

2026 年北京市政府专项债券（三十三期）

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目

实施方案

项目单位：北京翔能置业有限公司

本级行业主管部门：北京市密云区住房和城乡建设委员会

本级财政部门：北京市密云区财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章	项目概况.....	- 1 -
一、	项目基本信息.....	- 1 -
二、	项目地点.....	- 1 -
三、	项目建设内容.....	- 1 -
四、	项目投资情况.....	- 2 -
五、	项目单位.....	- 3 -
六、	项目主管部门.....	- 4 -
七、	项目建设工期及运营模式.....	- 4 -
八、	项目审批情况.....	- 4 -
九、	项目投后管理.....	- 4 -
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.....	- 9 -
三、	估算说明.....	- 9 -
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、	项目安排财政资金.....	- 23 -
三、	项目运营期收入合计.....	- 23 -
第四章	项目运营支出分析.....	- 24 -
一、	运营成本支出.....	- 24 -
二、	财务费用支出.....	- 24 -
三、	税费支出.....	- 24 -
四、	其他支出.....	- 24 -

第五章	项目收益与融资平衡方案	- 25 -
一、	项目收益分析	- 25 -
二、	项目融资还本付息分析	- 25 -
三、	项目收益与融资平衡分析	- 26 -
四、	专项债券项目收支预算表	- 27 -
五、	项目收益融资平衡评价结果	- 29 -
第六章	项目事前绩效评估情况	- 30 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	- 30 -
二、	项目建设投资合规性与项目成熟度	- 36 -
三、	项目资金来源和到位可行性	- 36 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性	- 37 -
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	- 39 -
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	- 43 -
九、	项目事前绩效评估结果	- 43 -
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	- 44 -
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 -

第一章 项目概况

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目总投资 256716 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 231000 万元，截至目前已发行 147500 万元，本批次申请专项债券 62900 万元，债务期限 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

项目全称为密云区果园街道西大桥棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 202515001702208168，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P20110228-0001。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市密云区。

密云区位于北京市东北部，属燕山山地与华北平原交接地，东邻承德县、兴隆县，南与平谷区、顺义区相连，西接怀柔区，北与滦平县毗邻。东西长 69 千米，南北宽 64 千米，总面积 2229.45 平方千米。下辖 2 个街道、17 个镇、1 个乡（地区）。截至 2024 年，密云区常住人口 52.63 万人。

密云区是国家生态区、国际最佳休闲宜居名区，是首批全国生态文明建设试点地区。密云区山水兼备，自然地貌特

征为“八山一水一分田”，山区面积占全区面积 4/5，水源保护区占全区面积 3/4。全区林木绿化率达 75.3%，空气质量二级和好于二级天数连续四年保持在 73.7%以上，空气中负氧离子含量高于市区 40 倍，生态质量全市排名第一，为密云区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

在经济发展方面，密云区通过构建“一条科技创新和生命健康战略发展带、四条特色文化旅游休闲发展带、多个特色乡镇和特色产业”的全域发展格局，推动经济社会的发展。特别是生命健康产业的发展，密云区已成功引进医汇云萃、莱泰制药等一批生命健康企业，国内首个中药院内制剂孵化产业园、复星药业、友康生物等重点项目正式运营，这标志着密云区在生命健康产业的发展上取得了重要突破。

密云区 2023-2025 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2025 年较上一年增量 1.49，增速 3.6%。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容分别为：一是国有土地征收、拆迁和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后开展入市交易。二是回迁安置房建设.建筑控制规模约为 151517.81 平方

米(含地下面积)。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

四、项目投资情况

本项目总投资为 256716 万元, 其中: 前期费用 1598 万元, 占比 0.62%; 征收补偿费 133127 万元, 占比 51.86%; 市政基础设施建设费 2600 万元, 占比 1.01%; 安置房建设费用 99385 万元, 占比 38.71%; 其他费用 2190 万元, 占比 0.85%; 建设期利息 17816 万元, 占比 6.95%。

从资金来源看, 计划使用财政安排资金 25716 万元, 占比 10%; 单位自有资金 0 万元, 占比 0%; 专项债券资金 231000 万元, 占比 90%。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

项目专项债券申请单位 (以下简称项目单位) 北京翔能置业有限公司, 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	北京翔能置业有限公司		
法定代表人	王爱民	成立日期	2017 年 1 月 16 日
注册资本	50000 万元	营业期限	2017 年 1 月 16 日-2047 年 1 月 15 日
统一社会信用代码	91110228MA00BDNM90		
经营范围	房地产开发经营;销售自行开发的商品房;物业管理;企业管理;经济贸易咨询		
单位类型	有限责任公司 (法人独资)		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	首创置业股份有限公司持股比例 100%		

