

2025年北京市政府专项债券（八期）
平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块〔平谷
区府前街旧城棚户区改造项目（二期）〕的
北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部
分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南
街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33
地块）项目
专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京城谷置业发展有限公司

主管部门（全称）：北京市平谷区住房和城乡建设委员会

北京市平谷区财政局

2025 年 1 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	- 4 -
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	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 11 -
十一、项目建设运营模式（本项目不涉及）	- 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	- 16 -
四、项目事前绩效评估情况	- 17 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 22 -
一、编制依据及原则	- 22 -
二、估算范围	- 22 -

三、估算说明	22	-
四、建设内容及投资估算	23	-
五、资金筹措	24	-
六、组合融资	24	-
第四章 项目收入分析	26	-
一、项目剩余商品房销售收入分析	26	-
第五章 项目运营成本分析（本项目不涉及） ..	29	-
第六章 项目收益与融资平衡方案	30	-
一、项目收益分析	30	-
二、项目融资本息	30	-
三、项目收益与融资平衡分析	32	-
四、项目收益融资平衡评价结果	33	-
第七章 项目风险控制	34	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	34	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	35	-
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	37	-
一、还款责任及保障	37	-
二、项目资产管理	38	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理	38	-
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	40	-
第十章 其他需要说明的事项	41	-

第一章 项目概况

平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目总投资 92706 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 29600 万元，已发行 22200 万元，本批次申请发行 7400 万元，债券期限为 5 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

平谷区隶属北京市，位于北京市的东北部，平谷区是北京市生态涵养区之一，总面积 948.24 平方公里，下辖 2 个街道、16 个乡镇和 273 个村庄。2023 年末全区常住人口 45.6 万人。其中，常住外来人口 7.2 万人，占常住人口的比重为 15.8%。城镇人口 28.1 万人，占比为 61.6%。

2022 至 2024 年平谷区分别实现一般公共预算收入 145.64 亿元、156.33 亿元、180.7 亿元。

本项目建设地点位于北京市平谷中心城区，行政办公轴线两侧。《平谷区国民经济和社会发展第十四个五年规划和

二〇三五年远景目标纲要》提出，加强城区更新建设，完成府前街二期棚户区改造工程。本项目符合相关规划条件，对于完善平谷区地区建设，提高土地利用效率具有积极作用。

二、项目名称

平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）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。

三、项目单位

项目单位为北京城谷置业发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 22200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 22200 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 22200 万元，目前已累计支出 22200 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	北京城谷置业发展有限公司		
法定代表人	李秋平	成立日期	2015 年 05 月 20 日
注册资本	70000 万元	营业期限	2015 年 05 月 20 日 至 2035 年 05 月 19 日
统一社会信用代码	91110117335589187Y		

注册地址	北京市平谷区中关村科技园区平谷马坊工业园1区694号
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理。（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	其他有限责任公司
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京城建房地产开发有限公司出资3.5亿，占50%； 平谷谷财集团出资3.5亿，占50%。

北京城谷置业发展有限公司（2024年1月26日，“北京城谷恒泰房地产开发有限公司”名称变更为“北京城谷置业发展有限公司”。）是依法设立并有效存续的国有企业，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平谷区住房和城乡建设委员会。北京市平谷区住房和城乡建设委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京城谷置业发展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平谷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和北京市住房和城乡建设委员会《关于平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 51986 平方米(不含地下面积)，建设内容住宅及配套、幼儿园等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率 不大于	地上建筑面积 (平方米)	备注
PG00-0010-0003	二类居住用地 (R2)	8487.05	2.5	21217.625	
PG00-0010-0006	二类居住用地 (R2)	3355.853	1.8	6580.535	
向阳南街甲 1 号	二类居住用地 (R2)	872.398	1.8	1570.316	
PG00-0005-6032	二类居住用地 (R2)	5716.455	2.5	18541.138	
PG00-0005-6033	A33 基础教育用地	5095.366	0.8	4076.293	
合计		23527.122		51985.91	

六、项目投资估算

本项目总投资 92706 万元，其中工程费用 88649 万元，占比 95.62%；工程建设其他费用 3097 万元，占比 3.34%；预备费 960 万元，占比 1.04%。

