

2022 年第三批福建省政府专项债券—— 漳州台商投资区社头片区安置房工程 项目实施方案

编制单位：项目单位（公章）



项目主管部门（公章）



财政部门（公章）



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：漳州台商投资区社头片区安置房工程

项目单位：漳州市城发置业有限公司

项目区划：漳州台商投资区

项目规模及建设内容：项目规划总用地面积 69646.12 m^2 （约合 104 亩），总建筑面积 260322.9 m^2 ，其中地上建筑面积 189158.4 m^2 ，地下建筑面积 71164.52 m^2 。用地分为两个地块，两地块具体建设情况如下：

D-01 地块：用地面积 36689.82 m^2 ，建筑占地面积 6587.96 m^2 ，建筑面积 137191.09 m^2 ，计容建筑面积 97805.72 m^2 ，不计容建筑面积 39385.37 m^2 ，建设内容包括：7 栋高层安置住宅，总户数 764 户；一栋 12 班幼儿园教学生活综合楼，地下停车场、沿街商业用房、物业服务用房等，以及广场以及道路、室外水电管网、景观绿化工程等公建设施。

D-02 地块：用地面积 32956.3 m^2 ，建筑占地面 6234.2 m^2 ，建筑面积 123131.8 m^2 ，计容面积 86569.47 m^2 ，不计容面积 36562.32 m^2 ，建设内容设 7 栋高层安置住宅，总户数 868 户；地下停车场、沿街商业用房、物业服务用房等，以及广场以及道路、室外水电管网、景观绿化工程等公建设施。

项目总投：本项目估算静态总投资 92117.29 万元。

建设进度：本项目建设期 42 个月，预计 2023 年完工。

（二）经济社会效益分析

本项目为安置房建设项目，是为保障由于旧城改造工程而搬迁的居民的利益而建设，属于社会保障事业，社会效益显著。

1、有利于科学利用资源，加快城镇化建设

项目的建设可以推进农村居民向城镇和新型社区集中，使分散建房居住的农户合理聚居，节约和集约利用土地，降低配套设施建设成本，提高项目区域公共服务和管理水平。同时，本项目建设为有效实施城市总体规划，加快城镇结构调整以及城镇功能完善，实现城乡可持续发展，加快城镇化进程奠定了良好的基础。

2、有利于改善人居环境，构建和谐社区

项目的建设可以有效地改变农村脏乱差的居住环境。项目按照城市居住小区的标准设计和建设，实现基础设施和公共服务设施一体化，社区服务和管理一体化，并将城市管理的先进理念和模式传递延伸到新型社区中，改变当前农户房屋质量差、设施不配套、人居环境不佳的居住状况，大大提高农户的生活质量。

3、有利于提高被拆迁农户的生活质量

作为集中安置小区建设，本项目配备天然气管网、自来

水管网、电网，同时区域配套建设文化活动室、全民健身场地等，基础设施和公建配套设施完善，加之项目选址在交通便捷的城镇中心区域，使这些被拆迁安置户的生活质量有大幅提高。

4、有利于推动当地经济发展

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。

（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。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，本项目估算静态总投资 92117.29 万元，动态总投资 93759.29 万元，其中，工程费用 76591.18 万元，工程建设其他费用 8702.61 万元，预备费 6823.50 万元，建设期利息 1642.00 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

序号	项目	合计	已投资项 目额	建设期	
				2022	2023
				第 1 年	第 2 年
1	建安工程费	76591.18	14860.13	50000.00	11731.05
2	工程建设费	8702.61	0.00	6700.00	2002.61
3	基本预备费	6823.50	0.00	0.00	6823.50
4	建设期利息费（专项债）	1642.00	0.00	0.00	1642.00
5	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	93759.29	14860.13	56700.00	22199.16

（二）项目融资方案

本项目资本金为 24759.29 万元，占总投资的 26.41%，通过业主单位自筹方式解决，按项目建设进度到位。本项目拟申请专项债券共计 69000 万元，2022 年计划通过专项债筹集资金 50000 万元，2023 年计划通过专项债筹集资金 19000 万元，其中，本次拟申请 40000 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	合计	已筹资项目额	建设期	
				2022	2023
				1	2
1	资本金	24759.29	14860.13	6700.00	3199.16
1.1	自筹资本金	24759.29	14860.13	6700.00	3199.16
1.2	专项债资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00
2	地方政府专项债券	69000.00	0.00	50000.000	19000.000

