

2024年福建省政府专项债券用途调整—— 仙游县七大片区改造工程实施方案

编制单位：仙游县住房和城乡建设局



项目主管部门：仙游县住房和城乡建设局（公章）



财政部门：仙游县财政局（公章）



日期：2024年10月

一、项目基本情况

(一) 项目总体情况介绍

项目名称：仙游县七大片区改造工程

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：仙游县七大片区改造工程分为仙游县鲤城东片区、鲤城西片区、美食城片区、鲤南镇玉田片区、鲤南镇体育中心片区、金凤片区及枫亭高铁片区。

建设内容：鲤城东片区：鲤城东城片区东至宝泉路，西至一中路，南至木兰溪，北至锦绣路。分为二十一个子项目：鲤城金塔山安置区；鲤城石牌坊安置区；鲤城迎宾路（东三环路）；仙游县鲤城北三环东段（东二环路至东三环路）；仙游县鲤城学园路（艺都路至宝龙西路）及支路；仙游县鲤城旧厝支路；鲤北土寨排洪工程；仙游县鲤城金塔山路；仙游县鲤城解放东路；仙游县鲤城双桥路；仙游一中学生宿舍楼、教学楼、人才公寓；小学、幼儿园项目；新能源汽车充电站；仙游县金塔山公园智慧停车场；仙游县鲤城石牌坊文化休闲广场；仙游县鲤城空中福道；仙游县宝峰社区综合邻里服务中心、中共仙游县委旧址；仙游县宝峰民俗文化中心；仙游县人才公寓项目；仙游县清源东路综合整治工程；仙游县鲤城朝天宫安置区。

鲤城西片区：东至西一环路，西至规划路，南至木兰路，北至北三环路。分为十六个子项目：仙游县鲤城清源路（西一环路至鲤兴路）；仙游县鲤城鲤兴路（清源路至木兰路）；仙游县鲤城北三环西段（八二五大街至西一环）；仙游县鲤城孝慈路（来蜚路至北三环路）；小学、幼儿园项目；仙游县古县城核心片区文化保护及街区改造项目；仙游县城区智慧停车场建设工程；仙游县城区智慧新能源充电桩建设工程；数字城市协同中心（智慧县城）；来洋敬老院；仙游二中扩建项目；城区口袋公园建设项目；仙游县城区花漾街区设施提升项目；仙游县水环境治理项目；仙游县城区地下综合管廊建设工程；古县城核心片区重要文物历史建筑修缮工程。

美食城片区：东至东二环路，西至笔架山路，南至贵峰路，北至北三环路。分为二十四个子项目：仙游县鲤城党校北街（贵峰路至北三环路）；贵峰路（西一环至艺都大道）；仙游县鲤城锦鲤街；仙游县鲤城锦程街；仙游县鲤城融信北侧路；仙游县鲤城迎勋路（贵峰路至北三环路）；育英路；仙游县鲤城金源路；仙游县鲤城财富家园北侧路；育英路（育英花园段）；仙游县鲤城北三环外侧排洪工程（党校北街至迎勋路）；仙游县鲤城迎勋路排洪工程（贵峰路至北三环）；鲤北阮内山排洪工程；仙游县鲤城法庭路（学府路北侧）；小学、幼儿园项目；中学项目；城区配网升级改造工程；县

城中心养老院；鲤城新能源汽车充电桩建设项目；仙游县美食城公园景观工程；贵峰路（八二五大街至东二环路）；仙游县鲤城中央御景东侧口袋公园及生态停车场；仙游县鲤城蜚山第一小学东侧口袋公园生态停车场；仙游县鲤城碧桂园东侧口袋公园生态停车场。

鲤南镇玉田片区：东至东一环路，西至仙郊路-玉田大道，南至张田路-温泉支路，北至新厝路。分为五个子项目：仙游县鲤南玉田院园小区安置房；仙游县玉田片区市政路网及配套雨污排水提升工程；仙游三中；管道燃气设施更新改造建设项目；玉田片区口袋公园建设项目。

