

2025 年北京市政府专项债券（六期）  
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目  
（调减）项目实施方案

实施单位（全称）：北京住总绿都投资开发有限公司

主管部门（全称）：北京市密云区住房和城乡建设委员会

北京市密云区财政局

2025 年 12 月 25 日



## 目录

<b>第一章项目概况</b>	<b>- 4 -</b>
一、项目所在区域情况	- 5 -
二、项目名称	- 5 -
三、项目单位	- 6 -
四、项目主管部门	- 7 -
五、项目建设内容	- 8 -
六、项目投资估算	- 9 -
七、项目地点	- 9 -
八、建设工期及实施进度计划	- 9 -
九、项目审批情况	- 10 -
十、债券资金使用合规性	- 11 -
十一、项目建设运营模式	- 11 -
十二、项目投后管理	- 12 -
<b>第二章项目实施必要性和经济社会效益分析</b>	<b>- 12 -</b>
一、项目实施的必要性	- 12 -
二、项目经济效益	- 12 -
三、项目社会效益	- 19 -
四、项目事前绩效评估情况	- 21 -
<b>第三章项目投资估算与资金筹措</b>	<b>- 30 -</b>
一、编制依据及原则	- 30 -
二、估算范围	- 31 -
三、估算说明	- 31 -
四、建设内容及投资估算	- 33 -
五、资金筹措	- 38 -
<b>第四章项目收入分析</b>	<b>- 38 -</b>
<b>第五章项目运营成本分析</b>	<b>- 42 -</b>
<b>第六章项目收益与融资平衡方案</b>	<b>- 38 -</b>
一、项目收益分析	- 42 -
二、项目融资本息	- 43 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 44 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 45 -
<b>第七章项目风险控制</b>	<b>- 45 -</b>
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 46 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 46 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 47 -
四、敏感性分析	- 48 -
<b>第八章还款保障情况</b>	<b>- 49 -</b>
一、还款责任及保障	- 49 -
二、项目资产管理	- 49 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 50 -
<b>第九章项目信息披露计划及主管部门责任</b>	<b>- 51 -</b>
一、信息披露计划	- 51 -



二、主管部门责任 .....	- 53 -
第十章 其他需要说明的事项 .....	- 54 -



## 第一章项目概况

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）总投资 359412 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 185000 万元，截至目前已发行 110000 万元，其中：2021 年发行 53100 万元 5 年期，债券利率 2.99%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2023 年发行 11700 万元，其中：5200 万元 3 年期，债券利率 2.62%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；6500 万元 3 年期，债券利率 2.34%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2024 年发行 46600 万元，调减 9000 万元，2024 年实际发行 37600 万元，其中：34300 万元 2 年期，债券利率 1.94%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；3300 万元 2 年期，债券利率 1.44%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2025 年发行 27600 万元 2 年期，债券利率 1.37%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

现计划将本年度已发行的“2025 年北京市政府专项债券（六期）密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目” 27600



万元政府专项债券资金，调减 20000 万元。调减原因：受平衡资金地块内剩余户拆迁工作制约，尚不能满足规自部门办理征地条件，导致无法办理安置房开工建设手续。债券资金调整前，债券利息由本项目支付。预计调整后，本项目 2025 年发行政府专项债券资金共计为 7600 万元，本项目累计发行专项债券总额 110000 万元。

此次调整后，计划 2026 年发行 40000 万元 2 年期，2027 年发行 35000 万元 2 年期，假设融资利率为 1.66%。

### 一、项目所在区域情况

密云区位于北京市东北部，属燕山山地与华北平原交接地，东邻承德县、兴隆县，南与平谷区、顺义区相连，西接怀柔区，北与滦平县毗邻。东西长 69 千米，南北宽 64 千米，总面积 2229.45 平方千米。下辖 2 个街道、17 个镇、1 个乡（地区）。2024 年，密云区常住人口 52.63 万人。

密云区是国家生态区、国际最佳休闲宜居名区，是首批全国生态文明建设试点地区。密云区山水兼备，自然地貌特征为“八山一水一分田”，山区面积占全区面积 4/5，水源保护区占全区面积 3/4。全区林木绿化率达 75.3%，空气质量二级和好于二级天数连续四年保持在 73.7% 以上，空气中负氧离子含量高于市区 40 倍，生态质量全市排名第一，为密云区土地资源的有效利用提供了有利的条件。



