

2025年北京市政府专项债券（三十八期）
朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中
村改造项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公

主管部门（全称）：北京市朝阳区农业农村局

2025年12月

目 录

第一章 项目概况	4
一、项目所在区域情况	4
二、项目名称	5
三、项目单位	5
四、项目主管部门	6
五、项目建设内容	7
六、项目投资估算	8
七、项目地点	8
八、建设工期及实施进度计划	9
九、项目审批情况	9
十、债券资金使用合规性	10
十一、项目建设运营模式	10
十二、项目投后管理	11
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	12
一、项目实施的必要性	12
二、项目经济效益	17
三、项目社会效益	20
四、项目事前绩效评估情况	21
第三章 项目投资估算与资金筹措	26
一、编制依据及原则	26
二、估算范围	26

三、估算说明	27
四、建设内容及投资估算	27
五、资金筹措	28
第四章 项目收入分析	30
第五章 项目运营成本分析	37
第六章 项目收益与融资平衡方案	38
一、项目收益分析	38
二、项目融资本息	38
三、项目收益与融资平衡分析	39
四、项目收益融资平衡评价结果	39
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	42
四、敏感性分析	42
第八章 还款保障情况	44
一、还款责任及保障	44
二、项目资产管理	45
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	47
一、信息披露计划	47
二、主管部门责任	47

第十章 其他需要说明的事项	48
---------------------	----

第一章 项目概况

朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目总投资 2089197 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 1012669 万元。2024 年已发行 390500 万元、调减 26400 万元，实际已发行 364100 万元；2025 年已发行 543900 万元（321000 万元 + 222900 万元）、调减 243100 万元（43600 万元 + 199500 万元）、计划调增 53000 万元（33000 万元 + 20000 万元），实际已发行 353800 万元；2025 年本次计划发行 5 年期专项债 190000 万元；2026 年计划发行 3 年期专项债 87100 万元；2027 年计划发行 1 年期专项债 17669 万元。债券存续期内每年支付一次利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

本项目位于十八里店乡，改造范围总面积约 447.48 公顷。其中，项目本体总用地面积约 80.97 公顷，四至范围为：东至双丰铁路，南至朝阳港一期项目，西至垡头西路，北至垡头路及萧太后河。同步实施整理区域涉及十八里店乡小武基村、横街子村，同步实施整理用地面积约 366.51 公顷。

项目改造面积共约 447.48 公顷。其中经营性面积约 22.61 公顷，代征城市公共用地面积约 58.36 公顷，同步实

施整理用地约 366.51 公顷，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

改造范围内现状建筑规模约 107.3 万 m²，其中，宅基地上住宅建筑面积 87.3 万 m²（小武基村住宅 34.6 万 m²、横街子村住宅 52.7 万 m²），非住宅建筑面积 20 万 m²（含安置房地块中非住宅 16 万 m²）。

项目需腾退 2324 户宅基地，其中小武基村 1066 户，横街子村 1258 户。待安置 9102 人，其中小武基村 5004 人，横街子村 4098 人。

二、项目名称

朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新领域项目，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市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券 1566700 万元，支持项目 4 个，目前已累计支出专项债券 1566700 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 717900

万元（2024 年 364100 万元 + 2025 年 353800 万元），目前已累计支出 717900 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司		
法定代表人	曾朝晖	成立日期	2022年10月20日
注册资本	2000万元	营业期限	20年
统一社会信用代码	91110105MAC1AA538R		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛2号2幢18层1803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：非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动。（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）	北京朝阳城市发展集团有限公司，持股比率100%		

北京市朝阳区新经纬土地开发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的项目主体要求。

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市朝阳区新经纬土地开发有限责

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和改革委员会《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕53号），本项目主要建设规模和内容是：经营性建筑控制规模约 56.84 万平方米，建设内容为住宅、商业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

工作内容为进行征收腾退等土地整理、安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

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

单位：万元

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
住宅等	经营性建筑控制规模约 56.83 万平方米	-	2089197
合计			2089197

