

# 房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区 改造和环境整治项目 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京住总京房房地产开发有限公司  
北京市房山新城投资有限责任公司

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 .....	- 3 -
三、项目单位 .....	- 3 -
四、项目主管部门 .....	- 4 -
五、项目建设内容 .....	- 5 -
六、项目投资估算 .....	- 6 -
七、项目地点 .....	- 7 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 7 -
九、项目审批情况 .....	- 7 -
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 ..	- 13 -
一、项目实施的必要性 .....	- 13 -
二、项目经济效益 .....	- 14 -
三、项目社会效益 .....	- 15 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 16 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 20 -

一、编制依据及原则 .....	- 20 -
二、估算范围 .....	- 20 -
三、估算说明 .....	- 21 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 23 -
五、资金筹措 .....	- 25 -
六、组合融资 .....	- 26 -
第四章项目收入分析 .....	- 26 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 26 -
二、项目政府性基金补贴收入 .....	- 30 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	- 30 -
第五章项目运营成本分析 .....	- 31 -
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	- 32 -
一、项目收益分析 .....	- 32 -
二、项目融资本息 .....	- 32 -
三、项目收益与融资平衡分析 .....	- 36 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	- 37 -
第七章项目风险控制 .....	- 39 -
一、影响项目施工进度风险及控制措施	- 39 -

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 41 -
四、敏感性分析 .....	- 41 -
第八章 还款保障情况 .....	- 42 -
一、还款责任及保障 .....	- 42 -
二、项目资产管理 .....	- 43 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..	- 44 -
第九章、项目信息披露计划及主管部门责任 ..	- 45 -
第十章 其他需要说明的事项 .....	- 47 -

## 第一章项目概况

房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目总投资1108799万元,其中:计划申请专项债券总额88000万元,已发行315500万元(包含2019年发行64000万元,债务期限5年;2021年发行133200万元,债务期限5年;2023年发行12300万元,债务期限3年;2024年发行1060000万元,债务期限3年)。

10月12日上午,国新办就“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况举行发布会。其中提到“支持收购存量房,优化保障性住房供给。主要采取两项支持措施:一是用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房,二是继续用好保障性安居工程补助资金。用来支持以新建方式筹集保障性住房的房源,对支持的方向作出优化调整,适当减少新建规模,支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。通过这两项措施,既可以消化存量商品房,促进房地产市场的供需平衡,又可以优化保障房的供给,满足广大中低收入人群的住房需求。”

结合最新政策及棚改项目实际情况,计划调整资金用途及金额。具体计划如下:2024年北京市政府专项债券(二期)74800万元,已支出7032.56万元,年底前计划支出29267.44

万元（其中 28800.2287 万元用途变更为异地安置房购置款，467.2113 万按原用途支出），剩余 38500 万元调减，拟调减部分债券自调整之日后不再计息；2024 年北京市政府专项债券（十六期）31200 万元，用途全部变更为异地安置房购置款。调整后 2024 年实际发行专项债券 67500 万元。后续计划发行 603000 万元，其中 2025 年计划发行 118400 万元，债务期限 3 年，2026 年计划发行 280000 万元，债务期限 3 年，2027 年计划发行 204600 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

琉璃河镇地处北京市西南部、房山区东南端，东临永定河与大兴区相连，南与河北省涿州市接壤，是“首都的南大门”。总面积 108 平方公里，辖 47 个行政村、5 个社区，常住人口 6.7 万人，农村户籍人口 3.3 万人，流动人口 1.7 万人，是房山区面积最大的平原乡镇，2022 年完成一般公共预算收入 45092.13 万元。京港澳高速、京雄高速、107 国道、京石客专、京广铁路穿镇而过。

琉璃河镇功能定位是传承背景历史城脉的文化小镇，撬动房山文旅新格局的门户小镇，实践生态绿色发展的示范小镇，保障京冀协同发展的重要功能服务小镇，全域集中建设区占比 9%，限制建设区占比 19%，生态控制区占比 72%。房

山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目位于琉璃河镇中心区，是琉璃河镇城镇功能的主要承载区。

项目实施后，可以使该地区人居环境将得到极大改善，增加人民幸福感，切实解决当地民生问题；优化土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益；疏解琉璃河镇低端产业，促进该地区现代化农业、生态文旅等方面发展，从而更有效地促进房山区的社会经济发展。

