

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  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



北京博宸益恒会计师事务所（普通合伙）

**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  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告**

**北京市丰台区财政局：**

我们接受中铁建置业有限公司委托，对东铁营棚户区改造和环境整治项目 2023 年北京市政府专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》，相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行 2023 年北京市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的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。

项目总体评价结果如下：

## 一、本期债券应付本息情况

东铁营棚户区改造和环境整治项目总投资 2,121,737.00 万元，资本金投入为 269,129.00 万元，其他融资 836,758.00 万元（截至 2021 年 12 月末），其他融资中包含东铁营棚户区项目通过委托贷款等方式到位的融资余额为 836,758.00 万元，资金成本约为 4.5%。2021 年已发行专项债券 35,000.00 万元，期限为 7 年，2022 年已发行专项债券 862,000.00 万元(已置换国开行贷款)，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 30,000.00 万元，本期发行债券 20,000.00 万元,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 287,059.00 万元，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。

按照项目建设进度及资金募集计划，本期发行债券 20,000.00 万元,2023 年拟继续发行债券 287,059.00 万元，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 42,758.00 万元，按实际融资利率测算，预计到期本息累计 1,433,620.53 万元。

本项目融资计划如下：

单位：人民币万元

债券情况	金额	利率%	应付利息	本息合计
已融资	42,758.00		43,641.00	86,399.00
专项债券第 1 期	35,000.00	3.32	8,134.00	43,134.00
专项债券第 2 期	802,000.00	2.54	61,112.40	863,112.40
专项债券第 3 期	60,000.00	2.45	4,410.00	64,410.00
专项债券第 4 期	12,000.00	2.7	1,620.00	13,620.00
专项债券第 5 期	337,059.00	2.56	25,886.13	362,945.13
合计	1,288,817.00		144,803.53	1,433,620.53



本项目融资还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率%	应付 利息	还本付息合计
已融资	42,758.00			42,758.00		43,641.00	86,399.00
第一年		35,000.00		35,000.00	3.32		
第二年	35,000.00	874,000.00		909,000.00	2.5-3.32	1,162.00	1,162.00
第三年	909,000.00	337,059.00		1,246,059.0	2.5-3.32	23,326.80	23,326.80
第四年	1,246,059.0			1,246,059.0	2.5-3.32	31,955.51	31,955.51
第五年	1,246,059.0		862,000.00	384,059.00	2.5-3.32	31,955.51	893,955.51
第六年	384,059.00		337,059.00	47,000.00	2.7-3.32	10,114.71	347,173.71
第七年	47,000.00		12,000.00	35,000.00	2.7-3.32	1,486.00	13,486.00
第八年	35,000.00		35,000.00	0	3.32	1,162.00	36,162.00
合计		1,246,059.0	1,246,059.0			144,803.53	1,433,620.53

本项目共需还本付息 1,433,620.53 万元，本次融资 337,059.00 万元，预计还本付息 362,945.13 万元。

## 二、销售产生的净现金流入的稳定性

### （一）基本假设条件及依据

#### （1）基本假设条件

假设 2021 年东铁营棚户区改造和环境整治项目在债券存续期内陆续进行开发建设，并于 2026 年开发建设完毕。本期债券募集资金投资项目现金流入通过安置房销售专项收入和土地出让产生的政府性基金收入实现。

#### （2）依据：

法律法规依据为：

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《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、〔2017〕602号、〔2020〕509号

3)《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)

4)《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》(京国土丰函[2014]407号)

5)《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》(京丰发改投资字[2014]129号)

6)《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)

7)《北京市环境保护局关于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》(规丰复2016-014号)

8)《北京市水务局关于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

9)《北京市交通委员会关于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

10)《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)

项目依据为:

