

2025 年北京市政府专项债券（八期）  
朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造  
项目（调增项目）专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京金隅嘉业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 .....	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 .....	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 .....	13
四、项目事前绩效评估情况 .....	14
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 .....	21
五、资金筹措 .....	22
第四章项目收入分析 .....	24
一、项目经营性收入分析 .....	24
(1) 土地出让收入 .....	24
(2) 剩余安置房回笼资金 .....	28



二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..	29
第五章项目运营成本分析 .....	30
一、市级分享收入 .....	30
二、电力接入工程 .....	30
三、农田水利建设资金 .....	30
四、教育资金 .....	31
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 .....	35
第七章项目风险控制 .....	36
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	36
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	37
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	37
第八章还款保障情况 .....	40
一、还款责任及保障 .....	40
二、项目资产管理 .....	41
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	41
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	43
第十章 其他需要说明的事项 .....	44

## 第一章项目概况

朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目总投资 92900 万元,其中:计划申请专项债券总额 74320 万元,2025 年申请债券资金总计 55000 万元,其中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(八期)额度 41600 万元至本项目,期限 5 年,发行日期 2025 年 2 月 18 日,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)。本批次新增发行债券资金 13400 万元,期限 5 年,后续批次发行 19320 万元,债券期限为 5 年。在债券存续期内,债券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

本项目位于朝阳区东坝乡,东坝乡东临金盏地区,北邻崔各庄,南与平房、常营地区接壤,西接东风、将台乡,全乡总用地面积约 24.75 平方公里,现状常住人口约 13.38 万人。东坝乡是朝阳区第二批“一绿”试点乡之一,位于一、二道绿化隔离地区之间,是朝阳区数字化新型产城融合发展的重要地区及朝阳“三化”建设重要支撑区域,承载文化中



心、国际交往中心职能。东坝乡规划历程悠久，从 1989 年的土地使用规划始至今约 35 年，自 2000 年启动绿化隔离地区规划，东坝乡开始大规模建设，之后历经多版规划研究，推动地区发展建设，目前控规编制已基本覆盖全乡大部分集中建设区。东坝乡现状城乡建设用地面积约 1265.89 公顷，特交水建设用地 315.63 公顷，非建设用地 893.69 公顷。

## 二、项目名称

朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于专项债券支持的城中村改造项目，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金隅嘉业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	北京金隅嘉业房地产开发有限公司		
法定代表人	王明昌	成立日期	1996 年 4 月 5 日
注册资本	65000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110000101718097J		
注册地址	北京市朝阳区白家庄东里 23 号 C 座三层 03 商业内		



	F3-06 房间
经营范围	房地产开发、经营商品房；房地产开发咨询；出租房屋；销售钢材、木材、水泥；会议服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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)	北京金隅集团股份有限公司 持股比例 100%

北京金隅嘉业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的项目主体要求。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为朝阳区农业农村局。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金隅嘉业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

根据朝阳区发展改革委《关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕29号），本项目主要建设规模和内容是：改造5个国有地块，总改造范围8.91公顷，包含国有住宅和国有非宅房屋搬迁腾退，安置房建设，市政管线迁改，土地入市工作。

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
朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目	京朝阳发改（核）〔2025〕29号	8.91公顷国有宿舍和国有非宅搬迁腾退以及3.34万m <sup>2</sup> 安置房建设	3.34万m <sup>2</sup>	92900万元
		合计		92900万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资92,900万元，其中前期费用1069万元；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用61766万元；其他费用970万元；市政基础设施建设费1660万元；财务费用2823万元；安置房投资24612万元。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	建设规模	建设成本单价	投资概算
前期费用			1069
房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用			61766
其他费用			970
市政基础设施建设费	6.66 公顷	200 元/m <sup>2</sup>	1660
财务费用			2823
安置房投资	3.34 万 m <sup>2</sup>		24612
合计			92900

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 18580 万元，占比 20%；专项债券资金 74320 万元，占比 80%。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

项目位于朝阳区东坝乡，总用地面积 8.91 公顷，本体地块包括 5 号地单店西村五排房三车间地块（1104-01）、6 号地单店西村 2 车间地块（1105-01）、4 号地高杨树北里平房地块（1107-01）。其中，1104-01 地块四至范围为：北至现状康静里小区，东至单店西路，南至东坝南二街，西至醉公村路；1105-01 地块四至范围为：北至东坝南三街，东至



