

2022 年第三批福建省政府专项债券——  
漳州台商投资区中心城区南部片区安置房  
工程项目实施方案

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：漳州台商投资区中心城区南部片区安置房工程

项目单位：漳州市经发置业有限公司

项目区划：漳州台商投资区

项目规模：本项目用地面积  $65226.19 \text{ m}^2$  (计 97.89 亩)，总建筑面积  $269063.71 \text{ m}^2$  (地上建筑面积  $190107.72 \text{ m}^2$ 、地下建筑面积  $78955.99 \text{ m}^2$ )，其中计容建筑面积  $187814.82 \text{ m}^2$ ，不计容建筑面积  $81190.99 \text{ m}^2$ ，1#-16#楼为安置房，安置房拟建住宅 1666 套，其中：60  $\text{m}^2$  的共 164 套，88  $\text{m}^2$  共 632 套，120  $\text{m}^2$  共 789 套；17#-18#楼为幼儿园及幼儿园警卫室，主要建设内容包括基坑支护、建筑工程、结构工程、给排水工程、电气工程、园林景观工程、室外工程、人防工程等

建设内容：主要建设居民住宅、底层沿街商业、社区配套用房（社区服务站、卫生服务站、居家养老服务站、健身活动中心等）、幼儿园、菜市场及小区道路广场、停车场、给排水、供电、消防以及绿化等公建配套设施等。

项目总投资：本项目估算动态总投资 101331.05 万元。

建设进度：本项目建设期共 3 年，预计 2023 年完工。

## （二）经济社会效益分析

### 1. 自身环境效益分析

该项目各项投资得以落实后，可以恢复和改善项目区生态环境，减轻对周围环境的污染。小区绿化可以提高区域植被覆盖率，改善区域生态环境；通过废气治理，减轻对周围空气质量的影响，减缓对区内人体健康的影响；防噪措施的落实可以减少施工期对敏感点声环境的影响，又为小区居民提供了安静的生活环境，运营期通过对噪声治理可以保证周围的声环境质量；对固废的处理可有效控制二次污染的发生，保护水土资源。项目区各项环保措施都具有较好环境效益。

### 2. 经济效益分析

拟建项目所在位置交通便捷，市政基础设施逐步完善，拟建项目具有较好的环境经济效益。

### 3. 社会效益分析

拟建工程是安置房建设项目，规划环保配套设施完善。建成后的项目符合漳州台商投资区总体规划功能定位的要求，地区面貌大为改观，形成新的城市景观，进一步促进漳州台商投资区的经济、社会协调发展。

## （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）项目总投资情况

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 100452.22 万元，动态总投资 101331.05 万元，其中，工程费用 83165.06 万元，工程建设其他费用 7594.20 万元，预备费 4537.96 万元，土地及拆迁补偿费 5155.00 万元，建设期专项债利息 878.83 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	已投资项目额	建设期	
				2022	2023
				第 1 年	第 2 年
1	建安工程费	83165.06	6442.18	29155.02	47567.86
2	工程建设费	7594.20	1199.00	2000.00	4395.20
3	基本预备费	4537.96	0.00	0.00	4537.96
4	土地及拆迁补偿费用	5155.00	0.00	3155.00	2000.00
4	建设期利息费（专项债）	878.83	0.00	0.00	878.83
5	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	101331.05	7641.18	34310.02	59379.85

### （二）项目融资方案

本项目资本金为 25331.05 万元，占总投资的 25.00%，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 76000.00 万元，2022 年计划通过专项

债券筹集资金 26600.00 万元，2023 年计划通过专项债券筹集资金 49400.00 万元，其中本次拟申请 22192.00 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	
				2022	2023
				1	2
1	资本金	25331.05	7641.18	7710.02	9979.85
1.1	自筹资本金	25331.05	7641.18	7710.02	9979.85
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	76000.00	0.00	26600.00	49400.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	101331.05	7641.18	34310.02	59379.85

### 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

本项目运营期内收入主要由土地出让收入构成。各项收入具体测算过程如下：

1. 土地出让收入，收入规模 168000.00 万元，项目建设完成后，计划将漳州台商投资区划拨 105 亩土地作为本项目收入来源，基准地价参考 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 1600 万元/亩，总价约 168000.00 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 168000.00 万元，具体测算过程详见《中心城区南部片区安置房项目运营收支预测表》。

## （二）项目运营期间支出情况

本项目为棚户区改造，建成投入使用后不需要业主承担运营费用，运营期成本不予预测，仅预测土地出让成本及专项债利息支出费用。各项支出具体测算过程如下：

1. 土地出让成本支出，支出规模 50400.00 万元。

2. 地方政府专项债利息偿付支出，支出规模 17030.20 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 67430.20 万元，具体测算过程详见《中心城区南部片区安置房项目运营收支预测表》。

## 中心城区南部片区安置房项目运营收支预测表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	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
土地出让收入			24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
收入合计	0.00	0.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
土地出让成本	0.00	0.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00
利息支出-专项债			2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	1679.60
支出合计	0.00	0.00	9758.43	9758.43	9758.43	9758.43	9758.43	9758.43	8879.60
结余情况	0.00	0.00	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	15120.40

