

# 2022 年第三批福建省政府专项债券—— 秀屿区吴厝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：秀屿区吴厝棚户区改造项目

项目单位：莆田市秀屿区新城建设有限公司

项目区划：莆田市秀屿区

项目规模：项目总占地面积 34856.18 m<sup>2</sup>，总建筑面积 124712.13 m<sup>2</sup>，项目建成后可提供 690 户住房。

建设内容：项目共建有 7 幢高层住宅楼(3 幢 32F 住宅楼、4 幢 17F 住宅楼)，配套建设广场、停车场、给排水、供电、消防、人防、环保等配套公建设施。

项目总投资：本项目估算静态总投资 65468.91 万元。

建设进度：建设期 2 年，计划于 2022 年完工；截至 2021 年末，项目已投入 25817.87 万元。

### (二) 经济社会效益分析

国民经济评价是从国家整体的角度考察项目对国民经济的贡献和需要国民经济付出的代价，是项目经济评价的核心部分，是决策部门考虑项目取舍的重要依据。项目作为安置房建设项目，其诱发的经济效益难以定量分析。其诱发的效益主要包括以下几个方面：

1、根据国务院办公厅《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》，征地拆迁关系人

民群众的切身利益，党中央、国务院对此高度重视，进一步加强征地拆迁管理，妥善处理城市发展和征地拆迁的关系，是贯彻落实科学发展观，维护群众合法权益，构建社会主义和谐社会，促进经济社会可持续发展的一项重要工作。

2、棚户区建设是拆迁工作顺利推进的重要保障，能够有效解决建设过程中的征迁安置问题，切实维护被征迁群众的利益和社会和谐稳定，为地方经济建设和社会发展间接带来经济效益和社会效益。

3、推进棚户区的建设，可以加快秀屿区城市化进程，打造亲水生态城市，使之成为中心城区的一道亮丽风景线，促进主城区的加快形成，拓展城市发展空间，全方位改善秀屿区的投资、生活环境，提升秀屿区城市的功能和品位。

4、推进棚户区的建设，有助于提升秀屿区城市形象和综合竞争力，改善区域投资环境，促进地区经济跨越式发展。

### （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 65468.91 万元，动态总投资 68757.02 万元，其中，工程费用 65468.91 万元，建设期专项债券利息 3288.11 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
				第 1 年	第 2 年
1	建安工程费	65468.91	22899.97	622.88	41946.06
2	工程建设费	0.00			
3	基本预备费	0.00			
4	建设期利息费（专项债）	3288.11	1450.93	844.09	993.09
5	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	68757.02	24350.90	1466.97	42939.15

## （二）项目融资方案

本项目资本金为 33157.02 万元，占总投资的 48%，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 35600 万元，其中，2021 年及往期已发行地方政府专项债券 27900 万元，2022 年计划通过专项债券筹集资金 7700 万元，本次拟申请 5700 万元，期限 5 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（已投）	2022
				1	2
1	资本金	33157.02	1450.90	0.00	31706.12
1.1	自筹资本金	33157.02	1450.90	0.00	31706.12
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	35600.00	22900.00	5000.00	7700.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	68757.02	24350.90	5000.00	39406.12

### 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：根据秀屿区财政局和业主单位共同于2021年8月28日出具的土地出让计划的情况说明，预计用于偿还本项目债券本息的土地出让总价约115500万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计115500万元，具体测算过程详见《秀屿区吴厝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 34650 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 37504.34 万元，具体测算过程详见《秀屿区吴厝棚户区改造项目支出预测表》。

秀屿区吴厝棚户区改造项目运营收入预测表

序号	项目	合计	2020 及往期	建设期		运营期						
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年		
1	运营收入	115500.00	0.00			32550.00	22190.00	15190.00	15190.00	30380.00		
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	115500.00				32550.00	22190.00	15190.00	15190.00	30380.00		
2	项目补贴收入	0.00										
	合计	115500.00				32550.00	22190.00	15190.00	15190.00	30380.00		

秀屿区吴厝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	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年		
1	运营成本	34650.00	0.00	0.00	0.00	9765.00	6657.00	4557.00	4557.00	9114.00		
1.1	工资及福利费	0.00						0.00	0.00	0.00		
1.2	管理费	0.00						0.00	0.00	0.00		
1.3	销售费	0.00						0.00	0.00	0.00		
1.4	土地出让成本	34650.00	0.00	0.00	0.00	9765.00	6657.00	4557.00	4557.00	9114.00		
2	利息支出-专项债	2854.34				1228.49	621.65	384.40	384.40	235.40		
3	利息支出-银行贷款	0.00						0.00	0.00	0.00		
4	固定资产折旧	0.00						0.00	0.00	0.00		
合计	总成本费用（1+2+3+4）	37504.34	0.00	0.00	0.00	10993.49	7278.65	4941.40	4941.40	9349.40		

