

2022 年第三批福建省政府专项债券—— 莆田市秀屿区高铁南片区杨林棚户区改造 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：莆田市秀屿区高铁南片区杨林棚户区改造项目

项目单位：莆田市秀屿区国有资产投资有限公司

项目区划：莆田市秀屿区

项目规模：项目总用地面积为 56968.00 m²（85.45 亩），项目总建筑面积为 156092.24 m²

建设内容：：地上建筑面积 113935.94 m²，地下建筑面积 42156.30 m²

项目总投资：本项目估算静态总投资 67394.21 万元

建设进度：已开工，计划于 2023 年完工

（二）经济社会效益分析

本评价采用定性分析方法对项目的社会效益进行考查，经分析，项目建成后将具有以下社会效益：一是盘活旧城存量土地，推动房地产业。在项目建设的进程中，带来了新的市场需求，既盘活了旧城的存量土地，又提高了旧城土地的利用率，而且带动了房地产市场。二是配套公共服务设施，改善城市环境。项目的建设最直接效应就是实现城镇更新，通过项目的建设，可以配套公共设施，完善城镇功能，优化公共空间，提升居住品质，改善城镇环境，调整产业布局，

提高城镇的整体竞争力。

因此，从社会效益角度分析，本项目的建设是必要的。

（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 67394.21 万元，动态总投资 69177.54 万元，其中，工程费用 55918.35 万元，工程建设其他费用 6578.64 万元，预备费 4897.22 万元，建设期专项债券利息 1783.33 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（已投）	2022	2023
				第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	建安工程费	55918.35	0.00	2816.58	41203.86	11897.91
2	工程建设费	6578.64	0.00	0.00	4385.76	2192.88
3	基本预备费	4897.22	0.00	0.00	3264.80	1632.42
4	建设期利息费 （专项债）	1783.33	0.00	0.00	126.67	1656.67
5	建设期利息费 （银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	69177.54	0.00	2816.58	48981.09	17379.88

（二）项目融资方案

本项目资本金为 19177.54 万元，占总投资的 27%，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 50000 万元，其中，2021 年已发行地方政府专项债券 3981 万元，2022 年计划通过专项债券筹集资金 45000 万元，2023 年计划通过专项债筹集资金 1019 万元，本次拟申请 12000 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	2023
				1	2	3
1	资本金	19177.54	0.00	0.00	2816.67	16360.88
1.1	自筹资本金	19177.54	0.00	0.00	2816.67	16360.88
1.2	专项债资本 金部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	地方政府专 项债券	50000.00	0.00	3981.00	45000.00	1019.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	69177.54	0.00	3981.00	47816.67	17379.88

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：土地出让收入。

1. 土地出让收入：根据秀屿区土地出让计划，预计用于偿还本项目债券本息的土地出让总价约 123900 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 123900 万元，具体测算过程详见《莆田市秀屿区高铁南片区杨林棚户区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如下：

1. 土地出让成本，以土地出让收入 30%预测，则运营期土地出让成本为 37170 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 47225.85 万元，具体测算过程详见《莆田市秀屿区高铁南片区杨林棚户区改造项目支出预测表》。

莆田秀屿区高铁南片区杨林棚户区改造项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 及往期	建设期			运营期						
				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
1	运营收入	123900.00	0.00				17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00
1.1	商业销售收入	0.00											
1.2	车位销售收入	0.00											
1.3	物业管理收入	0.00											
1.4	厂房出租	0.00											
1.5	厂房出售	0.00											
1.6	土地出让收入	123900.00					17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00
2	项目补贴收入	0.00											
	合计	123900.00					17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00

莆田市秀屿区高铁南片区杨林棚户区改造项目运营支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	往期存量	建设期			运营期						
				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
1	运营成本	37170.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00
1.1	工资及福利费	0.00											
1.2	管理费	0.00											
1.3	销售费	0.00											
1.4	土地出让成本	37170.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00
2	利息支出-专项债	10055.85					1691.31	1691.31	1691.31	1691.31	1691.31	1564.65	34.65
3	利息支出-银行贷款	0.00											
4	固定资产折旧	0.00											
合计	总成本费用（1+2+3+4）	47225.85	0.00	0.00	0.00	0.00	7001.31	7001.31	7001.31	7001.31	7001.31	6874.65	5344.65

（三）应付债务本息情况

本项目已于 2021 年 5 月、9 月分别通过发行 7 年期专项债券募集资金 981 万元、3000 万元，债券票面利率分别 3.34%、3.13%。计划分别于 2022 年、2023 年通过发行 7 年期专项债券融资 45000 万元、1019 万元，其中本次拟申请 12000 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
2020 及往期存量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	3981.00	0.00	3981.00	0.00	0.00
2022 年	3981.00	45000.00	0.00	48981.00	126.67	126.67
2023 年	48981.00	1019.00	0.00	50000.00	1656.67	1656.67
2024 年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	1691.31	1691.31
2025 年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	1691.31	1691.31
2026 年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	1691.31	1691.31
2027 年	50000.00	0.00	0.00	50000.00	1691.31	1691.31
2028 年	50000.00	0.00	3981.00	46019.00	1691.31	5672.31
2029 年	46019.00	0.00	45000.00	1019.00	1564.65	46564.65
2030 年	1019.00	0.00	1019.00	0.00	34.65	1053.65
合计		50000.00	50000.00		11839.18	61839.18

