

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）

金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目专项债券实施方案

南昌市财政局

二〇二五年六月

前言

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是实施“十四五”规划的关键之年。在战略机遇与困难挑战并存的重要时期，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，符合地方政府重大基础设施建设领域，是纳政府性基金收入及专项收入预算管理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。金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目拟于申请发行地方政府专项债融资 2.6537 亿元，拟本期申请发行 0.5 亿元。

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。

目录

一、项目概况	3
（一）项目所在地基本情况	3
（二）项目实施背景	4
（三）项目基本情况	5
（四）项目总投资额	5
二、项目投资估算及资金筹措方案	5
（一）投资估算	8
（二）资金筹措方案	8
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	9
（一）收入测算	9
（二）项目运营成本测算	9
（三）项目资金测算平衡表	13
（四）项目现金流情况	错误！未定义书签。
（五）压力测试	错误！未定义书签。
四、事前绩效评价	13
五、项目风险分析	21
六、专项债发行方案	22

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地情况

南昌县隶属江西省南昌市，介于北纬 $28^{\circ} 16'$ ~ $28^{\circ} 58'$ 、东经 $115^{\circ} 49'$ ~ $116^{\circ} 19'$ 之间。位于江西省中部偏北，南昌市南部；是江西省首府首县，江西省第一个百强县。东接进贤县，南邻宜春丰城市，西、北与新建区隔赣江相望，东北濒鄱阳湖，三面环抱南昌市主城区。距南昌市中心 15 公里；是全国著名的商品粮基地、渔业重点县，享有“江南粮仓”、“鱼米之乡”等美誉。

南昌县面积 1810.7 平方公里；辖 7 个乡 9 个镇、1 个国家级开发区和银三角管委会；2017 年，户籍总人口 1039778 人，全县地区生产总值（GDP）782 亿，按可比价格计算，比 2016 年增长 9.2%。

南昌县境内有 105 国道、316 国道、320 国道、温厚高速公路穿越而过；京九铁路与浙赣铁路在南昌县向塘镇交汇，规划中的南昌地铁 3 号线直达南昌县中心，全县形成了一个公路、航空、水路、铁路、地铁等交通运输网络。

南昌县是有着悠久历史和文化内涵的千年古县，公元前 202 年汉大将灌婴筑城建县，至今有 2200 多年的历史。也是南昌采茶戏的发祥地。境内有古建筑、古遗址 30 多处，列如曹雪芹祖籍故居、明末清初所建的永木黎村等。曾涌现了晋代著名道家创始人之一的许逊，宋太宗时任副相的陈恕等名人贤士。2006 年南昌县被联合国地名专家组授予“神州千年古县”。南昌县于 2006 年正式列入“大型电视文献片-千年古县”序列。

2、财政收支情况

南昌县财政支出情况

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	1195.6	1280.4	1340
一般公共预算收入	79.4	77.7	84.9
政府性基金预算收入	55.1	31.4	37.1
其中：国有土地使用权出让金收入	52.8	31.1	33.8
政府性基金预算支出	40.5	45.3	30.3
其中：国有土地使用权出让金支出	17.9	17.8	14.1

（二）项目实施背景

本项目为安置房项目，为区域人民提供优质住宅，促进城市化进程的加快，带动地区经济发展，因此，本项目建设符合国家发展经济、建设小康社会的方向，对于改善城市居民居住条件、推动投资和消费增长、扩大社会就业等方面将起到积极的推动作用。集中安置工程建设，既可以有力拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业也做出了积极的贡献，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，对推动经济社会协调发展的意义重大。本项目的实施，必将带动区域的投资和消费，促进经济社会协调发展。

集中安置房建设缩小了城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人之间的和谐。安置区与城市中心区的人均住房面积差距也相应缩小。缩小了城市不同群体之间的住房差距与生活差距，消除了很多社会矛盾。结合集中安置建设，筹措资金用于城市基础设施和公共服务配套设施建设，新增道路、供水管线、排水管线、煤气管线，新建综合楼等各种配套设施，进一步完善了城市功能，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境。项目通过集中安置，建成一个布局合理配套齐全、

