

厦门市思明区市政和产业园区基础设施

项目（一期）实施方案

项目单位（盖章）：厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政中心等

主管部门（盖章）：厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政园林局等

本级财政部门（盖章）：厦门市思明区财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章	项目概况	- 1 -
一、	项目基本信息	- 1 -
二、	项目地点	- 1 -
三、	项目建设内容	- 1 -
四、	项目投资概算	- 2 -
五、	项目单位	- 2 -
六、	项目主管部门	- 2 -
七、	项目建设工期及运营模式	- 2 -
八、	项目审批情况	- 3 -
九、	项目投后管理	- 3 -
第二章	项目投资概算与资金筹措	- 9 -
一、	编制依据及原则	- 9 -
二、	估算范围	- 9 -
三、	估算说明	- 9 -
四、	建设内容及投资估算	- 9 -
五、	资金筹措	- 10 -
六、	组合融资	- 11 -
第三章	项目收入分析	- 13 -
一、	项目专项收入分析	- 13 -
二、	项目安排财政资金	- 18 -
三、	项目运营期收入合计	- 21 -
第四章	项目运营支出分析	- 23 -
一、	运营成本支出	- 23 -
二、	财务费用支出	- 25 -
三、	税费支出	- 27 -
四、	其他支出	- 27 -
第五章	项目收益与融资平衡方案	- 30 -

一、项目收益分析	30 -
二、项目融资还本付息分析	30 -
三、项目收益与融资平衡分析	32 -
四、专项债券项目收支预算表	35 -
五、项目收益融资平衡评价结果	35 -
第六章 项目事前绩效评估情况	37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	37 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	37 -
三、项目资金来源和到位可行性	39 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	39 -
五、债券资金需求合理性	40 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	40 -
七、绩效目标设定及合理性	40 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	41 -
九、项目事前绩效评估结果	41 -
第七章 项目风险控制	43 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	43 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	43 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	43 -
第八章 还款保障情况	45 -
一、还款责任及保障	45 -
二、项目资产管理	45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	46 -
第九章 其他需要说明的事项	错误！未定义书签。

第一章 项目概况

厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）总投资估算为 486,415.80 万元，其中：计划申请专项债券总额 211,500.00 万元，债券期限和利率以实际发行为准，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2201-350203-04-01-910318。

二、项目地点

本项目建设地点为厦门市思明区。

思明区是厦门市的经济、政治、文化、金融中心，位于厦门市南部（含鼓浪屿全岛），三面临海，与小金门诸岛和漳州市隔海相望，面积 84 平方公里，全区常住人口为 107.56 万人。下辖厦港、中华、滨海、鹭江、开元、梧村、筓筓、莲前、嘉莲、鼓浪屿 10 个街道办事处，设有 98 个社区居委会。

2025 年，思明区实现地区生产总值 3056.72 亿元，同比增长 5.1%；财政总收入 426.16 亿元，同比增长 2.1%，其中

地方一般公共预算收入 83.71 亿元，同比增长 4.5%；城镇居民人均可支配收入 96686 元，同比增长 4.7%。

三、项目建设内容

根据厦门市思明区发展和改革局《厦门市企业投资项目备案证明(内资)》（厦发改备思明 2022018 号），本项目建设规模、建设内容为：思明辖区内市政道路、公共停车场、学前教育等基础设施、公共服务设施项目建设。

四、项目投资概算

本项目总投资 486,415.80 万元，其中征迁及工程建设费用 466,160.00 万元，占比 96.91%；建设期利息（含债券发行费）20,255.80 万元，占比 4.16%。从资金来源看，计划使用财政安排资金 274,915.80 万元，占比 56.52%；专项债券资金 211,500.00 万元，占比 43.48%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目各具体子项目的业主单位为厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政中心等。

六、项目主管部门

本项目主管部门为厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政园林局等。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 72 个月，已于 2022 年 1 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

项目单位将需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。

本项目运营期 30 年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营单位）负责，包括项目运营、管理、维护。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为备案制项目。2022 年 1 月 21 日，厦门市思明区发展和改革局下发《厦门市企业投资项目备案证明(内资)》（厦发改备思明 2022018 号）。

综上，厦门市思明区市政和产业园区基础设施项目（一期）已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入由项目运营单位收取，专款专用，其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。政府性基金收入（土地出让收入）均全额直接缴入国库。

（二）债务本息偿还。

本项目由厦门市思明区人民政府莲前街道办事处、厦门市思明区市政中心等项目单位履行专项债券本息偿还责任。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性资产，登记在相关单位名下。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。

具体子项目批复情况和资产登记如下：

序号	项目名称	立项文号	资产登记单位
1	洪文幼儿园	厦思发改投〔2022〕14号	厦门市思明区教育局
2	莲坂幼儿园项目	厦思发改投〔2022〕58号	厦门市思明区教育局
3	龙山幼儿园	厦思发改投〔2021〕77号	厦门市思明区教育局
4	将军祠幼儿园	厦思发改投〔2021〕39号	厦门市思明区教育局
5	青少年宫等重点工程	厦思发改投〔2020〕37号	厦门市思明区教育局
6	祥云实验学校	厦思发改投〔2022〕42号	厦门市思明区教育局
7	何厝幼儿园	厦思发改投〔2023〕111号	厦门市思明区教育局
8	岭兜幼儿园	厦思发改投〔2024〕14号	厦门市思明区教育局
9	福建省厦门第一中学思明分校（停车场）	厦思发改投〔2023〕92号	厦门市思明区教育局
10	何厝小学及英雄小八路纪念馆改扩建项目（停车场）	厦思发改投〔2023〕85号	厦门市思明区教育局
11	厦门外国语学校附属小学洪文校区（停车场）	厦思发改投〔2023〕114号	厦门市思明区教育局
12	百家村中学（停车场）	厦思发改投〔2023〕123号	厦门市思明区教育局
13	厦门第二实验小学展城校区改扩建项目（停车场）	厦思发改投〔2024〕5号	厦门第二实验小学
14	厦门市莲花小学改扩建项目（停车场）	厦思发改投〔2024〕4号	厦门市莲花小学
15	思明区属中小学操场、场馆整治提升项目（松	厦思发改投〔2023〕78号	厦门市松柏中学

