

北京市政府专项债券（八期）
通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期
（调减项目）专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京城建兴通置业有限公司

主管部门（全称）：北京市通州区住房和城乡建设委员会

北京市通州区财政局

2025 年 6 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	- 9 -
九、项目审批情况	- 10 -
十、债券资金使用合规性	- 11 -
十一、项目建设运营模式	- 12 -
十二、项目投后管理	- 12 -
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	- 16 -
三、项目社会效益	- 18 -
四、项目事前绩效评估情况	- 20 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 23 -
一、编制依据及原则	- 23 -
二、估算范围	- 24 -
三、估算说明	- 25 -
四、建设内容及投资估算	- 27 -
五、资金筹措	- 28 -
六、组合融资	- 29 -
第四章项目收入分析	- 31 -
第五章项目运营成本分析	- 36 -
一、农业土地开发资金	- 36 -
二、国有土地收益基金	- 36 -

三、农田水利建设资金	- 36 -
四、教育资金	- 37 -
五、廉租住房保障资金	- 37 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 38 -
一、项目收益分析	- 38 -
二、项目融资本息	- 38 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 40 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 41 -
第七章项目风险控制	- 42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 43 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 43 -
四、敏感性分析	- 44 -
第八章还款保障情况	- 46 -
一、还款责任及保障	- 46 -
二、项目资产管理	- 47 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 47 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 49 -
（一）信息披露计划	- 49 -
（二）主管部门责任	- 49 -
第十章 其他需要说明的事项	- 50 -

第一章项目概况

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期总投资 481,282 万元，其中：计划申请专项债券总额 300,000 万元，本项目已发行政府专项债券本金 223,800 万元。其中：2025 年北京市政府专项债（八期）融资 188,100 万元，发行日期为 2025 年 2 月 18 日，期限五年，票面利率为 1.89%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

因工作计划发生调整，支出安排靠后，拟调整用于保障其他急需资金项目。为提高专项债券资金使用效益，申请将 2025 年北京市政府专项债券（八期）中本项目专项债券资金 47,200 万元调整至通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

一、项目所在区域情况

2023 年通州区地区生产总值 1303.6 亿元，2023 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。项目位于通州区，城市副中心 155 平方公里范围内 03、04 街区，距离行政办公区 3 公里，距离城市绿心 7 公里，距离东六环路 3 公里。项目规划总用地面积约 28.51 公顷，规划总建筑规模约 43.72 万 m²。其中，规划 F3 其他类多功能用地约 2.53 公顷，地上建筑规模约 6.74 万 m²；规划 R2 二类居住用地约 8.52 公顷，

地上建筑规模约 20.84 万 m²、规划 A334 中学用地约 4.77 公顷，地上建筑规模约 5.03 万 m²。

二、项目名称

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目（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，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京城建兴通置业有限公司，项目单位已累计已发行专项债券 223,800 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 163,900 万元，支出进度 73.23%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 223,800 万元，目前已累计支出 163,900 万元，支出进度 73.23%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城建兴通置业有限公司		
法定代表人	杨振鹏	成立日期	2024 年 3 月 29 日
注册资本	3000 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110112MADFN4WA6D		
注册地址	北京市通州区梨园镇云景东路 80 号东配楼 197 室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；土地整治服务；规划设计管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术		

	转让、技术推广；市场营销策划；停车场服务。
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京城建投资发展股份有限公司 100%持股

北京城建兴通置业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通州区住房和城乡建设委员会。北京市通州区住房和城乡建设委员会（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京城建兴通置业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通州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

根据北京城市副中心发展改革委《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期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：规划建筑规模约 37.72 万平方米，建设内容为二类居住、其他类多功能、教育等。

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
R2 二类居住 住宅	副中心发改 (核)〔2024〕 1 号	二类居住	24.71 万平 方米	24.71 亿元
F3 其他类多 功能	副中心发改 (核)〔2024〕 1 号	其他类多功能	8.34 万平方 米	5.84 亿元
A333、A334 学校	副中心发改 (核)〔2024〕 1 号	教育	4.67 万平方 米	3.27 亿元
		合计	37.72 万平 方米	33.82 亿元

六、项目投资估算

本项目总投资 481,282 万元，其中工程费用 20,261 万元，占比 4.21%；工程建设其他费用 461,021 万元，占比 95.79%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 0 万元，占比 0%；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	20,261	461,021	-	-	-	481,282
占比	4.21%	95.79%	-	-	-	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 181,282 万元，占比 37.67%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 300,000 万元，占比 62.33%。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

