

2024 年北京市政府专项债券（十一期）

2024 年北京市政府专项债券（十四期）

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目（调减）

专项债券项目实施方案



实施单位（全称）：北京永辉鸿景房地产开发有限公司



主管部门（全称）：北京市朝阳区住房和城乡建设委员会



朝阳区财政局



2024 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 .....	4 -
五、项目建设内容 .....	4 -
六、项目投资估算 .....	5 -
七、项目地点 .....	6 -
八、项目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 .....	7 -
十一、项目建设运营模式 .....	8 -
十二、项目投后管理 .....	8 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 ..	10 -
一、项目实施的必要性 .....	10 -
二、项目经济效益 .....	12 -
三、项目社会效益 .....	13 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	13 -
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	18 -
一、编制依据及原则 .....	18 -
二、估算范围 .....	18 -



三、估算说明 .....	19	-
四、建设内容及投资估算 .....	19	-
五、资金筹措 .....	20	-
第四章 项目收入分析 .....	21	-
一、项目经营性收入分析 .....	21	-
第五章 项目运营成本分析 .....	23	-
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	24	-
一、项目收益分析 .....	24	-
二、项目融资本息 .....	24	-
三、项目收益与融资平衡分析 .....	26	-
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	27	-
第七章 项目风险控制 .....	28	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	28	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	28	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	29	-
四、敏感性分析 .....	30	-
第八章 还款保障情况 .....	32	-
一、还款责任及保障 .....	32	-
二、项目资产管理 .....	32	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	33	-
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 ....	35	-
第十章 其他需要说明的事项 .....	36	-



## 第一章 项目概况

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目总投资 947505 万元，其中：计划申请专项债券总额 585300 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）已发行 503100 万元，债券期限 2 年，结余金额 0 万元；2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目已于 2024 年 06 月 20 日和 09 月 26 日分别发行 65,000 万元和 17,200 万元，由于本项目实际进度滞后导致资金需求减少，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 22,500 万元，分别调整至 2024 年北京市政府专项债券（十一期）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 5,300 万元，债券期限 1 年期，利率 1.65%；2024 年北京市政府专项债券（十四期）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 17,200 万元，债券期限 1 年期，利率 1.45%。2025 年拟申请发行 22500 万元，债务期限 1 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

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目位于崔各庄乡奶西村，项目总用地面积于约 190 公顷，其中本体面积约 46 公顷，同步实施整理用地面积约 144 公顷，项目规划用地性质为 R2 居住用地、商业用地及配套用地等。周



边情况：西南侧为已建成小区东洲家园，南侧首农保障房（已批未建）。配套情况：项目周边服务配套一般，3公里内仅1处商场，且距离较远，商业及公共服务亟待补足。生态较好，周边分布多处郊野公园，生态良好。

人口情况：区域内规划容纳人口8000人，本项目房屋腾退安置涉及奶西村和奶东村2223人（其中奶西村2113人，奶东村110人）。

土地利用情况：本项目涉及集体土地约44公顷，国有土地约2公顷。

## 二、项目名称

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

## 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京永辉鸿景房地产开发有限公司，截至目前，项目单位已累计使用专项债券585300万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券558852万元，支出进度95%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券585300万元，目前已累计支出558852万元，支出进度95%。

2024年北京市政府专项债券（十一期）和2024年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目已于2024年06月20日和09月26日分别



发行 65,000 万元和 17,200 万元，由于本项目实际进度滞后导致资金需求减少，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 22,500 万元，分别调整至 2024 年北京市政府专项债券（十一期）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 5,300 万元，债券期限 1 年期，利率 1.65%；2024 年北京市政府专项债券（十四期）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 17,200 万元，债券期限 1 年期，利率 1.45%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京永辉鸿景房地产开发有限公司		
法定代表人	王辰	成立日期	2013 年 12 月 16 日
注册资本	2000 万元	营业期限	2013.12.16-2033.12.15
统一社会信用代码	911101050854838649		
注册地址	北京市朝阳区崔各庄乡南春路 1 号 056 室		
经营范围	房地产开发；投资管理；项目投资；资产管理；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市朝阳区城市建设综合开发有限责任公司持股 95%；六合永辉（北京）建设投资有限公司持股 5%。		



北京永辉鸿景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，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**

本项目主管部门为北京市朝阳区住房和城乡建设委员会。北京市朝阳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永辉鸿景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朝阳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**

