

晋中市祁县老旧小区改造项目
昌源路社区（包一）
专项债券及资金平衡方案

祁县住房和城乡建设管理局

2025 年 7 月



晋中市祁县老旧小区改造项目

昌源路社区（包一）专项债券及资金平衡方案

一、晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）发行地方政府专项债券的基本情况：

晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）本次发行的地方政府专项债券，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模 1000 万元，期限为 20 年期。其中：本次申请发行地方政府债券 270 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府专项债券资金 730 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。发行后可按规定在全国银行间的债券市场和证券交易所的债券市场上流通。

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	270	20 年期	每半年付息一次，到期后偿还本金和最后一次利息
2025 年	以后批次	730	20 年期	每半年付息一次，到期后偿还本金和最后一次利息
合计		1000		

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，建设单位已对晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）申请专项债券资金的必要性和可行性完成了事前绩效评估。评估单位紧密结合项目的实际产出

数量、质量、时效、成本等因素，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，设置了科学、规范、详细的总体绩效目标和年度绩效目标，评估工作有效反映了项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。项目事前绩效评估综合评分符合专项债券项目的入库条件。

三、项目概况

项目实施主体：祁县住房和城乡建设管理局

（一）项目建设背景

进入 21 世纪以来，我国城乡居民收入有了较大提高，城乡居民住房条件得到很大改善。但是仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老年化设施、居民活动场所等公共设施。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出“城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义”。《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》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。

老旧小区大多存在屋顶漏水、路面不平、公共区域内缺失照明、排水管道年久老化堵塞严重等状况，给广大群众的生活带来

诸多不便。《山西省人民政府办公厅关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025 年）的通知》晋政办发〔2021〕41 号文件中明确了老旧小区改造实施范围：城镇老旧小区主要是指城市或县城（城关镇）建成年代较早的，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、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

祁县位于山西省中部，东与太谷区相邻，西与平遥县接壤，南与武乡县交界，北与清徐县毗连，东南与榆社县峰峦相依，西北与文水县隔河相望。总面积 854 平方公里，辖 6 镇 1 乡 1 个城区和 1 个省级经济开发区；有 117 个行政村，16 个社区；总人口 27 万，城镇常住人口 15 万；城镇化率 55%。

祁县老旧小区改造项目，通过整治小区环境、改造和完善配套设施，消除安全隐患、完善小区功能，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，将极大改善区域居民的生活条件和生活环境，创造出和谐的人文环境，不断增强广大人民群众获得感、幸福感和安全感，增强城市的吸引力和辐射力。

（二）项目建设规模

祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）总投资 2080.99 万元，其中：工程费用 1708.17 万元，工程建设其他费用 183.64 万元，工程预备费 189.18 万元。

本项目实施改造的昌源路社区老旧小区共计 6 个，分为 3 个标段：一标段为喇叭厂宿舍 1、2#楼、铁南街化肥厂宿舍、水泥

制杆厂宿舍；二标段为商品房；三标段为北酒厂宿舍、打井队宿舍。

项目共计楼房 7 栋，小二楼 24 栋，平房 5 排，住户 338 户，常住人口约 1191 人，总建筑面积 44261.27 m²，总占地面积 33159 m²。主要建设内容为：建筑外墙保温及屋面保温防水，雨落管更换，道路硬化，散水硬化，楼梯间粉刷，楼梯间窗户更换，楼宇门更换，楼梯间照明，小区给水、雨污水管网改造，线缆规整，庭院照明，门牌、标识、标牌，停车位划线及消防通道划线，设置微型消防柜、快递柜、健身器材、垃圾分类亭，绿化，设置门禁系统、自行车棚，公共部位粉刷，文化墙等。

主要技术经济指标

序号	项目	单位	指标	备注
一	技术指标			
(一)	喇叭厂宿舍 1、2#楼（一标段）			
1	外墙保温	m ²	3313	
2	屋面保温及防水	m ²	1485	
3	公共部位屋面防水	m ²	280	
4	太阳能安拆	套	29	
5	雨落管更换	m	258	
6	楼梯间墙面粉刷	m ²	2205	
7	楼梯间油漆墙裙	m ²	490	
8	楼梯间油漆地面	m ²	405	
9	更换楼梯间窗户	m ²	68	
10	更换配套房屋门	个	19	
11	楼宇门更换	套	9	
12	楼梯间照明	盏	68	
13	室外公共部位粉刷	m ²	630	
14	沥青道路硬化	m ²	658	
15	散水硬化	m ²	350	
16	给水管网 De50	m	45	
17	给水管网 De63	m	117	

