

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目

实施方案

项目单位：北京建邦顺康房地产开发有限公司

本级行业主管部门：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门：北京市顺义区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市顺义区财政局

2026 年 8 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资情况	- 3 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 4 -
七、项目建设的工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 5 -
九、项目投后管理	- 13 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 15 -
一、编制依据及原则	- 15 -
二、估算范围	- 16 -
三、估算说明	- 16 -
四、建设内容及投资估算	- 17 -
五、资金筹措	- 18 -
六、组合融资	- 20 -
第三章 项目收入分析	- 22 -
一、项目专项收入分析	- 22 -
二、项目安排财政资金	- 22 -
三、项目运营期收入合计	- 31 -
第四章 项目运营支出分析	- 33 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 34 -
一、项目收益分析	- 34 -
二、项目融资还本付息分析	- 34 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 42 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 42 -

二、项目投资合规性与项目成熟度	43 -
三、项目资金来源和到位可行性	44 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	45 -
五、债券资金需求合理性	46 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	47 -
七、绩效目标设定及合理性	49 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	50 -
九、项目事前绩效评估结果	50 -
第七章 项目风险控制	51 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	51 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	52 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	52 -
第八章 还款保障情况	54 -
一、还款责任及保障	54 -
二、项目资产管理	55 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	55 -
第九章 其他需要说明的事项	57 -

第一章 项目概况

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目总投资 1053796 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 896661 万元，已发行 855006 万元，本批次申请专项债券 15000 万元，申请用作项目资本金，债务期限 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。

一、项目基本信息

项目全称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 202610001701202860，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P18110113-0004。

二、项目地点

本项目建设地点位于顺义区李遂镇镇中心区。项目四至分别是：东至规划六路及李魏路，西至规划十路，南至集贸市场北路，北至顺平南路。

顺义区隶属于北京市，位于北京东北部，地理位置东经 $116^{\circ} 28' - 116^{\circ} 58'$ 、北纬 $40^{\circ} 00' - 40^{\circ} 18'$ ，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省三河市接壤，西南、西与朝阳区、昌平区隔温榆河为界。顺义区域

总面积 1021 平方公里，现辖 6 个街道、19 个镇，2025 年末，顺义区常住人口 132.7 万人。

2022 年顺义区实现地区生产总值 2073.2 亿元；2023 年顺义区实现地区生产总值 2262.9 亿元；2024 年顺义区实现地区生产总值 2388.3 亿元；2025 年顺义区实现地区生产总值 2451.9 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目的核准文件，本项目主要建设规模和内容是：征地补偿、安置房筹集和安置、公益性基础设施建设。

1. 征地拆迁。本项目需征收集体土地约 67.54 公顷，涉及顺义区李遂镇柳各庄及李遂两个村。本项目涉及集体宅基地 865 宗，占地面积 42.75 公顷，建筑面积 22.15 公顷；集体非宅建筑面积 5.3 万平方米；国有企业房屋建筑面积 0.5 万平方米。本项目涉及地上物建筑面积共计约 27.95 万平方米。

2. 安置房建设。本项目安置房用地面积 17.25 公顷，规划总建筑面积 41.5 万平方米，其中，地上建筑面积 24.91 万平方米（其中，住宅约 24.04 万平方米）；同时建设配套幼儿园一处，用地面积 0.51 公顷，规划总建筑面积 0.48 万平方米，其中，地上建筑面积 0.45 万平方米，地下建筑面积 0.03 万平方米。

3. 市政基础设施建设。本项目拟开发深度为“六通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（污水、雨水）、通电、通信、通燃气及土地平整。本项目需建设支路长度共计 4474.07 米。

四、项目投资情况

本项目总投资 1053796 万元，其中前期费用 5521 万元，占比 0.52%；征地补偿费 72774 万元，占比 6.91%；拆迁补偿及相关费用 538637 万元，占比 51.11%；安置房建设费 289669 万元，占比 27.49%；市政基础设施建设费 14472 万元，占比 1.37%；其他费用 5910 万元，占比 0.56%；财务费用 126812 万元，占比 12.03%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 157135 万元，占比 15%；专项债券资金 896661 万元，占比 85%。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）为北京建邦顺康房地产开发有限公司，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	北京建邦顺康房地产开发有限公司		
法定代表人	朱宇	成立日期	2017 年 7 月 14 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2017 年 7 月 14 日至 2047 年 7 月 13 日
统一社会信用代码	91110113MA00GBTQ1C		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；技术咨询；物业		

	管理；广告设计。
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）	北京建工地产有限责任公司 100%控股

北京建邦顺康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。项目单位不存在正在进行的司法诉讼等可能影响债券项目推进、债券资金适用的法律风险。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110110000092806F。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，本项目于 2018 年 3 月取得实施主体授权；2018 年 9 月，取得项目核准批复；2025 年 7 月完成拆迁；2025 年 8 月完成征地；2026 年 6 月，安置房完成竣工验收；2027 年 6 月，市政基础设施完成竣工验收。项目现状为在建。

