

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）
首都国际机场临空经济区
配套基础设施项目
专项债券项目实施方案



实施单位（全称）：北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司



主管部门（全称）：北京市顺义区住房和城乡建设委员会



北京市顺义区财政局

2024 年 10 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	- 1 -
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	- 5 -
七、项目地点	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 9 -
十一、项目建设运营模式	- 10 -
十二、项目投后管理	- 10 -
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	- 15 -
三、项目社会效益	- 16 -
四、项目事前绩效评估情况	- 17 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 22 -
一、编制依据及原则	- 22 -
二、估算范围	- 23 -
三、估算说明	- 24 -
四、建设内容及投资估算	- 28 -

五、资金筹措	- 30 -
第四章 项目收入分析	- 32 -
一、项目经营性收入分析	- 32 -
第五章 项目运营成本分析	- 38 -
一、工资福利支出	- 38 -
二、运营及其他费用支出	- 38 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	- 39 -
一、项目收益分析	- 39 -
二、项目融资本息	- 39 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 40 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 41 -
第七章 项目风险控制	- 42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 43 -
四、敏感性分析	- 44 -
第八章 还款保障情况	- 46 -
一、还款责任及保障	- 46 -
二、项目资产管理	- 47 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 48 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	- 50 -
一、信息披露计划	- 50 -
二、主管部门责任	- 51 -
第十章 其他需要说明的事项	- 53 -

第一章 项目概况

首都国际机场临空经济区配套基础设施项目总投资 1,050,031 万元，其中：计划申请专项债券总额 840,000 万元，已发行 775,500 万元（其中：2020 年发行 350,000 万元、债券期限 5 年，2022 年发行 225,000 万元、债券期限 2 年，2023 年发行 130,500 万元、债券期限 5 年，2024 年发行 70,000 万元、债券期限 5 年）；本批次申请发行 39,300 万元、债券期限 5 年，后续批次发行 25,200 万元、债券期限 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

顺义区位于北京市东北部，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。2022 年常住人口为 132.5 万人。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

初步统计，2023 年全年地区生产总值预计同比增长 7% 左右。完成区级一般公共预算收入 174.97 亿元，同比增长 3.5%。预计完成固定资产投资 590 亿元，同比增长 12%。预计完成社会消费品零售总额 628.5 亿元，同比增长 9% 左右。

二、项目名称

首都国际机场临空经济区配套基础设施项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，截至 2024 年 9 月底项目单位已累计使用专项债券 775,500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 752,300 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 775,500 万元，目前已累计支出 752,300 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	北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司		
法定代表人	王雷	成立日期	2018 年 12 月 26 日
注册资本	20000 万元	营业期限	2018 年 12 月 26 日至长期
统一社会信用代码	91110113MA01GDKR9F		
注册地址	北京市顺义区李桥镇顺通路李桥段 60 号-238		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；信息咨询（不含中介服务）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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	中铁置业集团北京有限公司 100%		

北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，符合申请专项债券资金的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。北京市顺义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中铁诺德晨兴房地产开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市顺义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

根据北京市顺义区发展和改革委员会《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

（一）土地前期开发

建筑控制规模约 604200 平方米(不含地下面积)，建设内容为居住、公共服务配套设施等。具体规划指标由规划自然管理部门核定。

（二）安置房建设

建筑控制规模约 604200 平方米(不含地下面积), 建设内容为居住用地、公共服务配套设施用地等。具体规划用地指标由规划管理部门核定。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表-A 片区

项目建设内容	投资概算 (万元)
工程勘察	442
工程设计	6,429
建筑工程施工	331,980
市政基础设施施工	23,201
工程监理	4,460
土地费用	45,793
其他费用	123,289
合计	535,593

根据北京市顺义区发展和改革委员会《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模约 458200 平方米(不含地下面积)，建设内容为居住用地、公共服务配套设施用地等。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表-B 片区

项目建设内容	投资概算 (万元)
工程勘察	183
工程设计	367
市政基础设施施工	17,595
工程监理	183
土地费用	21,135
其他费用	474,975
合计	514,438

六、项目投资估算

本项目总投资 1,050,031 万元，其中 A 片区 535,593 万元，占比 51.01%；B 片区 514,438 万元，占比 48.99%。

A 片区总投资 535,593 万元，其中工程费用 331,980 万元，占比 31.62%；工程建设其他费用 122,371 万元，占比 11.65%；预备费用 17,169 万元，占比 1.64%；建设期利息 64,073 万元，占比 6.10%。

B 片区总投资 514,438 万元，其中工程建设其他费用 452,390 万元，占比 43.08%；建设期利息 62,048 万元，占比 5.91%。

表 1-3 项目投资估算构成表-A 片区

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	331,980	122,371	17,169	64,073		535,593
占比	31.62%	11.65%	1.64%	6.10%		51.01%

表 1-3 项目投资估算构成表-B 片区

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		452,390		62,048		514,438
占比		43.08%		5.91%		48.99%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 210,031 万元，占比 20%；专项债券资金 840,000 万元，占比 80%。除

以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

本项目建设地点位于顺义区李桥镇。

A 片区安置房建设四至为：东至规划东侧路，南至规划五路以及规划一路，西至平沿路（规划通怀路），北至龙塘路，具体用地范围由规划自然管理部门核定。

B 片区现状樱花园一区、二区、三区和六区小区四至为：东至南半壁店西一街及南半壁店小区路，南至京平高速北侧林地，西至吴各庄路，北至小区道路；规划资金平衡地块东至规划东侧路，南至规划四纬路，西至规划四路，北至规划一路。具体用地范围由规划自然资源管理部门核定。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 84 个月，已在 2020 年 1 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批

