

2023 年北京市政府专项债券（五期） 朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目 专项债券募投情况

朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目2023年计划发行专项债券总额为69.28亿元，2023年1月已发行41.49亿元，本次拟发行额为13.83亿元，期限为5年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，此次北京市专项债券纳入2023年政府性基金预算管理，专项用于平房乡域内的拆迁腾退、回迁安置房建设及征地拆迁等支出。

一、项目基本情况

（一）相关规划

2016年，市政府专题会审议通过《北京市第一道绿化隔离地区城市化建设朝阳区第二批试点实施方案》，进一步将平房乡纳入全市“一绿二批”试点乡范围。随后，北规院编制《朝阳区平房乡城市化试点规划实施方案》，并通过市绿隔大会审查。

2017 年，平房乡纳入市级棚户区改造和环境整治计划册；同年 7 月，平房乡按照朝阳区“疏解整治促提升”专项行动总指挥部联席会议精神，以功能疏解和环境治理项目推动全乡非宅腾退。

2018-2021 年，平房乡棚改项目均列入相应年份的市棚户区改造和环境整治任务实施计划册。

2020 年 4 月，市政府审议通过《市规自委关于朝阳区平房乡资金平衡用地地（一期）项目有关规划意见的请示》。

2020 年 5 月，平房乡人民政府编制完成《朝阳区平房乡城市化建设近期实施工作方案》，并取得市发改委批复。

2020 年 5 月，北京聚鑫城投置业有限公司取得平房乡棚户区改造和环境整治项目实施主体的授权批复（朝政批[2020]5 号），明确项目实施方案由城投公司编制，并经平房乡政府审核、区农业农村局牵头修改完善后，由区住建委报送区政府审议。

2020 年 6 月，黄渠四期安置房、姚家园新村三期安置房完成项目核准，并于 2021 年 1 月开工。

2021 年 9 月，取得市规自委朝阳分局《关于朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治一期土地一级开发项目用地及规划审核意见函》。

2022 年 11 月，项目一期平衡资金用地挂牌出让成交，溢价率 15%。

朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目是在建项目，2023 年计划完成腾退 15.08 万平方米；安置房竣工面积 86.19 万平方米，交付房屋 6491 套；完成二期三个资金平衡地块上市工作；启动亮马厂安置房及三期三个资金平衡地块前期工作。目前棚改腾退工作已完成各项前期准备工作，腾退政策及计划已通过区长办公会审议，待资金到位后即可启动，预计奖励期（1 个月）内可基本签约支付完毕。安置房项目依据施工合同将于 2023 年 8 月交竣，预计竣工验收后 2 个月可结算完毕。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

朝阳区平房乡位于首都中心城区与北京城市副中心之间，临近《北京城市总体规划》中的长安街及其延长线发展轴。平房乡为《朝阳区分区规划》划定的绿色生态休闲区，既是处于绿色空间结构规划中的绿色生态景观带，又是朝阳区“疏城、强核、通轴”战略的干线节点。该区域发展受基础设施落后、低矮平房遍布、流动人口众多、脏乱现象严重、产业附加值低和用地集约型差等因素的制约，经济发展速度缓慢。区域村民居住条件差，经济来源少，生活水平低，对改造现有居住环境和生活水平愿望较为迫切。

本项目基于加快推动棚户区改造和环境整治工作等相

关政策提出,项目的实施符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》要求,项目的实施将解决朝阳区平房乡部分棚改区人口疏解和百姓安置问题,使项目所在区域的环境得到大大改观。不仅空间减量、改善民生,更促进了区域的发展与繁荣,对维护社会稳定起到积极的作用。

2、项目情况

本项目概况

单位:公顷、亿元

项目名称	项目范围	占地规模 (公顷)	总投资	计划 发行 债券 规模	本期计 划发行 专项债 券规模	后续计 划发行 专项债 券规模	项目 实施 主体
朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目	南至朝阳北路,北至平房乡乡界,东至平房乡乡界,西至青年路	292.46	259.52	69.28	13.83	13.96	北京聚鑫城投置业有限公司

