

延庆区小营村、石河营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）：中建京北投资发展有限公司

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08月

目 录

第一章 项目概况	- 3 -
一、项目基本信息	- 3 -
二、项目地点	- 4 -
三、项目建设内容	- 5 -
四、项目投资情况	- 5 -
五、项目单位	- 6 -
六、项目主管部门	- 6 -
七、项目建设工期及运营模式	- 7 -
八、项目审批情况	- 7 -
九、项目投后管理	- 12 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 14 -
一、编制依据及原则	- 14 -
二、估算范围	- 14 -
三、估算说明	- 17 -
四、建设内容及投资估算	- 18 -
五、资金筹措	- 22 -
六、组合融资	- 23 -
第三章 项目收入分析	- 25 -
一、项目专项收入分析	- 25 -
二、项目安排财政资金	- 29 -
三、项目运营期收入合计	- 29 -
第四章 项目运营支出分析	- 30 -
一、运营成本支出	- 30 -
二、财务费用支出	- 30 -
三、税费支出	- 30 -
四、其他支出	- 30 -

第五章	项目收益与融资平衡方案	30 -
一、	项目收益分析	31 -
二、	项目融资还本付息分析	31 -
三、	项目收益与融资平衡分析	32 -
四、	专项债券项目收支预算表	34 -
五、	项目收益融资平衡评价结果	36 -
第六章	项目事前绩效评估情况	37 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	37 -
二、	项目建设投资合规性与项目成熟度	39 -
三、	项目资金来源和到位可行性	39 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性	40 -
五、	债券资金需求合理性	41 -
六、	项目偿债计划可行性和偿债风险点	41 -
七、	绩效目标设定及合理性	42 -
八、	其他需要纳入事前绩效评估的事项	42 -
九、	项目事前绩效评估结果	42 -
第七章	项目风险控制	44 -
一、	影响项目施工进度的风险及控制措施	44 -
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	45 -
第八章	还款保障情况	47 -
一、	还款责任及保障	47 -
二、	项目资产管理	48 -
三、	项目还本付息资金对应的收入管理	48 -
第九章	其他需要说明的事项	50 -

项目实施方案编制说明及要求

为明确本方案编制中各方权利义务关系，现作以下说明：

一、项目单位。项目单位是专项债券项目建设运营的实施主体。在项目实施方案编制中，项目单位要对填报的实施项目的真实性、可行性、必要性进行充分论证，对项目实施方案、专项债券资金需求以及测算的项目收支等的真实性、完整性、准确性负责。

二、主管部门。项目主管部门是专项债券项目的行业管理部门，包括但不限于各级发展改革、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、水利、农业农村、文化和旅游等主管部门。在项目实施方案编制中，主管部门负责对实施项目的真实性、可行性、必要性，项目建设内容和规模的合规性、合理性，项目前期手续的真实性、合规性、有效性，项目实施方案、专项债券资金需求以及项目收支等的真实性、完整性、准确性，专项债券形成资产权属确定及收益收缴执行单位等进行审核把关。

三、财政部门。在项目实施方案编制中，财政部门负责对专项债券项目是否符合地方政府债务风险管理要求，项目建设资金来源和项目收入中财政资金的合规性和可行性，项目实施方案的完整性和规范性进行审核把关。

四、地方政府。各级地方政府负责统筹本地区专项债券项目管理工作，建立本地区财政、发展改革、其他主管部门、

项目单位等共同参与的工作机制，审核确定专项债券项目和资金需求。

如果存在使用第三方机构的情况，第三方机构要按照实事求是的原则，根据行业自律规范要求，配合做好项目实施方案编制工作，参考行业、区域等标准科学评估项目成本和收入，履职尽责做好项目资料评估、论证工作，公平、公正、客观出具项目相关报告。

第一章 项目概况

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目总投资 893631 万元，其中：计划申请专项债券总额 706629 万元，已发行 676629 万元，其中：2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）319200 万元，期限 7 年；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）26300 万元，期限 5 年；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）63429 万元，期限 5 年；2022 年北京市政府专项债券（十五期）101400 万元，期限 3 年；2023 年北京市政府专项债券（四期）38000 万元，期限 3 年；2023 年北京市政府专项债券（十二期）30600 万元，期限 3 年；2024 年北京市政府专项债券（二期）48000 万元，期限 3 年；2024 年北京市政府专项债券（十六期）20000 万元，期限 3 年；2025 年北京市政府专项债券（八期）29700 万元，期限 5 年。本批次申请发行 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）30000 万元，债券期限为 5 年，后续无债券发行计划，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

