

2023年厦门市思明区市政和产业园基础设施项目专项债券（一期）-2023年厦门市政府专项债券（七期）实施方案

财 政 部 门：厦门市思明区财政局

项 目 单 位：厦门市思明区教育局等

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.....	3
(五) 项目建设单位及项目立项文件.....	3
(六) 项目建设计划及实施进度.....	4
二、项目投资估算及资金筹措.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措计划.....	4
三、项目预期收益及融资平衡情况.....	5
(一) 预期收益.....	5
(二) 还本付息情况.....	7
(三) 资金测算平衡情况.....	8
(四) 敏感性分析.....	9
(五) 结论.....	10
四、项目潜在风险评估.....	10
(一) 项目相关风险.....	10
(二) 风险应对措施.....	10

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	厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目
本期发行债券金额	人民币11,000万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于思明辖区内建设市政道路、停车设施、教育、养老等基础设施建设。
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

厦门市正在加快建设高素质高颜值现代化国际化城市，大力推动岛内大提升、岛外大发展。思明区作为厦门市主城区，聚焦城市更新，推动城区基础设施完善提升，加快公共服务配套提质扩容。本期专项债将用于思明辖区内建设市政道路、停车设施、教育、养老等配套设施建设等，建设内容等相关情况如下：

1. 祥云实验学校东侧道路建设工程

项目位于思明区云顶中路东侧，总用地面积 6522.258 平方米，道路规划为城市支路，总体呈南北走向，南起文兴西路，北至洪文二路，道路总长 286.27 米，道路红线宽度为 22 米。主要建设内容：道路工程、交通工程、雨水工程、电力工程等。

2. 祥云实验学校公共停车场

项目位于厦门市思明区，项目总建筑面积 55000 平方米，共建设 200 个机动车车位，270 个非机动车位。

3. 青少年宫等重点工程

项目位于思明南路与成功大道交叉口南侧，思明小学地块东北侧，厦港片区旧城区内。项目总用地面积 10781.788 平方米，总建筑面积 45210.00 平方米，其中：地上建筑面积 30000.00 平方米，地下建筑面积 15210.00 平方米，建筑占地

面积 6445.70 平方米，机动车停车位 182 个（其中地上停车位 10 个，地下停车位 172 个）。

4. 莲前街道居家社区照料中心及图书馆项目

项目位于思明区下堡路 179 号。项目总用地面积 1843.48 平方米，共布置 1 栋建筑物，地上 6 层，地下 1 层。总建筑面积 5168.689 平方米，其中地上建筑面积 4242.589 平方米，地下建筑面积 926.10 平方米，建筑物占地面积 861.94 平方米。地下设 15 个机动车停车位。

5. 龙山幼儿园

项目位于思明区龙山东二路西侧，合展天玺北侧，厦门市公安局刑侦支队南侧，龙山东路东侧，主要建设 12 班幼儿园，项目总用地面积 4200.119 平方米，总建筑面积 5889.69 平方米，其中：地上建筑面积约 5538.5 平方米，地下建筑面积约 351.19 平方米，停车位 17 个（机动车 6 个，非机动车 11 个），均位于地面。

6. 将军祠幼儿园

项目位于厦禾路以南，文园路以北，将军祠路以西，公园东路以东的将军祠西片区拆迁项目的原厦门市建筑机械厂用地内，临近文园路轨道交通 1 号线将军祠站 1 号、3 号出入口。拟建 12 班 360 生幼儿园，用地面积 3386.72 平方米，总建筑面积为 5876.85 平方米。

7. 岭兜幼儿园

项目位于思明区岭兜片区，岭兜二路与支一路交叉口东南侧，拟建 12 班幼儿园。项目总用地面积 4011.636 平方米，总建筑面积 7000.00 平方米（其中：地上建筑面积 5500.00 平方米，地下建筑面积 1500.00 平方米），机动车停车位 22 个（均在地下），非机动车位 11 个。

8. 莲坂幼儿园

项目位于思明区莲坂片区，思明法院南侧，亿宝大厦东侧，拟建 12 班幼儿园。项目总用地面积 3562.594 平方米，总建筑面积 5057.62 平方米，其中：地上建筑面积 4463.83 平方米，地下建筑面积 593.79 平方米。地上非机动车位 11 个、机动车停车位 6 个。

9. 何厝幼儿园

项目位于思明区何厝片区，何厝横路与环岛干道交叉口东北侧，拟建 12 班幼儿园。项目总用地面积 4308.104 平方米，总建筑面积 7081.40 平方米（其中：地上建筑面积 6038.59 平方米，地下建筑面积 1042.81 平方米），停车位 27 个（地下机动车位 16 个，地上非机动车位 11 个）。

