

# 2022 年第三批福建省政府专项债券—— 莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造项目 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：莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造项目

项目单位：莆田市城厢区经济发展集团有限公司

项目区划：莆田市城厢区

项目规模：本项目规划总用地面积为 56,440.92 平方米，建筑占地面积 11,880.88 平方米，总建筑面积 248,388.31 平方米，其中计容建筑面积 172,800.49 平方米（包括工具间建筑面积 12,908.06 平方米，配套建筑面积 900 平方米，住宅建筑面积 158,992.43 平方米），不计容建筑面积（地下室）75,587.82 平方米，建筑密度 21.61%，容积率 3.06，绿地率 30%，机动车停车位 1,645 辆，非机动车停车位 2,102 辆，总户数 1,422 户，一层工具间共 350 间。

建设内容：本项目共分为 A1、A2、A4、A5 四个地块。四个地块的建设规模如下：

A1 地块：规划总用地面积 18,687.57 平方米，建筑占地面积 3,384.71 平方米，总建筑面积 86,273.37 平方米，其中计容建筑面积 56,146.34 平方米（包括工具间建筑面积 4,762.73 平方米，配套建筑面积 300 平方米，住宅建筑面积 51,083.61 平方米），不计容建筑面积（地下室）30,127.03 平方米，建筑密度 18.117%，容积率 3.0，绿地率 30%，机动

车停车位 561 辆， 非机动车停车位 654 辆， 户数 440 户，  
一层工具间共 123 间。

A2 地块：规划总用地面积 21,187.37 平方米，建筑占地面积 4,537.16 平方米，总建筑面积 66,340.81 平方米，其中计容建筑面积 48,365.76 平方米（包括工具间建筑面积 5,296.42 平方米，配套建筑面积 300 平方米，住宅建筑面积 42,769.34 平方米），不计容建筑面积（地下室）17,975.05 平方米，建筑密度 21.41%，容积率 2.28，绿地率 30%，机动车停车位 429 辆， 非机动车停车位 548 辆，户数 394 户，一层工具间共 115 间。

A4 地块：规划总用地面积 5,506.24 平方米，建筑占地面积 1,048 平方米，总建筑面积 25,472.80 平方米，其中计容建筑面积 16,796.60 平方米（包括工具间建筑面积 893 平方米，配套建筑面积 150 平方米，住宅建筑面积 15,753.60 平方米），不计容建筑面积（地下室）8,676.20 平方米，建筑密度 19.03%，容积率 3.05，绿地率 30%，机动车停车位 160 辆，非机动车停车位 240 辆，户数 126 户，一层工具间共 32 间。

A5 地块：规划总用地面积 11,059.74 平方米，建筑占地面积 2,911.01 平方米，总建筑面积 70,301.33 平方米，其中计容建筑面积 51,491.79 平方米（包括工具间建筑面积

1,955.91 平方米，配套建筑面积 150 平方米，住宅建筑面积 49,385.88 平方米），不计容建筑面积（地下室）18,809.54 平方米，建筑密度 26.32%，容积率 4.66，绿地率 30%，机动车停车位 495 辆，非机动车停车 660 辆，户数 462 户，一层工具间共 80 间。

项目总投：项目动态总投资 95064.63 万元。

建设进度：建设期 36 个月，2020 年 8 月到 2023 年 7 月，计划于 2023 年 7 月完工。

## （二）经济社会效益分析

### 1. 经济效益

国民经济效益评价是从国家整体的角度考察项目对国民经济的贡献和需要国民经济付出的代价是项目经济评价的核心部分，是决策部门考虑项目取舍的重要依据。项目作为安置区建设项目，其经济效益难以定量分析，故不做经济效益评价。

### 2. 社会效益

1) 建设项目为安置小区，为稳定莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造而搬迁的居民起着重要的作用，同时为城厢区的发展起示范带头作用，对城厢区乃至莆田市的社会经济、政治、文化、产生积极影响。

