

2023 年北京市政府专项债券（四期）

东铁营棚户区改造和环境整治项目

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（四期），东铁营棚户区改造和环境整治项目发行 2 亿元，期限 3 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、项目批复情况

2013 年东铁营棚户区改造和环境整治项目已纳入中心城区棚户区改造和环境整治项目任务计划范围。随后，项目单位取得了《关于授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函[2013]479 号）等前期手续。

2、相关文件

2020 年 12 月 23 日，北京市丰台区人民政府出具《关于继续授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函〔2020〕509 号），中铁建置业有限公司取得投资项目的建设主体资格；2014 年 8 月 7 日，本项目取得北京市规划委员会丰台分局出具《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复〔2014〕95 号）；2014 年 8 月 21 日，本项目取得北京市国土资源局丰台分局出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目用地预审事项的

复函》（京国土丰〔2014〕407号）；2014年8月28日，本项目取得北京市丰台区发展和改革委员会出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》（丰发改投资字〔2014〕129号）；2014年9月15日，本项目取得北京市丰台区环境保护局出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函〔2014〕64号）；2015年12月4日，本项目取得北京市规划委员会《关于东铁营棚户区改造项目回迁安置房用地规划有关意见的函》（市规复〔2015〕2008号）；2016年3月30日，本项目取得北京市环境保护局出具的《东铁营棚户区改造和环境整治项目土地一级开发环保意见》（2016-014）；2016年7月11日，本项目取得北京市水务局出具的《东铁营棚户区改造和环境整治项目控规调整规划水资源论证报告的批复》（京水行许字〔2016〕192号）；2017年7月6日，本项目取得北京市交通委员会《东铁营棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2017〕605号）；2018年12月13日，本项目取得北京市丰台区住房和城乡建设委员会《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目投资情况的复函》（丰建住函〔2018〕135号）。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

（1）北京市区域经济

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积聚了大量的物质和文化资源，其中国务院国资委管辖的146家大型国企中有超过100家在北京设立总部，世界500强企业中已有超过200家在北京投资，优越的区位优势 and 多年发展的积累，使得北京市具有中央经

济和总部经济的特征。丰台区隶属北京市，是北京中心城区之一，地处北京市南部。2020-2022 年，丰台区分别实现一般公共预算收入 345.84 亿元、290.53 亿元、137.6 亿元。政府性基金收入 317.36 亿元、266.10 亿元、264.8 亿元。

（2）地方政府债务情况

截至 2022 年底，政府债务余额 1302.2 亿元。其中，一般债务余额 145.8 亿元，专项债务余额 1156.4 亿元。

2、项目情况

（1）项目主体资格

根据 2020 年 12 月 23 日，北京市丰台区人民政府出具《关于继续授权东铁营棚户区改造项目建设主体的批复》（丰政函〔2020〕509 号），东铁营棚户区改造和环境整治项目的项目主体是中铁建置业有限公司。

中铁建置业有限公司情况

名称	中铁建置业有限公司
统一社会信用代码	911101060828512381
住所	北京市丰台区贾家花园 15 号院 7 号楼 1868 室
法定代表人	刘思维
注册资本	人民币 23500 万元
成立日期	2013 年 11 月 13 日
公司类型	企业法人
经营范围	房地产开发；物业管理；施工总承包；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务、技术咨询；酒店管理；会议服务。（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

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于南三环附近，片区东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。东铁营地区属于城乡结合部，自上世纪 80 年代至今，该区域经历了多年的分散建设，缺乏统筹规划，现状城市面貌与区域功能情况不符，居民生产生活环境恶劣，安全隐患突出，环境亟待解决。项目用地及规模：项目实施范围 69.92 公顷，包括区域内棚改地块范围 56.36 公顷，规划总建筑面积 91.54 万平方米。

