2026年北京市政府专项债券（三十八期）

新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）专项债券实施方案（调增）

项目单位：北京北控京闽投资有限公司

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 ..... - 1 -
四、项目投资情况 ..... - 2 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 3 -
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 ..... - 5 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 7 -
一、编制依据及原则 ..... - 7 -
二、估算范围 ..... - 8 -
三、估算说明 ..... - 8 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 9 -
五、资金筹措 ..... - 10 -
六、组合融资 ..... - 11 -
第三章 项目收入分析 ..... - 12 -
一、项目专项收入分析 ..... - 12 -
二、项目安排财政资金 ..... - 12 -
三、项目收入合计 ..... - 23 -
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 ..... - 28 -
第六章项目事前绩效评估情况 ..... - 33 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 .- 33 -
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 .....- 36 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ...- 36 -
五、债券资金需求合理性 .....- 37 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ...- 38 -
七、绩效目标设定及合理性 .....- 38 -
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 .....- 39 -
第七章项目风险控制 ..... - 40 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .- 40 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .- 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .- 41 -
第八章还款保障情况 ..... - 43 -
一、还款责任及保障 .....- 43 -
二、项目资产管理 .....- 43 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...- 44 -
第九章其他需要说明的事项 ..... - 46 -

第一章　项目概况

怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目总投资282849万元，其中：计划申请专项债券总额217600万元，已发行213600万元，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）中怀北污水处理厂提标扩建工程4000万元调整至本项目，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。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

项目全称为怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）（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

本项目建设地点位于怀柔新城区域内。项目四至分别是：东至雁栖河国有地西侧边界，西至规划7号支路西侧路边线，南至规划6号支路南侧路边线，北至规划2号支路路中线（不含已实施的东区20号地地块，规划雁栖河西路、规划二街已实施、已征地部分，规划怀安大街已实施部分）。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)项目重新核准的批复》和北京市规划和自然资源委员会怀柔分局《关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》等相关文件，本项目主要建设规模和内容是棚改安置房建设，规划总用地面积为38.10万平方米，其中规划建设用地面积13.49万平方米。安置房建设规模为34.83万平米，其中地上建设规模21.83万平米，地下建设规模13.00万平米。

四、项目投资情况

本项目总投资282849万元，其中征地费用39441万元，占比13.94%；拆迁费用30129万元，占比10.65%；市政基础设施费用6915万元，占比2.45%；工程建设其他费1783万元，占比0.63%；安置房建设费用174203万元，占比61.59%；建设期利息30378万元，占比10.74%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金65249万元，占比23%；专项债券资金217600万元，占比77%。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）为北京北控京闽投资有限公司，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	北京北控京闽投资有限公司		
法定代表人	卫洪亮	成立日期	2013 年 12 月 02 日
注册资本	80000 万元	营业期限	2013 年 12 月 02 日至 2063 年 12 月 01 日
统一社会信用代码	91110116085528372X		
注册地址	北京市怀柔区开放东路 12 号		
经营范围	房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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，经有关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（自然人投资或控股）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京北控城市开发有限公司持股 60%，北京科技园建设（集团）股份有限公司持股 40%。		

北京北控京闽投资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怀柔区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110227000097869W。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期 7 年，2018 年开展地上物入户调查和腾退工作；2019 年确定项目设计方案并于 12 月取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

本项目项目单位经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。本项目为棚户区改造项目，不涉及运营业务。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2020 年 03 月 10 日，北京市发展和改革委员会下发《关于怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)项目重新核准的批复》（京发改核〔2020〕83 号），原则上同意该建设项目。

2. 规划审批。2019 年 12 月 5 日，取得北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）“多规合一”协同平台综合会商意见的函（京规自（怀）综审函〔2019〕0006 号）。2019 年 12 月 11 日，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2019 年规自（怀）建字 0030 号、0031 号、0032 号），载明建设单位为北京北控京闽投资有限公司，项目名称为怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目，项目位于怀柔区怀柔镇，开放环岛东南，怀柔

新城核心区04街区范围内。规划总建筑规模为348286.12平方米，其中地上建筑规模218320平方米，地下建筑规模129966.12平方米。

3.环评备案。2021年12月31日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号201911011600000204。

