

2025 年运城市永济市 2024 年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 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造项目专项债券募投规模 1,500.00 万元，本批次拟募投 500.00 万元，以后批次拟募投 1,000.00 万元，期限为 15 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
2025 年	本批次	500.00	15 年	到期一次还本	每半年付息一次
2025 年	以后批次	1,000.00	15 年	到期一次还本	每半年付息一次
合计		1,500.00			

二、项目情况

（一）项目主体：

项目实施单位：永济市住房和城乡建设管理局。

（二）项目批复手续

1、2024 年 3 月 8 日，项目取得永济市行政审批服务管理局《关于永济市 2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（永审管资发[2024]9 号）

项目编码：2310-140881-89-01-836533；

2、2024 年 5 月 21 日，项目取得永济市行政审批服务管理局《关

于永济市 2024 年老旧小区改造项目初步设计的批复》（永审管资发[2024]22 号）

（三）项目建设的必要性和意义

1、项目建设的必要性

1、项目的建设是改善群众居住条件的需要本项目实施的老旧小区普遍存在供电、供气、供暖、给排水等基础设施老化损毁，配套设施严重不全，生态和环境卫生较差，服务管理缺失及安全形势复杂等问题，已严重影响居民的生活，给居民的生活带来诸多的不便，大家都迫切希望改变这种状况。本次项目通过对相关设备设施维修改造，使其达到城市基础设施平均水平，是一次改善居民居住环境、提高生活品质、健全基本公共服务体系难得机遇，使小区服务品质全面提升，老旧小区改造后，将让居民生活品质得到切实保障和提升。

2、项目的建设是提高城市形象的需要随着城市的发展，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，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，老旧小区黯然失色。通过对小区设施改造，使其达到城市基础设施平均水平，通过改善居民居住环境、提高生活品质、健全基本公共服务体系有效提升城市形象。3、该项目的实施是完善永济市城市基础配套设施建设、改善人居环境的需要近年来，永济市城市发展迅速，在永济市市委、市政府的正确领导下，城市基本格局已初步形成。但城市老旧小区的改造工作一直难以落实到位，使得永济市的魅力没有得到充分彰显。目前，国税局家属院、

永纺东区、农行家属院等 22 个小区的基础设施落后，建筑陈旧，公共排水设施落后。加快老旧小区改造，可以加快城镇基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变永济市形象，提升永济市城市品位和承载功能。本项目的建成，将在一定程度上改善当地居民的基础配套设施，是完善永济市城市基础配套设施建设、改善人居环境的需要。

（四）项目主要建设规模和内容

建设地址：中行家属院、农行家属院、城区供销社家属楼、国税局家属院、少年宫小区、逸夫中学家属院、中医院家属院、人民医院家属院、引黄小区、广播局小区、清华水泥厂家属院建行家属院、怡馨苑小区、劳动就业局家属院、市政公司家属院、广利小区、市直幼儿园家属院、供电北院、永纺东区二建小区、城北信用社小区、面粉厂家属院共 22 个小区。

建设规模：总建筑面积 63305.6m²，改造户数 684 户。

改造内容：小区围墙以内住宅楼外墙保温及粉刷，屋面保温和防水，更换外窗和楼宇门、楼梯间保温及刷涂料、地下室公共部分顶板做保温、墙面刷涂料、室外供热供水、排水(含雨污分流)管网、供电线路、室外道路、违章建筑物拆除和清理杂物、围墙改造、室外绿化、室外照明停车场、健身器材和公共照明等设施。

（五）项目建设计划及进度

项目分两期进行改造，其中一期已完成施工招标并于 2024 年 11 月开工，二期正在进行招标前的准备工作，整体项目预计 2026 年 12

月完工。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目总投资

项目概算总投资 3,717.14 万元，经测算建设期利息确定总投资 3,752.67 万元，其中包括建筑工程费用、工程建设其他费用、预备费，因募投专项债券产生建设期利息费用 35.53 万元。

