

2026 年北京市政府专项债券（一期）

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目
项目实施方案



实施单位：北京城建创达置业有限公司



主管部门：北京市密云区住房和城乡建设委员会



北京市密云区财政局

2025 年 12 月

目录

| | |
|---------------------------|------|
| 第一章项目概况 | 5 - |
| 一、项目所在区域情况 | 5 - |
| 二、项目名称 | 7 - |
| 三、项目单位 | 7 - |
| 四、项目主管部门 | 8 - |
| 五、项目建设内容 | 8 - |
| 六、项目投资估算 | 9 - |
| 七、项目地点 | 10 - |
| 八、建设工期及实施进度计划 | 10 - |
| 九、项目审批情况 | 11 - |
| 十、债券资金使用合规性 | 12 - |
| 十一、项目建设运营模式 | 12 - |
| 十二、项目投后管理 | 13 - |
| 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 | 14 - |
| 二、项目经济效益 | 15 - |
| 三、项目社会效益 | 17 - |
| 四、项目事前绩效评估情况 | 18 - |
| 第三章项目投资估算与资金筹措 | 18 - |
| 一、编制依据及原则 | 34 - |

| | |
|--------------------------|------|
| 二、估算范围..... | 36 - |
| 三、估算说明..... | 36 - |
| 四、建设内容及投资估算 | 36 - |
| 五、资金筹措..... | 47 - |
| 六、组合融资..... | 48 - |
| 第四章项目收入分析..... | 49 - |
| 第五章项目运营成本分析..... | 54 - |
| 第六章项目收益与融资平衡方案 | 54 - |
| 一、项目收益分析..... | 54 - |
| 二、项目融资本息..... | 55 - |
| 四、项目收益融资平衡评价结果 | 58 - |
| 第七章项目风险控制..... | 58 - |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施..... | 58 - |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施..... | 59 - |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施..... | 60 - |
| 四、敏感性分析..... | 60 - |
| 第八章还款保障情况..... | 61 - |
| 一、还款责任及保障..... | 61 - |
| 二、项目资产管理..... | 62 - |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理..... | 62 - |
| 第九章项目信息披露计划及主管部门责任 | 64 - |
| 一、信息披露计划..... | 64 - |
| 二、主管部门责任..... | 64 - |

第十章其他需要说明的事项 - 66 -

第一章项目概况

密云区大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目立项批复总投资为 394044 万元，其中：计划申请专项债券总额 255600 万元，财政预算资金 138444 万元，2024 年已发行 128400 万元，债券期限 5 年期。2025 年计划申请发行债券 45000 万元，2025 年总计已发行 45000 万元。后续批次 2026 年预计需要债券约 38000 万元，预计期限均为 2 年。2027 年度拟发行债券 28000 万元，预计期限均为 2 年。由于项目投资额大，投资回收期长，出现可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由北京市密云区财政局统筹安排。

一、项目所在区域情况

密云区位于北京市东北部，属燕山山地与华北平原交接地，东邻承德县、兴隆县，南与平谷区、顺义区相连，西接怀柔区，北与滦平县毗邻。东西长 69 千米，南北宽 64 千米，总面积 2229.45 平方千米。下辖 2 个街道、17 个镇、1 个乡（地区）。截至 2023 年 6 月，密云区常住人口 52.7 万人，较上年增加 0.1 万人。

密云区是国家生态区、国际最佳休闲宜居名区，是首批全国生态文明建设试点地区。密云区山水兼备，自然地貌特征为“八山一水一分田”，山区面积占全区面积 4/5，水源保护区占全区面积 3/4。全区林木绿化率达 75.3%，空气质量二级和好于二级天数连续四年保持在 73.7%以上，空气中

负氧离子含量高于市区 40 倍，生态质量全市排名第一，为密云区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

在经济发展方面，密云区通过构建“一条科技创新和生命健康战略发展带、四条特色文化旅游休闲发展带、多个特色乡镇和特色产业”的全域发展格局，推动经济社会的发展。特别是生命健康产业的发展，密云区已成功引进医汇云萃、莱泰制药等一批生命健康企业，国内首个中药院内制剂孵化产业园、复星药业、友康生物等重点项目正式运营，这标志着密云区在生命健康产业的发展上取得了重要突破。

该项目位于密云新城 0202 街区西部。目前 0202 街区内已基本完成拆迁，区域内剩余的拆迁工作主要集中在新北路 北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村。结合原旧村改造范围、101 国道绕城线及白云街等区重点市政工程，以大唐庄（新北路以北范围）、小唐庄、王家楼村行政边界以及相关国有土地范围为基础，确定新北路北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村为项目棚改实施范围。该项目内共涉及 710 户村民拆迁，项目启动前已累计拆迁 359 户（330 院），未拆迁 351 户（314 院）。由于各种原因，截止目前，已拆迁村民一直未得到回迁安置，多年来居无定所，处境尴尬，多次到镇、区政府部门群体上访，强烈要求尽快回迁；未拆迁村民多年居住在城镇危旧住房，低洼易涝、周边基础设施配套不齐全，多次找政府要求早日搬迁。基于上述情况，为

彻底解决历史遗留问题，改善三村村民居住环境和基础设施落后的现状，使三村村民能早日生活稳定、安居乐业，妥善安置三村村民的诉求迫在眉睫。

密云区 2022-2024 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2023 年较上一年增量 1.6，增速 4.3%。

二、项目名称

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的专项-保障性安居工程（棚户区改造）领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京城建创达置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券 189600 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 189600 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

| | | | |
|----------|--------------------|------|-----------|
| 单位名称 | 北京城建创达置业有限公司 | | |
| 法定代表人 | 左江南 | 成立日期 | 2021.5.27 |
| 注册资本 | 5000 万 | 营业期限 | 长期 |
| 统一社会信用代码 | 91110118MA02MEC38N | | |

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| 注册地址 | 北京市密云区党校路9号密云镇人民政府102室-370（密云镇集中办公区） |
| 经营范围 | 房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理 |
| 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） | 北京城建投资发展股份有限公司100%持股 |

北京城建创达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

本项目主管部门为密云区住房和城乡建设委员会。密云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城建创达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密云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

根据北京市发展和改革委员会《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2025]145号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为45.95万平方米（不含地下面积），其中安置房建设规模，地上16.43万平方米，建设内容为住宅及配套、托幼、商业、地面公交场站、公共设施等。具体规划指标由规划自然资源部门核定。

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

| 项目建设内容 | 建设规模 | 建设成本单价 | 投资概算 |
|--------|------------------------|-------------|-----------|
| 回迁安置房 | 25.89 万 m ² | 1.52 万元/平方米 | 394044 万元 |
| 合计 | 25.89 万 m ² | 1.52 万元/平方米 | 394044 万元 |

六、项目投资估算

本项目总投资 394044 万元，其中前期费用 2453 万元，占比 0.62%；征地补偿费用 81768 万元，占比 20.75%；拆迁补偿费及相关费用 277236 万元，占比 70.36%；市政基础设施建设费用 19065 万元，占比 4.84%；其他费用 4239，占比 1.08%；财务费用 9282 万元，占比 2.36%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

| 投资构成类别 | 前期费用 | 征地补偿费用 | 拆迁补偿费及相关费用 | 市政基础设施费用 | 其他费用 | 财务费用 | 合计 |
|--------|-------|--------|------------|----------|-------|-------|---------|
| 投资估算金额 | 2453 | 81768 | 277236 | 19065 | 4239 | 9282 | 394044 |
| 占比 | 0.62% | 20.75% | 70.36% | 4.84% | 1.08% | 2.36% | 100.00% |

