

**2021年厦门市思明区老旧小区改造及城市
更新专项债券（一期）
——2021年厦门市政府专项债券（六期）
实施方案**

厦门市思明区财政局



二〇二一年四月

目录

第一章 厦门市思明区简介.....	2
一、基本情况.....	2
二、经济、财政和债务状况.....	2
第二章 项目情况.....	4
一、项目基本情况.....	4
二、项目实施单位情况.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、项目社会及经济效益.....	8
五、项目建设计划及进展.....	9
第三章 项目投资估算及资金筹措.....	10
一、投资估算.....	10
二、资金筹措计划.....	10
第四章 项目预期收益本及融资平衡情况.....	11
一、预期收入.....	11
二、预期成本.....	13
三、还本付息情况.....	15
四、资金测算平衡情况.....	15
五、敏感性分析.....	17
六、结论.....	17
第五章 项目潜在风险评估.....	18
一、影响项目收益的风险及控制措施.....	18
二、项目风险控制措施.....	18

第一章 厦门市思明区简介

一、基本情况

厦门市思明区位于厦门市南部,境域北纬 $24^{\circ}26' \sim 24^{\circ}28'$,东经 $118^{\circ}03' \sim 118^{\circ}13'$,由厦门本岛南部和鼓浪屿全岛组成,北面与湖里区毗邻,东、西、南面与小金门诸岛及漳州市隔海相望,总面积84平方公里。

思明区是厦门市的经济、政治、文化、金融中心,位于厦门市南部(含鼓浪屿全岛),三面临海,与小金门诸岛和漳州大陆隔海相望,面积84平方公里,全区总人口109万人(其中户籍人口87万人)。下辖鼓浪屿、鹭江、中华、厦港、开元、筓筓、梧村、嘉莲、莲前、滨海10个街道办事处,设有98个社区居委会。

思明区人文荟萃,厦门市历史名人郑成功、陈嘉庚,都在思明留下深深的足迹,世界文化遗产鼓浪屿、厦门大学、南普陀寺成为最烫金的“三张名片”。初步统计,2020年地区生产总值达2053亿元,增长4.5%,呈现“一季好于一季”的良好态势,财政总收入逆势增长,全年预计达380亿元,增长3.68%,连续5年雄踞全省各县市区首位。

二、经济、财政和债务状况

(一) 经济状况

据初步统计,2020年思明区完成地区生产总值2053.04亿元,比上年增长4.5%。其中,第二产业增加值327.15亿元,增长8.3%,第三产业增加值1722.90亿元,增长3.7%,三次产业比例结构为0.2:15.9:83.9。2020年工业实现增加值82.03亿元,比上年增长6.4%;规模以上工业完成产值371.09亿元,比上年增长2.9%;全社会固定资产投资比上年增长11.0%,其中民间投资增长103.44%;全区社会消费品零售总额823.68亿元,比上年增长0.7%。

(二) 财政状况

1、一般公共预算

2020年,全区地方一般公共预算收入602,580万元,加上下级体制净补助136,787万元,从国有资本经营预算调入2,844万元,从偿债准备金调入11,774万元,从政府性基金预算调入91,300万元,上年结余1,631万元,发行一般债券50,000万元;减去地方政府债券还本5,000万元,上解援助其他地区支出1,805万元,本级可安排的收入总量为890,111万元。

根据收支平衡原则,相应安排本级支出890,111万元。另外,上级专项支出164,520万元,支出总计1,054,631万元。

2、政府性基金预算

2020年,区级政府性基金预算收入322,268万元,其中:专项债券收入160,000万元,抗疫国债收入56,100万元,上级专项补助收入106,168万元。

2020年,区级政府性基金预算支出322,268万元,上级专项补助支出14,868万元,调出至一般公共预算91,300万元。

3、国有资本经营预算

2020年,全区国有资本经营预算收入2,844万元。相应安排国有资本经营预算支出2,844万元,全部调入一般公共预算。

(三) 债务状况

截至2020年底,全区地方政府债务余额39.5亿元,其中:一般债务余额23.5亿元,专项债务余额16亿元。另有抗疫国债5.61亿元。债务规模相对较小,债务风险处于安全可控范围,符合地方政府债务限额管理的规定。

