

2026 年北京市政府专项债券（四期）
青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目
专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京青云祥合建设发展有限公司

主管部门（全称）：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

北京市大兴区财政局

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 | 4 |
| 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 | 9 |
| 十一、项目建设运营模式 | 10 |
| 十二、项目投后管理 | 10 |
| 第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 | 12 |
| 一、项目实施的必要性 | 12 |
| 二、项目经济效益 | 13 |
| 三、项目社会效益 | 14 |
| 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 | 22 |
| 一、编制依据及原则 | 22 |
| 二、估算范围 | 22 |
| 三、估算说明 | 22 |
| 四、建设内容及投资估算 | 23 |
| 五、资金筹措 | 24 |
| 六、组合融资 | 25 |
| 第四章项目收入分析 | 26 |
| 一、项目经营性收入分析 | 26 |
| 二、项目政府性基金补贴收入 | 33 |
| 三、项目收入合计 | 33 |

| | |
|--------------------------|----|
| 第五章项目运营成本分析 | 34 |
| 一、农业土地开发资金 | 34 |
| 二、农田水利建设资金 | 34 |
| 三、教育资金 | 35 |
| 四、保障性安居工程资金 | 35 |
| 五、国有土地收益基金 | 35 |
| 六、市级分享支出 | 36 |
| 第六章项目收益与融资平衡方案 | 38 |
| 一、项目收益分析 | 38 |
| 二、项目融资本息 | 38 |
| 三、项目收益与融资平衡分析 | 41 |
| 四、项目收益融资平衡评价结果 | 42 |
| 第七章项目风险控制 | 43 |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 | 43 |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 | 43 |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 | 44 |
| 四、敏感性分析 | 45 |
| 第八章还款保障情况 | 46 |
| 一、还款责任及保障 | 46 |
| 二、项目资产管理 | 46 |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 | 47 |
| 第九章项目信息披露计划及主管部门责任 | 49 |
| 一、信息披露计划 | 49 |
| 二、主管部门责任 | 49 |
| 第十章其他需要说明的事项 | 50 |

第一章项目概况

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目总投资 2,070,189 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,427,000 万元，已发行 1,222,000 万元，其中 2019 年发行专项债券 600,000 万元，发行期限 5 年，于 2024 年到期，已发行再融资至 2031 年。2022 年发行 200,000 万元，发行期限 7 年。2023 年第一期发行 54,100 万元，发行期限 5 年；2023 年第二期发行 25,900 万元，发行期限 5 年；2023 年第三期发行 68,600 万元，发行期限 5 年。2023 年调增专项债券资金 25,000 万元，债券期限 10 年。2024 年发行 97,700 万元，期限 5 年。2025 年第一期发行 30,000 万元，发行期限 7 年；2025 年第二期发行 120,700 万元，发行期限 7 年。剩余 205,000 万元预计于 2026-2028 年发行，其中 2026 年计划发行 66,700 万元，用作项目资本金，本批次发行 54,300 万元，计划发行期限 7 年；2027 年计划发行 80,000 万元，计划发行期限 5 年；2028 年计划发行 58,300 万元，计划发行期限 5 年。债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

一、项目所在区域情况

大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，总面积 1036.33 平方公里。大兴区东邻通州区，

南邻河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2024 年大兴区地区生产总值增长 5.2%；一般公共预算收入完成 1,104,000 万元、增长 5%；固定资产投资达 8,359,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,888,000 万元；社会消费品零售额完成 6,874,000 万元；城镇居民人均可支配收入稳步增长。

表 1-1 北京市大兴区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 一般公共预算收入 | 104.00 | 105.1 | 110.4 |
| 一般公共预算支出 | 239.00 | 243.9 | 251.4 |
| 政府性基金预算收入 | 119.71 | 197.3 | 170.2 |
| 政府性基金预算支出 | 515.53 | 358.7 | 177.4 |

二、项目名称

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”），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，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本次专项债券用作项目资本金，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中专项债券用作项目资本金行业范围。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 1,222,000 万元，支持

项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1,222,000 万元，支出进度 100%其中：本项目已累计发行专项债券 1,222,000 万元，目前已累计支出 1,222,000 万元，支出进度 100%。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

| | | | |
|-----------------------------|---|------|----------------------------------|
| 单位名称 | 北京青云祥合建设发展有限公司 | | |
| 法定代表人 | 管保权 | 成立日期 | 2016 年 4 月 22 日 |
| 注册资本 | 11428.00 万元 | 营业期限 | 2016 年 4 月 22 日至 2066 年 4 月 21 日 |
| 统一社会信用代码 | 91110115MA0053096N | | |
| 注册地址 | 北京市大兴区青云店镇祥云路 2 号 | | |
| 经营范围 | 许可项目：房地产开发经营。（依法需批准的项目，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；物业管理；非居住房地产租赁。（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 | 国有控股混合所有制企业 | | |
| 股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报） | 中城中兴（北京）有限公司持有 70%的股权； 北京青云祥泰科技发展有限公司持有 30%的股权。 | | |

北京青云祥合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

本项目主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会。北京市大兴区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京青云祥合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大兴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

本项目主要建设规模和内容是：总用地面积约 198.03 公顷，规划总建筑面积 178.68 万平米，其中安置房约 77.8 万平方米、经营性住宅约 59.08 万平方米，商业约 10.28 万平方米，公建混合住宅约 16.59 万平方米，配套设施约 14.92 万平方米。

六、项目投资估算

本项目总投资 2,070,189 万元，其中前期费用 52,250 万元，占比 2.52%；土地征收补偿成本 258,863 万元，占比 12.50%；征收、拆迁补偿成本 1,019,488 万元，占比 49.25%；安置房建设成本 554,553 万元，占比 26.79%；市政基础设施建设成本 27,156 万元，占比 1.31%；其他费用 9,901 万元，占比 0.48%；财务费用 147,978 万元，占比 7.15%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

| 投资构成类别 | 前期费用 | 土地征收补偿成本 | 征收、拆迁补偿成本 | 安置房建设成本 | 市政基础设施建设成本 | 其他费用 | 财务费用 | 合计 |
|--------|--------|----------|-----------|---------|------------|-------|---------|-----------|
| 投资估算金额 | 52,250 | 258,863 | 1,019,488 | 554,553 | 27,156 | 9,901 | 147,978 | 2,070,189 |
| 占比 | 2.52% | 12.50% | 49.25% | 26.79% | 1.31% | 0.48% | 7.15% | 100% |

