

东园保障性住房项目实施方案

项目单位：厦门市社会保障性住房建设中心
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）项目建设计划和实施进度.....	2
二、项目效益分析.....	3
（一）促进城市功能完善和提升，助推岛内外协调发展.....	3
（二）吸纳人才，增强城市整体竞争力.....	3
三、项目投资估算及资金筹措.....	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.....	5
（一）项目收入和成本分析.....	5
（二）专项债券还本付息情况.....	7
（三）资金测算平衡情况.....	9
（四）敏感性分析.....	12
（五）结论.....	12
五、项目潜在风险评估.....	13
（一）项目相关风险.....	13
（二）风险应对措施.....	13

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（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	1,600

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1,600万元调整用于东园保障性住房项目。

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）项目建设内容

项目位于翔安区，东园村南侧，东园溪西侧，包含A1-1、A1-2、A1-3三个地块。总用地面积43589平方米，总建筑面积172720平方米，其中：地上建筑面积124449平方米，主要建设保障性住房1028套，建筑面积102378平方米（含架空层3739平方米）；街道综合服务中心、社区卫生服务中心、社区老年人日间照料中心、文化活动中心、社区商业、生鲜超市、物业等配套用房建筑面积22071平方米；地下建筑面积48271平方米，主要为人防及停车库；供配电设施工程。

根据可行性研究报告及项目建设规划，项目建成后运营情况如下：

项目名称	计划出租 保障房面积 (m²)	计划出售 保障房面积 (m²)	计划出租 商业面积 (m²)	计划出租 车位数 (个)
东园保障性住房项目	3,060	93,642	4,350	1,179

（四）项目建设的必要性

建立健全多层次住房供应和保障体系是《厦门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求，也是完善多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现在厦居民“住有所居”的必然要求。本项目的建设是为加大岛外保障性住房供应力度，对改善岛外地区居住条件，加快岛内外一体化建设起到重要推进作用。

（五）项目主管部门和项目单位

项目主管部门为厦门市住房和城乡建设局，项目单位为厦门市社会保障性住房建

设中心。项目单位是厦门市住房和城乡建设局下属事业单位，具体承担我市社会保障性住房建设工作，具备作为项目单位的资质。

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

项目已完成立项、用地、环评、施工等前期手续，具体情况如下：

表 1：审批情况表

序号	文件名称	批文文号
1	关于东园保障性住房项目可行性研究报告的批复	厦发改审批（2020）261号
2	关于东园保障性住房A1-1地块项目投资概算的批复	厦发改审批（2021）223号
3	关于东园保障性住房A1-2、A1-3地块工程投资概算的批复	厦发改审批（2022）276号

（七）项目建设计划和实施进度

项目为在建工程，采用分期建设，其中一期工程（A1-1地块）开工时间为2021年1月，已于2024年2月23日完成竣工验收备案；二期工程（A1-2、A1-3地块）开工时间为2023年5月，截至目前主体结构已全面封顶，正在进行室内外装修工程施工，预计将于2026年6月竣工并投入使用。

二、项目效益分析

（一）促进城市功能完善和提升，助推岛内外协调发展

长期以来，厦门市的社会和经济发展主要集中在厦门岛内，岛内地区的人口密度远高于岛外。从未来发展看，岛外区域是厦门未来发展的主引擎，项目周边市政配套、交通、教育等基础设施尚不齐全，社会发展形态落后于岛内区域，居民生活、就业也缺乏拉动和活力。

通过项目的建设，将推动周边的基础设施及配套条件与岛内区域看齐，提升居住品质，加快岛外片区功能提升，为厦门市城市空间结构、功能布局、产业发展等多方面的升级提供动力，将支撑厦门未来城市总体核心发展目标的实现，有助于迅速构筑海湾型城市形态，拉动岛内外一体化建设，提升厦门的城市发展层次，将带来重大的社会、经济效益。

（二）吸纳人才，增强城市整体竞争力

人才是影响城市竞争力的关键因素，尤其是高层次领军人才将对城市的发展具有重要的品牌示范效应，保障性住房建设将带动高层次人才及其团队和配套产业的聚集，促进城市往更高层次的发展。

全国各地近年来都积极制定相关的政策，大力吸纳人才，厦门作为海峡西岸具有领头雁作用的城市，在吸纳人才方面也不遗余力，加大保障性住房供给，将有助于厦门建设成为全国最宜居的城市之一。

