

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整
治项目地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京庆泰置业有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市延庆区大榆树镇人民政府

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	- 3 -
一、	项目基本信息	- 3 -
二、	项目地点	- 3 -
三、	项目建设内容	- 4 -
四、	项目投资情况	- 5 -
五、	项目单位	- 6 -
六、	项目主管部门	- 7 -
七、	项目建设工期及运营模式	- 8 -
八、	项目审批情况	- 8 -
九、	项目投后管理	- 11 -
第二章	项目投资情况与资金筹措	- 13 -
一、	编制依据及原则	- 13 -
二、	估算范围	- 15 -
三、	估算说明	- 15 -
四、	建设内容及投资估算	- 20 -
五、	资金筹措	- 25 -
第三章	项目收入分析	- 26 -
一、	项目专项收入分析	- 26 -
二、	项目安排财政资金	- 26 -
三、	项目运营期收入合计	- 32 -
第四章	项目运营支出分析	- 34 -
第五章	项目收益与融资平衡方案	- 35 -
一、	项目收益分析	- 35 -
二、	项目融资还本付息分析	- 35 -
三、	项目收益与融资平衡分析	- 36 -
第六章	项目事前绩效评估情况	- 40 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	- 40 -

二、项目投资合规性与项目成熟度	40 -
三、项目资金来源和到位可行性	41 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	42 -
五、债券资金需求合理性	42 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	42 -
七、绩效目标设定及合理性	43 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	43 -
九、项目事前绩效评估结果	43 -
第七章 项目风险控制	45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	45 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	46 -
第八章 还款保障情况	48 -
一、还款责任及保障	48 -
二、项目资产管理	48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	49 -

第一章 项目概况

延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目总投资 514808 万元，其中：计划申请专项债券总额 411800 万元，已发行 371700 万元，本批次申请专项债券 16900 万元，债务期限 5 年，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。

一、项目基本信息

项目全称为延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2019-110229-70-02-006907，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P19110229-0004。

二、项目地点

本项目建设地点位于延庆区大榆树镇西北部下屯村。安置房区工程四至：西至延康路，北至圣百街，南至下东路，东至世园会回迁房。资金平衡区工程四至：西至阜康路，北至百康路，南至圣百街，东至规划二路。

项目所在的北京市延庆区是首都生态涵养区，始终坚持生态立区理念，全面实施生态文明发展战略，全面推进“两山”理论实践创新基地建设。先后获得“全国绿化模范县”

“ISO14000 运行国家示范区”“国家园林县城”“国家卫生县城”“北京市可再生能源示范区”“国家生态县”“全国

水生态文明城市”“国家森林城市”等荣誉称号。成为“全国控制农村面源污染示范区”“全国生态文明建设试点县”“国家水土保持生态文明县”“‘两山’理论实践创新基地”“全国文明城区”。延庆净土净水净气，成为首都北京的绿色屏障和后花园。

延庆区位于北京市西北部。东与怀柔相邻，南与昌平相连，西面和北面与河北省怀来、赤城接壤。地域总面积 1995 平方公里。区人民政府驻延庆镇，辖 11 镇 4 乡 3 个街道办事处。截至 2025 年末：延庆区常住人口为 34.1 万人。

2023 年延庆区实现地区生产总值 2241390 万元，产业结构为 2.9:22.3:74.8；全区实现财政收入 319877 万元，财政支出 1570653 万元。2024 年延庆区实现地区生产总值 2529604 万元，产业结构为 2.9:21.4:75.7；全区实现财政收入 365858 万元，财政支出 1666748 万元。2025 年延庆区实现地区生产总值 2608938 万元，产业结构为 2.8:20.4:76.8；全区实现财政收入 325073 万元，财政支出 2036217 万元。

2023 年，全区政府债务余额 203.1 亿元，债务限额 210.4 亿元。2024 年，全区政府债券余额 271.38 亿元，债务限额 289.98 亿元。2025 年，全区政府债务余额 335.3 亿元，控制在限额 340.6 亿元以内，延庆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《关于延庆区大榆树镇下