项目全称为延庆区小营村、石河营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 2020-110229-70-02-002139，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P20110229-0002。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村，分为 3 个地块，其中 A 地块位于延庆新城 05 街区、B 地块和 C 地块位于延庆新城 06 街区。项目四至分别是：05 街区地块四至范围为：东至规划香水园路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街西段。06 街区规划地块四至范围为：东至规划龙顺路，南至湖北东路，西至规划香水园路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地。

延庆区为北京市区之一，位于北京市西北部。区域地处东经 $115^{\circ} 44' - 116^{\circ} 34'$ ，北纬 $40^{\circ} 16' - 40^{\circ} 47'$ ，东与怀柔相邻，南与昌平相联，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，其中，山区面积占 72.8%，平原面积占 26.2%，水域面积占 1%。延庆区人民政府驻延庆镇，距北京市区 74 千米，辖 11 镇 4 乡 3 个街道办事处。根据延庆区 2025 年国民经济与社会发展统计公报，2025 年末，延庆区常住人口为 34.1 万人。

根据延庆区 2026 年政府工作报告：五年来，全区地区生产总值年均增长 5.2%，区级一般公共预算收入年均增长

3.4%，城镇居民人均可支配收入达到 6.3 万元、年均增长 4.6%，农民人均可支配收入达到 3.2 万元、年均增长 6.4%。根据延庆区经济运行简况，延庆区 2023-2025 年分别实现财政收入 31.99 亿元、36.59 亿元、32.51 亿元，其中一般公共预算收入分别为 25.13 亿元、26.00 亿元、26.94 亿元。根据 2025 年 8 月 28 日延庆区政府《关于 2025 年第二次新增地方政府债务限额及区级预算调整方案的报告》：延庆区地方政府债务限额达到 341.19 亿元，其中一般债务限额 86.68 亿元，专项债务限额 254.51 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于延庆区小营村、石河营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：土地前期开发建设控制规模为 755805 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、基础教育设施等；回迁安置房建设规模约为 276320 平方米（不含地下面积），建设内容为安置房及配套。

四、项目投资情况

本项目总投资 893631 万元，其中征地拆迁费用 426507 万元，占比 47.7%；工程费用 138417 万元，占比 15.5%；工程建设其他费用 12917 万元，占比 1.4%；预备费 47651 万元，占比 5.3%；建设期利息 39123 万元，占比 4.4%；铺底流动资金 229016 万元，占比 25.7%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 187002 万元，占比 20.9%；专项债券资金 706629 万元，占比 79.1%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为中建京北投资发展有限公司，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	中建京北投资发展有限公司		
法定代表人	杨洪禄	成立日期	2016 年 11 月 22 日
注册资本	50000 万元	营业期限	2016 年 11 月 22 日至 2036 年 11 月 21 日
统一社会信用代码	91110229MA009PXM6W		
经营范围	投资管理，房地产开发，施工总承包，建设工程项目管理，企业管理，企业管理咨询。		
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)	中建方程投资发展集团有限公司：60% 中建三局集团有限公司：40%		

中建京北投资发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格，不属于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，不存在正在进行中的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

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、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 76 个月，已于 2017 年 1 月开工，2018 年 1 月土地征拆、2021 年 10 月场地平整，2024 年 9 月安置房已全部交付使用，项目整体预计 2028 年 12 月竣工验收。截至目前，该项目拆迁工作已基本完成，安置房建设已全部完成竣工验收，被拆迁人员安置入住工作已完成，配套市政已部分完成移交。本项目无运营期。

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：本项目跟踪审计单位、前期及安置房工程勘察测绘单位、安置房工程设计单位、安置房工程及市政配套工程施工总承包单位及监理单位、安置房工程造价咨询单位等。

八、项目审批情况

1. **立项审批。**本项目为审批制项目。2020 年 2 月 28 日，北京市发展改革委下发《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕70 号），同意该建设项目。

2. **用地审批。**2018 年 8 月 6 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发用地预审意见书（市规划国土延预〔2018〕18

