

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开 发项目专项债券项目（调整）概况

实施单位（全称）：北京福洲房地产开发有限公司

主管部门（全称）：房山区住房和城乡建设委员会

房山区财政局

2024 年 12 月

目录

第一章项目概况.....	- 4 -
一、项目所在区域情况.....	-4-
二、项目名称.....	- 5 -
三、项目单位.....	- 5 -
四、项目主管部门.....	- 6 -
五、项目建设内容.....	- 6 -
六、项目投资估算.....	- 7 -
七、项目地点.....	- 8 -
八、建设工期及实施进度计划.....	- 8 -
九、项目审批情况.....	- 8 -
十、债券资金使用合规性.....	- 10 -
十一、项目建设运营模式.....	- 11 -
十二、项目投后管理.....	- 11 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析.....	- 12 -
一、项目实施的必要性.....	- 12 -
二、项目经济效益.....	- 13 -
三、项目社会效益.....	- 13 -
四、项目事前绩效评估情况.....	- 14 -
第三章项目投资估算与资金筹措.....	- 17 -
一、编制依据及原则.....	- 17 -
二、估算范围.....	- 18 -
三、估算说明.....	- 18 -
四、建设内容及投资估算.....	- 19 -
五、资金筹措.....	- 19 -
六、专项债券融资.....	-20-
第四章项目收入分析.....	- 21 -
一、项目经营性收入分析.....	- 21 -
第五章项目收益与融资平衡方案.....	- 23 -
一、项目收益分析.....	- 23 -

二、项目融资本息.....	- 24 -
三、项目收益与融资平衡分析.....	- 25 -
四、项目收益融资平衡评价结果.....	- 26 -
五、压力测试.....	-26-
第六章项目风险控制.....	- 26 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	- 27 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	- 27 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	- 28 -
第七章还款保障情况.....	- 29 -
一、还款责任及保障.....	- 29 -
二、项目资产管理.....	- 30 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	- 30 -

第一章 项目概况

房山区长阳镇黄管屯村棚户区分区改造土地开发项目总投资 296765 万元，其中：申请专项债券总额 235827 万元，已发行 235827 万元，其中：2019 年的专项债券 10000 万元，期限 2 年，2021 年调整专项债券 6000 万元，期限 5 年，2021 年再融资专项债券 194599 万元和 2022 年的再融资专项债券 15628 万元，期限均为 2 年，2023 年北京市政府专项债券（一期）5600 万元，期限 3 年，2024 年北京市政府专项债券（第二期）2800 万元，2024 年北京市政府专项债券（第十六期）1200 万元，期限 3 年。因本项目市政基础设施工程 2024 年度未能开工建设和项目费用结算政策调整，申请调减 2024 年北京市政府专项债券（第十六期）1200 万元，调整前的债券利息由本项目承担。调整后，本项目使用专项债券总额 234627 万元，其中：北京市政府专项债券 24400 万元，再融资专项债券 210227 万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

长阳镇位于北京西南房山区的东北部，与丰台区、大兴区交界，辖 36 个行政村、56 个社区，镇域面积 91.37 平方公里，常住人口 24.6 万人，峰值人口达 30 万人，是房山区规模最大、人口最多、距市区最近的乡镇，达到中小型城市规模，是首都西南部承接中心城区适宜功能与人口的集中区域之一。

近年来，长阳镇紧扣“休闲商务区”功能定位，以功能复合、区域联动、存量优化、有机更新为主线，以打造“京西南商务休闲智慧新城”为目标，持续繁荣首创奥莱、熙悦天街、房山印象城三大商圈经济，北部“一环一带两片区”和南部“两区两带多基地”产业布局互联互通水平日益完善，接驳商圈、楼宇、生活区、公园广场的“城市绿色慢行系统”基础设施日益完善，周边有山姆会员店等一批即将启动的重大文旅项目和商业项目，有万科集团、中粮集团等国内十余家著名房地产企业新建房地产项目 60 余个、中核航天等园区高新企业 3000 余家。

二、项目名称

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京福洲房地产开发有限公司，项目单位累计使用专项债券 235827 万元，支持项目 1 个，目前累计支出专项债券 232327 万元，支出进度 99%。调整前本项目累计发行专项债券 235827 万元，调整后本项目累计发行专项债券 234627 万元，目前已累计支出 232327 万元，支出进度 99%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京福洲房地产开发有限公司		
法定代表人	张松洲	成立日期	2000 年 9 月 15 日

