

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目
实施方案

项目单位：北京盛世宏华置业有限公司

本级行业主管部门：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

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	- 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	- 11 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 13 -
一、编制依据及原则	- 13 -
二、估算范围	- 14 -
三、估算说明	- 14 -
四、建设内容及投资估算	- 15 -
五、资金筹措	- 16 -
六、组合融资	- 17 -
第三章 项目收入分析	- 20 -
一、项目土地出让收入分析	- 20 -
二、项目安排财政资金	- 25 -
三、项目收入合计	- 25 -
第四章 项目支出分析	- 26 -
一、农业土地开发资金	- 26 -
二、农田水利建设资金	- 26 -
三、教育资金	- 26 -
四、廉租住房保障资金	- 27 -

五、国有土地收益基金	27 -
六、市级分享支出	27 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	30 -
一、项目收益分析	30 -
二、项目融资还本付息分析	30 -
三、项目收益与融资平衡分析	32 -
四、专项债券项目收支预算表	35 -
五、项目收益融资平衡评价结果	36 -
第六章 项目事前绩效评估情况	38 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	38 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	40 -
三、项目资金来源和到位可行性	45 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	46 -
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	50 -
七、绩效目标设定及合理性	53 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	54 -
九、项目事前绩效评估结果	54 -
第七章 项目风险控制	55 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	55 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	56 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	56 -
四、敏感性分析	56 -
第八章 还款保障情况	59 -
一、还款责任及保障	59 -
二、项目资产管理	60 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	60 -
第九章 其他需要说明的事项	62 -

第一章 项目概况

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目总投资 938,736 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 429,700 万元，已发行 413,700 万元，本批次申请专项债券 1,400 万元，债券期限 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

项目全称为西红门镇新建地区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京发改(核)[2019]57 号、京发改(核)[2019]58 号，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 110115000-0475。

二、项目地点

本项目建设地点为大兴区西红门镇东南部，南中轴路东侧，京台高速以西，南侧紧邻六环路，西距大兴新城约 7 公里，东距亦庄新城约 6 公里，南距新航城（北京新机场）约 25 公里，项目四至范围为：北至鼎业路，南至新凤河，东至金业大街，西至金盛大街。

新建四个村拆迁前，共有户籍人口约 2600 人，流动人口约 3.3 万人，人口倒挂比为 1:5.5。

西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

为彻底解决上述情况，拟通过棚户区改造和集体土地入市两种模式对本区域进行改造提升。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕57-58 号），本项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作、安置房和必要的基础设施建设，规划总建筑面积约 70.498 万平方米，拟建设 3 个地块规划建设安置房住宅小区，总建筑面积约 27.07 万平方米，安置房共计 2934 套；1 个地块规划建设为九年一贯制学校；另规划有幼儿园，社区综合服务中心等基础配套设施。

四、项目投资情况

本项目总投资 938,736 万元，其中工程费用 782,569 万元，占比 83.37%；工程建设其他费用 62,430 万元，占比 6.65%；建设期利息 93,737 万元，占比 9.99%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 509,036 万元，占比 54.23%；专项债券资金 429,700 万元，占比 45.77%。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）为北京盛世宏华置业有限公司，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	北京盛世宏华置业有限公司		
法定代表人	张华	成立日期	2018-07-17
注册资本	6,666.67 万元	营业期限	2018-07-17 至 2038-07-16
统一社会信用代码	91110115MA01DHU30W		
经营范围	房地产开发；房地产咨询；物业管理；销售自行开发的商品房；施工总承包；专业承包。（市场主体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 (项目单位为企业的填报)	北京市盛世宏祥资产管理有限公司 59.99997% 北京市五连环投资有限公司 40.00003%		

北京盛世宏华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大兴区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110224000088321P。

七、项目建设的工期及运营模式

情形 1: 本项目为在建项目，建设期 123 个月，已在 2018 年 9 月启动，2019 年 4 月取得立项，2020 年 6 月完成征地、安置房启动建设，2021 年 2 月场地平整，2023 年 8 月一期安置房完成回迁，预计 2028 年二期安置房竣工验收投入使用。

上市地块预计于 2033 年 12 月全部完成所有土地入市、拆迁扫尾及市政建设等开发工作。

八、项目审批情况

1. 立项审批。 本项目为核准制项目。2019 年 4 月 4 日，北京市发展和改革委员会《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕57-58 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。 2023 年 8 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0026564 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 11727.78 平方米。

2023年8月3日,北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2023)大不动产权第0026626号),载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司,权利类型为国有建设用地使用权,用途为经济适用住房用地/住宅,共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积13276.86平方米。

2023年8月3日,北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2023)大不动产权第0026652号),载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司,权利类型为国有建设用地使用权,用途为经济适用住房用地/住宅,共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积13278.17平方米。

2023年8月7日,北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2023)大不动产权第0026923号),载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司,权利类型为国有建设用地使用权,用途为经济适用住房用地/住宅,共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积7120.20平方米。