2023 年 5 月 10 日，北京市顺义区发展和改革委员会下发《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目重新核准的批复》（京顺义发改（核）〔2023〕44 号），原则上同意该建设项目。

2023年5月10日，北京市顺义区发展和改革委员会下发《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换B片区项目重新核准的批复》（京顺义发改（核）〔2023〕45号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批

2024年7月28日，北京市人民政府《关于顺义区二〇二四年度批次(顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目)建设用地的批复》（京政地字〔2024〕96号）：同意征收顺义区李桥镇北河村集体农用地35.0523公顷(含耕地2.8918公顷)、建设用地1.9800公顷，沙浮村集体农用地2.7700公顷（含耕地0.0078公顷）、建设用地0.1639公顷，吴庄村集体农用地8.3235公顷（含耕地1.9632公顷）、建设用地0.1079公顷。以上共计48.3976公顷。同意实施顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目使用上述土地48.3976公顷，其中建设用地30.9254公顷。

3.规划审批

2023年12月15日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》（建字第110113202300095号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，建设项目名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区配套市政管线工程，建设位置由顺义区通怀路经顺义区到顺义区龙北六街，建设规模14770.4米。

2024年8月12日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设项目选址意见书附件》（用字第110113202400029号），同意北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司规划选址意见及附图所示用地范围。

4.环评备案

2021年11月1日，北京市顺义区生态环境局下发《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目燃气锅炉建设项目建设项目环境影响报告表的批复》（顺环保审字〔2021〕0054号），同意环境影响报告表的结论。

5.施工许可

2021年11月9日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021施〔顺〕意字003号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，工程名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目一期，建设规模159732.61平方米。

2021年12月17日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021施〔顺〕意字007号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，工程名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换A片区项目二期，建设规模195717.53平方米。

2021年11月9日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021施〔顺〕意字004号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，工

程名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目三期，建设规模 143037.29 平方米。

2021 年 10 月 18 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021 施〔顺〕意字 002 号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，工程名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目四期，建设规模 139402.16 平方米。

2021 年 12 月 3 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021 施〔顺〕意字 005 号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，工程名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目五期，建设规模 173668.80 平方米。

2021 年 12 月 3 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021 施〔顺〕意字 006 号），载明建设单位为北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司，工程名称为顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目六期，建设规模 199177.91 平方米。

综上，首都国际机场临空经济区配套基础设施项目已取得有关部门的审批手续，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，由实施主体按照项目进度，向顺义区住房和城乡建设委员会提出用款申请，顺义区住房和城乡建设委员会

审核后向财政部门申请资金，财政部门经审核后拨付债券资金。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 84 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。建设期结束后进入运营期，拟由区住房城乡建设委员会作为资产持有机构，根据需要可委托区属国有企业或者子公司开展运营管理，并支付管理费，净收益以非税收入方式全部上缴区财政。

十二、项目投后管理

项目收入归集。北京市顺义区财政局收到土地出让收益后，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；商品房及地下车位销售收入由项目单位收取，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。区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

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，权益登记在区住房城乡建设委名下。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

顺义区位于北京市东北部，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。2022 年常住人口为 132.5 万人。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

初步统计，2023 年全年地区生产总值预计同比增长 7% 左右。完成区级一般公共预算收入 175 亿元，同比增长 3.5%。预计完成固定资产投资 590 亿元，同比增长 12%。预计完成社会消费品零售总额 629 亿元，同比增长 9% 左右。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

住房问题是涉及民生的重要问题，直接关系到老百姓生活水平提高和生活质量改善，构建多层次的住房保障体系是社会主义和谐社会的重要内容。安置房建设是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，关系人民群众切身利益，是实现“住有所居”的重要组成部分。

2014 年 8 月，《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），要求各地区、各

有关部门要紧紧围绕推进新型城镇化的重大战略部署，进一步加大对棚户区改造工作力度。

2015 年国务院专门下发了 37 号文件《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》，明确了近期棚户区改造任务。2016 年 3 月 15 日，在十二届全国人大四次会议记者会上，住房和城乡建设部副部长倪虹表示，“十三五”的改棚任务依然艰巨，一方面，“十三五”期间棚户区改造的“硬骨头”项目越来越多，征收拆迁的难度也会更大；另一方面，由于一些地方财政收入的增速放缓，配套资金的难度也会增加。

（二）高度契合地区规划

《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，强化首都国际机场临空经济示范区吸纳融合国际要素能力，加快国际人才社区建设，聚焦临空经济、商务会展、数字贸易等领域推动港产城融合发展，加快实施大兴国际机场临空经济区行动计划，吸引国际制药企业、创新型企业落地等。《北京顺义区首都机场临空经济示范区 SY00-2801 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》提出，搭建人群—活动—场所相互匹配的公共空间系统，为临空产业发展和创新人才集聚营造宜人、舒适、安全、精彩的公共空间环境。

《北京城市总体规划纲要》确定的“两轴—两带—多中心”城市空间发展新格局，顺义作为重点发展新城，赢得了

加快发展、率先发展的先机；工业化、城市化进程的不断加快，综合实力的日益增强，为区域发展奠定了坚实的基础。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

