

2025 年北京市政府专项债券（八期）

朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地

城中村改造项目专项债券项目

实施方案（调增）

实施单位（全称）：北京经纬盛元房地产开发有限公司

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	5
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	7
十一、项目建设运营模式	7
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	9
一、项目实施的必要性	10
二、项目经济效益	12
三、项目社会效益	13
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	19
一、编制依据及原则	19
二、估算范围	19
三、估算说明	20
四、建设内容及投资估算	20
五、资金筹措	21
第四章项目收入分析	22
一、项目收入分析	22

二、项目收入合计	22
三、基本假设及依据	23
第五章项目运营成本分析	27
第六章项目收益与融资平衡方案	28
一、项目收益分析	28
二、项目融资本息	28
三、项目收益与融资平衡分析	29
四、项目收益融资平衡评价结果	30
第七章项目风险控制	31
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	31
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	32
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	32
四、敏感性分析	33
第八章还款保障情况	35
一、还款责任及保障	35
二、项目还本付息资金对应的收入管理	36
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	38
第十章 其他需要说明的事项	39

第一章项目概况

朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目总投资 425994 万元，其中：计划申请专项债券总额 270000 万元，已发行 0 万元，本批次申请 49100 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，通过调减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的专项债券资金 49100 万元），后续批次发行 220900 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。调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担，原项目的利息计至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目（本次假设以 2025 年 6 月 16 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。

一、项目所在区域情况

该项目位于朝阳区潘家园街道、高碑店乡。根据已取得北京市朝阳区发展和改革委员会关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目核准的批复（京朝阳发改（核）〔2025〕28 号），以及《关于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规划意见的函》（京规自

朝文(2025)133号),项目改造范围总面积约29.55公顷,其中,本体地块用地面积约3.79公顷,同步实施土地整理范围约25.76公顷,涉及潘家园街道武圣东里东路平房地块、高碑店乡平房区及松工村酒厂国有宿舍。

项目本体地块为松榆里平房区,位于北京市朝阳区南部潘家园街道,地块四至为:东至西大望路,南至松榆东里社区,西至武圣东路,北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望路交叉口西南侧,用地东侧紧邻地铁14号线北工大西门站,交通便利。

项目采取“拆除新建”模式实施城中村改造,工作内容包包括房屋腾退等土地整理工作,以及安置房建设。其中,安置房建设另行单独立项。完成城中村改造任务后,项目经营性用地按程序入市交易。

二、项目名称

朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目(以下简称“本项目”或“项目”)属于城中村改造领域项目,未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京经纬盛元房地产开发有限公司,项目单位已累计使用专项债券0万元,支持项目0个,目前已累计支出专项债券0万元,支出进度0%(累计支

出额/累计发行额)。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京经纬盛元房地产开发有限公司		
法定代表人	王辰	成立日期	2024 年 11 月 15 日
注册资本	100 万元	营业期限	2024-11-15 至 2044-11-14
统一社会信用代码	91110105MAE3RNEJXR		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1709A 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：工程管理服务；项目策划与公关服务。（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）	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司/100%		

北京经纬盛元房地产开发有限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经纬盛元房地产开发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改革委《关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目经营性地上建筑控制规模约 8.09 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

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)
朝阳区松榆	京朝阳发改	住宅等	8.09 万平方	425994 万元

里平房区和 高碑店乡剩 余用地城中 村改造项目	(核) (2025) 28 号		米	
----------------------------------	--------------------	--	---	--

六、项目投资估算

本项目总投资 425994 万元，其中工程费用 875 万元，占比 0.21%；工程建设其他费用 412969 万元，占比 96.94%；建设期利息 12150 万元，占比 2.85%。

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	875	412969		12,150		364505
占比	0.21%	96.94%		2.85%		100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 155994 万元，占比 37%；专项债券资金 270000 万元，占比 63%。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位于北京市朝阳区南部潘家园街道，地块四至为：东至西大望路，南至松榆东里社区，西至武圣东路，北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望路交叉口西南侧，用地东侧紧邻地铁 14 号线北工大西门站，交通便利。

