

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区  
改造工程（楼体工程）项目  
实施方案

编制单位（部门）：石家庄市新华区住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：北京方慧工程项目管理有限公司



目录

一、基本信息 ..... 1

二、项目投资规模、计划及资金方案 .....8

三、项目运营与预期收益估算 ..... 17

四、项目融资与收益平衡财务评估 ..... 22

五、项目风险评估及控制措施 ..... 25

六、投资者保护措施（还款保障计划） ..... 31

七、信息披露计划及主管部门责任 ..... 32

八、编制文件依据 ..... 33

一、基本信息

(一) 项目概况

1.项目基本信息表

项目名称	建设内容	总投资（万元）	计划发行规模（万元）	本次债券发行年限	还本付息方式
2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目	本项目建设地点位于石家庄市新华区8个街道办事处21个老旧小区内，涉及169栋住宅楼6850户51.97万平方米。项目建设位于小区现址内，不涉及新增占地;改造内容:住宅楼外墙粉刷、住宅楼屋顶改造、楼梯间及地下室墙面粉刷、栏杆扶手修复、楼梯踏步修复、楼梯间窗户改造楼梯间及雨棚照明改造、楼道照明管线改造、楼道弱电理、单元门(楼宇对讲)改造、楼宇对讲户内分机改造、雨水管改造散水改造、住宅楼雨棚改造、小房外墙粉刷、小房屋顶改造、小房雨棚改造、“四合一”通讯线箱改造等。改造规模:住宅楼外墙粉刷335235m2、住宅楼屋顶改造89050m2、楼梯间及地下室墙面粉刷181013m2、栏杆扶手修复25342m、楼梯踏步修复69404m2、楼梯间窗户改造3189.9m2 楼梯间及雨棚照明改造3952盏、楼道照明管线改造68043.5m、楼道弱电梳理90706m、单元门(楼宇对讲)改造402个、楼宇对讲户内分机改造	7,781.00	3,000.00（本次拟申请1,670.00万元）	20年	利息按半年支付，在本期债券存续期最后一年一次性还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息。

	6581 台、雨水管改造 32778m、散水改造 23247m2、住宅楼雨棚改造 1699m2、小房外墙粉刷 12699m2、小房屋顶改造 11043m2、小房雨棚改造 1765m2、“四合一”通讯线箱改造 424 个等。				
--	---	--	--	--	--

## 2.项目参与主体

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目实施主体为石家庄市新华区住房和城乡建设局：

名称	石家庄市新华区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130105000250114B
住所	河北省石家庄市新华区康乐街 1 号
负责人	胡键
赋码机关	中共石家庄市新华区委机构编制委员会办公室

## （二）项目列入规划情况

1. 无

## （三）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

（1）必要性

老旧小区整治是为了提高人们的生活质量、消除危险的隐患、创造美丽的环境、完善社区的功能，以达到给人们带来美好生活环境的最终目的。

①符合省市区政策的支持

石家庄市人民政府 2018 年发布了《石家庄市老旧小区整治和管理实施方案》，深入贯彻落实《河北省推进老旧小区整治工作方案》全面解决

老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，通过三年时间(2018年-2020年)完成全市老旧小区整治工作，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升，社区治理体系趋向完善，切实增强群众获得感、幸福感、安全感。《石家庄市老旧小区整治和管理实施方案》中对老旧小区整治工作做了详细的安排，包括整治范围、整治内容、资金安排、实施步骤、组织实施、保障措施等方案。

2020年5月26日河北省老旧小区改造领导小组办公室关于开展2021-2023年老旧小区改造总体规划(完整社区规划)编制工作的通知。2023年7月17日石家庄市住房和城乡建设局等七部门关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知等。

由此可见，省市区各级政府均对老旧小区整治持有大力支持的态度。

## ②生活质量的提高

老旧小区整治前的墙面破旧、屋顶杂乱有的漏水、楼梯不平整、扶手破烂，楼梯间照明灯大多不亮等造成安全隐患。排水管道老化、堵塞严重、线路老化给业主的生活带来诸多的不便及危险，大家都迫切希望改变这种状况。解决这些问题的关键是全面整顿，建立完善的管理机制，形成良性循环。