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	合计
投资估算金额	88649	3097	960	92706
占比	95.62%	3.34%	1.04%	100%

从资金来源看，项目使用财政预算资金 16521 万元，占比 17.82%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；BD 地块入市回笼成本 46585 万元，占比 50.25%；专项债券资金 29600 万元，占比 31.93%。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北京市平谷中心城区，行政办公轴线两侧，由北小区地块和 C 地块(住宅及幼儿园用地部分)两个地块组成。项目各地块四至范围如下：

其中，北小区地块的三个用地四至分别为：

PG00-0010-0003 地块：东至西育才胡同红线，南至向阳西二条红线，西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目(一期)PG00-0010-0004 地块东边界和南边界；

PG00-0010-0006 地块：南至福乐东巷红线，东侧、西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目(一期)PG00-0010-0009 地块边界；

平谷区向阳南街甲 1 号地块：东至平谷区向阳南街甲 1 号权属东边界，南至向阳西二条红线，西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目(一期)PG00-0010-0009 地块边界。

C 地块(住宅及幼儿园用地部分)四至为：东至规划文乐东巷东边界、南至文乐胡同道路中心线、西至文乐北巷道路西边界、北至府前街道路南边界。用地包括：PG00-0005-6032、6033 两个建设用地地块、PG00-0005-6030 一个公园绿地及同步实施整理道路用地。

八、建设工期及实施进度计划

项目实施周期为 56 个月，建设期 36 个月，于 2021 年 1 月完成征收工作，2021 年 12 月实现开工建设，目前安置房建设已基本完成，已组织被安置居民验房，并于 2024 年 12 月 30 日取得竣工联合验收通过意见书。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2020年6月30日，北京市发展和改革委员会和北京市住房和城乡建设委员会下发《关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地部分)项目核准的批复》(京发改(核)(2020)192号)，原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。平谷区向阳南街甲1号地块：2022年2月9日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2022)平不动产权第0000547号)，载明权利人为北京城谷恒泰房地产开发有限公司，权利类型国有建设用地使用权，用途为住宅、地下仓储、办公、地下商业、商业、地下车库，面积872.4平方米。

北小区地块PG00-0010-0003地块：2024年5月24日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2024)平不动产权第0003435号)，载明权利人为北京城谷置业发展有限公司，权利类型国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地、办公、商业，面积8487.05平方米。

北小区地块PG00-0010-0006地块：2024年5月24日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京

(2024)平不动产权第 0003434 号)，载明权利人为北京城谷置业发展有限公司，权利类型国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地、办公、商业，面积 3355.85 平方米。

C 地块(住宅及幼儿园用地部分)PG00-0005-6032 地块：2022 年 2 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2022）平不动产权第 0000546 号），载明权利人为北京城谷恒泰房地产开发有限公司，权利类型国有建设用地使用权，用途为住宅、办公、地下仓储、商业、地下商业、地下车库，面积 5716.46 平方米。

C 地块(住宅及幼儿园用地部分)PG00-0005-6033 地块：2022 年 6 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2022）平不动产权第 0003608 号），载明权利人为北京城谷恒泰房地产开发有限公司，权利类型国有建设用地使用权，用途为教育用地，面积 5095.37 平方米。

3. 规划审批。

1#回迁住宅等 12 项：2021 年 9 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会平谷分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城谷恒泰房地产开发有限公司，项目名称为平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼

儿园用地部分) (1#回迁住宅等 12 项), 位于平谷区府前街, 总建筑面积 45714.43 平方米, 其中地上建筑面积 26091.94 平方米, 地下建筑面积 19622.49 平方米。

C-1#回迁住宅等 9 项: 2021 年 9 月 9 日, 北京市规划和自然资源委员会平谷分局核发《建设工程规划许可证》, 载明建设单位为北京城谷恒泰房地产开发有限公司, 项目名称为平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及儿园用地部分) (C-1#回迁住宅等 9 项), 位于平谷区府前街, 总建筑面积 38427.75 平方米, 其中地上建筑面积 22290.71 平方米, 地下建筑面积 16137.04 平方米。

