

# 2026 年北京市政府专项债券（十八期）

怀柔新城 04 街区 D 地块

土地一级开发项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

怀柔区财政局

2026 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.....	4
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.....	7
八、建设工期及实施进度计划.....	8
九、项目审批情况.....	8
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.....	12
一、项目实施的必要性.....	12
二、项目经济效益.....	13
三、项目社会效益.....	14
四、项目事前绩效评估情况.....	15
第三章项目投资估算与资金筹措.....	18
一、编制依据及原则.....	18
二、估算范围.....	19
三、估算说明.....	19
四、建设内容及投资估算.....	21
五、资金筹措.....	23
第四章项目收入分析.....	24
一、土地出让收入单价.....	24
第五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.....	39
四、项目收益融资平衡评价结果.....	40
第六章项目风险控制.....	41
一、项目施工进度或正常建设、运营的风险及控制措施.....	41
二、影响项目收益的风险及控制措施.....	42
三、项目社会稳定风险及控制措施.....	43
四、敏感性分析.....	44
第七章还款保障情况.....	45
一、还款责任及保障.....	45
二、项目资产管理.....	45
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	46
第八章项目信息披露计划及主管部门责任.....	48
第九章其他需要说明的事项.....	49

## 第一章项目概况

怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目总投资 549,135 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 339,000 万元，其中，已发行 272,200 万元，包括：100,000 万元（2024 年发行再融资专项债，期限 5 年）、172,200 万元（2025 年 6 月发行政府专项债，期限 3 年）。本批次申请发行 31,700 万元，债务期限 3 年。后续批次发行 35,100 万元，债务期限 2 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

怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目位于怀柔区怀柔镇，开放环岛东南，怀柔新城核心区 04 街区范围内。怀柔区位于北京城区东北部，距市区 50 公里，距首都机场 32 公里，东靠密云，南连顺义，西和昌平、延庆为邻，北与河北省丰宁、滦平、赤城三县接壤。全区总面积 2122.8 平方公里，其中山区面积占 89%，是全市面积第二大区。2024 年末全区共 284 个行政村、36 个社区，2024 年末常住人口 43.9 万人。2024 年怀柔区实现地区生产总值初步核算 564.5 亿元。近年来，怀柔先后获得全国绿化模范城市、国家级生态示范区、国家级卫生区、国家级可持续发展综合实验区等荣誉称号 30 多个。

### 二、项目名称

怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储



备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为 1101162025R000027。

### 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心，本项目已累计发行并使用专项债券 272,200 万元（支持项目 1 个），截至目前已累计支出 272,200 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	康贤明	成立日期	
注册资本	10 万元	营业期限	2021-08-17 至 2026-08-17
统一社会信用代码	121100007567300628		
注册地址	北京市怀柔区府前街 7 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		

北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，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。

2016 年 9 月，根据《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目变更实施单位的意见》（京国土怀〔2016〕135 号），项目实施单位由北控城开公司变更为北京北控京闽投资有限公司。

2025 年 1 月，签订《北京市怀柔新城 04 街区 C、D、G 地块土地一级开发项目委托协议书》，北京市怀柔区规划和

自然资源综合事务中心为主体。根据区政府的工作部署及相关批示，北京市长城伟业投资开发有限公司作为项目实施主体，具体实施该项目的土地一级开发工作。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会怀柔分局。北京市规划和自然资源委员会怀柔分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心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规划和自然资源委员会怀柔分局相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

项目用地面积为 45.27 公顷，其中规划建设用地 43.59 公顷，同步实施整理（待拆迁）1.68 公顷。项目总用地面积 45.27 公顷，规划建筑规模 45.63 万平方米：可用于平衡资金的建筑规模约 42.37 万平方米，其中住宅用地建筑规模约 24.96 万平方米，商业服务业用地建筑规模约 17.41 万平方米；公服配套设施约 3.25 万平方米。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)
------	------------	--------	------	-----------------------



怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目	京发改(审)(2025)311 号	进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	建筑控制规模约 456300 平方米(不含地下面积),建设内容为居住、公共管理与公共服务、商业、交通运输、公用设施、绿地等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	549,135 万元
-------------------------	-------------------	---	--	------------

## 六、项目投资估算

本项目总投资 549,135 万元,其中前期费用 3,117 万元,占比 0.57%;征地补偿费 80,011 万元,占比 14.57%;拆迁补偿及相关费用 415,275 万元,占比 75.62%;市政费用 8,383 万元,占比 1.53%;其他费用 3,130 万元,占比 0.57%;财务费用 39,219 万元,占比 7.14%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位: 万元

