

厦门市集美区城中村改造项目实施方案

(简版)

项目单位：厦门集美发展集团建设运营有限公司

主管部门：厦门市集美区住建和交通局

本级财政部门：厦门市集美区财政局

二零二六年九月

第一章 项目概况

一、项目建设内容

根据集美区发改局文件（集发展备案〔2023〕877号），集美区拟对辖内6个镇街的城中村进行提升改造。项目总建筑面积25,606.00平方米，用地面积42,676.00平方米。项目主要改造内容包括：侨英街道现有道路提升改造以及周边配套基础设施建设，集美街道配套给排水管网建设及公共服务设施建设，灌口镇人居环境整治及道路基础设施改造提升，杏滨街道现有道路改造提升及其周边配套基础设施建设，杏林街道现有道路改造提升及其周边配套基础设施建设，后溪镇现有电力基础设施改造提升及道路配套设施改造提升，涉及用水用电工程、雨污水管网、通信缆线、消防设施、视频监控、道路、生活垃圾分类等基础设施改造；建筑排危加固、修缮与拆除、社区环境综合整治、公共停车位规划，并建设文化体育设施、养老设施、托育设施等公共服务设施及配套设施改造工程。

二、项目投向领域

本次专项债券资金投向领域为：保障性安居工程城中村改造，属于有收益的公益性资本性支出，不涉及负面清单，符合投向要求。

三、项目成熟度

本项目已获得备案审批文件。项目已于 2023 年 01 月开工建设，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用，成熟度符合要求。

四、形成资产情况

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在属地镇街名下，建成后移交集美区住建和交通局等行业主管部门或社区代为运营管理。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。

第二章 资金筹措情况

一、项目投资概算

本项目总投资 188,374.00 万元，其中：土建投资 185,671.87 万元，建设期利息 2,702.13 万元。

二、资金来源情况

本项目计划使用财政预算资金 118,374.00 万元、地方政府专项债券 70,000.00 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目资本金合计 118,374.00 万元（包括财政安排资金 118,374.00 万元），占总投资的比例 62.84%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；**融资资金 70,000.00 万元**（包括专项债券 70,000.00 万元），占总投资的比例 37.16%。

三、专项债券资金使用计划及进度

本项目计划发行专项债券 70,000.00 万元，其中：2024 年已发行 60,000.00 万元，当年度调整后实际发行使用 38,000.00 万元（2024 年厦门市政府专项债券（十九期），期限 20 年，利率 2.49%，2025 年 9 月从 38,000.00 万元中调减 12,900.00 万元）。2025 年 2 月已发行 15,000.00 万元（2025 年厦门市政府专项债券（十五期），期限 30 年，利率 2.20%，）。2025 年 9 月已发行专项债 5,000.00 万元（2025 年厦门市政府专项债券（三十四期），期限 30 年，利率 2.49%）。

本期拟调整发行 1,500.00 万元（2025 年厦门市政府专项债券（十五期），期限 30 年，发行利率 2.2%），2026 年计划新增发行 23,400.00 万元，期限 30 年。根据 2026 年 8 月 28 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（30 年期）记账式国债收益率 2.148%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，30 年期发行利率暂取 2.40 % 测算。具体以实际发行情况为准。

第三章 项目收支及融资平衡情况

一、项目收入情况

(一) 专项收入：债券存续期内，本项目专项收入合计 3,855.58 万元，包括：停车费收入 2,775.30 万元，广告收入 1,080.28 万元。

(二) 土地出让收入：债券存续期内，本项目对应的土地出让收入合计 135,000.00 万元，主要为天水路与珩圣路交叉口东侧地块、厦门北站福厦高铁综合开发 A 地块、集美马銮湾西滨路与新阳大桥交叉口西南侧 2 号地块、集美马銮湾西滨路与新阳大桥交叉口西南侧 4 号地块。