(二) 项目资金筹措方案

1、自有资金 2,252.67 万元，通过申请上级补助资金和永济市财政资金解决，截止目前已到位上级补助资金 357.36 万元，剩余资金按项目建设进度所需到位；

2、专项债券需求 1,500.00 万元，其中本批次拟募投 500.00 万元，以后批次拟募投 1,000.00 万元。

3、资金使用计划

项目总投资 3,752.67 万元，根据建设进度分年支出：

资金使用计划

年份	2025 年	2026 年	合计
投资金额（万元）	1,857.36	1,895.31	3,752.67
占总投资比例	49.49%	50.51%	100.00%
其中：项目对应债券资金（万元）	1,500.00		1,500.00
其中：本批次债券资金（万元）	500.00		500.00

四、项目资金平衡方案

(一) 项目收入预测

项目建设完成后，收入来源主要包括物业收入、广告收入、停车

收入、充电桩收入及车棚出租收入，债券存续期预计可实现 3,593.70 万元。

根据初步设计批复，项目建筑面积为 63305.6 m²，参考住宅物业收费情况，根据谨慎性原则物业服务费参考住宅物业服务三级收费标准 0.30 元/m²/月进行测算；项目预计安装 LED 显示屏并配备灯杆广告，参照太原市 LED 显示屏及广告位收费标准，LED 显示屏按照建成后第一到五年租金为 3 万元/块/年，第六年及以后租金为 4 万元/块/年收取广告费；预计规划 500 停车位，小区内居民车位租金按 800 元/年，基于谨慎性原则，车位使用率按 85%计；项目规划部分停车位配备充电桩，参考现行充电桩设置标准，预计功率为 48kw/h，充电桩服务费按 0.6 元/kw·h 进行预测，充电时长按 5 个小时计，充电桩使用率按 50%计；小区内配备非机动车停车棚，预计共设置 4 个停车棚，单个车棚租金收费按照建成后第一到三年租金为 2 万，第四到八年租金为 3 万元，第九年及以后保持稳定按照 4 万元计算。

债券存续期收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物业费收入	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79
广告位出租	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	120.00	120.00	120.00
停车收入	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
充电桩收入	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
车棚出租收入	8.00	8.00	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	232.55	232.55	232.55	236.55	236.55	266.55	266.55	266.55

续：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
物业费收入	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	319.06
广告位出租	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,530.00
停车收入	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	476.00
充电桩收入	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	1,088.64
车棚出租收入	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	180.00
合计	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	3,593.70

(二) 项目成本预测

项目运营成本主要为工资及福利费、管理费用、税金及附加等，债券存续期运营成本预测约 1,002.42 万元。

工资及福利费主要以项目建设的性质和规模为基础进行预测，预计员工数为 8 人，年工资及福利费按 5 万元，年增长率考虑 3%；管理费用按照同类型项目运营过程中的固定费率进行预测；增值税、城建税、教育费附加、地方教育及附加按照适用税率进行计算。债券存续期成本预测如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	47.76	49.19
管理费用	4.65	4.65	4.65	4.73	4.73	5.33	5.33	5.33
税金及附加	18.29	18.29	18.29	18.65	18.65	21.39	21.39	21.39
合计	62.94	64.14	65.38	67.09	68.40	73.09	74.48	75.91

续：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
工资及福利费	50.67	52.19	53.76	55.37	57.03	19.01	643.72
管理费用	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	71.86
税金及附加	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	286.84
合计	77.83	79.35	80.92	82.53	84.19	46.17	1,002.42

(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 2,591.28 万元。

项目净收益预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	232.55	232.55	232.55	236.55	236.55	266.55	266.55	266.55
运营成本	62.94	64.14	65.38	67.09	68.40	73.09	74.48	75.91
净收益	169.61	168.41	167.17	169.46	168.15	193.46	192.07	190.64

续：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
运营收入	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	3,593.70
运营成本	77.83	79.35	80.92	82.53	84.19	46.17	1,002.42
净收益	192.72	191.20	189.63	188.02	186.36	224.38	2,591.28

