

2025 年临汾市洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区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

洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程计划募投专项债券规模为 2,400.00 万元,其中本批次申请发行债券资金 1,000.00 万元,期限为 30 年期,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。

发行计划明细表

年度	批次	募投规模(万元)	期限	还本方式	付息方式
2025 年	本批次	1,000.00	30 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	以后批次	1,400.00	30 年期		
合计		2,400.00			

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,洪洞县住房和城乡建设管理局已针对洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程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

在我国有很多居民小区由于时间较长，存在房屋破旧、设施老化、公共管理服务落后等问题，严重影响了居民的正常生活，安全性方面也受到了一定程度的威胁。加快城镇老旧小区改造是经济发展和老旧小区居民共同的需要。任何一个地区的老旧城区的改造都需要以适居宜居为核心对小区配套设施和基础服务设施进行建设和完善。

住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》中指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有

序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

为改善我市城镇老旧小区居住环境，完善城市功能提升城市形象，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）和《山西省人民政府办公厅关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025年）的通知》（晋政办发〔2021〕41号）精神，结合临汾市实际，特制定《临汾市城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025年）》，方案中指出大力推进城镇老旧小区改造，进一步完善我市城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。到“十四五”末，全面完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务根据省城镇老旧小区改造攻坚行动方案任务安排，从2021年起，我市利用5年时间，完成571个城镇老旧小区改造。

（二）项目主体

项目实施主体：洪洞县住房和城乡建设管理局

（三）项目批复手续

2023年12月18日，取得《洪洞县行政审批服务管理局关于洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程可行性研究报告（项目建议书）的批复》（洪行审发〔2023〕207号）（项目代码：2312-141024-89-01-707689）；

2024年7月10日，取得《洪洞县行政审批服务管理局关于洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目初步设

计的批复》（洪行审发〔2024〕94号）；

2024年10月14日，取得《洪洞县行政审批服务管理局关于办理洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造项目建设用地规划的意见》（洪行审函〔2024〕56号）；

2025年3月11日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503110201）；

2025年3月11日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503110301）；

2025年3月21日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503210401）；

2025年3月26日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：141024202503260501）。

（四）项目建设必要性及效益分析

1. 是改善城市卫生质量、优化人居环境的需要

实施城乡人居环境改善工程。以文明、卫生、环保等城乡创建活动为引领，实施城乡人居环境改善工程，实现城乡清洁卫生。实施设施提升、城市安居、城中村改造和环境提质等改善城市人居环境“四大工程”，着力改善和提高城市居民生活质量。

《临汾市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出：建设和谐宜居特色城市。积极推进地下管网建设，对老旧管网进行改造和风险评估；城市安居工程：重点解决居住区基

基础设施不配套、环境脏乱差等突出问题。

2. 是切实改善老旧小区的住房环境，促进城市建设的需要

老旧小区政府每年花一定财力、物力进行小区出新，治标不治本，不能从根本上改变硬件设备不足等问题。项目的实施不仅可以一定程度上缓解居民住房的改善性需求，提高生活质量，同时对老旧小区的改造，将完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，进而推进城市现代化进程。

3. 是改善城市面貌，促进经济社会发展的需要

老旧小区普遍存在着年久失修、交通组织不畅、停车矛盾突出、基础设施老化、环境秩序较差、物业管理欠缺、信息智能化服务水平落后等问题，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。项目通过老旧小区改造，完善城市基础设施，提升区域整体形象，打造良好城市品牌，优化招商引资环境，进而促进经济社会的发展。

综上所述，本项目建设是十分必要的。

（五）项目主要建设规模和内容

建设规模及主要内容：规模为 13 个老旧小区、22 栋楼、648 户，总建筑面积 7.19 万平方米的改造；主要改造内容包括小区建筑外墙、屋面、落水管、楼梯间墙面、楼梯扶手、楼宇门及楼宇对讲系统、楼梯间照明灯、楼号、单元号、层号标识等工程，以及室外给排水、供热、供电、燃气、通信、安

