

2026 年北京市政府专项债券（二期）门头  
沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项  
目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：中建京西建设发展有限公司

主管部门（全称）：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 .....	1
一、项目所在区域情况 .....	2
二、项目名称 .....	2
三、项目单位 .....	3
四、项目主管部门 .....	4
五、项目建设内容 .....	5
六、项目投资估算 .....	5
七、项目地点 .....	5
八、建设工期及实施进度计划 .....	6
九、项目审批情况 .....	7
十、债券资金使用合规性 .....	9
十一、项目建设运营模式 .....	9
十二、项目投后管理 .....	9
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	10
一、项目实施的必要性 .....	10
二、项目经济效益 .....	12
三、项目社会效益 .....	13
四、项目事前绩效评估情况 .....	13
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	22
一、编制依据及原则 .....	22
二、估算范围 .....	25
三、估算说明 .....	25
四、建设内容及投资估算 .....	27
五、资金筹措 .....	29
第四章项目收入分析 .....	30
一、项目经营性收入分析 .....	31
第五章项目运营成本分析 .....	40
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	40
一、项目收益分析 .....	40

二、项目融资本息 .....	40
三、项目收益与融资平衡分析 .....	42
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	43
第七章项目风险控制 .....	44
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	44
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	45
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	45
四、敏感性分析 .....	46
第八章还款保障情况 .....	49
一、还款责任及保障 .....	49
二、项目资产管理 .....	50
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	50
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	52
第十章其他需要说明的事项 .....	55



## 第一章项目概况

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目总投资 431,780 万元，其中：计划申请专项债券总额 199,936 万元，已发行 131,734 万元（已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 26,200 万元（期限 7 年），北京 2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 14,900 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 7,200 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 19,834 万元（期限 3 年），2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 20,000 万元（期限 5 年），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 3,300 万元（期限 3 年），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 5,900 万元（期限 3 年），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 14,600 万元（期限 5 年）。2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 5,400 万元（期限 5 年），2025 年北京市政府专项债券（八期）融资 14,400 万元（期限 5 年）。本批次申请发行 11,400 万元，债券期限为 3 年，后续年度预计发行债券资金 56,802 万元（期限为 2 年，假设融资利率 1.68%），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

门头沟区约 30 万人口，地区生产总值实现 304.4 亿元，2024 年全年实现一般公共预算收入 56.7 亿元，三大产业实现营业收入 97.7 亿元。

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。

## 二、项目名称

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（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”。

### 三、项目单位

依据《北京市门头沟区人民政府关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目实施主体有关事项的批复》（门政函〔2016〕38号），项目实施主体为中建京西建设发展有限公司。专项债券申请单位为中国建京西建设发展有限公司，已累计使用专项债券 131,734 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 131,734 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 131,734 万元，目前已累计支出 131,734 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	中建京西建设发展有限公司		
法定代表人	杨洪禄	成立日期	2011 年 1 月 7 日
注册资本	390,000 万元	营业期限	2011-01-07 至 2031-01-06
统一社会信用代码	91110000567441931Q		
注册地址	北京市门头沟区滨河路 115 号滨河大厦 13 层 1304-2 室		
经营范围	房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、施工总承包、专业承包以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司(法人独资)		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	中建方程投资发展集团有限公司持股 100%		

中建京西建设发展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

本项目主管部门为门头沟区住房和城乡建设委员会。门头沟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，指导督促中建京西建设发展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。负责组织中建京西建设发展有限公司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南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：住宅及配套、商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。

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
拆迁费用	共 626 户，其中住宅 548 户	323.52 万元/户	202,522 万元
征地补偿费	征地面积约 580 亩	85.94 万元/亩	49,848 万元
大市政	4330.67 米	3.43 万元/米	14,859 万元
安置房建设	安置房规划建筑面积为 128898 平方米	0.95 万元/平方米	122,929 万元
其他	含前期费用、利息费用、项目管理费以及其他，项目规划总建筑面积约 41.61 万平方米	1000.29 万元/万平方米	41,622 万元
合计			431,780 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 431,780 万元，其中工程费用 137,788 万元，占比 31.9%；工程建设其他费用 267,734 万元，占比 62.0%；建设期利息 26,258 万元，占比 6.1%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	137,788	267,734		26,258		431,780
占比	31.9%	62.0%		6.1%		100.0%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 231,844 万元，占比 53.7%；专项债券资金 199,936 万元，占比 46.3%。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区永定镇。项目四至分别是：东至西北环线、南至浅山、西至规划高压走廊、北至石龙西路。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，2017 年以“一会三函”的形式启动，通过公开招标的形式，在 2019 年 5 月签订总《中建京西建设发展有限公司门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目安置房工程 1#住宅楼等 16 项项目施工总承包合同》发包单位为中建京西建设发展有限公司，承包单位为中国建筑股份有限公司。按照《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目申请报告项目的批复》，2018 年 6 月获得批复，2028 年 12 月项目全部建设完成，建设期 126 个月。按照安置房施工许可证，安置房工期在 2018 年 12 月开工，

