2025 年北京市政府专项债券（三期）

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京盛世宏华置业有限公司

主管部门（全称）：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

北京市大兴区财政局

2025 年 01 月

目 录

第一章项目概况 ..... - 3 -
一、项目所在区域情况 ..... - 3 -
二、项目名称 ..... - 4 -
三、项目单位 ..... - 4 -
四、项目主管部门 ..... - 5 -
五、项目建设内容 ..... - 5 -
六、项目投资估算 ..... - 6 -
七、项目地点 ..... - 7 -
八、建设工期及实施进度计划 ..... - 7 -
九、项目审批情况 ..... - 7 -
十、债券资金使用合规性 ..... - 14 -
十一、项目建设运营模式 ..... - 15 -
十二、项目投后管理 ..... - 15 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 ... - 17 -
一、项目实施的必要性 ..... - 17 -
二、项目经济效益 ..... - 19 -
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 ..... - 37 -
一、编制依据及原则 ..... - 37 -
二、估算范围 ..... - 37 -
三、估算说明 ..... - 38 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 38 -
五、资金筹措 ..... - 39 -
六、组合融资 ..... - 40 -
第四章项目收入分析 ..... - 41 -
一、土地出让收入预测 ..... - 41 -

二、项目政府性基金补贴收入.....- 44 -
三、项目收入合计（土地出让收入+补贴收入）- 45 -
第五章项目成本分析.....- 46 -
第六章项目收益与融资平衡方案.....- 49 -
一、项目收益分析.....- 49 -
二、项目融资本息.....- 49 -
三、项目收益与融资平衡分析.....- 51 -
四、项目收益融资平衡评价结果.....- 52 -
第七章项目风险控制.....- 53 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.- 53 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.- 53 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.- 54 -
四、敏感性分析.....- 55 -
第八章还款保障情况.....- 56 -
一、还款责任及保障.....- 56 -
二、项目资产管理.....- 56 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理...- 57 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任.....- 59 -
第十章其他需要说明的事项.....- 60 -

第一章项目概况

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目总投资938,736万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额429,700万元，已发行369,700 万元，债券期限7年，本批次申请发行8600万元，后续批次发行51,400万元，债券期限为7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

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）位于大兴区西红门镇新建地区，项目四至范围为：北至鼎业路，南至新凤河，东至金业大街，西至金盛大街。

新建四个村拆迁前，共有户籍人口约2600人，流动人口约3.3万人，人口倒挂比为1:5.5。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。

西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

为彻底解决上述情况，拟通过棚户区改造和集体土地入市两种模式对本区域进行改造提升。依托亦庄大兴新城优势资源打造郊区花园式科技企业办公园区；打造环境优美、各类配套设施完善的居住小区及生活配套区。

二、项目名称

西红门镇新建地区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盛世宏华置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券36.97亿元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券36.97亿元，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36.97亿元，目前已累计支出36.97亿元，支出进度100%。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京盛世宏华置业有限公司		
法定代表人	张华	成立日期	2018-07-17
注册资本	6,666.67万元	营业期限	2018-07-17 至 2038-07-16
统一社会信用代码	91110115MA01DHU30W		
注册地址	北京市大兴区西红门镇宏福路1号		
经营范围	房地产开发；房地产咨询；物业管理；销售自行开发的商品房；施工总承包；专业承包。（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）	北京市盛世宏祥资产管理有限公司 59.99997% 北京市五连环投资有限公司 40.00003%

北京盛世宏华置业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大兴区住房和城乡建设委员会。北京市大兴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盛世宏华置业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大兴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

根据北京市发展和改革委员会《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）项目核准的批复》

（京发改（核）〔2019〕57-58号），本项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作、安置房和必要的基础设施建设，规划总建筑规模约70.498万平方米，拟建设3个地块规划建设安置房住宅小区，总建筑规模约27.07万平方米，安置房共计2934套；1个地块规划建设为九年一贯制学校；另规划有幼儿园，社区综合服务中心等基础配套设施。

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）
工程费用	704980平方米	11100.58元/平方米	782,569
工程建设其他费用	704980平方米	833.78元/平方米	58,780
建设期利息	704980平方米	1381.42元/平方米	97,387
合计	704980平方米	13315.78	938,736

