

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）
北京市顺义区杨镇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）：北京中建京东置业有限公司



主管部门（全称）：北京市顺义区住房和城乡建设委员会



北京市顺义区财政局



2025 年 6 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	- 3 -
六、项目投资估算	- 5 -
七、项目地点	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 10 -
十一、项目建设模式	- 11 -
十二、项目投后管理	- 11 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 12 -
一、项目实施的必要性	- 12 -
二、项目经济效益	- 17 -
三、项目社会效益	- 18 -
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	- 30 -
一、编制依据及原则	- 30 -
二、估算范围	- 32 -
三、估算说明	- 32 -
四、建设内容及投资估算	- 33 -
五、资金筹措	- 55 -
第四章项目收入分析	- 57 -
一、项目经营性收入分析	- 57 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 62 -

三、项目收入合计（经营性收入）	62 -
第五章项目运营成本分析	63 -
第六章项目收益与融资平衡方案	64 -
一、项目收益分析	64 -
二、项目融资本息	64 -
三、项目收益与融资平衡分析	66 -
四、项目收益融资平衡评价结果	67 -
第七章项目风险控制	68 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	68 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	68 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	69 -
四、敏感性分析	70 -
第八章还款保障情况	72 -
一、还款责任及保障	72 -
二、项目资产管理	72 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	73 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	75 -
一、信息披露计划	75 -
二、主管部门责任	76 -
第十章 其他需要说明的事项	78 -

第一章项目概况

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目总投资 2337279 万元，其中：计划申请专项债券总额 1950000 万元，截至 2024 年已发行 1584500 万元（其中，2019 年发行 700000 万元，债务期限 7 年；2020 年发行 350000 万元，债务期限 5 年；2021 年发行 183600 万元，债务期限 2 年；2022 年发行 174300 万元，债务期限 2 年；2024 年发行 176600 万元，债务期限 5 年），2025 年计划申请发行 260000 万元（4 月已发行 94700 万元，本次计划发行 136600 万元，后续批次发行 28700 万元），2026 年计划发行 105500 万元，债务期限为 5 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。截至 2022 年末，顺义区常住人口 132.5 万人。

顺义区构建“一港、两河、三区、四镇”的区域空间总体布局，形成新城—重点镇—一般镇的城镇结构，确定合理的城镇规模，优化空间和功能结构，保障并促进区域和城乡协调发展。顺义区地势总体上是北高南低，平原是全区地貌

的主体，占全区总面积的 97%左右；山地主要分布在区内东北部的贾山、前王会、张镇一带。此外，在中北部的呼奴山、二张营、中部的牛栏山、东南部的 20 里长山等地分布有少量的丘陵。区内地表、地下水资源丰富，为顺义区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

二、项目名称

北京市顺义区杨镇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棚户区改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目申请用作项目资本金，符合专项债券用作项目资本金行业范围。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京中建京东置业有限公司。截至 2024 年末，项目单位已累计使用专项债券 1584500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1584500 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：截至 2024 年末，本项目已累计发行专项债券 1584500 万元，目前已累计支出 1584500 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	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016 年 12 月 21 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号		

经营范围	房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管理；施工总承包、专业承包。（企业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后的内容开展经营活动；不得从事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)	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%

北京中建京东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顺义区住房和城乡建设委员会。北京市顺义区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京中建京东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顺义区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市顺义区人民政府《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 C 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 D 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36 号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约 310.69 公顷，其中建设用地约 128.49 公顷，代征道路用地 59.54 公顷，代征绿化用地 53.71 公顷，同步实施整理用地规模 68.95 公顷。规划建筑规模约 235.47 万平方米。本项目分为 A、B、C、D 四个片区实施。

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

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）
《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》	顺政字〔2019〕33 号	A 片区项目规划总用地面积约 67.07 公顷，其中建设用地约 31.23 公顷，代征道路用地 11.67 公顷，代征绿化用地 13.13 公顷，同步实施整理用地规模 11.04 公顷。	规划建筑规模约 63.87 万平方米。	860282 万元

《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》	顺政字 (2019) 34号	B片区项目范围面积约57.56公顷,其中建设用地约31.07公顷,代征道路用地15.33公顷,代征绿化用地10.72公顷,同步实施整理用地规模0.44公顷。	规划建设规模约75.62万平方米。	388379万元
《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》	顺政字 (2019) 35号	C片区项目范围面积约108.81公顷,其中建设用地约41.30公顷,代征道路用地18.50公顷,代征绿化用地17.37公顷,同步实施整理用地规模31.64公顷。	规划建设规模约75.62万平方米。	768780万元
《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》	顺政字 (2019) 36号	D片区项目范围面积约77.25公顷,其中建设用地约24.89公顷,代征道路用地14.04公顷,代征绿化用地12.49公顷,同步实施整理用地规模25.83公顷。	规划建设规模约46.75万平方米。	319838万元
		合计		2337279万元

六、项目投资估算

本项目总投资 2337279 万元,其中棚改总投资 2260657 万元,占比 96.72%;管理费用 56413 万元,占比 2.41%;税金 20209 万元,占比 0.87%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位:万元

投资构成类别	棚改总投资	管理费用	税金	合计
投资估算金额	2260657	56413	20209	2337279
占比	96.72%	2.41%	0.87%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 387279 万元，占比 16.57%；专项债券资金 1950000 万元，占比 83.43%。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顺义区杨镇中心区，东至中干渠路，南至现状农用地，西至城市学院东侧，北至二郎庙村北界。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 92 个月，已在 2019 年 5 月开工，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2019 年 4 月 27 日，北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33 号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34 号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 C 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35 号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 D 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36 号），总投资 2337279 万元，原则上同意该建设项目。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0005号）、C片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0004号）、D片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0003号）。

2018年9月30日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕13号）、B片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕14号）、C片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕15号）、D片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕16号）。

3.规划审批。2022 年 11 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202200119 号)；2022 年 11 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202200122 号)；2022 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202200125 号)；2023 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300007 号)；2023 年 2 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300011 号)；2023 年 2 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300016 号)；2023 年 3 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300021 号)和(建字第 110113202300022 号)；2023 年 3 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300023 号)；2023 年 3 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》(建字第 110113202300024 号)。

4.施工许可。2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070201），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6009地块安置房工程，建设规模135667.0900平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070601），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6012地块安置房工程，建设规模150363.9600平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070101），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目SY01-0101-6016地块安置房工程，建设规模128766.6000平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6018地块安置房工程，建设规模114974.8600平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业

