

北京市政府专项债券（七期）  
房山区拱辰街道吴店村安置房项目（调增）  
项目实施方案

实施单位（全称）：北京良乡城市建设开发有限公司

主管部门（全称）：北京市房山区人民政府拱辰街道办事处

北京市房山区财政局

2025 年 6 月

# 目 录

第一章 项目概况 .....	- 1 -
一、项目所在区域情况 .....	- 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 .....	- 3 -
六、项目投资估算 .....	- 4 -
七、项目地点 .....	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 5 -
九、项目审批情况 .....	- 5 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 7 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 7 -
十二、项目投后管理 .....	- 7 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 9 -
一、项目实施的必要性 .....	- 9 -
二、项目经济效益 .....	- 10 -
三、项目社会效益 .....	- 11 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 11 -
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、建设内容及投资估算 .....	- 17 -
四、资金筹措 .....	- 20 -
五、组合融资 .....	- 20 -
第四章 项目收入分析 .....	- 22 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 22 -
二、项目政府性基金补贴收入 .....	- 27 -

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） .....	27	-
第五章 项目运营成本分析 .....	28	-
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	29	-
一、项目收益分析 .....	29	-
（一）项目收益 .....	29	-
（二）可用于本项目的收益 .....	29	-
二、项目融资本息 .....	30	-
三、项目收益与融资平衡分析 .....	31	-
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	32	-
第七章 项目风险控制 .....	33	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	33	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	34	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	35	-
四、敏感性分析 .....	36	-
第八章 还款保障情况 .....	38	-
一、还款责任及保障 .....	38	-
二、项目资产管理 .....	39	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	39	-
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....	41	-
第十章 其他需要说明的事项 .....	42	-

## 第一章 项目概况

房山区拱辰街道吴店村安置房项目总投资 55,773 万元，其中：计划申请专项债券总额 33,200 万元，占总投资比例为 59.53%。2025 年本批次申请发行 4,200 万元，债券期限 3 年（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 16 号起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关）；2026 年申请发行 29,000 万元，债券期限 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

房山区地处北京西南，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇（街道）、459 个行政村、210 个社区居委会。全区常住人口为 131.3 万人。

本项目位于北京市房山区良乡组团及 FS00-0104 街区，拟建设安置房地块为 FS00-0104-0064 居住地块，用地面积为 2.26 公顷，规划建筑规模为 91583.07 平方米。东至京周

路，南至月华北大街，西至行宫东街，北至电力设备总厂。

## 二、项目名称

房山区拱辰街道吴店村安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域（保障性住房方向）。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

## 三、项目单位

项目专项债券申请使用单位为北京良乡城市建设开发有限公司，项目单位此前未使用专项债券，本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京良乡城市建设开发有限公司		
法定代表人	姜政	成立日期	/
注册资本	3000 万元	营业期限	/
统一社会信用代码	911101117461036045		
注册地址	北京市房山区良乡中路 39 号		
经营范围	在房山区范围内，组织实施土地一级开发及工业用地前期开发；专业承包；房地产开发；销售自行开发后的商品房；信息咨询；接受委托从事物业管理；销售建筑材料；租赁汽车（不含九座以上客车）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
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）	该企业最终由北京市房山区拱辰街道商业市场服务中心 100%持股		

北京良乡城市建设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

本项目主管部门为北京市房山区人民政府拱辰街道办事处。北京市房山区人民政府拱辰街道办事处负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京良乡城市建设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

根据北京市发展和改革委员会《房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2023〕125号），本项目建设规模和内容是：建筑控制规模约91583平方米（含地下面积），建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。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)
房山区拱辰街道吴店村安置房项目	京发改(核) (2023) 125号	建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约 91583 平方米(含地下面积)	55,773 万元
-	-	合计	-	55,773 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 55,773 万元，其中工程费用 49,665 万元，占比 89%；工程建设其他费 4,526 万元，占比 8%；预备费 1,582 万元，占比 3%；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	49665	4526	1582	0	0	55773
占比	89%	8%	3%	0%	0%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 12,010 万元，占比 21.53%；自筹资金(安置房补差价回笼资金)10,563 万元，占比 18.94%；专项债资金 33,200 万元，占比 59.53%。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房山区拱辰街道。本项目四至为：东至京周路，南至月华北大街，西至行宫东街，北至电力设备总厂。

