

2022 年第三批福建省政府专项债券—— 泉州台商投资区下宫安置小区二期项目实 施方案

编制单位：

业主单位：泉州台商投资区城市建设发展有限公司



主管部门：泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局



财政部门：泉州台商投资区管理委员会财政局



日期：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

项目名称：泉州台商投资区下宫安置小区二期项目

项目单位：泉州台商投资区城市建设发展有限公司

项目区划：泉州台商投资区张坂镇下宫村、群力村

项目规模：项目占地面积约 120 亩，总建筑面积约 28 万平方米。

建设内容：主要建设内容包括建设住宅、地下室、物业用房、幼儿园及其他配套设施等。

项目总投资：65,614.05 万元

建设进度：已完成桩基工程，基坑支护，地下室结构工程 50%，局部主体结构施工至 4 层梁板。

（二）经济社会效益分析

1、社会效益

泉州台商投资区下宫安置小区二期项目对所在地居民收入、生活水平和生活质量、当地居民就业以及项目建设地基础设施、社会服务容量和城市化进程均有积极影响。项目的实施，可使当地政府、企业、当地农民等群体从中受益。

2、经济效益

根据可行性研究报告测算，项目以运营收入为基础。本项目预计债券存续期内累计项现金收入 96,790.30 万元，累计现金结余 48,096.48 万元。本项目全部 32,800.00 万元专项债在偿还全部到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

（三）债券资金用途

专项债券资金专款专用，全部用于本项目建设，其中无债券资金用作本项目资本金。对应形成的基础设施资产和专项收入，严格按照发行约定用途使用。

二、项目投资估算及融资方案

（一）项目总投情况

根据项目可行性研究报告及其批复，项目总投资 65,614.05 万元。其中，工程费用为 42,267.88 万元，工程建设其他费用 17,421.69 万元，基本预备费 4,957.20 万元，建设期利息 931.20 万元，发行费用 36.08 万元。本项目分年投资计划如下：

项目分年投资计划表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一、静态投资部分	13,400.00	33,967.00	17,279.77	64,646.77
1、建安工程费	5,200.00	30,000.00	7,067.88	42,267.88
2、工程建设其他费用	8,200.00	1,000.00	8,221.69	17,421.69
3、基本预备费		2,967.00	1,990.20	4,957.20
二、建设期利息	-		931.20	931.20

三、发行费用	-	33.00	3.08	36.08
支出合计	13,400.00	34,000.00	18,214.05	65,614.05

（二）项目融资方案

本项目申请专项债券共计 32,800.00 万元，其中本次拟申请 9,300.00 万元，期限 7 年。具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	上级财政补助				
2	本级财政预算资金				
3	专项债券		30,000.00	2,800.00	32,800.00
4	自筹资金	13,400.00	4,000.00	15,414.05	32,814.05
5	市场化融资				-
	合计：	13,400.00	34,000.00	18,214.05	65,614.05

三、项目预期收益、成本及资金平衡情况

（一）项目预期收益情况

项目建成后主要收入包括安置房收入、商业销售收入和地下室停车位销售收入等。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 96,790.30 万元。

（二）项目运营期间支出情况

项目建成后发生的其他成本包括管理费用、销售费用及税费等。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 9,640.22 万元。

泉州台商投资区下宫安置小区二期项目运营收支预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	项目收入合计	96,790.30	84,954.50	11,835.80	-	-
1.1	政府回购安置房收入	77,063.97	77,063.97	-		
1.2	商业区销售	3,726.33	1,490.53	2,235.80		
1.3	停车位销售	16,000.00	6,400.00	9,600.00		
2	项目支出合计	9,640.22	8,365.84	1,274.38		
2.1	管理费用	539.40	473.34	66.06		
2.2	销售费用	220.19	88.08	132.11		
2.3	税费	8,880.63	7,804.42	1,076.21		
3	结余情况	87,150.08	76,588.66	10,561.42		

（三）应付债务本息情况

本项目计划分别于 2022 年、2023 年通过发行 7 年期专项债券分别融资 30,000.00 万元、2,800.00 万元，2022 年 2 月已发行 7 年期专项债券募集资金 18,500.00 万元，利率 2.92%，本次拟申请 9,300.00 万元。参考 2021 年 12 月 7 年期国债收益率平均值上浮 50BP，本期及以后年度计划发行的 7 年期专项债券利率均按 3.4%进行测算，本项目全生命周期内还本付息合计如下：

