

2025 年北京市政府专项债券（二期）

朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村

改造项目专项债券项目实施方案（调增）

实施单位（全称）：北京经纬盛实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

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	3
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	5
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	9
二、项目经济效益	12
三、项目社会效益	14
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	20
一、编制依据及原则	20
二、估算范围	21
三、估算说明	21
四、建设内容及投资估算	22
五、资金筹措	23
第四章项目收入分析	24
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

四、土地出让产生的收入	26
第五章项目运营成本分析	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	38
一、还款责任及保障	38
二、项目资产管理	39
三、项目还本付息资金对应的收入管理	39
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	41
第十章 其他需要说明的事项	42

第一章项目概况

朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目总投资 1697359 万元,其中:计划申请专项债券总额 1240000 万元,已发行 0.00 万元,债券期限 0 年,本批次申请 410000 万元,通过调减朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目的 2025 年北京市政府专项债券(二期)额度 37000 万元至本项目,期限 5 年,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);新增发行专项债券 373000 万元,期限 5 年,后续批次发行 830000 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

项目改造涉及朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村。

项目区域人口情况:需腾退 2103 户宅基地,其中吕家营村(含祁庄社区)1205 户、西直河村 901 户、十里河地块 7 户。待安置 11745 人,其中吕家营村 6395 人、西直河村 5308 人、十里河 42 人。

现状用地情况：项目改造范围约 426 公顷，均为集体土地，其中项目本体用地范围约 53.70 公顷（包括十里河村地块 3.43 公顷、周家庄村地块 15.90 公顷、吕家营村地块 7.91 公顷、西直河地块 26.46 公顷）；安置房地块占地约 25.91 公顷，同步实施土地整理范围约 346.39 顷。

二、项目名称

朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目（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实房地产开发有限公司，项目单位已累计使用专项债券 0.00 万元，目前已累计支出专项债券 0.00 万元，支出进度 0.00%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0.00 万元，目前已累计支出 0.00 万元，支出进度 0.00%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京经纬盛实房地产开发有限公司		
法定代表人	苗晓雨	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	91110105MAE54X3Y6M		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1709B 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%

北京经纬盛实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实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《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：经营性地上建筑控制规模约 52.32 万平方米，建设内容为住宅等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

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)
朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目	(京朝阳发改(核)(2025)30号)	建设内容为住宅	约 52.32 万平方米	1697359 万元
		合计	约 52.32 万平方米	1697359 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1697359 万元，其中工程费用 63601 万元，占比 4%；工程建设其他费用 1577958 万元，占比 93%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 55800 万元，占比 3%；铺底流动资金 0.00 万元，占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

	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	63601	1577958		55800		1697359
占比	4%	93%		3%		100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 457359 万元，占比 27%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 1240000 万元，占比 73%。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

吕家营安置房地块位于吕家营村域范围内，用地四至为：东至京沪高速绿化带，西至吕营嘉园 C 区，南至四环路绿化带，北至吕营嘉园 A 区。

西直河安置房地块位于西直河村域范围内，用地四至为：东至规划孔家井西路、纵三路，南至横一路，西至纵一路、纵二路，北至北京市工业技师学院。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期约 5 年，按照整体平衡、分期实施、分期供地的思路，采用分期滚动开发的方式推进吕家营村、西直河村城中村改造工作。

1、手续：计划 2025 年 6 月取得规划批复，2025 年 6 月取得立项批复。

2、房屋腾退：分期实施房屋腾退工作，计划 2025 年完成吕家营村宅基地和部分集体非住宅房屋腾退；2026 年完成吕家营剩余集体非住宅、西直河村、周家庄地块腾退工作；2027 年实施十里河地块腾退工作。

3、征地工作：分为三期实施征地工作，一期包括吕家营村、周家庄地块，计划 2026 年实施征地；二期包括西直河村地块，计划 2027 年实施征地；三期包括十里河村地块，计划 2028 年实施征地工作。

4、安置房建设：安置房根据腾退实施计划，分二期建设，每期建设周期 3 年；计划 2025 年底吕家营安置房地块开工建设，2028 年完工交付；2026 年底西直河安置房地块开工建设，2029 年完工交付。

5、市政基础设施建设：根据安置房和入市地块建设计划，计划 2025 年-2026 年实施市政基础设施建设。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 05 月 14 日，北京市朝阳区发展改革委下发《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中

村改造项目可研报告的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕30号），总投资1697359万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计1697359万元。

