

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目

地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京京房兴业置地有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市房山区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：
北京市房山区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市房山区财政局

2026 年 8 月

目 录

第一章 项目概况.....	- 1 -
一、项目基本信息.....	- 1 -
二、项目地点.....	- 1 -
三、项目建设内容.....	- 2 -
四、项目投资情况.....	- 3 -
五、项目单位.....	- 4 -
六、项目主管部门.....	- 5 -
七、项目建设工期及运营模式.....	- 5 -
八、项目审批情况.....	- 6 -
九、项目投后管理.....	- 9 -
第二章 项目投资情况与资金筹措.....	- 11 -
一、编制依据及原则.....	- 11 -
二、估算范围.....	- 12 -
三、估算说明.....	- 12 -
四、建设内容及投资估算.....	- 13 -
五、资金筹措.....	- 14 -
六、组合融资.....	- 15 -
第三章 项目收入分析.....	- 16 -
一、项目专项收入分析.....	- 16 -
二、项目安排财政资金.....	- 16 -
三、项目运营期收入合计.....	- 19 -
第四章 项目运营支出分析.....	- 21 -
第五章 项目收益与融资平衡方案.....	- 22 -
一、项目收益分析.....	- 22 -
二、项目融资还本付息分析.....	- 22 -
三、项目收益与融资平衡分析.....	- 26 -
第六章 项目事前绩效评估情况.....	- 31 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..	31 -
二、项目投资合规性与项目成熟度 ..	36 -
三、项目资金来源和到位可行性	37 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..	38 -
五、债券资金需求合理性	38 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..	39 -
七、绩效目标设定及合理性	39 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..	40 -
九、项目事前绩效评估结果	40 -
第七章 项目风险控制	42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	43 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	44 -
第八章 还款保障情况	46 -
一、还款责任及保障	46 -
二、项目资产管理	47 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	47 -
第九章 其他需要说明的事项	49 -

第一章 项目概况

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总投资1472506万元。其中：计划申请专项债券总额630600万元，已发行198600万元，包含2019年发行200000万元，债务期限5年，2021年调减专项债券81500万元，2023年发行29200万元，债务期限3年，2023年调减专项债券23700万元，2024年发行37000万元，债务期限5年，2024年调减专项债券2400万元，2025年发行40000万元，债务期限5年，本批次申请发行22000万元，债券期限为3年，后续批次发行410000万元。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，本项目无收入期间的付息及费用由财政统筹安排偿还。

一、项目基本信息

项目全称为房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2101-110111-04-01-157865，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P20110111-0002。

二、项目地点

项目建设地点位于北京市房山区阎村镇，四至分别是：东至肖庄村，南至六环路以南、西至大件路与阎东路交叉口、北至小紫草坞村。

房山区地处北京西南，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇(街道)、459 个行政村、230 个社区居委会。全区常住人口为 131.1 万人。

地区生产总值在 2023 年为 884.8 亿元，2024 年升至 948.9 亿元，但 2025 年回落至 927.7 亿元；一般公共预算收入连续两年大幅下滑，从 2023 年的 96.1 亿元降至 2024 年的 74.3 亿元，再降至 2025 年的 60.4 亿元，但居民人均可支配收入由 2024 年的 55108 元增至 2025 年的 57588 元，显示民生保障仍有一定韧性。

房山区 2023 年政府债务限额 608.74 亿元，2023 年末，房山区政府债务余额 532.14 亿元；房山区 2024 年政府债务总限额为 739.04 亿元，2024 年末，房山区政府债务余额为 653.06 亿元；房山区 2025 年政府债务总限额为 829.87 亿元，2025 年末，房山区政府债务余额为 773.27 亿元。北京市房山区债务规模与区域经济发展水平、财力状况相适应，债务风险总体安全可控。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：安置房建筑面积约 70.64 万平米，共 8519 套；建设配套道路及水电气热管线等市政基础设施工程 12.153 公里。项目实施期内，每年均纳入本市棚户区改造实施计划，滚动实施。相关主要指标如下表：

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
肖庄村项目	京发改（核）〔2021〕153 号	安置房建设及市政支路建设	176200 平方米	326212 万元
炒米店项目	京发改（核）〔2023〕47 号	安置房建设及市政支路建设	601100 平方米	336575 万元
大紫草坞村西片区项目	京发改（核）〔2023〕49 号	安置房建设及市政支路建设	500500 平方米	290693 万元
大紫草坞东片区项目	京发改（核）〔2023〕118 号	安置房建设及市政支路建设	517400 平方米	271497 万元
元武屯村项目	京发改（核）〔2024〕98 号	安置房建设及市政支路建设	342600 平方米	247529 万元
合计				1472506 万元

