

2026 年北京市政府专项债券（三期）

朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、

牌坊村城中村改造项目

专项债券项目实施方案

实施单位：北京经纬盛红房地产开发有限公司

主管部门：北京市朝阳区农业农村局

朝阳区财政局

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	6
十一、项目建设运营模式	7
十二、项目投后管理	7
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	9
一、项目实施的必要性	9
二、项目经济效益	10
三、项目社会效益	11
四、项目事前绩效评估情况	11
第三章项目投资估算与资金筹措	18
一、编制依据及原则	18
二、估算范围	19
三、估算说明	19
四、建设内容及投资估算	20
五、资金筹措	20
六、组合融资	21
第四章项目收入分析	22
一、项目预测收入分析	22
二、计划还本付息收入说明	33

第五章项目运营成本分析	35
第六章项目收益与融资平衡方案	36
一、项目收益分析	36
二、项目融资本息	36
三、项目收益与融资平衡分析	38
四、项目收益融资平衡评价结果	39
第七章项目风险控制	40
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	40
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	40
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	41
四、敏感性分析	42
第八章还款保障情况	43
一、还款责任及保障	43
二、项目资产管理	44
三、项目还本付息资金对应的收入管理	44
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	47
第十章其他需要说明的事项	48

第一章项目概况

朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目总投资 1,995,271 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,200,000 万元，已发行专项债券 251,800 万元，2026 年本期申请发行 406,700 万元，2026 年 6 月发行专债债券 206,100 万元，债券期限均为 5 年，2027 年度计划发行专项债券 335,400 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。

一、项目所在区域情况

项目位于小红门乡，改造范围总面积共约 454 公顷。四至范围为：东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。

项目改造面积共约 454 公顷。其中经营性用地面积约 49.98 公顷，代征城市公共用地面积约 86.02 公顷，同步实施整理用地约 318 公顷。

项目需腾退宅基地院落 1612 个，其中牌坊村 189 个、小红门村 510 个、肖村 906 个、龙爪树村 7 个。待安置村民约 8752 人，其中牌坊村 1059 人、小红门村 2671 人、肖村 4935 人、龙爪树村 87 人。

二、项目名称

朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于城中村改造领域项目，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经纬盛红房地产开发有限公司，项目单位已累计使用专项债券 251,800 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 251,800 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 251,800 万元，目前已累计支出 251,800 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	北京经纬盛红房地产开发有限公司		
法定代表人	苗晓雨	成立日期	2024 年 06 月 26 日
注册资本	100 万元人民币	营业期限	20 年
统一社会信用代码	91110105MADPYQ4Q8Q		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1703 室		
经营范围	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；项目策划与公关服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司 持股比率 100%		

北京经纬盛红房地产开发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朝阳区农业农村局。北京市朝阳区农业农村局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京经纬盛红房地产开发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朝阳区农业农村局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市朝阳区发展和改革委员会《关于朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：经营性地上建筑控制规模约 127.79 万平方米，建设内容为居住、商业。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

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

立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
京朝阳发改（核） 〔2025〕26 号	建设内容为住宅、商业等	127.79 万平方米	1995271 万元
合计		127.79 万平方米	1995271 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1,995,271 万元，其中前期费用 6,859 万元，占比 0.34%；征拆补偿费及其他费用 109,229 万元，占比 5.47%；房屋征收（腾退）补偿费及相关费用 1,111,289 万元，占比 55.70%；市政基础设施建设费用 83,044 万元，占比 4.16%；其他费用 7,071 万元，占比 0.35%，安置房筹集费用 623,779 万元，占比 31.26%，财务费用 54,000 万元，占比 2.71%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	立项报告数据		备注
		投资	投资占比	
1	前期费用	6,859.00	0.34%	实施方案、立项申请报告、测绘、考古、交评、水评和规划综合实施方案等费用
2	征地补偿费	109,229.00	5.47%	土地补偿费、农转非安置补助费、地上附着物补偿费等
3	房屋征收（腾退）补偿费及相关费用	1,111,289.00	55.70%	国有单位宿舍、国有土地上非住宅、宅基地、集体土地上非住宅腾退费用、外购安置房费用等
4	市政基础设施建设费用	83,044.00	4.16%	支路及随路管线建设费用

序号	项目	立项报告数据		备注
		投资	投资占比	
5	其他费用	7,071.00	0.35%	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等
6	安置房筹集费用	623,779.00	31.26%	
7	财务费用	54,000.00	2.71%	
合计		1,995,271.00	100.00%	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 795,271 万元，占比 39.86%；专项债券资金 1,200,000 万元，占比 60.14%。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小红门乡牌坊村、小红门村、肖村、龙爪树村。项目四至分别是：东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。

