2025年北京市政府专项债券（三期）
青云店镇中心镇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）：北京青云祥合建设发展有限公司

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1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 ..... - 4 -
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 ..... - 12 -
十一、项目建设运营模式 ..... - 12 -
十二、项目投后管理 ..... - 12 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 ..... - 14 -
一、项目实施的必要性 ..... - 15 -
二、项目经济效益 ..... - 16 -
三、项目社会效益 ..... - 17 -
四、项目事前绩效评估情况 ..... - 19 -
第三章项目投资估算与资金筹措 ..... - 25 -
一、编制依据及原则 ..... - 25 -
二、估算范围 ..... - 25 -
三、估算说明 ..... - 26 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 26 -
五、资金筹措 ..... - 27 -
第四章项目收入分析 ..... - 29 -

一、项目经营性收入分析 ..... - 29 -
二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） . - 34 -
第五章项目运营成本分析 ..... - 36 -
一、土地出让成本 ..... - 36 -
二、安置房成本 ..... - 38 -
第六章项目收益与融资平衡方案 ..... - 40 -
一、项目收益分析 ..... - 40 -
二、项目融资本息 ..... - 40 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 43 -
四、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 43 -
第七章项目风险控制 ..... - 45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .... - 45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .... - 47 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .... - 47 -
四、敏感性分析 ..... - 51 -
第八章还款保障情况 ..... - 53 -
一、还款责任及保障 ..... - 53 -
二、项目资产管理 ..... - 54 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 54 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 ..... - 56 -
第十章 其他需要说明的事项 ..... - 57 -

第一章项目概况

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目总投资2,070,189万元，其中：计划申请专项债券总额1,497,000万元。已发行1,071,300万元，其中2019年发行专项债券600,000万元，发行期限5年，发行利率3.31%，2019年发行的专项债券600,000万元，计划再融资至2031年。2022年调整后发行200,000万元，发行期限7年，发行利率2.88%；2023年第一期发行54,100万元，发行期限5年，发行利率2.82%，2023年第二期发行25,900万元，发行期限5年，发行利率2.78%，2023年第三期发行68,600万元，发行期限5年，发行利率2.49%。2023年调增专项债券资金25,000万元，债券期限10年，债券利率2.70%。2024年已发行97,700万元，期限5年，发行利率2.24%，后续批次发行425,700万元。2025年拟发行120,000万元，本期拟发行30,000万元，发行期限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

大兴区位于北京市南部，总面积1036.33平方公里。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2023年一般公共预算收入完成1,051,000万元；固定资产投资达9,650,000万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现8,350,000万元；城镇居民人均可支配收入同比增长5.8%左右；社会消费品零售额完成6,910,000万元，同比增长8%；万元GDP能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。

大兴区2021-2023年分别实现一般公共预算收入1,083,900万元、1,040,000万元、1,051,000万元，连续五年突破百亿；一般公共预算支出2,060,400万元、2,390,000万元、2,439,000万元（含对镇专项转移支付）。

二、项目名称

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程-棚户区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券1,071,300万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券1,071,300万元，支出

进度100%其中：本项目已累计发行专项债券1,071,300万元，目前已累计支出1,071,300万元，支出进度100%。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京青云祥合建设发展有限公司		
法定代表人	管保权	成立日期	2016年4月22日
注册资本	11428.00万元	营业期限	2016年4月22日至2066年4月21日
统一社会信用代码	91110115MA0053096N		
注册地址	北京市大兴区青云店镇祥云路2号		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法需批准的项目，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：工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（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	国有控股混合所有制企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	中城中兴（北京）有限公司持有70%的股权； 北京青云祥泰科技发展有限公司持有30%的股权。		

北京青云祥合建设发展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青云祥合建设发展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《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发A至E片区项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：安置房及必要的市政基础设施建设。安置房9359套，建筑规模约125.53万平方米；市政建设14条支路及配套水、电、气、热等管线，总长度约9976米，占地面积约17.07万平方米；经营性用地建筑规模约84.93万平方米。

相关主要指标如下表：

表1-2 安置房建设成本明细表

序号	项目	数量	单位	标准		金额（万元）
1	建安工程费					473619
1.1	地上建安	73.51	万㎡	2890	元/㎡	212444
	精装修	73.51	万㎡	1000	元/㎡	73510
	住宅产业化（装配式）	73.51	万㎡	600	元/㎡	44106
1.2	公共服务配套	2.3	万㎡	3070	元/㎡	7061
1.3	地下车库及设备用房等	42	万㎡	3250	元/㎡	136500
2	红线内市政费	30.32	万㎡	1265	元/㎡	38357
3	商业配套土地使用权出让金及契税					1619
4	不可预见费	511976	万元	8%		40958
建设成本合计						**554553**