在经济发展方面，密云区通过构建“一条科技创新和生命健康战略发展带、四条特色文化旅游休闲发展带、多个特色乡镇和特色产业”的全域发展格局，推动经济社会的发展。特别是生命健康产业的发展，密云区已成功引进医汇云萃、莱泰制药等一批生命健康企业，国内首个中药院内制剂孵化产业园、复星药业、友康生物等重点项目正式运营，这标志着密云区在生命健康产业的发展上取得了重要突破。

密云区 2022-2024 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2024 年较上一年增量 1.49%，增速 3.6%。

## 二、项目名称

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的专项-保障性安居工程（棚户区改造）领域项目。

## 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京住总绿都投资开发有限公司，项目单位已累计发行专项债券 130000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 110000 万元（预留资金视同已支出）。



本期计划调减 20000 万元。调整后项目单位已累计发行专项债券 110000 万元，本期计划支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京住总绿都投资开发有限公司		
法定代表人	韩啸	成立日期	2014 年 12 月 15 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110000318330974R		
注册地址	北京市密云区西大桥路 67 号十里堡镇政府办公楼 407 室-930		
经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含有演出）。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京住总集团有限责任公司 100%		

北京住总绿都投资开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市密云区住房和城乡建设委员会。北京市密云区住房和城乡建设委员会（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单



位北京住总绿都投资开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市密云区住房和城乡建设委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

## 五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：一是土地前期开发，进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后开展入市交易，规划总用地面积约 408629 平方米，规划建设用地面积约 399260 平方米，须同步实施整理(拆迁)用地约 9369 平方米。二是回迁安置房建设，建筑控制规模约为 264273.08 平方米(含地下面积)。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
安置房（含地下）	264273.08 平方米	1.36 万元/平方米	359412 万元



合计	264273.08 平方米	1.36 万元/平方米	359412 万元
----	---------------	-------------	-----------

本项目立项批复总投资为 359412 万元，其中：前期费用 1856 万元，占比 0.52%；征地补偿费 34536 万元，占比 9.61%；腾退补偿及相关费 115738 万元，占比 32.2%；市政基础设施建设费 5341 万元，占比 1.49%；安置房建设费 183091 万元 50.94%；其他费用 3727 万元，占比 1.04%；建设期利息 15123 万元，占比 4.21%。

**表 1-3 项目投资估算构成表**

单位：万元

投资构成类别	前期费用	征地补偿	腾退补偿及相关费用	安置房建设费用	市政基础设施建设费	其他费用	建设期利息	合计
投资估算金额	1856	34536	115738	183091	5341	3727	15123	359412
占比	0.52%	9.61%	32.2%	50.94%	1.49%	1.04%	4.21%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 174412 万元占比 48.53%；专项债券资金 185000 万元，占比 51.47%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

## 七、项目地点



本项目位于密云区溪翁庄镇溪翁庄村，北至现状居住区；西至云水大街临街商业用地；南至现状居住小区；东至现状水库中学、敬老院。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 78 个月，已在 2021 年 6 月开展拆迁相关工作，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。本项目目前处于土地前期开发阶段，在土地前期开发并取得相关手续后，可进行回迁安置房建设相关工作，根据项目当前实施进度，计划于 2026 年一季度完成土地前期开发，办理回迁安置房建设开工手续，并于 2026 年三季度取得回迁安置房开工许可证，进行回迁安置房建设工作。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 10 月 16 日，北京市发展改革委下发《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）【2025】152 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2021 年 6 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自（密）储审函【2021】0002 号）

3. 规划审批。2023 年 12 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局下发《关于北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄



村棚户区改造项目 MY-02-0101-0080、0083、0099、0100、0103 回迁地块项目“多规合一”协同平台初审意见函》。

4. 环评备案。已取得《建设项目环境影响登记表》。

5. 施工许可。办理中。

综上，项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

## 十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京住总绿都投资开发有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## 十一、项目建设运营模式

本项目建设期 6.5 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。本项目不涉及后续运营工作。



## 十二、项目投后管理

**项目收入归集。**项目收入为土地出让一次性收入及车位收入，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

**债务本息偿还。**项目对应的资金平衡地块上市后产生的收益回笼后，由区财政组织偿还到期债券本金及利息。

**资产登记管理。**专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记到密云区住房和城乡建设委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房城乡建设部统计



显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造了 5000 万 m<sup>2</sup>棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

棚户区改造项目在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得了良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐。

