2025年北京市政府专项债券（二十三期）

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

（调增）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京中建京东置业有限公司

主管部门（全称）：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

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 ..... - 3 -
六、项目投资估算 ..... - 5 -
七、项目地点 ..... - 6 -
八、建设工期及实施进度计划 ..... - 6 -
九、项目审批情况 ..... - 6 -
十、债券资金使用合规性 ..... - 11 -
十一、项目建设模式 ..... - 11 -
十二、项目投后管理 ..... - 11 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 ... - 13 -
一、项目实施的必要性 ..... - 13 -
二、项目经济效益 ..... - 17 -
三、项目社会效益 ..... - 19 -
四、项目事前绩效评估情况 ..... - 20 -
第三章项目投资估算与资金筹措 ..... - 31 -
一、编制依据及原则 ..... - 31 -
二、估算范围 ..... - 33 -
三、估算说明 ..... - 33 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 34 -
五、资金筹措 ..... - 56 -
第四章项目收入分析 ..... - 60 -
一、项目经营性收入分析 ..... - 60 -
二、项目政府性基金补贴收入 ..... - 65 -

三、项目收入合计（经营性收入）.....- 65 -
第五章项目运营成本分析.....- 67 -
第六章项目收益与融资平衡方案.....- 70 -
一、项目收益分析.....- 70 -
二、项目融资本息.....- 70 -
三、项目收益与融资平衡分析.....- 73 -
四、项目收益融资平衡评价结果.....- 74 -
第七章项目风险控制.....- 75 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.- 75 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.- 76 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.- 78 -
四、敏感性分析.....- 78 -
第八章还款保障情况.....- 80 -
一、还款责任及保障.....- 80 -
二、项目资产管理.....- 80 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理...- 81 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任....- 83 -
一、信息披露计划.....- 83 -
二、主管部门责任.....- 84 -
第十章 其他需要说明的事项.....- 86 -

第一章项目概况

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目总投资2337279万元，其中：计划申请专项债券总额1950000万元，截至2024年已发行1584500万元(其中，2019年发行700000万元，债务期限7年；2020年发行350000万元，债务期限5年；2021年发行183600万元，债务期限2年；2022年发行174300万元，债务期限2年；2024年发行176600万元，债务期限5年），2025年计划申请发行255700万元（4月已发行94700万元，6月已发行136600万元，本批次使用调增专项债券24400万元），2026年计划发行109800万元，债务期限为5年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

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

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

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

二、项目名称

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目申请用作项目资本金，符合专项债券用作项目资本金行业范围。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京中建京东置业有限公司。截至2024年末，项目单位已累计使用专项债券1584500万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券1584500万元，支出进度100%（累计支出额/累计发行额）。其中：截至2024年末，本项目已累计发行专项债券1584500万元，目前已累计支出1584500万元，支出进度100%。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016年12月21日
注册资本	5000万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路7-87号		

经营范围	房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管理；施工总承包、专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准后的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%

北京中建京东置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。北京市顺义区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京中建京东置业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市顺义区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

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

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

相关主要指标如下表:

表1-2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目实施方案有关事宜的批复》	顺政字〔2019〕33号	A片区项目规划总用地面积约67.07公顷，其中建设用地约31.23公顷，代征道路用地11.67公顷，代征绿化用地13.13公顷，同步实施整理用地规模 11.04公顷。	规划建筑规模约63.87万平方米。	860282万元
《北京市顺义区	顺政字	B片区项目范围面积约	规划建	388379万

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

六、项目投资估算

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

表1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

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

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金387279万元，占比16.57%；专项债券资金1950000万元，占比83.43%。

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

七、项目地点

本项目建设地点位于北京市顺义区杨镇中心区，东至中干渠路，南至现状农用地，西至城市学院东侧，北至二郎庙村北界。

八、建设工期及实施进度计划

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

九、项目审批情况

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

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区

改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

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

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

3.环评资料。2022年7月22日，北京市顺义区生态环境局出具《北京市顺义区生态环境局关于对〈顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目安置房工程（SY01-0101-6009、6012、6016、6018、6021、6024、6027地块）土壤污染状况调查报告〉的复函》，认为该地块土壤中污染物含量未超过《土壤

环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》(GB36600-2018)第一类用地筛选值，不属于污染地块；2024年2月23日，本项目A片区取得《建设项目环境影响登记表》；2025年3月17日，本项目B片区取得《建设项目环境影响登记表》。C、D片区暂未启动征地，无需取得《建设项目环境影响登记表》。

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

北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300023号）；2023年3月30日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的B片区《建设工程规划许可证》(建字第110113202300024号）。C、D片区暂未启动征地，无需办理《建设工程规划许可证》。

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

110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6018地块安置房工程，建设规模114974.8600平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6021地块安置房工程，建设规模151225.7500平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6024地块安置房工程，建设规模204702.6700平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6027地块安置房工程，建设规模209263.3500平方米。C、D片区暂未启动征地，无需办理《建筑工程施工许可证》。

6.全民所有土地资产管理信息系统标识码。本项目所有地块均暂无标识码。

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

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京中建京东置业有限公司按照建设进度，向顺义区住房城乡建设委员会提出用款申请，顺义区住房城乡建设委员会审核后向财政部门申请资金，财政部门经审核后拨付债券资金。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设模式

本项目建设期92个月，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。本项目为棚户区改造项目，不涉及到项目运营。

十二、项目投后管理

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

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

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

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

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

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

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造了5000万㎡棚户区，近100万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收

入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐。

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

（二）高度契合地区规划

2015年4月29日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市2015年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达118个，涉及57377户。通知指出：各有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当

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

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与2017年年底前完成改造15万户改造任务，2020年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016年底，北京市6个城区和10个远近郊区提出2017年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等14个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016年12月底，北京市2017年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市2017年棚户区改造任务目标——完成改造3.6万户。今年1月，市重大办已将3.6万户目标任务分解到全市16个区、128个实施项目中。市重大办相关负责人表示，2017年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之

都的目标方向来开展；将和全市“疏解、整治、促提升”专项行动紧密结合，和人口调控工作紧密挂钩。

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区人民政府按照“以人为本，造福百姓”的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，经北京市重大办审核，将本项目列入2017年顺义区棚户区改造实施项目。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

2015年4月7日，北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）文件，该文件明确规定对新增涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后，项目达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

