
2024 年江西省高质量发展补短板专项债券
(三十期)-2024 年江西省政府专项债券(四
十八期)

景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改
造项目实施方案



二〇二六年六月

前 言

2026 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稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，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。本项目专项债券计划发行金额 13,500 万元。2025 年已发行专项债券 8,100 万元，票面利率 1.80%，期限为 5 年期，每年付息一次，到期一次性偿还本金；本期调入 2024 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2024 年江西省政府专项债券（四十八期）专项债券为 1,273.27 万元，票面利率为 2.42%，期限为 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2026 年拟发行专项债券 4,127 万元，期限为 5 年期。

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、当地情况

景德镇市位于“六山”“两湖”（庐山、黄山、九华山、三清山、龙虎山、武夷山及千岛湖、鄱阳湖）的中心区，拥有皖赣铁路，杭瑞、景鹰、德昌、景婺黄四条高速公路，景德镇机场是全国 100 个重点支线机场之一，立体交通网络已经形成，交通便捷。景德镇市下辖乐平市、浮梁县、珠山区、昌江区。有 13 个街道、39 个乡镇、3 个国有林场、204 个居民社区、473 个行政村。经省统计局统一核算，2023 年末 2024 年初，常住人口 161.6697 万人，城镇化率 67.51%，城镇人口 109.145 万人，城镇化率 50.04%，年出生人口 0.998 万人，死亡人口 1.156 万人，出生率 6.16‰，死亡率 7.14‰，自然增长率-0.98‰。

2、当地财政收支情况

（1）地区生产总值

2022 年景德镇市全年地区生产总值 1192.19 亿元，比上年增长 4.7%。其中，第一产业增加值 75.42 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 533.49 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 583.28 亿元，增长 3.8%。三次产业结构比为 6.3:44.8:48.9，三次产业贡献率分别为 4.9%、54.6%、40.6%。人均地区生产总值 73538 元，增长 8.1%，按年平均汇率计算，折合 10933 美元。全年全社会工业增加值比上年增长 6.1%，规模以上工业增加值增长 8.4%。全年社会消费品零售总额 573.06 亿元，比上年增长 4.5%。全年完成固定资产投资比上年增长 8.1%。其中，民间投资增长 3.1%，占固定资产投资的比重为 67.8%。

2023 年全年地区生产总值 1201.10 亿元，在 2022 年总量超萍乡的基础上，2023 年再次实现新突破，增速在四小市排名第二，比去年前进一位，比上年增

长 3.5%，两年平均增长 3.9%。其中，第一产业增加值 76.64 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 517.36 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 607.10 亿元，增长 2.1%。三次产业结构比为 6.4:43.1:50.5，三次产业贡献率分别为 7.6%、62.7%、29.7%。人均地区生产总值 74146 元，增长 3.6%，按年平均汇率计算，折合 10526 美元。全年全市完成固定资产投资比上年下降 8.0%。分产业看，第一产业投资下降 6.1%，第二产业投资下降 19.5%，第三产业投资增长 2.3%。民间投资下降 11.4%，占固定资产投资的比重为 58.2%。

2024 年全市地区生产总值 1179.30 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.1%。其中，第一产业增加值 78.75 亿元，增长 1.1%；第二产业增加值 484.68 亿元，增长 5.2%；第三产业增加值 615.87 亿元，增长 3.6%。全年全市居民消费价格指数累计上涨 0.1%。全年全市固定资产投资同比增长 4.2%，增速逐月回升。分领域看，基础设施投资增长 16%，制造业投资增长 10.6%，房地产开发投资下降 28.7%。分产业看，第一产业投资下降 19.7%，第二产业投资增长 10.3%，第三产业投资增长 0.7%。工业投资增长 10.2%，高于全部投资 6 个百分点，其中工业技改投资增长 11.6%，占工业投资比重为 24.1%。民间投资增长 10.2%，扣除房地产开发投资，民间投资增长 14.8%。高技术产业投资增长 41.7%，其中高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 44.2%、32.3%。全市亿元以上施工项目 504 个，完成投资增长 2.3%，占全部投资的比重为 86.1%，拉动全部投资增长 2.0 个百分点。