应付债务本息表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年应付本金	期末本金余额	当年应付利息 (含发行费用)	当年还本付息合计
2022 年	-	30,000.00		30,000.00	33.00	33.00
2023 年	30,000.00	2,800.00		32,800.00	934.28	934.28
2024 年	32,800.00	-		32,800.00	1,026.40	1,026.40
2025 年	32,800.00			32,800.00	1,026.40	1,026.40
2026 年	32,800.00			32,800.00	1,026.40	1,026.40
2027 年	32,800.00			32,800.00	1,026.40	1,026.40
2028 年	32,800.00			32,800.00	1,026.40	1,026.40
2029 年	32,800.00		30,000.00	2,800.00	1,026.40	31,026.40
2030 年	2,800.00		2,800.00	-	95.20	2,895.20
合计		32,800.00	32,800.00	-	7,220.88	40,020.88

（四）项目资金平衡情况

经核算，本项目本息覆盖倍数为 2.18 倍。

泉州台商投资区溪庄安置小区二期项目运营收支预测表

单位：万元

序号	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	一、年初资金余额			-	-	-	75,473.46	84,919.68	83,804.48	82,689.28	81,574.08	50,458.88
2	二、本年现金流入											
2.1	1、资本金流入					-	-					
2.2	2、债券资金流入	32,800.00	-	30,000.00	2,800.00	-		-				
2.3	3、项目经营净资金流入	87,150.08				76,588.66	10,561.42	-	-	-	-	-
2.3.1	其中：土地使用权出让金流入	-										
2.4	4、其他自筹渠道资金流入	32,814.05	13,400.00	4,000.00	15,414.05			-				
	合计	152,764.13	13,400.00	34,000.00	18,214.05	76,588.66	10,561.42	-	-	-	-	-
3	三、专项投资现金流出											
3.1	1、征地拆迁安置费用	-						-				

3.2	2、基础设施建设建设费用	64,646.77	13,400.00	33,967.00	17,279.77	-						
3.3	3、其他费用											
3.4	4、其他融资渠道还本付息	-										
	合计	64,646.77	13,400.00	33,967.00	17,279.77	-	-	-	-	-	-	-
4	四、其他渠道融资现金流出											
4.1	1、市场化融资利息	-										
4.2	2、市场化融资本金归还	-										
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	五、专项债券现金流出											
5.1	1、本次债券利息	7,184.80	-		931.20	1,026.40	1,026.40	1,026.40	1,026.40	1,026.40	1,026.40	95.20
5.2	2、本次债券本金归还	32,800.00				-	-	-	-	-	30,000.00	2,800.00
5.3	3、本次债券发行费	36.08	-	33.00	3.08	-						
	合计	40,020.88	-	33.00	934.28	1,026.40	1,026.40	1,026.40	1,026.40	1,026.40	31,026.40	2,895.20

6	六、年度项目现金收支净额	48,096.48	-	-	-	75,562.26	9,535.02	-1,026.40	-1,026.40	-1,026.40	-31,026.40	-2,895.20
7	七、本年资金结余	——	-	-	-	75,562.26	85,097.28	84,070.88	83,044.48	82,018.08	50,991.68	48,096.48
8	八、资金保障倍数（未考虑其他融资）	2.1776										
9	九、资金保障倍数（考虑其他融资）	2.1776										

四、专项债券投资者保护措施

（一）严格执行债券资金管理制度

项目主管部门、项目单位如实、准确制定项目收益和融资平衡方案，合理评估专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。收到债券资金后，严格按照财政部和行业主管部门有关要求使用专项债券资金，确保专项债券专款专用。

（二）强化对应资产管理

项目主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台等企业融资提供任何形式的担保。

（三）严格项目偿债责任

项目单位将专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。项目主管部门负责审核、申报专项债券项目资金需求，组织做好专项债券项目的发行准备工作，督促项目单位规范使用专项债券资金，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度、如期实现专项收入、确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

五、项目风险评估及控制措施

（一）市场风险及控制措施

市场风险：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目单位合理安排专项债券申请金额，做好债务的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时提前考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工

安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际经营情况未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：项目单位密切关注经营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

六、事前绩效评估情况

（一）项目概况

项目主管部门：泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局

实施单位：泉州台商投资区城市建设发展有限公司

申请专项债券资金规模：32,800.00 元

债券资金期限：7 年

（二）评估过程

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，对专项债券项目事前绩效评估重点论证内容进行了明确的要求，本项目的绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项

