

# 2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程 专项债券项目情况及资金平衡方案

## 一、项目募投计划

2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程专项债券募投总规模 1,500.00 万元，其中本批次募投 1,130.00 万元、以后批次拟继续募投 370.00 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
2025 年	本批次	1,130.00	20 年	到期还本	每半年付息一次
2025 年	以后批次	370.00	30 年	到期还本	每半年付息一次
合计		1,500.00			

## 二、项目情况

### （一）项目主体

交口县老旧小区改造二期工程（以下简称本项目）主体为交口县城乡建设和交通运输局。

### （二）项目批复手续

1、2023 年 2 月 3 日取得《关于交口县老旧小区改造二期工程可行性研究报告的批复》（交审管投资发[2023]6 号）；

项目编码:2302-141130-89-01-709107

2、2023 年 4 月 19 日取得《关于交口县老旧小区改造二期工程初步设计的批复》（交审管投资发[2024]29 号）。



### （三）项目建设效益分析

#### 1、项目建设必要性和意义

交口县物资小区、水利小区等6个小区住宅建筑年久失修，能耗较大，早已达不到节能保温要求，导致居民日常生活面临许多问题。比如楼房顶层防渗漏功能退化，无外墙保温措施，小区室外给排水管网、供热管网老化现象严重，管网锈蚀、检查井年久失修且部分小区缺失，雨污水混流，电线凌空高架及路灯线路老化，消防设施配备缺失，门卫设施部分残缺、无门禁监控设施，存在较大安全隐患。同时，小区内部分道路破损，环境卫生较差等基本问题。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。

本次涉及小区改造是节约资源的重要手段。对既有建筑的再利用既免除了拆除带来的人力、物力资源的浪费，而且因为避免新建又有效节约了对新建筑资源的侵占。另外，鉴于该住宅楼多因结构老旧沦为耗能较高的建筑之列，如对这些高耗能建筑进行节能改造，可以明显降低这些建筑的能耗水平。由于住宅楼结构稳定性尚可，仍可以继续使用，因此对其进行改造充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用，这是符合新时代可持续发展要求的，是顺应时代历史趋势的做法。

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。

随着交口县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，已经成为展示交口县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交口县城市形象。本项目的实施，不仅可以提升交口县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，而且也展示了交口县城市形象锦上添花。

综上所述，本项目的建设是必要的。

## 2、项目经济社会效益

交口县城区老旧小区公用及市政基础设施落后，建筑陈旧，“脏、乱、差”特征明显，排水设施落后，加快老旧小区提质改造，可以加快交口县城市基础设施建设，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，从根本上改变交口县城市形象，提升交口县城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进交口县经济社会环境又好又快发展。

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，将城



市建设发展成果惠及更多百姓，同时提升城市形象，为交口整体城市品位的提升有很大的推动作用。该项目符合交口县城市发展规划要求，当地政府部门也给予了政策、税收等方面的支持，为项目营造了一个良好的政策环境。

本项目改造后，部分小区将新增门房及管理人员，可以为当地提供 15 个就业岗位。

#### （四）项目主要建设规模和内容

改造六个小区 11 栋住宅楼合计 22844.4 m<sup>2</sup>。主要建设内容为改造外墙保温 11510.91 m<sup>2</sup>、新增外墙保温 3965.43 m<sup>2</sup>；改造屋顶 8671.01 m<sup>2</sup>；新增不采暖地下室顶板保温 3150.6 m<sup>2</sup>、首层阳台底板保温 590.80 m<sup>2</sup>；拆除原屋面防水保温及彩钢板 8671.01 m<sup>2</sup>、混凝土地面 6771.47 m<sup>2</sup>、车棚面积 100 m<sup>2</sup>；更换落水管 1728 m<sup>2</sup>、楼宇门 21 套、楼梯间扶梯 620 m<sup>2</sup>、楼梯间窗户 119m 给水管网 573 米、污水管网 894 米、雨水管网 860 米；粉刷楼梯间墙面 8669.5 m<sup>2</sup>、储藏用房及围墙外立面 1921.35 m<sup>2</sup>；硬化室外地面 6856.70 m<sup>2</sup>、停车场 429.91 m<sup>2</sup>；铺设供热管网 514 米、燃气管道 242m，供电电缆 2720 米；新增视频安防及门禁系统 6 套、非机动车充电桩 30 个、电动汽车充电桩 13 台、太阳能路灯 2 盏、智能快递柜 8 套；绿化 206.52 m<sup>2</sup>等。

