2026年北京市政府专项债券（三十八期）

怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目（调增）

专项债券实施方案

项目单位：北京通号北房置业有限公司

行业主管部门：北京市怀柔区住房和城乡建设委员会

财政部门：北京市怀柔区财政局

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 2
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 6
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 10
五、资金筹措 11
六、组合融资 11
第三章项目收入分析 13
一、项目专项收入分析 13
二、项目安排财政资金 13
三、项目收入合计 24
第四章项目运营支出分析 25
第五章项目收益与融资平衡方案 26
一、项目收益分析 26
二、项目融资还本付息分析 26
三、项目收益与融资平衡分析 27
第六章项目事前绩效评估情况 31

一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....31
二、 项目建设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.....35
七、绩效目标设定及合理性.....36
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....36
九、项目事前绩效评估结果.....37
第七章项目风险控制.....38
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....38
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....38
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....39
第八章还款保障情况.....41
一、还款责任及保障.....41
二、项目资产管理.....41
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....42
第九章其他需要说明的事项.....44

第一章　项目概况

怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目总投资169,335万元，其中：计划申请专项债券总额142,000万元，已发行125,000万元，债券期限10年，本次拟将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀柔污水处理厂提标扩建工程1300万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程1,400万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日;具体调整日期以市财政局下达批复为准。本项目后续批次拟申请发行14,300万元，债券期限10年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目（以下简称“项目”），目前已获得北京市发展和改革委员会核准。

二、项目地点

本项目位于怀柔区北房镇驸马庄村，隶属于怀柔新城06街区。项目四至范围：东至附张路，南至恒利路，西至龙芸路，北至幸福大街。

三、项目建设内容

根据《建设项目规划条件》（2018规土（怀）条整字0003号），本项目规划用途：居住、商业、医疗卫生、教育用地等，总用地面积为22.72公顷（不含需同步实施整理87745.06平方米），规划总建筑面积为21.93万平方米；其中安置房用地面积2.59公顷，建筑面积5.18万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资169,335万元，其中搬迁费用30,092万元，占比17.77%；市政基础设施建设1,901万元，占比1.12%；安置房工程建设费25,087万元，占比14.82%；工程建设其他费2,834万元，占比1.67%；预备费4,500万元，占比2.66%；建设期利息5,225万元，占比3.09%；原土地一级开发投资99,696万元，占比58.88%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金27,335万元，占比16.14%；专项债券资金142,000万元，占比83.86%。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

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京通号北房置业有限公司，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	北京通号北房置业有限公司
统一社会信用代码	91110116MA0079LDXW
地址	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室
法定代表人	王瑜哲
注册资本	人民币 1500 万元
成立时间	2016-7-26
公司类型	其他有限责任公司
营业期限	2016 年 7 月 26 日至长期
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；劳务分包。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
举办单位	中国铁路通信信号集团有限公司、北京瑞元丰吉置业有限公司

2016 年 12 月，怀柔区政府授权北京通号北房置业有限公司（以下简称“项目单位”）作为棚户区改造主体，双方约定：“本项目棚户区改造成本由前期费用、征地费用、搬迁补偿费用（包括安置房损益）、基础设施配套建设费用（项目范围内支路及其地下管线）、财务费用、开发利润、审计费用、委托入市交易费用、税费、其他费用等构成。”“原

一级开发成本经审核并报区政府批准，该部分费用待项目完成、经营地块入市后返还给原付款单位。”。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市怀柔区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 111102270000978 69W。

七、项目建设工期及运营模式

项目建设周期计划为四年，项目具体的实施进度计划将依据项目实际进度情况的变化进行调整，以保证项目按计划完成。

根据北京市怀柔区住房和城乡建设委员会《怀柔区政府购买北房镇驸马庄棚户区改造项目服务协议》，本项目开发模式为棚户区改造。负责棚户区改造征地搬迁服务、安置住房筹集、项目范围内基础设施建设（水、暖、电、道路等）。