- 1、项目范围内镇政府提供的人口、地上物、建筑面积等数据
- 2、项目地类地籍数据
- 3、项目编制单位收集的其他相关资料

## (二) 安置房销售产生的净现金流入

本次申报涉及项目后续可实现回迁安置房销售现金流入的建筑面积约25.68万平方米,预计可实现安置房销售收入约192,600.00万元。具体情况如下表:

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)
丰台区东铁营棚户区改造和环境 整治项目	25.68	7,500.00	192,600.00
合计	25.68		192,600.00



### （三）土地出让产生的净现金流入

#### （1）基本假设及依据

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。东铁营地区发展至今形成了规模较大的平房区。尤其是榴乡路建成通车后，两侧集中连片的危旧平房区裸露出来，与新建道路形成强烈反差。该区域的发展直接影响着所属地区规划功能的实现，制约着当地经济的发展，所以亟需进行改造。本项目为公益性项目，通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，项目建设符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》城市空间结构发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划调整，切实考虑空间品质提升并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，提升服务能力。

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 2,121,737.00 万元，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。

#### （2）土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自融资开始日第 2 年起陆续挂牌交易，七年内全部出让完毕。在项目成本基础上，结合项目周边 2020 年、2021 年已供应地块成交楼面地价估算对应性质相同地块的楼面单价，分别以 2020 年预计 GDP 增速（6%）的 100%，90%，80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第七年末累计土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、扣除政府收益的情况，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	规模 (万平方米)	按 2020 年 GDP 增 速 6% 的 100%	按 2020 年 GDP 增 速 6% 的 90%	按 2020 年 GDP 增速 6% 的 80%
------	--------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------

东铁营棚户区改造 和环境整治项目	51.29	2,148,706.37	2,111,317.47	2,074,519.33
合计	51.29	2,148,706.37	2,111,317.47	2,074,519.33

#### (四) 债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目债券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资金利息由项目建设金支付，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，2026 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 2,267,119.33 万元，发债及已有融资本息合计 1,433,620.53 万元，本息覆盖倍数为 1.58。如下表：

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	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
第 1 年		1,162.00	1,162.00			
第 2 年		23,326.80	23,326.80			
第 3 年		31,955.51	31,955.51			
第 4 年	862,000.00	31,955.51	893,955.51			
第 5 年	337,059.00	10,114.71	347,173.71			
第 6 年	12,000.00	1,486.00	13,486.00			
第 7 年	35,000.00	1,162.00	36,162.00			
合计	1,288,817.00	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
------------	------

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东铁营棚户区改造和环境整治项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2021 年预计全市 GDP 同比增速为 6% 的 80% 比例计算土地价格的增长时，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。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本期债券全部还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

北京博宸益恒会计师事务所（普通  
合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年三月七日



附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市棚户区改造及一级土地开发预期安置房销售专项收入和土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2021年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制东铁营棚户区改造和环境整治项目安置房销售和土地出让收益预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

### 三、项目详细情况

#### （一）背景情况

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，项目所在区域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。项目的实施，

可提升该地区人居环境和城市品质，符合城市发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。

## （二）建设必要性

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。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划实施，切实提升空间品质并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，全面提升城市化进程。通过统筹资源、协调利益，使社会资源优化配置，落实疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用，是经济合理的。

## 四、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）建设单位基本情况

本次涉及项目中实施主体：中铁建置业有限公司。具体情况见下表：

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	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。）

### （二）项目概况

#### 1. 项目位置及四至范围



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。东铁营地区发展至今形成了规模较大的平房区。尤其是榴乡路建成通车后，两侧集中连片的危旧平房区裸露出来，与新建道路形成强烈反差。该区域的发展直接影响着所属地区规划功能的实现，制约着当地经济的发展，所以亟需进行改造。本项目通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，项目建设符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》城市空间结构发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划调整，切实考虑空间品质提升并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，提升服务能力。

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 2,121,737 万元，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。

## **2. 项目资金到位及使用情况**

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。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，目前已提款 4.4 亿元。