2) 项目的建设可使拆迁居民就近安置，并为居民提供

配套齐全、设施完善、高尚、文明的居住环境，提高了人们的生活品位和质量。因此，项目的建设对促进城厢区经济建设和建设和谐型社会都有积极的意义。

3) 项目的建设可更好的提高土地利用率，将原有零散分布的居民居住区集中起来，逐步实现资源节约综合利用的目标原则。

4) 项目的建设增加了就业机会，施工期间施工人员高峰期达几百人，提供了很多就业机会；项目建成运营后需要新增保安、环卫员工、物业管理人员，因而有较好的社会效益。

5) 项目的开发建设可拓宽城市区域，完善城市功能，拉动区域经济快速发展，转移农村剩余劳动力，聚积和发展社会资金，促进人流、物流、信息流的有序增长。

6) 建设项目能体现城厢区城市建设个性，在建筑表现形式的多样化上起锦上添花的作用。对城厢区居住生活品味的提高，提升城厢区的形象起促进作用。

### (三) 债券资金用途

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 94,125.63 万元，动态总投资 95,064.63 万元，其中，建安工程费用 77,188.16 万元，工程建设费用 9,965.20 万元，预备费 6,972.27 万元，建设期专项债利息 939.00 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	2020 已投资 项目额	建设期	
				2021（已投）	2022
				第 1 年	第 2 年
1	建安工程费	77188.16	2000.00	30000.00	45188.16
2	工程建设费	9965.20	812.27	1135.78	8017.15
3	基本预备费	6972.27	0.00	0.00	6972.27
4	建设期利息费（专项债）	939.00	0.00	0.00	939.00
5	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	95064.63	2812.27	31135.78	61116.58

### （二）项目融资方案

本项目资本金为 20,064.63 万元，占总投资的 21.11%，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 75,000.00 万元，其中，2021 年已发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，2022 年 6 月、12 月计划通过专项债券分别筹集资金 38,000.00 万元、7,000.00 万元，本次拟申请 38,000.00 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	合计	已筹资项目额	建设期	
				2021（已筹）	2022
				1	2
1	资本金	20064.63	2812.27	1135.78	16116.58
1.1	自筹资本金	20064.63	2812.27	1135.78	16116.58
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	75000.00	0.00	30000.00	45000.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	95064.63	2812.27	31135.78	61116.58

### 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

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：安置房定向销售收入、安置房工具间销售收入、停车位销售收入。

（1）安置房定向销售收入：运营期每年销售收入为12,453.57万元，总共87,175万元；

（2）安置房工具间销售收入：运营期每年销售收入为2,228.57万元，总共15,600万元；

（3）停车位销售收入：运营期每年销售收入为3265.71万元，总共22860万元；

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计125635万元，具体测算过程详见《莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村

改造项目收入预测表》。

## （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：专项债利息支出、开发成本支出。

### 1. 专项债利息支出

2023 年起至 2028 年利息支出 2,469.00 万元/年，2029 年利息支出 1,530.00 万元，总计支出 16,344.00 万元。

### 2. 开发成本支出

2023 年起至 2029 年 13,580.66 万元/年，总计支出 95,064.63 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 111,408.63 万元，具体测算过程详见《莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造项目支出预测表》。

莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造项目收入预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			往期	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	第 9 年	
				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		
1	运营收入	125635.00	0.00			17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	
1.1	安置房定向销售收入	87175.00				12453.57	12453.57	12453.57	12453.57	12453.57	12453.57	12453.57	12453.57	
1.2	安置房工具间销售收入	15600.00				2228.57	2228.57	2228.57	2228.57	2228.57	2228.57	2228.57	2228.57	
1.3	停车位销售	22860.00				3265.71	3265.71	3265.71	3265.71	3265.71	3265.71	3265.71	3265.71	
1.4	出租	0.00												
1.5	出售	0.00												
1.6	土地出让收入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	项目补贴收入	0.00												
	合计	125635.00		0.00	0.00	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	

莆田市城厢区顶墩一下黄片区整村改造项目支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	往期	建设期			运营期					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
				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
1	运营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	工资及福利费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	管理费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	销售费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	土地出让成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息支出-专项债	16344.00			0.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	1530.00
3	利息支出-银行贷款	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	固定资产折旧	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	开发成本	95064.63				13580.66	13580.66	13580.66	13580.66	13580.66	13580.66	13580.66
合计	总成本费用 (1+2+3+4)	111408.63	0.00	0.00	0.00	16049.66	16049.66	16049.66	16049.66	16049.66	16049.66	15110.66

### （三）应付债务本息情况

本项目已于 2021 年通过发行 7 年期专项债券募集资金 30,000.00 万元，债券票面利率为 3.13%。本项目计划分别于 2022 年 6 月、12 月通过发行 7 年期专项债券分别融资 38,000.00 万元、7,000.00 万元，其中本次拟申请 38,000.00 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	当年还本付息合计
2020 及往 期存量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	30,000.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00
2022 年	30,000.00	45,000.00	0.00	75,000.00	939.00	939.00
2023 年	75,000.00	0.00	0.00	75,000.00	2469.00	2,469.00
2024 年	75,000.00	0.00	0.00	75,000.00	2469.00	2,469.00
2025 年	75,000.00	0.00	0.00	75,000.00	2469.00	2,469.00
2026 年	75,000.00	0.00	0.00	75,000.00	2469.00	2,469.00
2027 年	75,000.00	0.00	0.00	75,000.00	2469.00	2,469.00
2028 年	75,000.00	0.00	30,000.00	45,000.00	2469.00	32,469.00
2029 年	45,000.00	0.00	45,000.00	0.00	1530.00	46,530.00
合计		75,000.00	75,000.00		17,283.00	92,283.00