注册资本	25000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	911110111102827498Q		
注册地址	北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼		
经营范围	房地产开发，销售商品房		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京九洲鸿运集团实业有限公司持股 96%，张松洲持股 3.2%，王春花持股 0.8%		

北京福洲房地产开发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。

四、项目主管部门

本项目主管部门为房山区住房和城乡建设委员会。房山区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促北京福洲房地产开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减房山区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据房山区发展改革委《关于北京市房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：本项目分一片区和二片区开发

实施，总用地面积 87.57 公顷，其中：同步整治土地面积 65.94 公顷，征收土地面积 21.63 公顷；拆迁黄管屯村住宅 232 户、非宅 107 处；建设回迁安置房 576 套，规划建筑面积 49840 m²；建设道路及地下管线 4 条、供排水和供电等市政基础设施。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
回迁安置房工程	75214 平方米	3486 元/平方米	26220 万元
市政基础设施工程	1.07 千米	1.20 万元/千米	12810 万元
征地补偿费	87.57 公顷	29.00 万/公顷	38093 万元
转居人员安置费	350 人	140 万元/人	48887 万元
拆迁补偿费	住宅 232 户，非宅 107 户	398 万元/户	135150 万元
财务费用			33530 万元
前期和其他费用			2075 万元
合计			296765 万元

六、项目投资估算

本项目估算总投资 296765 万元，其中工程费用 36930 万元，占比 12.5%；工程建设其他费用 2870 万元，占比 1%；建设期利息 33530 万元，占比 11.3%；铺底流动资金 224035 万元，占比 75.2%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	36930	2870	0	33530	224035	296765
占比	12.5%	1%	0	11.3%	75.2%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政资金 60938 万元，占比 20.5%，专项债券资金 25600 万元和再融资置换债券资金 210227 万元，占比 79.5%。调整后，计划使用财政性资金 62138 万元，占比 20.9%，专项债券 24400 万元和再融资专项债券 210227 万元，占比 79.1%。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。

七、项目地点

本项目建设地点位于长阳镇黄管屯村。项目四至分别是：东至京广铁路用地及规划绿地东边线，西至规划京周路及京港澳高速，南至规划路中心线及规划绿地，北至京港澳高速及规划绿地北边线。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期 96 个月，已在 2017 年 12 月开工，2017 年 12 月完成征地工作，2018 年 6 月启动拆迁工作，二片区于 2020 年 9 月完成场地平整，于 2024 年 4 月挂牌入市交易成功。预计本项目 2025 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1、立项审批。2016 年 9 月 6 日，北京市发展改革委下

发《关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）〔2016〕248号）（京发改（核）〔2016〕247号），原则上同意该建设项目。

2、用地审批。2016年8月10日，北京市自然资源和规划局核发用地预审意见书，用途为住宅用地，面积87.62平方米。

3、规划审批。2016年9月21日，北京市自然资源和规划局核发《建设项目规划条件》，载明用地单位为北京福州房地产开发有限公司，项目名称为房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目，位于房山区长阳镇，面积511200平方米，用途为市政道路用地、防护绿地、生态景观绿地、基础教育用地、二类居住用地，土地取得方式为招拍挂及划拨。

2016年9月21日，北京市自然资源和规划局核发《建设项目规划条件》，载明用地单位为北京福州房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目，用地位于房山区长阳镇，面积347200平方米，用途为市政道路用地、防护绿地、生态景观绿地、综合商业、基础教育用地、二类居住用地，土地取得方式为招拍挂及划拨。

2016年9月21日，北京市自然资源和规划局核发《建设项目选址意见书》，载明建设单位为北京福州房地产开发有限公司，项目名称为房山区长阳镇黄管屯村棚户区改

造一片区土地开发项目回迁安置房，位于房山区长阳镇，总建筑面积 49840 平方米，其中地上建筑面积 49840 平方米。

4、环评备案。2016 年 10 月 12 日，本项目《建设项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：房环审〔2016〕0404 号、房环审〔2016〕0403 号。

5、施工许可。2017 年 12 月 11 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号：2017 施（房）意字 014 号），载明建设单位为：北京福洲房地产开发有限公司，工程名称：房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目回迁安置房建设项目，建设面积 75214.49 平方米。

综上，房山区长阳黄管屯村棚户区改造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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京福洲房地产开发有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市

大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期8年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京福洲房地产开发有限公司向房山区财政局上缴项目运营收益后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

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，权益登记在北京市房山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北京市财政部门审核，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 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

本项目为原“溪雅苑二期土地一级开发项目”，于2014年6月转为棚改户区改造项目。房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区、二片区土地开发项目位于房山区长阳环岛东北角，紧邻长阳镇中心区。

