

2022 年第三批福建省政府专项债券—— 涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目 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）



编制日期：2022 年 6 月

一、项目基本情况

(一) 项目总体情况介绍

项目名称：涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目

项目单位：莆田市涵江区城市建设实业发展有限公司

项目地址：莆田市涵江区涵东街道涵中社区

项目建设内容：

①总用地面积：项目总占地面积 22,933.3 m²（折合 34.4 亩）。

②总建筑面积：总建筑面积 89,843.72 m²，其中：计容建筑面积 68,799.9 m²，不计容建筑面积 21,043.82 m²；拟建设建设 1#、2#、3#、5#计 4 幢 26F 和 6#1 幢 23F（底层为架空层和配套服务设施）的安置住宅楼，建筑面积 69,253.16 m²；配电房建筑面积 742.82 m²；地下室建筑面积 19,847.74 m²；机动车位 665 辆。道路、消防登高场地、消防回车场、停车场、步道与广场等建设面积 9,900 m²；景观绿化建设面积 8,026.55 m²，文体活动场 300 m²；综合管线工程（包括给水、污水、雨水、电力、电信/移动/联通、燃气、有线电视等）；围墙 570m，大门 3 个（含紧急消防通道大门 1 个）；室外电气工程（含供电工程），消防、环保等基础设施配套工程。

本项目估算静态总投资 61,020.00 万元，建设期 3 年，计划于 2023 年完工。

（二）经济社会效益分析

本项目的建设有利于涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目建设用地的拆迁安置工作，有利于促进海峡西岸经济区的建设力度，有利于加快海峡西岸经济区建设步伐。安置区的建设提升了城市形象，符合《福建省国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》和《莆田市涵江区总体规划》的要求，项目的建设是可行的且具有良好的社会效益。

（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

1. 编制依据及原则

（1）中华人民共和国国务院令第 590 号《国有土地上房屋征收与补偿条例》，2011.1.21；

（2）《莆田市人民政府关于印发莆田市征地拆迁补偿安置标准的通知》（莆政综[2013]10 号）；

（3）《莆田市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（莆政办〔2018〕17 号）；

（4）《涵江区政分区单元涵中地块控规——地块图则》；

(5) 《涵江区政分区单元涵中地块改造林墩安置房总平面图》；

(6) 涵江区涵东街道办提供有关基础资料；

(7) 莆田市涵江区城市建设实业发展有限公司委托编制《涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目》合同书。

2. 其他取费依据

(1) 建设单位管理费依据福建省财政厅闽财建〔2016〕83号《关转发财政部（基本建设财务管理规定）的通知》2016.12.26；

(2) 项目前期工作费按《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）文件计；

(3) 环境影响评价费按《福建省物价局、福建省财政厅闽价〔2005〕费567号关于重新核定福建省环境检测服务收费标准的通知》及《国家发展改革委发改价格〔2011〕534号关于降低部分项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》相关规定计；

(4) 勘察设计费参考《国家计委、建设部关于发布工程勘察、设计收费布管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）有关规定结合实际取费，勘察费率取0.80%，设计费率取1.50%；

(5) 工程监理费依据国家发改委、建设部关于印发《建

设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）的通知执行，工程监理费率取 1.20%；

（6）施工图设计审查费按闽价服〔2012〕237 号文件计取；

（7）招标代理服务费按福建省物价局闽价〔2011〕服531 号转发国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计取；

（8）场地准备及临时设施费、工程保险费、劳动安全卫生评价费按建设部建标〔2007〕164 号关于印发《市政工程投资估算编制办法的通知计取；

（9）福建省发展和改革委员会、福建省财政厅、福建住房和城乡建设厅、福建省水利厅《关于调整省级政府投资项目代建管理费取费标准的通知》（闽发改法规〔2015〕613号）；

（10）基本预备费按建安工程费、与其他费用之和取5%。

3. 估算总额

本项目估算静态总投资为 61,020.00 万元，动态总投资为 61,711.60 万元，工程建设其他费用(含预备费)10,300.00 万元，建设期专项债券利息 691.60 万元（项目发行的债券票面利率参考当前 7 年期国债利率 2.90%，对应的专项债利率为 3.40%）。

项目建设计划工期共计 30 个月，预计 2023 年完工；截至 2021 年末，项目累计完成投资 24,903.40 万元。

项目分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021（已投）	2022	2023
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	建安工程费	28,010.00	1,500.00	13,300.00	13,210.00
2	工程建设其他费用	8,475.71	84.40	3,657.80	4,733.51
3	基本预备费	1,824.29	609.00	609.00	606.29
4	房屋征迁补偿费	22,710.00	22,710.00	0.00	0.00
5	建设期利息费（专项债）	691.60	0.00	187.80	503.80
6	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
7	合计	61,711.60	24,903.40	17,754.60	19,053.60

（二）项目融资方案

涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目为续发项目，已于 2021 年通过发行专项债券募集资金 6,000 万元。项目本次拟申请专项债券资金 5,000.00 万元，发行期限 7 年。具体融资情况如下：

