



前言

2024 年是党的二十大关键之年，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坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，发挥好政府投资的带动放大效应。因此，地方政府专项债依然是政府投资的发力点，对确保经济平稳运行有着重大意义。

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，是用纳入政府性基金收入及专项收入的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。九江经开区滨兴保障房建设项目本期拟发行专项债券 5,284.00 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

九江市位于江西省北部，大京九铁路中段，地处赣、鄂、湘、皖四省交界处的长江中下游南岸。地理坐标为东经 $113^{\circ} 57'$ — $116^{\circ} 53'$ 、北纬 $28^{\circ} 47'$ — $30^{\circ} 06'$ 。东与鄱阳县和安徽省东至县毗邻；南与新建、安义、靖安、奉新和铜鼓五县相连；西与湖南省平江县和湖北省崇阳、通城、通山和阳新四县交界；北濒长江，与湖北省武穴市、黄梅县及安徽省宿松、望江两县隔江相望，是长江黄金水道沿岸十大港口城市之一，江西省唯一的沿江对外开放和外贸港口城市，重要的工业、商贸城市，著名的旅游城市。全境东西长 270 公里，南北宽 140 公里，总面积 18,823 平方公里，占江西省总面积的 11.3%。境内地貌较为复杂，地形变化大，地势东西高，中部低，南部略高，向北倾斜，平均海拔 32 米（市区平均海拔 20 米）。境内山地、丘陵、平原、江湖相间分布，以山地、丘陵居多，约占总面积的 59.41%，俗称“六山二水分半田，半分道路和庄园”。中部为鄱阳湖平原，水网交错；西部为丘陵、山区，层峦起伏；九岭、幕阜两大山脉，分立西部南北两侧，延绵耸翠。武宁县境内的九岭山九岭尖海拔 1,794 米，为九江之巔。长江自西向东流经北沿，在本境长度 143 千米，流域面积 3,940 平方千米。

九江市区的地形地貌特征主要是河流作用产生的台积、堆积地貌及侵蚀切割低丘产生的残积地形。区内地形较复杂，有中山、低度山、丘陵、阶地及冲击洲地，地势走向庐山麓（南）向长江（北）、鄱阳湖（东）之滨倾斜。地层主要有第四系冲积层、冰水沉积层、第三系新余群红色碎屑岩、寒武系、震旦系碎屑岩，断裂构造较发育，地质环境条件复杂程度为中等。九江交通便利、号称“三江之口，七省通衢”与“天下眉目之地”，两大经济区的结合部，中部赣、湘、鄂、皖四省的城市，也是东部沿海开发向中西部推进的过渡地带。九江地处长江黄金水道中下游，是京九铁路与长江交会处。九江途通五岭，南邻鄱阳湖，北濒长江，水陆交通十分便利。九江市右邻鄱阳湖，左连洞庭湖，京九铁路与长江黄金水道在这里构成了中国南北、东西交流的轴心，是中国历史悠久的著名旅游城市，

长江沿岸重要对外开放城市。长江边上的九江交通便利，铁路、公路、水运、民航齐全。九江站，为南昌铁路局一等站，以 9 站台、12 线居全省第二。境内铁路线总里程 389 公里，并与浙赣，京广和鹰厦铁路联网。

2、所在地经济、财政与债务情况

2020 年，一般公共预算收入 338,401.00 万元，政府性基金预算收入 409,075.00 万元，其中国有土地使用权出让金收入 345,674.00 万元，政府性基金预算支出 727,497.00 万元。

2021 年，一般公共预算收入 417,313.00 万元，政府性基金预算收入 848,935.00 万元，其中国有土地使用权出让金收入 784,654.00 万元，政府性基金预算支出 938,160.00 万元。

2022 年，一般公共预算收入 536,269.00 万元，政府性基金预算收入 409,594.00 万元，其中国有土地使用权出让金收入 360,621.00 万元，政府性基金预算支出 337,029.00 万元。

