

海沧区旧城旧村改造项目 用途调整实施方案

项目单位：厦门市海沧区住建和交通局等
主管部门：厦门市海沧区住建和交通局等
财政部门：厦门市海沧区财政局

编制日期：二〇二五年九月

目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 区域经济状况.....	1
(二) 原债券基本信息.....	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.....	4
(一) 预期收益.....	4
(二) 还本付息情况.....	7
(三) 资金测算平衡情况.....	9
(四) 敏感性分析.....	11
(五) 结论.....	12
四、项目潜在风险评估.....	13
(一) 国家政策风险.....	13
(二) 项目建设风险.....	13
(三) 项目管理风险.....	13

一、项目基本情况

（一）区域经济状况

厦门市海沧区位于厦门岛西面，南临九龙江出海口，东南与厦门岛隔海相望，西与漳州台商投资区接壤，北与集美相连，闽南厦漳泉金三角地区的突出部位，福建南部拓海贸易的重要港口，是中国主要的国家级台商投资区。海沧区辖区总面积 186.82 平方千米，辖 4 个街道，2024 年末人口 62.6 万人。

2024 年，海沧区实现地区生产总值 1078.93 亿元。其中，第一产业增加值为 1.88 亿元；第二产业增加值为 673.01 亿元；第三产业增加值为 404.04 亿元。海沧区财政总收入 227.49 亿元，下降 2.3%；区级财政收入 41.83 亿元，增长 1.6%。区级财政支出 73.69 亿元，增长 4.5%。

（二）原债券基本信息

债券名称	发行金额 (亿元)	债券期限	债券利率	原项目名称	调整金额 (亿元)
2024 年厦门市政府 专项债券（十九期）	59.83	20 年	2.49%	厦门市海沧区北部片 区城中村改造项目	0.4

为加快债券资金使用进度，更好发挥地方政府专项债券使用效益，经厦门市政府批准，拟将上述债券资金 4000 万元调整用于海沧区旧城旧村改造项目。

专项债券资金用途调整后，原债券注册信息不变，调整后的债券资金均执行原发行期限、利率和还本付息安排等相关要求。

（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，包括对海沧区老旧小区、“城中村”进行综合提升改造，城乡雨污水以及教育项目提升改造等。老旧小区改造内容主要是与居民生活直接相关的水、电、气、路等市政基础设施维修完善，包括安防系统、消防设施完善，楼房外立面、楼道、公共休闲区域提升，停车场建设，裸土覆盖、生活环境整治等。“城中村”改造内容包括通信缆线、电力缆线下地、道路建设，农贸市场提升改造、房前屋后生活环境整治等。涉及的项目分别位于海沧区海沧街道、新阳街道、嵩屿街道、东孚街道等。

（四）项目主管部门和项目单位

项目主管部门和项目单位是海沧区住建和交通局、海沧区农业农村局、海沧区工业和信息化局、海沧区教育局、海沧区文化和旅游局、海沧区环境卫生中心、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

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 2025 年。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

项目静态总投资估算为305,600.00万元。经调整建设期利息、发债费用后的项目工程估算总额为312,225.15万元，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：万元

工程		金额
一	工程投资	305,600.00
二	建设期利息	6,523.15
三	债券发行费用	102.00
	估算总额	312,225.15

(二) 资金筹措计划

项目总投资估算 312,225.15 万元，计划发行专项债券 102,000.00 万元，其余部分由财政统筹，其中：2022 年已发行 40,000.00 万元、2023 年已发行 27,000.00 万元、2024 年已发行 26,000.00 万元、2025 年 2 月已发行 5,000 万元，本次用途调整 4,000 万元。