有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6021 地块安置房工程,建设规模 151225.7500 平方米;2023 年 6 月 7 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202306070501),载明建设单位为北京中建京东置业有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6024 地块安置房工程,建设规模 204702.6700 平方米;2023 年 6 月 7 日,顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110113202306070301),载明建设单位为北京中建京东置业有限公司,工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程,建设规模 209263.3500 平方米。

综上,北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目已取得有关部门的审批手续,符合国家产业政策及地区发展规划,上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后,由北京中建京东置业有限公司按照建设进度,向顺义区住房城乡建设委员会提出用款申请,顺义区住房城乡建设委员会审核后向财政部门申请资金,财政部门经审核后拨付债券资金。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益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、项目建设模式

本项目建设期 92 个月，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。

十二、项目投后管理

项目收入归集。本项目土地收入是由拿地企业直接缴纳给市级国库，由市级国库返还给顺义区财政局，用于专项债券还本付息。

债务本息偿还。区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市顺义区住房和城乡建设委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。截至 2022 年末，顺义区常住人口 132.5 万人。

顺义区构建“一港、两河、三区、四镇”的区域空间总体布局，形成新城—重点镇—一般镇的城镇结构，确定合理的城镇规模，优化空间和功能结构，保障并促进区域和城乡协调发展。顺义区地势总体上是北高南低，平原是全区地貌的主体，占全区总面积的 97% 左右；山地主要分布在区内东北部的贾山、前王会、张镇一带。此外，在中北部的呼奴山、二张营、中部的牛栏山、东南部的 20 里长山等地分布有少量的丘陵。

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。住房和城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造了 5000 万 m² 棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐。

2015 年 3 月 5 日，在第十二届全国人民代表大会第三次会议上李克强总理指出：加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015 年保障性安居工程新安排 740 万套，其中棚户区改造 580 万套，增加 110 万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造 366 万户，增加 100 万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）高度契合地区规划

2015 年 4 月 29 日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市 2015 年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达 118 个，涉及 57377 户。通知指出：各有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增

强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当前首要工作，早谋划、早布置、早动手，层层落实责任主体，细化工作方案，明确完成时限，狠抓任务落实，加强督促检查，强化责任追究，确保棚户区改造和环境整治项目扎实有效推进；要加大改革创新力度，优化审批程序，提高工作效率，积极采取有效措施，制定完善相关支持政策，破解融资、用地、补偿、安置房建设等难题，为项目顺利实施创造有利条件；各有关区县政府、市政府有关部门要认真履行监管职责，在项目设计、施工、监理招标、竣工验收等环节严格把关，高标准、高质量完成棚户区改造和环境整治各项工程，并切实做好配套基础设施和公共服务设施的建设管理，确保群众住得放心、生活得舒心。

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与2017年年底前完成改造15万户改造任务，2020年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016年底，北京市6个城区和10个远近郊区提出2017年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等14个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016年12月底，北京市2017年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市2017年棚户区改造任务目标——完成改造3.6万户。今年1月，市重大办已将

3.6 万户目标任务分解到全市 16 个区、128 个实施项目中。市重大办相关负责人表示,2017 年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向来开展;将和全市“疏解、整治、促提升”专项行动紧密结合,和人口调控工作紧密挂钩。

顺义区位于北京市东北部,距市区 30 公里,毗邻北京城市副中心,是首都国际机场所在地,总面积 1021 平方公里,其中平原面积占 95.7%。按照新版北京城市总体规划,顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一,也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地,正在建设“港城融合的国际航空中心核心区,创新引领的区域经济提升发展先行区,城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区人民政府按照“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,经北京市重大办审核,将本项目列入 2017 年顺义区棚户区改造实施项目。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋

2015 年 4 月 7 日,北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改〔2015〕693 号)文件,该文件明确规定对新增涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地

开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后，项目达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

按照政府主导、市场运作的原则，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与；确保建设用地供应，优先安排棚户区改造安置房建设用地；简化行政审批手续，以棚户区改造和环境整治行政审批事项为试点，加快行政审批制度改革，除法律法规有明确规定由市级部门审批的，其他审批事项一律下放至区县政府，并进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率；做好征收补偿和安置工作，各区县政府要按照国家和北京市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定，组织实施房屋征收，做到“对象公开、政策公开、过程公开、结果公开、资金平衡方案公开”；加强直管公房管理，各区县政府要明确直管公房管理机构，建立直管公房管理信息库；落实税费优惠政策，积极贯彻落实国家有关税收优惠政策，做好政策宣传和纳税服务工作。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目拆迁各庄村房屋以低矮破旧平房为主，房屋使用功能较差；各类公共服务设施匮乏；市政配套设施不完备，亟需改善市政基础配套设施；公共服务设施欠缺，居住环境

有待改善，村民搬迁欲望强烈。本项目的顺利开展将有力地推动顺义区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进杨镇的建设，可加快顺义区棚户区改造项目步伐。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目范围面积约 310.69 公顷，其中建设用地约 128.49 公顷，代征道路用地 59.54 公顷，代征绿化用地 53.71 公顷，同步实施整理用地规模 68.95 公顷。规划建筑规模约 235.47 万平方米，分为 A、B、C、D 四个片区实施。

（二）促进群众就业，增加群众收入

据调查，在各类棚户区的居民中，中低收入家庭比例高，下岗失业和退休职工、外来务工人员相对集中。实施棚户区改造，有利于创造大量劳动力密集型和服务类就业机会，为棚户区居民和外来务工人员的劳动就业提供了广阔空间。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

本项目建设的回迁安置用房不进入公开市场交易。因此，项目对周边房地产市场影响较小。但是，本项目的建设将增加北京市新开工房地产面积，增加北京市房地产施工面积，减少其他地产项目的潜在需求，对目前的高房价起到一定的平抑作用。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

发展房地产业，既体现了改善人民居住条件，全面建成小康社会的要求，也是促进国民经济平稳较快发展的客观需要。房地产作为一个重要产业，对众多关联产业有较强的拉动作用；房地产投资作为固定资产投资的重要组成部分，对全社会投资和国民经济发展有着重要影响。其影响较大的几个关联产业，如建筑业、金属和非金属制品业、金融保险业等也都直接关系到国家金融安全和社会的稳定。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目位于北京市顺义区，顺义区在市委、市政府的领导下，投资环境和基础设施得到不断完善，区域得到飞快发展。通过本项目的实施，可进一步完善区域内的基础配套设施，提高城市服务功能，改善投资环境，推动城市建设的快速发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

社会和谐、社区和谐是基础，通过对棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区；本项目的实施除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。本项目开发完成后，可提高当地土地利用率，改善区域环境质量，增强区域竞争力，间接促进当地建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，实现增

