

五缘湾公交地块保障性租赁住房项目 实施方案

项目单位：厦门公交集团有限公司

主管部门：厦门市住房和城乡建设局

编制日期：二〇二五年九月

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 一、项目基本情况..... | 1 |
| (一) 区域经济情况..... | 1 |
| (二) 原债券信息..... | 1 |
| (三) 项目基本情况..... | 1 |
| (四) 项目建设的必要性..... | 2 |
| (五) 项目主管部门和项目单位..... | 3 |
| (六) 项目前期准备..... | 3 |
| (七) 项目建设计划和实施进度..... | 3 |
| 二、项目效益分析..... | 3 |
| 三、项目投资估算及资金筹措方案..... | 4 |
| (一) 投资估算..... | 4 |
| (二) 资金筹措计划..... | 4 |
| 四、项目预期收入、成本及融资平衡情况..... | 4 |
| (一) 项目收入和成本分析..... | 4 |
| (二) 专项债券还本付息情况..... | 10 |
| (三) 资金测算平衡情况..... | 12 |
| (四) 结论..... | 14 |
| 五、项目潜在风险评估..... | 14 |
| (一) 项目相关风险..... | 14 |
| (二) 风险应对措施..... | 14 |

一、项目基本情况

（一）区域经济情况

厦门位于福建省东南端，西接漳州，北邻泉州，东南与大小金门和大担岛隔海相望，与漳州、泉州并称厦漳泉闽南金三角经济区。

厦门市是福建省副省级城市、经济特区，东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，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 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2022-2024 年全市 GDP 总值分别为 7809.93 亿元、8142.93 亿元和 8589.01 亿元，GDP 增长速度分别为 4.1%、3.1%和 5.5%；财政收入保持平稳，2022-2024 年全市一般公共预算总收入分别为 1493.80 亿元、1577.06 亿元和 1584.31 亿元。

（二）原债券信息

| 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（三十四期） | 2.52 | 20 年 | 2.41% | 马銮湾保障房 地铁社区二期 工程 | 0.2 |
| | | | | 同安城北小区 A 地块 | 0.1 |

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，将上述债券资金 0.3 亿元调整用于五缘湾公交地块保障性租赁住房项目。

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）项目基本情况

根据项目可行性研究报告，该项目位于厦门市湖里区五缘湾道与泗水路交叉口南侧，为公交首末站+保障性租赁住房为一体的公交 TOD 示范项目。总用地面积约 0.84 万 m²，总建筑面积约 6 万 m²。项目裙房设有公交停车区、公交配套用房、保障性租赁住房及配套用房等功能，塔楼部分为保障性租赁住房。

根据项目可行性研究报告，该项目建成后运营情况如下：

表 1 项目建成后运营情况表

| 计划出租保障房套数 (套) | 计划出售保障房面积 (m ²) | 计划出租车位数 (个) |
|------------------|--------------------------------|---------------|
| 1030 | / | 210 (不含公交停车位) |

(四) 项目建设的必要性

1. 本项目的建设缓解城市生产生活服务人群住房难问题的需要

根据《厦门十四五保障性住房建设规划》中指出“有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面。加大“三高企业”骨干员工、各类人才和新市民住房保障力度，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。加快保障性租赁住房发展，拓宽房源供给渠道，完善相关扶持政策，满足新市民、青年人等的租赁住房需求，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”

厦门“岛内大提升”湖里区东部旧村整村改造，原作为流动人口居住主要场所的城中村被大面积拆除，约 20 万流动人口面临居住环境的转变，大量环卫工人、公共交通从业者和家政服务人员等城市生产生活服务人群将失去低成本的居住空间。

本项目的建设，将提供 783 套保障性租赁住房，可妥善解决大量环卫工人、公共交通从业人群的安置居住需求，有效保障和改善民生。

2. 项目的建设是厦门市吸引及留住人才的需要

人才引进是一项涉及方方面面的系统工程，必须完善运行机制，加强宏观指导和协调配合，加强考核和监督检查，形成推动各项工作落实的整体合力，确保人才引进工作落到实处。引进人才最重要的必须具有先进的软硬件设备以及良好的发展空间。

