

五通社区城中村改造项目 实施方案

项目单位：厦门市城市建设发展投资有限公司

主管部门：厦门市住房和城乡建设局

编制日期：二〇二五年十二月

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	2
(四) 项目建设的必要性	2
(五) 项目主管部门和项目单位	2
(六) 项目前期准备	3
(七) 项目建设计划和实施进度	4
二、项目效益分析	4
三、项目投资估算及资金筹措方案	5
(一) 投资估算	5
(二) 资金筹措计划	6
四、项目预期收入、成本及融资平衡情况	6
(一) 项目收入和成本分析	6
1. 项目收入	6
2. 项目成本	8
(二) 专项债券还本付息情况	12
(三) 资金测算平衡情况	13
(四) 结论	15
五、项目潜在风险评估	15

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

表 1 原债券信息表

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)
2025 年厦门市政府专项债券（四期）	4.00	20 年	2.18%	海沧新阳居住区保障性安居工程祥露小区	0.08
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）	1.7465
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	0.1735
合计					2.00

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 2.00 亿元调整用于五通社区城中村改造项目。

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

项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设，同时进行给排水、强电、热气、燃化、道路等配套设施建设。

（四）项目建设的必要性

本项目的建设有利于改善人居环境，为厦门实现“岛内大提升、岛外大发展”战略奠定坚实基础，项目的建设是十分必要的。

1.本项目的建设改善人居环境、提高城镇化水平的需要

一个城市市民的居住环境，不仅会影响市容市貌，也会同时会影响整个城市经济发展的环境，影响城市的长远发展。本项目建设将有效的改善城市环境和形象，改善所在该片区的人居环境，促进城市中的社会结构优化，创建更加均衡的协调发展和绿色宜居城区。

2.本项目建设是厦门“岛内大提升、岛外大发展”的重要举措

针对“岛内大提升”，为推动老城区的改造，市委市政府于2020年5月15日以《中共厦门市委办公厅厦门市人民政府办公厅关于成立“岛内大提升”片区开发建设指挥部和专项工作组的通知》（厦委办[2020]49号）成立11个片区指挥部、9个专项工作组分别负责岛内各片区改造、建设、提升工作，旨在通过各片区职能涵盖聚集超级总部、保护历史文化、优化发展空间、完善机制体制，带动高能级项目落地。本项目的建设，将大大提升区域的居住品质，有效提高居民生活质量，带动周边区域的土地开发，促进片区的经济发展。

（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；项目单位是厦门市城市建设发展投资有限公司。

项目主管部门及项目单位在依法合规、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

本项目已完成审批、用地、施工等前期手续，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	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B09 地块）可行性研究报告的批复	厦发改审批〔2024〕37 号	2024 年 4 月 3 日
2	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房（B09 地块）投资概算的批复	厦发改审批〔2024〕44 号	2024 年 4 月 24 日
3	建设用地规划许可证	地字第 350200202400150 号	2024 年 5 月 29 日
4	建设工程规划许可证	建字第 350200202400133 号	2024 年 4 月 12 日

5	建设工程施工许可证	编号 350200202405240301	2024 年 5 月 24 日
6	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 3502002025XS0138566 号	2025 年 6 月 11 日
7	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房(B12 地块)可行性研究报告的批复	厦发改审批〔2025〕82 号	2025 年 6 月 12 日
8	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房(B12 地块)基坑支护工程单项建安投资概算容缺预审的函	厦发改投资函〔2025〕158 号	2025 年 6 月 20 日
9	厦门市国有建设用地划拨决定书	厦府地〔2025〕155 号	2025 年 7 月 18 日
10	建设用地规划许可证	地字第 3502002025YG0236538 号	2025 年 7 月 18 日
11	建设工程施工许可证	编号 350200202508050301	2025 年 8 月 5 日
12	厦门市发展和改革委员会关于五通金融商务区安置房(B12 地块)投资概算审核意见的函	厦发改投资函〔2025〕286 号	2025 年 10 月 13 日
13	建设工程规划许可证	建字第 3502002025GG1286516 号	2025 年 11 月 19 日