人居环境优良的新社区。缩小了城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人之间的和谐。

（三）项目基本情况

项目名称：金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目

建设单位：南昌县城市建设投资发展有限公司

建设内容：本项目为金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造），项目建筑内容包括新建 7 栋高层住宅楼、配套公共建筑（含社区服务用房、卫生服务用房、养老用房、物业用房、大门、地下室出地面楼梯间、文化活动中心、消防控制室、开闭所、垃圾中转站、沿街商业等）及地下停车库等组成，项目共安置 699 户。项目总用地面积约 30663.07 m²，总建筑面积约 97279.24 m²，其中：计容建筑面积约 77148.15 m²（含公共建筑面积约 5170.21 m²、住宅建筑面积约 71977.94 m²），不计容建筑面积约 20131.09 m²，建筑密度 16.57%，容积率 2.52，绿地率 27%，机动车停车位 704 辆（与主体同步实施配建充电设备的停车位的配置比例占总停车位的 20.7%，剩余 79.7%充电桩车位预留建设条件），非机动车停车位 1010 辆。

（四）项目总投资额

金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）工程专项债券的申报单位是南昌县住房和城乡建设局，统一社会信用代码为：11360121MB1550493K，负责人为廖峰，地址为南昌县莲塘镇莲塘南大道 1148 号。

金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）工程为基建项目，根据南昌县行政审批局《关于对金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）工程可行性研究报告的批复》（南行审投资投字〔2022〕

406 号)核定总投资为 34,543.02 万元。本次债券利息(包含建设期与运营期)我们按照统一标准进行预测,详见表 3-2(专项债券还本付息情况预测表),因预计支付的债券利息与可行性研究报告的建设期利息存在差异,我们按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额,详见下表:

序号	项目单位	项目名称	静态总投资额	预计建设期利息	债券发行费用	总投资估算
1	南昌县住房和城乡建设局	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	34,543.02	2,490.10	23.49	37,056.61

为了保障以上建设项目合理的融资需求,更好地发挥专项债券对本项目的支持作用,本次项目计划通过自筹资金及发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。

资金来源由自筹资金及申请专项债构成,其中自筹资金为 8,006.02 万元,占总投资比例为 23.18%,拟申请专项债金额为 26,537.00 万元,占总投资比例为 76.82%。其中本期发行 5,000.00 万元,2023 年已发行 3,500.00 万元,2024 年已发行 4,500.00 万元,2024 年调整 8,500.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券(十二期)——2022 年江西省政府专项债券(二十期)调整至本项目,30 年期,实际利率为 3.54%,预计后续发行 5,037.00 万元。

根据《金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程可行性研究报告》(以下简称“可研报告”),项目建设内容为:项目建设规模及内容:项目总用地面积约 30663.07 m²,总建筑面积约 97279.24 m²,其中:计容建筑面积约 77148.15 m²(含公共建筑面积约 5170.21 m²、住宅建筑面积约 71977.94 m²),不计容建筑面积约 20131.09 m²,建筑密度 16.57%,容积率 2.52,绿地率 27%,机动车停车位 704 辆(与主体

同步实施配建充电设备的停车位的配置比例占总停车位的 20.7%，剩余 79.7%充电桩车位预留建设条件），非机动车停车位 1010 辆。

根据可研报告及其批复，本项目投资估算详见表 1-1；项目建设期内的年度资金计划表详见表 1-2。

表 1-1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	30,464.53
2	工程建设其他费用	2,555.26
3	预备费	1,523.23
项目总投资		34,543.02

表 1-2 项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目名称	小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	建设工程费用	30,464.53	4,018.01	9,104.02	9,838.01	5,740.01	1,764.48
2	工程建设其他费用	2,555.26	337.02	1,011.05	577.74	481.45	148.00
3	预备费	1,523.23	200.90	602.70	344.40	287.00	88.23
本次建设项目支出总计		34,543.02	4,555.93	10,717.77	10,760.15	6,508.46	2,000.71

注：项目建设周期为 48 个月。

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)关于南昌县行政审批局《关于金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目可行性研究报告的批复》（南行审投资投字【2022】406号）

2)财政部《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号文）；

3)财政部《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；

4)《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发展改革委令〔2005〕第65号）；

5)《中华人民共和国电力法（2015年修正）》（国家主席令〔2015〕第24号）；

6)《水利建设项目经济评价规范》（SL72-2013）；

7)《水电建设项目经济评价规范》（DL/T5441-2010）；

8)《唐村一期安置房可行性研究报告》；

9)建设工程规划设计要求（蓝协〔2018〕第001号）；

2、费率及参数

本项目从客观、谨慎角度出发、发行利率取2.5%进行测算，本次债券发行按照每一年付息，到期一次性还本的方式。另外，按0.1%费率计算债券发行费用，符合专项债发行现状。

