

# 湖里区坂美公服综合体项目 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) 区域经济状况.....	1
(二) 原债券基本信息.....	1
(三) 项目建设内容.....	1
(四) 社会效益.....	1
(五) 项目建设单位及项目审批文件.....	2
(六) 项目建设计划与实施进度.....	2
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、成本及融资平衡情况.....	2
(一) 运营期收入及测算依据.....	2
(二) 运营期成本及测算依据.....	3
(三) 债券存续期运营收入、成本.....	3
(四) 还本付息情况.....	4
(五) 资金测算平衡情况.....	5
(六) 结论.....	10
四、项目潜在风险评估.....	10
(一) 项目相关风险.....	10
(二) 应对措施.....	10

## 一、项目基本情况

### （一）区域经济状况

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1,493.80亿元、1,577.06亿元和1,584.31亿元。

### （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 (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	0.20

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0.20亿元调整用于湖里区坂美公服综合体项目。

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

项目位于厦门市湖里区五缘湾营运中心二期片区，纵二路和横四路交叉口西南侧，南邻五通立交，基地东侧为湿地公园 TOD 项目。总用地面积 5,710.25 平方米，总建筑面积约 22,750 平方米，计容建筑面积约 13,900 平方米（环卫设施 750 平方米、保障性租赁住房 13,150 平方米）。主要建设内容包括保障性租赁住房、地下停车场（机动车停车位 160 个，非机动车停车位 64 个）等相关基础设施配套。

### （四）社会经济效益

社会效益：本项目建设可有效缓解湖里区的住房压力，促进社会公平和谐。项目建成后将完善项目建设片区职住平衡体系，助力区域产城融合发展。项目配套环卫设施有助于提升区域环境卫生管理水平。完善城市功能，优化城市空间布局，增强城市的吸引力和竞争力。

经济效益：项目通过建设保障性住房，提升区域人才吸引力，助力周边产业发展。其周边配套设施建设将直接拉动建筑、建材等多产业投资提升，创造更多

发展。其周边配套设施建设将直接拉动建筑、建材等多产业投资提升，创造更多就业岗位。长期来看，项目运营将形成稳定的资产收益，吸引更多的商业投资，促进区域经济发展。

（四）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，已取得湖里区发改委批复文件，文件号为厦湖发改投〔2024〕037号。

（五）项目建设计划与实施进度

本项目已于 2024 年 6 月开工建设，计划于 2027 年 1 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目静态投资总额 14,316.60 万元。经调整建设期利息、发债费用后的总投资为 14,626.25 万元，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	14,316.60
二、	建设期利息	303.65
三、	发行费用	6.00
	合计	14,626.25

（二）资金筹措计划

本项目总投资估算 14,626.25 万元，其中财政资金安排 8,626.25 万元，占比 58.98%；计划发行专项债 6,000.00 万元，占比 41.02%。其中，2025 年已发行专项债 3,200.00 万元，期限 20 年。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本次拟将运营期内各项收入，主要为保障性住房租赁收入、停车位收入、物业收入，拟将以上收入作为本项目专项债偿债来源。

（一）运营期收入及测算依据

1、保障性住房租赁收入：本项目预计可租赁面积13,150平方米，参考岛内同类型保障性住房租赁收费标准，经审慎市场评估，租赁费用按38元/平方米·月，



起始出租率为60%，第二年开始，每年出租率增加10%，第四年开始达稳定期，稳定期出租率为90%。债券存续期间，配套保障用房租赁收入共9,894.12万元。

**2、停车位收入：**本项目计划新增 160 个机动车停车位。（1）月租车位 120 个暂按每月 800 元收取，起始出租率为 60%，第二年开始，每年增加 10%出租率，第四年开始达稳定期，稳定期出租率为 95%。（2）临停停车位 40 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 4 元/时，每日 4 小时计取，每日车位空置率为 20%。经计算，债券存续期间，停车位收入共 2,348.07 万元。

**3、物业收入：**本项目提供物业管理服务，包括安保、清洁、维修等。参考岛内同类型保障性住房物业管理收费标准，物业管理费按 2.5 元/㎡·月，起始出租率为 60%，第二年开始，每年增加 10%出租率，第四年开始达稳定期，稳定期出租率为 90%；车位物业管理费暂按 80 元/月·个，起始出租率为 60%，第二年开始，每年增加 10%出租率，第四年开始达稳定期，稳定期出租率按 90% 计算。债券存续期间，物业管理收入共 904.39 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现用于还款收入共计 13,146.58 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人员工资及福利费用、运营管理成本、相关税费等支出构成。

**1、人员工资及福利费用：**运营期内在原有人数上至少新增 10 人，每月 4,500 元/人计算。经计算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 1,026.00 万元。

**2、运营管理成本：**保障房、停车及物业管理等相关运营管理成本按运营收入 10% 测算。经计算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 1,314.59 万元。

**3、相关税费：**相关税费主要含增值税、税金及附加等。经计算，债券存续期内，本项预计将产生相关税费共计 428.80 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 2,769.39 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，本项目净收益的作为项目专项债偿债资金来源，该部分预计

净收益的合计为10,377.19万元。下表为各年度收入、成本情况：

表2：收入成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	保障性住房租赁收入	9,894.12	359.78	419.75	479.71	539.68	539.68	539.68	539.68
2	物业收入	904.39	32.89	38.37	43.85	49.33	49.33	49.33	49.33
3	停车位收入	2,348.07	87.81	99.33	110.85	128.13	128.13	128.13	128.13
	收入合计	13,146.58	480.48	557.45	634.41	717.14	717.14	717.14	717.14
1	人员工资及福利费用	1,026.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2	运营管理成本	1,314.59	48.05	55.74	63.44	71.71	71.71	71.71	71.71
3	相关税费	428.80	15.67	18.18	20.71	23.39	23.39	23.39	23.39
	成本合计	2,769.39	117.72	127.92	138.15	149.10	149.10	149.10	149.10