(1) 项目主体资格

北京聚鑫城投置业有限公司

名称	北京聚鑫城投置业有限公司
统一社会信用代码	91110105MA019DR12A
住所	北京市朝阳区平房乡黄杉木店路8号平房乡政府大院内主楼一层128室。
法定代表人	贺建峰
注册资本	5000万元
成立日期	2017年12月14日
公司类型	有限责任公司(法人独资)

经营范围	房地产开发；出租商业用房；出租办公用房。（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，经相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）
------	--

（2）项目情况

朝阳区平房乡位于首都核心区与北京城市副中心之间，南邻长安街东延长线发展轴。平房乡棚改项目范围涉及平房乡 4 个村的农民宅基地、5 个村的集体非住宅腾退及一处国有非宅的腾退，总腾退建筑面积约 130.12 万 m²，其中宅基地上房屋总建筑面积约 39.38 万 m²；集体非住宅总建筑面积约 89.27 万 m²；国有非住宅总建筑面积约 0.75 万 m²；农租房 168 户，建筑面积 0.72 万 m²。涉及平房乡 4 个村的人员上楼，即黄渠村、石各庄村、平房村、亮马厂自然村，需安置人口约 9258 人。

本项目取得了土地开发所需要的主要批复文件，包括：实施主体的批复、实施工作方案批复、安置房《建设工程规划许可证》、一期土地一级开发项目用地及规划等。项目一期本体已完成土地平整，于 2022 年第四批供地上市；项目二期正在开展前期工作；项目三四期暂未启动。项目范围内共需要完成 9258 人的上楼任务，已通过建成的农民新村一期、农民新村二期、农民新村三期项目，安置 5.85 万平米。剩余需安置部分，将通过一期 H 组团安置房、姚家园新村三期安置房、黄渠四期安置房及亮马厂安置房项目保障该乡村民全

部安置上楼。黄渠新村四期安置房、姚家园新村三期安置房于 2021 年 1 月实现开工，预计 2023 年 8 月回迁安置房全部竣工，实现百姓回迁。

(3) 项目资金到位情况

本项目概算总投资 259.52 亿元，其中已投 118.79 亿元，本期发行专项债券 13.83 亿元，后续拟继续发行债券 13.96 亿元，剩余资金 112.94 亿元通过土地出让收入回款等财政资金解决。

(4) 项目内容与规模

本项目总占地面积约 292.46 公顷，其中本体面积约 41.06 公顷，同步实施整理面积约 251.40 公顷。采取“全乡统筹、分期立项”的模式，将平房乡棚改项目范围划分为四期实施，具体分期情况见下表：

项目名称	项目本体 (公顷)	同步整理面积 (公顷)	项目总面积 (公顷)	涉及村庄
项目一期	5.14	42.39	47.53	黄渠村、石各庄村
项目二期	17.53	123.47	141	平房村、石各庄村
项目三期	9.34	42.57	51.91	平房村
项目四期	9.05	42.97	52.02	姚家园村、亮马厂 自然村、平房村
合计	41.06	251.40	292.46	

项目可入市经营性用地建筑面积 62.96 万平米，其中居住用地建筑面积约为 50.73 万平米，商业用地建筑面积约为 12.23 万平米。

项目总投资概算为 259.52 亿元，项目实施内容包括征地、腾退、安置、必要的基础设施建设和安置住房建设。在改造任务完成后，达到“净地”条件，其经营性用地按程序入市交易。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建设可以创造新的就业机会，随着整个区域的建设，与之相配套的第三产业链将逐步形成和发展，将为社会就业提供更多的机会，由此带动和促进社会经济和事业的发展。

（二）社会效益分析

朝阳区平房乡位于首都中心城区与北京城市副中心之间，临近《北京城市总体规划》中的长安街及其延长线发展轴。平房乡为《朝阳区分区规划》划定的绿色生态休闲区，既是处于绿色空间结构规划中的绿色生态景观带，又是朝阳区“疏城、强核、通轴”战略的干线节点。该区域发展受基础设施落后、低矮平房遍布、流动人口众多、脏乱现象严重、产业附加值低和用地集约型差等因素的制约，经济发展速度缓慢。区域村民居住条件差，经济来源少，生活水平低，对改造现有居住环境和生活水平愿望较为迫切。