屯村棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕69号），本项目主要建设规模和内容包住宅及配套、基础教育设施等地上部分建筑安装工程，建设规模168600平方米；地下部分建筑安装工程79400平方米；红线内市政工程219200平方米；市政基础设施建设375600平方米。具体建设规模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 1-1 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	预计总投资 (万元)
延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	京发改（核）〔2022〕69号	项目安置房建筑安装工程及市政基础设施建设	地上部分建筑安装工程168600平方米；地下部分建筑安装工程79400平方米；红线内市政工程219200平方米；市政基础设施建设375600平方米	514808
		合计		514808

四、项目投资情况

根据延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项

目实施方案,本项目总投资 514808 万元,其中前期费用 4147 万元,占比 0.81%;征拆费用 211219 万元,占比 41.02%;安置房建设费用 146291 万元,占比 28.41%;工程建设其他费用 7659 万元,占比 1.49%;建设期利息 92999 万元,占比 18.06%;利润 32165 万元,占比 6.25%;税费 20327 万元,占比 3.94%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位: 万元

投资构成类别	前期费用	征拆费用	安置房建设费用	工程建设其他费用	建设期利息	利润	税费	合计
投资估算金额	4147	211219	146291	7659	92999	32165	20327	514808
占比	0.81%	41.02%	28.41%	1.49%	18.06%	6.25%	3.94%	100%

从资金来源看,计划使用财政安排资金 103008 万元,占比 20.01%;专项债券资金 411800 万元,占比 79.99%,两者合计 514808 万元。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)为北京庆泰置业有限公司,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	北京庆泰置业有限公司		
法定代表人	谢伟	成立日期	2018 年 11 月 26 日
注册资本	100000 万元	营业期限	2018 年 11 月 26 日至 2048 年 11 月 25 日
统一社会信用代码	91110229MA01FT287Q		
注册地址	北京市延庆区大榆树镇大榆树村北 46 号 4 排 202		
经营范围	经营范围包括房地产开发；出租办公用房、商业用房；房地产咨询；物业管理；销售商品房。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	北京首开中晟置业有限责任公司 100%持股		

北京庆泰置业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，符合使用专项债券的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市延庆区大榆树镇人民政府（以下简称“镇人民政府”），统一社会信用代码为 11110229000118447N。镇人民政府负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京庆泰置业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延庆区大榆树镇人民政府相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 72 个月，已于 2021 年 1 月开工建设，预计 2027 年 1 月竣工验收投入使用。

项目实施主体经北京市延庆区大榆树镇人民政府同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，拟由北京市延庆区大榆树镇人民政府作为资产持有机构，根据需要可委托区属国有企业或者子公司开展运营管理，并支付管理费，净收益以非税收入方式全部上缴区财政。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2019 年 10 月 25 日，北京市发展改革委下发《关于延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改〔2019〕231 号）。2022 年 4 月 14 日，北京市发展改革委下发《关于延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕69 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2019 年 2 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会下发《北京市规划和自然资源委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土延预〔2019〕14 号），载明用地总规模：43.29 公顷（另有同步实施整理范围面积 22.86 公顷）。

3. 规划审批。项目已取得《建设用地规划许可证》。

2020 年 12 月 3 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庆泰置业有限公司，项目名称为延庆区大榆树镇下屯村棚户区

改造和环境治理项目（1#住宅楼等 13 项）项目，位于北京市延庆区，总建筑面积 89949.96 平方米，其中地上建筑面积 59702.85 平方米，地下建筑面积 30247.11 平方米。

2020 年 12 月 23 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庆泰置业有限公司，项目名称为大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目 YQ10-0400-0025 地块实置房项目（11#住宅楼等 12 项）项目，位于北京市延庆区，总建筑面积 89721.92 平方米，其中地上建筑面积 61104.29 平方米，地下建筑面积 28617.63 平方米。

2020 年 12 月 26 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庆泰置业有限公司，项目名称为大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目 YQ10-0400-0026 地块实置房项目（20#住宅楼等 12 项）项目，位于北京市延庆区，总建筑面积 69236.81 平方米，其中地上建筑面积 48060.61 平方米，地下建筑面积 21176.2 平方米。

4. 环评备案。2022 年 5 月 10 日，北京市延庆区生态环境局核发《关于延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目（回迁房项目）锅炉房建设环境影响报告表的批复》（延环审字〔2022〕0004 号），备案号：202216001701201127，同意该环境影响报告表的总体结论。