表 1-1 所在地经济、财政与债务情况表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	338,401.00	417,313.00	536,269.00
政府性基金预算收入	409,075.00	848,935.00	409,594.00
其中：国有土地使用权出让金收入	345,674.00	784,654.00	360,621.00
政府性基金预算支出	727,497.00	938,160.00	337,029.00

(二) 项目实施背景

1、项目背景

城市棚户区是指城市规划区范围内符合下列条件之一的居住区：一是房屋建筑密度较大，使用年限长；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是城市危房、旧住宅区改扩建工程；五是设市城市和县

城规划区范围内的行政村、自然村。实施城市棚户区改造是涉及广大群众最关心、最直接、最现实的利益问题，也是顺民意、惠民生，扩内需、促发展，一举多得的重大民生工程。改造城市棚户区的目的，就是为了改善城市面貌和居民居住环境，提高城市品位和居民生活质量。通过改造城市棚户区，既能够使我们城市中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，改善配套市政设施和公共服务设施建设，改变城市棚户区居民的居住条件，在提高生活质量，改善生活环境、提升城市服务功能的同时，又可以带动社会投资，刺激居民消费，强力带动建筑、建材、家具、物流、交通运输等相关行业发展，扩大社会就业，有效拉动内需促进经济平稳较快发展。另外，还将进一步推动社会公共服务的发展，加强社会管理，并将促进存量土地的有效利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市发展提供更为广阔的空间。

城市棚户区改造是繁荣城市经济、缓解交通压力、提升城市品位、促进社会和谐的一项综合性工程。国务院总理李克强在今年政府工作的报告中提出“更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。”该区域内民宅大部分建设时间较长，房屋破旧，区域内自然条件差，排水设施差，街巷狭窄，生活用煤以及老化的电线极易形成火灾，加之私房、滥建的房屋成片，一旦失火将火烧连营，难以控制。随着房屋使用期的增长，居民的住房条件也日渐恶劣，是典型的危旧房区，建筑安全、防水、抗震均不符合居住要求，为改善经开区滨兴区域内居民的生活居住条件，特提出滨兴保障房建设项目。

（二）项目基本情况

1、项目名称：

九江经开区滨兴保障房建设项目

2、项目立项单位：

九江金瑞建设投资有限公司

3、项目建设单位

九江金瑞建设投资有限公司

4、项目建设地址：

项目位于九江经开区向湖一路以南，长城路以北，三泰二路以东。

5、项目建设内容

本项目用地面积约 36.51 亩，总建筑面积 70,320m²，其中地上建筑面积 48,320m²，地下建筑面积 22,000m²。地上建筑主要包括住宅 40,460m²，配套用房 7,860m²，其中配套用房包括商业 2,800m²、物业管理用房 160m²、社区用房 200m²、老年人照料中心 140m²、幼儿园 4,500m²、公共厕所 60m²等，以及建设小区内给排水、供配电、道路及广场、绿化、室外健身设施、地下停车库等配套基础设施。

6、项目总投资

根据九江经济技术开发区（出口加工区）经济发展局文件《关于九江经开区滨兴保障房建设项目可行性研究报告的批复》（九开管经项字[2022]65 号）和《九江经开区滨兴保障房建设项目可行性研究报告》，本项目估算总投资 24,000.00 万元，其中工程费用 21,537.33 万元，工程建设其他费用 1,269.35 万元，预备费 228.07 万元，建设期利息 965.25 万元。

资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成，其中资本金 7,500.00 万元，占总投资比例 31.25%，发行专项债券 16,500.00 万元，占总投资比例 68.75%。其中本期发行专项债券 5,284.00 万元，一期已发行专项债券 4,500.00 万元，二期已发行专项债券 6,716.00 万元。