目前薪资待遇、子女就学、住房等一系列条件已成为引进人才最为关注的需求，本项目的建设，能够有效的缓解青年人才住房需求，减轻人才的后顾之忧，从人才引进服务保障来着手，为人才创造良好的工作生活环境，吸引并留住更多优秀人才，为厦门市的发展提供坚实的人才保障。

3. 项目的建设有利于促进厦门市高质量发展

本项目的建设有利于吸引聚集并留住人才，进一步引进一批科技领军人才、高水平创新团队、紧缺型实用人才，为湖里区实现“岛内大提升”，并带动厦门市加快实现岛内外高质量发展提供坚实基础。

综上所述，本项目的建设是缓解城市生产生活服务人群住房难问题的需要，有利于厦门市吸引及留住人才，是贯彻中央“住房不炒”的住房政策的有力举措，有利于促进厦门市高质量发展。因此项目的建设是十分迫切并且必要的。

（五）项目主管部门和项目单位

项目主管部门是厦门市住房和城乡建设局；项目单位是厦门公交集团有限公司。

项目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。

（六）项目前期准备

本项目已完成备案等前期手续，具体情况如下：

表 2 项目审批情况表

| 序号 | 文件名称 | 文号 | 日期 |
|----|-------------------|--------------|----------------|
| 1 | 厦门市企业投资项目备案证明（内资） | 厦发改备 2024014 | 2024 年 1 月 9 日 |

（七）项目建设计划和实施进度

本项目为新建工程，建设起止时间为 2024 年 6 月至 2026 年 9 月。

二、项目效益分析

1. 经济效益

市场经济环境下，经济发展程度是影响和制约住房建设的重要因素，涉及社会发展的多个方面。加强保障性住房建设既能有效刺激居民正常消费和扩大内需，又能拉动建筑、建材和服务等相关产业经济的持续发展，加大建房投资落实住房优惠政策，减少来自住房需求引发的压力，实现社会经济的平稳发展。

2. 社会效益

住房问题是涉及民生的重要问题，构建多层次的住房保障体系是建设社会主义和谐社会的重要内容。随着住房制度改革的不深化和房地产市场的逐步完善，广大群众的住房问题明显改善，但部分最低收入家庭很难通过自身努力解决住房困难，需要政府进行扶持和救助。

本项目建设将进一步增加厦门保障性住房供给数量,有利于进一步解决区域内广大中低收入群众的住房问题,有利于促进社会公平、政治安定、人民安居乐业,有助于促进房地产市场的稳健发展,项目的社会效益十分显著。

综上所述,本项目在科学发展观思想理念下,属于稳定住房秩序,维护社会安定的重要惠民工程,充分体现了党和政府对于低收入困难家庭的照顾和关爱。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据项目可行性研究报告,本项目工程投资额为 50851.58 万元,考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 51675.00 万元,其中建设期利息 783.42 万元,债券发行费用 40 万元,具体详见下表:

表 3 投资估算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 投资额 |
|----|----------|----|----------|
| 一 | 工程费用 | 万元 | 42776.56 |
| 二 | 工程建设其他费用 | 万元 | 4846.42 |
| 三 | 预备费 | 万元 | 3228.60 |
| 四 | 建设期利息 | 万元 | 783.42 |
| 五 | 发行费用 | 万元 | 40 |
| 五 | 总投资 | 万元 | 51675.00 |

(二) 资金筹措计划

本项目资金来源包括自有资金 11675.00 万元,占项目总投资的 22.59%;拟申请地方政府专项债券 40000 万元,占项目总投资的 77.41%,其中 2024 年已发行 2000 万元,本次调整安排专项债券 3000 万元,2025 年计划发行 5600 万元,2026 年计划发行 29400 万元。