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 138444 万元，占比 35.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 255600 万元，占比 64.87%。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密云新城 0202 街区西部。项目四至分别是：东至果园北路、新西路道路中心线及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路道路中心线，南至支四街、新北路道路中心线，北至白云街道路中心线及 MY00-0202-6012、MY00-0202-6013 地块北侧边界。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 65 个月，已在 2022 年 2 月开工，2023 年 9 月土地征拆，2024 年 12 月场地平整，预计 2027 年 7 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。

2025 年 9 月 15 日，北京市发展改革委下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目重新核准的批复》（京发改(核)[2025]145 号），原则上同意该建设项目调整相关经济技术指标。

2. 用地审批。

2021 年 12 月 29 日取得《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自[密]储审函（2021）0003 号）

2025 年 9 月 11 日取得《北京市人民政府关于密云区二〇二五年度批次(大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目)建设用地的批复》（京政地字〔2025〕185 号）

3. 规划审批。

正在办理。

4. 环评备案。

正在办理。

5. 施工许可。

正在办理。

综上，密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京城建创达置业有限公司按照建设进度，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

本项目建设期 5 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。本项目不涉及后期运营。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收益为安置房购房款产生的专项收入由项目单位收取，土地交易产生的收入由区财政收取，其中用于专项债券还本付息的部分按程序由区财政及时上缴国库用于偿债。

债务本息偿还。项目对应的资金平衡地块上市后产生的收益及项目其他资产产生的收益回笼后，由区财政组织偿还到期债券本金及利息。

资产登记管理。项目根据规划设置了卫生所和托老所，卫生所归属医疗配套，托老所归属养老配套。专项债券存续期内，专项债券资金形成的国有资产，包括养老、医疗配套，养老配套权益登记在密云区民政局，医疗配套权益登记在密云区卫生局。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

2023 年密云区常住人口 52.4 万人，比上年末减少 0.2 万人。地区生产总值 374 亿元，比上年增长 4.6%。密云新城规划范围约 127.4 平方公里，到 2035 年密云新城常住人口规模控制在 27.9 万人以内。该项目位于密云新城 0202 街

区西部。目前 0202 街区内已基本完成拆迁，区域内剩余的拆迁工作主要集中在新北路 北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村。结合原旧村改造范围、 101 国道绕城线及白云街等区重点市政工程，以大唐庄（新 北路以北范围）、小唐庄、王家楼村行政边界以及相关国有 土地范围为基础，确定新北路北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村为项目棚改实施范围。

一、项目实施的必要性

该项目位于新城范围内，涉及大唐庄、小唐庄和王家楼三个村庄，三村为城中旧村，房屋破旧，年久失修，居住环境较差，市政基础设施条件落后，排水不畅，汛期易发生塌房伤人事件，给村民出行及日常生活带来严重影响。三村现状房屋存在安全隐患，亟待治理。

根据 2009 年 5 月 21 日《密云县重点项目审批绿色通道联审工作会议纪要》（第八期），会议同意对三村进行旧村改造。该项目内共涉及 710 户村民拆迁，截止到 2014 年 11 月已拆迁 359 户（330 院），未拆迁 351 户（314 院）。由于各种原因，截止目前，已拆迁村民一直未得到回迁安置，多年来居无定所，处境尴尬，多次到镇、区政府部门群体上访，强烈要求尽快回迁；未拆迁村民多年居住在城镇危旧住

房，低洼易涝、周边基础设施配套不齐全，多次找政府要求早日搬迁。

基于上述情况，为彻底解决历史遗留问题，改善三村村民居住环境和基础设施落后的现状，使三村村民能早日生活稳定、安居乐业，妥善安置三村村民的诉求迫在眉睫。

二、项目经济效益

（一）符合国家政策导向。

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

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

2015 年 3 月 5 日，在第十二届全国人民代表大会第三次会议上李克强总理指出：加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。2015 年保障性安居工程新安排 740 万套，其中棚户区改

造 580 万套，增加 110 万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造 366 万户，增加 100 万户，统筹推进农村抗震改造。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。

《密云分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》指出：密云是首都最重要的水源地，是生态涵养区的重要组成部分，是保障首都生态安全和实现可持续发展的重点区域。密云区要服务首都“四个中心”建设，提升区域竞争力，全面实现城乡经济社会高质量发展，成为绿色创新发展的典范新城。要坚持城乡并重的发展思路，促进山区、浅山区和平原地区的互补发展，形成“一心一带四区”的空间结构。其中的“一心”是新城综合发展的核心区，在承接中心城区人口、就业与功能、带动本地新型城镇化发展中起到引领作用，逐步完善综合服务功能，科学配置空间资源，适度降低开发强度，促进密云新城、怀柔新城和怀柔科学城协同发展，形成产业互动、设施共享、城乡共建的集聚发展地区。

本项目位于密云新城 0202 街区西部，属于密云区新城范围内的集中建设区，规划有居住用地、商业用地、教育用

地和体育用地，满足《密云分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出的承接中心城区人口，形成“一心一带四区”的空间结构等的相关要求。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目在实施中和实施完成后能够解决城市一定数量的就业人口，带动区域的经济。在本项目的建设和以后上市地块的销售过程中，可为当地政府新增增值税、附加税、土地增值税及所得税等税收，形成税收贡献效益。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

本项目为北京市逾期未安置项目，北京市政府极为重视，多次安排市级相关部门给与支持协调。项目的实施，改善密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村群众房屋破旧的现状，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。实质性解决逾期未安置的问题。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

项目实施后，用地范围内的市政基础设施达到“七通”，通过增加热力、燃气、电力、再生水等市政基础设施，改变基础设施薄弱的现状，彻底解决雨污水排放及消防等长期的安全隐患。对交通路网进行优化提升，缓解城市交通压力。增加幼儿园、体育场、公交场站等公共服务配套设施，极大

的改善项目区域及周边地区的生活环境，提升群众的生活水平。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目的实施，改善密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村群众房屋破旧的现状，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。实践了政府对于被拆迁群众的承诺，是一个 树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很 好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。

（三）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目的实施，减少了区域建设用地面积 7.23 公顷，促进密云新城西北部区域发展，区域优势及房产价值的提升；增加了区域公园绿地、防护绿地用地面积 7.72 公顷，改善城市环境，同时又给密云新城西北部增添了靓丽的风景线。从而使居民的经济收入、生活空间质量得到提高。

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

2014 年 6 月北京市人民政府出具《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）文件，

文件中主要明确四点：一是工作范围，包括城市棚户区项目和国有工矿棚户区项目。二是工作机制，设立棚户区改造和环境整治领导小组、指挥部及办公室。三是职责分工，市重大项目办承担领导小组和指挥部办公室的日常工作，发挥好牵头作用，加强统筹协调，会同市有关部门和单位按照任务分工和职责要求，研究制定工作方案并组织实施。市政府责令市发展改革委、市住房城乡建设委、市财政局等有关部门鼎力配合，共同推进项目完成。四是支持政策，确保建设用地供应、简化行政审批手续、做好征拆补偿和安置工作、加强直管公房管理、落实税费优惠政策。