根据北京市发展改革委《关于朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）核〔2021〕179号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为350590平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、幼儿园等。

工作内容为进行征地、腾退工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。



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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
前期费用	350590 平方米	0.02 万元/平方米	5787
征地补偿及相关税费	350590 平方米	0.56 万元/平方米	196001
腾退补偿及相关费用	350590 平方米	1.38 万元/平方米	485212
市政基础设施建设费	350590 平方米	0.02 万元/平方米	8042
外迁安置房成本（即安置房差价费用）	350590 平方米	0.3 万元/平方米	104100
其他相关费用等	350590 平方米	0.42 万元/平方米	148363
合计			947505

## 六、项目投资估算

本项目总投资 947505 万元，其中工程费用 8042 万元，占比 0.85%；工程建设其他费用 806265 万元，占比 85.09%；



预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 133198 万元，占比 14.06%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

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	8042	806265	0	133198	0	947505
占比	0.85%	85.09%	0.00%	14.06%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 362205 万元，占比 38.23%；专项债券资金 585300 万元，占比 61.77%。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朝阳区崔各庄乡。项目四至分别是：东至奶东村，西至来广营乡，南至善各庄村，北至孙河乡。

## 八、项目工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 109 个月，已在 2016 年 10 月开工，预计 2025 年 10 月竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况



**1. 立项审批。**2021 年 09 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改〔核〕179 号），原则上同意该建设项目。

**2. 环评备案。**2014 年 10 月 9 日，本项目获得《北京市环境保护局关于崔各庄乡奶西村城乡结合部环境整治项目拆迁工作环保意见的函》。

**3. 规划批复。**2022 年 3 月 21 日取得《关于崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目规划综合实施方案“多规合一”研究意见的函》（京规自（朝）初审函[2022]0003 号），总用地规模约 190.40 公顷，其中规划建设用地约 21.13 公顷（其中居住用地约 15.29 公顷，综合性商业金融服务业用地约 3.05 公顷，公共服务设施用地约 2.79 公顷），代征绿地约 1.44 公顷，代征道路约 23.81 公顷，同步实施整理（代拆范围）用地规模约 144.02 公顷

**4. 征地批复。**2022 年 3 月 31 日，取得北京市人民政府发布的《关于朝阳区城市批次建设用地(崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目)实施方案的批复》(京政地字〔2022〕29 号)

综上，奶西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，由北京永辉鸿景房地产开发有限公司（项目单位）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 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 9 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规自部门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。**项目收入来源于土地上市出让收入。土地入市后按照税务部门有关要求缴纳土地成交价款。

**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。



**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住房和城乡建设委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，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

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目位于崔各庄乡奶西村，项目总用地面积于约 190 公顷，其中本体面积约 46 公顷，同步实施整理用地面积约 144 公顷，项目规划用地性质为 R2 居住用地、商业用地及配套用地等。周边情况：西南侧为已建成小区东洲家园，南侧首农保障房（已批未建）。配套情况：项目周边服务配套一般，3 公里内仅 1 处商场，且距离较远，商业及公共服务亟待补足。生态较好，周边分布多处郊野公园，生态良好。

人口情况：区域内规划容纳人口 8000 人，本项目房屋腾退安置涉及奶西村和奶东村 2223 人（其中奶西村 2113 人，奶东村 110 人）。

土地利用情况：本项目涉及集体土地约 44 公顷，国有土地约 2 公顷。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

棚户区改造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。棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进



土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐。

## **（二）高度契合地区规划。**

北京市棚户区是一项综合性、系统性工程，按照“民生为本、保护风貌、改善环境、促进发展”的原则，以人口疏解为核心，在充分尊重居民意愿的基础上，统筹组织、统筹资金，加快改建工作的进行。本项目的建设将解决朝阳区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，解决了居住这一重要问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。项目实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划（2016年—2035年）》。

## **（三）能充分发挥当地资源禀赋。**

崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目的实施有利于改善本地区居民居住条件；将推进朝阳区大尺度绿化，加快“两环六楔、五河十园、多廊交织”的绿色空间布局，助力朝阳绿道建设，促进二道绿隔城乡一体化，实现地区绿色、智慧、宜居高品质发展，打造首都中心城区生态文明建设示范区。

