

2023年厦门市湖里区后坑社等城市更新改
造项目专项债券（一期）——2023年厦门市
政府专项债券（二十三期）实施方案



财 政 部 门：厦门市湖里区财政局

项 目 单 位：厦门市湖里区人民政府金山街道办事处等

编制日期：二〇二三年八月

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.....	2
(五) 项目的社会经济效益.....	2
(六) 项目建设计划及实施进展.....	3
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、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 预期收益.....	5
(二) 还本付息情况.....	6
(三) 资金测算平衡情况.....	8
(四) 敏感性分析.....	11
(五) 结论.....	11
四、项目潜在风险评估.....	12

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，经济社会实现平稳健康发展。根据《厦门市2022年国民经济和社会发展统计公报》，2020—2022年全市GDP增速分别达到5.8%、8.4%和4.4%；财政收入保持平稳，2020—2022年全市一般公共预算总收入分别为1351.29亿元、1530.21亿元和1493.76亿元。

(二) 债券基本信息

项目名称	厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目
发行规模	人民币22,000万元
募集资金用途	本期专项债募集资金用于厦门市湖里区后坑社及东渡片区城市更新改造项目建设。
债券期限	10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

2021年11月，根据住房和城乡建设部发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》，明确厦门市入选第一批城市更新试点，2021年12月，市政府办公厅发布了《关于城市更新试点工作实施方案》(厦府办[2021]92号)，积极推进湖里城中村城市更新工作。湖里区按照“政府引导、市场参与、分类施策、试点先行”的思路，坚持“留、改、拆”并举，以纳入国家级城市更新试点项目的后坑社区为重点，积极探索城中村改造的市场化机制、商业化模式和政府支持政策体系，消除安全隐患，完善基础设施，改善居住环境，实现共同富裕。

本期专项债主要建设内容为厦门市湖里区后坑社等城市更新改造项目，具体包括：

(1) 后坑社城市更新改造项目：项目位于厦门本岛地理中心，地处湖边水库湖畔、与五缘湾生态廊道和万石山生态廊道相切，同时也是本岛东部新城的重要辐射区域。后坑社城市更新改造项目改造内容主要是与居民生活直接相关的

社区综合服务中心、户外综合健身场地、幼儿园、公厕等配套设施完善、道路交通梳理、立面整治提升、市政基础设施维修完善等工程建设和征收补偿。本次更新规划范围北至仙岳路，南至吕岭路，西至金尚路，东至云顶中路，位于湖边水库和后埔编制单元的交界处，面积102.84公顷；改造范围包括前社、后社两个自然社及集鑫佳园B区、市政大厦地块，面积41.55公顷。

(2) 东渡片区城市更新项目：项目位于东渡狐尾山西北部，以海山路为主轴线，北至仙岳路，西至东渡路。项目改造对象含东荣、东渡、金鼎(部分)三个社区，现有 25 个老旧小区，总改造建筑面积约 31.316 万平方米。包含老旧小区改造和完整社区改造。

(四) 项目主管部门和项目单位

项目主管部门是厦门市湖里区人民政府；项目单位是厦门市湖里区人民政府金山街道办事处、湖里街道办事处。

主管部门及项目单位在依法合规、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) 项目的社会效益

城市更新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，是城市发展的重要内容。湖里区城市更新项目是湖里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。本项目的建设与湖里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，进一步改善湖里区的投资环境和旅游环境，进一步改变湖里区的对外形象，有利于对外招商引资，促进湖里区经济的腾飞，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，又好又快地抓好湖里区城市更新提升工作，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

厦门市湖里区后坑社城市更新改造项目为新建项目（工程建设及征地拆迁补偿等），项目建设周期为 2023 年至 2025 年。子项目已取得立项文件：

表1：子项目立项情况

序号	项目名称	立项文号
1	后坑社城市更新改造项目	厦湖发改备[2023]304号
2	后坑社区城中村综合整治项目（管线改造及雨污分流工程）	厦湖发改投[2023]57号
3	东渡片区城市更新项目	厦湖发改投[2022]36号

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

厦门市湖里区后坑社城市更新改造项目静态总投资估算为147,195.95万元。经调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为148,812.95万元，包括工程投资、债券发行费用及建设期利息。详见下表：

表2：总投资估算表

单位：人民币万元

工程		金额
一	工程投资费用	147,195.95
二	建设期利息	1,595.00
三	债券发行费用	22.00
	估算总额	148,812.95

备注：2023年7月4日中国债券信息公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10年期）记账式国债收益率2.6521%，上浮25BP后，从客观、谨慎角度出发，10年期发行利率暂取2.90%测算；债券发行费用按0.1%计算。

(二) 资金筹措计划

本项目总投资估算148,812.95万元，其中自筹资金126,812.95万元，自筹比例85.22%。2023年本期计划发行专项债券22,000.00万元，发行期限为10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，本项目拟安排项目自持车位停车费和土地出让收入作为专项债券还款来源。

(1) 停车位收入

停车位收入包括后坑城市更新项目新建停车位共计 400 个，按 20 元/日/每车位计算。

(2) 土地出让收入

本项目的建设有助于提高湖里区后坑社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，因此湖里区政府计划将建设区域内部分土地的土地出让收入作为本项目专项债还本付息来源。根据湖里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 220,500 万元国有土地出让收入的 25% 作为债券还本付息期内的来源。出让地块相关信息如下：