从资金来源看，项目计划使用财政统筹安排资金 643,189 万元，占比 31.07%；专项债券资金 1,427,000 万元，占比 68.93%。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北京市大兴区青云店镇。项目四至分别是：东至东店新村西边界，西至 104 国道，南至 104 国道，北至旱河。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，开发周期 173 个月，已在 2019 年 8 月开工，预计安置房 2027 年 12 月竣工验收投入使用，2033 年完成开发。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2019 年 6 月 11 日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 A 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 B 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 C 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 D 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 E 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2022 年 11 月 2 日、2022 年 11 月 4 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京（2022）大不动产权第 0040831 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为 R2 类居住用地，面积 14207.48 平方米；京（2022）大不动产权第 0040829 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为 R2 类居住用地，面积 18462.32 平方米；京（2022）大不动产权第 0041095 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 类居住用地，面积 15672.17 平方米；京（2022）大不动产权第 0040822 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 类居住用地，面积 23424.95 平方米；京（2022）大不动产权第 0041097 号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 类居住用地，面积 33084.35 平方米；京（2022）大不动产权第 0040824 号），载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为 R2 类居住用地，面积 14519.53 平方米。

3. 规划审批。2021 年 4 月 2 日至 2022 年 7 月 26 日期间，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工

程 DX08-0300-0017(1#)地块(1-1#住宅楼等7项),位于大兴区青云店镇,总建筑面积96003.25平方米,其中地上建筑面积60269.01平方米,地下建筑面积35734.24平方米;青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程 DX08-0300-0020(3#)地块(3-1#住宅楼等12项),位于大兴区青云店镇,总建筑面积183405.08平方米,其中地上建筑面积113506.77平方米,地下建筑面积69898.31平方米;青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程 DX08-0300-0041(4#)地块(4-1#住宅楼等9项),位于大兴区青云店镇,总建筑面积96338.71平方米,其中地上建筑面积58989.05平方米,地下建筑面积37349.66平方米;青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程 DX08-0300-0021(5#)地块(5-1#住宅楼等10项),位于大兴区青云店镇,总建筑面积119922.87平方米,其中地上建筑面积74801.61平方米,地下建筑面积45121.26平方米;青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程 DX08-0300-0047(8#)地块(8-2#住宅楼等10项),位于大兴区青云店镇,总建筑面积105198.85平方米,其中地上建筑面积62973.1平方米,地下建筑面积42225.75平方米;青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程 DX08-0300-0049(10#)地块(10-1#住宅楼等9项),位于大兴区青云店镇,总建筑面积78061.98平方米,其中地上建筑面积47286.34平方米,地下建筑面积30775.64平方米;青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安

置房工程 DX08-0300-0026 (11#) 地块(11-1#住宅楼等 8 项), 位于大兴区青云店镇, 总建筑面积 102082.34 平方米, 其中地上建筑面积 66815.54 平方米, 地下建筑面积 35266.8 平方米; 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0024 (7#) 地块(7-1#住宅楼等 10 项), 位于大兴区青云店镇, 总建筑面积 143061.96 平方米, 其中地上建筑面积 87519.69 平方米, 地下建筑面积 55542.27 平方米。

4. 环评备案。2020 年 11 月 22 日, 本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案, 备案号: D 片区 202011011500003482, E 片区 202011011500003481。

5. 施工许可。2022 年 7 月 4 日, 北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》。分别为: 《建筑工程施工许可证》编号 110115202207040501, 工程名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0017 (1#) 地块(1-1#住宅楼等 7 项), 建设面积 96003.25 平方米; 《建筑工程施工许可证》编号 110115202207040301, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0020 (3#) 地块(3-1#住宅楼等 12 项), 建设面积 183405.08 平方米; 《建筑工程施工许可证》编号 110115202207040101, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0041 (4#) 地块(4-1#住宅楼等 9 项), 建设面积 96338.71 平方米; 《建筑工程施工许可证》编号

110115202207040401, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0021(5#) 地块 (5-1# 住宅楼等 10 项), 建设面积 119922.87 平方米; 《建设工程施工许可证》编号 110115202207040201, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0047(8#) 地块 (8-2# 住宅楼等 10 项), 建设面积 105198.85 平方米; 《建设工程施工许可证》编号 110115202207040601, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0049(10#) 地块 (10-1# 住宅楼等 9 项), 建设面积 78061.98 平方米; 《建设工程施工许可证》编号 110115202207010101, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0026(11#) 地块 (11-1# 住宅楼等 8 项), 建设面积 102082.34 平方米; 《建设工程施工许可证》编号 110115202208160201, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0024(7#) 地块 (7-1# 住宅楼等 10 项), 建设面积 143061.96 平方米。均载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司。

综上, 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发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, 由北京青云祥合建设发展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

本项目开发周期 14 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，运营工作由北京青云祥合建设发展有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京青云祥合建设发展有限公司向北京市大兴区财政局上缴项目运营收益后，由北京市大兴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。北京青云祥合建设发展有限公司负责市场化融资本息偿还。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。

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，权益登记在北京市大兴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

本项目位于北京市大兴区青云店镇，青云店镇位于北京市东南郊大兴区东部，北距永定门 25 公里、西距大兴新城黄村 15 公里、南距廊坊市 38 公里、东部与通州区接壤，镇域北部与瀛海地区接壤。青云店镇镇域总面积约 70 平方公里，辖 49 个自然村，常住人口约 3.3 万人。项目总用地面积约 198.03 公顷，规划总建筑面积 178.68 万平米，其中安置房约 77.8 万平方米、经营性住宅约 59.08 万平方米，商业约 10.28 万平方米，公建混合住宅约 16.59 万平方米，配套设施约 14.92 万平方米。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，已成为城市中“二元结构”的一大表现，有必要加快改造的步伐。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

