

**2019 年深圳市（福田区）棚户区改造专项债券（一期）
—2019 年深圳市政府专项债券（二十一期）
项目实施方案**

福田区财政局

二零一九年七月

目 录

一、深圳市福田区介绍	1
(一) 深圳市福田区基本情况	1
1. 地理区位	1
2. 区划及人口	1
3. 城区交通	1
4. 生活服务	2
5. 发展历史	2
(二) 深圳市福田区经济、财政状况	3
1. 深圳市福田区经济、财政数据明细	3
2. 深圳市福田区经济发展概况	4
3. 深圳市福田区财政平衡能力和稳定性	5
4. 深圳市福田区政府性基金预算状况	5
(三) 深圳市福田区十三五规划	7
1. 发展基础	7
2. 发展环境	7
3. 指导思想	8
4. 发展目标	9
二、项目基本情况	12
(一) 项目政策背景	12
(二) 项目改造的原因及条件	13
(三) 实施主体概况	14
(四) 南华村棚改项目情况	14
1. 项目基本情况	14
2. 宗地现状	15
3. 项目建设规模	16
4. 项目目前进展	16
5. 经济社会效益分析—项目改造的必要性和意义	17
三、项目投资估算及资金筹措	19
(一) 投资估算	19
1. 编制依据及原则	19
2. 项目投资估算	21
3. 资金使用计划	21
(二) 资金筹措方案	22
(三) 资金使用及筹措平衡情况	22
四、项目运作模式与预期收益	24
(一) 项目运作模式	24
(二) 项目预期收益	24
(三) 发行成本及还本付息	25
1. 正常还款情况	25
2. 提前还款情况	27
五、现金流模拟分析、压力测试与评价	28
(一) 现金流模拟分析	28
1. 正常还款情况现金流模拟	28
2. 提前还款情况现金流模拟	30

(二) 压力测试.....	31
(三) 总体评价.....	31
六、项目风险提示	33
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险	33
1. 工期	33
2. 安全生产	33
3. 征地拆迁风险	33
(二) 影响项目收益的风险	34
1. 政策风险	34
2. 利率波动风险	34

一、深圳市福田区介绍

（一）深圳市福田区基本情况

1.地理区位

福田区位于深圳经济特区中部，是深圳市的中心城区、市委市政府所在地，坐拥中心商务区，属深圳的行政、金融、文化、商贸和国际交往中心。1990年1月，经国务院批准，深圳市设立福田区。全区面积78.66平方公里，占全市总面积的4%左右，东起红岭路与罗湖区相连，西至侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界隔河相望，北到白尾石、大脑壳、黄竹园等山脊与龙华区毗邻。

2.区划及人口

福田区下辖园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保10个街道，95个社区，94个工作站，115个居委会。辖区内有上步、福田环庆、岗厦、皇岗、水围、渔农、石厦、新洲、沙尾、沙嘴、上沙、下沙、上梅林、下梅林、田面15家集体股份合作公司。全区常住人口160万人，户籍居民110万人。

3.城区交通

福田区内有广深高速公路起点站、深圳地铁中心枢纽站、福田口岸、亚洲最大陆路口岸—皇岗口岸和国内首座、

亚洲最大、全世界列车通过速度最快的地下火车站—广深港客运专线福田站。广深港高铁全线通车后福田地下高铁站 14 分钟直通香港西九龙。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，500 米公交站点辖区全覆盖。轨道交通发达，7 条地铁线在福设站 61 座，车公庙站是全市最大的地铁综合枢纽站。福田区距离深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳机场仅 30 分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需 33 分钟，形成“广深港半小时通勤圈”。

4.生活服务

沃尔玛、吉之岛、家乐福、百安居、天虹、岁宝、茂业、顺电等知名品牌云集福田，沃尔玛中国总部坐落于福田。智慧城区建设加速，电信、移动、联通、邮电、广电、有线电视等通讯服务和媒体中心均落户福田，微波传输系统、程控交换系统、光纤和数字通讯网络覆盖全区。社区服务不断提升，出台社区基本公共服务和增益性公共服务清单，福田区连续四年获得政府公共服务和政务公开民间评选“金秤砣奖”。

