

2023年厦门市思明区老旧小区改造项目专
项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债
券（八期）
实施方案

财 政 部 门：厦门市思明区财政局

项 目 单 位：厦门市思明区筓筓街道办事处等

编制日期：二〇二三年二月

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 区域经济情况.....	1
(二) 债券基本信息.....	1
(三) 项目建设内容.....	1
(四) 项目社会效益.....	1
(五) 项目建设单位及项目审批文件.....	2
(六) 项目建设计划及实施进度.....	3
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.....	7
(五) 结论.....	8
四、项目潜在风险评估.....	8
(一) 项目相关风险.....	8
(二) 风险应对措施.....	8

一、项目基本情况

（一）区域经济情况

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。

2021 年，思明区实现地区生产总值 2258.08 亿元，比上年增长 8.2%；固定资产投资 246.1 亿元，增长 2.7%；财政总收入 427.43 亿元，增长 9.4%；地方一般公共预算收入 73.23 亿元，增长 16.2%；实际利用外资 52.3 亿元，增长 73.6%；城镇居民人均可支配收入 8.1 万元，增长 9.7%。

（二）债券基本信息

项目名称	2023年厦门市思明区老旧小区改造项目
本期发行债券金额	人民币4,000万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于思明区筓筓街道、开元街道等4个街道辖内老旧小区改造项目建设。
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）项目建设内容

本项目拟对思明区筓筓街道、开元街道等 3 个街道辖内老旧小区进行改造，改造楼栋数 145 栋，改造户数 7,395 户，主要建设内容为：（1）基础类改造：雨污管道、区间道路及人行道、环卫设施、消防设施设备、建筑本体、围墙和大门、路灯、监控系统等；弱电缆线下地；（2）完善类改造：房前屋后整治、停车位、无障碍及适老设施、文化设施、室外活动场地等；（3）提升类改造：车辆智能管理系统等。各街道老旧小区改造涉及的楼栋数和户数情况如下：

表 1：各街道老旧小区改造规模情况

序号	项目名称	所属街道	改造楼栋数	改造户数
1	开元街道老旧小区改造项目	开元街道	94	4,945
2	鹭江街道老旧小区改造项目	鹭江街道	38	1,442
3	筓筓街道老旧小区改造项目	筓筓街道	13	1,008
	总计		145	7,395

（四）项目社会效益

由于历史原因，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。厦门是全国首批老旧小区改造试点城市和城市更新试点城市，思明区作为厦门市中心老城区，本次老旧小区改造项

目，对于落实国家城市建设理念，提升居民的居住条件和生活品质，推动城市结构优化、功能完善具有重要意义。

一是有利于改善居民居住条件，提高居民生活质量。本次拟改造的老旧小区建筑外观较为陈旧，与思明区日新月异的城市形象极不相称；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。

二是有利于完善公共服务配套设施，提升社区服务水平。本次拟改造的老旧小区功能性、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，亟需增配社区文化体育、社区福利设施等，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）项目建设单位及项目审批文件

本项目已取得思明区发展和改革局立项，项目将采用政府主导、企业运作的建设机制，具体子项目的业主单位为思明区各街道办事处，并由思明区属国企厦门思明城市开发建设有限公司作为全部项目的代理建设单位，负责对项目组织实施进行管理。

表 2：项目代理建设单位基本信息

企业名称	厦门思明城市开发建设有限公司
注册地址	厦门市思明区前埔中路 323 号莲前集团大厦 22 层 2-A466 单元
法定代表人	卢奇旻
注册资本	人民币 2000 万元
企业类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91350203MA8TT0Y53U
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；建设工程设计；建设工程勘察；电气安装服务。 一般项目：工程造价咨询业务；物业管理；停车场服务；房地产咨询；房地产评估；工程管理服务；对外承包工程；物业服务评估；市政设施管理；市政设施管理（除环境质量管理、污染源检查服务）；企业管理咨询；安全咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务。

本项目中各子项目建设单位及立项情况如下：

表3：项目建设单位及立项情况表

序号	项目名称	业主单位	立项文号
1	2021 年开元街道老旧小区改造项目 (后江埭路片区)	开元街道	厦思发改投(2021) 66 号
2	2021 年开元街道老旧小区改造项目 (禾祥西路等片区)	开元街道	厦思发改投(2021) 67 号
3	2021 年鹭江街道老旧小区改造项目	鹭江街道	厦思发改投(2021) 65 号
4	2021 年筓筓街道老旧小区改造项目 (侨建花园)	筓筓街道	厦思发改投(2021) 63 号

(六) 项目建设计划及实施进度

本项目各子项目于 2022 年初陆续开工建设, 计划于 2023 年末前陆续完工。
截止 2022 年 12 月末, 本项目累计完成投资 7,927.54 万元。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

本项目静态总投资估算为 14,028.56 万元, 经调整建设期利息、发债费用后的总投资估算为 14,133.86 万元, 包括征迁及工程建设费用、债券发行费用及建设期利息, 详见下表:

表4：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	征迁及工程建设费用	14,028.56
2	债券发行费	6.00
3	建设期债券利息	99.30
	估算总额	14,133.86

(二) 资金筹措计划

本项目预计总投资 14,133.86 万元, 其中财政资金投入 8,133.86 万元, 占比 57.55%; 拟发行专项债 6,000.00 万元, 占比 42.45%, 拟于 2023 年发行 4,000.00 万元, 2023 年后续发行 2,000.00 万元专项债券。

三、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

(1) 停车位收入

本项目建成后将在改造小区内设有 300 个固定停车位, 在小区周边道路设有 240 个临时停车位。参考思明区小区固定停车位收费标准 1200 元/月, 及路边临时停车位收费标准 5 元/小时, 并考虑一定的空闲率和租金增长率, 预计债券存续期内(至 2038 年)停车费收入合计为 9,808.63 万元。

(2) 广告位租赁收入

本项目充分利用改造小区空间，设置可出租的广告位面积 540 m²（包含独立广告位面积 300 m²和路边广告灯箱面积 240 m²），参考项目周边广告位收费标准，预计本项目独立广告位年租赁单价为 12000 元/m²/年，路边广告灯箱租赁单价为 15000 元/m²/年，并考虑一定的闲置率和租金增长率，预计债券存续期内（至 2038 年）广告位租赁收入为 12,950.51 万元。

2. 项目成本

(1) 运营成本

本项目经营成本包含停车场运营管理成本、广告位维护管理成本，具体含人工成本、维护费和办公成本等，停车位、广告位运营成本预计为收入的 9%，预计债券存续期内（至 2038 年）运营成本合计为 2,098.52 万元。

(2) 相关税费

本项目税费主要为停车位、广告位租赁收入带来的相关税费，预计债券存续期内（至 2038 年）相关税费合计为 6,498.60 万元。

3. 债券存续期收入、成本

本项目专项债券存续期内（至 2038 年），预计可实现净收益 67,564.11 万元，各年度运营收入、成本情况如下：

表5：收入成本测算表

单位：万元

序号	项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	收入合计	1,054.26	1,156.50	1,264.03	1,377.08	1,414.85	1,453.74	1,493.81	1,535.07
1	停车位收入	550.26	563.22	576.57	590.32	604.48	619.07	634.09	649.57
2	广告位租赁收入	504.00	593.28	687.46	786.76	810.37	834.68	859.72	885.51
二	成本合计	353.87	401.93	452.47	505.60	523.35	541.63	560.45	579.85
1	经营成本	93.60	103.83	114.58	125.89	129.66	133.55	137.55	141.68
2	相关税费	260.27	298.10	337.89	379.71	393.69	408.08	422.90	438.17

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
一	收入合计	1,577.58	1,621.36	1,666.45	1,712.90	1,760.74	1,810.01	1,860.76	22,759.14
1	停车位收入	665.50	681.92	698.83	716.25	734.19	752.67	771.70	9,808.63
2	广告位租赁收入	912.07	939.44	967.62	996.65	1,026.55	1,057.34	1,089.06	12,950.51
二	成本合计	599.83	620.40	641.60	663.42	685.91	709.07	757.75	8,597.12
1	经营成本	145.93	150.31	154.82	159.46	164.24	169.17	174.25	2,098.52
2	相关税费	453.90	470.09	486.78	503.96	521.67	539.90	583.50	6,498.60

（二）还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

本项目发行专项债6,000.00万元，2023年本期拟发行4,000.00万元专项债券，期限为15年，发行利率暂按3.31%估算¹。2023年后续发行2,000.00万元专项债券，期限为15年，债券存续期每年还本付息情况见下表：

表 6：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028
年初专项债券余额	0	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0
本年专项债券发行	6,000.00	0	0	0	0	6,000.00
利息支出	99.30	198.60	198.60	198.60	198.60	99.30
本年还款	99.30	198.60	198.60	198.60	198.60	99.30
其中：还本	0	0	0	0	0	0
付息	99.30	198.60	198.60	198.60	198.60	99.30
年末专项债券余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034
年初专项债券余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
本年专项债券发行	0	0	0	0	0	0
利息支出	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60
本年还款	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60
其中：还本	0	0	0	0	0	0
付息	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60
年末专项债券余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

年度	2035	2036	2037	2038	合计
年初专项债券余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0	
本年专项债券发行	0	0	0	0	6,000.00
利息支出	198.60	198.60	198.60	99.30	2,979.00
本年还款	198.60	198.60	198.60	6,099.30	8,979.00
其中：还本	0	0	0	6,000.00	6,000.00
付息	198.60	198.60	198.60	99.30	2,979.00
年末专项债券余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0	

¹ 参考 2023 年 1 月 31 日 15 年期记账式国债收益率 3.0584%，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 3.31%（上浮 25BP）。

2. 总体债务还本付息情况

表7：总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	6,000.00
专项债券利息总额	2,979.00
专项债券本息总额	8,979.00
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	6,000.00
总债务利息	2,979.00
总债务本息	8,979.00