北京是全国唯一拥有两个国家级临空经济示范区的城市。北京市高度重视双临空经济区建设工作，将双临空经济区作为“两区”建设、打造国际消费“桥头堡”的重要承载地和实现“五子”联动的重要发力点。首都国际机场临空经济区总面积约 115.7 平方公里，定位为国家临空经济转型升级示范区、国家对外开放重要门户区、国际交往中心功能核心区和首都生态宜居国际化先导区。

首都国际机场是顺义得天独厚的资源，临空经济区现已正式列入北京市十一五规划，是政府在产业规划、土地供应、重大基础设施建设和政策方面予以扶持的六大高端产业功能区之一。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

樱花园小区位于顺义区李桥镇南半壁店村西侧，首都机场第三跑道南侧。该小区始建于 1990 年，于 2000 年前后建成。2000 年后，首都国际机场 T3 航站楼和机场三跑道在樱花园小区北部开始选址建设，2009 年，清华大学对首都机场周边进行了噪音检测，樱花园小区位于首都机场第三跑道南侧，属于噪声三类地区（噪音 75-85 分贝）。尽管实施了隔声窗降噪工程，但随着近几年第三跑道起降飞机机型增大、架次增加，噪声污染已远远超过当时的噪音检测值。居民多次到首都机场集团、市政府及区政府上访，给首都地区社会

治安带来诸多不稳定因素，也给首都机场平稳运营带来较大安全隐患。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

顺义区樱花园小区房屋产权置换 A、B 片区项目分为 A、B 两个片区项目实施，其中 A 片区项目为产权置换房屋建设地块，B 片区项目包含资金平衡地块以及樱花园小区一区、二区、三区、六区 4 个小区内的住宅房屋。樱花园小区位于首都机场南侧，产权置换房屋建设地块和资金平衡地块位于规划中的李桥镇中心区，距离樱花园小区约 7 公里。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

通过本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目可以新增 5 千人的就业岗位，增加 3000 万元群众收入，缩小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。

引导提升国际航空枢纽周边地区城市安全韧性、塑造城市整体风貌和产业发展，为“两区”项目落地提供空间保障。

发挥街区空间资源丰富的优势，充分利用产业用地空间资源，完善临空总部商务功能和临空产业服务体系，建设临空地区总部商务功能节点。加强与顺义国际人才社区示范区联动，促进港城融合区职住平衡、协调发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

首都国际机场临空经济示范区，是全国临空经济的发源地，是北京六大高端产业功能区之一。加强产业空间流量管控，统筹街区未实施发展资源，建立产业空间弹性指标池，确保产业空间土地集约利用、指标投放精准保障临空地区发展定位落地实施。规划动态留白用地作为区域发展的预留空间，加强与新城地区城镇化任务、建设用地减量任务的捆绑实施。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

首都机场周边规划五大板块撑起首都临空经济带五大板块分别是空港工业区、会展产业区、国门商务区、空港物流基地及外围的居住配套区。临空经济带周边普通的低密度住宅包括板式小高层和公寓，主要分布在顺义城区及规划中的顺义新城等区域。这些普通住宅也同样走低容积率、高绿化率的舒适性路线，主要是满足在临空经济带内的产业人群的居住需求。

老旧小区改造是基本实现社会主义现代化阶段的重要内容和重要步骤。老旧小区改造也是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、建立内循环、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

实施樱花园小区房屋产权置换项目是政府关注、群众关心，切实解决居民饱受机场噪音困扰问题的民生工程。樱花

园小区位于首都机场第三跑道南侧，涉及住宅楼 92 栋，2008 年 3 月首都机场 T3 航站楼和第三跑道启用后，飞机噪音持续影响小区居民。经市政府审批，顺义区区委、区政府及相关部门全力推进，樱花园小区房屋产权置换工作于 2020 年顺利启动实施，小区居民进行自愿置换签约 2045 户，签约率 52.7%。产权置换新建“北河小区”远离机场噪音区，位于龙塘路南侧，规划通怀路东侧，纳入“一会三函”审批“绿色通道”，全面加快建设进度。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

《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，强化首都国际机场临空经济示范区吸纳融合国际要素能力，加快国际人才社区建设，聚焦临空经济、商务会展、数字贸易等领域推动港产城融合发展，加快实施大兴国际机场临空经济区行动计划，吸引国际制药企业、创新型企业落地等。《北京顺义区首都机场临空经济示范区 SY00-2801 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》提出，搭建人群—活动—场所相互匹配的公共空间系统，为临空产业发展和创新人才集聚营造宜人、舒适、安全、精彩的公共空间环境。

樱花园小区位于顺义区李桥镇南半壁店村西侧，首都机场第三跑道南侧。该小区始建于 1990 年，于 2000 年前后建成。2000 年后，首都国际机场 T3 航站楼和机场三跑道在樱花园小区北部开始选址建设，2009 年，清华大学对首都机场

周边进行了噪音检测，樱花园小区位于首都机场第三跑道南侧，属于噪声三类地区（噪音 75-85 分贝）。尽管实施了隔声窗降噪工程，但随着近几年第三跑道起降飞机机型增大、架次增加，噪声污染已远远超过当时的噪音检测值。居民多次到首都机场集团、市政府及区政府上访，给首都地区社会治安带来诸多不稳定因素，也给首都机场平稳运营带来较大安全隐患。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

