

2025 年北京市政府专项债券（二期）

2025 年北京市政府专项债券（八期）

朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中
村改造

项目专项债券项目（调增）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	7
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	9
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	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	23
一、编制依据及原则	23
二、估算范围	24
三、估算说明	24
四、建设内容及投资估算	24
五、资金筹措	25
第四章项目收入分析	27
一、项目经营性收入分析	27
第五章项目运营成本分析	36
第六章项目收益与融资平衡方案	37

一、项目收益分析	37
二、项目融资本息	37
三、项目收益与融资平衡分析	38
四、项目收益融资平衡评价结果	38
第七章项目风险控制	39
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	39
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	40
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	40
四、敏感性分析	41
第八章还款保障情况	43
一、还款责任及保障	43
二、项目资产管理	44
三、项目还本付息资金对应的收入管理	44
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	46
第十章 其他需要说明的事项	47

第一章项目概况

朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目总投资 2089197 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 1012669 万元。2024 年已发行 390500 万元、调减 26400 万元，实际已发行 364100 万元；2025 年已发行 543900 万元（321000 万元 + 222900 万元）、调减 243100 万元（43600 万元 + 199500 万元）、计划调增 53000 万元（33000 万元 + 20000 万元），实际已发行 353800 万元；2025 年本次计划发行 5 年期专项债 190000 万元；2026 年计划发行 3 年期专项债 87100 万元；2027 年计划发行 1 年期专项债 17669 万元。债券存续期内每年支付一次利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

本项目位于十八里店乡，改造范围总面积约 447.48 公顷。其中，项目本体总用地面积约 80.97 公顷，四至范围为：东至双丰铁路，南至朝阳港一期项目，西至垡头西路，北至垡头路及萧太后河。同步实施整理区域涉及十八里店乡小武基村、横街子村，同步实施整理用地面积约 366.51 公顷。

项目改造面积共约 447.48 公顷。其中经营性面积约 22.61 公顷，代征城市公共用地面积约 58.36 公顷，同步实施

整理用地约 366.51 公顷，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

改造范围内现状建筑规模约 107.3 万 m²，其中，宅基地上住宅建筑面积 87.3 万 m²（小武基村住宅 34.6 万 m²、横街子村住宅 52.7 万 m²），非住宅建筑面积 20 万 m²（含安置房地块中非住宅 16 万 m²）。

项目需腾退 2324 户宅基地，其中小武基村 1066 户，横街子村 1258 户。待安置 9102 人，其中小武基村 5004 人，横街子村 4098 人。

二、项目名称

朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新，城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京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 1566700 万元，支持项目 4 个，目前已累计支出专项债券 1513185 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 664900 万元，目前已累计支出 664900 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	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）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。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	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）	北京朝阳城市发展集团有限公司， 持股比率 100%		

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和改革委员会《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目核准的批复》(京朝阳发改(核)〔2024〕53号)，本项目主要建设规模和内容是：经营性建筑控制规模约 56.84 万平方米，建设内容为住宅、商业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

工作内容为进行征收腾退等土地整理、安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
住宅、商业等	56.84 万平方米	2.7 万元/平方米	2089197
合计			2089197

六、项目投资估算

本项目总投资 2089197 万元，其中工程费用 43379 万元，占比 2.08%；工程建设其他费用 1942458 万元，占比 92.98%；建设期利息 103360 万元，占比 4.95%。

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	43379	1942458		103360		2089197
占比	2.08%	92.98%		4.95%		100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1012669 万元，占比 48%；专项债券资金 1076528 万元，占比 52%。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

项目建设地点：项目位于十八里店乡，其中本体四至范围为：东至双丰铁路，南至朝阳港一期项目，西至垡头西路，北至垡头路及萧太后河。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期约 5 年

1.房屋腾退：2024 年启动小武基村腾退工作，目前已基本完成；2025 年初计划启动横街子村腾退工作。

2.征地：分批次征地，2025 年 2 月启动征地工作，预计 2025 年完成征地。

3.场地看护及前期工作：开展场地看护等工作；根据土地分批上市计划开展前期工作。

4.土地上市：预计 2025 年至 2028 年经营性用地分批次上市交易。

九、项目审批情况

1.立项审批

2024 年 06 月 14 日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕53 号），原则上同意该建设项目。

2.规划审批

2024 年 06 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会下发《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目规划意见的函》（京规划自然朝文〔2024〕280 号）。