目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性、事前绩效评估论证结论。

本项目的绩效目标已报主管部门审核和财政部门审定，按照绩效评价指标体系，根据现场评价情况对项目进行综合评价，本项目绩效目标设置合理，满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，项目的实施满足申请专项债券资金支持申请要求。

（三） 评估内容与结论

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

一是加快实现新型城镇化建设目标的需要。

城镇化是伴随工业化发展，非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志，是解决农业农村农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。本项目建设将对为实现新型城镇化目标、依照泉州台商投资区城市总体规划要求所涉及的被拆迁户进行统一安置，有利于统筹协调城乡与区域发展，积极推进农村村庄向社区转变，合并小型村，缩减自然村，整治“空心村”，解决城镇化布局不合理、建设水平不高等问题，项目建成后，对泉州市台商投资区新型城镇化目标的实现可以起到促进、示范作用。

二是满足被拆迁户安置的需要。

根据需求调查表明，随着城市建设发展步伐的进一步加快，泉州市台商投资区内因旧区成片改造、政府投资项目的建设规模不断增大，这些改造和建设项目所涉及到的拆迁居民和农民数量大幅度增长，泉州市台商投资区现有的安置房数量已远不能满足被拆迁人的需求。因此新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。本项目将对海湾大道、泉东大道、滨湖路、福厦高铁泉州台商区站等项目的建设所涉及的拆迁户进行统一安置，预计涉及被拆迁户数 135 户，本项目建成后，将全部作为安置房，为被拆迁户提供住房保障。

三是提高被拆迁户生活品质的需要。

安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征拆迁房屋的农户。它体现了政府被拆迁人的关爱，一方面国家大力支持并规范拆迁安置住房建设的各项政策，为住宅建设发展展示了广阔的空间，为被拆迁人通过购买高品质的拆迁安置住房来提高生活品质增强了信心。

本次项目将按照现有相关标准，采用高标准规划和设计建设，配置中高端、智能化、节能型的建设设施，引进高层太阳能热水供水系统、外墙保温系统、可视对讲门铃系统、

智能刷卡门禁系统，安装视频、红外监控为主导的智能化小区安防、消控系统、小区停车管理系统、可播放高清电视的大门 LED 显示系统和小区广播系统等，建设具有完备的智能化系统安置小区，提高安置居民的生活质量。

四是推进农业转移人口享有城镇基本公共服务的具体体现。

项目建成后，有利于逐步实现义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、保障性住房等城镇基本公共服务覆盖全部常住人口，消除城乡二元结构矛盾，推进农业转移人口共享改革成果，使农村人口享有与城镇居民平等的待遇，达到不断提高人口素质和居民生活质量、促进人的全面发展的目的。

五是充分利用土地资源需要。

土地是民生之本，发展之基，是不可再生资源，合理利用和珍惜土地资源是我们的基本国策；有效地保证土地资源的生产能力，可持续地满足社会不断发展的人类生存、生产和社会活动的需要。因此，必须以科学的发展观统领经济与土地资源的协调发展，努力实现土地资源的供需动态平衡。这就要求我们：必须坚持在保护中发展，在发展中更好地保护，牢固树立和落实科学发展观，努力建设资源节约型社会；必须坚持节约集约利用土地，引导和推动“工业向园区集中，人口向城镇集中，住宅向社区集中”；必须坚持节地挖潜，

努力盘活存量土地，清理闲置土地，增加建设用地的有效供给。

本项目实施后，可将泉州市台商投资区海湾大道、泉东大道、滨湖路、福厦高铁泉州台商区站等项目规划建设用地内所涉及到的村民统一安置到项目所在小区，并按城市用地规划指标要求进行建设，有利于充分利用有限的土地资源，提高土地利用效率，是实现经济社会可持续发展的目标的具体体现。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

2) 公益性

本项目的建设将为拆迁户提供住房保障，解决被拆迁人的后顾之忧；有利于提升泉州市台商投资区城市形象，加快新型城镇化建设步伐；本项目建设还能够增加社会有效需求，促进当地社会经济协调发展。

3) 收益性

本项目属于有一定收益的公益性项目，项目建成和投入使用后，本项目将获得专项运营收入。通过计算得出的各项经济指标均能达到要求，本项目收益能覆盖地方债券的本息，因此该项目从财务上可行。

因此，本项目具有良好的收益性。

2. 项目投资建设合规性与项目成熟度

本期债券对应项目已取得了可研性研究报告批复等，债

券资金下达后能够尽早使用，形成实物工作量。项目前期资料合规合法，项目成熟度符合专项债申报要求。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，同时发行专项债券从社会筹资的原则。