2023年8月3日,北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2023)大不动产权第0026635号),载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司,权利类型为国有建设用地使用权,用途为经济适用住房用地/住宅,共有宗地面积39188.02平方米/房屋建筑面积7119.6平方米。

2023年7月31日,北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》(京(2023)大不动产权第0026345号),

载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 7120.2 平方米。

2023 年 7 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0026333 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 11727.78 平方米。

2023 年 7 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0026337 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/住宅，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 6279.48 平方米。

2023 年 8 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0027186 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为经济适用住房用地/社区管理用房，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 1669.39 平方米。

2023 年 8 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0027990 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有

建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/其他商业服务，小型商服，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 657.56 平方米。

2023 年 8 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0028082 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/车位，共有宗地面积 39188.02 平方米/房屋建筑面积 25289.78 平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025870 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 13287.39 平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025872 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 13276.86 平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025869 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有

建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 6279.48 平方米。

2023 年 7 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025773 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 6279.48 平方米。

2023 年 7 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0026296 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 7120.2 平方米。

2023 年 7 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0025723 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 7120.20 平方米。

2023 年 7 月 31 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第 0026309 号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 34027.61 平方米/房屋建筑面积 13287.39 平方米。

2023年8月10日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027335号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地/社区管理用房，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积2117.88平方米。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027983号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/小型商服，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积35.18平方米。

2023年8月17日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2023）大不动产权第0027974号），载明权利人为北京盛世宏华置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为商业，公共服务，地下车库/车位，共有宗地面积34027.61平方米/房屋建筑面积20847.54平方米。

3.规划审批。2020年3月31日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第110115202000028号，2020规自（大）建字0009号），载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，项目名称为1#

住宅楼等 10 项，位于北京市大兴区西红门镇，建筑规模 111216.92 平方米，其中地上建筑面积 70289.70 平方米，地下建筑面积 40927.22 平方米。

2020 年 4 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第 110115202000030 号，2020 规自（大）建字 0011 号），载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，项目名称为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B）片区 DX04-0202-6007 地块安置房项目（1#住宅楼等 13 项），位于北京市大兴区西红门镇，建筑规模 131285.62 平方米，其中地上建筑面积 82161.30 平方米，地下建筑面积 49124.32 平方米。

4. 环评备案。2019 年 11 月 12 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201911011500002733。

5. 施工许可。2020 年 4 月 28 日，大兴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〔大〕建字 0051 号 110115202004280101），载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，工程名称为 1#住宅楼等 10 项，建设规模 111216.92 平方米；

2020 年 5 月 15 日，大兴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〔大〕建字 0059 号 110115202005150201），载明建设单位为北京盛世宏华置

业有限公司，工程名称为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B 片区）DX04-0202-6007 地块安置房项目（1#住宅楼等 13 项）--1#住宅楼、6#住宅楼、8#住宅楼、9#住宅楼、7#配套服务设施、11#配电室、12#地下车库，建设规模 68047.32 平方米；

2020 年 5 月 20 日，大兴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〔大〕建字 0064 号 110115202005200401）载明建设单位为北京盛世宏华置业有限公司，工程名称为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B 片区）DX04-0202-6007 地块安置房项目（1#住宅楼等 13 项）--2#住宅楼、3#住宅楼、4#住宅楼、5#住宅楼、10#开闭站、13#地下车库，建设规模 63238.30 平方米。

6. 公开招投标。依据《北京市招标投标条例》及国家相关规定，对项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节进行招标。

综上，西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市大兴区住房和城乡建设委员会和北京盛世宏华置业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。

北京市大兴区财政局收到北京盛世宏华置业有限公司上缴项目收益后，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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性资产，登记在北京市大兴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

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区分区改造土地开发项目(A、B片区)项目核准的批复》(京发改(核)(2019)57-58号),本项目投资估算的主要文件依据包括:

- 1.《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)。
- 2.《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)。
- 3.《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。
- 4.《北京市建筑工程预算定额》。
- 5.《北京市建筑工程造价信息》。
- 6.《建设工程工程量清单计价规范》。
- 7.《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。
- 8.《新建地区棚户区分区改造土地开发项目住宅房屋拆迁补偿实施方案》。

9.《西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目住宅房屋搬迁腾退补偿实施方案操作细则》。

10.《西红门镇城乡结合部改造试点项目非住宅拆除腾退补偿实施方案》。

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、建设期利息等。工程费用包括项目前期费、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施费；工程建设其他费用包括其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