## 八、建设工期及实施进度计划

本项目属于在建工程项目，项目建设期 3 年，已在 2024 年 3 月开工，预计 2026 年完成安置房建设。经协调平衡地块，预计 2025 年完成高教园区北部生活区二号地土地开发项目居住地块入市，2026 年完成高教园区北部生活区二号地土地开发项目商业地块入市，2027 年协调其他商业地块和多功能地块完成入市。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 8 月 15 日，北京市发展和改革委员会，《关于房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2023〕125 号），原则上同意该建设项目。

2. 项目授权。2020 年 11 月 26 日，北京市房山区人民政府下发《关于拱辰街道吴店村安置房项目有关事宜的批复》（房政函〔2020〕381 号），同意授权北京良乡城市建设开发有限公司作为该项目的建设主体，具体负责项目的开发建设工作。



3. 用地审批。2021 年 12 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局签发《国有建设用地划拨决定书》（京规自房划字〔2021〕14 号）。

4. 规划审批。2022 年 10 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《房山区拱辰街道吴店村安置房项目建设工程规划许可证》（2022 规自(房)建字 0020 号），建设地址：房山区拱辰街道吴店村 FS00-0104-0064 地块，建设规模 91583.07 平方米。

4. 会议纪要。2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对于房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

2020 年 10 月 31 日，北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》，中提到：房山区政府要按照优先建设安置房的原则，将安置房建设与土地入市分开，组织实施主体加快推进黄辛庄土地一级开发项目、吴店旧村改造项目安置房建设，所需资金纳入土地开发成本。关于拱辰街道中心区一至五街改造定向安置房项目，由房山区政府按照分期实施、分步审批的思路加快推进，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续关于楮榆树改造项目，由房山区政府组织在该项目三期用地规划建设剩余安置房，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续。

综上，房山区拱辰街道吴店村安置房项目已取得相关部门的审批手续，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，由北京良乡城市建设开发有限公司（项目单位）按照建设进度，向主管部门提出申请，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。本项目主要用于工程费用和工程建设其他费用的支出。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**

本项目建设期 2 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。项目不涉及运营期。

## **十二、项目投后管理**

项目收入归集。区级土地出让收益由税务部门收取，按程序返还区财政局，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。

债务本息偿还。税务部门向房山区财政局返还区级土地出让收入，由房山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。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人民政府拱辰街道办事处名下。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

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》为深入贯彻落实首都城市战略定位，从源头严控非首都功能增量，助力构建高精尖经济结构，优化提升首都功能，推动高质量发展。根据《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》，本项目为安置房项目，不属于禁止类、限制类项目范围，是北京市允许的投资项目。

#### （二）高度契合地区规划

本项目建设符合《房山分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》得指引，是推动城市南部地区协同发展，促进区域间功能协调融合，优化区域城乡空间布局房山区总体发展的基础，也是提升房山居民满意度和幸福度的重点工程。

#### （三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目着眼于改善当地民生，项目建成后能有效促进区域经济和社会协调可持续发展，项目的定位及方案设计以民生保障及绿色生态位首要任务，符合北京市房山区定位与发展策略，符合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》的要求。

#### （四）能有效解决当前瓶颈问题

根据北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》第 272 号，会议内容围绕推进逾期未安置项目的工作进度，研究调度逾期未安置项目清理工作。2020 年 10 月 31 日，北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》，中提到：房山区政府要按照优先建设安置房的原则，将安置房建设与土地入市分开，组织实施主体加快推进黄辛庄土地一级开发项目、吴店旧村改造项目安置房建设，所需资金纳入土地开发成本。关于拱辰街道中心区一至五街改造定向安置房项目，由房山区政府按照分期实施、分步审批的思路加快推进，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续关于楮榆树改造项目，由房山区政府组织在该项目三期用地规划建设剩余安置房，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续。