四、项目投资情况

项目总投资 1472506 万元，其中工程费用 504082 万元，占比 34.23%；工程建设其他费用 877951 万元，占比 59.62%；预备费已包含在各相关费用中；建设期利息 90473 万元，占比 6.14%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	504082	877951	/	90473	/	1472506
占比	34.23%	59.62%	/	6.14%	/	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 700626 万元（不含安置房回购款 141280 万元），占比 47.58%；专项债券资金 630600 万元，占比 42.82%。除以上列示资金来源外，项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目单位

项目专项债券申请单位（以下简称“项目单位”）为北京京房兴业置地有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京房兴业置地有限公司		
法定代表人	李坤	成立日期	2020 年 7 月 16 日
注册资本	1000 万元	营业期限	2020 年 7 月 16 日至 2030 年 7 月 15 日
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y		
注册地址	北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米		
经营范围	房地产开发		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	中建玖合发展集团有限公司，持股比例 100%		

北京京房兴业置地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。

六、项目主管部门

项目主管部门为北京市房山区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110111000077745X。

七、项目建设和运营模式

项目为在建项目，建设期 111 个月。2019 年 10 月，启动项目建设工作；2020 年 10 月，启动首期元武屯村片区土地征拆工作；2021 年 7 月，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发用地预审意见书，载明权利人为北京京房兴业置

地有限公司，用途为住宅用地及基础教育用地，面积63798.78平方米，2021年7月，取得元武屯项目（回迁安置房、幼儿园地块）选址意见及用地预审；2021年9月，取得元武屯安置房“多规合一”综合会商意见，2021年10月元武屯村片区基本实现场地平整，2024年6月取得元武屯村项目重新立项核准批复及“多规合一”综合会商意见补充意见，2024年8月取得市政府征地批复，2024年9月取得征地结案，2024年10月取得建设用地划拨决定书、规划许可证和施工许可证，项目于2024年10月30日开工建设，2025年安置房结构封顶，装修工程施工中。预计2027年年初竣工验收投入使用。

本项目不涉及运营期。

八、项目审批情况

1. **立项审批。**本项目为核准制项目。2021年4月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕55号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕56号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕57号）；2021年8月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于房山区阎村

镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕153号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕154号）；2023年4月11日，北京市发展和改革委员会下发《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕47号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕48号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕49号）；2023年7月27日，北京市发展和改革委员会下发《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕118号），2024年6月19日取得元武屯项目重新核准的批复《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2024〕98号），同意项目建设。

2. 用地审批。2021年7月6日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发用地预审意见书，载明权利人为北京京房兴业置地有限公司，用途为住宅用地及基础教育用地，面积63798.78平方米，2021年7月取得元武屯项目（回迁安

置房、幼儿园地块)选址意见及用地预审;2021年9月取得元武屯安置房“多规合一”综合会商意见。

3. 规划审批。2025年02月11日,房山区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》,载明用地单位为北京京房兴业置地有限公司,用地项目名称为房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目(1#住宅楼等9项)项目,用地位于房山区阎村镇元武屯村,面积45728.85平方米,用途为住宅用地,土地取得方式为划拨。

2024年10月21日,房山区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》,载明用地单位为北京京房兴业置地有限公司,房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目(6#住宅楼等12项),用地位于房山区阎村镇元武屯村,面积89666.59平方米,用途为住宅用地,土地取得方式为划拨。

2025年02月11日,房山区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》,载明用地单位为北京京房兴业置地有限公司,用地项目名称为房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目(14#住宅楼等7项),用地位于房山区阎村镇元武屯村,面积50841.87平方米,用途为住宅用地,土地取得方式为划拨。

4. 施工许可。2025 年 02 月 14 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202502140201〔2025〕施〔房〕建字 0008 号），载明建设单位为北京京房兴业置地有限公司，工程名称为房山阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目（1#住宅楼等 9 项），建设面积 45728.8500 平方米；《建筑工程施工许可证》（编号 110111202502140101〔2025〕施〔房〕建字 0007 号），载明建设单位为北京京房兴业置地有限公司，工程名称为房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目（14#住宅楼等 8 项），建设面积 53002.74 平方米。

2024 年 10 月 23 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202410230101）〔2024〕施〔房〕建字 0055 号），建设单位为北京京房兴业置地有限公司，工程名称为房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目（6#住宅楼等 12 项），建设面积 89666.59 平方米。