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.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. 建设期利息：专项债券暂按 1.45% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 938,736 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	782,569	83.36%
1.1	项目前期费	2,054	0.22%
1.2	征地补偿费	92,128	9.81%
1.3	拆迁补偿费	546,567	58.22%
1.4	市政基础设施费	141,820	15.11%
2	工程建设其他费用	62,430	6.65%
3	预备费用		
建设投资小计		844,999	90.01%
4	建设期利息（发行费用）	93,737	9.99%
项目总投资合计		938,736	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算938,736万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金509,036万元，占比54.23%；专项债券资金429,700万元，占比45.77%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类类型占比
财政预算资金	164,600								167,550	176,886	509,036	54.23%
专项债券	320,000			34,000	15,700		11,400	34,000	14,600		429,700	45.77%
合计	484,600	-	-	34,000	15,700		11,400	34,000	182,150	176,886	938,736	100.00%
分年度占比	51.62%	0.00%	0.00%	3.62%	1.67%		1.21%	3.62%	19.40%	18.84%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：北京市发展和改革委员会《大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕57-58号）、《西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》、《西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目法律意见书》。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券融资 429,700 万元。不考虑使用其他方式进行补充融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 429,700 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	2019 年	320,000	3 年	按年支付利息	到期一次性还本
2	2022 年	34,000	7 年	按年支付利息	到期一次性还本
3	2023 年	15,700	3 年	按年支付利息	到期一次性还本
4	2025 年	11,400	7 年	按年支付利息	到期一次性还本
5	2026 年	6,700	7 年	按年支付利息	到期一次性还本
6	2026 年	27,300	3 年	按年支付利息	到期一次性还本
7	2027 年	14,600	7 年	按年支付利息	到期一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目有收益的公益性资本性支出，具体投向情况见表 2-1。截至 2026 年 09 月，本项目已发行专项债券 413,700 万元，主要用于前期费用、征地补偿费、征收、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

（二）市场化融资。

融资规模。本项目计划使用市场化融资 0 万元。

第三章 项目收入分析

一、项目土地出让收入分析

本项目收益来源于土地出让收入。项目规划平衡资金用经营性土地 9 宗，总出让规模约 39.22 万平方米，可出让土地自 2026 年开始出让，预计 2033 年全部出让完成。

表 3-1 项目土地出让收入情况表

单位：万元

序号	收入类型		收入规模
1	R2	居住用地	101,618
2	R2	居住用地	173,734
3	B4	商业用地	7,814
4	A334	12 班幼儿园	1,387
5	R2	居住用地	163,245
6	R2	居住用地	175,045
7	R2	居住用地	265,518
8	A61	养老设施用地	17,940
9	R2	居住用地	238,639
合计			1,144,940

(一) 土地出让收入分析。

1.土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法及剩余法进行预测。

市场比较法即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

我们根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表 3-2 周边土地成交情况表

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	成交日期	楼面地价 (元/m ²)
1	北京市大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目 DX04-0102-6030、6029 地块 R2 二类居住用地、A334 托 幼用地	大兴区西红门镇	R2 二类居住 用地、A334 托幼用地	2024/9/19	36,182.88
2	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6035 地块 R2 二 类居住用地	大兴区西红门镇	R2 二类居住 用地	2024/2/27	41,562.01
3	北京市大兴区大兴新城核 心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、 DX00-0101-055 地块二类居 住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住 用地	2023/8/3	31,281.13

序号	宗地名称	宗地位置	规划用途	成交日期	楼面地价 (元/m ²)
4	北京市大兴区三合庄改造 区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地和 6022 地块 A334 托幼用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住 用地、A334 托幼用地	2023/8/3	30,633.47
5	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6004 地块 A334 托幼用地、DX04-0102-6006 地块 R2 二类居住用地	大兴区西红门镇北	R2 二类居住 用地、A334 托幼用地	2023/7/25	40,269.22
6	北京经济技术开发区亦庄 新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块 R2 二 类居住用地	亦庄新城 0202 街 区 YZ00-0202-X47R1 地块	R2 二类居住 用地	2023/6/16	44,449.56
7	北京经济技术开发区亦庄 新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二 类居住用地	亦庄新城 0510 街 区 YZ00-0510-0032 地块	R2 二类居住 用地	2023/6/1	38,024.19
8	北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6005 地块 R2 二 类居住用地、 DX04-0102-6007 地块 A334 托幼用地	大兴区西红门镇北 部	R2 二类居住 用地、A334 托幼用地	2023/5/6	39,757.36

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基本上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算土地价格的一种方法。

根据假设开发法估价的原理和特点，假设开发法估价的程序为：（1）调查清楚待估宗地的基本情况；（2）确定土地的最佳开发利用方式；（3）估计开发完成后的房地产总

价值；（4）估计整个开发项目的开发成本（建筑费、专业费、利息、销售费用、销售税费等）；（5）测算开发商应得的利润。

计算公式： $V = A - B - C$

式中：V——待估土地价格；

A——开发完成后的房地产总价值；

B——整个开发项目的开发成本；

C——开发商合理利润。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格及剩余法测算结果，我们综合预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 3-3 土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
1	A334 托幼用地	3,400.00
2	A61 机构养老设施用地	29,900.00
3	B4 综合性商业金融服务业用地	11,100.00
4	R2 二类居住用地	29,800.00

2. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

表 3-4 土地出让收入情况表

序号	项目名称 (地块名称)	用地性质		出让面积 (万平方米)	计划供地时间	预期出让单价	出让收入 (万元)
1	6059A	R2	居住用地	3.4100	2026	29800	101,618
2	6060A	R2	居住用地	5.8300	2026	29800	173,734
3	6009	B4	商业用地	0.7040	2027	11100	7,814
4	6057A	A33 4	12 班幼儿园	0.4080	2026	3400	1,387
5	6062A	R2	居住用地	5.4780	2028	29800	163,245
6	6063A	R2	居住用地	5.8740	2028	29800	175,045
7	6070	R2	居住用地	8.9100	2030	29800	265,518
8	6069	A61	养老设施用地	0.6000	2032	29900	17,940
9	6065A	R2	居住用地	8.0080	2033	29800	238,639
	合计			39.22			1,144,940

根据以上分析，债券存续期内项目分年度土地出让收入如下：

表 3-5 项目分年度收入表

单位：万元

序号	年度	预计年收入额
1	2026 年	276,739
2	2027 年	7,814
3	2028 年	338,290
4	2030 年	265,518
5	2032 年	17,940
6	2033 年	238,639
合计		1,144,940

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表 3-6 项目分年度土地出让收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入								
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	土地出让	276,7	7,814	338,2		265,5		17,94	238,6	1,144
	收入	39		90		18		0	39	,940
合计		276,7	7,814	338,2		265,5		17,94	238,6	1,144
		39		90		18		0	39	,940

二、项目安排财政资金

本项目不涉及

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	土地出让收入	276,739	7,814	338,290		265,518		17,940	238,639	1,144,940
2	财政补助收入									
合计		276,739	7,814	338,290		265,518		17,940	238,639	1,144,940

第四章 项目支出分析

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

一、农业土地开发资金

根据北京市财政局、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，大兴区为6等区，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米56元。

二、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）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%。

三、教育资金

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）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%。

四、廉租住房保障资金

根据北京市财政局《关于印发北京市廉租住房资金管理实施办法的通知》（京财经二〔2009〕315号）规定，计提廉租住房保障资金与计提农田水利建设资金口径相同。

五、国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二[2007]1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

六、市级分享支出

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)文件规定,按照基本保持市区土地收入格局不变的原则,对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入,其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分,属于市级分享收入,其余部分属于区级收入;其他区按照前述口径取得的土地收入,市级分享比例 8%.

本项目按照上述规定采用的计提比例为 8%。

根据上述依据,计算土地出让成本如下:

表 4-1 土地出让成本表 (金额单位: 万元)

项目	计提标准	汇总金额	2026 年	2027 年	2029 年	2030 年
1. 农业 土地开 发资金	大兴区为六等区, 每平方 米 56 元	2, 196	580	636	533	448
2. 农田 水利建 设资金	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%	20, 624	5, 126	6, 094	5, 106	4, 299
3. 教育 资金	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%	20, 624	5, 126	6, 094	5, 106	4, 299
4. 廉租 住房保 障资金	土地出让收益中按照不 低于 10%的比例安排用 于廉租住房保障的资金	20, 624	5, 126	6, 094	5, 106	4, 299

项目	计提标准	汇总金额	2026 年	2027 年	2029 年	2030 年
5. 国有土地收益基金	国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金，本次设为 8%	91,595	22,764	27,063	22,677	19,091
6. 市级分享支出	市级分享收入，其他区按照招拍挂方式取得的土地收入，市级分享比例 8%	91,595	22,764	27,063	22,677	19,091
合计		247,258	61,485	73,043	61,204	51,526

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								
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
项目收入	276,739	7,814	338,290		265,518		17,940	238,638	1,144,940
运营支出	59,773	1,712	73,043		57,330		3,873	51,526	247,258
收益	216,966	6,102	265,247		208,188		14,067	187,112	897,682

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 429,700 万元，其中 2019 年发行 320,000 万元，债券利率 3.18%；2022 年再融资，债券利率 2.45%；2025 年再融资，债券利率 1.59%；2022 年发行 34,000 万元，债券利率 2.88%；2023 年发行 2,000 万元 /13,700 万元，债券利率 2.62%/2.34%；2025 年发行 8,600

万元/2,800 万元,债券利率 1.63%/1.64%;2026 年发行 6,700 万元/25,900 万元,债券利率 1.82%/1.35%;