	柏中学高中部)		
16	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门仙阁幼儿园
17	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门思明实验幼儿园
18	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市筓筓幼儿园
19	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市仙岳幼儿园
20	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市西林幼儿园
21	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市松柏幼儿园
22	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市松柏第二幼儿园
23	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市思明区艺术幼儿园
24	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市实验幼儿园
25	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市日光幼儿园
26	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市民立幼儿园
27	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市莲花幼儿园
28	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市金鸡亭幼儿园
29	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市嘉华幼儿园
30	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市华侨幼儿园
31	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市湖明幼儿园
32	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市海城幼儿园
33	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市观音山幼儿园
34	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市东浦幼儿园
35	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第十幼儿园
36	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第三幼儿园
37	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第六幼儿园
38	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第九幼儿园
39	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第二幼儿园
40	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市曾厝垵幼儿园
41	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市鼓浪屿艺术幼儿园
42	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市滨海幼儿园
43	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第八幼儿园
44	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第一幼儿园
45	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市第四幼儿园
46	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市瑞景幼儿园
47	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市莲龙幼儿园
48	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市石亭幼儿园
49	幼儿园改造提升项目	小额报备	厦门市莲云幼儿园
50	湖滨片区市政配套工程	厦思发改投（2023）104号	厦门市思明区市政园林局
51	岭兜片区环卫设施项目	厦思发改投（2024）2号	厦门市思明区环境卫生中心
52	祥云实验学校东侧道路 建设工程	厦思发改投（2022）49号	厦门市思明区市政中心
53	龙山幼儿园南侧道路建 设工程	厦思发改投（2023）2号	厦门市思明区市政中心

54	站南小学东西侧道路及绿化工程	厦思发改投〔2023〕8号	厦门市思明区市政中心
55	西林西二路道路工程	厦思发改投〔2022〕10号	厦门市思明区市政中心
56	蔡岭路（岭兜段）市政工程	厦思发改投〔2021〕87号	厦门市思明区市政中心
57	蔡岭路（洪文泥窟社段）市政工程	厦思发改投〔2021〕88号	厦门市思明区市政中心
58	黄厝会议中心安置房周边配套道路工程	厦思发改投〔2021〕6号	厦门市思明区市政中心
59	东坪山健康步道延伸段（启明寺出入口）及周边配套设施项目	厦思发改投〔2021〕53号	厦门市思明区市政中心
60	云顶中路与莲前西路交叉口地块西侧莲云路工程	厦思发改投〔2023〕7号	厦门市思明区市政中心
61	大厝山路拓宽改造项目	厦思发改投〔2020〕3号	厦门市思明区市政中心
62	黄厝中路南段规划道路工程	厦思发改投〔2023〕127号	厦门市思明区市政中心
63	塔头社学堂路规划道路工程	厦思发改投〔2023〕137号	厦门市思明区市政中心
64	后江小学周边规划道路一期工程	厦思发改投〔2021〕8号	厦门市思明区市政中心
65	泥窟石村片区前埔西路建设工程	厦思发改投〔2023〕100号	厦门市思明区市政中心
66	洪文岭兜金包金地块南侧东侧规划道路工程	厦思发改投〔2022〕60号	厦门市思明区市政中心
67	岭兜片区市政配套工程（市政道路）	厦思发改投〔2022〕57号	厦门市思明区市政中心
68	何厝片区市政配套项目	厦思发改投〔2023〕99号	厦门市思明区市政中心
69	何厝片区市政配套工程（二期）	厦思发改投〔2024〕34号	厦门市思明区市政中心
70	环岛南路（珍珠湾花园至临家段）驳岸改造修复工程	厦思发改投〔2023〕115号	厦门市思明区市政中心
71	东坪安置房A2地块提升改造项目-现状道路改造	厦思发改投〔2025〕8号	厦门市思明区市政中心
72	曾厝垵西里北二路道路工程	厦思发改投〔2024〕41号	厦门市思明区市政中心
73	百家村中学周边道路工程	厦思发改投〔2024〕93号	厦门市思明区市政中心
74	禾祥鑫天地周边配套道	厦思发改投〔2024〕1号	厦门市思明区市政中心

	路工程		
75	筓筓悦府周边配套道路工程	厦思发改投〔2024〕37号	厦门市思明区市政中心
76	厦门滨海凯悦酒店周边配套道路工程	厦思发改投〔2024〕16号	厦门市思明区市政中心
77	2021G01地块配套道路工程	厦思发改投〔2024〕69号	厦门市思明区市政中心
78	黄厝中路北段提升改造工程	厦思发改投〔2024〕31号	厦门市思明区市政中心
79	环岛南路（水上运动中心段）驳岸应急除险工程	厦思发改投〔2025〕12号	厦门市思明区市政中心
80	局口横巷、卖鸡巷公厕周边和中山路沿街巷道改造提升	厦思发改投〔2023〕30号	厦门市思明区人民政府中华街道办事处
81	中山路片区改造提升（镇邦路）项目	厦思发改投〔2022〕34号	厦门市思明区人民政府中华街道办事处
82	中山路片区改造提升（思明东路）项目	厦思发改投〔2022〕35号	厦门市思明区人民政府中华街道办事处
83	莲前街道居家社区照料中心及图书馆项目	厦思发改投〔2021〕46号	厦门市思明区人民政府莲前街道办事处
84	思明区全民健身中心及老年服务综合体项目	厦思发改投〔2023〕126号	厦门市思明区人民政府莲前街道办事处
85	2023年思明区地埋式二次供水水池改造项目-莲前街道	厦思发改投〔2023〕135号	厦门市思明区人民政府莲前街道办事处
86	开元街道深田完整社区建设项目	厦思发改投〔2024〕81号	厦门市思明区人民政府开元街道办事处
87	思明区东部旧村改造	厦发改备思明 2024166号	厦门市思明区人民政府开元街道办事处、厦门市思明区人民政府莲前街道办事处
88	黄厝横路提升改造工程	厦思发改投〔2023〕105号	厦门市思明区人民政府滨海街道办事处
89	黄厝西路提升改造工程	厦思发改投〔2023〕107号	厦门市思明区人民政府滨海街道办事处
90	黄厝社背街小巷公共设施改造工程	厦思发改投〔2023〕106号	厦门市思明区人民政府滨海街道办事处
91	茂后社背街小巷公共设施改造工程	厦思发改投〔2023〕108号	厦门市思明区人民政府滨海街道办事处
92	东坪安置房 A2 地块提升改造项目	厦思发改投〔2024〕80号	厦门市思明区人民政府梧村街道办事处
93	凯旋农贸市场市场翻建	厦思发改投〔2024〕3号	厦门市思明区人民政府梧村

