

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（调增）  
专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京经纬盛通房地产开发有限公司

主管部门（全称）：朝阳区农业农村局

朝阳区财政局

2025 年 6 月

# 目录

<b>第一章项目概况</b>	<b>1</b>
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	6
十一、项目建设运营模式	7
十二、项目投后管理	7
<b>第二章项目实施必要性和经济社会效益分析</b>	<b>9</b>
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
<b>第三章项目投资估算与资金筹措</b>	<b>20</b>
一、编制依据及原则	20
二、估算范围	20
三、估算说明	21
四、建设内容及投资估算	22
五、资金筹措	22
<b>第四章项目收入分析</b>	<b>24</b>
一、项目收入分析	24
二、项目收入合计	24
三、基本假设及依据	25

第五章项目运营成本分析 .....	28
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	29
一、项目收益分析 .....	29
二、项目融资本息 .....	29
三、项目收益与融资平衡分析 .....	31
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	31
第七章项目风险控制 .....	33
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	33
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	34
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	34
四、敏感性分析 .....	35
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

朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目总投资 205417 万元，其中：计划申请专项债券总额 154000 万元，已发行 0 万元，本批次申请 114100 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，其中：通过调减北京市政府专项债券（八期）66,300 万元至该项目使用（2025 年 2 月 18 日发行），其中：平房乡黄杉木店、平房区城中村改造项目调减 25,200 万元，朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目调减 23,300 万元，东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目调减 17,800 万元，期限 5 年，每年付息一次，后续批次发行 39900 万元，发行期限 3 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

本项目位于朝阳区南磨房乡，城中村改造范围约 47.35 公顷，包括广渠路地块（本体地块）、东郊市场地块、水南庄地块、石门安置房地块、平乐园安置房地块和窑洼湖三角



地地块六个地块，涉及深沟村、水南庄村、东石门村、鸭子嘴村等自然村。项目改造范围内现有房屋建筑面积约 6.16 万平方米。其中，国有单位职工宿舍 82 户，住宅建筑面积约 0.46 万平方米；国有土地上非住宅 11 处，建筑面积约 3.52 万平方米，其中办公用地建筑面积 1.52 万平方米，工业用地建筑面积 2 万平方米，公共厕所 1 座；集体土地上非住宅 3 处，建筑面积约 2.18 万平方米。另，项目范围内历史项目有 817 个被腾退村民尚未完成安置工作。项目涉及腾退数量和面积以实际签约情况为准。

## 二、项目名称

朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于专项债券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通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	北京经纬盛通房地产开发有限公司
------	-----------------

法定代表人	刘兆铭	成立日期	2024-11-15
注册资本	100 万	营业期限	2024-11-15 至 2044-11-14
统一社会信用代码	91110105MAE5M19Y5X		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1707A 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持股比率 100%		

北京经纬盛通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合规、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通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

根据北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕134号），本项目总用地面积约47.35公顷，其中项目本体地块总用地面积10.36公顷，包括经营性用地面积约5.86公顷（居住用地面积约3.69公顷，商业用地约2.17公顷），代征城市公共用地面积约3.46公顷（代征绿地用地面积约2.02公顷，代征道路用地面积约1.45公顷），动态留白用地面积约1.03公顷；项目同步实施整理用地约36.99公顷。项目地块范围最终以钉桩成果为准。

本项目规划地上总建筑面积16.15万平方米，其中居住用地地上建筑规模约10.33万平方米，商业用地地上建筑规模约5.82万平方米。

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)
朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目	京朝阳发改(核)(2025)27号	住宅、商业等	16.15 万平方米	205417
		合计		205417

## 六、项目投资估算

本项目总投资 205417 万元，其中工程费用 5250 万元，占比 2.56%；工程建设其他费用 193237 万元，占比 94.07%；建设期利息 6930 万元，占比 3.37%。

**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	5250	193237		6930		205417
占比	2.56%	94.07%		3.37%		100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 51417 万元，占比 25.03%；专项债券资金 154000 万元，占比 74.97%。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南磨房乡。项目四至分别是：北至通惠河和 CBD，东侧与高碑店乡、王四营乡、垡头街道相邻，

南至十八里店乡交界处。四环路纵贯南北，广渠路、南磨房路横跨东西，对接京哈高速，对外交通便利。

## **八、建设工期及实施进度计划**

项目为新建项目，已在 2025 年 2 月推动前期手续办理，2025 年 6 月启动土地征拆工作、2025 年 12 月完成场地平整，预计 2026 年 3 月完成土地入市。