2015年8月北京市重大项目建设指挥部办公室、北京市住房城乡建设委出具的《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》（京重大办〔2015〕61号）文件，文件中主要明确棚改项目认定条件：在本市行政区域范围内，简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋建成年限较长、房屋质量较差，部分或全部房屋使用功能不全，存在消防、治安隐患，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不齐全的区域，可以纳入棚户区改造范围。各区可结合本区实际情况进一步细化棚户区界定标准、报市棚户区改造领导小组办公室备案。

2017年11月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出具《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知》（京建发〔2017〕481号）文

件，文件中进一步明确纳入棚改条件：主要有三类，一是在本市行政区域范围内，简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋建成年限较长等，确需进行改造的城市棚户区项目。二是国有工矿棚户区项目。三是市政府确定的重点工程确需通过棚户区改造实施的。另外纳入棚户区改造的项目应当同时具备规划条件稳定。

2018年9月北京市重大项目建设指挥部办公室、北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会印发《〈关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见〉的通知》（京建发〔2018〕455号）文件，文件中明确列入年度实施计划的前提条件、严格项目准入、规范项目实施等要求。

2019年2月，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出具《关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274号）文件，文件中明确棚改项目申报年度棚改任务计划时，在统筹本区重点事项财政资金需求的基础上，开展财政承受能力论证评估并出具评估报告。

（2）项目实施必要性

该项目位于新城范围内，涉及大唐庄、小唐庄和王家楼三个村庄，三村为城中旧村，房屋破旧，年久失修，居住环境较差，市政基础设施条件落后，排水不畅，汛期易发生塌房伤人事件，给村民出行及日常生活带来严重影响。三村现状房屋存在安全隐患，亟待治理。

根据 2009 年 5 月 21 日《密云县重点项目审批绿色通道联审工作会议纪要》（第八期），会议同意对三村进行旧村改造。由于各种原因，截止目前，已拆迁村民一直未得到回迁安置，多年来居无定所，处境尴尬，多次到镇、区政府部门群体上访，强烈要求尽快回迁；未拆迁村民多年居住在城镇危旧住房，低洼易涝、周边基础设施配套不齐全，多次找政府要求早日搬迁。

基于上述情况，为彻底解决历史遗留问题，改善三村村民居住环境和基础设施落后的现状，使三村村民能早日生活稳定、安居乐业，妥善安置三村村民的诉求迫在眉睫。

2. 项目公益性评估

项目范围涉及 101 国道绕城线王家楼、小唐庄段，全长一公里；新北路与 101 国道绕城线交叉的平改立；白云街与 101 国道绕城线平改立；白云街西延均为市、区政府重点工程，均在旧村改造项目代征范围内。2013 年全部完成搬迁，2014 年两处“平改立”全面打通，2015 年 101 国道绕城线、白云街全部贯通，该项目的实施不仅缓解城市交通压力、改善城市环境，同时又给密云新城西北部增添了靓丽的风景线。

棚改实施后，回迁安置房周边市政基础设施拟达到“七通”，通过增加热力、燃气、电力、再生水等基础设施，改变基础设施薄弱的现状，彻底解决雨污水排放、消防等长期的安全隐患。拟规划增加公服配套设施共 4 处，其中包括 12 班幼儿园一所、体育场一处、地面公共交通场站用地一处和

公园绿地一处。通过配建幼儿园、体育场、公交场站等生活服务设施，极大的改善项目区域及周边地区的生活环境，提升居民的生活水平。同时促进密云新城西北部区域发展，区域优势及房产价值的提升，从而使居民的经济收入、生活质量得到提高。

3. 项目收益性评估

本项目涉及住宅拆迁 472 院，总拆迁量为 153908.8 平方米；非住宅拆迁共 32 个，总拆迁量为 81083.79 平方米，回迁安置房建设 185000 平方米。

通过对棚户区改造工作，提升密云城区居住功能，改善百姓居住条件和居住环境，促进区域均衡发展，满足人们基本生活的现代化需求。

通过增加投资，形成新的生产能力和效益，为社会提供新的产品和服务，最终使生产总值增加，同时通过乘数效应带动其它产业的发展。从使用的角度看，投资又是对国内生产总值的最终使用。由于投资增加使社会有效需求相应增加，从而对国民经济起到拉动作用，这就是投资的需求效应。其影响主要表现在通过增加投资促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动国民经济的增长。

该项目资本、高素质劳力等要素的投入将增加对经济的拉动作用。项目建设过程能直接拉动密云区社会有效需求和劳动力就业的快速增长，项目建成后，能促进生产空间存量的增长，提高区域经济潜在的供给能力，通过乘数作用能

促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动区域经济快速增长。

（二）项目投资合规性和成熟度

1. 项目投资合规性

根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）中提出，专项债券投向按照负面清单管理，凡不属于负面清单的领域，均可使用专项债券。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。

本项目纳入2021年棚户区改造实施计划册，实施方案、立项核准明确棚户区改造的目标任务、对象范围、支持政策等，财政资金投入具有政策支持，符合财政资金投入的相关规定。

2. 项目成熟度

2020年5月11日，北京市人民政府《会议纪要》（第105号）明确：密云区要进一步按照严控成本、节约用地要求，梳理分析大唐庄小唐庄王家楼三村棚改项目遗留问题，研究优化规划综合实施方案，由市规划自然资源委加快审查。规划综合实施方案确定后，将其纳入2020年棚户区改造或区土地整理储备计划。

2020年7月3日，北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼棚户区改造规划综合实施方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自

（密）初审函〔2020〕0004号）：原则通过该规划综合实施方案，下一步，按照商会部门意见优化规划综合实施方案后履行报批程序，同步进行公示。

2020年9月4日，北京市规划和自然资源委员会《关于密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村棚户区改造项目有关规划意见的函》（京规自函〔2020〕1858号）：要求密云区结合街区控规统筹研究该项目规划实施方案，应就街区整体资源条件、规划实施情况、需统筹解决问题、经济效益等相关内容开展论证，合理确定实施单元，优化城市功能和空间布局，统筹实现城乡建设用地减量、人口规划和建筑规模双控等相关要求，提高城市综合承载力。

2020年10月31日，北京市人民政府《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》（第272号），会议明确：密云区政府要价款审批大唐庄小唐庄王家楼三村改造项目规划综合实施方案；按照精准施策、严控成本的思路，编制项目棚改实施方案，经市住房城乡建设委组织审核，通过后纳入棚改计划加快推进。

2020年12月28日，北京市密云区人民政府《关于报备密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼规划综合实施方案的函》（密政函〔2020〕77号）：将规划综合实施方案报送北京规划自然委备案，落实用地和规划指标，严控建设规模，及时推进安置房和三大设施建设。

2021年3月22日，北京市密云区住房和城乡建设委员会《关于对密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案进行统筹指导的请示》（密住建字〔2021〕44号）：将《北京市密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案（征求意见稿）》报请北京市住房和城乡建设委员会进行统筹指导。

