

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）

地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京兴延置业有限公司



本级行业主管部门（盖章）：北京市延庆区住房和城乡建设委员会



本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市延庆区发展和改革委员会



本级财政部门（盖章）：北京市延庆区财政局



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	- 3 -
三、项目建设内容	- 4 -
四、项目投资情况	- 5 -
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	- 8 -
九、项目投后管理	- 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 11 -
一、编制依据及原则	- 11 -
二、估算范围	- 11 -
三、估算说明	- 12 -
四、建设内容及投资估算	- 13 -
五、资金筹措	- 17 -
六、组合融资	- 17 -
第三章 项目收入分析	- 19 -
一、项目经营性收入分析	- 19 -
二、项目收入合计	- 20 -
第四章 项目运营支出分析	- 22 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 23 -
一、项目收益分析	- 23 -
二、项目融资还本付息分析	- 23 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 26 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 27 -

第六章	项目事前绩效评估情况	29 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	29 -
二、	项目投资建设合规性与项目成熟度	29 -
三、	项目资金来源和到位可行性	30 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性	30 -
五、	债券资金需求合理性	31 -
六、	项目偿债计划可行性和偿债风险点	31 -
七、	绩效目标设定及合理性	31 -
八、	其他需要纳入事前绩效评估的事项	31 -
九、	项目事前绩效评估结果	32 -
第七章	项目风险控制	34 -
一、	影响项目施工进度的风险及控制措施	34 -
二、	影响项目资金筹措的风险及控制措施	35 -
三、	影响项目收益实现的风险及控制措施	35 -
第八章	还款保障情况	37 -
一、	还款责任及保障	37 -
二、	项目资产管理	38 -
三、	项目还本付息资金对应的收入管理	38 -
第九章	其他需要说明的事项	40 -

项目实施方案编制说明及要求

为明确本方案编制中各方权利义务关系，现作以下说明：

一、项目单位。项目单位是专项债券项目建设运营的实施主体。在项目实施方案编制中，项目单位要对填报的实施项目的真实性、可行性、必要性进行充分论证，对项目实施方案、专项债券资金需求以及测算的项目收支等的真实性、完整性、准确性负责。

二、主管部门。项目主管部门是专项债券项目的行业管理部门，包括但不限于各级发展改革、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、水利、农业农村、文化和旅游等主管部门。在项目实施方案编制中，主管部门负责对实施项目的真实性、可行性、必要性，项目建设内容和规模的合规性、合理性，项目前期手续的真实性、合规性、有效性，项目实施方案、专项债券资金需求以及项目收支等的真实性、完整性、准确性，专项债券形成资产权属确定及收益收缴执行单位等进行审核把关。

三、财政部门。在项目实施方案编制中，财政部门负责对专项债券项目是否符合地方政府债务风险管理要求，项目建设资金来源和项目收入中财政资金的合规性和可行性，项目实施方案的完整性和规范性进行审核把关。

四、地方政府。各级地方政府负责统筹本地区专项债券项目管理工作，建立本地区财政、发展改革、其他主管部门、项目单位等共同参与的工作机制，审核确定专项债券项目和资金需求。

如果存在使用第三方机构的情况，第三方机构要按照实事求是的原则，根据行业自律规范要求，配合做好项目实施方案编制工作，参考行业、区域等标准科学评估项目成本和收入，履职尽责做好项目资料评估、论证工作，公平、公正、客观出具项目相关报告。

第一章 项目概况

延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）总投资 216859 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 101100 万元，已发行 99000 万元，债券期限 3-5 年，本批次申请发行 2100 万元，债券期限为 5 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。本年度债券需求 2100 万元主要用于支付工程建设费、工程设计费、市政路建设费、征收评估费、审计费等费用，建设期间付息及各项费用承担方为延庆区财政局。

一、项目基本信息

项目全称为南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期、二期）（以下简称“本项目”或“项目”），发展改革部门审批监管代码 2017-110229-70-02-003547，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P17110229-0002。

二、项目地点

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目建设地块位于延庆新城 07 街区。项目四至分别是：东至现状妫河丽景小区、南至规划林带路、西至现状百莲路、北至现状菜园南街。

