

曾厝垵社城中村现代化治理项目 实施方案

项目单位：厦门市思明区人民政府滨海街道办事处

主管部门：厦门市思明区住房和建设局

财政部门：厦门市思明区财政局

编制日期：二〇二五年十二月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 区域经济情况	1
(二) 原债券基本信息	1
(三) 项目建设内容	1
(四) 项目社会经济效益	1
(五) 项目主管部门和项目单位	1
(六) 项目前期准备及建设计划	2
二、项目投资估算及资金筹措	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措计划	2
三、项目预期收入、成本及融资平衡情况	3
(一) 项目收入和成本分析	3
(二) 专项债券还本付息情况	4
(三) 资金测算平衡情况	5
(四) 敏感性分析	7
(五) 结论	8
四、项目潜在风险评估	8
(一) 建设风险与防范措施	8
(二) 项目管理风险与防范措施	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107万人（其中户籍人口93万人）。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。

2024年，思明区实现地区生产总值2913.67亿元，同比增长5.5%；财政总收入417.32亿元，同比增长1.8%，其中地方一般公共预算收入80.1亿元，同比增长3.3%；城镇居民人均可支配收入92389元，同比增长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 (万元)
2025年厦门市政府专项债券 (三十三期)	25.65	20年	2.41%	思明区公共卫生设施补短板项目	1,300
合计					1,300

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，拟将上述债券资金合计1,300万元调整用于曾厝垵社城中村现代化治理项目。

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）项目建设内容

项目位于思明区滨海街道曾厝垵社，主要建设内容包括：市政基础设施改造、公共服务配套工程、公共空间改造、房屋建筑改造等，其中，场地平整、清杂为27917平方米，硬质铺地改造27337平方米，道路工程为14372.8平方米，排水沟长度2254米，新建雨水管长度719米，新建污水管长度2199米，雨水管开挖修复长度376米，污水管开挖修复长度1294米，新增照明路灯8388套，公共服务配套工程4100平方米，立面改造21615平方米。

（四）项目社会效益

城中村现代化治理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。本项目的建设 with 思明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，优化厦门区投资和旅游环境，提升对外形象，推动区域经济可持续发展，实现经济与社会效益的双赢。

（五）项目主管部门和项目单位

项目主管部门为厦门市思明区住房和城乡建设局，项目单位和资产登记单位为厦门市思明区人民政府滨海街道办事处。项目单位及主管部门在依法依规、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。

（六）项目前期准备及建设计划

曾厝垵社已列入2025年厦门市城中村现代化治理试点名单，项目已取得发改立项批复（厦思发改投资〔2025〕61号），建设周期2年，计划2025年11月开工，预计2027年6月竣工并投入使用。

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 8,708.00 万元，考虑建设期利息调整及债券发行费用，估算总投资为 8,976.27 万元，其中建设期利息 261.27 万元，债券发行费用 7.00 万元，具体详见下表：

表 1：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	征地拆迁安置费用	2,500.00
2	建安工程费	6,208.00
3	建设期利息	261.27
4	债券发行费用	7.00
	合计	8,976.27

（二）资金筹措计划

项目总投资估算为 8,976.27 万元，其中财政出资 1,976.27 万元，计划发行专项债券 7,000 万元。本次用途调整调增 1,300 万元、2026 年计划发行 5,000 万元、2027 年计划发行 700 万元。

三、项目预期收入、成本及融资平衡情况

(一) 项目收入和成本分析

1. 项目收入

项目偿债资金来源主要包括租金收入和土地出让收入，其中：

①租金收入

项目建成后，曾厝垵社西共享站房将有370平方米可运营空间对外出租，预计租金标准为100元/平方米·月；曾厝垵体育综合服务用房将有2230平方米可运营空间（包含屋面篮球场）对外出租，预计租金标准为120元/平方米·月。租金收入合计365.52万元/年。

②土地出让收入

本项目建设有助于提高思明区城市建设水平，提升项目周边区域土地价值，因此思明区政府计划将辖区内拟出让用地的土地出让收入作为本项目专项债还本付息来源之一，拟安排6,400万元（其中市级土地出让收入3,550万元、区级土地出让收入2,850万元）作为本项目偿债来源。