2021年7月16日，北京市住房和城乡建设委员会《关于对密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚改项目纳入棚改实施计划的意见》（京建文〔2021〕159号）：请示市政府将项目纳入2021年棚户区改造和环境整治计划。2021年7月19日，获得北京市人民政府《公文批办单》（市政府办文第22237号）市领导同意批示。

2021年9月24日，北京市密云区人民政府《关于授权北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政复字〔2021〕98号）：同意北京城建投资发展股份有限公司所属子公司北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体。

2021年10月26日，北京市密云区人民政府《常务会议纪要》（第126期）：会议研究了《密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施方案》，原则同意实施方案，尽最大可能和努力降低棚改成本。

2021 年 12 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自（密）储审函〔2021〕0003 号）：项目位于密云新城 0202 街区西部，东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路。项目总用地面积约 48.59 公顷，其中土地前期整理（城市建设用地）用地约 48.13 公顷，须同步实施整理（拆迁）用地约 0.46 公顷。各地块指标具体以实际用地钉桩为准。

2022 年 2 月 24 日，北京市发展改革委下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕19 号），原则上同意该建设项目。

2025 年 9 月 11 日，北京市人民政府《关于密云区二〇二五年度批次（大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目）建设用地的批复》（京政地字〔2025〕185 号）：征收密云镇大唐庄村经济合作社农用地 12.8469 公顷、建设用地 3.5970 公顷；密云镇小唐庄村经济合作社农用地 2.9451 公顷、建设用地 16.5930 公顷；密云镇王家楼村经济合作社农用地 2.8741 公顷、建设用地 6.0354 公顷。以上共计 44.8915 公顷。上述用地中农用地 18.6661 公顷（含耕地 2.8471 公顷）转为建设用地。

2025 年 9 月 15 日，北京市发展改革委下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目重新核准的

批复》（京发改（核）[2025]145 号），原则上同意该建设项目调整相关经济技术指标。

2025 年 11 月 24 日，项目完成征地结案工作，取得征地结案表（京规自（密）证结字（2025）05 号）。

2025 年 11 月 24 日，密云区人民政府下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目（安置房地块）申请使用国有土地的批复》（密政地字（2025）20 号）。

2025 年 11 月 24 日，密云区规自分局下《国有建设用地划拨决定书》（京规自密划字（2025）17、18、19 号）。

2025 年 11 月 28 日，密云区规自分局下《建设工程规划许可证》（2025 规自（密）建字 0015 号）。

2025 年 12 月 4 日，密云区规自分局下《不动产权证书》（京（2025）密不动产权第 0011087 号）。

2025 年 12 月 10 日，密云区住建委下发《建筑工程施工许可证》（[2025]施[密]建字 0029 号）。

（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 394044 万元，资金来源于财政预算资金及专项债券。项目计划使用财政预算资金 138444 万元，占比 35.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 255600 万元，占比 64.87%。该资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2. 资金到位可行性

债券存续期内项目收益 347554 万元，债券本息为 275276 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.26 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

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

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目预期收入 347554 万元，为土地出让净收入 325586 万元，产权车位收入 21968 万元，具体如下：

1. 土地出让收入测算

1.1 按市场比较法测算土地出让收入

（1）土地出让产生收入测算

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 1.17 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 23.98 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 280566 万元。

①基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区密云新城 0202 街区西部，北京市规划和自然资源委员会土地出让结果，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目 MY00-0500-0001 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.24 万元/

平方米；北京市密云区水源路南侧 C-2 地块土地一级开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块 R2 二类居住用地，楼面价 0.88 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目 MY00-0104-6054 地块，楼面价 0.90 万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 1.17 万元/平方米。

② 土地出让产生的现金流入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 位置 | 地块编号 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑规模（万平方米） | 土地出让产生的净现金流入 |
|-------------------------|---|----------------|----------|-----|------------|--------------|
| 密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目 | 密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目：东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路 | MY00-0202-9009 | 2.65 | 2.0 | 23.98 | 280566 |
| | | MY00-0202-9013 | 2.86 | 2.0 | | |
| | | MY00-0202-9012 | 3.52 | 2.0 | | |
| | | MY00-0202-9014 | 2.64 | 2.0 | | |
| 合计 | | | 11.67 | | 23.98 | 280566 |

（2）土地出让净收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目土地出让净收入为 256994 万元，为土地出让收入 280566 万元，扣除依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地

开发资金、农田水利建设资金等几项政策性资金 23572 万元。

1.2. 按剩余法测算土地出让收入

(1) 土地出让产生收入测算

通过调查密云区周边在售住宅的市场案例情况,并根据项目区位及自身因素不同,选取滨河园售房单价 3.08 万元/平方米、京能云璟壹号 3.12 万元/平方米、国祥源境 3.25 万元/平方米、印象江南 3.27 万元/平方米、国樾天颂 3.36 万元/平方米,预计本项目入市住宅地块建成后市场售价水平可达 3.15 万元/平方米。运用剩余法,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 1.95 万元/平方米,用于资金平衡销售面积为 23.98 万平方米,资金平衡土地相关收益可产生收入为 466957 万元,具体明细如下所示:

| 序号 | 项目 | 测算单价 | 备注 |
|-------|---------------|----------|---|
| | | (万元/平方米) | |
| 一 | 预估开发完成后 售价 | 3.15 | 根据上文测算结果。 |
| 二 | 开发建设总成本 | 1.14 | 1 至 8 项之和 |
| 1 | 工程费用 | 0.71 | 1.1 至 1.2 之和 |
| 1.1 | 主体建筑工程费用 | 0.66 | 1.1.1 至 1.1.2 之和 |
| 1.1.1 | 居住建筑 | 0.55 | 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 5500 元/平方米。 |
| 1.1.2 | 公建及配套设施 | 0.11 | 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,本次暂按 20%。 |

| | | | |
|-----|-----------|--------|---|
| 1.2 | 室外工程费用 | 0.05 | 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,本次暂按8%。 |
| 2 | 前期费用 | 0.04 | 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,招标代理等费用。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,本次暂按6%。 |
| 3 | 不可预见费 | 0.04 | 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 | 0.02 | 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 | 0.02 | 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 | 0.06 | 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,开发周期3年,贷款利率4.75%,均匀投入计算。 |
| 7 | 投资利润 | 0.08 | 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 | 0.18 | 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,暂按5.6%估算。 |
| 三 | 余值 | 2.01 | 包含土地价格、契税。 |
| 四 | 土地取得税费 | 0.06 | 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 | 1.95 | $四/(1+3.05\%)$ |
| 六 | 出售面积 | 23.98 | |
| 七 | 土地出让收入 | 466957 | |

(2) 土地出让净收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目土地出让净收入为428473万元,为土地出让收入466957万元,扣除依据政策规定,以及往年我区计提政策资金的有关

做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金等几项政策性资金 38484 万元。

1.3. 土地出让净收入（二种测算方法）

按市场比较法测算土地出让净收入 256994 万元，按剩余法测算土地出让收入 428473 万元，按权重测算土地出让净收入 325586 万元，具体明细如下：

单位：万元

| 土地出让收入测算方法 | 土地净收益 | 权重比例 | 权重比例测算净收益 |
|------------|--------|------|-----------|
| 市场比较法 | 256994 | 60% | 154196 |
| 剩余法 | 428473 | 40% | 171389 |
| 小计 | 685467 | | 325586 |

