

2023 年北京市政府专项债券（四期） 东坝北西区域棚户区改造土地开发项目 专项债券募投项目情况

本期东坝北西区域棚户区改造土地开发项目2023年专项债券总需求为70.00亿元，本期拟发行19.80亿元，期限为3年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，此次北京市专项债券纳入2023年政府性基金预算管理，专项用于东坝北西区域棚户区改造土地开发项目回迁安置房建设及征地拆迁等支出。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、整体情况

根据《北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》、《北京市朝阳区人民政府关于报审东坝北西区域控制性详细规划（含城市设计）及回迁安置房规划方案的函》及《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区东坝西区 CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》，本项目规划包括东坝乡东风村、西北门村、后街村 3 个村和将台乡的东八间房村部分村域范围，四至范围为：北至规划东坝路，南至坝河，东至北小河。项目规划总用地面积约 318 公顷，建设用地约

142.9 公顷，总建筑规模 243.3 万平方米。

目前，项目已经取得市规自委项目街区控制性详细规划批复和市发改委项目核准批复；拆迁腾退和农转居工作已基本完成；已经取得环境影响、交通影响和水影响评价的批复，已经完成场地平整工作；回迁安置房地地上建筑规模 47.4 万平米，共 41 栋楼，已完成单体结构封顶；回迁安置房地块周边 7 条支路已取得选址意见书、规划许可证，取得开工证，并已于 2023 年 2 月开工建设。2021 年 12 月，项目实现一期土地挂牌出让，建筑规模 36.3 万平米，二类居住用地，成交价格 175.3 亿元，竞得人北京市基础设施投资有限公司、北京京投置地房地产有限公司联合体。

2、相关文件

(1) 《北京市人民政府文件<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）；

(2) 《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）；

(3) 《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) 国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37 号）；

(5) 北京市朝阳区人民政府关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》（朝政批【2017】13 号）；

(6) 《北京市朝阳区人民政府关于报审东坝北西区域控制性详细规划（含城市设计）及回迁安置房规划方案的函》（朝政函字【2018】312 号）；

(7) 《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发【2019】

7 号)；

(8) 《北京市生态环境局关于朝阳区东坝北西区控制性详细规划及环境影响篇章意见的复函》(京环函【2019】153 号)；

(9) 《北京市交通委员会关于东坝北西区域棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》(京交函【2019】538 号)；

(10) 《北京市朝阳区水务局关于东坝北西区域项目规划水影响评价意见的函》(朝水政函字【2019】130 号)；

(11) 《北京市水务局关于东坝北西区域项目规划水影响评价报告的批复》(京水行许字【2020】7 号)；

(12) 《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区东坝西区 CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》(京规自函【2020】1252 号)；

(13) 《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)【2021】11 号)；

(14) 《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)【2021】107 号)；

(15) 《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)【2021】235 号)

(16) 《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 E 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)【2022】28 号)

(17) 《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域 F 地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改

(核)【2022】78号)

(18) 《建设工程规划许可证》

(19) 《建筑工程施工许可证》

(二) 募投项目情况

1、项目所处区域情况

朝阳区隶属于北京市,处于北京市核心地区,朝阳区2020-2022年分别实现一般公共预算收入510.78亿元、543.41亿元、503.04亿元,政府性基金收入分别为228.79亿元、441.23亿元、577.38亿元,财政收入位居北京市前列。

表1 北京市朝阳区2020-2022年财政经济数据

单位:亿元

项目	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	510.78	543.41	503.04
政府性基金收入	228.79	441.23	577.38
其中:国有土地出让收入	113.13	333.56	337.97
政府性基金支出	226.07	418.54	576.72
其中:土地出让支出	96.09	393.87	213.32

2、项目情况

表2 本项目概况

单位:公顷、亿元

项目名称	四至	占地规模	总投资	计划发行债券规模	本期计划发行专项债券规模	后续计划发行专项债券规模	项目实施主体
东坝北西区域棚户区改造土地开发项目	东至北小河,南至坝河,北至规划东坝路	318	551.06	132	19.8	9.2	北京京投兴朝置地有限公司

(1) 项目主体资格

表 3 北京京投兴朝置地有限公司情况

名称	北京京投兴朝置地有限公司
统一社会信用代码	91110000MA00H0XN89
住所	北京市朝阳区红松园 16 号 107 室
法定代表人	刘建红
注册资本	30000 万元
成立日期	2017 年 8 月 8 日
公司类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	房地产开发；土地一级开发；项目投资；投资管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；物业管理；技术咨询。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(2) 项目情况

