

2022 年第三批福建省政府专项债券——  
将乐县南门街（南区）棚户区改造项目实施方案

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：将乐县南门街（南区）棚户区改造项目

项目单位：将乐县城市建设发展集团有限公司

项目区划：将乐县古镛镇

项目规模：南门街（南区）棚户区地块改造征地面积 6235.00 平方米，总用地面积 6235.0 平方米。项目新建 1 幢为 15 层住宅楼、1 幢 16 层住宅楼、3 幢 9 层住宅楼，总建筑面积 20444.04 平方米（其中计容面积 16211.00 平方米，不计容面积 4233.04 平方米）；配套建设给排水、电力、通信、燃气、道路、挡墙、绿化、消防等附属工程。

建设内容：南门街（南区）棚户区地块改造征地面积 6235.00 平方米，总用地面积 6235.0 平方米。项目新建 1 幢为 15 层住宅楼、1 幢 16 层住宅楼、3 幢 9 层住宅楼，总建筑面积 20444.04 平方米（其中计容面积 16211.00 平方米，不计容面积 4233.04 平方米）；配套建设给排水、电力、通信、燃气、道路、挡墙、绿化、消防等附属工程。

项目总投资：20,000.00 万元

建设进度：在建。

### (二) 经济社会效益分析

本项目是一项社会公益性工程，它的建设将对本地经济

和社会产生长远的、积极的影响。具体表现在：

### 1、项目是深入贯彻落实国家政策的具体表现

为了更好地保障棚户区改造工作的实施，住建部发布《住房城乡建设部关于做好 2018 年城镇住房保障工作的通知》（建保[2018]48 号），通知中明确了 2018 年改造任务，并因地制宜确定棚改安置方式，对通过政府购买服务方式新建或在土地出让环节配建，再由政府统一回购或定向发放“房票”的方式进行安置的，可按照实物安置房方式予以专项贷款支持。将乐县政府抢抓政策契机，为了贯彻落实国家相关政策和加快推进棚户区、城中村改造工作进程，改善民生和加快城市建设步伐，积极推动旧城区棚户区改造，逐步建立包含经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、限价商品房、棚户区改造用房等住房的多层次住房保障体系。南门街（南区）片区棚户区改造是将乐县政府全力推进的重点民生工程，对将乐县城镇化的推进具有重要意义。通过政府引导实施安居工程来解决居民住房问题，优化城市整体环境，以逐步达到居民住房的小康目标，逐步实行小区综合管理体系的有效途径。项目的实施不仅与将乐县城市发展的总体思路相协调，且符合国家棚户区改造政策的原则和范围，是对国家棚户区、城中村改造政策落到实处的具体体现。

### 2、是切实改善将乐城区“城中村”居民居住条件和生活环境的要求

本项目所涉及的南门街（南区）棚户区居民居住条件简陋，居住环境较差，房屋年久失修，居住的安全性较差，亟待改造。但目前将乐城区的商品房价格偏高，目前多数棚户区居民没有足够的经济实力去购买价格昂贵的商住房，因此大部分需要依靠政府的力量解决。本项目通过位置优势，建造现代化居住社区，有助于和谐社会的构建，改善提高棚户区居民人居环境。项目建设安置住房，能满足棚户区被征迁居民住房消费的基本需求，创造出价格、地理位置、建筑质量、环境等优势，获得棚户区老百姓的认可，必将成为棚户区居民的理想居住区。

### 3、是盘活土地资产，实现城市土地集约高效利用的需要

本项目所涉及的地域建筑密度大，容积率低，土地利用极不充分，对土地资源日益紧张的城市建设来说是一种浪费。项目依据将乐县城市总体规划，合理利用容积率，盘活城市建设用地，大幅提升原有价值，实现了土地集约高效利用。同时，实施棚户区改造还有利于改善城市面貌，使基础设施更加完备，同时，有利于增强将乐吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，为外来投资创造良好的环境。

### 4、政府宏观调控房地产市场的要求

棚户区改造安置房属保障性住房，保障性住房的首要作用是分流市场需求，合理配置住房资源。作为基本的生活必

需品，住房资源这块蛋糕如何分配，决定着全社会居住需求的满足程度。保障性住房建设旨在形成一个对各类需求层次全面覆盖的住房供应体系。

项目建设让广大棚户区低收入群体拥有了住房，合理分配了住房资源，减轻商品房房价调控的压力。作为与商品房完全不同的住房品种，保障性住房与商品房既是互补关系，也在一定程度上展开竞争，对商品房形成挤出效应，有利于符合理性商品房价的形成。