综上，房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入缴入专门账户实行分账管理，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。

（二）债务本息偿还。

北京市财政局向房山区财政局返还区级土地出让收入后、北京京房兴业置地有限公司向房山区财政局上缴项目收入后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息缴入国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

（三）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，权益登记在北京京房兴业置地有限公司和阎村镇政府名下。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省级财政部门审核，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 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展和改革委员会下发《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕153号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕47号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕49号）、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕118号）、《北京市发展和改革委员会关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2024〕98号，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 阎村镇棚户区改造及环境整治项目集体土地上宅基地腾退补偿及回迁安置方案、集体土地上非住宅及地上物腾退补偿方案、国有土地上非住宅房屋腾退补偿方案。

2. 北京市征收农用地地区片综合地价标准。

3. 北京市建设征地补偿安置办法。

4. 前期费依据《测绘工程产品价格》、《城市规划设计计费指导意见》、工程勘察设计收费标准等各项收费标准。

5. 安置房建设、市政基础配套道路及相关管线建设工程费用参照以往项目建设指标。

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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用包括安置房建筑安装工程费、市政基础配套道路及相关管线建筑安装工程费等；工程建设其他费用包括土地补偿费、拆迁补偿费、技术服务费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3. 建筑材料价格均依据北京市现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

(3) 用地普测、拨地钉桩、地形图测绘等测绘服务费：参照《测绘工程产品价格》，结合市场情况计取；

(4) 安置房方案及施工图设计、勘察费：参照工程勘察设计收费标准，结合市场情况计取；

(5) 土地补偿费：按照北京市征收农用地地区片综合地价标准执行；

(6) 安置补助费：按照北京市建设征地补偿安置办法及相关标准执行。

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的 5~10% 计入。

6. 建设期利息，专项债券两年期暂按 1.56%、三年期暂按 1.59% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1472506 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	504082	34.23%
1.1	建筑工程费	504082	34.23%
1.2	安装工程费	-	-

1.3	设备购置费	-	-
2	工程建设其他费用	877951	59.62%
3	预备费用	-	-
建设投资小计		1382033	93.86%
4	建设期利息（发行费用）	90473	6.14%
5	铺底流动资金	-	-
项目总投资合计		1472506	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算1472506万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金700626万元（不含安置房回购款141280万元），占比47.58%；专项债券资金630600万元，占比42.82%。

根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案，项目整体配建回迁安置房70.64万平方米，基础价格为2,000.00元/平方米，销售收入为141280万元。扣除安置房回迁收入，该项目总投资1331226万元。分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	各类型占比
财政安排资金		520					368016.69	201904.93	130184.38	700626	52.63%
单位自有资金										0	
专项债券	118500		5500	34600	40000	22000	410000			630600	47.37%
其中：用作项目资本金										0	

银行贷款										0	
其他市场化融资										0	
其他来源资金										0	
合计	118500	520	5500	34600	40000	22000	778016.69	201904.93	130184.38	1331226	100%
分年度占比	8.90%	0.04%	0.41%	2.60%	3.00%	1.65%	58.44%	15.17%	9.78%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：目前企业经营状况、债务状况和现金流良好，自筹资金（安置房补差价回笼资金）的资金实现可行性较高，北京市房山区政府财政实力和债务指标良好，财政资金和专项债券资金到位可行性较强。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目对应的收入共 999354.69 万元，主要为项目自身土地出让收入 999354.69 万元。

表 3-1 项目收入明细表

序号	地块名称	土地性质	地块建筑面积 (万平方米)	预计楼面 单价	预计收入	预计上市时间
1	元武屯村项目		11.75		168882.75	
1.1	FS00-LX14-0008	二类居住用地	5.3	14373	76176.9	2027 年
1.2	FS00-LX14-0012	二类居住用地	6.45	14373	92705.85	2027 年
2	大紫草坞村西片区项目		15.34		220481.82	
2.1	FS07-0103-0013	二类居住用地	3.32	14373	47718.36	2028 年
2.2	FS07-0103-0033	综合性商业金融服务用地	6.24	14373	89687.52	2028 年
2.3	FS07-0103-0037	二类居住用地	2.2	14373	31620.6	2028 年
2.4	FS07-0103-0040	二类居住用地	3.58	14373	51455.34	2028 年
3	大紫草坞村东片区项目		4.94		71002.62	
3.1	FS07-0103-0042	二类居住用地	4.94	14373	71002.62	2028 年
4	炒米店村项目		20.72		297808.56	