投资构成类别	前期费用	征地补偿费	拆迁补偿及相关费用	市政费用	其他费用	财务费用	合计
投资估算金额	3,117	80,011	415,275	8,383	3,130	39,219	549,135
占比	0.57%	14.57%	75.62%	1.53%	0.57%	7.14%	

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 210,135 万元,占比 38.27%;专项债券资金 339,000 万元,占比 61.73%。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怀柔区怀柔镇。项目四至分别是:东至两河路,南至怀安大街,西至京密路,北至永泰北街。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在施项目，已在 2018 年 1 月取得立项批复并开工，2021 年 10 月启动拆迁，预计 2026 年 9 月取得征地批复，预计 2029 年实现土地出让。

## 九、项目审批情况

### （一）立项审批

2018 年 1 月，取得《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2018〕33 号），同意北京市土地整理储备中心怀柔区分中心实施怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目。

2020 年 3 月，取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2020〕75 号）。

2022 年 3 月 10 日，取得《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目审批延期的批复》（京发改（审）〔2022〕132 号）。

2025 年 5 月 28 日，取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕311 号）。

### （二）用地审批

2013 年 10 月，市国土局召开 2013 年第一期新增土地一级开发项目委办局联合审核专题会，根据《北京市国土局会



议纪要》（京国土会〔2013〕28号），原则同意怀柔新城04街区C、D、G地块土地一级开发项目由所在区县土地储备分中心为主体实施土地一级开发，依程序报市政府批准后办理土地一级开发相关手续。

2014年7月，取得《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土怀函〔2014〕184号），同意由北京市土地整理储备中心怀柔区分中心为主体，分期实施怀柔新城04街区土地一级开发工作。

2016年9月，取得《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2016〕271号），同意北京市土地整理储备中心怀柔区分中心作为主体，继续组织开展怀柔新城04街区D地块土地一级开发工作。

2022年2月，取得《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2022〕72号），同意北京市土地整理储备中心怀柔区分中心作为主体，继续组织开展怀柔新城04街区D地块土地一级开发工作。

2024年12月，取得《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自怀函〔2024〕1078号），有效期延长至2026年12月。

### （三）规划审批。

2014年6月，取得《建设项目规划条件》（土地储备前期整理）（2014规条整字0016号），同意北京市土地整理储备中心怀柔区分中心按规划条件及附图所示用地范围，开展土地储备前期整理的相关工作。

2018年9月，取得《北京市规划和国土资源管理委员会怀柔分局关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2018〕346号）。

#### （四）环评备案

2014年8月6日，取得《关于怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目环保意见》（2014-018）。

综上，怀柔新城04街区D地块土地一级开发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，由北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心按照建设进度，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、

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 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。建设期结束后通过土地市场进行入市交易。

## **十二、项目投后管理**

项目收入（主要为土地出让收入）按规定缴入国库，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。

债务本息偿还。由怀柔区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。项目不涉及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，权益登记在北京市规划和自然资源委员会怀柔分局名下。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市级财政部门审核，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。

2025 年 1 月 10 日，自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发的《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号），旨在贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。本项目的实施符合该办法的要求和国家政策导向。

#### （二）高度契合地区规划。

依据《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要》北京的发展将着眼于城市发展空间战略调整和功能优化配置。北京在发展中要切实注重坚持分区域功能定位发展，把优化区域功能配置、完善空间布局形态作为重要支撑，切实提高城乡一体化和区域协调发展水平。着力优化疏解中心城功能，促进旧城保护与发展。加快推进新城功能完善和新区发展，更加注重薄弱地区发展提升，加快城市空间格局由功能过度集中在中心城向多功能区域共同支撑转变，塑造城乡一体、多点支撑、均衡协调的战略发展格局。

根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，在北京市域范围内构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市



病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目的建设将老城区空间资源、怀柔科学城的产业辐射、周边的生态景观和旅游休闲资源有机融合，实现产业转型，推动老城区城市更新改造，带动老城复兴，形成城市更新的新典范。

### （四）能有效解决当前瓶颈问题。

根据北京市总规及怀柔区分区规划，怀柔的重点发展区域集中在“一心”，即怀柔新城与怀柔科学城、雁栖湖国际会都交融发展的城市中心地区，聚焦科技创新、国际交往和文化引领三大核心功能，将形成尖端创新要素集聚活跃、国际化人文特色浓厚、城市综合功能完善的城市中心地区。

