

2025 年北京市政府专项债券
北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改
造土地开发项目
专项债券项目实施方案（调减）

实施单位（全称）：北京市房山新城置业有限责任公司

主管部门（全称）：北京市房山区住房和城乡建设委员会

房山区财政局

2025 年 12 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 | - 3 - |
| 七、项目地点 | - 4 - |
| 八、建设工期及实施进度计划 | - 5 - |
| 九、项目审批情况 | - 5 - |
| 十、债券资金使用合规性 | - 15 - |
| 十一、项目建设运营模式 | - 15 - |
| 十二、项目投后管理 | - 16 - |
| 第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 | - 18 - |
| 一、项目实施的必要性 | - 18 - |
| 二、项目经济效益 | - 18 - |
| 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 | - 22 - |
| 一、编制依据及原则 | - 23 - |
| 二、估算范围 | - 23 - |
| 三、估算说明 | - 23 - |
| 四、建设内容及投资估算 | - 24 - |
| 五、资金筹措 | - 24 - |
| 第四章 项目收入分析 | - 27 - |
| 一、项目经营性收入分析 | - 27 - |

| | |
|-------------------------|--------|
| 二、项目收入合计（经营性收入，无政府补贴收入） | - 27 - |
| 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 | - 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 | - 33 - |
| 四、项目收益融资平衡评价结果 | - 36 - |
| 第七章 项目风险控制 | - 40 - |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 | - 40 - |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 | - 41 - |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 | - 41 - |
| 四、敏感性分析 | - 42 - |
| 第八章 还款保障情况 | - 40 - |
| 一、还款责任及保障 | - 43 - |
| 二、项目资产管理 | - 44 - |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 | - 45 - |
| 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 | - 46 - |

第一章 项目概况

北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目总投资 2,784,360 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,832,100 万元，本批次申请调减 30,600 万元，债务期限 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

房山区地处北京西南，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇(街道)、459 个行政村、210 个社区居委会。全区常住人口为 131.3 万人。

本项目所在长阳镇位于北京西南房山区的东北部，与丰台区、大兴区交界，辖 36 个行政村、56 个社区，镇域面积 91.37 平方公里，常住人口 24.6 万人，峰值人口达 30 万人，是房山区规模最大、人口最多、距市区最近的乡镇，达到中小型城市规模，是首都西南部承接中心城区适宜功能与人口的集中区域之一。

近年来，长阳镇紧扣“休闲商务区”功能定位，以功能复合、区域联动、存量优化、有机更新为主线，以打造“京

西南商务休闲智慧新城”为目标，持续繁荣首创奥莱、熙悦天街、房山印象城三大商圈经济。

二、项目名称

北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目，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市房山新城置业有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券 1,582,200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1,582,200 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 1,582,200 万元，截至 2024 年底，支出进度 100%。

项目单位基本信息一览表

| | | | |
|----------|---|------|------------------|
| 单位名称 | 北京市房山新城置业有限责任公司 | | |
| 法定代表人 | 勾云汉 | 成立日期 | 2017 年 03 月 28 日 |
| 注册资本 | 18000 万元 | 营业期限 | 长期 |
| 统一社会信用代码 | 91110111MA00D6AE22 | | |
| 注册地址 | 北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 6 层 1 单元 602 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；土地前期开发；土地一级开发；工程勘察；工程设计；市场调查；施工总承包；专业承包；园林绿化服务。 | | |
| 单位类型 | 有限责任公司（法人独资） | | |
| 股东及持股比例 | 北京市房山新城投资有限责任公司持股 100% | | |

北京市房山新城置业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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求

四、项目主管部门

本项目主管部门为房山区住建委。房山区住建委负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市房山新城置业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，可由财政部门安排相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于北京市房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：农民安置房、西城安置房。相关主要指标如下表：

项目主要建设技术指标一览表（单位：万元）

| 序号 | 项目建设内容 | 建设规模 | 项目概算 |
|----|--------|------|---------|
| 1 | 土地成本 | 269 | 959,822 |

| | | | |
|-----|-----------------|-----|-----------|
| 1.1 | 前期 | | 17,376 |
| 1.2 | 征地 | | 417,846 |
| 1.3 | 拆迁 | | 470,482 |
| 1.4 | 市政 | | 42,544 |
| 1.5 | 其他 | | 11,574 |
| 2 | 安置房建设费 | | 875,651 |
| 2.1 | 西城安置房 | 109 | 669,405 |
| 2.2 | 农民安置房 | 29 | 206,246 |
| 3 | 土地出让金 | | 107,841 |
| 4 | 财务费用 | | 609,035 |
| 5 | 税费 | | 171,314 |
| 6 | 利润、管理费 | | 58,299 |
| 7 | 审计费/委托 入市交易费 | | 2,398 |
| 8 | 总成本 | | 2,784,360 |

与实际总投资存在安置房地下建设费用差异。

六、项目投资估算

本项目总投资 2,784,360 万元，，其中土地开发及相关费用 959,822 万元，占比 34.47%；工程费用 875,651 万元，占比 31.45%；工程建设其他费用 30,4938 万元，占比 10.95%；预备费 34,915 万元，占比 1.25%；建设期利息 609,035 万元，占比 21.87%。

项目投资估算构成表

单位：万元

| 投资构成类别 | 土地开发费用 | 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（万元） | 959,822 | 875,651 | 304,938 | 34,915 | 609,035 | 0 | 2,784,360 |
| 占比（%） | 34.47% | 31.45% | 10.95% | 1.25% | 21.87% | 0% | 100.00% |

