

2026 年北京市政府专项债券（三十三期）

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京住总绿都投资开发有限公司

行业主管部门（盖章）：北京市密云区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：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	- 2 -
四、项目投资情况	- 3 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 3 -
七、项目建设的工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 5 -
九、项目投后管理	- 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 9 -
一、编制依据及原则	- 9 -
二、估算范围	- 9 -
三、估算说明	- 10 -
四、建设内容及投资估算	- 10 -
五、资金筹措	- 13 -
六、组合融资	- 14 -
第三章 项目收入分析	- 16 -
一、项目专项收入分析	- 16 -
二、项目安排财政资金	- 21 -
三、项目运营期收入合计	- 21 -
第四章 项目运营支出分析	- 22 -
一、运营成本支出	- 22 -
二、财务费用支出	- 22 -
三、税费支出	- 22 -
四、其他支出	- 22 -

第五章	项目收益与融资平衡方案	23 -
一、	项目收益分析	23 -
二、	项目融资还本付息分析	23 -
三、	项目收益与融资平衡分析	25 -
四、	专项债券项目收支预算表	26 -
五、	项目收益融资平衡评价结果	28 -
第六章	项目事前绩效评估情况	29 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	29 -
二、	项目投资合规性与项目成熟度	33 -
三、	项目资金来源和到位可行性	34 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性	34 -
五、	债券资金需求合理性	35 -
六、	项目偿债计划可行性和偿债风险点	36 -
七、	绩效目标设定及合理性	39 -
八、	其他需要纳入事前绩效评估的事项	39 -
九、	项目事前绩效评估结果	40 -
第七章	项目风险控制	41 -
一、	影响项目施工进度的风险及控制措施	41 -
二、	影响项目资金筹措的风险及控制措施	41 -
三、	影响项目收益实现的风险及控制措施	42 -
第八章	还款保障情况	42 -
一、	还款责任及保障	44 -
二、	项目资产管理	44 -
三、	项目还本付息资金对应的收入管理	45 -
第九章	其他需要说明的事项	47 -

第一章 项目概况

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目总投资 359412 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 323470 万元，已发行 150000 万元，本批次申请专项债券 66200 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

项目全称为密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2107-110228-04-01-375507，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P21110228-0005。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村，北至现状居住区；西至云水大街临街商业用地；南至现状居住小区；东至现状水库中学、敬老院。

简述项目所在地区为密云区，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《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：一是土地前期开发，进行征地、拆迁工作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，规划总用地面积约 408629 平方米，规划建设用地面积约 399260 平方米，须同步实施整理(拆迁)用地约 9369 平方米。二是回迁安置房建设，建筑控制规模约为 264273.08 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

本项目立项批复总投资为 359412 万元，其中：前期费用 1856 万元，占比 0.52%；征地补偿费 34536 万元，占比 9.61%；腾退补偿及相关费 115738 万元，占比 32.2%；市政基础设施建设费 5341 万元，占比 1.49%；安置房建设费 183091 万元 50.94%；其他费用 3727 万元，占比 1.04%；建设期利息 15123 万元，占比 4.21%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 35942 万元占比 10%；专项债券资金 323470 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，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目单位

项目专项债券申请单位为北京住总绿都投资开发有限公司，项目单位已累计发行专项债券 110000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 110000 万元(预留资金视同已支出)。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京住总绿都投资开发有限公司
------	----------------

法定代表人	韩啸	成立日期	2014 年 12 月 15 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110000318330974R		
注册地址	北京市密云区西大桥路 67 号十里堡镇政府办公楼 407 室-930		
经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含有演出）。		
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）	北京住总集团有限责任公司 100%		

北京住总绿都投资开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

六、项目主管部门

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

七、项目建设和工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 78 个月，已在 2021 年 6 月开展拆迁相关工作，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为：拆迁及征地相关工作已完成，8 月底已取得回迁安置房开工许可证，目前安置房建设工作已启动。

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。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 10 月 16 日，北京市发展改革委下发《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）【2025】152 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2021 年 6 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村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】0002 号）

