

2024 年北京市政府专项债券（十七期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目
(调减项目)
实施方案

实施单位（全称）：北京京房兴业置地有限公司

主管部门（全称）：北京市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	- 1 -
二、项目名称	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 4 -
六、项目投资估算	- 5 -
七、项目地点	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 8 -
十一、项目建设运营模式	- 8 -
十二、项目投后管理	- 8 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 10 -
一、项目实施的必要性	- 10 -
二、项目经济效益	- 11 -
三、项目社会效益	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况	- 13 -
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	- 17 -
三、估算说明	- 17 -
四、建设内容及投资估算	- 18 -
五、资金筹措	- 20 -
第四章项目收入分析	- 20 -
一、项目经营性收入分析	- 21 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 25 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	- 25 -
第五章项目运营成本分析	- 26 -

第六章项目收益与融资平衡方案	- 27 -
一、项目收益分析	- 27 -
二、项目融资本息	- 27 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 29 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 30 -
第七章项目风险控制	- 31 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ...	- 31 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ...	- 31 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ...	- 32 -
四、敏感性分析	- 33 -
第八章还款保障情况	- 35 -
一、还款责任及保障	- 35 -
二、项目资产管理	- 36 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 36 -
第九章、项目信息披露计划及主管部门责任	- 37 -
第十章 其他需要说明的事项	- 39 -

第一章项目概况

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总投资1648972万元，其中：计划申请专项债券总额705600万元，已发行150100万元，包含2019年发行200000万元，债务期限5年，2021年调减专项债券81500万元，2023年发行29200万元，债务期限3年，2023年调减专项债券23700万元，2024年发行37000万元，债务期限5年。因征地范围内存在一宗非宅签约时间较晚，导致征地手续办理延后，开工时间推迟，造成原债券名称2024年北京市政府专项债券（十七期）—房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目调减专项债券额度2400万元，调减后2024年实际发行专项债券34600万元，利息调减日期为12月18日，调减前债券利息及付息服务费由本项目承担，调整后债券利息及付息服务费由接收项目承担。后续计划发行547000万元，债务期限3年。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

阎村镇为房山区辖镇,位于房山区中部,辖 22 个行政村,3 个社区居委会,全镇总人口 28417 人,农业人口 22824 万人,驻镇国有、集体、民营等各类企业 3677 家。作为房山区“两城八镇”之一,阎村镇依托区位、交通等综合优势,确定了“三二一”发展战略,快速推进经济大镇、城市新镇和文化名镇建设,使全镇形成了房地产、仓储物流、新医药、精细化工、新型建材和服装针织六大支柱产业。

阎村镇位于北京西部发展带上,在房山新城良乡组团和燕房组团之间。为更好地落实北京城市总体规划、西部发展带协调规划和房山新城规划,阎村镇的规划定位为:北京市西南、房山新城两组团间重要的综合性发展城镇组团,承担房山新城的部分功能。

二、项目名称

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目(以下简称“本项目”或“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京京房兴业置地有限公司，项目单位已累计使用专项债券 161000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 138561 万元，支出进度 86%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 161000 万元，目前已累计支出 138561 万元，支出进度 86%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京房兴业置地有限公司		
法定代表人	李坤	成立日期	2020 年 7 月 16 日
注册资本	1000 万元	营业期限	2020 年 7 月 16 日至 2030 年 7 月 15 日
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y		
注册地址	北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米		
经营范围	房地产开发		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	中建玖合发展集团有限公司，持股比例 100%		

北京京房兴业置地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

本项目主管部门为北京市房山区住房和城乡建设委员会。北京市房山区住房和城乡建设委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京京房兴业置地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北京市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

根据北京市发展改革委《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治元武屯村项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治炒米店村项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村西片区项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治大紫草坞村东片区项目核准的批复》、《关于房山区阎村镇棚户区改造及环境整治肖庄村项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：安置房建筑面积约 70.64 万平米，共 8519 套；建设配套道路及水电气热管线等市政基础设施工程 12.153 公里。项目实施期内，每年均纳入本市棚户区改造实施计划，滚动实施。

