

# 晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路 社区专项债券及资金平衡方案

祁县住房和城乡建设管理局

2025 年 7 月



# 晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区 专项债券及资金平衡方案

## 一、晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区发行地方政府专项债券的基本情况：

晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区本次发行的地方政府专项债券，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模 1200 万元，期限为 20 年期。其中：本次申请发行地方政府债券 320 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府专项债券资金 880 万元。每半年支付一次利息，到期后，一次性偿还本金和最后一期利息。发行后可按规定在全国银行间的债券市场和证券交易所的债券市场上流通。

金额单位：万元

年度	批次	募集总额	期限	还本付息方式
2025 年	本批次	320	20 年期	每半年付息一次，到期后偿还本金和最后一次利息
2025 年	以后批次	880	20 年期	每半年付息一次，到期后偿还本金和最后一次利息
合计		1200		

## 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，建设单位已对晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区申请专项债券资金的必要性和可行性完成了事前绩效评估。评估单位紧密结合项目的实际产出数

量、质量、时效、成本等因素，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，设置了科学、规范、详细的总体绩效目标和年度绩效目标，评估工作有效反映了项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。项目事前绩效评估综合评分符合专项债券项目的入库条件。

### 三、项目概况

项目实施主体：晋中市祁县住房和城乡建设管理局

#### （一）项目建设背景

进入 21 世纪以来，我国城乡居民收入有了较大提高，城乡居民住房条件得到很大改善。但是，仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施、居民活动场所等公共设施。2020 年 4 月国务院办公厅印发《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》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。2021 年 9 月国务院办公厅印发《国家发展改革委住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，通知中明确要求要加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合。老旧小区改造关乎人民群众生命财产安全，关乎满足人民群众美好生活需要，是“我为群众办实事”的一项生动实践。

老旧小区大多存在屋顶漏水、路面不平、公共区域内缺失照明、排水管道年久老化堵塞严重等状况，给广大群众的生活带来诸多不便。《山西省人民政府办公厅关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025 年）的通知》晋政办发〔2021〕41 号文件中明确了老旧小区改造实施范围：城镇老旧小区主要是指城市或县城（城关镇）建成年代较早的，建筑物及设施老旧破损、市政配套设施不完善、安防设施不齐全、服务设施不健全、居住环境不舒适、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

祁县位于山西省中部，东与太谷区相邻，西与平遥县接壤，南与武乡县交界，北与清徐县毗连，东南与榆社县峰峦相依，西北与文水县隔河相望。总面积 854 平方公里，辖 6 镇 1 乡 1 个城区和 1 个省级经济开发区；有 117 个行政村，16 个社区；总人口 27 万，城镇常住人口 15 万；城镇化率 55%。

祁县老旧小区改造项目，通过整治小区环境、改造和完善配套设施，消除安全隐患、完善小区功能，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，将极大改善区域居民的生活条件和生活环境，创造出和谐的人文环境，不断增强广大人民群众获得感、幸福感和安全感，增强城市的吸引力和辐射力。

## （二）项目建设规模

晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区，估算总投资 2390.40 万元，其中工程费用 1961.09 万元，工程建设其他费用



212 万元，工程预备费 217.31 万元。

项目建设规模及建设内容：本次实施改造的老旧小区共计 11 个，分为 4 个标段，一标段为工商局宿舍（新建南路）、百货公司宿舍、旧祁运小区，二标段为火车站宿舍、信用社宿舍、保险公司宿舍、饲料宿舍，三标段为通化巷粮食局宿舍、种子公司宿舍，四标段为色织厂宿舍、棉花接运站宿舍，共计楼房 12 栋，小二楼 2 栋，平房 29 排，住户 513 户，常住人口约 1295 人，总建筑面积 57173.43 m<sup>2</sup>，总占地面积为 44526.19 m<sup>2</sup>。建设内容：建筑外墙保温及屋面保温防水，雨落管更换，道路硬化，散水硬化，楼梯间粉刷，楼梯间窗户更换，楼宇门更换，楼梯间照明，小区给水、雨污水管网改造，线缆规整，庭院照明，门牌、标识、标牌，停车位划线及消防通道划线，设置微型消防柜，快递柜，健身器材，垃圾分类亭，绿化，设置门禁系统，自行车棚，公共部位粉刷，文化墙等。

