

2024 年-2025 年晋城市城区第三批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

晋城市城区第三批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 44,600.00 万元（含已发行专项债券规模 22,600.00 万元），其中：本次计划募投专项债券规模为 3,600.00 万元，期限为 20 年，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

项目名称	募集总额	2024 年 5 月批次	2024 年 7 月批次	2025 年 本批次	2025 年 以后批次	期限	还本付息 方式
晋城市城区东街西南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	7,400.00	1,100.00	3,000.00		3,300.00	20 年	每半年付息，到期一次还本
晋城市城区南街凤台街西南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	7,700.00	1,300.00	2,600.00	100.00	3,700.00		
晋城市城区南街凤台街西片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	8,000.00	1,100.00	3,000.00	100.00	3,800.00		
晋城市城区钟家庄文昌街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	14,900.00	2,600.00	5,100.00	2,100.00	5,100.00		

项目专项债券募投计划明细表

金额单位：万元

项目名称	募集总额	2024 年 5 月批次	2024 年 7 月批次	2025 年 本批次	2025 年 以后批次	期限	还本 付息 方式
晋城市城区西街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	1,700.00	300.00	500.00	100.00	800.00		
晋城市城区西街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	2,900.00	400.00	800.00	400.00	1,300.00		
晋城市城区西上庄片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	2,000.00	200.00	600.00	800.00	400.00		
	44,600.00	7,000.00	15,600.00	3,600.00	18,400.00		

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第三批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。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、促进消费，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〕459 号）（项目代码：2111-140500-89-01-548833）；

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南街凤台街西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〕461号）（项目代码：2111-140500-89-01-395927）；

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南街凤台街西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〕462号）（项目代码：2111-140500-89-01-191897）；

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〕467号）（项目代码：2111-140500-89-01-487673）；

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西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〕468号）（项目代码：2111-140500-89-01-726681）；

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西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〕460号）（项目代码：2111-140500-89-01-434654）；

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西上庄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〕464号）（项目代码：2111-140500-89-01-705679）；

2023年10月31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〔2023〕296号）；

2023年10月31日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区南街凤台街西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〔2023〕293号）；

2023年10月31日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区西街北片区老旧小区改造配套基础设施项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2023〕294号）；

2023年10月31日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区西上庄片区老旧小区改造配套基础设施项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2023〕292号）；

2024年5月7日，取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区南街凤台街西南片区老旧小区改造配套基础设施项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2024〕114号）；

2024年5月7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北片区老旧小区改造配套基础设施项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2024〕113号）；

2024年5月7日，取得了《晋城市发展和改革委员会关

于晋城市城区西街南片区老旧小区改造配套基础设施项目初步设计的批复》（晋市发改投资发〔2024〕115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，有利于晋城市城区城市规划的实施，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. 晋城市城区东街西南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

本项目改造涉及城区乡镇局家属楼、省运小区、肉联厂小区、交通局小区、泽州县乡镇局家属楼、建行小区家属楼、回收公司小区、国税局小区、木材公司小区、粮食局小区、兴检苑小区、统计局小区、煤运楼小区、经委楼小区、国土局小区、实验中学小区、煤气公司小区、市商务局小区、市场监督管理局小区、区市生产资料小区、泽州县物资公司小区、烟草公司小区、教育局小区、市供销社小区 24 个小区的道路硬化工程、附属配套工程、给水工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程的改造。具体建设内容包括：

（1）道路硬化工程：道路硬化改造面积 45291.02 平方米，广场铺装 1736.21 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

（2）附属配套工程：围墙 263.92 米，非机动车棚 738.45

平方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

(3) 给水工程：改建 De25-160 的 PE 管 5049 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套防坠网、三通、弯头等。

(4) 雨水工程：改造 De200-500 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 5096 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

(5) 污水工程：改造 De300-400 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管、De160PVC-U 排水管 6247 米，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

(6) 供热工程：改建 DN32-250 的聚氨酯成品保温管 9729.16 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

(7) 供电工程：管线改造 8190.2 米，配套箱式变压器、检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