3.征地审批

正在开展征地相关工作。

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

项目改造周期五年，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

本项目位于十八里店乡，项目本体总用地面积约 80.97 公顷，四至范围为：东至双丰铁路，南至朝阳港一期项目，西至垡头西路，北至垡头路及萧太后河。

项目改造面积共约 447.48 公顷。其中经营性面积约 22.61 公顷，代征城市公共用地面积约 58.36 公顷，同步实施整理用地约 366.51 公顷，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

改造范围内现状建筑规模约 107.3 万 m²，其中，宅基地上住宅建筑面积 87.3 万 m²（小武基村住宅 34.6 万 m²、横街子村住宅 52.7 万 m²），非住宅建筑面积 20 万 m²（含安置房地块中非住宅 16 万 m²）。

项目需腾退 2324 户宅基地，其中小武基村 1066 户，横街子村 1258 户。待安置 9102 人，其中小武基村 5004 人，横街子村 4098 人。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

十八里店乡全乡 17.9 平方公里用地位于第一道绿化隔离地区，约 0.8 平方公里用地位于第二道绿化隔离地区内，全区执行《北京市人民政府办公厅印发绿化隔离地区建设领

导小组<关于加快本市绿化隔离地区建设暂行办法>的通知》
(京政办发[2000]20号)文件政策。

十八里店乡自2000年被列入北京市绿化隔离地区后，
历经四个阶段，开展全乡规划与实施，解决部分村民安置、
劳动力安置问题。

2000年，编制了《十八里店乡域规划》，确立了乡域内
安置、资金平衡的布局基础，开始绿化隔离地区建设。

2010年，十八里店村被列为北京市50个重点村之一，
利用土地储备政策实施。

2003-2016年，进入统筹研究阶段，实施棚改政策，对
西直河五环外进行棚改拆除。

2016年后，全面统筹阶段，实施“疏整促”政策，对萧太
后河沿岸环境整治、腾退用地。

目前，鉴于全乡城市化任务较重，安置人口多，平衡资
金体量较大，按照任务与资源情况分组团实施，推进全乡城
市化任务。小武基村与横街子村作为一个组团实施。

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）》

《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》提出要积极推进中心城区危旧房改造、简易楼拆迁、城中村边角地等的整治改造。中心城区要坚持疏解整治促提升，在疏解中实现更高水平发展，把疏解非首都功能、城市综合整治与人口调控紧密挂钩。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）》

朝阳区分区规划要求加强对首都核心功能的服务和配套支撑，重点完善城市功能和空间配置，优化职住关系，带动绿化隔离地区的城市化建设。通过功能错位发展，不断补充完善各级各类公共服务设施，加强交通及基础设施建设，大力提升环境品质，形成首都功能延伸及配套服务的重要承载地。分区规划要求加快推进一绿地区实施，大幅增加绿地面积，优化绿地结构，提升绿化质量，重点建设好城市公园环，建设成为生活宜居、环境宜人、产业高效的城乡交融区域。提高生态空间规模与质量，夯实绿水青山生态本底，大

幅度提高生态空间规模与质量。大幅度提升现有绿色生态空间品质，重点结合疏解腾退，有序推进规划绿地实施。

3. 《十八里店乡域规划》和《重点村规划实施方案》

十八里店乡政府先后组织编制了《十八里店乡域规划》和《重点村规划实施方案》。这些方案梳理了全乡资源和问题，全面统筹地区城市化建设，利用剩余资源优先解决地区城镇化问题，实现“减量、提质、增绿”，达到“拆迁建设全部完成，农民身份全部转变，规划绿地全部实现。”的规划目标。

（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。本项目位于北京市重点规划建设的朝阳港区域，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。

目前，十八里店乡四环路外区域基本属于城市化程度较低区域，现状仍以村庄村落形态为主。小武基村自 2000 年以来不再新批宅基地用地，并就自建房翻建严格管控，村民自建房建筑年限较远，房屋破损程度较高，横街子村村民宅基地自建房面积较大，建筑密度高，流动人口大量租住，进一步导致村庄环境整治压力剧增，周边公共设施不足，水电等能源供应短缺，车辆停放困难，经常出现挤占现状消防通道现象，存在较大安全隐患。在疫情防控过程中，小武基村因人员居住聚集程度高，多次出现确诊病例，给村庄管理工作和乡村两级集体经济均造成很大压力。随着朝阳区其他区域城市化的实施，近几年小武基村村民对通过启动拆迁腾退，通过加快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟需加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。

