

厦门理工学院学生宿舍六期项目实施方案



项目单位：厦门理工学院

主管部门：厦门市教育局



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) 项目建设的必要性	1
(五) 项目主管部门和项目单位	1
(六) 项目前期准备	2
(七) 项目建设计划	2
二、项目效益分析	2
三、项目投资估算及资金筹措	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措计划	3
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	6
(三) 资金测算平衡情况	8
(四) 敏感性分析	11
(五) 结论	11
五、项目潜在风险评估	12
(一) 项目相关风险	12
(二) 风险应对措施	12

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 (五期)	1.27	20年	2.19%	厦门城市职业学院幼儿园	35
2025年厦门市政府专项债券 (二十六期)	12.05	20年	2.10%	厦门市中医院康复楼项目	765

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800万元调整用于厦门理工学院学生公寓六期项目。

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

项目位于厦门理工学院学校用地内，总用地面积10700.00平方米，总建筑面积39500.00平方米，其中地上建筑面积35000.00平方米，地下建筑面积4500.00平方米。建设内容包括1栋学生公寓（六期）、地下室及室外配套设施。

(四) 项目建设的必要性

厦门理工学院设立于1981年10月15日，2004年经教育部批准升本并更名为厦门理工学院，2013年获批为福建省重点建设高校，2018年获批为硕士学位授予单位，2021年获批为博士学位授予单位培育项目。目前，学校共有全日制在校生2万多人（含研究生、留学生），专任教师近1200人。随着学校的快速发展，学校创建国内一流高水平应用技术大学和更名大学发展需求，学校本科招生人数不断增加，招生规模从2005年的（集美校区）1000多人增至2022年约5000人的招生规模，预计至2025年全日制在校生数将达到22500人。学校现已建成投用的学生宿舍面积为16.06万平方米，依据《普通高等学校建筑面积指标》（建标191-2018），学校应建学生宿舍面积约为23.75万平方米，学生宿舍指标缺口约7.69万平方米。学校长期处于学生宿舍紧张的状态，因此本项目的建设迫在眉睫。

(五) 项目主管部门和项目单位

项目主管部门为厦门市教育局，项目单位为厦门理工学院。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

项目已经取得发改部门立项批复，完成建设用地规划许可证办理。具体情况如下：

表 1：审批情况表

序号	文件名称	批文文号
1	厦门市发展和改革委员会关于下达2022年第四十六批市级基建项目前期工作计划的通知	厦发改投资（2022）609号
2	厦门市发展和改革委员会关于厦门理工学院学生公寓六期可行性研究报告的批复	厦发改审批（2023）213号
3	厦门市发展和改革委员会关于厦门理工学院学生公寓六期投资概算的批复	厦发改审批（2024）72号
4	建设用地规划许可证	地字第350211201507002号

(七) 项目建设计划

项目建设周期2年，2024年10月开工，2026年7月竣工并投入使用。

二、项目效益分析

高校学生宿舍是在校大学生学习生活的重要场所，是落实立德树人根本任务、开展全员全过程全方位育人的重要阵地。加强高校学生宿舍建设，事关学生享有公平而有质量的教育，事关高校办学能力提升，事关千万家庭教育获得感。《国家发展改革委等部门关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》（发改社会〔2024〕25号）提出，支持宿舍面积缺口大、具备新建条件的高校，参照《普通高等学校建筑面积指标》（建标 191-2018）新建一批学生宿舍。鼓励新建宿舍参照本科生四人间、硕士研究生两人间、博士研究生单人间的标准规划建设。

厦门理工学院“十四五”规划确定了更名大学发展目标，申请更名大学已列入《福建省高等学校设置“十四五”规划》和厦门市“十四五”规划，并上报教育部，得到了省委省政府、市委市政府大力支持。

项目的建设有利于进一步提升学校的办学条件，缓解学生宿舍长期存在较大缺口的根本现状，有利于保障师生基本生活的需要，维护校园安全稳定，全面落实立德树人的根本任务，为学校创建国内一流高水平应用技术大学提供基础设施保障。