八、建设工期及实施进度计划

项目计划改造周期五年，于 2025 年 5 月取得项目立项批复，6 月 17 日启动龙爪树村腾退工作，后续陆续启动其他腾退工作。预计 2029 年所有经营性土地达到入市条件，经营地块考虑市场环境因素分批入市。

九、项目审批情况

1.立项审批。2025 年 5 月 14 日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙

爪树村、牌坊村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕26号），总投资 1,995,271 万元，原则上同意该建设项目。

2.规划意见函。2025 年 5 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局签发《关于朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目规划意见的函》，载明项目改造范围总面积共约 454 公顷。项目本体总用地面积约 136 公顷，其中经营性用地面积约 49.98 公顷(居住用地面积约 42.57 公顷,地上建筑规模约 108.01 万平方米;商业用地约 7.41 公顷，地上建筑规模约 19.78 万平方米),代征城市公共用地面积约 86.02 公顷(配套设施用地约 39.53 公顷，代征绿地用地面积约 13.54 公顷，代征道路用地面积约 32.95 公顷)。项目同步实施整理用地约 318 公顷，涉及小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京经纬盛红房地产开发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融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用

于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

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。建设期结束土地交由规自部门招拍挂产生的收益用于偿还项目本息。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会朝阳分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19 号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收纳入政府性基金预算，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。北京经纬盛红房地产开发有限公司向北京市财政局指定账户上缴土地收入，并拨付至朝阳区财政局后，由朝阳区财政局组织将到期应还债券本息缴入省级国

库。建设期未产生收益之前，专项债本金和利息由朝阳区财政局承担。

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，权益登记在北京市朝阳区农业农村局名下。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

项目位于小红门乡，改造范围总面积共约 454 公顷。四至范围为：东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。

项目改造面积共约 454 公顷。其中经营性用地面积约 49.98 公顷，代征城市公共用地面积约 86.02 公顷，同步实施整理用地约 318 公顷。

项目需腾退宅基地院落 1612 个，其中牌坊村 189 个、小红门村 510 个、肖村 906 个、龙爪树村 7 个。待安置村民约 8752 人，其中牌坊村 1059 人、小红门村 2671 人、肖村 4935 人、龙爪树村 87 人。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

城中村进行改造，可以消除安全隐患，提升群众居住条件和生活品质，同时促进朝阳区城市化发展。

（二）高度契合地区规划。

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。项目实施符合《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

政策支持：政府对城中村改造的支持力度是影响项目可行性的关键因素之一。政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施。政府对于城中村改造给予了高度的重视和支持，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。

资金投入：城中村改造需要大量的资金投入，包括土地购置、拆迁补偿、基础设施建设等。本项目充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。

社会认可：城中村改造项目得到了广大居民的积极支持和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

近几年村民对通过启动房屋腾退，通过加快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟须加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。城中村进行改造可有效解决当前问题。

二、项目经济效益

（一）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的建设，通过“旁侧效应”，促进服务业等第三产业的发展，有效的推动当地经济的发展，增加地方税收、增加劳动就业。

（二）拉动有效投资，推动经济增长。

政府从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；本项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目的建设，使城市功能更加完备，加快城市道路、给排水、卫生、教育等城市基础设施的建设，提高经济增长质量和可持续性，优化完善朝阳区城市功能。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目实施后，周边治安和社会管理隐患大幅下降。同时，随着区域各类公共设施及大尺度绿化用地的规划实现，区域环境将得到极大改善，人民生活品质大幅提高。

（三）推动绿色发展，改善生产生活环境。

随着本项目的实施，推进项目内绿化用地实现规划，区域生态环境得到有效改善。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性；

本项目属于城中村改造项目，目前，小红门乡剩余4个村基本属于城市化程度较低区域，现状仍以村庄村落形态为主，村民自建房建筑年限较远，房屋破损程度较高，流动人口大量租住，进一步导致村庄环境整治压力剧增；周边公共

设施不足，水电等能源供应短缺，车辆停放困难，经常出现挤占消防通道现象，存在较大安全隐患。随着小红门乡和朝阳区其他区域城市化的实施，近几年村民对通过启动房屋腾退，通过加快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟须加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。

本项目对城中村进行改造，可以消除安全隐患，提升群众居住条件和生活品质，同时促进朝阳区城市化发展。因此，项目实施极为必要。政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施，充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。