### 主要技术经济指标

序号	项目	单位	指标	备注
一	技术指标			
(一)	工商局宿舍（新建南路）			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	2260	
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	660	
3	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	295	
4	雨落管更换	m	210	
5	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	1120	
6	楼梯间油漆墙裙	m <sup>2</sup>	118	
7	楼梯间油漆地面	m <sup>2</sup>	175	
8	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	96	
9	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	26	
10	更换地下室窗户	m <sup>2</sup>	30	

11	楼宇门更换	套	4	
12	楼梯间照明	盏	24	
13	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	1120	
14	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	613	
15	给水管网 De63	m	38	
序号	项目	单位	指标	备注
16	给水管网 De75	m	5	
17	给水管网 De90	m	33	
18	阀门井	座	6	
19	水表井	座	1	
20	雨水管网 DN200	m	29	
21	雨水管网 DN300	m	25	
22	新增雨水口	个	4	
23	雨水检查井	座	2	
24	污水管网 DN110	m	20	
25	污水管网 DN300	m	76	
26	污水检查井	座	11	
27	化粪池	m <sup>3</sup>	20	
28	线缆规整	m	290	
29	微型消防站	个	1	
30	垃圾分类亭	个	1	
31	铁艺大门	m <sup>2</sup>	9	
32	庭院路灯	个	4	
33	门牌、标识、标牌	个	4	
34	停车位划线	个	8	
35	自行车棚	m <sup>2</sup>	32	
(二)	百货公司宿舍			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	2185	
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	797	
3	雨落管更换	m	140	
4	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	2895	
5	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	75	
6	更换配套房屋窗户	m <sup>2</sup>	28	
7	更换配套房屋门	个	6	
8	楼梯间照明	盏	18	
9	沥青道路硬化	m <sup>2</sup>	1188	
10	给水管网 De63	m	20	
11	给水管网 De75	m	7	
12	给水管网 De90	m	44	
13	阀门井	座	8	
14	水表井	座	2	

15	雨水管网 DN200	m	107	
16	雨水管网 DN300	m	35	
17	新增雨水口	个	11	
18	雨水检查井	座	4	
19	污水管网 DN300	m	59	
序号	项目	单位	指标	备注
20	污水检查井	座	9	
21	化粪池	m <sup>3</sup>	20	
22	线缆规整	m	280	
23	更换电表箱	个	2	
24	微型消防站	个	1	
25	垃圾分类亭	个	4	
26	人行门禁	处	1	
27	庭院路灯	个	8	
28	门牌、标识、标牌	个	3	
29	停车位划线	个	7	
30	自行车棚	m <sup>2</sup>	26	
(三)	旧祁运小区			
1	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	1535	
2	公共部位屋面防水	m <sup>2</sup>	190	
3	雨落管更换	m	290	
4	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	2230	
5	楼梯间油漆墙裙	m <sup>2</sup>	245	
6	楼梯间油漆地面	m <sup>2</sup>	530	
7	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	190	
8	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	40	
9	更换配套房屋门	个	1	
10	楼宇门更换	套	5	
11	楼梯间照明	盏	25	
12	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	750	
13	沥青道路硬化	m <sup>2</sup>	980	
14	路沿石铺设	m	56	
15	给水管网 De75	m	35	
16	给水管网 De90	m	59	
17	阀门井	座	5	
18	水表井	座	2	
19	雨水管网 DN200	m	48	
20	雨水管网 DN300	m	81	
21	新增雨水口	个	10	
22	雨水检查井	座	6	
23	污水管网 DN110	m	32	

24	污水管网 DN300	m	112	
25	污水检查井	座	11	
26	化粪池	m <sup>3</sup>	6	
27	线缆规整	m	675	
28	微型消防站	个	1	
序号	项目	单位	指标	备注
29	垃圾分类亭	个	2	
30	快递柜	个	1	
31	铁艺大门	m <sup>2</sup>	11	
32	门牌、标识、标牌	个	8	
33	消防通道划线	m <sup>2</sup>	110	
34	健身器材	个	3	
35	自行车棚	m <sup>2</sup>	54	
36	单元雨棚清理	m <sup>2</sup>	8	
(四)	火车站宿舍			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	3615	
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	2390	
3	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	120	
4	雨落管更换	m	160	
5	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	1616	
6	楼梯间油漆墙裙	m <sup>2</sup>	120	
7	楼梯间油漆地面	m <sup>2</sup>	335	
8	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	92	
9	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	7.5	
10	楼宇门更换	套	5	
11	楼梯间照明	盏	16	
12	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	90	
13	沥青道路硬化	m <sup>2</sup>	815	
14	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	88	
15	路沿石铺设	m	382	
16	散水硬化	m <sup>2</sup>	320	
17	给水管网 De63	m	22	
18	给水管网 De75	m	54	
19	给水管网 De90	m	67	
20	阀门井	座	18	
21	雨水管网 DN200	m	102	
22	雨水管网 DN300	m	42	
23	新增雨水口	个	7	
24	雨水检查井	座	4	
25	污水管网 DN300	m	166	
26	污水检查井	座	26	