项目包括东坝乡东风村、西北门村、后街村 3 个村和将台乡的东八间房村部分村域。项目总占地约 318 公顷，其中集体土地约 293.7 公顷，涉及腾退集体土地上建筑面积约 240 万平方米，涉及腾退国有土地上建筑面积约 8 万平方米。目前项目范围内拆迁腾退工作已基本完成。

根据街区详规，本项目建设用地约 142.9 公顷，总建筑面积 243.3 万平方米，其中：车辆段综合利用开发规模为 89.1 万平方米，三大设施 42.3 万平方米，安置房（地上）47.4 万平方米，可入市商业设施为 32.9 万平方米，居住类设施为 16.9 万平方米，多功能类设施为 14.7 万平方米。项目改造范围内需实施腾退户数为 6338 户，被拆迁腾退人口为 13655 人，总安置人口为 13349 人。

根据项目实施方案，本项目共划分为 6 个片区，实施内容包括征地、腾退、拆迁、安置、必要的基础设施建设和安

置住房建设。在改造任务完成后，达到“净地”条件，其经营性用地按程序入市交易。核定项目开发成本为 551.06 亿元。

表 4 项目情况表

项目地块	项目用地规划	四至	规模	核定成本
			(公顷)	(亿元)
A 地块	车辆段上盖用地。	东至规划车辆段东侧道路，南至规划东坝北街，西至规划车辆段西侧道路，北至规划东坝路辅路。	65.30	161.93
B 地块	回迁安置房用地及教育用地。	东至规划车辆段东侧道路，南至坝河北路，西至规划回迁房西侧道路，北至规划东坝北街。	28.00	389.13
C 地块	北京中学用地、绿化用地及教育用地。	东至规划驹子房路，北至规划东坝北街，南至坝河。	64.30	
D 地块	商业服务业设施用地、住宅用地、国际医院用地、教育用地、多功能用地及公用设施用地。	东至规划驹子房路东侧城市支路，南至规划东坝北街南侧城市支路，西至坝河，北至规划东坝路辅路北侧。	68.30	
E 地块	绿化用地、商业服务业设施用地及多功能用地。	东至规划驹子房路，南至坝河，西至规划东坝医院东侧道路，北至规划东坝北街。	25.10	
F 地块	绿化用地、体育用地、文化设施用地及多功能用地。	东至北小河，南至坝河，西至规划驹子房路，北至规划东坝路。	67.00	
总计			318.00	551.06

(3) 项目资金到位情况

本项目经核定成本后，总概算 551.06 亿元。已投 293.47 亿元，本期发行专项债券 19.80 亿元，后续拟继续发行债券 9.20 亿元，剩余资金 228.59 亿元通过土地出让收入回款等财政资金解决。

本项目于2019年6月发行债券金额为5.00亿元，2021年6月发行债券金额为48.00亿元，2022年发行债券9.00亿元，2023年1月发行债券41.00亿元。按照资金募集计划，本次发行债券19.80亿元，预计该专项债券年利率为2.82%（2023年2月20日三年期记账式国债收益率2.57%+25bp），期限为3年；后续拟继续发行9.2亿元，预计该专项债券年利率为2.82%（2023年2月20日三年期记账式国债收益率2.57%+25bp），期限为3年。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计270.065亿元（已归还其他融资资金本金100亿元），其中：专项债券及其他融资资金本金232亿元，其他融资资金利息23.14亿元，专项债券利息14.93亿元。项目未产生收益期间，项目融资还本付息资金由朝阳区财政资金安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，通过土地出让收入偿还。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

东坝北西区域项目紧邻北京第四使馆区，位于北京自贸试验区-金盏国际合作服务区内，重点围绕第四使馆区建设，聚焦国际综合商务合作的核心功能，构建国际展示交流的新窗口、高端商务服务的新平台、产业金融服务的新高地、创新协作支撑的新节点、国际时尚消费的新商圈，打造活力时尚的“第二个三里屯”，建设新型国际化示范区，是北京推进国际交往中心功能建设的重要空间承载。

（二）社会效益分析

东坝北西区域所属的东坝边缘集团为中心城区10大边缘集团之一，位于核心区、副中心和首都机场三者的中心位置。涉及地上物主要为集体非住宅用房、农民宅基地用房、

国有非住宅用房和少量国有居民住宅用房。项目区域范围内房屋以平房为主，房屋建成年代较早，质量较差；公共服务设施不齐全，影响居民生活质量；市政配套设施不全，市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患。