本项目位于北京市老城区且交通便利的区域，改造后的价值潜力大，项目的可行性高。并且得到了广大居民的积极支持和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境。

由此可见，项目设立与国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划等相符；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证；属于有收益的公益性项目。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度；

2025年1月，北京市朝阳区人民政府核发《关于同意朝阳区2025年4个城中村改造项目实施主体及借款主体的批

复》（朝政批〔2025〕5号），授权北京经纬盛红房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。

2025年2月，朝阳区政府授权北京市朝阳区城市建设综合开发有限责任公司作为小红门乡安置房项目实施主体。

2025年5月，项目取得关于朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目规划意见的函（京规自朝文〔2025〕131号）。

2025年5月，项目取得关于朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目核准的批复（京朝阳发改(核)〔2025〕26号）。

北京经纬盛红房地产开发有限公司是北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司的全资子公司。

北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司隶属于北京朝阳城市发展集团，是集团下设的土地一级开发与棚户区改造平台，承接了土地一级开发与棚户区改造相关业务。未来将为朝阳区城乡一体化提供土地空间资源，并逐步完善农村区域及周边城市市政、交通建设，为农村地区区域经济的发展提供基础条件及有力支撑。按照“党建引领、市场运作、梯次推进”的工作思路，加快棚户区改造项目进度，解决居民的棚居问题；推动土地一级开发及入市工作，加快推进朝阳区城市化进程，保障土地上市工作的可持续性，围绕朝阳

区南部崛起发展战略，优化空间布局规划，发挥平台资源统筹优势，助力总体目标的实现。

项目改造周期约 5 年，按照整体平衡、分期实施、分期供地的思路，采用分期滚动开发的方式推进小红门乡城中村改造。

项目单位的确定合法合规，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，项目实施条件基本可行；项目实施方案的计划进度安排基本合理可行，技术方案相对成熟，项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性；根据北京市朝阳区人民政府项目实施主体批复及北京市朝阳区发展和改革委员会项目核准的批复，本项目投入资金由北京经纬盛红房地产开发有限公司筹措解决。

项目总投资约为 199.53 亿元，按照资金募集计划，北京经纬盛红房地产开发有限公司拟申请政府专项债券 120.00 亿元。

计划 2025 年至 2027 年分 4 次发行 5 年期、3 年期政府专项债券，其中 2025 年已发行 5 年期政府专项债券 25.18 亿元，用于前期费用、市政基础设施建设费用、征地补偿费及收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用等支出。

2026 年拟计划发行 5 年期专项债券 61.28 亿元（本期发行专项债券 40.67 亿元，2026 年 6 月发行专项债券 20.61 亿元），2027 年发行 3 年期专项债券 33.54 亿元。按照上述计划，项目资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分基本清晰、合规，资金筹措计划详细、可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性；

经测算，本项目开发投资约为 199.53 亿元，测算的土地出让总收入为 459.65 亿元，项目土地出让收入能够确保项目收回成本，同时政府也能够通过出让该宗土地获得土地收益。项目收入、成本测算的依据、过程、结果基本科学、合理，收益预测和计算基本科学、严谨、合理。

5.债券资金需求合理性

本项目总体资金需求为 199.53 亿元。其中，前期费用、征地补偿费、房屋征收（腾退）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、安置房筹集费用及其他费用合计约 199.53 亿元。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目开发任务完成后，用地达到“熟地”条件，按程序入市交易。预计可实现收入 459.65 亿元，项目拟用部分地块净收入约 175.27 亿元还本付息，能够在预定的期限内完成项目偿债。

项目存在收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

本项目还可能存在因不可抗力因素影响整体开发进度、项目手续办理政策有变化、土地上市排期等因素、可能导致地块上市时间推迟，同时由于项目投资量大、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，可能存在土地价格不确定问题，从而导致专项债不能如期偿还的风险因素。项目偿债计划的可行性、收益的可实现性，可能遇到的偿债风险点,以及风险控制措施合理。

7.绩效目标合理性

城中村改造项目实施工作，由专业机构辅助、开发公司推进、属地政府支持、区政府统筹，能够顺利完成绩效目标。

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发与朝阳区规划发展方向一致。项目的实施改善了当地的城镇面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。产出指标、效益指标、满意度指标等绩效目标明确、合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

9.事前绩效评估总体结论

经充分论证评估，朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目，实施具有一定的必要性及公益性，收益性较好；项目投资合规性与项目成熟度较高；项目资金来源和到位情况具有可行性；项目收入、成本、收益预测基本合理；债券资金需求基本合理；项目偿债计划基本可行；绩效目标较合理。