值税、城市建设维护税等税费的增加。有利于促进国家和地方政府财政收入。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目将加强社会事业建设，提高人民群众的满意度和幸福感，从而促进社会和谐稳定，为社会发展创造良好的环境。项目将为社会提供更多的就业岗位，同时鼓励创新创业，为各类人才提供广阔的发展空间，从而降低失业率，提高社会就业率。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

棚户区改造是民生工程、德政工程、千秋工程。棚户区居民多为低收入群体，在维持生活现状外，根本没有经济实力购买城区周围的商品房，严重影响了家庭和睦与社会稳定。通过对棚户区实施改造，不仅改善了他们的居住环境，还提升了他们的生活品质。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1.项目必要性评估

（1）政策相关性

2015年4月29日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市2015年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达118个，涉及57377户。通知指出：各

有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当前首要工作，早谋划、早布置、早动手，层层落实责任主体，细化工作方案，明确完成时限，狠抓任务落实，加强督促检查，强化责任追究，确保棚户区改造和环境整治项目扎实有效推进；要加大改革创新力度，优化审批程序，提高工作效率，积极采取有效措施，制定完善相关支持政策，破解融资、用地、补偿、安置房建设等难题，为项目顺利实施创造有利条件；各有关区县政府、市政府有关部门要认真履行监管职责，在项目设计、施工、监理招标、竣工验收等环节严格把关，高标准、高质量完成棚户区改造和环境整治各项工程，并切实做好配套基础设施和公共服务设施的建设管理，确保群众住得放心、生活得舒心。

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与 2017 年年底完成改造 15 万户改造任务，2020 年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016 年底，北京市 6 个城区和 10 个远近郊区提出 2017 年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等 14 个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016 年 12 月底，北京市 2017 年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市 2017 年棚户区改造

任务目标——完成改造 3.6 万户。今年 1 月，市重大办已将 3.6 万户目标任务分解到全市 16 个区、128 个实施项目中。市重大办相关负责人表示，2017 年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向来开展；将和全市“疏解、整治促提升”专项行动紧密结合，和人口调控工作紧密挂钩。

顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区人民政府按照“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，经北京市重大办审核，将本项目列入 2017 年顺义区棚户区改造实施项目。

（2）项目实施必要性

2015 年 4 月 7 日，北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693 号）文件，该文件明确规定对新增涉及集体土

地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后，项目达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

按照政府主导、市场运作的原则，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与；确保建设用地供应，优先安排棚户区改造安置房建设用地；简化行政审批手续，以棚户区改造和环境整治行政审批事项为试点，加快行政审批制度改革，除法律法规有明确规定由市级部门审批的，其他审批事项一律下放至区县政府，并进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率；做好征收补偿和安置工作，各区县政府要按照国家 and 北京市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定，组织实施房屋征收，做到“对象公开、政策公开、过程公开、结果公开、资金平衡方案公开”；加强直管公房管理，各区县政府要明确直管公房管理机构，建立直管公房管理信息库；落实税费优惠政策，积极贯彻落实国家有关税收优惠政策，做好政策宣传和纳税服务工作。

本项目拆迁各庄村房屋以低矮破旧平房为主，房屋使用功能较差；各类公共服务设施匮乏；市政配套设施不完备，亟需改善市政基础配套设施；公共服务设施欠缺，居住环境有待改善，村民搬迁欲望强烈。本项目的顺利开展将有力地

推动顺义区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进杨镇的建设，可加快顺义区棚户区改造项目步伐。

2.项目公益性评估

本项目属于棚户区改造项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设有利于促进当地社会稳定发展，促进社会经济和人文环境的和谐发展，推动城市建设的快速发展，进而有利于促进国家和地方政府财政收入。

通过对棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，不仅改善了当地居民的居住环境，还提升了他们的生活品质。本项目的实施除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善经济结构，将促进社会经济和人文环境的和谐发展。

通过本项目的实施，可进一步完善区域内的基础配套设施，改善区域环境质量，增强区域竞争力，提高城市服务功能，改善投资环境，推动城市建设的快速高质量发展，进而有利于促进国家和地方政府财政收入。

（二）项目投资合规性和成熟度

1.项目投资合规性

根据国家发改委、财政部联合下发《关于印发地方政府专项债投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）中提出，2023 年新增专项债券重点用于交通基础设施、

能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。本项目属于保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。

2.项目成熟度

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目已取得有关部门的审批手续，包括立项批复，方案批复，土地手续及规划许可手续等，符合国家产业政策及地区发展规划，项目建设投资手续比较完备，具有一定的成熟度，目前处于建设阶段。

（三）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 2337279 万元，资金来源于财政资金和专项债券。财政资金 387279 万元，占比 16.57%；专项债券资金 1950000 万元，占比 83.43%。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

综上，本项目资金来源合规性既得满分。

2.资金到位可行性

本项目资本金 467456 万元，占总投资 20%（其中使用财政资金作为资本金 387279 万元，占 16.57%，使用专项债

券资金作为资本金 80177 万元，占比 3.43%），通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求。符合财政承受能力和政府投资能力。财政配套资金具备到位可行性。

本项目拟发行专项债券 1950000 万元，目前已发行专项债券 1679200 万元。债券存续期内项目收益 4549973 万元，债券本息为 2247614 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.02 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。因此，债券资金到位具有可行性。

综上，本项目为在建工程，资金来源明晰。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的 4 个成交地块样本，以 4 个样本的加权平均单价 21404.59 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 19800 元/m²预计本项目的居住用地出让收入。

由于顺义区今年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区 2021 年 2 个地块及 2024 年 1 个地块作为成交地块样本，以 3 个样本的平均单价 10928.70 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 10000 元/m²预计本项目的商业用地出让收入。

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.98 万元/平方米=1515690 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×1.0 万元/平方米=565100 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×（1.98*30%+1.0*70%）万元/平方米=262683 万元。除以上本项目产生的土地出让收入外，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未來土地出让收入也可作为本项目的补充收入，合计 2206500 万元。初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 4549973 万元。

根据北京市统筹计提资金情况，本项目暂不计算该成本。

债券存续期内项目净收益 4549973 万元，债券本息为 2247614 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.02 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。因此，本项目偿债能力较好。

