

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）

北京市朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中 村改造项目 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京市朝阳区新经纬土地开发
有限责任公司

主管部门（全称）：北京市朝阳区农业农村局

朝阳区财政局

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 | - 4 - |
| 七、项目地点 | - 5 - |
| 八、建设工期及实施进度计划 | - 5 - |
| 九、项目审批情况 | - 6 - |
| 十、债券资金使用合规性 | - 6 - |
| 十一、项目建设运营模式 | - 7 - |
| 十二、项目投后管理 | - 7 - |
| 第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 | - 8 - |
| 一、项目实施的必要性 | - 9 - |
| 二、项目经济效益 | - 13 - |
| 三、项目社会效益 | - 14 - |
| 四、项目事前绩效评估情况 | - 15 - |
| 第三章项目投资估算与资金筹措 | - 21 - |
| 一、编制依据及原则 | - 21 - |
| 二、估算范围 | - 21 - |
| 三、估算说明 | - 22 - |
| 四、建设内容及投资估算 | - 22 - |
| 五、资金筹措 | - 24 - |
| 第四章项目收入分析 | - 25 - |
| （一）公示地价系数修正法分析 | - 28 - |
| （二）土地出让收入预测 | - 29 - |

| | |
|---------------------------|--------|
| (三) 土地出让计提资金 | - 29 - |
| (四) 资金平衡分析 | - 31 - |
| 第五章项目运营成本分析 | - 32 - |
| 第六章项目收益与融资平衡方案 | - 33 - |
| 一、项目收益分析 | - 33 - |
| 二、项目融资本息 | - 33 - |
| 三、项目收益与融资平衡分析 | - 35 - |
| 四、项目收益融资平衡评价结果 | - 36 - |
| 第七章 项目风险控制 | - 37 - |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 | - 37 - |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 | - 38 - |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 | - 39 - |
| 四、敏感性分析 | - 39 - |
| 第八章 还款保障情况 | - 41 - |
| 一、还款责任及保障 | - 41 - |
| 二、项目资产管理 | - 42 - |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 | - 42 - |
| 第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 | - 44 - |
| 一、信息披露计划 | - 44 - |
| 二、主管部门责任 | - 44 - |
| 第十章 其他需要说明的事项 | - 45 - |

第一章项目概况

朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目总投资 388197 万元，其中：计划申请专项债券总额 253820 万元（修正原 253832 万元差异）。2024 年已发行专项债 165300 万元，具体包括 2024 年 9 月发行 33300 万元（5 年期，利率 1.78%），2024 年 12 月调增 132000 万元（含多期跨项目调整债券）；2025 年已发行 50000 万元（5 年期，利率 1.51%），本次调减 17800 万元至朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目，计划新增发行 17800 万元（5 年期，利率 1.88%）；2026 年计划发行 3 年期专项债 14400 万元（利率 1.66%）；2027 年计划发行 1 年期专项债 24120 万元（利率 1.64%）。债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还本金及最后一期利息。

一、项目所在区域情况

东风乡位于朝阳区中部，西侧紧邻东四环，北京朝阳站（京沈客专始发站）位于乡域内，交通便利；北侧有亮马河东西贯穿，西侧有朝阳公园及红领巾公园，生态环境良好。乡域四至：北起酒仙桥街道、将台乡；南至红领巾公园，与六里屯街道相接；西起东四环，与朝阳公园相邻；东与平房乡、东坝乡相邻。

城中村改造范围：包含六里屯村、豆各庄村用地及太阳宫 D 地块，总改造面积 39.37 公顷（其中东风乡部分

37.43 公顷，太阳宫 D 地块 1.94 公顷）。规划范围用地 40.33 公顷（东风乡 38.39 公顷，太阳宫 D 地块 1.94 公顷）。涉及院落 358 宗，认定户数 867 户，认定人口 2012 人。

二、项目名称

北京市朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目（以下简称“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司。项目单位已累计使用专项债券 1513185 万元，支持项目 4 个，累计支出 1513185 万元，支出进度 100%；本项目已累计发行专项债券 197500 万元，累计支出 197500 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 | 北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司 | | |
| 法定代表人 | 曾朝晖 | 成立日期 | 2022 年 10 月 20 日 |
| 注册资本 | 2000 万元 | 营业期限 | 20 年 |
| 统一社会信用代码 | 91110105MAC1AA538R | | |
| 注册地址 | 北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 18 层 1803 室 | | |

| | |
|-----------------------------|---|
| 经营范围 | <p>许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后 方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开 发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动。</p> <p>（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得 从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）</p> |
| 单位类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报） | <p>北京朝阳城市发展集团有限公司，</p> <p>持股比率 100%</p> |