第二章 项目情况

本次拟发行2021年厦门市思明区老旧小区改造及城市更新专项债券(一期),金额10亿元,期限3年(1+1+1年),用于中山路片区改造提升项目、湖滨片区改造提升项目、何厝片区改造项目、岭兜片区改造项目,及泥窟石村片区改造项目。

一、项目基本情况

1、中山路片区改造提升项目

中山路片区规划范围东北至新华路、东南至镇海路、西南至鹭江道、西北至厦禾路,面积约1.5平方公里。以“一路五街十巷四节点一片区”提升改造为载体,力争通过3年时间,打造“宜居、宜赏、宜游”的中华名街,使中山路片区成为厦门人文历史的与现代交融的国际化文旅商业时尚街区。“一路五街十巷四节点”是中山路片区的代表性街巷与节点,先期启动“一路五街十巷”街区改造(总面积约36.97公顷),按每年5条街巷、3年15条街巷的进度,通过整治提升、交通改善、业态升级等措施,整体提升街巷品质,促进商业和旅游发展。“一片区”的同文顶片区,结合其地理优势,以打造风貌街区、活力商区、宜居社区三大功能区位规划目标。力争用3-5年时间完成同文顶片区旧城改造更新,强化中山片区整体业态提升,逐步显现板块效应,激活带动周边的整体发展。在此基础上,进一步探索拓展至周边区域,使中山路片区成为厦门最具活力、最有人文历史的与现代交融的国际化文旅商业时尚街区。

2、湖滨片区改造提升项目

湖滨片区改造提升项目主要为湖滨一里至四里改造提升,项目规划范围东至湖滨东路、西至湖滨中路、南至湖滨南路、北至湖光路,规划改造范围约30.45公顷,涉及改造户数5556户,改造面积约36万m²。

改造前,片区内大多数建筑建成年限长,建造标准低,存在大量预制板房,结构安全隐患较大,居住品质较差。通过实施湖滨片区改造提升项目,有利于改善片区居民居住条件,解决危房安全问题。本次改造规划建设湖滨片区安置房,湖滨中学,外国语附属小学,滨东小学,第八幼儿园,第九幼儿园,公共停车场,市政工程(道路、绿化、环卫),过渡中学、小学、幼儿园学校建设等,改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。改造后片区内主要规划用地情况为居住用地14.85公顷、公共管理与公共服务设施用地6.98公顷、道路与交通设施用地6.21公顷、绿地与广场用地1.59公顷、公用设施用地0.28公顷。

3、何厝片区改造项目

何厝社区位于环岛干道东侧,环岛路西侧,吕岭路北侧,观日路南侧,经多年的改造发展,目前已形成包括软件园二期、观音山商务运营中心等产业园区,是厦门市信息软件、商贸金融、总部经济集聚区。

何厝片区改造项目对应的改造区域,北至观日路,南至吕岭路,西至环岛干

道,东至环岛东路,规划改造范围约 64.64 公顷。改造前,该区域内房屋老旧,房屋密度高,居住环境较差,为何厝社区内居住条件较差的一部分区域。本次改造规划建设何厝安置房、何厝幼儿园、何厝小学扩建及公共停车场、市政工程(道路、绿化、环卫)等,片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 12.77 公顷、商业服务业设施用地 14.09 公顷、公共管理与公共服务设施用地 7.23 公顷、道路与交通设施用地 18.03 公顷、绿地与广场用地 12.44 公顷、公用设施用地 0.07 公顷。

4、岭兜片区改造项目

岭兜社区位于环岛干道西侧,吕岭路南侧,社区周边经过多年的发展,已建成写字楼、商品住宅、会展中心等,开发建设较为成熟。受城市道路建设的影响,岭兜社区东北角地势相对周边较低,沦为低洼水淹区,常年遭受内涝侵袭。

