

2025 年北京市政府专项债券（八期）  
朝阳区王四营乡南花园、观音堂、王四营村城  
中村改造项目（调减）  
专项债券项目实施方案

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 06 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 .....	- 5 -
五、项目建设内容 .....	- 5 -
六、项目投资估算 .....	- 6 -
七、项目地点 .....	- 6 -
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 .....	- 8 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 8 -
十二、项目投后管理 .....	- 8 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 10 -
一、项目所在区域情况 .....	- 10 -
二、项目实施的必要性 .....	- 10 -
三、项目经济效益 .....	- 15 -
四、项目社会效益 .....	- 17 -
五、项目事前绩效评估情况 .....	- 18 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 19 -
一、编制依据及原则 .....	- 25 -
二、估算范围 .....	- 26 -
三、估算说明 .....	- 26 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 26 -
五、资金筹措 .....	- 27 -
第四章项目收入分析 .....	- 29 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 29 -



第五章项目运营成本分析 .....	33	-
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	34	-
一、项目收益分析 .....	34	-
二、项目融资本息 .....	34	-
三、项目收益与融资平衡分析 .....	36	-
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	37	-
第七章项目风险控制 .....	38	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	38	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	39	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	39	-
四、敏感性分析 .....	40	-
第八章还款保障情况 .....	42	-
一、还款责任及保障 .....	42	-
二、项目资产管理 .....	43	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	43	-
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	45	-
第十章 其他需要说明的事项 .....	46	-



## 第一章项目概况

朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目总投资 2161842 万元，其中：计划申请专项债券总额 1292013 万元，2024 年发行 155100 万元，债务期限 5 年，由于本项目推进较快年度内债券资金实际需求变高，调增专项债券 166100 万元，其中：2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调整至本项目 5300 万元，债券期限 1 年期，利率 1.65%；2024 年北京市政府专项债券（十二期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目调整至本项目 55000 万元，债券期限 3 年期，利率 1.95%；2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调整至本项目 17200 万元，债券期限 1 年期，利率 1.45%；2024 年北京市政府专项债券（十六期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目调整至本项目 35200 万元，债券期限 3 年期，利率 1.55%；2024 年北京市政府专项债券（十七期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目调整至本项目 26400 万元，债券期限 5 年期，利率 1.78%；2024 年北京市政府专项债券（十七期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目调整至本项目 2400 万元，债券期限 5 年期，



利率 1.78%；2024 年北京市政府专项债券（二十三期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目调整至本项目 24600 万元，债券期限 3 年期，利率 1.72%。2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目已于 2025 年 2 月 18 日发行 103,200 万元，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 102,100 万元，分别调整至 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目 49,100 万元和 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目 53,000 万元，债券期限均为 5 年期，利率均为 1.51%。，2026 年拟申请发行 678800 万元，债务期限 3 年，按照 1.71%预测（以中国债券信息网 2025 年 6 月 10 日，3 年期中债国债五日均线值 1.4569%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.71%），2027 年拟申请发行 290913 万元，债务期限 1 年，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%）。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



朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目改造面积共约 374.57 公顷，其中项目本体范围约 57.88 公顷，同步实施整理范围约 316.69 公顷（最终以规划审批为准）。国有地约 9 公顷，剩余均为集体土地。

涉及腾退建筑规模约 268.45 万平方米。其中宅地基约 50.2 万平方米，集体非宅约 218 万平方米，国有非宅约 0.25 万平方米。

观音堂村、南花园村、王四营村涉及 1283 户，6730 人，其中居民 1430 人，农民 5300 人。

目前改造范围内现状产业以市场、4S 店、公寓、餐饮等企业为主，面积约 218 万平方米。

项目内现有村级基础设施，设施不齐全。

对外交通骨架基本形成，东五环、京哈高速、观音堂路、化工路等都已建成，对外交通较为便利。

## 二、项目名称

朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“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 1896900 万



元，支持项目 4 个，目前已累计支出专项债券 1508174 万元，支出进度 80%。其中：本项目已累计发行专项债券 424400 万元，目前已累计支出 322201 万元，支出进度 76%。。

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	91110105MAC1AA538R		
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	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。）		
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)	北京朝阳城市发展集团有限公司， 持股比率 100%		

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

根据北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）核〔2024〕52号），本项目主要建设规模和内容是：经营性建筑控制规模约 59.66 万平方米，建设内容为住宅等。

