

2022 年第三批福建省政府专项债券——  
莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程  
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：莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程

项目单位：莆田市秀屿区港湾实业有限公司

项目地址：莆田市秀屿区

项目建设内容及规模：

项目总用地面积  $65705.67 \text{ m}^2$ ，总建筑面积为  $245331.44 \text{ m}^2$ （其中地上建筑面积为  $203490.96 \text{ m}^2$ ，地下建筑面积为  $41840.48 \text{ m}^2$ ），计入容积率的建筑面积  $196272.71 \text{ m}^2$ ，不计入容积率的建筑面积  $49058.73 \text{ m}^2$ ，建筑占地面积  $17022.18 \text{ m}^2$ ，建筑密度 25.91%，容积率 2.987，绿地率 30.17%，机动车车位数 1184 辆（其中地下机动车车位数 961 辆，室外机动车车位数 223 辆），非机动车车位数 2343 辆（室外非机动车车位数 2343 辆）。

配套服务设施和市政公用设施包括幼儿园面积  $5774.59 \text{ m}^2$ ，计容物业等配套公共服务设施建筑面积  $1903.63 \text{ m}^2$ ，配套设备用房面积  $702.35 \text{ m}^2$ 。

本项目估算静态总投资 87114.53 万元，建设期 3 年，预计 2024 年完工；截至 2021 年末，项目累计完成投资 36285.67 万元。

### （二）经济社会效益分析

本项目的建设对于落实福建省关于加快棚户区改造政

策、构建和谐社会、改善城市生态环境和居民生活环境、缓解当地就业压力、提高当地居民居住条件，完善区域建设，实现城市总体规划具有重要作用。

本项目属于棚户区改造项目，场地内目前为危、旧房，项目建设后可大大改善当地环境条件和基础配套设施，提高当地居民生活水平。本项目的实施，能够使秀屿吴厝村的普通群众告别“搬出棚户区，住上新楼房”。同时，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系，是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。本项目依据城市规划，规划为商住用地，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；且由于本项目的实施，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。本项目建设期间需要大量的施工工人及技术人员，建成使用后需要大量的维护管理人员，而且能带动周边服务业及文化产业等相关产业发展，为当地居民提供广阔的就业与创业机会，能够为政府减轻就业压力，促进社会和谐发展。

### （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

- （1）本工程可行性研究报告图纸及说明；
- （2）《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）；
- （3）《福建省建筑工程综合单价表》（2005）；
- （4）《福建省市政工程消耗量定额》（FJYD-401-2005）；
- （5）《福建省市政工程综合单价表》（2005）；
- （6）《福建省建筑安装工程费用定额》（2003 版）及其调整文件；

（7）《福建工程造价信息》福州市工程造价信息 2014 年 7 期；

（8）我单位类似工程概、预算指标及相关技术经济指标；

#### 2. 其他说明

（1）前期工作咨询费参考国家计委计价格 [1999] 1283 号

（2）建设单位管理费按照财政部财建（2002）394 号；

（3）施工图设计审查费按照省物价局闽价服（2012）237 号；

（4）招标代理费按照国家计委计价格（2002）1980 号；

（5）工程造价咨询费按照省物价局闽价（2002）房 457

号；

(6) 工程监理费按照国家发改委、建设部发改价格(2007) 670 号；

(7) 环境影响评价费根据国家计委计价格(2002) 125 号；

(8) 勘察设计费按照国家计委、建设部计价格[2002] 10 号文件；建标[2007] 164 号文件；

(9) 征地费及契税：根据土地出让合同中的出让金额。

(10) 根据国家价格指数，不计涨价预备费，基本预备费为一、二两部分费用的 5%计取。

### 3. 投资估算

本项目估算静态总投资为 87114.53 万元，动态总投资为 89884.53 万元，其中建安工程费 70919.33 万元，工程建设费 9742.30 万元，基本预备费 6452.90 万元，建设期专项债务利息 2770.00 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	合计	2021 及往期已 投资项目额	建设期		
				2022	2023	2024
				第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	建安工程费	70919.33	32616.52	20000.00	10000.00	8302.81
2	工程建设费	9742.30	2735.55	1000.00	4000.00	2006.75
3	基本预备费	6452.90	0.00	0.00	3200.00	3252.90
4	建设期利息费（专项债）	2770.00	933.60	311.20	918.20	607.00
5	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	89884.53	36285.67	21311.20	18118.20	14169.46

