2025年阳泉市<盂县2023年老旧小区基础设施改造项目>专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

2025年阳泉市<盂县2023年老旧小区基础设施改造项目>专项债券募投规模1,400.00万元，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	1,400.00	15年	到期一次还本	每半年付息一次

二、项目情况

（一）项目主体：

项目实施单位：盂县住房和城乡建设管理局

（二）项目批复手续

1、2022年12月6日项目取得关于对《盂县2023年老旧小区基础设施改造项目可行性研究报告(代项目建议书)》的批复（盂发改发[2022]176号）；

项目编码：2211-140322-89-01-923430

2、2023年3月13日项目取得《关于对盂县2023年老旧小区基础设施改造项目初步设计的批复》（盂发改发[2023]43号）；

3、2023年7月28日项目取得《建筑工程施工许可证》（编号：

140322202307280101、编号：140322202307280201、编号：140322202307280301、编号：140322202307280401）；

4、2023年8月8日项目取得《建筑工程施工许可证》（编号：140322202308080101）。

（三）项目建设的必要性和意义

老旧小区改造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。

盂县老旧小区由于受历史的局限，这些老旧住宅小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧住宅小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧住宅小区人居环境与新建小区形成强烈反差。已经成为城市建设管理的落后地带生活质量提高的需要。

经过改造后的老旧小区，彻底解决了环境差、停车难、行路难问题;解决了配套设施不全，跟不上人们生活水平提高的需要，也为政府解决了老旧小区物业管理难等问题。

目前国家正在进行供给侧结构性改革，也能解决产能过剩的部分问题，供给侧结构性改革的根本目的是提高社会生产力水平，落实好以人为本的发展思想。

老旧小区规模性改造问题破解如在全国推广，就可以消化部分产

能过剩，用空间换取时间，至少可缓解三至五年，在这段时间可从容进行改革，同时又为上下游实体经济创造新发展和扩大就业迎来一定空间。改建后的小区，居民得到了实惠，政府增加了税收，经济发展提高，是一个“相得益彰，一举多得”的民生工程，也能平抑房价，坚持了“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，也必将成为政府民生工程的一大亮点。

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。老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、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。老旧小区改造好让人们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。

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，那些旧小区就黯然失色。所以老旧小区改造的工程要重视。

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。因此老旧小区改造意义重大。

（四）项目主要建设规模和内容

建设规模及内容：对县城建成区40个老旧小区基础设施进行改

造，改造栋数138栋，改造户数3159户，改造建筑面积38.4万平方米，改造内容主要包括建筑部分：住宅屋顶防水、保温铺设、落水管更换、外墙及楼梯间粉刷、外墙保温板铺设、住宅楼宇门更换、踏步及栏杆更新、照明、建筑物内侧改造、车库改造等。室外给水、消防、污水、雨水、检查井及化粪池改造；强弱电梳理改造以及充电桩。室外公用工程：门房、车棚改造、室外无障碍、道路硬化改造、门禁系统安装、消防设施、健身器材安装、围墙修缮、室外照明系统、标识标牌、监控系统安装、生活垃圾分类、畅通机动车通道和生命通道；拆除违法建设及影响灭火救援的障碍物。

（五）项目建设计划及进度

项目目前已完成立项、初步设计、施工许可证、招投标等前期手续的办理，项目已于2023年8月开工，计划于2025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

