

**2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（三期）  
——2025 年江西省政府专项债券（五期）  
新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目  
实施方案**



## 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目规划.....	1
(二) 项目所在区域情况.....	1
(三) 募投项目情况.....	3
(四) 绩效评价相关内容.....	4
二、项目社会经济效益分析.....	6
(一) 社会效益.....	6
三、项目投资估算与资金筹措.....	6
(一) 投资估算.....	7
(二) 资金筹措.....	7
四、项目收益与融资自求平衡分析.....	8
(一) 项目收入预测.....	9
(二) 项目预期成本.....	14
(三) 还本付息情况.....	21
(四) 资金测算平衡情况.....	21
(五) 结论分析.....	21
五、影响项目收益的风险及控制措施.....	23
(一) 与项目建设或运营有关的风险.....	23
(二) 影响融资平衡结果的风险.....	24
(三) 项目风险管理措施.....	24

六、主管部门责任.....	25
---------------	----

## 一、项目基本情况

### （一）项目规划

江西省新余市位于江西省中部偏西，浙赣铁路西段，作为革命老区的地级市，长江中游城市群重要成员之一，随着改革开放政策的不断深入，地区生产总值已突破千亿，2020年更是被评为全国双拥模范城（县）。与快速发展的城市社会经济形势形成反差的是辖区内多数。

小区建设年代较早，现状小区内市政配套设施老化，公共服务缺项等问题特别突出，严重影响了城市居民的生活、工作和城市建设、经济发展以及对外开放工作的需要。大部分小区已建成20年以上，由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，主要表现为以下几个问题：

1、管网破旧，上下水、电网、煤气，还有光纤，要么缺失，要么老化非常严重。

2、公共服务缺失，如养老、抚幼、物业，进一步说还有文化娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等。尤其是现在很多老旧小区老龄化程度较高。

3、没有物业管理，公共环境普遍比较差，包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等。

为了让群众拥有满满的获得感、稳稳的幸福感和牢牢的安全感，新余市抓住有利时机，积极贯彻落实国家相关政策，稳妥推进老旧小区改造。新余市成立了老旧小区改造工作领导小组，计划完成全市老旧小区改造任务，使老旧小区居民的居住条件

和生活品质得到明显改善。

本项目主要分为仙来片区（垵下、炉前、张家、何家、喻家村房屋拆迁面积 120000 平方米，需建安置房 1950 户）及袁河片区（庙场村房屋拆迁 面积 35000 平方米，需建安置房 230 户），两个片区安置房原址建设时间早，小区的服务设施、供电线路均已老化，上下水、燃气管路锈蚀严重，故障频发，社区居民对改善居住环境的呼声日益高涨。此次新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目是新余市响应百姓需求、持续改善民生的重要一环，对于改善居住环境、完善安置区配套、提升城市品位、塑造城区形象具有十分重要的意义。同时，本次项目实施也能够促使片区内大量土地资源得到高效优化使用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的可持续发展打下了良好的基础。

## （二）项目所在区域情况

### 1、所在区域基本情况

新余市位于江西省中部偏西，浙赣铁路西段，地处北纬  $27^{\circ} 33' \sim 28^{\circ} 05'$ ，东经  $114^{\circ} 29' \sim 115^{\circ} 24'$ 。全境东西最长处 101.9 公里，南北最宽处 65 公里，东距省会南昌市 150 公里，东临樟树市、新干县，西接宜春市袁州区，南连吉安市青原区、安福县、峡江县，北毗上高县、高安市。新余市总面积 3178 平方公里，占江西省总面积的 1.9%。

### 2、财政收支情况

2023 年市本级一般公共预算支出完成 60 亿元，同比增长 6.0%。主要支出科目完成情况：一般公共服务支出 5.3 亿元，同比下降 1.2%；公共安全支出 7.3 亿元，同比增长 4.6%；教

