



2025 年北京市政府专项债券（七期）

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区

改造项目专项债券项目（调减）

实施方案

实施单位（全称）：北京建工地产有限责任公司

主管部门（全称）：北京市昌平区住房和城乡建设委员会

北京市昌平区财政局

2025 年 06 月



目录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 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	- 6 -
七、项目地点	- 7 -
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	- 11 -
十一、项目建设运营模式	- 11 -
十二、项目投后管理	- 12 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 13 -
一、项目实施的必要性	- 13 -
二、项目经济效益	- 17 -
三、项目社会效益	- 19 -
四、项目事前绩效评估情况	- 20 -

第三章 项目投资估算与资金筹措	31 -
一、编制依据及原则	31 -
二、估算范围	32 -
三、估算说明	32 -
四、建设内容及投资估算	33 -
五、资金筹措	36 -
第四章 项目收入分析	37 -
一、项目经营性收入分析	37 -
二、项目政府性基金补贴收入	45 -
第五章 项目运营成本分析	46 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	47 -
一、项目收益分析	47 -
二、项目融资本息	47 -
三、项目收益与融资平衡分析	50 -
四、项目收益融资平衡评价结果	51 -
第七章 项目风险控制	52 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	52 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	53 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	54 -
四、敏感性分析	54 -

第八章 还款保障情况	- 56 -
一、还款责任及保障	- 56 -
二、项目资产管理	- 57 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 57 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	- 60 -
一、信息披露计划	- 60 -
二、主管部门责任	- 62 -
第十章 其他需要说明的事项	- 63 -

第一章 项目概况

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目总投资 1,211,604 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 848,200 万元，已发行 600,500 万元（其中：2019 年 7 月发行 500,000 万元，期限为 10 年；2021 年 12 月发行 27,700 万元，期限 2 年；2022 年 1 月发行 14,000 万元，期限 2 年；2022 年 4 月，调减 2019 年债券 61,600 万元；2022 年 10 月发行 14,600 万元；2023 年 3 月发行 40,000 万元，期限 3 年；2023 年 6 月发行 12,200 万元，期限 3 年；2024 年 4 月发行 29,400 万元，期限 3 年；2024 年 9 月发行 8,600 万元，期限 3 年；2025 年 2 月发行 40,000 万元，期限 3 年，2025 年 6 月调减 2025 年债券 24400 万元）；后续批次发行 247,700 万元，债务期限 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。

一、项目所在区域情况

本项目位于沙河镇西沙屯村和满井西队村，总用地面积 138.76 公顷，用地四至为：东至东沙河，南至高教园南三街，西至京藏高速，北至西沙屯村村界，不包括金河水务项目用地。

项目区位优势优越。在项目范围西侧为京藏高速及其辅路，为规划地区提供与中心城和西北部地区的对外交通联系。项目范围北侧为六环路，规划为高速公路，现已建设完成。

二、项目名称

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京建工地产有限责任公司，项目单位已累计发行专项债券 600,500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 584,900 万元，支出进度 97%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 600,500 万元，目前已累计支出 584,900 万元，支出进度 97%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京建工地产有限责任公司		
法定代表人	潘捷	成立日期	2010-04-13
注册资本	600,000 万元	营业期限	2010-04-13 至 2060-04-12
统一社会信用代码	911100005530560988		
注册地址	北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告		

	设计。（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）	北京建工集团有限责任公司 100%

北京建工地产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。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区住房和城乡建设委员会。北京市昌平区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京建工地产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昌平区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据昌平区发展改革委《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目位于北京市昌平区，昌平区隶属北京市，四至为：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。本项目主要建设规模和内容是：土地开发和安置房建设，总用地面积约138.76公顷，另需同步实施整理约9.83公顷，规划总建筑面积约95.82万平方米。项目分为四个立项单元实施：A地块项目、B地块项目、C地块项目以及安置房项目。

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)
昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目	京发改(核)(2018]294 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易	规划总用地面积 702621 平方米，其中规划建设用地面积 228506 平方米，代征道路用地 185881 平方米，代征绿化用地 189942 平方米，其中需同步实施整理用地 98292 平方米，具体规划用地指标由规划国土管理部门核定；建筑控制规模约为 476185 平方米，	520,561

			建设内容为住宅及配套、公建、其他类多功能、基础教育等。具体规划指标由规划国土管理部门核定。	
昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目	京发欧(核)[2018]295 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设土地前期开发完成后,经营性用地达到入市交易条件后入市交易	规划总用地面积 179716 平方米,其中规划建设用地面积 117690 平方米,代征道路 30214 平方米,代征地 30492 平方米,须同步实施整理(代拆)用地 1320 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定;建筑控制规模约为 179212 平方米(不含地下面积),建设内容为公建、住宅、其他类多功能、基础教育、医院等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	271,260
昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 C 地块项目	京发改(核)[2018]293 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,回迁安置房地块先行组织供应,经营性用地	规划总用地面积 390058 平方米,其中规划建设用地面积 50003 平方米,代征道路用地 84081 平方米,代征绿化用地 255974 平方米。具体规划用地指标由规划国土管理部门核定;建筑控制规模约为 130941 平方	218,853

