

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四
营村城中村改造项目
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 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	- 4 -
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	- 5 -
十一、项目建设运营模式	- 6 -
十二、项目投后管理	- 6 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 7 -
一、项目所在区域情况	- 7 -
二、项目实施的必要性	- 7 -
三、项目经济效益	- 8 -
四、项目社会效益	- 9 -
五、项目事前绩效评估情况	- 9 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 11 -
一、编制依据及原则	- 11 -
二、估算范围	- 11 -
三、估算说明	- 11 -
四、建设内容及投资估算	- 12 -
五、资金筹措	- 12 -
第四章 项目收入分析	- 14 -
一、项目经营性收入分析	- 14 -
第五章 项目运营成本分析	- 19 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	- 20 -
一、项目收益分析	- 20 -

二、项目融资本息	- 20 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 21 -
第七章 项目风险控制	- 22 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 22 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 22 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 23 -
四、敏感性分析	- 24 -
第八章 还款保障情况	- 26 -
一、还款责任及保障	- 26 -
二、项目资产管理	- 26 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 27 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	- 29 -
第十章 其他需要说明的事项	- 30 -

第一章 项目概况

朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目总投资 2161842 万元，其中：计划申请专项债券总额 1292013 万元，2024 年专项债总额 321200 万元，其中发行 155100 万元，年度内调增专项债券 166100 万元；2025 年已发行 1100 万元，2025 年北京市政府专项债券（八期）已于 2025 年 2 月 18 日发行 103200 万元，年度内调减 102100 万元；本次拟发行 102000 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

项目改造面积共约 374.57 公顷，其中本体范围约 57.88 公顷，同步实施整理范围约 316.69 公顷（最终以规划审批为准）。国有地约 9 公顷，剩余均为集体土地。涉及腾退建筑规模约 268.45 万平方米，其中宅基地约 50.2 万平方米，集体非宅约 218 万平方米，国有非宅约 0.25 万平方米。观音堂村、南花园村、王四营村涉及 1283 户 6730 人，其中居民 1430 人，农民 5300 人。改造范围内现状产业以市场、4S 店、公寓、餐饮等企业为主，面积约 218 万平方米。项目内现有村级基础设施不齐全，对外交通骨架基本形成，东五环、京哈高速、观音堂路、化工路等已建成，交通较为便利。

二、项目名称

朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目，属于专项债券重点支持的城市更新领域项目。

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 1513185 万元，支持项目 4 个，目前已累计支出专项债券 1513185 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 322300 万元，目前已累计支出 322300 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%		

该公司是依法设立并有效存续的企业，非市场化转型未

完成、存量隐性债务未化解完毕的融资平台公司，具备项目建设主体资格及专项债券使用主体要求。

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。其职责包括：在依法合规、保障工程质量安全前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量；组织项目单位将专项债券对应政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障本息偿付；若项目未按既定方案落实还本付息资金，财政部门可采取扣减其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《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕52号），项目经营性建筑控制规模约 59.66 万平方米，建设内容为住宅等。工作内容包括征收腾退等土地整理、安置房及必要市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
住宅等	经营性建筑控制规模约 59.66 万平方米	—	2161842
合计			2161842

六、项目投资估算

本项目总投资 2161842 万元，其中工程费用 49963 万元（占比 2.31%）、工程建设其他费用 2044587 万元（占比 94.58%）、建设期利息 67292 万元（占比 3.11%）。

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	49963	2044587		67292		2161842
占比	2.31%	94.58%		3.11%		100.00%

资金来源方面，计划使用财政预算资金 869829 万元（占比 40%），专项债券资金 1292013 万元（占比 60%），无其他融资计划，不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

项目位于北京市朝阳区王四营乡，本体四至范围为：北侧用地东至华能电厂西路、南至观音堂路、西至高碑店路、北至热电厂西门路；南侧用地东至规划三路、南至孔家井北路、西至武基路、北至化工路；东侧用地东至孛罗营东一路及孛罗营东二路、南至焦化厂六街、西至马房寺村东路、北至孛罗营北二街。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建工程，改造周期五年，2024 年启动，2028 年实现所有经营性土地入市。