育支出 13.4 亿元，同比增长 4.8%；科学技术支出 0.9 亿元，同比增长 16.4%；文化旅游体育与传媒支出 1.3 亿元，同比增长 3.6%；社会保障和就业支出 5.3 亿元，同比增长 37.0%；卫生健康支出 7.3 亿元，同比下降 5.6%；节能环保支出 1.7 亿元，同比下降 1.6%；城乡社区支出 4.1 亿元，同比增长 4.7%；农林水支出 1.4 亿元，同比增长 28.5%；交通运输支出 5.6 亿元，同比增长 51.5%；住房保障支出 1.3 亿元，同比增长 23.5%；债务付息支出 2.5 亿元，同比下降 3.9%。

### **（三）募投项目情况**

#### **1、项目名称**

新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目

#### **2、项目单位**

新余市渝水区住房和城乡建设局

#### **3、项目性质**

新建及改造

#### **4、建设地点**

项目建设地点位于新余市渝水区。

#### **5、建设规模及内容**

该项目涉及仙来片区及袁河片区，具体建设内容如下：

1、仙来片区（通洲办垵下等村庄）：新建安置房 1950 套，总建筑面积为 214320.00 m<sup>2</sup>，其中住房 211140 m<sup>2</sup>，门卫、物

业等配套用房 3180.00 m<sup>2</sup>，停车位 1950 个，并建设小区内道路、给排水等附属配套基础设施。

2、袁河片区（庙场）：新建安置房 230 套，总建筑面积为 25680.00 m<sup>2</sup>，其中住房 25300.00 m<sup>2</sup>，门卫、物业用房等配套用房 380.00 m<sup>2</sup>，停车位 230 个，并建设小区内道路、给排水等附属配套基础设施

## 6、建设期

项目建设周期为 2 年，即 2025 年 1 月-2027 年 1 月。

## （四）绩效评价相关内容

### 1、项目绩效总目标

项目的实施将彻底改变棚户区目前脏、乱、差的城市面貌，为项目所在地区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目的建设积极响应了国家、江西省政府关于加强棚户区改造工作的重要指示，合理利用城市土地、优化城市空间布局、落实城市规划、提升城市形象，发挥了助推社会经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

该项目涉及仙来片区及袁河片区，具体建设内容如下：

1、仙来片区（通洲办垵下等村庄）：新建安置房 1950 套，总建筑面积为 214320.00 m<sup>2</sup>，其中住房 211140 m<sup>2</sup>，门卫、物业等配套用房 3180.00 m<sup>2</sup>，停车位 1950 个，并建设小区内道路、给排水等附属配套基础设施。2、袁河片区（庙场）：新建安置房 230 套，总建筑面积为 25680.00 m<sup>2</sup>，其中住房 25300.00 m<sup>2</sup>，门卫、物业用房等配套用房 380.00 m<sup>2</sup>，停车位 230 个，并建设小区内道路、给排水等附属配套基础设施。

项目总收入 80885 万元，国有土地收益基金 1618 万元，实现项目利润总额 79267 万元，融资本息总额 63344 万元，本息覆盖倍数达 1.22。

2、项目年度目标

2、2025 年 1 月开工，2027 年 1 月完工，年度投资金额 2.1 亿元，建设期时按投资计划完成，经营期时满足还本付息。

3、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目建设 涉及领域 方向合规 性和前期 手续完备性	项目所属 领域方向	保障性安居工程—棚改区改造	
	项目立项 批复情况	1、项目已获得可行性研究报告批复	可行性研究报告批复
	项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开	1、勘察	项目未开建，正在办理。
		2、初步设计批复	项目未开建，正在办理。



	展情况	3、用地预审、选址意见	用地预审及选址意见书
		4、工程规划	项目未开建，正在办理。
		5、环评	项目未开建，正在办理。
		6、开工情况	计划 2023 年 1 月开工

## 二、项目社会经济效益分析

### （一）社会效益

本项目具有相当正面的社会影响和较显著的社会效益。主要集中在以下方面：

1.项目的实施将彻底改变棚户區目前脏、乱、差的城市面貌，为项目所在地区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

2.项目实施不仅可以满足片区内广大人民群众多年来翘首以盼的居住需求，增强民众的获得感、幸福感和安全感，还是解决区域民生问题的重要举措，能够积极促进新余市社会主义和谐社会的建设进程。

3.城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响市容市貌和城市建设的重要因素，项目的实施可以有力的推进城市化进程。

