



2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区

改造项目专项债券项目

实施方案

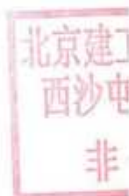
项目单位：北京建工地产有限责任公司

本级行业主管部门：北京市昌平区住房和城乡建设委员会

本级发改部门：北京市昌平区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市昌平区财政局

2026 年 8 月



目录

第一章项目概况	3 -
一、项目基本信息	3 -
二、项目地点	4 -
三、项目建设内容	4 -
四、项目投资情况	6 -
五、项目单位	6 -
六、项目主管部门	7 -
七、项目建设工期及运营模式	7 -
八、项目审批情况	7 -
九、项目投后管理	16 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	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	21 -
六、组合融资	22 -
第三章 项目收入分析	25 -
一、项目专项收入分析	25 -
二、项目安排财政资金	26 -
三、项目运营期收入合计	37 -
第四章 项目运营支出分析	39 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	40 -
一、项目收益分析	40 -
二、项目融资还本付息分析	40 -
三、项目收益与融资平衡分析	42 -

第六章	项目事前绩效评估情况	- 47 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	- 47 -
二、	项目投资合规性与项目成熟度	- 48 -
三、	项目资金来源和到位可行性	- 49 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性	- 50 -
五、	债券资金需求合理性	- 51 -
六、	项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 52 -
七、	绩效目标设定及合理性	- 53 -
八、	其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 53 -
九、	项目事前绩效评估结果	- 53 -
第七章	项目风险控制	- 54 -
一、	影响项目施工进度的风险及控制措施	- 54 -
二、	影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 55 -
三、	影响项目收益实现的风险及控制措施	- 56 -
第八章	还款保障情况	- 57 -
一、	还款责任及保障	- 57 -
二、	项目资产管理	- 58 -
三、	项目还本付息资金对应的收入管理	- 58 -
第九章	其他需要说明的事项	- 60 -

第一章项目概况

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目总投资 1,099,984 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 785,500 万元，已发行 624,900 万元（其中：2019 年 7 月发行 500,000 万元，期限为 10 年；2021 年 12 月发行 27,700 万元，期限 2 年；2022 年 1 月发行 14,000 万元，期限 2 年；2022 年 4 月，调减 2019 年债券 61,600 万元；2022 年 10 月发行 14,600 万元；2023 年 3 月发行 40,000 万元，期限 3 年；2023 年 6 月发行 12,200 万元，期限 3 年；2024 年 4 月发行 29,400 万元，期限 3 年；2024 年 9 月发行 8,600 万元，期限 3 年；2025 年发行使用 40,000 万元（其中 2025 年 2 月发行 40,000 万元，期限 3 年，2025 年 6 月调减 2025 年债券 24,400 万元，实际使用 15,600 万元，2025 年 12 月已发行 24,400 万元，债券期限为 3 年）；2026 年拟发行 60,000 万元，债务期限 3 年；2027 年计划发行 100,600 万元，债券期限为 2 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、项目基本信息

项目全称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码：A 地块 202612001700201868、B 地块 202212001701202004、C 地块 202512001700201772、安置房 202512001701201773，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P18110114-0450。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市昌平区沙河镇。项目四至分别是：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。

三、项目建设内容

本项目包括四个子项目，各子项目建设内容如下所示：

根据北京市发展和改革委员会关于《昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 A 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕43 号），本子项目规划建设规模及内容为建筑控制规模约 457283 平方米（不含地下面积），建设内容为居住、基础教育、体育等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定；工作内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会关于《昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕104 号），本子项目规划建设规模及内容：建筑控制规模约为 179212 平方米（不含地下面积），建设内容为公建、住宅、其他类多功能、基础教育、医院等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

依据北京市发展和改革委员会关于《昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 C 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕40 号），本子项目规划建设规模及内容为建筑控制规模约 28623 平方米（不含地下面积），建设内容为医院及环卫设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

依据北京市发展和改革委员会关于《昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕41 号），本子项目规划建设规模及内容为建筑控制规模为 262286 平方米，其中地下

面积为 90433 平方米，建设内容为住宅及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

四、项目投资情况

本项目总投资 1,099,984 万元，其中工程费用 195,663 万元，占比 17.79%；工程建设其他费用 741,450 万元，占比 67.41%；预备费 9,678 万元，占比 0.88%；建设期利息 153,193 万元，占比 13.92%（含尾差）；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 314,484 万元，占比 28.59%；专项债券资金 785,500 万元，占比 71.41%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京建工地产有限责任公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京建工地产有限责任公司		
法定代表人	潘捷	成立日期	2010-04-13
注册资本	600,000 万元	营业期限	2010-04-13 至 2060-04-12
统一社会信用代码	911100005530560988		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展		