4.1	FS07-0105-0011	综合性商业金融 服务用地	2.6	14373	37369.8	2028 年
4.2	FS07-0105-0009	二类居住用地	3.93	14373	56485.89	2028 年
4.3	FS07-0105-0022	二类居住用地	4.21	14373	60510.33	2028 年
4.4	FS07-0105-0024	二类居住用地	3.01	14373	43262.73	2028 年
4.5	FS07-0105-0008	二类居住用地	4.1	14373	58929.3	2028 年
4.6	FS07-0105-0017	二类居住用地	2.87	14373	41250.51	2028 年
5	肖庄村项目		16.78		241178.94	
5.1	FS00-LX14-0002	二类居住用地	7.42	14373	106647.66	2028 年
5.2		综合性商业金融 服务用地	3.18	14373	45706.14	2028 年
5.3	FS00-LX14-0020	二类居住用地	0.65	14373	9342.45	2028 年
5.4		综合性商业金融 服务用地	0.98	14373	14085.54	2028 年
5.5	FS00-LX14-0030	二类居住用地	1.82	14373	26158.86	2028 年
5.6		综合性商业金融 服务用地	2.73	14373	39238.29	2028 年
合计			69.53		999354.69	

1. 收入定价

本项收入定价为 14373 元/平方米。确定主要依据：基准地价系数修正法和市场比较法，具体计算方法如下：

(1) 基准地价系数修正法

根据本项目各片区所处地价区及区片范围确定区片基准楼面地价 8340 元/平方米，经过用途修正、期日修正、容积率修正、因素修正等多项影响因素修正，基准地价系数修正法评估结果为基准楼面地价 9210 元/平方米。

(2) 市场比较法

本次选取了房山区近年成交的项目周边类似地块楼面地价均值 17152 元/平方米，作为本项目的市场预测价格。选取可比案例详细情况见下表。

表 3-2 参考项目地价明细表

成交日期	宗地名称	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	成交单价 (元/平方米)
2023 年 10 月	北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0005 地块 A33 基础 教育用地、FS00-0111-0006、 0007 地块 R2 二类居住用地	89859.67	151000.19	16804
2024 年 1 月	北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地	138184.41	228004.28	16500
2024 年 8 月	北京市房山区良乡大学城拓展 东 FS00-0125-0008 地块二类城 镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地	90571.42	164396.18	18151
平均成交单价				17152

(3) 综合楼面地价测算

通过分析，上述两种方法中市场比较法更能体现市场价值，故市场比较法取 65%权重，基准地价系数修正法取 35%权重，通过两种方法测算的项目综合楼面地价为 14373 元/平方米，具体情况见下表。

表 3-3 预计入市楼面价计算表

序 号	估价方法	楼面熟地价 (元/㎡)	权重	综合楼面地价 (元/㎡)
--------	------	----------------	----	--------------

1	基准地价系数修正法	9210	0.35	14373
2	市场比较法	17152	0.65	

根据供地计划，经营性地块于 2027 年、2028 年上市。按上表中 2027、2028 年经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，测算出土地上市交易预计收入合计为 999354.69 万元。详细情况如下表：

表 3-4 上市地块销售收入测算表

序号	计划上市时间	可出让建筑面积 (万平方米)	综合楼面地价 (元/m²)	土地出让收入(万元)
1	2027 年	11.75	14373	168882.75
2	2028 年	57.78	14373	830471.94
合计		69.53		999354.64

(二) 其他财政资金。

本项目已到位 520 万元疏散整治促提升资金。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	专项收入						
2	对应的政府性基金收入				168882.75	830471.94	
3	财政补助收入						
4	其他财政资金						

5	其他项目 专项收入						
6	项目单位资金						
合计					168882.75	830471.94	

第四章 项目运营支出分析

该项目除按地块出让收入的 8%扣除政府收益 79948.38 万元外,还需按规定计提各类政策性资金(或基金)50287.04 万元,具体计提各类政策性资金(或基金)明细见表 4-1。

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额(万元)
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益征收标准(59 元/平方米)	15%	319
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0
3	教育资金	土地出让收益	10%	0
4	保障性安居工程资金	土地出让收益	10%	0
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	49968.04
合计				50287.04

本项目不涉及其他运营支出。

第五章 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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入				146886.4	722232.87		869119.27
运营支出							
收益				146886.4	722232.87		869119.27