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。主要包括对项目的房屋征收（拆迁）服务、房屋征收（拆迁）评

估、安置房及市政基础设施工程的施工、勘察、设计、监理等采购活动进行公开招标。

八、项目审批情况

1. 实施方案审批。2018年7月21日，北京市顺义区人民政府《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案的批复》（顺政函〔2018〕223号）：经区政府专题会审议通过。

2024年1月15日，区棚改工作领导小组审核并同意调整优化后的顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案。

2. 立项审批。2018年9月6日，北京市发展改革委下发《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕351号），原则上同意该建设项目。

2026年4月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目核准变更的批复》（京发改（核）〔2026〕69号），同意项目投资估算由776682万元调整为1053796万元。

3. 用地审批。2018年8月17日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕10号），载明：用地单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司；项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区

改造项目；用地位置为顺义区李遂镇柳各庄村；用地总规模 85.07 公顷；拟用地用途为住宅用地。

4. 规划审批。2020 年 11 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街（遂顺路～遂宁路）、遂愿街（遂顺路～遂贤路）、遂安街（遂宁路～李魏路）、遂宁路（顺平南路～李遂大街）、遂华路（遂康街～李遂大街）配套市政管线工程，由顺义区李遂镇经遂康街、遂愿街、遂安街、遂宁路、遂华路到顺义区李遂镇，管线长度 18430.8 米。

2020 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目〔6-1#幼儿园用房等 2 项〕，建设地点顺义区李遂镇柳各庄村，建筑面积 4802.1 平方米。

2020 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目〔1-1#住宅楼（回迁安置

房)等30项],建设地点顺义区李遂镇柳各庄村,建筑面积261211.91平方米。

2020年12月29日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》,载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目SY03-0100-6005~6012(回迁安置房地块)[3-1#住宅楼(回迁安置房)等18项],建设地点顺义区李遂镇柳各庄村,建筑面积147672.92平方米。

2021年4月6日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》,载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目SY03-0100-6005~6012(回迁安置房地块)[3-8#住宅楼(回迁安置房)],建设地点顺义区李遂镇柳各庄村,建筑面积6086.51平方米。

2021年4月29日,北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发《建设工程规划许可证》,载明项目建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司,项目名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路工程,由顺义区李遂镇柳各庄村经顺义区到顺义区李遂镇柳各庄村,长度3796米。

5. 施工许可。2020 年 12 月 29 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施〔顺〕建字 0201 号 110113202012291000），载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目 SY03-0100-6006、SY03-0100-6007、SY03-0100-6010 地块（回迁安置房），建设规模 193014.36 平方米。

2021 年 1 月 15 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202101150103），载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄棚户区改造项目 SY03-0100-6005 地块（回迁安置房），建设规模 72999.65 平方米。

2021 年 4 月 23 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202104230205），载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄棚户区改造项目 SY03-0100-6005 ~ 6012 地块（回迁安置房地块）（3-1#楼住宅楼（回迁安置房）等 18 项及 3-8#楼住宅楼（回迁安置房），建设规模 153759.43 平方米。

2025 年 12 月 15 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施〔顺〕市政字 0182 号 110113202512150300），载明建设单位为北京建邦顺康房

地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂宁路、遂安街新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程），建设规模 4457.81 米。

2025 年 12 月 15 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施〔顺〕市政字 0183 号 110113202512150407），载明建设单位为北京建邦顺康房地产开发有限公司，工程名称为顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街、遂华路新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程，建设规模 9645.10 米。

6. 节能审查。2021 年 6 月 1 日，北京市发展和改革委员会出具《关于北京市顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目节能审查意见》，原则同意该项目节能报告。

7. 环评批复。2025 年 12 月 15 日，北京市顺义区生态环境局办公室出具《关于北京市顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 地块新建锅炉项目环境影响报告表的批复》（顺环保审字〔2025〕0052 号），同意环境影响报告表的结论。

8. 公开招投标。

序号	时间	项目名称	招 标 内容	中标单位
1	2020/1/8	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造 土地开发项目（安置房选址地块） 工程设计	安 置 房 设 计	北京市建筑工程 设计有限责任公 司
2	2020/5/27	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造 土地开发项目（安置房选址地块） 工程勘察	安 置 房 勘 察	航天建筑设计 研究院有限公 司
3	2020/12/29	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造 土地开发项目 SY03-0100-6006、 SY03-0100-6007、SY03-0100-6010 地块（回迁安置房）	一 标 段 施 工 单 位	北京建工一建 工程建设工程有 限公司
4	2020/12/28	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造 土地开发项目 SY03-0100-6006 、 SY03-0100-6007、SY03-0100-6010 地块（回迁安置房）	一 标 段 监 理 单 位	北京市顺金盛 建设工程监理 有限责任公司
5	2021/1/7	李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开 发项目 SY03-0100-6005 地块(回迁 安置房)	二 标 段 施 工 单 位	北京市第三建 筑工程有限公 司
6	2020/12/22	李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开 发项目 SY03-0100-6005 地块(回迁 安置房)	二 标 段 监 理 单 位	北京市顺金盛 建设工程监理 有限责任公司