	经营活动；不得从事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）	北京建工集团有限责任公司 100%

北京建工地产有限责任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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110221000102744P。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 114 个月。已在 2018 年 7 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用，截至目前本项目已完成征地拆迁工作，安置房一期、三期、0015A 地块安置房正在进行装修收尾工作。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。

本项目作为棚户区改造项目，无运营期，征拆完成后，土地入市工作由行业主管部门负责。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2017 年 12 月 8 日，北京市发改委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造及环境整治安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕321 号）；2018 年 7 月 12 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 A 地块项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕294 号）、《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕295 号）、《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 C 地块项目核准批复》（京发改（核）〔2018〕293 号）；2022 年北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕104 号），原则上同意该项目建设；2025 年 3 月 19 日，北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 C 地块项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕40 号），原则上同意该项目建设；2025 年 3 月 19 日，北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕41 号），原则上同意该项目建设；2025 年 3 月 21 日，北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 A 地块项目

重新核准的批复》京发改（核）〔2025〕43号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2017年8月24日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2017〕47号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，用途为住宅用地，用地总规模14.40公顷。

2018年2月7日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治C地块项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2018〕11号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为住宅用地，用地总规模39.01公顷。

2018年4月28日，北京市规划和国土资源管理委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发A地块项目建设项目用地预审意见书（市规划国土昌预〔2018〕19号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，拟用地用途为住宅用地，用地总规模60.43公顷，该项目须同步实施整理（拆迁）总用地面积9.83公顷。

2022年4月28日，北京市规划和自然资源委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目建设项目用地预审与选址意见书（2022规自（昌）预选字0006号），载明建设单位为北京建工地产有限责任

公司，拟用地用途为 F2 公建混合住宅用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地、A4 体育用地、A51 医院用地、A7 文物古迹用地、S32 公交场站设施用地、G1 公园绿地、S1 城市道路用地，总用地总规模 178395.854 平方米。

2024 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目用地预审与选址意见书（2024 规自（昌）预选字 0003 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，用途为住宅用地，用地总规模 61376.013 平方米。

2025 年 10 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）昌不动产权第 0044557 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 二类居住用地，面积 32331.22 平方米。

2025 年 10 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）昌不动产权第 0044556 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 R2 二类居住用地，面积 29044.8 平方米。

2025 年 7 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）昌不动产权第 0028749 号），载明权利人为北京建工地产有限责任公司，权利类型为国有

建设用地使用权，用途为 R2 二类居住用地，面积 17900 平方米。

3. 规划审批。根据《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0001 等地块控制性详细规划的批复》《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0054 等地块控制性详细规划的批复》及《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0013 等地块控制性详细规划的审查意见》，本项目四至范围为：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。规划范围内改造用地总面积约 148.55 公顷，规划后建筑规模约 95.82 万平方米。

2023 年 8 月 30 日，北京市昌平区人民政府关于《昌平区沙河镇 CP01-0201-0001-0027 地块规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2023〕9 号），原则同意《实施方案》中用地功能布局及规划控制指标。本次规划范围东至东沙河西路、西至西沙屯外环路、北至西沙中北街、南至西沙屯南街，规划总用地面积约 40.54 公顷，规划地上总建筑规模约 32.49 万平方米，其中居住用地 7.52 公顷、建筑规模约 19.18 万平方米，综合性商业用地 1.35 公顷、建筑规模约 3.38 万平方米，文物古迹用地约 0.82 公顷、建筑规模约 0.07 万平方米，市政和公服设施用地约 11.35 公顷、建筑规模约 9.86

万平方米，公园绿地约 5.72 公顷，城市道路用地约 13.78 公顷。

2025 年 7 月 4 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 A 地块项目 CP01-0201-0015 地块（1#住宅楼等 12 项）项目，总建筑面积 68657 平方米，其中，地上建筑面积 44213 平方米，地下建筑面积 24444 平方米。

2025 年 7 月 4 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目（1#住宅楼等 40 项），总建筑面积 262286.01 平方米，其中地上建筑面积 171852.84 平方米，地下建筑面积 90433.17 平方米。