27	化粪池	m <sup>3</sup>	20	
28	线缆规整	m	700	
29	微型消防站	个	1	
30	垃圾分类亭	个	3	
31	快递柜	个	2	
序号	项目	单位	指标	备注
32	综合门禁系统	座	1	
33	庭院路灯	个	20	
34	门牌、标识、标牌	个	2	
35	单元雨棚清理	m <sup>2</sup>	10	
(五)	信用社宿舍			
1	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	967	
2	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	972	
3	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	115	
4	雨水管网 DN200	m	51	
5	雨水管网 DN300	m	41	
6	新增雨水口	个	4	
7	雨水检查井	座	3	
8	污水管网 DN110	m	23	
9	污水管网 DN300	m	110	
10	污水检查井	座	8	
11	管网清掏	项	1	
12	线缆规整	m	570	
13	停车位划线	个	13	
(六)	保险公司宿舍			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	303	
2	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	372	
3	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	525	
4	路沿石铺设	m	350	
5	给水管网 De63	m	44	
6	给水管网 De75	m	60	
7	给水管网 De90	m	85	
8	阀门井	座	14	
9	水表井	座	1	
10	雨水管网 DN200	m	99	
11	雨水管网 DN300	m	107	
12	新增雨水口	个	8	
13	雨水检查井	座	4	
14	污水管网 DN110	m	19	
15	污水管网 DN300	m	174	
16	污水检查井	座	13	

17	线缆规整	m	270	
18	铁艺大门	m <sup>2</sup>	8	
19	门牌、标识、标牌	个	3	
(七)	饲料宿舍			
序号	项目	单位	指标	备注
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	940	
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	524	
3	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	115	
4	雨落管更换	m	73	
5	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	18.23	
6	门窗油漆	m <sup>2</sup>	38	
7	楼宇门更换	套	3	
8	楼梯间照明	盏	15	
9	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	2290	
10	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	203	
11	给水管网 De75	m	2	
12	给水管网 De90	m	34	
13	阀门井	座	2	
14	水表井	座	1	
15	雨水管网 DN200	m	24	
16	雨水管网 DN300	m	7	
17	新增雨水口	个	4	
18	雨水检查井	座	1	
19	污水管网 DN300	m	37	
20	污水检查井	座	7	
21	线缆规整	m	220	
22	电表箱更换	个	3	
23	微型消防站	个	1	
24	快递柜	个	1	
25	铁艺大门	m <sup>2</sup>	8.8	
26	门牌、标识、标牌	个	3	
(八)	通化巷粮食局宿舍			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	764	
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	1579	
3	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	45	
4	雨落管更换	m	350	
5	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	2137	
6	楼梯间油漆墙裙	m <sup>2</sup>	192	
7	楼梯间油漆地面	m <sup>2</sup>	495	
8	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	150	

9	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	58	
10	更换地下室窗户	m <sup>2</sup>	64	
11	楼宇门更换	套	8	
12	楼梯间照明	盏	40	
13	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	290	
序号	项目	单位	指标	备注
14	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	1380	
15	围墙拆除重建	m <sup>3</sup>	32	
16	给水管网 De63	m	23	
17	给水管网 De75	m	27	
18	给水管网 De90	m	39	
19	阀门井	座	4	
20	水表井	座	1	
21	雨水管网 DN200	m	192	
22	新增雨水口	个	18	
23	污水管网 DN110	m	40	
24	污水管网 DN300	m	192	
25	污水检查井	座	23	
26	线缆规整	m	590	
27	微型消防站	个	1	
28	垃圾分类亭	个	1	
29	快递柜	个	1	
30	综合门禁系统	座	1	
31	庭院路灯	个	7	
32	门牌、标识、标牌	个	8	
33	自行车棚	m <sup>2</sup>	138	
(九)	种子公司宿舍			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	1880	
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	1235	
3	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	1390	
4	雨落管更换	m	87	
5	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	1082	
6	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	20	
7	楼宇门更换	套	4	
8	楼梯间照明	盏	16	
9	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	2050	
10	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	1735	
11	给水管网 De63	m	36	
12	给水管网 De75	m	20	
13	给水管网 De90	m	109	
14	阀门井	座	4	

