

# 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：二〇二六年五月

# 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) 主要建设内容及规模 .....	2
(四) 项目地点 .....	2
(五) 项目主管部门和项目单位 .....	3
(六) 项目前期准备 .....	3
(七) 项目建设计划和实施进度 .....	4
二、项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	5
(一) 项目实施的必要性 .....	5
(二) 项目经济效益 .....	6
(三) 项目社会效益 .....	6
三、项目投资估算及资金筹措方案 .....	6
(一) 投资估算 .....	6
(二) 资金筹措计划 .....	7
四、项目预期收入、成本及融资平衡情况 .....	7
(一) 项目收入和成本分析 .....	7
1. 项目收入 .....	8
2. 项目成本 .....	10
(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) 项目相关风险 .....	15
(二) 风险应对措施 .....	16
六、还款保障情况 .....	17
(一) 还款责任及保障 .....	17
(二) 项目资产管理 .....	18
(三) 项目还本付息资金对应的收入管理 .....	18

## 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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 总值分别为 8142.93 亿元、8589.01 亿元和 8980.37 亿元，GDP 增长速度分别为 3.1%、5.5%和 5.7%；财政收入保持平稳，2023-2025 年全市一般公共预算总收入分别为 1577.06 亿元、1584.31 亿元和 1638.35 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)
2024 年厦门市市级市政和产业园区基础设施项目专项债券（一期） —2024 年厦门市政府专项债券（一期）	98.00	15 年	2.65%	地下空间基础设施普查和监测预警综合管理信息平台建设项目	0.6464414237
2024 年厦门市政府专项债券（十九期）	59.83	20 年	2.49%	复旦中山厦门医院科研教学楼	0.0022296456
2025 年厦门市政府专项债券（二十三期）	50.40	10 年	1.71%	2025 年集美区土地收储项目（一期）	1.00
2025 年厦门市政府专项债券（二十三期）	50.40	10 年	1.71%	2025 年同安区土地收储项目（一期）	2.00
2025 年厦门市政府专项债券（二期）	39.80	30 年	2.18%	翔安机场高速公路（沈海高	0.319

				速-翔安南路)	
2025年厦门市政府专项 债券（一期）	64.84	20 年	2.18%	天马路（同集 变-英春变）综 合管廊工程	0.15
合计					4.1176710693

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 4.1176710693 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）主要建设内容及规模

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、燃化等配套设施建设。

#### 1. 拆迁改造工作

本项目拆迁共涉及西头社、店里社、凤头社、泥金社四个自然村，房屋栋数1847栋，总户数1301户，人口3637人(无房户约3518人)，总用地面积59.79万平方米，总建筑面积127.77万平方米，其中住宅面积115.04万平方米(合法产权面积8.97万平方米)，非住宅面积12.74万平方米。

#### 2. 安置房供应情况

本次新建安置房位于项目范围内，项目包含B09、B12、C34三个地块，规划建设高层安置住宅及配套用房，总用地面积6.70万平方米，总建筑面积30.15万平方米，总住宅建筑面积18.68万平方米，安置房共计1699套。

### （四）项目地点

项目位于两岸金融中心片区内，西侧毗邻重要交通枢纽五通立交，规划轨道2号线从该项目穿越，沿线设有轨道高林站、两岸金融中心站、东宅站，对外交通便捷。

#### （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
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
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
3	建设用地规划许可证	地字第 350200202400150 号
4	建设工程规划许可证	建字第 350200202400133 号
5	建设工程施工许可证	编号 350200202405240301

6	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 3502002025XS0138566 号
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
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
9	厦门市国有建设用地划拨决定书	厦府地〔2025〕155 号
10	建设用地规划许可证	地字第 3502002025YG0236538 号
11	建设工程施工许可证	编号 350200202511240201
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
13	建设工程规划许可证	建字第 3502002025GG1286516 号

### (七) 项目建设计划和实施进度

本项目为在建工程。

#### 1. 征拆工作

2019 年开展入户摸底及商谈工作；2024 年完成拆除工作；2028 年完成返迁工作。

#### 2. 安置房

本项目安置房涉及 3 个地块其中,B09 地块于 2024 年 5 月底开工,计划 2027 年完成交付;B12 地块于 2025 年 8 月底开工,计划 2028 年完成交付;C34 地块计划 2026 年开工建设,力争 2029 年完成交付。

## 二、项目实施必要性和经济社会效益分析

### （一）项目实施的必要性

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。

#### 3.本项目的建设是改善城市面貌，提升城市形象的必要举措

高品质的城市环境是吸引人才、凝聚资本、集聚高端要素的“磁石”。通过实施本项目，将显著改善区域的人居环境，营造出宜业、宜居、宜游的优质氛围。不仅能大幅提升居民的自豪感和幸福感，更能有效改善周边的营商环境和投资环境，通过形象优势转化为区域发展的竞争优势，为城市的长远发展注入动力。

