



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

石景山区巴威-北锅宿舍平房区

城中村改造项目

实施方案

项目单位：北京双城置业开发有限公司



行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会石景山分局

财政部门：北京市石景山区财政局



2026 年 9 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、	项目投后管理	5
第二章	项目投资情况与资金筹措	7
一、	编制依据及原则	7
二、	估算范围	8
三、	估算说明	8
四、	建设内容及投资估算	9
五、	资金筹措	9
六、	组合融资	10
第三章	项目收入分析	12
一、	项目专项收入分析	12
二、	项目安排财政资金	12
三、	项目运营期收入合计	22
第四章	项目运营支出分析	23
第五章	项目收益与融资平衡方案	24
一、	项目收益分析	24
二、	项目融资还本付息分析	24
三、	项目收益与融资平衡分析	25
四、	专项债券项目收支预算表	26

五、项目收益融资平衡评价结果	28
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、项目建设投资合规性与项目成熟度	29
三、项目资金来源和到位可行性	29
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	30
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	32
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	33
九、项目事前绩效评估结果	33
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	37
三、项目还本付息资金对应的收入管理	38

第一章 项目概况

石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目总投资 286,596 万元。其中：计划申请专项债券总额 228,900 万元，已发行 0 万元，本批次申请专项债券 133,400 万元，债券期限为 3 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

项目全称为石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目（以下简称“项目”），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P26110107-0005。

二、项目地点

项目建设地点位于石景山区中部，属于八角街道、鲁谷街道的行政范围内。

项目改造任务共涉及 4 宗地，巴威-北锅宿舍平房区地块用地面积 0.59 公顷、北锅自有平房地块 0.13 公顷位于石景山区古城南路社区；巴威-北锅厂区北侧地块 14.5 公顷位于石景山区石景山路 36 号和北重西厂西侧地块 3.42 公顷位于石景山区衙门口东路 15 号。其中待腾退住宅约 0.46 万平方米，全部为公房平房，已移交首开集团管理。待腾退非宅约 7.89 万平方米，全部为国有非宅，其中北锅自有平房涉及 0.13 万平方米现状商业办公建筑，其余 7.76 万平方米非宅建筑均位于工业厂区内。

本项目总用地面积约 18.65 公顷，巴威-北锅宿舍平房区地块、北锅自有平房地块东至古城东街，西至古城南路小区，北至古城第二小学，南至石景山路；北重西厂西侧用地东至碣石街，西至衙门口棚改项目东边界，北至衙门口路、聚兴园小区南边界，南至衙门口东路；巴威-北锅厂北侧用地东至石景山体育场西街，西至韵兴街，北至石景山路，南至云津路。

三、项目建设内容

项目暂未取得项目核准的批复及项目规划意见函，相关手续正在加快办理，根据项目实施方案，建设规模及内容为：项目总用地面积约 18.65 公顷，其中：建设用地总面积约 10.39 公顷，代征道路面积约 6.82 公顷，代征绿地面积约 1.44 公顷（含权属范围外用地约 0.01 公顷）。项目地块范围最终以钉桩成果为准。

项目规划地上总建筑面积 24.17 万平方米，其中居住用地地上建筑规模约 5.99 万平方米，产业用地地上建筑规模约 18.18 万平方米。

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

项目名称	立项审批文号	建设内容	建设规模 (万平方米)	立项总投资（或 预计总投资）
石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目	-	住宅、商业等	24.17	286,596
合计				286,596

四、项目投资情况

根据《石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目实施方案》报审稿，项目总投资 286,596.00 万元，其中：前期费用 3,009.00 万元，占比 1.05%；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 255,506.00 万元，占比 89.15%；市政基础设施建设费用 5,699.00 万元，占比 1.99%；其他费用 2,238.00 万元，占比 0.78%；财务费用 20,144.00 万元，占比 7.03%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 57,696 万元，占比 20.13%；专项债券资金 228,900 万元，占比 79.87%。除以上列示资金来源外，项目无其他融资计划。