10. 洪文幼儿园

项目位于思明区洪莲北二路与前埔西路交叉口西南侧，拟建一所 18 班幼儿园。项目总用地面积 5999.95 平方米，总建筑面积为 8600 平方米，其中：地上

建筑面积 7000 平方米，地下建筑面积 1600 平方米，停车位 21 个（地下机动车位 12 个，地上非机动车位 9 个）。

（四）项目社会经济效益

思明区作为厦门市主城区，城市道路网较为完善，但随着城市建成区范围不断扩大，区域内交通需求不断增加，以及部分市政道路存在老化问题，市政道路新建、提升需求较为迫切。本项目市政道路项目的建设，将完善思明区内各片区配套道路，打通现有断头路，提高次干路和支路路网密度，增加城区微循环，提升城区的路网通达性。

随着社会经济的不断发展，思明区机动车保有量不断增长，停车泊位缺口较大。思明区除积极新建公共停车场、安排道路临时停车泊位外，也利用公园、学校、大型商场等项目的地下空间开发建设地下停车场。本次祥云实验学校公共停车场项目，将充分利用学校地下空间，向社会提供错时共享停车，增加区域停车泊位供应，缓解停车难问题。

思明区是厦门市人口最多的行政区，且就学、养老需求较大。思明区 2020 年末常住人口 107.33 万人，0-14 岁人口为 18.26 万人，占比 17.01%，较 2010 年末增加 4.17 个百分点；60 岁及以上人口为 15.96 万人，占 14.87%，较 2010 年末增加 4.4 个百分点。本次幼儿园、社区服务中心等公共服务配套设施建设，将有助于增加学前教育供应，提高普惠性幼儿园占比，同时增加养老服务设施，提升养老服务水平，健全养老服务网络。

（五）项目建设单位及项目立项文件

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相关政府部门、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 1：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（除环境质量监测、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。
--	--

本项目中各具体项目建设单位及立项情况如下：

表2：项目建设单位及立项情况表

序号	项目名称	建设单位	立项文号
1	祥云实验学校东侧道路建设工程	思明区市政中心	厦思发改投〔2022〕49号
2	祥云实验学校公共停车场	思明区教育局	厦思发改投〔2022〕42号
3	青少年宫等重点工程	思明区教育局	厦思发改投〔2020〕37号
4	莲前街道居家社区照料中心及图书馆项目	莲前街道办事处	厦思发改投〔2021〕46号
5	龙山幼儿园	思明区教育局	厦思发改投〔2021〕77号
6	将军祠幼儿园	思明区教育局	厦思发改投〔2021〕39号
7	岭兜幼儿园	思明区教育局	厦思发改投〔2022〕53号
8	莲坂幼儿园	思明区教育局	厦思发改投〔2022〕58号
9	何厝幼儿园	思明区教育局	厦思发改投〔2022〕54号
10	洪文幼儿园	思明区教育局	厦思发改投〔2022〕14号

（六）项目建设计划及实施进度

本项目的子项目于2019年起陆续开工，计划于2026年底前完工。截止2022年12月末，本项目累计完成投资31,699万元。

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102,548.24元，经调整建设期利息、发债费用后的总投资估算为106,338.40万元，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3：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	征迁及工程建设费用	102,548.24
2	建设期债券利息	3,759.66
3	债券发行费	30.50
	估算总额	106,338.40

（二）资金筹措计划

本项目预计总投资106,338.40万元，其中财政资金投入75,838.40万元，占

比 71.32%；拟发行专项债 30,500.00 万元，占比 28.68%，其中已于 2022 年 5 月发行 15,500.00 万元，计划于 2023 年发行 15,000.00 万元，本期拟发行 11,000.00 万元。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目收入主要为幼儿园学费收入、学校配建的公共停车场停车费收入、土地出让收入。本项目的建设，有助于提高思明区城市基础设施和公共服务水平，提升整体投资价值，促进区内土地出让，因此思明区政府计划将区内部分土地的收入作为本项目专项债还本付息来源。另外，由于公办幼儿园、学校日常运行所需支出由财政兜底保障，因此上述收入可作为偿债来源。

（1）学费收入

本项目拟建设的幼儿园办学规模合计为 78 个班，每班人数预计 30 人，按一级示范园标准建设，建成后收费标准按 2021 年厦门市中小学收费项目和标准谨慎预测，学费标准预计为 1755 元/学期·人，预计债券存续期内学费收入为 11,088.09 万元。