南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）建设地点位于延庆新城 0307 街区中部。项目四

至分别是：东至妫水南街、西至规划百隆路、南至规划林泽街、北至林带路。

延庆区 2022-2024 年分别实现一般公共预算收入 24.29 亿元、25.13 亿元、26.00 亿元，政府性基金收入分别为 5.75 亿元、6.75 亿元、10.46 亿元。

表 1-1 北京市延庆区区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	210.3	224.1	252.96
一般公共预算收入	24.29	25.13	26.00
政府性基金收入	5.75	6.75	10.46
其中：国有土地出让收入	5.35	6.53	6.92
政府性基金支出	34.06	29.09	29.16
其中：国有土地出让支出	12.32	6.35	5.78

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目核准的批复》以及北京市规划和自然资源委员会延庆分局《建设工程规划许可证》，南菜园 1-5 巷棚户区改造项目主要建设规模和内容是：房屋征收、安置房建设、市政基础设施建设；涉及国有土地房屋征收居民 807 户（建筑面积 2.75 万平方米）、国有企业 5 家（建筑面积 0.19 万平方米）、安置房建筑规模约 8.15 万平方米、配套市政道路约 570 米、配套市政管线约 1414 米。入市地块建筑规模约 3.20 万平方米。

根据《关于<南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）规划综合实施方案>的批复》，南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）主要建设规模和内容是：土地整理，涉及国有土地房屋征收居民 76 户（建筑面积 0.52 万平米）、国有企业 5 家（建筑面积 3.49 万平米）。土地全部入市，居民在本项目安置，入市建筑规模约 9.41 万平方米。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

子项名称	项目建设内容	建设规模	总投资
南菜园 1-5 巷棚户区改造项目	居民征收补偿	2.94 万平方米	28134 万元
南菜园 1-5 巷棚户区改造项目	安置房建设	8.15 万平方米	93009 万元
南菜园 1-5 巷棚户区改造项目	市政道路管线建设	570 米	5825 万元
南菜园 1-5 巷棚户区改造项目	其他		15480 万元
南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目 （南菜园 1-5 巷东侧地块项目）	入市地块	9.41 万平方米	74411 万元
	合计		216859 万元

四、项目投资情况

本项目总投资 216859 万元，其中工程费用 96583 万元，占比 45%；征收费用 84532 万元，占比 39%；工程建设其他

费用 889 万元，占比 0.4%；前期费用 1413 万元，占比 0.6%；建设期利息 21618 万元，占比 10%；棚改管理费 7478 万元，占比 3%；审计费 1184 万元，占比 1%；两税两费 3162 万元，占比 1%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	征收费用	工程其他费用	前期费用	建设期利息	棚改管理费	审计费	两税两费	合计
投资估算金额	96583	84532	889	1413	21618	7478	1184	3162	216859
占比	45%	39%	0%	1%	10%	3%	1%	1%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 115759 万元，占比 53%；专项债券资金 101100 万元，占比 47%。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）为北京兴延置业有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京兴延置业有限公司		
法定代表人	樊飞军	成立日期	2016 年 9 月 14 日
注册资本	1000 万元	营业期限	20 年
统一社会信用代码	91110229MA0088JF6W		
经营范围	房地产开发；销售商品房；物业管理，社会经济咨询（投资咨询除外）。		
单位类型	其他有限责任公司		

股东及持股比例	中建智地置业有限公司，持股 60% 中建交通建设集团有限公司，持股 40%
---------	--

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

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市延庆区住房和城乡建设委员会（以下简称“延庆区住建委”），统一社会信用代码 111102290001177434。延庆区住建委负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京兴延置业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可扣减延庆区住建委相关预算资金用于偿债。

七、项目建设工期及运营模式

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目为在建项目，已在 2018 年 3 月开工，2019 年 5 月场地平整，项目北区及南区安置房分别于 2020 年 6 月、2023 年 12 月竣工验收并投入使用。

南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）于 2024 年 12 月完成文物勘探，2025 年 1 月取得立项手续，预计于 2026 年完成经营性地块入市工作。

八、项目审批情况

1. **立项审批。**2017 年 11 月 8 日，北京市发展改革委下发《关于延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕279 号），原则上同意该建设项目。

2025 年 1 月 9 日，北京市发展改革委下发《关于延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕5 号），原则上同意该建设项目。