相关主要指标如下表：

债务本息偿还。北京京房兴业置地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。

本项目为承接首都核心区人口疏解任务，是一项政治民生工程，不以盈利为目的。项目通过建设安置房及周边商业配套设施为搬迁人民提供高水平、舒适的生活环境。随着拆迁清退低端产业，根据未来发展方向进行产业改造升级，疏解非首都功能着力决“大城市病”。

（二）高度契合地区规划。

本项目位于房山区阎村镇，阎村镇是房山新城发展的新热点，是连接良乡、燕房、窦店组团的核心区域。阎村镇位于房山区东部平原中部，位处房山区三大城市组团（良乡组团、燕房组团、窦店组团）中间位置，是连接房山新城良乡、燕房组团的桥梁；房山京石高速公路、107 国道与北京市六环路、京周公路的交汇处，是北京通向西南部的交通枢纽；是房山新城城镇密集区的重要组成部分，区位优势明显。项目符合上位规划要求，项目实施将大力改善周边区域居民生活条件，提升街区的档次，完善街区功能，完善区域的公共服务设施及市政基础，对于区域整体发展有着明显的推动作用。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

阎村镇交通便利，与周边区域联系紧密，处于京石高速公路、六环路、京昆高速、京周公路、大件路的交汇处，是连接良乡、燕房组团的桥梁，是京保石发展轴上的重要节点。同时，轨道交通贯穿本镇并设有五个站点，可借助轨道交通站点优势，带动镇中心区发展，经济发展前景良好。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

阎村镇涉及棚改的六个村落分别为大紫草坞村、小紫草坞村、前沿村、元武屯村、肖庄村、炒米店村，村落现状为低矮老旧平房密集、消防和治安隐患大、环境卫生脏乱差、市政交通和配套设施不足。为改善脏乱差，清退低端落后产能，促进产业结构调整升级和转型，建立精细智能的城市管理体系，推进国家新型城镇化综合试点战略部署，力促三大城市组团协同发展，深入落实京津冀发展定位，建成城乡协调、产城融合的创新特色小镇，全面提升城镇化水平，所以组织实施本项目。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目实施后将建设公服设施共 12 处，市政设施共 6 处，主次干路 9 条，将阎村镇镇域内市政管线与城市大市政相连接。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

项目实施后，商业及多功能用地可解决约 2 万人将来的就业需求。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

治理脏乱差环境，显著改善居住环境及基础设施配套，提升生产生活水平。有助于清退低端落后产能，促进产业结构调整升级和转型。人口总量由 3.5 万人（其中现状流动人口 12081 人）减少至 2.3 万人，满足分区规划对本区域的人口控制要求，实现人口疏解。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，促进经济增长与社会和谐。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

棚户区内低端产业聚集，外来人口集中，治安事件易发，公共配套设施欠缺，基础设施薄弱。实施棚改和空间综合整治，可有效引导低端产业转型，疏解外来人口。实施后将建设公服设施、市政设施、主次干路等，将阎村镇镇域内市政管线与城市大市政相连接。棚改实施后满足居民对于教育、医疗、文化、供暖、供气、垃圾处理、日常出行等各方位的日常生活需求；同时结合区域产业发展方向规划产业发展，为阎村镇发展打下良好的基础。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

棚户区内现状房屋低矮破旧，安全隐患严重，村内市政水、电、气等基础设施配套欠缺，环境差，市政燃气和集中供暖无法实现。通过棚改可在短期内有效解决群众对于环境改善的强烈意愿，通过棚改综合整治显著治理脏乱差环境改善居住环境提升生产生活水平。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

通过将来相关产业的发展不仅可以带动阎村镇经济的发展，也可以吸纳小镇周边部分农村劳动力就业。通过为被征地村预留商业用房，作为村集体资产进行经营管理，可提高村民整体收入水平，同时项目周边的产业，也可以为被拆迁村民优先提供就业岗位，以保障村民收入，带动农民实现就地城镇化和增收致富。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目规划绿地共计 25.92 公顷，有效改善了区域城市景观，有助于生态宜居环境的构建。通过实施绿色生态空间建设、海绵城市建设、城市地下综合管廊建设、特色小镇建设及构建精细智能的城市综合管理体制，力争现代化城乡建设格局。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性；

