

2026 年北京市政府专项债券（二期）

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C

地块棚户区改造及环境整治项目专项债券

项目实施方案

实施单位：中交住总联合置业（北京）
有限公司

主管部门：北京市门头沟区住房和城乡建设委员会

门头沟区财政局

2026 年 1 月

目录

第一章项目概况	- 4 -
一、项目所在区域情况	- 4 -
二、项目名称	- 5 -
三、项目单位	- 6 -
四、项目主管部门	- 7 -
五、项目建设内容	- 7 -
六、项目投资估算	- 9 -
七、项目地点	- 9 -
八、建设工期及实施进度计划	- 10 -
九、项目审批情况	- 10 -
十、债券资金使用合规性	- 12 -
十一、项目建设运营模式	- 13 -
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 ...	- 15 -
一、项目实施的必要性	- 15 -
二、项目经济效益	- 16 -
三、项目社会效益	- 16 -
四、项目事前绩效评估情况	- 16 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 21 -
一、编制依据及原则	- 21 -
二、建设内容及投资估算	- 22 -
三、估算说明	- 24 -
四、资金筹措	- 43 -
第四章项目收入分析	- 44 -
一、项目预期收益来源	- 44 -
二、预期收入测算	- 45 -
三、项目收入合计	- 45 -

第五章项目运营成本分析	52 -
第六章项目收益与融资平衡方案	52 -
一、项目收益分析	53 -
二、项目融资本息	53 -
三、项目收益与融资平衡分析	58 -
四、项目收益融资平衡评价结果	59 -
第七章项目风险控制	60 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	60 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	61 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	61 -
四、敏感性分析	53 -
第八章还款保障情况	64 -
一、还款责任及保障	64 -
二、项目资产管理	65 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	65 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	67 -
第十章 其他需要说明的事项	70 -

第一章项目概况

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目总投资 312368 万元，其中：计划申请专项债券总额 195900 万元，已发行 169900 万元（2020 年已发行七年期专项债券 56500 万元，2021 年已发行三年期专项债券 25000 万元，2022 年已发行五年期专项债券 40000 万元，2023 年已发行三年期专项债券 19400 万元，2024 年已发行五年期专项债券 13000 万元；同时 2024 年将已到期专项债券 25000 万元进行了再融资，2025 年已发行五年期专项债券 16000 万元。）2026 年计划申请发行 5000 万元，后续年度计划发行 21000 万元，债券期限为 3 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。资金专项用于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目安置房建设及市政配套建设等。

一、项目所在区域情况

北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目位于北京市门头沟区新城 13 号（龙口水库）街区南部，门头沟新城南部永定镇冯村、何各庄地区。《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》（以下简称“新总规”）指出，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，并提出“坚持生活

空间宜居适度，提高民生保障和服务水平”。门头沟区作为生态涵养区的重要组成部分，是首都西部重点生态保育及区域生态治理协作区，是服务首都的综合西部服务区；是特色休闲及绿色经济创新发展示范区。

门头沟区提出构建“一主一次，两带两翼，多脉联通”的空间新格局。其中“一主”为门头沟新城（城区），“一次”为斋堂镇中心区，“两带”为永定河生态文化融合发展带与沿 109 国道区域协同发展带，以 109 国道沿线和永定河文化带作为带动山区文旅产业融合发展的经济引擎，构建“山、水、村、驿”4 类景观系统、形成“新城—妙峰山段”“王平镇段”“雁翅镇段”“斋堂镇段”“清水镇段”等五段特色景观，将 109 国道沿线风貌打造成为京西生态文明窗口。

门头沟区常住人口约 40 万，总面积 1447.85 平方千米。2023-2025 年分别实现地区生产总值 281.10 亿元、304.40 亿元和 321 亿元，一般公共预算收入 30.55 亿元、33.19 亿元和 28.33 亿元。

二、项目名称

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目（以下简称“本项目”或“项目”）未

纳入专项债券投向领域“负面清单”，属于专项债券重点支持的保障性安居工程（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中交住总联合置业（北京）有限公司，项目单位已累计使用专项债券 169900 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 169900 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 169900 万元，目前已累计支出 169900 万元，支出进度 100%。

项目单位基本信息一览表

单位名称	中交住总联合置业（北京）有限公司		
法定代表人	张立梅	成立日期	2015 年 11 月 24 日
注册资本	人民币 50000 万元	营业期限	2015-11-24 至 2065-11-23
统一社会信用代码	91110109MA0024Y72W		
注册地址	北京市门头沟区永定镇政府办公楼 9 层 901 室		
经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；酒店管理；技术开发、服务；企业管理咨询。从事房地产经纪业务。（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	有限责任公司		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	中交置业有限公司持股 50%，北京金第房地产开发有限责任公司持股 50%		

中交住总联合置业（北京）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门头沟区住房和城乡建设委员会。北京市门头沟区住房和城乡建设委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位中交住总联合置业（北京）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门头沟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

根据北京市发展改革委《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：包括项目用地范围内的集体土地征地、房屋腾退、市政基础设施建设和安置房建设。具体内容如下：

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
集体土地征地	40.34 公顷		39460 万元
房屋腾退	13.26 万平方米		139622 万元
安置房	11.76 万平方米	7168 元/平方米	84296 万元
市政道路及配套市政管线	16203 米	1.12 万元/米	18107 万元
其他			30883 万元
合计			312368 万元

1、集体土地征地

本项目需征收集体土地面积约为 40.34 公顷，其中建设用地 25.29 公顷，农用地 14.85 公顷（其中林地 14.50 公顷，其他农用地 0.35 公顷）、未利用地 0.20 公顷。

2、房屋腾退

本项目涉及腾退总规模为 13.26 万平方米，其中住宅腾退 10.74 万平方米，非住宅腾退建筑规模 2.52 万平方米。

3、市政基础设施建设

本项目对市政道路及配套市政管线工程进行建设，使规划用地具备“七通一平”的建设条件。

4、安置房建设

安置房用地总面积 9.56 万平方米，总建筑面积 11.76 万平方米，本项目需安置万佛堂村和冯村人口 2109 人。根据《关于门头沟区永定镇冯村何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目安置房地块供地方式征求意见的复

函》（市规划国土门函[2018]39 号），项目回迁安置房参照经济适用房产权性质管理，项目回迁安置房用地拟以土地划拨方式供地。

六、项目投资估算

本项目总投资 312368 万元，其中工程费用 102403 万元，占比 32.79%；工程建设其他费用 193182 万元，占比 61.84%；建设期利息 16783 万元，占比 5.37%。

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	102403	193182		16783		312368
占比	32.79%	61.84%		5.37%		

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 116468 万元，占比 37.29%；专项债券资金 195900 万元，占比 62.71%。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门头沟新城 13 号（龙口水库）街区南部，门头沟新城南部永定镇冯村、何各庄地区。

项目四至：东至东侧高压走廊，西、南至浅山，北至北侧高压走廊。项目总用地规模 44.93 公顷。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期 120 个月，工程已在 2018 年 12 月开工，2019 年 11 月完成征地结案，2020 年 12 月完成拆迁结案，预计 2028 年完成项目竣工决算。

九、项目审批情况

1、立项审批。首次 2018 年 6 月 27 日，北京市发展改革委下发《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目可研报告的批复》（京发改（核）〔2018〕275 号），二次 2021 年 12 月 7 日，北京市发展改革委下发《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目可研报告的批复》（京发改（核）〔2021〕232 号）原则上同意该建设项目，总投资 312368 万元。