（二）高度契合地区规划

黄管屯村与周边现代化、城市化的繁荣景象形成了鲜明的对比，造成了本项目涉及的村民心里落差较大，对生活环境改善的诉求强烈。

房山区人民政府为从根本上解决上述问题，全面改善该区域居民的生产、生活环境，决定对房山区长阳镇黄管屯村棚户区进行改造。

（三）能有效解决当前瓶颈问题

该区域内的房屋建成年代久远，多为砖木结构的平房，经初步调查危房率已达73.7%。该区域内房屋拥挤、道路狭窄，部分地段地势低洼且配套设施落后，尤其在经受“7.21”特大暴雨灾害后，当地房屋普遍遭受暴雨侵袭、浸泡，使该地区居民的生活环境急剧恶化，已无法满足正常生产、生活需求，村民居住条件亟待改善。加之该区域外来人口集中，治安、火灾等安全隐患突出，村民上访告状频繁，严重影响社会和谐稳定。黄管屯村与周边现代化、城市化的繁荣景象形成了鲜明的对比，形成了典型的“城中村”，造

成了本项目涉及的村民心里落差较大,对生活环境改善的诉求强烈。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目的实施可以实现黄管屯村居民上楼，改善区域基础设施、生活及服务设施、生活及居住环境，提高优良地段的土地利用率，满足社会日益增长的消费需求，有效的推动地方经济的发展；

（二）弥补发展短板，带来长远效益

有利于带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，增加劳动就业，改变就业结构、产业结构，对提升当地核心竞争力、优化产业空间布局及推动周边地区经济发展等具有积极的影响。

（三）拉动有效投资，推动经济增长

本项目开发完成后，可提高当地土地利用率，改善区域环境质量，增强区域竞争力，间接促进当地建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，提升地方政府财政收入。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。通过本项目建设，可有效解决该区域内低端产业聚集、建筑质量差、公共设施和服务缺乏，环境脏乱差等问题。

（二）增进民生福祉，提高生活品质

全面改善了区域居民的住房环境，缓解了城市内部二元矛盾，提升了长阳镇综合承载能力，促进经济增长与社会和谐。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目的实施，对推动地方经济增长，扩大内需，带动相关产业发展，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位具有重大意义。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

通过本项目建设，可有效解决该区域内低端产业聚集、建筑质量差、公共设施和服务缺乏，环境脏乱差等问题。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

本项目为原“溪雅苑二期土地一级开发项目”，于2014年转为棚改项目。房山区长阳镇黄管屯村棚户区一片区、二片区项目位于房山区长阳环岛东北角，紧邻长阳镇中心区。该区域内的房屋拥挤、道路狭窄，配套基础设施落后，已无法满足当地村民正常生产、生活需求，村民居住条件亟待改善；治安、火灾等安全隐患突出，村民上访频繁，严重影响社会和谐稳定。黄管屯村与周边现代化、城市化的繁荣景象形成了鲜明的对比，造成了本项目涉及的村民心里落差较大，对生活环境改善的诉求强烈。

2、项目建设投资合规性和项目成熟度

2014年6月18日纳入北京市人民政府签报《关于研究北京市棚户区改造和环境整治工作有关问题的意见》（（2014）90197号）；

2015年10月23日取得《北京市房山区人民政府关于长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区、二片区土地开发项目授权实施主体有关事宜的函》（房政函（2016）254号）；

2016年9月7日取得《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2016〕247号）；

2016年9月6日取得《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2016〕248号）；

2016年8月取得北京市国土资源局《建设项目用地预审意见》（京国土房预〔2016〕0049号）

2016年9月取得北京市规划委员会《北京市规划和国土资源委员会建设项目规划条件》（土地储备前期整理）（2016规（房）条整字0002号）

2019年7月31日取得《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2019〕176号）；

2020年3月11日市政府办公厅关于印发北京市《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11号）；

2021 年 7 月 28 日取得《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造二片区土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2021〕127 号）；

2021 年 1 月 12 日取得《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造一片区土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕10 号；

本项目规划总用地面积 87.57 公顷，其中：征地面积 21.63 公顷（规划建设用地面积 13.02 公顷），同步整理土地面积 65.94 公顷；规划总建筑规模 27.31 万平方米，其中：住宅 23.94 万平方米（安置房建筑规模 4.98 万平方米），商业 1.11 万平方米，基础教育 2.26 万平方米。