4.施工许可。2019年12月27日，怀柔区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2019〕施（怀）建字0052号、0053号、0048号）），载明建设单位为北京北控京闽投资有限公司，工程名称为怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区），建设面积348286.120平方米。

综上，怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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2.20%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资282849万元，其中征地费用39441万元，占比13.94%；拆迁费用30129万元，占比10.65%；市政基础设施费用6915万元，占比2.45%；工程建设其他费1783万元，占比0.63%；安置房建设费用174203万元，占比61.59%；建设期利息30378万元，占比10.74%。

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	总投资估算金额	是否使用专项债	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价
一	总投资	282849		万㎡	34.83	8121 元/㎡
1	征地费用	39441	是	亩	527.85	75 万元/亩
2	拆迁费用	30129	是	万㎡	6.75	4464 元/㎡
3	市政基础设施费用	6915	是	万 m	0.20	34575 元/m
4	工程建设其他费	1783	是	/	/	/
5	安置房建设费用	174203	是	万㎡	34.83	5002 元/㎡
6	建设期利息	30378	否	/	/	/

五、资金筹措

本项目总投资估算282,849万元，计划使用财政预算资金65249万元，占比23%；专项债券资金217,600万元，占比77%。两者合计282,849万元。根据工程进度安排，本年度拟投资金额6,716万元，其中财政预算资金2,716万元，申请专项债券4,000万元，用于安置房建设工程款支付。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	21243	14040	2072	3430	5265	5857	7626	3000	2716	65249	23%
专项债券	0	50000	20000	75000	20000	25000	11600	12000	4000	217600	77%

合计	21243	64040	22072	78430	25265	30857	19226	15000	6716	282849	100%
分年度占比	7.51%	22.64%	7.80%	27.73%	8.93%	10.91%	6.80%	5.30%	2.37%	100%	

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。本次拟将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4000万元调整至本项目，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。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2-3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	4000	二十年期	每半年支付一次	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213600万元。

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 1,629,517 万元，扣除计提市级分享收入及其他基金等 415,781 万元后土地出让收入为 1,213,736 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 1,629,517 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	土地出让收入	1,629,517
2	扣除市级分享收入及各种基金	415,781
合计		**1,213,736**

（一）基本假设及依据

土地出让收入产生的净现金流入

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目可用于资金平衡的收益性建设用地面积为 57.29 公顷，建筑面积约 145.56 万平方米，其中二类居住 63.5 万平方米，文化娱乐设施 18.45 万平方米，行政办公 25.96 万平方米，多功能 32.67 万平方米，商业服务业 4.98 万平方米。

表 3-2 项目资金平衡指标表

序号	项目名称	总建设用地面积（公顷）	总建筑规模（万㎡）	收益性建设用地面积（公顷）		收益性建筑规模（万㎡）		规划用地性质
1	一区	22.68	61.04	20.63	7.38	58.20	18.45	文化娱乐设施（C3）
					2.36		7.08	行政办公（C1）
					10.89		32.67	多功能（F3）
2	二区	17.36	32.87	12.83	0.92	31.26	2.30	配套商业服务（C2）
					7.11		18.88	行政办公（C1）
					4.80		10.08	居住用地（R2）
3	三区	29.08	60.20	23.83	1.34	56.10	2.68	商业用地(C21)
					22.49		53.42	居住用地（R2）
4	四区	13.49	34.83	0	0	0	0	安置房及配套设施
合计		**82.61**	**188.94**	**57.29**	**57.29**	**145.56**	**145.56**	

根据项目土地整理进度及土地供应时序安排，一区土地计划于 2028 年入市交易，二区、三区土地计划于 2035 年入市交易。

（二）土地出让单价预测

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 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

选取怀柔区本地块周边可比土地成交的案例情况如下:

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
3	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	75,600.00	75,600.00	16,906.98	16,906.98
4		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	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	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**
	商业用地平均价格										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2.67万元/平方米。

