

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）  
通州区潞城镇东堡等四村城中村  
改造项目  
专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京城市副中心投资建设集团有限公司

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会通州分局

北京市通州区财政局

2025 年 6 月

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b>	<b>3</b>
一、项目所在区域情况	3
二、项目名称	3
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	8
七、项目地点	8
八、建设工期及实施进度计划	8
九、项目审批情况	9
十、债券资金使用合规性	11
十一、项目建设运营模式	12
十二、项目投后管理	12
<b>第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析</b>	<b>14</b>
一、项目实施的必要性	14
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
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b>	<b>24</b>
一、编制依据及原则	24
二、估算范围	25
三、估算说明	25
四、建设内容及投资估算	29
五、资金筹措	34
六、组合融资	35
<b>第四章 项目收入分析</b>	<b>38</b>
一、安置房销售收入	38

二、土地出让收入.....	38
<b>第五章 项目成本分析.....</b>	<b>44</b>
<b>第六章 项目收益与融资平衡方案.....</b>	<b>48</b>
一、项目收益分析.....	48
二、项目融资本息.....	48
三、项目收益与融资平衡分析.....	50
四、项目收益融资平衡评价结果.....	54
<b>第七章 项目风险控制.....</b>	<b>55</b>
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	55
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	56
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	57
四、压力测试.....	58
<b>第八章 还款保障情况.....</b>	<b>59</b>
一、还款责任及保障.....	59
二、项目资产管理.....	59
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	60
<b>第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....</b>	<b>62</b>
一、信息披露计划.....	62
二、主管部门责任.....	62
<b>第十章 其他需要说明的事项.....</b>	<b>63</b>

## **第一章 项目概况**

通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目总投资 1305038 万元，其中：计划申请专项债券总额 355000 万元，已成功发行 0 万元，2025 年计划本次申请 146300 万元，债券期限 3 年。后续批次发行 208700 万元（2026 年 108700 万元，2027 年 50000 万元，2028 年 50000 万元），债券期限均为 3 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**

2024 年通州区地区生产总值 1508.1 亿元，2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。本项目位于北京市通州区北京城市副中心 09 组团和潞城镇乡镇地区交界处，西侧距行政办公区约 1.5km，横跨 09 组团 0902 街区与 0903 街区和潞城镇乡镇地区。项目范围东至潮白河，南至南刘各庄村与春明路交界处，西至春明西路，北至东堡村北边界，总用地面积约 468.27 公顷，改造实施面积约 378.73 公顷。从村庄行政区划来看，主要涉及潞城镇东堡村、西堡村、七级村和南刘各庄村 4 村大部分区域。

### **二、项目名称**

通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目（简称“本项目”），属于“城中村改造”领域，未纳入专项债券投向领



域“负面清单”。

### 三、项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京城市副中心投资建设集团有限公司。截止 2025 年 6 月 11 日，项目单位已累计发行专项债券 455000 万元，已累计支出 455000 万元，支出进度 100%。已到位中央预算投资资金 1722 万元，支出进度 100%；截止 2025 年 6 月 11 日，项目单位到位其他市场化融资（即专项借款资金）955158 万元，支出 839751 万元，专项借款支出进度 88%。

截止 2025 年 6 月 11 日，本项目到位其他市场化融资（即专项借款资金）403167 万元，支出 383167 万元，专项借款支出进度 95%。截止 2025 年 6 月 11 日，本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 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	北京城市副中心投资建设集团有限公司		
法定代表人	石银峰	成立日期	2003 年 12 月 12 日
注册资本	1000000 万元	营业期限	2005 年 3 月 17 日至 2055 年 3 月 16 日
统一社会信用代码	911100007577013516		
注册地址	北京市通州区潞城镇运河东大街临 6 号		
经营范围	土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。（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	有限责任公司
股东及持股比例	北京市人民政府国有资产监督管理委员会 100%持股

北京城市副中心投资建设集团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，符合使用专项债券的项目主体要求。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会通州分局。北京市规划和自然资源委员会通州分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京城市副中心投资建设集团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规划和自然资源委员会通州分局相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

本项目涉及 A-F 地块，根据项目立项批复可知，本项目建设内容如下：

(1) 《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 A 区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕91 号），建筑规模约 36.23 万平方米（不



舍地下面积），其中安置房建筑规模 35.91 万平方米、配建托幼设施建筑规模 0.32 万平方米。具体建筑规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（2）《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕92 号），建筑规模约 13.73 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、托幼设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（3）《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕93 号），总建筑规模约 38.03 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及托幼配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（4）《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 D 区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕94 号），总建筑规模约 14.67 万平方米（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（5）《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 E 区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕95 号），总建筑规模约 13.88 万平方米（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体

建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(6) 《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 F 区核准的批复》(京通州发改(核)(2024) 96 号), 规划为战略留白用地。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

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

单位: 万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资(或预计总投资)
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 A 区	京通州发改(核)(2024) 91 号	安置房建筑规模 35.91 万平方米、配建托幼设施建筑规模 0.32 万平方米。	36.23 万平方米(不含地下面积)	575981 万元
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区	京通州发改(核)(2024) 92 号	住宅、托幼设施等。	13.73 万平方米(不含地下面积)	32050 万元
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区	京通州发改(核)(2024) 93 号	住宅及托幼配套设施等。	38.03 万平方米(不含地下面积)	116179 万元
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 D 区	京通州发改(核)(2024) 94 号	多功能用地及配套设施等。	14.67 万平方米(不含地下面积)	169432 万元
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 E 区	京通州发改(核)(2024) 95 号	建设内容为多功能用地及配套设施等。	13.88 万平方米(不含地下面积)	326902 万元
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 F 区	京通州发改(核)(2024) 96 号	规划为战略留白用地。	具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	84494 万元



-	-	合计	-	1305038 万元
---	---	----	---	------------

## 六、项目投资估算

本项目总投资 1305038 万元，其中工程费用 315630 万元，占比 24%；工程建设其他费用 777458 万元，占比 60%；预备费 92871 万元，占比 7%；建设期利息 119079 万元，占比 9%。

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	315630	777458	92871	119079	0	1305038
占比	24%	60%	7%	9%	0%	100%

从资金来源看，计划使用专项借款 503207 万元，占比 39%；财政资金 446831 万元，占比 34%；专项债券资金 355000 万元，占比 27%。除以上列示资金来源外，如果专项债不能按照预期计划发行，计划通过城中村专项借款方式筹集相应规模资金，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通州区潞城镇东堡村、西堡村、七级村和南刘各庄村村域范围。项目四至分别是：东至潮白河，南至南刘各庄村与春明路交界处，西至春明西路，北至东堡村北边界。

## 八、建设工期及实施进度计划

本项目属于新建项目，从 2024 年启动，至 2028 年完成。

各年度实施进度计划如下所示：

2024 年，完成潞城项目 10 月 6 日取得立项，10 月 15 日项目实施方案取得市政府领导圈阅，项目全面启动。目前正在办理 ABC 三个区征地手续，其中 A 区已取得拨地钉桩成果，2024 拨地 0532，正在办理指界和勘测定界。BC 区正在办理普测钉桩。拆迁工作正在进行入户摸底。

2025 年，启动集体土地住宅搬迁工作，满足工程建设及供地需求，保障村民利益。安置房建设：2025 年安置房办理施工手续开工建设，2026 年安置房施工建设，2027 年安置房竣工验收。

