

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）

东坝北西区域棚户区改造土地开发项目

（调增）专项债券项目实施方案

（试行）

项目单位（盖章）：北京京投兴朝置地有限公司

预算单位（盖章）：北京市朝阳区东坝乡人民政府

本级行业主管部门（盖章）：北京市朝阳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）：北京市朝阳区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市朝阳区财政局

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	- 2 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 4 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 5 -
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	- 18 -
三、估算说明	- 18 -
四、建设内容及投资估算	- 19 -
五、资金筹措	- 21 -
六、专项债券融资	- 22 -
第三章 项目收入分析	- 24 -
一、项目收入分析	- 24 -
第四章 项目运营支出分析	- 38 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 39 -
一、项目收益分析	- 39 -
二、项目融资还本付息分析	- 39 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 41 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 45 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 45 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	- 46 -

三、项目资金来源和到位可行性	47 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	48 -
五、债券资金需求合理性	48 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	49 -
七、绩效目标设定及合理性	51 -
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	54 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	55 -
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

东坝北西区域棚户区改造土地开发项目总投资 5,015,076 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,384,500 万元，已发行 1,366,000 万元，本批次申请将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目 13,300 万元专项债券资金和朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目 5,200 万元专项债券资金的用途调整至本项目。该债券期限为 5 年期，利率 1.7%，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

项目全称为东坝北西区域棚户区改造土地开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2020-110105-47-01-002391，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 110105000-0907。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市朝阳区。隶属于北京市，位于北京市主城区中南部。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗

邻，总面积 470.8 平方千米，平均海拔 34 米。朝阳区辖 24 个街道、19 个地区。朝阳区 2025 年末常住人口 341.9 万人。

2025 年朝阳区实现地区生产总值 9668.5 亿元，同比增长 5.2%；区级一般公共预算收入完成 569 亿元，同比增长 0.5%，一般公共预算支出约 564 亿元。截至 2025 年底，朝阳区政府债务余额为 1,340.86 亿元，按类型划分，一般债务 1.73 亿元，专项债务为 1,339.13 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要（2019 年第 2 号）批准的《朝阳区东坝北西区域棚户区改造土地开发项目实施方案》，本项目主要建设规模和内容是：本项目规划总用地面积约 318 公顷，其中建设用地约 142.9 公顷，总建筑面积 243.3 万平方米。涉及腾退集体土地上建筑面积约 240 万平方米，涉及腾退国有土地上建筑面积约 8 万平方米，需实施腾退户数为 6,338 户，被拆迁腾退人口为 13,665 人，总安置人口为 13,349 人。需回迁安置房建筑规模 84.2 万平方米，购买安置房 38.9 万平方米，45.3 万平方米需自建；完成 9.43 公里的道路及水电气热管线等市政配套基础设施工程。

四、项目投资情况

本项目核定成本 5,015,076 万元（依据北京市朝阳区人民政府关于朝阳区东坝北西区域棚户区改造土地开发项目 1101-A001 地块、1102-B006 地块、1102-C012 地块、

1102-C009 地块土地开发补偿费的函》（朝政函字[2023]91号）），其中 A 地块为车辆基地综合利用项目，随地铁开发建设，审定的成本为 1,619,256 万元（为地铁建设项目分摊后核定成本），占总成本的 32.29%；B-F 地块审定成本为 3,395,820 万元，占总成本的 67.71%：其中前期费用 22,333 万元，占比 0.45%；征地拆迁费用 2,652,966 万元，占比 52.90%，市政工程建设费用 129,942 万元，占比 2.59%；其他费（含利润及管理费、审计费等）208,565 万元，占比 4.16%；建设期利息 382,014 万元，占比 7.62%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 3,630,576 万元，占比 72.39%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 1,384,500 万元，占比 27.61%。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。

五、项目单位

项目专项债券申请单位为北京京投兴朝置地有限公司（以下简称“京投兴朝公司”），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	北京京投兴朝置地有限公司		
法定代表人	陈珺	成立日期	2017 年 8 月
注册资本	30000 万元	营业期限	2017 年 8 月 8 日- 2067 年 8 月 7 日
统一社会信用代码	91110000MA00H0XN89		
经营范围	房地产开发；土地一级开发；项目投资；投资管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；物业管理；技术咨询。（企业依		

	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）	北京市基础设施投资有限公司 100%

北京京投兴朝置地有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。不属于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。不存在正在进行中的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市朝阳区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 1111010500005384XU。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 156 个月，已在 2018 年 1 月开工启动土地征拆及场地平整工作，2021 年 4 月项目内启动保障房建设工程，2024 年办理完竣工验收；项目内共涉及 13 条市政支路、1 条地铁接驳慢行桥、1 条跨河桥的建设工程，分别于 2023 年-2027 年分批开工建设，截至目前已开通市政道路 9 条，其余道路及桥梁预计 2026-2029 年度内分批建设、验收投入使用。规划经营性用地除 2021 年 11 月及 2023 年 6 月已挂牌入市的地块外，其余地块拟于 2027 年 12 月-2030 年 12 月期间分批挂牌入市。

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标投标法相关规定，采用公开招标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：

1. 勘察、设计、监理及造价咨询服务采购：单项合同估算价达到 100 万元人民币以上的；

2. 重要设备、材料等货物采购：与工程建设有关的重要设备、材料等货物的采购，当单项合同估算价达到 200 万元人民币以上时；

3. 工程施工采购：项目施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上的；

4. 合并采购事项：同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，若合同估算价合计达到上述规定标准的，也必须进行公开招标。

本项目无运营期。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2017 年 12 月 31 日，取得北京市发展改革委《关于北京市轨道交通 3 号线一期工程（东坝中街站〔不含〕-曹各庄北站段）项目可研报告的批复》（京发改（审）〔2017〕596 号），原则上同意该建设项目。

2021年1月12日，取得北京市发展改革委《关于朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕11号），原则上同意该建设项目。