5. 施工许可。2020 年 12 月 23 日，延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号

110229202012230101)，载明建设单位为北京庆泰置业有限公司，工程名称为延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境治理项目（1#住宅楼等 13 项），建设面积 89949.96 平方米。

2021 年 7 月 15 日，延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110229202107150101），载明建设单位为北京庆泰置业有限公司，工程名称为延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目 YQ10-0400-0026 地块安置房项目（20#住宅楼等 13 项），建设面积 69236.81 平方米。

2022 年 5 月 19 日，延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110229202205180101），载明建设单位为北京庆泰置业有限公司，工程名称为延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目 YQ10-0400-0025 地块安置房项目（11#住宅楼等 12 项），建设面积 89721.92 平方米。

6. 节能评估。本项目建筑节能执行北京市地标，屋顶和外墙采用外墙外保温体系，墙身细部均采取断桥保温措施；外窗及天窗节能设计符合相关要求；并设计了太阳能热水，太阳能管设在住宅外立面。本工程外墙、屋面、体形系数等部位均满足节能设计标准限值要求，可直接判定为节能建筑。

7. 公开招投标。延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目勘察、设计、施工、监理及工程重要设备、材料采购等环节，全过程严格依法依规组织实施。相关招标工作统一在正规招投标平台开展，主动接受行业主管部门行政监

管、交易平台线上监管，同步落实全过程审计监督。项目严格执行基本建设程序，招标公告发布、开标评标、合同签订等流程规范透明，资料完整存档，各采购程序均履行法定流程，全过程处于多重监督体系之下，确保资金使用规范、交易程序公平公正，切实防范工程建设领域各类风险。

综上，延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治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。

区财政局负责做好项目收入归集管理，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。

区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

（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，权益登记在北京市延庆区大榆树镇人民政府名下，拟由北京市延庆区大榆树镇人民政府作为资产持有机构，代表区政府持有棚改安置房营利性配套设施。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《关于延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

（一）主要法律法规依据

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）

（二）棚户区改造相关政策

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）
3. 财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）

4. 财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）
5. 北京市人民政府《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）
6. 北京市人民政府《关于进一步加快推进棚户区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）
7. 市重大项目办市住房城乡建设委关于印发《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》的通知（京重大办〔2015〕61号）
8. 《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文〔2015〕34号）
9. 《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）
10. 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）
11. 北京市住房和城乡建设委员会《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法〔2015〕17号）
12. 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《关于政府购买棚户区改造服务的实施意见》（京财经二〔2016〕770号）

13. 《延庆分区规划（2017年—2035年）》

（三）项目依据

1. 《延庆区大榆树镇国土空间规划（2020年—2035年）》

2. 北京延庆区新城 YQ00-0408 街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

3. 《延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目宅基地房屋拆迁实施方案》批复文件

4. 项目 1:2000 现状图及图测明细表

5. 下屯村提供的基础资料

6. 现场调查的其他统计资料

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，包含工程费用、征地拆迁费用、前期费用、工程建设其他费用、建设期利息、利润、税费及搬迁资金。

三、估算说明

（一）工程费用

1. 安置房投资额

本项目安置房投资额为 135023 万元。

（二）工程建设其他费用

1. 前期费用

前期费用主要包括：编制项目申请报告、实施方案编制、用地普测、拔地钉桩费、勘测定界费、规划设计费、社会稳

定性风险评估、环境影响评价费、水影响评价费、交通影响评估费、节能评价、地质灾害危险评估费、地震安全评价费、市政综合规划方案费、涉水论证费、考古勘探费、考古挖掘费、招标代理服务费等构成。前期费用合计为 4147 万元。

表 2-1 前期费用估算表

序号	项目	数量	单价	金额（万元）	备注
1	编制项目申请报告/可研报告			133	计价格【1999】1283 号
2	编制实施方案			48	计价格【1999】1283 号
3	林地可研费		1.5 万元/公顷	10	国家林业和草原局四个直属院《使用林地可行性报告编制工作咨询收费暂行规定》结合市场行情
4	普测、拨地定桩、勘测定界费		3.4 元/m ²	147	京发改[2006]1009 号
5	规划设计费			95	包含街区路网道路工程规划、街区控制性详细规划及相关研究、街区防洪及河道治理工程规划、地块控规等
6	土规调整费			50	土地利用总体规划调整
7	社会稳定性风险评估			24	《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