四、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

① 本项目偿债资金来源主要包括保障房租赁收入和车位租赁收入。其中:

② 保障房租赁收入:根据可行性研究报告,本项目可出租套数为1030套。

根据项目所在地租金水平,本着审慎原则,本项目按照2982元/套·月计算,每

年按照3%的增长率测算。

③ 车位租赁收入：根据可行性研究报告，本项目可出租车位为210个，租金按照250元/个·月计算，每年按照3%的增长率测算。

2. 项目成本

① 根据可行性研究报告，本项目成本主要包括项目管理费用、维护费用和各项税费支出。其中：

② 项目管理费：项目管理费包括项目管理人员工资及福利、运营期经营过程中发生的职工教育培训费、差旅费、办公费、料消耗、广告费、保险费、低值易耗摊销及业务招待费等其他经费。按营业收入的10%考虑。

③ 维护费用：维护成本包括为各类固定资产（含房屋建筑、机械设备、道路围墙），办公设施及工器具等发生的大修理和中小修理及维护保养费用，以及辅助材料、外包维护费等各项修理费用支出。按营业收入的1.5%计算。

④ 各项税费：项目运营期税金主要包括增值税、附加税、房产税、印花税等。

3. 项目收入成本表

表 4 项目收入表

| 年份 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 总收费收入（万元） | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 |
| 保障房租赁收入 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 |
| 出租面积（平方米） | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 |
| 出租单价（元/月·平方米） | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 |
| 车位租赁收入 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 |
| 出租数量（个） | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 |
| 出租价格（元/个·月） | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 |
| 出租率 | 60% | 70% | 80% | 85% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 调价系数 | 1.00 | 1.03 | 1.06 | 1.09 | 1.13 | 1.16 | 1.19 | 1.23 | 1.27 | 1.30 | 1.34 | 1.38 | 1.43 | 1.47 | 1.51 |
| 时间系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 调整后总收入（含税） | 2249.25 | 2702.85 | 3181.64 | 3481.91 | 3797.33 | 3911.25 | 4028.59 | 4149.44 | 4273.93 | 4402.14 | 4534.21 | 4670.23 | 4810.34 | 4954.65 | 5103.29 |
| 销项税额 | 185.72 | 223.17 | 262.70 | 287.50 | 313.54 | 322.95 | 332.64 | 342.61 | 352.89 | 363.48 | 374.38 | 385.62 | 397.18 | 409.10 | 421.37 |
| 总计（不含税） | 2063.53 | 2479.68 | 2918.94 | 3194.41 | 3483.79 | 3588.30 | 3695.95 | 3806.83 | 3921.03 | 4038.66 | 4159.82 | 4284.62 | 4413.16 | 4545.55 | 4681.92 |
| 总销项税额 | 185.72 | 223.17 | 262.70 | 287.50 | 313.54 | 322.95 | 332.64 | 342.61 | 352.89 | 363.48 | 374.38 | 385.62 | 397.18 | 409.10 | 421.37 |

