

2026 年北京市政府专项债券（二期）
门头沟新城 14 街区改造及环境整治项目
专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京中冶名祥置业有限公司

主管部门（全称）：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	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 1 -
二、项目名称	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 3 -
六、项目投资估算	- 4 -
七、项目地点	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划	- 5 -
九、项目审批情况	- 5 -
十、债券资金使用合规性	- 7 -
十一、项目建设运营模式	- 7 -
十二、项目投后管理	- 8 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 8 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 9 -
三、项目社会效益	- 10 -
四、项目事前绩效评估情况	- 10 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 12 -
一、编制依据及原则	- 12 -
二、估算范围	- 15 -
三、估算说明	- 15 -
四、建设内容及投资估算	- 16 -
五、资金筹措	- 16 -
六、融资计划	- 17 -
第四章项目收入分析	- 18 -
一、土地出让产生的净现金流入	- 18 -
二、其他收入	- 24 -

三、项目整体收入情况	24	-
第五章项目运营成本分析	25	-
第六章项目收益与融资平衡方案	25	-
一、项目收益分析	25	-
二、项目融资本息	25	-
三、项目收益与融资平衡分析	28	-
四、项目收益融资平衡评价结果	29	-
第七章项目风险控制	30	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ...	30	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ...	31	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ...	31	-
四、敏感性分析	32	-
第八章还款保障情况	33	-
一、还款责任及保障	33	-
二、项目资产管理	34	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理	34	-
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	36	-

第一章项目概况

门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目总投资 422197 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 337682 万元，已发行 320682 万元，债务期限 3-5 年，2026 年计划申请发行 17000 万元，期限 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。

一、项目所在区域情况

北京市门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目（以下称为“本项目”）位于门头沟区永定镇冯村、阳坡元新村和冯村北，地处门头沟新城的南部。本项目总用地面积约 43.65 公顷，其中项目本体约 42.17 公顷，代拆范围约 1.5 公顷。《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。

北京市门头沟区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	281.10	304.40	321.00
一般公共预算收入	30.55	33.19	28.33

二、项目名称

门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目（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

项目专项债券申请单位为北京中冶名祥置业有限公司，项目单位已累计发行专项债券 320682 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 320682 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中冶名祥置业有限公司		
法定代表人	赵贤博	成立日期	2015 年 08 月 04 日
注册资本	2000 万元	营业期限	2015 年 08 月 04 日至 2035 年 08 月 03 日
统一社会信用代码	911101093515748231		
注册地址	北京市门头沟区永定镇政府办公楼 9 层 902 室		
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；土地一级开发；出租办公用房；出租商业用房；项目投资。（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)	中冶置业集团有限公司 100%持股

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

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市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，指导督促项目单位北京中冶名祥置业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市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

根据北京市发展和改革委员会《关于门头沟新城 14 街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：征地、拆迁和必要的基础设施建设，回迁安置房建设。

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
回迁安置房建设	25.65 万平方米	6487 元/平方米	166404 万元
合计	25.65 万平方米	6487 元/平方米	166404 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 422197 万元，其中工程费用 176203 万元，占比 41.73%；工程建设其他费用 166399 万元，占比 39.41%；预备费 7924 万元，占比 1.88%；建设期利息 71671 万元，占比 16.98%；铺底流动资金 0 万元，占比 0.00%。

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	176203	166399	7924	71671	0	422197
占比	41.73%	39.41%	1.88%	16.98%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 84515 万元，占比 20.02%；专项债券资金 337682 万元，占比 79.98%。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冯村、阳坡元新村和冯村北。项目四至分别是：东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，2020 年 12 月开工建设，预计 2030 年 12 月完工结算，建设期 120 个月。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 5 月 7 日，北京市发展改革委下发《关于门头沟新城 14 街区改造及环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2025〕63 号），同意该建设项目，总投资估算为 422197 万元。

2. 用地审批。2025 年 03 月 27 日，北京市自然资源和规划委员会门头沟分局《关于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（门）初审函〔2025〕0014 号），项目总用地面积约 412113 平方米，其中：土地储备前期整理用地面积约 384736 平方米，同步实施整理（拆迁）用地面积约 27377 平方米，规划地上

总建筑面积约268841.28平方米。

3. 规划审批。2025年03月27日，北京市自然资源和规划委员会门头沟分局《关于门头沟新城14 街区棚户区改造及环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（门）初审函[2025]0014 号）。门头沟新城14 街区棚户区改造及环境整治项目位于门头沟区永定镇，东至三石路，南至石龙西路，西至规划高压走廊，北至浅山。项目总用地面积约412113平方米，其中：土地储备前期整理用地面积约384736平方米，同步实施整理（拆迁）用地面积约27377平方米，规划地上总建筑面积约268841.28平方米。

