2026 年北京市政府专项债券（二十三期）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（调增）项目实施方案

项目单位（盖章）：北京住总京房房地产开发有限公司、北京市房山新城投资有限责任公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市房山区住房和城乡建设委员会

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 ..... - 3 -
一、项目基本信息 ..... - 4 -
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 ..... - 5 -
六、项目主管部门 ..... - 6 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 6 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 11 -
一、编制依据及原则 ..... - 11 -
二、估算范围 ..... - 11 -
三、估算说明 ..... - 12 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 15 -
六、组合融资 ..... - 16 -
第三章 项目收入分析 ..... - 17 -
一、项目专项收入分析 ..... - 17 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 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 ..... - 29 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 31 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 32 -

第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 34 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 34 -
二、项目建设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 ..... - 40 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 40 -
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 ..... - 43 -
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 -

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

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总投资102.70亿元，其中：计划申请专项债券总额70亿元，已发行35.54亿元，（包含2019年发行6.4亿元，债务期限5年；2021年发行13.32亿元，债务期限5年；2023年发行1.23亿元，债务期限3年；2024年发行6.75亿元，债务期限3年，2025年发行6.04亿元，债务期限3年，2026年发行1.8亿元，债务期限3年）。结合项目实际情况，计划调整资金用途及金额，具体计划如下：现将原2025年北京市政府专项债券（七期）（起息日2025年02月19日、3年期，票面利率1.39%）已发行债券资金0.9351亿元（房山区绿色能源先导区（一期）项目0.2亿元；山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目0.7351亿元）；2026年北京市政府专项债券（二十三期）（起息日2026年8月19日，3年期，利率1.31%）已发行债券资金0.1亿元（全部为房山区绿色能源先导区（一期）项目）调拨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，2026年实际发行专项债券2.8351亿元，用途调整为拆迁、征地、前期、安置房建设、异地安置、管理费、市政、其他等。

后续计划发行33.4249亿元，2027年计划发行9.46亿元，债务期限3年，2028年计划发行18.8549亿元，债务期限2年，2029年计划发行5.11亿元，债务期限1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（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码：2111-110111-04-01-364513，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码：110111000-0651。

二、项目地点

琉璃河镇地处北京市西南部、房山区东南端，东临永定河与大兴区相连，南与河北省涿州市接壤，是“首都的南大门”。总面积108平方公里，辖47个行政村、5个社区，常住人口6.7万人，农村户籍人口3.3万人，流动人口1.7万人，是房山区面积最大的平原乡镇，2022年完成一般公共预算收入45092.13万元。京港澳高速、京雄高速、107国道、京石客专、京广铁路穿镇而过。

琉璃河镇功能定位是传承北京历史城脉的文化小镇，撬动房山文旅新格局的门户小镇，实践生态绿色发展的示范小镇，保障京冀协同发展的重要功能服务小镇，全域集中建设区占比9%，限制建设区占比19%，生态控制区占比72%。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位于琉璃河镇中心区，是琉璃河镇城镇功能的主要承载区。

三、项目建设内容

根据房山区发展改革委《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造环境整治项目可行性研究报告的批复》，项目主要建设规模和内容是：征地、拆迁、安置房建设、回迁安置、红线内基础设施建设（安置房地块），申请土地入市验收及成本审核工作。

四、项目投资情况

项目总投资1027044万元，其中工程费用240574万元，占比23%；工程建设其他费用672764万元，占比66%；预备费43706万元，占比4%；建设期利息70000万元，占比7%；铺底流动资金0万元，占比0%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金327044万元，占比32%；专项债券资金700000万元，占比68%。除以上列示资金来源外，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

本项目专项债券申请单位为北京住总京房房地产开发有限公司及北京市房山新城投资有限责任公司（以下简称住总京房公司和新城投资公司），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	北京住总京房房地产开发有限公司

法定代表人	刘向宁	成立日期	2017 年 4 月 19 日
注册资本	55500 万元	营业期限	2017 年 4 月 19 日-2037 年 4 月 18 日
统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59		
注册地址	北京市房山区琉璃河镇洄城村委会北 470 米		
经营范围	房地产开发		
单位类型	国有企业		
单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	200000 万元	营业期限	2016 年 7 月 8 日-长期
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	房地产开发；土地前期开发；土地一级开发		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	国有独资		

