

# 2022 年第三批福建省政府专项债券——

## 笏石镇西徐片区棚户区改造工程

### 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：笏石镇西徐片区棚户区改造工程

项目单位：莆田市秀屿区交通投资集团有限公司

项目地址：莆田市秀屿区

项目建设内容及规模：

拟建设本工程规划总用地面积约 32800.51 m<sup>2</sup>，其中建筑占地面积约 7544.11 m<sup>2</sup>，道路（包含小区内道路及周边配套进场路）、地上停车场、广场用地面积约 15412.97 m<sup>2</sup>，绿地用地面积约 9843.43 m<sup>2</sup>。配套建设有给排水系统、电气系统、消防系统、空调通风系统、智能化系统、电梯工程、景观绿化、广场道路、周边配套进场路及地下人防设施工程等。

本项目估算静态总投资 33312.9 万元，建设期 2 年，预计 2022 年完工；截至 2021 年末，项目累计完成投资 4605.0 万元。

### （二）经济社会效益分析

项目的建设及运营，将很大程度提升莆田市城市综合服务水平以及综合承载能力，其链带经济影响作用将覆盖整个城市，促进区内的建筑、交通、教育、旅游及餐饮等各个行业的发展，这有助于加快莆田市及秀屿区社会经济建设，完善社会服务设施，将产生巨大的社会效益。

综上所述，项目地处秀屿区笏石镇西徐村，周边基础设施基本完善，配套生活设施正在建设完善当中。项目的建设将促进当地基础服务设施的建设发展，继续提高周边基础服务设施服务水平，推动当地总体经济发展，为人们的生活提供便利，为区域总体规划发展提供条件。可促进社会经济的快速发展，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

### （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专项收入和土地出让收入，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

#### 1. 编制依据及原则

（1）中华人民共和国建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）

（2）福建省建设厅《关于印发福建省房屋建筑和市政基础设施工程概算编制办法的通知》（闽建筑〔2007〕52号）

（3）《莆田市城市基础设施费配套征收管理规定的通知》文件（莆政综〔2011〕24号）；

（4）福建省人民政府批转省土地局、省财政厅、省物委《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定的通知》（闽政

〔2000〕文 98 号）；

（5）福建省人民政府关于印发《福建省耕地占用税实施办法》的通知（闽政〔2008〕17 号）；

（6）《莆田市城市房屋拆迁管理规定》；

（7）《莆田市安置房建设与管理暂行规定》；

（8）《莆田市人民政府关于印发莆田市征地拆迁补偿安置标准的通知》（莆政综〔2013〕10 号）；

（9）《莆田市人民政府关于实施征地区片综合地价的通知》（莆政综〔2017〕37 号）；

本项目估算静态总投资为 33312.9 万元，动态总投资为 33594.60 万元，其中建安工程费 24758.50 万元，其他工程建设费 6968.10 万元，基本预备费 1586.30 万元，建设期专项债券利息 281.70 万元（项目发行的债券票面利率参考当前 7 年期国债利率 2.9%，对应的专项债利率为 3.4%）。其中项目资本金为 15594.60 万元，占总投资的 46.42%，通过业主单位自筹方式解决，按项目建设进度到位。

根据现行专项债利息及还本付息期限，在本项目全生命周期进行模拟测算，债性融资（包括但不限于专项债、银行贷款等）总发行额度为 26875.68 万元，其中：专项债资金用于项目建设。2022 年拟发行地方政府专项债 9000 万元，其中本期拟发行地方政府专项债 5500 万元。

项目建设计划工期共计 2 年，预计 2022 年完工；截至

2021 年末，项目累计完成投资 4605 万元。

### 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
				第 1 年	第 2 年
1	建安工程费	24758.50	0.00	4605.00	20153.50
2	工程建设费	6968.10	0.00	0.00	6968.10
3	基本预备费	1586.30	0.00	0.00	1586.30
4	建设期利息费（专项债）	281.70	0.00	0.00	281.70
5	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	33594.60	0.00	4605.00	28989.60

