

2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造(离石区凤山街道办)一期工程专项债券募投总规模 10,600.00 万元，其中 2023 年已募投 2,000.00 万元、2024 年已募投 1,000.00 万元、2025 年调整批次已募投 400.00 万元、本批次拟募投 3,235.00 万元、以后批次拟继续募投 3,965.00 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期利息。

债券发行计划表

单位：万元

年度	批次	募集总额	期限	还本方式	付息方式
2023 年	以前批次	2,000.00	20 年期	到期还本	每半年付息一次
2024 年	以前批次	1,000.00	20 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	调整批次	400.00	20 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	本批次	3,235.00	20 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	以后批次	3,965.00	20 年期	到期还本	每半年付息一次
合计		10,600.00			

二、项目情况

（一）项目主体

吕梁市老旧小区综合改造(离石区凤山街道办)一期工程项目(以下简称本项目)主体为吕梁市住房和城乡建设局。

（二）项目批复手续

2020 年 11 月 26 日取得《关于市区老旧小区综合改造一期工程立项相关事宜的函》的复函（吕自然资函〔2020〕839 号）；

2021 年 2 月 9 日取得《关于吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（吕审批投资发〔2021〕7 号）；

项目代码：2102-141100-89-05-339412

2021 年 8 月 11 日取得《关于吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程项目初步设计的批复》（吕审批投资发〔2021〕41 号）；

2022 年 1 月 17 日取得《建筑工程施工许可证》（编号 141100202201170301）。

（三）项目建设效益分析

1、项目建设必要性和意义

1. 项目的实施有利于改善居民居住环境

吕梁市离石区凤山街道办老旧小区院内配套设施不足且年久失修，导致居民日常生活面临许多问题。比如建筑质量较差，居住体验感不佳；基础设施老旧，造成安全隐患；停车设施欠缺，车辆违停影响出行；公共活动空间不足，无法满足居民生活娱乐需求。居民迫切希望尽快改变这种状况，解决这些问题，努力改善生活和环境条件，提高群众的生活质量。本项目的实施既解决了脏乱差面貌和基础设施落后的现状，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施

条件，完善城市功能，提升城市品位，从而改善居民居住环境。

2. 项目的建设是建设和谐社会，满足国家经济繁荣发展的要求

当前住宅楼中的主要居住人群多是城市中收入较低者，其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人作为社会的弱势群体也有着改善其居住环境的诉求，只是因为能力有限而较难实现。对老旧小区进行改造更新，不仅能提高居民的生活水平而且也体现了保障特殊人群利益的社会原则。对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。

3. 项目建设是提升吕梁市的城市形象和城市品位的需要

随着吕梁市城市建设步伐的加快，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，已经成为展示吕梁市城市建设和管理水平的重要窗口。然而，一些老旧小区相比之下就黯然失色，老旧小区的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到吕梁市城市形象。本项目的实施不仅可以提升吕梁市城市内涵和整体形象，较好地融入城市格局，增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也展示了吕梁市城市形象锦上添花。

综上所述，本项目的建设是必要的。

2、社会经济效益

一个城市的人居环境，是城市综合竞争力的重要组成部分，也是城市形象、品牌和发展水平的集中体现。居住区改造，是进一步树立城市良好形象、增强城市综合竞争力的重要途径。良好的城市形象，

已成为促进城市发展的资源和环境。城市的形象可以使城市成为投资、居住、购物、旅游的好去处;可以让老百姓安居乐业,让投资者安心放心,让观光者爽心悦目,有利于提高城市的知名度,增强城市的魅力,树立起现代文明城市新形象。

(四) 项目主要建设规模和内容

项目主要建设规模和内容:项目建筑面积 419900 m²、占地面积 245972.509 m²,其中体育馆北片区 4 个小区建筑面积 82400 m²、占地面积 44340.14 m²,和平街片区建筑面积 69100 m²、占地面积 37592.21 m²,新华街片区建筑面积 24900 m²、占地面积 16774.32 m²,兴盛苑片区建筑面积 98900 m²、占地面积 46863.45 m²,11 个独立改造小区建筑面积 144600 m²、占地面积 100402.389 m²,改造内容包括:建筑改造工程、基础设施改造工程和居住环境改造工程三类。

建筑改造工程:主要包括屋面防水 30316.62 m²、外立面粉刷 24556.8 m²、落水管拆换 1906、楼座牌识 33 个、单元门更换 58 樘等基础类工程;构筑物拆除 9486.48 m²、外墙更换保温 51317.82 m²等完善类工程;以及老年活动中心及日间照料中心 2063.9 m²等提升类工程。

