

# 2024 年福建省政府专项债券调整—— 仙游县棚户区改造工程实施方案

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：2024 年 5 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目总体情况介绍

项目名称：仙游县棚户区改造工程

项目单位：仙游县住房和城乡建设局

项目区划：莆田市仙游县

项目规模：本项目分为鲤城片区、鲤南片区、工艺产业园和枫亭镇，总建筑面积共计 207.35 万平方米。

建设内容：鲤城片区：总建筑面积约 87.74 万 m<sup>2</sup>，分为九个子项目：鲤北龙号二期安置区、坝垵度下安置区、蜚山安置区二期、鲤城 17#地南侧安置区、鲤城 93#地安置区、鲤北蜚山大家园、鲤城洋面安置区、鲤城公园安置区、宋桥朝天宫安置区；

鲤南片区：总建筑面积约 82.19 万 m<sup>2</sup>，分为十一个子项目：仙游县鲤南柳坑宋桥二期安置区、仙游县鲤南虎啸二期安置区、海亭花园 C 区安置房、仙游县鲤南新区圣泉 102 号安置地-15#、16#楼、仙游县鲤南镇 76 号地块安置小区、仙游县鲤南玉塔 169 地块安置房二期、鲤南 41#地安置房及地下室、工艺产业园下楼村二期（金凤小区安置房）、鲤南体育场中心片区 35B 号地块安置区、仙游县鲤南玉田益居城安置小区 A 区、仙游县鲤南玉田益居城安置小区 B 区。

工艺产业园：总建筑面积约 14.01 万 m<sup>2</sup>，分为三个子项

目：艺都安置区、赤荷安置区、14#地块安置区 1#、2#、5#楼。

枫亭镇：枫秀西路铺头安置房。

项目总投资：本项目估算静态总投资 855361.79 万元。

建设进度：建设期 60 个月，计划于 2027 年完工。

## （二）经济社会效益分析

本项目为棚户区改造模式，参照“就近安置、货币化安置”政策。本项目对改善仙游县北部城区居民的居住条件，提高生活质量，改善居住环境、推动社会经济的协调发展都具有重要的意义。

## （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 855361.79 万元，动态总投资 899412.19 万元，其中，建安工程费用 760107.29 万元，工程建设其他费用 54894.93 万元，预备费 40359.57 万元，建设期专项债券利息 44050.4 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<br>及往<br>期已<br>投 | 建设期       |           |           |           |           |          |
|----|--------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|    |              |           |                       | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027     |
|    |              |           |                       | 第 1 年     | 第 2 年     | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年    |
| 1  | 建安工程费        | 760107.29 | 0.00                  | 125688.97 | 158270.04 | 150459.31 | 150459.31 | 125463.23 | 49766.43 |
| 2  | 工程建设费        | 54894.93  | 0.00                  | 14468.48  | 10978.98  | 10978.98  | 10978.98  | 5234.52   | 2254.99  |
| 3  | 基本预备费        | 40359.57  | 0.00                  | 11107.87  | 8071.91   | 8071.91   | 8071.91   | 3954.86   | 1081.11  |
| 4  | 建设期利息费（专项债）  | 44050.40  | 0.00                  | 0.00      | 2720.00   | 5765.04   | 8810.08   | 11855.12  | 14900.16 |
| 5  | 建设期利息费（银行贷款） | 0.00      | 0.00                  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 6  | 合计           | 899412.19 | 0.00                  | 151265.32 | 180040.93 | 175275.24 | 178320.28 | 146507.73 | 68002.69 |

## （二）项目融资方案

本项目拟申请专项债券共计 447800 万元，其中，2022 年、2023 年、2024 年、2025 年、2026 年、2027 年计划分别通过专项债券筹集资金 80000 万元、89560 万元、89560 万元、89560 万元、89560 万元、9560 万元，本次拟申请发行 80000 万元，期限 7 年。本项目其余资金（非债务性资金）为 451612.19 万元，通过业主单位自筹方式解决，按项目建设进度到位。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      | 2025      | 2026      | 2027     |
|    |          |           |        | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6        |
| 1  | 非债务性资金   | 451612.19 | 0.00   | 71265.32  | 90480.93  | 85715.24  | 88760.28  | 56947.73  | 58442.69 |
| 2  | 地方政府专项债券 | 447800.00 | 0.00   | 80000.00  | 89560.00  | 89560.00  | 89560.00  | 89560.00  | 9560.00  |
| 3  | 银行贷款     | 0.00      | 0.00   | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 4  | 合计       | 899412.19 | 0.00   | 151265.32 | 180040.93 | 175275.24 | 178320.28 | 146507.73 | 68002.69 |