北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任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朝阳区农业农村局。北京市朝阳区农业农村局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任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朝阳区农业农村局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市朝阳区发展改革委《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：经营性建筑控制规模约 5 万平方米，建设内容为 F3 其他类多功能等。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

| 项目建设内容 | 建设规模 | 建设成本单价 | 投资概算 |
|-------------|------------------------------|----------------------|--------|
| 前期费用 | | | 2437 |
| 征地费用 | 165 | 97.44 万元/亩 | 16078 |
| 房屋腾退补偿及相关费用 | 建筑面积 12.16 万平方米 | 18903.95 元/平方米 | 229872 |
| 市政基础设施费 | 电力工程接入 5.40 万 m ² | 119 元/m ² | 644 |
| 其他费用 | | | 5110 |
| 安置房建设费用 | 10 万平方米 | 12197.3 元/平方米 | 121973 |
| 财务费用 | | | 12083 |
| 合计 | | | 388197 |

六、项目投资估算

本项目总投资 388197 万元，其中工程费用 644 万元，占比 0%；工程建设其他费用 375470 万元，占比 97%；预备

费 0 万元，占比 0%；建设期利息 12083 万元，占比 3%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

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 | 644 | 375470 | | 12083 | | 388197 |
| 占比 | 0% | 97% | | 3% | | 100% |

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 152165 万元，占比 39%；单位自有资金/万元，占比/%；专项债券资金 236032 万元，占比 61%。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朝阳区东风乡。乡域四至：北起酒仙桥街道、将台乡；南至红领巾公园，与六里屯街道相接；西起东四环路，与朝阳公园相邻；东与平房乡、东坝乡相邻。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期四年，2024 年启动，2027 年实现所有经营性土地入市，安置房竣工入住。

九、项目审批情况

1. 项目主体批复。2024 年 1 月 15 日，取得《北京市朝阳区人民政府关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区 4 个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2 号），授权项目单位为项目主体。

2. 立项审批。2024 年 6 月 14 日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目核准的批复》京朝阳发改(核)〔2024〕54 号。

3. 规划审批。2024 年 6 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目规划意见的函》（市规划自然朝文〔2024〕279 号）。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司按照建设进度，经项目主管部门及属地政府确认，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项

目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

项目改造周期四年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束土地交由规自部门招拍挂产生的收益用于偿还项目本息。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入，经营性用地由北京市规划和自然资源委员会朝阳分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，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。土地出让收入缴入北京市财政局指定账户，并拨付至朝阳区财政局后，由朝阳区财政局组织将到期应还债券本息缴入市级国库。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市朝阳区农业农村局名下。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

本项目位于东风乡，改造范围共约 37.08 公顷。其中本体四至范围为：建设用地东至石佛营西路，南至规划托幼用地及规划六里屯路，西至四环路，北至姚家园路；四环内配套设施用地为东至规划热电厂北路，南至规划绿地，西至现状中心工贸小区，北至现状百大宿舍小区。

本项目区域人口情况：涉及院落 354 宗，认定户数 867 户，认定人口 2012 人。

本项目用地现状：改造范围约 37.08 公顷，其中国有用地 6.45 公顷，占总用地面积的 17%，集体用地 30.63 公顷，占总用地面积 83%。

本项目区域规划：项目总用地面积约 10.15 公顷，其中经营性用地面积约 1.45 公顷（为其他类多功能用地，地上建筑规模约 5 万平方米），代征城市公共用地面积约 8.70 公顷（含配套设施用地面积约 0.50 公顷，代征绿地面积约 3.21 公顷，代征道路面积约 4.99 公顷）；项目同步实施整理区域涉及东风乡苇西村、高庙村、六里屯村，同步实施整理用地约 26.93 公顷。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

东风乡自 2000 年开始绿隔建设，2016 年纳入“第二批试点”范围，推动编制《东风乡城市化试点实施方案》，并于 2017 年年底上报市政府。截至 2023 年底，东风乡仅剩余六里屯村和豆各庄村未实现城市化，纳入本次城中村改造范围，编制实施方案。

2016 年东风乡等五个“一绿”实施单元乡、镇纳入“第二批试点”范围，并推动编制了“东风乡城市化试点实施方案”（简称“试点方案”）。

2021 年，在 2017 年编制的第二批“试点方案”基础上；为统筹解决东风乡城市化建设、绿化实施等问题，在符合朝阳分区规划以及街区指引的要求下，编制本朝阳区东风乡城市化建设规划实施方案。

2023 年 7 月 21 日，《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》在国务院常务会议上审议通过。城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重要抓手，本项目纳入进入北京市城中村项目库。

（二）高度契合地区规划。

1. 《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》

总体规划中提出绿隔地区是减量的重要承载区，疏解与整治并举，全面实现绿化隔离地区减量提质增绿和集体产业、基础设施、民生保障、社会管理的城乡一体化发展。大幅扩

大绿色空间规模，提高生态服务质量。推进城市公园环建设，到 2035 年，规划绿地全部实现，绿色开敞空间占比提高到 50%左右。

2. 《朝阳区分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》

生态休闲区建设要求：全面统筹，加强捆绑，实现绿化隔离地区“减量、增绿、提质”；疏解腾退空间发展高精尖产业、建设租赁住房。

绿化隔离地区规划设施要求：东风乡是第一道绿化隔离地区 14 个试点乡之一；按照要求到 2035 年，14 个试点乡全部建设完成，第一道绿化隔离地区建成高品质城市公园。