4.随着项目建设的深入进行，对餐饮、休闲、娱乐、物业等服务业可以起到带动作用。项目建成以后，要想维护良好的室内、外环境，必须大量人员进行维护，这就给该地区下岗人员、失业人员提供大量

就业岗位，有效维护了社会的稳定。

5.新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目的建设积极响应了国家、江西省政府关于加强棚户区改造工作的重要指示，合理利用城市土地、优化城市空间布局、落实城市规划、提升城市形象，发挥了助推社会经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

### 三、项目投资估算与资金筹措

#### （一）投资估算

本项目总投资约为 70000.00 万元，其中：工程费用约为 56491.68 万元，工程建设其他费用约为 4365.73 万元，预备费约为 4868.59 万元，建设期利息 4274.00 万元。

#### （二）资金筹措

项目建设总投资估算 70000.00 万元。项目资金来源为：建设单位自筹资本金约为 15000.00 万元，占总投资比例为 21.43%，剩余 55000.00 万元拟申请地方政府债券，占总投资比例为 80%。第一年拟发行 16,500.00 万元，第二年拟发行 27,500.00 万元，第三年拟发行 11,000.00 万元，本次拟申请发行 5,776 万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资额	项目资本金	申请发行政府专项债券金额				其他资金
				已发行	本期发行	计划发行	小计	
1	新余市渝水区 2023 年棚户区改造项目	70000	15000	0	5776	49224	55000	0

分年度计划表

序号	项目	合计	建设期		
			2025 年	2026 年	2027 年
一	进度安排				
1	建设进度	100.00%	30.00%	50.00%	20.00%
2	其他费投入进度	100.00%	30.00%	50.00%	20.00%
3	专项债投入进度	100.00%	30.00%	50.00%	20.00%
一	总投资	70000.00	20328.80	34491.00	15180.20
1	建设投资	65726.00	19717.80	32863.00	13145.20
1.1	工程费用	56491.68	16947.50	28245.84	11298.34
1.2	工程建设其他费	4365.73	1309.72	2182.87	873.15
1.3	基本预备费	4868.59	1460.58	2434.30	973.72
2	建设期利息	4274.00	611.00	1628.00	2035.00
二	资金筹措	70000.00	21000.00	35000.00	14000.00
1	项目资本金	15000.00	4500.00	7500.00	3000.00
2	专项债券	55000.00	16500.00	27500.00	11000.00

## 四、项目收益与融资自求平衡分析

### （一）项目收入预测

#### 1. 土地出让收益

##### （1）项目出让土地的规划情况

本项目总体规划用地由两部分组成，总用地面积为 **280001.40 m<sup>2</sup>**（约 **420** 亩），其中：地块二用地性质为商住用地，占地面积为 **180000.90 m<sup>2</sup>**（约合 **270** 亩），作为净地进行拍卖，取得收益用以覆盖本次项目专项债本息成本。

本次项目可出让土地面积为 **270** 亩，预计出让时间为 **2027** 年 **12** 月以前出让，本次收入预测应为土地出让时的预计价格。

##### （2）土地出让价格测算方法

①当前棚改区土地市场价格的估算。针对棚改后出让地块的用地为居住用地（兼营商业）的性质，以近三年新余市国有建设用地招、拍、挂交易类似性质若干宗地的实际出让价格为参照案例，得出该棚改区土地的市场价格；

②土地出让时该宗土地市场价格的预测。

1) 出让土地预计出让时间点。根据新余市人民政府棚改目标及时间节点，土地出让时间应为 **2027** 年 **12** 月前，本方案将该时间点作为未来土地出让并取得收入的预测时点。

2) 地价增长趋势预测。由于土地出让价格与当地国民经济发展总体趋势高度相关，在本项目出让土地未来价格增长趋势时，参照近三年新余市经济发展重要指标（**GDP**）的平均增长情况，并适当考虑经济发展新常态的实际影响作出一定修正。