岭兜片区改造项目对应的改造区域,北至吕岭路,南至前埔中路,西至支一路、支二路,东至环岛干道,规划改造范围约 35.99 公顷。改造前该区域内房屋老旧,房屋密度高,居住环境较差,为岭兜社区内居住条件较差的一部分区域。本次改造规划建设岭兜安置房、岭兜幼儿园、岭兜小学及公共停车场、市政工程(道路、绿化、环卫)等,片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 19.86 公顷、商业服务业设施用地 1.93 公顷、公共管理与公共服务设施用地 1.45 公顷、道路与交通设施用地 8.74 公顷、绿地与广场用地 3.85 公顷、公用设施用地 0.16 公顷。

5、泥窟、石村片区改造项目

泥窟、石村片区改造项目位于莲前街道,北至吕岭路,南至前埔中路,西至支一路、支二路,东至环岛干道,改造范围约 35.99 公顷。片区内建筑修建时间长,部分房屋年久老化,部分已成为危房,安全隐患突出。改造后,片区规划建设安置房、社区服务中心、中学、小学、幼儿园、公园、市政工程(道路、绿化、环卫)等,片区改造完成后将为片区居民提供功能完善的社区服务设施。本次改造后片区内主要规划用地情况为居住用地 19.86 公顷、商业服务业设施用地 1.93 公顷、公共管理与公共服务设施用地 1.45 公顷、道路与交通设施用地 8.74 公顷、绿地与广场用地 3.85 公顷、公用设施用地 0.16 公顷。

二、项目实施单位情况

1、中山路片区、湖滨片区改造提升项目

中山路片区项目业主单位:厦门市思明区人民政府中华街道办事处、厦门市思明区市政中心。

湖滨片区项目业主单位:厦门市思明区人民政府筓筓街道办事处、厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政园林局。

2、何厝、岭兜片区改造项目

项目业主单位：厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政中心、厦门市思明区环境卫生中心。

3、泥窟、石村片区改造项目

项目业主单位：厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区建设服务中心、厦门市思明区教育局、厦门市思明区市政园林局。

三、项目审批情况

表1：项目主要审批情况

批复时间	批复项目	发文单位	批文文号
2019/9/30	关于印发推动中山路步行街改造提升方案的通知	厦门市人民政府办公厅	厦府办〔2019〕93号
2019/10/14	《市城市规划委员会 2019 年第五次会议的纪要（一）》	厦门市城市规划委员会	〔2019〕5号
2020/6/18	《关于湖滨片区改造提升项目规划意见的函》	厦门市自然资源和规划局直属分局	厦资源规划直意见(2020)第032号
2021/4/15	《03-04 编制单元（局部）控制性详细规划的批复》	厦门市人民政府	厦府〔2021〕71号
2019/12/11	《关于何厝片区旧村改造项目（一期）规划意见的函》、《关于何厝片区旧村改造项目（二期）项目规划意见的函》	厦门市自然资源和规划局直属分局	厦资源规划直意见(2019)第002号、厦资源规划直意见(2019)第004号
2019/12/11	《关于岭兜片区旧村改造项目规划意见的函》	厦门市自然资源和规划局直属分局	厦资源规划直意见(2019)第003号
2019/8/6	03-07 编制单元（思明区观音山）控制性详细规划修改、03-08 编制单元（思明区前埔）控制性详细规划修改成果的批复	厦门市人民政府	厦府〔2019〕229号
2020/4/3	《关于泥窟、石村片区旧村改造项目规划意见的函》	厦门市自然资源和规划局直属分局	厦资源规划直意见(2020)第015号

四、项目社会及经济效益

近年来,由于历史原因,厦门市思明区老旧住房较多,是厦门市中心城区老旧住房比较集中的地区之一,群众要求改造的呼声十分强烈。今年是全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年,也是厦门市推进“岛内大提升”的关键之年,思明区作为厦门市中心老城区,改造老旧小区、进行城市更新对于推进本区经济建设和民生保障具有重要意义。

一是有利于推动城市旧改,强化城市活力。城区由于受到城市拓展空间的限制,各项城市功能的完善在很大程度上依赖于城市旧居住区的改造。目前,由于区域内部房屋密集,部分房屋存在不合理使用问题,造成较为严重的安全隐患。同时,该区域与周边多层住宅室外地坪存在较大高差,遇到雨季会发生雨水倒灌现象,房屋质量亟待改善。本项目实施将加速提升城区功能与品质,优化调整城区功能布局,改善城区生活环境。