号），载明权利人为中建京北投资发展有限公司，用途为住宅用地，面积 880100 平方米。

3. 规划审批。2020 年 12 月 30 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0032 号），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（1#住宅等 9 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 95502.64 平方米。本项目用途为住宅及其公共服务设施用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 12 月 30 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0041 号），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程 YQ00-0005-0007 地块（7#住宅楼等 12 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 104024.39 平方米。本项目用途为住宅及其公共服务设施用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 11 月 27 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0016 号），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（16#住宅楼等 6 项），建设位置位于延庆区延庆镇

小营村、石河营村，建设规模 38202.36 平方米。本项目用途为住宅及其公共服务设施用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 12 月 16 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0019 号），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（19#住宅楼等 7 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 40756.65 平方米。本项目用途为住宅及其公共服务设施用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 11 月 18 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0015 号），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（23#住宅楼等 9 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 87845.86 平方米。本项目用途为住宅及其公共服务设施用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 11 月 2 日，北京市延庆区自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0012 号），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，建设项目名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程（29#住宅楼等 13 项），建设位置位于延庆区延庆镇小营村、石河营村，建设规模 92549.31 平方米。本项目为住宅及其公共服务设施用地，土地取得方式为划拨。

4. 环评备案。2019 年 6 月 27 日，项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201911022900000268。

5. 节能评估。2020 年 12 月 1 日，本项目已经完成节能评估。

6. 施工许可。2020 年 12 月 14 日，北京市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 110229202012140101），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（16#住宅楼等 6 项、29#住宅楼等 13 项），建设面积 130751.67 平方米。

2021 年 1 月 22 日，北京市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 110229202101220101），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（19#住宅楼等 7 项）、延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（23#住宅楼等 9 项），建设面积 128602.51 平方米。

2021 年 1 月 28 日，北京市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 110229202101280101），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房项目（1#住宅楼等 9 项）、延庆区小营村、石河营村棚户区改

造和环境整治项目安置房工程 YQ00-0005-0007 地块（7#住宅楼等 12 项），建设面积 199527.03 平方米。

2022 年 3 月 9 日，北京市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 110229202203090102），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目道路工程、延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目支路管线工程，建设规模 13887.9520 米。

2024 年 1 月 22 日，北京市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 110229202401220202），载明建设单位为中建京北投资发展有限公司，工程名称为延庆区香荣路、香语街东段、雨水管线、污水关系、给水管线及再生水管线工程，建设规模 2579.4770 米。

7. 公开招投标。

项目勘察、设计公开招标全过程受市规自部门监管，2019 年 2 月 25 日招标公告，4 月 3 日签发中标通知书，中标单位分别为中国建筑西南勘察设计研究院有限公司、中国中建设计集团有限公司。

施工、监理公开招标全过程受延庆区标办监管，各分为三个标段，具体情况如下：

表 1-2 安置房三个标段施工及监理招标情况

标段	分类	招标公告	中标通知书	中标单位
一标段	施工	2020-06-01	2020-09-14	中建三局第一建设工程有限责任公司
	监理	2020-7-15	2020-9-14	中国中轻国际工程有限公司

表 1-2 安置房三个标段施工及监理招标情况

标段	分类	招标公告	中标通知书	中标单位
二标段	施工	2020-7-30	2020-10-15	中建新疆建工(集团)有限公司
	监理	2020-8-12	2020-10-15	北京中联环建设工程管理有限公司
三标段	施工	2020-7-30	2020-10-15	中建三局第一建设工程有限责任公司
	监理	2020-8-12	2020-10-27	北京英诺威建设工程管理有限公司

综上，延庆区小营村、石河营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，中建京北投资发展有限公司承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

主管部门和项目单位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。

北京市延庆区财政局收到项目单位/主管部门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行政事业性/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方式的担保，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《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕70号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

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. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》【中华人民共和国国务院令（2011）590号】

3. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发〔2013〕25号】

4. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的意见》【国办发〔2014〕36号】

5. 《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》【建房法〔2016〕19号】

6. 《北京市建设征地补偿安置办法》【北京市人民政府令第148号】

7. 《北京市人民政府办公厅印发关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法的通知》【京政办发〔2015〕11号】

8. 《北京市实施中华人民共和国耕地占用税暂行条例办

法》【北京市人民政府令第210号】

9. 《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》【京政办发〔2002〕51号】

10. 《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》【北京市政府令第21号】

11. 《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》【京财农〔2016〕2526号】

12. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》【北估秘（2016）001号】

13. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》【计价格〔1999〕1283号】

14. 《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》【2010中规协秘字第022号】

15. 《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品价格困难类别细则〉的通知》【国测财字〔2002〕3号】