六、项目投资估算

本项目总投资 2089197 万元，其中工程费用 43379 万元，占比 2.08%；工程建设其他费用 1942458 万元，占比 92.98%；建设期利息 103360 万元，占比 4.95%。

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	43379	1942458		103360		2089197
占比	2.08%	92.98%		4.95%		100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1076528 万元，占比 51.53%；专项债券资金 1012669 万元，占比 48.47%。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朝阳区十八里店乡。本体四至范围为：东至双丰铁路，南至朝阳港一期项目，西至垡头西路，北至垡头路及萧太后河。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期五年，2024 年启动，已于 2024 年 6 月 14 日取得立项审批手续，预计 2028 年实现所有经营性土地入市，安置房竣工入住。

九、项目审批情况

1.项目主体批复。2024 年 1 月 15 日，取得《北京市朝阳区人民政府关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区 4 个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2 号），授权项目单位为项目主体。

2.立项审批。2024 年 6 月 14 日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕53 号）。项目总投资估算 2,089,197 万元，其中土地整理投资约 1,655,685 万元，安置房及市政基础设施投资以单独立项批复为准。

3.规划审批。2024 年 6 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局下发《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目规划意见的函》，现已通过市级部

门联审，原则同意朝阳区上报的本项目城中村改造方案。载明改造范围共约 447.48 公顷，项目总用地面积约 80.97 公顷。

综上，本项目已取得部分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，由北京市朝阳区新经纬土地开发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

项目改造周期五年，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北京市规划和自然资源委员会朝阳分局招拍挂，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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任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。北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

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

本项目位于十八里店乡，项目本体总用地面积约 80.97 公顷，四至范围为：东至双丰铁路，南至朝阳港一期项目，西至垡头西路，北至垡头路及萧太后河。

项目改造面积共约 447.48 公顷。其中经营性面积约 22.61 公顷，代征城市公共用地面积约 58.36 公顷，同步实施整理用地约 366.51 公顷，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

改造范围内现状建筑规模约 107.3 万 m^2 ，其中，宅基地上住宅建筑面积 87.3 万 m^2 （小武基村住宅 34.6 万 m^2 、横街子村住宅 52.7 万 m^2 ），非住宅建筑面积 20 万 m^2 （含安置房地块中非住宅 16 万 m^2 ）。

项目需腾退 2324 户宅基地，其中小武基村 1066 户，横街子村 1258 户。待安置 9102 人，其中小武基村 5004 人，横街子村 4098 人。

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。

2000年，编制了《十八里店乡域规划》，确立了乡域
内安置、资金平衡的布局基础，开始绿化隔离地区建设。

2010年，十八里店村被列为北京市50个重点村之一，
利用土地储备政策实施。

2003-2016年，进入统筹研究阶段，实施棚改政策，对
西直河五环外进行棚改拆除。

2016年后，全面统筹阶段，实施“疏整促”政策，对
萧太后河沿岸环境整治、腾退用地。

目前，鉴于全乡城市化任务较重，安置人口多，平衡资
金体量较大，按照任务与资源情况分组团实施，推进全乡城
市化任务。小武基村与横街子村作为一个组团实施。

2023年7月21日，《关于在超大特大城市积极稳步推
进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。
城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重
要抓手，本项目纳入进入北京市城中村项目库。

（二）高度契合地区规划。

1. 《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》

《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》提出要积极推进中心城区危旧房改造、简易楼拆迁、城中村边角地等的整治改造。中心城区要坚持疏解整治促提升，在疏解中实现更高水平发展，把疏解非首都功能、城市综合整治与人口调控紧密挂钩。绿隔地区是减量的重要承载区，疏解与整治并举，全面实现绿化隔离地区减量提质增绿和集体产业、基础设施、民生保障、社会管理的城乡一体化发展。大幅扩大绿色空间规模，提高生态服务质量。推进城市公园环建设，到 2035 年，规划绿地全部实现，绿色开敞空间占比提高到 50%左右。