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 630600 万元，明细如下：

1. 已发行债券

（1）2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）包含本项目发行的专项债券 20000 万元，五年期，利率 3.31%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 7 月 1 日，到期日为 2024 年 7 月 1 日。2021 年 7 月调减专项债券 20000 万元。2021 年 9 月调减专项债券

61500 万元。2024 年 7 月剩余专项债券 118500 万元，到期后进行了再融资，三年期，利率为 1.95%。

(2) 2023 年 1 月 31 日发行 2023 年北京市政府专项债券（一期）包含项目发行的专项债券 3400 万元，三年期，利率 2.64%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 2 月 1 日，到期日为 2026 年 2 月 1 日。到期后进行了再融资，三年期，利率以 1.59%测算。

(3) 2023 年 3 月 23 日发行 2023 年北京市政府专项债券（四期）包含项目发行的专项债券 2400 万元，三年期，利率 2.62%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 3 月 24 日，到期日为 2026 年 3 月 24 日。2023 年 9 月调减 2023 年北京市政府专项债券（四期）300 万元。到期后进行了再融资，三年期，利率以 1.59%测算。

(4) 2023 年 6 月 26 日北京市政府专项债券（十二期）包含项目发行的专项债券 23400 万元，三年期，利率 2.34%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。2023 年 9 月调减 23400 万元。

(5) 2024 年 2 月 9 日北京市政府专项债券（三期）包含项目发行的专项债券 26100 万元，五年期，利率 2.28%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。

(6) 2024 年 9 月 27 日北京市政府专项债券（十七期）

包含项目发行的专项债券 10900 万元，五年期，利率 1.78%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。2024 年 12 月 18 日调减北京市政府专项债券（十七期）2400 万元，调减部分债券自 2024 年 12 月 18 日后不再计息。

（7）2025 年 2 月 19 日北京市政府专项债券（十七期）包含项目发行的专项债券 40000 万元，五年期，利率 1.51%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。本项目已发行专项债券融资 198600 万元，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。

2. 本项目申请 2026 年北京市政府专项债券 22000 万元。

表 5-2 本次发行专项债券情况表

序号	债券名称	发行额 (万元)	利率	发行 年限	应付利息合 计 (万元)	本息合计 (万元)
1	2026 年北京市 政府专项债券	22000	1.59%	3 年	1049.4	23049.4
合计		22000			1049.4	23049.4

该项目本次发行专项债券融资 22000 万元，应付利息合计 1049.4 万元，融资成本 23049.4 万元。

3、以后年度预计发行债券

本项目拟于 2027 年度发行债券 410000 万元。

表 5-3 以后年度预计发行专项债券情况表

序号	债券名称	发行额 (万元)	利率	发行 年限	应付利息合计 (万元)	本息合计 (万元)
----	------	-------------	----	----------	----------------	--------------

1	2027年北京市政府 专项债券	410000	1.56%	2年	12792	422792
合计		410000			12792	422792

该项目 2027 年度发行专项债券融资 410000 万元，应付利息合计 12792 万元，融资成本 422792 万元。分年度还本付息明细如下：

表 5-4 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	融资利率	本期利息	本期还本 付息合计
1	2019 年		200000			200000	3.31%		
2	2020 年	200000				200000	3.31%	6620.00	6620.00
3	2021 年	200000		81500		118500	3.31%	6620.00	6620.00
4	2022 年	118500				118500	3.31%	4431.26	4431.26
5	2023 年	118500	29200	23700		124000	3.31%/2.64% /2.62%/2.34 %	3922.35	3922.35
6	2024 年	124000	37000	2400		158600	3.31%/2.64% /2.62%/2.28 %/1.78%	4205.78	4205.78
7	2025 年	158600	40000			198600	1.95%/1.59% /1.78%	3212.59	3212.59
8	2026 年	198600	22000			220600	1.95%/1.59% /1.78%/1.51 %	3805.91	3805.91
9	2027 年	220600	410000		118500	512100	1.95%/1.59% /1.78%/1.51 %	4155.71	122655.71

10	2028 年	512100				512100	1.95%/1.59% /1.78%/1.51% %/1.56%	8265.16	8265.16
11	2029 年	512100			472100	40000	1.95%/1.59% /1.78%/1.51% %/1.56%	8265.16	480365.16
12	2030 年	40000			40000	0.00	1.51%	604.00	40604.00
合计			738200	107600	630600			54107.92	684707.92

注：2021 年 7 月调减专项债券 20000 万元，计息至 2021 年 7 月 31 日；2021 年 9 月调减专项债券 61500 万元，计息至 2021 年 9 月 30 日；2023 年 9 月调减专项债券 23700 万元，计息至 2023 年 9 月 30 日，2024 年 11 月调减专项债券 2400 万元，计息至 2024 年 12 月 18 日。