2021 年 8 月竣工,预计项目整体于 2028 年 12 月竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2018 年 6 月 1 日,北京市发展改革委下发《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目申请报告项目的批复》(京发改(核)(2018)235 号),原则上同意该建设项目,总投资估算为 431780 万元。

2. 用地审批。2017 年 10 月 27 日,北京市自然资源和规划局核发《建设项目用地预审意见》(市规划国土门预(2017)22 号),用途为储备用地,面积 51.9450 公顷。2022 年 8 月 29 日取得《国有土地使用证》京(2022)门不动产权第 0005292 号;2024 年 1 月 22 日取得《国有土地使用证》京(2024)门不动产权第 0000618 号和京(2024)门不动产权第 0000598 号。

3. 规划审批。2018 年 11 月 15 日,北京市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》,载明用地单位为中建京西建设发展有限公司,用地项目名称为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目(安置房),用地位于门头沟区永定镇,面积 47,729 平方米,用途为居住用地,土地取得方式为划拨。



2022年6月14日北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》2022规自(门)建字0012号;2022年6月30日北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》2022规自(门)建字0013号。

4. 施工许可。2019年3月21日,北京市门头沟区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》(2019施[门]意字004号、2019施[门]意字003号),2022年取得《施工许可证》([2022]施[门]建0020、[2022]施[门]建0021),载明建设单位为中建京西建设发展有限公司,工程名称为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治安置房项目,建设面积179,958平方米。2022年7月25日北京市门头沟区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》([2022]施[门]建字0021号、[2022]施[门]建字0022号)。

5. 环评批复。2018年5月8日,北京市门头沟区环境保护局核发《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目环境影响报告表的批复》【门环保审字[2018]0015号】

6. 稳评批复。2017年9月11日取得关于《门头沟区永定镇南区棚户区改造及环境整治项目社会稳定风险分析报告》的备案意见【门稳评文(2017)34号】

综上，门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治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，由中建京西建设发展有限公司按照建设进度，向门头沟财政局提出申请，门头沟财政局经审核后拨付。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 126 个月，中建京西建设发展有限公司经门头沟区住房和城乡建设委员会同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后已成交土地交由其他二级开发商开发建设，本项目不涉及运营业务。

## 十二、项目投后管理



项目收入归集。项目收入主要来源于土地出让收入，安置房预收款由实施主体单位收取，用于项目建设成本。土地出让形成的收入由区财政收取，缴入专管账户实行分账管理，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。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费还款来源均由门头沟区财政统筹安排。

资产登记管理。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，资产和权益登记在中建京西建设发展有限公司名下。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，门头沟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。

## 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

#### （一）符合国家政策导向。

项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划（2004年—2020年）》的规划要求。



## （二）高度契合地区规划。

北京旧城区改建工程是一项综合性、系统性工程，按照“民生为本、保护风貌、改善环境、促进发展”的原则，以人口疏解为核心，在充分尊重居民意愿的基础上，统筹组织、统筹资金，加快改建工作的进行。门头沟区约 30 万人口，地区生产总值实现 281.1 亿元，2024 年全年实现一般公共预算收入 30.5 亿元，三大产业实现营业收入 97.7 亿元。

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。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

## （三）能充分发挥当地资源禀赋。

合理利用土地资源是解决“城市病”的有效途径。实施该项目可促进城市可持续发展、实现城市建设中经济效益和社会效益最大化，改善当地的城镇面貌和生活环境，对周围居民有积极的影响，得到周围居民的积极响应。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

本项目的建设将解决门头沟区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极作用。

## 二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

有序推进非首都功能疏解与有效承接的协调联动，推动中心城区棚改项目实施，重点促进人口、教育、医疗等社会公共服务功能疏解，加大承接区配套项目用地供应力度，实现有效承接。加快推进“一绿”城市化，“二绿”城乡一体化。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

