

2025 年江西省高质量发展补短板专项债券
(十期)-2025 年江西省政府专项债券(十七期)

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程
项目实施方案

南昌市财政局
二〇二五年六月

前 言

党的二十大报告指出，“高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务”。这是以习近平同志为核心的党中央基于我国发展内外部环境的深刻变化、全面把握现代化建设的共同特征和中国特色而提出的重大判断。在强国建设、民族复兴新征程上，我们要聚焦推动高质量发展，加快发展新质生产力，让各种创新源泉彼此融通、相互协同，更好满足人民日益增长的美好生活需要，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方政府保障性安居工程建设领域，是以纳入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。进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程项目本期发行 30 年期专项债券 1400 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。

目录

一、项目所在地基本情况	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	16
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	17
四、事前绩效评价	28
五、项目风险分析	32
六、专项债发行方案	34

一、项目所在地基本情况

（一）地形、地质及地震

进贤县位于江西省中部偏北，鄱阳湖南岸，浙赣铁路与 316、320 国道交汇处，属南昌市代管。总面积 1971 平方千米。其南部低丘山峦，北部濒临湖滨，地势东南高，西北低，低丘山峦，起伏平缓，逐渐向西北降低。北部湖汊交错，山水环绕。境内有金山岭、麻山岭、流岭、铜岭、罗岭、窑背岭、浮游岭、伏山岭、香炉观、凰岭山，等 16 个海拔 100 米以上的低丘，最高处金山岭，海拔 256.9 米，最低处在北部湖洲，海拔仅 9 米，平均海拔 137.5 米。

拟建工程所在地的地质及水文地质条件较为简单，场址范围内无不良地质。根据现场探勘情况看，该项目工程地质及水文地质条件均较好。

根据《中国地震动峰值加速度区划图》（GB 18306-2015），进贤县及其所属各镇区域范围内地震设防烈度为 6 度，项目建设时按 6 度设防。

（二）区位及交通条件

进贤县区位优势条件优越，进贤自古被誉为“东南之藩蔽，闽浙之门户”，是长珠闽三个经济三角洲的共同腹地，已经融入了东南沿海经济发达地区“八小时经济圈”，距南昌市仅 60 公里，具有承东启西、沟通南北的战略地位。

铁路交通便利快捷，浙赣铁路复线横穿全境；公路交通四通八达，梨温高速、温厚高速、京福高速、昌厦高速以及 320、316 国道，在县域南部的温圳境内交错连结，构成了全省乃至全国的交通枢纽；昌万公路横穿北部乡镇，不仅成为连接省会南昌和赣东北地区的大动

脉,而且为进贤全面对接和融入南昌提供了难得的机遇;乡乡通油路、村村通水泥路,为推动全民创业,促进加速崛起打好了基础、夯实了后劲;水路交通潜力巨大,南部乡镇可由抚河经赣江直达长江,北部乡镇可通过鄱阳湖直达长江;这里空中交通较为方便,县境内的温圳至乐化的高速公路直达昌北机场。优越的区位,便利的交通,使进贤成为了人流、物流、资金流和信息流的聚集地,为进贤推进大开放、实施大招商、促进大发展,提供了十分有利的条件。

(三) 气候特征

进贤县属亚热带季风湿润气候,雨量充沛,四季分明。秋冬冷而干燥,夏季热而潮湿,春夏之交多雷雨,伏秋之间长久晴。四季特征是:春季气候温和、阴雨连绵,日照少,冷暖空气交锋频繁,季平均气温为 17°C ,季日照时数占年日照的19%。

夏季是全年最长季节,初夏气候温暖,降水多而集中,故称“霉雨”季节。盛夏高温少雨,天气炎热,常出现干旱。7月份为最热月,月平均气温达 29.8°C ,月日照时数平均285小时。因受副热带高压控制和台风的影响,常会出现地方性雷雨大风天气。

秋季气候凉爽,北方冷空气入侵频繁,常出现久晴少雨天气,有“秋高气爽”之称。

冬季因受冷高压控制,寒冷干燥,雨雪天气多,多刮偏北风,是全年最冷的季节。元月份月平均气温为 5.1°C ,是最冷月。2月份月平均日照时数为82.2小时,是日照最少的月份。年平均气温为 17.7°C ,上下波动不到 1°C ,极端最高气温为 40.5°C ;极端最低气温为零下 12.1°C 。