7、项目建设期限

按照上述批复，本项目建设期限 24 个月(2023 年 11 月至 2025 年 10 月)。

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) 《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)
 - 2) 《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)
 - 3) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2017 版)
 - 4) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》(2017 版)
 - 5) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额(增值税版)》(2017 版)
 - 6) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》(2017 版)
 - 7) 《江西省建设工程施工仪器仪表台班费用定额(增值税版)》(2017 版)
 - 8) 《江西省市政、园林建筑工程消耗量定额及单位估价表》(2006 年)
 - 9) 《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》(2017 版)
 - 10) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)
 - 11) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额(试行)》(2017 版)
- 和参考同类型工程指标，并结合现行材料价格而估算的；
- 12) 设备购置费是根据设备供应商提供的资料和近期国内外制造厂家的价格资料进行估算；

13) 安装费用按照安装工程指标估算，其中已包括通风管道和给排水管道；

14) 其它费用的取费标准：

①项目建设管理费按财建[2016]504 号文计取；

②建设工程监理费按发改价格[2007]670 号文；

③工程勘察设计：按计价格[2002]10 号文；

④场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 1%；

⑤招标代理服务费：按发改价格[2011]534 号文；

⑥施工图审查费：按赣价房字[2000]6 号文；

⑦预备费按第一二部分工程费用和工程建设其他费用之和的 1%计算。

⑧建设期利息按 3.9%计算。

2、费率及参数

发行费 0.08%。

3、估算总额

根据九江经济技术开发区（出口加工区）经济发展局文件《关于九江经开区滨兴保障房建设项目可行性研究报告的批复》（九开管经项字[2022]65 号）和《九江经开区滨兴保障房建设项目可行性研究报告》，本项目估算总投资 24,000.00 万元，其中工程费用 21,537.33 万元，工程建设其他费用 1,269.35 万元，预备费 228.07 万元，建设期利息 965.25 万元。详见表格：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价 (元)
一	工程费用	17,638.85	701.73	3,196.75	0.00	21,537.33			
I	房建工程	9,765.80	539.37	2,457.11	0.00	12,762.28			
1	住宅	8,901.20	356.86	1,625.68	0.00	10,883.74	m ²	40,460.00	2,690.00
1.1	土建工程	5,259.80				5,259.80	m ²	40,460.00	1,300.00
1.2	装饰工程	3,641.40				3,641.40	m ²	40,460.00	900.00
1.3	电气工程		131.09	597.19		728.28	m ²	40,460.00	180.00
1.4	给排水工程		109.24	497.66		606.90	m ²	40,460.00	150.00
1.5	消防工程		87.39	398.13		485.52	m ²	40,460.00	120.00
1.6	暖通工程		29.13	132.71		161.84	m ²	40,460.00	40.00
2	配套用房	864.60	182.51	831.43	0.00	1,878.54	m ²	7,860.00	2,390.00
2.1	土建工程	864.60				864.60	m ²	7,860.00	1,100.00
2.2	装饰工程		99.04	451.16		550.20	m ²	7,860.00	700.00
2.3	电气工程		28.30	128.90		157.20	m ²	7,860.00	200.00
2.4	给排水工程		24.05	109.57		133.62	m ²	7,860.00	170.00
2.5	消防工程		19.81	90.23		110.04	m ²	7,860.00	140.00
2.6	暖通工程		11.32	51.56		62.88	m ²	7,860.00	80.00

