

# 2026年厦门市政府专项债券（十二期）

## 厦门港口高质量发展物流园区 基础设施项目实施方案

项目单位：厦门市城市建设发展投资有限公司

主管部门：厦门港口高质量发展指挥部



编制日期：二〇二六年六月

07021817

# 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) 项目建设内容 .....	1
(四) 项目社会效益 .....	1
(五) 项目建设单位及立项情况 .....	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 .....	3
(一) 投资估算 .....	3
(二) 资金筹措计划 .....	3
三、项目预期收益及融资平衡情况 .....	3
(一) 预期收益 .....	3
(二) 还本付息情况 .....	6
(三) 资金测算平衡情况 .....	8
(四) 敏感性分析 .....	11
(五) 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 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）债券基本信息

项目名称	厦门港口高质量发展物流园区基础设施项目
发行金额	10,000万元
募集资金用途	专项债券募集资金用于厦门市东渡港区、海沧港区、翔安港区的集疏运通道建设、港口基础设施建设等项目，提升港口物流基础设施综合服务能力。
债券期限	20年
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息

### （三）项目建设内容

厦门市 2019 年入选国家发展改革委和交通运输部联合发布“国家物流枢纽建设名单”，为贯彻落实《国家物流枢纽布局和建设规划》，加快推进厦门港口型国家物流枢纽建设，建立科学合理、功能完备、开放共享、绿色创新的物流枢纽体系，厦门市加快厦门港东渡港区、海沧港区、翔安港区的物流基础设施建设。厦门市港口高质量发展物流园区基础设施项目，建设内容包括集疏运通道、航道建设维护、港口基础设施等类型项目。拟使用专项债的具体子项目清单见下表 1：

表 1：本项目具体子项目清单

序号	项目名称	序号	项目名称
1	G228 翔安大道至翔安东路段（翔安港区滨海东大道疏港通道提升改造工程）	6	海沧港区厦漳大桥桥下规划道路工程
2	东渡港区公交专用道工程（邮轮母港公交首末站至殿前一路段）二期工程	7	海沧疏港通道
3	港中路与东渡货运铁路专线节点工程	8	芦澳路（马青路-翁角路段）工程
4	海沧海景路下穿海沧支线工程	9	海沧沧江路快速通道工程
5	海沧港区港北路工程		

### （四）项目社会效益

港中路与东渡货运铁路专线节点工程、G228 翔安大道至翔安东路段（翔安

港区滨海东大道疏港通道提升改造工程)等集疏运通道项目的建设,将有助于优化港区综合交通设施网络,通过快速货运通道,打造多式联运物流服务链条,解决贯通铁路“进港最后一公里”问题,缓解港区集疏运压力。通过对港口物流基础设施的建设,将有助于加快形成功能完备的物流产业体系,将厦门打造成为“一带一路”供应链体系重要物流枢纽节点,促进厦门市制造业、商贸业高质量、集群化发展,推动区域经济健康发展。

**(五) 项目建设单位及立项情况**

本专项债项目业主单位是厦门市城市建设发展投资有限公司,该公司是厦门市产业园区开发主体、市属国企,项目主管部门是厦门港口高质量发展指挥部,清单内子项目均已取得发改立项并开工实施。具体子项目的建设单位/资产登记单位和立项情况如下表:

**表 2: 具体子项目建设单位和立项情况**

序号	项目名称	建设单位/资产登记单位	立项文号
1	G228 翔安大道至翔安东路段(翔安港区滨海东大道疏港通道提升改造工程)	厦门市公路事业发展中心	厦发改审批(2025) 91 号
2	东渡港区公交专用道工程(邮轮母港公交首末站至殿前一路段)二期工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2025) 188 号
3	港中路与东渡货运铁路专线节点工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2024) 12 号
4	海沧海景路下穿海沧支线工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2024) 86 号
5	海沧港区港北路工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2023) 169 号
6	海沧港区厦漳大桥桥下规划道路工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2023) 227 号
7	海沧疏港通道	厦门路桥建设集团有限公司	厦发改交能审批(2017) 627 号
8	芦澳路(马青路-翁角路段)工程	厦门路桥建设集团有限公司	厦发改交能审批(2018) 257 号
9	海沧沧江路快速通道工程	厦门市市政工程中心	厦发改审批(2022) 112 号