切实落实减量目标：优先落实回迁安置用房和劳动力安置用房。优化调整产业结构，实现乡集体经济高效绿色发展，实现乡劳动力有效就业。

补充完善周边地区公共服务、市政、交通、安全等设施，提高民生保障水平、提升地区生活品质。优化调整路网布局，加密支路、打通道路微循环。实现试点乡全部转居，完成产权制度改革，建设新型社区治理体系。

3. 《朝阳区东风乡城市化试点规划实施方案》（2017 年—2035 年）

2016 年东风乡政府组织编制了《朝阳区东风乡城市化试点规划实施方案》（以下简称《试点方案》）；该方案为推进第二批试点乡而编制了规划实施方案；通过对全乡资源及

问题梳理，针对绿隔实施所遗留的历史问题提出新的解决方案，本次编制拟用剩余资源解决乡内剩余安置问题；在该版本上报规划中；规划建设用地面积约为 35.02 公顷，地上总建筑面积约为 52.97 万平方米。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

政策支持：政府对城中村改造的支持力度是影响项目可行性的关键因素之一。政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施。政府对于城中村改造给予了高度的重视和支持，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。

地理位置：城中村的地理位置是影响项目可行性的重要因素。本项目位于北京市老城区且交通便利的区域，改造后的价值和潜力大，项目的可行性高。

资金投入：城中村改造需要大量的资金投入，包括土地购置、拆迁补偿、基础设施建设等。本项目充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。

社会认可：城中村改造项目得到了广大居民的积极支持和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

消除安全隐患。随着城市化进程的持续推进，城中村地区因年久失修而存在严重的安全隐患。房屋结构安全隐患，该区域房屋年代久远住宅院落多建于七八十年代，采用砖木结构，是自建房安全专项整治工作的重点、难点地区；消防

安全隐患，村庄范围建设密度大，房间距狭窄，大部分区域不具备通行消防车条件，如遇火灾救援难度大；治安隐患，城中村往往是人口密集、流动性大的地区，治安问题较为突出，这些隐患不仅威胁着居民的生命财产安全，也制约了城市的可持续发展。因此，项目改造的首要任务是消除这些安全隐患。

改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状平房区域存在室内空间局促、住宅不成套多户共用卫生间与厨房、采光通风不佳、配套设施缺失等问题。这些问题严重影响了区域居民的生活质量和幸福感。项目改造通过上楼改善居住环境、增加绿化空间、提升配套设施等手段，可以有效改善居民的居住条件。这不仅提升了居民的生活品质，也增强了城市的吸引力，为城市的长期发展奠定了坚实的基础。

优化生态环境。在快速的城市化进程中，生态环境问题日益凸显。本区域有绿化不足、环境脏乱差等问题，严重影响了城市的生态环境。项目改造通过增加绿化面积、改善垃圾分类和处理设施、优化公共空间布局等手段，可以有效改善项目的生态环境。这不仅为居民提供了一个更加宜居的生活环境，也为城市的生态文明建设做出了积极贡献。

实现城市高质量发展。城中村改造是城市更新和发展的重要组成部分，是实现城市高质量发展的关键一环。通过项目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强

城市竞争力。同时，项目改造也可以带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、服务业等，为城市的经济发展注入新的活力。因此，项目改造是实现城市高质量发展的必要手段。

综上所述，项目改造在消除安全隐患、改善居住条件、优化生态环境和实现城市高质量发展等方面具有必要性。通过实施项目改造，不仅可以提升居民的生活品质和幸福感，也可以推动城市的可持续发展和高质量发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本次规划范围公共服务设施用地面积 4.84 公顷，地上建筑规模约为 11 万平方米。

其中规划 12 班幼儿园两处，用地面积 1.00 公顷，建筑规模为 0.8 万平方米。规划医疗卫生用地一处用地面积 2.38 公顷，地上建筑规模 8 万平方米；现状乡政府用地面积 1.46 公顷，地上建筑规模 2.2 万平方米。

以上数据最终以规划审批为准。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

回迁安置：东风乡总人口 9057 人；剩余待安置人口 2012 人，需要回迁安置用房 10 万平方米。

转居：2000 年-2016 年完成豆各庄、辛庄及将台洼三村 6568 人安置工作及转居任务；其中劳动力 2352 人，超转人口 862 人；2016 年-2020 年完成全乡 191 人的转居工作，东风乡实现整建制转居。

劳动力安置：东风乡历史劳动力约 3011 人，截止至 2021 年，东风乡未安置劳动力人员中，有 2/3 人员已到退休年龄；符合安置年龄的劳动力剩 1060 人，需产业用房 5 万平方米。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

产业升级，劳动生产率大幅提高。优化城市空间布局、完善城市功能、提升城市形象和品质，促进城市的可持续发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目的实施将实现城市高质量发展。城中村改造是城市更新和发展的重要组成部分，是实现城市高质量发展的关键一环。通过项目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强城市竞争力。同时，项目改造也可以带动相关产业的发展，如建筑业、设计业、服务业等，为城市的经济发展注入新的活力。因此，项目改造是实现城市高质量发展的必要手段。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