2021年6月24日，取得《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕107号），原则上同意该建设项目。

2021年12月7日，取得《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域D地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕235号），原则上同意该建设项目。

2022年3月8日，取得《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域E地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕28号），原则上同意该建设项目。

2022年4月28日，取得《北京市发展和改革委员会关于朝阳区东坝北西区域F地块棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕78号），原则上同意该建设项目。

2026年1月13日，取得《关于轨道交通12号线东坝西站跨河接驳慢行桥项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2026〕9号）原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2020年12月15日，取得北京市规划和自然资源委员会核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110105202000011号（〔2020〕规自（朝）预选字0004号），载明用地单位为北京京投兴朝置地有限公司，用地项目名称为东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目，用地位于朝阳区东坝乡，总用地面积规模为179592.7平方米，建设规模≤477600平方米。

2021年10月12日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110105202100016号；2021规自（朝）预选市政字0016号），东坝北西区域棚户区改造项目配套道路网工程。建设规模为总长度4371米。

2022年1月25日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110105202200003号；〔2022〕规自（朝）预选市政字0002号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套北京中学及车辆段周边支路工程。总长度1802.421米。

2023年3月2日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110105202300008号；〔2023〕规自（朝）预选市政字0007

号)，东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套东岗北街等五条支路道路工程。

2024年7月2日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110105202400020号；2024规自（朝）预选市政字0017号），东坝北西区1102-A017密闭式垃圾清洁站项目符合国土空间用途管制要求。

3.规划审批。2020年12月25日，东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目（3-1#住宅楼等103项）取得《建设工程规划许可证》（建字第110105202000203号；〔2020〕规自（朝）建字0066号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为朝阳区东坝乡，建设规模为818350.47平方米。

2021年11月30日，东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路工程取得《建设工程规划许可证》（建字第110105202100111号；〔2021〕规自（朝）建市政字0074号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由朝阳区规划阜阳东街到朝阳区规划安德大街，建设规模为3563.842米。

2022年6月9日，北京市轨道交通3号线一期工程（东坝中街站[不含]-曹各庄北站段）（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套阜滨路（阜阳西街-规划东坝路）道路工程）取得《建设工程规划许可证》（建字第110105202200056

号；2022规自（朝）建市政字 0040 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由朝阳区阜阳西街到朝阳区规划东坝路，建设规模为 266.018 米。

2022 年 7 月 22 日，北京市轨道交通 3 号线一期工程（东坝中街站（不含）-曹各庄北站段）（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套兴坝西路（安德大街-规划东坝路）道路工程）取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202200076 号；2022 规自（朝）建市政字 0057 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由安德大街经兴坝西路到规划东坝路，建设规模为 458.663 米。

2022 年 10 月 9 日，朝阳区东坝北西区域 B 地块棚户区改造土地开发项目（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程）取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202200132 号；〔2022〕规自（朝）建市政字 0095 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由朝阳区规划阜阳东街到朝阳区规划安德大街，建设规模为 17707.7 米。

2023 年 3 月 21 日，朝阳区东坝北西区域 C 地块棚户区改造土地开发项目（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套北京中学周边道路工程）取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202300027 号；〔2023〕规自（朝）建市政字 0021 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建

设位置为由朝阳区东坝乡经学达东路、学达西路、御马苑街到朝阳区东坝乡，建设规模为 1077.74 米。

2023 年 6 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300096 号；2023 规自（朝）建市政字 0073 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程阜滨路道路市政管线工程（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程阜滨路道路市政管线工程）符合城乡规划要求。

2023 年 6 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（编号建字第 110105202300103 号；2023 规自（朝）建市政字 0079 号），东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程兴坝西路道路市政管线工程（东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程兴坝西路道路市政管线工程）符合城乡规划要求。

2024 年 5 月 9 日，东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套工程东岗北街、东岗南街道路市政管线工程取得《建设工程规划许可证》（建字第 110105202400080 号；2024 规自（朝）建市政字 0071 号），建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，建设位置为由朝阳区东坝乡经朝阳区东坝乡东岗北街、东岗南街到朝阳区东坝乡，建设规模为 2307.9 米。

2024年6月4日,东坝北西区1102-A017密闭式垃圾清洁站项目取得设计方案“多规合一”协同平台会商意见的函(京规自基础策划(朝)函[2024]0017号)

4.环评备案。2019年3月4日,北京市生态环境局下发《关于朝阳区东坝北西区控制性详细规划及环境影响篇章意见的复函》(京环函〔2019〕153号),本项目已经获得北京市环境影响评价的批复意见。

5.节能评估。2021年4月22日,北京市发展和改革委员会出具《关于朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目的节能审查意见》(京发改(能评)》[2021]11号),本项目已经完成节能评估。

6.施工许可。2021年3月17日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目一标段的《建筑工程施工许可证》编号为110105202103170101载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目(3-1#-6#住宅楼,3-7#托老所,3-8#配电室,3-9#消控室,1-5号人防主要出入口,A003-D1地下车库),建设面积110939.01平方米;

2021年4月1日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目二标段的《建筑工程施工许可证》编号为110105202104010301载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为东坝北西区域B地块棚户区改造安置房

项目（4-1#-5#住宅楼，4-6#配电室，6-8号主要人防出入口，A004-D1地下车库），建设面积 74919.32 平方米；

2021 年 4 月 1 日，东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目三标段的《建筑工程施工许可证》编号为 110105202104010401 载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，工程名称为东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目（5-1#-5#住宅楼，5-6#-7#配电室，5-8#人防口部管理用房，9-13 号人防主要出入口，A005-D1 地下车库），建设面积 102935.92 平方米；

2021 年 3 月 17 日，东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目四标段的《建筑工程施工许可证》编号为 110105202103170201 载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，工程名称为东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目（6-1#-6#住宅楼，6-7#-8#配套楼，6-9#开闭所，6-10 配电室，14-18 人防主要出入口，A006-D1 地下车库），建设面积 111978.05 平方米；