实施主体利润率：本项目开发利润率暂按 12%，最终按照《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委员会、北京市住房和城乡建设委员会印发的<关于印发进一步规划企业投资土地一级开发项目利润管理的通知>》（京土储[2015]37 号）执行。

八、项目审批情况

根据北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室《2016 年远郊区县棚改计划工作会议纪要》（第 40 期）及北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政发[2016]6 号），同意北房镇驸

马庄村棚户区改造和环境整治项目纳入2016年棚户区改造计划，棚改项目面积约31公顷。原项目剩余地块约23.03公顷已纳入该棚改项目范围。

2016年5月，北京市政府办公厅《关于印发<北京市2016年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发[2016]6号），原项目正式转为棚改土地开发项目，列入北京市2016年棚改储备计划。

2016年12月，怀柔区政府通过政府购买服务承接主体项目的方式，公开招标确定北京通号北房置业有限公司（以下简称“项目单位”）作为棚户区改造政府购买服务承接主体，2017年1月25日北京市怀柔区住房和城乡建设委员会与项目单位签订《怀柔区政府购买北房镇驸马庄棚户区改造项目服务协议》，协议约定：“本项目棚户区改造成本由前期费用、征地费用、搬迁补偿费用（包括安置房损益）、基础设施配套建设费用（项目范围内支路及其地下管线）、财务费用、开发利润、审计费用、委托入市交易费用、税费、其他费用等构成。”“原一级开发成本经审核并报区政府批准，该部分费用待项目完成、经营地块入市后返还给原付款单位。”“开发利润暂按12%，最终按照《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委员会、北京市住房和城乡建设委员会印发的<关于印发进一步规划企业投资土地一级开发项目利润管理的通知>》（京土储[2015]37号）执行。”

2018 年 2 月 6 日，北京市政府办公厅《关于印发<北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发[2018]4 号），怀柔区北房镇驸马庄棚户区改造项目列入“怀柔区 2018 年棚户区改造实施项目计划表”。

2018 年 9 月 14 日，北京市怀柔区人民政府《关于北房镇驸马庄村棚户区改造项目有关问题会议纪要》(第 193 号)，怀柔区人民政府原则同意该项目宅基地房屋搬迁补偿实施方案

项目于 2018 年 12 月 5 日取得北京市发展和改革委员会《关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2018]468 号），项目总投资 16.9335 亿元，立项批复后项目按企业投资的棚改模式推进实施，统筹开展征地拆迁、安置房建设、土地一级开发等相关工作。

综上，怀柔区北房镇驸马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，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

经营性土地出让收入由二级竞得人按程序上缴国库。

（二）债务本息偿还。

由怀柔区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。

（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，权益登记在北京市怀柔区住房和城乡建设委员会名下。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

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

2.北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发〔2011〕1号）；

3.国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

4.国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

5.北京市人民政府《关于加快棚户区改造工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；

6.《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）；

7.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府第148号令）；

8.《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办法〔2015〕11号）；

9.北京市人民政府办公厅《关于印发<北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法>的通知》（京政发〔2002〕51号）；

10.《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；

11.《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)；

12.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令124号)；

13.《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》(京政发〔2011〕27号)；

14.《怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)非住宅房屋及地上物腾退补偿实施方案》；

15.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

16.北京市现行其他有关造价文件。

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，包括征地费用、拆迁费用，市政基础设施费、安置房建设费用、工程建设其他费、建设期利息等。安置房建设费用包括建筑安装工程费、装配式建筑等；工程建设其他费用包括勘察费、工程设计费等。

三、估算说明

1.征地费用：主要包括土地补偿费、安置补助费、征地相关税费等，依据国家、北京市相关政策规定、已签订的征地补偿安置协议和本项目实际情况确定。

2.拆迁费用：主要包括集体非宅腾退、国有非宅腾退、

线路迁改等，依据国家、北京市相关政策规定、已签订的补偿协议和本项目实际情况确定。

3.市政基础设施费用、安置房建设费用

（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北京市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北京市地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4.工程建设其他费按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5.建设期利息：已发行专项债券按照已公布的利率计取，本期专项债券暂按2.00%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资169,335万元，其中搬迁费用30,092万元，占比17.77%；市政基础设施建设1,901万元，占比1.12%；安置房工程建设费25,087万元，占比14.82%；工程建设其他费2,834万元，占比1.67%；预备费4,500万元，占比2.66%；

