
赣州蓉江新区保障性租赁住房建设 项目（二期）专项债券实施方案

二〇二四年六月



前言

2024 年是党的二十大重要之年，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稳字当头、稳中求进，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，属于保障性安居工程-保障性租赁住房领域，是以政府性基金收入及项目专项收入偿还的地方政府专项债券项目。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。拟于发行赣州蓉江新区保障性租赁住房建设项目（二期）专项债券 26,063.48 万元，分两期发行，本期申请发行 11,763.48 万元，期限 30 年。

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	5
（一）项目所在地基本情况	5
（二）项目实施背景	7
（三）项目基本情况	8
（四）绩效评价相关内容	8
二、项目投资估算及资金筹措方案	10
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	12
（一）收入测算	12
（二）项目运营成本测算	14
（三）项目还本付息测算	16
（四）可用于资金平衡的现金净流入	17
（五）压力测试	18
四、结论分析	19
五、影响项目收益的风险及控制措施	19
（一）与项目建设或运营有关的风险	19
（二）影响融资平衡结果的风险	19
（三）项目风险管理措施	21
六、主管部门责任	21

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、当地情况

赣州蓉江新区位于赣州中心城区西南部，三面环水，北起上犹江（凤岗至蟠龙段），南至潭口镇上元村，西起蓉江（潭口龙岭交界段），东至章江，管理区域总面积约 130 平方公里，其中城市规划用地 77.03 平方公里。下辖潭东、潭口镇和高校园区管理处，共 35 个行政村（居委会），总人口约 20 万（含 7 万大中专院校在校学生）。蓉江新区地处赣州中心城区的几何中心，与章贡区、赣州经开区、赣县区、南康区共同组成赣州中心城区的“五大功能区”。

赣州蓉江新区于 2016 年 3 月经江西省机构编制委员会办公室批复成立，2016 年 7 月开始组建。2016 年 9 月，市第五次党代会提出了“高标准建设蓉江新区”的战略决策部署。2017 年 5 月 16 日正式揭牌。2017 年 9 月，市委、市政府出台《关于支持赣州蓉江新区加快发展的若干意见》，明确蓉江新区定位为“赣州经济发展的核心区和总部经济中心、金融商务中心、科技创新中心、文化旅游中心”，简称“一区四中心”。

2、当地财政收支情况

2019 年，蓉江新区国内生产总值 43.9 亿元，一般公共预算收入 1.71 亿元，政府性基金预算收入 0 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 0 亿元，政府性基金预算支出 1.02 亿元。。

2020 年，蓉江新区生产总值 48.58 亿元，一般公共预算收入 2.64 亿元，政府性基金预算收入 0.19 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 0 亿元，政府性基金预算支出 14.03 亿元。

2021 年，蓉江新区生产总值 55.32 亿元，一般公共预算收入 2.87 亿元，政府性基金预算收入 7.13 亿元，其中国有土地使用权出让金收入 6.55 亿元，政府

性基金预算支出 12.05 亿元。

表 1 蓉江新区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	43.9	48.58	55.32
一般公共预算收入	1.71	2.64	2.87
政府性基金预算收入	0	0.19	7.13
其中：国有土地使用权出让收入	0	0	6.55
政府性基金预算支出	1.02	14.03	12.05
其中：国有土地使用权出让收入	0	0	0

（二）项目实施背景

一、保障性住房发展概况

住房是人的安身之处、立命之所，是人的基本需求、基本权利。居者有其屋，是千百年来人类孜孜以求的社会理想，也是社会文明进步的重要标志。住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视住房保障工作，党的十八届三中全会提出全面构建和谐社会，按照民主法治、科学发展、安定有序、维稳优先的方针，加快推进和谐社会建设。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的长效机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。因而，建立完善的住房保障物质基础和保障制度，改善低收入家庭的居住条件，是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要举措。

除此之外，党中央、国务院已把“住房保障体系基本形成”列为 2020 年实现全面建成小康社会宏伟目标的重要内容之一。党的十八大报告提出到 2020 年“实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番”、“住房保障体系基本形成”，努力使全体人民实现“住有所居”的奋斗目标。