2025 年 6 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程－西沙屯东路（西沙屯南街－高教园北三街）

管线工程（雨水、污水、给水、再生水、电力）），建筑规模为 2873 米。

2025 年 6 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程－西沙屯西路（西沙屯中街－高教园北三街）管线工程（雨水、污水、给水、再生水、电力）），建筑规模为 1129.1 米。

2025 年 6 月 16 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程－西沙屯一巷（西沙屯南街－西沙屯中街）管线工程（雨水、污水、给水、再生水、电力）），建筑规模为 1355.9 米。

2025 年 6 月 16 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，项目名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（昌平区沙河镇

西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目配套市政交通工程－西沙屯中街（西沙屯外环路～西沙屯东路）管线工程（雨水、污水、给水、电力），建筑规模为 1514.3 米。

4. 环评备案。2023 年 8 月 14 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：京生态 2023-1411 号。

5. 节能评估。2018 年 1 月 17 日，安置房项目已经完成节能评估。

6. 施工许可。2018 年 12 月 5 日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（编号：2017 施[昌]意字 015 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目一期工程，建设规模 142000.00 平方米。

2025 年 9 月 18 日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110114202509180502 [2025] 施[昌]市政字 0198 号），载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目（西沙屯东路、西沙屯西路、西沙屯中街、西沙屯一巷）管线工程，建设规模 6872.3000 平方米。

2025 年 9 月 26 日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110114202509260201 [2025]施[昌]建字 0208 号)，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治 A 地块项目 CP01-0201-0015 地块（1#住宅楼等 12 项），建设规模 68657.0000 平方米，556.000 米。

2025 年 11 月 20 日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110114202511200201 [2025]施[昌]建字 0237 号)，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目（1#住宅楼等 40 项）——二期工程（1#住宅楼等 25 项），建设规模 135102.1600 平方米，783.8900 米。

2025 年 12 月 9 日，昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110114202512090201 [2025]施[昌]建字 0261 号)，载明建设单位为北京建工地产有限责任公司，工程名称为昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目（1#住宅楼等 40 项）——一期工程（3#住宅楼等 19 项），建设规模 127183.85 平方米，718.61 米。

7. **公开招投标。**安置房和 0015A 地块安置房项目的勘察、设计、施工、监理均已完成招标。

综上，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造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，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目相关的土地出让收入由昌平区财政局收取，专项收入由北京建工地产有限责任公司收取，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。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还

昌平区财政局收到项目单位上缴项目运营收益及土地出让收入后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为资源性/经营性国有资产，登记在昌平区住房和城乡建设委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或

用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展改革委下发《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目重新核准的批复》、北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治C地块项目重新核准的批复》、北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯、满井西队村棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》、北京市发展和改革委员会《关于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治A地块项目重新核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《北京市城乡规划条例》〔北京市人民代表大会常务委员会公告第4号〕
2. 《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〕
3. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》〔京国土房管征〔2003〕606号〕
4. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见》〔京国土房管拆〔2003〕666号〕
5. 《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》〔京建发〔2016〕10号〕

6. 《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》〔北估秘〔2016〕1号〕
7. 《关于印发昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见（试行）的通知》〔昌政发〔2016〕15号〕
8. 《关于印发昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》〔昌政发〔2017〕14号〕
9. 《关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见（试行）》〔昌政发〔2017〕15号〕
10. 《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》〔昌政发〔2016〕13号〕
11. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》〔计价格〔1999〕1283号〕
12. 《关于测绘产品收费标准的通知》〔京发改〔2006〕1009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。工程费用包括市政基础设施建设费、回迁安置房建设费、拆迁补偿及相关费用等；工程建设其他费用包括前期费用、财务费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

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昌平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昌平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他费用的计算规定，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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,099,984 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	195663	17.79%
1.1	建筑工程费	142007	12.91%
1.2	安装工程费	53656	4.88%
1.3	设备购置费	0	0.00%
2	工程建设其他费用	741450	67.41%
3	预备费用	9678	0.88%
建设投资小计		946791	86.07%
4	建设期利息（发行费用）	153193	13.93%
5	铺底流动资金	0	0.00%
项目总投资合计		1099984	100.00%