建设期利息 5,225 万元，占比 3.09%；原土地一级开发投资 99,696 万元，占比 58.88%。

五、资金筹措

本项目总投资估算169,335万元，计划使用财政预算资金27,335万元，占比16.14%；专项债券资金142,000万元，占比83.86%。两者合计169,335万元。根据工程进度安排，本年度拟投资金额2,700万元，为申请专项债券2,700万元，用于本项目工程款支付。

分年度筹措计划如下：

表 2-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年以前	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	11,790	-	15,545	27,335.00	16.14%
专项债券	125,000	2,700	14,300	142,000.00	83.86%
合计	**136,790**	**2,700**	**29,845**	**169,335.00**	**100.00%**

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由区财政预算拨付，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总额 142,000 万元，已发行 125,000 万元，债券期限 10 年，本次拟将 2026

年北京市政府专项债券（三十八期）中怀柔污水处理厂提标扩建工程1300万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程1,400万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；具体调整日期以市财政局下达批复为准。本项目后续批次拟申请发行14,300万元，债券期限10年,在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表2-2专项债券分年度调整计划表

单位：万元

序号	年度	调整金额	债券期限	付息方式	还本方式
1	2026年	2700	二十年期	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，全部投向于项目支出,截至目前,本项目已发行专项债券125,000万元。

第三章项目收入分析

一、项目专项收入分析

该项目不涉及运营收入。

二、项目安排财政资金

本项目用于资金平衡的经营性收入合计246,564万元，扣除计提市级分享收入及其他基金等17,852万元后土地出让收入为228,713万元。

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222,272万元。具体测算如下：

表3-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	安置房收入	24,292
2.1	土地出让收入	222,272
2.2	扣除市级分享收入及各种基金	17,852
合计		228,713

（一）安置房收入如下：

北京市怀柔区北房镇驸马庄村棚改项目回迁安置房用地面积2.59公顷，建筑面积5.18万平方米，其中：2.08万平方米安置房回购单价为0.45万元/平方米，安置房回购收入约0.93亿元；剩余3.1万平方米房源政府回购。

根据项目公司提供的资料：《关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目与政府专项债相关的购房款收入审核情况的说明》和《关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目与政府专项债相关的购房款收入审核情况的说明》，项目可实现安置房收入24,292万元。

序号	类型	金额	备注
1	购房款	14,404	
2	收购住宅首期	8,987	
3	储藏室	52	
4	车位首期	353	
5	应收款项	494	燕保尚未支付的收购尾款
	合计	24,292	

（二）土地出让收入

根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算

1.基本假设及依据

本项目可用于资金平衡的用地面积为8.78公顷，规划用途为二类居住及配套商业，则可入市经营性建筑面积约15.49万平方米，其中二类居住14.71万平方米、配套商业0.78万平方米，最终指标以规划审批为准。结合项目实施方案规划指标，并考虑现有市场环境及现阶段项目开发进度，土地拟供应计划如下：

规划地块编号	用地性质	用地规模	建筑规模	容积率	预计出让	备注

					时间	
HR00-0006-6003	R2 二类居住用地	29570.666	59141.00	2	2029	
HR00-0006-6006	R2 二类居住用地	25582.758	41956.00	1.64	2029	
HR00-0006-6012	R2 二类居住用地	28788.435	46061.00	1.6	2029	
HR00-0006-6009	B1 商业用地	3883.48	7767.00	2	2029	
		87825.339	**154925.00**			

1.1 土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法及基准地价系数修正分别测算土地出让价格，然后按用地性质各选两种方法、各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