五、项目单位

项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京双城置业开发有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京双城置业开发有限公司		
法定代表人	陈小房	成立日期	2020-03-05
注册资本	20,000 万	营业期限	2020-03-05 至 2040-03-04
统一社会信用代码	91110107MA01Q8CF0M		
注册地址	北京市石景山区石景山路 36 号 2 号楼 1 至 2 层		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；餐饮管理；出租商业用房；企业管理；社会经济咨询；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示活动；物业管理；工程管理服务；工程造价专业咨询服务（限分公司勾选，且隶属公司应有此经营范围）；工程监理服务；城市园林绿化；土地开发、整理、复垦规划设计活动；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；会议服务；销售自行开发的商品房、建筑材料；工程咨询。（市场主体		

	依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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	其他有限责任公司
股东及持股比例	北京城建投资发展股份有限公司持股比率 51% 北京京城机电控股有限责任公司持股比率 49%

北京双城置业开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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，具备建设项目的主体资格，也符合使用专项债券项目主体要求。

六、项目主管部门

项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会石景山分局。统一社会信用代码 11110000782500981E。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，项目启动建设日期为 2026 年 10 月，预计 2029 年 6 月完成市政基础设施建设工作，完成公服用地及道路用地移交。假设 2026 年 10 月立项，2027 年 10 月完成拆迁腾退；2027 年底开展市政基础设施建设工作，2029 年底完成市政基础设施建设工作，完成公服用地及道路用地移交；2028 年至 2030 年经营性用地分批次入市交易。

目前实施方案等一托三方案已完成市区两级联审，取得石景山区人民政府关于同意北京双城置业开发有限公司作为石景山区巴威一北锅宿舍平房区城中村改造项目主体的

批复。债券资金主要用于前期费用、土地房屋征拆、市政基础设施建设费用等。

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、造价等单位。

项目完成项目范围内腾退及市政建设后，具备条件的经营性建设用地通过出让经营性土地使用权的方式回笼资金。

八、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市规划和自然资源委员会石景山分局主管部门和北京双城置业开发有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。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。

专项债券偿债资金来源为本项目对应的经营性国有土地使用权出让收入。石景山区财政局在收到项目对应的经营性地块出让收入后，按照专项债券管理相关规定及转贷协议要求，优先归集专项债券到期应付本金、利息及债券发行服务费，按时限足额缴入省级国库，保障债券按期兑付。在土地尚未实现出让、无对应项目收入期间，专项债券还本付息所需资金由北京市石景山区财政局统筹调度安排，提前做好资金筹措与预留，建立偿债兜底保障机制，确保债券存续期内本息及相关费用按时足额缴纳，严守债务兑付风险底线。

（三）资产登记管理。

本项目偿债收益来源于经营性国有土地使用权出让收入，项目相关资产登记在北京市规划和自然资源委员会石景山分局名下。专项债券存续期内，严禁将本项目涉及的经营性国有土地使用权违规转让至其他单位，不得以任何形式设置抵押、质押等担保；不得违规处置对应的土地经营权、出让收益权或将其用于担保。相关国有资产及自然资源监管部门按职责做好资产、土地权益的监督管理，保障项目出让收益专项用于本专项债券本息及相关费用偿付。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
2. 《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办〔2006〕745号）；
3. 《建设项目交通影响评价报告收费标准》（中国城市规划设计研究院）；
4. 《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）；
5. 《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）；
6. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；
7. 《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）；
8. 《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》（京国土房管拆字〔2003〕666号）；
9. 《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）；
10. 《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施

的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）。

二、估算范围

项目投资估算范围为项目前期费用、征地补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用等。

三、估算说明

1.前期费用及其他费用按照相关计算规定，并结合项目实际情况估算；

2.征地补偿费按照《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)、《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地地区片综合地价标准>的通知》(京政发〔2024〕15号)等估算；

