

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期
实施方案

项目单位（盖章）：北京城建兴通置业有限公司

行业主管部门（盖章）：北京市通州区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：北京市通州区财政局

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	- 1 -
四、项目投资情况	- 2 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 3 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 4 -
九、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	- 9 -
四、建设内容及投资估算	- 12 -
五、资金筹措	- 13 -
六、组合融资	- 13 -
第三章项目收入分析	- 15 -
第四章项目运营支出分析	- 18 -
第五章项目收益与融资平衡方案	- 19 -
一、项目收益分析	- 19 -
二、项目融资还本付息分析	- 19 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 21 -
四、专项债券项目收支预算表	- 23 -
五、项目收益融资平衡评价结果	- 24 -
第六章项目事前绩效评估情况	- 26 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性	26 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	32 -
三、项目资金来源和到位可行性	33 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	34 -
五、债券资金需求合理性	34 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	34 -
七、绩效目标设定及合理性	35 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	37 -
九、项目事前绩效评估结果	37 -
第七章项目风险控制	38 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	38 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	39 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	39 -
第八章还款保障情况	41 -
一、还款责任及保障	41 -
二、项目资产管理	42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	42 -
第九章其他需要说明的事项	44 -

第一章项目概况

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目总投资 481,282 万元，其中：计划申请专项债券总额 325,400 万元，已发行 277,900 万元，本批次申请发行 47,500 万元，债券期限为 3 年，在债券存续期内按年付息，到期一次还本。

一、项目基本信息

项目全称为通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 12110112348444737P，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P24110112-0002。

二、项目地点

本项目建设地点位于通州区，包括通惠河南岸平房地块、中山街社区平房地块、四员厅平房地块、西营前街平房地块、果园环岛平房地块、半壁店简易楼地块、土桥东西地块、九棵树南地块。

北京市通州区作为北京城市副中心，地处北京东南部，辖区面积 905.95 平方公里，下辖 11 个街道、10 个镇、1 个于家务回族乡，区政府驻地潞源街道，是京津冀协同发展重要节点。2025 年末全区常住人口 185 万人，外来常住人口占比较高，城镇化水平较高。

2025 年通州区地区生产总值 1638.8 亿元，同比增长 10.8%，三次产业结构为 0.8：39.6：59.6，第三产业围绕城市副中心建设稳步发展。财政上，2025 年区级一般公共预算收入 98.19 亿元（不含台马地区），上级转移支付为重要财力来源，支出重点投向副中心基建、城市更新与民生领域。

债务方面，2025 年末通州区地方政府债务余额 888.66 亿元，其中一般债务 430.80 亿元、专项债务 457.87 亿元。

三、项目建设内容

根据北京城市副中心发展改革委《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划建筑规模约 37.72 万平方米，建设内容为二类居住、其他类多功能、教育等。

四、项目投资情况

本项目总投资 481,282 万元，其中工程费用 20,261 万元，占比 4.21%；工程建设其他费用 461,021 万元，占比 95.79%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 155,882 万元，占比 32.39%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 325,400 万元，占比 67.61%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；其他来源资金 0 万元，占比 0%。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）为北京城建兴通置业有限公司，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	北京城建兴通置业有限公司		
法定代表人	杨振鹏	成立日期	2024 年 3 月 29 日
注册资本	3000 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110112MADFN4WA6D		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；土地整治服务；规划设计管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；停车场服务。		
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）	北京城建投资发展股份有限公司 100%持股		

北京城建兴通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通州区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 1111011200008331XP。

七、项目建设的工期及运营模式

项目为新建项目，建设期 60 个月，拟在 2024 年开工，2028 年底完成所有工程建设并办理完土地入市手续。

1. 2024 年，棚改项目立项；完成半壁店简易楼地块腾退工作；

2. 2025 年，启动九棵树南地块腾退工作；启动安置房建设；

3. 2026 年，完成九棵树南地块腾退工作；达到供地条件；

4. 2027 年，陆续完成其他地块腾退工作；

5. 2028 年，完成土桥东西地块腾退工作；达到供地条件；安置房竣工。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2024 年 01 月 12 日，北京城市副中心发展改革委下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目可研报告的批复》（副中心发改（核）〔2024〕1 号）。2024 年 7 月 4 日，北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准变更的批复》（副中心管委（核）〔2024〕13 号）。总投资 481,282 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。无

