

厦门同安古城城市更新项目

专项债券实施方案



项目单位（盖章）：厦门同安国有资本控股集团有限公司



主管部门（盖章）：厦门市同安区住建和交通局



本级财政部门（盖章）：厦门市同安区财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资概算	- 2 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 4 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 4 -
九、项目投后管理	- 5 -
第二章 项目投资概算与资金筹措	- 7 -
一、编制依据及原则	- 7 -
二、估算范围	- 7 -
三、估算说明	- 7 -
四、建设内容及投资估算	- 7 -
五、资金筹措	- 8 -
六、组合融资	- 9 -
第三章 项目收入分析	- 11 -
一、项目专项收入分析	- 11 -
二、项目安排财政资金	- 12 -
三、项目运营期收入合计	- 14 -
第四章 项目运营支出分析	- 16 -
一、运营成本支出	- 16 -
二、税费支出	- 17 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 21 -
一、项目收益分析	- 21 -
二、项目融资还本付息分析	- 21 -

三、项目收益与融资平衡分析	23 -
四、专项债券项目收支预算表	25 -
五、项目收益融资平衡评价结果	26 -
第六章 项目事前绩效评估情况	27 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	27 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	27 -
三、项目资金来源和到位可行性	27 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	28 -
五、债券资金需求合理性	28 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	28 -
七、绩效目标设定及合理性	28 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	30 -
九、项目事前绩效评估结果	30 -
第七章 项目风险控制	31 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	31 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	31 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	31 -
第八章 还款保障情况	33 -
一、还款责任及保障	33 -
二、项目资产管理	33 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	34 -

第一章 项目概况

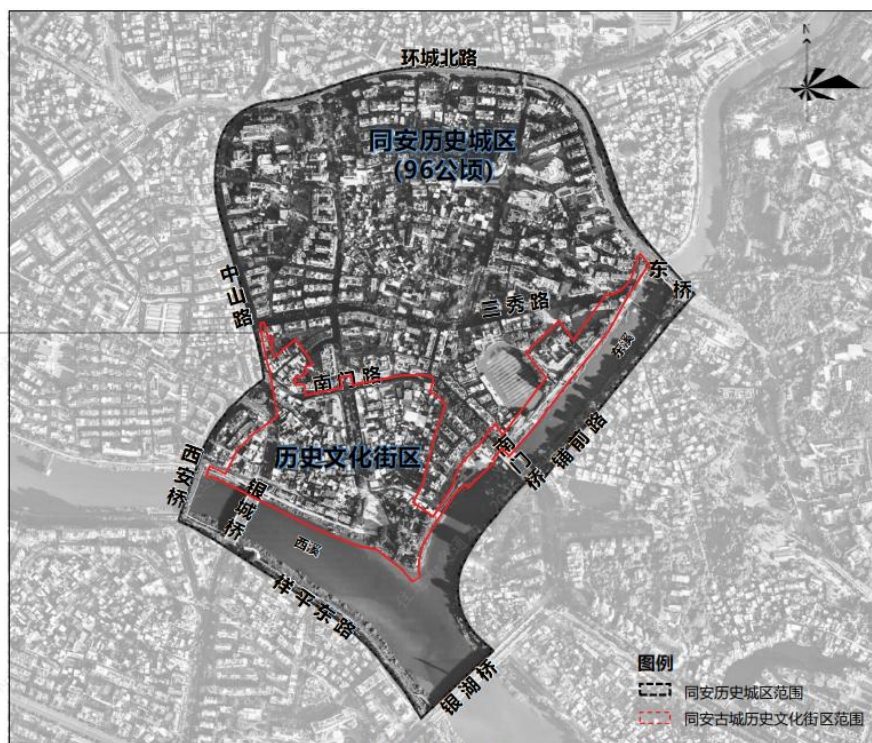
厦门同安古城城市更新项目总投资 83,080.95 万元，其中：计划申请专项债券总额 50,000.00 万元，债务期限 30 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本次从 2025 年厦门市政府专项债券（十八期）一同安西湖片区城中村改造项目（一期）调整 1,500 万元至本项目使用。