## （二）项目经济效益

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安置房底商设施也将创造就业机会，提升就业人口。

## （三）项目社会效益

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

本项目总投资 2683970.00 万元，其中建设投资 2550184.54 万元（其中，建安工程费 156080.00 万元，征收补偿安置费用等 2369856.54 万元，前期费用



24248.00 万元)；建设期利息 132565.26 万元；债券发行费用 1220.20 万元。具体详见下表：

表 3：投资估算表

单位：万元

序号	科目	金额	总投资占比 (%)
1	建设投资	2550184.54	95.02%
1.1	建安工程费	156080.00	5.82%
1.1.1	五通安置房 (B09)	46859.00	1.75%
1.1.2	五通安置房 (B12)	47221.00	1.76%
1.1.3	五通安置房 (C34)	62000.00	2.31%
1.2	征收补偿安置费用等	2369856.54	88.30%
1.3	前期费用	24248.00	0.90%
2	建设期利息	132565.26	4.94%
3	债券发行费用	1220.20	0.05%
4	项目总投资估算	2683970.00	100%

## (二) 资金筹措计划

本项目资金来源包括财政资金 655511 万元，占项目总投资的 24.42%；使用银行融资 808259 万元，占项目总投资的 30.12%；拟申请地方政府专项债券 1220200 万元，占项目总投资的 45.46%。

表 4：资金筹措表

序号	资金来源	金额 (万元)	占比
1	财政资金	655511	24.42%
2	银行融资	808259	30.12%
3	地方政府专项债券	1220200	45.46%

## 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、车位租金收入及安置房底商租金收入。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	混合用地	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
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	06-11C34-2		22439	100000	45000	450000	441900
小计			65125	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 1464 个，均位于安置房小区，按照月租模式进行出租。参考周边地区的机动车位出租水平，保守按照单个车位 200 元/个·月

的收入水平测算。租金标准在计算期内不做调整。出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年及以后 90%考虑。

### (3) 安置房底商租金收入

根据项目建设工程规划许可证，本项目可形成 2974.17 平方米安置房底商面积。参考周边地区的商铺出租水平，保守按照 60 元/平方米·月进行测算。租金标准在计算期内不做调整。出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年及以后 90%考虑。

表 6：项目收入表

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
总收费收入（万元）	1247318.49	1466918.10	68980.85	452.40	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
土地出让收入	1247131.50	1466578.80	68585.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车位租赁收入	88.56	210.816	245.952	281.088	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224
出租数量（个）	738	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
安置房底商租赁收入	98.43	128.48	149.90	171.31	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73
出租面积（个）	2734.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17
出租价格（元/平方米·月）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
调整后总收入（含税）	1247318.49	1466918.10	68980.85	452.40	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95

年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
总收费收入（万元）	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车位租赁收入	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224
出租数量（个）	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
安置房底商租赁收入	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73
出租面积（个）	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17

出租价格（元/平方米·月）	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
调整后总收入（含税）	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95

年份	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
总收费收入（万元）	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	2795884.65
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2782295.30
车位租赁收入	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	316.224	8415.79
出租数量（个）	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	1464	
出租价格（元/个·月）	200	200	200	200	200	200	200	200	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
安置房底商租赁收入	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	192.73	5173.55
出租面积（个）	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	2974.17	
出租价格（元/平方米·月）	60	60	60	60	60	60	60	60	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
调整后总收入（含税）	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	2795884.65

## 2.项目成本

本项目运营成本主要包括土地出让费用，停车场、安置房底商运营维护费用及相关税费。

（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、安置房底商运营维护成本主要包括日常运营所需的工资福利费、维修维护费及其他管理费用等：

①工资福利费：参考2024年厦门市城镇非私营单位就业人员平均工资情况，本项目按照6人，工资及福利12.94万元/年计算；

②维修维护费：参照类似项目，按照固定资产原值的0.3%计取；

③其他管理费用：按照工资福利费用及维修费的10%计取。

(3) 相关税费：本项目各项租赁收入按 9% 缴增值税，项目建设期固定资产进项税在运营期内逐年抵扣。城市维护建设税按增值税的 7% 计，教育附加费按增值税的 3% 计，地方教育附加费按增值税的 2% 计。房产税按租金收入的 12% 计。印花税按收入的 0.05% 计。

表 7：项目成本表

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
中央和省级的农田水利基金（1%）	12471.32	14665.79	685.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村振兴基金（0.3%）	3741.39	4399.74	205.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地出让业务费（0.5%）	6235.66	7332.89	342.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场、安置房底商运营维护费（含税）	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40
工资福利费	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64
维修维护费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
其他管理费用	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76
相关税费	635.47	748.88	52.48	20.78	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
总运营成本	23,235.24	27,298.70	1,438.41	172.19	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79

