

# 2025 年孝义市老旧小区改造项目（三期） 专项债券项目情况及资金平衡方案

## 一、项目募投计划

孝义市老旧小区改造项目（三期）计划募投专项债券总规模为 1,000.00 万元，每半年支付一次利息，期限为 20 年期，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

发行计划明细表

金额单位：万元

年度	批次	募集总额（万元）	期限	还本付息方式
2025 年	本批次	1,000.00	20 年	每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金
合计		1,000.00		

## 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，孝义市住房和城乡建设局已针对孝义市老旧小区改造项目（三期）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，符合专项债券项目的入库条件。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

2021年9月国务院办公厅印发《国家发展改革委住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，通知中明确要求要加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合。老旧小区改造关乎人民群众生命财产安全，关乎满足人民群众美好生活需要，是“我为群众办实事”的一项生动实践。

近年来，孝义市市委、市政府高度重视居民住房问题，加快住房建设步伐，实施基础实施改造工程，居民居住条件有了较大的改善，但受多种因素影响，城区内部分老旧小区存在建成年代久远，设施陈旧，管网配套落后，年久老化失修现象。本项目改造范围包括孝义市城区内建成年代较早，建筑物及设施老旧破损、市政配套设施不完善、安防设施不齐全、服务设施不健全、居住环境不舒适、居民改造意愿强烈且不宜整体拆除重建的居住小区以及住宅楼。尤其重点对2000年年底前建成的城镇老旧小区进行改造。

居住作为人们生活的基本条件，要求得到改善是情理之中，

改善不仅包括住得舒适、宽大，而且包括居住质量不断提高。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行是提高居住质量的应有之义。国家已经提出“健康中国2020-2035年规划”，按照健康要求改善城镇老旧小区居住质量，所包含的内容更宽泛。

在此政策背景下，提出此项目的建设。

## （二）项目主体

项目实施主体：孝义市住房和城乡建设局

## （三）项目批复手续

2022年12月30日，取得了孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目（三期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（孝发改发〔2022〕268号）（项目代码：2212-141181-89-05-936191）；

2023年5月6日，取得了孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目（三期）初步设计的批复》（孝发改发〔2023〕82号）；

2023年7月6日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第141181202300032号）；

2024年1月09日，取得了《建筑工程施工许可证》（编号141181202401090101）。

#### （四）项目建设的必要性及效益分析

##### 1. 是改善孝义市老旧小区居民生活环境的现实需要。

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的公共设施或者公共设施陈旧落后等原因，影响居民基本生活，大大降低了居民幸福感、安全感，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。

##### 2. 老旧小区改造，是改善民生，让百姓共享城市创建成果的需要。

随着人们生活水平的不断提高和收入的增加，人们的思想观念发生了深刻的变化，对生活质量、居住环境有了更高的要求。老旧小区维修改造已经成为人民群众安居乐业的重要物质基础，已越来越成为社会稳定和社会繁荣的重要因素。

本次改造范围内老旧小区存在以下问题：屋面防水措施老旧腐朽现象严重、部分区域有露坑现象。建筑外表面陈旧、存在雨水污渍、部分墙面掉漆、开裂、破损严重，影响社区的整体性和外立面的美观；因房屋年代久远，建设时未制作外墙保温，保温



效果较差，严重影响居民正常生活。小区部分混凝土地面残破、坑洼不平、修补块状明显；部分道路仍为土地，缺少硬化，雨后道路泥泞不堪、积水严重。落水管老化破损，无法满足给排水需求；小区排水管网系统整体老化漏水严重；室外供水、供热管线不完善，严重影响居民的基本生活。围墙、门房、储藏室外墙墙皮脱落且屋面防水措施差。室外电线交错，架空线缆杂乱，严重影响社区美观。小区大门破损严重且无门禁系统，居民财产安全无法得到保障。部分小区无监控系统；部分小区监控系统老化，监控角度不够，画面清晰度模糊。

