

关于 2024-2025 年厦门市政府专项债券用途调
整之厦门市集美区城中村改造项目

财务评估报告



齐 勤
— QI QIN —

厦门齐勤会计师事务所有限公司

2026 年 9 月



厦齐勤财评字〔2026〕第 020 号

目录

第一章 项目概况	1
一、项目建设内容	1
二、项目投向领域	1
三、项目成熟度	1
四、形成资产情况	2
第二章 资金筹措情况	2
一、项目投资概算	2
二、资金来源情况	2
三、专项债券资金使用计划及进度	2
第三章 项目收支及融资平衡情况	3
一、项目收入情况	3
二、项目成本情况	3
三、收入归集情况	4
四、融资平衡情况	4
五、还款责任及偿付保障	4
第四章 免责声明	5

关于 2024-2025 年厦门市政府专项债券用途调整 之厦门市集美区城中村改造项目 财务评估报告

第一章 项目概况

一、项目建设内容

根据厦集美区发改委文件（集发展备案〔2023〕877 号），集美区拟对辖内 6 个镇街的城中村进行提升改造。项目总建筑面积 25,606.00 平方米，用地面积 42,676.00 平方米。项目主要改造内容包括：侨英街道现有道路提升改造以及周边配套基础设施建设，集美街道配套给排水管网建设及公共服务设施建设，灌口镇人居环境整治及道路基础设施改造提升，杏滨街道现有道路改造提升及其周边配套基础设施建设，杏林街道现有道路改造提升及其周边配套基础设施建设，后溪镇现有电力基础设施改造提升及道路配套基础设施改造提升，涉及用水用电工程、雨污水管网、通信缆线、消防设施、视频监控、道路、生活垃圾分类等基础设施改造；建筑排危加固、修缮与拆除、社区环境综合整治、公共停车位规划，并建设文化体育设施、养老设施、托育设施等公共服务设施及配套设施改造工程。

二、项目投向领域

本次专项债券资金投向领域为：保障性安居工程城中村改造，属于有收益的公益性资本性支出，不涉及负面清单，符合投向要求。

三、项目成熟度

本项目已获得备案审批文件。项目已于 2023 年 01 月开工建设，

预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用，成熟度符合要求。

四、形成资产情况

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在属地镇街名下，建成后移交集美区住建和交通局等行业主管部门或社区代为运营管理。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 资金筹措情况

一、项目投资概算

本项目总投资 188,374.00 万元，其中：土建投资 185,671.87 万元，建设期利息 2,702.13 万元。

二、资金来源情况

本项目计划使用财政预算资金 118,374.00 万元、地方政府专项债券 70,000.00 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目资本金合计 118,374.00 万元（包括财政安排资金 118,374.00 万元），占总投资的比例 62.84%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；融资资金 70,000.00 万元（包括专项债券 70,000.00 万元），占总投资的比例 37.16%。

三、专项债券资金使用计划及进度

本项目计划发行专项债券 70,000.00 万元，其中：2024 年已发行 60,000.00 万元，当年度调整后实际发行使用 38,000.00 万元（2024

年厦门市政府专项债券（十九期），期限 20 年，利率 2.49%，2025 年 9 月从 38,000.00 万元中调减 12,900.00 万元）。2025 年 2 月已发行 15,000.00 万元（2025 年厦门市政府专项债券（十五期），期限 30 年，利率 2.20%，）。2025 年 9 月已发行专项债 5,000.00 万元（2025 年厦门市政府专项债券（三十四期），期限 30 年，利率 2.49%）。

本期拟调整发行 1,500.00 万元（2025 年厦门市政府专项债券（十五期），期限 30 年，发行利率 2.2%），2026 年计划新增发行 23,400.00 万元，期限 30 年。根据 2026 年 8 月 28 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（30 年期）记账式国债收益率 2.148%，上浮 25BP 后，从客观、谨慎角度出发，30 年期发行利率暂取 2.40%测算。具体以实际发行情况为准。

第三章 项目收支及融资平衡情况

一、项目收入情况

（一）专项收入：债券存续期内，本项目专项收入合计 3,855.58 万元，包括：停车费收入 2,775.30 万元，广告收入 1,080.28 万元。

（二）土地出让收入：债券存续期内，本项目对应的土地出让收入合计 135,000.00 万元，主要为天水路与珩圣路交叉口东侧地块、厦门北站福厦高铁综合开发 A 地块、集美马銮湾西滨路与新阳大桥交叉口西南侧 2 号地块、集美马銮湾西滨路与新阳大桥交叉口西南侧 4 号地块。

二、项目成本情况

债券存续期内，本项目运营支出合计 46,709.63 万元，包括：运

营成本支出 1,513.63 万元，财务费用支出 44,133.41 万元，税费支出 1,062.59 万元，其他支出 0 万元。

三、收入归集情况

项目停车费收入及广告收入由厦门集美发展集团有限公司下属子公司收取，缴入监管专户实行分账管理。其中用于专项债券付息部分按程序及时足额上缴国库，剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

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。

专项债券本金由土地出让收入偿还；专项债券利息由专项收入偿还。专项收入优先用于偿还专项债券利息。

四、融资平衡情况

（一）专项债券融资覆盖倍数：本项目拟申请专项债券 70,000.00 万元。经测算，债券存续期内，项目预期收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.19。

（二）综合覆盖倍数：经同时考虑专项债券及市场化融资，项目预期收入对专项债券和市场化融资本息的综合覆盖倍数为 1.19，可实现项目收入与融资自平衡。

五、还款责任及偿付保障

本项目由厦门市财政局及集美区财政局按市区发行金额的比例履行专项债券本息偿还责任。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配

套融资工作的通知》要求，厦门市财政局及厦门市集美区财政局按发行金额的比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

第四章 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了

贵方作为业务约定书合同一方以外，厦门齐勤会计师事务所有限公司（“齐勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“齐勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护齐勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。