近年来，随着赣州市城市化进程的不断加快，由于项目所在地原有住房等条件已不能满足当地人民所需。项目建成后，为进一步提高赣州市改善人民群众的生活居住条件，有效解决赣州市当地中低收入人群以及住户的居住问题，从而加快当地赣州市城市化进程。同时，本项目属于保障性住房的一种，也是国家民生工程的一项。该本项目也是赣州市的重点民生实事工程建设项目，项目建设是解决低收入家庭的住房困难的问题，从而加快当地城市化进程。本项目正是在此背景下提出建设的。

（三）项目基本情况

1、项目名称

赣州蓉江新区保障性租赁住房建设项目（二期）

2、项目建设单位

赣州蓉江新区锦源置业有限公司

3、项目建设地址

项目建设地址位于赣州蓉江新区

4、项目建设内容

项目用地面积 44577.84 平方米，总建筑面积 120365.66 平方米，其中计容面积 89145.66 平方米，不计容建筑面积 31220 平方米。主要建设 11 栋保障性租赁住房（其中 1 栋 10 层、2 栋 11 层、4 栋 15 层、2 栋 16 层、2 栋 18 层），配建商业、物业管理用房、婴幼儿照护服务设施、社区居家养老服务设施、消防控制室。主要包括建筑、装饰装修、结构、给排水、暖通、电气、智能建筑、装配式建筑、人防、海绵城市、泛光照明、绿色建筑、室外市政及景观工程等。

5、建设期限

项目建设工期 36 个月。

6、项目批复总投

本项目总投资 77516.54 万元。其中：工程费 53859.38 万元，工程其他费用 15616.53 万元（含土地费用 10030.50 万元），预备费 4755.63 万元，建设期利息 3285.00 万元。

资金筹措方案为：本项目总投资 77,016.74 万元，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，所以按照预计建设期利息及债券发行费用估算总投资额。其一，自筹资金 50,953.26 万元；其二，拟发行专项债券 26,063.48 万元，发行期限 30 年，其中 2023 年通过调整赣州蓉江新区蓉江四路（武陵大道至赣南大道段）综合管廊项目、赣州蓉江新区起步区停车场（二期）项目未使用金额获得 9,300.00 万元，2024 年申请发行 11,763.48 万元，其中 2024 年第一批次申请发行 9,300.00 万元，剩余批次申请发行 2,463.48 万元，2025 年申请发行 5,000.00 万元。

二、项目投资估算及资金筹措方案

第一节 投资估算范围

本项目估算范围包括建筑、装饰装修、结构、给排水、暖通、电气、智能建筑、装配式建筑、人防等工程、设备购置费、安装工程费、工程其他费用、预备费及建设期利息等费用。

第二节 主要编制依据

一、编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（试用版）；
- 3、《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）；
- 4、《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）
- 5、《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017 版）

-
- 6、《江西省建设工程施工机械台班费用定额》（2017 版）
 - 7、《江西省建设工程施工机械台班费用定额（增值税版）》
（2017 版）
 - 8、《江西省建设工程混凝土、砂浆配合比》（2017 版）
 - 9、《赣州市建筑工程价格信息》及建筑安装造价指数；
 - 10、人工费依据：《关于调整 2017 版<江西省建设工程定额>综合工日单价的通知》（赣建价〔2020〕5 号）；
 - 11、材料价格依据赣州市建设工程造价管理站发布的城区建筑材料指导价并结合市场调查价格确定；

第三节 其他费用的取费

建设单位管理费：本项目建设单位管理费按照《基本建设财务管理规定》（财建〔2016〕504 号文件）计算。

可研报告编制费：本项目可研报告编制费按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）、赣州市当地文件《关于印发<关于规范赣州市本级政府投资房建、市政工程项目直接委托定价行为规定>的通知》（赣市财基字〔2013〕7 号）等文件计算。

环评报告编制费：本项目环评报告编制费按照《环境影响咨询收费有关问题》（计价格〔2002〕125 号）、赣州市当地文件《关于印发<关于规范赣州市本级政府投资房建、市政工程项目直接委托定价行为规定>的通知》（赣市财基字〔2013〕7 号）等文件计算。

设计费：本项目设计费按照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）、赣州市当地文件《关于印发<关于规范赣州市本级政府投资房建、市政工程项目直接委托定价行为规定>的通知》（赣市财基字〔2013〕7 号）等文件计算。