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金（或项目土地出让收入、西城房回款、转商销售回款等）92,260 万元，占比 34%；专项债券资金 1,832,100 万元，占比 66%。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房山区长阳镇，项目四至分别是：东至永定河，南至保合庄村及朱岗子村，西至小清河东边线，北至京良路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 145 个月，已在 2018 年 11 月开工，预计 2030 年 12 月竣工验收并投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2018年6月1日,北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发一片区至七片区项目重新核准的批复》(京发改(核)(2018)236-242号)。

2021年9月3日,北京市发展和改革委员会下发立项延期《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发一片区项目重新核准的批复》(京发改(核)

(2021)163号)《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发二片区项目重新核准的批复》(京发改(核)(2021)164号)《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发三片区项目重新核准的批复》(京发改(核)(2021)165号)《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发四片区项目重新核准的批复》

(京发改(核)(2021)162号)《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发五片区项目重新核准的批复》(京发改(核)(2021)161号)

《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发六片区项目重新核准的批复》(京发改(核)(2021)166号)《北京市发展和改革委员会关于房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发七片区项目重

新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕167号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2020年3月17日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020规自（房）选字0006号），载明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发六片区项目（安置房地块），用途为二类居住用地，面积84599.61平方米。

2020年3月17日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020规自（房）选字0007号），载明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发五片区项目（安置房地块），用途为二类居住用地，面积52259.49平方米。2020年3月13日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020规自（房）选字0005号），载明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发三片区项目（安置房及幼儿园地块），用途为二类居住用地及基础教育用地，面积141166.77平方米。

2020年3月17日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020规自（房）选字0008号），载

明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目（安置房及幼儿园地块），用途为二类居住及基础教育用地，面积 109901.7 平方米。

2020 年 3 月 9 日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020 规自（房）选字 0002 号），载明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区项目（安置房地块），用途为二类居住用地，面积 42359.43 平方米。

2020 年 3 月 9 日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020 规自（房）选字 0006 号），载明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发二片区项目（安置房及幼儿园地块），用途为二类居住及基础教育用地，面积 82536.05 平方米。

2020 年 3 月 13 日，《北京市规划和自然资源委员会核发用地预审意见书》（2020 规自（房）选字 0004 号），载明建设单位北京市房山新城置业有限责任公司，建设项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发四片区

项目（安置房及幼儿园地块），用途为二类居住用地及基础教育用地，面积 88540.6 平方米。

3. 规划审批。2020 年 6 月 12 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设用地规划许可证》（2020 规自（房）建字 0023 号），载明用地单位为北京市房山新城置业有限责任公司，用地项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目（FS10-0107-0044 地块）（44-2#住宅楼等 18 项）项目，用地位于房山区长阳镇，面积 212808.53 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 6 月 28 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0026 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目（FS10-0107-0022 地块）（22-1#住宅楼等 9 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 92043.63 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 7 月 6 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0029 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区

项目（FS10-0107-0012 地块）（12-1#住宅楼等 9 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 103220.37 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 7 月 6 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0030 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目（FS10-0107-0025 地块）（25-1#楼等 2 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 4471.01 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 9 月 16 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0049 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目（10-1#住宅楼等 13 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 118442.4 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 9 月 3 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0044 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区

项目（15-1#幼儿园等 3 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 4436.2 平方米，用途为 A33 教育用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 8 月 19 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0040 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目（FS10-0106-0009 地块）（09-1#住宅楼等 7 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 78912.9 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 7 月 27 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0033 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目（FS10-0107-0046 地块）（46-1#住宅楼等 10 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 112942.41 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 7 月 17 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0031 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发

无片区项目（FS10-0107-0023 地块）（23-1#住宅楼等 7 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 73359.86 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2020 年 8 月 15 日，北京市自然资源和规划局房山分局核发《建设工程规划许可证》（2020 规自（房）建字 0035 号），载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，项目名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发无片区项目（FS10-0107-0024 地块）（24-1#住宅楼等 10 项），用地位于房山区长阳镇，总建筑面积 111068.13 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

4.环评备案。2017 年 10 月 19 日，取得《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造一片区项目环境保护意见的函》（房环函〔2017〕138 号）北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造二片区项目环境保护意见的函》（房环函〔2017〕139 号）《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造三片区项目环境保护意见的函》（房环函〔2017〕140 号）《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造四片区项目环境保护意见的函》（房环函〔2017〕141 号）《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造五片区项目环境保护

意见的函》（房环函〔2017〕142号）《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造六片区项目环境保护意见的函》（房环函〔2017〕143号）《北京市房山区环境保护局关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造七片区项目环境保护意见的函》（房环函〔2017〕144号）。本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：2019100111000101。

5.施工许可。2020 年 6 月 24 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202006240301，载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，工程名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目（FS10-0107-0044 地块）（44-2#住宅楼等 18 项），建设面积 212808.53 平方米。

2020 年 7 月 1 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202007010101，载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，工程名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发七片区项目（FS10-0107-0012 地块）（12-1#住宅楼等 9 项），建设面积 92043.63 平方米。

2020 年 7 月 9 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202007090101，

载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，工程名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目（FS10-0107-0022 地块）（22-1#住宅楼等 9 项），建设面积 103220.37 平方米。

2020 年 7 月 27 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202007270101，载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，工程名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发六片区项目（FS10-0107-0022 地块）（22-1#住宅楼等 9 项），建设面积 103220.37 平方米。