2、用地审批。2018 年 2 月 1 日，北京市自然资源和规划局核发《建设项目用地预审意见》（京规划国土门[2018]3 号）/用地预审意见书，载明权用途为储备用地，面积 44.93 万平方米。

3、规划审批。2019 年 4 月 17 日，北京市自然资源和规划局核发《关于北京市门头沟区永新城 13 街 MC00-0013-0039 等地块控制性详细规划的批复》，载明用地位于门头沟新城 13 街区，面积 35.37 万平方米，用途为二类居住用地、其他

类多功能用地、社会福利用地、商业用地、环卫设施用地、公园绿地、水域、城镇道路用地、社会停车场用地、防护绿地用地，土地取得方式为征收。2019年4月17日，北京市自然资源和规划局核发《关于北京市门头沟区永新城13街区MC00-0013-0054等地块控制性详细规划的批复》，载明用地位于门头沟新城13街区南部，面积9.56万平方米，用途为二类居住用地、托幼用地、公园绿地、城镇道路用地，土地取得方式为征收。

4、环评备案。2018年6月25日，本项目取得《北京市环境保护局关于大兴新城0208街区等三个地块控制性详细规划环保意见的复函》京环函【218】484号。

5、施工许可。2018年12月26日，门头沟区住房和城乡建设委员会《施工登记函》，载明建设单位为中交住总联合置业（北京）有限公司，项目名称为门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治保障性住房项目一标段，位于门头沟区永定镇万佛堂村，总建筑面积8337.09平方米。2019年6月12日，门头沟区住房和城乡建设委员会《施工登记函》，载明建设单位为中交住总联合置业（北京）有限公司，项目名称为门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治保障性住房项目二标段，位于门头沟区永定镇万佛堂村，总建筑面积96644.73平方米。2021年6月9日，门头沟区住房和城乡建设

建设委员会《施工登记函》，载明建设单位为中交住总联合置业（北京）有限公司，项目名称为门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治保障性住房项目三标段幼儿园，位于门头沟区永定镇万佛堂村，总建筑面积 4767.56 平方米。

综上，门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由中交住总联合置业（北京）有限公司（项目单位）按照建设进度，向住建部门和财政部门提出申请，住建部门和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 10 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，项目无运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由区财政收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

债务本息偿还。项目土地上市收入财政局后，由门头沟区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。

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，权益登记在北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（主管部门）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。

债券资金日常管理。债券资金实行专户管理，项目资金均做到专户管理、专款专用。专户信息如下：

户名：中交住总联合置业（北京）有限公司

账号：8110701013801893704

开户行：中信银行北京门头沟支行

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

根据最新《北京城市总体规划（2016年-2035年）》对门头沟区的定位为：首都西部重点生态保育及区域生态治理协作区；首都西部综合服务中心；京西特色历史文化旅游休闲区。依据《门头沟新城13号（龙口水库）街区控制性详细规划》，13号街区为新城的浅山休闲区，街区西依浅山、东邻长安街西沿线城市风貌区，规划主导功能为休闲、度假及康体运动。

本项目位于门头沟新城13号（龙口水库）街区南部，目前项目北侧已经形成一些环境较好的居住社区，如丽景长安、润西山等，提升了区域居住品质。本区域多年来由于各种原因发展不均衡，环境良好的社区与棚户区比邻相对，城中村等由于城市化发展遗留的问题使得这一区域的整体城市规划一直无法全部实现，该地区急需通过规模化、整体化的城市改造工作，将这些历史遗留问题和发展不均衡的问题统一解决。

本项目正是从区域环境整治的角度出发，力求改变永定镇冯村、何各庄地区城乡结合部的混乱面貌，促进门头沟新城西部地区的城市总体规划的实现。

二、项目经济效益

项目的建设能够促进地区经济发展，维护社会和谐稳定；同时项目可提高周边地区基础设施和生态环境水平，对改善该区域居住环境具有积极意义，符合首都西部重点生态保育及区域生态治理协作区，首都西部综合服务中心的功能定位。

三、项目社会效益

项目棚户区内现有房屋年久失修，破损严重，威胁居民的生命安全，迫切需要改造。门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目不仅是民生工程，也是推动经济发展和环境建设的工程，具有十分重要的意义。一是完善基础设施，推动高质量发展。二是增进民生福祉，提高人民生活品质。三是推动绿色发展，改善生产生活环境。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

本项目从区域环境整治的角度出发，力求改变永定镇冯村、何各庄地区城乡结合部的混乱面貌，促进门头沟新城西部地区的城市总体规划的实现。项目的建设能够促进地区经济发展，维护社会和谐稳定；同时项目可提高周边地区基础

设施和生态环境水平，对改善该区域居住环境具有积极意义。

2、项目投资合规性与项目成熟度

本项目已经完成用地预审、交评、安置房地块考古勘探、环评、水评以及项目核准立项工作，并已经取得相关部门的批复；征地工作已经完成并完成结案；腾退拆迁工作已基本完成，2018 年 12 月安置房开工建设。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措方式为专项债券和财政统筹资金。本项目总投资约为 312368 万元，其中：区财政统筹资金 116468 万元，拟发行专项债券融资 195900 万元，目前已到位资金 273086 万元，其中专项债券 169900 万元，财政资金 103186 万元。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目总投资 312368 万元，包括前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费用等。

项目收入预测以本项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 平均增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，作出本项目土地出让收益预测。同时本项目发行

债券融资的本金和利息使用项目土地挂牌交易产生的现金流入的专项收入偿还。

5、债券资金需求合理性

本项目根据项目建设进度制定资金计划，经区住建委和区财政审核后上报当年债券资金需求，并在当年支付完毕。目前已发行的专项债券资金计划在当年全部使用完毕。本批次债券资金专项用于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目安置房建设及市政配套建设等。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金净流入偿还，项目2021年土地挂牌交易已成交153000万元，能够覆盖2026年以前年度融资产生的利息费用及到期本金，具体本息偿还由区财政统筹安排。

7、绩效目标合理性

本项目绩效目标从产出、效益、满意度三大一级指标出发，根据9个二级指标设置了11个三级指标，绩效目标涵盖项目建设内容、安全质量、项目进度、成本管理、资金管理、社会经济效益、生态效益、可持续发展及满意度方面，绩效目标全面合理。

8、项目本年度债券需求评估情况

项目投融资计划落实情况：本项目目前已到位资金 27.31 亿元，其中专项债券 16.99 亿元，已全部按计划支付完毕，财政资金 10.32 亿元。2026 年计划发行专项债 0.5 亿元。**项目建设运营执行情况：**2026 年计划完成安置房全部交付，市政配套道路工程完成竣工交付，河道治理工程完成竣工交付。**项目成本控制与收益实现情况：**项目成本采购由政府审核制定招标控制价，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。**专项债券投后管理情况：**项目一期平衡资金地块已于 2021 年 5 月挂牌交易成交 15.30 亿元，并按要求归集、上缴了还本付息资金；项目相关单位及时准确的在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。**申报本年度专项债券资金需求合理性：**本项目根据 2026 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定制定资金计划，经区住建委、区审计局及区财政审核后上报当年债券资金需求。项目同时制定了专项债券月度资金支出计划，资金支出时间安排充分考虑了债券资金支出前的相关审计、审批管理流程，确保当年完成支出。**上年度绩效评价落实情况：**2025 年财政局从项目决策、项目过程、项目产出和项目效益 4 个方面对本项目开展绩效评价，项目绩效评价级别为“优”。通过绩效评价，加强了区住建委的统筹管理，落实了监督管理责任，完善了项目规范管理工作。**本年度绩效目标合理性：**本