综上，朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村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，由北京经纬盛实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

项目改造周期四年，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。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

项目改造涉及朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村。

项目区域人口情况：需腾退 2103 户宅基地，其中吕家营村（含祁庄社区）1205 户、西直河村 901 户、十里河地块 7 户。待安置 11745 人，其中吕家营村 6395 人、西直河村 5308 人、十里河 42 人。

现状用地情况：项目改造范围约 426 公顷，均为集体土地，其中项目本体用地范围约 53.70 公顷（包括十里河村地块 3.43 公顷、周家庄村地块 15.90 公顷、吕家营村地块 7.91 公顷、西直河地块 26.46 公顷）；安置房地块占地约 25.91 公顷，同步实施土地整理范围约 346.39 公顷。

区域规划：根据项目规划综合实施方案（阶段性成果），项目用地面积 53.70 公顷，其中，规划建设用地面积 31.21 公顷（住宅用地 20.50 公顷，三大设施用地 10.71 公顷），代征道路用地 17.25 公顷，绿地 5.24 公顷。规划地上总建筑面积 62.90 万 m²，其中住宅规划建筑规模 52.32 万 m²，配套建筑规模 10.58 万 m²。（最终以规划审批为准）。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

十八里店乡全乡 17.9 平方公里用地位于第一道绿化隔离地区，约 0.8 平方公里用地位于第二道绿化隔离地区内，全区执行《北京市人民政府办公厅印发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》（京政办发〔2000〕20 号）文件政策。十八里店乡自 2000 年被列入北京市绿化隔离地区后，历经四个阶段，开展全乡规划与实施，解决部分村民安置、劳动力安置问题。

（二）高度契合地区规划。

按照《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

为顺应首都发展新趋势，按照 2016 年 12 月市政府会议研究通过的《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》的指示精神和要求，2018 年 8 月市政府原则同意“一绿”试点乡农民安置房规划选址，并确定安置房规划指标。此地块为绿隔产业用地，须对此地块进行环境综合整治和改造。

本项目的实施符合土地利用总体规划，推进朝阳区绿隔建设工作，助力首都发展。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

1. 政策支持开展城中村改造

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。

2. 地理位置优越，改造后价值潜力大

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，改造后的价值潜力大，项目的可行性高。

3. 资金充足，确保城中村改造顺利开展

城中村改造需要大量的资金投入，包括土地征收、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。

4. 城中村改造得到社会认可

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。

待改造范围现状仍以村庄村落形态为主，自 2000 年以来不再新批宅基地用地，并就自建房翻建严格管控，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。随着十八里店乡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，同时促进十八里店乡城市化发展。

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。

吕家营村地块中，规划公共服务和市政公用设施用地 4.2 公顷，规划建筑规模 3.97 万 m²，包括 2 处幼儿园、1 处

九年一贯制学校、1处社区卫生服务中心、1处文化设施、1处社区综合服务设施、1处体育设施、1处交通设施。

西直河村地块中，规划公共服务和市政公用设施用地5.48公顷，规划建筑规模6.03万 m^2 ，包括2处幼儿园、1处小学、1处初中、1处体育设施、1处文化设施、1处交通设施、1处供热设施。

十里河村地块中，规划1处幼儿园，用地面积0.48公顷，规划建筑规模0.43万 m^2 ；

吕家营村地块中，规划1处电信设施，用地面积0.48公顷，规划建筑规模0.15万 m^2 。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的建设将促进朝阳区经济发展，改善生产生活环境，为当地居民带来便利，带动周边的居民就业，提高当地居民生活水平，拉动地区消费。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

十八里店乡已完成产权制度改革，构建了归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村集体产权制度，保护和发展集体经济组织成员的合法权益。科学确认农村集体经济组织成员身份，明晰集体所有产权关系，构建新型集体经济

组织，发展新型集体经济，形成有效维护农村集体经济组织成员权利的治理体系。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

属地政府：将从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；本项目建成后，项目的经营将带来地方税收增加；本项目对于朝阳区建设具有国际影响力和竞争力的和谐宜居国际化城区，具有重大促进作用，也对当地经济发展有促进作用。

建设单位：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。

当地居民：本项目的建设将促进朝阳区经济发展，改善生产生活环境，为当地居民带来便利，带动周边的居民就业，提高当地居民生活水平，拉动地区消费。

三、项目社会效益

（一）居民生活改善。

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。

（二）社会公平与包容性。

本项目注重社会公平和包容性。在改造过程中，应充分考虑不同社会群体的需求和利益，做好前期社会稳定风险评估，避免社会矛盾和冲突，确保改造项目惠及所有居民。

（三）社区发展与凝聚力。

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）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。