项目名称	项目地点	建设年代	市场售价(元/㎡)
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

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。

（1）住宅假设开发法测算土地出让价格

采用假设开发法，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。

①建设成本

住宅房屋建设成本4521元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
1	建安工程费	3,300.00	按照普通住宅考虑
2	红线内市政费	264.00	建安费用的8%
3	基础设施配套费	264.00	建安费用的 8%
4	管理费用	264.00	建安费用的 8%
5	专业人士费	264.00	建安费用的 8%
6	不可预见费	165.00	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	4521	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667.50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1,495.20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467.86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15%，住宅部分的开发利润678.15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=18,870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25%}= 14,966元/平方米。

（2）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	HR00-0404-0044
1	容积率	2.00
2	用途	商业服务用地
3	区片编号	Ⅷ-怀1
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	7610
7	用途修正	1
8	期日修正	1.0322

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）	8,263

3.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、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

序号	地块信息	土地使用性质	市场比较法（50%）	剩余法（50%）	基准地价系数修正	预测单价
1	居住用地	二类居住用地	16,190	14,966		15,578
	商业用地		7,343		8,263	7,803

（三）土地出让收入测算

1.土地出让收入

一区地块2028年上市、二、三区地块2035年上市，2028年开始上市收回资金，2035年回收剩余资金，预测居住用地出让单价15,578元/平方米、商业用地7,803元/平方米。该项目土地出让收入1,632,552万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

序号	项目名称	收益性建筑规模（万㎡）		规划用地性质	入市时间	单价	预测出让收入
1	一区	58.2	18.45	文化娱乐设施（C3）	2028年	7803	143,965
			7.08	行政办公（C1）		7803	55,245
			32.67	多功能（F3）		7803	254,924

序	项目名称	收益性建筑规模		规划用地性质	入市时	单价	预测出让
2	二区	31.26	2.3	配套商业服务（C2）	2035年	7803	17,947
			18.88	行政办公（C1）		7803	147,321
			10.08	居住用地（R2）		15578	157,026
3	三区	56.1	2.68	商业用地（C21）	2035年	7803	20,912
			53.42	居住用地（R2）		15578	832,177
合计		145.56	145.56				1,629,517

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415,781万元。

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，本地区比例为15%，怀柔区为八等，平均收益为53元每平方米，按照15%的计提比例。

经测算，需计提农业土地开发资金约455万元。

（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，需计提教育资金约71,241万元。

（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》、《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，需计提农田水利建设资金约71,241万元。

（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，需计提保障性安居工程资金约71,241万元。

（5）国有土地收益基金

根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》，结合我区实际，区财政局从区级土地出让收益(区级土地出让收入扣减土地开发成本)中按10%比例计提国有土地收益基金。计提金额为71,241万元。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积63.5万平方米，依据《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130,361万元。

3.土地出让净收入测算

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）1,213,736万元。在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表:

3-3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

		2028 年	2035 年	合计
1	土地出让收入	338, 259	875, 477	1, 213, 736
合计		338, 259	875, 477	1, 213, 736

三、项目收入合计

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		
		2028 年	2035 年	合计
1	专项收入			
2	对应的政府性基金收入	338, 259	875, 477	1, 213, 736
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		338, 259	875, 477	1, 213, 736

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2028年和2035年全部完成上市并收回资金，商业用地出让单价7,803元/平方米、商品房预测出让单价15,578元/平方米，测算该项目土地出让收入1,629,517万元，考虑经营性入市后需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，测算土地出让成本约415,781万元，剩余土地出让收入1,213,736万元。

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		
	2028年	2035年	合计
土地出让收入	454,135	1,175,383	1,629,517
减市级分成及基金计提	115,875	299,906	415,781
剩余收入	338,259	875,477	1,213,736

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

怀柔新城04街区棚户区改造项目共包含一区、二区、三区和四区（安置房集中建设区），4个地块项目预估总投资为917,105万元，拟使用专项债券817,300万元，其中本