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价 (元)
II	室外工程	1,386.40	0.00	0.00	0.00	1,386.40			
1	室外绿化	153.92				153.92	m²	7,695.86	200.00
2	室外给排水工程	292.25				292.25	m²	24,353.99	120.00
3	室外道路及广场	340.47				340.47	m²	11,348.96	300.00
4	室外供配电	365.31				365.31	m²	24,353.99	150.00
5	室外消防工程	194.83				194.83	m²	24,353.99	80.00
6	室外体育健身设施	39.63				39.63	m²	495.36	800.00
III	地下工程	6,486.64	162.36	739.64	0.00	7,388.64	m²	22,000.00	3,358.47
1	土建工程	5,826.64				5,826.64	m²	22,000.00	2,648.00
2	装饰工程	660.00				660.00	m²	22,000.00	300.00
3	电气工程		59.40	270.60		330.00	m²	22,000.00	150.00
4	给排水工程		47.52	216.48		264.00	m²	22,000.00	120.00
5	消防工程		39.60	180.40		220.00	m²	22,000.00	100.00
6	暖通工程		15.84	72.16		88.00	m²	22,000.00	40.00
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	1,269.35	1,269.35			
1	项目建设单位管理费				128.25	128.25			
2	前期工作咨询费				30.00	30.00			
3	建设工程监理费				294.19	294.19			
4	勘察费				84.99	84.99			
5	设计费				424.95	424.95			
6	施工图审查费				23.14	23.14			

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价 (元)
7	工程保险费				64.61	64.61			
8	招标代理服务费				36.32	36.32			
9	工程造价咨询费				75.21	75.21			
10	场地准备费及临时设施费				107.69	107.69			
三	预备费				228.07	228.07			
四	建设期利息				965.25	965.25			
五	总投资估算	17,638.85	701.73	3,196.75	2,462.67	24,000.00			

4、项目分年度投资计划表

表 2-2 项目分年度投资计划表

单位：人民币万元

序号	费用类型	小计	2023 年	2024 年	2025 年
1	建筑工程费	17,638.85	8,819.43	4,938.88	3,880.54
2	设备购置费	701.73	350.87	196.48	154.38
3	安装工程费	3,196.75	1,598.38	895.09	703.28
4	建筑工程其他费用	1,269.35	634.68	355.42	279.25
5	预备费	228.07	114.04	63.86	50.17
6	建设期利息	965.25	125.10	272.18	567.97
本次建设项目支出总计		24,000.00	11,642.50	6,721.91	5,635.59

(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

资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成，其中资本金 7,500.00 万元，占总投资比例 31.25%，发行专项债券 16,500.00 万元，占总投资比例 68.75%。其中本期发行专项债券 5,284.00 万元，一期已发行专项债券 4,500.00 万元，二期已发行专项债券 6,716.00 万元。

序号	总投资估算	其中：自筹资金	其中：债券金额			
			小计	本期发行	一期已发行	二期已发行
1	24,000.00	7,500.00	16,500.00	5,284.00	4,500.00	6,716.00

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

九江经开区滨兴保障房建设项目，项目建设期限为 24 个月（2023 年 11 月至 2025 年 10 月）。预测按 2025 年 11 月正式投入使用估算。本项目收入来源为土地出让收入。

（1）土地出让收入

本次棚改配套土地为“泰山路以东、海正绿城以北”地块，可出让土地规模为 77.4 亩。按九江经开区相关部门的规划方案，将作为住宅用地性质进行整体出让，并取得土地出让收入。

为遵循谨慎保守原则，本项目在区间 460.00 万元/亩的下限基础上适当降低，按 400.00 万元/亩估算。根据九江经开区土地出让计划，本项目配套土地计划于 2028 年出让。

经查询九江市土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至 2021 年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。九江市 2017—2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9%、8.9%、8.1%、4%和 9%，近五年平均增速 7.8%，此次预测按照 GDP 近五年平均增速与 2017—2021 年各年增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 4%。

则本项目收入明细表如下所示：

表 3-1 债券存续期运营收入表

单位：人民币万元

年份	土地出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让比例（%）	土地出让收入（万元）
2028 年	77.40	400.00	100.00%	30,960.00
合计				30,960.00

