

2026年厦门市土地储备专项债券（二期）
——2026年厦门市政府专项债券（九期）

2025年思明区土地储备项目（一期）
实施方案

项目单位：厦门市自然资源资产发展中心

主管部门：厦门市自然资源和规划局

编制日期：二〇二六年六月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 区域经济情况	1
(二) 债券基本信息	1
(三) 项目实施内容	1
(四) 项目主管部门和项目单位	1
(五) 项目前期准备	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、项目预期收益及融资平衡情况	2
(一) 项目收益分析	2
(二) 专项债券还本付息情况	3
(三) 资金测算平衡情况	4
(四) 敏感性分析	6
(五) 结论	6
四、项目潜在风险评估	6
(一) 项目相关风险	6
(二) 风险应对措施	6



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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2023-2025 年全市 GDP 增速分别达到 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）债券基本信息

项目名称	2025年思明区土地储备项目（一期）
发行金额	人民币20000万元
资金用途	本期专项债券募集资金用于中外运地块（西郭）新增土地储备项目实施
债券期限	7+3年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年支付一次利息，含提前赎回权。发行人将于2033年6月30日前15个工作日，在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告，若发行人在2033年6月30日行使赎回权，则于2033年6月30日偿还本金并支付最后一次利息；若发行人在2033年6月30日未行使赎回权，则于2036年6月30日偿还本金并支付最后一次利息。

（三）项目实施内容

本项目拟收储中外运地块（西郭），收储国有建设用地面积 4.14 公顷（具体以实际交地为准）。拟收储上述地块作为政府储备用地。

（四）项目主管部门和项目单位

项目主管部门为厦门市自然资源和规划局，项目单位和资产登记单位为厦门市自然资源资产发展中心。项目单位是经厦门市人民政府批准成立、具有独立法人资格、隶属于厦门市自然资源和规划局、承担厦门市土地储备工作的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录。

项目单位及主管部门在依法依规、确保项目安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度。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实施进度、如期实现专项收入、确保专项债券及时还本付息。

（五）项目前期准备

本项目已纳入经厦门市政府批准的 2025 年、2026 年土地储备年度计划,且已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码。

上述地块土地权属未涉及抵质押、查封等情况。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目总投资 39990.30 万元,其中土地储备费用 38012.54 万元,建设期利息 1977.76 万元,债券发行费用 38.01 万元。投资估算详见下表:

表 2-1: 总投资估算表

单位: 万元

项目		金额
1	土地储备费用	38012.54
2	建设期利息	1977.76
3	债券发行费用	38.01
	合计	39990.30

（二）资金筹措计划

本项目投资估算总额 39990.30 万元,其中财政资金 1980.30 万元,占比 4.95%;拟发行专项债券 38010.00 万元,占比 95.05%,其中 2025 年已发行 5000 万元,2026 年计划发行 33010 万元(其中本次计划发行 20000 万元)。债券期限均为 7+3 年。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收益分析

本项目收入来源于土地出让收入,土地出让收入扣除各项计提和印花税后的净收益作为专项债券还款来源。

土地收储后，预计可形成 28000 平方米可出让用地规模。

各项计提包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等，其中，农业土地开发资金按 13.5 元/平方米计提，农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金均按土地出让收益的 10% 计提；印花税按土地出让收入的 0.05% 计算。

表3-1：项目收入成本测算表

单位：万元

序号	收入成本类别	估算金额
1	土地出让收入	80500.00
2	土地收储成本	38012.54
3	各项计提	12784.04
3.1	农业土地开发资金	37.80
3.2	农田水利建设资金	4248.75
3.3	教育资金	4248.75
3.4	保障性安居工程资金	4248.75
4	印花税	40.25
5	可作为还款来源的收入 (1-3-4)	67675.71
6	拟作为还款来源的收入	67675.71