鲤南镇体育中心片区：东至溪东路-温泉路-西三路-西华路-八二五南街，西至西利西路-西利南路-来洋路，南至南二环路，北至云里路（兴泰路）。分为七个子项目：仙游县体育中心片区市政路网及配套雨污排水提升工程；福建师范大学附属学校；仙游县体育中心田径场看台（二期）及室外消防配套工程；康复医院；仙游县保障性住房基础配套提升改造项目；移民新苑；仙游县鲤南古苑新城安置小区。

金凤片区：东至高速路出口，西至紫檀街，南至规划路，北至高速路高架桥。分为六个子项目：仙游县鲤南金凤南苑安置小区；仙游县鲤南金凤南苑安置小区二期；金凤片区片区市政路网及配套雨污排水提升工程；小学、幼儿园项目；

仙游县下楼村综合邻里服务中心；仙游县下楼民俗文化中心。

枫亭高铁片区：分为九个子项目：铺头安置房；锦山路安置房；枫慈溪、沧溪两岸生态景观治理；枫亭大道；站前大道；斗北东岭景点建设；枫亭动车站南片区改造；枫亭中学迁建；枫亭码头及配套工程。

项目总投资：本项目估算总投资 1,131,862.00 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

本项目为持续探索仙游县城市有机更新之路，积极稳妥实施城市更新行动，对改善仙游县北部城区居民的居住条件，提高生活质量，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，本项目总投资 1131862.00 万元，其中，建安工程费用 789202.8 万元，工程建设其他费用 238,510.85 万元，预备费 60,565.97 万元，建设期专项债券利息 43582.37 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	2022年 及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、	静态投资部分	92,213.42	265,950.66	216,229.12	285,697.12	215,702.12	12,487.18	1,088,279.62
1	建安工程费	69,723.72	236,760.84	157,840.56	157,840.56	157,840.56	9,196.56	789,202.80
2	工程建设其他费用	18,022.36	24,020.03	48,275.36	97,743.36	47,748.36	2,701.38	238,510.85
3	基本预备费	4,467.34	5,169.79	10,113.20	30,113.20	10,113.20	589.24	60,565.97
二、	建设期利息		1,530.00	1,530.00	6,499.58	15,073.61	18,949.19	43,582.38
三、	发行费用							
	支出合计	92,213.42	267,480.66	217,759.12	292,196.70	230,775.73	31,436.37	1,131,862.00

（二）项目融资方案

本项目拟申请专项债券共计 565950 万元。

本次，计划调整接收“仙游县职业教育整合扩容提升工程”项目于 2023 年 3 月 22 日发行的 20 年期债券资金 5,000.00 万元，债券利率 3.18%。资金具体筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	上级财政补助							
2	本级财政预算资金							
3	专项债券	50,000.00		5,000.00	282,975.00	221,380.00	6,595.00	565,950.00
4	自筹资金	42,213.42	267,480.66	212,759.12	9,221.70	9,395.73	24,841.37	565,912.00
5	市场化融资							
合计		92,213.42	267,480.66	217,759.12	292,196.70	230,775.73	31,436.37	1,131,862.00

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收入、停车位出租收入、充电桩收入、养老及康养服务收入、枫亭码头及配套工程收入、研学体验收入、展销场地出租收入、广告位收入、幼儿园收入构成。各项收入具体测算过程如下：

（1）安置房收入

安置房统购价格按市场参考价 6800 元/m²计取，住宅建筑面积 67.6427 万 m²，运营期第一年起统购，共统购四年，统购率按 30%、30%、20%、20%。

（2）停车位出租收入

仙游县金塔山公园智慧停车场建设 150 个车位，城区公共停车场建设共 6000 个停车位，以及道路两侧停车位共计

9150 个停车位。依据《莆田市发展和改革委员会关于进一步明确莆田市机动车停放服务收费标准的通知》（莆发改函〔2021〕57 号），结合仙游县停车位收费标准实际情况预测，车辆临时停放按 5 元/小时收费，日均停放时间按 8 小时计，则每个停车位收入 40 元/日。出租率考虑 80%。后续运营期考虑通货膨胀与市场因素等，价格每 3 年上浮 5%。