## ③建立和谐的社区

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。旧小区

综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。道路修复、照明完善、线路更换、私人建筑被拆除，绿地、停车场和休闲健身活动区域将被一一安排。老旧小区整治后让居民的居住环境、条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。

#### ④提高城市的良好形象

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现出大批量，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，那些老旧小区就黯然失色。所以老旧小区的整治工程要得到重视。

老旧小区不论是安全还是功能都已不再完整，因为时间长久的原因，这些旧设备旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大。一批批老旧小区整治将会被人们所重视。

由此可见，该项目的建设，具有政策的支持，以及群众的意愿，项目的建设，是十分有必要的。

#### （2）公益性

“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目。2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工

程（楼体工程）项目满足以上定义，本项目的建设实施具备公益性。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

该项目已取得批复文件《石家庄市新华区数据和政务服务局关于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目项目建议书的批复》（石新行审项目审批[2024]57 号）、《石家庄市新华区数据和政务服务局关于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目可行性研究报告的批复》（石新行审项目审批[2024]60 号）。项目合法合规，成熟度高。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的预计投资金额为 7,781.00 万元，其中资本金金额 4,781.00 万元，占比 61.44%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2019〕26 号)的要求，资金由当地财政统筹解决，其余 3,000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得（本次拟申请 1,670.00 万元）。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于广告收入，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

## 5. 绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划

相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，当地财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。该项目绩效情况如下：

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：（盖章）

单位：万元

项目名称	2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目	预算一体化系统编码		发改委审批监管平台代码	2408-130105-89-05-954949
项目主管部门	石家庄市新华区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11130105000250114B
项目实施主体	石家庄市新华区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11130105000250114B
项目负责人	张宏涛			联系电话	18932697596



项目 资金 (万 元)	投资总额: 7781				
	一、政府专项债券资金: 3000				
	二、其他资金: 4781				
债券 资金 用途	用于 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目				
绩效 目标	改造 21 个老旧小区, 涉及 169 栋住宅楼 6850 户 51.97 万平方米				
绩效 指标	一级指标	二级指 标	三级指 标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量指 标	建设规 模	改造内容:住宅楼外墙粉刷、住宅楼屋顶改造、楼梯间及地下室墙面粉刷、栏杆扶手修复、楼梯踏步修复、楼梯间窗户改造楼梯间及雨棚照明改造、楼道照明管线改造、楼道弱电理、单元门(楼宇对讲)改造、楼宇对讲户内分机改造、雨水管改造散水改造、住宅楼雨棚改造、小房外墙粉刷、小房屋顶改造、小房雨棚改造、“四合一”通讯线箱改造等。改造规模:住宅楼外墙粉刷 335235m <sup>2</sup> 、住宅楼屋顶改造 89050m <sup>2</sup> 、楼梯间及地下室墙面粉刷 181013m <sup>2</sup> 、栏杆扶手修复 25342m、楼梯踏步修复 69404m <sup>2</sup> 、楼梯间窗户改造 3189.9m <sup>2</sup> 楼梯间及雨棚照明改造 3952 盏、楼道照明管线改造 68043.5m、楼道弱电梳理 90706m、单元门(楼宇对讲)改造 402 个、楼宇对讲户内分机改造 6581 台、雨水管改造 32778m、散水改造 23247m <sup>2</sup> 、住宅楼雨棚改造 1699m <sup>2</sup> 、小房外墙粉刷 12699m <sup>2</sup> 、小房屋顶改造 11043 m <sup>2</sup> 、小房雨棚改造 1765 m <sup>2</sup> 、“四合一”通讯线箱改造 424 个等。	可行性研究报告