## 二、项目经济效益

### （一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目实施后，可进一步改善城市市政设施，完善城市功能，提升城市对外形象，促进当地经济发展进入新常态。

### （二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的建设将实现新地块配套设施完备、人居环境舒适、经济活力提升的目标，切实提升人民群众的幸福感和获得感。

### （三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目实施后，为居民提供了更多高品质的居住选择，同时，也为怀柔科学城的建设和发展注入了新的活力。未来，怀柔新城将继续以其独特的魅力和不断完善的设施，成为更多人向往的宜居之地。

### （四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目的建设将有利于活跃地方经济、改善当地投资环境，对提升周边土地价值也有积极的意义。

## 三、项目社会效益

### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目位于怀柔区，是为改善人民居住环境以及环境整治的土地开发项目。怀柔区位于生态涵养区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。本项目的实施有助于落实怀柔区建设宜居宜业宜游绿色发展示范区的功能定位，完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。

### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目所在区域现状建筑多为破旧平房，环境差，地势低洼，基础设施匮乏，每到雨季内涝严重，且范围内的小工业企业存在一定的污染，严重影响居民生活，因此亟待改造。本项目土地开发整理完成并供地后，将建设道路、绿化、居住和商业设施，有利于首都落实科技创新中心定位、构建‘高精尖’产业结构。

### （三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。



本项目的实施将带动周边地区的升值，项目后期的建设将带动该区域开发量的增加和商业的繁荣，从而拉动地区经济的增长，同时带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

#### （四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目建设将加快城镇化建设步伐，塑造城乡协调发展新格局。加快推进老城区改造与新城综合开发，积极探索多种模式加快城中村开发和棚户区改造，提高土地集约节约利用水平。鼓励社会资本积极参与新城组团重大公共设施项目和配套服务设施开发建设，注重强化功能融合与产业协同。引导房地产开发与住房保障建设健康协调发展，重点发展商业、产业地产项目。

### 四、项目事前绩效评估情况

#### （一）项目实施的必要性、公益性

为进一步深化落实《怀柔新城规划（2005-2020）》推动经济社会协调稳步发展，促进怀柔新城整体品质的提升，怀柔区人民政府编制了《怀柔新城 04 街区控制性详细规划深化方案》，怀柔新城 04 街区为怀柔新城的核心区，是怀柔新城的公共服务中心，是新城体现国际交往职能的重要窗口。怀柔核心区将大力发展面向区域的现代服务业，重点培育会议培训、文化交流、商务办公、体育健身、医疗服务、行政办公等功能，建设成为具有活力的区域服务中心。

#### （二）项目投资合规性与项目成熟度

怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目已取得有关

部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。

### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目作为在建项目，当前根据项目整体测算资金平衡，项目预计发债总规模 339,000 万元，本年度发债计划与总体项目计划安排之间的关系基本明确，本年度发债的偿债资金来源，已按要求匹配具体收入来源。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目收益与融资自求平衡报告显示，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确，且与项目目标密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，收益可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

### （五）绩效目标合理性

该项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

### （六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无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。但部分绩效目标设定不够合理，细化、量化不足，需进一步细化阶段性工作目标。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

本项目总投资额以项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土、征拆标准等方面有调整，则总投资额测算结果相应调整。

列示项目投资估算的主要文件依据。

- 1.《北京市建设征地补偿安置办法》；
- 2.《建设项目交通影响评价报告收费标准》；
- 3.《北京市耕地开垦费征收管理办法》；
- 4.《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）；
- 5.《财政部关于印发<财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法>的通知》（财建〔2001〕512号）；
- 6.《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）；
- 7.《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办〔2006〕745号）；
- 8.《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）；
- 9.《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2014规条整字0016号）；
- 10.《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）；

11.《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

12.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）；

13.《北京市人民政府关于重新公布北京市征收农用地区片综合地价标准》（京政发〔2024〕15号）。

## 二、估算范围

根据《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）文件中关于储备开发项目及棚改项目土地开发成本审核内容的有关要求，建立本项目相应的土地开发成本科目。

## 三、估算说明

### （一）前期费用

项目前期工作是为推进土地开发项目落地而开展的前期相关工作，包括实施方案编制、项目申请报告编制、用地普测及拨地钉桩、勘测定界、地质灾害评估、交通影响评价、考古勘探及发掘、涉水事项论证、实施单位招标代理服务费和其他费用等。