（五）绩效目标合理性

新增地方政府债券项目绩效目标表（2025 年）

单位：万元

填报单位：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

项目名称	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	项目区划	北京市顺义区	投向领域	棚户区改造
债券类型	地方政府专项债	发行规模	13.66 亿元	发行期限	5 年
主管部门	北京市顺义区住房和城乡建设委员会		项目实施单位	北京中建京东置业有限公司	
项目状态	在建		项目建设周期	2019 年 5 月-2026 年 12 月	
绩效指标					
一级指标	二级指标	三级指标			
		内容	单位	指标值	
产出指标	数量指标	安置房	万平方米	66.2	
		污水管网工程	米	1200	
		雨水管网工程	米	1200	
	质量指标	项目验收合格率	%	100	
	时效指标	任务完成进度	%	100	
		债券资金的支出进度	%	100	
	成本指标	工程总建设成本	万元	≤2337279	
效益指标	经济效益指标	提供公共产品,改善公共服务		1.规划建设 109.5 万平安安置房,解决有效安置人口 11455 人,配套建设市政基础设施; 2.改善居民的居住条件和生活环境,提高城市的形象和品质,助力顺义新城建设	

		促进群众就业,增加群众收入		1.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; 2.有利于缓解社会矛盾,增强社会的稳定,促进和谐社会建设
		带动土地出让和增加安置房销售收入		土地出让收益实现455亿
	社会效益指标	增进民生福祉,繁荣社会事业		1.极大的改善了群众的居住和出行环境,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; 2.提高生活质量,增强群众获得感、幸福感、安全感,重塑了乡村面貌,提升了村庄品质。
		优化土地配置,助力高质量发展		1.优化土地资源配 置,加强基础设施建 设,提高城市整体形 象和品质; 2.完善城市的基础 设施,提升城市的宜 居性和吸引力
	生态效益指标	生态效益指标		城市空间布局,有效改善群众的生活环境,提高生活质量改善环境污染状况
	可持续影响	项目设计使用年	年	≥70
	服务对象满意度	具体服务对象的满意度	%	≥95
满意度指标				

绩效指标中的三级指标分为 15 项，其中定量指标为 11 项，占二级指标比为 73.33%。绩效指标总体可测量，可计算。

综上，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。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

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

（一）主要法律法规依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；
- 2.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；
- 3.《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）；
- 4.《〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉实施意见》（京国土房管拆〔2003〕666号）；
- 5.《顺义区集体土地房屋拆迁补偿补助安置规定》（顺政发〔2006〕12号）。

（二）棚户区改造相关政策

- 1.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- 2.《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；
- 3.财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）；

- 4.财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）；
- 5.北京市人民政府《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；
- 6.北京市人民政府《关于进一步加快推进棚户区和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.市重大项目办市住房城乡建设委关于印发《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》的通知（京重大办〔2015〕61号）；
- 8.《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文〔2015〕34号）；
- 9.《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；
- 10.北京市国土资源局《关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；
- 11.北京市住房和城乡建设委员会《关于在本市保障型住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法〔2015〕17号）；

12.北京市财政局、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《关于政府购买棚户区改造服务的实施意见》（京财经二〔2016〕770号）；

13.北京市顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室《关于顺义区棚户区改造土地开发项目实施主体利润计提标准的指导意见》（顺棚改办发〔2017〕1号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、安置房建设投资、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、管理费用及税金。

三、估算说明

1.前期费用主要包括项目申请报告编制费、棚户区改造实施方案编制费、用地普测及拨地钉桩费、编制市政规划方案费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、编制地质灾害评估费、地震安全性评价费、压覆矿评估费用、招标代理服务费等、验收测绘费、全过程审计费用及全过程造价管理费用。

2.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。

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.征地费用主要包括土地补偿及安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地税费。

5.拆迁费用主要包括农民宅基地拆迁费、集体非宅用房及国有非宅用房拆迁费、拆迁其他费用。

6.市政基础设施费。根据市政基础设施方案综合确定的市政建设方案。

7.安置房建设工程费用。安置房建设成本包含工程建设其他费用、建安工程费、工程建设其他费用等。

8.其他费用主要包括场地看护费用、围墙围挡建设费用、防尘网铺设费用等。

9.建设期利息：资金使用结合项目进度计划估算。

四、建设内容及投资估算

(一) A 片区棚改投资估算

A 片区棚户区改造投资构成如下：

1.前期费用

前期费用主要包括编制项目建议书费（代可研报告）、棚户区改造实施方案编制费、规划实施方案编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、编制地质灾害

评估费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、涉水事项论证、考古勘探费、审计费用、全过程造价管理费、权属测绘费、编制环境影响评估费、抗震设防要求审查费、林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等，共计约 8460 万元。

2.征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约 47137 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

拆迁补偿及相关费用主要包括宅基地拆迁补偿费用、集体土地上非住宅拆迁补偿费、拆迁其他费用和拆迁不可预见费，共计约 150762 万元。

4.安置房

建设投资 A 片区安置房建设总成本为 537148 万元，按安置房建设规模分摊，其中 A 片区分摊成本为 482985 万元。

5.市政基础设施建设费

A 片区拟按“七通一平”条件供地，红线外市政基础设施建设费用为 9525 万元。

6.其他费用

其他费用包括围墙围挡建设费、场地看护费、防尘网铺设费用、防火除草费、律师费等，共计 1210 万元。

7.财务费用

项目融资方式为棚改专项债，财务费用根据棚改专项债确定利率，暂按年贷款利率 4.25% 计算，按投资计划估算财务费用，共计约 131467 万元。

8.项目投资额

A 片区投资额为 831546 万元。

（二）A 片区棚改总成本

A 片区棚户区改造项目土地总成本构成如下：

1.棚改总投资

棚改总投资 831546 万元，包括前期费用 8460 万元、征地补偿及相关税费 47137 万元、拆迁补偿及相关费用 150762 万元、安置房建设投资额 482985 万元、市政基础设施建设费 9525 万元、其他费用 1210 万元、财务费用 131467 万元。

2.管理费用

根据《顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室关于印发顺义区财政直接投资棚户区改造和房屋产权置换项目管理费计提及拨付指导意见的通知》（顺棚改办发〔2019〕1 号），A 片区的管理费暂按前期费用、征地补偿费及相关税费、拆迁或征收补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用、其他费用之和的 3% 计提，共计约 21002 万元。

3.税金

A 片区税金包含增值税和城市建设维护税，共计 7734 万元。

4.棚改总成本

A 片区棚改总成本 860282 万元。

(三) B 片区棚改投资估算

B 片区棚户区改造投资构成如下：

1.前期费用

前期费用主要包括编制项目建议书费（代可研报告）、棚户区改造实施方案编制费、规划实施方案编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、地震安全性评价费、编制地质灾害评估费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、涉水事项论证、考古勘探费、审计费、全过程造价管理费、权属测绘费、编制环境影响评价费、抗震设防要求审查费、林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等费用，共计约 3687 万元。

2.征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约 49629 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