#### 5、是带动将乐城区经济可持续发展的重要措施

棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程；可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进将乐城区建设，提高城市形象；可以让更多困难群众住进新居，为经济发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

由此可见，该项目社会和经济效益明显，尤其是社会效益。

#### （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

根据将发改审批【2021】28号《将乐县发展和改革局关于南门街（南区）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资 20,000.00 万元，其中工程费用 13,286.20 万元、工程建设其他费用 5,075.70 万元、基本预备费 918.10 万元、建设期利息 720.00 万元。

本项目总投资估算表如下：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	工程费用	13,286.20
2	工程建设其他费用	5,075.70
3	基本预备费	918.10
4	建设期利息	720.00
合计		20,000.00

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	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	工程费用	6,643.10	3,321.55	3,321.55	13,286.20
2	工程建设其他费用	2,537.85	1,268.92	1,268.93	5,075.70
3	基本预备费	459.05	229.53	229.52	918.10
4	建设期利息	360.00	180.00	180.00	720.00
合计		10,000.00	5,000.00	5,000.00	20,000.00

### (二) 项目融资方案

本项目已于 2022 年通过发行 7 年期、利率为 2.82% 的专项债券筹集 3,696.00 万元，计划于 2022 年、2023 年分别申

请发行 7 年期专项债券 1,304.00 万元、3,000.00 万元。

本次拟申请发行 7 年期专项债券 1,304.00 万元。

资金筹措情况如下：

### 资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	合计
1	自有资金	6,000.00	6,000.00	12,000.00
2	专项债券	5,000.00	3,000.00	8,000.00
合计		11,000.00	9,000.00	20,000.00

## 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

经华兴会计师事务所评估，本项目运营期内收入主要由住宅销售收入、商业建筑租金收入、停车场出租收入、广告牌收入、物业管理服务收入构成。各项收入具体测算过程如下：

1、住宅销售收入：项目可销售住宅面积为 15560.21 m<sup>2</sup>，建成后，计划分 6 年销售，每年销售面积为 2593.37 m<sup>2</sup>，销售单价为 11000 元/m<sup>2</sup>。

2、商业建筑租金收入：本项目商业建筑可用于出租的面积为 348.44 m<sup>2</sup>，租金按 80 元/m<sup>2</sup>·月的价格出租。

3、停车场出租收入：项目建设 280 个停车位，租金按 30 元/个·天计算，则停车场出租收入为 306.6 万元。

4、广告牌收入：项目广告牌收入预计为 200 万元/年。

5、物业管理服务收入：项目物业管理服务收入预计为

250 万元/年。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 22,646.58 万元，具体测算过程详见《项目运营收支预测表》。

## （二）项目运营期间支出情况

经华兴会计师事务所评估，本项目运营期间预期支出如下：

1、工资及福利费：项目劳动定员 3 人，职工每人每年平均工资福利费 6 万元，则项目年均工资及福利费为 18 万元。

2、修理费：按固定资产投资的 1%确定。

3、其他费用：按营业收入的 3%计。

4、本项目销售项目增值税税率取 13%，出租业务增值税率取 9%，服务业务增值税税率取 6%；城市维护建设税率取 5%，教育附加费率取 5%（地方 2%+国家 3%）；所得税率取 25%。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 4,604.53 万元，具体测算过程详见《项目运营收支预测表》。

# 运营收支预测表

单位：万元

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入										
1、住宅销售收入			2,852.71	2,852.71	2,852.71	2,852.71	2,852.71	2,852.71	-	17,116.23
2、商业建筑租金收入			33.45	33.45	33.45	33.45	33.45	33.45	33.45	234.15
3、停车场出租收入		-	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	2,146.20
4、广告牌收入		-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,400.00
5、物业管理服务收入		-	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	1,750.00
收入合计		-	3,642.76	3,642.76	3,642.76	3,642.76	3,642.76	3,642.76	790.05	22,646.58
项目成本										-
1、工资及福利费			18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	126.00
2、修理费			165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	1,155.00
3、其他费用			109.28	109.28	109.28	109.28	109.28	109.28	23.70	679.40
4、流转税		-	429.31	429.31	429.31	429.31	429.31	429.31	68.30	2,644.13
4.1 增值税		-	386.93	386.93	386.93	386.93	386.93	386.93	58.74	2,380.32
4.2 附加税		-	38.69	38.69	38.69	38.69	38.69	38.69	5.87	238.03
4.3 房产税			3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	25.78
运营成本合计		-	721.59	721.59	721.59	721.59	721.59	721.59	275.00	4,604.53
折旧费及摊销			1,361.67	1,361.67	1,361.67	1,361.67	1,361.67	1,361.67	1,361.67	9,531.69
财务费用	74.28	199.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	176.28	51.00	1,480.10
所得税		-	327.23	327.23	327.23	327.23	327.23	345.80	-	1,981.97
项目净现金流入		-	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,575.36	515.05	16,060.08