15	水表井	座	1	
16	雨水管网 DN200	m	141	
17	雨水管网 DN300	m	46	
18	雨水管网 DN400	m	82	
19	新增雨水口	个	20	
序号	项目	单位	指标	备注
20	雨水检查井	座	11	
21	污水管网 DN110	m	19	
22	污水管网 DN300	m	165	
23	污水检查井	座	15	
24	化粪池	m <sup>3</sup>	20	
25	线缆规整	m	1150	
26	微型消防站	个	1	
27	垃圾分类亭	个	1	
28	快递柜	个	1	
29	综合门禁系统	座	1	
30	铁艺大门	m <sup>2</sup>	11	
31	庭院路灯	个	14	
32	门牌、标识、标牌	个	4	
33	停车位划线	个	10	
34	健身器材	个	10	
35	自行车棚	m <sup>2</sup>	21	
(十)	色织厂宿舍			
1	外墙保温	m <sup>2</sup>	546	1
2	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	3010	2
3	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	6958	3
4	雨落管更换	m	117	4
5	楼梯间墙面粉刷	m <sup>2</sup>	550	5
6	更换楼梯间窗户	m <sup>2</sup>	18.72	6
7	楼宇门更换	套	3	7
8	楼梯间照明	盏	12	8
9	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	8200	9
10	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	2600	10
11	铺装道路路面	m <sup>2</sup>	190	11
12	给水管网 De40	m	215	12
13	给水管网 De50	m	192	13
14	给水管网 De63	m	34	14
15	给水管网 De75	m	19	15
16	给水管网 De90	m	108	16
17	阀门井	座	12	17
18	雨水管网 DN200	m	42.7	18



19	雨水管网 DN300	m	228	
20	新增雨水口	个	4	
21	污水管网 DN300	m	542	
22	污水检查井	座	6	
23	管网清掏	项	1	
序号	项目	单位	指标	备注
24	线缆规整	m	2165	
25	微型消防站	个	1	
26	垃圾分类亭	个	2	
27	铺种草皮	m <sup>2</sup>	1014.7	
28	绿化树木	株	30	
29	门牌、标识、标牌	个	3	
30	停车位划线	个	13	
31	健身器材	个	7	
32	塑胶跑道	m <sup>2</sup>	172.71	
(十一)	棉花接运站宿舍			
1	屋面保温及防水	m <sup>2</sup>	625	
2	树脂瓦屋面	m <sup>2</sup>	1170	
3	室外公共部位粉刷	m <sup>2</sup>	1230	
4	水泥道路硬化	m <sup>2</sup>	320	
5	给水管网 De40	m	43	
6	给水管网 De50	m	15	
7	给水管网 De63	m	32	
8	给水管网 De75	m	8	
9	给水管网 De90	m	32	
10	阀门井	座	10	
11	水表井	座	1	
12	雨水管网 DN200	m	1	
13	雨水管网 DN300	m	7	
14	雨水检查井	座	1	
15	污水管网 DN110	m	14	
16	污水管网 DN300	m	104	
17	污水检查井	座	11	
18	线缆规整	m	585	
19	垃圾分类亭	个	1	
20	铁艺大门	m <sup>2</sup>	5.5	
21	树池	个	2	
二	经济指标			
1	总投资	万元	2,390.40	
2	工程费用	万元	1,961.09	
3	其他费用	万元	212	

4	预备费	万元	217.31	
---	-----	----	--------	--

### （三）项目的批复情况

1、祁县行政审批服务管理局《关于祁县老旧小区改造项目—新建南路社区可行性研究报告的批复》（祁审批审字〔2023〕39号）

### （四）项目进展情况

祁县老旧小区改造项目—新建南路社区于2023年7月由祁县行政审批服务管理局以“祁审批审字〔2023〕39号”文件批复了可行性研究报告。工程建设工期29个月，2023年7月开工建设，预计2025年11月完工。