3. 规划审批。2023 年 12 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局下发《关于北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目 MY-02-0101-0080、0083、0099、0100、0103 回迁地块项目“多规合一”协同平台初审意见函》。

4. 节能评估。2026 年 8 月 3 日，本项目已经完成节能评估。

5. 施工许可。2026 年 8 月 20 日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110228202608200101【2026】施[密]建字 0036 号），载明项目建设单位为北京住总绿都投资开发有限公司，工程名称为北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目

(MY02-0101-0103 地块)(E01#住宅楼等 11 项)，建设面积 51057.7 平方米。

2026 年 8 月 25 日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110228202608250101【2026】施[密]建字 0037 号)，载明项目建设单位为北京住总绿都投资开发有限公司，工程名称为北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目(MY02-0101-0080 地块)(A01#住宅楼等 9 项)，建设面积 39061.02 平方米。

2026 年 8 月 27 日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110228202608270101【2026】施[密]建字 0038 号)，载明项目建设单位为北京住总绿都投资开发有限公司，北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目(MY02-0101-0083 地块)(B01#住宅楼等 10 项)，建设面积 45768.55 平方米。

2026 年 8 月 27 日，北京市密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110228202608270201【2026】施[密]建字 0039 号)，载明项目建设单位为北京住总绿都投资开发有限公司，北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目(MY02-0101-0099 地块、MY02-0101-0100 地块)(C01#住宅楼等 25 项)，建设面积 128950.84 平方米。

6. 公开招投标。根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》及相关法律法规，以及本市关于招标投标管理的有关规定，密云区溪翁庄棚户区改造项目勘察、设计、施工、监理在北京市公共资源交易服务平台发出招标公告、资审文件及招标文件等，经评标专家（从北京市评标专家库随机抽取）根据资审文件与招标文件的要求对投标单位的投标文件评审后确定中标人。

综上，密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，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

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国有资产，权益登记到对应部门名下。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《关于密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目核准的批复》，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. 《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】
5. 《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]001号】
6. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发〔2013〕25号】
7. 《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】
8. 《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】
9. 《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】
10. 《市重大项目办市住房城乡建设委关于转发〈住房城乡建设部办公厅等关于申报2018年棚户区改造计划任务的通知〉的通知》（京重大办〔2017〕90号）

11. 《北京市密云区溪翁庄镇人民政府关于溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造的请示》（溪政发〔2017〕10号）

12. 《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划》

13. 《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划的批复》（京规自函〔2019〕1124号）

14. 《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、征地补偿费、腾退补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用。

三、估算说明

1. 前期费用

前期费用主要包括项目实施方案编制费、项目申请报告编制费、测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、招标代理服务费、林地可行性研究报告编制费、古树避让保护方案、土壤污染调查费等构成，共计约 1856 万元。