二、项目成本情况

债券存续期内，本项目运营支出合计 46,709.63 万元，包括：运营成本支出 1,513.63 万元，财务费用支出 44,133.41 万元，税费支出 1,062.59 万元，其他支出 0 万元。

三、收入归集及分账管理情况

项目停车费收入及广告收入由厦门集美发展集团有限公司下属子公司收取，缴入监管专户实行分账管理。其中用于专项债券付息部分按程序及时足额上缴国库，剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

土地出让收入由财政部门负责征收管理，全部缴入国库，保障专项债券还本付息。

专项债券本金由土地出让收入偿还；专项债券利息由专项收入偿还。专项收入优先用于偿还专项债券利息。

四、融资平衡情况

（一）专项债券融资覆盖倍数：本项目拟申请专项债券70,000.00万元。经测算，债券存续期内，项目预期收入对专项债券本息的覆盖倍数为1.19。

（二）综合覆盖倍数：经同时考虑专项债券及市场化融资，项目预期收入对专项债券和市场化融资本息的综合覆盖倍数为1.19，可实现项目收入与融资自平衡。项目收支预算情况见下表所示：

项目收支预算表（单位：万元）

收支类别	金额
一、建设资金来源	188,374.00
（一）财政安排资金	0.00
其中：中央预算内投资	0.00
超长期特别国债	0.00
本地区一般公共预算	118,374.00
本地区政府性基金预算	0.00
其他财政资金	0.00
（二）地方政府专项债券	70,000.00
其中：用作项目资本金	0.00
（三）项目单位市场化融资	0.00
（四）单位自筹资金	0.00
（五）其他资金	0.00

二、项目建设支出	188,374.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）	185,671.87
（二）财务费用-专项债券付息	2,702.13
（三）财务费用-市场化融资付息	0.00
（四）其他建设支出	0.00
三、项目运营预期收入	138,855.58
（一）财政资金	135,000.00
其中：对应的政府性基金收入	135,000.00
政府性基金预算安排补助	0.00
一般公共预算安排补助	0.00
其他财政资金	0.00
（二）项目专项收入	3,855.58
（三）其他收入	0.00
其中：其他项目专项收入	0.00
项目单位资金	0.00
四、项目运营支出	42,944.91
（一）项目运营成本（不含财务费用）	1,513.63
（二）财务费用-专项债券付息支出	41,431.28
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0.00
（五）其他运营支出	0.00
五、专项债券还本	70,000.00
六、市场化融资还本	0.00

五、还款责任及偿付保障

本项目由厦门市财政局及集美区财政局按市区发行金额的比例履行专项债券本息偿还责任。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，厦门

市财政局及厦门市集美区财政局按发行金额的比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

附表：厦门市集美区城中村改造子项目清单

序号	项目名称
1	孙厝社区环境整治项目
2	孙厝社区道路改造及照明设施完善工程
3	孙厝社区强电整治工程
4	孙厝社区通信弱电电缆化工程
5	孙厝社区智慧城中村项目
6	孙厝社区古厝活化利用项目
7	孙厝文化数字化平台及谱谍电子化系统（一期）
8	大社新村道路改造及房前屋后提升工程
9	大社新村强电电缆化工程
10	大社新村通信弱电电缆化工程
11	大社新村供水设施提升工程
12	大社新村智慧社区项目
13	大社新村环卫设施和公共区域消防设施设备采购项目
14	大社新村文化提升项目
15	大社新村城中村片区公交首末站改造项目
16	灌口镇铁山社区尾厝社环境整治提升工程
17	灌口镇铁山社区尾厝社智慧管理平台工程
18	海翔大道沿线生态提升改造项目
19	锦园新村、后英村道路白改黑及房前屋后整治工程
20	锦园新村、后英村弱电改造工程
21	锦园新村、后英村强电整治工程
22	锦园新村、后英村智慧社区建设项目
23	锦园新村微型消防站
24	锦园新村商业街环境整治工程
25	锦园新村、后英村自来水提升工程
26	山后张道路白改黑工程