| 年份 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 合计 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 总收费收入（万元） | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 3748.75 | 112462.56 |
| 保障房租赁收入 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 3685.75 | 110572.56 |
| 出租面积（平方米） | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | 1030.00 | |
| 出租单价（元/月·平方米） | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | 2982.00 | |
| 车位租赁收入 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 63.00 | 1890.00 |
| 出租数量（个） | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | 210.00 | |
| 出租价格（元/个·月） | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | |
| 出租率 | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | |
| 调价系数 | 1.56 | 1.60 | 1.65 | 1.70 | 1.75 | 1.81 | 1.86 | 1.92 | 1.97 | 2.03 | 2.09 | 2.16 | 2.22 | 2.29 | 2.36 | |
| 时间系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.50 | |
| 调整后总收入（含税） | 5256.39 | 5414.08 | 5576.50 | 5743.80 | 5916.11 | 6093.60 | 6276.40 | 6464.70 | 6658.64 | 6858.40 | 7064.15 | 7276.07 | 7494.36 | 7719.19 | 3975.38 | 154038.82 |
| 销项税额 | 434.01 | 447.03 | 460.45 | 474.26 | 488.49 | 503.14 | 518.24 | 533.78 | 549.80 | 566.29 | 583.28 | 600.78 | 618.80 | 637.36 | 218.73 | 12609.29 |
| 总计（不含税） | 4822.38 | 4967.05 | 5116.06 | 5269.54 | 5427.63 | 5590.46 | 5758.17 | 5930.91 | 6108.84 | 6292.11 | 6480.87 | 6675.30 | 6875.56 | 7081.82 | 3756.65 | 141429.53 |
| 总销项税额 | 434.01 | 447.03 | 460.45 | 474.26 | 488.49 | 503.14 | 518.24 | 533.78 | 549.80 | 566.29 | 583.28 | 600.78 | 618.80 | 637.36 | 218.73 | 12609.29 |

表 5 项目成本表

| 运营成本 | 年份 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
|------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一 | 管理费（含税） | 224.93 | 270.29 | 318.16 | 348.19 | 379.73 | 391.12 | 402.86 | 414.94 | 427.39 | 440.21 | 453.42 | 467.02 | 481.03 | 495.47 | 510.33 |
| | 比例 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 |
| | 调价系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 不含税 | 212.19 | 254.99 | 300.15 | 328.48 | 358.24 | 368.99 | 380.06 | 391.46 | 403.20 | 415.30 | 427.76 | 440.59 | 453.81 | 467.42 | 481.44 |
| | 进项税 | 11.39 | 13.11 | 13.50 | 19.71 | 21.49 | 22.14 | 22.80 | 23.49 | 24.19 | 24.92 | 25.67 | 26.44 | 27.23 | 28.05 | 28.89 |
| 二 | 维护费（含税） | 33.74 | 40.54 | 47.72 | 52.23 | 56.96 | 58.67 | 60.43 | 62.24 | 64.11 | 66.03 | 68.01 | 70.05 | 72.16 | 74.32 | 76.55 |
| | 比例 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 |
| | 调价系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 不含税 | 30.95 | 37.20 | 43.78 | 47.92 | 52.26 | 53.82 | 55.44 | 57.10 | 58.82 | 60.58 | 62.40 | 64.27 | 66.20 | 68.18 | 70.23 |
| | 进项税 | 2.79 | 3.35 | 3.94 | 4.31 | 4.70 | 4.84 | 4.99 | 5.14 | 5.29 | 5.45 | 5.62 | 5.78 | 5.96 | 6.14 | 6.32 |
| 二 | 时间系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 三 | 总运营成本 | 258.66 | 310.83 | 365.89 | 400.42 | 436.69 | 449.79 | 463.29 | 477.19 | 491.50 | 506.25 | 521.43 | 537.08 | 553.19 | 569.78 | 586.88 |
| | 总运营成本（不含税） | 243.15 | 292.18 | 343.94 | 376.40 | 410.50 | 422.81 | 435.49 | 448.56 | 462.02 | 475.88 | 490.15 | 504.86 | 520.00 | 535.60 | 551.67 |
| | 进项税额 | 14.17 | 16.46 | 17.44 | 24.02 | 26.20 | 26.98 | 27.79 | 28.63 | 29.49 | 30.37 | 31.28 | 32.22 | 33.19 | 34.18 | 35.21 |

