

2025 年大同市平城区老旧小区改造项目 专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券募投总规模 5,700.00 万元，其中本批次拟募投 3,700.00 万元，期限为 20 年，债券还本方式为到期一次还本，每半年支付一次利息。

债券募投计划表

单位：万元

年度	批次	募集总额	期限	还本方式	付息方式
			20 年		
2025 年	本批次	3,700.00	3,700.00	到期一次还本	每半年付息一次
	以后批次	2,000.00	2,000.00	到期一次还本	每半年付息一次
合计		5,700.00	5,700.00		

二、项目事前绩效评估情况

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预[2021]61号)和《政府专项债券项目资金绩效管理办法》(晋财债[2021]38号)的要求，大同市平城区房产服务中心已针对大同市平城区老旧小区改造项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性完成了事前绩效评估，项目事前绩效评估综合评分在 90 分(含)以上，符合专项债券项目的入库条件。并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、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置了细化的总体绩效目标和年度绩效目标，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

三、项目情况

2024 年大同市平城区老旧小区改造项目包括三个子项目，内容分别为：大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目，太

同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目，大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目。

项目实施单位：大同市平城区房产服务中心

（一）大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目

1、项目批复情况

（1）《大同市平城区发展和改革局文件关于大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（平城发改投资〔2024〕11 号）

项目代码：2401-140213-89-05-302509；

（2）《大同市平城区发展和改革局文件关于大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目初步设计的批复》（平城发改投资〔2024〕18 号）。

2、项目主要建设规模和内容

建设地址：大同市平城区新旺街道：新华小区；迎宾街道：军分区家属院、新庆巷商贸小区、44 校教工楼；永泰街道：警源小区、汽修厂小区、商校家属楼、预备役家属楼(迎宾西路 42 号)、军修所家属院(红旗街 2 号)。

建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积 10.37 万 m²，涉及 9 个小区 27 栋楼 1185 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建及外墙修补等室内外工程。

3、项目建设计划及进度

项目已于 2024 年 6 月开工，目前地下排水管道、给水管道、采暖管道、电力管线、弱电管线、人行道铺装已完成。全部工程预计 2025 年 12 月完工。

（二）大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目

1、项目批复情况

（1）《大同市平城区发展和改革局文件关于大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（平城发改投资〔2024〕10 号）

项目代码：2401-140213-89-05-605196；

（2）《大同市平城区发展和改革局文件关于大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目初步设计的批复》（平城发改投资〔2024〕19 号）。

2、项目主要建设规模和内容

建设地址：大同市平城区振华街道：云泉里南区、云泉里北区；鹿苑街道：五交化家属楼、煤校家属楼；武定街道：益众园、景悦园。

建设规模及主要内容：项目总建筑面积 18.78 万 m²，涉及 6 个小区 49 栋楼 2567 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程改建停车位、拆除违建等室外工程。

3、项目建设计划及进度

项目已于 2024 年 6 月开工，目前地下排水管道、给水管道、采暖管道、电力管线、弱电管线、人行道铺装已完成。全部工程预计 2025 年 12 月完工。

（三）大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目

1、项目批复情况

（1）《大同市平城区发展和改革局文件关于大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（平城发改投资〔2024〕9 号；

项目代码：2401-140213-89-05-788404；

(2) 《大同市平城区发展和改革局文件关于大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目初步设计的批复》(平城发改投资〔2024〕20 号)。

2、项目主要建设规模和内容

建设地址：大同市平城区振华街道：奶牛家属楼；大庆路街道：交警支队家属楼、庆丰园、115 勘察院家属楼；新华街道：市政家属院、东花园里 15 号楼；武定街道：汽配小区、舒心园。

建设规模及主要内容：项目总建筑面积 15.14 万 m²，涉及 8 个小区 33 栋楼 1450 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建、物业用房及外墙保温、屋顶防水、门窗更换等室内外工程。