项目本年绩效目标从产出、效益、满意度三大一级指标出发，根据 9 个二级指标设置了 11 个三级指标，绩效目标全面合理。

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，该项目“整体情况评估”得分为 96 分，“本年度债券需求评估”得分为 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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号）；《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）；北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发【2011】1号）；《北京市人民政府文件〈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）；《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）；《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）；住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保【2009】295号）；《北京市门头沟区环境保护局关于项目环境影响初审意见的函》（门环函【2016】43号）；《北京市国土资源局门头沟分局关于项目用地意见的复函》（京国土门函【2016】270号）；《2017年棚户区改造和环境整治前期项目计划》；《北京市规划和国土资源管理委员会关于门头沟新城13号（龙口水库）街区控制性详细规划

深化方案同意备案的函》（市规划国土函【2017】959号）；《门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目委托协议》；《北京市门头沟永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目社会稳定风险评估报告及备案意见》（门稳评文【2017】9号）；北京市门头沟新城 13 街区 MC00-0013-0039 等地块控制性详细规划的批复（京规自函[2019]775号）；《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）、《关于实施〈北京市征地补偿费最低保护标准〉的通知》、《北京市人民政府办公厅印发〈关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法〉的通知》（京政办法【2015】11号）、《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（市政府【1994】21号令）、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政发【2002】51号）

假设北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目在债券存续期内陆续进行房屋建设及安置，并于 2025 年完毕。

二、建设内容及投资估算

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、建设期利息等。工程费用包括安置房建设成本、市政基础设施建设费等；工程建设其他费用包括前期费用、征

地补偿费、房屋腾退补偿费、其他费用、相关税费、利润管理费等。经测算，本项目棚户区改造项目总投资为 312368 万元。

项目投资估算明细表

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		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用						是			
(一)	市政基础设施建设费					18107	是	米	16203	11175
1	15 米宽道路	1638				1638	是	米	577	28404
2	20 米宽道路	6635				6635	是	米	2174	30524
3	场地平整费	1123				1123	是	公顷	44.93	25
4	防洪费				7849	7849	是	万平方米	26.16	300
5	工程预备费				862	862	是	万元	17245	5%
(二)	安置房建设成本					84296	是	平方米	117600	7168
1	安置房	73217				73217	是			
1.1	结构工程	22056				22056	是		113692	
1.2	安装工程		15917			15917	是		113692	
1.3	装修工程	18191				18191	是	平方米	113692	1600
1.4	太阳能设施费			910		910	是	平方米	113692	80
1.5	围墙费用	124				124	是	平方米	1240	1000
1.6	装配式建筑			4650		4650	是	平方米	113692	409
1.7	全装修	11369				11369	是	平方米	113692	1000
2	室外工程费	5516				5516	是			

2.1	室外管网工程	257		4000		4257	是			
2.2	道路绿化工程	1258				1258	是	米	23343	539
3	工程建设其它费用				1550	1550	是			
4	工程预备费				4014	4014	是	万元	80282	0
工程费用小计						102403	是			
二	其他费用									
1	前期费用					7432	是			
2	征地补偿费					39460	是			
3	房屋腾退补偿费					139622	是			
4	其他费用					2093	是			
5	审计费					462	是			
6	委托入市交易费					75	是			
7	两税两费					0	是			
8	利润管理费					4038	是			
其他费用小计						193182	是			
三	基本预备费									
四	工程建设投资									
五	建设期利息					16783				
六	铺底流动资金									
项目总投资合计						312368				

注：具体费用以实际发生为准

三、估算说明

（一）前期费用

本项目前期费用总计 7432 万元，包括编制项目申报报告、棚户区改造实施方案、普测、拨地定桩及勘测定界费、林地可研费、水评报告编制费、环境报告编制费、交评报告编制费、地灾报告编制费、压覆矿产资源储量核查费、社会

稳定性风险评估费、考古费用、勘察费、规划设计费、招标代理服务费、拆除清运费、拆迁测绘费等。

详见下表。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

前期费用表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
1	项目申请 报告	37.45	亿元	按投资 额计	/	48	根据计价格[1999]1283号文件并 结合市场行情确定。
2	棚改实施 方案	37.45	亿元	按投资 额计	/	48	根据计价格[1999]1283号文件并 结合市场行情确定。
3	普测、定 桩、勘界 等测绘费	44.93	公顷	10	元/m ²	450	包括普测、钉桩、定界、工程放线、 地上物测绘等工作费用，根据《关 于测绘产品收费标准的通知》（京 发改[2006]1009号）并结合市场行 情综合确定。
4	林地可研 费	16.25	公顷	1.5	万元/ 公顷	27	根据《林业行业调查规划项目收费 指导意见(试行)》（林建协[2014]17 号），基础价格3万元/项目，收费 基价1.5万元/公顷，现状林地为计 费基数。
5	水评报告 编制费	37.45	亿元	按投资 额计	/	195	根据《北京市建设项目水影响评价 编报审批管理规定》（京水务法 （2014）89号）并结合市场行情综 合确定。
6	环评报告 编制费	37.45	亿元	按投资 额计	/	55	根据《国家计委、国家环境保护总 局关于规范环境影响咨询收费有关 问题的通知》（计价格[2002]125 号）并结合市场行情综合确定
7	交评报告 编制费	26.16	万 m ²	0.8	元/m ²	21	根据中国城市规划设计研究院《建 设项目交通影响评价报告收费标 准》并结合市场行情综合确定。
8	地灾报告 编制费	44.93	公顷	1.1	元/m ²	49	根据《关于征求对地质灾害危险性 评估收费管理办法意见的函》（发 改办价格[2006]745号），结合市 场行情综合确定。

9	压覆矿产资源储量核查费	44.93	公顷	0.95	元/m ²	43	根据《国土资源调查预算标准》(地质调查部分)(财建[2007]52号),结合市场行情综合确定。
10	社会稳定性风险评估费	37.45	亿元	按投资额计	/	40	根据《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社会稳定性风险评估暂行办法的通知》(发改投资 2012[2492])结合市场行情确定。
11	考古费用	44.93	公顷	按市场计	/	4635	国家文物局(90)文物字第 248 号/《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》结合市场行情综合确定。
12	勘察费	44.93	公顷	按市场计	/	600	按照市场价包括初勘、详勘及物探等工作费用。
13	规划设计费	37.45	亿元	按投资额计	/	405	包含市政管线综合设计、道路设计、道路定线等规划设计工作,根据《关于发布城市规划设计收费标准的通知》([1993]价费字 168 号文)并结合市场行情综合确定。
14	招标代理服务	37.45	亿元	按投资额计	/	250	参照计价格[2002]1980 号文,结合市场价格
15	拆除清运费	132623	平方米	40	元/平方米	530	按 40 元/拆迁建筑平方米计算
16	拆迁测绘费	132623	平方米	2.72	元/平方米	36	按 2.72 元/拆迁建筑平方米计算
17	合计					7432	折合上市建筑规模 530.46 元/平方米

(二) 征地费用

1、土地补偿费

本项目征地补偿模式为“土地补偿费+X”，其中，土地补偿费标准参照征地综合区片价结合项目自身情况确定，X 为人员安置补助费。征地补偿费按照《中共门头沟区委第十一届第 92 次常委会会议纪要(节选)》，门头沟区永定镇土