1. 公共服务设施规划

本次城中村规划方案对教育设施进行增补，规划公共服务设施用地约 1 公顷。（最终以规划审批为准）

2. 道路系统规划

规划增加 1 条街坊路，完善地块内部微循环，推动规划六里屯路长度约 960 延米实施。（最终以规划审批为准）

3. 市政基础设施规划

规划范围内姚家园路、石佛营东路有现状市政管线，随项目布置配电室、能源站、低压调压箱和能源站专用调压箱、电信机房、基站、有线电视机房等设施，沿规划道路布局管线，完善项目内部与周边区域的设施衔接，构建布局合理、功能完备、安全高效的市政基础设施体系，并为周边地区提供有效市政设施支撑。

4. 未实施绿地规划

本次改造任务中集体用地（两村范围内）待实施绿地为13.56公顷。（最终以规划审批为准）

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目的实施将改善居住条件。城中村地区的居住条件亟待改善，本项目现状区域存在室内空间局促、住宅不成套多户共用卫生间与厨房、采光通风不佳、配套设施缺失等问题。这些问题严重影响了区域居民的生活质量和幸福感。项目改造通过上楼改善居住环境、增加绿化空间、提升配套设施等手段，可以有效改善居民的居住条件。这不仅提升了居民的生活品质，也增强了城市的吸引力，为城市的长期发展奠定了坚实的基础。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目属于城中村改造项目，本项目的实施，改善当地居民房屋破旧的现状，从居住和产业两个层面妥善安置被拆迁群众，使群众早日生活稳定、安居乐业；本项目可为朝阳

区域提供 5 万平方米的居住建筑，缓解供需矛盾；项目实施后，用地范围内的市政基础设施达到“七通”，通过增加燃气、电力、再生水等市政基础设施，本项目补充完善周边地区公共服务、市政、交通、安全等设施，提高民生保障水平、提升地区生活品质。优化调整路网布局，加密支路、打通道路微循环。由此可见，本项目的实施可以使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会，是经济合理的。项目设立与国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划等相符；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证；属于有收益的公益性项目。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目取得了朝阳区人民政府《关于商请将 4 个项目纳入 2024 年北京市城中村改造计划的函》（朝政函字（2023）308 号）、朝阳区人民政府《关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区 4 个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批（2024）2 号）、市规划和自然资源委朝阳分局核发《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目规划意见的函》（市规划自然朝文（2024）279 号）、朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）（2024）54 号）和《北京市朝阳区东风乡六里屯村、

豆各庄村城中村改造项目实施方案》等合法文件，项目计划改造周期四年，2024 年项目开始启动，预计 2027 年实现所有经营性土地入市，项目单位的确定合法合规；项目实施条件基本可行，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度较为明确；项目实施方案相对成熟，计划进度安排较为合理可行，技术方案成熟、先进、经济、高效；项目审批、备案等手续基本齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资约为 388197 万元，按照资金募集计划，北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司拟使用财政预算资金 134365 万元，已于 2024 年度发行 165300 万政府专项债券（2024 年 9 月发行 33300 万元，2024 年 12 月调增专项债券 132000 万元），计划 2025 年至 2026 年分 2 次发行 5 年期 1 年期政府专项债券共计 88532 万元，其中 2025 年北京市政府专项债券（八期）50000 万元已全部到位，其中拟将 17800 万元专项债券资金调整至 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目。本年融入资金主要用于前期费用、房屋征收腾退补偿费等支出。已发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。按照上述计划，项目资金来源明

确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分基本清晰、合规，资金筹措计划详细、基本可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

经测算，本项目一级开发总投资约为 388197 万元，测算的项目预测收入为 480070 万元，项目土地出让收入能够确保项目收回成本，同时政府也能够通过出让该宗土地获得土地收益。项目评估收入、成本测算的依据、过程、结果基本科学、合理，较符合实际；收益预测的过程、结果较为科学和严谨。但项目收入预测依据过于乐观，结合当前土地挂牌入市成交行情，项目收入预测脱离实际过于乐观。

（五）债券资金需求合理性

本项目总体资金需求为 388197 万元。其中：前期费用 2437 万元、征地补偿费及相关费用 16078 万元、房屋腾退补偿及相关费用 229872 万元、市政基础设施建设费用 644 万元、其他费用 5110 万元、安置房建设费 121973 万元、财务费用 12083 万元。项目实施以来，项目资金来源均通过财政资金及发行专项债券完成，后续项目资金存在缺口，通过发行专项债券能够补充项目资金来源，项目投向领域基本符合专项债券使用条件，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例基本合理，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，资金需求合理。但项目资金计划安排缺乏科学

合理性，测算依据不充分，不能完全按照项目进度情况科学安排资金，资金支出合理性有待进一步加强。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目开发任务完成后，用地达到“熟地”条件，按程序入市交易。预计可实现收入 480070 万元，能够在预定的期限内完成项目偿债。

