

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
龙岩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，其中龙岩市本级合计3.98亿元。

一、募集资金投向说明

龙岩市本级本期债券发行总额3.98亿元，全部用于龙岩市西安金融安置小区及紫金名苑项目建设，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
西安金融安置小区	181,040.80	29,800	龙岩市土地收购储备中心
紫金名苑	46,030.00	10,000	龙岩市土地收购储备中心

二、2018年龙岩市本级棚户区改造项目情况

（一）西安金融安置小区项目

1、项目概况

西安金融安置小区项目地处西城西安村，位于人民路以北、龙腾路以东、龙厦铁路以南、龙岩大道以西的地块。项目规划用地面积98,096平方米，为拆迁安置小区，主要用于安置龙岩大道三期和龙岩大道高架桥接线两个道路工程项目的拆迁安置户，总建筑面积471,720平方米，其中地上建筑面积336,940平方米（住宅建筑面积334,580平方米，社区服务用房2,360平方米（含物业管理用房）），地下建筑面积134,780平方米；停车

位 2,426 个（地上停车位为 243 个，地下停车位 2,183 个）。项目共设计 20 幢板式或点式高层安置住宅楼和 1 幢多层住宅。

西安金融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
关于龙岩市西安金融安置小区建设项目可行性研究报告等事项的重新批复	龙发改审批[2014]3号	龙岩市发展和改革委员会
关于《龙岩市土地收购储备中心西安金融小区项目环境影响报告书》的批复	龙环[2013]511号	龙岩市环境保护局
建设用地规划许可证	地字第350800201200076号	龙岩市城乡规划局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2013]预48号	福建省龙岩市国土资源局
龙岩市住建局转发福建省住建厅办公室关于重新公布全省2015年保障性安居工程项目清单的通知	龙建住[2015]27号	龙岩市住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据项目《可行性研究报告》，项目总投资为 163,350 万元。经调整债券利息和发行费用后的额投资估算为 181,040.8 万元，其中建安投资 163,359 万元，专项债利息及发行费用 17,681.8 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	163,359.00
开发建设费合计	163,359.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	-
四、其他专项费用	
上期债利息（若有）	-
债券利息费用	17,598.00
债券发行费用	83.80
其他费用（若有）	-
其他专项费用合计	17,681.80

估算总额	181,040.80
------	------------

截至 2017 年末，该项目已完成投资 19,094 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	2025 年	合计
建设资金使用金额	19,094	31,094.8	49,775.6	48,289.6	22,219.6	3,519.6	3,519.6	2,268	1,260	181,040.8

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 181,040.80 万元，其中自筹资金 90,240.8 万元，申请棚户区改造专项债券 83,800 万元，其中 2018 年计划发行专项债券 29,800 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

该项目剩余安置房建筑面积 162,113.05 平方米，可供出售，销售单价为 10,000 元/平方米，周边类比单价为 12500 元/平方米（周边楼盘有印象天澜均价 13000 元/平方米、交发龙岩风景均价 12000 元/平方米），预计实现销售总金额为 162,113.05 万元；项目安置房回迁补差款 8,019 万元。扣除计提的各项规费基金后，项目预计可实现净收入 131,402.61 万元。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用债券资金总额 83,800 万元，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则本次使用债券本息合计 101,398 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	2024 年	2025 年	合计
债券还本付息金额	1,251.60	2,259.60	3,519.60	3,519.60	33,319.6	26,268	31,260	101,398

(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 1.3 倍。

(二) 紫金名苑项目

1、项目概况

紫金名苑项目地处龙腾路东侧，与裕福国际和明珠广场紧邻，位于西安片区中部，于已建人民路南面，东南与龙西小区和登高西路北侧 A-13 安置小区相邻，东北与裕福国际相邻，用于解决本地块及排头片棚户改造拆迁户的就近安置问题。

紫金名苑项目征地面积 29,784.2 平方米，地上总建筑面积 102,999.89 平方米（其中住宅 95,487.6 平方米、社区服务用房 1,372.35 平方米、幼儿园面积 2,822.22 平方米），地下室建筑面积 32,408.64 平方米，停车位 879 个（其中地上 134 个，地下 741 个）。

紫金名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
关于紫金名苑可行性研究报告等事项的批复	龙发改审批[2012]13号	龙岩市发展和改革委员会
环境影响评估报告表	-	龙岩市环境保护局
建设用地规划许可证	地字第350800201100137号	龙岩市城乡规划局
建设项目用地预审意见书	龙国土资建[2012]预8号	福建省龙岩市国土资源局
龙岩市住建局转发福建省住建厅办公室关于重新公布全省2015年保障性安居工程项目清单的通知	龙建住[2015]27号	龙岩市住房和城乡建设局

2、项目投资情况

根据项目《可行性研究报告》，项目总投资为 41,810 万元。经调整债券利息和发行费用后的额投资估算为 46,030 万元，其中建安投资 41,810 万元，专项债利息及发行费用 4,220 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	41,810.00
开发建设费合计	41,810.00
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	-
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）	-
其他专项费用合计	4,220.00
估算总额	46,030.00

截至 2017 年末，该项目已完成投资 12,270 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	12,720	18,401	26,700	11,270	12,940	2,100	45,477.14	44,637.14	90,247.14

3、项目资金来源

本项目资金筹措总额 46,030 万元，其中自筹资本金 26,030 万元，申请棚户区改造专项债券 20,000 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

该项目剩余安置房建筑面积为 51,663.36 平方米，性质为住宅，销售单价为 10,000 元/平方米，周边可比单价为 12,500 元/平方米，预计销售

总额为 51,663.36 万元；项目安置房回迁补差款 5,410 万元；中央专项补贴 4,358 万元。扣除计提的各项规费基金后，项目预计可实现净收入 44,217.14 万元。

（2）项目融资还本付息情况

该项目计划使用本次债券资金总额 20,000 万元，债券发行期限为 5 年，假设发行利率为 4.2%，则本次使用债券本息合计 24,200 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	2024 年	合计
债券还本付息金额	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 1.83 倍。

三、龙岩市本级棚改项目收益与融资平衡情况及会计师事务所专项意见

龙岩市本级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 1.30-1.83 之间。

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	项目收益	拟发行债券总额	本期计划发行额	债券还本付息金额	覆盖倍数
西安金融安置小区	181,040.80	131,402.61	83,800	29,800	101,398	1.30
紫金名苑	46,030	44,217.14	20,000	10,000	24,200	1.83

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，并以棚户区改造多建安置房销售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，满足龙岩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多建安置房销售及安置房回迁补差款收入。土多建安置房销售收益和专项收入的实现易受到项目实施进度、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。同时密切关注市场动态，及时跟踪市场需求，把握出让销售时点，获取较优效益。