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

本项目未来的收入来源主要停车位收入、物业费收入、农贸市场出租收入、幼儿园收入和土地出让收入。

（1）停车位收入

本项目将在老旧小区周边、城中村内新建停车位 1,500 个，收费标准为 300 元/月。

（2）物业费收入

海沧区城中村内外来租住人口多，本项目对城中村环境进行整体改造提升后，拟向租户及沿街商铺店面收取一定的物业清洁费，其中出租屋 66,239 间，单间收费标准为 7 元/间/月；商铺面积约 102,240m²，收费标准为 0.7 元/m²/月。

（3）农贸市场出租收入

农贸市场收入包括渐美村农贸市场、锦里村农贸市场、鳌冠村农贸市场、水云湾农贸市场、石塘村农贸市场、石塘农贸市场和霞阳农贸市场 7 个农贸市场的收入。其中渐美村农贸市场店面数量 9 个，平均租金 1,200.00 元/个/月，摊位数量 42 个，平均租金 500.00 元/个/月；锦里村农贸市场店面数量 14 个，平均租金标准 850.00 元/个/月，摊位数量 54 个，平均租金标准 290.00 元/个/月；鳌冠村农贸市场摊位数量 44 个，平均租金标准 150.00 元/个/月；水云湾农贸市场店面数量 25 个，平均租金标准 2,100.00 元/个/月，摊位数量 60 个，平均租金标准 600.00 元/个/月；石塘村农贸市场店面数量 6 个，平均租金标准 2,250.00 元/个/月，摊位数量 31 个，平均租金标准 500.00 元/个/月；石塘农贸市场店面数量 11 个，平均租金标准 1,257.50 元/个/月，摊位数量 148 个，平均租金标准 503.33 元/个/月；霞阳农贸市场店面数量 29 个，其中干货区店面 5 个，租金为 1,000.00 元/个/月，其余店面租金为 6,000.00 元/个/月，摊位数量 74 个，平均租金标准 1,000.00 元/个/月。

（4）幼儿园收入

幼儿园收入包括新阳西幼儿园、海沧体育中心北侧幼儿园、东坑安置房西北侧幼儿园、海沧实验幼儿园分园、刘山幼儿园等幼儿园的保教费及伙食费收入。合计学位约 5000 人，收入包括保教费及伙食费收入，按合计 7,200.00 元/人/年测算。

（5）土地出让收入

根据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，本项目拟安排渐美村周边居住地块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土地出让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	预计单价	预计成交价	预计出让时间	拟作为还款来源的出让收入（万元）
		（万m ² ）	（元/m ² ）	（万元）		
1	马青路与龟山一路交叉口西南侧（临港6#）地块	7.55	18,000	135,900	2024 年	40,770
2	海沧大桥南侧地块	4.72	30,550	144,200	2023-2025 年	73,827
	合计			280,100		114,597

备注：海沧大桥南侧地块预计可实现土地出让收入144,200万元，扣除上解资金及开发成本后，归属区级的净收益为105,467万元，其中70%（即73,827万元）将用于本项目专项债还本付息。

2. 项目成本

本项目运营成本主要为职工薪酬、物业管理成本、农贸市场运营成本、幼儿园营运成本、土地出让成本。

（1）职工薪酬

本项目建成后，停车场拟招纳管理人员 10 人，工资标准为 6.3 万/人/年。

（2）物业管理成本

本项目物业管理成本暂按物业费收入的 30%计算。

（3）农贸市场运营成本

①人工成本

根据项目情况，本项目渐美村农贸市场年人工成本为 7.06 万元；锦里村农贸市场年人工成本为 8.88 万元；鳌冠临时农贸市场年人工成本为 6.28 万元；水云湾农贸市场年人工成本为 9.51 万元；石塘村农贸市场年人工成本为 8.74 万元；石塘农贸市场年人工成本为 69.54 万元；霞阳农贸市场年人工成本为 18.34 万元。

②其他成本

根据项目情况，本项目渐美村农贸市场年其他成本为 2.59 万元；锦里村农贸市场年其他成本为 1.98 万元；鳌冠临时农贸市场年其他成本为 2.48 万元；水云湾农贸市场年其他成本为 9.14 万元；石塘村农贸市场年其他成本为 3.46 万元；石塘农贸市场年其他成本为 28.12 万元；霞阳农贸市场年其他成本为 7.96 万元。