（1）市场比较法测算土地出让价格

怀柔区近年成交地块较少，选取怀柔区近三年出让用地作为二类居住和商业服务土地出让参考价格：

经营性住宅用地成交表：

序号	成交日期	宗地名称	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	规划用途	起拍价（万元）	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
1	2025-5-9	北京市怀柔区HR00-0103-6012地块二类城镇住宅用地	16,086.43	1.4	21,717.00	R2二类居住用地	35,900.00	35,900.00	16,530.83	16,530.83
2	2025-9-5	怀柔区雁栖镇03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06地块F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地(怀柔雁栖小镇C区土地一级开发项目)	134,040.03	1.1	149,100.00	F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地	205,100.00	205,100.00	13,755.87	15,131.46
	2026-4-28	北京市怀柔区怀柔新城0103街区HR00-0103-6001地块二类城镇住宅用地	31,939.46	1.4	44,715.25	R2二类居住用地	73,800.00	73,800.00	16,906.98	16,906.98
		居住用地平均价格							15,731.23	16,189.76

经营性商业服务用地成交表：

成交日期	宗地名称	交易文件编号	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	位置	规划用途	开发程度	建筑面积	成交价	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
2022-1-19	怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块（城市客厅C地块）F3其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	京土整储挂（怀）[2021]098号	28,547.88	1.8	51,828.53	怀柔区怀北镇、雁栖镇	F3其他类多功能用地	四通一平	51,828.53	37,700.00	7,273.99	**7,273.99**
2022-1-19	怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块（城市客厅B地块（北侧地块））F3其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	京土整储挂（怀）[2021]097号	19,258.58	2.0	38,517.17	怀柔区怀北镇、雁栖镇	F3其他类多功能用地	四通一平	38,517.17	28,400.00	7,373.34	**7,373.34**
2021-2-1	怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目HR00-0211-6022、6025地块（城市客厅B）F3其他类多功能用地	京土整储挂（怀）[2020]058号	86,418.81	2.0	170,700.00	怀柔区雁栖镇、怀北镇	F3其他类多功能用地	四通一平	170,700.00	126,000.00	7,381.37	**7,381.37**
	居住用地平均价格										7,342.90	7,342.90

在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日修正及其他考虑因素调整后预测住宅用地挂牌价格约16,189.76元/平方米，商业服务用地7,342.90元/平方米。

（2）剩余法测算土地出让价格

采用剩余法，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

开发完成后的房地产价值，选取周边区域住宅销售作为参考，其北京建工·景月林汐2.5万元/平方米、山水首府2.6万元/平方米、雁栖小镇3.8万元/平方米，结合项目自身地理位置及配套条件等预计项目开发后售价约2.6万元/平方米。

项目名称	项目地点	建设年代	市场售价（元/m²）
北京建工·景月林汐	怀柔杨宋镇北京电影学院怀柔校区西侧	2021年	25000
山水首府	怀柔X012庙城家园西侧约50米	2022年	26000
雁栖小镇	怀柔雁栖镇京加路西侧，雁栖河东岸	2025年	38000

①建设成本

住宅房屋建设成本5358元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
1	建安工程费	3800	按照一般住宅考虑
2	红线内市政费	380	建安费用的 10%
3	基础设施配套费	380	建安费用的 10%
4	管理费用	304	建安费用的 8%
5	专业人士费	304	建安费用的 8%
6	不可预见费	190	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	5358	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的3%估算，住宅部分销售费用780元/平方米。

③销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的5.6%估算，住宅部分销售税费1,456元/平方米。

④财务费用

开发周期2年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）5年期利率3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为532元/平方米。