棚户区改造，是一项重要民生工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户

区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2013 年和 2015 年国务院分别印发《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）和《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）。为规范、有序推进北京市棚户区改造工作，落实《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室印发《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知（京建发[2017]481 号），该项目的立项与国家北京市政策相关。区住建委“十四五”规划中房山区住房保障发展重点任务包括推进在途棚改安置房建设，并将该项目纳入 2023 年工作计划。该项目的实施属于部门履职所需。棚户区改造所需资金属于政府债券的保障范围，项目符合国家确定的专项债券资金投向领域。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；

本项目立项依据充分，项目的实施与国家、北京市政策相关，属于部门履职所需。项目实施内容属于专项债券支持的领域和方向，项目实施为社会提供了公益性产品，属于公益性项目。项目有明确的收入来源。

3. 项目资金来源和到位可行性；

为保证项目资金稳定，根据实施单位投融资需求表，2024 年已发行专项债券 3.70 亿元，五年期，根据项目建设计划，

本次计划调减 2024 年专项债券 0.24 亿元。2024 年以后计划发行 54.70 亿元。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

该项目预期收入 987451.15 万元，预计融资成本 773522.57 万元，本息覆盖倍数 1.28，预期土地收入和安置房收入能够合理保障偿还土地棚改项目资金的融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

该项目通过安置房销售与土地上市收入偿还项目融资成本，能够实现项目收益和融资自求平衡，不能偿还的风险较低。土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。该项目目前处于在建阶段，项目取得了相关部门审批或备案信息，项目实施具备可持续的条件。项目组织机构健全，职责分工与管理制度明确，多年实施的经验比较成熟；项目实施有关资金自平衡方案编制比较客观合理，计划进度安排基本可行。

5. 绩效目标合理性；

该项目绩效目标申报表具有合理性、完整性。产出数量指标列示了安置房建设数量、土地整理面积。质量指标阐述了验收工作内容。时效指标说明了重点事项工作节点。成本指标明确了成本控制措施及资金支付计划。经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标分别对项目实施后的带动相关产业发展情况、搬迁人民住房情况进行了分析，并体现了对

预期周边发展及区域整体发展有着明显的推动作用，绩效目标设定具有合理性。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无

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85分，总体意见为：予以支持。

本项目总投资 1648972 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（示例）

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用 专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装 工程 费	设备 购置 费	其他费用	合计		单位	数量	单价 （元）
一	工程费用	627317				627317				
(一)	安置房建设 费	566552				566552			706400	
1	元武屯村片 区	97537				97537	是	m2	120400	8101
2	炒米店村片 区	126474				126474	是	m2	155600	8128
3	大紫草坞村 西片区片区	118408				118408	是	m2	148800	7957
4	大紫草坞村 东片区片区	84228				84228	是	m2	105400	7991
5	肖庄村片区	139905				139905	是	m2	176200	7940
(二)	市政基础设 施道路及相 关管线建设	60765				60765			12153	
1	元武屯村片 区	7470				7470	是	m	1494	50000
2	炒米店村片 区	17975				17975	是	m	3595	50000
3	大紫草坞村 西片区片区	14700				14700	是	m	2940	50000
4	大紫草坞村 东片区片区	11920				11920	是	m	2384	50000
5	肖庄村片区	8700				8700	是	m	1740	50000
	工程费用小计	627317				627317				
二	其他费用				925761	925761				
1	前期费用				5900	5900				
2	征地补偿及 相关费用				180086	180086				
3	拆迁补偿及 相关费用				686815	686815				
4	其他费用				52960	52960				
	其他费用小计				925761	925761				
三	基本预备费									
四	工程建设投									

	资									
五	建设期利息					95894				
六	铺底流动资金									
项目总投资合计						1648972				

五、资金筹措

本项目总投资估算 1648972 万元，计划使用财政预算资金 943372 万元，占比 57.21%；专项债券资金 705600 万元，占比 42.79%。三者合计 1648972 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	2019 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金		6020				107758	222564	157799	449231	943372	57.21%
单位自有资金											
专项债券	118500		5500	34600	280600	266400				705600	42.79%
合计	118500	6020	5500	34600	280600	374158	222564	157799	449231	1648972	
分年度占比	7.19%	0.37%	0.33%	2.20%	17.02%	22.69%	13.50%	9.57%	27.24%		