18	阀门井	座	2	
19	水表井	座	2	
20	雨水管网 DN200	m	19.2	
21	雨水管网 DN300	m	140	
序号	项目	单位	指标	备注
22	新增雨水口	座	8	
23	雨水检查井	座	10	
24	污水管网 DN300	m	178	
25	污水检查井	座	18	
26	化粪池	m ³	21	12m ³ +9m ³
27	线缆规整	m	1165	
28	微型消防站	个	2	
29	垃圾分类亭	个	2	
30	快递柜	个	2	
31	铁艺大门	m ²	12	
32	庭院路灯	个	10	
33	门牌、标识、标牌	个	10	
34	消防通道划线	m ²	48	
35	自行车棚	m ²	81	
36	自行车棚围栏改造	m ²	85	
37	门卫拆除	m ³	9	
(二)	铁南街化肥厂宿舍（一标段）			
1	外墙保温	m ²	598	
2	屋面保温及防水	m ²	127	
3	公共部位屋面防水	m ²	436	
4	树脂瓦屋面	m ²	875	
5	太阳能安拆	套	1	
6	室外公共部位粉刷	m ²	576	
7	水泥道路硬化	m ²	540	
8	围墙拆除	m ³	7.2	
9	新建混凝土挡墙	m ³	16	
10	给水管网 De50	m	26.2	
11	给水管网 De63	m	29.1	
12	给水管网 De75	m	55.4	
13	水表井	座	1	
14	雨水管网 DN200	m	5.19	
15	雨水管网 DN300	m	101	
16	新增雨水口	座	6	
17	雨水检查井	座	6	
18	污水管网 DN300	m	170	
19	污水检查井	座	18	

20	线缆规整	m	420	
21	微型消防站	个	1	
22	垃圾分类亭	个	1	
23	快递柜	个	1	
序号	项目	单位	指标	备注
24	铁艺大门	m ²	7.2	
25	庭院路灯	个	8	
26	门牌、标识、标牌	个	1	
27	旱厕拆除重建	座	1	
(三)	水泥制杆厂宿舍（一标段）			
1	外墙保温	m ²	1870	
2	屋面保温及防水	m ²	649	
3	太阳能安拆	套	21	
4	雨落管更换	m	187	
5	楼梯间墙面粉刷	m ²	700	
6	楼梯间油漆墙裙	m ²	108	
7	楼梯间油漆地面	m ²	123	
8	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	92	
9	楼宇门更换	套	3	
10	楼梯间照明	盏	35	
11	室外公共部位粉刷	m ²	334	
12	沥青道路硬化	m ²	650	
13	散水硬化	m ²	161	
14	给水管网 De50	m	22	
15	给水管网 De63	m	28	
16	给水管网 De75	m	20	
17	雨水管网 DN200	m	10	
18	雨水管网 DN300	m	123	
19	新增雨水口	座	7	
20	雨水检查井	座	7	
21	污水管网 DN300	m	65	
22	污水检查井	座	7	
23	化粪池	m ³	12	
24	线缆规整	m	155	
25	微型消防站	个	1	
26	垃圾分类亭	个	1	
27	快递柜	个	1	
28	综合门禁系统	座	1	
29	铁艺大门	m ²	16	
30	移除绿化树木	株	4	
31	新建变压器围栏	项	1	

