

2025 年北京市政府专项债券（八期）
朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造
项目专项债券项目（调减）实施方案

实施单位（全称）：北京市朝阳区新经纬土地开发有限
责任公司

主管部门（全称）：北京市朝阳区农业农村局

朝阳区财政局

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.....	- 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.....	- 6 -
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.....	- 14 -
三、项目社会效益.....	- 15 -
四、项目事前绩效评估情况.....	- 16 -
第三章项目投资估算与资金筹措.....	- 20 -
一、编制依据及原则.....	- 22 -
二、估算范围.....	- 23 -
三、估算说明.....	- 23 -
四、建设内容及投资估算.....	- 24 -
五、资金筹措.....	- 24 -
第四章项目收入分析.....	- 26 -
一、项目经营性收入分析.....	- 26 -

第五章项目运营成本分析	- 32 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 33 -
一、项目收益分析	- 33 -
二、项目融资本息	- 33 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 35 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 36 -
第七章项目风险控制	- 37 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 37 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 38 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 39 -
四、敏感性分析	- 39 -
第八章还款保障情况	- 41 -
一、还款责任及保障	- 41 -
二、项目资产管理	- 42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 42 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 44 -
一、信息披露计划	- 44 -
二、主管部门责任	- 44 -
第十章 其他需要说明的事项	- 45 -

第一章项目概况

朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目总投资 1165849 万元，其中计划申请专项债券总额 616252 万元，2024 年已发行 220600 万元，债券期限 5 年，2025 年已发行 128600 万元，债券期限为 5 年，根据相关工作要求，为统筹用好用足专项债券资金，提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 25200 万元，调整至 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目。2026 年计划发行 267052 万元，债券期限为 1 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

项目位于北京市东五环内，朝阳区平房乡姚家园村、平房村、原黄杉木店村（现为自然村）。

平房乡项目内有国有单位宿舍 186 户；住宅院落 804 个，居民 6514 人。

本次城中村项目用地范围内规划总建筑规模约 60 万 m^2 ，其中规划回迁安置房项目，用地 11.94 公顷，规划地上规模 33.43 万 m^2 。规划资金平衡用地 8.58 公顷，建筑规模 21.67 万 m^2 。规划配套设施用地 4.67 公顷，建筑规模 4.58 万 m^2 （最终以实际批复为准）。

项目规划平衡资金地块，规划用地性质为二类居住用地，用地面积共计 8.58 公顷，规划容积率 2.2-2.8，规划建筑规模 21.67 万 m²，控制建筑高度为 80 米。平衡资金地块项目规划了一处配套幼儿园和一处完全中学。幼儿园地块规划用地性质为基础教育用地，用地面积 0.52 公顷，容积率 0.9，建筑规模 0.47 万 m²，控制建筑高度 16 米。完全中学地块规划用地性质为基础教育用地，用地面积 2.11 公顷，容积率 1.0，建筑规模 2.11 万 m²，控制建筑高度 25 米。

二、项目名称

北京市朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目（以下简称“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券 1513185 万元，支持项目 4 个，目前已累计支出专项债券 1513185 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 324000 万元，目前已累计支出 324000 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	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司		
法定代表人	曾朝晖	成立日期	2022 年 10 月 20 日

注册资本	2000 万元	营业期限	20 年
统一社会信用代码	110105034556539		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 18 层 1803 室		
经营范围	<p>许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）</p>		
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)	<p>北京朝阳城市发展集团有限公司， 持股比率 100%</p>		

北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市朝阳区农业农村局。北京市朝阳区农业农村局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任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朝阳区农业农村局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目规划意见的函》（市规划自然朝文〔2024〕278号），本项目主要建设规模和内容是：经营性建设控制规模约21.84万平方米，建设内容为住宅等。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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
前期费用	244800 平方米	0.01 万元/平方米	2121
征地费用	244800 平方米	1.41 万元/平方米	343978
腾退补偿及相关费用	244800 平方米	1.50 万元/平方米	367606
市政基础设施建设费	244800 平方米	0.07 万元/平方米	16468
安置房建设费用	244800 平方米	1.67 万元/平方米	408581
其他费用	244800 平方米	0.11 万元/平方米	27095
合计			1165849