	项目		街道办事处
94	湖滨一二里安置房项目 (停车场)	厦发改备思明 2022156 号	厦门市思明区土地房屋征收 事务中心
95	湖滨三四里安置房项目 (停车场)	厦发改备思明 2022157 号	厦门市思明区土地房屋征收 事务中心
96	厦门大学附属第一医院 鼓浪屿医院病房楼综合 改造项目	厦思发改投〔2024〕 82 号	厦门市鼓浪屿医院
97	厦门外国语学校瑞景分 校改扩建	厦思发改投〔2025〕 48 号	厦门外国语学校瑞景分校
98	思明区青少年宫改造提 升项目	厦思发改投〔2025〕 50 号	厦门市思明区青少年宫
99	观音山音乐学校改扩建	厦思发改投〔2025〕 62 号	厦门市思明区观音山音乐学 校
100	莲前街道社区综合服务 中心	厦思发改投〔2025〕 70 号	厦门市思明区人民政府莲前 街道办事处
101	海后路 42 号洋楼抢救 性修缮项目	厦思发改投〔2025〕 1 号 厦门市自然资源和规划局 立项用地〔2025〕第 23 号	厦门市思明区人民政府鹭江 街道办事处
102	鼓浪屿综合码头工程	厦思发改投〔2025〕 64 号	厦门市思明区市政园林局
103	厦门海峡成功大厦配套 道路工程	厦思发改投〔2025〕 51 号	厦门市思明区市政中心
104	环岛南路(胡里山炮台) 驳岸修复工程	厦思发改投〔2025〕 71 号	厦门市思明区市政中心
105	鼓浪屿片区老旧小区和 环境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 2 号	厦门市思明区人民政府鼓浪 屿街道办事处
106	嘉莲片区老旧小区和环 境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 3 号	厦门市思明区人民政府嘉莲 街道办事处
107	梧村片区老旧小区和环 境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 4 号	厦门市思明区人民政府梧村 街道办事处
108	莲前片区老旧小区和环 境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 8 号	厦门市思明区人民政府莲前 街道办事处
109	开元片区老旧小区和环 境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 7 号	厦门市思明区人民政府开元 街道办事处
110	滨海片区老旧小区和环 境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 5 号	厦门市思明区人民政府滨海 街道办事处
111	筓筓片区老旧小区和环 境改造提升项目	厦思发改投〔2026〕 6 号	厦门市思明区人民政府筓筓 街道办事处

第二章 项目投资概算与资金筹措

一、编制依据及原则

根据厦门市思明区发展和改革局《厦门市企业投资项目备案证明(内资)》(厦发改备思明2022018号)编制。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收,按确定的建设内容所发生的全部费用,包括征迁费用、工程建设费用、建设期利息、债券发行费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于:

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算,并参考现行市场材料价格和厦门地区工程造价指数信息进行调整,以单方指标计入。

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3. 建筑材料价格均依据厦门地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定,并结合本项目实际情况确定,其中:

(1) 项目建设管理费:参考厦财建〔2017〕80号文,结合市场情况计取;

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的8%计入。

6. 建设期利息：本期用途调整的1,285万元专项债券按实际发行利率2.36%计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资486,415.80万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	466,160.00	95.83%
建设投资小计		466,160.00	95.83%
2	建设期利息（含发行费用）	20,255.80	4.16%
项目总投资合计		486,415.80	

五、资金筹措

本项目预计总投资486,415.80万元，其中财政资金投入274,915.80万元，占比56.52%；拟发行专项债211,500.00万元，占比43.48%，其中2022年发行15,500万元、2023年发行36,000万元、2024年发行125,800万元、2025年发行21,700万元；2026年计划发行8,085万，其中1月已发行6,800万元，本次用途调整增加1,285万（自思明区老城区城市更新项目一期调入1,258万、厦门市思明区公共服务信息化协同平台

建设项目调入27万)；2027年计划发行4,415万元。

项目资本金按照项目建设进度分年度到位。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
财政安排资金	9,965.00	39,658.20	35,696.50	86,269.10
单位自有资金	-	-	-	-
专项债券	15,500.00	36,000.00	125,800.00	21,700.00
其中：用作项目资本金	-	-	-	-
银行贷款	-	-	-	-
其他市场化融资	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-
合计	25,465.00	75,658.20	161,496.50	107,969.10
分年度占比	5.24%	15.55%	33.20%	22.20%
资金来源类型	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	87,195.16	16,131.85	274,915.80	56.52%
单位自有资金	-	-	-	-
专项债券	8,085.00	4,415.00	211,500.00	43.48%
其中：用作项目资本金	-	-	-	-
银行贷款	-	-	-	-
其他市场化融资	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-
合计	95,280.16	20,546.85	486,415.80	100.00%
分年度占比	19.59%	4.22%	100.00%	

六、组合融资

不涉及市场化融资。

(一) 专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 211,500 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	债券品种	付息方式	还本方式
1	2022 年	15,500.00	10 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2023 年	36,000.00	15 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2024 年	121,200.00	15 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2024 年	4,600.00	30 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2025 年	16,100.00	30 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2025 年	5,600.00	20 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2026 年	6,800.00	20 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2026 年	1,285.00	15 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2027 年	4,415.00	20 年	专项债券	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：工程费用等。截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 205,800 万元，主要用于工程费用等支出。

（二）市场化融资。

不涉及。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内,本项目专项收入合计 323441.75 万元,包括:幼儿园保教费收入 24734.97 万元,停车费收入 115320.24 万元,广告位租金收入 32712.00 万元,全民健身及老年服务中心运营收入 150674.54 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位: 万元

序号	收入类型	收入规模
1	幼儿园保教费收入	24,734.97
2	停车费收入	115,320.24
3	广告位租金收入	32,712.00
4	全民健身及老年服务中心运营收入	150,674.54
合计		323,441.75

（一）幼儿园保教费收入分析。

本项目新建洪文幼儿园等 6 所幼儿园、规划新增 81 个班,每班招生 30 人,预计每年招生学生数量 2,430 人,保教费收费标准按现行的 1,755 元/学期/人估算。

（二）停车费收入分析。

本项目拟新建的公共停车场共有停车位 4,280 个,白天为作为临时停车位,5 元/小时,考虑闲置因素,每个停车位每天平均停车时长按 4 小时计算,每年按 360 天测算;夜间

作为包夜出租车位，单价为 300 元/月，出租率按 70%计算。此外，本项目相关市政道路建成后将设置 550 个路边临时停车位，收费标准 5 元/小时，停放时长按平均 4 小时/日，每年按 365 天测算。

（三）广告位租金收入分析。

本项目将充分利用改造区域，设置独立广告位面积 450 m²和路边广告灯箱面积 420 m²。参考项目周边同类型广告位收费标准，预计本项目独立广告位租赁单价为 12,000 元/m²/年和路边广告灯箱租赁单价为 14,000 元/m²/年。