北京住总京房房地产开发有限公司和北京市房山新城投资有限责任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，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房山区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码：1111011100007745X。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期144个月，已于2019年5月开工建设，预计2030年12月竣工验收投入使用。

本项目无运营期。

八、项目审批情况

1.立项审批：2019年4月4日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕62号），原则上同意该建设项目。2019年4月4日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发二片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕63号），原则上同意该建设项目。2019年4月4日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发三片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕64号），原则上同意该建设项目。2021年11月19日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕222号），原则上同意该建设项目，2024年6月27日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发五片区项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2024〕100号），同意该项目实施。

2.用地审批：2018年12月4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书（房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目市规划国土房预〔2018〕40号），载明权利人为北京住总京房房地产开发有限公司，权利类型为用地预审，用途为住宅用地，面积38.42公顷。2018年11月7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书（房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发二片区项目市规划国土房预〔2018〕36号），载明权利人为北京住总京房房地产开发有限公司，权利类型为用地预审，用途为住宅用地，用地规模38.42公顷。另同步实施整理（拆迁）用地规模约8.73公顷。2018年11月7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书（房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发三片区项目市规划国土房预〔2018〕37号），载明权利人为北京住总京房房地产开发有限公司，权利类型为用地预审，用途为住宅用地，用地规模28.99公顷。另同步实施整理（拆迁）用地规模约4.5公顷。

3.规划审批：2018年10月18日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设工程设计方案审查意见函》（编号2018规土（房）审字0016号），载明用地单位为北京住总京房房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区琉璃河

镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目，用地位于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区，面积97897.931平方米，用途为R2类居住用地，2024年3月26日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发《关于房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发五片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，载明用地单位为北京市房山新城投资有限责任公司，用地项目名称为房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发五片区项目，用地面积约24.67公顷，用途有R2类居住用地、U11供水用地、S1城市道路用地。

4.环评备案：2018年11月26日，项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：房环审〔2018〕57号。

5.施工许可：2018年12月12日，房山区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（2018施〔房〕意字027号），载明建设单位为北京住总京房房地产开发有限公司，工程名称为房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区洄城安置房项目，建设面积62603.89平方米。

综上，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已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1.土地补偿费依据《北京市征收农用地区片综合地价标准》（京政发〔2021〕9号）。

2.社会保障费根据《北京市建设征地补偿安置办法》(148号令）。

3.耕地开垦费依据《北京市耕地开垦费征收管理办法》（京政办发（〔2023〕3号）。

4.森林植被恢复费依据《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）。

5.收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用按照《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）。

二、估算范围

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、铺底流动资金等。工程费用包括建安工程费、工程前期费用等；工程建设其他费用包括前期费用（含不可预见费）、征地补偿费（含不可预见费）、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费等。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入缴入专门账户实行分账管理，其中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。

北京市财政局向房山区财政局返还区级土地出让收入后、住总京房公司和新城投资公司向房山区财政局上缴项目收入后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息缴入国库，不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。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。

（三）资产登记管理。

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。

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房山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房山地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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）前期费：参考《计价格〔1999〕1283号》，《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号），《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），《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号），《工程勘察设计收费标准〔2002〕修订本》（计价格〔2002〕10号），《地质灾害危险性评估收费标准（试行稿）》，《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（国家文物局〔1990〕文物字第248号，《计价格》〔2002〕1980号等，结合市场情况计取；

（2）征地补偿费：参考《房山区征地区片价、超转、劳动力转非测算标准》、北京市人民政府令第210号、京财

农〔2016〕2526号、京政办发〔2023〕3号，结合市场情况计取；

（3）收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：参考房政发〔2005〕11号，房政发〔2005〕15号，房政发〔2005〕21号，《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），《房山区人民政府关于定向安置房建设管理指导意见（试行）》（房政发〔2009〕24号），项目拆迁补偿方案、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，结合房山区琉璃河镇标准计取；

（4）市政基础设施建设费用：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房山区地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