六、项目投资估算

本项目总投资938,736万元，其中工程费用782,569万元，占比83.37%；工程建设其他费用58,780万元，占比6.26%；建设期利息97,387万元，占比10.37%。

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	782,569	58,780		97,387		938,736
占比	83.37%	6.26%		10.37%		100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 509,036 万元，占比 54.22%；专项债券资金 429,700 万元，占比 45.78%。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大兴区西红门镇新建地区，项目四至范围为：北至鼎业路，南至新凤河，东至金业大街，西至金盛大街。

八、建设工期及实施进度计划

本项目建设期 117 个月，已在 2018 年 9 月启动，2019 年 4 月取得立项，2020 年 6 月完成征地、安置房启动建设，2021 年 2 月场地平整，2023 年 8 月一期安置房完成回迁，预计 2027 年 12 月二期安置房竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2019年4月4日，北京市发展和改革委员会《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕57-58号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2023年8月2日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026564号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积11727.78平方米。

2023年8月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026626号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积13276.86平方米。

2023年8月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026652号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积13278.17平方米。

2023年8月7日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026923号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建

设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积7120.20平方米。

2023年8月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026635号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积7119.6平方米。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026345号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积7120.2平方米。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026333号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积11727.78平方米。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026337号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积6279.48平方米。

2023年8月9日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027186号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/社区管理用房，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积1669.39平方米。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027990号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/其他商业服务，小型商服，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积657.56平方米。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0028082号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/车位，共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积25289.78平方米。

2023年7月25日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0025870号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积13287.39平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025872 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 13276.86 平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025869 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 6279.48 平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025773 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 6279.48 平方米。

2023 年 7 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0026296 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 7120.2 平方米。

2023 年 7 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025723 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有

建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积7120.20平方米。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026309号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积13287.39平方米。

2023年8月10日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027335号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/社区管理用房，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积2117.88平方米。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027983号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/小型商服，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积35.18平方米。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027974号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/车位，

共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积20847.54平方米。

3.规划审批。2020年3月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第110115202000028号，2020规自（大）建字0009号），载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，项目名称为1#住宅楼等10项，位于北京市大兴区西红门镇，建筑规模111216.92平方米，其中地上建筑面积 70289.70 平方米，地下建筑面积 40927.22 平方米。

2020年4月7日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第110115202000030号，2020规自（大）建字0011号），载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，项目名称为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B）片区DX04-0202-6007地块安置房项目（1#住宅楼等13项），位于北京市大兴区西红门镇，建筑规模131285.62平方米，其中地上建筑面积 82161.30 平方米，地下建筑面积 49124.32 平方米。

4.环评备案。2019年11月12日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201911011500002733。

5.施工许可。2020年4月28日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔大〕建字0051号110115202004280101），载明建设单位为北京

盛世宏华置业有限公司，工程名称为1#住宅楼等10项，建设规模111216.92平方米；

2020年5月15日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔大〕建字0059号110115202005150201），载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，工程名称为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B 片区）DX04-0202-6007 地块安置房项目（1#住宅楼等 13 项）--1#住宅楼、6#住宅楼、8#住宅楼、9#住 宅楼、7#配套服务设施、11#配电室、12#地下车库 ，建设规模68047.32平方米；

2020年5月20日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔大〕建字0064号110115202005200401)载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，工程名称为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B 片区）DX04-0202-6007 地块安置房项目（1#住宅楼等 13 项）--2#住宅楼、3#住宅楼、4#住宅楼、5#住 宅楼、10#开闭站、13#地下车库，建设规模63238.30平方米。

综上，西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目已取得关部门的审批手续，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，由北京盛世宏华置业有限公司按照建设进度，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。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。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目土地出让收入由大兴区财政局收取，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。大兴区财政局收取收益后，将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。

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，权益登记在区政府授权的实施主体北京盛世宏华置业有限公司名下。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

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发（2013）25号）文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

“十四五”时期，京津冀重点推进：一体化交通网络“连起来”、生态环境“好起来”、产业对接协作“串起来”、协同创新步伐“快起来”、老百姓的获得感“多起来”，本项目区域处于大兴区新城规划“南大门”进京第一站，处于京津冀链接的重要节点，项目的实施对实现京津冀一体化能起到推动作用。

2020年11月，五部委联合出台《关于申报2021年城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》，文件明确了2021年将继续推进棚改实施，重点推进老城区内脏乱差的现有棚户区。

