

2022 年第三批福建省政府专项债券——
云霄县下港片区棚户区改造建设项目实施方案

编制单位：项目单位（公章）



项目主管部门（公章）



财政部门（公章）



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：云霄县下港片区棚户区改造建设项目

项目单位：云霄县房地产综合开发公司

项目区划：云霄县云陵镇下港片区

项目规模及建设内容：

①总用地面积：项目总占地面积 106774.12 平方米（160.16 亩）。

②总建筑面积：总建筑面积 455240.22 平方米，计容建筑面积 380558.5 平方米，不计容建筑面积 74681.72 平方米，拟建设安置房 2101 套及相关配套设施，其中配套设施主要有：配套幼儿园、居家养老服务站、社区服务站等，建设智能停车场、充电桩，新建排水管渠、雨水泵站、雨洪行泄通道、绿化缓冲带等防水防洪排涝改造设施，室外雨污排水、弱电、网络、广电等市政管线工程，广场、道路、室外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 226958.5 万元，建设期 4 年，计划于 2024 年完工。

建设进度：本项目建设期 4 年，已于 2021 年开工，计划于 2024 年完工。

（二）经济社会效益分析

（1）项目建设带动云霄县固定资产投资，拉动建材、

物流等行业发展，产生投资乘数效应，促进劳动就业，促进云霄县经济发展。

(2) 项目建设对于改善云霄县生活配套设施，完善城市功能，具有积极的作用。

(3) 项目在规划布局上，充分利用场址地形地貌，空间布局合理、灵活，容积率及绿化率控制符合规划控制指标，建设方案合理可行。

(4) 项目作为较大型基建项目，建设工程量大、施工期长，建设过程中可提供大量的就业岗位，同时拉动建材、装修等相关行业的增长，成为当地经济发展的新发动机。项目建成后，对第三产业等服务业需求旺盛，创造新的商业机会，并为当地提供大量的就业岗位，有效缓解当地居民及外来人口的就业压力，对社会稳定做出贡献。

(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，本项目静态总投资 226958.5 万元，动态总投资 240178.10 万元，其中，工程费用 177253.60 万元，工程建设其他费用 42268.68 万元，预

备费 7436.22 万元，建设期利息费 13219.60 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 及往 期已投资 项目额	建设期			
				2021	2022	2023	2024
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
1	建安工程费	177253.60	810.69	73370.67	67796.10	17638.07	17638.07
2	工程建设费	42268.68	0.00	1471.47	17398.38	11699.42	11699.41
3	基本预备费	7436.22	0.00	924.95	3318.13	1596.57	1596.57
4	建设期利息费 (专项债)	13219.60	0.00	0.00	3273.20	4973.20	4973.20
5	建设期利息费 (银行贷款)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	240178.10	810.69	75767.09	91785.81	35907.26	35907.25

(二) 项目融资方案

本项目资本金由业主单位自筹，共计 92178.10 万元，占总投的 38.40%，根据项目进度到位；拟申请专项债券共计 148000.00 万元，其中 2021 年已发行 98000.00 万元，本期拟申请 50000.00 万元，期限为 7 年。具体融资情况如下：

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	2022	2023	2024
				1	2	3	3
1	资本金	92178.10	810.69	8930.31	10622.59	35907.26	35907.25
1.1	自筹资本金	92178.10	810.69	8930.31	10622.59	35907.26	35907.25
1.2	专项债资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	地方政府专项债券	148000.00	0.00	98000.00	50000.00	0.00	0.00

3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	240178.10	810.69	106930.31	60622.59	35907.26	35907.25

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

项目收入：拆迁安置后新增建设用地土地使用权出让收入、商业配套出售收入、地下室停车位出售收入、物业管理费。

（1）拆迁安置后新增建设用地土地使用权出让收入：基准地价参考云霄县 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 400 万元/亩，总价约 168000 万元。

（2）商业配套出售收入：参考云霄县下港片区房屋征收与补偿安置实施方案的通知（云政[2019]1 号）及当地房地产销售均价。本项目配建商业设施 69563.2 平方米，销售价格按 1.6 万元/平方米，每 2 年递增 0.2 万元/平方米，分四年销售完毕，运营期第 1 年销售 6956.3 平方米，收入为 11130.08 万元；运营期第 2-4 年销售 20868.9 平方米/年，收入为 108518.28 万元，商业设施总销售收入为 119648.36 万元。