		质量指标	工程验收合格率	100%	验收资料
		时效指标	项目按期完成率	100%	验收资料
		成本指标	项目总投资	≤7,781.00 万元	可行性研究报告
	效益指标	经济效益指标	项目运营收入	预期可取得运营收入 10020.27 万元，可满足还本付息要求。	财务评价报告
		社会效益指标	人民群众生活质量	项目的建设极大的保障了群众的休闲生活安全，提升群众生活质量。	可行性研究报告
		生态效益指标	提高老旧小区生态环境	促进当地生态环境	可行性研究报告
		可持续影响指标	可持续发展	提升该区域的品位及综合环境质量，拉动沿线土地增值和商业开发，从而实现可持续发展，加快新华区城市化步伐	可行性研究报告
		还本付息指标	还本付息方式	计划发行期限为 20 年，利率 4%，存续期内利息按半年支付，在本期债券存续期的最后 1 年一次性还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息。	项目财务评估报告
			还本付息时间	按时还本付息	
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥90%	调查问卷

#### (四) 项目所在区域情况

新华区，隶属于河北省石家庄市，位于石家庄市主城区西北部，西望太行山，北依滹沱河。新华区位于东经 114° 47'，北纬 38° 05'，总面

积 92 平方千米。2019 年末全区户籍人口 509416 人，全区常住人口 714989 人，城镇化率达 100%。截至 2023 年 6 月，新华区辖 15 个街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，新华区常住人口为 802057 人。

新华区有毗卢寺、赵佗先人墓、大石桥等景点。

2019 年，全区地区生产总值初步核算数据为 432.87 亿元，按可比价计算，增长 8.79%。其中，第一产业增加值 0.4 亿元，下降 0.26%；第二产业增加值 50.4 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 382.05 亿元，增长 9.5%。三次产业结构为 0.01：11.6：88.39。

## 二、项目投资规模、计划及资金方案

### （一）项目建设投资方案

#### 1.投资方案的编制依据及原则

编制依据：

①2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目可行性研究报告；

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）；

③《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）。

编制原则

本项目建设工期和进度安排是在建设资金按工程进度计划到位的前提下进行编制：

- ①综合性原则，全面系统地综合考察影响投资的各种因素；
- ②可操作性原则，拟定具有可操作性的实施方案；
- ③相关性和准确性原则，实现投资决策结论的客观性和公正性；
- ④实事求是原则，实事求是地设计和评价所有投资方案；
- ⑤科学性原则，选择系统合理的决策评价指标，使用科学的决策方法，并协调处理好投资决策与筹资行为、投资管理之间的关系。

## 2.项目总投资

根据可行性研究报告批复，2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目总投资约 7,781.00 万元。

投资估算表

单位：万元

项目	金额	占比
工程费用	6,723.62	86.41%
工程建设其他费	548.28	7.05%
基本预备费	509.10	6.54%
合计	7,781.00	100.00%

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的预计投资金额为 7,781.00 万元,其中资本金金额 4,781.00 万元,占比 61.44%, 满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)的要求, 3,000.00 万元资金通过发行政府专项债券取得, 资本金由当地财政统筹解决其中。

项目资金筹措计划表

单位：万元		
项目	金额	比例
政府专项债券	3,000.00	38.56%
资本金	4,781.00	61.44%
合计	7,781.00	100.00%

项目资金来源情况

单位：万元			
资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	7,781.00	100.00%	
一、资本金	4,781.00	61.44%	
（一）自有资金	4,781.00	61.44%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	3,000.00	38.56%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,670.00	21.46%	
（三）后续拟发行专项债券	1,330.00	17.10%	