表2：收入成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	保障性住房租赁收入	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68
2	物业收入	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33
3	停车位收入	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13
	收入合计	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14
1	人员工资及福利费用	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2	运营管理成本	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71
3	相关税费	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39
	成本合计	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10

表2：收入成本测算表（续）

单位：万元

序号	项目	2042	2043	2044	2045	2046
1	保障性住房租赁收入	539.68	539.68	539.68	539.68	539.68
2	物业收入	49.33	49.33	49.33	49.33	49.33
3	停车位收入	128.13	128.13	128.13	128.13	128.13
	收入合计	717.14	717.14	717.14	717.14	717.14
1	人员工资及福利费用	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
2	运营管理成本	71.71	71.71	71.71	71.71	71.71
3	相关税费	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39
	成本合计	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10

#### （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6,000.00万元，期限20年。其中，2025年已发行20年期专项债券1,400.00万元（2025年厦门市政府专项债券（三十三期）），债券利率2.41%、已发行20年期专项债券1,800.00万元（2025年厦门市政府专项债券（三十六期）），债券利率2.34%。本期拟调整发行2,000.00万元，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20年期专项债券800.00万元。从客观、谨慎角度出发，20年期发行利率暂取2.50%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
2025 年	-	5,200.00	-	5,200.00	37.93	37.93
2026 年	5,200.00	800.00	-	6,000.00	127.86	127.86
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2036 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2037 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2038 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2039 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2040 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2041 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2042 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2043 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2044 年	6,000.00	-	-	6,000.00	137.86	137.86
2045 年	6,000.00	-	5,200.00	800.00	78.93	5,278.93
2046 年	800.00	-	800.00	-	10.00	810.00
合计	-	6,000.00	6,000.00	-	2,736.20	8,736.20

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	6,000.00	2,736.20	8,736.20
市场化融资	-	-	-
总债务	6,000.00	2,736.20	8,736.20

#### （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 10,377.19 万元，项目全周期债券本息资金覆盖倍数为 1.19 倍。未来偿还项目全部专项债券本息后，尚有 1,944.64 万元累计现金结余。



表 5：现金流分析测算汇总表

单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、年初资金余额	-	-	-	-	-	224.90	516.57	874.97	1,305.15
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	1,436.00	4,923.00	802.25	1,465.00	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	5,200.00	800.00	-	-	-	-	-	-
3、项目投资净资金流入	-	-	-	-	362.76	429.53	496.26	568.04	568.04
合计	1,436.00	10,123.00	1,602.25	1,465.00	362.76	429.53	496.26	568.04	568.04
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设费用	1,436.00	10,079.87	1,473.59	1,327.14	-	-	-	-	-
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,436.00	10,079.87	1,473.59	1,327.14	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	-	37.93	127.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	5.20	0.80	-	-	-	-	-	-
合计	-	43.13	128.66	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
五、年度项目现金收支净额	-	-	-	-	224.90	291.67	358.40	430.18	430.18
六、本年资金结余	-	-	-	-	224.90	516.57	874.97	1,305.15	1,735.33
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	-	-	-	-	-	-	-	-

表 5：现金流分析测算汇总表（续表）

单位：万元

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、年初资金余额	1,735.33	2,165.51	2,595.69	3,025.87	3,456.05	3,886.23	4,316.41	4,746.59	5,176.77
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	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04
合计	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
五、年度项目现金收支净额	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18	430.18
六、本年资金结余	2,165.51	2,595.69	3,025.87	3,456.05	3,886.23	4,316.41	4,746.59	5,176.77	5,606.95
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	-	-	-	-	-	-	-	-

表 5：现金流分析测算汇总表（续表）

单位：万元

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、年初资金余额	5,606.95	6,037.13	6,467.31	6,897.49	2,186.60	-
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	-	-	-	-	-	8,626.25
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	6,000.00
3、项目经营净资金流入	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	10,377.19
合计	568.04	568.04	568.04	568.04	568.04	25,003.44
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-
1、基础设施建设费用	-	-	-	-	-	14,316.60
2、其他费用	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	14,316.60
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	137.86	137.86	137.86	78.93	10.00	2,736.20
2、本次债券本金归还	-	-	-	5,200.00	800.00	6,000.00
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	6.00
合计	137.86	137.86	137.86	5,278.93	810.00	8,742.20
五、年度项目现金收支净额	430.18	430.18	430.18	-4,710.89	-241.96	1,944.64
六、本年资金结余	6,037.13	6,467.31	6,897.49	2,186.60	1,944.64	-
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	-	-	-	-	-

## **（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（2046 年）累计现金结余 1,944.64 万元，本项目全周期债券本息资金覆盖倍数为 1.19 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 2,000.00 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. 项目建设风险。在项目的建设过程中若出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等情况，有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，并对项目收益的实现产生不利影响。

2. 项目运营风险。本项目运营周期较长，在运营期间可能发生实际收入和成本较预测值存在差异的情况。项目投入运营后，若收费不及预期，或运营成本超过预测值，将影响项目整体收益。

### **（二）应对措施**

1. 在项目建设实施方面，项目单位将加强招投标管理和合同管理，原材料严格按照招投标方式采购，通过竞价来达到控制价格的目的。同时与设计单位保持良好沟通，尽量减少不必要的设计变更。

2. 在项目运营方面，项目单位密切关注经营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。



