2025年北京市政府专项债券（七期）
房山区山区人口迁移集中安置二期两限房
一级开发项目（调减）实施方案

项目单位（盖章）：

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心

本级行业主管部门（盖章）：

北京市规划和自然资源委员会房山分局

本级财政部门（盖章）：北京市房山区财政局

2026年11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 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章　项目投资估算与资金筹措 ..... - 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 ..... - 9 -
五、资金筹措 ..... - 16 -
六、专项债券融资 ..... - 16 -
第三章　项目收入分析 ..... - 18 -
一、项目经营性收入分析 ..... - 18 -
二、项目政府性基金补贴收入 ..... - 18 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..... - 19 -
第四章　项目运营支出分析 ..... - 19 -
第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 19 -
一、项目收益分析 ..... - 19 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 19 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 20 -
四、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 21 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 22 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 22 -

二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 22 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 22 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 23 -
五、债券租金需求合理性 ..... - 23 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 23 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 23 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 24 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 24 -
第七章　项目风险控制 ..... - 25 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 25 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 25 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 26 -
第八章　还款保障情况 ..... - 28 -
一、还款责任及保障 ..... - 28 -
二、项目资产管理 ..... - 28 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 29 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 31 -

第一章　项目概况

房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目总投资54926万元，其中：计划申请专项债券总额8300万元，已发行8300万元，债券期限3年。结合最新政策及项目实际情况，计划调整资金用途及金额，具体计划如下：拟调减270.9万元至良乡大学城拓展东区土地一级开发项目；拟调减7351.31346万元至房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目。调整后，2025年实际发行专项债券677.78654万元，债券期限为3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

项目全称房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目（以下简称“山区人口迁移项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目。地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P21110111-0037。

二、项目地点

山区人口迁移项目建设地点位于房山区阎村镇公主坟村，具体四至范围为：东至规划八号路西红线，南至规划阎中路北红线，西至规划中良路东红线，北至规划中景路南红线。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委《关于重新审批房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模18.24万平方米（不含地下面积），建筑内容为住宅、康养、托幼、邮电设施及其他公共服务配套等。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

相关主要指标如下表：

表1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
征地	16.9公顷	1663万元每公顷	28112
拆迁	2500平方米	3.78万元每平方米	9457
市政基础设施建设	17公顷场平	—	7550
前期费用	16.9公顷	26.6万元每公顷	449
工程其他费用	16.9公顷	55.3万元每公顷	943
其他费用	16.9公顷	497.9万元每公顷	8415
合计	—	—	54926

四、项目投资情况

项目总投资估算为54926万元。其中：前期费用449万元，征地补偿及相关税费28112万元，拆迁补偿及相关费用9457万元，市政基础设施建设费用7550万元，工程其他费943万元，其他费用8415万元。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	工程其他费用	征地及相关税费	拆迁补偿及相关费用	市政基础设施建设费用	其他费用	合计
投资估算金额	449	943	28112	9457	7550	8415	54926
占比	0.82%	1.72%	51.2%	17.2%	13.7%	15.3%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金46626万元，占比85%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金8300万元，占比15%。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。本次申请调减7622.21346万元，调整后计划使用财政预算资金54248万元，占比98.7%，专项债券资金677.78654万元，占比1.3%。

五、项目单位

山区人口迁移项目专项债券申请单位为北京市房山区规划和自然资源综合事务中心。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	关亮	成立日期	/
注册资本	10万元	营业期限	/
统一社会信用代码	12110000794050420X		

注册地址	北京市房山区良乡西路3号
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。
单位类型	事业单位
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	/

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设山区人口迁移项目的主体资格，也符合组合使用专项债券主体要求。

六、项目主管部门

山区人口迁移项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会房山分局。北京市规划和自然资源委员会房山分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市房山区规划和自然资源综合事务中心加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门安排相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

山区人口迁移项目为在建项目，建设期36个月，2027年完成全部土地开发并完成上市。

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：规划综合实施方案编制、市政规划方案编制、考古机械配合、场地看护。