六、项目投资估算

本项目总投资 1165849 万元，其中工程费用 16468 万元，占比 1.41%；工程建设其他费用 1124416 万元，占比 96.45%；

预备费/万元，占比/%；建设期利息 24965 万元，占比 2.14%；
铺底流动资金/万元，占比/%。

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	16468	1124416	/	24965	/	1165849
占比	1.41%	96.45%		2.14%		

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 574797 万元，占比 49%；单位自有资金/万元，占比/%；专项债券资金 591052 万元，占比 51%。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朝阳区平房乡。项目四至分别是：东侧建设用地东至亮马厂东路，南至朝阳北路，西至黄杉木店村路，北至规划亮马厂中街；西侧教育用地东至规划四季星河路，南至规划道路，西至天鹅湾小区，北至天鹅湾小区。项目同步实施整理区域涉及黄杉木店平房区及亮马厂平房区、姚家园村、平房村。

八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期 48 个月，于 2024 年开始，项目整体预计 2027 年结束。

九、项目审批情况

1. 项目主体批复。2024 年 1 月 15 日，取得《北京市朝阳区人民政府关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区 4 个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2 号），授权项目单位为项目主体。

2. 立项审批。2024 年 6 月 14 日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目核准的批复》京朝阳发改(核)〔2024〕55 号，原则上同意该建设项目。

综上，朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目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，由北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司按照建设进度，经项目主管部门及属地政府确认，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、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

本项目建设期 4 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。建设期结束土地交由规自部门进行招拍挂程序，产生的收益用于偿还项目本息。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入，经营性用地由北京市规划和自然资源委员会朝阳分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综

〔2021〕19 号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，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。土地出让收入缴入北京市财政局指定账户，并拨付至朝阳区财政局后，由朝阳区财政局组织将到期应还债券本息缴入市级国库。

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，权益登记在北京市朝阳区农业农村局名下。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

项目位于北京市东五环内，朝阳区平房乡姚家园村、平房村、原黄杉木店村（现为自然村）。平房乡项目内有国有单位宿舍 186 户；住宅院落 804 个，居民 6514 人。

本次城中村项目用地范围内规划总建筑面积约 60 万 m^2 ，其中规划回迁安置房项目，用地 11.94 公顷，规划地上规模 33.43 万 m^2 。规划资金平衡用地 8.58 公顷，建筑规模 21.67 万 m^2 。规划配套设施用地 4.67 公顷，建筑规模 4.58 万 m^2 （最终以实际批复为准）。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

2000 年 3 月，平房乡纳入北京市绿化隔离地区实施范围，执行《北京市人民政府办公厅印发市绿化隔离地区建设领导小组〈关于加快本市绿化隔离地区建设暂行办法〉的通知》（京政发〔2000〕20 号）。此后，平房乡开展了部分绿隔建设和城市化工作。

2016 年市政府专题会审议通过了《北京市第一道绿化隔离地区城市化建设朝阳区第二批试点实施方案》，平房乡纳入第二批试点乡，市规划院组织编制了《朝阳区平房乡城市化试点规划实施方案》，并通过市绿隔大会审查。

2017 年平房乡纳入市级棚户区改造和环境治理计划调整册，同年 7 月，平房乡按照朝阳区“疏解整治促提升”专项行动总指挥部联席会议精神，以功能疏解和环境治理项目推动全乡非宅腾退，完成非宅总量的 78.82%。

2018 年，平房乡转入市级棚户区改造和环境整治实施计划册，按照“腾退减量先行”的原则，平房乡于 7 月启动平房村和石各庄村住宅腾退，11 月启动黄渠住宅腾退，共计完成住宅总量的 43.55%。经上述项目的推进，平房乡已完成腾退总量的 65.65%。

2019 年《朝阳分区规划（2017 年-2035 年）》，平房乡区域规划用地落实了第二批试点乡方案。

平房乡全乡规划实施方案采取“全乡统筹、分期立项”的模式，一期已经完成上市交易，一期任务基本完成；二期规划综合实施方案已报区政府，公示采信工作已完成。剩余城市化任务拟通过城中村或棚改模式研究解决。