（3）地下室停车位出售收入：参考云霄县物价局关于云霄县机动车停放服务收费标准的通知（云价[2017]14 号）和云霄县新楼盘车位出售情况。本项目地下停车位为 2400 个，可销售车位 2100 个，按每位 18 万元计算，每三年递增

3 万元，分 10 年销售完毕，每年 210 个，运营期第 1-3 年按 18 万元/个，每年收入 3780 万元；运营期第 4-6 年按 21 万元/个，每年收入 4410 万元。车位销售收入估算为 20160 万元。

(4) 物业管理费：参照类似云霄县目前物业管理费收费标准（如：半山御园、中梁首府）按 2 元/平方米·月，每四年递增 5%。运营期第 1-4 年按 2 元/平方米·月，每年收入 1092.58 万元；第 5-8 年按 2.1 元/平方米·月，每年收入 1147.2 万元，物业费运营期内收费收入估算为 5517.51 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 313325.87 万元，具体测算过程详见《云霄县下港片区棚户区改造建设项目收入预测表》。

(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如下：

(1) 运营期间预期成本包括人工工资福利费、销售费用及管理费用、土地出让成本。

①工资及福利费运营期第一年按 30 万元/年，运营期第 2-4 年为 20 万元/年，则运营期工资及福利费总的 90 万元。

②销售费=当年销售收入*0.909%，则营期总销售费用约为 2848.13 万元。

③管理费=当年销售收入*0.909%，则运营期总管理费用约为 2848.13 万元。

④土地出让成本=土地出让收入*30%，则运营期土地出让成本为 50400.00 万元。

本项目预计将产生支出共计 77799.06 万元，具体测算过程详见《云霄县下港片区棚户区改造建设项目支出预测表》。

云霄县下港片区棚户区改造建设项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期				运营期				
			2020 及往期	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	运营收入	313325.87	0.00					46002.66	68262.82	72436.60	73066.60	53557.20
1.1	商业销售收入	119648.36						11130.08	33390.24	37564.02	37564.02	
1.2	车位销售收入	20160.00						3780.00	3780.00	3780.00	4410.00	4410.00
1.3	物业管理收入	5517.51						1092.58	1092.58	1092.58	1092.58	1147.20
1.4	厂房出租	0.00										
1.5	厂房出售	0.00										
1.6	土地出让收入	168000.00						30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	48000.00
2	项目补贴收入	0.00										
3	土地基金收入	0.00										
	合计	313325.87		0.00	0.00	0.00	0.00	46002.66	68262.82	72436.60	73066.60	53557.20

云霄县下港片区棚户区改造建设项目支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 及往期存量	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	56206.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9866.33	10261.02	10336.90	10348.35	15393.67
1.1	工资及福利费	110.00						30.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2	管理费	2848.13						418.16	620.51	658.45	664.18	486.83
1.3	销售费	2848.13						418.16	620.51	658.45	664.18	486.83
1.4	土地出让成本	50400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	14400.00
2	利息支出-专项债	21592.80						4973.20	4973.20	4973.20	4973.20	1700.00
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
合计	总成本费用（1+2+3+4）	77799.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14839.53	15234.22	15310.10	15321.55	17093.67

（三）应付债务本息情况

本项目计划通过发行 7 年期专项债券融资 148000.00 万元，其中 2021 年已发行 98000.00 万元，债券票面利率 3.34%。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
2020 及往期存量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	98,000.00	0.00	98,000.00	0.00	0.00
2022 年	98000.00	50,000.00	0.00	148,000.00	3273.20	3,273.20
2023 年	98000.00	0.00	0.00	148,000.00	4973.20	4973.20
2024 年	98000.00	0.00	0.00	148,000.00	4973.20	4973.20
2025 年	98000.00	0.00	0.00	148,000.00	4973.20	4973.20
2026 年	98000.00	0.00	0.00	148,000.00	4973.20	4973.20
2027 年	98000.00	0.00	0.00	148,000.00	4973.20	4973.20
2028 年	98000.00	0.00	98000.00	50,000.00	4973.20	102,973.20
2019 年	50000.00		50000.00	0.00	1700.00	51,700.00
合计		98000.00	148000.00		34812.40	182812.40

