

2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）-项目实施方案

实施单位（全称）：北京燕房新城投资有限公司

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

2025 年 6 月

目 录

第一章项目概况.....	1
一、项目所在区域情况.....	2
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.....	4
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.....	16
十一、项目建设运营模式.....	16
十二、项目投后管理.....	17
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析.....	18
一、项目实施的必要性.....	18
二、项目经济效益.....	20
三、项目社会效益.....	22
四、项目事前绩效评估情况.....	23
第三章项目投资估算与资金筹措.....	28
一、编制依据及原则.....	28
二、估算范围.....	28
三、估算说明.....	28
四、建设内容及投资估算.....	29
五、资金筹措.....	32
六、组合融资.....	33

第四章项目收入分析	34
一、项目经营性收入分析	34
二、项目收入合计（经营性收入）	38
第五章项目运营成本分析	39
第六章项目收益与融资平衡方案	39
一、项目收益分析	39
二、项目融资本息	39
三、项目收益与融资平衡分析	43
四、项目收益融资平衡评价结果	44
第七章项目风险控制	45
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	45
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	46
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	46
四、敏感性分析	47
第八章还款保障情况	49
一、还款责任及保障	49
二、项目资产管理	50
三、项目还本付息资金对应的收入管理	50
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	52
一、信息披露计划	52
二、项目资产管理	52
第十章其他需要说明的事项	53

第一章项目概况

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目总投资 1697281 万元,其中:已申请新增专项债券总额 708500 万元,已发行 708500 万元,债券期限 3、5 和 7 年;再融资债券 771013 万元,债券期限 3 和 5 年。

由于本年度内支出困难,为提高地方政府专项债券资金使用效益,房山区政府拟将 2025 年北京市政府专项债券(七期)原房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 29300 万元调减,原专项债券发行时间 2025 年 2 月 19 日,到期日 2028 年 2 月 19 日,发行利率 1.39%,发行金额 73500 万元。

本次计划调减债券资金 29300 万元全部来于该单位“2025 年北京市政府专项债券(七期)”,债券调出日为 2025 年 6 月 16 日。债券发行日(2025 年 2 月 19 日)至 2025 年 6 月 15 日,调出部分债券资金利息由燕房公司承担,调出日至债券到期日(2028 年 2 月 19 日)产生的利息由债券资金接收单位承担,具体情况见下表。

表 1-1 调整债券资金分配表

债名	券种	发行额 (万元)	票面 利率	发 行 期	各项日期	调出金额 (万元)	涉及接收单位 (万元)
2025 年北京市政府专项债券 (七期)		73500	1.39%	3 年	发行日: 2025 年 2 月 19 日 到期日: 2028 年 2 月 19 日 调出日 2025 年 6 月 16 日	29300	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目
							11000
							房山区拱辰街道吴店村安置房项目
							4200
							房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目
							10000
							房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目
							4100

注: 具体利息切割时间以实际完成债券资金调整时间为准

一、项目所在区域情况

城关街道为北京市房山区下辖街道, 地处房山区东部, 东与阎村镇相连, 东南与窦店镇相接, 南与石楼镇为邻, 西与周口店镇毗邻, 西北与向阳街道相邻, 北与迎风街道、东风街道接壤, 东北与青龙湖镇交界。辖区面积 53 平方公里, 常住人口规模 10.9 万人。2022 年城关街道一般公共预算收入 108739.37 万元, 一般公共预算支出完成 39941.75 万元, 加上已支出 1291.59 万元, 支出合计 41233.34 万元。2023 年一般公共预算收入预算安排 13000 万元, 一般预算支出预算安排 13000 万元。城关中心区棚改项目位于城关中心区内, 涉及燕房组团洪寺村、东街村、南关村、南街村等 10 个行政村项目规划总用地面积 233 公顷, 规划总建筑规模约 300 万平方米。

二、项目名称

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（以下简称“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燕房新城投资有限公司，项目单位已累计使用专项债券 1479513 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1408595 万元，支出进度 95%。其中：本项目已累计发行专项债券 1479513 万元，目前已累计支出 1408595 万元，支出进度 95%。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京燕房新城投资有限公司		
法定代表人	李强	成立日期	2009 年 07 月 09 日
注册资本	5000 万元	营业期限	30 年
统一社会信用代码	91110111691664139X		
注册地址	北京市房山区城关街道顾八路 1 区 1 号-J80		
经营范围	投资管理；基础设施技术开发；房地产信息咨询（中介除外）；房地产开发、销售商品房；土地一级开发。		
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）	北京市房山城关资产经营公司，100%全额出资		