基础设施改造工程:主要涉及给水 10455m、排水 18946m、供热 17525.4m、燃气 8440m、通信 49543.65m、电力 41260m、环卫 440 个、道路改造 50674 m²、安防监控 1 项等基础类改造工程;以及照明改造 568 盏,增设充电桩 77 台、非机动车棚 867.68 m²等完善类改造工程。

居住环境改造工程包括铺装工程 61022.4 m²、绿化种植工程 8431

m²、生态停车场 15000 m²、健身器材 69 套、景观小品 1 项、智能快件箱 22 个、铁艺围栏 1584m、门卫室 191 m²、小区门禁 1 套等。

（五）项目建设计划及进度

项目于 2022 年 3 月 1 日开工建设，目前已开工 35 个小区，涉及 109 栋楼，3530 户，42 万平方米，完成全部工程量的 99%，建筑改造工程完成 100%，基础设施改造工程完成 99%，居住环境改造工程完成 99%，预计 2025 年 9 月底竣工并验收使用。

三、项目总投资估算及资金来源

（一）项目投资估算

项目初步设计批复总投资 19,083.79 万元，经测算建设期资本化债券利息后调整为 19,215.27 万元，其中：建安工程费 16,551.55 万元，工程建设其他费 1,452.03 万元，预备费 1,080.21 万元，建设期利息 131.48 万元。

（二）项目资金来源及到位情况

1、项目总投资为 19,215.27 万元，资金来源如下：

自有资金 8,615.27 万元，拟申请上级资金及市财政解决，资金根据项目建设进度到位；

专项债券资金 10,600.00 万元，其中 2024 年已募投 2,000.00 万元、2024 年已募投 1,000.00 万元、2025 年调整批次已募投 400.00 万元、本批次拟募投 3,235.00 万元、以后批次拟继续募投 3,965.00 万元；

2、项目资金使用计划：项目总投资金额 19,215.27 万元，根据建设进度分年支出，计划如下：

资金使用计划

年份	以前年度	2025 年	合计
投资金额（万元）	9,039.89	10,175.38	19,215.27
占总投资比例	47.05%	52.95%	100.00%
专项债券资金（万元）	3,000.00	7,600.00	10,600.00
其中：本批债券资金（万元）		3,235.00	3,235.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收入

项目的运营收入为物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、车棚收入、智能自助箱收入，项目对应债券存续期间内预计可实现收入约 23,763.19 万元。

物业费收入：本项目建筑面积 41.99 万 m²，收费标准按照关于印发《吕梁市普通住宅小区物业服务等级与收费标准》（吕发改价服发[2017]425 号）四级物业费 1.05 元/月/m²测算；

停车费收入：按照本项目预计设计建设规模，停车位数量为 980 个，收费标准按照关于印发《吕梁市普通住宅小区物业服务等级与收费标准》（吕发改价服发[2017]425 号）按 30 元/月测算；

充电桩收入：本项目预计设置机动车充电桩 77 台（按 7KW 测算）及非机动车充电桩 100 台，机动车充电服务费按 0.45 元/度测算；非机动车充电桩按每桩每天充 2 台电动车预计，单次充电价格按 3 元测算；

广告费收入：本次改造涉及 35 个小区，预计在每个小区门禁处设置广告位（进口、出口 2 处广告位），单价参考目前市场价格按 5000 元/年测算；

车棚收入：本项目涉及改造非机动车棚，可供业主居民存放并收取存车费，年存放数量暂按 1500 辆预计，收费标准按 30 元/辆/月测算；

智能自助箱收入：本项目预计设置 35 个智能快递箱（例如丰巢等，每小区设置 1 柜），可收取管理费，暂按 2000 元/年/台测算；

债券存续期收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业费收入	132.27	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07
停车费收入	8.82	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28
充电桩收入	32.03	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14
广告费收入	105.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
车棚出租收入	13.50	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
智能自助箱收入	1.75	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
合计	293.37	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
物业费收入	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07
停车费收入	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28
充电桩收入	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14
广告费收入	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
车棚出租收入	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
智能自助箱收入	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
合计	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业费收入	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	10,713.75

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车费收入	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	714.42
充电桩收入	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	2,594.77
广告费收入	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,505.00
车棚出租收入	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	1,093.50
智能自助箱收入	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	141.75
合计	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	23,763.19

