

2026 年福建省政府专项债券——
涵江区梧塘沁后片区改造项目一期实施方案



项目业主：莆田市市政建设投资有限公司（公章）



项目主管部门：莆田市住房和城乡建设局（公章）



财政部门（公章）

日期：2026 年

一、项目基本情况

(一) 项目总体情况介绍

项目名称：涵江区梧塘沁后片区改造项目一期（以下简称“项目”或“工程”）。

项目单位：莆田市市政建设投资有限公司

项目区划：莆田市涵江区

项目规模：项目总建筑面积 149685.42m²，其中：计容建筑面积 114389.7m²，不计容建筑面积 35295.72m²。计容建筑面积 114389.7m²，其中：住宅建筑面积 101746.18m²，居民活动用房建筑面积 10168.52m²，社区公共配套设施建筑面积 2475m²。不计容建筑面积 35295.72m²，其中：地下室建筑面积 31154.01m²，架空层建筑面积 4141.71m²。项目规划用地面积 48965m²（折合约 73.45 亩），其中：建筑占地面积 11745.7m²，绿化用地面积 17137.75m²，道路、铺地及停车场、消防回车场用地面积 20081.55m²。

建设内容：（1）建设 11 幢 19 层住宅楼，建筑面积 101746.18m²；2 层居民活动用房，建筑面积 11100.2m²；架空层，建筑面积 4141.71m²；3 座 2 层配电用房，建筑面积 1508.32m²；2 座单层门卫，建筑面积 35m²；地下室建筑面积 31154.01m²；（2）建设绿地面积 17137.75m²；（3）道路、铺地、消防回车场及停车场面积 20081.55m²；（4）围墙 828m，大门 2 座；（5）综合管线工程（包括给水、污水、雨水、燃气、电信、有线电视等）；（6）汽车充电桩 192 台套；（7）供电工程。

项目总投资：96,177.48 万元。（不考虑债券利息及发行费用）

建设进度：项目新建 11 幢 19 层住宅楼（地上 19 层，地下 1 层），配套建设有道路、给排水工程、电气工程、燃气工程、消防、安防、人防、停车场、绿化及综合管线工程等；机动车停车数：959 个（其中地上 101 个，地下 858 个）；非机动车停车数：地上 1100 个。截至目前：桩基完成总量的 100%；地下室完成总量的 100%；上部结构已完成 100%，11 栋 19 层已全部封顶；安装工程：已完成 38%；装修工程完成 69%。计划 2026 年 9 月完成装饰工程和水电安装，11 月完成室外配套工程，12 月竣工。

（二）经济社会效益分析

1、社会效益

完善所在地段的规划功能、提升城市形象；提升市民的人居质量；增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

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 32,744.23 万元，累计现金支出 9,238.03 万元。本项目全部 43,000.00 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

根据项目可行性研究报告及其批复，本项目总投资总额 96,177.48 万元（不考虑债券利息及发行费用），其中，征地拆迁安置费用 17,182.62 万元，基础设施建设费用 58,881.61 万元，其他费用 20,113.25 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	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	征地拆迁安置费用	17,182.62				17,182.62
2	基础设施建设费用	29,780.96	11,243.55	9,857.10	5,000.00	58,881.61
3	其他费用	9,707.87	1,000.00	7,405.38	2,000.00	20,113.25
	合计	56,671.45	15,243.55	17,262.48	7,000.00	96,177.48

(二) 项目融资方案

本项目申请专项债券共计 43,000.00 万元，其中 2026 年全年计划申请专项债资金 20,950.00 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	以前年度	2026 年	合计
1	专项债券	22,050.00	20,950.00	43,000.00
2	自筹资金	53,177.48		53,177.48
	合计	75,227.48	20,950.00	96,177.48

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住宅楼销售收入，

广告收入,工具间出租收入,停车位出售收入,停车位出租收入,物业服务收入,充电桩服务收入,土地使用权出让收入等专项收入。

①住宅楼销售收入:本工程可用于出售建筑面积 20349.24 m^2 ,参照周边商业住宅小区销售均价在 $8000 \sim 12000 \text{ 元/m}^2$,按 8000 元/m^2 计取,共3年出售完成,出售率按40%、30%、30%。

②土地出让金收入:可供出让面积 330000 m^2 ,按 1828 元/m^2 计取,运营期第1年起出让,共3年,出让率按40%、30%、30%。

③广告收入:可供广告位155个,按 2.4 万元/个/年 计取,每三年上涨5%,广告位出租率平均按80%计算。

④工具间出租收入:项目可用于出租建筑面积 10000 m^2 ,租金按 $20 \text{ 元/m}^2/\text{月}$ 计取,每三年上涨5%,运营期第1-3年起出租率按70%、80%、90%,自第3年起按90%计取。