## 二、项目名称

房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目（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住总京房房地产开发有限公司及北京市房山新城投资有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券 216532.6 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 216532.6 万元，支出进度 69%（累计支出额/累计发行额）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京住总京房房地产开发有限公司		
法定代表人	刘向宁	成立日期	2017 年 4 月 19 日
注册资本	240000 万元	营业期限	2017 年 4 月 19 日-2037 年 4 月 18 日

统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59		
注册地址	北京市房山区琉璃河镇泗城村委会北 470 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)	北京住总房地产开发有限责任公司 100%控股		
单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	150000 万元	营业期限	2016 年 7 月 8 日-长期
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	房地产开发；土地前期开发；土地一级开发		
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)	国有独资		

北京住总京房房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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。

北京市房山新城投资有限责任公司是依法设立并有效存续的国有企业，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（主管部门）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住总京房房地产开发有限公司及北京市房山新城投资有限责任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（主管部门）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《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造环境整治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：征地、拆迁、安置房建设、回迁安置、红线内基础设施建设（安置房地块），申请土地入市验收及成本审核工作。

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
前期费用			19386.63
征地补偿费	162.54 公顷		118715.48
拆迁腾退补偿及其 相关费用			359274.73

安置房建设（计算损益）	50.01		302254.21
异地购买安置房费用	8.66		72369.50
市政基础设施建设费	19.78 公里	3620.92 万元/公里	71621.88
其他费用			4718.11
财务费用			97287.15
两税两费			1873.32
利润或管理费			29252.08
审计费			2334.39
委托入市交易服务费			140.00
红线外电力接入工程费用			29571.80
合计			1108799.28

## 六、项目投资估算

本项目总投资 1108799.28 万元，其中工程费用 373876.09 万元，占比 34%；工程建设其他费用 623168.01 万元，占比 56%；预备费 14467.83 万元，占比 1%；建设期利息 97287.15 万元，占比 9%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类	工程费用	工程建设其	预备费用	建设期	铺底	合计
-------	------	-------	------	-----	----	----

别		他费用		利息	流动 资金	
投资估算金 额	373876.09	623168.21	14467.83	97287.15		1108799.28
占比	34%	56%	1%	9%		100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 228799.28 万元，占比 21%；专项债券资金 880000 万元，占比 79%。除以上列示资金来源外，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琉璃河镇中心区。项目四至分别是：东至京港澳高速，西至规划京保公路新线，南至规划南环路，北至规划岳窑路。

## 八、建设工期及实施进度计划

重点描述工作计划，包括开工、土地征拆、场地平整、竣工结算等项目节点的时间规划情况。

项目为在建项目，建设期 96 个月，已在 2018 年 12 月开工，2017 年 11 月 土地征拆、2018 年 12 月场地平整，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

**1. 立项审批。**2019 年 4 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发一片区项目可研报告的批复》（京发改（核）〔2019〕62 号），原则上同意该建设项目。2019 年 4 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发二区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕63 号），原则上同意该建设项目。2019 年 4 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发三片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕64 号），原则上同意该建设项目。2021 年 11 月 19 日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发一片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕222 号），原则上同意该建设项目，2024 年 6 月 27 日，北京市发展改革委下发《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发五片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕100 号），同意该项目实施。

**2. 用地审批。**2018 年 12 月 4 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发建设项目用地预审意见书（房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发一片区项目市规划国土房预〔2018〕40 号），载明权利人为北京住总京房房地产

开发有限公司，权利类型为用地预审，用途为住宅用地，面积 38.42 公顷。2018 年 11 月 7 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发建设项目用地预审意见书（房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发二片区项目市规划国土房预[2018]36 号），载明权利人为北京住总京房房地产开发有限公司，权利类型为用地预审，用途为住宅用地，用地规模 38.42 公顷。另同步实施整理（拆迁）用地规模约 8.73 公顷。2018 年 11 月 7 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发建设项目用地预审意见书（房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发三片区项目市规划国土房预[2018]37 号），载明权利人为北京住总京房房地产开发有限公司，权利类型为用地预审，用途为住宅用地，用地规模 28.99 公顷。另同步实施整理（拆迁）用地规模约 4.5 公顷。