本项目的建设能够解决上述居民未安置问题，促进社会稳定，是一项重要的民生事业。

## 二、项目经济效益

### （一）提供公共产品，改善公共服务

本项目的实施可改变吴店村原本落后的脏、乱、差的居住环境，形成干净整洁且相对集中的居民区，在生活方面有更合理的集居密度，使村民在改善居住条件的同时，形成一定的居住规模。由于人员的集中，也使城镇规划更趋合理，

城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。

改造后将确保基础设施配套齐全，保证供电、供水、排水、燃气，搞好硬化、绿化、亮化，道路畅通，环境整洁。为和村民创造舒适、优美、卫生、安宁的生活环境。

## **（二）促进群众就业，增加群众收入**

本项目在建设过程中能够解决一定数量的城市就业人口，带动区域的经济发展，为地区增加税收收入。

## **三、项目社会效益**

### **（一）完善基础设施，推动高质量发展**

项目安置房建设后将对房山区拱辰街道的发展具有重要的作用，而且项目建成后对村民的居住条件和居住环境的提升起到积极推动作用，有利于社会稳定。

### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质**

项目实施可实现项目范围内村民转居民，通过村民上楼安置，解决历史遗留问题，使村民居住环境得到改善；通过转居安置，加快了区域内城镇化，促进了区域和谐发展。

### **（三）推动绿色发展，改善生产生活环境**

项目实施可提升区域人居环境面貌，改善居住质量，保障区域可持续发展。本项目着眼于改善当地民生，项目建成后能有效促进区域经济和社会协调可持续发展。

## **四、项目事前绩效评估情况**

### **（一）项目整体情况评估**

#### **1. 项目实施的必要性、公益性和收益性**

本项目的建设是符合《房山分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》得指引，是推动城市南部地区协同发展，促进区域间功能协调融合，优化区域城乡空间布局房山区总体发展的基础，也是提升房山居民满意度和幸福度的重点。

本项目建成后将有效改善吴店村居民的住房的问题，同时对于促进房地产市场平稳健康发展有一定作用，项目符合北京住房产业政策要求。因此，本项目符合国家政策导向和地区规划。

本项目的建设为因城市规划、基础设施建设、旧城改造等公共利益需要而被征收住房的群体提供基本居住保障，避免其因拆迁陷入无家可归的困境。通过产权置换或低价购房等方式，平衡政府征收行为与个人利益，减少因土地增值分配不公引发的社会矛盾，促进社会公平。

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 55,773 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计可用于偿债的项目净收益为 187,686 万元，本项目可用于还本付息的资金对债券本息的覆盖倍数为 5.22 倍，项目收益性较好。

因此，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。本项目具备一定成熟度，相关基本建设批复程序基本全部完成，项目批复要件建

议进一步完善。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

本项目为新建工程，资金来源明晰，但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入、成本预测均来源于合理的市场预测，债券存续期内项目预期净收益 214,686 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元专项债本金和利息的 1.2 倍，即扣减 27,000 万元，则可用于本项目平衡的收益为 187,686 万元。专项债券本息为 35,984 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 5.22 倍。表明本项目具备一定的抗风险能力，收入、成本、收益预测合理。

### 5. 债券资金需求合理性

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求规模合理。

### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债计划、风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化。

### 7. 绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩



效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

## （二）本年度债券需求评估

### 1. 项目投融资计划落实情况

上年度和本年度资金来源明晰，资金使用管理规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

### 2. 项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，推进建设条件落实情况。

### 3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2024 年度，各工程项目按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好。2025 年度预计投入成本 4,200 万元及可实现收入 144,816 万元。由于北京市土地出让市场实际供地情况与供地计划存在较大差异，2025 年土地出让收入存在不确定性。

### 4. 专项债券投后管理情况

本项目将按计划时间、积极争取实现预期收益，按要求归集、上缴还本付息资金项目单位，并已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。本项目能否实现项目预期收益仍存在风险和不确定性。