资金来源	金额(万元)	占比	备注
(四)银行融资			

2、项目前期工作及实施计划。

①项目立项审批情况（基本信息表）

**项目基本信息【2408-130105-89-05-954949】**

核准目录	政府投资的县本级其他城建项目		
项目名称	2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目		
项目类别	审批	建设性质	改建
国标行业	其他房屋建筑业	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	其他项目	总建筑面积	519700 m <sup>2</sup>
建设地点	石家庄市-新华区	详细地址	石家庄市新华区新华区
建设规模及内容	21 个老旧小区内，改造内容：住宅楼外墙粉刷、住宅楼屋顶改造、楼梯间墙面粉刷、栏杆扶手修复、楼梯踏步修复、楼梯间窗户改造、楼梯间及雨棚照明改造、楼道照明管线改造、楼道弱电梳理、单元门（楼宇对讲）改造、雨水管改造、散水改造、住宅楼雨棚改造、小房外墙粉刷、小房屋顶改造、小房雨棚改造等。		
拟开工日期	2024-08	拟建成日期	2025-06

**项目资金情况**

总投资（万元）	9845	项目资本金（万元）	9845
固定资产投资(万元)	9845	铺底流动资金(万元)	0
资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款		
政府补助金额(万元)	9845		

资金说明	财政资金
------	------

## 项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	石家庄市新华区住房和城乡建设局	项目单位性质	其他
项目法人证照类型	组织机构代码证（事业单位法人）	项目法人证照号码	11130105000250114B
法定代表人	胡键	法定代表人联系手机	15531169111
项目负责人	张宏涛	负责人联系手机	18932697596

## 能耗消费情况

是否年综合能源消费量超过 1000 吨标准煤或年电力消费量超过 500 万千瓦时			
<input type="checkbox"/> 是，单独编制节能报告并报节能审查机关			
否，在线填写能源消费情况			
能源种类	年需要实物量	参考折标系数	年需要折标煤量（吨标准煤）
年综合能源消费量			2.839
电力	2.31（万千瓦时）	1.229	2.839
天然气	（万立方米）	12.143	
液化天然气	（吨）	1.7572	
液化石油气	（吨）	1.7143	
原煤	（吨）	0.7143	
洗精煤	（吨）	0.9	
洗中煤	（吨）	0.2857	
煤泥	（吨）	0.4286	
热力	（百万千焦）	0.0341	

原油	(吨)	1.4286	
汽油	(吨)	1.4714	
煤油	(吨)	1.4714	
柴油	(吨)	1.4571	
燃料油	(吨)	1.4286	
炼厂干气	(吨)	1.5714	
焦炉煤气	(万立方米)	6.143	
高炉煤气	(万立方米)	1.286	
转炉煤气	(万立方米)	2.714	
发生炉煤气	(万立方米)	1.786	
重油催化裂解煤气	(万立方米)	6.571	
重油热裂解煤气	(万立方米)	12.143	
焦炭制气	(万立方米)	5.571	
压力气化煤气	(万立方米)	5.143	
水煤气	(万立方米)	3.571	
煤矸石 (用作能源)	(吨)	0.2857	
型煤	(吨)	0.6	
焦炭	(吨)	0.9714	
煤焦油	(吨)	1.1429	
其他焦化产品	(吨)	1.3	
粗苯	(吨)	1.4286	
甲醇 (用作燃料)	(吨)	0.6794	
乙醇 (用作燃料)	(吨)	0.9144	
氢气 (用作燃料, 密度为 0.082 千克/立	(万立方米)	3.329	



方米)			
沼气	(万立方米)	8.286	
其他石油制品	(吨)	1.2	
其他（按实际低位发热量折算）			
项目节能措施及项目能源利用效率（单位产品综合能耗等）			
其它需要说明的情况			

申报人承诺填写的信息真实、完整、准确，符合法律法规，如有违规情况，愿承担相关的法律责任。



固 定 资 产 投 资 项 目

2408-130105-89-05-954949

### ②已完成前期工作

该项目已取得批复文件《石家庄市新华区数据和政务服务局关于2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目项目建议书的批复》（石新行审项目审批[2024]57号）、《石家庄市新华区数据和政务服务局关于2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目可行性研究报告的批复》（石新行审项目审批[2024]60号）。