4. 环评备案。2020 年 12 月 9 日, 本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案, 备案号: 202011011700001074。

5. 施工许可。1#回迁住宅等 12 项: 2021 年 12 月 6 日, 平谷区住房和城乡建设委员会核发北小区地块《建筑工程施工许可证》(编号 110117202112060101), 载明建设单位为北京城谷恒泰房地产开发有限公司, 工程名称为平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)] 的北小区地块、C 地块(住宅及儿园用地

部分) (1#回迁住宅等 12 项), 建设面积 45714.43 平方米。

C-1#回迁住宅等 9 项: 2021 年 12 月 6 日, 平谷区住房和城乡建设委员会核发 C 地块《建筑工程施工许可证》(编号 110117202112060201), 载明建设单位为北京城谷恒泰房地产开发有限公司, 工程名称为平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)(C-1#回迁住宅等 9 项), 建设面积 38427.75 平方米。

6. 联合验收。

1#回迁住宅等 12 项: 2024 年 12 月 30 日, 平谷区住房和城乡建设委员会核发北小区地块《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》(编号: 京竣联验(平)字[2024]2539 号), 载明建设单位为北京城谷恒泰房地产开发有限公司, 工程名称为平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C 地块(住宅及幼儿园用地部分)(1#回迁住宅等 12 项), 验收结论为: 通过。

C-1#回迁住宅等 9 项: 2024 年 12 月 30 日, 平谷区住房和城乡建设委员会核发北小区地块《北京市建设工程竣工联

合验收通过意见书》（编号：京竣联验（平）字[2024]2540号），载明建设单位为北京城谷恒泰房地产开发有限公司，工程名称为平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）] 的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（C-1#回迁住宅等 9 项），验收结论为：通过。

综上，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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由区住建委按照建设进度，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、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式（本项目不涉及）

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入待项目实现销售后收取，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。

债务本息偿还。北京城谷置业发展有限公司将按主管部门要求将项目销售收入转入主管部门（北京市平谷区住房和城乡建设委员会），由主管部门负责偿还专项债还本付息资金。

资产登记管理。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

2023 年末平谷区全区常住人口 45.6 万人。其中，常住外来人口 7.2 万人，占常住人口的比重为 15.8%。城镇人口 28.1 万人，占比为 61.6%。

2021 至 2023 年平谷区分别实现一般公共预算收入 161.48 亿元、145.64 亿元、156.33 亿元。在经济增长方面，2023 年全区实现地区生产总值 451.6 亿元。

本项目建设地点位于北京市平谷中心城区，行政办公轴线两侧。《平谷区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，加强城区更新建设，完成府前街二期棚户区改造工程。本项目符合相关规划条件，对于完善平谷区地区建设，提高土地利用效率具有积极作用。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

2015 年 12 月 20 日至 21 日，中央城市工作会议在北京举行。会议指出，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造工作。

2017 年度，北京市 16 个区共有 128 个项目，列入 2017 年度的棚户区改造和环境整治任务。平谷区 2017 年度棚户

区改造项目 1 个，为府前街（一期）棚户区改造项目剩余部分。

2017 年 9 月，《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》中指出：“把疏解非首都功能、城市综合整治与人口调控紧密挂钩。持续开展棚户区改造、直管公房及商改住清理整治等疏解整治促提升专项行动。”“有序推进各类棚户区改造。完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。全面开展城乡结合部等地区的棚户区改造。”

2020 年 3 月 11 日北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发[2020]11 号），本项目列入棚改计划册。

（二）高度契合地区规划

为落实中央及北京市棚改相关精神，《北京市平谷区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，“十三五”期间加快中心城区改造，改善城市面貌。科学划定城市增长边界，严控城市开发强度，坚持集约发展，集中力量建设好 27.50 平方公里新城。