北京燕房新城投资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合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京燕房新城投资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

根据北京市发展和改革委员会《关于房山区城关中心区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：

（一）土地前期开发

1. 建设地点：房山新城燕房组团 3、5、6、7、9 号街区内，涉及 10 个行政村（洪寺村、迎风坡村、塔湾村、北关村、西街村、东街村、南关村、北市村、南街村及丁家洼异地安置地块），具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

2. 规划用地：规划总用地面积约 2330000 平方米，其中规划建设用地约 1372000 平方米（含回迁安置用地），代征道路、绿化等用地约 958000 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

3. 规划建设规模及内容：建筑控制规模为 3005900 平方米（不含地下面积），建筑内容为住宅、商业及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

4. 工作内容：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

（二）回迁安置房建设

1. 规划用地：城关中心区棚户区改造土地开发项目安置房建设分三期实施，位于 5、6、7 号街区内，规划总用地面积约 912900 平方米，其中建设用地面积约 578200 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

2. 规划建设规模及内容：建筑控制规模为 1249890 平方米（不含地下面积），建设内容为回迁安置房及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。安置房建成后全部用于安置城关中心区棚户区改造项目涉及被拆迁户。剩余安置房源纳入房山区住房保障体系。相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模（万平方米）	建设成本单价	投资概算（万元）
棚改上市地块	175.601	6256.75 元/m ²	1098691
棚改安置地块	124.989	4789.14 元/m ²	598590
合计	300.59		1697281

六、项目投资估算

本项目总投资 1697281 万元，其中工程费用 598590 万元，占比 35%；工程建设其他费用 802727 万元，占比 48%；预备费 120143 万元，占比 7%；建设期利息 175821 万元，占比 10%。

表 1-4 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	合计
投资估算金额	598590	802727	120143	175821	1697281
占比	35%	48%	7%	10%	100%

（一）资金来源不含市场化融资

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 247068 万元，占比 15%；新增专项债券资金 679200 万元，占比 40%，再融资专项债券 771013 万元，占比 45%。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城关街道。项目四至分别是：东至现状顾八路，西至迎风坡村，南至北市村，北至燕山界。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 124 个月，已在 2017 年 8 月陆续开工，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。2015 年 9 月 2 日，北京市发展改革委下发《关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改〔2015〕1937 号），原则上同意该建设项目。

2017 年 8 月 25 日，北京市发展改革委下发《关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2017〕218 号），原则上同意该建设项目。

2019 年 5 月 22 日，北京市发展改革委下发《关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2019〕99 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2019 年 1 月 11 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发用地预审意见书，载明权利人为北京燕房新城投资有限公司，用途为住宅、商业用地，用地面积约 233 公顷。

3. 规划审批。2018 年 7 月 13 日，北京市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为北京燕房新城投资有限公司，用地项目名称为房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块（FS00-YF06-0088、0091、0092、0096 等地块）项目，用地位于房山区城关街道办事处，面积 56511.88 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨及出让。

2021 年 5 月 14 日，北京自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，项目名称为房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块（FS00-YF06-0004、0005、0009 等地块）中 FS00-YF06-0005（托幼用地）（幼儿园），位于房山区城关街道，总建筑面积 2398.32 平方米，其中地上建筑面积 2398.32 平方米，地下建筑面积 0 平方米。

4. 环评备案。2015 年 8 月 22 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【2015】0311 号、房环审【2015】0312 号、房环审【2015】0313 号、房环审【2015】0314 号、房环审【2015】0315 号。

5. 施工许可。2017 年 8 月 28 日，北京市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 006 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，

工程名称为 FS00-06-0004 地块 1#住宅楼等 17 项(房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块) 5#、9#楼及 G-2#、G-3#配套公建工程，建设面积 23882.05 平方米。

2017 年 8 月 28 日，北京市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 007 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0004 地块 1#住宅楼等 17 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）6#、7#、10#楼工程，建设面积 28878.45 平方米。

2017 年 8 月 28 日，北京市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 008 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0004 地块 1#住宅楼等 17 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）8#、11#楼及 2#地下车库工程，建设面积 46680.80 平方米。

2018 年 12 月 5 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2018 施【房】意字 017 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0088 地块 1#住宅楼等 28 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0092-1-4#住宅楼工程，建设面积 32113.75 平方米。

2018年12月5日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字018号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为FS00-06-0088地块1#住宅楼等28项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0088-6#住宅楼及地下车库工程，建设面积37663.17平方米。

2018年12月5日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字019号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为FS00-06-0088地块1#住宅楼等28项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0088-1-3#住宅楼及1-3#公建工程，建设面积28560.88平方米。