(8) 建筑立面：改造面积 81582 平方米，粉刷饰面。

(9) 绿化工程：绿化面积约 5516.41 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

2. 晋城市城区南街凤台街西南片区老旧小区改造配套设施建设项目

项目涉及泰岳苑小区、阳电小区、机电小区、农行小区、绿科小区、糖酒公司家属楼、晋城市中心血站家属楼、晋城市妇幼保健院家属楼、西环小区、黄河大厦小区、华建小区、

税苑新区、房屋拆迁公司家属楼、房产交易处家属楼、金华小区、节水办家属楼、税苑新村小区、粮食储备库家属楼、粮食局家属楼、泽州县征费处家属楼、远东小区、沁电小区 22 个小区的道路硬化工程、附属配套工程、给水工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程等改造。具体建设内容包括：

（1）道路硬化及附属配套工程：道路硬化改造面积 45642.59 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

（2）附属配套工程：围墙 595.7 米，非机动车棚 1623.2 平方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

（3）给水工程：改建 De50-160 的 PE100 管 3788.8 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套支墩、防坠网、三通、弯头等。

（4）雨水工程：改造 De300-500 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 7524.8 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

（5）污水工程：改造 De300 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管、De160 的 PVC-U 排水管 7919.2 米，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

（6）供热工程：改建 DN50-200 的聚氨酯成品保温管 7941 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

（7）供电工程：敷设电缆排管 24327 米，配套箱式变

压器检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

（8）建筑立面：改造面积 135858.82 平方米，涂料饰面。

（9）景观绿化工程：广场铺装 8981.907 平方米，绿化工程 21854.78 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

3. 晋城市城区南街凤台街西片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

本项目改造涉及汇圆小区、新华小区、科协小区、税苑小区、服装厂小区、市饮食服务公司家属楼、水陆院一小区、水陆院二小区、水陆院三小区、华鑫一小区、华鑫二小区、驿后小区、市蔬菜公司家属楼、宏翔小区、汽配小区、泽州县林业局小区 16 个小区的道路硬化工程、附属配套工程、给水工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程的改造。具体建设内容包括：

（1）道路硬化工程：道路硬化改造面积 48313.51 平方米，广场铺装 1471.8 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

（2）附属配套工程：围墙 559 米，非机动车棚 1556 平方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

（3）给水工程：改建 De63-160 的 PE 管 5090 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套防坠网、三通、弯头

等。

(4) 雨水工程：改造 De300-500 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 4411 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

(5) 污水工程：改造 De300-400 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管、De160PVC-U 排水管 8563 米，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

(6) 供热工程：改建 DN32-150 的聚氨酯成品保温管 10551 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

(7) 供电工程：管线改造 8186 米，配套箱式变压器、检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

(8) 建筑立面：改造面积 129190 平方米，粉刷饰面。

(9) 绿化工程：绿化面积约 6798.19 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

4. 晋城市城区钟家庄文昌街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

本项目涉及铁东小区、车站小区、市建小区、货场小区、钟海小区、眼科医院、馨通园小区、钟海工贸小区、泽州县商业局小区、线务段小区、恒业五交化小区、二化小区、民爆小区、二五四处、乡镇局小区、金属小区、物贸小区、钢材小区、保安小区、地产小区、城区工商小区、经投小区、泽州粮局小区、兴都小区、金属小区、泽州农机小区、康复

医院小区、残联小区、工行小区、杜河电站小区、水利勘测设计院小区、凤鸣小区一、凤鸣小区二、凤鸣北区、广厦小区、汽贸公司家属楼 36 个小区的道路及硬化工程、附属配套工程、给水工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程等改造。具体建设内容包括：

（1）道路硬化及附属配套工程：道路硬化改造面积 88993 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

（2）附属配套工程：围墙 2167 米，非机动车棚 3342 平方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

（3）给水工程：改建 DE50-160 的 PE 管 7900 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套支墩、防坠网、三通、弯头等。

（4）雨水工程：改造 DN300-500 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 7000 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

（5）污水工程：改造 DN300 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管、DE160UPVC 排水管 14100 米，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

（6）供热工程：改建 DN50-200 的聚氨酯成品保温管 14400 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

（7）供电工程：敷设电缆排管 36550 米，配套箱式变压器、检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

(8) 建筑立面：改造面积 221000 平方米，涂料饰面。

(9) 景观绿化工程：广场铺装 640 平方米，绿化工程 10200 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

5. 晋城市城区西街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

本项目涉及市建小区 3 号楼、春光（平安街）小区、景泰苑、蔬菜小区、果菜小区、联社小区 6 个小区的道路及硬化工程、附属配套工程、给水工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程等改造。具体建设内容包括：