3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	93759.29	14860.13	56700.00	22199.16

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

本项目运营期内收入主要由土地出让收入构成。各项收入具体测算过程如下：

1. 土地出让收入，收入规模 151900.00 万元，项目建设完成后，计划将漳州台商投资区划拨 95 亩土地作为本项目收入来源，基准地价参考 2021 年当地国有土地挂牌出让价，预计上述地块出让价格约为 1600 万元/亩，总价约 151900.00 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 151900.00 万元，具体测算过程详见《社头片区安置房项目运营收支预测表》。

（二）项目运营期间支出情况

本项目为棚户区改造，建成投入使用后不需要业主承担运营费用，运营期成本不予预测，仅预测土地出让成本及专项债利息支出费用。各项支出具体测算过程如下：

1. 土地出让成本支出，支出规模 45570.00 万元。

2. 地方政府专项债利息偿付支出，支出规模 14374.00 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 59944.00

万元，具体测算过程详见《社头片区安置房项目运营收支预测表》。

社头片区安置房项目运营收支预测表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
土地出让收入			21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00
收入合计	0.00	0.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00
土地出让成本	0.00	0.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00
利息支出-专项债			2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	646.00
支出合计	0.00	0.00	8798.00	8798.00	8798.00	8798.00	8798.00	8798.00	7156.00
结余情况	0.00	0.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	14544.00

（三）应付债务本息情况

本项目已于 2022 年 2 月通过发行 7 年期专项债券募集资金 10000 万元，债券票面利率为 2.82%。计划分别于 2022 年 6 月、2023 年通过发行 7 年期专项债券融资 40000.00 万元、19000.00 万元，其中本次拟申请 40000.00 万元。从客观、谨慎角度出发，本期及未来计划发行的 7 年期专项债券利率参考近期国债收益率平均值并上浮 50BP，均按 3.40%进行测算，本项目全生命周期内还本付息情况如下：

应付债务本息表

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本年募集 资金	本年偿还 本金	期末本金 余额	本年应付 利息	本年还本付 息合计
往期存量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00	0.00
2023 年	50000.00	19,000.00	0.00	69,000.00	1642.00	1,642.00

2024 年	69000.00	0.00	0.00	69,000.00	2288.00	2,288.00
2025 年	69000.00	0.00	0.00	69,000.00	2288.00	2,288.00
2026 年	69000.00	0.00	0.00	69,000.00	2288.00	2,288.00
2027 年	69000.00	0.00	0.00	69,000.00	2288.00	2,288.00
2028 年	69000.00	0.00	0.00	69000.00	2288.00	2288.00
2029 年	69000.00	0.00	50000.00	19000.00	2288.00	52288.00
2030 年	19000.00	0.00	19000.00	0.00	646.00	19646.00
合计		69000.00	69000.00		16016.00	85016.00