### 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

本项目运营期内收入主要由安置房住宅统购收入、商业用房收入、停车位收入构成。各项收入具体测算过程如下：

##### 1. 安置房住宅统购收入

参照周边房地产项目房屋销售价格，安置房住宅销售按市场参考价 4500 元/ $\text{m}^2$  计取，本次项目住宅建筑面积 205.9183 万 $\text{m}^2$ ，其中 204.89 万 $\text{m}^2$ 运营期第一年起销售，共销售 4 年，年销售率按 30%、30%、20%、20%。剩余 1.0283 万 $\text{m}^2$ 由企业 100%自持。

##### 2. 商业配套销售收入

参照周边商业销售价格，商业销售按市场参考价 13000 元/ $\text{m}^2$ 计取，本次项目商业配套建筑面积 1.4317 万 $\text{m}^2$ 。

运营期第一年起销售，共销售 4 年，年销售率按 30%、30%、20%、20%。

##### 3. 停车位收入

停车车位销售均价为 10 万元/个，共 24588 个。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 1186497.1 万元，具体测算过程详见《仙游县棚户区改造工程运营收入预测表》。

#### (二) 项目运营期间支出情况

本项目运营期间预期支出主要由销售费用、管理费用构

成。各项支出具体测算过程如下：

1、销售费用

销售费用（含销售人员的工资福利、业务招待、广告、销售筹划等费用）按销售收入的 1%估算。

2、管理费用

（含管理人员的工资福利及办公费用等）按销售收入的 0.5%估算。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 971924.92 万元，具体测算过程详见《仙游县棚户区改造工程运营支出预测表》。

# 仙游县棚户区改造工程运营收入预测表

单位：万元

| 序号  | 项目         | 合计         | 建设期 |       |       |       |       |       |       | 运营期       |           |           |           |          |          |          |
|-----|------------|------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
|     |            |            | 往期  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032     | 2033     | 2034     |
|     |            |            |     | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年     | 第 8 年     | 第 9 年     | 第 10 年    | 第 11 年   | 第 12 年   | 第 13 年   |
| 1   | 运营收入       | 1186497.10 |     |       |       |       |       |       |       | 355945.13 | 355945.13 | 237303.42 | 237303.42 | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.1 | 安置房住宅统购收入  | 922005.00  |     |       |       |       |       |       |       | 276601.50 | 276601.50 | 184401.00 | 184401.00 | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|     | 销售单价（元/㎡）  |            |     |       |       |       |       |       |       | 4500.00   | 4500.00   | 4500.00   | 4500.00   | 4500.00  | 4500.00  | 4500.00  |
|     | 建筑面积（万㎡）   | 204.89     |     |       |       |       |       |       |       | 61.47     | 61.47     | 40.98     | 40.98     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.2 | 商业配套销售收入   | 18612.10   |     |       |       |       |       |       |       | 5583.63   | 5583.63   | 3722.42   | 3722.42   | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|     | 销售单价（元/㎡）  |            |     |       |       |       |       |       |       | 13000.00  | 13000.00  | 13000.00  | 13000.00  | 13000.00 | 13000.00 | 13000.00 |
|     | 建筑面积（万㎡）   | 1.4317     |     |       |       |       |       |       |       | 0.4295    | 0.4295    | 0.2863    | 0.2863    | 0.0000   | 0.0000   | 0.0000   |
| 1.3 | 停车位收入      | 245880.00  |     |       |       |       |       |       |       | 73760.00  | 73760.00  | 49180.00  | 49180.00  | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|     | 销售单价（万元/个） |            |     |       |       |       |       |       |       | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00     | 10.00    | 10.00    | 10.00    |
|     | 车位（个）      | 24588.00   |     |       |       |       |       |       |       | 7376.00   | 7376.00   | 4918.00   | 4918.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.4 | 土地出让收入     | 0.00       |     |       |       |       |       |       |       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2   | 项目补贴收入     | 0.00       |     |       |       |       |       |       |       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
|     | 合计         | 1186497.10 |     |       |       |       |       |       |       | 355945.13 | 355945.13 | 237303.42 | 237303.42 | 0.00     | 0.00     | 0.00     |