综上，该项目“整体情况评估”得分为 92 分，“本年度债券需求评估”得分为 88 分，建议对该项目“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. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)；
2. 《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办〔2006〕745号)；
3. 《建设项目交通影响评价报告收费标准》；
4. 《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目社会稳定风险评估暂行办法的通知》(发改投资〔2012〕2492号)；
5. 《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第248号)；
6. 《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)；
7. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令第124号)；
8. 《关于印发<北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见>的通知》(京国土房管拆字〔2003〕666号)。
9. 市政基础设施建设费依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

10.《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);

11.《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见(试行)》(京规自发〔2022〕350号);

12.关于印发《朝阳区城中村改造项目成本认定工作细则(试行)》的通知(朝发改〔2024〕324号)。

二、估算范围

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

三、估算说明

1.前期费用参考对应收费文件并结合市场水平确定。

2.征地补偿及相关税费按照北京市征地补偿相关政策,结合本项目预计征地补偿安置内容估算。

3.腾退补偿及相关费用、安置房建设投资参考已经在区政府备案的腾退补偿方案,并结合乡政府提供的情况估算。

4.其他费用、市政基础设施建设费,结合项目预估。

5.财务费用根据专项债发行金额、年限、利率预估。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,995,271 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

金额单位：万元

序号	科目	投资额	备注
一	土地整理投资	1288448	1-5 项之和
1	前期费用	6859	参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地补偿及相关税费	109229	土地补偿费、地上附着物补偿、征地相关税费、其他费用等
3	腾退补偿及相关费用	1111289	包含国有企业职工宿舍腾退、国有土地上非住宅腾退、宅基地腾退、集体土地上非住宅腾退、市政和基础设施拆改移费用、腾退相关费用、外购安置房费用等
4	其他费用	7071	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等
5	财务费用	54000	暂按 3 年期专项债 120 亿元估算，利率暂按 1.5% 估算
二	安置房建设投资	623779	安置房项目单独立项
三	市政基础设施建设	83044	支路及随路市政管线工程单独立项
四	投资合计	1995271	一至三项之和

五、资金筹措

本项目总投资估算 1,995,271 万元，计划使用财政预算资金 795,271 万元，占比 39.86%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 1,200,000 万元，占比 60.14%。三者合计 1,995,271 万元。

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	2025	2026	2027	2028	2029	合计	各类型占
财政预算资金	-	16097	315588	381447	82139	795271	39.86%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券	251800	612800	335400	-	-	1200000	60.14%
合计	251800	628897	650988	381447	82139	1995271	100.00%
分年度占比	12.62%	31.52%	32.63%	19.12%	4.11%	100.00%	-

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券。其中专项债券资金 1,200,000 万元，无其他市场化融资。

专项债券融资规模。本项目计划申请专项债券总额 1,200,000 万元，已发行专项债券 251,800 万元，期限 5 年，本期申请发行专项债券 406,700 万元，2026 年 6 月计划发行专项债券 206,100 万元，期限均为 5 年，预计利率 1.89%（该利率按照测算日 2026 年 1 月 7 日五年期国债收益率五日均线 1.6378%，上浮 25BP，即 $1.6378\% + 0.25\% = 1.8878\%$ ）。

2027 年度计划发行政府专项债券 335,400 万元，发行期限 3 年，预计融资利率 1.65%。本批次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，全部投向于城中村改造公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

第四章项目收入分析

一、项目预测收入分析

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 4,596,569 万元。

表 4-1 项目预测收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入合计
1	土地出让净收入	4,596,569
合计		4,596,569

（一）基本假设及依据

该项目位于小红门乡牌坊村、小红门村、肖村、龙爪树村，其中本体四至范围为东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。

1. 土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法、基准地价法分别测算土地出让价格，然后住宅用地和商业用地选取较为适用的两种评估方法，各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取朝阳区近三年土地成交的案例情况如下：

经营性住宅用地成交表:

序号	成交日期	宗地名称	规划建筑面积 (m²)	规划用途	土地 级别	居住建筑面 积	公共配套 建筑面积	成交价(万 元)	居住用地 楼面单价	级别 修正	期日修 正系数	修正后
1	2025-11-25	北京市朝阳区松榆里平房区域城中村改造项目 0410-0001 地块二类城镇住宅用地	80,849.27	R2 二类居 住用地	4	80,849.27		502,400.00	62,140.32	0.81	1.000	50,518.21
2	2025-2-11	北京市朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开 发项目 1205-0007、三间房乡南区棚户区改造 土地开发项目 1202-0006、0007 地块 R2 二类 居住用地、A334 托幼 用地	172,935.57	R2 二类居 住用地、 A334 托幼 用地	5	169,255.10	3,680.46	872,950.00	51,575.99	1.23	0.997	63,251.13
3	2024-6-25	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级 开发项目 1303-686 地块、1303-687 地块	125,853.00	R2、A334	4	122,253.39	4,000.00	638,000.00	52,186.69	1.00	0.990	51,675.26
住宅综合单价									55,301.00			55,148.20

