

2025 年福建省政府专项债券——  
闽侯县荆溪农贸市场及配套设施项目实施方案

编制单位：闽侯县建设投资集团有限公司（公章）



闽侯县荆溪镇人民政府（公章）



闽侯县财政局（公章）



日期：2025 年 9 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目总体情况介绍

项目名称：闽侯县荆溪农贸市场及配套设施项目（以下简称“项目”或“工程”）。

项目单位：闽侯县建设投资集团有限公司

项目区划：闽侯县荆溪镇

项目规模：（1）关口综合农贸市场建设项目

项目规划用地面积 2500 m<sup>2</sup>，总建筑面积 10000 m<sup>2</sup>。建设内容包括建（构）筑物的主体土建工程，以及室外配套设施工程等。

#### （2）港头农贸市场改造工程

工程改造港头农贸市场面积 3000 m<sup>2</sup>，改造内容主要包括环境清理，以及完善水电、消防、安防设施等。

#### （3）古山洲农贸市场改造工程

工程建设内容包括改造农贸市场建筑面积 350 m<sup>2</sup>，改造配套仓储用房建筑面积 830 m<sup>2</sup>。改造内容主要包括建筑楼地面改造，以及完善水电、消防、安防等设施。

#### （5）配套道路工程

##### 1) 古山洲农贸市场周边配套道路改造工程

工程改造古山洲农贸市场周边配套道路长 3300m，道路红线宽 3~4.5m。改造内容主要包括道路路面改造，以及完善道路沿线设施等。

##### 2) 光明路改造工程

工程改造道路长 3626.277m，道路红线宽 18~37.5m。改造内容主要包括道路路面改造，以及完善道路沿线设施等。

### 3) 徐家村安置地配套路（经一路）项目

工程新建道路长 536m，道路红线宽度 16m，道路等级为城市支路，双向两车道，设计速度 30km/h。建设内容主要包括道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电气工程、桥涵工程等。

建设内容：项目拟通过完善片区农贸市场及配套设施来推动片区“菜篮子”工程建设和构建食品安全体系，使群众的食品消费需求和安全得到切实保障。

项目总投资：9,691.80 万元。（不考虑债券利息及发行费用）

建设进度：徐家村安置地配套路（经一路）已完成道路路基及地下雨污管网和人行道下电力通信管网铺设工作。其他项目正在进行前期准备工作中。

## （二）经济社会效益分析

### 1、社会效益

（1）项目建设符合国家食品安全体系建设和农产品产地市场体系发展规划要求。食品安全关系人民群众身体健康和生命安全，关系中华民族未来。为此，中共中央、国务院在深化改革加强食品安全工作的意见中提出了建立最严谨的标准、实施最严格的监管、实行最严厉的处罚、坚持最严肃的问责、推动食品产业高质量发展、提高食品安全风险管理能力、推进食品安全社会共治等一系列的措施和要求。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，根据《中华人民共和国



国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《“十四五”推进农业农村现代化规划》，农业农村部印发了《“十四五”全国农产品产地市场体系发展规划》，其中，在优化农产品产地市场空间布局中提出，区域性农产品产地市场：在农产品优势产区建设能够辐射带动市场所在县及周边县（农场）优势产业发展的农产品专业批发市场。区域性农产品产地市场是引领区域主导产业发展的“桥头堡”，主要提供交易结算、分拣包装、仓储保鲜、物流配送和品牌增值等服务，成为畅通产销渠道的农产品区域流通节点。在明确农产品产地市场建设条件中提出立足已建市场。完善提升已建成的特色明显、优势突出、辐射带动能力强的农产品产地市场，必要时可结合产业发展、消费变化等适当整合或迁移。

农产品交易市场是农产品流通的主要渠道，是推动“菜篮子”工程的稳定发展，产销衔接顺畅、质量安全可靠、市场波动可控、居民得到实惠，更好满足人们日益增长的物质生活需要。

项目为荆溪镇农贸市场及配套设施项目的建设，正是从区域的食品安全和农产品市场交易的切实需要出发建设，且为立足已建市场而建。因此，项目建设符合国家食品安全体系建设和农产品产地市场体系发展规划要求。