工作内容为进行征收腾退等土地整理，安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

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(万元)
住宅等	经营性建筑控制规模约 59.66 万平方米	-	2161842
合计			2161842

## 六、项目投资估算

本项目总投资 2161842 万元，其中工程费用 49963 万元，占比 2.31%；工程建设其他费用 2044587 万元，占比 94.58%；建设期利息 67292 万元，占比 3.11%。

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	49963	2044587		67292		2161842
占比	2.31%	94.58%		3.11%		100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 869829 万元，占比 40 %；专项债券资金 1292013 万元，占比 60%。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朝阳区王四营乡。其中本体四至范围为：北侧用地东至华能电厂西路，南至观音堂路，西至高碑店路，北至热电厂西门路；南侧用地东至规划三路，南至孔家井北路，西至武基路，北至化工路；东侧用地东至孛罗营东一路及孛罗营东二路，南至焦化厂六街，西至马房寺村东路，北至孛罗营北二街。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建工程，改造周期五年，2024 年启动，2028 年实现所有经营性土地入市。

## 九、项目审批情况

1.立项审批。2024 年 06 月 14 日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改(核)〔2024〕52 号），原则上同意该建设项目。

2.规划审批。2024 年 06 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会下发《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目规划意见的函》（京规划自然朝文〔2024〕227 号）。

3.征地批复。正在开展征地相关工作。



## 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 5 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北京市规划和自然资源委员会朝阳分局招拍挂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。建设期末产生收益之前，专项债本金和利息由朝阳区财政局承担。

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

### 一、项目所在区域情况

朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目改造面积共约 374.57 公顷，其中项目本体范围约 57.88 公顷，同步实施整理范围约 316.69 公顷（最终以规划审批为准）。国有地约 9 公顷，剩余均为集体土地。

涉及腾退建筑规模约 268.45 万平方米。其中宅地基约 50.2 万平方米，集体非宅约 218 万平方米，国有非宅约 0.25 万平方米。

观音堂村、南花园村、王四营村涉及 1283 户，6730 人，其中居民 1430 人，农民 5300 人。

### 二、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

2017 年，《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》“明确城乡结合部地区减量、提质、增绿的目标任务”；同年王四营乡纳入“第四批试点”范围，是组织实施新总规，探究减量背景下一绿地区城市化建设路径的第一个试点乡，并编制了《朝阳区王四营乡城市化建设规划实施方案》（以下简称“试点乡方案”）。

2018 年，隋振江副市长深入到王四营乡蹲点调研，形成“关于朝阳区王四营乡一绿建设的调研报告”。通过梳理历史、规划、时间、效果“四本账”。同时，提出了“用地整



合、功能组合、空间围合、高低结合”的“新四合”安置审批实施要求。亮明政策、目标、流程和责任，变一次性审批为过程管理，确保建设任务按时按点推进。

2020年，京城乡办印发《关于推进一绿地区城市化建设全面加强过程管理的指导意见（试行）》，推广王四营乡减量发展试点，通过规划先行，落实城市化实施方案；统筹实施，全面推进城市化建设；监督落实，确保完成城市化任务。

2021年，北京市政府签报《关于研究推进王四营超转模式有关工作的意见》，文件中提出朝阳区要统筹集体产业项目建设，根据周边实际情况选择产业业态，编制集体产业建设实施方案，原则同意一次性释放集体产业指标，一次规划建设完成。

2021年，北京市政府印发《北京市关于创新绿化隔离地区等区域超转人员保障方式的意见》，文件中提出第一道绿化隔离地区农转非工作，原则上按规划实施单元进行整建制转非，超转人员保障资金不一次性趸交，而是将所有筹集资金用于投资，利用投资收益分期汇缴。

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）》

总规中提出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）》

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.《朝阳区王四营乡城市化建设规划实施方案》（2017年—2035年）

王四营乡是一绿地区第四批试点乡之一，按“一绿建成、全面实现城市化”的总体目标，王四营乡政府组织编制了《朝阳区王四营乡城市化建设规划实施方案》。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。本项目位于北京市老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。

消除安全隐患。随着城市化进程的持续推进，城中村地区因年久失修而存在严重的安全隐患。房屋结构安全隐患，该区域房屋年代久远住宅院落多建于七八十年代，采用砖木结构，是自建房安全专项整治工作的重点、难点地区；消防