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 年		320,000		320,000	3.18%		320,000
2	2020 年	320,000			320,000	3.18%	10,176	330,176
3	2021 年	320,000			320,000	3.18%	10,176	330,176
4	2022 年	320,000	34,000		354,000	2.45%至 2.88%	10,176	364,176
5	2023 年	354,000	15,700		369,700	2.45%至 2.88%	8,819	378,519
6	2024 年	369,700			369,700	2.45%至 2.88%	9,186	378,892
7	2025 年	369,700	11,400		381,100	1.59%至 2.88%	9,186	390,292
8	2026 年	381,100	34,000		415,100	1.59%至 2.88%	6,621	421,726
9	2027 年	415,100	14,600		429,700	1.59%至 2.88%	6,998	436,773
10	2028 年	429,700			429,700	1.59%至 2.88%	7,250	437,047
11	2029 年	429,700		61,300	368,400	1.59%至 1.88%	7,250	375,650
12	2030 年	395,700		320,000	48,400	1.59%至 1.88%	5,901	54,301
13	2031 年	75,700		15,700	32,700	1.63%至 1.88%	812	33,513
14	2032 年	60,000		11,400	21,300	1.63%至 1.88%	560	21,860
15	2033 年	48,600		6,700	14,600	1.82%至 1.88%	374	14,974
16	2034 年	14,600		14,600	-	1.88%	252	252
合计			429,700	429,700			93,737	

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 5-3 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（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	2019 年					
2	2020 年			10,176	10,176	
3	2021 年			10,176	10,176	
4	2022 年			10,176	10,176	
5	2023 年			8,819	8,819	
6	2024 年			9,186	9,186	是
7	2025 年			9,186	9,186	是
8	2026 年	216,966		6,621	6,621	是
9	2027 年	6,102		6,998	6,998	是
10	2028 年	265,247		7,250	7,250	是
11	2029 年		61,300	7,250	68,550	是
12	2030 年	208,188	320,000	5,901	325,901	是
13	2031 年		15,700	812	16,512	是
14	2032 年	14,067	11,400	560	11,960	是
15	2033 年	187,112	6,700	374	7,074	是
16	2034 年		14,600	252	14,852	是
合计		897,682	429,700	93,737	523,437	是
本息覆盖倍数		1.71				

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 1.71，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：土地出让收入 1,144,940 万元用于偿还专项债券本息。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

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	$A=H+I+K+L+M$	938,736.00
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	509,036.00
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	509,036.00
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	429,700.00
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	$B=N+O+P+Q$	923,587.00
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	844,999.00
(二) 财务费用-专项债券付息	O	78,588.00
(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	$C=R+S+T$	897,682.00
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	897,682.00

其中：对应的政府性基金收入	AG	897,682.00
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	$D = U + V + W + X$	15,149.00
(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	15,149.00
(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	429,700.00
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，本项目偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.71 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京中诚恒平会计师事务所有限公司核算通

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

大兴区西红门镇新建地区街道布局为自然形成、犬牙交错，未经过系统规划，普遍非常狭窄，道路、通讯、水、电、气等基础配套设施不齐全，公共区域绿化美化、公共活动场所和其他配套生活设施不健全，现状房屋连绵成片，大量流动人口在此聚集，存在严重的消防、治安隐患。

根据 2018 年 2 月 9 日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4 号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）列入《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》。根据 2019 年 3 月 31 日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2019〕7 号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）列入《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》。根据 2020 年 3 月 11 日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11 号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）列入《北京

市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》。根据京发改〔2015〕693 号文件规定，本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式。

（二）项目实施的公益性

本项目通过棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

本项目通过棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

本项目通过棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

本项目通过棚户区改造可以拉近党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

（三）项目实施的收益性

本项目财务收益以土地出让收益为核心，收益来源清晰、测算依据充分，可有效覆盖项目建设投资、融资本息，实现项目资金自求平衡。根据项目收益测算，本项目可平衡收益总额足额覆盖项目总投资及债券本息，偿债覆盖倍数处于合理区间，项目现金流稳定、偿债能力充足。相较于零散旧城整改模式，规模化棚改开发有效提升了资金使用效率，降低了融资成本与资金闲置损耗，财务可行性与资金安全性极高。

棚户区改造作为政策性民生工程，综合社会效益远大于直接经济效益，是推动城市更新、保障民生福祉、优化城市格局的核心举措，具体综合收益如下：彻底改善民生居住条件、消除城市安全隐患，提升治理水平、完善城市配套，升级片区功能、盘活存量资源，赋能城市发展、维护社会稳定，助力区域发展。

二、项目投资建设合规性与项目成熟度

（一）项目投资建设合规性

本项目于 2018 年 8 月 8 日取得《北京市大兴区人民政府关于变更新建地区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（京兴政函〔2018〕206 号），授权北京盛世宏华置业有限公司作为大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）实施主体。

2017 年 9 月 30 日，取得《北京市大兴区人民政府关于报审大兴区西红镇 DX04-0202-6001 等地块控制性详细规划的函》，京兴政函[2017]256 号；

2018 年 5 月 4 日，取得《北京市规划和国土资源管理委员会关于大兴区西红镇 DX04-0202-6001 等地块控制性详细规划的批复》，市规划国土函[2018]986 号；