		达到入市交易条件后入市交易。	米,建设内容为住宅及配套、商业。具体规划指标由规划国土管理部门核定.	
昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目	京发改(核)[2017]321号	建设内容为住宅及配套等	建筑控制规模约为262286平方米(含地下面积),具体规划指标由规划管理部门核定.	200,930
		合计		1,211,604

六、项目投资估算

本项目总投资 1,211,604 万元,其中工程费用 993,821 万元,占比 82.02%;工程建设其他费用 2,852 万元,占比 0.24%;预备费 67,017 万元,占比 5.53%;建设期利息 130,346 万元,占比 10.76%;铺底流动资金 17,568 万元,占比 1.45%。

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	993,821	2,852	67,017	130,346	17,568	1,211,604

占比	82.02%	0.24%	5.53%	10.76%	1.45%	
----	--------	-------	-------	--------	-------	--

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 363,404 万元，占比 29.99%；专项债券资金 848,200 万元，占比 70.01%。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昌平区沙河镇。项目四至分别是：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 114 个月。已在 2018 年 7 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2017 年 12 月 8 日，北京市发改委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造及环境整治安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕321 号）；2018 年 7 月 12 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕294 号）、《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地

块项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕295号）、《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发C地块项目核准批复》（京发改（核）〔2018〕293号）；2022年北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕104号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2017年8月24日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2017〕47号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，用途为住宅用地，用地总规模14.40公顷。

2018年2月7日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治C地块项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2018〕11号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为住宅用地，面积用地总规模39.01公顷。

2018年4月28日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发A地块项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2018〕19号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公

司，拟用地用途为住宅用地，用地总规模 60.43 公顷，该项目须同步实施整理（拆迁）总用地面积 9.83 公顷。

2022 年 4 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目建设项目用地预审与选址意见书（2022 规自（昌）预选字 0006 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为 F2 公建混合住宅用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地、A4 体育用地、A51 医院用地、A7 文物古迹用地、S32 公交场站设施用地、G1 公园绿地、S1 城市道路用地，总用地总规模 178395.854 平方米。

2024 年 07 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目用地预审与选址意见书（2024 规自（昌）预选字 0003 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，用途为住宅用地，面积用地总规模 61376.013 平方米。

3. 规划审批。根据《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0001 等地块控制性详细规划的批复》《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0054 等地块控制性详细规划的批复》及《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0013 等地块控制性详细规划的审查意见》，本项目四至范围为：东至规划东沙河河道西蓝线、

南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。规划范围内改造用地总面积约 148.55 公顷，规划后建筑规模约 95.82 万平方米。

2023 年 8 月 30 日，北京市昌平区人民政府关于《昌平区沙河镇 CP01-0201-0001-0027 地块规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2023〕9 号），原则同意《实施方案》中用地功能布局及规划控制指标。本次规划范围东至东沙河西路、西至西沙屯外环路、北至西沙中北街、南至西沙屯南街，规划总用地面积约 40.54 公顷，规划地上总建筑规模约 32.49 万平方米，其中居住用地 7.52 公顷、建筑规模约 19.18 万平方米，综合性商业用地 1.35 公顷、建筑规模约 3.38 万平方米，文物古迹用地约 0.82 公顷、建筑规模约 0.07 万平方米，市政和公服设施用地约 11.35 公顷、建筑规模约 9.86 万平方米，公园绿地约 5.72 公顷，城市道路用地约 13.78 公顷。

4. 环评备案。2023 年 08 月 14 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：京生态 2023-1411 号。

5. 施工许可。2018 年 12 月 5 日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号：2017 施[昌]意字 015 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工

程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目一期工程，建设面积 142,000.00 平方米。

综上，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目已取得相关部门的审批手续，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，由北京建工地产有限责任公司按照建设进度，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 114 个月，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。本项目为棚户区改造类项目，无运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目相关的土地出让收入由昌平区财政局收取，专项收入由北京建工地产有限责任公司收取，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。北京建工地产有限责任公司向昌平区财政局上缴项目专项收入后，由昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市级国库。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由昌平区财政局统筹安排。

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，权益登记在昌平区住房和城乡建设委员会名下。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北京市级财政部门审核，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

项目位于昌平区 CP01-0201 街区，未来科学城西区范围内，紧邻创新基地和沙河高教园区交通环境：西侧临近京藏高速，北侧临近六环路，区域可达性强产业环境：毗邻创新基地、沙河高教园等，科技创新人才聚集，产业基础扎实，居住需求大。街区内总人口 2.16 万人，总建筑面积约 107.12 万平方米规划范围内人口 4510 人，建筑规模约 33.08 万平方米。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