勘察费：本项目勘察费按照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）、赣州市当地文件《关于印发〈关于规范赣州市本级政府投资房建、市政工程项目直接委托定价行为规定〉的通知》（赣市财基字[2013]7号）等文件计算。

工程建设监理费：本项目工程建设监理费按照《建设工程监理与相关服务收费》（发改价格〔2007〕670号）、赣州市当地文件《关于印发〈关于规范赣州市本级政府投资房建、市政工程项目直接委托定价行为规定〉的通知》（赣市财基字[2013]7号）等文件计算。

施工图审查费：本项目施工图审查费按照《江西省物价局、省建设厅关于制定建筑工程施工图审查收费试行标准的通知》（赣价房字【2000】6号文）文件计算。

竣工图编制费：本项目竣工图编制费按照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）计算,即按照设计费*8%计算。

工程招标代理服务费：本项目招标代理服务费按照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）、赣州市当地文件《关于印发〈关于规范赣州市本级政府投资房建、市政工程项目直接委托定价行为规定〉的通知》（赣市财基字[2013]7号）等文件计算。

场地准备及临时设施费：本项目场地准备及临时设施费按照《市政工程投资估算编制办法（场地准备及临时设施部分）》（建标〔2007〕164号）计算，即按照工程费用*1%计算。

工程保险费：本项目工程保险费按照《市政工程投资估算编制办法（工程保险费部分）》（建标〔2007〕164号）计算，即按照工程费用*0.3%计算。

劳动安全卫生评审费：本项目劳动安全卫生评审费按照《市政工程投资估算编制办法（劳动安全卫生评审费部分）》（建标〔2007〕164号）计算，即按照工程费用*0.1%计算。

9、土地费用：土地面积为 79.66 亩，按照 140 万元/亩计算。

10、预备费

本项目只考虑基本预备费，其中基本预备费按工程费及工程建设其他费用（不含土地费用）之和的 8%计算。

11、建设期利息：年利率 4.5%。

第四节 项目投资估算

本项目总投资 77,016.74 万元。其中：工程费 53,859.38 万元，工程其他费用 15,616.53 万元，预备费 4,755.63 万元，建设期利息 3285.00 万元。

表 2 投资估算表 单位：万元

序号	项目名称	合计
1	工程费用	53,859.38
2	工程建设其他费用	15,616.53
3	预备费	4,755.63
项目静态总投资		74,231.54

第五节 分年度投资

表 3 分年度投资计划表 单位：万元

序号	费用类型	小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	工程费用	53,859.38	16,157.81	16,157.81	16,157.81	5,385.95
2	工程建设其他费用	15,616.53	4,684.96	4,684.96	4,684.96	1,561.65
3	预备费	4,755.63	1,426.69	1,426.69	1,426.69	475.56
本次建设项目支出总计		74,231.54	22,269.46	22,269.46	22,269.46	7,423.16

（二）资金筹措方案

资金筹措方案为：其一，自筹资金 50,953.26 万元；其二，拟发行专项债券 26,063.48 万元，发行期限 30 年，其中 2023 年通过调整赣州蓉江新区蓉江四路（武陵大道至赣南大道段）综合管廊项目、赣州蓉江新区起步区停车场（二期）项目未使用金额获得 9,300.00 万元，2024 年申请发行 11,763.48 万元，其中 2024 年第一批次申请发行 9,300.00 万元，剩余批次申请发行 2,463.48 万元，2025 年申请发行 5,000.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

本项目主要收入来源为住宅租赁收入、配套服务用房租赁收入、停车收入、充电桩服务收入、物业服务收入。

（1）住宅租赁收入：

本项目住宅租赁面积为 84619.99 平方米。首年出租率暂按照 60%考虑，逐年增加 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

根据《关于印发赣州市中心城区保障性租赁住房管理实施细则的通知》（赣市保租字〔2022〕2 号），文中提到“第九条保障性租赁住房的租金标准实行政府指导价管理，按照“租户能负担、企业可持续”的原则，租金标准应低于同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%。市场租赁住房评估租金由运营管理机构测算，经市价格主管部门审核，报领导小组备案后执行，原则上 2 年评估一次，必要时可视情况适时评估。工业园区及企、事业单位建设筹集且面向本单位员工配租的保障性租赁住房，租金标准可在上限以下自行确定，报办公室及价格主管部门备案后实施。”根据网上查询及现场调研可知，项目所在地块周边住房租赁市场租金为 26.67-32.8 元/平方米/月，本项目租金标准范围宜在 21.34-26.24 元/平方米/月。根据谨慎保持原则，本项目住宅租赁单价按 20 元/㎡/月估算，每 3 年增长 5%。