2018 年 8 月 8 日，取得《北京市大兴区人民政府关于变更新建地区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》，京兴政函〔2018〕206 号；

2019 年 2 月 25 日，A 片区取得《北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》，2019 规自（大）条整字 0001 号；

2019 年 2 月 26 日，B 片区取得《北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》，2019 规自（大）条整字 0002 号；

2019 年 04 月 04 日，取得《北京市发展委员会关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A 片区）项目核准的批复》，京发改（核）〔2019〕57 号；

2019 年 04 月 04 日，取得《北京市发展委员会关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（B 片区）项目核准的批复》，京发改（核）〔2019〕58 号；

2019 年 11 月 12 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201911011500002733。

2020 年 3 月 5 日，取得《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造开发项目（A 片区）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》；

2020 年 3 月 16 日，取得《关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造开发项目（B 片区）项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》，京规自（大）综审函〔2020〕0010 号；

2020 年 3 月 18 日，A 片区取得《建设项目选址意见书》选字第 110115202000006 号，2020 规自（大）选字 0003 号；

2020 年 3 月 18 日，B 片区取得《建设项目选址意见书》选字第 110115202000008 号，2020 规自（大）选字 0005 号；

2020 年 3 月 31 日，A 片区 6002 地块取得《建设工程规划许可证》建字第 110115202000028 号，2020 规自（大）建字 0009 号；

2020 年 4 月 7 日，B 片区 6007 地块取得《建设工程规划许可证》建字第 110115202000030 号，2020 规自（大）建字 0011 号；

2020 年 4 月 28 日，取得 6002 地块《建设工程施工许可证》（[2020]施[大]建字 0051 号）。

2020 年 5 月 15 日，取得 6007 地块 A 标段《建设工程施工许可证》（[2020]施[大]建字 0059 号）。

2020 年 5 月 20 日，取得 6007 地块 B 标段《建设工程施工许可证》（[2020]施[大]建字 0064 号）；

2020 年 6 月 18 日，A 片区取得《北京市人民政府关于大兴区二〇一九年度批次建设用地的批复》，京政地字〔2020〕52 号；

2020 年 6 月 18 日，B 片区取得《北京市人民政府关于大兴区二〇一九年度批次建设用地的批复》，京政地字〔2020〕53 号。

（二）项目成熟度

2018 年 2 月 9 日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4 号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B 片区）列入《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》。根据 2019 年 3 月 31 日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的

通知（京政办发〔2019〕7号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》。根据2020年3月11日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11号），西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目（A、B片区）列入《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》。

1、拆迁进展

2018年9月开始拆除腾退工作，至2021年2月，完成了全部地上房屋的拆除工作。至今住宅签约过审率达到99.17%，非宅签约过审率达到92.75%。一期安置房2023年完成回迁工作，二期安置房计划2026年启动。项目已完成成本审核，上市地块已完成入库工作，计划自2026年开始逐步入市。

2、前期手续进展

（1）安置房工程已取得控规批复、选址意见书及用地预审意见、多规合一会商意见、节能审查意见、水评审查意见、环评批复、建设方案备案等前期手续，6002地块、6007地块已取得《建设工程施工许可证》、《不动产权证书》，6002地块、6007地块安置房已建成并完成回迁工作。

（2）市政基础设施建设方面已完成路网规划方案、9项市政专项规划（供水、雨水、污水、中水、电力、燃气、电

信、热力、有线电视等)、市政管线设计综合,棚改内道路已取得道路及配套管线工程“多规合一”平台协同意见、市政道路用地预审及选址意见书。其中金服大街及鼎祥路已完成竣工验收、鼎业路有序推进前期工作。

(3) 土地入市方面已完成项目成本审核,上市地块已完成入库工作。

3、安置房及市政道路建设进展

项目拟建设3个安置房住宅小区,总建筑面积约27.07万平方米,及市政配套设施等。三个回迁安置房小区,共27栋楼,安置房共计2934套。一期15栋住宅楼,地上建筑规模约15万平方米,1611套安置房建设已完工,已完成回迁工作,金服大街及鼎祥路已完成竣工验收、鼎业路有序推进前期工作。

三、项目资金来源和到位可行性

根据《北京市发展和改革委员会关于大兴区西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目(A片区、B片区)项目核准的批复》(京发改(核)[2019]57号、京发改(核)[2019]58号)总投资估算金额938,736万元。项目资金来源包括发行政府专项债券融资429,700万元,财政统筹安排资金509,036万元。按照资金募集计划,2019年已发行债券320,000万元,2020年、2021年均无债券发行,2022年调增34,000万元、2023年发行15,700万元,2025年发行

11,400 万元，2026 年发行 34,000 万元，2027 年预计发行 14,600 万元。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，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。

综上所述，本项目资金来源渠道明确；筹资规模合理；筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题；财政投入方式合理；资金到位可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入