### （五）项目建设的必要性

1、实施老旧小区改造，是民心所向，也是构建和谐社区的需要

本项目涉及的11个老旧小区大多存在屋顶漏水、路面不平、公共区域内缺失照明、排水管道年久老化堵塞严重等状况，给广大群众的生活带来诸多不便。项目的建设，可进一步改善群众居住环境。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。旧小区改造综合整治的意义，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，绿地、停车场和休闲健身活动区域将被一一安排。旧小区改造好让人们的居住环境条件得到改善，环境变得优美，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。

2、实施老旧小区改造，是提升生活质量，全面实现小康社会的要求

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，存在许多安全质量隐患问题，着直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。

3、实施老旧小区改造，是加快新老城域融合，展示城市美好形象的需要

随着城市的发展，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。相比之下，那些旧小区就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到城市形象。可以说，老旧小区的居住面貌得不到根本改观，提升城市内涵和整体形象就是一句空话。从总体已完成的改造项目来看，改造后的老旧小区都达到了整洁干净、亮化美化的要求，从而较好地融入了现代化的城市格局，增强了城市的吸引力和辐射力，也为展示城市形象

锦上添花，所以老旧小区改造的工程要重视。

因此，祁县老旧小区改造项目的实施是必要的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《关于祁县老旧小区改造项目—新建南路社区可行性研究报告的批复》（祁审批审字〔2023〕39号），项目总投资2390.40万元，对项目总投资进行修正后（增加建设期专项债券利息支出8.52万元）确定总投资为2398.92万元。

（二）资金筹措

1、资金筹措原则及资金来源

为保障本次项目的顺利实施，结合祁县财政的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区资金筹措原则及资金来源为：

（1）通过自有资金投入1198.92万元，资金来源为县财政资金投入。

（2）剩余资金需求1200.00万元通过申请发行地方政府专项债券解决，其中：本次申请发行地方政府专项债券资金320.00万元，2025年以后批次申请发行地方政府专项债券资金880万元。

2、资金使用计划

金额单位：万元			
资金	2024年	2025年	合计



分年度投资金额	1048.92	1350	2398.92
占总投资比例	44%	56%	100%
债券资金合计		1200	1200
其中：本批次募投债券资金		320	320

## 五、项目预期收益与融资平衡情况

### （一）项目预期收益

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目预期产生的收益主要来源于物业费收入、停车位租赁收入、广告位租赁收入、智能快递柜收入等。项目成本费用主要包括运营成本、人员经费、燃料及动力费、设备修理费、其他费用等。详见表 5-1。

#### 1、物业管理费收入

本项目改造老旧小区 11 个，总建筑面积 57173.43 平方米，改造后采用统一化管理，加强小区物业服务，提升居民生活舒适度，物业费用按五级收费标准 0.99 元/平方米·月计算，则项目实施后物业收入约为 67.92 万元/年。

#### 2、停车位租赁收入

本项目在小区重新布划停车位 51 个，按照 32 元/车位·月计算，停车位租赁收入为 1.96 万元/年。

#### 3、广告位租赁收入

本项目考虑改造后，在有条件的小区临街外立面、自行车棚和垃圾分类亭增设固定广告牌，在小区出入口增设道闸广告等，获得一定的经营性收益。本项目设立广告位 67 个，固定位广告按 20000 元/个·年，起落杆、楼宇门广告按 3000 元/个·年计算，预计广告位租赁收入约为 72.8 万元/年。收费标准暂按每 3

年上浮 5%计取。

#### 4、智能快递柜收入

本项目小区内新设智能快递柜共 6 个，每个快递柜设置储物小柜 30 个，共计 180 个储物小柜，每个小柜收取 1 个快递可赚取 0.2 元，假定每个快递小柜每日 1 个快递，使用率按照 70%计取，预计快递柜收入为 0.92 万元/年。

#### 5、运营成本

本项目成本主要为日常运营成本，按照收入的 3%计取，该比例在债券存续期间保持不变。

#### 6、人员经费

人员采用单位原有职工，不新增劳动定员。

#### 7、燃料及动力费

项目不消耗燃料动力，智能快递柜电费计算收入时已扣减。

#### 8、设备维修费

按设备投资额的 2%计算。

9、本着谨慎性原则，本项目投入运行的的第一年按照预计年收入额的 80%计算，第二年开始按 100%计算。

### （二）项目融资成本

晋中市祁县老旧小区改造项目一新建南路社区，专项债券总需求 1200 万元，其中：本批次申请地方债券 320 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府债券 880 万元，期限 20 年期，到期一次性还本。融资成本主要是通过发行地方政府专项债券每年所需支付的债券利息费用。