九、项目审批情况

1. 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《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕52 号），原则同意该项目。
2. 规划审批：2024 年 6 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会下发《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目规划意见的函》（京规划自然朝文〔2024〕227 号）。
3. 征地批复：正在开展征地相关工作。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由项目单位按建设进度，经主管部门及属地政府确认后向财政部门申请拨付。专项债券资金全部用于有收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于市场化运作非公益性或公益性较弱项目、社保支出、工作经费、存量债务置换、企业补贴及偿债、利息支付、PPP 项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发等禁止性用途。

十一、项目建设运营模式

项目建设期 5 年，实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标确定施工方。建设期结束后，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

1. 收入归集：项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入，由税务部门征收并纳入政府性基金预算，用于专项债券还本付息的部分按程序上缴国库。
2. 债务本息偿还：土地出让收入缴入北京市财政局指定账户并拨付至朝阳区财政局后，由朝阳区财政局组织将到期应还债券本息缴入市级国库；建设期末产生收益前，专项债本金和利息由朝阳区财政局承担。
3. 资产登记管理：专项债券存续期内，对应资产为国有资产，权益登记在北京市朝阳区农业农村局名下。严禁违规注入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，不得处置对应资产。相关监管部门做好资产监督管理、查验及审计监督。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目所在区域情况

项目改造面积共约 374.57 公顷，其中本体范围约 57.88 公顷，同步实施整理范围约 316.69 公顷（最终以规划审批为准）。国有地约 9 公顷，剩余均为集体土地。涉及腾退建筑规模约 268.45 万平方米，其中宅基地约 50.2 万平方米，集体非宅约 218 万平方米，国有非宅约 0.25 万平方米。观音堂村、南花园村、王四营村涉及 1283 户 6730 人，其中居民 1430 人，农民 5300 人。

二、项目实施的必要性

1. 符合国家政策导向：2017 年《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》明确绿隔地区减量、提质、增绿目标；王四营乡纳入“第四批试点”范围并编制相关实施方案；2023 年《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》审议通过，本项目纳入北京市城中村项目库。
2. 高度契合地区规划：契合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》绿隔地区发展要求、《朝阳区分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》一绿地区建设目标，以及《朝阳区王四营乡城市化建设规划实施方案》“减量、提质、增绿”规划目标。
3. 充分发挥当地资源禀赋：获得政府土地、资金、税收优

惠等政策支持；位于北京老城区且交通便利，改造价值和潜力大；充分考虑资金来源和成本控制；得到广大居民积极支持和认可。

4. 有效解决当前瓶颈问题：消除房屋结构、消防、治安等安全隐患；改善居住条件，解决室内空间局促、配套设施缺失等问题；优化生态环境，增加绿化面积、改善垃圾分类处理设施；优化城市空间布局，带动相关产业发展，实现城市高质量发展。

三、项目经济效益

1. 提供公共产品，改善公共服务：规划公共服务设施用地约 37.21 公顷，包括教育、医疗、养老、体育、社区综合服务等设施，满足约 10.7 万人口需求（最终以规划审批为准）。
2. 促进群众就业，增加群众收入：全乡有劳动力 11624 人，通过官庄商贸城、安置用地内产业、集体产业科研办公楼、数字绿谷等载体安置全部劳动力。
3. 弥补发展短板，带来长远效益：推动产业升级，由现状汽配城升级为数字绿谷，收益大幅提升，成为朝阳区集体产业示范亮点。
4. 拉动有效投资，推动经济增长：优化城市空间布局、提升城市功能品质和竞争力，带动建筑业、设计业、服务业等相关产业发展，为城市经济注入新活力。

四、项目社会效益

1. 完善基础设施，推动高质量发展：规划交通设施及备用地约 14.31 公顷、市政设施及备用地约 96.92 公顷、消防设施用地约 1.24 公顷及避难场所约 22.82 公顷，满足区域发展需求（最终以规划审批为准）。
2. 增进民生福祉，提高生活品质：通过上楼安置、增加绿化空间、提升配套设施等，改善居民居住条件，提升生活品质和幸福感。