### 5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定，详情见附件-3《专项债券资金月度支出计划》。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

#### 6. 上年度绩效评价落实情况

本项目不涉及，按照得满分处理。

#### 7. 本年度绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

经充分论证评估，房山区拱辰街道吴店村安置房项目，项目整体情况评估得 94 分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。本年度债券需求评估得 93 分，项目投融资计划落实情况良好，项目建设运营执行情况良好，项目成本控制与收益实现情况合理可行，专项债券投后管理情况合理可行，申报本年度专项债券资金需求合理，上年度绩效评价落实情况较好，本年度绩效目标合理。该项目“整体情况评估”得分为 94 分，“本

年度债券需求评估”得分为 93 分，建议对该项目“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

估算依据本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。同时参照：北京市现行其他有关造价文件；北京市同类建筑工程技术经济指标；北京市近期的材料及设备价格信息。

### 二、估算范围

工程费用。包括主体工程费、室外工程费等。主体工程费包括结构及装饰工程费、建筑设备工程费；室外工程费包括建筑物 2 米以外和项目建设用地规划红线内的各种管线、绿化和道路建设工程费用，以及与各市政管线干管的接口费用等。

工程建设其他费。工程勘察费、工程设计费、申请报告编制费、环评报告编制费、地质灾害性评价、招标代理服务费等、招标交易服务费、工程监理费、竣工图编制费、水影响评价费、交通影响评价费、环保税、土地出让金等。

预备费。考虑不可预见因素，按照工程费用和工程建设其他费（除土地出让金）之和来取费。

### 三、建设内容及投资估算

本项目总投资 55,773 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目总投资估算表

单位: 万元

序号	名称	工程量	单位	单价 (元)	合计 (万元)
一	工程费用	91583.07		5422.96	49665
(一)	建安工程费	91583.07	平方米	5205.16	47670
1	地上工程	55576.78	平方米	3500	19452
1.1	地上结构	55576.78	平方米	2300	12783
1.2	地上装修	55576.78	平方米	1200	6669
2	地下工程	36006.29	平方米	5100	18363
2.1	地下结构	36006.29	平方米	4500	16203
2.2	地下装修	36006.29	平方米	600	2160
3	安装工程	91583.07	平方米	1076.12	9855
3.1	给排水工程	91583.07	平方米	100	916
3.2	消防工程	91583.07	平方米	90	824
3.3	采暖通风工程	91583.07	平方米	160	1465
3.4	燃气工程	91583.07	平方米	80	733
3.5	电梯工程	33	部	350000	1155
3.6	中水系统	91583.07	平方米	100	916
3.7	电气工程	91583.07	平方米		3846
3.7.1	强电工程	91583.07	平方米	220	2015
3.7.2	弱电工程	91583.07	平方米	200	1832
(二)	室外工程	91583.07	平方米	217.8	1995
1	绿化景观	6899.247	平方米	80	55
2	道路及铺装	10000	平方米	400	400
3	管网工程				1532
3.1	给水工程	3200	米	650	208
3.2	排水工程	3200	米	650	208
3.3	电力工程	3300	米	750	248
3.4	供暖工程	3500	米	800	280
3.5	燃气工程	3500	米	1000	350
3.6	弱电工程	3300	米	700	231
4	室外路灯	25	套	3000	8
二	工程建设其他费用	-			4526
1	工程勘察费	-	计价格[2002]10号		383
2	工程设计费	-	计价格[2002]10号		1277
3	申请报告编制费	-	计价格[1999]1283号		39
4	环评报告编制费	-	计价格[2002]125号		24
5	地质灾害性评价	-	-		15
6	招标代理服务 fee	-	-		69