项目总开发成本约为 212.17 亿元，涉及居民约 5852 户、单位 59 家，涉及征收建筑面积约 66.88 万平方米。

(3) 项目资金规划情

截止 2022 年 12 月底累计到位资金 122.09 亿元，其中：银行贷款 4.28 亿元，专项债 90.9 亿元，自有资金 26.91 亿元。

其中：2014 年 12 月 25 日项目公司与国开行北京分行签订了两份借款合同，合同总额 100.9 亿元（10 年期贷款 95 亿元，5 年期贷款 5.9 亿元），目前国开行贷款余额 79.4 亿元，贷款利率 4.345%。2017 年 6 月项目公司与建行丰台支行签订贷款合同，合同金额 20.4 亿元，目前贷款余额 4.28 亿元，贷款利率 4.655%。

项目融资台账

单位（亿元）

日期	项目资本金投入	贷款		专项债	合计
		国开行贷款	建行		
2013	1.00				1.00
2014	1.19	12.00			13.19
2015	5.03	23.82			28.85
2016		5.00			5.00
2017	4.24	20.00	0.32		24.56
2018	2.09	13.72	0.68		16.49
2019	9.86	1.36	2.00		13.22

2020	1.13	3.50	0.92		5.55
2021			0.36	3.5	3.86
2022	2.37	-79.4		87.4	10.37
合计	26.91	0	4.28	90.9	122.09

截止 2022 年 12 月底，项目累计完成投资 122.11 亿元，其中：支付项目前期费用 0.22 亿元；支付外购安置房购房款 33.11 亿元；支付搬迁补偿款 56.93 亿元，回迁安置房建设支出 9.68 亿元，利息支出 20.87 亿元，管理费 1.3 亿元。

项目完成投资明细表

单位：亿元

时间	前期费用	外购安置房购房款	搬迁补偿款	回迁安置房建设支出	利息支出	管理费	合计
2014 年		13.56				0.09	13.65
2015 年		0.97	1.82	0.04	0.94	0.11	3.88
2016 年	0.05	0.64	21.02	0.01	1.57	0.14	23.43
2017 年	0.02	0.05	1.91	0.14	2.16	0.18	4.46
2018 年	0.01	12.01	16.21	0.89	4.32	0.21	33.65
2019 年	0.01		6.05	2.06	4.2	0.19	12.51
2020 年	0.11		1.84	2.42	3.97	0.16	8.5
2021 年	0.02	2.82	4.15	1.48	3.04	0.1	11.61
2022 年		3.06	3.93	2.64	2.7	0.12	12.45
合计	0.22	33.11	56.93	9.68	20.87	1.3	122.11

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

东铁营棚户区改造和环境整治项目位于北京市丰台区南三环刘家窑桥附近，东铁营地区建设于上世纪七八十年代，目前居住在这里的大多是老国有企业的退休、下岗职工和租住房屋的流动人口，因年久失修，房屋破旧、基础设施落后，居民的生活、居住条件较差。该区域的发展直接影响着所属地区规划功能的实现，所以亟需进行改造。通过棚户区改造和配套市政基础设施建设，可明显改善周边的居住环境和居民的生活质量，本项目的实施可以使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会，是经济合理的。

（二）社会效益分析

东铁营棚户区改造和环境整治项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。本项目重点关注居民需求，为居民提供更便捷、舒适、生态的居住环境。本项目建设加大了东铁营地区市政公服配套补短板的力度，大力推进历史欠账服务设施建设，提升与生活品质息息相关的服务功能。本项目立足东铁营周边产业与功能布局，加强与周边区域联动发展，对优化完善丰台区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。可有效促进金融管理、信息服务等生产性服务业专业化、高端化发展，同时疏解非首都功能，促进城市空间集约高效利用。

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

本项目投资估算编制依据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，《北京市建设工程费用选编》(2006)，北京市和丰台区以及本项目的集体土地征收、集体土地房屋拆迁和国有房屋征收等相关政策，《东铁营棚户区改造和环境整治项目东铁营村宅基地腾退补偿安置方案》和村集体及房管部门提供的其他相关资料。

