

厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目 实施方案

项目单位：厦门市湖里区建设服务中心

主管部门：厦门市湖里区住房和建设局

财政部门：厦门市湖里区财政局

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) 债券基本情况.....	1
(三) 项目建设内容.....	1
(四) 项目社会经济效益.....	2
(五) 项目建设单位及项目审批文件.....	2
(六) 项目建设计划及实施进度.....	2
二、项目投资估算及资金筹措.....	2
(一) 项目总投情况.....	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) 运营期收入及测算依据.....	3
(二) 运营期成本及测算依据.....	3
(三) 债券存续期运营收入、成本.....	4
(四) 还本付息情况.....	6
(五) 资金测算平衡情况.....	7
(六) 结论.....	11
四、项目潜在风险评估.....	11
(一) 项目相关风险.....	11
(二) 风险应对措施.....	11

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 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2021-2023 年全市 GDP 增速分别达到 8.4%、4.4%和 3.1%；财政收入保持平稳，2021-2023 年全市一般公共预算总收入分别为 1530.21 亿元、1493.80 亿元和 1577.06 亿元。

（二）债券基本情况

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 (二十六期)	12.05	20	2.10%	数字金砖开放式人工智能 公共服务平台建设项目	0.15

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，将上述债券资金合计 0.15 亿元调整用于厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目。

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

本期专项债主要建设内容为厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目，具体包括以下两个项目：

1、金山街道社会事务综合服务中心及幼儿园项目：项目位于湖里区中部，仙岳路北侧，地块北侧隔金山派出所警务楼为金山西路，南侧为爱鹭老年养护中心，西侧为空军后勤部住宅，东侧为万禹国际广场。项目集医疗、养老、文化教育等为一体的综合性民生项目，该项目用地面积约 7,892 平方米，总建筑面积 32,400 平方米，其中地上建筑面积 20,400 平方米，地下建筑面积 12,000 平方米。项目建设内容包括：新建 1 栋 14 层社会事务综合服务中心（含社区卫生服务中心、老年人活动中心、文化活动中心及社区用房等），建筑面积 15,300 平方米；新建 1 栋 4 层 12 班规模幼儿园（含托育所）以及 30 米跑道、沙坑等室外活动场地，建筑面积 5,100 平方米；新建两层地下室（含 139 个地下机动停车位及消防水池、水泵房等），建筑面积 12,000 平方米。

2、禾美公服综合体项目：项目位于湖里区五缘湾北片区钟宅中路与五缘湾道交叉口东北侧，总用地面积约 3,520.83 平方米，总建筑面积约 18,200 平方米，计容建筑面积 12,479 平方米，其中，保障性租赁住房建筑面积 7,844 平方米，社区服务中心建筑面积 2,800 平方米，社区食堂建筑面积 200 平方米，老年日间照料中心建筑面积 1,085 平方米，环卫设施建筑面积 270 平方米，架空活动区面积 280 平方米。不计容建筑面积 5,721 平方米，地下建筑面积 5,000 平方

米。建筑占地面积1,580.15平方米,容积率3.54,建筑密度44.88%,绿地率30%。设机动车停车位99个,非机动车停车位51个。主要建设内容包括:保障性租赁住房、社区服务中心、社区食堂、老年人日间照料中心、环卫设施、社区运动公园、地下车库及设备用房等相应配套设施。

(四) 项目社会经济效益

本项目建设是为深入贯彻落实省、市政府关于城市更新、城乡融合发展工作要求,又好又快地抓好湖里区城市更新提升工作,提升城乡人居环境品质。加强人民群众幸福感、获得感、安全感,实现让城市管理更加精细化,让民生保障更加人性化,让新型城市基础设施建设管理更加智能化,努力让老百姓拥有幸福宜居的家园。社区综合体保障性安居工程是解决城市发展中突出问题和短板的重要工作,承载着人民群众对美好生活的向往和追求,是社区居民保障的重要内容。湖里区社区综合体保障性安居工程项目是湖里区城市基础设施建设的重要组成部分,直接影响到全区的各项功能发挥。同时,本项目的建设与湖里区人民的生活息息相关,对地区的经济和社会发展影响巨大,可进一步落实厦门市城市总体发展战略规划,进一步改善湖里区的投资环境和旅游环境,进一步改变湖里区的对外形象,有利于对外招商引资,促进湖里区经济的腾飞,有利于经济的可持续发展。