（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、其他融资。

2、资金筹措方案

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，资金来源由自筹资金及申请专项债构成，其中自筹资金为 8,006.02 万元，占总投资比例为 23.18%，拟申请专项债金额为 26,537.00 万元，占总投资比例为 76.82%。其中本期发行 5,000.00 万元，2023 年已发行 3,500.00 万元，2024 年已发行 4,500.00 万元，2024 年调整 8,500.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（十二期）——2022 年江西省政府专项债券（二十期）调整至本项目，30 年期，实际利率为 3.54%，预计后续发行 5,037.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

1. 土地市场情况和土地出让价格预测

项目地块价格参照南昌县 2021 年成交南昌县范围内东岳大道以南、银城路以东、老抚河以西地块成交价为 380 万元/亩，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、使用年限等确定权重值。计算出让区域内住宅、商用土地 2027 年综合地价。根据项目建设及出让计划，拟 2027 年进行土地出让。得出本项目 2027 年土地出让价格为 440.52 万元。

土地出让面积，金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程项目根据建设及出让计划，可出让土地约 165.07 亩(其中小蓝金湖管理处雄溪村地块 1

约 98.61 亩，小蓝金湖管理处雄溪村地块 2 约 66.46 亩)。

南昌县城市建设投资发展有限公司综合考虑适度增长因素，保守预测了运营期间的收入、支出，在本项目的实施过程中，可以产生持续稳定的收益，各年现金流入及现金流出均保持了稳定的增长，且保持了现金结余的总体增长。

现预测项目出让区土地价格如下：

单位：万元/亩

序号	项目	按南昌市 GDP 增速 3%的	按南昌市 GDP 增速	按南昌市 GDP 增速 3%
1	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市	440.52	434.15	427.84

2. 土地出让收入预测

金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2027 年进行土地出让，土地出让价格以按按南昌市 GDP 增速 3%的 100%、90%、80%比例计算。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：按南昌市 GDP 增速 3%的 100%

测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让数量（亩）	土地出让价格（万元/亩）	土地出让收入	土地出让扣减项目：省级统	用于资金平衡土地相关收益
1	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	165.07	440.52	72,717.32	8,726.08	63,991.24

测算表二：按南昌市 GDP 增速 3%的 90%

测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让数量（亩）	土地出让价格（万元/亩）	土地出让收入	土地出让扣减项目：省级统	用于资金平衡土地相关收益
1	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	165.07	434.15	71,664.48	8,599.74	63,064.74

测算表三：按南昌市 GDP 增速 3%的 80%

测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让数	土地出让价格	土地出让收入	土地出让扣减	用于资金平衡
6	金湖管理处雄溪村二期一批安置房(城市棚户区改造)工程	165.07	427.84	70,623.87	8,474.86	62,149.01

根据上述测算，在债券存续期内，在按南昌市 GDP 增速 3%的 100%时，项目收益可产生现金净流入 63,991.24 万元；

同理计算，在按南昌市 GDP 增速 3%的 90%时，项目收益可产生现金净流入为 63,064.74 万元；

同理计算，在按南昌市 GDP 增速 3%的 80%时，项目收益可产生现金净流入为 62,149.01 万元。

（二）项目运营成本测算

1、运营成本

无

2、财务费用

本次拟发行金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，债券计划在 2025 年发行，年利率按照 2.5%计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每一年偿还债券利息，到期一次性偿还本金。

（三）项目资金测算平衡表

资金来源由自筹资金及申请专项债构成，其中自筹资金为 8,006.02 万元，占总投资比例为 23.18%，拟申请专项

债金额为 26,537.00 万元，占总投资比例为 76.82%。其中本期发行 5,000.00 万元，2023 年已发行 3,500.00 万元，2024 年已发行 4,500.00 万元，2024 年调整 8,500.00 万元由 2022 年江西省高质量发展补短板专项债券（十二期）——2022 年江西省政府专项债券（二十期）调整至本项目，30 年期，实际利率为 3.54%，预计后续发行 5,037.00 万元。

假设了在融资成本 2.50%的情况下，预计发行人募投项目下土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本 2.50%的情况下，预测了该项目按南昌市 GDP 增速 3%的 100%、90%、80%比例计算收益，实现销售时的现金流净流入情况。

1. 按南昌市 GDP 增速 3%的 100%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	本息合计	
第一年		125.00	125.00	
第二年		125.00	125.00	
第三年		125.00	125.00	
第四年		125.00	125.00	
第五年		125.00	125.00	
第六年		125.00	125.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年	5,000.00	125.00	5,125.00	
小计	5,000.00	875.00	5,875.00	
以前年度发行	16,500.00	10,400.40	26,900.40	
预计后续发行	5,037.00	881.48	5,918.48	
合计	26,537.00	12,156.88	38,693.88	63,991.24
本息覆盖倍数	1.65			