北京市平谷区第五届人民代表大会第一次会议上再次强调更加注重城乡建设，完善平谷镇、兴谷街道、滨河街道总体规划，分类推进城中村、老旧小区改造和综合整治，力

争“十三五”期间完成 50%以上的城中村改造任务；同步优化基础设施、公共服务设施和公共安全设施；整体设计园林景观风格，建设宜居城市。

2020 年北京市人民政府办公厅印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11 号），明确全市棚改项目共 115 个，占地面积 7979 公顷，涉及农（居）民 8686 户。平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））已列入市 2020 年棚户区改造和环境整治任务中。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

区域内先行实施的平谷区旧城棚户区改造项目（一期）为我区第一个国有用地棚改一次性招标项目，一期项目的实施为本项目提供了政策基础及实操经验，使本项目征收阶段实现了当年立项、当年拆迁、当年净地，成为北京市首个首日 100%完成签约的国有土地棚改征收项目。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目改造范围内涉及的住宅主要为 5 栋居民住宅楼，均为上世纪七、八十年代建筑，建设年代较早，年久失修，安全隐患多，居住环境差，严重影响了居民生活质量。本项目的实施，是改善城市棚户区人居环境的重大举措，是完善

平谷区城市发展功能的客观要求，是进一步优化城市发展环境的重要内容，是平谷区府前街旧城棚户区改造项目一、二期统筹实施的迫切需要。

二、项目经济效益

（一）推动地方经济发展

本项目改造通过投资直接拉动了建筑业、运输业、金融业、服务业等众多相关产业发展，为当地提供了大量就业机会，扩大了就业范围，有力地促进了地方经济增长。

（二）实现土地集约节约利用、提高土地效益

本项目范围内现状多为低层、多层建筑物，通过本项目的实施，可较大提高项目范围内土地利用率，达到土地集约节约利用的目的。同时改善了城市形象，完善了城市功能，消除了棚户区对周边土地乃至整个城市功能和价值的不良影响。城市的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强，极大地提升了城市的对外影响力和吸引力，实现了土地资源收益最大化。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目作为政府主导的一项民生工程，通过棚户区改造，完善了区域基础设施及公共设施建设，提升了城市形象。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目使无力改善居住环境的棚户区居民住进配套设施齐全的新建居民小区，改善了困难群众的居住和生活条件，生活环境有了很大的提高。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

该项目位于北京市平谷区中心城区，行政办公轴线两侧，由北小区地块和 C 地块（住宅及幼儿园用地部分）两个地块组成。改造范围内涉及的住宅主要为 5 栋居民住宅楼，均为上世纪七、八十年代建筑，建设年代较早，年久失修，安全隐患多，居住环境差，严重影响了居民生活质量。本项目的实施，有利于提高居民生活质量，改善生活环境，同时完善配套市政设施和公共服务设施，提升了中区城区整体形象。

评估认为，从项目实施必要性角度看，该项目的消除了居民生活的安全隐患，改善了当地的城市面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。

从项目实施公益性角度看，项目社会效益受益面包括政府、开发商和工程承包商、拆迁户、项目周边高校和高科技企业、项目周边居民等，项目社会效益较为显著。

本项目不涉及产业项目。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

2019年12月19日市政府组织市发展改革委、市规划自然资源委、市财政局、平谷区政府等单位，专题听取了平谷新城规划实施方案的汇报，原则同意府前街二期部分项目及南大门项目实施；2020年1月5日《关于研究平谷新城规划实施有关工作的意见》取得隋振江副市长的批准。

评估认为，该项目建设投资政策依据较为充分，符合北京市及平谷区相关规划和定位功能，项目建设投资合规。

该项目已取得北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会《关于平谷中心城区棚户区改造项目A地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目(二期)]的北小区地块、C地块(住宅及幼儿园用地)项目核准的批复》(京发改(核)[2020]192号)。

评估认为，该项目原有延续性项目立项手续完备，能够按照规定程序开展项目前期工作。

（三）项目资金来源和到位可行性

该项目总投资92706万元，已到位资金金额85306.00万元，其中区级财政资金16521.00万元，B、D地块入市回笼成本46585.00万元，专项债券22200万元，剩余资金