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 76,356.00 万元，考虑建设期利息调整及债券发行费用，估算总投资为 79,109.97 万元，其中建设期利息 2,700.96 万元，债券发行费用 53.01 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	76,356.00
2	建设期利息	2,700.96
3	债券发行费用	53.01
	合计	79,109.97

（二）资金筹措计划

项目总投资估算为 79,109.97 万元，项目计划发行专项债券 53,013.52 万元，其中：2022 年已发行使用 13,689.78 万元，2023 年已发行使用 12,907.62 万元，2024 年已发行使用 14,816.12 万元，2025 年 2 月已发行 10,000 万元，本次用途调整调增 1,600 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保障房租赁与销售收入，商业、车位租金收入。其中：

①**保障房租金收入**：根据可行性研究报告，项目租赁房可出租面积合计3,060平方米，根据项目所在地租金水平，均价按14元/平方米·月计，租金按每3年递增5%测算。

②**保障房销售收入**：根据可行性研究报告，项目保障房可售面积合计93,642平方米，参照项目所在地周边商品房市场价格的45%作为保障房销售价格，即平均售价按9,400元/平方米计。销售率按第一年40%、第二年30%、第三年30%测算。

③**商业租金收入**：根据可行性研究报告，项目商业出租面积合计4,350平方米，结合项目所在地市场情况，租金水平约15元/平方米·月，租金按每3年递增5%测算。

④**车位租金收入**：根据可行性研究报告，项目车位数量合计1,179个，参考厦门市岛外地区的机动车位出租水平，按单个车位2,400元/年的收入水平测算，租金按每3年递增5%测算。

2、项目成本

根据可行性研究报告，项目运营成本主要包含水电费、物业人员人力开支、日常维修费用等。其中：

①**电费**：主要包括电梯、水泵、楼梯、物业用房等配套用房、室外部分的公共用电(地下室用电由车库管理费平衡，不计入用电)，按居民用电类别电价0.533元/kWh计，年用电量约50万KWh。

②**水费**：公共部分用水主要是冲洗水和绿化灌溉水，按3.5元/t计，年用水量约1.5万吨。

③**物业人员人力开支**：项目投入使用后，需设置3个管理中心，每个管理中心需聘用管理人员7人，人均费用根据当地薪资水平按6万元/年测算。

④**日常维修费用**：根据项目可研，日常维修费用按租赁部分运营收入的5%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	2026	2027	2028	2029	2030	2031
保障房租赁收入	25.71	51.41	51.41	53.98	53.98	53.98
保障房销售收入	35,209.39	26,407.04	26,407.04	—	—	—
商铺租赁收入	39.15	78.30	78.30	82.22	82.22	82.22
车位租赁收入	141.48	282.96	282.96	297.11	297.11	297.11
收入合计	35,415.73	26,819.71	26,819.71	433.31	433.31	433.31
燃料及动力费	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90
物业人员开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
日常维修费用	10.32	20.63	20.63	21.67	21.67	21.67
各项税费	1,179.36	922.98	922.98	64.61	64.61	64.61
成本合计	1,347.58	1,101.51	1,101.51	244.18	244.18	244.18

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037
保障房租赁收入	56.68	56.68	56.68	59.51	59.51	59.51
保障房销售收入	—	—	—	—	—	—
商铺租赁收入	86.33	86.33	86.33	90.65	90.65	90.65
车位租赁收入	311.97	311.97	311.97	327.57	327.57	327.57
收入合计	454.98	454.98	454.98	477.73	477.73	477.73
燃料及动力费	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90
物业人员开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
日常维修费用	22.75	22.75	22.75	23.89	23.89	23.89
各项税费	67.85	67.85	67.85	71.24	71.24	71.24
成本合计	248.50	248.50	248.50	253.03	253.03	253.03

年度	2038	2039	2040	2041	2042	2043
保障房租赁收入	62.49	62.49	62.49	65.61	65.61	65.61
保障房销售收入	—	—	—	—	—	—
商铺租赁收入	95.18	95.18	95.18	99.94	99.94	99.94
车位租赁收入	343.95	343.95	343.95	361.15	361.15	361.15
收入合计	501.62	501.62	501.62	526.70	526.70	526.70
燃料及动力费	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90
物业人员开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
日常维修费用	25.08	25.08	25.08	26.34	26.34	26.34
各项税费	74.80	74.80	74.80	78.54	78.54	78.54
成本合计	257.78	257.78	257.78	262.78	262.78	262.78

年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049
----	------	------	------	------	------	------