序号	项目	数量	单价	金额（万元）	备注
					估暂行办法的通知》发改投资 2012[2492]
8	环境影响 评价费			35	国家发展计划委员会《国家计 委、国家环境保护总局关于规 范环境影响咨询收费有关问 题的通知》计价格[2002]125 号
9	交通影响 评估费			59	建设项目交通影响评价报告 收费标准
10	节能评价			133	
11	压覆矿评 估			40	按市场收费
12	地质灾害 危险评估 费		2 元/m ²	87	国土资源地质环境司 2005 年 4 月《地质灾害危险性评估收 费标准》（试行稿）
13	地震安全 评价费		2 元/m ²	87	关于北京市地震安全性评价 收费标准的函（京发改 [2009]507 号）
14	市政综合 规划方案 费			80	国家物价局和建设部《关于发 布城市规划设计收费标准的 通知》（[1993]价费字 168 号 文）
15	涉水论证		4.4 万元 /公顷	96	保监[2005]22 号、《工程勘察 设计收费标准》计价格 [2002]10 号、京水务法[2014] 89 号、京水务计[2014]119 号

序号	项目	数量	单价	金额（万元）	备注
16	考古发掘费		60 元/m ³	2597	国家文物局(90)文物字第 248 号/《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》结合市场行情
17	考古勘探费用		5 元/m ²	216	国家文物局(90)文物字第 248 号
18	耕作层土壤剥离利用方案编制费			20	
19	招标代理服务			190	参照计价格[2002]1980 号文，结合市场价格，补充文件行业系数
共计				4147	

2. 征地补偿及相关税费

征地补偿费主要包括土地补偿及安置补助费、青苗补偿费、地上附着物补偿费、征地税费和不可预见费，共计约 22019 万元。其中下屯村征地补偿费用为 11847 万元，百眼泉村征地补偿费用为 10172 万元。

3. 拆迁补偿及相关费用

本项目实际花费征拆资金 211219 万元。

4. 市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用暂按规划建筑规模 300 元/平方米进行测算（不含“三电一燃”），估算总费用为 11268 万

元。

5. 其他费用

本项目实施过程中，还涉及围挡建设、场地看护费、地表覆盖费及扬尘排污费等，共计约 7660 万元。

表 2-2 其他费用表

序号	科目	数量	计费标准		金额（万元）	备注
1	围挡费用	6000	1200	元/米	720	按 1200 元/m ² 估算
2	场地看护费	14	4000	元/月/人	269	按 4000 元/人估算
3	地表覆盖费	43.29	3.00	元/平方米	130	按项目占地面积 3 元/m ² 估算
4	扬尘排污费	43.29	10	元/平方米	433	按项目占地面积 10 元/m ² 估算
5	耕地表土层剥离与利用费用	17.10	25	元/平方米	428	按项目占用耕地面积 25 元/m ² 估算
6	覆土复绿				5680	
合计					7660	

6. 审计费用

参考《北京市物价局关于修订现行会计师事务所收费的通知》（京价（收）字〔2001〕335 号）取费标准计算，本项目审计费用按预算的千分之二计取，为 568 万元。

7. 企业利润

根据中标文件，按照棚改开发利润率 12%，安置房建设利润率 3%估算，企业利润共计 32165 万元。最终以实际发生时审计认定结果为准。

8. 相关税费

2016 年 5 月 1 日起,全面实施营改增,建筑业、房地产业等纳入营改增范围,税率为 11%。根据《北京市规土委关于土地一级开发项目涉及增值税发票等有关问题的通知》(市规划国土发〔2017〕186 号)文件规定,棚改项目涉及大量拆迁补偿款、征地款等非增值税发票,目前税务对棚改项目纳税尚无实施细则,本次测算暂按增值税简易计税方法进行测算,两税测算主要包括增值税、城市维护建设税,税率为 5.35%,税费为 7226 万元。最终金额以实际交纳为准。

(三) 财务费用

财务费用是棚户区改造和环境整治过程中为筹集资金而发生的费用。依据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》(国发〔2015〕51 号)及目标贷款银行的《北京农商银行棚户区改造贷款管理暂行办法》(京农商行发〔2013〕131 号),本项目资本金比例按 20%计算,即按前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、其他费用、安置房建安成本合计数,计算得出财务费用为 92999 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 514808 万元,项目投资费用估算明细如下:

表 2-3 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		
				单位	数量	单价(元)
一	安置房建安工程	135023	是			
1.1	建筑安装工程费	131313				
1.1.1	地上部分建筑安装工程	85987		平方米	168600	3250 元/平方米
1.1.2	地下部分建筑安装工程	27790		平方米	36400	3350 元/平方米
1.1.3	红线内市政工程	17536		平方米	219200	500 元/平方米
1.2	工程建设其他	1000				
1.3	不可预见费	2710				
二	征拆工程	211219	是			
1	征地工程	44723				
1.1	青苗补偿费	1026				
1.2	耕地开垦费	2578				
1.3	耕地占用税	1226				
1.4	林地恢复费	3893				
1.5	耕地占补平衡	3890				
1.6	人员安置费及土地补偿	32110				

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		
				单位	数量	单价(元)
	费					
2	拆迁工程	166496				
三	工程建设其 他费用	23075	是			
1	前期费用	4147				
1.1	编制项目申 请报告/可研 报告	133		按投资额计		
1.2	编制实施方 案	48		按投资额计		
1.3	林地可研费	10		按照 1.5 万元/公顷计算		
1.4	普测、拨地定 桩、勘测定界 费	147		按照 3.4 元/m ² 计算		
1.5	规划设计费	95		按投资额计		
1.6	土规调整费	50		按投资额计		
1.7	社会稳定性 风险评估	24		按投资额计		
1.8	环境影响评 价费	35		按投资额计		
1.9	交通影响评 估费	59		插值法		
1.10	节能评价	133		按投资额计		
1.11	压覆矿评估	40		按用地面积计		
1.12	地质灾害危 险评估费	87		按照 2 元/m ² 计算		

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		
				单位	数量	单价(元)
1.13	地震安全评价费	87		按照 2 元/m ² 计算		
1.14	市政综合规划方案费	80		按投资额计		
1.15	涉水论证	96		按照 4.4 万元/公顷计算		
1.16	考古发掘费	2597		按照 60 元/m ³ 计算		
1.17	考古勘探费用	216		按照 5 元/m ² 计算		
1.18	耕作层土壤剥离利用方案编制费	20		按投资额计		
1.19	招标代理服务费用	190		按投资额计		
2	市政基础设施费用	11268		m ²	375600	暂按照 300 元/m ² 测算(不含“三电一燃”)
3	其他费用	7660				
3.1	围挡费用	720		米	6000	1200 元/米
3.2	场地看护费	269		月/人	14	4000 元/月/人
3.3	地表覆盖费	130		平方米	43.29	3 元/平方米
3.4	扬尘排污费	433		平方米	43.29	10 元/平方米
3.5	耕地表土层剥离与利用费用	428		平方米	17.1	25 元/平方米

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		
				单位	数量	单价(元)
3.6	覆土复绿	5680				
四	财务费用	92999	否			
五	企业利润	32165	否	棚改开发利润率 12%, 安置房建设 利润率 3%		
六	相关税费	20327	否			
1	税费	19759		本次测算暂按增值税简易计税方 法进行测算, 税率为 5.35%		
2	审计费	568		按预算的千分之二		
合计		514808				

五、资金筹措

本项目总投资估算 514808 万元，其中，财政预算资金 103008 万元，占比 20.01%；专项债券资金 411800 万元，占比 79.99%，两者合计 514808 万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-4 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2021	2022	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政安排资金	40000	40000	20000	3008	0	0	103008	20.01%
专项债券	0	0	7000	230000	134700	40100	411800	79.99%
合计	40000	40000	27000	233008	134700	40100	514808	100%
分年度占比	7.77%	7.77%	5.24%	45.26%	26.17%	7.79%	100%	/

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：严格遵循项目建设内容的规范框架，具备明确的操作路径和多元化的成功实践案例支撑。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目无对应的专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 546242 万元，包括：项目自身经营性地块土地收入 262494 万元，二是补充安排捆绑开发的中关村延庆园土地一级开发 B 地块土地收入 393432 万元，合计 655926 万元。扣减上缴市级土地出让收入分享支出 52474 万元，专项政策性资金合计 57210 万元，合计 109684 万元。测算过程如下：