2. 产权车位收入测算

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目产权车位单价，依据密云区 3 个项目的车位出售单价作为参考价格，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照谨慎性原则暂定为 16 万元/个，车位 1373 个，车位收入 21968 万元，明细如下：

| 项目名称 | 位置 | 车位收入 | | |
|------|----|--------|-------------|--------|
| | | 单价(万元) | 车位数量 (个) | 总额(万元) |

| | | | | |
|-------------------------|---|----|------|-------|
| 密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目 | 密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目：东至果园北路、新西路及MY00-0202-6013地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路 | 16 | 1373 | 21968 |
| 合计 | | | 1373 | 21968 |

（五）绩效目标合理性

项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，目标制定科学合理，绩效目标明确。项目为 2026 年为建设阶段，产出目标主要围绕施工的数量、质量、进度进行考核。效益指标主要围绕经济效益、社会效益、生态效益、以及可持续影响进行考核，考核的绩效目标合理。

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 95 分，总体意见为：予以支持。

建议密云区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

综上，根据项目专项债申报材料 and 债券资金项目支出绩效目标表，项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩

效目标，目标制定科学合理，绩效目标明确。

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。

《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）；

《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

《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）；

《关于北京市房地产价格评估收费有关问题的通知》（京发改〔2013〕1522号）；

《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）；

《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）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕010号）；

《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的

通知》（北估秘〔2016〕001号）；

《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）；

《关于放开部分服务价格的通知》（发改价格〔2014〕2732号）；

《北京市重大项目建设指挥部办公室印发<关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见>的通知》（京建发〔2017〕481号）；

《北京市人民政府关于公布<北京市征收农用地地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2021〕9号）；

《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发〔2019〕192号）。

市政府会议纪要（2019年第197号、2020年第105号）

北京市密云区人民政府常务会议纪要（2020年第100期）

《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自（密）储审函〔2021〕0003号）；

《关于密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村棚户区改造项目有关规划意见的函》（京规自函〔2020〕1858号）；

《关于授权北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政复字〔2021〕98号）；

《北京市发展和改革委员会关于密云区大唐庄、小唐庄、

王家楼三村棚户区改造项目核准的批》(京发改(核)[2022]19号)。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收,按确定的建设内容所发生的全部费用,包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用包括施工费用、市政管线等;工程建设其他费用包括设计费用、监理费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

1. 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;

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入;

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. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定,并结合本项目实际情况确定,其中:

(1) 项目建设管理费:参考财建[2016]504号文,结合市场情况计取;

(2) 建设项目前期工作咨询费:参考原国家计委计价格[1999]1283号文,结合市场情况计取;

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的5%计入;

6. 建设期利息:专项债券暂按2.6%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 394044 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

| 工程或费用名称 | 技术经济指标 | 备注/说明 |
|-------------------------------------|---------|---------------------------------|
| 本次报告中名称 | 单价（元） | |
| 前期费用 | 2453.33 | 合计值 |
| 实施方案编制费 | 120.00 | 原费用为先期估算； 根据调整后的总投资额 重新计算 |
| 项目建议书 （代可研）编制费 （项目申请报告 编制） | 120.00 | 原费用为先期估算； 根据调整后的总投资额 重新计算 |
| 用地普测及 拨地钉桩费 | 145.17 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 勘测定界费 | 72.59 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 权属测绘费 | 72.59 | |
| 验收测绘费 （物探测绘） | 96.78 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 编制地质灾 害评估费 | 48.39 | 项目用地面积调整 （含同步实施整理用地） |
| 编制交通影 响评估费 | 68.93 | 《实施方案》合同额 据实发生 |

| | | |
|-----------------------------|--------|------------------------|
| 编制环境影响评价费 (环境影响评价) | 62.14 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 编制噪音影响评价费 | 24.85 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 考古勘探费 | 241.95 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 考古发掘 | 241.95 | |
| 考古土方清运费 | 483.90 | |
| 涉水事项论证费用 (水影响评价) | 213.88 | 《实施方案》金额 |
| 实施单位招标代理服务费 (前期招标代理服务费用) | 90.00 | 《实施方案》合同额 据实发生 |
| 规划综合实施方案 | 258.00 | 2025年1月市规自 过会, 据实发生 |
| 土壤污染调查费 | 83.60 | 项目用地面积调整 |
| 林地可行性研究报告编制费 | 8.62 | 经测绘确定本项目 存在林地 |
| —— | 0.00 | 调整至征地费用中 |
| —— | 0.00 | 调整至市政基础设施 建设费用中 |
| 工程或费用名称 | 技术经济指标 | 备注/说明 |

| | 数量 | 单价（元） | 投资估算（万元） | |
|-------------|--------|--------|----------|---|
| 征地补偿费 | | | 81768.37 | 合计值 |
| 土地补偿费 | 673.37 | 19.37 | 13043.18 | 根据测量成果，精确征地面积 |
| 安置补助费 | | | 60780.00 | 合计值 |
| 劳动力安置补助费 | 190.00 | 30.00 | 5700.00 | 根据征地补偿安置公告（京（密）政地征（2024）05号）附件中确定的劳动力人数调整，并确认标准及金额 |
| 超转人员安置补助费 | 204.00 | 270.00 | 55080.00 | 根据征地补偿安置公告（京（密）政地征（2024）05号）附件中确定的超转人员人数调整，并确认标准及金额 |
| 青苗及地上附着物补偿费 | 379.14 | 10.00 | 3791.39 | 根据新版实施方案，计费基数由原“农用地面积”调整为“项目青苗及地上附着物补偿费以项目总用地扣减宅基地和非宅占地面积为基数” |
| 征地相关税费 | | | 3988.81 | 合计值 |
| 耕地占用税 | 279.99 | 42.00 | 783.98 | 根据测量成果，调整农用地面积基数 |

| | | | | |
|----------------------|-------|--------|---------|--|
| 耕地开垦费 | 68.33 | 12.00 | 819.96 | 依据《北京市耕地开垦费征收管理办法》的通知（京政办发〔2023〕3号），以北京市规自委密云分局《缴款通知书》金额进行调整 |
| 耕地占补平衡费 （耕地保护补偿费） | 23.74 | 70.00 | 1661.63 | 根据测量成果确定项目占用耕地面积进行调整 |
| 森林植被恢复费 | 2.41 | 300.00 | 723.24 | 根据测量成果确定项目现状地类中有林地，以《北京市密云区园林绿化局行政许可办理（缴费）通知书》金额进行调整 |
| —— | | | 0.00 | 调整至其他费用中。 |
| 其他 | | | 165.00 | 合计值 |
| 土地征收成片开发方案编制费 | | | 65.00 | 按照《中华人民共和国土地管理法》第四十五条要求需进行编制，已于2025年2月取得了市政府批复 |
| 社会稳定风险评估报告编制费 | | | 100.00 | 根据449号文要求，由原前期费用中调整至征地补偿费用中。 |