注：项目名称和建设年份结合实际调整。

### （二）项目融资方案

本项目为续发项目，估算总投资为 33594.60 万元，其中资本金为 15594.60 万元，占总投的 46.42%，由项目单位自筹，按项目建设进度到位；拟通过发专项债筹措资金 18000 万元，其中 2021 年已发行 9000 万元，2022 年计划发行 9000 万元，其中本期拟发行 5500 万元；发行期限均为 7 年。

### 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
				1	2
1	资本金	15594.60	0.00	1650.00	13944.60
1.1	自筹资本金	15594.60	0.00	1650.00	13944.60
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	18000.00	0.00	9000.00	9000.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00

4	合计	33594.60	0.00	10650.00	22944.60
---	----	----------	------	----------	----------

### 三、项目预期收益、成本及资金平衡情况

#### 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 项目收费价格、人工成本等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

#### (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：住宅销售收入、车位销售收入、配套社区服务用房收入、土地出让收入。

#### 住房销售收入：

##### (1) 住宅销售收入

参照周边房地产项目房屋销售价格，安置房销售按市场参考价 6500 元/m<sup>2</sup>计取，项目设计住宅建筑面积 48270.98 m<sup>2</sup>，扣除预计安置面积，剩余部分中的 21722.00 m<sup>2</sup>对外进

行销售，约占住宅建筑面积的 45%。运营期第一年起销售，共销售 7 年，年销售率按 20%、20%、20%、10%、10%、10%及 10%。

## （2）车位销售收入

对机动车停车位进行销售，可销售数量为 497 个，年销售率按 20%、20%、20%、10%、10%、10%及 10%，停车车位销售均价为 12 万元/个

## （3）配套社区服务用房收入

项目附属用房建筑面积 8925.16 m<sup>2</sup>，扣除预计安置面积，剩余部分中的 4463.00 m<sup>2</sup>对外进行销售。运营期第一年起销售，共销售 7 年，年销售率按 20%、20%、20%、10%、10%、10%及 10%。销售按市场参考价 8000 元/m<sup>2</sup>计取。

## （4）土地出让收益：

该项目区域内可整理土地约 300 亩，根据近年周边土地出让价格，预计 400 万元/亩，在扣除按规定应付计提的专项资金及相关税费后的出让收益全额按照收支两条线的要求，预计净收益为 7 亿元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 93653.7 万元，具体测算过程详见《笏石镇西徐片区棚户区改造工程目收入表》。

## （二）项目运营期间支出情况

1. 运营期间预期成本包括管理费、销售费、土地出让成

本、开发成本、专项债利息支出。

(1) 管理费

按项目年收入的 3% 计算，存续期间支出 280.96 万元。

(2) 销售费

按项目年收入的 5% 计算，存续期间支出 468.27 万元。

(3) 土地出让成本

按照土地出让收入的 30% 计算，存续期间支出 21000 万元。

(4) 开发成本

按照项目总投资\*当年出售面积的比例计算，存续期间支出 33942.9 万元。

2. 税费

根据国家有关税法，本项目的增值税为项目收入的 3% 计算，存续期间支出 688.94 万元；城市建设维护税按增值税的 7% 计算，存续期间支出 48.23 万元；教育附加费按增值税的 5% 计算，存续期间支出 34.45 万元；土增税按项目收入的 3% 计算，存续期间支出 709.61 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生运营支出共计 55343.83 万元，具体测算过程详见《笏石镇西徐片区棚户区改造工程项目成本预测表》。

笏石镇西徐片区棚户区改造工程项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 及 往期	建设期				运营期								
				2021	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	93653.70	0.00			14730.74	14730.74	14730.74	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37		
1.1	住宅销售收入	14119.30				2823.86	2823.86	2823.86	1411.93	1411.93	1411.93	1411.93	1411.93	1411.93		
1.2	车位销售收入	20849.99				1192.80	1192.80	1192.80	596.40	596.40	596.40	596.40	596.40	596.40		
1.3	配套社区服务用房收入	3570.40				714.08	714.08	714.08	357.04	357.04	357.04	357.04	357.04	357.04		
1.4	厂房出租	0.00														
1.5	厂房出售	0.00														
1.6	土地出让收入	70000.00				10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00		
2	项目补贴收入	0.00														
	合计	93653.70				14730.74	14730.74	14730.74	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37		