2023 年 7 月 21 日，《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重要抓手，本项目纳入进入北京市城中村项目库。

（二）高度契合地区规划

1. 《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》

《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》提出要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。中心城区要坚持疏解整治促提升,在疏解中实现更高水平发展,把疏解非首都功能、城市综合整治与人口调控紧密挂钩。绿隔地区是减量的重要承载区,疏解与整治并举,全面实现绿化隔离地区减量提质增绿和集体产业、基础设施、民生保障、社会管理的城乡一体化发展。大幅扩大绿色空间规模,提高生态服务质量。推进城市公园环建设,到 2035 年,规划绿地全部实现,绿色开敞空间占比提高到 50%左右。

2. 《朝阳区分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》

朝阳区分区规划要求加强对首都核心功能的服务和配套支撑,重点完善城市功能和空间配置,优化职住关系,带动绿化隔离地区的城市化建设。通过功能错位发展,不断补充完善各级各类公共服务设施,加强交通及基础设施建设,大力提升环境品质,形成首都功能延伸及配套服务的重要承载地。分区规划要求加快推进一绿地区实施,大幅增加绿地面积,优化绿地结构,提升绿化质量,重点建设好城市公园环,建设成为生活宜居、环境宜人、产业高效的城乡交融区域。提高生态空间规模与质量,夯实绿水青山生态本底,大

幅度提高生态空间规模与质量。大幅度提升现有绿色生态空间品质，重点结合疏解腾退，有序推进规划绿地实施。

3. 《朝阳区平房乡城市化试点规划实施方案》

平房乡是一绿地区第二批试点乡之一，按“一绿建成、全面实现城市化”的总体目标，乡政府组织编制了《朝阳区平房乡城市化试点规划实施方案》。该方案梳理了全乡资源和问题，全面统筹地区城市化建设，利用剩余资源优先解决地区城镇化问题，实现“减量、提质、增绿”，达到“拆迁建设全部完成，农民身份全部转变，规划绿地全部实现。”的规划目标。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

政策支持：政府对城中村改造的支持力度是影响项目可行性的关键因素之一。政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施。政府对于城中村改造给予了高度的重视和支持，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。

地理位置：城中村的地理位置是影响项目可行性的重要因素。本项目位于北京市中心城区且交通便利的区域，改造后的价值和潜力大，项目的可行性高。

资金投入：城中村改造需要大量的资金投入，包括土地购置、拆迁补偿、基础设施建设等。本项目充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。

社会认可：城中村改造项目得到了广大居民的积极支持和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

项目范围内现状房屋结构安全隐患突出。该区域房屋年代久远，公房多建于上世纪五十年代，住宅院落多建于七八十年代，采用砖木结构，损坏和危险房屋占比高，成为自建房安全专项整治工作的重点、难点地区。另一方面，防汛、消防安全隐患突出。该区域地势低于周边城市建成区 1 米左右，市政配套管网严重缺失，房屋漏水、地基沉降严重，自 2016 年以来自然倒塌民宅就达 47 处，由于地处繁华地段，外来人口聚集，城市治理难度突出，再加上该区域房屋建设密度大，存在巨大安全隐患。

同时，项目毗邻朝阳区重点商圈朝阳大悦城，区域受关注度高，周边区域已基本完成城市化建设，但平房区占用城市代征绿地和代征道路，造成规划道路未能实现规划，大面积城市绿地不能实现，严重影响着朝阳区形象和城市化发展进程。

本项目对城中村进行改造，可以解决黄杉木店历史遗留问题，消除安全隐患，提升群众居住条件和生活品质，同时促进朝阳区城市化发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目规划方案，按照公服设施相关标准中的设施布局要求，规划新增了 2 处幼儿园、1 处小学、1 处中学，用地面积 4.76 公顷，建筑规模 4.67 万 m²。其中，规划安置房用地周边新增 1 处幼儿园和 1 处小学，托幼用地 0.42 公顷，幼儿园规划建筑规模 0.39 万 m²；小学用地 1.63 公顷，小学规划建筑规模 1.63 万 m²。规划平衡资金用地周边新增 1 处幼儿园和 1 处完全中学，其中托幼用地面积 0.52 公顷，建筑规模 0.47 万 m²；中学用地 2.18 公顷，建筑规模 2.18 万 m²。