经营性商业用地成交表:

序号	宗地名称	规划建筑面积 (m²)	规划用途	土地级别	容积率	成交价 (万元)	成交楼面单价 (元/m²)	容积率修正	级别修正	期日修正系数	修正后出让 价格
1	朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块	47,747.00	B4	III-9	4.5	134,000.00	28,065.00	1.085	0.791	0.993	23,930.07
2	朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化 项目 0313-5597、5598、5599 地块	275,500.00	B4	IV-13	4.4	635,800.00	23,078.00	1.085	1.000	0.993	24,869.03
3	朝阳区大屯地区 0205-659 地块及周边储备用地	17,600.00	B4	IV	1.8	37,700.00	21,420.00	0.939	1.000	0.975	19,594.45
商业综合单价							24,187.67				22,797.85

注：修正后商业用地容积率为 2.5。

在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日修正及其他考虑因素调整后预测未来住宅用地挂牌价格约 55,148.20 元/平方米，商业用地（容积率 2.5）出让价格约 22,797.85 元/平方米。

1.2 住宅剩余法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地市场价格 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设成本 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润等。

（1）采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 73,000 元/m²-78,000 元/m²，经查询网上在售且区域较近楼盘朝阳中建星光里挂牌新房价格 75,000 元/平方米，位置处于朝阳区小红门路。测算本项目预期开发完成后均价约 75,000 元/m²。住宅开发完成后的房地产价值 = 108.01 万 m² × 7.5 万元/m² = 8,100,750 万元。

① 土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的 3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为 V，则取得土地税费为 3.05%V。

②建设成本

住宅房屋建设成本 945,844 万元，考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项，详见下表：

序号	项目	住宅成本	说明
1	建安工程费（元/m ² ）	6950	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费（元/m ² ）	2500	
1.2	安装工程费（元/m ² ）	2450	按建筑面积 2450 元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/m ² ）	2000	住宅按 1000 元/平方米，公建外装修和室内公共部分精装修 1000 元/平方米
2	小市政建设费（元/m ² ）	695	按建安工程费的 10%计取
3	工程建设其他费（元/m ² ）	695	按建安工程费的 10%计取。
小计		8340	1-3 项之和
4	不可预见费（元/m ² ）	417	按小计的 5%计提
5	房屋建设成本单价（元/m ² ）	8757	小计+不可预见费
6	建筑面积（万 m ² ）	108.01	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
7	房屋建设成本总价（万元）	945844	建设成本单价×建筑面积÷10000

③销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用 243,023 万元。

④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按 4.75%考虑。财务费用为 44,928 万元。

⑤销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6% 估算，住宅部分销售税费 453,642 万元。

⑥ 开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 25%，住宅部分的开发利润 297,217 万元。

⑦ 地价估算结果

土地市场价值 = 开发完成后的房地产价值 - 土地取得税费 - 建设成本 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润等

居住用地市场价值 $V = 8100750 - 3.05\%V - 945844 - 243023 - 44928 - 453642 - 297217$

居住用地市场价值 $V = 4,429,636$ 万元

居住用地楼面单价 $41,011 \text{ 元/m}^2 = 4,429,636 \text{ 万元} / 108.01 \text{ 万 m}^2$

1.3 基准地价法测算土地出让价格

商业地块采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	3 号地 (2303-01)	20 号地 (0502-26)	21 号地 (0502-27)	22 号地 (2301-01)
1	容积率	2.5	3.5	3.5	1.5
2	用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
3	区片编号	IV-10	IV-10	IV-10	V-11
4	区片价格 (元/平方米)	16920	16920	16920	17400
5	开发程度修正	0	0	0	0

序号	项目	3 号地 (2303-01)	20 号地 (0502-26)	21 号地 (0502-27)	22 号地 (2301-01)
6	适用的基准地价	16920	16920	16920	17400
7	用途修正	1	1	1	1
8	期日修正	1.0322	1.0322	1.0322	1.0322
9	年期修正	1	1	1	1
10	容积率修正 (X)	1.0000	0.952	0.952	1.1084
11	因素修正	1.0611	1.0611	1.0611	1.0611
12	楼面熟地价 (元/m ²)	18532	17642	17642	21124

