

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程 专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目计划募投专项债券总规模为 20,000.00 万元，期限为 20 年，其中：本批次募投专项债券资金 9,600.00 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次利息。具体如下：

项目专项债券募投计划明细表

金额单位：万元

年度	项目名称	募投金额	期限	还本付息方式
2025 年 (本批次)	晋城市城区东街西北片老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,800.00	20 年	每半年付利息，到期一次还本
	晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,200.00		
	晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	6,600.00		
2025 年 (以后批次)	晋城市城区东街西北片老旧小区改造配套基础设施建设项目	2,000.00	20 年	每半年付利息，到期一次还本
	晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	600.00		
	晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	7,800.00		
合计		20,000.00		

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,晋城市城区住房和城乡建设管理局已针对晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造工程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。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

(一)项目背景

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出,要加快老旧小区改造;不断完善城市管理和服 务,彻底改变粗放型管理方式,让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

住建部会同发展改革委财政部联合印发通知《关于做好老旧小区改造工作的通知》,全面推进城镇老旧小区改造。主要开展的工作:一是摸排全国城镇老旧小区基本情况;二是指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准;三是部署各地自下而上,合理确定改造计划;四是推动地方创新改造方式和资金筹措机制等。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进,采取“居

民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。

城镇老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。这些小区已经建成了30年以上，由于受当年建设条件限制，导致公共服务缺失直接影响到生活在小区里居民的获得感、幸福感、安全感。城镇老旧小区改造是一项非常重要的民生工程，党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。今年4月17日习近平总书记在中共中央政治局会议中指出：要加快老旧小区改造，不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在2019年6月19日主持召开国务院常务会议中部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件。会议明确提出：目前要做好“六稳”的工作，其中一个“稳”就是稳投资。在稳投资方面，要抓准切入点，抓住既能够满足群众的期盼，又有利于拓展内需、促消费，同时又不会导致重复建设的重大项目，来扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。

城镇老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

（二）项目主体

项目实施主体：晋城市城区住房和城乡建设管理局

（三）项目批复手续

2021 年 11 月 24 日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区东街西北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（晋市发改投资发〔2021〕458 号）（项目编码：2111-140500-89-01-390377）；

2021 年 11 月 24 日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（晋市发改投资发〔2021〕469 号）（项目编码：2111-140500-89-01-687970）；

2021 年 11 月 24 日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（晋市发改投资发〔2021〕465 号）（项目编码：2111-140500-89-01-691092）；

2025 年 2 月 27 日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2025〕83 号）；

2025 年 2 月 27 日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2025〕84 号）；

2025年2月27日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区东街西北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2025〕85号）。

（四）项目建设必要性及效益分析

1. 项目的建设有利于城市的发展

随着社会经济的持续高速发展，晋城城区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，成为安全的隐患，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变革，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，项目的建设是在晋城城区总体规划的基础上，遵循片区的控制性详细规划，有利于晋城市城市规划的实施，项目建设是必要的。

2. 项目的建设有助于区域经济的快速发展

项目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、改善晋城城区环境，而且可以增加社区居民的幸福感和获得感，增加社会凝聚力，有助于区域经济的快速发展和新城市的建设。

因此，项目的建设是非常及时的，且十分必要的。

（五）项目主要建设规模和内容

1. 晋城市城区东街西北片老旧小区改造配套基础设施建设项目

该工程位于晋城市城区东街办事处下辖的西北片区的14个小区，即东华学校家属院、公安局家属楼、市煤运家属楼、市公路北段小区、（高庄小区）晋煤技校家属楼、自来水公司家属楼、泽州县煤炭局机关家属楼、晋城市气象局家属楼、晋城市自来水公司、泽州县法院小区、泽州县人大家属楼、城区法院家属楼、市运小区、市公路北段小区。

建设规模：总建筑面积 9.085 万平方米，共涉及 30 栋楼 1030 户。建设内容：拆除工程（现状道路拆挖、旧管线拆除、化粪池拆除、旧电线拆除、垃圾清运等）、建筑工程（建筑外立面粉刷，建筑屋顶防水补修、破旧落水管更换、散水修缮等）、道路工程（小区内道路、人行道、楼前硬化及铺装工程；机动车停车位重新布置；非机动车停车棚改造及非机动车停车位重新布置等）、室外管网工程（给水、污

水、雨水、供热管网改造；变压器、化粪池改造；强弱电改造或入地等）、绿化工程（广场铺装、花池改造、楼前绿化设计改造等）、附属工程（宣传广播、安防系统、门禁、健身器材、垃圾桶、消防设施等公共区域基础设施更换和增设等）。