表 1-3 市政基础设施建设成本

序号	工程名称	规划长度（米）	规划红线宽度（米）	单价	总价（万元）
1	城市支路青润街	574	20	2.5万元/米	1435
2	城市支路青鼎街	658	20	2.5万元/米	1645
3	城市支路云博路	591	20	2.5万元/米	1478
4	城市支路云萃路	999	20	2.5万元/米	2498
5	城市支路滨河路	376	25	3.0万元/米	1128
6	城市支路云柏路	252	20	2.5万元/米	630
7	城市支路青康街	1282	20	2.5万元/米	3205
8	城市支路青昌街	919	20	2.5万元/米	2298
9	城市支路云盛路	1054	20	2.5万元/米	2635
10	城市支路云利路	1764	15	2.0万元/米	3528
11	城市支路青瑞街	562	20	2.5万元/米	1405
12	城市支路青荣街	546	20	2.5万元/米	1365
13	城市支路青高街	520	15	2.0万元/米	1040
14	城市支路青正街	427	15	2.0万元/米	854
20	不可预见费	建设费用		8%	2012
合计		10524			27156

六、项目投资估算

本项目总投资 2,070,189 万元，其中前期费用 52,250 万元，占比 2.52%；土地征收补偿成本 258,863 万元，占比 12.50%；征收、拆迁补偿成本 1,019,488 万元，占比 49.25%；安置房建设成本 554,553 万元，占比 26.79%；市政基础设施建设成本 27,156 万元，占比 1.31%；其他费用 9,901 万元，占比 0.48%；财务费用 147,978 万元，占比 7.15%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	土地征收补偿成本	征收、拆迁补偿成本	安置房建设成本	市政基础设施建设成本	其他费用	财务费用	合计
投资估算金额	52250	258863	1019488	554553	27156	9901	147978	2070189
占比	2.52%	12.50%	49.25%	26.79%	1.31%	0.48%	7.15%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 154,239 万元，占比 7.45%；安置房收入 418,950 万元，占比 20.24%；专项债券资金 1,497,000 万元，占比 72.31%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

本项目建设地点位于北京市大兴区青云店镇。项目四至分别是：东至东店新村西边界，西至 104 国道，南至 104 国道，北至旱河。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期 121 个月，已在 2019 年 8 月开工，预计 2029 年 8 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2019年6月11日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇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〕112号）、《关于青云店镇中心镇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〕113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》(京发改（核）〔2019〕116号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2022年11月02日至2022年11月04日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京（2022）大不动产权第0040831号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14207.48平方米；京（2022）大不动产权第0040829号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积18462.32平方米；京（2022）大不动产权第0041095号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2

类居住用地，面积15672.17平方米；京（2022）大不动产权第0040822号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积23424.95平方米；京（2022）大不动产权第0041097号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积33084.35平方米；京（2022）大不动产权第0040824号），载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14519.53平方米。

3.规划审批。2021年4月02日至2022年7月26日期间，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等7项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96003.25平方米，其中地上建筑面积60269.01平方米，地下建筑面积35734.24平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等12项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积183405.08平方米，其中地上建筑面积113506.77平方米，地下建筑面积69898.31平方

米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96338.71平方米，其中地上建筑面积58989.05平方米，地下建筑面积37349.66平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积119922.87平方米，其中地上建筑面积74801.61平方米，地下建筑面积45121.26平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积105198.85平方米，其中地上建筑面积62973.1平方米，地下建筑面积42225.75平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0049(10#)地块（10-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积78061.98平方米，其中地上建筑面积47286.34平方米，地下建筑面积30775.64平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等8项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积102082.34平方米，其中地上建筑面积66815.54平方米，地下建筑面积35266.8平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安

置房工程DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积143061.96平方米，其中地上建筑面积87519.69平方米，地下建筑面积55542.27平方米。

4.环评备案。2020年11月22日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：D片区202011011500003482，E片区202011011500003481。

5.施工许可。2022年7月4日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》。分别为：《建设工程施工许可证》编号110115202207040501，工程名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等7项），建设面积96003.25平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040301，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等12项），建设面积183405.08平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040101，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等9项），建设面积96338.71平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040401，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开