2018年12月5日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字020号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为FS00-06-0088地块1#住宅楼等28项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0092-5、6#住宅楼及地下车库工程，建设面积41288.56平方米。

2018年12月5日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字021号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为

FS00-06-0088 地块 1#住宅楼等 28 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0091-1、2#住宅楼及地下车库工程，建设面积 16011.88 平方米。

2018 年 12 月 5 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2018 施【房】意字 022 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0088 地块 1#住宅楼等 28 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0088-4、5#住宅楼工程，建设面积 17708.17 平方米。

2018 年 12 月 6 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2018 施【房】意字 023 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0071 地块 1#住宅楼等 15 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0071-3#住宅楼、公建 1#楼及地下车库工程，建设面积 29331.23 平方米。

2018 年 12 月 6 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2018 施【房】意字 024 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0071 地块 1#住宅楼等 15 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0071-1、2、4、5#住宅楼工程，建设面积 43452.33 平方米。

2018年12月6日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字025号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为FS00-06-0071地块1#住宅楼等15项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0105-1-3#住宅楼工程，建设面积42815平方米。

2018年12月6日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字026号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为FS00-06-0071地块1#住宅楼等15项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0105-4#住宅楼及地下车库工程，建设面积37123平方米。

2018年12月12日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字028号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为FS00-06-0045地块1#住宅楼等28项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0045-1-4#住宅楼及地下车库工程，建设面积31754.98平方米。

2018年12月12日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号2018施【房】意字029号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为

FS00-06-0088 地块 1#住宅楼等 28 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0096-1、2#住宅楼及地下车库工程，建设面积 22898.92 平方米。

2018 年 12 月 12 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2018 施【房】意字 030 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0045 地块 1#住宅楼等 28 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0043-1-5#住宅楼及地下车库工程，建设面积 37404.74 平方米。

2020 年 7 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2020 施【房】意字 002 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-05-0024 地块 1#住宅楼等 20 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块）0026-9-11#住宅楼、公建、门卫及地下车库工程，建设面积 43566.4 平方米。

2020 年 9 月 23 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2020 施【房】意字 003 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-05-0024 地块 1#住宅楼等 20 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块）0024-1-8#住宅楼、

公建 1-4#楼、门卫及地下车库工程，建设面积 134199.6 平方米。

2020 年 10 月 28 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2020 施【房】意字 004 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0054 地块 1#住宅楼等 16 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0054-4#住宅楼地下车库工程，建设面积 38390.52 平方米。

2020 年 10 月 28 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2020 施【房】意字 005 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-06-0054 地块 1#住宅楼等 16 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块）0054-1-3#住宅楼、公建 1#楼及门卫工程，建设面积 41878.5 平方米。

2021 年 10 月 28 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号 2021 施【房】意字 001 号），载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司，工程名称为 FS00-05-0013 地块 1#住宅楼等 20 项（房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块）5#、6#、8#、10#住宅楼、17#配电室兼开闭站工程，建设面积 62244.56 平方米。

2021 年 10 月 28 日,北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》(编号 2021 施【房】意字 002 号),载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司,工程名称为 FS00-05-0013 地块 1#住宅楼等 20 项(房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目三期安置地块) 7#住宅楼、13#社区配套服务、14#北侧门卫及 20#地下室工程,建设面积 77011.26 平方米。

2021 年 10 月 28 日,北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》(编号 2021 施【房】意字 006 号),载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司,工程名称为 FS00-06-0068 地块 1#住宅楼等 14 项(房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块) 1#、7#住宅楼工程,建设面积 15687.6 平方米。

2021 年 10 月 28 日,北京市住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》(编号 2021 施【房】意字 006 号),载明建设单位为北京燕房新城投资有限公司,工程名称为 FS00-06-0068 地块 1#住宅楼等 14 项(房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目二期安置地块) 8-10#住宅楼、P2 配电室及 D1#地下车库工程,建设面积 45080.6 平方米。

综上，房山区城关中心区棚户区改造土地开发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，由北京燕房新城投资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。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

本项目建设期 10 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，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

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。北京燕房新城投资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用缴入北京市国库。北京燕房新城投资有限公司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