安全隐患，村庄范围建设密度大，房间距狭窄，大部分区域不具备通行消防车条件，如遇火灾救援难度大；治安隐患，城中村往往是人口密集、流动性大的地区，治安问题较为突出，这些隐患不仅威胁着居民的生命财产安全，也制约了城市的可持续发展。因此，项目改造的首要任务是消除这些安全隐患。

改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状平房区域存在室内空间局促、住宅不成套多户共用卫生间与厨房、采光通风不佳、配套设施缺失等问题。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。

优化生态环境。在快速的城市化进程中，生态环境问题日益凸显。本区域有绿化不足、环境脏乱差等问题，严重影响了城市的生态环境。项目改造通过增加绿化面积、改善垃圾分类和处理设施、优化公共空间布局等手段，可以有效改善项目的生态环境。这不仅为居民提供了一个更加宜居的生活环境，也为城市的生态文明建设做出了积极贡献。

实现城市高质量发展。城中村改造是城市更新和发展的重要组成部分，是实现城市高质量发展的关键一环。通过项



目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强城市竞争力。同时，项目改造也可以带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、服务业等，为城市的经济发展注入新的活力。因此，项目改造是实现城市高质量发展的必要手段。

综上所述，项目改造在消除安全隐患、改善居住条件、优化生态环境和实现城市高质量发展等方面具有必要性。通过实施项目改造，不仅可以提升居民的生活品质和幸福感，也可以推动城市的可持续发展和高质量发展。

### 三、项目经济效益

#### （一）提供公共产品，改善公共服务。

本次方案优化后，全乡容纳人口约 10.7 万人。规划对教育、体育设施进行增补，规划公共服务设施用地约 37.21 公顷，满足人口需求。

其中规划教育设施用地约 23.62 公顷，包括幼儿园 11 处，小学 4 处，中学 4 处，九年一贯制学校 1 处；规划医疗设施用地约 0.14 公顷，包括社区卫生服务中心 5 处；规划养老设施用地约 2.06 公顷，包括机构养老设施 4 处；规划体育设施用地约 7.05 公顷，包括地区级体育设施 1 处，社区级体育设施 3 处；规划社区综合服务设施用地约 4.34 公顷，共 6 处。

以上数据最终以规划审批为准。

#### （二）促进群众就业，增加群众收入。



全乡有劳动力 11624 人，产业指标约 58 万平方米。官庄商贸城，李罗营、王四营、南花园村安置用地内共安置 4897 人，剩余 6727 人安置于规划的集体产业科研办公楼及京哈快速路南侧数字绿谷。其中：官庄商贸城：2019 年批复，已批待建。建筑规模约 22 万平方米，安置劳动力 4409 人。李罗营、王四营、南花园村安置用地：已批在建，利用 1.5 万平方米产业用地和 0.9 万平方米小区配套，安置劳动力 300+188 人。集体产业科研办公楼：位于官庄商贸城东侧，规划建筑规模约 2.17 万平方米，拟安置劳动力 434 人。数字绿谷：位于京哈高速南侧，规划建筑规模约 31.46 万平方米，拟安置劳动力 6293 人。

### （三）弥补发展短板，带来长远效益。

产业升级，劳动生产率大幅提高。

由现状汽配城升级为数字绿谷，收益将由现状每亩租金约 4 万元提升为每平方米建筑面积 5 元，实现产业转型升级，成为朝阳区集体产业示范新亮点。

### （四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目的实施将实现城市高质量发展。城中村改造是城市更新和发展的重要组成部分，是实现城市高质量发展的关键一环。通过项目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强城市竞争力。同时，项目改造也可以带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、服务业等，为城市的经济



发展注入新的活力。因此，项目改造是实现城市高质量发展的必要手段。

#### 四、项目社会效益

##### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

###### 1.交通基础设施规划

本次规划根据全乡容纳人口及岗位数，对交通设施进行需求测算，规划交通设施及备用地约 14.31 公顷，经核算满足需求。

其中规划首末站用地约 3.44 公顷，共 8 处；规划中心站用地约 5.91 公顷，1 处；规划停车场用地约 2.13 公顷，共 7 处；规划加油加气站用地约 2.35 公顷，共 7 处；规划交通备用地约 0.48 公顷。