本项目包括通惠河南岸平房地块、中山街社区平房地块、四员厅平房地块、西营前街平房地块、果园环岛平房地块、半壁店简易楼地块、土桥东西地块、九棵树南地块。

1. 通惠河南岸平房地块位于北苑街道，项目四至分别是：东至新华北路，南至新华大街，西至通惠南路，北至通惠河。

2. 中山街社区平房地块位于北苑街道，项目四至分别是：东至中山街小学，南至通州区幼儿园，西至通州区离退休教职工活动中心，北至新华西街。

3. 四员厅平房地块位于中仓街道，项目四至分别是：东至中山大街 35 号院，南至中山大街，西至新华南路，北至新华南路 6 号楼。

4. 西营前街平房地块位于中仓街道，项目四至分别是：东至西营前街小区 8 号楼，南至西营前街，西至西营前街小区，北至西营前街小区 8 号楼。

5. 果园环岛平房地块位于玉桥街道，项目四至分别是：东至九棵树小区葛布店南里，南至金成府小区，西至漫春园公园，北至空地。

6. 半壁店简易楼地块位于梨园镇，项目四至分别是：东至半壁店商业广场，南至京洲北街，西至怡乐中路，北至怡乐南街。

7. 土桥东西地块位于梨园镇，项目四至分别是：东至颐瑞东路，南至群芳中二街，西至颐瑞中二路，北至八通线。

8. 九棵树南地块位于九棵树街道，项目四至分别是：东至孙王场小区，南至 1979 文创园，西至九棵树西路，北至北杨洼路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期 60 个月，拟在 2024 年开工，2028 年底完成所有工程建设并办理完土地入市手续。

1. 2024 年，棚改项目立项；完成半壁店简易楼地块腾退工作；

2. 2025 年，启动九棵树南地块腾退工作；启动安置房建设；

3. 2026 年，完成九棵树南地块腾退工作；达到供地条件；

4. 2027 年，陆续完成其他地块腾退工作；

5. 2028 年，完成土桥东西地块腾退工作；达到供地条件；安置房竣工。

九、项目审批情况

1. **立项审批。**2024 年 01 月 12 日，北京城市副中心发展改革委下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目可研报告的批复》（副中心发改（核）〔2024〕1 号）。2024 年 7 月 4 日，北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准变更的批复》（副中心管委（核）〔2024〕13 号）。总投资 481,282 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 481,282 万元。

2. **用地审批。**无

3. 规划审批。2023 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2023〕0058 号），载明规划总用地面积 40.52 公顷，规划总建筑规模约 37.72 万平方米。

4. 环评备案。无

5. 施工许可。无

综上，通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期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，由北京城建兴通置业有限公司（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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

按照《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）要求，项目采用“棚户区改造土地开发”的模式进行开发，通过先建设、后搬迁，以房屋安置和货币补偿相结合的改造方式，彻底改善被拆迁居民居住条件，实现区域整体规划。棚改户改造安置房用地部分以划拨方式供应土地。项目经营性土地整理完成后，全部入市交易。本项目安置房建设期为2.5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。通过土地上市交易产生的现金流入平衡项目成本，预计2028年底前完成土地资金回笼。

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。北京城建兴通置业有限公司（项目单位）向通州区财政局上缴项目运营收益后，由通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入省级国库。北京城建兴通置业有限公司（项目单位）负责市场化融资本息偿还。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，权益登记在北京市通州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省级财政部门审核，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

项目所在区域情况

2023 年通州区地区生产总值 1303.6 亿元，2023 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。项目位于通州区，城市副中心 155 平方公里范围内 03、04 街区，距离行政办公区 3 公里，距离城市绿心 7 公里，距离东六环路 3 公里。项目规划总用地面积约 28.51 公顷，规划总建筑规模约 43.72 万 m²。其中，规划 F3 其他类多功能用地约 2.53 公顷，地上建筑规模约 6.74 万 m²；规划 R2 二类居住用地约 8.52 公顷，地上建筑规模约 20.84 万 m²、规划 A334 中学用地约 4.77 公顷，地上建筑规模约 5.03 万 m²。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

