

信丰县城北安置小区二期建设项目专项债券实施方案



前言

2025年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻。中央经济工作会议提出今年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。地方政府专项债对确保经济平稳运行有着重大意义，在拉动有效投资、扩内需、促消费起着重要推动作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合保障性安居工程-棚户区改造领域，是用项目专项收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则。信丰县城北安置小区二期建设项目 2025年本期拟发行专项债券 21,560.00 万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

信丰历史悠久,是客家人聚居和革命圣地。建县于唐永淳元年(公元 682 年),已有 1300 多年历史。自古以来就以“饶谷多粟、人信物丰”著称,县名即取“人信物丰”之意。信丰 99%属客家民系,是客家人较早的聚居地。信丰是中央苏区 21 个全红县之一,是江西省一类革命老区,是南方三年游击战争核心区,毛泽东、周恩来、朱德、彭德怀、项英、陈毅等老一辈无产阶级革命家都曾在这里战斗、生活过。

信丰县位于江西赣州南部,贡水支流桃江中游。历为赣南重镇,物华天宝、人杰地灵、历史悠久、风景秀美。具有深厚的城市文化底蕴和众多的历史古迹,是江西历史文化名城。桃江穿城而过,是一座名副其实的赣南水城。县城位于县域中北部,地势相对较为平坦。周边有同年寨、狗崽岭和垌背山三山环绕,桃江、西河两条河流流经,自然环境优美,呈现“三山两水夹一城”的生态格局。全县国土面积 2878 平方公里,辖 16 个乡镇、1 个省级工业园区、304 个村(居)委会。

信丰交通十分便捷,是赣粤闽三省通地。信丰,毗邻广东、福建,位于沿海港口 500 公里范围内。东邻安远县,南连龙南县、定南县和全南县,西接广东省南雄市,北靠南康市、赣县,西北与大余县为邻。史有“赣粤闽三省通地”之称,京九铁路、大广高速、105 国道三条交通大动脉纵贯县境南北,信雄(南雄)信寻(寻乌)信池(大余池江)等三条省道和正在建设的寻全(寻乌-全南)高速横穿县境东西。以信丰为圆心、以与周边县市区直线距离 40 公里为半径,形成了赣州南部延伸辐射周边县市区“蜘蛛网状”的交通枢纽,也是粤港澳通往大陆中部省份和长三角地区的重要通道。信丰北距赣州 77 公里、南昌 450 公里,南

距广州 350 公里、深圳 360 公里，处于赣州一小时经济圈，广州、深圳和南昌四小时经济圈，是珠三角和海西经济区的直接腹地。

信丰资源十分富集，是赣南脐橙发祥地。境内蕴藏煤、麦饭石、石灰石、稀土等 45 种矿产资源，其中煤的蕴藏量居赣州市之首，曾是全国 200 个重点产煤县、全省 5 个重点产煤县之一；石灰石储量居全市前三名；稀土以中钇富钕混合氧化稀土为主，稀土元素配分全、品位好；特别是金盆山麦饭石资源储量达 251 万吨，为长江以南独有，堪称“江南一枝独秀”。脐橙、烤烟、红瓜子、萝卜等名优特产久负盛名，是赣南脐橙发祥地，拥有“中国脐橙之乡”之美誉。信丰森林资源丰富。森林覆盖率为 68.2%，是赣南林区多林县和重点产林区之一。

2、所在地经济、财政与债务情况

表 3 信丰县财政收支情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020	2021 年
地区生产总值	234.91	224.94	280.2
一般公共预算收入	12.68	12.88	15.13
政府性基金预算收入	21.58	31.59	33.18
其中：国有土地使用权出让金收入	17.86	28.68	31.41
政府性基金预算支出	16.21	32.88	30.65
其中：国有土地使用权出让金支出	14.30	19.77	23.77

(二) 项目实施背景

棚户区改造，是中国政府提议并组织实施制定《棚户区征收标准》，各地政府严格按照《棚户区征收标准》和相关的法律法规，针对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史

顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程，完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。2012 年 9 月 25 日，时任中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在中国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大棚户区改造力度。

2018 年 10 月 8 日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。

截至 2012 年 9 月，中国有超过 1200 万户城镇低收入和少量中等偏下收入家庭居住在棚户区中。此外，中国各地还有不少“城中村”、城镇危旧房。棚户区特点就是房屋危旧、户距拥挤，公共设施不全，有的存在安全隐患。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。