地补偿指导价为 20 万元/亩。集体土地 40.34 公顷，土地补偿费共计 12101 万元。

2、安置补助费

根据《北京市建设征地补偿安置办法》北京市人民政府令第 148 号中对人员安置的规定，征用农民集体所有土地的，相应的农村村民同时转为非农业户口。应当转为非农业户口的农村村民数量，按照被征用的土地数量除以征地前被征地农村集体经济组织或者该村人均土地数量计算。

经初步测算，本项目农转居人口约 68 人，结合该村各年龄结构比例确定各年龄结构人数（未成年 7 人，劳动力 37 人，超转 24 人）、参照门头沟区民政部门提供转非人口的补偿标准，估算各年龄段的补偿费用，最终以实际发生为准。

3、青苗补偿费

本项目不占用耕地，不涉及青苗补偿费。

4、征地相关税费

征地税费包括耕地开垦费、耕地占用税、森林植被恢复费以及防洪费等。计算依据如下：

（1）耕地开垦费

本项目未占用耕地，因此不涉及耕地开垦费计算。

（2）耕地占用税

项目范围内农用地面积 14.85 公顷，耕地占用税为 42 元/平方米，合计 624 万元。

（3）森林植被恢复费

本项目工程建设占用Ⅳ级保护林地，依据北京市 2016 年森林植被恢复的补偿政策，使用林地的建设单位需依法缴纳森林植被恢复费，本项目占用一类林地 11.46 公顷，二类林地 3.04 公顷。按照一类林地 600 元/平方米，二类林地 360 元/平方米缴纳森林植被恢复费用共计 7970 万元。

（4）防洪费

根据《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府第 21 号令）计收本项目防洪费，按规定计费标准为 20 元/平方米，计费基数为规划建设用地面积扣除安置房用地面积共计 39.24 公顷，费用合计 785 万元。

5、征地总费用情况

综上测算，本项目征地直接费用共计 37581 万元。对征地费用按照 5%计提不可预见费，不可预见费共计 1879 万元。

综上，征地费用 39460 万元，折合 65.21 万元/亩。

征地相关费用情况如下表，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

征地补偿费用表

序	项目	计费基数	计费标准	费用	备注
---	----	------	------	----	----

号		基数	单位	单价	单位	(万元)	
一	土地补偿费	605.08	亩	20	万元/亩	12101	
1	农用地	222.82	亩	20	万元/亩	4456	征地补偿模式为“土地补偿费+X”，征地补偿费按照《中共门头沟区委第十一届第92次常委会议纪要（节选）》，门头沟区永定镇土地补偿指导价为20万元/亩，X为人员安置补助费。
2	宅基地用地	379.31	亩	20	万元/亩	7586	
3	未利用地	2.95	亩	20	万元/亩	59	
二	安置补助费	68	人		万元/人	16101	
1	非劳动力	7	人	0	万元/人	0	人员安置补助费安置根据《北京市建设征地补偿安置办法》(148号令)，按照被征用的土地数量除以该村人均土地数量计算转非人数(68人)，结合该村各年龄结构比例确定各年龄结构人数(非劳动力7人，劳动力37人，超转24人)；按照区民政部门提供转非人口的补偿标准，估算各年龄段的补偿费用。
2	劳动力	37	人	27	万元/人	988	
3	超转	24	人	630	万元/人	15113	
三	征地税费	68.6	公顷		元/平方米	9379	
1	耕地占用税	14.85	公顷	42	元/平方米	624	根据《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(北京市人民政府令第210号)，门头沟区耕地占用税为42元/平方米，以项目范围内农用地为基数。
2	森林植被恢复费	14.5	公顷	/	元/平方米	7970	依据《京市财政局、北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知(京财农(2016)2526号)》，按照一类公益林地600元/平方米，二类公益林地360元/平方米缴纳森林植被恢复费用，占用的现状林地规模为基数。
2.1	一类公益林地	11.46	公顷	600	元/平方米	6874	
2.2	二类公益林地	3.05	公顷	360	元/平方米	1096	

3	防洪费	39.24	公顷	20	元/平方米	785	根据《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府第21号令）计收本项目防洪费，按规定计费标准为20元/平方米，计费基数为规划建设用地面积扣除安置房占地面积。
四	征地不可预见费	37581	万元	5%	/	1879	征地阶段不可预见费5%。
	征地费用合计					39460	折合征地面积65.21万元/亩

（三）房屋腾退补偿费用

1、住宅房屋腾退补偿费

（1）定向房屋安置方式补偿

本项目认定住宅腾退建筑规模107373平方米，安置房规模为105450平方米，因此测算中采用定向房屋安置方式补偿的建筑规模为105450平方米，采用剩余房屋面积补偿规模为1923平方米。

1) 定向房屋安置方式补偿

定向房屋安置方式补偿费用由以下几部分构成：基准补偿、房屋重置成新价、其他奖励和补助。其中基准补偿=（基准地价*K+基准房价+城市建设腾退补助费）*原房屋面积中实际购买定向安置房面积数。其他奖励和补助包括：空院奖、房屋装修及附属物补偿、搬迁费、家电改移补助费、工程配合费、周转补助费、冬季补助费、停产停业补助费、期房补助费、低保户补助、残疾人补助等。

空院奖：院地空余面积大于 10 平方米的给予奖励 100000 元/院。

搬迁费：按照认定面积给予 40 元/平方米的一次搬迁费，按照实际安置面积给予 40 元/平方米的二次搬迁费。放弃房屋安置选择完全货币补偿的，不给予二次搬迁费。

家电改移补助费：凭电话费缴费单据给予电话移机费 300 元/部，凭有线电视缴费票据给予有线电视安装费 350 元/端，给予空调移机费 400 元/台，给予热水器改移费 300 元/台，给予危电改造费 200 元/户，暂按每户家电改移补助费为 1550 元计算。

工程配合费：在奖励期内签订《房屋腾退补偿安置协议》及《定向安置房购房协议》并在协议规定时间内搬家腾空交房的，可按照被认定房屋面积给予工程配合奖 700 元/平方米。

周转补助费：按照安置人口每人每月 800 元计算，周转补助费发放期限为自被腾退房屋搬迁完毕之日起至办理定向安置房入住手续之日后的第 4 个月，即（800 元/月×2109 人×40 月）6749 万元。

冬季补助费：按照安置人口每人每冬 400 元计算，周转周期为 3 年 4 个月，即按照（400 元/冬×3 年）1200 元/人予以补助。

停产停业补助费：对于在住宅房屋从事生产经营，并拥有工商部门发放的《营业执照》的，根据核定的实际营业面积，给予一次性停产停业综合补助费 1500 元/平方米。

期房补助费：对于一次性支付所有购房费用被腾退人，给予一居室 5.5 万，两居室 8 万，三居室 10.5 万的补助，选择纯货币安置的没有此补助。根据安置房初步设计方案，本项目一居室 464 套，两居室 471 套，三居室 313 套。

低保户补助：持有民政部门颁发的低保证的被腾退人给予 5000 元/人的补助，但户口需在本次腾退范围内。

残疾人补助：持有残联部门颁发的残疾证明的被腾退人给予 8000 元/人的补助，但户口需在本次腾退范围内。

经测算，定向房屋安置方式补偿费为 104839 万元。

定向房屋安置方式补偿费用构成表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
1	定向房屋安置方式补偿					104839	
1.1	基准补偿	105450	平方米	5112	元/平方米	53906	安置房面积=2109*50 平方米/人(含 5 平方米的配套); 基准补偿=(基准地价*K+基准房价+城市建设腾退补助费)*原房屋面积中实际购买的安置房面积数, 基准地价 1080 元/平方米,