五、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性：符合国家及北京市相关规划和政策，满足项目所在地建设需求，经过充分调研和前期论证，属于有收益的公益性项目。
2. 项目建设投资合规性与项目成熟度：取得多项合法文件，项目单位确定合法合规，组织机构健全，实施方案合理可行，技术方案成熟，审批手续齐备，项目成熟度高。
3. 项目资金来源及到位可行性：资金来源明确，投融资责任划分清晰合规，筹措计划详细基本可行，但地方政府财政收入缩水，财政资金保障存在不确定性。
4. 项目收入、成本、收益预测合理性：一级开发总投资约 216.18 亿元，预期收入约 250.59 亿元，收入、成本测算依据充分、过程合理，收益预测科学严谨。
5. 债券资金需求合理性：资金需求合理，投向符合专项债

券使用条件，投入方式较优、规模和比例基本合理，收益能够覆盖债券还本付息支出，但资金计划安排缺乏科学合理性，支出合理性有待加强。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点：预计可实现收入能在预定期限内偿债，但存在收益不及预期、不可抗力、政策变化、土地上市推迟、土地价格不确定等风险，风险控制措施合理。
7. 绩效目标合理性：绩效目标明确合理，但未细化分解，无清晰可衡量的指标值，不满足专项债券全过程绩效管理要求。
8. 总体结论：项目实施具有必要性、公益性和较好收益性，建设投资合规、成熟度高，资金来源和到位情况可行，收入成本收益预测、债券资金需求、偿债计划、绩效目标基本合理。“整体情况评估”得分为 89 分，“本年度债券需求评估”得分为 86 分，建议“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

依据国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》、《地质灾害危险性评估收费管理办法》、《北京市建设征地补偿安置办法》、《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》等相关文件。

二、估算范围

项目从筹建至竣工验收，按确定建设内容发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、房屋征收腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、安置房建设费用、其他相关费用等。

三、估算说明

1. 前期费用：参考行业政策标准结合市场情况估算。
2. 征地补偿及相关税费：按北京市征地补偿相关政策，结合项目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：参考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 4 万 / 延米预估，工程费按 10% 预估，结合项目实际情况估算。
5. 其他费用：结合项目情况和市场情况估算。
6. 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

表 3-1 项目投资估算明细表（示例）

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	10431	是	参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地费用	724208	是	土地补偿费、人员安置补助费、征地相关税费等
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	996440	是	宅基地腾退、集体非住宅腾退、国有非住宅腾退，市政基础设施拆改移费用等
4	市政基础设施建设费	49963	是	按照“七通一平”考虑，涉及工程费用、工程建设管理费用及电力工程接入费用等，结合市场水平估算
5	其他费用	16169	是	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等其他费用
6	安置房建设费用	297339	是	安置房需求地上规模 33.65 万平方米，综合建设成本 6500 元/平方米，结合市场行情估算
7	财务费用	67292	否	暂按 3.2% 利率，2.5 年期，均匀投入估算
合计		2161842		1 项至 7 项之和

五、资金筹措

本项目总投资估算 2161842 万元，计划使用财政预算资金 869829 万元（占比 40%），专项债券资金 1292013 万元（占比 60%）。

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	311	32602	168386	109665	550288	6642	1935	869829	40.24%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
专项债券	321200	103100	86400	781313	0	0	0	1292013	59.76%
合计	321511	135702	254786	890978	550288	6642	1935	2161842	100.00%
分年度占比	14.87%	6.28%	11.79%	41.21%	25.45%	0.31%	0.09%	100.00%	-

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目经营性收入合计 2505888 万元，全部为土地出让收入。

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		2505888
1	土地出让收入	2505888

朝阳区近三年共成交 27 宗土地，主要以居住用途为主，住宅楼面熟地价均价约 50,000 元/平方米；F1 住宅混合公建用地楼面熟地价均价约 33,000 元/平方米，B4 综合性商业楼面熟地价均价约 25,000 元/平方米，近三年出让经营性总建筑面积约为 284 万平方米。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/㎡)
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
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