（二）高度契合地区规划。

为提升当地百姓生活品质和大兴新国门形象，有效增加社会就业的机会，促进地区经济增长，增强社会凝聚力，促进社会的和谐发展。根据2018年2月9日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》。根据2019年3月31日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2019〕7号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》。根据2020年3月11日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》。

本项目的建设有助于完善公共服务设施和基础设施，将新建地区打造为集商业、居住和综合服务、生态休闲等功能为一体的生态宜居小镇。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

棚户区改造可以大力调整产业结构，腾退低端产业，加快升级商业服务业，优化产业结构，拉动区域经济发展，提高经济发展质量和效益。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。

本项目的建设可有效解决低收入家庭的住房困难，体现社会的公平公正；可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的实施能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会，有利于增加棚户区居民的收入水平，由于这部分人群具有更高的边际消费倾向，更有利于扩大消费。棚户区改造缩小了城市内部的贫富差距，有助于缩小城市内部的二元差距。棚户区改造能够降低房地产开发投

融资风险，有利于消化过剩产能，有利于产业结构升级，促进相关产业的发展。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的实施对促进该地区的经济发展具有十分重要的意义。可以有效地解决西红门镇新建地区4个行政村村民家庭的住房困难，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

棚户区改造投资力度的稳增长效果明显，有利于缓解经济下滑压力和房地产开发投资下降过快的风险。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目的建设可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目通过棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。解决脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状。通过棚户区改造，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为亮丽的风景。使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现

了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，改善生产生活环境。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

大兴区西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。

随着城市化进程的不断深化，棚户区日益表现出诸如违法建设泛滥、安全隐患严重、环境质量低下、社会问题突出等种种复杂而严重的问题，对所在城市的统一规划和统一管理产生极大的破坏。为了改善人民群众的生活居住条件，加速城乡一体化建设、推动区域经济的发展，西红门镇党委、

政府本着摒弃“被动治理”，谋求“主动提升”的思路，提出了对新建地区棚户区改造和环境整治的诉求。

根据2018年2月9日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》。根据2019年3月31日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2019〕7号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》。根据2020年3月11日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》。根据京发改〔2015〕693号文件规定，本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式。

根据建设内容，本项目于2018年9月10日正式启动拆迁，2020年5月一期安置房开工建设。目前，一期安置房已全部完工，2023年完成回迁。二期安置房计划2025年启动开工建设，2027年完成二期安置房建设工作。2027年完成全部土地入市工作。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发（2013）25号）强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”。

本项目通过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。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

本项目通过棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状。通过棚户区改造，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为亮丽的风景。

本项目通过棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

本项目通过棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，

以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

本项目通过棚户区改造可以拉近党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度；

（1）规划审批合规性

本项目已取得《关于报审大兴区西红门镇DX04-0202-6001等地块控制性详细规划的函》（京兴政函[2017]256号）、《关于大兴区西红门镇DX04-0202-6001等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2018]986号）、《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2019规自（大）条整字0001号）、《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2019规自（大）条整字0002号）、《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造开发项目（A片区）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（大）综审函[2020]0007号）、《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造开发项目（B片区）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（大）综审函〔2020〕0010号）、《建设项目选址意见书》选字第110115202000006号（2020规自（大）选字0003号）、《建设项目选址意见

书》选字第110115202000008号（2020规自（大）选字0005号）、6002地块《建设工程规划许可证》建字第110115202000028号（2020规自（大）建字0009号）、6007地块取得《建设工程规划许可证》建字第110115202000030号（2020规自（大）建字0011号）、取得《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔大〕建字0051号110115202004280101）、《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔大〕建字0059号110115202005150201）、《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔大〕建字0064号110115202005200401）、《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026564号）、（京（2023）大不动产权第0026626号）、（京（2023）大不动产权第0026652号）、（京（2023）大不动产权第0026923号）、（京（2023）大不动产权第0026635号）、（京（2023）大不动产权第0026345号）、（京（2023）大不动产权第0026333号）、（京（2023）大不动产权第0026337号）、（京（2023）大不动产权第0027186号）、（京（2023）大不动产权第0027990号）、（京（2023）大不动产权第0028082号）、（京（2023）大不动产权第0025870号）、（京（2023）大不动产权第0025872号）、（京（2023）大不动产权第0025869号）、（京（2023）大不动产权第0025773号）、（京（2023）大不动产权第0026296号）、（京（2023）大不动产权第0025723号）、（京（2023）大不动产权第0026309号）、（京（2023）大不动产权第0027335号）、（京（2023）大不动产权第0027983号）、