							K=1.4, 基准房价 600 元/平方米, 城市建设腾退补助费 3000 元/平方米。
1.2	房屋及附属物重置成新价	105450	平方米	1500	元/平方米	15818	依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(北估秘[2016]001号)结合现场情况进行估算。
1.3	空院奖	848	户	100000	元	8480	暂按均符合条件给予空院奖。
1.4	搬迁费	105450	平方米	80	元/平方米	844	按照安置房面积给予 40 元/平方米补偿标准, 两次补偿。
1.5	家电改移补助费	848	户	1550	户	131	按空调 400 元/户、有线 350 元/户、电话 300 元/户、热水器改移费 300 元/户、危电改造费 200 元/户, 共计 1550 元。
1.6	工程配合费	105450	平方米	700	元/平方米	7382	按照被认定房屋面积给予工程配合奖 700 元/平方米。
1.7	周转补助费	2109	人	800	元/人/月	6749	周转补助费发放期限为自被腾退房屋搬迁完毕之日起至办理定向安置房入住手续之日后的第 4 个月, 暂按开发周期三年计, 共 40 个月, 每月 800 元。

1.8	冬季补助费	2109	人	1200	元/人/年	253	按照 400 元/冬×3 冬=1200 元/人。
1.9	停产停业综合补助费	10545	平方米	1500	元/平方米	1582	给予一次性停产停业综合补助费 1500 元/平方米, 本项目暂按安置房建筑面积 10% 估算。
1.1	期房补助费	1248	套			9607	对一次性缴纳全部购房款的, 给予一居室 5.5 万元、两居室 8 万元、三居室 10.5 万元的补助。
1.10.1	一居室	464	套	5.5	万元	2552	根据安置房初步设计方案确定各户型数量。
1.10.2	两居室	471	套	8	万元	3768	
1.10.3	三居室	313	套	10.5	万元	3287	
1.11	低保户补助	105	人	5000	元/人	53	只限户口在本次腾退范围内的人。
1.12	残疾人补助	42	人	8000	元/人	34	只限户口在本次腾退范围内的人。

(2) 剩余面积的货币补偿

剩余房屋面积补偿费用由以下几部分构成：基准补偿、房屋重置成新价、新商品房补贴、其他奖励或补助。

其他奖励和补助包括：未超占奖励费、房屋装修及附属物补偿、搬家补助费、工程配合费。其他奖励和补助具体费用参照定向房屋安置方式补偿标准, 新商品房价补贴为 2000 元/平方米。

经测算, 剩余房屋面积补偿费为 3267 万元,

剩余房屋面积补偿测算表

序	项目	计费基数	计费标准	费用	备注
---	----	------	------	----	----

号		基数	单位	单价	单位	(万元)	
2	剩余房屋面积补偿					3267	
2.1	基准补偿	1923	平方米	15046	元/平方米	2893	剩余面积=认定面积-实际选择的安置房面积；剩余房屋面积腾退评估补偿价款=[(基准价格×k+剩余补偿房屋面积重置成新价)×因素修正系数]+新商品房价补贴×剩余房屋面积+剩余面积房屋设备、装修及附属物价格，基准地价 10035 元/平方米，K=1.3，新商品房价补贴为 2000 元/平方米。
2.2	房屋重置成新价	1923	平方米	1200	元/平方米	231	依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001号）进行估算。
2.3	搬迁费	1923	平方米	40	元/平方米	8	按 40 元/平方米。
2.4	工程配合费	1923	平方米	700	元/平方米	135	按 700 元/平方米。

(3) 住宅房屋腾退费用

综上，本项目住宅房屋腾退补偿费用共计 108106 万元。

2、集体非住宅房屋腾退补偿费

集体非宅腾退补偿费用由房屋重置成新价、停产停业补助费、搬迁补助费、工程配合费。

房屋重置成新价：依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》评估测算，房屋重置成新价为 1500 元/平方米。

搬迁补助费：根据《门头沟区永定镇 3751 地块棚户区改造及环境整治项目腾退补偿安置方案》，搬迁补助费按照被腾退房屋建筑面积 50 元/平方米计算。

停产停业补助费：根据《门头沟区永定镇 3751 地块棚户区改造及环境整治项目腾退补偿安置方案》，给予 1500 元/平方米的补助。

工程配合费：在腾退奖励期内签订《非住宅房屋腾退补偿协议》且搬迁腾空房屋并上交相关权属证明的，给予被腾退人工程配合奖 2000 元/平方米。

经测算，集体非宅腾退补偿费为 12752 万元。

集体非宅房屋腾退补偿费

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
二	非住宅拆迁补偿					12752	
1	集体非住宅拆迁补偿					12752	
2	房屋及附属物重置成新价	25250	平方米	1500	元/平方米	3788	依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001号）结合现场情况进行估算。
3	搬迁补助费	25250	平方米	50	元/平方米	126	设备搬迁和安装补偿费用按被拆迁房屋建筑面积 50 元/平方米的标准进行补助。
4	停产停业综合补助费	25250	平方米	1500	元/平方米	3788	一次性停产停业综合补助费 1500 元/平方米，本项目暂按集体非宅建筑面积计费。
5	工程配合费	25250	平方米	2000	元/平方米	5050	集体非宅按 2000 元/平方米。

3、市政设施及其它地上物拆迁补偿费

经初步勘察，项目内涉及通讯设备设施的拆改、地上电杆的迁改、树木的伐移和树木补偿，经初步估算约 3903 万元，具体费用以最终实际发生费用为准。

市政设施及其它地上物拆迁费用构成表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
三	市政设施及其它地上物拆迁补偿费					3903	
1	通讯设施拆迁	8267	米	/	/	200	项目区涉及通讯设施拆迁, 预估费用 200 万, 最终以实际发生费用为准。
2	电线及电杆迁改	4000	米	/	/	550	项目区涉及电线杆迁改, 预估费用 550 万, 最终以实际发生费用为准。
3	树木补偿费	/	/	/	/	1713	包括树木补偿和补助两部分费用, 其中树木补偿费用依据评估办法结合测绘报告计算, 费用 1246.67 万元, 补助依据腾退政策 20000 元/亩, 费用 466.51 万元。
4	树木伐移费	15530	棵	/	/	1440	依据测绘成果和市场造价信息综合确定。

4、其他费用

其他费用包括腾退服务费、腾退评估费, 共计 2169 万元。具体明细如下表所示。

腾退其他费用构成表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
四	其它拆迁相关费用					2169	
1	腾退服务费	124760	万元	1.50%	/	1871	按拆迁补偿总金额的 1.5% 计取。
2	腾退评估费	19837	万元	1.50%	/	298	按定向房屋安置房屋及附属物重置成新价补偿费用、剩余房屋重置成新价补偿费用、集体非宅房屋及附属物重置成新价补偿费用合计的 1.5% 计取。

5、房屋腾退补偿总费用

综上所述，本项目房屋腾退补偿总费用为 139622 万元，总腾退成本明细见下表。

腾退成本汇总表

项目		补偿金额（万元）		
房屋腾退总费用	住宅腾退补偿	108106		
	非住宅腾退补偿	12752		
	市政设施及其它地上物拆迁补偿费	3903		
	其他费用	2169		
	小计	126929		
	不可预见费	12693	提计比例	10%
腾退补偿费用合计		139622		

