

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村

棚户区改造和环境整治项目

专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京建延房地产开发有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市延庆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）：北京市延庆区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市延庆区财政局

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	- 2 -
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、建设工期及实施进度计划	- 5 -
八、项目审批情况	- 5 -
九、项目投后管理	- 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 8 -
一、编制依据及原则	- 8 -
二、估算范围	- 10 -
三、估算说明	- 10 -
四、建设内容及投资估算	- 11 -
五、资金筹措	- 11 -
六、组合融资	- 12 -
第三章 项目收入分析	- 14 -
一、项目专项收入分析	- 14 -
二、项目运营期收入合计	- 18 -
第四章 项目运营支出分析	- 19 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 20 -

一、项目收益分析	20 -
二、项目融资还本付息分析	20 -
三、项目收益与融资平衡分析	23 -
第六章 项目事前绩效评估情况	27 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	27 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度	28 -
三、 项目资金来源和到位可行性	28 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性	28 -
五、 债券资金需求合理性	28 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点	29 -
七、 绩效目标设定及合理性	29 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项	29 -
九、项目事前绩效评估结果	30 -
第七章 项目风险控制	31 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	31 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	31 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	32 -
第八章 还款保障情况	34 -
一、还款责任及保障	34 -
二、项目资产管理	35 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	35 -
第九章 其他需要说明的事项	37 -
一、信息披露计划	37 -
二、主管部门责任	37 -

第一章 项目概况

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目总投资 800397 万元，其中：计划申请专项债券总额 633100 万元，其中已发行政府专项债 609900 万元，其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）118047 万元，债券期限 5 年；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）168005 万元，债券期限 5 年；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）123048 万元，债券期限 5 年；2021 年 8 月发行棚改专项债 70000 万元，债券期限 3 年；2022 年发行地方政府专项债券（十五期）48000 万元，债券期限 3 年；2023 年发行地方政府专项债券（四期）22000 万元，债券期限 3 年；2023 年发行地方政府专项债券（十二期）10800 万元；2024 年发行地方政府专项债券（二十三期）10000 万元，债券期限 3 年；2025 年发行地方政府专项债券（八期）40000 万元，债券期限 5 年。2026 年本批次申请发行 23200 万元，债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期一次还本。后续年度不再申请专项债。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

一、项目基本信息

项目全称为延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代

码 2109-110229-04-01-581927, 地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P18110229-0003。

二、项目地点

本项目整体位于延庆区延庆镇, 包含 07、09 两个地块。

07 地块: 东至汇川街, 南至知荣街, 西至 07 街区规划边界 (含世园会围栏区东侧绿地), 北至南辛堡街;

09 地块: 东至站前北街, 南至圣百街, 西至汇川街, 北至规划百泉街。

三、项目建设内容

根据延庆区发展改革委《关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目可行性研究报告的批复》, 本项目主要建设规模和内容是:

(一) 用地规划现状

本项目位于延庆区延庆新城 07、09 街区, 规划用地面积总计约 78.25 公顷。规划地上总建筑规模 739960 平方米, 具体分为: (1) 规划基础设施用地 306 平方米, 为 U12 供电用地, 规划地上建筑规模 149.42 平方米, 用做规划开闭站。(2) 公共服务设施用地 12915 平方米, 规划建筑规模 8162 平方米。(3) 公共绿地及水域用地 146491 平方米。(4) 市政道路用地约 157382 平方米。(5) 建设用地 294946 平方米, 规划建筑规模 621283 平方米。(6) 高等院校用地 84874 平方米 (7) 同步实施整理 (拆迁) 土地面积 85609 平方米。

（二）项目建设和规模

项目棚户区改造内容包括项目用地范围内的征地、拆迁、市政基础设施建设和安置房建设。具体内容如下：

征地：本项目需对涉及的集体土地 68.33 公顷集体土地进行征地并进行补偿。

拆迁：本项目除对所需征地范围内的地上物实施拆迁外，还需要对项目 09 街区地块西侧百眼泉村部分村落同步实施整理（拆迁）。

市政基础设施建设：本项目大市政建设内容主要为项目范围内“七通一平”建设，即项目范围内城市支路的通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通热力以及通讯，使项目用地达到“七通一平”的建设条件。