六、组合融资

本项目不涉及。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 1364310.13 万元，包括：安置房销售收入 141280 万元，土地出让收入 1223030.13 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		1364310.13
1	安置房销售收入	141280
2	土地出让收入	1223030.13
2.1	FS00-LX14-0008	84989.58
2.2	FS00-LX14-0012	103430.72
2.3	FS07-0103-0013	60475.63
2.4	FS07-0103-0033	113665.03
2.5	FS07-0103-0037	40074.21
2.6	FS07-0103-0040	65211.67
2.7	FS07-0103-0042	89984.82
2.8	FS07-0105-0011	45390.49
2.9	FS07-0105-0009	68609.47
2.10	FS07-0105-0022	73497.67
2.11	FS07-0105-0024	50362.48

2.12	FS07-0105-0008	71577.31
2.13	FS07-0105-0017	50104.12
2.14	FS00-LX14-0002	193084.83
2.15	FS00-LX14-0020	29691.35
2.16	FS00-LX14-0030	82880.75

(一) 安置房销售收入 141280 万元

1. 收入定价

本项收入定价 2000 元/平方米。确定主要依据：阎村镇棚户户区改造及环境整治项目集体土地上宅基地腾退补偿及回迁安置方案。

确定依据应主要考虑：(1)当地行业主管部门有关规定。

2. 付费对象规模

本项收入分别于 2026 年、2028 年、2029 年付费对象规模共计 70.64 万平方米。确定主要依据：安置房回迁安置面积。

主要依据已批准的建设规模进行建设和研判确定付费对象规模。

4-3 项目可收费规模表

单位：平米

项目名称	批复建设规模	可收费数量
安置房销售收入	706400	706400

3. 年增长率

安置房销售收入不涉及单价增长及规模增长。

(二) 土地出让收入 1223030.13 万元

1. 收入定价

本项收入定价区间为 15,368.77~18,215.55 元/平方米。确定主要依据：参照项目周边地块土地出让信息。（北京市房山区阎村镇 FS07-0104-0077 地块 R2 二类居住用地，楼面地价 11,455.19 元/平方米，北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地，楼面地价 16,499.69 元/平方米，北京市房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地，楼面地价 18,151.42 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，以上表平均地价作为本项目地块的价格，即 15,368.77 元/m²。根据本次预测北京市 GDP 增速 4.34%，测算出 2025-2029 年楼面地价情况。

政府土地出让收益按照项目投资的 25.00%（预计）比例计算并扣除。根据项目实施计划，项目投资成本为 1507435.92 万元，则政府土地出让收益为 376858.98 万元。

确定依据应主要考虑：（1）当地周边地块土地出让信息。

4-3 项目可收费规模表

单位：平米

项目名称	批复建设规模	可收费数量
------	--------	-------

FS00-LX14-0008	53000	53000
FS00-LX14-0012	64500	64500
FS07-0103-0013	33200	33200
FS07-0103-0033	62400	62400
FS07-0103-0037	22000	22000
FS07-0103-0040	35800	35800
FS07-0103-0042	49400	49400
FS07-0105-0011	26000	26000
FS07-0105-0009	39300	39300
FS07-0105-0022	42100	42100
FS07-0105-0024	30100	30100
FS07-0105-0008	41000	41000
FS07-0105-0017	28700	28700
FS00-LX14-0002	106000	106000
FS00-LX14-0020	16300	16300
FS00-LX14-0030	45500	45500

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-4 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入				
		2025	2026	2027	2028	2029
合计		188420.30	74442.48	309179.06	706188.29	86080

类型 1	收入定价		2000		2000	2000
	付费对象规模		120400		155600	430400
	收入小计		24080		31120	86080
类型 2	收入定价	16035.77	16731.72	17457.88	18215.55	
	付费对象规模	117500	30100	177100	370600	
	收入小计	188420.30	50362.48	309179.06	675068.29	