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

本项目运营成本由省级统筹资金构成。债券存续期内运营成本合计 619.20 万元。

根据江西省规定，自 2018 年 9 月起，用于棚改专项债还本付息的腾空土地出让收入不再计提原六项基金，仅需按 2%计提省级统筹资金。

本项目运营成本明细如下：

表 3-2 债券存续期运营成本表

单位：人民币万元

年份	土地出让收入（万元）	土地出让成本（万元）
2028 年	30,960.00	619.20
合计	30,960.00	619.20

2、财务成本

本项目计划发行专项债券 16,500.00 万元。本期发行专项债券 5,284.00 万元，7 年期；一期已发行专项债券 4,500.00 万元，7 年期，实际融资利率 2.78%；二期已发行专项债券 6,716.00 万元，7 年期，实际融资利率 2.19%。假设本期及以后年度融资利率 2.50%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

表 3-4 债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额	融资费用小计
第一年		4,500.00	125.10		4,500.00	125.10

第二年	4,500.00	6,716.00	272.18		11,216.00	272.18
第三年	11,216.00	5,284.00	404.28		16,500.00	404.28
第四年	16,500.00		404.28		16,500.00	404.28
第五年	16,500.00		404.28		16,500.00	404.28
第六年	16,500.00		404.28		16,500.00	404.28
第七年	16,500.00		404.28	4,500.00	12,000.00	404.28
第八年	12,000.00		279.18	6,716.00	5,284.00	279.18
第九年	5,284.00		132.10	5,284.00		132.10
合计		16,500.00	2,829.96	16,500.00		2,829.96

(三) 可用于资金平衡的现金净流入

九江经开区滨兴保障房建设项目运营期收入扣除付现的经营成本,可用于资金平衡的净收益现金流如下:

表 3-5 可用于资金平衡的净收益现金流

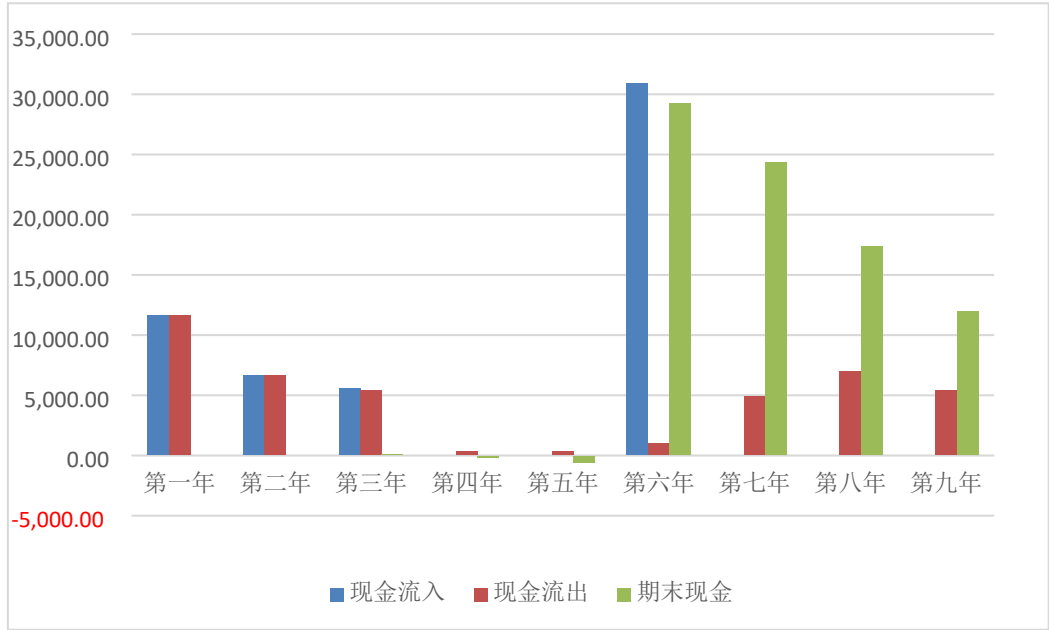
单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
一	现金流入	54,960.00	11,642.50	6,721.91	5,635.59	0.00	0.00	30,960.00	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金流入	30,960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,960.00	0.00	0.00	0.00
1.1	事业收入	0.00									
1.2	财政基本补助收入	0.00									
1.3	经营收入	30,960.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,960.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他收入	0.00									
2	融资活动现金流入	16,500.00	4,500.00	6,716.00	5,284.00						
2.1	债券融资款	16,500.00	4,500.00	6,716.00	5,284.00						
2.2	其他融资款	0.00									
3	资本金投入	7,500.00	7,142.50	5.91	351.59						
二	现金流出	42,983.91	11,642.50	6,721.91	5,471.90	404.28	404.28	1,023.48	4,904.28	6,995.18	5,416.10
1	业务活动现金流出	619.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	619.20	0.00	0.00	0.00
1.1	运营成本	619.20			0.00	0.00	0.00	619.20	0.00	0.00	0.00
1.2	其他支出										
2	固定资产投资现金流出	23,034.75	11,517.40	6,449.73	5,067.62						
2.1	债券项目投资活动流出	23,034.75	11,517.40	6,449.73	5,067.62						
2.2	其他项目投资活动流出	0.00									
3	融资活动现金流出	19,329.96	125.10	272.18	404.28	404.28	404.28	404.28	4,904.28	6,995.18	5,416.10
3.1	偿还债券本金	16,500.00							4,500.00	6,716.00	5,284.00