回迁安置房：本项目计划建设回迁安置房总建筑面积 48.39 万平方米，包括地上 27.43 万平方米，地下 20.96 万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资 800397 万元，其中征地费 80998 万元，占比 10.12%；拆迁费 300852 万元，占比 37.59%；市政基础设施工程建设费 14051 万元，占比 1.76%；安置房地块政府土地收益及税费 6271 万元，占比 0.78%；安置房工程建设费 274278 万元，占比 34.27%；工程建设其他费 15875 万元，占比 1.98%；建设期利息 108074 万元，占比 13.50%。

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	288328	403995	0	108074	0	800397
占比	36.02%	50.47%	0	13.50%	0	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 167297 万元，占比 21%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 633100 万元，占比 79%。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。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京建延房地产开发有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京建延房地产开发有限公司		
法定代表人	张攀	成立日期	2016-11-01
注册资本	5000 万元	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	91110229MA0097BU0F		
经营范围	房地产开发；销售商品房；出租办公用房、商业用房、计算机及辅助设备；物业管理；土地整理。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	北京市广厦房地产开发有限公司持股比例 51% 中国建筑第八工程局有限公司持股比例 49%		

北京建延房地产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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市延庆区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 111102290001177434。

七、建设工期及实施进度计划

本项目建设启动日期:2017 年 8 月,预计完工日期:2031 年 12 月,目前正在推进地块上市。预计 2026 年上市 2 个地块,2027 年上市 3 个地块,2029 年上市 2 个地块,2030 年上市 2 个地块。

经行业主管部门同意后,除特殊要求外,项目单位需根据国家招投标法相关规定,采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括:安置房及支路施工总承包的勘察服务、设计服务、监理服务、施工单位的确定均采用公开招标方式开展。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2021 年 09 月 03 日,北京市发展和改革委员会下发《关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目重新核准的批复》(京发改(核)(2021)160 号),原则上同意该建设项目。

2. 规划审批。2018 年 09 月 14 日,北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设用地规划许可证》,载明用地单位为北京建延房地产开发有限公司,用地项目名称为延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目,用地位于延庆

区 07 街区南辛堡村、民主村、09 街区百眼泉村，面积 146273.106 平方米，用途为二类居住用地、供电用地，土地取得方式为出让和划拨。

2021 年 06 月 07 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建延房地产开发有限公司，项目名称为延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目，位于延庆区 07、09 街区，总建筑面积 482302.43 平方米。

3. 环评备案。2018 年 4 月 12 日，本项目《关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：延环保审字〔2018〕0006 号。

4. 施工许可。2021 年 7 月 2 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110229202107020101），载明建设单位为北京建延房地产开发有限公司，工程名称为延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 07 地块安置房项目（7-1#住宅等 32 项），延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 09 地块安置房项目（9-1#住宅楼等 20 项），建设面积 482302.43 平方米。

综上，延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造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。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市延庆区住房和城乡建设委员会和北京建延房地产开发有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

延庆区财政局收到北京建延房地产开发有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市延庆区住房和城乡建设委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何形式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展改革委《关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目重新核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
2. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
3. 北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发〔2011〕1号）；
4. 《北京市人民政府文件〈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）；
5. 《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）；
6. 《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；
7. 住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）；
8. 《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2016年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6号）；

9. 《北京市延庆区人民政府〈关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目有关事项〉的批复》；
10. 《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2017〕19 号）；
11. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2017 规（延）条整字 0001 号）；
12. 《北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目规划条件补充情况的说明》；
13. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土延预〔2018〕8 号）；
14. 《北京市延庆区环境保护局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（延环保审字〔2018〕0006 号）；
15. 《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕244 号）；
16. 《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2020〕141 号）；

17. 《北京市延庆区人民政府关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函〔2020〕21号）。

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、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用、其他费用等。

三、估算说明

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地区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地区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；

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的6%计入；

6. 建设期利息：以发行专项债券利率按照实际利率计算，预计发行债券依据当年债券利率按测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP 进行合理预期。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 800397 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（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	288329	36.02%
1.1	市政设施工程建设费	14051	1.76%
1.2	安置房工程建设费	274278	34.27%
2	工程建设其他费用	403995	50.47%
建设投资小计		692324	86.50%
3	建设期利息（发行费用）	108073	13.50%
项目总投资合计		800397	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 800397 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 167297 万元，占比 21%；专项债券资金 633100 万元，占比 79%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
财政预算资金	0	191	0	0	0	27106	70000	70000	167297
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
专项债券	188047	339053	32800	10000	40000	23200	0	0	633100
合计	188047	339244	32800	10000	40000	50306	70000	70000	800397
分年度占比	23.49%	42.38%	4.10%	1.25%	5.00%	6.29%	8.75%	8.75%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：专债资金占比不超过 80%，满足各年资金需求，且项目回款能够满足专债及利息还款。