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

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目拆迁各庄村房屋以低矮破旧平房为主，房屋使用功能较差；各类公共服务设施匮乏；市政配套设施不完备，亟需改善市政基础配套设施；公共服务设施欠缺，居住环境有待改善，村民搬迁欲望强烈。本项目的顺利开展将有力地推动顺义区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进杨镇的建设，可加快顺义区棚户区改造项目步伐。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

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

（二）促进群众就业，增加群众收入

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

（三）弥补发展短板，带来长远效益

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

（四）拉动有效投资，推动经济增长

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

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

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

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

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

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

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

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

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

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1.项目必要性评估

（1）政策相关性

2015 年 4 月 29 日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市 2015 年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达 118 个，涉及 57377 户。通知指出：各有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当前首要工作，早谋划、早布置、早动手，层层落实责任主体，细化工作方案，明确完成时限，狠抓任务落实，加强督促检查，强化责任追究，确保棚户区改造和环境整治项目扎实有效推进；要加大改革创新力度，优化审批程序，提高工作效率，积极采取有效措施，制定完善相关支持政策，破解融资、用地、补偿、安置房建设等难题，为项目顺利实施创造有利

条件；各有关区县政府、市政府有关部门要认真履行监管职责，在项目设计、施工、监理招标、竣工验收等环节严格把关，高标准、高质量完成棚户区改造和环境整治各项工程，并切实做好配套基础设施和公共服务设施的建设管理，确保群众住得放心、生活得舒心。

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与2017年年底前完成改造15万户改造任务，2020年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016年底，北京市6个城区和10个远近郊区提出2017年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等14个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016年12月底，北京市2017年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市2017年棚户区改造任务目标——完成改造3.6万户。今年1月，市重大办已将3.6万户目标任务分解到全市16个区、128个实施项目中。市重大办相关负责人表示，2017年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向来开展；将和全市“疏解、整治促提升”专项行动紧密结合，和人口调控工作紧密挂钩。

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间

结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区人民政府按照“以人为本，造福百姓”的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，经北京市重大办审核，将本项目列入2017年顺义区棚户区改造实施项目。

（2）项目实施必要性

2015年4月7日，北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）文件，该文件明确规定对新增涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后，项目达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

按照政府主导、市场运作的原则，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，充分调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与；确保建设用地供应，优先安排棚户区改造安置房建设用地；简化行政审批手续，以棚户区改造和环境整治行政审批事项为试点，加快行政审批制度改革，除法律法规有明确规定由市级部门审批的，其他审批

事项一律下放至区县政府，并进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率；做好征收补偿和安置工作，各区县政府要按照国家和北京市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定，组织实施房屋征收，做到“对象公开、政策公开、过程公开、结果公开、资金平衡方案公开”；加强直管公房管理，各区县政府要明确直管公房管理机构，建立直管公房管理信息库；落实税费优惠政策，积极贯彻落实国家有关税收优惠政策，做好政策宣传和纳税服务工作。

本项目拆迁各庄村房屋以低矮破旧平房为主，房屋使用功能较差；各类公共服务设施匮乏；市政配套设施不完备，亟需改善市政基础配套设施；公共服务设施欠缺，居住环境有待改善，村民搬迁欲望强烈。本项目的顺利开展将有力地推动顺义区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进杨镇的建设，可加快顺义区棚户区改造项目步伐。

2.项目公益性评估

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

通过对棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，不仅改善了当地居民的居住环境，还提升了他们的生活品质。本项目的实施除了安置当地

居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善经济结构，将促进社会经济和人文环境的和谐发展。

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

（二）项目建设投资合规性和成熟度

1.项目建设投资合规性

根据国家发改委、财政部联合下发《关于印发地方政府专项债投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）中提出，2023年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。本项目属于保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。

2.项目成熟度

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

（三）项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

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

综上，本项目资金来源合规性既得满分。

2.资金到位可行性

本项目资本金467456万元，占总投资20%（其中使用财政资金作为资本金387279万元，占16.57%，使用专项债券资金作为资本金80177万元，占比3.43%），通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求。符合财政承受能力和政府投资能力。财政配套资金具备到位可行性。

本项目拟发行专项债券1950000万元，目前已发行专项债券1815800万元。债券存续期内项目收益3447045万元，债券本息为2336772万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.48倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。因此，债券资金到位具有可行性。

综上，本项目为在建工程，资金来源明晰。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的4个成交地块样本，以4个样本的加权平

均单价 21404.59 元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势、并结合基准地价修正法评估结果，出于谨慎原则以 12068 元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。

由于顺义区今年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区 2021 年 2 个地块及 2024 年 1 个地块作为成交地块样本，以 3 个样本的平均单价 10928.70 元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势、并结合基准地价修正法评估结果，出于谨慎原则以 7551 元/㎡预计本项目的商业用地出让收入，多功能用地招拍挂预计成交价格参照商业用地出让价格为 7551 元/㎡。

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.2 万元/平方米=923805 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×0.8 万元/平方米=426707 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×0.8 万元/平方米=153286 万元。除以上本项目产生的土地出让收入外，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入也可作为本项目的补充收入，合计 3710299

万元。初步估算本项目及补充地块的经营性用地招拍挂预计成交价格为 3710299 万元。

根据北京市统筹计提资金情况，本项目暂不计算该成本。

债券存续期内项目净收益 3447045 万元，债券本息为 2336772 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.48 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。因此，本项目偿债能力较好。

（五）绩效目标合理性

新增地方政府债券项目绩效目标表（**2025** 年）

单位：万元

填报单位：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2">北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目</td><td>项目区划</td><td>北京市顺义区</td><td>投向领域</td><td>棚户区改造</td></tr>
<tr><td>债券类型</td><td colspan="2">地方政府专项债</td><td>发行规模</td><td>25.57 亿元</td><td>发行期限</td><td>5 年/3 年</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">北京市顺义区住房和城乡建设委员会</td><td>项目实施单位</td><td colspan="2">北京中建京东置业有限公司</td></tr>
<tr><td>项目状态</td><td colspan="3">在建</td><td>项目建设周期</td><td colspan="2">2019 年 5 月-2026 年 12 月</td></tr>
<tr><td colspan="7">绩效指标</td></tr>
<tr><td rowspan="2">一级指标</td><td rowspan="2">二级指标</td><td colspan="4">三级指标</td></tr>
<tr><td colspan="2">内容</td><td>单位</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="3">产出指标</td><td rowspan="3">数量指标</td><td colspan="2">安置房</td><td>万平方米</td><td>66.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">污水管网工程</td><td>米</td><td>1200</td></tr>
<tr><td colspan="2">雨水管网工程</td><td>米</td><td>1200</td></tr>
</table>