2020 年 8 月 20 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202008200201，载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，工程名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发五片区项目（FS10-0107-0046 地块）（46-1#住宅楼等 10 项），建设面积 112942.41 平方米。

2020 年 9 月 21 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202009210101，载明建设单位为北京市房山新城置业有限责任公司，工程名称为房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发四片区

项目（FS10-0107-0024 地块）（22-1#住宅楼等 10 项），建设面积 111068.13 平方米。

综上，北京市房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发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，由北京市房山新城置业有限责任公司按照建设进度，向财政部门提出申请，由财政部门审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 12 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。建设期结束后将安置房出售给回迁农民及西城区。不涉及后续运营管理。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由新城置业收取，按照区财政局还款计划陆续上缴区财政，财政部门负责管理，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。在保障财政还本付息要求的基础上，计划使用项目回款（土地出让金、转商安置房销售回款等资金）用于支付项目土地出让金等相关建设费用，保障项目持续回款。

债务本息偿还。涉及安置房回款的由北京市房山新城置业有限责任公司根据还款计划陆续向房山区财政局上缴项目收入后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入北京市国库。涉及土地出让收入的由北京市财政局向房山区财政局返还区级土地出让收入后、新城置业公司向房山区财政局上缴项目收入后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入北京市国库。在保障财政还本付息要求的基础上，计划使用项目回款（土地出让金、转商安置房销售回款等资金）用于支付项目土地出让金等相关建设费用，保障项目持续回款。

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，权益登记在新城置业公司名下。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

一、项目实施的必要性

1.符合国家政策导向

2016年1月，时任王安顺市长主持召开会议，确定房山区承接中心城区人口疏解，建设棚改定向安置房的任务，本项目是落实纾解核心城区人口重点任务的保障项目。

2.高度契合地区规划

为高标准做好人口疏解定向安置房建设工作，房山区政府高度重视，选取区位、交通、自然环境最佳的“长阳半岛”区域为承接地。2017年5月，时任隋振江副市长主持召开会议，原则同意长阳06、07地块规划意见，同意在长阳镇建设安置房事宜。

3.能充分发挥当地资源禀赋

项目南侧的绿地与西侧小清河湿地、北侧大宁水库、东侧稻田、马场水库形成“三水一林”环绕的优美生态环境。且长阳镇预留了充足的建设指标，为项目做好了充足准备。

4.能有效解决当前瓶颈问题

项目重点为西城区建设定向安置房1万套，在解决西城区人口疏解问题的同时，带动房山长阳地区经济发展。

二、项目经济效益

1.提供公共产品，改善公共服务

本项目为市、区两级重点项目，是一项政治民生工程，不以盈利为目的。项目通过建设安置房及周边商业配套设施为西城区搬迁人民提供高水平、舒适的生活环境。项目完成了疏解首都核心区人口的目标任务，拉动了房山区地区经济发展，实现首都区县经济均衡发展。

2.促进群众就业，增加群众收入

项目带动西城区入住人口近1万多人，周边商业建设带动人口就业和相应收入。

三、项目社会效益

1.完善基础设施，推动高质量发展

项目既对首都核心区棚户区进行了改造，又改善了民生，促进了区域经济发展。项目的建设，优化了土地利用机制，提高国有土地资源的社会效益，促进区域繁荣，拉动经济的增长，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

2.增进民生福祉，提高生活品质

项目承接中心城区优质的教育、医疗等公共服务资源及外溢产业，可实现长阳地区及周边社会经济带动效益。北投城市综合体正在建设（预计2025年竣工）。目前，区级供地专班正积极与多家单位对接，加大土地推介力度，吸引企业入驻，打造城市休闲商务中心。

3.推动绿色发展，改善生产生活环境

项目可实现良好的生态效益。项目内代征绿地共计228公顷，其中土地整理（复耕）项目共75.33公顷，将形成绿

色空间，实现北京市整体减量发展战略方针。项目南侧的绿地与西侧小清河湿地、北侧大宁水库、东侧稻田、马场水库形成“三水一林”环绕的优美生态环境。预计本次债券能实现 10 公顷土地复耕，并完成入库工作。完成 65.33 公顷耕地土地整理，达到验收条件。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

该项目实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 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）的相关要求，项目立项符合国家、市级的相关政策。

《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》提到“有序推进各类棚户区改造，完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。全面开展城乡结合部、北京城市副中心等地区的棚户区改造”，该项目立项符合北京市规划内容。

该项目为承接首都核心区人口疏解任务的市、区两级重点项目，是一项政治民生工程，不以盈利为目的。项目通过建设安置房及周边配套设施，可有效疏解中心城区人口，改善开发地块内村民的居住条件，通过引进优质的教育、医疗

和娱乐资源，可有效改善长阳地区配套设施落后的问题。项目实施对于拉动长阳地区经济发展具有长远的意义，具有公益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

2017 年 1 月 16 日，北京市政府原则同意将该项目纳入“一会三函”改革试点范围，简化项目前期工作启动程序。2017 年 7 月 5 日，北京市发展和改革委员会核发了《关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一片区至七片区项目建设项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕125 至 131 号）。北京市规划和国土资源管理委员会分别于 2017 年 10 月审查通过了一片区至三片区设计方案，2018 年 7 月审查通过了四片区至七片区设计方案。该项目在 2017 年 12 月至 2018 年 11 月陆续取得了施工登记意见函（书），2018 年 6 月取得了北京市发展和改革委员会项目核准的批复，由于批复过期，在 2021 年 9 月又取得了重新核准的批复。