**(六) 项目建设计划及实施进度**

本项目子项目已陆续开工,预计 2028 年底前全部竣工。

## 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1,146,918.8万元，经调整建设期利息、发债费用后的总投资估算为1,170,430.19万元，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3：总投资估算表

单位：万元

项目		金额
1	征迁及工程建设费用	1,146,918.80
2	建设期债券利息	23,179.89
3	债券发行费	331.50
	估算总额	1,170,430.19

### （二）资金筹措计划

本项目预计总投资 1,170,430.19 万元，资金全部来源于财政资金投入，其中拟发行专项债 331,500.00 万元，占比 28.31%，其中已于 2023-2025 年分别发行 40,300.00 万元、51,200.00 万元、40,000.00 万元，拟于 2026-2028 年分别再发行 80,000.00 万元（1 月已发行 45,200 万元，本期发行 10,000 万元）、80,000.00 万元、40,000.00 万元。

## 三、项目预期收益及融资平衡情况

### （一）预期收益

#### 1. 项目收入

本项目收入主要为地下管廊入廊费收入、维护管理费收入和土地出让收入。

#### （1）管廊收入

本项目中的G228翔安大道至翔安东路段（翔安港区滨海东大道疏港通道提升改造工程）配套建设地下综合管廊工程，可产生入廊费收入和维护管理费，其中：入廊使用费一次性收取，管廊维护管理费按年收取。收费标准参考《关于发布城市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》（厦市政园林〔2018〕322号）。

本项目新建地下综合管廊项目总长度3,730米，包括18孔10KV电力管廊、21孔通信管廊、5回110KV各810米，3回双拼220KV1300米等，预计可实现一次性入廊费收入5,961.82万元。

综合项目所在位置的区域发展情况，以及已建成管廊的投入使用情况，收入测算过程中，按照项目建成后第一年入廊率达40%、第二年入廊率达60%、第三年入廊率达75%、第四年入廊率达85%、第五年入廊率达100%的方式测算。

#### （2）土地出让收入

本项目的实施将显著提升厦门市三大港区（海沧、东渡、翔安港区）的物流

运输效率和对外交通衔接能力，能够提高片区整体经济产业效益。

关于海沧港区，项目有助于强化“龟山公园北侧平衡用地”等5块用地周边集成电路产业集群（包括通富微电、法拉电子、士兰微电子等龙头企业）的进出口物流支撑，进一步提升企业生产效率，增强区域对优质集成电路企业的吸引力。

关于东渡港区，项目将有效打通“8号地块”等3块用地与海上世界商业综合体、海丝法务区、自贸基金港等高能级商务载体的交通联系，促进中远海运、中国银联、招商蛇口等头部企业集聚，带动商业流量与经济活力；上述交通改善举措将有力推动相关片区土地价值提升和住宅、商业用地高效出让。

关于翔安港区，按照《厦门市新一轮土地出让收支财政管理体制实施细则》（厦财建〔2024〕16号），港口高质量发展片区属于跨区域市级统筹平衡的新城片区，因此在翔安港区建设的G228翔安大道至翔安东路段（翔安港区滨海东大道疏港通道提升改造工程）相关建设费用由海沧、东渡港区范围内的用地出让收入进行平衡。