	质量指标	项目验收合格率	%	100
	时效指标	任务完成进度	%	100
		债券资金的支出进度	%	100
	成本指标	工程总建设成本	万元	≤2337279
效益指标	经济效益指标	提供公共产品，改善公共服务		1.规划建设 109.5 万平安置房，解决有效安置人口 11455 人，配套建设市政基础设施； 2.改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，助力顺义新城建设
		促进群众就业，增加群众收入		1.带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会； 2.有利于缓解社会矛盾，增强社会的稳定，促进和谐社会建设
		带动土地出让和增加安置房销售收入		土地出让收益实现 150.38 亿
	社会效益指标	增进民生福祉，繁荣社会事业		1.极大的改善了群众的居住和出行环境，使得更多的人能够享受到更好的生活条件，从而促进了社会事业繁荣；2.提高生活质量，增强群众获得感、幸福感、安全感，重塑了乡村面貌，提升了村庄品质。
		优化土地配置，助力高质量发展		1.优化土地资源配置，加强基础设施建设，提高城市整体形象和品质；

				2.完善城市的基础设施，提升城市的宜居性和吸引力
	生态效益指标	生态效益指标		城市空间布局，有效改善群众的生活环境，提高生活质量改善环境污染状况
	可持续影响	项目设计使用年	年	≥70
满意度指标	服务对象满意度	具体服务对象的满意度	%	≥95

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

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

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调

研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为 96 分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

（一）主要法律法规依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号）；

2.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；

3.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）；

4.《<北京市集体土地房屋拆迁管理办法>实施意见》（京国土房管拆〔2003〕666 号）；

5.《顺义区集体土地房屋拆迁补偿补助安置规定》（顺政发〔2006〕12 号）。

（二）棚户区改造相关政策

1.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

2.《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）；

3.财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号）；

4.财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57 号）；

5.北京市人民政府《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；

6.北京市人民政府《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》（京政发〔2016〕6号）；

7.市重大项目办市住房城乡建设委关于印发《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》的通知（京重大办〔2015〕61号）；

8.《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文〔2015〕34号）；

9.《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；

10.北京市国土资源局《关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；

11.北京市住房和城乡建设委员会《关于在本市保障型住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法〔2015〕17号）；

12.北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室《关于政府购买棚户区改造服务的实施意见》（京财经二〔2016〕770号）；

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

二、估算范围

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

三、估算说明

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

2.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

3.建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

4.征地费用主要包括土地补偿及安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地税费。

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

6.市政基础设施费。根据市政基础设施方案综合确定的市政建设方案。

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

8.其他费用主要包括场地看护费用、围墙围挡建设费用、防尘网铺设费用等。

9.建设期利息：资金使用结合项目进度计划估算。

四、建设内容及投资估算

（一）A 片区棚改投资估算

A 片区棚户区改造投资构成如下:

1.前期费用

前期费用主要包括编制项目建议书费（代可研报告）、棚户区改造实施方案编制费、规划实施方案编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、编制地质灾害评估费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、涉水事项论证、考古勘探费、审计费用、全过程造价管理费、权属测绘费、编制环境影响评估费、抗震设防要求审查费、林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等，共计约 8460 万元。

2.征地补偿及相关税费

本项目征地补偿及相关税费合计约47137万元，其中，土地补偿费16809万元，人员安置补助费22460万元，地上附着物补偿费2058万元，征地税费3565万元，不可预见费2245万元。

3.拆迁补偿及相关费用

本项目拆迁补偿及相关费用150762万元，包括宅基地拆迁补偿费用124095万元、集体土地上非住宅拆迁补偿费用9388万元、拆迁其他相关费用3573万元、不可预见费用13706万元。

4.安置房

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

5.市政基础设施建设费

A片区拟按“七通一平”条件供地，红线外市政基础设施建设费用为9525万元。

6.其他费用

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

7.财务费用

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

8.项目投资额

A 片区投资额为 831546 万元。

（二）A 片区棚改总成本

A 片区棚户区改造项目土地总成本构成如下:

1.棚改总投资

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

2.管理费用

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

3.税金

A 片区税金包含增值税和城市建设维护税，共计 7734 万元。

4.棚改总成本

A 片区棚改总成本 860282 万元。

（三）B 片区棚改投资估算

B 片区棚户区改造投资构成如下:

1.前期费用

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

2.征地补偿及相关税费

本项目征地补偿及相关税费合计约 49629 万元，其中，土地补偿费 16734 万元，人员安置补助费 26570 万元，地上附着物补偿费 1401 万元，征地税费 2561 万元，不可预见费 2363 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

本项目拆迁补偿及相关费用 189532 元，包括宅基地拆迁补偿费用 141695 万元、国有土地上非住宅征收补偿费用 24999 万元、集体土地上非住宅拆迁补偿费用 1327 万元、拆迁其他相关费用 4281 万元、不可预见费用 17230 万元。

4.安置房建设投资

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

5.市政基础设施建设费

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

6.其他费用

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

7.财务费用

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

8.项目投资额

B 片区投资额为 375714 万元。

（四）B 片区棚改总成本

B 片区棚户区改造项目土地总成本构成如下:

1.棚改总投资

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

2.管理费用

根据《顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室关于印发顺义区财政直接投资棚户区改造和房屋产权置换项目管理费计提及拨付指导意见的通知》（顺棚改办发

〔2019〕1号），B片区的管理费暂按前期费用、征地补偿费及相关税费、拆迁或征收补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用、其他费用之和的3%计提，共计约9279万元。

3.税金

B片区税金包含增值税、城市建设维护税，共计3386万元。

4.棚改总成本

B片区棚改土地开发总成本388379万元。

（五）C片区棚改投资估算

C片区棚户区改造投资构成如下:

1.前期费用

前期费用主要包括编制项目建议书费（代可研报告）、棚户区改造实施方案编制费、规划实施方案编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、编制地质灾害评估费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、涉水事项论证、考古勘探费、审计费用、全过程造价管理费、权属测绘费、编制环境影响评估费、抗震设防要求审查费、林地使用可研编制费、社会风险评估报告编制费等费用，共计约5507万元。