7400.00 万元拟通过新增政府专项债解决，本期拟发行债券金额为 7400.00 万元。针对该项目实施，北京市平谷区住房和城乡建设委员会与项目建设单位共同设立资金监管账户，签订了《资金监管协议》。按照棚改实施协议和资金监管协议要求，区住建委负责筹措项目所需全部资金，并根据政府财政资金安排计划和乙方提交的资金使用计划将资金汇入监管账户，保证专项债资金管理运行的安全性、规范性和有效性。

评估认为，该项目资金监管内容明确，职责分工清晰，项目资金来源和资金到位具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入通过剩余商品房销售收入来实现，结合目前商品房销售市场情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，该项目预计收益为 46783.00 万元。本次发行政府专项债融资 7400.00 万元，期限为 5 年，假设融资利率为 1.68%，按年付息，到期还本，本次融资预计到期还本付息 8020 万元。

评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理，测算依据较为充分。

（五）绩效目标合理性

该项目的绩效目标反映了项目的产出数量、质量、时效、成本，包括了经济效益、社会效益、可持续影响等绩效指标，能够有效反映项目的预期产出和效益。评估认为，该项目绩效目标设置具有合理性。

（六）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，项目事前绩效评估分数为92分，总体意见为：予以支持。

表 2-1 项目事前绩效评估得分情况表

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性	30/30	项目投融资计划落实情况	18/20
2	项目投资合规性与项目成熟度	25/25	项目成本控制与收益实现情况	22/25
3	项目资金来源和到位可行性	15/15	上年度绩效评价落实情况	19/20
4	项目收入、成本、收益预测合理性	14/15	专项债券投后管理情况	14/15

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
7	绩效目标合理性	14/15	本年度绩效目标合理性	14/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0
合计	98/100		92/100	

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 北京市建设工程计价依据—概算定额（2016 年）；
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. 北京市国有土地上房屋征收与补偿相关办法；
6. 参考类似工程项目；
7. 其他相关资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从征收至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征收补偿及相关费用、市政基础设施建设费、政府土地收益及契税等土地取得成本、工程建设费用、工程建设其他费用、预备费等。

三、估算说明

1. 平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）住宅房屋征收补偿安置方案；

2. 平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）非住宅房屋征收补偿安置方案；

3. 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地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

4. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

5. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

6. 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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 92706 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

序号	项目名称	投资（万元）	投资占比
一	工程费	88649	95.62%
二	工程建设其他费	3097	3.34%
三	预备费	960	1.04%
项目总投资		92706	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算92706万元，项目使用财政预算资金16521万元，占比17.82%；单位自有资金0万元，占比0%；BD地块入市回笼成本46585万元，占比50.25%；专项债券资金29600万元，占比31.93%。三者合计92706万元。

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	2025 年以前	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	16521		16521	17.82%
BD 地块入市回笼成本	46585		46585	50.25%
专项债券	22200	7400	29600	31.93%
合计	85306	7400	92706	100%
分年度占比	92.02%	7.98%	100%	

六、组合融资

本项目不使用组合融资，后期所需资金计划仅使用专项债券融资，资金需求 29600 万元。

融资规模。本项目专项债需求 29600 万元，2024 年已发行 22200 万元，本批次拟申请发行 7400 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，全部投向于棚改实施范围内的安置房建设、市政基础设施建设等与项目相关的各项费用支出。

第四章 项目收入分析

一、项目剩余商品房销售收入分析

本项目剩余商品房销售收入合计 46783 万元，包括：剩余商品房销售收入 34544 万元，车位收入 10500 万元，商业用房销售收入 1739 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		46783
1	剩余商品房销售收入	34544
2	车位收入	10500
3	商业用房销售收入	1739

（一）项目收入分析

1. 同区域类似产品价格水平

（1）平谷城区商品房价格情况

北京城建·樾府项目：110 平以内住宅产品销售均价 30893 元/m²，最高销售单价 31873 元/m²。

天润香墅湾 1 号：110 平以内住宅销售均价为 30598 元/m²，最高销售单价 35562 元/m²。

(2) 平谷城区商业用房价格情况

近两年平谷城区独立商业和住宅底商平均销售均价 29157 元/m²，最高销售单价为 38845 元/m²；

2023 年海纳幸福城商业成交 3 套，销售均价 38845 元/m²；万德福商业成交 1 套，销售均价为 36310 元/m²。

(3) 平谷城区车位销售价格情况

城区在售商品住宅项目的车位销售均价为 25.86 万元/个；其中天润香墅湾销售均价 27.79 万元/个；璟悦府销售均价 25.49 万元/个；都丽华府销售均价 26.67 万元/个。