1. 项目自身土地收入分析

本项目实施后，拟用 YQ00-0300-0077、YQ00-0300-0079、YQ00-0300-0081、YQ00-0300-0083 四宗二类居住用地土地出让收益作为本项目偿还债券本息来源，土地规划性质为二类居住用地，面积合计 194440 平方米。上述土地预计将于 2030 年上市交易且已纳入北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）2019 规自（延）条整字 0001 号。

经营性地块规划信息如下：

表 3-1 经营性地块规划信息情况表

项目资金平衡地块规划条件			
地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
YQ00-0300-0077	R2 二类居住用地	30400	51680
YQ00-0300-0079	R2 二类居住用地	36400	69160
YQ00-0300-0081	R2 二类居住用地	17500	35000
YQ00-0300-0083	R2 二类居住用地	19300	38600

① 市场比较法

土地预计成交价格参考周边同类型地块实际成交价格进行合理预计,综合考虑北京市延庆区近年来居住用地交易出让价格,共选取延庆区近五年(2021.1-2025.12)成交的5宗二类居住用地地块出让样本,以5个样本的平均单价13910元/m²为基础单价,结合近年来延庆区地块成交情况,保守假设本项目居住用地出让单价为13500元/m²。

样本明细如下:

表 3-2 周边同类型地块样本明细表

序号	地块编号	地块名称	建筑控制规模(m ²)	出让方式	成交总价(万元)	楼面单价(元/ m ²)	成交日期	规划用途
1	YQ00-0205-0001	延庆新城东YQ00-0205 街区	36136.75	挂牌出让	56000	15497	2025/7/3	二类居住用地
2	YQ00-0309-0007	延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目	20796.35	挂牌出让	24600	11829	2024-10-15	二类居住用地
3	YQ00-0309-0007	延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目	40910.42	挂牌出让	52000	12711	2023/8/9	二类居住用地
4	YQ00-0006-0029	延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目	23720	挂牌出让	39000	16442	2021/12/24	二类居住用地
5	YQ00-0007-0002	延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目	32048.23	挂牌出让	41900	13074	2021/5/6	二类居住用地
合计						13500		

②剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后房产的销售单价为：二类住宅为 30000 元/ m²。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为（宗地价格 = 开发价值 - 成本费用 - 销售费用 - 开发商利润）。为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价格，对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对延庆区住宅用房和商业的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。剩余法测算如下：住宅的开发余值 = 销售单价 - （建造成本 + 专业人士费 + 不可预见费 + 投资利息 + 投资利润 + 销售税费） = $30000 - 10780 = 19220$ 元/㎡，即项目住宅用地出让单价为 19220 元/㎡。

综上，根据市场比较法与剩余法对比，采用低价的原则，保守假设本方案以 13500 元/㎡ 预计本项目的居住用地出让收入。

本项目经营性建筑规模 194440 平方米，规划 R2 二类居住用地建筑面积 194440 平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格 = 规划住宅建筑面积 × 楼面地价 = $194440 \text{ 平方米} \times 1.35 \text{ 万元/平方米} = 262494 \text{ 万元}$ 。

项目自身土地收入明细如下：

表 3-3 项目自身土地出让收入明细表

地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	单价 (万元/m ²)	出让收入(万元)
YQ00-0300-0077	R2 二类 居住用地	30400	51680	1.35	69768
YQ00-0300-0079	R2 二类 居住用地	36400	69160	1.35	93366
YQ00-0300-0081	R2 二类 居住用地	17500	35000	1.35	47250
YQ00-0300-0083	R2 二类 居住用地	19300	38600	1.35	52110
总计		103600	194440	1.35	262494

2. 资金平衡土地收入分析

根据 2026 年 1 月 14 日，市规划自然资源委召开专家委员会评审会的《北京市土地征收成片开发方案专家委员会评审意见》，中关村延庆园土地一级开发 B 地块经营性项目与本项目捆绑开发，其土地收入用于本项目债券存续期内的资金平衡。项目拟按照混合用地于 2030 年入市，其中住宅面积占比 30%，约 15.21 万 m²，用地入市楼面价暂按 13500 元/m² 计算；商业设施面积占比 70%，约 35.49 万 m²，用地入市楼面价暂按 5300 元/m² 计算，该地块入市交易可实现收入约 393432 万元。