# 仙游县棚户区改造工程运营支出预测表

单位：万元

| 序号  | 项目             | 合计         | 往期 | 建设期   |       |       |       |       |       | 运营期        |            |            |            |          |          |        |
|-----|----------------|------------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|--------|
|     |                |            |    | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       | 2032     | 2033     | 2034   |
|     |                |            |    | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年      | 第 8 年      | 第 9 年      | 第 10 年     | 第 11 年   | 第 12 年   | 第 13 年 |
| 1   | 运营成本           | 17,797.46  |    |       |       |       |       |       |       | 5,339.18   | 5,339.18   | 3,559.55   | 3,559.55   | -        | -        | -      |
| 1.1 | 销售费用           | 11,864.97  |    |       |       |       |       |       |       | 3,559.45   | 3,559.45   | 2,373.03   | 2,373.03   | -        | -        | -      |
| 1.2 | 管理费用           | 5,932.49   |    |       |       |       |       |       |       | 1,779.73   | 1,779.73   | 1,186.52   | 1,186.52   | -        | -        | -      |
| 1.3 | 土地出让成本         | -          |    |       |       |       |       |       |       | -          | -          | -          | -          | -        | -        | -      |
| 2   | 利息支出-专项债       | 62,526.00  |    |       |       |       |       |       |       | 15,225.20  | 15,225.20  | 12,505.20  | 9,460.16   | 6,415.12 | 3,370.08 | 325.04 |
| 3   | 利息支出-银行贷款      | -          |    |       |       |       |       |       |       | -          | -          | -          | -          | -        | -        | -      |
| 4   | 固定资产折旧         | -          |    |       |       |       |       |       |       | -          | -          | -          | -          | -        | -        | -      |
| 5   | 开发成本           | 891,601.46 |    |       |       |       |       |       |       | 267,480.44 | 267,480.44 | 178,320.29 | 178,320.29 | -        | -        | -      |
| 合计  | 总成本费用（1+2+3+4） | 971,924.92 |    |       |       |       |       |       |       | 288,044.81 | 288,044.81 | 194,385.04 | 191,340.00 | 6,415.12 | 3,370.08 | 325.04 |

### (三) 应付债务本息情况

本项目计划分别于 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年、2026 年、2027 年通过发行 20 年期专项债券融资 80000 万元、89560 万元、89560 万元、89560 万元、89560 万元、9560 万元，其中本次拟申请 80000 万元。从客观、谨慎角度出发，本期计划发行的 7 年期专项债券利率参考近期国债收益率平均值并上浮 50BP，均按 3.40%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：人民币万元