建设阶段，项目需要大量人工，可立即为本地区部分劳动人员提供就业机会。同时，本项目建成后的商业，随着区域的发展，配套设施的运营，物业管理的开展，将为本区域人民提供更多的工作机会，有效提高就业率。同时，未来入驻本项目的企业将增加对周边第三产业的需求。故项目的建设不仅将为本地区带来就业机会，并能带动能源产业的发展。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

房地产对当地经济具有重要的带动作用，是保持经济快速健康发展重要组成部分之一。房地产项目的开发，可以带动当地一批相关行业的发展，有力的促进当地经济发展。



#### （四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目的投资增加了门头沟区固定资产投资。这些投资不仅体现在地价上，更是惠及材料、人工等建设行业必须的领域，从而可带动本地区建设行业产业链条上的各个行业发展。

### 三、项目社会效益

#### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

加强土地供应供给侧结构性改革，实施城乡建设用地减量规划，发挥土地供应对经济社会发展的基础支撑作用。

#### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目的实施对周围的居民有积极的影响，生活居住环境得到极大改善。

### 四、项目事前绩效评估情况

#### （一）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性：根据北京市规划和国土资源管理委员会《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》（2018规土（门）审字0005号），本项目建设地点位于门头沟区永定镇南区，总占地面积约51.945公顷，东至西北环线，南至浅山，西至规划高压走廊，北至石龙西路。项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划（2004年—2020年）》的规划要求。本项目的建设将解



决门头沟区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。无扣分。

2. 项目投资合规性与项目成熟度：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）；住房和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）；《门头沟区永定镇城市建设房屋征收补偿安置办法》《关于在本市保障性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】；《关于实施保障性住房

全装修成品交房若干规定的通知》【京建法[2015] 18 号】；  
《门头沟区 15 街区控规深化方案》；《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》；《建  
设项目规划条件》（土地储备前期整理）【2017 规（门）条  
整字 0004 号】。项目各项手续合规齐全，无扣分。

3. 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资 431,780 万元，其中计划申请专项债券总额 199,936 万元，已发行 131,734 万元（已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 26,200 万元（期限 7 年），北京 2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 14,900 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 7,200 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 19,834 万元（期限 3 年），2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 20,000 万元（期限 5 年），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 3,300 万元（期限 3 年），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 5,900 万元（期限 3 年）），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 14,600 万元（期限 5 年）。2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 5,400 万元（期限 5 年），本次发行专项债融资 14,400 万元（期限 5 年），2025 年北京市政府专项债券（八期）融资 14,400 万元（期限 5 年）。本批次申请发行 11,400 万元，债券期限为 3 年，2027 年度预计发行债券资金 56,802 万元（期限为 2 年，假设融资利率 1.68%），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。

项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，



最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

项目资金来源清晰明确，可行性较高，无扣分。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性：

通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，运用案例法及假设开发法，预估本项目涉及的居住用地入市成交楼面单价约 2.35 万元/平方米。按照市场可接受原则，项目内住宅用地入市楼面价预估为 2.35 万元/平方米，可出让住宅建筑规模约 10.37 万平方米，预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 243,695 万元，首期地块（已成交）土地出让收益为 125,000 万元，二期地块（已成交）土地出让收益为 79,000 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 674 万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金 197 万元，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）的文件规定本项目计提教育资金 197 万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金90万元、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）文件规定本项目计提国有土地收益基金45万元，依照《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，按土地出让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出53,119万元（其中已出让地块按实际扣除数计算），预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为393,373万元。但由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性，扣3分。

5. 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目收入、成本数据均自于或者参考当前市场情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，项目建设内容与绩效目标匹配。门头沟区人民政府落实政府债务预算管理，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作。偿债计划总体可行。



门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目的投资主要依靠专项债券资金和本级财政资金，偿债资金的归还主要依靠门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目土地出让收入偿还来解决，若项目的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性，扣3分。

6. 绩效目标合理性：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。本期债券资金将全部用于安置房项目建设、前期费用、腾退补偿款等必要合理支出。无扣分。

7. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.81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。

## （二）本年度债券需求评估。

1. 项目投融资计划落实情况。



2025 年度各项本项目发行专项债 14,400 万元，全部支出完毕，符合管理要求。2026 年资金需求 11,400 万元，全部发行专项债。

## 2. 项目建设运营执行情况。

2025 年南区市政道路已经完工，安置房实现竣备，实现交房，完成进度 100%；山体防护工程完成结算，完成进度 100%；顶管工程完成施工，土壤污染监测完成 100%。

## 3. 项目成本控制与收益实现情况。

2025 年发生成本严格经过审计纳入成本，2026 年度预计投入 11,400 万元。年度经营性地块由于滞留户原因，未能上市。预计项目总收益可以覆盖项目总成本，并实现一定收益，扣 3 分。