本项目所在区域情况：城关街道为北京市房山区下辖街道，地处房山区东部，东与阎村镇相连，东南与窦店镇相接，南与石楼镇为邻，西与周口店镇毗邻，西北与向阳街道相邻，北与迎风街道、东风街道接壤，东北与青龙湖镇交界。辖区面积 53 平方公里，常住人口规模 10.9 万人。2022 年城关街道一般公共预算收入 108739.37 万元，一般公共预算支出完成 39941.75 万元，加上已支出 1291.59 万元，支出合计 41233.34 万元。2023 年一般公共预算收入预算安排 13000 万元，一般预算支出预算安排 13000 万元。城关中心区棚改项目位于城关中心区内，涉及燕房组团洪寺村、东街村、南关村、南街村等 10 个行政村项目规划总用地面积 233 公顷，规划总建筑规模约 300 万平方米。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

1、项目实施符合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》对房山新城人口疏解功能的要求。

2、项目建设符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划》加大城市空间格局调整，城市发展由单中心向多中心转变，房山区作为重点建设新城，城镇化进程全面提速的要求。

3、项目建设符合《房山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》促进房山区城市建设，加快城镇化进程的要求。

（二）高度契合地区规划

为落实北京总规和房山分区规划，积极推进城镇棚户区改造，改善居民居住条件。城关街道依据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》《房山分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》有序推进棚户区改造，将空间腾退与功能优化提升相对坚持疏解整治促提升，在疏解中实现更高水平发展的要求，推进老旧小区综合整治。

完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。积极推进中心城区危旧房改造、简易楼拆迁、城中村边角地等的整治改造，改善居民居住条件，提高居民生活水平。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目对房山区城关中心区进行棚户区改造，开发后的地块建设上市交易，同时为腾退棚户区居民提供居住用房及合理的配套建设各种生活服务设施，项目建设将有力改善当地群众的居住条件，有利于提升房山新城的综合服务功能，同时在保护农民利益的基础上提高郊区的城市化水平，对促进房山区的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

房山区城关棚户区（城关 10 个村）位于城关中心区老旧小区范围内，自 1998 年政府东移后，居民居住条件、市政配套及公共服务等设施至今未得到有效改善。该地区房屋多以低矮破旧的平房为主，且市政管线老化严重，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。经初步调查危房率已达 70%以上，由于政府资金严重不足，无法对受灾居民的房屋进行修缮，致使生活环境不能得到有效改善。房山区人民政府为从根本上解决城关中心区居民的居住安全问题，全面改善老城区居住环境，拟对城关中心区进行棚户区改造。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

城关中心区棚户区改造项目的实施，结合辖区内现状及片区片区情况，增设了社区管理用房、物业服务用房、便民服务站、文化活动中心、文化活动室、小学、幼儿园、综合医院、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、公交首末站、邮政所、小型垃圾转运站等。该项目已入住安置地块目前涉及 5 家物业公司，考虑到促进群众就业，增加就业岗位经协商一致优先招聘本地人员，增加群众收入，推动经济增长。

（二）促进群众就业，增加群众收入

项目建设可促进当地经济发展与劳动就业。项目建设期间，随着资金的投入，不仅可以增加建筑业的需求，由此还可带动建材业、劳动力市场的发展。为地区居民提供更多的就业机会。有效地解决低收入家庭的住房困难，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助。

该项目已入住安置地块目前涉及 5 家物业公司，考虑到促进群众就业，增加就业岗位经协商一致优先招聘本地人员，增加群众收入，推动经济增长。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

本项目的棚户区改造和环境整治，以相关规划为依托，充分利用区域交通优势和产业优势，通过对现有土地资源的开发利用，对房山区和北京市的经济发展起到积极的作用。优化配置土地资源，促进土地合理利用。盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

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。棚改对于拉动有效投资，推动社会经济增长具有积极意义，可以刺激投资、促进消费、拉动相关产业链，并满足居民对改善居住条件的需求。同时，棚改也有助于优化城市空间结构，提高土地利用效率。推进大量的资金流入市场，增加了市场的流动性，这可能会对房地产市场产生积极影响，提升购房者的购买能力。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

自 2016 年开展棚户区改造项目以来，为加快完善房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目配套基础设施，提升老旧小区居民居住条件和生活品质。城关街道着力加快城市高质量发展，积极组织相关部门围绕房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目周边进行市政道路、管线更新改造及建设工程，市政工程的改造及建设将促进地区城市功能的完善，改善地区的环境状况，有利于促进地区经济社会的发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

对房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目的实施为腾退棚户区居民提供居住用房及合理的配套建设各种生活服务设施，项目建设将有力改善当地群众的居住条件，同时项目建设还将促进土地集约利用，提高土地利用效益，提

高土地资源对房山区经济社会可持续发展的保障能力，对促进房山区的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

南街棚改项目考虑到原有学校周边均为棚户区等环境差问题统一规划设计，强化市政基础设施，改善生活环境确保人才智力支撑。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