(1) 道路硬化及附属配套工程：道路硬化改造面积 8634.32 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

(2) 附属配套工程：机动车门禁系统 4 套，非机动车棚 141.73 平方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

(3) 给水工程：改建 De50-160 的 PE100 管 606 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套支墩、防坠网、三通、弯头等。

(4) 雨水工程：改造 De300-500 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 1182 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

(5) 污水工程：改造 De300 的钢带增强聚乙烯螺旋波

纹管，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

(6) 供热工程: 改建 DN50-200 的聚氨酯成品保温管 2215 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

(7) 供电工程: 敷设电缆排管 5143 米，配套箱式变压器、检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

(8) 建筑立面: 改造面积 19048.6 平方米，涂料饰面。

(9) 景观绿化工程: 人行道铺装 228.11m²，绿化工程 144 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

6. 晋城市城区西街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

本项目改造涉及四中小区、一招、二招、泽府小区、慧欣小区 4 个小区的道路硬化工程、附属配套工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程的改造。具体建设内容包括:

(1) 道路硬化工程: 道路硬化改造面积 17392.62 平方米，广场铺装 664.67 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

(2) 附属配套工程: 围墙 135.28 米，非机动车棚 220.03 平方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

(3) 给水工程: 改建 De63-160 的聚乙烯 PE100 管 2695 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套防坠网、三通、弯头等。

(4) 雨水工程：改造 De300-600 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 2385 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

(5) 污水工程：改造 De300-400 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管、De160PVC-U 管 5668 米，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

(6) 供热工程：改建 DN32-250 的聚氨酯预制直埋保温管 5354 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

(7) 供电工程：管线改造 3554 米，配套箱式变压器、检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

(8) 建筑立面：改造面积 54652.96 平方米，粉刷饰面。

(9) 绿化工程：绿化面积约 2979.41 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

7. 晋城市城区西上庄片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

本项目改造涉及搪瓷厂小区、方正小区、金凤小区、晋泥小区、西马匠社区 5 个小区的道路硬化工程、附属配套工程、给水工程、雨水工程、污水工程、供热工程、供电工程、建筑立面、绿化工程的改造。具体建设内容包括：

(1) 道路硬化工程：道路硬化改造面积 16114 平方米，含车行道、人行道、水泥硬化。

(2) 附属配套工程：围墙 146 米，非机动车棚 480 平

方米、配套建设安防系统、健身器材、门禁系统等。

(3) 给水工程：改建 DE50-160 的 PE 管 2164 米，设置阀门井、水表井、排气阀井，同时配套支墩、防坠网、三通、弯头等。

(4) 雨水工程：改造 DN300-500 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管 1755 米，配套雨水检查井、防坠网、单篦平篦式雨水口等。

(5) 污水工程：改造 DN300 的钢带增强聚乙烯螺旋波纹管、DE160UPVC 排水管 2966 米，配套化粪池、污水检查井、防坠网等。

(6) 供热工程：改建 DN50-200 的聚氨酯成品保温管 4604 米，配套阀门井、井盖、防坠网、球阀等。

(7) 供电工程：敷设电缆排管 12192 米，配套箱式变压器、检查井、配电柜、保护管、弱电设施等。

(8) 建筑立面：改造面积 28441 平方米，涂料饰面

(9) 景观绿化工程：广场铺装 820 平方米，绿化工程 472 平方米，房前屋后等空地种植乔灌木等进行绿化。

(六) 项目建设计划及进度项目进展情况

晋城市城区第三批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，项目目前正在有序推进中。东街西南片区、南街西片区、西街北片区、西上庄片区共 49 个小区，已基本完成，正在

进行收尾、验收、移交工作；

钟家庄文昌街北片区需改造 35 个小区，已改造完成 15 个小区。其中地下管网需改造 35 个小区，已全部完成。路面基层全部铺设完毕；需整治外立面 23 个小区，已完成 15 个小区。南街凤台街西南片区需改造 22 个小区，已改造完成 5 个小区。其中地下管网需改造 20 个小区，已完成 19 个小区，剩余 1 个小区完成 80%。18 个小区已完成路面基层铺设。需整治外立面 19 个小区，完成 12 个小区。西街南片区需改造 6 个小区，已改造完成 2 个小区。其中地下管网需改造 6 个小区，已全部完成。3 个小区完成路面基层铺设。需整治外立面 4 个小区，已完成 2 个小区。