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

本项目还可能存在因不可抗力因素影响整体开发进度、项目手续办理政策有变化、土地上市排期等因素、可能导致地块上市时间推迟，同时由于项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，可能存在土地价格不确定问题，从而导致专项债不能如期偿还的风险因素。

（七）绩效目标合理性

城中村改造项目实施工作，由专业机构辅助、开发公司推进、属地政府支持、区政府统筹，能够顺利完成绩效目标。本项目绩效目标明确、合理。

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发与朝阳区规划发展方向一致。项目的实施改善了当地的城镇面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。但未对绩效目标进行细化分解，无清晰、可衡量的绩效指标值，导致本项目后续的绩效评价工作无法前后对应，不能满足专项债券全过程绩效管理的相关要求。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）事前绩效评估总体结论

经充分论证评估，朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目，实施必要性及公益性，收益性较好；具备较高项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位情况具有可行性；项目收入、成本、收益预测较为合理；债券资金需求基本合理；项目偿债计划基本可行；绩效目标较合理。但也存在项目决策阶段未设立清晰可量化的绩效指标、缺少项目建设运营及专项债券投后管理具体监管举措，绩效目标有待完善、细化。

综上，该项目“整体情况评估”得分为88分，“本年度债券需求评估”得分为86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

1. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)；
2. 《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办〔2006〕745号)；
3. 《建设项目交通影响评价报告收费标准》(中国城市规划设计研究院 2012.2)；
4. 《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)；
5. 《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第248号)；
6. 《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)；
7. 《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)；
8. 《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》(京国土房管拆字〔2003〕666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,前期费用、征地补偿费、房

屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用、市政基础设施建设费、安置房建设费用、其他相关费用。

三、估算说明

1. 前期费用参考方案编制、测绘交评、水评、考古挖掘等行业政策标准结合市场情况估算。

2. 征地费用按照北京市征地补偿相关政策，结合本项目预计征地补偿安置内容估算。

3. 腾退补偿和相关费用（含安置房）参考已经区政府备案的腾退补偿方案结合乡政府提供情况估算。

4. 市政基础设施建设费，工程费用按照 4 万/延米预估，工程费按 10% 预估，结合项目预估。

5. 安置房建设费用和其他相关费用结合项目情况和市场情况估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 388197 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 建设内容 | 估算金额（万元） | | | | | 是否使用专项债 | 主要技术经济指标 | | |
|----|----------|----------|-------|-------|------|----|---------|----------|----|-------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 工程费用 | | | | | | | | | |
| 1 | 电力接入工程费用 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---------|-------------|--|--|--|--------|--|--|-----|-----------------------------------|-----------------------------|
| 1.1 | A33 基础教育用地 | | | | 165 | | | 公顷 | 0.5 万 m ² | 公共服务设施 330 元/m ² |
| 1.2 | F3 其他类多功能用地 | | | | 479 | | | 公顷 | 1.4 506 万 m ² | 商办 330 元/m ² |
| 工程费用小计 | | | | | 644 | | | | | |
| 二 | 其他费用 | | | | | | | | | |
| 1 | 前期费用 | | | | 2437 | | | | | |
| 2 | 征地补偿及相关税费 | | | | 16078 | | | 平方米 | 165 | 97.44 万元/亩 |
| 3 | 腾退补偿及相关费用 | | | | 229872 | | | 平方米 | 建筑面积 12.16 万平方米 | 18903.95 元/平方米 |
| 4 | 其他费用 | | | | 127083 | | | | | |
| 其他费用小计 | | | | | 375470 | | | | | |
| 三 | 基本预备费 | | | | | | | | | |
| 四 | 工程建设投资 | | | | | | | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 12083 | | | | | 利率按 3.2% 计算, 周期 2.5 年 |
| 六 | 铺底流动资金 | | | | | | | | | |
| 项目总投资合计 | | | | | 388197 | | | | | |

五、资金筹措

本项目总投资估算 388197 万元，计划使用财政预算资金 134377 万元，占比 34.62%；专项债券资金 253820 万元，占比 65.38%。二者合计 388197 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 | 各类型占比 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 财政预算资金 | 0 | 20780 | 68443 | 45154 | 134377 | 34.62% |
| 专项债券 | 165300 | 50000 | 14400 | 24120 | 253820 | 65.38% |
| 合计 | 165300 | 70780 | 82843 | 69274 | 388197 | 100% |
| 分年度占比 | 42.58% | 18.24% | 21.34% | 17.85% | 100% | — |

第四章项目收入分析

本项目经营性收入合计 480070 万元，主要源于土地出让收入和区级统筹资金。

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 | | 480070 |
| 1 | 土地出让收入 | 480070 |