昌平新城是北京市 11 个规划新城之一，承担疏解中心城区人口和功能、集聚新的产业，带动区域发展的规模化城市地区，具有相对独立性。昌平新城在空间布局上由两部分组成：一是昌平组团，在原昌平中心区基础上东扩发展；二是沙河组团，结合沙河高教园区建设和传统产业调整改造，适当增加高新技术研发等功能。项目位于沙河镇西沙屯村、满井西队村，属于沙河组团，其实施是解决目前该地区旧村环境差，基础设施建设不足，公共配套不完善等问题，推动项目区域城镇化，大力发展昌平新城的重要举措，同时项目建设有利于增强昌平区综合服务功能，项目的实施符合北京市

昌平区的定位与发展策略，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》的需要。

（二）高度契合地区规划。

“十三五”时期，昌平区将投资重点向棚户区改造、功能区配套、基础设施、社会事业、产业发展、生态建设等领域和城乡结合部、老城区、山区半山区等区域倾斜，提高投资的有效性和精准性。多渠道解决住房保障需求。切实改善群众住房条件，构建多层次的住房保障供应体系。加快启动一批公共租赁住房特别是人才公租房项目，解决高层次人才的后顾之忧。加快沙河大学城、阿苏卫循环经济产业园等拆迁村民定向安置房建设，强化居住组团的管理和服务，提升生活宜居品质。本项目通过对项目范围内的集体土地和国有土地上的棚户区进行改造符合昌平区“十三五”规划的要求。

2017年8月2日，北京市规划和国土资源管理委员会《关于昌平区4-3街区CP00-0403-0054地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函〔2017〕1967号）针对北京市昌平区人民政府《关于报审昌平新城4-3街区CP00-0403-0013等地块控制性详细规划的函》（昌政函〔2016〕306号）做出批复，原则同意《昌平区4-3街区CP00-0403-0054地块控制性详细规划》。因此，北京建工地产有限责任公司作为项目实施主体开始着手办理昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队

村棚户区改造土地开发 C 地块项目前期手续。项目的建设有助于加快区域棚户区改造步伐，改善区域环境、促进社会经济可持续发展。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目位于昌平区沙河镇，六环路百葛桥南侧，京藏高速东侧，属于昌平新城 4-3 街区，西沙屯村、满井西队村介于创新基地和沙河高教园区之间，西邻京藏高速，东接东沙河绿色生态休闲带。京藏高速是 2022 年冬奥会必经之路。因此，西沙屯、满井西队村棚改项目的实施，将对于改善村民居住环境，提高村民生活水平，提升城市景观，塑造奥运形象起到重大作用。

昌平区人民政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，经与相关部门的沟通，现已将本项目纳入棚户区改造范围，并授权北京建工地产有限责任公司完成前期手续、征地、拆迁补偿安置、安置房建设与必要的市政基础设施建设等工作。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

本项目的实施不仅能实现原昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区居民上楼，促进区域基础设施、生活及服务设施、生活及居住环境的改善，提高优良地段的土地利用率，

满足社会日益增长的消费需求，有效地推动当地经济的发展；同时有利于增加地方税收、带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，增加劳动就业，改变就业结构、产业结构、知识结构，对提升当地核心竞争力、优化产业空间布局及推动周边地区经济发展等方面具有积极的影响。具体表现为：本项目的实施，可提升区域环境质量，有利于改善居民居住条件项目改造地块范围内现有 1911 户居民，是昌平区的棚户区。棚户区内住户多数属于生活困难户。棚户区居民年龄普遍偏大，缺少谋生技能，家庭普遍经济困难，仅仅依靠自身力量无法从根本上解决职工的住房问题，需要政府部门帮助支持实施棚户区改造。

项目范围内房屋以平房为主，房屋建成年代较为久远，房屋使用功能较差，影响村民生活质量；市政配套设施和公共服务设施不齐全；区域内人口严重倒挂、低端产业聚集，私搭乱建现象严重，环境脏、乱、差，与已建成的创新基地和高教园区形成鲜明对比，村民改造意愿强烈；另外，京藏高速是 2022 年冬奥会必经之路，而昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区位于京藏高速东侧，影响 2022 年冬奥会的成功举办。因此急需进行棚户区改造，彻底改善居住条件。

项目的实施可改变原本脏、乱、差的居住环境，形成干净整洁且相对集中的居民区，在生活方面有更加合理的集居

密度，使居民在改善居住条件的同时，形成一定的居住规模。由于人员的集中，也使城镇规划更趋合理，城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。改造后将确保基础设施配套齐全，保证供电、供水、排水、燃气，搞好硬化、绿化、亮化，道路畅通，环境整洁。为棚户居民创造舒适、优美、卫生、安宁的生活环境。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

项目范围内房屋以平房为主，房屋建成年代较早，质量较差，影响村民生活质量；市政配套设施不全，市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患。区域内人口严重倒挂、低端产业聚集、该地区聚集有国有企业与村办企业多家，村民住宅建筑密度大，私搭乱建现象严重，建筑质量差，公共设施和服务缺乏，环境脏乱差，与已建成的创新基地和高教园区形成鲜明对比，村民改造意愿强烈，急需进行棚户区改造，彻底改善居住条件。