表2：土地出让情况表

地块	规划性质	地块面积 (平方米)	容积率	出让单价(万 元/平方米)	出让总价 (万元)	拟作为还款来源金额(万元)		预计出 让时间
						市级	区级	
文创展示中心二期 地块(净地)	停车	9,983	0.1	0.15	1,500.00	1,050.00	450.00	2030年
黄厝国家会计学院 北侧地块(净地)	商服 文体	149,900	0.48	0.42	29,980.02	2,500.00	2,400.00	2032年
合计					31,480.02	3,550.00	2,850.00	

2. 项目成本

项目运营成本主要包含物业管理费用、土地出让成本和各项税费支出。其中：

①物业管理成本：项目建成后计划聘请物业公司负责日常运营管理，费用主要包括人员工资和日常维修费，项目常驻管理人员2名，工资按12万元/年测算，日常维修费按6.28万元/年计提，合计30.28万元/年。

②土地出让成本：包括①土地出让业务管理费，为土地出让收入的0.5%；②印花税，为土地出让收入的0.05%

③各项税费：主要包括增值税、附加税等。

3. 项目收入成本表

表3：项目收入成本表

单位：万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032
租金收入	182.76	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52

土地出让收入	-	-	-	750.00	750.00	2,450.00
收入合计	182.76	365.52	365.52	1,115.52	1,115.52	2,815.52
物业管理成本	15.14	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
土地出让成本	-	-	-	4.13	4.13	13.48
各项税费	5.96	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
成本合计	21.10	42.21	42.21	46.34	46.34	55.69

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038
租金收入	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
土地出让收入	2,450.00	-	-	-	-	-
收入合计	2,815.52	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
物业管理成本	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
土地出让成本	13.48	-	-	-	-	-
各项税费	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
成本合计	55.69	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21

年度	2039	2040	2041	2042	2043
租金收入	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
土地出让收入	-	-	-	-	-
收入合计	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
物业管理成本	30.28	30.28	30.28	30.28	30.28
土地出让成本	-	-	-	-	-
各项税费	11.93	11.93	11.93	11.93	11.93
成本合计	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21

年度	2044	2045	2046	2047	合计
租金收入	365.52	365.52	365.52	365.52	7,493.16
土地出让收入	-	-	-	-	6,400.00
收入合计	365.52	365.52	365.52	365.52	13,893.16
物业管理成本	30.28	30.28	30.28	30.28	655.96
土地出让成本	-	-	-	-	35.22
各项税费	11.93	11.93	11.93	11.93	244.56
成本合计	42.21	42.21	42.21	42.21	900.52

（二）专项债券还本付息情况

项目计划发行专项债券7,000万元，其中本次用途调整调增1,300万元、2026年计划发行5,000万元、2027年计划发行700万元，债券期限均为20年，发行利率按2.53%测算¹。

¹ 参考2025年12月15日20年期记账式国债收益率，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取2.41%。

表4：专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029
期初专项债券余额	—	1,300.00	6,300.00	7,000.00	7,000.00
本期专项债券发行	1,300.00	5,000.00	700.00	—	—
利息支出	—	94.58	166.69	175.54	175.54
本期还款	—	94.58	166.69	175.54	175.54
其中：还本	—	—	—	—	—
付息	—	94.58	166.69	175.54	175.54
期末专项债券余额	1,300.00	6,300.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00

年度	2030	2031	2032	2033	2034
期初专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本期专项债券发行	—	—	—	—	—
利息支出	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
本期还款	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
其中：还本	—	—	—	—	—
付息	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
期末专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00

年度	2035	2036	2037	2038	2039
期初专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本期专项债券发行	—	—	—	—	—
利息支出	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
本期还款	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
其中：还本	—	—	—	—	—
付息	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
期末专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00

年度	2040	2041	2042	2043	2044
期初专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本期专项债券发行	—	—	—	—	—
利息支出	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
本期还款	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
其中：还本	—	—	—	—	—
付息	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
期末专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00

年度	2045	2046	2047	合计
期初专项债券余额	7,000.00	5,700.00	700.00	
本期专项债券发行	—	—	—	7,000.00
利息支出	175.54	80.96	8.85	3,510.80
本期还款	1,475.54	5,080.96	708.85	10,510.80
其中：还本	1,300.00	5,000.00	700.00	7,000.00
付息	175.54	80.96	8.85	3,510.80
期末专项债券余额	5,700.00	700.00	—	