棚户区改造和环境整治工作是重大的民生工程、环境工程、安全工程和发展工程，党中央、国务院和市委、市政府

高度重视。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，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镇化建设，发挥助推经济、实现持续健康发展和民生不断改善，党中央、国务院和市委、市政府做出了一系列决策部署，出台了若干政策措施，推动该项工作的顺利开展。

（二）高度契合地区规划。

2017年2月24日，习近平到通州区北京城市副中心行政办公区建设现场考察副中心建设情况时强调，建设北京城市副中心，是党中央一项重要决策。习近平指出，站在当前这个时间节点建设北京城市副中心，要有21世纪的眼光。规划、建设、管理都要坚持高起点、高标准、高水平，落实世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位的要求。

2017年3月5日，十二届全国人大五次会议北京代表团全体会议对中外媒体开放。全国人大代表、时任北京市市长蔡奇指出，未来的城市副中心应该是一个没有城市病的城区、一个人们向往的地方。北京城市副中心将形成“一带一轴多组团”的空间布局。一轴是沿六环路形成创新发展轴，其中有宋庄文化创意产业集聚区、行政办公区、城市绿心、环球主题公园等多个功能中心。根据政府有序疏解非首都功能的总体部署，通州区承接疏解中心城区人口任务，随着党中央的指示以及各个政府部门的陆续搬迁，通州担负着北京城市副中心的更重要的使命。

本项目实施是落实《北京城市总体规划(2016—2035年)》提出的“高水平规划建设北京城市副中心，示范带动非首都功能疏解”等相关要求。

《北京城市总体规划(2016—2035年)》提出北京城市副中心为北京新两翼中的一翼。应当坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，以创造历史、追求艺术的精神，以最先进的理念、最高的标准、最好的质量推进北京城市副中心规划建设，着力打造国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区。

紧紧围绕对接中心城区功能和人口疏解，发挥对疏解非首都功能的示范带动作用，促进行政功能与其他城市功能有机结合，以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能，形成配套完善的城市综合功能。北京城市副中心规划范围约155平方公里，外围控制区即通州全区约906平方公里，进而辐射带动廊坊北三县地区协同发展。

到2020年北京城市副中心常住人口规模调控目标为100万人左右；到2035年常住人口规模调控目标为130万人以内，就业人口规模调控目标为60万-80万人。通过有序推动市级党政机关和市属行政事业单位搬迁，带动中心城区其他相关功能和人口疏解，到2035年承接中心城区40万-50万常住人口疏解。

到2020年北京城市副中心规划区主要基础设施建设框架基本形成，主要功能节点初具规模；到2035年初步建成国

际一流的和谐宜居现代化城区。本项目的实施也将改善项目所在地区的基础设施状况，进一步强化通州区疏散中心城区人口和部分职能的功能。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

《北京城市副中心控制性详细规划（2016 年—2035 年）》要求开展老城区“城市双修”，通过生态修复和城市修补，促进新老城区空间、功能深度融合。老城区范围内平房棚改项目是城市副中心老城区“城市双修”的重要组成部分，项目现状与城市副中心定位及发展方向不协调、不一致，亟待实施改造。通过实施老城平房棚改，消除安全隐患，呼应群众期盼，改善老城人居环境。通过实施老城平房棚改与“城市双修”的融合，腾退不符合副中心定位的空间，优化空间布局，提升副中心绿化系统，优化出行条件，提升城市功能，促进新老城区空间、功能深度融合，实现老城区“城市双修”的目标。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

该项目地块内环境脏乱，基础设施老旧落后，管道线路故障频繁，尤其供电及供水管线老化，电压不稳、水压不够，村民正常生活受到极大影响，急需实施棚户区改造来重新规划建设市政配套设施。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，实现“以绿为心”的空间布局理念，打造中心公园，较好地协调了空间风貌、产业功能、生态格局等问题，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了体育用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

项目位于北京城市副中心 03、04 组团中西部，以居住、商务服务及综合服务功能为主，聚力“七有”“五性”，高质量保障民生服务的供给与建设；本项目综合性商业金融服务业及多功能的顺利落地，可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，增加群众收入，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》的主要目标是按照中央关于全面建成小康社会的战略部署，紧密衔接《京津冀协同发展规划纲要》确定的目标任务，坚持首都城市战略定位，围绕优化提升首都核心功能、建设国际一流的和谐宜居之都。提出推进区域协调发展是有序疏解非首都功能、治理“大城市病”的必然要求。要着眼优化提升首