（2）一般公共预算收支

2022 年全市一般公共预算收入完成 94.00 亿元，比上年下降 7.4%。一般公共预算收入主要项目执行情况是：税收收入 47.18 亿元；非税收入 46.82 亿元，。2022 年全市一般公共预算支出完成 247.5 亿元。

2023 年全市一般公共预算收入 90.30 亿元，比上年下降 3.9%。在一般公共预算收入中，税收收入 54.38 亿元，增长 15.3%，税收收入占比 60.2%。一般

公共预算支出 239.95 亿元，比上年下降 3.1%。民生方面支出 181.25 亿元，占一般公共预算支出比重为 75.5%。

2024 年全市一般公共预算收入 90.53 亿元，同比增长 0.3%。在一般公共预算收入中，税收收入 53.51 亿元，同比下降 1.6%，税收收入占比 59.1%。一般公共预算支出 250 亿元，同比增长 4.2%。民生方面支出 199.85 亿元，占一般公共预算支出比重为 79.9%。（3）政府性基金预算收支

（3）政府性基金预算收支

2022 年全市政府性基金预算收入 222.87 亿元，主要项目执行情况是：国有土地收益基金收入 7.46 亿元、农业土地开发资金收入 0.39 亿元、国有土地使用权出让收入 204.97 亿元、彩票公益金收入 0.32 亿元、城市基础设施配套费收入 1.88 亿元、污水处理费收入 0.23 亿元、专项债券对应项目专项收入 7.6 亿元。全市政府性基金预算支出 291.83 亿元，主要项目执行情况是：社会保障和就业支出 0.5 亿元、城乡社区支出 182.76 亿元、其他支出 98.94 亿元（其中地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出 98.52 亿元）、债务付息支出 9.29 亿元。

2023 年全市政府性基金预算收入 213.41 亿元，主要项目执行情况是：国有土地收益基金收入 9.12 亿元、农业土地开发资金收入 3315 万元、国有土地使用权出让收入 191.69 亿元、彩票公益金收入 3930 万元、城市基础设施配套费收入 1.08 亿元、污水处理费收入 3626 万元、专项债券对应项目专项收入 10.43 亿元。全市政府性基金预算支出 250.62 亿元，主要项目执行情况是：社会保障和就业支出 6913 万元、城乡社区支出 165.35 亿元、交通运输支出 6033 万元、其他支出 73.1 亿元（其中地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出 72.49 亿元）、债务付息支出 10.74 亿元。

2024 年全市政府性基金预算收入完成 209.5 亿元，主要项目执行情况是：

国有土地收益基金收入 7.7 亿元、农业土地开发资金收入 3196 万元、国有土地使用权出让收入 183.95 亿元、彩票公益金收入 3805 万元、城市基础设施配套费收入 6133 万元、污水处理费收入 8437 万元、专项债券对应项目专项收入 15.69 亿元。

全市政府性基金预算支出 262.13 亿元，主要项目执行情况是：科学技术支出 1062 万元、文化旅游体育与传媒支出 154 万元、城乡社区支出 179.69 亿元、农林水支出 5677 万元、交通运输支出 1.95 亿元、资源勘探信息等支出 1.79 亿元、其他支出 63.83 亿元、债务付息支出 14.09 亿元、债务发行费用支出 953 万元。

（二）项目实施背景

城中村指农村村落在城市化进程中，在城市建成区范围内失去或基本失去耕地，仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄，亦称为“都市里的村庄”，也泛指在城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区。2023 年 4 月 28 日，中央政治局会议提出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。7 月 21 日，国常会审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，进一步细化了具体工作要求。

城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，需实施改造。为指导超大特大城市积极稳步推进城中村改造，有效消除各类安全风险隐患，推动城市高质量发展，《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中明确提出：分三类实施改造，具备条件的城中村实施拆除新建；不具备条件的不可强行推进，要开展经常性整治提升，防控风险隐患；介于前两类之间的实施拆整结合。明确城中村改造范围：城

中村改造包括城镇开发边界内的各类城中村，具体范围由城市人民政府结合实际确定。优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