(五) 项目建设单位及项目审批文件

本项目建设单位为厦门市湖里区建设服务中心,已取得立项文件厦湖发改投〔2022〕52号、厦湖发改投〔2023〕66号。

(六) 项目建设计划及实施进度

本项目为在建项目,项目建设周期为2023年至2026年。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 项目总投情况

本项目静态总投资为38,704.39万元,经调整建设期利息、发债费用后的总投资为39,260.00万元,包括征迁及工程建设费用、债券发行费用及建设期利息,详见下表:

表1: 总投资估算表

单位: 万元

序号	项目	估算金额
一、	静态投资部分	38,704.39
二、	建设期利息	546.61
三、	发行费用	9.00
	合计	39,260.00

(二) 资金筹措计划

本项目总投资估算 39,260.00 万元,其中财政资金安排 30,260.00 万元,占比 77.08%;计划发行专项债 9,000.00 万元,占比 22.92%。其中,已于 2023 年发行专项债 3,000.00 万元、2024 年发行专项债 2,400.00 万元、2025 年发行专项债 2,000.00 万元。本次拟调整发行专项债

金额 1,500.00 万元，期限 20 年。

三、项目预期收益及融资平衡情况

本项目拟将卫生服务中心/服务站收入、幼儿园收入、保障性租赁住房租金收入、停车位收入作为项目专项债偿债来源。

（一）运营期收入及测算依据

1. 卫生服务中心/服务站收入：本项目拟建金山街道社区卫生服务中心与禾山街道禾美社区卫生服务站，参考湖里区同类型项目，收入主要由医疗收入、财政拨款收入和其他收入组成。（1）金山街道社区卫生服务中心：根据所在辖区情况，预估门急诊量 47.1 万人次/年，预计每年收入 5,000 万元。（2）禾山街道禾美社区卫生服务站：根据所在辖区情况，预估预计门急诊量 1.2 万人次/年，预计每年收入 300 万元。经计算，债券存续期间，卫生服务中心/服务站收入共 100,700.00 万元。

2. 幼儿园及托育所收入：本项目拟建设 1 栋 4 层 12 班规模幼儿园，预计容纳托育所按 2 个班合计 40 名幼儿计，缺额率按 20% 预估。幼儿园按 10 个班 250 名计，缺额率按 20% 预估。参照《关于印发普惠性幼儿园财政分级补助专项资金管理办法的通知》（厦教规〔2020〕1 号）湖里区公立幼儿园保教费按 600 元/月/人；托育所按 2,000 元/月/人标准收费。托育所、幼儿园年经营时间按 9 个月测算。经计算，债券存续期间，预计收入共 3,146.40 万元。

3. 保障性租赁住房租金收入：禾山街道禾美社区保障性租赁住房建筑面积 7,844 平方米，每平/月按 18 元收费，预计每年租金收入 169.43 万元。考虑起始出租率为 30%，第二年开始，每年增加 20% 出租率，第四年至稳定期，稳定期出租率为 75%。经计算，债券存续期间，预计收入共 2,287.31 万元。

4. 停车位收入：本项目建成后，本项目金山街道新增地下机动车停车位 139 个；禾山街道禾美社区新增机动车停车位 99 个。根据厦门市有关部门印发的《厦门市政府定价管理停车场分类管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕2 号）及《关于公布政府定价停车收费标准的通知》（厦发改价格〔2021〕142 号）收费，每个车位按 16 元/天，每日车位空置率为 20%。运营期首年收入 111.19 万元。经计算，债券存续期间，预计收入 2,112.68 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 108,246.39 万元，具体测算过程详见《表 2：收入成本测算表》。

（二）运营期成本及测算依据

本项目运营期间预期支出主要由卫生服务中心/服务站运营成本、保障性租赁住房运营管理成本、停车位管理成本、幼儿园及托育所运营成本、以及相关税费等支出构成。

1. 卫生服务中心/服务站运营费用：卫生服务中心/服务站运营成本主要由业务活动费用，单位管理费用和其他费用组成。参考湖里区同类型卫生服务中心/服务站，预估（1）金山街道社区卫生服务中心每年运营支出合计 4,080.00 万元；（2）禾山街道禾美社区卫生服务站