(七) 项目建设计划和实施进度

本项目为在建工程，建设起止时间为 2024 年 5 月至 2028 年 12 月。

二、项目效益分析

1. 经济效益

通过本项目的建设，可以创造就业机会，提高当地居民的收入水平，进而促进整体经济的增长。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

项目建设期可为建筑公司提供市场,产生明显的经济效益,并为建筑工人提供就业机会。项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会,并产生经济效益。

项目的建设,将拉动建筑、劳务、混凝土、钢材、设计、装修、信贷、银行、法律服务、房屋中介、市政水电等一长串产业链,促进相关产业的蓬勃发展,增加就业渠道,吸纳就业人员。同时,房屋的装修和维护、使用、保养、居住等,也给当地居民带来丰富多彩的创业和经营机会,有助于当地居民生活形态的转型。作为住宅发展的主要组成部分,同样会推动与住宅业紧密联结的新兴工业部门和第三产业的迅速发展,创造就业机会。同时对于项目自身项目将建设商业服务设施也将创造就业机会,提升就业人口。

2.社会效益

本项目的建设,有利于加快片区土地开发与利用,有效扩大城市规模,营造良好投资环境,从而进一步促进五通高端商务区的开发。

同时将使片区的功能更加完善和立体,打造出站城一体、功能复合的立体城市,并将原区域内的脏乱差的现状消除,使居民小区生活在协调的景致之中,大力改善城市景观和片区居民的生活环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一)投资估算

本项目工程投资额为 2500567.36 万元,考虑建设期利息调整及债券发行费用,估算总投资为 2683969.50 万元,其中建设期利息 183220.14 万元,债券发行费用 182.00 万元,具体详见下表:

表 3 投资估算表

单位:万元

项目	金额
----	----

项目		金额
1	工程建设	2500567.36
2	建设期利息	183220.14
3	债券发行费用	182.00
	合计	2683969.50

（二）资金筹措计划

本项目资金来源包括财政资金 743269.50 万元，占项目总投资的 27.69%；使用城中村专项借款 1758700.00 万元，占项目总投资的 65.53%；拟申请地方政府专项债券 182000.00 万元，占项目总投资的 6.78%。

表 4 资金筹措表

序号	资金来源	金额（万元）	占比
1	财政资金	743269.50	27.69%
2	城中村专项借款	1758700.00	65.53%
3	地方政府专项债券	182000.00	6.78%

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

本项目偿债资金来源主要包括土地出让收入及车位租金收入。其中：

（1）土地出让收入

本项目实施后，预计形成商业用地、商务用地、居住用地等 14 个地块。具体数据如下：

表 5 土地出让收益预测表

序 号	地块编 号	用 地 类 型	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	出让单价 (元/㎡)	总价(万元)	出让净收益 (万元)
1	06-11C12	商 业 用 地	23875	47800	9600	45888	45062
2	06-11C13		14326	28700	9600	27552	27056
3	06-11B22		11515	63300	9600	60768	59674
小计			49716	139800	-	134208	131792
4	06-11B27	商 务 用 地	13930	167200	3900	65208	64034
小计			13930	167200	-	65208	64034
5	06-11C04	混 合 用	20086	142900	20910	298804	293425
6	06-11C05		16167	113200	20910	236701	232441
7	06-11C20		19244	134700	20910	281658	276588
8	06-11B26		26310	210500	20910	440156	432233

		地					
小计			81807	601300	-	1257318	1234687
9	06-11C60	商业用地	37725	45200	5500	24860	24413
10	06-11C62		17968	21600	5500	11880	11666
11	06-11C64		48239	57900	5500	31845	31272
小计			103932	124700	-	68585	67350
12	06-11B15	居住用地	33210	143818	45000	647181	635532
13	06-11C45		9476	35510	45000	159795	156919
14	新增居住面积		/	100000	45000	450000	441900
小计			42686	279328	-	1256976	1234350
总计					-	2782295	2732214

备注:以上“出让净收益”主要根据相关文件要求,已扣除上解中央和省级的农田水利基金
 (合计 1%)、乡村振兴基金 (0.3%), 以及市财政留存的土地出让业务费(0.5%)