（2）配套服务用房租赁收入：

本项目配套服务用房租赁面积约为 4525.67 平方米。首年出租率暂按照 60% 考虑，逐年增加 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

由于配套服务用房作为保障性租赁住房的一部分，且配套服务用房一般用于为住户提供便民服务。根据谨慎保持原则，配套服务用房租赁单价暂参照住宅租赁单价在 21.34-26.24 元/平方米/月之间。故本项目配套服务用房出租单价按 20 元/m²/月估算，每 3 年增长 5%。

（3）停车收入：

本项目机动车车位 892 个，全部为地下停车。首年出租率暂按照 60%考虑，逐年增加 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

根据《关于发布中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准的通知》（赣市发改价管字〔2021〕53 号），文中提到“房地产开发企业出租住宅小区地下停车位的，租金标准一般不高于 450 元/月；利用地面公共区域或道路划定停车位的，参考上限标准为 120 元/月”。根据谨慎保持原则，本项目地上停车位租赁单价为 120 元/个/月；地下停车位租赁单价为 400 元/个/月。

（4）充电桩服务收入：

本项目设置 89 个直流充电桩。每个充电桩每天充电时间按 4 小时，充电率按 50%，功率按 120kw，则单桩月充电量为 7200 千瓦时。充电桩利用率，首年暂按照 55%考虑，逐年增加 5%，增长至 85%后保持不变。

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），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），其中电动公交车（客车）上限标准暂定为每千瓦时 1.36 元（含电费）。2016 年 12 月江西省赣州市物价局正式发布《2016 年赣州市电动汽车充换电服务费标准》，明确了赣州市电动汽车充电服务费用标准，同时对换电服务费用采取延期制定的方案。赣州范围的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 1.8 元（含电费），其中电动公交车（客车）上限标准暂定为每千瓦时 1.26 元（含电费）。

综上，本项目充电桩充电服务收费标准暂定为 1.8 元/千瓦时。

（5）物业服务收入：

本项目物业服务面积按照“住宅已租赁面积及配套服务用房已租赁面积之和”计算。

赣州市发改委联合赣州市住建局、赣州市市场监督管理局印发了《关于发布赣州市中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准的通知》（赣市发改价管字【2021】53 号）。关于物业管理服务收费标准的主要内容如下：

按照物业服务等级不同，分五档收费标准，分别是一级 2.2-2.5 元/m²·月，二级 1.8-2.2

元/m²·月，三级 1.4-1.8 元/m²·月，四级 1-1.4 元/m²·月，五级 1 元/m²·月以下。（以上物业服务费不含电梯运行费）

本项目建设地点位于赣州市蓉江新区，本项目属于保障性住房，小区范围内配套设施齐全，绿色建筑等级设计为二星级标准，故本项目物业服务收费标准暂定为 2 元/平方米/月计算。

本项目营业收入表如下：

年份	住宅租赁收入	配套服务用房租赁收入	停车收入	充电桩服务收入	物业服务收入	合计
2027 年	1,218.53	65.17	289.01	761.27	128.37	2,462.35
2028 年	1,421.62	76.03	337.18	830.48	149.76	2,815.07
2029 年	1,624.70	86.89	385.34	899.68	171.16	3,167.77
2030 年	1,919.18	102.64	455.19	968.89	202.18	3,648.08
2031 年	1,919.18	102.64	455.19	1,038.10	202.18	3,717.29
2032 年	1,919.18	102.64	455.19	1,107.30	202.18	3,786.49
2033 年	2,015.14	107.77	477.95	1,176.51	212.77	3,990.14
2034 年	2,015.14	107.77	477.95	1,176.51	212.77	3,990.14
2035 年	2,015.14	107.77	477.95	1,176.51	212.77	3,990.14
2036 年	2,115.67	113.15	501.85	1,176.51	223.36	4,130.54
2037 年	2,115.67	113.15	501.85	1,176.51	223.36	4,130.54
2038 年	2,115.67	113.15	501.85	1,176.51	223.36	4,130.54
2039 年	2,221.68	118.82	526.95	1,176.51	234.92	4,278.88
2040 年	2,221.68	118.82	526.95	1,176.51	234.92	4,278.88