2019 年 1 月 1 日从市重大项目办了解到，2018 年全市累计完成棚户区改造(征收、拆迁、腾退协议签订)34323 户，占全年任务的 146%，涉及人口约 15.2 万人，占全年任务的 180%，超额完成 2.36 万户的全年改造任务。

住房和城乡建设部数据显示，2020 年 1 月至 11 月，全国各类棚户区改造开工 206.9 万套，超额完成年度计划任务。“十三五”时期，全国棚改累计开工超过

2300 万套，帮助 5000 多万居民出棚进楼。

近年来，信丰县的安置房开发工作取得较大进展，城市建设规模不断扩大，棚户区改造体系日趋成熟，产业发展政策不断完善，安置住房市场日渐成熟。随着信丰县经济的发展，人们收入的增加，国家支持赣南等原中央苏区的振兴发展，信丰县城建设投资开发有限公司根据项目所在区域安置需求与发展情况，以及公司的相关发展规划，对信丰县现有住房进行分析的基础上，决定在信丰高新区迎宾大道与南京大道交汇处西北角 K04 地块建设信丰县城北安置小区二期建设项目。

（二）项目基本情况

1、项目名称：

信丰县城北安置小区二期建设项目

2、项目立项单位：

信丰县城建设投资开发有限公司

3、项目建设单位

信丰县城建设投资开发有限公司

4、项目建设内容

项目占地面积约 69792.82 平方米，总建筑面积约 79652.65 平方米，其中计容建筑面积约 59671.00 平方米(主要为沿街商铺、安置房等)，不计容建筑面积约 19981.65 平方米(主要为地下室)，规划建设安置房 380 户。容积率为 0.85。建设内容包括建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、人防及室外配套基础设施等工程。

5、项目总投资

本项目总投资约为 28360.58 万元，其中：工程费用约为 26726.17 万元，工

程建设其他费用约为 784.94 万元，预备费约为 412.67 万元，建设期利息 436.80 万元，债券发行费用 17.92 万元。其中静态总投资 27,576.58 万元。

项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	费用类型	小计	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	26,384.10	150	23,000.00	3,234.10
2	工程建设其他费用	784.94	0	400	384.94
3	预备费	407.54	0	300	107.54
本次建设项目支出总计		27,576.58	150.00	23,700.00	3,726.58

6、项目建设期限

建设工期限拟定 24 个月，从 2024 年 11 月至 2026 年 11 月止。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；
- （4）《江西省建筑装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》（2017 年）；

- (5) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 年）；
- (6) 《江西省园林工程消耗量定额及单位估价表》（2023 年）；
- (7) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (8) 《江西省建设工程计价办法》；
- (9) 根据江西省住房和城乡建设厅赣建价〔2020〕5 号文件规定《关于调整建筑、装饰等工程定额综合工日单价的通知》；
- (10) 当地类似工程造价资料；
- (11) 主要材料价格参考 2024 年 7 月份信丰县城建设工程造价信息公布的材料信息价格表，并根据实际调查的价格计算；
- (12) 建设单位管理费：根据财政部财建[2016]504 号文以工程总投资为计费基数，采用分档累进制进行计算。
- (13) 工程监理费参考赣建监协[2017]011 号文执行。
- (14) 建设项目的期工作咨询费：参考国家计委计价格[1999]1283 号文以建设项目估算投资额为计费基数，根据估算投资额在相对应的区间内采用内插法进行计算。
- (15) 环境影响咨询服务费：参考国家计委、国家环保总局计价格[2002]125 号文以建设项目估算投资额为计费基数，根据投资额在相对应的区间采用内插法进行计算。
- (16) 场地准备费及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计取。
- (17) 工程保险费：根据国家有关规定按第一部分工程费用的 0.3%计取。

(18) 招投标代理服务费：参考赣招协字[2021]07 号文按工程费用差额定率累进计费。

(19) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）等计算。

(20) 土地费：本项目为出让土地，根据土地出让合同，单价为 925.11 元/㎡。

(21) 预备费率按照工程费与工程建设其它费之和减去土地费的 5%计算。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

本项目总投资约为 28360.58 万元，其中：工程费用约为 26726.17 万元，工程建设其他费用约为 784.94 万元，预备费约为 412.67 万元，建设期利息 436.80 万元，债券发行费用 17.92 万元。其中静态总投资 27,576.58 万元。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次资金筹措遵循以下原则：（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金来源