单位：万元

笏石镇西徐片区棚户区改造工程项目支出预测表

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			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	运营成本	55343.83			9119.74	9119.74	9119.74	6996.15	6996.15	6996.15	6996.15	6996.15		

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	280.96				44.19	44.19	44.19	37.10	37.10	37.10	37.10
1.3	销售费	468.27				73.65	73.65	73.65	61.83	61.83	61.83	61.83
1.4	开发成本	33594.60				6001.90	6001.90	6001.90	3897.23	3897.23	3897.23	3897.23
1.5	土地出让成本	21000.00				3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
2	利息支出-专项债	3690.10				567.40	567.40	567.40	567.40	567.40	567.40	285.70
	总成本费用 (1+2+3+4)	59033.93				9687.14	9687.14	9687.14	7563.55	7563.55	7563.55	7281.85

### (三) 应付债务本息情况

该项目已于2021年通过发行7年期专项债券募集资金9000.00万元，债券票面利率为3.13%。计划于2022年通过发行7年期专项债券融资9000.00万元，其中本次拟申请5500.00万元。参考2021年12月7年期国债收益率平均值并采取25BP上浮，拟发行的7年期专项债券利率均按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：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
2021年	0.00	9000.00	0.00	9000.00	0.00	0.00
2022年	9000.00	9000.00	0.00	18000.00	281.70	281.70
2023年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	567.40	567.40
2024年	18000.00	0.00	0.00	18000.00	567.40	567.40

2025 年	18000.00	0.00	0.00	0.00	18000.00	567.40	567.40
2026 年	18000.00	0.00	0.00	0.00	18000.00	567.40	567.40
2027 年	18000.00	0.00	0.00	0.00	18000.00	567.40	567.40
2028 年	18000.00	0.00	9000.00	9000.00	9000.00	567.40	9567.40
2029 年	9000.00	0.00	9000.00	9000.00	0.00	285.70	9285.70
合计		18000.00	18000.00			3971.80	21971.80

(四) 项目资金平衡情况

项目全部融资本息覆盖倍数为 1.69 倍，专项债券资金本息覆盖率达到 1.69 倍，项目收支预算情况如下：

笏石镇西徐片区棚户区改造工程项目现金流分析测算表

单位：万元

序号	合计	建设期		运营期							
		存量	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
一、项目预期收入（预期资产评估价值）	93653.70	0.00	0.00	0.00	14730.74	14730.74	14730.74	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37
（一）财政补贴收入											
（二）项目自身经营收入	93653.70			14730.74	14730.74	14730.74	12365.37	12365.37	12365.37	12365.37	
（三）其他收入											
二、项目资金来源	33594.60		10650.00	22944.60							



## 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；

本项目建设是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是盘活土地资产、充分利用土地资源的需要，是繁荣城区经济的需要，有助于缓解就业压力，主要收益来源为安置剩余的住宅楼、配套设施用房及停车位收入。

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；

本项目场址周边环境良好，项目用地可以满足项目建设的用地需求，地理位置优越，交通便利，且附近市政给水管网、排水管网、供电管网已铺设至场区附近道路，市政配套设施基本完善。

本项目已完成可行性研究报告批复与环评审批。

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，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

专项债券项目资金绩效目标表						
( 2022 年度)						
项目名称		笏石镇西徐片区棚户区改造工程				
项目主管部门（单位）		莆田市秀屿区交通运输局		项目实施单位		莆田市秀屿区交通投资集团有限公司
资金情况（万元）		总投资：		33594.6		
		其中：专项债券资金		18000		
		其他资金		15594.6		
		专项债券年限		7		
总体目标	总建筑面积约 76210.19 m²，建设 5 幢 17 层住宅楼，配套建设给排水系统、电气系统、消防系统、空调通风系统、智能化系统、电梯工程、景观绿化、广场道路、周边配套进场路及地下人防设施工程等，建设工程期限为 2 年。					
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	是否带动周边百姓增收，拉动投资增长	是/否	是	是
		社会效益指标	受益人口（万人）	≥15 万人	≥15 万人	≥15 万人
		生态效益指标	是否促成生态修复	是/否	是	是
		可持续影响指标	已建工程是否达到良性运行	是/否	是	是
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益群众满意度	≥90	90%	90%

