

2022 年第三批福建省政府专项债券——
建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保
障房建设项目实施方案

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：建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)
地块保障房建设项目

项目单位：建瓯市新区开发建设有限责任公司

项目区划：建瓯市水南片区 SN-B-(14-15) 号地块

项目规模和建设内容：项目用地面积 56538.57 平方米，新建保障性安居工程，建筑面积 206352.06 平方米，其中计容建筑面积 158307.99 平方米，不计容建筑面积 48044.07，容积率 2.8，建筑密度 30%，绿地率 30%，属框架剪力墙结构。配套建设环溪街（原水南一路）东段一期道路工程，道路长度约 385 米，路基宽 18 米，道路等级为城市支路，双向两车道。

项目总投资：本项目总投资 94,339.64 万元。

建设进度：1#楼：12 层工字钢拆除；2 层窗台压顶砼浇筑；2#楼：13 层~12 层外窗包边、过道反槛及线条抹灰；14 层外墙油漆刮底；27 层~24 层外架拆除；18 层~17 层、15 层内墙抹灰；12#楼：22 层槽钢层外墙大线条抹灰；9 层、8 层、6 层内墙抹灰；8 层外墙油漆刮底；13#楼：7 层过道油漆刮底；14 层外窗内包边、反槛抹灰；3#楼：16 层外墙刮底；4 层外墙油漆刮底；10 层内墙抹灰、外窗包边；11#楼：22 层外墙线条抹灰；22 层内墙抹灰；5#楼：屋面构架模板加固安

装；9层外墙粉刷 20层内墙粉刷；10#楼：屋面构架砼浇筑；20层外墙抗裂砂浆；9层外墙粉刷；9#楼：屋面墙柱模板加固；屋面机房架构梁钢筋绑扎；25层墙体砌筑；15层墙体粉刷；6#楼：屋面墙柱支模；27层内架拆除；26层二构支模；8#楼：屋面墙柱模板加固；22、23层墙体阳角修补；7#楼：屋面机房梁板砼浇筑；屋面女儿墙模板拆除；23层墙体砌筑。

（二）经济社会效益分析

1、社会效益

建瓯市下水南片区棚户区改造建设项目对所在地居民生活水平和生活质量、当地居民就业以及项目建设地基础设施、社会服务容量和城市化进程均有积极影响。项目的建设将提高失地农民的生活质量，优化和提升了周边的生活环境，城市化的居住条件有利于推动农民对于社区环境的维护意识，生活方式和思想观念等一系列的变革。在响应中央关注民生、重视民生、保障民生、改善民生的目标上有着重要的意义。项目的实施，可使当地政府、企业、当地农民等群体从中受益。

2、经济效益

根据测算，项目以运营收入为基础。本项目预计累计实现现金收入 108,733.25 万元，累计现金节余 108,733.25 万元。本项目 60,000.00 万元专项债在偿还全部到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

（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《关于建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目的情况说明》、《关于建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目初步设计及概算的批复》，项目总投资 94,339.64 万元，其中工程费用 73,744.18 万元，工程建设其他费用 12,395.46 万元，基本预备费 1,380.73 万元，利息费用 6,753.27 万元，发行费用 66.00 万元。项目投资计划见下表。

项目分年投资计划表

单位：万元

项目建设资金使用情况	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、静态投资部分	87,520.37	1,967.00	1,830.00	8,830.00	28,830.00	38,297.00	7,766.37
1、建安工程费	73,744.18		1,000.00	6,000.00	25,000.00	34,500.00	7,244.18
2、工程建设其他费用	12,395.46	1,900.00	810.00	2,800.00	3,500.00	3,100.00	285.46
3、基本预备费	1,380.73	67.00	20.00	30.00	330.00	697.00	236.73
二、建设期利息	6,753.27	-	1,170.00	1,170.00	1,170.00	1,170.00	2,073.27
三、发行费用	66.00	33.00				33.00	