5.发展历史

1979 年 3 月，宝安县改为深圳市，同年 4 月成立罗湖区，辖福田、附城两个公社。

1980 年 8 月，深圳、沙头角、附城、福田、南头、蛇口、

盐田公社被划为深圳经济特区。

1981 年 10 月，罗湖区政府成立，福田公社被划分为福田、南园 2 个办事处。

1983 年 6 月，深圳特区内设置罗湖、上步、南头、沙头角 4 个办事处，作为市政府派出的县级办事机构，其中上步区办事处管辖红岭路以西至车公庙以东区域，包括上步、福田 2 个街道办事处，该办事处驻福田。同年 10 月，上步区设园岭、南园、福田、沙头、梅林 5 个街道。

1985 年 3 月，上步区办事处改称为“深圳市人民政府上步管理区”，辖福田、南园、沙头、园岭、梅林 5 个办事处，25 个居委会，14 个村委会，45 个自然村。

1989 年 5 月，上步管理区增设华富、香蜜湖 2 个街道。

1990 年 10 月，经国务院批准，深圳市设立福田区、罗湖区和南山区（县级建制）。

1998 年 6 月，区委、区人民政府正式由深南中路迁址福民路 123 号区委大楼。

（二）深圳市福田区经济、财政状况

1. 深圳市福田区经济、财政数据明细

表一 福田区经济财政数据

福田区经济状况			
2016-2018 年福田区经济基本状况			
年份/项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	3561.44	3820.56	4018.26
地区生产总值增速（%）	8.6	8.4	7.4
第一产业（亿元）	1.88	1.04	1.63
第二产业（亿元）	222.00	210.34	238.56

第三产业（亿元）	3337.56	3609.18	3778.07
产业结构			
第一产业（%）	0.05	0.03	0.04
第二产业（%）	6.23	5.50	5.94
第三产业（%）	93.72	94.47	94.02
2016-2018 年福田区财政收支状况			
年份/项目	2016 年	2017 年	2018 年
财政总收入（亿元）	274.37	268.52	300.71
财政总支出（亿元）	267.27	262.15	293.20
一般公共预算收入（亿元）	147.13	163.71	181.04
一般公共预算支出（亿元）	229.11	204.54	242.24
政府性基金预算收入（亿元）	22.18	36.95	25.68
政府性基金预算支出（亿元）	53.20	32.30	36.51
国有资本经营收入（亿元）	6.99	0.57	0.94
国有资本经营支出（亿元）	3.54	1.11	0.22

2. 深圳市福田区经济发展概况

经济增长态势稳健。2018 年辖区地区生产总值突破四千亿大关，达 4018.26 亿元，增长 7.4%。投资拉动强劲发力。完成固定资产投资额增长 24.1%，连续 5 年实现两位数增长。消费潜力持续释放。完成社会消费品零售总额 1824.75 亿元，增长 7.4%。外贸增长再上台阶，完成进出口总额 1130.83 亿美元，增长 6.6%。

产业结构优化升级。第三产业实现增加值 3778.07 亿元，占 GDP 比重达 94.0%。其中，现代服务业、专业服务业、文化产业分别实现增加值 2703.33 亿元、412.06 亿元、368.01 亿元。

总部经济聚势迸发。2018 年总部企业实现增加值 1584.98 亿元，增长 7.5%。辖区聚集了全市 70%以上的持牌金融总部机构、50%以上的创投机构、70%的物流总部、60%的安防企业总部。历年培育上市企业 120 家，成为优质企业

孵化器。世界 500 强企业及其分支机构累计落户福田达 145 家，辖区内进入中国 500 强的深圳企业有 16 家，约占全市的二分之一。

3.深圳市福田区财政平衡能力和稳定性

深圳市福田区财政状况良好，收入稳定持续增长。近年来，深圳市福田区加大力度培育财源税费，并取得良好成效。面对经济下行压力、中美贸易摩擦、国家金融监管趋严等不利因素，多措并举、攻坚克难，财税收入稳中有增。

2018 年，辖区财税规模再创建区以来历史新高，完成税收总额 1688.69 亿元，较 2017 年再上一个百亿台阶，增长 12.16%，比 GDP 增速高出 4.8 个百分点。税收地均集约度高达 21.47 亿元/平方公里，税收规模和地均税收集约度继续稳居全市之首。税收分成收入占一般公共预算收入比重高达 95.90%，财政收入连年保持高质量增长。