2. **用地审批。**2018 年 12 月 19 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《国有建设用地划拨决定书》（京延国土划字〔2018〕09 号），2023 年 9 月 14 日，北京市规划和自然资源管理委员会核发《国有建设用地划拨决定书》（京延规自划字〔2023〕18 号），载明权利人为北京兴延置业有限公司。

3. **规划审批。**2019 年 3 月 22 日，北京市规划和自然资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京兴延置业有限公司，项目名称为南菜园 1-5 巷棚户区改造项目安置房地块（北区）（1#住宅楼（安置房）等 9 项），位于延庆区菜园南街，总建筑面积 82491 平方米，其中地上

建筑面积 46756 平方米，地下建筑面积 35735 平方米。2023 年 9 月 27 日，北京市规划和自然资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京兴延置业有限公司，项目名称为南菜园 1-5 巷棚户区改造项目安置房地块(南区)（5#住宅楼等 7 项），位于延庆区 YQ00-0007-0001 地块，总建筑面积 61905.44 平方米，其中地上建筑面积 34656.15 平方米，地下建筑面积 27249.29 平方米。

4. 环评备案。2018 年 5 月 18 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：201811022900000198。

5. 施工许可。2019 年 5 月 13 日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110229201905130101），载明建设单位为北京兴延置业有限公司，工程名称为南菜园 1-5 巷棚户区改造项目安置房地块（北区）（1#住宅楼（安置房）等 9 项），建设面积 82491 平方米。

2023 年 10 月 8 日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110229202310080101），载明建设单位为北京兴延置业有限公司，工程名称为南菜园 1-5 巷棚户区改造项目安置房地块（南区）（5#住宅楼等 7 项），建设面积 61905.44 平方米。

综上，南菜园 1-5 巷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。

项目不涉及运营期收入，经营性地块入市土地收益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。

（二）债务本息偿还。

土地入市交易后，由国有土地使用权受让人向财政部门上缴项目收益后，由财政部门组织将应还债券本息及服务费缴入北京市财政局。

（三）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，权益登记在延庆区住建委名下。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《关于延庆区南菜园1-5 巷棚户区改造项目核准的批复》以及北京市规划和自然资源委员会延庆分局《建设工程规划许可证》，根据《关于〈南菜园1-5巷棚户区改造二期项目（南菜园1-5巷东侧地块项目）规划综合实施方案〉的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《北京市规划委员会关于庆新城 07 街区 YQ00-0007-0001、0002 等 7 个地块控制性详细规划的批复》（市规函〔2015〕329 号）；

2. 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2016〕6 号）；

3. 南菜园 1-5 巷棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案；

4. 设计单位提供的回迁安置房建设施工图纸；

5. 安置房及市政基础设施建设对应的勘察、设计、施工公开招标中标结果及合同结算。

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、征收费用、建设期利息、前期费用、棚改管理费及审计费等。

三、估算说明

1. 前期费用：实施方案及立项报告编制计取参照《国家计委关于印发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)，并结合市场情况；普测钉桩、权属审查及地上物测绘等参照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》(国测财字[2002]3号)；考古勘探费依据《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)。

2. 房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用：南菜园1-5巷棚户区分区改造项目房屋征收补偿安置方案、周转费按入住日期计算。

3. 安置房建设：施工费用中勘察、设计(计价格[2002]10号)、施工(GB 50854-2013工程量计算规范，2012年北京市建设工程计价依据-预算定额及相关取费标准、北京市工程造价信息及市场价格)、监理(发改价格[2007]670号)参照公开招标结果；招标代理费参照计价格[2002]1980号、工程招标交易服务费参照京发改[2017]378号；环境保护税参照[2018]3号；水影响评价报告书编制费参照京水务法[2014]89号；交通影响评价费参照市规发[2001]1001号。

4. 市政基础设施建设费用: 施工费用中勘察、设计（计价格[2002]10 号）、施工（GB 50854-2013 工程量计算规范，2012 年北京市建设工程计价依据-预算定额及相关取费标准、北京市工程造价信息及市场价格）、监理（发改价格[2007]670 号）参照公开招标结果、招标代理费参照计价格[2002]1980 号。

5. 其他费用：涉及围墙砌筑施工（GB 50854-2013 工程量计算规范，2012 年北京市建设工程计价依据-预算定额及相关取费标准、北京市工程造价信息及市场价格）。