3、项目建设计划及进度

项目已于 2024 年 6 月开工，目前地下排水管道、给水管道、采暖管道、电力管线、弱电管线已完成，人行道铺装已铺设 40%。全部工程预计 2025 年 12 月完工。

四、项目建设的意义和必要性

(一) 项目建设的必要性

1、有利于城市发展

随着社会经济的持续高速发展，大同市的旧居住小区的配套设施陈旧落后，功能不健全，安保措施不到位，成为安全隐患，制约了城市的发展。项目的建设，一是进一步改善群众居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区；二是进一步推进城市总体规划，增强城市生机与活力，强劲城市辐射力和带动力，不

断提高城市知名度和竞争力；三是促进城市的全面和谐发展；四是进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入；五是进一步深化社会公共管理体制改革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。同时，项目的建设是在大同市总体规划的基础上，遵循片区的控制性详细规划，有利于大同市城市规划的实施，项目的建设是必要的。

2、新城市建设的需要

随着大同市城市发展规划提出旅游城市建设、御东新区建设、城市扩容建设等一系列新城市规划，市委、市政府深入贯彻落实科学发展观，认真贯彻落实城市总体规划，着眼于加快推进“人文大同、科技大同、绿色大同”战略和中国特色城市建设，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治、市级统筹、属地负责、突出重点、分步实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题，决定进行项目建设，因为项目的建设不仅有利于改善居民的居住生活环境、改善大同市城市环境，而且可增加社区居民的幸福感和凝聚力，有助于区域经济的快速发展和新城市的建设。

（二）经济社会效益分析

近几年，小区居民关心的主要问题。一是住宅屋面漏水、墙面渗水的问题；二是排水不畅、雨污混流的问题；三是小区交通拥堵、停车难、出入不便的问题；四是小区公共安全、治安技防的问题；五是休闲活动、环境美化建设的问题。本着服务居民、应修必修、能节约、注重效益、科学合理、综合平衡的原则，在保证不超计划总量的

前提下对现有老旧小区进行加固宜居节能改造,改造的效果和效益情况通过实施小区维修改造,极大的惠及了小区居民,在小区居住安全、生活保障、美化环境、环保治理、经济效益等方面都有了明显改善。

五、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目总投资

项目总投资 12,160.81 万元,其中建安工程费用 10,313.81 万元、工程建设其他费用 976.52 万元、预备费 870.48 万元。

(二) 项目资金筹措方案

1、申请上级财政资金和区财政资金 6,460.81 万元,目前中央补助资金和省级资金已到位 4,599.46 万元,剩余资金按项目建设进度所需到位;

2、专项债券需求 5,700.00 万元,其中本批次拟募投 3,700.00 万元,2025 年以后批次募投 2,000.00 万元。

3、资金使用计划

本项目总投资 12,160.81 万元,除已支付资金外,剩余资金计划于 2025 年全部投入用于项目工程支出,计划如下:

资金使用计划

年份	以前年度	2025 年	合计
分年投资金额(万元)	2,525.93	9,634.88	12,160.81
占总投资比例	20.77%	79.23%	100.00%
专项债券资金(万元)		5,700.00	5,700.00
其中:本批债券资金(万元)		3,700.00	3,700.00

六、项目资金平衡方案

(一) 项目收入预测

大同市平城区老旧小区改造项目建设完成后,项目预期收入主要来源于小区物业费收入、停车位管理费收入、广告位收入,债券存续

期预计运营收入为 15,608.57 万元，其中：

1、物业费收入

参考《大同市物价局大同市房产管理局关于印发大同市物业服务收费管理实施细则的通知》（同价服字〔2011〕5号），根据谨慎性原则，大同市平城区老旧小区改造项目完工后，物业服务费参考大同市住宅物业服务四级收费标准 0.80 元/m²·月进行测算（不含停车管理费）建筑面积约为 44.29 万 m²，根据谨慎性原则，第一年按 80%考虑，第二年、第三年分别按 90%、100%测算。

