

2022 年第三批福建省政府专项债券——
龙岩曹溪浮蔡片区棚户区改造
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：龙岩曹溪浮蔡片区棚户区改造项目

项目单位：龙岩铁路建设发展集团有限公司

项目区划：龙岩市新罗区

建设内容：曹溪浮蔡片区棚户区改造项目主要为规划、报批、拆迁、住宅小区建设等，建设期4年，起止年份为2021年6月-2025年6月，主要建设铁发金苑、铁发佳苑两个小区，规划用地面积178,507.00 m²（约268亩），总建筑面积285,810.00平方米，地上建筑面积220,810.00 m²（其中：住宅建筑面积215,297 m²），地下建筑面积65,000.00 m²，地下总停车位1,797个。

本项目涉及拆迁村庄为新罗区曹溪浮蔡村、月山村2个村，片区总征收面积约16.72万平方米，所需安置房源约14.32万平方米。其中就地建设期房安置约10.17万平方米，外购现房安置约4.15万平方米。

项目总投资：本项目总投资为179,114.00万元

建设进度：建设期4年，起止年份为2021年6月-2025年6月。

（二）经济社会效益分析

有利于加快该地区城建基础设施的建设步伐，完善所在地段的规划功能、提升城市形象；提升人居质量；增加社会

有效需求，促进地区社会经济协调发展。

本项目的建设将为拆迁户提供经济实用、环境舒适的住房，可明显改善拆迁户的生活环境，提高拆迁安置户的生活质量，对龙岩中心城市经济社会的和谐发展有着积极的作用。

可以推动所在地段的城镇建设进程，促进周边公用设施的配套完善，增加所在地区服务业的就业机会，同时本项目的建设，将增加对建材、设备、劳动力的需求。项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作质量；同时增大了对当地的公用服务设施要求，但也有利于增加社会的有效消费需求。

项目建设得到有关部门的大力支持，项目引发社会矛盾的可能性不大。

在项目建设期，应选择合理的施工方案，加强施工现场管理，并采取恰当的安全防护措施，将负面影响降低到最低程度；与所在地区政府保持畅通的沟通管道，控制不安定因素，避免矛盾激化而影响项目建设进程。在运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，认真落实环保部门的要求，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。

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

根据项目可行性研究报告及其备案，本项目总投资 179,114.00 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	征地拆迁安置费用	22,808.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	-	62,808.00
2	基础设施建设费用	13,053.00	20,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00	93,053.00
3	其他费用	3,253.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00	-	23,253.00
	合计	39,114.00	45,000.00	45,000.00	40,000.00	10,000.00	179,114.00

（二）项目融资方案

本项目通过发行专项债券筹集资金 64,000.00 万元。本项目已于 2022 年通过发行 7 年期利率为 2.92% 的专项债券筹集 5,588.00 万元，计划于本次通过发行 7 年期专项债券筹集 3,143.00 万元，剩余金额 55,269.00 万元预计后续发行。具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	自筹资金	40,000.00	50,000.00	20,000.00	5,114.00	115,114.00
2	专项债券	-	8,731.00	33,269.00	22,000.00	64,000.00
	合计	40,000.00	58,731.00	53,269.00	27,114.00	179,114.00

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（特殊普通合伙）评估，本项目运营期内收入主要由商品房和车位回购收入，超面积、救济安置房和车位回购收入构成。各项收入具体测算过程如下：

项目建设完成后主要回购收入为商品房和车位销售收入，超面积、救济安置房和车位回购收入。可实现总收入为 220,856.00 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 220,856.00 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（特殊普通合伙）评估，本项目运营期间预期支出主要由工资及福利、营业费用构成。各项支出具体测算过程如下：

1、工资及福利

直接销售人员预计 10 人，年工资总额 80.00 万元，管理人员预计 2 人，年工资总额 20.00 万元。项目经营期年均工资福利费估算为 100.00 万元。

2、营业费用

营业费用按销售收入的 1% 计算，项目经营期营业费用为 2,026.00 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 20,648.00

万元，具体测算过程详见《项目运营收支预测表》。

项目运营收支预测表

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入				
1. 商品房和车位销售收入	44,171.00	44,171.00	66,257.00	66,257.00
收入合计	44,171.00	44,171.00	66,257.00	66,257.00
项目成本				
1. 工资及福利	100.00	100.00	100.00	100.00
2. 营业费用	405.00	405.00	608.00	608.00
3. 管理费	-	-	-	-
4. 流转税	3,645.00	3,645.00	5,466.00	5,466.00
4.1 增值税	2,047.00	2,047.00	3,070.00	3,070.00
4.2 附加税	1,598.00	1,598.00	2,396.00	2,396.00
运营成本合计	4,150.00	4,150.00	6,174.00	6,174.00
财务费用	2,176.00	2,176.00	2,176.00	2,176.00
所得税	416.00	577.00	1,303.00	1,480.00
项目净现金流入	39,605.00	39,444.00	58,780.00	58,603.00