资金平衡土地收入明细如下：

表 3-4 资金平衡土地出让收入明细表

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	建筑面积 (万 m ²)	单价(元)	出让收入
1	居住用地	/	15.21	13500	205335
2	商业用地	/	35.49	5300	188097
总计		20.74	50.7	18800	393432

3. 上缴市级土地出让收入分享支出

本项目在土地入市时,考虑上缴市级土地出让收入分享支出。根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知(京财资环〔2024〕736号)规定,北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。另外,协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配,继续按原政策执行。因此,本项目中R2二类居住用地,中关村延庆园土地一级开发B地块经营性项目的R2二类居住用地、B4综合性商业金融业服务用地均按照8%上缴市级财政的土地出让收益,则上缴市级土地出让收入分享支出52474万元。

4. 专项资金计提支出

依据相关政策规定,以及往年延庆区计提政策资金的有关做法,从本项目土地收入中计提农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等专项政策性资金合计57210万元。

(二) 财政补助收入

本项目无对应的财政补助收入。

(三) 其他财政资金。

本项目无对应的其他财政资金收入。

表 3-5 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	土地出让收入	0	0	0	0	0	0	546242	0	0
2	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	一般公共预算安排补助	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	政府性基金预算安排补助	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0	0	546242	0	0

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：

表 3-6 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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	对应的政府性 基金收入	0	0	0	0	0	0	546242	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目 专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0	0	546242	0	0

第四章 项目运营支出分析

本项目无对应的运营支出。

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益								
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	0	0	0	0	0	0	546242	0	0
运营支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0
收益	0	0	0	0	0	0	546242	0	0

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 411800 万元，其中 2023 年已调增 7000 万元政府专项债券(2023 年 10 月从延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目调增 7000 万元，该笔债券纳入 2023 年北京市政府专项债券（第十二期），发行年限为 3 年，实际中标利率 2.34%)。2024 年再融资债券 230000 万元，发行年限为 5 年，利率 1.51%。2025 年上半年发行 106100 万元，发行年限为 5 年，利率为 1.51%，2025 年下半年发行 28600 万元，发行年限为 5 年，利率为 1.33%。2026 年计划发行 40100 万元，本批次计划发行 16900 万元，结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为

1.81%(2026年3月16日前5日5年期财政部公布的国债收益率平均值约1.56%,按照上浮25个BP计算本期债券利率)。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。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。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

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	本期调减资金	应付利息	应付本息
2023 年	0	7000	0	7000	0	0	0
2024 年	7000	230000	0	237000	0	164	164
2025 年	237000	134700	0	371700	0	3637	3637
2026 年	371700	40100	7000	404800	0	5619	12619
2027 年	404800	0	0	404800	0	6181	6181
2028 年	404800	0	0	404800	0	6181	6181
2029 年	404800	0	230000	174800	0	6181	236181
2030 年	174800	0	134700	40100	0	2708	137408
2031 年	40100	0	40100	0	0	726	40826
合计		411800	411800			31398	443198

(二) 市场化融资应付本息。

本项目无市场化融资。

三、项目收益与融资平衡分析

(一) 专项债券资金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 5-3 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	
2024 年	0	0	164	164	是
2025 年	0	0	3637	3637	
2026 年	0	7000	5619	12619	
2027 年	0	0	6181	6181	
2028 年	0	0	6181	6181	
2029 年	0	230000	6181	236181	
2030 年	546242	134700	2708	137408	
2031 年	0	40100	726	40826	
合计	546242	411800	31398	443198	
本息覆盖倍数	1.23				

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 1.23，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资区域平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目无市场化融资。

（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，包括：对应的政府性基金收入 546242 万元用于偿还专项债券本息，合计 546242 万元。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

以上内容在专项债券发行资料中应予体现，且数据一致。

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	$A=H+I+K+L+M$	
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	103008
其中：中央预算内投资	AA	0
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	103008
本地区政府性基金预算	AD	0
其他财政资金	AE	0
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	411800
其中：用作项目资本金	AF	0
(三) 项目单位市场化融资	K	0
(四) 单位自筹资金	L	0
(五) 其他资金	M	0
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	0
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	0
(二) 财务费用-专项债券付息	O	0
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	0
(四) 其他建设支出	Q	0
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	546242
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	546242