(四) 资源优势

1、自然资源

境内有 90 万亩山，90 万亩水，90 万亩耕地，号称“三山三水三分田，一分道路和庄园”，素有“鱼米之乡”的美誉。境内湖山壮美秀丽，气候四季宜人，森林覆盖率达 40.8%，具有一流的青山、一流的绿水、一流的空气、一流的生态。尤其是面积达 32 万亩的全国最大县域内湖——军山湖，更是进贤得天独厚的资源财富，有着巨大的开发潜力，被誉为进贤的北部明珠和绿色聚宝盆。出产的油菜、大豆、黑芝麻产量居江西省首位，“贤湖牌”大米、黑芝麻，“军山湖清水大闸蟹”以及“金峰”茶叶，是闻名遐迩、享誉中外的绿色食品。进贤已成为“南昌市都市型农业绿色环保生物食品生产基地”、“江西省优质农副产品供应基地”、“国家河蟹生产出口基地”和沿海大中城市的生态休闲旅游“后花园”。

2、电力资源

进贤县城区配网负荷主要由 110 千伏西安垄变，110 千伏民和变及 35 千伏县城变供电。目前，向城区供电的 10 千伏配网线路有 10 条，携带 138 台公变，146 台专变负荷，城郊结合部由 9 条 10 千伏配网线路供电。截止 2010 年，进贤县县城周边共有 110 千伏变电站 2 座，35 千伏变电站 2 座，10 千伏配电线路 2103 公里，其中，县城城区现有 10 千伏主干线 22 条，主干线长 107 公里。

3、水资源

进贤县水资源比较丰富，除邻县有少量水汇入外，仅县境内降水量与径流考虑，平水年径流量达 13.7 亿立方米，枯水年径流量也有 9.5 亿立方米，全县年用水总量达 5.7 亿立方米。县城自来水日供水量 2.9 万立方米，县城设有污水处理厂 1 座，日平均处理工业及生活

污水 1.8 万立方米，污水处理率达 90%以上。

（五）区域经济状况

1、经济复苏持续向好

2019 年，进贤县全年实现地区生产总值 280.64 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.1%。其中，第一产业实现增加值 63.4 亿元，增长 3.0%；第二产业实现增加值 121.58 亿元，增长 9.4%；第三产业实现增加值 95.66 亿元，增长 10.1%。三次产业结构调整为 22.6:43.3:34.1。人均生产总值 38439 元，比上年增长 9.0%。全年财政总收入 35.88 亿元，比上年增长 17.6%；其中公共财政预算收入 19.71 亿元，比上年增长 12.7%。财政总收入占生产总值的比重为 15.0%，比上年提高 0.8 个百分点。税收总收入 31.28 亿元，比上年增长 26.2%；非税收入 4.6 亿元，比上年增长-11.7%。全年公共财政预算支出 62.42 亿元，比上年增长 24.0%。其中，教育支出 12.37 亿元，比上年增长 35.6%；卫生健康支出 10.55 亿元，比上年增长 13.8%；社会保障和就业支出 10.11 亿元，比上年增长 18.4%；一般公共服务支出 5.71 亿元，比上年增长 17.5%。

2020 年，进贤县全年实现地区生产总值(GDP)290.13 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.5%。其中，第一产业实现增加值 70.35 亿元，增长 2.4%；第二产业实现增加值 120.33 亿元，增长 0.7%；第三产业实现增加值 99.45 亿元，增长 5.0%。在全县地区生产总值中，非公有制经济实现增加值 166.77 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.5%。三次产业结构调整为 24.2:41.5:34.3。全年财政总收入 36.1 亿元，比上年增长 1.9%；其中公共财政预算收入 20 亿元，比上年增长 1.4%。财政总收入占生产总值的比重为 12.4%。税收总收入 30.22 亿元，比

上年下降 3.4%;非税收入 5.88 亿元,比上年增长 27.8%。全年公共财政预算支出 68.6 亿元,比上年增长 10.0%。其中,教育支出 12.47 亿元,比上年增长 0.8%;卫生健康支出 11.94 亿元,比上年增长 13.2%;社会保障和就业支出 8.45 亿元,比上年下降 16.4%;一般公共服务支出 5.62 亿元,比上年下降 1.6%。

