

2022 年第三批福建省政府专项债券——
“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目实施方案

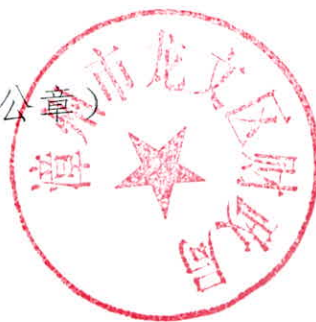
编制单位：项目单位（公章）



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：“护京花园”（坑尾后坑）安置房

项目单位：漳州蓝田经济开发区管委会

项目区划：护京花园（坑尾后坑）安置房建设项目位于龙文区龙文北路以东、梧桥中路以北、蓝桥路以西。

项目规模：项目总用地面积 43519.35 平方米，总建筑面积 161600 平方米，其中计容建筑面积 117500 平方米（住宅面积 113260 平方米，配套公建 3450 平方米，不可移动文物 790 平方米），不计容建筑面积 44100 平方米（地下建筑面积 41040 平方米，架空层 3060 平方米），容积率为 2.70，建筑密度 20.16%，绿化率 30.01%，总户数 928 套，机动车停车位 1110 个，非机动车停车位 1500 个。

建设内容：主要包括住宅建筑，物业用房、变配电房、商业用房、文体活动室等配套公建，道路广场、景观绿化及地下停车场等。

项目总投：本项目估算静态总投资 104,469.57 万元。

建设进度：建设期 3 年，计划于 2022 年完工。

(二) 经济社会效益分析

本项目的建设将为拆迁户提供住房保障，有利于提升城市形象，在解决被拆迁住户住房问题的同时，也体现了比较

显著的社会经济效益。项目对社会将产生积极的影响，有利于社会的可持续发展，具体体现在以下几个方面：

1. 提升片区规划建设水平、提升城市形象；
2. 有助于改善拆迁居民居住条件；
3. 增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展；
4. 增加就业机会。

（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为 104,469.57 万元，动态总投资为 105,375.77 万元，其中，建安工程费 68,969.00 万元、工程建设费 5,657.26 万元、基本预备费 3,731.31 万元、土地及拆迁补偿费用 26,112.00 万元，建设期专项债券利息 906.20 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	已投资项目额	建设期	
				2021	2022
				第 1 年	第 2 年
1	建安工程费	68,969.00	535.09	15,039.00	53,394.91
2	工程建设费	5,657.26	122.54	211.06	5,323.66

3	基本预备费	3,731.31	0.00	0.00	3,731.31
4	土地及拆迁补偿费用	26,112.00	23,256.96	0.00	2,855.04
5	建设期利息费（专项债）	906.20	0.00	229.60	676.60
6	建设期利息费（银行贷款）	0.00	0.00	0.00	0.00
7	合计	105,375.77	23,914.59	15,479.66	65,981.52

（二）项目融资方案

本项目拟申请专项债券共计 37,000.00 万元，2020 年及以前已发行 7000.00 万元，2021 年已发行 15000.00 万元，2022 年计划通过专项债券筹集资金 15000.00 万元，其中本次拟申请 5,000.00 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	合计	已筹资项目额	建设期	
				2021	2022
				1	2
1	资本金	68,375.77	16,914.59	479.66	50,981.52
1.1	自筹资本金	68,375.77	16,914.59	479.66	50,981.52
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	37,000.00	7,000.00	15,000.00	15,000.00
3	银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	合计	105,375.77	23,914.59	15,479.66	65,981.52

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

项目建设完成后，计划将漳州蓝田开发区新社片区拆迁安置后新增建设用地 257.5 亩土地作为本项目收入来源，基准地价参考 2021 年当地国有土地挂牌出让价，预计上述地块出让价格约为 330 万元/亩，总价约 84,975.00 万元，因蓝

田开发区土地收入按照漳政办[2016]188 号文件可分配总价款 90%，所以本项目土地收入以 76,000.00 万元作为收入依据。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 76,000.00 万元，具体测算过程详见《“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目运营收支预测表》。

（二）项目运营期间支出情况

本项目为棚户区改造，建成投入使用后不需要业主承担运营费用，运营期成本不予预测，仅预测土地出让成本及专项债利息支出费用。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 27,401.80 万元，具体测算过程详见《“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目运营收支预测表》。

“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目运营收支预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
收入合计：	0.00	0.00	12,875.00	12,875.00	16,000.00	16,000.00	18,250.00	76,000.00
运营收入	0.00	0.00	12,875.00	12,875.00	16,000.00	16,000.00	18,250.00	76,000.00
土地出让收入	0.00	0.00	12,875.00	12,875.00	16,000.00	16,000.00	18,250.00	76,000.00
支出合计：	0.00	0.00	4,964.10	4,964.10	5,901.60	5,672.00	5,900.00	27,401.80
土地出让成本	0.00	0.00	3,862.50	3,862.50	4,800.00	4,800.00	5,475.00	22,800.00
利息支出-专项债	0.00	0.00	1,101.60	1,101.60	1,101.60	827.00	425.00	4,601.80
结余情况	0.00	0.00	7,910.90	7,910.90	10,098.40	10,328.00	12,350.00	48,598.20