2. 《朝阳区分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》

朝阳区分区规划要求加强对首都核心功能的服务和配套支撑，重点完善城市功能和空间配置，优化职住关系，带动绿化隔离地区的城市化建设。通过功能错位发展，不断补充完善各级各类公共服务设施，加强交通及基础设施建设，大力提升环境品质，形成首都功能延伸及配套服务的重要承载地。分区规划要求加快推进一绿地区实施，大幅增加绿地面积，优化绿地结构，提升绿化质量，重点建设好城市公园环，

建设成为生活宜居、环境宜人、产业高效的城乡交融区域。提高生态空间规模与质量，夯实绿水青山生态本底，大幅度提高生态空间规模与质量。大幅度提升现有绿色生态空间品质，重点结合疏解腾退，有序推进规划绿地实施。

3.《十八里店乡域规划》和《重点村规划实施方案》

十八里店乡政府先后组织编制了《十八里店乡域规划》和《重点村规划实施方案》。这些方案梳理了全乡资源和问题，全面统筹地区城市化建设，利用剩余资源优先解决地区城镇化问题，实现“减量、提质、增绿”，达到“拆迁建设全部完成，农民身份全部转变，规划绿地全部实现。”的规划目标。

（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。

消除安全隐患。随着城市化进程的持续推进，城中村地区因年久失修而存在严重的安全隐患。房屋结构安全隐患，该区域房屋年代久远住宅院落多建于七八十年代，采用砖木结构，是自建房安全专项整治工作的重点、难点地区；消防安全隐患，村庄范围建设密度大，房间距狭窄，大部分区域不具备通行消防车条件，如遇火灾救援难度大；治安隐患，城中村往往是人口密集、流动性大的地区，治安问题较为突出，这些隐患不仅威胁着居民的生命财产安全，也制约了城市的可持续发展。因此，项目改造的首要任务是消除这些安全隐患。

改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状平房区域存在室内空间局促、住宅不成套多户共用卫生间与厨房、采光通风不佳、配套设施缺失等问题。这些问题严重影响了区域居民的生活质量和幸福感。项目改造通过上楼改善居住环境、增加绿化空间、提升配套设施等手段，

可以有效改善居民的居住条件。这不仅提升了居民的生活品质，也增强了城市的吸引力，为城市的长期发展奠定了坚实的基础。

优化生态环境。在快速的城市化进程中，生态环境问题日益凸显。本区域有绿化不足、环境脏乱差等问题，严重影响了城市的生态环境。项目改造通过增加绿化面积、改善垃圾分类和处理设施、优化公共空间布局等手段，可以有效改善项目的生态环境。这不仅为居民提供了一个更加宜居的生活环境，也为城市的生态文明建设做出了积极贡献。

实现城市高质量发展。城中村改造是城市更新和发展的重要组成部分，是实现城市高质量发展的关键一环。通过项目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强城市竞争力。同时，项目改造也可以带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、服务业等，为城市的经济发展注入新的活力。因此，项目改造是实现城市高质量发展的必要手段。

综上所述，项目改造在消除安全隐患、改善居住条件、优化生态环境和实现城市高质量发展等方面具有必要性。通过实施项目改造，不仅可以提升居民的生活品质和幸福感，也可以推动城市的可持续发展和高质量发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

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。教育设施方面配有新建高中一处，九年一贯制一处，幼儿园两处，总用地面积 11.65 公顷，建筑规模 10.69 万 m²。福利设施方面，规划养老设施两处，总用地面积 1.19 公顷，建筑规模 2.39 万 m²。医疗卫生方面，规划社区卫生服务中心一处，用地面积 0.26 公顷，建筑规模 0.4 万 m²。文化体育方面，规划一处文化设施，用地面积 0.58 公顷、建筑规模 0.58 万 m²；规划体育设施一处，用地面积 0.74 公顷、建筑规模 0.3 万 m²。社区综合服务设施方面，规划 2 处，用地面积 1.7 公顷、建筑规模 3.4 万 m²。交通设施方面，规划一处地面公交场站用地，用地面积 2.17 公顷、建筑规模 1.51 万 m²；规划社会停车场用地一处，用地面积 0.56 公顷；规划加油加气用地一处，用地面积 0.25 公顷，建筑规模 0.05 万 m²。供应设施方面，规划一处排水设施用地，用地面积 0.3 公顷、建筑规模 0.12 万 m²；规划一处供热用地，用地面积 0.2 公顷、建筑规模 0.1 万 m²；规划一处供燃气用地，用地面积 0.3 公顷、建筑规模 0.12 万 m²；规划一处供电用地，用地面积 0.2 公顷、建筑规模 0.08 万 m²。环卫设施方面，规划 2 处，用地面积 0.19 公顷、建筑规模 0.08 万 m²。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