##### ③土地出让价格测算过程

土地实际交易案例选取。经与土地管理部门及土地估价机构征询并进行比较，根据新余市自然资源局提供的 **2019** 年-**2021** 年新余市市

本级类似居住商业性质土地出让成交的实际案例，我们以 **266 万元/亩** 作为该宗土地市场价格的预测基础，分析过程如下：

1) 项目建设场址

项目建设场址如下图 12-1 所示。



2) 出让地块价格预测

a.基础价确定

地块二占地面积为 **180000.90 m<sup>2</sup>**（约合 **270 亩**），用地性质为商住用地，作为净地进行拍卖，取得收益用以覆盖本次项目专项债本息成本。地块位于新余市市区范围内，新余市近三年出让的居住商业用地实际案例情况，如下表 12-1 所示。

表 13-1：新余市本级 2019-2021 年商用地出让案例一览表

序号	宗地号	宗地位置	出让面积（亩）	土地用途	签订合同日期	出让方式	成交总价（万元）	单亩出让价（万元）
1	GB00006	袁河生态新城	35.33	居住商业	2019/10/18	拍卖	9257.51	262.00
2	GB000088	抱石大道以南	9.35	居住商业	2019/10/18	拍卖	2506.07	268.01

3	2013GB00100	抱石大道以南	1.25	居住商业	2020/4/29	拍卖	333.66	267.98
4	GXX-D-06-01	高新区渝东大道以南,龙潭洲路以东	4.84	居住商业	2021/9/20	拍卖	333.66	300

由表 13-1 可以看出：

因此，以表内宗地号 **GB00006**、**GB000088**、**2013GB0010**、**GXX-D-06-010** 的三块地块出让价格作为本次项目拟出让地块的基础分析数据，其价格均值为 **266** 万元/亩，选用该价格作为未来土地价格预测的基础价格。

中国政府网

中华人民共和国自然资源部  
Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China

土地市场

[首页](#)
[机构](#)
[动态](#)
[公开](#)
[服务](#)
[互动](#)
[数据](#)
[专题](#)

### 新余市自然资源局国有土地使用权拍卖出让公告(赣自然资网交地[2021]KA011号)

发布时间: 2021-09-02 | 行政区: 新余市

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:

**新余市自然资源局国有土地使用权拍卖出让公告(赣自然资网交地[2021]KA011号)**

赣自然资网交地[2021]KA011号 2021/9/2

经新余市人民政府批准,新余市自然资源局决定以 拍卖 方式出让 4(幅) 地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

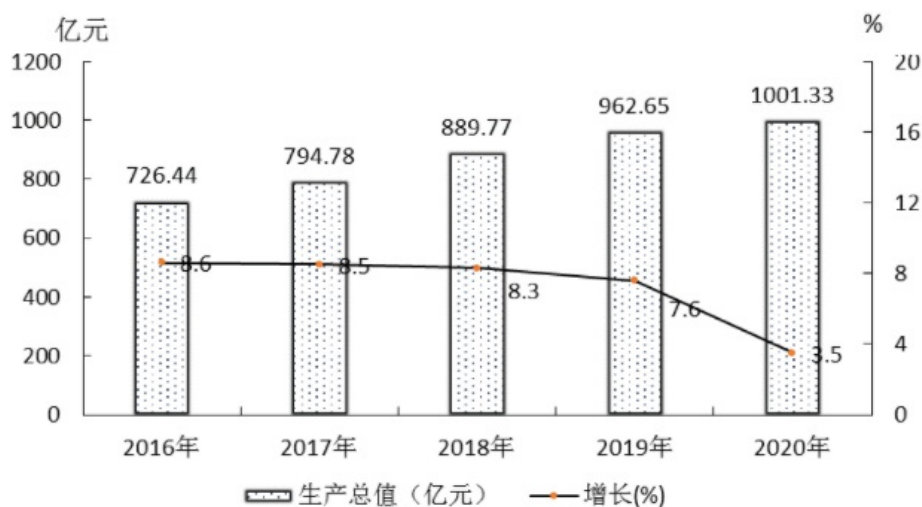
一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	GXX-D-06-01	宗地总面积:	3227.48平方米	宗地坐落:	高新区渝东大道以南,龙潭洲路以东
出让年限:	70年	容积率:	大于1并且小于或等于3	建筑密度(%):	小于或等于30
绿化率(%):	大于或等于35	建筑限高(米):			
主要用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	区位:			
土地用途明细:	用途名称	面积	土地级别		
	城镇住宅-普通商品住房用地	3227.48	三级		
投资强度:	万元/公顷	保证金:	435万元	估价报告备案号	36051215A0089
起标价:	299万元	加价幅度:	1万元		
备注:	起标价:299万元/亩; 加价幅度:1万元/亩; 出让年限:住宅70年,商业40年。				

