

2023 年北京市政府专项债券（五期）
通州经济开发区西区南扩区三、五、六
期棚户区改造项目
专项债券项目募投情况



2023 年北京市政府专项债券（五期） 通州经济开发区西区南扩区三、五、六期 棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

目录

一、项目基本情况.....	- 2 -
（一）相关规划.....	- 2 -
（二）募投项目情况.....	- 5 -
二、经济社会效益分析.....	- 7 -
（一）经济效益分析.....	- 7 -
（二）社会效益分析.....	- 8 -
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	- 8 -
（一）投资估算.....	- 9 -
（二）资金筹措方案.....	- 9 -
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	- 10 -
（一）项目收益测算.....	- 10 -
（二）融资成本.....	- 16 -
（三）项目收益覆盖本息情况.....	- 17 -
（四）总体评价.....	- 18 -
五、项目风险控制.....	- 18 -
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施.....	- 18 -
（二）影响社会稳定的风险及控制措施.....	- 18 -
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....	- 19 -
六、总体结论.....	- 19 -

2023 年北京市政府专项债券（五期） 通州经济开发区西区南扩区三、五、六期 棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券(五期),通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目(以下简称“本项目”)发行 2.15 亿元,期限 5 年,债券存续期内按年付息,到期一次还本,主要用于安置房建设费用,按照财政部要求,此次专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。2023 年,本项目计划发行政府专项债券共计 6 亿元。

一、项目基本情况

(一) 相关规划

1. 情况简介

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目位于通州区张家湾镇北部、北京城市副中心 155 建设范围内;与“城市绿心”一路之隔,是市委、市政府确定的张家湾设计小镇的重要组成部分,与周边片区共同串联组成“环球影城-张家湾古镇-设计小镇”城市活力与历史文脉并存的连绵带,进而打造城市副中心东南部“轴带环绕-绿心延拓、环廊串联”的重要发展区域。

项目四至范围:东至现状梁各庄村东侧道路,南至工业

区二街，西至张凤路，北至现状京津公路。规划用途主要为二类居住用地、其它类多功能用地及配套设施用地。规划总用地面积约 72.98 公顷，规划总建筑面积约 70.15 万平方米。

2. 进展情况

（1）前期手续进展

已纳入我市棚户区改造实施计划、市级保障房建设计划、城市副中心重大工程行动计划、城市副中心重大工程项目及通州区全口径固定资产投资项目以及城市副中心高质量发展项目清单等相关计划。

取得主体授权批复、规划综合实施方案审查备案函、利润率（管理费）计提批复、棚改实施方案批复、“多规合一”初审意见函、用地预审意见、立项核准以及延期批复。

（2）征地进展

取得三期、五期（建设用地）、六期征地批复和征地结案。正在办理五期代征地范围内的集体土地征地工作，目前已取得征地前权属审查、勘测定界、地质灾害评估、社会稳定风险评估、征占规划林地同意意见、涉及村现状地类用地面积和农业户籍人口结构情况，征地补偿标准已通过区政府审批，通过村民代表大会决议，签订征地补偿协议，正在办理征地批复等后续相关手续。

（3）拆迁进展

取得集体住宅搬迁补偿安置方案批复、集体非住宅搬迁腾退方案备案意见、国有非住宅补偿方案及征收决定。截至目前，集体住宅搬迁已完成 99%，仅剩余 4 户未完成；集体

非住宅腾退完成 99%，仅剩余 1 户；国有非住宅征收完成 100%。

（4）安置房及配套设施进展

安置房及配套幼儿园、邮政设施的设计方案通过专家会审查、规自分局配套会审查、保障房专家审查以及市政府审批，取得产权性质复函、考古勘探意见、土壤调查意见、节能批复、水影响评价意见、施工准备（土护降）通过市住建委评审并取得施工准备函、“多规合一”综合会商意见、建设工程规划许可证、施工图设计文件审查意见、建筑工程施工许可证。目前一、二标段楼栋实现主体结构封顶。

安置房配套开闭站工程规划综合实施方案已通过区政府审批，按照规定履行完毕公示程序，取得普测成果、钉桩报告、“多规合一”初审意见，正在办理用地划拨以及“多规合一”综合会商意见等后续相关手续。

（5）市政进展

取得四水、供热、燃气、供电、通信等市政专项规划方案，市政综合已通过规自分局组织的预审会，待修改完善后申报推送“多规合一”协同平台取得初审意见。

（6）入市供地进展

已完成五期东 R2 地块（FZX-1102-6003、6004 地块）和五期西 F3 地块（FZX-1102-6002、6218、6219、6220 地块）共计 6 块经营性用地的土地整理工作，实现场清地净，达到上市供地条件。其中 FZX-1102-6002、6219 两个地块已实现挂牌成交，作为市属国有企业总部使用，回笼成本 4.77 亿