本项目基于加快推动棚户区改造和环境整治工作等相关政策提出,项目的实施符合《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》要求,项目的实施将解决朝阳区平房乡部分棚改区人口疏解和百姓安置问题,使项目所在区域的环境得到大大改观。不仅空间减量、改善民生,更促进了区域的发展与繁荣,对维护社会稳定起到积极的作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、编制依据及原则

项目收益与融资自求平衡方案以《朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目实施方案》为基础,结合项目的建设计划、投资计划、融资计划、土地出让计划、近几年项目周边地块成交情况、GDP 增速等因素,以预测期间的经济环境等的变化估计假设为前提进行编制。

2、估算总额

本项目总投资 259.52 亿元,采取“全乡统筹、分期立项”的模式,将平房乡棚改项目范围划分为四期实施,具体如下表所示:

项目预算成本表

序号	名称	项目 一期 (亿元)	项目 二期 (亿元)	项目 三期 (亿元)	项目 四期 (亿元)	合计 金额 (亿元)
一	前期费用	0.06	0.65	0.26	0.26	1.23

序号	名称	项目 一期 (亿元)	项目 二期 (亿元)	项目 三期 (亿元)	项目 四期 (亿元)	合计 金额 (亿元)
二	征地费用	0.82	44.53	1.09	18.37	64.81
三	拆迁补偿及相关费用	38.36	36.63	60.58	29.86	165.43
四	市政基础设施建设费	0.009	0.71	0.52	0.20	1.44
五	其它费用	0.05	1.15	0.50	0.43	2.13
	小计(一至五之和)	39.30	83.67	62.95	49.12	235.04
六	财务费用	1.28	6.03	6.96	2.67	16.94
七	利润或管理费	0.65	2.51	1.89	1.47	6.52
八	审计费	0.04	0.25	0.19	0.15	0.63
九	税费	0.04	0.15	0.11	0.09	0.39
	合计	41.32	92.61	72.10	53.50	259.52

(二) 资金筹措方案

本项目概算总投资 259.52 亿元，其中：已投 118.79 亿元，本期发行专项债券 13.83 亿元，后续拟继续发行债券 13.96 亿元，剩余资金 112.94 亿元通过土地出让收入回款等财政资金解决。本次 13.83 亿元专项债券用于本项目回迁安置房建设及征地拆迁等支出。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益测算

该项目以朝阳区平房乡棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还本息。项目未产生收益前，项目建设无收入期间相关费用由朝阳区财政统筹安排。

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取了2017-2021年北京市朝阳区周边土地8宗，4宗作为住宅出让价格的预测基础，4宗作为商业出让价格的预测基础，根据具体出让情况测算如下：

北京市朝阳区居住用地成交价格情况表

宗地名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(万元)	楼面单价(万元/平方米)	权数	平均单价(万元/平方米)
北京市朝阳区管庄棚户区改造和环境整治项目(一期)GZFJC-03地块	21711.13	47764.00	R2 二类居住用地	2021年12月24日	208000	4.35	0.25	1.09
朝阳区东坝车辆基地综合利用项目1101-A002-2/1101-A003-2地块	63959.72	94000.00	R3 二类居住用地	2021年12月24日	485000	5.16	0.25	1.29
朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-685、694地块	34502.35	86256.00	R2 二类居住用地	2022年5月31日	388000	4.50	0.25	1.12
崔各庄乡奶西村棚户区土地开发项目29-318地块	40508.61	56712.00	R2 二类居住用地	2022年6月1日	298000	5.25	0.25	1.31
								4.82

北京市朝阳区商业用地成交价格情况表

宗地名称	建设用地 面积(平 方米)	规划建筑 面积(平 方米)	规划用 途	成交日 期	成交价 (万元)	楼面单 价(万 元/平方 米)	权数	平均单 价(万 元/平方 米)
金盏乡楼梓庄村 1113-602 地块 B1 商业用地	39744.12	119232	B1 商 业用地	2017 年 4 月 14 日	292000	2.45	0.2	0.49
孙河乡西甸村 2902-71 地块 B4 综合性商业金融 服务业用地	92055.95	92056	B4 综 合性商 业金融 服务业 用地	2017 年 4 月 11 日	285373.6	3.10	0.2	0.62
金盏乡楼梓庄村 1113-604 地块 F3 其他类多功 能用地	38100	76200	F3 其 他类多 功能用 地	2017 年 3 月 30 日	204000	2.68	0.2	0.54
望京花家地西里 三组团配套综合 楼 1006-605 地 块 B4 商业金融 用地	7289.19	21867.57	B4 商 业金融 用地	2020 年 4 月 2 日	35200	1.61	0.4	0.64
								2.28