项目规划经营性土地 9 宗，总出让规模约 39.22 万平方米，拟于 2026 年至 2033 年期间分期入市交易，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约 114.49 亿元。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的土地出让净收入约 89.77 亿元。

表 6-1 测算预计经营性土地出让收入

出让地块	规划用途	建筑规模（万平方米）	上市楼面单价（万元/平方米）	土地出让收入（亿元）
DX04-0202-6059A	R2 二类居住用地	3.41	2.98	10.16
DX04-0202-6060A	R2 二类居住用地	5.83	2.98	17.38
DX04-0202-6062A	R2 二类居住用地	5.478	2.98	16.32
DX04-0202-6063A	R2 二类居住用地	5.874	2.98	17.50
DX04-0202-6065A	R2 二类居住用地	8.0084	2.98	23.87
DX04-0202-6070	R2 二类居住用地	8.91	2.98	26.55

出让地块	规划用途	建筑规模（万平方米）	上市楼面单价（万元/平方米）	土地出让收入（亿元）
DX04-0202-6009	B4 综合性商业金融	0.704	1.11	0.78
DX04-0202-6069	A61 机构养老设施用	0.60	2.99	1.79
DX04-0202-6057A	A334 托幼用地	0.408	0.34	0.14
合计		39.222		114.49

表 6-2 土地出让净收入

项目	金额（亿元）
一、土地出让收入（1）	114.49
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	24.72
1.农业土地开发资金	0.22
2.农田水利建设资金	2.06
3.教育资金	2.06
4.廉租住房保障资金	2.06
5.国有土地收益基金	9.16
6.市级分享支出	9.16
三、土地出让净收入（3=1-2）	89.77

（二）项目成本

项目总成本约 93.87 亿元，包括前期费用、征地补偿费、征收、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

（三）项目收益预测合理

综上本项目预计土地出让净收入约 89.77 亿元，总投资约 93.87 亿元。

西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目完成后的配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和成本自求平衡。

五、债券资金需求合理性

（一）资金需求必要性充分，建设缺口真实存在

本项目属于城市更新与重大民生保障工程，建设内容涵盖棚户区拆迁征收、安置住房建设、市政基础设施配套及公共服务设施升级，项目总投资规模较大、建设周期集中、前期投入压力大。项目建设涉及大量征地补偿、工程建设、配套改造等刚性支出，短期自有财力难以全额覆盖建设资金需求。若仅依靠财政自有资金投入，将大幅拉长项目建设周期、延缓片区改造进度，无法及时解决棚户区安全隐患、人居环境落后等民生突出问题。通过申请棚改专项债券筹措建设资

金，可有效填补项目建设资金缺口，保障项目按期开工、匀速推进、如期竣工交付，保障民生工程落地见效，资金筹措具备极强的现实必要性。

（二）债券资金额度测算精准，匹配项目实际投资

本次申请的专项债券资金额度严格依据项目可研批复总投资、工程概算及实际建设内容测算，严格遵循专项债券资金列支范围与比例管控要求，债券额度未超出项目可融资上限，无超额度申报、虚增投资套取资金等情况。资金测算全面结合工程定额标准、市场造价、拆迁补偿标准等据实核算，剔除项目建设中不可列支债券资金的费用科目，仅用于棚改项目公益性、建设性刚性支出，资金额度与项目实际建设投资缺口高度匹配，测算逻辑严谨、数据真实可核查、额度合理合规。

（三）资金使用方向合规，严格落实专款专用要求

本次专项债券资金使用范围严格契合国家专项债管理规定，专项用于本项目棚户区改造工程建设、土地整理、安置住房建设及配套基础设施建设，不用于经常性支出、人员经费、运营经费、债务置换等禁止性用途，完全符合专项债券资金使用负面清单管理要求。项目建立完善的债券资金管理制度，实行专款专用、全程监管，资金拨付、使用、结算全流程可追溯、可审计，杜绝截留、挤占、挪用资金等违规行为，资金使用合规性、规范性、安全性具备充分保障。

（四）收益融资自求平衡，偿债资金来源稳定可靠

本项目严格落实专项债项目收益与融资自求平衡核心要求，偿债来源清晰、收益逻辑闭环、覆盖能力充足，完全符合专项债发行核心条件。项目偿债资金主要来源于土地出让收益，收益依托片区城市更新规划、区位价值提升及土地市场平稳发展，具备长期性、稳定性、可预期性。经测算，项目存续期内综合可平衡收益总额足额覆盖债券本金、利息及发行相关费用，偿债覆盖倍数处于合理安全区间，项目现金流稳健、偿债风险可控，不存在偿债缺口、收益不足、兑付压力过大等问题，债券资金偿还安全性高、可持续性强。