元。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目位于北京市通州区。2020年-2022年，通州区分别实现一般公共预算收入78.7亿元、92.41亿元、89.43亿元，政府性基金收入分别为109.6亿元、117.01亿元、89.67亿元。具体如下表所示：

表1—通州区2020-2022年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值	1,102.96	1,206.30	1,253.4
一般公共预算收入	78.7	92.41	89.43
政府性基金收入	109.6	117.01	89.67
其中：国有土地出让收入	98.87	108.00	77.27
政府性基金支出	215.39	154.25	113.93
其中：国有土地出让支出	114.75	136.00	77.45

2. 项目情况

表2—项目概况表

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	用地规模	总成本	计划发行债券规模	计划本期调整专项债券规模	项目实施方
通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目	东至现状梁各庄村东侧道路，南至工业区二街，西至张凤路，北至现状京津公路	72.98	68.98	58.91	2.15	北京市通州区住房保障事务中心

(1) 项目实施主体资格

表 3—项目实施主体情况

名称	北京市通州区住房保障事务中心
统一社会信用代码	12110112348444737P
住所	北京市通州区车站路 49 号
法定代表人	姚凯
注册资本	10 万元
单位类型	事业单位

(2) 项目实施单位资格

表 4—项目实施单位情况

名称	北京京通投资有限公司
统一社会信用代码	91110000773393870N
住所	北京市通州区通州工业开发区广通街 8 号 16 号楼 4 层 406
法定代表人	刘勇
注册资本	10000 万元
成立日期	2005 年 3 月 24 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	项目投资；一级土地开发；房地产开发；技术推广；仓储服务；承办展览展示；物业管理；设计、制作广告。

(3) 项目情况

本项目共分为通州经济开发区西区南扩区三期、五期、六期三个地块，实施内容包括项目范围内的集体土地征地、集体住宅及非住宅房屋及地上物拆迁、国有土地房屋及地上物征收、棚改安置房及配套设施建设和必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

本项目总用地面积 72.98 公顷，其中：集体土地 72.42 公顷，国有土地 0.56 公顷。根据现场入户调查，本项目地

上物包括集体住宅、集体非住宅（含公建）、国有非住宅和其他地上附属物，总建筑面积约 57.55 万平方米，其中：集体住宅建筑面积约 14.56 万平方米，涉及 600 户村民；集体非住宅建筑面积约 41.89 万平方米；国有非住宅建筑面积约 1.1 万平方米。

项目规划用途为二类居住用地、其它类多功能用地及配套设施用地。其中：五期 2 个经营性地块已于 2022 年挂牌成交，剩余 4 个经营性地块预计 2023 年入市；三期经营性地块预计 2024 年入市，非经营性地块预计 2024 年底前完成出让。

（4）项目资金到位情况

本项目预计总成本 68.98 亿元，拟通过发行政府专项债券 58.91 亿元，剩余资金通过项目滚动开发实现。截至 2023 年 2 月，已到位资金合计 52.91 亿元，全部为政府专项债券资金。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

根据本项目预测的整体投入和收入情况来看，整体收入能够确保回收成本投入，同时政府也能够通过土地出让获得一定的土地收益，且大于按基准地价测算的最低政府土地收益，项目在财务上是可行的。另本项目实施后将为土地市场提供一定数量的住宅、多功能用地，可加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面。因此，本项目的开发建设对行业健康发展起到一定程度的积极作用。项目土地上市出让并开发

完成后将有利于改善当地居民生活环境，提升城市副中心环境及形象，有利于提高区域整体环境水平，带动区域经济快速发展。

（二）社会效益分析

本项目的实施对改善该地区的居民生活条件以及环境具有重要意义。

1. 改善群众生产居住生活环境，推进城镇化进程

本项目作为北京城市副中心 11 组团重要衔接部分，将把握北京城市副中心的发展机遇，从源头上解决项目范围内洪涝灾害，改善村民生活环境，保障村民人身财产安全；清退低端落后产能，促进产业结构调整升级和转型，推进新型城镇化进程。

2. 统筹实施、减量发展，提升城市功能

随着北京城市副中心的建设发展，行政办公区、“城市绿心”等重点工程的实施，本项目区位优势明显，现状与城市发展定位不协调，改造迫在眉睫。为有效促进社会和谐，改善群众住房条件，提升城市副中心形象及城市功能。项目遵循“建设用地减量、建筑规模不增加、留白增绿”的原则实施。