2、估算总额

本项目总投资估算为 212.17 亿元，其中：征地费 4.54 亿元、拆迁及安置房费用 181.27 亿元、工程建设其他费 0.69 亿元、预备费 13.87 亿元、建设期利息 11.80 亿元，详见下表：

项目总投资估算汇总表

序号	项目	数量	单价(元)	投资(亿元)	备注
一	征地费用	347.86 亩	130 万元/亩	4.54	
二	拆迁费用			137.51	
1	宅基地拆迁	2964 户	1509130 元/户	44.73	
2	国有住宅拆迁	2233 户	1903318 元/户	42.50	
3	集体非住宅拆迁	89796 m ²	5549 元/m ²	4.98	
4	国有企业拆迁	230005 m ²	17950 元/m ²	41.28	
5	拆迁相关费用			4.02	
三	外购及自建安置房费用	283250 m ²	15448 元/m ²	43.76	
四	前期费用			0.69	
五	预备费			13.87	
六	建设期利息			11.80	
七	总投资			212.17	

（二）资金筹措方案

本项目总投资估算为 212.17 亿元，资金筹措方案拟定为：利用自有资金 26.91 亿元，利用金融机构、发行专项债、回流资金滚动开发等融资 185.26 亿元。其中：拟通过政府发行专项债券筹集资金共计 175.84 亿元。2021 年发行债券 3.5 亿元，债券期限为 7 年，用于支付村、居民及企业拆迁补偿款，2022 年 1 月发行再融资专项债券 80.2 亿元，期限 3 年，用于置换国开行贷款及股东借款。2022 年 6 月发行债券 6 亿元，期限 3 年。2022 年 10 月调增债券 1.2 亿元，期限 5 年，用于安置房建设。2023 年 1 月发行债券 3 亿元，本次发行债券 2 亿元，用于上市地块及安置房地块拆迁及建设。2023 年拟继续发行债券 28.71 亿元，期限 3 年。剩余资金通过政府预算安排资金以及实施主体自筹资金等方式解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

东铁营棚户区改造和环境整治项目收益分为两部分，一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。

1、安置房回款

本次申报涉及项目后续可实现回迁安置房现金流入的建筑面积约 25.68 万平方米，预计可实现安置房回款收入约 19.26 亿元。具体如下表所示：

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (万元/平方米)	销售收入 (亿元)
------	----------------	----------------	--------------

东铁营棚户区改造和环境整治项目	25.68	0.75	19.26
合计	25.68	0.75	19.26

2、土地入市收益

(1) 土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2020-2021 年北京市丰台区及周边 5 宗地块。本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

北京市丰台区及其周边土地出让情况表

住宅:

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交挂牌日期
1	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块(大瓦窑新村项目一期)二类居住、基础教育及绿隔产业用地	丰台区卢沟桥大瓦窑村	2020/7/8	480,000.00	103,031.00	挂牌出让公告	4.66	1	0.6	2.80	R2 二类居住用地、	2020/7/22
2	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块 R2 二类居住用地	丰台区南苑乡分钟寺村	2020/5/6	654,000.00	88,484.00	挂牌出让公告	7.39	1	0.2	1.48	R2 二类居住用地、 A33 基础教育用地	2020/5/19
3	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1615-708 地块二类居住用地、1612-734 地块基础教育用地	石景山区衙门口地区	2021/4/22	644,000.00	110,813.27	挂牌出让公告	5.81	1	0.2	1.16	二类居住用地、基础教育用地	2021/5/11
		综合单价								5.44		

产业：

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块 B4 综合性商业金融服务用地	海淀区玲珑巷地区	2020/11/18	579,500.00	184,800.00	挂牌出让公告	579,500.00	3.14	1	0.8	2.51	B4 综合性商业金融服务用地	2020/12/2
2	北京市丰台区南苑石榴庄 0517-L02 地块 F1 住宅混合公建用地	丰台区南苑石榴庄	2019/9/10	282,000.00	63,070.00	挂牌出让公告	282,000.00	4.47	1	0.2	0.89		2019/9/25
		综合单价									3.40		