2. 征地费用

征地费用主要包括区片综合地价（含土地补偿费和安置补助费）、人员安置补助费、地上附着物补偿费、征地相关税费和其他，共计约 34536 万元。

3. 腾退补偿及相关费

腾退补偿及相关费主要包括宅基地腾退补偿费、集体非住宅腾退补偿费、国有非住宅腾退补偿费、房屋腾退管理费及市政设施拆改移费，共计约 115738 万元。

4. 市政基础设施建设费

本项目市政基础设施建设内容主要包括地块内规划城市支路的道路工程（含智能交通）及随路敷设管线工程，预计约 5341 万元。

5. 回迁安置房建设费用

本项目安置房建设费由土地费、工程费、工程建设其他费和预备费组成，共计 183091 万元。

6. 其他费用

本项目其他费用由围墙围挡建设费、场地看护费、防尘网铺设费、防火除草费、律师费、土壤剥离费、环境保护税等构成，其他费用共计约 3727 万元。

7. 建设期利息

本项目建设期利息共计 15123 万元，为项目使用政府专项债券产生的利息。前期费用、腾退和其他费用按照 6.5 年期均匀发生，征地、安置房建设和市政基础设施建设按照 2 年均匀发生考虑，使用地方政府专项债券，利率暂按 2.45% 估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 359412 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	前期费用	1856	0.52%
1.1	实施方案编制费	80	
1.2	项目申请报告编制费	65	
1.3	测绘费	204	
1.4	编制地质灾害评估费	20	
1.5	编制交通影响评估费	48	
1.6	编制环境影响评价费	44	
1.7	噪音污染影响评价	12	
1.8	考古勘探及发掘费	1022	
1.9	涉水事项论证费	90	
1.10	招标代理服务费	50	
1.11	其他费用	221	
2	征地费用	34536	9.61%
2.1	区片综合地价	11140	
2.2	安置补助费	15750	
2.3	地上物附物补偿费	1690	
2.4	征地相关税费	4249	
2.5	其他	62	
2.6	不可预见费	1645	
3	腾退补偿及相关费	115738	32.20%
3.1	宅基地腾退补偿费	91292	

3.2	集体非宅腾退补偿费	4881	
3.3	国有非宅腾退补偿费	3716	
3.4	房屋腾退管理费	4327	
3.5	市政设施拆改移费	1000	
3.6	不可预见费	10522	
4	市政基础设施建设费	5341	1.49%
5	回迁安置房建设费用	183091	50.94%
5.1	土地费	1575	
5.2	建安工程费	162289	
5.3	工程建设其他费	10460	
5.4	预备费	8767	
6	其他费用	3727	1.04%
7	建设期利息	15123	4.21%
项目总投资合计		359412	

五、资金筹措

本项目总投资估算359412万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金35942万元，占比10%；专项债券资金323470万元，占比90%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金35942万元、单位自有资金0万元、用作项目资本金的专项债券资金35942万元，三者合计71884万元，占比20%，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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金							35942	35942	10.00%
专项债券	53100	0	11700	37600	7600	106200	107270	323470	90.00%
其中：用作项目资本金							35942	35942	10.00%
合计	53100	0	11700	37600	7600	106200	143212	359412	
分年度占比	14.77%	0.00%	3.26%	10.46%	2.11%	29.55%	39.85%		

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

本项目无组合融资计划。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 323470 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	53100	5 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2023 年	5200	3 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2023 年	6500	3 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2024 年	34300	2 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2024 年	3300	2 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2025 年	7600	2 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2026 年	40000	2 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2026 年	66200	2 年	债券存续期内每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2027 年	107270	2 年		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，全部投向于保障性安居工程项目，具体投向情况：棚户区改造项目。截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 150000 万元，主要用于土地前期开发等支出。

（二）市场化融资。

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 432676 万元，包括：土地出让预期净收入 421476 万元，非人防车位收入 11200 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	土地出让预期净收入	421476
2	非人防车位收入	11200
合计		432676

(一) 土地出让收入分析。

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

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目的土地价格暂估为 549983 万元，用于资金平衡销售面积 28.76 万平方米，楼面价为 1.91 万元/平方米。（计算过程见附表）。

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）
338948	5341	0.00	30746	68858	110973	554866	0.99	549983	28.76	1.91

（2）按市场比较法测算土地出让收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期土地出让收入 250212 万元，依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 0.87 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 28.76 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 250212 万元。

经查询北京市规划和自然资源委员会土地出让结果，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目 MY00-0500-0001 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.24 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 C-2 地块土地一级开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块 R2 二类居住用地，楼面价 0.88 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 MY00-0104-6022、6025 地块二类居住用地，楼面价 0.78 万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 0.87 万元/平方米，明细如下：

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)	楼面价 (万平方米)	土地入市收入 (万元)
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	MY02-0101-0104	1.28	2	28.76	0.87	250212
		MY02-0101-6003	3.27	2			
		MY02-0101-6004	2.62	2			
		MY02-0101-0112	3.21	2			
		MY02-0101-0185	4	2			
合计			14.38		28.76	0.87	250212

(3) 按土地成本逼近法和市场比较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 80%、市场比较法比重 20%二种方法测算土地出让收入 490029 万元。其中：按土地成本逼近法测算土地出让收入 439986 万元，按市场比较法测算土地出让收入 50042 万元，具体明细如下：