支出合计	94,339.64	2,000.00	3,000.00	10,000.00	30,000.00	39,500.00	9,839.64
------	-----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	----------

（二）项目融资方案

本项目申请专项债券共计 60,000.00 万元，2022 年计划申请 30,000.00 万元，其中本次拟申请 19,686.00 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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	上级财政补助							-
2	本级财政预算资金							-
3	专项债券	30,000.00				30,000.00		60,000.00
4	自筹资金	1,500.00	3,500.00	4,000.00	6,000.00	9,500.00	9,839.64	34,339.64
5	市场化融资							-
	合计	31,500.00	3,500.00	4,000.00	6,000.00	39,500.00	9,839.64	94,339.64

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

经中兴华会计师事务所评估，根据《关于建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15) 地块保障房建设项目的情况说明》和《建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15) 地块保障房建设项目可行性研究报告》，项目收入主要为南门村安置商品房、车位收入和剩余商品房及车位收入。本项目运营期间预期收益如下：

1、南门村安置商品房及车位收入

本地块有偿提供建设面积 77472.54m^2 的商品房给市政府作为城南片南门村征地回拨商品房，同时按回拨建筑面积与总计容建设面积的比例按每个 8 万元的价格购买车位。回拨商品房价格预计 $5000\text{元}/\text{m}^2$ 。

项目总计容建设面积 158307.99m^2 ，回拨建筑面积于总计容面积比例约 48.94%，车位共 1462 个，因此征地回拨商品房配套车位 $1462\text{个} \times 48.49\%$ 约 761 个车位，车位出售收入 $761\text{个} \times 8\text{万元} = 5728\text{万元}$ 。回拨商品房出售收入为 $77472.54\text{m}^2 \times 5000\text{元}/\text{m}^2 = 38736.27\text{万元}$ 。

2、剩余商品房及车位

剩余商品房及车位按不低于届时周边地块商品房和车位价格由政府回购、销售用于拆迁户的安置。

不考虑房地产价格上涨因素，以现在周边中侨、建发、金桥等商盘的商品房和车位均价计算收入。据了解，目前周边地块商品房平均价格 $7000\text{元}/\text{m}^2$ ，车位 12 万元/个。

项目配套设施计容面积为 1802.62m^2 ，因此剩余商品房总面积为 $158307.99\text{m}^2 - 77472.54\text{m}^2 - 1802.62\text{m}^2 = 79032.83\text{m}^2$ ，销售收入约 55322.98 万元；剩余车位个数 $1462\text{个} - 716\text{个} = 746\text{个}$ ，车位出售收入约 8952 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 108,773.25 万元，具体测算过程详见《《建瓯市下水南片区棚户区改造

SN-B-(14-15)地块保障房建设项目运营收支预测表》。

(二) 项目运营期间支出情况

经中兴华会计师事务所评估，根据《关于建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目的情况说明》和《建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目可行性研究报告》，本项目运营期间预期支出如下：

本项目为保障房安居工程项目，建成后无运营支出。

建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目运营收支预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2024 年
1	项目收入合计	108,733.25	108,733.25
1.1	回拨商品房车位收入	5,728.00	5,728.00
1.2	回拨商品房收入	38,730.27	38,730.27
1.3	其他住房收入	55,322.98	55,322.98
1.4	其他车位收入	8,952.00	8,952.00
2	项目支出合计	0.00	-
3	结余情况	108,733.25	108,733.25

(三) 应付债务本息情况

本项目使用地方政府专项债券资金 60,000.00 万元，已于 2018 年通过发行 5 年期专项债券募集资金 30,000.00 万元，债券票面利率 3.9%。计划于 2022 年通过发行 5 年期专项

债券融资 30,000.00 万元，2022 年 2 月已发行 5 年期专项债券 10,314.00 万元，期限 5 年，利率 2.65%。本期拟发行 19,686.00 万元，参考 2021 年 12 月 5 年期国债收益率平均值上浮 50BP 计算，本期计划发行的 5 年期专项债券利率均按 3.20% 进行测算，发行费用按 0.11% 计算，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