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的总投资估算为 28,360.58 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 5,960.58 万元；其二，拟发行专项债券 22,400.00 万元，发行期限 7 年，其中，2025 年计划发行 22,400.00 万元，其中本期计划发行 21,560.00 万元，后续计划发行 840.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入测算

本次申请发行的 2025 年江西省信丰县城北安置小区二期建设项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 42,075.00 万元，其中土地出让收入 42,075.00 万元。项目自运营期（2026 年 12 月）开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

项目收益年度分布情况分析

单位：万元

年份	土地出让收入	合计
2027 年	8,415.00	8,415.00
2028 年	8,415.00	8,415.00
2029 年	8,415.00	8,415.00
2030 年	8,415.00	8,415.00
2031 年	8,415.00	8,415.00
合计	42,075.00	42,075.00

注：2025 年发行债券，最后一期债券到期年份为 2032 年。因此，2032 年及以后的收入成本暂忽略不计，故上表中仅列示从运营期（2026 年 12 月）开始至 2031 年 12 月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

（1）土地出让计划

根据土地出让计划，其中信丰县城北安置小区建设项目棚改专项债券配套土地为 510 亩，配套其中 225 亩土地出让收益用于本项目债券还本付息，剩余 285 亩土地出让收益用于信丰县城北安置小区一期债券还本付息。

本项目规划 225 亩土地用于出让，土地规划用途为商住用地，预计出让时间为 2027 年-2031 年，该地块出让收益全部用于本项目债券还本付息，拟计划于 2027 年（计算期第 3 年）出让 45 亩，2028 年（计算期第 4 年）出让 45 亩，2029 年（计算期第 5 年）出让 45 亩，2030 年（计算期第 6 年）出让 45 亩，2031 年（计算期第 7 年）出让 45 亩，合计出让面积为 225 亩。

(2) 土地出让价格确定

根据信丰县人民政府《关于公布和实施信丰县城土地定级与基准地价更新成果的通知》（信府布字[2020]77号）确定为一类级基础低价为：住宅用地 166.60 万元/亩、商服用地 224.93 万元/亩及 295.27 万元/亩。

根据《信丰县棚改专项债配套土地周边地块近年成交情况》及《信丰县 2019-2022 年建设用地供应情况汇总表(商住类)》得出土地出让单价为 134 万元/亩-217 万元/亩不等。

根据以上参考，本项目土地预计出让时间为 2027 年-2031 年，土地出让单价按 187 万元/亩进行出让。

(二) 项目运营成本测算

1. 运营成本费用

项目支出按照支出用途分类可分为：省统筹资金费用支出，因充足性分析主要依据对现金流量进行分析，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）暂不在支出情况预测表中反映。

可研报告中明确了各项成本的估算标准如下：

本项目运营收入为土地出让收入，项目成本为扣除 2021 年规定的《江西省人民政府办公厅关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施意见》按土地出让收益的 10%计算，其他成本不计。

本项目业务活动支出预测情况如下表所示：

业务活动支出情况预测表

单位：万元

年份	运营成本	合计
	省统筹资金	
2027 年	841.50	841.50
2028 年	841.50	841.50
2029 年	841.50	841.50
2030 年	841.50	841.50
2031 年	841.50	841.50

合计	4,207.50	4,207.50
----	----------	----------

注：支出情况预测表主要体现的是需要支付现金的成本费用部分，故对于不需付现的费用（如折旧摊销等）无需考虑。

(三)还本付息情况

本次信丰县城建设投资开发有限公司组织申报发行 2024 年江西省信丰县城北安置小区二期建设项目的总投资额 28,360.58 万元。计划发行专项债券金额 22,400.00 万元，发行期限 7 年，其中：2025 年计划发行 22,400.00 万元。其中本期计划发行 21,560.00 万元，后续计划发行 840.00 万元。从客观、谨慎角度出发，2025 年发行的债券年利率暂取 3.90%，发行费率暂按照 0.08%测算，据此预计专项债券利息合计为 6,115.20 万元，预计发行费用为 17.92 万元。