1.4 各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、剩余法、基准地价法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地出让价格。其中：土地出让价格为商业 3 号地 (2303-01) 20,664.93 元/平方米，商业 20 号地 (0502-26) 19,672.78 元/平方米，商业 21 号地 (0502-27) 19,672.78 元/平方米，商业 22 号地 (2301-01) 23,196.57 元/平方米，住宅用地 48,079.60 元/平方米。

序号	土地 使用 性质	地块信息	容 积 率	基准地价 法 (50%)	市场比较 法 (50%)	剩余法 (50%)	预测单价
1	商业 服务 用地	3 号地 (2303-01)	2.5	18,532.00	22,797.85		20,664.93
2		20 号地 (0502-26)	3.5	17,642.00	21,703.55		19,672.78
3		21 号地 (0502-27)	3.5	17,642.00	21,703.55		19,672.78
4		22 号地 (2301-01)	1.5	21,124.00	25,269.14		23,196.57
5	二类居住用地		2.3-2.8		55,148	41,011	48,079.60

(二) 土地出让产生的收入

项目土地预期出让计划表

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	出让时间	备注
1	11号地	二类居住用地	1.21	2.5	3.02	2023	已出让
2	9号地	二类居住用地	2.20	3	6.17	2024	已出让
3	5号地	二类居住用地	3.89	3	9.74	2027	
4	6号地	二类居住用地	2.74	2.6	7.12	2027	
5	2号地	二类居住用地	4.03	2.4	9.59	2028	
6	4号地	二类居住用地	3.47	2.6	9.03	2029	
7	7号地	二类居住用地	3.04	2.6	7.91	2029	
8	12号地	二类居住用地	3.38	2.5	8.44	2029	
9	13号地	二类居住用地	2.10	2.5	5.26	2029	
10	14号地	二类居住用地	2.99	2.5	7.48	2029	
11	1号地	二类居住用地	2.57	2.6	6.67	2030	
12	16号地	二类居住用地	2.40	2.3	5.51	2030	
13	17号地	二类居住用地	2.05	2.5	5.14	2030	
14	10号地	二类居住用地	4.22	2.5	10.55	2031	
15	15号地	二类居住用地	2.28	2.8	6.38	2031	
16	3号地	商业用地	2.79	2.5	6.97	2030	
17	20号地	商业用地	0.98	3.5	3.44	2030	
18	21号地	商业用地	1.94	3.5	6.81	2030	
19	22号地	其他类多功能 用地	1.70	1.5	2.56	2030	

1.本项目以前年度居住用地11号地和9号地已完成出让收入317,125万元;

序号	规划地块编号	用地性质	容积率	地上建筑面积(万平方米)	出让时间	成交楼面单价	成交价格	市级分享收入	区级留存	用途
1	11号地	R2	2.5	3.02	2023	47219	142600	22816	118353	区政府统筹
2	9号地	R2	3	6.17	2024	38817	239500	38320	198772	区政府统筹
									317125	

2.拟出让土地情况

居住用地暂按48,079.60元/平方米考虑,剩余未出让住宅用地规划建筑规模98.82万平方米;

商业3号地(2303-01)容积率2.5,预计成交单价20,664.93元/平方米;

商业20号地(0502-26)容积率3.5,预计成交单价19,672.78元/平方米;

商业21号地(0502-27)容积率3.5,预计成交单价19,672.78元/平方米;

商业用地22号地(2301-01)容积率1.5,预计成交单价23,196.57元/平方米。

居住用地规划建筑面积98.82万平方米,商业服务用地规划建筑面积19.78万平方米,土地入市预期出让收入合计5,156,290万元(不含已出让部分382,102万元)。预测该项目2031年全部完成上市并收回资金。