若项目进展过程中需要进行其他相关咨询工作，咨询费用经审计核实为本项目所需工作费用，一并纳入前期开发成本。经测算，前期费用共计3,117万元，其中，实际发生成本为611万元，预计发生成本为2,506万元。最终以实际发生并



经审计和政府部门认定的前期费用为准。

## （二）征地费用

征地费用包含土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、征地相关税费及征地不可预见费。征地项目的实际征地补偿费，以征地单位与被征地农村集体经济组织协商签订的征地补偿安置协议书为准。本项目土地补偿费用根据区片综合地价，20万元/亩进行测算，安置补助费劳动力45万元/人、一般超转人员260万元/人进行测算，青苗补偿费按市场水平测算，征地相关税费依据相关文件估算，征地不可预见费按照5%预估，总费用共计80,011万元，其中，实际发生成本为37,508万元，预计发生成本为42,503万元。最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

## （三）房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用

本项目房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用共计415,275万元，其中实际发生成本为382,627万元，预计发生成本为32,648万元。

其中宅基地拆迁成本约206,734万元，全部为实际发生成本；安置房损益为146,000万元，实际发生成本为20,000万元，预计发生成本为126,000万元；集体非宅拆迁费用19,135万元，其中实际发生成本为18,684万元，预计发生成本为451万元；国有非宅拆迁费用约20,255万元，全部为预计发生成本；土地权益补偿款66万元，全部为实际发生成本；房屋征收（拆迁）管理费7,048万元，实际发生成本为6,953万元，预计发生成本为95万元；市政、公共设施拆迁移改费1,348



万元，全部为实际发生成本；其他费用9万元，全部为实际发生成本；拆迁不可预见费14,680万元。最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

#### （四）市政基础设施建设费用

本项目市政基础设施建设费用包括市政基础设施建设费及管理费、其他费用。市政基础设施建设费用共计8,383万元，其中，实际发生成本为13万元，预计发生成本为8,370万元。最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

#### （五）其他费用

其他费用主要包括围挡费用、保安费用、除草防火费、防尘网铺设费、律师费、耕地耕作层土壤剥离费和环境保护税等，共计3,130万元，其中，实际发生成本为1,330万元，预计发生成本为1,800万元。最终以实际发生并经审计和政府部门认定的结果为准。

#### （六）财务费用

财务费用共计约39,219万元，实际发生成本约4626万元，预计发生成本34593万元。2019年专项债券100,000万元，利率3.31%，期限5年，利息16,550万元；2024年再融资债券100,000万元，利率2.11%，按建设期3年考虑，利息6,330万元；2025年6月专项债券172,200万元，利率1.45%，按建设期3年考虑，利息7,491万元；后续发债利息预计8,829万元。最终以实际发生为准。

### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 549,135 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	项目	总投资	是否使用专项债券	主要技术经济指标	
				数量	单价
一	前期费用	3,117			
1	实施方案编制费	70	是(部分使用)		
2	项目建议书(代可行性研究报告)	80			
3	测绘费	272		43.59 公顷	6.24 元/平方米
4	编制地质灾害评估费	68		43.59 公顷	1.56 元/平方米
5	编制交通影响评价费	68		45.63 万平方米	1.50 元/平方米
6	考古勘探及挖掘费	1,221			
7	涉水事项论证费	90		43.59 公顷	2.06 元/平方米
8	其他费用	1,249			
二	征地补偿费	80,011		588 亩	136 万元/亩
1	土地补偿费	11,765	是(部分使用)	588 亩	20 万元/亩
2	安置补助费	63,130		519 人	122 万元/人
3	青苗补偿费	29		7.35 亩	4 万元/亩
4	征地税费	1,113		588 亩	2 万元/亩
5	其他费用	165			
6	征地不可预见费	3,809	否	76172 万元	5%
三	房屋腾退补偿费及相关费用	415,275		683.2 亩	607.8 万元/亩
1	宅基地拆迁补偿费	206,734	是(部分使用)		
2	集体企业腾退补偿费	19,135		44146 平方米	4334 元/平方米
3	国有企业腾退补偿费	20,255		30565 万平方米	
4	土地权益补偿款	66			
5	房屋征收(拆迁)管理费	7,048			
6	异地购买安置房损益	146,000		11.28 万平方米	12943 元/平方米
7	市政、公共设施拆改移费用	1,348			
8	其他	9			
9	腾退不可预见费	14,680	否	146802	10%
四	市政基础设施建设费	8,383		2.38 公里	3522 万元/公里
1	道路及随路管线工程费	7,812	是(部分使用)	2.38 公里	3282 万元/公里
2	工程建设管理费	518			
3	其他	53			