本项目无运营期。

八、项目审批情况

1.立项审批。2021年11月9日，北京市发展和改革委下发《关于重新审批房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改审〔2021〕534号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2017年4月14日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（京规划国土房预[2017]10号），用途为储备用地，面积16.9万平方米。

3.规划审批。2012年12月18日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2012规条整字0064号），2020年1月15日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2020]0051号），2021年8月6日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于

房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2021]0045号），载明根据《房山分区规划（国土空间规划）》（2017年-2035年），该项目储备整理（城市建设用地）范围的国土空间规划分区为城镇建设用地，并明确原规划条件继续有效。

综上，房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目已取得关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市规划和自然资源委员会房山分局和北京市规划和自然资源综合事务中心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。

（二）债务本息偿还。

房山区财政局收到北京市规划和自然资源委员会房山分局和北京市规划和自然资源综合事务中心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经营性国有资产，登记在北京市房山区规划和自然资源综合事务中心名下。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　项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

项目投资估算的主要文件依据如下:

（一）2016 年北京市建设工程概算定额（2022 年第二次调整系数）;

（二）北京市现行其他有关造价文件;

（三）北京市同类建筑工程技术经济指标;

（四）北京市近期的材料及设备价格信息;

（五）《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细则的通知》（京规自发〔2021〕449 号）;

（六）《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）;

（七）《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）;

（八）北京市人民代表大会常务委员会《关于北京市耕地占用税适用税额的决定》(2019 年 7 月 26 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

（九）《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〔2023〕3 号）;

（十）《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）;

（十一）《关于印发房山区土地整治项目新增耕地奖励办法的通知》（房政办发〔2024〕15 号）;

（十二）《北京市征收农用地区片综合地价标准的通知》（京政发〔2021〕9号）；

（十三）相关其他费用标准的规定。

二、估算范围

项目总投资估算为54926万元。其中：前期费用449万元，征地补偿及相关税费28112万元，拆迁补偿及相关费用9457万元，市政基础设施建设费用7550万元，工程建设其他费943万元，其他费用8415万元。

三、估算说明

项目投资估算的使用的主要测算标准如下：

（一）征地依据《北京市建设征地补偿办法》、《北京市征收农用地区片综合地价标准的通知》（京政发〔2021〕9号）及民政部门相关文件。费用包括：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、其他土地附着物补偿费、征地税费、土地征收成片开发方案编制费、社会稳定性风险评估报告编制费、征地不可预见费等。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资54926万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	工程建设其他费用	征地及相关税费	拆迁补偿及相关费用	市政基础设施建设费用	其他费用	合计
投资估算	449	943	28112	9457	7550	8415	54926

金额							
占比	0.82%	1.72%	51.2%	17.2%	13.7%	15.3%	100%

（一）前期费用

前期费用主要包括一级开发实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、测绘费、用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、验收测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评价费、考古勘探及发掘费、地震安全性评价费用、涉水事项论证费用、招标代理服务费、压覆矿产资源储量核查费、规划实施方案编制费、社会稳定风险评估费、使用林地可研编制费、土壤样品采集检测费用，本项目前期费用约449万元。

表2-2 本项目前期费用表

序号	项　目	投资金额（万元）	备注
1.1	一级开发实施方案编制费	45.4832	参照计价格[1999]1283号，并市场水平及项目实际情况估算
1.2	项目建议书（代可研）编制费	46.68	参照计价格[1999]1283号，并结合市场水平估算
1.3	测绘费	99.4629	根据市场水平估算
1.3.1	用地普测及拨地钉桩费	90	参照国家测绘局国测财字[2002]3号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》估算
1.3.2	勘测定界费	4.5629	《审计报告》
1.3.3	验收测绘费	4.9	2900元/公顷（用地面积）
1.4	编制地质灾害评估费	27.04	参照《地质灾害危险性评估收费标准》（试行稿）
1.5	编制交通影响评价费	14.32	参照《北京市规划委员会关于对部分新建项目进行交通影响评价的