(2) 项目土地出售价格的预测:

本项目土地价格参考上述 5 宗土地规划情况进行预测。

项目周边住宅用地价格约 5.44 万元/平方米，产业用地价格约 3.40 万元/平方米，在此基础上，扣除 25% 的政府土地出让收益后，预测每块土地用于资金平衡的相关收益的出让价格。结合土地价格预期增长率以 2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 6%，现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

土地出售类型	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
住宅	土地地价	4.08	4.32	4.58	4.86	5.15	5.46	5.78	6.13
产业	土地地价	2.55	2.71	2.87	3.04	3.22	3.42	3.62	3.84

(3) 土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，预测项目实现土地出让收入如下：

预测表一：

假设土地价格增速以 2021 年全年 GDP 同比增速为 6%，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 2,148,706.37 万元。

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
住宅	单价	4.32	4.58	4.86	5.15	5.46	5.78	6.13	6.50	6.89	7.30	
	销售面积合计	-	6.41	8.42	5.82	2.46	9.10	-	-	-	-	32.22
	金额		277,093.32	385,609.14	282,791.03	126,923.84	496,475.01	-	-	-	-	1,568,892.34
产业	单价	2.71	2.87	3.04	3.22	3.42	3.62	3.84	4.07	4.31	4.57	18.87
	销售面积合计	-	6.75	0.00	0.00	12.33	-	-	-	-	-	19.08
	金额	-	182,662.36	-	-	397,151.67	-	-	-	-	-	579,814.03
合计		-	459,755.68	385,609.14	282,791.03	524,075.51	496,475.01	-	-	-	-	2,148,706.37

预测表二:

假设土地价格增速以 2021 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 90%即 5.4%预测的土地出让收入,用于资金平衡的相关收益可产生现金流入 2,111,317.47 万元。

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
住宅	单价	4.30	4.53	4.77	5.03	5.30	5.59	5.89	6.21	6.54	6.90	
	销售面积合计	-	6.41	8.42	5.82	2.46	9.10	-	-	-	-	32.22
	金额	-	275,524.87	381,256.11	278,016.05	124,074.40	482,582.00	-	-	-	-	1,541,453.43
产业	单价	2.69	2.84	2.99	3.15	3.32	3.50	3.69	3.89	4.10	4.32	18.48
	销售面积合计	-	6.75	0.00	0.00	12.33	-	-	-	-	-	19.08
	金额	-	181,628.42	-	-	388,235.62	-	-	-	-	-	569,864.04
合计			457,153.29	381,256.11	278,016.05	512,310.02	482,582.00	-	-	-	-	2,111,317.47

预测表三:

假设土地价格增速以 2021 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 80%即 4.8%预测的土地出让收入,用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 2,074,519.33 万元。

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
住宅	单价	4.27	4.48	4.69	4.92	5.15	5.40	5.66	5.93	6.22	6.52	
	销售面积合计	-	6.41	8.42	5.82	2.46	9.10	-	-	-	-	32.22
	金额	-	273,956.41	376,927.79	273,295.12	121,273.21	469,001.77	-	-	-	-	1,514,454.30
产业	单价	2.67	2.80	2.94	3.08	3.23	3.38	3.54	3.71	3.89	4.08	
	销售面积合计	-	6.75	0.00	0.00	12.33	-	-	-	-	-	19.08
	金额	-	180,594.49	-	-	379,470.54	-	-	-	-	-	560,065.03
合计			454,550.90	376,927.79	273,295.12	500,743.75	469,001.77	-	-	-	-	2,074,519.33

根据《北京城市总体规划（2016 年－2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 207.45 亿元。具体如下表所示：