每年运营支出合计 312.00 万元。经计算，债券存续期内，预计成本 83,448.00 万元。

2、保障性租赁住房运营管理成本：运营管理成本按保障性租赁住房租金收入的 50%测算。债券存续期内，预计成本 1,143.66 元。

3、停车位管理成本：停车位经营成本包括人工成本、维护费、办公经费，预计每年运营支出按停车位运营收入的 50%测算。债券存续期内，预计成本 1,056.34 万元。

4、幼儿园及托育所运营成本：运营成本包括人工成本、维护费、运营经费和管理成本，按幼儿园及托育所收入的 50%测算。债券存续期内，预计成本 1,573.20 万元。

5. 相关税费：主要包括增值税、城建税、教育费及附加等。债券存续期内，预计成本 606.36 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 87,827.56 万元，具体测算过程详见《表 2：收入成本测算表》。

（三）债券存续期运营收入、成本

债券存续期内，本项目净收益作为项目专项债偿债资金来源，预计该部分净收益合计为 20,418.83 万元。下表为各年度收入、成本情况：

表 2：收入成本测算表

序号	项目名称	合计	2027	2028	2029	2030	2031
1	停车位收入	2,112.68	111.19	111.19	111.19	111.19	111.19
2	卫生服务中心/服务站收入	100,700.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00
3	保障性租赁住房租金收入	2,287.31	50.83	84.72	118.60	127.07	127.07
4	幼儿园及托育所收入	3,146.40	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
	收入合计	108,246.39	5627.62	5661.51	5695.39	5703.87	5703.87
1	卫生服务中心/服务站运营费用	83,448.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00
2	保障性租赁住房运营管理成本	1,143.66	25.41	42.36	59.30	63.54	63.54
3	停车位管理成本	1,056.34	55.60	55.60	55.60	55.60	55.60
4	幼儿园及托育所运营成本	1,573.20	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80
5	各项税费	606.36	25.48	28.62	31.75	32.53	32.53
	运营成本合计	87,827.56	4581.29	4601.37	4621.45	4626.47	4626.47

单位：万元

表 2：收入成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	2032	2033	2034	2035	2036
1	停车位收入	2,112.68	111.19	111.19	111.19	111.19	111.19
2	卫生服务中心/服务站收入	100,700.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00
3	保障性租赁住房租金收入	2,287.31	127.07	127.07	127.07	127.07	127.07

4	幼儿园及托育所收入	3,146.40	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
	收入合计	108,246.39	5703.87	5703.87	5703.87	5703.87	5703.87
1	卫生服务中心/服务站运营费用	83,448.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00
2	保障性租赁住房运营管理成本	1,143.66	63.54	63.54	63.54	63.54	63.54
3	停车位管理成本	1,056.34	55.60	55.60	55.60	55.60	55.60
4	幼儿园及托育所运营成本	1,573.20	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80
5	各项税费	606.36	32.53	32.53	32.53	32.53	32.53
	运营成本合计	87,827.56	4626.47	4626.47	4626.47	4626.47	4626.47

表 2：收入成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	2037	2038	2039	2040	2041
1	停车位收入	2,112.68	111.19	111.19	111.19	111.19	111.19
2	卫生服务中心/服务站收入	100,700.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00
3	保障性租赁住房租金收入	2,287.31	127.07	127.07	127.07	127.07	127.07
4	幼儿园及托育所收入	3,146.40	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
	收入合计	108,246.39	5703.87	5703.87	5703.87	5703.87	5703.87
1	卫生服务中心/服务站运营费用	83,448.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00
2	保障性租赁住房运营管理成本	1,143.66	63.54	63.54	63.54	63.54	63.54
3	停车位管理成本	1,056.34	55.60	55.60	55.60	55.60	55.60
4	幼儿园及托育所运营成本	1,573.20	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80
5	各项税费	606.36	32.53	32.53	32.53	32.53	32.53
	运营成本合计	87,827.56	4626.47	4626.47	4626.47	4626.47	4626.47