（四）全民健身及老年服务中心运营收入分析。

本次项目规划建设全民健身及老年服务中心一个，运营收入主要包括健身中心体育设施场地收入、课程培训收入、公共停车场收入、养老综合服务收入、广告及赞助收入、养老配套医疗租赁收入和游泳池收入等。

（A）体育设施场地收入

场地收入指健身中心内篮球场、排球场、乒乓球场、羽毛球场的营业收入。根据调研厦门市各体育中心营运情况，并结合思明区实际情况，思明区健身中心体育设施均采取包场预定制，全年运营 300 天，开放时间为 12 小时/天，各类场地配置及收费拟定情况如下表所示：

体育设施场地配置及收费标准表

序号	场地分类	片数	每小时收费标准
----	------	----	---------

1	篮球场	1	200 元/场
2	排球场	3	200 元/场
3	乒乓球场	20	20 元/场
4	羽毛球场	5	40 元/场

结合思明区体育中心各场馆使用情况，假设本项目各类场馆使用率为 60%，场地总收入按 2%的增速逐年上升。

（B）课程培训收入

结合思明区体育课程收费情况，本项目各类体育课程收费拟定 100 元/人次，逐年上浮 2%，全年授课天数按 162 天计算（主要考虑周末及暑寒假的学生体育培训需求），购买课程培训服务的人次按全部场馆人流量（每天 2500 人）的 1/5。

（C）公共停车收入

项目建成后，将配套建设停车位，向社会公众收取一定的停车费。根据厦发改价格〔2021〕142 号文件要求，“全市实行政府定价类别管理的停车场和道路临时停车泊位”适用本通知，且本项目属于二类区域停车场，停车场收费标准原则上为“车辆停放首 30 分钟以内（含）免费，超过 30 分钟后，按 2 元/30 分钟的收费标准计费，连续停放 24 小时最高收费标准为 30 元/车位。”通过调研厦门市同类停车场现状及项目周边停车分布状况，结合本项目运作特性，公共停车场原则上实行 24 小时经营，预估运营期内停车率情况为：

第 1 年至第 5 年为 70%、第 6 年至第 10 年为 80%、第 10 年至第 15 年为 90%。运营期内预估停车小时分布情况如下表：

公共停车场停车小时分布情况表

停车时间段	概率
停车小时 ≤ 0.5h	10%
0.5h<停车小时 ≤ 1h	15%
1h<停车小时 ≤ 2h	20%
2h<停车小时 ≤ 3h	15%
3h<停车小时<4h	15%
4h<停车小时 ≤ 5h	5%
5h<停车小时 ≤ 6h	4%
6h<停车小时<7h	2%
7h<停车小时 ≤ 8h	2%
停车超过 8 小时	2%
过夜车辆	10%

(D) 养老综合服务收入

本项目养老综合服务中心设计定位为普惠型养老机构，项目共设 300 张普惠性养老床位。结合本项目运作特性，暂定项目提供 25 间单人间房型，15 间双人间房型，15 间三人间房型和 50 间四人间房型。预估运营期内床位使用率情况为：第 1 年 30%、第二年 62%、第 3 年起 90%。在参考 2022

年厦门市普惠性养老服务机构各类型床位收费标准后暂定养老床位按照二级护理收费标准收取费用。

(E) 广告及赞助收入

由于项目地理区位优势明显，位于莲前东路商业购物广场附近，在项目运营期内，可充分利用赛事举办、建筑外立面海报等宣传方式等获得一定的广告赞助费。预计本项目运营期首年度广告位收入 30 万元，并逐年上浮 2%。

(F) 养老配套医疗租赁收入

本项目建设内容包括 3300 m² 养老配套医疗用房，使用人数可达 600 人，可充分利用项目区域内养老需求量大的特性，通过将配套医疗用房租赁给第三方医疗机构的方式获取租金收入。假设租金单价为 3 元/m²/天，并逐年上浮 2%。

(G) 游泳池收入

本项目建设内容包括 1,800 m² 的两个游泳池及相关配套建筑。根据调研厦门市各体育中心游泳馆营运情况，预估年使用人次为 6 万人次/年，游泳池日常平均泳费 30 元/人次，并逐年上浮 2%。同时，考虑到实际经营过程中，有相当比例的游泳爱好者会办理年卡、季卡等并获取会员优惠，该部分人次的平均泳费会略有降低。预计会员比例为 50%，会员优惠价为 20 元/人次。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表 3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类别	分年专项收入					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	幼儿园保教费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
2	停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
3	广告位租金收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
4	全民健身及老年服务中心运营收入	3,787.67	3,853.75	3,860.54	4,080.09	4,118.37	4,284.82
合计		9,745.16	9,811.24	9,818.03	10,037.58	10,075.86	10,242.31

序号	收入类别	分年专项收入					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	幼儿园保教费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
2	停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
3	广告位租金收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
4	全民健身及老年服务中心运营收入	4,506.67	4,547.31	4,588.76	4,813.02	4,982.82	5,026.06
合计		10,464.16	10,504.80	10,546.25	10,770.51	10,940.31	10,983.55

序号	收入类别	分年专项收入					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	幼儿园保教费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
2	停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
3	广告位租金收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
4	全民健身及老年服务中心运营收入	5,070.17	4,997.75	5,097.71	5,199.66	5,303.65	5,409.73
合计		11,027.66	10,955.24	11,055.20	11,157.15	11,261.14	11,367.22

序号	收入类别	分年专项收入					
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年

1	幼儿园保教 费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93
2	停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56
3	广告位租金 收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
4	全民健身及 老年服务中 心运营收入	5,517.92	5,628.28	5,740.84	5,855.66	5,972.77	6,092.23
合计		11,475.41	11,585.77	11,698.33	11,813.15	11,930.26	12,049.72

序 号	收入类别	分年专项收入					
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	幼儿园保教 费收入	852.93	852.93	852.93	852.93	852.93	24,734.97
2	停车费收入	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	3,976.56	115,320.24
3	广告位租金 收入	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	32,712.00
4	全民健身及 老年服务中 心运营收入	6,214.07	6,338.36	6,465.12	6,594.43	6,726.31	150,674.54
合计		12,171.56	12,295.85	12,422.61	12,551.92	12,683.80	323,441.75

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目建设有助于改善将周边居民生活环境，提升项目周边地块价值，因此思明区政府计划将项目周边拟出让用地“将军祠 3-3-1 地块”等 3 个地块的土地出让收入作为本项目专项债偿债来源之一。

根据《厦门市城镇土地基准地价（2023 年版）》、近年思明区土地出让情况对地块出让单价进行了谨慎预测，预计将军祠 3 个地块可实现土地出让收入 589,050.00 万元，拟安排其中的 176,310.00 万元作为本项目偿债来源。出让地块相关信息如下：