拆迁补偿及相关费用主要包括宅基地拆迁补偿费用、国有土地上非住宅征收补偿费、集体土地上非住宅拆迁补偿费、拆迁其他费用和拆迁不可预见费，共计约 189532 万元。

4.安置房建设投资

B 片区安置房建设总成本为 537148 万元，按安置房需求建设分摊，其中 B 片区分摊成本为 54163 万元。

5.市政基础设施建设费

B 片区拟按“七通一平”条件供地，红线外市政基础设施建设费用为 11224 万元。

6.其他费用

其他费用包括围墙围挡建设费、场地看护费、防尘网铺设费用、防火除草费、律师费等，共计 1054 万元。

7.财务费用

项目融资方式为棚改专项债，财务费用根据棚改专项债确定利率，暂按年贷款利率 4.25% 计算，按投资计划估算财务费用，共计约 66425 万元。

8.项目投资额

B 片区投资额为 375714 万元。

（四）B 片区棚改总成本

B 片区棚户区改造项目土地总成本构成如下：

1.棚改总投资

棚改总投资 375714 万元，包括前期费用 3687 万元、征地补偿及相关税费 49629 万元、拆迁补偿及相关费 189532 万元、安置房建设成本 54163 万元、政基础设施建设费 11224 万元、其他费用 1054 万元、财务费用 66425 万元。

2.管理费用

根据《顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室关于印发顺义区财政直接投资棚户区改造和房屋产权置换项目管理费计提及拨付指导意见的通知》（顺棚改办发〔2019〕1号），B片区的管理费暂按前期费用、征地补偿费及相关税费、拆迁或征收补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用、其他费用之和的3%计提，共计约9279万元。

3.税金

B片区税金包含增值税、城市建设维护税，共计3386万元。

4.棚改总成本

B片区棚改土地开发总成本388379万元。

（五）C片区棚改投资估算

C片区棚户区改造投资构成如下：

1.前期费用

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

林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等费用，共计约 5507 万元。

2.征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约 54121 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

拆迁补偿及相关费用主要包括国有土地上住宅征收补偿费、国有土地上非住宅征收补偿费、宅基地拆迁补偿费用、集体土地上非住宅拆迁补偿费、拆迁其他费用和拆迁不可预见费，共计约 542304 万元。

4.市政基础设施建设费

C 片区拟按“七通一平”条件供地，红线外市政基础设施建设费用为 10957 万元。

5.其他费用

其他费用包括围墙围挡建设费、场地看护费、防尘网铺设费用、防火除草费、律师费等，共计 1951 万元。

6.财务费用

项目融资方式为棚改专项债，财务费用根据棚改专项债确定利率，暂按年贷款利率 4.25% 计算，按投资计划估算财务费用，共计约 129099 万元。

7.项目投资额

C 片区投资额为 743939 万元。

(六) C 片区棚改总成本

C 片区棚户区改造项目土地总成本构成如下：

1.棚改总投资

棚改总投资 743939 万元，包括前期费用 5507 万元、征地补偿及相关税费 54121 万元、拆迁补偿及相关费 542304 万元、市政基础设施建设费 10957 万元、其他费用 1951 万元、财务费用 129099 万元。

2.管理费用

根据《顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室关于印发顺义区财政直接投资棚户区改造和房屋产权置换项目管理费计提及拨付指导意见的通知》（顺棚改办发〔2019〕1 号），C 片区的管理费暂按前期费用、征地补偿费及相关税费、拆迁或征收补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用、其他费用之和的 3%计提，共计约 18445 万元。

3.税金

C 片区税金包含增值税、城市建设维护税，共计 6396 万元。

4.棚改总成本

C 片区棚改土地总成本 768780 万元，项目经营性建筑规模 73.53 万 m²（住宅建筑规模 48.08 万 m²，商业规划建筑规模 25.45 万 m²）。

(七) D 片区棚改投资估算

D 片区棚户区改造投资构成如下：

1.前期费用

前期费用主要包括编制项目建议书费（代可研报告）、棚户区改造实施方案编制费、规划实施方案编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、地震安全性评价费、编制地质灾害评估费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、涉水事项论证、考古勘探费、审计费、全过程造价管理费、权属测绘费、编制环境影响评价费、抗震设防要求审查费、林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等费用，共计约 3023 万元。

2.征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约 38127 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

拆迁补偿及相关费用主要包括基地拆迁费用、集体土地上非住宅拆迁费、村集体公共设施拆迁补偿费、拆迁其他费用和拆迁不可预见费，共计约 204827 万元。

4.市政基础设施建设费

D 片区拟按“七通一平”条件供地，红线外市政基础设施建设费用为 8764 万元。

5.其他费用

其他费用包括围墙围挡建设费、场地看护费、防尘网铺设费用、防火除草费、律师费等，共计 1503 万元。

6.财务费用

项目融资方式为棚改专项债，财务费用根据棚改专项债确定利率，暂按年贷款利率 4.25% 计算，按投资计划估算财务费用，共计约 53214 万元。

7.项目投资额

D 片区投资额为 309458 万元。

（八）D 片区棚改总成本

D 片区棚户区改造项目总成本构成如下：

1.棚改总投资

棚改总投资 309458 万元，包括前期费用 3023 万元、征地补偿及相关税费 38127 万元、拆迁补偿及相关费 204827 万元、市政基础设施建设费 8764 万元、其他费用 1503 万元、财务费用 53214 万元。

2.管理费用

根据《顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室关于印发顺义区财政直接投资棚户区改造和房屋产权置换项目管理费计提及拨付指导意见的通知》（顺棚改办发〔2019〕1 号），D 片区的管理费暂按前期费用、征地补偿费及相关税费、拆迁或征收补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用、其他费用之和的 3% 计提，共计约 7687 万元。

3.税金

D 片区税金包含增值税、城市建设维护税，共计 2693 万元。

4.棚改总成本

D 片区棚改土地开发总成本 319838 万元，项目经营性建筑规模 43.38 万 m²（住宅建筑规模 13.4 万 m²，商业规划建设规模 29.98 万 m²）。

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		
				单位	数量	单价（元）
一、安置房建设成本费用						
一	建安工程费	495075	是	m²	882940	5607 元/m²
1.1	住宅	366066		m²	671435	
1.1.1	结构工程	161144		m²	671435	2400 元/m²
1.1.2	给排水工程	6714		m²	671435	100 元/m²
1.1.3	暖通工程	6714		m²	671435	100 元/m²
1.1.4	强电工程	21150		m²	671435	315 元/m²
1.1.5	弱电工程	6714		m²	671435	100 元/m²
1.1.6	消防工程	3021		m²	671435	45 元/m²
1.1.7	电梯工程	10206		m²	671435	152 元/m²
1.1.8	燃气工程	4700		m²	671435	70 元/m²
1.1.9	外墙保温	12757		m²	671435	190 元/m²
1.1.10	住宅产业化	42300		m²	671435	630 元/m²
1.1.11	绿色建筑及绿色居区 措施费	23500		m²	671435	350 元/m²