2. 晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

该工程位于晋城市城区东街办事处下辖的北片区的 13 个小区，即新泽小区、塑料厂小区、铭杰苑小区、祥华小区、民政公司（民政局）小区、东城社小区、饲料公司小区、地税小区、审计小区、烟草小区、保险小区、制药小区、纪检小区。

建设规模：总建筑面积 5.84 万平方米，共涉及 22 栋楼 572 户。建设内容：拆除工程（现状道路拆挖、旧管线拆除、化粪池拆除、旧电线拆除、垃圾清运等）、建筑工程（建筑外立面粉刷、建筑屋顶防水补修、破旧落水管更换、散水修缮等）、道路工程（小区内道路、人行道、楼前硬化及铺装工程；机动车停车位重新布置；非机动车停车棚改造及非机动车停车位重新布置等）、室外管网工程（给水、污水、雨水、供热管网改造；变压器、化粪池改造；强弱电改造或入地等）、绿化工程（广场铺装、花池改造、楼前绿化设计改造等）、附属工程（宣传广播、安防系统、门禁、健身器材、垃圾桶、消防设施等公共区域基础设施更换和增设等）。

3. 晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套设施基础设施建设项目

该工程位于晋城市城区钟家庄办事处下辖的南片区的45个小区，即泰和小区、泽凤小区、太行太岳小区、中行南院、市医院小区、果平公司家属楼、隆泰家属楼、工行家属楼、金辇家属楼、信托公司家属楼、司法局小区、广厦小区、交警一队家属楼、体育局家属楼、长安路51号小区、协作办家属楼、药材公司家属楼、机电公司家属楼、消防支队家属楼、药检所小区、康瑞小区、省建小区、金桥小区、建行小区、路桥小区、财政局小区、中专小区、蓝田小区、市国税小区、泽州县教师进修学校、路桥一小区、高冶小区、城区国土住宅小区、机械厂小区、协作办小区、回收公司家属院一、大阳煤矿家属院、果品冷藏库家属院、食品公司小区、华厦小区、回收公司家属院二、商品公路家属院、煤运家属院、两河回迁小区、水利家园。

建设规模：共涉及钟家庄街道办事处45个小区，建筑面积约29.42万平方米，涉及小区住户共计2950户，涉及人口约9795人。建设内容：拆除工程（现状道路拆挖、旧管线拆除、化粪池拆除、旧电线拆除、垃圾清运等）、建筑工程（建筑外立面粉刷，建筑屋顶防水补修、破旧落水管更换、散水修缮等）。道路工程（小区内道路、人行道、楼前硬化及铺装工程；机动车停车位重新布置；非机动车停车棚

改造及非机动车停车位重新布置等）、室外管网工程（给水、污水、雨水、供热管网改造；变压器、化粪池改造；强弱电改造或入地等）、绿化工程（广场铺装、花池改造、楼前绿化设计改造等）、附属工程（宣传广播、安防系统、门禁、健身器材、垃圾桶、消防设施等公共区域基础设施更换和增设等）。

（六）项目建设计划及进度

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目目前已完成可研、初设等前期手续环节，并已完成施工招标，项目正在有序推进中。

目前东街西北片区、东街北片区、钟家庄文昌街南片区共 72 个小区已于 2025 年 4 月全部开工，钟家庄文昌街南片区已完成 4 个小区路面基层铺设，其它小区正在进行雨污水、供热管网改造，整治外立面已完成 10 个小区。东街西北片区已完成 3 个小区路面基层铺设，其它小区正在进行雨污水、供热管网改造，整治外立面已完成 2 个小区。东街北片区已完成 3 个小区路面基层铺设，其它小区正在进行雨污水、供热管网改造，整治外立面已完成 1 个小区。预计 2025 年年底全部完工。

四、项目总投资概算及资金来源

（一）项目投资概算

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目

目初步设计批复总投资金额为 25,622.00 万元。

(二) 项目资金来源及到位情况

为保障本项目的顺利实施，结合项目的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目所需项目资金为 25,622.00.00 万元，资金来源为：

1. 自有资金投入 5,622.00 万元，具体资金来源为申请区级财政资金和争取上级补助资金；
2. 通过申请发行地方政府专项债券筹集资金 20,000.00 万元，其中：2025 年本批次申请发行 9,600.00 万元，以后批次计划发行 10,400.00 万元。

(三) 资金使用计划

分年度资金使用计划

金额单位：万元

项目	2025 年	合计
分年投资金额	25,622.00	25,622.00
其中：工程费用	25,622.00	25,622.00
占总投资比例	100.00%	100.00%
专项债券资金合计	20,000.00	20,000.00
其中：本次发行债券资金	9,600.00	9,600.00
以后批次债券资金	10,400.00	10,400.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期运营收入