## 4. 专项债券投后管理情况。

项目按照计划执行，根据专业事务所出具的资金平衡报告，并参考我们对当前国内融资环境的研究，该项目可以实现资金平衡，债券支出过程中按照要求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。

## 5. 申报本年度专项债券资金需求合理性。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为南街项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本

付息要求。本期债券资金将全部用于前期费用、腾退补偿款、市政基础设施等必要合理支出。

#### 6. 上年度绩效评价落实情况。

上年度绩效目标基本完成，绩效目标设置合理，但存在未充分细化的问题，扣 2 分。

#### 7. 本年度绩效目标合理性

在设置绩效指标时，从产出指标、效益指标和满意度指标三个一级指标，数量指标、质量指标、成本指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响和服务对象满意度等九个二级指标多维度进行评价，合理设置本年度绩效目标。

本项目本年收益与融资自求平衡情况将经北京德众会计师事务所有限公司评价并出具报告，不能偿还的风险较低。

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，本项目本年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，项目本年度事前绩效评估分数为 95 分，本年度意见为：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

1、全国人大颁布的有关法律、国务院发布的有关规章、国土资源部及相关部委颁布的有关规定

(1) 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第二十八号,2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正】

(2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令 第256号,1998年12月24日国务院第12次常务会议通过】

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第七十二号,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订】

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第七十四号,2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过】

(5) 《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》【发改投资[2017]684号】

2、地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知



(1) 《北京市城乡规划条例》【2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过】

(2) 《北京市建设工程计价依据-预算定额》【2012】

(3) 《北京工程造价信息》【北京市建设工程造价管理处定期发布】

(4) 北京市统计局公布的相关经济指标和房地产指标

(5) 北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的《北京市新增产业的禁止和限制目录(2014年版)》的通知

(6) 北京市商务委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划委员会及北京市工商行政管理局发布的《关于印发北京市流通业发展分类指导目录(2009年)的通知》【京商务规字[2009]17号】

### 3、棚改主要政策

(1) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发[2013]25号】

(2) 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的意见》【国办发[2014]36号】

(3) 《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】

(4) 《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[2015]187号】

(5) 《关于进一步加快推进棚户区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】

(6) 《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】

(7) 《关于棚户区改造和环境整治中进一步简化交通影响评价审查程序的意见》【京交函[2013]507号】

(8) 《关于在本市棚户区改造和环境整治中进一步简关于印发金融支持本市中心城区棚户区改造和环境整治项目融资工作指导意见的通知》

(9) 《关于在北京市棚户区改造和环境整治中做好文物保护工作的指导意见》【京文物[2013]1199号】

(10) 《关于制定棚户区改造和环境整治项目有关人防工程审批制度优化措施的报告》【京民防函[2013]69号】

(11) 《关于本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》【京建发[2014]315号】

(12) 《北京市财政局关于棚户区改造项目专项贷款财政账户有关问题的通知》【京财经二[2014]1857号】

(13) 《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》【京金融[2014]142号】

(14) 《北京市文物局关于中心城区棚户区改造和环境整治项目涉及地下文物保护工作有关问题的通知》【京文物[2014]522号】

(15) 《关于我市棚户区改造、保障性住房和安置房项目纳入审批改革试点的意见》【京建文(2016)154号】

#### 4、其他有关资料

(1) 《建设项目规划条件》【2017规(门)条整字0004号】

(2) 《建设项目用地预审意见》【市规划国土门预[2017]22号】

(3) 《营业执照》

(4) 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2017年棚户区改造和环境整治任务》的通知

(5) 《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》

(6) 《永定镇3751地块棚户区改造及环境整治项目国有土地上住宅房屋腾退补偿安置方案》

(7) 《永定镇3751地块棚户区改造及环境整治项目国有土地上非住宅房屋腾退补偿安置方案》

## 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。

## 三、估算说明

### 1、前期费用



本项目前期费用包括棚改实施方案编制费、项目申请报告编制费、棚户区改造资金平衡方案、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、考古勘探费、考古发掘费、地震安全性评价费用、涉水事项论证费用、招标代理服务费、验收测绘费、道路定线规划、道路定线测绘、规划设计费、土规动态维护费、压覆矿评估费、林地可研编制费、风险性评估费用等，共计 6,425 万元。

## 2、征地费用

征地费用主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约 49,848 万元。

## 3、腾退补偿费用

腾退主要包括农民宅基地征收费、集体土地上非住宅征收费、国有土地上非住宅征收费、市政公共设施征收补偿、征收其他费用和征收不可预见费等，共计约 202,522 万元。