综上所述，本项目拟将周边“龟山公园北侧平衡用地”等8个地块的土地出让收入作为专项债券的重要偿债来源之一。相关地块出让收入的测算依据如下：一是时间因素。本项目涉及的土地出让计划于2029年启动，届时房地产市场有望企稳回升，土地价格预计将高于当前市场低点，具备一定的增值空间，但总体仍以当前土地楼面价格进行评估；二是规划预期。目前，邮轮母港片区5号地块正在进行规划功能调整，未来8号地块亦存在调整为更高价值用地类型的可能，将进一步提升其土地出让收益潜力。基于上述因素，并参照《厦门市城镇土地基准地价（2023年版）》对各地块出让单价进行审慎预测，保守估算该8个地块合计可实现土地出让收入761,725.65万元。其中，拟安排533,207.95万元专项用于本项目专项债券的本息偿还，切实保障偿债资金来源的可靠性与合规性。拟出让地块相关信息如下：

表 4：拟出让土地情况表

序号	项目名称	位置	土地用途	建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/㎡)	出让收入 (万元)	拟用于本项目 偿债的部分 (万元)
1	龟山公园北 侧平衡用地	马青路以南、临港 小学西侧	二类居住 用地	69,600	20,000	139,200.00	97,440.00
2	雍厝公寓 南面地块 1	海新路以东、雍厝 公寓南面、南海二 路西侧	二类居住 用地	58,611	20,000	117,222.00	82,055.40
3	雍厝公寓 南面地块 2		二类居住 用地	55,110	20,000	110,220.00	77,154.00
4	大埕公园南 侧地块 1	海新路以东、大埕 公园南侧、南海二 路西侧	二类居住 用地	34,875	20,000	69,750.00	48,825.00
5	大埕公园南 侧地块 2		二类居住 用地	31,104	20,000	62,208.00	43,545.60
6	8 号地块	北通道与纵一路交 叉口东北侧	商业用地	123,077	5,850	72,000.05	50,400.04



7	A-02	牛头山北路与东渡路交叉口西北侧	商业用地	22,502	8,000	18,001.60	12,601.12
8	B-05	北通道与东渡路交叉口西南侧	二类居住用地	38,472	45,000	173,124.00	121,186.80
	合计			433,351		761,725.65	533,207.95

## 2.项目成本

### (1) 管廊项目运营成本

项目运营成本主要包括管廊管理维护成本、人工成本和税费等。参照周边已建成项目运营维护情况，维护成本和人工成本合计按照35万元/公里/年测算，根据入廊率情况递增测算。在入廊率达到100%的情况下，运营成本合计130.55万元/年，每年可从管道使用单位收取维护管理费收入为131.24万元/年，对管廊项目的运营成本进行覆盖。

### (2) 土地出让成本

包括土地出让业务管理费和印花税，其中土地出让业务管理费按挂牌价的0.7%计算，印花税按土地出让收入的0.05%计算，预计成本合计3,999.06万元。

## 3.债券存续期收入、成本

本项目专项债券存续期内（至2048年），预计可实现净收益535,183.52万元，各年度运营收入、成本情况如下：

表5：收入成本测算表

单位：万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
入管廊收入	2384.73	1192.36	894.27	596.18	894.27	0.00	0.00
维护费收入	52.50	78.74	98.43	111.55	131.24	131.24	131.24
土地出让收入	97440.00	82055.40	77154.00	48825.00	43545.60	50400.03	12601.12
收入合计	99877.22	83326.51	78146.70	49532.74	44571.11	50531.27	12732.36
管廊运营成本	52.22	78.33	97.91	110.97	130.55	130.55	130.55
土地出让成本	730.80	615.42	578.66	366.19	326.59	378.00	94.51
成本合计	783.02	693.75	676.57	477.16	457.14	508.55	225.06

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
入管廊收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维护费收入	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24
土地出让收入	60593.40	60593.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入合计	60724.64	60724.64	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24
管廊运营成本	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55
土地出让成本	454.45	454.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成本合计	585.00	585.00	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55

年度	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
入管廊收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5961.81
维护费收入	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	2441.06

土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	533207.95
收入合计	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	541610.82
管廊运营成本	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	2428.23
土地出让成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3999.07
成本合计	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	6427.30