（3）充电桩收入

本项目新建充电桩 1310 个，现已知一部新能源电动汽车从剩余电量 20%充至 80%需要消耗 30 度电左右。按照当前莆田市场行情价，每度电的服务费收取标准按 0.9 元计取，根据后续市场情况，服务费单价考虑每 3 年增长 5%。日均泊位周转率 2 次/车位。

（4）养老及康养服务收入

项目建设来洋敬老院，设置养老床位 500 张；县城中心敬老院，设置养老床位 500 张；康复医院设置床位 120 张，共计 1120 张床位。类比莆田市其他养老院及康养设施收费情况，月收费标准按 5500 元/床估计，后续运营期考虑通货膨胀与市场因素等，价格每 3 年上浮 5%。

（5）枫亭码头及配套工程收入

枫亭码头及配套工程建成后，项目收入为渡运收益，项目收入结合工程建设成本和当前当地市场价格等因素进行测算。

①旅客运输收入

旅客运输量 120 万人次/年，每人每次 20 元，年收益 2400 万元，且旅客运输量及收费标准每三年根据市场情况按 5%的增长率递增。

②货物运输收入

货物运输量 46 万吨/年，每吨 50 元，年收益 2300 万元，且货物运输量及收费标准每三年根据市场情况按 5%的增长率递增。

③车辆运输收入

车辆 6 万辆次/年，每辆 260 元，年收益 1560 万元，且车辆运输量及收费标准每三年根据市场情况按 5%的增长率递增。

(6) 研学体验收入

仙游县委旧址、仙游县旧县署遗址可作为仙游县青少年研学营地，为县内各所学校提供研学体验活动。根据《莆田市统计年鉴-2021》，截至 2021 年，仙游县在校学生数约 17.31 万人，学生人数年增长 3%。参考 2021 年 11 月 12 日莆田第一中学高二学生研学活动服务采购中标价格为 185 元/人·天，本项目研学体验价格考虑按 185 元/人·天计取，后续运营期考虑通货膨胀与市场因素等，价格每 3 年上浮 5%。

(7) 展销场地出租收入

仙游县宝峰民俗文化中心、仙游县下楼民俗文化中心、仙游县下楼村综合邻里服务中心等场地出租作为展销场地，每个广场 30 万元/次，平均每个场地一个月举办展销一次，租金每年按 3%增长率考虑。

(8) 广告位收入

道路街区内投放约 3000 个各式广告位。每个广告位出租价格按照 8000 元/年计算，根据后续市场情况，出租价格考虑每 3 年增长 5%。

(9) 幼儿园收入

①保教费收入

根据《莆田市秀屿区人民政府关于制定辖区公办幼儿园保育教育费收费标准的通知》（莆秀政〔2019〕166 号），幼儿园收入主要为保教费。每个学期每生按 4.5 个月收取保育教育费，收入标准按普通幼儿园日托 260 元/生·月的标准进行收费，则每学年共计收费 2340 元/人。后续考虑市场情况，按每 3 年 5%梯度递增。

②伙食费收入

根据《莆田市教育收费相关政策提醒函》，伙食费采取按学期或按月收取的办法，单独核算。项目拟按每人每月 300 元收取伙食费，则每学年共计收费 2700 元/人。后续考虑市场情况，按每 3 年 5%梯度递增。

③财政补贴收入

财政补贴收入按 750 元/人/年计取。后续考虑市场情况，按每 3 年 5%梯度递增。

④课后服务收入

根据《莆田市关于开展小学(幼儿园)课后服务工作的通知》(莆教〔2019〕29号)，幼儿园可为学生提供课后服务工作，收费按每月 200 元计取，则每年共计收费 2400 元/人。后续考虑市场情况，按每 3 年 5%梯度递增。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 1,427,221.45 万元，具体测算过程详见《仙游县七大片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原材料损耗费、电费、管理人工工资及福利费、管理费用构成。各项支出具体测算过程如下：

(1) 原材料损耗费

项目原材料损耗费按养老及康养服务收入、枫亭码头及配套工程收入和研学体验收入收入的 20%计算。

(2) 电费

项目用电主要来源于充电桩，电费价格按 0.6 元/度。根据后续市场情况，按每 3 年 5%梯度递增。

(3) 管理人工工资及福利费

项目管理人员定员 30 人，人均工资按 3000 元/月，

根据后续市场情况，按每 3 年 3%梯度递增。

(4) 管理费用

按管理人员工资及福利费的 5%估算。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 581135.22 万元，具体测算过程详见《仙游县七大片区改造工程运营支出预测表》。