（京（2023）大不动产权第0027974号）项目的实施符合各阶段规划审批要求。

（2）建设手续合规性

本项目于2018年8月8日取得《北京市大兴区人民政府关于变更新建地区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（京兴政函〔2018〕206号），授权北京盛世宏华置业有限公司作为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）实施主体。

2017年9月30日，取得《北京市大兴区人民政府关于报审大兴区西红镇DX04-0202-6001等地块控制性详细规划的函》，京兴政函[2017]256号；

2018年5月4日，取得《北京市规划和国土资源管理委员会关于大兴区西红镇DX04-0202-6001等地块控制性详细规划的批复》，市规划国土函[2018]986号；

2018年8月8日，取得《北京市大兴区人民政府关于变更新建地区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》，京兴政函〔2018〕206号；

2019年2月25日，A片区取得《北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》，2019规自（大）条整字0001号；

2019年2月26日，B片区取得《北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》，2019规自（大）条整字0002号；

2019年04月04日，取得《北京市发展委员会关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A片区）项目核准的批复》，京发改（核）〔2019〕57号；

2019年04月04日，取得《北京市发展委员会关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B片区）项目核准的批复》，京发改（核）〔2019〕58号；

2019年11月12日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201911011500002733。

2020年3月5日，取得《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造开发项目（A片区） 项目“ 多规合一” 协同平台综合会商意见的函》；

2020年3月16日，取得《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造开发项目（B片区） 项目“ 多规合一” 协同平台综合会商意见的函》，京规自（大）综审函〔2020〕0010号；

2020年3月18日，A片区取得《建设项目选址意见书》选字第110115202000006号，2020规自（大）选字0003号；

2020年3月18日，B片区取得《建设项目选址意见书》选字第110115202000008号，2020规自（大）选字0005号；

2020年3月31日，A片区6002地块取得《建设工程规划许可证》建字第110115202000028号，2020规自（大）建字0009号；

2020年4月7日，B片区6007地块取得《建设工程规划许可证》建字第110115202000030号，2020规自（大）建字0011号；

2020年4月28日，取得6002地块《建设工程施工许可证》（[2020]施[大]建字0051号）。

2020年5月15日，取得6007地块A标段《建设工程施工许可证》（[2020]施[大]建字0059号）。

2020年5月20日，取得6007地块B标段《建设工程施工许可证》（[2020]施[大]建字0064号）；

2020年6月18日，A片区取得《北京市人民政府关于大兴区二〇一九年度批次建设用地的批复》，京政地字〔2020〕52号；

2020年6月18日，B片区取得《北京市人民政府关于大兴区二〇一九年度批次建设用地的批复》，京政地字〔2020〕53号；

2021年6月25日，取得《不动产权证书》（京（2021）大不动产权第0014230号）。

2021年12月17日，取得《不动产权证书》（京（2021）大不动产权第0037461号）。

2023年8月2日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026564号。

2023年8月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026626号）。

2023年8月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026652号）。

2023年8月7日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026923号）。

2023年8月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026635号）。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026345号）。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026333号）。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026337号）。

2023年8月9日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027186号）。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027990号）。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0028082号）。

2023年7月25日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0025870号）。

2023年7月25日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0025872号）。

2023年7月25日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0025869号）。

2023年7月25日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0025773号）。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026296号）。

2023年7月24日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0025723号）。

2023年7月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0026309号）。

2023年8月10日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027335号）。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027983号）。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027974号）。

（3）资金使用合规性

大兴区政府已批准本项目《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目实施方案》、《新建地区棚户区改造土地开发项目住宅房屋拆迁补偿实施方案》、《西红门镇城乡结合部改造试点项目非住宅拆除腾退补偿实施方案》且上述补偿方案已在大兴区住建委备案，项目实施中严格按照已备案的补偿方案支付，严格遵循相关法定程序，确保全过程依法依规、公平、公开、公正。合同类投资按照《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、法规的要求确定中标单位，并签订书面合同，确保投资程序合法合规。