项目名称	位置	地块编号	用地面积 (公顷)	容积率	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 (比例)	权重比例 测算土地 出让收入 (万元)
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	MY02-0101-0104	1.28	2	28.76	土地成本逼近法	549983	80%	439986
		MY02-0101-6003	3.27	2		市场比较法	250212	20%	50042
		MY02-0101-6004	2.62	2					
		MY02-0101-0112	3.21	2					
		MY02-0101-0185	4	2					
合计			14.38		28.76		800195		490029

2. 土地出让净收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目收入为490029万元,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39202万元;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203万元、农田水利建设资金14574万元、教育资金14574万元,土地净收入421476万元,具体明细如下:

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)				490029	
二、扣除市级土地出让收入分享支出(2)	490029		8%	39202	
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(3)				29351	
1. 农业土地开发资金	28.76	47	15%	203	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	145740		10%	14574	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。
3. 教育资金	145740		10%	14574	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

项目	基数	土地出让 纯收益	比例	金额（万元）	备注
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 京财经二（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）				421476	

（二）非人防车位收入分析。

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目非人防产权车位单价，依据密云区三个项目的车位出售单价作为参考，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，按照项目所处位置和谨慎性原则暂定为 8 万元/个，非人防产权车位收入 11200 万元，明细如下：

项目名称	位置	非人防车位收入		
		单价 （万元）	车位数量 （个）	非人防车位收入 （万元）
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	8	1400	11200
	合计		1400	11200

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								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	……

1	土地出让收入							421476		
2	非人防车位收入							11200		
合计								432676		

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：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	专项收入							11200		
2	对应的政府性 基金收入							421476		
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								432676		

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								
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
项目收入							432676		
运营支出									
收益							432676		

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 323470 万元，其中：2021 年发行 53100 万元 5 年期，债券利率 2.99%，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；2023 年发行 11700 万元，其中：5200 万元 3 年期，债券利率 2.62%，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；6500 万元 3 年期，债券利率 2.34%，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；2024 年发行 46600 万元，调减 9000 万元，2024 年实际发行 37600 万元，其中：34300

万元 2 年期，债券利率 1.94%，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；3300 万元 2 年期，债券利率 1.44%，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；2025 年发行 27600 万元 2 年期，调减 20000 万元，2025 年实际发行 7600 万元，债券利率 1.37%，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。2026 年实际发行 40000 万元 2 年期，债券利率 1.42%，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；2026 年新增发行 66200 万元（本次申请），假设融资利率为 1.49%，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。计划 2027 年发行 107270 万元 2 年期，假设融资利率为 1.49%。

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	本期付息	本期还本付息合计	备注
1	2021 年		53100		53100			2026 年、2027 年发行债券预计期限均为 2 年，假设融资利率为 1.49%
2	2022 年	53100			53100	1588	1588	
3	2023 年	53100	11700		64800	1588	1588	
4	2024 年	64800	37600		102400	1876	1876	
5	2025 年	102400	7600		110000	2618	2618	
6	2026 年	110000	106200	102400	113800	2919	105319	
7	2027 年	113800	107270	7600	213470	1669	9269	
8	2028 年	213470		106200	107270	3166	109366	

9	2029 年	107270		107270		1598	108868
合计			352470	323470		17022	340492

(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	2021 年		53100		53100	
2	2022 年			1588	1588	
3	2023 年		11700	1588	13288	
4	2024 年		37600	1876	39476	
5	2025 年		7600	2618	10218	
6	2026 年		106200	2919	109119	
7	2027 年		107270	1669	108939	
8	2028 年	432676		3166	3166	
9	2029 年			1598	1598	
合计			323470	17022	340492	可以平衡
本息覆盖倍数		1.27				

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 1.27，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	359412
（一）财政安排资金	35942
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	35942
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	323470
其中：用作项目资本金	35942
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	361311
（一）项目建设成本（不含财务费用）	344289
（二）财务费用-专项债券付息	17022
（三）财务费用-市场化融资付息	0