本项目对城中村进行改造，可以消除安全隐患，提升群众居住条件和生活品质，同时促进朝阳区城市化发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目规划方案，按照公服设施相关标准中的设施布局要求，规划了公共服务设施。

教育设施方面配有新建高中一处，九年一贯制一处，幼儿园两处，总用地面积 11.65 公顷，建筑规模 10.69 万 m²。

福利设施方面，规划养老设施两处，总用地面积 1.19 公顷，建筑规模 2.39 万 m²。

医疗卫生方面，规划社区卫生服务中心一处，用地面积 0.26 公顷，建筑规模 0.4 万 m²。

文化体育方面，规划一处文化设施，用地面积 0.58 公顷、建筑规模 0.58 万 m²；规划体育设施一处，用地面积 0.74 公顷、建筑规模 0.3 万 m²。

社区综合服务设施方面，规划 2 处，用地面积 1.7 公顷、建筑规模 3.4 万 m²。

交通设施方面，规划一处地面公交场站用地，用地面积 2.17 公顷、建筑规模 1.51 万 m²；规划社会停车场用地一处，用地面积 0.56 公顷；规划加油加气用地一处，用地面积 0.25 公顷，建筑规模 0.05 万 m²。

供应设施方面，规划一处排水设施用地，用地面积 0.3 公顷、建筑规模 0.12 万 m²；规划一处供热用地，用地面积 0.2 公顷、建筑规模 0.1 万 m²；规划一处供燃气用地，用地面

积 0.3 公顷、建筑规模 0.12 万 m²；规划一处供电用地，用地面积 0.2 公顷、建筑规模 0.08 万 m²。

环卫设施方面，规划 2 处，用地面积 0.19 公顷、建筑规模 0.08 万 m²。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

十八里店乡规划对剩余 10637 人待安置劳动力进行安置，按劳均 50 m² 计算，需 53.19 万平方米。考虑到区位及现状发展条件，全乡集体产业选址于大羊坊路两侧及小武基区域，规划集体产业用地 20.45 公顷。本项目不涉及劳动力安置。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：大力推进城中村、边角地、薄弱地区治理，推动集体建设用地集约利用。紧扣民生保障，集中实施一批特色鲜明、惠及面广、示范带动作用强的城市更新项目，推动城市发展转型和经济动力转换。

《北京城市总体规划（2016-2035 年）》中指出：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，将稳定房地产市场作为长期方针，以建立购租并举的住房体系为主要方向，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求，加强需求端有效管理，优化住房供应结构，大力推动住房供给侧结构性改革，建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，

努力实现人民群众住有所居。中心城区适度增加居住用地，增加租赁住房，调控房地产市场。

本项目城中村改造符合照国民经济和社会发展规划、城市总体规划和城市土地储备供应计划的要求。本项目为城中村改造项目，主要工作内容包含了建设安置房，项目实施完成后可以增加住宅土地市场供应。项目符合相关政策关于增加普通商品住房及用地供应及加快保障性安居工程规划建设的要求，在解决危改的同时，有利于增加普通商品住房土地供应量，对商品住房市场具有积极影响。

本项目符合照国民经济和社会发展规划、城市总体规划、城市土地储备供应计划的要求，其开发建设对于优化土地供应机制、改善居住条件、增加区域土地供应、促进社会 and 经济发展均具有重要意义。

（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。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

项目改造范围内涉及规划道路主干路3条，次干路3条，支路11条。同时，随路建设供水、雨水、污水、再生水、供热、供燃气、供电、电信和有线电视管线。改造范围内涉及交通用地3处，其中1处公交中心站，1处加油站，1处社会停车场。

供热方面，规划本项目自建能源站解决供热问题。

环卫方面，规划新建1座密闭式分类垃圾收集站。

（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，本项目现状房屋年代久远，结构安全隐患突出，损坏和危险房屋占比高，而且存在防汛、消防安全隐患等问题。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，为开展全乡规划与实施，解决部分村民安置、劳动力安置问题。全乡城市化任务较重，安置人口多，平衡资金体量较大，按照任务与资源情况分组

团实施，推进全乡城市化任务。此项目拟小武基村与横街子村作为一个组团实施。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，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。

本项目位于北京市老城区且交通便利的区域，改造后的价值潜力大，项目的可行性高。并且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。