表 2：收入成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目名称	合计	2042	2043	2044	2045
1	停车位收入	2,112.68	111.19	111.19	111.19	111.19
2	卫生服务中心/服务站收入	100,700.00	5300.00	5300.00	5300.00	5300.00
3	保障性租赁住房租金收入	2,287.31	127.07	127.07	127.07	127.07
4	幼儿园及托育所收入	3,146.40	165.60	165.60	165.60	165.60
	收入合计	108,246.39	5703.87	5703.87	5703.87	5703.87
1	卫生服务中心/服务站运营费用	83,448.00	4392.00	4392.00	4392.00	4392.00
2	保障性租赁住房运营管理成本	1,143.66	63.54	63.54	63.54	63.54
3	停车位管理成本	1,056.34	55.60	55.60	55.60	55.60
4	幼儿园及托育所运营成本	1,573.20	82.80	82.80	82.80	82.80
5	各项税费	606.36	32.53	32.53	32.53	32.53
	运营成本合计	87,827.56	4626.47	4626.47	4626.47	4626.47

（四）还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债9,000.00万元。其中，2023年已发行专项债券3,000.00万元（2023年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2023年厦门市政府专项债券（二十四期）），10年期，债券利率2.68%；2024年已发行专项债券5,000.00万元（2025年12月调整后仅发行2,400.00万元，2024年厦门市湖里区社区综合体保障性安居工程项目专项债券（一期）—2024年厦门市政府专项债券（十期）），10年期，债券利率2.47%；2025年已发行专项债券2,000.00万元（2025年厦门市政府专项债券（十四期）），10年期，债券利率1.78%。

本期拟调整发行1,500.00万元，按原债券20年期专项债券（2025年厦门市政府专项债券（二十六期）），债券利率2.10%测算。2026年计划发行10年期专项债券100.00万元。从客观、谨慎角度出发，10年期发行利率暂取2.00%测算。债券存续期还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息表

单位：万元

年份	年初专项债券 余额	本年专项债券 发行	本年归还债券 本金	年末专项债券 余额	本年利息支出	当年还款 合计
2023 年	-	3,000.00	-	3,000.00	40.20	40.20
2024 年	3,000.00	2,400.00	-	5,400.00	142.15	142.15
2025 年	5,400.00	3,500.00	-	8,900.00	157.48	157.48
2026 年	8,900.00	100.00	-	9,000.00	206.78	206.78
2027 年	9,000.00	-	-	9,000.00	208.78	208.78
2028 年	9,000.00	-	-	9,000.00	208.78	208.78
2029 年	9,000.00	-	-	9,000.00	208.78	208.78
2030 年	9,000.00	-	-	9,000.00	208.78	208.78
2031 年	9,000.00	-	-	9,000.00	208.78	208.78
2032 年	9,000.00	-	-	9,000.00	208.78	208.78
2033 年	9,000.00	-	3,000.00	6,000.00	168.58	3,168.58
2034 年	6,000.00	-	2,400.00	3,600.00	98.74	2,498.74
2035 年	3,600.00	-	2,000.00	1,600.00	51.30	2,051.30
2036 年	1,600.00	-	100.00	1,500.00	33.50	133.50
2037 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2038 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2039 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2040 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2041 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2042 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2043 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2044 年	1,500.00	-	-	1,500.00	31.50	31.50
2045 年	1,500.00	-	1,500.00	-	15.75	1,515.75
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	2,419.16	11,419.16

2. 总体债务还本付息情况

表 4：总体债务情况表

单位：万元

项目	本金总额	利息总额	本息总额
专项债券	9,000.00	2,419.16	11,419.16
市场化融资	-	-	-
总债务	9,000.00	2,419.16	11,419.16

（五）资金测算平衡情况

本项目在债券存续期内，运营期现金资金净流入合计为20,418.83万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.79倍。未来偿还项目全部专项债券本息后，尚有9,546.28万元累计现金结余。