二是有利于改善居民居住条件,提高居民生活质量。该区域老旧建筑外观陈旧不堪,与思明区日新月异的城市形象极不相称。该批老旧建筑建设年代已久,受当时经济水平和建设标准的限制,存在一些缺陷,原有建筑结构功能较差,加上年久失修等问题,严重影响了居民的居住质量和日常生活。在改造过程中使住宅成套、增加住宅的可使用面积,将进一步提高群众生活质量,切实提高群众的住房条件。

三是有利于完善公共服务配套设施,提升社区服务水平。目前,老旧小区功能性、适老性设施难以满足居民使用需求。由于受当时的生活水平限制,绝大多数老旧小区管理用房、社区文体活动中心、养老设施、机动车停车位等功能性设施缺失或规模较小。因此,在改造工程推进过程中,亟需增配社区行政、社区文化体育、社区福利设施,并增加公共绿地的总量,改善公共空间和环境品质。项目建成后,有利于完善小区公共服务配套设施,推进社区服务体系建设,从而解决区域公共配套设施供给能力薄弱等问题。

五、项目建设计划及进展

1、中山路片区、湖滨片区改造提升项目

中山路片区项目建设的工期 6.5 年，于 2020 年 6 月启动，计划于 2026 年 12 月竣工。目前中山路片区改造提升项目已完成片区 8 条主路和支路的管线规整、弱电缆化、立面改造、市政管网工程、绿化景观、室外夜景工程；实施危旧房、骑楼排险补强，总面积超 3000 平方米；增设 4 个街心公园；进行燃气管网接入和大面积系统更新供水管道。

湖滨片区改造提升项目建设的工期 5.75 年，于 2020 年 4 月启动，计划于 2025 年 12 月竣工，其中项目中的 5 所过渡学校（厦门外国语学校附属小学过渡校区、滨东小学过渡校区、湖滨中学过渡校区、第八幼儿园过渡校区、第九幼儿园过渡校区）已陆续开工，计划于今年 7 月完工。

2、何厝、岭兜片区改造项目

项目建设的工期 5 年，已于 2020 年 1 月启动，计划于 2024 年 12 月竣工。目前岭兜片区改造项目中的岭兜安置房、岭兜小学正在施工中；何厝片区改造项目目前正在进行原有建筑拆除。

3、泥窟、石村片区改造项目

项目建设的工期 5 年，已于 2020 年 6 月启动，计划于 2025 年 6 月竣工。目前正在进行部分房屋的移交和拆除工作。

第三章 项目投资估算及资金筹措

一、投资估算

本期专项债募投项目静态总投资估算为3,607,598.00万元,其中湖滨片区改造提升项目和中山路片区改造提升项目静态总投资估算为1,849,500.00万元,何厝岭兜片区改造项目静态总投资估算为1,046,498.00万元,泥窟、石村片区旧村改造项目静态总投资估算为711,600.00万元。经调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为3,682,610.50万元,包括工程投资、债券发行费用及建设期利息。详见下表:

表2: 项目总投资估算表

单位: 万元

项目		金额
一	征拆及工程建设投资	3,607,598.00
二	债券发行费	74,352.50
三	建设期债券利息	660.00
	估算总额	3,682,610.50

二、资金筹措计划

本期募投项目总投资估算 3,682,610.50 万元,资金来源为: 自筹资金 3,022,610.50 万元,占比 82.08%; 拟发行专项债 660,000 万元,占比 17.92%。

项目 2020 年已发行 160,000 万元专项债券,用于湖滨片区改造提升项目、中山路片区改造提升项目和何厝岭兜片区改造项目,其中,2020 年 5 月发行 150,000 万元专项债券,期限为 7 年,发行利率为 2.85%; 2020 年 9 月发行 10,000 万元专项债券,期限为 5 年,发行利率为 3.22%。

具体债券发行计划详见下表:

表 2: 债券发行计划表

单位: 万元

序号	发行年份		发行金额	发行期限
1	2020	5月份已发行	150,000.00	7年期
		9月份已发行	10,000.00	5年期
2	2021	本期拟发行	100,000.00	3年期
		下期拟发行	100,000.00	3年期
3	2022		300,000.00	3年期

第四章 项目预期收益及融资平衡情况

一、预期收入

本项目未来的收入来源主要包括停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入、土地出让收入等。基于谨慎性原则，本次仅取项目净收益的50%用于项目专项债还本付息。

(一) 中山路片区、湖滨片区改造提升项目

中山路片区、湖滨片区改造提升项目还本付息主要来源于自持商业、车位出租收入、安置房及土地出让收入。预计专项债券存续期内可产生收入187.01亿元。

1、自持商业

本项目中山路片区通过改造，将持有可出租3.3万平历史风貌体验区商业，按目前中山路商业街综合平均租金150元/平方米/月，预计每年可产生租金收入5,940万元。

2、车位出租收入

通过片区改造提升后，本项目可提供车位650个，因中山路片区及湖滨片区均位于厦门城区核心，车位出租收入按2000元/个/月计算，预计每年可产生车位出租收入1,560万元。

3、安置房及土地出让收入

按照中山路片区及湖滨片区改造提升项目整体工作计划，预计可出让住宅面积30.37万平方米、住宅地下空间12.4万平方米；可出让商业面积17.14万平方米、商业地下空间4.88万平方米；可出让商服用地1万平方米。结合本项目区位特征，参考区域内具有可比性的市场成交单价作为依据，本项目住宅用地按45,000元/平方米测算，地下空间暂定车库，按1,697元/平方米测算；商业用地按16,292元/平方米测算，地下空间暂定车库，按853元/平方米测算；酒店用地按13,185元/平方米测算。项目预计2022年出让49.91万平方米、2026年出让15.88万平方米，通过测算，预计可产生收入（扣除轨道建设基金）185.51亿元。

(二) 何厝、岭兜片区改造项目

何厝岭兜片区改造项目还本付息主要来源于停车位收入、幼儿园学费收入、商业租赁收入、土地出让收入等，预计专项债券存续期内可产生收入51.78亿元。

1、商业租赁收入

何厝岭兜片区改造项目未来将建成商业店铺3.86万平方米，该区域毗邻软件园二期、观音山运营中心、会展片区，商业氛围较为浓厚，按目前周边片区平均租金120元/平方米/月测算，预计专项债券存续期内可产生租金收入16,654.02万

元。

2、车位出租收入

通过片区改造后,何厝岭兜片区可提供车位7059个,按周边片区平均租金600元/个/月计算,预计专项债券存续期内可产生车位出租收入15,247.74万元。

3、幼儿园收费收入

通过片区改造后,何厝岭兜片区内将新建两所幼儿园,分别为8个班的岭兜幼儿园、12个班的何厝幼儿园,按30人/班,学费500元/人·月计算,同时考虑寒暑假,收费时间按每年9.5个月计算,预计专项债券存续期内可产生幼儿园学费收入1,059万元。

4、土地出让收入

通过片区改造后,预计片区内可出让土地面积36.55万平方米,其中商住用地6.3万平方米,商办用地30.25万平方米。结合本项目区位特征,参考区域内具有可比性的市场成交单价作为依据,本项目住宅用地按50000元/平方米测算,商业用地7000元/平方米,办公用地5500元/平方米,酒店用地4200元/平方米,项目预计可产生土地出让收入484,900.00万元。

(三) 泥窟、石村片区改造项目

1、幼儿园学费收入

通过片区改造后,泥窟石村片区内将新建1所幼儿园,办学规模为18个班,按30人/班,学费500元/人·月计算,同时考虑寒暑假,收费时间按每年9.5个月计算,预计专项债券存续期内可产生幼儿园学费收入1,539万元。

2、土地出让收入

通过片区改造后,泥窟、石村片区将有18.9万平方米的商住土地用于出让。结合本项目区位特征,参考区域内具有可比性的市场成交单价作为依据,本项目商住用地按50000元/平方米测算,预计可取得土地出让收入803,250.00万元。