2、停车位管理费收入

项目建成后，设有 1150 个车位，根据各小区实际情况预计 1035 个车位收取停车管理费，平均每个车位收取管理费标准为 300 元/个/月。

3、广告位收入

项目建设后，23 个小区预计设置 46 个起落杆，可设置 46 个广告位；根据目前市场行情，根据谨慎性原则，考虑广告位租金为 2,000.00 元/个/年。

（二）项目成本及现金流出预测

本项目成本主要包括人员工资及福利、维修维护费、其他费用等，根据小区规模，该项目人员配备人员按 23 人，工资按 4 万元/年，并以每年递增 1%进行预测。维修维护费按总投资的 1%进行测算，其他费用包括水电费、办公费等，参照同类型行业，其他费用占营业收入的 1%进行预估，债券存续期预计运营成本为 4,498.28 万元。

（三）项目收益

综上，项目收益不考虑融资成本及非付现成本的情况下，债券存续期可用于还本付息净收益为 11,110.29 万元。

大同市平城区老旧小区改造项目收益明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
物业收入	340.15	382.67	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18
停车位管理收入	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60
广告收入	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20
收入合计	721.95	764.47	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98
员工薪酬及福利	92.00	92.92	93.85	94.79	95.74	96.69	97.66	98.64	99.62	100.62	101.63
维修维护费	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61
其他费用	7.22	7.64	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
成本合计	220.83	222.17	223.53	224.47	225.41	226.37	227.34	228.31	229.30	230.30	231.30
净收益	501.12	542.30	583.45	582.51	581.57	580.61	579.64	578.67	577.68	576.68	575.68

大同市平城区老旧小区改造项目收益明细表

单位：万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业收入	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	212.59	8,163.47
停车位管理收入	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	186.30	7,265.70
广告收入	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	4.60	179.40
收入合计	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	403.49	15,608.57
员工薪酬及福利	102.64	103.67	104.70	105.75	106.81	107.88	108.96	110.05	55.57	1,970.18
维修维护费	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	61.41	2,371.97
其他费用	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	4.08	156.13
成本合计	232.32	233.35	234.38	235.43	236.49	237.56	238.63	239.72	121.06	4,498.28
净收益	574.66	573.63	572.60	571.55	570.49	569.42	568.35	567.26	282.43	11,110.29

（四）项目融资成本

大同市平城区老旧小区改造项目(二期)计划募投专项债券总规模 5,700.00 万元，其中本批次拟募投 3,700.00 万元，2025 年以后批次拟募投 2,000.00 万元，期限均为 20 年，债券还本方式为到期一次还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投的地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

根据谨慎性原则，本批次及以后批次债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率（基准日：2025 年 7 月 25 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.49%，债券存续期共计需要支付债券利息费用 2,838.60 万元。

（五）项目融资平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，在本债券存续期内，项目对应的收益可有效覆盖债券对应地方政府专项债券项目的债券本息支出。大同市平城区老旧小区改造项目本息覆盖率可达到 1.30 倍，期末项目现金净结余量为 2,571.70 万元。大同市平城区老旧小区改造项目完成后能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	4,599.46	7,561.35	501.12	542.30	583.45	582.51	581.57	580.61	579.64	578.67	577.68	576.68
2	自有资金投入 (不含专项债券)	4,599.46	1,861.35										
	其中：财政资金	4,599.46	1,861.35										
3	银行贷款等市场化配套融资												
	专项债券资金		5,700.00										
4	其中：本批债券		3,700.00										
5	其他资金												
6	净收益			501.12	542.30	583.45	582.51	581.57	580.61	579.64	578.67	577.68	576.68
7	开发建设支出	2,525.93	9,634.88										
8	融资支出 (8=9+10+11)			141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93
	专项债券利息支出			141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93
9	其中：本批专项债券利息			92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13
10	专项债券本金支出												
	其中：本批债券本金												
11	银行贷款等市场化配套融资本息												
12	当年结余 (12=1-7-8)	2,073.53	-2,073.53	359.19	400.37	441.52	440.58	439.64	438.68	437.71	436.74	435.75	434.75
13	期末累计结余 (13)	2,073.53		359.19	759.56	1,201.08	1,641.66	2,081.30	2,519.98	2,957.69	3,394.43	3,830.18	4,264.93
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)												