序号	项目	总投资	是否使用专项债券	主要技术经济指标	
				数量	单价
五	其他费用	3,130			
1	围挡费	1,205	是(部分使用)	1722 米	7000 元/米
2	安保费	869		45.27 公顷	19 万元/公顷
3	防尘网铺设费	181		45.27 公顷	4 元/平方米
4	除草防火费	184		45.27 公顷	4 元/平方米
5	耕作层土壤剥离费 (含方案)	101		7.35 亩	
6	环境保护税	219			
7	律师费	370			
六	建设期利息	39,219	否		
项目总投资		549,135			

### 五、资金筹措

本项目总投资估算549,135万元，项目计划使用财政预算资金210,135万元，占比38.27%；专项债券资金339,000万元，占比61.73%。

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 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	160,097	0	0	50,038	210,135	38.27%
单位自有资金						
专项债券	100,000	172,200	31,700	35,100	339,000	61.73%
合计	260,097	172,200	31,700	85,138	549,135	
分年度占比	47.36%	31.36%	5.78%	15.50%		



## 第四章项目收入分析

本项目现金流入以配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

本项目由项目实施单位对土地进行改造，达到“净地”条件后，实现土地供应。本项目土地预计上市时间为 2029 年 12 月。债券本金及利息主要通过土地出让收入偿还。债券存续期内，本项目可用于还本付息收入总共为 522,933.61 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
1	土地出让收入	522,933.61
合计		522,933.61

### 一、土地出让收入单价

#### （一）全区近年经营性用地出让情况

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、基准地价法、住宅剩余法分别测算土地出让价格，然后住宅用地和商业用地选取较为适用的评估方法，各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

#### （1）市场比较法测算土地出让价格

选取怀柔区的近三年土地成交的案例情况如下：

住宅出让价格测算表

序号	项目名称	交易编号	用地性质	成交日期	土地面积(平方米)	容积率	建筑控制规模≤(平方米)	成交价格(万元)	楼面地价(元/平方米)	级别修正系数	期日修正系数	修正后
1	北京市怀柔区 HR00-0103-6012 地块二类城镇住宅用地	京土储挂(怀) [2025]014 号	二类城镇住宅用地	2025-5-9	16,086.43	1.35	21,717.00	35,900.00	16,530.83	1.00	1.00	16,530.83
2	北京市怀柔区刘各长村棚户区改造土地开发项目 HR00-0101-6049、6200、6201、6202、6203 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	京土整储挂 (怀)[2021]027 号	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	2021-5-8	115,536.75	1.83	211,725.00	457,000.00	21,584.60	1.00	1.08	23,235.82
3	北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村 HR00-0010-6040 地块 R2 二类居住用地	京土整储挂 (怀)[2020]031 号	R2 二类居住用地	2020-8-17	42,031.04	2.00	84,062.00	197,100.00	23,446.98	1.00	1.08	25,240.67
居住平均单价									20,520.80			21,669.11

商业价格测算表

序号	项目名称	交易编号	用地性质	成交日期	用地面积	容积率	建筑面积 (平方米)	成交价格 (万元)	楼面地 价(元/ 平方米)	容 积 率 修正	期日 修正 系数	修正后
1	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、 6030 地块(城市客厅 C 地块) F3 其他类多功能用地(怀柔科 学城核心区及周边土地一级 开发项目)	京土整储挂 (怀)[2021]098 号	F3 其他类 多功能用地	2022-1-19	28,547.88	1.82	51,828.53	37,700.00	7,273.99	1.00	1.01	7,311.81
2	北京市怀柔科学城核心区及 周边土地一级开发项目 HR00-0211-6022、6025 地块 (城市客厅 B) F3 其他类多 功能用地	京土整储挂 (怀)[2020]058 号	F3 其他类 多功能用地	2021-2-1	86,418.81	1.98	170,700.00	126,000.00	7,381.37	1.00	1.03	7,619.05
3	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、 6030 地块(城市客厅 C 地	京土整储挂 (怀)[2021]098 号	F3 其他类 多功能用地	2022-1-19	28,547.88	1.82	51,828.53	37,700.00	7,273.99	1.00	1.01	7,311.81