（二）高度契合地区规划。

本项目位于大兴区东南部，六环路以南，104 国道东侧。是连接大兴新城、亦庄新城、新航城（北京新机场）的重要通廊。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

随着青云店镇棚户区改造土地开发项目的实施，将有力推动北京大兴区青云店镇建设，促进产居融合发展，加快推进该地区城市化进程，有效提升生态环境品质，助力总规和分区规划落实和非首都功能疏解。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

城市化是我国社会现代化的关键命题，城市化中最大挑战之一就是住房问题。广大中间收入群体最大的生活成本差别就是在住房成本。这个问题解决不好，会给社会稳定和经济的可持续发展带来很大隐患。这些人口不仅平均的住房支付能力差，而且流动性大，收入变动也快。加大安置房的供应力度，可以大大降低生活成本，增强其安全感和幸福感，持久保持城市竞争力。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

棚户区改造项目的建设将有效促进区域消费。青云店镇棚户区改造土地开发项目的实施建设势必将带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，使他们从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的实施对促进该地区的经济发展具有十分重要的意义。可以有效地解决青云店镇居民家庭的住房困难，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。并且棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。不仅如此，棚户区改造可以大力调整产业结构，腾退低端产业，加快升级商业服务业，优化产业结构，拉动区域经济发展，提高经济发展质量和效益。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。根据项目收益与融资平衡测算，本项目的整体开发收益能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发成本，项目执行本身具备一定经济效益。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，安置房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，这又将推动当地经济社会又好又快发展。

本项目的建设将完善住房供应体系。项目区将形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，良好的居住生活环境、快捷方便的交通、适度的商业规模、合理的规划布局以及健全的配套功能有助于提高区域成熟度，促进居住、休闲、养老、教育、娱乐等公共服务设施的集合；项目的建设将满足租户较高的物质文化需求。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。青云店镇大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区高质量发展，深化城乡协同发展；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展，是重大的保障性安居工程。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

项目的建设符合大兴区经济发展和整体规划的要求，形成优势带动产业发展，能够满足政府的社会目标，对于加快大兴区发展起到推动作用，项目建成后具有一定的辐射能力，可以形成区域优势，对整个地区的良性发展有着一定的意义。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性；

青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于 2016 年开始连续 5 年开始将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始实施对项目区域实施改造。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发(2013) 25 号)强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”。本项目的实施可以有效地解决青云店镇 9 个村村民家庭的住房困难；可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区东南部高质量发展，深化城乡协同发展；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均

衡发展，是重大的保障性安居工程，关系百姓基本生活，具有公益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；

本项目于 2019 年 8 月启动，目前已取得控规批复、立项核准，用地预审等前期手续，安置房工程已取得工程规划许可证，工程施工许可证等手续。大兴区政府已批准本项目《青云店镇中心镇区棚户区改造项目实施方案》、《青云店镇中心镇区棚户区改造住宅房屋拆除腾退补偿安置方案》《青云店镇中心镇区棚户区改造非住宅房屋拆除腾退补偿方案》和《青云店镇中心镇区棚户区改造公房拆除腾退补偿方案》，且上述补偿方案已在大兴区住建委备案，项目实施中严格按照已备案的补偿方案支付，严格遵循相关法定程序，确保全过程依法依规、公平、公开、公正。资金使用具有合规性。

本项目已列入《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2020〕11 号）、《北京市住房和城乡建设委员会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印发〈2020 年度全市政策性住房开竣工项目计划〉的通知》（京建发〔2020〕77 号），已取得《北京市住房和城乡建设委员会关于对青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目有关意见的复函》（京建函〔2021〕40 号），是北京市重点工程。

（1）棚改前期手续进展

项目已列入 2022 年北京市开竣工计划大表、北京市重点项目；已取得棚改 A 至 E 片区项目控规批复、规划条件、用地预审意见、立项核准、交评批复、涉水事项论证批复、钉桩报告、稳评批复、地质灾害评估报告、林地占用批复、耕土剥离批复、土壤污染调查批复，市政道路及配套管线、桥梁工程“多规合一”协同意见，基本完成考古勘探和发掘工作。

（2）安置房建设进展

安置房工程已取得选址意见书及用地预审意见、立项核准、“多规合一”平台综合会商意见函、环境影响评价备案、水影响评价、节能审查意见、工程规划许可证、建设方案备案等手续。已取得安置房区域征地批复，已取得 8 个地块的施工许可证，全部主体结构封顶及室内装修，目前基本完成小业主交付工作。

（3）市政基础建设手续进展

已完成路网规划方案、9 项市政专项规划（供水、雨水、污水、中水、电力、燃气、电信、热力、有线电视等）、市政工程项目综合方案、21 条市政道路方案设计、市政管线设计综合，并通过相关主管部门审查。已取得道路及配套管线工程“多规合一”平台协同意见、21 条市政道路用地预审及选址意见书，其中 14 条市政支路已取得规划许可证，8 条路已开工建设，已于 2025 年 4 月竣工。

（4）土地整理入市进展

已取得控规批复、规划条件、用地预审意见、立项核准、交通影响评价批复、涉水事项论证批复等，土壤污染调查批复、文物发掘等工作。2026 年申报三宗地块入市（两宗居住、一宗幼儿园用地），总用地面积 4.38 公顷，并完成了权属审查、入库协议签订、多规合一会商意见，完成预审意见修改，开展推介招商工作。

3. 项目资金来源和到位可行性；

本项目总投资约 2,070,189 万元，资金来源为发行政府专项债券 1,427,000 万元，财政统筹安排资金 643,189 万元。

截至 2025 年 12 月，项目已到位资金约 1,226,200 万元，其中发行政府专项债券 1,222,000 万元，按照资金募集计划，2019 年已发行债券 600,000 万元，2020 年、2021 年均无债券发行，2022 年发行 200,000 万元，2023 年发行 173,600 万元，2024 年发行 97,700 万元，2025 年发行 150,700 万元，2026 年计划发行 66,700 万元，本批次计划发行 54,300 万元，剩余 138,300 万元计划于 2027-2028 年发行。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，且项目安置房回购款用于本项目建设投资。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