根据原披露文件，本项目估算总投资为 61,711.60 万元，其中资本金为 43,711.60 万元，占总投的 70.83%，其中单位自筹资金 43,711.60 万元，按项目建设进度到位；拟通过发专项债筹措资金 18,000 万元，其中 2021 年发行 6,000 万元，2022 年发行 10,000 万元，2023 年发行 2,000 万元，均为 7 年期。

鉴于部分项目建设工程进度因客观原因有所调整，2021

年实际投资进度为 24,903.40 万元，项目分年度资金筹措计划与原已披露的实施方案中发生变化。经调整后项目总投资 61,711.60 万元，其中项目资本金为 43,711.60 万元，占总投资的 70.83%，通过业主单位自筹方式解决，按项目建设进度到位；拟通过发专项债筹措资金 18,000 万元，其中 2021 年已发行 6,000 万元，2022 年计划发行 10,000.00 万元，其中本期计划发行 5000 万元，2023 年拟发行 2,000 万元，发行期限不变。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021（已筹）	2022	2023
			1	2	3
1	资本金	43,711.60	18,903.40	7,754.60	17,053.60
1.1	自筹资本金	43,711.60	18,903.40	7,754.60	17,053.60
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	18,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	61,711.60	24,903.40	17,754.60	19,053.60

三、项目预期收益、成本及资金平衡情况

基本假设条件及依据

（1）国家及地方的现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化;

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;

(5) 项目收费价格、人工成本等在正常范围内变动;

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

(一) 项目预期收益情况

根据项目单位提供的项目收入说明, 本项目运营期间销售收入包括: 住宅安置收入、住宅销售收入、停车位收入、配套服务设施收入和土地出让收入。

(1) 高层住宅产权转换安置住宅安置价平均为 2,000 元/ m^2 (单价按涵江区涵中片区改造林墩改造拆迁补偿方案的第十六层的市场价格), 安置面积 58972.00 m^2 , 营业收入估算 11,794.40 万元;

(2) 高层住宅市场销售收入安置住宅平均价格为 5,300 元/ m^2 (单价按涵江区涵中片区改造林墩改造拆迁补偿方案), 安置面积 6935.21 m^2 , 营业收入估算 3,675.66 万元;

(3) 机动车停车位安置价 85,000 元/位 (单价参照附近楼盘停车位的平均价格), 共有 587 个, 营业收入估算 4,989.50 万元;

(4) 社区服务中心、配电用房和门房等配套服务设施安置价 2,850 元/ m^2 (按涵江区涵中片区改造林墩改造拆迁

补偿方案），安置面积 4088.77 m²，营业收入估算 1,165.30 万元。

（5）土地出让收入，依据土地利用总体规划和城市规划，划定苏墩地块二及苏墩地块三沿线用地 30 亩为该项目的综合开发用地，每亩土地收入预计可达 800 万元，收入共 24,000.00 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 45,624.86 万元，具体测算过程详见《涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目运营收支预测表》。

（二）项目运营期间支出情况

根据项目单位提供的可行性研究报告，本项目运营期间预期支出如下：

1. 运营期间预期成本包括人工工资福利费、项目投资成本、管理费用及土地出让成本。

（1）工资及福利费估算，项目实施需管理人员 5 名，均在涵东街道办事处、涵中社区居委会等机关或事业单位在职人员中抽调，不计工资及福利费。

（2）项目投资成本，项目预计总投资 61,711.60 万元，根据项目的性质，不做折旧和摊销，分 7 年摊入开发成本。

（3）其他费用估算，其他费用主要是管理费用，管理费用按销售收入的 1.0% 计，管理费用 456.25 万元，分 7 年摊入成本。

(4) 土地出让成本，按土地出让收入的 30% 计算土地出让成本。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 72,678.85 万元，具体测算过程详见《涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目运营收支预测表》。

2. 税费

本项目税费由增值税（本项目适用税率 3%）、城市维护建设税（增值税的 7%）、教育费附加（增值税的 5%）、土增税（本项目适用税率 3%）以及企业所得税（税率 25%）构成。

涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目运营收支预测表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
收入合计：	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	45,624.86
住宅安置收入	1,684.91	1,684.91	1,684.91	1,684.91	1,684.91	1,684.91	1,684.91	11,794.40
住宅超额安置收入	525.09	525.09	525.09	525.09	525.09	525.09	525.09	3,675.66
停车位收入	712.79	712.79	712.79	712.79	712.79	712.79	712.79	4,989.50
配套服务设施收入	166.47	166.47	166.47	166.47	166.47	166.47	166.47	1,165.30
土地出让收入	3,428.57	3,428.57	3,428.57	3,428.57	3,428.57	3,428.57	3,428.57	24,000.00
支出合计：	1,689.55	1,689.55	1,689.55	1,689.55	1,689.55	1,501.75	1,161.75	11,111.25
管理费用	65.18	65.18	65.18	65.18	65.18	65.18	65.18	456.25
土地出让成本	1,028.57	1,028.57	1,028.57	1,028.57	1,028.57	1,028.57	1,028.57	7,200.00
利息支出-专项债	571.80	571.80	571.80	571.80	571.80	384.00	68.00	3,311.00
结余情况	4828.29	4828.29	4828.29	4828.29	4828.29	5016.09	5356.09	34513.61