都核心功能，以功能分区引导发展方向，以布局优化提升发展质量，着力推动城市内部功能重组，推进城乡区域协调发展。

本项目实施有助于进一步完善通州新城的基础设施条件，进一步提升区域公共服务水平，进一步增强对中心城区功能的疏解能力，符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划》建设功能完善的现代新城的要求。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目规划立足于规划可实施、经济可持续的原则，加强规划方案、实施时序、资金测算的统筹联动，本项目棚改的实施在实现自身资金平衡的基础上，在满足规划科学合理前提下，实现片区正向收益，为城市副中心建设提供资金支持，拉动有效投资，推动经济增长，保障地区可持续发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。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。棚户区改造有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，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镇化建设，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，促进了经济增长与社会和谐。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

《北京城市副中心控制性详细规划（2016 年—2035 年）》要求开展老城区城市双修，通过生态修复和城市修补，促进新老城区空间、功能深度融合。老城区范围内平房棚改项目是城市副中心老城区“城市双修”的重要组成部分，项目现状与城市副中心定位及发展方向不协调、不一致，亟待实施改造。本项目的实施，可高标准落实城市副中心控规。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目的实施将增加北京市土地储备量，加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面。项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了托幼用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。因此，本项目的开发建设对行业健康发展、繁荣社会事业、强化人才智力起到一定程度的积极作用。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

2018 年 8 月—2022 年 11 月，市领导多次就老城区“城市双修”提出要求，要求重点补齐基础设施和公共服务设施短板，集中解决一批群众关心的突出问题，以新促老、新老

融合，让人民群众更有获得感、归属感。本项目的实施，响应居民棚改的期盼，改善棚户区居民居住条件和环境，提升居民的幸福感和获得感，促进社会和谐。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性；

本项目位于副中心 155 平方公里规划范围内，实施该项目既可落实副中心规划，也可为副中心高质量发展打开新局面。不仅促进产业功能集聚，为运河商务区创造新空间，也能补齐老城区基础设施短板，为老城区发展注入活力，促进城市更新发展建设。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度；

项目已取得《关于通州区老城范围内平房棚改项目一期实施方案的批复》、《北京市通州区人民政府关于变更通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期实施主体授权的批复》、《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》、《用地预审与选址意见书》、《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目核准的批复》、北京城市副中心老城平房地区规划综合实施方案的审查意见等相关文件。

项目预算目前没有漏项，预算测算参照项目实施方案，项目采取滚动开发的模式，最大程度的降低财务成本，实现绩效目标。

项目为新建项目，建设期 60 个月，拟在 2024 年开工，2028 年底完成所有工程建设并办理完土地入市手续：2024 年，棚改项目立项，完成半壁店简易楼地块腾退工作；2025 年，启动九棵树南地块腾退工作，启动安置房建设；2026 年，完成九棵树南地块腾退工作，达到供地条件；2027 年，陆续完成其他地块腾退工作；2028 年，完成土桥东西地块腾退工作，达到供地条件，安置房竣工。

项目具体的实施进度计划将依据项目实际进度情况的变化进行调整，以保证项目按计划完成。

3. 项目资金来源和到位可行性；

本项目总成本约为 481,282 万元。资金来源为：地方财政资金已拨付开发前期费用 707 万元，拟通过政府专项债券融资 300,000 万元，其余约 180,575 万元，通过滚动资金开发实现。截止 2024 年已发行专项债券资金 35,700 万元，资金来源明确、渠道来源明确、合法合规，资金到位时间、条件能够落实。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

经初步测算，项目棚改总成本约为 481,282 万元，根据《城镇土地估价规程》及《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）并结合本项目充分分析。基准地价法与比较法取四六权重，综合项目规综确定 F1 居住产业比例为 6:4，F2 居住产业比例为 3:7，经测算，预估经营性地块土地销