（四）市政基础设施建设费

项目一级开发实现“七通一平”，包含建设范围内的市政道路、市政管线等，新建城市道路 9 条，道路总长度约为 4.024 千米，3751-C 地块内道路长度 2.7504 千米，道路规划等级均为城市支路，红线宽度 15-20 米，与道路同步建设的工程有其它市政管线工程。

市政工程建设费用主要包含道路工程、雨水管道工程、污水管道工程、给水管道工程、中水管道工程、热力管线工程等内容。根据初步估算，本项目的市政基础设施建设费为 18107 万元，具体见下表所示。其中，“三电一燃”费用商请专业公司解决，费用计入总投资但不计成本。最终以市政综合方案及实际发生并经审计认定的结果为准。

市政工程建设费用情况表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
一	道路工程费用	2750	米	30080		8273	按照项目内规划道路级别、道路长度、管线长度等计算
1	15米宽道路工程费用	577		28404		1638	
1.1	道路工程	577	米	10000	元/米	577	基数按照道路工程方案设计说明书确定。
1.2	雨水管道工程	510		3000	元/米	153	
1.3	污水管道工程	510		2000	元/米	102	
1.4	给水管道工程	510		2200	元/米	112	
1.5	中水管道工程	510		2000	元/米	102	
1.6	热力管线工程	510		2200	元/米	112	
1.7	电力工程	350		2000	元/米	70	基数按照控规中电力电信工程规划图确定。
1.8	电信工程	350		8000	元/米	280	
1.9	有线电视工程	350		2200	元/米	77	基数按照控规中有线电视工程规划图确定。
1.10	燃气工程	350		1500	元/米	53	基数按照控规中燃气工程规划图确定。
2	20米宽道路工程费用	2174		30524		6635	
2.1	道路工程	2174	米	12000	元/米	2608	基数按照道路工程方案设计说明书确定。
2.2	雨水管道工程	1850		3000	元/米	555	
2.3	污水管道工程	1850		2000	元/米	370	
2.4	给水管道工程	1850		2200	元/米	407	
2.5	中水管道工程	1850		2000	元/米	370	
2.6	热力管线工程	1850		2200	元/米	407	
2.7	电力工程	1400		2000	元/米	280	基数按照控规中电力电信工程规划图确定。
2.8	电信工程	1400		8000	元/米	1120	
2.9	有线电视工程	1400		2200	元/米	308	基数按照控规中有线电视工程规划图确定。
2.10	燃气工程	1400		1500	元/米	210	基数按照控规中燃气工程规划图确定。
二	场地平整费	44.93	公顷	25	元/平方米	1123	按规划用地规模计。
三	防洪费	26.16	万平方米	300	元/米	7849	包括防洪物资、工程、咨询等相关费用,参照门头沟新城13街区3751地块防洪及河道治理工程规划。
四	工程预备费	17245	万元	5%	/	862	一、二、三项之和的5%
	合计					18107	

注：“三电一燃”由专业公司筹措解决，费用计入总投资但不计成本。

（五）其他费用

本项目实施过程中，还涉及围墙费用、保安费用、防尘网、除草、法律服务费、扬尘排污费等，共计 2093 万元，具体见下表所示，最终以实际发生并经审计认定的结果为准：

其他费用情况表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
1	围墙费用	6629	米	1000	元/米	663	
2	保安费用	38	人	14.4	万元/人	547	按照 4000 元/人/月，3 年期，2 人/入市建设用地公顷计算。
3	防尘网	44.93	公顷	5	元/平方米	225	以规划建设用地面积计，计费标准结合市场行情确定。
4	除草	44.93	公顷	8	元/平方米	359	以规划建设用地面积计，计费标准结合市场行情确定。
5	法律服务费	3	年	20	万元	60	结合市场行情，每年暂按 20 万元计。
6	扬尘排污费	5.68	公顷	0.26	公斤/月/平方米	239	按京发改[2015]265 号、京环发[2015]5 号， 施工扬尘排污费=施工扬尘排污费收费标准×单位扬尘排放量×建设工程施工工地用地面积×扬尘排放调整系数×施工工期，每月每平方米用地面积扬尘排放量 0.26 公斤，按施工工地扬尘管理达到达标等级的，收费标准为每公斤 3 元，按市政基础设施工地取调整系数 1.5，建设期 3 年，工地面积暂按安置房地块土地总面积计算。
	合计					2093	

（六）安置房建设成本

本项目在项目区内设置安置房用地 4 处，总用地面积 5.68 公顷，预计总建筑面积约 11.76 万平方米。安置房的成

本包括结构工程（模板工程、钢筋工程、混凝土工程等）、安装工程（给排水工程、采暖通风工程、燃气工程、消防工程、强电工程、弱电工程、电梯工程等）、装修工程、太阳能设施费、围墙费用、装配式建筑、全装修、室外工程费、工程建设其他费用、工程预备费。本项目安置房总建设成本为 84296 万元,折合安置房建设总建筑规模 7414 元/平方米,安置房成本最终以实际发生的费用为准。

安置房成本构成表

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
一	安置房					73217	
1	结构工程	113692				22056	
1.1	模板工程	113692	平方米	565	元/平方米	6424	
1.2	钢筋工程	113692	平方米	615	元/平方米	6992	
1.3	混凝土工程	113692	平方米	760	元/平方米	8641	
2	安装工程	113692				15917	
2.1	给排水工程	113692	平方米	240	元/平方米	2729	
2.2	采暖通风工程	113692	平方米	240	元/平方米	2729	
2.3	燃气工程	113692	平方米	150	元/平方米	1705	
2.4	消防工程	113692	平方米	150	元/平方米	1705	
2.5	强电工程	113692	平方米	240	元/平方米	2729	
2.6	弱电工程	113692	平方米	200	元/平方米	2274	
2.7	电梯工程	113692	平方米	180	元/平方米	2046	
3	装修工程	113692	平方米	1600	元/平方米	18191	
4	太阳能设施费	113692	平方米	80	元/平方米	910	
5	围墙费用	1240	平方米	1000	元/平方米	124	
6	装配式建筑	113692	平方米	409	元/平方米	4650	
7	全装修	113692	平方米	1000	元/平方米	11369	
二	室外工程费					5516	
1	室外管网工程					4257	
1.1	给水管道的	2680	米	420	元/米	113	
1.2	中水管道的	2680	米	370	元/米	99	
1.3	污水管道的	2680	米	640	元/米	172	
1.4	雨水管道的	2680	米	700	元/米	188	
1.5	燃气管道的	2680	米	450	元/米	121	

序号	项目	计费基数		计费标准		费用 (万元)	备注
		基数	单位	单价	单位		
1.6	热力管道	2680	米	400	元/米	107	
1.7	电力管线	5586	米	6000	元/米	3352	
1.8	电信管网	2680	米	200	元/米	54	
1.9	歌华有线	2680	米	200	元/米	54	
2	道路绿化工程	23343	米	539	元/米	1258	
三	工程建设其它费用					1550	
1	施工图设计费					910	工程勘察设计收费标准 2002 修订版。
2	施工图审查费	113692	平方米	5	元/平方米	57	(京勘设管字 [2001]41 号), 以安置房面积为准。
3	工程监理费					341	关于发布工程建设监理费有关规定的通知 (京发改[2007]670 号)。
4	竣工图审查费					73	
5	造价咨询费					169	
四	工程预备费	80282	万元	5.0%		4014	(一+二+三)*5%
	合计					84296	