32	庭院路灯	个	6	
33	门牌、标识、标牌	个	4	
34	消防通道划线	m ²	30	
35	自行车棚	m ²	18	
序号	项目	单位	指标	备注
(四)	商品房（二标段）			
1	外墙保温	m ²	6280	
2	屋面保温及防水	m ²	5206	
3	公共部位屋面防水	m ²	2748	
4	树脂瓦屋面	m ²	1243	
5	太阳能安拆	套	41	
6	室外公共部位粉刷	m ²	3718	
7	沥青道路硬化	m ²	1802	
8	水泥道路硬化	m ²	1727	
9	给水管网 De50	m	133	
10	给水管网 De75	m	90	
11	给水管网 De110	m	138	
12	阀门井	座	2	
13	水表井	座	1	
14	雨水管网 DN200	m	27	
15	雨水管网 DN300	m	58	
16	雨水管网 DN400	m	266	
17	新增雨水口	座	14	
18	雨水检查井	座	15	
19	污水管网 DN300	m	1036	
20	污水检查井	座	70	
21	化粪池	m ³	20	
22	线缆规整	m	2850	
23	微型消防站	个	3	
24	垃圾分类亭	个	2	
25	快递柜	个	2	
26	移除绿化树木	株	3	
27	庭院路灯	个	62	
28	消防通道划线	m ²	24	
29	自行车棚	m ²	42	
(五)	北酒厂宿舍（三标段）			
1	外墙保温	m ²	4193	
2	屋面保温及防水	m ²	3948	
3	公共部位屋面防水	m ²	891	
4	太阳能安拆	套	46	
5	雨落管更换	m	380	

6	楼梯间墙面粉刷	m ²	2189	
7	楼梯间油漆墙裙	m ²	335	
8	楼梯间油漆地面	m ²	395	
9	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	195	
序号	项目	单位	指标	备注
10	更换楼梯间窗户	m ²	67	
11	更换配套房屋门	个	18	
12	楼宇门更换	套	11	
13	楼梯间照明	盏	88	
14	室外公共部位粉刷	m ²	1623	
15	沥青道路硬化	m ²	2435	
16	水泥道路硬化	m ²	483	
17	散水硬化	m ²	455	
18	给水管网 De50	m	91	
19	给水管网 De75	m	163	
20	阀门井	座	2	
21	水表井	座	1	
22	雨水管网 DN200	m	152	
23	雨水管网 DN300	m	113	
24	雨水管网 DN400	m	126	
25	新增雨水口	座	16	
26	雨水检查井	座	11	
27	污水管网 DN300	m	230	
28	污水管网 DN400	m	117	
29	污水管网 DN500	m	149	
30	污水检查井	座	20	
31	化粪池	m ³	20	
32	线缆规整	m	890	
33	微型消防站	个	2	
34	垃圾分类亭	个	3	
35	快递柜	个	2	
36	铁艺大门	m ²	9	
37	新建变压器围栏	项	1	
38	庭院路灯	个	23	
39	门牌、标识、标牌	个	14	
40	消防通道划线	m ²	24	
41	自行车棚改造	m ²	163	
(六)	打井队宿舍（三标段）			
1	外墙保温	m ²	1524.6	
2	屋面保温及防水	m ²	485.7	
3	公共部位屋面防水	m ²	296	

4	太阳能安拆	套	8	
5	雨落管更换	m	145	
6	楼梯间墙面粉刷	m ²	436	
7	楼梯间油漆墙裙	m ²	70	
序号	项目	单位	指标	备注
8	楼梯间油漆地面	m ²	78	
9	楼梯间栏杆扶手刷漆	m	48	
10	更换楼梯间窗户	m ²	7.2	
11	楼宇门更换	套	3	
12	楼梯间照明	盏	18	
13	室外公共部位粉刷	m ²	295	
14	沥青道路硬化	m ²	340.2	
15	散水硬化	m ²	144.02	
16	给水管网 De50	m	19	
17	给水管网 De63	m	56	
18	阀门井	座	2	
19	水表井	座	1	
20	雨水管网 DN200	m	5	
21	雨水管网 DN300	m	71	
22	新增雨水口	座	3	
23	雨水检查井	座	5	
24	污水管网 DN400	m	69	
25	化粪池	m ³	9	
26	线缆规整	m	130	
27	微型消防站	个	1	
28	垃圾分类亭	个	1	
29	快递柜	个	1	
30	铁艺大门	m ²	9	
31	庭院路灯	个	4	
32	门牌、标识、标牌	个	4	
33	停车位划线	个	7	
34	消防通道划线	m ²	24	
35	自行车棚	m ²	21	
二	经济指标			
1	总投资	万元	2,080.99	
2	工程费用	万元	1,708.17	
3	其他费用	万元	183.64	
4	预备费	万元	189.18	