仙游县七大片区改造工程运营收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	以前年 度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	项目收入合计	1,427,221.45							177,244.81	177,395.36	131,553.39	133,968.72	42,145.61
1.1	安置房收入	459,970.36							137,991.11	137,991.11	91,994.07	91,994.07	
1.2	停车位出租收入	246,723.97							10,687.20	10,687.20	10,687.20	11,221.56	11,221.56
1.3	充电桩收入	59,608.11							2,582.01	2,582.01	2,582.01	2,711.11	2,711.11
1.4	养老及康养服务收入	170,651.17							7,392.00	7,392.00	7,392.00	7,761.60	7,761.60
1.5	枫亭码头及配套工程收入	168,300.53							6,260.00	6,260.00	6,260.00	6,901.65	6,901.65
1.6	研学体验收入	124,096.74							3,938.49	4,056.64	4,178.34	4,518.88	4,654.44
1.7	展销场地出租收入	29,020.02							1,080.00	1,112.40	1,145.77	1,180.15	1,215.55
1.8	广告位收入	55,406.26							2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,520.00	2,520.00
1.9	幼儿园收入	103,055.60							4,464.00	4,464.00	4,464.00	4,687.20	4,687.20
1.10	项目补贴收入	10,388.69							450.00	450.00	450.00	472.50	472.50

2	项目成本合计	178,843.71								10,817.78	10,846.06	9,457.28	9,891.63	7,088.23
2.1	原材料损耗费	92,609.70								3,518.10	3,541.73	3,566.07	3,836.43	3,863.54
2.2	电费	39,738.75								1,721.34	1,721.34	1,721.34	1,807.41	1,807.41
2.3	管理人员工资及福利费	2,353.66								108.00	108.00	108.00	111.24	111.24
2.4	管理费用	117.69								5.40	5.40	5.40	5.56	5.56
2.5	税金及附加	44,023.91								5,464.94	5,469.59	4,056.47	4,130.99	1,300.48
	增值税	39,307.05								4,879.41	4,883.56	3,621.85	3,688.38	1,161.14
	附加税	4,716.86								585.53	586.03	434.62	442.61	139.34
	印花税													
	防洪税													
	房产税													
	折旧费及摊销	1,131,862.00								56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10
	财务费用-利息支出	359,414.33								18,949.19	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30
3	所得税	69,132.99								22,693.16	22,723.73	11,610.43	12,105.67	
4	项目净现金流入	1,179,244.75								143,733.87	143,825.57	110,485.68	111,971.42	35,057.38

续上表

序号	项目名称	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	项目收入合计	1,427,221.45	42,321.71	44,926.12	45,120.35	45,320.41	48,131.80	48,352.54	48,579.89	51,618.22	51,869.19	52,127.67	55,415.04
1.1	安置房收入	459,970.36											
1.2	停车位出租收入	246,723.97	11,221.56	11,782.64	11,782.64	11,782.64	12,371.77	12,371.77	12,371.77	12,990.36	12,990.36	12,990.36	13,639.88
1.3	充电桩收入	59,608.11	2,711.11	2,846.67	2,846.67	2,846.67	2,989.00	2,989.00	2,989.00	3,138.45	3,138.45	3,138.45	3,295.37
1.4	养老及康养服务收入	170,651.17	7,761.60	8,149.68	8,149.68	8,149.68	8,557.16	8,557.16	8,557.16	8,985.02	8,985.02	8,985.02	9,434.27
1.5	枫亭码头及配套工程收入	168,300.53	6,901.65	7,609.07	7,609.07	7,609.07	8,389.00	8,389.00	8,389.00	9,248.87	9,248.87	9,248.87	10,196.88
1.6	研学体验收入	124,096.74	4,794.07	5,184.79	5,340.34	5,500.55	5,948.84	6,127.31	6,311.12	6,825.48	7,030.25	7,241.15	7,831.31
1.7	展销场地出租收入	29,020.02	1,252.02	1,289.58	1,328.26	1,368.11	1,409.16	1,451.43	1,494.97	1,539.82	1,586.02	1,633.60	1,682.60
1.8	广告位收入	55,406.26	2,520.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,778.30	2,778.30	2,778.30	2,917.22	2,917.22	2,917.22	3,063.08
1.9	幼儿园收入	103,055.60	4,687.20	4,921.56	4,921.56	4,921.56	5,167.64	5,167.64	5,167.64	5,426.02	5,426.02	5,426.02	5,697.32
1.10	项目补贴收入	10,388.69	472.50	496.13	496.13	496.13	520.93	520.93	520.93	546.98	546.98	546.98	574.33