3. 规划审批。2023 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2023〕0058 号），载明规划总用地面积 40.52 公顷，规划总建筑面积约 37.72 万平方米。

4. 环评备案。无

5. 节能评估。无

6. 施工许可。无

7. 公开招投标。无

综上，通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期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。

北京市通州区住房和城乡建设委员会（主管部门）和北京城建兴通置业有限公司（项目单位）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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

通州区财政局收到北京城建兴通置业有限公司（项目单位）上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。北京城建兴通置业有限公司（项目单位）的本次发债不涉及市场化融资。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市通州区住房和城乡建设委员会（主管部门）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

根据北京城市副中心发展改革委《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目可行性研究报告的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 政策依据为《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）等相关文件。
2. 《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）。
3. 《北京市发展和改革委员会北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）。
4. 《北京市规划和自然资源委员会等五部门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）。
5. 《通州区2019年为群众拟办重要民生实事》（通政发〔2019〕1号）。
6. 《关于研究城市副中心老城“双修”和产业发展等工作的会议纪要》（市政府第113号）。
7. 《北京市通州区人民政府关于授权通州区老城范围内

平房棚户区改造项目一期实施主体的批复》（通政函〔2019〕97号）。

8. 《北京市通州区人民政府关于授权通州区老城平房一期棚改项目实施单位的批复》（通政函〔2022〕356号）。

9. 《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2020〕11号）。

10. 《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）。

11. 北京城市副中心管理委员会关于对《通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）国有土地上住宅房屋、非宅及集体土地上非宅征收补偿与安置等方案》的意见。

12. 北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2023〕0058号）。

13. 北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准的批复》（副中心发改（核）〔2024〕1号）。

14. 北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准变更的批复》（副中心管委（核）〔2024〕13号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括市政基础设施建设费；工程建设其他费用包括前期费用、征地费用、搬迁费用、财务费用、开发利润及管理费、审计费用、税费、其他费用。

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. 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. 《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）。

3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）。

4. 《关于建设项目水影响评价报告编制费取费标准的指导意见》。

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. 《林地可行性研究报告编制收费暂行规定》（林建协〔2014〕17号）。

7. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府

令第148号）。

8. 北京市国土局关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》（通州区部分）的通知（京国土征〔2004〕226号）。

9. 北京市人民政府办公厅印发《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》的通知（京政办发〔2015〕11号）。

10. 《北京市民政局关于2016年调整征地超转人员生活补助费的通知》。

11. 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）。

12. 《关于印发〈北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法〉的通知》（京政办发〔2002〕51号）。

13. 《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府1994年第21号令）。

14. 《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）。

15. 《北京市通州区人民政府区长办公会议纪要》（第25期）。

16. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）。

17. 《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)。

18. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》(京国土房管征〔2003〕606号)。

19. 《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)。

20. 《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》(京建法〔2016〕10号)。

21. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》(北估秘〔2016〕001号)。

22. 北京市住房和城乡建设委员会《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法〉的通知》(京建法〔2016〕19号)。

23. 《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号)。

24. 北京市住房和城乡建设委员会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)。

25. 北京市通州区老城范围内平房棚户区改造项目征收、拆迁标准。

26. 北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年—2035年)。

27. 项目土地利用现状表。

28. 建设期利息：未发行的暂按2.24%利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 481,282 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	工程费用	20,261	4.21%
1.1	市政基础设施建设费	20,261	4.21%
2	其他费用	461,021	95.79%
2.1	前期费用	5,667	1.18%
2.2	征地费用	18,539	3.85%
2.3	搬迁费用	374,609	77.84%
2.4	其他费用	4,563	0.95%
2.5	财务费用	39,936	8.30%
2.6	开发利润及管理费	12,709	2.64%
2.7	审计费用	890	0.18%
2.8	税费	4,108	0.85%
3	预备费用		
建设投资小计			
4	建设期利息（发行费用）		
5	铺底流动资金		
项目总投资合计		481,282	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算481,282万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金155,882万元，占比32.39%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金325,400万元，占比67.61%。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、用作项目资本金的专项债券资金三者合计481,282万元，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	2024 年以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算	707	-	1,170	3,720	90,285	60,000	155,882	32.39%
单位自有								
专项债券	-	35,700	188,100	101,600	-	-	325,400	67.61%
银行贷款								
其他来源								
合计	707	35,700	189,270	105,320	90,285	60,000	481,282	
分年度占	0.15%	7.42%	39.32%	21.88%	18.76%	12.47%	100%	100%

