

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村

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 12 月

目 录

第一章 项目概况.....	1
一、项目所在区域情况.....	1
二、项目名称.....	2
三、项目单位.....	2
四、项目主管部门.....	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.....	7
十、债券资金使用合规性.....	10
十一、项目建设运营模式.....	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.....	13
一、项目实施的必要性.....	13
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
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	24

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.....	33
六、组合融资.....	33
第四章 项目收入分析.....	37
一、安置房销售收入.....	37
二、土地出让收入.....	37
第五章 项目成本分析.....	44
第六章 项目收益与融资平衡方案.....	47
一、项目收益分析.....	47
二、项目融资本息.....	47
三、项目收益与融资平衡分析.....	54
四、项目收益融资平衡评价结果.....	63
第七章 项目风险控制.....	64
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	64
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	65
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	66
四、敏感性分析.....	67
第八章 还款保障情况.....	69

一、还款责任及保障.....	69
二、项目资产管理.....	70
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	70
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....	72
一、信息披露计划.....	72
二、主管部门责任.....	72
第十章 其他需要说明的事项.....	73
附图：	74

第一章 项目概况

通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目总投资 1777549 万元，其中：计划申请专项债券总额 985100 万元，2024 年已发行 455000 万元，2025 年已发行 153700 万元，2026 年计划申请专项债 256400 万元（其中本批次申请金额 175700 万元），2027 年申请专项债 120000 万元，期限 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

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积 905.95 平方千米，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截止 2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。2022 年通州区实现地区生产总值 1253.4 亿元，2023 年通州区实现地区生产总值 1303.6 亿元；2024 年通州区实现地区生产总值 1508.1 亿元。2022 年，通州区新增地方政府债券 51.56 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 570.65 亿元。2023 年，通州区新增地方政府债券限额为 100.79 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 654.87 亿元。2024 年，通州区新增地方政府专项债券 134.35 亿元。截至 2024 年末，债务余额 769.95 亿元。

本项目位于通州区宋庄镇，城市副中心 155 平方公里范围内 0703、0704 街区，距离行政办公区 3 公里，距离城市绿心 7 公里，距离东六环路 3 公里。项目规划研究范围 445 公顷，扣除现状保留，如宋庄镇政府、宋庄人民法庭、宋庄敬老院、燕保丁各庄家园等，改造面积约 387.01 公顷，其中建设用地 82.59 公顷，战略留白 136.60 公顷，代征用地 95.23 公顷，同步实施整理 72.59 公顷，涉及丁各庄等四村城中村改造。

二、项目名称

通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目（简称“本项目”），属于专项债券重点支持的“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 12 月 17 日，项目单位已累计发行专项债券 755000 万元，目前已累计支出 755000 万元，支出进度 100%。截止 2025 年 12 月 17 日，项目单位到位其他市场化融资（即专项借款资金）1095108 万元，支出 1081668 万元，专项借款支出进度 99%。

截止 2025 年 12 月 17 日，本项目已到位财政资金（即中央预算投资资金）1722 万元，支出进度 100%；本项目已累计发行专项债券 608700 万元，目前已累计支出 608700 万元，支出进度 100%；本项目已到位其他市场化融资（即专项

借款资金) 691991 万元, 支出 678991 万元, 专项借款支出进度 98%。

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	1106296.3 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	北京市通州区通济路 8 号 8 层-9 层		
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合

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

根据北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：征收集体土地 4210 亩，拆除地上物建筑面积约 64.17 万 m²，建设市政基础设施涉及支路 17.10 公里，根据项目实际情况，计划建设安置房建筑面积约 14.53 万 m²，外购安置房源建筑面积为 6.4 万 m²。其中购买六小村安置房面积 2.17 万 m²，购买梁各庄项目安置房面积 1.2 万 m²，最终实测建筑面积以房屋实测备案信息为准。

根据北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125 号），本项目采用新建安置房和外购安置房方式予以安置，其中宋庄项目新建安置房地块调整为北侧两宗居住用地，南侧两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。

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)
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目	(京通州发改(核)(2024)47号)	安置房建筑规模30.94万平方米,配建托幼设施0.47万平方米。建设内容为安置房及托幼等配建设施。具体建筑规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约31.41万平方米(不含地下面积)	328227万元
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目	(京通州发改(核)(2024)51号)	建设内容为住宅、商业及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约35.62万平方米(不含地下面积)	80921万元
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目	(京通州发改(核)(2024)48号)	建设内容为住宅、商业、办公等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	总建筑规模约23.49万平方米	141977万元
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目	京通州发改(核)(2024)52号)	建设内容为住宅、商业、办公及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	总建筑规模约72.54万平方米(不含地下面积)	428598万元
北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目	京通州发改(核)(2024)50号)	全部为战略留白用地。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	274268万元
北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目	京通州发改(核)(2024)49号)	全部为战略留白用地。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	523558万元
-	-	合计	-	1777549万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1777549 万元，其中工程费用 193138 万元，占比 11%；工程建设其他费用 1392110 万元，占比 78%；预备费 93542 万元，占比 5%；建设期利息 98759 万元，占比 6%。

表 1-4 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	193138	1392110	93542	98759	0	1777549
占比	11%	78%	5%	6%	0%	100%

从资金来源看，项目组合使用财政资金、专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）筹措资金。计划使用财政资金 100458 万元，占比 6%；专项债券资金 985100 万元，占比 55%；其他市场化融资（即专项借款资金）691991 万元，占比 39%。以上合计 1777549 万元。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宋庄镇。项目四至分别是：东至规划春明西路东红线、西至六合村东边界、北至京榆旧线、南至通燕高速北红线。