建立相关财务管理和会计核算制度，规范各种费用开支，实行征迁资金专户存储、专款专用、专户管理、专户结算，资金支付合法合规。

（4）项目成熟度

2018年2月9日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》。根据2019年3月31日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2019〕7号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》。根据2020年3月11日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》。

拆迁进展

2018年9月开始拆除腾退工作，至2021年2月，完成了全部地上房屋的拆除工作。至今住宅签约过审率达到99.17%，非宅签约过审率达到92.75%。一期安置房2023年完成回迁工作，二期安置房计划2025年启动。项目已完成成本审核，上市地块已完成入库工作，计划自2025年开始逐步入市。

前期手续进展

A、安置房工程已取得控规批复、选址意见书及用地预审意见、多规合一会商意见、节能审查意见、水评审查意见、环评批复、建设方案备案等前期手续，6002 地块、6007 地块已取得建设工程施工许可证》、《不动产权证书》，6002 地块、6007 地块安置房已建成并完成回迁工作。

B、市政基础设施建设方面已完成路网规划方案、9 项市政专项规划(供水、雨水、污水、中水、电力、燃气、电信、热力、有线电视等)、市政管线设计综合，棚改内道路已取得道路及配套管线工程“多规合一”平台协同意见、市政道路用地预审及选址意见书。其中金服大街已竣工、鼎祥路正在验收、鼎业路有序推进前期工作。

C、土地入市方面已完成项目成本审核，上市地块已完成入库工作。

安置房及市政道路建设进展

项目拟建设 3 个安置房住宅小区，总建筑规模约 27.07 万平方米，及市政配套设施等。三个回迁安置房小区，共 27 栋楼，安置房共计 2934 套。一期 15 栋住宅楼，地上建筑规模约 15 万平方米，1611 套安置房建设已完工，已完成回迁工作，金服大街已竣工、鼎祥路正在验收、鼎业路有序推进前期工作。

3. 项目资金来源及到位可行性

根据《北京市大兴区人民政府关于大兴区西红门新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）成本有关问题的函》

（京兴政函[2021]401号）成本金额93.87亿元。项目资金来源包括发行政府专项债券融资42.97亿元，财政统筹安排资金50.9亿元。按照资金募集计划，2019年已发行债券32.00亿元，2020年、2021年均无债券发行，2022年调增3.4亿元、2023年发行1.57亿元,2025年预计发行0.86亿元，2026年预计发行3.14亿元，2027年预计发行2亿元。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。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。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

项目规划经营性土地9宗，总出让规模约39.22万平方米，拟于2025年至2027年期间分期入市交易，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约114.49亿元。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的土地出让净收入约98.92亿元。

表2-1 测算预计经营性土地出让收入

出让地块	规划用途	建筑规模（万	上市楼面单价（万	土地出让收入
DX04-0202-6059A	R2二类居住用地	3.41	2.98	10.16
DX04-0202-6060A	R2二类居住用地	5.83	2.98	17.38
DX04-0202-6062A	R2二类居住用地	5.478	2.98	16.32
DX04-0202-6063A	R2二类居住用地	5.874	2.98	17.50
DX04-0202-6065A	R2二类居住用地	8.0084	2.98	23.87
DX04-0202-6070	R2二类居住用地	8.91	2.98	26.55

出让地块	规划用途	建筑规模（万	上市楼面单价（万	土地出让收入
DX04-0202-6009	B4 综合性商业金	0.704	1.11	0.78
DX04-0202-6069	A61 机构养老设施	0.60	2.99	1.79
DX04-0202-6057A	A334 托幼用地	0.408	0.34	0.14
合计		39.222		114.49

表 2-2 土地出让净收入

项目	金额（亿元）
一、土地出让收入（1）	**114.49**
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	**15.57**
1.农业土地开发资金	0.22
2.农田水利建设资金	2.06
3.教育资金	2.06
4.廉租住房保障资金	2.06
5.国有土地收益基金	9.17
三、土地出让净收入（3=1-2）	**98.92**

（2）项目成本

项目总成本约93.87亿元，包括前期费用、征地补偿费、征收、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

（3）项目收益预测合理

综上本项目预计土地出让净收入约98.92亿元，总投资约93.87亿元（扣除安置房销售回款），预计项目总收益约5.05亿元

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目完成后的配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和成本自求平衡。