六、组合融资

本项目计划专项债券 633100 万元，财政资金拨款 167297 万元，无银行贷款及其他市场化融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 633100 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。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行规模	付息方式	还本方式
1	2021 年	70000	3	土地入市	土地入市

序号	年度	发行规模	发行规模	付息方式	还本方式
2	2021 年	118047	5	收益	收益
3	2022 年	48000	3		
4	2022 年	168005	5		
5	2022 年	123048	5		
6	2023 年	32800	3		
7	2024 年	10000	3		
8	2025 年	40000	5		
9	2026 年	23200	5		
合计		633100			

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于保障性安居工程领域项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：棚户区改造。截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 609900 万元，本批次申请发行 23200 万元，主要用于拆迁、安置房及市政建设等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债本息。

由于延庆区同类型出让地块较少，本项目根据市场比较法及剩余法调查项目周边土地商品房售价及环境，预测住宅楼面熟地价约 14000 元/平方米、商业及多功能熟地价约为 5500 元/平方米，上述价格主要由我方进行调研后结合以下利好因素测算得出。

1、延庆区生态环境优良，自然资源丰富，历史悠久，文化底蕴丰厚，是 2022 年北京冬奥会三大赛区之一，承办高山滑雪、雪橇、雪车等比赛项目，城市旅游和体育文化正在蓬勃发展。

2、上市地块位于妫水河南侧，毗邻世园公园，附近有冬奥保障医院延庆区中医院，且临近延庆区高铁站，环境优美，交通便捷，周边配套较为完善。

3、参考近期延庆区在售新楼盘，销售热度较高，且受世园会和冬奥会影响，未来具备较大升值空间和发展潜力。

4、2023 年延庆区入市地块 YQ00-0309-0007 地块，建筑规模 40910 平方米，成交价 52000 万元，计算每平米约 1.27 万元；2024 年入市地块 YQ00-0309-0017 地块，建筑规模 20796 平方米，成交价 24600 万元，计算每平米约 1.18 万元；

2025 年入市地块 YQ00-0205-0001 地块，建筑规模 36136 平方米成交价 56000 万元，计算每平米约 1.55 万元。根据谨慎性原则，未来上市地块按照 1.4 万元/平方米较为合理。

建设期内，本项目预计收入合计 96566 万元，包括：经营性住宅预计收入 301476 万元（已收回 76600 万元）；商业及多功能预计收入 63166 万元；首都体育大学地块预计收入 247692 万元（54400 万元）；安置房预计收益 150734 万元；地下车位预计收入 12145 万元；地下储藏间预计收入 13604 万元（已收回 3360 万元）；自由街三里河北关空地预计收入 94120 万元；八达岭镇域中心居住用地预计收入 53046 万元；八达岭镇域中心产业用地预计收入 5365 万元；八达岭二居所预计收入 24318 万元。具体情况见表 3-1、表 3-2。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	名称	建筑规模 (m²)	单价 (万元)	预计收益 (万元)	已收回收益 (万元)
1	经营性住宅	181,421.00	1.40	22,4876.00	
2	经营性商业及多功能	114,849.00	0.55	63,166.00	
3	经营性住宅	40,910.00	1.27		76,600.00
4	首体用地			193,292.00	54,400.00
5	安置房收益				150,734.00
6	地下室储藏间	14,634.58	0.70	10,244.00	
7	地下室储藏间（政策 优惠条件内）				3,360.00

序号	名称	建筑规模 (m ²)	单价 (万元)	预计收益 (万元)	已收回收益 (万元)
8	地下车位 (购买)	2,372.00	5.12	12,144.64	
9	自由街三里河北关空地	72,400.00	1.30	94,120.00	
10	八达岭镇域中心居住用地			53,046.00	
11	八达岭镇域中心产业用地			5,365.50	
12	八达岭二居所			24,318.00	
	合计			965,666	