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/m²)
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 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	朝阳区太阳宫乡	47747	B4 综合性商业金融服务业用地	28065
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北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	朝阳区东坝北西北区域	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，其中朝阳区王四营乡四处宗地均价为 42,997 元/平方米；成本逼近法测算本项目住宅楼面熟地均价可达到 46,926 元/平方米。本项目居住用地土地成交价格暂按取整 42,000 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 2,505,888 万元，预计土地入市交易收入如下：

编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万平方米)	楼面单价 (元/m ²)	土地出让 收入 (万元)
0416-01	二类居住 (2.5)	5.81	2.5	14.525	42,000.00	610,050
1305-02	二类居住 (2.5)	2.22	2.5	5.55	42,000.00	233,100
1305-05	二类居住 (2.5)	4.04	2.5	10.1	42,000.00	424,200
1305-08	二类居住 (2.5)	2.35	2.5	5.875	42,000.00	246,750
1309-01	二类居住 (2.6)	3.6	2.6	9.36	42,000.00	393,120
1309-06	二类居住 (2.6)	3.29	2.6	8.554	42,000.00	359,268
1309-14	二类居住 (2.5)	2.28	2.5	5.7	42,000.00	239,400

（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 59.664 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 400,942 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 1,119 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 375 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 375 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375万元。

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）=2,505,888万元-400,942万元-1,119万元-375万元-375万元-375万元=2,102,702万元。

（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1,901,821万元。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。

测算本项目预测收入2,102,702万元，主要来源于土地出让净收入。计划安排本项目未来预期土地入市部分地块土地出让净收入约1,901,821万元用于项目的还本付息，剩余收入统筹使用。

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

测算本项目预期收入 2505888 万元,均来源于土地出让收入,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	/	/	/	/	2505888
运营支出	/	/	/	/	/
收益	/	/	/	/	2505888

二、项目融资本息

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,其中朝阳区王四营乡四处宗地均价为 42,997 元/平方米;成本逼近法测算本项目住宅楼面熟地均价可达到 46,926 元/平方米。本项目居住用地土地成交价格暂按取整 42,000 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 2,505,888 万元。

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 年		155,100.00	0	155,100.00	1.78%		0
2	2024 年	155,100.00	5,300.00	0	160,400.00	1.65%		0
3	2024 年	160,400.00	55,000.00	0	215,400.00	1.95%		0
4	2024 年	215,400.00	17,200.00	0	232,600.00	1.45%		0
5	2024 年	232,600.00	28,800.00	0	261,400.00	1.78%		0
6	2024 年	261,400.00	35,200.00	0	296,600.00	1.55%		0
7	2024 年	296,600.00	24,600.00	0	321,200.00	1.72%		0
8	2025 年	321,200.00	1,100.00	0	322,300.00	1.51%		0
9	2025 年	322,300.00	102,000.00	22,500.00	401,800.00	1.88%	5,220.00	27720
10	2026 年	401,800.00	86,400.00	0	488,200.00	1.66%	7,249.00	7249
11	2027 年	488,200.00	781,313.00	114,800.00	1,154,713.00	1.64%	8,683.00	123483
12	2028 年	1,154,713.00		781,313.00	373,400.00		19,456.00	800769
13	2029 年	373,400.00		270,300.00	103,100.00		6,642.00	276942
14	2030 年	103,100.00		103,100.00	0.00		1,935.00	105035
合计			1,292,013.00	1,292,013.00			49,185.00	1,341,198.00

三、项目收益与融资平衡分析

债券存续期内，预计可用于偿还债券本金和利息的项目预期收入 1,901,821 万元，需支付债券本金及利息合计 1,341,198 万元 + 新增本息，本息覆盖率 1.42 倍（按更新后数据测算），项目预期收益完全能够覆盖专项债券本息。

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。二是提升项目运营收益率。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。

敏感性分析	压力敏感性测试		
	敏感性变动比率		
	-10%	0%	10%
项目净现金流入（万元）	1,711,638	1,901,821	2,092,003
债券还本付息额（万元）	1,341,198	1,341,198	1,341,198
债券本息覆盖率	1.28	1.42	1.56

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 1.28 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。

无。