八、建设工期及实施进度计划

本项目属于在建项目，建设期 60 个月，从 2024 年 1 月启动前期工作，各年度实施进度计划如下所示：

2024 年上半年，完成前期手续的办理，下半年开展一片区（安置房地块）二片区（三块居住地块及实验中学）征地拆迁工作，同步启动丁各庄等四村征地，待完成一片区征地手续后一期安置房即可办理施工手续开工建设。

2025 年，全面开展四村征地拆迁工作，安置房施工建设，购买安置房，二片区三宗居住用地、一宗商业用地达到可供地条件。

2026 年，继续开展四村征地拆迁工作，三宗居住用地、两宗多功能用地达到可供地条件，安置房竣工验收。

2027 年，基本完成四村征地拆迁工作，所有入市地块均达到可供地条件，安置房交房入住。

2028 年，征地拆迁工作扫尾，实现所有农民上楼安置。全部工程竣工。

九、项目审批情况

1. 项目请示。2024 年 1 月 11 日，取得北京市人民政府批阅《北京市规划和自然资源委员会北京市城乡结合部建设领导小组办公室关于将通州区、大兴区、首开集团等 4 个项目纳入 2024 年城中村改造计划的请示》（京规自文〔2024〕17 号），通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目纳入 2024 年城中村改造计划。

2. 立项审批。2024 年 6 月 15 日，取得《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村

改造一片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕47号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕51号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕48号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕52号），《北京市通州区发展和改革委员会关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕50号），《北京市通州区发展和改革委员会关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕49号）。原则上同意该建设项目。

3. 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宋庄镇丁各庄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〕7号），同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为宋庄镇丁各庄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。

4. 规划方案批复。2024年3月23日，项目规划综合实施方案《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》已完成公示，5

月6日已报送党工委，5月9日已通过市级技审会，2024年6月26日已获批。

5. 实施方案批复。《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施方案》已报送通州区人民政府，2024年6月获得审批。

6. 相关会议纪要。北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡本项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。

7. 稳评批复。2024年9月1日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2024〕50号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在我委备案。2024年12月13日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2024〕70号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在我委备案。2025年8月22日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告〉的备案意见》（通政法风评备〔2025〕24号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在我委备案。2025年8月22日，中共

北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕25号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在我委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕26号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在我委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕27号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在我委备案。

8. 开工令。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包1标段工程开工令》。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包2标段工程开工令》。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，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，实现农民上楼安置。

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，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。

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。本项目位于通州区宋庄镇，城市副中心 155 平方公里范围内 0703、0704 街区，距离行政办公区 3 公里，距离城市绿心 7 公里，距离东六环路 3 公里。项目规划研究范围 445 公顷，扣除现状保留，如宋庄镇政府、宋庄人民法庭、宋庄敬老院、燕保丁各庄家园等，改造面积约 387.01 公顷，其中建设用地 82.59 公顷，战略留白 136.60 公顷，代征用地 95.23 公顷，同步实施整理 72.59 公顷，涉及丁各庄等四村城中村改造。

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）能充分发挥当地资源禀赋

从与周边区域风貌的协调关系来看，本项目距离行政办公组团仅约0.5km，项目南侧临近通燕高速和中部的通怀路（宋梁路）交通主干道，项目属于进入副中心和宋庄地区的门户地区。同时，项目周边“一万套”住房项目、安贞医院通州院区、儿研所通州院区等重大项目现已逐步落地实施，副中心建设实施的画卷已徐徐展开，而该区域目前仍呈现明显的城乡结合部特征，与周边区域发展极不协调，需尽快开展城镇化工作。

从对周边项目的市政交通基础支撑来看，城市副中心住房“一万套”项目已启动移交入住，但其下游雨污水管线因涉及丁各庄等四村的宅基地仍未按规划实施，亟需启动该区域搬迁安置，推进规划交通市政基础设施建设完善，尽快完善行政办公区二期搬迁保障。

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。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

外部条件：六环高线公园启动详细方案设计，安贞医院通州院区、中国艺术品交易中心、首儿所通州院区、副中心职工住房等项目开工建设，北京城市副中心重大工程重大项目的纷纷落地对地区环境品质提出新的要求。而重大项目周边分布的大量村庄与周边环境极不协调，呈现明显的城乡结合部特征，发展不均衡问题亟待解决。

内在需求：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。同时，项目地处通燕高速丁各庄出口北部，是进入北京城市副中心和宋庄地区的门户地区，周边存在大量未改造村庄和待改造用地，严重影响城市风貌和城市形象，地区环境品质亟待提升，本地区需求很迫切。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

通过本项目实施，规划建设市政基础设施涉及支路17.10公里，建设安置房建筑面积约30.94万 m^2 ，幼儿园建筑规模约0.468万 m^2 ，安置人口约5000余人。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，促进当地经济发展，对于北京城市副中心高质量发展具有重大促进作用。

（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 2000 多个就业岗位，增加群众收入，有利于缩小地区贫富差距，带动共同富裕。有利于缓解社会矛盾，促进和谐社会建设。

（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

落实区域规划，完成两处家园中心、一所中学、一所小学等多类设施的土地整理工作，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。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

促进社会和谐稳定。本项目可解决丁各庄等四村约 5100 余人上楼安置，实现 2500 余人城镇化身份转变，切实解决地区民生问题，提高人民生活品质。

（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。随着副中心重大工

程重大项目的纷纷落地对地区环境品质提出新的要求。而重大项目周边分布的大量村庄与周边环境极不协调，呈现明显的城乡结合部特征，发展不均衡问题亟待解决。严重影响城市风貌和城市形象，地区环境品质亟待提升。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工程，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。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，有助于发展中小企业、开展招商引资，可以缩短项目建设周期，是保证发展空间的有效途径。因此，本项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1777549 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目可用于偿债资金为 2173452 万元，对本项目全部融资本息的覆盖倍数为 1.20，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

本项目属于城中村改造方向，是专项债券支持的领域，且作为在建工程，应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