（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	432676
（一）财政资金	421476
其中：对应的政府性基金收入	421476
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	11200
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	17022
（一）项目运营成本（不含财务费用）	0
（二）财务费用-专项债券付息支出	17022
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	323470
六、市场化融资还本	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 1.27 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 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

1. 项目必要性评估

(1) 政策相关性

2014年6月北京市人民政府出具《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）文件，文件中主要明确四点：一是工作范围，包括城市棚户区项目和国有工矿棚户区项目。二是工作机制，设立棚户区改造和环境整治领导小组、指挥部及办公室。三是职责分工，市重大项目办承担领导小组和指挥部办公室的日常工作，发挥好牵头作用，加强统筹协调，会同市有关部门和单位按照任务分工和职责要求，研究制定工作方案并组织实施。市政府责令市发展改革委、市住房城乡建设委、市财政局等有关部门鼎力配合，共同推进项目完成。四是支持政策，确保建设用地供应、简化行政审批手续、做好征拆补偿和安置工作、加强直管公房管理、落实税费优惠政策。

2015年8月北京市重大项目建设指挥部办公室、北京市住房城乡建设委出具的《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》（京重大办〔2015〕61号）文件，文件中主要明确棚改项目认定条件：在本市行政区域范围

内，简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋建成年限较长、房屋质量较差，部分或全部房屋使用功能不全，存在消防、治安隐患，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不齐全的区域，可以纳入棚户区改造范围。各区可结合本区实际情况进一步细化棚户区界定标准、报市棚户区改造领导小组办公室备案。

2017年11月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出具《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知》（京建发〔2017〕481号）文件，文件中进一步明确纳入棚改条件：主要有三类，一是在本市行政区域范围内，简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋建成年限较长等，确需进行改造的城市棚户区项目。二是国有工矿棚户区项目。三是市政府确定的重点工程确需通过棚户区改造实施的。另外纳入棚户区改造的项目应当同时具备规划条件稳定。

2018年9月北京市重大项目建设指挥部办公室、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会印发《〈关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见〉的通知》（京建发〔2018〕455号）文件，文件中明确列入年度实施计划的前提条件、严格项目准入、规范项目实施等要求。

2019年2月，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出具《关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274号）文件，文件中明确棚改项目申报年度棚改任务计划时，在统筹本区重点事项财政资金需求的基础上，开展财政承受能力论证评估并出具评估报告。

（2）项目实施必要性

密云区位于《北京城市总体规划(2016年-2030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。

溪翁庄镇溪翁庄村涉及拆迁房屋较多且房屋破旧，村民居住环境恶劣，全村现状房屋存在安全隐患，市政基础设施条件落后，排水不畅，给村民出行及日常生活带来严重影响。由于多年来居住条件差，造成村民多次到镇政府群体上访，强烈要求尽快拆迁，造成社会不稳定因素，居民居住环境亟须改善。

2. 项目公益性评估

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。

3. 项目收益性评估

本项目目总用地面积约 408629 平方米，规划建设用地面积约 399260 平方米，须同步实施整理（拆迁）用地约 9369 平方米。共涉及拆迁 515 户（处），其中：住宅 户、非住宅 处、地上物 处、新丰市场 189 处。

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它产业的发展。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

密云区溪翁庄镇溪翁庄村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，项目建设投资手续比较完备，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 359412 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 35942 万元，占比 10%；专项债券资金 323470 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 35942 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 432676 万元，债券本息为 340492 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.27 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、密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目收入为490029万元，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39202万元；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203万元、农田水利建设资金14574万元、教育资金14574万元，土地净收入421476万元。

2、密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目非人防产权车位单价，依据密云区三个项目的车位出售单价作为参考，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，按照项目所处位置和谨

慎性原则暂定为 8 万元/个，非人防产权车位收入 11200 万元。

初步估算密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期收入 432676 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 359412 万元，折合楼面单价约 13600 元/m²。

（三）项目收益预测合理性

债券存续期内项目净收益 432676 万元，债券本息为 340492 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.27 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溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目土地出让收入及项目非人防车位收入偿还地方政府专项债券。

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

密云区溪翁庄镇溪翁庄村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溪翁庄镇溪翁庄村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。