| 运营成本 | 年份 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 合计 |
|------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 一 | 管理费（含税） | 525.64 | 541.41 | 557.65 | 574.38 | 591.61 | 609.36 | 627.64 | 646.47 | 665.86 | 685.84 | 706.41 | 727.61 | 749.44 | 771.92 | 397.54 | 15403.88 |
| | 比例 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | |
| | 调价系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| | 不含税 | 495.89 | 510.76 | 526.09 | 541.87 | 558.12 | 574.87 | 592.11 | 609.88 | 628.17 | 647.02 | 666.43 | 686.42 | 707.01 | 728.23 | 375.04 | 14531.96 |
| | 进项税 | 29.75 | 30.65 | 31.57 | 32.51 | 33.49 | 34.49 | 35.53 | 36.59 | 37.69 | 38.82 | 39.99 | 41.19 | 42.42 | 43.69 | 15.00 | 856.37 |
| 二 | 维护费（含税） | 78.85 | 81.21 | 83.65 | 86.16 | 88.74 | 91.40 | 94.15 | 96.97 | 99.88 | 102.88 | 105.96 | 109.14 | 112.42 | 115.79 | 59.63 | 2310.58 |
| | 比例 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | |
| | 调价系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| | 不含税 | 72.34 | 74.51 | 76.74 | 79.04 | 81.41 | 83.86 | 86.37 | 88.96 | 91.63 | 94.38 | 97.21 | 100.13 | 103.13 | 106.23 | 54.71 | 2119.80 |
| | 进项税 | 6.51 | 6.71 | 6.91 | 7.11 | 7.33 | 7.55 | 7.77 | 8.01 | 8.25 | 8.49 | 8.75 | 9.01 | 9.28 | 9.56 | 3.28 | 189.14 |
| 二 | 时间系数 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 三 | 总运营成本 | 604.48 | 622.62 | 641.30 | 660.54 | 680.35 | 700.76 | 721.79 | 743.44 | 765.74 | 788.72 | 812.38 | 836.75 | 861.85 | 887.71 | 457.17 | 17714.46 |
| | 总运营成本（不含税） | 568.22 | 585.27 | 602.83 | 620.91 | 639.54 | 658.72 | 678.49 | 698.84 | 719.81 | 741.40 | 763.64 | 786.55 | 810.15 | 834.45 | 429.74 | 16651.76 |
| | 进项税额 | 36.26 | 37.35 | 38.47 | 39.63 | 40.81 | 42.04 | 43.30 | 44.60 | 45.94 | 47.32 | 48.73 | 50.20 | 51.70 | 53.25 | 18.28 | 1045.51 |

(二) 专项债券还本付息情况

本项目拟发行地方政府专项债券40000万元。其中2024年已发行2000万元，发行期限30年，发行利率2.55%；本次调整安排专项债券3000万元，发行期限20年，发行利率2.41%；2025年计划发行5600万元，2026年计划发行29400万元，发行期限30年，根据2025年9月1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2.1165%，上浮25BP后，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取2.37%测算。

表 6 专项债券还本付息表

| | 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 债券融资 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 年初债券本金 | 0.00 | 2000.00 | 10600.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 2000.00 | 8600.00 | 29400.00 | | | | | | | | |
| 3 | 债券利息 | 25.50 | 153.51 | 604.41 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 |
| | 计入建设期利息 | 25.50 | 153.51 | 604.41 | | | | | | | | |
| | 计入运营期利息 | | | | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 |
| 4 | 债券还本付息 | 25.50 | 153.51 | 604.41 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 |
| | 还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 付息 | 25.50 | 153.51 | 604.41 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 |
| 5 | 年末债券本金 | 2000.00 | 10600.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 |

| | 年份 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 债券融资 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 年初债券本金 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 37000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | | | | | | | | | | | |
| 3 | 债券利息 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 916.65 | 880.50 |
| | 计入建设期利息 | | | | | | | | | | | |
| | 计入运营期利息 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 916.65 | 880.50 |
| 4 | 债券还本付息 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 3916.65 | 880.50 |
| | 还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3000.00 | 0.00 |
| | 付息 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 916.65 | 880.50 |
| 5 | 年末债券本金 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 37000.00 | 37000.00 |