### ③项目实施计划

2024 年 9 月-2025 年 8 月。

3、资金使用计划

资金使用计划表

单位：万元

项目	2025 年	合计
政府专项债券	3,000.00	3,000.00
资本金	4,781.00	4,781.00
合计	7,781.00	7,781.00

注：上表为初步计划，最终实施计划视资金到位情况确定。

**(三) 项目资金管理方案**

项目主管单位已建立起完善的政府专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，必要时引入第三方审计机构对资金进行监管，确保债券资金合规使用，编制应急预案，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34 号的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1、主管部门职责

主管部门及职责项目单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好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。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

## 2、资金流入流出管理

本项目资金流入管理项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金主要来源于财政自筹资金。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金由项目主管单位专账核算，专款专用，不得挪用。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。项目对应的用于偿还专项债券的基金收入和其他经营性专项收入要及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、项目运营成本和项目债券本息偿付等。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、工程进度等要件，经项目单位、项目主管部门后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，项目单位依法承担偿还责任。项目运营成本支出严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

债券存续期内详细资金流入流出明细如下表：

项目资金管理计划表

单位：万元

项目	2025 年	合计
一、资本金流入		
政府专项债券	3,000.00	3,000.00
资本金	4,781.00	4,781.00
合计	7,781.00	7,781.00

二、资金流出		
工程费用	6,723.62	6,723.62
工程建设其他费	548.28	548.28
基本预备费	509.10	509.10
合计	7,781.00	7,781.00

注：上表为初步计划，最终实施计划视资金到位情况确定。

### 三、项目运营与预期收益估算

#### (一) 项目运营方案

##### 1、整体运营方案

(1) 严格按照招投标程序及要求组织项目招投标，选择有实力的施工企业负责施工。

(2) 落实建设资金来源，并制定资金使用计划，做到专款专用。

(3) 建立质量保证体系，并严格遵照执行。

(4) 实施过程中，加强调度指挥，协调各方关系。

(5) 成立运营小组，对项目运营情况进行监控，并做好运营成果考核。

##### 2. 具体运营内容

本项目的运营维护内容主要是对 2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的运营维护，其资金收益来源于运营期间的城市云服务、数据运营服务、网络安全服务、安全培训和广告收入。具有一定的科学性、合理性。

#### (二) 项目运营收益估算

##### 1、收入情况

广告收入：本项目涉及到 21 个小区共 169 栋楼，每栋楼单元及楼梯内设置广告位 507 个，预计使用率 90%，出租单价为 900 元/月

（参照市场价格），则年楼道广告位出租收入为 492.80 万元。

确定预测期内年度运营收入情况如下：

项目收入表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
广告收入	164.27	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
合计	164.27	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80

续表

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
广告收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
合计	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80

续表

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	总计
广告收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	10,020.27
合计	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	10,020.27

## 2、项目运营成本

### （1）工资及福利费

项目建成后将配备人员 8 人，工资及福利约 6 万元/人/年，年成本为 48 万元。

### （2）维修费

项目维修费取广告收入的 3%，则每年维修费 14.78 万元。

运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
工资及福利费	16.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
维修费	4.93	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
合计	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

续表

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
工资及福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
维修费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
合计	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

续表

项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	总计
工资及福利费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	976.00
维修费	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	300.53
合计	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53

### 3. 项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
运营收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
运营收益合计	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02

续表

项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
运营收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
运营收益合计	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02

续表

项目	2041	2042	2043	2044	2045	总计
运营收入	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	10,020.27
运营成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53
运营收益合计	430.02	430.02	430.02	430.02	430.02	8,743.74

### 4、运营项目税率估算

增值税税率按照 3% 计算，城市建设维护税按照 7% 计算，教育附加和地方教育附加分别按照 3%、2% 计算，具体明细如下：

运营项目税率估算表

单位：万元

项目	税率	2025	2026	2027	2028	2029	2030
增值税		4.78	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
增值税附加							
城市维护建设	7%	0.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
教育附加	3%	0.14	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
地方教育附加	2%	0.10	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
企业所得税		-	-	-	-	-	-
税费合计		5.35	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07