2015 年 3 月 5 日，在第十二届全国人民代表大会第三次会议上李克强总理指出：加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015 年保障性安居工程新安排 740 万套，其中棚户区改造 580 万套，增加 110 万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造 366 万户，增加 100 万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

## **（二）高度契合地区规划**

2015 年 4 月 29 日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市 2015 年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达 118 个，涉及 57377 户。通知指出：各



有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当前首要工作，早谋划、早布置、早动手，层层落实责任主体，细化工作方案，明确完成时限，狠抓任务落实，加强督促检查，强化责任追究，确保棚户区改造和环境整治项目扎实有效推进；要加大改革创新力度，优化审批程序，提高工作效率，积极采取有效措施，制定完善相关支持政策，破解融资、用地、补偿、安置房建设等难题，为项目顺利实施创造有利条件；各有关区县政府、市政府有关部门要认真履行监管职责，在项目设计、施工、监理招标、竣工验收等环节严格把关，高标准、高质量完成棚户区改造和环境整治各项工程，并切实做好配套基础设施和公共服务设施的建设管理，确保群众住得放心、生活得舒心。

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与 2017 年年底完成改造 15 万户改造任务，2020 年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016 年底，北京市 6 个城区和 10 个远近郊区提出 2017 年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等 14 个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016 年 12 月底，北京市 2017 年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市 2017 年棚户区改造任务目标——完成改造 3.6 万户。今年 1 月，市重大办已将



3.6万户目标任务分解到全市16个区、128个实施项目中。市重大办相关负责人表示,2017年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向来开展;将和全市“疏解、整治、促提升”专项行动紧密结合,和人口调控工作紧密挂钩。

密云区位于《北京城市总体规划(2016年-2035年)》中提出的“一核一主一副,两轴多点一区”城市空间结构中的“一区”,即“生态涵养区”内,是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分,对密云区环境品质提出了更高的要求。溪翁庄镇溪翁庄村严重阻碍规划功能定位的实现,亟需通过改造、整治、疏解促提升。

### **(三) 能充分发挥当地资源禀赋**

2015年4月7日,北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改〔2015〕693号)文件,该文件明确规定对新增涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后,项目达到“净地”条件,其经营性用地按照程序入市交易。

按照政府主导、市场运作的原则,创新融资渠道和方式,注重发挥市场机制的作用,充分调动企业和棚户区居民的积极性,动员社会力量广泛参与;确保建设用地供应,优先安



排棚户区改造安置房建设用地；简化行政审批手续，以棚户区改造和环境整治行政审批事项为试点，加快行政审批制度改革，除法律法规有明确规定由市级部门审批的，其他审批事项一律下放至区县政府，并进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率；做好征收补偿和安置工作，各区县政府要按照国家 and 北京市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定，组织实施房屋征收，做到“对象公开、政策公开、过程公开、结果公开、资金平衡方案公开”；加强直管公房管理，各区县政府要明确直管公房管理机构，建立直管公房管理信息库；落实税费优惠政策，积极贯彻落实国家有关税收优惠政策，做好政策宣传和纳税服务工作。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题**

北京市密云区“溪翁庄镇溪翁庄村”北至现状居住区；西至云水大街临街商业用地；南至现状居住小区；东至现状水库中学、敬老院。项目实施范围内“脏、乱、差”现象严重，绿化严重缺乏，私搭乱建现象严重，房屋较多且房屋破旧，年久失修，承载力和整体性较差，居住区内市政基础设施也极不完善，存在火灾、治安、汛期排涝、卫生防疫等多种隐患，居民居住环境急需改善。

为彻底解决居民房屋破旧和基础设施落后的现状，改善居民居住环境，使居民能早日生活稳定，安居乐业，促进密云地区发展。区政府申请并将该项目纳入北京市棚户区改造计划。



## 二、项目经济效益

### （一）经济影响分析

本项目的建设有助于密云区加快区域经济转型，推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对密云区位价值的认识，增加其投资的信心和机会，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

### （二）行业影响分析

根据《北京城市总体规划（2016-2035）》、《北京市土地利用总体规划（2006-2020）》，北京市土地供应将逐步向郊区倾斜。

实施类似项目，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。同时，土地开发不仅可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。

### （三）区域经济影响评价

项目的建设不仅使密云区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。同时，本项目的实施有利于进一步提升区