**3. 规划审批。**2018 年 10 月 18 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设工程设计方案审查意见函》（编号 2018 规土（房）审字 0016 号），载明用地单位为北京住总京房房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发一片区项目，用地位于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造土地开发一片区，面积 97897.931 平方米，用途为 R2 类居住用地，2024 年 3 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局核发

《关于房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造土地开发五片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，载明用地单位为北京市房山新城投资有限责任公司，用地项目名称为房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造土地开发五片区项目，用地面积约24.67公顷，用途有R2类居住用地、U11供水用地、S1城市道路用地。

**4. 环评备案。**2018年11月26日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：房环审【2018】57号。

**5. 施工许可。**2018年12月12日，房山区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号2018施【房】意字027号），载明建设单位为北京住总京房房地产开发有限公司，工程名称为房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造土地开发一片区泃城安置房项目，建设面积62603.89平方米。

综上，房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治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，由北京住总京房房地产开发有限公司及北京市房山新城投资有限责任公司（项目单位）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。

## 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。**北京住总京房房地产开发有限公司及北京市房山新城投资有限责任公司（项目单位）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（主管部门）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

琉璃河镇地处北京市西南部、房山区东南端，东临永定河与大兴区相连，南与河北省涿州市接壤，是“首都的南大门”。总面积 108 平方公里，辖 47 个行政村、5 个社区，常住人口 6.7 万人，农村户籍人口 3.3 万人，流动人口 1.7 万人，是房山区面积最大的平原乡镇。京港澳高速、京雄高速、107 国道、京石客专、京广铁路穿镇而过。

项目实施后，可以使该地区人居环境将得到极大改善，增加人民幸福感，切实解决当地民生问题；优化土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益；疏解琉璃河镇低端产业，促进该地区现代化农业、生态文旅等方面发展，从而更有效地促进房山区的社会经济发展。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

2016 年 12 月 23 日，习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上提出要更好统筹民生改善与经济发展，棚户区改造是改善民生的重要手段。

#### （二）高度契合地区规划。

市委副书记陈吉宁：彻底改善首都生态环境质量，落实一批实实在在的环境治理成果，让人民群众看得见、摸得着，能受益，真切感受到环境质量的改善，增强获得感和幸福感。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

房山区被列为第二批城镇化试点，“十三五”期间，房山区拟实施棚户区改造项目 20 个，总投资 1500 亿元。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

泃城等 5 村位于琉璃河镇规划中心区范围内，按照规划为改造村庄，村庄建设用地指标已纳入中心区范围，多年未审批过宅基地。随着人口日益增长，四世同堂等现象激增，村民居住环境差，人地矛盾日益突出。

琉璃河镇中心区泃城等 5 个村建筑多为低矮破旧的平房，地势相对较低，一旦下雨，各村庄道路极易形成大量积水，形成极大的安全隐患。

外来人口大量聚集，已建成区与村民宅基地毗邻，治安、消防隐患较大、卫生环境较差，亟待提升。

## 二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

缓解人地矛盾，改善居住环境，增加人民幸福感，全面建成小康社会，切实解决当地民生问题的重要途径；村民集中上楼，可改善传统煤改电（气）的能源消耗，实现节能减排，节约能源，减少大气污染。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

可增加就业岗位，使人民安居乐业，促进区域发展，创造和谐宜居型社会，实现房山区“一区一城”战略部署。

### （三）弥补发展短板，带来长远效益。

可以高端的生态环境，引领高品位的新型城镇化，促进新型城镇化进程，并实现房山区第二批城镇化试点的要求。

### （四）拉动有效投资，推动经济增长。

可以疏解琉璃河镇低端产业，创建都市现代农业示范镇、生态文旅特色镇，田园牧歌休闲港、高端电子商务城，打造京保石发展轴上生态文旅小镇，全面建设绿色生态宜居新燕都。

## 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，为琉璃河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琉璃河经济的发展，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。

改善人文和交通、自然生态环境，利于西周燕都遗址公园的建设、保护和将来的运营管理，利于琉璃河湿地公园、农业生态谷、文化旅游业的发展运营，成为房山区新的旅游亮点。

## 四、项目事前绩效评估情况

### 1. 项目实施的必要性、公益性；

本项目是一项政治民生工程，不以盈利为目的，是公益性项目，对房山区琉璃河镇中心区棚户区进行改造，极大程

度缓解了该地区居民居住环境差；基础设施落后，配套不足；治安及环境卫生条件有待改善等问题。项目实施后，该地区人居环境将得到极大改善，增加了人民幸福感，切实解决了当地民生问题；优化了土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益；疏解了琉璃河镇低端产业，促进了该地区现代化农业、生态文旅等方面的发展，从而更有效地促进房山区的社会经济发展。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度；