（二）项目成本

项目经营成本为能耗费用及人工薪酬，债券存续期内共产生运营成本 5,439.30 万元。本项目年耗电量 233.44 万度，单价按 0.5 元/度测算、年耗水 0.9671 万吨，单价按 2.5 元/吨测算；除现有工作人员外，新增劳动定员暂每小区 1 人设置，人均工资标准按 3000 元/月测算；日常维修费用按年收入的 2%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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
能耗费用	29.78	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14
人工薪酬	31.50	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
维修管理费	5.87	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47
合计	67.15	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
能耗费用	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14
人工薪酬	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
维修管理费	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47
合计	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
能耗费用	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	2,412.54
人工薪酬	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	2,551.50
维修管理费	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	475.26

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
合计	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	5,439.30

（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，债券存续期内可用于还本付息净收益为 18,323.89 万元。预测如下：

项目净收益预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目运营收入	293.37	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49
项目运营成本	67.15	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61
净收益	226.22	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目运营收入	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49
项目运营成本	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61
净收益	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
项目运营收入	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	23,763.19
项目运营成本	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	5,439.30
净收益	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	18,323.89

（四）项目融资成本

项目计划募投地方政府专项债券资金解决 10,600.00 万元，其中 2023 年已募投 2,000.00 万元、2024 年已募投 1,000.00 万元、2025 年调整批次已募投 400.00 万元、本批次拟募投 3,235.00 万元、以后批次拟继续募投 3,965.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

已募投债券利息按实际利率测算；本批及以后批次募投债券票面

利率参考当前 20 年期国债收益率利率（基准日 2025 年 7 月 3 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.39%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 5,356.95 万元。

（五）资金测算平衡情况

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 1.15 倍，期末项目现金净结余量为 2,498.41 万元。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，详情如下：

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
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	9,039.89	10,401.60	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88
2	自有资金投入 (不含专项债券)	6,039.89	2,575.38									
	其中：财政资金	6,039.89	2,575.38									
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金	3,000.00	7,600.00									
	其中：本批债券		3,235.00									
5	其他资金											
6	净收益		226.22	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88
7	开发建设支出	8,977.29	10,106.50									
8	融资支出 (8=9+10+11)	62.60	91.84	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05
9	专项债券利息支出	62.60	91.84	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05
	其中：本批专项债券利息		-	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33
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)		203.26	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83
13	期末累计结余 (13)		203.26	840.09	1,476.92	2,113.75	2,760.58	3,387.41	4,024.24	4,661.08	5,297.91	5,934.74
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)											

资金测算平衡表

单位：万元													合计
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	
1	项目资金流入（1=2+3+4+5+6）	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	37,539.16
2	自有资金投入（不含专项债券）												8,615.27
	其中：财政资金												8,615.27
3	银行贷款等市场化配套融资												-
4	专项债券资金												10,600.00
	其中：本批债券												3,235.00
5	其他资金												-
6	净收益	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	18,323.89
7	开发建设支出												19,083.79
8	融资支出（8=9+10+11）	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	2,268.05	1,605.45	7,372.11	15,956.95
	专项债券利息支出	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	205.45	172.11	5,356.95
	其中：本批专项债券利息	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	1,546.65
	专项债券本金支出									2,000.00	1,400.00	7,200.00	10,600.00
10	其中：本批债券本金											3,235.00	3,235.00
	银行贷款等市场化配套融资本息												-
12	当年结余（12=1-7-8）	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	-1,363.17	-700.57	-6,467.23	2,498.41
13	期末累计结余（13）	6,571.57	7,208.40	7,845.23	8,482.06	9,118.89	9,755.72	10,392.55	11,029.38	9,666.21	8,965.64	2,498.41	
14	净收益覆盖融资成本倍数（14=6/8）												1.15

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各项收入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，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。

本项目委托北京盈科（太原）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）影响项目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，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。

（二）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，实际支出增加也降低偿债能力。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。

（三）其他可预期风险及防控措施项目

建设资金除申请财政投入资金外，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，认真审核本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项目单位，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，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。

项目单位保证及时准确提供相关资料，做好项目的投资计划和施

工计划等工作，保证在资金下达后依法合规用于本项目，项目建设过程中加强对项目的施工管理，尽早形成实物工作量。同时，为提高专项债券资金使用效益，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，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主管部门和财政部门。

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。项目单位已按照《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。