域的经济活力，在一定程度上推动本地区的建设步伐，提升所在区域的投资价值。

项目的建设促进了当地的城市化进程，包含定向安置用房的建设，彻底解决了当地居民的居住问题，促进了当地居民的居住水平，还能够为当地村民拓宽就业渠道，增加农民收入，提高农民生活水平，有利于解决“三农问题”，促进当地经济发展和社会稳定。

同时，将促进该地区规划建设与周围地区的规划建设相辅相成，共同形成完整的城市功能布局和城市空间形态，以塑造良好的城市空间形象，满足人们对高质量环境的需求。

#### **（四）宏观经济影响评价**

宏观经济影响分析是对投资项目所消费的社会资源及其产生的经济效果进行论证，采用影子价格、社会折现率等国民经济评价参数，从国民经济的角度考察投资项目所消耗的社会资源和对社会的贡献，评价投资项目的经济合理性。

棚户区改造实为利国利民一举多得的好事。党中央、国务院高度重视保障性安居工程，其中的大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

棚户区改造需要投入大量资金能带动交通运输、建筑材料等相关行业的发展。加大对棚户区的改造力度，将使棚户区改造投资对房地产投资乃至 GDP(国内生产总值)的产生一定的拉动作用。



在目前工业产能过剩比较严重的情况下，经济要保持平稳发展，必须要有新的投资领域，既不会带来产能过剩，又能消化部分过剩产能，还能满足老百姓的需求。棚改就是很好的投资领域。

为应对房地产下滑对经济增长带来的压力。国家陆续出台棚户区改造等“微刺激”政策，对确保经济稳定增长取得了良好效果。加大棚户区改造力度，一方面能够长期优化经济结构，改善民生，另一方面在短期也能起到拉动投资和经济增长的作用。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）项目影响分析。**

本项目范围内噪音污染严重，资金平衡及安置地块市政配套设施不全，内部交通不便，项目实施迫在眉睫。区政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境。

本项目的顺利开展将有力的推动经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进建设，可加快密云区建设步伐。

#### **（二）项目对不同利益群体的影响分析。**

本项目的实施，改善了该区域居民房屋破旧的现状，完善了居民生活服务配套，提高了区域居民生活水平；项目的实施使得该区域的综合竞争力水平提高，带动区域产业发展。增强了群众对政府的信任。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，



是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

### （三）本项目的社会影响效果综合分析。

社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围及程度	可能出现的不利后果
1	对当地村民分配和收入的影响	对促进区域经济发展具有深远影响，可普遍增加当地村民收入，不存在扩大贫富差距的问题。	无
2	对当地村民生活水平的影响	促进当地商贸经济发展，提高生活水平。	无
3	对当地村民就业的影响	将带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。	无
4	对利益相关群体影响	本项目用地范围内需要拆除宅基地，对之进行货币补偿和房屋安置，通过项目开发，带动区域发展，为区域内居住人口及企业单位创造更好的生活生产环境。	无
5	对妇女、老人和儿童等弱势群体的影响	项目实施可带动交通、文化以及娱乐设施的建设，对妇女、老人和儿童均带来积极的影响。	无
6	对所在地区文化、教育、卫生和其他社会发展	可以带动当地文化、医疗卫生和其他相关社会公共福利设施的快速发展，有利于在一定程度上提高当地人民的	无



序号	社会因素	影响的范围及程度	可能出现的不利后果
	目标的影响	文化水平，改善当地的医疗卫生条件。	
7	对当地基础设施和社会服务容量的影响	项目将促进周边道路、供水、排水、供电管网等基础设施的完善	无
8	对少数民族风俗习惯和宗教信仰的影响	项目的建设和运营符合国家的民族和宗教政策，不会引起民族矛盾，宗教纠纷。	无

综上所述，本项目的将为密云区的发展建设带来良好的社会效益。

#### 四、项目事前绩效评估情况

##### （一）项目实施的必要性、公益性

###### 1. 项目必要性评估

###### （1）政策相关性

2014年6月北京市人民政府出具《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）文件，文件中主要明确四点：一是工作范围，包括城市棚户区项目和国有工矿棚户区项目。二是工作机制，设立棚户区改造和环境整治领导小组、指挥部及办公室。三是职责分工，市重大项目办承担领导小组和指挥部办公室的日常工作，发挥好牵头作用，加强统筹协调，会同市有关部门和单位按照任务分工和职责要求，研究制定工作方案并组织实施。市政府责