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)
1.1.12	全装修费用	67144		m²	671435	1000 元/m²
1.2	地下建筑	71912		m²	211505	
1.2.1	地下人防	22829		m²	67144	3400 元/m²
1.2.2	地下经营性车库	49083		m²	144361	3400 元/m²
1.3	室外工程费	57097		m²	882940	
1.3.1	小区内道路	15893		m²	882940	180 元/m²
1.3.2	照明工程	883		m²	882940	10 元/m²
1.3.3	室外电气及高低压设备工程	8829		m²	882940	100 元/m²
1.3.4	室外给水系统	5298		m²	882940	60 元/m²
1.3.5	室外排水系统	4415		m²	882940	50 元/m²
1.3.6	室外燃气系统	5298		m²	882940	60 元/m²
1.3.7	安防工程	2649		m²	882940	30 元/m²
1.3.8	消防弱电	2207		m²	882940	25 元/m²
1.3.9	环卫工程	883		m²	882940	10 元/m²
1.3.10	园林景观工程费用	10742		m²	214830	500 元/m²
二	工程建设其他费用	16494	是	m²	882940	
2.1	工程勘察费	1324		m²	882940	15 元/m²
2.2	工程设计费	4856		m²	882940	55 元/m²
2.3	节能专篇编制费	50		m²		

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)
2.4	环境影响评估报告编制费	50		m³		
2.5	水土保持方案编制、 审查、验收费	100		m³		
2.6	招投标代理费	883		m³	882940	10 元/m²
2.7	施工图审查费	277		m³	7064	5.70%
2.8	监理费	2649		m³	882940 m²	30 元/m³
2.9	竣工图编制费	253		万元	7064	5.20%
2.1	造价咨询费	1766		m³	882940	20 元/m²
2.12	管理费	2520		万元	495075	
3	预备费	25579		万元	511539	5%
4	总投资额	537148				
二、前期费用						
(一) A 片区						
1	项目申请报告(代可行性研究报告)编制费	50		万元		
2	实施方案编制费	50		万元		
3	用地普测及拨地定桩费	101		公顷	56.03	18000 元/公顷
4	勘测定界费	56		公顷	56.03	10000 元/公顷
5	验收测绘费	16		公顷	56.03	2900 元/公顷
6	权属测绘费	36		m²	15.03 万	2.41 元/平方米
7	编制地质灾害评估费	56		公顷	56.03	10000 元/公顷

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)
8	编制环境影响评估费	56		公顷	56.03	1.00 元/平方米
9	编制交通影响评估费	64		m ²	63.87 万	1.0 元/平方米
10	考古勘探费	288		公顷	56.03	51600 万元/公顷
11	地震安全性评价费	56		公顷	56.03	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	319		m ³	63.87 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务 费	321		万元		
14	全过程跟踪审计费用	2094		万元	295270	
15	全过程造价控制费用	4072		万元	85152	
16	林地可行性研究报告 编制费	50		万元		
17	编制市政规划方案费	319		m ²	63.87 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	56.03	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	56		公顷	56.03	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编 制费	75		万元		
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制 费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		
小计		8460		万元		
(二) B 片区						

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)
1	项目申请报告(代可研报告)编制费	50		万元		
2	实施方案编制费	50		万元		
3	用地普测及拨地定桩费	103		公顷	57.12	18000 元/公顷
4	勘测定界费	57		公顷	57.12	10000 元/公顷
5	验收测绘费	17		公顷	57.12	2900 元/公顷
6	权属测绘费	41		m ²	17.14 万	2.41 元/平方米
7	编制地质灾害评估费	57		公顷	57.12	10000 元/公顷
8	编制环境影响评估费	57		公顷	57.12	1.00 元/平方米
9	编制交通影响评估费	49		m ²	49.23 万	1.0 元/平方米
10	考古勘探费	295		公顷	57.12	51600 元/公顷
11	地震安全性评价费	57		公顷	57.12	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	246		m ²	49.23 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务 费	402		万元		
14	全过程跟踪审计费用	928		万元	369997	
15	全过程造价控制费用	535		万元	116587	
16	林地可行性研究报告 编制费	50				300000 元
17	编制市政规划方案费	236		m ²	49.23 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	57.12	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	57		公顷	57.12	1.0 元/平方米

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)
20	社会风险评估报告编制费	75		万元		750000 元
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		
小计		3687		万元		
(三) C 片区						
1	项目申报报告(代可研报告)编制费	50				
2	实施方案编制费	50				
3	用地普测及拨地定桩费	139		公顷	77.17	18000 元/公顷
4	勘测定界费	77		公顷	77.17	10000 元/公顷
5	验收测绘费	22		公顷	77.17	2900 元/公顷
6	权属测绘费	137		m ²	56.82 万	2.41 元/平方米
7	编制地质灾害评估费	77		公顷	77.17	10000 元/公顷
8	编制环境影响评估费	77		公顷	77.17	1.00 元/平方米
9	编制交通影响评估费	76		m ²	75.62 万	1.0 元/平方米
10	考古勘探费	398		公顷	77.17	51600 元/公顷
11	地震安全性评价费	77		公顷	77.17	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	378		m ²	75.62 万	5 元/平方米

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)
13	实施单位招标代理服务 费	1107		万元		
14	全过程跟踪审计费用	1838		万元	854909	
15	全过程造价控制费用	99		万元	230105	
16	林地可行性研究报告 编制费	50		万元		300000 元
17	编制市政规划方案费	378		m²	75.62 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	77.17	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	77		公顷	77.17	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编 制费	75		万元	1 项	750000 元
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制 费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		
小计		5507		万元		
(四) D 片区						
1	项目申报报告(代可 研报告)编制费	50				
2	实施方案编制费	50				
3	用地普测及拨地定桩 费	93		公顷		
4	勘测定界费	52		公顷		
5	验收测绘费	15		公顷		