十八里店乡规划对剩余 10637 人待安置劳动力进行安置，按劳均 50 m² 计算，需 53.19 万平方米。考虑到区位及现状发展条件，全乡集体产业选址于大羊坊路两侧及小武基区域，规划集体产业用地 20.45 公顷。本项目不涉及劳动力安置。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：大力推进城中村、边角地、薄弱地区治理，推动集体建设用地集约利用。紧扣民生保障，集中实施一批特色鲜明、惠及面广、示范带动作用强的城市更新项目，推动城市发展转型和经济动力转换。

《北京城市总体规划（2016-2035 年）》中指出：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，将稳定房地产市场作为长期方针，以建立购租并举的住房体系为主要方向，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求，加强需求端有效管理，优化住房供应结构，大力推动住房供给侧结构性改革，建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，努力实现人民群众住有所居。中心城区适度增加居住用地，增加租赁住房，调控房地产市场。

本项目城中村改造符合《北京市国民经济和社会发展规划、城市总体规划》和城市土地储备供应计划的要求。本项目为城中村改造项目，主要工作内容包含了建设安置房，项目实施完

成后可以增加住宅土地市场供应。项目符合相关政策关于增加普通商品住房及用地供应及加快保障性安居工程规划建设的要求，在解决危改的同时，有利于增加普通商品住房土地供应量，对商品住房市场具有积极影响。

本项目符合照国民经济和社会发展规划、城市总体规划、城市土地储备供应计划的要求，其开发建设对于优化土地供应机制、改善居住条件、增加区域土地供应、促进社会 and 经济发展均具有重要意义。

（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。

项目改造范围内涉及规划道路主干路 3 条，次干路 3 条，支路 11 条。同时，随路建设供水、雨水、污水、再生水、供热、供燃气、供电、电信和有线电视管线。改造范围内涉

及交通用地 3 处，其中 1 处公交中心站，1 处加油站，1 处社会停车场。

供热方面，规划本项目自建能源站解决供热问题。

环卫方面，规划新建 1 座密闭式分类垃圾收集站。

（二）增进民生福祉，提高生活品质。

项目的实施将改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状房屋年代久远，结构安全隐患突出，损坏和危险房屋占比高，而且存在防汛、消防安全隐患等问题。这些问题严重影响了区域居民的生活质量和幸福感。项目改造通过上楼改善居住环境、增加绿化空间、提升配套设施等手段，可以有效改善居民的居住条件。这不仅提升了居民的生活品质，也增强了城市的吸引力，为城市的长期发展奠定了坚实的基础。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

本项目属于城中村改造项目，为开展全乡规划与实施，解决部分村民安置、劳动力安置问题。全乡城市化任务较重，安置人口多，平衡资金体量较大，按照任务与资源情况分组团实施，推进全乡城市化任务。此项目拟小武基村与横街子村作为一个组团实施。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，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。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。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

本项目取得了朝阳区人民政府《关于商请将4个项目纳入2024年北京市城中村改造计划的函》（朝政函字〔2023〕308号）、朝阳区人民政府《关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区4个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2号）、市规划和自然资源委朝阳分局核发《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目规划意见的函》（市规划自然朝文〔2024〕280号）、朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕53号）和《北京市朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目实施方案》等合法文件，项目计划改造周期五年，2024年项目开始启动，预计2028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障。各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

