

2025 年吕梁市岚县颐康养老服务中心项目 专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

岚县颐康养老服务中心项目计划募投专项债券总规模为 1,100.00 万元，其中本批次申请发行债券资金 600.00 万元，期限为 10 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。

项目专项债券募投计划明细表

金额单位：万元

年度	批次	募集总额	期限	还本付息方式
2025 年	本批次	600.00	10 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
2025 年	以后批次	500.00		
合计		1,100.00		

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，岚县民政局已针对岚县颐康养老服务中心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

为积极应对人口老龄化，聚焦“一老一小”领域扩大养老托育服务有效供给，提升服务质量，完善服务体系，根据《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系发展规划》、《“十四五”民政事业发展规划》、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》和党中央、国务院有关文件要求，制定“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案。实施方案中提出养老服务体系。一是建设连锁化、标准化的居家社区养老服务网络提供失能照护、老年食堂以及助浴助洁助医助行等服务。二是公办机构能力提升。新建或改扩建公办养老服务机构，提升公办养老服务机构护理能力，强化对失能失智特困老年人的兜底保障。三是扩大普惠性养老服务供给，支持示范项目建设，支持培训疗养机构改革转型发展养老。

近年来，岚县县委超前谋划，县政府严格落实，坚持以提高全县老年人的生活品质为出发点，以健全、完善社会养老保障制度为基础以规范、推进老年服务工作为核心，聚焦全县常住老年人的急难愁盼问题，按照“机构跟着老人走”目标，构建幸福养老服务体系，积极推进全方位养老服务。岚县总体呈现出老龄人口规模大，增速快，老龄化趋势日益



严重的特点，养老已成为当前急需解决的重要社会问题。为此，岚县加快养老服务体系建设的。

（二）项目主体

项目实施主体：岚县民政局

（三）项目批复手续

2024 年 8 月 7 日，取得《岚县行政审批服务管理局关于岚县颐康养老服务中心项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（岚审管审发〔2024〕67 号）（项目代码：2408-141127-89-01-757475）；

2024 年 9 月 23 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 141127202400020 号）；

2024 年 9 月 26 日，取得《建设用地规划许可证》（地字第 1411272024YG0015456 号）；

2024 年 10 月 17 日，取得《岚县行政审批服务管理局关于岚县颐康养老服务中心项目初步设计的批复》（岚审管审发〔2024〕84 号）；

2024 年 10 月 18 日，取得《不动产权证书》（晋〔2024〕岚县不动产权第 0001649 号）；

2025 年 6 月 26 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：141127202506261201）。

（四）项目建设效益分析

1. 项目的建设是顺应我国养老事业发展的需要

长期以来，党和政府十分关心老年群众，不断采取积极



措施，推动老龄事业发展进步，取得举世瞩目的成就，为老龄事业持续发展定了很好的基础。老龄化进程与家庭小型化、空巢化相伴随，与经济社会转型期的矛盾相交织，社会养老保障和养老服务的需求急剧增加。为此，我国政府提出积极发展老龄服务业，积极推进养老机构运营机制改革与完善，探索多元化、社会化的投资建设和管理模式。进一步完善和落实优惠政策，鼓励社会力量参与公办养老机构建设和运行管理。

本项目建成后，将以老年人需求为设计及运营核心，强调老人的参与性，注重老人的感受。从道路交通、卫生、饮食、居住、医疗、建筑风格、绿化、景观、材料等全面考虑，以真正意义的为老人全心全意的服务宗旨，为老年人提供一个集养生、医疗、学习、娱乐、教育、休闲于一体，生活舒适、设施配套、功能齐全的现代化新型老年社会福利机构。

2. 项目建设将进一步满足日益增长的养老需求

近年来，为进一步实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐”的发展目标，山西省各级政府高度重视老龄事业发展，在经济社会发展水平不断提高的同时，优先保障和改善老年民生，优先为老年人提供社会公共服务，优先让老年人共享经济社会发展成果，并不断建立健全社会养老保障体系，着力提高养老服务保障水平，使得省内养老服务需求空间不断增长。

通过本项目的建设，能够切实缓解当地老年人居住难以



及无人照顾之问题，进而更好地守护老人的生活和健康，创造更为优良的经济建设环境，保障社会稳定，共同构筑和谐社会。

3. 项目建设是加快我省养老事业发展的需要

近年来，养老服务中心建设工作在政府的支持下，基本条件有所改善。养老服务中心的建设按照因地制宜、分类实施、量力而行的原则。老人逐渐增多，养老康复中心的刚性需求较大，所以迫切需要养老康复中心。

