.01 m²；2 幢（5#、

6#) 31 层住宅楼及 3 层裙房，建筑面积 39,207.78 m²；单层地下室建筑面积 20,401.15 m²；（2）绿化工程：面积 2,379.83 m²；（3）道路、铺地及停车场工程：面积 14,550.05 m²。

涵江区旧汽车站片区改造建设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
关于重新审批涵江区旧汽车站片区改造建设项目可行性研究报告的批复	涵发改[2016]51号	莆田市涵江区发展和改革局
用地规划许可证	地字第 350300201608002号	莆田市城乡规划局
国有建设用地划拨决定书	3503002015B00267	莆田市国土资源局涵江分局

2、项目投资情况

根据《关于重新审批涵江区旧汽车站片区改造建设项目可行性研究报告的批复》，涵江区旧汽车站片区改造建设项目总投资为 69,238.00 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 73,247.00 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	30,580.00
征地拆迁补偿费合计	30,580.00
二、开发建设费用	
建安成本	33,198.10
开发建设费合计	33,198.10
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	3,990.00

债券发行费用	19.00
其他费用（若有）	5,459.90
其他专项费用合计	9,468.90
估算总额	73,247.00

截至目前，该项目已完成投资 22,205.50 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	22,205.50	18,889.00	8,900.60	12,557.90	9,098.00	798.00	798.00	73,247.00

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 73,247.00 万元，其中自筹资本金 54,247.00 万元，申请棚户区改造专项债券 19,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 19,000.00 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

涵江区旧车站片区安置房项目完成后，可实现专项收入包括配套商业设施销售、产权安置收入及剩余安置房销售收入。其中，配套商业设施销售合计 4,334.99 万元，产权安置收入及剩余安置房销售收入 29,487.36 万元，上述专项收入共计 33,822.35 万元，按 18% 预估各项税费后，可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 27,734.33 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 19,000.00 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 19,000.00 万元债券本息合计 22,990.00 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	合计
债券还本付息	798.00	798.00	798.00	798.00	19,798.00	22,990.00

（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 1.21 倍。

（二）莆田高新技术面板项目梧梓安置区（一期）

1、项目概况

莆田高新技术面板项目梧梓安置区项目位于涵江区梧塘镇梧梓村北面，毗邻荔涵大道，南面临东福路，西面毗邻规划建设用地，东面至空地及规划二路。项目规划用地面积35,902m²，其中一期工程规划用地面积16,896.6m²。一期工程拟建设建筑面积：58,147.1m²，其中：计容建筑面积45,472.3m²，不计容建筑面积12,674.8m²。该项目一期主要建设2幢（1#、2#）32住宅楼及3层裙房，建筑面积45,851.9m²；1座单层门房值班室建筑面积25m²；地下室建筑面积12,270.2m²；建设绿地面积5,964.5m²；道路、消防回车场及停车场面积6,113.6m²；给、排水工程；供电工程；燃气工程；有线电视工程；电信通道工程；垃圾收集点1处；安置房周边配套工程。

莆田高新技术面板项目梧梓安置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
湄洲湾职业技术学院迁建项目（一期）梧塘霞楼安置区地块三建设项目用地预审意见书	涵国土资规[2015]预03号	莆田市国土资源局涵江分局
关于湄洲湾职业技术学院迁建项目（一期）梧塘霞楼安置区地块三工程可行性研究报告的批复	涵发改[2015]29号	莆田市涵江区发展和改革局
关于湄洲湾职业技术学院迁建项目（一期）梧塘霞楼安置区地块三工	涵发改[2017]156号	莆田市涵江区发展和改革局

程变更申请的批复		
关于莆田高新技术面板项目梧梓安置区工程分期建设的批复	涵发改[2017]169号	莆田市涵江区发展和改革局
建设用地批准书	涵江区[2017]涵国土划字第2017011号	莆田市国土资源局涵江分局
工程规划许可证	建字第350300201703028号	莆田市城乡规划局涵江分局

2、项目投资情况

根据《莆田高新技术面板项目梧梓安置区工程可行性研究报告》和《关于莆田高新技术面板项目梧梓安置区工程分期建设的批复》，莆田高新技术面板项目梧梓安置区（一期）项目总投资为 18,672.00 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 21,794.80 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	200.00
征地拆迁补偿费合计	200.00
二、开发建设费用	
建安成本	14,450.00
开发建设费合计	14,450.00
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	3,108.00
债券发行费用	14.80
其他费用（若有）	4,022.00
其他专项费用合计	7,144.80
估算总额	21,794.80