## （二）项目融资方案

本项目为续发项目，估算总投资为 89884.53 万元，其中资本金为 61884.53 万元，占总投的 68.85%，由项目单位自筹，按项目建设进度到位。拟通过专项债筹措资金 28000 万元，其中 2018 年已发行 8000 万元，2022 年计划发行 20000 万元，已通过第二批次发行 6000 万元，本期拟申请 14000 万元，发行期限均为 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		
				2022	2023	2024
				1	2	3
1	资本金	61884.53	28285.67	1311.20	18118.20	14169.46
1.1	自筹资本金	61884.53	28285.67	1311.20	18118.20	14169.46
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	28000.00	8000.00	20000.00	0.00	0.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	89884.53	36285.67	21311.20	18118.20	14169.46

## 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可研报告，本项目运营期间销售收入包括：安置房销售收入、安置房回购收入、车位销售收入、土地出让收入。

(1) 通过对多个村庄的 600 亩的棚户区改造，可整理出 415 亩的商地用地，根据周边土地出让价格，预计每亩可出售 185 万元/亩，即可实现土地收益  $185 \text{ 万元/亩} \times 415 \text{ 亩} = 76775 \text{ 万元}$ ；

(2) 地下机动车停车位出售：根据项目周边情况，每个车位出让价为 6 万元/个，项目共有 961 个车位  $\times 6 \text{ 万元/个} = 5766 \text{ 万元}$ ；

(3) 项目总拆迁面积为 15 万平方米，根据拆迁协议，安置房回购价  $600 \text{ 元/平方米} \times 15 \text{ 万平方米} = 9000 \text{ 万元}$ ；

(4) 计容住宅建筑总面积 16.38 万平方米-安置用房 15 万平方米+2.66 万平方米工具间面积=4.04 万平方米可直接销售：根据区内其他安置房拍卖价格， $4.04 \text{ 万平方米} \times 3500 \text{ 元（市场价）} = 14140 \text{ 万元}$ ；

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 105681.00

万元，具体测算过程详见《莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程项目运营收支预测表》。

## （二）项目运营期间支出情况

运营期间预期成本包括工资福利、易耗品、其他费用、土地出让成本、专项债利息支出。

### 1. 员工福利待遇

年人员工资及福利费按总用人数 50 人，年工资 6 万元/人，福利费按工资的 14% 计算，存续期间支出 1026.00 万元。

### 2. 易耗品

易耗品为办公材料损耗，按每年 30 万元计算，存续期间支出 90 万元。

### 3. 其他成本费用

其他成本费用含其他管理费用、其他营销费用、其他财务费用，本项目建筑物销售期间其他管理费用、其他营销费用及其他财务费用均按销售收入（不含土地收入）的 3% 计取，存续期间支出 867.18 万元。

### 4. 土地出让成本

按照土地出让收入的 30% 计算，存续期间支出 23032.50 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生运营支出共计 25015.68 万元，具体测算过程详见《莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程项目运营收支预测表》。

莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程项目运营收支预测表

单位：万元

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
收入合计：	0	30710	38387.5	19239.9	14453	2890.6	105681
安置房销售收入	0	0	0	5656	7070	1414	14140
安置房回购收入	0	0	0	3600	4500	900	9000
车位销售收入	0	0	0	2306.4	2883	576.6	5766
厂房出租	0	0	0	0	0	0	0
厂房出售	0	0	0	0	0	0	0
土地出让收入	0	30710	38387.5	7677.5	0	0	76775
支出合计：	0	9213	11516.25	3022.122	805.59	458.718	25015.68
工资福利	0	0	0	342	342	342	1026
易耗品	0	0	0	30	30	30	90
其他成本费用	0	0	0	346.872	433.59	86.718	867.18
土地出让成本	0	9213	11516.25	2303.25	0	0	23032.5
结余情况	0	21497	26871.25	16217.778	13647.41	2431.882	80665.32

### （三）应付债务本息情况

该项目已于 2018 年通过发行 5 年期专项债券募集资金 8000.00 万元，债券票面利率为 3.89%。计划于 2022 年通过发行 5 年期专项债券融资 20000.00 万元，已通过第二批次发行 6000 万元，债券票面利率为 2.65%，本次拟申请专项债券 14000.00 万元，参考近期 5 年期国债收益率平均值并采取 50BP 上浮，拟发行的 5 年期专项债券利率均按 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：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 及往期存量	8000.00	8000.00	0.00	8000.00	933.60	933.60
2022 年	8000.00	20000.00	0.00	28000.00	311.20	311.20
2023 年	28000.00	0.00	8000.00	20000.00	918.20	8918.20
2024 年	20000.00	0.00	0.00	20000.00	607.00	607.00
2025 年	20000.00	0.00	0.00	20000.00	607.00	607.00
2026 年	20000.00	0.00	0.00	20000.00	607.00	607.00
2027 年	20000.00	0.00	20000.00	0.00	607.00	20607.00
合计		28000.00	28000.00		4591.00	32591.00