2.征地补偿及相关税费

本项目征地补偿及相关税费合计约 54121 万元，其中，土地补偿费 16938 万元，人员安置补助费 32910 万元，地上附着物补偿费 1570 万元，征地税费 126 万元，不可预见费 2577 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

本项目拆迁补偿及相关费用 542304 万元，包括宅基地拆迁补偿费用 229677 万元、国有土地上住宅拆迁补偿费用 7433 万元、国有土地上非住宅拆迁补偿费用 184786 万元、集体土地上非住宅拆迁补偿费用 60007 万元、拆迁其他相关费用 11101 万元、不可预见费用 49300 万元。

4.市政基础设施建设费

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

5.其他费用

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

6.财务费用

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

7.项目投资额

C 片区投资额为 743939 万元。

（六）C 片区棚改总成本

C 片区棚户区改造项目土地总成本构成如下:

1.棚改总投资

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

2.管理费用

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

3.税金

C 片区税金包含增值税、城市建设维护税，共计 6396 万元。

4.棚改总成本

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

（七）D 片区棚改投资估算

D 片区棚户区改造投资构成如下:

1.前期费用

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

2.征地补偿及相关税费

本项目征地补偿及相关税费合计约 38127 万元，其中，土地补偿费 13125 万元，人员安置补助费 20475 万元，地上物补偿费 2053 万元，征地税费 631 万元，不可预见费 1816 万元。

3.拆迁补偿及相关费用

本项目拆迁补偿及相关费用 204827 万元，包括宅基地拆迁补偿费用 116311 万元、国有土地上非住宅征收补偿费用 28410 万元、集体土地上非住宅拆迁补偿费用 36798 万元、拆迁其他相关费用 4687 万元、不可预见费用 18621 万元。

4.市政基础设施建设费

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

5.其他费用

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

6.财务费用

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

7.项目投资额

D片区投资额为309458万元。

（八）D片区棚改总成本

D片区棚户区改造项目总成本构成如下:

1.棚改总投资

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

2.管理费用

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

用、市政基础设施建设费用、其他费用之和的3%计提，共计约7687万元。

3.税金

D片区税金包含增值税、城市建设维护税，共计2693万元。

4.棚改总成本

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

表3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
一、安置房建设成本费用						
一	建安工程费	**495075**	是	㎡	**882940**	**5607元/㎡**
1.1	住宅	**366066**		㎡	**671435**	
1.1.1	结构工程	161144		㎡	671435	2400元/㎡
1.1.2	给排水工程	6714		㎡	671435	100元/㎡
1.1.3	暖通工程	6714		㎡	671435	100元/㎡
1.1.4	强电工程	21150		㎡	671435	315元/㎡
1.1.5	弱电工程	6714		㎡	671435	100元/㎡
1.1.6	消防工程	3021		㎡	671435	45元/㎡
1.1.7	电梯工程	10206		㎡	671435	152元/㎡
1.1.8	燃气工程	4700		㎡	671435	70元/㎡
1.1.9	外墙保温	12757		㎡	671435	190元/㎡

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
1.1.10	住宅产业化	42300		㎡	671435	630 元/㎡
1.1.11	绿色建筑及绿色居区措施费	23500		㎡	671435	350 元/㎡
1.1.12	全装修费用	67144		㎡	671435	1000 元/㎡
1.2	**地下建筑**	**71912**		㎡	**211505**	
1.2.1	地下人防	22829		㎡	67144	3400 元/㎡
1.2.2	地下经营性车库	49083		㎡	144361	3400 元/㎡
1.3	**室外工程费**	**57097**		㎡	**882940**	
1.3.1	小区内道路	15893		㎡	882940	180 元/㎡
1.3.2	照明工程	883		㎡	882940	10 元/㎡
1.3.3	室外电气及高低压设备工程	8829		㎡	882940	100 元/㎡
1.3.4	室外给水系统	5298		㎡	882940	60 元/㎡
1.3.5	室外排水系统	4415		㎡	882940	50 元/㎡
1.3.6	室外燃气系统	5298		㎡	882940	60 元/㎡
1.3.7	安防工程	2649		㎡	882940	30 元/㎡
1.3.8	消防弱电	2207		㎡	882940	25 元/㎡
1.3.9	环卫工程	883		㎡	882940	10 元/㎡
1.3.10	园林景观工程费用	10742		㎡	214830	500 元/㎡
二	**工程建设其他费用**	**16494**	是	㎡	**882940**	
2.1	工程勘察费	1324		㎡	882940	15 元/㎡

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
2.2	工程设计费	4856		㎡	882940	55 元/㎡
2.3	节能专篇编制费	50		㎡		
2.4	环境影响评估报告编制费	50		㎡		
2.5	水土保持方案编制、审查、验收费	100		㎡		
2.6	招投标代理费	883		㎡	882940	10 元/㎡
2.7	施工图审查费	277		㎡	7064	5.70%
2.8	监理费	2649		㎡	882940 ㎡	30 元/㎡
2.9	竣工图编制费	253		万元	7064	5.20%
2.1	造价咨询费	1766		㎡	882940	20 元/㎡
2.12	管理费	2520		万元	495075	
3	**预备费**	**25579**		万元	511539	**5%**
4	**总投资额**	**537148**				
二、前期费用						
（一）A 片区						
1	项目申请报告(代可研报告)编制费	50		万元		
2	实施方案编制费	50		万元		
3	用地普测及拨地定桩费	101		公顷	56.03	18000 元/公顷
4	勘测定界费	56		公顷	56.03	10000 元/公顷
5	验收测绘费	16		公顷	56.03	2900 元/公顷