综上，本项目居住用地楼面地价平均交易价格选取基数为 4.82 万元/建筑平方米，商业用地楼面地价平均交易价格选取基数为 2.28 万元/建筑平方米。

土地价格增速以预计北京市年 GDP 平均增速 6%的 80%的比例，即 4.8%测算 2023 年-2026 年土地出让单价如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅土地地价 (万元/平方米)	4.82	5.05	5.29	5.54	5.81
商业土地地价 (万元/平方米)	2.28	2.39	2.50	2.62	2.75

根据上述假设，预测国有土地使用权出让收入 306.66 亿元，扣除必须上缴的政府收益 46.70 亿元后，用于资金平衡

土地出让收益为 259.96 亿元，可用于支付项目总投资成本 259.52 亿元。具体情况见下表：

预计回款时间	项目	用地性质	建筑规模 (万 m²)	单价 (元/m²)	预估成交价 (万元)	政府收益 (单价, 元/m²)	政府收益 (万元)	回款金额 (万元)
2023 年 12 月	棚改一期	居住	9.58	50,480.00	483,598.42	8,000.00	76,640.00	406,958.42
2024 年 12 月	棚改二期	居住	17.52	52,903.04	926,861.29	8,000.00	140,160.00	786,701.29
		商业	4.70	25,041.33	117,694.26	5,000.00	23,500.00	94,194.26
2025 年 12 月	棚改三期	居住	15.63	55,442.39	866,564.52	8,000.00	125,040.00	741,524.52
2026 年 12 月	棚改四期	居住	8.00	58,103.62	464,828.98	8,000.00	64,000.00	400,828.98
		商业	7.53	27,502.99	207,097.55	5,000.00	37,650.00	169,447.55
合计			62.96		3,066,645.02		466,990.00	2,599,655.02

(二) 融资成本

目前项目已投资金 118.79 亿元，其中，2021 年发行再融资专项债券 70.60 亿元，利率 3.31%，2022 年发行再融资专项债券 6.70 亿元，利率 2.73%，2023 年 1 月发行专项债券 41.49 亿元，利率 2.82%。按照项目实施进展要求，本次拟发行专项债券 13.83 亿元，期限为 5 年，预计该专项债券年利率为 2.99%（测算日前五个工作日五年期记账式国债收益率 2.74%+25bp）。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计 171.33 亿元，其中：专项债券及再融资专项债券本金 146.58 亿元，再融资专项债券利息 14.75 亿元，新增专项债券利息 10.00 亿元。项目未产生收益前，项目建设无收入期

间相关费用由朝阳区财政统筹安排。

项目融资成本率测算表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	再融资专项 债券利息	专项债券 利息	本息合计
2021	-	705,983.00	-	705,983.00	960.33		960.33
2022	705,983.00	67,007.99	-	772,990.99	25,062.04	-	25,062.04
2023	772,990.99	692,800.00	-	1,465,790.99	25,197.36	15,565.72	40,763.08
其中： 2023年1 月	-	414,900.00	-	-	-		
2023年3 月	-	138,300.00	-	-	-		
2023年7 月	-	139,600.00	-	-	-		
2024	1,465,790.99	-	-	1,465,790.99	25,197.36	20,009.39	45,206.75
2025	1,465,790.99	-	-	1,465,790.99	25,197.36	20,009.39	45,206.75
2026	1,465,790.99	-	67,007.99	1,398,783.00	23,448.23	20,009.39	110,465.60
2027	1,398,783.00	-	705,983.00	692,800.00	22,407.71	20,009.39	748,400.10
2028	692,800.00	-	692,800.00	-	-	4,443.66	697,243.66
合计	-	1,465,790.99	1,465,790.99	-	147,470.37	100,046.94	1,713,308.29