（五）融资模式科学，资金成本与使用效益最优

相较于传统银行贷款、市场化融资方式，专项债券具备融资成本低、期限匹配度高、还款压力均衡、政策支持性强的优势，能够有效降低项目整体融资成本、节约财政资金、优化地方债务结构。债券期限结合项目建设周期、收益释放周期科学设定，与项目土地出让收益的回流节奏高度匹配，有效规避短期集中兑付压力，保障项目全周期资金平稳周转。通过专项债券融资模式，可最大化提升财政资金与债券资金使用效能，高效推进城市更新与民生改善工作，项目融资模式科学合理、综合效益突出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划可行性分析

本项目偿债主体清晰、资金来源合法、还款周期匹配、平衡能力充足，偿债计划具备高度可行性与稳定性。

1. 偿债主体清晰，责任机制健全：本项目偿债主体明确，严格落实专项债券专款专用、专项偿债、闭环管理要求。偿债责任落实到位、管理体系规范健全，从制度层面保障本息兑付工作有序推进。

2. 偿债来源合法稳定，收益闭环可控：项目偿债资金严格依托项目自身合法收益，核心来源为土地出让收益，完全符合棚改专项债偿债资金来源要求。所有偿债收益均对应本项目改造范围，严格实现项目收益自求平衡，收益链条完整、来源合规稳定。

3. 偿债测算严谨，覆盖倍数充足：结合项目建设周期、土地出让计划、收益释放节奏及债券存续期限，科学测算项目全生命周期收益与支出。经核算，项目可实现综合收益总额可足额覆盖专项债券本金、利息及发行手续费等全部融资成本，偿债覆盖倍数处于安全合理区间，现金流充裕、兑付能力充足，不存在本息兑付缺口，偿债安全缓冲空间充足。

4. 还款节奏合理，期限高度匹配：本次专项债券期限结合棚改项目建设周期、土地出让周期，有效规避短期集中兑付压力。项目建设期以投入为主，还款节奏与收益回流节奏高度契合，保障项目资金平稳周转、债务有序兑付。

（二）主要偿债风险点分析

结合棚改项目建设周期长、土地收益依赖性高、外部市场关联性强的特点，项目存续期内主要存在市场、政策、收益兑现三类偿债风险，具体如下：

1. 土地市场波动风险：本项目偿债核心依托土地出让净收益，区域房地产市场行情、土地供需关系、宗地出让价格及成交节奏存在不确定性。若未来区域土地市场降温、土地出让价格下行、成交周期延长或出现流拍情况，将直接导致项目土地出让收益不及预期，可能压缩偿债收益空间，对项目整体偿债能力造成一定影响。

2. 规划与政策调整风险：项目收益测算基于现行国土空间规划、土地用地性质及城市更新实施方案开展。若项目存续期内出现片区规划调整、土地用途变更、容积率调整或棚改、土地出让相关政策变动，可能导致原规划可出让地块规模、开发属性发生变化，造成预期收益无法足额实现，进而影响专项债本息兑付节奏。

3. 资金管理与兑付操作风险：债券存续期较长，存在年度偿债资金归集不及时、资金拨付流程滞后等操作性风险，若管控不到位，可能出现本息兑付延时、资金使用偏差等问题，影响债务兑付的规范性与及时性。

（三）风险防控与缓释措施

针对上述潜在偿债风险，项目已制定全方位、可落地的风险防控措施，有效缓释各类风险影响，确保债务风险整体可控、收益稳定兑现。

1. 动态研判土地市场，优化出让计划：常态化跟踪区域土地市场、房地产市场走势，结合市场行情灵活调整土地出让节奏与出让批次，优先保障核心偿债地块顺利出让。同时科学预留收益缓冲空间，测算阶段适度保守取值，放大偿债覆盖倍数，提升市场波动抵御能力。

2. 健全偿债管控机制，规范资金管理：严格执行专款专用、全程审计监管。常态化开展偿债压力测试与收益复盘，提前预判风险、及时优化方案，杜绝资金挪用、兑付滞后等问题。

七、绩效目标设定及合理性

根据项目实际情况，本项目设定绩效目标符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律。具体绩效目标如下：

（一）项目总绩效目标

完成征地约 73.26 公顷，规划总建筑面积约 70.498 万平方米。拆除原工业大院及宅基地约 108.7 万平方米，上市地块具备供地条件，总成本预计约 93.87 亿元。

安置房的建设将采用节能环保材料社区周边增加公园、景观绿地打造宜居社区。项目的实施解决棚户区房屋杂乱无章污水横流状况，消除安全隐患，改善村民居住环境，圆百

姓安居梦最终回迁居民对棚户区改造满意度预计将高于90%。同时提高居民的幸福指数，促进社会和谐发展。

（二）2026 年项目绩效目标

2026 年项目绩效目标为

完成征地拆迁补偿费及相关费用等的发放。

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。

四、敏感性分析

通过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的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	852,798	897,682	942,566
偿债资金合计	852,798	897,682	942,566
债券还本付息额	523,437	523,437	523,437
债券本息覆盖率	1.63	1.71	1.80

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大兴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，北京市大兴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