2028 年，征地扫尾工作。拆迁扫尾工作。2028 年安置房交房入住，实现所有农民上楼。待拆迁征地工作完成后，由实施主体移交至相关主管部门，按需启动后续三大设施建设工作。

## **九、项目审批情况**

本项目属于新建工程，截至目前本项目已经取得了如下批复：

（1）规划初审意见。2024 年 8 月 5 日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局出具的《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 A 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0047 号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0048 号）、



《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函[2024]0049 号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 D 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函[2024]0050 号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 E 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函[2024]0051 号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 F 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函[2024]0052 号）。

（2）规划意见调整。2024 年 9 月 30 日，取得《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区规划意见的补充函》（京规自通函[2024]623 号）、《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区规划意见的补充函》（京规自通函[2024]624 号）、《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 D 区规划意见的补充函》（京规自通函[2024]625 号）。

（3）立项审批。2024 年 10 月 6 日，取得《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 A 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕91 号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕92 号），《北京市通州区发展和改革委员会

关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕93号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕94号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕95号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕96号）。

（4）实施单位的确定。2024年1月16日，取得《北京市通州区人民政府关于授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（通政函〔2024〕6号），同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借款主体，并加快开展有关具体工作。

（5）实施方案审批。2024年10月15日，《通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施方案》取得市政府领导圈阅，项目全面启动。

综上，本项目的规划、立项审批、实施单位的确定、实施方案已取得上级主管部门批复，上述手续真实有效。其他相关手续如用地、环评、施工许可等正在积极推进办理中。项目符合国家产业政策及地区发展规划。

## **十、债券资金使用合规性**



债券发行后，由北京城市副中心投资建设集团有限公司按照项目建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。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，本项目本次专项债券资金将主要用于支付前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费等。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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

## **十一、项目建设运营模式**

本项目建设完成后，经营性土地入市，实现村民上楼安置。

## **十二、项目投后管理**

项目收入归集。土地出让收入由通州区财政局负责收取，安置房销售收入由北京城市副中心投资建设集团有限公司负责收取，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。土地出让后，由北京市通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库；安置房销售后，由北京城市副中心投资建设集团有限公司负责收取并按程

序及时上缴国库用于偿债。

**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，权益登记在北京市规划和自然资源委员会通州分局名下。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

2024 年通州区地区生产总值 1508.1 亿元，2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。本项目位于北京市通州区北京城市副中心 09 组团和潞城镇乡镇地区交界处，西侧距行政办公区约 1.5km，横跨 09 组团 0902 街区与 0903 街区和潞城镇乡镇地区。项目范围东至潮白河，南至南刘各庄村与春明路交界处，西至春明西路，北至东堡村北边界，总用地面积约 468.27 公顷，改造实施面积约 378.73 公顷。从村庄行政区划来看，主要涉及潞城镇东堡村、西堡村、七级村和南刘各庄村 4 村大部分区域。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

2023 年 4 月，中共中央政治局会议上首次提出了“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求。同时确定了城中村改造、“平急两用”和保障性住房作为房地产发展新模式。

2023 年 7 月，国务院办公厅印发了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。强调了城中村改造的重要性和紧迫性，提出了具体的工作原则和任务，以及相应的支持政策和组织实施措施，旨在推动超大特大城市城中村改造工作的积极稳步进行。

2023 年 12 月，中央经济工作会议中提出：积极稳妥化解房地产风险，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公



共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。

因此，本项目符合国家政策导向。

## **（二）高度契合地区规划**

《北京城市副中心控制性详细规划（2016 年—2035 年）（街区层面）》明确要求，城市副中心的规划建设要牢牢抓住疏解非首都功能这个“牛鼻子”，打造中心城区功能和人口疏解的重要承载地。本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。

## **（三）能有效解决当前瓶颈问题**

本项目聚焦补齐短板，保障重大项目。副中心东部发展联络带（春明路）作为副中心重要交通廊道，带动副中心与顺义、大兴以及河北的联动发展。春明路规划路由南北贯穿本项目 4 个村庄，亟需加快推进区域随道路建设搬迁。从城中村地区自身需求来看，丁各庄等四村的公共服务和市政设施缺乏、外来人口众多，改善居住条件的民生诉求十分强烈。

# **二、项目经济效益**

## **（一）提供公共产品，改善公共服务**

城中村改造项目的经济效益分析主要关注项目对经济发展的贡献，包括对经济增长、产业布局、就业创造等方面的影响。本项目落实总体规划“减量、提质”要求，减少居住规模，补充公共服务设施，优化城市布局。本项目通过跨乡域统筹平衡，保障项目可行。

## **（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。本项目预计新增多个就业岗位，增加群众收入。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益**

城中村改造项目对经济发展的贡献主要体现在经济增长、产业布局、就业创造等方面。本项目落实总体规划“减量、提质”要求，补充公共服务设施，优化城市布局，对区域发展带来长远效益。

### **（四）拉动有效投资，推动经济增长**

通过本项目的建设有助于北京城市副中心加快区域经济转型，推进产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济健康可持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对北京城市副中心区位价值的认识，增加其投资信心和机会，从而带动整个区域产业发展。本项目在稳投资、稳增长方面发挥着重要作用。

## **三、项目社会效益**

### **（一）完善基础设施，推动高质量发展**

实现地区高品质生活。项目实施后将增加一所小学、两所幼儿园等多类设施，并推动区域交通干道体系与市政管网建设，通过多元民生服务设施配置实现地区生活品质与环境的整体提升。通过本项目提前实现 2035 年战略留白用地地上物清零的目标，为未来空间发展提前做好储备预留。

### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质**

促进社会和谐稳定。本项目可解决东堡村等 4 个村约 5999 人实现上楼安置，469 人实现城镇化身份转变，切实解决地区民生问题。

### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑**

本项目通过改善低收入家庭的住房条件，使得更多的人能够享受到更好的生活条件，从而促进了社会事业繁荣。城中村改造政策的实施，让许多城市低收入家庭的住房条件得到显著改善，提高生活质量。同时，通过改善城市环境和面貌，提升城市的吸引力和影响力，进一步吸引更多人才和投资者。

### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境**

通过城中村改造将整体提升人居环境，极大的改善群众的居住和出行环境，进一步提升北京城市副中心人民群众的生活质量。彻底解决城中村范围内居民居住条件简陋、环境质量差、市政基础设施不完善、安全隐患大等问题。进一步优化城市空间布局，有效改善群众的生活环境，增强群众获得感、幸福感、安全感，同时重塑乡村面貌，使村庄面貌焕然一新。

## **四、项目事前绩效评估情况**

### **（一）项目整体情况评估**

#### **1. 项目实施的必要性、公益性和收益性**

本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。副中心东部发展联络带（春明路）作为副中心重要交通廊道，带动副中心与顺



义、大兴以及河北的联动发展。春明路规划路由南北贯穿本项目 4 个村庄，亟需加快推进区域随道路建设搬迁。本项目紧邻行政办公区，横跨副中心和外围乡镇用地，且处在通州区边缘地带，是实施潮白河国家级植物园首期建设的核心区域。亟需实施村庄搬迁实现副中心规划中的生态绿环格局，实现副中心与外围拓展区的统筹协调发展。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于城中村改造领域，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。区政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，促进生态环境良性循环，项目建设有利于促进当地经济文化发展。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1305038 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入及安置房销售收入。本项目债券存续期内预计项目可偿债净收益为 1116072 万元，预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍，项目收益性较好。因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