b.至 2027 年 12 月底前出让时的棚改区土地出让价格预测

新余市 2016-2020 年 GDP 增长率分别为 8.3%、7.6%、3.5%，见下图 13-2 所示。

图 13-2：2016-2020 年新余地区生产总值及增速变化



受国家房地产市场调控政策、疫情常态化持续化等多维度因素影响，我国 2022 年房地产市场困难重重、举步维艰，全年房地产投资增速创多年新低，增长率仅为 4.4%。未来发展中，房地产投资增速放缓，波动中小幅下降，预计未来年增长率维持在 3.5% 左右。

因此，考虑到新余市土拍市场近三年趋于平稳的市场价格、房地产投资市场大环境，以及后疫情时代的经济社会发展现状等综合因素影响，本次项目出让地块未来价格预测采取保守预测法，按系数法取值，设定年土地出让单价涨幅设定为 2%，则项目地块出让价格预测如下表 13-3 所示。



表 13-2：项目土地出让价格预测表

项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
设定增长率 100%				2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
土地出让收益 (万元/亩)			266	271.32	276.75	282.29	287.94	293.7	299.574
项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
设定增长率 90%				1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%	1.80%
土地出让收益 (万元/亩)	0		266	270.79	275.66	280.62	285.67	290.81	296.0445
项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
设定增长率 80%				1.60%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%
土地出让收益 (万元/亩)		—	266	270.26	274.58	278.97	283.43	287.96	292.567

根据增长率的 **100%**、**90%**以及 **80%**预测出让时土地价格分别为 **299.574** 万元/亩、**296.045** 万元/亩以及 **292.567** 万元/亩。假定本次募集资金投资项目改造土地自融资日起按 **2027** 年开始出售，当年底出售完毕。

**1、至 2027 年出让土地**，本项目棚户区土地使用权价格为 **299.574** 万元/亩，本棚改区规划出让土地总面积为 **270** 亩，则可用于资金平衡的土地出让收入为 **80884.98** 万元。

## 2、考虑的政府基本政策成本、政策性基金等情况后净收益情况

依据中发〔**2018**〕**27** 号文件,明确提出暂停土地出让收入各项基金的计提,从 **2018** 年下半年就不再统筹从土地出让金中计提的农田水利建设基金了。但对于做专项债券资金平衡测算时,土地出让收入仍需要扣除六项基金,为成本项扣除,不能全用于偿还专项债。

根据此次发债要求,政府基本政策成本和政策性基金统一按 **2%**的比例予以扣除。

项目棚户区土地出让净收益为土地出让总收入减去政府土地出让政策性成本支出等后的净值为  $79932.04 \times (1-2\%) = 79267.28$  (万元)。



### 1.1.2.经营成本费用估算

#### 1、运营成本

本项目建设完工后，不需进行持续经营，故经营成本为 0。

#### 2、现金流量表

现金净流量表（单位：人民币万元）

按设定 GDP 增长率 100%完成				
序号	项目	基数	标准	金额
1	出让土地收益（回款）	270.00	299.574	80884.98
2	政府政策性成本合计			1617.70
2-1	国有土地收益基金收入	80884.98	0.02	1617.70
2-2	农业土地开发资金收入			0.00
2-3	补助被征地农民支出			0.00
2-4	廉租住房支出			0.00
2-5	农田水利建设资金收入			0.00
2-6	教育资金收入			0.00
2-7	土地出让业务费			0.00
3	土地出让净收益			79267.28
按设定 GDP 增长率 90%完成				
序号	项目	基数	标准	金额
1	出让土地收益（回款）	270.00	296.045	79932.04
2	政府政策性成本合计			1598.64
2-1	国有土地收益基金收入	79932.04	0.02	1598.64
2-2	农业土地开发资金收入			0.00
2-3	补助被征地农民支出			0.00
2-4	廉租住房支出			0.00
2-5	农田水利建设资金收入			0.00
2-6	教育资金收入			0.00