该项目于 2018 年 11 月陆续开工建设，已开工 11 个地块，计划 2023 年 6 月陆续竣工交付，开工地块中有 10 个地块获得全国、市、区级奖项，包括“全国‘AAA’工地”、

“北京市绿色安全样板工地”、北京市房屋建筑和市政基础设施工程“放心工地”、2021 年度第一批“绿牌”工地、北京市建筑（结构）长城杯金银奖等奖项共计 27 次，具备较好的技术能力和施工管理经验。项目资金采用专款专用，严

格遵循房山区政府对项目资金使用要求。新城置业内部资金使用根据其母公司北京市房山新城投资有限责任公司的资金管理规定支付，外部根据区财政和区住建委要求的资金支付流程进行管理。

3. 项目资金来源和到位可行性

该项目本息覆盖倍数为 1.38，预计项目收益可以覆盖项目融资成本，对使用地方债有关融资风险、土地流拍的风险、土地入市收益不足的风险的识别、分析充足，但是风险管理控制措施不足。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预计本次调减债券 3.06 亿元，原计划用于工程及相关费用等。该项目债券资金需求合理性充足，对申报政府专项债券额度的科学性和合理性进行了论证。

5. 绩效目标合理性

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 90 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) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

(2) 《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（京政发〔2016〕6号）；

(3) 《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）；

(4) 北京城市总体规划（2016-2035）。

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，包括土地开发费用、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，根据招标合同计算。

2. 拆迁安置费用根据《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目集体土地住宅房屋拆迁补偿与定向安置方案》计算。

3.征地费根据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市政府令第148号）计算。

4.市政费用包括道路、四水、电力、燃气。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2,784,360万元，项目投资费用估算明细如下：

项目总成本估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 金额 | 备注 |
|-------|-----------|-----------|-----|
| 1 | 土地开发成本 | 1,670,730 | |
| 2 | 西城安置房建设成本 | 1,113,630 | |
| 总开发投资 | | 2,784,360 | 1+2 |

土地开发成本测算表

| 序号 | 项目 | 金额（万元） | 占比（%） | 备注 |
|----|-------------|---------|--------|-----------------------------|
| 1 | 前期费用 | 17,376 | 1.04% | 前期咨询、规划设计费等 |
| 2 | 征地补偿及相关税费 | 417,846 | 25.01% | 土地补偿费、安置补助费等 |
| 3 | 征收拆迁补偿及相关费用 | 470,482 | 28.16% | 民宅、非宅、国有单位拆迁费用等 |
| 4 | 市政基础设施建设费用 | 42,544 | 2.55% | 市政道路及管线按4.18万/延米测算，总长10178米 |

| | | | | |
|--------|---------|-----------|---------|-------------------------------------|
| 5 | 安置房建设费用 | 206,246 | 12.34% | 包括安置房工程费及工程建设其他费。 |
| 6 | 其他费用 | 11,574 | 0.69% | 包括围挡（墙）费用、保安费用、防尘网费用、律师费用 |
| 直接成本小计 | | 1,166,068 | 69.79% | 1至6项之和 |
| 7 | 财务费用 | 3,65,446 | 21.87% | 通过银行贷款解决项目资金，按复利计算，利率暂按直接成本的4.75%考虑 |
| 8 | 利润或管理费 | 34,982 | 2.09% | 按直接成本的3%计提 |
| 9 | 审计费 | 1439 | 0.09% | |
| 10 | 增值税及附加 | 102,795 | 6.15% | —— |
| 总投资 | | 1,670,730 | 100.00% | —— |

西城安置房建设成本测算表

| 序号 | 项目名称 | 基数 (平方米) | 取费标准 (元/平方米) | 金额(万元) |
|----|------------|-------------|-----------------|---------|
| 一 | 安置房工程费用 | 109.38 万 | | 738,963 |
| 1 | 建安工程费用 | 109.38 万 | 2770 | 302,982 |
| 2 | 室外市政配套工程费用 | 109.38 万 | 500 | 54,690 |
| 3 | 户内精装修 | 109.38 万 | 1000 | 109,380 |
| 4 | 装配式建筑 | 109.38 万 | 500 | 54,690 |
| 5 | 地下部分建安费用 | 54.69 万 | 2000 | 109,380 |
| 6 | 地下部分出让金 | 36.46 万 | 803 | 29,277 |
| 7 | 转商安置房出让金 | 29.94 万 | 4696 | 78,564 |
| 二 | 前期工程费 | | 350 | 38,283 |

| | | | | |
|----|--------|--|--|-----------|
| 三 | 建设费用合计 | | | 777,246 |
| 四 | 财务费用 | | | 243,589 |
| 五 | 利润 | | | 23,317 |
| 六 | 审计费 | | | 959 |
| 七 | 增值税及附加 | | | 68,519 |
| 总计 | | | | 1,113,630 |

五、资金筹措

从资金来源看，总投资2,784,360万元，项目计划使用财政预算资金（或项目土地出让收入、西城房回款、转商销售回款等）952,260万元，占比34%；专项债券资金1,832,100万元，占比66%。无其他市场化融资。

分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型 | 2023 年及以前 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|-----------|-------|
| 财政预算资金 | 290,000 | 0 | 0 | 0 | 662,260 | 952,260 | 34% |
| 专项债券 | 1,478,700 | 103,500 | 92,800 | 75,000 | 82,100 | 1,832,100 | 66% |
| 自有资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| 合计 | 1,768,700 | 103,500 | 92,800 | 75,000 | 744,360 | 2,784,360 | 100% |
| 债券分年度占比 | 84% | 100% | 100% | 100% | 11% | 66% | |