一、项目基本信息

项目全称为厦门同安古城城市更新项目，发展改革部门审批监管代码 2509-350212-06-05-905560。

二、项目地点

本项目建设地点位于同安古城片区。位置示意图如下：



厦门市是全国 5 个计划单列市、15 个副省级城市之一，下辖思明、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 2025 年国民经济和社会发展规划统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 3.1%、5.5%和 5.7%；财政收入保持平稳，2023-2025 年全市一般公共预算总收入分别为 1577.06 亿元、1584.31 亿元和 1638.35 亿元。

三、项目建设内容

根据厦门市同安区发展和改革局《关于厦门同安古城城市更新项目可行性研究报告的批复》（同发投资工可函〔2025〕3 号），本项目主要建设规模、建设内容为：

（1）围绕同安区三秀路、后炉街、同新路、大横街等历史街区开展更新改造，对太守巷、同安老县衙、原电影院、原绣花厂等节点及原物资公司、原侨社等历史建筑进行更新改造，涉及房屋建筑面积约 2.70 万平方米；（2）对大横街、松柏林街等历史文化地段范围内的道路、雨污水管网进行改造，将空中缆线落地处理，整治街区、街巷空间环境，完善街巷标识设施、休闲设施、停车位等；（3）以梅山片区、芦山堂及党校片区、城隍庙片区为重点，进行公共空间品质提升改造。

四、项目投资概算

本项目总投资 83,080.95 万元，其中工程费用 81,536.00 万元，占比 98.14%；建设期利息（含债券发行费用）1,544.95 万元，占比 1.86%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 33,080.95 万元，占比 39.82%；专项债券资金 50,000.00 万元，占比 60.18%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

项目将采用政府主导、企业运作的建设机制，本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为厦门同安国有资本控股集团有限公司，负责对项目组织实施进行管理。项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	厦门同安国有资本控股集团有限公司		
法定代表人	陈树藤	成立日期	2023-03-30
注册资本	79000 万元	营业期限	2023-03-30 至 2073-03-29
统一社会信用代码	91350200MACE33GJ3U		
注册地址	厦门市同安区云谷路 48 号 501 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；房地产咨询；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；物业管理；组织文化艺术交流活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；机械设备租赁；电动汽车充电基础设施运营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：小微型客车租赁经营服务；旅游业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；城市生活垃圾经营性服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
单位类型	国有企业		

股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	厦门市同安区财政局 60% 厦门同安置业集团有限公司 20% 厦门同安城市建设集团有限公司 20%
-----------------------------	---

厦门同安国有资本控股集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为厦门市同安区住建和交通局，统一社会信用代码 11350212004173152K。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 37 个月，已于 2025 年 11 月开工建设，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

项目单位将需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。

本项目运营期 30 年，项目进入运营期后，运营工作由厦门同安国有资本控股集团有限公司负责，包括项目运营、管理、维护。

八、项目立项情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2025 年 10 月 9 日，厦门市同安区发展和改革局下发《关于厦门同安古城城市更新项目可行性研究报告的批复》（同发投资工可函〔2025〕3 号），提出同意建设意见。

综上，厦门同安古城城市更新项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入由厦门同安国有资本控股集团有限公司收取，专款专用，其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。政府性基金收入（土地出让收入）均全额直接缴入国库。

（二）债务本息偿还。

本项目由厦门市同安区住建和交通局履行专项债券本息偿还责任。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性资产，登记在厦门市同安区住建和交通局名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

具体子项目批复情况如下：

序号	项目名称	项目单位	立项文件
1	同新路老旧街区更新项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同发投函（2025）212 号
2	南门路老旧街区更新工程	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同发投函（2025）213 号
3	银城桥至南门桥沿溪滨水改造项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同发投函（2025）214 号