售收入约 711,779 万元，土地出让成本 92,078 万元，土地出让净收益 619,701 万元，项目可实现资金平衡。

5. 绩效目标合理性；

绩效目标设置根据项目开发计划设定，可量化可考核，且符合项目实际情况，相对全面完整，符合项目实际，与长期规划目标、首都工作目标一致，产出和效果相关联。

2025 年绩效目标，完成征收非宅面积 47935.652 平方米，当年项目投资完成 18.81 亿元。

综上，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 96 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. 政策依据为《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）等相关文件；
2. 《北京市人民政府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）；
3. 《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）；
4. 《北京市规划和自然资源委员会等五部门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）；
5. 《通州区2019年为群众拟办重要民生实事》（通政发〔2019〕1号）；
6. 《关于研究城市副中心老城双修和产业发展等工作的会议纪要》（市政府第113号）；
7. 《北京市通州区人民政府关于授权通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期实施主体的批复》（通政函〔2019〕97号）；
8. 《北京市通州区人民政府关于授权通州区老城平房一期棚改项目实施单位的批复》（通政函〔2022〕356号）；

9.《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2020〕11 号）；

10.《北京市人民政府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）；

11.北京城市副中心管理委员会关于对《通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）国有土地上住宅房屋、非宅及集体土地上非宅征收补偿与安置等方案》的意见；

12.北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2023〕0058 号）；

13.北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准的批复》（副中心发改（核）〔2024〕1 号）；

14.北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准变更的批复》（副中心管委（核）〔2024〕13 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。工程费用包括市政基础设施建设费；工程建设其他费用包括前期费

用、征地费用、搬迁费用、财务费用、开发利润及管理费、审计费用、税费、其他费用。

三、估算说明

1. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；

2. 《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）；

3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

4. 《关于建设项目水影响评价报告编制费取费标准的指导意见》；

5. 《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（国家文物局（90）文物字第248号）；

6. 《林地可行性研究报告编制收费暂行规定》（林建协〔2014〕17号）；

7. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

8. 北京市国土局关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》（通州区部分）的通知（京国土征〔2004〕226号）；

9. 北京市人民政府办公厅印发《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》的通知（京政办发〔2015〕11号）；

10. 《北京市民政局关于 2016 年调整征地超转人员生活补助费的通知》；
11. 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第 210 号）；
12. 《关于印发〈北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法〉的通知》（京政办发〔2002〕51 号）；
13. 《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府 1994 年第 21 号令）；
14. 《北京市财政局北京市园林绿化局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）；
15. 《北京市通州区人民政府区长办公会议纪要》（第 25 期）；
16. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；
17. 《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）；
18. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》（京国土房管征〔2003〕606 号）；
19. 《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》（京国土房管拆字〔2003〕666 号）；
20. 《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重

置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕10号）；

21.《北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》（北估秘〔2016〕001号）；

22.北京市住房和城乡建设委员会《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法〉的通知》（京建法〔2016〕19号）；

23.《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

24.北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示（京建文〔2018〕99号）；

25.北京市通州区老城范围内平房棚户区改造项目征收、拆迁标准；

26.北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）；

27.项目土地利用现状表；

28.建设期利息：未发行的暂按1.81%利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资481,282万元，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

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									
(一)	市政基础设施建设费	20,261				20,261	是			
	工程费用小计					20,261				
二	其他费用									
1	前期费用	5,667				5,667				
2	征地费用	18,539				18,539				
3	搬迁费用	374,609				374,609				
4	其他费用	4,563				4,563				
5	安置房损益									
6	财务费用	39,936				39,936				
7	开发利润及管理费	12,709				12,709				
8	审计费用	890				890				
9	税费	4,108				4,108				
	其他费用小计					461,021				
三	基本预备费									
四	工程建设投资									
五	建设期利息									
六	铺底流动资金									
	项目总投资合计					481,282				

五、资金筹措

本项目总投资估算481,282万元，计划使用财政预算资金181,282万元，占比37.67%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金300,000万元，占比62.33%。三者合计481,282

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	2024 年以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	707	-	1,170	138,013	27,924	13,468	181,282	37.67%
单位自有资金								
专项债券	-	35,700	188,100	76,200	-	-	300,000	62.33%
银行贷款								
其他来源资金								
合计	707	35,700	189,270	214,213	27,924	13,468	481,282	100%
分年度占比	0.15%	7.42%	39.33%	44.50%	5.80%	2.80%	100%	

备注：2024年以前为原实施主体北京市通州区住房保障事务中心对项目的前期投入，资金来源为财政资金。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 300,000 万元。其中专项债券资金 300,000 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划分 5 批次申请专项债券，总额 300,000 万元，期限 5 年。已发行 2 批次 223,800 万元，本批次申请调减 47,200 万元。预计未来 2 批次发行 123,400 万元，发行额度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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作，具体投向情况详见表 3-1。