2021 年,进贤县全年实现地区生产总值(GDP)354.4 亿元,按可比价格计算,比上年增长 8.4%。其中,第一产业实现增加值 72.99 亿元,增长 10.5%;第二产业实现增加值 170.21 亿元,增长 8.0%;第三产业实现增加值 111.2 亿元,增长 7.4%。人均地区生产总值 56085 元。在全县地区生产总值中,非公有制经济实现增加值 206.05 亿元,按可比价格计算,比上年增长 10.7%。三次产业结构调整为 20.6:48.0:31.4。全年财政总收入 40.77 亿元,比上年增长 11.1%;其中公共财政预算收入 20.02 亿元,比上年增长 0.2%。财政总收入占生产总值的比重为 11.5%。税收总收入 34.09 亿元,比上年增长 12.8%;非税收入 6.17 亿元,比上年增长 4.9%。全年公共财政预算支出 57.63 亿元,比上年下降 16.1%。其中,教育支出 12.5 亿元,比上年增长 0.2%;卫生健康支出 2.1 亿元,比上年下降 82.4%;社会保障和就业支出 8.21 亿元,比上年下降 2.8%;一般公共服务支出 4.22 亿元,比上年下降 24.9%。

2、主导产业不断壮大

医疗器械产业首位度不断提高,引进落户了美奥、巨翊、驼人、有为等 21 家企业,工控“进未来”一期 6.7 万平米标准厂房装满并投产,江西进贤医疗器械科技产业园获批“国家级外贸转型升级基地”。印刷电路板产业园“二横六纵”路网全面拉开,邻里中心主体结构完成,综合污水处理厂开工建设,联决电子实现投产,祥喆电子

加快建设，杨徐庄整村动迁圆满完成。南昌（进贤）产业转型升级示范园加快建设，岭背路、罗垄大道、工业大道完成路基铺设，鸿祥、创宏、阳阳阳等钢结构产业项目完成签约落户。新增规模以上工业企业 36 家。

3、现代农业提质增效

完成粮食种植面积 130.2 万亩、总产量 9.9 亿斤，荣获全省粮食生产先进集体。生猪出栏 49.3 万头、存栏 49.3 万头。南昌晒谷·钟陵现代农业产业园开园试运营，中建材智慧农业项目竣工投产。新增绿色食品认证企业 6 家、产品 17 个，新增“三品一标”2 产品 26 个。军山湖大闸蟹获评“中国特色农产品优势区”，进贤瓦灰鸽荣获全国地理标志产品，三里乡（黄鳝）获批全国“一村一品”示范村。建成高标准农田 1.48 万亩，代表省政府接受国家考核并荣获通报表彰二等奖。共推进重大重点项目 99 个，新开工项目 83 个、竣工 22 个，实际完成投资约 106 亿元。其中：韵达电商总部基地、锦胜医疗、筑固 PC 构件、晟威汽配、正业科技等项目投产或试生产，联决电子、工控标准厂房完成主体，南昌晒谷·钟陵现代农业产业园、中建材智慧农业、梅庄万亩猕猴桃基地等项目初具规模。

4、第三产业势头强劲

电商行业蓬勃发展，“双十一”期间电商网络销售额突破 2 亿元，单日发货量超 100 万单，新增淘宝镇 3 个，位列全省第一。新城吾悦城市综合体项目开工建设。成功举办第三届“中国农民丰收节”“百园百村庆丰收”等活动。青岚湖湿地公园被评为国家 3A 级旅游景区，西湖李家入选江西省乡村旅游重点村。全年旅游接待总人数 686.23 万人，旅游综合收入 53.11 亿元。

5、项目建设成果丰硕

积极开展线上招商、小分队招商和以商招商，举办“进贤医美器械”“三请三回”4 恳谈会等 7 场招商推介和集中签约活动。全年共签约引进项目 65 个，签约总金额 392.5 亿元，其中 10 亿元以上项目 11 个。列入省大中型、市重大重点项目投资完成率分别达到 113.5%、109.2%，均超额完成年度目标任务。

6、创新驱动成绩突出

全年共新增高新技术企业 47 家，其中标杆性企业 1 家。新认定国家科技型中小微企业 49 家、“双百计划”5 创新团队 1 家，新增“双提升”企业 5 家。星火军工、雄宇集团获批省级企业技术中心，江联重工、联和实业被纳入全省“映山红行动”重点拟上市后备企业。R&D 投入占 GDP 的比重提高到 0.89%。入选“全国乡村能工巧匠”3 人、“江西省技术能手”9 人。