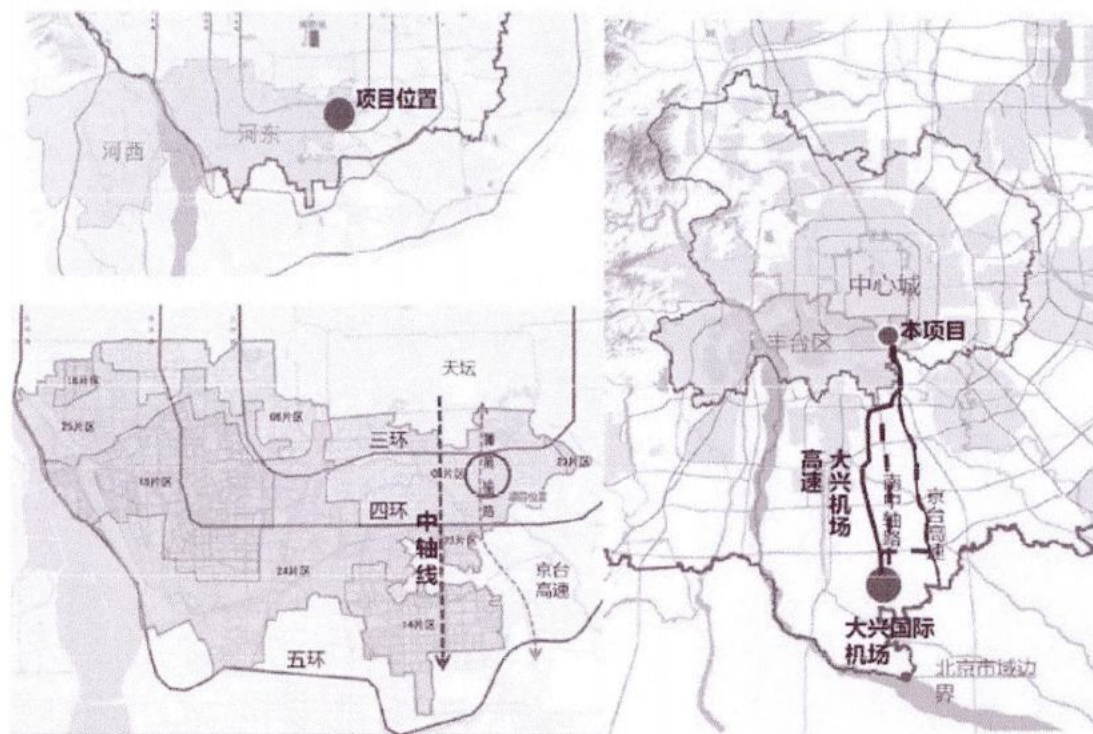
2022 年 1 月发行再融资专项债 80.2 亿元，用于置换国开行贷款及股东借款，2022 年 6 月发行专项债 6 亿元，用于东铁营项目拆迁补偿，8 月份已全部支出。2022 年 10 月调增专项债 1.2 亿元，用于安置房建设，10 月份已全部支出。

## **3. 项目内容与规模**

本项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋的拆迁、安置房建设、必要的市政基础设施建设以及对东铁营

棚户区改造和环境整治项目范围内进行基础配套设施建设等。

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南侧，东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。本项目规划建设用地面积 56.36 公顷，其中规划建设用地性质为 A33 基础教育用地、A5 医疗卫生用地、A1 行政办公用地、A6 社会福利用地、B4 综合性商业金融服务业用地、



G1 公园绿地、R2 二类居住用地、S1 城市道路用地、S32 公交场站设施用地、U1 供应设施用地和 U2 环境设施用地，规划总建筑规模 91.54 万平方米（包括保留居住建筑面积 2.79 万平方米）。具体地理位置详见下图