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
3.2	支付债券利息	2,829.96	125.10	272.18	404.28	404.28	404.28	404.28	404.28	279.18	132.10
3.3	偿还其他融资本金	0.00									
3.4	支付其他融资利息	0.00									
三	当期现金结余	11,976.09	0.00	0.00	163.69	(404.28)	(404.28)	29,936.52	(4,904.28)	(6,995.18)	(5,416.10)
四	期初现金			0.00	0.00	163.69	(240.59)	(644.87)	29,291.65	24,387.37	17,392.19
五	期末现金		0.00	0.00	163.69	(240.59)	(644.87)	29,291.65	24,387.37	17,392.19	11,976.09
债券覆盖倍数						1.57					

专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。期末累计现金结余如下图：

图 3-1 期末累计现金结余图



四、事前绩效评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

(1) 必要性

1) 促进城市化建设的需要

旧城改造是指局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境，以便根本改善其劳动、生活服务和休息等条件。既反映城市的发展过程，城市空间规划组织以及建筑和社会福利设施的完善过程；又表示物质成果，反映当时的建筑和福利设施状况。旧城改造是个不间断的过程，取决于城市的发展方向和速度。随着九江市城市建设和经济发展的需要，已有的不合理的城区结构及落后的居住生活环境已经成为了城市建设和经济发展的关键制约因素，旧城改造已经迫在眉睫。本项目的建设可有效调整区域内目前存在的局部土地利用不合理，对于改善九江市城市总体面貌，提高人民生活水平，改善区域投资环境，促进区域经济的快速发展，吸引投资项目，具有重大的作用。

2) 促进九江市社会经济发展的需要

通过安置房的建设，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”确保人民安居乐业，维护社会安定团结。本着对人民负责的态度，站在九江市长远发展大局的高度，本着对民众负责的态度，加快安棚户区改造安置房建设，以住房困难的低收入家庭居住条件的改善，进而提升长九江市城市环境吸引力，赢得新一轮发展机遇已迫在眉睫。

3) 改善拆迁居民生活水平的需要

滨兴保障房建设项目用地原有许多房屋为低层的砖混结构建筑，大多规划标

准较低，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，还存在私搭乱建、消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。因此，许多居民希望通过旧城改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。鉴于现阶段状况和未来发展趋势，本项目通过对其拆迁安置房建设，以“人民城市人民建，建好城市为人民”为目标，用新标准规划建设安置房住宅，并相应配套各种公共配套设施如菜市场、养老服务设施及配套商业等。整体提高九江经开区居民的生活质量，增强九江市的发展活力，美化城区的生活环境，