（二）促进群众就业，增加群众收入

平房乡规划对剩余 1665 人待安置劳动力进行安置，按劳均 50 m² 计算，需 8.33 万平方米。拟保留现状产业安置用地 1.18 公顷，现状建筑规模 2.51 万平方米，可安置劳动力 502 人。剩余劳动力拟规划 2 处产业安置用地予以解决。本项目不涉及劳动力安置。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

项目可实现宅基地及低级次集体产业用地腾退清零，促进北京一绿地区规划实现，推动人居环境提升及产业提质发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

实现土地开发投资约 1165849 万元，并通过各类土地供应，带动社会固定资产投资。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

项目安置房地块范围内实施 1 条次干路、3 条城市支路、2 条街坊路，总里程 1.93 公里；资金平衡地块范围内实施 3 条支路，总里程 1.12 公里。同时，随路建设供水、雨水、污水、再生水、供热、供燃气、供电、电信和有线电视管线。供热方面，规划新建 4 座分布式能源站，分布式能源站优先采用空气源、地源热泵等新能源和可再生能源供热。供电方面，在东侧安置房地块内新建一座开闭站，独立占地，用地面积不少于 300 平方米。电信方面，在东侧安置房地块内新建一座综合接入机房，可供 5000-10000 个信息点接入，建筑面积不小于 70 平方米。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

项目的实施将改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状房屋年代久远，结构安全隐患突出，损

坏和危险房屋占比高,而且存在防汛、消防安全隐患等问题。这些问题严重影响了区域居民的生活质量和幸福感。项目改造通过上楼改善居住环境、增加绿化空间、提升配套设施等手段,可以有效改善居民的居住条件。这不仅提升了居民的生活品质,也增强了城市的吸引力,为城市的长期发展奠定了坚实的基础。

四、项目事前绩效评估情况

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目属于城中村改造项目,通过项目实施,解决黄杉木店历史遗留问题,消除安全隐患;通过征地拆迁,配套市政基础设施建设,改善周边的居住环境和人民的生活质量;项目的建设促进了区域基础设施、公共服务服务设施、及生态环境的改善,对提升当地核心竞争力、优化产业空间布局及推动产业升级换代等都方面都具有积极的影响,本项目提升群众居住条件和生活品质,同时促进朝阳区城市化发展,促进首都功能核心区的建设。由此可见,本项目的实施可以使社会资源优化配置,有利于改善环境和建设和谐社会,是经济合理的。项目设立与国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划等相符,符合项目所在地项目建设现实需求,经过充分调研和前期论证,属于有收益的公益性项目。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目取得了朝阳区人民政府《关于商请将 4 个项目纳入 2024 年北京市城中村改造计划的函》（朝政函字〔2023〕308 号）、朝阳区人民政府《关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区 4 个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2 号）、市规划和自然资源委朝阳分局核发《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目规划意见的函》（市规划自然朝文〔2024〕278 号）、朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改〔核〕〔2024〕55 号）和《北京市朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目实施方案》等合法文件，项目计划改造周期四年，2024 年项目开始启动，预计 2027 年实现所有经营性土地入市，各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。项目单位的确定合法合规；项目实施条件可行，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确；项目实施方案可行，计划进度安排合理可行，技术方案成熟、先进、经济、高效；项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资约为 1165849 万元，按照资金募集计划，北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司拟使用财政预算资金 574797 万元，2024 年已发行 5 年期政府专项债券 220600 元，计划 2025 年至 2026 年分 2 次发行 5 年期和 1 年期政府专项债券共计 395652 万元，其中 2025 年北京市政府专项债券（八期）128600 万元已全部到位，其中拟将 25200 元专项债券资金调整至 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目，债券期限 5 年期，利率 1.51%。本年融入资金主要用于前期费用、征地补偿、拆迁补偿退及安置房建设费用等支出。已发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。按照上述计划，项目资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分基本清晰、合规，资金筹措计划详细、基本可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