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

1. 地价测算

(1) 剩余法

剩余法，又称假设开发法、倒算法，是将待估不动产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估不动产价值的方法。根据新城置业公司实施方案，综合考虑项目所处地理位置、交通条件及环境等因素，结合长阳地区周边房地产售价等情况，结合多功能类项目预期售价，在扣除预期建安费用、市政费用、建造成本等开发费用及政府收益和利润后，该项目预期土地出让单价为 8759.12 元/平方米（不含政府收益）。具体情况见下表。

表 2 剩余法计算情况表

| 地块 | 开发销售收入 (亿元) | 开发建造 总成本(亿 元) | 开发销售 税费(亿 元) | 利润(亿 元) | 利率 | 开发 周期 | 利润 率 | 建筑规模 (万m²) | 政府收益 (亿元) | 土地出让 单价(元/ m²) |
|-----------|----------------|---------------------|--------------------|------------|-------|----------|---------|---------------|--------------|----------------------|
| 一至七 片区 | 94.39 | 17.63 | 11.89 | 4.03 | 4.75% | 10 年 | 25% | 33.71 | 5.74 | 8759.12 |

注：土地出让单价=[(开发销售收入-开发建造总成本-开发销售税费-利润)÷(利率

×开发周期+利润率+1)-多功能政府土地出让收益]÷多功能建筑规模

(2) 市场比较法

市场比较法，以评估基准日近期同类房地产正常市场成交价格为依据，通过可比成交记录交易情况、日期、区域、等因素，综合确定评估对象市场价值的房地产评估方法。通过查询北京市规划和自然资源委员会近五年多功能用地出让结果并进行算数平均后，周边地区类似地块平均成交价格为4896.86元/平方米（不含政府收益）。选取可比案例详细情况见下表。

表3 已成交地块情况表

| 项目名称 | 成交时间 | 建筑面积 (m^2) | 土地成交价 (亿元) | 土地出让 金比例 | 土地成交 交收(亿元) | 地块单 价(元/ m^2) |
|---|-----------------|--------------------------|---------------|-------------|----------------|-------------------------------|
| 北京市房山区窦店镇高端制造业基地06街区01地块FS00-DD06-0018、0019、0023、0024地块F3其他类多功能用地项目 | 2023年6月 12日 | 198291 | 10.00 | 25% (估算) | 7.50 | 3782.32 |
| 长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目七片区5号地项目 | 2020年12月 28日 | 75532.11 | 6.08 | 25.32% | 4.54 | 6011.41 |
| 算数平均值 | | | | | | 4896.86 |

注：近五年房地产市场行情与五年前差异显著，为保证数据时效性及报告准确性，未查询五年以上成交记录

(3) 地价综合评估

根据上述多功能用地地价测算结果，按照剩余法测算土地出让单价为8759.12元/平方米，市场比较法测算土地出让单价为4896.86元/平方米。通过分析，上述两种方法均以市场为基础，但市场比较法更能体现市场价值，故市场比

较法取 60%权重，剩余法取 40%权重，通过计算，该项目多功能用地土地出让单价为 6441.77 元/平方米（不含政府收益）。

2. 土地出让收益预测

根据新城置业公司预计入市时间、可出让建筑面积及土地出让价格（不含政府收益），测算出该项目 2028-2030 年土地上市交易预计收入合计为 49.48 亿元。详细情况如下表：

表 4 上市地块销售收入测算表

| 序号 | 街区 | 地块编号 | 用地性质 | 计划 出让 时间 | 用地面 积（公 顷） | 建筑规 模（万 m ² ） | 销售单价 （元） | 总收入 （亿元） |
|----|------|--------------------|---------------------|----------------|------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| 1 | 7 片区 | FS10-0107-00 14 | F3 其他类多功能用地 | 2026 年 | 1.94 | 4.85 | 6441.77 | 3.12 |
| 2 | 7 片区 | FS10-0107-00 21 | A2 文化设施用地 | 2026 年 | 2.32 | 5.80 | 6441.77 | 3.74 |
| 3 | 1 片区 | FS10-0106-00 17 | F3 其他类多功能用地 | 2026 年 | 1.41 | 3.24 | 6441.77 | 2.09 |
| 4 | 3 片区 | FS10-0106-00 11 | F3 其他类多功能用地 | 2026 年 | 1.01 | 2.02 | 6441.77 | 1.30 |
| 5 | 7 片区 | FS10-0107-00 08 | F3 其他类多功能用地 | 2026 年 | 1.47 | 4.41 | 6441.77 | 2.84 |
| 6 | 7 片区 | FS10-0107-00 04 | F3 其他类多功能用地 | 2027 年 | 3.47 | 10.41 | 6441.77 | 6.71 |
| 7 | 4 片区 | FS10-0107-00 16 | B4 综合性商业金融服务业 用地 | 2027 年 | 2.48 | 8.68 | 6441.77 | 5.59 |

| | | | | | | | | |
|-----|------|--------------------|---------------------|-----------|-------|-------|---------|-------|
| 8 | 4 片区 | FS10-0107-00 47 | B4 综合性商业金融服务业 用地 | 2027 年 | 3.24 | 9.72 | 6441.77 | 6.26 |
| 9 | 4 片区 | FS10-0107-00 43 | B1 商业用地 | 2027 年 | 1.85 | 4.63 | 6441.77 | 2.98 |
| 10 | 4 片区 | FS10-0107-00 38 | F3 其他类多功能用地 | 2027 年 | 0.79 | 1.58 | 6441.77 | 1.02 |
| 11 | 1 片区 | FS10-0106-00 03 | B4 综合性商业金融服务业 用地 | 2028 年 | 2.69 | 6.73 | 6441.77 | 4.34 |
| 12 | 1 片区 | FS10-0106-00 12 | B1 商业用地 | 2028 年 | 1.17 | 1.76 | 6441.77 | 1.13 |
| 13 | 5 片区 | FS10-0107-00 11 | F3 其他类多功能用地 | 2028 年 | 1.98 | 5.94 | 6441.77 | 3.83 |
| 合 计 | | | | | 25.82 | 69.77 | 6441.77 | 44.94 |