综上所述，本项目符合当地产业发展规划，政府大力支持，项目建设后能有效促进当地工商业发展。

（2）公益性

1）全面实现小康社会和伟大的中国梦，贯彻新时代中国特色社会主义思想，最关键的是维护人民群众的利益，提高人民群众的生活水平。

群众拆迁安置房的建设直接联系着千家万户，居住条件差，就业途径少，生活质量不高。把群众的困难解决了，把群众的生活水平提高了，把千家万户的事情办好了，这就是城市棚户区改造安置房建设的根本目的。本项目建成后居民将进入宽敞明亮、基础设施完善的新民居。通过该工程建设，既改变了市容、市貌，又在保障居民利益的前提下，使其改善居住条件，提高了生活水平。

2）改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设安置房工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

消除隐患，保障人民，给居民提供一个安全、舒适、优越的生产和生活环境，对于保障人民，稳定社会、改善城市环境，集约利用土地都起到了积极作用。

3) 对居民就业的影响 本项目的建设完善了所在地区的交通基础设施,使地区和部门间的物流和人员往来更加便捷,从而刺激了经济的增长,扩大了进入市场,获取社会服务的渠道。同时,本项目的建设将有力的促进项目所在地区金融、贸易的发展,对增加就业,提高居民收入有良好的带动作用。本项目的建设除了直接就业之外,还有间接就业。本项目的实施加快了幸福渠片区的城市化进程,对社会服务产生新的要求,刺激了各种产业活动的增加,各种各样的服务将会随之兴起,就业的机会必然增加。

(3) 收益性

本项目能够有效带动九江经开区人口的聚集,大幅提升该片区的城镇化水平。根据乘数效应,幸福渠片区的人口的聚集又将带动金融、贸易、交通等相关产业的聚集和发展,并辐射与带动周边区域联动发展,实现九江市整体空间发展战略,使九江市真正成为“中部崛起的象征”。因此,从经济角度来看,本项目的建设带来的经济效益不仅体现在能够直接减少能源消耗方面,还体现在其间接的辐射带动效益。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2022 年 10 月 20 日已获得九江经济技术开发区(出口加工区)经济发展局文件《关于九江经开区滨兴保障房建设项目可行性研究报告的批复》(九开管经项字[2022]65 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。

3、项目资金来源和可到位性

资金筹措方式由资本金和发行专项债券构成,其中资本金 7,500.00 万元,

占总投资比例 31.25%，发行专项债券 16,500.00 万元，占总投资比例 68.75%。其中本期发行专项债券 5,284.00 万元，一期已发行专项债券 4,500.00 万元，二期已发行专项债券 6,716.00 万元。

本项目已投入 11,652.10 万元，其中资本金 436.10 万元，专项债券 11,216.00 万元。2025 年预计投资 5,635.59 万元。

项目已完成大量资本金投资，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据《九江经开区滨兴保障房建设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包含土地出让收入，预计产生运营收入 30,960.00 万元，运营成本包含项目成本估算，预计产生运营成本 619.20 万元。债券存续期收益已由业主单位九江金瑞建设投资有限公司盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

本项目资本金比例大于 20%，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 19,329.96 万元，项目收益预计为 30,340.80 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.57，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

项目债券为 7 年期债券，每年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息 965.25 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自运营期第一年起可实现收益，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。

项目风险具体详见如下第五点。

7、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。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

无。

五、项目风险分析

1、投资估算风险

诸多项目尚处于规划与可行性研究阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要主体项目建成，其他次要项目可以调整或缓建，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

2、工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项

目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

五、专项债发行方案

1、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九江金瑞建设投资有限公司，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划:九江经开区滨兴保障房建设项目本期申请发行地方政府专项债券 5,284.00 万元,期限 7 年,专项债券融资成本按 2.50%估算。

3、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。

4、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。