## **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

近年来，随着朝阳区城市化进程的加快，奶西村地区管



理问题日渐突出。另一方面，奶西村建筑密度高，大部分 2 房屋结构简陋，年久失修，抗震、消防、防涝等达不到建设标准，存在安全隐患。2012 年，奶西村在 721 暴雨中损失严重，朝阳区、崔各庄乡政府高度关注，由此开始了奶西村整体搬迁计划及奶西组团的各项筹备工作。2013 年，崔各庄乡奶西村列入我市 2013 年棚户区改造计划。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

项目可以带动当地文化、医疗卫生和其他相关社会公共福利设施的快速发展，有利于在一定程度上提高当地人民的文化水平，改善当地的医疗卫生条件。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

本项目的建设将促进朝阳区经济发展，改善生产生活环境，为当地居民带来便利，带动周边的居民就业，提高当地居民生活水平，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。**

项目可实现宅基地及低级次集体产业用地腾退清零，促进北京一绿地区规划实现，推动人居环境提升及产业提质发展。

### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**

本项目实施后有利于加快朝阳区第二道绿隔地区城市一体化进程，推动朝阳区“十三五”规划产业布局的实现，



拉动就业，改善居民生活条件，同时带动区域经济整体发展。从《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》、《北京市朝阳区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》、《朝阳分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》来看，本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与朝阳区规划发展方向一致。本项目在二级开发完成后，有效改善当地居民生活条件，有利于促进朝阳区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平。

### 三、项目社会效益

#### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

随着朝阳区的发展，城市基础设施的建设为推进城市发展做出了重要作用，而基础设施的建设也成为了城市功能化建设发展的重要因素。本项目的建设，使城市功能更加完备，加快城市道路、给排水、卫生、教育等城市基础设施的建设，提高经济增长质量和可持续性，优化完善朝阳区城市功能。

#### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目实施后，周边治安和社会管理隐患大幅下降。同时，随着区域各类公共设施及大尺度绿化用地的规划实现，区域环境将得到极大改善，人民生活品质大幅提高。

### 四、项目事前绩效评估情况

#### 1、项目实施的必要性、公益性；

奶西村棚户区改造土地开发项目是一项民心工程，属于公益性项目，搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众



生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。政府通过实施棚户区改造土地开发工作，推进了城市化的进程，改善了当地的城市环境和形象，是政府执政能力的一种体现。

本项目的棚户区改造为非首都功能疏解和人口疏解，通过外迁人口安置改善居民居住条件，符合《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》提出的“加快推进城市更新”、“大力推进老旧小区改造”及“推进城乡一体化发展”、“有序实施棚户区改造”的要求。另外，项目建设符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》提出的“全面开展城乡结合部等地区的棚户区改造”、“二绿建好、加快城乡一体化”及《朝阳分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》提出的“优化空间结构，服务和保障首都功能优化提升”、“推进绿化隔离地区规划实施，基本实现城市化”的要求。

《北京市朝阳区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》要求积极探索城市化新路径、新模式，加大政策创新力度，大力推广王四营减量发展试点经验，纵深推进绿隔地区城市化建设。实现19个村搬迁上楼，推动29个村城乡一体化改造，探索金盏、崔各庄、黑庄户三乡城市化新形态，全区基本实现城市化。实施高品质生活“五大示范工程”之一的城市更新示范工程，有序实施棚户区改造，进一步改善居民居住条件。本项目通过棚户区改造，一方面实施农民搬



迁上楼，减少居住用地规模；另一方面，新用地规划补足了公共服务设施和基础设施；同时，大量腾退低端产业，增加了公共绿地等生态空间。

项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与朝阳区规划发展方向一致。项目在二级开发完成后，将改善当地居民生活条件，有利于促进朝阳区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，预计将产生很好的社会效益，无不良社会影响。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度

本项目取得了北京市朝阳区人民政府《关于同意北京永辉鸿景房地产开发有限公司为崔各庄乡奶西村棚改土地开发项目实施主体的批复》（朝政批〔2016〕7号）、北京市发展和改革委员会《关于朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2021]179号）、市规划和自然资源委朝阳分局核发《关于崔各庄乡奶西村棚改土地开发项目土地前期整理意见函》（京规自（朝）初审函[2020]0012号）等合法文件。项目合法合规，各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

## 3、项目资金来源和到位可行性；

项目总投资约为 947,505 万元，按照资金募集计划，资金来源主要为发行地方政府专项债券和财政资金。北京永辉鸿景房地产开发有限公司拟使用财政预算资金 362205 万元，专项债券资金 585300 万元。2021 年发行 2 年期再融资专项