（2）停车费收入

祥云实验学校地下停车场配建泊位 200 个，按《厦门市建设项目停车设施配建标准（2020）》建设，建成后收费标准按《厦门市发展和改革委员会 厦门市建设局关于公布政府定价停车收费标准的通知》（厦发改价格〔2021〕142 号）执行，考虑闲置率等因素后谨慎预测预计债券存续期内停车费收入为 1,875.00 万元。

（3）土地出让收入

思明区政府计划将本项目周边的“海峡成功大厦（省轮总）地块”等 4 个地块作为本项目专项债偿债来源之一。根据《厦门市城镇土地基准地价（2020 年版）》对地块出让单价进行了谨慎预测，预计地块出让收入为 130,574 万元，预计归属区级财政收入为 65,286.75 万元。出让地块相关信息如下：

表 4：拟出让土地情况表

地块名称	地块位置	土地性质	计容建筑面积 (m²)	预估楼面地价 (元/m²)	出让收入 (万元)	区级分成收入 (万元)
海峡成功大厦（省轮总）地块	成功大道与鹭江道交叉口东南侧	商服用地（商业、酒店）	79,560.00	4,500.00	35,802.00	17,901.00
国贸花园西侧地块	国贸花园西侧	商服用地（商业、酒店）	59,000.00	4,500.00	26,550.00	13,275.00

观音山 A7 地块	观音山聚群广场北侧	商服用地(办公)	48,000.00	5,000.00	24,000.00	12,000.00
景州乐园地块	景州乐园地块	商服用地(商业、酒店)	98270.00	4,500.00	44,221.50	22,110.75
合计			284,830.00		130,573.50	65,286.75

2. 项目成本

(1) 幼儿园、公共停车场运营成本

本项目中的幼儿园及学校均为公办性质，因此幼儿园项目、学校配建的公共停车场项目运营成本由财政补助覆盖，因此测算时不计算运营成本。

(2) 土地出让成本

土地出让成本为土地出让印花税，按土地出让收入的 0.05% 计算，预计为 32.64 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 78,217.20 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	2023	2024	2025	2026	2027
一	收入合计	12,000.00	31,302.36	22,521.42	769.98	971.34
1	幼儿园学费收入	0	126.36	410.67	694.98	821.34
2	停车费收入	0	0	0	75.00	150.00
3	土地出让收入	12,000.00	31,176.00	22,110.75	0	0
二	成本合计	6.00	15.59	11.06	0	0
	土地出让成本	6.00	15.59	11.06	0	0

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	收入合计	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34
1	幼儿园学费收入	821.34	821.34	821.34	821.34	821.34	821.34
2	停车费收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3	土地出让收入	0	0	0	0	0	0
二	成本合计	0	0	0	0	0	0
	土地出让成本	0	0	0	0	0	0

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	合计
一	收入合计	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	78,249.84
1	幼儿园学费收入	821.34	821.34	821.34	821.34	821.34	11,088.09
2	停车费收入	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1,875.00
3	土地出让收入	0	0	0	0	0	65,286.75
二	成本合计	0	0	0	0	0	32.64
	土地出让成本	0	0	0	0	0	32.64

（二）还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

本项目拟发行专项债30,500.00万元，其中：已于2022年5月发行15,500.00万元，期限10年，发行利率2.90%；计划于2023年发行15,000.00万元，本期发行11,000.00万元，期限15年，发行利率暂按3.31%估算¹。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	2022	2023	2024	2025	2026	2027
年初债券余额	0	15,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00
本年债券发行	15,500.00	15,000.00	0	0	0	0
利息支出	224.75	697.63	945.76	945.76	945.76	945.76
本年还款	224.75	697.63	945.76	945.76	945.76	945.76
其中：还本	0	0	0	0	0	0
付息	224.75	697.63	945.76	945.76	945.76	945.76
年末债券余额	15,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00

年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033
年初债券余额	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	15,000.00
本年债券发行	0	0	0	0	0	0
利息支出	945.76	945.76	945.76	945.76	721.01	496.26
本年还款	945.76	945.76	945.76	945.76	16,221.01	496.26
其中：还本	0	0	0	0	15,500.00	0
付息	945.76	945.76	945.76	945.76	721.01	496.26
年末债券余额	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00	15,000.00	15,000.00