#### （五）项目建设计划及进度

项目目前已完成立项、初步设计批复等前期手续的办理，项目于 2024 年 9 月开工，预计 2025 年 9 月完工。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案





### （一）项目投资估算

项目总投资为 2,595.10 万元，其中建安工程费用为 2,240.70 万元，工程建设其他费为 230.82 万元，工程预备费为 123.58 万元。

### （二）项目资金来源

1、项目总投资为 2,595.10 万元，资金来源为：

自有资金 1,095.10 万元，拟申请上级资金及财政资金投入解决，资金根据工程进度到位；

专项债券解决 1,500.00 万元，其中本批次募投 1,130.00 万元、以后批次拟继续募投 370.00 万元。

2、资金使用计划：项目总投资金额 2,595.10 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、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收入预测

项目的收入主要为物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、智能快递柜租金收入等，小区三分之二业主同意将以上运营收入用于专项债券还本付息，债券存续期预计可实现收入 3,584.86 万元。

1、物业费收入：项目涉及建筑面积 22,844.40 万  $m^2$ ，物业收费标准参考同类型老旧小区项目改造完成后（住宅物业服务二级收费标准，暂按 0.75 元/ $m^2 \cdot$ 月进行测算，通过改造后规范化管理运营，预计运营 10 年后按物业一级收费标准 1 元/ $m^2 \cdot$ 月测算；

2、停车费收入：小区内规划设置机动车停车位，按 188 户居



民每户 1 位设置，年租金按 1000 元测算；

3、充电桩收入：新能源电动汽车 13 位，电费由国网公司收取，仅考虑充电服务费，按 10KW 充电桩机预计，日使用时间 10 小时，服务费按市场水平 0.45 元/度测算；电动车充电桩位 30 位，按 1KW 充电桩机预计，日使用时间 12 小时，服务费按市场水平 0.3 元/度测算；

4、智能快递柜租金收入：小区内配备 8 台智能快递柜，可出租给丰巢、京东等物流快递公司使用，租金收费按 0.5 万元/年测算，考虑物价上涨及经济发展因素，以后年度每 5 年考虑递增一次，递增 3 次后不再考虑；

5、广告费收入：本次改造涉及 6 个小区，新增视频安防及门禁系统，可在升降门禁牌匾处、小区出入口处设置广告位对外招商，预计每小区设置 2 处，租金收费按 1 万元/年测算，考虑物价上涨及经济发展因素，以后年度每 5 年考虑递增一次，递增 3 次后不再考虑；

根据上述原则，预测期运营收入预测如下：

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	5.14	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56
停车费收入	4.70	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
充电桩收入	6.32	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
快递柜收入	1.00	4.00	4.00	4.00	4.00	8.00	8.00	8.00
广告费收入	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	24.00	24.00	24.00
合计	20.16	80.65	80.65	80.65	80.65	96.65	96.65	96.65

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------





项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
物业费收入	20.56	20.56	20.56	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41
停车费收入	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
充电桩收入	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
快递柜收入	8.00	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	16.00
广告费收入	24.00	24.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	48.00
合计	96.65	96.65	112.65	119.51	119.51	119.51	119.51	135.51

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
物业费收入	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41
停车费收入	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
充电桩收入	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
快递柜收入	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
广告费收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
合计	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51

续：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
物业费收入	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	759.01
停车费收入	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	568.70
充电桩收入	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	765.16
快递柜收入	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	373.00
广告费收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	1,119.00
合计	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	3,584.86

## （二）项目成本预测

项目主要成本为能耗费用、人工薪酬，债券存续期预计共发生运营成本 853.90 万元。项目能耗费用为水电费消耗，年耗电量为 20.4 万 kwh，年耗水量为 0.0112 万 m<sup>3</sup>，收费标准分别为 0.5 元/kwh、2.5 元/m<sup>3</sup>测算；小区原管理人员成本由原单位承担，项目完成后预计新增劳动定员按每小区设置 1 名，共计 6 名，人均工资按 2500 元/月测算；根据以上预测原则，债券存续期项目运营成本预测情况如下：