北京翔能置业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。如果项目资金来源包含配套融资的，需要申明项目单位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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市密云区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110228000107772X。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 70 个月，已于 2022 年 1 月开工建设，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为回迁安置房基础开挖。

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。

本项目建设期 70 个月，建设期结束后进入运营期，拟由区住房城乡建设委员会作为资产持有机构，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。2021 年 6 月 29 日，北京市发展和改革委员会下发《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕110 号）、2025 年 12 月 19 日北京市发展和改革委员会下发《关于密云区果园街

道西大桥棚户区改造项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕177号）同意项目建设。

2.用地审批。2026年5月22日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《中华人民共和国不动产权证书》（京（2026）密不动产权第0004043号）、（京（2026）密不动产权第0004044号），载明权利人为北京翔能置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积24866.77平方米。

3.规划审批。2026年1月22日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《国有建设用地划拨决定书》（京规自密划字〔2026〕0002号）、（京规自密划字〔2026〕0003号）。载明用地单位为北京翔能置业有限公司，用地项目名称为密云区果园街道西大桥棚户区改造项目（安置房地块），用地位于密云区果园街道0205街区6022、6023地块，面积55545.77平方米，用途为住宅用地，土地取得方式为划拨。

2026年3月9日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《建设工程规划许可证》（2026规自（密）建字0002号）。载明项目建设单位为北京翔能置业有限公司，项目名称为密云区果园街道西大桥棚户区改造项目（6022地块1-1#住宅楼等43项），位于密云区密云新城0205街区MY00-0205-6022、MY00-0205-6023，总建筑面积

151517.81 平方米，其中地上建筑面积 95464.22 平方米，地下建筑面积 56053.59 平方米。

4.环评备案。2018 年 4 月 23 日，本项目《建设项目环境影响报告表审查的批复》已经完成备案，备案号：北京市规划和国土资源管理委员会会议纪要第 135 期。

5.节能评估。2025 年 12 月 2 日，本项目已经完成节能评估。

6.施工许可。2026 年 6 月 11 日，密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（2026 施（密）建字 0025 号），载明项目建设单位为北京翔能置业有限公司，工程名称为密云区果园街道西大桥棚户区改造项目（6022 地块 1-1#住宅楼等 43 项），建设面积 151517.81 平方米。

7.公开招投标。根据《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发展改革委令第 10 号），项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节均通过公开招投标选定。依法在北京市公共资源交易服务平台、中国招标投标公共服务平台上发布。并将资格预审公告、招标公告、中标候选人公示、中标结果公示。

综上，密云区果园街道西大桥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，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。

北京市密云区财政局负责做好土地交易产生的收入归集和管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序由区财政及时上缴国库用于偿债。北京市密云区住房和城乡建设委员会负责做好项目专项收入归集和管理，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。

(二) 债务本息偿还。

项目对应的资金平衡地块上市后产生的收益及项目其他资产产生的收益回笼后，由区财政组织偿还到期债券本金及利息。北京市密云区财政局收到北京市密云区住房和城乡建设委员会上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金及利息及债券服务费缴入省级国库。

(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，权益登记到对应部门名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，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

根据北京市发展改革委《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
2. 类似工程综合造价指标(北京地区);
3. 北京市和密云区以及本项目的集体土地征收、集体土地房屋拆迁和国有房屋征收等相关政策;
4. 北京市发展和改革委员会出具《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目核准的批复》(京发改(核)〔2021〕110号)、北京市发展和改革委员会出具《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目重新核准的批复》(京发改(核)〔2025〕177号)；
5. 北京市规划和自然资源委员会密云分局出具《北京市规划和自然资源委员会密云分局关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目用地及规划审核意见函》(京规自(密)储审函〔2021〕0001号);
6. 北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》(2025规自(密)预选字0003号)。

7. 北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《中华人民共和国不动产权证书》（京（2026）密不动产权第 0004043 号）、（京（2026）密不动产权第 0004044 号）。

8. 北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《国有建设用地划拨决定书》（京规自密划字[2026]0002 号）、（京规自密划字[2026]0003 号）