本项目不仅改善了民生，提高了国有土地资源的社会效益，更促进了区域的发展与繁荣，对北京市经济与社会协调发展起到了积极作用。

本项目的实施有效促进东坝北西区域的整体拆迁工作，解决东坝北西区域的环境、安全隐患、社会治安、低次级产业和外来人口问题，符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益。根据东坝北西区域的城市化建设工作的规划方案，东坝北西区域将建设成为城轨融合、幸福宜居示范区，通过轨道交通带动城市发展，以居住、商务为主导功能，将东坝北西区域建设为职住均衡的国际化生态宜居新区，发展为体现大国文化自信、现代文明魅力和城市化建设成果的重要窗口。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

本期债券募集资金投资项目现金流入通过朝阳区棚户区改造相关政策出让土地实现。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）、《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）、《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）等相关文件。本次预测以

本项目出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，以 2022 年 GDP 增速 6% 为假设。

2、估算总额

本项目共分为六个片区，项目实施方案估算总投资 589.81 亿元；2021 年，项目因首期经营性用地入市，经朝阳区审计局审核，区政府核定项目开发总成本为 551.06 亿元，本次 19.80 亿元专项债券用于支付征地、拆迁补偿费、回迁安置房建设及外购费用、配套市政基础设施建设费用。

（二）资金筹措方案

本项目经核定成本后，总概算 551.06 亿元，其中：已投 293.47 亿元（专项债券资金 103 亿元，其余为财政资金投入），本期发行专项债券 19.80 亿元，后续拟继续发行债券 9.20 亿元，剩余资金 228.59 亿元通过土地出让收入回款等财政资金解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本项目以东坝北西区域棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还融资本息。可累计实现土地出让收入 696.44 亿元（土地价格增速以 2021 年北京市全年 GDP 同比增速（6%）的 80% 的比例，即 4.8% 测算），扣除必须上缴的政府土地出让收益 98.42 亿元后，项目土地出让收益为 598.02 亿元，对项目总投资的覆盖倍数约为 1.09 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。同时项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常项目投资的自求平衡。

(一) 项目收益测算

1、预期收入

项目范围内国有土地使用权土地出让总收入预计 694.44 亿元(土地价格增速以 2021 年北京市全年 GDP 同比增速(6%) 的 80%的比例,即 4.8%测算),扣除必须上缴的政府收益 98.42 亿元后,用于资金平衡土地出让收益为 598.02 亿元,可用于支付项目总投资成本 551.06 亿元。具体情况见下表:

表 5 预期收入表

预计入市时间	地块	用地区域	用地性质	建筑规模(㎡)	预估单价(万元/平方米)	预估成交价(万元)	政府收益(单价)	政府收益(万元)	用于资金平衡(万元)
*2021 年 11 月	A 地块	车辆段 A1 宗地	二类居住用地	363,100.00	5.00	1,753,000.00		301,000.00	1,452,000.00
2023 年 5 月	D 地块	北岗子站	商业办公	87,600.00	2.10	183,960.00	3,845.00	33,682.20	150,277.80
2023 年 12 月	D 地块	D 地块	二类居住用地	170,800.00	5.49	937,692.00	7,080.00	120,926.40	816,765.60
2024 年 11 月	A 地块	车辆段 A2	二类居住用地	369,300.00	5.76	2,127,168.00	7,080.00	261,464.40	1,865,703.60
2025 年 12 月	E 地块	东风站	商业办公	368,200.00	2.30	846,860.00	3,845.00	141,572.90	804,808.50
2025 年 12 月	E 地块	住宅	公建混合住宅用地	18,700.00	6.03	112,761.00	7,080.00	13,239.60	
2026 年 3 月	A 地块	车辆段 A3	二类居住用地	158,700.00	6.32	1,002,984.00	7,080.00	112,359.60	890,624.40
	合计			1,536,400.00		6,964,425.00		984,245.10	5,980,179.90

*注: A1 地块于 2021 年 12 月 24 日上市,表中为实际成交价格。

2、预期成本

根据北京市朝阳区人民政府（朝政函字【2021】369号）核定东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（B-F地块）土地开发成本389.13亿元，东坝车辆基地综合利用项目（A地块）土地成本161.93亿元，项目总投资551.06亿元，具体测算如下表所示：

表6 预期成本表

序号	项 目	合计 (万元)	B-F 地块 (棚改)	A 地块 (车辆基地)
一	前期费	29,380.40	19,292.36	10,088.04
二	征地费用	892,977.88	699,236.12	193,741.76
三	拆迁补偿费	2,535,592.50	2,174,436.13	361,156.37
四	市政建设费	135,637.32	135,637.32	
五	上盖造地工程费	720,873.70	0.00	720,873.70
六	其它费用	7,572.74	7,572.74	0.00
	小 计（直接投资）	4,322,034.54	3,036,174.67	1,285,859.87
七	财务费用	632,955.90	464,252.66	168,703.24
八	利润或管理费	518,644.14	364,340.96	154,303.18
九	审计费	3,202.65	3,182.25	20.00
十	委托入市交易服务费	0.00	0	
十一	税费	33,759.86	23,390.69	10,369.17
	土地开发总成本	5,510,597.09	3,891,341.23	1,619,255.86