3. 完善配套设施，实现职住平衡

本项目的实施将全面提升区域功能，完善配套设施，满足群众对于教育、医疗、文化等各方位的生活需求；同时实现产业发展、职住平衡、人口疏解等目标。

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

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目通过完成征地、拆迁后的土地出让净收入为基础，政策依据《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）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）等相关文件，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

2. 估算总额

本项目预计总成本68.98亿元，主要为前期费用、征地费用、安置房损益、市政基础设施建设费用等。

（二）资金筹措方案

1. 项目预计总投资概算金额为68.98亿元，资金来源预计为：

（1）拟发行专项债券本金合计58.91亿元；

（2）拟通过项目地块上市收入实现滚动开发资金10.07

亿元。

2. 项目2019-2023年已发生成本54.46亿元。其中：

(1) 已发生的征地、拆迁、前期费用、安置房建设等实际投入52.91亿元，资金来源全部为专项债券资金。

(2) 支付专项债券利息1.55亿元，资金来源为区财政垫付。

3. 项目建设期资金来源主要为债券资金，项目无收益期间，利息及手续费由区财政先行垫付，待土地上市后予以回补，后续资金预计通过项目地块上市收入滚动开发。

本项目预计分九期共需融资本金 58.91 亿元，本息合计 63.98 亿元（含本金 58.91 亿元，利息 5.07 亿元），项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益测算

1. 土地出让计划

该项目收益来源于土地出让，项目地块预计将于 2024 年底前陆续完成出让。其中，五期 2 个经营性地块已于 2022 年挂牌成交，剩余 4 个经营性地块预计 2023 年入市，三期经营性地块预计 2024 年入市，非经营性地块预计 2024 年底前完成出让。具体如下表所示：

表 5-土地出让计划表

单位：公顷、万平方米

序号	期次	地块编号	规划用途	上市/出让年份	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)
1	五期	FZX-1102-6002	其他类多功能用地	2022	1.00	2.20

2	五期	FZX-1102-6219	其他类多功能用地		0.55	1.21
3	五期	FZX-1102-6218	其他类多功能用地	2023	0.73	1.61
4	五期	FZX-1102-6220	其他类多功能用地		0.96	2.10
5	五期	FZX-1102-6003	二类居住用地		2.38	5.24
6	五期	FZX-1102-6004	二类居住用地		2.23	4.91
7	三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	2024	4.22	9.28
8	三期	FZX-1103-6012	其他类多功能用地		3.43	6.86
9	三期	FZX-1103-6003	中小学合校	2024	3.04	2.74
10	三期	FZX-1103-6004	社区综合服务设施用地		2.13	3.41
11	三期	FZX-1103-6009	邮政设施用地		0.15	0.15
12	三期	FZX-1103-6015	供燃气用地		0.03	
13	三期	FZX-1103-6016	供电用地		0.40	
14	六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用		4.66	5.59
15	六期	FZX-1103-6022	医疗卫生用		4.91	5.89
16	六期	FZX-1103-6023	消防用地		0.38	0.38

2. 已完成土地出让地块收益情况

五期 FZX-1102-6002、FZX-1102-6219 地块，已于 2022 年 8 月 23 日成交，成交总价 5.64 亿元，均价 1.65 万元/每建筑平方米。具体情况如下表所示：

表 6-土地出让计划表

单位：公顷、亿元、万/平方米

地块编号	规划用途	上市时间	用地面积	地上建筑 规模	成交价	均价
FZX-1102-6002	F3 其他类多 功能用地	2022.8	1	2.2	3.64	1.6545
FZX-1102-6219		2022.8	0.55	1.21	2	1.6529
合计			1.55	3.41	5.64	1.6500

3. 剩余地块土地出让收入预测

（1）周边项目情况

R2 二类居住用地，按照通州区政府已经审批确认的本项目 FZX-1102-6003、6004 地块 R2 二类居住用地成本楼面单价为 2.03 万元/平方米，政府收益暂按 0.57 万元/平方米，本次预估选取楼面单价为 2.6 万元/平方米。

F3 其他类多功能用地，我们参考本项目五期 FZX-1102-6002、FZX-1102-6219 地块成交价格，本次预估选取均价为 1.65 万元/平方米。

本项目可通过出让取得收入的其他非经营性用地（医疗卫生用地等，不包括托幼用地、邮政用地），依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》

（京国土储〔2016〕82 号）中，公共设施、配套设施及其他类原则上按照经营性用地平均开发成本的 10% 分摊成本的规定，经测算预估本项目其他非经营性用地（不包括托幼用地）地块成本单价为 0.19 万元/平方米。