城关棚户区改造项目为提高人民生活质量，设计阶段保证了 30%以上绿化率、车位比例为 1:1 间接保证交通基础设施的完善，新增太阳能系统推动生态环保绿色发展，保证各地块相应配套设施涵盖社区卫生服务站、托老所、老年活动中心等便民基础设施。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目必要性

依据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、《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）等文件精神，2014 年 9 月北京市房山区人民政府七届区政府第 63 次专题会议授权北京燕房新城投资有限公司作为项目的实施主体，负责实施该项目。《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），将该项目纳入北京市2015年棚户区改造和环境整治项目调整计划（京重大办〔2015〕81号）。2016年1月16日，北京市人民政府办公厅下发了关于印发《北京市2016年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2016〕6号）要求各区人民政府、市政府有关部门加快推进2016年棚户区改造和环境整治工作。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。该项目立项符合国家法律法规及相关政策要求，属于部门履职所需。

2. 项目实施的公益性和收益性

该项目为民生工程，不以营利为目的，项目属于《北京市财政局关于开展新增地方政府债券项目储备工作的通知》（京财债〔2022〕1876号）中“新增专项债券项目储备领域（九）保障性安居工程”支持领域。通过实施该项目，将解决城关老城区居民生活环境差、市政基础设施薄弱等历史遗留问题，将改善城关中心区低收入家庭和住房困难群体的居住条件，为房山区的经济发展和社会稳定做出贡献。该项目收入主要为安置房销售和土地挂牌交易产生的现金流入，项目收入来源合理。

3. 项目建设投资合规性和项目成熟度

该项目 2019 年取得《北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2019〕99 号），2022 年纳入北京市房山区发展和改革委员会下达房山区 2022 年房地产投资计划（房发改〔2022〕20 号）。

该项目一至三期安置房规划建筑面积约 129.54 万平方米均已取得立项、签报、用地预审、规划选址意见、施工登记意见复函、土地权属审查告知书、征地批复及征地结案等相关批复；安置房地块已全面开工。

为保障项目顺利实施，燕房公司作为项目实施主体，各部门配合全面负责棚户区改造工作，预算部负责项目招投标及预算、拆迁部负责项目拆迁评估安置、规划部负责项目前期手续办理、工程部负责各地块施工安全、财务负责项目资金的筹措与使用，各部门相辅相成，共同解决项目中出现的各种问题。

项目资金使用严格按照 2015 年 7 月北京市房山区人民政府七届政府第 89 次专题会议要求“棚户区改造项目专项资金及统贷平台资金拨付使用不再上政府专题会议研究，经所属乡镇（街道）、区住建委、区财政三个部门审核后，按照程序报常务副区长批准后即可拨付；追加预算的项目资金要上政府专题会议议定”执行。

4. 项目资金来源和到位可行性

该项目批复总投资估算 1697281 万元，已完成投资 1469957 万元，其中：财政资金 61362 万元、专项债券资金 1408595 万元。2025 年申请拟调减专项债券资金 29300 万元。

5. 项目预期收入、成本、收益预测合理性

该项目预期收入 2328800 万元，预计融资成本 1649166 万元，本息覆盖倍数 1.41 倍，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。

6. 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面积、封顶面积。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土地利用情况、收益带动情况、居民住房情况进行了分析，并体现了对预期社会发展及地区稳定做出的贡献。绩效目标设定具有合理性。

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92分，评估结论为“予以支持”。项目实施的必要性、公益性9分（满分10分）；项目投资合规性与项目成熟度14分（满分15分）；项目资金来源和到位可行性14分（满分15分）；项目收入、成本、收益预测合理性14分（满分15分）；专项债券资金需求合理性14分（满分15分）；项目偿债计划可行性和偿债风险点14分（满分15分）；绩效目标合理性14分（满分15分）；其他需要纳入事前绩效评估的事项-1分（满分10分）。

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：

1. 北京市建设工程概算定额（2016 版）；
2. 北京市现行其他有关造价文件；
3. 北京市同类建筑工程技术经济指标；
4. 北京市近期的材料及设备价格信息；
5. 项目单位提供的相关资料。

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。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

（一）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市工程造价信息进行调整，以单方指标计入；

（二）机电设备价格按生产厂家报价及北京市工程造价信息价格计入；

(三) 建筑材料价格均依据北京市工程造价信息现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

(四) 其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定；

(五) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(六) 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；

