

2025 年吕梁市文水县老旧小区改造工程(二期)

专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

文水县老旧小区改造工程(二期)计划募投专项债券总规模为 5,200.00 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。

项目募投计划明细表

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	1,000.00	30 年	每半年付息一次,到期一次偿还本金和最后一期利息
2025 年	以后批次	4,200.00		
合计		5,200.00		

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,文水县市政工程建设服务中心已针对文水县老旧小区改造工程(二期)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,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

《山西省 2024 年政府工作报告》指出：践行人民城市理念，开展城市体检和城市更新，打造宜居韧性智慧城市。改造一批城镇老旧小区、老旧管网和城市危旧房。推进完整居住社区建设试点，开展社区嵌入式服务设施建设。城市体检工作实现设区城市全覆盖，开工改造老旧小区 1948 个，完成城镇排水管网雨污分流改造 1112 公里，新增城市绿地 840.8 万平方米、“口袋公园” 278 个、绿廊绿道 295.7 公里。

《吕梁市 2024 年政府工作报告》指出：增强县域承载能力，支持平川四县融入太原国家区域中心城市建设，加快离柳中方城镇组群-体化发展。实施 350 个县域城建项目，启动 205 个老旧小区改造，推进市政公用、公共服务、环境基础设施提级扩能。

《文水县 2024 年政府工作报告》指出：深入实施城市更新和城市建设行动，全面提升城市宜居宜业水平。加速城市更新改造，继续推进 38 个老旧小区改造，启动 2-3 个小区加装电梯工程，谋划实施胡兰大街片区改造、堡子片区棚户区改造安置房二期工程、老旧小区二期改造项目(本项目)，推进“精致片区”和完整社区建设。

现代化的本质是人的现代化，推进中国式现代化，锚定的是人民对美好生活的向往。“党和政府的一切工作，都是

为了老百姓过上更加幸福的生活”，必须坚持在发展中保障和改善民生。居住作为人们生活的基本条件，要求得到改善是情理之中，改善不仅包括住的舒适宽大，而且包括居住质量不断提高。特别是在人口老龄化日益严重的背景下，居住条件如何方便老人出行是提高居住质量的应有之义。

（二）项目主体

项目主管部门：文水县住房和城乡建设管理局

项目实施主体：文县市政工程建设服务中心

（三）项目批复手续

2024 年 11 月 14 日，取得《文水县自然资源局关于文水县老旧小区改造工程(二期)项目不需办理土地预审和选址意见书的函》（文自然资函〔2024〕199 号）；

2024 年 11 月 15 日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县老旧小区改造工程(二期)可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（文审管投资发〔2024〕121 号）（项目代码：2411-141121-89-01-734704）；

2024 年 12 月 31 日，取得《文水县行政审批服务管理局关于文水县老旧小区改造工程(二期)项目初步设计的批复》（文审管设计发〔2024〕159 号）；

2025 年 6 月 3 日，取得《文水县自然资源局关于对文水县老旧小区改造工程(二期)项目占地情况的说明》（文自然资函〔2025〕88 号）。

（四）项目建设必要性及效益分析

1. 项目建设是构建新发展格局的重要路径

城市是扩内需补短板、增投资促消费、建设强大国内市场的重要战场。城市建设是现代化建设的重要引擎，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的重要支点。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。住宅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。改造老旧小区、发展社区服务，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环，促进我国经济长期持续健康发展。

2. 项目建设是改善生活区居民的居住和生活条件的需要

本次改造的小区内部分建筑外表面陈旧、小区部分道路路面残破，道牙残缺，环境设施、绿化配置缺乏系列化、标准化设计，整体性较差。部分垃圾箱损坏严重，且配置不足，存在卫生死角，有些场区堆满杂物。部分小区没有或缺失设置门禁系统，小商小贩及社会车辆自由进入，并且小区没有系统的停车位规划，车辆乱停乱放，占用居民活动空间及消防通道，给居民生活带来了安全隐患，影响居民生活出行。本项目实施后，小区内道路平整、增加无障碍设施、合理安装路灯均方便了居民的出行；设停车位，居民规范停车，不再霸占消防通道；打通消防通道，确保“生命通道”的畅行，提

高了居民的安全系数;排水管道更换与维修后,排水通畅,积水、渗水、臭气熏天的现象不复存在,实现雨污分流;弱电入地,对以往在空中盘根错节的“蜘蛛网”进行清理减量,使小区内各类网线设置规范、排列整齐使用安全,在美化小区的同时消除安全隐患:防盗门的更换与安装为居民基本生活加上一道保障;提高小区绿化水平,优化小区整体环境,让小区变得整洁又漂亮,让人们居住得更安全,生活质量也更高:有更多的幸福感和获得感。

3. 项目建设是推动城市高质量发展的必然要求

随着城市的发展,小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般大批量涌现,给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受,已成为城市建设和管理的重要窗口。老旧小区改造可以完善基础设施,提升配套设施,改善居住条件,同时,推进公共服务专业化运营,提高服务质量和运营效率,进一步提高群众生活水平,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,积极维修改造文明和谐社区。

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

建设规模及内容:本次项目改造涉及绿苑小区等15个老旧小区,41栋住宅楼,总建筑面积15.46万平方米,住户1260户,主要建设内容包括住宅楼屋面防水改造、住宅楼外立面改造、住宅楼楼梯间改造、院内违建拆除、道路硬化、院落