西沙屯、满井西队村棚改项目的实施，将对于改善村民居住环境，提高村民生活水平，提升城市景观，塑造奥运形象起到重大作用。

（二）促进群众就业，增加群众收入

棚户区改造项目需要大量的劳动力，这为当地居民提供了丰富的就业机会，能够为不同技能水平的劳动者提供工作岗位。随着就业机会的增加，居民的收入水平也将得到提升，进而提高他们的消费能力和生活质量，缩小了地区贫富差距的问题，有利于带动共同富裕。拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会的稳定，促进和谐社会建设。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

昌平区人民政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，项目已纳入市重大办下发的《北京市棚户区改造和环境整治项目计划册》，昌平区政府授权北京建工地产有限责任公司为项目实施主体。

本项目开发完成后，可提高当地土地利用率，改善区域环境质量，增强区域竞争力，间接促进当地建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，实现增值税、城市维护建设税等税费的增加。有利于促进国家和地方政府财政收入。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

本项目将有效解决昌平棚户区的脏、乱、差问题，有利于居民改善居住条件，有利于完善昌平区棚改区保障性住房设施，有利于增加国家和地方政府的财政收入，项目从经济上可行。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目在改善居民生活条件的同时，也加强了城市规划和基础设施建设。政府在棚改过程中，需要对城市进行重新规划，优化土地资源配置，加强基础设施建设，提高城市整体形象和品质。这些举措有助于完善城市的基础设施，提升城市的宜居性和吸引力，推动当地经济社会的高质量发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目的建设将促进区域繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活品质的提高。有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。通过重新规划和建设，增加了城市的绿化覆盖率，改善了城市的生态环境。同时，也提高了城市的生态水平，为居民提供了更好的生活环境。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目通过改善低收入家庭的住房条件，使得更多的人能够享受到更好的生活条件，从而促进了社会事业繁荣。棚改政策的实施，让许多城市低收入家庭的住房条件得到了显著改善，提高了他们的生活质量。同时，棚改政策还通过改善城市环境和面貌，提升了城市的吸引力和影响力，进一步吸引了更多的人才和投资。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

通过棚户区改造将人居环境的整体提升，极大的改善了群众的居住和出行环境，进一步提升了全县人民群众的生活质量。彻底解决了全县城市棚户区范围内居民居住条件简陋、环境质量差、市政基础设施不完善、安全隐患大等问题。进一步优化了城市空间布局，有效改善群众的生活环境，提高生活质量，增强群众获得感、幸福感、安全感，同时也重塑了乡村面貌，提升了村庄品质，使村庄面貌焕然一新。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）立项必要性

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目位于昌平区沙河镇，六环路百葛桥南侧，京藏高速东侧，属于昌平新城 4-3 街区，西沙屯村、满井西队村介于创新基地和沙河高教园区之间，西邻京藏高速，东接东沙河绿色生态休闲带。京藏高速是 2022 年冬奥会必经之路。因此，西沙屯、满井西队村棚改项目的实施，将对于改善村民居住环境，提高村民生活水平，提升城市景观，塑造奥运形象起到重大作用。是贯彻和落实根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）、《北京市人

民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）的重要举措，因此项目立项实施具有必要性。

（2）项目实施的公益性

项目的实施可改变原本脏、乱、差的居住环境，形成干净整洁且相对集中的居民区，在生活方面有更加合理的集居密度，使居民在改善居住条件的同时，形成一定的居住规模。由于人员的集中，也使城镇规划更趋合理，城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。改造后将确保基础设施配套齐全，保证供电、供水、排水、燃气，搞好硬化、绿化、亮化，道路畅通，环境整洁。为棚户区居民创造舒适、优美、卫生、安宁的生活环境。

因此本项目的实施具有公益性。

（3）收益性

本项目实施后，可带动经营性地块入市，本项目可供出售建筑面积为 52.12 万平方米，其中住宅建筑面积 48.74 万平方米、商服建筑面积 3.38 万平方米，经测算本项目土地

出让净收益为 1,283,556 万元；且配套建设的安置房可以获得补差价收入 114,203 万元，以及停车位可获得 47,638 万元，因此本项目的实施具有一定的收益性。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分，本项得满分。

2. 项目投资建设合规性和成熟度

（1）项目投资建设合规性

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），专项债券执行负面清单管理。本项目属于城市更新领域项目，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，应予以优先保障的重点民生项目。综上，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目属于在建工程，截止目前本项目已经取得立项审批、规划审批、土地审批、环评手续、施工许可等手续，项目投资建设手续比较完备，项目成熟度较高。

因此，项目投资建设合规性，成熟度较高，得满分。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

本项目总投资 1,211,604 万元，资金来源于专项债券和财政资金。其中财政资金 363,404 万元（已到位 28,351 万元），专项债券资金为 848,200 万元。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