本项目的项目请示、立项审批、实施单位的确定、规划方案和实施方案均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。

本项目具备一定成熟度。但是项目基本建设程序尚未全

部完成，成熟度需要进一步完善。

3. 项目资金来源和到位可行性

(1) 资金来源

本项目组合使用财政资金、专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）筹措资金。计划使用财政资金 100458 万元，占比 6%；专项债券资金 985100 万元，占比 55%；其他市场化融资（即专项借款资金）691991 万元，占比 39%。

综上，项目资金到位具有一定可行性。

(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和专项债券资金作为项目资本金，共计 355600 万元（其中 98000 万元财政资金，257600 万元专项债资金），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

2024 年已发行 455000 万元（其中 2024 年北京市政府专项债券（十六期）已成功发行 350000 万元；2024 年使用专项债调增资金 105000 万元），2025 年已发行 153700 万元（其中 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）已成功发行 95500 万元，2025 年使用调增资金 58200 万元），2026 年计划申请专项债 256400 万元（其中本批次申请金额 175700 万元），预计 2026 年上半年发行，2027 年申请专项债 120000 万元。目前，北京市通州区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。本项目全部融资本息覆盖倍数为 1.20 倍，能够实现资金平衡。

土地出让收入预测来源于市场预测，成本预测考虑了相关基金计提。因此，项目收入、成本、收益预测合理。

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来偿还专项债券本息。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。

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，但本项目建设的组织结构比较简单，需要进一步细化。

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。

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，存在不够准确的情况。

（二）本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

本项目上年度各项资金来源可靠，各类资金均以落实并均按计划支出，资金使用管理规范可行。本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高。

2. 项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，积极推进建设条件落实情况。

3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2025 年度，各工程项目按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好，2025 年预计实现部分收益。

4. 专项债券投后管理情况

2025 年预计实现部分收益，鉴于本项目子项目供地后取得的收入财政直接留存，不返还开发单位，实质上就用这部分资金对政府债券进行还本付息，因此不存在项目单位按要求归集、上缴还本付息资金。项目单位已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。

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依据2026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。

6. 上年度绩效评价落实情况

2025年，北京城市副中心投资建设集团有限公司开展了本项目的绩效评价工作，并提出了相应建议，在项目执行过程中相关建议均得到了采纳和应用。

7. 本年度绩效目标合理性

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。

综上分析，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。综上，该项目“整体情况评估”得分为96分，“本年度债券

需求评估”得分为 93 分，建议对该项目“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和室外工程，市政基础设施建设费用。工程费用合计 193138 万元。

（1）安置房建设、室外工程费用。本项目安置房建设、室外工程费用 103193 万元。

表 3-1 安置房建设和室外工程费用表

单位：万元

序号	项目名称	基数 (万平方米)	取费标准	金额 (万元)	备注
一	建安费	14.53 万平方米	5100	103193	-
(一)	安置房建安费	14.53 万平方米	6252	90842	最终以实际发生，并经审计认定费用为准

1	土建工程	14.53 万平方米	2600	37778	基础工程、结构工程
2	安装工程	14.53 万平方米	1743	25326	给排水、暖通、照明、消防、变配电、弱电、燃气、太阳能热水、电梯
3	装饰工程	14.53 万平方米	1500	21795	-
4	产业化增量成本	14.53 万平方米	409	5943	参照《关于确认保障性住房实施住宅产业化增量成本的通知》
(二)	室外工程	-	1200	12351	-
1	道路工程	14.53 万平方米	80	1162	-
2	室外管线	14.53 万平方米	620	9009	采暖、燃气、室外电气及高低压、给水、雨污水、智能化、园林景观
3	绿化工程	4.36 万平方米	500 元 / 平方米	2180	暂按绿化率 30%，绿化面积 500 元 / 平方米
合计	建安费用	-	-	103193	-

(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 89945 万元。市政基础设施建设主要包括道路工程，项目涉及支路 17.10 公里，暂按 4000 万元/公里估算，估算 68400 万元。电力接入工程费用以建筑规模为基数，按照居住 200 元/m²，商办 330 元/m²，公服 330 元/m²为标准，估算 21545 万元。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、项目建议书（代可研）、用地普测及拨地钉桩、勘测定界、权属测绘费、验收测绘等，地质灾害评估、交通影响评估、环境影响评估、考古勘探及挖掘、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 20477 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。征地费用包含征地补偿费（包括土地补偿费、青苗及其他附着物补偿费）、安置补助费、征地相关税费及征地不可预见费。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区片价 30 万元/亩进行测算，安置补助费劳动力 50 万元/人、一般超转人员 300 万元/人进行测算，青苗及其它土地附着物补偿按市场水平测算，征地相关税费依据相关文件估算，征地不可预见费按照 5% 预估，总费用共计 635966 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) 房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用。房屋腾退补偿及相关费用（核减安置房建设和室外工程建安费后）。本项目房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用共计 520714 万元，其中宅基地拆迁成本约 475670 万元（参照《通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置方案》测算）。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（安置房前期工程费、勘察费、设计费、工程监理、测绘费、水土保持方案编制费、交通影响评价、招标代理费、竣工图编制费、工程咨询、工程检测、节能报告、样板间建设、临时设施费、污染物调查、环境影响评价、稳定性风险评价、地下管线、构筑物拆改及保护、房产测绘及产权登记办理、环保税、和建设单位管理费）。其他费用共计 59753 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。

（5）外购安置房费用。本项目外购房源约 6.4 万平方米，单价约 2.3-2.7 万元/平方米，本项目外购安置房单价按照 24250 元/平方米计算，经测算外购安置房费用约 155200 万元。