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市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司筹措解决。

项目总投资约为 208.92 亿元，按照资金募集计划，北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司拟使用财政预算资金 107.65 亿元，已于 2024 年度发行 36.41 亿政府专项债券，2025 年度发行 54.38 亿政府专项债券，计划 2026 年至 2027 年分 2 次发行 3 年期和 1 年期政府专项债券共计 10.48 亿元，其中 2026 年拟发行 3 年期政府专项债券 8.71 亿元，用于房屋征收腾退补偿费、安置房建设费用及市政基础设施建设费用等支出。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、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 208.92 亿元，测算的项目预期收入为 252.49 亿元，项目土地出让收入能够

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。但项目收入应结合当前土地挂牌入市成交行情予以关注。

（五）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基本明确、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。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（七）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，项目事前绩效整体情况评估分数为 91 分，总体意见为：予以支持。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
2. 《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办〔2006〕745号）；
3. 《建设项目交通影响评价报告收费标准》（中国城市规划设计研究院 2012.2）；
4. 《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）；
5. 《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（国家文物局（90）文物字第 248 号）；
6. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；
7. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）；
8. 《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》（京国土房管拆字〔2003〕666号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，前期费用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用、市政基础设施建设费、安置房建设费用、其他相关费用。

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.征地费用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.腾退补偿和相关费用（含安置房）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.市政基础设施建设费，工程费用按照4万/延米预估，工程费按10%预估，结合项目预估。

5.安置房建设费用和其他相关费用结合项目情况和市场情况估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2089197万元，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	主要经济技术指标
1	前期费用	7582	是	参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地补偿及相关税费	430110	是	土地补偿费、人员安置补助费、征地相关税费等
3	腾退补偿及相关费用	1109452	是	单位宿舍腾退、宅基地腾退、集体非住宅腾退、市政基础设施拆改移费用等
4	市政基础设施建设费	43379	是	支路及随路市政管线工程单独立项
5	安置房建设费用	390133	是	小武基、横街子安置房项目单独立项
6	其他费用	5181	是	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等其他相关费用
7	财务费用	103360	否	城中村改造专项贷款129.2亿元，贷款利率3.2%，计息期5年（2024年至2028年完成土地入市），按均匀投入计算
合计		2089197		1项至6项之和

五、资金筹措

本项目总投资估算 2089197 万元，计划使用财政预算资金 1076528 万元，占比 51.53%；专项债券资金 1012669 万元，占比 48.47%。二者合计 2089197 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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政预算 资金	2277	20087	77853	933517	17100	16810	8884	1076528	51.53%
专项债券	364100	543800	87100	17669	0	0	0	1012669	48.47%
合计	366377	563887	164953	951186	17100	16810	8884	2089197	100.00%
分年度占 比	17.54%	26.99%	7.90%	45.53%	0.82%	0.80%	0.43%	100.00%	

第四章 项目收入分析

本项目经营性收入合计 2524980 万元，收益主要来源于土地上市交易的土地出让收入。

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		2524980
1	土地出让收入	2524980

朝阳区近些年成交宗地主要以居住用途为主，住宅楼面熟地价均价约 50000 元/平方米；F1 住宅混合公建用地楼面熟地价均价约 33000 元/平方米，B4 综合性商业楼面熟地价均价约 25000 元/平方米。具体详见下表：

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/ m ²)
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	47297
2	2023/4/28	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	92183	R2二类居住用地	43800
3	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	56724
4	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	51858
5	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	46026
6	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	52546