五、资金筹措

本项目预计总投资1,099,984万元（以实际发生为准），计划项目资金筹措方式为政府预算安排资金及政府专项债券。其中财政资金314,484万元，占比28.59%，专项债券资金785,500万元，占比71.41%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金合计314,484万元，占比28.59%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2018	2019	2020	2021	2022	2023
财政预算资金	400	0	17,500	52	1,956	1,661
专项债券		438,400	0	27,700	28,600	52,200
合计	400	438,400	17,500	27,752	30,556	53,861
分年度占比	0.04%	39.86%	1.59%	2.52%	2.78%	4.90%

续表：

资金来源类型	2024	2025	2026	2027	合计	各类型占比
财政预算资金	1,582	1,693	7,035	282,605	314,484	28.59%
专项债券	38,000	40,000	60,000	100,600	785,500	71.41%
合计	39,582	41,693	67,035	383,205	1,099,984	100%
分年度占比	3.60%	3.79%	6.09%	34.84%	100.00%	

备注：2026 年财政预算资金包括 7000 万元的中央预算内资金。

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目单位的基础资料及结合项目收益与融资自求平衡结果确定。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，主要通过申请发行政府专项债券筹集资金，专项债券融资情况如下所示：

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 785,500 万元，在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式	备注
1	2019 年	500,000	10	每年偿还一次	到期一次性还本	2022 年调减 61,600
2	2021 年	27,700	2	每半年偿还一次	到期一次性还本	
3	2022 年	14,000	2	每年偿还一次	到期一次性还本	
4	2022 年	14,600	5	每年偿还一次	到期一次性还本	调增, 剩余年限为 4.65 年
5	2023 年	40,000	3	每年偿还一次	到期一次性还本	
6	2023 年	12,200	3	每年偿还一次	到期一次性还本	
7	2024 年	29,400	3	每年偿还一次	到期一次性还本	
8	2024 年	8,600	3	每年偿还一次	到期一次性还本	
9	2025 年	40,000	3	每年偿还一次	到期一次性还本	2025 年 6 月调减 24,400 万元
10	2025 年	24,400	3	每年偿还一次	到期一次性还本	
11	2026 年	60,000	3	每年偿还一次	到期一次性还本	
12	2027 年	100,600	2	每年偿还一次	到期一次性还本	

2. **资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于安置房、市政基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：市政基础设施建设费、安置房建设费及工程建设其他费等。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 624,900 万元，主要用于征地拆迁、安置补偿、市政基础设施建设及安置房建设等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 19,820 万元，主要为停车位收入 19,820 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	停车位收入	19,820
合计		19,820

（一）停车位收费对象

经与项目单位核实，昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目设计车位为 1982 个，根据项目目前的进展情况，预计 2027 年可实现销售收入。

（二）停车位收费单价

北京市安置房小区停车位销售价格一般在 10 万元及以上，其中回龙观片区龙锦苑、龙锦东苑等经济适用房/安置房小区，地下车位使用权转让报价普遍在 10 万—14 万元之间；北七家片区北亚花园、名流花园等社区，二手车位报价在 8 万—12 万元左右，本项目保守假设停车位销售单价为 10 万/个。

（三）停车位收入情况

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目可销售地下车库 1982 个，单价为 10 万元/个，经测算，预计 2027 年可实现销售收入约 19,820 万元。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 1,232,187 万元，主要为土地出让净收入为 1,232,187 万元。

1. 本项目对应的政府性基金收入

1.1 土地出让规模及出让计划

根据项目实施单位提供的土地入市交易计划，本项目拟出售建筑面积为 34.22 万平方米，拟于 2027 年入市交易的住宅土地规划建筑面积为 30.84 万平方米，商服用地规划建筑面积为 3.38 万平方米。

表 3-2 项目拟出售地块建筑面积情况表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑规模	预计出让年份
		(平方米)		(平方米)	
CP01-0201-0024	B4	13500	2.5	33750	2027
CP01-0201-0028	R2	31400	2.55	80070	2027
CP01-0201-0032	R2	46033	2.8	128892	2027
CP01-0201-0035	R2	35515	2.8	99443	2027

1.2 土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域 2017—2024 年出让城镇 5 宗住宅用地及 3 宗商服用地作为本项目土地入市出让的参考价格。

本次评价参考上述 8 宗土地出让情况进行预测，具体如下表所示：

表 3-3 可比地块信息表 - 住宅

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价	楼面平方米 价格	调整 因素	权重	调整后金 额	成交挂牌 日期
1	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	154439.929	挂牌	354,000	2.29	1	0.15	0.34	2023 年 11 月 30 日
2	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	昌平区南邵镇	108,188.94	挂牌	270,000	2.5	1	0.25	0.63	2023 年 3 月 23 日
3	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	36,631.92	挂牌	129,950	3.55	1	0.35	1.24	2023 年 3 月 23 日