5. 绩效目标合理性

（1）项目总绩效目标

完成征地约73.26公顷，规划总建筑规模约70.498万平方米。拆除原工业大院及宅基地约108.7万平方米，上市地块具备供地条件，总成本预计约93.87亿元。

安置房的建设将采用节能环保材料社区周边增加公园、景观绿地打造宜居社区。项目的实施解决棚户区房屋杂乱无章污水横流状况，消除安全隐患，改善村民居住环境，圆百姓安居梦最终回迁居民对棚户区改造满意度预计将高于

90%。在项目完工后将实现政府收益约5.05亿元，同时提高居民的幸福指数，促进社会和谐发展。

（2）2025年项目绩效目标

2025年项目绩效目标为

A、完成鼎祥路竣工验收。

B、安置房一期完成质保工作。

C、完成部分土地征收补偿（安置补助）发放。

本评估报告根据北京盛世宏华置业有限公司棚户区改造土地开发项目实施方案及其他资料作为编制、测算依据，但可能因后期房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据变动。

6.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无

重点描述事前绩效评估工作开展情况及绩效评估结论。

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，项目事前绩效评估分数为96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、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；

2、《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）；

3、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知北估秘[2016]001 号；

4、《北京市建筑工程预算定额》；

5、《北京市建筑工程造价信息》；

6、《建设工程工程量清单计价规范》；

7、《北京市规划和自然资源委员会等五部门关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》京规自发〔2021〕449 号；

8、《新建地区棚户区改造土地开发项目住宅房屋拆迁补偿实施方案》；

9、《西红门镇新建地区棚户区改造土地开放项目住宅房屋搬迁腾退补偿实施方案操作细则》；

10、《西红门镇城乡结合部改造试点项目非住宅拆除腾退补偿实施方案》

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，包括工程费用、工程建设其他费用、建设期利息等。工程费用包括项目前期费、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施费；工程建设其他费用包括其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

三、估算说明

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3.建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5.建设期利息：已实际专项债券按实际利率测算，拟发行专项债暂按1.91%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资938,736万元，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									
1	项目前期费				2,054	2,054	否	平方米	704980	29.13
2	征地补偿费	92,128				92,128	是	平方米	704980	1306.82
3	拆迁补偿费	546,567				546,567	是	平方米	704980	7752.94
4	市政基础设施费	141,820				141,820	是	平方米	704980	2011.69
工程费用小计		780,515	-	-	2,054	782,569		平方米	704980	11100.58
二	其他费用									
1	其他费用				58,780	58,780	否	平方米	704980	833.78
其他费用小计					58,780	58,780		平方米	704980	833.78
三	基本预备费									
四	工程建设投资									
五	建设期利息				97,387	97,387	否	平方米	704980	1381.42
六	铺底流动资金									
项目总投资合计		780,515	-	-	158,221	938,736		平方米	704980	13315.78

五、资金筹措

本项目总投资估算938,736万元，项目计划使用财政资金509,036万元，占比54.22%；专项债券资金429,700万元，占比45.78%。两者合计938,736万元。

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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	164,600							167550	176886	509,036	54.23%
单位自有资金											
专项债券	320,000			34,000	15,700		8,600	31,400	20,000	429,700	45.77%
合计	484,600	-	-	34,000	15,700		8600	198950	196886	938,736	100.00%
分年度占比	51.62%	0.00%	0.00%	3.62%	1.67%		0.92%	21.19%	20.97%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划使用专项债券融资 429,700 万元，不考虑使用其他方式进行补充融资。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额429,700万元，期限 3-7 年，本批次申请发行 8,600 万元。本批次发行额度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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

（二）市场化融资

融资规模。本项目计划使用市场化融资 0 万元。

第四章项目收入分析

本项目收益来源于土地出让收入。项目规划平衡资金用经营性土地9宗，总出让规模约39.22万平方米，可出让土地自2025年开始出让，预计2027年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

表4-1出地出让计划表

序号	项目名称（地块名称）	用地性质		用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	计划供地时间
1	6059A	R2	居住用地	1.55	2.20	3.41	2025
2	6060A	R2	居住用地	2.65	2.20	5.83	2025
3	6009	B4	商业用地	0.44	1.60	0.70	2025
4	6057A	A334	教育用地幼儿园	0.51	0.80	0.41	2025
5	6062A	R2	居住用地	2.49	2.20	5.48	2026
6	6063A	R2	居住用地	2.67	2.20	5.87	2026
7	6070	R2	居住用地	4.05	2.20	8.91	2026
8	6069	A61	养老设施用地	0.60	1.00	0.60	2026
9	6065A	R2	居住用地	3.64	2.20	8.01	2027
	合计					39.22	