## 4、市政费用

根据初步估算，本项目的市政基础设施建设费总计约为 14,859 万元。

## 5、其他费用

其他费用主要包括场地平整及挡土墙费用、场地看护费用、围墙围挡费用、防尘网费用、土方费用等，暂按 8,939 万元估算。

#### 6、安置房成本

本项目安置房建设总投资为 122,929 万元，其中工程费用 114,849 万元，工程建设其他费 2,226 万元，预备费 5,854 万元。

#### 7、财务费用

预计为 26,258 万元。

### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 431,780 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额 (万元)					是否使用 专项债券	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					137,788	是			
(一)	安置房费用					114,849	是			
1	建筑安装工程费					82,753	是			
1.1	结构工程					50,915	是	平方米	128898	3950
1.2	安装工程					20,237	是	平方米	128898	1570
1.3	装修工程					11,601	是	平方米	128898	900
2	室外工程					8,150	是			
2.1	室外管网工程					3,380	是	米	90684	373
2.2	道路工程及硬化					2,375	是	米	45342	524
2.3	绿化工程					280	是	平方米	14319	140
2.4	太阳能设施费					915	是	平方米	128898	71
2.5	围墙费用					1,200	是	米	8000	1500
3	装配式建筑					5,620	是	平方米	128898	436
4	全装修					18,046	是	平方米	128898	1400
5	充电桩					280	是	个	280	10000
(二)	工程建设其他费用					2,226	是			
(三)	工程建设预备费					5,854	是		117075	5%
(四)	大市政费用					14,859	是			
1	5条路工程费用					12,265	是	米	4330.67	2832
2	桥涵费用					600	是	平方米	2700	2222
3	工程建设其它费用					1,287	是	米	12865	10%
4	市政建设预备费					707	是		14152	5%
	工程费用小计					137,788				
二	其他费用					267,734				
1	前期费用					6,425				
2	征地费用					49,848				
3	腾退补偿费用					202,522				
4	其他费用					8,939				
	其他费用小计					267,734				
三	基本预备费									
四	工程建设投资									
五	建设期利息					26,258				
六	铺底流动资金									
	项目总投资合计					431,780				



## 五、资金筹措

本项目总投资估算 431,780 万元，计划使用财政预算资金 231,844 万元，占比 53.7%；专项债券资金 199,936 万元，占比 46.3%。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。

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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	178,275	21,286	4,185				1,969	6	0	11,122	15000	231,844	53.7%
专项债券			26,200	41,934	20,000	9,200	20,000	14,400	11,400	46,802	10000	199,936	46.3%
合计	178,275	21,286	30385	41,934	20,000	9,200	21,969	14,406	11,400	57,924	25000	431,780	100.0%
分年度占比	41.3%	4.9%	7.0%	9.7%	4.6%	2.1%	5.09%	3.34%	2.64%	13.42%	5.79%	100.0%	100.0%

## 六、项目融资

本项目计划组合使用专项债券资金 199,936 万元，财政预算资金 231,844 万元。

### （一）专项债券融资

融资规模。本项目总投资 431,780 万元，其中计划申请专项债券总额 199,936 万元，已发行 131,734 万元。（已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 26,200 万元，北京 2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 14,900 万元，2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 7,200 万元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 19,834 万元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 20,000 万元，2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 3,300 万元，2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 5,900 万元，2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 14,600 万元，2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 5,400 万元，2025 年北京市政府专项债券（八期）融资 14,400 万元。本次发行专项债融资 11,400 万元，2027 年预计发行债券融资 56,802 万元（期限为 2 年，假设融资利率 1.68%），其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

本项目总收益预计为 393,373 万元，其中首期地块（已成交）土地出让收益为 125,000 万元，二期地块（已成交）土地出让收益为 79,000 万元，未上市土地四期地块（6002、6011、6012）出让预测收入为 243,695 万元，扣除农业土地开发资金 674 万元、农田水利建设资金 197 万元、教育资金 197 万元、保障性安居工程资金 90 万元、国有土地收益基金 45 万元、上交市级土地出让收入分享支出 53,119 万元（其中已出让地块按实际扣除数计算）。

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		393,373
1	土地出让收入	393,373
1.1	已上市土地	170,377
1.2	未上市土地	222,996

