

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目 专项债券情况及资金平衡方案

一、债券基本信息

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目计划募投专项债券总规模为 6500 万元，2025 年本批次募投专项债券资金为 6500 万元（本批次 1200 万元，以后批次 5300 万元），期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后偿还最后一次本金和利息。基本信息如下：

债券发行计划明细表

金额单位：万元

发行年度	批次	发行金额	期限	还本付息方式
2025 年	本批次	1200	20 年	每半年付息一次，到期后偿还最后一次本金和利息。
	以后批次	5300		
合计		6500		

二、项目概况

（一）建设内容及规模

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目建设性质属于改建，建设工期 12 个月，建设地点柳林县。建设规模：本次老旧小区改造共涉及柳林县 28 个小区，共 48 栋楼，住户 1325 户，总建筑面积 11.86 万平米。具体包含：文化馆家属院、交警队家属院、党校家属院、新华书店家属院、法院家属院、工商局家属院、人行家属院、矿管局家属院、保险公司家属院、城内电厂生活区、农行家属院、烟草公司家

属院、柳林镇派出所家属院、药材公司家属院、教委家属院、石油公司家属院、盐业公司家属院、煤运家属院、地税局家属院、职中家属院、财政局家属院、柳林一中家属院、柳林县建苑（营造厂）、柳林二中家属院、进修校家属院、环保局家属院、龙城小区、城市信用社家属院。

建设内容：小区内的道路、给水、排水、供热、燃气、供电、照明、弱电、监控、绿化、安防等基础设施，小区的垃圾分类收集点、无障碍设施、楼道内扶手等服务设施，小区的非机动车棚、停车系统、园林工程、健身器材、标识牌、楼道粉刷、屋顶防水、建筑立面粉刷、围墙工程、节能改造工程等品质提升设施工程。

（二）项目批复情况

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目不涉及新增用地，县行政审批局于 2024 年 5 月 10 日批复该项目可研（柳审管投资发[2024]25 号），项目代码：2404-141125-89-05-978803、于 2024 年 9 月 24 日批复该项目初步设计及概算（柳审管投资发[2024]65 号）。

目前项目工程规划许可证已经于 2025 年 2 月 13 日办理，工程量清单和招标控制价编制完成，县财政评审中心评审已于 2025 年 4 月 22 日完成，现正在进行挂网招标，6 月 27 日上午 10 时开标，计划于 7 月份开工建设，2026 年 6 月底完工。

（三）项目建设的必要性

老旧小区改造是实施城市更新行动，一方面是我国城市发展的内

在要求。我国大中城市在改革开放以后快速拓展，而老城区的布局、设施大多是 20 世纪五六十年代的基础框架，一些大厂大院也面临功能调整和设施提升，改革开放初期建设的一些居住小区、工业园区也在面貌、配套等方面存在短板，应该说我国大中城市的更新需求变得越来越迫切。另一方面也是我国加快构建新发展格局、畅通国内大循环的现实需要。从过去看，城市建设向来是我国经济增长中的重要一环。当前我国城镇化率已突破 60%，城市发展正在从增量时代转向存量为主、增存并重时代，实施城市更新行动，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，不仅有助于充分释放我国发展的巨大潜力并形成新的经济增长点，成为构建新发展格局的重要支点，也有助于形成新的发展模式，让城市建设继续扮演现代化建设的重要引擎角色。

老旧小区改造也是新型城镇化得以向纵深推进的必然途径。城市建设要秉持绿色共享等新发展理念，走内涵式高质量发展的道路，通过推进城镇老旧小区改造，可以让全体居民都能分享到经济社会发展成果，是满足人民日益增长的美好生活需要的应有之义。不仅如此，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，可以让城市功能更加完备，城市治理更具韧性智慧，城市品质更加绿色宜居，社区更加健康安全、服务便捷、充满活力，方方面面需要大量的资金、人力等资源投入，构成我国目前最大的内需之一，对构建新发展格局具有重要的意义。

1、老旧小区改造是适应国家发展的需要

改造老旧小区、发展社区服务，不仅是民生工程，也可成为培育国内市场拓展内需的重要抓手，既能拉动有效投资，又能促进消费，带动大量就业，发展空间广阔。

2、老旧小区改造是改善生活区居民的居住和生活条件的需要

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。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。

本次改造的小区区域内建筑外表面陈旧、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。多处绿化缺失，花池损坏；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，广告牌损坏小广告张贴杂乱。整个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。

3、老旧小区改造是推进公共服务专业化运营

提高服务质量和运营效率的需要整合资源改造提升基础设施，进一步改善职工居住环境，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。