项目总投资为18,510.24万元，其中工程建设费16,162.99万元，工程建设其他费1,299.49万元，基本预备费1,047.76万元。

（二）项目资金筹措方案

1、项目总投资为18,510.24万元，资金来源为：

自有资金17,110.24万元，申请上级资金及财政投入资金解决，资金根据项目建设进度到位。

专项债券资金1,400.00万元，拟于本批次全部募投。

2、项目资金使用计划：项目总投资金额18,510.24万元，除已支付资金外，剩余资金根据建设进度全部于2025年支出。

四、项目资金平衡方案

（一）项目收入预测

由于本项目募投金额较小，故仅考虑项目建设完成后的物业收入，债券存续期预计可实现收入5,184.00万元。

项目对县城建成区40个老旧小区基础设施进行改造，改造栋数138栋，改造户数3159户，改造建筑面积38.4万平方米，参考山西省物业收费标准，项目改造完成后物业服务费参考物业收费标准二级收费标准0.75元/㎡·月进行测算。根据上述预测原则，债券存续期项目收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
物业费收入	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
续：								
项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
物业费收入	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	5,184.00

（二）项目成本预测

项目运营成本主要包括能耗费用、人工薪酬，债券存续期内共计产生成本2,535.00万元。项目主要能耗包括电、水、热力、燃气等四种，本次改造不涉及水、热力、燃气等能耗设备的新增；耗电设备改造主要为：楼梯间照明维修、增设监控系统、增设单元门楼宇可视对讲系统、室外增设太阳能路灯等；楼梯间照明为损坏设备维修，室外增设的太阳能路灯主要为太阳能用电，增设的监控系统、及楼宇可视对讲系统主要使用弱电系统，本次改造基本没有新增能耗，仅考虑测算部分公建及设备用地，年耗电暂按50万度，单价按0.5元/度测

算；劳动定员暂按每小区 1 名管理员，共 40 名测算，工资标准按 3000 元/月测算；债券存续期成本预测如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
能耗费用	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
人工薪酬	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
合计	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00

续：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
能耗费用	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	375.00
人工薪酬	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	2,160.00
合计	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	2,535.00

（三）项目净收益

综上，项目收益不考虑融资成本及非付现成本的情况下，债券存续期内可用于还本付息净收益为 2,649.00 万元，详情如下：

项目净收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目运营收入	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
项目运营成本	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00
净收益	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60

续：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
项目运营收入	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	5,184.00
项目运营成本	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	2,535.00
净收益	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	2,649.00

（四）项目融资成本

项目计划募投专项债券资金 1,400.00 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：

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497.39万元。

（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1.40倍，期末项目现金净结余量为751.62万元。该建设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。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）**	18,510.24	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60
2	自有资金投入（不含专项债券）	17,110.24								
	其中：财政资金	17,110.24								
3	银行贷款等市场化配套融资									
4	专项债券资金	1,400.00								
	其中：本批债券	1,400.00								
5	其他资金									
6	净收益		176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60
7	开发建设支出	18,510.24								
8	**融资支出（8=9+10+11）**	-	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16
9	专项债券利息支出		33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16
	其中：本批专项债券利息		33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16
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）**	-	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44
13	**期末累计结余（13）**	-	143.44	286.88	430.32	573.76	717.21	860.65	1,004.09	1,147.53
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）**	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	21,159.24
2	自有资金投入（不含专项债券）								17,110.24
	其中：财政资金								17,110.24
3	银行贷款等市场化配套融资								-
4	专项债券资金								1,400.00
	其中：本批债券								1,400.00
5	其他资金								-
6	净收益	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	2,649.00
7	开发建设支出								18,510.24
8	**融资支出（8=9+10+11）**	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	1,433.16	1,897.39
9	专项债券利息支出	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	497.39
	其中：本批专项债券利息	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16	497.39
10	专项债券本金支出							1,400.00	1,400.00
	其中：本批债券本金							1,400.00	1,400.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息								-
12	**当年结余（12=1-7-8）**	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	143.44	-1,256.56	751.62
13	**期末累计结余（13）**	1,290.97	1,434.41	1,577.85	1,721.29	1,864.73	2,008.17	751.62	
14	**净收益覆盖融资成本倍数（14=6/8）**								1.40

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。项目单位保证项目所产生的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

该项目建设资金除申请项目财政资金外，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，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。

项目实施单位已按照《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。

盂县住房和城乡建设管理局

2025 年 7 月 25 日