2018 年福田区一般公共预算收入 181.04 亿元，同比增长 10.59%。其中，税收分成收入 173.61 亿元，增长 13.73%，占一般公共预算收入的 95.90%；非税收入 7.43 亿元，下降 32.80%，占一般公共预算收入的 4.10%。一般公共预算支出 242.24 亿元，增长 17.86%。

4.深圳市福田区政府性基金预算状况

福田区近三年政府性基金预算收支情况如下：

2018 年政府性基金预算收入 25.68 亿元，其中本级收入

0.34 亿元（包括体彩公益金区级分成收入 0.30 亿元、福华公司上缴专项债券发行费用 0.01 亿元、其他政府性基金预算收入 0.03 亿元）；转移收入 25.31 亿元（包括国有土地使用权出让收入 14.64 亿元、专项债券转贷收入 10 亿元、福彩公益金等收入 0.67 亿元）。加上上年结余收入 11.03 亿元，2018 年政府性基金预算可用总财力 36.71 亿元。政府性基金预算支出 36.51 亿元。其中，专项债券安排支出 10 亿元，专项债券发行费用 0.01 亿元，调出支出 25.68 亿元，福彩公益金等支出 0.82 亿元。收支相抵，政府性基金预算结余 0.20 亿元，其中结转 2019 年使用 0.01 亿元。

2017 年政府性基金预算收入 36.94 亿元，其中本级收入 0.21 亿元，上年结转 0.10 亿元，市下达转移性收入 36.63 亿元（主要为国有土地使用权出让金和彩票公益金收入）。加上上年结余资金 6.41 亿元，2017 年政府性基金预算可用总财力 43.35 亿元。政府性基金预算支出 32.30 亿元，主要包括调出支出和彩票公益金等支出。收支相抵，政府性基金预算结余 11.05 亿元，其中结转 2018 年使用 0.03 亿元。

2016 年政府性基金预算收入 22.18 亿元，其中本级收入 0.18 亿元，上年结转 0.47 亿元，市下达转移性收入 21.53 亿元（主要为国有土地使用权出让金和彩票公益金收入）。政府性基金预算支出 53.20 亿元，主要包括调出支出、国有土地使用权出让收入安排的支出和彩票公益金支出等。收支相抵，加上上年结转 37.53 亿元，2016 政府性基金预算结余 6.51 亿

元,其中结转下年使用 0.10 亿元。

(三) 深圳市福田区十三五规划

1.发展基础

“十二五”时期,福田区围绕“首善之区、幸福福田”建设目标,按照“建设法治化、智慧型、高品质的国际化先导城区”要求,以科学发展观统领全局,全面深化改革,着力提质增效,城区集聚力、辐射力、引领力不断增强,在经济转型、民生改善、环境优化、内涵提升等方面成效显著,顺利完成“十二五”规划目标任务,为新一轮扩容、提质、升级打下坚实基础。综合发展实力高位跃升,高端经济体系加快形成,民生优先导向成效显著,城建管理能力稳步提升,中心城区功能持续强化,“国家生态区”折桂建成,改革创新全面系统推进,法治政府建设亮点纷呈。

2.发展环境

世界经济格局处于深刻变化之中。全球经济呈现非均衡弱复苏态势,世界多极化、经济全球化深入发展,发展中国家群体力量增强,国际力量对比趋向平衡。全球进入创新密集和产业振兴时代,经济全球化和科技新革命等正在引发世界经济格局和产业格局的大调整、大变革。

中国经济进入新常态。中国经济发展方式加快转变,新的增长动力正在孕育形成,经济长期向好的基本面没有改

变。经济结构正从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并存的深度调整，经济增长将更多依靠人力资本积累和技术进步，创新成为驱动发展新引擎。当前中国经济保持中高速增长，物质基础雄厚、人力资本丰富、市场空间广阔、发展潜力巨大，中国仍是全球经济增长的重要引擎。随着更高层次对外开放，特别是“一带一路”**倡议**实施，中国同其他国家经济联系将进一步增强。

深圳“两区三市”建设进入新阶段。粤港澳大湾区将整体参与“一带一路”**倡议**实施，深圳肩负先行先试的使命，将着力打破城市发展重大瓶颈，城市生产生活环境、管理方式、制度规则与国际接轨程度显著提高，率先打造开放型经济“升级版”，进入参与全球竞争合作的先锋序列，建成更具改革开放引领作用的经济特区和更高水平的国家自主创新示范区，建成更具辐射力带动力的全国经济中心城市、更具竞争力影响。

