



2026 年北京市政府专项债券（三十三期）

石景山区广宁村棚户区改造项目

实施方案

项目单位：北京市石景山区住房保障事务中心

行业主管部门：北京市石景山区住房和城乡建设委员会

财政部门：北京市石景山区财政局

2026 年 9 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.....	5
六、项目主管部门.....	6
七、项目建设的工期及运营模式.....	6
八、项目审批情况.....	7
九、项目投后管理.....	14
第二章 项目投资情况与资金筹措.....	16
一、编制依据及原则.....	16
二、估算范围.....	16
三、估算说明.....	17
四、建设内容及投资估算.....	18
五、资金筹措.....	18
六、组合融资.....	19
第三章 项目收入分析.....	21
一、项目专项收入分析.....	21
二、项目安排财政资金.....	28
三、项目运营期收入合计.....	28
第四章 项目运营支出分析.....	29
第五章 项目收益与融资平衡方案.....	30
一、项目收益分析.....	30
二、项目融资还本付息分析.....	30
三、项目收益与融资平衡分析.....	31

四、专项债券项目收支预算表.....	32
五、项目收益融资平衡评价结果.....	34
第六章 项目事前绩效评估情况.....	35
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....	35
二、项目投资合规性与项目成熟度.....	35
三、项目资金来源和到位可行性.....	38
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....	39
五、债券资金需求合理性.....	39
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.....	41
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	41
九、项目事前绩效评估结果.....	41
第七章 项目风险控制.....	43
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	43
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	44
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

石景山区广宁村棚户区改造项目总投资 824,983 万元，其中：计划申请专项债券总额 179,700 万元，已发行 175,700 万元，本批次申请专项债券 4,000 万元，债券期限 2 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

项目全称为石景山区广宁村棚户区改造项目（以下简称“本项目”），发展改革部门审批监管代码 2020-110107-70-02-003656，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P20110107-0001。

二、项目地点

本项目建设地点位于石景山区西部广宁村，东至红光山，南至阜石路，西、北至四平山。

本项目所在区域为北京市石景山区，是北京市继东城、西城之后第三个没有农业户籍人口的城区。新版北京城市总体规划将其定位为国家级产业转型发展示范区，其由传统重工业区成功转型，培育和发展以金融等产业为主导的现代产业体系的历程，成为老工业区复兴的典范，为全国老工业基地转型发展提供了宝贵经验。2022 年石景山区全力保障北京冬奥组委和冬奥场馆周边环境整治、“创城”“创森”“疏整促”

等工作；冬奥组委周边、高井规划一路、锅炉厂南路、八大处路等重点区域配套城市道路建设；支持衙门口、广宁村棚户区改造，促进北京银行保险产业园开发建设，保障模式口历史文化街区修缮改造、老旧小区综合整治、背街小巷环境整治提升、儿童福利院建设、冬奥社区建设等项目如期进行。

本项目深度对接《石景山分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，立足石景山区“新时代首都城市复兴新地标”发展定位，嵌入区域“一轴一带、多点支撑、组团协同”空间结构，契合“两园一河”（首钢园、园博园、永定河）核心引擎建设，联动广宁村棚改片区更新，强化区域市政保障、生态宜居、民生服务功能，是石景山区推进城市更新、完善棚改配套、提升区域治理能力的重点工程，与石景山区总体规划中“完善市政基础设施网络、提升民生保障水平”的核心目标同频共振。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕163号），本项目建设规模及内容为：建筑控制规模为355,800平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、办公、社区综合服务、公交首末站及市政基础设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。本项目工作内容为进行征收

工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市条件后入市交易。

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

项目名称	立项审批文号	建设内容	建设规模 (万平方米)	立项总投资（或 预计总投资）
石景山区广宁村棚户区改造项目	京发改（核） （2020）163 号	住宅及配套、办公、社区综合服务设施等	35.58	824,983
合计				824,983

四、项目投资情况

本项目总投资 824,983 万元，其中征收费用 739,265 万元，占比 89.61%；市政工程建设费 4,123 万元，占比 0.50%；工程建设费 7,107 万元，占比 0.86%；预备费 74,488 万元，占比 9.03%。