4、老旧小区改造，改出居民的幸福感

改造后小区内道路平整、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，雨污分流，节约处理成本；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。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目可研批复的总投资 11754.62 万元。

表 3-1 项目投资估算表

序号	费用明细	金额（万元）
1	工程费用	9784.24
2	工程建设其他费	901.78
3	预备费	1068.60
合计		11754.62

（二）项目资金来源及到位情况

1、资金筹措原则

(1) 项目通过申请上级补助和柳林县人民政府筹措部分资金，保证项目顺利实施；

(2) 剩余资金需求通过申请发行地方政府专项债券来解决。

2、资金来源

为保障本次项目的顺利实施，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，确定柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目总投资金额为 11754.62 万元，资金来源为：

(1) 项目通过自有资金投入 5254.62 万元（政府投资 2587.46 万元，其他投资 2667.16 万元），具体资金来源为申请上级补助和柳林县人民政府共同筹措。

(2) 项目资金缺口为 6500 万元，拟通过申请发行政府专项债券的方式解决，其中：2025 年本期发行专项债券 6500 万元（本批次 1200 万元，以后批次 5300 万元）。

（三）资金使用计划

工程项目总投资 11754.62 万元，其中：建安费用 9784.24 万元，工程建设其他费用 901.78 万元，预备费 1068.60 万元。资金来源为：申请专项债券 6500 万元，政府投资 2587.46 万元，其他投资 2667.16 万元。项目筹集的资金，将全部用于项目工程建设支出。资金投入及使用计划如下表所示：

表 3-2 年度资金使用计划表

序号	年度	2025 年	合计
1	年投资金额（万元）	11754.62	11754.62
1.1	其中：工程建设	11754.62	11754.62
1.2	建设期融资成本	0.00	0.00
2	占总投资比例	100%	100%
3	县级自筹	5254.62	5254.62
4	本次债券资金	6500.00	6500.00
4.1	本批次	1200.00	1200.00
4.2	以后批次	5300.00	5300.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益

本项目收益主要为项目建成后各小区物业费、车位出租费、车棚使用费、广告费。

根据《柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目老旧小区改造总建筑面积 118600 m²，参考目前柳林县物业费收取标准并结合实际调研，本项目物业面积按照总建筑面积的 80% 计算共 94880m²，物业费单价为 1 元/m²/月；小区内可设置沥青车位共 186 个、水泥车位 252 个，车位单价为 1200 元/年/位；各校区车棚内共设电动车位约 500 个，单价为 10 元/月/个，小区内宣传、广告标识牌共 26 个，广告费按照 100000 元/年/个、路灯共 198 个，可设置广告位，单价为 38000 元/年/个。

经测算，运营期项目收益为 1184.82 万元/年。

（二）项目成本

本项目的年运行成本指正常运行期每年所需支出的全部运行费用。包括维修维护费、工资及福利费、固定资产保险费、办公及其他费用等。

1、维修维护费

包括小区内的道路、给水、排水、供热、燃气、供电、照明、弱电、监控、绿化、安防等基础设施的日常维修维护费用。本项目维修维护费按建筑安装工程费用的 1% 计算，则该费用为 97.84 万元/年。

2、工资及福利费

项目定员按 73 人计，其中项目管理人员 7 名，综合办公人员 56 名，日常维护人员 10 名。管理人员工资按 5000 元/人/月计，综合办公人员及日常维护人员工资按 2800 元/月计，五险一金比例按 31.25% 计取，经测算，工资及福利费为 346.19 万元/年。

3、固定资产保险费

工程固定资产保险费按建筑安装工程费用的 0.3% 取值，经测算，固定资产保险费用为 29.35 万元/年。

4、办公及其他费用

其他费用按以上 1—3 项费用总和的 3% 计算，经测算，办公及其他费用为 14.20 万元/年。

综上所述，项目运营成本费用为 487.58 万元/年。

（三）项目融资成本

本项目计划募投专项债券规模为 6500 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后偿还本金。融资成本主要是地方政府专项债券每年所需支付的利息。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 1.87%（基准日：2025 年 6 月 20 日）上浮 50 个基点来测算，约为 2.37%，项目合作期限内支付债券总利息费用 2926.95 万元，需偿还本金 6500 万元。

（四）项目收益与融资平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，根据测算结果，该项目的收入可以覆盖债券的本金和利息支出，能够达到项目收益与融资自平衡。