（2）是荆溪镇推动城乡品质提升，补齐城乡基础设施和公共服务短板的具体举措。项目按照闽侯县进一步加快城乡品质提升，补齐城乡基础设施和公共服务短板的总体要求，提升和完善农产品交易点，结合新时期农产品市场交易全流程、交通便利等方面综合规划建设，打造具有福建省特色农业产业集群意义的批发市场，从而

促进地方经济和社会的健康稳定发展。

(3) 是全面推进“一品一码”追溯体系建设,实现食品放心工程的需要。2017年10月,省政府办公厅印发了工作方案,明确建立从农田到餐桌的全过程信息追溯管理体系的目标、四项原则(坚持“四个最严”,坚持全程覆盖,坚持立法先行,坚持多元共治)、五大任务(制定信息追溯管理办法,建立追溯工作标准规范,建设全省统一追溯平台,推进批发市场标准化建设,推行“共建共治共享”的管理运营模式)、十四个部门的职责分工及时间安排,并明确了批发市场的改造提升、产地准出市场准入衔接、入场查验、检验能力建设、信息化追溯等有关要求。

2017年7月,福建省十二届人大常委会通过《福建省食品安全条例》要求建立实施食品安全信息追溯制度。2017年12月,以省政府令颁布《福建省食品安全信息追溯管理办法》,明确食品和食用农产品生产经营主体责任以及各级政府和相关部门的法定职责。2019年11月,省委、省政府印发《福建省深化改革加强食品安全工作行动方案》,明确全面推进食品安全“一品一码”全过程追溯体系建设,显著提升食品安全风险管控能力,从农田到餐桌全过程监管体系运行有效,食品安全状况实现根本好转,人民群众食品消费安全得到切实保障。

因此,项目的建设有助于荆溪镇加速推进食品安全“一品一码”工作,实现农产品在市场流通的“码”上管理,全面构建从“农田到餐桌”的全过程追溯管理体系,使居民和旅游人群的食品消费安全得到切实保障。



(4) 是完善农产品结构品类，平抑物价，是“菜篮子”工程和民生工程建设的需要。基于荆溪镇特殊的地理位置，当地农产品种类有限，众多的农产品还是依赖外部市场的输入。项目的建设有利于依托外部各大农产品生产基地引入蔬菜、食用菌、肉类等诸多品类且价格低廉的农产品，完善市场农产品供给品类结构，实现片区居民的“菜篮子”供应量足价稳，不再出现短缺和哄抬物价的现象，提升居民在餐桌上的幸福感和安全感。

综上所述，项目建设符合国家食品安全体系建设和农产品产地市场体系发展规划要求，是荆溪镇推动城乡品质提升，补齐城乡基础设施和公共服务短板的具体举措，有利于全面推进“一品一码”追溯体系建设，是区域“菜篮子”工程和民生工程建设的需要。项目建设是必要的。

## 2、经济效益

根据可行性研究报告测算，项目以运营收入为基础。本项目运营期预计累计现金收入 15,546.54 万元，累计现金支出 6,379.85 万元。本项目全部 5,000.00 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) 项目总投情况

根据项目可行性研究报告及其批复，本项目总投资总额 9,691.80 万元（不考虑债券利息及发行费用），其中，征地拆迁安置费用 1,061.60 万元，基础设施建设费用 7,494.90 万元，其他费用 1,135.30 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	项目建设资金使用情况	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	征地拆迁安置费用	1,061.60					1,061.60
2	基础设施建设费用	2,436.70	2,504.30	2,368.30	105.60	80.00	7,494.90
3	其他费用	378.44	378.43	378.43			1,135.30
	合计	3,876.74	2,882.73	2,746.73	105.60	80.00	9,691.80

（二）项目融资方案

本项目申请专项债券共计 5,000.00 万元，其中 2025 年全年计划申请专项债资金 1,700.00 万元。具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	专项债券	1,700.00	1,700.00	1,600.00	5,000.00
2	自筹资金	2,234.34	1,226.73	1,230.73	4,691.80
合计		3,934.34	2,926.73	2,830.73	9,691.80