令市发展改革委、市住房城乡建设委、市财政局等有关部门鼎力配合，共同推进项目完成。四是支持政策，确保建设用地供应、简化行政审批手续、做好征拆补偿和安置工作、加强直管公房管理、落实税费优惠政策。

2015年8月北京市重大项目建设指挥部办公室、北京市住房城乡建设委出具的《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》（京重大办〔2015〕61号）文件，文件中主要明确棚改项目认定条件：在本市行政区域范围内，简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋建成年限较长、房屋质量较差，部分或全部房屋使用功能不全，存在消防、治安隐患，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不齐全的区域，可以纳入棚户区改造范围。各区可结合本区实际情况进一步细化棚户区界定标准、报市棚户区改造领导小组办公室备案。

2017年11月北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室出具《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知》（京建发〔2017〕481号）文件，文件中进一步明确纳入棚改条件：主要有三类，一是在本市行政区域范围内，简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋建成年限较长等，确需进行改造的城市棚户区项目。二是国有工矿棚户区项目。三是市政府确定的重点工程确需通过棚户区改造实施的。另外纳入棚户区改造的项目应当同时具备规划条件稳定。



2018年9月北京市重大项目建设指挥部办公室、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会印发《〈关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见〉的通知》（京建发〔2018〕455号）文件，文件中明确列入年度实施计划的前提条件、严格项目准入、规范项目实施等要求。

2019年2月，北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室出具《关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274号）文件，文件中明确棚改项目申报年度棚改任务计划时，在统筹本区重点事项财政资金需求的基础上，开展财政承受能力论证评估并出具评估报告。

## （2）项目实施必要性

密云区位于《北京城市总体规划（2016年-2030年）》中提出的“一核一主一副，两轴多点一区”城市空间结构中的“一区”，即“生态涵养区”内，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，对密云区环境品质提出了更高的要求。

溪翁庄镇溪翁庄村涉及拆迁房屋较多且房屋破旧，村民居住环境恶劣，全村现状房屋存在安全隐患，市政基础设施条件落后，排水不畅，给村民出行及日常生活带来严重影响。

2003年溪翁庄镇政府、溪翁庄村与北京潮云房地产公司签订溪翁庄镇中心区改造协议，对溪翁庄村进行旧村改造。



截止审计日，2号地块项目范围内共拆迁159院，已全部回迁安置。此次棚改范围内还涉及村民525院并未进行拆迁安置，由于项目拆迁并未完成并已停滞，多年来居住条件差，造成村民多次到镇政府群体上访，强烈要求尽快拆迁，造成社会不稳定因素，居民居住环境亟须改善。

## 2. 项目公益性评估

本项目属于棚户区改造项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设有利于促进当地社会稳定发展。

通过对棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，不仅改善了当地居民的居住环境，还提升了他们的生活品质。本项目的实施除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善经济结构，将促进社会经济和人文环境的和谐发展。

通过本项目的实施，可进一步完善区域内的基础配套设施，改善区域环境质量，增强区域竞争力，提高城市服务功能，改善投资环境，推动城市建设的快速高质量发展，进而有利于促进国家和地方政府财政收入。

## 3. 项目收益性评估

本项目涉及住宅拆迁村民515户，总拆迁量为13.77万平方米；非住宅拆迁共19个，总拆迁量为1.95万平方米，回迁安置房建设26.43万平方米（不含地下面积16.11万平方米）。



通过对棚户区改造工作，提升密云城区居住功能，改善百姓居住条件和居住环境，促进区域均衡发展，满足人们基本生活的现代化需求。

通过增加投资，形成新的生产能力和效益，为社会提供新的产品和服务，最终使生产总值增加，同时通过乘数效应带动其它产业的发展。从使用的角度看，投资又是对国内生产总值的最终使用。由于投资增加使社会有效需求相应增加，从而对国民经济起到拉动作用，这就是投资的需求效应。其影响主要表现在通过增加投资促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动国民经济的增长。

该项目资本、高素质劳力等要素的投入将增加对经济的拉动作用。项目建设过程能直接拉动密云区社会有效需求和劳动力就业的快速增长，项目建成后，能促进生产空间存量的增长，提高区域经济潜在的供给能力，通过乘数作用能促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动区域经济快速增长。

## **（二）项目投资合规性和成熟度**

### **1. 项目投资合规性**

根据国家发改委财政部联合下发《关于印发地方政府专项债投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）中提出，新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战