根据谨慎性原则，票面利率参考当前 20 年期国债收益率（基

准日 2025 年 7 月 14 日) 上浮 50BP 来测算, 约为 2.84%, 2025 年至 2045 年共计需要支付专项债券利息费用 681.60 万元。

### (三) 项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内, 晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区的现金流收入可有效覆盖债券对应祁县老旧小区改造项目—新建南路社区的债券本息支出。晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区本息覆盖率可达到 1.57 倍, 期末项目现金净结余量为 1,064.81 万元。项目建设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。详见表 5-2。

表 5-1：项目净收益预测表

		金额单位：万元												
项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年			
物业费收益	5.66	54.34	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92			
停车费收益	0.16	1.57	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96			
快递柜收益	0.08	0.74	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92			
广告位收益	6.07	58.24	72.8	72.8	72.8	76.44	76.44	76.44	80.26	80.26	80.26			
收入合计	11.97	114.89	143.6	143.6	143.6	147.24	147.24	147.24	151.06	151.06	151.06			
运营成本	0.36	3.45	4.31	4.31	4.31	4.42	4.42	4.42	4.53	4.53	4.53			
其他成本		1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05			
运行费用合计	0.36	4.5	5.36	5.36	5.36	5.47	5.47	5.47	5.58	5.58	5.58			
净收益	11.61	110.39	138.24	138.24	138.24	141.77	141.77	141.77	145.48	145.48	145.48			
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计			
物业费收益	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	67.92	1,350.48			
停车费收益	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	38.97			
快递柜收益	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	18.30			
广告位收益	84.27	84.27	84.27	88.48	88.48	88.48	92.9	92.9	92.9	92.9	1,642.66			
收入合计	155.07	155.07	155.07	159.28	159.28	159.28	163.7	163.7	163.7	163.7	3,050.41			
运营成本	4.65	4.65	4.65	4.78	4.78	4.78	4.91	4.91	4.91	4.91	91.52			
其他成本	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	21.00			
运行费用合计	5.7	5.7	5.7	5.83	5.83	5.83	5.96	5.96	5.96	5.96	112.52			
净收益	149.37	149.37	149.37	153.45	153.45	153.45	157.74	157.74	157.74	157.74	2,937.89			



表 5-2：祁县老旧小区改造项目—新建南路社区地方政府专项债券项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序号	项 目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	项目资金流(1=2+3+4+5+6)	1,048.92	1,361.61	110.39	138.24	138.24	138.24	141.77	141.77	141.77	145.48	145.48
2	自有资金投入(不含专项债券)	1,048.92	150.00									
	其中：申请财政资金	1,048.92	150.00									
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金		1,200.00									
	其中：本批次债券		320.00									
5	其他资金											
	净收益		11.61	110.39	138.24	138.24	138.24	141.77	141.77	141.77	145.48	145.48
6	其中：项目运营收入		11.97	114.89	143.6	143.6	143.6	147.24	147.24	147.24	151.06	151.06
	项目运营成本		0.36	4.50	5.36	5.36	5.36	5.47	5.47	5.47	5.58	5.58
7	开发建设支出	1,000.00	1,390.40									
8	可偿债资金	48.92	20.13	122.00	226.16	330.32	434.48	542.17	649.86	757.55	868.95	980.35
9	融资支出(9=10+11+12)	-	8.52	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08
10	专项债券利息支出		8.52	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08
	其中：本批债券利息		4.55	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09
11	专项债券本金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其中：本批债券本金											
12	银行贷款等市场化配套融资本息											
13	当年结余(13=1-7-9)	48.92	-37.31	76.31	104.16	104.16	104.16	107.69	107.69	107.69	111.40	111.40
14	期末累计结余(14=8-9)	48.92	11.61	87.92	192.08	296.24	400.40	508.09	615.78	723.47	834.87	946.27
15	净收益覆盖融资成本倍数(15=8÷9)											