9. 北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目 MY00-0205-6022、MY00-0205-6023 地块回迁安置房项目“多规合一”协办平台初审意见函》（京规自（密）初审函〔2024〕0011 号）；

10. 北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《建设工程规划许可证》（2026 规自（密）建字 0002 号）。

11. 密云区政府批准的《密云区果园街道西大桥棚户区改造项目实施方案》。

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、征收补偿及相关税费、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、其他费用、审计费、财务费用。

三、估算说明

1.前期费用

前期工作包括编制项目申请报告、编制棚改实施方案、编制市政方案、前期测绘、环境影响评估、涉水事项论证

等，另根据项目需要还可能发生交通影响评价等相关工作，共约 1598 万元。

2.国有用地征收补偿费用

本项目征收补偿包含国有居民征收补偿、国有企业（住宅）征收补偿、国有非宅征收补偿、拆迁其它费用和不可预见费。征收补偿标准依据《北京市密云区果园街道西大桥棚户区改造项目征收补偿方案》（初稿），征收补偿费用约 133127万元。

3.安置房建设成本

本项目需要回迁安置房 151517.81 m²。建安综合成本根据现行《北京市建设工程概算定额》，并综合考虑各用途房地产的建筑物结构及装修状况及其区位等因素影响综合测算，住宅安置房总成本约 99385 万元。

4.市政基础设施费

本项目拟按“七通一平”条件供地，即通路、通电、通上水、通下水、通热、通燃气、通信及场地平整。本项目市政不包含城市主干路（西大桥路、园林路），城市次干路（东吉路、恒通路），仅包含城市支路（农机路，红线宽度30米；远光路，红线宽度25米；西大桥一路、西大桥二路，红线宽度均为20米；富帛南路，红线宽度为15米，西大桥一街、西大桥二街、西大桥三街、西大桥四街和西大桥五街，红线宽度均为8米）扣减三电一燃一热费用后，市政基础设施建设费用为2600万元。

5.其它费用

其他费用包括围挡费用、保安费用、场地平整费、防尘网铺设费等共计2190万元。

6.财务费用

根据资金使用计划，利率按 1.48%-2.99%估算，共计约 17816 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 256716 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	1598	0.62%
2	征收补偿费	133127	51.86%
3	回迁安置房建设费用	99385	38.71%
4	市政基础设施建设费	2600	1.01%
5	其他费用	2190	0.85%
6	建设期利息	17816	6.95%
项目总投资合计		256716	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 256716 万元，计划使用财政预算资金 25716 万元，占比 10%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；

专项债券资金 231000 万元，占比 90%。三者合计 256716 万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2021	2022	2023	2024	2025	2026 年	2027	合计	各类型占比
财政安排资金		505	2228	2758	3004	3141	14080	25716	10%
单位自有资金									
专项债券	16900	63800	21200	13600	10000	84900	20600	231000	90%
其中：用作项目资本金						40000			
银行贷款									
其他市场化融资									
其他来源资金									
合计	16900	64305	23428	16358	13004	88041	34680	256716	100%
各年度占比	7%	25%	9%	6%	5%	34%	14%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：密云区 2023-2025 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2025 年较上一年增量 1.49，增速 3.6%。本项目资本金 25716 万元，占总投资 10%，符合项目投资资本金的比例要求。符合财政承受能力和政府投资能力。财政配套资金具备到位可行性。

六、组合融资

本项目计划通过发行专项债券融资 231000 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总额 231000 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	2021 年	16900	5 年	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2022 年	63800	5 年	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2023 年	21200	5 年	每年支付一次	到期后一次性还本
4	2024 年	13600	2 年	每年支付一次	到期后一次性还本
5	2025 年	10000	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，全部投向于棚户区改造等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：截至目前，本项目已发行专项债券 147500 万元，主要用于项目征收补偿、前期费等支出。

(二) 市场化融资。

本项目不涉及市场化融资。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 313824 万元，包括：项目自身土地出让、水源路南侧多功能用地预期收入 299361 万元，产权车位和储藏室收入 14463 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、水源路南侧多功能用地预期收入	299361
2	产权车位和储藏室收入	14463
合计		313824

(一) 土地出让产生收入分析。

1.项目自身土地出让产生收入测算

(1) 按土地成本逼近法测算土地出让收入

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目的土地价格暂估为 219969 万元,用于资金平衡销售面积 13.38 万平方米,楼面价为 1.64 万元/平方米。(计算过程见附表)。