(二) 专项债券还本付息情况

本项目拟发行专项债券 38010.00 万元，占比 95.05%，其中 2025 年已发行 5000 万元，2026 年计划发行 33010 万元（其中本次计划发行 20000 万元）。债券期限均为 7+3 年。根据 2026 年 6 月 16 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（10 年期）记账式国债收益率 1.7324%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，10 年期发行利率暂取 1.98% 测算。

表3-2：专项债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0	5000		5000	42.75	42.75
2026 年	5000	33010		38010	413.60	413.60
2027 年	38010			38010	741.70	741.70
2028 年	38010			38010	741.70	741.70
2029 年	38010			38010	741.70	741.70
2030 年	38010			38010	741.70	741.70
2031 年	38010			38010	741.70	741.70
2032 年	38010			38010	741.70	741.70

2033 年	38010			38010	741.70	741.70
2034 年	38010			38010	741.70	741.70
2035 年	38010		5000	33010	698.95	5698.95
2036 年	33010		33010	0	328.10	33338.10
合计		38010	38010		7417.00	45427.00

（三）资金测算平衡情况

在计算期内，项目累计资金流入 120490.30 万元，累计资金流出 96301.84 万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有 24188.46 万元累计现金结余，本项目债券存续期内债券本息资金覆盖倍数可达到 1.49 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。各年度现金流分析测算情况如下表：

表3-3：现金流量分析测算表

单位：万元

年份	合计	整理期											
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、年初资金余额													
二、本年现金流入													
1、自筹及财政资金流入	1980.30												
2、债券资金流入	38010.00	5000.00	33010.00										
3、土地使用权出让金流入	80500.00												
合计	120490.30												
三、专项投资现金流出	0.00												
1、土地收储费用	38012.54		38012.54										
2、其他费用	12824.29												
合计	50836.83												
四、专项债券现金流出	0.00												
1、本次债券利息	7417.00	42.75	413.60	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	698.95	328.10
2、本次债券本金归还	38010.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	33010.00
3、本次债券发行费	38.01	5.00	33.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
合计	45465.01	47.75	446.61	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	741.70	5698.95	33338.10
五、年度项目现金收支净额	24188.46												
六、本年资金结余													
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.49												
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.49												

（四）敏感性分析

考虑土地出让收入、利率等因素变动，本项目分别在总收益下降 20%、利率上升 20% 情况下，债券本息覆盖倍数仍大于 1，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体分析结果见下表：

表3-4：敏感性分析表

资金覆盖倍数-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	-	-	-	-	-				
债券本金资金覆盖倍数	1.42	1.51	1.60	1.69	1.78				
债券本息资金覆盖倍数	1.19	1.27	1.34	1.42	1.49				
利率变动情况敏感性分析					-	-	-	-	-
债券本金资金覆盖倍数					1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
债券本息资金覆盖倍数					1.49	1.48	1.47	1.45	1.44

（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 1.49 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。在考虑了项目收益、利率等因素变动后，仍能足额覆盖债券的本息。

综上所述，本期拟发行的 20000 万元专项债券的还本付息资金可以得到充分保障。

四、项目潜在风险评估

（一）项目相关风险

1. 土地收储风险。收储成本和收储进度是本项目主要的土地收储风险因素，收储过程中因拆迁费用增加、原材料价格上涨、劳动力成本上涨等情况，可能影响被收储单位实际清退成本和进度，进而影响收储交地和出让进度，对项目收益的实现产生不利影响。

2. 社会风险。项目实施过程中，可能涉及被收储单位地块与原承租户的相关纠纷，并因此产生信访等社会风险。

（二）风险应对措施

1. 土地收储方面，项目单位将切实做好前期征拆摸底调查工作，加强土地收

储组织管理，保证收储成本和进度。

2. 社区管理方面，项目单位将协助被收储企业，协调所在地各级政府部门，加强对承租商户加强引导和宣传教育，妥善处理搬迁清退事宜。