以上数据最终以规划审批为准。

###### 2.市政基础设施规划

本次规划根据全乡容纳人口，对市政设施进行需求测算，规划市政设施及备用地约 96.92 公顷，经核算满足需求。

其中规划供电用地约 66.85 公顷，包括热电厂 1 处，500KV 变电站 1 处，220KV 变电站 2 处，110KV 变电站 4 处；规划邮政设用地约 0.44 公顷，1 处；规划雨水泵站用地约 1.32 公



顷，共 7 处；规划密闭式垃圾分类收集站用地约 0.38 公顷，共 3 处；规划市政设施备用地约 27.93 公顷。

以上数据最终以规划审批为准。

### 3.城市安全设施规划

本次规划根据全乡容纳人口，对安全设施进行需求测算，规划消防设施用地约 1.24 公顷，避难场所约 22.82 公顷。经核算满足需求。

其中规划一级普通消防站用地约 0.8 公顷，共 3 处；规划固定避难场所用地约 1.46 公顷，1 处；规划紧急避难场所用地约 21.36 公顷，共 9 处；规划消防预留用地约 0.44 公顷。

以上数据最终以规划审批为准。

### （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，本项目现状平房区域存在室内空间局促、住宅不成套多户共用卫生间与厨房、采光通风不佳、配套设施缺失等问题。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。

### 五、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，在 2023 年中共中央政治局会议上首次提出了“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求，同时确定了城中村改造、“平急两用”和保障性住房为房地产新模式的大背景下，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，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。

此项目需要大量的资金投入，包括土地购置、腾退补偿、基础设施建设等，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。项目改造在消除安全隐患、改善居住条件、优化生态环境和实现城市高质量发展等方面具有必要性。通过实施项目改造，不仅可以提升居民的生活品质和幸福感，也可以推动城市的可持续发展和高质量发展。

由此可见，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《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村项目规划意见的函》(市规划自然朝文〔2024〕277号)、朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目核准的批复》(京朝阳发改(核)〔2024〕52号)和《北京市朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目实施方案》等合法文件,项目计划改造周期五年,2024年项目开始启动,预计2028年实现所有经营性土地入市。项目单位的确定合法合规,项目的组织机构健全,职责分工与管理制度明确,项目实施条件基本可行;项目实施方案的计划进度安排基本合理可行,技术方案相对成熟,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。各级政府高度重视项目进展,项目成熟度高。

### (三) 项目资金来源及到位可行性

项目总投资约为2161842万元,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767728万元,已于2024年度发行321200万政府专项债券,计划2025年至2027年分3次发行5年期、3年期和1年期政府专项债券共计1072913万元,其中2025年北京市政府专项债券(八期)103200万元资金已全部到位,其中拟将102100万元专项债券资金调整至2025年北京市政府专项债券(八期)朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村



改造项目和 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目，本次对债券调减后的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，本年融入资金主要用于前期费用、房屋征收腾退补偿费等支出。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。但地方政府主要经济来源减少，财政收入急剧缩水，财政资金面临紧张状况，项目资金保障存在不确定性。

#### （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 2161842 万元，测算的项目预期收入为 2244714 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。项目收入、成本测算的依据、过程、结果基本科学、合理，收益预测和计算基本科学、严谨、合理。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目总体资金需求为 2161842 万元。其中：前期费用 10431 万元、征地补偿费 724208 万元、房屋征收腾退补偿费 996440 万元、市政基础设施建设费 49963 万元、其他费用 16169 万元、安置房建设费用 297339 万元、财务费用 67292 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，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例基本合理，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合理性，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）项目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 2244714 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。项目偿债计划的可行性、收益的可实现性，可能遇到的偿债风险点，以及风险控制措施合理。



### （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。

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与朝阳区规划发展方向一致。项目的实施改善了当地的城镇面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。产出指标、效益指标、满意度指标等绩效目标明确、合理。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，朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目，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 89 分，“本年度  
债券需求评估”得分为 86 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，包括前期费用、征地补偿费、房屋征收腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、安置房建设费用、其他相关费用等。

## 三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

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.征地补偿及相关税费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.腾退补偿及相关费用、外迁安置房成本（即安置房差价费用）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，工程费用按照4万/延米预估，工程费按10%预估，结合项目预估。