经过测算，该项目财务指标良好，运营期能够持续产生稳定的现金流，可以足额支付债券还本付息需要。在项目存续期间，项目现金流入合计为 34266.12 万元，其中县级承担投入 5254.62 万元，专项债券筹资合计 6500 万元，综合收入合计 22511.50 万元。扣除工程建设投资支出 11754.62 万元及运营维护支出 9264.05 万元后，可用于还款的资金为 13247.46 元。项目存续期内本息保障倍数为 1.43 倍，能够满足专项债券还本付息要求，在各项假设前提下，在偿还各年债券本息后，仍将有 3974.56 万元的累计盈余资金，运营期间将不存在任何资金缺口。因此，本项目能够实现项目收益与融资自平衡，具体详见

下表 4-1。

表 4-1 项目收益与融资自平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	项目现金流入 1	34266.12	11754.62	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
1.1	县级承担	5254.62	5254.62										
1.2	专项债券筹资	6500.00	6500.00										
1.3	项目综合收入	22511.50		1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
2	工程建设投资支出 2	11754.62	11754.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	项目建设成本 (不含财务费用)	11754.62	11754.62										
2.2	财务费用(专项债券 利息)	0.00	0.00										
3	运营维护费支出 3	9264.05		487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58
4	可偿债资金 4=1-2-3	13247.46	0.00	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23
5	融资资金支出 5	9272.90	0.00	0.00	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05
5.1	债券本金支出	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	债券利息支出	2926.95	0.00	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05
6	年度项目资金结余 6=4-5	3974.56	0.00	697.23	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18
7	累计结余 7		0.00	697.23	1240.42	1783.60	2326.79	2869.97	3413.16	3956.34	4499.53	5042.71	5585.89
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43											

表 4-1 项目收益与融资自平衡表续（单位：万元）

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	项目现金流入 1	34266.12	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
1.1	县级承担	5254.62									
1.2	专项债券筹资	6500.00									
1.3	项目综合收入	22511.50	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
2	工程建设投资支出 2	11754.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	项目建设成本 (不含财务费用)	11754.62									
2.2	财务费用(专项债券 利息)	0.00									
3	运营维护费支出 3	9264.05	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58
4	可偿债资金 4=1-2-3	13247.46	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23
5	融资资金支出 5	9272.90	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	6654.05
5.1	债券本金支出	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6500.00
5.2	债券利息支出	2926.95	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05
6	年度项目资金结余 6=4-5	3974.56	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	(5956.82)
7	累计结余 7		6129.08	6672.26	7215.45	7758.63	8301.82	8845.00	9388.19	9931.37	3974.56
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43									

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目，项目的投资规模相对适中，但工程的投资主要依靠专项债券，偿债资金的归还主要依靠项目本身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

（一）影响项目施工进度及质量的风险及控制措施

风险识别：工程设计发生重大变化会导致工程量增加、投资增加。若施工方施工技术不当、管理方案不完善，可能造成工期拖延、建设质量降低风险。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。正式施工之前各方主体做好充分的交底，对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设；另外，要求设计方、施工单位做好项目交底，对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。其次，采

用建筑安装工程一切险进行风险转移。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后收益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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注各项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。请示相关部门制定合理的收费标准，尽早完成该项目，早日收回投资，确保按时还本付息。

2.其他可预见风险

项目建设资金除财政资金外，大部分需要发债完成，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，合理安排和使用项目资金。

六、偿债保障措施

经测算，柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目实施完成后，预计实现的收益可与融资本息实现自平衡。本项目产生的收入全部纳入政府性基金预算管理，收入优先用于专项债券的本息偿付。若项目收益不足时，项目单位将通过积极申请县级财政补助资金来弥补缺口。

七、项目事前绩效评估情况

目前，项目单位已按照《政府专项债券项目资金绩效管理办法》完成事前绩效评估，事前绩效评估结果为“通过（建议予以支持）”，符合入库（即财政部地方政府债务管理系统）条件。

八、项目评估和发行人对债券信用评级情况

项目资金平衡报告委托具有相关资质的会计师事务所进行相关评估并出具专业评估报告；

项目由相应律师事务所认证并出具法律意见书；

明确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。

九、相关部门职责

项目单位将全力配合做好地方政府专项债券工作，认真审核项目的资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露等工作，资金下达后依法合规用于柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目，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。同时在运营期间将不断提高运营管理水平，加强成本控制和收益调度，及时足额将还本付息资金缴入国库。

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。加强对本项目专项债券发行、使用、偿还的监督工作，保证债券按时还本付息。

十、总体评价

总体来看，柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目收益比较可观，能够持续产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖发行专项债券还本付息的现金流出，在完全支付专项债券本金、利息的情况下，依然能够产生一定的累计盈余资金。项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次工程项目发行专项债券具有可行性。

柳林县住房和城乡建设管理局

法定代表人

2025 年 6 月 20 日