### （1）项目投资合规性

本项目属于城中村改造领域，为 2025 年国家发展改革委、财政部支持的专项债券领域。



综上，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域，本项得分满分。

## （2）项目成熟度

本项目的立项审批、实施单位的确定、实施方案已取得上级主管部门批复。其他相关手续如用地、环评、施工许可等正在积极推进办理中。因此，本项目基本建设程序尚未全部完成，需要进一步完善，本项扣 1 分。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

### （1）资金来源合规性

本项目总投资估算 1305038 万元，资金来源于专项借款 503207 万元，财政资金 446831 万元，专项债券 355000 万元。三种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规，故此项满分。

### （2）资金到位可行性

#### 1) 资本金到位可行性

本项目使用财政资金作为项目资本金，共计 446831 万元，依据项目工程建设进度按期投入，能够合理保障本项目资本金需求，故此项满分。

#### 2) 专项债券资金到位可行性

本项目计划申请专项债券总额 355000 万元，已成功发行 0 万元，2025 年计划本次申请 146300 万元，债券期限 3 年。后续批次发行 208700 万元（2026 年 108700 万元，2027 年 50000 万元，2028 年 50000 万元），期限均为 3 年，本项目符合专项债券投向领域且项目收益与融资能够满足自求

平衡，上述债券资金将限额内发行。因此，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性，故此项扣 1 分。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于安置房销售收入和土地出让收入。项目地块计划于 2025 年、2026 年、2027 年陆续完成出让。预计土地出让收入为 1521558 万元，剩余安置房销售收入为 45505 万元，考虑扣减相关基金计提 168504 万元，扣减滚动开发资金 282487 万元，则可用于偿还的预期收益为 1116072 万元。本项目专项债券本息为 372040 万元，市场化融资本息为 557653 万元，项目预期收益对本项目全部融资资金的本息覆盖倍数为 1.20 倍，能够实现资金平衡。

综上，项目收入预测具有一定的合理性，本项目成本处理方式合理，收益指标科学合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性，故该项扣 2 分。

#### 5. 债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入和安置房销售收入来偿还专项债券本息。本项目债券存续期内项目收益 1116072 万元，专项债券本息为 372040 万元，市场化融资本息为 557653 万元，项目预期收益对全部融资资金的本息覆盖倍数为 1.20 倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关



政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理，故该项满分。

#### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来自于市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理。项目建设内容与绩效目标相匹配，偿债计划总体可行。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素，可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化，故本项扣 2 分。

#### 7. 绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。故本项扣 1 分。

### （二）本年度债券需求评估

#### 1. 项目投融资计划落实情况

本项目上年度和本年度资金来源明晰，资金使用管理规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性，故本项扣 1 分。

#### 2. 项目建设运营执行情况

整体来看，本项目上年度建设任务完成情况良好，本年度建设内容及规模计划详实，建设条件基本落实，故本项满



分。

### 3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2024 年度开始启动办理前期手续，不涉及工程建设，未出现超概情况，成本控制情况良好。2025 年度预计投入成本 656190 万元，预计实现土地出让收入 338983 万元。建议建立成本控制体系，增加成本核算、分析、考核等标准，提高项目的经济效益。故本项扣 2 分。

### 4. 专项债券投后管理情况

本项目本次为首次申请专项债券，将按要求归集、上缴还本付息资金，并按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况，故本项满分。

### 5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求为 146300 万元，专项债券申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定，详情见附件 3《专项债券资金月度支出计划》。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。故本项满分。

### 6. 上年度绩效评价落实情况

本项目不涉及，按照得满分处理。

### 7. 本年度绩效目标合理性

本年度绩效指标体系中一级指标包括产出、效益和满意度指标，二级指标共 9 项，三级指标共 16 项，其中定量指标为 12 项，占三级指标比为 75%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。由此，本项目总体绩效目标设置明确，具

体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。故本项扣 1 分。

经充分论证评估，通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目整体情况评估得 93 分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。本年度债券需求评估得 96 分，项目投融资计划落实情况良好，项目建设运营执行情况良好，项目成本控制与收益实现情况合理可行，专项债券投后管理情况合理可行，申报本年度专项债券资金需求合理，本年度绩效目标合理。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

主要编制依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。
3. 北京市人民政府办公厅印发《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》的通知（京政办发〔2024〕9 号）。
4. 《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理条例》（京规自发〔2021〕449 号）。
5. 《关于进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的意见》（京国土储〔2015〕37 号）。
6. 参照《关于进一步加快推进棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》（京政发〔2016〕6 号）。
7. 参照北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室印发《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知（京建发〔2017〕481 号）。
8. 参照《北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚户区项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文〔2018〕99 号）。
9. 参照关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知（京建发〔2018〕455 号）。



10. 参照《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发〔2019〕192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、铺底流动资金等。其中，工程费用包括安置房的建设及市政基础设施建设等；工程建设其他费用包括前期费、征地费用、拆迁费用、其他费用、审计费用、全过程造价管理费、委托入市交易费、利润或管理费、税金等；预备费包括征地不可预见费、征收（拆迁）不可预见费、安置房建设不可预见费。

## 三、估算说明

### 1. 工程费用

本项目工程费用主要包括安置房建设、幼儿园建设以及市政基础设施建设费用。工程费用合计 315630 万元。

（1）安置房建设、幼儿园建设费用。安置房建设、幼儿园建设费用共计 260181 万元。

表 3-1 安置房建设、幼儿园建设工程费用表

单位：万元

序号	项目	单位	数量	单价（元）	投资金额 （万元）	备注
（一）	安置房	m <sup>2</sup>	-	-	258214	
1	住宅	m <sup>2</sup>	-	-	233285	
1.1	结构工程	m <sup>2</sup>	359100	3196	114782	钢框架结构
1.2	装饰工程	m <sup>2</sup>	359100	1000	35910	
1.3	住宅产业化增量工	m <sup>2</sup>	359100	600	21546	

序号	项目	单位	数量	单价（元）	投资金额 （万元）	备注
	程					
1.4	给排水工程	m²	359100	200	7182	
1.5	暖通工程	m²	359100	500	17955	
1.6	强电工程	m²	359100	500	17955	
1.7	弱电工程	m²	359100	200	7182	
1.8	消防工程	m²	359100	150	5387	
1.9	电梯工程	m²	359100	100	3591	
1.1	燃气工程	m²	359100	50	1796	
2	室外工程		—	—	24928	
2.1	给水工程	m²	179600	100	1796	
2.2	雨污水工程	m²	179600	100	1796	
2.3	强电工程	m²	179600	200	3592	舍外电接入
2.4	弱电工程	m²	179600	100	1796	
2.5	热力工程	m²	179600	500	8980	
2.6	燃气工程	m²	179600	100	1796	
2.7	道路工程	m²	71840	380	2730	
2.8	绿化工程	m²	53880	120	647	
2.9	附属工程（围墙、大门、岗亭等）	m²	179600	100	1796	
(二)	幼儿园	m²	3200	6146	1967	
1	主体建筑	m²	3200	5240	1677	
1.1	结构工程	m²	3200	2300	736	
1.2	装饰工程	m²	3200	800	256	
1.3	住宅产业化增量工程	m²	3200	600	192	
1.4	给排水工程	m²	3200	150	48	
1.5	暖通工程	m²	3200	500	160	
1.6	强电工程	m²	3200	450	144	
1.7	弱电工程	m²	3200	160	51	
1.8	消防工程	m²	3200	130	42	
1.9	电梯工程	m²	3200	100	32	
1.1	燃气工程	m²	3200	50	16	
2	室外工程费	m²			290	
2.1	给水工程	m²	2933	100	29	
2.2	雨污水工程	m²	2933	100	29	
2.3	强电工程	m²	2933	200	59	
2.4	弱电工程	m²	2933	100	29	
2.5	热力工程	m²	2933	100	29	
2.6	燃气工程	m²	2933	100	29	