## **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《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕27 号），总投资 205417 万元，原则上同意该建设项目。

综上，朝阳区南磨房乡广渠路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，由北京经纬盛通房地产开发有限公司（项目单位）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。**北京经纬盛通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

### 项目所在区域情况

本项目总用地面积约 47.35 公顷，其中项目本体地块总用地面积 10.36 公顷，包括经营性用地面积约 5.86 公顷（居住用地面积约 3.69 公顷，商业用地约 2.17 公顷），代征城市公共用地面积约 3.46 公顷（代征绿地用地面积约 2.02 公顷，代征道路用地面积约 1.45 公顷），动态留白用地面积约 1.03 公顷；项目同步实施整理用地约 36.99 公顷。项目地块范围最终以钉桩成果为准。

本项目规划地上总建筑面积 16.15 万平方米，其中居用地地上建筑规模约 10.33 万平方米，商业用地地上建筑规模约 5.82 万平方米。完成项目改造范围内 6.16 万平方米建筑腾退，被腾退村民 817 人、被腾退国有单位职工 82 户上楼安置；土地市场供应二类居住用地 3.69 公顷，规划建筑规模约 10.33 万平方米。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

2014 年，市政府专题会研究并原则同意朝阳区提出的第一批第一道绿化隔离地区城市化建设朝阳区试点规划实施

总体方案，之后市政府先后批复同意南磨房乡在内的6个试点乡的城市化试点规划实施方案。

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”；按照2035年实现一绿建成、全面实现城市化的总体目标，疏解与整治并举，全面实现一绿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。

2019年，《朝阳分区规划（2017年-2035年）》提出绿化隔离地区规划设施要求，到2035年，包含南磨房乡在内的14试点乡全部建成，第一道绿化隔离地区建成高品质城市公园。

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，本项目拟申请纳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. 在编规划综合实施方案情况南磨房乡政府组织编制了平衡资金用地和产业用地规划综合实施方案，目前已形成初步成果。本次改造方案与全乡平衡资金规综方案的布局 and 指标均一致。

### **（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、腾退补偿、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。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

项目规划建设一处机构养老设施、一处公交首末站、一处社会停车场等，完善周边区域配套设施；建成项目用地周边道路和随路市政管线。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

为保障农村集体经济组织长远发展和农民长期收益，本次规划劳动力产业用房 26.24 万平方米，解决剩余未安置劳动力 5577 人，规划两宗产业用地情况如下（最终以规划审批为准）：出版基地 B 区：用地面积约 1.98 公顷，产业建筑规模约 9.9 万平方米，安置劳动力 2111 人；华泰乐游项目：用地面积 3.25 公顷，产业建筑面积 16.25 万平方米，安置劳动力 3466 人。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**

本项目可解决南磨房乡剩余安置村民的生产生活问题提高南磨房乡城市化实施率。缓解社会治理压力，疏解外来人口；完成南磨房乡剩余村庄安置，实现全面城镇化。以人民为中心，实现村民、村集体、政府、新市民多元共赢的善治模式。

#### **(四) 拉动有效投资，推动经济增长。**

城中村改造项目的经济效益分析主要关注项目对经济发展的贡献，包括对经济增长、产业布局、就业创造等方面的影响。本项目落实总体规划“减量、提质”要求，减少居住规模，补充公共服务设施，优化城市布局。

### **三、项目社会效益**

#### **(一) 完善基础设施，推动高质量发展。**

城市规划与城市更新：本项目是城市规划和城市更新的重要组成部分。通过改造项目，可以优化城市空间布局、完善城市功能、提升城市形象和品质，促进城市的可持续发展。

#### **(二) 增进民生福祉，提高人民生活品质。**

本项目可以改善居民的住房条件和生活环境，提供更好的基础设施和公共服务，从而提高居民的生活质量。

#### **(三) 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目可解决南磨房乡剩余安置村民的生产生活问题，提高南磨房乡城市化实施率。缓解社会治理压力，疏解外来人口；完成南磨房乡剩余村庄安置，实现全面城镇化。以人民为中心，实现村民、村集体、政府、新市民多元共赢的善治模式。

#### **(四) 推动绿色发展，改善生产生活环境。**



本项目可以促进社区的发展和凝聚力。通过改善社区环境、增加公共空间和设施、加强居民参与等方式，可以增强社区的归属感和凝聚力。

#### 四、项目事前绩效评估情况

##### 1. 项目实施的必要性、公益性；

本项目实施可以消除房屋结构安全、消防安全隐患和治安安全隐患，有效改善居民的居住条件，有效改善项目的生态环境。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。