（二）融资成本

本项目于2019年6月发行债券金额为5亿元，2021年6月发行债券金额为48亿元，2022年3月发行债券金额为9亿元，2023年1月发行债券金额为41亿元。按照资金募集计划，本期发行债券19.8亿元，预计该专项债券年利率为2.82%（2023年2月20日三年期记账式国债收益率2.57%+25bp），期限为3年；后续拟继续发行9.2亿元，预计该专项债券年利率为2.82%（2023年2月20日三年期记账式国债收益率2.57%+25bp），期限为3年。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计270.065亿元（已归还其他

融资资金本金 100 亿元），其中：专项债券及其他融资资金本金 232 亿元，其他融资资金利息 23.14 亿元，专项债券利息 14.93 亿元。

（三）项目预期收益覆盖本息情况

项目预计可累计实现土地出让收入 696.44 亿元，扣除必须上缴的政府收益 98.42 亿元后，项目土地出让净收益为 598.02 亿元，融资总成本 270.065 亿元，本息保障倍数为 2.21 倍。

（四）总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东坝北西区域棚户区改造土地开发项目，土地价格增速以 2021 年北京市全年 GDP 同比增速（6%）的 80% 的比例，即 4.80% 测算土地出让单价及预期土地出让收入，项目保障倍数为 1.09，项目融资本息覆盖倍数为 2.21。东坝北西区域棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足东坝北西区域棚户区改造土地开发项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

《2023 年北京市政府专项债券（四期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已经由丹顿（北京）会计师事务所有限公司通过，不能偿还的风险较低。

五、项目控制风险

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

1、项目实施风险及控制措施

本项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工。同时项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、设计单位、监理单位、总承包商及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果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过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地考察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时投入运营，努力实现预期经济效益和社会效益。

2、工期拖延风险及控制措施

目前，募投项目处于在建阶段，影响项目施工进度风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

为控制此风险，项目实施主体严格执行预定工期计划，

并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，做好各类停水、停电等应急预案。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：征地拆迁、地区基础设施、城市化进程、居民收入和就业等各种社会因素的影响。如项目建设、运行引起当地基本生活价格的提供；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设及正常使用的影响；施工期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，施工期项目周边公共交通情况的变化，对居民生活环境的噪声干扰等影响。

为控制此项风险，本项目在项目开发初期即综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设期要全面落实环境影响评价报告的要求，通过采用新技术手段尽最大程度的保护生态环境，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目施工阶段，注意避开风险源，采取灵活性、替代性方案保证市民的安全和正常生活。考虑到存在个别人不满意、可能引起矛盾冲突的可能，制定切实有效的防范和化解措施来减少或避免这些社会稳定风险的发生，尽可能保证对风险源的全称跟踪，及时排除新隐患，调整完善防范措施，实现经济社会的稳定。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及应对措施

1. 利率变动风险及应对措施

2023 年计划发行的专项债券年利率按照三年期记账式国债收益率 2.57%+25bp 估算，即 2.82%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，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的财务成本产生一定影响，进而影响项目收益与融资的平衡。

为控制此风险，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的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

2、收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致公司在债券存续期间的出让收入能否取得存在不确定性，影响公司偿债能力。

为控制此风险，项目实施主体将获取土地出让相关文件依据，通过与政府相关部门的紧密配合，推动棚改项目土地开发的进度，确保存续期内完成经营性用地的转让，取得相关土地转让收益；同时在项目开发过程中，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定开发计划，并对照项目开发实际进度，及时调整开发计划，确保项目如期开发完毕，从而减少年度收入不确定性对债务还本付息造成的影响。

3、支出变动风险及应对措施

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要是由于工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减

少，影响还本付息。

为控制此风险，项目实施主体将加强对工程建设项目的管理，按工程计划推进建设进度，同时加强施工现场的监督、管理工作，增强安全意识，做好安全警示教育工作，保障施工安全无事故；加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，保障还本付息资金。

4. 其他导致不能还本付息的风险及应对措施

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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

六、总体结论

东坝北西区域棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足东坝北西区域棚户区改造土地开发项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

北京京投兴朝置地
有限公司

2023年2月27日

北京市朝阳区东坝乡
人民政府

2023年2月27日