序号	项目	单位	数量	单价（元）	投资金额（万元）	备注
2.7	道路工程	m <sup>2</sup>	1173	384	45	含操场
2.8	绿化工程	m <sup>2</sup>	880	125	11	
2.9	附属工程（围墙、大门、岗亭等）	m <sup>2</sup>	2933	100	29	

（2）**市政基础设施建设费用**。本项目包括市政基础设施建设费、电力接入工程费用，共计 55449 万元。市政基础设施建设投资 40247 万元，主要包括支路 7.58 公里，暂按 4000 万元/公里估算，以及桥梁 3 座；电力接入工程费用 15202 万元，以建筑规模为基数，按照居住 200 元/m<sup>2</sup>，商办 330 元/m<sup>2</sup>，公服 330 元/m<sup>2</sup>为标准。最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

## 2. 工程建设其他费用

（1）**前期费用**。项目前期工作是为推进土地开发项目落地而开展的前期相关工作，包括编制实施方案编制费、项目申请报告编制费、测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、考古勘探及挖掘费、涉水事项论证、招标代理费、规划综合实施方案、土壤污染调查费、专项债项目实施方案等相关材料编制费等产生的相应费用。若项目进展过程中需要进行其他相关咨询工作，咨询费用经审计核实为本项目所需工作费用，一并纳入前期开发成本。经测算，前期费用共计 11363 万元，最终以实际发生并经审计和政府部门认定的前期费用为准。

（2）**征地费用**。征地费用包含土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、征地费税、土地征收成片开发方案编制费、社会稳定风险评估报告编制费等。征地项目的实际征地补偿费，



以征地单位与被征地农村集体经济组织协商签订的征地补偿安置协议书为准。本项目土地补偿费用按城市副中心 155 平方公里范围内 30 万元/亩、城市副中心 155 平方公里范围外 20 万元/亩进行测算；安置补偿费劳动力按 50 万元/人、一般超转人员按 300 万元/人进行测算；青苗补偿费按 3.5 万元/亩进行测算；耕地开垦费计费标准为八等耕地 18 万元/亩；耕地占用税征收标准为 45 元/平方米；森林植被恢复费征收标准为 300 元/平方米；土地征收成片开发方案编制费参考《关于印发〈北京市实施土地征收成片开发标准的若干意见(试行)〉的通知》(京规自发〔2021〕389 号)；社会稳定风险评估报告编制参照《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)估算。征地补偿费共计 147997 万元，最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

(3) 拆迁费用。本项目拆迁费用包括宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用、集体企业房屋征收(拆迁)补偿费用、国有非宅征收补偿费、集体基础设施补偿费、房屋征收(拆迁)管理费、市政、公共设施拆迁移改费等，共计 575981 万元，最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

(4) 其他费用。其他费用主要包括：拆迁其他相关费用(围墙、围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、环保税)，安置房其他费用(建设单位管理费、勘察费、设计费、工程监理、竣工图编制费、环评报

告编制费、招标代理费、招标交易服务费、地质灾害危险性评估费、工程量清单及清单预算编制费、测绘费、交通影响评价费、工程检测、节能报告、样板间建设、临时设施费等。其他费用共计 42117 万元。最终以实际发生并经审计和政府部门认定的结果为准。

综上，本项目工程其他费合计 777458 万元。

### **3. 预备费**

本项目预备费主要包括征地不可预见费、征收（拆迁）不可预见费、安置房建设不可预见费，其中：征地不可预见费以土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、征地费税和其他费之和为基数，按 5% 计算；征收（拆迁）不可预见费以宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费用、国有非宅征收补偿费、集体基础设施补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、市政、公共设施拆迁移改费之和为基数，按 10% 计算；安置房建设不可预见费以安置房和幼儿园的工程费用及其工程建设其他费用之和为基数，按 10% 计算。共计预备费 92871 万元。

### **4. 财务费用**

以前期费用、征地费用、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费和其他费用之和的 80% 为基数，暂按 3% 利率，4 年期估算。财务费用为 119079 万元。

## **四、建设内容及投资估算**

本项目总投资 1305038 万元，项目投资估算明细如下所示。



表 3-2 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		
				单位	数量	单价 (元)
一	工程费合计	315630	是	—	—	7171
(一)	安置房	258214	—	—	—	7191
1	住宅	233285	—	m <sup>2</sup>	359100	6496
1.1	结构工程	114782	—	m <sup>2</sup>	359100	3196
1.2	装饰工程	35910	—	m <sup>2</sup>	359100	1000
1.3	住宅产业化增量工程	21546	—	m <sup>2</sup>	359100	600
1.4	给排水工程	7182	—	m <sup>2</sup>	359100	200
1.5	暖通工程	17955	—	m <sup>2</sup>	359100	500
1.6	强电工程	17955	—	m <sup>2</sup>	359100	500
1.7	弱电工程	7182	—	m <sup>2</sup>	359100	200
1.8	消防工程	5387	—	m <sup>2</sup>	359100	150
1.9	电梯工程	3591	—	m <sup>2</sup>	359100	100
1.1	燃气工程	1796	—	m <sup>2</sup>	359100	50
2	室外工程	24928	—	—	—	
2.1	给水工程	1796	—	m <sup>2</sup>	179600	100
2.2	雨污水工程	1796	—	m <sup>2</sup>	179600	100
2.3	强电工程	3592	—	m <sup>2</sup>	179600	200
2.4	弱电工程	1796	—	m <sup>2</sup>	179600	100
2.5	热力工程	8980	—	m <sup>2</sup>	179600	500
2.6	燃气工程	1796	—	m <sup>2</sup>	179600	100
2.7	道路工程	2730	—	m <sup>2</sup>	71840	380
2.8	绿化工程	647	—	m <sup>2</sup>	53880	120
2.9	附属工程(围墙、大门、岗亭等)	1796	—	m <sup>2</sup>	179600	100
(二)	幼儿园	1967	—	—	—	6146
1	主体建筑	1677	—	m <sup>2</sup>	3200	5240
1.1	结构工程	736	—	m <sup>2</sup>	3200	2300
1.2	装饰工程	256	—	m <sup>2</sup>	3200	800
1.3	住宅产业化增量工程	192	—	m <sup>2</sup>	3200	600
1.4	给排水工程	48	—	m <sup>2</sup>	3200	150
1.5	暖通工程	160	—	m <sup>2</sup>	3200	500
1.6	强电工程	144	—	m <sup>2</sup>	3200	450
1.7	弱电工程	51	—	m <sup>2</sup>	3200	160
1.8	消防工程	42	—	m <sup>2</sup>	3200	130
1.9	电梯工程	32	—	m <sup>2</sup>	3200	100
1.1	燃气工程	16	—	m <sup>2</sup>	3200	50
2	室外工程费	290	—	—	—	