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-5 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2019 年					

2	2020 年			6620.00	6620.00	否
3	2021 年			6620.00	6620.00	否
4	2022 年			4431.26	4431.26	否
5	2023 年			3922.35	3922.35	否
6	2024 年			4205.78	4205.78	否
7	2025 年			3212.59	3212.59	否
8	2026 年			3805.91	3805.91	否
9	2027 年	146886.4	118500	4155.71	122655.71	是
10	2028 年	722232.87		8265.16	8265.16	是
11	2029 年		472100	8265.16	480365.16	否
12	2030 年		40000	604	40604	否
合计		869119.27	630600	54107.92	684707.92	是
本息覆盖倍数		1.27				

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 1.27，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	1472506
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	700626
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	700626
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	630600
其中：用作项目资本金	AF	
(三) 项目单位市场化融资	K	
(四) 单位自筹资金	L	
(五) 其他资金	M	141280
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	1472506
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	504082
(二) 财务费用-专项债券付息	O	90473
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	
(四) 其他建设支出	Q	877951
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	999354.69

(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	999354.69
其中：对应的政府性基金收入	AG	999354.69
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
(二) 项目专项收入	S	
(三) 其他收入	$T \geq AK+AL$	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$	50287.04
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	50287.04
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	
(四) 税费支出	X	
(五) 其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	630600
六、市场化融资还本	F	

五、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 1.27 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。以上数据及结果

已经北京精与诚会计师事务所核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目实施的必要性

1. 符合国家政策导向。

本项目为承接首都核心区人口疏解任务，是一项政治民生工程，不以盈利为目的。项目通过建设安置房及周边商业配套设施为搬迁人民提供高水平、舒适的生活环境。随着拆迁清退低端产业，根据未来发展方向进行产业改造升级，疏解非首都功能，着力解决“大城市病”。

2. 高度契合地区规划。

本项目位于房山区阎村镇，阎村镇是房山新城发展的新热点，是连接良乡、燕房、窦店组团的核心区域。阎村镇位于房山区东部平原中部，位处房山区三大城市组团（良乡组团、燕房组团、窦店组团）中间位置，是连接房山新城良乡、燕房组团的桥梁；房山京石高速公路、107国道与北京市六环路、京周公路的交汇处，是北京通向西南部的交通枢纽，是房山新城城镇密集区的重要组成部分，区位优势明显。项目符合上位规划要求，项目实施将大力改善周边区域居民居住生活条件，提升街区的档次，完善街区功能，完善区域

的公共服务设施及市政基础，对于区域整体发展有着明显的推动作用。

3. 能充分发挥当地资源禀赋。

阎村镇交通便利，与周边区域联系紧密，处于京石高速公路、六环路、京昆高速、京周公路、大件路的交汇处，是连接良乡、燕房组团的桥梁，是京保石发展轴上的重要节点。同时，轨道交通贯穿本镇并设有五个站点，可借助轨道交通站点优势，带动镇中心区发展，经济发展前景良好。

4. 能有效解决当前瓶颈问题。

阎村镇涉及棚改的六个村落分别为大紫草坞村、小紫草坞村、前沿村、元武屯村、肖庄村、炒米店村，村落现状为低矮老旧平房密集、消防和治安隐患大、环境卫生脏乱差、市政交通和配套设施不足。为改善脏乱差，清退低端落后产能，促进产业结构调整升级和转型，建立精细智能的城市管理体系，推进国家新型城镇化综合试点战略部署，力促三大城市组团协同发展，深入落实京津冀发展定位，建成城乡协调、产城融合的创新特色小镇，全面提升城镇化水平，所以组织实施本项目。

（二）项目实施的公益性

1. 完善基础设施，推动高质量发展。

棚户区内低端产业聚集，外来人口集中，治安事件易发，公共配套设施欠缺，基础设施薄弱。实施棚改和空间综合整治，可有效引导低端产业转型，疏解外来人口。实施后将建设公服设施、市政设施、主次干路等，将阎村镇镇域内市政管线与城市大市政相连接。棚改实施后满足居民对于教育、医疗、文化、供暖、供气、垃圾处理、日常出行等各方位的日常生活需求；同时结合区域产业发展方向规划产业发展，为阎村镇发展打下良好的基础。