保障房租赁收入	68.89	68.89	68.89	72.33	72.33	72.33
保障房销售收入	-	-	-	-	-	-
商铺租赁收入	104.94	104.94	104.94	110.19	110.19	110.19
车位租赁收入	379.21	379.21	379.21	398.17	398.17	398.17
收入合计	553.04	553.04	553.04	580.69	580.69	580.69
燃料及动力费	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90
物业人员开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
日常维修费用	27.65	27.65	27.65	29.03	29.03	29.03
各项税费	82.48	82.48	82.48	86.59	86.59	86.59
成本合计	268.03	268.03	268.03	273.52	273.52	273.52

年度	2050	2051	2052	2053	2054	合计
保障房租赁收入	75.95	75.95	75.95	79.75	79.75	1,834.35
保障房销售收入	-	-	-	-	-	88,023.47
商铺租赁收入	115.70	115.70	115.70	121.49	121.49	2,794.18
车位租赁收入	418.08	418.08	418.08	438.98	438.98	10,096.99
收入合计	609.73	609.73	609.73	640.22	640.22	102,748.99
燃料及动力费	31.90	31.90	31.90	31.90	31.90	925.10
物业人员开支	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	3,654.00
日常维修费用	30.49	30.49	30.49	32.01	32.01	736.30
各项税费	90.93	90.93	90.93	95.48	95.48	5,067.40
成本合计	279.32	279.32	279.32	285.39	285.39	10,382.80

（二）专项债券还本付息情况

项目计划发行专项债券53,013.52万元，其中：2022年已发行使用13,689.78万元，2023年已发行使用12,907.62万元，2024年已发行使用14,816.12万元，2025年2月已发行10,000万元，本次用途调整调增1,600万元。

表4-1：专项债券使用情况表

发行年度	发行金额（万元）	债券期限
2022年3月	5,546.80	7 年
2022年5月	4,659.20	7 年
2022年10月	3,483.78	7 年
2023年2月	5,719.00	30 年
2023年8月	7,188.62	3 年
2024年2月	14,816.12	30 年
2025年2月	10,000.00	20 年
2025年12月 (本次调整)	1,600.00	20 年

表4-2：专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	2024 及往期	2025	2026	2027	2028	2029	2030
期初专项债券余额	-	41,413.52	53,013.52	45,824.90	45,824.90	45,824.90	32,135.12
本期专项债券发行	41,413.52	11,600.00	-	-	-	-	-
利息支出	1,442.17	1,258.79	1,402.67	1,237.33	1,237.33	1,237.33	843.25
本期还款	1,442.17	1,258.79	8,591.29	1,237.33	1,237.33	14,927.11	843.25
其中：还本	-	-	7,188.62	-	-	13,689.78	-
付息	1,442.17	1,258.79	1,402.67	1,237.33	1,237.33	1,237.33	843.25
期末专项债券余额	41,413.52	53,013.52	45,824.90	45,824.90	45,824.90	32,135.12	32,135.12

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
期初专项债券余额	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
本期还款	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
期末专项债券余额	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12

年度	2038	2039	2040	2041	2042	2043
期初专项债券余额	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
本期还款	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
期末专项债券余额	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12	32,135.12

年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049
期初专项债券余额	32,135.12	32,135.12	20,535.12	20,535.12	20,535.12	20,535.12
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-
利息支出	843.25	716.81	590.37	590.37	590.37	590.37
本期还款	843.25	12,316.81	590.37	590.37	590.37	590.37
其中：还本	-	11,600.00	-	-	-	-
付息	843.25	716.81	590.37	590.37	590.37	590.37
期末专项债券余额	32,135.12	20,535.12	20,535.12	20,535.12	20,535.12	20,535.12

券余额						
-----	--	--	--	--	--	--

年度	2050	2051	2052	2053	2054	合计
期初专项债券余额	20,535.12	20,535.12	20,535.12	20,535.12	14,816.12	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	53,013.52
利息支出	590.37	590.37	590.37	493.72	198.53	26,006.02
本期还款	590.37	590.37	590.37	6,212.72	15,014.65	79,019.54
其中：还本	-	-	-	5,719.00	14,816.12	53,013.52
付息	590.37	590.37	590.37	493.72	198.53	26,006.02
期末专项债券余额	20,535.12	20,535.12	20,535.12	14,816.12	-	

（三）资金测算平衡情况

债券存续期内，项目累计资金流入181,858.96万元，累计资金流出165,811.35万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有16,047.61万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.17倍。