4	双溪公园及双溪滨水空间改造	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同发投函（2025）215 号
5	松柏林中路及周边更新项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）4 号
6	松柏林老旧街区更新项目（一期）	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）4 号
7	同安古城片区大横街试点改造项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）2 号
8	铜鱼池历史景观修复改造项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）5 号
9	大横街老旧街区更新项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）5 号
10	松柏林老旧街区更新项目（二期）	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）5 号
11	松柏林中路市政更新项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）5 号
12	旧三秀路更新改造项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）5 号
13	大横街和松柏林街雨污管网及缆线整治项目	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）5 号
14	银同天后宫周边及古城墙连通修复工程	厦门同安国有资本控股集团有限公司	同安区古城片区工作指挥部会议纪要（2025）1 号
15	同安区视频监控提档升级项目	中国共产党厦门市同安区委员会政法委员会	同发投函（2024）173 号
16	新西桥两端人行道改造工程	同安区市政公用工程建设中心	厦同政专纪（2025）96 号
17	南院陈太傅祠保护修缮工程	厦门市同安区博物馆	同发投函（2025）202 号
18	陈睿思故居修缮工程	厦门市同安区人民政府大同街道办事处	同发投函（2025）247 号
19	陈柏芬故居修缮工程	厦门市同安区人民政府大同街道办事处	同发投函（2025）248 号
20	康浔永成当铺修缮工程	厦门市同安区人民政府大同街道办事处	同发投函（2025）239 号
21	蔡复一故居修缮工程	厦门市同安区人民政府大同街道办事处	厦文物修（2023）2 号
22	东山刘氏小宗祠堂（刘先登故居）修缮工程	厦门市同安区人民政府大同街道办事处	厦文物修（2023）2 号
23	岳口龙山宗祠（龙山堂）修缮工程	厦门市同安区人民政府大同街道办事处	厦文物修（2023）2 号

第二章 项目投资概算与资金筹措

一、编制依据及原则

根据厦门市同安区发展和改革局《关于厦门同安古城城市更新项目可行性研究报告的批复》（同发投资工可函〔2025〕3号）编制。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和厦门地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3. 建筑材料价格均依据厦门地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考厦财建〔2017〕80号文，

结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的8%计入。

6. 建设期利息：专项债券暂按2.40%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资83,080.95万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	81,536.00	98.14%
建设投资小计		81,536.00	
4	建设期利息（发行费用）	1,544.95	1.86%
项目总投资合计		83,080.95	

五、资金筹措

本项目总投资估算83,080.95万元，计划使用财政安排资金33,080.95万元，占比39.82%；专项债券资金50,000.00万元，占比60.18%。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	21,536.00	8,063.23	2,512.55	969.17	33,080.95	39.82%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	12,000.00	18,000.00	20,000.00	50,000.00	60.15%
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	-
银行贷款	-	-	-	-	-	-
其他市场化融资	-	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-	-
合计	21,536.00	20,063.23	20,512.55	20,969.17	83,080.95	-
分年度占比	25.92%	24.15%	24.69%	25.24%	100.00%	

六、组合融资

不涉及市场化融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 50,000.00 元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	债券品种	付息方式	还本方式
1	2026 年	2,000.00	30 年	专项债券	半年付息	到期一次性还本
2	2026 年	1,500.00	9 年			
3	2026 年	8,500.00	30 年			
4	2027 年	18,000.00	30 年			
5	2028 年	20,000.00	30 年			

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：工程费用等。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 2,000.00 万元，已使用专项债券资金 886.50 万元，使用进度占比 44.33%，主要用于工程费用等支出。

（二）市场化融资。

不涉及。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 69,447.38 万元，包括：停车费收入 29,701.80 万元，物业租金收入 39,745.58 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	停车费收入	29,701.80
2	物业租金收入	39,745.58
合计		69,447.38

（一）停车费收入分析。

本项目范围内配套设有 1085 个停车位，参考周边停车场收费标准和运营情况，停车位收费标准按 5 元/小时，考虑空置率因素，预计每个车位平均每天停放时长 5 小时。

（二）物业租金收入分析。

经过改造盘活利用，本项目预计可出租物业面积 1.70 万平方米，参考周边物业租金水平和出租情况，建成后前三年（2029-2031 年）出租率分别按 60%、70%、80%预估，后续年度出租率按 90%预估；2029-2032 年租金按 60 元/平方米·月收取，后续每五年增长 10%。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入					
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
2	物业租金收入	734.40	856.80	979.20	1,101.60	1,101.60	1,101.60
合计		1,724.46	1,846.86	1,969.26	2,091.66	2,091.66	2,091.66