6. 建设期利息：专项债券按实际利率计取，未发放债券暂按 1.62% 融资利率计取（测算利率基准使用 2026 年 3 月 13 日国债利率上浮 25BP）。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 216859 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算明细表

单位: 万元

序号	项目	估算金额 (万元)					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装工 程费	设备 购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价 (元)
一	工程费									
(一)	住宅 (北区)					43,869				
1	地基处理工程 费	4,255				4,255	否	平米	82,491	516
2	结构工程费	17,496				17,496	否	平米	82,491	2,121
3	装饰工程费	12,152				12,152	否	平米	82,491	1,473
4	强电工程费		3,577			3,577	否	平米	82,491	434
5	弱电工程费		909			909	否	平米	82,491	110
6	采暖通风工程 费		1,685			1,685	否	平米	82,491	204
7	太阳能系统		309			309	否	平米	82,491	37
8	给排水工程费		1,907			1,907	否	平米	82,491	231
9	消防工程费		494			494	否	平米	82,491	60
10	燃气工程费		382			382	否	平米	82,491	46
11	电梯工程费		703			703	否	平米	82,491	85
(二)	住宅 (南区)					34,097				
1	地基处理工程 费	2,430				2,430	是	平米	62,181	391
2	结构工程费	15,723				15,723	是	平米	62,181	2,529
3	装饰工程费	7,713				7,713	是	平米	62,181	1,240
4	强电工程费		3,138			3,138	是	平米	62,181	505

序号	项目	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)
5	弱电工程费		766			766	是	平米	62,181	123
6	采暖通风工程 费		1,186			1,186	是	平米	62,181	191
7	太阳能系统		317			317	是	平米	62,181	51
8	给排水工程费		1,318			1,318	是	平米	62,181	212
9	消防工程费		556			556	是	平米	62,181	89
10	燃气工程费		260			260	是	平米	62,181	42
11	电梯工程费		689			689	是	平米	62,181	111
(三)	室外工程(北 区)					2,753				
1	电力工程		1,260			1,260	否	平米	82,491	153
2	给中水工程		439			439	是	平米	82,491	53
3	雨污水工程		330			330	是	平米	82,491	40
4	园林景观工程		501			501	是	平米	82,491	61
5	热力工程		224			224	是	平米	82,491	27
(四)	室外工程(南 区)					3,614				
1	电力工程		1,877			1,877	是	平米	62,181	302
2	给中水工程		288			288	是	平米	62,181	46
3	雨污水工程		378			378	是	平米	62,181	61
4	园林景观工程		940			940	是	平米	62,181	151
5	热力工程		130			130	是	平米	62,181	21
工程费用小计						84,333				

序号	项目	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)
二	其他费用					-				
1	工程勘察费				198	198	是			
2	工程设计费				2,057	2,057	是			
3	招标代理服务 费				121	121	是			
4	中标交易服务 费				12	12	否			
5	工程监理费				1,553	1,553	是			
6	施工图审查费				74	74	否			
7	竣工图编制费				121	121	否			
8	水影响评价报 告编制				44	44	否			
9	扬尘排污费及 环境保护税				112	112	是			
10	节能报告编制 费				30	30	否			
11	竣工检测费				988	988	是			
其他费用小计						5,309				
三	基本预备费									
(一)	工程预备费					1,199	是		39982	3%
(二)	拆迁不可预见 费					224	是		119858	0%
(三)	市政基础设施 工程费预备费					277	是		5548	5%
基本预备费小计						1,701				
四	工程建设投资					-				

序号	项目	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）
五	建设期利息					21,618				
六	铺底流动资金					103,898				
项目总投资合计						216,859				

五、资金筹措

本项目总投资估算216859万元，计划使用财政预算资金115759万元，占比53%；专项债券资金101100万元，占比47%。二者合计216859万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计	各类型占比 占比
财政预算资金		87137						28622	115759	53%
单位自有资金										
专项债券	60000		10000	8600	5900	12000	2500	2100	101100	47%
合计	60000	87137	10000	8600	5900	12000	2500	30722	216859	
分年度占比	28%	40%	5%	4%	3%	6%	1%	14%		