截至目前，该项目已完成投资 3,300.00 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	3,250.00	15,436.80	621.60	621.60	621.60	621.60	621.60	21,794.80

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 21,794.80 万元，其中自筹资本金 6,994.80 万元，申请棚户区改造专项债券 14,800.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 14,800.00 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

莆田高新技术面板项目梧梓安置区（一期）完成后，可实现的专项收入包括配套商业设施销售、产权安置收入及剩余安置房销售收入。其中，配套商业设施销售收入合计 15,122.24 万元，产权安置收入及剩余安置房销售收入 13,453.15 万元，上述专项收入共计 28,575.39 万元，按 18% 预估各项税费后，净收入 23,431.82 万元，可用于覆盖债券本息的项目收益金额为 23,431.82 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 14,800.00 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 14,800.00 万元债券本息合计 17,908.00 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	合计
债券还本付息	621.60	621.60	621.60	621.60	15,421.60	17,908.00

（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 1.31 倍。

四、莆田市秀屿区棚户区改造项目情况

（一）秀屿区吴厝棚户区改造项目

1、项目概况

秀屿区吴厝棚户区改造项目位于秀屿区笏石镇吴黄村，东至迎祥街、南至华安路、西至秀山街、北至毓秀路。总占地面积 34,856.18 m²，总建筑面积 124,712.13 m²，其中计容建筑面积为 99,599.26 m²，住宅建筑面积为 81,623.26 m²。项目共建有 7 幢高层住宅楼（3 幢 32F 住宅楼、4 幢 17F 住宅楼），配套建设广场、停车场、给排水、供电、消防、人防、环保等配套公建设施。

秀屿区吴厝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
秀屿区吴厝棚户区改造项目建设项目用地预审意见书	莆秀土国资[2016]预33号	莆田市国土资源局秀屿分局
项目选址意见书	选字第350300201606001号	莆田市城乡规划局
县级环境保护行政主管部门审批意见	-	莆田市秀屿区环境保护局
关于调整秀屿区吴厝棚户区改造项目可行性研究报告的批复	莆秀发改[2017]139号	莆田市秀屿区发展和改革局

2、项目投资情况

根据《关于调整秀屿区吴厝棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，该项目总投资为 68,785.72 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 76,297.32 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	25,655.00
征地拆迁补偿费合计	25,655.00
二、开发建设费用	
管理费用	39,130.72
开发建设费合计	39,130.72
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	7,476.00
债券发行费用	35.60
其他费用（若有）	4,000.00
其他专项费用合计	11,511.60
估算总额	76,297.32

截至目前，该项目已完成投资 15,000.00 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	以前年度投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用	15,000.00	34,67	10,67	10,62	1,495	1,495	1,495	840.0	76,29
金额合计		0.60	5.20	5.92	.20	.20	.20	0	7.32

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额 76,297.32 万元，其中自筹资本金 30,697.32 万元，建设单位自筹资金 10,000.00 万元，申请棚户区改造专项债券 35,600.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 15,600.00 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

秀屿区吴厝棚户区改造项目完成后，可实现土地出让收入 91,500 万元，该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 91,500 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 15,600.00 万元，并假设在 2019 年发行 20,000.00 万元专项债券，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则该项目需偿付的债券本息合计 43,076.00 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	655.20	1,495.20	1,495.20	1,495.20	17,095.20	20,840.00	43,076.00

（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 2.12 倍。

（二）秀屿区笏石下尾定固棚户区改造项目

1、项目概况

该项目位于福建省莆田市秀屿区火车站片区内，项目总用地面积 65,705.67 m²，总建筑面积为 245,331.44 m²（其中地上建筑面积为 203,490.96 m²，地下建筑面积为 41,840.48 m²），计入容积率的建筑面积 196,272.71 m²，不计入容积率的建筑面积 49,058.73m²，建筑占地面积 17,022.18 m²，建筑密度 25.91%，容积率 2.987，绿地率 30.17%，机动车车位数 1,184 辆（其中地下机动车车位数 961 辆，室外机动车车位数 223 辆），非机动车车位数 2,343 辆（室外非机动车车位数 2343 辆）。该项目由 8 栋高层住宅楼、1 栋幼儿园教学楼、相关的配套商业服务设施及一个地下车库共同组成，其中配套设施由幼儿园、居委会、物业管理、公厕和配套设备用房等组成。