序号	建设内容	估算金额	是否使用专项	主要技术经济指标		
2.1	给水工程	29	—	m²	2933	100
2.2	雨污水工程	29	—	m²	2933	100
2.3	强电工程	59	—	m²	2933	200
2.4	弱电工程	29	—	m²	2933	100
2.5	热力工程	29	—	m²	2933	100
2.6	燃气工程	29	—	m²	2933	100
2.7	道路工程	45	—	m²	1173	380
2.8	绿化工程	11	—	m²	880	120
2.9	附属工程(围墙、大门、岗亭等)	29	—	m²	2933	100
(三)	市政基础设施建设	55449	—	—	—	
1	市政基础设施建设费	40247	—	公里	7.58	4000 万元
2	电力接入工程费用	15202	—	—	—	
2.1	居住	7664	—	公顷	38.32	200
2.2	公服	1858	—	公顷	1858	330
2.3	商办	5680	—	公顷	17.21	330
二	工程建设其他费用	777458	是	—	—	—
1	前期费用	11363	—	—	—	—
1.1	实施方案编制费	219	—	—	—	—
1.2	项目申请报告编制费	219	—	—	—	—
1.3	测绘费	1895	—	公顷	378.73	5 元/平方米
1.4	编制地质灾害评估费	568	—	公顷	378.73	1.55 元/平方米
1.5	编制交通影响评估费	175	—	万米	116.59	1.50 元/平方米
1.6	考古勘探及发掘费	5539	—	公顷	115.4	47.7 万元/公顷
1.7	涉水事项论证费用	758	—	公顷	378.73	2 万元/公顷
1.8	实施主体招标代理服务 费	120	—	—	—	—
1.9	其他费用	1870	—	—	—	—
1.9.1	规划综合实施方案编制 费(含市政)	800	—	—	—	2 万元/公顷
1.9.2	林地可行性研究报告 编制费	120	—	—	—	—
1.9.3	土壤污染调查费	600	—	—	—	—
1.9.4	土壤剥离方案编制费	150	—	—	—	—
1.9.5	专项债项目实施方案 等相关材料编制费	200	—	—	—	—
2	征地补偿费	147997	—	—	—	—
2.1	土地补偿费	41238	—	—	—	—
2.1.1	155 内	25713	—	亩	857.05	30 万元/亩

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项	主要技术经济指标		
				亩	776.2	20 万元/亩
2.1.2	155 外	15525	—			
2.2	安置补助费	92950	—			
2.2.1	劳动力安置补助费	9550	—	人	191	50 万元/人
2.2.2	一般超转人员安置补助费	83400	—	人	278	300 万元/人
2.3	青苗补偿费	203	—	亩	58.2	3.5 万元/亩
2.4	征地费税	13246	—			
2.4.1	耕地占用税	2269	—	公顷	50.37	45 元/平方米
2.4.2	耕地开垦费	1047	—	亩	58.2	18 万元/亩
2.4.3	森林植被恢复费	9930	—	公顷	32.72	300 元/平方米
2.5	其他	360	—	—	—	—
2.5.1	土地征收成片开发方案编制费	180	—	—	—	—
2.5.2	社会稳定风险评估报告编制费	180	—	—	—	—
3	拆迁费用	575981	—	—	—	—
3.1	宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用 实物安置	426284	—	宅院	1177	362 万元/宗
3.1.1	区位补偿费	204300	—	公顷	40.86	5000 元/平方米
3.1.2	房屋重置成新价	64180	—	万平方米	32.09	2000 元/平方米
3.1.3	地上物补偿费	40114	—	万平方米	32.09	1250 元/平方米
3.1.4	拆迁补偿费	802	—	万平方米	32.09	25 元/平方米
3.1.5	家电改移补助费	589	—	宗	1177	5000 元/宗
3.1.6	提前搬家费	17655	—	宗	1177	15 万元/宗
3.1.7	停产停业补助费	5391	—	万平方米	6.7397	800 元/平方米
3.1.8	周转费	40678	—	—	—	3200 元/月/套
3.1.9	其他	52575	—	—	—	
3.1.9.1	安置补助费	25495	—	人	5099	5 万元/人
3.1.9.2	住房困难补助费	3540	—	宗	59	60 万元/宗
3.1.9.3	促签奖励费	11770	—	宗	1177	10 万元/宗
3.1.9.4	合法利用土地奖	11770	—	宗	1177	10 万元/宗
3.2	宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用货币安置	78529	—	—	—	1129 万元/宗
3.2.1	区位补偿费	36000	—	公顷	7.2	5000 元/平方米
3.2.2	房屋重置成新价	11360	—	万平方米	5.68	2000 元/平方米
3.2.3	地上物补偿费	7100	—	万平方米	5.68	1250 元/平方米



序号	建设内容	估算金额	是否使用专项	主要技术经济指标		
				万平方米		
3.2.4	拆迁补助费	142	-	万平方米	5.68	25 元/平方米
3.2.5	家电改移补助费	105	-	宗	207	5000 元/宗
3.2.6	提前搬家费	3105	-	宗	207	15 万元/宗
3.2.7	停产停业补助费	955	-	万平方米	1.195	800 元/平方米
3.2.8	周转费	621	-	宗	207	3 万元/宗
3.2.9	其他	120420	-	-	-	-
3.2.9.1	安置补助费	4500	-	人	900	5 万元/人
3.2.9.2	促签奖励费	2070	-	宗	207	10 万元/宗
3.2.9.3	合法利用土地奖	2070	-	宗	207	10 万元/宗
3.2.10	放弃房屋安置补助费	165600	-	公顷	7.2	23000 元/平方米
3.2.11	安置房回购	155099	-	平方米	310197.83	5000 元/平方米
3.3	集体企业房屋征收(拆迁) 补偿费	10020	-	万平方米	10.02	2000 元/平方米
3.4	国有非宅征收补偿费	5528	-	-	-	16501 元/平方米
3.4.1	办公	2010	-	公顷	0.335	400 万元/亩
3.4.2	商业	3518	-	公顷	0.335	700 万元/亩
3.5	集体基础设施补偿费	4726	-	-	-	-
3.5.1	道路	1411	-	-	-	3.5 万元/亩
3.5.2	大田	2815	-	-	-	3.5 万元/亩
3.5.3	加油站	500	-	-	-	-
3.6	房屋征收(拆迁)管理费	27590	-	-	-	-
3.6.1	房屋征收(拆迁)服务费	5949	-	-	-	0.01
3.6.2	房屋征收(拆迁)评估费	3034	-	-	-	0.008
3.6.3	房屋征收(拆迁)测绘费	1774	-	万平方米	177.41	10 元/平方米
3.6.4	房屋征收(拆迁)招投标代理费	100	-	-	-	-
3.6.5	拆除服务费	4896	-	万平方米	75.35	65 元/平方米
3.6.6	建筑垃圾处理费	11301	-	万平方米	75.35	150 元/平方米
3.6.7	大田拆除服务费	536	-	亩	53.59	10 元/平方米
3.7	市政、公共设施拆迁移改费	24000	-	-	-	-
3.8	核减	696	-	-	-	-
4	其他费用	42117	-	-	-	-
4.1	建设单位管理费	2180	-	-	-	-
4.2	工程设计费	5602	-	-	-	-
4.3	勘察费	1681	-	-	-	-
4.4	竣工图编制费	448	-	-	-	-
4.5	工程建设监理费	3344	-	-	-	-
4.6	环评报告编制费	45	-	-	-	-