经测算，本项目一级开发总投资约为 1165849 万元，测算的项目预期收入为 1196586 万元，项目土地出让收入能够确保项目收回成本，同时政府也能够通过出让该宗土地获得土地收益。项目收益预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总体资金需求为 1165849 万元。其中：前期费用 2121 万元、征地补偿及相关税费 343978 万元、腾退补偿及相关费用 367606 万元、市政基础设施建设费用 16468 万元、其他费用 2130 万元、安置房建设费用 408581 万元、财务费用 24965 万元。项目实施以来，项目资金来源均通过财政资金及发行专项债券完成，后续项目资金存在缺口，通过发行专项债券能够补充项目资金来源，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，资金需求合理。项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式最优，债券资金投入规模、比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。但项目资金计划安排缺乏科学性，测算依据不充分，不能完全按照项目进度情况科学安排资金，资金支出合理性有待进一步加强。

（六）偿债计划可行性和偿债风险点

项目开发任务完成后，用地达到“熟地”条件，按程序入市交易。预计可实现收入 1196586 万元，能够在预定的期限内完成项目偿债。项目存在收益不及预期风险，项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目还可能存在因不

可抗力因素影响整体开发进度、项目手续办理政策有变化、土地上市排期等因素、可能导致地块上市时间推迟，同时由于项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，可能存在土地价格不确定问题，从而导致专项债不能如期偿还的风险因素。

（七）绩效目标合理性

城中村改造项目实施工作，由专业机构辅助、开发公司推进、属地政府支持、区政府统筹，能够顺利完成绩效目标，绩效目标明确、合理。

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发与朝阳区规划发展方向一致。项目的实施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。但未对绩效目标进行细化分解，无清晰、可衡量的绩效指标值，导致本项目后续的绩效评价工作无法前后对应，不能满足专项债券全过程绩效管理的相关要求。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）事前绩效评估总体结论

经充分论证评估，朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目，实施具有一定的必要性及公益性，收益性较好；

项目投资合规性与项目成熟度较高；项目资金来源和到位情况具有可行性；项目收入、成本、收益预测基本合理；债券资金需求基本合理；项目偿债计划基本可行；绩效目标较合理。但也存在项目决策阶段未设立清晰可量化的绩效指标、缺少项目建设运营及专项债券投后管理具体监管举措，绩效目标有待完善、细化。

综上，该项目“整体情况评估”得分为 90 分，“本年度债券需求评估”得分为 89 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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)；
2. 《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办〔2006〕745号)；
3. 《建设项目交通影响评价报告收费标准》(中国城市规划设计研究院 2012.2)；
4. 《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)；
5. 《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第248号)；
6. 《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)；
7. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令第124号)；
8. 《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》(京国土房管拆字〔2003〕666号)。

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。工程费用包括市政基础设施建设等；工程建设其他费用包括前期费用、征地补偿及相关费用、腾退补偿及相关费用、其他费用等。

三、估算说明

1. 前期费用参考方案编制、测绘交评、水评、考古挖掘等行业政策标准结合市场情况估算。

2. 征地费用按照北京市征地补偿相关政策，结合本项目预计征地补偿安置内容估算。

3. 腾退补偿和相关费用，参考已经区政府备案的腾退补偿方案结合乡政府提供情况估算。

4. 市政基础设施建设费，最终市政条件达到“七通一平”，包括工程费用、工程建设管理费用及电力工程接入费用等，结合市场水平估算。

5. 安置房建设费，包括土地费用、工程建设费用、工程建设其他费用、管理费、审计费等，结合市场行情估算

6. 其他相关费用结合项目情况和市场情况估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1165849 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	主要经济技术指标
1	前期费用	2121	部分使用	根据项目实施过程中所涉及各项前期费用，参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地费用	343978	部分使用	包含土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费
3	腾退补偿及相关 费用	367606	部分使用	包含国有单位宿舍腾退、住宅腾退（扣减安置房费用）、集体土地上非住宅腾退、腾退相关费用
4	市政基础设施建 设费	16468	部分使用	最终市政条件达到“七通一平”，包括工程费用、工程建设管理费用及电力工程接入费用等，结合市场水平估算
5	安置房建设费用	408581	部分使用	安置房建设规模 33.80 万 m ² ，建设费用包括土地费用、工程建设费用、工程建设其他费用、管理费、审计费等，结合市场行情估算
6	其他费用	27095	部分使用	包括围墙围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用等
合计		1165849		