表 3-2 项目土地收入情况表

单位：万元

土地取得费	土地开发费	税费	利息	利润	土地增值收益	无限年期下地面单价	年期修正系数	土地价格	土地入市面积（万平方米）	楼面价（万元/平方米）
138013	2600	680	12599	28259	45538	227688	0.97	219969	13.38	1.64

(2) 按剩余法测算土地出让收入

通过调查密云区周边在售住宅的市场案例情况，并根据项目区位及自身因素不同，选取滨河园售房单价 3.08 万元/平方米、京能云璟壹号 3.12 万元/平方米、国祥源境 3.25 万元/平方米、印象江南 3.27 万元/平方米、国樾天颂 3.36 万元/平方米，按权重测算预计本项目入市住宅地块建成后市场售价水平可达 3.15 万元/平方米（见附表）。

表 3-3 项目周边在售住宅市场案例情况表

单位：万元/平方米

序号	小区名称	销售单位（万元/平方米）	权重	预计售价（万元/平方米）	销售年度
1	滨河园	3.08	0.5	1.54	2023 年度
2	京能云璟壹号	3.12	0.2	0.62	2024 年度
3	国祥源境	3.25	0.1	0.33	2023 年度
4	印象江南	3.27	0.1	0.33	2023 年度
5	国樾天颂	3.36	0.1	0.34	2024 年度
小计			1	3.15	

运用剩余法，扣除开发建设总成本及土地取得税费后，综合测算得出土地使用权出让楼面成交价格约 1.95 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 13.38 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 260910 万元，具体明细如下所示：

表 3-4 项目土地收入情况表

单位：万元

序号	项目	测算单价	备注
		(万元/平方米)	
—	预估开发完成后售价	3.15	根据上文测算结果。
二	开发建设总成本	1.14	1 至 8 项之和
1	工程费用	0.71	1.1 至 1.2 之和
1.1	主体建筑工程费用	0.66	1.1.1 至 1.1.2 之和
1.1.1	居住建筑	0.55	包括地基与基础工程、结构工程、装饰装修工程、安装工程等。参考现行北京市工程造价水平，估算单价取值 5500 元/平方米。
1.1.2	公建及配套设施	0.11	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等。据同类项目经验，公建及配套设施建设费用占主体建筑工程费用的比例一般在 5%—25% 左右，本次暂按 20%。
1.2	室外工程费用	0.05	未经规划部门批准建设的居住小区用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用。据同类项目经验，室外工程费用与主体建筑工程费用的比值一般在 5%—20% 左右，本次暂按 8%。

2	前期费用	0.04	包括项目申请、节能、环评、交评、水评等报告编制，勘察设计，工程监理，招标代理等费用。据同类项目经验，前期费用与工程费用的比值一般在 6%—12%左右，本次暂按 6%。
3	不可预见费	0.04	指项目在建设期间所有不可预见发生的费用。按工程费用、前期费用之和的 5%计算。
4	销售费用	0.02	指企业在产品推广或者提供销售劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用。按预估可达到售价的 0.5%测算。
5	管理费用	0.02	指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。按工程费用、前期费用、不可预见费之和的 2%测算。
6	财务费用	0.06	以工程费用、前期费用、不可预见费、管理费用、销售费用之和为基数，开发周期 3 年，贷款利率 4.75%，均匀投入计算。
7	投资利润	0.08	据同类项目利润水平，以工程费用、前期费用、不可预见费、管理费用、销售费用之和为基数的 10%测算开发利润。
8	税费	0.18	包括增值税、城市维护建设税、教育附加费及北京市地方教育附加费，暂按 5.6%估算。
三	余值	2.01	包含土地价格、契税。
四	土地取得税费	0.06	包括契税和印花税，以土地价格为基数，税率合计为 3.05%。
五	土地使用权楼面单价	1.95	$四/(1+3.05\%)$
六	出售面积	13.38	
七	土地入市收入	260910	

(3) 按土地成本逼近法和剩余法二种方法的权重测算土地出让收入

按土地成本逼近法比重 10%、剩余法比重 90%二种方法测算土地出让收入 256816 万元。其中：按土地成本逼近法测算土地出让收入 21997 万元，按剩余法测算土地出让收入 234819 万元，具体明细如下：