2021 年 4 月 1 日，东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目五标段的《建筑工程施工许可证》编号为 110105202104010201 载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，工程名称为东坝北西区域 B 地块棚户区改造安置房项目（7-1#-6#住宅楼，7-7#商业配套楼，7-8#-9 配电室，7-10#宏峰机房，1-2 号楼梯出入口，A007-D1 地下车库），建设面积 152916.31 平方米；

2021年3月17日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目六标段的《建筑工程施工许可证》编号为

110105202103170301的《建筑工程施工许可证》,载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目(8-1#-5#住宅楼,8-6#配电室,19-21号人防主要出入口,A008-D1地下车库),建设面积87037.94平方米;

2021年4月1日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目七标段的《建筑工程施工许可证》编号为

110105202104010601的《建筑工程施工许可证》,载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目(9-1#-5#住宅楼,9-6#-7#配电室,9-8#消控室,22-26号人防主要出入口,A009-D1地下车库),建设面积107326.12平方米;

2021年4月1日,东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目八标段的《建筑工程施工许可证》编号为

110105202104010501的《建筑工程施工许可证》,载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为东坝北西区域B地块棚户区改造安置房项目(10-1#-4#住宅楼,10-5#托老所,10-6#配电室,3号楼梯出入口,A010-D1地下车库,15-1#幼儿园,15-2#幼儿园门卫),建设面积70297.8平方米;

2022年11月24日,北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202211240202)、《建筑工程施工许可证》(编号110105202211240102),载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程)庆益路(阜阳东街-东坝大街)道路、雨水、污水、给水工程和兴坝西路(阜阳东街-郑村坝街)道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程符合施工条件,准予施工。

2022年12月15日,北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202212150502)、《建筑工程施工许可证》(编号110105202212150602)、《建筑工程施工许可证》(编号110105202212150702),载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为朝阳区东坝北西区域B地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套安置房周边道路管线工程)郑村坝街(东坝大街-兴坝路)道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程及郑村坝南街,德平西路(阜阳东街-安德大街)道路、雨水、污水、给水、中水、综合管廊工程和德平东路(阜阳东街-安德大街)道路、雨水、污水、给水工程及御马苑街(宝源路-德平东路)符合施工条件,准予施工。

2023年11月1日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202311010302)，载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，工程名称为朝阳区东坝北西区域C地块棚户区改造土地开发项目(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套学达东路(东坝大街-安德大街)道路、雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线工程、学达西路(御马苑街-安德大街)道路、雨水管线、污水管线、给水管线工程、御马苑街(阜阳西街-学达东路)道路、雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线、综合管廊工程)符合施工条件，准予施工。

2024年7月2日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202407020102)，载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，工程名称为北京市轨道交通3号线一期工程(东坝中街站[不含]-曹各庄北段站)(东坝北西区域棚户区改造项目市政路网配套阜滨路(阜阳西街-规划东坝路)道路、雨水管线、污水管线工程及兴坝西路(安德大街-规划东坝路)道路、雨水管线、污水管线、再生水管线、给水管线、综合管廊工程)符合施工条件，准予施工。

2024年1月11日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110105202410110302)，([2024]施[朝]市政字0456号)载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司，工程名称为朝阳区东坝北西区域C地块

棚户区改造土地开发项目(东坝北西区 1102-A017 密闭式垃圾清洁站)符合施工条件,准予施工。

2025 年 4 月 9 日,北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110105202504090102),载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为朝阳区东坝北西区域 D 地块棚户区改造土地开发项目东岗北街(兴坝西路-兴坝东路)道路、雨水、污水、给水、管廊工程及东岗南街(兴坝西路-兴坝路)道路、雨水、污水、给水工程符合施工条件,准予施工。

2025 年 4 月 11 日,北京市朝阳区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110105202504111102),载明建设单位为北京京投兴朝置地有限公司,工程名称为朝阳区东坝北西区域 D 地块、E 地块棚户区改造土地开发项目市政路网配套兴坝西路(郑村坝街-安德大街)道路、雨水、污水、给水、再生水、管廊工程符合施工条件,准予施工。

7.公开招投标。项目内回迁安置房、市政道路及管线工程的勘察、设计、施工、监理等单位的选取均根据国家招标投标法相关规定,采用公开招投标方式确定。

综上,东坝北西区域棚户区改造土地开发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。

项目土地收入由二级竞得人按程序上缴国库。

(二) 债务本息偿还。

由区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。

(三) 资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在朝阳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

根据北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要（2019年第2号）批准的《朝阳区东坝北西区域棚户区改造土地开发项目实施方案》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 《北京市建设工程费用选编》（2006, 北京市建设工程造价管理处）
3. 北京市朝阳区东坝地区现行征地、腾退拆迁相关政策
4. 朝阳区人民政府批准的《东坝北西区域项目棚户区改造实施方案》；
5. 《关于朝阳区东坝西区 CY00-1101、1102 街区控制性详细规划的批复》（京规自函[2020]1252 号）；
6. 周边类似项目案例。

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、征地费用、拆迁费用、市政工程建设费用、其他费用等；其他费用包括建设期利息、利润及管理费、审计费等。

三、估算说明

1. 征地补偿费：按照2021年《北京市人民政府关于公布

实施北京市区片综合地价标准的通知》（征求意见稿）公布实施片区综合地价标准进行预估。

2. 拆迁补偿费：依据区政府及乡人大会议批准的《腾退补偿办法》。

3. 安置房建设费、市政基础设施建设费等

（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北京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北京地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4. 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）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；

5. 利润及管理费参照京国土储〔2015〕37号计取；

四、建设内容及投资估算

本项目分 A-F 六个地块分别办理立项，总投资核定 5,015,076 万元（依据北京市朝阳区人民政府关于朝阳区东坝北西区域棚户区改造土地开发项目 1101-A001 地块、