本项目的实施，将极大改善周边社会老人的居住环境，从根本上解决了托老、养老、敬老、康复的实际问题，从而为构建和谐社会为创建和谐社会奠定了坚实的硬件基础。

综上所述，该项目的建设是非常必要的。

（五）项目建设规模和主要建设内容

建设规模及内容：本项目共设置养老床位 141 张（其中护理型床位 36 张）。项目总用地面积为 12347.49 平方米，约 18.52 亩。总建筑面积 6550 平方米，其中改造建筑面积 5090 平方米；新建地上建筑面积 1285 平方米，地下设备用房面积 175 平方米。另外还有室内消防改造、适老化改造、景观及室外管网等配套工程建设内容。

改造内容：原 3 层宿舍楼改造为老年公寓，建筑面积 2200 平方米；原 3 栋 1 层教室改造为老年公寓、颐养楼和综合康疗中心，建筑面积共 1400 平方米；原 2 层办公楼改造为管理中心，建筑面积 950 平方米；原学生餐厅改造为多功能活



动室，建筑面积 280 平方米；原厨房改造为库房，建筑面积 140 平方米，原教职工餐厅改为洗衣房，建筑面积为 120 平方米，并拆除原有锅炉房和旱厕。

新建内容：新建 1 栋 1 层职工餐厅及厨房，建筑面积 120 平方米，新建 1 层茶话间，建筑面积 180 平方米；新建 1 层助浴间，建筑面积 62 平方米；新建 1 层老年餐厅，建筑面积 136 平方米；新建连廊连接老年公寓、颐养楼和综合康疗中心形成围合式完整空间，建筑面积 522 平方米；新建 1 座非机动车棚，建筑面积 60 平方米；新建大门 30 平方米；新建设备用房 350 平方米（其中，地上 175 平方米，地下 175 平方米）。景观及室外管网等配套工程包括：院区景观绿化工程、新建沥青道路和停车位、室外无障碍设施、室外管网及相关配套设施建设。

（六）项目建设进度及计划

岚县颐康养老服务中心项目已完成前期手续的办理，于 2025 年 6 月开工建设，截至目前，已完成 1#、2#公寓楼、颐养楼、医疗中心外保温工程，正在进行屋面工程、室外管网工程、内外墙装饰装修工程、园林工程、道路工程、室内灯具洁具、消防工程等，预计于 2025 年年底全部完工。

四、投资概算及资金来源

（一）项目投资概算

根据《岚县行政审批服务管理局关于岚县颐康养老服务中心项目初步设计的批复》（岚审管审发〔2024〕84 号），



项目批复总投资金额为 2,973.09 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，结合岚县颐康养老服务中心项目的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，岚县颐康养老服务中心项目总投资金额为 2,973.09 万元，资金来源为：

1. 项目投入自有资金 1,873.09 万元，资金来源为申请财政资金和上级补助资金，目前已下达 2025 年中央预算内资金投资计划 1,784.00 万元；

2. 通过申请发行地方政府专项债券筹集资金 1,100.00 万元，其中本批次申请发行债券资金 600.00 万元，以后批次拟募投债券资金 500.00 万元。

（三）分年度资金使用计划

项目预计 2025 年底完工，资金计划 2025 年支付完毕。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入

项目建成后，预计设置 141 张床位，其中：自理老人床位 65 张，介助老人床位 40 张，介护老人床位 36 张，项目预期收入主要来源于养老床位服务费收入和餐饮费收入，预计债券存续期内项目预期收入为 5,145.94 万元。具体为：

1. 养老床位服务费收入

岚县颐康养老服务中心项目完成后，自理老人养老床位服务费收费标准参考同类型养老院收费情况，暂按 1800 元/



人/月进行测算，介助老人养老床位服务费收费标准暂按 2400 元/人/月进行测算，介护老人养老床位服务费收费标准暂按 3000 元/人/月进行测算，首年床位使用率按照 60%进行测算，逐年递增 20%，于第三年达到满负荷，债券存续期内预计养老床位服务费收入可达 3,620.88 万元。

2. 餐饮费收入

项目建成后，自理老人餐饮费收费标准参考同类型养老院收费情况，暂按 800 元/人/月进行测算，介助老人餐饮费收费标准暂按 1000 元/人/月进行测算，介护老人餐饮费收费标准暂按 1200 元/人/月进行测算，预计债券存续期内餐饮费收入可达 1,525.06 万元。

（二）项目预期运营成本

项目建成后，项目运营成本包括人工成本、电费、水费、暖气费和维修维护费用，预计债券存续期内项目运营成本为 2,887.22 万元

1. 人工成本

岚县颐康养老服务中心项目建设完成后，预计招工作人员共计 40 人，参考当地人均工资标准，暂按 3 万元/人/年进行测算，债券存续期内预计产生人工成本 1,128.00 万元。

2. 电费

岚县颐康养老服务中心项目建设完成后，预计项目年耗电量为 298.66 万度，电费单价按照 0.53 元/度进行测算，债券存续期内预计产生电费 1,487.92 万元。