表3: 项目收入预测表

单位: 万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	收入估算	928,043	128,961	129,027	134,403	214,363	61,578	1,596,375
1.1	中山路片区、湖滨片区	847,590	-	-	-	79,960	7,500	935,050
1.1.1	自持商业(中山路片区)	-	-	-	-	-	5,940	5,940
1.1.2	车位出租收入	-	-	-	-	-	1,560	1,560
1.1.3	安置房及土地出让收入(中山路片区)	210,765	-	-	-	79,960	-	290,725
1.1.4	安置房及土地出让收入(湖	636,825	-	-	-	-	-	636,825

	滨片区)							
1.2	何厝岭兜片区	-	48,508	48,574	53,949	53,949	53,949	258,930
1.2.1	停车位收入 (岭兜)		-	-	967	967	967	2,900
1.2.2	幼儿园学费收入 (岭兜片区)		18	57	57	57	57	246
1.2.3	停车位收入 (何厝)		-	-	1,575	1,575	1,575	4,724
1.2.4	幼儿园学费收入 (何厝片区)		-	27	86	86	86	284
1.2.5	租赁型商业 (何厝+岭兜)		-	-	2,776	2,776	2,776	8,327
1.2.6	土地出让收入		48,490	48,490	48,490	48,490	48,490	242,450
1.3	泥村石窟片区	80,453	80,453	80,453	80,453	80,453	128	402,395
1.3.1	土地出让收入	80,325	80,325	80,325	80,325	80,325	-	401,625
1.3.2	幼儿园收入	128	128	128	128	128	128	770

备注：鉴于本次仅取项目净收益的50%用于还本付息，因此本表收入数据仅取上述预测值的50%。

二、预期成本

1、运营成本

考虑本项目商业出租属于政府自持，参考已发行项目成本，本项目商业运营成本暂按停车位收入、租赁型商业收入的10%计算；幼儿园成本按幼儿园学费收入的20%计算。

2、相关税费

根据本项目运营内容，预计涉及的税目有：增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、印花税、企业所得税，具体税率为：

- (1) 增值税：租赁型商业收入、停车位收入、按照 9%计取；
- (2) 城建维护税：按增值税的 7%计取；
- (3) 教育费附加及地方教育费附加：按增值税的 5%计取；
- (4) 房产税：按租金收入的 12%计取；
- (5) 印花税：产权转移书据按照 0.05%，财产租赁合同按照 0.1%；
- (6) 企业所得税：按照盈利性利润的 25%计取

表4：项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
	成本合计	25.65	29.25	42.45	585.84	585.84	960.84	2,229.87

1	中山路片区、湖滨片区	0	0	0	0	0	375	375
2	何厝岭兜片区	0	3.6	16.8	560.19	560.19	560.19	17,00.97
3	泥村石窟片区	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	153.9

三、还本付息情况

本次募投项目已于2020年发行160,000万元专项债券,其中2020年5月发行150,000万元,利率2.85%;2020年9月发行10,000万元,利率3.22%。2021年计划发行200,000万元专项债券(本期拟发行100,000万元,下期拟发行100,000万元),2022年拟发行300,000万元专项债券,期限均为3年。

表5: 专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
期初专项债券余额	-	160,000	360,000	660,000	660,000	460,000	150,000	150,000	
本期专项债券发行	160,000	200,000	300,000	-	-	-	-	-	660,000
利息支出	143	7,727	15,552	20,247	17,117	9,292	4,275	4,133	78,485
本期还款	143	7,727	15,552	20,247	217,117	319,292	4,275	154,133	738,485
其中: 还本	-	-	-	-	200,000	310,000	-	150,000	660,000
付息	143	7,727	15,552	20,247	17,117	9,292	4,275	4,133	78,485
期末专项债券余额	160,000	360,000	660,000	660,000	460,000	150,000	150,000	-	

四、资金测算平衡情况

本次募投项目在债券存续期内累计资金流入5,278,985万元,累计资金流出4,735,220万元,在2027年偿还项目全部专项债券本息后,尚有543,765万元累计现金结余,本项目全周期债券本息资金覆盖率可达到1.74倍。