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
6	权属测绘费	36		㎡	15.03 万	2.41 元/平方米
7	编制地质灾害评估费	56		公顷	56.03	10000 元/公顷
8	编制环境影响评估费	56		公顷	56.03	1.00 元/平方米
9	编制交通影响评估费	64		㎡	63.87 万	1.0 元/平方米
10	考古勘探费	288		公顷	56.03	51600 万元/公顷
11	地震安全性评价费	56		公顷	56.03	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	319		㎡	63.87 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务费	321		万元		
14	全过程跟踪审计费用	2094		万元	295270	
15	全过程造价控制费用	4072		万元	85152	
16	林地可行性研究报告编制费	50		万元		
17	编制市政规划方案费	319		㎡	63.87 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	56.03	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	56		公顷	56.03	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编制费	75		万元		
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
小计		8460		万元		
（二）B 片区						
1	项目申请报告(代可研报告)编制费	50		万元		
2	实施方案编制费	50		万元		
3	用地普测及拨地定桩费	103		公顷	57.12	18000 元/公顷
4	勘测定界费	57		公顷	57.12	10000 元/公顷
5	验收测绘费	17		公顷	57.12	2900 元/公顷
6	权属测绘费	41		m²	17.14 万	2.41 元/平方米
7	编制地质灾害评估费	57		公顷	57.12	10000 元/公顷
8	编制环境影响评估费	57		公顷	57.12	1.00 元/平方米
9	编制交通影响评估费	49		m²	49.23 万	1.0 元/平方米
10	考古勘探费	295		公顷	57.12	51600 元/公顷
11	地震安全性评价费	57		公顷	57.12	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	246		m²	49.23 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务费	402		万元		
14	全过程跟踪审计费用	928		万元	369997	
15	全过程造价控制费用	535		万元	116587	
16	林地可行性研究报告编制费	50				300000 元
17	编制市政规划方案费	236		m²	49.23 万	5.0 元/平方米

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	57.12	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	57		公顷	57.12	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编制费	75		万元		750000 元
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		
小计		3687		万元		
（三）C 片区						
1	项目申请报告(代可研报告)编制费	50				
2	实施方案编制费	50				
3	用地普测及拨地定桩费	139		公顷	77.17	18000 元/公顷
4	勘测定界费	77		公顷	77.17	10000 元/公顷
5	验收测绘费	22		公顷	77.17	2900 元/公顷
6	权属测绘费	137		㎡	56.82 万	2.41 元/平方米
7	编制地质灾害评估费	77		公顷	77.17	10000 元/公顷
8	编制环境影响评估费	77		公顷	77.17	1.00 元/平方米
9	编制交通影响评估费	76		㎡	75.62 万	1.0 元/平方米
10	考古勘探费	398		公顷	77.17	51600 元/公顷

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
11	地震安全性评价费	77		公顷	77.17	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	378		㎡	75.62 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务费	1107		万元		
14	全过程跟踪审计费用	1838		万元	854909	
15	全过程造价控制费用	99		万元	230105	
16	林地可行性研究报告编制费	50		万元		300000 元
17	编制市政规划方案费	378		㎡	75.62 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	77.17	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	77		公顷	77.17	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编制费	75		万元	1 项	750000 元
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制费	50		万元		
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		
小计		5507		万元		
（四）D 片区						
1	项目申请报告(代可研报告)编制费	50				
2	实施方案编制费	50				
3	用地普测及拨地定桩费	93		公顷		

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
4	勘测定界费	52		公顷		
5	验收测绘费	15		公顷		
6	权属测绘费	62		㎡		
7	编制地质灾害评估费	52		公顷		
8	编制环境影响评估费	52		公顷		
9	编制交通影响评估费	47		㎡		
10	考古勘探费	266		公顷		
11	地震安全性评价费	52		公顷	51.63	1.0 元/平方米
12	涉水事项论证	234		㎡	46.75 万	5 元/平方米
13	实施单位招标代理服务费	414				
14	全过程跟踪审计费用	769		万元		
15	全过程造价控制费用	79		万元		
16	林地可行性研究报告编制费	50		万元		
17	编制市政规划方案费	234		㎡	46.75 万	5.0 元/平方米
18	压覆矿勘探费用	50		公顷	51.63	10000 元/公顷
19	抗震设防要求审查费	52		公顷	51.63	1.0 元/平方米
20	社会风险评估报告编制费	75		万元		
21	节能报告编制费	45		万元		
22	水影响评价报告编制费	50		万元		

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
23	规划实施方案编制费	80		万元		
24	其他费用	100		万元		
小 计		**3023**		万元		
总计		**20677**		万元		
三、征地补偿及相关税费						
1	征地补偿及相关税费	189014		万元	1	189014
四、拆迁补偿及相关费用						
1	拆迁补偿及相关费用	1087425		万元	1	1087425
五、市政基础设施建设费						
（一）A 片区						
1	道路交通	6073		万元	67475	900
2	给水	493		万元	2465	2000
3	污水	698		万元	1745	4000
4	雨水	939		万元	3130	3000
5	供热：供热管线	345		万元	1380	2500
6	供电：供电管线	554		万元	1385	4000
7	燃气	424		万元	1060	4000
小计		9525		万元		
（二）B 片区						

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
1	道路交通	7205		万元	80050	900
2	给水	533		万元	2664	2000
3	污水	1348		万元	3370	4000
4	雨水	1078		万元	3594	3000
5	供热：供热管线	276		万元	1104	2500
6	供电：供电管线	90		万元	224	4000
7	燃气	694		万元	1734	4000
小计		11224				
（三）C片区						
1	道路交通	6905		万元	76725	900
2	给水	543		万元	2715	2000
3	污水	1382		万元	3455	4000
4	雨水	1037		万元	3455	3000
5	供热：供热管线	486		万元	1945	2500
6	燃气	604		万元	1510	4000
小计		**10957**				
（四）D片区						
1	道路交通	5262		万元	58465	900
2	给水	224		万元	1120	2000

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
3	污水	898		万元	2245	4000
4	雨水	1083		万元	3611	3000
5	供热：供热管线	397		万元	1586	2500
6	供电：供电管线	578		万元	1446	4000
7	燃气	322		万元	806	4000
小计		**8764**				
总计		**40470**				
六、其他费用						
（一）A 片区						
1	围墙围挡建设费	344		延米	4300	800 元/延米
2	场地看护费	96		公顷	67.07	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	335		公顷	67.07	5 元/㎡
4	防火除草费	335		公顷	67.07	5 元/㎡
5	律师费	100		万元		
小计	**1210**			万元		
（二）B 片区						
1	围墙围挡建设费	296		延米	3700	800 元/延米
2	场地看护费	82		公顷	57.57	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	288		公顷	57.57	5 元/㎡