⑥停车位出租收入:剩余停车位289个用于出租,按 300 元/个/月 计取,负荷率按80%。

⑤停车位出售收入:项目附近商业住宅小区停车位销售均价在 $10 \sim 15 \text{ 万元/车位}$,本项目设置停车位959个,其中可销售停车位共670个,综合考虑按 10 万元/个 计取,运营期第1年起申购,共申购3年,申购率按40%、30%、30%;

⑦物业服务收入:住宅楼物业管理费用按 $2 \text{ 元/m}^2/\text{月}$;已售车位管理费按 100 元/辆/月 。

⑧充电桩服务收入:快充,数量8杆套,功率60KW,日充电时间10小时,负荷系数70%,年用电量 175.20 万 KW.h ,服务费 0.36 元/KW.h 。慢充,数量184杆套,功率7KW,日充电时间14小时,

负荷系数 70%，年用电量 658.17 万 KW.h，服务费 0.42 元/KW.h。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 32,744.23 万元，具体测算过程详见《涵江区梧塘沁后片区改造项目一期运营收支预测表》。

（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工资及福利支出，日常运营费用，水电费用，项目年日常维修费用，项目年大修理基金，项目管理费用，销售费用，运营税金等。

①工资及福利支出：参考行业平均收入水平并综合考虑当地职工收入水平，结合企业的实际情况，本项目招收员工 10 人，年工资按 50 万元计取。每三年递增 5%。

②日常运营费用：按工资及福利费用的 10%计取。

③水电费用：按 30 万元/年暂估。

④项目年日常维修费用：预计每年支出约 42.61 万元。

⑤项目年大修理基金：预计每年支出约 106.54 万元

⑥项目管理费用：项目管理费用暂按日常维护费用、水电费用、工资及福利、年大修理基金及日常维护费之和的 3%计算。

⑦销售费用支出：销售费用按住宅楼销售收入的 10%估算。

⑧税金：项目期间缴纳的税费有增值税、附加税、土地增值税、所得税。考虑进项税费的影响预计无增值税。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 9,238.03 万元，具体测算过程详见《涵江区梧塘沁后片区改造项目一期运营收支预测表》。

涵江区梧塘沁后片区改造项目一期运营收支预测表

项目\年份	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
项目收入											
1. 住宅楼销售收入	16,279.39	6,511.76	4,883.82	4,883.82							
2. 广告收入	3,159.06	297.60	297.60	297.60	312.48	312.48	312.48	328.10	328.10	328.10	314.51
3. 工具间出租收入	2,220.87	168.00	192.00	216.00	226.80	226.80	226.80	238.11	238.11	238.11	250.05
4. 停车位出售收入	832.32	83.23	83.23	83.23	83.23	83.23	83.23	83.23	83.23	83.23	83.23
5. 停车位出租收入	6,700.00	2,680.00	2,010.00	2,010.00							
6. 物业服务收入	1,176.07	51.70	90.47	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24
7. 充电桩服务收入	2,376.52	237.65	237.65	237.65	237.65	237.65	237.65	237.65	237.65	237.65	237.65
收入合计	32,744.23	10,029.94	7,794.77	7,857.54	989.40	989.40	989.40	1,016.37	1,016.37	1,016.37	1,011.68
项目成本											
1. 工资及福利支出	530.76	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88
2. 日常运营费用	53.08	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79
3. 水电费用	300.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4. 项目年日常维修费用	426.10	42.61	42.61	42.61	42.61	42.61	42.61	42.61	42.61	42.61	42.61
5. 项目年大修理基金	1,065.40	106.54	106.54	106.54	106.54	106.54	106.54	106.54	106.54	106.54	106.54
6. 项目管理费用	62.26	6.12	6.12	6.12	6.21	6.21	6.21	6.29	6.29	6.29	6.38
7. 销售费用	1,627.94	651.18	488.38	488.38							
8. 运营税金	781.01	284.92	215.98	215.98	9.16	9.16	9.16	9.16	9.16	9.16	9.16
运营成本合计	4,846.54	1,176.37	944.63	944.63	252.27	252.27	252.27	255.24	255.24	255.24	258.37
所得税	4,391.49	1,792.50	1,291.64	1,307.34							
项目运营净现金流入	23,506.20	7,061.07	5,558.49	5,605.57	737.13	737.13	737.13	761.12	761.12	761.12	786.31
项目土地使用权出让收入	42,226.80	16,890.72	12,668.04	12,668.04							