表6-1: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024
现金流入					
资本金流入	369,897	442,527	387,472	691,095	578,913
债券资金流入	160,000	200,000	300,000	-	-
运营期现金流入	-	-	928,043	128,961	129,027
现金流入总额	529,897	642,527	1,615,515	820,056	707,940
现金流出					
建设期资金流出	529,594	634,600	671,620	670,848	561,796
运营期现金流出	-	-	232,348	32,262	32,289
债券还本付息	143	7,727	15,552	20,247	217,117
债券发行费用/融资费用	160	200	300	-	-
现金流出总额	529,897	642,527	919,820	723,357	811,202
现金净流量					
当年项目现金净流入	-	-	695,695	96,699	-103,261

期末项目累计现金结存额	-	-	695,695	792,394	689,133
-------------	---	---	---------	---------	---------

表 6-2: 项目资金测算平衡表 (续)

单位: 万元

年度	2025	2026	2027	合计
现金流入				
资本金流入	278,862	273,845	-	3,022,611
债券资金流入	-	-	-	660,000
运营期现金流入	134,403	214,363	61,578	1,596,375
现金流入总额	413,265	488,208	61,578	5,278,985
现金流出				
建设期资金流出	269,570	269,570		3,607,598
运营期现金流出	34,595	54,615	2,368	388,477
债券还本付息	319,292	4,275	154,133	738,485
债券发行费用/融资费用	-	-	-	660
现金流出总额	623,457	328,460	156,500	4,735,220
现金净流量				
当年项目现金净流入	-210,193	159,747	-94,923	-
期末项目累计现金结存额	478,940	638,688	543,765	-

五、敏感性分析

考虑收入、利率等因素变动,本项目分别在收益下降20%、利率上升20%情况下,债券本息覆盖率大于1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力,分析结果详见下表:

表12: 单因素敏感性分析表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收益变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.46	1.55	1.64	1.73	1.82	1.92	2.01	2.10	2.19
债券本息资金覆盖率	1.41	1.49	1.57	1.65	1.74	1.82	1.90	1.98	2.06
本息资金覆盖倍数	1.31	1.39	1.47	1.55	1.64	1.72	1.80	1.88	1.96
利率成本变动情况敏感性 分析									
债券本金资金覆盖率	1.83	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
债券本息资金覆盖率	1.75	1.75	1.74	1.74	1.74	1.73	1.73	1.72	1.72
本息资金覆盖倍数	1.67	1.66	1.65	1.65	1.64	1.63	1.62	1.61	1.60

六、结论

通过对本次募投项目收益与融资自求平衡情况的分析,在满足假设条件的前提下,专项债券存续期内,项目产生的现金流在偿还专项债券本息后,期末(2027年)仍有543,765万元的现金结余,本项目全周期债券本息资金覆盖率可达到1.74倍。在考虑了收入、利率等因素变动后,仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述,本期申请的100,000万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

第五章 项目潜在风险评估

一、影响项目收益的风险及控制措施

(一) 利率风险

在本期专项债券续存期内,受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响,市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

(二) 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通,银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性,在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

(三) 国家和地区政策风险

本项目所处的老旧小区改造、城市更新领域,从投资、建设、经营和管理等方面均受国家目前政策的大力支持。但根据本项目投资计划及工程进度需求,债券存续期较长,因此结合我国国民经济发展不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响项目单位的经营管理活动,不排除在一定时期内对项目单位经营环境和收入产生不利影响的可能性。

(四) 安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素,如发生意外安全事故,将对项目单位的正常经营产生不利影响。

(五) 项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险,可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题,这将影响项目如期完工,带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题,项目单位将在项目建设期,对项目全部建设资金使用情况进行审计;在项目建成后,对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时,由项目单位负责筹集落实资金缺口,确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

二、项目风险控制措施

(一) 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度,同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则,按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识,重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析,

采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

（二）工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

（三）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。同时为了防止施工阶段项目区域主要筑路材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离，包括征地拆迁价格的变化等，可直接要求地方政府严格按照事先约定的征地拆迁标准来执行，筑路材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

（四）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

（五）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

（六）社会影响风险的控制措施

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。