（二）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

第四章项目收入分析

本项目收益来源于土地出让，可出让地块共两个，规划建筑规模约 24.707 万平方米，其中二类居住用地 20.84 万平方米、其他类多功能用地 3.867 万平方米，均属北京城市副中心 03、04 组团。

其中，土桥东西待上市地块属于梨园镇，东至颐瑞东路，南至群芳中二街，西至颐瑞中二路，北至八通线，计划于 2028 年实现出让；九棵树南待上市地块属于九棵树街道，东至孙王场小区，南至 1979 文创园，西至九棵树西路，北至北杨洼路，计划 2026 年实现出让。

表 4-1 项目拟上市地块情况表

序号	地块名称	地块四至	规划用途	预计出让时间	预计出让地块建筑面积 (万平方米)
1	土桥东西	东至颐瑞东路，南至群芳中二街，西至颐瑞中二路，北至八通线	其他类多功能用地、二类居住用地	2028 年	11.57
2	九棵树南	东至孙王场小区，南至 1979 文创园，西至九棵树西路，北至北杨洼路	其他类多功能用地、二类居住用地	2026 年	13.137
合 计					24.707

根据对本项目所在地通州区土地招拍挂市场数据的统计分析，考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，预估本项目二类居住用地、其他多功能用地能够实现的价格水平分别为 31,000 元/平方米、17,000 元/平方米左右，详细分析如下：

(1) R2 住宅：参照周边近期住宅用地实际成交价（2022 年 9 月东小马住宅地块 31,049 元/平方米），本项目住宅入市楼面价预估为 31,000 元/平方米；

(2) F3 其他类多功能：参照周边近期 F3 用地实际成交价（2022 年 7 月文化旅游区 12 街区 16,835 元/平方米、2022 年 8 月张家湾成交价 16,545 元/平方米），本项目 F3 入市楼面价预估为 17,000 元/平方米；

参考案例，详见表 4-2 R2 住宅用地招拍挂成交案例、表 4-3 F3 其他类多功能用地招拍挂成交案例。

表4-2 R2住宅用地招拍挂成交案例

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	楼面 地价 (元/ 平方 米)	容积 率
1	京土储挂(通) (2022) 060 号	北京市通州区梨园镇东小 马土地一级开发项目 FZX-0306-6007、6008 地 块	城市副中 心0306街 区	21,596.577	53,141.443	R2 二类居住用 地、A334 托幼用 地	2022 年 9 月 22 日	165,000	31,049	2.46
2	京土储挂(通) (2022) 018 号	北京城市副中心 FZX-0601-6014、6015、 6016、6017 地块	通州区永 顺镇	22,800.619	37,556.12	R2 二类居住用 地、B4 综合性商 业金融服务业用 地	2022 年 2 月 16 日	133,000	35,414	1.65
3	京土储挂(通) (2023) 040 号	北京市通州区永顺镇邓家 密及永顺村南部地块土地 一级开发项目 FZX-0501-6004、6005 地 块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	通州区永 顺镇	42,365.624	78,552.522	R2 二类居住用 地、A334 托幼用 地	2023 年 8 月 9 日	274,000	34,881	1.85
4	京土储挂(通) (2023) 006 号	北京市通州区梨园镇东小 马土地一级开发项目 FZX-0306-6009 地块 R2 二 类居住用地国有建设用地	通州梨园 镇	29,561.577	65,035.469	R2 二类居住用 地	2023 年 4 月 28 日	232,000	35,673	2.2