（2）资金到位可行性

截止 2024 年度昌平区财政对本项目已投入 28,351 万元，昌平区财政预算充足，能够合理保障本项目资本金到位。

本项目计划发行 848,200 万元，债券存续期内项目运营净收益 1,445,397 万元，债券本息为 1,028,511 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.41 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。截止目前本项目已发行 600,500 万元，后期计划发行 247,700 万元，虽然项目满足项目收益与自平衡，但是专项债券执行限额发行，对于后续债券资金能否顺利发行存在一定的不确定性。

因此，本项目资金来源合规，但是债券资金到位存在不确定性，扣 1 分。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测合理性

本项目预计在债券存续期内可实现总收入1,445,397万元。本项目收入来源主要为收安置房、停车位销售收入和土地出让收益。考虑市场价格变动因素，安置房销售收入以拆迁居民与建设单位签署的安置房销售协议为准，土地出让收入以昌平区近年来类似已成交地块的出让单价合理预测，土地出让规模和拟出让土地性质依据多规合一确定，以上项目收入预测符合实际，和市场情况，具有一定的合理性。

（2）项目成本预测合理性

本项目预测可用于资金平衡的土地出让收益单价，已根据《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），扣除市级政府土地出让收益分享比例为8%”，土地出让净收益处理合理，但是涉及农业土地开发资金、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未计提，故本项目成本处理方式有待完善和夯实。

（3）项目收益预测合理性

项目净收益=项目收入-运营支出，债券存续期内项目运营净收益1,445,397万元，债券本息为1,028,511万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.41倍，项目收益能够

合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。当收入下降 10% 时，本息覆盖倍数为 1.26，收益预测合理。

本项目收入及收益计算方式合理，但是成本处理方式有待完善和夯实，本项扣除 2 分。

5. 债券资金需求合理性

（1）债券类型需求合理性

本项目申请城市更新领域的棚户区改造类型专项债券，属于国家发展和改革委员会和财政部 2025 年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目总投资 1,211,604 万元，其中财政资金投入 363,404 万元，占比 29.99%，债券资金 848,200 万元，占总投资比例为 70.01%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。

综上所述，本项目债券类型合规，债券资金需求规模合

理，得满分。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划的可行性

项目收入、成本数据来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确。昌平区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

(2) 偿债风险点及可控性

本项目偿债风险点主要是不可抗力导致的工程进度风险、项目实施机构管理风险、利率风险、收入不足风险，综合上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化。

因此，本项目偿债计划可行，但是偿债风险控制措施有待完善，本项扣 2 分

7. 绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。绩效目标合理性扣 1 分。

(二) 本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

本项目上年度主要资金来源于政府专项债券 38,000 万元，当年度已全部支出，并且形成实物工作量，资金使用管理规范；2025 年资金计划投入 15,600 万元，主要来源于政府专项债券，截止目前已发行，资金到位可行性较高。本项得满分。

2. 项目建设运营执行情况

本项目上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，推进建设条件落实情况。本项扣 1 分。

3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2024 年度，各工程项目按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好；2024 年无收益计划。2025 年，

本项目计划投入 15,600 万元,2025 年预计实现 47,638 万元停车位销售收入。针对停车位收入能否按期实现,存在一定的不确定性,因此本项扣 2 分。

4. 专项债券投后管理情况

本项目 2023 年之前已经按照计划实现土地出让收入,获得土地出让净收益 265,500 万元,上述收益已按要求归集、上缴还本付息资金。项目单位已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。本项不扣分。

5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求为 40,000 万元,鉴于客观条件,导致 24,400 万元不能在当年形成实物工作量,为提高债券资金使用效益,特申请调减 24,400 万元已发行的债券资金至本地区其他符合条件的项目。专项债券申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定,详情见附件-3《专项债券资金月度支出计划》。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。债券资金需求和实际支配存在偏差,因此本项扣 2 分。

6. 上年度绩效评价落实情况

本项目上年度区财政局已委托专业的第三方公司开展

上年度绩效评价，绩效评价结论良好，针对第三方公司提供的
问题及建议，项目实施主体按照要求整改，评价结果应用
良好。本项得满分。

7. 本年度绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩
效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存
在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准
确完善的情况。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，
但个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣 1 分。

经充分论证评估，本项目整体情况评估得 94 分，项目
实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金
需求合理，符合专项债券相关政策规定，但是能否按照预期
计划全额顺利发行存在一定的不确定性；项目收入、收益预
测合理，但是成本处理方式有待完善；偿债风险控制措施有
待进一步完善，项目投资明细编制与项目实施内容和目标对
应。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置
合理。本年度债券需求评估得 94 分，项目投融资计划落实
情况良好，2025 年实现当年预测的收入存在一定的不确定
性，专项债券投后管理情况合理，申报本年度专项债券资金
需求需与当年的建设任务加强匹配，上年度绩效评价落实情