(2) 车位租金收入

本项目预计可出租车位数量 1000 个,参考周边地区的机动车位出租水平,按单个车位 200 元/个·月的收入水平测算。

2.项目成本

本项目运营成本主要包括土地出让费用及停车场运营维护费用。

(1) 土地出让费用：根据相关文件要求，土地出让应扣除上解中央和省级的农田水利基金（合计1%）、乡村振兴基金（0.3%），以及市财政留存的土地出让业务费（0.5%）。

(2) 停车场运营维护成本：主要包括停车场日常运营维护所需的人力成本、燃料动力成本、材料成本等。按本项目停车场全部收入的30%预测。

表6 项目收入表

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
总收费收入（万元）	556531	556555	556579	556603	278398	139307
商业用地收入（万元）	134208	134208	134208	134208	134208	134208
出让单价（元/㎡）	9600	9600	9600	9600	9600	9600
出让面积（㎡）	139800	139800	139800	139800	139800	139800
办公用地收入（万元）	65208	65208	65208	65208	65208	65208
出让单价（元/㎡）	3900	3900	3900	3900	3900	3900
出让面积（㎡）	167200	167200	167200	167200	167200	167200
混合用地收入（万元）	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318
出让单价（元/㎡）	20910	20910	20910	20910	20910	20910
出让面积（㎡）	601300	601300	601300	601300	601300	601300
酒店用地收入（万元）	68585	68585	68585	68585	68585	68585
出让单价（元/㎡）	5500	5500	5500	5500	5500	5500
出让面积（㎡）	124700	124700	124700	124700	124700	124700
居住用地收入（万元）	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976
出让单价（元/㎡）	45000	45000	45000	45000	45000	45000
出让面积（㎡）	279328	279328	279328	279328	279328	279328
出让比例	20%	20%	20%	20%	10%	5%
车位租赁收入	72	96	120	144	168	192
出租数量（个）	1000	1000	1000	1000	1000	1000
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	200
出租率	30%	40%	50%	60%	70%	80%
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
调整后总收入（含税）	556531.06	556555.06	556579.06	556603.06	278397.53	139306.77

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
总收费收入（万元）	139319	204	204	204	204	204
商业用地收入（万元）	134208	134208	134208	134208	134208	134208
出让单价（元/㎡）	9600	9600	9600	9600	9600	9600
出让面积（㎡）	139800	139800	139800	139800	139800	139800
办公用地收入（万元）	65208	65208	65208	65208	65208	65208
出让单价（元/㎡）	3900	3900	3900	3900	3900	3900
出让面积（㎡）	167200	167200	167200	167200	167200	167200
混合用地收入（万元）	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318
出让单价（元/㎡）	20910	20910	20910	20910	20910	20910
出让面积（㎡）	601300	601300	601300	601300	601300	601300
酒店用地收入（万元）	68585	68585	68585	68585	68585	68585
出让单价（元/㎡）	5500	5500	5500	5500	5500	5500
出让面积（㎡）	124700	124700	124700	124700	124700	124700
居住用地收入（万元）	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976
出让单价（元/㎡）	45000	45000	45000	45000	45000	45000
出让面积（㎡）	279328	279328	279328	279328	279328	279328
出让比例	5%	0%	0%	0%	0%	0%
车位租赁收入	204	204	204	204	204	204
出租数量（个）	1000	1000	1000	1000	1000	1000
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	200
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50
调整后总收入（含税）	139318.77	204.00	204.00	204.00	204.00	102.00

年份	2041	2042	2043	2044	2045	合计
总收费收入（万元）	204	204	204	204	204	2785331.30
商业用地收入（万元）	134208	134208	134208	134208	134208	2281536.00
出让单价（元/㎡）	9600	9600	9600	9600	9600	
出让面积（㎡）	139800	139800	139800	139800	139800	
办公用地收入（万元）	65208	65208	65208	65208	65208	1108536.00
出让单价（元/㎡）	3900	3900	3900	3900	3900	
出让面积（㎡）	167200	167200	167200	167200	167200	
混合用地收入（万元）	1257318	1257318	1257318	1257318	1257318	21374411.10