秀屿区笏石下尾定固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
关于莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程可行性研究报告的批复	莆发改审[2014]56号	莆田市发改和改革委员会
建设用地规划许可证	地字第 350300201408004号	莆田市城乡规划局
关于莆田市秀屿区港湾实业有限公司秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程项目环境影响报告表的批复	莆环保评[2016]21号	莆田市环境保护局
关于同意划拨国有建设用地使用权给莆田市秀屿区港湾实业有限公司作为莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程项目建设用地的批复	莆政土[2017]83号	莆田市人民政府
国有建设用地交地确认书	-	莆田市国土资源局
建设工程规划许可证	建字第 350300201708004号	莆田市城乡规划局

2、项目投资情况

根据《关于莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程可行性研究报告的批复》，该项目总投资为 87,114.5 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 93,022.50 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	3,858.70
征地拆迁补偿费合计	3,858.70
二、开发建设费用	
建安成本	77,250.00
开发建设费合计	77,250.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	1,778.30
土地出让相关税费合计	1,778.30
四、其他专项费用	

上期债利息（若有）	-
债券利息费用	5,880.00
债券发行费用	28.00
其他费用（若有）	4,227.50
其他专项费用合计	10,135.50
估算总额	93,022.50

截至目前，该项目已完成投资 46,073.00 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	46,073.00	22,008.00	11,596.50	8,977.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	840.00	93,022.50

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额 93,022.50 万元，其中自筹资本金 24,657.24 万元，其他自筹渠道资金 40,365.26 万元，申请棚户区改造专项债券 28,000.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 8,000.00 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

秀屿区笏石下尾定固棚户区改造项目完成后，可实现的土地使用权出让收入和配套商业设施销售和产权安置收入及剩余安置房销售收入等专项收入。其中，土地使用权出让收入 76,775 万元；配套商业设施销售收入 14,140 万元，产权安置收入及剩余安置房销售收入 14,766 万元，按 18% 预估各项税费后，专项收入净收入 23,702.92 万元。该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 100,477.92 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 8,000.00 万元,并假设在 2019 年发行 20,000 万元专项债券,债券发行期限为 5 年,假设发行利率为 4.2%,则该项目需偿付的债券本息合计 33,880.00 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	336.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	9,176.00	20,840.00	33,880.00

(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 2.97 倍。

(三) 莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程

1、项目概况

莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程位于莆田市秀屿区笏石镇温东村,项目规划总用地面积 24,192.2 m²,建筑基底面积 9,217.3 m²,总建筑面积 69,885 m²,地下建筑面积 9,885 m²,地上建筑面积 60,000 m²,其中安置房建筑面积 43,505 m²,储藏间建筑面积 16,000 m²,配套用房 495 m²,建筑密度 38.1%,容积率 2.48,绿地率 35%,机动停车位 303 辆,主要为住宅,配套建设储藏间、配电站、物业管理处、公厕、垃圾收集间、道路、绿地、地下停车场等相应的基础设施。

莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程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
关于莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程可行性研究报告的批复	莆秀发改[2015]31号	莆田市秀屿区发展和改革局
关于变更莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程项目业主的函	莆秀政函[2016]58号	莆田市秀屿区人民政府

项目选址意见书	选字第 350300201604006号	莆田市城乡规划局秀屿分局
建设项目用地预审意见书	莆秀国土资[2016]预 011号	莆田市国土资源局秀屿分局
县级环境保护行政主管部门审批意见	-	莆田市秀屿区环境保护局
建设用地规划许可证	地字第 350300201804003号	莆田市城乡规划局秀屿分局

2、项目投资情况

根据《关于莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程可行性研究报告的批复》，该项目总投资为 21,716.10 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 21,906.00 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	105.00
征地拆迁补偿费合计	105.00
二、开发建设费用	
建安成本	18,000.00
开发建设费合计	18,000.00
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	189.00
债券发行费用	0.90
其他支出	3,611.10
其他专项费用合计	3,801.00
估算总额	21,906.00

截至目前，该项目已完成投资 13,781.00 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	13,780.70	900.90	7,073.20	37.80	37.80	37.80	37.80	21,906.00

3、项目资金来源

该项目资金筹措总额 21,906.00 万元，其中自筹资本金 8,209.23 万元，其他自筹渠道资金 12,796.77 万元，申请棚户区改造专项债券 900.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 900.00 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

莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程完成后，可实现车位及剩余安置房销售收入等专项收入 4,290.00 万元，按 18% 预估各项税费后，该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 3,517.80 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 900.00 万元，并假设在 2019 年发行 900.00 万元专项债券，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则该项目需偿付的债券本息合计 1,089.00 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	合计
债券还本付息	38.00	38.00	38.00	38.00	938.00	1,089.00

(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 3.23 倍。

五、仙游县棚户区改造项目情况

(一) 仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼项目

1、项目概况

仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼项目位于福建省莆田市仙游县鲤南镇涵井村瑞峰片区内瑞峰路与云峰路交叉口北侧的二类居住用地。项目建筑占地面积为 4,991.8 m²，总建筑面积为 45,473.28 m²，包括 3 幢 17 层高层住宅安置房，其中计容面积为 37,441.44m²，分为 32,683.46 m² 住宅，3,991.2m² 商业建筑以及 766.78m² 公建配套。

仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼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
项目选址意见书	选字第 350322201810004号	仙游县城乡规划局
关于仙游县鲤南片区2018年安居工程项目可行性研究报告的批复	仙发改融[2018]76号	仙游县发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第 350322201810016号	仙游县城乡规划局
关于仙游县瑞峰片区宝融小区安置房1#-3#楼项目建设用地的批复	莆政土(仙)[2018]16号	莆田市人民政府
建设用地批准书	仙游县[2018]字第 00071757号	仙游县国土资源局

2、项目投资情况

根据《关于仙游县鲤南片区 2018 年安居工程项目可行性研究报告的批复》，仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼项目总投资为 13,974.44 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 15,778.05 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	13,974.00
开发建设费合计	13,974.00
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	1,795.50
债券发行费用	8.55
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	1,804.05
估算总额	15,778.05

截至目前，该项目已完成投资 372.00 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	372.00	4,206.15	4,460.70	3,559.10	2,361.10	359.10	359.10	100.80	15,778.05

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 15,778.05 万元，其中自筹资本金 7,228.05 万元，申请棚户区改造专项债券 8,550.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 6,150.00 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

仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼项目完成后，可实现土地使用权出让收入、产权安置收入及剩余安置房销售收入。其中，土地使用权出让收入 14,243 万元；产权安置收入及剩余安置房销售收入 4,875 万元，按 18%预

估各项税费后，专项收入净收入为 3,997.50 万元。该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 18,240.50 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 6,150.00 万元，并假设将在 2019 年发行 2,400.00 万元专项债券，债券发行期限为 5 年，发行利率为 4.2%，则使用 8,550.00 万元债券本息合计 10,345.50 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	258.30	359.10	359.10	359.10	6,509.10	2,500.80	10,345.50

(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 1.76 倍。

(二) 仙游县鸿运花园安置小区项目

1、项目概况

仙游县鸿运花园安置小区项目位于福建省莆田市仙游县鲤南镇大坂、象运村。项目建筑占地面积为9,349.53m²，总建筑面积为76,671.15m²，其中计容建筑面积为60,392.90m²，包括50,083.68m²的住宅建筑，9,659.22m²的商业建筑以及由物业门卫、公共卫生间、高压及环网室等组成的650m²的公建配套服务设施。

仙游县鸿运花园安置小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
项目选址意见书	选字第350322201610051号	仙游县城乡规划局
关于仙游县鸿运花园安置小区项目环境影响报告表的批复	仙环保许可准字[2016]47号	仙游县环境保护局
关于仙游县鸿运花园安置小区项	仙国土资规[2016]预154	仙游县国土资源局

目建设项目用地预审核意见书	号	
关于仙游县鲤南片区2018年安居工程项目可行性研究报告的批复	仙发改融[2018]76号	仙游县发展和改革局
建设用地规划许可证	地字第350322201710010号	仙游县城乡规划局

2、项目投资情况

根据《关于仙游县鲤南片区 2018 年安居工程项目可行性研究报告的批复》，仙游县鸿运花园安置小区项目总投资为 23,686.27 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 25,943.70 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	23,686.00
开发建设费合计	23,686.00
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	2,247.00
债券发行费用	10.70
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	2,257.70
估算总额	25,943.70

截至目前，该项目已完成投资 146.00 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	146.00	7,290.70	7,729.40	5,269.40	4,609.40	449.40	449.40	25,943.70

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 25,943.70 万元，其中自筹资本金 15,243.70 万元，申请棚户区改造专项债券 10,700.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 10,700.00 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