晋城市城区第三批老旧小区配套基础设施改造工程项目预计 2025 年 12 月完成全部工程。

四、项目总投资概算及资金来源

（一）项目投资概算

晋城市城区第三批老旧小区配套基础设施改造工程项目总投资金额为 61,799.00 万元，在增加建设期专项债券利息支出 643.20 万元修正后的项目总投资概算金额为 62,442.20 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

晋城市城区第三批老旧小区配套基础设施改造工程项目所需项目资金为 62,442.20 万元，资金来源为：

1. 自有资金投入 17,842.20 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；目前已到位区级财政资金 12,691.16 万元；

2. 通过申请发行地方政府专项债券筹集资金 44,600.00 万元，其中：2024 年 5 月批次已发行 7,000.00 万元；2024 年 7 月批次已发行 15,600.00 万元；2025 年本批次发行 3,600.00 万元；2025 年以后批次计划发行 18,400.00 万元。

项目资金来源明细表

金额单位：万元

项目名称	总投资概算	财政资金 (含上级补助)	专项债券总需求	
			债券需求	本次债券小计
晋城市城区东街西南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	10,296.00	2,864.00	7,400.00	-
晋城市城区南街凤台街西南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	9,684.00	611.00	7,700.00	100.00
晋城市城区南街凤台街西片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	12,391.00	4,167.16	8,000.00	100.00
晋城市城区钟家庄文昌街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	18,651.00	1,013.00	14,900.00	2,100.00
晋城市城区西街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目	2,195.00	440.00	1,700.00	100.00

项目资金来源明细表

金额单位：万元

项目名称	总投资概算	财政资金 (含上级补助)	专项债券总需求	
			债券需求	本次债券小计
晋城市城区西街北片区 老旧小区改造配套基础 设施建设项目	4,997.00	2,084.00	2,900.00	400.00
晋城市城区西上庄片区 老旧小区改造配套基础 设施建设项目	3,585.00	1,512.00	2,000.00	800.00
合计	61,799.00	12,691.16	44,600.00	3,600.00

(三) 资金使用计划

分年度资金使用计划

金额单位：万元

项目	以前年度	2025 年	合计
分年投资金额	35,380.76	27,061.44	62,442.20
其中：工程费用	35,291.16	26,507.84	61,799.00
建设期融资成本	89.60	553.60	643.20
占总投资比例	56.66%	43.34%	100.00%
专项债券资金合计	22,600.00	22,000.00	44,600.00
其中：已发行债券资金	22,600.00		22,600.00
本次发行债券资金		3,600.00	3,600.00
以后批次债券资金		18,400.00	18,400.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期运营收入

晋城市城区第三批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、停车位出租收入和非机动车存车费收入。预计债券存续期内可实现项目预期运营收入 138,027.18 万元。其中：

1. 物业费收入

参考《晋城市城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/m²·月进行测算（不含停车管理费）建筑面积约为 1,249,800.00 m²。预计债券存续期内可实现物业费收入为 23,996.16 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 5,483 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 111,372.07 万元。

3. 非机动车存车费收入

项目规划设置非机动车位 7,167 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存车费收入2,658.96万元。

（二）项目预期运营成本

项目预期成本主要包括：物业费成本、停车费成本和非机动车位运营成本等。预计债券存续期内运营成本18,601.95万元。具体明细如下：

1. 物业费成本

物业费成本主要包括人员成本、厂房维修维护、园区内垃圾清扫清运以及其他费用。物业费成本按照物业费收入的30%进行测算。预计债券存续期物业费成本为7,198.85万元。

2. 停车位成本

停车位成本主要包括停车位人员工资、停车位保养、维修以及管理等停车位使用产生的成本，按照停车位收入的10%进行测算。预计债券存续期停车位成本为11,137.20万元。

3. 非机动车位运营成本

非机动车位运营成本主要包括非机动车车位打扫、管理非机动车位产生的成本、按照非机动车存车费收入的10%进行测算。预计债券存续期非机动车位运营成本为265.90万元。

（三）项目预期净收益

经测算，晋城市城区第三批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 119,425.23 万元。

（四）项目融资成本

晋城市城区第三批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 44,600.00 万元（含已发行专项债券规模 22,600.00 万元），其中：本次计划募投专项债券规模为 3,600.00 万元，期限为 20 年，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：