根据国家发展改革委、财政部联合下发《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资[2023]1232 号）中提出，新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。本项目属于市政和产业园区基础设施领域项目，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。

本项目属于在建工程，截止目前本项目已取得相关立项和批复文件：立项审批、建设用地批复、建设工程规划许可证、建设项目选址意见书、环评备案及施工许可。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 1,050,031 万元，资金来源于专项债券资金和财政预算资金。其中：财政预算资金 210,031 万元，专

项债券资金 840,000 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。

债券存续期内项目净收益 1,574,473.1 万元，债券本息为 969,273.18 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.62 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，资金到位具有可行性，可予以支持。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源主要为 A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款 580,015 万元，B 片区土地上市交易产生的入市收入 882,600 万元，地下车位销售收入 114,101 万元。

北京京城捷信房地产评估有限公司于 2020 年 7 月 18 日出具房地产估价咨询报告，对产权置换房屋建设地块所属区域新房市场销售均价进行调查（链家网目前顺义区 11 个两居、三居新房均价），综合考虑前次评估结果及近期市场调查情况、本次产权置换房屋预计出售价格按照 3 万元/平方米进行估算。

B 片区资金平衡地块可经营性用地设定将于 2027 年入市交易，综合考虑北京市顺义区近期的居住用地入市交易价格，出于谨慎原则预计本项目的居住用地入市交易价格约 2 万元/平方米。

本项目地下机动车位 8777 辆，设定将于 2029 年入市交易，综合考虑北京市顺义区地下停车位市场销售价格，出于谨慎原则预计本项目的地下停车位销售价格约 13 万元/个。

以上各项收益来源测算具有一定的合理性，本项目预计在债券存续期内可实现总收入 1,576,716 万元。项目收入预测基本符合实际，收入标准与实际基本相符，具有一定的合理性。

本项目运营成本主要为工资福利支出 1,017.5 万元，运营及其他费用支出 1,225.4 万元。

债券存续期内项目净收益 1,574,473.1 万元，债券本息为 969,273.18 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.62 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。当净收益下降 5% 时，本息覆盖倍数为 1.54 倍，收益预测合理。

（五）绩效目标合理性

根据项目专项债申报材料 and 债券资金项目支出绩效目标表，项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为 9 项，三级指标 17 项，其中定量指标为 14 项，占三级指标比为 82.35%。绩效指标总体可测量，可计算。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为95分，建议顺义区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

（一）征地政策依据

1. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第〔148〕号）；
2. 《关于实施〈北京市征地补偿费最低保护标准〉的通知》（顺义区部分）；
3. 《北京市民政局关于 2015 年调整征地超转人员生活补助费的通知》（京政办发〔2015〕11 号）；
4. 《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办发〔2002〕51 号）；
5. 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（2009 年 2 月 2 日北京市人民政府令第〔210〕号）。

（二）政策依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令〔2004〕第 28 号）；
2. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
3. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001 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. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第〔148〕号）；

6. 《北京市人民政府办公厅转发市园林绿化局、市国土资源局关于遏止本市基础设施建设征地拆迁过程中抢栽抢种树木苗木行为意见的通知》（京政办发〔2007〕20号）；

7. 《集体土地房屋拆迁补偿补助安置规定》（顺政发〔2006〕12号）；

8. 《北京市顺义区非住宅房屋拆迁停产停业综合补助费补助标准》（顺国土房管字〔2004〕36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，包括前期费用、征地费用、搬迁补偿费用、市政基础设施费、产权置换房屋建设费用及其他费用。

前期费用主要包括编制项目建议书费(或可研报告)、实施方案编制费、规划实施方案编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、编制地质灾害评估费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、涉水事项论证、考古勘探费、审计费用、全过程造价管理费、权属测绘费、编制环境影响评估费、抗震设防要求审查费、林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等。

项目征地费用包括土地补偿费、人员安置补助费、青苗和其他土地附着物补偿费、征地税费、征地不可预见费。

项目非住宅搬迁补偿采取货币补偿方式。非住宅搬迁补偿方案参照顺义区近期实施项目，并结合本项目实际情况，综合考虑制定，包含房屋重置成新价、装修及附属物补偿费、拆除配合费、树木及其他地上物补偿费、停产停业损失补偿费、地上物搬迁补偿费、临时安置补偿、移机补助费、提前搬迁奖。

A 片区项目大市政建设内容主要包括地块内规划城市支路的道路工程及随路铺设的管线工程，道路及给排水工程的相关投资计入 A 片区项目成本。

产权置换房屋建设成本包含工程建设其他费用、建安工程费等。

三、估算说明

（一）项目征地费用

1. 土地补偿费

A 片区项目共计征地面积 49.14 公顷。B 片区项目共计征地面积 24.39 公顷。根据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第〔148〕号）第二章第九条关于“最低保护标准应当根据社会、经济发展水平适时调整”的精神，调查顺义类似地区实际执行的土地补偿标准，征求村、镇政府意见后，初步确定集体土地按照 20 万元/亩进行计算。

2. 人员安置补助费

根据征地面积范围内涉及村落集体土地面积、农业人口等情况，依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第〔148〕号），按照等比例测算出 A 片区项目应征转人员结构，按照劳动力安置补助费 35 万元/人，劳动力人数为 89 人；一般超转人员安置补助费 245 万元/人，一般超转人数为 57 人；残疾孤寡老人安置补助费 270 万元/人，残疾孤寡老人为 14 人。按照等比例测算出 B 片区项目应征转人员结构，按照劳动力安置补助费 35 万元/人，劳动力人数为 36 人；一般超转人员安置补助费 245 万元/人，一般超转人数为 29 人；残疾孤寡老人安置补助费 270 万元/人，残疾孤寡老人为 5 人。