预计土地出让收入明细表

用地编号	用地代码	用地面积（公顷）	容积率	计划上市时间	建筑面积（万平方米）	土地成交价（亿元）
7—1	R2	1.78	2.8	2023.4	5.320	45.46
7—2	R2	0.39	2.8	2023.4	1.092	
3	B4	0.51	2.8	2023.4	1.652	
6—2	B4	0.93	5	2023.4	5.100	
18—1	R2	0.15	2.5	2023.12	0.675	37.69
18—2	R2	0.76	2.5	2023.12	1.900	
5—1	R2	0.73	2.8	2023.6	2.324	
5—3	R2	0.85	2.3	2023.6	2.231	
5—4	R2	0.56	2.3	2023.6	1.288	27.33
2—2	R2	0.98	2.8	2024.12	3.052	
2—3	R2	0.99	2.8	2024.12	2.772	
1—1	B4	1.08	5	2025.12	6.550	50.07
1—2	B4	1.26	3.8	2025.12	5.776	
2—1	R2	1.37	1.8	2025.6	2.466	
15	R2	2.08	2.5	2026.6	6.000	46.90
16—1	R2	1.14	2.5	2026.6	3.100	
合计						207.45

（二）融资成本

按照项目建设进度及资金募集计划，本期发行债券 2 亿元，2023 年拟继续发行债券 28.71 亿元，期限 3 年。假设融资利率为 2.56%（参考国债近 5 个交易日加权平均到期收益率+25bp 后取整），其他融资 4.28 亿元，按实际融资利率测算，预计到期本息累计 143.36 亿元。

(三) 项目收益覆盖本息情况

本项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由区财政按照合同约定偿还，项目建设金包含项目资本金及融资资金，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2021 年继续开发建设，2027 年基本建设完毕，按保守性原则，以 2021 年预计 GDP 增速（6%）的 80% 为假设，即以 4.8% 的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，总计 226.71 亿元，发债及已有融资本息合计 143.36 亿元，本息覆盖倍数为 1.58。如下表：

年度	借贷本息支付（单位：万元）			用于资金平衡相关收益（单位：万元）		
	本金	利息	本息合计	经营性地块收入	安置房收入	小计
已融资	42,758.00	43,641.00	86,399.00	2,074,519.33	192,600.00	2,267,119.33
2022 年		1,162.00	1,162.00			
2023 年		23,326.80	23,326.80			
2024 年		31,955.51	31,955.51			
2025 年	862,000.00	31,955.51	893,955.51			
2026 年	337,059.00	10,114.71	347,173.71			
2027 年	12,000.00	1,486.00	13,486.00			
2028 年	35,000.00	1,162.00	36,162.00			
合计	42,758.00	144,803.53	1,433,620.53	2,074,519.33	192,600.00	2,267,119.33
本息覆盖倍数	1.58					

本项目建设规划投资为 212.17 亿元，2021 年 6 月发行专项债券 3.5 亿元，期限为 7 年，2022 年 1 月发行再融资专项债券 80.2 亿元，期限 3 年，2022 年 6 月发行债券 6 亿元，期限 3 年，2022 年 10 月调增债券 1.2 亿元，期限 5 年，用于安置房建设。2023 年 1 月发行债券 3 亿元，本期发行债券 2 亿元，2023 年拟继续发行债券 28.71 亿元，期限 3 年。假设融资利率为 2.56%，每年支付利息，到期偿还本金。其他融资 4.28 亿元，（按实际融资利率测算），预计到期本息累计 143.36 亿元。债券存续期间还本付息表如下表所示：

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		
	债券融资款	债券利息	偿还债券本金	小计
2021 年	35,000.00			
2022 年	874,000.00	1,162.00		1,162.00
2023 年	337,059.00	23,326.80		23,326.80
2024 年		31,955.51		31,955.51
2025 年		31,955.51	862,000.00	893,955.51
2026 年		10,114.71	337,059.00	347,173.71
2027 年		1,486.00	12,000.00	13,486.00
2028 年		1,162.00	35,000.00	36,162.00
合计	1,246,059.00	101,162.53	1,246,059.00	1,347,221.53