（5）其他费用：按（1）、（2）、（3）、（4）部分费用合计的5‰计入；

（6）电力接入工程费用：参照北京市发展和改革委员会等4部门关于印发《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）》的通知计入；

（7）利润或管理费：已发生投资按8%计取利润，其余直接投资采用棚改专项债，按3%计算管理费；

（8）基本预备费按工程费用、安置房损益费用合计的10%计入；

5.建设期利息：专项债券暂按3.1%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1027044万元，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	**建安工程费**	**207069**	
1.1	总包工程	190687	
1.2	燃气工程	1546	
1.3	园林工程	9498	
1.4	有线电视接入工程	258	
1.5	电力工程	5080	
2	**工程建设其他费用**	**13259**	
2.1	政府土地收益及相关税费	3467	
2.2	前期费用	9792	
3	**暂列金及管理费**	**6506**	
建设投资小计		**226834**	22.09%
4	**其他费用**	**686504**	66.84%
4.1	前期费用（含不可预见费）	19387	
4.2	征地补偿费（含不可预见费）	118715	
4.3	收购补偿、房屋征收补偿费	343962	

4.4	市政基础设施建设费用	71622	
4.5	安置房收入	-57881	
4.6	异地安置房购置费	123432	
4.7	其他费用	4449	
4.8	电力接入工程费用	29568	
4.9	利润或管理费	29198	
4.10	委托入市交易服务费及低价评估费	140	
4.11	两税两费	1873	
4.12	审计费	2039	
5	**基本预备费**	**43706**	4.26%
6	**工程建设投资**		
7	**建设期利息**	**70000**	6.82%
8	**铺底流动资金**		
项目总投资合计		**1027044**	

五、资金筹措

项目总投资估算1027044万元，计划使用财政预算资金327044万元，占比32%；专项债券资金700000万元，占比68%除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。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	财政预算资金	单位自有资金	专项债券	合计	分年度占比
2019 年			64000	64000	6.23%
2020 年				0	0.00%
2021 年	80		133200	133280	12.98%
2022 年	2340			2340	0.23%
2023 年			12300	12300	1.20%
2024 年			67500	67500	6.57%
2025 年			60400	60400	5.88%
2026 年			28351	28351	1.75%
2027 年			94600	94600	8.76%
2028 年			188549	188549	19.81%
2029 年	324624		51100	375724	36.58%
合计	327044		700000	1027044	
各类型占比	32%		68%		

六、组合融资

不涉及。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

项目经营性收入合计 121.63 亿元，其中：居住用地上市收入 109.01 亿元，商办用地上市收入 12.62 亿元。

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	居住用地上市	109.01
2	商办用地上市	12.62
合计		121.63

（一）预期收入测算

1.土地出让收入测算

（1）土地规模

该项目可出让商业用地 18.69 公顷，建筑规模 23.76 万平方米；居住用地 66.71 公顷，建筑规模 115.04 万平方米。

（2）地价测算

本次地价测算通过市场比较法和基准地价系数修正法进行综合评估的居住用地楼面单价为 9476 元/平方米，商业

用地楼面单价为5312元/平方米，具体测算过程如下：

①市场比较法

项目预期收益来源为土地出让收入。结合北京市各区县土地交易情况，选取住宅地块3宗、商服地块3宗作为可比案例，详细参考案例情况见表3-2、3-3：

表3-2 居住用地参考地块明细表

成交时间	项目名称	建筑规模（平方米）	成交总价（亿元）	成交单价（元/平方米）
2022年8月	西潞街道佳世苑三期FS00-0113-0008、0009地块	111,831.00	16.7	14,933.25
2023年6月	北京市房山区城关中心区 FS00-0230-0018地块R2二类居住用地	88,363.07	8.81	9,970.23
2023年9月	北京市房山区阎村镇 FS07-0104-0077 地块R2二类居住用地	104,756.00	12	11,455.19

表3-3 商业用地参考地块明细表

成交时间	项目名称	建筑规模（平方米）	成交总价（亿元）	成交单价（元/平方米）
2023年6月	北京市房山区窦店镇高端制造业基地06街区01地块FS00-DD06-0018、0019、0023、0024地块F3其他类多功能用地	198,291.00	10	5043.09
2025年10月	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0206街区X44B2地块B4综合性商业金融服务业用地	20,400.12	1.48	7254.86
2025年10月	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0302街区 C4F1地块F3其他类多功能用地	40,505.728	3.75	9257.95