(三) 应付债务本息情况

本项目已于 2022 年通过发行 10 年期利率为 2.81% 专项债券募集 10,000.00 万元, 于 2023 年通过发行 10 年期利率为 2.74% 专项债券募集 1,000.00 万元。于 2024 年通过发行 10 年期利率为 2.45% 专项债券募集 3,500.00 万元。于 2025 年通过发行 10 年期利率为 1.75% 专项债券募集 7,550.00 万元。本项目计划于本年及后续年份通过发行 10 年期专项债券募集 20,950.00 万元, 本期及后续发行的 10 年期专项债券利率按 2.30% 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
2022 年		10,000.00		10,000.00		
2023 年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	294.70	294.70
2024 年	11,000.00	3,500.00		14,500.00	351.28	351.28
2025 年	14,500.00	7,550.00		22,050.00	394.15	394.15
2026 年	22,050.00	20,950.00		43,000.00	767.20	767.20
2027 年	43,000.00			43,000.00	1,008.13	1,008.13
2028 年	43,000.00			43,000.00	1,008.13	1,008.13
2029 年	43,000.00			43,000.00	1,008.13	1,008.13
2030 年	43,000.00			43,000.00	1,008.13	1,008.13
2031 年	43,000.00			43,000.00	1,008.13	1,008.13
2032 年	43,000.00		10,000.00	33,000.00	1,008.13	11,008.13
2033 年	33,000.00		1,000.00	32,000.00	713.43	1,713.43
2034 年	32,000.00		3,500.00	28,500.00	656.85	1,156.85
2035 年	28,500.00		7,550.00	20,950.00	613.98	8,163.98
2036 年	20,950.00		20,950.00		210.93	21,190.93
合计		43,000.00	43,000.00		10,081.25	53,081.25

(四) 项目资金平衡情况

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.24 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额							
二、本年现金流入			17,493.86	22,412.16	28,093.34	38,311.74	55,577.22
1、资本金流入	53,177.48	53,177.48					
2、债券资金流入	43,000.00	22,050.00	20,950.00				
3、土地使用权出让金流入	42,226.80						
4、项目经营净现金流入	23,506.20			16,890.72	12,668.04	12,668.04	
5、其他自筹渠道资金流入				7,061.07	5,558.49	5,605.57	737.13
合计	161,910.48	75,227.48	20,950.00	23,951.79	18,226.53	18,273.61	737.13
三、专项投资现金流出							
1、征地拆迁补偿安置费用	17,182.62	17,182.62					
2、基础设施建设费用	58,881.61	29,780.96	14,243.55	9,857.10	5,000.00		
3、其他费用	20,113.25	9,707.87	1,000.00	7,405.38	2,000.00		
4、其他融资渠道还本付息							
合计	96,177.48	56,671.45	15,243.55	17,262.48	7,000.00		
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	10,081.25	1,040.13					
2、本次债券本金归还	43,000.00		767.20	1,008.13	1,008.13	1,008.13	1,008.13
3、本次债券发行费	43.00	22.05	20.95				
合计	53,124.25	1,062.18	788.15	1,008.13	1,008.13	1,008.13	1,008.13
五、年度项目现金收支净额	12,608.75	17,493.86	4,918.30	5,681.18	10,218.40	17,265.48	-270.99
六、本年资金结余	-	17,493.86	22,412.16	28,093.34	38,311.74	55,577.22	55,306.23
七、资金保障倍数	1.24						

项目现金流分析测算表 (续表)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、年初资金余额	55,306.23	55,035.24	44,764.24	43,811.94	40,416.21	33,013.36
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						
四、项目经营净现金流入	737.13	737.13	761.12	761.12	761.12	786.31
五、其他自筹渠道资金流入						
合计	737.13	737.13	761.12	761.12	761.12	786.31
三、专项投资现金流出						
1、征地拆迁补偿安置费用						
2、基础设施建设工程费用						
3、其他费用						
四、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	1,008.13	1,008.13	713.43	656.85	613.98	240.93
2、本次债券本金归还		10,000.00	1,000.00	3,500.00	7,550.00	20,950.00
3、本次债券发行费						
合计	1,008.13	11,008.13	1,713.43	4,156.85	8,163.98	21,190.93
五、年度项目现金收支净额	-270.99	-10,270.99	-952.30	-3,395.73	-7,402.85	-20,401.61
六、本年资金结余	55,035.24	44,764.24	43,811.94	40,416.21	33,013.36	12,608.75

单位: 万元

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1.24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住宅楼销售收入，广告收入，工具间出租收入，停车位出售收入，停车位出租收入，物业服务收入，充电桩服务收入，土地使用权出让收入等专项收入。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 1.24 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
(2026 年度)

(2026 年度)

项目名称		涵江区梧塘沁后片区改造项目一期				
项目主管部门 (单位)		莆田市住房和城乡建设局	项目实施单位		莆田市市政建设投资有限公司	
资金情况 (万元)		总投资:		96,177.48 万元		
		其中: 专项债券资金		43,000.00 万元		
		其他资金		53,177.18 万元		
		专项债券期限		10 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	1.21	≥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	促进就业	项目的建设当地提供直接就业岗位, 同时项目能够促进贸易、物流运输等上下游相关产业的发展壮大, 间接扩大就业, 提高莆田市就业率		≥100%
			完善城市整体功能, 提高城市品位	项目建成后可完善所在地段的规划功能、提升城市形象		≥100%
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废弃物、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	受益期二十年以上		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%	