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目实施完成后，改造后的老旧小区将委托物业公司进行统一的市场化物业管理，项目预期收入主要来源于物业费收入、停车位出租收入、非机动车存车费收入和起落杆广告费收入。预计债券存续期内可实现项目预期运营收入 41,455.93 万元。其中：

1. 物业费收入

参考《晋城市区住宅物业服务等级收费标准》，根据谨慎性原则，晋城市城区老旧小区配套基础设施改造工程项目完工后，物业服务费参考晋城市住宅物业服务四级收费标准 0.80 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 进行测算（不含停车管理费）建筑面积约为 443,450.00 m^2 。预计债券存续期内可实现物业费收入为 8,514.24 万元。

2. 停车位出租收入

考虑到错峰停车，根据目前实际情况，由于片区内路面停车位较少，剔除不具备对外开放车位的小区外，预计对外开放 1,472 个车位，每个车位每天封顶 30 元测算，考虑年开放天数为 365 天，使用频率首年按照 70%进行测算，逐年递增 10%，递增至 95%后不再增加。预计债券存续期内可实现停车位出租收入 29,899.63 万元。

3. 非机动车存车费收入

项目规划设置非机动车位 3,736 个，可供非机动车辆进

行存放，考虑到非机动车市场较为广泛，使用频率首年按照70%进行测算，逐年递增10%，递增至95%后不再增加。每个非机动车存车费按照200.00元/个/年进行测算，债券存续期预计可实现非机动车棚租金收入1,386.06万元。

4. 起落杆广告收入

项目规划设置起落杆为69个，每面都可设置广告位，可设置广告位138个，广告位收入按照6000.00元/个/年进行测算，债券存续期预计可实现起落杆广告位租金收入1,656.00万元。

（二）项目预期运营成本

项目运营成本主要包括物业费成本、停车位成本、起落杆广告成本和非机动车位运营成本。物业费成本暂按照物业费收入的30%进行测算，起落杆广告成本暂按照起落杆广告租金收入的20%进行测算，停车位成本、非机动车位运营成本暂按照停车位收入、非机动车存车费收入的10%进行测算。债券存续期预计运营成本为6,014.04万元。

（三）项目预期收益

经测算，晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造工程项目，预计债券存续期内可实现项目净收益35,441.89万元。

（四）项目融资成本

晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造工程项目计划募投专项债券总规模为20,000.00万元，期限为20

年，其中：本次募投专项债券资金 9,600.00 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次利息。融资成本主要是通过申请发行地方政府专项债券每年所需支付的利息费用，具体为：

根据谨慎性原则，本次及后续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 14 日）上浮 50BP 来测算，约为 2.42%，债券存续期内预计需要支付债券利息费用 9,680.00 万元。详见表 5-1。

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
本金偿还																										
合计	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

表 5-1：晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目融资利息支出测算明细表

金额单位：万元

年度	利 率	期限	金 额	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2025 年本批次	2.42%	20 年	9,600.00	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
2025 年以后批次	2.42%	20 年	10,400.00	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68
合计			20,000.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
年度	利 率	期限	金 额	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
2025 年本批次	2.42%	20 年	9,600.00	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	4,646.40	
2025 年以后批次	2.42%	20 年	10,400.00	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	5,033.60	
合计			20,000.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	9,680.00	

(五) 项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目对应的各项经营收入能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。晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目本息覆盖率可达到 1.19 倍，期末项目现金净结余量为 5,761.89 万元。项目能够实现充足、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，该项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表 5-2：

序号	年份	营业收入	营业税金及附加	补贴收入	其他收入	营业外收入	营业外支出	利润总额	所得税	净利润	折旧	摊销	利息支出	利息收入	其他	现金流入	现金流出	现金净流量
1	2025	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
2	2026	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
3	2027	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
4	2028	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
5	2029	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
6	2030	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
7	2031	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
8	2032	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
9	2033	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
10	2034	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
11	2035	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
12	2036	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
13	2037	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
14	2038	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
15	2039	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
16	2040	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
17	2041	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
18	2042	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
19	2043	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
20	2044	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
21	2045	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
22	2046	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
23	2047	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
24	2048	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
25	2049	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
26	2050	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
27	2051	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
28	2052	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
29	2053	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
30	2054	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
31	2055	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
32	2056	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
33	2057	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
34	2058	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
35	2059	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
36	2060	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
37	2061	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
38	2062	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
39	2063	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
40	2064	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
41	2065	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
42	2066	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
43	2067	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
44	2068	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
45	2069	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
46	2070	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
47	2071	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
48	2072	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
49	2073	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
50	2074	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
51	2075	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
52	2076	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
53	2077	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
54	2078	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
55	2079	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
56	2080	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
57	2081	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
58	2082	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
59	2083	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
60	2084	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
61	2085	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
62	2086	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
63	2087	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
64	2088	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
65	2089	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
66	2090	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
67	2091	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
68	2092	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000	675000	1000000	100000	0	0	0	1100000	1000000	100000
69	2093	1000000	100000	0	0	0	0	900000	225000									