琉璃河镇将中心区棚改项目作为重要民生工程，目前镇政府已成立棚改专班专项推进项目实施。本项目各项管理制度健全，包含《财务管理制度》《费用报销管理办法》《资金管理办法》《成本管理办法》等，充分发挥制度的约束性、规范化作用，保证项目经费的使用和管理有法可依，有章可循。上级公司对基础工作、财务工作、工程质量、施工安全、拆迁腾退工作等方面，开展日常检查及季度大督查工作。

本项目纳入 2017 年棚改实施计划，2017 年 7 月 11 日取得实施主体授权，实施方案于 2017 年 10 月 12 日通过新城会。项目目前已取得一片区一会三函手续，一、二、三、五片区立项（2021 年 4 月 4 日到期，2021 年 11 月 19 日，项目一片区取得立项重新核准的批复），一、二、三片区可研报告，一片区用地预审，一片区环评，一片区水评，一片区交评，一、二、三片区稳评、五片区多规初审、选址意见书等相关手续。

### 3. 项目资金来源和到位可行性；

项目资金筹措方式为专项债券及财政预算资金。从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 228799.28 万元，占比 21%；专项债券资金 880000 万元，占比 79%。除以上列示资金来源外，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。未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金需通过区级财政统筹安排和发行政府债券等方式解决。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目收入合计 1474910 万元，扣除政府预留基金 249139 万元，项目净收益为 1225771 万元，应付本息合计 954977.10 万元，本息覆盖倍数 1.28 倍。预期土地出让收入对应的项目净收益能够合理保障偿还土地储备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。

### 5. 绩效目标合理性；

通过对绩效目标科学性、方案实施可行性、资金投入合理性及群众满意度等方面进行全面考虑，目标明确且具体，能够定性、定量表述，本项目符合申请 2024 年北京市政府专项债券资金的条件，在使用上会加快债券资金的统筹调度力度，提高资金使用效率，争取在规定时间内使用完毕。

### 6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。



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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 土地补偿费依据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》（京政发[2021]9号）。

2. 社会保障费根据《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）。

3. 耕地开垦费依据《北京市耕地开垦费征收管理办法》（京政办发〔2023〕3号）。

4. 森林植被恢复费依据《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农[2016]2526号）。

5. 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用按照《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）。

### 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。工程费用包括建安工程费、工程前期费用等；工程建设其他费用包



括前期费用(含不可预见费)、征地补偿费(含不可预见费)、收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费等。

### 三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

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房山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房山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) 前期费:参考计价格[1999]1283号、《测绘工程产品价格》(国测财字[2002]3号)、《北京市规划委员会关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》(市规发[2001]1001号)、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)、《工程勘察设计收费标准[2002]修订本》(计价格[2002]10号)、《地质灾害危险性评估收费标准(试行稿)》、《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(1990)文物字第248号、计价格【2002】1980号等,结合市场情况计取;

(2) 征地补偿费：参考房山区征地区片价、超转、劳动力转非测算标准、北京市人民政府令第 210 号、京财农〔2016〕2526 号、京政办发〔2023〕3 号，结合市场情况计取；

(3) 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：参考房政发〔2005〕11 号、房政发〔2005〕15 号、房政发〔2005〕21 号、《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）、《房山区人民政府关于定向安置房建设管理指导意见（试行）》（房政发〔2009〕24 号）、项目拆迁补偿方案、关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知（京规自发〔2021〕449 号，结合房山区琉璃河镇标准计取；

(4) 市政基础设施建设费用：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房山区地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

(5) 其他费用：按（1）、（2）、（3）、（4）部分费用合计的 5‰计入；

(6) 红线外电力接入工程费用：参照北京市发展和改革委员会等 4 部门关于印发《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）》的通知计入；