总体来看，国家发布超大特大城市城中村改造的一揽子政策，短期内将通过市场化程度更高的改造项目激发上下游相关产业发展活力、带动有效投资和消费。长远来看，也将通过城中村改造的有序推进，实现人居生态环境改善、土地高效利用、产业转型升级，进一步推进以人为核心的新型城镇化，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

（三）项目基本情况

1、项目单位：景德镇洋湖冲商贸股份有限公司（原名称：景德镇洋湖冲文化旅游开发股份有限公司）

2、建设地点：景德镇市珠山区东北部，新厂东路北侧，周边路网密布，交通较为便利。

3、建设内容：为进一步提升节约集约用地水平，充分盘活存量土地资源，着力构建示范带更加完善的市场化要素配置机制，拟征收黄泥头村东片区城中村的集体土地面积约 69,743.00 平方米，征收农村村民住宅房屋 106 栋，征拆面积 26,500 平方米，涉及拆迁安置户数共 106 户。腾退建筑现状以住宅为主，普遍存在住宅建筑老旧、配套设施差，产出效益低、土地利用效率不高等问题。

4、建设周期：24 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）《市政工程投资估算指标》；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(3) 江西省建设厅发布的《关于转发〈关于发布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知〉的通知》（赣建计[2008]33 号）及其他相关文件的规定，不计工程定额测定费；

(4) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）

(5) 关于发布营业税改增值税后全省建设工程费用计算程序的通知赣建价发〔2016〕9 号；

(6) 当地近期类似工程经济指标。

2. 估算总额

本项目可研批复总投资为 18,066.28 万元，建设投资为 17,007 万元，其中，工程建设其他费 16,006 万元（包括建设用地费、征收补偿安置费、不动产权购置费等），基本预备费 1,001 万元。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 总投资 |
|----|--------------|--------|
| 1 | 建筑工程费用 | - |
| 2 | 工程建设其他费、运营费用 | 16,006 |
| 3 | 基本预备费 | 1,001 |
| 4 | 建设投资 | 17,007 |

3. 项目分年度投资计划表

单位：万元

| 年度 | 项目总投资 |
|------|-------|
| 2025 | 10354 |
| 2026 | 5803 |
| 2027 | 850 |
| 合计 | 17007 |

（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，初步确定项目资金来源如下：

本项目建设投资 17,007 万元，其中：项目自筹资金 3,507 万元，占比 21%；发行地方政府专项债券 13,500 万元，占比 79%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

本项目收入主要为土地出让收入。债券存续期收入合计 33,140 万元。

1、土地出让收入

根据《景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造项目可行性研究报告》，通过本项目实施后，本项目计划出让土地 104.61 亩，景德镇市近期土地交易结果显示，出让单价保守估计暂按 360 万元/亩计算。出让年限为 2027 年。根据预测土地出让价格计算土地出让价款，扣减上缴上级政府费用（12%）包括省级统筹资金（2%）及农村乡村振兴资金（10%），合计按土地出让收益的 12% 计算，则上缴上级政府支出为 4,519 万元。债券存续期内土地出让收入合计 33,140 万

元。

周边地块商业用地土地挂牌价格一览表

| 地块编号 | 年份 | 地块名称 | 土地用途 | 出让面积 (亩) | 挂牌价款 (万元) | 均价 (万元/ 亩) |
|------------|------|---------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| DHA2022053 | 2022 | 曙光路南侧一库区 安置房东侧夹心地 块 | 商业用地 | 1.82 | 704.47 | 387.07 |
| DHA2024038 | 2024 | 206 国道西侧景南 三里南侧地块三 | 商业用地 | 75.21 | 32492 | 432.02 |
| DHA2024039 | 2024 | 206 国道西侧景南 三里南侧地块二 | 商业用地 | 88.30 | 38358 | 434.41 |
| DHA2023077 | 2023 | 高铁大道东侧昌南 大道南侧地 | 综合用地 (含住宅) | 39.1 | 17752 | 454.01 |