从资金来源看，计划使用财政预算资金 645,283 万元，占比 78.22%；专项债券资金 179,700 万元，占比 21.78%。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）为北京市石景山区住房保障事务中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市石景山区住房保障事务中心
法定代表人	张明
注册资本	3 万
统一社会信用代码	121101076819731657
注册地址	北京市石景山区八角西街 66 号
经营范围	负责保障性住房资格的复审、公示及报市住保中心资料的备案工作；负责对承租保障性住房的家庭情况进行年检复核及保障性住房资格的年审工作；负责住房保障资金的预算、管理与发放；做好保障性住房收（回）购、配租、配售等工作。
单位类型	事业单位
股东及持股比例	

北京市石景山区住房保障事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市石景山区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110107000067694R。

七、项目建设和运营模式

本项目为在建项目，建设期 96 个月，2020 年 10 月开工建设，预计 2028 年 6 月竣工验收投入使用。

经行业主管部门同意后，项目单位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。

项目进入运营期后，经营性用地完成土地整理后通过上

市完成土地出让；新建市政道路及管线建设完成后移交城市管理部门及各专业管线行业管理单位运营、管理、维护。

八、项目审批情况

1.立项审批。2020年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复》（京发改核〔2020〕163号），总投资824983万元，经研究，同意北京市石景山区住房保障事务中心组织实施石景山区广宁村棚户区改造项目。

2.用地审批。2020年3月5日，北京市规划和自然资源委员会石景山分局下发《关于石景山区广宁村棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（石）初审函〔2020〕1号）。

2023年1月13日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路用地预审及选址意见书”（2023规自（石）预选市政字0001号）。

2023年2月13日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街用地预审及选址意见书”（2023规自（石）预选市政字0002号）。

2023年2月28日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街用地预审及选址意见书”（2023规自（石）预选市政字0003号）。

2023年12月22日，取得北京市规划和自然资源委员会

石景山分局“广宁加密一路用地预审及选址意见书”(2023规自(石)预选市政字 0026号)。

2023年12月22日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密二路用地预审及选址意见书”(2023规自(石)预选市政字 0027号)。

2023年12月22日,取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密三路用地预审及选址意见书”(2023规自(石)预选市政字 0028号)。

2023年7月6日,取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街国有建设用地划拨决定书”(京规自石划字〔2023〕10号)。

2023年7月6日,取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路国有建设用地划拨决定书”(京规自石划字〔2023〕9号)。

2024年6月12日,取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“加密二路国有建设用地划拨决定书”(京规自石划字〔2024〕10号)。

2024年6月12日,取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“加密三路国有建设用地划拨决定书”(京规自石划字〔2024〕11号)。

2024年12月18日,取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街国有建设用地划拨决定书”(京规自石

划字〔2024〕28号）。

3.规划审批。项目上位街区控规（1601-1603 街区控规）于 2022 年 1 月取得市政府批复（京规自函〔2022〕317 号），项目规划综合实施方案已于 2022 年 6 月完成市规自委备案工作。

2023 年 5 月 26 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街四水工程（雨水、污水、再生水、给水）建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0022 号）。

2023 年 6 月 7 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街电力管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0030 号）。

2023 年 7 月 17 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街热力管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0046 号）。

2023 年 8 月 1 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街道路建设工程规划许可证”（2025 规自（石）建市政字 0051 号）。

2023 年 8 月 17 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立街天然气管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0055 号）。

2023 年 6 月 7 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路电力管线建设工程规划许可证”（2023 规

自（石）建市政字 0031 号）。

2023 年 6 月 19 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路雨水管线建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0036 号）。

2023 年 6 月 19 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路污水管线建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0035 号）。

2023 年 6 月 19 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路供水管线建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0037 号）。

2023 年 7 月 17 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路热力管线建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0047 号）。

2023 年 8 月 1 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“康宁南路道路建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0050 号）。

2023 年 10 月 10 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街供水管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0071 号）。

2023 年 10 月 10 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街雨水管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0072 号）。

2023 年 11 月 1 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街污水管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0077 号）。

2023 年 11 月 1 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街再生水管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0078 号）。