### （二）还本付息情况

本项目仅申请专项债，无市场化融资。项目计划申请专项债 331,500.00 万元，其中累计已发行 176,700 万元，具体发行情况详见下表：

表6：已发行债券信息表

序号	发行时间	发行金额 (万元)	债券期限 (年)	发行利率	还本方式
1	2023 年 2 月	40,300.00	10	2.99%	到期一次性还本
2	2024 年 2 月	36,900.00	10	2.47%	到期一次性还本
3	2024 年 7 月	14,300.00	20	2.49%	到期一次性还本
4	2025 年 2 月	33,200.00	20	2.18%	到期一次性还本
5	2025 年 9 月	6,800.00	20	2.41%	到期一次性还本
6	2026 年 1 月	45,200.00	20	2.41%	到期一次性还本

本次拟发行 10,000 万元，期限暂按 20 年，发行利率暂按 2.46%<sup>1</sup>估算，到期一次性还本。预计各年度专项债券还本付息情况如下：

表 7：专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
年初债券余额	-	40,300.00	91,500.00	131,500.00	211,500.00	291,500.00	331,500.00
本年债券发行	40,300.00	51,200.00	40,000.00	80,000.00	80,000.00	40,000.00	-
利息支出	602.49	1,660.69	2,834.35	4,027.77	6,289.51	7,765.51	8,257.51
本年还款	602.49	1,660.69	2,834.35	4,027.77	6,289.51	7,765.51	8,257.51
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	602.49	1,660.69	2,834.35	4,027.77	6,289.51	7,765.51	8,257.51
年末债券余额	40,300.00	91,500.00	13,1500.00	211,500.00	291,500.00	331,500.00	331,500.00

年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
年初债券余额	331,500.00	331,500.00	331,500.00	331,500.00	291,200.00	254,300.00	254,300.00
本年债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	8,257.51	8,257.51	8,257.51	7,655.02	6,596.82	6,141.11	6,141.11
本年还款	8,257.51	8,257.51	8,257.51	47,955.02	43,496.82	6,141.11	6,141.11
其中：还本	-	-	-	40,300.00	36,900.00	-	-
付息	8,257.51	8,257.51	8,257.51	7,655.02	6,596.82	6,141.11	6,141.11
年末债券余额	331,500.00	331,500.00	331,500.00	291,200.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00

<sup>1</sup>参考 2026 年 6 月 16 日 20 年期国债近五日平均收益率 2.21%，从客观、谨慎角度出发，发行利率暂取 2.46%（上浮 25bp）。



年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
年初债券余额	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00
本年债券发行	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11
本年还款	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-
付息	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11
年末债券余额	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00	254,300.00

年度	2044	2045	2046	2047	2048	合计
年初债券余额	254,300.00	240,000.00	200,000.00	120,000.00	40,000.00	
本年债券发行	-	-	-	-	-	331,500.00
利息支出	6,141.11	5,423.16	4,229.74	1,968.00	492.00	143,985.77
本年还款	20,441.11	45,423.16	84,229.74	81,968.00	40,492.00	475,485.77
其中：还本	14,300.00	40,000.00	80,000.00	80,000.00	40,000.00	331,500.00
付息	6,141.11	5,423.16	4,229.74	1,968.00	492.00	143,985.77
年末债券余额	240,000.00	200,000.00	120,000.00	40,000.00	-	

### (三) 资金测算平衡情况

项目在债券存续期内累计资金流入1,712,041.01万元，累计资金流出1,629,163.37万元，在偿还项目全部专项债券本息后，尚有82,877.64万元累计现金结余，项目全周期本息资金覆盖倍数为1.13倍。