			通知》【市规发〔2001〕1001号】
1.6	考古勘探及发掘费	85.4832	根据市场水平，以项目占地面积为基数，按5元/平方米估算，最终以实际发生费用为准
1.7	地震安全性评价费用	17	根据市场水平估算，最终以实际发生费用为准
1.8	涉水事项论证费用	30.1268	参照《建设项目水资源论证收费暂行办法》（含涉水论证、水影响评价）
1.9	招标代理服务费	44.41	参照发改价格〔2011〕534号估算
1.10	压覆矿产资源储量核查费	5	根据市场水平估算
1.11	规划实施方案编制费	5	参照计价格[1999]1283号，并市场水平及项目实际情况估算
1.12	社会稳定风险评估费	10	根据市场水平估算
1.13	使用林地可研编制费	16.5	根据市场水平估算，房山区平均偏上水平
1.14	土壤样品采集检测费用	2.548	根据市场水平估算
1.15	合计	449.0541	

（二）征地补偿及相关税费

征地费用主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，本项费用为28112万元。

表2-3 征地补偿及相关税费表

序号	项目	数量	计费标准	投资金额（万元）	备注
2.1	土地补偿费	249.75亩	23万元/亩	5744.25	房山区征地区片价，已按20万元/亩支付，区片价标准提高，应再支付3万元/亩

2.2	社会保障费用	59人		7736.7	测算至2022年
2.2.1	劳动力安置补助费	30人	40.1万元/人	1203	由33人减至30人，2020年标准为40.0534万/人，2022年为52.9706万/人
2.2.2	超转人员安置补助费	29人	225.3万元/人	6533.70	由28人增至29人，2020年标准为225.3万/人
2.3	青苗补偿费	198.75亩	耕地0.1万元/亩，林地和园地0.5万元/亩	30.59	以耕地、园地、林地为基数
2.4	其他土地附着物补偿	207.69亩	5万元/亩	1038.45	农用地面积
2.5	征地费税			2031.55	
2.5.1	耕地占用税	207.69亩	2.8万元/亩	581.53	以农用地为基数
2.5.2	森林植被恢复费	145.002亩	10万元/亩	1450.02	根据《缴费通知单》、《备案通知书》
2.6	其他			10498.26	
2.6.1	解除土地承包经营权补偿费	207.69亩	0.15万元/亩	560.76	计费期自2010年1月1日至2027年12月31日
2.6.2	耕地指标有偿使用费	198.75亩	50万元/亩	9937.5	《关于缴纳补充耕地指标有偿使用费的通知》
2.7	征地不可预见费			1031.74	预计发生部分的5%
合计				28111.54	

（三）拆迁腾退费用

拆迁腾退费用主要包括宅基地腾退费、国有土地上非住宅腾退费、其他费用和不可预见费，本项费用为9457万元。

表2-4 腾退费用表

序号	项目	投资金额（万元）	数量	计费标准
3.1	**居民拆迁补偿费**	**2442.86**		
3.1.1	区位补偿费	2340	780平方米	30000元/平方米
3.1.2	搬迁补助费	4.68	780平方米	60元/平方米
3.1.3	家电改移补助费	0.98	6户	0.1635万元/户
3.1.4	提前搬家奖	90	6户	15万元/户
3.1.5	周转费	7.2	6户	1.2万元/户
3.2	**国有企业拆迁补偿费**	**5910.48**		
3.2.1	区位补偿价	2133	2844平方米	7500元/平方米
3.2.2	房屋重置成新价	142.80	408平方米	3500元/平方米
3.2.3	搬迁补助费	2.04	408平方米	50元/平方米
3.2.4	停产停业补助费	32.64	408平方米	800元/平方米
3.2.5	其他	3600		
3.3	**拆迁其他费**	**244.17**		
3.3.1	拆迁服务费	140.88	9391.79万元	1.50%

3.3.2	拆迁评估费	93.92	9391.79 万元	1.00%
3.3.3	拆迁招投标代理费	3.24		
3.3.4	渣土清运费	5.94	1188 平方米	50 元/平方米
3.4	拆迁不可预见费	859.75		预计发生费用的 10%
合计		9457.26		