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

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的农贸市场租金收入、仓储用房租金收入，物业管理收入，广告位租金收入等专项收

入。

①农贸市场租金收入：

项目建设形成农贸市场面积 13350 平方米，拟全部对外租赁使用。租金建成后首年按 35 元/平方米·月计，租金价格每年增长 3%，出租率建成后首年按 65%，第二年按 80%，第三年及之后按 95%计。

②仓储用房租金收入：

项目建设形成农贸市场配套仓储用房建筑面积 830 平方米，拟全部对外租赁使用。租金建成后首年按 20 元/平方米·月计，租金价格每年增长 3%，出租率建成后按首年按 65%，第二年按 80%，第三年及之后按 95%计。

③物业管理收入：

项目建设形成农贸市场及配套建筑面积 14180 m<sup>2</sup>，建成后物业管理收费按 1.5 元/m<sup>2</sup>·月计。收取率按首年按 65%，第二年按 80%，第三年及之后按 95%计。

④广告位租金收入：

项目拟在农贸市场建筑立面及工程道路沿线设置 20 个广告位，全部对外租赁使用。广告位租金建成后首年按 1000 元/个·月计，租金价格每三年增长 5%，出租率建成后按首年按 65%，第二年按 80%，第三年及之后按 95%计。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 15,546.54 万元，具体测算过程详见《闽侯县荆溪农贸市场及配套设施项目运营收支预测表》。

(二) 项目运营期间支出情况



项目在运行过程中，主要的成本费用包括外购燃料动力费、工资及福利费、维护修理费用、运营费用、运营税金等。

①外购燃料动力费：

项目外购燃料动力主要水及电等，水费按 2.5 元/t 计取，电价按 0.55 元/kW·h 计取。项目建成后属项目单位的年用水量为 0.76 万吨，年用电量约 7 万度。

②工资及福利费：

项目拟新增管理人员 10 人，人均工资标准 5 万元/人·年，人员福利费用按工资的 25%计取。工资福利每三年增 5%。

③维护修理费用、运营费用：

维护修理费用按折旧费的 5%计，运营费用按收入的 5%计。

④运营税金：

主要包括增值税及其附加和所得税，所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 6,379.85 万元，具体测算过程详见《闽侯县荆溪农贸市场及配套设施项目运营收支预测表》。

闽侯县荆溪农贸市场及配套设项目运营收支预测表

单位：万元

项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入										
1. 农贸市场租金收入	14,058.07	364.46	462.02	565.10	582.06	599.52	617.50	636.03	655.11	674.76
2. 仓储用房租金收入	499.44	12.95	16.41	20.08	20.68	21.30	21.94	22.60	23.27	23.97
3. 物业管理收入	473.47	16.59	20.42	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25
4. 广告位租金收入	515.56	15.60	19.20	22.80	23.94	23.94	23.94	25.14	25.14	25.14
收入合计	15,546.54	409.59	518.05	632.23	650.92	669.01	687.63	708.01	727.77	748.12
项目成本										
1. 外购燃料动力费	115.00	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
2. 工资及福利费	1,442.87	62.50	62.50	62.50	65.63	65.63	65.63	68.91	68.91	68.91
3. 维护修理费用、运营费用	1,014.33	32.33	37.75	43.46	44.40	45.30	46.23	47.25	48.24	49.26
4. 运营税金	3,001.99	78.24	99.11	121.13	124.75	128.40	132.16	136.11	140.10	144.21
运营成本合计	5,574.18	178.82	205.11	232.85	240.52	245.08	249.77	258.02	263.00	268.12
所得税	805.67			10.04	12.79	16.17	19.66	22.69	26.38	30.19
项目运营净现金流入	9,166.69	230.77	312.94	389.35	397.61	407.76	418.21	427.30	438.39	449.81