27	山后张中路、山后张南路弱电线路规整工程
28	山后张社智慧社区建设
29	西滨社区山后张社强电整治工程
30	西滨社区山后张社强电线路规整二期工程
31	山后张社弱电线路规整二期
32	山后张社微型消防提升工程
33	山后张社房前屋后整治工程
34	山后张社道路白改黑及路灯照明落地工程
35	山后张社智慧社区建设二期
36	杏林街道高浦社区城中村弱电整治工程
37	杏林街道高浦社区城中村强电整治工程
38	杏林街道高浦社区城中村道路改造及沿线整治工程
39	杏滨路高浦路段界面改造提升工程
40	杏林街道高浦社区文化创意项目
41	杏林街道高浦社区城中村公共部位消防整治提升工程
42	杏林街道高浦社区城中村智慧社区工程
43	杏林社区（苑东路）强电整治工程
44	苑东路综合整治改造提升工程（市政部分）
45	杏林街道杏林社区道路改造及房前屋后整治工程
46	杏林街道杏林社区通信弱电整治工程
47	杏林社区强电整治工程（二期）
48	杏林街道杏林社区智慧城中村项目
49	杏林街道杏林社区公共部位及消防设施整治提升工程
50	杏林街道杏林社区环卫设施采购工程
51	后溪镇后溪村城内下店强电整治工程（后溪小学以北片区）
52	后溪镇后溪村城内下店弱电整治工程（后溪小学以北片区）
53	后溪镇后溪村下店社自来水提升工程
54	后溪镇后溪村下店社环境及道路提升工程
55	后溪镇后溪村城内下店城中村智慧管理项目（后溪小学以北片区）

56	后溪镇后溪村下店社公共消防配套项目
57	后溪镇城内文化公园及地下停车场项目
58	后溪镇岩内村埔中央智慧社区安防系统项目
59	后溪镇岩内村埔中央强电规整工程
60	后溪镇岩内村埔中央弱电整治工程
61	大社村集岑路道路改造及房前屋后整治提升工程
62	陈文确、陈六使故居（文确楼）保护修缮工程
63	孙厝社区公共消防设施
64	灌口镇铁山社区尾厝社“好厝边”工作点工程
65	灌口镇铁山社区尾厝社风貌建筑活化利用工程
66	山后张沿街风貌提升改造
67	后溪镇后溪村消防安全隐患专项整治项目
68	叶厝社区强电整治工程（二期）
69	叶厝社区巷道改造提升工程
70	叶厝社区公共部位消防整治提升项目
71	浒井及磁窑社区强电整治工程
72	浒井及磁窑社区通信弱电整治工程
73	浒井社区环境整治提升与道路改造工程
74	浒井社区智慧城中村项目
75	磁窑社区环境整治提升与道路改造工程
76	磁窑社区智慧城中村项目
77	后溪镇港头片区（港头、英村）强电整治工程
78	后溪镇港头片区（港头、英村）弱电整治工程
79	后溪镇港头片区（港头、英村）道路改造及环境整治工程
80	后溪镇港头片区港头英村社区自来水改造工程
81	后溪镇英村社区消防安全隐患专项整治项目
82	后溪镇港头片区（港头、英村）公共消防配套项目
83	后溪镇港头社区公共文化空间建设工程
84	后溪镇港头社区消防安全隐患专项整治项目