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
4	防火除草费	288		公顷	57.57	5 元/m²
5	律师费	100				
小计		**1054**		万元		
（三）C 片区						
1	围墙围挡建设费	608		延米	7600 延米	800 元/延米
2	场地看护费	155		公顷	108.81 公顷	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	544		公顷	108.81 公顷	5 元/m²
4	防火除草费	544		公顷	108.81 公顷	5 元/m²
5	律师费	100				
小计		**1951**		万元		
（四）D 片区						
1	围墙围挡建设费	520		延米	6500 延米	800 元/延米
2	场地看护费	111		万元	77.25 公顷	1100000 元/年
3	防尘网铺设费用	386		万元	77.25 公顷	5 元/m²
4	防火除草费	386		万元	77.25 公顷	5 元/m²
5	律师费	100		万元		
小计		**1503**				
总计		**5718**				
七、财务费用						

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
1	财务费用	380205		万元	1	
八、管理费用及税金						
1	管理费用	56413	是	万元	1	
2	税金	20209		万元	1	
项目总投资		2337279		万元		

五、资金筹措

本项目总投资估算2337279万元。项目资本金467456万元，占总投资20%（其中使用财政资金作为资本金387279万元，占16.57%，使用专项债券资金作为资本金80177万元，占比3.43%），通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位；拟发行专项债券1950000万元，目前已发行专项债券1815800万元。

本项目2025年计划发行255700万元，4月份已发行94700万元、6月已发行136600万元，本批次使用调增专项债券24400万元。

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

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	24640	35560	40559	45295	44638	47849	46970	24867	24686	24514	21058	6135	387221	16.57%
专项债券	700000	350000	183600	174300	0	176600	255700	109800	0	0	0	0	0	1950000	83.43%
合计	700000	374640	219160	214859	45295	221238	303549	156770	24867	24686	24514	21058	6135	2337221	100%
分年度占比	29.95%	16.03%	9.38%	9.19%	1.94%	9.47%	12.99%	6.71%	1.06%	1.06%	1.05%	0.90%	0.26%	100%	-

六、项目进度

（一）拆迁工作

项目自2019年11月份启动拆迁工作，有7家拆迁单位、5家评估单位、27家拆除单位对2722户集体住宅、500户非宅开展调查、评估、签约等工作。截止目前:

集体住宅2722户，已全部完成拆除，拆除完成率100%，均取得拆迁结案;

集体非宅495户，拆除494户，拆除完成率99%（剩余1户，预计2026年5月具备拆除条件）;

国有住宅120户，全部完成签约拆除，拆除完成率100%;

国有非宅25户，完成拆除21户，拆除完成率84%（剩余4户均在C片区，计划2026年全部拆除）。

（二）征地工作

A、B 片区已经取得征地批复并结案，A、B 片区范围内安置房地块、幼儿园地块及支路均已完成划拨。C、D 片区涉及范围调整，已通过顺义区征拆滞留问题领导工作小组决策同意并取得会议纪要，会议议定将国有非宅供销社、顺朝辉煌，集体非宅公路局道班、法庭、派出所、燕雄商业楼调出棚改范围，已依据会议纪要沟通顺义区规自分局实施科重新编制综合规划实施方案，稳定征地边界。

（三）迁改工作

目前，电力及通信迁改工程已全部进场并有序开展施工作业，预计至2025年12月底可完成木北路通信线路迁改工

作，电力迁改涉及工作量较大，范围较广，预计于26年1月底前完成电力线路迁改工作。

（四）工程建设进展

A片区安置房6个地块78栋楼已于2025年6月30日全部结构封顶，目前二次砌筑、粗装修、屋面工程、地库防水土方均已完成，机电设备安装60%，外立面装修50%，精装修完成35%；计划2025年底完工，2026年上半年完成竣工备案手续，满足交付条件。

B片区安置房1个地块10栋楼已于2025年6月30日全部出±0，地上平均施工至12层，3栋楼结构封顶，主体结构整体完成85%，地库主体结构完成95%，10月完成主体结构全部封顶，2025年年底完成二次结构，冬施采取低温供暖措施，计划2026年7月完成竣备。

两个幼儿园项目已完成主体钢结构、楼承板混凝土浇筑，正在开展防火涂料喷涂、二次结构砌筑等，计划2025年12月份整体完工。

市政支路8月13日取得施工许可证，2025年8月20日进场开始场地平整及降排水工作。目前已开展综合管网施工，年底前完成杨平街、振扬西路南段综合管网、路基及水稳；完成杨安街、振杨西路北段综合管网、路床回填土。2026年5月完工并具备通车条件。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 3710299 万元，包括：土地出让收入 3710299 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		3710299 万元
1	土地出让收入	3710299 万元

（一）市场价格法

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

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的4个成交地块样本，以4个样本的加权平均单价21404.59元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以13000元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

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

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途
	住用地							
2	北京市顺义区顺义新城0201街区东风商场片区项目SY00-0201-093、096地块R2二类居住用地、SY00-0201-086地块A334托幼用地	顺义	133976.35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	R2二类居住用地、A334托幼用地
3	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目SY00-0702-15、26地块R2二类居住用地、SY00-0702-16地块A334托幼用地	顺义	50136.84	挂牌	119000	23735.04	2024/6/27	R2二类居住用地、A334托幼用地
4	北京市顺义区顺义新城第31街区SY00-3101-0808、SY00-3101-0809地块R2二类居住用地、A334托幼用地	顺义	30551.17	挂牌	62000	20293.82	2024/3/15	R2二类居住用地、A334托幼用地
	合计		271464.36		567000	21404.59		

由于顺义区近年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区2021年2个地块及2024年1个地块作为成交地块样本，以3个样本的平均单价10928.70元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以8000元/㎡预计本项目的商业用地出让收入，多功能用地招拍挂预计成交价格参照商业用地出让价格为8000元/㎡。样本明细如下表:

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途
1	SY00-0013-6058	顺义新城第13街区	12479.4	挂牌出让	14637.09	11729	2021/1/26	商业用地
2	SY00-0013-6063	顺义新城第13街区	5057.64	挂牌出让	5932.11	11729	2021/1/26	综合性商业金融服务业用地
3	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务用地	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328.09	2024/7/22	B4综合性商业金融服务用地
合计			49269.15		50169.20	10928.70		

（二）基准基地修正法

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发〔2014〕26号】，本项目居住用途土地位于九级，IX-顺4片区，区片价格3680元/㎡；商业用途土地位于九级，IX-顺4片区，区片价格3510元/㎡。