闽侯县荆溪农贸市场及配套设施项目运营收支预测表（续表）

单位：万元

项目\年份	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
项目收入											
1. 农贸市场租金收入	695.01	715.86	737.33	759.45	782.24	805.70	829.87	854.77	880.41	906.83	934.03
2. 仓储用房租金收入	24.69	25.43	26.20	26.98	27.79	28.62	29.48	30.37	31.28	32.22	33.18
3. 物业管理收入	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25	24.25
4. 广告位租金收入	26.39	26.39	26.39	27.71	27.71	27.71	29.10	29.10	29.10	30.55	30.55
收入合计	770.34	791.93	814.17	838.40	861.99	886.29	912.70	938.49	965.04	993.85	1,022.02
项目成本											
1. 外购燃料动力费	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
2. 工资及福利费	72.35	72.35	72.35	75.97	75.97	75.97	79.77	79.77	79.77	83.76	83.76
3. 维护修理费用、运营费用	50.37	51.45	52.56	53.77	54.95	56.16	57.49	58.77	60.10	61.54	62.95
4. 运营税金	148.52	152.88	157.37	162.08	166.85	171.75	176.89	182.10	187.46	193.08	198.76
运营成本合计	276.99	282.43	288.03	297.57	303.51	309.64	319.90	326.39	333.08	344.12	351.22
所得税	33.53	37.56	41.72	50.90	55.31	59.85	63.89	69.24	74.74	82.56	98.45
项目运营净现金流入	459.82	471.93	484.41	489.93	503.17	516.80	528.92	542.85	557.22	567.17	572.35



### （三）应付债务本息情况

本次拟通过专项债券用途调整调入专项债券资金合计 1,160.00 万元，分别为：（1）由“2024 年福建省高质量发展专项债券（八期）—2024 年福建省政府专项债券（十期）”中“闽侯县 2023 年幼儿园工程包”的专项债券资金 160.00 万元，剩余期限 19 年，利率 2.65%；（2）“2024 年福建省高质量发展专项债券（十九期）—2024 年福建省政府专项债券（二十六期）”中“福州大学城青源水厂及配套管网建设工程”的专项债券资金 10,00.00 万元，期限 14 年，利率 2.20%。

本项目计划于本年及后续年份通过发行 20 年期专项债券募集 3,840.00 万元。本期及后续发行的 20 年期专项债券利率按 2.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 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
2025 年		1,700.00		1,700.00	2.12	2.12
2026 年	1,700.00	1,700.00		3,400.00	39.74	39.74
2027 年	3,400.00	1,600.00		5,000.00	82.24	82.24
2028 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2029 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2030 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2031 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2032 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2033 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2034 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2035 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24

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
2036 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2037 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2038 年	5,000.00			5,000.00	122.24	122.24
2039 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	122.24	1,122.24
2040 年	4,000.00			4,000.00	100.24	100.24
2041 年	4,000.00			4,000.00	100.24	100.24
2042 年	4,000.00			4,000.00	100.24	100.24
2043 年	4,000.00			4,000.00	100.24	100.24
2044 年	4,000.00		160.00	3,840.00	98.12	258.12
2045 年	3,840.00		540.00	3,300.00	96.00	636.00
2046 年	3,300.00		1,700.00	1,600.00	82.50	1,782.50
2047 年	1,600.00		1,600.00		40.00	1,640.00
合计		5,000.00	5,000.00		2,308.56	7,308.56

#### (四) 项目资金平衡情况

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.25 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