3.指导思想

全面贯彻党的十八大和三中、四中、五中全会及中央经济工作会议精神，深入落实习近平总书记系列重要讲话精神，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，按照市第六次党代会部署，立足城市核心区优势，尊重城区发展规律，全面推进功能活化，统筹产业、空间和规模，推动新一轮扩容、提质、升级，坚持高端化导向，打造高品质环

境，再造高标准空间，广聚高层次资源，保障高水平民生，引领高质量发展，加快建成一流国际化中心城区和率先落实“四个全面”的首善之区。

4.发展目标

“十三五”时期，福田区将全面提升经济、社会、民生、生态发展质量，努力打造“四个高地”，建成高质量的全民小康社会。

——努力打造现代金融高地。巩固提升福田区作为深圳金融中心核心区和港深大都会国际金融中心重要组成部分的地位，构建以多层次资本市场为核心、业态丰富、创新活跃、空间集聚、功能完善的金融产业体系，基本建成全国性的资本交易中心、中小企业投融资中心、财富管理中心、金融创新中心。深层次优化金融生态环境，增强金融创新源动力，提升市场能级和开放水平。至 2020 年金融业增加值占地区生产总值比重高于 33%，稳固支柱产业地位。

——努力打造专业服务高地。继续发挥福田区专业服务业链条完整、行业集聚、创新力强等优势，进一步强化行业核心竞争力。以市场为导向，完善专业服务支撑体系，重点支持跨境供应链管理、国际知识产权、市场开发、工程技术、投融资、商务咨询、法律、会计、科技推广、人力资源和信用评估等服务业发展。塑造具有国际影响力的龙头企业和专业品牌。精准对接国际贸易和投资规则，促进专业服务业“引

进来”“走出去”，扩大规模，推动国际开放与合作。在社会服务、教育、医疗、文化、环保、特殊群体关爱等领域积极拓宽专业服务业发展门类和培育新型服务主体，鼓励和扶持社会智库、基金会、社会团体和社会服务机构等参与合作。至2020年专业服务业增加值占GDP比重高于12.5%。

——努力打造人文智慧高地。突出“以人为本”理念，高度重视市民需求与文化、科技的融合发展，促进社会全面进步，实现人的全面发展。大力发展先进都市文化，促进文化与智慧融合，增强文化的创造力、影响力，彰显文化强区。加快建设一流高速、移动、安全、泛在的智慧城区，推动互联网、云计算、大数据技术向经济社会文化发展的各个方面广泛渗透和相互融合，着重促进智慧+绿色融合，加快建设绿色生态城区。促进智慧+制度创新融合，发展民生服务智慧应用，提升政府公共服务水平，优化公共服务供给质量，加快建设优质生活城区。

——努力打造创新创业高地。持续构建有利于创新创业的制度和机制，努力打造创新创业高地。持续构建有利于创新创业的制度和机制，打造发展理念、产业形态、科学技术及社会进步等全面创新的策源地以及大众创业的热土。建成强大的自主创新体系，进一步深化与先进国家和地区交流的深度与广度，形成以企业为主体、人才为核心、环境为支撑的创新生态系统，使创新成为福田区发展的主动力。依托区内金融、专业服务业优势，集聚各类创新资源。对接全球创

新活跃地区，鼓励研发新技术、新产品、新模式、新业态，探索众创空间线上线下联动发展新模式，鼓励高科技人才、创新团队、研发人员、青年企业家在福田创业，力争成为全球创新链的重要节点。至 2020 年取得专利数（五年累计）超过 3.5 万件，战略性新兴产业增加值占 GDP 比重高于 19%，成为经济新增长点。强化创业就业机制，打造“乐业之都”。积极探索推进基层治理体制改革，实现高效管理、精准服务，至 2020 年成为社会管理创新示范区。

二、项目基本情况

（一）项目政策背景

棚户区改造属于公益性项目，根据《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）规定，保障性安居工程包括各类棚户区改造项目。