一、土地出让收入预测

1.土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

我们根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表 4-2 周边土地成交情况表

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	成交日期	楼面地价（元/㎡）
1	北京市大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目 DX04-0102-6030、6029 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	大兴区西红门镇	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2024/9/19	36,182.88
2	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6035 地块 R2 二类居住用地	大兴区西红门镇	R2 二类居住用地	2024/2/27	41,562.01
3	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、DX00-0101-055 地块二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	2023/8/3	31,281.13
4	北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地和 6022 地块 A334 托幼用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2023/8/3	30,633.47
5	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6004 地块 A334 托幼用地、DX04-0102-6006 地块 R2 二类居住用地	大兴区西红门镇北	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2023/7/25	40,269.22
6	北京经济技术开发区亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块 R2 二类居住用地	亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块	R2 二类居住用地	2023/6/16	44,449.56

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	成交日期	楼面地价（元/m²）
7	北京经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二类居住用地	亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块	R2 二类居住用地	2023/6/1	38,024.19
8	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6005 地块 R2 二类居住用地、DX04-0102-6007 地块 A334 托幼用地	大兴区西红门镇北部	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2023/5/6	39,757.36

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，我们预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 4-3 土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
1	A334 托幼用地	3,400.00
2	A61 机构养老设施用地	29,900.00
3	B4 综合性商业金融服务业用地	11,100.00
4	R2 二类居住用地	29,800.00

2.土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

表 4-4 土地出让收入情况表

序号	项目名称（地块名称）	用地性质		出让面积（万平方米）	计划供地时间	预期出让单价	出让收入（万元）
1	6059A	R2	居住用地	3.4100	2025	29800	101,618
2	6060A	R2	居住用地	5.8300	2025	29800	173,734
3	6009	B4	商业用地	0.7040	2025	11100	7,814
4	6057A	A334	12 班幼儿园	0.4080	2025	3400	1,387
5	6062A	R2	居住用地	5.4780	2026	29800	163,245
6	6063A	R2	居住用地	5.8740	2026	29800	175,045
7	6070	R2	居住用地	8.9100	2026	29800	265,518
8	6069	A61	养老设施用地	0.6000	2026	29900	17,940
9	6065A	R2	居住用地	8.0080	2027	29800	238,639
	合计			39.22			1,144,940

根据以上分析，债券存续期内项目分年度土地出让收入如下：

表 4-5 项目分年度收入表

单位：万元

序号	年度	预计年收入额
1	2025 年	284,553
2	2026 年	621,748
3	2027 年	238,639
合计		1,144,940

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及

三、项目收入合计（土地出让收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（土地出让收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（土地出让收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
土地出让收入		284,554	621,748	238,638					
政府补贴收入									
合计									
收入类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	……	合计
土地出让收入									1,144,940
政府补贴收入									
合计									

第五章项目成本分析

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（一）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《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，大兴区为6等区，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米56元。

（二）农田水利建设资金

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）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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（三）教育资金

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）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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（四）廉租住房保障资金

根据北京市财政局《关于印发北京市廉租住房资金管理实施办法的通知》（京财经二〔2009〕315号）规定，计提廉租住房保障资金与计提农田水利建设资金口径相同。

（五）国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二[2007]1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表5-1 土地出让成本表（金额单位：万元）

项目	计提标准	汇总金额	2025	2026	2027
1.农业土地开发资金	大兴区为六等区，每平方米56元	2,196	580	1,168	448
2.农田水利建设资金	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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%	20,624	5,125	11,200	4,299
3.教育资金	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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%	20,624	5,125	11,200	4,299
4.廉租住房保障资金	土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金	20,624	5,125	11,200	4,299

项目	计提标准	汇总金额	2025	2026	2027
5. 国有土地收益基金	国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金，本次设为 8%	91, 595	22, 764	49, 740	19, 091
合计		155, 663	38, 719	84, 508	32, 436

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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入		284,554	621,748	238,638					
运营支出		38,719	84,508	32,436					
收益		245,833	537,241	206,203					
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	……	合计
项目收入									1,144,940
运营支出									155,663
收益									989,277