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券 101100 万元。

（一）专项债券融资。

1. **融资规模。**本项目计划申请专项债券总额 101100 万元，本批次申请 2026 年北京市政府专项债券发行 2100 万元，期限 5 年。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。

2. **资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于南菜园 1-5 巷棚户区改造项目的建设支出。

（二）市场化融资。

1. **融资规模。**不涉及

2. **资金投向。**不涉及

第三章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金，不涉及运营期及运营收入。1. 一期项目入市地块（YQ00-0007-0002）面积约 1.69 公顷，R2 二类居住用地，建筑规模约 3.20 万平方米，2021 年 3 月 31 日进行挂牌，2021 年 5 月 26 日成交，起始价为 38100 万元，成交价 41900 万元（土地开发建设补偿款：30163 万元），挂牌单价为 13,074 元/平米。

2. 二期土地入市产生的净现金收入，二期项目产出为可用于建设的“熟地”，经济效益体现在土地销售所得。二期入市地块为 YQ00-0307-0008、YQ00-0307-0009 两个地块；YQ00-0307-0008 为 F3 其他类多功能用地，用地面积 0.86 万平方米，建筑规模约 2.09 万平方米；YQ00-0307-0009 为 R2 二类居住用地，用地面积 3.35 万平方米，建筑规模约 7.47 万平方米。依据市场比较法、假设开发法测算的土地出让价格，住宅用地各取 50%的权重进行平均，作为未来土地出让价格，经测算 2026 年土地出让预测楼面熟地价住宅 14,758 元/㎡；延庆区商业用地近年成交案例较少，结合市场情况及基准地价系数修正，商业土地预测出让价格为 5,500 元/平方米。该地块预计 2026 年三季度达到入市条件，本项目居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，预计扣除市级分享收

入和农业土地开发基金 9805 万元后可产生的净现金收入预计为 111897 万元。

3. 项目一期北区已实现车位销售收入 3025 万元, 根据项目单位提供的《延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目安置地块(北区)地下车位资产有偿划转协议》, 北区地下车位 485 个, 实测建筑面积 17260.16 平方米, 销售总价款 3025 万元; 项目一期南区已实现车位销售收入 2212 万元, 根据已签订的《北京市商品房现房买卖合同(商业、办公等非住宅类)》, 南区可出售产权车位 355 个, 实测建筑面积 11483.70 平方米, 销售总价款 2212 万元。项目南北区车位销售收入合计 5236 万元。

4. 项目剩余安置房共 50 套, 面积为 3493.27 平方米, 暂按 9000 元/平方米的单价预估, 剩余房源的收入约为 3144 万元。

表 3-1 项目经营性收入情况表

单位: 万元

序号	收入类型	收入规模
1	项目一期土地收入	30163
2	项目二期土地收入	111897
3	车位销售收入	5236
4	剩余安置房收入	3144
合计	项目收入	150440

序号	地块名称	用地性质	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	预测单价 (元/m ²)	预计收益 (万元)	预计上市时间
1	YQ00-0007-0002	二类居住用地	16867.49	32000	13074	30163	21年5月
2	YQ00-0307-0008	其他类多功能用地	8620.74	20922	5500	10571	26年12月
3	YQ00-0307-0009	二类居住用地	33523.72	74668	14758	101326	26年12月

二、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：

3-2 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								合计
		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	专项收入		30163		3025			117253		150440
2	对应的政府性基金收入									
3	财政补助收入									
4	其他财政资金									
5	其他项目专项收入									
6	项目单位资金									
合计			30163		3025			117253		150440

第四章 项目运营支出分析

根据北京市财政局《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），各区需根据(1030146 项国有土地收益基金收入+1030148 项国有土地使用权出让收入-103014802 目补缴的土地价款-103014803 目划拨土地收入-103014899 目其他土地出让收入-2120801 项征地和拆迁补偿支出-2121001 项征地和拆迁补偿支出-2120802 项土地开发支出-2121002 项土地开发支出-2120805 项补助被征地农民支出-2120806 项土地出让业务支出-2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出)*10%统筹农田水利建设资金和教育资金，鉴于按照单个项目计提的相关资金与区统筹计提数据悬殊较大，本项目作为社会保障公益性项目，预计 2026 年实现二期项目经营性土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，由区财政统筹解决，本项目涉及地块暂不考虑农田水利建设及教育计提资金。