表4-3 F3其他类多功能用地招拍挂成交案例

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	开发程度	楼面地 价(元/ 平方米)	规划容 积率
1	京土储挂 (通)(2022) 042号	北京市通州区经济开发区 西区南扩区三、五、 六期棚户区改造项目 FZX-1102-6219 地块	通州区张 家湾镇	5,500	12,100	F3 其他 类多功 能用地	2022年8 月23日	20,000	六通一平	16,529	2.2
2	京土储挂 (通)(2022) 041号	北京市通州区经济开发区 西区南扩区三、 五、六期棚户区改造 项目 FZX-1102-6002 地块	通州区张 家湾镇	10,000	22,000	F3 其他 类多功 能用地	2022年8 月23日	36,400	六通一平	16,545	2.2
3	京土储挂 (通)(2022) 040号	北京城市副中心 1202街区 FZX-1202-0001 地块	北京城市 副中心 12 组团	16,122.824	45,143.9072	F3 其他 类多功 能用地	2022年7 月19日	76,000	临时“三 通一平”	16,835	2.8
4	京土整储挂 (通)(2021) 096号	北京城市副中心 0101街区 FZX-0101-0902 地块	北京城市 副中心 01 组团	29,991.732	119,966.928	F3 其他 类多功 能用地	2022年1 月5日	165,300	六通一平	13,779	4
5	京土整储挂 (通)(2021) 077号	北京市通州区张家湾 车辆段综合利用供地 项目 FZX-1202-0079-02、 FZX-1202-0079-03、 FZX-1202-0079-04 地块	北京城市 副中心 12 组团	204,418.106	302,000	F3 其他 类多功 能用地	2021年10 月26日	506,700	三通一平	16,778	1.48

不考虑价格增长因素条件，由此计算项目的土地出让总收入为711,779万元。具体如下表所示：

表 4-4 土地出让计划及收入计算表

地块	地块编号	规划用途	规划建筑面积 (万平方米)	入市底价	
				楼面单价 (万元/平方米)	总价 (万元)
土桥东西 地块	FZX-0306-6024	二类居住用地	9.850	3.10	305,350.00
	FZX-0306-6031	其他类多功能 用地	1.720	1.70	29,240.00
	小计		11.57		334,590.00
九棵树南 地块	FZX-0302-6016	二类居住用地	5.060	3.10	156,860.00
	FZX-0302-6017	二类居住用地	5.930	3.10	183,830.00
	FZX-0302-6020	其他类多功能 用地	2.147	1.70	36,499.00
	小计		13.137		377,189.00
合计			24.707		711,779.00

第五章项目运营成本分析

本项目为棚户区改造项目，主要为项目建设，建设完毕后土地入市来归还债券成本，运营的成本主要为建设所投入，项目运营期内，存在土地出让成本，具体如下：

一、农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(京财经二〔2005〕855号)的文件规定,通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

二、国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二〔2007〕1011号)文件规定,计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中,按照5%至10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

三、农田水利建设资金

根据北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用农田水利建设

资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

四、教育资金

根据北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

五、廉租住房保障资金

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

根据上述政策文件，本项目计提各类政策性资金（或基金）共计为92,078万元。具体如下表所示：

表 5-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	678.60
2	国有土地收益基金	35,588.95
3	农田水利建设资金	23,049.70
4	教育资金	23,049.70
5	廉租住房保障资金	9,711.47
合计		92,078.42

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目总成本 481,282 万元，前期财政垫付资金 707 万元，拟通过上市收入收回；后续融资拟主要通过发行专项债券方式，计划融资 300,000 万元，本息合计约 325,755 万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付；剩余资金需求 154,819 万元拟通过地块上市收入实现滚动开发。

本项目土地出让产生的现金流入总计 711,779 万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）92,078 万元后，弥补后续资金等需求后，可用于还款的资金为 464,174 万元。

二、项目融资本息

本项目已通过政府专项债券筹集资金 223,800.00 万元，本息合计 241,713.72 万元。其中：通过 2025 年北京市政府专项债（八期）融资 188,100.00 万元，发行日期为 2025 年 2 月 18 日，期限五年，票面利率为 1.51%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，现将 2025 年北京市政府专项债券（八期）中本项目专项债券本金 47,200 万元调整至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”。以 2025 年 6 月 18 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，其中本项目需承担债券利息

10,872.27 万元，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

预计 2025 年还需发行债券 47,200 万元，假定利率按 2025 年 6 月 10 日前五日均值测试的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.81%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计融资本息合计 51,471.60 万元（含本金 47,200.00 万元，利息 4,271.60 万元）。

预计 2026 年还需发行债券 76,200 万元，假定利率为 1.81%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 83,096.10 万元（含本金 76,200.00 万元，利息 6,896.10 万元）。

本项目专项债券本息预计为 325,755.39 万元（含本金 300,000.00 万元，利息 25,755.39 万元）。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