续:

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	575.68	574.66	573.63	572.60	571.55	570.49	569.42	568.35	567.26	282.43	23,271.11
2	自有资金投入 (不含专项债券)											6,460.81
	其中: 财政资金											6,460.81
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金											5,700.00
	其中: 本批债券											3,700.00
5	其他资金											
6	净收益	575.68	574.66	573.63	572.60	571.55	570.49	569.42	568.35	567.26	282.43	11,110.29
7	开发建设支出											12,160.81
8	融资支出 (8=9+10+11)	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	5,841.93	8,538.60
9	专项债券利息支出	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	2,838.60
	其中: 本批专项债券利息	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	1,842.60
10	专项债券本金支出										5,700.00	5,700.00
	其中: 本批债券本金										3,700.00	3,700.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息											
12	当年结余 (12=1-7-8)	433.75	432.73	431.70	430.67	429.62	428.56	427.49	426.42	425.33	-5,559.50	2,571.70
13	期末累计结余 (13)	4,698.68	5,131.41	5,563.11	5,993.78	6,423.40	6,851.96	7,279.45	7,705.87	8,131.20	2,571.70	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)											1.30

七、偿债保障措施

经测算，大同市平城区老旧小区改造项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证小区物业费收入、停车位管理费收入、广告位收入优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，大同市平城区房产服务中心将积极筹措上级补助资金和其他渠道资金来弥补缺口。

八、项目评估及债券信用评级

项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

本专项债券项目委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所对项目情况及资金平衡方案进行专项评估，并出具专项评估报告。

本专项债券项目委托山西华炬律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

九、项目预见风险及防范措施

（一）债券限额不能满足项目需求风险及防控

该项目资金来源为申请财政资金投入和申请债券资金安排，资金可能存在不能及时到位和债券限额不能满足项目需求风险。

控制措施：该项目若募集不到专项资金时，项目单位将充分争取上级部门资金支持或采取项目压缩投资、延长建设进度、调整资金来源等措施。

（二）影响项目施工进度的风险及防控措施

拖延项目工期，此类因素主要包括设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、不可抗力或政策调整承建商的施工技术及管理水平的等，会导致工期延期，工程质量差，施工成本增加。

风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计工作，督促施工队伍加强施工安全管理，保证项目工期和质量；同时在成本方面

加强施工预算管理，保证项目工期和质量，减少工期延期风险。

（三）影响项目收益的风险及防控措施

若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，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，实际支出增加将降低偿债能力。若后期项目运行困难，将影响项目整体偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位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。

（四）其他可预期风险及防控措施项目

建设资金除申请财政资金外，部分需要募投债券完成，在募投债券成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目管理单位将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

十、主管部门职责

大同市平城区房产服务中心全力配合做好本项目地方政府专项债券发行准备工作，认真审核该项目的资金需求和绩效目标，做好绩效评价工作和信息披露等工作，保证在资金下达后尽快拨付到本项目，项目建设过程中加强对本项目的管理和监督，督促项目对应专项债券资金支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。加强项目的监督和项目收益资金调度，及时足额度将还本付息资金缴入国库，保证债券按时还本付息。

大同市平城区房产服务中心将同步设定专项债券项目绩效目标，建立专项债券资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，确保绩效目标如期实现，大同市平城区房产服务中心在债券存

续期内会客观公正地自主开展绩效自评，并将评价结果报送本级主管部门和财政部门。

大同市平城区房产服务中心

2025年7月27日