由此可见，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）项目建设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《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目规划意见的函》（市规划自然朝文〔2024〕280 号）、朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕53 号）和《北京市朝阳区

十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目实施方案》等合法文件，项目计划改造周期五年，2024 年项目开始启动，预计 2028 年实现所有经营性土地入市。

项目单位的确定合法合规，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，项目实施条件基本可行；项目实施方案的计划进度安排基本合理可行，技术方案相对成熟，项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保护。各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

（三）项目资金来源及到位可行性

项目总投资约为 2089197 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 648569 万元（勾稽关系），计划 2025 年至 2027 年分 3 次发行 5 年期、3 年期和 1 年期政府专项债券共计 648569 万元，其中 2025 年拟发行 5 年期政府专项债券 353800 万元，用于前期费用、市政基础设施建设费用、征地补偿费及收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用等支出。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、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 2089197 万元，测算的项目预期收入为 2524980 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。项目收入、成本测算的依据、过程、结果基本科学、合理，收益预测和计算基本科学、严谨、合理。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 2089197 万元。其中：前期费用 7582 万元、征地补偿及相关税费 430110 万元、腾退补偿及相关费用 1109452 万元、市政基础设施建设费 43379 万元、其他费用 5181 万元、安置房建设费用 390133 万元、财务费用 103360 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，项目预期收益基本能够合理保障偿还融资本金和利息，资金需求合理。项目投向领域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，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。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 2524980 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。项目偿债计划的可行性、收益的可实现性，可能遇到的偿债风险点,以及风险控制措施合理。

（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。

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与朝阳区规划发展方向一致。项目的实施改善了当地的都市面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。产出指标、效益指标、满意度指

标等绩效目标基本明确、合理。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，朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目，实施具有一定的必要性及公益性，收益性较好；项目投资合规性与项目成熟度较高；项目资金来源和到位情况具有可行性；项目收入、成本、收益预测基本合理；债券资金需求基本合理；项目偿债计划基本可行；绩效目标较为合理。但也存在部分问题，主要表现在项目决策阶段未设立清晰可量化的绩效指标、项目审批手续推进缓慢、缺少项目建设运营及专项债券投后管理具体监管举措。

综上，该项目“整体情况评估”得分为 90 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

列示项目投资估算的主要文件依据。

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包括前期费用、征地补偿及相关税费、腾退补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用等。

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.征地补偿及相关税费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.腾退补偿及相关费用、外迁安置房成本（即安置房差价费用）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.其他费用结合项目情况和市场情况估算。

6.财务费用根据专项债发行金额、年限、利率估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2089197 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	主要经济技术指标
1	前期费用	7582	是	参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地补偿及相关税费	430110	是	土地补偿费、人员安置补助费、征地相关税费等
3	腾退补偿及相关费用	1109452	是	单位宿舍腾退、宅基地腾退、集体非住宅腾退、市政基础设施拆改移费用等
4	市政基础设施建设费	43379	是	支路及随路市政管线工程单独立项
5	安置房建设费用	390133	是	小武基、横街子安置房项目单独立项
6	其他费用	5181	是	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等其他相关费用
7	财务费用	103360	否	城中村改造专项贷款 129.2 亿元, 贷款利率 3.2%, 计息期 5 年(2024 年至 2028 年完成土地入市), 按均匀投入计算
合计		2089197		1 项至 6 项之和

五、资金筹措

本项目总投资估算2089197万元，计划使用财政预算资金1076528万元，占比52%；专项债券资金1012669万元，占比48%。二者合计2089197万元。

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	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政预算资金	2277	20087	77853	933517	17100	16810	8884	1076528	52%
专项债券	364100	543800	87100	17669	0	0	0	1012669	48%
合计	366377	563887	164953	951186	17100	16810	8884	2089197	100%
分年度占比	17.54%	26.99%	7.90%	45.53%	0.82%	0.80%	0.43%	100.00%	

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目经营性收入合计 2524980 万元，全部为土地出让收入。

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		2524980
1	土地出让收入	2524980

1.市场比较法分析

朝阳区近些年成交的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

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/㎡)
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 二类居住用地	朝阳区十八里店乡	86256	R2 二类居住用地	44982
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、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业用地	朝阳区崔各庄乡	105042	R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、B4 综合性商业金融服务业用地	32844
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	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、	47042

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(配建“保障性租赁住房”)			U12 供电用地	
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

