

2025 年江西省政府棚户区改造专项债券
(五期)
——2025 年江西省政府专项债 (十四期)
(宜春市)

宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程
(江源小区) 项目
实施方案



目录

一、项目概况.....	2
二、经济社会效益分析.....	5
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	5
四、预期收益.....	6
五、还本付息情况.....	7
六、融资平衡方案.....	7
七、潜在风险评估.....	8
八、主管部门责任.....	8

一、项目概况

(一) 区域介绍

1、所在区域基本情况

袁州区位于江西省西部，袁河上游，东经 $113^{\circ} 54' - 114^{\circ} 37'$ ，北纬 $27^{\circ} 33' - 28^{\circ} 05'$ 。东连新余，西临萍乡，南界安福，北接万载、上高和湖南浏阳。项目区属低山丘陵地形。南、西、北三面群山环抱，峰峦层叠，地势较高；中部和东部广布丘陵，地势较低。袁河自西向东于区境中部流过，形成一块狭长的河谷平原。按海拔高度和相对高度，全区可划分为山区、丘陵、平原三种地貌。山区主要分布在南面和北面的区境边缘，占全区总面积的 21.7%；丘陵分布在区境中部，占全区总面积的 60.7%；平原主要分布在区境东部和袁河两岸，以及丘陵地貌中夹插的小块平原，占全区总面积的 17.6%。

年末常住人口 1075030 人，比上年末增长 0.41%。其中，城镇人口 605133 人，占总人口的比重为 56.29%，比上年提高 1.6 个百分点。

2、财政收支情况

2021-2024 年，宜春市本级一般公共预算收入分别为 42.10 亿元、46.30 亿元、49.50 亿元，政府性基金预算收入分别为 43.29 亿元、46.77 亿元、67.22 亿元，其中国有土地使用权出让金收入分别为 27.04 亿元、23.27 亿元、21.88 亿元。

市本级财政支出情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	—	—	—

一般公共预算收入	42.10	46.30	49.50
政府性基金预算收入	43.29	46.77	67.22
其中：国有土地使用权出让金收入	27.04	23.27	21.88
政府性基金预算支出	43.29	45.87	67.22
其中：国有土地使用权出让金支出	0	0	0

(二) 项目基本信息

宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）

(1) 建设性质：在建

(2) 建设期：2020 年 10 月至 2025 年 12 月

(3) 项目单位：宜春市袁州区温汤镇人民政府

(4) 建设地点：宜春市温汤镇。

(5) 建设内容：

本项目宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）工程拆迁总建筑面积为 40834.27 平方米，其中主房 39037.78 平方米，附属房 1796.49 平米，住户 175 户。改造范围包括：下坪组、彭坊组、高陂组、潮汐片。

(1) 下坪组，位于里布水库上游 2 公里处，属水源二类保护地位置，共 40 户，98 人。拆迁建筑面积为 5959 平方米，其中砖混主房建筑面积为 2302 平方米；土木主房建筑面积为 2963 平方米；附属房建筑面积为 694 平方米。

(2) 彭坊组，共 56 户，164 人，拆迁建筑面积为 18100 平方米，其中砖混主房建筑面积为 16500 平方米；砖木主房建筑面积为 640 平方米；土木主房建筑面积为 360 平方米；附属房建筑面积为 600 平方米。

(3) 高陂组，共 57 户，148 人，拆迁建筑面积为 13870 平方

米，其中砖混主房建筑面积为 11900 平方米；土木主房建筑面积为 1590 平方米；附属房建筑面积为 380 平方米。

(4) 潮汐片，共 22 户，拆迁建筑面积 2905.27 平方米，其中砖混主房建筑面积为 1740.89 平方米，砖木主房建筑面积为 478.15 平方米，土木主房建筑面积为 563.74 平方米，附属房建筑面积为 122.49 平方米。

本项目棚户区改造安置房总用地面积为 40270.00 平方米（合 60.41 亩），总建筑面积为 85670.00 平方米，其中：计容建筑面积为 61170.00 平方米，包括住宅建筑面积为 56140.00 平方米，商业及配套建筑面积为 5030.00 平方米，住宅为小高层建筑；不计容建筑面积为 24500.00 平方米，为地下室。项目建筑占地面积为 10067.00 平方米，容积率为 1.52，建筑密度为 25.00%，绿地率为 30.00%，规划住宅户数 640 户，机动车停车位 660 个，非机动车停车位 668 个。项目配套建设电气、给排水、道路及停车场和绿化等室外工程。