（2）按预估单价测算土地出让收入情况

参考项目周边已供应地块楼面地价，假设项目中二类居住用地楼面地价单价为 2.6 万元/平方米，其他类多功能用地楼面地价单价为 1.65 万元/平方米，可通过出让取得收入的其他非经营性用地楼面地价单价为 0.19 万元/平方米，再按收入上浮 5%、下浮 5% 的比例计算不同经济环境情景下，项目的土地出让总收入分别为 71.40 亿元、74.97 亿元、67.83 亿元。具体情况如下表：

表 7-剩余地块土地出让收入预测表

单位：万平方米、万元/平方米、亿元

序号	期次	地块编号	规划用途	建筑 面积	楼面 地价	基准金额 测算	按照上浮 5% 测算	按照下浮 5% 测算
1	五期	FZX-1102-6218	其他类多功能用地	1.61	1.65	2.66	2.79	2.52
2	五期	FZX-1102-6220	其他类多功能用地	2.11	1.65	3.48	3.66	3.31
3	五期	FZX-1102-6003	二类居住用地	5.24	2.60	13.62	14.31	12.94
4	五期	FZX-1102-6004	二类居住用地	4.91	2.60	12.77	13.40	12.13
2023 年上市 小计				13.86		32.53	34.16	30.90
5	三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	9.28	2.60	24.13	25.33	22.92
6	三期	FZX-1103-6012	其他类多功能用地	6.86	1.65	11.32	11.88	10.75
2024 年上市 小计				16.14		35.45	37.22	33.67
7	三期	FZX-1103-6003	中小学合校	2.74	0.19	0.52	0.55	0.49
8	三期	FZX-1103-6004	社区综合服务设施 用地	3.41	0.19	0.65	0.68	0.62
9	六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用	5.59	0.19	1.06	1.12	1.01
10	六期	FZX-1103-6022	医疗卫生用	5.89	0.19	1.12	1.18	1.06
11	六期	FZX-1103-6023	消防用地	0.38	0.19	0.07	0.08	0.07
2024 年完成出让 小计				18.01		3.42	3.59	3.25
合计				48.01		71.40	74.97	67.83

4. 计提政策性基金详情

(1) 农业土地开发资金

根据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,通州区土地等别为六等,土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/平方米,并按 100%的比例计提农业土地开发资金。

(2) 国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《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)文件规定,计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中,按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

(3) 农田水利建设资金

根据《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,本地区征用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、土地出让业务支出等的差额,计提比例为10%。

(4) 教育基金

根据《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,本地区征用教育基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%。

(5) 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》(财综〔2007〕64号)文件规定,从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

根据上述政策文件,本项目按不同情况应计提各类政策

性资金（或基金）分别为 5.17 亿元、6.36 亿元、3.98 亿元。
具体如下表所示：

表 8-计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：亿元

序号	项目	按预计单价计算	按照上浮 5%测算	按照下浮 5%测算
1	农业土地开发资金	0.1	0.1	0.1
2	国有土地收益基金	3.68	3.85	3.51
3	农田水利建设资金	0.46	0.80	0.12
4	教育基金	0.46	0.80	0.12
5	廉租住房保障资金	0.46	0.80	0.12
合计		5.17	6.36	3.98

5. 安置房地块剩余房源及配套设施现金流入预测

本项目安置房地块位于三期 FZX-1103-6006、FZX-1103-6011 地块，属于二类居住用地，规划内安置房主要用于本项目范围内梁各庄村村民搬迁回购，剩余房源及配套设施预计可回收资金 12.19 亿元。具体如下：

（1）安置房地块剩余房源

预计剩余房源面积约 38,557.87 平方米。考虑到剩余房源未来仍准备用于保障类住房，参考北京市通州区住房保障事务中心往期案例，剩余房源按 2 万元/平方米回收资金，预计回收资金 7.71 亿元。

（2）经营性配套

安置房地块规划经营性配套设施面积 4,988.78 平方米，预计单价 2 万元/平方米，预计回收资金 0.99 亿元。

（3）地下商业车位

安置房地块规划地下商业车位 1936 个，预计单价 10 万

元/个，预计回收资金 1.94 亿元。

（4）戊类库房

安置房地块规划戊类库房面积 14,508.85 平方米，预计单价 1 万元/平方米，预计回收资金 1.45 亿元。

（5）邮政设施

安置房地块规划邮政设施面积 1,941.55 平方米，已签订出让协议，单价 0.46 万元/平方米，预计回收资金 0.09 亿元。

（二）融资成本

1. 2019 年-2022 年共进行 7 期专项债券融资，已发行债券本金 52.91 亿元，本息合计 57.08 亿元（含本金 52.91 亿元，利息 4.17 亿元）。