2. 按南昌市 GDP 增速 3%的 90%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	本息合计	
第一年		125.00	125.00	
第二年		125.00	125.00	
第三年		125.00	125.00	
第四年		125.00	125.00	
第五年		125.00	125.00	
第六年		125.00	125.00	
第七年	5,000.00	125.00	5,125.00	
小计	5,000.00	875.00	5,875.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
以前年度发行	16,500.00	10,400.40	26,900.40	
预计后续发行	5,037.00	881.48	5,918.48	
合计	26,537.00	12,156.88	38,693.88	63,064.74
本息覆盖倍数	1.63			

3. 按南昌市 GDP 增速 3%的 80%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	本息合计	
第一年		125.00	125.00	
第二年		125.00	125.00	
第三年		125.00	125.00	
第四年		125.00	125.00	
第五年		125.00	125.00	
第六年		125.00	125.00	
第七年	5,000.00	125.00	5,125.00	
小计	5,000.00	875.00	5,875.00	
以前年度发行	16,500.00	10,400.40	26,900.40	
预计后续发行	5,037.00	881.48	5,918.48	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	26,537.00	12,156.88	38,693.88	62,149.01
本息覆盖倍数				1.61

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以南昌市 GDP 增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，可实现现金流完全覆盖。

本次发行专项债券各项目预期业务活动现金流入合计 72,717.32 万元，业务活动现金流出合计 8,726.08 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 38693.88 万元。项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.65 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

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) 项目建设是大力提高人民群众的居住水平，是全面建设小康社会和实现现代化的重要方面与重要内容之一。

2) 低收入家庭、城镇生活困难家庭的住房问题是影响人民群众整体水平改善的主要制约因素，也是制约全面建设小康社会和基本实现现代化的重要因素之一。党和政府十分重视低收入家庭和城镇生活困难的居住条件改善问题，提出解决困难住户的住房问题，提高其住房质量，美化其居住环境。

3) 根据部分区域土地利用粗放、土地资产流失、管理体制不顺、管理难度较大、人口构成多元，社会治安堪忧、公共设施缺乏、环境问题严重、村民素质较低、就业问题严峻等问题，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》提出“以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及

独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

（2）公益性

目前南昌县经济发展不断加快，城市化进程不断加速，城市范围在不断扩大，城市新区各项功能不断完善，东岳村位于城市发展区域，目前区域人口分散，生活环境较差，为加快城市建设，改善居民生活条件，安置被征地拆迁群众，南昌县人民政府经过深入调查研究后，规划在本项目地块建设安置性用房，也是改善城市环境，改善农村人口居住环境变分散居住为集中居住，满足安置人口安居乐业的需要。

（3）收益性

本项目实施后，可产生运营收益，根据测算收入约为 72,717.32 万元，经营成本 8,726.08 万元，可用于偿债的项目收益为 63,991.24 万元，满足资金平衡需求。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2022 年 7 月 14 日已获得南昌县行政审批局《关于金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目可行性研究报告的批复》（南行审投资投字【2022】406 号）。

项目建设和期充分的必要性，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

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府债券，自筹资金 8,006.02 万元，占总投资比例 23.18 %；发行专项债券 26,537.00 万元，期限 7 年，占总投资的 76.82 %。

4、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包含土地出让收入 **63,991.24** 万元。

债券存续期收益已由业主单位盖章确认，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 23.18%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 **38693.88** 万元，项目收益预计为 **63,991.24** 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.65，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

本项目 2025 年本期拟申请发行 7 年期专项债券 5000.00 万元；每年付息一次，到期一次偿还本金。其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年可实现收益，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。

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。

其他需要纳入其他绩效评估的事项

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进去，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，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。在项目运营期间要建立全面的质量管理体系，综合应用现代管理手段和方法，使井开区成为管理上的先行者；加强市场意识、产业意识与竞争思维，在市场锤炼中不断调整经营思路、经营方式；推行“绿色管理”，降低管理成本和环境付出；做好项目品牌及形象的打造、维护、传播和经营工作；制定合理的市场营销策略。

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。

六、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南

昌县住房和城乡建设局，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；项目业主为南昌县城市建设投资发展有限公司，是依法批准设立的企业法人，具备作为项目业主的资格。

2、发行计划：金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）项目申请发行地方政府专项债券 26,537.00 万元，2025 年发行 5000 万元，期限 7 年，专项债券融资成本按 2.5%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、时间安排：计划发行时间为 2025 年 XX 月，以后年度结合当年发债计划安排。

5、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，金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）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，金湖管理处雄溪村二期一批安置房（城市棚户区改造）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。