#### （一）预期收入测算



本次项目土地出让收入测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。

#### 1. 市场比较法测算

##### （1）土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2022 至 2025 年北京市门头沟区永定镇城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 4-2：项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价 (万元)	楼面平米价格 (万元/平米)	规划用途	成交日期
1	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 R2 二类居住用地	门头沟区永定镇	2022 年 11 月 14 日	79000	32205.81	挂牌出让公告	79000	2.45	R2 二类居住用地	2022 年 11 月 28 日
2	北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	门头沟区永定镇	2024 年 8 月 15 日	163600	85495.78	挂牌出让公告	163600	2.79	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2024 年 8 月 29 日
3	北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目 MC00-0605-0006 地块 R2 二类居住用地	门头沟区永定镇	2025 年 9 月 17 日	95700	40728.74	挂牌出让公告	95700	2.35	R2 二类居住用地	2025 年 9 月 30 日

## （2）项目土地出销售价格预测

通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，运用案例法及假设开发法，预估本项目涉及的居住用地入市成交楼面单价约 2.35 万元/平方米。

## （3）项目土地出让收入预测

按照市场可接受原则，项目内入市楼面价预估为 2.35 万元/平方米，可出让建筑规模约 10.37 万平方米，预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 243,695 万元，首期地块（已成交）土地出让收益为 125,000 万元，二期地块（已成交）土地出让收益为 79,000 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 674 万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金 197 万元，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）的文件规定本项目计提教育资金 197 万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金90万元、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）文件规定本项目计提国有土地收益基金45万元，依照《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，按土地出让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出53,119万元（其中已出让地块按实际扣除数计算），预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为393,373万元。

表 4-3：项目未上市土地出让收入预测表

单位：万元

序号		2020 年已出让	2022 年已出让	未上市土地出让总价款
1.单价		2.93	2.45	2.35
2-1.首期地块（已出让）		销售面积	4.26	-
		金额	125,000	-
2-2.二期地块（已出让）		销售面积	-	3.22
		金额	-	79,000
2-3.三期地块	6051 地块	销售面积	-	-
		金额	-	-
	6041 地块	销售面积	-	-
		金额	-	-
	6042 地块	销售面积	-	-
		金额	-	-
	小计	销售面积	-	-
		金额	-	-
合计		销售面积	4.26	3.22
		金额	125,000	79,000
土地出让总价款		447,695		
3.扣除项目	上交市级土地出让收入分享支出		53,119	
	农业土地开发资金		674	
	农田水利建设资金		197	

	教育资金	197
	保障性安居工程资金	90
	国有土地收益基金	45
可用于资金平衡的土地相关收益		393,373

## 2. 剩余法（假设开发法）测算

### （1）测算参数

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及门头沟区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

①物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为 4.2 万元/m<sup>2</sup>，该价格参考了永定镇及门头沟新城核心区近期在售主力项目的备案及成交均价，案例包括：“金茂长安悦”（2024 年主力成交均价约 4.3-4.5 万元/m<sup>2</sup>）、“西山相府”（2025 年近期成交均价约 4.0-4.2 万元/m<sup>2</sup>）等。商业/办公物业售价为 3.8 万元/m<sup>2</sup>，该价格综合参考了区域内商务公寓及社区商业的成交水平，例如永定镇部分项目配套商业的近期报价约 3.5-4.0 万元/m<sup>2</sup>。

②开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按 0.95 万元/m<sup>2</sup>估算。

③税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的 14%综合估算；开发商合理投资利润率按 12%设定。



## （2）项目土地出让收入预测

根据项目地块规划，6051 地块为商业用地，6041、6042 地块为 F1 住宅混合公建用地；参照北京相关规划管理实践，设定 F1 用地可售建筑面积中住宅占 70%，商业/办公占 30%。可出让建筑规模约 17.85 万平方米，其中未上市土地建筑规模约 10.37 万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为 453,914 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 1,160 万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金 769 万元，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）的文件规定本项目计提教育资金 769 万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金 499 万元、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）文件规定本项目计提国有土地收益基金250万元，依照《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，按土地出让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出53,616万元（其中已出让地块按实际扣除数计算），预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为396,851万元。