在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日及其他考虑因素调整后预测未来住宅用地挂牌价格约 21,669.11 元/平方米，商业用地（容积率 1.82—1.98 之间）出让价格约 7,414.22 元/平方米。

## （2）基准地价法测算土地出让价格

商业地块采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	HR00-0404-0044	HR00-0404-0049	HR00-0404-0053	HR00-0404-0055	HR00-0404-0058
1	容积率	1.00	1.00	2.00	3.00	3.00
2	用途	商业服务用地	商业服务用地	商业服务用地	商业服务用地	商业服务用地
3	区片编号	VIII-怀 1	VIII-怀 1	VIII-怀 1	VIII-怀 1	VIII-怀 1
4	区片价格(元/平方米)	7610	7610	7610	7610	7610
5	开发程度修正	0	0	0	0	0
6	适用的基准地价	7610	7610	7610	7610	7610
7	用途修正	1	1	1	1	1
8	期日修正	1.0322	1.0322	1.0322	1.0322	1.0322
9	年期修正	1	1	1	1	1
10	容积率修正(X)	1.2333	1.2333	1	0.9063	0.9063



11	因素修正	1.0969	1.0969	1.0969	1.0969	1.0969
12	楼面熟地价 (元/平方米)	10626	10626	8616	7809	7809

### (3) 住宅剩余法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地市场价格=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等。

#### (1) 采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 28,000 元/m<sup>2</sup>-29,000 元/m<sup>2</sup>，结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 28,000 元/m<sup>2</sup>。住宅开发完成后的房地产价值=24.96 万 m<sup>2</sup>×2.8 万元/m<sup>2</sup>=698,880.00 万元。

#### ①土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的 3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为 V，则取得土地税费为 3.05%V。

#### ②建设成本

住宅房屋建设成本 147,813 万元，详见下表：

序号	项目	住宅成本	说明
1	建安工程费	4700	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费	2000	
1.2	安装工程费	1500	
1.3	装饰装修工程费	1200	
2	小市政建设费	470	按建安工程费的 10%计取

3	工程建设其他费	470	按建安工程费的 10%计取
小计		5640	1-3 项之和
5	不可预见费	282	按小计的 5%计提
6	房屋建设成本单价	5922	小计+不可预见费
7	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	24.96	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
8	房屋建设成本总价（万元）	14781 3	建设成本单价×建筑面积÷10000

③销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用 20,966 万元。

#### ④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按 4.75%考虑。

住宅部分的财务费用为  $(8017 + 0.1002V)$  万元。

#### ⑤销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 39,137 万元。

#### ⑥开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 25%，住宅部分的开发利润  $(33,756 + 0.2061V)$  万元。

#### ⑦地价估算结果

土地市场价值=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等

居住用地市场价值  $V = 698,880 - 3.05\%V - 147,813 - 20,966 - (8,017 + 0.1002V) - 39,137 - (33,756 + 0.2061V)$

居住用地市场价值  $V=337,554$  万元。

居住用地楼面单价 $=337,554$  万元 $\div 24.96$  万  $m^2=13,524$  元/ $m^2$ 。

#### 1.4 各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、基准地价法、剩余法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地出让价格，土地出让价格为商业 0409-03 地块 25,672.58 元/平方米，商业 0409-04 地块 28,562.18 元/平方米，住宅 65,758.23 元/平方米。

序号	土地使用性质	地块信息	容积率	基准地价法 (50%)	市场比较法 (50%)	住宅剩余法 (50%)	预测单价
1	商业服务用地	HR00-0404-004 4	1.00	7,414.22	10,626.00		9,020.00
2		HR00-0404-004 9	1.00	7,414.22	10,626.00		9,020.00
3		HR00-0404-005 3	2.00	7,414.22	8,616.00		8,015.00
4		HR00-0404-005 5	3.00	7,414.22	7,809.00		7,612.00
5		HR00-0404-005 8	3.00	7,414.22	7,809.00		7,612.00
6	二类居住用地		1.3-2.0		21,669.11	13,524.00	17,597.00

#### 2.土地入市出让收入

本项目居住用地成交价格 17,597.00 元/平方米考虑，住宅建筑规模 24.96 万平方米，土地挂牌总价约 439,274.56 万



元。商业 0404-0044、0404-0049 地块 9,020.00 元/平方米，商业 0404-0053 地块 8,015.00 元/平方米，商业 0404-0055、0404-0058 地块 7,612.00 元/平方米考虑，建筑规模 17.41 万平方米，土地挂牌总价约 137,519.26 万元，土地入市出让收入合计 576,793.82 万元：