1102-B006 地块、1102-C012 地块、1102-C009 地块土地开发补偿费的函》（朝政函字[2023]91号）），其中 A 地块为车辆基地综合利用项目，随地铁开发建设，审定的总成本为 1,619,256 万元（为地铁建设项目分摊后核定成本）；B-F 地块审定成本为 3,395,820 万元。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	22,333	0.40%
2	征地费用	673,599	13.43%
3	拆迁费用	1,979,367	39.47%
4	市政工程建设费	129,942	2.59%
5	其他费用	208,565.00	4.16%
6	财务费用	382,014	7.62%
7	车辆基地造盖费用	1,619,256	32.29%
	总成本	5,015,076	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算5,015,076万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金3,630,576万元，占比72.39%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金1,384,500万元，占比27.61%。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、单位自有资金、专项债券资金三者合计5,015,076万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。分年度筹措计划如下：

表 2-3-（1）项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
财政安排资金	1178998	24560	94039	565148	60722	33611	804859
专项债券	0	50000	0	480000	90000	700000	46000
合计	1178998	74560	94039	1045148	150722	733611	850859
分年度占比	23.51%	1.49%	1.88%	20.84%	3.01%	14.63%	16.97%

表 2-3-（2）项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政安排资金	44133	18256	200000	200000	200000	206250	3630576	72.39%
专项债券	0	18500					1384500	27.61%
合计	44133	36756	200000	200000	200000	206250	5015076	100%
分年度占比	0.88%	0.73%	3.99%	3.99%	3.99%	4.11%	4.35%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：东坝北西区域棚户区改造土地开发项目核定成本5,015,076万元，其中财政预算资金3,630,576万元，占项目总投资的72.39%，符合基础设施项目最低资本金比例20%的要求。

六、专项债券融资

本项目计划使用专项债券 1,384,500 万元。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券1,384,500万元，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	2019 年	50000	5 年期	每年付息	到期后一次性还本
2	2021 年	480000	5 年期	每年付息	到期后一次性还本
3	2022 年	90000	3 年期	每年付息	到期后一次性还本
4	2023 年	700000	3 年期	每年付息	到期后一次性还本
5	2024 年	46000	3 年期	每年付息	到期后一次性还本
6	2026 年	18500	5 年期	每年付息	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，全部投向于东坝北西区域棚户区改造土地开发项目。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 1,366,000 万元，主要用于东坝棚改项目前期规划费、征地拆迁、回迁安置房建设、建设配套市政基础设施及项目现场围墙、看护等相关支出。

第三章 项目收入分析

一、项目收入分析

该项目收入来源为东坝北西区域棚户区改造土地开发范围内的国有土地使用权出让收入，预计土地出让收入 6,323,956 万元，扣减各项计提资金和上级财政分成 1,173,522 万元后，净收入 5,150,434.00 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	土地出让收入	6,323,956
2	计提资金和上级财政分成	1,173,522
合计	土地出让收入净值	5,150,434

(一) 入市交易土地价格预测

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

1. 市场比较法测算土地出让价格

选取朝阳区近三年土地成交的案例情况如下：

本项目收入定价为住宅用地出让价格 5.12 万元/m²，商业办公用地出让价格 1.94 万元/m²。基于谨慎性考虑，出让

价格参考 2024-2026 年北京市朝阳区东坝乡周边土地 6 宗，3 宗作为住宅出让价格的预测参考，3 宗作为商业出让价格的预测参考，参考的项目均处于朝阳区，本项目位于朝阳区东坝地区，是中心城东坝边缘集团的重要组成部分，西距东五环约 2 公里，临近酒仙桥电子城、798 艺术区、温榆河生态走廊等功能区，属于产业丰富、交通便捷、自然环境舒适地块。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。确定主要依据如下所示：

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取了 2024-2026 年北京市朝阳区东坝乡周边土地 7 宗，3 宗作为住宅出让价格的预测参考，3 宗作为商业出让价格的预测参考，具体见下表：

北京市朝阳区居住用地成交价格情况表

宗地名称	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/平方米）
北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目 1105-01 地块二类城镇住宅用地	25550.38	51100.76	R2 二类居住用地	2026 年 4 月	209,810	41,058
朝阳区松榆里平房区城中村改造 0410-0001 地块	28874.74	80849.27	R2 二类城镇住宅用地	2025/11/25	502400	62,140

宗地名称	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/平方米）
北京市朝阳区三间房D区棚户区改造土地开发项目1205-0007、三间房乡南区棚户区改造土地开发项目1202-0006、0007地块R2二类居住用地、A334托幼用地		172935	R2 二类居住用地、A334托幼用地	2025/2/11	872950	50,478
平均单价						51,225

北京市朝阳区商业用地成交价格情况表

宗地名称	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/平方米）
北京市朝阳区中关村科技园区电子城西区工业园区前期开发项目1002-631（D1）、1002-632（D3）地块	112772.68	180436	F3 其他类多功能用地	2025年11月	216,800	12,015
北京市朝阳区中关村朝阳园北区2905-0017地块	32800	82100	F3 其他类多功能用地	2024年6月	202,400	24,653
北京市朝阳区大屯地区0205-659地块及周边储备用地B4综合性商业金融服务业用地	9,999.99	17,600	B4 综合性商业金融服务业用地	2024年1月	37,700	21,420
平均单价						19,363

2. 剩余法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：

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

2.1 东坝北西区域棚户区改造地块住宅采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 66,000 元/m²-84,000 元/m²，测算东坝北西区域棚户区改造地块预期开发完成后售价约 75,000 元/m²。住宅开发完成后的房地产价值=107.84 万 m² × 7.5 万元/m²=8,088,000 万元。

(1) 土地取得税费

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

(2) 建设成本

东坝北西区域棚户区改造地块住宅房屋建设成本 937,561 万元，考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项，详见下表：