（1）项目收入

项目规划经营性土地 17 宗，总出让规模约 85.95 万平方米，拟于 2026 年至 2029 年期间分 4 期入市交易，按目前

土地市场测算预计经营性土地出让收入约 2,983,635 万元。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的土地出让净收入约 2,207,638 万元。

（2）项目成本

项目总投资 2,070,189 万元，其中前期费用 52,250 万元，占比 2.52%；土地征收补偿成本 258,863 万元，占比 12.50%；征收、拆迁补偿成本 1,019,488 万元，占比 49.25%；安置房建设成本 554,553 万元，占比 26.79%；市政基础设施建设成本 27,156 万元，占比 1.31%；其他费用 9,901 万元，占比 0.48%；财务费用 147,978 万元，占比 7.15%。

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目完成后的配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和成本自求平衡。

5. 绩效目标合理性；

该项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，债券偿还能力过关，项目事前绩效评估分数为95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

本项目总投资额以项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土、征拆标准等方面有调整，则总投资额测算结果相应调整。

列示项目投资估算的主要文件依据：

1. 北京龙泰华源房地产顾问集团有限责任公司编制的《青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目实施方案》；
2. 《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 A 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112 号）；
3. 《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 B 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113 号）；
4. 《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 C 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114 号）；
5. 《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 D 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115 号）；
6. 《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 E 片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116 号）。

二、估算范围

本项目总投资包含前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、安置房建设成本、市政基础设施建设成本、其他费用、债务利息等。

三、估算说明

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 52,250 万元、土地征收补偿成本 258,863 万元、征收、拆迁补偿成本 1,019,488 万元、安置房建设成本 554,553 万元、市政基础设施建设成本 27,156 万元、其他费用 9,901 万元、债务利息 147,978 万元等。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2,070,189 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 | 前期费用 | | | | | 52250 | 是 | | | |
| 二 | 土地征收补偿成本 | | | | | 258,863 | 是 | | | |
| 1 | 土地补偿费 | | | | | 22464 | | 亩 | 2807.99 | 80000 |
| 2 | 人员安置费 | | | | | 165671 | | 亩 | 2807.99 | 590000 |
| 3 | 长远收益费 | | | | | 8051 | | 亩 | 1006.34 | 80000 |
| 4 | 青苗及附属物补偿费 | | | | | 10064 | | 亩 | 1006.35 | 100000 |
| 5 | 耕地开垦费 | | | | | 31858 | | 亩 | 637.15 | 500000 |
| 6 | 耕地占用税 | | | | | 2683 | | 万 m ² | 67.09 | 40 |
| 7 | 森林植被恢复费 | | | | | 5745 | | 万 m ² | 19.15 | 300 |
| 8 | 不可预见费 | | | | | 12327 | | 万元 | 246536 | 5% |
| 三 | 征收、拆迁补偿成本 | | | | | 1,019,488 | 是 | | | |
| 1 | 村民住宅房屋拆迁补偿成本 | | | | | 852430 | | | | |
| 2 | 集体非住宅房屋拆迁补偿成本 | | | | | 23405 | | | | |

| 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 | | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 3 | 国有土地非住宅房屋征收补偿成本 | | | | | | | | |
| 4 | 征收、拆迁补偿其他成本 | | | | | | | | |
| 5 | 不可预见费 | | | | | | | | |
| 四 | 安置房建设成本 | | | | | 是 | | | |
| 1 | 建安工程费 | | | | | | | | |
| 2 | 红线内市政费 | | | | | | 万 m ² | 30.32 | 1265 |
| 3 | 商业配套土地使用权出让金及契税 | | | | | | | | |
| 4 | 不可预见费 | | | | | | 万元 | | 8% |
| 五 | 市政基础设施建设成本 | | | | | 是 | | | |
| 六 | 其他费用 | | | | | 是 | | | |
| 1 | 围挡费 | | | | | | 米 | 12494 | 1000 元/米 |
| 2 | 场地看护费 | | | | | | 万平方米 | 196.11 | |
| 3 | 工地施工覆盖网 | | | | | | 万平方米 | 196.11 | 12.0 元/m ² |
| 4 | 土壤剥离费 | | | | | | 万平方米 | 42.48 | 35.0 元/m ² |
| 5 | 扬尘排污费 | | | | | | 万平方米 | 196.11 | |
| 6 | 建设项目使用林地可行性报告 | | | | | | 万平方米 | 19.15 | 2.0 元/m ² |
| 7 | 社会稳定风险评估费 | | | | | | 万平方米 | 196.11 | |
| 8 | 规划实施方案编制费 | | | | | | 万平方米 | 196.11 | |
| 七 | 债务利息 | | | | | | | | |
| 项目总投资合计 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

五、资金筹措

本项目总投资估算 2,070,189 万元，其中财政统筹安排资金 643,189 万元，占比 31.07%；专项债券资金 1,427,000 万元，占比 68.93%；合计 2,070,189 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 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 财政统筹安排资金 | 101,103 | 107,200 | 179,856 | 21,214 | 28,015 | 32,934 |
| 专项债券 | 600,000 | 0 | 0 | 200,000 | 173,600 | 97,700 |
| 合计 | 701,103 | 107,200 | 179,856 | 221,214 | 201,615 | 130,634 |
| 分年度占比 | 33.87% | 5.18% | 8.69% | 10.69% | 9.74% | 6.31% |
| 资金来源类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
| 财政统筹安排资金 | 26,137 | 28,606 | 32,526 | 32,526 | 28,573 | 20,624 |
| 专项债券 | 150,700 | 66,700 | 80,000 | 58,300 | 0 | 0 |
| 合计 | 176,837 | 95,306 | 112,526 | 90,826 | 28,573 | 20,624 |
| 分年度占比 | 8.54% | 4.60% | 5.44% | 4.39% | 1.38% | 0.99% |
| 资金来源类型 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 |
| 财政统筹安排资金 | 3,875 | | | | | |
| 专项债券 | 0 | | | | | |
| 合计 | 3,875 | | | | | |
| 分年度占比 | 0.18% | | | | | |
| 合计 | 2,070,189 | | | | | |