项目拟使用专项债券217,600万元，项目已发债213,600万元，本次拟发行4,000万元。后续一区、二区、三区根据开发进度拟发行599,700万元。怀柔新城04街区四区（安置房集中建设区）项目拟使用专项债券217,600万元，已发债金额213,600万元，其中已于2019年发行专项债券50,000万元，债券年利率为3.49%，债券期限为10年；2020年发行专项债券20,000万元，债券年利率为3.27%，债券期限为7年；2021年6月发行专项债券50,000万元，债券年利率为3.34%，债券期限为10年；2021年10月发行专项债券25,000万元，债券年利率为3.13%，债券期限为10年；2022年2月发行专项债券10,000万元，债券年利率为2.94%，债券期限为10年；2022年6月发行专项债券10,000万元，债券年利率为2.87%，债券期限为10年；2023年3月发行专项债券10,000万元，债券年利率为2.96%，债券期限为10年；2023年6月发行专项债券15,000万元，债券年利率为2.70%，债券期限为10年。2024年10月发行专项债券11,600万元，债券年利率2.10%，债券期限为10年。2025年2月发行12,000万元，债券测算年利率为2.00%，债券期限为10年。

本次拟将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4000万元调整至本项目，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。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。预计本息共计 999,611 万元，其中：本金 817,300 万元，利息 182,311 万元。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

债券发行情况						还本付息情况		
年度	已发行债券金额	新增发债金额	预计发行债券金额	债券期限	融资利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2019 年	50,000.00			十年期	3.49%		872.50	872.50
2020 年	20,000.00			七年期	3.27%		2,072.00	2,944.50
2021 年	50,000.00			十年期	3.34%		2,399.00	5,343.50
	25,000.00			十年期	3.13%			
2022 年	10,000.00			十年期	2.94%		4,998.50	10,342.00
	10,000.00			十年期	2.87%			
2023 年	10,000.00			十年期	2.96%		5,580.50	15,922.50
	15,000.00			十年期	2.70%			
2024 年	11,600.00			十年期	2.10%		6,133.50	22,056.00
2025 年	12,000.00			十年期	2.00%		6,377.10	28,433.10
2026 年		4,000.00		二十年期	2.20%		6,617.10	35,050.20
2027 年			495,800.00	十年期	1.94%	20,000.00	6,378.10	61,428.30
2028 年			69,300.00	十年期	1.94%		15,669.62	77,097.92
2029 年			34,600.00	十年期	1.94%	50,000.00	16,141.54	143,239.46

债券发行情况						还本付息情况		
年度	已发行债券金额	新增发债金额	预计发行债券金额	债券期限	融资利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2030 年							15,940.28	159,179.74
2031 年						75,000.00	15,940.28	250,120.02
2032 年						20,000.00	13,340.78	283,460.80
2033 年						25,000.00	12,758.78	321,219.58
2034 年						11,600.00	12,205.78	345,025.36
2035 年						12,000.00	11,962.18	368,987.54
2036 年							11,722.18	380,709.72
2037 年						495,800.00	11,722.18	888,231.90
2038 年						69,300.00	2,103.66	959,635.56
2039 年						34,600.00	759.24	994,994.80
2040 年							88.00	995,082.80
2041 年							88.00	995,170.80
2042 年							88.00	995,258.80
2043 年							88.00	995,346.80
2044 年							88.00	995,434.80
2045 年							88.00	995,522.80
2046 年						4,000.00	88.00	999,610.80
合计	213,600.00	4,000.00	599,700.00			817,300.00	182,310.80	999,610.80

说明：项目建设期无收益的情况下利息由财政预算资金支付，可以实现年度资金平衡

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。

项目债券收益为本项目运营后产生的经营性收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的净现金流入为1,213,736万元，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

年度	用于资金平衡相关收益			还本付息情况		
	安置房收入	土地出让收入	收入合计	偿还本金	应付利息	本息累计
2019年			0.00		872.50	872.50
2020年			0.00		2,072.00	2,944.50
2021年			0.00		2,399.00	5,343.50
2022年			0.00		4,998.50	10,342.00
2023年			0.00		5,580.50	15,922.50
2024年			0.00		6,133.50	22,056.00
2025年			0.00		6,377.10	28,433.10
2026年			0.00		6,617.10	35,050.20
2027年			0.00	20,000.00	6,378.10	61,428.30
2028年		338,259	338,259		15,669.62	77,097.92
2029年			0.00	50,000.00	16,141.54	143,239.46
2030年			0.00		15,940.28	159,179.74
2031年			0.00	75,000.00	15,940.28	250,120.02
2032年			0.00	20,000.00	13,340.78	283,460.80
2033年			0.00	25,000.00	12,758.78	321,219.58
2034年			0.00	11,600.00	12,205.78	345,025.36
2035年		875,477	875,477	12,000.00	11,962.18	368,987.54