债券 503,100 万元，其中 180,000 万元在 2023 年 12 月展期 2 年。剩余投资计划通过财政资金及发行专项债券资金完成。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

2024 年北京市政府专项债券（十一期）和 2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目已于 2024 年 06 月 20 日和 09 月 26 日分别发行 65,000 万元和 17,200 万元主要用于市政及公共设施迁改费、剩余腾退补偿、安置房购置等支出。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

#### 4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目截至 2023 年底已完成全部用地出让，土地出让收入全部为土地出让收入（开发补偿费）收入共计 988,157 万元。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。项目收益和现金流能覆盖债券还本付息，项目收益预测和计算合理。

#### 5、绩效目标合理性

本项目目标明确，绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致，项目为公共性项目，项目受益群体定位准确，建设目标符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设目标与朝阳区规划发展方向一致。设置的绩效目标与项目预计解决的问题匹配，绩效目标与现实需求相



匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，项目的实施预期能够改善当地的城市面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。

#### 6、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无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）、北京市财政局关于印发《北京市政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（京财债〔2022〕2321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92分，总体意见为：建议朝阳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

列示项目投资估算的主要文件依据。

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包括前期费用、征地补偿及相关税费、腾退补偿及相关费用、外迁安置房成本(即安置房差价



费用)、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用等。

### 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. 征地补偿及相关税费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. 腾退补偿及相关费用、外迁安置房成本(即安置房差价费用)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. 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

本项目总投资947505万元,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	5787	是	根据棚改实施过程中所涉及项目,参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地费用	196001	是	包含土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费



3	腾退补偿及相关费用	485212	是	包含宅基地腾退补偿、集体非住宅及腾退、不可预见费
4	市政基础设施建设费	8042	是	包括工程费用、工程建设其他费用及地下管线迁改费用
5	外迁安置房成本	104100	是	安置房差价费用
6	其他费用	15165	是	含场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用、环境保护税等
7	财务费用	133198	否	根据投融资计划，利率按 4.75%计提
合计		947505		1 项至 7 项之和

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 947505 万元，计划使用财政预算资金 362205 万元，占比 38.23%；专项债券资金 585300 万元，占比 61.77%。二者合计 947505 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025	合计	各类型占比
财政预算资金	298213	6900	15588	41505	0	362205	38.23%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0.00%
专项债券	503100	0	0	59700	22500	585300	61.77%
合计	801313	6900	15588	101205	22500	947505	100%
分年度占比	84.57%	0.73%	1.65%	10.68%	2.37%	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 988157 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		988157
1	土地出让收入	988157

#### (一) 土地出让收入 988157 万元

本项目用地已全部完成出让，详见下表：

表 4-2 已入市地块详表

序号	土地状态	规划地块编号	地块入市时间	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高 度(米)	地上建筑规 模(平方米)	金额(万元)
1	四通一平	29-318	2022/6/1	R2 二类居 住用地	40508.608	30	56712	212,492
2	四通一平	29-319	2022/6/1	R2 二类居 住用地	44618.192	60	93514	1,249
3	四通一平	29-320	2022/6/1	R2 二类居 住用地				312,889
4	四通一平	29-321	2022/11/29	R2 二类居 住用地	31920.74	60	70864	219,510
5	四通一平	29-315-1	2023/6/16	R2 二类居 住用地	71284.18	30	105042	212,708
6	四通一平	29-317-1	2023/6/16	U22 环卫 设施用地				306



7	四通一平	29-317-4	2023/6/16	B4 综合性商业金融服务用地				21,573
8	四通一平	29-315-2A333	2023 年底已确定开发补偿费	中小学合校用地	20000	24	20000	6,085
9	四通一平	29-317-3A61	2023 年底已确定开发补偿费	机构养老设施用地	3034	24	4399	1,345
合计					211365.72		350531	988,157

备注：根据北京市朝阳区审计局审计报告（朝审城报[2023]23 号）《朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目成本复核》及奶西村棚户区改造土地开发项目成本分摊表：29-315-2A333 中小学合校用地地块土地开发补偿费为 6,085.42 万元，29-317-3A61 机构养老设施用地地块土地开发补偿费为 1,345.04 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 4-3 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	
		2023 年	2024 年
	收入定价	6.37 万元/平方米	2.57 万元/平方米
	付费对象规模	117047.54 平方米	94318.18 平方米
	收入小计	746,140	242,017
	收入合计	988157	