图 1-1 项目地理位置示意图



图 1-2 项目卫星示意图

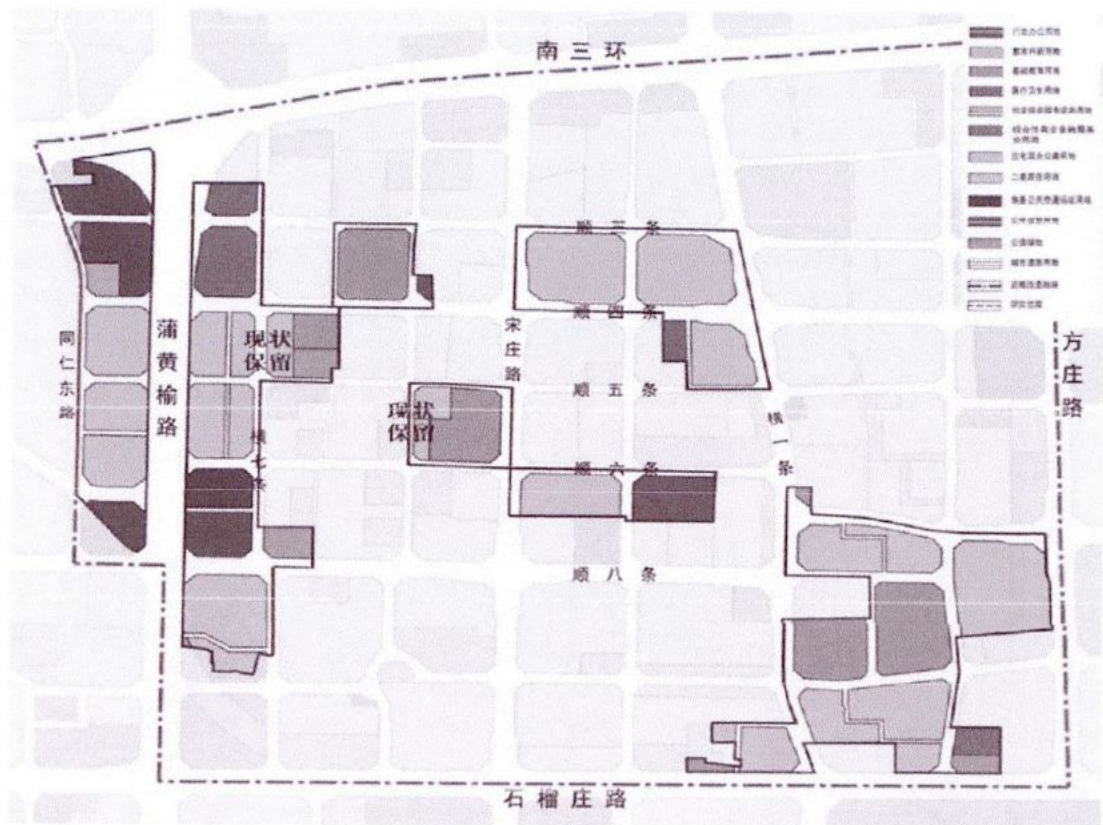
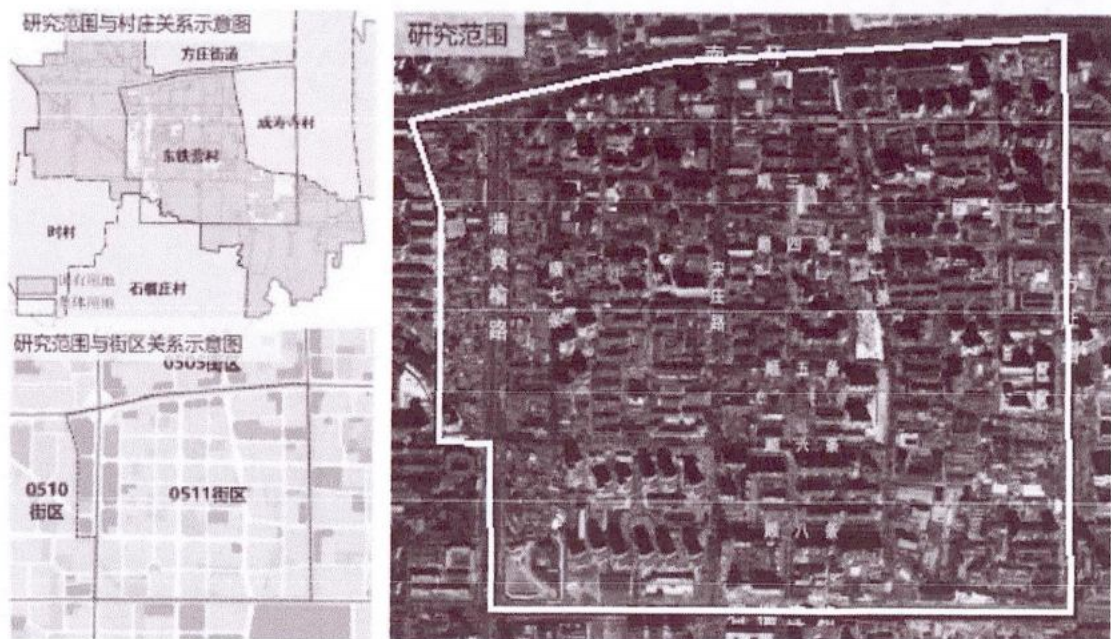