高碑店乡北花园村安置房地块四至为：东至金家村三号路，南至金家村南街，西至金家村一号路，北至金家村中街。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期约 4 年

1、手续：于 2025 年 5 月 14 日取得规划批复，2025 年 5 月 14 日取得立项。

2、房屋腾退：分期实施房屋腾退，计划 2025 年实施松榆里平房区腾退工作；2026 年实施武圣东里东路平房、高碑店乡用地腾退工作。

3、安置房建设：高碑店乡安置房项目单独立项，计划于 2026 年至 2028 年实施建设。

九、项目审批情况

2025 年 5 月 14 日，北京市朝阳区发展改革委下发《关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目

目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕28 号签发），总投资 425994 万元，原则上同意该建设项目。

综上，朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造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，由北京经纬盛元房地产开发有限公司按照建设进度，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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期四年，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。北京市朝阳区财政局收到土地出让收益后，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；商品房销售收入由项目单位收取，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。北京经纬盛元房地产开发有限公司向北京市财政局指定账户上缴土地收入，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区级国库。

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

项目改造范围涉及朝阳区潘家园地区松榆里平房区、武圣东里东路平房，以及高碑店乡薰皮厂村、康家沟村、高碑店路剩余 14 户、松公村、花园闸、酒厂宿舍 6 个平房区和安置房地块。

1. 实施单元实施情况（涉及一绿地区的）

回迁安置：全乡需要安置约 26805 人；已安置约 23847 人，实施率约 88.96%；未安置约 2958 人。

劳动力安置：全乡需要安置的劳动力约 7105 人，已全部完成安置，实施率约 100%。

转居：全乡需要转居约 10052 人；历史已转居约 8324 人，实施率约 82.8%；待转居人数 1728 人（其中超转人数 1023 人）。

绿地：全乡绿地约 811.4 公顷，已实施约 521.6 公顷，整体实施率 64.28%；未实施绿色开敞空间约 289.8 公顷。

三大设施：规划约 151.7 公顷，已实施约 139.8 公顷，实施率约 92%；未实施约 11.9 公顷。

2. 本项目改造范围实施情况

待安置：2127 人，其中，松榆里平房区 102 人，高碑店乡薰皮厂村、康家沟村、高碑店路剩余 14 户、松公村、花园闸、酒厂宿舍 6 个平房区 2025 人。

待转居：不涉及。

待实施绿地：13.2 公顷。

待拆建筑：共计 10.49 万 m²。其中，松榆里平房区涉及国有土地上住宅 0.7 万 m²，国有土地 3.03 公顷（医疗卫生用地），地上建筑 0.01 万 m²；武圣东里东路公房 0.05 万 m²；高碑店乡宅基地住宅建筑 9.18 万 m²，国有宿舍建筑规模 0.13 万 m²，集体土地上非宅建筑 3.28 万 m²。

本次城中村以分组团形式，捆绑完成潘家园地区松榆里平房区、武圣东里东路平房，以及高碑店乡熏皮厂村、北花园村、松公村等的城市化任务，高碑店乡城中村方案覆盖全乡未实施用地的 1/5，本次城中村的实施将解决全乡剩余任务的 1/3 回迁安置，1/5 绿地实施，1/7 转居，承担 1/3 的全乡城市化资金成本。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

待改造范围现状仍以村庄村落形态为主，村民自建房建筑年限较远，房屋破损程度较高，建筑密度高，流动人口大量租住，进一步导致村庄环境整治压力剧增，周边公共设施不足，水电等能源供应短缺，车辆停放困难，经常出现挤占现状消防通道现象，存在较大安全隐患。随着朝阳区其他区域城市化的实施，近几年村民对通过启动房屋腾退，通过加

快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟须加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。

本项目对城中村进行改造，可以消除安全隐患，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。因此，项目实施极为必要。

(二) 高度契合地区规划。

依据国家和地方的相关政策，制定改造项目的总体规划和具体实施方案。规划应考虑城市的长远发展，与城市的整体规划相协调，确保改造后的城中村能够融入城市的发展大局。

(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。

重点改善城中村的基础设施和公共服务设施，如道路、水电、燃气、教育、医疗等，提升居民的生活质量。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