发E片区项目安置房工程DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等10项），建设面积119922.87平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040201，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等10项），建设面积105198.85平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207040601，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0049(10#)地块(10-1#住宅楼等9项），建设面积78061.98平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202207010101，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等8项），建设面积102082.34平方米；《建设工程施工许可证》编号110115202208160201，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等10项），建设面积143061.96平方米。均载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司。

综上，青云店镇中心镇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，由北京青云祥合建设发展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10年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过批复授权的方式确定施工方。通过棚户区改造土地开发，完成项目的土地征收、房屋拆迁、回迁安置房和必要的基础设施建设等工作，在改造完成后，项目用地达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京青云祥合建设发展有限公司向北京市大兴区财政局上缴项目运营收益后，由北京市大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。北京青云祥合建设发展有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市大兴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北京市财政部门审核，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

大兴区位于北京市南部，全区南北长42.70km，东西宽45.00km，总面积大兴区总面积1036.33平方公里。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇14个，街道办事处6个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2023年一般公共预算收入完成1,051,000万元；固定资产投资达9,650,000万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现8,350,000万元；城镇居民人均可支配收入同比增长5.8%左右；社会消费品零售额完成6,910,000万元，同比增长8%；万元GDP能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。

大兴区2021-2023年分别实现一般公共预算收入1,083,900万元、1,040,000万元、1,051,000万元，连续五年突破百亿；一般公共预算支出2,060,400万元、2,390,000万元、2,439,000万元（含对镇专项转移支付）；政府性基金预算收入分别为2,383,700万元、1,197,100万元、

1,973,000万元；政府性基金预算支出分别为3,069,500万元、5,155,300万元、3,587,000万元。

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。棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，已成为城市中“二元结构”的一大表现，有必要加快改造的步伐。

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。

（二）高度契合地区规划。

本项目位于大兴区东南部，六环路以南，104国道东侧。是连接大兴新城、亦庄新城、新航城（北京新机场）的重要通廊。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

随着青云店镇棚户区改造土地开发项目的实施，将有力推动北京大兴区青云店镇建设，促进产居融合发展，加快推进该地区城市化进程，有效提升生态环境品质，助力总规和分区规划落实和非首都功能疏解。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

城市化是我国社会现代化的关键命题，城市化中最大挑战之一就是住房问题。广大中间收入群体最大的生活成本差别就是在住房成本。这个问题解决不好，会给社会稳定和经济的可持续发展带来很大隐患。这些人口不仅平均的住房支付能力差，而且流动性大，收入变动也快。加大安置房的供应力度，可以大大降低生活成本，增强其安全感和幸福感，持久保持城市竞争力。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

棚户区改造项目的建设将有效促进区域消费。青云店镇棚户区改造土地开发项目的实施建设势必将带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；更重要的是，将解决中低

收入群体住房困难，使他们从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

（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。可以有效地解决青云店镇居民家庭的住房困难，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。并且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。不仅如此，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）拉动有效投资，推动经济增长。

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。根据项目收益与融资平衡测算，本项目的整体开发收益能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发成本，项目执行本身具备一定经济效益。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，安置房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，这又将推动当地经济社会又好又快发展。

本项目的建设将完善住房供应体系。项目区将形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，良好的居住生活环境、快捷方便的交通、适度的商业规模、合理的规划布局以及健全的配套功能有助于提高区域成熟度，促进居住、休闲、养老、教育、娱乐等公共服务设施的集合；本项目的建设将满足租户较高的物质文化需求。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

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。青云店镇大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动朝阳区东部高质量发展，深化城乡协同发展；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，是重大的保障性安居工程。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

项目的建设符合朝阳区经济发展和整体规划的要求，形成优势带动产业发展，能够满足政府的社会目标，对于加快朝阳区发展起到推动作用，项目建成后具有一定的辐射能力，可以形成区域优势，对整个地区的良性发展有着一定的意义。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1、青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于2016开始连续5年开始将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始筹划对项目区域实施改造。

2、项目实施改造的公益性

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”。本项目的实施可以有效地解决青云店镇9个村村民家庭的住房困难；可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区东南部高质量发展，深化城乡协同发展；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，是重大的保障性安居工程，关系百姓基本生活，具有公益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目于2019年8月启动，目前已取得控规批复、立项核准，用地预审等前期手续，安置房工程已取得工程规划许可证，工程施工许可证等手续。大兴区政府已批准本项目《青云店镇中心镇区棚户区改造项目实施方案》、《青云店镇中心镇区棚户区改造住宅房屋拆除腾退补偿安置方案》《青云店镇中心镇区棚户区改造非住宅房屋拆除腾退补偿方案》和《青云店镇中心镇区棚户区改造公房拆除腾退补偿方案》，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。资金使用具有合规性。