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 2,983,635 万元，收入来源为土地出让带来的收入。

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 2,983,635 万元，来源为土地出让带来的收入。

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 | | 2,983,635 |
| 1 | 土地出让收入 | 2,983,635 |

（一）土地出让收入

1. 拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地 17 宗，总出让规模约 85.95 万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2026 年开始出让，预计 2029 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

表 4-1-1 土地出让计划一览表

面积单位：平方米

| 序号 | 计划供地时间 | R2 二类居住用地 | F2 公建混合住宅用地 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 小计 |
|----|--------|------------|-------------|-----------------|------------|
| 1 | 2026 年 | 198,500 | 39,000 | 26,500 | 264,000.00 |
| 2 | 2027 年 | 312,500 | | | 312,500.00 |
| 3 | 2028 年 | 79,800 | | 76,300 | 156,100.00 |
| 4 | 2029 年 | | 126,900 | | 126,900.00 |
| 5 | 合计 | 590,800.00 | 165,900.00 | 102,800.00 | 859,500.00 |

表 4-1-2 土地出让具体情况

| 序号 | 计划供地年份 | 地块编码 | 土地代码 | 用地面积 (公顷) | 建筑规模 (万㎡) | 楼面单价 (万元/㎡) | 预计成交价 (万元) | 预计回笼资金 (万元) | 还款 (万元) |
|----|----------------|----------------|------|--------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| 1 | 2026 年 6 月 | DX08-0300-0058 | R2 | 1.680000 | 4.032000 | 3.8117 | 153,687.74 | 111,384.08 | 80,000.00 |
| 2 | 2026 年 6 月 | DX08-0300-0061 | R2 | 2.272857 | 5.682143 | 3.8117 | 216,586.23 | 156,969.29 | 80,000.00 |
| 3 | 2026 年 12 月 | DX08-0300-0120 | R2 | 3.216659 | 6.754984 | 3.8117 | 257,479.72 | 186,606.56 | 150,700.00 |
| 4 | 2026 年 12 月 | DX08-0300-0121 | R2 | 1.612022 | 3.385246 | 3.8117 | 129,035.43 | 93,517.50 | 66,700.00 |
| 5 | 2026 年 12 月 | DX08-0300-0091 | F2 | 2.599462 | 3.899193 | 2.9804 | 116,211.55 | 89,239.31 | 58,300.00 |
| 6 | 2026 年 12 月 | DX08-0300-0068 | B4 | 1.560000 | 2.652000 | 2.3080 | 61,208.16 | 50,531.02 | 25,000.00 |
| 7 | 2027 年 12 月 | DX08-0300-0115 | R2 | 2.264801 | 4.756082 | 3.8117 | 181,287.58 | 131,386.86 | 97,700.00 |
| 8 | 2027 年 12 月 | DX08-0300-0118 | R2 | 3.178277 | 6.674382 | 3.8117 | 254,407.41 | 184,379.92 | 148,600.00 |
| 9 | 2027 年 12 月 | DX08-0300-0095 | R2 | 2.480000 | 5.704000 | 3.8117 | 217,419.37 | 157,573.11 | 80,000.00 |
| 10 | 2027 年 12 月 | DX08-0300-0098 | R2 | 4.207371 | 9.256216 | 3.8117 | 352,819.19 | 255,703.14 | 200,000.00 |
| 11 | 2027 年 12 月 | DX08-0300-0096 | R2 | 2.111952 | 4.857490 | 3.8117 | 185,152.93 | 134,188.25 | 80,000.00 |
| 12 | 2028 年 12 月 | DX08-0300-0051 | R2 | 3.192122 | 7.980305 | 3.8117 | 304,185.29 | 220,456.08 | 90,000.00 |
| 13 | 2028 年 12 月 | DX08-0300-0052 | B4 | 2.292954 | 4.127317 | 2.3080 | 95,258.48 | 78,641.61 | 50,000.00 |
| 14 | 2028 年 12 月 | DX08-0300-0056 | B4 | 1.946020 | 3.502836 | 2.3080 | 80,845.45 | 66,742.79 | 40,000.00 |
| 15 | 2029 年 12 月 | DX08-0300-0105 | F2 | 3.698672 | 5.548008 | 2.9804 | 165,352.83 | 126,975.09 | 80,000.00 |
| 16 | 2029 年 12 月 | DX08-0300-0087 | F2 | 1.853305 | 2.779958 | 2.9804 | 82,853.85 | 63,623.80 | 40,000.00 |
| 17 | 2029 年 12 月 | DX08-0300-0104 | F2 | 2.905738 | 4.358607 | 2.9804 | 129,903.92 | 99,753.74 | 60,000.00 |
| | 合计 | | | 43.072212 | 85.950766 | | 2,983,695.14 | 2,207,672.13 | 1,427,000.00 |

2. 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

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：

表 4-2-1 居住房地产市场售价

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积(平方米) | 总价(万元) | 单价(元/平方米) | 备注 |
|------|-------|-----------|--------|--------------|----|
| 1 | 一品嘉园 | 82.69 | 298 | 36,038 | |
| 2 | 首地浣溪谷 | 85 | 330 | 38,824 | |
| 3 | 鹿海园五里 | 103 | 425 | 41,262 | |
| 修正价格 | | | | 38,708 元/平方米 | |

表 4-2-2 商业房地产市场售价

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积(平方米) | 总价(万元) | 单价(元/平方米) | 备注 |
|------|----------|-----------|--------|--------------|----|
| 1 | 鑫苑鑫都汇 | 68 | 245 | 36,029 | |
| 2 | 金地格林小镇商铺 | 62 | 200 | 32,258 | |
| 3 | 龙湖时代临街商铺 | 100 | 300 | 30,000 | |
| 修正价格 | | | | 29,486 元/平方米 | |