综上，本项目工程其他费合计 1392110 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）不可预见费以集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费和市政、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前期工程费、建安费、其他费用和建设单位管理费之和为基数，按 3% 计算。共计预备费 93542 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 2.45%利率，3 年期估算。财务费用 98759 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1777549 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
一	工程费用	193138	是	—	—	—
1	安置房-建安费	103193	—	—	—	—
1.1	安置房建安费	90842	—	万平方米	14.53	6252
1.1.1	土建工程	37778	—	万平方米	14.53	2600
1.1.2	安装工程	25326	—	万平方米	14.53	1743
1.1.3	装饰工程	21795	—	万平方米	14.53	1500
1.1.4	产业化增量成本	5943	—	万平方米	14.53	409
1.2	室外工程	12351	—	—	—	—
1.2.1	道路工程	1162	—	万平方米	14.53	80
1.2.2	室外管线	9009	—	—	14.53	620
1.2.3	绿化工程	2180	—	—	4.36	500 元/平方米
2	市政基础设施建设费用	89945	—	—	—	—
2.1	市政基础设施建设费	68400	—	—	17.1	4000 万元/公里
2.2	电力接入工程费用	21545	—	—	—	—
2.2.1	居住	8786	—	—	43.93	200 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		
2.2.2	商办	6023	-	公顷	18.25	330 元/平方米
2.2.3	公服	6736	-	公顷	20.41	330 元/平方米
二	工程建设其他费用	1392110	是	-	-	-
1	前期费用	20477	-	-	-	-
1.1	实施方案编制费	198	-	-	-	-
1.2	项目建议书（代可研） 编制费	180	-	-	-	-
1.3	测绘费	1936	-	公顷	387.01	5 元/平方米
1.4	编制地质灾害评估费	599	-	公顷	387.01	1.55 元/平方米
1.5	编制交通影响评估费	244	-	公顷	163.05	1.50 元/平方米
1.6	考古勘探及发掘费	15015	-	公顷	314.42	47.7 万元/公顷
1.7	涉水事项论证费用	774	-	公顷	387.01	2.0 万元/公顷
1.8	实施单位招标代理服务 费	120	-	-	-	-
1.9	其他费用	1346	-	-	-	-
1.9.1	规划综合实施方案编 制费（含市政）	813	-	公顷	387.01	2.1 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	293	-	-	-	-
1.9.4	土壤剥离方案编制费	120	-	-	-	-
1.10	稳定性风险评价	65	-	-	-	-
2	征地补偿及相关费用	635966	-	-	-	-
2.1	土地补偿费	126290	-	亩	4210	30 万元/亩
2.2	安置补助费	479150	-	-	-	-
2.2.1	劳动力安置补助费	60050	-	人	1201	50 万元/人
2.2.2	一般超转人员安置补 助费	419100	-	人	1397	300 万元/人

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		
2.3	青苗补偿费	1991	-	人	569	3.5 万元/亩
2.4	征地费税	28127	-	-	-	-
2.4.1	耕地占用税	5163	-	公顷	114.74	45 元/平方米
2.4.2	耕地开垦费	10241	-	公顷	569	18 万元/公顷
2.4.3	森林植被恢复费	12723	-	公顷	42.41	300 元/平方米
2.5	其他	408	-	-	-	-
2.5.1	土地征收成片开发方案编制费	228	-	-	-	-
2.5.2	社会稳定风险评估报告编制费	180	-	-	-	-
3	房屋腾退补偿及相关费用	520714	-	-	-	-
3.1	宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用	475670	-	-	-	-
3.2	房屋征收（拆迁）管理费	18388	-	-	-	-
3.3	市政、公共设施拆迁移改费	26656	-	-	-	-
4	拆迁其他相关费用	51057	-	-	-	-
4.1	围墙、围挡费用	2360	-	米	29501	800 元/米
4.2	场地看护费	21429	-	米	309.83	4000 元/月/人
4.3	防火除草费	3348	-	公顷	309.83	1.5 元/平方米/年
4.4	防尘网铺设费用	22322	-	公顷	309.83	10 元/平方米/年
4.5	律师费	600	-	公顷	-	-
4.6	环保税	998	-	-	-	-
5	安置房-其他费用	8696.46	-	-	-	-
5.1	安置房-前期工程费	5309.46	-	-	-	-
5.1.1	勘察费	246	-	设计费	-	25%
5.1.2	设计费	2459	-	工程费用	-	插额法取值

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		
5.1.3	工程监理	1545	-	工程费用	-	插额法取值
5.1.4	测绘费	40.35	-	总用地面积	-	3元/平方米
5.1.5	水土保持方案编制费	70	-	-	-	-
5.1.6	交通影响评价	0	-	-	-	-
5.1.7	招标代理费	75.87	-	-	-	插额法取值
5.1.8	竣工图编制费	247	-	-	-	-
5.1.9	工程咨询	100	-	-	-	-
5.1.10	工程检测	116.24	-	-	-	-
5.1.11	节能报告	40	-	-	-	-
5.1.12	样板间建设	150	-	-	-	-
5.1.13	临时设施费	100	-	-	-	-
5.1.14	污染物调查	60	-	-	-	-
5.1.15	环境影响评价	40	-	-	-	-
5.1.16	稳定性风险评价	20	-	-	-	-
5.2	安置房-其他费用	1217	-	-	-	-
5.2.1	地下管线、构筑物拆改 及保护	500	-	-	-	-
5.2.2	房产测绘及产权登记 办理	63	-	-	-	-
5.2.3	环保税	654	-	-	-	-
5.3	建设单位管理费	2170	-	-	-	-
5.4	外购安置房费用	155200	-	-	-	-
三	基本预备费	93542	-	-	-	-
1	征地不可预见费	31799	-	-	-	-
3	征收（拆迁）不可预见 费	57316	-	-	-	-
2	安置房建设不可预见	4427	-	-	-	-