松榆里地块内独立占地的文化设施用地上新建规划街道综合文化中心1处，用地面积约0.9公顷，规划建筑规模1.8万m²，其中文化设施建筑规模约1.35万m²，养老服务设施0.4万m²，交通设施建筑规模约0.05万m²。

结合居住用地设置社区助残服务中心1处，建筑面积约250m²；社区卫生服务站1处，建筑面积约350m²。设置开闭站1处，用地面积约300m²（以后期电力方案为准）。

（二）弥补发展短板，带来长远效益。

待改造范围现状仍以村庄村落形态为主，村民自建房建筑年限较远，房屋破损程度较高，建筑密度高，流动人口大

量租住，进一步导致村庄环境整治压力剧增，周边公共设施不足，水电等能源供应短缺，车辆停放困难，经常出现挤占现状消防通道现象，存在较大安全隐患。随着朝阳区其他区域城市化的实施，近几年村民对通过启动房屋腾退，通过加快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟须加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。

本项目对城中村进行改造，可以消除安全隐患，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。因此，项目实施极为必要。

三、项目社会效益

(一) 完善基础设施，推动高质量发展。

本次松榆里地块公共服务设施规划按照公服设施相关标准中的设施布局要求，核算设施数量和规模。

松榆里地块内独立占地的文化设施用地上新建规划街道综合文化中心1处，用地面积约0.9公顷，规划建筑规模1.8万 m^2 ，其中文化设施建筑规模约1.35万 m^2 ，养老服务设施0.4万 m^2 ，交通设施建筑规模约0.05万 m^2 。

结合居住用地设置社区助残服务中心 1 处，建筑面积约 250 m²；社区卫生服务站 1 处，建筑面积约 350 m²。设置开闭站 1 处，用地面积约 300 m²（以后期电力方案为准）。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

城中村改造项目的生态效益分析主要关注项目对生态系统的影响，包括对自然资源的利用、减量增绿、能源消耗、碳排放、生物多样性等方面。以下是对这些方面的具体分析：

1、土地利用变化：项目实现拆占比 1:0.42，拆建比 1:0.9。项目完成城中村改造后，增加绿地约 12 公顷。建设用地拟建设住宅及相关公服配套，改善居住环境、提高城市形象，实现土地优化配置。

2、能源消耗与碳排放：城中村改造可能导致能源消耗的增加，进而增加碳排放。本项目会优先考虑使用可再生能源和节能技术，以降低能源消耗和碳排放。

3、水资源利用：城中村改造可能会增加用水量，本项目会评估改造项目对水资源的需求，并采取有效的节水措施，以避免过度用水和浪费。

4、废弃物处理与资源回收：城中村改造可能会产生大量的建筑垃圾和生活垃圾。本项目采取有效的废弃物处理和资源回收措施，以减少对环境的污染和资源的浪费。

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

朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目待改造范围现状仍以村庄村落形态为主，村民自建房建筑年限较远，房屋破损程度较高，建筑密度高，流动人口大量租住，进一步导致村庄环境整治压力剧增，周边公共设施不足，水电等能源供应短缺，车辆停放困难，经常出现挤占现状消防通道现象，存在较大安全隐患。随着朝阳区其他区域城市化的实施，近几年村民对通过启动房屋腾退，通过加快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟须加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。

本项目对城中村进行改造，可以消除安全隐患，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。因此，项目实施极为必要。本项目位于北京市老城区且交通便利的区域，改造后的价值潜力大，项目的可行性高。并且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。

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

2025 年 1 月，北京市朝阳区人民政府核发《关于同意朝阳区 2025 年 4 个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕5 号），授权北京经纬盛元房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。

2025 年 2 月，朝阳区政府授权北京市朝阳区城市建设综合开发有限责任公司作为高碑店乡安置房项目实施主体。项目改造周期约 5 年，包括立项、房屋腾退、安置房建设和土地入市阶段。