（三）项目收益覆盖本息情况

该项目以朝阳区平房乡棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专债本息。可累计实现土地出让收入 306.66 亿元(土地价格增速以北京市年均 GDP 同比增速(6%)的 80%的比例,即 4.8%测算),扣除必须上缴的政府收益 46.70 亿元后,项目土地出让净收益为 259.96 亿元,本息资金覆盖率可达到 1.52 倍($259.96/171.33=1.52$)。

（四）压力测算

北京市 2017-2022 年全市 GDP 增速分别为 6.7%、6.6%、

6.5%，1.2%、8.5%、0.7%。2020 年全球性疫情，对经济增长产生严重影响，基于谨慎性、相关性、合理性原则，2020 年、2021 年、2022 年 GDP 增速不作为基础依据。基于 2017-2019 年 GDP 平均增速，及随着经济复苏北京市 2023 年 GDP 预计增速 4.5%，确定 2023 年-2026 年 GDP 的平均增速为 6%。

假设本项目土地自融资开始日起开始陆续挂牌交易，5 年内全部出让完毕。在项目成本按四期照统一平衡测算的基础上，结合项目周边近年已供应地块成交地价估算各地块单价，分别以 GDP 年均增速（6%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，自融资开始日起计算项目整体的现金流入数额。

（1）土地价格增速以北京市年平均 GDP 同比增速（6%）的 100%的比例测算土地出让单价及预期土地出让收入（尚未抵扣上缴政府收益）：

土地价格变动表

单位：万元/平方米

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅土地地价	4.82	5.11	5.41	5.74	6.08
商业土地地价	2.28	2.42	2.56	2.72	2.88

土地出让收入测算表

预计回款时间	项目	用地性质	建筑规模 (万㎡)	单价 (元/㎡)	预估成交价 (万元)	政府收益 (单价, 元/㎡)	政府收益 (万元)	回款金额 (万元)
2023 年 12 月	棚改 一期	居住	9.58	51,058.02	489,135.80	8,000.00	76,640.00	412,495.80
2024 年 12 月	棚改 二期	居住	17.52	54,121.50	948,208.65	8,000.00	140,160.00	808,048.65
		商业	4.70	25,618.08	120,404.98	5,000.00	23,500.00	96,904.98
2025 年 12 月	棚改 三期	居住	15.63	57,368.79	896,674.16	8,000.00	125,040.00	771,634.16
2026 年 12 月	棚改 四期	居住	8.00	60,810.92	486,487.32	8,000.00	64,000.00	422,487.32
		商业	7.53	28,784.47	216,747.09	5,000.00	37,650.00	179,097.09
合计			62.96		3,157,658.00		466,990.00	2,690,668.00

(2)土地价格增速以预计北京市年均 GDP 同比增速(6%)的 90%的比例, 即 5.4%测算土地出让单价及预期土地出让收入(尚未抵扣上缴政府收益):

土地价格变动表

单位：万元/平方米

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅土地地价	4.82	5.08	5.35	5.64	5.94
商业土地地价	2.28	2.40	2.53	2.67	2.81

土地出让收入测算表

预计回款时间	项目	用地性质	建筑规模 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	预估成交价 (万元)	政府收益 (单价, 元/m ²)	政府收益 (万元)	回款金额 (万元)
2023 年 12 月	棚改一期	居住	9.58	50,769.01	486,367.11	8,000.00	76,640.00	409,727.11
2024 年 12 月	棚改二期	居住	17.52	53,510.54	937,504.59	8,000.00	140,160.00	797,344.59
		商业	4.70	25,328.88	119,045.76	5,000.00	23,500.00	95,545.76
2025 年 12 月	棚改三期	居住	15.63	56,400.10	881,533.64	8,000.00	125,040.00	756,493.64
2026 年 12 月	棚改四期	居住	8.00	59,445.71	475,565.68	8,000.00	64,000.00	411,565.68
		商业	7.53	28,138.26	211,881.12	5,000.00	37,650.00	174,231.12
合计			62.96		3,111,897.91		466,990.00	2,644,907.91

