

对外公开

2022年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券（一期）—2022年厦门市政府专项债券（二十四期）实施方案

财政部门：厦门市海沧区财政局

项目单位：厦门市海沧区建设与交通局等

编制日期：二〇二二年十月

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 区域经济状况.....	1
(二) 债券基本信息.....	1
(三) 项目情况和建设内容.....	1
(四) 项目主管部门和项目单位.....	1
(五) 项目的社会效益.....	2
(六) 项目建设计划及实施进展.....	2
二、项目投资估算及资金筹措.....	3
(一) 投资估算.....	3
(二) 资金筹措计划.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	3
(一) 预期收益.....	3
(二) 还本付息情况.....	4
(三) 资金测算平衡情况.....	6
(四) 敏感性分析.....	9
(五) 结论.....	9
四、项目潜在风险评估.....	10
附件：厦门市海沧区旧城旧村改造项目清单.....	11

一、项目基本情况

（一）区域经济状况

厦门市是全国5个计划单列市、15个副省级城市之一，辖思明、湖里、集美、海沧、同安和翔安6区。

近三年来，厦门市持续推进高质量发展，经济规模不断扩大，2019—2021年GDP增速分别达到7.9%、5.7%和8.1%，地区生产总值分别为5995.04亿元、6384.02亿元和7033.89亿元；财政收入持续增长，2019—2021年全市财政总收入分别为1697.01亿元、2448.28亿元和2907.78亿元。

（二）债券基本信息

债券名称	2022年厦门市海沧区旧城旧村改造项目专项债券（一期）—— 2022年厦门市政府专项债券（二十四期）
发行规模	人民币40,000万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于厦门市海沧区旧城旧村改造项目建设。
债券期限	15年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。

（三）项目情况和建设内容

厦门市海沧区为深入贯彻福建省政府《福建省新型城镇化规划(2021—2035年)》文件精神，落实市委市政府关于城市更新、城乡融合发展工作要求，又好又快地抓好海沧区旧城旧村改造提升工作，聚焦“更加宜居”，解决“点”的问题，实现“面”的提升，加强人民群众幸福感、获得感、安全感，提升城乡人居环境品质，实现让城市管理更加精细化，让民生保障更加人性化，让城市基础设施建设更加智能化，努力让老百姓拥有幸福宜居的家园。

本期专项债主要建设内容为海沧区旧城旧村改造项目，主要建设内容为对海沧区4个街道的城镇污水改造提升。涉及的具体项目详见附件《厦门市海沧区旧城旧村改造项目清单》。

（四）项目主管部门和项目单位

项目主管部门是厦门市海沧区人民政府；项目单位是厦门市海沧区建设与交通局、海沧区新阳街道办事处、海沧区海沧街道办事处、海沧区嵩屿街道办事处、

海沧区东孚街道办事处等。

主管部门及项目单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量。项目主管部门督促项目单位规范使用专项债券资金，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、确保专项债券及时还本付息。

（五）项目的社会经济效益

旧城旧村改造是解决城市发展中突出问题和短板的重要工作，承载着人民群众对美好生活的向往和追求，是城市更新的重要内容。海沧区旧城旧村改造项目是海沧区城市基础设施建设的重要组成部分，直接影响到全区的各项功能发挥。本项目的建设与海沧区人民的生活息息相关，对地区的经济和社会发展影响巨大，可进一步落实厦门市城市总体发展战略规划，进一步改善海沧区的投资环境和旅游环境，进一步改变海沧区的对外形象，有利于对外招商引资，促进海沧区经济的腾飞，有利于经济的可持续发展。同时，本项目建设也是为深入贯彻落实省、市政府关于城市更新、城乡融合发展工作要求，又好又快地抓好海沧区旧城旧村改造提升工作，提升城乡人居环境品质。加强人民群众幸福感、获得感、安全感，实现让城市管理更加精细化，让民生保障更加人性化，让新型城市基础设施建设管理更加智能化，努力让老百姓拥有幸福宜居的家园。

（六）项目建设计划及实施进展

厦门市海沧区旧城旧村改造项目为在建项目，项目建设周期为 2021 年至 2024 年。截至 2022 年 8 月底，项目已完成投资 59,441.33 万元。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

厦门市海沧区旧城旧村改造项目项目静态总投资估算为200,278.63万元。经调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为202,882.79万元，包括工程投资、债券发行费用及建设期利息。详见下表：

表1：总投资估算表

单位：人民币万元

工程		金额
一	工程投资	200,278.63
二	建设期利息	2,564.16
三	债券发行费用	40.00
	估算总额	202,882.79

备注：2022年10月10日十五年期国债收益率2.9552%，本项目从客观、谨慎角度出发，本期发行利率按照3.21%计算，债券发行费用暂按0.1%计算，发行专项债券期限为15年。

(二) 资金筹措计划

本项目总投资估算202,882.79万元，其中自筹资金162,882.79万元，拟申请发行40,000.00万元地方政府债券，其中2022年本期拟申请发行40,000.00万元，期限为15年。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、项目收入