2041 年	2,221.68	118.82	526.95	1,176.51	234.92	4,278.88
2042 年	2,333.18	124.78	553.3	1,176.51	246.47	4,434.24
2043 年	2,333.18	124.78	553.3	1,176.51	246.47	4,434.24
2044 年	2,333.18	124.78	553.3	1,176.51	246.47	4,434.24
2045 年	2,450.15	131.04	580.96	1,176.51	258.99	4,597.65
2046 年	2,450.15	131.04	580.96	1,176.51	258.99	4,597.65
2047 年	2,450.15	131.04	580.96	1,176.51	258.99	4,597.65
2048 年	2,572.62	137.59	610.01	1,176.51	271.5	4,768.23
2049 年	2,572.62	137.59	610.01	1,176.51	271.5	4,768.23
2050 年	2,572.62	137.59	610.01	1,176.51	271.5	4,768.23
2051 年	2,701.48	144.48	640.51	1,176.51	284.98	4,947.96
2052 年	2,701.48	144.48	640.51	1,176.51	284.98	4,947.96
2053 年	2,701.48	144.48	640.51	1,176.51	284.98	4,947.96
2054 年	2,836.73	151.71	672.53	1,176.51	299.42	5,136.90
合计	62,088.88	3,320.61	14,724.22	31,488.94	6,554.22	118,176.87

（二）项目运营成本测算

本项目经营成本主要包含人工费、材料费、大修理费、充电桩运维费和其他费用。

一、经营成本

本项目经营成本主要包含人工费、材料费、大修理费、充电桩运维费和其他费用。

（1）人工费：主要为管理人员、维修人员、保安保洁人员薪酬及福利费。本项目计划安排管理人员 3 人、维修人员 5 人、保安保洁人员 8 人。本项目参照 2020 年赣州市非私营单位就业人员年平均工资 73723 元/年及结合各岗位薪资福利不同等情况，暂定首年管理人员月平均工资约 5000 元、维修人员月平均工资约 3500 元、保安保洁人员月平均工资约 3000 元，之后每隔三年月工资标准增长 3%计算。年工作时长暂按照 12 个月考虑。

（2）材料费：暂按照营业收入的 1%计算。

（3）大修理费：主要为运营期间项目设施大型修理费用，暂按照工程费用的 0.3%计算。

（4）充电桩运维费：运营期间充电桩运维范围主要为日常充电桩故障维修

与保养、充电桩使用年限结束后的换新和充电桩电费。其中：

日常运维：本项目日常运维暂按照充电桩服务收入的 5%计算；

充电桩更新：本项目设置 89 个直流充电桩，充电桩使用年限暂按照 10 年考虑，单个充

电桩购置及安装收费标准为 30000 元/个；

充电桩电费：本项目设置 89 个直流充电桩，每个充电桩每天充电时间按 4 小时，充电率按 50%，功率按 120kw，则首年单桩月充电量为 7200 千瓦时。充电桩利用率，首年暂按照 55%考虑，逐年增加 5%，增长至 85%后保持不变。项目充电桩电费暂按照 0.6 元/度计算，之后每三年电费增长率为 3%。

其他费用：主要是日常管理费用，暂按照营业收入的 2%计算。

2. 经营税金

税金：根据《营业税改增值税试点实施办法》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）等文件依据，结合项目收入类型估算项目税金。

增值税：销项税中，住宅租赁收入、配套服务用房租赁收入按照 9%计算，停车收入、充电桩服务收入、物业服务收入按照 6%计算。

增值税附加：城市维护建设税率 7.00%，教育费附加税率 3.00%，地方教育费附加税率 2.00%，房产税税率 12%。

经营成本明细如下：

年份	税金	经营成本					含税合计
		人工费	材料费	大修理费	充电桩运维费	其他费用	
2027 年	249.76	67.8	24.62	161.58	291.82	49.25	844.83
2028 年	287.53	67.8	28.15	161.58	318.35	56.3	919.71
2029 年	325.27	67.8	31.68	161.58	344.87	63.36	994.56
2030 年	377.92	69.83	36.48	161.58	387.55	72.96	1,106.32
2031 年	382.57	69.83	37.17	161.58	415.24	74.35	1,140.74
2032 年	387.23	69.83	37.86	161.58	442.93	75.73	1,175.16
2033 年	407.54	71.92	39.9	161.58	490.22	79.8	1,250.96
2034 年	407.54	71.92	39.9	161.58	490.22	79.8	1,250.96
2035 年	407.54	71.92	39.9	161.58	490.22	79.8	1,250.96
2036 年	423.93	74.08	41.31	161.58	509.83	82.61	1,293.34