(七) 基本预备费：预备费按征地费用*5%+拆迁费用*10%计取；

(八) 建设期利息：总投资80%融资，建设期4年，均匀发生，利率按4.75%计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1697281万元，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									
(一)	建安工程费					563027			1262800	4459

1	地上住宅					551017			1232700	4470
1.1	土建结构					197232			1232700	1600
1.2	装饰工程					147924			1232700	1000
1.3	建筑设备工程					205861			1232700	1470
1.3.1	给排水工程(含 消防水)					30818			1232700	150
1.3.2	暖通工程					43145		m²	1232700	350
1.3.3	动力照明工程					24654		m²	1232700	150
1.3.4	变配电工程					24654		m²	1232700	200
1.3.5	弱电工程					33283			1232700	220
1.3.6	燃气工程					14792			1232700	120
1.3.7	太阳能热水系 统					14792			1232700	120
1.3.8	电梯工程					19723			1232700	160
2	地上配套公建					12010			30100	3990
2.1	土建结构					4816			30100	1600
2.2	装饰工程					3010			30100	800
2.3	建筑设备工程					4184			30100	1190
2.3.1	给排水工程(含 消防水)					753			30100	150
2.3.2	暖通工程					1054			30100	350
2.3.3	动力照明工程					602			30100	150
2.3.4	变配电工程					602			30100	200
2.3.5	弱电工程					813			30100	220
2.3.6	燃气工程					361			30100	120
(二)	室外工程费					35563			1262800	282
1	道路工程					4402			110050	400
2	绿化工程					14654			293075	500
3	管线工程					16508			110050	1500

工程费用小计						598590				
二	其他费用									
1	实施方案编制费					80				
2	编制市政咨询报告					45				
3	市政基础设施专项规划及方案费					135				
4	土地勘测定界					466				
5	考古勘探					1188				
6	用地普测及拔地钉桩费					326				
7	林地勘察费					165				
8	项目申请报告编制费					160				
9	工程设计费					13110				
10	工程勘察费					3933				
11	环评报告编制费					88				
12	交通影响评价费					253				
13	节能报告编制费					80				
14	招标代理服务					122				
15	招标交易服务费					444				
16	工程监理费					7468				

17	施工图审查费					1339				
18	竣工图编制费					1049				
19	地质灾害评估费					233				
20	建设单位管理费					4140				
21	水影响评价					158				
22	征地补偿费					115530				
22	拆迁补偿费					581374				
24	市政基础设施建设费					70840				
其他费用小计						802727				
三	基本预备费					120143				
四	工程建设投资									
五	建设期利息					175821				
六	铺底流动资金									
项目总投资合计						1697281				

五、资金筹措

本项目总投资估算 1697281 万元，财政预算资金 247068 万元，占比 15%；新增专项债券资金 679200 万元，占比 40%，再融资专项债券 771013 万元，占比 45%，合计 1697281 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	2023 及以前年度	2024 年	2024 及以后年度	合计	各类型占比
财政预算资金	61362	0	185706	247068	15%
新增专项债券	550200	84800	44200	679200	40%
再融资专项债	771013	0	0	771013	45%
合计	1382575	84800	229906	1697281	100%
分年度占比	81%	5%	14%	100%	

六、组合融资

本项目计划使用专项债券资金和财政预算资金 1697281 万元。其中新增专项债券资金 679200 万元，再融资专项债券 771013 万元，财政预算资金 247068 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请调减专项债券总额 29300 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年，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，全部投向于保障性安居工程等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

本项目经营性收入合计 2328800 万元，包括：回迁房销售收入 168600 万元，土地出让收入 2160200 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	回迁房销售收入和土地出让收入	2328800
1	一期回迁房销售收入	30700
2	二期回迁房销售收入	87500
3	三期回迁房销售收入	50400
4	0018 地块出让收入	68000
5	0019、0074、0095、0017 等地块出让收入	896190
6	0021、0027、0012、0032 等地块出让收入	1196010

（一）项目收入年增长率分析

本公司开发项目位于房山区城关地区，根据北京市规划和自然资源委员会土地招拍挂项目查询记录显示，房山地区近 10 年仅有 FS00-0230-0018 一宗土地的成交记录，且根据《房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 FS00-0230-0018 地块土地开发补偿费审核会议纪要》（2023 第 64 号），该地块以低于市场公允价出售，因此，经营性

用地单价的测算缺少已成交土地比较依据，因此本公司采用 GDP 增长法计算相关数据。

依据北京市统计局公布的《北京市 2015-2024 年国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 增长率分别为 6.9%、6.7%、6.7%、6.6%、6.1%、1.2%、8.5%、0.7%、5.2%、5.2%，计算出燕房公司 2015-2024 年经营性用地价格，如下表：