序号	收入类型	分年专项收入				
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
2	物业租金收入	1,101.60	1,101.60	1,211.76	1,211.76	1,211.76
合计		2,091.66	2,091.66	2,201.82	2,201.82	2,201.82

序号	收入类型	分年专项收入				
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
2	物业租金收入	1,211.76	1,211.76	1,332.94	1,332.94	1,332.94
合计		2,201.82	2,201.82	2,323.00	2,323.00	2,323.00

序号	收入类型	分年专项收入				
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
2	物业租金收入	1,332.94	1,332.94	1,466.23	1,466.23	1,466.23
合计		2,323.00	2,323.00	2,456.29	2,456.29	2,456.29

序号	收入类型	分年专项收入				
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	990.06
2	物业租金收入	1,466.23	1,466.23	1,612.85	1,612.85	1,612.85
合计		2,456.29	2,456.29	2,602.91	2,602.91	2,602.91

序号	收入类型	分年专项收入				
		2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	合计

1	停车费收入	990.06	990.06	990.06	990.06	29,701.80
2	物业租金收入	1,612.85	1,612.85	1,774.14	1,774.14	39,745.58
合计		2,602.91	2,602.91	2,764.20	2,764.20	69,447.38

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本次拟将项目范围内的2宗拟出让土地的部分土地出让收入作为本项目专项债还本付息来源之一。2022年至今同安区出让的9宗商住用地楼面地价在0.91-1.52万元/m²之间，本次根据基准地价和地块位置谨慎估计拟出让地块楼面地价为1.00万元/m²，预计可实现土地出让收入合计169,461.60万元，拟将其中的50,838.48万元作为本项目专项债偿债来源。拟出让土地相关信息如下：

序号	地块名称	土地性质	计容建筑面积（m²）	预估楼面地价（元/m²）	土地出让收入（万元）	拟作为还款来源收入（万元）
1	环城南路与银湖路交叉口东北侧地块	居住	106,232.00	10,000.00	106,232.00	31,869.60
2	同安大道与朝元路交叉口西北侧地块一	居住	63,229.60	10,000.00	63,229.60	18,968.88
3	合计		169,461.60		169,461.60	50,838.48

（二）财政补助收入。

本项目无财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目无其他财政资金收入。

3-3 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入		
		2033 年	2034 年	合计
1	对应的政府性	31,869.60	18,968.88	50,838.48

	基金收入			
1.1	土地出让收入	31,869.60	18,968.88	50,838.48

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	专项收入	1,724.46	1,846.86	1,969.26	2,091.66	2,091.66	2,091.66
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	31,869.60	18,968.88
合计		1,724.46	1,846.86	1,969.26	2,091.66	33,961.26	21,060.54

序号	收入类别	分年收入				
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	专项收入	2,091.66	2,091.66	2,201.82	2,201.82	2,201.82
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-
合计		2,091.66	2,091.66	2,201.82	2,201.82	2,201.82

序号	收入类别	分年收入				
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	专项收入	2,201.82	2,201.82	2,323.00	2,323.00	2,323.00
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-
合计		2,201.82	2,201.82	2,323.00	2,323.00	2,323.00

序号	收入类别	分年收入				
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	专项收入	2,323.00	2,323.00	2,456.29	2,456.29	2,456.29
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-
合计		2,323.00	2,323.00	2,456.29	2,456.29	2,456.29

序号	收入类别	分年收入				
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年

1	专项收入	2,456.29	2,456.29	2,602.91	2,602.91	2,602.91
2	对应的政府 性基金收入	-	-	-	-	-
合计		2,456.29	2,456.29	2,602.91	2,602.91	2,602.91

序号	收入类别	分年收入				
		2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	合计
1	专项收入	2,602.91	2,602.91	2,764.20	2,764.20	69,447.38
2	对应的政府 性基金收入	-	-	-	-	50,838.48
合计		2,602.91	2,602.91	2,764.20	2,764.20	120,285.86

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 16,170.71 万元，包括：运营成本支出 13,889.44 万元，税费支出 2,281.27 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 13,889.44 万元，包括：停车位运营成本 5,940.30 万元，物业运营成本 7,949.14 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	停车位运营成本	5,940.30
2	物业运营成本	7,949.14
合计		13,889.44