## （三）应付债务本息情况

本项目已于 2022 年 2 月通过发行 7 年期专项债券募集资金 4408.00 万元，债券票面利率为 2.82%。计划分别于 2022

年 6 月、2023 年通过发行 7 年期专项债券融资 22192.00 万元、49400.00 万元，其中本次拟申请 22192.00 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
往期存量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	26600.00	0.00	26600.00	0.00	0.00
2023 年	26600.00	49400.00	0.00	76000.00	878.83	878.83
2024 年	76000.00	0.00	0.00	76000.00	2558.43	2558.43
2025 年	76000.00	0.00	0.00	76000.00	2558.43	2558.43
2026 年	76000.00	0.00	0.00	76000.00	2558.43	2558.43
2027 年	76000.00	0.00	0.00	76000.00	2558.43	2558.43
2028 年	76000.00	0.00	0.00	76000.00	2558.43	2558.43
2029 年	76000.00	0.00	26600.00	49400.00	2558.43	29158.43
2030 年	49400.00	0.00	49400.00	0.00	1679.60	51079.60
合计		76000.00	76000.00		17909.04	93909.04

(四) 项目资金平衡情况

本项目全部融资本息覆盖倍数为 1.26 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

中心城区南部片区安置房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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
			往期	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（预期资产净现值）	$A=R+S+U$	168000.00	0.00	0.00	0.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
（一）财政补贴收入	R	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）项目自身经营收入	S	168000.00	0.00	0.00	0.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
（三）其他收入	U	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、项目资金来源	$B=C+D+E+F+T$	101331.05	7641.18	34310.02	59379.85	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）地方政府专项债券	D	76000.00	0.00	26600.00	49400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：用于资本金	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）单位自筹资金	T	25331.05	7641.18	7710.02	9979.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、项目建设支出	G	118361.26	7641.18	34310.02	59379.85	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	1679.60
其中：财务费用——专项债券付息	H	17909.04	0.00	0.00	878.83	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	2558.43	1679.60
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	0.00
四、项目运营支出	J	50400.00	0.00	0.00	0.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00
五、专项债券还本	K=D	76000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26600.00	49400.00	0.00
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	0.00
七、资金平衡情况	M	24569.80	0.00	0.00	0.00	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	-12358.43	-34279.60	0.00
1. 项目期的期初资金	N		0.00	0.00	0.00	0.00	14241.57	28483.13	42724.70	56966.27	71207.83	58849.40	58849.40	0.00
2. 项目期内现金变动	$0=A+B-G-J-K-L$		0.00	0.00	0.00	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	14241.57	-12358.43	-34279.60	0.00
3. 项目期的期末资金	$P=N+O$	24569.80	0.00	0.00	0.00	14241.57	28483.13	42724.70	56966.27	71207.83	58849.40	24569.80	24569.80	0.00

[illegible]

## 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；

必要性：1、项目的建设是适应城市规划和社会经济快速发展的需要。2、项目的实施是推动台商投资区建设，拓展城市发展空间、提升城市综合竞争力的根本要求。3、项目的建设是改善、提高改造区域及危旧棚户区居民生活环境

和居住条件，提升城市品位、构建和谐社会的需要。4、项目是示范并推广“安得广”工程，留住人才，吸引投资的客观需要。

公益性：安置区的建设是加快中心城市发展的要求，是改善人居环境，提升城市形象，创建文明，卫生和园林宜居城市的需要。

收益性：城市发展不仅仅意味着城市数量的增加和质量提高，其实质是经济的发展。

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；

本项目立项、环评等前期手续均已按规定报批完成，项目目前处于主体施工阶段。

中心城区南部片区安置房项目 2019 年 4 月 3 日取得可行性研究报告的批复（漳台经审【2019】22 号），2020 年 4 月 30 日取得建设项目环境影响登记表（备案号：202035060003000000044）。

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；

根据中航长沙设计研究院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；

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		漳州台商投资区中心城区南部片区安置房工程				
项目主管部门（单位）		漳州台商投资区经济发展局	项目实施单位	漳州市经发置业有限公司		
资金情况（万元）		总投资：		101331.05		
		其中：专项债券资金		76000.00		
		其他资金		25331.05		
		专项债券期限		7 年		
总体目标		改善居民居住环境、改进城区落后面貌，提高生活水平。促进存量土地的有效利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。				
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%
			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		1.5
			1.5			
		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%	
			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%
			100%			
	效益指标	经济效益指标	促进我区经济稳定增长	促进我区经济稳定增长	促进我区经济稳定增长	促进我区经济稳定增长
		社会效益指标	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。	充分发挥交通网络功能，促进经济发展，改善周边居民居住环境、提高生活水平。
		生态效益指标	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。	施工时间尽量避开休息时间，定时喷水，加强交通管理，减少对周边居民的影响。
		可持续影响指标	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。	适应城镇发展、与周边城市良好接轨；交通便捷，带动区域经济发展。
		满意	服务对象满意	不影响当地居民的正	不影响当地居民的	不影响当地居民

	度指 标	度指标	常工作与生活	正常工作与生活	的正常工作与生 活	正常工作与生活
--	---------	-----	--------	---------	--------------	---------