| | | | | |
|-----------------|-----------|---------|-----------|--|
| 征地不可预见费 | 81768.37 | 0.00 | 0.00 | 项目已发布征地预公告，与各村签订了征地补偿安置协议，征地各项费用已基本确定，故不再计取征地不可预见费 |
| 房屋征收(拆迁)补偿费 | | | 277236.47 | 合计值。含安置房损益 |
| 宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用 | | | 97655.95 | 合计值。2023 年发布新补偿方案，为保障公平性一致性，原旧城改造项目已拆、及一次申报的未拆的建筑面积经重新认定后一并纳入本项目，拆迁补偿成本按新方案标准重新计算。 |
| 房屋重置成新价及附属物补偿 | 108625.38 | 1800.00 | 19552.57 | 基数调整为全范围(含已拆、未拆)重新认定的建筑面积，取费标准按新补偿方案执行。 |
| 搬迁补助费 | 108625.38 | 40.00 | 434.50 | 同上 |
| 家电改移补助费 | 472.00 | 2170.00 | 102.42 | 同上 |
| 停产停业补助费 | 3626.98 | 1000.00 | 362.70 | 同上 |
| 机械设备补偿及迁移费 | 3626.98 | 216.21 | 78.42 | 新补偿方案中的新增条目 |
| 周转费 | 108625.38 | 30.00 | 11731.54 | 同上 |
| 杂物处置费 | 472.00 | 2000.00 | 94.40 | 新增条目 |

| | | | | |
|------------------|-----------|---------|----------|---|
| 综合补助费 | 150616.18 | 1000.00 | 15061.62 | 原基数为 2021 年多规合一规划安置房地块地上建筑面积，本次申报按新补偿方案调整为安置协议约定的安置房面积。 |
| 回迁安置促进奖 | 472.00 | 50.00 | 23600.00 | 新增条目 |
| 交房配合奖 | 472.00 | 4.00 | 1888.00 | 新增条目 |
| 宅基地合法利用奖 | 45283.42 | 800.00 | 3622.67 | 新增条目 |
| 超出应安置面积补偿 | 30591.41 | 6824.12 | 20875.94 | 新增条目 |
| 其他认定面积补偿 | 1674.47 | 1500.00 | 251.17 | 新增条目 |
| —— | | | 0.00 | 新补偿方案中的核减条目 |
| —— | | | 0.00 | 新补偿方案中的核减条目 |
| 集体企业房屋征收（拆迁）补偿费用 | | | 7034.99 | 合计值。 |
| 房屋重置成新价及附属物补偿 | 20263.91 | 2100.00 | 4255.42 | 经入户清登后，重新对未拆部分的建筑面积进行认定。同时执行 2023 年新补偿方案标准。 |

| | | | | |
|------------------|----------|---------|---------|---|
| 机械设备迁移补偿、特殊地上物补偿 | 3.00 | 131.67 | 395.00 | 新补偿方案中的新增条目 |
| 停产停业补助费 | 13810.00 | 1000.00 | 1381.00 | 同上 |
| 搬迁补助费 | 20263.91 | 50.00 | 101.32 | 同上 |
| 家电改移补助费 | 34.00 | 1235.00 | 4.20 | 新增条目 |
| 提前搬迁奖 | | | 218.05 | 新增条目 |
| 履行合同奖 | 34.00 | 10.00 | 340.00 | 新增条目 |
| 交房配合奖 | 34.00 | 10.00 | 340.00 | 新增条目 |
| —— | | | 0.00 | 新补偿方案中的核减条目 |
| —— | | | 0.00 | 新补偿方案中的核减条目 |
| 国有企业房屋征收（拆迁）补偿费用 | | | 4574.70 | 合计值。 |
| 国有土地使用权补偿费 | 16235.00 | 120.00 | 2922.30 | 经入户清登后，重新对未拆部分的建筑面积进行认定。同时执行 2025 年新补偿方案标准。 |
| 房屋重置成新价及附属物补偿 | 4300.00 | 2000.00 | 860.00 | 同上 |
| 停产停业补助费 | 4300.00 | 1000.00 | 430.00 | 同上 |
| 搬迁补助费 | 4300.00 | 50.00 | 21.50 | 同上 |
| 家电改移补助费 | 4.00 | 1235.00 | 0.49 | —— |

| | | | | |
|--------------------|--|-------|-----------|---|
| 签约配合奖 | | | 151.29 | 新增条目 |
| 提前搬迁奖 | | | 189.12 | 新增条目 |
| —— | | | 0.00 | 新补偿方案中的核 减条目 |
| 房屋征收(拆 迁)管理费 | | | 4478.19 | 合计值 |
| 房屋征收(拆 迁)服务费 | | 1.50% | 1695.86 | 计算基数(拆迁补偿 额)调整 |
| 房屋征收(拆 迁)评估费 | | 1.50% | 787.63 | 计算基数(拆迁评估 额)调整 |
| 房屋征收(拆 迁)测绘费 | | | 152.29 | 计算基数(测绘面 积)调整 |
| 房屋征收(拆 迁)招投标代理费 | | | 30.00 | 计算基数(代理费 用)调整 |
| 拆除服务费 | | | 1812.41 | 计算基数(拆除面 积)调整 |
| 市政、公共设 施拆迁移改费 | | | 1000.00 | 根据新版《实施方 案》据实发生 |
| 渣土清运费 | | | 1132.76 | 根据 449 号文要求, 由原房屋拆除及渣土清 运拆分成 2 项。 |
| 安置房损益 | | | 159621.73 | 细项详见第十二大 项 |
| 征收(拆迁) 不可预见费 | | 1.50% | 1738.15 | 项目拆迁综合进度 约 90%, 根据进度情况酌 情降低计费比例 |

| | | | | |
|--------------------------|----------|---------|----------|--|
| 市政基础设施建设费 | | | 19064.68 | 合计值 |
| 道路工程 | 66436.00 | 740.00 | 4916.26 | 参照 449 号文列项，根据项目市政综合中的道路工程量确定计算基数，参照市发改造价手册标准进行估算。 |
| 雨水工程 | 3998.00 | 5900.00 | 2358.82 | 根据项目市政综合中的各项管线的工程量确定计算基数，参照市发改造价手册标准进行估算。 |
| 污水工程 | 3478.00 | 3000.00 | 1043.40 | |
| 中水工程 | 3998.00 | 1800.00 | 719.64 | |
| 供水工程 | 3998.00 | 2200.00 | 879.56 | |
| 热力工程 | 782.00 | 5000.00 | 391.00 | |
| 供电工程 (管沟、电缆) | 1603.00 | 8000.00 | 1282.40 | 根据项目市政综合中的各项管线的工程量确定计算基数，参考同类项目单方造价进行估算。 |
| 供气工程 | 1603.00 | 3000.00 | 480.90 | |
| —— | | | 0.00 | 参照 449 号文列项，不含电信工程。 |
| 审计及造价咨询 费用 (造价咨询费) | | | 51.97 | 根据新文件(京标价协(2022)71号)重新计算 |
| 市政规划方案编制费(市政规划方案) | | | 97.90 | 根据 449 号文，由原前期费用中调整至此 |
| 勘查费 | | | 107.73 | 计算基数(市政道路及管线设计费)调整 |