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	2.56	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
人工薪酬	4.50	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	7.06	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
能耗费用	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
人工薪酬	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
能耗费用	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
人工薪酬	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23

续：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
能耗费用	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	309.40
人工薪酬	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	544.50
合计	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	853.90

### （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 2,730.97 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	20.16	80.65	80.65	80.65	80.65	96.65	96.65	96.65
项目运营成本	7.06	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23
净收益	13.11	52.43	52.43	52.43	52.43	68.43	68.43	68.43





续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目运营收入	96.65	96.65	112.65	119.51	119.51	119.51	119.51	135.51
项目运营成本	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23
净收益	68.43	68.43	84.43	91.28	91.28	91.28	91.28	107.28

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
项目运营收入	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51
项目运营成本	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23
净收益	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28

续：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
项目运营收入	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	3,584.86
项目运营成本	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	853.90
净收益	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	2,730.97

#### （四）项目融资成本

项目共计划募投专项债券资金 1,500.00 万元，其中本批次募投 1,130.00 万元、以后批次拟继续募投 370.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投的地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

项目本次发行的债券票面利率参考当前 20、30 年国债收益率（基准日 2025 年 7 月 25 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.49%、2.47%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 837.25 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 1.17 倍，期末项目现金净结余量为 393.72 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。





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	2034 年	2035 年
1	项目资金流入（1=2+3+4+5+6）	2,608.2 1	52.43	52.43	52.43	52.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	84.43
2	自有资金投入（不含专项债券）	1,095.1 0										
	其中：财政资金	1,095.1 0										
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金	1,500.0 0										
	其中：本批债券	1,130.0 0										
5	其他资金											
6	净收益	13.11	52.43	52.43	52.43	52.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	84.43
7	开发建设支出	2,595.1 0										
8	融资支出（8=9+10+11）	-	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
9	专项债券利息支出		37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
	其中：本批专项债券利息		28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14
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)	13.11	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	47.14	
13	期末累计结余 (13)	13.11	28.24	43.38	58.52	73.66	104.80	135.94	167.07	198.21	229.35	276.49						
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	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+5+6)	91.28	91.28	91.28	91.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	324.88	9.14
2	自有资金投入 (不含专项债券)											
	其中：财政资金											
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金											
	其中：本批债券											
5	其他资金										217.60	-98.14
6	净收益	91.28	91.28	91.28	91.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28
7	开发建设支出											
8	融资支出 (8=9+10+11)	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	1,167.29	9.15
9	专项债券利息支出	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	9.15
	其中：本批专项债券利息	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	
10	专项债券本金支出										1,130.00	
	其中：本批债券本金										1,130.00	
11	银行贷款等市场化配套融资本息											
12	当年结余 (12=1-7-8)	53.99	53.99	53.99	53.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	-842.41	
13	期末累计结余 (13)	330.48	384.47	438.46	492.45	562.45	632.44	702.43	772.42	842.41		







资金平衡测算表

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+5+6)	9.14	85.96	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	5,326.07
2	自有资金投入 (不含专项债券)										1,095.10
	其中：财政资金										1,095.10
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										1,130.00
5	其他资金	-98.14	-21.32								-
6	净收益	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	2,730.97
7	开发建设支出										2,595.10
8	融资支出 (8=9+10+11)	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	379.15	2,337.25
9	专项债券利息支出	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	837.25
	其中：本批专项债券利息										562.80
10	专项债券本金支出									370.00	1,500.00
	其中：本批债券本金										1,130.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息										-
12	当年结余 (12=1-7-8)		76.81	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13	-271.87	393.72
13	期末累计结余 (13)		76.80	174.93	273.06	371.19	469.32	567.46	665.59	393.72	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)										1.17



## 五、偿债保障措施

经测算，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。项目单位保证项目形成的各项收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，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）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。

### （三）其他可预期风险及防控措施项目

建设资金除申请项目财政资金外，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本项目，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，并在债券存续期内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办法》完成事前绩效评估，符合入库条件。

交口县城乡建设和交通运输局  
二〇二五年七月二十五日