表 3-5 项目土地收入情况表

单位：万元

项目名称	位置	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	土地入市收入测算方法	土地出让收入（万元）	权重比例	权重比例测算土地出让收入（万元）
密云区果园街道西大桥棚户区改造项目	密云区果园街道西大桥棚户区改造项目，东至现状园林路，南至规划恒通路，西至规划东吉路，北至现状加油站、区融媒体中心 and 区交通局	MY00-0205-6031	3.24	2	13.38	土地成本逼近法	219969	10%	21997
		MY00-0205-6032	2.96	2		剩余法	260910	90%	234819
合计			6.2		13.38	小计	480879		256816

2.水源路南侧多功能用地预期收入测算

通过调查全市多功能用地土地出让的市场案例情况，并根据项目区位及自身因素不同，选取 3 宗多功能用地土地出让为参考价格，北京经济技术开发区亦庄新城 0701 街区

N17F3 多功能用地楼面价格 0.76 万元/平方米,北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-2 多功能用地楼面价格 0.37 万元/平方米,北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 多功能用地楼面价格 1.31 万元/平方米,按三宗多功能用地权重测算土地出让价为 0.61 万元/平方米,用于资金平衡销售面积为 14.44 万平方米,资金平衡土地相关收益可产生收入为 87957 万元,具体明细如下:

表 3-6 水源路南侧多功能用地收入情况表

单位: 万元

序号	地块	用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万平方米)	多功能用地楼面价 (万平方米)	预期收入 (万元)	备注
1	MY00-0104-6053	2.02	2.6	5.252	0.61	31982	
2	MY00-0104-6063	2.06	2.4	4.944	0.61	30107	
3	MY00-0104-6065	1.77	2.4	4.248	0.61	25868	
小计		5.85		14.44		87957	

3.土地出让和水源路南侧多功能用地土地出让净收入

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目土地出让收入和水源路南侧多功能用地土地出让收入合计为 344773 万元,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 新扩区参照

其他区(8%)执行,扣除土地出让收入分享支出 27582 万元;依据北京市财政局、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<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、北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》京财经二[2013]2677 号 扣除计提的农业土地开发资金 196 万元、农田水利建设资金 8817 万元、教育资金 8817 万元,土地净收入 299361 万元,具体明细如下:

表 3-7 项目土地收入情况表

单位: 万元

项目	基数	土地出让 纯收益	比 例	金额(万元)	备注
一、土地出让收入(1)				344773	
1.果街街道上市交易地块预 期土地出让收入				256816	
2.水源路南侧多功能用地预 期土地出让收入				87957	
二、扣除市级土地出让收入 分享支出 (2)	344773		8%	27582	
三、扣除从土地出让收入中 计提的各项资金(3)				17830	
1.农业土地开发资金	27.82	47	15%	196	本地区出让用地计提农业土地开 发资金标准为每平方米 47 元

2.农田水利建设资金	88194		10%	8817	地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%
3.教育资金	88194		10%	8817	本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%
4.廉租住房保障资金	0		10%	0.00	密云区保障房建设也已清算完毕，没有资金需求，不计提
5.国有土地收益基金	0		8%	0.00	依据北京市财政局、北京市国土资源局、北京市建设委员会、中国人民银行营业管理部关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知 京财〔2007〕1011 号第六条各区（县）结合实际情况参照执行。
三、土地出让净收入(1-2-3)				299361	

（二）产权车位和储藏室产生的收入分析。

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目产权车位收入和储藏室收入 14463 万元。依据密云区 3 个项目的车位出售单价作为参考价格，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照谨慎性原则暂定为 16 万元/个，产权车位 722 个，单价 16

万元/个，产权车位收入 11552 万元；储藏室面积 3639 平方米，单价 0.8 万元/平方米，储藏室收入 2911 万元，明细如下：

表 3-8 项目产权车位和储藏室收入情况表

单位：万元

项目 名称	位置	地 块	产权车位收入			储藏室收入			总收 入
			单 价	车 位 数 量	总额	单 价	面积 （平方 米）	总额	
北京市 密云区 果园街 道西大 桥棚户 区改造 项目	密云区果园街道西大桥棚户区改造项目位于密云新城 0205 街区，东至现状园林路，南至规划恒通路，西至规划东吉路，北至现状加油站、区融媒体中心 和区交通局	22 地 块	16	346	5536	0.8	1782	1426	6962
		23 地 块	16	376	6016	0.8	1857	1486	7502
	合计			722	11552		3639	2911	14463

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：

3-9 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								
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	土地出让、水源路南侧多功能用地								299361	

