

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）

集美区华西健康城土地储备项目
实施方案

项目单位：厦门市自然资源资产发展中心



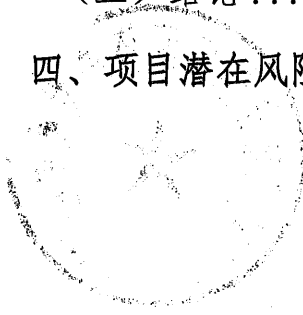
主管部门：厦门市自然资源和规划局



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) 项目基本信息	1
(三) 项目建设内容	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	3
三、项目预期收益及融资平衡情况	3
(一) 项目收益分析	3
(二) 专项债券还本付息情况	4
(三) 资金测算平衡情况	5
(四) 敏感性分析	6
(五) 结论	6
四、项目潜在风险评估	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 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）项目基本信息

项目名称	集美区华西健康城土地储备项目
发行金额	人民币15,000.00万元
资金用途	专项债券募集资金用于集美区华西健康城土地储备项目
债券期限	10年（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）项目建设内容

项目位于集美区，涉及地块为集美区杏滨街道锦园社区后浦社地块，收储总用地面积约 22.27 万平方米（具体以实际交地为准），拟收储作为政府储备用地。

（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

本项目中所涉及地块已纳入经厦门市政府批准的 2025 年土地储备年度计划，已纳入经厦门市政府批准的 2026 年土地储备年度计划，且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

本项目静态总投资估算为 385,000.00 万元，考虑建设期利息调整及债券发行费用，估算总投资为 388,319.00 万元，其中建设期利息 3,059.00 万元，债券发行费用 260.00 万元，具体详见下表：

表 1：总投资估算表

项目		金额
1	收储成本	385,000.00
2	建设期利息	3,059.00
3	债券发行费用	260.00
合计		388,319.00

单位：万元

（二）资金筹措计划

项目总投资金额 388,319.00 万元，其中财政资金安排 128,319.00 万元，计划发行专项债券 260,000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 50,000.00 万元，2026 年 1 月已发行专项债券 50,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 210,000.00 万元。本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，债券期限为 10 年（7+3 年）。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收益分析

1. 项目收益分析

项目收入来源为土地出让收入，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。

本项目集美区杏滨街道锦园社区后浦社地块，土地收储后预计可形成 170,641.46 平方米可出让用地规模，预计可实现土地出让收入 451,609.86 万元，拟将项目净收益 431,170.72 万元作为专项债券还本付息来源。

本项目各项计提包括：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。

2. 项目收入成本表

表2：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	451,609.86
2	土地收储成本	385,000.00
3	各项计提	20,213.33
3.1	农业土地开发资金	230.36
3.2	农田水利建设资金	6,660.99

3.3	教育资金	6,660.99
3.4	保障性安居工程资金	6,660.99
4	印花税	225.80
5	可作为还款来源的收入 (1-3-4)	431,170.72
6	拟作为还款来源的收入	431,170.72

(二) 专项债券还本付息情况

本项目计划发行专项债260,000.00万元。其中，2025年已发行专项债50,000.00万元（2025年厦门市政府专项债券（三十期），债券期限10年（7+3年），发行利率2.01%），2026年计划发行专项债券210,000.00万元。其中，2026年已发行专项债50,000.00万元（2026年厦门市政府专项债券（一期），债券期限10年（7+3年），发行利率1.88%），本期拟发行专项债15,000.00万元，期限10年（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；债券发行费用按0.1%计算。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	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	-	50,000.00	-	50,000.00	0.00	0.00
2026 年	50,000.00	210,000.00	-	260,000.00	3,059.00	3,059.00
2027 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2028 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2029 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2030 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2031 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2032 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2033 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2034 年	260,000.00	-	-	260,000.00	5,113.00	5,113.00
2035 年	260,000.00	-	50,000.00	210,000.00	5,113.00	55,113.00

2036 年	210,000.00	-	210,000.00	-	2,054.00	212,054.00
合计	-	260,000.00	260,000.00	-	51,130.00	311,130.00

（三）资金测算平衡情况

项目在债券存续期内现金资金净流入合计431,170.72万元，在偿还项目全部债务本息后，尚有123,099.73万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.39倍。

表4：现金流量分析测算表

单位：万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、年初资金余额	-	-	-	-	-	-
二、本年现金流入	-	-	-	-	-	-
1、财政资金流入	128,319.00	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	260,000.00	50,000.00	210,000.00	-	-	-
3、土地使用权出让金流入	451,609.86	-	-	-	-	-
合计	839,928.86	-	-	-	-	-
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-
1、土地收储费用	385,000.00	20,000.00	210,946.00	154,054.00	-	-
2、计提费用及印花税	20,439.13	-	-	-	-	-
合计	405,439.13	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	51,130.00	-	3,059.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00
2、本次债券本金归还	260,000.00	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	260.00	50.00	210.00	-	-	-
合计	311,390.00	50.00	3,269.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00
五、年度项目现金收支净额	123,099.73	-	-	-	-	-
六、本年资金结余	-	-	-	-	-	-
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.39	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.39	-	-	-	-	-

表4：现金流量分析测算表（续）

单位：万元

年份	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、财政资金流入	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让金流入	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-
三、专项投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1、土地收储费用	-	-	-	-	-	-	-
2、计提费用及印花税	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1、本次债券利息	5,113.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00	2,054.00
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	50,000.00	210,000.00
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,113.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00	5,113.00	55,113.00	212,054.00
五、年度项目现金收支净额	-	-	-	-	-	-	-
六、本年资金结余	-	-	-	-	-	-	-
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	-	-	-	-	-	-	-
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	-	-	-	-	-	-	-

（四）敏感性分析

考虑收益、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5：压力测试表

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券本金资金覆盖率	1.33	1.41	1.49	1.58	1.66	-	-	-	-
债券本息资金覆盖率	1.11	1.18	1.25	1.32	1.39	-	-	-	-
利率变动情况敏感性分析	-	-	-	-	-	-	-	-	-

债券本金资金覆盖率	-	-	-	-	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66
债券本息资金覆盖率	-	-	-	-	1.39	1.38	1.38	1.38	1.38

(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1.39倍，能够满足资金筹措充足性的要求。存续期内，项目经营活动产生的现金流在偿还全部债务本息后，期末累计现金结余123,099.73万元。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15,000.00万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

1. 偿债风险。土储债偿债能力主要为单一土地出让收入，其脆弱性在于土地市场的波动性与偿债刚性的矛盾。若遇到区域土地市场遇冷导致地价下行、成交周期延长甚至流拍常态化，项目恐将面临收入锐减与债务到期的双重挤压，此时需要地方财政调动其他资金应急。同时，还需穿透评估地方财政的兜底韧性，尤其关注区域土地去化能力是否具备穿越周期的确定性，不只是聚焦个别地块的预期价格。

2. 财务风险。项目资金除财政资金外，需要部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目方将遵循需求，安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。