朝阳区近些年成交宗地主要以居住用途为主，住宅楼面熟地价均价约 50,000 元/平方米；F1 住宅混合公建用地楼面熟地价均价约 33,000 元/平方米，B4 综合性商业楼面熟地价均价约 25,000 元/平方米。具体详见下表：

| 序号 | 成交 时间 | 宗地名称 | 宗地 位置 | 建筑面 积 (平方 米) | 规划用 途 | 成交楼 面单价 (元/ m ²) |
|----|---------------|---|-----------|-----------------------|-----------|---------------------------------------|
| 1 | 2023 /2/8 | 北京市朝阳区小红门乡剩余土地一级开发项目 11 号地 (XHM-15) R2 二类居住用地 | 朝阳区小红门乡 | 30150 | R2 二类居住用地 | 47297 |
| 2 | 2023 /4/28 | 北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 002、003 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区孙河乡 | 92183 | R2 二类居住用地 | 43800 |
| 3 | 2023 /6/20 | 北京市朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区东坝北西区域 | 58528.94 | R2 二类居住用地 | 56724 |
| 4 | 2023 /9/27 | 北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-678 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区十八里店乡 | 55440 | R2 二类居住用地 | 51858 |
| 5 | 2022 /2/17 | 北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L04 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区王四营乡 | 92122 | R2 二类居住用地 | 46026 |
| 6 | 2022 /6/1 | 北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-318 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区崔各庄乡 | 56712 | R2 二类居住用地 | 52546 |
| 7 | 2022 /6/1 | 北京市朝阳区太阳宫新区 D 区 0210-029 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区太阳宫乡 | 75711 | R2 二类居住用地 | 88250 |
| 8 | 2022 /5/31 | 北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-685、694 地块 R2 二类居住 | 朝阳区十八里店乡 | 86256 | R2 二类居住用地 | 44982 |

| 序号 | 成交 时间 | 宗地名称 | 宗地 位置 | 建筑面 积 (平方 米) | 规划用 途 | 成交楼 面单价 (元/ m ²) |
|-----------------------|----------------|---|-------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | | 用地 | | | | |
| 9 | 2022 /11/29 | 北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目(一期)PF-44地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区平房乡 | 49009.6275 | R2 二类居住用地 | 52092 |
| 10 | 2022 /11/29 | 北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区崔各庄乡 | 70864 | R2 二类居住用地 | 45601 |
| 11 | 2022 /11/29 | 北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目(一期)PF-45地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区平房乡 | 46703.06 | R2 二类居住用地 | 52202 |
| 12 | 2021 /5/24 | 北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-612 西侧地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区东坝乡 | 47887 | R2 二类居住用地 | 47612 |
| 13 | 2021 /5/10 | 北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L04 地块 R2 二类居住用地(配建“公共租赁住房”) | 朝阳区崔各庄乡 | 85297 | R2 二类居住用地 | 49474 |
| 14 | 2021 /9/27 | 北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01 地块 R2 二类居住用地(配建“公共租赁住房”) | 朝阳区崔各庄乡 | 102967 | R2 二类居住用地 | 49472 |
| 15 | 2021 /12/24 | 北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区金盏乡 | 50639 | R2 二类居住用地 | 52983 |
| 16 | 2021 /12/24 | 北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L03 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区王四营乡 | 122022 | R2 二类居住用地 | 44664 |
| 17 | 2021 /12/24 | 北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L01 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区王四营乡 | 80955 | R2 二类居住用地 | 38911 |
| 18 | 2021 /12/24 | 北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块 R2 二类居住用地 | 朝阳区金盏乡 | 74111 | R2 二类居住用地 | 52988 |
| R2 二类居住用地成交楼面均价 | | | | | | 50,971 |
| 19 | 2021 /5/27 | 北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L06 地块 F1 住宅混合公建用地 | 朝阳区崔各庄乡 | 70415 | F1 住宅混合公建用地 | 39764 |
| 20 | 2021 /12/24 | 北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡村 1306-638 地块 F1 住宅混合公建用地 | 朝阳区豆各庄乡孙家坡村 | 242377 | F1 住宅混合公建用地 | 28138 |
| F1 住宅混合公建用地成交楼面均价 | | | | | | 33,951 |
| 21 | 2023 /2/23 | 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目 0313-5597、5598、5599 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 | 朝阳区东风乡 | 275500 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 23078 |
| 22 | 2023 /7/7 | 北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 | 朝阳区太阳宫乡 | 47747 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 28065 |
| B4 综合性商业金融服务业用地成交楼面均价 | | | | | | 25,572 |
| 23 | 2023 /6/16 | 北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、 | 朝阳区崔各庄乡 | 105042 | R2 二类居住用地、U22 环卫设 | 32844 |