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）基本规定第一条，棚户区改造政策适用范围为深圳市范围内使用年限在20年以上，且符合存在住房质量、消防等安全隐患、使用功能不齐全、配套设施不完善的老旧住宅区。使用年限不足20年，且按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的住宅区，经区政府（含新区管理机构）批准可以纳入棚户区改造政策适用范围。

为了稳步推进福田区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）等规定，结合实际，2019年1月10日，福田区人民政府出台了《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》（福府规〔2019〕1号），《办法》指出，福田区棚户区改造工作应遵循保障民生、公益为先；科学规划、有序推进；政府主

导、企业实施的原则，具体如下：

第一，以公共利益为目的，着力完善城市功能，消除安全隐患，改善人居环境，在满足公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房之外，应当用作人才住房和保障性住房。

第二，应根据区域经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市总体规划、土地利用总体规划和保障性住房建设等专项规划，合理确定目标任务，稳步推动改造工作。

第三，棚户区改造实行统一的搬迁安置补偿标准，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，由权利主体自愿选择。

（二）项目改造的原因及条件

根据深圳市建筑科学院股份有限公司所出具的《深圳市南华村共 60 栋住宅楼结构安全性鉴定结果汇总》（2014 年 5 月 13 日）及深圳市住房和建设局所委托的南华村棚改项目小区房屋鉴定评审专家小组所出具的《关于南华村房屋结构安全鉴定的评审意见》，南华村棚改项目内住房建筑质量普遍一般，存在重大安全隐患且建筑年限超过 20 年，符合《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）棚改条件。

福田区委领导办公会议 2018 年第 38 号会议纪要第六条说明，为加快河套北片区开发，助力深港科技创新特别合作

区规划建设，会议同意启动河湾北片区（南华村）改造项目（以下简称“南华村棚改项目”）。

利用全市棚户区改造的有利契机，南华村棚改项目不仅将改善居民居住条件，提升片区综合环境，也将完善合作区产业配套，集聚高端人才，为合作区发展提供充足空间。

（三）实施主体概况

2019年4月，福田区住建局出具《深圳市福田区住房和建设局关于确认福田区河湾北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》确定深圳市福田区投资控股有限公司全资子公司深圳市福田区福河建设开发有限公司（以下简称：“福河公司”）作为南华村棚改项目实施主体。实施主体负责开展该项目的谈判、签约、补偿、搬迁、建设等各项工作。

（四）南华村棚改项目情况

1. 项目基本情况

南华村棚改项目研究范围由滨河大道-深圳河-华强南路围合而成，棚户区改造用地规模 169187.2 m²，其中拆除用地规模 162291.2 m²。现状用地以居住功能用地为主，用地现状详情见表二。

表二.用地现状表

用地性质	用地面积（m ² ）
居住用地	154839.8
教育设施用地	6896.0
交通设施用地	3494.7
公园绿地	4098.5

南华村棚改项目小区建于 1984 年，是特区第一批公务员和教师福利房。南华村棚改项目棚户区总建筑面积为 269090 m²，毛容积率 1.59。其中住宅建筑面积 230217 m²，商住建筑面积 21569.0 m²，办公建筑面积 1846 m²，其他建筑面积 15458 m²。建筑总栋数 80 栋，包含南华小学 1 栋、深圳民政临时避险站 1 栋、社区社康预防中心 1 栋、社区文化舞台 1 栋、城建恒佳物业公司 1 栋、变电房 1 栋、家友超市 1 栋、岗亭门卫 2 栋、居民楼 67 栋、其它配套建筑 4 栋。房屋共 2723 套。

2. 宗地现状

宗地现状用地情况如图 1 所示：



图 1 现状用地图

3. 项目建设规模

根据前期测算，南华村棚改项目总投资估算将达 1,035,030.39 万元，其中居住、商业及公共配套设施投资估算金额为 503,575.30 万元，72 班九年制学校投资估算金额为 52,195.16 万元。项目效果图详见图 2。



图 2 项目效果图

4. 项目目前进展

明确运行架构，建立工作机制。已印发《南华村改造项目工作方案》，成立区指挥部，研究解决项目重大问题。指挥部下设办公室和 13 个工作组，明确职责分工，各司其职，专项解决具体问题。指挥部已建立议事决策、工作督办、信息通报、协调协同等制度。