16. 《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知【计价格〔2002〕1980号】

17. 关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知【建房〔2011〕77号】

18. 关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知【京建法〔2011〕18号】

19. 北京市人民政府关于印发《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》【京政发[2011]27号】

20. 《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》【京建法[2012]19号】

21. 《关于棚户区改造和环境整治中进一步简化交通影响评价审查程序的意见》【京交函[2013]507号】

22. 《关于在本市棚户区改造和环境整治中进一步简关于印发金融支持本市中心城区棚户区改造和环境整治项目融资工作指导意见的通知》

23. 《关于在北京市棚户区改造和环境整治中做好文物保护工作的指导意见》【京文物[2013]1199号】

24. 《关于制定棚户区改造和环境整治项目有关人防工程审批制度优化措施的报告》【京民防函[2013]69号】

25. 《关于加快推进国有企业棚户区改造工作的指导意见》【国资发改组[2014]9号】

26. 《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》【京建法[2015]18号】

27. 《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】

28. 《北京市国土资源局关于北京市棚户区改造和环境整治有关用地问题的请示》【京国土[2014]275号】

29. 《关于本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干

指导意见》【京建发[2014]315号】

30.《北京市财政局关于棚户区改造项目专项贷款财政账户有关问题的通知》【京财经二[2014]1857号】

31.《关于调整个人销售已购住房普通住房标准的通知》【京地税营[2014]96号】

32.《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》【京金融[2014]142号】

33.《北京市文物局关于中心城区棚户区改造和环境整治项目涉及地下文物保护工作有关问题的通知》【京文物[2014]522号】

34.《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】

35.《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[2015]187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。工程费用包括住宅、室外工程、居住公共服务设施及其他等;工程建设其他费用包括环评、水评、勘测、设计、监理等。

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. 基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的5%计入。

6. 建设期利息：专项债券暂按债券发行时融资利率计取，市场化融资暂按4.9%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资893631万元，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	138417	15.49%

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
1.1	住宅	118525	13.26%
1.1.1	地基处理工程费	6645	0.74%
1.1.2	结构工程费	37214	4.16%
1.1.3	装饰工程费	34555	3.87%
1.1.4	强电工程费	7974	0.89%
1.1.5	弱电工程费	1329	0.15%
1.1.6	采暖通风工程费	3987	0.45%
1.1.7	太阳能系统	1595	0.18%
1.1.8	给排水工程费	4785	0.54%
1.1.9	消防工程费	1329	0.15%
1.1.10	燃气工程费	1595	0.18%
1.1.11	电梯工程费	3987	0.45%
1.1.12	绿色居住区措施工程费	2658	0.30%
1.1.13	住宅产业化增量工程费	10872	1.22%
1.2	居住公共服务设施及其	4686	0.52%
1.2.1	地基处理工程费	263	0.03%
1.2.2	结构工程费	1471	0.16%
1.2.3	装饰工程费	1366	0.15%
1.2.4	强电工程费	315	0.04%
1.2.5	弱电工程费	53	0.01%
1.2.6	采暖通风工程费	158	0.02%

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
1.2.7	太阳能系统	63	0.01%
1.2.8	给排水工程费	189	0.02%
1.2.9	消防工程费	53	0.01%
1.2.10	燃气工程费	63	0.01%
1.2.11	电梯工程费	158	0.02%
1.2.12	绿色居住区措施工程费	105	0.01%
1.2.13	住宅产业化增量工程费	430	0.05%
1.3	室外工程	15206	1.70%
1.3.1	道路及广场工程费	4329	0.48%
1.3.2	管线工程费及变配电等	10638	1.19%
1.3.3	绿化景观及照明工程费	15	0.00%
1.3.4	化粪池工程费	75	0.01%
1.3.5	雨水收集池工程费	150	0.02%
2	工程建设其他费用	12917	1.45%
2.1	用地普测及拔地钉桩费	123	0.01%
2.2	考古勘探费、发掘费	1425	0.16%
2.3	涉水事项论证费	90	0.01%
2.4	交通影响报告编制费	91	0.01%
2.5	环境影响报告表编制费	20	0.00%
2.6	社会稳定风险评估费	90	0.01%
2.7	棚改方案编制费	90	0.01%