表 4-2-3 公建房地产市场售价

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积(平方米) | 总价(万元) | 单价(元/平方米) | 备注 |
|------|--------|-----------|--------|--------------|----|
| 1 | 经开壹中心 | 800 | 2,160 | 27,000 | |
| 2 | 君安国际 | 147 | 478 | 32,517 | |
| 3 | 绿地启航国际 | 1757 | 5,975 | 34,007 | |
| 修正价格 | | | | 31,175 元/平方米 | |

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计居住房地产均价 38,708 元/平方米、商业房地产均价 29,486 元/平方米、办公房地产均价 31,175 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居住用地、多功能用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

估算未来入市的市场价格（熟地价格）的公式为：

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。

表 4-2-4 居住用地单价预测

| 序号 | 项目 | 总价（万元） | 计费基数 | 计算指标 | 备注 |
|----|----------|-------------|------------|-------------|----|
| 一 | 房产销售收入 | 2,249,648 | | | |
| 1 | 住宅 | 2,249,648 | 590800 平发米 | 38708 元/平方米 | |
| 二 | 增值税 | 117,295 | 2,132,638 | 5.50% | |
| 三 | 安装工程费 | 283,220 | | | |
| 1 | 地上部分 | 177,240 | 590800 平发米 | 3000 元/平方米 | |
| 2 | 地下部分 | 82,348 | 235280 平发米 | 3500 元/平方米 | |
| 3 | 室外工程费 | 23,632 | 590800 平发米 | 400 元/平方米 | |
| 四 | 其他费用 | 14,770 | 590800 平发米 | 250 元/平方米 | |
| 五 | 财务费用 | 16,931 | 融资额 | 4.75% | |
| 六 | 销售费用 | 5,960 | 297,990 | 2.00% | |
| 七 | 开发利润 | 70,805 | 283,220 | 25% | |
| 八 | 土地价格 | 1,335,108 | | | |
| 1 | 土地开发财务费用 | 152,202 | | | |
| 2 | 土地开发利润 | 200,266 | | | |
| 3 | 两税两费 | 53,090 | | | |
| 九 | 单价 | 22598 元/平方米 | 590800 平发米 | | |

表 4-2-5 商业用地单价预测

| 序号 | 项目 | 总价（万元） | 计费基数 | 计算指标 | 备注 |
|----|----------|---------|------------|-------------|----|
| 一 | 房产销售收入 | 303,116 | | | |
| 1 | 住宅 | 303,116 | 102800 平发米 | 29486 元/平方米 | |
| 二 | 增值税 | 15,802 | 287,314 | 5.50% | |
| 三 | 安装工程费 | 53,642 | | | |
| 1 | 地上部分 | 30,840 | 102800 平发米 | 3000 元/平方米 | |
| 2 | 地下部分 | 18,690 | 53400 平发米 | 3500 元/平方米 | |
| 3 | 室外工程费 | 4,112 | 102800 平发米 | 400 元/平方米 | |
| 四 | 其他费用 | 2,570 | 102800 平发米 | 250 元/平方米 | |
| 五 | 财务费用 | 3,843 | 融资额 | 4.75% | |
| 六 | 销售费用 | 1,124 | 56,212 | 2.00% | |
| 七 | 开发利润 | 8,046 | 53,642 | 15% | |
| 八 | 土地价格 | 167,276 | | | |
| 1 | 土地开发财务费用 | 19,069 | | | |
| 2 | 土地开发利润 | 25,091 | | | |
| 3 | 两税两费 | 6,652 | | | |

| 序号 | 项目 | 总价（万元） | 计费基数 | 计算指标 | 备注 |
|----|----|-------------|------------|------|----|
| 九 | 单价 | 16272 元/平方米 | 102800 平发米 | | |

表 4-2-6 公建用地单价预测

| 序号 | 项目 | 总价（万元） | 计费基数 | 计算指标 | 备注 |
|----|----------|-------------|------------|-------------|----|
| 一 | 房产销售收入 | 517,193 | | | |
| 1 | 住宅 | 517,193 | 165900 平发米 | 31175 元/平方米 | |
| 二 | 增值税 | 26,963 | 490,487 | 5.50% | |
| 三 | 安装工程费 | 79,534 | | | |
| 1 | 地上部分 | 49,770 | 165900 平发米 | 3000 元/平方米 | |
| 2 | 地下部分 | 23,128 | 66080 平发米 | 3500 元/平方米 | |
| 3 | 室外工程费 | 6,636 | 165900 平发米 | 400 元/平方米 | |
| 四 | 其他费用 | 4,148 | 165900 平发米 | 250 元/平方米 | |
| 五 | 财务费用 | 4,755 | 融资额 | 4.75% | |
| 六 | 销售费用 | 1,674 | 83,682 | 2.00% | |
| 七 | 开发利润 | 11,930 | 79,534 | 15% | |
| 八 | 土地价格 | 297,745 | | | |
| 1 | 土地开发财务费用 | 33,943 | | | |
| 2 | 土地开发利润 | 44,662 | | | |
| 3 | 两税两费 | 11,840 | | | |
| 九 | 单价 | 17947 元/平方米 | 165900 平发米 | | |

经测算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约 22,598 元/平方米，商业用地入市单价约 16,272 元/平方米，公建房地产均价 17,947 元/平方米。

（2）市场比较法

市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表 4-3 周边土地成交情况表

| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 规划用途 | 成交日期 | 成交价(万元) | 楼面单价(元) |
|----|---|-------------|-------------|-----------------|------------------|---------|---------|
| 1 | 北京经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二类居住用地 | 43,400.00 | 86,800.00 | R2 二类居住用地 | 2023 年 6 月 1 日 | 330,050 | 38,024 |
| 2 | 北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住用地 | 25,777.51 | 56,711.00 | R2 二类居住用地 | 2024 年 1 月 4 日 | 223,000 | 39,322 |
| 3 | 北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期 1 号地土地一级开发项目 A2-2 地块 R2 二类居住用地 | 23,519.80 | 58,799.50 | R2 二类居住用地 | 2022 年 2 月 17 日 | 248,000 | 42,177 |
| 4 | 北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037 (2) 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 | 7,467.00 | 52,000.00 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 2023 年 12 月 28 日 | 118,000 | 22,692 |
| 5 | 北京市丰台区丽泽金融商务区 D-01 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 | 12,629.88 | 80,000.00 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 2022 年 8 月 25 日 | 166,000 | 20,750 |
| 6 | 北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 | 10,610.35 | 47,747.00 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 2023 年 7 月 7 日 | 134,000 | 28,065 |
| 7 | 北京市石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目 1606-640、648、649、650 地块 F2 公建混合住宅用地 | 79,749.26 | 164,647.00 | F2 公建混合住宅用地 | 2025 年 6 月 5 日 | 452,300 | 27,471 |
| 8 | 北京市东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块 F2 公建混合住宅用地 | 3,027.63 | 5,550.00 | F2 公建混合住宅用地 | 2024 年 7 月 3 日 | 33,750 | 60,811 |
| 9 | 北京市朝阳区劲松街道 0408-646 地块 F2 公建混合住宅用地 | 12,533.84 | 40,108.00 | F3 其他类多功能用地 | 2022 年 4 月 29 日 | 114,000 | 28,423 |