地块名称	所在区域	规划用途	计容建筑面积 (㎡)	预估楼面地 价(万元/㎡)	土地出让收入 (万元)	拟用于本项目偿债 部分(万元)
将军祠 1-4 地块	开元街道	居住用地	37,800.00	4.5	170,100.00	50,625.00
将军祠 1-3 地块	开元街道	居住用地	38,700.00	4.5	174,150.00	52,245.00
将军祠 5-1、5-2 地块	开元街道	居住用地	54,400.00	4.5	244,800.00	73,440.00
合计					589,050.00	176,310.00

思明区近年居住用地出让情况

地块编号	地块用途	计容建筑面积 (平方米)	成交价(万 元)	楼面地价(元/ 平方米)	成交时间
2025P08	住宅、商业	66400.00	261200.00	39337.35	2025/4/24
2025P15	住宅、商业	57600.00	222000.00	38541.67	2025/9/23
2025P04	住宅、商业	63500.00	325500.00	51259.84	2025/3/21
2026P08	住宅、商业	47830.00	226500.00	47355.22	2026/08/18
2024P01	住宅、商业	51220.00	160500.00	31335.42	2024/3/27
2025P15	住宅、商业	57600.00	222000.00	38541.67	2025/9/23
2023P08	住宅、商业	122,180.00	632,000.00	51,726.96	2023/6/30

（二）财政补助收入。

本项目无财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目无其他财政资金收入。

表 3-3 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年安排财政资金		
		2026 年	2027 年	2028 年
1	对应的政府性基金收入	50,625.00	52,245.00	73,440.00
1.1	土地开发净收益	50,625.00	52,245.00	73,440.00
2	财政补助收入	-	-	-
2.1	一般公共预算安排补助	-	-	-
2.1	政府性基金预算安排补助	-	-	-
3	其他财政资金	-	-	-
合计		50,625.00	52,245.00	73,440.00

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项收入	-	9,745.16	9,811.24	9,818.03	10,037.58	10,075.86	10,242.31
2	对应的政府性基金收入	50,625.00	52,245.00	73,440.00	-	-	-	-
合计		50,625.00	61,990.16	83,251.24	9,818.03	10,037.58	10,075.86	10,242.31

序号	收入类别	分年收入						
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	专项收入	10,464.16	10,504.80	10,546.25	10,770.51	10,940.31	10,983.55	11,027.66
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-	-	-
合计		10,464.16	10,504.80	10,546.25	10,770.51	10,940.31	10,983.55	11,027.66

序号	收入类别	分年收入						
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	专项收入	10,955.24	11,055.20	11,157.15	11,261.14	11,367.22	11,475.41	11,585.77
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-	-	-
合计		10,955.24	11,055.20	11,157.15	11,261.14	11,367.22	11,475.41	11,585.77

序号	收入类别	分年收入						
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	专项收入	11,698.33	11,813.15	11,930.26	12,049.72	12,171.56	12,295.85	12,422.61
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-	-	-
合计		11,698.33	11,813.15	11,930.26	12,049.72	12,171.56	12,295.85	11,585.77

序号	收入类别	分年收入		
		2054 年	2055 年	合计
1	专项收入	12,551.92	12,683.80	323,441.75

2	对应的政府 性基金收入	-	-	176,310.00
合计		11,698.33	11,813.15	499,751.75

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 140,054.66 万元，包括：运营成本支出 129,415.41 万元，税费支出 10,639.25 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 129,415.41 万元，包括：幼儿园运营成本 9,893.93 万元，停车位运营成本 11,532.14 万元，广告位运营成本 1,635.60 万元，全民健身及老年服务中心运营成本 105,472.18 万元，土地出让业务成本 881.56 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	幼儿园运营成本	9,893.93
2	停车位运营成本	11,532.14
3	广告位运营成本	1,635.60
4	全民健身及老年服务中心运营成本	105,472.18
5	土地出让成本	881.56
合计		129,415.41

（一）幼儿园运营成本分析。

主要包括工资福利支出，及办公费、水电费等日常运营

支出。由于本次项目涉及的均为公立幼儿园，职工工资福利支出由财政预算保障，因此本次运营成本测算仅考虑办公费、水电费等日常运营支出，根据现有幼儿园运营情况，日常运营支出按保育费收入的 40%估算。

（二）停车位运营成本分析。

主要包括人工成本、维护费等，运营成本按停车费收入的10%估算。

（三）广告位运营成本分析。

主要包括人工成本、维护费等，运营成本按广告租金收入的 5%估算。

（四）全民健身及老年服务中心运营成本

全民健身及老年服务中心的运营成本主要包括能耗费（水、电、柴油费）、日常维护费、养老综合服务费、培训服务费等，暂按此项收入的 70%计算。

（A）能耗成本（包括水、电、柴油费）

根据项目可研报告，项目运营年耗水量约 1.52 万吨，年耗电量约 2,161.5 万度，年耗柴油量约 1.72 万升。根据厦门市非居民生活用水单价计算收费情况，拟定健身中心水费按 3.2 元/吨的单价执行。根据福建省电力有限公司厦门供电公司工商业及其他用电电价表，并结合项目实际情况，拟定健身中心电费按 0.65845 元/度的单价执行，运营期内电费总费用给与 8 折的定额折扣。根据厦门市柴油收费情况，拟定健身中心柴油费按 8.7 元/升的单价执行。在考虑通货

膨胀等因素后，拟定本项目下水、电、柴油费每 3 年上浮 5%。

(B) 日常维护成本

本项目日常维护费具体指针对各功能性场馆的日常故障维修及专业设备的保养。结合本项目实际情况，拟定项目日常维护费按照项目工程建设费用的 0.5%进行初步匡算，首年度日常维护费预计约为 225.76 万元。在考虑通货膨胀等因素后，拟定本项目下日常维护费逐年上浮 2.0%。

(C) 养老综合服务成本

养老综合服务产生的成本费用按该部分收入的 70%（主要考虑该部分综合服务内容为伙食、护理、医疗等，其直接成本主要为原材料、物流、人力等）计取。

(D) 培训服务成本

中心提供培训服务成本费用按该部分收入的 70%（主要考虑课程教学所发生的教练及兼职人员费用、招生管理费及教学用材等）计取。

(五) 土地出让成本。

土地出让业务管理费，为土地出让收入（本次用于偿债部分）的 0.5%。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营成本							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	幼儿园运营成	-	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17