通过一般因素修正、区域因素修正和个别因素修正得到市场比较法评估结果为：居住用地楼面价 11452.98 元/平方米，商业用地楼面价 5388.98 元/平方米。

②基准地价系数修正法

该项目用地位于北京市基准地价十级地价区，区片为X级-房 2，居住用地区片基准地价为楼面价 4110 元/平方米，商业用地区片基准地价为楼面价 3770 元/平方米。经过用途修正、期日修正、年期修正、容积率修正、因素修正等多项影响因素修正，评估结果为：居住用地楼面价 4863 元/平方米，商业用地楼面价 5002 元/平方米。

通过上述两种方法测算，结合项目自身情况，市场法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法设置的权重占比高，确定的综合楼面熟地价见表 3-4：

表 3-4　上市地块地价测算表

序号	土地类型	估价方法	楼面熟地价（元/平方米）	权重	综合楼面熟地价（元/平方米）
1	居住用地	市场比较法	11452.98	0.7	9476
		基准地价系数修正法	4863.00	0.3	
2	商业用地	市场比较法	5388.98	0.8	5312
		基准地价系数修正法	5002.00	0.2	

（3）土地出让收入预测

根据项目供地计划，经营性地块于2028年起入市交易，按上述经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，详细情况见表3-5、3-6：

表3-5 上市地块信息明细表

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模（万㎡）	地上建筑面积（万㎡）	预计出让单价（元/㎡）	预计土地出让收入（亿元）
二片区-s1	2028年	B1商业设施用地	4.53	4.53	5312	2.41
二片区-s2	2028年	B1商业设施用地	3.04	3.04	5312	1.61
二片区-s3	2028年	B1商业设施用地	2.48	2.48	5312	1.32
二片区-s4	2028年	B1商业设施用地	3.56	3.56	5312	1.89
四片区-s5	2030年	B1商业设施用地	3.83	7.66	5312	4.07
四片区-s6	2030年	B1商业设施用地	1.25	2.49	5312	1.32
三片区-j1	2030年	R2二类居住用地	6.49	9.08	9476	8.60
三片区-j2	2030年	R2二类居住用地	1.94	2.72	9476	2.58
三片区-j3	2030年	R2二类居住用地	2.05	2.87	9476	2.72
六片区-j4	2030年	R2二类居住用地	5.64	10.15	9476	9.62
六片区	2030年	R2二类居	2.29	4.11	9476	3.89

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模（万㎡）	地上建筑面积（万㎡）	预计出让单价（元/㎡）	预计土地出让收入（亿元）
-j5		住用地				
六片区-j6	2030年	R2二类居住用地	2.80	5.05	9476	4.79
六片区-j7	2030年	R2二类居住用地	3.64	6.55	9476	6.21
六片区-j8	2030年	R2二类居住用地	3.66	6.59	9476	6.24
六片区-j9	2030年	R2二类居住用地	3.40	6.13	9476	5.81
四片区-j10	2030年	R2二类居住用地	2.28	4.11	9476	3.89
四片区-j10	2030年	R2二类居住用地	4.21	7.57	9476	7.17
四片区-j11	2030年	R2二类居住用地	3.06	5.50	9476	5.21
四片区-j12	2030年	R2二类居住用地	2.19	3.94	9476	3.73
四片区-j13	2030年	R2二类居住用地	4.87	8.76	9476	8.30
四片区-j14	2030年	R2二类居住用地	2.17	3.91	9476	3.71
四片区-j15	2030年	R2二类居住用地	3.32	5.97	9476	5.66
五片区-j16	2030年	R2二类居住用地	4.41	7.58	9476	7.18
五片区	2030年	R2二类居	6.12	10.51	9476	9.96

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模（万㎡）	地上建筑面积（万㎡）	预计出让单价（元/㎡）	预计土地出让收入（亿元）
-j17		住用地				
六片区-j18	2030 年	R2 二类居住用地	2.17	3.94	9476	3.73
合计			85.40	138.80	——	121.63