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		
	费					
四	工程建设投资	1678790	-	-	-	-
五	建设期利息	98759	-	-	-	-
项目总投资合计		1777549	-	-	-	-

五、资金筹措

本项目总投资估算1777549万元。计划使用财政资金100458万元，占比6%；专项债券资金985100万元，占比55%；其他市场化融资（即专项借款资金）691991万元，占比39%。以上合计1777549万元。

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
专项借款资金	71991	620000				691991	39%
财政资金	1722	28704	16100	26966	26966	100458	6%
专项债券	455000	153700	256400	120000	0	985100	55%
合计	528713	802404	272500	146966	26966	1777549	100%
分年度占比	29.74%	45.14%	15.33%	8.27%	1.52%	100.00%	

备注：项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计 355600 万元，其中 98000 万元财政资金，257600 万元专项债资金（2026 年 137600 万元，2027 年 120000 万元），资本金比例为 20%。

六、组合融资

本项目计划使用政府专项债券、财政资金和专项借款资金，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 1677091 万元。其中专项债券资金 985100 万元，其他市场化融资（即专项借款资金）691991 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额计划申请专项债券总额 985100 万元，2024 年已发行 455000 万元（其中 2024 年北京市政府专项债券(十六期)已成功发行 350000 万元，期限 3 年，中标利率 1.55%；2024 年使用专项债调增资金 105000 万元（来源于 2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增资金 44300 万元，期限 5 年，中标利率 1.78%；2024 年北京市政府专项债券(二十四期)调增资金 60700 万元，期限 5 年，中标利率 1.89%，调增资金以 2024 年 12 月 18 号作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从 2024 年 12 月 18 号起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关）。2025 年已成功发行 153700 万元（其中 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）已成功发行 95500 万元，期限 3 年，中标利率 1.45%；2025 年使用专项债调增资金 58,200 万元（调增资金来源：2025 年北京市政府专项债券（八期）调增 47,200 万元，期限 5 年，中标利率 1.51%；2025 年北京市政

府专项债券（十七期）调增 11000 万元，期限 30 年，中标利率 1.87%，该 30 年期债券为每半年支付一次，到期后一次性还本），假设使用调增资金以 2025 年 6 月 18 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 18 日发行日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。2026 年本批次申请 256400 万元，期限 3 年，假设债券利率为 1.48%（参考 2025 年 10 月 29 日前五日均值测算的 3 年期国债收益率 1.43%，并上浮 5 个基点，利率为 1.48%）。2027 年申请 120000 万元，期限 3 年，假设债券利率为 1.48%，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、安置房建设及外购安置房源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

本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）691991 万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资 673558 万元，其中：①2024 年借款 71991 万元，期限为 5 年，利率计算：从提贷日（2024 年 10 月 22 日提贷 71688 万元，2024 年 12 月 21 日提贷 303 万元）至 2024 年 12 月 31 日按 2.54%（一年期 LPR 下浮 56 个基点），从 2025 年 1 月 1 日起按 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（2029年6月21日偿还21500万元，2029年10月21日偿还50188万元；2029年6月21日偿还100万元，2029年12月20日偿还203万元）。②2025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）。③2025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）。④2025年7月发生借款80000万元，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7月10日偿还70000万元）。⑤2025年8月发生借款140000万元，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7月31日偿还130000万元）。

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、安置房建设及外购安置房源等。

第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 2457823 万元，主要包括：土地出让收入 2457823 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	土地出让收入	2457823

一、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，包括用地面积规模约 55.04 万 m²。其中：2025 年，可供应一宗居住出让用地面积 4.32 万 m²；2026 年，可供应六宗居住一宗商业三宗多功能，出让用地面积 30.38 万 m²；2027 年，可供应三宗居住二宗多功能，出让用地面积 15.80 万 m²；2028 年，可供应一宗居住二宗多功能，出让用地面积 4.54 万 m²。

表 4-2 土地入市出让计划表

单位：m²/万 m²

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积（万 m ² ）	用地面积合计（万 m ² ）
2025 年	FZX-0703-6002	R2	4.32	4.32
2026 年	FZX-0703-6026	R2	3.05	30.38
	FZX-0703-6001	B1	0.98	

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积（万m ² ）	用地面积合计（万m ² ）
	FZX-0703-6024	R2	3.33	
	FZX-0704-6016	F3	1.9	
	FZX-0704-6018	F3	2.2	
	FZX-0704-6026	F3	4.6	
	FZX-0704-6023	R2	3.63	
	FZX-0704-6024	R2	3.51	
	FZX-0704-6029	R2	3.94	
	FZX-0704-6036	R2	3.24	
2027 年	FZX-0703-6029	F3	2.7	15.80
	FZX-0704-6035	F3	3.54	
	FZX-0704-6007	R2	2.28	
	FZX-0704-6010	R2	3.69	
	FZX-0703-6028	R2	3.59	
2028 年	FZX-0703-6014	R2	2.56	4.54
	FZX-0703-6011	F3	0.48	
	FZX-0704-6004	F3	1.5	
小计			55.04	55.04

说明：北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。不存在用于统筹其他项目的情形。

（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m²；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m²；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m²。

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 ²)	地上建筑规模(m ²)			成交价格 (万元)	折合经营性 建筑面积楼面 单价(元/ m ²)
				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	2022-11-28	305281	49674	49674	-	166900	33599

序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积(m²)	地上建筑规模(m²)			成交价格	折合经营性建筑面积楼
	块 R2 二类居住用地							
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 FZX-1102-6219 地块 F3 其他类多功能用地	2022-8-23		12100	-	12100	20000	16529
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		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

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
12	北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230 地块 B2 商务用地	2021-5-19	年度地上建 筑面积(m²)	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
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		240663	161857	47356	411500	19669