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护。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

根据北京市朝阳区人民政府项目实施主体批复及北京市朝阳区发展和改革委员会项目核准的批复，本项目投入资金由北京经纬盛元房地产开发有限公司筹措解决。

项目总成本 425994 万元，其中：财政预算资金 155994 万元、政府专项债券 270000 万元。按照筹资计划，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、可行。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

经测算，项目计划使用资金 425994 万元。其中，包括安置房建设投资约 92663 万元，房屋腾退投资 319018 万元，土地整理相关投资约 14343 万元。

松榆里地块住宅用地挂牌价格 485400 万元，扣减市级政府土地收益总金额 77664 万元，可回笼资金 407736 万元，松榆里地块非经营性用地移交相关主管部门时收回资金约 7875 万元，安置房收入资金 83836 万元（为收回居民安置房购房款），以上回笼资金共计 499447 万元，高于项目总成本，项目可以实现资金平衡。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 425994 万元，项目投资中的 270000 万元，使用政府专项债券统筹解决。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。

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。经充分论证评估，朝阳区松榆里捆绑高碑店乡剩余用地城中村改造项目，实施具有一定的必要性及公益性，收益性较好；项目建设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。

综上，该项目“整体情况评估”得分为92分，“本年度债券需求评估”得分为88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

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包括前期费用、征地补偿及相关税费、腾退补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用等。

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 425994 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）

金额单位：万元

序号	项目	立项报告数据	
		投资金额	投资占比

1	前期费用	1,019.00	0.24%
2	腾退补偿及相关费	319,018.00	74.89%
3	市政基础设施建设费用	875.00	0.21%
4	安置房建设费用	92,633.00	21.75%
5	其他费用	299.00	0.07%
6	财务费用	12,150.00	2.85%
估算总投资		425,994.00	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 425994 万元，计划使用财政预算资金 155994 万元，占比 36.62%；专项债券资金 270000 万元，占比 63.38%。二者合计 425994 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	84205.9	41103.2	30684.9	0	155994	36.62%
专项债券	49100	220900	0	0	0	270000	63.38%
合计	49100	305105.9	41103.2	30684.9	0	425994	100.00%
分年度占比	11.53%	71.62%	9.65%	7.20%	0.00%	100.00%	

第四章项目收入分析

一、项目收入分析

本项目收入合计 499447 万元，包括：土地出让收入 415611 万元，安置房收入 83836 万元。

表 4-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		499447
1	土地出让	415611
2	安置房	83836

该项目的收益来源安置房收入及土地出让收入，土地出让收入即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位实施方案及项目申请报告等，进行入市收入测算。

二、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

4-1 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	2026	2027	2028	2029	合计
土地出让收入	415611				415611
安置房收入				83836	83836
合计	415611			83836	499447

三、基本假设及依据

该项目资金平衡地块为松榆里平房区，位于北京市朝阳区南部潘家园街道，地块四至为：东至西大望路，南至松榆东里社区，西至武圣东路，北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望路交叉口西南侧，用地东侧紧邻地铁 14 号线北工大西门站，交通便利。

高碑店乡北花园村安置房地块四至为：东至金家村三号路，南至金家村南街，西至金家村一号路，北至金家村中街。

1.选取该项目区域土地市场价格

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块做为参考，考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，对其时间、土地级别上的差异进行修正。经查询项目区域周边成交情况（具体详见下表），预计未来住宅用地挂牌价格暂按 60,000 元/平方米。

区域周边土地出让价格测算选取成交案例明细表

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积	规划用途	成交楼面单价
1	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-B006 地块 R2 二类居住用地	朝阳区东坝北西区域	58528.94	R2 二类居住用地	56724

2	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
3	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
4	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
5	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
R2 二类居住用地成交楼面均价						60,294

（二）土地出让产生的收入

1. 本项目居住用地成交价格暂按 60,000.00 元//平方米考虑,住宅建筑规模 8.09 万平方米,土地挂牌总价约 485,400.00 万元。预测该项目 2026 年全部完成上市并收回资金,该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位: 万元