略项目、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。本项目属于保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。

## 2. 项目成熟度

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目已取得有关部门的审批手续，包括立项批复，用地批复，环评手续，规划手续等，符合国家产业政策及地区发展规划，项目投资建设手续比较完备，具有一定的成熟度，目前处于建设阶段。

### （三）项目资金来源和到位可行性

#### 1. 资金来源合规性

本项目总投资 359412 万元，资金来源于专项债券和财政资金。项目计划使用财政预算资金 174412 万元，占比 48.53%；专项债券资金 185000 万元，占比 51.47%。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

#### 2. 资金到位可行性

##### （1）资本金到位可行性

密云区 2022-2024 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2024 年较上一年增量 1.49%，增速 3.6%。

本项目资本金 174412 万元，占总投资 48.53%，符合财政承受能力和政府投资能力。财政配套资金具备到位可行性。

##### （2）专项债券资金到位可行性



债券存续期内项目收益 238073 万元，债券本息为 198183 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.2 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

综上，本项目为在建工程，资金来源明晰。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

##### 1、项目收入预测合理性

##### （1）非人防车位收入测算

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目非人防产权车位单价，依据密云区三个项目的车位出售单价作为参考，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照项目所处位置和谨慎性原则暂定为 8 万元/个，非人防产权车位收入 11200 万元，明细如下：

项目名称	位置	非人防车位收入			收入
		单价	车位数量	金额	
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小	8	1400	11200	11200



	区、镇中街沿线，东至现状京溪小区				
	合计		1400	11200	11200

## (2) 土地出让产生收入

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 0.86 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 28.76 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 247336 万元。

## (3) 土地出让净收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目土地出让净收入为 226873 万元，为土地出让收入 247366 万元扣除市级土地出让收入分享支出 19787 万元、计提的各项资金 676 万元。

综上，初步估算本项目净收入为 238073 万元。项目收入预测基本符合实际，收入标准与实际基本相符，具有一定的合理性。

## 2、项目成本预测合理性

经初步估算，本项目棚改总成本约 359412 万元，折合楼面单价约 13600 元/m<sup>2</sup>。



### 3、项目收益预测合理性

债券存续期内项目净收入 238073 万元，债券本息为 198183 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.20 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求，收益预测合理。

### （五）绩效目标合理性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，目标制定科学合理，绩效目标明确。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为 95 分，总体意见为：予以支持。

建议密云区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。



综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

### 第三章项目投资估算与资金筹措

#### 一、编制依据及原则

1. 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第8号】
2. 《北京市建设征地补偿安置办法》【北京市人民政府令第148号】
3. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》【北京市人民政府令第124号】
4. 《〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉实施意见》【京国土房管拆(2003)666号】
5. 《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》【北估秘(2016)001号】
6. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发(2013)25号】
7. 《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》【京政发(2014)18号】
8. 《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》【京发改(2015)693号】
9. 《关于进一步加快推进棚户区改造和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》【京政发(2016)6号】
10. 《审计报告》（密审报(2017)254号）



11. 《市重大项目办市住房城乡建设委关于转发〈住房城乡建设部办公厅等关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知〉的通知》（京重大办〔(2017)90 号）

12. 《北京市密云区溪翁庄镇人民政府关于溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造的请示》（溪政发(2017)10 号）

13. 《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划》

14. 《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划的批复》（京规自函(2019)1124 号）

15. 《项目实施方案》

## 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、腾退补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用。

## 三、估算说明

### 1. 前期费用

前期费用主要包括项目实施方案编制费、项目申请报告编制费、测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、招标代理服务费、林地可行性研究报告编制费、古树避让保护方案、土壤污染调查费等构成，共计约 1856 万元。

### 2. 征地费用

征地费用主要包括区片综合地价（含土地补偿费和安置补助费）、人员安置补助费、地上附着物补偿费、征地相关



税费和其他，共计约 34536 万元。

### 3. 腾退补偿及相关费

腾退补偿及相关费主要包括宅基地腾退补偿费、集体非住宅腾退补偿费、国有非住宅腾退补偿费、房屋腾退管理费及市政设施拆改移费，共计约 115738 万元。

### 4. 市政基础设施建设费

本项目市政基础设施建设内容主要包括地块内规划城市支路的道路工程（含智能交通）及随路敷设管线工程，预计约 5341 万元。

### 5. 回迁安置房建设费用

回本项目安置房建设费由土地费、工程费、工程建设其他费和预备费组成，共计 183091 万元。

### 6. 其他费用

本项目其他费用由围墙围挡建设费、场地看护费、防尘网铺设费、防火除草费、律师费、土壤剥离费、环境保护税等构成，其他费用共计约 3727 万元。

### 7. 建设期利息

本项目建设期利息共计 15123 万元，为项目使用政府专项债券产生的利息。前期费用、腾退和其他费用按照 6.5 年期均匀发生，征地、安置房建设和市政基础设施建设按照 2 年均匀发生考虑，使用地方政府专项债券，利率暂按 2.45% 估算。