| | | | | |
|---------|---------|--|---------|---|
| 招标代理服务费 | | | 100.00 | 根据《实施方案》合同金额调整 |
| 工程建设监理费 | | | 254.82 | 计算基数（市政道路及管线工程费）调整 |
| 工程设计 | | | 359.09 | 计算基数（市政道路及管线工程费）调整 |
| 竣工图编制 | | | 28.73 | 计算基数（市政道路及管线设计费）调整 |
| 工程测绘 | | | 16.00 | 根据《实施方案》合同金额调整 |
| 建设单位管理费 | | | 228.36 | 计算基数（市政总投资）调整 |
| —— | | | 0.00 | 已取消收费 |
| —— | | | 0.00 | 调整至其他费用中。 |
| 电力接入费用 | | | 5748.10 | 合计值 |
| 居住 | | | 4240.00 | 根据《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）》的通知（京发改〔2023〕597号）文件列入 |
| 商办 | | | 174.90 | |
| 公服 | | | 1333.20 | |
| —— | | | 0.00 | 参照 449 号文列项，不含不可预见费。 |
| 其他费用 | 4239.23 | | | 合计值 |
| 围墙、围挡费用 | 247.50 | | | 《实施方案》金额 |
| 场地看护费 | 864.00 | | | 《实施方案》金额 |

| | | | | |
|---------|-----------|------|-----------|--|
| 防尘网铺设费用 | 580.68 | | | 《实施方案》金额 |
| 防火除草费 | 725.85 | | | 参照 449 号文增项，《实施方案》金额 |
| 场地平整费 | 967.80 | | | 用地及规划审核补充意见函调整项目用地 |
| 土壤剥离费 | 75.96 | | | 由原征地费中调整至其他费用，根据《实施方案》 |
| 律师费 | 400.00 | | | 《实施方案》金额 |
| 环保税 | 377.44 | | | 《实施方案》金额，以实际周期计算 |
| 财务费用 | 384762.08 | 2.45 | 9281.63 | 原财务费用利率为 3.5%，以一次投入计算 4 年周期；本次财务费用按《实施方案》，以利率 2.45%，按照 1 年、4 年两部分的期限，均匀投入（年中发生）计算。 |
| 总投资 | | | 394043.71 | 合计值 |

五、资金筹措

资金筹措方式不含市场化融资

本项目总投资 394044 万元，资金来源于财政预算资金及专项债券。财政预算资金 138444 万元，占比 35.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 255600 万元，占比 64.87%；三者合计 394044 万元。本项目总投资 394044

万元，资金来源于财政预算资金及专项债券。

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 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 | 各类型占比 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 财政预算资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 138444 | 138444 | 35.13% |
| 单位自有资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 专项债券 | 16200 | 128400 | 45000 | 38000 | 0 | 255600 | 64.87% |
| 合计 | 16200 | 128400 | 45000 | 38000 | 138444 | 394044 | 100% |
| 分年度占比 | 4.11% | 32.59% | 11.42% | 9.64% | 42.24% | 100% | |

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资专项债券资金 255600 万元。其中专项债券资金 255600 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。计划申请专项债券总额 255600 万元，已发行 189,600 万元，债券期限五年，其中：2023 年发行 3000 万元 5 年期，债券利率 2.78%；2023 年发行 13200 万元 5 年

期，债券利率 2.49%。2024 年发行债券 128400 万元，期限均为 5 年，利率为 1.94%。2025 年发行债券 45000 万元，发行期限为 3 年，融资利率为 1.53%。2026 年计需要债券约 38000 万元。预计期限均为 2 年，假设融资利率为 1.66%。2027 年度拟发行债券 28000 万元，预计期限均为 2 年，假设融资利率为 1.66%。

2026 年：预计需要债券约 3.8 亿元，一季度计划投资：0.93 亿元。其中 0.04 亿元用于拆迁补偿费用及相关费，0.72 亿元用于安置房建设，0.17 亿元用于房屋征收周转金；二季度计划投资：0.94 亿元。其中 0.1 亿元用于拆迁补偿费用及相关费，0.84 亿元用于安置房建设；三季度计划投资：1.29 亿元。其中 1.12 亿元用于安置房建设，0.17 亿元用于房屋征收周转金；四季度计划投资：0.64 亿元用于安置房建设。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于棚户区改造等有收益的公益性资本性支出。

第四章项目收入分析

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目预期收入 347554 万元，为土地出让净收入 325586 万元，产权车位收入 21968 万元，具体如下：

（一）土地出让收入测算

1. 按市场比较法测算土地出让收入

（1）土地出让产生收入测算

依据北京市密云区出让住宅地块3宗土地出让参考价格，测算楼面单价为1.17万元/平方米，用于资金平衡销售面积为23.98万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为280566万元。

①基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区密云新城0202街区西部，北京市规划和自然资源委员会土地出让结果，选取北京市密云区出让住宅地块3宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目MY00-0500-0001地块R2二类居住用地，楼面价1.24万元/平方米；北京市密云区水源路南侧C-2地块土地一级开发项目MY00-0105-6038、6040地块R2二类居住用地，楼面价0.88万元/平方米；北京市密云区水源路南侧B地块土地一级开发项目MY00-0104-6054地块，楼面价0.90万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为1.17万元/平方米。

②土地出让产生的现金流入

假设本项目土地自融资开始日起第5年开始陆续挂牌交易，1年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 位置 | 地块编号 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑规模（万平方米） | 土地出让产生的净现金流入 |
|---------|------------------------|----------------|----------|-----|------------|--------------|
| 密云区大唐庄、 | 密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项 | MY00-0202-9009 | 2.65 | 2.0 | 23.98 | 280566 |

| | | | | | | |
|------------------|---|----------------|-------|-----|-------|--------|
| 小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目 | 目：东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路 | MY00-0202-9013 | 2.86 | 2.0 | | |
| | | MY00-0202-9012 | 3.52 | 2.0 | | |
| | | MY00-0202-9014 | 2.64 | 2.0 | | |
| 合计 | | | 11.67 | | 23.98 | 280566 |

(2) 土地出让净收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目土地出让净收入为 256994 万元，为土地出让收入 280566 万元，扣除依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金等几项政策性资金 23572 万元。

2. 按剩余法测算土地出让收入

(1) 土地出让产生收入测算

通过调查密云区周边在售住宅的市场案例情况，并根据项目区位及自身因素不同，选取滨河园售房单价 3.08 万元/平方米、京能云璟壹号 3.12 万元/平方米、国祥源境 3.25 万元/平方米、印象江南 3.27 万元/平方米、国樾天颂 3.36 万元/平方米，预计本项目入市住宅地块建成后市场售价水平可达 3.15 万元/平方米。运用剩余法，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 1.95 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 23.98 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 466957 万元，具体明细如下所示：

| 序号 | 项目 | 测算单价 | 备注 |
|----|---------|----------|-----------|
| | | (万元/平方米) | |
| 一 | 预估开发完成后 | 3.15 | 根据上文测算结果。 |

| | 售价 | | |
|-------|----------|------|---|
| 二 | 开发建设总成本 | 1.14 | 1至8项之和 |
| 1 | 工程费用 | 0.71 | 1.1至1.2之和 |
| 1.1 | 主体建筑工程费用 | 0.66 | 1.1.1至1.1.2之和 |
| 1.1.1 | 居住建筑 | 0.55 | 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5500元/平方米。 |
| 1.1.2 | 公建及配套设施 | 0.11 | 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,本次暂按20%。 |
| 1.2 | 室外工程费用 | 0.05 | 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,本次暂按8%。 |
| 2 | 前期费用 | 0.04 | 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,招标代理等费用。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,本次暂按6%。 |
| 3 | 不可预见费 | 0.04 | 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 | 0.02 | 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 | 0.02 | 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 | 0.06 | 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,开发周期3年,贷款利率4.75%,均匀投入计算。 |
| 7 | 投资利润 | 0.08 | 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 | 0.18 | 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,暂按5.6%估算。 |

| | | | |
|---|-----------|--------|-------------------------------|
| 三 | 余值 | 2.01 | 包含土地价格、契税。 |
| 四 | 土地取得税费 | 0.06 | 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 | 1.95 | 四/(1+3.05%) |
| 六 | 出售面积 | 23.98 | |
| 七 | 土地出让收入 | 466957 | |