序号	建设内容	估算金额	是否使用专项	主要技术经济指标		
4.7	招标代理服务	120	-	-	-	-
4.7.1	设计招标代理	18	-	-	-	-
4.7.2	勘察招标代理	9	-	-	-	-
4.7.3	监理招标代理	13	-	-	-	-
4.7.4	施工招标代理	81	-	-	-	-
4.8	招标交易服务费	8	-	-	-	-
4.8.1	施工招标交易	7	-	-	-	-
4.8.2	监理招标交易	1	-	-	-	-
4.9	地质灾害危险性评估费	156	-	-	-	-
4.10	工程量清单及清单预算编制费	879	-	-	-	-
4.11	测绘费	55	-	-	-	-
4.12	交通影响评价	100	-	-	-	-
4.13	工程检测费	287	-	-	-	-
4.14	节能报告编制费	156	-	-	-	-
4.15	样板间建设费	500	-	-	-	-
4.16	临时设施费	3000	-	-	-	-
4.17	围墙、围挡费用	1330	-	米	16623	800
4.18	场地看护费	8977	-	-	-	4000
4.19	防火除草费	1404	-	-	-	1.5
4.20	防尘网铺设费用	9352	-	-	-	10
4.21	律师费	600	-	-	-	-
4.22	环保税	1893	-	-	-	1.56
三	基本预备费	92871	-	-	-	-
1	征地不可预见费	7399	-	-	-	-
2	征收(拆迁)不可预见费	57598	-	-	-	-
3	安置房建设不可预见费	27874	-	-	-	-
四	工程建设投资	1185959	-	-	-	-
五	建设期利息	119079	-	-	-	-
项目总投资合计		1305038	-	-	-	-

## 五、资金筹措

本项目总投资估算1305038万元，计划使用专项借款503207万元，占比39%；财政资金446831万元，占比34%；专项债券资金355000万元，占比27%。

分年度筹措计划如下：

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
专项借款	817	502390				503207	39%
财政资金		7500	243091	67936	128304	446831	34%
专项债券		146300	108700	50000	50000	355000	27%
合计	817	656190	351791	117936	178304	1305038	100%
分年度占比	0.06%	50.28%	26.96%	9.04%	13.66%	100%	

备注：项目资本金来源于财政资金，项目资本金占总投资比例约为 34%；

## 六、组合融资

本项目计划使用计划使用专项借款、财政资金和专项债券资金。如果专项债不能按照预期计划发行，计划通过城中村专项借款方式筹集相应规模资金。

本项目关于组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）858207 万元。其中专项债券资金 355000 万元，其他市场化融资（即专项借款资金）503207 万元。

### （一）专项债券融资

融资规模。本项目拟使用专项债券 355000 万元，已发行 0 万元，2025 年计划申请 146300 万元，期限 3 年，假设债券发行利率 1.6%(参考 2025 年 6 月 10 日前五日均值测算的 3 年期国债收益率 1.45%，并上浮 15 个基点，利率为 1.6%)。后续批次发行 208700 万元（2026 年 108700 万元，2027 年 50000 万元，2028 年 50000 万元），后续批次假设发行债券



期限 3 年，假设债券发行利率 1.6%，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，全部投向于前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、工程建设其他费、预备费等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-2。

## （二）市场化融资

融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）503207 万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资 403167 万元，其中：①2024 年 12 月借款金额 817 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，保守考虑利率按 2.19%测算（2024 年 12 月利率 2.54%，从 2025 年 1 月 1 日起利率按 2.19%，遇 LPR 调整，利率按年调整（一年期 LPR 下浮 91 个基点）），利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 6 月偿还本金 100 万元；2029 年 12 月偿还本金 717 万元）。②2025 年已经使用借款金额 2149 万元，剩余 40 万计划在 2025 年完成支出。来源于 2024 年 12 月借款 2189 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，保守考虑利率按 2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 6 月偿还本金 500 万元；2029 年 12 月偿还本金 1689 万元）。③2025 年 3 月借款金额 201 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，保守考虑利率按 2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还



（其中 2029 年 9 月偿还本金 50 万元；2030 年 3 月偿还本金 151 万元）。④2025 年 6 月发生借款 300000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，按季度付息（每季末月的 20 日结息），分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10000 万元，在 2030 年 5 月 12 日偿还 290000 万元）。⑤2025 年 6 月发生借款 100000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，按季度付息（每季末月的 20 日结息），分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10000 万元，在 2030 年 5 月 19 日偿还 90000 万元）。⑥2025 年 6 月计划发生借款 100000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，按季度付息（每季末月的 20 日结息），计划分两次还本（在 2029 年 9 月偿还 10000 万元，在 2030 年 5 月偿还 90000 万元）。

资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、工程建设其他费、预备费等。

## 第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 1567063 万元，主要包括：安置房销售收入 45505 万元，土地出让收入 1521558 万元。

表 4-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	安置房销售收入	45505
2	土地出让收入	1521558

### 一、安置房销售收入

参考 2021-2023 年通州区入市地块成交价格及对未来成交价格的预期，安置房销售价格按 18000 元/m<sup>2</sup>预估（根据通州区人民政府已经批复的通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施方案，剩余安置房由区政府统筹，假定政府以 18000 元/平方米的价格回购，建安成本 8500 元/平方米，则收益为 9500 元/平方米）。选取参考价格例如：北京通州春和景明项目安置房由通州区政府指定单位按 22000 元/平方米的价格统一组织回购。）。本项目销售安置房建筑面积 4.79 万平方米，安置房销售收入 45505 万元。

计算公式：安置房销售收入=安置房销售价格\*安置房建筑面积=（18000-8500）\*4.79=9500\*4.79=45505 万元

### 二、土地出让收入

#### （一）土地出让规模

项目范围内规划可入市资源，2025 年 12 月预计入市三宗居住用地，居住建筑规模约 12.45 万平方米，兼容多功能建筑规模约 0.99 万平方米；2026 年 11 月预计入市三宗居住用地，建筑规模约 35.41 万平方米；2027 年 5 月预计入市三宗多功能用地，建筑规模约 12.68 万平方米；2027 年 8 月预计入市四宗多功能用地及剩余安置房，多功能建筑规模约 13.88 万平方米。

表 4-2 土地入市出让计划表

单位：m<sup>2</sup>/万 m<sup>2</sup>

入市时间	地块编号	用地性质(代码)	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
2025. 12	FZX-0902-6001	R2_二类居住用地	2.65	5.65
	FZX-0902-6001	兼容 F3		0.99
	FZX-0902-6002	R2_二类居住用地	1.9	4.74
	FZX-0902-6004	R2_二类居住用地	0.9	2.06
2026. 11	FZX-0902-6005	R2_二类居住用地	5.56	13.89
	FZX-0902-6007	R2_二类居住用地	4.8	11.05
	FZX-0902-6017	R2_二类居住用地	4.55	10.47
2027. 5	FZX-0902-6013	F3_其他类多功能用地	1.02	2.56
	TZ02-0301-2001	F3_其他类多功能用地	3.28	4.93
	TZ02-0301-2002	F3_其他类多功能用地	3.66	5.19
2027. 8	TZ02-0301-1001	F3_其他类多功能用地	3.96	5.94
	TZ02-0301-1002	F3_其他类多功能用地	1.33	2
	TZ02-0301-1006	F3_其他类多功能用地	2.05	3.08
	TZ02-0301-1007	F3_其他类多功能用地	1.91	2.86
小计	-	-	37.57	75.41