以上问题严重影响居民基本生活，大大降低了居民幸福感、安全感，老旧小区改造的工作刻不容缓。

3. 实施老旧小区改造，是加快新老城域融合，展示城市美好形象的需要

小区是城市的细胞，伴随着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城市形象。可以说，老旧小区的居住面貌得不到根本改观，提升城市内涵和整体形象就是一句空话。从各县已完成

的改造项目来看，改造后的老旧小区都达到了整洁干净、亮化美化的要求，从而较好地融入了现代化的城市格局，增强了城市的吸引力和辐射力，也为展示城市形象锦上添花。

4. 老旧小区改造，是塑造孝义城市形象、提高孝义城市竞争力的重要载体

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。老旧小区改造，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。

综上所述，项目的实施是十分必要的。

#### （五）项目主要建设规模及内容

本次实施改造的老旧小区共计 6 个，包括城建小区、发煤站小区、救护队小区、铝业小区、红卫小区、顺义巷小区，合计 41 栋住宅楼，涉及总户数 760 户，改造总建筑面积 215499 m<sup>2</sup>，主要建设内容为建筑单体改造、室外管线改造及管线规整入地以及配套设施改造提升等。

#### （六）项目建设计划及进度

项目于 2024 年 4 月开工，截止目前，正在进行室外道路施工，预计 2025 年 10 月完工。

四、项目总投资概算及资金来源

(一) 项目投资概算

根据《关于孝义市老旧小区改造项目(三期)初步设计的批复》(孝发改发〔2023〕82号)，项目总投资金额为 5,973.73 万元。

(二) 项目资金来源及到位情况

孝义市老旧小区改造项目(三期)总投资概算金额为 5,973.73 万元，资金来源为：

- 1. 项目通过自有资金投入 4,973.73 万元，资金来源为申请市财政资金投入和争取上级补助资金投入，目前已到位上级补助资金 534.00 万元，财政资金 645.00 万元。
- 2. 剩余资金需求 1,000.00 万元通过申请发行地方政府专项债券解决。

(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	合计
分年投资金额	994.00	4,979.73	5,973.73

其中：工程成本	994.00	4,979.73	5,973.73
占总投资比例	16.64%	83.36%	100%
其中：债券资金	-	1,000.00	1,000.00
本批次债券资金		1,000.00	1,000.00

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目预期收入

孝义市老旧小区改造项目（三期）建设完成后，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、停车位收入。

#### 1. 物业费收入

项目涉及建筑面积约为 215,499.00 m<sup>2</sup>，涉及城建小区、发煤站小区、救护队小区、铝业小区、红卫小区、顺义巷小区，合计 41 栋楼，改造总户数 760 户，老旧小区物业服务费按照标准 1.00 元/m<sup>2</sup>·月进行测算，债券存续期内预计可实现物业费收入为 5,107.33 万元。

#### 2. 停车位收入

项目建成后，预计规划 40 个停车位，每个停车位按 20 元/天进行测算，首年使用率按 60%计算，逐年增加 10%，达到 90%保持稳定。债券存续期内预计可实现预期收入为 508.81 万元。

### （二）项目预期运营成本



项目运营成本主要包括人员工资费用、维修维护费用、其他费用等。项目改造完成后，预计设置 8 个工作岗位，人均工资标准参考当地经济水平按照 4 万元/年进行测算，预计每年维护小区及停车设施产生的维修维护费用，暂按固定资产原值的 1% 进行测算，每年产生的办公、耗材等其他费用按照综合收入的 10% 进行测算，预计债券存续期内年预计产生的运营成本为 2,373.43 万元。

### （三）项目预期收益

孝义市老旧小区改造项目（三期）建设完成后债券存续期内预计可实现项目经营净收益 3,242.71 万元。详见表 5-1。

表 5-1：孝义市老旧小区改造项目（三期）收益测算表

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
物业费收入	43.10	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60
停车位收入	2.92	20.44	23.36	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
收入合计	46.02	279.04	281.96	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88
人员工资	5.33	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
维修维护费用	9.96	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74
其他费用	4.60	27.90	28.20	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49
成本合计	19.89	119.64	119.93	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23
净收益	26.13	159.40	162.03	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65