（六）项目实施的必要性

1、项目建设是提升进贤县城市整体管理水平的需要

进贤县的老旧小区一般建于 20 世纪 90 年代以前，由于受历史的局限，这些老旧小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧小区人居环境与新建小区形成强烈反差。已经成为城市建设管理的落后地带。

2、加强老旧小区综合整治是关注民生、改善民生的需要

城市老旧小区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常

生活面临许多问题和实际困难。比如，小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；私搭乱建挤压侵占市政管线和消防通道，造成安全隐患；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便。每到汛期，能否确保老旧小区安全度汛，成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的老大难问题。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。从城区近几年进行综合整治的老旧小区并引入规范管理的试点情况看，群众反映很好，小区居民普遍感谢政府解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。

3、项目建设是促进经济社会协调发展的有效途径

当前宏观经济正在恢复增长，老旧小区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说，老旧小区改造不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。

实施老旧小区改造工程，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，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，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

本项目的建设，可拉动进贤县建筑业、建材业、交通运输业等相

关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。

4、加强老旧小区的综合整治是展示城市良好形象的需要

小区是城市的细胞。随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到进贤县城市形象。没有老旧小区居住面貌的根本改观，提升进贤县城市内涵和整体形象就是一句空话。从已完成综合整治并实行规范管理的老旧小区情况看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了进贤县现代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示进贤县城市形象锦上添花。

在推进城镇老旧小区改造过程中，要求老旧小区改造规划要采用现代化设计理念，要从方便居民现代生活要求入手，使老旧小区变成信息化、智能化、便利化、环境优美的现代社区，使老旧小区居民有更大的获得感和幸福感。综上，本项目的建设是必要和迫切的。

（七）项目基本情况

1、项目名称

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程

2、项目建设单位

进贤城市建设投资发展集团有限公司

3、项目建设地址

进贤县解放社区、胜利路社区、五垦社区、子羽社区、青岚社区、云桥社区、钟陵社区共七个社区内。

4、项目建设内容和规模

项目主要涉及自来水公司、民主岭片区、县医院宿舍片区、二毛小区片区、付家巷及军湖路散户、工程技术学校宿舍、军湖路 342 号、河边巷、信用社宿舍、钟陵路片区（搬运公司、社保局宿舍）、校前路片区（校前路 2-67 号、岚湖路 200 号、农机厂 4 栋、房管局宿舍、信用社宿舍、钟陵路 280 号）、体育场片区（供电局宿舍、教体局宿舍）、岚湖路片区（邮政局宿舍、电影公司宿舍）、二造小区、麻山路小区、食品公司、乡前路小区、帝亚世豪共 18 个老旧小区，总计 161 栋房屋，2980 户居民，约 36.55 万平方米的老旧小区改造工程。

主要建设内容及规模为：违章拆除及垃圾清运，楼梯间整治 171792 平方米，弱电管线下地 7853.17 米，强电管线下地 7763.2 米，路灯照明 398 盏，四网合一 2980 户，安防监控系统 248 套，雨污水管网改造 28491 米，给水管网改造 12565 米，道路加铺沥青罩面（白改黑）36339 平方米，人行道铺装 2586 平方米，燃气改造 11033 米，非机动车棚改造 680 平方米，停车位划线 506 个，充电桩 340 根，广告牌、宣传栏 300 个，健身娱乐设施 69 套及其他配套服务功能。

其中，配套基础设施改造投资为 5942.32 万元；主要包括弱电管线下地 7853.17 米，投资额 314.13 万元；强电管线下地 7763.2 米，投资额 310.53 万元；路灯照明 398 盏，投资额 417.90 万元；四网合一 2980 户，投资额 29.8 万元；安防监控 248 套，投资额 248 万元；雨污水管网改造 28491 米，投资额 2501.64 万元；给水管网改造 12565

米，投资额 314.13 万元；道路加铺沥青罩面（白改黑）36339 平方米，投资额 981.15 万元；人行道铺装 2586 平方米，投资额 62.60 万元；燃气改造 11033 米，投资额 330.99 万元；非机动车棚改造 680 平方米，投资额 81.60 万元；停车位划线 506 个，投资额 4.05 万元；充电桩 340 套，投资额 170 万元；广告牌、宣传栏 300 个，投资额 102 万元；健身器材 69 套，投资额 14.20 万元；其他配套服务设施投资额 59.6 万元。