防、消防、地面硬化、绿化、围墙修缮、文化墙、车棚、路灯、车辆自动识别系统、汽车充电桩、电动自行车充电桩、邮政快递点等配套工程。

（六）项目建设计划及进度

洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程于 2025 年 4 月开工建设，目前正在改造屋顶防水及基础管网设施，预计于 2025 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

根据《洪洞县行政审批服务管理局关于洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目初步设计的批复》（洪行审发〔2024〕94 号），确定项目总投资概算金额为 4,946.19 万元。

（二）项目资金来源及到位情况

为保障该项目的顺利实施，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，确定洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程所需项目资金为 4,946.19 万元，资金来源为：

1. 项目通过争取上级补助资金和申请县级财政资金筹集 2,546.19 万元，其中已到位中央资金 1,155.80 万元、省级补助资金 39.53 万元、县级财政资金 30.00 万元；

2. 剩余资金需求 2,400.00 万元拟通过申请发行地方政府

专项债券来满足，其中本批次申请发行债券资金 1,000.00 万元。

（三）项目分年度资金使用计划

分年度资金使用计划

金额单位：万元

年份	以前年度	2025 年	合计
分年投资金额	695.07	4,251.12	4,946.19
其中：工程费用	695.07	4,251.12	4,946.19
占总投资比例	14.05%	85.95%	100.00%
债券资金合计	-	2,400.00	2,400.00
其中：本批次债券资金	-	1,000.00	1,000.00
以后批次债券资金	-	1,400.00	1,400.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收入

洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程收益主要来源于停车位收入、充电桩运营收入、物业费收入和起落杆广告位租金收入，预计债券存续期内项目预期收入为 7,456.49 万元，具体情况如下：

1. 停车位收入

老旧小区改造完成后，预计规划有 289 个普通车位，参考地区停车费收费水平，小车停车费收入按 2 元/小时，考虑停车的不确定性，结合项目性质，按每天封顶 20 元进行测算，使用

率按照 80%考虑，债券存续期内预计可实现停车位收入 5,063.28 万元。

2. 充电桩运营收入

老旧小区改造完成后，预计设置 14 个慢速普通充电桩，考虑到电动车市场迅速发展、充电频次以及周边配套较少，参考市场行情，服务费收费标准为 0.45 元/度进行测算，考虑到本项目充电桩并非快充，使用量按照 160.00 度/个/天进行测算，充电桩使用率按照 80%考虑，预计债券存续期内可实现充电桩运营收入 883.01 万元。

3. 物业费收入

老旧小区改造完成后，改造面积为 7.19 万平方米。参考临汾市其他地区老旧小区物业服务费标准，按照 0.50 元/m²/月进行测算，预计债券存续期内可实现物业费收入 1,294.20 万元。

4. 起落杆广告位租金收入

老旧小区改造完成后，共设置起落杆广告位 24 处，经市场调研，年广告租金按照 0.3 万元/个进行测算，预计债券存续期内可实现起落杆广告位租金收入 216.00 万元。

（二）项目预期运营成本

项目预期运营成本主要包括：人员工资及福利费、电费、维修维护费等其他费用，运营成本按照运营收入的 20%进行测算。债券存续期内项目预期运营成本为 1,491.30 万元。

（三）项目预期收益

洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程完成后，考虑专项债券还本付息时点，根据谨慎性原则，债券存续期内预计可实现项目净收益 5,965.19 万元。

（四）项目融资成本

洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程计划募投专项债券规模为 2,400.00 万元，其中本批次申请发行债券资金 1,000.00 万元，期限 30 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，具体为：

根据谨慎性原则，募投专项债券利息支出参考当前 30 年期国债收益率（基准日：2025 年 6 月 27 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.35%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 1,692.00 万元。详见表 5-1：