现状汇景苑二区，南至单店南路，西至醉公村路；1107-01地块四至范围为：北至朝新大街，东至驹子房西路，南至现状富北嘉园，西至现状高杨树社区。同步实施整理用地（3号地、9号地等）约2.25公顷。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期42个月，拟在2025年6月开工，2025年6月土地征拆、2025年6月场地平整，2025年12月开始土地入市，2025年12月安置房开工建设，2028年12月安置房竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

1. 主体审批。2025年1月22日，取得北京市朝阳区人民政府（朝政批[2025]4号）《北京市朝阳区人民政府关于同意北京金隅嘉业房地产开发有限公司作为东坝乡单店区域平房区城中村改造项目主体及借款主体的批复》。

2. 立项审批。2025年5月14日，取得的北京市朝阳区发展和改革委员会（京朝阳发改（核）[2025]29号）《关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目核准的批复》，项目总投资估算为92900万元。

3. 规划审批。2025年5月14日，取得的北京市规划和自然资源委员会朝阳分局（京规自朝文[2025]135号）《关



于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划意见的函》，改造范围总共约 8.91 公顷。

综上，项目已取得有关部门的审批手续，手续真实有效。

## 十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京金隅嘉业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 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。建设期结束后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。项目收入由项目运营公司收取，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。北京金隅嘉业房地产开发有限公司向朝阳区财政局上缴项目运营收益后，由朝阳区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。

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

本项目位于朝阳区东坝乡，东坝乡东临金盏地区，北邻崔各庄，南与平房、常营地区接壤，西接东风、将台乡，全乡总用地面积约 24.75 平方公里，现状常住人口约 13.38 万人。东坝乡是朝阳区第二批“一绿”试点乡之一，位于一、二道绿化隔离地区之间，是朝阳区数字化新型产城融合发展的重要地区及朝阳“三化”建设重要支撑区域，承载文化中心、国际交往中心职能。东坝乡规划历程悠久，从 1989 年的土地使用规划始至今约 35 年，自 2000 年启动绿化隔离地区规划，东坝乡开始大规模建设，之后历经多版规划研究，推动地区发展建设，目前控规编制已基本覆盖全乡大部分集中建设区。东坝乡现状城乡建设用地面积约 1265.89 公顷，特交水建设用地 315.63 公顷，非建设用地 893.69 公顷。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

2025 年 1 月 3 日召开的国务院常务会议研究推进城市更新工作，提出要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造。要加强用地、资金等要素保障，盘活利用存量低效用地，统筹用好财政、金融资源，完善市场化融资模式，吸引社会资本参与城市更新。推进货币化安置，计划在新增



100 万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。

根据 2023 年 7 月国务院办公厅印发《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》，在超大特大城市分三类推进实施城中村改造：一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

结合本项目具体情况及未来规划发展定位，本项目为城中村改造中的“拆除新建类”模式。土地开发阶段完成项目范围内的征地、房屋腾退及市政建设，完成后具备条件的经营性建设用地，通过出让经营性土地使用权的方式回笼资金。

## **（二）高度契合地区规划。**

朝阳区的城中村多形成于快速城市化进程中，存在土地利用低效、基础设施滞后等问题。通过城中村改造重新规划土地用途，整合低效用地，可建设商业中心、公共设施等，提升区域经济价值，显著提高居民生活质量，推动了农村城市化进程。同时，朝阳区在改造中注重“全龄友好”理念，如公园改造项目中增设适老化设施、儿童活动区等，实现了从“住有所居”向“住有宜居”的转变。

## **（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。本项目位于北京市重点规划建设的朝阳港区域，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。住宅院落多为上世纪 50 年代砖木结构，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。该区域市政配套管网缺失，房屋漏水、地基沉降严重，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，项目毗邻北京朝阳站，区域受关注度高，周边区域已基本完成城市化建设，但项目区域一直未进行开发建设，严重影响着朝阳区形象和城市化发展进程。

## **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，规划了公共服务设施。

教育设施方面，依据东坝街区控规（在编），4号地位于CY00-1107街区，4号地周边规划4处幼儿园、1处中学。6号地周边现状有2处幼儿园、1处小学。上述教育设施可为本项目提供教育配套支撑。故在本项目内不规划新增教育配套设施。