备注：2024年以前为原实施主体北京市通州区住房保障事务中心对项目的前期投入，资金来源为财政资金。

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：《通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期实施方案》。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 325,400 万元。其中专项债券资金 325,400 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 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 325,400 万元，期限 3 年，本批次申请发行 47,500 万元。本批次发行额度在债券存续期内按年付息，到期一次还本。

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	2024 年	35,700	5 年	债券存续期内按年付息	到期一次还本
2	2025 年	140,900	5 年		
3	2025 年	47,200	3 年		
4	2026 年	101,600	3 年		

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作，具体投向情况详见表 2-1。本项目已发行专项债券 277,900 万元，主要用于搬迁补偿等支出。

（二）市场化融资。

本项目不涉及市场化融资。

第三章项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目收益主要来源于土地出让，九棵树南 FZX-0302-6017 地块已于 2025 年 11 月完成了入市交易，九棵树南地块中 FZX-0302-6016 地块、土桥东西地块中 FZX-0306-6037 已于 2026 年完成入市交易，其余地块预计于 2028 年陆续完成供地出让，土桥东西地块预计于 2028 年底前完成供地出让。具体如下表所示：

表 3-1 土地出让计划表

序号	地块	地块编号	规划用途	上市/出让时间	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)
1	九棵树南地块	FZX-0302-6016	R2	2026 年	2.1096	3.3753
2	九棵树南地块	FZX-0302-6017	R2	2025 年 11 月	2.4740	5.4428
3	九棵树南地块	FZX-0302-6020	F3	2028 年	0.9600	2.1470
4	土桥东西地块	FZX-0306-6024	R2	2028 年	3.9400	9.8500
5	土桥东西地块	FZX-0306-6031	F3	2028 年	0.9600	1.7200

6	土桥东西地块	FZX-0306-6037	R2	2026 年	1.6140	3.2280
合计					12.0576	25.7631

（一）九棵树南地块收入分析。

九棵树南地块中的 FZX-0302-6017 地块已于 2025 年 11 月 27 日成交，成交总价 124,800.00 万元，均价约 2.29 万元/平方米。

FZX-0302-6016 地块已于 2026 年 06 月 23 日成交，成交总价为 102,170.00 万元，均价约 3.02 万元/平方米。

（二）土桥东西地块收入分析。

土桥东西地块中的 FZX-0306-6037 地块已于 2026 年 08 月 27 日成交，成交总价为 87,000.00 万元，均价约 2.70 万元/平方米

（三）剩余地块土地收入预测分析。

土桥东西地块 R2 二类居住用地，参照周边近期住宅用地实际成交价，并结合本项目地块区位，本项目住宅入市楼面单价预估为 2.29 万元/平方米。

根据本项目已成交价格 and 预估价格，测算项目土地出让收入，其中：R2 入市楼面价单价按照 2.29 万元/平方米、F3 入市楼面价按照 1 万元/平方米进行预估。

按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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号文），8%为市级分享支出，本项目土地出让实际回笼资金应按照上述价格的92%进行计算，实际回笼资金收入应为532,211.40万元，具体情况如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	计划出让年份	地块	地块编号	规划用途	建筑面积（万m²）	入市底价（元/m²）	考虑出让分成计提8%后的单价（元/m²）	实际回笼资金收入（万元）
1	2025 年 11 月	九棵树南地块	FZX-0302-6017	R2	5. 44	22,929. 00	21,095. 00	114,816. 00
2	2026 年		FZX-0302-6016	R2	3. 38	30,270. 00	27,848. 00	93,996. 40
3	2028 年		FZX-0302-6020	F3	2. 15	10,000. 00	9,200. 00	19,752. 40
小计					10. 97			228,564. 80
4	2026 年		FZX-0306-6037	R2	3. 22	26,952. 00	24,796. 00	80,040. 00
5	2028 年		FZX-0306-6024	R2	9. 85	22,929. 00	21,095. 00	207,782. 60
6	2028 年		FZX-0306-6031	F3	1. 72	10,000. 00	9,200. 00	15,824. 00
小计					14. 79			303,646. 60
合计					25. 76			532,211. 40