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/ m ²)
7	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	75711	R2二类居住用地	88250
8	2022/5/31	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-685、694地块R2二类居住用地	朝阳区十八里店乡	86256	R2二类居住用地	44982
9	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	49009.6275	R2二类居住用地	52092
10	2022/11/29	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-321地块R2二类居住用地	朝阳区崔各庄乡	70864	R2二类居住用地	45601
11	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	52202
12	2021/5/24	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-612西侧地块R2二类居住用地	朝阳区东坝乡	47887	R2二类居住用地	47612
13	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	49474
14	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	49472
15	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	52983
16	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L03地块R2二类居住用地	朝阳区王四营乡	122022	R2二类居住用地	44664
17	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L01地块R2二类居住用地	朝阳区王四营乡	80955	R2二类居住用地	38911
18	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	52988
R2二类居住用地成交楼面均价						50,971
19	2021/5/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L06地块F1住宅混合公建用地	朝阳区崔各庄乡	70415	F1住宅混合公建用地	39764
20	2021/12/24	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡村1306-638地块F1住宅混合公建用地	朝阳区豆各庄乡孙家坡村	242377	F1住宅混合公建用地	28138
F1住宅混合公建用地成交楼面均价						33,951
21	2023/2/23	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用一体化项目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	275500	B4综合性商业金融服务业用地	23078
22	2023/7/7	北京市朝阳区太阳宫乡0301-	朝阳区太	47747		28065

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/ m ²)
		613地块B4综合性商业金融服 务业用地	阳官乡		B4综合性 商业金融 服务业用 地	
B4综合性商业金融服务业用地成交楼面均价						25,572
23	2023/6/16	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、 29-317-1地块U22环卫设施用 地、29-317-4地块B4综合性商 业金融服务业用地	朝阳区崔 各庄乡	105042	R2二类居 住用地、 U22环卫 设施用地、 B4综合性 商业金融 服务业用 地	32844
24	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-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	45084.65	R2二类居 住用地、 A334托幼 用地	53233
25	2022/2/17	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村 、南皋村棚户区改造土地开发 项目30-L03-01地块R2二类居 住用地、30-L03-03地块A62社 区养老设施用地、30-L03-04地 块A334基础教育用地、30-L03 -05地块U12供电用地(配建“ 保障性租赁住房”)	朝阳区崔 各庄乡	92406	R2二类居 住用地、 A62社区 养老设施 用地、A334 基础教 育用地、U12 供电用地	47042
26	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- 319、320地块R2二类居住用 地、A334托幼用地	朝阳区崔 各庄乡	93514	R2二类居 住用地、 A334托幼 用地	42774
27	2021/5/10	北京市朝阳区王四营乡土地一 级开发项目一期1304-L02、 L05地块R2二类居住用地、 A334托幼用地	朝阳区王 四营乡	73016	R2二类居 住用地、 A334托幼 用地	42388

根据朝阳区土地市场成交情况，市场比较法测算本项目区域周边土地市场成交案例住宅楼面熟地均价可达到约50,000元/平方米，其中：朝阳区十八里店乡两处宗地均价为48,420元/平方米，本项目居住用地土地成交价格暂按取整48,000元/平方米考虑，商业用地土地成交价格近三年综合性商业楼面熟地均价约25,000元/平方米的，考虑区域位

置、交通及配套等因素暂按全区均价的 65%取整 16,500 元/平方米考虑；公示地价系数修正法预计本项目地块编号为 1301-07 和 1301-23 的商业服务土地成交价格分别约为 20,238 元/平方米和 18,885 元/平方米；剩余法测算本项目周边在售住宅的市场案例土地使用权出让楼面均价可达到 48,091.86 元/平方米。结合当前房地产市场情况，考虑到本项目可供地块多，本项目居住用地土地成交价格暂按取整 48,000 元/平方米考虑，本项目商业用地成交价格暂按取整 16,500 元/平方米考虑，为预期可达到的合理价格。预计土地入市交易总金额为 2,524,980 万元，预期地块入市交易收入如下：