2. 增进民生福祉，提高人民生活品质。

棚户区内现状房屋低矮破旧，安全隐患严重，村内市政水、电、气等基础设施配套欠缺，环境差，市政燃气和集中供暖无法实现。通过棚改可在短期内有效解决群众对于环境改善的强烈意愿，通过棚改综合整治显著治理脏乱差环境改善居住环境提升生产生活水平。

3. 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

通过将来相关产业的发展不仅可以带动阎村镇经济的发展，也可以吸纳小镇周边部分农村劳动力就业。通过为被征地村预留商业用房，作为村集体资产进行经营管理，可提高村民整体收入水平，同时项目周边的产业，也可以为被拆迁村民优先提供就业岗位，以保障村民收入，带动农民实现就地城镇化和增收致富。

4. 推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目规划绿地共计 25.92 公顷，有效改善了区域城市景观，有助于生态宜居环境的构建。通过实施绿色生态空间建设、海绵城市建设、城市地下综合管廊建设、特色小镇建设及构建精细智能的城市综合管理体制，力争现代化城乡建设格局。

（三）项目实施的收益性

1. 提供公共产品，改善公共服务。

项目实施后将建设公服设施共 12 处，市政设施共 6 处，主次干路 9 条，将阎村镇镇域内市政管线与城市大市政相连接。

2. 促进群众就业，增加群众收入。

项目实施后，商业及多功能用地可解决约 2 万人将来的就业需求。

3. 弥补发展短板，带来长远效益。

治理脏乱差环境，显著改善居住环境及基础设施配套，提升生产生活水平。有助于清退低端落后产能，促进产业结构调整升级和转型。人口总量由 3.5 万人（其中现状流动人口 12081 人）减少至 2.3 万人，满足分区规划对本区域的人口控制要求，实现人口疏解。

4. 拉动有效投资，推动经济增长。

有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，促进经济增长与社会和谐。

本项目实施符合《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)和《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37号)的相关政策。为规范、有序推进北京市棚户区改造工作，落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》，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印发《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)，本项目的立项与国家北京市政策相关。区住建委“十四五”规划中房山区住房保障发展重点任务包括推进在途棚改安置房建设，并将本项目纳入年度工作计划。该项目的实施属于部门履职所需。棚户区改造所需资金属于政府债券的保障范围，项目符合国家确定的专项债券资金投向领域。

本项目是一项政治民生工程，不以盈利为目的。项目通过建设安置房及周边配套设施，可有效疏解中心城区人口，改善开发地块内村民的居住条件，通过引进优质的教育、医疗和娱乐资源，可有效改善阎村地区配套设施落后的问题。项目实施对于拉动阎村地区经济发展具有长远的意义，

具有公益性。经过充分调研和前期论证，该项目立项依据充分，项目的实施与国家、北京市政策相关，属于部门履职所需。项目实施内容属于专项债券支持的领域和方向，项目实施为社会提供了公益性产品，属于公益性项目。项目有明确的收入来源。指标 10 分，得分 10 分。

二、项目投资合规性与项目成熟度

为保障棚户区改造工作的顺利进行，房山区政府成立棚户区改造工作领导小组（以下简称领导小组），领导小组成员单位由建委、发改、规自委、财政、属地乡镇等相关部门组成。2020 年 9 月由房山区人民政府授权项目实施主体为北京京房兴业置地有限公司，具体负责办理前期相关手续，组织回迁安置房工程建设等棚户区改造的相关工作。本项目实施方案已经过房山区重大项目推进专题会审议。本项目五个片区已取得立项核准批复手续。本项目将规范开发计划编制、分解、控制、实施、检查和监督的管理，确保本项目开发运营目标的实现。

本项目严格根据《中华人民共和国招标投标法》和其他有关法律、法规的规定进行招投标工作。对承供应商资源及其产品和服务进行有效整合和全面评估，实施全过程的有效管理，以实现承供应商资源价值最大化。

项目成本管理工作以各相关部门与本单位共同落实成本管控责任。以保证项目工期、质量、政府资金专款专用为前提，全过程控制为手段，规范操作，顺利推进。

本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。指标 15 分，得分 15 分。

三、项目资金来源和到位可行性

截至 2025 年末，项目累计使用专项债券 198600 万元，其中：2019 年发行五年期专项债券资金 200000 万元，2021 年调减专项债券资金 81500 万元，实际使用 118500 万元；2023 年发行三年期专项债券 29200 万元，调减 23700 万元，实际使用 5500 万元；2024 年发行五年期专项债券 37000 万元，调减 2400 万元，实际使用 34600 万元；2025 年发行五年期专项债券 40000 万元，实际使用 40000 万元。