	预期收入									
2	项目产权车位收入和储藏室收入								14463	
合计									313824	

二、项目安排财政资金
无

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：

3-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	专项收入								14463	
2	对应的政府性基金收入								299361	
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									313824	

第四章 项目运营支出分析

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营成本。

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

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	分年度收益								
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入								313824	
运营支出									
收益								313824	

二、项目融资还本付息分析

专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券总额 231000 万元, 其中: 2021 年发行 16900 万元, 发行期限 5 年, 利率 2.99%; 2022 年发行 63800 万元, 发行期限 5 年, 利率 2.70%; 2023 年发行 21200 万元, 发行期限 5 年, 利率 2.78%; 2024 年发行 13600 万元, 发行期限 2 年, 利率 1.94%; 2025 年发行 10000 万元, 发行期限 2 年, 利率 1.37%; 2026 年发行 84900 万元, 发行期限 2 年, 利率 1.48%; 2027

年发行 20600 万元，发行期限 2 年，利率 1.48%。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		16900		16900	2.99%		
2	2022 年	16900	63800		80700	2.70%	505	505
3	2023 年	80700	21200		101900	2.78%	2228	2228
4	2024 年	101900	13600		115500	1.94%	2758	2758
5	2025 年	115500	10000		125500	1.37%	3004	3004
6	2026 年	125500	84900	30500	179900	1.48%	3141	33641
7	2027 年	179900	20600	73800	126700	1.48%	3655	77455
8	2028 年	126700		106100	20600		2102	108202
9	2029 年	20600		20600			307	20907
合计			231000	231000			17700	248700

三、项目收益与融资平衡分析

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	2021 年		16900	0	16900	
2	2022 年		63800	505	64305	
3	2023 年		21200	2228	23428	
4	2024 年		13600	2758	16358	
5	2025 年		10000	3004	13004	
6	2026 年		84900	3141	88041	
7	2027 年		20600	3655	24255	
8	2028 年	313824		2102	2102	
9	2029 年			307	307	
合计		313824	231000	17700	248700	可以平衡
本息覆盖倍数		1.26				

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 1.26，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

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式
一、建设资金来源	256,716.00
(一) 财政安排资金	25,716.00
其中：中央预算内投资	0.00
超长期特别国债	0.00
本地区一般公共预算	0.00
本地区政府性基金预算	25,716.00
其他财政资金	0.00
(二) 地方政府专项债券	231,000.00

其中：用作项目资本金	51300.00
(三) 项目单位市场化融资	0.00
(四) 单位自筹资金	0.00
(五) 其他资金	0.00
二、项目建设支出	248,679.00
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	231,000.00
(二) 财务费用-专项债券付息	17,679.00
(三) 财务费用-市场化融资付息	0.00
(四) 其他建设支出	0.00
三、项目运营预期收入	313,824.00
(一) 财政资金	299,361.00
其中：对应的政府性基金收入	299,361.00
政府性基金预算安排补助	0.00
一般公共预算安排补助	0.00
其他财政资金	0.00
(二) 项目专项收入	14,463.00
(三) 其他收入	0.00
其中：其他项目专项收入	0.00
项目单位资金	0.00
四、项目运营支出	17,679.00
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	0.00
(二) 财务费用-专项债券付息支出	17,679.00

(三) 财务费用-市场化融资付息支出	0.00
(四) 税费支出	0.00
(五) 其他运营支出	0.00
五、专项债券还本	231,000.00
六、市场化融资还本	0.00

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.26 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北京方诚会计师事务所有限责任公司核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

(一) 项目实施的必要性

1、符合国家政策导向

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房和城乡建设部统计显示,我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造,约改造了 5000 万 m^2 棚户区,近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效,主要表现在:棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难,体现了社会公平、公正;棚户区改造可以提升和完善城市功能,改善城区落后面貌;棚户区改造可以优化配置土地资源,促进土地合理利用;棚户区改造可以增加社会就业,促进地区的产业结构调整;棚户区改造可以促进社会和谐。

2015 年 3 月 5 日,在第十二届全国人民代表大会第三次会议上李克强总理指出:加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015 年保障性安居工程新安排 740 万套,其中棚户区改造 580 万套,增加 110 万套,把城市危房改造纳入棚

改政策范围。农村危房改造 366 万户，增加 100 万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地制宜，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2、高度契合地区规划