7	2021/4/13	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 ~ 6012 地块(回迁安置房地块)(3-1#住宅楼(回迁安置房)等 18 项)及 3-8#住宅楼(回迁安置房)	三 标 段 施 工 单 位	北京市第三建筑工程有限公司
8	2021/4/14	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目 SY03-0100-6005 ~ 6012 地块(回迁安置房地块)(3-1#住宅楼(回迁安置房)等 18 项)及 3-8#住宅楼(回迁安置房)	三 标 段 监 理 单 位	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司
9	2020/6/15	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街(遂顺路~遂宁路)、遂愿街(遂顺路~遂贤路)、遂安街(遂宁路~李魏路)、遂宁路(顺平南路~李遂大街)、遂华路(遂康街~李遂大街)新建道路及市政管线工程地质勘察	大 市 政 勘 察 单 位	中基发展建设工程有限责任公司
10	2020/5/20	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街(遂顺路~遂宁路)、遂安街(遂宁路~李魏路)、遂宁路(顺平南路~李遂大街)新建道路及市政管线工程(初步设计、施工图设计)	大 市 政 设 计 单 位	北京市建筑工程设计有限责任公司

11	2020/7/7	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街（遂顺路～遂贤路）、遂华路（遂康街～李遂大街）新建道路及市政管线工程（初步设计、施工图设计）	大 市 政 设 计 单 位	长春市市政工程设计研究院
12	2025/11/4	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂宁路、遂安街新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程）	大 市 政 施 工 单 位	北京市顺建工程有限公司
13	2025/11/3	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街、遂华路新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程）	大 市 政 施 工 单 位	北京市顺建工程有限公司
14	2025/10/20	顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程（顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目遂康街、遂愿街、遂宁路、遂华路、遂安街新建道路及配套市政管线工程）	大 市 政 监 理 单 位	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司

15	2018/10/16	拆迁服务一标段	拆 迁 服 务	北京世纪朝开 拆迁服务有限公司
16	2018/10/16	拆迁服务二标段	拆 迁 服 务	北京安居拆迁 服务有限公司
17	2018/10/16	拆迁服务三标段	拆 迁 服 务	北京文开房屋 拆迁服务有限 责任公司
18	2018/10/16	拆迁服务四标段	拆 迁 服 务	北京威督拆迁 服务有限责任 公司
19	2018/10/16	评估服务合同一标段	拆 迁 评 估	北京中恒房地 产评估有限公 司
20	2018/10/16	评估服务合同二标段	拆 迁 评 估	北京金诚立信 房地产土地评 估有限公司
21	2018/10/16	评估服务合同三标段	拆 迁 评 估	北京中地联合 房地产评估有 限公司
22	2018/10/16	评估服务合同四标段	拆 迁 评 估	北京国融兴华 房地产土地评 估有限公司

综上，顺义区李遂镇柳各庄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

本项目土地收入是由拿地企业直接缴纳给市级国库，由市级国库返还给顺义区财政局，用于专项债券还本付息。

（二）债务本息偿还

顺义区财政局收取本项目土地出让收入后，由顺义区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入北京市国库。项目无收入期间，本项目债券到期本金和利息由区财政垫付。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性/经营性国有资产，登记在北京市顺义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的《关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 2016年北京市建设工程概算定额（2022年第二次调整系数）。
2. 北京市现行其他有关造价文件。
3. 北京市同类建筑工程技术经济指标。
4. 北京市近期的材料及设备价格信息。
5. 《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》（京建发〔2017〕481号）。
6. 《关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文〔2018〕99号）。
7. 《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发〔2019〕192号）。
8. 《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）。
9. 相关其他费用标准的规定。

10. 建设单位提供的资料和本报告编制单位掌握的有关资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿及相关费用、安置房建设费、市政基础设施建设费、其他费用、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. 前期费用参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）并结合市场水平确定。

2. 征地补偿费依据《征地补偿安置协议》、付款凭证、批复等合法有效凭证。

3. 集体企业房屋征收（拆迁）补偿费按区政府2019年5月审议通过的《顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造土地开发项目非住宅搬迁实施方案》执行。

4. 安置房建设费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北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

5. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

6. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）审计及造价咨询费：按照《关于调整“北京市建设工程造价咨询服务参考费用及费用指数”后的解释和自律管理》京价(2015) 011 号）计费；

（2）工程建设监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕 670 号）计费；

（3）工程勘察费：参照《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕 10 号）并结合一般收费水平计费；

（4）市政规划方案编制费：依据《城市规划设计费指导意见》（2004 版）计费；

（5）设计费：参照《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕 10 号）并结合一般收费水平计费。

7. 其他费用：按实际发生金额计入。

8. 建设期利息：已发行专项债券按实际发行利率计取；拟申请专项债券按 2.12%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1053796 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