本次城中村本体范围内无绿色开敞空间。待拆范围可实现绿色开敞空间约0.1公顷。

落实街区控规三大设施要求，本次方案在4号地内规划1处末端配送场所、营业网点，结合地下空间设置，规划建筑规模30平方米。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

东坝乡共有劳动力10241人，其中，6117人已实现安置，12.9万平方米集中布置于金盏中区，核减2580名劳动力，其所在街区的街区控规已提请市级部门审查，全乡剩余1544



名劳动力待安置。项目的实施可有效地推动当地经济的发展，增加地方税收、增加劳动就业，本项目不涉及劳动力安置。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**

本项目不涉及产业用房，不涉及产业升级规划。本项目的建设，提高优良地段的土地利用率，同时满足社会日益增长的土地需求，加快区域经济的发展。通过通过房地产的开发和建设，直接带动建筑、装饰、通讯、电力产业的发展。

### **（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。

## **三、项目社会效益**

### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

本项目完成城中村改造后，拟建设住宅和商业办公，改善居住环境、提高城市形象，实现土地优化配置。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。并采取有效的节水措施，以避免过度用水和浪费，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。

### **（二）增进民生福祉，提高生活品质。**



通过基础设施升级、提供供水、卫生和电力等基本服务以及建设高质量的住房单元，显著改善了居民的生活条件，提升了整体福祉。改善的住房条件包括更好的通风、照明和卫生设施，有助于降低健康风险，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。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。

### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。**

通过城中村改造，项目范围内平房完成腾退，彻底改变了城中村脏、乱、差的环境，生态环境得到提升。同时，项目建设的安置房，以及未来建设的商品房采用节能减排等高标准建设方案，有利于区域环境提升。

## **四、项目事前绩效评估情况**

### **1. 项目实施的必要性、公益性；**

本项目属于城中村平房区改造项目，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。

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。该区域市政配套管网缺失，房屋漏水、地基沉降严重，过去还出现过民宅自然倒塌的情况，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，项目毗邻北京朝阳站，区域受关注度高，周边区域已基本完成城市化建设，但项目区域一直未进行开发建设，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，可以解决单店村历史遗留问题，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。

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《关于同意北京金隅嘉业房地产开发有限公司作为东坝乡单店区域平房区城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕4号）、北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕29号）、市规自委朝阳分局《关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕135号）和《北京市朝阳区东坝乡单店区域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，2025年6月项目开始启动，预计2025年12月资金平衡地块具备入市条件，2025年12月开始安置房建设，2028年12月安置房竣工验收投入使用。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。

### 3. 项目资金来源和到位可行性；

项目总投资约为92900万元，按照资金募集计划，北京金隅嘉业房地产开发有限公司拟使用财政预算资金约18580万元，计划2025年至2026年发行5年期政府专项债券共计



74320 万元，其中 2025 年申请债券资金 55000 万元，其中，本次申请发行债券资金 13400 万元，使用 2025 年北京市政府专项债券（八期）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债券资金 41600 万元，2026 年拟发行政府专项债券 19320 万元。主要用于前期费用、安置房建设费用及房屋征收（拆迁）补偿费、土地入市前期费用及相关费用等支出。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、基本可行。但项目资金保障依然存在不确定性。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，朝阳区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于朝阳区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分属于市级分享收入其余部分属于区级收入。朝阳区级土地收入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益） $\times (1-16\%)$ 。



本项目经营性土地入市收入 297900 万元，扣除市级分享收入 47664 万元，加剩余安置房回笼资金 1437 万元，扣除电力接入工程费用 1341 万元，可用于资金平衡的净现金流入为 250332 万元。

项目土地出让及后期安置房回购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。

#### 5. 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。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。



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87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. 《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）；
2. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》（京国土房管征〔2003〕606 号）；
3. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见》（京国土房管拆〔2003〕666 号）；
4. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）；
5. 《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）；
6. 《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19 号）；
7. 《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》（京建法〔2011〕18 号）；
8. 《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》（京建法〔2023〕4 号）；



9. 《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001号）；

10. 《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》

## 二、估算范围

本项目投资估算范围包括前期费用、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. 其他费用结合项目情况和市场情况估算。