年度	用于资金平衡相关收益			还本付息情况		
	安置房收入	土地出让收入	收入合计	偿还本金	应付利息	本息累计
2036 年			0.00		11,722.18	380,709.72
2037 年			0.00	495,800.00	11,722.18	888,231.90
2038 年			0.00	69,300.00	2,103.66	959,635.56
2039 年			0.00	34,600.00	759.24	994,994.80
2040 年					88.00	995,082.80
2041 年					88.00	995,170.80
2042 年					88.00	995,258.80
2043 年					88.00	995,346.80
2044 年					88.00	995,434.80
2045 年					88.00	995,522.80
2046 年				4,000.00	88.00	999,610.80
合计		1,213,736	1,213,736	813,300.00	182,310.80	999,610.80
本息覆盖倍数			1.21			

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 1.21，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**	282,849
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	65,249
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	

收支类别	公式	金额
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	65,249
（二）地方政府专项债券	I>=AF	217,600
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**	282,849
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	252,471
（二）财务费用-专项债券付息	O	30,378
（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**	1,629,517
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	1,629,517
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**	415,781
（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	
（三）财务费用－市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	

收支类别	公式	金额
（五）市级分成及计提基金	Y	415,781
五、专项债券还本	E	217,600
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1.21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。

促进周边地区发展；项目的实施将带动周边地区的升值，项目后期的建设将带动区域开发量的增加和商业的繁荣，从而拉动地区经济的增长，同时带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

怀柔新城 04 街区为怀柔科学城的功能拓展区，要突出为科技创新搞好配套服务，做好区域交通、优质教育医疗资源入驻、科技人才居住保障等工作，建设国际一流、绿色生态智慧人文的科学之城、创新之城，努力为科学家的探索创新营造良好环境。结合怀柔科学城定位，尽快启动怀柔科学城配套服务区规划研究及修编工作，加快配套区土地开发整理，怀柔新城 04 街区棚户区改造项目的实施将加快和保障怀柔科学城的落地。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）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。

2017年4月6日，北京市重大项目建设指挥部办公室《市重大项目办关于印发<2017年棚户区改造和环境整治前期项目计划>的通知》（京重大办〔2017〕38号）明确，怀柔新城04街区张各长村、唐自口村、葛各庄村、王化村棚户区改造项目及怀柔新城04街区环境整治项目纳入北京市2017年棚户区改造和环境整治前期项目计划；

2017年7月28日，北京市怀柔区人民政府关于确定怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）建设主体的函（怀政函〔2017〕240号）；

2018年2月28日，北京市发展和改革委员会关于怀柔新城04街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目核准的批复（京发改（核）〔2018〕72号）；

2018年5月，签订《征地补偿安置协议》，同年9月完成征地安置公示工作；

2019年3月，项目纳入《2019年度全市政策性住房首批开工竣工计划》；

2019年7月，通过“多规合一”协同平台推送相关部门开展设计方案审查意见征询工作，并于2019年12月5日，取得北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城04街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）“多规合一”

协同平台综合会商意见的函（京规自（怀）综审函〔2019〕0006号）。

2019年12月11日，项目取得《建设工程规划许可证》（2019年规自（怀）建字0030号、0031号、0032号）；

2019年12月27日，项目取得《建筑工程施工许可证》（〔2019〕施（怀）建字0052号、0053号、0048号）。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为282,849万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金65,249万元，发行政府专项债券217,600万元。

项目资金由区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1,213,736万元。需支付的项目融资成本999,610.80万元，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1.21。

（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1.21。

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217,600.00万元，主要用于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)的各项支出。

项目为在建项目，建设期84个月，已在2018年12月开工。棚改四区安置房项目分为三个地块，2020年3月项目全面开工，分标段实施建设，其中6005地块已于2024年6月20日完成竣工验收备案，并于同年7月完成交房工作，

交房 299 套，剩余空置房源 195 套；目前，6016 地块和 6021 地块外立面、室内装修、室外道路、园林绿化已完成全部施工内容。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债来源为土地使用权出让收入一区预计 2028 出让，二区、三区地块预计 2035 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 2031 年，地块最晚计划 2035 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。