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	5521	0.52%
2	征地补偿费	72774	6.91%
3	拆迁补偿及相关费用	538637	51.11%
4	安置房建设费	289669	27.49%
5	市政基础设施建设费	14472	1.37%
6	其他费用	5910	0.56%
7	财务费用	126812	12.03%
项目总投资合计		1053796	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算1053796万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金157135万元，占比15%；专项债券资金896661万元，占比85%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目资本金合计214435万元，占比20%（其中使用财政资金作为资本金157135万元，占15%，使用专项债券资金作为资本金57300万元，占比5%）。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）中地方政府专项债券可用作项目资本金的行业：十九、城市更新（一）城镇老旧小区改造、棚

户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造。本项目符合地方政府专项债券可用作项目资本金的行业。因此本项目资金来源及用途合规。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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	14123	22704	53977	23685	23894	18752	157135	15%
单位自有资金									
专项债券	449552	280154	35000	48000	26900	30400	26655	896661	85%
其中：用作项目资本金					26900	30400		57300	5%
银行贷款									
其他市场化融资									
其他来源资金									
合计	449552	294277	57704	101977	50585	54294	45407	1053796	100%
分年度占比	42.66%	27.93%	5.48%	9.68%	4.8%	5.15%	4.31%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目申请报告及相关批复。

六、专项债券融资

（一）融资规模

本项目计划申请专项债券共计 896661 万元，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。

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
1	2021 年	449552	5 年	每年支付	到期一次还本
2	2022 年	280154	5 年	每年支付	到期一次还本
3	2023 年	35000	5 年	每年支付	到期一次还本
4	2024 年	48000	5 年	每年支付	到期一次还本
5	2025 年	26900	5 年	每年支付	到期一次还本
6	2026 年	30400	5 年	每年支付	到期一次还本
7	2027 年	26655	5 年	每年支付	到期一次还本

（二）资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性资本性支出，具体投向情况：顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目。2025 年及以前年度已发行专项债券 839606 万元，2026 年预计发行专项债

券 30400 万元（已发行 15400 万元），主要用于前期费用、
征地补偿费、拆迁补偿及相关费用、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

本项目是棚户区改造项目，不涉及运营期，本项目专项收入合计 0 万元。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

本项目对应的政府性基金收入合计 1525622 万元，包括：配套地块土地出让收入 551322 万元，区级统筹供本项目使用的平衡地块收入 974300 万元。

1. 配套地块土地出让收入分析

本项目土地出让收入 551322 万元，其中：居住用地招拍挂预计成交价格 532728 万元，规划商业及多功能用地招拍挂预计成交价格 85410 万元，扣减项 66816 万元（市级分享收入 49451 万元，农业土地开发资金 304 万元，农田水利建设资金和教育基金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金等其他基金 17061 万元）。具体测算过程如下：

（1）土地出让规模

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目对应储备地块经营性建筑规模 50.69 万平方米，其中规划住宅建筑面积 31.71 万平

平方米，规划商业及多功能建筑面积 18.98 万平方米，具体如下表所示：

表 3-1 土地储备地块明细表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约（万平方米）	建设规模约（万平方米）	备注
1		居住用地	22.65	31.71	
1.1	LS-26 地块	R2 二类居住用地	5.17	7.23	地块 2
1.2	LS-28 地块	R2 二类居住用地	5.63	7.88	地块 3
1.3	LS-48 地块	R2 二类居住用地	5.20	7.28	地块 4
1.4	LS-50 地块	R2 二类居住用地	6.66	9.32	地块 5
2		商业及多功能	8.56	18.98	
2.1	LS-12 地块	B4 综合性商业金融服务业用地	2.92	5.84	地块 1
2.2	LS-63 地块	B4 综合性商业金融服务业用地	1.91	3.82	地块 13
2.3	LS-73 地块	F3 其他类多功能用地	3.73	9.32	地块 13
	合计		31.21	50.69	

（2）土地出让单价

1）市场比较法

本项目配套地块预计将于 2028 年上市交易并取得土地出让收入，土地成交价格参考周边同类型地块实际成交价格进行合理预计。

①居住用地

综合考虑北京市顺义区近年的居住用地出让价，共选取顺义区 2025 年成交的 3 个住宅地块出让样本，以这 3 个样本的平均单价 28158 元/平方米为参考单价，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中居住用地价格保守估计为 14300 元/平方米。样本明细如下：

表 3-2 居住用地样本明细

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价(元/m ²)	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区薛大人庄村剩余 1、2 号地块土地一级开发项目 SY00-0025-6017 地块二类城镇住宅用地	顺义	36800.16	挂牌	103000	27989.01	2025/8/26	住宅
2	北京市顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目 SY00-2101-2007、2008 地块二类居住用地	顺义	172077.99	挂牌	602400	35007.38	2025/2/27	住宅
3	北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-093、096 地块 R2 二类居住用地、 SY00-0201-086 地块 A334 托幼用地	顺义	133976.35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	住宅
合计			342854.50		965400	28158		

②商业及多功能用地

顺义区近年来商业及多功能用地出让案例较少，本方案共选取顺义区 2024—2025 年成交的 2 个商服用地成交样本，以这 2 个样本的平均单价 7625 元/平方米为参考单价，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中商业及多功能用地价格保守估计为 4000 元/平方米。样本明细如下：