表 3-6　上市地块销售收入测算表

地块类别	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	上市年度	出让单价（元/平方米）	预计出让收入（亿元）
B1 商业用地	13.61	13.61	2028	5312	7.23
	5.08	10.15	2030	5312	5.39
R2 居住用地	66.71	115.04	2030	9476	109.01
合计	85.40	138.80	——	——	121.63

（4）政府收益和各类政策性资金扣除项预计

由表 3-6 可知该项目 2028 年和 2030 年土地入市时土地单价，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 121.63 亿元。扣除 8%政府收益 9.73 亿元及各项政府基金 8.92 亿元后，该项目预计收益为 102.98 亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见表 3-7、3-8：

表 3-7　计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	2028 年计提金额（亿元）	2030 年计提金额（亿元）

序号	项目	计提基数	计提比例	2028年计提金额（亿元）	2030年计提金额（亿元）
1	农业土地开发资金	土地出让面积x土地出让平均纯收益征收标准（59元/平方米）	15%	0.01	0.07
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%		0.92
3	教育资金	土地出让收益	10%		0.92
4	保障性安居工程资金	土地出让收益	10%		0.92
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	0.36	5.72
合计				0.37	8.55

表3-8　项目净收入

单位：亿元

年度	土地出让收入	政府收益	各类政策性资金	项目净收益
2028年	7.23	0.58	0.37	6.28
2030年	114.40	9.15	8.55	96.70
收入合计	121.63	9.73	8.92	102.98

第四章　项目运营支出分析

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					
年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
项目收入		6.28		96.70		102.98
运营支出						
收益		6.28		96.70		102.98

二、项目融资还本付息分析

本项目目前不含市场化融资，项目计划使用财政预算资金及专项债券资金。

（1）2019 年 3 月 29 日发行 2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期）包含该项目发行的专项债券 12.00 亿元，五年期，利率 3.25%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 4 月 4 日，到期日为 2024 年 4 月 4 日。2021 年 6 月 24 日调减专项债券 5.60 亿元，调减后债券余额为 6.40 亿元，2024 年 3 月 25 日发行 2024 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）对该笔 6.40 亿元债券进行置换，三年期，利率 2.12%，起息日为 2024 年 3 月 26

日，到期日为2027年3月26日。

（2）根据北京市财政局公布的《2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）发行结果公告》，2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）包含该项目发行的再融资专项债券13.32亿元，五年期，利率3.13%，起息日为2021年12月17日，到期日为2026年12月17日。

（3）2023年1月31日发行2023年北京市政府专项债券（二期），包含该项目发行的专项债券0.46亿元，三年期，利率2.64%，付息频率12月/次。2023年3月23日发行2023年北京市政府专项债券（四期），包含该项目发行的专项债券4.00亿元，三年期，利率2.62%，付息频率12月/次。2023年10月26日调减专项债券3.23亿元，调减后债券余额为0.77亿元。

2026年1月26日发行2026年北京市地方政府再融资专项债券（四期）对该笔0.46亿元债券进行置换，十年期，利率1.97%，起息日为2026年1月27日，到期日为2036年1月27日。（利息计算至2030年）

2026年3月23日发行2026年北京市地方政府再融资专项债券（十期）对该笔0.77亿元债券进行置换，十年期，利率1.98%，起息日为2026年3月24日，到期日为2036年3月24日。（利息计算至2030年）

（4）2024年2月29日发行2024年北京市政府专项债

券（二期），包含该项目发行的专项债券 7.48 亿元，三年期，利率 2.17%，付息频率 12 月/次。2024 年 9 月 29 日发行 2024 年北京市政府专项债券（十六期）包含该项目发行的专项债券 3.12 亿元，三年期，利率 1.55%，付息频率 12 月/次。因政策及项目建设计划调整，2024 年 12 月调减 2024 年北京市政府专项债券（二期）3.85 亿元，调减部分债券自 2024 年 12 月 18 日后不再计息。

（5）2025 年 2 月 19 日发行 2025 年北京市政府专项债券（七期），包含项目发行的专项债券 11.84 亿元，三年期，利率 1.39%，付息频率 12 月/次。因政策及项目建设计划调整，2025 年 6 月调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）5.80 亿元，调减部分债券自 2025 年 6 月 16 日后不再计息。