3、资金来源和到位可行性

本项目建设总成本约为 296765 万元，本项目已到位资金 296765 万元，包括北京市政府专项债券 25600 万元，再融资专项债券 210227 万元，财政性资金 60938 万元。本次申请调减 2024 年北京市政府专项债券资金 1200 万元，调整后，项目资金来源为：北京市政府专项债券资金 24400 万元，再融资置换债券 210227 万元，财政性资金 62138 万元。调减的主要原因是本项目市政基础设施工程 2024 年度未能开工建设和项目费用结算政策调整，不能形成实物支出。

截止目前，本项目的资金来源是财政性资金和专项债券资金，其他融资已全部归还。

4、项目收入、成本及收益预测合理性

本项目收入来源为安置房销售与建设用地出让产生的净现金流入，预计收入为 331158 万元，预计专项债券利息和其他融资利息为 68694 万元，项目直接成本 228071 万元，其他税费 12200 万元，建设用地出让成交后，本项目会有一定收益。

5、绩效目标合理性

本项目的实施能有效地改善区域基础设施和服务设施，黄管屯村民的生活及居住环境，进一步提高土地利用率。本项目绩效指标是根据项目进度的实际情况设置的，是能够完成的。

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，项目事前绩效评估分数为 95 分，总体意见为：予以支持。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

（1）《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）；

（2）《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）；

（3）《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

（4）《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（京政发〔2016〕6号）；

（5）关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知（京建发〔2018〕455号）；

（6）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

（7）《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）；

（8）北京城市总体规划（2016 - 2035）；

（9）房山区人民政府《七届区政府第125次专题会会议纪要》。

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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括安置房建设、市政基础设施建设等；工程建设其他费用包括监理费、设计费等。

三、估算说明

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地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4、其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，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：专项债券暂按2.6%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目估算总投资为296765万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

项目	投资估算	备注
前期费用	2,075.00	
征地费用	86,980.00	
拆迁费用	135,150.00	
基础设施费	12,810.00	
安置房工程费	26,220.00	
财务费用	33,530.00	
合计	296,765.00	

五、资金筹措

本项目估算总投资296765万元，计划使用财政性资金

60938万元，占比20.5%，专项债券25600万元和再融资专项债券210227万元，占比79.5%。调整后，计划使用财政性资金62138万元，占比20.9%，专项债券24400万元和再融资专项债券210227万元，占比79.1%。上述三项合计296765万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	财政预算资金	专项债券	专项债券调减	合计	分年度占比
2017年					
2018年					
2019年		10000.00		10000.00	3.3%
2020年					
2021年		200599.00		200599.00	67.6%
2022年	60938.00	15628.00		76566.00	25.8%
2023年		5600.00		5600.00	1.9%
2024年		4000.00	1200.00	2800.00	1.0%
2025年	1200.00			1200.00	0.4%
合计	62138.00	234627.00		296765.00	100%
各类型占比	20.9%	79.1%		100%	

六、专项债券融资

融资规模。本项目申请专项债券总额 235827 万元，其中：2019 年专项债券 10000 万元，期限 2 年，本息已清；2021 年调整专项债券 6000 万元，5 年期，利率 3.25%，2024 年 4 月到期后实施再融资，3 年期，利率 2.12%；2021 年 12 月再融资专项债券 194599 万元，期限 2 年，利率 2.89%，2023

年 12 月实施了再融资，期限 2 年，利率 2.5%；2022 年再融资专项债券 15628 万元，期限 2 年，利率 2.4%，2024 年 6 月到期后实施了再融资，期限 3 年，利率 1.95%；2023 年专项债券 5600 万元，期限 3 年，利率 2.64%；2024 北京市政府专项债券（二期）2800 万元，期限 3 年，利率 2.17%，2024 北京市政府专项债券（十六期）1200 万元，期限 3 年，利率 1.55%。本次申请调减 2024 年北京市政府专项债券 1200 万元。调减后，本项目申请专项债券总额 234627 万元，其中：北京市政府专项债券 24400 万元，再融资专项债券 210227 万元。本项目在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，建设期利息和费用由房山区财政统筹资金支付。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

1、土地出让收益预测

本项目的经营性用地规划用途为住宅、商业、基础教育，地块名称是：一片区 FS00-0101-0008、FS00-0101-0014，二片区 FS00-0101-0001、FS00-0101-0002、FS00-0101-0003；综合性商业金融服务、二类居住和基础教育建筑规模 22.33 万平方米。