续表

项目	税率	2031	2032	2033	2034	2035	2036
增值税		14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
增值税附加							
城市维护建设	7%	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
教育附加	3%	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
地方教育附加	2%	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
企业所得税		-	-	-	-	-	-
税费合计		16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07

续表

项目	税率	2037	2038	2039	2040	2041
增值税		14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
增值税附加						
城市维护建设	7%	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
教育附加	3%	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
地方教育附加	2%	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
企业所得税		-	-	-	-	-
税费合计		16.07	16.07	16.07	16.07	16.07

续表

项目	税率	2042	2043	2044	2045	总计
增值税		14.35	14.35	14.35	14.35	291.78
增值税附加						
城市维护建设	7%	1.00	1.00	1.00	1.00	20.33
教育附加	3%	0.43	0.43	0.43	0.43	8.74
地方教育附加	2%	0.29	0.29	0.29	0.29	5.90
企业所得税		-	-	-	-	-
税费合计		16.07	16.07	16.07	16.07	326.75

## 5、项目运营损益表

根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出等，计算项目损益，编制项目损益表如下：

### 项目损益表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	159.49	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
2.项目成本	20.93	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78

3.税金及附加	0.57	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
4.利息折旧及摊销前利润	137.99	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	103.75	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24
2.息税前利润	34.24	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71
三、利息支出						
1.利息费用	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.税前利润	-25.76	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-25.76	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
2.项目成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
3.税金及附加	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
4.利息折旧及摊销前利润	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24
2.息税前利润	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71
三、利息支出						
1.利息费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.税前利润	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29

续表

项目	2037	2038	2039	2040	2041
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	478.45	478.45	478.45	478.45	478.45
2.项目成本	62.78	62.78	62.78	62.78	62.78
3.税金及附加	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
4.利息折旧及摊销前利润	413.95	413.95	413.95	413.95	413.95
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	311.24	311.24	311.24	311.24	311.24
2.息税前利润	102.71	102.71	102.71	102.71	102.71
三、利息支出					
1.利息费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.税前利润	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29
四、企业所得税					
五、净利润/净亏损	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29	-17.29

续表

项目	2042	2043	2044	2045	总计
一、经营收入/成本/税金					-



1.项目收入	478.45	478.45	478.45	478.45	9,728.49
2.项目成本	62.78	62.78	62.78	62.78	1,276.53
3.税金及附加	1.72	1.72	1.72	1.72	34.97
4.利息折旧及摊销前利润	413.95	413.95	413.95	413.95	8,416.99
二、折旧与摊销					-
1.总折旧和摊销	311.24	311.24	311.24	311.24	6,328.55
2.息税前利润	102.71	102.71	102.71	102.71	2,088.44
三、利息支出					-
1.利息费用	120.00	120.00	120.00	60.00	2,400.00
2.税前利润	-17.29	-17.29	-17.29	42.71	-311.56
四、企业所得税					-
五、净利润/净亏损	-17.29	-17.29	-17.29	42.71	-311.56

四、项目融资与收益平衡财务评估

(一) 融资成本测算

1. 不含市场化融资的情况下：

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）

项目拟申请债券 3,000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 20 年，在本期债券存续期的最后 1 年还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息，在存续期内按半年支付利息，自融资之日起 20 年应还本付息情况如下：

债券资金还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金 余额	利 率	当年偿还利 息	当年还本付息 合计
2025		3,000.00		3,000.00	4%	60.00	60.00
2026	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2027	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2028	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2029	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2030	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2031	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2032	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2033	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2034	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00

2035	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2036	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2037	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2038	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2039	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2040	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2041	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2042	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2043	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2044	3,000.00			3,000.00	4%	120.00	120.00
2045	3,000.00		3,000.00	-	4%	60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00			2,400.00	5,400.00

## (二) 收益与融资平衡情况

### (1) 项目收益情况

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期内均可产生相应收益。各项目具体情况如下：

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目：本项目债券存续期内运营收入为 10,020.27 万元，运营成本 1,276.53 万元，税费 326.75 万元，共可实现净收益为 8,416.99 万元。