5.其他费用结合项目情况和市场情况估算。

6.财务费用根据专项债发行金额、年限、利率估算。

## 四、建设内容及投资估算



本项目总投资 2161842 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	10431	是	参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地费用	724208	是	土地补偿费、人员安置补助费、 征地相关税费等
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	996440	是	宅基地腾退、集体非住宅腾退、国有非住宅腾退，市政基础设施拆改移费用等
4	市政基础设施建设费	49963	是	按照“七通一平”考虑，涉及工程费用、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	297339	是	安置房需求地上规模 33.65 万平方米，综合建设成本 6500 元/平方米，结合市场行情估算
6	其他费用	83461	是	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等其他费用
合计		2161842		1 项至 7 项之和

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 2161842 万元，计划使用财政预算资金 869829 万元，占比 40%；专项债券资金 1292013 万元，占比 60%。二者合计 2161842 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	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	600760	210400	39429	19240	0	869829	40%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0%
专项债券	321200	1100	678800	290913	0	0	1292013	60%
合计	321200	601860	889200	330342	19240	0	2161842	100.00%
分年度占比	14.86%	27.84%	41.13%	15.28%	0.89%	0.00%	100%	-



## 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 2244714 万元，全部为土地出让收入。

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		2244714
1	土地出让收入	2244714

朝阳区近三年共成交 27 宗土地，主要以居住用途为主，住宅楼面熟地价均价约 50,000 元/平方米；F1 住宅混合公建用地楼面熟地价均价约 33,000 元/平方米，B4 综合性商业楼面熟地价均价约 25,000 元/平方米，近三年出让经营性总建筑面积约为 284 万平方米。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/m <sup>2</sup> )
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	2023/4/28	北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 002、003 地块 R2 二类居住用地	朝阳区孙河乡	92183	R2 二类居住用地	43800
3	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西北区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地	朝阳区东坝北西北区域	58528.94	R2 二类居住用地	56724
4	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
5	2022/2/17	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L04 地块 R2 二类居住用地	朝阳区王四营乡	92122	R2 二类居住用地	46026
6	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
7	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
8	2022/5/31	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-685、694 地块 R2 二类居住用地	朝阳区十八里店乡	86256	R2 二类居住用地	44982
9	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	朝阳区平房乡	49009.6275	R2 二类居住用地	52092



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/m <sup>2</sup> )
		住用地				
10	2022/11/29	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块 R2 二类居住用地	朝阳区崔各庄乡	70864	R2 二类居住用地	45601
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L03 地块 R2 二类居住用地	朝阳区王四营乡	122022	R2 二类居住用地	44664
17	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L01 地块 R2 二类居住用地	朝阳区王四营乡	80955	R2 二类居住用地	38911
18	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						50,971
19	2021/5/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L06 地块 F1 住宅混合公建用地	朝阳区崔各庄乡	70415	F1 住宅混合公建用地	39764
20	2021/12/24	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡村 1306-638 地块 F1 住宅混合公建用地	朝阳区豆各庄乡孙家坡村	242377	F1 住宅混合公建用地	28138
F1 住宅混合公建用地成交楼面均价						33,951
21	2023/2/23	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用一体化项目 0313-5597、5598、5599 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区东风乡	275500	B4 综合性商业金融服务业用地	23078
22	2023/7/7	北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区太阳宫乡	47747	B4 综合性商业金融服务业用地	28065
B4 综合性商业金融服务业用地成交楼面均价						25,572
23	2023/6/16	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区崔各庄乡	105042	R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、B4 综合性商业金融服务业用地	32844
24	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-C012 地块 R2 二类居住用地、1102-C009 地块 A334 托幼用地	朝阳区东坝北西区域	45084.65	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	53233
25	2022/2/17	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L03-01 地块 R2 二类居住用地、30-L03-03 地块 A62 社区养老设施用地、30-L03-04 地块 A334 基础教育用地、30-L03-05 地块 U12 供电用地 (配建“保障性租赁住房”)	朝阳区崔各庄乡	92406	R2 二类居住用地、A62 社区养老设施用地、A334 基础教育用地、U12 供电用地	47042
26	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 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	朝阳区崔各庄乡	93514	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	42774
27	2021/5/10	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L02、L05 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	朝阳区王四营乡	73016	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	42388



本项目土地成交价格按朝阳区近三年住宅楼面熟地均价约 50,000 元/平方米，其中：朝阳区王四营乡四处宗地均价为 42,997 元/平方米，本项目居住用地土地成交价格暂按取整 42,000 元/平方米考虑，预计土地入市交易总金额为 2505888 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 2104946 万元