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

由上表可知该项目 2026-2028 年计划上市地块收入预测金额合计为 44.94 亿元。

长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目，七片区 5 号地已于 2020 年 12 月 28 日挂牌成交，最终由北京北投新城开发建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业(有限合伙)联合体竞得，总成交价 4.54 亿元，综上所述，新城置业公司已上市与预计上市土地收入合计 49.48 亿元。

2. 安置房销售收入预测

该项目已于 2021 年 9 月取得北京市发展和改革委员会《关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一至七片区重新核准的批复》。

依据北京市人民政府《关于研究房山区长阳棚改承接安置房转为商品房销售有关工作的会议纪要》（第 92 号）、北京市房山区人民政府常务会议纪要（第 24 期）、新城置业公司实施方案，该项目安置房可售住房面积合计 130.67 万平方米，其中：农民安置房 27.54 万平方米（3345 套；2,000.00 元/平方米）。西城安置房（已签协议）25.40 万平方米（2793 套；22,000.00 元/平方米）。西城安置房（未签协议）47.78 万平方米（5233 套；22,000.00 元/平方米）。安置房转商 29.95 万平方米（3276 套；32,000.00 元/平方米）。合计可实现销售收入 262.30 亿元，扣除安置房转为商品房需补缴 8 亿元土地出让金后，净收入为 254.30 亿元；详细情况如下表：

表 5 安置房销售收入表

| 名称 | 地块 编号 | 用地面积 (公顷) | 可售住房 面积(万平方米) | 单价(元) | 总计(亿 元) | 备注 |
|------------------|----------|--------------|------------------|----------|------------|---|
| 农民安置 房(3345套) | 06-10 | 3.71 | 7.21 | 2000.00 | 1.44 | 已开始供应(其中 2024年8月已回款1.06 亿元);剩余4.44亿元 计划2026年收回 |
| | 07-23 | 2.28 | 4.42 | | 0.88 | |
| | 07-24 | 3.48 | 6.82 | | 1.36 | |
| | 07-30 | 4.83 | 9.09 | | 1.82 | |
| 西城安置 房(2793套) | 07-12 | 2.41 | 5.78 | 22000.00 | 12.72 | 已签协议(协议总 价55.88亿元,已收回 50.32亿元);剩余5.56 |
| | 07-22 | 2.73 | 6.62 | | 14.56 | |

| | | | | | | |
|------------------|-------|-------|--------|----------|--------|--|
| | 07-44 | 5.74 | 13.00 | | 28.60 | 亿元计划 2026 年收回 |
| 西城安置房 (5233 套) | 06-22 | 4.00 | 9.72 | 22000.00 | 21.38 | 未签协议；计划 2027-2029 年供应（其中：2027 年预期实现 43.75 亿元、2028 年实现 33.86 亿元、2029 年实现 27.5 亿元） |
| | 06-27 | 4.24 | 10.17 | | 22.37 | |
| | 06-30 | 2.76 | 6.53 | | 14.37 | |
| | 06-31 | 3.74 | 8.86 | | 19.49 | |
| | 07-10 | 3.25 | 7.89 | | 17.36 | |
| | 07-20 | 2.09 | 4.61 | | 10.14 | |
| 拟转化为商品房 (3276 套) | 06-09 | 2.15 | 5.15 | 32000.00 | 16.48 | 销售单价已取得政府批复；计划 2024-2026 年供应（其中 2024 年 8 月已收回 4345 万元） |
| | 06-23 | 4.99 | 11.58 | | 37.06 | |
| | 07-32 | 2.72 | 6.09 | | 19.49 | |
| | 07-46 | 2.95 | 7.13 | | 22.78 | |
| 收入小计 | | 58.06 | 130.67 | | 262.30 | |
| 支出小计 | | - | - | - | 8.00 | 安置房转为商品房需补缴 8 亿元土地出让金 |
| 合计 | | 58.06 | 130.67 | | 254.30 | |

根据上述上市地块销售收入及安置房销售收入测算结果，该项目预期总收入为 303.78 亿元。

二、项目收入合计（经营性收入，无政府补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收入合计表

单位：万元

| 收入类别 | 2024 及以前 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 合计 |
|-------|----------|------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 经营性收入 | 563,500 | 0 | 130,900 | 1,199,400 | 1,144,100 | 3,037,800 |
| 合计 | 563,500 | 0 | 130,900 | 1,199,400 | 1,144,100 | 3,037,800 |

第五章项目运营成本分析

不涉及运营。

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，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收入合计表

单位：万元

| 收入类别 | 2024 及以前 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 合计 |
|-------|----------|------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 经营性收入 | 563,500 | 0 | 130,900 | 1,199,400 | 1,144,100 | 3,037,800 |
| 合计 | 563,500 | 0 | 130,900 | 1,199,400 | 1,144,100 | 3,037,800 |