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万m ²)	楼面单价 (元/m ²)	土地出让收入 (万元)
1301-03	R2	二类居住用地	3.22	2.5	8.06	48,000	386,880
1301-04	R2	二类居住用地	3.73	2.5	9.32	48,000	447,360
1301-05	R2	二类居住用地	1.69	2.6	4.39	48,000	210,720
1301-06	R2	二类居住用地	1.9	2.6	4.94	48,000	237,120
1301-07	B	商业服务业设施用地	2.06	2	4.11	16,500	67,815
1301-10	R2	二类居住用地	2.71	2.5	6.78	48,000	325,440
1301-15	R2	二类居住用地	3	2.7	8.1	48,000	388,800
1301-23	B4	综合性商业金融服务业用地	0.78	3	2.33	16,500	38,445
1301-28	R2	二类居住用地	3.52	2.5	8.8	48,000	422,400

（一）土地出让计提资金

土地出让计提资金指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，本项目考虑计提的详细情况如下：

（1）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 56.83 万平方米，依据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736 号，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，该项目土地出让市级分享收入约 403,997 万元。

（2）农业土地开发土地出让金

结合《关于转发〈财政部国土资源部〈关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉〉的通知》（京财经二〔2005〕855 号）的文件规定，我市用于农业土地开发的土地出让金比例，按照财政部、国土资源部规定的平均纯收益征收标准的 15% 确定，经测算本项目需计提 1,066 万元。

（3）教育资金

结合《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）的文件规定，本地区计提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相关支出的差额，按照 10%比例计提，经测算本项目需计提 33,153 万元。

（4）农田水利建设资金

结合《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的文件规定，本地区计提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相关支出的差额，按照 10%比例计提，经测算本项目需计提 33,153 万元。

（5）保障性安居工程资金

结合《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）和《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的文件规定，土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例不低于 10%，按照 10%比例计提，经测算本项目需计提 33,153 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-土地出让相关计提资金）=2,524,980 万元-403,997 万元-1,066 万元-33,153 万元-33,153 万元-33,153 万元=2,020,458 万元。

（二）拟用于还本付息收入

该项目计划使用未来预期土地入市净收入的部分地块用于还本付息，按照本息情况需对应地块的收益约 1,485,318 万元。土地出让的部分收入用于偿还的收入覆盖债券本息即可，剩余其他收入区政府统筹。

第五章 项目运营成本分析

本项目作为城中村改造项目，不涉及运营成本。

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

测算本项目预测土地出让净收入 2020458 万元，计划安排其中 1485318 万元用于项目的还本付息，剩余收入统筹使用。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				
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
项目收入	/	/	/	/	2020458
运营支出	/	/	/	/	/
收益	/	/	/	/	1485318

二、项目融资本息

本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本为 1,094,744万元，均为政府专项债债券本金及利息，测算如下表：

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	2024		364,100.00		364,100.00	1.78%		
2	2025	364,100.00	277,400.00		641,500.00	1.50%		
3	2025	641,500.00	23,400.00		664,900.00	1.51%		
4	2025	664,900.00	33,000.00		697,900.00	1.50%		
5	2025	697,900.00	20,000.00		717,900.00	1.51%		
6	2025	717,900.00	190,000.00		907,900.00	1.88%	6,587.00	6,587.00
7	2026	907,900.00	87,100.00		995,000.00		15,884.00	15,884.00

8	2027	995,000.00	17,669.00		1,012,669.00		16,810.00	16,810.00
9	2028	1,012,669.00		17,669.00	995,000.00		17,100.00	34,769.00
10	2029	995,000.00		451200	543,800.00		16,810.00	468,010.00
11	2030	543,800.00		543,800.00	0.00		8,884.00	552,684.00
合计			1,012,669.00	1,012,669.00			82,075.00	1,094,744.00

三、项目收益与融资平衡分析

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还本金和利息的项目经营收益总共为1,485,318万元；需支付的项目债券本金及利息和为1,094,744万元，本息覆盖率为1.36倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

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覆盖倍数为1.36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。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中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

压力敏感性测试			
敏感性分析	敏感性变动比率		
	-10%	0%	10%
项目净现金流入 (万元)	1,336,786	1,485,318	1,715,541
债券还本付息额 (万元)	1,094,744	1,094,744	1,094,744
债券本息覆盖率	1.22	1.36	1.57

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 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于等于1.22倍，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