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 4-4 市场比较法土地出让价格表

| 序号 | 规划性质 | 土地出让单价（元/平方米） |
|----|-----------------|---------------|
| 1 | F2 公建混合住宅用地 | 31,121 |
| 2 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 23,836 |
| 3 | R2 二类居住用地 | 39,841 |

两种方法求取得土地价值各有特点，从不同角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象客观市场价值，故选取两种方法不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.1，比较法取权重为 0.9，即估价对象的市场价值为：居住用地 38,117 元/平方米，商业用地 23,080 元/平方米，公建用地 29,804 元/平方米。

表 4-5 土地出让价格表

| 用途 | 综合单价（元/平方米） | 比较法（元/平方米） | 剩余法（元/平方米） |
|------|-------------|------------|------------|
| 居住用地 | 38,117 | 39,841 | 22,598 |
| 公建用地 | 29,804 | 31,121 | 17,947 |
| 商业用地 | 23,080 | 23,836 | 16,272 |

3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

表 4-6 按年度土地出让收入情况表

面积单位：平方米 单价：元

| 序号 | 计划供地时间 | R2 二类居住用地 | F2 公建混合住宅用地 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 收入合计（万元） |
|----|--------|-----------|-------------|-----------------|----------|
|----|--------|-----------|-------------|-----------------|----------|

| | | 面积 | 单价 | 面积 | 单价 | 面积 | 单价 | |
|---|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|-----------|
| 1 | 2026 年 | 198,500 | 38,117 | 39,000 | 29,804 | 26,500 | 23,080 | 934,011 |
| 2 | 2027 年 | 312,500 | 38,117 | | | | | 1,191,147 |
| 3 | 2028 年 | 79,800 | 38,117 | | | 76,300 | 23,080 | 480,269 |
| 4 | 2029 年 | | | 126,900 | 29,804 | | | 378,208 |
| 5 | 合计 | 590,800 | | 165,900 | | 102,800 | | 2,983,635 |

（三）项目经营收入分析

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-7 项目分年度经营性收入表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 土地出让收入 | 合计 |
|----|--------|-----------|-----------|
| 1 | 2026 年 | 934,011 | 934,011 |
| 2 | 2027 年 | 1,191,147 | 1,191,147 |
| 3 | 2028 年 | 480,269 | 480,269 |
| 4 | 2029 年 | 378,208 | 378,208 |
| 5 | 合计 | 2,983,635 | 2,983,635 |

二、项目政府性基金补贴收入

暂不涉及本项收入。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-8 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

| 收入类别 | 分年收入 | | | | | |
|--------|--------|---------|-----------|---------|---------|-----------|
| | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| 经营性收入 | | | | | | |
| 政府补贴收入 | | | | | | |
| 合计 | | | | | | |
| 收入类别 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
| 经营性收入 | | 934,011 | 1,191,147 | 480,269 | 378,208 | 2,983,635 |
| 政府补贴收入 | | | | | | |
| 合计 | | 934,011 | 1,191,147 | 480,269 | 378,208 | 2,983,635 |

第五章项目运营成本分析

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

一、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65元/平方米。

二、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）、《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%。

三、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%。

四、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%。

五、国有土地收益基金

根据财政部、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）、北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）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%。

六、市级分享支出

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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例 8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表 5-1 土地出让成本情况表

| 项目 | 金额（万元） |
|------------------------|-----------|
| 一、土地出让收入（1） | 2,983,635 |
| 二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2） | 775,997 |
| 1. 农业土地开发资金 | 5,587 |
| 2. 农田水利建设资金 | 127,513 |
| 3. 教育资金 | 127,513 |
| 4. 保障性安居工程资金 | 127,513 |
| 5. 国有土地收益基金 | 149,181 |
| 6. 市级分享支出 | 238,690 |
| 三、土地出让净收入（3=1-2） | 2,207,638 |

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

表 5-2 分年度土地出让成本情况表

| 序号 | 年度 | 土地出让收入（万元） | 征地相关支出（万元） | 计提政策性资金（万元） |
|----|--------|------------|------------|-------------|
| 1 | 2019 年 | | 640,945 | |
| 2 | 2020 年 | | 83,380 | |
| 3 | 2021 年 | | 92,053 | |
| 4 | 2022 年 | | 148,618 | |
| 5 | 2023 年 | | 126,095 | |
| 6 | 2024 年 | | 58,775 | |
| 7 | 2025 年 | | 116,922 | |
| 8 | 2026 年 | 934,011 | 167,781 | 121,421 |
| 9 | 2027 年 | 1,191,147 | 178,774 | 308,394 |
| 10 | 2028 年 | 480,269 | 66,609 | 186,533 |
| 11 | 2029 年 | 378,208 | 28,557 | 159,649 |
| 12 | 合计 | 2,983,635 | 1,708,509 | 775,997 |

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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | | | | | |
|------|-----------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
| 项目收入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 934,011 |
| 运营支出 | | | | | | | | 121,421 |
| 收益 | | | | | | | | 812,590 |
| 类别 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
| 项目收入 | 1,191,147 | 480,269 | 378,208 | | | | | 2,983,635 |
| 运营支出 | 308,394 | 186,533 | 159,649 | | | | | 775,997 |
| 收益 | 882,753 | 293,736 | 218,559 | | | | | 2,207,638 |