（6）2026 年 8 月 18 日发行 2026 年北京市政府专项债券（二十三期），包含该项目发行的专项债券 1.80 亿元，三年期，利率 1.31%，付息频率 12 月/次。

本次计划调增 2025 年北京市政府专项债券（七期）0.9351 亿元（计息期为 2026 年 11 月 13 日-2028 年 2 月 19 日，利率 1.39%），2026 年北京市政府专项债券（二十三期）0.1 亿元（计息期为 2026 年 11 月 13 日-2029 年 8 月 19 日，利率 1.31%）

后续计划申请政府专项债券 33.4249 亿元，其中：2027 年计划申请专项债券 9.46 亿元，三年期；2028 年计划申请

专项债券18.8549亿元，二年期；2029年计划申请专项债券5.11亿元，一年期。

上述2027年及后续预计发行债券利率以中国债券信息网2026年10月16日统计发布的对应期限的中国国债五日均线值上浮15个BP后作为债券利率，具体为：3年期融资债券利率1.42%、2年期融资债券利率1.41%、1年期融资债券利率为1.35%，付息频率12月/次。经测算该项目债券利息明细及年度专项债券还本付息情况见表5-2。

表5-2 专项债券应付本息情况表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息(亿元)	还本付息合计(亿元)
2019		12.00			12.00			
2020	12.00				12.00	3.25%	0.39	0.39
2021	12.00	13.32	5.60		19.72	3.25%	0.39	0.39
2022	19.72				19.72	3.25%	0.67	0.67
2023	19.72	4.46	3.23		20.95	3.25%/3.13%	0.62	0.62
2024	20.95	10.60	3.85		27.70	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%	0.71	0.71
2025	27.70	11.84	5.80		33.74	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%/2.17%/1.55%/2.12%	0.78	0.78
2026	33.74	2.84			36.58	3.13%/2.64%/2.62	0.82	0.82

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息（亿元）	还本付息合计（亿元）
						%/2.17%/1.55%/1.39%/2.12%		
2027	36.58	9.46			46.04	2.17%/1.55%/1.39%/1.31%/2.12%/1.97%/1.98%	0.66	0.66
2028	46.04	18.85			64.89	1.39%/1.31%/1.42%/1.41%/1.35%/1.97%/1.98%	0.73	0.73
2029	64.89	5.11		1.90	68.10	1.31%/1.42%/1.41%/1.35%/1.97%/1.98%	1.00	2.90
2030	68.10			68.10	-	1.31%/1.42%/1.41%/1.35%/1.97%/1.98%	1.22	69.32
合计	—	88.48	18.48	70.00		—	7.99	77.99

（二）市场化融资应付本息。

项目不涉及

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。

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期净收益合计102.98亿元，融资成本合计77.99亿元，本息覆盖倍数1.32倍。预期土地出让收入

对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。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：亿元

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期收益测算（亿元）
	融资成本			
	本金	利息	小计	
北京市政府债券	70.00	7.99	77.99	
土地上市资金回笼收益				102.98
合计	70.00	7.99	77.99	102.98
本息覆盖倍数	1.32			

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 1.32，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。

（四）本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 121.63 亿元，其中：居住用地上市收入 109.01 亿元，商办用地上市收入 12.62 亿元。

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。

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	单位：亿元
一、建设资金来源	102.70
（一）财政安排资金	32.70
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	0.00
其他财政资金	32.70
（二）地方政府专项债券	70.00
其中：用作项目资本金	2.8351
（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	102.70
（一）项目建设成本（不含财务费用）	91.33
（二）财务费用-专项债券付息	7.00
（三）财务费用-市场化融资付息	0.00
（四）其他建设支出（基本预备费）	4.37

三、项目运营预期收入	121.63
（一）财政资金	0.00
其中：对应的政府性基金收入	0.00
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	121.63
（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	0.00
（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	0.00
（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	70.00
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1.32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