3.房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用按照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》(京建法〔2016〕19号)、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知(京建法[2011]18号)、《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知(试行)》(京建法〔2023〕4号)、《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)、《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系数的通知》(北估秘〔2021〕2号)及其他相关法规文件等估算。

4.市政基础设施建设费：城市支路工程费用根据类似工程综合单价，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价信息进行调整，以综合单方指标估算；

5.建设期利息：专项债券参照近期发行的同类债券上浮一定比例计取；

6.围挡费、安保费、防尘网铺设费、防火除草费等，结合市场情况计取。

四、建设内容及投资估算

项目总投资 286,596.00 万元，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	类别	投资金额	投资占比	备注
1	前期费用	3,009	1.05%	
2	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	255,506.00	89.15%	
3	市政基础设施建设费用	5,699	1.99%	
4	其他费用	2,238	0.78%	
5	财务费用	20,144	7.03%	
预计总投资		286,596	100.00%	

五、资金筹措

项目总投资估算286,596.00万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金57,696万元，占比20.13%；专项债券资金228,900万元，占比79.87%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金与专项债券资金合计286,596.00万元，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 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源 类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政安排 资金		35,534	6,298	6,298	9,566	57,696	20.13%
单位自有 资金							0.00%
专项债券	133,400	95,500				228,900	79.87%
合计	133,400	131,034	6,298	6,298	9,566	286,596	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由区财政补助拨付，专项债券已纳入政府债务管理计划。

六、组合融资

项目不涉及组合融资，计划使用专项债券和财政安排资金，无市场化融资安排。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。项目计划申请专项债券 228,900 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 2-3 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	2026 年	133,400	3 年	每年支付一次	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
2	2027 年	95,500	3 年	每年支付一次	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，全部投向于城中村改造公益性资本性支出，具体投向情况详见表 2-1。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

该项目不涉及运营收入。

二、项目安排财政资金

本项目对应的政府性基金收入合计 301,620.53 万元，收入主要来源于土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合关于偿还债券本息的收入来源要求。

根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。测算预期净收入约 301,620.53 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	土地出让净收入	301,620.53
合计		301,620.53

（一）土地出让收入分析。

1.已完成出让情况

项目目前未出让土地。

2.预计出让测算

项目居住用地建筑规模 5.84 万平方米，规划其他类多功能用地建筑规模 9.43 万平方米，规划研发设计用地建筑规模 8.75 万平方米。预计可用于偿债的收入为 301,620.53 万元。

基本假设及依据：

石景山区巴威-北锅宿舍平房区城中村改造项目位于石景山区中部。位于八角街道、鲁谷街道的行政范围内，临近西五环、京昆线，距离天安门仅 17 公里，区位条件优越，是区内重要的功能节点。

2.1 土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、假设开发法、基准地价法分别测算土地出让价格，然后住宅用地和商业用地选取较为适用的评估方法，各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

2.1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取石景山区的近三年土地成交的案例情况如下：

用地成交表

序号	成交日期	宗地名称	规划建筑 面积（m²）	住宅			其他商业用地			研发用地		
				面积	成交价格	单价	面积	成交价格	单价	面积	成交价格	单价
1	2026-05-28	北京市石景山区黄庄村43号棚户区改造项目SS00-1622-002、SS00-2501-002地块R2二类居住用地、A334托幼用地	72,280	72,280	220,000	30,437						
2	2025-6-5	北京市石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目1606-640、648、649、650地块F2公建混合住宅用地、R2二类居住用地、A334托幼用地	164,647	110,176	415,300	37,694	46,139	37,000	8,019			
3	2025-2-8	北京市石景山区首钢设备处收储项目SS00-1617-0001、0003地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地	103,152	75,888	243,500	32,087	27,264	36,600	13,424			
4	2024-5-22	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763地块F2公建混合住宅用地	205,364	115,524	456,945	39,554	81,661	118,055	14,457			
5	2025-12-30	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1616-613、616、617地块B4综合性商业金融服务业用地、F3其他类多功能用地	266,129				199,239	220,803	11,082			
6	2024-1-17	北京市石景山区中关村科技园区石景山园北I区1605-650地块B23研发设计用地	78,328							78,328	65,000	8,298
7	2023-1-5	北京市石景山区中关村科技园石景山园北II区西井地块土地一级开发项目1606-605地块B23研发设计用地	192,037							192,037	177,000	9,217
平均单价				34,943.12			11,745.67			8,757.71		