（四）项目资金平衡情况

本项目本息覆盖倍数为 1.28 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

云霄县下港片区棚户区分改造建设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				
			2020 存量	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
			存量	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	313325.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46002.66	68262.82	72436.60	73066.60	53557.20
(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	313325.87						46002.66	68262.82	72436.60	73066.60	53557.20
(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	240178.10	810.69	106930.31	60622.59	35907.26	35907.25	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	148000.00	0.00	98000.00	50000.00	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	92178.10	810.69	8930.31	10622.59	35907.26	35907.25					
三、项目建设支出	G	261770.90	810.69	75767.09	91785.81	35907.26	35907.25	4973.20	4973.20	4973.20	4973.20	1700.00
其中：财务费用——专项债券付息	H	34812.40	0.00	0.00	3273.20	4973.20	4973.20	4973.20	4973.20	4973.20	4973.20	1700.00
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	

四、项目运营支出	J	92389.20						13134.11	20040.64	21337.02	21532.70	16344.74
五、专项债券还本	K=D	148000.00						0.00	0.00	0.00	98000.00	50000.00
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	
七、资金平衡情况	M	51343.87	0.00	31163.22	-31163.22	0.00	0.00	27895.35	43248.98	46126.38	-51439.30	-14487.54
1. 项目期的期初资金	N		0.00	0.00	31163.22	0.00	0.00	0.00	27895.35	71144.33	117270.71	65831.41
2. 项目期内现金变动	0=A+B-G-J-K-L		0.00	31163.22	-31163.22	0.00	0.00	27895.35	43248.98	46126.38	-51439.30	-14487.54
3. 项目期的期末资金	P=N+0	51343.87	0.00	31163.22	0.00	0.00	0.00	27895.35	71144.33	117270.71	65831.41	51343.87
所有融资本息覆盖倍数	$Q = (P+K+L+H+I) / (K+L+H+I)$	1.28										
专项债资金本息覆盖倍数	$R = (P+K+H) / (K+H)$	1.28										

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；

必要性：项目建设是合理开发利用云霄县土地资源，实现土地增值的需要。现有地块土地利用价值低，通过项目的开发，云霄县政府将实现土地资源的最优开发。项目地块规划为普通商住用地，通过项目的开发建设，县政府将获得可

观的土地收益、税费等财政收入。项目的建设还有利于改善该地块市政条件，实现周边土地升值，因此项目建设是有必要的。同时项目建设是提升云霄县城镇品质的需要。项目引进国际高端设计、开发理念，项目的建设使周边地区的品质得到质的提升，使政府增加了今后招商引资谈判的条件，而开发企业也会在自身带动下收获经济利益，形成政府与企业双赢的局面。项目是实施稳投资政策、增加就业的迫切需要。项目的建设符合国家实施稳投资政策的要求，开发总资金达到 232958.53 万元，通过企业自有资金的投资，形成投资拉动效益，带动就业，并将带动相关建材生产、建筑、运输等行业，因此有必要进行建设。

公益性:项目的实施有利于合理开发云霄县土地资源，提高土地利用率，改善云霄县旧城区棚户区人居环境，进一步优化城市布局，推进云霄县城市建设，提升整个县域品位，带动地方经济实现跨越式发展。有利于提高城市防洪排涝设施防护水平，减少城市内涝问题，降低人民群众生命财产遭受洪涝灾害的损失，促进社会安定稳定，构建和谐社会。

收益性:本项目如能实现预期的投入和产出，除了取得直接经济效益外，同时对整个社会的环境及社会效益也是十分显著的。

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；

云霄县下港片区棚户区改造建设项目 2020 年 3 月 6 日

取得项目建议书的批复（云发改审[2020]14号），2020年3月30日取得可行性研究报告的批复（漳芗发改审[2020]38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		云霄县下港片区棚户区改造建设项目				
项目主管部门（单位）		云霄县住房和城乡建设局	项目实施单位	云霄县房地产综合开发公司		
资金情况（万元）		总投资：	240178.10			
		其中：专项债券资金	148000.00			
		其他资金	92178.10			
		专项债券年限	7			
总体目标		完成 2022 年老旧小区改造任务				
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		≥1.28
		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				
			带动产业发展	改造时增加建材,设备等材料	100%	85%
		社会效益	为民办实事		100%	87%

		指标	群众居住条件改善	群众居住条件是否改善	100%	90%
		生态效益 指标	环境美化程度	道路、景观等改造	100%	90%
			智能化系统改造		100%	85%
		可持续影响 指标	生活便利	居民生活等提升	便利	非常便利
			完善基础设施	增加公共空间	100%	90%
	满意度 指标	服务对象满 意度指标	居民满意度	居民满意程度	100%	90%