(四) 项目资金平衡情况

本项目全部融资本息覆盖倍数为 1.27 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

社头片区安置房项目现金流分析测算表

单位：万元

序号	公式	合计	建设期			运营期								
			往期	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
			往期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年		
一、项目预期收入（预期资产评估价值）	$A=R+S+U$	151900.00	0.00	0.00	0.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00
（一）财政补贴收入	R	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）项目自身经营收入	S	151900.00	0.00	0.00	0.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00	21700.00
（三）其他收入	U	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、项目资金来源	$B=C+D+F+T$	93759.29	14860.13	56700.00	22199.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）地方政府专项债券	D	69000.00	0.00	50000.00	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：用于资本金	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）项目单位市场化融资	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）单位自筹资金	T	24759.29	14860.13	6700.00	3199.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、项目建设支出	G	108133.29	14860.13	56700.00	22199.16	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	646.00
其中：财务费用——专项债券付息	H	16016.00	0.00	0.00	1642.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	2288.00	646.00
财务费用——市场化融资付息	I	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四、项目运营支出	J		45570.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00	6510.00
五、专项债券还本	K=D		69000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50000.00	19000.00	
六、市场化融资还本	L=F		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
七、资金平衡情况	M		22956.00	0.00	0.00	0.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	-37098.00	-4456.00	
1.项目期的期初资金	N			0.00	0.00	0.00	0.00	12902.00	25804.00	38706.00	51608.00	64510.00	27412.00	
2.项目期内现金变动	O=A+B-G-J-K-L			0.00	0.00	0.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	12902.00	-37098.00	-4456.00	
3.项目期的期末资金	P=N+O		22956.00	0.00	0.00	0.00	12902.00	25804.00	38706.00	51608.00	64510.00	27412.00	22956.00	
所有融资本息覆盖倍数	$Q = \frac{P+K+L+H+I}{K+L+H+I}$		1.27											
专项债资金本息覆盖倍数	$R = \frac{P+K+H}{K+H}$		1.27											

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

详见“一、项目基本情况”。

（二）评估过程

参考项目可行性研究报告评估情况，查阅相关文件资料，了解项目具体地点及市场活跃情况、市场价值，通过项目后期土地出让收益，覆盖债券成本利息的思路，以及项目现金流情况。

（三）评估内容与结论

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性；

必要性：漳州台商投资区社头片区安置房工程的建设，对于漳州台商投资区的发展来说，是势在必行的。而危旧房改造拆迁居民最关心、最直接、最现实利益的住房问题，是

一个重大的民生问题。本项目建设，无论是从保证拆迁户的基本权益，还是从确保旧城改造的顺利推进，构建和谐社会等方面而言，本项目的建设都是必要和紧迫的。

公益性：本项目在改善城市面貌，美化、整洁城市环境，提高城市品位的同时，也使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平得到上升。

收益性：城市发展不仅仅意味着城市数量的增加和质量提高，其实质是经济的发展。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；项目立项、环评等前期工作开展情况；

社头片区安置房项目 2019 年 1 月 24 日取得可行性研究报告的批复（漳台经审【2019】11 号），2016 年 5 月 23 日取得漳州台商投资区农林水局准予水土保持方案批复（漳台农林水【2019】74 号）。

3. 项目资金来源和到位可行性；

详见“二、项目投资估算及融资方案”

结论：项目资金来源明确，融资计划清晰，资金到位具有可行性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；收益保障倍数测算依据及结果；

详见“三、项目预期收益、成本及资金平衡情况”

结论：项目收入、成本、收益预测合理。

5. 债券资金需求合理性；年度申报专项债券规模是否匹配当年实际资金需求；

本项目当年度时间资金需求与申报专项债券规模匹配。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点；

根据可研单位公司出具的可行性研究报告，本项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡，偿债风险较低。

7. 绩效目标合理性；

本项目主要对数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标及服务对象满意度指标进行考核评价，是较为全面的评价绩效目标。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项；

无。

9. 总体结论。

本项目建设条件成熟、技术上可靠、经济上合理、社会效益与环境效益显著，投资风险较小，工程建设方案可靠、可行。项目不存在影响社会稳定和环境保护的问题，其他方面也不存在影响本项目决策的重大问题。

（四）绩效目标表

项目名称	漳州台商投资区社头片区安置房工程		
项目主管部门（单位）	漳州台商投资区建设局	项目实施单位	漳州市城发置业有限公司
资金情况（万元）	总投资：	93759.29	
	其中：专项债券资金	69000.00	
	其他资金	24759.29	

		专项债券期限			7 年	
总体目标	改善居民居住环境、改进城区落后面貌，提高生活水平。促进存量土地的有效利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。					
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		1.5
		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	促进我区经济稳定增长	促进我区经济稳定增长	促进我区经济稳定增长	促进我区经济稳定增长
		社会效益指标	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。
		生态效益指标	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。
		可持续影响指标	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。
	满意度指标	服务对象满意度指标	不影响当地居民的正常工作与生活	不影响当地居民的正常工作与生活	不影响当地居民的正常工作与生活	不影响当地居民的正常工作与生活