债券存续期内运营收入合计

单位：人民币万元

| 年份 | 土地出让收入 | 合计 |
|------|--------|--------|
| 2028 | 33,140 | 33,140 |
| 2029 | - | - |
| 2030 | - | - |
| 2031 | - | - |
| 合计 | 33,140 | 33,140 |

(二) 项目运营成本测算

本项目收入主要土地出让收益为主。债券存续期运营暂不计入成本。

(三) 财务费用

本项目专项债券计划发行金额 13,500 万元。2025 年已发行专项债券 8,100 万元，票面利率 1.80%，期限为 5 年期，每年付息一次，到期一次性偿还本金；本期调入 2024 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2024 年江西省政府专项债券（四十八期）专项债券为 1,273.27 万元，票面利率为 2.42%，期限为 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2026 年拟发行专项债券 4,127 万元，期限为 5 年期。假设融资利率 2.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

表 3-3：债券还本付息表

单位：万元

| 专项债还本付息 | 债券期初余额 | 本期发行 | 当期需还利息 | 本期还款 | 付息 | 还本 | 债券期末余额 | 年末收益 |
|---------|--------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------|---------------|
| 合计 | - | 13,500 | 2,123 | 15,623 | 2,123 | 13,500 | - | 33,140 |
| 以前年度 | - | 9,373 | - | - | - | - | 9,373 | - |
| 2026 | 9,373 | 4,127 | 161 | 161 | 161 | - | 13,500 | - |
| 2027 | 13,500 | - | 280 | 280 | 280 | - | 13,500 | - |
| 2028 | 13,500 | - | 280 | 280 | 280 | - | 13,500 | 33,140 |
| 2029 | 13,500 | - | 280 | 280 | 280 | - | 13,500 | - |
| 2030 | 13,500 | - | 280 | 8,380 | 280 | 8,100 | 5,400 | - |
| 2031 | 5,400 | - | 134 | 4,261 | 134 | 4,127 | 1,273 | - |
| 2032 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2033 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2034 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2035 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2036 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2037 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2038 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2039 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2040 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2041 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2042 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2043 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2044 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2045 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2046 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2047 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2048 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2049 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2050 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2051 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2052 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2053 | 1,273 | - | 31 | 31 | 31 | - | 1,273 | - |
| 2054 | 1,273 | - | 26 | 1,299 | 26 | 1,273 | - | - |

(三) 项目资金测算平衡表

结合上述项目投资计划及资金筹措方案、项目运营收入和成本明细，本项目现金流平衡情况如下表所示：

表 3-5：项目现金流平衡表

单位： 万元

| 现金流模拟测算表 | 以前年度 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 现金流入 | | | | | | | | | | | |
| 资本金流入* | 986 | 1,840 | 1,130 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券资金流入 | 9,373 | 4,127 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他融资资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流入 | - | - | - | 33,140 | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流入总额 | 10,359 | 5,967 | 1,130 | 33,140 | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流出 | | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 10,353 | 5,803 | 850 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行费用 | 6 | 3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券还本付息 | - | 161 | 280 | 280 | 280 | 8,380 | 4,261 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 其他融资还本付息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流出总额 | 10,359 | 5,967 | 1,130 | 280 | 280 | 8,380 | 4,261 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | - | - | - | 32,860 | -280 | -8,380 | -4,261 | -31 | -31 | -31 | -31 |
| 期末项目累计现金结存额 | - | - | - | 32,860 | 32,580 | 24,200 | 19,940 | 19,909 | 19,878 | 19,847 | 19,816 |

| 现金流模拟测算表 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 现金流入 | | | | | | | | | | |
| 资本金流入* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他融资资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流入总额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流出 | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券还本付息 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 其他融资还本付息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流出总额 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 |
| 期末项目累计现金结存额 | 19,785 | 19,754 | 19,723 | 19,692 | 19,661 | 19,630 | 19,599 | 19,568 | 19,537 | 19,506 |

| 现金流模拟测算表 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 合计 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 现金流入 | | | | | | | | | | |
| 资本金流入* | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,956 |
| 债券资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 13,500 |
| 其他融资资金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期现金流入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 33,140 |
| 现金流入总额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 50,596 |
| 现金流出 | | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 17,006 |
| 运营期现金流出 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券发行费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9 |
| 债券还本付息 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 1,299 | 15,623 |
| 其他融资还本付息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 现金流出总额 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 1,299 | 32,638 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -31 | -1,299 | 17,958 |
| 期末项目累计现金结存额 | 19,475 | 19,444 | 19,413 | 19,382 | 19,351 | 19,320 | 19,289 | 19,258 | 17,958 | - |