(2) 土地出让净收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目土地出让净收入为 428473 万元，为土地出让收入 466957 万元，扣除依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金等几项政策性资金 38484 万元。

3. 土地出让净收入（二种测算方法）

按市场比较法测算土地出让净收入 256994 万元，按剩余法测算土地出让收入 428473 万元，按权重测算土地出让净收入 325586 万元，具体明细如下：

单位：万元

| 土地出让收入测算方法 | 土地净收益 | 权重比例 | 权重比例测算净收益 |
|------------|--------|------|-----------|
| 市场比较法 | 256994 | 60% | 154196 |
| 剩余法 | 428473 | 40% | 171389 |
| 小计 | 685467 | | 325586 |

(二) 产权车位收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目产权车位单价，依据密云区 3 个项目的车位出售单价作为参考价格，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车

位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照谨慎性原则暂定为 16 万元/个，车位 1373 个，车位收入 21968 万元，明细如下：

| 项目名称 | 位置 | 车位收入 | | |
|-------------------------|---|--------|-------------|--------|
| | | 单价(万元) | 车位数量 (个) | 总额(万元) |
| 密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目 | 密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目：东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路 | 16 | 1373 | 21968 |
| 合计 | | | 1373 | 21968 |

第五章项目运营成本分析

不涉及。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

债券存续期内，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 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|------|------|------|------|--------|------|------|------|-------|--------|
| 项目收入 | | | | 347554 | | | | | |
| 运营支出 | | | | | | | | | |
| 收益 | | | | | | | | | |
| 类别 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | | 合计 |
| 项目收入 | | | | | | | | | 347554 |
| 运营支出 | | | | | | | | | 0 |
| 收益 | | | | | | | | | 347554 |

二、项目融资本息

2023 年发行 3000 万元 5 年期，债券利率 2.78%；2023 年发行 13200 万元 5 年期，债券利率 2.49%。2024 年发行债券 49000 万元 5 年期，利率为 2.28%；2024 年发行债券 32300 万元 5 年期，利率为 2.24%；2024 年发行债券 29000 万元 5 年期，利率为 1.89%；2024 年 12 月调增 18100 万元，来源分别是：1、密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目债券资金 8054 万元，债券名称 2024 年北京市政府专项债券(十九期)，利率 2.1%，发行期限 10 年，本项目发行期限五年，利率 2.1%；2、密云经济开发区强云路 5 号厂房及附属用房项目债券资金 802 万元，债券名称 2024 年北京市政府专项债券(十九期)，利率 2.1%，发行期限 10 年，本项目发行期限五年，利率 2.1%；3、密云经济开发区科技路 55 号新建厂房及附属用房项目债券资金 244 万元债券名称 2024 年北京市政府专项债券(十九期)，利率 2.1%，发行期

限 10 年，本项目发行期限五年，利率 2.1%；4、密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目债券资金 9000 万元，债券名称 2024 年北京市政府专项债券(十五期)，利率 1.44%，发行期限 2 年，本项目发行期限 5 年，利率 1.44%。2025 年发行 45000 万元 3 年期，债券利率 1.39%。2026 年度根据开发进度拟发行债券 38000 万元，主要用于棚改项目整体征拆费用、安置房建设费用，依据 2025 年 11 月 4 日（假设测算日）前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 1.66%，项目预计还本付息约 275276 万元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由北京市密云区财政局统筹安排，预计还本付息情况如下：

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目预计还本付息汇总表
单位：万元

| 年 度 | 期初本 金金额 | 本 期新增 本金 | 本期 偿还 本金 | 期末 本金 余额 | 应 付利息 | 还 本付息 合计 | 备注 |
|--------|------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------------|---|
| 2023 | | 16200 | | 16200 | | | 2026 年、 2027 年发行 债券预计期 限均为 2 年， 假设融资利 率为 1.66% |
| 2024 | 16200 | 128400 | | 144600 | 412 | 412 | |
| 2025 | 144600 | 45000 | | 189600 | 3122 | 3122 | |
| 2026 | 189600 | 38000 | | 227600 | 3747 | 3747 | |
| 2027 | 227600 | 28000 | | 255600 | 4378 | 4378 | |
| 2028 | 255600 | | 99200 | 156400 | 4843 | 104043 | |
| 2029 | 156400 | | 156400 | | 3174 | 159574 | |
| 合计 | | 255600 | 255600 | | 19676 | 275276 | |

三、项目收益与融资平衡分析

项目收益为土地交易产生的收入和产权车位收入，土地未交易前需要支付资金利息由北京市密云区财政局统一支付。根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《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）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为项目2022年开始腾退，2027年基本建设完毕。本息覆盖倍数为1.26。如下表：

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 土地入市收入 | 产权车位收入 | 小计 |
|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | | |
| 2023 | 16200 | | 16200 | | | |
| 2024 | 128400 | 412 | 128812 | | | |
| 2025 | 45000 | 3122 | 48122 | | | |
| 2026 | 38000 | 3747 | 41747 | | | |
| 2027 | 28000 | 4378 | 32378 | 325586 | 21968 | 347554 |
| 2028 | | 4843 | 4843 | | | |
| 2029 | | 3174 | 3174 | | | |
| 合计 | 255600 | 19676 | 275276 | 325586 | 21968 | 347554 |
| 本息覆盖倍数 | 1.26 | | | | | |

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.26，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

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息，基本能满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由北京市密云区财政局统筹安排。

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

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

| 敏感性分析 | 敏感性变动比率 |
|-------|---------|
|-------|---------|

| | -5% | 0% | 5% |
|------------------|--------|--------|--------|
| 土地出让收入和产权车位收入（1） | 330176 | 347554 | 364931 |
| 债券还本付息额（2） | 275276 | 275276 | 275276 |
| 债券本息覆盖倍数（3=1/2） | 1.20 | 1.26 | 1.33 |

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

项目根据规划设置了卫生所和托老所，卫生所归属医疗配套，托老所归属养老配套。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，包括养老、医疗等配套，按照相关文件和管理职责登记到对应部门名下。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，对应部门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

1. 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：

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；

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；

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；

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；

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；

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；需要公示的其他内容。

2. 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。

3. 专项债券存续期信息公开

密云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。

4. 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。

5. 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

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；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。

项目单位要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；做好债券发行准备工作；做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要规范使用债券资金，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；要做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作；并真实、准确、合规、完整编制资料。

第十章其他需要说明的事项

无其他需要说明事项。