| 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     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.00       |
| 2022 年 | 0.00      | 80,000.00 | 0.00      | 80,000.00  | 0.00      | 0.00       |
| 2023 年 | 80000.00  | 89,560.00 | 0.00      | 169,560.00 | 2720.00   | 2,720.00   |
| 2024 年 | 169560.00 | 89,560.00 | 0.00      | 259,120.00 | 5765.04   | 5,765.04   |
| 2025 年 | 259120.00 | 89,560.00 | 0.00      | 348,680.00 | 8810.08   | 8,810.08   |
| 2026 年 | 348680.00 | 89,560.00 | 0.00      | 438,240.00 | 11855.12  | 11,855.12  |
| 2027 年 | 438240.00 | 9,560.00  | 0.00      | 447,800.00 | 14900.16  | 14,900.16  |
| 2028 年 | 447800.00 | 0.00      | 0.00      | 447,800.00 | 15225.20  | 15,225.20  |
| 2029 年 | 447800.00 | 0.00      | 80000.00  | 367,800.00 | 15225.20  | 95,225.20  |
| 2030 年 | 367800.00 | 0.00      | 89560.00  | 278,240.00 | 12505.20  | 102,065.20 |
| 2031 年 | 278240.00 | 0.00      | 89560.00  | 188,680.00 | 9460.16   | 99,020.16  |
| 2032 年 | 188680.00 | 0.00      | 89560.00  | 99,120.00  | 6415.12   | 95,975.12  |
| 2033 年 | 99120.00  | 0.00      | 89560.00  | 9,560.00   | 3370.08   | 92,930.08  |
| 2034 年 | 9560.00   | 0.00      | 9560.00   | 0.00       | 325.04    | 9,885.04   |
| 合计     |           | 447800.00 | 447800.00 |            | 106576.40 | 554376.40  |

#### (四) 项目资金平衡情况

本项目本息覆盖倍数为 2.0 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

仙游县棚户区改造工程现金流分析测算表

单位：万元

| 序号                 | 公式            | 合计         | 建设期  |           |           |           |           |           |          | 运营期       |           |           |           |         |         |        |
|--------------------|---------------|------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|--------|
|                    |               |            | 往期   | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027     | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032    | 2033    | 2034   |
|                    |               |            |      | 第 1 年     | 第 2 年     | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年    | 第 7 年     | 第 8 年     | 第 9 年     | 第 10 年    | 第 11 年  | 第 12 年  | 第 13 年 |
| 一、项目预期收入（预期资产评估价值） | $A=R+S+U$     | 1186497.10 | 0.00 | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 355945.13 | 355945.13 | 237303.42 | 237303.42 | 0.00    | 0.00    | 0.00   |
| （一）财政补贴收入          | R             | 0.00       |      |           |           |           |           |           |          |           | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00    | 0.00    | 0.00   |
| （二）项目自身经营收入        | S             | 1186497.10 |      |           |           |           |           |           |          | 355945.13 | 355945.13 | 237303.42 | 237303.42 | 0.00    | 0.00    | 0.00   |
| （三）其他收入            | U             | 0.00       |      |           |           |           |           |           |          | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00    | 0.00    | 0.00   |
| 二、项目资金来源           | $B=C+D+E+F+T$ | 899412.19  | 0.00 | 151265.32 | 180040.93 | 175275.24 | 178320.28 | 146507.73 | 68002.69 | 0.00      | 0.00      | 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             | 447800.00  | 0.00 | 80000.00  | 89560.00  | 89560.00  | 89560.00  | 89560.00  | 9560.00  |           |           |           |           |         |         |        |
| 其中：用于资本金           | E             | 0.00       | 0.00 | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     |           |           |           |           |         |         |        |
| （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     |           |           |           |           |         |         |        |
| （四）单位自筹资金          | T             | 451612.19  | 0.00 | 71265.32  | 90480.93  | 85715.24  | 88760.28  | 56947.73  | 58442.69 |           |           |           |           |         |         |        |
| 三、项目建设支出           | G             | 954127.46  | 0.00 | 151265.32 | 172230.23 | 175275.24 | 178320.28 | 146507.73 | 68002.69 | 15225.20  | 15225.20  | 12505.20  | 9460.16   | 6415.12 | 3370.08 | 325.04 |
| 其中：财务费用——专项债券付息    | H             | 106576.40  | 0.00 | 0.00      | 2720.00   | 5765.04   | 8810.08   | 11855.12  | 14900.16 | 15225.20  | 15225.20  | 12505.20  | 9460.16   | 6415.12 | 3370.08 | 325.04 |
| 财务费用——市场化          | I             | 0.00       | 0.00 | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00    | 0.00    | 0.00   |