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，同时促进十八里店乡城市化发展。

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），授权北京经纬盛实房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。本项目取得了《北京市朝阳区人民政府关于北京大洋恒基房地产开发有限公司作为十八里店乡吕家营村、西直河村安置房项目实施主体的批复》（朝政批〔2024〕24 号），项目计划改造周期五年，2025 年项目开始启动，预计 2029 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，本项目投入资金全部由北京经纬盛实房地产开发有限公司筹措解决。

项目总投资约为 1697359 万元，按照资金募集计划，北京经纬盛实房地产开发有限公司拟使用财政资金 457359 万元，申请专项债 1240000 万元，其中 2025 年拟申请专项债券约 410000 万元，通过调减朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目的 2025 年北京市政府专项债券(二期)额度 37000 万元至本项目，期限 5 年，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);新增发行专项债券 373000 万元，期限 5 年，用于前期费用、房屋征收腾退补偿费等支出内容等支出。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、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 1697359 万元，测算的项目预期收入为 2389044 万元。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 1697359 万元。其中：前期费用 3153 万元、征地补偿及相关税费 66952 万元、腾退补偿及相关费用 1033180 万元、市政基础设施建设费 63601 万元、其他费用 4187 万元、安置房建设费用 470486 万元，财务费用 55800 万元。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。

（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 2389044 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。

（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

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。

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

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

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；

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) 建设项目前期工作咨询费：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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1697359 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

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价
一	工程费用									
1	市政基础设施建设费				63601	63601		米	13550	46938
	工程费用小计				63601	63601				
二	其他费用									
1	前期费用				3153	3153				
2	征地费用				66952	66952				
3	房屋征收（腾退）补偿费及相关费用				1033180	1033180				
4	其他费用				4187	4187				
5	安置房筹集费用				470486	470486		m ²	594300	23000
6	财务费用									
7	利润或管理费									
8	两税两费									
9	审计费									
	其他费用小计				1577958	1577958				
三	基本预备费									

四	工程建设投资								
五	建设期利息				55800	55800			
六	铺底流动资金								
项目总投资合计					1697359	1697359			

五、资金筹措

本项目总投资估算 1697359 万元，计划使用财政预算资金 457359 万元，占比 26.95%；专项债券资金 1240000 万元，占比 73.05%。两者合计 1697359 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	41361	224699	0	129055	62244	457359	26.95%
专项债券	410000	566000	264000	0	0	1240000	73.05%
合计	451361	790699	264000	129055	62244	1697359	100.00%
分年度占比	26.59%	46.58%	15.55%	7.60%	3.67%	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 2389044 万元，包括：土地出让收入 2122240 万元，安置房收入 266804 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		2389044
1	土地出让	2122240
2	安置房	266804

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	2027	2028	2029	2030	合计
土地出让收入	590764	865161	666315		2122240
安置房收入				266804	266804

合计	590764	865161	666315	266804	2389044
----	--------	--------	--------	--------	---------

三、基本假设及依据

项目本体地块（资金平衡地块）约 53.70 公顷，包括十里河村地块 3.43 公顷、周家庄村地块 15.90 公顷、吕家营村地块 7.91 公顷、西直河地块 26.46 公顷。

1. 全区近些年经营性用地出让情况

经查询朝阳区近些年成交居住用途用地，住宅楼面熟地均价约 54000 元/平方米，选取案例情况如下：

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	47,297
2	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	56,724
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	51,858
4	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	46,026
5	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	52,546
6	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	668150	R2 二类居住用地	88,250
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-44 地块 R2 二类居住用地	朝阳区 平房乡	49009.623	R2 二类居住用地	52,092
8	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	52,202
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	49,474
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	49,472

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	52,983
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	52,988
R2 二类居住用地成交楼面均价						54,326

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，并对其时间、土地级别上的差异进行修正，预计西直河地块（6、7 号地块）未来入市价格 34000 元/m²，十里河地块（1 号地块）入市价格 63000 元/平方米，周家庄地块（2、3、4 号地块）和吕家营地块（5 号地块）未来土地入市价格约 51000 元/m²。