表 5-1：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
本批次	2.35%	30 年期	1,000.00		23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
以后批次	2.35%	30 年期	1,400.00		32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90
	合计		2,400.00		56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
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	2046 年
本批次	2.35%	30 年期	1,000.00	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
以后批次	2.35%	30 年期	1,400.00	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90
	合计		2,400.00	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
年度	利率	期限	金 额	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计	
本批次	2.35%	30 年期	1,000.00	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	705.00	
以后批次	2.35%	30 年期	1,400.00	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	32.90	987.00	
	合计		2,400.00	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	1,692.00	

（五）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目净收益可有效覆盖债券对应工程建设项目的债券本息支出。工程建设完成后，各类收入可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程本息覆盖率可达到 1.46 倍，期末项目累计净现金结余为 1,873.19 万元，洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程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，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：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程收益、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
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	695.07	4,251.12	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84
2	自有资金投入	695.07	1,851.12									
3	地方政府专项债券		2,400.00									
3.1	其中：本批次债券资金		1,000.00									
4	净收益			198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84
5	开发建设支出	695.07	4,251.12									
6	融资支出 (6=7+8)	-	-	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
7	债券利息支出			56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
7.1	其中：本批次债券利息支出			23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
8	债券本金支出											
8.1	其中：本批次债券本金支出											
9	本年项目结余 (9=1-5-6)	-	-	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44
10	期末累计结余	-	-	142.44	284.88	427.32	569.76	712.20	854.64	997.08	1,139.52	1,281.96
11	本息覆盖率 (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：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元													
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	2046 年
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84
2	自有资金投入												
3	地方政府专项债券												
3.1	其中：本批次债券资金												
4	净收益	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84
5	开发建设支出												
6	融资支出 (6=7+8)	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
7	债券利息支出	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40
7.1	其中：本批次债券利息支出	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
8	债券本金支出												
8.1	其中：本批次债券本金支出												
9	本年项目结余 (9=1-5-6)	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44
10	期末累计结余	1,424.40	1,566.84	1,709.28	1,851.72	1,994.16	2,136.60	2,279.03	2,421.47	2,563.91	2,706.35	2,848.79	2,991.23
11	本息覆盖率 (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：洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元												
序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计	
1	项目资金流入(1=2+3+4)	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	10,911.38	
2	自有资金投入										2,546.19	
3	地方政府专项债券										2,400.00	
3.1	其中：本批次债券资金										1,000.00	
4	净收益	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	198.84	5,965.19	
5	开发建设支出										4,946.19	
6	融资支出（6=7+8）	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	2,456.40	4,092.00	
7	债券利息支出	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	56.40	1,692.00	
7.1	其中：本批次债券利息支出	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	705.00	
8	债券本金支出									2,400.00	2,400.00	
8.1	其中：本批次债券本金支出									1,000.00	1,000.00	
9	本年项目结余（9=1-5-6）	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	142.44	-2,257.56	1,873.19	
10	期末累计结余	3,133.67	3,276.11	3,418.55	3,560.99	3,703.43	3,845.87	3,988.31	4,130.75	1,873.19		
11	本息覆盖率(11=4/6)										1.46	
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，洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。本期专项债券募集资金投资的洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程项目形成的各项经营收入优先用于专项债券的本息足额偿付。若项目收益实现不足时，项目单位将通过积极申请财政资金弥补缺口。

七、项目评估及债券信用评级情况

（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）本专项债券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）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。

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控制措施

1. 工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、政府相关配套工程的实施、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工

程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

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：设计变更、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：根据项目施工进度制定适合的资金使用计划，按照支出进度申请发行地方政府专项债券，若出现建设项目债券资金结余时，项目单位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

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。

（三）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，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

洪洞县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。洪洞县住房和城乡建设管理局保证在资金下达后依法合规用于洪洞县老干部局小区等十三个老旧小区改造工程，实时监控项目施工进度，尽早完成项目建设。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上缴至国库。同时，为提高专项债券资金使用效益，洪洞县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，洪洞县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，并将评价结果报送主管部门和本级财政部门。

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。

洪洞县住房和城乡建设管理局



2025年7月4日