政府对项目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。

项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加；实施主体为保障居民利益，保障社会稳定做出贡献；并可在土地上市后取得项目投资利润。

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。

##### 2. 项目建设投资合规性与项目成熟度；



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,本项目拟申请纳入北京市城中村项目库。项目改造周期为 4 年。2025 年启动,预计 2029 年实现所有经营性土地入市,项目合法合规,各级政府高度重视项目进展,项目成熟度高。

### 3. 项目资金来源和到位可行性;

项目总投资约为 205417 万元,按照资金募集计划,北京经纬盛通房地产开发有限公司拟使用财政预算资金 51417 万元,计划 2025 年至 2026 年分 2 次发行 5 年期政府专项债券共计 154000 万元,本期债券需求 114100 万元,其中:①通过调减北京市政府专项债券(八期)平房乡城中村改造项目、十八里店乡小武基城中村改造项目、东风乡城中村改造项目专项债券 66300 万元(2025 年 2 月 18 日发行)至该项目使用,票面利率 1.51%,期限 5 年,每年付息一次,原项目的利息自 2025 年 6 月 16 日起,剩余期限利息计入本项目;②新增发行专项债券 47800 万元,发行期限 5 年,本期债券期限 5 年,每年付息一次,新增债券预计利率 1.81%(该利率按照测算日 2025 年 6 月 9 日 5 年期中债国债五日均线 1.5626%为基础,上浮 25BP 作为假设依据,假设债券发行利

率为 1.81%)，用于前期费用、征地补偿、拆迁腾退及安置房建设费用等支出。本次计划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。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

本项目土地开发总成本约 682015 万元，R2 二类居住用地土地成交价格暂按 6.7 万元/平方米考虑，商业服务业用地土地成交价格暂按 2.3 万元/平方米考虑，经营性用地可实现土地销售收入 825970 万元。市级计提政府收益按 16% 考虑，则市级计提政府收益 132155 万元。评估认为，本项目收入、成本、收益预测前提假设合理收益挖掘能遵循相关性、直接性和可衡量原则。

#### 5. 绩效目标合理性；

本项目目标明确，绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致，项目为公共性项目，项目受益群体定位准确，建设目标符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设目标与朝阳区规划发展方向一致。设置的绩效目标与项目预计解决的问题匹配，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，项目的实施预



期能够改善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。

#### 6. 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91分，总体意见为：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费等；工程建设其他费用包括前期费用、征地费用、房屋征收（腾退）补偿费及相关费用、安置房筹集费用等。

### 三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场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；

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3. 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；

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目的期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的 0% 计入；

6. 建设期利息：专项债券暂按 1.5% 融资利率计取，市场化融资暂按 1.5% 融资利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 205417 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	项目	投资金额	投资占比	备注
1	前期费用	1183	0.58%	
2	征地费用及相关税费	5887	2.87%	
3	腾退补偿费及相关费用	143299	69.76%	
4	其他费用	640	0.31%	
5	财务费用	6930	3.37%	
6	安置房建设费用	42228	20.56%	
7	市政基础设施建设费用	3456	2.56%	
预计总投资		205417	100.00%	

#### 五、资金筹措

本项目总投资估算 205417 万元，计划使用财政预算资金 51417 万元，占比 25.03%；专项债券资金 154000 万元，占比 74.97%。二者合计 205417 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	合计	各类型占比
--------	--------	--------	--------	--------	----	-------



财政预算资金	319	15078	20776	15243	51417	25.03%
单位自有资金						
专项债券	114100	39900			154000	74.97%
合计	114419	54978	20776	15243	205417	100%
分年度占比	55.70%	26.76%	10.11%	7.42%	100%	

## 第四章项目收入分析

### 一、项目收入分析

本项目收入合计 706693 万元，包括：土地出让收益 693815 万元，安置房收入 12878 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		706693
1	土地出让	693815
2	安置房	12878

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：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）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			693815		12878				706693
合计			693815		12878				706693

### 三、基本假设及依据

南磨房乡地处朝阳区东南部。西临东三环，北至通惠河和 CBD 东侧与高碑店乡、王四营乡、垡头街道相邻，南至十八里店乡交界处。四环路纵贯南北，广渠路、南磨房路横跨东西，对接京哈高速，对外交通便利。

经查询朝阳区近三年土地成交情况，暂无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，故本次采用剩余法预测该项目未来土地出让价格。经查询项目区域内二手房挂牌价格，采用剩余法从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。预计未来住宅用地挂牌价格约 67000 元/平方米，商业用地挂牌价格约 23000 元/平方米。