3. 青苗和其他土地附着物补偿费

根据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第〔148〕号）第二章第九条“涉及青苗和其他土地附着物的，还应当向所有权人支付青苗补偿费和其他土地附着物补偿费”。结合顺义区近期实施项目补偿标准，以征地范围内农用地为基数，暂按照 5 万元/亩进行暂估。

4. 征地税费

（1）耕地开垦费

依据《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办发〔2002〕51 号），以征地范围占用耕地面积为基数，按照 27 万元/公顷征收耕地开垦费。最终以实际发生为准。

（2）耕地占用税

依据《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(2009年2月2日北京市人民政府令第〔210〕号),以征地范围占用农用地面积为基数,按照40万元/公顷征收耕地占用税。最终以实际发生为准。

(3) 森林植被恢复费

《关于调整本市森林植被恢复费标准引导节约集约利用林地的通知》(京财农〔2016〕2526号),以林地占地面积为基数,按照300万元/公顷进行计算。最终以实际发生为准。

5. 征地不可预见费

根据顺义区现行标准,按照上述四项之和的5%估算。

(二) 项目非住宅搬迁补偿

1. 房屋重置成新价

依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘〔2016〕001号)并结合项目实际情况,本次估算房屋重置成新价暂以1500元/平方米计取。

2. 装饰装修及附属物

以被征收房屋室内装修及附属物补偿标准由房地产价格评估机构进行评估确定,暂以200元/平方米计取。

3. 拆除配合费

非住宅房屋在签约期限内签约,并按时交房的,可给予相应的拆除配合费。本次测算暂按600元/平方米估算。

4. 树木等其他地上物补偿费

依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）、《北京市人民政府办公厅转发市园林绿化局、市国土局关于遏止本市基础设施建设征地拆迁过程中抢栽抢种树木苗木行为意见的通知》（京政办发〔2007〕20号），由房地产价格评估机构进行评估确定进行补偿，结合顺义区实际情况，树木、大棚等暂按照农用地为基数，暂按照2万元/亩进行估算，最终以实际发生为准。

5. 停产停业综合补助

依据《北京市顺义区非住宅房屋拆迁停产停业综合补助费补助标准》（顺国土房管字〔2004〕36号），结合顺义区实际情况，停产停业综合补助费暂按1200元/平方米乘以用途系数计算，工业用地为0.7，以房屋建筑面积为基数，暂按840元/平方米进行估算，最终以实际发生为准。

6. 地上物搬迁费

根据顺义区周边项目的补偿标准，按照认定的建筑面积给予每平方米50元的地上物搬迁费。

7. 临时安置补偿

暂按被搬迁房屋建筑面积125元/平方米/月，发放期限为四个月。

8. 移机补助费

电话移机费235元/部；空调移机费400元/台；宽带移机费400元/端；有线电视迁移费300元/端；燃气热水器和电热水器迁移费400元/台。

9. 提前搬迁奖

在签约期限内签约并完成腾房的，给予提前搬迁奖，按房屋建筑面积 300 元/平方米计算。

（三）搬迁相关费

1. 评估公司服务费

依据市场水平收取费用，按地上物评估价格的 1%计取。

2. 劳务公司服务费

参照北京市物价局、财政局《关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费收费标准的复函》（京价（收）字（1993）第 238 号、京财综（1993）1465 号）并结合具体情况，按照搬迁补偿费总和的 1%计取。

3. 拆除及渣土清运费

依据市场水平收取费用，暂按照 45 元/平方米计算。

（四）产权置换房屋建设费

A 片区项目产权置换房屋建设规模为 594,520 平方米，产权置换房屋建设费暂按折合至地上建筑面积约 8,000 元/m²估算。产权置换房屋建设费用约为 475,616 万元。

B 片区房屋产权置换标准以及产权置换补贴费用为初步估算，估算总费用约 350,000 万元，考虑产权置换家庭租房周转合理诉求，适当调增房屋产权置换补贴费用。具体产权置换方案及补贴科目、标准由项目实施主体另行研究制定，最终以区政府批复方案为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,050,031 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-A 片区

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 （元）
一	工程费用						是			
(一)	住宅	189,057	72,531	9,512	42,152	313,252				
1	结构工程	148,630				148,630		m²	594,520	2,500
2	给排水工程	7,134				7,134		m³	594,520	120
3	暖通工程	7,134				7,134		m³	594,520	120
4	强电工程	17,836				17,836		m²	594,520	300
5	弱电工程	8,323				8,323		m²	594,520	140
6	消防工程		7,134			7,134		m²	594,520	120
7	电梯工程			9,512		9,512		m²	594,520	160
8	燃气工程		5,945			5,945		m²	594,520	100
9	住宅产业化				24,316	24,316		m²	594,520	409
10	绿色建筑及绿色居住区措施费				17,836	17,836		m²	594,520	300
11	全装修费用		59,452			59,452		m²	594,520	1,000
(二)	室外工程费	17,836	-	-	892	18,728				
1	红线内小市政	17,836				17,836		m²	594,520	300
2	其他红线内配套				892	892		m²	89,178	100
工程费用小计		206,893	72,531	9,512	43,044	331,980				
二	其他费用						是			
1	工程勘察费				200	200		m²	594,520	
2	工程设计费				5,945	5,945		m²	594,520	100
3	环境影响评价费				30	30				
4	交通影响评价费				59	59		m³	594,520	1
5	监理费				4,218	4,218				
6	竣工图编制费				476	476				
7	扬尘排污费				476	476				
8	前期费用				6,894	6,894				
9	征地费用				45,793	45,793				
10	搬迁费用				33,063	33,063				
11	市政费用				24,168	24,168				
12	其他费用				1,049	1,049				