表 3-2 各地块面积及上市详细情况表

单位：万元

序号	地块名称	用地性质	建筑规模 (m ²)	单价 (万元)	预计收益 (万元)	预计上市时间	已收回收益 (万元)
1	YQ00-0309-0021	R2 住宅	129,633.00	14000.00	181,486.00	2026 年	
2	YQ00-0309-0034	R2 住宅	30,993.00	14000.00	43,390.00	2026 年	
3	YQ00-0309-0001	F3 多功能	34,518.00	5500.00	18,985.00	2027 年	
4	YQ00-0309-0028	F3 多功能	23,946.00	5500.00	13,170.00	2027 年	
5	YQ00-0309-0031	B4 商业	56,385.00	5500.00	31,011.00	2027 年	
6	YQ00-0309-0007	R2 住宅	40,910.00	12700.00	/	/	52,000.00
7	YQ00-0309-0017	R2 住宅	20,796.00	11800.00	/	/	24,600.00
8	自由街三里河北关空地	R2 住宅	72,400.00	13000.00	94,120.00	2029 年	
9	八达岭镇域中心居住用地	R2 住宅	57,900.00	9161.66	53,046.00	2029 年	
10	八达岭镇域中心产业用地	产业用地	282,000.00	190.26	5,365.50	2030 年	
11	八达岭二居所	R2 住宅	29,400.00	8271.43	24,318.00	2030 年	
	合计				541,491		

（一）历史营收数据

项目为改扩建项目，以往年度（连续3年以上）历史营收数据如下：

表 3-3 项目以往年度营收数据表

单位：万元

已完成收入额					
年度	YQ00-0309-0007 YQ00-0309-0017	安置房收益	首体用地	地下储藏间	合计
22 年	0	150734			150734
23 年	52000		54400	3360	109760
24 年	0		0	0	0
25 年	24600	0	0	0	24600
合计	76600	150734	54400	3360	285094

（二）项目年度收入分析

表 3-4 项目未来年度营收数据表

单位：万元

预计收入额		
年度	收入项目	金额
2026 年	YQ00-0309-0021	181485
2026 年	YQ00-0309-0034	43389
2027 年	YQ00-0309-0001	18985
2027 年	YQ00-0309-0028	13170
2027 年	YQ00-0309-0031	31011
2028 年	首体	193292
2028 年	地下车位（购买）	12145
2028 年	地下室储藏间	10244
2029 年	自由街三里河北关空地	94120
2029 年	八达岭镇域中心居住用地	53046
2030 年	八达岭镇域中心产业用地	5366
2030 年	八达岭二居所	24318
合计		680571

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-5 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类别	分年专项收入								
		22 年	23 年	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	合计
1	专项收入	150734	109760	24600	224874	63166	215681	147166	29684	965666
合计		150734	109760	24600	224874	63166	215681	147166	29684	965666

二、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：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		22 年	23 年	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	合计
1	专项收入	150734	109760	24600	224874	63166	215681	147166	29684	965666
合计		150734	109760	24600	224874	63166	215681	147166	29684	965666

第四章 项目运营支出分析

本项目无运营期，无运营收入。项目采用棚户区改造模式，完成征地、拆迁等改造任务，项目用地达到“净地”条件后，经营性用地按程序入市交易。土地上市交易成功后，延庆区财政局从土地出让收入中计提农田、教育、保障房等资金后，剩余部分主要用于后续专项债券本金及利息的支付。

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	分年度收益								
	2022	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
项目收入	150734	109760	24600	224874	63166	215681	147166	29684	965666
运营支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0
收益	150734	109760	24600	224874	63166	215681	147166	29684	965666

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 639900 万元，其中 2021 年发行 188047 万元，2022 年发行 339053 万元，2023 年发行 32800 万元，2024 年发行 10000 万元，2025 年发行 40000 万元。2026 年预计发行 23200 万元，债券利率 1.79%，利率按照 2025 年债券利率按测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP，债券存续期内按年付息，到期一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 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	本期偿还	期末本金	融资利率	到期应 付利息	到期应 付本息
1	21 年		70000		188047	2.94%		
			118047			3.13%		
2	22 年	70000			527100	2.94%	2058	2058
		118047				3.13%	3695	3695
			168005			2.73%		
			123048			2.65%		
			48000			2.45%		
3	23 年	70000			559900	2.94%	2058	2058
		118047				3.13%	3695	3695
		168005				2.73%	4586	4586
		123048				2.65%	3261	3261
		48000				2.45%	1176	1176
			22000	0		2.62%		
			10800	0		2.34%		
4	24 年	70000		70000	499900	2.94%	2058	72058
		118047				3.13%	3695	3695
		168005				2.73%	4586	4586
		123048				2.65%	3261	3261
		48000				2.45%	1176	1176
		22000				2.62%	576	576
		10800				2.34%	253	253
		0	10000			1.55%		
5	25 年	118047			501900	3.13%	3695	3695
		168005				2.73%	4586	4586