2-7	土地出让业务费			0.00
3	土地出让净收益			78333.40
按设定 GDP 增长率 80%完成				
序号	项目	基数	标准	金额
1	出让土地收益（回款）	270.00	292.567	78993.19
2	政府政策性成本合计			1579.86
2-1	国有土地收益基金收入	78993.19	0.02	1579.86
2-2	农业土地开发资金收入			0.00
2-3	补助被征地农民支出			0.00
2-4	廉租住房支出			0.00
2-5	农田水利建设资金收入			0.00
2-6	教育资金收入			0.00
2-7	土地出让业务费			0.00
3	土地出让净收益			77413.32

### （三）还本付息情况

本工程申请专项债 **55000.00** 万元，计划偿还期为 **5** 年，借款利率为 **3.7%**，建设期贷款利息的估算，当年借款按年初计息，到期后一次性还本，建设期内利息照付，工程还本付息计划如表：

本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

还本付息表

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			16,500.00	3.70%	610.50
第二年	16,500.00		44,000.00	3.70%	1,628.00
第三年	44,000.00		55,000.00	3.70%	2,035.00
第四年	55,000.00		55,000.00	3.70%	2,035.00
第五年	55,000.00	16,500.00	38,500.00	3.70%	2,035.00
第六年	38,500.00	27,500.00	11,000.00	3.70%	1,424.50
第七年	11,000.00	11,000.00	0.00	3.70%	407.00
合计		55,000.00			10,175.00

### （四）资金测算平衡情况以及压力测试

#### 1.2.项目收益抗压能力测试

假设了在融资利率 **3.7%** 的情况下，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 **3.7%** 的情况下，预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

1、按预测土地转让及商业销售均价的 **100%** 计算情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息（3.5%）	本息合计	
第一年		610.50	610.50	
第二年		1,628.00	1,628.00	
第三年		2,035.00	2,035.00	
第四年		2,035.00	2,035.00	
第五年	16,500.00	2,035.00	18,535.00	79,266.22
第六年	27,500.00	1,424.50	28,924.50	
第七年	11,000.00	407.00	11,407.00	
合计	<b>55,000.00</b>	<b>10,175.00</b>	<b>65,175.00</b>	<b>79,266.22</b>
本息覆盖倍数	<b>1.22</b>			

2、按预测土地转让及商业销售均价的 90% 计算情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息（3.5%）	本息合计	
第一年		610.50	610.50	
第二年		1,628.00	1,628.00	
第三年		2,035.00	2,035.00	
第四年		2,035.00	2,035.00	
第五年	16,500.00	2,035.00	18,535.00	78,332.18
第六年	27,500.00	1,424.50	28,924.50	
第七年	11,000.00	407.00	11,407.00	
合计	<b>55,000.00</b>	<b>10,175.00</b>	<b>65,175.00</b>	<b>78,332.18</b>
本息覆盖倍数	<b>1.20</b>			

3、按预测土地转让及商业销售均价的 80% 计算情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息（3.5%）	本息合计	
第一年		610.50	610.50	
第二年		1,628.00	1,628.00	
第三年		2,035.00	2,035.00	
第四年		2,035.00	2,035.00	
第五年	16,500.00	2,035.00	18,535.00	77,414.02
第六年	27,500.00	1,424.50	28,924.50	
第七年	11,000.00	407.00	11,407.00	
合计	<b>55,000.00</b>	<b>10,175.00</b>	<b>65,175.00</b>	<b>77,414.02</b>
本息覆盖倍数	<b>1.19</b>			

在项目净收入 100%、90%和 80%的情况下，均可实现现金流全覆盖，本息覆盖率较高，项目财务评价可行。

## （五）结论分析

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本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，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 五、影响项目收益的风险及控制措施

### （一）与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目

---

不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

## **（二）影响融资平衡结果的风险**

### **1、利率波动风险**

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

### **2、流动性风险**

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

## **（三）项目风险管理措施**

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

---

3、在项目建设过程中，本项目建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用、运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

## **六、主管部门责任**

项目主管部门和单位在依法合规、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，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。