2037 年	423.93	74.08	41.31	161.58	776.83	82.61	1,560.34
2038 年	423.93	74.08	41.31	161.58	509.83	82.61	1,293.34
2039 年	441.24	76.3	42.79	161.58	529.43	85.58	1,336.92
2040 年	441.24	76.3	42.79	161.58	529.43	85.58	1,336.92
2041 年	441.24	76.3	42.79	161.58	529.43	85.58	1,336.92
2042 年	459.39	78.59	44.34	161.58	555.58	88.68	1,388.16
2043 年	459.39	78.59	44.34	161.58	555.58	88.68	1,388.16
2044 年	459.39	78.59	44.34	161.58	555.58	88.68	1,388.16
2045 年	478.45	80.95	45.98	161.58	581.72	91.95	1,440.63
2046 年	478.45	80.95	45.98	161.58	581.72	91.95	1,440.63
2047 年	478.45	80.95	45.98	161.58	848.72	91.95	1,707.63
2048 年	498.39	83.38	47.68	161.58	607.87	95.36	1,494.26
2049 年	498.39	83.38	47.68	161.58	607.87	95.36	1,494.26
2050 年	498.39	83.38	47.68	161.58	607.87	95.36	1,494.26
2051 年	519.37	85.88	49.48	161.58	634.01	98.96	1,549.28
2052 年	519.37	85.88	49.48	161.58	634.01	98.96	1,549.28
2053 年	519.37	85.88	49.48	161.58	634.01	98.96	1,549.28
2054 年	541.42	88.46	51.37	161.58	660.16	102.74	1,605.73
合计	12,236.63	2,154.65	1,181.77	4,524.24	15,120.90	2,363.51	37,581.70

（三）项目还本付息测算

本次赣州蓉江新区锦源置业有限公司组织申报发行 2024 年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房二期项目的总投资额 77,016.74 万元。计划发行专项债券金额 26,063.48 万元，发行期限 30 年，其中：2023 年通过调整赣州蓉江新区蓉江四路（武陵大道至赣南大道段）综合管廊项目、赣州蓉江新区起步区停车场（二期）项目未使用金额获得 9,300.00 万元，债券年利率 3.39%；2024 年申请发行 11,763.48 万元，2025 年申请发行 5,000.00 万。根据目前 30 年期国债利率 2.56%，从客观、谨慎角度出发，2024 年、2025 年发行的债券年利率暂取 4.50%，发行费率暂按照 0.08% 测算，据此预计专项债券本金利息合计为 58,152.38 万元，预计发行费用为 20.85 万元。

按照该项目专项债券发行计划，30 年期债券以年利率 4.50% 预计每年利息支出，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

表 3-1 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份	期初债券 余额	本期发行	发行费用	本期付息	本期还本	期末债券 余额
2023 年	-	9,300.00	7.39	157.64	-	9,300.00
2024 年	9,300.00	11,763.48	9.41	579.95	-	21,063.48
2025 年	21,063.48	5,000.00	4.00	957.13	-	26,063.48
2026 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2027 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2028 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2029 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2030 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2031 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2032 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2033 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2034 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2035 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2036 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2037 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2038 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2039 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2040 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2041 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2042 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2043 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2044 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2045 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2046 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2047 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2048 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2049 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2050 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2051 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2052 年	26,063.48	-	-	1,069.63	-	26,063.48
2053 年	26,063.48	-	-	911.99	9,300.00	16,763.48
2054 年	16,763.48	-	-	489.68	11,763.48	5,000.00
2055 年	5,000.00	-	-	112.50	5,000.00	-
合计		26,063.48	20.85	32,088.90	26,063.48	