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券429,700万元，其中2019年专项债320000万元，期限3年，发行利率3.18%；2022年再融资，债券期限为3年期，利率2.45%；2025年再融资，债券期限为5年期，预计利率1.71%（以中国债券信息网2024年12月11日，5年期中国国债五日均线值1.51%为基础，

上浮 20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.71%）；2022 年专项债券调整后发行 34000 万元，债券期限为 7 年，利率 2.88%；2023 年发行政府专项债（四期）2000 万元，期限三年，利率 2.62%，2023 年发行政府专项债（十二期）13700 万元，期限三年，利率 2.34%，2025 年拟发行政府专项债（三期）8600 万元，期限七年，预计利率 1.91%（以中国债券信息网 2024 年 12 月 11 日，7 年期中国国债五日均线值 1.71%为基础，上浮 20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.91%），2026 年拟发行政府专项债 31400 万元，期限七年，预计利率 1.91%（以中国债券信息网 2024 年 12 月 11 日，7 年期中国国债五日均线值 1.71%为基础，上浮 20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.91%），2027 年拟发行政府专项债 20000 万元，期限七年，预计利率 1.91%（以中国债券信息网 2024 年 12 月 11 日，7 年期中国国债五日均线值 1.71%为基础，上浮 20BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.91%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本还本。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

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	2019 年	-	320,000	-	320,000	3.18%	-	-
2	2020 年	320,000	-	-	320,000	3.18%	10,176	320,000
3	2021 年	320,000	-	-	320,000	3.18%	10,176	320,000
4	2022 年	320,000	34,000	-	354,000	2.45%,2.88%	10,176	320,000
5	2023 年	354,000	15,700	-	369,700	2.45%,2.88%,2.62%,2.34%	8,819	354,000

6	2024 年	369,700	-	-	369,700	2.45%,2.88%,2.62%,2.34%	9,187	369,700
7	2025 年	369,700	8,600	-	378,300	2.88%,2.45%,2.34%,1.71%,1.91%	9,187	387,487
8	2026 年	378,300	31,400	15,700	394,000	2.88%,2.34%,1.91%	6,983	400,983
9	2027 年	394,000	20,000	-	414,000	2.88%,1.71%,1.91%	7,215	421,215
10	2028 年	414,000	-	-	414,000	2.88%,1.71%,1.91%	7,597	421,597
11	2029 年	414,000	-	34,000	380,000	2.88%,1.71%,1.91%	7,597	387,597
12	2030 年	380,000	-	320,000	60,000	1.71%,1.91%	6,618	66,618
13	2031 年	60,000	-	-	160,000	1.91%	1,146	61,146
14	2032 年	60,000	-	8,600	51,400	1.91%	1,146	52,546
15	2033 年	51,400	-	31,400	20,000	1.91%	982	20,982
16	2034 年	20,000	-	20,000	-		382	
	合计	-	**429,700**	**429,700**			**97,387**	

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			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2019 年					
2020 年		-	10,176	10,176	
2021 年		-	10,176	10,176	
2022 年		-	10,176	10,176	
2023 年		-	8,819	8,819	

2024 年		-	9,187	9,187	是
2025 年	245.833	-	9,187	9,187	是
2026 年	537,241	15,700	6,983	22,683	是
2027 年	206.203	-	7,215	7,215	是
2028 年		-	7,597	7,597	是
2029 年		34,000	7,597	41,597	是
2030 年		320,000	6,618	326,618	是
2031 年		-	1,146	1,146	是
2032 年		8,600	1,146	9,746	是
2033 年		31,400	982	32,382	是
2034		20,000	382	20,382	是
合计	989,277	429,700	97,387	527,087	是
本息覆盖倍数		1.88			

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 1.88，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 1.88 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

通过当经营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。可通过表格体现。

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				
	……	-5%	0%	5%	……
经营净收益		939,800	989,300	1,038,700	
偿债资金合计		939,800	989,300	1,038,700	
债券还本付息额		527,087	527,087	527,087	
资本金偿还建设期利息		97,387	97,387	97,387	
经营收入偿还的债券本息额		527,087	527,087	527,087	
债券本息覆盖率		1.78	1.88	1.97	

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大兴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，北京市大兴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，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