(三) 应付债务本息情况

本项目已于 2020 年、2021 年、2022 年 2 月分别通过发行 5 年期专项债券募集资金 7,000.00 万元、15,000.00 万元、10,000.00 万元,债券票面利率分别 3.28%、2.98%、2.65%。计划于 2022 年 6 月通过发行 5 年期专项债券融资 5,000.00 万元。从客观、谨慎角度出发,参考近期 5 年期国债收益率平均值并上浮 50BP,本期计划发行的 5 年期专项债券利率按 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
往期存量	7,000.00	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00	0.00
2021 年	7,000.00	15,000.00	0.00	22,000.00	229.60	229.60
2022 年	22,000.00	15,000.00	0.00	37,000.00	676.60	676.60
2023 年	37,000.00	0.00	0.00	37,000.00	1,101.60	1,101.60
2024 年	37,000.00	0.00	0.00	37,000.00	1,101.60	1,101.60
2025 年	37,000.00	0.00	7,000.00	30,000.00	1,101.60	8,101.60
2026 年	30,000.00	0.00	15,000.00	15,000.00	872.00	15,872.00
2027 年	15,000.00	0.00	15,000.00	0.00	425.00	15,425.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		37,000.00	37,000.00		5,508.00	42,508.00

(四) 项目资金平衡情况

“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目本息覆盖倍数为 1.27 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：“护京花园”（坑尾后坑）安置房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				
			往期	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			往期	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）	$A=R+S+U$	76000.00	0.00	0.00	0.00	12875.00	12875.00	16000.00	16000.00	18250.00
（一）财政补贴收入	R	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）项目自身经营收入	S	76000.00	0.00	0.00	0.00	12875.00	12875.00	16000.00	16000.00	18250.00
（三）其他收入	U	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、项目资金来源	$B=C+D+F+T$	105375.77	23914.59	15479.66	65981.52	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	0.00	0.00	0.00
（二）地方政府专项债券	D	37000.00	7000.00	15000.00	15000.00	0.00	0.00	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	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	0.00	0.00	0.00
（四）单位自筹资金	T	68375.77	16914.59	479.66	50981.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、项目建设支出	G	109977.57	23914.59	15479.66	65981.52	1101.60	1101.60	1101.60	872.00	425.00

其中：财务费用——专项债券付息	H	5508.00	0.00	229.60	676.60	1101.60	1101.60	1101.60	872.00	425.00
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	0.00
四、项目运营支出	J	22800.00	0.00	0.00	0.00	3862.50	3862.50	4800.00	4800.00	5475.00
五、专项债券还本	K=D	37000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	15000.00	15000.00
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	11598.20	0.00	0.00	0.00	7910.90	7910.90	3098.40	-4672.00	-2650.00
1. 项目期的期初资金	N		0.00	0.00	0.00	0.00	7910.90	15821.80	18920.20	14248.20
2. 项目期内现金变动	O=A+B-G-J-K-L		0.00	0.00	0.00	7910.90	7910.90	3098.40	-4672.00	-2650.00
3. 项目期的期末资金	P=N+O	11598.20	0.00	0.00	0.00	7910.90	15821.80	18920.20	14248.20	11598.20
所有融资本息覆盖倍数	$Q = \frac{P+K+L+H+I}{(K+L+H+I)}$	1.27								
专项债资金本息覆盖倍数	$R = \frac{P+K+H}{(K+H)}$	1.27								

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房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；

必要性：该区域拆迁前建筑整体质量较差，私搭乱建现象严重，城市公共配套不足，市政配套条件落后；片区内消防问题严重，亟待改善，建筑抗震等级低，存在严重

安全隐患，因此项目的实施是必要的。

公益性：本项目借助龙文区城市化的有利时机，推进区域内危旧棚户区改造和拆迁安置，推动土地资源整合，能使整个地块面貌焕然一新，进一步拉大城市构架、提升城市形象和竞争力，加强与漳州市区其他组团的功能互补，实现全域城市化均衡发展。

收益性：本项目的建设能推动龙文区、蓝田开发区新型城镇化建设目标加速实现，提高龙文区在未来发展中的综合竞争力，从而引领漳州市经济社会发展。

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；

“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目 2019 年 12 月 27 日取得可行性研究报告的批复（漳蓝管经【2019】12 号）；“护京花园”（坑尾后坑）安置房项目 2020 年 7 月 28 日取得漳州市龙文生态环境局准予的环境影响报告表的批复（漳龙环审批【2020】28 号）（表）。

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；

根据厦门圣德信工程管理有限公司出具的可行性研究报告，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，是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

项目名称		“护京花园”（坑尾后坑）安置房				
项目主管部门（单位）		漳州蓝田经济开发区 管委会		项目实施单位		漳州蓝田开发有限 公司
资金情况（万元）		总投资：		10.53 亿元		
		其中：专项债券资金		3.7 亿元		
		其他资金		6.83 亿元		
		专项债券年限		5 年		
总体 目标	建设内容主要包括住宅建筑，物业用房、变配电房、商业用房、文体活动室等配套公建，道路广场、景观绿化及地下停车场等。					
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%
			还在建设期			
		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
			还在建设期			
		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	优化园区空间形态提升园区形象、竞争力	与相关人员座谈了解有关安置房建设是否优化园区规划，提升园区形象	100%	100%
		社会效益指标	促进城镇化进程	通过查阅项目申报、批复或者会议纪要等文件，以及与相关人员座谈了解有关安置房建设是否保障项目促进城镇化进程	100%	100%
		生态效益指标	防灾减灾	实地走访了解是否防止和减少自然灾害的发生	100%	100%
		可持续影响指标	促进社会和谐稳定	调取收付款资料了解征地安置等补偿是否到位及拖欠农民工工资	100%	100%
	满意度指标	服务对象满意度指标	施工单位满意度	走访施工单位了解满意度	100%	100%