### （四）项目资金平衡情况

本项目本息覆盖倍数为 1.27 倍，专项债券资金本息覆盖率可以达到 1.27 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

莆田市城厢区顶墩一下黄片区整村改造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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一、项目预期收入 (预期资产评估价值)	A=R+S+U	125635.00	0.00	0.00	0.00	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86
(一) 财政补贴收入	R	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 项目自身经营收入	S	125635.00				17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86	17947.86
(三) 其他收入	U	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、项目资金来源	B=C+D+F+T	95064.63	2812.27	31135.78	61116.58	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					
(二) 地方政府专项债券	D	75000.00	0.00	30000.00	45000.00	0.00	0.00					
其中：用于资本金	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
(三) 项目单位市场化融资	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
(四) 单位自筹资金	T	20064.63	2812.27	1135.78	16116.58	0.00	0.00					
三、项目建设支出	G	111408.63	2812.27	31135.78	61116.58	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	1530.00
其中：财务费用—— 专项债券付息	H	17283.00	0.00	0.00	939.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	2469.00	1530.00
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

四、项目运营支出	J	9457.17					1317.49	1317.49	1317.49	1317.49	1317.49	1552.24
五、专项债券还本	K=D	75000.00							0.00	0.00	30000.00	45000.00
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	24833.83	0.00	0.00	0.00	0.00	14161.37	14161.37	14161.37	14161.37	-15838.63	-30134.38
1. 项目期的期初资金	N		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14161.37	28322.74	42484.11	70806.84	54968.21
2. 项目期内现金变动	0=A+B-G-J-K-L		0.00	0.00	0.00	0.00	14161.37	14161.37	14161.37	14161.37	-15838.63	-30134.38
3. 项目期的期末资金	P=N+0	24833.83	0.00	0.00	0.00	0.00	14161.37	28322.74	42484.11	56645.48	54968.21	24833.83
所有融资本息覆盖倍数	$Q = (P+K+L+H+I) / (K+L+H+I)$	1.27										
专项债券本息覆盖倍数	$R = (P+K+H) / (K+H)$	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和、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

本项目涉及莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造，通过聘请第三方机构对项目工程涉及的范围进行实地考察，包

括现状评价及建设条件，各镇街学前学位调查。对工程建设必要性论证，工程方案必选，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；

必要性：莆田市人民政府办公室关于印发莆田市“十四五”基本公共服务体系建设专项规划提出：健全基本公共卫生服务体系，提升突发公共卫生事件应急处置能力。

公益性：本工程的建设既拓展了城厢区各医院、卫生院及村卫生所的发展空间，也为群众营造良好的就医环境，满足广大人民群众的健康需求。

收益性：本工程，既可以带动社会投资，促进居民消费，又可以发展社会公共服务，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。

#### 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；

本项目于 2019 年 8 月 14 日取得莆田市城厢区发展和改革委员会关于《莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造项目可行性研究报告的批复》（莆城发改[2019]83 号），目前项目已开工。

#### 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；

根据阶梯项目咨询有限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；

莆田市城厢区顶墩-下黄片区整村改造主要对质量目标、时效目标、成本目标、经济效益目标、社会效益目标、生态效益目标进行考核评价，涉及多个指标评价，可以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		城厢区顶墩下黄整村改造项目				
项目主管部门（单位）		莆田市城厢区住房和城乡建设局		项目实施单位	莆田市城厢区经济发展集团有限公司	
资金情况（万元）		总投资：		95064.63		
		其中：专项债券资金		70000		
		其他资金		25064.63		
		专项债券期限		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，完善当地产业经济发展。					
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%
			实际完成率	项目实际完成量/计划完成量	70%	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
			工程合格率	已完成项目的工程合格率	100%	100%
		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%	
			拨付资金时效性		1 个月	
		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%
			资金使用率	当年总筹集资金使用率	80%	

	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	40%	
		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	50	
		生态效益指标	绿化完成率	绿化施工进度/绿化总体规划	20%	
		可持续影响指标	项目完成率	项目施工进度/项目总体规划	70%	
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度		95%	