(三) 项目的批复情况

祁县行政审批服务管理局《关于祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）可行性研究报告的批复》（祁审批审字〔2023〕75号）。

（四）项目进展情况

祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）于2023年9月由祁县行政审批服务管理局以“祁审批审字〔2023〕75号”文件批复了可行性研究报告。工程建设工期29个月，2023年7月开工建设，预计2025年11月完工。

（五）项目建设的必要性

祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）涉及的6个老旧小区大多存在屋顶漏水、路面不平、公共区域内缺失照明、排水管道年久老化堵塞严重等状况，给群众的生活带来诸多不便。本项目的实施，可进一步改善群众居住环境，是民心所向，是构建和谐社区的需要；也是提升群众生活质量，全面实现小康社会的要求；更是加快新老城域融合，展示城市美好形象的需要。

祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）是深入贯彻落实《山西省人民政府办公厅关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025年）的通知》（晋政办发〔2021〕41号）文件精神的具体实践。祁县经济社会发展正处在一个新的上升时期，大力实施城镇老旧小区改造攻坚行动，补齐设施短板，完善居住功能，提高安全防范能力，优化人居环境，提升服务水平，切实改善老旧小区生活品质，将增强广大人民群众获得感、幸

福感和安全感。

因此，为改善城市人居环境，提高人民生活水平，努力打造“美好环境与幸福生活共同缔造”的社会治理格局，祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）的实施是必要的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《关于祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）可行性研究报告的批复》（祁审批审字〔2023〕75号），晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）总投资为2080.99万元，其中：工程费用1708.17万元，工程建设其他费用183.64万元，工程预备费189.18万元。对项目总投资进行修正后（增加建设期专项债券利息支出7.10万元）确定总投资为2088.09万元。

（二）资金筹措

1、资金筹措原则及资金来源

为保障本次项目的顺利实施，结合祁县财政的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）资金筹措原则及资金来源为：

（1）通过自有资金投入1088.09万元，资金来源为县财政资金投入。

（2）剩余资金需求1000.00万元通过申请发行地方政府专项债券解决，其中：本次申请发行地方政府专项债券资金270.00

万元，2025 年以后批次申请发行地方政府专项债券资金 730 万元。

2、资金使用计划

金额单位：万元			
资金	2024 年	2025 年	合计
分年度投资金额	988.09	1100	2088.09
占总投资比例	47%	53%	100%
债券资金合计		1000	1000
其中：本批次募投债券资金		270	270

五、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目预期产生的收益主要来源于物业费收入、停车位租赁收入、广告位租赁收入、智能快递柜收入等。项目成本费用主要包括运营成本、人员经费、燃料及动力费、设备修理费、其他费用等。详见表 5-1。

1、物业管理费收入

本项目改造老旧小区 6 个，总建筑面积 44261.27 平方米，改造后采用统一化管理，加强小区物业服务，提升居民生活舒适度，物业费用按五级收费标准 0.99 元/平方米·月计算，则项目实施后物业收入约为 52.58 万元/年。

2、停车位租赁收入

本项目在小区重新布划停车位 7 个，按照 32 元/车位·月计算，停车位租赁收入为 0.27 万元/年。

3、广告位租赁收入

本项目考虑改造后，在有条件的小区临街外立面、自行车棚和垃圾分类亭增设固定广告牌，在楼宇门和小区出入口增设道闸广告等，获得一定的经营性收益。本项目设立广告位 51 个，固定广告按 20000 元/个·年，起落杆、楼宇门广告按 3000 元/个·年计算，预计广告位租赁收入约为 59.5 万元/年。收费标准暂按每 3 年上浮 5%计取。

4、智能快递柜收入

本项目小区内新设智能快递柜共 9 个，每个快递柜设置储物小柜 30 个，共计 270 个储物小柜，每个小柜收取 1 个快递可赚取 0.2 元，假定每个快递小柜每日 1 个快递，使用率按照 70%计取，预计快递柜收入为 1.38 万元/年。