根据项目建设情况及资金筹划，本项目拟安排项目建设区域内部分土地出让收入作为专项债券还款来源。本项目的建设有助于提高海沧区城乡基础设施和生态环境水平，提升整体投资价值，促进区域内土地出让，因此海沧区政府计划将建设区域内部分土地的收入作为本项目专项债还本付息来源。根据海沧区政府的规划依据并结合项目定位，从项目改造后的环境效益及经济效益考虑，在项

目存续期内，将安排项目周边的合计约 95,925.83 万元（扣除上解资金及开发成本的区级净收益）国有土地出让收入作为债券还本付息期内的来源。出让地块相关信息如下：

表 2：拟出让土地情况表

序号	项目名称	建筑面积 (万m ²)	预计单价 (元/m ²)	预计成交价 (万元)	预计出让时间	扣除上解资金及 开发成本的区级 净收益
1	马青路与龟山一路交叉 口西南侧(临港 6#)地块	7.55	18,000.00	135,900.00	2024 年	95,925.83

2、项目成本

本项目运营成本主要为土地出让成本。平衡用地出让成本为平衡用地出让印花税，按平衡用地出让收入的 0.05% 计算。

3、债券存续期收入、成本

本项目专项债券存续期内预计可实现净收益 95,877.87 万元，情况如下：

表 3：收入成本测算表

单位：人民币万元

年度	2024	合计
土地出让收入	95,925.83	95,925.83
收入合计	95,925.83	95,925.83
用地出让成本	47.96	47.96
成本合计	47.96	47.96

（二）还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

2022 年拟发行 40,000.00 万元 15 年期专项债券（15 年期按 3.21% 测算），每半年支付利息，到期偿还债券本金。专项债券还本付息情况详见下表：

表 4：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
期初专项债券余额	-	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
本期专项债券发行	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08
本期还款	-	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08
期末专项债券余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00

续表 4：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
期初专项债券余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00
利息支出	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	19,231.20
本期还款	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	41,282.08	59,231.20
其中：还本	-	-	-	-	-	-	40,000.00	40,000.00
付息	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	19,231.20
期末专项债券余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	

2、总体债务还本付息情况

表5：总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	40,000.00
专项债券利息总额	19,231.20
专项债券本息总额	59,231.20
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	40,000.00
总债务利息	19,231.20
总债务本息	59,231.20

（三）资金测算平衡情况

本项目累计资金流入298,808.62万元，累计资金流出259,597.79万元，在2037年偿还项目全部专项债券的本息后，尚有39,210.83万元累计现金结余，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数可达到1.62倍。现金流分析测算表详见下表：

表 6: 现金流分析测算表

单位: 人民币万元

年度	2022 及以前 年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入									
自筹资金流入	49,202.00	53,619.37	60,061.42	-					
债券资金流入	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	95,925.83	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	89,202.00	53,619.37	155,987.25	-	-	-	-	-	-
现金流出									
建设期资金流出	89,162.00	52,337.29	58,779.34	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	47.96	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08
债券发行费用/融资费用	40.00	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	89,202.00	53,619.37	60,109.38	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	95,877.87	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08
期末项目累计现金结存额	-	-	95,877.87	94,595.79	93,313.71	92,031.63	90,749.55	89,467.47	88,185.39

续表 6: 现金流分析测算表

单位: 人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
现金流入								
自筹资金流入								162,882.79
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	-	95,925.83
现金流入总额	-	-	-	-	-	-	-	298,808.62
现金流出								-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	200,278.63
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	47.96
债券还本付息	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	41,282.08	59,231.20
债券发行费用/融资费用	-	-	-	-	-	-	-	40.00
现金流出总额	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	1,282.08	41,282.08	259,597.79
现金净流量								
当年项目现金净流入	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-1,282.08	-41,282.08	
期末项目累计现金结存额	86,903.31	85,621.23	84,339.15	83,057.07	81,774.99	80,492.91	39,210.83	

(四) 敏感性分析

结合本项目的具体情况，考虑收益、利率成本的变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。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。具体情况详见下表：

表7：压力测试表

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	1.50	1.62	1.74	1.86	1.98	2.10	2.22	2.34	2.46
债券本息资金覆盖率	1.34	1.42	1.50	1.58	1.66	1.74	1.82	1.90	1.99
本息资金覆盖倍数	1.29	1.38	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78	1.86	1.94
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.06	2.04	2.02	2.00	1.98	1.96	1.94	1.92	1.90
债券本息资金覆盖率	1.77	1.74	1.71	1.69	1.66	1.64	1.61	1.59	1.57
本息资金覆盖倍数	1.73	1.70	1.67	1.65	1.62	1.59	1.57	1.54	1.52

(五) 结论

通过上述分析，厦门市海沧区旧城旧村改造项目全生命周期专项债券还本付息的资金覆盖倍数可达到1.62倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在2037年项目全部专项债券本金偿还后，仍有39,210.83万元的期末资金结余。在考虑了收入、成本、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40,000.00万元专项债券的还本付息资金可以得到充足保障。