|             |                               |           |      |      |      |      |      |      |      |           |           |           |           |           |           |           |
|-------------|-------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 融资付息        |                               |           |      |      |      |      |      |      |      |           |           |           |           |           |           |           |
| 四、项目运营支出    | J                             | 121140.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 31022.82  | 38798.32  | 25278.83  | 26040.09  | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 五、专项债券还本    | K=D                           | 447800.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00      | 80000.00  | 89560.00  | 89560.00  | 89560.00  | 89560.00  | 9560.00   |
| 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      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 七、资金平衡情况    | M                             | 555031.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 309697.11 | 221921.61 | 109959.39 | 112243.17 | -95975.12 | -92930.08 | -9885.04  |
| 1. 项目期的期初资金 | N                             |           | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00      | 309697.11 | 531618.73 | 641578.12 | 753821.29 | 657846.17 | 564916.09 |
| 2. 项目期内现金变动 | O=A+B-G-J-K-L                 |           | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 309697.11 | 221921.61 | 109959.39 | 112243.17 | -95975.12 | -92930.08 | -9885.04  |
| 3. 项目期的期末资金 | P=N+O                         | 555031.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 309697.11 | 531618.73 | 641578.12 | 753821.29 | 657846.17 | 564916.09 | 555031.05 |
| 所有融资本息覆盖倍数  | $Q = (P+K+L+H+I) / (K+L+H+I)$ | 2.00      |      |      |      |      |      |      |      |           |           |           |           |           |           |           |
| 专项债资金本息覆盖倍数 | $R = (P+K+H) / (K+H)$         | 2.00      |      |      |      |      |      |      |      |           |           |           |           |           |           |           |

#### 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

本项目的绩效目标已报主管部门审核和财政部门审定，按照绩效评价指标体系，根据现场评价情况对项目进行综合

评价，本项目绩效目标设置合理，满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）要求，项目的实施满足申请专项债券资金支持申请要求。

### （三） 评估内容与结论

#### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性；

必要性：本项目完全符合地区经济发展和“十四五”规划的要求，项目的建设将积极推动当地基础设施建设的科学发展、可持续发展，同时为当地居民提供良好的居住环境，是一项利国利民的好项目。因此，支持、发展此项目十分必要的。

公益性：本项目为安置楼建设项目，为公益性建设项目。本项目为棚户区改造模式，参照“就近安置、货币化安置”政策，安置仙游县北部城区当地的居民。

收益性：本项目属于有一定收益的公益性项目，项目建成和投入使用后，本项目将获得专项运营收入。

#### 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；

该项目 2022 年 7 月 1 日取得可行性研究报告的批复（仙发改投资【2022】202 号）。

#### 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；

根据阶梯项目咨询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       |      | 仙游县棚户区改造工程                                      |           |                        |             |          |
| 项目主管部门（单位） |      | 仙游县住房和城乡建设局                                     |           | 项目实施单位                 | 仙游县住房和城乡建设局 |          |
| 资金情况（万元）   |      | 总投资：                                            |           | 899412.19              |             |          |
|            |      | 其中：专项债券资金                                       |           | 447800.00              |             |          |
|            |      | 其他资金                                            |           | 451612.19              |             |          |
|            |      | 专项债券期限                                          |           | 7 年                    |             |          |
| 总体目标       |      | 项目管理实行统一组织、统一协调、分工负责动态检查、目标考核、责任追究的原则，确保项目按计划完成 |           |                        |             |          |
| 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额/到期还本付息资金额 | 100%        | 100%     |
|            |      |                                                 |           |                        |             |          |
|            | 效益指标 | 经济效益指标                                          | 项目就业人员增长率 | 期末就业人员数/期初就业人员数*100%   | ≥60%        |          |
|            |      |                                                 |           |                        |             |          |
|            |      | 社会效益指标                                          | 新增就业人员数量  | 年度内新增就业人员数量            | ≥60%        |          |
|            |      |                                                 |           |                        |             |          |
|            |      | 生态效益指标                                          |           |                        |             |          |

|  |       |           |              |     |     |  |
|--|-------|-----------|--------------|-----|-----|--|
|  |       | 可持续影响指标   | 已建工程是否达到良性运行 | 是/否 | 是   |  |
|  |       |           |              |     |     |  |
|  | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 拆迁群众满意度      | ≥90 | 93% |  |
|  |       |           |              |     |     |  |