2024 年 1 月 25 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街电力管线工程建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0007 号）。

2024 年 2 月 29 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街热力管线工程建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0016 号）。

2024 年 3 月 28 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街燃气管线工程建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0031 号）。

2025 年 1 月 22 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“新立西街道路工程建设工程规划许可证”（2025 规自（石）建市政字 0015 号）。

2023 年 11 月 22 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密一路再生水管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0087 号）。

2023 年 11 月 29 日取得北京市规划和自然资源委员会石

景山分局“广宁加密一路雨水管线工程建设工程规划许可证”（2023规自（石）建市政字 0088 号）。

2023 年 11 月 29 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密一路供水管线工程建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0089 号）。

2024 年 1 月 25 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密一路电力管线工程建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0006 号）。

2024 年 3 月 28 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密一路燃气管线工程建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0030 号）。

2023 年 4 月 23 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“加密二路雨、供水市政管线建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0016 号）。

2023 年 5 月 17 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“加密二路电力管线建设工程规划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0020 号）。

2024 年 6 月 28 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“加密二路道路建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0055 号）。

2023 年 4 月 14 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密三路雨、污、供水管线工程建设工程规

划许可证”（2023 规自（石）建市政字 0015 号）。

2024 年 6 月 28 日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局“广宁加密三路道路建设工程规划许可证”（2024 规自（石）建市政字 0056 号）。

4.环评备案。本项目不涉及。

5.节能评估。本项目不涉及。

6.施工许可。2023 年 12 月 4 日取得北京市石景山区住房和城乡建设委员会“新立街道路及市政管线工程施工许可证”（〔2023〕施（石）市政字 0142 号）。

2023 年 9 月 12 日取得北京市石景山区住房和城乡建设委员会分局“加密二路雨供水加密三路雨供污水市政管线工程施工许可证”（〔2023〕施（石）市政字 0084 号）。

2023 年 10 月 30 日取得北京市石景山区住房和城乡建设委员会分局“康宁南路道路及随路市政管线工程施工许可证”（〔2023〕施（石）市政字 0121 号）。

2024 年 10 月 9 日取得北京市石景山区住房和城乡建设委员会分局“加密三路道路工程施工许可证”（〔2024〕施（石）市政字 0142 号）。

2025 年 1 月 14 日取得北京市石景山区住房和城乡建设委员会分局“加密二路道路工程施工许可证”（〔2025〕施（石）市政字 0003 号）。

2023 年 12 月 4 日取得北京市石景山区住房和城乡建设

委员会“新立街道路及市政管线工程施工许可证”（〔2023〕施（石）市政字 0142 号）。

2025 年 6 月 30 日取得北京市石景山区住房和城乡建设委员会分局“新立西街（道路、雨水、污水、燃气、给水、再生水、热力管线工程）施工许可证”（〔2025〕施（石）市政字 0057 号）。

7.公开招投标。本项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购等环节均已按国家招投标法相关规定完成公开招投标。

综上，本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，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会石景山分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19 号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，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。

项目建设期间利息及各项费用由北京市石景山区财政局安排预算资金支付。经营性地块出让收入后，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，登记在北京市石景山区住房保障事务中心名下。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

根据北京市发展和改革委员会《关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕163号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 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）；
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. 《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）；
5. 北京市规划和自然资源委员会等五部门《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理的通知》（京规自发〔2021〕449号）；
6. 《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》（京建发〔2017〕481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、征地补偿费、

房屋征收拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用等。

三、估算说明

1. 前期费用及其他费用按照相关计算规定，并结合本项目实际情况估算；

2. 征地补偿费按照《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）、《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15 号）等估算；

3. 房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用按照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》（京建法〔2011〕18 号）、《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》（京建法〔2023〕4 号）、《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕1 号）、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（北估秘〔2021〕2 号）及其他相关法规文件等估算；

4. 市政基础设施建设费：城市支路工程费用根据类似工程综合单价，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价信息进行调整，以综合单方指标估算；

5. 建设期利息按专项债券融资利率计取；

6. 预备费按相关标准计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 824983 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	类别	立项总投资
1	征收费用	739265
2	市政工程建设费	4123
3	工程建设费	7107
4	预备费	74488
合计		824983