### (三) 应付债务本息情况

本项目已于 2022 年通过发行 7 年期、利率为 2.82% 的专项债券筹集 3,696.00 万元，计划于 2022 年、2023 年分别申请发行 7 年期专项债券 1,304.00 万元、3,000.00 万元。本次拟申请发行 7 年期专项债券 1,304.00 万元。参考 2021 年 12 月发债日平均基准利率，从客观、谨慎角度出发，本次及后续发行的 7 年期专项债券利率按 3.40% 进行测算，已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为 1,753.94 万元，发行费用为 8.00 万元，考虑到债券存续期间债券利息及发行费用，本项目预计总投资金额为 21,761.94 万元，本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示：

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	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2022 年	-	5,000.00	-	5,000.00	74.28	74.28
2023 年	5,000.00	3,000.00	-	8,000.00	199.56	199.56
2024 年	8,000.00	-	-	8,000.00	250.56	250.56
2025 年	8,000.00	-	-	8,000.00	250.56	250.56
2026 年	8,000.00	-	-	8,000.00	250.56	250.56
2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	250.56	250.56
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	250.56	250.56

2029 年	8,000.00	-	5,000.00	3,000.00	176.28	5,176.28
2030 年	3,000.00	-	3,000.00	-	51.00	3,051.00
合计		8,000.00	8,000.00		1,753.94	9,753.94

#### (四) 项目资金平衡情况

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果，将乐县南门街（南区）棚户区改造项目债券资金覆盖率可以达到 1.65 倍，系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率，各年度现金流见现金流预测分析表所示。

项目现金流分析测算表

单位: 万元

年份	以前年度 到本报告 日	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一、年初资金余额		-	920.72	4,718.16	2,061.53	4,404.90	6,748.27	9,091.64	11,435.01	8,834.09	
二、本年现金流入											
1、资本金流入		6,000.00	6,000.00								12,000.00
2、债券资金流入	-	5,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00
3、土地使用权出让金流入											-
4、项目经营净资金流入			-	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,575.36	515.05	16,060.08
5、其他自筹渠道资金流入	-										-
合计	-	11,000.00	9,000.00	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,593.93	2,575.36	515.05	36,060.08
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											-
2、基础设施建设费用		10,000.00	5,000.00	5,000.00							20,000.00
3、其他费用											-
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	10,000.00	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	20,000.00
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	-	74.28	199.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	176.28	51.00	1,753.94



## 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

详见实施方案“一、项目基本情况”。

#### （二）评估过程

对项目开展前期调研，与相关单位充分沟通，收集编制相关资料。完善项目制度、了解操作流程、制定管理制度、落实资金筹集、编排资金使用、测算项目产出，根据项目实际情况和绩效管理要求制定绩效评估工作方案。

#### （三）评估内容与结论

##### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

详见实施方案“一、项目基本情况”。

##### 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

详见本期债券专项法律意见书。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

详见实施方案“二、项目投资估算及融资方案”。

本项目建设工期预计为 2 年，资金来源已基本明确，后续项目建设资金资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

### 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”。

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，本项目本息覆盖倍数为 1.65 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

### 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

本项目作为具有一定收益的公益性项目，建设投资规模大，回收期长，受益面广，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需

求计划合理。

#### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目还本付息来源于项目建成后的住宅销售收入等收益来源偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.65 倍，项目偿债计划可行。项目收支平衡表详见实施方案“项目现金流分析测算表”。

#### 7. 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

#### 8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

#### 9. 总体结论

综合上述绩效评估情况，我们认为本项目申请专项债券资金绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

(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		将乐县南门街（南区）棚户区改造项目				
项目主管部门 （单位）		将乐县城市建设发展集团有限 公司	项目实施单位	将乐县住房和城乡建设局		
资金情况（万元）		总投资：	20000			
		其中：专项债券资金	8000			
		其他资金	12000			
		专项债券期限	7			
总体目标		项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益、生态效益达到设计要求达标目标。				
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	固定资产投资	计算方法:按项目当年完成投资情况计算	10000 万元
		社会效益指标	重大安全事故情况	计算方法:按项目建设期内发生重大安全事故情况统计	$\leq 0$
		生态效益指标	建设符合环评审批要求	建设项目通过环评审批情况	100%
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	计算方法:(表示满意的人数÷参与满意度调查的目标人数)×100%	$\geq 95\%$