85	后溪镇港头社区农贸市场提升工程
86	曾营社区道路改造及房前屋后整治工程
87	曾营社区、内林社区强电整治工程
88	曾营社区、内林社区弱电整治工程
89	曾营社区、内林社区自来水改造工程
90	曾营社区曾营社公共消防及部位整治提升项目
91	曾营社区曾营社智慧社区项目
92	内林、曾营环卫设施采购项目
93	杏林街道内林社区内茂社、内林社道路改造及房前屋后整治工程
94	杏林街道内林社区智慧社区项目
95	内林社区公共消防及部位整治提升项目
96	官林头、市尾村环境整治提升与道路改造工程
97	官林头、市尾村弱电线路整治工程
98	官林头、市尾村强电整治工程
99	官林头、市尾菜市场改造工程
100	官林头、市尾智慧社区项目
101	官林头、市尾村微型消防站与前场码头旧街道遗址消防提升
102	灌口镇第一社区、第二社区、黄庄社区强电整治工程
103	灌口镇第一社区、第二社区、黄庄社区通信弱电整治工程
104	灌口镇第一社区综合整治工程
105	灌口镇第一社区、第二社区、黄庄社区给水管径改造提升及消防提升工程
106	灌口镇第一社区成品公厕、环卫设施采购工程
107	灌口镇第一社区智慧城中村项目
108	灌口镇第二社区综合整治工程
109	灌口镇第二社区智慧城中村项目
110	灌口镇第二社区凤山庙路、老街路风貌及业态活化项目
111	灌口镇黄庄社区综合整治工程
112	灌口镇黄庄社区成品公厕、环卫设施采购工程

113	灌口镇黄庄社区智慧城中村项目
114	后溪镇后溪村下店里 235-1 修缮工程
115	后溪镇后溪村下店社环境及道路提升工程
116	灌口镇第一、第二、黄庄社区公共区域消防设施采购工程
117	浒井和磁窑城中村公共消防整治提升工程
118	前场社区（官林头、市尾）自来水管道路提升及完善消防栓工程
119	叶厝社区智慧城中村项目
120	杏林街道高浦社区城中村经营性自建房消防整治提升工程
121	杏林街道杏林社区经营性自建房消防整治提升工程
122	后溪镇港头社区阅读沙龙公益活动室工程
123	灌口镇第二社区成品公厕、环卫设施采购工程
124	灌口镇黄庄社区积涝点整治工程
125	浒井社区张宝果老旧房屋修缮提升工程
126	海翔大道瑶山段环境整治提升工程
127	大社村公共设施整治提升工程
128	大社供销社加固改造工程
129	孙厝社区巷道改造提升工程
130	集美区孙厝社区老旧建筑修缮改造项目
131	孙厝社区乐安东路老旧建筑修缮改造项目
132	灌口镇铁山社区环境综合整治提升工程
133	灌口镇铁山社区打铁行社、苍头社强电整治工程
134	灌口镇铁山社区打铁行社、苍头社通信弱电整治工程
135	灌口镇铁山社区打铁行社、苍头社智慧城中村项目
136	灌口镇铁山社区成品公厕及环卫设施采购工程
137	灌口镇铁山社区公共区域消防设施采购工程
138	山后张社养老服务站点建设项目
139	孙厝、叶厝、磁窑、大社片区消防救援能力提升改造项目
140	前场、西滨片区消防救援能力提升改造项目
141	内东路锦园清洁楼段道路修复工程

142	前场社区四件事项目
143	后溪镇后溪村城内下店智慧社区安防系统项目
144	后溪镇后溪村城内下店消防环卫项目
145	叶厝社区微型消防站提升及消防设施完善
146	侨英街道叶厝社区监控改造项目
147	后溪镇岩内村埔中央自来水改造工程
148	后溪镇岩内村埔中央主要干道“白改黑”及智能灯杆工程
149	后溪镇岩内村埔中央消防环卫项目
150	后溪镇岩内村埔中央服务驿站及房前屋后、排洪渠整治工程
151	大社村智慧城中村项目
152	灌口镇铁山社区尾厝社道路“白改黑”工程
153	灌口镇铁山社区尾厝社弱电管线迁改工程
154	灌口镇铁山社区尾厝社沿路房前屋后场地提升工程
155	灌口镇铁山社区尾厝社强电整治工程
156	后溪镇港头片区（港头、英村）智慧社区项目
157	孙厝社区城中村沿街店铺招牌改造
158	官林头、市尾村微型消防站工程项目