2	项目支出合计	178,843.71	7,121.58	7,593.06	7,630.15	7,668.36	8,180.72	8,223.21	8,266.99	8,824.48	8,873.18	8,923.33	9,530.66
2.1	原材料损耗费	92,609.70	3,891.46	4,188.71	4,219.82	4,251.86	4,579.00	4,614.69	4,651.46	5,011.87	5,052.83	5,095.01	5,492.49
2.2	电费	39,738.75	1,807.41	1,897.78	1,897.78	1,897.78	1,992.67	1,992.67	1,992.67	2,092.30	2,092.30	2,092.30	2,196.91
2.3	管理人员工资及福利费	2,353.66	111.24	114.58	114.58	114.58	118.01	118.01	118.01	121.55	121.55	121.55	125.20
2.4	管理费用	117.69	5.56	5.73	5.73	5.73	5.90	5.90	5.90	6.08	6.08	6.08	6.26
2.5	税金及附加	44,023.91	1,305.91	1,386.26	1,392.24	1,398.41	1,485.14	1,491.94	1,498.95	1,592.68	1,600.42	1,608.39	1,709.80
	增值税	39,307.05	1,165.99	1,237.73	1,243.07	1,248.58	1,326.02	1,332.09	1,338.35	1,422.04	1,428.95	1,436.06	1,526.61
	附加税	4,716.86	139.92	148.53	149.17	149.83	159.12	159.85	160.60	170.64	171.47	172.33	183.19
	印花税												
	防洪税												
	房产税												
	折旧费及摊销	1,131,862.00	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10
3	财务费用-利息支出	359,414.33	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	17,451.80
4	所得税	69,132.99											
	项目净现金流入	1,179,244.75	35,200.13	37,333.06	37,490.20	37,652.05	39,951.08	40,129.33	40,312.90	42,793.74	42,996.01	43,204.34	45,884.38

续上表

序号	项目名称	合计	2044年	2045年	2046年	2047年
1	项目收入合计	1,427,221.45	55,700.46	55,994.44	59,555.50	59,880.22
1.1	安置房收入	459,970.36				
1.2	停车位出租收入	246,723.97	13,639.88	13,639.88	14,321.87	14,321.87
1.3	充电桩收入	59,608.11	3,295.37	3,295.37	3,460.14	3,460.14
1.4	养老及康养服务收入	170,651.17	9,434.27	9,434.27	9,905.99	9,905.99
1.5	枫亭码头及配套工程收入	168,300.53	10,196.88	10,196.88	11,242.06	11,242.06
1.6	研学体验收入	124,096.74	8,066.25	8,308.23	8,985.35	9,254.91
1.7	展销场地出租收入	29,020.02	1,733.08	1,785.08	1,838.63	1,893.79
1.8	广告位收入	55,406.26	3,063.08	3,063.08	3,216.23	3,216.23
1.9	幼儿园收入	103,055.60	5,697.32	5,697.32	5,982.19	5,982.19
1.10	项目补贴收入	10,388.69	574.33	574.33	603.04	603.04
2	项目支出合计	178,843.71	9,586.45	9,643.91	10,306.37	10,370.28
2.1	原材料损耗费	92,609.70	5,539.48	5,587.88	6,026.68	6,080.59
2.2	电费	39,738.75	2,196.91	2,196.91	2,306.76	2,306.76
2.3	管理人员工资及福利费	2,353.66	125.20	125.20	128.96	128.96