仙游县鸿运花园安置小区项目完成后，可实现专项收入包括配套商业设施销售、产权安置收入及剩余安置房销售收入。其中，配套商业设施销售合收入 10,890 万元，产权安置收入及剩余安置房销售收入 11,650 万元，上述专项收入共计 22,540 万元，按 18% 预估各项税费后，该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 18,482.80 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 10,700.00 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 10,700.00 万元债券本息合计 12,947.00 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	合计
债券还本付息	449.40	449.40	449.40	449.40	11,149.40	12,947.00

(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 1.43 倍。

(三) 仙游县鲤南平原新村安置房一期 1#2#楼项目

1、项目概况

仙游县鲤南平原新村安置房一期1#2#楼项目位于福建省莆田市仙游县鲤南镇平原村。项目建筑占地面积为3,805.16m²，总建筑面积为21,958.98m²，建设内容包括高层住宅，商业建筑以及配套服务设施。

仙游县鲤南平原新村安置房一期1#2#楼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
项目选址意见书	选字第350322201610065号	仙游县城乡规划局
仙游县鲤南平原新村安置房一期1#2#楼建设项目用地预审意见书	仙国土资规[2016]130号	仙游县国土资源局
关于仙游县鲤南片区2018年安居工程项目可行性研究报告的批复	仙发改融[2018]76号	仙游县发展和改革局
仙游县鲤南平原新村安置房一期1#2#楼建设项目用地预审意见书	仙国土资规[2018]49号	仙游县国土资源局
建设用地规划许可证	地字第350322201810050号	仙游县城乡规划局

2、项目投资情况

根据《关于仙游县鲤南片区 2018 年安居工程项目可行性研究报告的批复》，仙游县鲤南平原新村安置房一期 1#2#楼项目总投资为 7,286.09 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 8,056.15 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	7,286.00
开发建设费合计	7,286.00
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	766.50
债券发行费用	3.65
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	770.15
估算总额	8,056.15

截至目前，该项目已完成投资 41.00 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	41.00	3,653.65	2,593.30	1,308.30	153.30	153.30	153.30	8,056.15

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 8,056.15 万元，其中自筹资本金 4,406.15 万元，申请棚户区改造专项债券 3,650.00 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 3,650.00 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

仙游县鲤南平原新村安置房一期 1#2#楼项目完成后，可实现土地使用权出让收入和产权安置收入及剩余安置房销售收入等专项收入。其中土地使用权出让收入 6,956.40 万元；产权安置收入及剩余安置房销售收入 2,213.75 万元，按 18% 预估各项税费后，净收入 1,815.28 万元。该项目可实现用于覆盖债券本息的项目收益金额为 8,771.68 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 3,650.00 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 3,650.00 万元债券本息合计 4,416.50 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	合计
债券还本付息	153.30	153.30	153.30	153.30	3,803.30	4,416.50

（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 1.99 倍。

六、莆田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

莆田市上述 10 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 1.21~12.67 之间。

莆田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
城厢区莆田西霞林地块 A 棚户区安置房项目	177,542.85	122,672.00	8,000.00	9,680.00	12.67
城厢区华亭镇山牌片区改造项目安置房（一期）	10,390.00	11,740.00	5,000.00	7,865.00	1.49
涵江区旧车站片区安置房项目	69,238.00	27,734.33	19,000.00	22,990.00	1.21
莆田高新技术面板项目梧梓安置区（一期）	18,672.00	23,431.82	14,800.00	17,908.00	1.31
秀屿区吴厝棚户区改造项目	68,785.72	91,500.00	15,600.00	43,916.00	2.08
秀屿区笏石下尾定固棚户区改造项目	87,114.50	100,477.92	8,000.00	33,880.00	2.97
莆田市滨海大道秀屿段温东安置区建设工程	21,716.10	3,517.80	900.00	1,089.00	3.23
仙游县瑞峰片区宝融小区安置房 1#-3#楼项目	13,974.44	18,240.50	6,150.00	10,345.50	1.76
仙游县鸿运花园安置小区项目	23,686.27	18,482.80	10,700.00	12,947.00	1.43
仙游县鲤南平原新村安	7,286.09	8,771.68	3,650.00	4,416.50	1.99

置房一期 1#2#楼项目					
合计	498,405.97	426,568.85	91,800.00	165,037.00	

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 10 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，满足莆田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。