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（元）
	其他费用小计				122,371	122,371				
三	基本预备费				17,169	17,169	否			
四	建设期利息				64,073	64,073	否			
	项目总投资合计	206,893	72,531	9,512	246,657	535,593				

表 3-1 项目投资估算明细表-B 片区

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（元）
一	工程费用									
	工程费用小计									
二	其他费用						是			
1	前期费用				3,134	3,134				
2	征地费用				21,135	21,135				
3	搬迁及产权置换费用				408,739	408,739				
4	市政费用				18,328	18,328				
5	其他费用				1,054	1,054				
	其他费用小计				452,390	452,390				
三	基本预备费									
四	建设期利息				62,048	62,048	否			
	项目总投资合计				514,438	514,438				

五、资金筹措

本项目总投资估算1,050,031万元，计划使用财政预算资金210,031万元，占比20%；专项债券资金840,000万元，占比80%。两者合计1,050,031万元。

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
财政预算资金		10,080	10,080	15,739	18,883
专项债券	350,000		225,000	130,500	109,300
合计	350,000	10,080	235,080	146,239	128,183
分年度占比	33.33%	0.96%	22.39%	13.93%	12.21%
资金来源类型	2025 年	2026 年		合计	各类型占比
财政预算资金	21,039	134,210		210,031	20%
专项债券	25,200			840,000	80%
合计	46,239	134,210		1,050,031	100%
分年度占比	4.40%	12.78%		100%	

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 1,576,716 万元，包括：A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款 580,015 万元，B 片区土地上市交易产生的入市收入 882,600 万元，地下车位销售收入 114,101 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		1,576,716
1	A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款	580,015
2	B 片区土地上市交易产生的入市收入	882,600
3	地下车位销售收入	114,101

（一）A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款

580,015 万元

A 片区产权置换房屋共计建设 6618 套住宅，产权性质为商品房，总住宅建筑规模约 54.25 万平方米，经产权置换后剩余商品房 2632 套，住宅建筑规模约 22.95 万平方米。A 片区产权置换房屋剩余房源设定 2027 年可达到销售状态，于 2027 年起陆续对外售出。

北京京城捷信房地产评估有限公司于 2020 年 7 月 18 日出具房地产估价咨询报告：

名称：北京市顺义区北河小区设定按照规划建设标准已建成状态下住宅用途房地产；

坐落：北京市顺义区规划李桥镇中心区北侧，龙塘路与平沿路交汇东南角（规划地址）；

规模：咨询项目占地面积 29.84 公顷，总建筑面积 59.68 万平方米，容积率 2.0；

用途：土地用途为二类居住用地，房屋用途为住宅；

价值时点：2020 年 7 月 1 日；

价值类型：房地产市场价格；

房地产市场价格均价：30,865 元/平方米。

对产权置换房屋建设地块所属区域新房市场销售均价进行调查（链家网目前顺义区 10 个两居、三居新房均价），基本情况如下表：

表 4-2 产权置换房屋建设地块所属区域商品房市场价格调查情况表

单位：万元

序号	项目名称	位置	户型	面积	均价
1	金茂北京国际社区	顺义其它	1 室 / 2 室 / 3 室	50-118 m ²	3.00
2	合景泰富天汇	马坡	2 室 / 3 室	70-117 m ²	3.30
3	北辰墅院 1900	马坡	3 室	83-135 m ²	3.60
4	北京城建·星 誉 BEIJING	顺义其它	2 室 / 3 室 / 4 室	70-116 m ²	3.80
5	龙湖云河砚	顺义其它	4 室	90-120 m ²	3.85
6	公园都会	顺义其它	4 室	72-127 m ²	3.90
7	招商中建顺义臻珑府	马坡	2 室 / 3 室 / 4 室	78-134 m ²	3.90
8	公园和御	顺义其它	2 室 / 3 室	72-115 m ²	3.90
9	和锦华宸	马坡	3 室 / 4 室	95-126 m ²	3.90
10	和锦华宸·悦境	马坡	3 室 / 4 室	95-126 m ²	3.90

产权置换房屋剩余商品房住宅建筑规模约 22.95 万平方米，综合考虑前次评估结果及近期市场调查情况、本次产权置换房屋预计出售价格按照 3 万元/平方米进行估算，预计对外出售市场交易额约 688,500 万元。对外出售相关税费约 88,518 万元，该部分房源变更商品房时一次性补缴土地出让金约 19,967 万元，实际 A 片区产权置换房屋剩余房源对外出售回款约 580,015 万元。

（二）B 片区土地上市交易产生的入市收入 882,600 万元

B 片区项目完成土地开发后，资金平衡地块形成建设用地进入政府土地储备库。入库后可以进入土地市场交易。

项目资金平衡地块位于顺义区规划中的李桥镇中心区，距樱花园小区直线距离约 7 公里、距顺义区中心区直线距离约 10 公里、距六环路直线距离约 6 公里。项目周边有龙塘路、平沿路等，交通便捷度较好。资金平衡地块四至为：东至规划东侧路，南至规划四纬路，西至规划四路，北至规划一路。