5、运营成本

本项目成本主要为日常运营成本，按照收入的 3%计取，该比例在债券存续期间保持不变。

6、人员经费

人员采用单位原有职工，不新增劳动定员。

7、燃料及动力费

项目不消耗燃料动力，智能快递柜电费计算收入时已扣减。

8、设备维修费

按设备投资额的 2%计算。

9、本着谨慎性原则，本项目投入运行的的第一年按照预计年收入额的 80%计算，第二年开始按 100%计算。

（二）项目融资成本

晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一），专项

债券总需求 1000 万元，其中：本批次申请地方债券 270 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府债券 730 万元，期限 20 年期，到期一次性还本。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债券利息费用。

根据谨慎性原则，票面利率参考当前 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 2.84%，2025 年至 2045 年共计需要支付专项债券利息费用 568.00 万元。

（三）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）的现金流收入可有效覆盖债券对应该项目的债券本息支出。晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）本息覆盖率可达到 1.49 倍，期末项目现金净结余量为 772.20 万元。项目建设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 5-1：项目净收益预测表

项目	金额单位：万元										
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
物业费收益	4.38	42.06	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58
停车费收益	0.02	0.22	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
快递柜收益	0.11	1.1	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
广告位收益	4.96	47.6	59.5	59.5	59.5	62.48	62.48	62.48	65.6	65.6	65.6
收入合计	9.47	90.98	113.73	113.73	113.73	116.71	116.71	116.71	119.83	119.83	119.83
运营成本	0.28	2.73	3.41	3.41	3.41	3.5	3.5	3.5	3.59	3.59	3.59
其他成本		0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
运行费用合计	0.28	3.49	4.17	4.17	4.17	4.26	4.26	4.26	4.35	4.35	4.35
净收益	9.19	87.49	109.56	109.56	109.56	112.45	112.45	112.45	115.48	115.48	115.48
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业费收益	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	52.58	1,045.46
停车费收益	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	5.37
快递柜收益	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	27.43
广告位收益	68.88	68.88	68.88	72.32	72.32	72.32	75.94	75.94	75.94	75.94	1,342.66
收入合计	123.11	123.11	123.11	126.55	126.55	126.55	130.17	130.17	130.17	130.17	2,420.92
运营成本	3.69	3.69	3.69	3.8	3.8	3.8	3.91	3.91	3.91	3.91	72.62
其他成本	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	15.20
运行费用合计	4.45	4.45	4.45	4.56	4.56	4.56	4.67	4.67	4.67	4.67	87.82
净收益	118.66	118.66	118.66	121.99	121.99	121.99	125.5	125.5	125.5	125.5	2,333.10

表 5-2：祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）地方政府专项债券项目收益、成本及融资平衡测算表

序 号		项 目	2024 年	2025 年	2026	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+5+6)		988.09	1,109.19	87.49	109.56	109.56	109.56	112.45	112.45	112.45	115.48	115.48
2	自有资金投入（不含专项债券）		988.09	100.00									
	其中：申请财政资金		988.09	100.00									
3	银行贷款等市场化配套融资												
4	专项债券资金												
	其中：本批次债券			270.00									
5	其他资金												
6	净收益			9.19	87.49	109.56	109.56	109.56	112.45	112.45	112.45	115.48	115.48
	其中：项目运营收入			9.47	90.98	113.73	113.73	113.73	116.71	116.71	116.71	119.83	119.83
	项目运营成本			0.28	3.49	4.17	4.17	4.17	4.26	4.26	4.26	4.35	4.35
7	开发建设支出		850.00	1,230.99									
8	可偿债资金		138.09	16.29	96.68	177.84	259.00	340.16	424.21	508.26	592.31	679.39	766.47
9	融资支出（9=10+11+12）		-	7.10	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40
10	专项债券利息支出			7.10	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40
	其中：本批债券利息			3.84	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67
11	专项债券本金支出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其中：本批债券本金												
12	银行贷款等市场化配套融资本息												
13	当年结余（13=1-7-9）		138.09	-128.90	59.09	81.16	81.16	81.16	84.05	84.05	84.05	87.08	87.08
14	期末累计结余（14=8-9）		138.09	9.19	68.28	149.44	230.60	311.76	395.81	479.86	563.91	650.99	738.07
15	净收益覆盖融资成本倍数(15=8÷9)												