本项目已列入《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）、《北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于印发<2020 年度全市政策性住房开竣工项目计划>的通知》（京建发〔2020〕77 号），已取得《北京市住房和城乡建设委员会关于对青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目有关意见的复函》（京建函〔2021〕40 号），是北京市重点工程。

1. 棚改前期手续进展

项目已列入 2022 年北京市开竣工计划大表、北京市重点项目；已取得棚改 A 至 E 片区项目控规批复、规划条件、用地预审意见、立项核准、交评批复、涉水事项论证批复、钉桩报告、立项核准、稳评批复、地质灾害评估报告、林地占用批复、耕土剥离批复、土壤污染调查批复，市政道路及配套管线、桥梁工程“多规合一”协同意见，基本完成考古勘探和发掘工作。

2. 安置房建设进展

安置房工程已取得选址意见书及用地预审意见、立项核准、“多规合一”平台综合会商意见函、环境影响评价备案、

水影响评价、节能审查意见、工程规划许可证、建设方案备案等手续。已取得安置房区域征地批复，已取得8个地块的施工许可证，目前已实现全部主体结构封顶。

3. 市政基础建设手续进展

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）、市政工程项目综合方案、21条市政道路方案设计、市政管线设计综合，并通过相关主管部门审查。已取得道路及配套管线工程“多规合一”平台协同意见、21条市政道路用地预审及选址意见书。

4. 土地整理入市进展

已取得控规批复、规划条件、用地预审意见、立项核准、交通影响评价批复、涉水事项论证批复等，土壤污染调查批复、文物发掘等工作。2024年申报三宗地块入市（两宗居住、一宗幼儿园用地），总用地面积4.38公顷，并完成了权属审查、入库协议签订、多规合一会商意见，完成预审意见修改，开展推介招商工作。

（三）项目资金来源及到位可行性

根据北京市发展和改革委员会项目核准的批复，本项目投入资金全部来源于棚改专项债券。

项目直接总成本金额约1,699,502万元，已到位资金1,071,300万元，按照资金募集计划，2019年已发行债券600,000万元，2020年、2021年均无债券发行，2022年发行200,000万元、2023年发行173,600万元、2024年发行97,700万元，2025年计划发行120,000万元，2026年计划发行305,700万元。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，且项目安置房回购款用于本项目建设投资。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。

（四）项目收入、成本、收益性预测合理性

1、项目收入

项目规划经营性土地17宗，总出让规模约85.35万平方米，拟于2026年至2029年期间分4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2,223,078万元。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1,877,136万元。

2、项目成本

项目直接总成本约1,699,502万元，包括前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、市政基础设施建设成本、财务费用、管理费，扣减安置房销售回款和专业公司市政费用。

青云店镇中心镇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。

（五）绩效目标合理性

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，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

本项目总投资额根据北京龙泰华源房地产顾问集团有限责任公司编制的《青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目实施方案》、《关于青云店镇中心镇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〕112号）、《关于青云店镇中心镇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〕113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116号）及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

二、估算范围

本项目总投资包含前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、安置房建设成本、市政基础设施建设成本、其他费用、债务利息等。

三、估算说明

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52,250万元、土地征收补偿成本258,863万元、征收、拆迁补偿成本1,019,488万元、安置房建设成本554,553万元、市政基础设施建设成本27,156万元、其他费用9,901万元、债务利息147,978万元等。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2,070,189万元，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	**前期费用**					**52250**	是			
二	**土地征收补偿成本**					**258,863**	是			
1	土地补偿费					22464		亩	2807.99	80000
2	人员安置费					165671		亩	2807.99	590000
3	长远收益费					8051		亩	1006.34	80000
4	青苗及附属物补偿费					10064		亩	1006.35	100000
5	耕地开垦费					31858		亩	637.15	500000
6	耕地占用税					2683		万㎡	67.09	40
7	森林植被恢复费					5745		万㎡	19.15	300
8	不可预见费					12327		万元	246536	5%
三	**征收、拆迁补偿成本**					**1,019,488**	是			