③管理费用

按人工成本的 5%计算。

（4）幼儿园营运成本

由于幼儿园教职工薪酬由财政保障，本项目幼儿园营运成本仅考虑日常的支出及维护费用，暂按幼儿园收入的 30%计算。

(5) 土地出让成本

土地出让成本包括土地出让管理费和印花税，其中土地出让管理费按土地出让收入的 0.5%测算，印花税按土地出让收入的 0.05%测算。

3. 债券存续期收入、成本

本项目专项债券存续期内，各年度运营收入、成本情况如下：

表3：收入成本测算表

单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029
停车费收入	-	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
物业费收入	-	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29
农贸市场出租收入	-	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74
幼儿园收入	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
土地出让收入	38,199.00	38,199.00	38,199.00		-	-
运营收入合计	38,199.00	43,575.03	43,575.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
职工薪酬成本	-	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
物业管理成本	-	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69
农贸市场运营成本	-	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50
幼儿园营运成本	-	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
土地出让成本	210.09	210.09	210.09	-	-	-
各项税费	-	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37
运营成本合计	210.09	1,911.65	1,911.65	1,701.56	1,701.56	1,701.56

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035
停车费收入	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
物业费收入	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29
农贸市场出租收入	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74
幼儿园收入	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
土地出让收入	-	-	-	-	-	-
运营收入合计	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
职工薪酬成本	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
物业管理成本	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69
农贸市场运营成本	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50
幼儿园营运成本	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
土地出让成本	-	-	-	-	-	-
各项税费	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37
运营成本合计	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041
停车费收入	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
物业费收入	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29	642.29
农贸市场出租收入	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74	593.74
幼儿园收入	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
土地出让收入	—	—	—	—	—	—
运营收入合计	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
职工薪酬成本	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
物业管理成本	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69	192.69
农贸市场运营成本	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50	190.50
幼儿园营运成本	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
土地出让成本	—	—	—	—	—	—
各项税费	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37	175.37
运营成本合计	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56

年度	2042	2043	2044	2045	合计
停车费收入	540.00	540.00	540.00	540.00	11,340.00
物业费收入	642.29	642.29	642.29	642.29	13,488.07
农贸市场出租收入	593.74	593.74	593.74	593.74	12,468.56
幼儿园收入	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	75,600.00
土地出让收入	—	—	—	—	114,597.00
运营收入合计	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	227,493.63
职工薪酬成本	63.00	63.00	63.00	63.00	1,323.00
物业管理成本	192.69	192.69	192.69	192.69	4,046.42
农贸市场运营成本	190.50	190.50	190.50	190.50	4,000.50
幼儿园营运成本	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	22,680.00
土地出让成本	—	—	—	—	630.28
各项税费	175.37	175.37	175.37	175.37	3,682.77
运营成本合计	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	36,362.98

（二）还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

项目计划发行专项债券 102,000.00 万元，其中：2022 年已发行 40,000.00 万元、2023 年已发行 27,000.00 万元、2024 年已发行 26,000.00 万元、2025 年 2 月已发行 5,000 万元，本次用途调整 4,000 万元。

表4-1：专项债券使用情况表

发行年度	发行金额（万元）	债券期限	发行利率
2022年10月	40,000.00	15 年	2.97%
2023年2月	20,000.00	15 年	3.14%
2023年8月	7,000.00	15 年	2.82%
2024年2月	20,000.00	15 年	2.65%
2024年10月	6,000.00	20 年	2.41%
2025年2月	5,000.00	20 年	2.19%
2024年7月 (本次调整)	4,000.00	20 年	2.49%