地块信息					出让情况	
序号	地块编号	性质	容积率	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)
1	HR00-0404-0032	070102 二类城镇住宅用地	1.60	6.41	17,597.00	112,796.77
2	HR00-0404-0037	070102 二类城镇住宅用地	1.60	5.71	17,597.00	100,478.87
3	HR00-0404-0039	070102 二类城镇住宅用地	1.30	3.92	17,597.00	68,947.47
4	HR00-0404-0042	070102 二类城镇住宅用地	1.40	3.79	17,597.00	66,700.27
5	HR00-0404-0052	070102 二类城镇住宅用地	2.00	5.13	17,597.00	90,351.18
	居住小计			24.96		439,274.56
6	HR00-0404-0044	09 商业服务用地	1.00	0.98	9,020.00	8,839.60
7	HR00-0404-0049	09 商业服务用地	1.00	0.97	9,020.00	8,749.40
8	HR00-0404-0053	09 商业服务用地	2.00	5.58	8,015.00	44,723.70
9	HR00-0404-0055	09 商业服务用地	3.00	5.39	7,612.00	41,028.68

10	HR00-0404-0058	09 商业服务用地	3.00	4.49	7,612.00	34,177.88
		商业小计		17.41		137,519.26
		合计		42.37		576,793.82

### 3.土地出让政府收益及计提基金

该项目土地出让政府综合收益及计提基金为 53,860.21 万元。本项目考虑计提的详细情况如下：

#### (1) 农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为 15%。怀柔区为七等，平均收益为 59 元每平方米，按照 15%的计提比例，故计提农业土地开发资金 375.06 万元。

#### (2) 教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《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，本地区计提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%，故计提教育资金 2,097.61 万元。

### （3）农田水利建设资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《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，本地区计提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%，故计提农田水利建设资金 2,097.61 万元。

### （4）保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳



新增建设用地上地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%，故计提保障性安居工程资金 2,097.61 万元。

#### （5）国有土地收益基金

政策依据：自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发的《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号）；计提计算：由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。市财政局从缴入市级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构收购及储备土地的前期成本中，按照 5%-10% 的比例计提国有土地收益基金，特殊情况由市财政局、市国土资源局等部门研提方案，报经市政府批准后按照实际需要计提，故计提国有土地收益基金 1,048.81 万元。

#### （6）市级分享收入

该项目依据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736 号），居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 8% 计取，该项目土地出让市级分享收入约 46,143.51 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-土地出

让政府收益及计提基金) 522,933.61 万元。

## 第五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 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	0	0	0	576,793.82	576,793.82
政府收益	0	0	0	53,860.21	53,860.21
收益	0	0	0	522,933.61	522,933.61

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 339,000 万元，已于 2019 年发行政府专项债券 100,000 万元，期限 5 年，票面利率 3.31%，于 2024 年发行再融资专项债，期限 5 年，票面利率 2.11%，于 2025 年发行 172,200 万元，期限 3 年，票面利率 1.45%。预计于 2026 年发行 31,700 万元，暂定发行期限为 3 年，债券利率按照 1.56% 预测（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日三年期国债收益率五日均线值 1.3141% 为基础，上浮 25BP，即  $1.3141\% + 0.25\% = 1.5641\%$ ）。2027 年及以后发行政府专项债券 35,100.00 万元，期限 2 年，预计融资利率 1.54%（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日二年期国债收益率五日均线值 1.2937% 为基础，上浮 25BP，即  $1.2937\% + 0.25\% = 1.5437\%$ ）。专项债券资金用于集体土地征收、地上附着物补偿、房屋拆迁等工作。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平



衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

债券存续期内，3 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019	0	100,000	0	100,000	1.45%-3.31%	-	-
2020	100,000	0	0	100,000	1.45%-3.31%	3,310.00	3,310.00
2021	100,000	0	0	100,000	1.45%-3.31%	3,310.00	6,620.00
2022	100,000	0	0	100,000	1.45%-3.31%	3,310.00	9,930.00
2023	100,000	0	0	100,000	1.45%-3.31%	3,310.00	13,240.00
2024	100,000	0	0	100,000	1.45%-3.31%	3,310.00	16,550.00
2025	100,000	172,200	0	272,200	1.45%-3.31%	2,110.00	18,660.00
2026	272,200	31,700	0	303,900	1.45%-3.31%	4,606.90	23,266.90
2027	303,900	35,100	0	339,000	1.45%-3.31%	5,102.72	28,369.62
2028	339,000	0	172,200	166,800	1.45%-3.31%	5,643.26	206,212.88
2029	166,800	0	166,800	0	1.45%-3.31%	3,146.36	376,159.24
合计	0	339,000	339,000	0	-	37,159.24	376,159.24