(7) 利润或管理费：已发生投资按 8% 计取利润，其余直接投资采用棚改专项债，按 3% 计算管理费；

(8) 安置房收入：住宅回购款、车位、商业销售参照房山区实际请款计入；

(9) 基本预备费按工程费用、安置房损益费用合计的 10% 计入；

5. 建设期利息：专项债券暂按 3.1% 融资利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1108799.28 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					302254.21	是			
(一)	建安工程费					277325.41				
1	总包工程					255069.36			50.01	5100
2	燃气工程					2100.57			50.01	42
3	园林工程					12903.51			50.01	258
4	有线电视接入工程					350.10			50.01	7
5	电力工程					6901.88			50.01	138
(二)	工程前期费用					16125.28				

1	政府土地收益及相关税费					2821.66				
2	前期费用					13303.62			50.01	266
(三)	暂列金及管理费					8803.52				预备费、管理费分别按3%计取
工程费用小计						302254.21				
二	其他费用					694790.09	是			
1	前期费用 (含不可预见费)					19386.63				
2	征地补偿费 (含不可预见费)					118715.48				
3	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费					344806.90				
4	市政基础设施建设费用					71621.88				
5	异地安置房购置费					72369.50			86560 m²	6983元/平方米, 最终购置面积、价格以实际情况为准
5	其他费用					4718.11				
6	红线外电力接入工程费用					29571.8				
7	利润或管理费					29252.08				
9	委托入市交易服务费及					140.00				

	低价评估费									
10	两税两费					1873.32				
11	审计费					2334.39				
其他费用小计						694790.09				
三	基本预备费					14467.83	是			
四	工程建设投资									
五	建设期利息					97287.15	是			
六	铺底流动资金									
项目总投资合计						1108799.28				

## 五、资金筹措

本项目总投资估算1108799.28万元，计划使用财政预算资金228799.28万元，占比21%；专项债券资金880000万元，占比79%。。

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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金			80	2340					226379.28	228799.28	21%
单位自有资金											
专项债券	64000		133200		12300	67500	118400	280000	204600.0000	880000	79%
合计	64000		133280	2340	12300	67500	118400	280000	430979.28	1108799.28	

分 年 度 占 比	5.77 %		12.02 %	0.21 %	1.11 %	6.09 %	10.68 %	25.25 %	38.87 %	100.0 0%	
-----------------	-----------	--	------------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	-------------	--

## 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 1474910 万元，包括：包括：安置房收入 80983 万元，居住用地上市收入 1256005 万元，商办用地上市收入 137922 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		1474910
1	安置房收入	80983
2	居住用地上市	1256005
3	商办用地上市	137922

安置房收入：房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目整体配建回迁安置房 35.72 万平方米，根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格为阶梯方案，基础价格为 2000.00 元/平方米），本项目暂按销售价格为 2000.00 元/平方米测算，则销售收入为

71448 万元。商业配套及车位销售收入为 9535 万元，可用于自平衡的收益为 80983 万元，各年安置房销售收益情况如下表。

安置房销售收入预测表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
安置房销售价格（元/平方米）	2000		2000.00	
安置房交用面积（万平方米）	3.2		32.52	44.38
安置房销售收入（亿元）	6400		65048.00	71448.00
其他商业及车位销售收入（亿元）			9535.10	9535.10
合计	6400		74583.10	80983.10

居住用地及商办用地上市收入：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，其中房山区城关中心区地块 1 宗、房山区西潞街道土地 1 宗、房山区阎村镇土地 1 宗、房山区长阳镇土地 1 宗、房山区窦店镇土地 1 宗。本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

①可比地块信息

居住用地可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（亿元）	楼面地价（元/平方米）	出让日期	用途
1	西潞街道佳世苑三期	房山区西潞街道	63,474.94	2.30	111,831.00	16.7	14,933.25	2022 年 8 月	R2 二类居住用地, A33

	FS00-0113-00 08、0009 地块								基础教育用地
2	北京市房山区城关中心区 FS00-0230-018 地块 R2 二类居住用地	房山区城关中心区	31,558.24	1.50	88,363.07	8.81	9,970.23	2023 年 6 月	R2 二类居住用地
3	北京市房山区阎村镇 FS07-0104-0077 地块 R2 二类居住用地	房山区阎村镇	69,837.09	1.50	104,756.00	12.00	11,455.19	2023 年 9 月	R2 二类居住用地
平均地价							12,119.56		