5. 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92900万元，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	科目	土地开发总成本	备注
1	前期费用	1069	根据项目实施过程中所涉及各项费用，参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	61766	包含国有宿舍、国有非宅腾退、其他费用及腾退不可预见费
3	其他费用	970	含场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用、环境保护税等
4	市政基础设施建设费	1660	入市地块电力工程接入费
5	财务费用	2823	按 2 年考虑，利率按 1.5% 估算
6	安置房投资	24612	包含地上建安费、工程建设其他费、不可预见费等
1-4 项小计		92900	【1】至【6】之和

## 五、资金筹措

本项目总投资估算92900万元，计划使用财政预算资金18580万元，占比20%；专项债券资金74320万元，占比80%。二者合计92900万元。



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	14,000.00	500.00	2,080.00	2,000.00	18,580.00	20.00%
专项债券	55,000.00	19,320.00			74,320.00	80.00%
合计	69,000.00	19,820.00	2,080.00	2,000.00	92,900.00	100.00%
分年度占比	74.27%	21.33%	2.24%	2.15%	100.00%	100.00%



## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 299337 万元，包含土地出让收入和安置房回笼资金。

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		299337
1	土地出让收入	297900
3	剩余安置房回笼资金	1437

#### (1) 土地出让收入

通过调查朝阳区近年商业类土地成交案例，根据项目区位和自身因素不同，在不配建其他保障性住房的前提下，商业类土地成交价格基本在 2 万元/平方米上下，住宅类土地成交价格基本在 4-7 万元/平方米，具体案例如下表所示：

表 4-2 周边土地成交案例表

序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	单价(元/平方米)	备注
1	北京市朝阳区大屯地区 0205-659 地块及周边储备用地 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区惠新西街立交桥东北角	9999.99	17600	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 12 月	21420	无限价



序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	单价(元/平方米)	备注
2	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目 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	62796.8	275500	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 1 月	23078	无限价
3	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	10610.352	47747	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 6 月	28065	无限价
					平均-B4 综合性商业金融服务业用地		24188	
4	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	61455.106	92183	R2 二类居住用地	2023 年 4 月	43826	无限价
5	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	12060.05	30150	R2 二类居住用地	2023 年 2 月	47297	无限价

序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	单价(元/平方米)	备注
6	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	19800	55440	R2 二类居住用地	2023年9月	51858	无限价
7	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	24387.06	58528.94	R2 二类居住用地	2023年6月	56724	无限价
					平均-R2 二类居住用地		49926	
8	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	22856.66	45084.65	R2 二类居住用地、A334托幼用地	2023年6月	53233	无限价
9	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	朝阳区崔各庄乡奶西村	71284.18	105042	R2 二类居住用地、U22环卫设	2023年6月	32844	无限价



序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	单价(元/平方米)	备注
	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用地				施用地、B4 综合性商业金融服务用地			
					平均-其他		43039	

结合本项目所处区位及周边环境条件以及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 二类居住用地交易情况，本项目土地入市单价按照住宅 43000 元/平方米测算；结合本项目所处区位及周边环境条件，本项目土地入市单价按照商业 12000 元/平方米测算。上述土地入市单价均为测算，最终以土地评估为准。

入市地块政府土地收益按照全市统一的土地收入分配机制确定。根据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》【京财政资环（2024）736 号】，采用招拍挂方式出让的国有建设用地市级分享收入按 16% 计提，最终以审定结果为准。

表 4-3 土地入市收入及政府土地收益结果表

项目名称	用地性质	建设用地面积 (公顷)	规划建设规模 (万 m <sup>2</sup> )	容积率	楼面成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地入市收入 总价 (万元)	市级分享收入 总价 (万元)	扣减市级 分享收入 (资金回笼)(万元)
北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目	住宅用地	2.55	5.10	2.0	43000	219300	35088	184212
	商业用地	2.52	6.55	2.6	12000	78600	12576	66024
	小计	/	/	/	/	297900	47664	250236

## (2) 剩余安置房回笼资金

剩余安置房不入市交易，需回笼建设资金，其剩余建筑面积为 0.18 万平方米（安置房建设面积 3.34 万平方米减预计安置面积 3.16 万平方米），参照朝阳区单方建设成本 8132 元/平方米计，回笼资金约 1437.74 万元。如下表