### 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 5-3 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	
2019		0.00	0.00	0.00	-
2020		0.00	3,310.00	3,310.00	否
2021		0.00	3,310.00	6,620.00	否
2022		0.00	3,310.00	9,930.00	否
2023		0.00	3,310.00	13,240.00	否
2024		0.00	3,310.00	16,550.00	否
2025		0.00	2,110.00	18,660.00	否
2026		0.00	4,606.90	23,266.90	否
2027		0.00	5,102.72	28,369.62	否
2028		172,200.00	5,643.26	206,212.88	否
2029	522,933.61	166,800.00	3,146.36	376,159.24	是
合计	522,933.61	339,000.00	37,159.24	376,159.24	-
本息覆盖倍数		1.39			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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 1.39，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.39 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。

## 第六章项目风险控制

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、项目施工进度或正常建设、运营的风险及控制措施

怀柔新城04街区D地块土地一级开发项目投资规模大、建设周期长，项目实施过程涉及建设项目方案的设计、施工管理、资金筹措分配、运营管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目施工区域的居民和企业的配合协调等。如项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目建设过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流、工程质量等产生重大影响。项目建设过程中可能面临投资超预算、工期拖延或安全事故等风险。

为控制以上风险，可采取以下几方面措施：

1.加强与有关部门沟通，强化对设计单位的管理。

2.加强对施工单位的管理，事前审查项目部配备的人员满足工程质量要求所需的合格管理人员，事中保证施工进度、材料设备供应、资金供应计划等。

3.编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作，冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。



4.选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

## 二、影响项目收益的风险及控制措施

### （一）政策变动风险及应对措施

项目收益风险主要受国家调整土地出让政策，影响土地出让价格或进度，造成资金回笼困难。

若政策发生改变对本项目造成不利影响，通过与相关部门紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

### （二）市场风险及应对措施

在本期专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券期限配比、还款计划和准备加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失，控制项目融资平衡风险，最大限度实现项目的经济效益和社会效益。

### （三）偿付风险

本期专项债券发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，主要以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还，偿债较有保障。但土地整理收入的实现易受到项目实施进度供求等多种因素影响，存

在一定的收益实现规模与预期存在差异的操作风险，将有可能给本期专项债券偿付带来一定影响。

该等风险可以采取多种方式控制。在项目实施过程中，注重事先宣传沟通工作，推进征地拆迁工作的顺利实施，保证前期安置补偿工作按时高效完成；建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用；切实保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡；制定风险应急处置预案，有效规避不可预知的偿付风险。

### **三、项目社会稳定风险及控制措施**

土地一级开发工程是重大民生工程，项目的利益相关者范围很广，存在征地拆迁引发的风险；噪音引发的风险；施工扬尘对周边环境的影响引发的风险等。

为控制风险，项目实施单位应在开展项目施工过程中，征询相关群众意见，查找并列出风险点、风险发生的可能性及影响程度，提出防范和化解风险的措施，提出采取相关措施后的社会稳定风险等级建议，并将社会稳定风险分析作为项目可行性研究报告、项目申请报告的重要内容并设独立篇章。

施工单位妥善安排作业时间，合理布置施工场地，加强专业人员的随时检查，发现噪音超标立即采取有效措施进行控制；切实落实环评批复和环评报告中的各项要求。施工中严格执行《北京市建设工程施工现场管理办法》，采取有效措施防尘，施工渣土必须覆盖。制定应急处理预案，加强维稳和处置能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头和事件，

及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

#### 四、敏感性分析

本项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入，项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行上下浮 10%测算，本息覆盖倍数为 1.25 以上，项目收益可以覆盖融资成本。

表 6-1 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收入 (1)	470,640.25	496,786.93	522,933.61	549,080.29	575,226.97
二、债券还本付息额 (2)	376,159.24	376,159.24	376,159.24	376,159.24	376,159.24
三、债券本息覆盖率[3=1/2]	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53



## 第七章还款保障情况

### 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。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，北京市规划和自然资源委员会怀柔分局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。



## 第八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。



## 第九章其他需要说明的事项

无。