综上，本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营期，因此不涉及运管成本。

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，一期项目土地已取得土地出让收入 41900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30163 万元；二期项目土地入市扣除政府土地收益产生的净现金收入预计为 111897 万元；项目南北区车位销售收入合计 5236 万元；项目剩余安置房收入约 3144 万元。一二期项目合计收入 150440 万元。债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益								
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目收入		30163		3025			117253		150440
运营支出									
收益		30163		3025			117253		150440

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 101100 万元，均为债券存续期内每年支付一次债券利息，其中 2019 年发行 60000 万元，债券利率 3.18%，于 2022 年到期后展期 3 年，债券利率 2.45%，2025 年再次到期后，又延期 3 年，债券利率 1.48%；

2021 年分三批次发行 10000 万元，首批次 3000 万元，债券利率 2.94%，2024 年到期后，又延期 3 年，利率为 1.95%，第二批次 5000 万元，债券利率 2.83%，2024 年到期后，又延期 3 年，利率为 1.82%，第三批次 2000 万元，债券利率 2.91%，2024 年到期后，又延期 3 年，利率为 1.72%；2022 年发行 8600 万元，债券利率 2.45%，2025 年到期后，又延期 3 年，利率为 1.48%；2023 年已发行专项债券 0.59 亿元，期限 3 年，债券利率 2.34%，2026 年到期后，又延期 3 年，预计利率为 1.62%（测算利率基准使用 2026 年 3 月 13 日国债利率上浮 25BP）；2024 年发行专项债券 1.20 亿元，期限 3 年，债券利率 1.55%；2025 年发行专项债券 0.25 亿元，期限 5 年，债券利率 1.51%；2026 年申请发行专项债券 0.21 亿元，期限 5 年，预计利率为 1.80%（测算利率基准使用 3 月 13 日前五个工作日记账式国债利率上浮 25BP）。上述专项债券到期后一次性还本。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

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	本期 付息	本期还本 付息合计
1	2019 年		60000		60000			
2	2020 年	60000			60000		1908	1908
3	2021 年	60000	10000		70000		1908	1908
4	2022 年	70000	8600		78600		2196	2196
5	2023 年	78600	5900		84500		1968	1968
6	2024 年	84500	12000		96500		2107	2107
7	2025 年	96500	2500		99000		2219	2219
8	2026 年	99000	2100		101100		1591	1591
9	2027 年	101100		22000	79100		1586	23582
10	2028 年	79100		68600	10500		1186	69783
11	2029 年	10500		5900	4600		171	6067
12	2030 年	4600		2500	2100		76	2572
13	2031 年	2100	60000	2100	0		38	2134
合计			101100	101100			16954	118054

分债券还本付息计算表如下：

表 5-3 还本付息情况表

序号	年度	发债金额	融资利率	期限（年）	应付利息	还本付息合计
1	2019 年专项债券	60,000	3.18% 2.45% 1.48%	9	12,798	72,798
2	2021 年第一批专项债券	3,000	2.94% 1.95%	6	441	3,441

序号	年度	发债金额	融资利率	期限（年）	应付利息	还本付息合计
3	2021年第二批专项债券	5,000	2.83% 1.82%	6	698	5,698
4	2021年第三批专项债券	2,000	2.91% 1.72%	6	278	2,278
5	2022年专项债券	8,600	2.45% 1.48%	6	1,014	9,614
6	2023年专项债券	5,900	2.34% 1.62%	6	700	6,600
7	2024年第一批专项债券	7,500	1.95%	3	439	7,939
8	2024年第二批专项债券	4,500	1.55%	3	208	4,708
9	2025年专项债券	2,500	1.51%	5	189	2,689
10	2026年预计	2,100	1.80%	5	170	2,270
合计		101,100			16,954	118,054

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 序 号	年度	项目收益(含以往 年度收益结余)	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期 本金	本期 付息	本息 合计	
1	2020 年			1908	1908	否
2	2021 年	30163		1908	1908	是
3	2022 年			2196	2196	是
4	2023 年	3025		1968	1968	是
5	2024 年			2107	2107	是
6	2025 年			2219	2219	是
7	2026 年	117253		1591	1591	是
8	2027 年		22000	1586	23582	是
9	2028 年		68600	1186	69783	是
10	2029 年		5900	171	6067	是
11	2030 年		2500	76	2572	是
12	2031 年		2100	38	2134	是
合计		150440	101100	16954	118054	是
本息覆盖倍数		1.27				