表 4-4：项目土地出让收入预测表（剩余法）

单位：万元、万平方米、万元/平方米

地块编号		用地类型	用途拆分	对应建筑面积	物业销售均价	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土地剩余价值	上交市级分享支出
1-1. 首期地块（已出让）	-	居住	居住	4.26	-	-	-	-	-	125,000	18,279
1-2. 二期地块（已出让）	-	居住	居住	3.22	-	-	-	-	-	79,000	15,344
1-3. 三期地块 （6051/6041/6042）	6051 地块	商业	商业	1.50	3.8	57,000	-	-	-	-	-
		小计		1.50		57,000	14,250	7,980	1710	33,060	2,645
	6041 地块	F1	住宅（70%）	3.05	4.2	127,890	-	-	-	-	-
			商业/办公（30%）	1.31	3.8	49,590	-	-	-	-	-
		小计		4.35		177,480	41,325	24,847	4959	106,349	8,508
	6042 地块	F1	住宅（70%）	3.16	4.2	132,888	-	-	-	-	-
			商业/办公（30%）	1.36	3.8	51,528	-	-	-	-	-
		小计		4.52		184,416	42,940	25,818	5152.8	110,505	8,840
	合计				17.85	-	418,896	98,515	58,645	11,822	453,914
2. 扣除项目	上交市级土地出让收入分享支出									53,616	
	农业土地开发资金									1,160	
	农田水利建设资金									769	
	教育资金									769	
	保障性安居工程资金									499	
	国有土地收益基金									250	
可用于资金平衡的土地相关收益										396,851	

### 3. 预期收入测算对比及结果确定

综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让总价款为 447,695 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目后，可用于资金平衡的相关收益为 393,373 万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为 453,914 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 396,851 万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

表 4-7：总现金净流入预测表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
土地出让产生的现金净流入	170,377	-	222,996	-	393,373
总现金净流入	170,377	-	222,996	-	393,373

备注：2025 年土地出让收入数据为已出让土地收入，2027 年收入为扣除上交市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目。

第五章项目运营成本分析

本项目在土地整理完毕后交由主管单位，用于后期土地出让手续，不涉及运营业务和运营成本。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，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	2023 年及以前	2027	合计
项目收入	170,377	222,996	393,373
运营支出			
收益	170,377	222,996	393,373

二、项目融资本息

本项目总投资约为 431,780 万元，该金额为立项审批总概算，已到位资金 337,455 万元，其中：区财政统筹资金 205,721 万元，已发行 2020 年北京市政府专项债券(十七期) 融资 26,200 万元，北京 2021 年北京市政府专项债券(二期) 融资 14,900 万元，2021 年北京市政府专项债券（九期）融



资 7,200 万元, 2021 年北京市政府专项债券(十六期) 融资 19,834 万元, 2022 年北京市政府专项债券(十六期) 融资 20,000 万元, 2023 年北京市政府专项债券(四期) 融资 3,300 万元, 2023 年北京市政府专项债券(十二期) 融资 5,900 万元, 2024 年北京市政府专项债券(八期) 融资 14,600 万元, 2024 年北京市政府专项债券(十七期) 融资 5,400 万元, 2025 年北京市政府专项债券(八期) 融资 14,400 万元。本次发行专项债融资 11,400 万元, 2027 年预计发行债券融资 56,802 万元(期限为 2 年, 假设融资利率 1.68%), 其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间(无收益期间) 付息及手续费还款均由区财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划, 本次拟通过发行专项债融资 11,400 万元, 资金用于项目工程施工在建的冯六路南段、水防治工程施工, 完成进度 80%; 南区市政道路(三条路) 完成结算移交及维保, 完成进度 100%; 安置房 B1、B2 地块维保以及配套移交工作和结算款, 期限为 3 年。假设融资利率 1.68% (假设以 2025 年 11 月 3 日为测算日, 以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率算术平均值为基准上浮 25BP 测算, 三年期国债的测算利率为  $1.43\%+0.25\%=1.68\%$ ), 债券存续期末支付利息, 2028 年偿还全部本金, 本期专项债券预计到期本息累计为 11,783 万元; 加上其他已融资本息

147,107 万元, 2027 年预计发行债券融资本息 58,065 万元, 本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 216,955 万元。

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020	-	26,200	-	-	26,200	1.68%-3.27%	-	-
2021	26,200	41,934	-	-	68,134	1.68%-3.27%	857	857
2022	68,134	20,000	-	-	88,134	1.68%-3.27%	2,076	2,076
2023	88,134	9,200	-	-	97,334	1.68%-3.27%	2,616	2,616
2024	97,334	20,000	-	41,934	75,400	1.68%-3.27%	2,840	44,774
2025	75,400	14,400	-	-	89,800	1.68%-3.27%	2,044	2,044
2026	89,800	11,400	-	-	101,200	1.68%-3.27%	2,262	2,262
2027	101,200	56,802	-	46,200	111,802	1.68%-3.27%	2,383	48,583
2028	111,802	-	-	111,802	-	1.68%-3.27%	1,941	113,743
合计	-	199,936	-	199,936	-	-	17,019	216,955