五、资金筹措

本项目总投资估算 1165849 万元，计划使用财政预算资金 574797 万元，占比 49%，专项债券资金 591052 万元，占比 51%。二者合计 1165849 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	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算 资金	4485	29512	540800	574797	49%
专项债券	220600	103400	267052	591052	51%
合计	225085	132912	807852	1165849	100%
分年度占比	19.31%	11.40%	69.29%	100.00%	

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 1196586 万元，包括：上市交易地块开发补偿费收入 990662 万元，安置房购房款收入 193978 万元，非经营性用地移交收入 11946 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		1196586
1	土地出让收入地块编码 2017-01	352900
2	土地出让收入地块编码 2017-03	637762
3	安置房购房款收入	193978
4	非经营性用地移交收入	11946

（一）上市交易地块开发补偿费收入 990662 万元

1. 收入定价

本项收入定价 54000 元/平方米。确定主要依据：近些年周边二类居住用地出让成交 12 宗土地，住宅楼面熟地均价约 54458 元/平方米。具体详见下表：

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积 (平方米)	规划用途	成交楼面 单价 (元/㎡)
1	2023/2/8	北京市朝阳区小红门乡剩余土地一级开发项目 11 号地 (XHM-15) R2 二类居住用地	朝阳区小红门乡	30150	R2 二类居住用地	47297
2	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区域棚户区	朝阳区	58528.94	R2 二类居	56724

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积 (平方米)	规划用途	成交楼面 单价 (元/m²)
		改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地	东坝北西区域		住用地	
3	2023/9/27	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-678 地块 R2 二类居住用地	朝阳区十八里店乡	55440	R2 二类居住用地	51858
4	2022/6/1	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-318 地块 R2 二类居住用地	朝阳区崔各庄乡	56712	R2 二类居住用地	52546
5	2022/6/1	北京市朝阳区太阳宫新区 D 区 0210-029 地块 R2 二类居住用地	朝阳区太阳宫乡	75711	R2 二类居住用地	88250
6	2022/11/29	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目 (一期) PF-44 地块 R2 二类居住用地	朝阳区平房乡	49009.6275	R2 二类居住用地	52092
7	2022/11/29	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目 (一期) PF-45 地块 R2 二类居住用地	朝阳区平房乡	46703.06	R2 二类居住用地	52202
8	2021/5/24	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-612 西侧地块 R2 二类居住用地	朝阳区东坝乡	47887	R2 二类居住用地	47612
9	2021/5/10	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地 (配建“公共租赁住房”)	朝阳区崔各庄乡	85297	R2 二类居住用地	49474
10	2021/9/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01 地块 R2 二类居住用地 (配建“公共租赁住房”)	朝阳区崔各庄乡	102967	R2 二类居住用地	49472
11	2021/12/24	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地	朝阳区金盏乡	50639	R2 二类居住用地	52983
12	2021/12/24	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块 R2 二类居住用地	朝阳区金盏乡	74111	R2 二类居住用地	52988
R2 二类居住用地成交楼面均价						54,458

本项目土地成交价格暂按 54000 元/平方米考虑, 预计土地入市交易总金额为 1179360 万元, 其中政府收益计成交价 16%, 扣减政府土地出让收益后, 可回笼资金总价约 990662 万元。

表 4-2 土地出让收入情况表

序号	地块编码	地块性质	建筑面积 (万平房 米)	楼面单价 (元/m²)	土地出让收入 (万元)
1	2017-01	二类居住用地	7.78	54,000	420,120

序号	地块编码	地块性质	建筑面积 (万平方 米)	楼面单价 (元/m ²)	土地出让收 入 (万元)
2	2017-03	二类居住用地	14.06	54,000	759,240
合计			21.84	——	1,179,360