（一）停车位管理成本分析。

包括人工成本、水电费等，根据同类项目运营成本进行估计，运营成本按运营收入的 20%暂估。

（二）物业运营成本分析。

包括人工成本、维护费、管理费用等，根据同类项目运营成本进行估计，运营成本按运营收入的 20%暂估。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本					
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	停车位管理成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
2	物业运营成本	146.88	171.36	195.84	220.32	220.32	220.32
合计		344.89	369.37	393.85	418.33	418.33	418.33

序号	收入类型	分年运营成本				
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	停车位管理成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
2	物业运营成本	220.32	220.32	242.35	242.35	242.35
合计		418.33	418.33	440.36	440.36	440.36

序号	收入类型	分年运营成本				
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	停车位管理成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
2	物业运营成本	242.35	242.35	266.59	266.59	266.59
合计		440.36	440.36	464.60	464.60	464.60

序号	收入类型	分年运营成本				
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	停车位管理成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
2	物业运营成本	266.59	266.59	293.25	293.25	293.25
合计		464.60	464.60	491.26	491.26	491.26

序号	收入类型	分年运营成本				
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	停车位管理成本	198.01	198.01	198.01	198.01	198.01
2	物业运营成本	293.25	293.25	322.57	322.57	322.57
合计		491.26	491.26	520.58	520.58	520.58

序号	收入类型	分年运营成本				
		2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	合计
1	停车位管理成本	198.01	198.01	198.01	198.01	5,940.30
2	物业运营成本	322.57	322.57	354.83	354.83	7,949.14
合计		520.58	520.58	552.84	552.84	13,889.44

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、印花税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

- 1. 增值税税率为 6%；
- 2. 城市建设维护税税率为 7%；
- 3. 教育费附加费率为 5%；
- 4. 印花税税率为赁合同金额的 0.1%、土地出让收入的 0.05%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本					
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	50.23	53.79	57.36	60.92	60.92	60.92
2	城市维护建设税	3.52	3.77	4.02	4.26	4.26	4.26
3	教育费附加	2.51	2.69	2.87	3.05	3.05	3.05
4	印花税	-	-	-	-	15.93	9.48
合计		56.26	60.25	64.25	68.23	84.16	77.71

序号	收入类型	分年运营成本				
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	增值税	60.92	60.92	64.13	64.13	64.13
2	城市维护建设税	4.26	4.26	4.49	4.49	4.49
3	教育费附加	3.05	3.05	3.21	3.21	3.21
4	印花税	-	-	-	-	-
合计		68.23	68.23	71.83	71.83	71.83

序号	收入类型	分年运营成本				
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	增值税	64.13	64.13	67.66	67.66	67.66
2	城市维护建设税	4.49	4.49	4.74	4.74	4.74
3	教育费附加	3.21	3.21	3.38	3.38	3.38
4	印花税	—	—	—	—	—
合计		71.83	71.83	75.78	75.78	75.78

序号	收入类型	分年运营成本				
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	增值税	67.66	67.66	71.54	71.54	71.54
2	城市维护建设税	4.74	4.74	5.01	5.01	5.01
3	教育费附加	3.38	3.38	3.58	3.58	3.58
4	印花税	—	—	—	—	—
合计		75.78	75.78	80.13	80.13	80.13

序号	收入类型	分年运营成本				
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	增值税	71.54	71.54	75.81	75.81	75.81
2	城市维护建设税	5.01	5.01	5.31	5.31	5.31
3	教育费附加	3.58	3.58	3.79	3.79	3.79
4	印花税	—	—	—	—	—
合计		80.13	80.13	84.91	84.91	84.91

序号	收入类型	分年运营成本				
		2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	合计
1	增值税	75.81	75.81	80.51	80.51	2,022.70
2	城市维护建设税	5.31	5.31	5.64	—	136.00
3	教育费附加	3.79	3.79	4.03	—	97.15
4	印花税	—	—	—	—	25.42
合计		84.91	84.91	90.18	80.51	2,281.27