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
2.8	项目申请报告编制费	60	0.01%
2.9	林地可研编制费	80	0.01%
2.10	财政承受能力评价报告	20	0.00%
2.11	市政方案咨询费	106	0.01%
2.12	勘察测绘费	1085	0.12%
2.13	设计费	3617	0.40%
2.14	监理费	2224	0.25%
2.15	竣工图编制费	289	0.03%
2.16	招标代理服务费	103	0.01%
2.17	环境保护税	997	0.11%
2.18	场地平整费	877	0.10%
2.19	场地看护费	450	0.05%
2.20	围挡费	640	0.07%
2.21	防尘网	439	0.05%
3	预备费用	47651	5.33%
4	征地拆迁费用	426507	47.73%
建设投资小计		625492	69.99%
5	建设期利息（发行费用）	39123	4.38%
6	铺底流动资金	229016	25.63%
项目总投资合计		893631	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算893631万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金187002万元，占比20.9%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金706629万元，占比79.1%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，占比0%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计893631万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

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	2025 年及以前	2026 年	2027 年及以后	合计	各类型占比
财政安排资金	124092	10000	52910	187002	20.9%
单位自有资金	0	0	0	0	0
专项债券	676629	30000	0	706629	79.1%
其中：用作项目资本金	135326	6000	0	141326	20%
银行贷款	0	0	0	0	0
其他市场化融资	0	0	0	0	0
其他来源资金	0	0	0	0	0
合计	800721	40000	52910	893631	100%
分年度占比	89.6%	4.48%	5.92%	100%	--

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知、关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知、《中华人民共和国预算法》等。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 706629 万元。其中专项债券资金 706629 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 706629 万元，在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本/进入运营期后分年还本。用于剩余拆迁补偿、安置房工程、市政道路配套建设及其他费用等工作。

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	发行期限	付息方式	还本方式
1	2021 年	319200	7	每年付息一次	到期一次性还本
2	2022 年	26300	5	每年付息一次	到期一次性还本
3	2022 年	63429	5	每年付息一次	到期一次性还本

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	发行期限	付息方式	还本方式
4	2022 年	101400	3	每年付息一次	到期一次性还本
5	2023 年	38000	3	每年付息一次	到期一次性还本
6	2023 年	30600	3	每年付息一次	到期一次性还本
7	2024 年	48000	3	每年付息一次	到期一次性还本
8	2024 年	20000	3	每年付息一次	到期一次性还本
9	2025 年	29700	5	每年付息一次	到期一次性还本
10	2026 年	30000	5	每年付息一次	到期一次性还本

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：本项目已发行的专项债资金全部用于保障性安居工程的棚户区改造。截至 2025 年 12 月，本项目已发行专项债券 676629 万元，主要用于本项目拆迁补偿、安置房工程、市政道路配套建设及其他费用等支出。

（二）市场化融资。

1. 融资规模。不涉及

2. 资金投向。不涉及

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金和安置房销售收入等，采用“市场比较法+剩余法”双方法进行测算，预计总收入 996320 万元。不涉及运营期，无运营期收入。无收入期间债券利息需由区财政统筹财政预算资金进行支付。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	项目已入市土地收入	95000
2	项目后续居住用地土地收入	456110
3	项目后续商业用地土地收入	41720
4	高铁站南侧土地一级开发 A、 B 地块	188100
5	项目车位/仓储、安置房地块 商业等销售收入	215390
合计		996320

1. 已交易地块收入 95000 万元，其中：已入市 YQ00-0006-0029 地块于 2021 年 12 月交易成功，建筑规模 23720 平方米，土地面积 13180.137 平方米，成交金额 39000

万元;YQ00-0205-0001 地块于 2025 年 7 月交易成功,建筑规模 36136.75 平方米,土地面积 22306.634 平方米,成交金额 56000 万元。

2. 后续入市地块 YQ00-0006-0011 等为居住用地,建筑面积约 26.83 万平方米,按 1.7 万元/平方米测算,预计收入 456110 万元。

3. 后续入市地块 YQ00-0006-0012 等为商业用地,建筑面积约 5.96 万平方米,按 0.7 万元/平方米测算,预计收入 41720 万元。

4. 本项目选取 07、09 街区待实施一级开发项目高铁站南侧土地一级开发 A 地块以及高铁站南侧土地一级开发 B 地块与本项目进行平衡。预计收入 188100 万元,具体为:高铁站南侧土地一级开发 A 地块,用途 R2 二类居住用地,建筑规模 13.07 万平方米,单价 1.1 万元/平方米,成交总价 143770 万元;高铁站南侧土地一级开发 B 地块,用途 R2 二类居住用地,建筑规模 4.03 万平方米,单价 1.1 万元/平方米,成交总价 44330 万元。