序号	名称	工程量	单位	单价 (元)	合计 (万元)
6.1	勘察、设计	-	计价格[2002]1980号		11
6.2	施工	-	计价格[2002]1980号		50
6.3	监理	-	计价格[2002]1980号		7
7	招标交易服务费	-	-		7
7.1	施工	-	京发改[2017]378号		6
7.2	监理	-	京发改[2004]736号		1
8	工程监理费	-	发改价格[2007]670号		1076
9	竣工图编制费	-	计价格[2002]10号		102
10	水影响评价费	-	京水务法[2014]89号		57
11	交通影响评价费	-	京规发[2001]1001号		14
12	环保税	-	北京市环境保护税核定计算 暂行办法》(2018年第3号)		19
13	土地出让金	-	土地出让合同		1443
三	预备费	-	3%		1582
四	总投资(一+二+三)	-	-		55773

安置房建设工程费。参考北京市现行其他有关造价文件,北京市同类建筑工程技术经济指标,北京市近期的材料及设备价格信息。本项目安置房建设工程费为47,670万元。详见表3-2。

表 3-2 安置房建设工程费

序号	名称	工程量	单位	单价 (元)	合计 (万元)
(一)	建安工程费	91583.07	平方米	5205.16	47670
1	地上工程	55576.78	平方米	3500	19452
1.1	地上结构	55576.78	平方米	2300	12783
1.2	地上装修	55576.78	平方米	1200	6669
2	地下工程	36006.29	平方米	5100	18363
2.1	地下结构	36006.29	平方米	4500	16203
2.2	地下装修	36006.29	平方米	600	2160
3	安装工程	91583.07	平方米	1076.12	9855
3.1	给排水工程	91583.07	平方米	100	916
3.2	消防工程	91583.07	平方米	90	824
3.3	采暖通风工程	91583.07	平方米	160	1465
3.4	燃气工程	91583.07	平方米	80	733
3.5	电梯工程	33	部	350000	1155

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
3.6	中水系统	91583.07	平方米	100	916
3.7	电气工程	91583.07	平方米		3846
3.7.1	强电工程	91583.07	平方米	220	2015
3.7.2	弱电工程	91583.07	平方米	200	1832

#### 四、资金筹措

本项目总投资 55,773 万元,其中财政资金 12,010 万元,占比 21.53%; 自筹资金（安置房补差价回笼资金）10,563 万元,占比 18.94%; 专项债资金 33,200 万元,占比 59.53%; 三者合计 55,773 万元。

分年度筹措计划如下:

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

单位: 万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
自筹资金(安置房补差价回笼资金)	-	-	10563	10563	18.94%
财政资金	12000	-	10	12010	21.53%
专项债券	-	4200	29000	33200	59.53%
合计	12000	4200	39573	55773	100%
分年度占比	21.52%	7.53%	70.95%	100.00%	

#### 五、组合融资

本项目不涉及组合融资,计划使用专项债券融资 33,200 万元。

##### （一）专项债券融资

**融资规模。**本项目计划申请专项债券总额 33,200 万元,期限 3 年,2025 年本批次申请发行 4,200 万元。本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息,到期后一次性偿还债券本金。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目的工程费用和工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出。



## 第四章 项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

项目预期收益来源于土地出让收入，收入共计 214,686 万元。

#### 1. 土地出让收入

2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对于房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

#### ① 二号地土地一级开发项目实施方案预测的土地出让收入

根据 2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目实施方案信息披露内容：项目预期收益来源于土地出让收入。根据区规自综合事务中心项目土地入市交易计划，可出让建筑面积 14.14 万平方米（居住用地 10.89 万平方米，商业 3.25 万平方米），其中居住用地拟于 2025 年入市交易，商业地块拟于 2026 年入市交易。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。采用剩余法对居住用地及商业用地楼面单价测算结果，结合市场实际成交案例，居住用地成交价按 17000 元/㎡测算，商业用地成交价按 8000 元/㎡测算。