四、土地出让产生的收入

1. 预测该项目 2029 年全部完成上市并收回资金，其中预测十里河地块出让单价 63000 元/平方米，周家庄、吕家营地块出让单价 51000 元/平方米，西直河地块出让单价 34000 元/平方米。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	地块	性质	建筑面积 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	土地出让收入
1	北京市 朝阳区	十里河地 块	居住用地	7.30	63,000.00	459,774.00
2	十八里 店乡吕	周家庄地 块	居住用地	24.97	51,000.00	1,273,470.00
3	家营	吕家营地	居住用地	3.73	51,000.00	190,230.00

序号	项目名称	地块	性质	建筑面积 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	土地出让收入
	村、西直河村	块				
4	城中村改造项目	西直河地块	居住用地	16.32	34,000.00	554,88.00
合计				52.32		2478354

2. 市级分享收入（减项）

该项目规划经营性建筑面积 52.32 万平方米，均为居住用地。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，测算约 396537 万元。

3. 公共设施分摊成本

公共设施分摊成本 40423 万元。

4. 该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡的相关土地产生的现金净流入： $2478354 \text{ 万元} - 396537 \text{ 万元} + 40423 \text{ 万元} = 2122240 \text{ 万元}$ 。

（三）安置房收入

项目安置房收入共计 266804 万元。

1. 十里河对接安置房收入

本项目拟统筹收购十八里店乡范围内安置房源 0.21 万 m^2 ，用于十里河村地块村民腾退安置，结算价格 4500 元/ m^2 ，安置房收入 945 万元。

2. 吕家营、西直河安置房收入

吕家营、西直河安置房二类居住用地地上规划建筑规模 58.92 万 m^2 ，其中公共服务设施 0.1 万 m^2 ，可用于安置的住宅建筑规模 58.82 万 m^2 。吕家营、西直河村宅基地腾退需要安置房 58.52 万 m^2 ，结算价格为 4500 元/ m^2 ，该部分安置房收入 263340 万元；剩余安置房 0.3 万 m^2 由区政府统筹安排，以成本价格对接安置。

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入及安置房收入，测算预期净收入约 2389044 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

类别	分年收益						
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入			590764	865161	666315	266804	2389044
运营支出							
收益			590764	865161	666315	266804	2389044

二、项目融资本息

本期发行专项债券 410000 万元，其中：通过调减 2025 年北京市政府专项债券（二期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目 37000 万元（2025 年 2 月 18 日发行）至本项目使用，票面利率 1.50%，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）。

新增发行专项债券 373000 万元，期限 5 年，每年付息一次，预计利率 1.81%（该利率按照测算日 2025 年 6 月 9 日前五年期国债收益率五日均线值 1.5626%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，即 $1.5626\%+0.25\%=1.81\%$ ）。本期发行债券主要用于该项目的前期及征拆等费用的支出。

2026 年计划发行政府专项债券 566000 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 $1.4653\%+0.25\%=1.72\%$ ）。

2027 年计划发行政府专项债券 264000 万元，发行期限 3 年，预计融资利率 1.72%。

本期拟通过发行政府专项债券融资 410000 万元，期限为 5 年，新发新专项债券 373000 万元，假设融资利率 1.81%，通过调减 2025 年北京市政府专项债券（二期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目 37000 万元（2025 年 2 月 18 日发行）。项目预计到期本息累计 446550 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	-	373000			1.81%		
2	2025 年		37000			1.51%		
3	2026 年	410000	566000		976000	1.72%	7107	7107
4	2027 年	976000	264000		1240000	1.72%	17042	17042
5	2028 年	1240000			1240000	1.81%/1.51%/1.72	21582	21582
6	2029 年	1240000		566000	674000	1.81%/1.51%/1.72	21582	587582
7	2030 年	674000		674000	0	1.81%/1.51%/1.72	11847	685847
	合计			1240000			79160	1319160

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			7107	7107	不平衡
2027 年	590764		17042	17042	平衡
2028 年	865161		21582	21582	平衡
2029 年	666315	566000	21586	21586	平衡
2030 年	266804	674000	11847	685847	不平衡
合计	2389044		79160	1319160	平衡
本息覆盖倍数		1.81			

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 1.81，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 1.81 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	2269592	2389044	2508496
偿债资金合计	2269592	2389044	2508496
债券还本付息额	1319160	1319160	1319160
资本金偿还建设期利息	7107	7107	7107
经营收入偿还的债券本息额	1312053	1312053	1312053
债券本息覆盖率	1.72	1.81	1.90

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 1.72，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。