5. 其他收入 215390 万元,其中:项目地下车位 2395 个,建筑面积 82533.21 平方米,预计销售收入 41609 万元,地下仓储 2375 个,建筑面积 45878.11 平方米,预计销售收入 24851 万元,安置房地块商业销售收入 9193 万元,安置房购房款 139737 万元。

表 3-2 近五年土地交易情况

单位：万元

交易文件编号	土地面积 (平方米)	成交价格	用地性质
京土储挂(延)[2025]023号	22306.634	56000	R2 二类居住用地
京土储挂(延)[2024]037号	12997.772	24600	R2 二类居住用地
京土储挂(延)[2024]001号	17446.772	13000	F3 其他类多功能用地
京土储挂(延)[2023]047号	29963.721	25700	F3 其他类多功能用地
京土储挂(延)[2023]041号	25569.014	52000	R2 二类居住用地
京土整储挂(延)[2021]028号	16867.492	41900	R2 二类居住用地
京土整储挂(延)[2021]088号	13180.137	39000	R2 二类居住用地
京土整储招(延)[2020]047号	26197.171	20986.8	F3 其他类多功能用地

表 3-3 本项目预计收入测算

单位：亿元

地块编号	建筑面积 (万平方米)	用地性质	出让单 价(元)	总价(亿 元)	备注
YQ00-0006-0 029	2.38	居住用地	16442	3.90	2021年12月成交
YQ00-0205-0 001	3.61	居住用地	15512	5.60	2025年7月成交
YQ00-0006-0 011	6.37	居住用地	17000	10.83	

表 3-3 本项目预计收入测算

单位：亿元

地块编号	建筑面积 (万平方米)	用地性质	出让单 价(元)	总价(亿 元)	备注
YQ00-0006-0 006	13.7	居住用地	17000	23.29	
YQ00-0006-0 035	3.84	居住用地	17000	6.53	
YQ00-0006-0 034	1.65	居住用地	17000	2.80	
YQ00-0006-0 032	1.27	居住用地	17000	2.16	
YQ00-0006-0 012	5.6	商业金融	7000	3.92	
YQ00-0006-0 023	0.36	商业金融	7000	0.25	
高铁站南侧 土地一级开 发 A 地块	13.07	居住用地	11000	14.38	
高铁站南侧 土地一级开 发 B 地块	4.03	居住用地	11000	4.43	
其他收入				21.54	安置房购房款、车 位/仓储等销售款
合计	55.88			99.63	

注：上述地块建筑规模及用地性质来源于《北京市规划和自然资源委员会关于《北京延庆区新城 YQ00 — 0205 街区控制性详细规划

(街区层面)(2023 年— 2035 年)》批复意见的函》（京规自函[2025]1426 号）

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

不涉及

（二）财政补助收入。

不涉及

（三）其他财政资金。

不涉及

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：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	专项收入	186700	64000	67800	167990	376670	28100	65920	39140	996320
2	对应的政府性 基金收入									
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		186700	64000	67800	167990	376670	28100	65920	39140	996320

第四章 项目运营支出分析

本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。

本项目为棚户区改造项目，不涉及运营期，因此不涉及运管成本支出。

一、运营成本支出

不涉及

二、财务费用支出

不涉及

三、税费支出

不涉及

四、其他支出

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	分年度收益								
	2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
项目收入	186700	64000	67800	167990	376670	28100	65920	39140	996320
运营支出									
收益									

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 706629 万元，其中 2021 年发行 319200 万元，债券利率 3.31%；2022 年发行 191129 万元，其中债券 26300 万元的利率为 2.65%、债券 63429 万元的利率为 2.75%、债券 101,400 万元的利率为 2.45%；2023 年发行 68600 万元，其中债券 38000 万元的利率为 2.62%、债券 30600 万元的利率为 2.34%；2024 年发行 68000 万元，其中