按照基准地价系数修正法测算居住用地楼面熟地单价为 14115 元/平方米，剩余法测算居住用地楼面熟地单价为

18583 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30% 权重，剩余法取 70% 权重，则居住用途楼面熟地价为 17243 元/平方米。居住用地政府土地出让收益单价按熟地价 25% 测算，即： $17243 \times 25\% = 4311$  元/平方米。扣除政府收益金额后，居住用地成交价 12689 元/平方米。按照基准地价系数修正法测算商业用地楼面熟地单价为 12229 元/平方米，剩余法测算商业用地楼面熟地单价为 8524 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30% 权重，剩余法取 70% 权重，则商业用地楼面熟地价为 9636 元/m。商业用地政府土地出让收益单价按熟地价 25% 测算，即：2409 元/平方米。扣除政府收益金额后，商业用地成交价 5591 元/平方米。

北京市 2021-2023 年生产总值 (GDP) 增长率分别为 8.5%、0.7% 和 5.2%，得出近三年平均增长率为 4.8%。《2024 年北京市政府工作报告》中预计 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测 2025 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2024 年预计增长率孰低原则计算，即增长率为 4.8%。根据区规自综合事务中心供地计划，经营性地块于 2025 年、2026 年上市。在 2024 年土地价格 (居住用地成交价按 12689 元/平方米测算，商业用地成交价按 5591 元/平方米) 的基础之上，按照 GDP 增速 4.8% 计算以后各年度土地价格，详细情况见下表：

表 4-1 二号地土地上市地块销售收入预测表

序号	地块性质	建设用地面积（公顷）	可出让建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	计划上市时间	对应销售单价（元）	预计收入（万元）
1	居住用地	6.14	10.89	2025 年	13298.07	144816
2	商业用地	2.45	3.25	2026 年	6140.62	19957
合计		8.59	14.14	-	-	164773

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益

由上表可知该项目 2025-2026 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 164773 万元。

## ②剩余地块土地出让收入

按照房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目方案测算商业用地的逻辑，剩余地块出让单价：2027 年商业用地入市价格为 6435.37 元/m<sup>2</sup>。其他类多功能用地成交价格 2200 元/m<sup>2</sup>，扣除政府收益 25%之后，其他类多功能用地成交价为 1650 元/平方米。根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 49913 万元。

表 4-2 本项目偿债来源地块的基本信息及上市时间

序号	地块来源	规划用途	计划出让时间	入市地块规划建筑规模（万m <sup>2</sup> ）	入市单价（元/m <sup>2</sup> ）	土地出让收入（万元）
1	东羊庄一级开发项目商业用地（FS00-0111-0021）	商业服务业用地	计划 2027 年	2.35	6435.37	15091
2	吴店一级开发项目规划图，B1 用地（FS00-0104-0068）	商业用地	计划 2027 年	0.98	6435.37	6307
3	梅花庄旧村改造土地一级开发项目，商业用地（FS00-0110-0010）	商业用地	计划 2027 年	2.57	6435.37	16539
-	小计	-	-	5.90	-	37937

4	吴店一级开发项目规划 综图, F3 用地 (FS00-0104-0019)	其他类多功 能用地	计划 2027 年	0.42	1650	693
5	良乡高教园区, F3 多功 能用地 (FS00-0120-0018)	其他类多功 能用地	计划 2027 年	6.84	1650	11283
-	小计	-	-	7.26	-	11976
-	合计	-	-	-	-	49913

## (2) 土地入市价格

表 4-3 住宅地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单 价 (元/m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	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	二类城镇住宅 用地	2024-8-2	19008	164400	86491.42
2	房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二 类居住用地	R2 二类居住用 地	2023-2-7	22029	172000	78078.45
3	北京市房山区良乡镇 FS04-0100-6056 等地块 R2 二类居住用地、B11 零售商 业用地	R2 二类居住用 地、B11 零售商 业用地	2020-5-15	13818	185000	133882
4	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 R2 二类居 住用地、B1 商业用地	R2 二类居住用 地、B1 商业用地	2018-1-22	16442	98644.94	59994
平均单价				17824	-	-

表 4-4 商业地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单 价 (元/m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块综合 性商业金融服务业、公用停车 场、广场及其他类多功能用地	B4 综合性商业金融服 务业用地、S41 公用停车场 用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地	2017-5-5	9746	250000	256512
2	北京市房山区人民政府拱辰街 道办事处 05-13-01、05-13-05	C2 商业金融用地、C4 体 育用地	2013-2-28	2068	3900	18859