### (2) 收益与融资平衡情况

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目在债券存续期间收益能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目在债券存续期间收益为 8,416.99 万元，融资本息为 5,400.00 万元（其中本金 3,000.00 万元，利息 2,400.00 万元），覆盖倍数为 1.56。

## (三) 项目募投平衡情况

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收入	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目	7,781.00	8,416.99	3,000.00	5,400.00	1.56
合计	7,781.00	8,416.99	3,000.00	5,400.00	1.56

项目详细信息表

项目名称	2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.1670000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.00000000
项目简要描述	本项目建设地点位于石家庄市新华区 8 个街道办事处 21 个老旧小区内，涉及 169 栋住宅楼 6850 户 51.97 万平方米。项目建设位于小区现址内，不涉及新增占地;改造内容:住宅楼外墙粉刷、住宅楼屋顶改造、楼梯间及地下室墙面粉刷、栏杆扶手修复、楼梯踏步修复、楼梯间窗户改造楼梯间及雨棚照明改造、楼道照明管线改造、楼道弱电理、单元门(楼宇对讲)改造、楼宇对讲户内分机改造、雨水管改造散水改造、住宅楼雨棚改造、小房外墙粉刷、小房屋顶改造、小房雨棚改造、“四合一”通讯线箱改造等。改造规模:住宅楼外墙粉刷 335235m2、住宅楼屋顶改造 89050m2、楼梯间及地下室墙面粉刷 181013m2、栏杆扶手修复 25342m、楼梯踏步修复 69404m2、楼梯间窗户改造 3189.9m2 楼梯间及雨棚照明改造 3952 盏、楼道照明管线改造 68043.5m、楼道弱电梳理 90706m、单元门(楼宇对讲)改造 402 个、楼宇对讲户内分机改造 6581 台、雨水管改造 32778m、散水改造 23247m2、住宅楼雨棚改造 1699m2、小房外墙粉刷 12699m2、小房屋顶改造 11043m2、小房雨棚改造 1765m2、“四合一”通讯线箱改造 424 个等。

项目建设期			2024 年至 2025 年								
项目运营期			2025 年至 2045 年								
本项目本次 拟发行债券 期限（单位： 年）			20								
债券存续期 内项目总投 资(单位：亿 元)			0.77810000								
其中：不含专 项债券的项 目资本金(单 位：亿元)			0.47810000								
专项债券融 资(单位：亿 元)			0.30000000								
其他债务融 资(单位：亿 元)			0.00000000								
项目分年融资计划（单位：亿元）											
			2022 年 及以前	202 3 年	2024 年	2025 年	2026 年	202 7 年	2028 年	2029 年	2030 年及 以后
专项债券融 资(单位：亿 元)						0.3000 0000					
其他债务融 资(单位：亿 元)						0.0000 0000					
债券存续期 内项目总收 益(单位：亿 元)			0.8418								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
202 0 年 及 以 前		2 0 2 1 年		202 2 年		2023 年		202 4 年		2025 年	0.01 3800 00
202	0.0	2	0.04140	202	0.0414	2029	0.0414	203	0.0414	2031 年	0.04

6 年	41 40 00 0	0 2 7 年	000	8 年	0000	年	0000	0 年	0000		1400 00
203 2 年	0.0 41 40 00 0	2 0 3 3 年	0.04140 000	203 4 年	0.0414 0000	2035 年	0.0414 0000	203 6 年	0.0414 0000	2037 年	0.04 1400 00
203 8 年	0.0 41 40 00 0	2 0 3 9 年	0.04140 000	204 0 年	0.0414 0000	2041 年	0.0414 0000	204 2 年	0.0414 0000	2043 年	0.04 1400 00
204 4 年	0.0 41 40 00 0	2 0 4 5 年	0.04140 000	204 6 年		2047 年		204 8 年		2049 年	
205 0 年		2 0 5 1 年		205 2 年		2053 年		205 4 年		2055 年 及以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.08	
债券存续期 内项目总债 务融资本息 (单位: 亿 元)			0.54000000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息					1.56	
债券存续期 内项目总债 务融资本金 (单位: 亿 元)			0.30000000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金					2.81	
债券存续期 内项目总地 方债券融资 本息(单位: 亿元)			0.54000000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本息					1.56	
债券存续期 内项目总地 方债券融资			0.30000000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本金					2.81	

