2026年北京市政府专项债券（四十一期）

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村

棚户区改造项目

实施方案

项目单位（盖章）：

本级行业主管部门（盖章）：

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：

本级财政部门（盖章）：

2026年 10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 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
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 ..... - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
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 ..... - 10 -
六、组合融资 ..... - 12 -
第三章 项目收入分析 ..... - 14 -
一、项目专项收入分析 ..... - 14 -
二、项目安排财政资金 ..... - 21 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 23 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 24 -
一、运营成本支出 ..... - 24 -
二、财务费用支出 ..... - 25 -
三、税费支出 ..... - 25 -
四、其他支出 ..... - 26 -

第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 28 -
一、项目收益分析 ..... - 28 -
二、项目融资本息 ..... - 29 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 31 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 32 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 38 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 39 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 39 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 41 -
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 ..... - 45 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 46 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 47 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 48 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 48 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 48 -
第七章　项目风险控制 ..... - 50 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 50 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 50 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 52 -
第八章　还款保障情况 ..... - 53 -
一、还款责任及保障 ..... - 53 -
二、项目资产管理 ..... - 53 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 54 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 56 -
一、其他说明事项 ..... - 56 -

第一章　项目概况

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造总投资394,044.00万元，其中：计划申请专项债券总额354,640.00万元，已发行227,600.00万元，2026年全年需求63,000.00万元，本批次申请专项债券25,000.00万元，本次申报专项债券用于资本金25,000.00万元，债务期限2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

项目全称为密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2202-110228-04-01-896035，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P22110228-0011。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市密云区密云镇盛世五条5号密云区位于北京市东北部，属燕山山地与华北平原交接地，东邻承德县、兴隆县，南与平谷区、顺义区相连，西接怀柔区，北与滦平县毗邻。东西长69千米，南北宽64千米，总面积2229.45平方千米。下辖2个街道、17个镇、1个乡（地区）。截至2023年6月，密云区常住人口52.7万人，较上年增加0.1万人。 密云区是国家生态区、国际最佳休闲宜居名区，是首批全国生态文明建设试点地区。密云区山水兼备，自然地貌特征为“八山一水一分田”，山区面积占全区

面积 4/5，水源保护区占全区面积 3/4。全区林木绿化率达 75.3%，空气质量二级和好于二级天数连续四年保持在 73.7%以上，空气中负氧离子含量高于市区 40 倍，生态质量全市排名第一，为密云区土地资源的有效利用提供了有利的条件。在经济发展方面，密云区通过构建“一条科技创新和生命健康战略发展带、四条特色文化旅游休闲发展带、多个特色乡镇和特色产业”的全域发展格局，推动经济社会的发展。特别是生命健康产业的发展，密云区已成功引进医汇云萃、莱泰制药等一批生命健康企业，国内首个中药院内制剂孵化产业园、复星药业、友康生物等重点项目正式运营，这标志着密云区在生命健康产业的发展上取得了重要突破。 该项目位于密云新城 0202 街区西部。目前 0202 街区内已基本完成拆迁，区域内剩余的拆迁工作主要集中在新北路 北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村。结合原旧村改造范围、 101 国道绕城线及白云街等区重点市政工程，以大唐庄（新北路以北范围）、小唐庄、王家楼村行政边界以及相关国有 土地范围为基础，确定新北路北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村为项目棚改实施范围。该项目内共涉及 710 户村民拆迁，项目启动前已累计拆迁 359 户（330 院），未拆迁 351 户（314 院）。由于各种原因，截止目前，已拆迁村民一直未得到回迁安置，多年来居无定所，处境尴尬，多次到镇、区政府部门群体上访，强烈要求尽快回迁；未拆迁村民多年居住在城镇危旧住房，低洼易涝、周边基础设施配套不齐全，

多次找政府要求早日搬迁。基于上述情况，为彻底解决历史遗留问题，改善三村村民居住环境和基础设施落后的现状，使三村村民能早日生活稳定、安居乐业，妥善安置三村村民的诉求迫在眉睫。 密云区 2022-2024 年分别实现一般公共预算收入 39.69 亿元、41.31 亿元、42.8 亿元，2023 年较上一年增量 1.6,增速 4.3%。

三、项目建设内容

根据北京市发改委关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造的核准、批复文件，本项目建设规模、建设内容分别为:

安置房建筑面积 16.5 万平方米，共 1646 套，小区内需配套建设社区服务站 350 平方米、社区助残服务中心 200 平方米、社区卫生服务站 120 平方米、社区托老所 800 平方米、社区文化设施 700 平方米。建设配套道路 4.8 公里、给排水及中水管线 4 公里、电力燃气管线 4 公里的市政基础设施工程。项目实施期内，每年均纳入本市棚户区改造实施计划，滚动实施。

四、项目投资情况

本项目总投资 394,044.00 万元，其中：工程费用 277,236.00 万元，占比 70.36%；工程建设其他费用 103,286.00 万元，占比 26.21%；预备费 4,239.00 万元，占比 1.08%；建设期利息 9,283.00 万元，占比 2.36%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金39,404.00万元，占比10%；专项债券资金354,640.00万元，占比90%；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）为北京城建创达置业有限公司，项目单位基本信息如下表：

北京城建创达置业有限公司

名称	北京城建创达置业有限公司
统一社会信用代码	91110118MA02MEC38N
住所	北京市密云区党校路9号密云镇人民政府102室-370(密云镇集中办公区)
法定代表人	左江南
注册资本	5000万元
成立日期	2021年5月27日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理。(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。)