表4-2：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2024 年 及往期	2025	2026	2027	2028	2029
年初专项债券余额	—	93,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00
本年专项债券发行	93,000.00	9,000.00	—	—	—	—
利息支出	3,780.40	2,742.75	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
本年还款	3,780.40	2,742.75	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
其中：还本	—	—	—	—	—	—
付息	3,780.40	2,742.75	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
年末专项债券余额	93,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035
年初专项债券余额	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00
本年专项债券发行	—	—	—	—	—	—
利息支出	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
本年还款	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
其中：还本	—	—	—	—	—	—
付息	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
年末专项债券余额	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00	102,000.00

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041
年初专项债券余额	102,000.00	102,000.00	62,000.00	35,000.00	15,000.00	15,000.00
本年专项债券发行	—	—	—	—	—	—
利息支出	2,897.10	2,897.10	1,395.10	618.70	353.70	353.70
本年还款	2,897.10	42,897.10	28,395.10	20,618.70	353.70	353.70
其中：还本	—	40,000.00	27,000.00	20,000.00	—	—
付息	2,897.10	2,897.10	1,395.10	618.70	353.70	353.70
年末专项债券余额	102,000.00	62,000.00	35,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00

年度	2042	2043	2044	2045	合计
年初专项债券余额	15,000.00	15,000.00	15,000.00	5,000.00	
本年专项债券发行	—	—	—	—	102,000.00
利息支出	353.70	353.70	353.70	54.75	45,125.40
本年还款	353.70	353.70	10,353.70	5,054.75	147,125.40
其中：还本	—	—	10,000.00	5,000.00	102,000.00
付息	353.70	353.70	353.70	54.75	45,125.40
年末专项债券余额	15,000.00	15,000.00	5,000.00	—	—

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	102,000.00
专项债券利息总额	45,125.40
专项债券本息总额	147,125.40
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	102,000.00
总债务利息	45,125.40
总债务本息	147,125.40

（三）资金测算平衡情况

本项目在偿还项目全部专项债券的本息后，尚有累计现金结余，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数可达到1.30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：万元

年度	2024年 及往期	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
自筹资金流入	87,223.40	123,001.75	—	—	—	—
债券资金流入	93,000.00	9,000.00	—	—	—	—
运营期现金流入	38,199.00	43,575.03	43,575.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
现金流入总额	218,422.40	175,576.78	43,575.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
现金流出						
建设期资金流出	176,350.00	129,250.00	—	—	—	—
运营期现金流出	210.09	1,911.65	1,911.65	1,701.56	1,701.56	1,701.56

债券还本付息	3,780.40	2,742.75	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
债券发行费	93.00	9.00	-	-	-	-
现金流出总额	180,433.49	133,913.40	4,808.75	4,598.66	4,598.66	4,598.66
现金净流量						
当年项目现金净流入	37,988.91	41,663.38	38,766.28	777.37	777.37	777.37
期末项目累计现金结存额	37,988.91	79,652.28	118,418.56	119,195.94	119,973.31	120,750.68

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
现金流入总额	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56
债券还本付息	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10	2,897.10
债券发行费	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,598.66	4,598.66	4,598.66	4,598.66	4,598.66	4,598.66
现金净流量						
当年项目现金净流入	777.37	777.37	777.37	777.37	777.37	777.37
期末项目累计现金结存额	121,528.06	122,305.43	123,082.80	123,860.18	124,637.55	125,414.92

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
现金流入总额	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-

运营期现金流出	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56
债券还本付息	2,897.10	42,897.10	28,395.10	20,618.70	353.70	353.70
债券发行费	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	4,598.66	44,598.66	30,096.66	22,320.26	2,055.26	2,055.26
现金净流量						
当年项目现金净流入	777.37	-39,222.63	-24,720.63	-16,944.23	3,320.77	3,320.77
期末项目累计现金结存额	126,192.30	86,969.67	62,249.04	45,304.82	48,625.59	51,946.36