（四）市政基础设施建设费用

本项目不涉及代征道路，需要进行场地平整和增设 6 台变压器，预计总费用为 7550 万元。具体市政费用明细见下表：

表 2-5 市政基础设施建设费用表

序号	项目	工程内容	数量	计费标准	投资金额（万元）
4.1	场地平整	挖土方	74644 立方米	25 元/立方米	186.61
		挖石方	323324 立方米	165 元/立方米	5334.85
		填方	56240 立方米	50 元/立方米	281.2
		弃方	219694 立方米	34 元/立方米	746.96
4.2	市政、公共设施拆迁移改费	暂估，涉及 15 根高压线杆移改入地工程及预留费用			1000
合计					7549.62

（五）其他费用

其他费用主要包括保安费用、围挡费用、防尘网铺设费用、律师费等，共计943万元。具体明细如下：

2-6其他费用明细表

序号	科 目	数量	计费标准	投资金额（万元）	备注
5.1	围挡费用			278.73	《评审报告》,后续投资中包括用地边线坐标放样费用。
5.2	保安费用	12人	3500元/月	327.42	已发生根据《评审报告》，后续每公顷1人，每人每月3500元，从2021年7月起,开发期3年。后续投资中还包括2020年尚待审计的费用。
5.3	防尘网铺设费用	3年	50万元/年	286.98	包括除草费、除草工程及除草工程普通测量费用，从2021年7月起,开发期3年。后续投资中还包括2020年尚待审计的费用。
5.4	律师费			50	
合计				943.13	

（六）审计费

按照《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建[2001]512号）计取，本项费用为140万元。

（七）财务费用

按未发生部分土地一级开发成本小计为基数贷款，利率4.75%，按照现金流投入计算利息。本项费用共计7346万元。

（八）管理费

按照土地一级开发成本小计的2%计取，本项费用为930万元。

五、资金筹措

本项目总投资估算54926万元，计划使用财政预算资金46626万元，占比85%；专项债券资金8300万元，占比15%。本次申请调减7622.21346万元，调整后计划使用财政预算资金54248万元，占比98.7%，专项债券资金677.78654万元，占比1.3%。

表2-7 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年以前	2025年	2026年	合计	各类型占比
财政预算资金金	17795	0	28831	46626	85%
单位自有资金					
专项债券		8300		8300	15%
合计	17795	8300	28831	54926	100%
分年度占比	33%	15%	52%	100%	

六、专项债券融资

本项目已申请专项债券0.83亿元，本次申请调减0.7622亿元，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。调整后债券表如下：

表2-8专项债券分年度发行计划表

单位：亿元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025年	0.0678	3年	每年支付一次	到期后一次性还本

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于房山区山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目看护、除草及前期相关费用。截至2026年10月，本项目已发行专项债券0.83亿元，本次申请调减0.7622亿元，主要用于看护、除草及前期相关费用等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目经营性收入分析

根据2024年9月规划综合实施方案，项目确定的经营性用地分两类，分别为康复护理机构用地和二类城镇住宅用地，其中：康复护理机构用地建筑规模为1.80万平方米，预计入市楼面价3138元/平方米；二类城镇住宅用地建筑规模15.30万平方米，预计入市楼面价5000元/平方米（本次土地出让收益预测，不含政府收益金额）。

表3-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	地块编号	宗地位置	计划上市时间	建设用地面积（公顷）	规划建筑面积（万平方米）	测算方式	预计收入（万元）	楼面单价（元/平方米）	规划用途	备注
1	0039	房山区阎村镇公主坟村	2027年	1.50	1.80	按既定价格	5,600	3,138	康复护理机构用地	—
2	YC-03-05、YC-03-17、YC-03-19	房山区阎村镇公主坟村	2027年	8.41	15.30	按本次调整价格	76,500	5,000	二类城镇住宅用地	—
合计	—	—	—	9.91	17.10	—	82,100	—	—	—

由上表可知该项目2027年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为82100万元。

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

项目经营性收入为82100万元，不涉及政府性基金补贴收入。项目收入合计82100万元，不涉及补贴收入。

第四章　项目运营支出分析

项目不涉及运营。

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	
	2027年	合计
项目收入	82100	82100
运营支出	0	0
收益	82100	82100