商办用地可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地价 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)	出让日期	用途
1	FS10-0107-0005 地块	房山区长阳镇	25177.37	3.00	75532.11	6.08	8,049.56	2020 年 12 月	F3 其他类多功能用地
2	FS00-DD06-0018、0019、0023、0024 地块	房山区窦店镇	101190.07	1.96	198291	10	5,043.09	2023 年 6 月	F3 其他类多功能用地
平均地价							6,546.32		

上述交易案例居住用地平均楼面地价为12,119.56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10.00%作为本项目地块的价格，即10,907.60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2024-2026年年度楼面地价情况。

表 5 项目地块楼面地价预测表

单位：元/平方米

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
居住用地地价	10907.6	11380.99	11874.93	12390.3
商办用地地价	5,237.06	5,464.35	5,701.50	5,948.95

假设项目各年入市土地于当年出让完成，根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

本项目土地出让总收入1393927万元，其中2026年土地出让收入77540万元，2027年土地出让收入1316387万元。

土地出让收入预测表

项目		2026 年	2027 年	合计
土地出让价格 (元/ 平方米)	商办用地	5701.5	5948.95	
	居住用地		12,390.30	
土地建筑面积 (万平方米)	商办用地	13.6	10.15	23.75
	居住用地		101.37	101.37
土地出让收入（亿元）		77540	1316387	1393927

根据《房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造土地开发项目实施方案》，琉璃河地区2024-2025年入市住宅用地政府土地收益为2200元/m²，商办用地为1100元/m²。政府土地收益总额249139万元。

## 项目净收入

单位：万元

年度	土地相关收益	安置房专项收入	小计
2025 年	0.00	0.64	0.64
2026 年	6.25		6.25
2027 年	108.23	7.45	115.68
收入合计	114.48	8.09	122.57

## 二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

## 三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

本项目经营性收入合计 1474910 万元，包括：包括：安置房收入 80983 万元，居住用地上市收入 1256005 元，商办用地上市收入 137922 万元。

## 第五章项目运营成本分析

本项目不涉及运营。

## 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				
	2024	2025	2026	2027 (存续期最 后一年)	合计
项目收入		6400	62580	1156791	1225771
运营支出					
收益		6400	62580	1156791	1225771

### 二、项目融资本息

项目目前不含市场化融资，项目计划使用财政预算资金及专项债券资金。

(1) 2019年3月29日发行2019年北京市棚改专项债券（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期）包含本项目发行的专项债券12.00亿元，五年期，利率3.25%，付息频率12月/次，付息日为每年4月4日，到期日为2024年4月4日。2021年6月24日调减专项债券5.60亿元，其中调至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目5.00

亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目 0.60 亿元，调减后债券余额为 6.40 亿元，2024 年 3 月 25 日发行 2024 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）对该笔 6.40 亿元债券进行置换，三年期，利率 2.12%，起息日为 2024 年 3 月 26 日，到期日为 2027 年 3 月 26 日。

（2）根据北京市财政局公布的《2021 年北京市地方政府再融资专项债（十七期）发行结果公告》，2021 年北京市地方政府再融资专项债（十七期）包含本项目发行的再融资专项债券 13.32 亿元，五年期，利率 3.13%，起息日为 2021 年 12 月 17 日，到期日为 2026 年 12 月 17 日。

（3）2023 年 1 月 31 日发行 2023 年北京市政府专项债券（二期），包含本项目发行的专项债券 0.46 亿元，三年期，利率 2.64%，付息频率 12 月/次。2023 年 3 月 23 日发行 2023 年北京市政府专项债券（四期），包含本项目发行的专项债券 4.00 亿元，三年期，利率 2.62%，付息频率 12 月/次。2023 年 10 月 26 日调减专项债券 3.23 亿元，其中调整至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目 0.53 亿元、房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 2.70 亿元。

（4）2024 年 2 月 29 日发行 2024 年北京市政府专项债券（二期），包含本项目发行的专项债券 7.48 亿元，三年

期，利率 2.17%，付息频率 12 月/次。2024 年 9 月 29 日发行 2024 年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券 3.12 亿元，三年期，利率 1.55%，付息频率 12 月/次。现因政策及项目建设计划调整，本次计划调减 2024 年北京市政府专项债券（二期）3.85 亿元，拟调减部分债券自 2024 年 12 月 18 日后不再计息。