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)
6	权属测绘费	62		m²		
7	编制地质灾害评估费	52		公顷		
8	编制环境影响评估费	52		公顷		
9	编制交通影响评估费	47		m²		
10	考古勘探费	266		公顷		
11	地震安全性评价费	52		公顷	51.63	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	234		m²	46.75 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务 费	414				
14	全过程跟踪审计费用	769		万元		
15	全过程造价控制费用	79		万元		
16	林地可行性研究报告 编制费	50		万元		
17	编制市政规划方案费	234		m²	46.75 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	51.63	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	52		公顷	51.63	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编 制费	75		万元		
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制 费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		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）
小 计		3023		万元		
总计		20677		万元		
三、征地补偿及相关税费						
1	征地补偿及相关税费	189014		万元	1	189014
四、拆迁补偿及相关费用						
1	拆迁补偿及相关费用	1087425		万元	1	1087425
五、市政基础设施建设费						
(一) A 片区						
1	道路交通	6073		万元	67475	900
2	给水	493		万元	2465	2000
3	污水	698		万元	1745	4000
4	雨水	939		万元	3130	3000
5	供热：供热管线	345		万元	1380	2500
6	供电：供电管线	554		万元	1385	4000
7	燃气	424		万元	1060	4000
小计		9525		万元		
(二) B 片区						
1	道路交通	7205		万元	80050	900
2	给水	533		万元	2664	2000

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)
3	污水	1348		万元	3370	4000
4	雨水	1078		万元	3594	3000
5	供热: 供热管线	276		万元	1104	2500
6	供电: 供电管线	90		万元	224	4000
7	燃气	694		万元	1734	4000
小计		11224				
(三) C 片区						
1	道路交通	6905		万元	76725	900
2	给水	543		万元	2715	2000
3	污水	1382		万元	3455	4000
4	雨水	1037		万元	3455	3000
5	供热: 供热管线	486		万元	1945	2500
6	燃气	604		万元	1510	4000
小计		10957				
(四) D 片区						
1	道路交通	5262		万元	58465	900
2	给水	224		万元	1120	2000
3	污水	898		万元	2245	4000
4	雨水	1083		万元	3611	3000

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）
5	供热：供热管线	397		万元	1586	2500
6	供电：供电管线	578		万元	1446	4000
7	燃气	322		万元	806	4000
小计		8764				
总计		40470				
六、其他费用						
(一) A 片区						
1	围墙围挡建设费	344		延米	4300	800 元/延米
2	场地看护费	96		公顷	67.07	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	335		公顷	67.07	5 元/m²
4	防火除草费	335		公顷	67.07	5 元/m²
5	律师费	100		万元		
小计	1210			万元		
(二) B 片区						
1	围墙围挡建设费	296		延米	3700	800 元/延米
2	场地看护费	82		公顷	57.57	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	288		公顷	57.57	5 元/m²
4	防火除草费	288		公顷	57.57	5 元/m²
5	律师费	100				

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）
小计		1054		万元		
(三) C 片区						
1	围墙围挡建设费	608		延米	7600 延米	800 元/延米
2	场地看护费	155		公顷	108.81 公顷	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	544		公顷	108.81 公顷	5 元/m²
4	防火除草费	544		公顷	108.81 公顷	5 元/m²
5	律师费	100				
小计		1951		万元		
(四) D 片区						
1	围墙围挡建设费	520		延米	6500 延米	800 元/延米
2	场地看护费	111		万元	77.25 公顷	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	386		万元	77.25 公顷	5 元/m²
4	防火除草费	386		万元	77.25 公顷	5 元/m²
5	律师费	100		万元		
小计		1503				
总计		5718				
七、财务费用						
1	财务费用	380205		万元	1	
八、管理费用及税金						

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)
1	管理费用	56413	是	万元	1	
2	税金	20209		万元	1	
项目总投资		2337279		万元		

五、资金筹措

本项目总投资估算 2337279 万元。项目资本金 467456 万元，占总投资 20%（其中使用财政资金作为资本金 387279 万元，占 16.57%，使用专项债券资金作为资本金 80177 万元，占比 3.43%），通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位；拟发行专项债券 1950000 万元，目前已发行专项债券 1679200 万元。

本项目 2025 年计划发行 260000 万元，4 月份已发行 94700 万元，本次计划发行 136600 万元，其中 80177 万元用作项目资本金。

专项债券资金主要用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出。

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	合计	各类型占比
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----	-------

财政预算资金	81000	40000	27000	1650 0	4300 0	4300	8880 0	8667 9	3872 79	16.57%
专项债券	70000 0	35000 0	18360 0	1743 00	0	1766 00	2600 00	1055 00	1950 000	83.3%
合计	78100 0	39000 0	21060 0	1908 00	4300 0	1809 00	3488 00	1921 79	2337 279	100.00 %
分年度占比	33.41 %	16.69 %	9.01 %	8.16 %	1.84 %	7.74 %	14.92 %	8.22 %	100%	-

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 4549973 万元，包括：土地出让收入 4549973 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		4549973 万元
1	土地出让收入	4549973 万元

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于2026年-2028年上市交易，具体测算过程如下：

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的4个成交地块样本，以4个样本的加权平均单价21404.59元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以19800元/m²预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m²)	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区 顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块 R2 二类居 住用地	顺义	56800	挂牌	126000	22183.10	2024/2/21	R2 二类 居住用 地

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m²)	出让方式	中标总价 (万元)	单价 (元/ m²)	出让日期	规划用途
2	北京市顺义区 顺义新城 0201 街区东风商场 片区项目 SY00-0201-093 、096 地块 R2 二 类居住用地、 SY00-0201-086 地块 A334 托幼 用地	顺义	133976. 35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	R2 二类 居住用 地、 A334 托 幼用地
3	北京市顺义区 仁和镇临河村 棚户区改造土 地开发 A 片区 项目 SY00-0702-15 、26 地块 R2 二类居住用 地、 SY00-0702-16 地块 A334 托幼 用地	顺义	50136.8 4	挂牌	119000	23735.04	2024/6/27	R2 二类 居住用 地、 A334 托 幼用地
4	北京市顺义区 顺义新城第 31 街区 SY00-3101-08 08、 SY00-3101-08 09 地块 R2 二 类居住用地、 A334 托幼用地	顺义	30551.1 7	挂牌	62000	20293.82	2024/3/15	R2 二类 居住用 地、 A334 托 幼用地
	合计		271464 .36		567000	21404.59		

由于顺义区近年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区 2021 年 2 个地块及 2024 年 1 个地块作为成交

地块样本，以 3 个样本的平均单价 10928.70 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 10000 元/m²预计本项目的商业用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	SY00-0013-6058	顺义新城第13街区	12479.4	挂牌出让	14637.09	11729	2021/1/26	商业用地
2	SY00-0013-6063	顺义新城第13街区	5057.64	挂牌出让	5932.11	11729	2021/1/26	综合性商业金融服务业用地
3	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务业用地	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328.09	2024/7/22	B4 综合性商业金融服务业用地
合计			49269.15		50169.20	10928.70		