已经北京精与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

住总京房公司、新城投资公司根据北京市住房和城乡建设委员会等部门印发的《关于我市棚户区改造、保障性住房和安置房项目纳入审批改革试点的意见》（京建文〔2016〕154号）、北京市人民政府办公厅印发的《北京市2017年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2017〕19号）、北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室印发的《北京市2018年第一批政策性住房建设计划》（京住保〔2018〕10号）、北京市人民政府办公厅印发的《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2019〕7号）等政策文件申请立项并组织实施。该项目符合国家法律法规及市、区政策要求，与区域规划相关，立项依据充分。

2.项目实施的公益性

该项目是一项民生工程，通过对房山区琉璃河镇中心区棚户区进行改造，优化土地利用结构，提高国有土地资源经济和社会效益的同时，缓解人地矛盾，改善居住环境，增加人民幸福感，切实解决当地民生问题；可以疏解琉璃河镇低端产业，创建都市现代农业示范镇、生态文旅特色镇、田园牧歌休闲港、高端电子商务城，打造京保石发展轴上生态文

旅小镇，全面建设绿色生态宜居新燕都，且村民集中上楼，可以改善传统煤改电（气）的能源消耗，实现节能减排，节约能源，减少大气污染，更有效地促进房山区经济、社会和生态和谐发展。该项目符合促进区域发展，创造和谐宜居型社会，实现“一区一城”新房山建设的现实需求，项目实施具有公益性。

3.项目实施的收益性

该项目有明确的收入来源，主要包括土地出让收入。其中：根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格预测该项目总土地出让收入121.63亿元（2028年土地出让收入7.23亿元，2030年土地出让收入114.40亿元）。该项目收入来源合规，且具有可实现性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目实施方案于2017年10月12日经北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要〔2017〕39期）。项目属于《北京市财政局关于开展新增地方政府债券项目储备工作的通知》（京财债〔2022〕1876号）中“新增专项债券项目储备领域（九）保障性安居工程”支持领域。

为保障棚户区改造工作的顺利进行，房山区政府成立棚户区改造工程工作领导小组（以下简称领导小组），领导小组成员单位由建委、发改、规自委、财政、属地乡镇等相关

部门组成。截至目前，该项目已完成一至三片区项目可行性研究报告编制和社会稳定风险评估报告备案工作，并取得各项工作相关批复。新建安置房正在办理征地手续。具体情况如下：

（1）按照“一会三函”要求，2018年9月，取得北京市发展改革委员会《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目前期工作函》京发改（前期）〔2018〕70号；2018年10月，取得北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见（2018规土（房）审字0016号），开展施工图设计工作；2018年12月，取得北京市房山区住房和城乡建设委员会施工登记意见函（2018施（房）意字027号）。2019年4月，取得北京市发展改革委员会《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕62号）；2021年11月，取得北京市发展改革委员会《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕222号）。

一片区还取得了《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区部分地块项目环境影响报告表的批复》（房环审〔2018〕0057号）、《建设项目用地预审意见》（市规划国土房预〔2018〕40号）、《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目水影响评

价报告书的批复》（京水评审〔2019〕229号）、《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目（洄城地块）交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕201号）、《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发一片区项目（刘李店地块）交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1240号）等前期工作批复。

（2）2019年4月，取得北京市发展改革委员会《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发二片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕63号）和《房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造土地开发三片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕64号）。

（3）2023年7月，实施方案调整方案通过北京市住房和城乡建设委员会联审会审议（会议纪要第123号），2023年10月，实施方案调整事宜及新版实施方案取得北京市人民政府批示同意。

为规范和加强政府债务管理，提高政府债券资金使用绩效，防范化解地方政府债务风险，房山区财政局印发《关于进一步加强政府债务管理的通知》（房财金融〔2021〕95号），明确政府债券资金使用方向、规范资金用途。

住总京房公司、新城投资公司按照北京市规划和自然资源委员会等五部门印发的《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），

北京市住房和城乡建设委员会和北京市重大项目建设指挥部办公室印发的《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）、区政府会议精神和区级文件规定实施该项目，并在项目实施过程中严格执行《北京住总房地产开发有限责任公司内部控制管理办法》《财务管理制度》《资金管理办法》《开发项目成本管理办法》等公司内部管理制度，保证资金管理和使用有章可循。母公司北京住总房地产开发有限责任公司对住总京房公司基础工作、财务工作、工程质量控制、施工安全控制、拆迁腾退等开展日常检查及季度督查工作。新城投资公司制定了《管理制度汇编》，规范资金使用。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目资金来源主要包括专项债券融资、企业自筹和其他融资方式。