五、资金筹措

本项目总投资估算824,983万元。从资金来源看，计划使用财政预算资金645,283万元，占比78.22%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金179,700万元，占比21.78%。财政预算资金与专项债券资金合计824,983万元，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 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计	各类型占比
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----	-------

财政预算资金	187900	118682	41240	148388	0	4894	4900	12000	127279	645283	78.22%
专项债券	0	0	170000	5700	0	0	4000		0	179700	21.78%
合计	187900	118682	211240	154088	0	4894	8900	12000	127279	824983	
分年度占比	22.78%	14.39%	25.61%	18.68%	0%	0.59%	1.08%	1.45%	15.43%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由区财政补助拨付，专项债券已纳入政府债务管理计划。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券和财政预算资金，无市场化融资安排。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 179,700 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	发行期限	付息方式	还本方式
1	2022 年	170000	5 年	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2023 年	5700	3 年	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2026 年	4000	2 年	每年支付一次	到期后一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于项目市政基础设施建设相关费用支出。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 175,700 万元，主要用于市政基础设施建设及项目前期相关费用支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

该项目的收益主要来源于土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。本项目土地出让收入合计 679,538 万元。

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	土地出让收入—已出让地块 (SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、 SS00-1603-2027、SS00-1603-2009)	362,000
2	土地出让收入—预计出让地块 (SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、 SS00-1603-2016)	317,538
合计		679,538

(一) 土地出让收入分析。

1. 已完成出让情况

项目四个地块已于 2023 年 6 月完成入市，其中 SS00-1603-2015（R2 住宅用地，占地面积 2.71 公顷，建筑规模 4.99 万平方米）、SS00-1603-2019（R2 住宅用地，占

地面积 1.95 公顷,建筑规模 3.86 万平方米)、SS00-1603-2027 (F3 多功能用地,占地面积 0.89 公顷,建筑规模 2.11 万平方米)、SS00-1603-2009 (A33 托幼用地,占地面积 0.48 公顷,建筑规模 0.41 万平方米),最终成交价 362,000 万元,扣除政府收益后收入为 262,770 万元。

2. 预计出让测算

项目剩余三块经营性用地全部为 R2 住宅用地,分别为 SS00-1603-2002 (占地面积 2.5 公顷,建筑规模 4.59 万平方米)、SS00-1603-2014 (占地面积 1.47 公顷,建筑规模 3.02 万平方米)、SS00-1603-2016 (占地面积 1.78 公顷,建筑规模 3.36 万平方米),计划于 2027 年完成土地入市,预计土地收入 317,538 万元,预计可用于偿债的收入为 266,624 万元。

基本假设及依据:

石景山区广宁村棚户区改造项目位于石景山区西部广宁村,属于广宁街道的行政范围内,区位条件优越,是区内重要的功能节点。

2.1 土地出让价格

土地出让价格预测,本次采用市场比较法、假设开发法分别测算土地出让价格,然后住宅用地和商业用地选取较为适用的评估方法,各取 50%的权重进行平均,作为未来土地预计出让价格。