1	村民住宅房屋拆迁补偿成本					852430				
2	集体非住宅房屋拆迁补偿成本					23405				
3	国有土地非住宅房屋征收补偿成本					33220				
4	征收、拆迁补偿其他成本					17752				
5	不可预见费					92681				
四	**安置房建设成本**					**554553**	是			
1	建安工程费					473619				
2	红线内市政费					38357		万 m^2	30.32	1265
3	商业配套土地使用权出让金及契税					1619				
4	不可预见费					40958		万元		8%
五	**市政基础设施建设成本**					**27156**	是			
六	**其他费用**					**9901**	是			
1	围挡费					1249		米	12494	1000 元/米
2	场地看护费					3294		万平方米	196.11	
3	工地施工覆盖网					2353		万平方米	196.11	12.0 元/m^2
4	土壤剥离费					1486		万平方米	42.48	35.0 元/m^2
5	扬尘排污费					1131		万平方米	196.11	
6	建设项目使用林地可行性报告					38		万平方米	19.15	2.0 元/m^2
7	社会稳定风险评估费					200		万平方米	196.11	
8	规划实施方案编制费					150		万平方米	196.11	
七	债务利息					**147978**				
项目总投资合计						**2070189**				

五、资金筹措

本项目总投资估算2,070,189万元，计划使用财政预算资金154,239万元，占比7.45%；专项债券资金1,497,000万元，占比72.31%，安置房收入418,950万元，占比20.24%，三者合计2,070,189万元，可以覆盖总投。

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
财政预算资金	478	19,200	19,200	19,200	32,112	41,664
安置房收入	101,103	87,340	159,996	1,354	2,395	0
专项债券	600,000	0	0	200,000	173,600	97,700
合计	701,581	106,540	179,196	220,554	208,107	139,364
分年度占比	33.56%	5.10%	8.57%	10.55%	9.95%	6.67%
资金来源类型	**2025年**	**2026年**	**2027年**	**2028年**	**2029年**	**2030年**
财政预算资金	7,897	24,464	7,893	0	0	0
安置房收入	58,062	8,700	0	0	0	0
专项债券	120,000	305,700	0	0	0	0
合计	185,986	341,378	7,893	0	0	0
分年度占比	8.98%	16.49%	0.38%	0%	0%	0%
合计	2,070,189					

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2,642,026万元，包括：土地出让收入约2,223,076万元，安置房收入418,950万元。

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		2,642,028
1	土地出让收入	2,223,078
2	安置房收入	418,950

（一）土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地17宗，总出让规模约85.95万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自2026年开始出让，预计2029年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

表4-2 土地出让计划一览表

面积单位：平方米

序号	计划供地时间	R2二类居住用地	F2公建混合住宅用地	B4综合性商业金融服务业用地	小计
1	2026年	198,500	39,000	26,500	264,000.00
2	2027年	312,500			312,500.00

序号	计划供地时间	R2二类居住用地	F2公建混合住宅用地	B4综合性商业金融服务业用地	小计
3	2028年	79,800		76,300	156,100.00
4	2029年		126,900		126,900.00
5	合计	590,800.00	165,900.00	102,800.00	859,500.00

表4-3 土地出让具体情况

序号	地块号	片区	规划用途	出让时间	占地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	计划分摊成本单价（元/平方米）	分摊成本金额（万元）	还款
1	DX08-0300-0058	D	R2	2026年3月	1.6800	4.03	21500	86645	60
2	DX08-0300-0061	D	R2	2026年3月	2.2729	5.68	21500	122120	17.36
3	DX08-0300-0068	C	B4	2026年6月	1.5600	2.65	16000	42400	60
4	DX08-0300-0120	A	R2	2026年6月	3.2167	6.75	21500	145125	20
5	DX08-0300-0121	A	R2	2026年6月	1.6120	3.39	21500	72885	17.36
6	DX08-0300-0091	A	F2	2026年6月	2.5995	3.90	17000	66300	60
7	DX08-0300-0095	B	R2	2027年6月	2.4800	5.70	21500	122550	
8	DX08-0300-0098	B	R2	2027年6月	4.2074	9.26	21500	199090	
9	DX08-0300-0115	A	R2	2027年9月	2.2648	4.76	21500	102340	9.77
10	DX08-0300-	A	R2	2027年9月	3.1783	6.67	21500	143405	