况较好，本年度绩效目标合理。该项目“整体情况评估”得分为 94 分，“本年度债券需求评估”得分为 94 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. 《北京市城乡规划条例》【北京市人民代表大会常务委员会公告第4号】
2. 《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】
3. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》【京国土房管征〔2003〕606号】
4. 《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】
5. 《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》【京建发〔2016〕10号】
6. 《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〕1号】
7. 《关于印发昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见（试行）的通知》【昌政发〔2016〕15号】
8. 《关于印发昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》【昌政发〔2017〕14号】
9. 《关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见（试行）》【昌政发〔2017〕15号】
10. 《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施

意见（试行）的通知》【昌政发〔2016〕13号】

11.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》【计价格〔1999〕1283号】

12.《关于测绘产品收费标准的通知》【京发改〔2006〕1009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、回迁安置房建设费、拆迁补偿及相关费用等；工程建设其他费用包括前期费用、财务费用等。

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昌平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昌平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他费用的计算规定，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；

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,211,604 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（万元）
一	工程费用									
1	工程费用	496,910	298,146	149,073	49,691	993,821	是	平方米	555000	1.790668468
1.1	道路工程	6,789	3,395	1,629	1,765	13,578				
1.2	雨水工程	2,415	1,208	1,196	11	4,830				
1.3	污水工程	166	83	540	142	931				
1.4	中水工程	113	57	427	229	826				
1.5	供水工程	174	87	242	345	848				
1.6	供电工程	1,821	911	437	873	4,042				
1.7	征地补偿费	90,221	84,482	46,551	16,672	237,926				
1.8	收购补偿费、房屋征收补偿等费用	400,105	210,371	99,225	21,139	730,840				
2	工程建设其他费用	1,426	855	427	142	2,852	否	平方米	555000	0.005138739
工程费用小计						996,673				

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（万元）
二	其他费用									
1	预备费用	33,508	20,105	10,052	3,350	67,017	否	平方米	555000	0.120751351
2	建设期利息					130,346	否	平方米	555000	0.234857658
其他费用小计						197,363		平方米		
三	基本预备费									
四	工程建设投资									
五	铺底流动资金					17,568	否	平方米	555000	0.031654054
项目总投资合计						1,211,604		平方米		

五、资金筹措

本项目预计总投资1,211,604万元（以实际发生为准），计划项目资金筹措方式为政府预算安排资金及政府专项债券。其中财政资金363,404万元，占比29.99%，专项债券资金848,200万元，占比70.01%。两者合计1,211,604万元。分年度筹措计划如下

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	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	19,900	8,451	0	0	104,936	230,117	363,404	29.99%
专项债券	494,700	52,200	38,000	15,600	247,700		848,200	70.01%
合计	514,600	60,651	38,000	15,600	352,636	230,117	1,211,604	100.00%
分年度占比	42.47%	5.01%	3.14%	1.29%	29.10%	18.99%	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 1,445,397 万元，包括：土地出让收入 1,283,556 万元，安置房及停车位收入 161,841 万元。

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		1,445,397
1	土地出让收入	1,283,556
2	安置房及停车位收入	161,841

1. 土地出让收入

1.1 土地出让规模及出让计划

根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目可供出售建筑面积为 52.12 万平方米，其中住宅建筑面积 48.74 万平方米、商服建筑面积 3.38 万平方米。其中 2023 年已如实交易的住宅土地规划建筑面积 15.46 万平方米，拟于 2027 年入市交易的住宅土地规划建筑面积 33.28 万平方米。

表 4-2 项目可供出售地块建筑面积情况表

地块编号	用地性质代码	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）
0001	R2	2.78	2.55	7.09

0002	R2	5.015	2.6	13.04
0008	A33	5.7	0.86	4.9
0009	A33	1.74	0.8	1.39
0010	A7	0.82	0.09	0.07
0015	R2	3.58	2.47	8.84
0016	A2	0.96	1.5	1.44
0017	A8	1.06	1.5	1.59
0019	A33	5.34	0.8	4.27
0020	A4	1.78	1	1.78
0021	A6	1.82	1.2	2.18
0024	B4	1.35	2.5	3.38
0025	U12	1.16	1.0	1.16
0026	S4	1.32	0.2	0.26
0027	S32	1.82	0.4	0.73
合计				52.12

1.2 土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域 2017—2024 年出让城镇 5 宗住宅用地及 3 宗商服用地作为本项目土地入市出让的参考价格。按北京市近 5 年 GDP 平均增速 4.20%与北京市第十六届人民代表大会第三次会议公布的 2025 年预计 GDP 增速 5.00%孰低的原则确定计算土地价格的增速为 4.20%。