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
年初债券余额	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
本年债券发行	0	0	0	0	0	30,500.00
利息支出	496.26	496.26	496.26	496.26	248.13	11,938.90
本年还款	496.26	496.26	496.26	496.26	15,248.13	42,438.90
其中：还本	0	0	0	0	15,000.00	30,500.00
付息	496.26	496.26	496.26	496.26	248.13	11,938.90
年末债券余额	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	0	

2. 总体债务还本付息情况

¹ 参考 2023 年 1 月 31 日 15 年期记账式国债收益率 2.84%，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 3.09%（上浮 25BP）。

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	30,500.00
专项债券利息总额	11,938.90
专项债券本息总额	42,438.90
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	30,500.00
总债务利息	11,938.90
总债务本息	42,438.90

(三) 资金测算平衡情况

本项目在债券存续期内（至2038年）运营期现金资金净流入累计78,217.20万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.84倍。在2038年偿还项目全部专项债券本息后，尚有39,537.96万元累计现金结余。

表8：现金流分析测算表

单位：万元

年度	2021 年及以前	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入						
财政资金流入	8,800.00	7,639.25	13,176.06	34,774.38	9,526.61	1,922.11
债券资金流入	0	15,500.00	15,000.00	0	0	0
运营期现金流入	0	0	12,000.00	31,302.36	22,521.42	769.98
现金流入总额	8,800.00	23,139.25	40,176.06	66,076.74	32,048.03	2,692.09
现金流出						
建设期资金流出	8,800.00	22,899.00	27,463.43	33,828.62	8,580.85	976.35
运营期现金流出	0	0	6.00	15.59	11.06	0
债券还本付息	0	224.75	697.63	945.76	945.76	945.76
债券发行费用	0	15.50	15.00	0	0	0
现金流出总额	8,800.00	23,139.25	28,182.06	34,789.96	9,537.67	1,922.11
净现金流						
当年现金净流入	0	0	11,994.00	31,286.77	22,510.36	769.98
期末累计现金结存额	0	0	11,994.00	43,280.77	65,791.14	66,561.12

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032
----	------	------	------	------	------	------

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	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34
现金流入总额	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-					
债券还本付息	945.76	945.76	945.76	945.76	945.76	16,221.01
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	945.76	945.76	945.76	945.76	945.76	16,221.01
净现金流						
当年现金净流入	25.58	25.58	25.58	25.58	25.58	-15,249.67
期末累计现金结存额	66,586.70	66,612.28	66,637.86	66,663.44	66,689.02	51,439.35

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
现金流入							
财政资金流入	0	0	0	0	0	0	75,838.40
债券资金流入	0	0	0	0	0	0	30,500.00
运营期现金流入	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	78,249.84
现金流入总额	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	971.34	184,588.24
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	102,548.24
运营期现金流出							32.64
债券还本付息	496.26	496.26	496.26	496.26	496.26	15,248.13	42,438.90
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	30.50
现金流出总额	496.26	496.26	496.26	496.26	496.26	15,248.13	145,050.28
净现金流							
当年现金净流入	475.08	475.08	475.08	475.08	475.08	-14,276.79	
期末累计现金结存额	51,914.43	52,389.51	52,864.59	53,339.67	53,814.75	39,537.96	

（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	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
------------	------	------	------	-----	----	----	-----	-----	-----

(单因素敏感性分析)									
收益变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.78	1.91	2.04	2.17	2.30	2.42	2.55	2.68	2.81
债券本息资金覆盖率	1.56	1.66	1.75	1.84	1.93	2.02	2.12	2.21	2.30
债券本息资金覆盖倍数	1.47	1.57	1.66	1.75	1.84	1.94	2.03	2.12	2.21
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.33	2.32	2.32	2.31	2.30	2.29	2.28	2.27	2.26
债券本息资金覆盖率	1.99	1.98	1.96	1.95	1.93	1.92	1.90	1.89	1.87
债券本息资金覆盖倍数	1.91	1.89	1.88	1.86	1.84	1.83	1.81	1.80	1.78

(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39,537.96万元,本项目全部债券本息资金覆盖倍数为1.84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11,000万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,若学生人数、公共停车位需求不及预期,将影响项目整体收益。

3、经济环境风险。未来区域经济政策、城市规划等因素的变化,可能会对本项目预计土地出让收入产生影响。

(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,项目单位将加强提高幼儿园办学水平,持续提高对当地居民的吸引力。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。

3、项目主管部门将充分评估区域经济形势,对本次涉及所规划收储土地,严格控制规划调整,确保土地收入不受影响,保障债券还本付息。