第四章项目运营支出分析

无。

第五章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目总成本 481,282 万元，前期财政垫付资金 707 万元，后续融资拟主要通过发行专项债券方式，计划融资 325,400 万元，本息合计约 346,566 万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付；剩余资金需求 155,174 万元拟通过财政预算资金拨付实现。

本项目土地出让产生的现金流入总计 532,211 万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）42,594 万元后，可用于还款的资金 489,617 万元。

二、项目融资还本付息分析

2024 年 9 月，通过 2024 年北京市政府专项债（十七期）融资 80,000.00 万元，后于 2024 年 12 月调整本金 44,300.00 万元至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”，票面利率 1.78%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。调整后本项目承担融资本息合计 39,058.77 万元（含本金 35,700.00 万元，利息 3,358.77 万元）。

2024 年 10 月，通过 2024 年北京市政府专项债（二十四期）融资 136,500.00 万元，后于 2024 年 12 月调整本金 60,700.00 万元至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”，调整本金 75,800.00 万元至“朝阳区东风乡六里屯

村、豆各庄村城中村改造项目”，票面利率为 1.89%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。调整后本项目承担融资本息合计 353.40 万元，全部为利息。

2025 年 2 月，通过 2025 年北京市政府专项债（八期）融资 188,100.00 万元，后于 2025 年 6 月调整本金 47,200.00 万元至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”，票面利率为 1.51%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。调整后本项目承担政府专项融资本息合计 151,772.27 万元（含本金 140,900.00 万元，利息 10,872.27 万元）。

2025 年 12 月，通过 2025 年北京市政府专项债（三十七期）融资 47,200.00 万元，票面利率为 1.53%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计融资本息合计 49,366.48 万元（含本金 47,200.00 万元，利息 2,166.48 万元）。

2026 年 2 月，通过 2026 年北京市政府专项债券（二期）融资 32,100.00 万元，票面利率为 1.44%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 33,486.72 万元（含本金 32,100.00 万元，利息 1,386.72 万元）。

本次计划发行债券 47,500.00 万元，主要用于补充项目资本金、支付搬迁补偿费。假定按照 2026 年 9 月 9 日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮 25 个基点，预计发

行利率为 1.50%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计融资本息合计 49,637.50 万元（含本金 47,500 万元，利息 2,137.50 万元）。

本项目专项债券本息预计为 346,566.14 万元（含本金 325,400.00 万元，利息 21,166.14 万元）。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

表 5-1 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期调整金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2024		216,500	-180,800	-	35,700	-	-
2025	35,700	235,300	-47,200	-	223,800	1,170.33	1,170.33
2026	223,800	101,600	-	-	325,400	3,719.53	3,719.53
2027	325,400	-	-	-	325,400	4,956.95	4,956.95
2028	325,400	-	-	47,200	278,200	4,956.95	52,156.95
2029	278,200	-	-	137,300	140,900	4,234.79	141,534.79
2030	140,900	-	-	140,900	-	2,127.59	143,027.59
合计		553,400	-228,000	325,400	-	21,166.14	346,566.14

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，建设期间项目无收入时

利息及手续费先由区财政垫付，后续通过项目地块上市收入滚动开发回款予以归还；自 2026 年起，在计划的经营性地块上市期间，有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期内到期的本金及利息。本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-2 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	2025 年	105,634.31		1,170.33	1,170.33	是
2	2026 年	160,064.33		3,719.53	3,719.53	是
3	2027 年			4,956.95	4,956.95	是
4	2028 年	223,918.00	47,200	4,956.95	52,156.95	是
5	2029 年		137,300.00	4,234.79	141,534.79	是
6	2030 年		140,900.00	2,127.59	143,027.59	是
合计		489,616.64	325,400.00	21,166.14	346,566.14	是
本息覆盖倍数		1.41 倍				