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1,832,100 万元。本次调减 30,600 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。分年度还本付息明细如下：

新城置业公司本次计划调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）资金 3.06 亿元，具体情况见下表：

2025 年专项债券情况表

| 债券名称 | 发行额 (亿元) | 票面 利率 | 发行 期限 | 该项目 占用资金(亿元) | 该项目计息期间 | 应付利息合计 (亿元) | 本息合计 (亿元) |
|------|-------------|----------|----------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| 2025 | 14.43 | 1.51% | 5 年 | 9.28 (剩 | 1825 天(2025 年 | 0.71 | 9.99 |

| | | | | | | | |
|----------------------------|-------|---|---|----------------|-------------------------------------|------|-------|
| 年北京市 政府专项 债券（八 期） | | | | 余资金） | 2月19日-2030年2 月19日） | | |
| | | | | 2.09（以 往调减） | 117天（2025年2月 19日-2025年6月15 日） | 0.01 | 0.01 |
| | | | | 3.06（本 次调减） | 264天（2025年2月 19日-2025年11月9 日） | 0.03 | 0.03 |
| 合计 | 14.43 | - | - | 9.28 | - | 0.75 | 10.03 |

本次调减后，已发行及已调整债券情况如下表：

已发行及已调整债券融资情况表

| 序号 | 已发行债券融资情况 | 金额 (亿元) | 利率 | 年限 | 应付利息合计 (亿元) | 本息合计 (亿元) |
|----|--------------------------------------|------------|-------|------|----------------|--------------|
| 1 | 2021年北京市政府专项债券(三期) | 2.00 | 3.10% | 5 | 0.31 | 2.31 |
| 2 | 2021年北京市地方政府再融资专项 债券(十八期) | 107.90 | 3.31% | 7 | 25.00 | 132.90 |
| 3 | 2022年北京市地方政府再融资专项 债券(十五期) | 12.31 | 2.75% | 5 | 1.69 | 14.00 |
| 4 | 2023年北京市政府专项债券(九期) | 4.61 | 2.67% | 7 | 0.86 | 5.47 |
| 5 | 2023年北京市政府专项债券(四期) (调整) | 0.56 | 2.62% | 2.49 | 0.04 | 0.60 |
| 6 | 2023年北京市政府专项债券(十二 期)(调整) | 2.34 | 2.34% | 2.74 | 0.15 | 2.49 |
| 7 | 北京市棚改专项债券(二期)-2019 年北京市政府专项债券(三期) | 10.00 | 3.25% | 5 | 1.63 | 13.30 |
| 8 | 2024年北京市地方政府再融资专项 债券(八期)(展期) | | 2.38% | 7 | 1.67 | |

| | | | | | | |
|----|---|--------|-------|------|-------------------|--------|
| 9 | 2019年北京市棚改专项债券(二期) -2019年北京市政府专项债券(三期) (2021首批债券调增项目) | 8.15 | 3.25% | 2.75 | 0.45 | 9.76 |
| 10 | 2019年北京市棚改专项债券(九期) -2019年北京市政府专项债券(二十一期) (2021首批债券调增项目) | | 3.31% | 3 | 0.20 | |
| 11 | 2019年北京市棚改专项债券(九期) -2019年北京市政府专项债券(二十一期) 房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目(调增项目) (2021年第二批) | | 3.31% | 2.75 | 0.10 | |
| 12 | 2024年北京市地方政府再融资专项 债券(二十二期)(展期) | | 2.11% | 5 | 0.86 | |
| 13 | 2024年政府专项债(三期) | 8.47 | 2.69% | 5 | 1.14 | 9.61 |
| 14 | 2024年北京市政府专项债券(十七期) (原发行额3.53) | 1.88 | 1.78% | 5 | 0.18(含调减债券利息0.01) | 2.06 |
| 15 | 2025年北京市政府专项债券(八期) (原发行额14.43) | 9.28 | 1.51% | 5 | 0.75 | 10.03 |
| 合计 | | 167.50 | - | - | 35.03 | 202.53 |

由上表可知,截至2025年11月30日新城置业公司已通过债券融资167.50亿元,融资成本202.53亿元。

(2) 2026 年及 2027 年专项债券发行计划

新城置业公司2026年及2027年计划申请北京市政府专项债券,具体情况见下表:

2026 年及 2027 年专项债券情况表

| 债券名称 | 金额(亿元) | 利率 | 年限 | 利息(亿元) | 本息合计(亿元) |
|------|--------|----|----|--------|----------|
|------|--------|----|----|--------|----------|

| | | | | | |
|------------------------------|------|-------|-----|------|------|
| 2026 年北京市政府专项 债券（本次申请） | 5.09 | 1.90% | 5 年 | 0.71 | 8.21 |
| 2026 年北京市政府专项 债券（下半年计划申请） | 2.41 | 1.90% | 5 年 | | |
| 2027 年北京市政府专项 债券 | 8.21 | 1.70% | 3 年 | 0.42 | 8.63 |

注：上表使用的债券名称及测算利率均来自新城置业公司实施方案，根据 2025 年 11 月 5 日“中国债券信息网”公布的 5 年期、3 年期地方政府债收益率三日均值 1.75、1.55 上浮 15BP 测算。

由上表可知，上述债券计算至到期日，需偿还本息合计 16.84 亿元（四舍五入）。因此，已发行债券与计划发行债券本金合计为 183.21 亿元，融资成本合计 219.37 亿元。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）本息覆盖倍数