表 4-2 经营性用地单价测算表

年度	GDP 增速	各年用地价值测算 (年末值) (单位: 元/m ²)
2014 年		7000.00
2015 年	6.90%	7483.00
2016 年	6.70%	7984.36
2017 年	6.70%	8519.31
2018 年	6.60%	9081.59
2019 年	6.10%	9635.56
2020 年	1.20%	9751.19
2021 年	8.50%	10580.04
2022 年	0.70%	10654.10
2023 年	5.20%	11208.11
2024 年	5.20%	11790.93

如上所述，北京市 2022-2024 年生产总值（GDP）增长率分别为 0.7%、5.20%、5.20%，得出近三年平均增长率为 3.70%。在《2025 年北京市政府工作报告》中预计 2025 年 GDP 增速为 5.00%，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 2025 年预计增长率孰低原则计算，即增长率为 3.70%。

根据燕房公司供地计划，经营性地块于 2026 年、2027 年上市。在 2024 年土地价格（11790.93 元/平方米）的基础之上，按照 GDP 增速 3.70% 计算以后各年度的土地价格。

（二）项目经营收入分析

本项目经营性收入 2328800 万元

1. 收入定价

该项目安置房地产上建筑面积约 84.56 万平方米，可实现销售收入 168600 万元。安置房地产上建筑面积销售价格为 2000 元/平方米（低于住宅成本价格销售）。

依据北京市统计局公布的《北京市 2015-2024 年国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 增长率分别为 6.9%、6.7%、6.7%、6.6%、6.1%、1.2%、8.5%、0.7%、5.2%、5.2%，根据燕房公司供地计划，经营性地块于 2026 年、2027 年上市。在 2024 年土地价格（11790.93 元/平方米）的基础之上，按照 GDP 增速 3.70% 计算以后各年度的土地价格。

根据北京市 2022-2024 年生产总值(GDP)增长率分别为 0.7%、5.20%、5.20%，得出近三年平均增长率为 3.70%。在《2025 年北京市政府工作报告》中预计 2025 年 GDP 增速为 5.00%，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 2025 年预计增长率孰低原则计算，按照 GDP 增速 3.70% 计算以后各年度的土地价格。经营性上市地块规划建筑面积约

170.48 万平方米，以实现收入 68000 万元，经计算剩余地块可实现销售收入 2092200 万元（本次土地出让收益预测，不含政府收益金额）。因此用于项目资金平衡的资金总额为 2328800 万元。具体情况见下表：

表 4-3 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				
		2024 及以前年度	2025	2026	2027	合计
合计		156100	17200	932190	1223310	2328800
类型 1	收入定价	2000 元/平方米	2000 元/平方米	2000 元/平方米	2000 元/平方米	
	付费对象规模	440500 平方米	86000 平方米	180000 平方米	136500 平方米	843000 平方米
	收入小计	88100	17200	36000	27300	168600
类型 2	收入定价	11208.11 元/平方米	11746.10 元/平方米	12679.6 元/平方米	13148.75 元/平方米	
	付费对象规模	60670 平方米		706800 平方米	909600 平方米	1677070 平方米
	收入小计	68000		896190	1196010	2160200

定价依据的影响：国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建等。

二、项目收入合计（经营性收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

表 4-4 项目分年度收入合计（经营性收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入					
	2023 及以前 年度	2024	2025	2026	2027	合计
经营性收入	68000	0	0	896190	1196010	2160200
合计	68000	0	0	896190	1196010	2160200

表 4-5 项目分年度收入合计（回迁房款收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入					
	2023 及以前 年度	2024	2025	2026	2027	合计
回迁房款	88100	17200	36000	27300		168600
合计	88100	17200	36000	27300		168600

第五章 项目运营成本分析

本项目不涉及。

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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024 及以前	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	173300	36000	923490	1196010					
运营支出									
收益	173300	36000	923490	1196010					
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
项目收入									2328800
运营支出									
收益									2328800

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1479513 万元，其中：2019 年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）110000 万元，债券利率 3.36%，在债券存续期内每年支

付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2019年北京市棚改专项债券（八期）-2019年北京市政府专项债券（二十期）70000万元，债券利率3.18%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后于2022年发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（十四期）70000万元，债券利率2.45%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2020年北京市政府专项债券（十五期）100000万元，债券利率2.98%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后于2023年发行2023年北京市地方政府再融资专项债券（十期）100000万元，债券利率2.3%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2021年北京市政府专项债券（一期）35000万元，债券利率2.85%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后于2023年发行2023年北京市地方政府再融资专项债券（三期）35000万元，债券利率2.31%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2021年北京市政府专项债券（八期）25000万元，债券利率2.66%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后于2023年发行2023年北京市地方政府再融资专项债券（十期）25000万元，债券利率2.3%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2019年北京市棚改专项债券（九期）-2019年北京市政府专项债券（二十一期）50000万元，债券利率3.31%，