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,本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.27

倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京普洋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

本项目位于延庆中心城区，是延庆外来人口主要聚集地，该区域居住环境、治安较差，严重影响了延庆区整体形象。项目范围内居民居住条件较差，房屋建筑密度高且私搭乱建情况严重。房屋建成年限较长，市政配套设施不全。为从根本上解决该区域存在的问题，全面改善群众的居住环境，需对该地区进行棚户区改造。

本年度债券需求 2100 万元主要用于支付工程建设费、工程设计费、市政路建设费、征收评估费、审计费等费用。本项目已进入收尾阶段，上述支出均为项目必要支出，对项目完满收尾具有重要意义。

本项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

二、项目投资合规性与项目成熟度

项目实施方案已于 2017 年 5 月经区政府审批，实施方案从区域经济情况分析、征收补偿安置工作、工程建设工作、资金平衡方案等多个方面论证了项目实施的可行性。在编制过程中，充分征求了延庆区发改、规划、住建、财政等多个委办局的专业意见，并按照意见进行修改最终由区政府专题

会议审批通过。项目后续的立项批复等手续均以实施方案为基础进行编制。

本项目各项手续齐全、合规，技术路线基本可行。

三、项目资金来源和到位可行性

北京兴延置业有限公司与北京市延庆区住房和城乡建设委员会于 2021 年 12 月签订了延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目《政府购买棚改服务协议之补充协议》，约定不再从银行或金融机构进行融资，后续资金来源调整为政府专项债及财政资金。安置房回购资金支出经三方审计和建委确认，本项目无收入期间债券利息需由延庆区财政局统筹政府性基金预算安排，经论证资金筹措程序科学合规，财权与事权基本匹配，该项目资金配套方式和承受能力基本科学合理。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目一期经营性地块已于 2021 年 5 月入市交易，成交金额 41900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30163 万元。参照土地价值评估所适用的市场比较法对土地市场价格进行预测，经测算 2026 年土地出让预测楼面熟地价住宅 14,758 元/㎡、商业 5,500 元/㎡。项目二期经营性地块入市预计产生净现金收入 111897 万元。预计项目二期经营性地块于 2026 年完成入市交易。项目一期南北区车位销售收入合计 5236 万元，其中项目一期北区车位已于 2023 年全部销售，实现车位销售收入 3025 万元，项目一期南区车位已于

2026 年 1 月全部销售，实现车位销售收入 2212 万元。项目剩余安置房共 50 套，面积为 3493.27 平方米，暂按 9000 元/平方米的单价预估，剩余房源的收入约为 3144 万元。

五、债券资金需求合理性

本年度债券需求 2100 万元主要用于支付工程建设费、工程设计费、市政路建设费、征收评估费、审计费等费用。本项目已进入收尾阶段，上述支出均为项目必要支出，故本项目债券资金需求科学合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目偿债资金主要来自于土地入市收入及项目车位资产出售收入，收入测算坚实可靠，无偿债风险。

七、绩效目标设定及合理性

结合《延庆分区规划 2017-2035 年》及“十四五”规划，本项目绩效总体目标为：开展延庆区重点区域环境整治项目，提升景观绿化等，统筹规划，统一标准，打造丰富多彩的冬奥会周边环境；开展 0307 街区重点区域道路及配套设施建设项目，完成道路建设任务，具备通车、通电及移交接养条件；开展延庆区 0307 街区棚户区改造，将基础薄弱的棚户区打造成居住舒适、生活便利、环境优美的美丽家园；促进延庆新城核心区域存量土地的有效利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”调减，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及金融风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。为控制项目风险，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地址、环保等方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够安质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；制定全过程风险管理体系，严格执行预订工期计划，并对照工程实施进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度；加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

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中的重大变更的，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，自身

收入未能达到预测值的风险。例如二期土地入市存在流拍或降价等情况，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**落实缺口补救措施**。如因土地流拍、降价或其他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，资产和权益登记在北京市延庆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。在债券存续期间，××（主管部门）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 其他需要说明的事项

无