信息核查确权，夯实工作基础。南华村棚改项目意愿征集工作历时近一年圆满完成，同意改造比例为 97.17%。通过征集工作，项目组也了解了房产信息，并致函市规划和国土资源委员会福田管理局、深圳市不动产登记中心、深圳市档案局，查询项目范围内土地及地上建筑信息、产权信息、建

筑竣工图及相关报建材料等。结合小区房屋结构安全情况和
我市棚户区改造规定，已完成棚户区改造政策适用性评估。

项目已纳入福田区 2019 年棚户区改造年度计划，根据
《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》
(深府规〔2018〕8 号) 深圳市住房和建设局已对南华村棚
改项目计划予以备案。

5. 经济社会效益分析—项目改造的必要性和意义

(1) 项目现状建筑老旧、建筑标准落后、缺乏整体规划、安全隐患严重

南华村棚改项目内小区是特区成立之初最早一批建设的政府大型住宅小区之一。深圳特区早期建筑标准较低，建筑物整体结构不规则，工程施工监理还不完善，建筑用料较落后，钢筋含量较低，整体建筑质量低，承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋抗风抗震能力差，隐患重重。部分建筑常年漏水以致楼体内部严重发霉，小区内部由于缺乏规划，布局凌乱无序，停车位不足导致小区居民乱停乱放现象严重，居住环境较差，严重影响居民生活品质。南华村棚改项目将改善居民居住条件，提升片区综合环境。

(2) 完善合作区产业配套，为合作区发展提供空间

根据《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划
(2017-2035 年)》，河套-福保片区定位为深港科技创新特别

合作区，以创新和科技为发展主线，集聚国际创新资源，打造深港跨境深度合作新支点、政策制度改革创新试验区。南华村棚改项目将完善合作区产业配套，集聚高端人才，为合作区发展提供充足空间。

三、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（国家发展改革委、建设部：发改投资〔2006〕1325号）；
- 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；
- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- 国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

(2) 广东省及深圳市有关法规、政策文件：

- 《广东省人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）；
- 深圳市规划和国土资源委员会《关于发布深圳市2013

年基准地价的通告》（深规土告〔2013〕1号）；

- 深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知（深规土〔2013〕12号）；
- 深圳市住房和建设局深圳市财政委员会关于印发《深圳市政府购买棚户区改造服务管理办法》的通知（深建规〔2016〕7号）；
- 深圳市人民政府关于印发《深圳市第五轮市区财政体制实施方案》的通知（深府〔2017〕7号）；
- 《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）；
- 福田区人民政府关于印发《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》的通知（福府规〔2019〕1号）；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

（3）委托单位提供的有关资料：

- 《关于福田投控公司成立南华村老旧住宅区改造项目公司事项的批复》（福国资委〔2018〕44号）；
- 《关于确认福田区河套北片区（南华村）改造项目实施主体的通知》（深福建发〔2019〕30号）；
- 《关于南华村棚户区改造项目计划备案的复函》（深建函〔2019〕1327号）；
- 《工程估算书——福田区河湾北片区改造（南华村棚改）》（深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司，文件编号：ZJGC194131）。

2. 项目投资估算

本项目静态投资估算总额约 1,035,030.39 万元¹，其中土地取得成本 364,560.06 万元，建设成本 667,261.29 万元，项目建设管理费 3,209.05 万元。

根据项目实际进展及未来投资计划，本次拟通过申请发行棚户区改造专项债券的方式，募集 2019 年-2020 年部分前期费用（以下简称“前期费用”），所募集资金用于支付拆迁补偿款、建筑安装工程费、工程建设其他费及项目建设管理费，详见表三：

表三 2019 年-2020 年部分前期费用

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	土地取得成本—拆迁补偿款	24,316.00
2	建设成本	11,562.52
3	项目建设管理费	978.16
合计		36,856.68

3. 资金使用计划

前期费用计划于 2019 年-2020 年投入，分年度、分项资金使用计划详见表四：

¹各分项投资估算加总与投资总额存在误差是由于末位数字小数取整所致。此投资估算总额未来待项目专项规划及项目概算出具后作相应调整。

表四 前期费用资金使用计划表

单位：人民币万元

投资安排表	2019	2020	合计
土地取得成本-拆迁补偿款	21,816.00	2,500.00	24,316.00
建设成本	75.00	11,487.52	11,562.52
项目建设管理费	434.74	543.42	978.16
前期费用资金使用金额合计	22,325.74	14,530.94	36,856.68