(6) 绩效评价相关内容

1、项目绩效总目标

温汤镇彭坊片区人口集中，建筑破旧，生活环境较差，严重影响了镇区作为接待中心的旅游环境，为加快城镇建设，改善棚户区居民生活条件和旅游投资环境，当地政府经过深入调查研究后，计划进行彭坊片区棚户区改造建设。

2、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性

项目建设内容符合专项债的发行要求，已取得前期报批报建手续。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	发行费用	小计
1	宜春市明月山彭坊片区棚户区改造工程（江源小区）	18,354.53	15,179.73	2,018.74	647.40	16.6	36,217.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资为 36217 万元，建设资金来源由资本金和发债资金构成，资本金 21217 万元，占总投资 58.58%，由项目实施单位自筹；发行棚改专项债券 15,000.00 万元，占总投资 41.42%，其中 2021 年第三批已发行 10,000.00 万元，2025 年拟发行 4,000.00 万元，期限 7 年，从客观、谨慎的角度出发，年利率按 3.90% 计算。

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	资金来源			已发行专项债券金额	本期申请发行专项债券金额
			资本金	计划申请发行专项债券金额	其他融资(如有)		
1	宜春市教体新区片区(江翰苑一期)棚户区改造项目	36217	21217	15000		10000	4000
合计		36217	21217	15000		10000	4000

四、预期收益

本项目收益主要来源于土地出让收入及专项收入, 预计用于资金平衡相关收益共计 57330.40 万元, 收益情况如下:

1、土地出让收益

项目	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	第十年	第十一年	合计
出让面积(亩)	-	-	-	45.00	216.00	214.00	357.00	-	-	-	-	832.00
出让价格(万元/亩)	-	-	-	95.00	80.00	60.00	60.00	-	-	-	-	
土地出让收入(万元)	-	-	-	4,275.00	17,280.00	12,840.00	21,420.00	-	-	-	-	55,815.00
省级统筹资金(万元)	-	-	-	85.50	345.60	256.80	428.40	-	-	-	-	1,116.30
土地出让收益(万元)	-	-	-	4,189.50	16,934.40	12,583.20	20,991.60	-	-	-	-	54,698.70

2、专项收益

房屋销售收入

项目	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	第十年	第十一年	合计
销售面积(平方米)	-	1,950.00	1,950.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,900.00
销售价格(元/平方米)	-	8,000.00	8,535.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
房屋销售收入(万元)	-	1,560.00	1,664.33	-	-	-	-	-	-	-	-	3,224.33
相关运营成本(万元)	-	161.40	166.09	-	-	-	-	-	-	-	-	327.49
相关税费(万元)	-	128.28	136.86	-	-	-	-	-	-	-	-	265.14
其中: 增值税(万元)	-	74.29	79.25	-	-	-	-	-	-	-	-	153.54
城市维护建设税(万元)	-	5.20	5.55	-	-	-	-	-	-	-	-	10.75
教育费附加(万元)	-	3.71	3.96	-	-	-	-	-	-	-	-	7.67
印花税(万元)	-	0.78	0.83	-	-	-	-	-	-	-	-	1.61

所得税(万元)	-	44.30	47.27	-	-	-	-	-	-	-	-	91.57
房屋销售收益(万元)	-	1,270.32	1,361.38	-	-	-	-	-	-	-	-	2,631.70

收益汇总表

收益类型	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	第十年	第十一年	合计
土地出让收益	-	-	-	4,189.50	16,934.40	12,583.20	20,991.60	-	-	-	-	54,698.70
专项收益	-	1,270.32	1,361.38	-	-	-	-	-	-	-	-	2,631.70
合计	-	1,270.32	1,361.38	4,189.50	16,934.40	12,583.20	20,991.60	-	-	-	-	57,330.40

五、还本付息情况

本项目预计总投资为 36217 万元，建设资金来源由资本金和发债资金构成，资本金 21217 万元，占总投资 58.58%，由项目实施单位自筹；发行棚改专项债券 15,000.00 万元，占总投资 41.42%，其中 2021 年第三批已发行 10,000.00 万元，2025 年拟发行 4,000.00 万元，期限 7 年，从客观、谨慎的角度出发，年利率按 3.90% 计算，本期拟融资应还本付息情况如下：