本项目居住用地土地成交价格按朝阳区近些年住宅楼面熟地均价约 50,000 元/平方米,其中:朝阳区十八里店乡两处宗地均价为 48,420 元/平方米,本项目居住用地土地成交价格暂按取整 48,000 元/平方米考虑,商业用地土地成交价格近三年综合性商业楼面熟地均价约 25,000 元/平方米的,考虑区域位置、交通及配套等因素暂按全区均价的 65%取整 16,500 元/平方米考虑。

2.公示地价系数修正法分析

本项目有地块编号为 1301-07 和 1301-23 两块商业地块,商业地块采用基准地价法测算土地出让价格,测算过程如下:

序号	项目	1301-07	1301-23
1	容积率	2	3
2	用途	商业服务	商业服务
3	区片编号	四级-19	四级-19
4	区片价格(元/平方米)	17610	17610
5	开发程度修正	0	0
6	适用的基准地价	17610	17610
7	用途修正	1	1

8	期日修正	1.0322	1.0322
9	年期修正	1	1
10	容积率修正 (X)	1.0427	0.973
11	因素修正	1.0678	1.0678
12	楼面熟地价 (元/平方米)	20238	18885

公示地价系数修正法测算地块编号为 1301-07 和 1301-23 地块楼面熟地价分别约为 20,238 元/平方米和 18,885 元/平方米。

3. 剩余法分析

该区域周边在售住宅的市场案例如下所示:

序号	小区名称	单价 (元/平方米)	平均价格 (元/平方米)
1	中海·朝阳 ONE	79,000	56,994.80
2	金隅昆泰云筑	75,000	
3	十八里店小区	49,231	
4	翠成馨园	36,336	
5	金蝉南里	45,407	

通过调查项目周边在售住宅的市场案例,目前周边住宅售价水平约在 36,336-79,000 元/平方米之间不等,考虑到本项目地理位置较十八里店小区、翠成馨园和金蝉南里位置优越,故按上述地块平均价格进行测算,预计本项目入市住宅地块建成后市场售价水平可达 56,994.80 元/平方米。运用剩余法原理,扣除开发建设总成本及土地取得税费后,综合测

算得出土地使用权出让楼面成交价格约 48,091.86 元/平方米。测算过程如下表所示:

序号	项目	测算单价(元/平方米)	备注
一	预估可达到售价	56,994.80	根据上文测算结果。
二	开发建设总成本	7,436.14	包含 1-8 之和
1	工程费用	4,812.50	包含 1.1-1.2 之和
1.1	居住建筑	3,500.00	包括地基与基础工程、结构工程、装饰装修工程、安装工程等。参考现行北京市工程造价水平, 估算单价取值 3500 元平方米。
1.2	公建及配套设施	875.00	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用, 包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等。据同类项目经验, 公建及配套设施建设费用占主体建筑工程费用的比例一般在 5%-25%左右, 本次取众值 20%。
1.3	室外工程费用	437.50	为经规划部门批准建设的居住小区用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用。据同类项目经验, 室外工程费用与主体建筑工程费用的比值一般在 5%-20%左右, 本次取众值 10%。
2	前期费用	385.00	包括项目申请、节能、环评、交评、水评等报告编制, 勘察设计, 工程监理, 招投代理等费用。据同类项目经验, 前期费用与工程费用的比值一般在 6%—12%左右, 本次取众值平均数为 8%。
3	不可预见费	259.88	指项目在建设期间所有不可预见发生的费用。按工程费用、前期费用之和的 5% 计算。
4	销售费用	345.00	指企业在产品推广或者提供销售劳务等过程中发生的各项费用, 以及专设销售机构的各项费用。按预估可达到售价的 0.5% 测算。
5	管理费用	109.15	指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。按工程费用、前期费用、不可预见费之和的 2% 测算。
6	财务费用	546.74	以工程费用、前期费用、不可预见费、管理费用、销售费用之和为基数, 贷款比例 75%, 开发周期 3 年, 贷款利率 4.75%,

序号	项目	测算单价(元/平方米)	备注
			期末一次还本付息方式计算。
7	投资利润	591.15	据同类项目利润水平,以工程费用、前期费用、不可预见费、管理费用、销售费用之和为基数的 10%测算开发利润。
8	税费	386.72	包括增值税、城市维护建设税、教育附加费及北京市地方教育附加费,以销项税额减进项税额方式计算增值税及其附加费。
三	余值	49,558.66	包含土地价格、契税。
四	土地取得税费	1,466.80	包括契税和印花税,以土地价格为基数,税率合计为 3.05%。
五	土地使用权楼面单价	48,091.86	=四/(1+3.05%)