表 3-3 商业及多功能用地样本明细

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-116 地块 B1 商业用地	顺义	81054.74	挂牌	56400	6958	2025/2/26	商服
2	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328	2024/7/22	商服
合计			112786.85		86000	7625		

2) 剩余法

根据项目的特点、项目实际情况以及项目的周边自然环境，结合近期周边区域住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后住宅的销售单价为 50000 元/平方米、商业销售单价为 21000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格 = 开发价值 - 成本费用 - 销售费用 - 开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对顺义区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

经过测算，项目居住用地的开发余值为 3.90 万元/平方米，商业及多功能用地的开发余值为 0.90 万元/平方米。测算过程如下：

表 3-4 剩余法测算表

项目	居住用地项目	商业及多功能用地项目
销售单价	50000 元/m ²	21000 元/m ²
建造成本	4500 元/m ²	4500 元/m ²
专业人士费	360 元/m ²	360 元/m ²
不可预见费	389 元/m ²	389 元/m ²
投资利息	607.5 元/m ²	607.5 元/m ²
投资利润	1171.3 元/m ²	1143.5 元/m ²
销售税费	4000 元/m ²	5000 元/m ²
开发余值	3.90 万元/m ²	0.9 万元/m ²

根据剩余法测算，本项目中居住用地、商业及多功能用地的预期土地出让单价分别为 3.90 万元/平方米、0.90 万元/平方米。

（3）本项目计划出让的土地价格

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地、商业及多功能用地的预期土地出让单价分别为 1.43 万元/平

方米、0.40 万元/平方米；根据剩余法，本项目计划出让的居住用地、商业及多功能用地的预期土地出让单价分别为 3.90 万元/平方米、0.90 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 90%权重，剩余法取 10%权重：

表 3-5 土地出让单价测算表

序号	评估方法	加权系数	居住用地 出让单价	商业及多功能 用地出让单价
1	市场比较法	90%	1.43 万元/m ²	0.40 万元/m ²
2	剩余法	10%	3.90 万元/m ²	0.90 万元/m ²
加权平均土地出让单价			1.68 万元/m ²	0.45 万元/m ²

居住用地招拍挂预计成交价格=楼面地价×规划住宅建筑面积=16800 元/平方米×31.71 万平方米=532728 万元。

规划商业及多功能用地招拍挂预计成交价格=楼面地价×规划商业建筑面积=4500 元/平方米×18.98 万平方米=85410 万元。

（4）扣减项

本项目土地出让收入扣减项合计 66816 万元，包括市级分享收入 49451 万元、农业开发资金 304 万元、农田水利建设资金和教育资金等其他基金 17061 万元。

1）市级分享收入

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）中的相关

规定：市级政府土地出让收益分配比例为 8%。则：本项目配套地块按照前述口径取得的土地出让收入中市级分享收入=618138 万元×8%=49451 万元。

2) 农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局发布的《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）中的规定：北京市用于农业土地开发的土地出让金比例，按照财政部国土资源部规定的平均纯收益征收标准的 15%确定。

本项目配套地块用地规模 31.21 万平方米（详见表 4-2 土地储备地块明细表），平均纯收益征收标准为 65 元/平方米，则：农业土地开发资金=31.21 万平方米×65 元/平方米×15%=304 万元。

3) 计提其他基金

参考《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）、《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）等文件规定及区域实际情况，顺义区的农田水利建设资金和教育基金、国有土地

收益基金、廉租住房保障资金等其他基金计提比例合计约占本地区土地出让收入扣除上级政府留存收益后的 3%。

则：计提其他基金=（土地出让收入 618138 万元-上级政府留存收益 49451 万元） $\times$ 3%=17061 万元。

2. 区级统筹供本项目使用的平衡地块收益收入分析

依据《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）：“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”，由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，因此，除本项目自身收入外，区政府统筹使用顺义区 M15 号线新国展北站 ABC 地块、河东站 A 地块、空港工业区 B 区六期、七期收购项目、古城村等 4 个一级开发项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 974300 万元作为本项目的补充收入，项目开发成本由原项目承担。

（1）顺义区 M15 号线新国展北站 ABC 地块

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用顺义区 M15 号线新国展北站 ABC 地块土地一级开发项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 605900 万元，用于本项目资金平衡。

（2）河东站 A 地块

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用河东站 A 地块土地一级开发项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 178900 万元，用于本项目资金平衡。

（3）空港工业区 B 区六期、七期收购项目

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用空港工业区 B 区六期、七期收购项目收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 160000 万元，用于本项目资金平衡。

（4）古城村

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），该项目收入缺口拟使用古城村土地出让收入扣除上级政府留存收益和计提各项基金后的盈余资金 29500 万元，用于本项目资金平衡。

（二）财政补助收入

本项目无财政补助收入。

（三）其他财政资金

本项目无其他财政资金。

3-6 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	
		2028 年	2030 年
1	对应的政府性基金收入		
1.1	配套地块土地出让收入	551322	
1.2	区级统筹供本项目使用的平衡地块收入		974300
... ..			
2	财政补助收入		
2.1	一般公共预算安排补助		
2.1	政府性基金预算安排补助		
3	其他财政资金		
合计			