债券 48000 万元的利率为 2.17%，债券 20000 万元的利率为 1.55%；2025 年发行 29700 万元，债券利率为 1.51%。2026 年申请发行 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）30000 万元，期限 5 年，发行利率接近 5 个工作日的国债收益率平均值 1.41%上浮 25BP 考虑。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

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2021 年	0	319200	0	319200		440	440
2	2022 年	319200	191129	0	510329		12853	12853
3	2023 年	510329	68600	0	578929		16644	16644
4	2024 年	578929	68000	0	646929		18323	18323
5	2025 年	646929	29700	101400	575229		17649	119049
6	2026 年	575229	30000	68600	536629		15661	84261
7	2027 年	536629		157729	378900		13153	170882
8	以后年度	378900		378900	0		12794	391694
合计			706629	706629			107517	814146

（二）市场化融资应付本息。

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 5-3 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	2024 年及以前	186700		48260	48260	
2	2025 年	64000	101400	17649	119049	
3	2026 年	67800	68600	15661	84261	
4	2027 年	167990	157729	13153	170882	
5	2028 年及以后	509830	378900	12794	391694	
合计		996320	706629	107517	814146	
本息覆盖倍数		1.22				

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 1.22，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。

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，包括：专项收入 996320 万元、对应的政府性基

金收入 0 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、其他项目专项收入 0 万元、项目单位资金 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 996320 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

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	$A=H+I+K+L+M$	893631
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	187002
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	
本地区政府性基金预算	AD	187002
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	706629
其中：用作项目资本金	AF	

(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	25857
(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	706629
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 1.22 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当项目总收入影响债券还本付息的因素在下浮 2%范围内变动的情况下,专项融资本息资金覆盖率为 1.20 倍,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。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自求平衡。以上数据及结果已经北京中平建华浩会计师事务所有限公司核算通过。

（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	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	930884
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	849551
（二）财务费用-专项债券付息	O	81333
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	996320
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	996320
其中：对应的政府性基金收入	AG	996320
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	$D=U+V+W+X$	25857
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	

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

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发[2013]25号】指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。棚户区改造有利于有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，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。《延庆分区规划 2017-2035 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、多点”的全域空间结构，一城即延庆新城。锚定 2035 年目标，延庆区分三个阶段推进，即：2021 年至 2025 年是打基础、补短板、开好局、起好步的五年；2026 年至 2030 年是提品质、上台阶、巩固提升的五年；2031 年至 2035 年是立标杆、创一流、引领示范的五年。为全面贯彻党的二十大精神，贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，牢记习近平总书记关于“延庆是属于未来的”重要嘱托，按照“共谋绿色生活，共建美丽家园”的目标要求，发挥 YQ00-0205 街区背山拥水的区域空间特点，《北京延庆区新城 YQ00-0205 街区控制性详细规划（街区层面）（2023 年—2035 年）》（以下简称“街区控规”）

将 YQ00-0205 街区定位为文体休闲共享客厅、滨水景观活力典范、和谐宜居花园街区。

本项目位于延庆区小营村、石河营村，处于延庆新城几何中心位置，小营村和石河营村是延庆外来人口主要聚集地，该区域房屋建筑密度高，私搭乱建情况严重，居住环境较差；市政配套设施不全，丁字路、断头路较多，通行不便；房屋年限较长，市政管线老化严重，存在严重安全隐患，与延庆区整体规划不符，急需进一步实施改造，提升城市形象。

本项目属于专项债券支持范围，项目的实施将为土地市场提供一定数量的住宅、商业、多功能用地，可加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面。同时，本项目土地上市出让并开发完成后将有利于改善当地居民生活环境，有利于提高区域整体环境水平，带动区域经济快速发展，符合市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用的要求。

本项目是一项政治民生工程，整体不以盈利为目的，但通过本项目改造提升，能为区域增加一定的收益，并从根本上解决该区域存在的居住环境相对较差、市政配套设施不全等问题，并可提供 1.125 万平方米产业用房用于村民后续生活保障，缓和人民日益增长的美好生活需求同不平衡不充分的发展之间的矛盾，全面改善群众的居住环境，提升居民的生活幸福感，维护社会和谐稳定；促进区域协调发展，提升区域价值，打造经济发展新引擎，推动不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，将产生很好的社会效益和

经济效益。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目实施方案依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发[2013]25号】等文件并结合项目实际情况进行编制。