项目现金流分析测算表

单位：万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额				53.78	56.34	56.50	59.43	170.13	437.24	712.61	998.12	1,291.09
二、本年现金流入												
1、资本金流入	4,691.80		2,234.34	1,226.73	1,230.73							
2、债券资金流入	5,000.00		1,700.00	1,700.00	1,600.00							
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	9,166.69					230.77	312.94	389.35	397.61	407.76	418.21	427.30
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	18,858.49		3,934.34	2,926.73	2,830.73	230.77	312.94	389.35	397.61	407.76	418.21	427.30
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁补偿安置费用	1,061.60		1,061.60									
2、基础设施建设工程费用	7,494.90		2,436.70	2,504.30	2,368.30	105.60	80.00					
3、其他费用	1,135.30		378.44	378.43	378.43							
4、其他融资渠道还本付息												
合计	9,691.80		3,876.74	2,882.73	2,746.73	105.60	80.00					
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	2,308.56		2.12	39.74	82.24	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24
2、本次债券本金归还	5,000.00											
3、本次债券发行费	5.00		1.70	1.70	1.60							
合计	7,313.56		3.82	41.44	83.84	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24
五、年度项目现金收支净额	1,853.13		53.78	2.56	0.16	2.93	110.70	267.11	275.37	285.52	295.97	305.06
六、本年资金结余	-		53.78	56.34	56.50	59.43	170.13	437.24	712.61	998.12	1,291.09	1,599.15
七、资金保障倍数	1.25											



项目现金流分析测算表（续表）

单位：万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、年初资金余额	1,599.15	1,915.30	2,242.87	2,580.45	2,930.15	2,292.32	2,682.01	3,084.93	3,501.49	3,930.17	4,214.90	4,136.12	2,920.78
二、本年现金流入													
1、资本金流入													-
2、债券资金流入													-
3、土地使用权出让金流入													-
4、项目经营净现金流入	438.39	449.81	459.82	471.93	484.41	489.93	503.17	516.80	528.92	542.85	557.22	567.17	572.35
5、其他自筹渠道资金流入													-
合计	438.39	449.81	459.82	471.93	484.41	489.93	503.17	516.80	528.92	542.85	557.22	567.17	572.35
三、专项投资现金流出													
1、征地拆迁补偿安置费用													-
2、基础设施建设费用													-
3、其他费用													-
4、其他融资渠道还本付息													-
合计													-
四、专项债券现金流出													
1、本次债券利息	122.24	122.24	122.24	122.24	122.24	100.24	100.24	100.24	100.24	98.12	96.00	82.50	40.00
2、本次债券本金归还					1,000.00					160.00	540.00	1,700.00	1,600.00
3、本次债券发行费													-
合计	122.24	122.24	122.24	122.24	1,122.24	100.24	100.24	100.24	100.24	258.12	636.00	1,782.50	1,640.00
五、年度项目现金收支净额	316.15	327.57	337.58	349.69	-637.83	389.69	402.93	416.56	428.68	284.73	-78.78	-1,215.33	-1,067.65
六、本年资金结余	1,915.30	2,242.87	2,580.45	2,930.15	2,292.32	2,682.01	3,084.93	3,501.49	3,930.17	4,214.90	4,136.12	2,920.78	1,853.13

#### **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“（二）项目实施的必要性、公益性、收益性”。

##### 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）项目融资方案”

本项目建设工期预计为3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”。

经评估，本项目本息覆盖倍数为1.25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；

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的农贸市场租金收入，仓储用房租金收入，物业管理收入，广告位租金收入等专项收入。收益来源可用于偿还债券本息，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 1.25 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  
(2025 年度)

项目名称		闽侯县荆溪农贸市场及配套设施项目				
项目主管部门（单位）		闽侯县荆溪镇人民政府		项目实施单位	闽侯县建设投资集团有限公司	
资金情况（万元）		总投资：		9,691.80 万元		
		其中：专项债券资金		5,000.00 万元		
		其他资金		4,691.80 万元		
		专项债券期限		20 年		
总体目标		项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益、生态效益达到设计要求达标目标 6：服务对象满意指标达到 90%。				
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	1.25	≥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	项目建成运营收入	各年度收入预期计划		≥100%
		社会效益指标	增加就业	增加就业岗位数		≥3个
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废物、噪声污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
			运营期环境保护	项目运营期污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
		可持续影响指标	项目受益期	受益期三十年以上		项目建成后一段长时间内受益
	满意度指标	服务对象满意度指标	参建相关单位满意度	调查群体中满意和较满意的/全部调查单位	100%	100%
			社会满意度	社会满意度达到90%以上	≥90%	≥90%