| 序号 | 成交时间 | 宗地名称 | 宗地位置 | 建筑面积 (平方米) | 规划用途 | 成交楼面单价 (元/m ²) |
|----|---------------|---|-----------|---------------|---|-------------------------------|
| | | 29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、 29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地 | | | 施用地、B4 综合性商业金融服务用地 | |
| 24 | 2023 /6/20 | 北京市朝阳区东坝北西区域 棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-C012 地块 R2 二类居住用地、 1102-C009 地块 A334 托幼用地 | 朝阳区东坝北西区域 | 45084.65 | R2 二类居住用地、 A334 托幼用地 | 53233 |
| 25 | 2022 /2/17 | 北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L03-01 地块 R2 二类居住用地、30-L03-03 地块 A62 社区养老设施用地、30-L03-04 地块 A334 基础教育用地、30-L03-05 地块 U12 供电用地（配建“保障性租赁住房”） | 朝阳区崔各庄乡 | 92406 | R2 二类居住用地、 A62 社区养老设施用地、 A334 基础教育用地、 U12 供电用地 | 47042 |
| 26 | 2022 /6/1 | 北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、 A334 托幼用地 | 朝阳区崔各庄乡 | 93514 | R2 二类居住用地、 A334 托幼用地 | 42774 |
| 27 | 2021 /5/10 | 北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L02、L05 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地 | 朝阳区王四营乡 | 73016 | R2 二类居住用地、 A334 托幼用地 | 42388 |

结合近年同类型土地市场成交情况及本项目相同区位，考虑到东风乡项目仅剩一宗 F3 其他多功能用地，虽板块位置好，但地块形状不规则且按照全部自持考虑，且当前北京土地市场对 F3 其他多功能用地热度不高。

表 4-2 土地出让收入情况表

| 序号 | 地块编码 | 地块性质 | 建筑面积 (万平方米) | 楼面单价 (元/m ²) | 土地出让收入 (万元) | 是否锁定用于还付息 |
|----|----------------|-----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------|
| 1 | CY00-0314-5711 | 多功能用地 F3 (3.45) | 5 | 22,849 | 114,243 | 是 |
| 合计 | | | 5 | — | 114,243 | |

本项目土地成交价格按朝阳区近些年住宅楼面熟地均价约 25,000 元/平方米，考虑到东风乡项目仅剩一宗 F3 其他多功能用地，虽板块位置好，但地块形状不规则且按照全部自持考虑，当前北京土地市场对 F3 其他多功能用地热度不高。结合近年同类型土地市场成交情况及本项目相同区位，预计本项目土地成交价格按 21,000 元/平方米考虑。

(一) 公示地价系数修正法分析

F3 多功能用地一般指具有商业、办公、住宅等多种功能的综合性用地，其他多功能用地的建设内容较为灵活，主要根据规划要求和实际需求进行配置。本项目按一般商业用途进行考虑，测算过程如下：

| 序号 | 项目 | CY00-0314-5711 |
|----|-------------|----------------|
| 1 | 容积率 | 3.45 |
| 2 | 用途 | 商业服务（多功能用地） |
| 3 | 区片编号 | III-19 |
| 4 | 区片价格（元/平方米） | 23100 |

| | | |
|----|---------------|--------|
| 5 | 开发程度修正 | 0 |
| 6 | 适用的基准地价 | 23100 |
| 7 | 用途修正 | 1 |
| 8 | 期日修正 | 1.0322 |
| 9 | 年期修正 | 1 |
| 10 | 容积率修正 (X) | 0.9520 |
| 11 | 因素修正 | 1.088 |
| 12 | 楼面熟地价 (元/平方米) | 24697 |

公示地价系数修正法楼面熟地均价约 24,697 元/平方米。

(二) 土地出让收入预测

根据朝阳区土地市场成交情况,市场比较法测算本项目预计本项目土地成交价格 21,000 元/平方米;公示地价系数修正法预计本项目土地成交价格 24,697 元/平方米,按各取 50%的权重进行平均作为未来土地出让价格,本项目土地成交价格按 22,849 元/平方米考虑,预计土地入市交易总金额为 114,243 万元。

土地出让收入情况表

| 号 | 地块编码 | 地块性质 | 建筑面积 (万平方米) | 楼面 单价 (元 /m ²) | 土地 出让收入 (万元) | 是否锁定 用于还 本付息 |
|----|--------------------|--------------------|----------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | CY00-03 14-5711 | 多功能用地 F3 (3.45) | 5 | 22,849 | 114,243 | 是 |
| 合计 | | | 5 | — | 114,243 | |

(三) 土地出让计提资金

土地出让计提资金指土地出让后计提的相关政策性资金,根据北京市相关政策,本项目考虑计提的详细情况如下:

（1）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 5 万平方米，依据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736 号，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 16% 计取，该项目土地出让市级分享收入约 18,279 万元。

（2）农业土地开发土地出让金

结合《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，我市用于农业土地开发的土地出让金比例，按照财政部、国土资源部规定的平均纯收益征收标准的 15% 确定，经测算本项目需计提 94 万元。

（3）教育资金

结合《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等相关支出的差额，按照 10% 比例计提，经测算本项目无需计提。

（4）农田水利建设资金

结合《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等相关支出的差额，按照 10% 比例计提，经测算本项目无需计提。

（5）保障性安居工程资金

结合《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）和《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）的文件规定，土地出让收益用于保障