计划总投资102.70亿元，截至2025年12月底累计完成投资35.78亿元，其中：财政资金0.24亿元（2021年收到财政统筹资金0.01亿元、2022年收到财政统筹资金0.23亿元）、债券资金35.54亿元（包含2019年发行6.40亿元、2021年发行13.32亿元、2023年发行1.23亿元、2024年发行6.75亿元、2025年发行6.04亿元、2026年1.8亿元）。

本次计划调增2025年北京市政府专项债券（七期）0.9351亿元（计息期为2026年11月13日-2028年2月19

日，利率 1.39%），2026 年北京市政府专项债券（二十三期）0.1 亿元（计息期为 2026 年 11 月 13 日-2029 年 8 月 19 日，利率 1.31%），2026 年项目实际发行专项债券 2.8351 亿元，用于项目注册资本金，具体用途为拆迁、征地、前期、安置房建设、市政、异地安置、管理费、其他等。

后续计划发行 65.8849 亿元，其中专项债 33.4249 亿元（2027 年计划发 9.46 亿元，2028 年计划发 18.8549 亿元、2029 年计划发行 5.11 亿元，财政资金 32.46 亿元（2029 年计划发行 32.46 亿元）。

该项目主要通过土地出让收入和回迁安置房销售收入偿还项目融资成本，根据土地入市交易计划和土地市场情况测算项目成本收益，能够实现项目收益和融资自求平衡，债务偿还风险较低

四、项目收入、成本、收益预测合理性

土地出让收入根据项目土地入市交易计划和近期土地市场情况及项目出让周边土地价格测算，该项目总土地出让收入 121.63 亿元。

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目收入合计 121.63 亿元，扣除 8%政府收益 9.73 亿元及各项政府基金 8.92 亿元后，该项目预计收益为 102.98 亿元，应付本息合计 77.95 亿元，本息覆盖倍数 1.32 倍。预期土地出

让收入对应的项目净收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

考虑到市场风险，对计划上市地块收益按照上浮5%，0%，下浮5%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为1.39倍、1.32倍、1.25倍，项目本息覆盖率均大于1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

压力测试情况表

序号	项目名称	上市地块收益上浮5%	上市地块收益浮动0%	上市地块收益下浮5%
1	上市地块收益（亿元）			
1-1	2028年	6.59	6.28	5.97
1-2	2030年	101.54	96.70	91.87
2	收益合计	108.13	102.98	97.83
3	债券融资本金（亿元）	70.00		
4	债券融资利息（亿元）	7.99		
5	融资成本合计	77.99		
6	本息覆盖倍数	1.39	1.32	1.25

五、债券资金需求合理性

本项目属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。债券投入最优，支付合法合规，项目收益能够覆盖还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，该项目为延续性项目，目前处于在建阶段，项目取得了相关部门审批或备案信息，项目实施具备可持续的条件。项目组织机构健全，职责分工与管理制度明确，多年实施项目具有较丰富的经验；资金自平衡方案编制比较客观合理，计划进度安排基本可行。

七、绩效目标设定及合理性

本项目 2026 年绩效目标申报表具有合理性、完整性。产出数量指标列示了安置房后续建设工作以及拆迁款周转费发放工作。质量指标阐述了预计完成洄城 410 套安置房配套工作以及五片区安置房开工工作。时效指标和成本指标说明了 2026 年底完成全部债券支出工作且属于棚户区改造成本。经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标分别对项目实施后的带动相关产业发展情况、搬迁人民住房情况进行了分析，并体现了对预期周边发展及区域整体发展有着明显的推动作用，绩效目标设定具有合理性。

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。二是提升项目运营效益。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，资产和权益登记在项目单位和属地政府名下。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，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。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金归集计划，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。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。

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、预算安排等，提前向主管部门下发专项债券资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据通知要求，及时完成专项收入征缴工作。专项债券项目收入不足以偿付

本金、利息的，财政部门可以统筹其他资金等措施，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