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：

3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入											
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	专项收入												
2	对应的政府性基金收								551322		974300		

	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									551322		974300		

第四章 项目运营支出分析

本项目是棚户区改造项目，不涉及运营期，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											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
项目收入								551322		974300		
运营支出												
收益								551322		974300		

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 896661 万元，其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）449552 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.13%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）197433 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.73%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）52690 万元，

发行期限 5 年，债券利率 2.65%；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）18931 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.70%；2022 年北京市政府专项债券（十六期）11100 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.75%；2023 年北京市政府专项债券（五期）24600 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.78%；2023 年北京市政府专项债券（八期）10400 万元，发行期限 5 年，债券利率 2.49%；2024 年北京市政府专项债券（十七期）发行 48000 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.78%；2025 年北京市政府专项债券（二十四期）26900 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.56%；2026 年北京市政府专项债券（十一期）发行 15400 万元，发行期限 5 年，债券利率 1.54%；本期拟申请发行 15000 万元，申请用作项目资本金，发行期限 5 年，债券利率按 2.12%预测；2027 年拟申请发行 26655 万元，发行期限 5 年，债券利率按 2.12%预测。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。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。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	2021 年	0	449552		449552	3.13%		
2	2022 年	449552	280154		729706	2.73%/2.65%/2.75%/2.7%	14071	14071
3	2023 年	729706	35000		764706	2.78%/2.49%	22704	22704
4	2024 年	764706	48000		812706	1.78%	22620	22620
5	2025 年	812706	26900		839606	1.56%	23685	23685
6	2026 年	839606	30400	449552	420454	1.54%/2.12%	23894	473446
7	2027 年	420454	26655	280154	166955	2.12%	10379	290533
8	2028 年	166955		35000	131955		3337	38337
9	2029 年	131955		48000	83955		2394	50394
10	2030 年	83955		26900	57055		1330	28230
11	2031 年	57055		30400	26655		1120	31520
12	2032 年	26655		26655	0		565	27220
合计			896661	896661			126099	1022760

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资 0 万元。

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 5-4 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	2021 年					
2	2022 年			14071	14071	
3	2023 年			22704	22704	
4	2024 年			22620	22620	
5	2025 年			23685	23685	
6	2026 年		449552	23894	473446	
7	2027 年		280154	10379	290533	
8	2028 年	551322	35000	3337	38337	是
9	2029 年		48000	2394	50394	是
10	2030 年	974300	26900	1330	28230	是
11	2031 年		30400	1120	31520	是
12	2032 年		26655	565	27220	是
合计		1525622	896661	126099	1022760	是
本息覆盖倍数		1.49				

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 1.49，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资平衡。

通过分析当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动时，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，可知还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 5-5 本息偿还能力评估表

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	1449341	1525622	1601903
偿债资金合计	1449341	1525622	1601903
债券还本付息额	1022760	1022760	1022760
经营收入偿还的债券本息额	1022760	1022760	1022760
债券本息覆盖率	1.42	1.49	1.57

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

无。

以上两项合计后，本项目预期收益对总债务本息的覆盖倍数为 1.49。

（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 0 万元、对应的政府性基金收入 1525622 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、其他项目专项收入 0 万元、项目单位资金 0 万元。用于偿还专项债券本息，合计 1022760 万元。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	金额(万元)
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	1053796
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	157135
其中：中央预算内投资	AA	0
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	0
本地区政府性基金预算	AD	157135
其他财政资金	AE	0
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	896661
其中：用作项目资本金	AF	57300
(三) 项目单位市场化融资	K	0
(四) 单位自筹资金	L	0
(五) 其他资金	M	0
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	1053796
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	926984
(二) 财务费用-专项债券付息	O	126812
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	0
(四) 其他建设支出	Q	0
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	1525622
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	1525622

其中：对应的政府性基金收入	AG	1525622
政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	0
其他财政资金	AJ	0
（二）项目专项收入	S	0
（三）其他收入	$T \geq AK + AL$	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	$D = U + V + W + X$	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	0
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0
（四）税费支出	X	0
（五）其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	896661
六、市场化融资还本	F	0

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 1.49 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 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

（一）必要性

1. 政策依据清晰充分。项目纳入《北京市 2017 年棚户区改造项目储备计划册》《北京市 2018 年顺义区棚户区改造实施项目计划册》，符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》以及国家及北京市棚户区改造相关政策，契合城市更新、保障民生的政府法定职责，属于地方政府应当推进的民生工程范畴。

2. 现实需求十分迫切。顺义区李遂镇柳各庄村房屋低矮破旧、市政及公共服务配套缺失、人居环境恶劣，村民搬迁改善居住条件诉求强烈，项目实施能够从根源上消除片区居住短板，现实需求突出。