3. 水费

岚县颐康养老服务中心项目建设完成后，预计项目年耗水量为 1.15 万吨，根据《岚县发展和改革局关于调整岚县自来水销售价格的通知》（岚发改字〔2020〕59 号），非居民用水价格按照 3.05 元/吨进行测算，债券存续期内预计产生水费 32.97 万元。

4. 暖气费

岚县颐康养老服务中心项目建设完成后，采暖面积共计 6375 m²，根据《岚县经济技术开发区管理委员会关于调整我县城区集中供热价格的通知》（岚发改发〔2023〕4 号），非居民供热收费价格按照 6.6 元/m²/月进行测算，采暖期考虑 5 个月，债券存续期内预计产生暖气费 210.38 万元。

4. 维修维护费用

岚县颐康养老服务中心项目建设完成后，每年产生维修维护费用按照固定资产原值的 0.1%进行测算，债券存续期内预计维修维护费用为 27.95 万元。

（三）项目预期收益

经测算，岚县颐康养老服务中心项目完工后，债券存续期内预计可实现项目经营净收益 2,258.72 万元。详见表 5-1。



表 5-1：岚县颐康养老服务中心项目收入成本测算表

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
项目运营收入	328.46	437.95	547.44	547.44	547.44	547.44	547.44	547.44	547.44	547.44	5,145.94
住宿费收入	231.12	308.16	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	385.20	3,620.88
餐饮费收入	97.34	129.79	162.24	162.24	162.24	162.24	162.24	162.24	162.24	162.24	1,525.06
使用率	60.00%	80.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
项目运营成本	191.90	248.85	305.81	305.81	305.81	305.81	305.81	305.81	305.81	305.81	2,887.22
人员工资及福利费	72.00	96.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,128.00
电费	94.97	126.63	158.29	158.29	158.29	158.29	158.29	158.29	158.29	158.29	1,487.92
水费	2.10	2.81	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	32.97
暖气费	21.04	21.04	21.04	21.04	21.04	21.04	21.04	21.04	21.04	21.04	210.38
维修维护费等其他费用	1.78	2.38	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	2.97	27.95
项目净收益	136.56	189.10	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	2,258.72



（四）项目融资成本

岚县颐康养老服务中心项目计划募投专项债券规模为 1,100.00 万元，其中本批次申请发行债券资金 600.00 万元，期限为 10 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，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，本批次及以后批次债券利息支出参考当前 10 年期国债收益率（基准日：2025 年 7 月 14 日）上浮 50BP 来测算，约为 2.17%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 238.70 万元。

（五）项目预期收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目对应的养老床位服务费收入、餐饮费收入可有效覆盖债券对应岚县颐康养老服务中心项目的债券本息支出。岚县颐康养老服务中心项目本息覆盖率可达到 1.69 倍，期末项目现金净结余为 920.02 万元。项目对应的经营收入能够实现稳定的现金流收入，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：岚县颐康养老服务中心项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：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	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	2,973.09	136.56	189.10	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	5,231.81
2	自有资金投入	1,873.09											1,873.09
3	地方政府专项债券	1,100.00											1,100.00
3.1	其中：本批次债券资金	600.00											600.00
4	净收益		136.56	189.10	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	241.63	2,258.72
5	开发建设支出	2,973.09											2,973.09
6	融资支出 (6=7+8)	-	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	1,123.87	1,338.70
7	专项债券利息支出	-	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	23.87	238.70
7.1	其中：本批次债券利息支出		13.02	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02	13.02	130.20
8	专项债券本金支出											1,100.00	1,100.00
8.1	其中：本批次债券本金											600.00	600.00
9	本年结余 (9=1-5-6)	-	112.69	165.23	217.76	217.76	217.76	217.76	217.76	217.76	217.76	-882.24	920.02
10	期末累计结余	-	112.69	277.92	495.68	713.45	931.21	1,148.97	1,366.73	1,584.50	1,802.26	920.02	
11	净收益覆盖融资成本倍数 (11=4/6)												1.69

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，岚县颐康养老服务中心项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。岚县民政局保证项目对应专项债券募集资金投资的岚县颐康养老服务中心项目完成后形成的各类收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，项目单位通过积极申请财政补助资金弥补缺口。

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）本项目委托山西康光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

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。

（二）影响项目收益的风险及防控措施



若建设内容变更、政策变化未能达到预期效果，造成各项收入标准达不到预期水平都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。

风险控制措施：针对该风险，要加强项目管理，详细分析可能导致项目建设内容变更的各种因素，制定各种相应的预防措施，认真编制施工方案，同时制定项目建设期突发性应急预案，尽早完成项目建设，确保按时还本付息。

（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，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，项目方需遵循满足需求、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

岚县民政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岚县颐康养老服务中心项目，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。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。同时，为提高专项债券资金使用效益，岚县民政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，岚县民政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。