### 三、项目收益与融资平衡分析

本项目为公益性项目, 实施符合《北京市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004 年—2020 年)》的规划要求。本项目的建设将解决门头沟区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题, 对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定, 都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量, 符合住房建设规划要求。

项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入, 项目未产生收益前, 项目融资还本付息资金由项目建设金支付, 或由财政统筹安排, 项目建设金包括项目资本金及融资资金, 根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户



区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235号）、北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）、《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）》（2017规（门）条整字0004号）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为1.81。如下表：

表 6-3 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	
2021 年	106,721	-	857	857	是
2022 年	63,656	-	2,076	2,076	是
2023 年	-	-	2,616	2,616	否
2024 年	-	41,934	2,840	44,774	否
2025 年	-	-	2,044	2,044	否
2026 年	-	-	2,262	2,262	否
2027 年	222,996	46,200	2,383	48,583	是
2028 年	-	111,802	1,941	113,743	否
合计	393,373	199,936	17,019	216,955	是
本息覆盖倍数		1.81			

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算，2021 年土地出让收入数据为 2021 年和之前已出让土地收入。

#### 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 1.81 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。本项目用地是中建京西建设发展有限公司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。中建京西建设发展有限公司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。中建京西建设发展有限公司、门头沟区住房和城乡建设委员会和门头沟区财政局已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

## 三、影响项目收益实现的风险及控制措施



风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促中建京西建设发展有限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

##### (1) 压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：2020 年开始土地挂牌交易，且全部于 7 年内出让完毕，本息覆盖倍数为 1.81。在预期收益看好的情况下，按



2026 年预计项目收益增加 10%、20%比例测算项目收益增长的情况，本息覆盖倍数分别为 1.99、2.18；在预期收益不看好的情况下，按 2026 年预计项目收益减少 10%、20%比例测算项目收益增长的情况，本息覆盖倍数分别为 1.63、1.45。

表 7-1: 压力测试情况表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
用于资金平衡相关收益	314,699	354,036	393,373	432,711	472,048
融资本息合计	216,955				
项目总投资	431,780				
投资覆盖倍数	0.73	0.82	0.91	1.00	1.09
本息覆盖倍数	1.45	1.63	1.81	1.99	2.18

## (2) 风险分析

因项目投资额大，周期较长，土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159 号）、《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）》

(2017 规(门)条整字 0004 号)等项目规划和立项的相关规定作为测算依据,可能因详规中用地性质的变动,使项目收益产生一定的变动风险。

### (3) 评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措,为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持,保证项目顺利施工,为项目提供充足、稳定的现金流入,充分满足本期债券还本付息要求。

## 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，中建京西建设发展有限公司及门头沟区住房和城乡建设委员会将按照《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，中建京西建设发展有限公司和门头沟区住房和城乡建设委员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，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，门头沟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。中建京西建设发展有限公司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。门头沟区住房和城乡建设委员会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，提前向门头沟区住房和城乡建设委员会下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。门头沟区住房和城乡建设委员会根据预算安排或通知，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，中建京西建设发展有限公司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，门头沟区住房和城乡建设委员可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。门头沟区财政局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。门头沟区住房和城乡建设委员会和中建京西建设发展有限公司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《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）规定，根据职责分工，门头沟区财政局、门头沟区住房和城乡建设委员会和中建京西建设发展有限公司开展信息披露工作。其中，门头沟区住房和城乡建设委员会和中建京西建设发展有限公司将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：

（一）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；（二）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；（三）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；（四）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；（五）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；（六）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；（七）其他按规定需要公开的信息。

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（门头沟区住房和城乡建设委员会和中建京西建设发展有限公司）不迟于每年6月底前公开以下信息：

（一）截至上年末专项债券资金使用情况；（二）截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；（三）截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；（四）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，门头沟区财政局、门头沟区住房和城乡建设委员会和中建京西建设发展有限公司将按照《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，经门头沟区人民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。

【财政经济信息】门头沟区财政局在公开政府债务信息时，应当根据门头沟区人民政府及其相关部门信息公开进展，一并提供门头沟区政府工作报告、预决算报告、预算执行和其他财政收支的审计工作报告等信息或其网址备查。

【政府债务管理制度】门头沟区财政局将及时公开本地区政府债务管理制度规定。

## （二）主管部门责任

门头沟区住房和城乡建设委员要组织中建京西建设发展有限公司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；组织中建京西建设发展有限公司做好债券发行准备工作，中建京西建设发展有限公司要真实、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。