表 5-1：孝义市老旧小区改造项目（三期）收益测算表

金额单位：万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业费收入	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	258.60	150.85	5,107.33
停车位收入	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	15.33	508.81
收入合计	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	284.88	166.18	5,616.14
人员工资	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	18.67	632.00
维修维护费用	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	59.74	34.85	1,179.81
其他费用	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	16.62	561.61
成本合计	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	120.23	70.13	2,373.43
净收益	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	96.05	3,242.71

#### （四）项目融资成本

孝义市老旧小区改造项目（三期）计划募投专项债券规模为 1,000.00 万元，每半年支付一次利息，期限为 20 年期，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发行地方政府专项债券每年所需支付的利息支出，具体为：

根据谨慎性原则，债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率（基准日：2025 年 7 月 14 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.42%。债券存续期内共计需要支付债券利息费用 484.00 万元。

#### （五）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期，物业费收入和停车位收入可有效覆盖债券对应孝义市老旧小区改造项目（三期）的债券本息支出。孝义市老旧小区改造项目（三期）的本息覆盖率可达到 2.19 倍，期末项目累计净现金结余为 1,758.71 万元，孝义市老旧小区改造项目（三期）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，详见表 5-2。



表 5-2: 孝义市老旧小区改造项目（三期）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)	994.00	5,005.86	159.40	162.03	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65
2	自有资金投入 (不含专项债券)	994.00	3,979.73									
3	专项债券资金		1,000.00									
	其中: 本批债券		1,000.00									
4	净收益		26.13	159.40	162.03	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65
5	开发建设支出	994.00	4,979.73									
6	融资支出 (6=7+8)	0.00	0.00	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
7	专项债券利息支出			24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
	其中: 本批债券利息			24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
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)	0.00	26.13	135.20	137.83	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45
10	期末累计结余	0.00	26.13	161.33	299.15	439.61	580.06	720.51	860.97	1,001.42	1,141.87	1,282.33
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: 孝义市老旧小区改造项目（三期）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	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	96.05	9,216.44
2	自有资金投入 (不含专项债券)												4,973.73
3	专项债券资金												1,000.00
	其中: 本批债券												1,000.00
4	净收益	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	96.05	3,242.71
5	开发建设支出												5,973.73
6	融资支出 (6=7+8)	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	1,024.20	1,484.00
7	专项债券利息支出	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	484.00
	其中: 本批债券利息	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	484.00
8	专项债券本金支出											1,000.00	1,000.00
	其中: 本批债券本金											1,000.00	1,000.00
9	当年结余 (9=1-5-6)	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	-928.15	1,758.71
10	期末累计结余	1,422.78	1,563.23	1,703.69	1,844.14	1,984.59	2,125.05	2,265.50	2,405.96	2,546.41	2,686.86	1,758.71	
11	净收益覆盖融资成本倍数 (11=4÷6)												2.19

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，孝义市老旧小区改造项目（三期）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。项目单位保证项目对应专项债券募集资金投资的孝义市老旧小区改造项目（三期）完成后形成的物业费收入和停车位收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，项目单位将通过申请财政补助资金弥补缺口。

## 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）本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）本项目委托北京德恒（太原）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. 来源于施工方的风险因素

由于施工方的施工方案不合理、施工管理不到位，可能导致工期延长，可能给项目带来风险。

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：设计变更、工程延长等等，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：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；同时，由于不可抗力因素工程工期拖延造成项目投资增加时，应当根据项目实际情况及时调整项目投资概算，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，通过多种渠道筹措项目建设资金，确保项目建设顺利完成；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防控措施

### 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

孝义市住房和城乡建设局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孝义市老旧小区改造项目（三期），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。在运营期间不断提高运营管理水平，加强项目的监管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。同时，为提高专项债券资金使用效益，孝义市住房和城乡建设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，孝义市住房和城乡建设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。

孝义市住房和城乡建设局

2025年7月27日