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下
 表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本					
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	运营成本	344.89	369.37	393.85	418.33	418.33	418.33
2	税费支出	56.26	60.25	64.25	68.23	84.16	77.71
合计		401.15	429.62	458.10	486.56	502.49	496.04

序号	收入类型	分年运营成本				
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	运营成本	418.33	418.33	440.36	440.36	440.36
2	税费支出	68.23	68.23	71.83	71.83	71.83
合计		486.56	486.56	512.19	512.19	512.19

序号	收入类型	分年运营成本				
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	运营成本	440.36	440.36	464.60	464.60	464.60
2	税费支出	71.83	71.83	75.78	75.78	75.78
合计		512.19	512.19	540.38	540.38	540.38

序号	收入类型	分年运营成本				
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	运营成本	464.60	464.60	491.26	491.26	491.26
2	税费支出	75.78	75.78	80.13	80.13	80.13
合计		540.38	540.38	571.39	571.39	571.39

序号	收入类型	分年运营成本				
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	运营成本	491.26	491.26	520.58	520.58	520.58
2	税费支出	80.13	80.13	84.91	84.91	84.91
合计		571.39	571.39	605.49	605.49	605.49

序号	收入类型	分年运营成本				
		2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	合计
1	运营成本	520.58	520.58	552.84	552.84	13,889.44
2	税费支出	84.91	84.91	90.18	80.51	2,281.27
合计		605.49	605.49	643.02	633.35	16,170.71

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	1,724.46	1,846.86	1,969.26	2,091.66	33,961.26	21,060.54
运营支出	401.15	429.62	458.10	486.56	502.49	496.04
收益	1,323.31	1,417.24	1,511.16	1,605.10	33,458.77	20,564.50

类别	分年度收益				
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目收入	2,091.66	2,091.66	2,201.82	2,201.82	2,201.82
运营支出	486.56	486.56	512.19	512.19	512.19
收益	1,605.10	1,605.10	1,689.63	1,689.63	1,689.63

类别	分年度收益				
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入	2,201.82	2,201.82	2,323.00	2,323.00	2,323.00
运营支出	512.19	512.19	540.38	540.38	540.38
收益	1,689.63	1,689.63	1,782.62	1,782.62	1,782.62

类别	分年度收益				
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目收入	2,323.00	2,323.00	2,456.29	2,456.29	2,456.29
运营支出	540.38	540.38	571.39	571.39	571.39
收益	1,782.62	1,782.62	1,884.90	1,884.90	1,884.90

类别	分年度收益				
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
项目收入	2,456.29	2,456.29	2,602.91	2,602.91	2,602.91
运营支出	571.39	571.39	605.49	605.49	605.49
收益	1,884.90	1,884.90	1,997.42	1,997.42	1,997.42

类别	分年度收益				
	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	合计
项目收入	2,602.91	2,602.91	2,764.20	2,764.20	120,285.86
运营支出	605.49	605.49	643.02	633.35	16,170.71
收益	1,997.42	1,997.42	2,121.18	2,130.85	104,115.15

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟专项债券 50,000 万元，其中 2026 年发行 12,000 万元，2027 年发行 18,000 万元，2028 年发行 20,000 万元，期限均为 30 年。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	-	12,000.00	-	12,000.00	-	51.23	51.23
2	2027 年	12,000.00	18,000.00	-	30,000.00	-	494.55	494.55
3	2028 年	30,000.00	20,000.00	-	50,000.00	-	949.17	949.17
4	2029 年	50,000.00	-	-	50,000.00	-	1,188.44	1,188.44
5	2030 年	50,000.00	-	-	50,000.00	-	1,188.44	1,188.44
6	2031 年	50,000.00	-	-	50,000.00	-	1,188.44	1,188.44
7	2032 年	50,000.00	-	-	50,000.00	-	1,188.44	1,188.44
8	2033 年	50,000.00	-	-	50,000.00	-	1,188.44	1,188.44
9	2034 年	50,000.00	-	-	50,000.00	-	1,188.44	1,188.44
10	2035 年	50,000.00	-	1,500.00	48,500.00	-	1,161.81	2,661.81
11	2036 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
12	2037 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
13	2038 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
14	2039 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
15	2040 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
16	2041 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81