4. 环评备案。2020 年 05 月 07 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：202011010900000053。

5. 施工许可。2020 年 12 月 28 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（2020 施（门）意字 003 号），载明建设单位为北京中冶名祥置业有限公司，工程名称为门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治安置房建设工程二标段，建设面积 127271.52 平方米；2020 年 12 月 28 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（2022 施（门）意字 008 号），载明建设单位为北京中冶名祥置业有限公司，工程名称为门头沟新城 14 街

区棚户区改造及环境整治安置房建设工程一标段，建设面积129181.37平方米。

综上，门头沟新城14街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，由北京中冶名祥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

本项目建设期十年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运

营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：土地入市交易、安置房出售等。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户（开户行：中信银行门头沟支行，账号：8110701012301986840）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。北京中冶名祥置业有限公司向门头沟区财政局上缴项目运营收益后，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省级国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。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名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

北京市门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目（以下称为“本项目”）位于门头沟区永定镇冯村、阳坡元新村和冯村北，地处门头沟新城的南部。本项目总用地面积约 43.65 公顷，其中项目本体约 42.17 公顷，代拆范围约 1.5 公顷。《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 2021-2023 年分别实现一般公共预算收入 31.02 亿元、31.97 亿元和 30.55 亿元，政府性基金收入分别为 29.43 亿元、31.14 亿元和 12.02 亿元。

一、项目实施的必要性

门头沟新城 14 街区棚户区改造和环境整治项目范围内为典型的棚户区，村、居民住宅密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，严重影响门头沟新城南部地区整体城市景观和环境，村、居民长期以来多次上访寻求改变现有环境阐述国家对该（类）项目的支持政策，即国家支持。

二、项目经济效益

根据《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】，涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目采取“棚户区改造土地开发项目”模式，实施内容包括前期手续办理、征地、房屋征收、必要的基础设施建设和安置住房建设。在改造任务完成后，项目经营性用地达到“净地”条件，按程序入市交易。

三、项目社会效益

门头沟新城14号（冯村北）街区所在区域已纳入门头沟新城规划（2005年-2020年），位于门头沟新城核心区域，紧邻石龙工业区，是全区城市建设重点区域，主要承担服务中心建设，带动山区发展的功能，以石龙工业区为载体，突出其产业服务功能，项目的实施有利于首都加快新型城镇化、率先形成城乡一体化发展新格局；另外本项目为门头沟新城14号（冯村北）街区剩余尚未改造完成的地区，因此尽快实施棚户区改造，不仅是彻底解决此地区当地安全、治安、环境等一系列问题的治本之策，也是加快首都门头沟新城与中心城区融合的必然选择，该地区改造的实施符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益。

四、项目事前绩效评估情况

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91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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）。
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国全国人民代表大会，2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过并颁布，2021年1月1日起施行）。
3. 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）。
4. 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）。
5. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）。
6. 《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）。
7. 《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）。
8. 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）。

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

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

11. 《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》（京政发[2016]6号）。

12. 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）。

13. 《北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚户区项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文[2018]99号）。

14. 关于印发《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）。

15. 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）。

16. 北京市规划和自然资源委员会等五部门《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发[2021]449号）。

17. 《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润

管理的通知》（京规自发[2021]303号）。

18. 北京市发展和改革委员会《关于进一步明确本市城镇供水供电供气供暖接入工程有关事项的通知》（京发改[2022]349号）。

19. 《北京城市总体规划（2016年—2035年）》。

20. 《关于门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目实施主体有关事项批复》【门政函（2016）39号】。

21. 《MC00-0601街区（原门头沟新城14街区）棚户区改造和环境整治项目规划实施方案（备案稿）》（2021年3月）。

22. 《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》。

23. 《关于门头沟区永定镇3571地块14街区棚户区改造和环境整治项目环境影响初审意见的函》【门环函（2016）30号】。

24. 《关于门头沟区永定镇3751地块14街区棚户区改造和环境整治项目征求意见的复函》【京国土门函（2016）212号】。

25. 2016年9月26日取得《关于门头沟区永定镇3751地块14街区棚户区改造及环境整治项目有关规划意见的复函》【规门函（2016）106号】。

26. 2016年10月14日取得《关于门头沟新城14街区棚户

区改造及环境整治项目开展前期工作的批复》【门发改〔2016〕65号】。

27. 2019年12月30日取得《关于批复门头沟新城14街区棚改安置房项目控制性详细规划的请示》【京规自文〔2019〕609号】。

28. 其他相关资料。

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、铺底流动资金等。工程费用包括安置房建设工程费用、市政基础设施建设费用等；工程建设其他费用包括拆迁及征地费用、管理费、咨询费等。