序号	项目	东坝北西区域棚户区改造地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/m ² ）	6,900	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费（元/m ² ）	2,400	
1.2	安装工程费（元/m ² ）	2,500	按建筑面积 2500 元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/m ² ）	2,000	住宅按 1000 元/平方米，公建外装修和室内公共

序号	项目	东坝北西区域棚户区改造地块住宅成本	说明
			部分精装修 1000 元/平方米
2	室外工程费 (元/m ²)	690	按建安工程费的 10%计取
3	工程建设其他费 (元/m ²)	690	按建安工程费的 10%计取
4	小计	8,280	1-3 项之和
5	不可预见费 (元/m ²)	414	按小计的 5%计提
6	房屋建设成本单价 (元/m ²)	8,694	小计+不可预见费
7	建筑面积 (万m ²)	107.84	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
8	房屋建设成本总价 (万元)	937,561	建设成本单价×建筑面积÷10000

(3) 销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用 242,640 万元。

(4) 财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按 4.75%考虑，住宅部分财务费用 78,483 万元。

(5) 销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 452,928 万元。

(6) 开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分开发利润 342,322 万元。

(7) 地价估算结果

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

居住用地市场价值

$$V = 8,088,000 - 3.05\%V - 937,561 - 111,558 - 78,483 - 452,928 - 342,322$$

居住用地市场价值 $V = 5,855,474$ 万元

居住用地楼面单价 $54,298 \text{ 元} / \text{m}^2 = 5,855,474 \text{ 万元} / 107.84 \text{ 万m}^2$

2.2 东坝北西区域棚户区改造地块商业采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域商业销售均价 $20,000 \text{ 元} / \text{m}^2 - 41,000 \text{ 元} / \text{m}^2$ ，测算东坝北西区域棚户区改造地块中商业预期开发完成后售价约 $25,000 \text{ 元} / \text{m}^2$ 。商业开发完成后的房地产价值 = $45.71 \text{ 万m}^2 \times 2.5 \text{ 万元} / \text{m}^2 = 1,142,750$ 万元。

(1) 土地取得税费

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

(2) 建设成本

东坝北西区域棚户区改造地块商业建设成本 306,257 万元,考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项,详见下表:

序号	项目	东坝北西区域棚户区改造地块住宅成本	说明
1	建安工程费 (元/m ²)	5400	按高品质商业考虑
1.1	土建工程费 (元/m ²)	2300	
1.2	安装工程费 (元/m ²)	1500	按建筑面积 1500 元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费 (元/m ²)	1600	商业、公建外装修和室内公共部分精装修 1600 元/平方米
2	室外工程费 (元/m ²)	600	按建安工程费的 11%计取
3	工程建设其他费 (元/m ²)	500	按建安工程费的 9%计取
4	小计	6500	1-3 项之和
5	不可预见费 (元/m ²)	200	按小计的 3%计提
6	房屋建设成本单价 (元/m ²)	6700	小计+不可预见费
7	建筑面积 (万m ²)	45.71	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
8	房屋建设成本总价 (万元)	306,257	建设成本单价×建筑面积÷10000

(3) 销售费用: 按销售收入的 3%估算, 住宅部分销售费用 34,283 万元。

(4) 财务费用

开发周期 2 年, 贷款利率按 4.75%考虑, 住宅部分财务费用 22,646 万元。

(5) 销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 63,994 万元。

(6) 开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分开发利润 85,436 万元。

(7) 地价估算结果

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

商业用地市场价值

$$V = 1,142,750 - 3.05\%V - 306,257 - 34,283 - 22,646 - 63,994 - 85,436$$

商业用地市场价值 $V = 611,484$ 万元

居商业用地楼面单价 $13,377 \text{ 元/m}^2 = 611,484 \text{ 万元} / 45.71 \text{ 万m}^2$

1.3 各地块土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。预计东坝北西区域棚户区分改造地块住宅地块入市价格 $52,762 \text{ 元/平方米} = \text{市场比较法价格 } 19,426 \text{ 元/平方米} * 50\% + \text{剩余法 } 54,298. * 50\%$ ；商业用地入市价格

16,370 元/平方米=市场比较法价格 19,363 元/平方米*50%+
 剩余法 13,377*50%。

（二）土地入市交易收入

本项目专项收入为 6,323,956 万元，全部为土地出让收入。其中已入市的土地出让收入为 2,325,000 万元，拟出让的土地出让收入 3,998,956 万元。具体如下：

1. 已完成上市交易地块成交金额 2,325,000 万元。

本项目于 2021 年 11 月、2023 年 6 月已完成部分用地出让，合计产生收入 2,325,000 万元，剩余地块计划分期分批入市，已入市地块详见下表：

序号	地块入市时间	地块编号	用地区域	用地性质	地上建筑规模（平方米）	金额（万元）
1	2021 年 11 月	1101-A00 1101-A003	车辆段 A1 宗地	二类居住用地	363,100.00	1,753,000
2	2023 年 6 月	1102-C012 1102-B006	D1 地块	二类居住用地	100,013.59	572,000
合计					463,113.59	2,325,000

2. 拟出让的土地出让收入为 3,998,956 万元

本项目剩余地块计划于 2027-2031 年分期分批入市，2027-2031 年参考上述土地交易平均价格，既收入定价为住宅用地出让价格 5.28 万元/m²，商业办公用地出让价 1.64 万元/m²，拟出让的土地出让收入为 3,998,956 万元。分年度专项收入如下表：

序号	上市时间	地块编号	片区	用地性质	建筑规模	成本单价	预计土地出让收入（万元）
					（万m ² ）	（万元/m ² ）	
1	2027	1102-B002	E-东风站	综合型商业金融服务业用地	10.36	1.64	169,904