年度	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	210,225.15
债券资金流入	-	-	-	-	102,000.00
运营期现金流入	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	227,493.63
现金流入总额	5,376.03	5,376.03	5,376.03	5,376.03	539,718.78
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	305,600.00
运营期现金流出	1,701.56	1,701.56	1,701.56	1,701.56	36,362.98
债券还本付息	353.70	353.70	10,353.70	5,054.75	147,125.40
债券发行费	-	-	-	-	102.00
现金流出总额	2,055.26	2,055.26	12,055.26	6,756.31	489,190.38
现金净流量					
当年项目现金净流入	3,320.77	3,320.77	-6,679.23	-1,380.28	50,528.41
期末项目累计现金结存额	55,267.14	58,587.91	51,908.69	50,528.41	

（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。

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									
债券本息资金覆盖率	1.08	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41	1.47	1.54	1.60
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30

(五) 结论

通过上述分析，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1.30倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在项目全部专项债券本金偿还后，仍有期末资金结余。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，本次调整的4,000万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。

附表：子项目清单

序号	项目名称	序号	项目名称
1	海沧街道兴港花园老旧小区提升改造工程	38	山边社区弱电线路改造工程
2	海沧街道未来橙堡小区消防改造工程	39	石塘村环村北路一期工程
3	青礁精品村休闲农业产业配套（过田片区）	40	厦门一中海沧校区公共停车场工程
4	青礁精品村基础设施提升项目（院前片区）	41	新绿幼儿园海沧湾分园二期
5	海农社区自来水抄表到户改造工程	42	东坑安置房西北侧幼儿园
6	温厝社区山后社自来水抄表到户改造工程	43	新阳西幼儿园
7	海沧街道锦里西片通信管沟建设工程	44	海沧体育中心北侧幼儿园
8	渐美村现代化治理工程	45	海沧实验幼儿园分园
9	海沧区幼儿园补短扩优项目	46	刘山幼儿园二装
10	翁角路北侧新垵村口段环境整治工程	47	新绿幼儿园海沧湾分园二期改造装修工程
11	山边中路污水管道改造工程	48	石塘村截污工程
12	锦里村拆违点整治工程	49	2023 年海沧区“四好农村路”提升改造工程
13	渐美村裸露空地硬化工程	50	凤山社区村内道路及路灯改造
14	渐美村电力杆线缆化工程	51	天竺湖生态补水工程
15	临港新城二期社区服务中心项目	52	环两二湖步道改造工程
16	文轩花园、金桥苑 6 个老旧小区改造提升工程	53	沧江营地后侧挡墙
17	嵩屿街道旭日海湾老旧小区改造提升工程	54	海沧区农村生活污水治理工程
18	水云湾农贸市场改造工程	55	真寂寺至五尺巷防火道路建设工程
19	鳌冠村农贸市场改造工程	56	生物防火林带建设项目
20	农村路灯改造工程（嵩屿街道、新阳街道）	57	南部 3 号排洪渠综合整治工程
21	刘山社南侧排水工程	58	马青路排洪渠（招商 1872 段）护坡滑坡系统整治工程
22	新阳街道兴旺社区老旧小区改造工程	59	培训基地内涝应急整治工程
23	新垵村强电线路整治工程	60	海沧南部 3 号排洪渠（马青路段）安全生态水系建设工程
24	新阳街道新垵村弱电通信管线改造建设工程	61	海沧后井排洪渠清淤整治工程
25	新阳街道惠佐村农村生活污水提升治理工程	62	海沧区小型水库安全提升整治项目
26	霞阳社区公共配套设施工程	63	两二水库放水涵洞应急抢险加固工程
27	海沧新阳万科社区服务中心	64	过芸溪省控断面水质提升工程
28	东埔社区调蓄池工程	65	南部 3 号排洪渠（马青路段）护坡滑坡应急抢险工程
29	东埔排洪渠流域清淤整治项目	66	前场“四合一”清洁楼工程
30	凤山社区环境整治提升工程	67	天竺山生态风景林工程
31	洪塘村休闲农业项目配套工程	68	天竺山景区东片区听松路防火道拓宽工程
32	洪塘村公共设施提升及环境整治工程	69	东坂社老年人健身康乐家园工程
33	寨后社区景观提升及村庄基础设施建设工程	70	过坂社区、洪塘社区、田洋社农村生活污水提升治理工程
34	农村路灯改造工程（东孚街道片区）	71	石塘农贸市场改造工程
35	凤山社区自来水改造工程	72	海沧区城区公厕提升改造工程
36	东埔村污水提升泵站工程	73	兴港花园二期改造提升工程
37	海沧城中村山边社公共配套提升工程	74	石塘村环境改造提升—商业街区店招整治
75	鳌冠村农贸市场重建工程	111	天竺山景区真寂寺旅游厕所建设工程