表5：现金流量分析测算表

单位：万元

年度	2024 及往期	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
财政资金流入	11,005.06	2,385.39	12,706.00	-	-	-
债券资金流入	41,413.52	11,600.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	35,415.73	26,819.71	26,819.71	433.31
现金流入总额	52,418.58	13,985.39	48,121.73	26,819.71	26,819.71	433.31
现金流出						
建设期资金流出	50,935.00	12,715.00	12,706.00	-	-	-
运营期现金流出	-	-	1,347.58	1,101.51	1,101.51	244.18
债券还本付息	1,442.17	1,258.79	8,591.29	1,237.33	1,237.33	14,927.11
债券发行费	41.41	11.60	-	-	-	-
现金流出总额	52,418.58	13,985.39	22,644.87	2,338.84	2,338.84	15,171.29
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	-	25,476.86	24,480.87	24,480.87	-14,737.98
期末项目累计现金结存额	-	-	25,476.86	49,957.73	74,438.60	59,700.62

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
财政资金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	433.31	433.31	454.98	454.98	454.98	477.73
现金流入总额	433.31	433.31	454.98	454.98	454.98	477.73
现金流出						

建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	244.18	244.18	248.50	248.50	248.50	253.03
债券还本付息	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
债券发行费	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,087.43	1,087.43	1,091.75	1,091.75	1,091.75	1,096.28
现金净流量						
当年项目现金净流入	-654.12	-654.12	-636.77	-636.77	-636.77	-618.55
期末项目累计现金结存额	59,046.50	58,392.38	57,755.61	57,118.84	56,482.07	55,863.53

年度	2036	2037	2038	2039	2040
现金流入					
财政资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	477.73	477.73	501.62	501.62	501.62
现金流入总额	477.73	477.73	501.62	501.62	501.62
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	253.03	253.03	257.78	257.78	257.78
债券还本付息	843.25	843.25	843.25	843.25	843.25
债券发行费	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,096.28	1,096.28	1,101.03	1,101.03	1,101.03
现金净流量					
当年项目现金净流入	-618.55	-618.55	-599.41	-599.41	-599.41
期末项目累计现金结存额	55,244.98	54,626.43	54,027.02	53,427.61	52,828.20

年度	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入					
财政资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	526.70	526.70	526.70	553.04	553.04
现金流入总额	526.70	526.70	526.70	553.04	553.04
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	262.78	262.78	262.78	268.03	268.03
债券还本付息	843.25	843.25	843.25	843.25	12,316.81
债券发行费	-	-	-	-	-
现金流出总额	1,106.03	1,106.03	1,106.03	1,111.28	12,584.84
现金净流量					
当年项目现金净流入	-579.33	-579.33	-579.33	-558.24	-12,031.80
期末项目累计现金结存额	52,248.86	51,669.53	51,090.20	50,531.96	38,500.15

年度	2046	2047	2048	2049	2050
现金流入					
财政资金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	553.04	580.69	580.69	580.69	609.73
现金流入总额	553.04	580.69	580.69	580.69	609.73
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	268.03	273.52	273.52	273.52	279.32
债券还本付息	590.37	590.37	590.37	590.37	590.37
债券发行费	-	-	-	-	-
现金流出总额	858.40	863.89	863.89	863.89	869.69
现金净流量					
当年项目现金净流入	-305.36	-283.20	-283.20	-283.20	-259.96
期末项目累计现金结存额	38,194.79	37,911.59	37,628.39	37,345.18	37,085.23

年度	2051	2052	2053	2054	合计
现金流入					
财政资金流入	-	-	-	-	26,096.45
债券资金流入	-	-	-	-	53,013.52
运营期现金流入	609.73	609.73	640.22	640.22	102,748.99
现金流入总额	609.73	609.73	640.22	640.22	181,858.96
现金流出					-
建设期资金流出	-	-	-	-	76,356.00
运营期现金流出	279.32	279.32	285.39	285.39	10,382.80
债券还本付息	590.37	590.37	6,212.72	15,014.65	79,019.54
债券发行费	-	-	-	-	53.01
现金流出总额	869.69	869.69	6,498.11	15,300.04	165,811.35
现金净流量					
当年项目现金净流入	-259.96	-259.96	-5,857.89	-14,659.82	
期末项目累计现金结存额	36,825.27	36,565.31	30,707.42	16,047.61	

（四）敏感性分析

考虑项目收入、成本及利率等因素变动，分析专项债券资金覆盖率及倍数的压力测试如下表：

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%	-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	0.97	1.03	1.09	1.14	1.20	1.26	1.32	1.38	1.44
本息资金覆盖倍数	0.94	0.99	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.34	1.40
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
本息资金覆盖倍数	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	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1.17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，本期用途调整的1,600万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、商铺、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。