17	2042 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
18	2043 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
19	2044 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
20	2045 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
21	2046 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
22	2047 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
23	2048 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
24	2049 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
25	2050 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
26	2051 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
27	2052 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
28	2053 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
29	2054 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
30	2055 年	48,500.00	-	-	48,500.00	-	1,161.81	1,161.81
31	2056 年	48,500.00	-	10,500.00	38,000.00	-	1,137.21	11,637.21
32	2057 年	38,000.00	-	18,000.00	20,000.00	-	693.88	18,693.88
33	2058 年	20,000.00	-	20,000.00	-	-	239.27	20,239.27
合计		/	50,000.00	50,000.00	/		35,093.96	85,093.96

（二）市场化融资应付本息。

本项目无市场化融资。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年	-	-	51.23	51.23	否
2	2027 年	-	-	494.55	494.55	否

3	2028 年	-	-	949.17	949.17	否
4	2029 年	1,323.31	-	1,188.44	1,188.44	否
5	2030 年	1,417.24	-	1,188.44	1,188.44	否
6	2031 年	1,511.16	-	1,188.44	1,188.44	否
7	2032 年	1,605.10	-	1,188.44	1,188.44	否
8	2033 年	33,458.77	-	1,188.44	1,188.44	是
9	2034 年	20,564.50	-	1,188.44	1,188.44	是
10	2035 年	1,605.10	1,500.00	1,161.81	2,661.81	是
11	2036 年	1,605.10	-	1,161.81	1,161.81	是
12	2037 年	1,689.63	-	1,161.81	1,161.81	是
13	2038 年	1,689.63	-	1,161.81	1,161.81	是
14	2039 年	1,689.63	-	1,161.81	1,161.81	是
15	2040 年	1,689.63	-	1,161.81	1,161.81	是
16	2041 年	1,689.63	-	1,161.81	1,161.81	是
17	2042 年	1,782.62	-	1,161.81	1,161.81	是
18	2043 年	1,782.62	-	1,161.81	1,161.81	是
19	2044 年	1,782.62	-	1,161.81	1,161.81	是
20	2045 年	1,782.62	-	1,161.81	1,161.81	是
21	2046 年	1,782.62	-	1,161.81	1,161.81	是
22	2047 年	1,884.90	-	1,161.81	1,161.81	是
23	2048 年	1,884.90	-	1,161.81	1,161.81	是
24	2049 年	1,884.90	-	1,161.81	1,161.81	是
25	2050 年	1,884.90	-	1,161.81	1,161.81	是
26	2051 年	1,884.90	-	1,161.81	1,161.81	是
27	2052 年	1,997.42	-	1,161.81	1,161.81	是
28	2053 年	1,997.42	-	1,161.81	1,161.81	是
29	2054 年	1,997.42	-	1,161.81	1,161.81	是
30	2055 年	1,997.42	-	1,161.81	1,161.81	是
31	2056 年	1,997.42	10,500.00	1,137.21	11,637.21	是
32	2057 年	2,121.18	18,000.00	693.88	18,693.88	是
33	2058 年	2,130.85	20,000.00	239.27	20,239.27	是
合计		104,115.15	50,000.00	35,093.96	85,093.96	
本息覆盖倍数		1.22				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.22，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目无市场化融资。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式
一、建设资金来源	83,080.95
（一）财政安排资金	33,080.95
其中：中央预算内投资	-
超长期特别国债	-
本地区一般公共预算	-
本地区政府性基金预算	-
其他财政资金	-
（二）地方政府专项债券	50,000.00
其中：用作项目资本金	50,000.00
（三）项目单位市场化融资	-
（四）单位自筹资金	-
（五）其他资金	-
二、项目建设支出	83,080.95
（一）项目建设成本（不含财务费用）	81,536.00
（二）财务费用-专项债券付息	1,544.95
（三）财务费用-市场化融资付息	-
（四）其他建设支出	-
三、项目运营预期收入	120,285.86