单位：万元

(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2.92%的专项债券筹集5,588.00万元，计划于本次通过发行7年期专项债券筹集3,143.00万元，剩余金额55,269.00万元预计后续发行。本期及后续发行的7年期专项债券利率按3.40%进行测算，已发行的专项债券按实际发行利率测算，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15,044.24万元，发行费用为64.00万元，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194,222.24万元，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	-	8,731.00	-	8,731.00	135.02	135.02
2023年	8,731.00	33,269.00	-	42,000.00	835.60	835.60
2024年	42,000.00	22,000.00	-	64,000.00	1,775.18	1,775.18
2025年	64,000.00	-	-	64,000.00	2,149.18	2,149.18
2026年	64,000.00	-	-	64,000.00	2,149.18	2,149.18
2027年	64,000.00	-	-	64,000.00	2,149.18	2,149.18
2028年	64,000.00	-	-	64,000.00	2,149.18	2,149.18
2029年	64,000.00	-	8,731.00	55,269.00	2,014.16	10,745.16
2030年	55,269.00	-	33,269.00	22,000.00	1,313.57	34,582.57
2031年	22,000.00	-	22,000.00	-	374.00	22,374.00
合计	-	64,000.00	64,000.00	-	15,044.24	79,044.24

（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，本项目债券资金覆盖率可以达到 2.49 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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一、年初资金余额		886.00	14,473.25	21,873.38	7,190.20	34,646.02	71,940.85	128,571.67	185,025.49	174,280.33	139,697.76	
二、本年现金流入												
1、资本金流入	40,000.00	50,000.00	20,000.00	5,114.00								115,114.00
2、债券资金流入	-	8,731.00	33,269.00	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-	64,000.00
3、土地使用权出让金流入												-
4、项目经营净资金流入												
5、其他自筹渠道资金流入	-				39,605.00	39,444.00	58,780.00	58,603.00				196,432.00
合计	40,000.00	58,731.00	53,269.00	27,114.00	39,605.00	39,444.00	58,780.00	58,603.00	-	-	-	375,546.00
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁补偿费用	22,808.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00								62,808.00
2、基础设施建设工程费用	13,053.00	20,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00							93,053.00
3、其他费用	3,253.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00								23,253.00
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	39,114.00	45,000.00	45,000.00	40,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	179,114.00
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	-	135.02	835.60	1,775.18	2,149.18	2,149.18	2,149.18	2,149.18	2,014.16	1,313.57	374.00	15,044.24
2、本次债券本金归还		-	-	-	-	-	-	-	8,731.00	33,269.00	22,000.00	64,000.00
3、本次债券发行费	-	8.73	33.27	22.00	-	-	-	-	-	-	-	64.00
合计	-	143.75	868.87	1,797.18	2,149.18	2,149.18	2,149.18	2,149.18	10,745.16	34,582.57	22,374.00	79,108.24
五、年度项目现金收支净额	886.00	13,587.25	7,400.13	-14,683.18	27,455.82	37,294.82	56,630.82	56,453.82	-10,745.16	-34,582.57	-22,374.00	117,323.76
六、本年资金结余	886.00	14,473.25	21,873.38	7,190.20	34,646.02	71,940.85	128,571.67	185,025.49	174,280.33	139,697.76	117,323.76	
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	2.49											
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	2.49											

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“二、项目投资估算及融资方案”

本项目建设工期预计为 4 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 2.49 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经营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 2.49 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		龙岩曹溪浮蔡片区棚户区改造项目				
项目主管部门 (单位)		龙岩市住房和城乡建设局	项目实施单位	龙岩铁路建设发展集团有限公司		
资金情况 (万元)		总投资:	179,114.00 万元			
		其中: 专项债券资金	64,000.00 万元			
		其他资金	115,114.00 万元			
		专项债券期限	7 年			
总体目标		本项目建设时机成熟, 实施条件完备; 棚改项目建设作为民生工程, 对居民个人以及城市都带来较大的正效应, 国民经济评价较高; 本项目的实施与龙岩市经济发展水平相适应, 融资方案合理。				
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	回迁收入	项目建成后回迁收入		1000 万元
		社会效益指标	施工环境	封闭施工场地个数		1
		生态效益指标	二氧化碳排放量	实际二氧化碳排放量	15	15
		可持续影响指标				
	满意度指标	服务对象满意度指标	参建单位相关满意度	计算方法：调差人群中满意或较满意	80	90