	0118								
11	DX08-0300-0096	B	R2	2027 年 9 月	2.1120	4.86	21500	104490	60
12	DX08-0300-0051	C	R2	2028 年 9 月	3.1921	7.98	21500	171570	60
13	DX08-0300-0052	C	B4	2028 年 9 月	2.2930	4.13	16000	66080	60
14	DX08-0300-0056	D	B4	2028 年 6 月	1.9460	3.50	16000	56000	60
15	DX08-0300-0087	B	F2	2029 年 6 月	1.8533	2.78	17000	47260	60
16	DX08-0300-0104	B	F2	2029 年 6 月	2.9057	4.36	17000	74120	60
17	DX08-0300-0105	A	F2	2029 年 6 月	3.6987	5.55	17000	94350	60
合计					43.0722	85.95		1716730	

2. 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：

周边土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
1	北京市大兴区黄村镇DX00-0202-6007、6014、6011、6002地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	78,176.46	178,342.90	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	2022年2月16日	482,000.00	27,026.59
2	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期1号地土地一级开发项目A2-2地块R2二类居住用地	23,519.80	58,799.50	R2二类居住用地	2022年2月17日	248,000.00	42,177.23
3	北京市大兴区西红门镇B2-08、DX04-0101-6004、6006、6008地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、U17邮政设施用地	104,108.28	211,367.40	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、U17邮政设施用地	2022年2月16日	357,000.00	16,890.02
4	北京经济技术开发区亦庄新城0510街区YZ00-0510-0017地块R2二类居住用地	22,115.20	44,230.40	R2二类居住用地	2022年2月17日	147,600.00	33,370.71
5	北京市大兴区黄村镇DX00-0102-0208-6026、6020地块R2二类居住用地、A334托幼用地	54,389.09	123,172.00	R2二类居住用地、A334托幼用地	2021年10月13日	378,400.00	30,721.27
6	北京市大兴区旧宫镇DX05-0102-6101、6102、YZ00-0801-0015、0016地块B4综合性商业金融服务业用地、U17邮政设施用地、R2二类居住用地（配建“公共租赁住房”）国有建设用地使用权出让	38,598.46	82,574.00	B4综合性商业金融服务业用地、U17邮政设施用地、R2二类居住用地	2021年5月11日	163,000.00	19,739.87
7	临空经济区（北京部分）0205街区DX09-0103-0205地块	12,066.90	18,100.35	B4综合性商业金融服务业用地	2022年3月1日	9,400.00	5,193.27
8	北京市大兴区黄村镇兴华大街DX00-0202-0307地块	84,213.22	134,479.00	B4综合性商业金融服务业用地	2016年5月5日	334,000.00	24,837.00
9	大兴区庞各庄镇PGZ02-34地块（原庞各庄镇镇区改造项目5号地部分地块）B4综合	24,464.00	48,928.00	B4综合性商业金融服务业用地	2015年7月1日	46,800.00	9,565.00

序号	地块名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
	性商业金融服务业用地						
10	北京市大兴区瀛海镇YZ00-0803-6024、6025、6032、6035、6038地块F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地、S32公交场站设施用地	79,276.91	177,023.00	F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地、S32公交场站设施用地	2019年2月25日	444,000.00	25,081.49
11	北京城市副中0302街FZX-0302-6004、6002地块	44,474.33	95,931.32	F1住宅混合公建用地	2021年5月27日	224,000.00	23,350.04
12	北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6001、6009地块F3其他类多功能用地	59,169.74	130,173.43	F3其他类多功能用地	2022年4月29日	131,600.00	10,109.59
13	北京经济技术开发区亦庄新城0902街区JG01-07地块F3其他类多功能用地	15,178.60	45,535.80	F3其他类多功能用地	2022年2月8日	58,400.00	12,825.07

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4-5 土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
1	F2公建混合住宅用地	17,841.55
2	B4综合性商业金融服务业用地	14,833.78
3	R2二类居住用地	30,037.16

3.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4-6 按年度土地出让收入情况表

面积单位：平方米　　单价：元

序号	计划供地时间	R2二类居住用地		F2公建混合住宅用地		B4综合性商业金融服务业用地		收入合计（万元）
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2026年	198,500	30,037	39,000	17,842	26,500	14,834	705,129
2	2027年	312,500	30,037					938,661
3	2028年	79,800	30,037			76,300	14,834	352,878
4	2029年			126,900	17,842			226,409
5	合计	590,800		165,900		102,800		2,223,078