性住房建设和棚户区改造的比例不低于 10%，按照 10%比例计提，经测算本项目无需计提。

综上，本项目土地出让净收入为（土地出让价格-土地出让相关计提资金）=114,243 万元-18,279 万元-94 万元=95,870 万元。

（四）资金平衡分析

（1）东风乡二宗地回笼资金情况

按照 2022 年 3 月 31 日北京市规划和自然资源委员会《关于土地储备开发项目土地开发补偿费审核会议纪要第 12 期》，北京朝阳站项目土地开发补偿费中 188,300 万元回笼资金专项用于东风乡城市化资金缺口。

（2）太阳宫乡 D01 地块回笼资金情况

项目剩余 19.59 亿元资金缺口依据《关于朝阳区第二批次土地储备项目入市有关情况的请示》（朝政文〔2022〕8 号）批示由太阳宫乡 D01 地块回笼资金承担。2025 年 9 月 30 日已完成太阳宫新区 D 区土地一级开发项目 CY00-0215-0627 地块上市工作，成交金额 431,450 万元，竞得单位为北京兴鑫房地产开发有限公司，根据成交情况能够满足资金回笼。

结合以上情况，本项目预测收入=本项目土地出让净收入+东风乡二宗地回笼资金+太阳宫乡 D01 地块回笼资金=95,870 万元+188,300 万元+195,900 万元=480,070 万元。

第五章项目运营成本分析

本项目作为城中村改造项目，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

测算本项目预期收入 480070 万元，均来源于土地出让收入。本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | | |
|------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | 2024 年以前 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
| 项目收入 | 188300 | 195900 | / | 95870 | / |
| 运营支出 | / | / | / | / | / |
| 收益 | 188300 | 195900 | / | 95870 | / |

二、项目融资本息

分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|----|--------|--------|--------|-------|--------|-------------------------|------|--------|
| 1 | 2024 年 | 0 | 165300 | 0 | 165300 | 1.78%/1.89%/1.55%/2.17% | | 0 |
| 2 | 2025 年 | 165300 | 50000 | 22500 | 192800 | 1.51%/1.88% | 2561 | 25,061 |

| | | | | | | | | |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|-------|--------|
| 3 | 2026 年 | 197500 | 14400 | 0 | 207200 | 1.51%/1.66%/ 1.88% | 3801 | 3801 |
| 4 | 2027 年 | 207200 | 24120 | 39700 | 191620 | 1.51%/1.64%/ 1.66%/1.88% | 4040 | 43740 |
| 5 | 2028 年 | 191620 | 0 | 41920 | 149700 | 1.51%/1.66%/ 1.88% | 3774 | 45694 |
| 6 | 2029 年 | 149700 | 0 | 140000 | 9700 | 1.51%/1.66% | 3379 | 143379 |
| 7 | 2030 年 | 9700 | 0 | 9700 | 0 | 1.51% | 821 | 10521 |
| 合计 | | | 253820 | 253820 | | - | 18376 | 272196 |

注：2024 年 12 月 19 日本项目调整增加 132000 万元政府专项债，其中：2024 年北京市政府专项债券（二期）房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目调整至本项目 7300 万元，由原项目承担 293 天利息，剩余 2 年 72 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十六期）房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目调整至本项目 31200 万元，由原项目承担 83 天利息，剩余 2 年 282 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十六期）房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目调整至本项目 1200 万元，由原项目承担 83 天利息，剩余 2 年 282 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（十七期）房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目调整至本项目 16500 万元，由原项目承担 83 天利息，剩余 4 年 282 天利息由本项目承担；2024 年北京市政府专项债券（二十四期）通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期调整至本项目 75800 万元，由原项目承担 50 天利

息，剩余 4 年 315 天利息由本项目承担。

本次计划调整日期暂按 2025 年 6 月 16 日考虑，计划调减 17800 万元专项债券，专项债券利息本项目承担 117 天利息，剩余 4 年 248 天利息由 2025 年北京市政府专项债券（八期）朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目承担。

2026 年度计划发行的 1 年期政府专项债券 38532 万元，按照 1.34% 预测（以中国债券信息网 2025 年 1 月 10 日，1 年期中债国债五日均线值 1.0854% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.34%）。

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 6-2 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 | |
| 2025 年 | — | 22500 | 2561 | 25061 | |
| 2026 年 | — | 0 | 3801 | 3801 | |
| 2027 年 | — | 39700 | 4040 | 43740 | |
| 2028 年 | 480070 | 41920 | 3774 | 45694 | |
| 2029 年 | — | 140000 | 3379 | 143379 | |
| 2030 年 | — | 9700 | 821 | 10521 | |
| 合计 | 480070 | 253820 | 18376 | 272196 | 平衡 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.76 | |

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的

覆盖倍数为 1.76，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。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，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

压力敏感性测试

| 敏感性分析 | 敏感性变动比率 | | |
|-------------|---------|---------|---------|
| | -10% | 0% | 10% |
| 项目净现金流入（万元） | 432,063 | 480,070 | 528,077 |
| 债券还本付息额（万元） | 272,196 | 272,196 | 272,196 |
| 债券本息覆盖率 | 1.59 | 1.76 | 1.94 |

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于等于 1.59 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市朝阳区农业农村局名下。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，北京市朝阳区农业农村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。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

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

第十章 其他需要说明的事项