(三) 资金测算平衡情况

项目在债券存续期内累计资金流入22,869.43万元,累计资金流出20,126.32万元,在偿还项目全部专项债券本息后,尚有2,743.11万元累计现金结余,项目全周期本息资金覆盖倍数为1.24倍。

表5: 现金流量分析测算表

单位: 万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入					
财政资金入	601.30	1,107.58	267.39	-	-
债券资金流入	1,300.00	5,000.00	700.00	-	-
运营期现金流入	-	-	182.76	365.52	365.52
现金流入总额	1,901.30	6,107.58	1,150.15	365.52	365.52
现金流出					
建设期资金流出	1,900.00	6,008.00	800.00	-	-
运营期现金流出	-	-	21.10	42.21	42.21
债券还本付息	-	94.58	166.69	175.54	175.54
债券发行费	1.30	5.00	0.70	-	-
现金流出总额	1,901.30	6,107.58	988.49	217.75	217.75
现金净流量					
当年项目现金净流入	-	-	161.66	147.77	147.77
期末项目累计现金结存额	-	-	161.66	309.43	457.20

年度	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入					
财政资金入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,115.52	1,115.52	2,815.52	2,815.52	365.52
现金流入总额	1,115.52	1,115.52	2,815.52	2,815.52	365.52
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	46.34	46.34	55.69	55.69	42.21
债券还本付息	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
债券发行费	-	-	-	-	-
现金流出总额	221.88	221.88	231.23	231.23	217.75
现金净流量					
当年项目现金净流入	893.64	893.64	2,584.29	2,584.29	147.77
期末项目累计现金结存额	1,350.84	2,244.48	4,828.77	7,413.06	7,560.83

年度	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入					
财政资金入	-	-	-	-	-

债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
现金流入总额	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21
债券还本付息	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
债券发行费	-	-	-	-	-
现金流出总额	217.75	217.75	217.75	217.75	217.75
现金净流量					
当年项目现金净流入	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77
期末项目累计现金结存额	7,708.60	7,856.37	8,004.14	8,151.91	8,299.68

年度	2040	2041	2042	2043	2044
现金流入					
财政资金入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
现金流入总额	365.52	365.52	365.52	365.52	365.52
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	42.21	42.21	42.21	42.21	42.21
债券还本付息	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54
债券发行费	-	-	-	-	-
现金流出总额	217.75	217.75	217.75	217.75	217.75
现金净流量					
当年项目现金净流入	147.77	147.77	147.77	147.77	147.77
期末项目累计现金结存额	8,447.45	8,595.22	8,742.99	8,890.76	9,038.53

年度	2045	2046	2047	合计
现金流入				
财政资金入	-	-	-	1,976.27
债券资金流入	-	-	-	7,000.00
运营期现金流入	365.52	365.52	365.52	13,893.16
现金流入总额	365.52	365.52	365.52	22,869.43
现金流出				
建设期资金流出	-	-	-	8,708.00
运营期现金流出	42.21	42.21	42.21	900.52
债券还本付息	1,475.54	5,080.96	708.85	10,510.80
债券发行费	-	-	-	7.00
现金流出总额	1,517.75	5,123.17	751.06	20,126.32

现金净流量				
当年项目现金净流入	-1,152.23	-4,757.65	-385.54	
期末项目累计现金结存额	7,886.30	3,128.65	2,743.11	

(四) 敏感性分析

考虑项目收入、成本及利率等因素变动，分析专项债券资金覆盖率及倍数的压力测试如下表：

表6：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	1.01	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.45	1.51
本息资金覆盖倍数	0.99	1.05	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36	1.42	1.48
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.21	1.22	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.30	1.31
本息资金覆盖倍数	1.32	1.30	1.28	1.26	1.24	1.22	1.20	1.18	1.16

(五) 结论

通过对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，项目全生命周期债券本息资金覆盖倍数可达到1.24倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在考虑了收入、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本次用途调整的1,300万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

四、项目潜在风险评估

（一）建设风险与防范措施

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。

（二）项目管理风险与防范措施

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方面，可能会由于投资管理与控制不力，使项目实际费用超出概算，导致项目被迫停建，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。