（五）项目其他融资测算情况

| | |
|-------------------|------|
| 项目总收益/项目总投资 | 1.95 |
| 项目总收益/项目总债务融资本息 | 2.12 |
| 项目总收益/项目总债务融资本金 | 2.45 |
| 项目总收益/项目总地方债券融资本息 | 2.12 |
| 项目总收益/项目总地方债券融资本金 | 2.45 |

（六）其他需要说明的事项

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 33,140 万元，对应本项目融资到期本息总计 15623 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.12[覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/(债券还本付息总额+其他融资还本付息总额)]，项目偿债能力较强。

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 项目的建设是提升居住环境和城市面貌，改善民生的需要
- ② 项目的建设是维护社会稳定的需要
- ③ 项目的建设是城市高质量发展的需要
- ④ 项目的建设是宏观调控房价、优化资源配置的需要

（2）公益性

本项目建设完成后，将打造一个功能齐全、环境优美的安置小区满足人民群众对文化、娱乐等基本生活配套的需求，有利于提高人民群众生活水平及生活质量。项目的建设对发挥城镇核心区起到引领带动的作用，对促进统筹城乡区域协

调发展起到带动作用。通过项目的实施，将带动景德镇市珠山区城市发展，改善城市形象及风貌，提升土地利用价值，对于加速城市化进程，提高当地居民生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义，满足景德镇市珠山区宏观经济政策和城市规划的要求，项目实施是必要的

（3）收益性

根据《景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造项目可行性研究报告》，通过本项目实施后，本项目计划出让土地 104.61 亩，景德镇市近期土地交易结果显示，出让单价保守估计暂按 360 万元/亩计算。出让年限为 2028 年。根据预测土地出让价格计算土地出让价款，扣减上缴上级政府费用（12%）包括省级统筹资金（2%）及农村乡村振兴资金（10%），合计按土地出让收益的 12% 计算，则上缴上级政府支出为 4,519 万元。债券存续期内土地出让收入合计 33,140 万元。

2、项目投资合规性与项目成熟度

本项目获得景德镇市发改委审批，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

本项目建设投资 17,007 万元，其中：项目自筹资金 3,507 万元，占比 21%；发行地方政府专项债券 13,500 万元，占比 79%。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据《景德镇市珠山区黄泥头村东片区城中村改造项目可行性研究报告》，通过本项目实施后，本项目计划出让土地 104.61 亩，景德镇市近期土地交易结果显示，出让单价保守估计暂按 360 万元/亩计算。出让年限为 2028 年。根据预

测土地出让价格计算土地出让价款，扣减上缴上级政府费用（12%）包括省级统筹资金（2%）及农村乡村振兴资金（10%），合计按土地出让收益的 12% 计算，则上缴上级政府支出为 4,519 万元。债券存续期内土地出让收入合计 33,140 万元。

5、债券资金需求合理性

本项目建设投资 17,007 万元，其中：项目自筹资金 3,507 万元，占比 21%；发行地方政府专项债券 13,500 万元，占比 79%。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

项目自 2026 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

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，为项目整体城镇化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景德镇市财政局，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；项目业主为景德镇洋湖冲商贸股份有限公司，是依法批准设立的国有企业，具备作为项目业主的资格。

2、发行计划：本项目专项债券计划发行金额 13,500 万元。2025 年已发行专项债券 8,100 万元，票面利率 1.80%，期限为 5 年期，每年付息一次，到期一次性偿还本金；本期调入 2024 年江西省高质量发展补短板专项债券（三十期）-2024 年江西省政府专项债券（四十八期）专项债券为 1,273.27 万元，票面利率为 2.42%，期限为 30 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2026 年拟发行专项债券 4,127 万元，期限为 5 年期。

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。