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			4,000.00	156.00	156.00
第二年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第三年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第四年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第五年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第六年	4,000.00		4,000.00	156.00	156.00
第七年	4,000.00	4,000.00	0.00	156.00	4,156.00
合计					5,092.00

六、融资平衡方案

偿还资金来源为土地出让收益和专项收益，共计 57,330.40 万元，计划发行专项债本息合计 18,612.00 万元，

预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 3.08。

项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益 100%	项目收益 90%	项目收益 80%
	债券本金	债券利息	本息合计			
第一年		321.00	321.00			
第二年		321.00	321.00			
第三年		321.00	321.00			
第四年		321.00	321.00			
第五年		516.00	516.00			
第六年		516.00	516.00			
第七年	10,000.00	516.00	10,516.00			
第八年		195.00	195.00			
第九年		195.00	195.00			
第十年		195.00	195.00			
第十一年	5,000.00	195.00	5,195.00			
合计	15,000.00	3,612.00	18,612.00	57,330.40	51,597.36	45,864.32
项目收益覆盖本息倍数				3.08	2.77	2.46

七、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，

并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

2025 年江西省政府棚户区改造专项债券（五期）
-2025 年江西省政府专项债券（十四期）

宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程
（明月嘉苑小区）项目专项债券实施方案



目 录

一、项目概况	1
（一）区域介绍	1
（二）项目基本信息	2
二、经济社会效益分析	3
（一）经济效益分析	3
（二）社会效益分析	3
三、项目投资估算及资金筹措方案	3
（一）项目投资估算	3
（二）资金筹措方案	3
四、预期收益	4
五、还本付息情况	5
六、融资平衡方案	6
七、潜在风险评估	6
八、主管部门责任	7

一、项目概况

（一）区域介绍

1、所在区域基本情况

宜春，江西省下辖设区的市（地级），长江中游城市群重要成员，位于江西省西北部。东境与南昌市接界，东南与抚州市为邻，南陲与吉安市及新余市毗连，西南与萍乡市接壤，北与九江市相邻，西北与湖南省长沙市、岳阳市交界。

截至 2018 年，宜春总面积 18,680.42 平方千米；下辖袁州区、樟树市、丰城市、靖安县、奉新县、高安市、上高县、宜丰县、铜鼓县、万载县、经济技术开发区管委会、宜阳新区管委会、明月山风景名胜区管委会等 13 个县（市、区、管委会）；常住人口超 550 万人，户籍人口超 600 万人。宜春境内以丘陵、山地为主，气候温和，雨量充沛，四季分明。宜春有京九铁路、沪昆高铁、浙赣铁路交汇；赣粤、沪昆、大广等高速公路和 320、105 国道纵横交错，此外，还拥有宜春明月山机场。

2、财政收支情况

2021-2023 年，宜春市本级一般公共预算收入分别为 32.88 亿元、42.05 亿元、46.27 亿元，政府性基金预算收入分别为 68.62 亿元、27.80 亿元、25.18 亿元，其中国有土地使用权出让金收入分别为 65.12 亿元、27.04 亿元、23.27 亿元。

宜春市本级 2021—2023 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值			
一般公共预算收入	32.88	42.05	46.27

政府性基金预算收入	68.62	27.80	25.18
其中：国有土地使用权出让金收入	65.12	27.04	23.27
政府性基金预算支出	26.59	23.89	31.19
其中：国有土地使用权出让金支出	5.65	10.78	18.45

（二）项目基本信息

宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）

（1）建设性质：在建

（2）建设期：2020年10月30日至2024年03月10日

（3）项目单位：宜春市洪江镇人民政府

（4）建设地点：宜春市洪江镇。

（5）建设内容：

本项目棚户区改造工程拆迁总建筑面积为74299.38平方米，住户218户，920人。拆迁后可用地面积为721.70亩，改造范围包括：三观组、磨下组、年坑组、梁下组。

项目安置房总用地面积为130000.00平方米（合195亩），共分为四个地块，总建筑面积为98000.00平方米，均为多层及小高层地上建筑，安置户数218户，安置人数920人。

配套建设基础设施，主要建设园林绿化104024.81平方米，小区道路长3784米、宽6米，地面停车场4025.00平方米，市政给水管网4202米，小区雨污排水管网13170米，围墙2460米。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	发行费用	小计
1	宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）	18,961.41	14,945.99	2,112.60	585.00	15.00	36,620.00
	合计	18,961.41	14,945.99	2,112.60	585.00	15.00	36,620.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资为 36620 万元，建设资金来源由资本金和发债资金构成，资本金 10620 万元，占总投资 29.00%，由项目实施单位自筹；发行棚改专项债券 26,000.00 万元，占总投资 71.00%。