## 第五章 项目运营成本分析

根据北京市财政局《关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号），各区需根据（1030146项国有土地收益基金收入+1030148项国有土地使用权出让收入-103014802目补缴的土地价款-103014803目划拨土地收入-103014899目其他土地出让收入-2120801项征地和拆迁补偿支出-2121001项征地和拆迁补偿支出-2120802项土地开发支出-2121002项土地开发支出-2120805项补助被征地农民支出-2120806项土地出让业务支出-2120809项支付破产或改制企业职工安置费支出）\*10%统筹农田水利建设资金和教育资金，鉴于按照单个项目计提的相关资金与区统筹计提数据悬殊较大，本项目作为社会保障公益性项目，因此本项目暂不考虑农田水利建设及教育计提资金。



## 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 988157 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				合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
项目收入	746,140	242,017	0	0	988157
运营支出	/	/	/	/	/
收益	746,140	242,017	0	0	988157

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 585300 万元，其中 2021 年发行 503100 万元，债券利率 2.89%；2023 年 12 月 7 日发行 180000 万元 2 年期再融资专项债，债券利率为 2.50%（此次债券为 2021 年已发行 2 年期政府再融资专项债 503100 万元到期的展期，每年付息一次，2025 年 12 月 8 日到期）；2024 年度发行的 1 年期政府专项债券 82,200 万元，其中 2024 年北京市政府专项债券（十一期）已发行 1 年期政府专项债券 65,000 万元，利率 1.65%，本次计划调减 5300 万元，利率 1.65%，2024 年北京市政府专项债券（十四期）已发行 1 年



期政府专项债券 17,200 万元，利率 1.45%，本次计划调减 17200 万元，利率 1.45%，2025 年度计划发行的 1 年期政府专项债券 22,500 万元，按照 1.51% 预测（以中国债券信息网 2024 年 12 月 16 日，1 年期中债国债五日均线值 1.2615% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.51%）。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	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2021 年	0	503100	0	0	503100	2.89%	0	0
2	2022 年	503100	0	0	0	503100	2.89%	14540	14540
3	2023 年	503100	0	0	323100	180000	2.50%	14540	337640
4	2024 年	180000	82200	22500	0	239700	2.50%、1.65%、 1.45%	4500	4500
5	2025 年	239700	22500	0	239700	22500	1.51%	5584	2452854
6	2026 年	22500	0	0	22500	0		340	22840
合计		585300						39504	624804



注：2023 年 12 月 7 日发行 18 亿 2 年期再融资专项债，为 2021 年 12 月 15 日已发行 2 年期政府再融资专项债 50.31 亿到期的展期，按照 2.50% 的利率，每年付息一次，2025 年 12 月 8 日到期。

本次计划调整日期暂按 2024 年 12 月 18 日考虑，计划调减 22,500 万元专项债券，其中：2024 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调减 5,300 万元利息本项目承担 180 天，剩余 185 天利息和 5,300 万元专项债券由 2024 年北京市政府专项债券（十一期）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承担；2024 年北京市政府专项债券（十四期）朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目调减 17,200 万元利息本项目承担 82 天，剩余 283 天利息和 17,200 万元专项债券由 2024 年北京市政府专项债券（十一期）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承担。

### 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债券本金和利息的项目预期收入总共为 988157 万元；需支付的项目债券本金及利息和为 624804 万元，本息覆盖率为 1.58，项目预期收益完全能够覆盖专项债券本息。



表 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2021 年		0	0	0	平衡
2022 年		0	14540	14540	不平衡
2023 年	746140	323100	14540	337640	平衡
2024 年	242017	0	4500	4500	平衡
2025 年		239700	5585	245285	不平衡
2026 年		22500	340	22840	不平衡
合计	988157	585300	39504	624804	
本息覆盖倍数				1.58	

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 1.58，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 1.58 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**提升项目运营收率**。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

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	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	938749	988157	1037565
偿债资金合计	938749	988157	1037565
债券还本付息额	624804	624804	624804
资本金偿还建设期利息	14540	14540	14540
经营收入偿还的债券本息额	610264	610264	610264
债券本息覆盖率	1.50	1.58	1.66



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 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1.50 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住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，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

按照有关政策规定，地方政府债务信息包括预决算公开范围的地方政府债务限额、余额等信息以及预决算公开范围之外的地方政府债券发行、存续期、重大事项等相关信息；重大事项是指可能引起地方政府一般债券、专项债券投资价值发生增减变化，影响投资者合法权益的相关事项。

### （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。