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	到期应付利息	到期应付本息
5	25 年	123048				2.65%	3261	3261
		48000		48000		2.45%	1176	49176
		22000				2.62%	576	576
		10800				2.34%	253	253
		10000				1.55%	155	155
			40000			1.51%	0	0
6	26 年	118047		118047	364253	3.13%	3695	121742
		168005				2.73%	4586	4586
		123048				2.65%	3261	3261
		22000		22000		2.62%	576	22576
		10800		10800		2.34%	253	11053
		10000				1.55%	155	155
		40000				1.51%	604	604
			23200			1.79%	0	0
7	27 年	168005		168005	63200	2.73%	4586	172591
		123048		123048		2.65%	3261	126309
		10000		10000		1.55%	155	10155
		40000				1.51%	604	604
		23200				1.79%	415	415
8	28 年	40000			63200	1.51%	604	604
		23200				1.79%	415	415
9	29 年	40000			63200	1.51%	604	604
		23200				1.79%	415	415
10	30 年	40000		40000	23200	1.51%	604	40604
		23200				1.79%	415	415
11	31 年	23200		23200		1.79%	415	23615
合计			633100	633100			75459	708559

备：2025 年债券利率按测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP。

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 5-4 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	
21 年	0	0	0	0	是
22 年	150734	0	5753	5357	是
23 年	109760	0	14776	14776	是
24 年	0	70000	15605	85605	是
25 年	24600	48000	13702	61702	是
26 年	224874	150847	13130	163977	是
27 年	63166	301053	9021	310074	是
28 年	215681	0	1019	1091	是
29 年	147166	0	1019	1091	是
30 年	29684	40000	1019	41091	是
31 年	0	23200	415	23615	是
合计	965666	633100	75459	708559	是
本息覆盖倍数				1.36	

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 1.36，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、专项债券项目收支预算表

收支类别	金额
一、建设资金来源	800397
（一）财政安排资金	167297
其中：中央预算内投资	
超长期特别国债	
本地区一般公共预算	
本地区政府性基金预算	167297
其他财政资金	
（二）地方政府专项债券	633100
其中：用作项目资本金	
（三）项目单位市场化融资	
（四）单位自筹资金	
（五）其他资金	
二、项目建设支出	800397
（一）项目建设成本（不含财务费用）	724938
（二）财务费用-专项债券付息	75459
（三）财务费用-市场化融资付息	
（四）其他建设支出	
三、项目运营预期收入	965666
（一）财政资金	0
其中：对应的政府性基金收入	
政府性基金预算安排补助	

一般公共预算安排补助	
其他财政资金	
(二) 项目专项收入	965666
(三) 其他收入	
其中：其他项目专项收入	
项目单位资金	
四、项目运营支出	
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	
(二) 财务费用-专项债券付息支出	
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	
(四) 税费支出	
(五) 其他运营支出	
五、专项债券还本	633100
六、市场化融资还本	0

五、项目收益融资平衡评价结果

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 1.2%，由于 2020-2021 年初爆发了全球性疫情，对经济增长产生严重影响，2022 年-2023 年国内疫情得到有效控住，2022 年北京市 GDP 同比增长 0.7%。但是基于谨慎性原则，对土地未来出让价格不做增速调整。同时，按照 100%、95%、90%预测土地价格进行压力测试，现预测项目如下：

表 5-6 项目融资与融资测算表

单位：亿元

项目	100%收入测算	95%收入测算	90%收入测算
预计净收入	96.57	91.74	82.56
项目融资本息	70.86	70.86	70.86
项目本息覆盖倍数	1.36	1.30	1.17

基于上表，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 90%，项目本息覆盖倍数为 1.17，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖项目融资本息。