3. 产出效益明确多元。项目完成后可优化区域土地利用与城市空间布局，完善市政公益配套，带动建筑、建材、消费等上下游产业发展，增加增值税、城建税等地方税源，同步提升区域人居品质与综合竞争力，社会效益、经济效益兼具。

4. 符合专项债券支持范围。本项目为具备一定收益的棚户区改造公益性项目，完全匹配地方政府专项债券投向领

域；采用政府主导、市场化实施主体落地模式，兼顾政府公共服务职责与市场资源配置作用；项目为独立棚改单元，不存在与现有同类项目交叉重复建设问题。

（二）公益性

1. 项目面向全体村民提供普惠公共服务。项目覆盖柳各庄村全体村民，服务对象具有普遍性，核心内容包括征地补偿、安置房建设、公益性基础设施配套，直接满足群众住房保障、基础生活配套等公共需求，持续增进民生福祉。

2. 以综合效益最大化为核心目标。项目定位为政治民生工程，整体不以盈利为核心目标，优先追求人居环境改善、公共服务均等、城乡协调发展、社会和谐稳定等社会效益与环境效益；土地出让净收益全额上缴区级财政，用于区域公共事业统筹投入，弱化经营性逐利属性。

（三）收益性

1. 项目现金流来源合规合理。项目偿债现金流依托片区配套经营性用地入市出让收入，收入测算口径统一、依据充分，收入来源为政府性基金类合规收益，符合专项债收益归集相关管理规定。

2. 收益测算具备可行性。经测算项目净收益 152.6 亿元。收益规模稳定、可预期，能够足额覆盖专项债券本息支出，项目收益与融资可实现平衡，财务现金流可持续。

二、项目投资合规性与项目成熟度

（一）建设投资合规性

项目全流程手续符合法律法规、棚改行业政策及行政审批要求：前期完成立项批复、用地预审意见办理，施工阶段已取得施工许可证；建设内容仅包含征地补偿、安置房建设、公益性基础设施，资金全部用于项目资本性支出，未列支与项目无关费用；总投资 105.4 亿元是依据实施方案、征地拆迁标准、建安造价定额编制的，投资构成划分清晰，无违规超标准建设、超概算投资情形，全程接受住建、财政、自然资源等部门监管。

（二）项目成熟度

项目前期要件完备，建设落地条件充分：一是已完成全部法定审批手续，立项、用地、施工许可等证照齐全真实有效；二是征地拆迁工作已全部完成，安置房主体工程及部分配套设施已完工，2018 年 12 月启动征拆、2020 年 12 月开工安置房，建设期有序推进；三是实施主体北京建邦顺康房地产开发有限公司资质完备，区级住建委作为资产持有单位，组织管理体系健全；四是用地范围、建设规模、安置房源规模经顺义区政府批复，土地要素保障到位，具备持续施工、按期竣工交付全部条件。

三、项目资金来源和到位可行性

资金来源渠道清晰明确。总投资 105.4 亿元分为两类：计划使用财政安排资金 15.7 亿元，专项债券资金 89.7 亿元。

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。筹资结构符合棚改专项债资金配比政策，不存在违规融资渠道。

筹资规模测算科学合理。结合项目建设进度分年度制定投入计划：2025 年及以前投入 95.4 亿元，2026 年计划投入 5.4 亿元，2027 年计划投入 4.5 亿元；分年度财政配套、债券发行额度匹配工程建设节点，筹资总量与建设内容、工期高度匹配。

筹资程序合规，无新增隐性债务风险。专项债券严格按照地方政府专项债法定发行流程申报，仅用于项目资本支出，不用于企业经营性周转、平衡经常性支出；所有资金纳入区级财政预算统一管理，不存在政府为企业违规担保、兜底举债等形成隐性债务的行为。

资金到位保障可行。历年财政配套及专项债券资金 95.4 亿元已足额落实到位；2026 年、2027 年度财政预算配套资金已纳入年度财政统筹安排，新增专项债券额度纳入年度新增债券申报计划，财政财力可支撑配套资金拨付，债券发行流程成熟顺畅，资金按期到位具备充分保障。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

收入成本测算全面客观。收入端完整归集片区经营性土地出让全部预期收入，结合区域土地市场价格、出让时序分年度测算；足额列支应扣减的市级分享收入及各项基金，测算参数取自顺义区土地出让历史数据，数据严谨客观。

成本管控措施科学有效。项目实施单位建立工程监理、造价审计、财政全过程评审三重成本管控机制，安置房、配套工程实行公开招投标，征地补偿执行区级统一标准，可有效防范成本超支风险。

投入产出方案最优。本项目采取整体连片棚改、同步配套公益设施、经营性用地统一入市的一体化实施模式，相较碎片化改造、分批次供地方案，土地综合收益更高、配套建设成本摊薄，为项目最优实施路径；本息覆盖倍数 1.49 倍，高于专项债风险管控常规安全阈值，投入产出水平优于同区域同类项目。

预期收益可落地实现。片区土地规划用途清晰、市场开发需求稳定，土地出让时序结合项目竣工安置节奏统筹安排，净收益全部上缴财政专项用于偿债，收益归集路径闭环，不存在收益无法归集、虚增收入等问题，预期收益具备较高可实现度。