本项目计提各项政府性资金（或基金）42,594.76 万元，经过计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为 489,616.64 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.41 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 532,211.40 万元。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式
一、建设资金来源	481,282
（一）财政安排资金	155,882
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	0
其他财政资金	155,882
（二）地方政府专项债券	325,400
其中：用作项目资本金	25,400
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	481,282
（一）项目建设成本（不含财务费用）	423,639
（二）财务费用-专项债券付息	39,936
（三）财务费用-市场化融资付息	0

（四）其他建设支出	17,707
三、项目运营预期收入	532,211.40
（一）财政资金	0
其中：对应的政府性基金收入	0
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	532,211.40
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	0
（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	325,400
六、市场化融资还本	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.41

倍,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北京仁智信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）项目实施的必要性

1. 符合国家政策导向。

棚户区改造和环境整治工作是重大的民生工程、环境工程、安全工程和发展工程，党中央、国务院和市委、市政府高度重视。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济、实现持续健康发展和民生不断改善，党中央、国务院和市委、市政府做出了一系列决策部署，出台了若干政策措施，推动该项工作的顺利开展。

2. 高度契合地区规划。

2017年2月24日，习近平到通州区北京城市副中心行政办公区建设现场考察副中心建设情况时强调，建设北京城市副中心，是党中央一项重要决策。习近平指出，站在当前这个时间节点建设北京城市副中心，要有21世纪的眼光。规划、建设、管理都要坚持高起点、高标准、高水平，落实世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位的要求。

2017年3月5日，十二届全国人大五次会议北京代表团全体会议对中外媒体开放。全国人大代表、时任北京市市长

蔡奇指出，未来的城市副中心应该是一个没有城市病的城区、一个人们向往的地方。北京城市副中心将形成“一带一轴多组团”的空间布局。一轴是沿六环路形成创新发展轴，其中有宋庄文化创意产业集聚区、行政办公区、城市绿心、环球主题公园等多个功能中心。根据政府有序疏解非首都功能的总体部署，通州区承接疏解中心城区人口任务，随着党中央的指示以及各个政府部门的陆续搬迁，通州担负着北京城市副中心的更重要的使命。

本项目实施是落实《北京城市总体规划（2016—2035年）》提出的“高水平规划建设北京城市副中心，示范带动非首都功能疏解”等相关要求。

《北京城市总体规划（2016—2035年）》提出北京城市副中心为北京新两翼中的一翼。应当坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，以创造历史、追求艺术的精神，以最先进的理念、最高的标准、最好的质量推进北京城市副中心规划建设，着力打造国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区。

紧紧围绕对接中心城区功能和人口疏解，发挥对疏解非首都功能的示范带动作用，促进行政功能与其他城市功能有机结合，以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能，形成配套完善的城市综合功能。北京城市副中心规划范围约

155 平方公里，外围控制区即通州全区约 906 平方公里，进而辐射带动廊坊北三县地区协同发展。

到 2020 年北京城市副中心常住人口规模调控目标为 100 万人左右；到 2035 年常住人口规模调控目标为 130 万人以内，就业人口规模调控目标为 60 万-80 万人。通过有序推动市级党政机关和市属行政事业单位搬迁，带动中心城区其他相关功能和人口疏解，到 2035 年承接中心城区 40 万-50 万常住人口疏解。

到 2020 年北京城市副中心规划区主要基础设施建设框架基本形成，主要功能节点初具规模；到 2035 年初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。本项目的实施也将改善项目所在地区的基础设施状况，进一步强化通州区疏散中心城区人口和部分职能的功能。

3. 能充分发挥当地资源禀赋。

《北京城市副中心控制性详细规划(2016 年—2035 年)》要求开展老城区“城市双修”，通过生态修复和城市修补，促进新老城区空间、功能深度融合。老城区范围内平房棚改项目是城市副中心老城区“城市双修”的重要组成部分，项目现状与城市副中心定位及发展方向不协调、不一致，亟待实施改造。通过实施老城平房棚改，消除安全隐患，呼应群众期盼，改善老城人居环境。通过实施老城平房棚改与“城市双修”的融合，腾退不符合副中心定位的空间，优化空间