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

延庆地处北京市西北部，为北京市郊区之一。本项目位于延庆区延庆新城 07、09 街区，区域现状建筑多为破旧平房，环境差，基础设施匮乏，居民生活质量有待改善。《延庆分区规划 2017 年-2035 年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带，两区、八廊”的全域空间结构，一城即延庆新城。本项目位于延庆新城，符合分区规划要求。延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目主要通过拆除集体土地上所有建筑物，新建安置房进行更新改造。预期将达到以下成效：一是完成世园会周边环境整治工作；二是充分解决了延庆新城发展不平衡不充分，群众居住环境亟待提高，城市形象需进一步提升的要求，有助于延庆新城更新提质；三是完善城市配套、补齐城市功能短板方面，整体环境优化提升；四是破解街区内道路密度不足、丁字路、断头路多等难题。

该项目符合国家、北京市及相关行业的宏观政策要求，属于延庆区民生保障重点工程，与延庆区住建委职能及规划相关，因世园会及冬奥会举办对市容市貌政治的要求，具有现实需求及紧迫性，地理位置特殊不具有可替代性，三村村民为收益对象，该项目属于棚户区改造工程，具有社会公共属性，并纳入了延庆区财政预算。

二、项目投资建设合规性与项目成熟度

项目于 2017 年 4 月取得控制性详细规划的批复，2019 年取得立项批复，2021 年 9 月取得重新核准的批复，编制有详细的实施方案，并取得了征地结案等手续，安置房建设也如期进行中，项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目成本测算充分，成本控制按项目预算成本严格控制，结合项目进度合理安排资金，项目总投资 800397 万元，目前已完成 610091 万元投资，本次拟安排专项债券资金 30000 万元，资金来源有保障且可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目投入的资源及成本能够达到预期产出及效果，项目总投资 800397 万元，测算依据充分，项目制定了详实的成本控制方案，并将项目成本开支报审计单位进行审计，成本控制措施执行有效，预测收益 96566 万元预测是根据规划建筑面积为基数、单价是结合了近些年延庆区同类项目的市场行情，进行了修正，依据充分计算合理。

五、债券资金需求合理性

绩效目标数设定明确，主要的目标包括任务完成进度达到 100%，债券资金的支出进度达到 100%，项目收入实现 96566 万元，服务对象的满意度不低于 95%经济发展指标：对延庆区进行整体改造，提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，提升区域价值，辐射带动周边区域发展。

绩效目标和指标设置与项目高度相关，绩效目录与现实需求及预计解决的目标相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，指标合理并具有考核性。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；制定有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

七、绩效目标设定及合理性

绩效目标数设定明确，主要的目标包括任务完成进度达到 100%，债券资金的支出进度达到 100%，项目收入实现指标 994379 万元，服务对象的满意度不低于 95%经济发展指标：对延庆区进行整体改造，提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，提升区域价值，辐射带动周边区域发展。

绩效目标和指标设置与项目高度相关，绩效目录与现实需求及预计解决的目标相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，指标合理并具有考核性。。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目内容明确、具体，与绩效目录相匹配，项目技术路线完整可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施调减能够得到保障，项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面履行程序规范，项目组织机构健全，职责分工明确，业务管理制度、技术规程健全完善，项目执

行过程设立了严格的管控措施、机制等，相关措施、机制能够保证项目顺利实施。

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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：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，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。

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市延庆区住房和城乡建设委员会名下。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，北京市延庆区住房和城乡建设委员会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等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，财政部门负责组织实施本地区和本级政府债务信息公开工作，指导、监督和协调本级使用债券资金的部门和下级政府债务信息公开工作。财政部门在新增专项债券发行前，应公开本区域经济社会发展指标、地方政府性基金预算情况、专项债务情况、拟发行专项债券信息 and 对应项目信息、第三方评估信息等。新增专项债券发行后，财政部门应公布发行债券编码、利率等信息，财政部门应当组织开展本地区专项债券存续期信息公开工作，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，由财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。财政部门要将地方政府债务信息公开情况纳入地方政府债务绩效评价范围，加强绩效评价结果应用。主管部门北京市延庆区住房和城乡建设委员会和项目单位北京建延房地产开发有限公司要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息的编制和安排，并做好对其信息公开的相关工作。

二、主管部门责任

主管部门北京市延庆区住房和城乡建设委员会要组织项目单位北京建延房地产开发有限公司做好项目建设期限

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；组织北京建延房地产开发有限公司做好债券发行准备工作，北京建延房地产开发有限公司要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要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；要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；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。