| | 年份 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 合计 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 债券融资 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 年初债券本金 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 35000.00 | 29400.00 | |
| 2 | 本年新增债券融资 | | | | | | | | | | | | 40000.00 |
| 3 | 债券利息 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 855.00 | 763.14 | 348.39 | 27788.70 |
| | 计入建设期利息 | | | | | | | | | | | | 783.42 |
| | 计入运营期利息 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 855.00 | 763.14 | 348.39 | 27005.28 |
| 4 | 债券还本付息 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 2855.00 | 6363.14 | 29748.39 | 67788.70 |
| | 还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2000.00 | 5600.00 | 29400.00 | 40000.00 |
| | 付息 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 855.00 | 763.14 | 348.39 | 27788.70 |
| 5 | 年末债券本金 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 37000.00 | 35000.00 | 29400.00 | 0.00 | |

（三）资金测算平衡情况

在计算期内，本项目累计资金流入205713.82万元，累计资金流出151778.89万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有53934.93万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.78倍。

表 7 现金流量分析测算表

| | 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---|------------|---------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 一 | 现金流入 | 5112.66 | 11349.46 | 35212.88 | 2249.25 | 2702.85 | 3181.64 | 3481.91 | 3797.33 | 3911.25 | 4028.59 |
| 1 | 资本金流入 | 3112.66 | 2749.46 | 5812.88 | | | | | | | |
| 2 | 债券资金流入 | 2000.00 | 8600.00 | 29400.00 | | | | | | | |
| 3 | 贷款资金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 4 | 运营收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2249.25 | 2702.85 | 3181.64 | 3481.91 | 3797.33 | 3911.25 | 4028.59 |
| 二 | 现金流出 | 5112.66 | 11349.46 | 35212.88 | 1361.14 | 1418.18 | 1478.28 | 1517.80 | 1559.22 | 1577.42 | 1596.16 |
| 1 | 固定资产投资 | 5112.66 | 11349.46 | 35212.88 | | | | | | | |
| 2 | 运营期债券、贷款利息 | | | 0.00 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 |
| 3 | 运营成本 | | | 0.00 | 258.66 | 310.83 | 365.89 | 400.42 | 436.69 | 449.79 | 463.29 |
| 4 | 相关税费 | | | 0.00 | 149.68 | 154.56 | 159.59 | 164.58 | 169.73 | 174.82 | 180.07 |
| 5 | 债券、贷款还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三 | 净现金流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 888.11 | 1284.67 | 1703.36 | 1964.11 | 2238.10 | 2333.83 | 2432.43 |
| 四 | 累计净现金流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 888.11 | 2172.77 | 3876.14 | 5840.24 | 8078.35 | 10412.18 | 12844.61 |