表 3：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
1	后坑城市更新 D、E 地块	6.3	35,000.00	220,500	2024-2026 年

2、项目成本

本项目运营成本主要为停车位经营成本及土地出让成本。

停车位经营成本包括人工成本、维护费、办公经费：（1）每 4 位员工管理 100 个车位，工资薪金 9 万/年/人；（2）维护费每 100 个停车位 5.5 万/年；（3）办公经费为每 100 个停车位 3.5 万/年。土地出让成本为土地出让印花税，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（至2033年），预计可实现净收益57,477.3万元，各年度运营收入、成本情况如下：

表4：收入成本测算表

单位：人民币万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029
停车位收入	-	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
土地出让收入	55,125.00	-	-	-	-	-
收入合计	55,125.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
停车位成本	-	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
相关税费	-	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
土地成本	-	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
成本合计	27.56	26.63	26.63	26.63	26.63	26.63
年度	2030	2031	2032	2033	合计	
停车位收入	288.00	288.00	288.00	288.00	2,592.00	
土地出让收入	-	-	-	-	55,125.00	
收入合计	288.00	288.00	288.00	288.00	57,717.00	
停车位成本	144.00	144.00	144.00	144.00	1,296.00	
相关税费	22.00	22.00	22.00	22.00	198.00	
土地成本	14.00	14.00	14.00	14.00	126.00	
成本合计	26.63	26.63	26.63	26.63	239.70	

（二）还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

2023年拟发行22,000万元10年期专项债券（10年期按2.9%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 5：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	-	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
本期专项债券发行	22,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	319.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00
本期还款	319.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	319.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00
期末专项债券余额	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00

续表 5：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	合计
期初专项债券余额	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	22,000.00
利息支出	638.00	638.00	638.00	638.00	319.00	6,380.00
本期还款	638.00	638.00	638.00	638.00	22,319.00	28,380.00
其中：还本	-	-	-	-	22,000.00	22,000.00
付息	638.00	638.00	638.00	638.00	319.00	6,380.00
期末专项债券余额	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	-	

2、总体债务还本付息情况

表6：总体债务情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	22,000.00
专项债券利息总额	6,380.00
专项债券本息总额	28,380.00
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	22,000.00
总债务利息	6,380.00
总债务本息	28,380.00

(三) 资金测算平衡情况

本项目累计资金流入206,529.95万元，累计资金流出177,485.21万元，在2033年偿还项目全部专项债券的本息后，尚有29,044.74万元累计现金结余，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数可达到1.97倍。现金流分析测算表详见下表：

表 7：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028
自筹资金流入	73,741.00	28,638.00	24,433.95	-	-	-
债券资金流入	22,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	55,125.00	288.00	288.00	288.00	288.00
现金流入总额	95,741.00	83,763.00	24,721.95	288.00	288.00	288.00
建设期资金流出	95,400.00	28,000.00	23,795.95	-	-	-
运营期现金流出	-	27.56	206.63	206.63	206.63	206.63
债券还本付息	319.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00
债券发行费用	22.00	-	-	-	-	-
现金流出总额	95,741.00	28,665.56	24,640.58	844.63	844.63	844.63
当年项目现金净流入	-	55,097.44	81.37	-556.63	-556.63	-556.63
期末项目累计现金结存额	-	55,097.44	55,178.80	54,622.17	54,065.54	53,508.90

续表 7：现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	合计
自筹资金流入	-	-	-	-	-	126,812.95
债券资金流入	-	-	-	-	-	22,000.00
运营期现金流入	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	57,717.00
现金流入总额	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	206,529.95
建设期资金流出	-	-	-	-	-	147,195.95
运营期现金流出	206.63	206.63	206.63	206.63	206.63	1,887.26
债券还本付息	638.00	638.00	638.00	638.00	22,319.00	28,380.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	22.00
现金流出总额	844.63	844.63	844.63	844.63	22,525.63	177,485.21
当年项目现金净流入	-556.63	-556.63	-556.63	-556.63	-22,237.63	-
期末项目累计现金结存额	52,952.27	52,395.64	51,839.00	51,282.37	29,044.74	-

(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8：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	1.81	1.94	2.07	2.19	2.32	2.45	2.57	2.70	2.83
债券本息资金覆盖率	1.63	1.73	1.83	1.93	2.02	2.12	2.22	2.32	2.42
本息资金覆盖倍数	1.58	1.67	1.77	1.87	1.97	2.07	2.17	2.26	2.36
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.36	2.35	2.34	2.33	2.32	2.31	2.30	2.29	2.28
债券本息资金覆盖率	2.11	2.09	2.06	2.04	2.02	2.00	1.98	1.97	1.95
本息资金覆盖倍数	2.06	2.04	2.01	1.99	1.97	1.95	1.93	1.90	1.88

(五) 结论

通过上述分析，厦门市湖里区后坑城市更新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1.97倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在2033年项目全部专项债券本金偿还后，仍有29,044.74万元的期末资金结余。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22,000万元专项债券可用于工程建设费用和征收补偿费用等支出，其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

城市更新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，体现在城市更新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。