选取土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，预测未来住宅用地挂牌价格约 34,943.12 元/平方米，商业用地出让价格约 11,745.67 元/平方米，研发用地出让价格约 8,757.71 元/平方米。

2.1.2 基准地价法测算土地出让价格

商业地块及研发用地采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	F3 其他类多功能用地	规划研发设计用地
1	级别	VI-07	VI-07
2	基准地价（元/m ² ）	12,270.00	7,860.00
3	容积率	2.92	2.75
4	容积率修正系数	0.973	0.9288
5	期日修正系数	1.0275	0.9809
6	用途修正系数	1	0.8
7	年期修正系数	1	0.4
8	修正后价格（元/m ² ）	12,267.02	2,291.50

2.1.3 住宅假设开发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-建设成本-投资利息-销售费用-销售税费-开发利润等。

（1）假设开发法测算土地出让价格

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 64,000 元/m²，结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价

约 60,000 元/m²。

①建设成本

住宅房屋建设成本 8760 元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本 (元/平方米)	说明
1	建安工程费	6000	依据北京市造价标准
2	红线内市政费	900	建安费用的 15%
3	基础设施配套费	600	建安费用的 10%
4	管理费用	480	建安费用的 8%
5	专业人士费	480	建安费用的 8%
6	不可预见费	300	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	8760	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的 1%估算，住宅部分销售费用 600 元/平方米。

③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 3,360 元/平方米。

④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）5 年期利率 3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为 890 元/平方米。

⑤开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合项目所处位

置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 25%，住宅部分的开发利润 2,190 元/平方米。

⑥地价估算结果

开发余值=开发完成后的房地产价值-建设成本-销售费用-销售税费-投资利息-开发利润等。

居住用地楼面单价

=60000-8760-600-3360-890-2190=44200 元/平方米。

预计土地入市价格=开发余值/{1+[(1+贷款利率)²-1]+投资利润率 25%}=33,453 元/平方米。

2.1.4 各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、基准地价法、假设开发法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地出让价格，土地出让价格为：规划居住用地（R2）34,198 元/平方米，规划其他类多功能用地（F3）12,006 元/平方米，规划研发设计用地（B23）5,525 元/平方米。

序号	土地使用性质	地块信息	市场比较法 (50%)	基准地价法 (50%)	假设开发法 (50%)	预测单价
1	二类居住用地	规划居住用地 (R2)	34,943.12		33,453.50	34,198.00
2	商业服务用地	规划其他类多功能用地 (F3)	11,745.67	12,267.02		12,006.35
3		规划研发设计用地 (B23)	8,757.71	2,291.50		5,524.60

2.2 土地入市出让收入

项目居住用地建筑规模 5.84 万平方米，成交价格按 34,198 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 199,716 万元；规划其他类多功能用地建筑规模 9.43 万平方米，成交价格按 12,006 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 113,217 万元；规划研发设计用地建筑规模 8.75 万平方米，成交价格按 5,525 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 48,344.00 万元，土地入市出让收入合计 361,276.65 万元。

序号	项目名称	性质	容积率	建筑面积 (万平方米)	计划供地年度	单价 (元/平方米)	总收入
1	石景山区巴威-北	居住用地(R2)	2.58	5.84	2028 年	34,198.00	199,716.32
2	锅宿舍平房区域中	规划其他类多功能用地(F3)	2.92	9.43	2029 年	12,006.00	113,216.58
3	村改造项目	规划研发设计用地(B23)	2.75	8.75	2030 年	5,525.00	48,343.75
合计				24.02			361,276.65