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交挂牌日期
4	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区百善镇	148,831.22	挂牌	350,000	2.35	1	0.1	0.24	2024 年 2 月 23 日
5	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	昌平区南邵镇	219,497.48	挂牌	541,500	2.47	1	0.15	0.37	2023 年 9 月 27 日

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交挂牌日期
综合单价								1	2.82	

表 3-4 可比地块信息表 - 商服

单位: 万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交日期
----	------	------	-------------	------	-----	---------	------	----	-------	------

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交日期
1	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	133,364.91	挂牌	270,000	2.02	1	0.5	1.01	2023 年 7 月 20 日
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	71,556.00	挂牌	132,000	1.84	1	0.2	0.37	2018 年 11 月 26 日

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价	楼面平方米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交日期
3	R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河	299,579.00	挂牌	453,000	1.82	1	0.3	0.55	2018 年 1 月 17 日
综合单价								1	1.93	

综上，项目周边住宅用地价格在考虑调整因素及权重后约 2.82 万元/平方米，商服用地价格在考虑调整因素及权重后约 1.93 万元/平方米。鉴于本项目已于 2023 年出让住宅用地楼面单价为 2.29 万元/平方米，保守假设本项目住宅用地出让单价为 2.29 万元/平方米，商业用地楼面单价为 1.93 万元/平方米。

1.3 本项目对应的土地出让收入预测

根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地规划总建筑面积 34.22 万平方米，拟于 2027 年入市交易的住宅土地规划建筑面积 30.84 万平方米，商服土地规划建筑面积 3.38 万平方米。

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，预测本项目 2027 年对应的土地出让收入 771,385 万元。

表 3-5 本项目对应的土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
住宅	单价为（万元/平方米）	2.29	2.29	2.29	
	面积（平方米）			308,405	
	金额			706,247	706,247
商服	单价为（万元/平方米）	1.93	1.93	1.93	
	面积（平方米）			33,750	
	金额			65,138	65,138
合计	金额			771,385	771,385

2. 其他统筹平衡地块的土地出让收入

根据北京市昌平区人民政府关于对《区财政局、市规自委昌平分局〈关于补充土地收入并锁定地块用于专项债券项目融资平衡的请示〉》的批示，北京市昌平区拟选取马鞍山地区局部用地（南口村）土地一级开发项目 695,640 万元土地出让收入作为本项目本息偿债资金来源，上述地块目前正在筹备前期方案编制工作，计划于 2029 年实现上市，统筹平衡地块相关信息如下所示：

表 3-6 统筹平衡地块土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	区位	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	入市单价（万元/㎡）	入市总价（万元）
1	马鞍山地区局部用地（南口村）土地一级开发项目	南口镇	居住用地	40	57.97	1.2	695,640

3. 上缴土地出让金市级分享支出

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），昌平区

按照前述口径取得的土地收入，市级政府土地出让收益分配比例为 8%”，则债券存续期内上缴市级的土地出让收入合计为 117,362 万元，其中本项目拟出让土地出让金市级分享支出为 61,711 万元；其他统筹平衡地块的土地出让金市级分享支出为 55,651 万元

各年度如下所示：

表 3—7 分年度上缴土地出让金市级分享支出

单位：万元

收入类别	分年度上缴土地出让金市级分享支出					
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2028 年	合计
政府性 收益		0	61,711	0	55,651	117,362

4. 专项资金计提支出

依据相关政策规定，以及往年昌平区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等几项政策性资金 117,477 万元。

5. 土地出让净收入

综上本项目可统筹使用对应的政府性基金收入（土地出让净收入）为 1,232,187 万元，即土地出让收入合计-上缴

土地出让金市级分享支出-专项资金计提支出=1,232,187万元。

（二）其他财政资金。

截至 2025 年本项目已偿还债券本息合计 145,483 万元，上述本息偿还资金来源于财政预算资金及 2023 年度已出让的土地出让收入（CP01-0201-0001、0002、0009，土地出让规模 154440 万平方米，已出让土地成交价格为 354000 万元。），各年度本息偿还金额如下所示：