年份	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
中央和省级的农田水利基金（1%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村振兴基金（0.3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地出让业务费（0.5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场、安置房底商运营维护费（含税）	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40
工资福利费	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64
维修维护费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
其他管理费用	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
总运营成本	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79

年份	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	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	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	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	0.00	0.00	0.00	13911.48
停车场、安置房底商运营维护费（含税）	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	4239.31
工资福利费	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	77.64	2173.92
维修维护费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	1680.00
其他管理费用	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	13.76	385.39
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	2018.77

总运营成本	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	174.79	56339.40
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

## (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 1220200.00 万元。其中 2025 年已发行 160,200 万元，2025 年调整安排 20,000 万元；2026 年已发行 300000 万元，本次调整安排 41176.710693 万元，计划发行 397023.289307 万元；2027 年计划发行 200,000 万元，2028 年计划发行 101,800 万元。还款来源为除 06-11B26、06-11B15、06-11C45 地块之外的土地出让收入及专项收入，06-11B26、06-11B15、06-11C45 地块的土地出让收入在偿还银行融资后剩余的资金也将作为专项债券的还款来源。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	300000	2026 年	15 年	2.24%	已发行
8	6464.414237	2026 年	15 年	2.65%	本次调整安排
9	22.296456	2026 年	20 年	2.49%	本次调整安排
10	10000.000000	2026 年	10 年	1.71%	本次调整安排
11	20000.000000	2026 年	10 年	1.71%	本次调整安排
12	3190.000000	2026 年	30 年	2.18%	本次调整安排
13	1500.000000	2026 年	20 年	2.18%	本次调整安排
14	397023.289307	2026 年	15 年	2%	计划发行
15	200000	2027 年	7 年	2%	计划发行

16	101800	2028 年	7 年	2%	计划发行
----	--------	--------	-----	----	------

表 9：专项债券还本付息表

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
年初债券本金	—	180,200.00	918,400.00	1,118,400.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,170,200.00	1,170,200.00	970,200.00
本年新增债券融资	180,200.00	738,200.00	200,000.00	101,800.00							
债券利息	819.01	11,282.33	21,006.12	24,024.12	25,042.12	25,042.12	25,042.12	24,627.12	24,212.12	22,212.12	18,533.61
计入建设期利息	819.01	11,282.33	21,006.12	24,024.12							
计入运营期利息					25,042.12	25,042.12	25,042.12	24,627.12	24,212.12	22,212.12	18,533.61
债券还本付息	819.01	11,282.33	21,006.12	24,024.12	25,042.12	25,042.12	25,042.12	74,627.12	24,212.12	222,212.12	207,998.61
还本	—	—	—	—	—	—	—	50,000.00	—	200,000.00	189,465.00
付息	819.01	11,282.33	21,006.12	24,024.12	25,042.12	25,042.12	25,042.12	24,627.12	24,212.12	22,212.12	18,533.61
年末债券本金	180,200.00	918,400.00	1,118,400.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,220,200.00	1,170,200.00	1,170,200.00	970,200.00	780,735.00

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
年初债券本金	780,735.00	780,735.00	780,735.00	780,735.00	774,270.59	704,270.59	7,247.30	7,247.30	7,247.30	7,225.00	3,190.00
本年新增债券融资											
债券利息	16,556.44	16,556.44	16,556.44	16,470.79	16,385.14	7,486.91	156.67	156.67	156.39	139.77	69.54
计入建设期利息											
计入运营期利息	16,556.44	16,556.44	16,556.44	16,470.79	16,385.14	7,486.91	156.67	156.67	156.39	139.77	69.54
债券还本付息	16,556.44	16,556.44	16,556.44	22,935.21	86,385.14	704,510.19	156.67	156.67	178.69	4,174.77	69.54
还本	—	—	—	6,464.41	70,000.00	697,023.29	—	—	22.30	4,035.00	—
付息	16,556.44	16,556.44	16,556.44	16,470.79	16,385.14	7,486.91	156.67	156.67	156.39	139.77	69.54
年末债券本金	780,735.00	780,735.00	780,735.00	774,270.59	704,270.59	7,247.30	7,247.30	7,247.30	7,225.00	3,190.00	3,190.00

年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
年初债券本金	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	
本年新增债券融资										1,220,200.00
债券利息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	313,125.20
计入建设期利息										57,131.57
计入运营期利息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	255,993.63
债券还本付息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	3,224.77	1,533,325.20
还本	—	—	—	—	—	—	—	—	3,190.00	1,220,200.00
付息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	313,125.20
年末债券本金	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	3,190.00	—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 5,479,854.65 万元，累计资金流出 5,030,434.54 万元，在偿还项目全部专项债券及银行融资本息后，尚有 449,420.11 万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为 1.13 倍，专项债部分本息覆盖倍数为 1.21 倍。