5、建设期限

本项目建设周期为 12 个月。项目计划开工时间 2025 年 3 月，项目计划完工时间 2026 年 3 月。

6、项目总投资

本项目总投资估算为 8568.06 万元。其中工程费用 7417.92 万元，工程建设其他费用 491.24 万元，预备费 370.90 万元，建设期利息 288.00。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目专项债构成，其中：资本金 2,168.06 万元，占总投资比例 25.30%，申请专项债券 6,400.00 万元，占总投资比例 74.70%。本期申请专项债券 1,400.00 万元，预计后续申请专项债券 5,000.00 万元。

根据可研报告及其批复，本项目静态总投资估算详见下表。

表 项目静态总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	7417.92
2	工程建设其他费用	491.24

3	预备费	658.90
项目静态总投资		8568.06

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 2、《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）；
- 3、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23 号）；
- 4、《江西省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（2020 年 3 月）；
- 5、《进贤县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 6、《江西省人民政府办公厅关于加快我省城市棚户区（危旧住宅区）改造的实施意见（试行）》（赣府厅发[2010]20 号）；
- 7、《老旧小区综合整治技术导则》（国管办发〔2014〕19 号）；
- 8、《江西省城市功能品质提升三年行动方案》；
- 9、《南昌市老旧小区改造工作实施方案》；
- 10、《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（赣府厅发[2020]37 号）；
- 11、国家发展改革委《关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规[2023]304 号）；
- 12、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 13、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
- 14、项目建设单位提供的其他有关基础资料、数据；
- 15、国家有关政策、法规及其他相关材料；
- 16、编制人员调查的有关资料、数据等；

17、有关立项批复文件；

18、政府有关部门对项目建设的意见或会议纪要等。

纪要等。

（二）资金筹措方案

本项目总投资估算为8568.06万元。其中工程费用7417.92万元，工程建设其他费用491.24万元，预备费370.90万元，建设期利息288.00。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目专项债构成，其中：资本金2,168.06万元，占总投资比例25.30%，申请专项债券6,400.00万元，占总投资比例74.70%。本期申请专项债券1,400.00万元，预计后续申请专项债券5,000.00万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

根据江西省进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程项目可行性研究报告提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测，具体收益情况如下：

（一）资金稳定性分析

1、广告牌出租收入

进贤县 2024 年老旧小区改造工程广告牌收费标准为 6000 元/年·个，本项目共设置电子宣传栏广告牌 300 个，参考进贤县 2024 年老旧小区改造工程广告牌收费标准，本项目广告牌暂按 6000 元/（个·年）进行出租。考虑到物价上涨，广告牌租金每 5 年上涨 6%。运营期前 3 年负荷率 60%、70%、80%，经营期第四年及以后负荷率为 90%。

金额单位：人民币万元					
	年份	负荷率（%）	单价（元/个/年）	数量（个）	广告牌出租收入
建设期	第一年				
运营期	第二年	60%	6,000.00	300.00	108.00
	第三年	70%	6,000.00	300.00	126.00
	第四年	80%	6,000.00	300.00	144.00
	第五年	90%	6,000.00	300.00	162.00
	第六年	90%	6,000.00	300.00	162.00
	第七年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第八年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第九年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第十年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第十一年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第十二年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十三年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十四年	90%	6,741.60	300.00	182.02

	年份	负荷率（%）	单价（元/个/年）	数量（个）	广告牌出租收入
	第十五年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十六年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十七年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第十八年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第十九年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第二十年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第二十一年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第二十二年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十三年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十四年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十五年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十六年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十七年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	第二十八年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	第二十九年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	第三十年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	合计				5,325.22

2、停车位出租收入

经调研，所处区域周边汽车保有量远超过可提供的停车位数量，停车需求大，停车费收入具备落实的条件。

本项目老旧小区改造涉及 18 个小区，重新改造后小区均为封闭式管理，规划可提供停车位共计 506 个。按每个停车位每月 220 元出租费用计，停车位租金每 5 年上涨 10%。运营期前 3 年负荷率 60%、70%、80%，经营期第四年及以后负荷率为 90%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	单价（元/个/月）	数量（个）	停车位出租收入
建设期	第一年				
运营期	第二年	60%	220.00	506.00	80.15