（四）项目融资成本

项目计划募投专项债券资金 1,500.00 万元，其中本批次拟募投 500.00 万元，以后批次拟募投 1000.00 万元，期限为 15 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：

融资成本为募投的地方政府专项债券利息费用，根据谨慎性原则，拟募投债券票面利率参考当前 15 年期国债收益率利率（基准日：2025 年 7 月 25 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.37%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 532.91 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，项目本息覆盖率可达到 1.27 倍，期末项目现金净结余量为 593.90 万元。该建设项目完成后能够实现充足、稳定的现金流入，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。详见下资金平衡表：

资金平衡测算表

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
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	1,857.36	1,895.31	169.61	168.41	167.17	169.46	168.15	193.46	192.07
2	自有资金投入 (不含专项债券)	357.36	1,895.31							
	其中: 财政资金	357.36	1,895.31							
3	银行贷款等市场化配套融资									
4	专项债券资金	1,500.00								
	其中: 本批债券	500.00								
5	其他资金									
6	净收益			169.61	168.41	167.17	169.46	168.15	193.46	192.07
7	开发建设支出	1,500.00	2,217.14							
8	融资支出 (8=9+10+11)	0.00	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
9	专项债券利息支出	0.00	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
	其中: 本批专项债券利息	0.00	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84
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)	357.36	-357.36	134.08	132.88	131.64	133.93	132.62	157.93	156.54
13	期末累计结余 (13)	357.36		134.08	266.97	398.61	532.54	665.16	823.10	979.64
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)									

资金平衡测算表

单位: 万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	190.64	192.72	191.20	189.63	188.02	186.36	224.38	6,343.95
2	自有资金投入 (不含专项债券)								2,252.67
	其中: 财政资金								2,252.67
3	银行贷款等市场化配套融资								
4	专项债券资金								1,500.00
	其中: 本批债券								500.00
5	其他资金								
6	净收益	190.64	192.72	191.20	189.63	188.02	186.36	224.38	2,591.28
7	开发建设支出								3,717.14
8	融资支出 (8=9+10+11)	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	1,535.53	2,032.91
	专项债券利息支出	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	532.91
9	其中: 本批专项债券利息	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	177.64
	专项债券本金支出							1,500.00	1,500.00
10	其中: 本批债券本金							500.00	500.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息								
12	当年结余 (12=1-7-8)	155.11	157.19	155.67	154.10	152.49	150.83	-1,311.15	593.90
13	期末累计结余 (13)	1,134.75	1,291.94	1,447.62	1,601.72	1,754.21	1,905.04	593.90	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)								1.27

五、偿债保障措施

经测算，本项目实施完成后，预计可偿债资金与融资本息能够实现自求平衡。项目建设运营实施单位保证项目所产生的经营收入等优先用于专项债券的本息偿付，当专项债券还本付息资金来源出现缺口时，单位将积极筹措上级补助资金和其他渠道资金来弥补缺口。

六、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。

七、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

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。

八、管理部门职责

项目单位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，及时准确提供相关资料，对文件中所涉及数据的真实性准确性负责，配合做好信息披露等工作，保证对应专项债券资金依法合规用于本项目，资金下达后尽快拨付到项目建设单

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资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效。项目单位将同步设定专项债券项目绩效目标，设置考核指标，组织进行自评和考核，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，项目单位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。

项目建设运营实施单位保证对应专项债券资金依法合规用于本项目，尽早完成项目建设，并设置绩效考核指标，组织进行自评和考核，通过开展项目绩效评价，对工程项目实施效果进行检查，提高财政资金使用效益，同时在运营期间不断提高运营管理水平，加强成本控制和收益资金调度，及时足额度将还本付息资金缴入国库。

项目建设运营实施单位已按照《政府专项债券项目资金绩效管理辦法》完成事前绩效评估，符合入库条件。

永济市住房和城乡建设管理局

2025年7月25日