参考 2021-2023 年通州区入市地块成交价格及对未来成交价格，预测本项目入市成交价格：暂按 R2 二类居住用地 25500 元/m²、F3 多功能用地 12000 元/m²、B1 商业用地 12000 元/m²。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 $25500 \times 92\% = 23460$ 元/m²

F3 多功能用地 $12000 \times 92\% = 11040$ 元/m²

B1 商业用地 $12000 \times 92\% = 11040$ 元/ m^2 。

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、B1 商业用地入市，总计销售收入 2457823 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

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积 (万 m^2)	建筑面积 (万 m^2)	入市成交价格 (元/平方米)	考虑出让分成计提 8% 后的单价 (元/平方米)	预计可回笼资金 (万元)	
2025 年	FZX-0703-6002	R2	4.32	9.93	25500	23460	232958	232958
2026 年	FZX-0703-6026	R2	3.05	7.02	25500	23460	164689	1333411
	FZX-0703-6001	B1	0.98	1.18	12000	11040	13027	
	FZX-0703-6024	R2	3.33	7.67	25500	23460	179938	
	FZX-0704-6016	F3	1.9	4.18	12000	11040	46147	
	FZX-0704-6018	F3	2.2	4.83	12000	11040	53323	
	FZX-0704-6026	F3	4.6	10.12	12000	11040	111725	
	FZX-0704-6023	R2	3.63	8.35	25500	23460	195891	
	FZX-0704-6024	R2	3.51	8.06	25500	23460	189088	
	FZX-0704-6029	R2	3.94	9.06	25500	23460	212548	
	FZX-0704-6036	R2	3.24	7.12	25500	23460	167035	
2027 年	FZX-0703-6029	F3	2.7	6.2	12000	11040	68448	681459
	FZX-0704-6035	F3	3.54	8.84	12000	11040	97594	
	FZX-0704-6007	R2	2.28	5.23	25500	23460	122696	
	FZX-0704-6010	R2	3.69	8.48	25500	23460	198941	
	FZX-0703-6028	R2	3.59	8.26	25500	23460	193780	
2028 年	FZX-0703-6014	R2	2.56	6.41	25500	23460	150379	209995
	FZX-0703-6011	F3	0.48	1.2	12000	11040	13248	

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	入市成交价格 (元/平方米)	考虑出让分成计提 8%后的单价 (元/平方米)	预计可回笼资金 (万元)	
	FZX-0704-6004	F3	1.5	4.2	12000	11040	46368	
小计			55.04	126.34			2457823	

说明：2025 年 12 月计划挂牌出让 FZX-0703-6002 宗地，预计 2026 年回笼资金。

第五章 项目成本分析

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，成本支出共计284371万元，具体如下：

一、相关基金计提

（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/m²，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
=55.04万m²*65元/m²=3578万元

（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采用的计提比例为5%。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*5%=2457823*5%=122891万元

（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6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1931479万元。

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%=（2457823-1931479）*10%=52634万元

（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6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1931479万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（2457823-1931479）*10%=52634万元

（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。2024年6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1931479万元。

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%=（2457823-1931479）*10%=52634万元

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284371万元。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	2028 年
1	农业土地开发资金	3578	0	2280	992	306
2	国有土地收益基金	122891	0	78318	34073	10500
3	农田水利建设资金	52634	0	33544	14593	4497
4	教育资金	52634	0	33544	14593	4497
5	廉租住房保障资金	52634	0	33544	14593	4497
合计		284371	0	181230	78844	24297

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 2457823 万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）共计 284371 万元，可用于还本付息的资金为 2173452 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	分年度收益				合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
一、收入	0	1566369	681459	209995	2457823
1.1 土地出让收入	0	1566369	681459	209995	2457823
二、支出	0	181229	78845	24297	284371
1.1 相关基金计提	0	181229	78845	24297	284371
三、收益	0	1385140	602614	185698	2173452

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 985100 万元，其中已发行 608700 万元，2024 年发行 455000 万元（包括 2024 年北京市政府专项债券（十六期）已成功发行 350000 万元，期限 3 年，中标利率 1.55%；2024 年使用专项债调增资金 105000 万元（来源于 2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增资金 44300 万元，期限 5 年，中标利率 1.78%；2024 年北京市政府专项债券（二十四期）调增资金 60700 万元，期限

5 年，中标利率 1.89%，使用调增资金以 2024 年 12 月 18 号作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2024 年 12 月 18 号起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关），具体信息如表 6-2 所示。2025 年已成功发行 153700 万元（其中 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）已成功发行 95500 万元，期限 3 年，中标利率 1.45%；2025 年使用专项债调增资金 58,200 万元（调增资金来源：2025 年北京市政府专项债券（八期）调增 47,200 万元，期限 5 年，中标利率 1.51%；2025 年北京市政府专项债券（十七期）调增 11000 万元，期限 30 年，中标利率 1.87%，该 30 年期债券为每半年支付一次，到期后一次性还本），假设使用调增资金以 2025 年 6 月 18 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 18 日发行日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。2026 年计划申请专项债 256400 万元（其中本批次申请金额 175700 万元），期限 3 年，假设债券利率为 1.48%（参考 2025 年 10 月 29 日前五日均值测算的 3 年期国债收益率 1.43%，并上浮 5 个基点，利率为 1.48%）。2027 年计划申请 120000 万元，期限 3 年，假设债券利率为 1.48%，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。调增资金如表 6-3 所示。

表 6-2 2024 年已经使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券全称	发行年度	调减项目情况						调增项目情况				
			调减项目名称	投向领域	项目发行额度	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	拟调增项目名称	拟调增金额	2024年是否通过两部委清单	调增后预计支出时间	调增原因
通州区	2024年北京市政府专项债券（二十四期）	2024年	通州区老城内平房棚户区改造项目一期	棚户区改造	136500	5年（从2024年10月29日至2029年10月30日）；中标利率1.89%	136500	本期专项债原计划要求2025年6月底完成支出，现要求2024年12月底前支出完成，项目单位根据项目计划安排，无法年底完成支出。	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	105000	是	2024年12月底前	项目推进较快，年度内债券资金实际需求变高。