| | 年份 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一 | 现金流入 | 4149.44 | 4273.93 | 4402.14 | 4534.21 | 4670.23 | 4810.34 | 4954.65 | 5103.29 | 5256.39 | 5414.08 | 5576.50 | 5743.80 |
| 1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 债券资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 贷款资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 运营收入 | 4149.44 | 4273.93 | 4402.14 | 4534.21 | 4670.23 | 4810.34 | 4954.65 | 5103.29 | 5256.39 | 5414.08 | 5576.50 | 5743.80 |
| 二 | 现金流出 | 1615.46 | 1635.34 | 1655.81 | 1676.90 | 1698.62 | 1721.00 | 1865.18 | 2200.29 | 2237.71 | 2276.26 | 5279.81 | 2284.56 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 固定资产投资 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 运营期债券、贷款利息 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 952.80 | 916.65 | 880.50 |
| 3 | 运营成本 | 477.19 | 491.50 | 506.25 | 521.43 | 537.08 | 553.19 | 569.78 | 586.88 | 604.48 | 622.62 | 641.30 | 660.54 |
| 4 | 相关税费 | 185.47 | 191.03 | 196.76 | 202.67 | 208.75 | 215.01 | 342.59 | 660.61 | 680.43 | 700.84 | 721.87 | 743.52 |
| 5 | 债券、贷款还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3000.00 | 0.00 |
| 三 | 净现金流量 | 2533.99 | 2638.59 | 2746.33 | 2857.31 | 2971.61 | 3089.34 | 3089.47 | 2903.00 | 3018.68 | 3137.82 | 296.69 | 3459.24 |
| 四 | 累计净现金流量 | 15378.60 | 18017.19 | 20763.52 | 23620.82 | 26592.43 | 29681.78 | 32771.25 | 35674.25 | 38692.93 | 41830.75 | 42127.44 | 45586.68 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| | 年份 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 合计 |
| 一 | 现金流入 | 5916.11 | 6093.60 | 6276.40 | 6464.70 | 6658.64 | 6858.40 | 7064.15 | 7276.07 | 7494.36 | 7719.19 | 3975.38 | 205713.82 |
| 1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | | 11675.00 |
| 2 | 债券资金流入 | | | | | | | | | | | | 40000.00 |
| 3 | 贷款资金流入 | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| 4 | 运营收入 | 5916.11 | 6093.60 | 6276.40 | 6464.70 | 6658.64 | 6858.40 | 7064.15 | 7276.07 | 7494.36 | 7719.19 | 3975.38 | 154038.82 |
| 二 | 现金流出 | 2326.68 | 2370.07 | 2414.75 | 2460.78 | 2508.19 | 2557.02 | 2607.32 | 2659.12 | 4686.98 | 8250.08 | 30607.76 | 151778.89 |
| 1 | 固定资产投资 | | | | | | | | | | | | 51675.00 |
| 2 | 运营期债券、贷款利息 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 880.50 | 855.00 | 763.14 | 348.39 | 27005.28 |
| 3 | 运营成本 | 680.35 | 700.76 | 721.79 | 743.44 | 765.74 | 788.72 | 812.38 | 836.75 | 861.85 | 887.71 | 457.17 | 17714.46 |
| 4 | 相关税费 | 765.83 | 788.80 | 812.47 | 836.84 | 861.95 | 887.80 | 914.44 | 941.87 | 970.13 | 999.23 | 402.20 | 15384.15 |
| 5 | 债券、贷款还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2000.00 | 5600.00 | 29400.00 | 40000.00 |
| 三 | 净现金流量 | 3589.43 | 3723.53 | 3861.65 | 4003.92 | 4150.45 | 4301.38 | 4456.83 | 4616.95 | 2807.38 | -530.89 | -26632.38 | 53934.93 |
| 四 | 累计净现金流量 | 49176.12 | 52899.65 | 56761.30 | 60765.21 | 64915.66 | 69217.04 | 73673.87 | 78290.82 | 81098.20 | 80567.31 | 53934.93 | |

（四）结论

通过对本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1.78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，本期调整安排的3000万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

五、项目潜在风险评估

（一）项目相关风险

1. 经营风险。项目投产运营后，如果经营成本过高，或者保障房、车位空置率过高导致经营收入不及预期，将直接带来经营风险，降低项目的财务收益。

2. 工程建设风险。工程造价和工期是本项目主要的工程建设风险因素，建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨等情况，可能使项目实际投资超出预算，施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。

3. 社会风险。项目实施过程中，可能涉及对附近居民日常生产的土地、滩涂、海域等生产要素的征收。居民生活形态和收入渠道发生变化，面临从村镇向城市化的生活和生产转型，在短期内可能不适应。

（二）风险应对措施

1. 项目经营方面，项目主管单位将持续指导项目单位加强经营管理，严格控制经营成本，做好片区公共设施配套规划，吸引人流量形成聚集效应，以保证保障房项目的可持续运营。

2. 工程建设方面，项目单位将切实做好工程勘察及设计优化工作，做好工程建设招投标工作，加强施工组织管理，保证工程质量和进度，降低工程造价。

3. 社区管理方面，项目单位应协调所在地各级政府部门，加强对当地居民的引导和宣传教育，合力组织补偿方式，对居民进行转岗扶持和培训，使发展具有可持续性。