	地块商业金融、体育设施用地项目					
3	北京市房山区人民政府拱辰街道办事处及长阳镇 09-03-12 地块 C2 商业金融用地	C2 商业金融用地	2013-7-1	4750	55300	116410
4	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX07-0097 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	2016-9-1	19844	42000	21165
5	北京市房山区长阳镇起步区九号地 03-9-02 等地块其它类多功能、文化娱乐、社会停车场库、交通设施及邮电设施用地	F3 其它类多功能用地、C3 文化娱乐用地、S3 社会停车场库用地、U2 交通设施用地、U3 邮电设施用地	2013-7-3	5755	90000	156384
平均单价				8433	-	-

表 4-5 多功能地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	北京市房山区长沟镇 FS12-0001-0075 地块 (原长沟镇中心区 5 号地) F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2014-4-4	2957	40000	135267
2	房山区长沟镇 CG-051 等地块 F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2013-1-24	1293	27010	208849
3	北京市房山区青龙湖水库北库二期项目用地	F3 其它类多功能用地	2011-10-11	3302	18700	56637
4	北京市房山区长沟镇中心区 CG-076 等地块 (原长沟镇中心区 3 号地) F3 其他类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2012-3-27	1500	36160	241063
平均单价				2263	-	-

### (3) 土地出让收入

表 4-6 地块出让收入情况

序号	地块来源	规划用途	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑规模 (万㎡)	入市单价 (元/㎡)	可回笼资金 (万元)
1	房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目	居住用地	2025 年	居住	10.89	13298.07	144816
2		商业用地	2026 年	商业	3.25	6140.62	19957
3	东羊庄一级开发项目商业用地 (FS00-0111-0021)	商业服务业用地	计划 2027 年	商业	2.35	6435.37	15091

4	吴店一级开发项目规划图, B1 用地 (FS00-0104-0068)	商业用地	计划 2027 年	商业	0.98	6435.37	6307
5	吴店一级开发项目规划图, F3 用地 (FS00-0104-0019)	其他类多功能用地	计划 2027 年	多功能用地	0.42	1650	693
6	梅花庄旧村改造土地一级开发项目, 商业用地 (FS00-0110-0010)	商业用地	计划 2027 年	商业	2.57	6435.37	16539
7	良乡高教园区, F3 多功能用地 (FS00-0120-0018)	其他类多功能用地	计划 2027 年	多功能用地	6.84	1650	11283
-	-	合计	-	-	27.29	-	214686

由上表可知该项目 2025-2027 年土地入市时各经营性用地价格, 并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 214,686 万元。

## 二、项目政府性基金补贴收入

项目不涉及。

## 三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

项目经营性收入为 214,686 万元。

表 4-7 项目分年度收入情况表

单位：万元

类别	分年收入					合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
一、收入	144816	19957	49913			214686
1.1 土地出让收入	144816	19957	49913			214686

## 第五章 项目运营成本分析

本项目成本支出已在收入中扣减，故此处不再重复计算。

## 第六章 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

#### (一) 项目收益

债券存续期内，项目总收益 214,686 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			合计
	2025 年	2026 年	2027 年	
一、收入	144816	19957	49913	214686
1.1 土地出让收入	144816	19957	49913	214686
二、支出	0	0	0	0
三、收益	144816	19957	49913	214686

#### (二) 可用于本项目的收益

债券存续期内，项目总收益 214,686 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元专项债本金和利息的 1.2 倍，则可用于本项目平衡的收益为：

可用于本项目的收益=项目总收益-(高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债本金利息之和)\*1.2 倍=214,686 万元-22,500 万元\*1.2=187,686 万元

表 6-2 可用于本项目的收益表



单位：万元

年度	项目收益	扣减(二号地已发债 2.16 亿专项债本息)*1.2 倍	可用于本项目的偿债收益
2025 年	144816	0	144816
2026 年	19957	360	19597
2027 年	49913	360	49553
2028 年	0	26280	-26280
2029 年	0	0	0
合计	214686	27000	187686