本项目 2026 年计划发行五年期专项债券 22000 万元，主要用于安置房项目建设费用 14900 万元；市政基础设施建设费用 5800 万元；周转费及强电迁改设计监理费 1100 万元；除草苫盖费等其他费用 200 万元。

项目资金筹措方式为专项债券、区级财政预算资金安排。已到位财政资金 500 万元，已发行债券融资投入 198600

万元，本次计划申请发行 2026 年债券 22000 万元。截至目前已到位资金 199100 万元（政府专项债券 198600 万元、财政资金 500 万元）。该项目预期后期发行专项债券 432000 万元。

本项目资金来源合理，资金到位可行，指标 15 分，得分 14 分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目本次预计申请债券 22000 万元，计划用于安置房建设、市政基础设施建设、周转费及强电迁改设计监理费、除草苫盖费。项目预期净收入 869119.27 万元，预计融资成本 684707.92 万元，本息覆盖倍数 1.27，预期土地收入能够合理保障偿还土地棚改项目资金的融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

本项目预期土地出让收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。指标 15 分，得分 14 分。

五、债券资金需求合理性

本项目投资总额 1472506 万元，回迁安置房销售收入为 141280 万元，扣除安置房回迁收入项目整体总投资为

1331226 万元，其中：财政预算资金 700626 万元、专项债券 630600 万元。

本项目投资方向符合专项债券要求领域，本息覆盖倍数为 1.27，符合债券发行条件。经过对项目预期收益与融资区域平衡方案进行测算和审核后，能够实现偿债来源与融资区域平衡，债券类型需求规模合理。指标 15 分，得分 14 分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目在执行过程中，进一步分析和论证发行专项债券规模与需求的匹配性，明确拆迁进度及资金需求测算的依据，提高专项债发行与实际项目需要的关联性，降低债券融资成本。同时，完善了偿债方案和偿债计划，明确偿债的收入、支出，保证专项债能够按时、按期偿还。

本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰，项目实施与目标实现相关联，项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确，充分预计偿债风险点并明确应对措施。

本项目偿债计划可行，偿债风险较低，指标 15 分，得分 14 分。

七、绩效目标设定及合理性

本项目 2026 年绩效目标申报表具有合理性、完整性。产出数量指标列示了安置房建设主体结构完成面积。质量指标阐述了验收工作内容。时效指标说明了重点事项工作节点。成本指标明确了成本控制措施及资金支付计划。经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标分别对项目实施后的带动相关产业发展情况、搬迁人民住房情况进行了分析，并体现了对预期周边发展及区域整体发展有着明显的推动作用，绩效目标设定具有合理性。

本项目填报的新增地方政府债券项目绩效目标表，绩效目标设置较为明确、合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，绩效指标设置比较全面、合理。指标 15 分，得分 14 分。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

九、项目事前绩效评估结果

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“整体情况评估”得分为 95 分，“本年度债券需求评估”得分为 95 分，建议对该项目“予以支持”。其中项目实施的必要性、公益性 10 分（满分 10 分）；项目投资合规性与项目成熟度 15 分（满分 15 分）；项目资金来源和到位可行性 14 分（满分 15 分）；项目收入、成本、收益预测合理性 14 分（满分 15 分）；专项债券资金需求合理性 14 分（满分 15 分）；项目偿债计划可行性和偿债风险点 14 分（满分 15 分）；绩效目标合理性 14 分（满分 15 分）。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效地做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本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，为项目实施提供有力的资金保障。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中出现的重大变更的，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：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

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，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

考虑到市场风险，对土地出让净收益按上下浮动 5%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.33 倍、1.27 倍、1.21 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见下表：

表 7-1 压力测试表

序号	项目	上市地块 收益上浮 5%	上市地块 收益浮动 0%	上市地块收 益下浮 5%
1	上市地块 收益(亿 元)	912575.23	869119.27	825663.31
2	债券融资 本金	630600.00		
3	债券融资 利息	54107.92		
4	融资成本 合计	684707.92		
5	本息覆盖 倍数	1.33	1.27	1.21

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，资产和权益登记在北京京房兴业置地有限公司和阎村镇政府名下。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省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，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。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金归集计划，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。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。

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、预算安排等，提前向主管部门下发专项债券资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据通知要求，及时完成专项收入征缴工作。专项债券项目收入不足以偿付

第九章 其他需要说明的事项

无

本金、利息的，财政部门可以统筹其他资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