表 6-3 2025 年已经使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

序号	债券全称	拟调减项目情况						拟调增项目情况		
		拟调减项目名称	投向领域	已安排额度	发行额度	利率	期限（年）	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额
1	2025 年北京市政府专项债券（八期）	通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期	棚户区改造	188100	188100	1.51%	5	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	城中村改造	47200
2	2025 年北京市政府专项债券（十七期）	张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目	产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）	11000	11000	1.87%	30	通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目	城中村改造	11000
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58200

综上，应偿还专项债本金和利息合计 1041912 万元（含本金 985100 万元，利息 56812 万元）。专项债分年度还本付息明细如下表 6-4 至 6-9 所示，专项债汇总情况如表 6-10 所示。

表 6-4 专项债券应付本息情况表

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
2024 年		350000		350000	1.55%	0
2025 年	350000			350000	1.55%	5425
2026 年	350000			350000	1.55%	5425
2027 年	350000		350000	0	1.55%	5425
合计	-	350000	350000	-	-	16275

表 6-5 专项债券应付本息情况表

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
2024 年		105000	0	105000	1.89%	0
2025 年	105000	0	0	105000	1.89%	1985
2026 年	105000	0	0	105000	1.89%	1985
2027 年	105000	0		105000	1.89%	1985
2028 年	105000			105000	1.89%	1985
2029 年	105000		105000	0	1.89%	1985
合计	-	105000	105000	-	-	9925

表 6-6 专项债券应付本息情况表

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
2025 年		95500		95500	1.45%	
2026 年	95500			95500	1.45%	1385
2027 年	95500			95500	1.45%	1385
2028 年	95500		95500	0	1.45%	1385
合计	-	95500	95500	-	-	4155

表 6-7 专项债券应付本息情况表

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
2025 年		47200		47200	1.51%	
2026 年	47200	0		47200	1.51%	713
2027 年	47200	0		47200	1.51%	713
2028 年	47200	0		47200	1.51%	713
2029 年	47200	0		47200	1.51%	713
2030 年	47200	0	47200	0	1.51%	713
合计	-	47200	47200	-	-	3565

表 6-8 专项债券应付本息情况表

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
2025 年		11000		11000	1.87%	103
2026 年	11000			11000	1.87%	206
2027 年	11000			11000	1.87%	206

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
2028 年	11000			11000	1.87%	206
2029 年	11000			11000	1.87%	206
2030 年	11000			11000	1.87%	206
2031 年	11000			11000	1.87%	206
2032 年	11000			11000	1.87%	206
2033 年	11000			11000	1.87%	206
2034 年	11000			11000	1.87%	206
2035 年	11000			11000	1.87%	206
2036 年	11000			11000	1.87%	206
2037 年	11000			11000	1.87%	206
2038 年	11000			11000	1.87%	206
2039 年	11000			11000	1.87%	206
2040 年	11000			11000	1.87%	206
2041 年	11000			11000	1.87%	206
2042 年	11000			11000	1.87%	206
2043 年	11000			11000	1.87%	206
2044 年	11000			11000	1.87%	206
2045 年	11000			11000	1.87%	206
2046 年	11000			11000	1.87%	206
2047 年	11000			11000	1.87%	206
2048 年	11000			11000	1.87%	206
2049 年	11000			11000	1.87%	206
2050 年	11000			11000	1.87%	206
2051 年	11000			11000	1.87%	206
2052 年	11000			11000	1.87%	206
2053 年	11000			11000	1.87%	206

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
2054 年	11000			11000	1.87%	206
2055 年	11000		11000	0	1.87%	103
合计	-	11000	11000	-	-	6180

表 6-9 专项债券应付本息情况表

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
2027 年		120000		120000	1.48%	
2028 年	120000			120000	1.48%	1776
2029 年	120000			120000	1.48%	1776
2030 年	120000		120000	0	1.48%	1776
合计	-	120000	120000	-	-	5328

表 6-10（汇总）专项债券应付本息情况表

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	应付利息	债券本金和利息合计
2024 年	0	455000	0	455000	0	0
2025 年	455000	153700	0	608700	7513	7513
2026 年	608700	256400	0	865100	9714	9714
2027 年	865100	120000	350000	635100	13509	363509
2028 年	635100	0	95500	539600	9860	105360
2029 年	539600	0	361400	178200	8475	369875
2030 年	178200	0	167200	11000	2695	169895
2031 年	11000	0	0	11000	206	206

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	应付利息	债券本金 和利息合
2032 年	11000	0	0	11000	206	206
2033 年	11000	0	0	11000	206	206
2034 年	11000	0	0	11000	206	206
2035 年	11000	0	0	11000	206	206
2036 年	11000	0	0	11000	206	206
2037 年	11000	0	0	11000	206	206
2038 年	11000	0	0	11000	206	206
2039 年	11000	0	0	11000	206	206
2040 年	11000	0	0	11000	206	206
2041 年	11000	0	0	11000	206	206
2042 年	11000	0	0	11000	206	206
2043 年	11000	0	0	11000	206	206
2044 年	11000	0	0	11000	206	206
2045 年	11000	0	0	11000	206	206
2046 年	11000	0	0	11000	206	206
2047 年	11000	0	0	11000	206	206
2048 年	11000	0	0	11000	206	206
2049 年	11000	0	0	11000	206	206
2050 年	11000	0	0	11000	206	206
2051 年	11000	0	0	11000	206	206
2052 年	11000	0	0	11000	206	206
2053 年	11000	0	0	11000	206	206
2054 年	11000	0	0	11000	206	206
2055 年	11000	0	11000	0	103	11103
合计	-	985100	985100	-	56812	1041912