## 二、项目融资本息

本项目计划申请专项债资金 33,200 万元，期限 3 年，其中 2025 年本次申请专项债券 4,200 万元（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 16 号起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关），调增资金来源如表 6-3 所示。2026 年申请专项债券 29,000 万元，预计年利率 3.00%（结合近期 3 年期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3.00%），债券期限为 3 年。具体情况见下表。

表 6-3 4200 万专项债券调增资金来源情况表

单位：亿元

债券全称	拟调减项目情况							拟调增项目情况		
	拟调减项目名称	投向领域	已安排额度	已发行额度	拟调减金额	期限	利率	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额
2025 年北京市	房山区城关中心区	棚户区改	7.35	7.35	2.93	3 年（从	1.39%	房山区拱辰街道吴	保障性住	0.42

政府专项债券 (七期)	棚户区改造土地开发项目	造				2025-02-18 至 2028-02-19)		店村安置房项目	房	
----------------	-------------	---	--	--	--	--------------------------------	--	---------	---	--

表 6-4 专项债券还本付息情况表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	4200	0	4200	0	0
2	2026 年	4200	29000	0	33200	58	58
3	2027 年	33200	0	0	33200	928	928
4	2028 年	33200	0	4200	29000	928	5128
5	2029 年	29000	0	29000	0	870	29870
-	合计	-	33200	33200	-	2784	35984

本项目需要偿还本息合计 35,984 万元,即偿还债券融资成本 33,200 万元,偿还利息 2,784 万元。

### 三、项目收益与融资平衡分析

#### (一) 本息覆盖倍数

经过上述计算,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,项目预期收入合计 187,686 万元,申请专项债融资本金和利息合计 35,984 万元,本息覆盖倍数 5.22 倍。预期相关收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表:

表 6-5 专项债券资金收益与融资平衡情况表

年度	项目收益	扣减二号地已发债 2.16 亿专项债本息	可用于本项目的偿债收益	融资			年度可否平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	144816	0	144816	0	0	0	是
2026 年	19957	360	19597	0	58	58	

2027 年	49913	360	49553	0	928	928	
2028 年	0	26280	-26280	4200	928	5128	
2029 年	0	0	0	29000	870	29870	
合计	214686	27000	187686	33200	2784	35984	是
本息覆盖倍数	5.22						

## （二）分账管理

本项目收入包括：相关土地出让收入 214,686 万元，项目收入合计 214,686 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：项目纳入政府性基金收入 214,686 万元用于偿还专项债券本息。本项目若涉及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。

## 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 5.22 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，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本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、工程手续过期等情况，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，确保手续在有效期内。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，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

**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，项目单位准备充足自筹资金，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”。五是，精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是，密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是，加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是，加强安置房项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

### **三、影响项目收益实现的风险及控制措施**

风险可能：由于对未来土地出让及项目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。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。土地出让收益部分（扣除政府计

提之后）返还路径及周期未明确，会导致回款周期过长导致资金成本增加的风险。

**控制措施：**一是，严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。二是，落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，房山区财政部门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。三是，按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。四是，密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到本区的企业，与房山区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。五是，提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

#### 四、敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行压力分析，详见下表：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
项目净收益	150149	168917	187686	206455	225223
债券还本付息额	35984	35984	35984	35984	35984
债券本息覆盖率	4.17	4.69	5.22	5.74	6.26

由以上分析可见，即使在项目净收益打八折（按 80%）

计算的情况下，覆盖倍数为 4.17 倍，说明该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。



## 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。若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

项目申请的专项债券存续期内，实施单位北京良乡城市建设开发有限公司和主管部门北京市房山区人民政府拱辰街道办事处将按照《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，项目实施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良乡城市建设开发有限公司名下（根据本项目国有建设用地划拨决定书（京规自房划字〔2021〕14号））。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，北京市房山区人民政府拱辰街道办事处（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

主管部门北京市房山区人民政府拱辰街道办事处，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