其中：对应的政府性基金收入	AG	546242
政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	0
其他财政资金	AJ	0
(二) 项目专项收入	S	0
(三) 其他收入	$T \geq AK + AL$	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	$D = U + V + W + X$	31398
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	0
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	31398
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	0
(四) 税费支出	X	0
(五) 其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	411800
六、市场化融资还本	F	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的区域平衡。以上数据及结果已经北京政德会计师事务所（普通合伙）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

本项目为棚户区改造项目，项目的建设以解决低收入家庭住房困难为出发点，以完善市政、教育、医疗等公共服务设施，改善区域面貌，提高城市化水平为原则。本项目的建设符合北京市产业政策的要求，建设必要性强。

棚户区改造项目纳入保障性住房建设计划。棚户区改造是政府主导的民生工程，各级政府要充分发挥主体作用，同时注重发挥市场机制作用，广泛吸引社会力量参与。因此本项目具有一定的公益性。

项目总投资 514808 万元，项目偿债资金来源主要为相关土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 546242 万元。经测算，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 1.23 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资区域平衡。项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，项目收益性较好。

综上本项目实施的必要性强，棚改作为民生工程具有一定的公益性，且项目满足收益与融资区域平衡，具有收益性。

二、项目投资建设合规性与项目成熟度

(1) 项目投资建设合规性

本项目属于棚户区改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，属于 2026 年专项债券支持的领域，且

作为在建工程，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目相关的立项审批、用地审批、规划审批、环评、节能、项目招投标、施工许可均已取得上级主管部门批复。本项目具备一定成熟度，相关基本建设批复程序基本全部完成，并且已开工建设，项目成熟度高。

综上，本项目符合专项债券投向领域，建设投资合规，且项目已开工，成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 514808 万元，资金来源包括财政预算资金和专项债券。

（1）资本金到位可行性

本项目单位计划投资财政预算资金 103008 万元，目前北京市延庆区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

（2）专项债券资金到位可行性

本项目拟使用专项债券 411800 万元，其中，2023 年已调增专项债券 7000 万元，2024 年已发行再融资债券 230000 万元，2025 年已发行专项债券 134700 万元，2026 年计划发行 40100 万元，本批次计划发行 16900 万元，预计 2026 年下半年发行。目前，北京市延庆区人民政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

因此，本项目资金来源符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规，且政府专项债券资金到位的可行性较好，本

项，但专项债券限额发行，对于后续专项债资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入，土地出让收入规模依据相关规划确定，土地出让单价依据周边同类地块近期已出让单价确定，收入测算合理。本项目支出项包括市级土地出让收入分享支出和相关基金的计提，依据北京市相关政策计算。土地出让净收益=项目自身土地收入+资金平衡土地收入-上缴市级土地出让收入分享支出-专项资金计提支出。

因此，本项目项目收入和成本预测均来源于相关政策文件和合理的市场预测，项目净收益预测具有合理性。

五、债券资金需求合理性

本项目为棚户区改造领域的专项债券，属于国家支持的专项债券类别，债券类型合理。本项目债券存续期内项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.23 倍，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，能够实现偿债来源与融资区域平衡，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来自相关政策以及市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理。项目建设内容与绩效目标相匹配，但本项目建设的组织结构比较简单，需要进一步细化。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素。可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。

因此本项目，偿债计划具有一定的可行性，但是鉴于宏观市场的不确定性，偿债依然面临风险点。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成回迁安置房及地下建筑建设，完成道路交通、给水管网、污水管网、雨水管网、供热工程、供电工程、燃气管网及电信工程等基础设施建设。确保项目验收合格率达到100%，按时按质完成项目建设任务与资金支出进度，按计划控制项目成本。通过项目建设改善居民居住环境及生活质量，增强群众获得感、幸福感、安全感，重塑乡村面貌，提升村庄品质。促进群众就业。优化城乡空间布局和土地资源配置，带动区域土地收入。

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，存在不够准确的情况。

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，减少噪声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。

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，延庆区财政部门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，资产和权益登记在延庆区大榆树镇人民政府名下。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。在债券存续期间，延庆区大榆树镇人民政府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。