三、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 18,692.20 万元，考虑建设期利息调整及债券发行费用，估算总投资为 18,989.99 万元，其中建设期利息 280.69 万元，债券发行费用 17.10 万元，具体详见下表：

表 2：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	工程建设	18,692.20
2	建设期利息	280.69
3	债券发行费用	17.10
	合计	18,989.99

（二）资金筹措计划

项目总投资估算为 18,989.99 万元，计划发行专项债券 17,100 万元，2024 年已发行 2,000 万元，2025 年 2 月已发行 5,000 万元，本次用途调增调增 800 万元，2026 年计划发行 9,300 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

项目偿债资金来源主要包括住宿费收入、学费收入以及生活服务收入，其中：

①住宿费收入：项目建成后，将增加3464个学生住宿床位，其中四人间461间、合计1844个床位，六人间270间、合计1620个床位。住宿费租金标准按四人间1300元/年·生、六人间970元/年·生测算。

②学费收入：项目建成后，对应规模的学费收入将作为还款来源，学费标准按8000元/年·生测算。

③生活服务收入：项目建成后，对应规模的生活服务收入将作为还款来源，按500元/年·生测算。

2. 项目成本

项目运营成本主要包含日常运行成本、燃料及动力费（用电用水）、物业费、电梯维保费和各项税费支出。其中：

①日常运行成本：主要是部分教学成本，考虑到教学成本部分通过生均综合定额拨款及财政专项拨款安排，日常运行成本暂按学费收入的50%测算。

②电费：主要是新建宿舍公共区域用电，用电量按现行总用电量的5%预估，即88.43万kWh/年，收费标准按居民用电类别0.533元/kWh测算。

③水费：主要是新建宿舍公共区域用水，用水量按现行总用水量的10%预估，即9233.84立方米/年，收费标准按3.5元/立方米测算。

④物业费：物业费包含物业费用和日常维修费用。项目新增建筑面积3.5万平方米，物业费按3.6元/平方米·月测算，日常维修费用按0.6元/平方米·月测算。

⑤电梯维保费：项目新增12台电梯，每台电梯维保费按1000元/月测算。

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	2033
住宿费收入	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86
学费收入	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20
生活服务收入	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20
收入合计	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
日常运行成本	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60
水电费	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37
物业费	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40
电梯维保费	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
成本合计	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77

年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
住宿费收入	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86
学费收入	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20
生活服务收入	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20
收入合计	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
日常运行成本	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60
水电费	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37
物业费	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40
电梯维保费	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40

成本合计	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

年度	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
住宿费收入	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	396.86	7,937.20
学费收入	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	2,771.20	55,424.00
生活服务收入	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	173.20	3,464.00
收入合计	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	66,825.20
日常运行成本	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	1,385.60	27,712.00
水电费	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	50.37	1,007.40
物业费	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	176.40	3,528.00
电梯维保费	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	288.00
成本合计	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	32,535.40

（二）专项债券还本付息情况

项目计划发行专项债券17,100万元，2024年7月已发行2,000万元、期限20年、发行利率2.49%；2025年2月已发行5,000万元、期限20年、发行利率2.19%；本次用途调增调增800万元；2026年计划发行9,300万元，债券期限为20年，发行利率暂按2.53%测算¹。

表4：专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029
期初专项债券余额	-	2,000.00	7,800.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00
本期专项债券发行	2,000.00	5,800.00	9,300.00	-	-	-
利息支出	-	104.55	176.14	411.43	411.43	411.43

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 2.53%。

本期还款	-	104.55	176.14	411.43	411.43	411.43
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	-	104.55	176.14	411.43	411.43	411.43
期末专项债券余额	2,000.00	7,800.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初专项债券余额	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
本期还款	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
期末专项债券余额	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041
期初专项债券余额	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
本期还款	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
期末专项债券余额	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00	17,100.00

年度	2042	2043	2044	2045	2046	合计
期初专项债券余额	17,100.00	17,100.00	17,100.00	15,100.00	9,300.00	