布局，提升副中心绿化系统，优化出行条件，提升城市功能，促进新老城区空间、功能深度融合，实现老城区“城市双修”的目标。

4. 能有效解决当前瓶颈问题。

该项目地块内环境脏乱，基础设施老旧落后，管道线路故障频繁，尤其供电及供水管线老化，电压不稳、水压不够，村民正常生活受到极大影响，急需实施棚户区改造来重新规划建设市政配套设施。

（三）项目实施的公益性

1. 完善基础设施，推动高质量发展。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。棚户区改造有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，促进了经济增长与社会和谐。

2. 增进民生福祉，提高人民生活品质。

《北京城市副中心控制性详细规划(2016年—2035年)》要求开展老城区“城市双修”，通过生态修复和城市修补，促进新老城区空间、功能深度融合。老城区范围内平房棚改

项目是城市副中心老城区“城市双修”的重要组成部分，项目现状与城市副中心定位及发展方向不协调、不一致，亟待实施改造。本项目的实施，可高标准落实城市副中心控规。

3. 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目的实施将增加北京市土地储备量，加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面。项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了托幼用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。因此，本项目的开发建设对行业健康发展、繁荣社会事业、强化人才智力起到一定程度的积极作用。

4. 推动绿色发展，改善生产生活环境。

2018年8月—2022年11月，市领导多次就老城区“城市双修”提出要求，要求重点补齐基础设施和公共服务设施短板，集中解决一批群众关心的突出问题，以新促老、新老融合，让人民群众更有获得感、归属感。本项目的实施，响应居民棚改的期盼，改善棚户区居民居住条件 and 环境，提升居民的幸福感和获得感，促进社会和谐。

（三）项目实施的收益性

1. 提供公共产品，改善公共服务。

项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，实现“以绿为心”的空间布局理念，打造中心公园，较好地协调了空间风貌、产业功能、生态格局等问题，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了体育用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。

2. 促进群众就业，增加群众收入。

项目位于北京城市副中心 03、04 组团中西部，以居住、商务服务及综合服务功能为主，聚力“七有”“五性”，高质量保障民生服务的供给与建设；本项目综合性商业金融服务业及多功能的顺利落地，可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，增加群众收入，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善。

3. 弥补发展短板，带来长远效益。

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划》的主要目标是按照中央关于全面建成小康社会的战略部署，紧密衔接《京津冀协同发展规划纲要》确定的目标任务，坚持首都城市战略定位，围绕优化提升首都核心功能、建设国际一流的和谐宜居之都。提出推进区域协调发展是有序疏解非首

都功能、治理“大城市病”的必然要求。要着眼优化提升首都核心功能，以功能分区引导发展方向，以布局优化提升发展质量，着力推动城市内部功能重组，推进城乡区域协调发展。

本项目实施有助于进一步完善通州新城的基础设施条件，进一步提升区域公共服务水平，进一步增强对中心城区功能的疏解能力，符合《北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划》建设功能完善的现代新城的要求。

4. 拉动有效投资，推动经济增长。

本项目规划立足于规划可实施、经济可持续的原则，加强规划方案、实施时序、资金测算的统筹联动，本项目棚改的实施在实现自身资金平衡的基础上，在满足规划科学合理前提下，实现片区正向收益，为城市副中心建设提供资金支持，拉动有效投资，推动经济增长，保障地区可持续发展。

二、项目投资合规性与项目成熟度

项目已取得《关于通州区老城范围内平房棚改项目一期实施方案的批复》《北京市通州区人民政府关于变更通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期实施主体授权的批复》《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》《用地预审与选址意见书》、《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期项目核