表 5-2：祁县老旧小区改造项目—新建南路社区地方政府专项债券项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序号	项 目	2035 年	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)	145.48	149.37	149.37	149.37	153.45	153.45	153.45	157.74	157.74	157.74	157.74	5,336.81
2	自有资金投入（不含专项债券）												1,198.92
	其中：申请财政资金												1,198.92
3	银行贷款等市场化配套融资												-
4	专项债券资金												1,200.00
	其中：本批次债券												320.00
5	其他资金												-
6	净收益	145.48	149.37	149.37	149.37	153.45	153.45	153.45	157.74	157.74	157.74	157.74	2,937.89
	其中：项目运营收入	151.06	155.07	155.07	155.07	159.28	159.28	159.28	163.70	163.70	163.70	163.70	3,050.41
	项目运营成本	5.58	5.70	5.70	5.70	5.83	5.83	5.83	5.96	5.96	5.96	5.96	112.52
7	开发建设支出												2,390.40
8	可偿债资金	1,091.75	1,207.04	1,322.33	1,437.62	1,556.99	1,676.36	1,795.73	1,919.39	2,043.05	2,166.71	2,290.37	2,946.41
9	融资支出（9=10+11+12）	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	1,225.56	1,881.60
10	专项债券利息支出	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	25.56	681.60
	其中：本批债券利息	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	9.09	4.55	181.81
11	专项债券本金支出	-	-	-	-	-						1,200.00	1,200.00
	其中：本批债券本金											320.00	320.00
12	银行贷款等市场化配套融资本息												-
13	当年结余（13=1-7-9）	111.40	115.29	115.29	115.29	119.37	119.37	119.37	123.66	123.66	123.66	-1,067.82	1,064.81
14	期末累计结余（14=8-9）	1,057.67	1,172.96	1,288.25	1,403.54	1,522.91	1,642.28	1,761.65	1,885.31	2,008.97	2,132.63	1,064.81	
15	净收益覆盖融资成本倍数 (15=8÷9)												1.57

## 六、偿债保障措施

经测算，晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的晋中市祁县老旧小区改造项目—新建南路社区形成收益，优先用于专项债券的本息偿付。

## 七、项目评估及债券发行人信用评级情况

（一）本专项债券发行人信用由山西省财政厅统一委托评定。

（二）本专项债券项目委托山西利华会计师事务所有限公司对项目基本情况及资金平衡方案进行专项评价，并出具专项评价报告。

（三）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。

## 八、可能存在的相关风险及防控措施

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1、自然环境

环境影响方面的风险主要指项目施工期间，废水、废气及机械噪声会对环境造成污染；工程建设需做大量土方工程等，会破坏现有的植被，短时间内对水土保持有不利影响；由于施工运输及场地布置等原因，可能对工程所在地的交通产生影响，致使项目不能顺利实施或要增加大量投资进行防治和治理等。

风险控制措施：合理布置施工场地，避免施工运输对城区交通发生严重干扰；避免或减轻噪声污染；注意施工组织安排，



加强水土保持防护措施，避免加重水土流失。项目投入使用后，继续加强污染防治，防止人为原因造成环境污染。

## 2、来源于施工方的风险因素

由于施工方的施工方案不合理、施工管理不到位，可能导致工期延长，可能给项目带来的风险。

风险控制措施：详细分析可能导致项目施工工期延长的各种因素，制定各种相应的预防措施，认真编制施工方案，加强施工管理。

## 3、资金落实情况

若在建设过程中因工期延长、建设规划调整、建设内容增加等原因，则会造成项目总投资增加，资金不落实，项目不能顺利实施。

风险控制措施：①资金没有足额就位，不得开工建设；②加强落实除各级财政补助资金之外的资金，拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，落实建设资金。

# （二）影响项目收益的风险及控制措施

## 1、经营风险

本项目主要的经营风险体现在项目完工后，物业费收入等经营收益达不到规划要求，会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，及时跟踪市场需求，应加强物业管理队伍建设，做好硬件设施维护，美化社区环境，积极学习模范物业公司先进的运营管理经验，早日回收投资，确保按时还本付息。



## 2、财务风险

项目建设资金除自筹外，需要发行部分债券。在发行债券成功后，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，项目方将遵循满足需求、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，合理安排和使用资金。

## 九、主管部门职责

祁县住房和城乡建设管理局已按照《政府专项债券项目资金绩效管理办法》完成事前绩效评估，符合入库条件。同时祁县财政局保证全力配合做好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，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露等工作，资金下达后尽快拨付到项目实施单位。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支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。同时也要加强项目的监督和项目收益资金催缴，及时足额将还本付息资金缴入国库。

财政部门应将该项目纳入绩效考核体系，设置考核指标，组织进行自评和考核，加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

祁县住房和城乡建设管理局

2025年7月29日