（1）本次评价参考上述 8 宗土地出让情况进行预测，具体如下表所示：

表 4-3 可比地块信息表—住宅

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价	楼面 平米 价格	调整 因素	权重	调整后金 额	成交 挂牌 日期
1	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	154439 .929	挂牌	354,000	2.29	1	0.15	0.34	2023 年 11 月 30 日
2	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	昌平区南邵镇	108,188.94	挂牌	270,000	2.5	1	0.25	0.63	2023 年 3 月 23 日
3	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	36,631.92	挂牌	129,950	3.55	1	0.35	1.24	2023 年 3 月 23 日

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价	楼面 平米 价格	调整 因素	权重	调整后金 额	成交 挂牌 日期
4	北京市昌平区百善镇 中心区西部地块土地 一级开发项目 CP01-0901-0004、 0006、0013、0014 地 块 R2 二类居住用地、 A33 基础教育用地	昌平 区百 善镇	148,83 1.22	挂 牌	350,0 00	2.35	1	0.1	0.24	2024 年 2 月 23 日
5	北京市昌平区昌平新 城东区五期土地一级 开发项目 CP00-1101-0016、 0018、0023、0019、 0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社 区综合服务设施用 地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	昌平 区南 邵镇	219,49 7.48	挂 牌	541,5 00	2.47	1	0.15	0.37	2023 年 9 月 27 日
综合单价								1	2.82	

表 4-4 可比地块信息表—商服

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交日期
1	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	133,364.91	挂牌	270,000	2.02	1	0.5	1.01	2023 年 7 月 20 日
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	71,556.00	挂牌	132,000	1.84	1	0.2	0.37	2018 年 11 月 26 日
3	R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	299,579.00	挂牌	453,000	1.82	1	0.3	0.55	2018 年 1 月 17 日
综合单价								1	1.93	

综上，项目周边住宅用地价格在考虑调整因素及权重后约 2.82 万元/平方米，商服用地价格在考虑调整因素及权重后约 1.93 万元/平方米。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），昌平区按照前述口径取得的土地收入，市级政府土地出让收益分享比例为 8%”。以加权调整后的土地出让单价为基础，扣除 8%的市级政府土地出让收益后，预测可用于资金平衡的土地出让收益单价。假设土地价格增速以 4.20%的 80%预测土地出让收益，土地出让收益单价预测如下所示：

表 4-5 项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

土地出售类型	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
住宅	土地地价	2.59	2.68	2.77	2.86
商服	土地地价	1.78	1.84	1.90	1.96

1.3 土地出让收入预测

根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地规划总建筑面积 52.12 万平方米，其中 2023 年已如实交易的住宅土地规划建筑面积 15.46 万平方米，拟于 2027 年入市

交易的住宅土地规划建筑面积 33.28 万平方米，商服土地规划建筑面积 3.38 万平方米。

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，预测项目实现土地出让总收入 1,283,556 万元，其中 2023 年已实现土地出让净收益 265,500 万元，2027 年土地出让净收益 1,018,056 万元。

表 4-6 土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
住宅	单价为（万元/平方米）	1.72	2.59	2.68	2.77	2.86	
	面积（平方米）	154,600				332,800	487,400
	金额	265,500				951,808	1,217,308
商服	单价为（万元/平方米）		1.78	1.84	1.90	1.96	
	面积（平方米）					33,800	33,800
	金额					66,248	66,248
合计	面积（平方米）	154,600				366,600	521,200
	金额	265,500				1,018,056	1,283,556

2、安置房及停车位收入

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目回迁安置房项目建筑规模为 21.61 万平,2022 年以前已实现安置房销售收入 114,203 万元;安置房地下车库及停车位建筑面规模为 9.14 万平方米,单价为 5,210 元/平方米,2025 年地下车库及停车位可实现销售收入约为 47,638 万元,具体情况如下表:

表 4-7 安置房收入预测表

收入类别	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)	收入实现年份
安置房收入	21.6053		114,203	2022 年以前
停车位收入	9.1435	5,210.00	47,638	2025 年
合计	30.7488		161,841	

综上,运营期内,本项目分年度经营性收入如下表:

4-8 项目分年度经营性收入表

单位: 万元

收入类别	分年收入						
	2022 年 以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
土地出让 净收入		265,500				1,018,056	1,283,556
安置房	114,203						114,203

收入							
停车位 收入				47,638			47,638
收入合计	114,203	265,500	0	47,638	0	1,018,056	1,445,397

二、项目政府性基金补贴收入

无。

第五章 项目运营成本分析

本项目作为棚户区改造项目，无运营期，因此不涉及运营成本支出。

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	分年度收益						
	2022 年以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目收入	114,203	265,500	0	47,638	0	1,018,056	1,445,397
运营支出	0	0	0	0	0	0	0
项目净收益	114,203	265,500	0	47,638	0	1,018,056	1,445,397

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 848,200 万元，其中 2019 年 7 月，本项目已发行专项债券 500,000 万元，期限为 10 年，融资利率 3.49%，以 2022 年 4 月 30 日为调整日，将未形成实物工作量的专项债券资金 61,600 万元调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造项目 22,600 万元与昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造项目 39,000 万元。2019 年本项目使用专项债券资金 438,400 万元。