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1,427,000 万元，按照项目建设进度及资金募集计划，已发行政府专项债券 1,222,000 万元，其中 2019 年发行专项债券 600,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.31%，于 2024 年到期，已发行再融资至 2031 年，发行利率 2.26%。2022 年发行 200,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%；2023 年第一期发行 54,100 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.82%，2023 年第二期发行 25,900 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.78%，2023 年第三期发行 68,600 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.49%。

2023 年调增专项债券资金 25,000 万元，资金来源于 2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临

空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，债券期限 10 年，债券利率 2.70%。

2024 年已发行 97,700 万元，期限 5 年，发行利率 2.24%。

2025 年已发行 150,700 万元，2025 年第一期发行 30,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 1.63%；2025 年第二期发行 120,700 万元，期限 7 年，发行利率 1.64%；剩余 205,000 万元预计于 2026 年-2028 年发行，其中 2026 年计划发行 66,700 万元，本批次发行 54,300 万元，计划发行期限 7 年；2027 年计划发行 80,000 万元，计划发行期限 5 年；2028 年计划发行 58,300 万元，计划发行期限 5 年。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。建设期间付息由区财政统筹安排。

本批次计划发行专项债券 54,300 万元，用作项目资本金，主要用于安置房建设工程款、项目管理费及市政建设工程款等支出。

债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

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

| 年度 | 年初本金 | 本年发行本金 | 本年偿还本金 | 年末本金 | 应付利息 |
|--------|------|---------|--------|---------|------|
| 2019 年 | | 600,000 | | 600,000 | |

| 年度 | 年初本金 | 本年发行本金 | 本年偿还本金 | 年末本金 | 应付利息 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 2020 年 | 600,000 | | | 600,000 | 19,860 |
| 2021 年 | 600,000 | | | 600,000 | 19,860 |
| 2022 年 | 600,000 | 200,000 | | 800,000 | 19,860 |
| 2023 年 | 800,000 | 173,600 | | 973,600 | 25,620 |
| 2024 年 | 973,600 | 97,700 | | 1,071,300 | 30,249 |
| 2025 年 | 1,071,300 | 150,700 | | 1,222,000 | 26,137 |
| 2026 年 | 1,222,000 | 66,700 | | 1,288,700 | 28,606 |
| 2027 年 | 1,288,700 | 80,000 | | 1,368,700 | 32,526 |
| 2028 年 | 1,368,700 | 58,300 | 148,600 | 1,278,400 | 32,526 |
| 2029 年 | 1,278,400 | | 297,700 | 980,700 | 28,573 |
| 2030 年 | 980,700 | | | 980,700 | 20,624 |
| 2031 年 | 980,700 | | 600,000 | 380,700 | 20,624 |
| 2032 年 | 380,700 | | 230,700 | 150,000 | 4,464 |
| 2033 年 | 150,000 | | 150,000 | | 1,996 |
| 合计 | | 1,427,000 | 1,427,000 | | 311,525 |

注：在进行利息测算时，2019 年已发行债券按实际发行利率 3.31% 计算。2022 年已发行债券按实际发行利率 2.88% 计算。2023 年第一期已发行 54,100 万元，按实际发行利率 2.82% 计算；2023 年第二期已发行 25,900 万元，按实际发行利率 2.78% 计算；2023 年第三期发行 68,600 万元，按实际发行利率 2.49% 计算；2023 年调整发行 25,000 万元，按实际发行利率 2.70% 计算。2024 年已发行 97,700 万元，按实际发行利率 2.24% 计算。2024 年再融资利率，按实际发行利率 2.26% 计算。2025 年第一期已发行 30,000 万元，按实际发行利率 1.63% 计算。2025 年第二期已发行 120,700 万元，按实际发行利率 1.64% 计算。

2026 年计划发行 66,700 万元按照 1.98% 预测（以中国债券信息网 2026 年 1 月 6 日，7 年期中国国债五日均线值

1.7346%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.98%）。

2027 年-2028 年计划发行 138,300 万元，按照 1.88%预测（以中国债券信息网 2025 年 1 月 6 日，5 年期中国国债五日均线值 1.6281%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.88%）。

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 | |
| 2019 年 | / | | | | 是 |
| 2020 年 | / | | 19,860 | 19,860 | 是 |
| 2021 年 | / | | 19,860 | 19,860 | 是 |
| 2022 年 | / | | 19,860 | 19,860 | 是 |
| 2023 年 | / | | 25,620 | 25,620 | 是 |
| 2024 年 | / | | 30,249 | 30,249 | 是 |
| 2025 年 | / | | 26,137 | 26,137 | 是 |
| 2026 年 | 812,590 | | 28,606 | 28,606 | 是 |
| 2027 年 | 882,753 | | 32,526 | 32,526 | 是 |
| 2028 年 | 293,736 | 148,600 | 32,526 | 181,126 | 是 |
| 2029 年 | 218,559 | 297,700 | 28,573 | 326,273 | 是 |
| 2030 年 | / | | 20,624 | 20,624 | 是 |
| 2031 年 | / | 600,000 | 20,624 | 620,624 | 是 |
| 2032 年 | / | 230,700 | 4,464 | 235,164 | 是 |
| 2033 年 | / | 150,000 | 1,996 | 151,996 | 是 |
| 合计 | 2,207,638 | 1,427,000 | 311,525 | 1,738,525 | 是 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.27 | | | |

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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 1.27，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的覆盖倍数为 1.27 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出现重大变更的，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。**二是提升项目运营效率。**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

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

表 7-1 敏感性分析情况表

| 敏感性分析 | 敏感性变动比率 | | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | -5% | 0% | 5% |
| 项目净现金流入（万元） | 2,097,256 | 2,207,638 | 2,318,020 |
| 债券还本付息额（万元） | 1,738,525 | 1,738,525 | 1,738,525 |
| 债券本息覆盖率 | 1.21 | 1.27 | 1.33 |

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于1.21，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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大兴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，北京市大兴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。