	年份	负荷率 (%)	单价 (元/个/月)	数量 (个)	停车位出租收入
	第三年	70%	220.00	506.00	93.51
	第四年	80%	220.00	506.00	106.87
	第五年	90%	220.00	506.00	120.23
	第六年	90%	220.00	506.00	120.23
	第七年	90%	242.00	506.00	132.25
	第八年	90%	242.00	506.00	132.25
	第九年	90%	242.00	506.00	132.25
	第十年	90%	242.00	506.00	132.25
	第十一年	90%	242.00	506.00	132.25
	第十二年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十三年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十四年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十五年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十六年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十七年	90%	292.82	506.00	160.02
	第十八年	90%	292.82	506.00	160.02
	第十九年	90%	292.82	506.00	160.02
	第二十年	90%	292.82	506.00	160.02
	第二十一年	90%	292.82	506.00	160.02
	第二十二年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十三年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十四年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十五年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十六年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十七年	90%	354.31	506.00	193.62
	第二十八年	90%	354.31	506.00	193.62
	第二十九年	90%	354.31	506.00	193.62
	第三十年	90%	354.31	506.00	193.62
	合计				4,364.28

3、新能源汽车充电桩收入

(1) 充电桩服务费单价

根据《江西省发展改革委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》赣发改商价〔2014〕1309号文，经营性集中式充换电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时 2.36 元（含电费）。另外，根

据南昌市物价局发布的《关于制定南昌市电动汽车充换电服务费标准的批复》（洪价商价字〔2015〕12号），南昌市经营性集中式充换电设施充电服务费上限标准暂定为1.80元/千瓦时（含电费）。本项目按照谨慎估算原则，设定充电桩收费单价为1.5元/kW·h（含电费）。

（2）充电桩服务费测算

经调研，本项目所处区域周边电动汽车充电桩设施匮乏，考虑到新能源汽车的行业快速发展以及售价的不断降低，预测到2030年所处区域周边电动汽车保有量新能源汽车的保有量将达到3500辆，2040年所处区域周边电动汽车保有量新能源汽车保有量可突破8000辆，2050年所处区域周边电动汽车保有量新能源汽车保有量可突破16000辆，考虑到项目只配置340个充电桩，根据目前进贤县城区现状充电桩使用情况及项目所处位置，目前电动汽车充电桩设施匮乏，充电桩使用需求较大，今后具备落实的条件。

本项目规划设置340个充电桩，充电功率为7kW，单个充电桩年最大充电量为2.044万kW·h（按每天8h）。目前市面上新能源汽车主要有特斯拉（80kWh）、广汽（59kWh）、奇瑞（54kWh）、比亚迪（82kWh）、欧拉（33kWh）等品牌。按照收费单价为1.5元/kW·h，每5年上涨10%，运营期前3年负荷率50%、55%、60%，经营期第6年及以后负荷率为75%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率(%)	单价 (元 /kW · h)	单个充电桩 年最大充电 量 (万 kW · h)	数量 (个)	新能源汽车 充电桩收入
建设期	第一年					
运营期	第二年	50%	1.50	2.044	340.00	521.22
	第三年	55%	1.50	2.044	340.00	573.34
	第四年	60%	1.50	2.044	340.00	625.46
	第五年	65%	1.50	2.044	340.00	677.59
	第六年	70%	1.50	2.044	340.00	729.71
	第七年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第八年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第九年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第十年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第十一年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第十二年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十三年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十四年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十五年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十六年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十七年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第十八年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第十九年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第二十年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第二十一年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第二十二年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十三年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十四年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十五年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十六年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十七年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	第二十八年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	第二十九年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	第三十年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	合计					28,120.52