出让单价（元/㎡）	20910	20910	20910	20910	20910	
出让面积（㎡）	601300	601300	601300	601300	601300	
酒店用地收入（万元）	68585	68585	68585	68585	68585	1165945.00
出让单价（元/㎡）	5500	5500	5500	5500	5500	
出让面积（㎡）	124700	124700	124700	124700	124700	
居住用地收入（万元）	1256976	1256976	1256976	1256976	1256976	21368592.00
出让单价（元/㎡）	45000	45000	45000	45000	45000	
出让面积（㎡）	279328	279328	279328	279328	279328	
出让比例	0%	0%	0%	0%	0%	1.00
车位租赁收入	204	204	204	204	204	3036.00
出租数量（个）	1000	1000	1000	1000	1000	
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
调整后总收入（含税）	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	2785331.30

表 7 项目成本表

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
中央和省级的农田水利基金（1%）	5564.59	5564.59	5564.59	5564.59	2782.30	1391.15
乡村振兴基金（0.3%）	1669.38	1669.38	1669.38	1669.38	834.69	417.34
土地出让业务费（0.5%）	2782.30	2782.30	2782.30	2782.30	1391.15	695.57
停车场运营维护费（含税）	21.60	28.80	36.00	43.20	50.40	57.60
不含税	19.82	26.42	33.03	39.63	46.24	52.84
进项税	1.78	2.38	2.97	3.57	4.16	4.76
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
总运营成本	10037.86	10045.06	10052.26	10059.46	5058.53	2561.67

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
中央和省级的农田水利基金（1%）	1391.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村振兴基金（0.3%）	417.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地出让业务费（0.5%）	695.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场运营维护费（含税）	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	30.60
不含税	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	28.07
进项税	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	2.53
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50
总运营成本	2565.27	61.20	61.20	61.20	61.20	15.30

年份	2041	2042	2043	2044	2045	合计
中央和省级的农田水利基金（1%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27822.95
乡村振兴基金（0.3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8346.89
土地出让业务费（0.5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13911.48
停车场运营维护费（含税）	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	910.80
不含税	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15	835.60
进项税	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	75.20
时间系数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
总运营成本	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	50992.12

（二）专项债券还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券 182000.00 万元，具体如下表，其中本次调整安排专项债券 20000 万元。具体如下表：

表 8 专项债券筹措表

序号	金额（万元）	发行年份	发行期限	发行利率	备注
1	50000	2025 年	7 年	1.66%	已发行
2	40200	2025 年	10 年	2.01%	已发行
3	70000	2025 年	15 年	2.24%	已发行
4	17465	2025 年	10 年	1.71%	调整安排
5	1735	2025 年	20 年	2.10%	调整安排
6	800	2025 年	20 年	2.18%	调整安排
7	1800	2026 年	7 年	1.95%	计划发行

表 9 专项债券还本付息表

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
年初债券本金	—	160,200.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00
本年新增债券融资	160,200.00	21,800.00	—	—			
债券利息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12	3,825.12	3,825.12	3,825.12
计入建设期利息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12			
计入运营期利息					3,825.12	3,825.12	3,825.12

债券还本付息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12	3,825.12	3,825.12	3,825.12
还本	—	—	—	—	—	—	—
付息	819.01	3,467.57	3,680.12	3,680.12	3,825.12	3,825.12	3,825.12
年末债券本金	160,200.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00	182,000.00

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
年初债券本金	182,000.00	132,000.00	130,200.00	130,200.00	72,535.00	72,535.00	72,535.00
本年新增债券融资							
债券利息	3,275.02	2,842.02	2,824.02	2,420.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
计入建设期利息							
计入运营期利息	3,275.02	2,842.02	2,824.02	2,420.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
债券还本付息	53,275.02	4,642.02	2,824.02	60,085.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
还本	50,000.00	1,800.00	—	57,665.00	—	—	—
付息	3,275.02	2,842.02	2,824.02	2,420.01	1,624.78	1,624.78	1,624.78
年末债券本金	132,000.00	130,200.00	130,200.00	72,535.00	72,535.00	72,535.00	72,535.00