2.1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取石景山区的近五年土地成交的案例情况如下：

用地成交表

序号	成交日期	宗地名称	土地面积	规划建筑面积	成交价（万元）	楼面单价（万元/㎡）
1	2026-5-28	石景山区黄庄村43号棚户区改造项目 SS00-1622-002、SS00-2501-002地块R2 二类居住用地、A334托幼用地	36600.00	72280.00	220,000.00	3.04
2	2026-2-3	石景山区1609街区新首钢核心区 SS00-1609-0012地块R2二类居住用地	16626.58	36578.00	139,000.00	3.80
3	2025-6-5	石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目 1606-640、648、649、650地块F2公 建混合住宅用地、R2二类居住用地、A334 托幼用地	79749.261	164647.00	452,300.00	2.75
4	2025-2-8	石景山区首钢设备处收储项目 SS00-1617-0001、0003地块R2二类居住 用地、B4综合性商业金融服务业用地	38766.17	103152.00	280,100.00	2.72
5	2024-5-22	石景山区首钢园区东南区土地一级开发 项目1612-830、831地块R2二类居住用 地、1612-763地块F2公建混合住宅用地	68004.705	205364.00	575,000.00	2.80
6	2023-12-28	石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发 项目1608-667、646、703、670、711、695 地块R2二类居住用地、S32公交场站设施 用地、F3其他类多功能用地、A334托幼 用地	96638.136	336305.00	561,000.00	1.67
7	2023-9-26	石景山区1609街区新首钢国际人才社区 核心区1609-014、018、019、032地块R2 二类居住用地、F3其他类多功能用地	68397.55	191401.00	525,000.00	2.74
8	2023-6-16	石景山区广宁村棚户区改造项目 SS00-1603-2015、2019、2027、2009地块 R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、 A334基础教育用地	60453.394	113759.00	362,000.00	3.18
9	2023-6-1	石景山区衙门口棚户区改造土地开发项 目1615-713地块F1住宅混合公建用地	26249.055	78747.00	283,000.00	3.59
10	2023-2-8	石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一 级开发项目1604-631-2、1604-634地块 R2二类居住用地、A334托幼用地	26060.075	60278.00	259,900.00	4.31
11	2022-9-22	石景山区五里坨土地一级开发项目 1602-648、1602-650地块R2二类居住用 地、F3其他类多功能用地	82958.126	99550.00	227,000.00	2.28

12	2026-5-28	石景山区黄庄村 43 号棚户区改造项目 SS00-1622-002、SS00-2501-002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	36600	72280.00	220,000.00	3.04
13	2026-2-3	石景山区 1609 街区新首钢核心区 SS00-1609-0012 地块 R2 二类居住用地	16626.58	36578.00	139,000.00	3.80

选取土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，预测未来住宅用地挂牌价格约 29,895.63 元/平方米。

2.1.2 住宅假设开发法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地市场价格 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设成本 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润等。

(1) 采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 62,000 元/m²，结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 50,000 元/m²。

① 建设成本

住宅房屋建设成本 14,698 元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本 (元/平方米)	说明
1	建安工程费	6000	依据北京市造价标准
2	红线内市政费	600	建安费用的 10%
3	基础设施配套费	600	建安费用的 10%
4	管理费用	480	建安费用的 8%
5	专业人士费	480	建安费用的 8%
6	不可预见费	480	建安费用的 8%

序号	项目	住宅成本 (元/平方米)	说明
7	投资利息	823	按照贷款市场报价利率（LPR）5 年期利率
8	投资利润	2115	1-6 项之和的 25%
9	销售税费	2800	按开发价值的 5.6%
10	销售费用	500	按开发价值的 1%
房屋建设成本总价（万元）		14698	1-10 项之和

② 地价估算结果

开发余值 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设成本 - 销售费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润等。

居住用地楼面单价 = $50000 - 14698 = 35302$ 元/平方米。

预计土地入市价格 = $\text{开发余值} / \{1 + [(1 + \text{贷款利率})^2 - 1] + \text{投资利润率 } 20\%\} = 27997$ 元/平方米。

2.1.3 各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、假设开发法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地出让价格，土地出让价格为：规划居住用地（R2）28,946.00 元/平方米。

序号	土地使用性质	地块信息	容积率	市场比较法 (50%)	假设开发法 (50%)	预测单价
1	二类居住用地	规划居住用地（R2）	1.8	29,895.63	27,997.30	28,946.00
2	二类居住用地	规划居住用地（R2）	2.1			
3	二类居住用地	规划居住用地（R2）	1.9			

2.2 土地入市出让收入

本项目剩余未出让居住用地建筑规模 10.97 万平方米，成交价格按 28,946.00 元/平方米考虑，土地总价约 317,538 万元，土地入市出让收入合计 317,538.00 万元。

序号	项目名称	性质	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总收入
1	石景山区广宁村棚户区改造项目	居住用地（R2）	4.59	28,946.00	132,862.00
2		居住用地（R2）	3.02		87,417.00
3		居住用地（R2）	3.36		97,259.00
合计			10.97		317,538.00

2.3 土地出让计提资金

主要指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算土地出让成本约 50,914 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下：

(1) 农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法和用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉的通知》（京财经二〔2005〕855号）的规定，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出