4.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区域周边土地市场成交案例住宅楼面熟地均价可达到约 50,000 元/平方米,其中:朝阳区十八里店乡两处宗地均价为 48,420 元/平方米,本项目居住用地土地成交价格暂按取整 48,000 元/平方米考虑,商业用地土地成交价格近三年综合性商业楼面熟地均价约 25,000 元/平方米的,考虑区域位置、交通及配套等因素暂按全区均价的 65%取整 16,500 元/平方米考虑;公示地价系数修正法预计本项目地块编号为 1301-07 和 1301-23 的商业服务土地成交价格分别约为 20,238 元/平方米和 18,885 元/平方米;剩余法测算本项目周边在售住宅的市场案例土地使用权出让楼面均价可达到 48,091.86 元/平方米。结合当前房地产市场情况,考虑到本项目可供地块多,本项目居住用地土地成交价格暂按取整 48,000 元/平方米考虑,本项目商业用地成交价格暂按取整

16,500 元/平方米考虑，为预期可达到的合理价格。预计土地入市交易总金额为 2,524,980 万元。

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/㎡)	土地出让收入 (万元)	是否锁定用于还本付息
1	1301-03	二类居住用地	8.06	48,000	386,880	是
2	1301-04	二类居住用地	9.32	48,000	447,360	是
3	1301-05	二类居住用地	4.39	48,000	210,720	是
4	1301-06	二类居住用地	4.94	48,000	237,120	否
5	1301-07	商业服务业设施用地	4.11	16,500	67,815	否
6	1301-10	二类居住用地	6.78	48,000	325,440	否
7	1301-15	二类居住用地	8.1	48,000	388,800	是
8	1301-23	综合性商业金融服务业用地	2.33	16,500	38,445	否
9	1301-28	二类居住用地	8.8	48,000	422,400	是
合计			56.83	—	2,524,980	

5.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 56.83 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 403,997 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1,066万元。

(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,经测算本项目需计提33,153万元。

(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,经测算本项目需计提33,153万元。

(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，经测算本项目需计提 33,153 万元。

综上，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）=2,524,980 万元-403,997 万元-1,066 万元-33,153 万元-33,153 万元-33,153 万元=2,020,458 万元。

（一）项目经营收入分析

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表

表 4-4 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
已上市交易地块开发补偿费收入	2020458					2020458	
安置房购房款收入	204795					204795	
非经营性用地移交收入	122651					122651	
合计	2347904					2347904	

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 2020458 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			
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入	/	/	/	2020458
运营支出	/	/	/	/
收益	/	/	/	2020458

二、项目融资本息

本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本为 1,094,744 万元，均为政府专项债债券本金及利息，测算如下表：

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		364,100.00		364,100.00	1.78%		
2	2025	364,100.00	277,400.00		641,500.00	1.50%		
3	2025	641,500.00	23,400.00		664,900.00	1.51%		
4	2025	664,900.00	33,000.00		697,900.00	1.50%		

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
5	2025	697,900.00	20,000.00		717,900.00	1.51%		
6	2025	717,900.00	190,000.00		907,900.00	1.88%	6,587.00	6,587.00
7	2026	907,900.00	87,100.00		995,000.00		15,884.00	15,884.00
8	2027	995,000.00	17,669.00		1,012,669.00		16,810.00	16,810.00
9	2028	1,012,669.00		17,669.00	995,000.00		17,100.00	34,769.00
10	2029	995,000.00		451200	543,800.00		16,810.00	468,010.00
11	2030	543,800.00		543,800.00	0.00		8,884.00	552,684.00
合计			1,012,669.00	1,012,669.00			82,075.00	1,094,744.00

三、项目收益与融资平衡分析

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，预计可直接用于偿还本金和利息的项目经营收益总共为 1,485,318 万元；需支付的项目债券本金及利息和为 1,094,744 万元，本息覆盖率为 1.36 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

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覆盖倍数为 1.36 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**。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

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	敏感性变动比率		
	-10%	0%	10%
项目净现金流入（万元）	1,336,786	1,485,318	1,715,541
债券还本付息额（万元）	1,094,744	1,094,744	1,094,744
债券本息覆盖率	1.22	1.36	1.57

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 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于等于 1.22 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