序号	上市时间	地块编号	片区	用地性质	建筑规模	成本单价	预计土地出让收入
2	2027	1102-B003	E-东风站	商务用地	10.62	1.64	174,168
3	2027	1102-B004	E-东风站	其他类多功能用地	8.45	1.64	138,580
4	2027	1102-B005	E-东风站	商务用地	3.03	1.64	49,692
5	2027	1102-B001	E-东风站	公建混合住宅用地	1.87	5.28	98,736
6	2027	1102-B001	E-东风站		4.36	1.64	71,504
7	2028	1101-A001	D-北岗子	综合型商业金融服务业用地	8.89	1.64	145,796
8	2029	1101-A007	A3	二类居住用地	8.62	5.28	455,136
9	2029	1101-A006	A3	二类居住用地	28.31	5.28	1,494,768
10	2030	1101-A004	A2	二类居住用地	6.76	5.28	356,928
11	2030	1101-A005	A2	二类居住用地	9.11	5.28	481,008
12	2030	1102-D001	D-住宅	二类居住用地	6.87	5.28	362,736
合计					107.25		3,998,956

2. 土地出让计提资金

主要指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算土地出让成本约 1,173,522 万元。本项目考虑计提的详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法和用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积

乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为 15%，朝阳区为二等，平均收益为 125 元每平方米，按照 15%的计提比例。

经测算，需计提农业土地开发资金约 36,916 万元。

（2）教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

经测算，需计提教育资金约 24,611 万元。

（3）农田水利建设资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区计提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%。

经测算，需计提农田水利建设资金约 24,611 万元。

（4）保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%。

经测算，需计提保障性安居工程资金约 24,611 万元。

5. 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），2026年-2031年本项目土地使用权上市交易时需支付政府收益占成交价比例的 16%。2025年前政府收益按照实际上缴款测算，则项目政府土地出让收益为 1,062,774 万元（实际上缴政府

收益 422,939 万元+3,998,956 万元×16% (分项取整)。具体测算见下表:

地块	用地性质	建筑规模 (m ²)	成交价 (万元)	政府收益 (万元)	农业/教育资金等政策性资金基金 (万元)	市级分成及各项计提的政策资金合计 (万元)	备注	预计时间
1101-A00 1101-A003	二类居住用地	36.30	1,753,000	301,000		301,000	实际上缴款 (含政策性基金)	2021 年
1102-C012 1102-B006	二类居住用地	10.00	572,000	121,939		121,939		2023 年
1102-B002	综合型商业金融服务业用地	10.36	169,904	27,185	4,705	31,890	测算	2027 年
1102-B003	商务用地	10.62	174,168	27,867	4,823	32,690	测算	2027 年
1102-B004	公建混合住宅用地	8.45	138,580	22,173	3,838	26,011	测算	2027 年
1102-B005	商务用地	3.03	49,692	7,951	1,376	9,327	测算	2027 年
1102-B001	其他类多功能用地	1.87	98,736	15,798	2,734	18,532	测算	2027 年
	商务用地	4.36	71,504	11,441	1,980	13,421	测算	2027 年
1101-A001	综合型商业金融服务业用地	8.89	145,796	23,327	4,038	27,365	测算	2028 年
1101-A007	二类居住用地	8.62	455,136	72,822	12,605	85,427	测算	2029 年
1101-A006	二类居住用地	28.31	1,494,768	239,163	41,397	280,561	测算	2029 年
1101-A004	二类居住用地	6.76	356,928	57,108	9,885	66,993	测算	2030 年
1101-A005	二类居住用地	9.11	481,008	76,961	13,321	90,282	测算	2030 年
1102-D001	二类居住用地	6.87	362,736	58,038	10,046	68,084	测算	2030 年
合计			6,323,956	1,062,774	110,748	1,173,522		

综上,项目土地出让净收入为(土地出让价格-市级分成及各项计提的政策资金)5,150,434 万元。本项目分年度收入如下表:

3-3 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						
		2021 年	2023 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	对应的政府性基金收入	1452000	450061	507713	118431	1583916	975313	5150434
1.1	土地收入	1452000	450061	507713	118431	1583916	975313	5150434

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，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 年	2023 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入	1452000	450061	507713	118431	1583916	975313	5150434
运营支出	-	-	-	-	-	-	-
收益	1452000	450061	507713	118431	1583916	975313	5150434

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 1,384,500 万元，已发行 1,366,000 万元：其中 2019 年发行 50,000 万元，5 年期，债券利率 3.31%，2021 年发行 480,000 万元，5 年期，债券利率 3.1%；2022 年发行 90,000 万元，3 年期，债券利率 2.43%；2023 年发行 700,000 万元，3 年期，分三笔发行，债券利率 2.34%-2.64%；2024 年发行 46,000 万元，3 年期，分两笔发行，债券利率为 1.55%-2.09%；2026 年拟将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目专项债券 13,300 万元和朝阳区十八里店

乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券 5,200 万元调整至本项目。该债券期限为 5 年期，发行日为 2025 年 12 月 29 日，到期日为 2030 年 12 月 30 日，专项债券利息分割日定为 2026 年 8 月 1 日，自分割日起至到期日（即 2026 年 8 月 1 日至 2030 年 12 月 30 日）的债券利息由本项目承担，利率为 1.70%。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

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		50,000	-	50,000	3.31%	828	828
2	2020	50,000	-	-	50,000	3.31%	1,655	1,655
3	2021	50,000	480,000	-	530,000	3.10%-3.31%	9,095	9,095
4	2022	530,000	90,000		620,000	2.43%-3.31%	18,722	18,722
5	2023	620,000	700,000		1,320,000	2.34%-2.64%	33,611	33,611
6	2024	1,320,000	46,000	50,000	1,316,000	1.94%-3.31%	36,691	86,691
7	2025	1,270,000		90,000	1,226,000	1.94%-3.31%	33,954	123,954
8	2026	1,180,000	18,500	1,180,000	64,500	1.94%-3.31%	11,756	1,191,756
9	2027	64,500		46,000	18,500	1.7%	591	46,591
10	2028	18,500			18,500	1.7%	315	315
11	2029	18,500			18,500	1.7%	315	315
12	2030	18,500		18,500	-	1.7%	315	18,815
14	合计	-	1,384,500	1,384,500	--		147,847	1,532,347