⑤开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取20%，住宅部分的开发利润1,072元/平方米。

⑥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 16,803 元/平方米。

预计土地入市价格=开发余值/{1+［（1+贷款利率）^2-1]+投资利润率 20%}=13,326 元/平方米。

（3）基准地价系数修正法

选取基准地价系数修正法评估商业用地的出让价格，经测算，商业用地楼面单价 8,263 元/平方米。

序号	项目	HR00-0006-6009
1	容积率	2.00
2	用途	商业服务用地
3	区片编号	IX-怀 2
4	区片价格（元/平方米）	7610
5	开发程度修正	0
6	适用的基准地价	5630
7	用途修正	1
8	期日修正	0.9762
9	年期修正	1
10	容积率修正（X）	1.0000
11	因素修正	1.0519
12	楼面熟地价（元/平方米）	5,781

1.2 各地块土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法、基准地价系数修正分别测算土地出让价格，然后按用地性质各选两种方法、各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计

出让价格。预计居住用地入市价格 14,758 元/平方米，商业用地 6,562 元/平方米，具体如下（单位元/平方米）：

序号	土地性质	容积率	市场比较法（50%）	剩余法（50%）	基准地价系数修正	预测单价	备注
1	居住用地	1.6-2.0	16,190	13,326		14,758	选取市场比较法及剩余法
2	商业用地	2	7,343		5,781	6,562	选取市场比较法及基准地价系数修正

2. 土地出让产生的收入

（1）土地出让收入

预测该项目 2029 年全部完成上市并收回资金，预测居住用地入市价格 14,758 元/平方米，商业用地 6,562 元/平方米。该项目土地出让收入 222,272 万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

地块编号	地块性质	用地面积	容积率	建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	土地出让收入
HR00-0006-6003	二类居住用地	29571	2.0	59,141	14,758.00	87,280
HR00-0006-6006	二类居住用地	25583	1.6	41,956	14,758.00	61,919
HR00-0006-6012	二类居住用地	28788	1.6	46,061	14,758.00	67,977

HR00-0006-6009	商业用地	3883.5	2.0	7,767	6,562.00	5,097
		87825		154,925		222,272

（2）土地出让收入计提资金

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，经测算约17,852万元。

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）的文件规定，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，本地区计提比例为15%；怀柔区适用八等标准，土地出让平均纯收益征收标准为53元/平方米。

经测算，需计提农业土地开发资金约69.82万元。

②教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62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）的文件规定，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%。

经测算，出让收入扣除市级分成及支出后不能覆盖成本，故未计提教育资金。

③农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48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）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金口径与教育资金一致，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%。

经测算，出让收入扣除市级分成及支出后不能覆盖成本，故未计提农田水利建设资金。

④保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金

基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%。

经测算，出让收入扣除市级分成及支出后不能覆盖成本，故未计提保障性安居工程资金。

⑤国有土地收益基金

根据北京市财政局、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）等规定，项目出让后财政统一计提收益基金。

⑥市级分享收入

依据北京市财政局、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），居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，该项目土地出让市级分享收入约 17,781.80 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格减市级分成及各项计提的政策资金）204,421 万元。

三、项目收入合计

经测算，项目安置房收入 24,292 万元，土地出让净收入约 204,421 万元，收入合计约 228,713 万元

第四章项目运营支出分析

本项目属于棚户区改造项目，不涉及具体运营期。项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，已在收入测算时扣减。

第五章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

该项目分别于2026年和2029年全部完成上市并收回资金，商业用地出让单价6,562元/平方米、商品房预测出让单价14,758元/平方米。

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		
	2026年	2029年	合计
安置房收入	24,292		24,292
土地出让收入		222,272	222,272
减市级分成及基金计提		17,852	17,852
剩余收入		204,421	228,713

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目调整政府专项债券2,700万元，本次拟将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀柔污水处理厂提标扩建工程1300万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程1,400万元调整至本项目，债券

期限 20 年，利率 2.20%，付息时间 2 月 28 日、9 月 28 日，到期日 2046 年 9 月 28 日。项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由怀柔区财政局安排预算资金垫付。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