准的批复》以及北京城市副中心老城平房地区规划综合实施方案的审查意见等相关文件。

项目预算目前没有漏项，预算测算参照项目实施方案，项目采取滚动开发的模式，最大程度的降低财务成本，实现绩效目标。

项目为新建项目，建设期 60 个月，拟在 2024 年开工，2028 年底完成所有工程建设并办理完土地入市手续：2024 年，已完成棚改项目立项，半壁店简易楼地块腾退工作；2025 年，完成同仁堂地块征收工作，启动通惠河南岸地块腾退工作。九棵树南地块居住用地入市，启动征地工作；土桥东西地块启动征地工作。2026 年，启动九棵树南地块、土桥东西地块的市政基础设施建设；2027 年，完成市政建设工作；2028 年，完成土桥东西地块腾退工作，达到供地条件，安置房竣工。

项目具体的实施进度计划将依据项目实际进度情况的变化进行调整，以保证项目按计划完成。

项目成熟度主要评估项目前期准备情况，是否具备基本建设手续、土地保障要素等建设开工要件。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总成本约为 481,282 万元。资金来源为：地方财政资金已拨付开发前期费用 707 万元，拟通过政府专项债券融资 325,400 万元，其余约 155,882 万元，通过财政预算资

金拨付实现。截至目前已发行债券 27.79 亿元，资金来源明确、渠道来源明确、合法合规，资金到位时间、条件能够落实。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

经初步测算，项目棚改总成本约为 481,282 万元，根据《城镇土地估价规程》及《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）并结合本项目充分分析。基准地价法与比较法取四六权重，综合项目规综确定 F1 居住产业比例为 6:4，F2 居住产业比例为 3:7，经测算，预估经营性地块土地销售收入约 532,211.40 万元，土地出让成本 42,594.76 万元，土地出让净收益 489,616.64 万元，项目可实现资金平衡。

五、债券资金需求合理性

主要通过评估项目实施期限设置的合理性、建设内容的真实性、建设标准的合规性等，结合项目单位预计筹资情况，提出债券资金需求测算是否合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

主要评估项目偿债方案是否内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现是否有显著关联；项目组织机构是否健全且运转正常，偿还责任是否明确；是否

制定有效的过程控制措施；是否充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定如表 6-1 所示：

表 6-1 地方政府债券项目整体绩效目标表

项目名称	通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期	项目区划	区级	投向领域	棚户区改造
债券类型	专项	发行规模	32.54 亿元	发行期限	3 年、5 年
主管部门	北京市通州区住房和城乡建设委员会		项目实施单位	北京城建兴通置业有限公司	
项目状态	在建		项目建设周期	2024 年 8 月-2028 年 12 月	
绩效指标					
一级指标	二级指标	三级指标			
		内容	单位	指标值	
产出指标	数量指标	规划建筑规模	平方米	377200	
	质量指标	搬迁工作符合相关搬迁政策比例	%	100	
	时效指标	安置房建设验收合格率	%	100	
		债券资金的支出进度	%	100	
	成本指标	项目总投资	亿元	48.12	

效益指标	经济效益指标	经济发展指标	-	在满足本项目棚改安置后剩余住房，将纳入保障性住房体系，该部分房屋成本低、市场价值高，能够为城市副中心建设提供优质保障性住房，可作为其他棚改项目安置房使用。
		项目收入实现指标 (个性化设置，可设置多个指标值)	亿元	52.7
	社会效益指标	社会发展指标	-	通过实施老城平房棚改与“城市双修”的融合，腾退不符合副中心定位的空间，优化空间布局，提升副中心绿化系统，优化出行条件，提升城市功能，促进新老城区空间、功能深度融合，实现老城区“城市双修”的目标。
	生态效益指标	生态效益指标	-	推广绿色建筑，扩大绿色生态空间，提升生态环境品质，改善人居环境；提升城市景观效果。
	可持续影响	长期性政策影响和社会影响	-	改善周边市政配套设施不完善，交通不便，房屋改扩建情况严重，居住环境脏乱差等问题。

满意度指标	服务对象满意度	具体服务对象的满意度 (个性化设置,可设置多个指标值)	%	不低于 95
-------	---------	--------------------------------	---	--------

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

综上,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,项目事前绩效评估分数为 90 分,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重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进

度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市通州区住房和城乡建设委员会（主管部门）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，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市通州区住房和城乡建设委员会（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。