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 年及以前	-	-	2,483	2,483	否 (财政解决)
2	2021 年	1,452,000	-	9,095	9,095	可平衡
3	2022 年	-	-	18,722	18,722	可平衡
4	2023 年	450,061	-	33,611	33,611	可平衡
5	2024 年		50,000	36,691	86,691	可平衡
6	2025 年		90,000	33,954	123,954	可平衡
7	2026 年		1,180,000	11,781	1,191,756	可平衡
8	2027 年	570,713	46,000	590	46,591	可平衡
9	2028 年	118,431	-	315	315	可平衡
10	2029 年	1,583,916	-	315	315	可平衡
11	2030 年	975,313	-	315	18,815	可平衡
合计		5,150,434	1,384,500	147,847	1,532,347	可平衡
本息覆盖倍数		3.36				

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 3.36，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

(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，剩余其他收入区政府统筹。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	5,015,076
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	3,630,576
其中：中央预算内投资	AA	—
超长期特别国债	AB	—
本地区一般公共预算	AC	—
本地区政府性基金预算	AD	3,630,576
其他财政资金	AE	—
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	1,384,500
其中：用作项目资本金	AF	—
（三）项目单位市场化融资	K	—
（四）单位自筹资金	L	—
（五）其他资金	M	—
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	5,015,076
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	4,867,229

(二) 财务费用-专项债券付息	O	147,847
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	-
(四) 其他建设支出	Q	-
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	5,150,434
(一) 财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	5,150,434
其中：对应的政府性基金收入	AG	5,150,434
政府性基金预算安排补助	AH	-
一般公共预算安排补助	AI	-
其他财政资金	AJ	-
(二) 项目专项收入	S	-
(三) 其他收入	T>=AK+AL	-
其中：其他项目专项收入	AK	-
项目单位资金	AL	-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	-
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	-
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	-
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	-
(四) 税费支出	X	-
(五) 其他运营支出	Y	-
五、专项债券还本	E	1,384,500
六、市场化融资还本	F	-

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 3.36 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 3.36 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丹顿(北京)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. 必要性

东坝北西区棚户区改造项目位于朝阳区东坝地区，是中心城东坝边缘集团的重要组成部分，西距东五环约2公里，临近酒仙桥电子城、798艺术区、温榆河生态走廊等功能区。项目范围内房屋以平房为主，房屋建成年代较早，质量较差。该区域公共服务设施不齐全，影响村民生活质量；市政配套设施不全，市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患。该项目列为《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》重点项目之一，项目的实施能有效促进东坝北西区域的整体拆迁工作，解决东坝北西区域的环境、安全隐患、社会治安、低次级产业和外来人口问题，符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，具有较强的现实意义和社会效益。不仅能改善民生和提高国有土地资源的社会效益，更对促进区域的发展与繁荣起到了积极作用。

2. 公益性

项目主要实施内容是加快推动棚户区改造和环境整治工作的项目，属于民生项目，投入具有公共属性。项目的实施能有效促进东坝北西区域的整体拆迁工作，解决东坝北西

区域的环境、安全隐患、社会治安、低次级产业和外来人口问题，符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，具有较强的现实意义和社会效益。不仅能改善民生和提高国有土地资源的社会效益，更对促进区域的发展与繁荣起到了积极作用。

3. 收益性

该项目的收益来源于土地出让收入，土地出让收入即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入。项目预计可累计实现土地出让收入 6,323,956 万元，扣除必须上缴的政府收益 1,173,522 万元后，项目资金余额为 5,150,434 万元，扣除核定项目开发成本为 5,015,076 万元，项目收益成本比为 1.10。项目收益基本可以覆盖成本并略有盈利。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目符合国家、北京市地方政府专项债券支持领域和方向，属于北京市重点棚户区改造项目，项目实施主体合规，审批手续完备。项目已列入《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》，已完成全部法定前期审批流程，取得了项目立项批复、可行性研究报告批复、规划相关意见、用地预审、环评批复等全部必备手续，完全符合项目建设的各项合规性要求。

项目单位组织机构健全，已建立完善的工程管理制度、财务资金管理制度、内控制度与质量管控体系，职责分工清晰明确，能够为项目后续推进提供完善的组织保障与制度支撑。项目整体实施方案科学可行，进度安排与工程节点设置符合项目实际情况，技术方案符合城市建设规范与区域发展定位，成熟可靠、经济高效。

从项目当前推进情况来看，本项目成熟度较高：作为长期在建项目，项目自开工以来整体推进符合既定计划，截至目前征拆腾退工作已基本完成，回迁安置房已完成竣工验收，9条市政道路已开通运行，多宗经营性用地已完成挂牌入市，后续剩余市政基础设施工程建设与土地出让工作均已明确清晰的时间节点，不存在影响项目实施的重大政策、技术障碍，后续实施具备充足的条件和可持续的环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目核定总投资 5,015,076 万元，其中计划使用政府专用债券资金 1,384,500 万元，其余使用财政预算资金。截至目前已投资 4,172,070 亿元（专项债券资金 1,366,000 万元，财政资金等 2,806,070 亿元）。项目资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细、可行。

本项目资金来源均符合国家关于地方政府专项债券管

理、棚户区改造投融资管理的相关规定，不存在违规举债、资金来源不合规等问题。从项目开工建设以来的资金拨付情况来看，各类资金均能够按照项目施工节点要求及时拨付到位，从未发生因资金缺口导致项目进度滞后、停工的情况，能够充分保障项目剩余市政道路桥梁建设、收尾验收以及土地整理入市等各项工作的顺利推进，项目资金来源及到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