表 11：现金流量分析测算表

年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	422,685.46	654,991.68	953,132.93	433,572.65	1,466,905.77	1,466,918.10	68,980.85	452.40	508.95	508.95	508.95
资本金流入	78,670.76	10,547.38	214,932.93	233,572.65	117,787.28						
债券资金流入	-	180,200.00	738,200.00	200,000.00	101,800.00						
专项借款资金流入	344,014.70	464,244.30	-	-	-						
运营收入	-	-	-	-	1,247,318.49	1,466,918.10	68,980.85	452.40	508.95	508.95	508.95
其他资金流入	-	-	-	-	-						
现金流出	422,685.46	654,991.68	953,132.93	433,572.65	485,300.22	623,794.63	26,480.53	26,214.30	74,801.90	24,386.90	222,386.90
固定资产投资	422,685.46	654,991.68	953,132.93	433,572.65	219,587.28						
运营期专项债券利息						25,042.12	25,042.12	25,042.12	24,627.12	24,212.12	22,212.12
运营期专项借款利息						5,672.51	-	-	-	-	-
运营成本					22,599.77	26,549.82	1,385.93	151.40	151.40	151.40	151.40
相关税费					635.47	748.88	52.48	20.78	23.38	23.38	23.38
专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00	-	200,000.00
专项借款还本	-	-	-	-	242,477.70	565,781.30	-	-	-	-	-
净现金流量	-	-	-	-	981,605.55	843,123.47	42,500.32	-24,761.90	-74,292.95	-23,877.95	-221,877.95
累计净现金流量	-	-	-	-	981,605.55	1,824,729.02	1,867,229.34	1,842,467.44	1,768,174.49	1,744,296.54	1,522,418.58

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
资本金流入											
债券资金流入											
专项借款资金流入											
运营收入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95
其他资金流入											
现金流出	208,173.39	16,731.23	16,731.23	16,731.23	23,109.99	86,559.92	704,684.98	331.46	331.46	353.48	4,349.55
固定资产投资											
运营期专项债券利息	18,533.61	16,556.44	16,556.44	16,556.44	16,470.79	16,385.14	7,486.91	156.67	156.67	156.39	139.77
运营期专项借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营成本	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
专项债券还本	189,465.00	-	-	-	6,464.41	70,000.00	697,023.29	-	-	22.30	4,035.00



专项借款还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	-207,664.44	-16,222.28	-16,222.28	-16,222.28	-22,601.04	-86,050.97	-704,176.03	177.49	177.49	155.47	-3,840.60
累计净现金流量	1,314,754.14	1,298,531.86	1,282,309.58	1,266,087.30	1,243,486.26	1,157,435.29	453,259.26	453,436.75	453,614.24	453,769.72	449,929.11

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	5,479,854.65
资本金流入											655,511.00
债券资金流入											1,220,200.00
专项借款资金流入											808,259.00
运营收入	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	508.95	2,795,884.65
其他资金流入											-
现金流出	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	244.33	3,399.56	5,030,434.54
固定资产投资											2,683,970.00
运营期专项债券利息	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	69.54	34.77	255,993.63
运营期专项借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,672.51
运营成本	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	151.40	54,320.63
相关税费	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38	2,018.77
专项债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,190.00	1,220,200.00
专项借款还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808,259.00
净现金流量	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	264.62	-2,890.61	449,420.11
累计净现金流量	450,193.74	450,458.36	450,722.98	450,987.60	451,252.23	451,516.85	451,781.47	452,046.09	452,310.72	449,420.11	

#### (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 1.13 倍，专项债部分本息覆盖倍数可达 1.21 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

综上所述，本期调整安排的 41176.710693 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、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。

## 六、还款保障情况

### （一）还款责任及保障

专项债券存续期内，主管部门及项目单位将按要求做好收入归集工作。项目收入中的车位租金收益及安置房底商租金收益由厦门市城市建设发展投资有限公司即项目运营单位收取，缴入专门账户管理，优先用于专项债券还本付息，按程序及时上缴国库用于偿债。土地出让收入由财政部门负责征收管理，全部缴入

国库，保障专项债券还本付息。在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。

存续期内，主管部门及项目单位将按照《地方政府债务信息公开办法(试行)》(财预〔2018〕209号)规定，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## (二) 项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，土地资源归属于厦门市自然资源资产发展中心，安置房暂由厦门市城市建设发展投资有限公司代持。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对相应资产进行处置。在债券存续期间，厦门市住房和城乡建设局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## (三) 项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。

**预算执行。**财政部门提前向相关部门或单位下发专项债券还本付息资金收入上缴通知，相关部门需及时归集项目收益。