本期专项债券发行	-	-	-	-	-	17,100.00
利息支出	411.43	411.43	411.43	298.47	235.29	8,220.19
本期还款	411.43	411.43	2,411.43	6,098.47	9,535.29	25,320.19
其中：还本	-	-	2,000.00	5,800.00	9,300.00	17,100.00
付息	411.43	411.43	411.43	298.47	235.29	8,220.00
期末专项债券余额	17,100.00	17,100.00	15,100.00	9,300.00	-	

（三）资金测算平衡情况

项目在债券存续期内累计资金流入85,815.19万元，累计资金流出76,564.89万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有9,250.30万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.35倍。

表5：现金流量分析测算表

单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
财政资金入	1,394.02	186.97	309.00	-	-	-
债券资金流入	2,000.00	5,800.00	9,300.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,341.26	3,341.26	3,341.26
现金流入总额	3,394.02	5,986.97	9,609.00	3,341.26	3,341.26	3,341.26
现金流出						
建设期资金流出	3,394.02	5,876.62	9,432.56	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,626.77	1,626.77	1,626.77
债券还本付息	-	104.55	176.14	411.43	411.43	411.43
债券发行费	2.00	5.8	9.30	-	-	-
现金流出总额	3,394.02	5,986.97	9,609.00	2,038.20	2,038.20	2,038.20
现金净流量						

当年项目现金净流入	-	-	-	1,303.06	1,303.06	1,303.06
期末项目累计现金结存额	-	-	-	1,303.06	2,606.12	3,909.18

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
财政资金入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
现金流入总额	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
债券还本付息	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43	411.43
债券发行费	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,038.20	2,038.20	2,038.20	2,038.20	2,038.20	2,038.20
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06
期末项目累计现金结存额	5,212.24	6,515.30	7,818.36	9,121.42	10,424.48	11,727.54

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入						
财政资金入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26
现金流入总额	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26

现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77
债券还本付息	411.43	411.43	411.43	411.435	411.43	411.43
债券发行费	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,038.20	2,038.20	2,038.20	2,038.20	2,038.20	2,038.20
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06	1,303.06
期末项目累计现金结存额	13,030.60	14,333.66	15,636.72	16,939.78	18,242.84	19,545.90

年度	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入						
财政资金入	-	-	-	-	-	1,889.99
债券资金流入	-	-	-	-	-	17,100.00
运营期现金流入	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	66,825.20
现金流入总额	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	3,341.26	85,815.19
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	18,692.20
运营期现金流出	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	1,626.77	32,535.40
债券还本付息	374.45	374.45	2,374.45	6,072.19	9,389.87	25,320.19
债券发行费	-	-	-	-	-	17.10
现金流出总额	2,001.22	2,001.22	4,001.22	7,698.96	11,016.64	76,564.89
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,303.06	1,303.06	-694.94	-4,383.98	-7,820.80	
期末项目累计现金结存额	20,848.96	22,152.02	21,455.08	17,071.10	9,250.30	

（四）敏感性分析

考虑收入、成本、利率等因素变动，本项目分别在总收益下降20%、利率上升20%情况下，债券本息覆盖倍数仍大于1，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表：

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%	115%	-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	1.09	1.16	1.23	1.30	1.37	1.43	1.50	1.57	1.64
本息资金覆盖倍数	1.08	1.15	1.22	1.29	1.35	1.42	1.49	1.56	1.63
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.34	1.35	1.35	1.36	1.37	1.37	1.38	1.38	1.39
本息资金覆盖倍数	1.41	1.40	1.38	1.37	1.35	1.34	1.33	1.32	1.30

（五）结论

通过对厦门理工学院学生公寓六期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1.35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800万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，如果日常运营成本过高，或者招生情况不及预期、宿舍公寓空置率过高，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、校内学校日常生活带来影响，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，严格控制运营成本，维持收费水准稳定性，不断强化招生管理、提升办学质量，以保证项目的可持续运营。

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，做好工程建设招标投标工作，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，做好施工场所隔离，减少对居民、学生的影响。