2.3 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 59,656.12 万元。

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%,石景山区为二等,平均收益为125元每平方米,按照15%的计提比例,计提农业土地开发资金金额为450.38万元。

(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%,计提金额为338.93万元。

(3) 农田水利建设资金

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)、《关于从土地出让收益中计提教育

资金和农田水利建设资金的补充通知》(京财经二〔2015〕36号)的规定,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%,计提金额为338.93万元。

(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%,计提金额为338.93万元。

(5) 国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号);京市财政局《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）文件规定，结合本地区实际，区财政局从区级土地出让收益（区级土地出让收入扣减土地开发成本）中按 10%比例计提国有土地收益基金。计提金额为 383.97 万元。

（6）市级分享收入

项目居住用地规划经营性建筑面积 5.84 万平方米，商业用地 18.18 万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 16%计取，项目土地出让市级分享收入约 57,805 万元。

3.土地出让净收入

预测土地出让净收入为 301,620.53 万元（土地出让价格-市级分成及各项计提的政策资金）。在专项债券存续期内，项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	土地出让收入	199,716.32	113,216.58	48,343.75	361,276.65
2	市级分成及基金 （减项）	32,880.69	18,720.03	8,055.40	59,656.12
合计		166,835.63	94,496.55	40,288.35	301,620.53

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，项目分年度收入如下表：

3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	专项收入				
2	对应的政府性基金收入	166,835.63	94,496.55	40,288.35	301,620.53
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		166,835.63	94,496.55	40,288.35	301,620.53

第四章 项目运营支出分析

本项目属于城中村改造项目，不涉及具体运营期。项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，已在收入测算时扣减。

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

该项目 2030 年全部完成上市并收回资金，预测项目居住用地成交价格 34,198 元/平方米，土地挂牌总价约 199,716 万元；规划其他类多功能用地成交价格 12,006 元/平方米，土地挂牌总价约 113,217 万元；规划研发设计用地成交价格 5,525 元/平方米，土地挂牌总价约 48,344.00 万元，测算该项目土地出让收入 361,276.65 万元，考虑经营性入市后需上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，测算土地出让成本约 59,656.12 万元，剩余土地出让收入 301,620.53 万元。

综上，债券存续期内，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	分年收益			
	2028 年	2029 年	2030 年	合计
土地出让收入	199,716.32	113,216.58	48,343.75	361,276.65
市级分成及基金	32,880.69	18,720.03	8,055.40	59,656.12
剩余收入	166,835.63	94,496.55	40,288.35	301,620.53

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 228,900 万元，其中 2026 年发行

133,400 万元，2027 年发行 95,500 万元，债券期限 3 年，债券预计利率 1.54%（该利率按照测算日 2026 年 7 月 15 日 3 年期中债国债五日均线 1.2908%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.54%），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	2026 年		133,400		133,400	1.54%		
2	2027 年	133,400	95,500		228,900	1.54%	2,054	2,054
3	2028 年	228,900			228,900		3,525	3,525
4	2029 年	228,900		133,400	95,500		3,525	136,925
5	2030 年	95,500		95,500	0.0		1,471	96,971
合计			228,900	228,900			10,575	239,475

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，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	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2026 年					

序号	年度	项目收益	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
2	2027 年			2,054	2,054	否
3	2028 年	166,836		3,525	3,525	是
4	2029 年	94,497	133,400	3,525	136,925	否
5	2030 年	40,288	95,500	1,471	96,971	否
合计		301,621	228,900	10,575	239,475	平衡
本息覆盖倍数			1.26			

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 1.26，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、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	$A=H+I+K+L+M$	286,596
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	57,696
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	
其他财政资金	AE	57,696
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	228,900
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	

收支类别	公式	金额
(四) 单位自筹资金	L	
(五) 其他资金	M	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	286,596
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	266,452
(二) 财务费用-专项债券付息	O	20,144
(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	$C=R+S+T$	361,277
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	361,277
其中: 对应的政府性基金收入	AG	361,277
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	$T \geq AK+AL$	
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	$D=U+V+W+X$	59,656
(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	