	本								
2	停车位运营成本	-	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66
3	广告位运营成本	-	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
4	全民健身及老年服务中心运营成本	-	2,651.37	2,697.63	2,702.38	2,856.06	2,882.86	2,999.37	3,154.67
5	土地出让成本	253.13	261.23	367.20	-	-	-	-	-
合计		253.13	3,707.83	3,860.06	3,497.61	3,651.29	3,678.09	3,794.60	3,949.90

序号	税费类型	分年运营成本							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	幼儿园运营成本	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17
2	停车位运营成本	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66
3	广告位运营成本	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
4	全民健身及老年服务中心运营成本	3,183.12	3,212.13	3,369.11	3,487.97	3,518.24	3,549.12	3,498.43	3,568.40
5	土地出让成本	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		3,978.35	4,007.36	4,164.34	4,283.20	4,313.47	4,344.35	4,293.66	4,363.63

序号	税费类型	分年运营成本							
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	幼儿园运营成本	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17
2	停车位运营成本	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66
3	广告位运营成本	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
4	全民健身及老年服务中心运营成本	3,639.76	3,712.56	3,786.81	3,862.54	3,939.80	4,018.59	4,098.96	4,180.94
5	土地出让成本	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		4,434.99	4,507.79	4,582.04	4,657.77	4,735.03	4,813.82	4,894.19	4,976.17

序号	税费类型	分年运营成本						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计

1	幼儿园运营成本	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	341.17	9,893.93
2	停车位运营成本	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	397.66	11,532.14
3	广告位运营成本	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	1,635.60
4	全民健身及老年服务中心运营成本	4,264.56	4,349.85	4,436.85	4,525.58	4,616.10	4,708.42	105,472.18
5	土地出让成本	-	-	-	-	-	-	881.56
合计		5,059.79	5,145.08	5,232.08	5,320.81	5,411.33	5,503.65	129,415.41

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加（含地方）、印花税，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税税率为 6%；
2. 城市建设维护税税率为 7%；
3. 教育费附加费率为 5%；
4. 印花税税率为土地出让收入（本次用于偿债部分）的 0.05%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	增值税	-	283.84	285.76	285.96	292.36	293.47	298.32	304.78
2	城市维护建	-	19.87	20.00	20.02	20.47	20.54	20.88	21.33

	设税								
3	教育费附加	-	14.19	14.29	14.30	14.62	14.67	14.92	15.24
4	印花税	25.31	26.12	36.72	-	-	-	-	-
合计		25.31	344.02	356.77	320.28	327.45	328.68	334.12	341.35

序号	税费类型	分年度税费支出							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	增值税	305.97	307.17	313.70	318.65	319.91	321.19	319.08	322.00
2	城市维护建设税	21.42	21.50	21.96	22.31	22.39	22.48	22.34	22.54
3	教育费附加	15.30	15.36	15.69	15.93	16.00	16.06	15.95	16.10
4	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		342.69	344.03	351.35	356.89	358.30	359.73	357.37	360.64

序号	税费类型	分年度税费支出							
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	增值税	324.97	327.99	331.08	334.24	337.45	340.73	344.07	347.48
2	城市维护建设税	22.75	22.96	23.18	23.40	23.62	23.85	24.08	24.32
3	教育费附加	16.25	16.40	16.55	16.71	16.87	17.04	17.20	17.37
4	印花税	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		363.97	367.35	370.81	374.35	377.94	381.62	385.35	389.17

序号	税费类型	分年度税费支出						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	增值税	350.96	354.51	358.13	361.82	365.59	369.43	9,420.61
2	城市维护建设税	24.57	24.82	25.07	25.33	25.59	25.86	659.45
3	教育费附加	17.55	17.73	17.91	18.09	18.28	18.47	471.04
4	印花税	-	-	-	-	-	-	88.15
合计		393.08	397.06	401.11	405.24	409.46	413.76	10,639.25

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	运营成本	253.13	3,707.83	3,860.06	3,497.61	3,651.29	3,678.09	3,794.60	3,949.90

2	税费支出	25.31	344.02	356.77	320.28	327.45	328.68	334.12	341.35
合计		278.44	4,051.85	4,216.83	3,817.89	3,978.74	4,006.77	4,128.72	4,291.25

序号	支出类型	分年度运营支出							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	运营成本	3,978.35	4,007.36	4,164.34	4,283.20	4,313.47	4,344.35	4,293.66	4,363.63
2	税费支出	342.69	344.03	351.35	356.89	358.30	359.73	357.37	360.64
合计		4,321.04	4,351.39	4,515.69	4,640.09	4,671.77	4,704.08	4,651.03	4,724.27

序号	支出类型	分年度运营支出							
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048	2049
1	运营成本	4,434.99	4,507.79	4,582.04	4,657.77	4,735.03	4,813.82	4,894.19	4,976.17
2	税费支出	363.97	367.35	370.81	374.35	377.94	381.62	385.35	389.17
合计		4,798.96	4,875.14	4,952.85	5,032.12	5,112.97	5,195.44	5,279.54	5,365.34

序号	支出类型	分年度运营支出						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	运营成本	5,059.79	5,145.08	5,232.08	5,320.81	5,411.33	5,503.65	129,415.41
2	税费支出	393.08	397.06	401.11	405.24	409.46	413.76	10,639.25
合计		5,452.87	5,542.14	5,633.19	5,726.05	5,820.79	5,917.41	140,054.66

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	50,625.00	61,990.16	83,251.24	9,818.03	10,037.58	10,075.86	10,242.31	10,464.16
运营支出	278.44	4,051.85	4,216.83	3,817.89	3,978.74	4,006.77	4,128.72	4,291.25
收益	50,346.56	57,938.31	79,034.41	6,000.14	6,058.84	6,069.09	6,113.59	6,172.91

类别	分年度收益							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入	10,504.80	10,546.25	10,770.51	10,940.31	10,983.55	11,027.66	10,955.24	11,055.20
运营支出	4,321.04	4,351.39	4,515.69	4,640.09	4,671.77	4,704.08	4,651.03	4,724.27
收益	6,183.76	6,194.86	6,254.82	6,300.22	6,311.78	6,323.58	6,304.21	6,330.93

类别	分年度收益							
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目收入	11,157.15	11,261.14	11,367.22	11,475.41	11,585.77	11,698.33	11,813.15	11,930.26
运营支出	4,798.96	4,875.14	4,952.85	5,032.12	5,112.97	5,195.44	5,279.54	5,365.34
收益	6,358.19	6,386.00	6,414.37	6,443.29	6,472.80	6,502.89	6,533.61	6,564.92

类别	分年度收益					
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
项目收入	12,049.72	12,171.56	12,295.85	12,422.61	12,551.92	499,751.75
运营支出	5,452.87	5,542.14	5,633.19	5,726.05	5,820.79	140,054.66
收益	6,596.85	6,629.42	6,662.66	6,696.56	6,731.13	359,697.09