年份	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
年初债券本金	72,535.00	72,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	
本年新增债券融资								182,000.00
债券利息	1,624.78	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	42,423.62
计入建设期利息								11,584.65
计入运营期利息	1,624.78	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	30,838.97
债券还本付息	1,624.78	71,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	2,591.78	224,423.62
还本	—	70,000.00	—	—	—	—	2,535.00	182,000.00
付息	1,624.78	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	42,423.62
年末债券本金	72,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	2,535.00	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 5,469,300.80 万元，累计资金流出 4,896,440.19 万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有 572,860.61 万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为 1.17 倍。

表 10 现金流量分析测算表

年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入	434,780	1,566,482	302,906	244,709	135,092	556,531	556,555	556,579
资本金流入	90,765	114,192	158,511	244,709	135,092			

债券资金流入	—	180,200	1,800	—	—			
贷款资金流入	344,015	1,272,090	142,595	—	—			
运营收入	—	—	—	—	—	556,531	556,555	556,579
其他资金流入	—	—	—	—	—			
现金流出	434,780	1,566,482	302,906	244,709	135,092	312,456	305,679	298,903
固定资产投资	434,780	1,566,482	302,906	244,709	135,092			
运营期债券、贷款利息						51,175	44,391	37,608
运营成本						10,038	10,045	10,052
相关税费						—	—	—
债券、贷款还本						251,243	251,243	251,243
净现金流量	—	—	—	—	—	244,075	250,876	257,676
累计净现金流量	—	—	—	—	—	244,075	494,951	752,627

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	556,603	278,398	139,307	139,319	204.00	204.00	204.00	204.00
资本金流入								
债券资金流入								
贷款资金流入								
运营收入	556,603	278,398	139,307	139,319	204.00	204.00	204.00	204.00
其他资金流入								
现金流出	341,712	281,294	270,196	320,677	1,685.98	1,685.98	1,685.98	1,685.98
固定资产投资								
运营期债券、贷款利息	30,409	23,193	16,391	9,204	1,624.78	1,624.78	1,624.78	1,624.78
运营成本	10,059	5,059	2,562	2,565	61.20	61.20	61.20	61.20
相关税费	—	—	—	—	—	—	—	—
债券、贷款还本	301,243	253,043	251,243	308,908	—	—	—	—
净现金流量	214,891	-2,897	-130,889	-181,358	-1,481.98	-1,481.98	-1,481.98	-1,481.98
累计净现金流量	967,519	964,622	833,733	652,375	650,893.47	649,411.49	647,929.50	646,447.52

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	5,469,300.80
资本金流入							743,269.50
债券资金流入							182,000.00
贷款资金流入							1,758,700.00
运营收入	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	2,785,331.30
其他资金流入							—
现金流出	71,685.98	117.98	117.98	117.98	117.98	2,652.98	4,896,440.19
固定资产投资							2,683,969.50
运营期债券、贷款利息	1,624.78	56.78	56.78	56.78	56.78	56.78	220,778.57
运营成本	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	61.20	50,992.12
相关税费	—	—	—	—	—	—	—

债券、贷款还本	70,000.00	—	—	—	—	2,535.00	1,940,700.00
净现金流量	-71,481.98	86.02	86.02	86.02	86.02	-2,448.98	572,860.61
累计净现金流量	574,965.53	575,051.55	575,137.57	575,223.58	575,309.60	572,860.61	

(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 1.17 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 20000 万元专项债券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、项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

2、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近企业、居民的抵制。

3、项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

4、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

5、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

6、经营管理风险

由于项目各种管理因素造成的风险，引起管理风险的风险，管理人的能力不足及有限理性；管理制度不健全或各项管理机制有缺陷；组织机构散乱、僵化，项目内职责不清、内部消耗严重，整个项目的支撑架构出现超载现象，可能会导致成本过高、人员素质下降、质量不能满足导致财务控制失控等现象。

7、市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在市场经济的体制下，竞争能力直接决定该项目的生存与发展。一般来说，市场风险来源于以下方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化。

（二）风险应对措施

1、施工安全风险防范

督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。提前做好施工安全的防范措施及应急预案。

2、项目工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审

计。

3、收入成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面,其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招标投标方式,通过竞价来达到控制价格的目的。针对土地出让收入,密切关注土地市场动态和市场变化分析,掌握最佳时机出让土地,获取最大效益。对所规划拟出让的土地,要严格落实并控制规划调整,确保有充足的土地出让收入用于偿还债券本息。