图 1-3 项目规划示意图



#### 4. 投资估算与资金筹措方式

本项目滚动开发，预计投资总成本约 212.17 亿元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金、政府专项债券及实施主体自筹资金。

序号	项目名称	四至	规模（公顷）	总投资（亿元）
1	东铁营棚户区改造和环境整治项目	东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环。	56.36	212.17
		总计	56.36	212.17

## 5. 资金平衡

本项目开发成本预计约 212.17 亿元，2023 年拟发行债券 33.71 亿元，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，每年支付利息，到期偿还本金，其他融资 4.3 亿元，（按实际融资利率测算），预计到期本息累计 143.36 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付或由财政统筹安排。项目在实施完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

### （三）项目收益及现金流入预测说明

#### 1. 项目实物安置房产生的专项收入及净流入

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 192,600 万元。具体如下表所示：

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



东铁营棚户区改造和环境整治项目	25.68	7500	192,600.00
合计	25.68		192,600.00

## 2. 土地出让收入预测

### 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业用地	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业用地	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



本次预测土地出让价格增速分别按照 2021 年全年 GDP 同比增长率 6% 的 100%、90% 和 80%，即假设土地出让价格增长率分别为 6.0%、5.4% 和 4.8% 时计算土地现金的净流入金额和安置房销售收入金额。具体如下表所示：

单位：万元

预测土地出让价格增速	土地现金净流入	安置房销售收入	合计
6.0%（比例 100%）	2,144,390.06	192,600.00	2,336,990.06
5.4%（比例 90%）	2,108,181.61	192,600.00	2,300,781.61
4.8%（比例 80%）	2,074,519.33	192,600.00	2,267,119.33

## 2. 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

根据宅基地实际补偿方案，被腾退人认购安置房的购房单价为 7500 元/平。经测算项目安置房回款约为 192,600.00 万元。

### （2）土地入市收益

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 2,074,519.33 万元。

### （3）项目总收益

综上所述该项目实施过程中可实现收益约为 2,267,119.33 万元。

## 3. 压力测试

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 2,267,119.33 万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。

#### 4.项目资金测算平衡表

本项目将拟发行地方政府债券 1,246,059.00 万元,预期项目收入合计 2,267,119.33 万元,还本付息支出 1,433,620.53 万元,最后一期债券到期时(2028 年)的期末本金为 35,000.0 万元,债券本金与利息合计为 36,162.00 万元。本息覆盖倍数为 1.58。

项目资金测算平衡表

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	1,246,059.00		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									

## 5.项目风险控制

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。

项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

### 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。

### 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。

### 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，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。