2.4	管理费用	117.69	6.26	6.26	6.45	6.45
2.6	税金及附加	44,023.91	1,718.60	1,727.66	1,837.52	1,847.52
	增值税	39,307.05	1,534.46	1,542.55	1,640.64	1,649.57
	附加税	4,716.86	184.14	185.11	196.88	197.95
	房产税					
	土增税					
	折旧费及摊销	1,131,862.00	56,593.10	56,593.10	56,593.10	56,593.10
	财务费用-利息支出	359,414.33	17,372.30	12,561.73	3,987.69	112.12
3	所得税	69,132.99				
4	项目净现金流入	1,179,244.75	46,114.01	46,350.53	49,249.13	49,509.94

(三) 应付债务本息情况

本项目计划通过发行 20 年期专项债券融资 565950.00 万元。本项目已于 2022 年 11 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 50000.00 万元，债券票面利率 3.06%。本次，计划调整接收“仙游县职业教育整合扩容提升工程”项目于 2023 年 3 月 22 日发行的 20 年期债券资金 5,000.00 万元，债券利率 3.18%。

计划分别 2025 年、2026 年、2027 年通过发行 20 年期专项债券融资 282975.00 万元、221380 万元、6595 万元。参考 2022 年 20 年期专项债券发行利率平均值上浮 20BP，本期及以后年度计划发行的 20 年期专项债券利率均按 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		50,000.00		50,000.00		
2023 年	50,000.00			50,000.00	1,530.00	1,530.00
2024 年	50,000.00	5,000.00		55,000.00	1,530.00	1,530.00
2025 年	55,000.00	282,975.00		337,975.00	6,499.58	6,499.58
2026 年	337,975.00	221,380.00		559,355.00	15,073.61	15,073.61
2027 年	559,355.00	6,595.00		565,950.00	18,949.19	18,949.19
2028 年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2029 年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2030 年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2031 年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2032 年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30

2033年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2034年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2035年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2036年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2037年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2038年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2039年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2040年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2041年	565,950.00			565,950.00	19,061.30	19,061.30
2042年	565,950.00		50,000.00	515,950.00	19,061.30	69,061.30
2043年	515,950.00		5,000.00	510,950.00	17,451.80	22,451.80
2044年	510,950.00			510,950.00	17,372.30	17,372.30
2045年	510,950.00		282,975.00	227,975.00	12,561.73	295,536.73
2046年	227,975.00		221,380.00	6,595.00	3,987.69	225,367.69
2047年	6,595.00		6,595.00		112.12	6,707.12
合计		565,950.00	565,950.00		380,987.52	946,937.52

(四) 项目资金平衡情况

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：

仙游县七大片区改造工程现金流分析测算表

年份	合计	2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、年初资金余额									124,672.57	249,436.84	340,861.22	433,771.34
二、本年现金流入												
1、资本金流入	565,912.00	42,213.42	267,480.66	212,759.12	9,221.70	9,395.73	24,841.37					
2、债券资金流入	565,950.00	50,000.00		5,000.00	282,975.00	221,380.00	6,595.00					
3、项目经营净资金流入	1,179,244.75						-	143,733.87	143,825.57	110,485.68	111,971.42	35,057.38
其中：土地使用权出让金流入												
4、其他自筹渠道资金流入												
合计	2,311,106.75	92,213.42	267,480.66	217,759.12	292,196.70	230,775.73	31,436.37	143,733.87	143,825.57	110,485.68	111,971.42	35,057.38
三、项目建设专项投资现金流												
1、征地拆迁补偿费用	789,202.80	69,723.72	236,760.84	157,840.56	157,840.56	157,840.56	9,196.56					
2、基础设施建设工程费用	299,076.82	22,489.70	29,189.82	58,388.56	127,856.56	57,861.56	3,290.62					
3、其他费用												