债券	发行期限	本金	利率	计息起止日	到期日	利息	本息和
2019 年北京市棚改专项债券（十一期）2019 年北京市政府专项债券（二十三期）	十年期	100,000	3.49%	2019/7/1	2029/7/1	34,900	134,900
2020 年北京市政府专项债券(三期)	十年期	10,000	3.08%	2022/10/21	2030/2/10	2,251	12,251
2023 年北京市政府专项债券(七期)	十年期	5,000	2.96%	2023/3/24	2033/3/24	1,480	6,480
2023 年北京市政府专项债券(十期)	十年期	10,000	2.70%	2023/6/21	2033/6/21	2,700	12,700
2026 年北京市政府专项债券(三十八期)调整-2026 年	二十年期	2,700	2.20%	2026 年	2046 年	1,188	3,888
后续发行债券	十年期	14,300	1.93%	2027 年	2037 年	2,760	17,060
合计		142,000	-			45,279	187,279

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

金额单位：万元

序号	年度	项目收益	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	2026 年以前	24,291.69		26,777	26,777	

序号	年度	项目收益	专项债券还本付息			年度
2	2026 年			4,216	4,216	
3	2027 年			4,275	4,275	
4	2028 年			4,551	4,551	
5	2029 年	204,420.86	100,000.00	1,061	101,061	
6	2030 年		10,000.00	753	10,753	
7	2031 年		-	753	753	
8	2032 年		-	679	679	
9	2033 年		15,000.00	335	15,335	
10	2034 年		-	335	335	
11	2035 年		-	335	335	
12	2036 年			335	335	
13	2037 年		14,300.00	335	14,635	
14	2038 年			59	59	
15	2039 年			59	59	
16	2040 年			59	59	
17	2041 年			59	59	
18	2042 年			59	59	
19	2043 年			59	59	
20	2044 年			59	59	
21	2045 年			59	59	
22	2046 年		2,700.00	59	2,759	
合计		228,713	142,000.00	45,279	187,279	是
本息覆盖倍数		1.22				

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 1.22，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。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	169,335
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	27,335

收支类别	公式	金额
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	
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	27,335
（二）地方政府专项债券	I>=AF	142,000
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	169,335
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	164,110
（二）财务费用-专项债券付息	O	5,225
（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	246,564
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	246,564
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>=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	17,852
（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	

收支类别	公式	金额
（三）财务费用—市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	
（五）市级分成及计提基金	Y	17,852
五、专项债券还本	E	142,000
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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.22 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过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

依据《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》中确定北京的发展将着眼于城市发展空间战略调整和功能优化配置。北京在发展中要切实注重坚持分区域功能定位发展，把优化区域功能配置、完善空间布局形态作为重要支撑，切实提高城乡一体化和区域协调发展水平。着力优化疏解中心城功能，促进旧城保护与发展。加快推进新城功能完善和新区发展，更加注重薄弱地区发展提升，加快城市空间格局由功能过度集中在中心城向多功能区域共同支撑转变，塑造城乡一体、多点支撑、均衡协调的战略发展格局。

根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》确定在北京市域范围内构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

本项目通过棚户区改造，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，项目符合《北京城市总体规划（2016 年

-2035 年）》提出的“重点实施集体建设用地减量，大力推进农村集体工矿用地整治，积极稳妥推进农村居民点整理。高水平建设三城一区，打造北京经济发展新高地。以三城一区为主平台，优化科技创新布局。”的要求。

本项目位于怀柔区，是为改善人民居住环境以及环境整治的棚户区改造项目。怀柔区位于生态涵养区，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，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。本项目可有助于建设宜居宜业宜游的绿色发展示范区的功能定位以及完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。

本项目所在区域现状建筑多为破旧平房，环境差，地势低洼，基础设施匮乏，每到雨季内涝严重，且范围内的工业企业存在一定的污染，严重影响居民生活，因此亟待改造。本项目为棚户区改造项目，将建设棚改回迁安置房，另外土地前期开发完成并供地后，将建设道路、绿化、居住和商业，有利于首都落实科技创新中心定位、构建“高精”尖产业结构。