(二) 市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）691991 万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资 673558 万元，其中：①2024 年借款 71991 万元，期限为 5 年，利率计算：从提贷日（2024 年 10 月 22 日提贷 71688 万元，2024 年 12 月 21 日提贷 303 万元）至 2024 年 12 月 31 日按 2.54%（一年期 LPR 下浮 56 个基点），从 2025 年 1 月 1 日起按 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（2029 年 6 月 21 日偿还 21500 万元，2029 年 10 月 21 日偿还 50188 万元；2029 年 6 月 21 日偿还 100 万元，2029 年 12 月 20 日偿还 203 万元）。②2025 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）。③2025 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）。④2025 年 7 月发生借款 80000 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 7 月 10 日偿还 70000 万元）。⑤2025 年 8 月发生借款 140000 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 7 月 31 日偿还 130000

万元)。分年度还本付息明细如下：

表 6-11 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	融资利率	应付利息	还本付息
2024 年	0	71991	0	71991	2.54%	303	303
2025 年	71991	620000	0	691991	2.19%	8366	8366
2026 年	691991	0	0	691991	2.19%	15155	15155
2027 年	691991	0	0	691991	2.19%	15155	15155
2028 年	691991	0	0	691991	2.19%	15155	15155
2029 年	691991	0	111991	580000	2.19%	14817	126808
2030 年	580000	0	580000	0	2.19%	6352	586352
合计	-	691991	691991	-	-	75303	767294

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 6-12 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	
2024 年		0	0	0	是
2025 年		0	7513	7513	

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	
2026 年	1385140	0	9714	9714	
2027 年	602614	350000	13509	363509	
2028 年	185698	95500	9860	105360	
2029 年		361400	8475	369875	
2030 年		167200	2695	169895	
2031 年		0	206	206	
2032 年		0	206	206	
2033 年		0	206	206	
2034 年		0	206	206	
2035 年		0	206	206	
2036 年		0	206	206	
2037 年		0	206	206	
2038 年		0	206	206	
2039 年		0	206	206	
2040 年		0	206	206	
2041 年		0	206	206	
2042 年		0	206	206	
2043 年		0	206	206	
2044 年		0	206	206	
2045 年		0	206	206	
2046 年		0	206	206	
2047 年		0	206	206	
2048 年		0	206	206	
2049 年		0	206	206	
2050 年		0	206	206	
2051 年		0	206	206	

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	
2052 年		0	206	206	
2053 年		0	206	206	
2054 年		0	206	206	
2055 年		11000	103	11103	
合计	2173452	985100	56812	1041912	是
本息覆盖倍数		2.09			

本项目收入合计 2457823 万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）共计 284371 万元，可用于还本付息的资金为 2173452 万元。拟偿还专项债券本息合计 1041912 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 2.09 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 6-13 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
	合计	项目自身收入	政府补贴			

		小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分				
2024 年	0	0	0				0	0
2025 年	0	0	0				7513	-7513
2026 年	1385140	1385140	1385140				9714	1375426
2027 年	602614	602614	602614				363509	239105
2028 年	185698	185698	185698				105360	80338
2029 年							369875	-369875
2030 年							169895	-169895
2031 年							206	-206
2032 年							206	-206
2033 年							206	-206
2034 年							206	-206
2035 年							206	-206
2036 年							206	-206
2037 年							206	-206
2038 年							206	-206
2039 年							206	-206
2040 年							206	-206
2041 年							206	-206
2042 年							206	-206
2043 年							206	-206
2044 年							206	-206
2045 年							206	-206
2046 年							206	-206
2047 年							206	-206
2048 年							206	-206

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	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分				
2049 年							206	-206
2050 年							206	-206
2051 年							206	-206
2052 年							206	-206
2053 年							206	-206
2054 年							206	-206
2055 年							11103	-11103
合计	2173452	2173452	2173452				1041912	1131540
市场化融资本息			767294					
覆盖倍数			1.47					

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 1.47 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。

（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 6-14 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	303	303	是
2025 年		0	15879	15879	
2026 年	1385140	0	24869	24869	
2027 年	602614	350000	28664	378664	
2028 年	185698	95500	25015	120515	
2029 年		473391	23292	496683	
2030 年		747200	9047	756247	
2031 年		0	206	206	
2032 年		0	206	206	
2033 年		0	206	206	
2034 年		0	206	206	
2035 年		0	206	206	
2036 年		0	206	206	
2037 年		0	206	206	
2038 年		0	206	206	
2039 年		0	206	206	
2040 年		0	206	206	
2041 年		0	206	206	
2042 年		0	206	206	
2043 年		0	206	206	
2044 年		0	206	206	
2045 年		0	206	206	
2046 年		0	206	206	
2047 年		0	206	206	
2048 年		0	206	206	
2049 年		0	206	206	
2050 年		0	206	206	

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	
2051 年		0	206	206	
2052 年		0	206	206	
2053 年		0	206	206	
2054 年		0	206	206	
2055 年		11000	103	11103	
合计	2173452	1677091	132115	1809206	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 2457823 万元，主要包括：土地出让收入 2457823 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 2457823 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 2.09 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 1.47 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, 优化规划方案, 目前本项目平衡资金用地中居住用地约 63%、产业用地约 37%, 下一阶段, 发挥实施单位优势, 优化区域规划, 合理调整安置房和经营性用地规模及位置, 增强地块吸引力。四是, 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。五是, 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。六是, 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 项目债券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
-------	------------

	-5%	0%	5%
经营净收益	2064779	2173452	2282125
债券还本付息额	1809206	1809206	1809206
债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.26

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。若项目无收入期间，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。