## (二) 土地出让单价

通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2021 年成交 4 宗土地主要以 F3 和居住为主，出让建筑面积 76.99 万 m<sup>2</sup>；2022 年成交 6 宗土地，主要以居住和 F3 用途为主，出让建筑面积 30.53 万 m<sup>2</sup>；2023 年成交 4 宗土地，主要以居住和 F3 用途为主，出让建筑面积 20.34 万 m<sup>2</sup>。



表 4-3 2021-2023 年通州区可参考的成交地块信息

单位：万元

序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积(m <sup>2</sup> )	地上建筑规模(m <sup>2</sup> )			成交价格 (万元)	折合经营性 建筑面积楼 面单价(元/ m <sup>2</sup> )
				小计	R2 二类居 住用地	F3 多功 能用地		
1	通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 TZ03-0403-6023、6028 地块 R2 二类居住用地	2023-10-18	203401	57223	57223	-	130400	22788
2	北京城市副中心 0201 街区玉桥家园中心 FZX-0201-0096、0102 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地	2023-9-20		15026	-	15026	13700	9118
3	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6004、6005 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2023-8-9		78553	74433	-	274000	36811
4	北京城市副中心 0403 街区 FZX-0403-0146、0148 地块 F3 其他类多功能用地	2023-7-7		52599	-	52599	53100	10095
5	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6007 地块 R2 二类居住用地	2022-11-28	305281	49674	49674	-	166900	33599
6	北京市通州区梨园镇东小马土地一级开发项目 FZX-0306-6007、6008 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2022-9-22		56396	53991	-	165000	30560
7	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目	2022-8-23		12100	-	12100	20000	16529

序号	项目名称	成交日期		地上建筑规模 (m²)			成交价格	折合经营性 建筑面积楼 — — — — —
	FZX-1102-6219 地块 F3 其他类多功能用地							
8	北京市通州经济开发区西区南扩区 三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1102-6002 地块 F3 其他类多功能用地	2022-8-23	年度地上建筑面积 (m²)	22000	—	22000	36400	16545
9	北京城市副中心1202街区 FZX-1202-0001 地块 F3 其他类多功能用地	2022-7-5		45144	—	45144	76000	16835
10	北京城市副中心0101街区 FZX-0101-0902 地块 F3 其他类多功能用地	2022-1-5		119967	—	119967	165300	13779
11	北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目 FZX-1202-0079-02 (上盖区)、 FZX-1202-0079-03 (落地区)、 FZX-1202-0079-04 (落地区)地块 F3 其他类多功能用地	2021-10-26	769916	302000	—	302000	506700	16778
12	北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230 地块 B2 商务用地	2021-5-19		53159	—	53159	69200	13018
13	北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 TZ03-0403-6001、 6004、6007、6010、 6021、6024 地块 R2 二类居住用地、6018 地块 B1 商业用地、 6009 地块 A334 幼儿园用地	2021-5-11		174094	170949	3145	451600	26417

序号	项目名称	成交日期		地上建筑规模 (m²)			成交价格	折合经营性 建筑面积楼 — — — — —
14	北京城市副中心1201 街区FZX-1201-0019、 0020、0040 地块 R2 二类居住用地、0016 地块 F3 其他类多功 能用地、0039 地块 A51 医院用地（配建 “国际人才社区住 房”）	2021-5-8	年度地上建 筑面积(m²)	240663	161857	47356	411500	19669

参考 2020-2023 年通州区入市地块成交价格及对未来成交价格的预期，成交价格暂按 R2 28800 元/m²、F3 10000 元/m²预估。按照未来市区对土地出让分成计提规则，考虑按土地出让单价的 8%计提，预测本项目实际回笼资金：按照上述价格的 92%进行计算，即：

R2 二类居住用地价格：28800\*92%=26496 元/m²

F3 多功能用地价格：10000\*92%=9200 元/m²

土地出让实际回笼资金=建筑面积\*考虑出让分成计提 8%后的单价

（三）土地出让收入

综上，本项目经营性 R2 二类居住用地、F3 多功能用地，总计销售收入 1521558 万元（已扣除政府土地出让收益）。项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本及滚动开发。

表 4-3 本项目土地出让收入

单位：万元

入市时间	地块编号	用地性质(代码)	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	扣减政府收益 8%之后的单价 (元/平方米)	预计可回笼资金 (万元)



2025. 12	FZX-0902-6001	R2_二类居住用地	2.65	5.65	26496	149702	338983
	FZX-0902-6001	兼容 F3	—	0.99	9200	9108	
	FZX-0902-6002	R2_二类居住用地	1.9	4.74	26496	125591	
	FZX-0902-6004	R2_二类居住用地	0.9	2.06	26496	54582	
2026. 11	FZX-0902-6005	R2_二类居住用地	5.56	13.89	26496	368029	938223
	FZX-0902-6007	R2_二类居住用地	4.8	11.05	26496	292781	
	FZX-0902-6017	R2_二类居住用地	4.55	10.47	26496	277413	
2027. 5	FZX-0902-6013	F3_其他类多功能用地	1.02	2.56	9200	23552	116656
	TZ02-0301-2001	F3_其他类多功能用地	3.28	4.93	9200	45356	
	TZ02-0301-2002	F3_其他类多功能用地	3.66	5.19	9200	47748	
2027. 8	TZ02-0301-1001	F3_其他类多功能用地	3.96	5.94	9200	54648	127696
	TZ02-0301-1002	F3_其他类多功能用地	1.33	2	9200	18400	
	TZ02-0301-1006	F3_其他类多功能用地	2.05	3.08	9200	28336	
	TZ02-0301-1007	F3_其他类多功能用地	1.91	2.86	9200	26312	
小计	—	—	37.57	75.41	—	1521558	

## 第五章 项目成本分析

本项目成本包括：相关基金计提和扣减滚动开发资金。共计扣减成本450991万元。

### 一、相关基金计提

本项目作为城中村改造项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。预计2025年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

#### （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，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/m<sup>2</sup>，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积\*征收标准=375700 m<sup>2</sup>\*65元/m<sup>2</sup>=2442万元

#### （2）国有土地收益基金

根据关于印发《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保守估计采用平均值7.5%进行计提计算。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入\*7.5%=1521558\*7.5%=114117万元

### （3）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，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2024年10月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1348412万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=（1521558-1348412）\*10%=17315万元

### （4）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，本地区征用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%。扣除项采用2024年10月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1348412万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=（1521558-1348412）\*10%=17315万元



### （5）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，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。扣除项采用2024年10月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1348412万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=（1521558-1348412）\*10%=17315万元