(3) 土地价格增速以预计北京市年平均 GDP 同比增速 (6%) 的 80%的比例, 即 4.8%测算土地出让单价及预期土地出让收入 (尚未抵扣上缴政府收益):

地价格变动表

单位：万元/平方米

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅土地地价	4.82	5.05	5.29	5.54	5.81
商业土地地价	2.28	2.39	2.50	2.62	2.75

土地出让收入测算表

预计回款时间	项目	用地性质	建筑规模 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	预估成交价 (万元)	政府收益 (单价, 元/m ²)	政府收益 (万元)	回款金额(万 元)
2023 年 12 月	棚改 一期	居住	9.58	50,480.00	483,598.42	8,000.00	76,640.00	406,958.42
2024 年 12 月	棚改 二期	居住	17.52	52,903.04	926,861.29	8,000.00	140,160.00	786,701.29
		商业	4.70	25,041.33	117,694.26	5,000.00	23,500.00	94,194.26
2025 年 12 月	棚改 三期	居住	15.63	55,442.39	866,564.52	8,000.00	125,040.00	741,524.52
2026 年 12 月	棚改 四期	居住	8.00	58,103.62	464,828.98	8,000.00	64,000.00	400,828.98
		商业	7.53	27,502.99	207,097.55	5,000.00	37,650.00	169,447.55
合计			62.96		3,066,645.02		466,990.00	2,599,655.02

综上，基于上述预测数据，压力测试情况如下：

项目	按 GDP 增速 100%	按 GDP 增速 80%	按 GDP 增速 90%
	测算收入	测算收入	测算收入
预测土地出让收入 (万元)	3,157,658.00	3,066,645.02	3,111,897.91
上缴政府收益(万 元)	466,990.00	466,990.00	466,990.00

可用于还款金额 (万元)	2,690,668.00	2,599,655.02	2,644,907.91
项目总投资(万元)	2,595,300.00	2,595,300.00	2,595,300.00
项目保障倍数 (倍)	1.04	1.00	1.02
项目融资本息合计 (万元)	1,707,828.55	1,707,828.55	1,707,828.55
本息保障倍数 (倍)	1.58	1.52	1.55

(五) 总体评价

基于上表所示,若客观因素阻碍经济增长,进而影响全市 GDP 增速,土地出让收入降低为基础预测的 80%,项目保障倍数为 1.00,项目融资本息保障倍数为 1.52,可以通过压力测试,有较充足的资金覆盖项目总投资。

五、项目风险控制

(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故,建设工期拖延使得工程投资将增加。

防范措施:一是强化责任监督,落实主体责任,协调好项目主体、腾退主体等主体之间的关系,形成分工配合的清晰结构。二是通过区域统筹、过程管理、精准施策,促进按照总规的要求,实现用地减量、留白增绿的目标。乡村制定的腾退安置政策,报区政府批准后实施。三是市、区两级督查,聘请第三方机构全程参与,全程监管建设任务。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

征收集体所有土地的应当依法足额支付区片综合地价、劳动力转非社保费用、地上附着物补偿等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。对征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人合法权益。物权法的对征地、拆迁补偿的规定一方面保护了拥有物权者的利益，在某种程度上维护了弱势群体的权益，另一方面，这些规定可能会增加房地产开发的成本，同时有可能延缓拆迁的进度进而影响房地产开发的速度。

防范措施：提前做好宣传教育工作，拆迁方案公开透明，使拆迁群众得到实惠，解决好就业和社会保障问题，就能够最大限度的规避风险，使拆迁工作顺利完成；明确土地一级开发总成本控制目标，在拆迁实施中重视和发挥房屋管理部门的作用，配置强有力的运作班子，落实好拆迁方案。在保障被拆迁居民的合法利益的基础上，加大拆迁力度，使工作平稳、顺利地进行。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

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券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

影响项目收益与融资的平衡。

防范措施:项目法人单位自有资金雄厚,可规避此风险。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财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的,市财政采取适当方式扣回。

六、总体结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为2023年朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措,为项目提供足够的资金支持,保障项目的顺利推进。同时,朝阳区平房乡棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足朝阳区平房乡棚户区改造土地开发项目的还本付息要求,可实现项目收益和融资

自求平衡。



北京聚鑫城投置业有限公司

2023年03月05日