二、项目政府性基金补贴收入

项本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入					
	2025	2026	2027	2028	2029	合计
经营性收入	188420.30	74442.48	309179.06	706188.29	86080	1364310.13
政府补贴收入						
合计	188420.30	74442.48	309179.06	706188.29	86080	1364310.13

第五章项目运营成本分析

本项目无运营期。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益					
	2025	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	188420.30	74442.48	309179.06	706188.29	86080	1364310.13
运营支出						
收益	188420.30	74442.48	309179.06	706188.29	86080	1364310.13

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 705600 万元，其中 2019 年发行 200000 万元，该笔专项债券于 2021 年调减 8.15 亿元，2023 年发行 29200 万元，该笔专项债券于 2023 年调减 23700 万元。2024 年发行 37000 万元，本次计划调减北京市政府专项债券（十七期）2400 万元，拟调减部分债券自拟调减部分债券自 2024 年 12 月 18 日后不再计息。2025 年发行 280600 万元，2026 年发行 266400 万元。债券利率分别为 3.31%、2.64%、2.62%、2.34%、2.28%、1.78%，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 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付本息
1	2019 年		200000			200000	3.31%	
2	2020 年	200000				200000	3.31%	6620.00
3	2021 年	200000		81500		118500	3.31%	6620.00
4	2022 年	118500				118500	3.31%	4486.43
5	2023 年	118500	29200	23700		124000	3.31%/2.64 %/2.62%/2. 34%	3922.35
6	2024 年	124000	37000	2400		158600	3.31%/2.64 %/2.62%/2. 28%/	4067.13
7	2025 年	158600	280600			439200	2.64%/2.62 %/2.28%/1. 78%/1.57%	3612.79
8	2026 年	439200	266400		5500	700100	2.64%/2.62 %/2.28%/1. 78%/1.57%	13498.38
9	2027 年	700100			118500	581600	2.28%/1.78 %/1.57%	130518.23
10	2028 年	581600			280600	301000	2.28%/1.78 %/1.57%	289916.43
11	2029 年	301000			301000	0	2.28%/1.78 %/1.57%	305911.01
合计			813200	107600	705600			769172.75

注：2021 年 7 月调减专项债券 2 亿元，计息至 2021 年 7 月 31 日；

2021 年 9 月调减专项债券 6.15 亿元，计息至 2021 年 9 月 30 日；2023

年 9 月调减专项债券 2.37 亿元，计息至 2023 年 9 月 30 日，2024 年 11 月调减专项债券 0.24 亿元，计息至 2024 年 11 月 10 日。

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 6-4 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	
2019 年					
2020 年			6,620.00	6,620.00	否
2021 年			6,620.00	6,620.00	否
2022 年			4,486.43	4,486.43	否
2023 年			3,922.35	3,922.35	否
2024 年			4,067.13	4,067.13	否
2025 年	130361.32		3,612.79	3,612.79	是
2026 年	58924.01	5500	7,998.38	13,498.38	是
2027 年	213910.02	118500	12,018.23	130,518.23	是
2028 年	498175.8	280600	9,316.43	289,916.43	是
2029 年	86080	301000	4,911.01	305,911.01	是
合计	987451.15	705600	63,572.75	769172.75	是
本息覆盖倍数		1.28			

说明：本项目可用于偿还项目本息合计的净收益为 987451.15 万元
(土地出让收入 1223030.13 万元+安置房销售收入 141280 万元-政府
土地出让收益 376858.98 万元)

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。

第七章项目风险控制

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，房山区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。

四、敏感性分析

考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，接近 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，本息覆盖倍数为分别为 1.28 倍、1.26 倍、1.24 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。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	100%	90%	80%
经营净收益	98.74	97.13	95.52
偿债资金合计	70.56	70.56	70.56
债券还本付息额	6.36	6.36	6.36

资本金偿还建设期利息			
经营收入偿还的债券本息额			
债券本息覆盖率	1.28	1.26	1.24

第八章还款保障情况

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，资产和权益登记在北京市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，北京市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。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单

位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