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.98 万元/平方米=1515690 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51

万平方米×1.0 万元/平方米=565100 万元；多功能用地招拍挂
预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平
方米×（1.98*30%+1.0*70%）万元/平方米=262683 万元。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管
理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）对专项债券对应的
政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的允许地方
依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项
专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。由
于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，根据北京市顺义
区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件
已经区政府同意），除本项目自身收入外区政府统筹使用顺
义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收
入共计 2206500 万元、作为本项目的补充收入。具体地块信
息及分摊金额如下：

序号	项目名称	分摊金额(亿元)
1	顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊同边用地土地一级开发 项目	46.14
2	马头庄村刻余地块综合改造项目	72.17
3	北京温哥华绿景花园一期、二期土地一级开发项目	47.42
4	顺义区国展预留地刻余地块土地一级开发项目	3.17
5	顺义区后沙峪镇后沙峪村地块土地一级开发项目	3.04
6	顺义区高丽营镇 02-08 地块土地一级开发项目	7.64
7	顺义区天竺镇岗山村土地一级开发项目	8.33
8	有义区高丽营镇白马路南侧旅游设施用地土地一级开发 项目	4.47
9	顺义区奥运大道北侧向阳村“城中村”环境整治项目	21.18
10	空港工业区 B 区六期、七期收购项目	1.81

11	顺义区仁和镇平各庄村 B 地块土地一级开发项目	0.67
12	西团各庄村项目	1.18
13	北京国际鲜花港土地一级开发项目	3.43
合计		220.65

初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 4549973 万元。

表 4-2 项目收入测算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年
	收入合计	4549973	1599339	1364992	1585642
一	居住性用地招拍挂收入	1515690	606276	454707	454707
1	规划住宅建筑面积 (m ²)	765500	306200	229650	229650
2	楼面地价 (万元/m ²)	-	1.98	1.98	1.98
二	商业性用地招拍挂收入	565100	226040	169530	169530
1	规划商业建筑面积 (万 m ²)	565100	226040	169530	169530
2	楼面地价 (万元/m ²)	-	1.00	1.00	1.00
三	多功能用地招拍挂收入	262683	105073	78805	78805
1	规划多功能建筑面积 (万 m ²)	203000	81200	60900	60900
2	楼面地价 (万元/m ²)	-	1.29	1.29	1.29
四	补充顺义区一级开发项目在施未供地块土地出让收入	2206500	661950	661950	882600

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.98 万元/平方米=1515690 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=56.51 万平方米×1.0 万元/平方米=565100 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×(1.98*30%+1.0*70%) 万元/平方米=262683 万元，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未來土地出让收入 2206500 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 4549973 万元。

二、项目政府性基金补贴收入

无。

三、项目收入合计（经营性收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

表 4-3 项目分年度收入合计（经营性收入）

单位：万元

收入类别	分年收入			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让收入	1599339	1364992	1585642	4549973

第五章项目运营成本分析

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营成本。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入	1599339	1364992	1585642
运营支出			
收益	1599339	1364992	1585642

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1950000 万元，其中 2019 年发行 700000 万元，2020 年发行 350000 万元，2021 年发行 183600 万元，2022 年发行 174300 万元，2024 年发行 176600 万元，2025 年 4 月已发行 94700 万元。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。各年度已发行情况如下：

表 6-2 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额（万元）	发行年限	发行利率
1	2019/6/28	700000	7	3.52%
2	2020/8/24	350000	5	3.12%
3	2021/6/28	54300	2	2.85%

4	2021/8/20	114000	2	2.66%
5	2021/10/28	15300	2	2.74%
6	2022/6/20	174300	2	2.40%
7	2024/6/20	94500	5	2.11%
8	2024/9/26	82100	5	1.78%
9	2025/04/08	94700	5	1.65%

预计 2025 年发行 260000 万元、债券期限 5 年，本次计划发行 136600 万元；2026 年发行 105500 万元、债券期限 5 年；发行利率保守估计为 2.00%。分年度还本付息明细如下：

表 6-3 专项债券应付本息情况表

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2019 年	0	700000	0	700000	12320	12320
2020 年	700000	350000	0	1050000	30100	30100
2021 年	1050000	183600	0	1233600	38060	38060
2022 年	1233600	174300	0	1407900	42651	42651
2023 年	1407900	0	183600	1224300	42243	225843
2024 年	1224300	176600	174300	1226600	39379	213679
2025 年	1226600	260000	350000	1136600	35990	385990
2026 年	1136600	105500	700000	542100	21699	721699
2027 年	542100	0	0	542100	10434	10434
2028 年	542100	0	0	542100	10434	10434

2029 年	542100	0	176600	365500	8706	185306
2030 年	365500	0	260000	105500	4544	264544
2031 年	105500	0	105500	0	1055	106555
合计	-	1950000	1950000	-	297614	2247614

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	0	0	12320	12320	
2020 年	0	0	30100	30100	
2021 年	0	0	38060	38060	
2022 年	0	0	42651	42651	
2023 年	0	183600	42243	225843	
2024 年	0	174300	39379	213679	
2025 年	0	350000	35990	385990	
2026 年	1599339	700000	21699	721699	
2027 年	1364992	0	10434	10434	
2028 年	1585642	0	10434	10434	
2029 年	0	176600	8706	185306	
2030 年	0	260000	4544	264544	
2031 年	0	105500	1055	106555	
合计	4549973	1950000	297614	2247614	可以平衡
本息覆盖倍数		2.02			

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 2.02，能够合理保障专项债券本息，可以实现项

目收益融资平衡。债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。

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 2.02 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，可以实现项目收益融资平衡。

第七章项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程

中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营效率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促实施主体建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，顺义区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

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 7-1 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	4322474	4413474	4549973	4686472	4777472
债券发债金额	1950000	1950000	1950000	1950000	1950000

债券还本付息额	2247614	2247614	2247614	2247614	2247614
债券本息覆盖倍数	1.92	1.96	2.02	2.09	2.13

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 4322474 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.92 倍。

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顺义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，北京市顺义区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本

付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

(一) 新增专项债券发行前信息公开

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：

1.经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

2.地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

3.专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

4.拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

5.拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

6.第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；

7.需要公示的其他内容。

(二) 发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

（三）专项债券存续期信息公开

北京市顺义区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

（四）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（五）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

二、主管部门责任

本项目的主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，北京市顺义区住房和城乡建设委员会将组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

顺义区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。顺义区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。