表 5-2：晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	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）	25,622.00	1,426.77	1,578.56	1,730.35	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25
2	自有资金投入（不含专项债券）	5,622.00										
	其中：申请财政资金投入	5,622.00										
3	专项债券资金	20,000.00										
	其中：本批债券	9,600.00										
4	净收益		1,426.77	1,578.56	1,730.35	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25
5	开发建设支出	25,622.00										
6	融资支出（6=7+8）		484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
7	专项债券利息支出		484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
	其中：本批债券利息		232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
8	专项债券本金支出											
	其中：本批债券本金											
9	当年结余（9=1-5-6）		942.77	1,094.56	1,246.35	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25
10	期末累计结余		942.77	2,037.33	3,283.68	4,605.93	5,928.18	7,250.43	8,572.67	9,894.92	11,217.17	12,539.42
11	净收益覆盖融资成本倍数（11=4÷6）											

备注：期末累计结余=当年结余+上一年期末累计结余。

表 5-2：晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

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）	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	61,063.89
2	自有资金投入（不含专项债券）											5,622.00
	其中：申请财政资金投入											5,622.00
3	专项债券资金											20,000.00
	其中：本批债券											9,600.00
4	净收益	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	35,441.89
5	开发建设支出											25,622.00
6	融资支出（6=7+8）	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	20,484.00	29,680.00
7	专项债券利息支出	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	9,680.00
	其中：本批债券利息	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	4,646.40
8	专项债券本金支出										20,000.00	20,000.00
	其中：本批债券本金										9,600.00	9,600.00
9	当年结余（9=1-5-6）	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	-18,677.75	5,761.89
10	期末累计结余	13,861.66	15,183.91	16,506.16	17,828.40	19,150.65	20,472.90	21,795.15	23,117.39	24,439.64	5,761.89	
11	净收益覆盖融资成本倍数（11=4÷6）											1.19
备注：期末累计结余=当年结余+上一年期末累计结余。												

六、偿债保障措施

经测算，晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目形成的物业费收入、停车位出租收入、非机动车存车费收入、起落杆广告收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，项目单位将通过积极申请财政补助资金来弥补缺口。

七、项目评估及债券发行人信用评级情况

（一）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。

（二）该项目委托山西天正会计师事务所（有限公司）对项目的资金平衡情况进行专项评估，并出具专项评估报告。

（三）该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）影响项目施工进度风险及防控措施

1. 发生工程事故的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会引起工程延

期，人员伤亡，投资增加以及增大相应的期间费用等。

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。

2. 支出进度风险

项目建设过程中，影响项目进度的因素有很多，例如：规划变更、未达到合同约定工程量等等，若债券资金及时拨付后，不能按照原资金使用计划按期支付，就会造成债券资金的闲置浪费。

风险控制措施：若出现项目建设资金结余时，要按照规定履行相关程序后及时调整资金用途，提高资金使用效率。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

若各项收入未能达到预期水平，势必会影响项目预期收益的实现，影响投资回收困难和债券资金本息支付困难；

针对该风险，项目完成后要尽快建立长期良好的维护运营管理机制，切实做好物业管理服务工作，坚持从群众角度出发，切实做到改善小区居民的居住条件，提高精细化管理水平；合理充分利用小区的闲置土地、资源进行市场化运营，吸引社会资本投入，在完善小区配套设施的同时实现居民和物业创收，保证项目收益足额实现。

2. 财务风险

项目建设资金除申请财政资金和上级补助资金外，需要部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，尤其是在偿还本金的年份，因此在资金回笼方面要做到快速高效，提前从每年的经营收入中提取一定比例的偿债准备金，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。

九、管理部门职责

晋城市城区住房和城乡建设管理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，资金下达后依法合规用于晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目。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支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。同时在项目收益实现过程中，会加强项目的监管和项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库。晋城市城区住房和城乡建设管理局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，晋城市城区住房和城乡建设管理局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财

政部门。

财政部门将项目纳入绩效考核，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。

晋城市城区住房和城乡建设管理局

2025年7月28日