2015 年 4 月 29 日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市 2015 年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达 118 个，涉及 57377 户。通知指出：各有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当前首要工作，早谋划、早布置、早动手，层层落实责任主体，细化工作方案，明确完成时限，狠抓任务落实，加强督促检查，强化责任追究，确保棚户区改造和环境整治项目扎实有效推进；要加大改革创新力度，优化审批程序，提高工作效率，积极采取有效措施，制定完善相关支持政策，破解融资、用地、补偿、安置房建设等难题，为项目顺利实施创造有利条件；各有关区县政府、市政府有关部门要认真履行监管职责，在项目设计、施工、监理招标、竣工验收等环节严格把关，高标准、高质量完成棚户区改造和环境整治各项工程，

并切实做好配套基础设施和公共服务设施的建设管理，确保群众住得放心、生活得舒心。

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与 2017 年年底完成改造 15 万户改造任务，2020 年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016 年底，北京市 6 个城区和 10 个远近郊区提出 2017 年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等 14 个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016 年 12 月底，北京市 2017 年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市 2017 年棚户区改造任务目标——完成改造 3.6 万户。今年 1 月，市重大办已将 3.6 万户目标任务分解到全市 16 个区、128 个实施项目中。市重大办相关负责人表示，2017 年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向来开展；将和全市“疏解、整治、促提升”专项行动紧密结合，和人口调控工作紧密挂钩。

密云区位于《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》中提出的“一核一主一副，两轴多点一区”城市空间结构中的“一区”，即“生态涵养区”内，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，对密云区环境品质提出了更高的要求。果园街道西大桥严重阻碍规划功能定位的实现，亟需通过改造、整治、疏解促提升。

3、能充分发挥当地资源禀赋

2015年4月7日，北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《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）文件，该文件明确规定对新增涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后，项目达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

按照政府主导、市场运作的原则，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与；确保建设用地供应，优先安排棚户区改造安置房建设用地；简化行政审批手续，以棚户区改造和环境整治行政审批事项为试点，加快行政审批制度改革，除法律法规有明确规定由市级部门审批的，其他审批事项一律下放至区县政府，并进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率；做好征收补偿和安置工作，各区县政府要按照国家和北京市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定，组织实施房屋征收，做到“对象公开、政策公开、过程公开、结果公开、资金平衡方案公开”；加强直管公房管理，各区县政府要明确直管公房管理机构，建立直管公房管理信息库；落实税费优惠政策，积极贯彻落实国家有关税收优惠政策，做好政策宣传和纳税服务工作。

4、能有效解决当前瓶颈问题

北京市密云区“果园街道西大桥村”位于密云新城西南角，属于 0205 街区，项目实施范围内“脏、乱、差”现象严重，绿化严重缺乏，私搭乱建现象严重，房屋较多且房屋破旧，年久失修，承载力和整体性较差，居住区内市政基础设施也极不完善，存在火灾、治安、汛期排涝、卫生防疫等多种隐患，居民居住环境急需改善。

为彻底解决居民房屋破旧和基础设施落后的现状，改善居民居住环境，使居民能早日生活稳定，安居乐业，促进密云新城西南地区发展。区政府申请将该项目纳入北京市棚户区改造计划。

(二) 项目实施的公益性

本项目属于棚户区改造项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设有利于促进当地社会稳定发展。

通过对棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，不仅改善了当地居民的居住环境，还提升了他们的生活品质。本项目的实施除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善经济结构，将促进社会经济和人文环境的和谐发展。

通过本项目的实施，可进一步完善区域内的基础配套设施，改善区域环境质量，增强区域竞争力，提高城市服务功

能，改善投资环境，推动城市建设的快速高质量发展，进而有利于促进国家和地方政府财政收入。

(三) 项目实施的收益性

本项目涉及住宅拆迁 218 院，总拆迁量为 62989.21 平方米；非住宅拆迁共 20 个，总拆迁量为 32766.19 平方米，回迁安置房建设 151517.81 平方米。

通过对棚户区改造工作，提升密云城区居住功能，改善百姓居住条件和居住环境，促进区域均衡发展，满足人们基本生活的现代化需求。

通过增加投资，形成新的生产能力和效益，为社会提供新的产品和服务，最终使生产总值增加，同时通过乘数效应带动其他产业的发展。从使用的角度看，投资又是对国内生产总值的最终使用。由于投资增加使社会有效需求相应增加，从而对国民经济起到拉动作用，这就是投资的需求效应。其影响主要表现在通过增加投资促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动国民经济的增长。