合计	1,088,279.62	92,213.42	265,950.66	-216,229.12	285,697.42	215,702.12	12,487.18												
四、其他渠道融资现金流																			
1、市场化融资利息																			
2、市场化融资本金归还																			
合计																			
五、专项债券现金流																			
1、本次债券利息	380,937.52		1,530.00	1,530.00	6,499.58	15,073.61	18,949.19	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30
2、本次债券本金归还	565,950.00																		
3、本次债券发行费																			
合计	946,937.52		1,530.00	1,530.00	6,499.58	15,073.61	18,949.19	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30	19,061.30
六、年度项目现金收支净额	275,889.61							124,672.57	124,672.57	124,764.27	91,424.38	92,910.12	15,996.08						
七、本年资金结余	-							124,672.57	124,672.57	249,436.84	340,861.22	433,771.34	449,767.42						
八、资金保障倍数(未考虑其他融资)	1.25																		
九、资金保障倍数(考虑其他融资)	1.25																		

单位：万元

续上表

年份	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、年初资金余额		449,767.42	465,906.25	484,178.01	502,606.91	521,197.66	542,087.44	563,155.47	584,407.07	608,139.51	632,074.22	606,217.26
二、本年现金流入												
1、资本金流入	565,912.00											
2、债券资金流入	565,950.00											
3、项目经营净资金流入	1,179,244.75	35,200.13	37,333.06	37,490.20	37,652.05	39,951.08	40,129.33	40,312.90	42,793.74	42,996.01	43,204.34	45,884.38
其中：土地使用权出让金流入												
4、其他自筹渠道资金流入												
合计	2,311,106.75	35,200.13	37,333.06	37,490.20	37,652.05	39,951.08	40,129.33	40,312.90	42,793.74	42,996.01	43,204.34	45,884.38
三、项目建设专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用	789,202.80											
2、基础设施建设工程用	299,076.82											
3、其他费用												
合计	1,088,279.62											

续上表

年份	2044年	2045年	2046年	2047年
一、年初资金余额	629,649.84	658,391.55	409,205.35	233,086.79
二、本年现金流入				
1、资本金流入	565,912.00			
2、债券资金流入	565,950.00			
3、项目经营净资金流入	46,114.01	46,350.53	49,249.13	49,509.94
其中：土地使用权出让金流入				
4、其他自筹渠道资金流入				
合计	2,311,106.75	46,350.53	49,249.13	49,509.94
三、项目建设专项投资现金流出				
1、征地拆迁安置费用	789,202.80			
2、基础设施建设工程费用	299,076.82			
3、其他费用				
合计	1,088,279.62			
四、其他渠道融资现金流出				
1、市场化融资利息				
2、市场化融资本金归还				
合计				
五、专项债券现金流出				
1、本次债券利息	17,372.30	12,561.73	3,987.69	112.12
2、本次债券本金归还		282,975.00	221,380.00	6,595.00
3、本次债券发行费				
合计	17,372.30	295,536.73	225,367.69	6,707.12

六、年度项目现金收支净额	275,889.61	28,741.71	-249,186.20	-176,118.56	42,802.82
七、本年资金结余	-	658,391.55	409,205.35	233,086.79	275,889.61
八、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.25				
九、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.25				

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

本项目位于莆田市仙游县，聘请第三方机构对项目工程涉及的范围进行实地考察，将包括现状评价及建设条件，规

范及技术标准。建设的必要性和可行性、总平面布置方案、外部配套建设条件、节能、安全、环境保护、施工、投资估算、经济评价、社会影响评价及项目资金筹措等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：项目建设是必要且可行。项目的建设，加快了海峡西岸经济区的建设；改善人居环境，增加了就业空间，提升了城乡居民收入，有利于保持社会稳定。

公益性：该项目不仅改变城镇面貌，提高人们的居住、生活、学习环境的质量，同时完善了仙游县的城市建设，完善了周边生活配套设施，是一项具有显著社会效益的工程。

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. 项目建设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；

该项目于2022年6月26日取得仙游县发展和改革委员会关于项目可行性研究报告的批复（仙发改投资[2022]194号）。作为基础配套设施项目，根据《建设项目分类管理名录》，本项目可免于环保手续。

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；

本项目主要是对质量目标、时效目标、成本目标、经济效益目标、社会效益目标、生态效益目标进行考核评价，涉及多个指标评价，可以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		仙游县七大片区改造工程					
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:		1131862.00			
		其中:专项债券资金		565950.00			
		其他资金		565912.00			
		专项债券期限		20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%	