收支类别	公式	金额
(四) 税费支出	X	
(五) 其他运营支出	Y	59,656
五、专项债券还本	E	228,900
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，项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.26，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经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

项目实施可以消除房屋结构安全、消防安全隐患和治安安全隐患，有效改善居民的居住条件，有效改善项目的生态环境。通过项目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强城市竞争力。

政府对项目改造给予了高度的重视和支持，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。

项目建成后，项目的自身收入将带来地方税收的增加；实施主体为保障居民利益，保障社会稳定做出贡献；并可在土地上市后取得项目投资利润。

由此可见，项目设立与国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划等相符；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证；属于有收益的公益性项目。

二、项目投资合规性与项目成熟度

2023年7月21日，《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重要抓手。项目改造周期为5年，2026年启动，预计2029

年实现所有经营性用地入市，项目合法合规，各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资约 286,596.00 万元，按照资金募集计划，北京双城置业开发有限公司拟使用财政安排资金 57,696 万元，计划 2026 年至 2027 年分 2 次发行政府专项债券共计 228,900 万元，本期发行债券 133,400 万元，债券期限 3 年，每年付息一次，新增债券预计利率 1.54%（该利率按照测算日 2026 年 7 月 15 日 3 年期中债国债五日均线 1.2908%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.54%），主要用于前期费用、拆迁腾退等支出。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由石景山区财政局统筹安排。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算

该项目的收益来源是土地出让收入，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，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算。

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 301,620.53 万元。需支付的项目融资成本 239,475 万元，均为政府专项债券本金及利息。

（二）项目成本测算

项目成本测算依据《北京市建设工程计价依据》《北京市征地补偿费标准》《北京市房屋征收标准》等相关规定，结合实际情况和周边同类项目成本水平进行测算，成本测算依据合理。

（三）效益分析

根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为 1.26。

评估认为，项目收入、成本、收益预测前提假设合理，收益挖掘能遵循相关性、直接性和可衡量原则。但仍需注意，土地出让收入受宏观经济形势、房地产市场波动、政策调整等因素影响，存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

项目专项债券资金需求 228,900.00 万元，本批次申请 133,400.00 万元，用于项目国有土地住宅、非住宅的腾退补偿及前期费用等支出。债券资金需求与项目建设进度相匹配，测算合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债来源为国有土地使用权出让收入，可出让居住用地建筑规模 5.84 万平方米；可出让规划其他类多功能用地建筑规模 9.43 万平方米；可出让规划研发设计用地建筑规模 8.75 万平方米，偿债计划可行。

(一)收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。特别是房地产市场波动可能导致土地出让价格低于预期，进而影响偿债资金来源。

(二)土地入市时间推迟风险。本项目可能因不可抗力因素影响整体开发进度、项目手续办理政策有变化、土地上市排期等因素导致地块上市时间推迟，从而影响偿债资金的及时回笼。债券分别于 2029 年、2030 年到期，地块最晚计划 2030 年出让，若土地入市时间晚于债券到期时间，可能存在流动性风险。

七、绩效目标设定及合理性

项目目标明确，绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致，项目为公共性项目，项目受益群体定位准确，建设目标符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设目标与石景山区规划发展方向一致。设置的绩效目标与项目预计解决的问题匹配，绩效目标与现实需求相匹

配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，项目的实施预期能够改善当地的城镇面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。

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，项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，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，项目事前绩效评估分数为86分，总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

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，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：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。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，确保项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是尽快完善土地入市程序。通过合理的工期管控，尽快完善项目剩余经营性用地上市前的各项准备工作，达到土地入市条件。二是积极对接市场。通过多种渠道方式，对项目剩余经营性用地进行推介，积极对接潜在拿地单位，优化我区营商环境，给予拿地单位便于开发的相关政策支持。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规划和自然资源委员会石景山分局名下。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项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会石景山分局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。