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计 303.78 亿元，融资成本合计 219.37 亿元，本息覆盖倍数 1.38 倍。预期土地出让收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

本息覆盖情况表

| 融资方式 | 成本测算（亿元） | | | 收入测算（亿元） | | |
|---------------------|----------|------|--------|------------------------|-----------------------|-------|
| | 融资本金 | 利息 | 还本付息合计 | 实物安置产生的收入 | 土地上市回笼资金 | 收益合计 |
| 2021 年北京市政府专项债券（三期） | 2.00 | 0.31 | 2.31 | 50.32（2021、2022 年已收回六、 | 4.54（2020 年 12 月挂牌上市） | 56.35 |

| | | | | | | |
|---|--------|-----------|--------|---|--|--|
| | | | | 七片区部分安置房 首付款)；1.49(已 收回农民安置房 1.06及转商安置房 0.4345) | | |
| 2021年北京市地方政府再融资专项债券(十八期) | 107.90 | 25.0 0 | 132.90 | | | |
| | 12.31 | 1.69 | 14.00 | | | |
| 2023年北京市政府专项债券(九期) | 4.61 | 0.86 | 5.47 | | | |
| 2023年北京市政府专项债券(四期) (调整) | 0.56 | 0.04 | 0.60 | | | |
| 2023年北京市政府专项债券(十二期) (调整) | 2.34 | 0.15 | 2.49 | | | |
| 北京市棚改专项债券(二期)-2019 年北京市政府专项债券(三期) | 10.00 | 1.63 | 13.30 | | | |
| 2024年北京市地方政府再融资专项债券(八期)(展期) | | 1.67 | | | | |
| 2019年北京市棚改专项债券(二期) -2019年北京市政府专项债券(三期)(2021 首批债券调增项目) | 8.15 | 0.45 | 9.76 | | | |
| 2019年北京市棚改专项债券(九期) -2019年北京市政府专项债券(二十一期) (2021首批债券调增项目) | | 0.20 | | | | |
| 2019年北京市棚改专项债券(九期) -2019年北京市政府专项债券(二十一期) 房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地 开发项目(调增项目)(2021年第二批) | | 0.10 | | | | |
| 2024年北京市地方政府再融资专项债券(二十二期)(展期) | | 0.86 | | | | |
| 2024年政府专项债(三期) | 8.47 | 1.14 | 9.61 | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------|---------------------|--|------------------|--------|
| 2024 年北京市政府专项债券(十七期) | 1.88 | 0.18 | 2.06 | | | |
| 2025 年北京市政府专项债券(八期) (发行额 14.43 亿元) | 2.09 (已调 减) | 0.01 | 0.01 (本 金已调减) | | | |
| | 3.06 (已调 减) | 0.04 | 0.04 (本金已 调减) | | | |
| | 9.28 (剩余 占用) | 0.75 | 10.0 3 | | | |
| 2026 年北京市政府专项债券 | 7.50 | 0.71 | 8.21 | 97.38(转商 安置房及农民安 置房预计数并扣 减 8 亿元土地出 让金) | 13.09(2026 年) | 247.44 |
| | | | | | 22.56(2027 年) | |
| 2027 年北京市政府专项债券 | 8.21 | 0.42 | 8.63 | 105.11(西 城安置房预计 数) | 9.30(2028 年) | |
| 合 计 | 183.21 | 36.16 | 219.37 | 254.30 | 49.48 | 303.78 |
| 本息覆盖倍数 (收入/成本) | 1.38 | | | | | |

(二) 分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。项目无市场化融资。以上内容在专项债券发行资料中均予体现，且数据一致。

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 1.38 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，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。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按 6441.77 元/平方米的 100%、90%、80%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.36 倍、1.34 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 10 经营性用地单价测算表

| 序号 | 年度 | 成交价的 100% | 成交价的 90% | 成交价的 80% |
|---------------------------|---------------|-----------|----------|----------|
| 上市地块单价（元/m ² ） | | | | |
| 1-1 | 2026 年-2028 年 | 6,441.77 | 5,797.59 | 5,153.42 |
| 上市地块面积(万 m ²) | | | | |
| 2-1 | 2026 年 | 20.32 | | |

| | | | | |
|------------|-------------|--------|--------|--------|
| 2-2 | 2027 年 | 35.02 | | |
| 2-3 | 2028 年 | 14.43 | | |
| 上市地块收益(亿元) | | | | |
| 3-1 | 2020 年（已取得） | 4.54 | | |
| 3-2 | 2026 年（预计） | 13.09 | 11.78 | 10.47 |
| 3-3 | 2027 年（预计） | 22.56 | 20.30 | 18.05 |
| 3-4 | 2028 年（预计） | 9.30 | 8.37 | 7.44 |
| 上市地块收益小计 | | 49.48 | 44.99 | 40.50 |
| 4 | 安置房收入 | 254.30 | | |
| 5 | 收益合计 | 303.78 | 299.29 | 294.80 |
| 6 | 债券融资本金 | 183.21 | | |
| 7 | 债券融资利息 | 36.16 | | |
| 8 | 融资成本合计 | 219.37 | | |
| 9 | 本息覆盖倍数 | 1.38 | 1.36 | 1.34 |

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房山新城置业有限责任公司和长阳镇政府名下。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省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市房山新城置业有限责任公司和

长阳镇政府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，财政部门统筹其他资金，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。

北京市房山新城置业有限责任公司

2025年12月25日