表 3-8 截至 2025 年本项目已偿还债券本息分年度表

单位：万元

项目名称	2020	2021	2022	2023	2024	2025 年	合计
已还本付息资金	17450	17450	16888	44543	31376	17776	145,483

综上，债券存续期内，本项目分年度安排的财政资金如下所示：

表 3-9 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入					
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0
1.1	土地出让净收入	0	0	0	0	0	0

2	财政补助收入	0	0	0	0	0	0
3	其他财政资金	0	17450	17450	16888	44543	31376
合计		0	17450	17450	16888	44543	31376

续表：

序号	收入类型	分年收入					合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	对应的政府性基金收入	0	0	704941	0	527246	1232187
1.1	土地出让净收入	0	0	704941	0	527246	1232187
2	财政补助收入	0	0	0	0	0	0
3	其他财政资金	17775.6	0	0	0	0	145483
合计		17776	0	704941	0	527246	1377670

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	专项收入	-	-	-	-	-	-	-
2	对应的政府性基金收入	-	-	-	-	-	-	-
4	其他财政资金	-	17,450	17,450	16,888	44,543	31,376	17,776
合计		-	17,450	17,450	16,888	44,543	31,376	17,776

续表：

序号	收入类别	分年收入	合并
----	------	------	----

		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	专项收入	-	19,820	-	-	19,820
2	对应的政府性基金收入	-	704,941	-	527,246	1,232,187
4	其他财政资金	-	-	-	-	145,483
合计		-	724,761	-	527,246	1,397,490

第四章 项目运营支出分析

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营期，土地出让收入涉及的上级市级土地出让收益分享支出以及专项资金计提已在测算土地出让净收入时扣除，因此运营期内，本项目运营支出为 0 万元。

第五章 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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益						
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目收入	-	17,450	17,450	16,888	44,543	31,376	17,776
运营支出	-	-	-	-	-	-	-
收益	-	17,450	17,450	16,888	44,543	31,376	17,776

续表：

类别	分年度收益				合并
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
项目收入	-	724,761	-	527,246	1,397,490
运营支出	-	-	-	-	-
收益	-	724,761	-	527,246	1,397,490

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 785,500 万元，其中 2019 年 7 月，本项目已发行专项债券 500,000 万元，期限为 10 年，融资利率 3.49%，以 2022 年 4 月 30 日为调整日，将未形成实物工作量的专项债券资金 61,600 万元调整至中关村生命

科学园三期及“北四村”棚户区改造项目 22,600 万元与昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造项目 39,000 万元。2019 年本项目使用专项债券资金 438,400 万元。

2021 年 12 月，发行再融资专项债券 27,700 万元，用于归还本项目建设初期使用银行贷款投入的资金，期限 2 年，融资利率 2.89%。2022 年 1 月发行再融资专项债券 14,000 万元，用于归还本项目建设初期使用自有资金投入的资金，期限为 2 年，融资利率为 2.49%。

2022 年 10 月 27 日，调增 2022 年北京市政府专项债券（十六期）顺义区马坡镇西丰乐村棚户区改造项目 14,600 万元至本项目，剩余使用年限 4.65 年，到期日为 2027 年 6 月 21 日，融资利率 2.70%。

2023 年 3 月发行专项债券 40,000 万元，融资利率为 2.62%，期限 3 年。2023 年 6 月发行专项债券 12,200 万元，融资利率 2.34%，期限 3 年。2024 年 4 月发行专项债券 29,400 万元，融资利率为 2.09%，期限 3 年。2024 年 9 月发行专项债券 8,600 万元，融资利率 1.55%，期限 3 年。

2025 年已发行使用 40,000 万元，其中 2025 年 2 月 18 日，发行专项债券 40,000 万元，将本年度无法形成实物工作量的专项债券资金 24,400 万元进行调减，2025 年本项目使用专项债券资金 15,600 万元，融资利率为 1.39%，期限 3 年。2025 年 12 月份发行 24,400 万元，融资利率为 1.53%，

债券期限为 3 年。

2026 年度拟发行专项债券资金 60,000 万元，期限 3 年；2027 年计划发行 100,600 万元，债券期限为 2 年；保守假设拟发行债券票面利率为 1.65%（根据近期国债平均收益率水平，保守假设本项目拟发行债券利率为 1.65%），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/分年度还本付息明细如下：