76	嵩屿街道背街小巷道路提升改造工程	112	青礁村(过田社)黑臭小池塘清淤整治工程
77	新阳街道新垵村 3#排水渠主干管建设工程	113	锦里村北片角嵩路加油站进村道路改造工程
78	东孚街道茂林社、林后社污水提升泵站建设工程	114	海沧街道渐美龙舟池清淤整治工程
79	过坂水库清淤整治工程	115	锦里村东侧主干道道路改造工程
80	海沧街道文体活动中心	116	海沧南部小型机动车检测中心东侧山坡维修加固工程
81	海沧街道后井排洪渠区域通信管沟建设工程	117	海沧沧一小区屋面改造工程
82	锦里村锦里中路沿线整治工程	118	新垵村农贸市场改造工程
83	渐美村文化中心周边广场建设工程	119	第一农场湖头村至下陈村道路修复工程
84	嵩屿街道石塘大社通信管沟建设工程	120	渐美村芦坑社自来水改造工程
85	长欣花园等小区消防设施改造提升项目	121	海沧街道锦里西片区通信管沟建设工程
86	新阳街道新垵村 3#排水渠区域通信管沟建设工程	122	农村路灯改造工程（东孚街道片区）
87	新阳街道新垵村 4#排水渠区域通信管沟建设工程	123	东埔社区生产污水整治工程
88	新阳街道祥露社区通信管沟建设工程	124	祥露社区文体综合广场
89	新阳街道霞阳村 1#、2#排水渠区域通信管沟建设工程	125	祥露社区公共停车场建设
90	新阳街道霞阳村 3#、4#、5#排水渠区域通信管沟建设工程	126	CBD3 号地块配套幼儿园
91	东孚街道凤山社区通信管沟建设工程	127	海沧娱乐城消防修复工程
92	海沧区海沧大道角嵩路及水云湾排放口整治工程	128	钟山社区农贸市场改造项目
93	卫生大楼至石塘村委会道路改造工程	129	海沧区南部、北部耕地灌溉设施配套工程
94	海沧区海沧街道片区正本清源改造工程	130	东埔排洪渠流域（一农渠、东埔排洪渠东埔社区段）防洪整治工程
95	海沧区嵩屿街道片区正本清源改造工程	131	海沧区海霞幼儿园（原霞阳幼儿园）修缮改造工程
96	海沧区新阳街道片区正本清源改造工程		
97	海沧区东孚街道片区正本清源改造工程		
98	刘山幼儿园		
99	临港高中		
100	渐美村农贸市场改造工程		
101	霞阳社区农贸市场改造提升工程		
102	佳福花园一期 7#楼西侧化粪池改造工程		
103	海沧湖南桥污水泵站应急工程		
104	复旦肿瘤医院周边配套候车亭工程		
105	古楼农场森林防火道路建设工程		
106	祥露社区环村配套工程		
107	2024 年嵩屿街道补短扩优项目		
108	2024 年海沧街道补短扩优项目		
109	2024 年东孚街道补短扩优项目		
110	2024 年新阳街道补短扩优项目		