表 5：现金流分析测算表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额	-	-	-	-	-	837.55	1,688.91	2,554.08
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	4,680.00	7,250.00	14,000.00	4,330.00	-	-	-	-
2、债券资金流入	3,000.00	2,400.00	3,500.00	100.00	-	-	-	-
3、项目经营净资金流入	-	-	-	-	1,046.33	1,060.14	1,073.95	1,077.40
合计	7,680.00	9,650.00	17,500.00	4,430.00	1,046.33	1,060.14	1,073.95	1,077.40
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设费用	7,636.80	9,505.45	17,339.02	4,223.12	-	-	-	-
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,636.80	9,505.45	17,339.02	4,223.12	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	40.20	142.15	157.48	206.78	208.78	208.78	208.78	208.78
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	3.00	2.40	3.50	0.10	-	-	-	-
合计	43.20	144.55	160.98	206.88	208.78	208.78	208.78	208.78
五、年度项目现金收支净额	-	-	-	-	837.55	851.36	865.17	868.62
六、本年资金结余	-	-	-	-	837.55	1,688.91	2,554.08	3,422.70
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.79	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.79	-	-	-	-	-	-	-

表 5：现金流分析测算表（续表）

单位：万元

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、年初资金余额	3,422.70	4,291.32	5,159.94	3,068.76	1,647.42	673.52	1,617.42	2,663.32
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3、项目经营净资金流入	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40
合计	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设工程	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	208.78	208.78	168.58	98.74	51.30	33.50	31.50	31.50
2、本次债券本金归还	-	-	3,000.00	2,400.00	2,000.00	100.00	-	-
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	208.78	208.78	3,168.58	2,498.74	2,051.30	133.50	31.50	31.50
五、年度项目现金收支净额	868.62	868.62	-2,091.18	-1,421.34	-973.90	943.90	1,045.90	1,045.90
六、本年资金结余	4,291.32	5,159.94	3,068.76	1,647.42	673.52	1,617.42	2,663.32	3,709.22
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.79	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.79	-	-	-	-	-	-	-

表 5：现金流量分析测算表（续表）

单位：万元

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、年初资金余额	3,709.22	4,755.12	5,801.02	6,846.92	7,892.82	8,938.73	9,984.63	-
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-	30,260.00
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00
3、项目经营净资金流入	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	20,418.83
合计	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	1,077.40	59,678.83
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设费用	-	-	-	-	-	-	-	38,704.39
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	38,704.39
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	15.75	2,419.16
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	1,500.00	9,000.00
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	9.00
合计	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	1,515.75	11,428.16
五、年度项目现金收支净额	1,045.90	1,045.90	1,045.90	1,045.90	1,045.90	1,045.90	-438.35	9,546.28
六、本年资金结余	4,755.12	5,801.02	6,846.92	7,892.82	8,938.73	9,984.63	9,546.28	-
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.79	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.79	-	-	-	-	-	-	-

（六）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，专项债券存续期内，项目产生的现金流在偿还专项债券本息后，期末（2045年）累计现金结余9,546.28万元，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数为1.79倍。另外，在考虑了收益、利率等因素变动后，项目现金流仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本次调整发行的1,500.00万元专项债券还本付息资金可得到充分保障。

四、项目潜在风险评估

（一）项目相关风险

1、国家政策风险。社区综合体保障性安居工程项目建设具备很强的公益性、基础性和战略性，关系居民生活、企业生产和生态环境保护。我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，体现在社区综合体保障性安居工程建设所面临的问题上，则事关消费、技术、业态、成本、要素、制度、供需、基建、生态、民生等多个方面。此外，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策等相关政策的变化，将会给本项目建设、运营带来一定的不确定性。

2、项目建设风险。本项目具有建设周期较长、资金投入较大等特点，在项目建设过程中，可能发生原材料价格上涨，导致项目建设成本增加；可能发生设计方案变化、投资规模变化、项目施工单位管理水平、突发性工程事故等众多情况，会对项目建设产生一定的不确定，导致项目存在建设风险。

3、项目管理风险。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大。项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

（二）风险应对措施

1、在国家政策风险，密切关注国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策、城镇政策等相关政策的变化，及时向相关部门反馈信息，获取帮助。

2、在项目建设方面，深化各阶段涉及方案，强化勘探工作，减少工程建设方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；选择有较高施工技术和管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。

3、在项目管理方面，项目实施单位将加强招标投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作管理方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