该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万㎡)	出让时间	楼面单价	预计/成交价格	是否用于还本付息来源
1	11号地	二类居住用地	1.21	2.5	3.02	2023	47219	142601	
2	9号地	二类居住用地	2.20	2.8	6.17	2024	38817	239501	
3	5号地 (0502-10)	二类居住用地	3.89	3	9.74	2027	48080	468295	
4	6号地 (2303-03)	二类居住用地	2.74	2.6	7.12	2027	48080	342327	
5	2号地 (0502-06)	二类居住用地	4.03	2.4	9.59	2028	48080	461083	
6	4号地 (0502-08)	二类居住用地	3.47	2.6	9.03	2029	48080	434159	用于偿还2030年到期的债券及本息
7	7号地 (2303-05)	二类居住用地	3.04	2.6	7.91	2029	48080	380310	用于偿还2030年到期的债券及本息
8	12号地 (0502-18)	二类居住用地	3.38	2.5	8.44	2029	48080	405792	
9	13号地 (0502-22)	二类居住用地	2.1	2.5	5.26	2029	48080	252899	用于偿还2030年到期的债券及本息
10	14号地 (0502-23)	二类居住用地	2.99	2.5	7.48	2029	48080	359635	
11	1号地 (0501-07)	二类居住用地	2.57	2.6	6.67	2030	48080	320691	用于偿还2031年到期的债券及本息
12	16号地 (0501-09)	二类居住用地	2.4	2.3	5.51	2030	48080	264919	用于偿还2031年到期的债券及本息
13	17号地 (0501-12)	二类居住用地	2.05	2.5	5.14	2030	48080	247129	用于偿还2031年到期的债券及本息
14	10号地 (0502-16)	二类居住用地	4.22	2.5	10.55	2031	48080	507240	
15	15号地 (0502-01)	二类居住用地	2.28	2.8	6.38	2031	48080	306748	
16	3号地 (2303-01)	商业用地	2.79	2.5	6.97	2030	20665	144035	用于偿还2031年到期的债券及本息
17	20号地 (0502-26)	商业用地	0.98	3.5	3.44	2030	19673	67674	用于偿还2031年到期的债券及本息
18	21号地 (0502-27)	商业用地	1.94	3.5	6.81	2030	19673	133972	
19	22号地 (2301-01)	商业服务业用地	1.70	1.5	2.56	2030	23197	59383	
小计			19.54		127.79			5538392	

(三) 土地出让计提资金

主要指土地出让后计提的相关政策性资金,根据北京市相关政策,经测算土地出让成本约 941,823 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下:

1. 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)、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法和用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知(京财经二〔2005〕855号)的文件规定,本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例,本地区比例为 15%,朝阳区为二等,平均收益为 125 元每平方米,按照 15%的计提比例。

经测算,需计提农业土地开发资金约 937 万元。

2. 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)、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教

育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677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%。

经测算,需计提教育资金约18,248万元。

3.农田水利建设资金

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)、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677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%。

经测算,需计提农田水利建设资金约18,248万元。

4.保障性安居工程资金

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,本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支

出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%。

经测算，需计提保障性安居工程资金约 18,248 万元。

5. 市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 108.01 万平方米，商业用地 19.78 万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 16% 计取，该项目土地出让市级分享收入约 886,143 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-出让计提资金）4,596,569 万元。

二、计划还本付息收入说明

该项目计划使用未来预期**土地入市净收入**的部分地块用于还本付息，按照本息情况需对应地块的收益约 1,752,688 万元。

土地出让的部分收入用于偿还的收入覆盖债券本息即可，剩余其他收入区政府统筹。

基本信息						预测情况			土地出让净收益	是否用于还本付息来源
序号	规划地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万m ²)	出让时间	楼面单价	预计/成交价格		
1	4号地(图则0502-08)	二类居住用地	3.47	2.6	9.03	2029	48080	434159	360334	用于偿还2030年到期的债券及本息
2	7号地(图则2303-05)	二类居住用地	3.04	2.6	7.91	2029	48080	380310	315642	用于偿还2030年到期的债券及本息
3	13号地(图则0502-22)	二类居住用地	2.10	2.5	5.26	2029	48080	252899	209895	用于偿还2030年到期的债券及本息
4	1号地(图则0501-07)	二类居住用地	2.57	2.6	6.67	2030	48080	320691	266161	用于偿还2031年到期的债券及本息
5	16号地(图则0501-09)	二类居住用地	2.40	2.3	5.51	2030	48080	264919	219868	用于偿还2031年到期的债券及本息
6	17号地(图则0501-12)	二类居住用地	2.05	2.5	5.14	2030	48080	247129	205106	用于偿还2031年到期的债券及本息
7	3号地(图则2303-01)	商业用地	2.79	2.5	6.97	2030	20665	144035	119521	用于偿还2031年到期的债券及本息
8	20号地(图则0502-26)	商业用地	0.98	3.5	3.44	2030	19673	67674	56161	用于偿还2031年到期的债券及本息
	合计				49.93				1,752,688	

第五章项目运营成本分析

本项目作为城中村改造项目，不涉及运营成本。

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	分年收益								合计
	2024 年及以前	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
项目收入	317125	0	0	672782	382676	1521142	1027267	675577	4596569
运营支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中用于还本付息“-”						885871	866818		1752689
剩余收益	317125	0	0	672782	382676	635271	160449	675577	2843880