（三）项目收入测算

采用基准地价修正法和市场价格法评估土地出让收入。

表 4-2 地价测算表

评估方法	基准地价修正法评估结果	剩余法评估结果	市场价格	土地出让测算单价
评估结果权重	0.1	0.0	0.9	-
居住用途（元/m²）	3680	20000	13000	12068
商业用途（元/m²）	3510	16500	8000	7551

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.2 万元/平方米=923805 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×0.8 万元/平方米=426707 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×0.8 万元/平方米=153286 万元。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的允许地方

依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），除本项目自身收入外区政府统筹使用顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入共计2206500万元、作为本项目的补充收入。具体地块信息及分摊金额如下：

序号	项目名称	分摊金额（亿元）
1	顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊同边用地土地一级开发项目	46.14
2	马头庄村刻余地块综合改造项目	72.17
3	北京温哥华绿景花园一期、二期土地一级开发项目	47.42
4	顺义区国展预留地刻余地块土地一级开发项目	3.17
5	顺义区后沙峪镇后沙峪村地块土地一级开发项目	3.04
6	顺义区高丽营镇02-08地块土地一级开发项目	7.64
7	顺义区天竺镇岗山村土地一级开发项目	8.33
8	有义区高丽营镇白马路南侧旅游设施用地土地一级开发项目	4.47
9	顺义区奥运大道北侧向阳村“城中村”环境整治项目	21.18
10	空港工业区B区六期、七期收购项目	1.81
11	顺义区仁和镇平各庄村B地块土地一级开发项目	0.67
12	西困各庄村项目	1.18
13	北京国际鲜花港土地一级开发项目	3.43
合计		**220.65**

初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为3710299万元。

表4-3 项目收入测算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年
	收入合计	**3710299**	**1263469**	**1113090**	**1333740**
一	居住性用地招拍挂收入	**923805**	**369522**	**277142**	**277142**
1	规划住宅建筑面积（㎡）	765500	306200	229650	229650
2	楼面地价（万元/㎡）	-	1.21	1.21	1.21
二	商业性用地招拍挂收入	**426707**	**170683**	**128012**	**128012**
1	规划商业建筑面积（万㎡）	565100	226040	169530	169530
2	楼面地价（万元/㎡）	-	0.76	0.76	0.76
三	多功能用地招拍挂收入	**153286**	**61314**	**45986**	**45986**
1	规划多功能建筑面积（万㎡）	203000	81200	60900	60900
2	楼面地价（万元/㎡）	-	0.76	0.76	0.76
四	补充顺义区一级开发项目在施未供地块土地出让收入	**2206500**	**661950**	**661950**	**882600**

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.2 万元/平方米=923805 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=56.51 万平方米×0.8 万元/平方米=426707 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×0.8 万元/平方米=153286 万元，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入 2206500 万元，初步估算本项目经营性用地及补充地块招拍挂预计成交价格为 3710299 万元。

二、项目政府性基金补贴收入

无。

三、项目收入合计（经营性收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

表 4-4 项目分年度收入合计（经营性收入）

单位：万元

收入类别	分年收入			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让收入	1263469	1113090	1333740	3710299

第五章项目运营成本分析

一、上缴市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736号）规定北京市市内六区市级分享比例为16%，市内六区外市级分享比例为8%。本项目按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提120304万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例=1503798*8%=120304万元。

二、专项资金计提支出

（一）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局发布的《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，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，北京市用于农业土地开发的土地出让金比例为15%。本项目2026年土地出让面积为344900㎡、2027年土地出让面积为218300㎡、2028年土地出让面积为239200㎡。经测算，本项目的农业土地开发资金为782万元。

（二）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。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例5%，总金额为79150万元。

（三）农田水利、教育基金专项资金

关于农田水利、教育基金专项资金计提，结合顺义区专项资金计提实际情况，上述两项专项资金计提金额约占本项目土地出让收入的3%，本项目按照3%计提。经测算，本项目的农田水利、教育基金专项资金计提的费用为48289万元。

（四）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。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为18689万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为142950万元。具体如下表所示：

表5-1 项目支出明细汇总表

单位：万元

支出类型	支出项目	分年支出	合计

			2026	2027	2028	
上缴市级土地出让收入分享		土地出让收入	**601519**	**451140**	**451140**	**1503798**
		计提比例	8%	8%	8%	-
		支出小计	**48122**	**36091**	**36091**	**120304**
专项资金计提支出	农业土地开发资金	土地出让面积（㎡）	344900	218300	239200	802400
		土地出让平均纯收益标准（元/㎡）	65	65	65	-
		土地出让金用于农业土地开发的比例	15%	15%	15%	-
		支出小计	**336**	**213**	**233**	**782**
	国有土地收益基金	土地出让收入	**601519**	**451140**	**451140**	**1503798**
		计提比例	5%	5%	5%	-
		支出小计	**30076**	**22557**	**22557**	**75190**
	农田水利、教育基金专项资金计提	计提基数	643852	482889	482889	1609630
		计提比例	3%	3%	3%	
		支出小计	**19316**	**14487**	**14487**	**48289**
	廉租住房保障资金	土地出让收入	**601519**	**451140**	**451140**	**1503798**
		土地开发总成本	526764	395073	395073	**1316909**
		计提基数	74755	56067	56067	186889
		计提比例	10%	10%	10%	-
		支出小计	**7476**	**5607**	**5607**	**18689**
	成本合计		**105325**	**78954**	**78975**	**263254**

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入	1263469	1113090	1333740
运营支出	105325	78954	78975
收益	1158144	1034136	1254765

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1950000 万元，其中 2019 年已发行 700000 万元，2020 年已发行 350000 万元，2021 年已发行 183600 万元，2022 年已发行 174300 万元（2022 年另发生债券调减 65700 万元期间产生的利息 552.96 万元），2024 年已发行 176600 万元，2025 年 4 月已发行 94700 万元、6 月已发行 136600 万元，本批次使用调增专项债券 24400 万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。各年度已发行情况如下：

表 6-2 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额（万元）	发行年限	发行利率	利息（万元）	备注
1	2019/6/28	700000	7	3.52%	172480.00	
2	2020/8/24	350000	5	3.12%	54600.00	