1. 2024 年 5 月，已申请发行地方政府专项债券资金 7,000.00 万元，期限为 20 年，利率 2.56%，2024 年至 2044 年共需支付债券利息费用 3,584.00 万元；

2. 2024 年 7 月，已申请发行地方政府专项债券资金 15,600.00 万元，期限为 20 年，利率 2.40%，2024 年至 2044 年共需支付债券利息费用 7,488.00 万元；

3. 根据谨慎性原则，本次及后续计划募投专项债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率（基准日：2024 年 6 月 27 日）上浮 50BP 来测算，约为 2.39%，2026 年至 2045 年预计需要支付债券利息费用 10,516.00 万元。详见表 5-1。

表 5-1： 晋城市城区第三批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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2024 年 5 月批次	2.56%	20 年	7,000.00	89.60	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20
2024 年 7 月批次	2.40%	20 年	15,600.00		374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40
2025 年本批次	2.39%	20 年	3,600.00			86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04
2025 年以后批次	2.39%	20 年	18,400.00			439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76
合计				89.60	553.60	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40
年度	利率	期限	金额	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
2024 年 5 月批次	2.56%	20 年	7,000.00	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	179.20	89.60		3,584.00	
2024 年 7 月批次	2.40%	20 年	15,600.00	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40	374.40		7,488.00	
2025 年本批次	2.39%	20 年	3,600.00	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	1,720.80	
2025 年以后批次	2.39%	20 年	18,400.00	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	439.76	8,795.20	
合计				1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	989.80	525.80	21,588.00	

（五）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目对应的物业费收入、停车位出租收入和非机动车存车费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。晋城市城区第三批老旧小区配套基础设施改造工程项目本息覆盖率可达到 1.80 倍，期末项目现金净结余量为 53,880.43 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。

表 5-2：晋城市城区第三批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	以前年度	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）	35,380.76	27,061.44	4,712.62	5,265.87	5,819.12	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74
2	自有资金投入（不含专项债券）	12,780.76	5,061.44										
	其中：申请财政资金投入	12,780.76	5,061.44										
3	专项债券资金	22,600.00	22,000.00										
	其中：本批债券		3,600.00										
4	净收益			4,712.62	5,265.87	5,819.12	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74
5	开发建设支出	35,291.16	26,507.84										
6	融资支出（6=7+8）	89.60	553.60	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40
7	专项债券利息支出	89.60	553.60	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40
	其中：本批债券利息			86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04
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）			3,633.22	4,186.47	4,739.72	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34
10	期末累计结余			3,633.22	7,819.68	12,559.40	17,575.75	22,592.09	27,608.43	32,624.77	37,641.12	42,657.46	47,673.80
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：晋城市城区第三批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）	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	181,867.43
2	自有资金投入（不含专项债券）											17,842.20
	其中：申请财政资金投入											17,842.20
3	专项债券资金											44,600.00
	其中：本批债券											3,600.00
4	净收益	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	6,095.74	119,425.23
5	开发建设支出											61,799.00
6	融资支出（6=7+8）	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	23,589.80	22,525.80	66,188.00
7	专项债券利息支出	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	1,079.40	989.80	525.80	21,588.00
	其中：本批债券利息	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	86.04	1,720.80
8	专项债券本金支出									22,600.00	22,000.00	44,600.00
	其中：本批债券本金										3,600.00	3,600.00
9	当年结余（9=1-5-6）	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	5,016.34	-17,494.06	-16,430.06	53,880.43
10	期末累计结余	52,690.15	57,706.49	62,722.83	67,739.18	72,755.52	77,771.86	82,788.20	87,804.55	70,310.49	53,880.43	
11	净收益覆盖融资成本倍数（11=4÷6）											1.80
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，晋城市城区第三批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第三批老旧小区配套基础设施改造工程项目形成的物业费收入、停车位出租收入和非机动车存车费收入，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、未达到合同约定的工程量等等，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改变资金用途，提高资金使用效率。同时，项目建设单位应建立严格的财务管理制度，确保资金使用的透明度和合规性。加强与相关部门的沟通协调，确保债券资金的及时拨付和使用，避免因资金拨付滞后而影响项目进度。此外，还应定期对项目进度和资金使用情况进行评估，及时调整资金使用计划，确保项目能够按照预定的时间表和预算顺利推进。

（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第三批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6月30日