表 5-2 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	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金	本期付息	本期还本付息合计
2019	0	500,000	0	0	0	500,000	0	0
2020	500,000	0	0	0	0	500,000	17,450	17,450
2021	500,000	27,700	0	0	0	527,700	17,450	17,450
2022	527,700	14,000	14,600	61,600	0	494,700	16,888	16,888
2023	494,700	52,200	0	0	27,700	519,200	16,843	44,543
2024	519,200	38,000	0	0	14,000	543,200	17,376	31,376
2025	543,200	64,400	0	24,400	0	583,200	17,776	17,776
2026	583,200	60,000	0	0	52,200	591,000	18,491	70,691
2027	591,000	100,600	0	0	52,600	639,000	17,816	70,416
2028	639,000	0	0	0	40,000	599,000	18,540	58,540
2029	599,000	0	0	0	599,000	0	17,950	616,950
合计		856,900	14,600	86,000	785,500		176,581	962,081

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2019 年		0	0	0	是
2	2020 年	17,450	0	17,450	17,450	
3	2021 年	17,450	0	17,450	17,450	
4	2022 年	16,888	0	16,888	16,888	
5	2023 年	44,543	27,700	16,843	44,543	
6	2024 年	31,376	14,000	17,376	31,376	
7	2025 年	17,776	0	17,776	17,776	
8	2026 年		52,200	18,491	70,691	
9	2027 年	724,761	52,600	17,816	70,416	
10	2028 年		40,000	18,540	58,540	
11	2029 年	527,246	599,000	17,950	616,950	
合计		1,397,490	785,500	176,581	962,081	
覆盖倍数		1.45				

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 1.45，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。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券

的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 19,820 万元、对应的政府性基金收入 1,232,187 万元、其他财政资金 145,483 万元用于偿还专项债券本息，合计 1,397,490 万元。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	收入	合计	支出
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	1099984.00		-
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE+AM$	314484.00		-
其中：中央预算内投资	AA	7000.00		-
超长期特别国债	AB	0.00		-
本地区一般公共预算	AC	307484.00		-
本地区政府性基金预算	AD	0.00		-
省级预算内基本建设资金	AM	0.00		-
其他财政资金	AE	0.00		-
(二) 地方政府专项债券	I	785500.00		-
其中：用于资本金	AF	0.00		-
(三) 项目单位市场化融资	K	0.00		-
(四) 单位自筹资金	L	0.00		-
(五) 其他资金	M	0.00		-
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	-		1099984.00
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	-		959894.00
(二) 财务费用-专项债券付息	O	-		140090.00
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	-		0.00
(四) 其他建设支出	Q	-		0.00
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	1397490.00		-
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	1377670.00		-
其中：对应的政府性基金收入	AG	798636.00		-
其他政府性基金收入	AH	579034.00		-
一般公共预算收入	AI	0.00		-
其他财政资金	AJ	0.00		-
(二) 项目专项收入	S	19820.00		-
(三) 其他收入	T	0.00		-
其中：其他项目专项收入	AK	0.00		-
项目单位资金	AL	0.00		-
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$	-		36490.00
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	-		0.00
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	-		36490.00
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	-		0.00
(四) 其他运营支出	X	-		0.00
五、专项债券还本	E	-		785500.00
六、市场化融资还本	F	-		0.00

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算,本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.45 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。本项目统筹平衡地块土地出让净收益作为本项目收益的一部分,作为整体收益,能够合理保障偿还专项债券本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。以上数据及结果已经北京政德会计师事务所核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 立项必要性

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目位于昌平区沙河镇，六环路百葛桥南侧，京藏高速东侧，属于昌平新城 4-3 街区，西沙屯村、满井西队村介于创新基地和沙河高教园区之间，西邻京藏高速，东接东沙河绿色生态休闲带。京藏高速是 2022 年冬奥会必经之路。因此，西沙屯、满井西队村棚改项目的实施，将对于改善村民居住环境，提高村民生活水平，提升城市景观，塑造奥运形象起到重大作用。是贯彻和落实根据《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）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）的重要举措，因此项目立项实施具有必要性。

2. 项目实施的公益性

项目的实施可改变原本脏、乱、差的居住环境，形成干净整洁且相对集中的居民区，在生活方面有更加合理的集居密度，使居民在改善居住条件的同时，形成一定的居住规模。由于人员的集中，也使城镇规划更趋合理，城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。改造后将确保基础设施配套齐全，保证供电、供水、排水、燃气，搞好硬化、绿化、亮化，道路畅通，环境整洁。为棚户区居民创造舒适、优美、卫生、安宁的生活环境。