表8：现金流分析测算表

单位：万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入									
财政资金流入	460,326.79	131,552.39	35,374.35	129,672.57	76,369.51	5,635.01	-	-	-
债券资金流入	40,300.00	51,200.00	40,000.00	80,000.00	80,000.00	40,000.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	-	99,877.23	83,326.50	78,146.70
现金流入总额	500,626.79	182,752.39	75,374.35	209,672.57	156,369.51	45,635.01	99,877.23	83,326.50	78,146.70
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	499,984.00	181,040.50	72,500.00	205,564.80	150,000.00	37,829.50	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	783.02	693.75	676.57
债券还本付息	602.49	1,660.69	2834.35	4,027.77	6,289.51	7,765.51	8,257.51	8,257.51	8,257.51
债券发行费	40.30	51.20	40.00	80.00	80.00	40.00	-	-	-
现金流出总额	500,626.79	182,752.39	75,374.35	209,672.57	156,369.51	45,635.01	9,040.53	8,951.26	8,934.08
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	90,836.70	74,375.24	69,212.62
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	90,836.70	165,211.94	234,424.56

表8：现金流量分析测算表（续）

单位：万元

年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
现金流入									
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	49,532.73	44,571.11	50,531.27	12,732.36	60,724.64	60,724.64	131.24	131.24	131.24
现金流入总额	49,532.73	44,571.11	50,531.27	12,732.36	60,724.64	60,724.64	131.24	131.24	131.24
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	477.16	457.14	508.55	225.06	585.00	585.00	130.55	130.55	130.55
债券还本付息	8,257.51	47,955.02	43,496.82	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11	6,141.11
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	8,734.67	48,412.16	44,005.37	6,366.17	6,726.11	6,726.11	6,271.66	6,271.66	6,271.66
现金净流量									
当年项目现金净流入	40,798.06	-3,841.05	6,525.90	6,366.19	53,998.53	53,998.53	-6,140.42	-6,140.42	-6,140.42
期末项目累计现金结存额	275,222.62	271,381.57	277,907.47	284,273.66	338,272.19	392,270.72	386,130.30	379,989.88	373,849.46

表 8：现金流分析测算表（续）

单位：万元

年度	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入									
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	838,930.19
债券资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	331,500.00
运营期现金流入	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	541,610.82
现金流入总额	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	131.24	1,712,041.01
现金流出									-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	1,146,918.80
运营期现金流出	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55	6,427.30
债券还本付息	6,141.11	6,141.11	6,141.11	20,441.11	45,423.16	84,229.74	81,968.00	40,492.00	475,485.77
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	331.50
现金流出总额	6,271.66	6,271.66	6,271.66	20,571.66	45,553.71	84,360.29	82,098.55	40,622.55	1,629,163.37
现金净流量									
当年项目现金净流入	-6,140.42	-6,140.42	-6,140.42	-20,440.42	-45,422.47	-84,229.05	-81,967.31	-40,491.31	
期末项目累计现金结存额	367,709.04	361,568.62	355,428.20	334,987.78	289,565.31	205,336.26	123,368.95	82,877.64	

#### （四）敏感性分析

考虑项目收入、成本及利率等因素变动，分析专项债券资金覆盖率及倍数的压力测试如下表：

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									
债券本息资金覆盖率	0.95	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23	1.29	1.34	1.40
本息资金覆盖倍数	0.90	0.96	1.01	1.07	1.13	1.18	1.24	1.29	1.35
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.15	1.15	1.16	1.17	1.17	1.18	1.19	1.19	1.20
本息资金覆盖倍数	1.16	1.15	1.14	1.13	1.13	1.12	1.11	1.10	1.09

#### （五）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，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（2048年）累计现金结余82,877.64万元，本项目全部债券本息资金覆盖倍数为1.13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本息。

### 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，若管廊入廊率不及预期，将影响项目整体收益。

3、经济环境风险。未来区域经济政策、城市规划等因素的变化，可能会对本项目预计土地出让收入产生影响。

#### （二）风险应对措施

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，建筑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、项目主管部门将充分评估区域经济形势，对本次涉及所规划收储土地，严格控制规划调整，确保土地收入不受影响，保障债券还本付息。