表 6-1 全部专项债本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调减本 金	本期偿还 本金	期末本金 金额	应付利息	还本付息合计
2024 年		216,500	-180,800		35,700		
2025 年	35,700	235,300	-47,200		223,800	1,170.33	1,170.33
2026 年	223,800	76,200			300,000	3,851.69	3,851.69
2027 年	300,000				300,000	4,996.59	4,996.59
2028 年	300,000				300,000	4,996.59	4,996.59
2029 年	300,000			35,700	264,300	4,996.59	40,696.59
2030 年	264,300			188,100	76,200	4,361.13	192,461.13

2031 年	76,200			76,200		1,379.22	77,579.22
合计		528,000	-228,000	300,000		25,752.14	325,752.14

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，建设期间项目无收入时利息及手续费先由区财政垫资，后续通过项目地块上市收入滚动开发回款予以归还；自 2026 年起，在计划的经营性地块上市期间，有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期内到期的本金及利息。本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-2 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	
2025 年			1,170.33	1,170.33	财政垫付
2026 年	328,394		3,851.69	3,851.69	是
2027 年			4,996.59	4,996.59	是
2028 年	291,306		4,996.59	4,996.59	是
2029 年		35,700	4,996.59	40,696.59	是
2030 年		188,100	4,361.13	192,461.13	是
2031 年		76,200	1,379.22	77,579.22	是
合计	619,700	300,000	25,752.14	325,752.14	是

本项目计提各项政府性资金（或基金）92,078 万元，经过计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为 464,170 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.42 倍。

具体如下表所示：

表 6-3 债券项目收益与资金平衡情况表

项目	按照目前土地市场测算 (万元)	计算过程
预计土地出让总收入	711,779.00	①
计提的各项政府性资金(或基金)	92,078.42	②
土地出让净收益	619,700.58	③=①-②
前期投入资金返还	707.17	④
后续资金需求	154,822.69	⑤
可用于还款资金	464,170.72	⑥=③-④-⑤
融资本息合计	325,752.14	⑦
本息覆盖倍数	1.42	⑧=⑥/⑦

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 1.42 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**运营**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

鉴于北京市政府正在采取房地产调控政策来稳定房价，预计未来北京市通州区土地市场价格行情波动幅度不大。但基于预测的假设条件，在未来存在不确定性。本着保守原则，以预期土地出让收入上浮 5%或下浮 5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示：

表 7-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目	按照目前土地市场 测算	按照目前土地 市场上浮 10%测算	按照目前土地 市场下浮 10%测算
可用于偿还资金	464,173.97	489,175.19	439,172.72
融资本息合计	325,755.39	325,755.39	325,755.39
本息覆盖倍数	1.42	1.50	1.35

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通州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，北京市通州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。

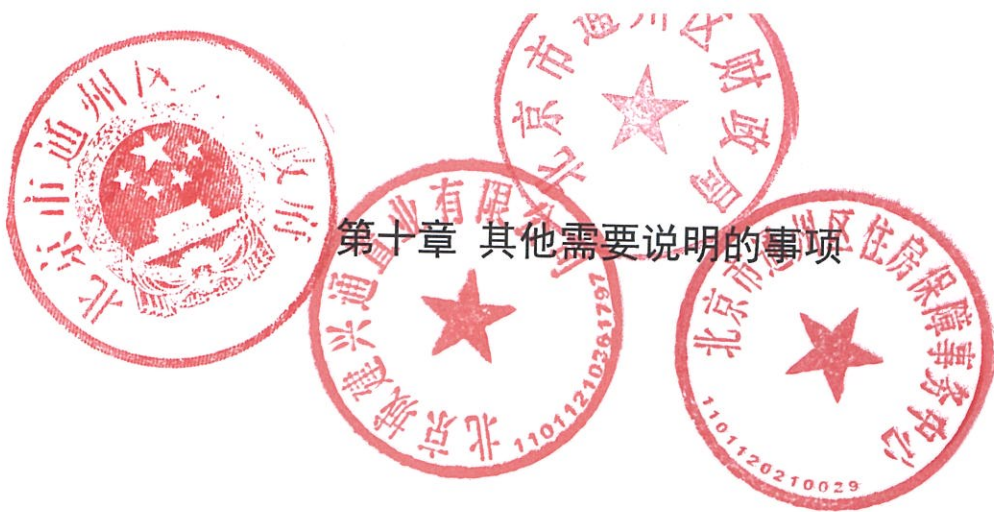
第九章项目信息披露计划及主管部门责任

（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