二、项目融资本息

2025 年发行专项债券 251,800 万元，其中：

①通过调减北京市政府专项债券（二期）十八里店乡小武基城中村改造项目的专项债券资金 6,600.00 万元（2025 年 2 月 4 日发行），票面利率 1.50%，期限 5 年，每年付息一次，原项目的利息自 2025 年 6 月 16 日起，剩余期限利息计入本项目；

②通过调减北京市政府专项债券（八期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目的专项债券资金 53,000.00 万元（2025 年 2 月 18 日发行），票面利率

1.51%，期限 5 年，每年付息一次，原项目的利息自 2025 年 6 月 16 日起，剩余期限利息计入本项目；

③通过调减北京市政府专项债券（八期）十八里店乡小武基城中村改造项目的专项债券资金 134,600.00 万元（2025 年 2 月 18 日发行），票面利率 1.51%，期限 5 年，每年付息一次，原项目的利息自 2025 年 6 月 16 日起，剩余期限利息计入本项目；

④2025 年发行北京市政府专项债券（二十四期）57,600 万元，期限 5 年，每年付息一次，票面利率 1.56%。

本期新增发行专项债券 406,700 万元，期限 5 年，每年付息一次，预计利率 1.89%（该利率按照测算日 2026 年 1 月 7 日五年期国债收益率五日均线 1.6223%，上浮 25BP，即 $1.6378\% + 0.25\% = 1.8878\%$ ），本期发行债券主要用于该项目的前期费用、征拆补偿、安置房建设等费用的支出。

2026 年 6 月计划发行专项债券 206,100 万元，期限 5 年，每年付息一次，预计利率 1.89%。

2027 年及后续年度发行政府专项债券 335,400 万元，发行期限 3 年，预计融资利率 1.65%（该利率按照测算日 2026 年 1 月 7 日三年期国债收益率五日均线 1.39662%，上浮 25BP，即 $1.3966\% + 0.25\% = 1.6466\%$ ）。

预计融资利率以中国债券信息网 2026 年 1 月 7 日为测算

日，3 年期和 5 年期中债国债五日均线值为基础，上浮 25BP 作为假设依据。

项目该项目累计还本付息金额 1,292,720 万元。

表 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	已发债券金额	新增发债金额	本期偿还	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年		187600			1.51%		
2	2025 年		6600			1.50%		
3	2025 年		57600			1.56%		
4	2026 年	251800		612800		1.89%	2887	2887
4.1	本期发行			406700		1.89%		
4.2	2026 年 6 月发行			206100		1.89%		
5	2027 年	864600		335400		1.65%	15412	15412
6	2028 年	1200000				存续期内对应债券利率	20946	20946
7	2029 年	1200000					20946	20946
8	2030 年	1200000			587200		20946	608146
9	2031 年	612800			612800		11582	624382
合计		-	251800	948200	1200000		92720	1292720

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 6-4 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
	总收入	拟用于还本付息	到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年及以前	317125					
2025						
2026				2887	2887	

年度	项目收益		融资			年度可否平衡
	总收入	拟用于还本付息	到期本金	到期利息	本息合计	
2027	672782			15412	15412	
2028	382676			20946	20946	
2029	1521142	885871		20946	20946	
2030	1027267	866818	587200	20946	608146	
2031	675577		612800	11582	624382	
合计	4596569	1752689	1200000	92720	1292720	平衡
本息覆盖倍数			1.36			

注：拟用于还本付息的收入仅为未来部分地块土地出让净收入。

综上，本项目计划使用部分地块的土地收益约 1,752,689 万元用于还本付息，对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.36，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，本项目用未来土地出让**部分地块**净收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.36，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。**土地出让的部分地块收入用于偿还债券的本息即可，剩余其他收入区政府统筹。**

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。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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1.22，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比		
	-10%	0%	10%
项目产生的净收益	4136912	4596569	5056226
用于偿债资金合计	1577420	1752689	1927957
债券还本付息额	1292720	1292720	1292720
资本金偿还利息	92720	92720	92720
净收入偿还的债券本息额	1200000	1200000	1200000
债券本息覆盖率	1.22	1.36	1.49

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朝阳区农业农村局名下。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，北京市朝阳区农业农村局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、扣减年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

对应的偿债收入：项目收入明显高于发债本息，拟计划

使用未来出让的部分地块的净收入用于项目还本付息，债券本息用土地出让的部分地块收入即可偿还，剩余收入由区政府统筹。

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。