2021 年 12 月，发行再融资专项债券 27,700 万元，用于归还本项目建设初期使用银行贷款投入的资金，期限 2 年，

融资利率 2.89%。2022 年 1 月发行再融资专项债券 14,000 万元，用于归还本项目建设初期使用自有资金投入的资金，期限为 2 年，融资利率为 2.49%。

2022 年 10 月 27 日，调增 2022 年北京市政府专项债券（十六期）顺义区马坡镇西丰乐村棚户区改造项目 14,600 万元至本项目，剩余使用年限 4.65 年，到期日为 2027 年 6 月 21 日，融资利率 2.70%。

2023 年 3 月发行专项债券 40,000 万元，融资利率为 2.62%，期限 3 年。2023 年 6 月发行专项债券 12,200 万元，融资利率 2.34%，期限 3 年。2024 年 4 月发行专项债券 29,400 万元，融资利率为 2.09%，期限 3 年。2024 年 9 月发行专项债券 8,600 万元，融资利率 1.55%，期限 3 年。

2025 年 2 月 18 日，发行专项债券 40,000 万元，融资利率为 1.39%，期限 3 年，主要用于支付前期费用、征地费和安置房建设款等，以 2025 年 6 月 16 日为调整日，将本年度无法形成实物工作量的专项债券资金 24400 万元进行调减，其中中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目调增 11,000 万元，昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目调增 9,400 万元，昌平区小沙河村及周边地

块棚户区改造和环境整治项目调整 4,000 万元。2025 年本项目使用专项债券资金 15,600 万元。

2026 年度拟发行专项债券资金 247,700 万元,假设融资利率为 1.50% (以 2025 年 1 月 21 日前 5 个工作日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.28%,上浮 22BP),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。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

年度	期初 本金	本期新增	本期 调增	本期 调减	本期偿还	期末本金 余额	应付 利息	应付本息
2019	0	500,000	0	0	0	500,000	0	0
2020	500,000	0	0	0	0	500,000	17,450	17,450
2021	500,000	27,700	0	0	0	527,700	17,450	17,450
2022	527,700	14,000	14,600	61,600	0	494,700	16,888	16,888
2023	494,700	52,200	0	0	27,700	519,200	16,843	44,543
2024	519,200	38,000	0	0	14,000	543,200	17,376	31,376
2025	543,200	40,000	0	24,400	0	558,800	17,776	17,776
2026	558,800	247,700	0	0	52,200	754,300	18,111	70,311
2027	754,300	0	0	0	52,600	701,700	20,168	72,768
2028	701,700	0	0	0	15,600	686,100	19,233	34,833
2029	686,100	0	0	0	686,100	0	19,016	705,116
合计		919,600	14,600	86,000	848,200	0	180,311	1,028,511

综上，债券存续期内本项目应付本金 848,200 万元，应付利息 180,311 万元，本息合计为 1,028,511 万元。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

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	
2019 年		0	0	0	是
2020 年		0	17,450	17,450	
2021 年		0	17,450	17,450	
2022 年	114,203	0	16,888	16,888	
2023 年	265,500	27,700	16,843	44,543	
2024 年		14,000	17,376	31,376	
2025 年	47,638	0	17,776	17,776	
2026 年		52,200	18,111	70,311	
2027 年	1,018,056	52,600	20,168	72,768	
2028 年		15,600	19,233	34,833	
2029 年		686,100	19,016	705,116	
合计	1,445,397	848,200	180,311	1,028,511	
本息覆盖倍数	1.41				

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 1.41，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 1.41 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，减少噪声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，为项目实施提供有力的资金保障。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。

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	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	1,300,857	1,373,127	1,445,397	1,517,666	1589936
偿债资金合计	1,300,857	1,373,127	1,445,397	1,517,666	1589936
债券还本付息额	1,028,511	1,028,511	1,028,511	1,028,511	1028511
资本金偿还建设期利息					
经营收入偿还的债券本息额	1,028,511	1,028,511	1,028,511	1,028,511	1028511
债券本息覆盖率	1.26	1.34	1.41	1.48	1.55

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昌平区住房和城乡建设委员会名下。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，北京市昌平区住房和城乡建设委员会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

新增专项债券发行前信息公开

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：

经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等

需要公示的其他内容。

（二）发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

（三）专项债券存续期信息公开

北京市昌平区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

（四）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（五）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

二、主管部门责任

北京市昌平区住房和城乡建设委员会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；昌平区财政局做好债券发行准备工作，北京建工地产有限责任公司要真实、准确、合规、完整编制资料；北京建工地产有限责任公司要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；昌平区财政局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，北京建工地产有限责任公司要尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；昌平区财政局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，北京建工地产有限责任公司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；北京市财政局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

北京建工地产有限责任公司
西沙屯项目公司（模拟）
非合同专用章

昌平区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。昌平区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。昌平区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。