（二）安置房收入

项目单位安置房收入情况如下表所示：

表4-7 按年度安置房收入情况表

序号	年度	安置房收入（万元）	小计（万元）
1	2019年	101,103	101,103
2	2020年	87,340	87,340
3	2021年	159,996	159,996
4	2022年	1,354	1,354
5	2023年	2,395	2,395
6	2025年	58,062	58,062
7	2026年	8,700	8,700
8	合计	418,950	418,950

二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-8 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入	收入数	分年收入 （单位：万元）

类型	据	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
合计		101103	87340	159996	1354	2395	58062	8700	705129	938661	352878	226409
土地出让收入（R2）	收入定价								30,037	30,037	30,037	
	付费对象规模								198500	312500	79800	
	收入小计								596234	938656	239695	
土地出让收入（F2）	收入定价								17,842			17,842
	付费对象规模								39000			126900
	收入小计								69583			226415
土地出让收入（B4）	收入定价								14,834		14,834	
	付费对象规模								26500		76300	
	收入小计								39310		113183	
安置房收入	收入定价	-	-	-	-	-		-	-			
	付费对象规模	-	-	-	-	-		-	-			
	收入小计	101103	87340	159996	1354	2395	58062	58089	8700			
合计	2,642,028											

第五章项目运营成本分析

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目预计建设及运营周期为10年，项目2019年8月启动拆除腾退工作，预计2029年完成全部改造开发工作。待建设周期完成后，区财政局在土地出让收入中预留后续需支付的债券本金及利息，用于后续专项债券本金及利息的支付。

一、土地出让成本

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：

（1）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，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

（2）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%。

（3）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%。

（4）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从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。

（5）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。

针对从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金，应当加强同财政、农业农村等部门的协调，进一步用好从土地出让收入中计提农业农村资金的政策。

本项目按照上述规定采用的计提比例为7%。

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

表5-1 分年度土地出让成本表

单位：万元

序号	年度	土地出让收入	征地相关支出	计提政策性资金
1	2019年		639,869	
2	2020年		80,720	
3	2021年		100,507	
4	2022年		135,366	
5	2023年		123,164	
6	2024年		43,490	
7	2025年		392,070	
8	2026年	705,129	28,381	35,256
9	2027年	938,661	34,098	76,690
10	2028年	352,878	34,098	161,095
11	2029年	226,409	89,564	72,901
	合计	2,223,078	1,701,327	345,942

二、安置房成本

安置房后续成本只有相关税务成本，债券存续期间各年度成本情况如下：

表5-2 安置房成本预测表

单位：万元

序号	年度	缴费基数	增值税	附加税	成本合计
1	2019年	101,103	8,348	835	9,183
2	2020年	87,340	7,212	721	7,933

序号	年度	缴费基数	增值税	附加税	成本合计
3	2021 年	159,996	13,211	1,321	14,532
4	2022 年	1,354	112	11	123
5	2023 年	2,395	198	20	218
6	2025 年	58,062	4,794	479	5,273
7	2026 年	8,700	717	72	789
8	合计	**418,950**	**34,592**	**3,459**	**38,051**

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
项目收入	101,103	87,340	159,996	1,354	2,395	58,062	8,700	705,129
运营支出	9,183	7,933	14,532	123	218	0	5,273	36,045
收益	91,920	79,407	145,464	1,231	2,177	58,062	3,427	669,084
类别	2027	2028	2029	合计				
项目收入	938,661	352,878	226,409	2,642,028				
运营支出	76,690	161,095	72,901	383,994				
收益	861,971	191,783	153,508	2,258,034				

二、项目融资本息

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目已发行政府专项债券1,071,300.00万元，其中2019年发行专项债券600,000万元，发行期限5年，发行利率3.31%，2019年发行的专项债券600,000万元，计划再融资至2031年。2022年调整后发行200,000万元，发行期限7年，发行利率2.88%；2023年第一期发行54,100万元，发行期限5年，发行利率2.82%，2023年第二期发行25,900万元，发行期限5年，发

行利率2.78%，2023年第三期发行68,600万元，发行期限5年，发行利率2.49%。

2023年调增专项债券资金25,000万元，资金来源于2023年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，债券期限10年，债券利率2.70%。

2024年已发行97,700万元，期限5年，发行利率2.24%；2025年计划发行120,000万元，本期计划发行30,000万元，期限7年，剩余305,700万元预计于2026年发行，期限7年。

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。建设期间付息由区财政统筹安排。

债券存续期内，10年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；5年期、7年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