(三) 项目融资还本付息情况

该项目计划通过发专项债筹措资金共计 18,000 万元，其中 2021 年已发行 6,000 万元，2022 年拟发行 10,000.00 万元，已于 2022 年 2 月份发行 5000 万元，本次拟使用地方政府专项债券资金 5,000.00 万元，2023 年计划发行 2,000 万元，发行期限均为 7 年。从客观、谨慎角度出发，拟发行的 7 年期专项债券利率均参考同期限国债平均利率并采取 50BP 上浮，按 3.40% 进行测算，本项目债券应还本付息情况如下表：

还本付息情况表

单位：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
2020 及往期存量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00
2022 年	6,000.00	10,000.00	0.00	16,000.00	187.80	187.80
2023 年	16,000.00	2,000.00	0.00	18,000.00	503.80	503.80
2024 年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	571.80	571.80
2025 年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	571.80	571.80
2026 年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	571.80	571.80

2027 年	18,000.00	0.00	0.00	18,000.00	571.80	571.80
2028 年	18,000.00	0.00	6,000.00	12,000.00	571.80	6,571.80
2029 年	12,000.00	0.00	10,000.00	2,000.00	384.00	10,384.00
2030 年	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	68.00	2,068.00
合计		18,000.00	18,000.00		4,002.60	22,002.60

(四) 项目资金平衡情况

涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目全部融资本息覆盖倍数为 1.70 倍，专项债券资金本息覆盖率可以达到 1.70 倍，项目收支预算情况如下：

项目收支预算表

单位：万元

序号	公式	合计	建设期				运营期						
			2020 存量	2021 第 1 年	2022 第 2 年	2023 第 3 年	2024 第 4 年	2025 第 5 年	2026 第 6 年	2027 第 7 年	2028 第 8 年	2029 第 9 年	2030 第 10 年
			存量										
一、项目预期收入 (预期资产评估价 值)	$A=R+S+U$	45,624.86	0.00	0.00	0.00	0.00	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84	6,517.84
(一) 财政补贴收 入	R	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

本项目的评估过程包括安置区工程建设必要性论证，工程方案比选，环境影响评价，工程进度计划，投资估算及资金筹措，经济评价，存在的问题与建议等内容进行论证分析。

（三）评估内容与结论

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性；

(1) 项目建设是落实国家征地拆迁政策，促进社会和谐发展的需要。

(2) 项目建设可以有效地解决低收入家庭的住房困难。

(3) 项目建设可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。

(4) 项目建设改善人居环境，推进全面小康社会建设进程。

(5) 项目建设可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。

(6) 项目建设可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。

(7) 项目建设可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

2. 项目投资合规性与项目成熟度：目前项目已完成用地预审与选址意见书、立项、工程 EPC 招投标等前期工作，施工班组已进场勘察；

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；

本项目的建设有利于涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目建设用地的拆迁安置工作，有利于促进海峡西岸经济区的建设力度，有利于加快海峡西岸经济区建设步伐。安置区的建设提升了城市形象，符合《福建省国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》和《莆田市涵江区总体规划》的要求，项目的建设是可行的且具有良好的社会经济效益。年度申报专项债券规模匹配符合当年实际资金需求。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点；

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；

本项目是改善投资环境，加快城市化建设进程的需要；繁荣区域经济的需要；缓解劳动就业压力的需要；维护社会和谐稳定的需要。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项；

无。

9. 总体结论。

(1) 随着涵江区社会经济的快速发展，基础设施的建

设及其他配套服务的加强，本项目开发区域的增值潜力巨大，市场前景广阔。有助于全面提升区域民生工程，使区域住房保障的水平与当地社会经济的快速发展同步，为维护人民群众的生活、安全提供更加有力的保障。

(2) 工程建设有效的改善区域居民居住条件，提高市民生活幸福感，构建和谐社会，具有良好的社会效益和经济效益。

(四) 绩效目标表

项目名称		涵江区涵中片区改造林墩安置房建设项目				
项目主管部门（单位）		莆田市涵江区住房和城乡建设局		项目实施单位	莆田市涵江区城市建设实业发展有限公司	
资金情况（万元）		总投资：		61,711.60		
		其中：专项债券资金		18,000.00		
		其他资金		43,711.60		
		专项债券期限		7 年		
总体目标						
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	项目就业人员增长率	期末就业人员数/期初就业人员数*100%	≥50%	
		社会效益指标	新增就业人员数量	年度内新增就业人员数量	≥60	
		生态效益指标				
		可持续影响指标	安置区工程完工率	已完成工程量*100%	51%	
	满意度指标	服务对象满意度指标	拆迁群众满意度		95%	