本项目实施方案自2016年12月启动编制，2017年12月区政府批复：原则同意《小营村、石河营村棚户区改造项目实施实施方案》。实施方案从区域经济情况分析、征地拆迁工作、工程建设工作、资金平衡方案等多个方面论证了项目实施的可行性。在编制过程中，充分征求了延庆区发改、规划、住建、财政等多个委办局的专业意见，并按照意见进行修改，最终由区政府专题会议审批通过。项目后续的立项批复、财政能力评估等手续均以实施方案为基础进行编制。2018年取得控规、用地预审等手续，2019年取得选址意见书、安置房工程多规合一等手续，2020年取得立项批复、安置房建设工程规划许可证、安置房工程施工许可证等手续，2023年取得国有建设用地使用权证等手续。

本项目各项手续齐全、合规，实施方案内容与绩效目标高度匹配，技术路线基本可行，项目组织、进度安排较为合理，组织机构健全分工明确，具有相应的保障管控机制，项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

2022年5月,中建京北投资发展有限公司与北京市延庆区住房和城乡建设委员会签订《北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目政府购买棚改服务协议补充协议三》,协议约定自2022年7月1日之后,该项目资金来源调整为政府棚改专项债等财政资金。本项目已投入的项目单位自筹和市场化融资的资金全部通过政府债券资金予以置换,不存在新增地方政府隐形债问题。安置房回购资金支出经三方审计和政府主管部门确认,本项目无收入期间债券利息需由区财政统筹财政预算资金进行支付,经论证资金筹措程序科学合规,该项目资金配套方式和承受能力基本科学合理。债券资金通过设立专用账户专项进行管理,资金的使用需经审计、主管部门、财政部门等多方审核审批,资金投入及使用合法合规。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目采取阶梯式分地块入市策略,首期地块YQ00-0006-0029已于2021年12月完成入市,面积23720平米,成交金额3.9亿元;2025年7月再次成功入市交易YQ00-0205-0001地块,面积36137平米,成交金额5.6亿元。考虑延庆世园会、冬奥会后续影响,以及连片开发打造生态社区、养老产业、冰雪小镇等未来发展,同时随着北京限购政策的调整及个人住房贷款金融服务的进一步优化等,延庆市场预期向好,因此后续按住宅17000元/平米、商业7000

元/平米入市，预计收益 99.6 亿元，预计 2026 年及以后年度可完成土地上市交易，逐步实现项目收益。根据批复的《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》，本项目总投资估算为 89.4 亿元。

本项目预算编制比较合理，成本测算依据充分，前期论证比较充分，项目支出需由审计机构审核，主管部门及财政部门审批，有依据性文件作为费用计价支撑，形成了完善的成本管控途径。

五、债券资金需求合理性

结合国家政策及财政统筹安排，自 2022 年 7 月 1 日开始，该项目资金来源调整为政府棚改专项债等财政资金，企业不再进行市场化融资及自有资金投入。截至 2025 年末，本项目已到位的专项债券资金已按要求全部使用完毕，资金使用规范。为实现本项目绩效总体目标，本项目在总体概算内分年度投资，设立了单独专户用于专项债资金的收支，每年投资均有详细支出计划，各项支出均履行审计单位、主管部门及财政部门审核、审批程序。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府

专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。若出现土地流拍等影响逾期土地出让收入情况，拟采用预算调整、处置可变现资产、调整预算支出结构等补救措施。对可能出现的偿债风险，采取的风险控制措施合理。本项目专项债资金的拨付及使用全部纳入专项债券穿透式监测系统，使用后及时录入系统便于主管部门了解专项债管理情况。

七、绩效目标设定及合理性

结合《延庆分区规划 2017-2035 年》及街区控规，本项目绩效总体目标为：开展延庆区重点区域环境整治项目，提升景观绿化等，统筹规划，统一标准，打造丰富多彩的冬奥会周边环境；开展 05/06 街区重点区域道路及配套设施建设项目，完成道路建设任务，具备通车、通电及移交接养条件；开展延庆区 05/06 街区棚户区改造，将基础薄弱的棚户区打造成居住舒适、生活便利、环境优美的美丽家园；促进延庆新城核心区域存量土地的有效利用，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。2026 年度本项目绩效目标为完成 3 亿元债券资金投入。

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

风险可能性：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

风险可能性：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

风险可能性：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。二是提升项目运营收入。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，将通过预算调整、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。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