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为168504万元。具体如下表所示：

表 5-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额 (万元)	分年度的计提各类政策性资金		
			2025 年	2026 年	2027 年
1	农业土地开发资金	2442	544	1506	392
2	国有土地收益基金	114117	25425	70366	18326
3	农田水利建设资金	17315	3857	10677	2781
4	教育资金	17315	3857	10677	2781
5	廉租住房保障资金	17315	3857	10677	2781
合计		168504	37540	103903	27061

## 二、滚动开发资金

本项目在满足全部融资本息覆盖倍数的情况下，实现土地出让收入时，需要扣减的滚动开发资金共计 282487 万元。

## 第六章 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

本项目收入合计 1567063 万元，扣除成本 450991 万元，可用于还本付息的资金为 1116072 万元。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				合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
一、收入	338983	938223	289857	—	1567063
1.1 土地出让收入	338983	938223	244352	—	1521558
1.2 安置房销售收入	—	—	45505	—	45505
二、支出	37540	328020	85430	—	450991
1.1 相关基金计提	37540	103903	27061	—	168504
1.2 扣减滚动开发资金		224118	58369	—	282487
三、收益	301443	610203	204427	—	1116072

### 二、项目融资本息

#### （一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 355000 万元，已发行 0 万元，2025 年计划申请 146300 万元，期限 3 年，假设债券发行利率 1.6%（参考 2025 年 6 月 10 日前五日均值测算的 3 年期国债收益率 1.45%，并上浮 15 个基点，利率为 1.6%）。后续批次发行 208700 万元（2026 年 108700 万元，2027 年 50000 万元，2028 年 50000 万元），后续批次假设发行债券期限 3 年，假设债券发行利率 1.6%，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。

综上，应偿还专项债本金和利息合计 372040 万元（含本金 355000 万元，利息 17040 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 6-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	项目计 算期	期初本 金金额	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	债券本 息
1	2025 年	0	146300	0	146300	1.60%	0	0
2	2026 年	146300	108700	0	255000	1.60%	2341	2341
3	2027 年	255000	50000	0	305000	1.60%	4080	4080
4	2028 年	305000	50000	146300	208700	1.60%	4880	151180
5	2029 年	208700	0	108700	100000	1.60%	3339	112039
6	2030 年	100000	0	50000	50000	1.60%	1600	51600
7	2031 年	50000	0	50000	0	1.60%	800	50800
-	合计	-	355000	355000	-	-	17040	372040

（二）市场化融资应付本息

融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）503207 万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资 403167 万元，其中：①2024 年 12 月借款金额 817 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，保守考虑利率按 2.19% 测算（2024 年 12 月利率 2.54%，从 2025 年 1 月 1 日起利率按 2.19%，遇 LPR 调整，利率按年调整（一年期 LPR 下浮 91 个基点）），利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 6 月偿还本金 100 万元；2029 年 12 月偿还本金 717 万元）。②2025 年已经使用借款金额 2149 万元，剩余 40 万元计划在 2025 年完成支出。来源于 2024 年 12 月借款 2189 万元，期限为 5 年，即 2024

年 12 月至 2029 年 12 月，保守考虑利率按 2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 6 月偿还本金 500 万元；2029 年 12 月偿还本金 1689 万元）。③2025 年 3 月借款金额 201 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，保守考虑利率按 2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 9 月偿还本金 50 万元；2030 年 3 月偿还本金 151 万元）。④2025 年 6 月发生借款 300000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，按季度付息（每季末月的 20 日结息），分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10000 万元，在 2030 年 5 月 12 日偿还 290000 万元）。⑤2025 年 6 月发生借款 100000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，按季度付息（每季末月的 20 日结息），分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10000 万元，在 2030 年 5 月 19 日偿还 90000 万元）。⑥2025 年 6 月计划发生借款 100000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，按季度付息（每季末月的 20 日结息），计划分两次还本（在 2029 年 9 月偿还 10000 万元，在 2030 年 5 月偿还 90000 万元）。分年度还本付息明细如下：

表 6-4 市场化融资应付本息情况表

单位:万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息	还本付息
2024 年	0	817	0	817	2.54%	0	0
2025 年	817	502390	0	503207	2.19%	5545	5545
2026 年	503207	0	0	503207	2.19%	11020	11020
2027 年	503207	0	0	503207	2.19%	11020	11020



项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息	还本付息
2028 年	503207	0	0	503207	2.19%	11020	11020
2029 年	503207	0	43056	460151	2.19%	10801	53857
2030 年	460151	0	460151	0	2.19%	5040	465191
合计	-	503207	503207	-	-	54446	557653

### 三、项目收益与融资平衡分析

#### (一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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	
2025 年	301443	0	0	0	是
2026 年	610203	0	2341	2341	
2027 年	204427	0	4080	4080	
2028 年	—	146300	4880	151180	
2029 年	—	108700	3339	112039	
2030 年	—	50000	1600	51600	
2031 年	—	50000	800	50800	
合计	1116072	355000	17040	372040	是
本息覆盖倍数		3.00			

本项目收入合计 1567063 万元，扣除成本 450991 万元，预期可偿债资金为 1116072 万元，拟偿还专项债券本息合计 372040 万元。



综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 3.00 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

(二) 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-6 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入				项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入	
	合计	项目自身收入						政府补贴收入
		小计	纳入政府性基金收益	纳入专项收入				
2024 年	0	0	0	0	0	0	0	
2025 年	301443	301443	301443	0	0	0	301443	
2026 年	610203	610203	610203	0	0	0	607862	
2027 年	204427	204427	158922	45505	0	0	200347	
2028 年	0	0	0	0	0	151180	-151180	
2029 年	0	0	0	0	0	112039	-112039	
2030 年	0	0	0	0	0	51600	-51600	
2031 年	0	0	0	0	0	50800	-50800	
合计	1116072	1116072	1070567	45505	0	372040	744032	
市场化融资本息			557653					
覆盖倍数			1.33					

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.33 倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

### （三）整体资金收益与融资自求平衡分析

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

表 6-7 整体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	
2024 年	0	0	0	0	是
2025 年	301443	0	5545	5545	
2026 年	610203	0	13361	13361	
2027 年	204427	0	15100	15100	
2028 年	0	146300	15900	162200	
2029 年	0	151756	14140	165896	
2030 年	0	510151	6640	516791	
2031 年	0	50000	800	50800	
合计	1116072	858207	71486	929693	是
本息覆盖倍数		1.20			

### （四）分账管理

本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入合计 1567063 万元，主要包括：安置房销售收入 45505 万元，土地出让收入 1521558 万元。本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 1567063 万元用于偿还专项债券本息。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市

场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

#### **四、项目收益融资平衡评价结果**

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 3.00 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.33 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，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，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本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，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

**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，项目单位准备充足自筹资金，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”。五是，精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是，密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是，加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是，加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

### **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。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

**控制措施：**一是，严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。二是，落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，通州区财政部门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。三是，按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。四是，密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。五是，提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

#### 四、压力测试

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行压力分析，详见下表：

表 7-1 项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	1004465	1060268	1116072	1171876	1227679
债券还本付息额	929693	929693	929693	929693	929693
债券本息覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

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。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

在专项债券存续期内，项目单位北京城市副中心投资建设集团有限公司及主管部门北京市规划和自然资源委员会通州分局将按照《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规划和自然资源委员会通州分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会通州分局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

### **三、项目还本付息资金对应的收入管理**

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部



门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。

## 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

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会通州分局，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

通州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。通州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。加强项目管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。