确定依据应主要考虑：当地周边地块土地出让信息。

2. 付费对象规模

4-3 项目可收费规模表

单位：万平方米

项目名称	批复建设规模	可收费数量
地块编码 2017-01	7.78	7.78
地块编码 2017-03	14.06	14.06

(二) 安置房购房款收入 193978 万元

1. 收入定价

本项收入定价 4200 元/平方米，6000 元/平方米不等。

确定主要依据：本项目腾退补偿安置方案。

确定依据应主要考虑：（1）当地统计部门或行业主管部门有关统计数据。

2. 付费对象规模

本项收入分别为国有单位宿舍对接安置房收入、东区安置房地块宅基地居民对接安置房收入、其他宅基地上居民对

接安置房收入、剩余安置房。确定主要依据：安置房回迁安置面积。

主要依据已批准的建设规模进行建设和研判确定付费对象规模。

4-3 项目可收费规模表

单位：万平方米

项目名称	批复建设规模	可收费数量
国有单位宿舍对接安置房	2.99	2.99
东区安置房地块宅基地居民对接安置房	4.13	4.13
其他宅基地上居民对接安置房收入	29.22	29.22
剩余安置房	4.32	4.32

(三) 非经营性用地移交收入 11946 万元

1. 收入定价

本项收入定价 4441.09 元/平方米。确定主要依据：土地开发成本分摊金额。

确定依据应主要考虑：（1）当地统计部门或行业主管部门有关统计数据。

3. 付费对象规模

4-3 项目可收费规模表

单位：万平方米

项目名称	批复建设规模	可收费数量
非经营性用地	2.69	2.69

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-4 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
合计					1196586					
类型 1	收入定价				54000					
	付费对象规模				21.84					
	收入小计				990662					
类型 2	收入定价				4200/6000					
	付费对象规模				40.66					
	收入小计				193978					
类型 3	收入定价				4441.09					
	付费对象规模				2.69					
	收入小计				11946					

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

4-5 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								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
经营性收入				1196586					1196586
合计				1196586					1196586

第五章项目运营成本分析

本项目作为城中村改造项目，不涉及运营成本

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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	/	/	/	1196586	/	/	/	/	/
运营支出	/	/	/	0	/	/	/	/	/
收益	/	/	/	1196586	/	/	/	/	/
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039		
项目收入	/	/	/	/	/	/	/	/	/
运营支出	/	/	/	/	/	/	/	/	/
收益	/	/	/	/	/	/	/	/	/

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 616252 万元，其中 2024 年已发行 220600 万元，债券利率 1.78%，2025 年已发行 128600 万元，债券利率 1.51%，其中，计划调减 25200 万元专项债券，

本次计划调整日期暂按 2025 年 6 月 16 日考虑，专项债券利息本项目承担 117 天利息，剩余 4 年 248 天利息由 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目承担。2026 年计划发行 267052 万元，预计债券利率 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	220600	0	220600			0
2	2025 年	220600	103400	0	324000	1.51%/ 1.78%	4049	4049
3	2026 年	324000	267052		591052	1.51%/ 1.78%	5488	5488
4	2027 年	591052	0	267052	324000	1.68%/ 1.51%/ 1.78%	9974	277026
5	2028 年	324000	0		324000	1.51%/ 1.78%	5488	5488
6	2029 年	324000	0	220600	103400	1.51%/ 1.78%	5488	226088
7	2030 年	103400	0	103400	0	1.68%	1560	104960
合计			591052	591052			32347	623099

注：2026 年度计划发行的 1 年期政府专项债券 267,052 万元，按照 1.68% 预测(以中国债券信息网 2025 年 6 月 10 日,1 年期中债国债五日均线值 1.4342% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.68%)。

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 6-4 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	
2025 年		0	4049	4049	不平衡
2026 年		0	5488	5488	不平衡
2027 年	1196586	267052	9974	277026	平衡
2028 年			5488	5488	不平衡
2029 年		220600	5488	226088	不平衡
2030 年		103400	1560	104960	不平衡
合计	1196586	591052	32347	623099	平衡
本息覆盖倍数		1.92			

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 1.92，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 1.92 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”。

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

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

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%	5%
经营净收益	1136757	1196586	1256415
偿债资金合计	1136757	1196586	1256415
债券还本付息额	623099	623099	623099
资本金偿还建设期利息	32347	32347	32347
经营收入偿还的债券本息额	590752	590752	590752
债券本息覆盖率	1.82	1.92	2.02

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1.82，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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朝阳区农业农村局名下。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，北京市朝阳区农业农村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。