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟发行专项债总额 211,500.00 万元，其中 2022 年发行 15,500 万元、2023 年发行 36,000 万元、2024 年发行 125,800 万元、2025 年发行 21,700 万元；2026 年计划发行 8,085 万，其中 1 月已发行 6,800 万元，本次用途调整增加 1,285 万（自思明区老城区城市更新项目一期调入 1,258 万、厦门市思明区公共服务信息化协同平台建设项目调入 27 万）；2027 年计划发行 4,415 万元。

在债券存续期内每半年支付一次债券利息，期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2022 年	-	15,500.00	-	15,500.00	-	449.50	449.50
2	2023 年	15,500.00	36,000.00	-	51,500.00	-	622.20	622.20
3	2024 年	51,500.00	125,800.00	-	177,300.00	-	3,070.70	3,070.70
4	2025 年	177,300.00	21,700.00	-	199,000.00	-	4,982.80	4,982.80
5	2026 年	199,000.00	8,085.00	-	207,085.00	-	5,376.67	5,376.67
6	2027 年	207,085.00	4,415.00	-	211,500.00	-	5,542.43	5,542.43
7	2028 年	211,500.00	-	-	211,500.00	-	5,595.25	5,595.25
8	2029 年	211,500.00	-	-	211,500.00	-	5,595.25	5,595.25
9	2030 年	211,500.00	-	-	211,500.00	-	5,595.25	5,595.25
10	2031 年	211,500.00	-	-	211,500.00	-	5,595.25	5,595.25
11	2032 年	211,500.00	-	15,500.00	196,000.00	-	5,145.75	20,645.75
12	2033 年	196,000.00	-	-	196,000.00	-	5,145.75	5,145.75
13	2034 年	196,000.00	-	-	196,000.00	-	5,145.75	5,145.75
14	2035 年	196,000.00	-	-	196,000.00	-	5,145.75	5,145.75
15	2036 年	196,000.00	-	-	196,000.00	-	5,145.75	5,145.75
16	2037 年	196,000.00	-	-	196,000.00	-	5,145.75	5,145.75

17	2038 年	196,000.00	-	36,000.00	160,000.00	-	4,973.05	40,973.05
18	2039 年	160,000.00	-	121,200.00	38,800.00	-	2,524.55	123,724.55
19	2040 年	38,800.00	-	1,285.00	37,515.00	-	900.07	2,185.07
20	2041 年	37,515.00	-	-	37,515.00	-	869.75	869.75
21	2042 年	37,515.00	-	-	37,515.00	-	869.75	869.75
22	2043 年	37,515.00	-	-	37,515.00	-	869.75	869.75
23	2044 年	37,515.00	-	-	37,515.00	-	869.75	869.75
24	2045 年	37,515.00	-	5,600.00	31,915.00	-	869.75	6,469.75
25	2046 年	31,915.00	-	6,800.00	25,115.00	-	652.17	7,452.17
26	2047 年	25,115.00	-	4,415.00	20,700.00	-	516.73	4,931.73
27	2048 年	20,700.00	-	-	20,700.00	-	463.91	463.91
28	2049 年	20,700.00	-	-	20,700.00	-	463.91	463.91
29	2050 年	20,700.00	-	-	20,700.00	-	463.91	463.91
30	2051 年	20,700.00	-	-	20,700.00	-	463.91	463.91
31	2052 年	20,700.00	-	-	20,700.00	-	463.91	463.91
32	2053 年	20,700.00	-	-	20,700.00	-	463.91	463.91
33	2054 年	20,700.00	-	4,600.00	16,100.00	-	463.91	5,063.91
34	2055 年	16,100.00	-	16,100.00	-	-	176.30	16,276.30
合计	-	211,500.00	211,500.00	-	-	-	90,638.79	302,138.79

（二）市场化融资应付本息。

本项目无市场化融资。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益(含以往年度收益结余)	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期	本期	本息	

			本金	付息	合计	
1	2022 年	-	-	449.50	449.50	否
2	2023 年	-	-	622.20	622.20	否
3	2024 年	-	-	3,070.70	3,070.70	否
4	2025 年	-	-	4,982.80	4,982.80	否
5	2026 年	50,346.56	-	5,376.67	5,376.67	是
6	2027 年	57,938.31	-	5,542.43	5,542.43	是
7	2028 年	79,034.41	-	5,595.25	5,595.25	是
8	2029 年	6,000.14	-	5,595.25	5,595.25	是
9	2030 年	6,058.84	-	5,595.25	5,595.25	是
10	2031 年	6,069.09	-	5,595.25	5,595.25	是
11	2032 年	6,113.59	15,500.00	5,145.75	20,645.75	是
12	2033 年	6,172.91	-	5,145.75	5,145.75	是
13	2034 年	6,183.76	-	5,145.75	5,145.75	是
14	2035 年	6,194.86	-	5,145.75	5,145.75	是
15	2036 年	6,254.82	-	5,145.75	5,145.75	是
16	2037 年	6,300.22	-	5,145.75	5,145.75	是
17	2038 年	6,311.78	36,000.00	4,973.05	40,973.05	是
18	2039 年	6,323.58	121,200.00	2,524.55	123,724.55	是
19	2040 年	6,304.21	1,285.00	900.07	2,185.07	是
20	2041 年	6,330.93	-	869.75	869.75	是
21	2042 年	6,358.19	-	869.75	869.75	是
22	2043 年	6,386.00	-	869.75	869.75	是
23	2044 年	6,414.37	-	869.75	869.75	是
24	2045 年	6,443.29	5,600.00	869.75	6,469.75	是
25	2046 年	6,472.80	6,800.00	652.17	7,452.17	是
26	2047 年	6,502.89	4,415.00	516.73	4,931.73	是
27	2048 年	6,533.61	-	463.91	463.91	是
28	2049 年	6,564.92	-	463.91	463.91	是
29	2050 年	6,596.85	-	463.91	463.91	是
30	2051 年	6,629.42	-	463.91	463.91	是
31	2052 年	6,662.66	-	463.91	463.91	是
32	2053 年	6,696.56	-	463.91	463.91	是
33	2054 年	6,731.13	4,600.00	463.91	5,063.91	是
34	2055 年	6,766.39	16,100.00	176.30	16,276.30	是
合计		359,697.09	211,500.00	90,638.79	302,138.79	
本息覆盖倍数		1.19				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.19，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目无市场化融资。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	预算金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	486,415.80
(一) 财政安排资金	H	274,915.80
其中：中央预算内投资	AA	—
超长期特别国债	AB	—
本地区一般公共预算	AC	—
本地区政府性基金预算	AD	—
其他财政资金	AE	—
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	211,500.00
其中：用作项目资本金	AF	211,500.00
(三) 项目单位市场化融资	K	—
(四) 单位自筹资金	L	—
(五) 其他资金	M	—
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	486,415.80
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	466,160.00
(二) 财务费用-专项债券付息	O	20,255.80
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	—
(四) 其他建设支出	Q	—
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	499,751.75
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	176,310.00
其中：对应的政府性基金收入	AG	176,310.00
政府性基金预算安排补助	AH	—
一般公共预算安排补助	AI	—
其他财政资金	AJ	—
(二) 项目专项收入	S	323,441.75
(三) 其他收入	$T \geq AK+AL$	—
其中：其他项目专项收入	AK	—