4、非机动车充电桩收入

(1) 充电桩服务费单价

本项目非机动车收费标准暂定为每千瓦时 0.95 元/kW · h (含电

费）。

(2) 充电桩服务费测算

本项目规划设置 500 个非机动车充电桩，充电功率为 0.35kW，单个充电桩年最大充电量为 0.1533 万 kW·h（按每天 12h）。按照收费单价为 0.95 元/ kW·h，每 5 年上涨 10%，运营期前 3 年负荷率 50%、55%、60%，经营期第 6 年及以后负荷率为 75%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率(%)	单价（元 /kW·h）	单个充电桩 年最大充电 量（万 kW ·h）	数量（个）	非机动车充 电桩收入
建设期	第一年					
运营期	第二年	50%	0.95	0.1533	500.00	36.41
	第三年	55%	0.95	0.1533	500.00	40.05
	第四年	60%	0.95	0.1533	500.00	43.69
	第五年	65%	0.95	0.1533	500.00	47.33
	第六年	70%	0.95	0.1533	500.00	50.97
	第七年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第八年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第九年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第十年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第十一年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第十二年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十三年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十四年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十五年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十六年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十七年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第十八年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第十九年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第二十年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第二十一年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第二十二年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十三年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十四年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十五年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十六年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96

	年份	负荷率(%)	单价 (元 /kW · h)	单个充电桩 年最大充电 量 (万 kW · h)	数量 (个)	非机动车充 电桩收入
	第二十七年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	第二十八年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	第二十九年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	第三十年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	合计					1,964.25

(二) 成本及费用

本项目经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊销等，只考虑付现成本，主要经营成本如下：

1、外购原材料费

外购原材料费暂按营业收入的 5%计取。

2、工资及福利费

本项目拟配备管理人员 5 人、普通员工 18 人，参考项目所在地周边类似项目工资福利费，本项目管理人员人均年工资及福利费为 8 万元/年、普通员工人均年工资及福利费为 6 万元/年，工资福利费每 5 年增长 5%。

3、燃料动力费

燃料动力费主要为充电桩实际电费，因电费上缴国家电网，按照 0.6 元/kW · h 计算。

4、修理费

本项目设备质保期一般为 1 年，修理费按折旧费用的 10%计。

5、管理费用

管理费用主要为项目正常运转过程中产生的未预见支出，按运营收入的 5%估算。

6、充电桩更新费用

本项目运营期 29 年，按设备使用年限 10 年计算，即运营期内须更新设备的次数为 2 次，在运营期第 10 年及第 20 年时对设备进行更新，每次设备更新投资按设备初始投资 170 万元计算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	修理费	管理费用	充电桩更新费用	成本合计
建设期	第一年							
运营期	第二年	37.29	148.00	231.48		37.29		454.06
	第三年	41.64	148.00	254.63	29.12	41.64		515.04
	第四年	46.00	148.00	277.78	29.12	46.00		546.90
	第五年	50.36	148.00	300.93	29.12	50.36		578.76
	第六年	53.15	148.00	324.08	29.12	53.15		607.49
	第七年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第八年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第九年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第十年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第十一年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20	170.00	824.15
	第十二年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十三年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十四年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十五年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十六年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十七年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第十八年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第十九年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第二十年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第二十一年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31	170.00	861.32
	第二十二年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十二年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78

	年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	修理费	管理费用	充电桩更新费用	成本合计
	第二十四年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十五年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十六年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十七年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	第二十八年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	第二十九年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	第三十年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	合计	1,988.71	4,844.53	9,722.26	758.74	1,988.71	340.00	19,642.99

（三）可用于资金平衡的现金净流入

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程运营期间有广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	745.78	454.06		291.72
	第三年	832.90	515.04		317.86
	第四年	920.02	546.90		373.12
	第五年	1,007.15	578.76		428.39
	第六年	1,062.91	607.49		455.42
	第七年	1,224.05	654.15		569.90
	第八年	1,224.05	654.15		569.90
	第九年	1,224.05	654.15		569.90
	第十年	1,224.05	654.15		569.90
	第十一年	1,224.05	824.15		399.90
	第十二年	1,339.59	670.49	68.51	600.59
	第十三年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十四年	1,339.59	670.49	87.56	581.54

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十五年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十六年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十七年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第十八年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第十九年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第二十年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第二十一年	1,466.27	861.32	95.87	509.08
	第二十二年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十三年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十四年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十五年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十六年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十七年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	第二十八年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	第二十九年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	第三十年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	合计	39,774.27	19,642.99	1,882.83	18,248.45

本项目融资方式主要包括发行专项债券 6400 万元，本期拟融资金额 1400 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金。

本次发行专项债券各项目预期运营现金流入合计 39,774.27 万元，运营现金流出合计 19,642.99 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 2660 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.50 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