经测算，项目总开发成本为 5,015,076 万元，测算的项目预期土地出让收入 6,323,956 万元，扣除必须上缴的政府收益和计提的相关政策性资金 1,173,522 万元后，用于资金平衡土地出让收益为 5,150,434 万元。可用于支付项目专项债券融资本息 1,532,347 万元。项目收入、成本预测的依据、过程、结果基本科学、合理，收益预测和计算基本科学、严谨、合理。

五、债券资金需求合理性

本次申请新增债券资金对应项目剩余建设内容的资金缺口，债券资金使用计划与项目剩余工程进度匹配：截至当前本项目已累计使用专项债券资金 136.6 亿元，本次拟申请调增的专项债券资金 1.85 亿元，全部用于项目前期规划费用、征地、拆迁费用、安置房建设、市政道路及配套管线工程等合规建设支出，未安排与项目建设无关的支出，不存在

债券资金闲置、截留挪用等违规风险。

从资金覆盖能力来看，本项目经测算本息保障倍数达 3.36 倍，远高于地方政府专项债券项目要求的 1.2 倍最低保障标准，项目收益对债券本息的覆盖能力充足，不存在债券资金需求虚增、超额发债的问题。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

按照资金募集计划，2026 年拟将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目专项债券 13,300 万元和朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券 5,200 万元调整至本项目。专项债券年利率为 1.7%，期限为 5 年。本期债券用途为前期规划费、征地拆迁、回迁安置房建设、建设配套市政基础设施及项目现场围墙、看护等相关支出。项目建设周期内需偿还全部融资资金本息合计 1,532,347 万元，其中：专项债券融资资金本金 1,384,500 万元，专项债券利息 147,847 万元。具体本息情况见下表。

表 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2019	-	50,000	-	50,000	828	828
2020	50,000	-	-	50,000	1,655	1,655
2021	50,000	480,000	-	530,000	9,095	9,095
2022	530,000	90,000	-	620,000	18,722	18,722
2023	620,000	700,000	-	1,320,000	33,611	33,611
2024	1,320,000	46,000	50,000	1,316,000	36,691	86,691
2025	1,316,000	-	90,000	1,226,000	33,954	123,954
2026	1,226,000	18,500	1,180,000	64,500	11,756	1,191,756
2027	64,500		46,000	18,500	591	46,591
2028	18,500			18,500	315	315
2029	18,500			18,500	315	315
2030	18,500		18,500	-	315	18,815
合计		1,384,500	1,384,500	-	147,847	1,532,347
土地出让净收益						5,150,434
本息覆盖率(土地出让收益/本息资金)						3.36

结合上述本息偿还安排与项目收益情况，本项目偿债计划清晰合理，具备较强可行性：一是偿债节奏与项目经营性土地入市出让、收益入账的时间节点匹配，不存在期限错配引发的阶段性流动性压力；二是项目土地出让净收益规模充足，本息覆盖率达 3.36 倍，远高于专项债券项目要求的 1.2 倍最低保障标准，偿债资金来源稳定可靠，能够保障各期债券本息按时足额兑付。

从项目实际情况来看，本项目可能存在的偿债风险点主要包括：一是土地出让市场波动风险，若未来区域房地产市场发生下行调整，拟出让经营性用地的出让价格可能低于预期，或土地入市交易进度滞后，可能对短期偿债资金安排造成一定影响；二是政策调整风险，若未来土地出让收益分成、专项债券管理等相关政策发生调整，可能对项目可支配净收益规模产生一定扰动。

针对上述潜在风险，已制定针对性风险管控措施：一是优化土地出让供应计划，结合市场走势灵活调整拟出让地块的推出节奏，优先入市区位优势明显、市场需求充足的地块，保障出让收益及时落地；二是建立专项偿债储备机制，对已实现的土地出让收益按要求计提预留偿债资金，若出现短期流动性缺口，可通过区级财政统筹调度予以补足，能够有效覆盖短期偿债缺口；三是建立动态跟踪调整机制，安排专人持续跟踪市场变化与政策调整，及时优化项目资金安排与偿债计划，确保项目偿债能力始终符合监管要求。

整体来看，本项目偿债计划可行，潜在偿债风险可控，不会出现债券本息到期无法偿付的情况。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定情况如下：

一是产出指标维度，设置了四类明确可考核的指标：数

量指标明确要求建成 9 条总长约 7 公里市政道路、交付约 45 万平方米回迁安置房、整理完成约 67 万平方米经营性及配套开发用地，所有任务量界定清晰；质量指标明确要求项目工程竣工验收合格率达到 100%、征地拆迁程序合规率达到 100%、整理后土地质量完全符合入市交易标准；时效指标明确要求剩余建设内容于 2027 年底前全部完工，所有拟出让土地于 2029 年底前完成出让交易；成本指标明确要求项目总投资控制在批复核定的 501.51 亿元概算范围内，不得发生违规超概。

二是效益指标维度，从多维度明确项目预期效益：经济效益方面，预期通过规范土地开发实现充足可支配净收益，能够足额覆盖专项债券本息，同时带动区域固定资产投资稳定增长；社会效益方面，预期可彻底改善原棚户区居民居住条件，补齐区域市政配套短板，增加保障性住房供给，促进区域职住平衡；生态效益方面，预期改造后区域生态环境质量较改造前得到大幅提升，严格落实开发全过程生态环保管控要求；可持续影响方面，项目完成后将为东坝区域产业发展、人口导入提供充足空间，可对区域长远发展持续发挥支撑作用，影响力具备较强可持续性。

三是满意度指标维度，明确设置回迁居民满意度不低于 80%、社会公众满意度不低于 80%的量化指标。

项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配，是具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律，可考核。

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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本

付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营收率**。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，资产和权益登记在北京市朝阳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，北京市朝阳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 其他需要说明的事项