2023 年拟发行债券 33.71 亿元，期限 3 年。债券本金与利息合计为 36.2,9 亿元。预期项目收入合计 226.71 亿元，还本付息支出 143.36 亿元。现金流量测算平衡表如下表所示：

现金流量测算平衡表 单位：万元

	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、项目预期收入	2,267,119.33					647,150.90	9035,18.05	500,743.75	215,706.63	
（一）土地收益基金收入	2,074,519.33					454,550.90	903,518.05	500,743.75	215,706.63	
（二）项目经营收入	192,600.00					192,600.00				
（三）运营补贴										
二、项目资金来源	1,185,159.00	1,078,601.00	39,758.00	146,486.00						
（一）财政安排资金										
（二）地方政府专项债券	1,315,192.00		35,000.00	874,000.00	337,059					
（三）单位自筹资金-资本金	269,129.00	245,401.00		23,728.00						
（四）单位自筹资金-银行借款	42,758.00	833,200.00	4,758.00	-751,242.00					-43,958.00	
三、项目建设支出	2,121,737.00	1,029,000.00	37,917.00	75,096.00	337,059	109,928.00	481,604.00	51,133.00		
四、项目运营支出										
五、还本付息支出	1,433,620.53		39,252.00	48,309.00	23,326.80	31,955.51	893,955.51	347,173.71	13,486.00	36,162.00
（一）专项债券付息	101,162.53			1,162.00	23,326.80	31,955.51	31,955.51	10,114.71	1,486.00	1,162.00
（二）专项债还本	1,246,059.00						862,000.00	337,059	12,000.00	35,000.00
（三）市场化融资付息	43,641.00		39,252.00	4,389.00						
（四）市场化融资还本	42,758.00			42,758.00						
六、资金平衡情况										
1. 项目期的期初资金		-	49,601.0	12,190.0	35,271.0	11,944.2	517,211.6	45,170.1	147,607.2	305,869.8
2. 项目期内现金变动		49,601.0	-37,411.0	23,081.0	-23,326.8	505,267.4	-472,041.5	102,437.0	158,262.6	-36,162.0
3. 项目期的期末资金		49,601.0	12,190.0	35,271.0	11,944.2	517,211.6	45,170.1	147,607.2	305,869.8	269,707.8
本息覆盖倍数	1.58									

(四) 总体评价

本项目以土地收益金及多种经营收入作为后续还本付息的资金来源，期末现金为 26.97 亿元。根据资金平衡测算分析，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.58 倍。

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况，项目收益按 GDP 增速 6% 的 80% 的收益 226.71 亿元和债券本息覆盖率 1.58 倍作为基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析，具体如下表：

单位：人民币万元

项目收益的波动	-10%	-5%	0	+5%	+10%
可偿债项目收益	2,040,407.40	2,153,763.36	2,267,119.33	2,380,475.30	2,493,831.26
总偿债融资本息金额	1,433,620.53	1,433,620.53	1,433,620.53	1,433,620.53	1,433,620.53
其中：债券融资本息	1347221.53	1347221.53	1347221.53	1347221.53	1347221.53
银行融资本息	86,399.00	86,399.00	86,399.00	86,399.00	86,399.00
本息覆盖倍数	1.42	1.50	1.58	1.66	1.74

经项目对收益变动幅度为 10% 的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目在实施过程中及建设完成后，预期土地出让收入对应的政府性基金收入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，且风险较小。

五、项目控制风险

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，由区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

（一）政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

风险控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避政策风险。

（二）市场风险

市场风险是指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务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目合理安排债券发行金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

（三）搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障

居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

风险控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

六、总体结论

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，东铁营棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还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。