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性、公益性

（1）项目建设是提升进贤县城市整体管理水平的需要

进贤县的老旧小区一般建于 20 世纪 90 年代以前，由于受历史的局限，这些老旧住宅小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧住宅小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧住宅小区人居环境与新建小区形成强烈反差。已经成为城市建设管理的落后地带。

（2）加强老旧小区综合整治是关注民生、改善民生的需要

城市老旧小区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。比如，小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；私搭乱建挤压侵占市政管线和消防通道，造成安全隐患；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便。每到汛期，能否确保老旧小区安全度汛，成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的老大难问题。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。从城区近几年进行综合整治的老旧小区并引入规范管理的试点情况看，群众反映很好，小区居民普遍感谢政府解决了群众最关心、最直接、最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高

了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。

（3）项目建设是促进经济社会协调发展的有效途径

当前宏观经济正在恢复增长，老旧小区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。

从一定意义上说，老旧小区改造不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。

实施老旧小区改造工程，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，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，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

本项目的建设，可拉动进贤县建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。

（4）加强老旧小区的综合整治是展示城市良好形象的需要

小区是城市的细胞。随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到进贤县城市形象。没有老旧住宅小区居住面貌的根本改观，提升进贤县城市内涵和整体形象就是一句空话。从已完成综合整治并实行规范管理的老旧小区情况看，都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了进贤县现

代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示进贤县城市形象锦上添花。

在推进城镇老旧小区改造过程中，要求老旧小区改造规划要采用现代化设计理念，要从方便居民现代生活要求入手，使老旧小区变成信息化、智能化、便利化、环境优美的现代社区，使老旧小区居民有更大的获得感和幸福感。综上，本项目的建设是必要和迫切的。

2、项目实施的收益性

（1）间接经济收益

本项目工程的建设将进一步推动区域的发展步伐，促进当地经济发展，满足工业发展，促进当地的工业发展。拉动当地的投资。

（2）直接收益

本次发行专项债券各项目预期运营现金流入合计 39,774.27 万元，运营现金流出合计 19,642.99 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 2660 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.50 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。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2024 年已获得进贤县行政审批局《进发改行复字（2024）401 号关于进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复进发改行复字（2024）401 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

项目资金筹措方式由资本金和发行项目专项债构成，其中：资本

金 2,168.06 万元，占总投资比例 25.30%，申请专项债券 6,400.00 万元，占总投资比例 74.70%。本期申请专项债券 1,400.00 万元，预计后续申请专项债券 5,000.00 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性及债券资金需求合理性

本次发行专项债券各项目预期运营现金流入合计 39,774.27 万元，运营现金流出合计 19,642.99 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 2660 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.50 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。债券存续期收益已由业主单位盖章确认，预测合理性较高。

（五）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目可实现收益，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。

（六）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）环境风险

项目本身对环境影响较大，同时针对项目特点，设置有效合理的施工污染防治措施及污染检测系统，保证项目建设及运行对环境影响降到最低程度。

（二）市场风险

项目存在一定的市场风险，考虑到项目重点提供公共服务，关注的为财务可持续性，政府在运营过程中将给予一定补贴支持，以维护进去日常营运。同时，在日常运营过程中，建设单位一定要狠抓服务质量，提供建设成本更低、风险更小、更符合人民群众需求，提高自身核心竞争力。

（三）工程风险

项目的工程设计方案是至关重要的，要切合实际，不可盲目超前，否则将会造成投资的过度膨胀，超出项目资金供给能力。同时，还应通过加强地质、水文勘测测量工作，并在设计阶段全面考虑工程风险因素，采取针对性的措施，可避免或降低工程风险危害。

（四）资金风险

一方面，项目单位应准备多方筹集资金方案，以保证项目资金的来源；另一方面，在建设过程中精打细算，并采用招标方式，控制和降低投资。建设单位必须设立专项资金管理，加强各个方面的管理，实行成本细项控制。

（五）针对外部配套条件风险

应要注意加强和各方面的联系和协调，确保与本项目有关的所有

配套条件都能落实，以保证项目能够按时实施和运营。

六、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进贤城市建设投资发展集团有限公司，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；项目业主是依法批准设立的企业法人，具备作为项目业主的资格。

（二）发行计划

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程项目本期申请发行地方政府专项债 1400 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 3.00%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，进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程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，进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程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。