（三）资金测算平衡情况

本项目在债券存续期内（至2038年）运营期现金资金累计净现金流入14,162.02万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.58倍，在2038年偿还项目全部专项债券本息后，尚有5,282.32万元累计现金结余。

表8：现金流分析测算表

单位：万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流入						
财政资金流入	7,927.54	206.32	0	0	0	0
债券资金流入	0	6,000.00	0	0	0	0
运营期现金流入	0	0	1,054.26	1,156.50	1,264.03	1,377.08
现金流入总额	7,927.54	6,206.32	1,054.26	1,156.50	1,264.03	1,377.08
现金流出						
建设期资金流出	7,927.54	6,101.02	0	0	0	0
运营期现金流出	0	0	353.87	401.93	452.47	505.60
债券还本付息	0	99.30	198.60	198.60	198.60	198.60
债券发行费用	0	6.00	0	0	0	0
现金流出总额	7,927.54	6,206.32	552.47	600.53	651.07	704.20
现金净流量						
当年现金净流入	0	0	501.79	555.97	612.97	672.88
期末累计现金结存额	0	0	501.79	1,057.76	1,670.72	2,343.60

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入						
财政资金流入	0	0	0	0	0	0
债券资金流入	0	0	0	0	0	0
运营期现金流入	1,414.85	1,453.74	1,493.81	1,535.07	1,577.58	1,621.36
现金流入总额	1,414.85	1,453.74	1,493.81	1,535.07	1,577.58	1,621.36
现金流出						
建设期资金流出	0	0	0	0	0	0
运营期现金流出	523.35	541.63	560.45	579.85	599.83	620.40
债券还本付息	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60	198.60
债券发行费用	0	0	0	0	0	0
现金流出总额	721.95	740.23	759.05	778.45	798.43	819.00
现金净流量						
当年现金净流入	692.90	713.52	734.75	756.62	779.15	802.35
期末累计现金结存额	3,036.50	3,750.02	4,484.77	5,241.40	6,020.55	6,822.90

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
现金流入						
财政资金流入	0	0	0	0	0	8,133.86
债券资金流入	0	0	0	0	0	6,000.00
运营期现金流入	1,666.45	1,712.90	1,760.74	1,810.01	1,860.76	22,759.14
现金流入总额	1,666.45	1,712.90	1,760.74	1,810.01	1,860.76	36,893.00
现金流出						
建设期资金流出	0	0	0	0	0	14,028.56
运营期现金流出	641.60	663.42	685.91	709.07	757.75	8,597.12
债券还本付息	198.60	198.60	198.60	198.60	6,099.30	8,979.00
债券发行费用	0	0	0	0	0	6.00
现金流出总额	840.20	862.02	884.51	907.67	6,857.05	31,610.68
现金净流量						
当年现金净流入	826.25	850.87	876.23	902.34	-4,996.28	
期末累计现金结存额	7,649.15	8,500.03	9,376.26	10,278.60	5,282.32	

（四）敏感性分析

考虑收益、利率等因素变动，本项目分别在收益变动20%、利率成本变动20%情况下，债券本息覆盖倍数均大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体分析结果见下表：

表9：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	1.61	1.68	1.75	1.81	1.88	1.95	2.01	2.08	2.15
债券本息资金覆盖率	1.41	1.45	1.50	1.54	1.59	1.63	1.68	1.72	1.77
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.44	1.49	1.53	1.58	1.62	1.67	1.71	1.76
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.93	1.92	1.90	1.89	1.88	1.87	1.86	1.84	1.83
债券本息资金覆盖率	1.65	1.63	1.62	1.60	1.59	1.57	1.56	1.55	1.53
债券本息资金覆盖倍数	1.64	1.62	1.61	1.59	1.58	1.56	1.55	1.53	1.52

(五) 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,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(2038年)累计现金结余5,282.32万元,本项目全部债券本息资金覆盖倍数为1.58倍。另外,在考虑了收益、利率等因素变动后,项目现金流仍能足额覆盖债券本息。综上所述,本次申请的4,000万元专项债券还本付息资金可得到充分保障。

四、项目潜在风险评估

(一) 项目相关风险

1、项目建设风险。在项目的建设过程中若出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等情况,有可能使项目实际投资超出预算,施工期延长,影响项目的按期竣工和投入运营,并对项目收益的实现产生不利影响。

2、项目运营风险。本项目运营周期较长,在运营期间可能发生实际收入和成本较预测值存在差异的情况。项目投入运营后,若停车位的使用数量不及预期,或广告位出租比例未达预期,将影响项目整体收益。

(二) 风险应对措施

1、在项目建设实施方面,项目单位将加强招投标管理和合同管理,建筑材料严格按照招投标方式采购,通过竞价来达到控制价格的目的。同时与设计单位保持良好沟通,尽量减少不必要的设计变更。

2、在项目运营方面,项目单位将加强停车位和广告位的维护,提高停车位使用量以及广告位的出租比例。同时,将不断优化运营效率,采取积极有效的成本控制策略,尽量提高项目收益水平。