(七) 财务费用

财务费用暂按总投资的 80%计, 假设开发周期内均匀投入, 贷款利息率暂按中国人民银行一至五年期贷款基准利率 4.75%, 计算财务费用为 16783 万元。

最终将由区政府指定的审计部门按照《北京市国土资源局北京市发展和改革委员会北京市财政局关于印发土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》(京国土储〔2014〕207 号文) 并结合项目实际融资额进行审定。

(八) 审计费

本项目审计费用 462 万元。

（九）委托入市交易费

委托入市交易服务费暂按需支付一级开发直接成本基数，依据计价格〔2011〕534号，总费用为75万元。

（十）利润管理费

利润暂按《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储〔2015〕37号）计取，按照开发周期三年期，利润率13%计，利润共计4038万元，最终以区政府批准并经审计认定的利润为准。

四、资金筹措

本项目总投资估算312368万元，计划使用财政统筹资金116468万元，占比37%；专项债券资金195900万元，占比63%。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2018-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	103186			13282	116468	37%
专项债券	169900	5000	21000		195900	63%
合计	273086	5000	21000	13282	312368	
分年度占比	87.42%	1.60%	6.72%	4.25%		

第四章项目收入分析

一、项目预期收入来源

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》（京发改核〔2018〕275 号）及延期批复（京发改核〔2020〕164 号）、《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7 号）等文件及相关政策，本项目发行债券融资的本金和利息使用项目土地挂牌交易产生的土地出让收入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目可入市经营性用地建筑规模 14 万平方米，分三期供地上市，一期地块 5.19 万平方米已于 2021 年挂牌交易成交，成交金额 15.30 亿元；二期地块 2.97 万平方米计划 2026 年完成土地挂牌交易；三期地块 5.84 万平方米计划 2028 年完成土地挂牌交易。具体地块信息如下表：

上市地块期数	地块编号	用地面积 (公顷)	建设规模(万 平方米)	预计成交 时间	备注
一期	MC00-0013-0077	3.61	3.97	2021 年	已成交
	MC00-0013-0081	1.11	1.22		
	MC00-0013-0087	0.57			

二期	MC00-0013-0043	1.16	1.28	2026 年	2022 年 4 月 已預告公告
	MC00-0013-0053	0.50	0.55		
	MC00-0013-6005	1.03	1.14		
三期	MC00-0013-0086	0.99	1.09	2028 年	
	MC00-0013-0048	1.23	1.35		
	MC00-0013-0044	0.72	0.80		
	MC00-0013-6004	2.36	2.60		
合计		13.29	14.00		

二、预期收入测算

(一) 土地出让价格预测

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

1、剩余法

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价 (元/m ²)
1	雅居乐富春山居	多户型	2022.01	链家网	42000
2	中建长安麓府	多户型	2021.10	链家网	42000
3	中建长安麓院	多户型	2023.05	链家网	42000
4	华萃西山	多户型	2019.07	链家网	42000
5	北京城建龙樾西山	多户型	2025.09	链家网	40057
6	华润西山墅	多户型	2025.04	链家网	41706

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况,预计房地产均价约 41000 元/平方米。

本项目完成棚户区改造后,经营性用地将通过土地市场进行入市交易,最终的交易价格将由市场决定;本方案运用假设开发法估算经营用地未来入市的市场价格(熟地价格)。

未来入市的市场价格(熟地价格)=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

序号	项目名称		金额（元/m²）	备注
1	不动产单价		41,000	修正销售单价
2	项 目 整 体 开 发 成 本	土地取得税费	850	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	4,500	
		工程勘察设计及其他 前期工程费	360	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	450	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	135	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	1,920	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	907	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
			销售增值税及附加	780
3	客观开发利润		2,526	按利润率 25%计取
土地使用权单价			28,300	

经测算熟地单价约为 28300 元/m²。

2、市场比较法

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取项目周边近年成交地块 3 宗，分别为门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块、北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块、北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体测算如下：

可比地块信息表

项目	地块	区位	建筑面积 (平方米)	容积率	中标 总地 价(亿 元)	楼面价格	权重	调整后金 额	出让 日期
						(元/平方 米)		(元/平方 米)	
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块	门头沟区永定镇	51,938.27	1	15.3	29,458	0.35	10,311	2021年5月
2	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块	门头沟区永定镇	32,205.81	1.4	7.90	24,530	0.30	7,359	2022年12月
3	北京市门头沟区永定镇 S1 线区域组团 01-12 地块 MC00-0605-0006 地块	门头沟区永定镇	40,728.74	2	9.57	23,497	0.35	8,224	2025年9月
综合单价		-	-	-	-	-	-	25,894	-

上述交易案例住宅调整后平均楼面地价为 25894 元/平方米。

上述两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低，剩余法的土地价格明显高于市场比较法。但市场比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，结合目前土地市场情况，基于保守性考虑，采用剩余法与市场比较法孰低原则预测土地未来出让价格如下：

项目土地出让价格预测表

单位：元/平方米

项目	性质	2026 年	2028 年
土地地价	住宅	25,894	25,894

（二）土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，采用市场比较法预测土地未来出让价格，预测项目实现土地出让收入合计 381126 万元，具体如下：

土地出让收入表

单位：元/平方米、万元

编号	项目名称	可售面积 (万平方米)	2021 年	2026 年	2028 年
	单价	-		25,894	25,894
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目一期地块（已成交）	5.19	153,000	-	-
2	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目二期地块	2.97	-	76,905	
3	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目三期地块	5.84	-	-	151,221

（三）政府基金计提

1、农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）。本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元，即13.29公顷*65=864万元。

2、农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、水利部《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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%，即 $(381126-362283) * 10\% = 1884$ 万元。

3、教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%，即

$(381126-362283) * 10\% = 1884$ 万元。

4、保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《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）；财政部、住房城乡建设部《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）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金，即 $(381126-362283) * 10\% = 1884$ 万元。

5、国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%，即 $381126 * 5\% = 19056$ 万元。

6、上交市级土地出让收入分享支出

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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) 文件规定, 按土地出让总价款 8% 进行扣除,
 $381126 \times 8\% = 30490$ 万元。

以上合计计提政府基金 56062 万元。

(四) 项目净收入

按拟使用的本期债券自开始日起三年内 (2028 年) 全部完成拟出让 14 万平方米土地的挂牌交易;

根据上述测算, 按本次预测住宅用地土地价格以近期项目周边土地出让平均价格计算的用于资金平衡项目净收入为 325064 万元, 其中一期地块 (已成交) 可产生土地出让收入 153000 万元, 二期地块可产生土地出让收入 76905 万元, 三期地块可产生土地出让收入 151221 万元, 扣除政府基金 56062 万元。

三、项目净收入合计

综上, 债券存续期内, 本项目分年度收入如下表:

项目分年度收入合计表

单位: 万元

收入类别	分年收入						合计
	2021	2022	2023	2024	2026	2028	
土地出让净收入	153000				76905	95159	325064
合计	153000	0	0	0	76905	95159	325064

第五章项目运营成本分析

本项目无运营期，无运营支出。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，按本次预测用地土地价格以近期项目周边土地出让平均价格计算的用于资金平衡项目净收入为 325064 万元，其中一期地块（已成交）可产生土地出让收入 153000 万元，二期地块可产生土地出让收入 76905 万元，三期地块可产生土地出让收入 151221 万元，扣除政府基金 56062 万元。