根据北京市规划和自然资源管理委员会顺义分局《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目规划住宅建筑面积 44.13 万平方米。

表 4-3 顺义区住宅用地挂牌出让情况调查表

序号	地块	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	顺义区高丽营镇于庄 SY02-0103-6004、	64,988.00	挂牌	204,000	31,390.00	2018/12/11	居住用地

序号	地块	规划建筑面积 (m²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m²)	出让日期	规划用途
	SY02-0103-6007 地块 R2 二类居住用地						
2	北京市顺义区顺义新城牛栏山组团一级开发项目 17-11-07 地块(南侧)R2 二类居住用地	38,526.00	挂牌	92,000	23,880.00	2018/12/11	居住用地
3	顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、 SY02-0102-6002 地块 R2 二类居住用地	145,327.00	挂牌	410,000	28,212.00	2019/6/27	居住用地
4	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6055、6056 地块二类居住用地	91,534.08	挂牌	205,000	22,396.00	2021/1/26	居住用地
5	北京市顺义新城第 23 街区新国展三期项目 (原 22 街区南部) 22-02-007-1、 22-02-007-2 地块 R2 二类居住用地	262,859.32	挂牌	677,700	25,782.00	2021/2/2	居住用地
6	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6050、6053 地块二类居住用地	83,593.92	挂牌	166,000	19,858.00	2022/2/16	居住用地
7	北京市顺义区顺义新城第 1 街区 SY00-0001-0320 地块 R2 二类居住用地	110,709.69	挂牌	243,000	21,949.00	2022/9/22	居住用地
8	北京市顺义区顺义新城第 19 街区 19-69 地块二类居住用地	56,811.61	挂牌	165,600	29,148.97	2023/6/1	居住用地
9	北京市顺义区顺义新城第 20 街区 SY00-0020-6001 地块二类居住用地	61,378.59	挂牌	173,075	28,197.94	2023/6/1	居住用地
10	北京市顺义区顺义新城第 2 街区 SY00-0002-6022、 SY00-0002-6023-1 地块 二类居住用地	47,549.30	挂牌	110,400	23,218.01	2023/6/14	居住用地
合计		963,277.51		2,446,775	25,400.52		

B 片区资金平衡地块可经营性用地设定将于 2027 年入市交易，综合考虑北京市顺义区近期的居住用地入市交易价格，出于谨慎原则预计本项目的居住用地入市交易价格约 2 万元/平方米。

居住性用地招拍挂预计成交价格约 882,600 万元。

表 4-4 预计土地出让收入明细表

单位：万元

序号	编号	土地面积 (公顷)	用地性质	容积率	建筑规模 (万平方米)	单价 (万元/ 平方米)	土地出让收入 (万元)
1	001	2.23	二类 居住 用地	2.8	6.24	2	124,800
2	002	2.35		2.8	6.58	2	131,600
3	003	2.61		2.8	7.31	2	146,200
4	004	2.24		2.8	6.27	2	125,400
5	005	3.41		2.8	9.55	2	191,000
6	006	2.92		2.8	8.18	2	163,600
小计		15.76			44.13		882,600

(三) 地下车位销售收入 114,101 万元

根据北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目设计方案审查意见的函（2021 规自（顺）审改试点函字 0001 号）：项目地下机动车位 8777 辆。

对项目所属区域地下车位市场销售价格进行调查（安居客、链家网顺义区地下车位销售价格），基本情况如下表：

表 4-5 项目所属区域地下停车位市场销售价格调查情况表

单位：万元

序号	项目名称	位置	类别	单位	均价
1	金地悦景	顺义其它	地下停车位	个	18
2	君悦家园	顺义其它	地下停车位	个	10
3	会展誉景	顺义其它	地下停车位	个	14.5
4	金地未来	顺义其它	地下停车位	个	10
5	水岸公馆	顺义其它	地下停车位	个	13

本项目地下机动车位 8777 辆，设定将于 2029 年入市交易，综合考虑北京市顺义区地下停车位市场销售价格，出于谨慎原则预计本项目的地下车位销售价格约 13 万元/个。

地下车位销售收入约 114,101 万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-6 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入			
		2027	2028	2029	
合计	1,576,716	731,307.5	731,307.5	114,101	
商品房销售	预计出售价格	3 万元/平方米			
	建筑规模	22.95 万平方米			
	收入小计	290,007.5	290,007.5		
土地出让	入市交易价格	2 万元/平方米			
	建筑面积	44.13 万平方米			
	收入小计	441,300	441,300		
地下车位销售	交易价格	13 万元/个			
	车位数量	8777 个			
	收入小计			114,101	

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 2,242.9 万元，包括：工资福利支出 1,017.5 万元，运营及其他费用支出 1,225.4 万元。

一、工资福利支出

包括人员的工资、津贴和补贴以及职工福利费。参考北京市本行业 2023 年人工工资标准，管理人员 3 人、工资按平均 30 万元/人/年估算，营销人员 10 人、工资按平均 20 万元/人/年估算，保洁及安保人员 8 人、工资按平均 10 万元/人/年估算，职工福利费按工资总额的 10%计算。