（二）资金筹措方案

资金来源于资本金和通过发行专项债券募集的资金，资本金预计投入 7,945.73 万元，约占前期费用、发行费、2020 年专项债券利息及还本付息服务费之和的 20.94%；结合资金使用计划，本项目计划于 2019 年申请发行专项债券 30,000.00 万元，专项债券发行计划详见表五：

表五 专项债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2019	30,000.00	7 年期 ^注

注：根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号），专项债券期限为 1 年、2 年、3 年、5 年、7 年和 10 年。考虑到用于偿还本期专项债券的预期收益实现时间的不确定性，谨慎起见本次专项债券期限拟安排 7 年。同时，为了提高资金使用效率、降低利息费用，本期专项债券将根据项目预期收益的实现情况安排提前还款。

（三）资金使用及筹措平衡情况

本次拟申请专项债券利率参考 2019 年 7 月 1 日查询到的七年期国债五日均线利率 3.27%，上浮 25 个 BP，即暂按

3.52%计算。2019 年-2020 年资金使用及筹措平衡情况详见表六：

表六 资金使用及筹措平衡表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	合计
资金筹措			
资本金	351.54	7,594.19	7,945.73
债券发行	30,000.00	-	30,000.00
加：上年资金余额	-	7,992.80	
合计	30,351.54	15,586.99	37,945.73
资金使用			
前期费用	22,325.74	14,530.94	36,856.68
专项债券利息	-	1,056.00	1,056.00
发行费、登记费及服务费	33.00	0.05	33.05
建设资金使用金额合计	22,358.74	15,586.99	37,945.73
资金余额（资金筹措-资金使用）	7,992.80	-	-

四、项目运作模式与预期收益

（一）项目运作模式

深圳市福田投资控股有限公司专门成立了福河公司作为实施主体，负责前期谈判、签约、补偿、搬迁、安置工作等。

福河公司由深圳市福田投资控股有限公司持有 100% 股权；经营范围为包括房地产开发、物业管理、物业租赁、停车服务。

（二）项目预期收益

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）第一条、第二款：

搬迁安置补偿和奖励标准。棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，由权利主体自愿选择。

各区人民政府应当根据实际情况，按照套内建筑面积 1：1 或不超过建筑面积 1：1.2 的比例，确定辖区内老旧住宅区棚户区改造项目的产权调换标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）的规定确定。

各区人民政府可以根据项目实际情况，奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照

同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

南华村棚改项目共 2,570 套住宅，按照每户均按照安居型商品房价格（约 3.9 万元/平方米，具体以第三方评估机构评估为准）增购 10 平方米估算，保守预计将于 2025 年实现增购收入 100,230.00 万元²。实施主体拟从该增购收入中专项安排 41,745.66 万元（以下简称“专项增购收入”）用于本期债券还本付息。

（三）发行成本及还本付息

1. 正常还款情况

本次拟申请专项债券利率参考 2019 年 7 月 1 日查询到的七年期国债五日均线利率 3.27%，上浮 25 个 BP，即暂按 3.52% 计算；发行费按照债券发行金额的千分之一计算；发行登记费按照债券发行金额的万分之一计算；还本付息服务费按照还款金额的十万分之五计算。本期专项债券发行及还款情况见表七。

² 从项目整体角度考虑，未来还将产生人才房出租、办公出租、商业出租等收入和维修管理费、物业大修计提基金和保险费用等运营成本。本次仅针对 2019 年-2020 年部分前期费用申请发行专项债券募集资金，在确保本期专项债券还本付息的前提下，暂不计算增值税、所得税等税费，将在下期债券发行平衡方案中统筹考虑。

表七：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
专项债券期初余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
债券发行	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
利息支出	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	7,392.00
本期还款	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	31,056.00	37,392.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	30,000.00
利息	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	7,392.00
专项债券期末余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	-

2. 提前还款情况

本期专项债券将根据项目预期收益的实现情况，在债券存续期第六年届满前的 20 日（节假日顺延），在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告。若行使赎回选择权，则本期债券将在 2025 年 7 月还本并支付最后一次利息。本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，利率仍按照 3.52% 计算，行使赎回选择权的还本付息情况如表八所示：