项目无运营期，无运营支出，因此项目净收益为 325064 万元，本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2021	2024	2026	2028	
项目收入	153000	0	76905	95159	325064
运营支出	0	0	0	0	0
收益	153000	0	76905	95159	325064

二、项目融资本息

按照项目建设进度及资金募集计划，计划申请专项债券总额 195900 万元，目前已发行 169900 万元，如下：

1、2020 年北京市政府专项债券（十七期）包含本项目发行的专项债券 56500 万元，七年期，利率 3.27%，付息频

率 12 月/次，付息日为每年 8 月 25 日，到期日为 2027 年 8 月 25 日。

2、2021 年北京市政府专项债券（二期）包含本项目发行的专项债券 1100 万元，三年期，利率 2.94%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 6 月 29 日，到期日为 2024 年 6 月 29 日。

3、2021 年北京市政府专项债券（九期）包含本项目发行的专项债券 22000 万元，三年期，利率 2.83%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 8 月 26 日，到期日为 2024 年 8 月 26 日。

4、2021 年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券 1900 万元，三年期，利率 2.91%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 10 月 29 日，到期日为 2024 年 10 月 29 日。

5、2022 年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券 40000 万元，五年期，利率 2.70%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 6 月 21 日，到期日为 2027 年 6 月 21 日。

6、2023 年北京市政府专项债券（四期）包含本项目发行的专项债券 12800 万元，三年期，利率 2.62%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 3 月 24 日，到期日为 2026 年 3 月 24 日。

7、2023 年北京市政府专项债券（十二期）包含本项目发行的专项债券 6600 万元，三年期，利率 2.34%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 6 月 30 日，到期日为 2026 年 6 月 30 日。

8、2024 年北京市政府专项债券（八期）包含本项目发行的专项债券 9500 万元，五年期，利率 2.24%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 4 月 10 日，到期日为 2029 年 4 月 10 日。

9、2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）包含本项目 2024 年 6 月 29 日到期专项债券 1100 万元，五年期，利率 2.11%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 6 月 18 日，到期日为 2029 年 6 月 18 日。

10、2024 年北京市地方政府再融资专项债券（二十九期）包含本项目 2024 年 8 月 26 日到期专项债券 22000 万元，五年期，利率 1.94%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 8 月 21 日，到期日为 2029 年 8 月 21 日。

11、2024 年北京市政府专项债券（十七期）包含本项目发行的专项债券 3500 万元，五年期，利率 1.78%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 9 月 27 日，到期日为 2029 年 9 月 27 日。

12、2024 年北京市地方政府再融资专项债券（三十三期）包含本项目 2024 年 11 月 3 日到期专项债券 1900 万元，五年

期，利率 1.89%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 10 月 30 日，到期日为 2029 年 10 月 30 日。

13、2025 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）包含本项目发行的专项债券 16000 万元，五年期，利率 1.51%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 2 月 19 日，到期日为 2030 年 2 月 19 日。

假设未来计划发行债券融资利率为 1.64%（以中国债券信息网 2025 年 12 月 2 日统计发布的三年期中国国债五日均线值 1.44%为基础，上浮 20BP 作为假设依据），付息频次 12 个月/次。2026 年计划发行债券 5000 万元，再融资债券 19400 万元，2027 年计划发行 21000 万元，债券期限为 3 年，拟发行债券利率假设为 1.64%。

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2020 年	-	56,500	-	-	56,500	3.27%	-	-
2021 年	56,500	25,000	-	-	81,500	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%	1,848	1,848
2022 年	81,500	40,000	-	-	121,500	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%	2,558	2,558
2023 年	121,500	19,400	-	-	140,900	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.83%	3,638	3,638

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
						1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%		
2028 年	99,400				99,400	2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%	1,747	1,747
2029 年	99,400			62,400	37,000	2.24%/ 2.11%/ 1.94%/ 1.89%/ 1.78%/ 1.51%/ 1.64%	1,747	64,147
2030 年	37,000			37,000	0.00	1.64%	586	37,586
债券融资合计		169,900	26,000	195,900			29,180	225,080

上述项目共需还本付息 225080 万元。

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：

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	
2020 年	-	-	-	-	否
2021 年	153,000	-	1,848	1,848	平衡
2022 年	-	-	2,558	2,558	否

2023 年	-	-	3,638	3,638	否
2024 年	-	-	4,128	4,128	否
2025 年	-	-	4,178	4,178	否
2026 年	76,905	-	4,420	4,420	平衡
2027 年	-	96,500	4,330	100,830	否
2028 年	95,159	-	1,747	1,747	平衡
2029 年	-	62,400	1,747	64,147	否
2030 年	-	37,000	586	37,586	否
合计	325,064	195,900	29,180	225,080	平衡
本息覆盖倍数		1.44			

本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的土地出让收入偿还，项目 2021 年土地挂牌交易已成交 153000 万元，能够覆盖 2026 年以前年度融资产生的利息费用及到期本金，具体本息偿还由区财政统筹安排。

综上，本项目对应一个棚户区改造项目，项目累计计划发行专项债券 195900 万元，本息合计 225080 万元，该项目用土地出让收入偿还本息，以近期项目周边土地出让平均价格计算可产生土地出让收入净收益为 325064 万元，无运营成本，项目净收益合计 325064 万元，本息覆盖倍数为 1.44，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.44 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，为项目实施提供有力的资金保障。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中出现的重大变更的，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**提升项目运营收益**。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

考虑到市场风险等情况，按自融资开始日起三年内完成土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，以近期项目周边土地出让平均价格的 95%、100%、105% 计算土地收入的情况下，本息覆盖倍数为 1.42、1.44、1.47，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

土地楼面地价变动幅度	95%	100%	105%
土地楼面地价（元）	24,599	25,894	27,189
土地出让面积（万平方米）（未上市）	8.81	8.81	8.81
土地出让收益	216,720	228,126	239,532
土地出让面积（万平方米）（已成交）	5.19	5.19	5.19
土地出让收益（已成交）	153,000	153,000	153,000
土地出让收益（小计）	369,720	381,126	392,532
项目全部收入（合计）	369,720	381,126	392,532
政府基金计提	51,159	56,062	60,968
项目净收益	318,561	325,064	331,564
融资应还本付息合计	225,080	225,080	225,080
应付专项债券本金	195,900	195,900	195,900
应付专项债券利息	29,180	29,180	29,180
本息覆盖倍数	1.42	1.44	1.47

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，中交住总联合置业（北京）有限公司（项目单位）及北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（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，中交住总联合置业（北京）有限公司（项目单位）及北京市门头沟区住房和城乡建设委

员会（主管部门）会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门头沟区住房和城乡建设委员会（主管部门）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，未经门头沟区政府批准并报北京市财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（主管部门）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。中交住总联合置业（北京）有限公司（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。北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（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。门头沟区财政局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。门头沟区财政局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，明确门头沟区财政局、北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（主管部门）和中交住总联合置业（北京）有限公司（项目单位）信息披露分工，其中，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（主管部门）和中交住总联合置业（北京）有限公司（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。

【新增专项债券发行公开】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、其他按规定需要公开的信息。

【新增专项债券发行结果公示】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、利率等信息。

【专项债券存续期公开】门头沟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：

- 1、截至上年末专项债券资金使用情况；
- 2、截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；
- 3、截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；
- 4、其他按规定需要公开的信息。

【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，本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门头沟区财政局应当按照《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，经门头沟

区政府批准后向北京市财政局报告，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。

【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

北京市门头沟区住房和城乡建设委员会（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

无