亮化、增加健身器材、充电设施、垃圾分类收集、围墙改造、智能道闸、大门更换以及小区内供排水、供电、供气、供暖、通信等基础设施的更新改造等。

（六）项目建设计划及进度

文水县老旧小区改造工程(二期)截至目前，已完成可研批复、初设批复等手续，已完成招标手续并与中标单位签订合同，目前正在办理施工许可证，预计于 2025 年 8 月开工建设，于 2025 年年底完工。

四、项目总投资概算及资金来源

（一）项目投资概算

根据《文水县行政审批服务管理局关于文水县老旧小区改造工程(二期)项目初步设计的批复》(文审管设计发[2024]159号)，项目批复总投资概算金额为 6,581.12 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，确定文水县老旧小区改造工程(二期)所需项目资金为 6,581.12 万元，资金来源为：

1. 项目通过申请财政资金和中央资金 1,381.12 万元，其中已到位中央资金 278.31 万元，省级财政资金 35.51 万元；

2. 剩余资金需求 5,200.00 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，以后批次拟募投债券资金 4,200.00 万元。

（三）项目分年度资金使用计划

项目预计 2025 年年底完工，资金计划 2025 年支付完成。

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收入

文水县老旧小区改造工程(二期)项目预期收入主要来源于停车位收入、物业费收入，经三分之二业主的同意，将停车位收入、物业费收入用于专项债券还本付息。预计债券存续期内项目预期收入为 15,587.04 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 520 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，项目改造完成后，首年停车位使用规模按照 60%进行测算，逐年增长 10%，递增至 90%后保持稳定，债券存续期内预计可实现停车位收入 10,021.44 万元。

2. 物业费收入

文水县老旧小区改造工程(二期)，涉及建筑面积为 15.46 万平方米。参考吕梁市其他地区老旧小区物业服务费标准，按照 1 元/m²/月进行测算，预计债券存续期内可实现物业费收入 5,565.60 万元。

（二）项目预期运营成本

项目预期运营成本主要包括：人员工资费用、维修维护费、其他费用等，项目建成后，预计设置 15 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，维修维护费等其他费用按照固定资产原值的 0.1%进行测算，其他费用包括办公费、耗材费等费用，暂按照收入的 15%测算，预计债券存续期内项目预期运营成本为 4,335.49 万元。

（三）项目预期收益

综上，文水县老旧小区改造工程(二期)完成后，债券存续期内预计可实现项目净收益 11,251.55 万元。

（四）项目融资成本

文水县老旧小区改造工程(二期)计划募投专项债券规模为 5,200.00 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，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 7 月 14 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.38%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 3,712.80 万元。

（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。文水县老旧小区改造工程(二期)本息覆盖率可达到 1.26

倍，期末项目累计净现金结余为 2,338.75 万元，文水县老旧小区改造工程(二期)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，该项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表 5-1:

表 5-1：文水县老旧小区改造工程(二期)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
1	项目资金流入(1=2+3+4)	6,581.12	284.71	316.97	349.24	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50
2	自有资金投入	1,381.12										
3	通过地方政府专项债券筹资	5,200.00										
3.1	其中：本批次债券资金	1,000.00										
4	项目净收益		284.71	316.97	349.24	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50
5	开发建设支出	6,581.12										
6	融资支出资金流出（6=7+8）	-	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76
7	债券利息支出	-	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76
7.1	其中：本批次债券利息支出		23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80
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）	-	160.95	193.21	225.48	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74
10	期末累计结余	-	160.95	354.16	579.64	837.38	1,095.13	1,352.87	1,610.62	1,868.36	2,126.11	2,383.85
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 5-1：文水县老旧小区改造工程(二期)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	2046 年
1	项目资金流入(1=2+3+4)	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50
2	自有资金投入											
3	通过地方政府专项债券筹资											
3.1	其中：本批次债券资金											
4	项目净收益	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50
5	开发建设支出											
6	融资支出资金流出（6=7+8）	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76
7	债券利息支出	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76
7.1	其中：本批次债券利息支出	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80
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）	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74
10	期末累计结余	2,641.60	2,899.34	3,157.09	3,414.83	3,672.58	3,930.32	4,188.07	4,445.81	4,703.56	4,961.30	5,219.05
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 5-1：文水县老旧小区改造工程(二期)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)	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	17,832.67
2	自有资金投入										1,381.12
3	通过地方政府专项债券筹资										5,200.00
3.1	其中：本批次债券资金										1,000.00
4	项目净收益	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	381.50	11,251.55
5	开发建设支出										6,581.12
6	融资支出资金流出（6=7+8）	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	5,323.76	8,912.80
7	债券利息支出	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	123.76	3,712.80
7.1	其中：本批次债券利息支出	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	23.80	714.00
8	债券本金支出									5,200.00	5,200.00
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）	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	257.74	-4,942.26	2,338.75
10	期末累计结余	5,476.79	5,734.54	5,992.28	6,250.03	6,507.77	6,765.52	7,023.26	7,281.01	2,338.75	
11	本息覆盖率 (11=4/6)										1.26

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，文水县老旧小区改造工程(二期)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。本期专项债券募集资金投资的文水县老旧小区改造工程(二期)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和胜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

文水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和绩效目标，配合做好信息披露等工作，保证在资金下达后依法合规用于文水县老旧小区改造工程(二期)，项目建设过程中加强对本项目的监管，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。同时要加强项目收益资金催缴工作，保证及时足额度将还本付息资金缴入国库。

文县市政工程建设服务中心保证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，文县市政工程建设服务中心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，文县市政工程建设服务中心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。

文水县住房和城乡建设管理局

2025年7月27日

文水县市政工程建设服务中心

2025年7月27日