表八：专项债券还本付息表（提前还款）

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
专项债券期初余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
债券发行	30,000.00	-	-	-	-	-	-	30,000.00
利息支出	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	6,336.00
本期还款	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	31,056.00	36,336.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	30,000.00	30,000.00
利息	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	6,336.00
专项债券期末余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	-

五、现金流模拟分析、压力测试与评价

（一）现金流模拟分析

1. 正常还款情况现金流模拟

若按 7 年期限正常还款，本期专项债券存续期间的现金流状况的模拟分析详见表九。

表九：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
资本金流入	351.54	7,594.19	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	-	-	12,169.93
债券资金流入	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
专项增购收入流入	-	-	-	-	-	-	41,745.66	-	41,745.66
现金流入总额	30,351.54	7,594.19	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	41,745.66	-	83,915.59
现金流出									
前期费用资金流出	22,325.74	14,530.94	-	-	-	-	-	-	36,856.68
债券发行成本	33.00	-	-	-	-	-	-	-	33.00
债券还本付息	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	31,056.00	37,392.00
还本付息服务费	-	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	1.55	1.85
现金流出总额	22,358.74	15,586.99	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	31,057.55	74,283.53
现金净流量									
当年项目现金净流入	7,992.80	-7,992.80	-	-	-	-	40,689.61	-31,057.55	-
期末项目累计现金结存额	7,992.80	-	-	-	-	-	40,689.61	9,632.06	-

2. 提前还款情况现金流模拟

行使赎回选择权的情况下，本期专项债券存续期间的现金流状况模拟分析如表十所示：

表十：现金流模拟测试表（提前还款）

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
现金流入								
资本金流入	351.54	7,594.19	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	-	12,169.93
债券资金流入	30,000.00	-	-	-	-	-	-	30,000.00
专项增购收入流入	-	-	-	-	-	-	41,745.66	41,745.66
现金流入总额	30,351.54	7,594.19	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	41,745.66	83,915.59
现金流出								
前期费用资金流出	22,325.74	14,530.94	-	-	-	-	-	36,856.68
债券发行成本	33.00	-	-	-	-	-	-	33.00
债券还本付息	-	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	1,056.00	31,056.00	36,336.00
还本付息服务费	-	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	1.55	1.80
现金流出总额	22,358.74	15,586.99	1,056.05	1,056.05	1,056.05	1,056.05	31,057.55	73,227.48
现金净流量								
当年项目现金净流入	7,992.80	-7,992.80	-	-	-	-	10,688.11	-
期末项目累计现金结存额	7,992.80	-	-	-	-	-	10,688.11	-

（二）压力测试

分别考虑本期专项债券存续期内专项增购收入变动、专项债券利率变动等因素，分析本期专项债券正常还款情况下资金覆盖率情况，详见表十一：

表十一 单因素变动压力测试

资金覆盖率	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
专项增购收入变动情况							
债券本金资金覆盖率	1.11	1.18	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53
债券本息资金覆盖率	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49
债券利率变动情况	2.99%	3.17%	3.34%	3.52%	3.70%	3.87%	4.05%
债券本金资金覆盖率	1.33	1.33	1.32	1.32	1.32	1.31	1.31
债券本息资金覆盖率	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29

基于上表，专项增购收入的变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，在专项增购收入下降 15%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.10，能通过压力测试。当债券实际发行利率上浮 15%（4.05%）时，债券本息资金覆盖率为 1.29，专项增购收入仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

在行使赎回选择权的情况下，本期专项债券本金覆盖率为 1.36，本息资金覆盖率为 1.34，覆盖率优于未行使赎回选择权情况。

（三）总体评价

根据资金平衡测算分析，本项目正常还款预计本期债券本金资金覆盖率可达到 1.32 倍，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍；若行使赎回选择权情况，覆盖率将优于正常还

款情况下覆盖率。另外，在对专项增购收入、专项债券利率分别进行压力测试的结果显示，本项目在专项增购收入下降15%或实际发行利率上升15%时，专项增购收入仍能覆盖本期专项债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可降低项目融资成本。

六、项目风险提示

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 安全生产

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发〔2004〕2号）要求进一步强化安全生产的工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产建设施工来说至关重要，生产事故将可能影响项目的正常生产经营，引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

3. 征地拆迁风险

部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权

利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

（二）影响项目收益的风险

1. 政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，但目前深圳市相关棚改政策新实施不久，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

2. 利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。