在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券，到期后于 2024 年发行 2024 年北京市地方政府再融资专项债券（二十一期）50000 万元，债券利率 1.95%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2021 年北京市政府专项债券（十五期）20000 万元，债券利率 2.74%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后于 2023 年发行 2023 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）20000 万元，债券利率 2.54%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）235000 万元，债券利率 2.89%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后于 2023 年发行 2023 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）235000 万元，债券利率 2.54%，到期后一次性还本债券；2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）475000 万元，债券利率 3.13%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）61013 万元，债券利率 2.45%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2023 年北京市政府专项债券（十二期）113200 万元，债券利率 2.34%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2023 年北京市政府专项债券（四期）27000 万元，债券利率 2.62%，在债券存续期内每年支付一

次债券利息，到期后一次性还本债券；2024 年北京市政府专项债券（二期）84800 万元，债券利率 2.17%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券；2024 年北京市政府专项债券（十六期）35200 万元，债券利率 1.55%（本金已申请调减，燕房公司负担 83 天利息）；2025 年北京市政府专项债券（七期）73500 万元，债券利率 1.39%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券。本次拟调减专项债券 29300 万元；债券利率 1.39%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本债券。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

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2019 年	0	110000	0	110000	3.36%/3.18%	0	0
2	2020 年	110000	100000	0	210000	2.98%/3.36%/3.18%	0	0
3	2021 年	210000	840000	0	1050000	2.85%/2.66%/2.74%	0	0
4	2022 年	1050000	131013	0	1131013	2.89%/3.13%/2.45%	0	0
5	2023 年	1131013	140200	0	1321213	2.34%/2.62%/2.54%	0	0
6	2024 年	1321213	84800	0	1406013	2.17%/1.95%/1.55%	0	0
7	2025 年	1406013	44200	131013	1319200	2.45%/2.3%/2.31%	16307	147320
8	2026 年	1319200	0	1140200	179000	2.54%/2.30%/2.31%	167350	1307550
9	2027 年	179000	0	134800	44200	2.17%/1.95%	13320	148120
10	2028 年	44200		44200	0	1.39%	1976	46176
合计		6770639	1450213	1450213	6770639		198953	1649166

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 6-3 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	
2024 年及以前年度	173300	0	0	0	平衡
2025 年	36000	131013	16307	147320	平衡
2026 年	923490	1140200	167350	1307550	平衡
2027 年	1196010	134800	13320	148120	可用以前年度剩余收益 平衡
2028 年	0	44200	1976	46176	可用以前年度剩余收益 平衡
合计	2328800	1450213	198953	1649166	
本息覆盖倍数		1.6	11.7	1.41	

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 1.41 倍，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。

（一）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 2160200 万元，纳入专项收入的经营性收入 168600 万元，收入合计 2328800 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：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 2160200 万元，纳入专项收入的经营性收入 168600 万元，合计 2328800 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。

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 1.41 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，为项目实施提供有力的资金保障。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，对计划上市地块价格按 GDP 增速的 100%、90%、80%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.41 倍、1.41 倍、1.40 倍，项目本息覆盖率均大于 1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见下表：

表 7-1 敏感性分析表

序号	年度	预计增长率 3.7% 的 100%	预计增长率 3.7% 的 90%	预计增长率 3.7% 的 80%
上市地块单价（元/m²）				
1-1	2026 年	12679.60	12634.36	12589.12
1-2	2027 年	13148.75	13055.09	12961.76
上市地块面积(万 m²)				
2-1	2026 年	70.68		
2-2	2027 年	90.96		
上市地块收益（亿元）				
3-1	2026 年	89.62	89.30	88.98
3-2	2027 年	119.60	118.75	117.90
3-3	上市地块 预计收益	209.22	208.05	206.88
3-4	上市地块 实际收益	6.80（2023 年已出让）		
4	安置房收 入	16.86(亿元)		
5	收益合计	232.88(亿元)	231.71(亿元)	230.54(亿元)
6	债券融资 本金	145.02(亿元)		
7	债券融资 利息	19.88(亿元)		
8	融资成本 合计	164.90(亿元)		
9	本息覆盖 倍数	1.41	1.41	1.40

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

无此说明事项