二、项目融资还本付息分析

本项目已发行专项债券8300万元，本次申请调减7622.21346万元，债券利率1.62%，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。

调整后，2025年实际发行专项债券677.78654万元，债券期限为3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。

表5-2 专项债券应付本息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020	0	0	0	0	—	0	0
2021	0	0	0	0	—	0	0
2022	0	0	0	0	—	0	0
2023	0	0	0	0	—	0	0
2024	0	0	0	0	—	0	0
2025	0	677.79	0	677.79	1.62%	10.98	10.98
2026	677.79	0	0	677.79	1.62%	10.98	10.98
2027	677.79	0	677.79	0	1.62%	10.98	688.77
2028	0	0	0	0	—	0	0
2029	0	0	0	0	—	0	0
2030	0	0	0	0	—	0	0
2031	0	0	0	0	—	0	0
2032	0	0	0	0	—	0	0
合计		**677.79**	**677.79**			**32.94**	**710.73**

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	82,100
二、上交市级土地出让收入（2）	6,568
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	7,019
1.农业土地开发资金	801
2.农田水利建设资金	1,981
3.教育资金	1,981

项目	按照目前土地市场测算
4.保障性安居工程资金	1,504
5.国有土地收益基金	752
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	68,513
减：项目成本	
五、项目净收益（5）	68,513
六、融资本息合计（6）	710.73
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	**96.40**

综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对调整后实际发行专项债券本息的覆盖倍数为96.40，能保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

（一）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括对应的土地收入82,100万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金及国有土地收益基金后，本项目可用于偿还项目本息合计的净收益为68,513万元用于偿还专项债券本息。

四、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96.40倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为96.40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。

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

房山区人口迁移工程是贯彻国务院、北京市政府有关整顿关闭煤矿的决定而实施的重大工程，是提高人民生活质量，整合土地资源、完善城市功能及配套、提升城市环境品质的重要举措。项目的建设是贯彻市委、市政府“以人为本，构建和谐社会”方针的具体体现。项目的建设符合国家的产业政策和社会发展趋势，项目的建成可大大改善房山区的投资环境，有利促进房山区的经济发展，具有良好经济和社会效益。根据《北京市“十四五”时期老龄事业发展规划》及《关于进一步推进医养结合发展的指导意见》，鼓励社会资源举办护理机构，支持医疗资源丰富地区二级及以下医疗卫生机构转型，开展康复、护理及医养结合服务。项目康复护理机构建成后，可提供住院床位172张。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得授权延期批复、立项核准批复、拨地钉桩、权属审查等前期手续。已基本完成拆迁。已于2024年4月完成征地协议签订，耕地指标已落实，土地征收成片开发已上报市规自委审批。相关资金到位后即可开展征地上报，完成征地、拆迁工作。考古、土壤污染调查、耕地耕作层表土剥离、防噪声评估等供地阶段工作均已完成。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源包括财政资金及专项债资金。项目总投资

为 5.49 亿元，其中：财政资金 4.66 亿元，2025 年预计新增债券 0.83 亿元，截至目前已投资金 1.80 亿元，全部为财政资金。未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金需通过区级财政统筹安排解决。调整后，2025 年项目实际发行专项债券 0.0678 亿元，用于前期费用等。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目调整后实际发行专项债券 677.78654 万元，计划用于前期费。该项目债券资金需求合理性充足，对申报政府专项债券额度的科学性和合理性进行了论证。

五、债券租金需求合理性

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区域平衡方案进行认真测算和审核后，能够实现偿债来源与融资区域平衡，债券类型需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；制定有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施，但偿债风险控制措施需要细化。

七、绩效目标设定及合理性

本项目计划2027年完成土地开发工作。该项目预计总投5.49亿元，其中计划使用财政预算资金5.42亿元，占比98.7%；专项债券资金0.0678亿元，占比1.3%。

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，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，项目事前绩效评估分数为93分，总体意见为：予以支持。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。**二是做好资金保障。**项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。**三是优选施工队伍。**根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。**四是加强现场管理。**对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪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中的重大变更的，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：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，房山区财政局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规划和自然资源委房山分

局（主管部门）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市财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委房山分局（主管部门）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

无。