本项目为北房镇驸马庄村棚户区改造项目，项目建设内容包含土地前期开发和回迁安置房建设，项目实施有助于加快城镇化建设步伐，塑造城乡协调发展新格局。加快推进老城区改造与新城综合开发，积极探索多种模式加快城中村开发和棚户区改造，提高土地集约利用水平。鼓励社会资本积

极参与新城组团重大公共设施项目和配套服务设施开发建设，注重强化功能融合与产业协同。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

怀柔区北房镇驸马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。

项目于2018年12月5日取得北京市发展和改革委员会《关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2018]468号），项目总投资16.9335亿元，立项批复后项目按企业投资的棚改模式推进实施，统筹开展征地拆迁、安置房建设、土地一级开发等相关工作。

征地拆迁情况：棚改范围内黄吉营村于2018年5月完成转非安置；棚改124户、一级开发转棚改259户已完成拆迁，绝大部分拆迁补偿款及周转费已发放完毕，可按照搬迁补偿方案开展差额补偿工作；目前一级开发转棚改1户因家庭纠纷未过审，现已送审。

安置房建设情况：项目安置房总建筑面积89489.26平方米。2020年3月12日项目取得《建设工程规划许可证》（2020规自（怀）建字0003号）；2020年9月30日取得《建筑工程施工许可证》（[2020]施[怀]建字0041号），安置房工程实际开工日期为2020年11月21日，实际竣工日期为2023年12月31日,2024年4月16日通过联合验收，并于2024年4月26日交付回迁。安置房质保期至2026年4月16日结束。

土地入市情况：地块已完成上市前全部相关手续，土地完成平整并达到上市标准，2021 年 8 月移交土储中心。

安置房交付情况：2024 年 4 月 26 日向被搬迁人交付住宅 332 套，同步赠送地下车位 239 个、储藏间 239 间使用权，尚有 14 套安置房未交付；2025 年 3 月 24 日燕怀公司收购 218 套房源、372 个地下车位、55 个储藏间，产权登记、移交工作仍需进一步沟通完善；第三方机构正在开展拆迁信息录入及转移登记办理工作，需完成转移登记共计 346 套。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 169,335 万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金 27,335 万元，发行政府专项债券 142,000 万元。

项目资金由区财政财政资金和申请政府专项债券，资金筹措计划可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算

该项目的收益来源是土地出让收入，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算。

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 228,713 万元。需支付的项目融

资成本187,279万元，均为政府专项债券本金及利息。根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为1.22。

（二）项目成本测算

项目成本测算依据《北京市建设工程计价依据》《北京市征地补偿费标准》《北京市房屋征收标准》等相关规定，结合实际情况和周边同类项目成本水平进行测算，成本测算依据合理。

（三）效益分析

根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为1.22。

项目收入、成本测算的依据过程结果基本科学、合理，收益预测和计算方法基本科学、合理。但仍需注意，土地出让收入受宏观经济形势、房地产市场波动、政策调整等因素影响，存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

本项目专项债券资金需求142,000万元，主要用于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目各项支出。

本项目建设周期为4年，主要包括：征地拆迁、安置房建设、土地入市等工程。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债来源为安置房收入（已经完成）、土地使用权出让收入预计2029年出让，偿债计划可行。

(一)收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。特别是房地产市场波动可能导致土地出让价格低于预期，进而影响偿债资金来源。

(二)土地入市时间推迟风险。本项目可能因不可抗力因素影响整体开发进度、项目手续办理政策有变化、土地上市排期等因素导致地块上市时间推迟，从而影响偿债资金的及时回笼。债券到期2029年，地块最晚计划2029年出让，预留资金归集缓冲期，但仍存在延期风险。若土地入市时间晚于债券到期时间，可能存在流动性风险。

七、绩效目标设定及合理性

本项目产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

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。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：由于房地产市场下行，对项目经营性用地入市的判断不准确，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

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，北京市怀柔区住房和城乡建设委员会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。

第九章其他需要说明的事项

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市级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市级财政缴纳专项债券还本付息资金的，市级财政采取适当方式扣回。