本项目规划的二片区二类居住和基础教育用地 3.48 公顷，建筑面积 8.5 万平方米，于 2024 年 4 月入市成交，成交价 160300 万元，本项目实现净收入 132100 万元。

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取北京市房山区住宅地块 3 宗、商服地块 2 宗，其中位于房山区长阳镇及拱辰街道地块 1 宗，位于房山区长阳镇地块 1 宗，位于房山区良乡大学城地块 1 宗。交易案例居住用地平均楼面地价为 18577.21 元/m²，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮 5%作为本项目地块的价格，即 17648.35 元/平方米。交易案例商办用地平均楼面地价为 6,546.32 元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮 20.00%作为本项目地块的价格，即 5,237.06 元/平方米。根据预测北京市 GDP 增速 4.34%，测算出 2025 年年度楼面地价为：2025 年居住用地的楼面地价为 18414.29 元/m²，商办用地的楼面地价为 5464.34 元/平方米，预测本项目实现土地出让净收入 188058 万元。

2、安置房出让收益

房山区市长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目配套建设回迁安置房 576 套，建筑面积 4.77 万平方米，该项目拆迁补偿和定向安置实施方案确定的安置房销售价格为每平方米 2000 元，预计 2024 年预计实现收入 11000 万元，可回笼资金 11000 万元。

3、政府土地出让收益

政府土地出让收益按照项目投资成本的25%（预计）比例计算并扣除。根据项目实施计划，2025年计划上市土地投资成本为208616万元，则政府土地出让收益为52150亿元。

2024年已上市土地政府收益为28200万元，本项目政府土地出让收益共80350万元。

综上所述，本项目测算的出让土地和出售回迁安置房净收入为 331158 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	2024 年	2025 年	合计
合计	143100	188058	331158
一片区		184865	184865
二片区	132100	3193	135293
安置房收入	11000		11000

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

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	分年收益		
	2024	2025	合计
土地出让收入	160300	240208	400508

减：政府收益	28200	52150	80350
土地出让净收入	132100	188058	320158
安置房收入	11000		11000
运营支出			
收益合计	143100	188058	331158

二、项目融资本息

本项目使用专项债券 235827 万元，其中：2019 年专项债券 10000 万元，利率 3.11%，本息已清；2021 年调整专项债券 6000 万元，5 年期，利率 3.25%，2024 年 4 月到期后实施了再融资，期限 3 年，利率 2.12%；2021 年 12 月再融资专项债券 194599 万元，期限 2 年，利率 2.89%，2023 年 12 月实施了再融资，期限 2 年，利率 2.5%；2022 年再融资专项债券 15628 万元，利率 2.4%，2024 年 6 月到期后实施了再融资，期限 3 年，利率 1.95%，；2023 年专项债券 5600 万元，期限 3 年，利率 2.64%；2024 北京市政府专项债券（二期）2800 万元，期限 3 年，利率 2.17%，2024 北京市政府专项债券（十六期）1200 万元，期限 3 年，利率 1.55%。本次申请调减北京市政府专项债券（十六期）1200 万元。调减后，本项目使用专项债券总额 234627 万元，其中：北京市政府专项债券 24400 万元，再融资专项债券 210227 万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。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

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还、调减	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2019 年		10000		10000			
2	2020 年	10000			10000		311.00	311.00
3	2021 年	10000	200599	10000	200599		311.00	10311.00
4	2022 年	200599	15628		216227		5818.91	5818.91
5	2023 年	216227	5600		221827		6193.98	6193.98
6	2024 年	221827	4000	1200	224627		5582.89	5582.89
7	2025 年	224627		194599	30028		5509.81	200108.81
8	2026 年	30028		5600	24428		640.55	6240.55
9	2027 年	24428		24428			492.70	24920.70
合计			234627	234627			24860.84	259487.84

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，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

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2020 年			311.00	311.00	
2021 年		10000	311.00	10311.00	
2022 年			5818.91	5818.91	

2023 年			6193.98	6193.98	
2024 年	143100		5582.89	5582.89	
2025 年	188058	194599	5509.81	200108.81	
2026 年		5600	640.55	6240.55	
2027 年		24428	492.70	24920.70	
合计	331158	234627	24860.84	259487.84	
本息覆盖倍数		1.28			

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 1.28，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、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

五、压力测试

考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，按 2024 年北京市 GDP 预期增速 4.34% 的 100.00%、90.00%、80.00% 波动幅度内进行测算，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.28 倍、1.27 倍、1.27 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

第六章 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。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。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：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机

制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。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。

第七章 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

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在房山区住房和城乡建设委员会名下。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，房山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、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。