2. 项目收入分析

通过对同区域内类似产品及业态近 3-4 年的价格水平进行对比，考虑区域内各业态的需求情况及北京市相关政策的陆续出台对区域房地产价格的影响，本项目商品房暂按 3.1 万/平方米，车位暂按 25 万/个，商业暂按 2.5 万/平方米进行预测。根据以上分析，债券存续期内项目于 2025 年开始实现销售收入 10500 万元，2026 年可实现销售收入剩余商品房销售产生的收入 36283 万元。

表 4-2 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	备注
----	------	--------	----

1	剩余商品房销售收入	34544	
1.1	可售建筑面积（平方米）	11143	
1.2	销售单价（元/平方米）	31000	暂按 31000 元/m ² 估算
2	车位收入	10500	
2.1	可售数量（个）	420	暂按 100%销售
2.2	销售单价（元/个）	250000	暂按 25 万元/个估算
3	商业用房销售收入	1739	
3.1	可售建筑面积（平方米）	696	
3.2	销售单价（元/平方米）	25000	暂按 25000 元/m ² 估算
4	总收入	46783	

第五章 项目运营成本分析（本项目不涉及）

项目实现销售后即将房屋交付给业主，业主自行承担公共维修资金、物业费、契税及其他税费等，不存运营成本。

项目销售过程中产生的营销费用已包含在项目总投资中，不再单独列支。

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					
	2025	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	2000	1000	500	500	42783	46783
运营支出						
收益	2000	1000	500	500	42783	46783

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 29600 万元，其中 2024 年已发行 22200 万元，发行利率为 1.78%，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。2025 年拟使用专项债券 7400 万元，债券利率暂按 1.68%（该利率按照 2025 年 1 月 13 日-1 月 17 日五个工作日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 1.43%，上调 25bp，即 $1.43\%+0.25\%=1.68\%$ ），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。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	2024 年	0	22200	0	22200		0	0
2	2025 年	22200	7400	0	29600	2024 年发行利率 1.78%	395	395
3	2026 年	29600	0	0	29600	2024 年发行利率 1.78%、2025 年利率暂按 1.68%	519	519
4	2027 年	29600	0	0	29600	2024 年发行利率 1.78%、2025 年利率暂按 1.68%	519	519
5	2028 年	29600	0	0	29600	2024 年发行利率 1.78%、2025 年利率暂按 1.68%	519	519
6	2029 年	29600	0	22200	7400	2024 年发行利率 1.78%、2025 年利率暂按 1.68%	519	22719
7	2030 年	7400	0	7400	0	2025 年利率暂按 1.68%	124	7524
合计				29600			2595	32195

该项目预计 2025 年开始实现销售收入，整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此该项目未实现销售收入前需要支付的利息需由区财政安排财政资金垫付。

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	0	0	0	0	
2025 年	2000	0	395	395	是
2026 年	1000	0	519	519	是
2027 年	500	0	519	519	否
2028 年	500	0	519	519	否
2029 年	42783	22200	519	22719	否
2030 年	0	7400	124	7524	否
合计	46783	29600	2595	32195	是
本息覆盖倍数		1.45			是

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 1.45，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 1.45 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出现重大变更的，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，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。二是提升项目销售回款。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，如期实现回款。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

当净收入作为影响债券还本付息的因素在-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.38 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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	敏感性变化比率	
	-5%	0%
用于平衡资金的收入	44444	46783
债券还本付息额	32195	32195
债券本息覆盖倍数	1.38	1.45

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、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城谷置业发展有限公司名下。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。在债券存续期间，北京市平谷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纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。主管部门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，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，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、主管部门信息披露分工，其中，主管部门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。