让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为 15%，石景山区为二等，平均收益为 125 元每平方米，按照 15%的计提比例，计提农业土地开发资金金额为 108 万元。

(2) 市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 10.97 万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 16%计取，该项目土地出让市级分享收入约 50,806 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格－出市级分成及计提基金）266,624 万元。

3.土地出让总收入

预测土地出让总收入为 529,394 万元。

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：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入						
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	土地出让收入	362000				317538		679538
2	市级分成及基金 (减项)	99230				50914		150144
	合计	262770				266624		529394

二、项目安排财政资金

本项目不涉及财政补助收入及其他财政资金安排。

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：

3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	专项收入	262770				266624		529394
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		262770				266624		529394

第四章 项目运营支出分析

本项目不涉及。

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						
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让收入	362000	0	0	0	317538		679538
市级分成及基金	99230	0	0	0	50914		150144
剩余收入	262770				266624		529394

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

2022 年通过发行专项债融资 60,000 万元，该专项债券年利率为 2.59%，期限 5 年。2022 年通过调整增加债券融资 110,000 万元，利率为 2.70%，期限 5 年。2023 年通过发行专项债融资 5,700 万元，利率为 2.34%，期限 3 年。2026 年拟通过发行专项债券融资 4,000 万元，期限 2 年，假设预测该专项债券年利率为 1.51%。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	应付利息	应付本息
1	2022 年	0	170000	0	170000	2.59% 2.70%		
2	2023 年	170000	5700	0	175700	2.59% 2.70% 2.34%	4524	4524
3	2024 年	175700	0	0	175700	2.59% 2.70% 2.34%	4657	4657
4	2025 年	175700	0		175700	2.59% 2.70% 2.34%	4657	4657
5	2026 年	175700	4000	5700	174000	2.59% 2.70% 2.34% 1.51%	4657	10357
6	2027 年	174000	0	170000	4000	2.59% 2.70% 1.51%	4584	174584
7	2028 年	4000	0	4000	0	1.51%	60	4060
	合计	0		179700			23141	202841

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

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	
2022 年	0	0	0	0	否
2023 年	262770	0	4524	4524	是
2024 年	0	0	4657	4657	否
2025 年	0	0	4657	4657	否
2026 年	0	5700	4657	10357	否
2027 年	266624	170000	4584	174584	可以
2028 年		4000	60	4060	否
合计	529394	179700	23141	202841	可以
本息覆盖倍数		2.61			

综上，本项目计划使用剩余未出让的三块经营性用地（SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、SS00-1603-2016）的土地入市净收入 266,624 万元用于偿还债券本金和利息，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 1.31，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。建设期末产生收益之前，专项债本金和利息由石景山区财政局承担。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	824,983
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	645,283

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	645,283
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	$I \geq AF$	179,700
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	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	824,983
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	801,842
(二) 财务费用-专项债券付息	O	23,141
(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	$C=R+S+T$	679,538
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	
其中：对应的政府性基金收入	AG	679,538
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	$D = U + V + W + X$	150,144
(一) 项目运营成本(不含财务费用)	U	
(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	150,144
五、专项债券还本	E	179,700
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,本项目预期项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 2.61 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 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自求平衡。以上数据及结果已经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

通过棚户区改造模式，优化规划用地布局，解决该地区棚改问题，改善居住环境，实现民生改善、土地资源有效利用、空间品质提升的总体目标，深入推进规划的实施。

1.提升后冬奥时期城市形象

因项目紧邻原 2022 北京冬奥首钢赛区办公区，借助冬奥会契机，通过规划合理布局，有效利用土地资源，在改善冬奥会赛区办公区周边环境整治同时，实现对周边区域产业转型及区域环境的提升作用。本项目的改造对于创建后冬奥时期首钢赛区周边区域产业提升、提升后冬奥期城市形象具有重要意义。