（一）财政资金	50,838.48
其中：对应的政府性基金收入	50,838.48
政府性基金预算安排补助	-
一般公共预算安排补助	-
其他财政资金	-
（二）项目专项收入	69,447.38
（三）其他收入	-
其中：其他项目专项收入	-
项目单位资金	-
四、项目运营支出	49,769.72
（一）项目运营成本（不含财务费用）	13,889.44
（二）财务费用-专项债券付息支出	33,599.01
（三）财务费用-市场化融资付息支出	-
（四）税费支出	2,281.27
（五）其他运营支出	-
五、专项债券还本	50,000.00
六、市场化融资还本	-

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

同安古城距今已有上千年历史，是厦门地区文化源点，经福建省人民政府认定为省级历史文化街区。本项目的实施，有助于切实保护同安古城历史文化街区，延续城市传统风貌，通过完善配套设施，优化交通组织，改造公共空间，促进街区功能完善、文脉赓续、品质提升。

本项目通过综合运用保护、修缮、复建、改造、提升等方式，分批次活化历史建筑，让古城逐渐“看得见”；打造连贯、舒适、安全、有趣的慢行线路梳理，亮出古城重要节点、打卡点，聚集人气商气，触发古城自我更新；植入非遗文化、民俗体验、美食文化、时尚 IP、文创业态等各类消费场景，塑造富有魅力的同安生活。

项目属于专项债券支持范围，符合更好发挥政府作用的要求，不与现有项目存在交叉重复。

项目预计在债券存续期内实现项目净收益 104,115.15 万元，足以覆盖专项债本息，满足项目融资收益平衡要求。项目财务现金流合理性、合规，具备较强的可行性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目不属于“负面清单”管理的项目，从立项、准备、实施到竣工验收的全过程、各环节均能够符合法律法规、产

业政策、行业标准、行政许可等要求。

项目已完成发改审批，为在建工程。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源渠道明确，筹资规模合理，筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。项目资金来源为财政资金，项目资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入成本已参考行业水平及全省产业情况，测算全面充分、客观严谨；项目投入产出比合理，预期收益与项目具有直接关联性，预测处于合理区间，可实现性较强。

五、债券资金需求合理性

项目实施期限设置合理、建设内容真实、建设标准合规，专项债资金投入计划与建设需求匹配，债券资金需求测算合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；已制定有效的过程控制措施；已充分预计偿债风险点并明确应对措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目设定的绩效目标能够反映出项目的产出数量、质量、时效、成本和经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等核心内容，具有合理性。

表 6-1 项目绩效目标及相关指标表

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	工程实际完成率	100%
		质量指标	施工安全率	100%
		时效指标	分部完工及时率	100%
		成本指标	年度计划投资完成率	100%
	效益指标	经济效益指标	项目建成后项目收益期	大于等于 20 年
		社会效益指标	项目建成后监督抽查完成率	100%
		生态效益指标	施工期间环境保护	100%
		可持续影响指标	项目建成后使用寿命	大于等于 20 年
	满意度指标	服务对象满意度	建设期周边居民满意度	100%

		指标		
--	--	----	--	--

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，并由项目主管部门审核通过。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

影响项目施工进度的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预计的工期目标有一定的难度。如果相关工程项目工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入。

项目单位应做深做细项目建设工作，降低工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本项目资金来源为财政资金和专项债券资金，若国家对专项债相关政策调整，或项目未来收入受市场行情等因素影响导致收益本息覆盖能力弱化等情况，将影响资金筹措规模和进度。

项目单位应规范编制项目实施方案及资金平衡方案，坚持保守审慎原则开展收益及成本测算，建立项目收益动态监测，确保项目收益稳定覆盖债券本息，根据需提高财政资金投入比例。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

项目未来运营收益受项目建设进度、社会经济发展等各项因素影响，若本项目投入运营后的实际经营情况未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维护费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

项目单位应加强项目规划和管理，提升项目服务能力，确保项目符合城市发展导向，同时规范运营管理，严控人员、运维等成本支出，确保项目收益按预期实现。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

专项债券存续期内，主管部门及项目单位将按要求做好收入归集工作。项目收入由厦门同安国有资本控股集团有限公司单位收取，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为行政事业性资产，资产和权益登记在厦门市同安区住建和交通局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存

续期间，厦门市同安区住建和交通局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管

部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。