### (三) 应付债务本息情况

本项目为续发项目，已分别于 2019 年、2020 年、2021 年 9 月、2022 年 2 月通过发行 5 年期专项债券募集资金 15600 万元、7300 万元、5000 万元和 2000 万元，债券票面利率分别 3.89%、3.25%、2.98%和 2.65%。2022 年计划发行专项债券共计 7700 万元，第一期已发行 2000 万元，本次拟申请 5700 万元，均为 5 年期。从客观、谨慎角度出发，本期及未来计划发行的 5 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 3.20%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	22900.00	22900.00		22900.00	1450.93	1450.93
2021 年	22900.00	5000.00	0.00	27900.00	844.09	844.09
2022 年	27900.00	7700.00	0.00	35600.00	993.09	993.09
2023 年	35600.00	0.00	15600.00	20000.00	1228.49	16828.49
2024 年	20000.00	0.00	7300.00	12700.00	621.65	7921.65
2025 年	12700.00	0.00	0.00	12700.00	384.40	384.40
2026 年	12700.00	0.00	5000.00	7700.00	384.40	5384.40
2027 年	7700.00	0.00	7700.00	0.00	235.40	7935.40
合计		35600.00	35600.00		6142.45	41742.45

### (四) 项目资金平衡情况

本项目本息覆盖倍数为 2.02 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

秀屿区吴厝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		
			存量	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年		
一、项目预期收入（预期资产评估价值）	$A=R+S+U$	115500.00	0.00	0.00	0.00	32550.00	22190.00	15190.00	15190.00	30380.00		
（一）财政补贴收入	R	0.00						0.00	0.00	0.00		
（二）项目自身经营收入	S	115500.00				32550.00	22190.00	15190.00	15190.00	30380.00		
（三）其他收入	U	0.00						0.00	0.00	0.00		
二、项目资金来源	$B=C+D+F+T$	68757.02	24350.90	5000.00	39406.12	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					
（二）地方政府专项债券	D	35600.00	22900.00	5000.00	7700.00	0.00	0.00					
其中：用于资本金	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
（三）项目单位市场化融资	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
（四）单位自筹资金	T	33157.02	1450.90	0.00	31706.12	0.00	0.00					
三、项目建设支出	G	71611.36	24350.90	1466.97	42939.15	1228.49	621.65	384.40	384.40	235.40		
其中：财务费用——专项债券付息	H	6142.45	1450.93	844.09	993.09	1228.49	621.65	384.40	384.40	235.40		
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		
四、项目运营支出	J	34650.00				9765.00	6657.00	4557.00	4557.00	9114.00		
五、专项债券还本	K=D	35600.00				15600.00	7300.00	0.00	5000.00	7700.00		
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		
七、资金平衡情况	M	42395.66	0.00	3533.03	-3533.03	5956.51	7611.35	10248.60	5248.60	13330.60		
1.项目期的期初资金	N	0.00	0.00	0.00	3533.03	0.00	5956.51	13567.86	23816.46	29065.06		

2. 项目期内现金变动	0=A+B-G-J-K-L	42395.66	0.00	3533.03	-3533.03	5956.51	7611.35	10248.60	5248.60	13330.60
3. 项目期的期末资金	P=N+O	42395.66	0.00	3533.03	0.00	5956.51	13567.86	23816.46	29065.06	42395.66
所有融资本息覆盖倍数	$Q = (P+K+L+H+I) / (K+L+H+I)$	2.02								
专项债资金本息覆盖倍数	$R = (P+K+H) / (K+H)$	2.02								

## 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

#### （1）项目概况

项目主管部门为莆田市秀屿区住房和城乡建设局，实施单位为莆田市秀屿区新城建设有限公司。项目申请专项债券资金 35600 万元，拟发债期限 5 年。2022 年申请专项债资金 7700 万元。

## (2) 评估过程

概述评估组织实施、评估程序、论证思路及方式方法等情况。

## (3) 评估内容与结论

1. 项目实施的必要性：棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。本项目的实施，是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。同时，该项目依据城市规划、合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

公益性、收益性：项目的建设一是能够促进当地经济发展，增加群众的家庭收入，二是将提供一定数量的就业岗位，在项目运营期间，一些保安、卫生保洁等基础的工作岗位需求必将在当地解决，将为地方创造更多的就业机会，三是会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入，间接增加政府的财政收入，为政府解决民生、发展社会事业提供财政收入的资金保证。

2. 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：项目已立项。

3. 项目资金来源和到位可行性：地方政府专项债券、企业自筹及区财政统筹资金等多渠道解决。

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；

根据前序说明，收益预测较合理。依据项目资金平衡情况收益保障倍数为 2.02 倍。

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；

债券资金需求根据项目进度需求进行申报，年度申报专项债券规模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：收益保障倍数为 2 倍，项目偿债计划可行，无偿债风险。

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：该项目的实施对提升当地城市形象和综合竞争力，改善区域投资环境及提高当地居民收入产生一定的影响。 本项目具有良好的社会效益及经济效益，符合国家政策，经济上、技术上可行。

#### （四）绩效目标表

项目名称	秀屿区吴厝棚户区改造项目		
项目主管部门（单位）	莆田市秀屿区住房和城乡建设局	项目实施单位	莆田市秀屿区新城建设有限公司
资金情况（万元）	总投资：	68757.02	
	其中：专项债券资金	35600	

		其他资金		33157.02		
		专项债券年限		5		
总体目标	秀屿区吴厝棚户区改造项目位于秀屿区笏石镇吴黄村。项目总占地面积 34856.18 m²，总建筑面积 124712.13 m²，项目建成后可提供 690 户住房。项目共建有 7 幢高层住宅楼(3 幢 32F 住宅楼、4 幢 17F 住宅楼)，配套建设广场、停车场、给排水、供电、消防、人防、环保等配套公建设施。 本项目估算静态总投资 65468.91 万元，建设期 2 年，计划于 2022 年完工。					
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	项目收益	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	安置户生活质量	》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	区域群众满意度	项目服务区群众满意度	满意	满意