表 5-2：祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）地方政府专项债券项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序号	项 目	2035	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+5+6)	115.48	118.66	118.66	118.66	121.99	121.99	121.99	125.50	125.50	125.50	125.50	4,421.19
2	自有资金投入(不含专项债券)												1,088.09
	其中：申请财政资金												1,088.09
3	银行贷款等市场化配套融资												-
4	专项债券资金												1,000.00
	其中：本批次债券												270.00
5	其他资金												-
6	净收益	115.48	118.66	118.66	118.66	121.99	121.99	121.99	125.50	125.50	125.50	125.50	2,333.10
	其中：项目运营收入	119.83	123.11	123.11	123.11	126.55	126.55	126.55	130.17	130.17	130.17	130.17	2,420.92
	项目运营成本	4.35	4.45	4.45	4.45	4.56	4.56	4.56	4.67	4.67	4.67	4.67	87.82
7	开发建设支出												2,080.99
8	可偿债资金	853.55	943.81	1,034.07	1,124.33	1,217.92	1,311.51	1,405.10	1,502.20	1,599.30	1,696.40	1,793.50	2,340.20
9	融资支出（9=10+11+12）	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	1,021.30	1,568.00
10	专项债券利息支出	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	28.40	21.30	568.00
	其中：本批债券利息	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	7.67	3.84	153.41
11	专项债券本金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00
	其中：本批债券本金											270.00	270.00
12	银行贷款等市场化配套融资本息												-
13	当年结余（13=1-7-9）	87.08	90.26	90.26	90.26	93.59	93.59	93.59	97.10	97.10	97.10	-895.80	772.20
14	期末累计结余（14=8-9）	825.15	915.41	1,005.67	1,095.93	1,189.52	1,283.11	1,376.70	1,473.80	1,570.90	1,668.00	772.20	
15	净收益覆盖融资成本倍数 (15=8÷9)												1.49

六、偿债保障措施

经测算，祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）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。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包一）形成收益，优先用于专项债券的本息偿付。

七、项目评估及债券发行人信用评级情况

（一）本专项债券发行人信用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利华会计师事务所有限公司对项目基本情况及资金平衡方案进行专项评价，并出具专项评价报告。

（三）本专项债券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。

八、可能存在的相关风险及防控措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、环境影响

环境、噪声、交通组织以及施工期间工程建设等方面会对当地居民、经营户、企事业单位造成一定的不利影响，施工车辆对道路的破坏导致拥堵会引发不稳定因素，这些影响可能会导致出现不利社会稳定的问题。

风险控制措施：合理布置施工场地，避免施工运输对城区

交通发生严重干扰；要充分考虑到项目范围内居民的正常生活和休息，避免或减轻噪声污染；注意施工组织安排，采取必要的施工期污染防治措施，努力降低施工对周边环境的影响，其中包括水环境、空气、声环境、固体废物垃圾等。项目投入使用后，继续加强污染防治，防止人为原因造成环境污染。

2、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，另外在工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题，可能给项目带来的风险。

风险控制措施：合理组织工期、规范劳动用工管理、按进度及时足额支付工程款，严格执行国家有关保证农民工工资的规定，加强工人业余活动安排与管理；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。

3、资金落实情况

若在建设过程中因工期延长、建设规划调整、建设内容增加等原因，则会造成项目总投资增加，资金不落实，项目不能顺利实施。

风险控制措施：①资金没有足额就位，不得开工建设；②加强落实除各级财政补助资金之外的资金，拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行

信贷政策，落实建设资金。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

本项目主要的经营风险体现在项目完工后，物业费收入等经营收益达不到规划要求，会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，及时跟踪市场需求，应加强物业管理队伍建设，做好硬件设施维护，美化社区环境，积极学习模范物业公司先进的运营管理经验，早日回收投资，确保按时还本付息。

2、财务风险

项目建设资金除自筹外，需要发行部分债券。在发行债券成功后，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，合理安排和使用资金。

九、主管部门职责

祁县住房和城乡建设管理局已按照《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。同时祁县财政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，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露等工作，资金下达后尽快拨付到项目实施单位。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支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。同时也要加强项目的监督和项目收益资金催缴，及时足额将还本付息资金缴入国库。

财政部门应将该项目纳入绩效考核体系，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。

祁县住房和城乡建设管理局
2025年7月29日