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门头沟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门头沟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：以中国债券信息网2025年12月9日统计发布的三年期中国国债五日均线值1.41%为基础，上浮10BP作为假设依据。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资422197万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表（示例）

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	176203	166399	7924	71671	0	422197
占比	41.73%	39.41%	1.88%	16.98%	0.00%	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算422197万元，项目计划使用财政预算资金84515万元，占比20.02%；专项债券资金337682万元，占比79.98%。

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 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后	合计	各类型占比
财政预算资金	38033	8078	2000	8000	28404	84515	20.02%
单位自有资金							
专项债券	247682	28000	45000	17000		337682	79.98%
合计	285715	36078	47000	25000	28404	422197	
分年度占比	67.67%	8.55%	11.13%	5.92%	6.73%	100.00%	

六、融资计划

本项目计划使用专项债券 337682 万元。

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 337682 万元，期限 3-5 年，2026 年计划申请发行 17000 万元，三年期，债券利率按 1.51%预测(以中国债券信息网 2025 年 12 月 9 日，3 年期中国国债五日均线值 1.41%为基础，上浮 10BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.51%)。2026 年发行额度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，具体用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等。

第四章项目收入分析

一、土地出让产生的净现金流入

(一) 土地出让收入

本项目采用剩余法和市场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/m²）
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

序号	项目名称	金额 (元/ m ²)	备注
2	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 2.83 万元/平方米。

2、市场比较法

假设本项目土地自 2030 年开始陆续挂牌交易, 考虑项目周边近年来已供应地块成交楼面地价估算上市地块楼面单价为 2.72 万元/平方米 (门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块, 楼面单价约 2.95 万元/平方米; 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, 楼面单价约 2.45 万元/平方米; 门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块, 楼面单价约 2.79 万元/平方米)。

3、土地出让收入测算

对比分析剩余法和市场比较法，考虑近年来北京土地市场的成交情况，按照保守性原则，市场比较法更符合实际情况，因此，本方案按照市场比较法进行测算。以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

4-1 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	位置	规模（万平方米）	估算楼面单价 的 100%
门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境 整治项目	东至三石路、南至石龙西路、西 至规划高压走廊、北至浅山	11.08	301,241.07
合计		11.08	301,241.07

入市地块相关信息如下：

表 4-2 入市土地情况表

用地性 质	地块编号	用地面积 （公顷）	建筑规模(万 平方米)	容积率	预计上 市时间	预计收入 （万元）
居住	MC00-0014-0025	2.23	2.680	1.2	2030 年	72931
	MC00-0014-0029	0.61	0.610	1	2030 年	16508
	MC00-0014-0036	0.53	0.580	1.1	2030 年	15843
	MC00-0014-0043	3.14	3.450	1.1	2030 年	93976
	MC00-0014-6009	2.44	3.416	1.4	2030 年	93071

用地性质	地块编号	用地面积 (公顷)	建筑规模(万 平方米)	容积率	预计上市时间	预计收入 (万元)
商业	MC00-0014-0012	0.34	0.340	1	2030 年	8912
合计	-	9.29	11.076	-		301241

(二) 土地出让收入中各项支出

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）的文件规定，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。

2、农田水利建设资金

本项目农田水利建设资金根据财政部、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%。

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%。

4、廉租住房保障资金

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。

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。

6、上交市级土地出让收入分享支出

本项目位于门头沟区，根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市

国有土地使用权出让收入分配机制的通知》(京财资环〔2024〕736号), 市级分享土地收入比例为 8%, 估算市级分享土地出让收入如下:

表 4-3 市级分项土地出让收入表

金额单位: 万元

土地楼面地价	100%
土地出让收益	301,241.07
市级分享土地出让收入比例	8%
市级分享土地出让收入	24,099.29

(三) 土地出让现金净流入

根据土地出让收入扣除上述支出后, 土地出让净现金流入如下:

表 4-4 土地出让净收入表

金额单位: 万元

土地楼面地价	100%
土地出让收入	301,241.07
减: 农业土地开发资金	0.00
农田水利建设资金	0.00
教育资金	0.00
廉租住房保障资金	0.00
国有土地收益基金	0.00
市级土地出让收入分享支出	24,099.29
土地出让净收入	277,141.78