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

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2019年		600,000		600,000	

2020 年	600,000			600,000	19,860
2021 年	600,000			600,000	19,860
2022 年	600,000	200,000		800,000	19,860
2023 年	800,000	173,600		973,600	25,620
2024 年	973,600	97,700		1,071,300	30,249
2025 年	1,071,300	120,000		1,191,300	26,137
2026 年	1,191,300	305,700		1,497,000	28,381
2027 年	1,497,000			1,497,000	34,098
2028 年	1,497,000		148,600	1,348,400	34,098
2029 年	1,348,400		297,700	1,050,700	30,144
2030 年	1,050,700			1,050,700	22,196
2031 年	1,050,700		600,000	450,700	22,196
2032 年	450,700		120,000	330,700	8,636
2033 年	330,700		330,700		6,392
合计		1,497,000	1,497,000		327,727

注：在进行应付利息测算时，2019 年已发行债券按实际发行利率 3.31%计算。2022 年已发行债券按实际发行利率 2.88%计算。2023 年第一期已发行 54,100 万元，按实际发行利率 2.82%计算；2023 年第二期已发行 25,900 万元，按实际发行利率 2.78%计算；2023 年第三期发行 68,600 万元，按实际发行利率 2.49%计算；2023 年调整发行 25,000 万元，按实际发行利率 2.70%计算。2024 年已发行 97,700 万元，按实际发行利率 2.24%计算。2024 年再融资利率，按实际发行利率 2.26%计算。

2025 年拟发行 120,000 万元及 2026 年拟发行 305,700 万元，按照 1.87%预测（以中国债券信息网 2025 年 1 月 2 日，7 年期中国国债五日均线值 1.6176%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.87%）。

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 6-4 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	91,920				是
2020 年	79,407		19,860	19,860	是
2021 年	145,464		19,860	19,860	是
2022 年	1,231		19,860	19,860	否
2023 年	2,177		25,620	25,620	否
2024 年	58,062		30,249	30,249	是
2025 年	3,427		26,137	26,137	否
2026 年	669,084		28,381	28,381	是
2027 年	861,971		34,098	34,098	是
2028 年	191,783	148,600	34,098	182,698	是
2029 年	153,508	297,700	30,144	327,844	否
2030 年			22,196	22,196	否
2031 年		600,000	22,196	622,196	否
2032 年		120,000	8,636	128,636	否
2033 年		330,700	6,392	337,092	否
合计	2,258,034	1,497,000	327,727	1,824,727	是

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 1.24，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 1.24 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

（一）项目实施风险及控制措施

棚户区改造项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时棚户区改造项目的实施包括了方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程

中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（二）工期拖延风险及控制措施

目前，本项目处于在建阶段，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

为控制此项风险，项目实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

（三）搬迁风险及控制措施

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

为控制此项风险，项目实施主体将建立社会风险防御机

制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极镇政府和村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，将风险控制在稳定范围内，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本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。

为控制此项风险，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。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。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）项目主体风险

1. 风险评估

本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

2. 风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

（二）产业政策风险

1. 风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

2. 风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加

强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

（三）经济周期风险

1. 风险评估

本项目为棚户区改造、安置房建设等，受到经济周期影响并不十分明显。

2. 风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

（四）项目收益不及预期风险

1. 风险评估

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

2. 风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，

对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以通过发行再融资专项债券进行本金的偿还。

（五）封闭使用债券资金的风险

1. 风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

2. 风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二

是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

（六）债券资金使用不当的风险

1. 风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

2. 风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

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。

表 7-1 敏感性分析情况表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	2,145,132	2,258,034	2,370,936
财政预算资金流入（万元）	154,239	154,239	154,239
债券还本付息额（万元）	1,824,727	1,824,727	1,824,727
债券本息覆盖率	1.18	1.24	1.30

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，考虑财政统筹安排资金，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.18，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

北京市财政局负责下达专项债券额度，北京市专项债券发行及债券资金下拨等工作。

北京市大兴区住房和城乡建设委员会按照规定权限负责审核、批准项目，并形成相关立项文件。

项目实施单位北京青云祥合建设发展有限公司负责申请立项等各种审批手续，编制《专项债券项目实施方案》，聘请会计师事务所和律师事务所，接收发债资金，负责资金合规使用。会计师事务所出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》对项目资金平衡情况进行评价。

律师事务所出具《法律意见书》对项目进行合法合规审查。

第十章 其他需要说明的事项