二、运营支出

包括广告费、场地租赁费、装修费、办公费及其他费用，广告费按销售收入的 0.02%估算、场地租赁费按 10 万元/月估算，装修费按一次性 50 万元估算，办公费及其他费用按 20 万元/月估算。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-1 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出			
		2027	2028	2029	
合计	2,242.9	954.7	904.7	383.5	
人员支出	人数	21	21	21	
	人均支出	19	19	9.5	
	支出小计	407	407	203.5	
运营支出		547.7	497.7	180	

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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2027	2028	2029	合计
项目收入	731,307.5	731,307.5	114,101	1,576,716
运营支出	954.7	904.7	383.5	2,242.9
收益	730,352.8	730,402.8	113,717.5	1,574,473.1

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 840,000 万元，其中 2020 年发行五年期债券 350,000 万元、利率 2.88%，2022 年发行两年期债券 90,000 万元、利率 2.36%，2022 年发行两年期债券 135,000 万元、利率 2.40%，2023 年发行五年期债券 65,500 万元、利率 2.78%，2023 年发行五年期债券 65,000 万元、利率 2.49%，2024 年发行五年期债券 46,800 万元、利率 2.28%，2024 年发行五年期债券 23,200 万元、利率 1.78%。2024 年本批次拟申请发行五年期债券 39,300 万元，利率暂按 2.06%考虑（五年期国债收益率为 1.8122%、在此基础上上浮 25bp）。

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

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	2020 年		350,000		350,000	2.88%		
2	2021 年	350,000			350,000		10,080	10,080
3	2022 年	350,000	90,000		575,000	2.36%	10,080	10,080
			135,000			2.40%		
4	2023 年	575,000	65,500		705,500	2.78%	15,738.58	15,738.58
			65,000			2.49%		
5	2024 年	705,500	46,800		814,800	2.28%	18,883.4	18,883.4
			23,200			1.78%		
			39,300			2.06%		
6	2025 年	814,800	25,200	350,000	490,000	2.06%	21,038.84	371,038.84
7	2026 年	490,000			490,000		11,478.52	11,478.52
8	2027 年	490,000			490,000		11,478.52	11,478.52
9	2028 年	490,000		130,500	359,500		11,478.52	141,978.52
10	2029 年	359,500		109,300	250,200		8,039.12	117,339.12
11	2030 年	250,200		25,200	225,000		5,749	30,949
12	2031 年	225,000		225,000			5,229	230,229
合计			840,000	840,000			129,273.18	969,273.18

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		
		到期本金	到期利息	本息合计
2021 年			10,080	10,080
2022 年			10,080	10,080
2023 年			15,738.58	15,738.58

年度	项目收益	融资		
		到期本金	到期利息	本息合计
2024 年			18,883.4	18,883.4
2025 年		350,000	21,038.84	371,038.84
2026 年			11,478.52	11,478.52
2027 年	730,352.8		11,478.52	11,478.52
2028 年	730,402.8	130,500	11,478.52	141,978.52
2029 年	113,717.5	109,300	8,039.12	117,339.12
2030 年		25,200	5,749	30,949
2031 年		225,000	5,229	230,229
合计	1,574,473.1	840,000	129,273.18	969,273.18
本息覆盖倍数		1.62		

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。

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 1.62 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。

专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，

严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促其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，顺义区政府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。

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为1,574,473.1万元，本期债券应还本付息969,273.18万元，本期债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为1.62倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内净收益波动进行敏感性分析。

当净收益下降10%时，净收益对本期债券本息覆盖倍数为1.46倍。

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%
净收益	1,417,025.79	1,495,749.45	1,574,473.1	1,653,196.76	1,731,920.41
偿债资金合计	1,417,025.79	1,495,749.45	1,574,473.1	1,653,196.76	1,731,920.41
债券还本付息额	969,273.18	969,273.18	969,273.18	969,273.18	969,273.18
资本金偿还建设期利息	87,299.34	87,299.34	87,299.34	87,299.34	87,299.34
经营收入偿还的债券本息额	881,973.83	881,973.83	881,973.83	881,973.83	881,973.83
债券本息覆盖率	1.46	1.54	1.62	1.71	1.79

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

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。

按照《北京市财政局关于本市政府债券还本付息及相关费用分级列支管理的通知》（京财债〔2023〕10号）规定，针对纳入年初预算和年中追加的债券还本付息及费用支出管理中提到，市财政局依托穿透式监测系统，核对确定全市、市级、区级债券还本付息及费用总金额、明细数据及拨付时间等信息，明确区级债券还本付息及费用上缴明细及时间要求；区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。并且还制定还本付息催缴机制：市财政局根据各区还本付息及费用资金上缴情况，于每月初对未及时上缴资金的区财政进行资金催缴。

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，专项债券资金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顺义区住房和城乡建设委员会名下，拟由北京市顺义区住房和城乡建设委员会作为资产持有机构，代表顺义区政府持有棚改安置房营利性配套设施，资产未经区政府批准不得挪作他用。持有机构封闭式运营，收支独立核算，根据需要可委托区属国有企业或者子公司开展运营管理，并支付管理费，净收益以非税收入方式全部上缴区财政。

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，北京市顺义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

1. 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。

2. 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。

3. 专项债券存续期信息公开

顺义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。

4. 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。

5. 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

本项目的主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，北京市顺义区住房和城乡建设委员会将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，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做

好债券项目建设，履行相关运营维护责任；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；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；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

顺义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，可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。顺义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。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。