二、其他收入

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），项目所在地政府自2025年起，每年对该项目给予一定额度补贴（分年安排基金预算财政补助资金），累计补贴6年，补贴额合计198,335万元，其中，2025年预计补贴8,000万元，2026年预计补贴8,000万元，2027年预计补贴8,000万元，2028年预计补贴8,000万元，2029年预计补贴80,000万元，2030年预计补贴86,335万元。

三、项目整体收入情况

综上所述，项目整体收入475476.78万元，分年度收入如下：

4-5 项目分年度收入表

单位：万元

类别	分年收入						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
经营性收入						277141.78	277141.78
政府补贴收入	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	80000.00	86335.00	198335.00
合计	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	80000.00	363476.78	475476.78

第五章项目运营成本分析

不适用

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	分年收益						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
项目收入	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	80000.00	363476.78	475476.78
运营支出							
收益	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	80000.00	363476.78	475476.78

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 337682 万元，其中：2021 年发行 21082 万元，2022 年发行 206700 万元，2023 年发行 19900 万元，2024 年发行 28000 万元，2025 年发行 45000 万元，2026 年发行 17000 万元。债券利率 1.51%-2.91%，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。

(1) 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 3,600 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。

(2) 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 17,481.76 万元，三年期，利率 2.91%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 11 月 3 日，到期日为 2024 年 11 月 3 日。

(3) 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）包含本项目发行的专项债券 192,000 万元，五年期，利率 2.73%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 1 月 20 日，到期日为 2027 年 1 月 20 日。

(4) 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 14,700 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。

(5) 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 16,500 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。

(6) 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 3,400 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。

(7) 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 3,600 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。

(8) 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 28,000 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。

(9) 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 17,481.76 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。

(10) 2025 年北京市政府专项债券（八期）包含本项目发行的专项债券 45,000 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。

(11) 假设 2026 年发行专项债券 17,000 万元，三年期，利率为 1.51%，付息频次 12 个月/次，2029 年末全部偿还本金。

分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2021 年		21,081.76		21,081.76	2.83%-2.91%	-	-
2	2022 年	21,081.76	206,700.00		227,781.76	2.7%-2.91%	801.46	801.46
3	2023 年	227,781.76	19,900.00		247,681.76	2.62%-2.91%	6,249.10	6,249.10
4	2024 年	247,681.76	28,000.00		275,681.76	1.78%-2.91%	6,760.96	6,760.96
5	2025 年	275,681.76	45,000.00		320,681.76	1.51%-2.73%	7,049.01	7,049.01
6	2026 年	320,681.76	17,000.00	19,900.00	317,781.76	1.51%-2.73%	7,728.51	27,628.51
7	2027 年	317,781.76		206,700.00	111,081.76	1.51%-2.73%	7,473.35	214,173.35
8	2028 年	111,081.76			111,081.76	1.51%-1.94%	1,834.85	1,834.85
9	2029 年	111,081.76		66,081.76	45,000.00	1.51%-1.94%	1,834.85	67,916.61
10	2030 年	45,000.00		45,000.00	-	1.51%	679.50	45,679.50
合计			337,681.76	337,681.76			40,411.59	378,093.35

注：2022 年应付利息中包含 2021 年发行的专项债券资金 13918.24 万元调拨到其他项目之前产生的利息 190.86 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：

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					否

2022 年			801.46	801.46	否
2023 年			6,249.10	6,249.10	否
2024 年			6,760.96	6,760.96	否
2025 年	8,000.00		7,049.01	7,049.01	可
2026 年	8,000.00	19,900.00	7,728.51	27,628.51	否
2027 年	8,000.00	206,700.00	7,473.35	214,173.35	否
2028 年	8,000.00		1,834.85	1,834.85	可
2029 年	80,000.00	66,081.76	1,834.85	67,916.61	可
2030 年	363,476.78	45,000.00	679.50	45,679.50	可
2031 年					
合计	475,476.78	337,681.76	40,411.59	378,093.35	
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的覆盖倍数为 1.26，本项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

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的覆盖倍数为 1.26 倍，项目相关预期收益可以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，对土地楼面价估算值的 105%、100%、95%比例波动幅度内进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.29、1.26、1.22，项目净收益可以覆盖债券本息。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

序号	敏感性分析	压力测试		
		105%	100%	95%
1	项目净收益	489,333.87	475,476.78	461,619.70
2	债券还本付息额	378,093.35	378,093.35	378,093.35
3	债券本息覆盖率	1.29	1.26	1.22

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

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

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况

等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市门头沟区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市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。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项

债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

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

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

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

第十章 其他需要说明的事项

无。