3	2021/6/28	54300	2	2.85%	3095.10	
4	2021/8/20	114000	2	2.66%	6064.80	
5	2021/10/28	15300	2	2.74%	838.44	
6	2022/6/20	174300	2	2.40%	8919.36	
7	2023/6/21	54300	7	2.67%	10148.67	再融资债券
8	2023/8/17	114000	7	2.65%	21147.00	再融资债券
9	2023/10/27	15300	7	2.77%	2966.67	再融资债券
10	2024/6/18	174300	7	2.26%	27574.26	再融资债券
11	2024/6/20	94500	5	2.11%	9969.75	
12	2024/9/26	82100	5	1.78%	7306.90	
13	2025/4/9	94700	5	1.65%	7812.75	
14	2025/6/27	136600	5	1.56%	10654.80	
15	2025/8/22	350000	5	1.81%	31675.00	再融资债券

2025 计划申请专项债券 255700 万元，2025 年 4 月已发行 94700 万元、6 月已发行 136600 万元，本批次使用调增专项债券 24400 万元（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）调增专项债资金 24400 万元，债券中标利率 1.45%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准），调增资金来源如下表所示。

表 6-3 调增资金来源项目情况表

债券全称	拟调减项目情况						
	拟调减项目名称	投向领域	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	拟调减至本项目金额
2025 年北京市政府专项债券（二十	轨道交通 R4 线一期北段工程	交通基础设施	2025/6/26	2028/6/27	1.45	6.0 亿元	2.44 亿元

三期）							

2026 年发行 109800 万元、债券期限 5 年（结合债券发行期限、本项目开发计划及土地出让周期）；发行利率保守估计为 2.00%。分年度还本付息明细如下：

表 6-4 专项债券应付本息情况表

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2019 年	0	700000	0	700000		0
2020 年	700000	350000	0	1050000	24640	24640
2021 年	1050000	183600	0	1233600	35560	35560
2022 年	1233600	174300	0	1407900	40559	40559
2023 年	1407900	0	0	1407900	45295	45295
2024 年	1407900	176600	0	1584500	44638	44638
2025 年	1584500	255700	0	1840200	47849	47849
2026 年	1840200	109800	700000	1250000	46970	746970
2027 年	1250000	0	0	1250000	24867	24867
2028 年	1250000	0	24400	1225600	24686	49086
2029 年	1225600	0	176600	1049000	24514	201114
2030 年	1049000	0	764900	284100	21058	785958
2031 年	284100	0	284100	0	6135	290235

合计	-	1950000	1950000	-	386772	2336772

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 6-5 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2019 年	0	0	0	0	
2020 年	0	0	24640	24640	
2021 年	0	0	35560	35560	
2022 年	0	0	40559	40559	
2023 年	0	0	45295	45295	
2024 年	0	0	44638	44638	
2025 年	0	0	47849	47849	
2026 年	1158144	700000	46970	746970	
2027 年	1034136	0	24867	24867	
2028 年	1254765	24400	24686	49086	
2029 年	0	176600	24514	201114	
2030 年	0	764900	21058	785958	
2031 年		284100	6135	290235	
合计	3447045	1950000	386772	2336772	可以平衡
本息覆盖倍数		1.48			

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 1.48，能够合理保障专项债券本息，可以实现项目收益融资平衡。债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.48 倍,项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益融资平衡。

第七章项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。**二是做好资金保障。**项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。**三是优选施工队伍。**根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。**四是确定进度管理目标。**动态监控项目实际进度与计划进度偏差，及时纠偏；提高各参建单位协同效率，减少工期延误；实现关键节点按时完成率≥95%。**五是编制进度计划，进行关键节点控制。**采用项目管理软件编制详细项目进度计划；制定 WBS，将项目划分为：拆迁阶段、征地阶段、迁改阶段、土地平整、管网工程、安置房建设、竣工验收等一级节点；每个一级节点进一步分解为二级、

三级子任务，明确责任人、起止时间、资源需求。**六是制定进度监控机制。**建立周报制度，召开月度调度会，实现进度看板管理，实时展示关键节点完成情况，并且建立预警机制，当某项任务滞后超过计划工期10%时，自动触发黄色预警，超过20%触发红色预警，启动专项整改。**七是加强现场管理。**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。**八是制定风险管理计划。**确定风险管理目标，对风险进行识别与分类，具体包括政策风险、拆迁风险、征地风险、技术风险、施工风险、供应链风险、资金风险、外部协调风险、舆情风险等，采用“风险矩阵法”评估风险等级，将风险评定为低风险、中风险、高风险，优先管控高风险项，针对拆迁阻力大、征地纠纷、管线迁改延迟、材料涨价、安全事故、资金不到位、舆情危机等分别制定应对措施、明确责任主体及响应时限，制定应急响应机制，每月定期编制风险评估报告。**九是落实安全责任。**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。**对危险源及风险性进行分析，对事故等级进行划分，成立应急机构并明确工作职责，对危险源进行监控，根据事故发生、发展的等级、趋势及危害程度及时向应急机构提出相应的预警建议，针对可能引发某类事故的预警信息应根据专项预案，及时开展相应的部署，应急领导小组组长责成责任单位采取行动，防止事故发生或事态进一步扩大。设立事故报警专用电话负责安全生产事故信息接收、联络和协调、负责与有关部门联系，接到事故信息报告后，应急领导小组接报人员应核实事故基本情况，记录事故单位、时间、地点、简要经过，伤亡损失情况，采取应急响应措施及现场保护情况和事故原因的初步判断，接报人对事故信息核实后，速将有关书面报告材料或电话记录内容通过领导小组组长报送上级。

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。**二是提升项目运营收率。**择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促实施主体建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。**三是落实缺口补救措施。**如因特殊原因导致后续偿债出现困难，顺义区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足

本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 7-1 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	3274693	3343634	3447045	3550456	3619397
债券发债金额	1950000	1950000	1950000	1950000	1950000
债券还本付息额	2336772	2336772	2336772	2336772	2336772
债券本息覆盖倍数	1.40	1.43	1.48	1.52	1.55

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 3274693 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.40 倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市顺义区住房和城乡建设委

员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市顺义区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本

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

第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

（一）新增专项债券发行前信息公开

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：

1.经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

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

3.专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

4.拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

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

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

7.需要公示的其他内容。

（二）发行结果公示

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

（三）专项债券存续期信息公开

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

（四）专项债券重大事项公开

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

（五）债券资金调整用途公开

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

二、主管部门责任

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

第十章 其他需要说明的事项

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