序号	项目名称	性质	建筑面积 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	土地出让收入	备注
1	朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目	住宅	8.09	60,000.00	485,400.00	
合计			8.09	60,000.00	485,400.00	

2. 市级收入分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 8.09 万平方米,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16%计取，该项目土地出让政府综合收益约77,664万元。

3.非经营性用地分摊土地成本

根据《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》(京规自发(2021)449号)文件，非经营性配套用地按平均土地开发成本的10%分摊成本。其中，容积率小于1.0的，按容积率1.0考虑。

项目规划文化设施用地面积0.90公顷，规划建筑规模1.80万 m^2 。参照“京规自发(2021)449号”文件，文化设施用地分摊的土地成本7,825万元。

4.综上，项目土地出让净收入为415,611万元。

(三)安置房收入

依据项目申请报告，高碑店乡北花园村安置房项目规划居住用地地上建筑规模约10.60万 m^2 ，其中，公共服务设施建筑规模约0.17万 m^2 ，可用于安置的住宅建筑规模约10.43万 m^2 。该安置房收入约83,836万元。包括：

1.高碑店乡宅基地腾退对接安置房收入

高碑店乡宅基地腾退1025人，需要安置房约10.13万 m^2 ，被腾退人按8000元/ m^2 价格结算安置房购房款，该部分安置房收入约81,040万元。

2.剩余安置房收入

高碑店乡宅基地腾退需要安置房 10.13 万 m^2 ，安置房结算款 81040 万元；剩余安置房 0.30 万 m^2 ，由区政府统筹安排，按成本单价 9319 元/ m^2 对接安置，可得安置房收入约 2,796 万元。

第五章项目运营成本分析

本项目为城中村改造项目，由于城中村改造项目土地开发收入由市、区两级进行分配，涉及的农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项暂不计提资金，由财政统一计提资金。

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						合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
项目收入		415611			83836		499447
运营支出							
收益		415611			83836		499447

二、项目融资本息

本期发行专项债券 49100 万元，通过调减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的专项债券资金 49100 万元（2025 年 2 月 18 日发行），票面利率 1.51%，期限 5 年，每年付息一次，原项目的利息计至 2025 年 6 月 16 日，剩余期限利息计入本项目。

2026 年计划发行政府专项债券 220900 万元，发行期限 3 年，预计融资利率 1.72%（该利率按照测算日 2025 年 6 月 9 日前三年期国债收益率五日均线值 1.4653%为基础，上浮

25BP，作为假设依据，即 $1.4653\%+0.25\%=1.72\%$ ）。

该项目累计还本付息金额 284,868 万元。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	2025 年		49100		49100	1.51%		
2	2026 年	49100	220900		270000	1.72%	503.75	503.75
3	2027 年	270000			270000	1.51%/ 1.72%	4,540.89	4,540.89
4	2028 年	270000			270000	1.51%/ 1.72%	4,540.89	4,540.89
5	2029 年	270000		220900	49100	1.72%	4,540.89	225,440.89
6	2030 年	49100		49100	0	1.51%	741.41	49,841.41
	合计		270000	270000			14,867.83	284,867.83

三、项目收益与融资平衡分析

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	
2025 年			0	0	平衡

2026 年	415611		503.75	503.75	平衡
2027 年			4540.89	4540.89	不平衡
2028 年			4540.89	4540.89	不平衡
2029 年	83836	220900	4540.89	225440.9	平衡
2030 年		49100	741.41	49841.41	不平衡
合计	499447	270000	14867.83	284867.8	平衡
本息覆盖倍数		1.75			

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 1.75，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 1.75 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。

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	478,666.45	499,447	524,450.85
偿债资金合计	284,867.83	284,867.83	284,867.83
债券还本付息额	284,867.83	284,867.83	284,867.83
资本金偿还建设期利息	9,585.53	9,585.53	9,585.53
经营收入偿还的债券本息额	275,282.3	275,282.3	275,282.3
债券本息覆盖率	1.68	1.75	1.84

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1.68，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（主管部门）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市级财政部门审核，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（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。