假设未来计划发行三年期融资债券利率为 1.63%（2024 年 12 月 6 日前五个工作日（含 12 月 6 日）三年期国债加权平均利率约为 1.38%，增加 25BP，即  $1.38\% + 0.25\% = 1.63\%$ ），每期期末支付利息，2030 年全部偿还本金。经测算本项目共需还本付息 95.49 亿元。应付本息情况如下表：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019 年		12.00			12.00	3.25%		
2020 年	12.00				12.00	3.25%	0.39	0.39
2021 年	12.00	13.32	5.60		19.72	3.25%	0.39	0.39
2022 年	19.72				19.72	3.25%/3.13%	0.67	0.67

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023年	19.72	4.46	3.23		20.95	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%	0.62	0.62
2024年	20.95	10.60	3.85		27.70	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%/2.17% 1.55%	0.71	0.71
2025年	27.70	11.84			39.54	3.13%/2.64%/2.62%/2.12%/2.17% 1.63%	0.78	0.78
2026年	39.54	28.00		14.55	52.99	3.13%/2.64%/2.62%/2.12%/2.17% 1.63%/1.55%	0.92	15.47
2027年	52.99	20.46		13.15	60.30	2.12%/2.17%/1.63%	0.91	14.06
2028年	60.30			11.84	48.46	1.63%	0.98	12.82
2029年	48.46			28.00	20.46	1.63%	0.79	28.79
2030年	20.46			20.46		1.63%	0.33	20.79
合计	—	100.68	12.68	88.00	—	—	7.49	95.49

注：本次测算 2024 年 2 月 29 日发行的 2024 年北京市政府专项债券（二期）计划调减的 3.85 亿元计划计息至 2024 年 12 月 18 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：亿元

年度	本金	利息	应付本息合计	土地相关收益	安置专项收入	项目净收益小计
2019 年						
2020 年		0.39	0.39			
2021 年		0.39	0.39			
2022 年		0.67	0.67			
2023 年		0.62	0.62			
2024 年		0.71	0.71			
2025 年		0.78	0.78		0.64	0.64
2026 年	14.55	0.92	15.47	6.25		6.25
2027 年	13.15	0.91	14.06	108.23	7.45	115.68
2028 年	11.84	0.98	12.82			
2029 年	28.00	0.79	28.79			
2030 年	20.46	0.33	20.79			
收入合计	88.00	7.49	95.49	114.48	8.09	122.57
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。

#### （三）分账管理



本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 1393927 万元，包括居住用地上市收入 1256005 万元，商办用地上市收入 137922 万元；专项收入包括：安置房收入 80983 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：净收益 1225771 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

以上内容在专项债券发行资料中均予体现，且数据一致。

项目未产生收益前，专项债券所产生本息由区财政统筹安排支付。项目采用发行专项债券模式融资建设，通过棚户区回迁安置房销售收入、土地出让收入等方式募集资金偿还。

#### 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，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。

#### 四、敏感性分析

考虑到市场风险，对土地楼面增速按 GDP 增速的 100%、90%、80%比例波动幅度内进行测算，在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、1.25 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。

表 12 压力测试表

土地楼面地价增速变动幅度	100%	90%	80%
--------------	------	-----	-----

土地楼面地价预计增速			4.34%	3.91%	3.47%
土地楼面 地价  (元 /m²)	商办用地	2026 年	5,701.50	5,654.17	5,607.03
	商办用地	2027 年	5,948.95	5,875.02	5,801.71
	居住用地		12,390.30	12,236.33	12,083.64
土地 出让面积  (万 m²)	商办用地	2026 年	13.60	13.60	13.60
	商办用地	2027 年	10.15	10.15	10.15
	居住用地		101.37	101.37	101.37
	小计		125.12	125.12	125.12
土地出让收益（亿元）			139.39	137.69	136.01
安置房销售收入（亿元）			8.09	8.09	8.09
政府预留基金扣除(亿元)			24.91	24.91	24.91
项目全部收入（亿元）			122.57	120.87	119.19
全部融资应还本付息合计（亿元）			95.49	95.49	95.49
应付专项债券本金（亿元）			88.00	88.00	88.00
应付专项债券利息（亿元）			7.49	7.49	7.49
本息覆盖倍数			1.28	1.27	1.25

## 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（主管部门）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（主管部门）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

无