本金（单位： 亿元）			
项目收益 预测依据	根据可行性研究报告确定收益成本		

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

项目面临的主要风险包括财务风险、管理风险、经营风险、市场风险和政策风险等因素。

#### 1、财务风险

一是如果在项目建设过程中受市场因素影响，如项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

#### 2、管理风险

本项目存在因管理者管理不善而达不到预期的效果，不能保证项目实施符合建设要求，造成承办单位的管理风险。

#### 3、经营风险

经营风险主要为生产经营的不确定性带来的风险。如果项目收益未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

#### 4、市场风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 5、政策风险

项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。该项目相关的手续可尽快办妥，政策风险对本项目属较小风险。

## **(二) 风险控制措施**

### 1、财务风险的防范

一是项目可行性研究报告、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

### 2、管理风险的防范

建设的过程中，建设单位应做好细致周密的部署，组织强有力的班子，保证高质量建设好本项目，同时要加强项目管理，同时将不定期的对项目进行绩效考核，进行项目监督，确保项目顺利进行。

### 3、经营风险的防范

项目管理单位要密切关注租金定价情况，加强项目运营及资金管

理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

4、市场风险的防范

为控制项目资金平衡风险，做好还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制度，用资金使用效率的收益对冲由利率波动造成的损失。

5、政策风险的防范

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策做出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

(三) 敏感性分析

基于谨慎性原则，对债券存续期内收入向下波动及成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内收入、利率波动进行敏感性分析。

2024 年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目收益与融资本息敏感性分析明细表如下：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	8,207.76	8,416.99	8,416.99
经营净收益	8,207.76	8,416.99	8,416.99
债券还本付息额	5,400.00	5,400.00	5,520.00
经营收入偿还的债券本息额	5,400.00	5,400.00	5,520.00



债券本息覆盖率	1.52	1.56	1.52
---------	------	------	------

#### （四）其他事项说明

无。

### 六、投资者保护措施（还款保障计划）

#### （一）本期专项债券偿债保障措施

1、本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖项目融资本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。本期债券募集资金投资项目，将结合通过2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目运营收益统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。当地财政局按照财政专项资金管理要求，保证运营收益将优先用于专项债券本息偿付。

2、若项目运营收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，河北省政府将按照财预【2017】89号和财预【2018】28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

#### （二）本期专项债券的投资者保护措施

1、根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号），河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管

理改革的意见》（冀政〔2014〕115号），规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

## 2、建立完善的债券资金使用管理机制

石家庄市新华区住房和城乡建设局已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

## 七、信息披露计划及主管部门责任

### （一）信息披露计划

#### 1、每期债券存续期内定期披露（每年6月30日前）

（i）河北省最近年度经济、财政及债务情况说明。

（ii）2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目施工运营最新情况说明。

（iii）2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的跟踪评级报告。

（iv）2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目的资金使用情况说明。

#### 2、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目按期足额兑付的重大事项随时披露。

### （二）主管部门责任

本项目的行业主管部门应明确项目主管部门对项目有管理和监督责任，并确保项目收益与融资平衡；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

## 八、编制文件依据

1、《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）；

2、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）；

3、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）；

4、2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程（楼体工程）项目可行性研究报告；

5、批复文件：《石家庄市新华区数据和政务服务局关于2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目项目建议书的批复》（石新行审项目审批[2024]57号）、《石家庄市新华区数据和政务服务局关于2024年石家庄市新华区第二批老旧小区改造工程(楼体工程)项目可行性研究报告的批复》（石新行审项目审批[2024]60号）。

石家庄市新华区住房和城乡建设局

2025年12月15日