剩余法基本公式如下：

土地市场价格 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设成本 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润等

### 四、土地出让产生的收入

#### （一）土地出让产生的收入

1. 本项目居住用地成交价格暂按 67,000 元/平方米考虑，住宅建筑规模 10.33 万平方米，土地挂牌总价约 692,110

万元。商业用地成交价格暂按 23,000 元/平方米考虑，建筑规模 5.82 万平方米，土地挂牌总价约 133,860 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 <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地出让收入	备注
1	北京市朝阳区 南磨房乡广渠 路城中村改造 项目	二类居 住用地	10.33	67,000.00	692,110.00	
2		商业服 务业用 地	5.82	23,000.00	133,860.00	
合计			16.15		825,970.00	

## 2. 市级分享收入（减项）

该项目居住用地规划经营性建筑面积 10.16 万平方米，商业用地规划经营性建筑面积 3.85 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，市级政府收入分成按照土地挂牌价格的 16% 计算，约 132,155 万元（825,970 万元\*16%）。

## 3. 该项目产生的净现金流入

故预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的现金净流入 825,970 万元-132,155 万元= 693,815 万元。

## （二）安置房收入



依据项目申请报告，项目安置房收入约 12,877 万元，其中绿隔产业用房 11,092 万元，安置房 1,786 万元。

#### 1. 绿隔产业用房收入

平乐园安置房总成本约 44,633 万元，其中，绿隔产业用房分摊成本约 11,092 万元、安置房分摊成本约 33,558 万元。

该项目绿隔产业用房按成本价格即 11,092 万元移交集体经济组织。

#### 2. 安置房收入

平乐园安置房项目住宅建筑面积 4.32 万  $\text{m}^2$ ，安置房的平均成本为 7764 元/ $\text{m}^2$ ；该项目范围内需安置 817 人，需要安置房 4.09 万  $\text{m}^2$ ；剩余 0.23 万  $\text{m}^2$  以成本价格 7764 元/ $\text{m}^2$  对接安置，即安置房收入约 1,786 万元。

#### (四) 该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡的现金净流入为：693,815 万元 + 12,878 万元 = 706,693 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基金,由财政统一计提基金。



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

收入类别	分年收入								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
经营性收入			693815		12878				706693
政府补贴收入									
合计			693815		12878				706693

二、项目融资本息

本期债券需求 114,100 万元，其中：①通过调减北京市政府专项债券（八期）66,300 万元至该项目使用（2025 年 2 月 18 日发行），其中：平房乡黄杉木店、平房区城中村改造项目调减 25,200 万元，朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目调减 23,300 万元，东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目调减 17,800 万元，票面利率 1.51%，期限 5 年，每年付息一次，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）。

②新增发行专项债券 47,800 万元，发行期限 5 年，本期债券期限 5 年，每年付息一次，新增债券预计利率 1.81%（该利率按照测算日 2025 年 6 月 9 日 5 年期中债国债五日均线 1.5626%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.81%）。本期债券主要用于该项目的前期费用、征拆等费用的支出。

2026 年度发行政府专项债券 39,900 万元，发行期限 3 年，预计融资利率 1.72%（测算日 2025 年 6 月 9 日 3 年期中债国债五日均线 1.4653%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.72%）该项目累计还本付息金额 165,069 万元，明细如下：

**表 6-2 专项债券应付本息情况表**

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		47800		47800	1.81%		
2			66300		66300	1.51%		
3	2026 年		39900		154000	1.72%	1545	1545
4	2027 年	114100			154000		2553	2553

5	2028 年	154000			154000		2553	2553
6	2029 年	154000		39900	114100		2553	42453
7	2030 年	154000		114100	0.00		1866	115966
合计			154000	154000			11069	165069

### 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	
2025 年					
2026 年	693815		1545	1545	平衡
2027 年			2553	2553	不平衡
2028 年	12878		2553	2553	平衡
2029 年		39900	2553	42453	不平衡
2030 年		114100	1866	115966	不平衡
合计	706693	154000	11069	165069	平衡
本息覆盖倍数				4.28	

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 4.28，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 4.28



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	671358	706693	742027
偿债资金合计	671358	706693	742027
债券还本付息额	165069	165069	165069
资本金偿还建设期利息	11069	11069	11069
经营收入偿还的债券本金额	154000	154000	154000
债券本息覆盖率	4.07	4.28	4.50

## 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