项目单位资金	AL	—
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	210,649.15
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	129,415.41
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	70,594.49
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	—
（四）税费支出	X	10,639.25
（五）其他运营支出	Y	—
五、专项债券还本	E	211,500.00
六、市场化融资还本	F	—

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.19 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施必要性

第一，是落实厦门市“岛内大提升”城市发展战略，补齐思明区城市基础设施短板的现实需要。思明区作为厦门主城区，部分市政道路老化、断头路尚未完全打通，次干路与支路路网密度不足，城区交通微循环不通畅，制约片区通行效率提升。通过本项目新建、改造一批市政道路，能够完善区域路网体系，提升城区通达能力，适配城市建成区扩张带来的交通增长需求。

第二，是破解城区公共服务供给缺口，回应民生现实诉求的客观要求。思明区人口规模大，机动车保有量持续走高，停车泊位缺口突出；同时学前教育学位、普惠养老服务供给与居民实际需求之间存在差距。一方面区域停车难问题凸显，需要挖掘学校地下空间等资源增设错时共享车位；另一方面人口结构带来就学、养老刚性需求，亟待扩充普惠性公共服务设施，本项目聚焦停车、学前教育、养老健身等民生痛点开展建设，能够针对性化解民生供给矛盾。

第三，是带动片区城市更新，提升土地综合价值的重要抓手。项目覆盖老旧小区改造、背街小巷整治、旧村改造等

内容，通过完善市政配套、改善人居环境，提升将军祠等片区地块价值，为后续土地开发利用创造条件，实现基础设施建设与城市更新相互促进，推动思明区城区功能整体提质升级。

2、项目公益性

本项目具备较强公共属性，产出主要面向辖区全体居民开放，社会效益突出。在交通领域，新建及改造市政道路属于典型市政公共产品，公共停车场包含学校地下错时共享车位、道路临时停车位，面向社会公众开放，有效缓解片区停车难题，改善居民出行条件。

在公共服务领域，项目新建多所公立幼儿园，扩充普惠学前教育学位，提升普惠幼儿园占比；建设居家社区照料中心、全民健身及老年服务综合体，设置普惠养老床位，完善养老服务网络，同时配套体育健身场地、游泳池等文体设施，面向居民提供普惠性养老、文体服务，保障群众教育、养老、文体权益。此外项目还包含老旧小区环境提升、背街小巷改造、历史建筑修缮、环卫设施、驳岸修复等工程，改善人居环境、保护城市风貌，惠及广大辖区居民，公共福利外溢效应显著。项目建设主体多为街道、教育、市政园林等政府事业单位，项目定位以公共服务保障为主，不以纯粹商业盈利为目标，充分体现公共基础设施的公益属性。

3、项目收益性

本项目为专项债券项目，遵循收益自求平衡原则，收益来源分为经营性运营收益以及土地出让配套收益两大板块，整体收益可覆盖专项债券本息，同时项目运营收益具备多元性，但也存在一定不确定性。

运营收益包含幼儿园保教费、公共停车位停车费、广告位租金、全民健身及老年服务中心综合运营收入。幼儿园保教费按照公立普惠标准收取；停车费来自公共停车场及路边临时泊位；健身养老综合体收入涵盖场地租赁、课程培训、养老床位、医疗用房租赁、泳池运营、广告赞助等多项收入，构建多源运营现金流。此外项目周边的部分土地出让收入将用于专项债还本付息，是项目偿债的重要支撑。

二、项目投资合规性与项目成熟度

项目不属于“负面清单”管理的项目，从立项、准备、实施到竣工验收的全过程、各环节均能够符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。

项目已完成发改审批，为在建工程。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源渠道明确，筹资规模合理，筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。项目资金来源为财政资金，项目资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入成本已参考行业水平及全省产业情况，测算全面充分、客观严谨；项目投入产出比合理，预期收益与项目具有直接关联性，预测处于合理区间，可实现性较强。

五、债券资金需求合理性

项目实施期限设置合理、建设内容真实、建设标准合规，专项债资金投入计划与建设需求匹配，债券资金需求测算合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；已制定有效的过程控制措施；已充分预计偿债风险点并明确应对措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目设定的绩效目标能够反映出项目的产出数量、质量、时效、成本和经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等核心内容，具有合理性。

表 6-1 项目绩效目标及相关指标表

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出	数量指标	工程实际完成率	100%

	指标	质量指标	施工安全率	100%
		时效指标	分部完工及时率	100%
		成本指标	年度计划投资完成率	100%
	效益指标	经济效益指标	项目建成后项目收益期	大于等于 20 年
		社会效益指标	项目建成后监督抽查完成率	100%
		生态效益指标	施工期间环境保护	100%
		可持续影响指标	项目建成后使用寿命	大于等于 20 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	建设期周边居民满意度	100%

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及

规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，并由项目主管部门审核通过。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

影响项目施工进度的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预计的工期目标有一定的难度。如果相关工程项目工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入。

项目单位应做深做细项目建设工作，降低工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本项目资金来源为财政资金和专项债券资金，若国家对专项债相关政策调整，或项目未来收入受市场行情等因素影响导致收益本息覆盖能力弱化等情况，将影响资金筹措规模和进度。

项目单位应规范编制项目实施方案及资金平衡方案，坚持保守审慎原则开展收益及成本测算，建立项目收益动态监测，确保项目收益稳定覆盖债券本息，根据需提高财政资金投入比例。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

项目未来运营收益受项目建设进度、社会经济发展等各项因素影响，若本项目投入运营后的实际经营情况未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维护费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

项目单位应加强项目规划和管理，提升项目服务能力，确保项目符合产业导向和企业需求，同时规范运营管理，严控人员、运维等成本支出，确保项目收益按预期实现。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

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。项目收入由项目运营单位收取，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，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行政事业性资产，资产和权益登记在相关单位名下。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，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，项目单位和主管部门等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应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。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门

专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。