### （四）项目资金平衡情况

项目全部融资本息覆盖倍数为 2.51 倍，专项债券资金本息覆盖率可以达到 2.51 倍，项目收支预算情况如下：

莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程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		
			2021 存量	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
一、项目预期收入（预期资产评估价值）	A=R+S+U	105681.00	0.00	0.00	30710.00	38387.50	19239.90	14453.00	2890.60
（一）财政补贴收入	R	0.00						0.00	0.00
（二）项目自身经营收入	S	105681.00			30710.00	38387.50	19239.90	14453.00	2890.60
（三）其他收入	U	0.00						0.00	0.00
二、项目资金来源	B=C+D+F+T	89884.53	36285.67	21311.20	18118.20	14169.46	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	28000.00	8000.00	20000.00	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		
（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	61884.53	28285.67	1311.20	18118.20	14169.46	0.00		
三、项目建设支出	G	91705.53	36285.67	21311.20	18118.20	14169.46	607.00	607.00	607.00
其中：财务费用——专项债券付息	H	4591.00	933.60	311.20	918.20	607.00	607.00	607.00	607.00
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
四、项目运营支出	J	26555.81			9213.00	11516.25	3638.18	1575.66	612.73
五、专项债券还本	K=D	28000.00			8000.00	0.00	0.00	0.00	20000.00
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
七、资金平衡情况	M	49304.19	0.00	0.00	13497.00	26871.25	14994.72	12270.34	-18329.13

1. 项目期的期初资金	N	0.00	0.00	0.00	0.00	13497.00	40368.25	55362.97	67633.32
2. 项目期内现金变动	$0=A+B-G-J-K-L$	49304.19	0.00	0.00	13497.00	26871.25	14994.72	12270.34	-18329.13
3. 项目期的期末资金	$P=N+0$	49304.19	0.00	0.00	13497.00	40368.25	55362.97	67633.32	49304.19
所有融资本息覆盖倍数	$Q = (P+K+L+H+I) / (K+L+H+I)$	2.51							
专项债资金本息覆盖倍数	$R = (P+K+H) / (K+H)$	2.51							

## 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**

详见“一、项目基本情况”。

#### **（二）评估过程**

该项目可行性研究报告是根据国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；《莆田市秀屿区秀屿火车站片区控制性详细规划》相关规范等资料进行编制的，文本格式基本规范，基本达到可研报告深度要求。

#### **（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；

本项目主要是对质量目标、时效目标、成本目标、经济效益目标、社会效益目标、生态效益目标进行考核评价，涉及多个指标评价，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。

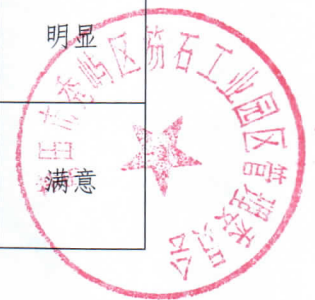
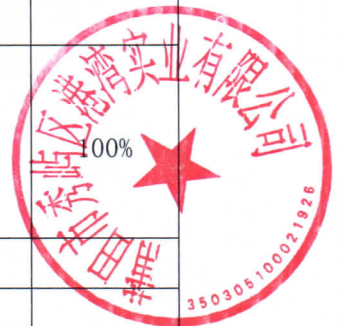
9. 总体结论。

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		莆田市秀屿区笏石下尾定固棚户区改造工程				
项目主管部门（单位）		秀屿区住建局	项目实施单位		莆田市秀屿区港湾实业有限公司	
资金情况（万元）		总投资：		89884.53		
		其中：专项债券资金		28000.00		
		其他资金		61884.53		
		专项债券年限		5		
总体目标	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					
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		$\geq 1.2$
		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	$\geq 100\%$
		社会效益指标	提高生活质量	安置本区域棚改户	$>80\%$	$\geq 100\%$
		生态效益指标	生态环境的改善	明显	明显	明显
		可持续影响指标	改变周边商业环境	周边商业环境提升, 商业气氛上升	明显	明显
	满意度指标	服务对象满意度指标	安置户、周边商户	安置户满意, 商业环境提升	满意	满意



公司章