4. 可用于资金平衡的现金净流入

可研报告中明确了资金平衡的现金净流入如下：

单位：人民币万元

序号	年份	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	现金流入	195,186.01	7,587.11	22,856.67	23,228.43	23,336.93	2,462.35	2,815.07	3,167.77	3,648.08	3,717.29	3,786.49	3,990.14
1	业务活动现金流入	118,176.87	-	-	-	-	2,462.35	2,815.07	3,167.77	3,648.08	3,717.29	3,786.49	3,990.14
1.1	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	经营收入	118,176.87	-	-	-	-	2,462.35	2,815.07	3,167.77	3,648.08	3,717.29	3,786.49	3,990.14
2	融资活动现金流入	26,000.00	9,236.52	11,763.48	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	26,000.00	9,236.52	11,763.48	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	51,009.14	-1,649.41	11,093.19	18,228.43	23,336.93	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出	169,858.16	7,587.11	22,856.67	23,228.43	23,336.93	1,912.30	1,987.18	2,062.03	2,173.79	2,208.21	2,242.63	2,318.43
1	业务活动现金流出	37,581.70	-	-	-	-	844.83	919.71	994.56	1,106.32	1,140.74	1,175.16	1,250.96
1.1	运营成本	25,345.07	-	-	-	-	595.07	632.18	669.29	728.4	758.17	787.93	843.42
1.2	税金支出	12,236.63	-	-	-	-	249.76	287.53	325.27	377.92	382.57	387.23	407.54
2	建设投资现金流出	74,231.54	7,423.16	22,269.46	22,269.46	22,269.46	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	58,044.92	163.95	587.21	958.97	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47
3.1	债券发行费用	20.8	7.39	9.41	4	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	26,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	32,024.12	156.56	577.8	954.97	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47
3.4	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	25,327.85	-	-	-	-	550.05	827.89	1,105.74	1,474.29	1,509.08	1,543.86	1,671.71
四	期初现金	-	-	-	-	-	-	550.05	1,377.94	2,483.68	3,957.97	5,467.05	7,010.91
五	期末现金	-	-	-	-	-	550.05	1,377.94	2,483.68	3,957.97	5,467.05	7,010.91	8,682.62

序号	年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	现金流入	3,990.14	3,990.14	4,130.54	4,130.54	4,130.54	4,278.88	4,278.88	4,278.88	4,434.24	4,434.24	4,434.24
1	业务活动现金流入	3,990.14	3,990.14	4,130.54	4,130.54	4,130.54	4,278.88	4,278.88	4,278.88	4,434.24	4,434.24	4,434.24
1.1	财政补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	经营收入	3,990.14	3,990.14	4,130.54	4,130.54	4,130.54	4,278.88	4,278.88	4,278.88	4,434.24	4,434.24	4,434.24
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出	2,318.43	2,318.43	2,360.81	2,627.81	2,360.81	2,404.39	2,404.39	2,404.39	2,455.63	2,455.63	2,455.63
1	业务活动现金流出	1,250.96	1,250.96	1,293.34	1,560.34	1,293.34	1,336.92	1,336.92	1,336.92	1,388.16	1,388.16	1,388.16
1.1	运营成本	843.42	843.42	869.41	1,136.41	869.41	895.68	895.68	895.68	928.77	928.77	928.77
1.2	税金支出	407.54	407.54	423.93	423.93	423.93	441.24	441.24	441.24	459.39	459.39	459.39
2	建设投资现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47	1,067.47
3.4	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	1,671.71	1,671.71	1,769.73	1,502.73	1,769.73	1,874.49	1,874.49	1,874.49	1,978.61	1,978.61	1,978.61
四	期初现金	8,682.62	10,354.33	12,026.04	13,795.77	15,298.50	17,068.23	18,942.72	20,817.21	22,691.70	24,670.31	26,648.92
五	期末现金	10,354.33	12,026.04	13,795.77	15,298.50	17,068.23	18,942.72	20,817.21	22,691.70	24,670.31	26,648.92	28,627.53