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年应付本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2018 年		30,000.00		30,000.00	33.00	33.00
2019 年	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
2022 年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	1,203.00	1,203.00
2023 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	2,073.27	32,073.27
2024 年	30,000.00			30,000.00	903.27	903.27
2025 年	30,000.00			30,000.00	903.27	903.27
2026 年	30,000.00			30,000.00	903.27	903.27
2027 年	30,000.00		30,000.00	-	903.27	30,903.27
合计		60,000.00	60,000.00	-	10,432.37	70,432.37

注：

- 1) 本表包含项目全生命周期内的借款本息情况，当年偿还利息包含发行费用。
- 2) 专项债如果为 10 年期以上，每半年付息，到期还本。假设债券发行时间为当年的 6 月 30 日前，当年付息 1 次，还本当年付息 1 次。如债券发行时间晚于 6 月 30 日，当年不付息，还本当年付息 2 次；专项债如果为 10 年期以下，每年付息，到期还本，债券发行次年开始付息。

(三) 项目资金平衡情况

经中兴华会计师事务所评估，本项目本息覆盖倍数为 1.54 倍。债券存续期内各年度现金流情况

如下：

建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15) 地块保障房建设项目现金流分析测算表

单位：万元

年份	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、年初资金余额			-	-	-	-	-	-	107,835.98	106,932.70	106,029.43
二、本年现金流入											
1、资本金流入	-	-		-	-	-	-				
2、债券资金流入	60,000.00	30,000.00		-	-	-	30,000.00	-			
3、项目经营净资金流入	108,739.25						-	108,739.25	-	-	-
其中：土地使用权出让金流入	-										
4、其他自筹渠道资金流入	34,339.64	1,500.00	3,500.00	4,000.00	6,000.00	9,500.00	9,839.64				
合计	203,078.89	31,500.00	3,500.00	4,000.00	6,000.00	9,500.00	39,839.64	108,739.25	-	-	-
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用	87,520.37	1,967.00	1,830.00	8,830.00	28,830.00	38,297.00	7,766.37				
2、基础设施建设工程费用	-										
3、其他费用	-										

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与管理水平、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、项目基本情况中的（二）经济社会效益分析”。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

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中的（二）项目融资方案”

本项目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 1.54 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南门村安置商品房、车位收入和剩余商品房及车位收入等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 1.54 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		建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目				
项目主管部门 (单位)		建瓯市新区开发建设有限责任公司		项目实施单位	建瓯市新区开发建设有限 责任公司	
资金情况（万 元）		总投资：		94339.64		
		其中：专项债券资金		60000.00		
		其他资金		34339.64		
		专项债券年限		5 年		
总体目标		目标 1：按时保质保量完成本项目的建设 with 竣工。 目标 2：通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。 目标 3：通过项目的实施，完善征地、拆迁户的居住与生活条件。				
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金额/到期还本付息资金金额	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	项目债券存续期收入	项目运营期间收入金额	/	≥ 100000 万元
			项目可持续收益年限	项目实际可运营年限	/	≥20 年
		社会效益指标	带动就业岗位不低于	项目建成后带动区域内就业岗位	50 个	≥50 个
			满足区域内人民群众市政公共基础设施使用需求	项目建成后是否能满足区域内群众需求	满足	满足
		生态效益指标	建设期项目对生态环境的不利影响（%）	项目建设期对生态环境造成的不利影响	0	0

			运营期项目对生态环境的不利影响 (%)	项目运营期对生态环境造成的不利影响	0	0
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限		20 年	≥20 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	建成后抽样调查群众对项目满意度	≥95%	≥90%
注：1.编制的三级指标必须是量化指标，且产出指标和满意度指标必须编制三级指标，效益指标至少编制一项三级指标。 2.指标解释是对绩效目标三级指标进行解释说明，包括内涵解释、设置依据、计算方法、评分标准等。 3.表中已列示的三级指标为必填指标，其余三级指标根据项目实际情况编制。						