按照该项目专项债券发行计划，7 年期债券以年利率 3.9%预计每年利息支出，每年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年 份	期初债券余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券余额
2025 年	-	22,400.00	17.92	-		22,400.00
2026 年	22,400.00			873.60		22,400.00
2027 年	22,400.00			873.60		22,400.00
2028 年	22,400.00			873.60	-	22,400.00
2029 年	22,400.00			873.60	-	22,400.00
2030 年	22,400.00			873.60		22,400.00
2031 年	22,400.00			873.60		22,400.00
2032 年	22,400.00			873.60	22,400.00	-
合计		22,400.00	17.92	6,115.20	22,400.00	

注：7 年期债券分别从债券发行年（2025 年）起按照每年支付一次债券利息。

(四)可用于资金平衡的现金净流入

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	70,435.58	150.00	23,984.00	4,226.58	8,415.00	8,415.00	8,415.00	8,415.00	8,415.00	-

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	业务活动 现金流入	42,075 .00	-	-	-	8,415 .00	8,415. 00	8,415. 00	8,415. 00	8,415. 00	-
1. 1	财政补 贴收入	-									
1. 2	经营收 入	42,075 .00	-	0.00	0.00	8,415 .00	8,415. 00	8,415. 00	8,415. 00	8,415. 00	0.00
2	融资活 动现金 流入	22,400 .00	-	22,400 .00	-	-	-	-	-	-	-
2. 1	债券融 资款	22,400 .00	-	22,400 .00							
2. 2	其他融 资款	-	-								
3	资本金 投入	5,960. 58	150. 00	1,584. 00	4,226 .58						
二	现金流 出	60,317 .20	150. 00	23,717 .92	4,600 .18	1,715 .10	1,715. 10	1,715. 10	1,715. 10	1,715. 10	23,273. 60
1	业务活 动现金 流出	4,207. 50	-	-	-	841.5 0	841.50	841.50	841.50	841.50	-
1. 1	运营成	4,207. 50	-	0.00	0.00	841.5 0	841.50	841.50	841.50	841.50	0.00

序号	年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	本										
1. 2	税金 支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设 投资现 金流出	27,576 .58	150. 00	23,700 .00	3,726 .58						
3	融资活 动现 金流出	28,533 .12	-	17.92	873.6 0	873.6 0	873.60	873.60	873.60	873.60	23,273. 60
3. 1	债券发 行费用	17.92	-	17.92							
3. 2	偿还 债券本 金	22,400 .00					-	-			22,400. 00
3. 3	支付 债券利 息	6,115. 20	-	-	873.6 0	873.6 0	873.60	873.60	873.60	873.60	873.60
3. 4	偿还 其他融 资本金	-									
3. 5	支付 其他融 资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当	10,118	-	266.08	-373.	6,699	6,699.	6,699.	6,699.	6,699.	-23,273

序号	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	期 现 金 结 余	.38			60	.90	90	90	90	90	.60
四	期 初 现 金	--	-	-	266.08	-107.52	6,592.38	13,292.28	19,992.18	26,692.08	33,391.98
五	期 末 现 金	--	-	266.08	-107.52	6,592.38	13,292.28	19,992.18	26,692.08	33,391.98	10,118.38
债券资金覆盖倍数										1.33	

注：按照在存续期内预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件估算的资金平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.33 倍，还本付息资金有充分保障。

本次发行专项债券各项目预期运营业务活动现金流入合计 42,075.00 万元，运营业务活动现金流出合计 4,207.50 万元，债券到期年份（2032 年）的期末现金仍有 10,118.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 28,515.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.33 倍，还本付息资金有充分保障，项目资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

(五)项目偿债敏感性分析

考虑项目收入变动、成本变动和融资利率变动因素，分析融资本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

资金覆盖率-压力测试(单因素敏感性分析)	-10%	-8%	-5%	0%	5%	8%	10%
业务活动现金流入变动后金额	37,867.50	38,709.00	39,971.25	42,075.00	44,178.75	45,441.00	46,282.50
业务活动现金流出成本变动后金额	3,786.75	3,870.90	3,997.13	4,207.50	4,417.88	4,544.10	4,628.25
利率变动	3.51%	3.59%	3.71%	3.90%	4.10%	4.21%	4.29%
利率变动债券利息	5,503.68	5,625.98	5,809.44	6,115.20	6,420.96	6,604.42	6,726.72
1. 收入变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.18	1.21	1.25	1.33	1.40	1.45	1.48
2. 成本变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.34	1.34	1.34	1.33	1.32	1.32	1.31
3. 利率变动敏感性分析							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.36	1.35	1.34	1.33	1.31	1.31	1.30