五、债券资金需求合理性

项目实施期限设置科学。本项目于 2018 年 3 月取得实施主体授权；2018 年 9 月，取得项目核准批复；2025 年 7 月完成拆迁；2025 年 8 月完成征地；2026 年 6 月，安置房完成竣工验收；2027 年 6 月，市政基础设施完成竣工验收。项目现状为在建。债券期限设置 5 年，与项目土地出让收益回流周期匹配，长短周期搭配合理，避免短期集中偿债压力。

建设内容真实合规。专项债券资金仅用于本项目征地补偿、安置房建设、公益性基础设施三大法定内容，不存在用于楼堂馆所、形象工程、经营性产业项目等禁止类用途的情况，建设标准严格执行北京市棚改安置住房、市政配套建设规范，无超标准、豪华建设情形。

债券资金测算匹配建设进度。总需专项债券 89.7 亿元，分年度投放：2025 年及以前年度已发行专项债券资金 84 亿元，2026 年预计发行专项债券 3 亿元（已发行 1.5 亿元），2027 年预计发行 2.7 亿元，债券投放金额、投放时点与各年度工程实物工作量一一对应，不存在超额申报、闲置沉淀债券资金情况，债券资金需求测算真实、合理、必要。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划可行性

项目偿债方案完整清晰、可落地。偿债资金来源为项目配套经营性用地出让净收益，债券存续期按年付息、到期一次性还本，存续期无土地出让收益的空档期利息由区级财政统筹垫付，土地出让后优先归还财政垫付利息；全部净收益以非税收入上缴财政后专项用于偿还债券本息，偿债资金归集、拨付、兑付流程步骤明确。

项目产出与偿债目标高度关联。项目完成安置房安置、土地整理后才可开展经营性用地入市交易，项目竣工交付进度直接决定土地出让时序，工程建设、土地整理、收益偿债

形成完整闭环，项目按期实施是偿债资金足额回流的核心支撑。

组织责任体系健全。区住建委作为资产持有主体，北京建邦顺康房地产开发有限公司负责建设实施，区财政局统筹债券兑付与资金监管，各方偿债责任清晰划分；建立工程进度月度调度、土地出让年度计划、偿债资金动态台账等全过程管控机制，及时掌握资金回流与偿债兑付节奏。

（二）主要偿债风险点及应对措施

风险一：区域土地市场波动，土地出让价格不及预期，净收益收缩。应对措施：合理拉长土地出让周期，分批次有序供地，规避短期市场下行冲击；预留充足本息安全缓冲，本息覆盖倍数 1.49 倍，具备一定收益下跌容错空间；区级财政建立偿债备付统筹机制，必要时统筹区域存量土地收益调剂补足。

风险二：工程建设延期，土地整理、出让时间滞后，收益回流推迟。应对措施：制定详细的施工倒排工期，落实监理全过程管控，同步加快征地收尾、配套建设；建立延期预警机制，若出现工期滞后，提前调整土地出让计划，同步统筹财政临时垫付利息，保障债券按期付息。

风险三：土地出让收益归集不及时，资金调度存在时差。应对措施：明确自然资源、财政、住建三方联动机制，土地

出让金缴库后及时完成收益划转至专项偿债专户，实行专户封闭管理，专款专用，严禁截留、挤占偿债资金。

七、绩效目标设定及合理性

（一）绩效目标设定

1. 产出目标。建设安置房 ≥ 24.05 万平方米；竣工验收合格；任务完成进度100%，债券资金支出进度100%；项目总投资 ≤ 105.4 亿元。

2. 效益指标。优化片区发展条件，带动周边业态发展；直接提供就业岗位 ≥ 50 个；安置群众入住及时率 $\geq 90\%$ ；居民与生态和谐发展良好；改善人民群众生活服务可持续。

3. 满意度指标。入住后居民满意度 $\geq 90\%$ 。

（二）绩效目标评估

契合政策规划导向：绩效目标紧扣北京市棚改规划、《顺义区“十三五”发展纲要》、城市更新民生保障政策，与项目立项核心目标完全匹配，兼具民生保障、城市发展、财政可持续多重导向，具备前瞻性。

贴合项目实施实际：各项目目标贴合项目全流程工作内容，不存在脱离工程实际的过高或过低目标设定，约束力较强。

绩效指标全面量化可衡量：设置建设规模、工期时限、安置户数、完工率、土地出让收益、本息覆盖倍数、群众满

意度等量化指标，指标数据可从工程台账、财政报表、民意调查中便捷获取，便于后期考核评价。

指标数值符合客观行业水平：安置房建设规模、建设期时长、本息覆盖倍数、群众满意度等指标取值参考北京市同类棚改项目平均水平，符合城市更新行业发展规律与顺义区地方发展实际，考核标准科学合理。

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》（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，存在项目配套收入未能达到预测值的风险。这将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时，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顺义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，在债券存续期内，不得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，北京市顺义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的债券代码及本金、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

顺义区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险。将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。顺义区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。