四、项目潜在风险评估

（一）国家政策风险

旧城旧村改造项目建设具备很强的公益性、基础性和战略性，关系居民生活、企业生产和生态环境保护。我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，体现在旧城旧村改造建设所面临的问题上，则事关消费、技术、业态、成本、要素、制度、供需、基建、生态、民生等多个方面。此外，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策等相关政策的变化，将会给本项目建设、运营带来一定的不确定性。

风险防范措施：密切关注国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策、城镇政策等相关政策的变化，及时向相关部门反馈信息，获取帮助。

（二）项目建设风险

本项目具有建设周期较长、资金投入较大等特点，在项目建设过程中，可能发生原材料价格上涨，导致项目建设成本增加；可能发生设计方案变化、投资规模变化、项目施工单位管理水平、突发性工程事故等众多情况，会对项目建设产生一定的不确定，导致项目存在建设风险。

风险防范措施：对所规划拟出让土地，严格控制规划调整，确保有充足的土地出让收入偿还债务本息；深化各阶段涉及方案，强化勘探工作，减少工程建设方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；选择有较高施工技术和管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。

（三）项目管理风险

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大。项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

风险防范措施：项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作管理方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

附件：厦门市海沧区旧城旧村改造项目清单

序号	项目名称	立项批复文号
1	海沧区海沧街道片区正本清源改造工程	厦海发投[2021]81号
2	海沧区嵩屿街道片区正本清源改造工程	厦海发投[2021]82号
3	海沧区新阳街道片区正本清源改造工程	厦海发投[2021]114号
4	海沧区东孚街道片区正本清源改造工程	厦海发投[2021]113号
5	东孚街道东坂社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]54号
6	东孚街道东埔社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]139号
7	东孚街道凤山社农村生活污水提升治理工程项目	厦海发投[2022]4号
8	东孚街道莲花社、汤岸社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]138号
9	东孚街道林后社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]169号
10	东孚街道刘营社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]168号
11	东孚街道龙井社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]109号
12	东孚街道茂林社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]177号
13	东孚街道南山社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]137号
14	东孚街道浦头社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]110号
15	东孚街道崎头社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]111号
16	东孚街道山边社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]55号
17	东孚街道诗山社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]167号
18	东孚街道坛头社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]161号
19	东孚街道西山社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]175号
20	东孚街道西塘社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]176号
21	东孚街道杨厝社、后坑社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]112号
22	海沧街道北市社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]152号
23	海沧街道大埭社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]94号
24	海沧街道大街社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]155号
25	海沧街道大路社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]159号
26	海沧街道埭仔社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]157号
27	海沧街道古楼社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]106号
28	海沧街道河山兜农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]58号
29	海沧街道横街、新街及大路头社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]134号
30	海沧街道后井排洪渠区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]186号
31	海沧街道后松社及过田社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]108号
32	海沧街道渐美龙舟池区域农村生活污水提升治理工程项目	厦海发投[2022]5号
33	海沧街道锦里西片农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]158号
34	海沧街道柯井社、洪厝社及龙庙后垵社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]107号
35	海沧街道芦坑及南部1#排洪渠区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]193号
36	海沧街道芦塘社及鸿江社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]105号
37	海沧街道毛穴广社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]151号
38	海沧街道欧垵社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]148号
39	海沧街道山后社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]59号
40	海沧街道山仰社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]153号

41	海沧街道上瑶社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]95号
42	海沧街道石岑社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]154号
43	海沧街道田厝堀农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]98号
44	海沧街道西宁坑社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]97号
45	海沧街道院前社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]170号
46	嵩屿街道鳌冠东片区农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]190号
47	嵩屿街道鳌冠西片区农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]183号
48	嵩屿街道澳头新村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]100号
49	嵩屿街道埭头新村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]181
50	嵩屿街道灵惠庙区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]184号
51	嵩屿街道岭上社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]189号
52	嵩屿街道刘山社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]187号
53	嵩屿街道庙兜社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2022]1号
54	嵩屿街道排头新村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2022]03号
55	嵩屿街道石塘大社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]188号
56	嵩屿街道水头新村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]60号
57	嵩屿街道嵩屿社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]104号
58	嵩屿街道霞美新村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]182号
59	嵩屿街道寨前社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]180号
60	嵩屿街道贞庵新村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]61号
61	嵩屿街道钟山社区农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]185号
62	新阳街道湖头社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]119号
63	新阳街道惠佐村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]150号
64	新阳街道山边洪农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]56号
65	新阳街道翁角路截洪沟新垵村段农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]172号
66	新阳街道霞阳村 1#、2#排水渠区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]194号
67	新阳街道霞阳村 3#、4#、5#排水渠区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]195号
68	新阳街道下陈社农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]57号
69	新阳街道祥露村农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]156号
70	新阳街道新垵村 1#、2#排水渠区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]173号
71	新阳街道新垵村 3#排水渠区域农村生活污水提升治理工程项目	厦海发投[2022]2号
72	新阳街道新垵村 3#排水渠主干管建设工程	厦海发投[2021]128号
73	新阳街道新垵村 4#排水渠区域农村生活污水提升治理工程	厦海发投[2021]178号