四、建设内容及投资估算

本项目立项批复总投资为 359412 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）				是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	前期费用								
1	实施方案编制费				80				







7	噪音污染影响评价				12			市场调节价			
8	考古勘探及发掘费				1022			参照《国家文物局(90)文物字第248号》并结合市场行情			
9	涉水事项论证费				90			参照建设项目环境影响评价咨询收费标准计价格[2002]125号并结合市场行情及项目实际情况估算			
10	招标代理服务费用				50			参照《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》(发改投资(2012)2492号)			
11	其他费用				221			参照《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格(2002)1980号)并结合市场行情计算			
前期费用小计					1856	1856	是				
二	征地费用						是	【1】至【6】之和			28195
1	区片综合地价				11140			万元/亩	575.1亩		19.37







2	建安工程费	162289							元/m <sup>2</sup>	6141	264273 m <sup>2</sup>
3	工程建设其他费	10460							元/m <sup>2</sup>	256	166740.83 m <sup>2</sup>
回迁安置房建设费用小计		183091						是			
六	其他费用						3727	是			
七	建设期利息						15123	否	利率按 2.45% 计取，开发周期按 6.5 年考虑		
项目总投资合计							359412				



## 五、资金筹措

本项目总投资估算359412万元，计划使用财政预算资金174412万元，占比48.53%；专项债券资金185000万元，占比51.47%。二者合计359412万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金							174412	174412	48.53%
专项债券	53100	0	11700	37600	7600	40000	35000	185000	51.47%
合计	53100	0	11700	37600	7600	40000	209412	359412	100.00%
分年度占比	14.77%		3.26%	10.46%	2.11%	11.13%	58.27%	100.00%	

## 第四章项目收入分析

本项目是全部收入以安置房购房款及土地出让收入作为主要还款来源的专项债券项目。

### 一、项目收益测算

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期收入238073万元，为非人防车位收入11200万元，土地出让净收入226873万元，收入测算如下：



## 1. 非人防车位收入测算

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目非人防产权车位单价，依据密云区三个项目的车位出售单价作为参考，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照项目所处位置和谨慎性原则暂定为 8 万元/个，非人防产权车位收入 11200 万元，明细如下：

项目名称	位置	非人防车位收入			收入
		单价	车位数量	金额	
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	8	1400	11200	11200
	合计		1400	11200	11200

## 2. 土地出让净收入

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 0.86 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 28.76 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 247336 万元，扣除市级土地出让收入分享支出 19787 万



元、计提的各项资金 676 万元，土地出让净收入为 226873 万元。具体为：

#### (1) 基本假设及依据

项目地块位于密云区溪翁庄镇溪翁庄村，经查询北京市规划和自然资源委员会土地出让结果，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目 MY00-0500-0001 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.24 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 C-2 地块土地一级开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块 R2 二类居住用地，楼面价 0.88 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目 MY00-0104-6054 地块 R2 二类居住用地，楼面价 0.90 万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 0.86 万元/平方米。

#### (2) 土地出让产生的收入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元



项目名称	位置	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	土地出让收入	土地出让时间
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	MY02-0101-0104	1.28	2.0	28.76	247336	2028 年
		MY02-0101-6003	3.27	2.0			
		MY02-0101-6004	2.62	2.0			
		MY02-0101-0112	3.21	2.0			
		MY02-0101-0185	4	2.0			
合计			14.38		28.76	247336	

### (3) 土地出让净收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目土地出让净收入为 226873 万元，为土地出让收入 247366 万元扣除市级土地出让收入分享支出 19787 万元、计提的各项资金 676 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	基数	比例	金额	备注
一、土地出让收入(1)			247336	