因此本项目的实施具有公益性。

3. 收益性

本项目实施后，可带动经营性地块入市，本项目可供出售建筑面积为 34.22 万平方米，其中住宅建筑面积 30.84 万平方米、商服建筑面积 3.38 万平方米，可供销售的停车位 1982 个，可统筹其他资金平衡地块 57.97 万平方米，经测算本项目净收益为 1,397,490 万元，因此本项目的实施具有一定的收益性。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分，本项得满分。

二、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

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），专项债券执行负

面清单管理。本项目属于棚户区改造领域项目，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，应予以优先保障的重点民生项目。综上，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目属于在建工程，截至目前本项目已经取得立项审批、规划审批、土地审批、环评手续、施工许可等手续，项目投资建设手续比较完备，项目成熟度较高。

因此，项目投资建设合规性，成熟度较高，得满分。

三、项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源合规性

本项目总投资 1,099,984 万元，资金来源于专项债券和财政资金。其中财政资金 314,484 万元（已到位 24,844 万元），专项债券资金为 785,500 万元。两种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

2. 资金到位可行性

截至目前昌平区财政对本项目已投入 24,844 万元，昌平区财政预算充足，能够合理保障本项目资本金到位。

本项目计划发行 785,500 万元，债券存续期内项目运营净收益 1,397,490 万元，债券本息为 962,081 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.45 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息。截至目前本项目已发行

624,900 万元，2025 年已发行 40,000 万元；2026 年拟发行 60,000 万元，2027 年拟发行 100,600 万元。虽然项目满足项目收益与自平衡，但是专项债券执行限额发行，对于后续债券资金能否顺利发行存在一定的不确定性。

因此，本项目资金来源合规，但债券资金到位存在不确定性，扣 1 分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入预测合理性

本项目预计在债券存续期内可实现总收入 1,397,490 万元。本项目收入来源主要为停车位销售收入、本项目拟成交地块土地出让净收入和其他可统筹平衡地块的土地出让净收入以及截至 2025 年已偿还本息资金。考虑市场价格变动因素，土地出让收入以昌平区近年来类似已成交地块的出让单价合理预测，土地出让规模和土地性质依据多规合一确定；停车位收入依据市场行情确定；截至 2025 年已偿还本息资金以实际发生为准，以上项目收入预测符合实际和 market 情况，具有一定的合理性。

（2）项目成本预测合理性

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营期，土地出让收入涉及的上级市级土地出让收益分享支出以及专项资金计提支出已在测算土地出让净收入时候扣除，因此运营期内，本项目运营支出为 0 万元。项目成本预测合理。

（3）项目收益预测合理性

项目净收益=项目收入-运营支出，债券存续期内项目运营净收益 1,397,490 万元，债券本息为 962,081 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.45 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，项目统筹平衡地块土地出让净收益作为本项目收益的一部分，作为整体收益，实现项目收益与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。

本项目收入及收益计算方式合理，但是土地出让单价和停车位销售单价，容易受市场波动影响，因此项目收益测算仍存在一定的不确定性，本项扣除 2 分。

五、债券资金需求合理性

（1）债券类型需求合理性

本项目申请城市更新领域的棚户区改造类型专项债券，属于国家发展和改革委员会和财政部 2026 年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目总投资 1,099,984 万元，其中财政资金投入 314,484 万元，占

比 28.59%，债券资金 785,500 万元，占总投资比例为 71.41%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。

综上所述，本项目债券类型合规，债券资金需求规模合理，得满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确。昌平区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，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，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，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，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）偿债风险点及可控性

本项目偿债风险点主要是不可抗力导致的工程进度风险、项目实施机构管理风险、利率风险、收入不足风险，综

上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化。

因此，本项目偿债计划可行，但是偿债风险控制措施有待完善，本项扣 2 分

七、 绩效目标设定及合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。绩效目标合理性扣 1 分。

八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、 项目事前绩效评估结果

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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，流程较为烦琐，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，

减少噪声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。

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××单位名下。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。在债券存续期间，北京市昌平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等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

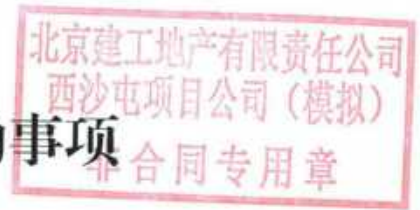


第九章

无。



其他需要说明的事项



合同专用章