（四）项目资金平衡情况

本项目本息覆盖倍数为 1.43 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

莆田秀屿区高铁南片区杨林棚户区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						
			2020 存量	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			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	第 10 年
一、项目预期收入（预期资产评估价值）	A=R+S+U	123900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00
（一）财政补贴收入	R	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00		
（二）项目自身经营收入	S	123900.00					17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00
（三）其他收入	U	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00		
二、项目资金来源	B=C+D+E+F+T	69177.54	0.00	3981.00	47816.67	17379.88							
（一）财政安排资金	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
（二）地方政府专项债券	D	50000.00	0.00	3981.00	45000.00	1019.00							
其中：用于资本金	E	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							
（四）单位自筹资金	T	19177.54	0.00	0.00	2816.67	16360.88							
三、项目建设支出	G	79233.39	0.00	2816.58	48981.09	17379.88	1691.31	1691.31	1691.31	1691.31	1691.31	1564.65	34.65
其中：财务费用——专项债券付息	H	11839.18	0.00	0.00	126.67	1656.67	1691.31	1691.31	1691.31	1691.31	1691.31	1564.65	34.65
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
四、项目运营支出	J	37170.00					5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00	5310.00
五、专项债券还本	K=D	50000.00						0.00	0.00	0.00	3981.00	45000.00	1019.00
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	0.00
七、资金平衡情况	M	26674.15	0.00	1164.42	-1164.42	0.00	10698.69	10698.69	10698.69	10698.69	6717.69	-34174.65	11336.35
1.项目期的期初资金	N	0.00	0.00	0.00	1164.42	0.00	0.00	10698.69	21397.38	32096.07	42794.75	49512.44	15337.80

2. 项目期内现金变动	$0=A+B-G-J-K-L$	26674.15	0.00	1164.42	-1164.42	0.00	10698.69	10698.69	10698.69	10698.69	6717.69	-34174.65	11336.35
3. 项目期的期末资金	$P=N+0$	26674.15	0.00	1164.42	0.00	0.00	10698.69	32096.07	42794.75	49512.44	15337.80	26674.15	
所有融资本息覆盖倍数	$Q= (P+K+L+H+I) / (K+L+H+I)$	1.43											
专项债资金本息覆盖倍数	$R=(P+K+H)/(K+H)$	1.43											

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

项目主管部门：住建局

实施单位：莆田市秀屿区国有资产投资有限公司

申请专项债券资金规模：50000 万元

债券资金期限：7 年

（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。

（三） 评估内容与结论

项目实施的必要性：十九大报告提出，实施乡村振兴战略。这既是一个长期的发展方向，又是一个紧迫的现实任务。长期以来，农业、农村、农民问题一直是我国全面建设小康社会进程和现代化进程的关键性问题，是关系党和国家工作全局的根本性问题，也是构建和谐社会的最主要因素。没有农村的稳定和进步，就不可能有整个社会的稳定和全面进步；没有农村的和谐，就不可能有全社会的和谐。只有广大农村的落后面貌明显改变，才能实现真正意义上的和谐。因此，通过棚户区建设，把农村的经济发展好，让农民过上宽裕的生活，才能保障全体人民共同享受经济发展成果，才能促进国民经济持续健康快速发展，才能实现社会大局的稳定和谐。项目是充分考虑农民的利益而实施的民生项目。为确保项目能顺利完成，结合农村改造建设，改善人居环境，建设棚户区，妥善安置征迁户

公益性、收益性：通过棚户区建设，科学利用城市的土地资源，提高土地的利用效率和产出效益，进而改善城乡面貌和人居环境，提升城市品位和建设水平，构建环境优美、

设施齐全的生活空间。在产业兴镇实现产城融合、完善配套提升群众幸福感、传承文脉保护地域文化上稳扎稳打。因此，对片区进行拆迁安置是一项势在必行的工作，是坚持民生优先，加快改善城乡人居环境，优化城市资源配置的必然选择。增加就业空间，增加城乡居民收入，保持社会稳定。

项目投资合规性与项目成熟度：成熟

项目立项、环评等前期工作开展情况：项目以立项，项目已开工。

3. 项目资金来源和到位可行性：地方政府专项债券和企业自筹。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；主要收益来源为棚户区住宅统购收入、配套设施用房收入、停车位收入及层次差收入。棚户区住宅统购收入：参照周边房地产项目房屋销售价格，棚户区住宅销售按市场参考价 6500 元/m²计取，本次项目住宅建筑面积 99122.31 m²。运营期第一年起销售，共销售 3 年，年销售率按 50%、30%、20%。工具间收入：参照周边工具间销售价格，工具间销售按市场参考价 8000 元/m²计取，本次项目工具间建筑面积 2428.83 m²。运营期第一年起销售，共销售 3 年，年销售率按 50%、30%、20%。停车位收入：停车车位销售均价为 12 万元/个，共 766.00 个。层次差收入：层次差收入为 37.17 万元。

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：匹配当年实际资金需求

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目可以通过申请银行贷款方式进行融资，预期收入能够保障偿还银行贷款本息，项目是可行的。

7. 绩效目标合理性：合理

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项：无

9. 总体结论：随着秀屿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。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		莆田市秀屿区高铁南片区杨林棚户区改造项目					
项目主管部门（单位）		住建局		项目实施单位		莆田市秀屿区国有资产投资有限公司	
资金情况（万元）		总投资：		69177.54			
		其中：专项债券资金		50000			
		其他资金		19177.54			
		专项债券年限		7			
总体目标		项目总用地面积为 56968.00 m²（85.45 亩），项目总建筑面积为 156092.24 m²。					
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	内部收益率、投资回 收期	项目周边土地出让	0	优于行业 标准
		社会效益 指标	提高生活质量	安置周边被拆迁人	》80	》80
		生态效益 指标	生态环境的改善	生态环境的改善	明细	明显
		可持续影 响指标	助力新旧动能转换， 拉动区域经济的快 速增长	带动周边经济	明显	明显
	满意 度指 标	服务对象 满意度指 标	入住用户	周边土地出让	满意	满意