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			
		2025	2026	2027	2028
土地出让收入	297,900		219,300	78,600	
剩余安置房回笼资金	1,437				1,437
合计	299,337		219,300	78,600	1,437



## 二、项目收入合计

综合以上，运营期内，本项目分年收入如下表：

表 4-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类型	分年收入				
	2025	2026	2027	2028	合计
经营性收入		219,300	78,600	1,437	299,337

## 第五章项目运营成本分析

### 一、市级分享收入

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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)文件规定,按照基本保持市区土地收入格局不变的原则,对于城六区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入,其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分属于市级分享收入,其余部分属于区级收入。

计算公式:朝阳区市级分享收入=国有土地使用权成交价款\*16%=297,900\*16%=47,664万元。

### 二、电力接入工程

依据《关于印发〈北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准(试行)〉的通知》(京发改【2023】597号)电力接入工程费用以占地面积为基数,居住类200元/m<sup>2</sup>,商业类330元/m<sup>2</sup>为标准,估算1,341万元。

### 三、农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地



开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用 2025 年 5 月获得北京市人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为 92,900 万元。

计算公式:农田水利建设资金=(土地出让收入-土地开发总成本)\*10%=(297,900-92,900)\*10%=20,500 万元。

#### 四、教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677 号)的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用 2025 年 5 月获得北京市人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为 92,900 万元。

计算公式:教育资金=(土地出让收入-土地开发总成本)\*10%=(297,900-92,900)\*10%=20,500 万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度运营支出如下表：

表 5-1 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出			
		2025	2026	2027	2028
市级分享收入	47,664		35,088	12,576	
电力接入工程	1,341		1,341		
农田水利建设资金	20,500		15,091	5,409	
教育资金	20,500		15,091	5,409	
合计	90,005		66,611	23,394	



## 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

类别	分年收益				
	2025	2026	2027	2028	合计
项目收入		219,300	78,600	1,437	299,337
运营支出		66,611	23,394		90,005
收益		152,689	55,206	1,437	209,332

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 74,320 万元，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。其中：

本次申请发行债券资金 13400 万元，期限 5 年，以 2025 年 6 月 9 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 6 月 5 日-6 月 9 日 5 年期国债收益率平均值为 1.56%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.71% 作为本批发债的测算利率。

2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目债券资金 41600 万元，期限 5 年，利率为 1.51%。

2026 年计划发行 19,320 万元，期限 5 年，以 2025 年 6 月 5 日-6 月 9 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 6 月 5 日-6 月 9 日 5 年期国债收益率平均值为 1.56%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.71% 作为本批发债的测算利率。

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**

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		41,600		41,600	1.51%		
2	2025 年	41,600	13,400		55,000	1.71%		
3	2026 年	55,000	19,320		74,320	1.71%	654	654
4	2027 年	74,320			74,320	1.51%/ 1.71%	1,188	1,188
5	2028 年	74,320			74,320	1.51%/ 1.71%	1,188	1,188
6	2029 年	74,320			74,320	1.51%/ 1.71%	1,188	1,188
7	2030 年	74,320		55,000	19,320	1.51%/ 1.71%	1,188	56,188
8	2031 年	19,320		19,320		1.71%	330	19,650
合计		—	74,320	74,320	—	—	5,736	80,056

备注：项目前期无收入期间，项目的利息及相关费用由区财政统一安排。



### 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 6-3 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	
2025 年	-	-	-	-	是
2026 年	152,689.00	-	654	654	是
2027 年	55,206.00	-	1,188	1,188	是
2028 年	1,437.00	-	1,188	1,188	是
2029 年		-	1,188	1,188	是
2030 年		55,000.00	1,188	56,188	是
2031 年		19,320.00	330	19,650	是
合计	209,332.00	74,320.00	5,736	80,056	是
本息覆盖倍数				2.61	

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 2.61 倍，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 2.61 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，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

通过当前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，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在下浮 10% 的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然为 2.35 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



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				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	188,399	198,865	209,332	219,799	230,265
偿债资金合计	188,399	198,865	209,332	219,799	230,265
债券还本付息额	80,056	80,056	80,056	80,056	80,056
经营收入偿还的债券本息额	80,056	80,056	80,056	80,056	80,056
债券本息覆盖率	2.35	2.48	2.61	2.75	2.88

## 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北京市财政部门审核，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。