2. 本次申请 2023 年上半年进行八期融资，拟融资 2.15 亿元，主要用于安置房建设。按 2023 年 2 月 24 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 2.98%。假定此次发行专项债券 2.15 亿元，发行利率为 2.98%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 2.47 亿元（含本金 2.15 亿元，利息 0.32 亿元）。

3. 计划 2023 年下半年申请专项债券九期融资，拟融资 3.85 亿元，主要用于安置房建设。假定此次发行专项债券 3.85 亿元，发行利率为 2.3%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 4.43 亿元（含本金 3.85 亿元，利息 0.58 亿元）。

2019 年-2023 年专项债券共需还本付息 63.98 亿元（含

本金 58.91 亿元、利息 5.07 亿元)。具体如下表所示:

表 9—2019 年度-2023 年度专项债本息合计明细表

单位: 亿元

年度	期初 本金	本期 新增 本金	本期 偿还 本金	期末 本金 金额	应付利息	还本 付息 合计
2019 年	--	8.6		8.6	--	--
2020 年	8.6	9.61		18.21	0.27	0.27
2021 年	18.21	6		24.21	0.56	0.56
2022 年	24.21	28.70	8.6	44.31	0.72	9.32
2023 年	44.31	6	15.61	34.70	1.14	16.75
2024 年	34.70	--		34.70	0.88	0.88
2025 年	34.70	--	27.50	7.2	0.88	28.38
2026 年	7.2	--		7.2	0.21	0.21
2027 年	7.2	--	1.2	6	0.21	1.41
2028 年	6	--	6	-	0.18	6.18
合计	--	58.91	58.91	--	5.07	63.98

(三) 项目收益覆盖本息情况

根据《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)、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》(京政发〔2014〕18号)、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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)等相关文件政策,本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地出让交易产生的现金流入偿还,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 2019 年开始,预计 2025 年建设完毕,按照保守原则,在不同经济环境情

况下，本息覆盖倍数分别为 1.24 倍、1.27 倍、1.20 倍。具体如下表所示：

表 10—项目整体收益覆盖本息汇总表

单位：亿元、倍

项目	按预计单价测算	上浮 5%测算	下浮 5%测算	计算过程
预计土地出让总收入	77.04	80.61	73.47	1
各项政府性资金（或基金）	5.17	6.36	3.98	2
土地出让净收入	71.87	74.24	69.49	3=1-2
安置房地块回收资金	12.19	12.19	12.19	4
后续资金需求	5.00	5.00	5.00	5
可用于还款资金	79.05	81.42	76.67	6=3-4-5
融资本息合计	63.98	63.98	63.98	7
本息覆盖倍数	1.24	1.27	1.20	8=6/7

综上所述，项目净收入可以覆盖融资成本。

（四）总体评价

综上所述，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益的预测，在预测性假设成立的前提下，该项目整体能够实现项目收益与融资的自求平衡。

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

项目实施过程中由于工期长、关联单位及人员较多，面临以下风险影响施工进度：一是相关单位如设计单位、物料供应商的影响；二是施工条件如气候、地质等因素的影响；

三是施工管理水平的影响；四是罢工、通货膨胀、自然灾害等各种无法预见因素的影响。为应对上述风险，应制订科学、合理的施工进度计划；在执行过程中，定期检查实际进度是否与计划同步，发现进度偏差应及时采取补救措施，准备相应的工程预案。此外，在搭建完整的进度控制管理体系同时提升项目管理人员的专业水平，保障施工进度和施工质量。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目建设周期较长、投资规模较大、对周边地区经济和社会发展具有一定的影响。项目建设涉及征收、生态环境、社会环境、市民出行等与人民群众切身利益息息相关的问题，存在可能引发群众性社会事件或负面社会影响、进而影响社会稳定、和谐发展的风险。因此，应对其潜在的社会稳定风险进行先期预测、先期研判、先期介入、先期化解，在了解民情、反映民意、集中民智、珍惜民力的基础之上，实现科学决策、民主决策、依法决策，进而进行有效的社会稳定风险管理控制，切实维护最广大人民群众的根本利益。为确保对可能发生的社会稳定问题尤其是较大群众事件能及时、高效、有序地开展工作，提高应急反应能力和处理突发事件的水平，应制订有效应急预案，并根据实际情况实施动态跟踪不断调整完善。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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

本项目以土地出让收入作为收益来源，在当前市场情况下，专项债券作为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

北京市通州区住房保障事务中心

2023年2月27日