2.落实减量发展，推动规划实施

广宁村棚户区改造规划实施范围内现状建筑规模为 19.95 万平方米，除保留 7.6 万平方米居住用地建筑规模外，其他全部拆除，即拆迁规模 12.35 万平方米。规划以石景山一盘棋的思路解决本次棚改中的问题，按全区拆建规模匹配资源，实现全区统一平衡。同时，考虑到全市对于拆建比的基本要求 and 规划的可实施性，以广宁街道作为统计单元，拆建比按“原拆原建”的原则落实。广宁街道总违建拆除台账约建筑规模为 19.78 万平方米，用于本项目的违建拆迁台账

约建筑规模为 13.17 万平方米，广宁村整体拆建规模核算基数为 25.52 万平方米。规划广宁村增加总建筑面积 24.24 万平方米，其中，居住建筑规模 19.81 万平方米，公服及其他建设用地建筑规模为 4.43 万平方米。根据拆除的原有建筑总规模与新建建筑总规模的比值，本项目拆建比为 1:0.95。拆占比：以拆迁用地面积总和与占地面积相对比，直观显示本规划建设量增减情况，规划拆迁用地与规划建设占地面积保持一致，拆占比值为 1:1。

1603 街区规划常住人口规模约 1.42 万人，其中，规划广宁村居住人口约 8935 人，就业人口约 1000 人。本实施方案严格落实上位规划的要求，控制人口规模约 8935 人。

3. 整治区域环境，改善民生条件

增加城市绿地：本项目在规划实施范围内优化公园绿地布局，形成集中公园绿地三处，总公园绿地面积达到 2.87 公顷。

三大设施：项目范围内新增规划 18 班小学一处，用地规模约为 1.36 公顷，建筑规模约 1.11 万平方米；规划 12 班幼儿园一处，用地规模约为 0.48 公顷，建筑规模约 0.41 万平方米，可满足规划实施范围内教育设施需求；规划社区卫生服务站一处，建筑规模 650 平方米，采取非独立占地的形式，与新建居住用地合建；规划托老所（含老年活动站、社区助残服务中心）一处，建筑规模 1440 平方米，采取非独

立占地的形式，规划与新建居住用地合建；规划社区文化设施一处，建筑规模为 1000 平方米，与社区服务中心和街道办事处合建；规划街道办事处一处，地上建筑规模 2900 平方米（地下建筑规模 1100 平方米），与社区服务中心和社区文化设施合建；规划社区服务中心一处，建筑规模 1000 平方米，与街道办事处和社区文化设施合建；规划社区服务中心一处，建筑规模 1000 平方米，与街道办事处和社区文化设施合建；派出所一处，地上建筑规模 2160 平方米（地下建筑规模 1100 平方米），采取独立占地的形式；室内体育设施一处，建筑规模 1000 平方米，采取非独立占地的形式；社区文化设施一处，建筑规模 1000 平方米，与社区服务中心和街道办事处合建。社区管理服务用房两处，总建筑面积 840 平方米。托老所、老年人活动场所及社区助残服务中心等建筑规模 1440 平方米。室外运动场地一处，与公园绿地共享设置，用地面积约 1787 平方米；规划其他商业服务建筑规模 4800 平方米；菜市场一处，结合居住用地规划布置，建筑规模 1000 平方米。

4. 连通城市道路，改善地区交通

新建城市道路 7 条，城市支路 3 条街坊路 4 条，增加路网密度。

二、项目投资合规性与项目成熟度

2019年9月，石景山区人民政府根据棚改发展需求，按照450号文件，采取拆建分离、先期启动拆迁、土地一级开发入市模式谋划广宁村棚改项目，资金来源为区财政资金。2019年12月，区政府出具《北京市石景山区人民政府关于同意北京市石景山区住房保障事务中心为广宁村棚户区改造项目建设单位的批复》（石政批〔2019〕21号），授权石景山区住房保障事务中心为广宁村棚改项目建设主体；同月，经131次区委常委会研究通过项目实施方案，并报请市重大办将广宁村棚改项目列入2019年棚改实施计划。2020年3月，项目规划综合实施方案取得“多规合一”平台初审意见函；2020年5月，取得北京市发改委《关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复》。2020年10月17日，石景山区政府做出房屋征收决定，启动房屋征收工作。项目涉及被征收住宅居民1601户，住宅拆除总面积6.48万平方米，已完成1601户，完成比例100%。项目涉及非住宅单位14家，总拆除面积为5.9万平方米。