本项目总投资 65,614.05 万元，项目资本金 32,814.05 万元，拟通过专项债融资 32,800.00 万元。本项目资本金 32,814.05 万元，占总投资的 50.01%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本期债券根据项目所在地区发展和改革委员会批复的可行性研究报告、物价局批复的文件以及行业数据等进行项目收入、成本、收益预测。综合项目营业收入、经营成本预测结果，假设本项目在运营期内持续稳定的运营，估算本项目债券存续期内项目总收入。泉州台商投资区下宫安置小区二期项目合计实现收入 96,790.30 万元，扣除项目运营成本 9,640.22 万元后，可用于还本付息的资金为 87,150.08 万元。泉州台商投资区下宫安置小区二期项目发行债券共 32,800.00 万元，到期本息合计 40,020.88 万元，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.18 倍。

本项目收入、成本、收益预测合理，满足项目申请债券

要求。

5. 债券资金需求合理性

本项目拟申请专项债资金 32,800.00 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.18 倍。既保证了风险可控，又避免了本息覆盖倍数过高、债券申请额度较低的情形，债券资金需求合理；

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目本期申请债券 9,300.00 万元，期限 7 年，用于项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.18 倍，项目预期收益与资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府基金性收入和政府补贴收入作为债券还本付息的资金来源。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。影响项目债券偿付风险主要包括：市场风险、财务风险、管理风险、经营风险。本项目风险点预估完备，并已考虑到应对措施，因此风险总体可控。

7. 绩效目标合理性

通过项目的建设，将使泉州台商投资区住房保障更加完善，对于改善项目建设地交通条件、完善公共服务设施、提高市政管理服务水平提供有效的硬件支撑，对保护生态与历

史人文环境、促进地方经济发展起到积极的推动作用。本项目的绩效指标设定包括成本指标、产出指标、效益指标、满意度指标。

8. 总体结论

本项目属于保障性安居类项目，项目的建设符合国民经济和社会发展规划，是发展消费经济基础和促进地区经济发展的需要；本项目符合政府专项债券支持领域，项目成熟度较高；项目资金来源可靠，到位可行性高；项目运营收入和项目成本支出预测基本合理；项目债券需求合理；偿债计划可行，偿债风险基本可控。

本项目通过文献调查、社会调查、成本效益分析、对比分析等方法评估，综合考虑项目绩效目标和项目实际情况，预期绩效可实现性强，债券资金偿还风险可控，满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求综合绩效评估评估结论为“支持”，该项目可以实施。

（四） 绩效目标表

专项债券项目资金绩效目标表

（2022 年度）

项目名称	泉州台商投资区下宫安置小区二期项目		
项目主管部门（单位）	泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	项目实施单位	泉州台商投资区城市建设发展有限公司
资金情况（万元）	总投资：	65,614.05	
	其中：专项债券资金	32,800.00	
	其他资金	32,814.05	
	专项债券年限	7 年	

总 体 目 标	目标 1：按时保质保量完成本项目的建设与竣工。 目标 2：通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。 目标 3：通过项目的实施，改善当地群众居住条件。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值
	产出指标	数量指标	项目收入实现率	项目实际收入/项目预期收入	≥100%	≥100%
		质量指标	本息覆盖倍数	项目产生的收益与专项债券本息的比率	/	≥1.2
		时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	/
		成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期还本付息资金额	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	项目债券存续期收入	项目运营期间收入金额	/	≥20000 万元
			项目可持续收益年限	项目实际可运营年限	/	≥10 年
		社会效益指标	带动就业岗位不低于	项目建成后带动区域内就业岗位	10 个	≥20 个
			满足区域内人民群众市政公共基础设施使用需求	项目建成后是否能满足区域内群众需求	满足	满足
		生态效益指标	建设期项目对生态环境的不利影响（%）	项目建设期对生态环境造成的不利影响	0	0
			运营期项目对生态环境的不利影响（%）	项目运营期对生态环境造成的不利影响	0	0
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限		/	≥10 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	建成后抽样调查群众对项目满意度	≥95%	≥90%
注：1.编制的三级指标必须是量化指标，且产出指标和满意度指标必须编制三级指标，效益指标至少编制一项三级指标。 2.指标解释是对绩效目标三级指标进行解释说明，包括内涵解释、设置依据、计算方法、评分标准等。 3.表中已列示的三级指标为必填指标，其余三级指标根据项目实际情况编制。						