二、扣除市级土地出让收入分享支出（2）	247336	8%	19787	
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）			676	
1. 农业土地开发资金	28.76	47	676	本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 47 元
2. 农田水利建设资金	0	10%	0	收入扣减成本为 0
3. 教育资金	0	10%	0	收入扣减成本为 0
4. 廉租住房保障资金	0	10%	0	密云区不计提
5. 国有土地收益基金	0	8%	0	密云区不计提
四、土地出让净收入（1-2-3）			226873	

## 第五章项目运营成本分析

本项目不涉及后续运营。不存在扣减过土地成本及相关计提基金问题。

## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入					238073				
运营支出									



收益									
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	.....	合计
项目收入									238073
运营支出									

## 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 185000 万元，其中：2021 年发行 53100 万元 5 年期，债券利率 2.99%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2023 年发行 11700 万元，其中：5200 万元 3 年期，债券利率 2.62%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；6500 万元 3 年期，债券利率 2.34%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2024 年发行 46600 万元，调减 9000 万元，2024 年实际发行 37600 万元，其中：34300 万元 2 年期，债券利率 1.94%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；3300 万元 2 年期，债券利率 1.44%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2025 年发行 27600 万元 2 年期，债券利率 1.37%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。



现计划将本年度已发行 27600 万元政府专项债券资金，调减 20000 万元。调整后，本项目 2025 年发行为 7600 万元，金额本项目累计发行专项债券总额 110000 万元。

此次调整后，计划 2026 年发行 40000 万元 2 年期，2027 年发行 35000 万元 2 年期，假设融资利率为 1.66%。

项目预计还本付息约 198183 万元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由北京市密云区财政局统筹安排，预计还本付息情况如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息	备注
1	2021 年		53100			53100			2026 年、2027 年发行债券预计期限均为 2 年，假设融资利率为 1.66%
2	2022 年	53100				53100	1588	1588	
3	2023 年	53100	11700			64800	1588	1588	
4	2024 年	64800	46600	9000		102400	1876	1876	
5	2025 年	102400	27600	20000		110000	2618	2618	
6	2026 年	110000	40000		102400	47600	2919	105319	
7	2027 年	47600	35000		7600	75000	768	8368	
8	2028 年	75000			40000	35000	1245	41245	
9	2029 年	35000			35000		581	35581	
合计			214000	29000	185000		13183	198183	

### 三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：



表 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2021 年		53100		53100	
2022 年			1588	1588	
2023 年		11700	1588	13288	
2024 年		37600	1876	39476	
2025 年		7600	2618	10218	
2026 年		40000	2919	42919	
2027 年		35000	768	35768	
2028 年	238073		1245	1245	
2029 年			581	581	
合计	238073	185000	13183	198183	是
本息覆盖倍数		1.20			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.20，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目



全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### **一、影响项目施工进度的风险及控制措施**

**风险可能：**本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

### **二、影响项目资金筹措的风险及控制措施**

**风险可能：**项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。



专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

**控制措施：**一是**加大资金保障力度**。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是**加强工程成本控制**。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是**严格变更审批程序**。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是**制定应急处置预案**。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

### 三、影响项目收益实现的风险及控制措施

**风险可能：**项目土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。



**控制措施：**一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营效率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

#### 四、敏感性分析

在考虑收入下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖为 1.15 倍。

项目收益与融资平衡压力测试表

单位：万元、倍

项目	土地出让净收入和 非人防车位收入	收入下浮 5%
一、用于资金平衡相关收入 (1)	238073	226170
二、专项债券应付本息(2)	198183	198183
三、本息覆盖倍数(3=1/2)	1.20	1.14



## 第八章还款保障情况

### 一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

### 二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国



有资产，包括教育、养老、医疗等设施，按照相关文件和管理职责登记到区住建委名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，对应部门定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

### 三、项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同



级人大或人大常委会批准执行。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

## **第九章项目信息披露计划及主管部门责任**

### **一、信息披露计划**

#### **（一）新增专项债券发行前信息公开**

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：



1.经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

2.地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

3.专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

4.拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

5.拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

6.第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；

7.需要公示的其他内容。

## （二）发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后2个工作日内，公布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

## （三）专项债券存续期信息公开



北京市密云区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

#### （四）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

#### （五）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

### 二、主管部门责任

本项目的主管部门为北京市密云区住房和城乡建设委员会，北京市密云区住房和城乡建设委员会将组织项目单位



做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

## 第十章 其他需要说明的事项

北京市密云区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。北京市密云区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