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/m <sup>2</sup> )	土地出让收入 (万元)
1	0416-01	二类居住(2.5)	14.525	42,000	610,050
2	1305-02	二类居住(2.5)	5.55	42,000	233,100
3	1305-05	二类居住(2.5)	10.1	42,000	424,200
4	1305-08	二类居住(2.5)	5.875	42,000	246,750
5	1309-01	二类居住(2.5)	9.36	42,000	393,120
6	1309-06	二类居住(2.5)	8.554	42,000	359,268
7	1309-14	二类居住(2.5)	5.7	42,000	239,400
合计			59.664	—	2,505,888

按照《北京市朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目宅基地房屋腾退补偿安置办法实施细则》确定居民结算价格为 2,700 元/平方米，需求规模 33.65 万平方米。则安置房购房款共计约 90855 万元。

项目非经营性用地（公共服务设施）移交分摊土地成本 48913 万元。项目非经营性配套建筑规模 13.32 万 m<sup>2</sup>（容积率小于 1 的地块，按容积率 1.0），经营性建筑规模 59.664 万 m<sup>2</sup>。项目非经营性用地按平均开发成本的 10%分摊；经营性用地



分摊的土地开发成本，通过土地入市交易收回。非经营性用地分摊土地开发成本=2239845 万元/(59.664 万 m<sup>2</sup>+13.32 万 m<sup>2</sup>\*10%)\*10%\*13.32 万 m<sup>2</sup>=48913 万元。

本项目预测收入=已上市交易地块开发补偿费收入+安置房购房款收入+非经营性用地移交收入=2104946 万元+90855 万元+48913 万元=2244714 万元。

### (一) 项目经营收入分析

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-4 项目以往年度营收数据表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
合计	2244714					2244714	
类型 1	收入定价					35280 元/平方米	
	付费对象规模					59.664 万平方米	
	收入小计					2104946	
类型 2	收入定价					2700 元/平方米	
	付费对象规模					33.65 万平方米	
	收入小计					90855	
类型 3	收入定价					4475.93 元/平方米	
	付费对象规模					10.928 万平方米	
	收入小计					48913	



## 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。

项目运营成本分析表		单位：万元	
序号	项目	数量	单价
1	项目运营成本		
2	项目运营成本		
3	项目运营成本		
4	项目运营成本		
5	项目运营成本		
6	项目运营成本		
7	项目运营成本		
8	项目运营成本		
9	项目运营成本		
10	项目运营成本		
11	项目运营成本		
12	项目运营成本		
13	项目运营成本		
14	项目运营成本		
15	项目运营成本		
16	项目运营成本		
17	项目运营成本		
18	项目运营成本		
19	项目运营成本		
20	项目运营成本		
21	项目运营成本		
22	项目运营成本		
23	项目运营成本		
24	项目运营成本		
25	项目运营成本		
26	项目运营成本		
27	项目运营成本		
28	项目运营成本		
29	项目运营成本		
30	项目运营成本		
31	项目运营成本		
32	项目运营成本		
33	项目运营成本		
34	项目运营成本		
35	项目运营成本		
36	项目运营成本		
37	项目运营成本		
38	项目运营成本		
39	项目运营成本		
40	项目运营成本		
41	项目运营成本		
42	项目运营成本		
43	项目运营成本		
44	项目运营成本		
45	项目运营成本		
46	项目运营成本		
47	项目运营成本		
48	项目运营成本		
49	项目运营成本		
50	项目运营成本		
51	项目运营成本		
52	项目运营成本		
53	项目运营成本		
54	项目运营成本		
55	项目运营成本		
56	项目运营成本		
57	项目运营成本		
58	项目运营成本		
59	项目运营成本		
60	项目运营成本		
61	项目运营成本		
62	项目运营成本		
63	项目运营成本		
64	项目运营成本		
65	项目运营成本		
66	项目运营成本		
67	项目运营成本		
68	项目运营成本		
69	项目运营成本		
70	项目运营成本		
71	项目运营成本		
72	项目运营成本		
73	项目运营成本		
74	项目运营成本		
75	项目运营成本		
76	项目运营成本		
77	项目运营成本		
78	项目运营成本		
79	项目运营成本		
80	项目运营成本		
81	项目运营成本		
82	项目运营成本		
83	项目运营成本		
84	项目运营成本		
85	项目运营成本		
86	项目运营成本		
87	项目运营成本		
88	项目运营成本		
89	项目运营成本		
90	项目运营成本		
91	项目运营成本		
92	项目运营成本		
93	项目运营成本		
94	项目运营成本		
95	项目运营成本		
96	项目运营成本		
97	项目运营成本		
98	项目运营成本		
99	项目运营成本		
100	项目运营成本		



## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

测算本项目预期收入 2244714 万元，均来源于土地出让收入。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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入	/	/	/	/	2244714
运营支出	/	/	/	/	/
收益	/	/	/	/	2244714

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1292013 万元，其中 2024 年已发行 155100 万元，债券利率 1.78%，本次计划调整日期区内调整项目暂按 2024 年 12 月 18 日考虑，跨区调整项目暂按 2024 年 12 月 19 日考虑，计划调增 166100 万元专项债券，其中：2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户户区改造土地开发项目调整至本项目 5300 万元，由原项目承担 180 天利息，剩余 185 天利息由本项目承担；



2024 年北京市政府专项债券（十二期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目调整至本项目 55000 万元，由原项目承担 180 天利息，剩余 2 年 185 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调整至本项目 17200 万元，由原项目承担 82 天利息，剩余 283 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十六期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目调整至本项目 35200 万元，由原项目承担 83 天利息，剩余 2 年 282 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十七期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目调整至本项目 26400 万元，由原项目承担 82 天利息，剩余 4 年 283 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十七期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目调整至本项目 2400 万元，由原项目承担 83 天利息，剩余 4 年 282 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（二十三期）北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目调整至本项目 24600 万元，由原项目承担 50 天利息，剩余 2 年 315 天利息由本项目承担。本次计划调整日期暂按 2025 年 6 月 16 日考虑，计划调减 102100 万元专项债券，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



区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目和2025年北京市政府专项债券（八期）朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目按额度分别承担。2026年度计划发行的3年期政府专项债券678800万元，按照1.71%预测。2027年度计划发行的1年期政府专项债券290,913万元，按照1.68%预测。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		155,100.00	0	155,100.00	1.78%	-	-
2	2024 年	155,100.00	5,300.00	0	160,400.00	1.65%		-
3	2024 年	160,400.00	55,000.00	0	215,400.00	1.95%	-	-
4	2024 年	215,400.00	17,200.00	0	232,600.00	1.45%	-	-
5	2024 年	232,600.00	28,800.00	0	261,400.00	1.78%	-	-
6	2024 年	261,400.00	35,200.00	0	296,600.00	1.55%		-
7	2024 年	296,600.00	24,600.00	0	321,200.00	1.72%		-
8	2025 年	321,200.00	1,100.00	22,500.00	299,800.00	1.51%	5,220.00	27,720.00
9	2026 年	299,800.00	678,800.00		978,600.00	1.71%	5,331.00	5,331.00
10	2027 年	978,600.00	290,913.00	114,800.00	1,154,713.00	1.68%	16,938.00	131,738.00
11	2028 年	1,154,713.00		290,913.00	863,800.00		19,784.00	310,697.00
12	2029 年	863,800.00		862,700.00	1,100.00		14,899.00	877,599.00
13	2030 年	1,100.00		1,100.00	-		17.00	1,117.00
合计			1,292,013.00	1,292,013.00			62,189.00	1,354,202.00

### 三、项目收益与融资平衡分析

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目预期收入总共为 2244714 万元；需支付的项目债券本金及利息和为



1354202 万元，本息覆盖率为 1.66，项目预期收益完全能够覆盖专项债券本息。

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	0	22500	5220	27720	
2026年	0	0	5331	5331	
2027年	0	114800	16938	131738	
2028年	2244714	290913	19784	310697	
2029年	0	862700	14899	877599	
2030年	0	1100	17	1117	
合计	2244714	1292013	62189	1354202	平衡
本息覆盖倍数				1.66	

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.66，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覆盖倍数为 1.66 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

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	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	2132478	2244714	2356950
偿债资金合计	2132478	2244714	2356950
债券还本付息额	1354202	1354202	1354202



敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
资本金偿还建设期利息	62189	62189	62189
经营收入偿还的债券本金	1292013	1292013	1292013
债券本息覆盖率	1.57	1.66	1.74

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 1.57 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。