截至目前，项目征收工作已基本完成，住宅、非宅已全部签约，同步完成部分市政设施的拆改移工作，土地整理基本完成。SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、SS00-1603-2027、SS00-1603-2009地块于2023年6月16日完成入市交易，SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、SS00-1603-2016已具备供地条件，预计2027年入市。目前项目正在进行市政道路及随路管线建设工作，建设期限为2023年12月至2028年6

月，目前项目内广宁新立街、康宁南路、新立西街、加密二路、加密三路已开工建设，其中新立街、康宁南路、加密二路、加密三路预计 2026 年 12 月建设完成，新立西街已开工建设预计 2028 年 6 月竣工，加密一路随 SS00-1603-2002、SS00-1603-2014 地块同步建设竣工。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资金额 82.50 亿元，其中：财政预算资金 64.53 亿元、专项债券 17.97 亿元。2025 年及以前年度已投入资金 67.58 亿元，其中：财政预算资金 50.01 亿元、专项债券 17.57 亿元。

项目资金由区财政补助拨付，资金筹措计划可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1. 净收入分析

依据《建设工程规划用地测量成果报告书》（2020 规自（石）测字 0057 号），项目总用地面积约 23.84 公顷。其中：建设用地面积 17.56 公顷，代征绿地 2.84 公顷，代征道路 3.44 公顷。项目规划总建筑规模约 31.86 万平方米，其中居住用地中保留住宅建筑规模 7.60 万平方米、新建住宅建筑规模 19.82 万平方米，多功能用地建筑规模 2.11 万平方米，三大设施建筑规模 2.33 万平方米。

广宁村棚改项目 SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、SS00-1603-2027、SS00-1603-2009 地块于 2023 年 6 月 16 日

完成土地入市交易，成交价格 36.2 亿元，回收土地开发成本 26.27 亿元；SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、SS00-1603-2016 地块拟于 2028 年上市，预计成交价格约 31.75 亿元。扣除市级分成及相关政策基金后总收入 52.94 亿元。

2. 融资成本分析

本项目预计总投资约 82.50 亿元，北京市石景山区广宁村棚户区改造项目专项债券年发行 17.97 亿元。发行债券利息合计为 2.31 亿元。项目无收入期间付息及费用由区财政资金承担，后续资金拟通过财政资金解决。

3. 债券本息覆盖倍数测算

本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计实现收入 67.95 亿元，扣除必须上缴的政府收益及政策基金后 15.01 亿元，净收入约为 52.94 亿元。

计划使用剩余未出让的 SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、SS00-1603-2016 的土地入市净收入 26.66 亿元用于偿还债券本金和利息。本息覆盖倍数 1.31 倍，能够覆盖债券本息。

五、债券资金需求合理性

本项目专项债券资金需求 179,700 万元，已累计发行 175,700 万元，本批次申请 4,000 万元，用于广宁村棚改项目

内市政道路及管线建设。债券资金需求与项目建设进度相匹配，测算合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债来源为国有土地使用权出让收入，已出让地块收入 262,770 万元已实现入库，SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、SS00-1603-2016 地块预计 2027 年出让，偿债计划可行。主要偿债风险为土地市场下行风险，已制定缺口补救措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成广宁村棚户区改造征收和基础设施建设，确保 SS00-1603-2002、SS00-1603-2014、SS00-1603-2016 地块按期入市交易，实现项目收益与融资自求平衡。绩效目标与实际工作需要相匹配，绩效指标可量化、可考核。

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，项目事前绩效评估得分为 92 分，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，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，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：由于房地产市场下行，对项目经营性用地入市判断不准确，市场价格未能达到预测值的风险。

控制措施：一是尽快完善土地入市程序。通过合理的工期管控，尽快完善项目剩余经营性用地上市前的各项准备工作，达到土地入市条件。二是积极对接市场。通过多种渠道方式，对项目剩余经营性用地进行推介，积极对接潜在拿地单位，优化我区营商环境，给予拿地单位便于开发的相关政策支持。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石景山区住房保障事务中心名下。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，北京市石景山区住房保障事务中心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。



其他需要说明的事项