通过资金平衡测算分析，融资本息资金覆盖倍数可达到 1.33 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 10%、成本上浮 10%、利率上浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

四、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

（1）本项目的建设是贯彻落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要。

（2）本项目的建设是节约集约用地，培育长效城市产业的迫切需要。

（3）本项目的建设是以民为本、造福于民的重要体现。

2、公益性

（1）本项目的建设是建设生态人居环境、构建和谐社会的需要。

住房状况和住房标准，体现了社会经济发展的水平，反映出社会文明进步的程度。过去较长一段时间，由于农村住宅建设缺乏统一规划、统一建设的力度，住宅建设基本趋于各自为政的状况，建筑结构不合理，影响使用效果；施工不规范，影响建筑质量；乱搭乱建，违章建筑。本项目在对拆迁农民户实施返迁安置房建设过程中，将根据城乡总体规划和统一布局，充分利用项目所在地块得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、

便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城镇建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城镇住宅建设将起到良好的示范作用。

（2）项目建设是推动城乡发展一体化的需要。

解决好农业农村农民问题是全党工作重中之重，城乡发展一体化是解决“三农”问题的根本途径。“统筹城乡”加快形成城乡经济社会一体化发展新格局作为推进新农村建设的重大战略任务，这对破除城乡二元结构、加快推进农村改革发展，具有重大而深远的意义。统筹城乡、加快城乡一体化，是推动城乡资源互补、促进城乡协调发展、实现城乡居民共建共享现代文明的战略决策，也是解决“三农”问题的根本出路。全面推进城乡规划建设、经济发展、社会事业和管理体制一体化，目的在于努力消除影响城乡协调发展的二元体制障碍，促进农村与城市协调发展和共同进步。本项目的实施是落实中央统筹城乡一体化发展的具体体现。

（3）本工程建成后正面影响则较明显，周边的机构和人群基本都是本工程建设、运营的直接和间接受益群体。

3、收益性

间接经济收益。项目建设完成后，对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。项目的建设，有利于环境发展和经济发展结合起来，处理好长远与当前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

直接收益。本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 42,075.00

万元，运营业务活动现金流出合计 4,207.50 万元，债券到期年份（2032 年）的期末现金仍有 10,118.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 28,515.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.33 倍，满足资金平衡需求。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已获得信丰县发展和改革委员会《关于信丰县城北安置小区二期建设项目初步设计的批复》（信发改字〔2024〕125 号）。

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目总投资估算约为 28360.58 万元，资金来源为融资 21,560.00.00 万元，占总投资比例为 78.98%，建设单位自筹约 5960.58 万元，占总投资比例为 21.02%。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入为土地出让收入，预计产生收入 42,075.00 万元，运营业务活动现金流出合计 4,207.50 万元，债券到期年份（2032 年）的期末现金仍有 10,118.38 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 28,515.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.33 倍。

债券存续期收益已由业主单位信丰县城建设投资开发有限公司盖章确认，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 28,515.20 万元，项目收益预计为 37,867.5 万元，

项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.33，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

按照发行方案及筹资计划，本次拟发行项目的总投资估算为 28,360.58 万元，通过自筹资金、申请专项债券等途径解决，其一，自筹资金 5,960.58 万元；其二，拟发行专项债券 22,400.00 万元，发行期限 7 年，其中，2025 年计划发行 22,400.00 万元，其中本期计划发行 21,560.00 万元，后续计划发行 840.00 万元。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

五、项目风险分析

（一）项目的拆迁安置风险

由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，在房屋征收问题上往往与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

（二）项目规划风险

针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定应急预案。一旦发生紧急情况启动相应的预案。

（三）延误工期风险

针对延误工期风险，建设单位应该抓紧协调各个利益集体的关系，落实好建设过程每个环节，行使绿色通道，优化设计、施工方案，尽可能缩短施工过程，按时提交优质的棚户区改造安置房。

四、专项债发行方案

（一）发行主体资格

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）之规定，地方政府专项债券需由江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为信丰县城投资建设开发有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备企业法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

（二）发行计划

信丰县城北安置小区二期建设项目 2025 年本期申请发行地方政府专项债券 21,560.00 万元，期限 7 年，专项债券融资成本按 3.90%估算。

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）信息披露

在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露债券发行全套信息披露文件。

总体而言，该项目通过发行专项债可以降低项目融资成本，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。且基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据项目重大建设意义，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。