序号	年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2050年	2052年	2053年	2054年	2055年
一	现金流入	4,597.65	4,192.50	4,356.03	4,356.03	4,356.03	4,528.36	4,528.36	4,528.36	4,709.55	4,709.55	-
1	业务活动现金流入	4,597.65	4,192.50	4,356.03	4,356.03	4,356.03	4,528.36	4,528.36	4,528.36	4,709.55	4,709.55	-
1.1	财政补贴收入											
1.2	经营收入	4,597.65	4,192.50	4,356.03	4,356.03	4,356.03	4,528.36	4,528.36	4,528.36	4,709.55	4,709.55	-
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款											
2.2	其他融资款											
3	资本金投入											
二	现金流出	2,508.10	2,772.95	2,560.95	2,560.95	2,560.95	2,614.29	2,614.29	2,614.29	2,669.05	17,331.55	10,225.00
1	业务活动现金流出	1,440.63	1,647.95	1,435.95	1,435.95	1,435.95	1,489.29	1,489.29	1,489.29	1,544.05	1,544.05	-
1.1	运营成本	962.18	1,213.24	982.59	982.59	982.59	1,016.32	1,016.32	1,016.32	1,050.45	1,050.45	-
1.2	税金支出	478.45	434.71	453.36	453.36	453.36	472.97	472.97	472.97	493.6	493.6	-
2	建设投资现金流出											
3	融资活动现金流出	1,067.47	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	15,787.50	10,225.00
3.1	债券发行费用											
3.2	偿还债券本金									-	15,000.00	10,000.00
3.3	支付债券利息	1,067.47	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	787.5	225
3.4	偿还其他融资本金											
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三	当期现金结余	2,089.55	1,419.55	1,795.08	1,795.08	1,795.08	1,914.07	1,914.07	1,914.07	2,040.50	-12,622.00	-10,225.00
四	期初现金	28,627.53	25,130.56	26,550.11	28,345.19	30,140.27	31,935.35	33,849.42	35,763.49	37,677.56	39,718.06	27,096.06
五	期末现金	30,717.08	26,550.11	28,345.19	30,140.27	31,935.35	33,849.42	35,763.49	37,677.56	39,718.06	27,096.06	16,871.06
债券资金覆盖倍数		1.39										

本次发行专项债券各项目预期运营现金流入合计 118,176.87 万元，运营现金流出合计 37,581.70 万元，债券存续期内债券本金与利息合计 58,152.38 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.39 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。

三、压力测试

考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

单位：人民币万元

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-8%	-5%	0%	5%	8%	10%
业务活动现金流入变动后金额	106,359.18	108,722.72	112,268.03	118,176.87	124,085.71	127,631.02	129,994.56
业务活动现金流出成本变动后金额	33,823.53	34,575.16	35,702.62	37,581.70	39,460.79	40,588.24	41,339.87
利率变动	4.05%	4.14%	4.28%	4.50%	4.73%	4.86%	4.95%
利率变动债券利息	28,821.71	29,462.19	30,422.91	32,024.12	33,625.33	34,586.05	35,226.53
1. 收入变动敏感性分析							

偿债资金覆盖倍数变化	1.19	1.23	1.29	1.39	1.49	1.55	1.59
2. 成本变动敏感性分析							
偿债资金覆盖倍数变化	1.45	1.44	1.42	1.39	1.36	1.34	1.32
3. 利率变动敏感性分析							
利率变动偿债资金本息覆盖率	1.47	1.45	1.43	1.39	1.35	1.33	1.32

通过资金平衡测算分析，债务本息资金覆盖倍数可达到 1.39 倍，基于上表压力测试，本项目分别在收入下降 10%、成本上浮 10%、利率上浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.1，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

四、结论分析

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本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，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

五、影响项目收益的风险及控制措施

（一）与项目建设或运营有关的风险

1、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化,可能影响本次发行债券的流动性,可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施

1、《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定,国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)第四条第(二)点“建立债务风险应急处置机制”规定,各级政府要制定应急处置预案,建立责任追究机制。

2、加强项目财务管理,保持合理的资产负债比例,并提高资金使用效率。

3、在项目建设过程中,项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户,足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度,对到期可能难以还本付息的,应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内,项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息:①截至上年末专项债券资金使用情况;②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等;③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况;④其他按规定需要公开信息。

七、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赣州蓉江新区锦源置业有限公司，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：2024年江西省赣州蓉江新区保障性租赁住房二期项目本期申请发行地方政府专项债券 **11,763.48** 万元，期限 30 年，专项债券融资成本按 4.50% 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。