其中：2021 年江西省棚户区改造专项债券（六期）——2021 年江西省政府专项债券（二十期）宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）项目发行 8,000 万元，期限 7 年，发行利率 3.21%；

2024 年江西省政府棚户区改造专项债券（四期）——2024 年江西省政府专项债券（八期）发行 7,000.00 万元，期限 7 年，年利率 2.35%。

本次拟发行棚户区改造专项债券 4,200.00 万元，期限 7 年，年利率按 3.90%估算；剩余额度按照项目进度以及债券发行安排后续发行。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	资金来源			已发行专项债券金额	本期申请发行专项债券金额
			资本金	计划申请发行专项债券金额	其他融资		
1	宜春市明月山三观磨下片区棚户区改造工程（明月嘉苑小区）	36620	10620	26000	0	15000	4200

四、预期收益

土地出让时间：项目拆迁后可用地面积为 600 亩，安置房建设用地面积为 134.11 亩，其它不可出让土地 2.01 亩，剩余 463.88 亩可用于出让，项目第四年至第七年出让完成；

预测土地转让均价：根据市场行情预测，项目周边土地单价作为参考，结合时间因素，配套因素和地块的区位因素，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等，确定土地出让价格及土地出

让方案，第四年至第七年土地出让面积及价格分别为：105 亩（95 万元/亩）、110 亩（99.75 万元/亩）、120 亩（104.74 万元/亩）、128.88 亩（109.97 万元/亩）；

项目收益计算方式：按照规划可转让面积乘预测土地均价后，扣除 2019 年规定的省统筹费用 2%确认土地转让收入；

土地出让收入表

单位：万元

年度	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
出让面积（亩）	105.00	110.00	120.00	128.88	463.88
出让价格（万元/亩）	95.00	99.75	104.74	109.97	
土地出让收入（万元）	9,975.00	10,972.50	12,568.80	14,172.93	47,689.23
省级统筹资金2%（万元）	199.50	219.45	251.38	283.46	953.79
土地出让收益（万元）	9,775.50	10,753.05	12,317.42	13,889.47	46,333.58

五、还本付息情况

本项目预计总投资为 36620 万元，建设资金来源由资本金和发债资金构成，资本金 10620 万元，占总投资 29.00%，由项目实施单位自筹；发行棚改专项债券 26,000.00 万元，占总投资 71.00%，期限 7 年，发行情况见本实施方案第三章的资金筹措部分；已发行债券按照票面利率计算利息支出，未发行额度按照 7 年期专债利率 3.90%估算利息支出，每年付息，到期一次还本；还本付息情况如下：

还本付息情况表

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
第一年		256.80	256.80
第二年		256.80	256.80
第三年		256.80	256.80
第四年		421.30	421.30
第五年		850.30	850.30

第六年		850.30	850.30
第七年	8,000.00	850.30	8,850.30
第八年		593.50	593.50
第九年		593.50	593.50
第十年	7,000.00	593.50	7,593.50
第十一年	11,000.00	429.00	11,429.00
合计	26,000.00	5,952.10	31,952.10

六、融资平衡方案

偿还资金来源为土地出让收益，共计 46,333.58 万元，计划发行专项债本息合计 31952.10 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.45，相关融资平衡情况见下表

项目收益与融资平衡表

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	100%	90%	80%
第一年		256.8	256.8	0	0	0
第二年		256.8	256.8	0	0	0
第三年		256.8	256.8	0	0	0
第四年		421.3	421.3	0	0	0
第五年		850.3	850.3	0	0	0
第六年		850.3	850.3	0	0	0
第七年	8,000.00	850.3	8,850.30	9,775.50	8797.95	7820.4
第八年		593.5	593.5	10,753.05	9677.745	8602.44
第九年		593.5	593.5	12,317.42	11085.68	9853.94
第十年	7,000.00	593.5	7,593.50	13,889.47	12500.52	11111.58
第十一年	11,000.00	429	11,429.00			
合计	26,000.00	5,952.10	31,952.10	46,333.58	41,700.22	37066.86
本息覆盖倍数				1.45	1.31	1.16

七、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理

可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