该项目资本、高素质劳动力等要素的投入将增加对经济的拉动作用。项目建设过程能直接拉动密云区社会有效需求和劳动力就业的快速增长，项目建成后，能促进生产空间存量的增长，提高区域经济潜在的供给能力，通过乘数作用能促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动区域经济快速增长。

二、项目投资合规性与项目成熟度

（一）项目投资合规性

根据国务院办公厅印发《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中提出，扩大专项债券用作项目资本金范围。在专项债券用作项目资本金范围方面实行“正面清单”管理，将信息技术、新材料、生物制造、数字经济、低空经济、量子科技、生命科学、商业航天、北斗等新兴产业基础设施，算力设备及辅助设备基础设施，高速公路、机场等传统基础设施安全性、智能化改造，以及卫生健康、养老托育、省级产业园区基础设施等纳入专项债券用作项目资本金范围。本项目属于保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。

（二）项目成熟度

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目已取得有关部门的审批手续，包括立项批复，用地批复，环评手续，规划手续等，符合国家产业政策及地区发展规划，项目投资手续比较完备，具有一定的成熟度，目前处于建设阶段。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源合规性

本项目总投资 256716 万元，资金来源于专项债券和财政资金。项目计划使用财政预算资金 25716 万元，占比 10%；专项债券资金 231000 万元，占比 90%。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

(二) 资金到位可行性

1、资本金到位可行性

密云区 2023-2025 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2025 年较上一年增量 1.49,增速 3.6%。

综上，本项目资本金 25716 万元，占总投资 10%，符合项目投资资本金的比例要求。符合财政承受能力和政府投资能力。财政配套资金具备到位可行性。

2、专项债券资金到位可行性

债券存续期内项目收益 313824 万元，债券本息为 248700 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.26 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

综上，本项目为在建工程，资金来源明晰。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

(一) 项目收入预测合理性

1、密云区果园街道西大桥棚户区改造项目土地出让收入和水源路南侧多功能用地土地出让收入合计为 344773 万元，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 新扩区参照

其他区(8%)执行,扣除土地出让收入分享支出 27582 万元;依据北京市财政局、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<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、北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》京财经二[2013]2677 号 扣除计提的农业土地开发资金 196 万元、农田水利建设资金 8817 万元、教育资金 8817 万元,土地净收入 299361 万元。

2、密云区果园街道西大桥棚户区改造项目产权车位收入和储藏室收入 14463 万元。依据密云区 3 个项目的车位出售单价作为参考价格,云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个,三个项目的车位平均单价 17 万元/个,按照谨慎性原则暂定为 16 万元/个,产权车位 722 个,单价 16 万元/个,产权车位收入 11552 万元;储藏室面积 3639 平米,单价 0.8 万元/平米,储藏室收入 2911 万元。

初步估算本项目土地出让收入、水源路南侧多功能用地预期收入和产权车位和储藏室收入产生的收入合计为 313824 万元。

项目收入预测基本符合实际,收入标准与实际基本相符,具有一定的合理性。

(二) 项目成本预测合理性

经初步估算，本项目棚改总成本约 256716 万元，折合楼面单价约 19186 元/m²。

(三) 项目收益预测合理性

债券存续期内项目净收益 313824 万元，债券本息为 248700 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.26 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求，收益预测合理。

五、债券资金需求合理性

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配。项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。本次申请的专项债券以密云区果园街道西大桥棚户区改造项目土地出让收入及项目产权车位和储藏室收入偿还地方政府专项债券。

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真的测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(一) 偿债计划的可行性

项目收入、成本数据来自于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准确。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构、运营管理模式比较简单，需要进一步细化。

密云区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

(二) 偿债风险点及可控性

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目的投资主要依靠专项债券资金和财政资金，偿债资金的归还主要依靠密云区果园街道西大桥棚户区改造项目土地出让收入来解决，若项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

1、不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施

工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2、项目实施机构管理风险

来源于项目实施机构的风险主要是项目实施机构作为项目管理的甲方，前期手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完成工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3、利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，

市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目实施机构合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4、收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，城市发展动态，保证项目收益与融资平衡。

七、绩效目标设定及合理性

(一) 目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，目标制定科学合理，绩效目标明确。

(二) 目标合理性

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

综上，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，存在不够准确完善的情况。

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。根据绩效目标综合考评，绩效考评分满分100分，项目得分为95分。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：项目土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。

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，按照相关文件和管理职责登记到对应部门名下。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，对应部门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、停发年终绩效奖等措施，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

北京市密云区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。北京市密云区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

