

海沧区后井片区土地储备项目 实施方案

项目单位：厦门市自然资源资产发展中心

主管部门：厦门市自然资源和规划局

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) 项目基本信息	1
(三) 项目建设内容	1
(四) 项目主管部门和项目单位	1
(五) 项目前期准备	1
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、项目预期收益及融资平衡情况	3
(一) 项目收益分析	3
(二) 专项债券还本付息情况	3
(三) 资金测算平衡情况	4
(四) 敏感性分析	6
(五) 结论	6
四、项目潜在风险评估	6

一、项目基本情况

（一）区域经济情况

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2024年国民经济和社会发展统计公报》，2022-2024年全市GDP增速分别达到4.4%、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（二十三期）	50.40	10 年	1.71%	2025 年同翔高新城土地储备项目（一期）	38,200
				2025 年集美区土地储备项目（一期）	1,800

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 40,000 万元调整用于海沧区后井片区土地储备项目。

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

项目位于海沧区，共包含 7 个地块，分别是后井 A 地块、后井 F 地块和海沧港区 9#泊位铁路专用线和海沧车站扩建工程建设用地，竹兰山居住地块 1、2、3、4 地块。合计收储面积 28.94 万平方米（具体以实际交地为准），拟收储上述地块作为政府储备用地。

（四）项目主管部门和项目单位

项目主管部门为厦门市自然资源和规划局，项目单位和资产登记单位为厦门市自然资源资产发展中心。项目单位是经厦门市人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于厦门市自然资源和规划局、承担厦门市土地储备工作的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录。

项目单位及主管部门在依法依规、确保项目安全的前提下，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实施进度、如期实现专项收入、确保专项债券及时还本付息。

（五）项目前期准备

本项目内所有地块均已纳入经厦门市政府批准的 2025 年土地储备年度计划，且均已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码。

上述地块土地权属未涉及抵质押、查封等情况。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目剔除前期已投部分剩余收储成本 208,900.00 万元，考虑建设期利息调整及债券发行费用，估算总投资为 212,526.35 万元，其中建设期利息 3,417.45 万元，债券发行费用 208.90 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	收储成本	208,900.00
2	建设期利息	3,417.45
3	债券发行费用	208.90
	合计	212,526.35

（二）资金筹措计划

项目总投资金额 212,526.35 万元，其中财政资金安排 4,526.35 万元，计划发行专项债券 208,900 万元，2025 年 9 月已发行 100,000 万元，本次用途调整调增 40,000 万元，2026 年计划发行 68,900 万元。

三、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目收益分析

1. 项目收益分析

项目收入来源为土地出让收入，土地出让收入扣除各项计提和印花税后的净收益作为专项债券还款来源。

本项目收储后，预计可形成约287,446.22平方米可出让用地规模，预计可实现土地出让收入335,726.04万元，拟将项目净收益297,122.31万元作为专项债券还本付息来源。

本项目各项计提包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等。其中，农业土地开发资金按13.5元/平方米计提；农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金均按土地出让收益的10%计提；印花税按土地出让收入的0.05%计算。

2. 项目收入成本表

表2：项目收入成本测算表

单位：万元

序号	收入成本类别	估算金额
1	土地出让收入	335,726.04
2	土地收储成本	208,900.00
3	各项计提	38,435.86
3.1	农业土地开发资金	388.05
3.2	农田水利建设资金	12,682.60
3.3	教育资金	12,682.60
3.4	保障性安居工程资金	12,682.60
4	印花税	167.86
5	可作为还款来源的收入 (1-3-4)	297,122.31
6	拟作为还款来源的收入	297,122.31

(二) 专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债208,900万元，其中2025年9月已发行100,000万元，本次用途调整调增40,000万元，2026年计划发行68,900万元，债券期限10年，发行利率暂按2.10%测算¹，债券发行费用按0.1%计算。

¹ 参考2025年12月15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(10年期)记账式国债收益率1.8488%，上浮25BP后，从客观、谨慎角度出发，10年期发行利率暂取2.10%测算。

表3：专项债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息 合计
2025 年	-	140,000.00	-	140,000.00	-	-
2026 年	140,000.00	68,900.00	-	208,900.00	3,417.45	3,417.45
2027 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2028 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2029 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2030 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2031 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2032 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2033 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2034 年	208,900.00	-	-	208,900.00	4,140.90	4,140.90
2035 年	208,900.00	-	140,000.00	68,900.00	3,798.90	143,798.90
2036 年	68,900.00	-	68,900.00	-	723.45	69,623.45
合计		208,900.00	208,900.00	2,089,000.00	41,067.00	249,967.00

(三) 资金测算平衡情况

项目在债券存续期内累计资金净流入合计297,122.31万元，在偿还项目全部债务本息后，尚有50,572.76万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.19倍。

表4：现金流量分析测算表

单位：万元

年份	合计	整理期					
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额							
二、本年现金流入							
1、自筹及财政资金流入	3,626.35						
2、债券资金流入	208,900.00	140,000.00	68,900.00				
3、土地使用权出让金流入	335,726.04						
合计	548,252.39						
三、专项投资现金流出	-						
1、土地收储费用	208,900.00	143,486.35	65,413.65				
2、其他费用	38,603.73						
合计	247,503.73						
四、专项债券现金流出	-						
1、本次债券利息	41,067.00	-	3,417.45	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90
2、本次债券本金归还	208,900.00						
3、本次债券发行费	208.90	140.00	68.90				
合计	250,175.90						

五、年度项目现金收支净额							
六、本年资金结余	50,572.76						
七、资金保障倍数 (未考虑其他融资)	1.19						
八、资金保障倍数 (考虑其他融资)	1.19						

年份	合计	整理期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、年初资金余额							
二、本年现金流入							
1、自筹及财政资金流入	4,554.02						
2、债券资金流入	208,900.00						
3、土地使用权出让金流入	335,726.04						
合计	549,180.06						
三、专项投资现金流出	-						
1、土地收储费用	208,900.00						
2、其他费用	38,603.73						
合计	247,503.73						
四、专项债券现金流出	-						
1、本次债券利息	43,451.20	4,140.90	4,140.90	4,140.90	4,140.90	3,798.90	723.45
2、本次债券本金归还	208,900.00					140,000.00	68,900.00
3、本次债券发行费	208.90						-
合计	252,560.10						
五、年度项目现金收支净额							
六、本年资金结余	49,116.23						
九、资金保障倍数 (未考虑其他融资)	1.18						
十、资金保障倍数 (考虑其他融资)	1.18						

（四）敏感性分析

考虑项目收益及利率等因素变动，本项目专项债券资金覆盖率及倍数的压力测试如下表：

表5：压力测试表

资金覆盖倍数-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	0.96	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
本息资金覆盖倍数	0.95	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37	1.43
利率变动情况敏感性分析	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券本息资金覆盖率	1.19	1.19	1.20	1.20	1.20	1.21	1.21	1.21	1.22
本息资金覆盖倍数	1.21	1.20	1.20	1.19	1.19	1.18	1.18	1.17	1.17

（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1.19倍，能够满足资金筹措充足性的要求。存续期内，项目经营活动产生的现金流在偿还全部债务本息后，期末累计现金结余50,572.76万元。在考虑了项目收益、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，项目本次用途调增的40,000万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

1. 市场风险。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略，加强对项目的资金管理，落实收储资金，保证收储工作按期完工。

2. 财务风险。项目资金除自筹外，需要部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目方将遵循需求，安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。