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市密云区住房和建设委员会（主管部门），统一社会信用代码111102280001077 72X。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期72个月，已于2022年02月开工建设，预计2027年12月竣工验收投入使用。项目现状为安置房施工建设阶段。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。

本项目运营期0年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2022 年 02 月 22 日，北京市发改委下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2022]19号），同意项目建设。

2. 用地审批。，北京市自然资源和规划局密云分局核发《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自[密]储审函（2021）0003号），载明权利人为北京城建创达置业有限公司，权利类型为棚户区安置房，用途为住宅用地，面积95,324.45平方米。

3. 规划审批。，北京市自然资源和规划局密云分局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为北京城建创达置业有限公司，用地项目名称为密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造项目，用地位于密云区密云镇小唐庄村，面积95,324.45平方米，用途为二类居住用地，土地取得方

式为划拨。，北京市自然资源和规划局密云分局核发《建设工程规划许可证》，载明项目建设单位为，项目名称为密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造项目，位于，总建筑面积 0.00 平方米，其中地上建筑面积 0.00 平方米，地下建筑面积 0.00 平方米。

4. 环评备案。本项目不需要环评备案。

5. 节能评估。本项目不需要节能评估。

6. 施工许可。2025 年 12 月 10 日，密云区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号[2025]施[密]建字 0029 号），载明项目建设单位为北京城建创达置业有限公司，工程名称为密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造项目 1-1#住宅楼等 56 项，建设面积 258,862.74 平方米。

7. 公开招投标。

项目设计、勘察、总包等均按照相关要求，在相应的平台进行公开招投标

综上，密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造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。

北京市密云区住房和建设委员会（主管部门）和北京市密云区住房和城乡建设委员会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。

密云区财政局收到北京市密云区住房和城乡建设委员会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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市密云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

根据北京市发改委《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村 棚户区改造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.《密云分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》

2.北京市密云区人民政府《关于授权北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政复字〔2021〕98号）

3.北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自（密）储审函〔2021〕0003号）

4.《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304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、建设期利息等。工程费用 277,236.00万元，占比70.36%；工程建设其他费用103,286.00万元，占比26.21%；预备费4,239.00万元，占比1.08%；建设期利息9,283.00万元，占比2.36%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的市场情况进行估算；

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.基本预备费按第一、二部分费用合计的5%计入；

6.建设期利息：专项债券暂按2.6%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资394,044.00万元，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	277,236.00	70.36
2	工程建设其他费用	103,286.00	26.21
3	预备费用	4,239.00	1.08
	建设投资小计	384,761.00	97.64
4	建设期利息（发行费用）	9,283.00	2.36
5	铺底流动资金	0.00	0
项目总投资合计		394,044.00	

五、资金筹措

本项目总投资估算394,044.00万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金39,404.00万元，占比10%；专项债券资金354,640.00万元，占比90%；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64,404.00万元，占比16.34%，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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
财政安排资金	-	-	-	-	-	-	39,404.00	
专项债券资金	-	16,200.00	128,400.00	45,000.00	63,000.00	65,000.00	37,040.00	
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	25,000.00	-	-	
合计	-	16,200.00	128,400.00	45,000.00	63,000.00	65,000.00	76,444.00	
分年度占比（%）	-	4.11	32.59	11.42	15.99	16.50	19.40	

资金来源类型							合计	各类型占比（%）
财政安排资金							39,404.00	10.00
专项债券资金							354,640.00	90.00
其中：用作项目资本金							25,000.00	7.05
合计							394,044.00	
分年度占比（%）								

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是:

债券存续期内项目收益 483551 万元，债券本息为377373 万元,项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.28 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资354,640.00 万元，其中专项债券资金 354,640.00 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 354,640.00 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	2023	16,200.00	5	每年支付一次债券利息	一次性还本
2	2024	128,400.00	5	每年支付一次债券利息	一次性还本
3	2025	45,000.00	3	每年支付一次债券利息每年支付一次债券利息	一次性还本
4	2026	63,000.00	2	每年支付一次债券利息	一次性还本
5	2027	65,000.00	2	每年支付一次债	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
				券利息	
6	2028	37,040.00	2	每年支付一次债券利息	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，全部投向于棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：安置房建筑面积16.5万平方米，共1646套，小区内需配套建设社区服务站350平方米、社区助残服务中心200平方米、社区卫生服务站120平方米、社区托老所800平方米、社区文化设施700平方米。建设配套道路4.8公里、给排水及中水管线4公里、电力燃气管线4公里的市政基础设施工程。

截至2026年10月31日，本项目已发行专项债券227,600.00万元，主要用于征地拆迁和安置房建设等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 483,551.00 万元，包括：产权车位收入 21,968.00 万元、土地出让收入 461,583.00 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	产权车位收入	21,968.00
2	土地出让收入	461,583.00
合计		483,551.00

（一）产权车位收入分析

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目（调增项目）产权车位单价，依据密云区 3 个项目的车位出售单价作为参考价格，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照谨慎性原则暂定为 16 万元/个，车位 1373 个，车位收入 21968 万元。

（二）土地出让收入分析

1. 土地出让产生收入测算

（1）按土地成本逼近法测算土地出让收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目的土地价格暂估为574702万元，用于资金平衡销售面积23.98万平方米，楼面价为2.40万元/平方米。（计算过程见附表）。

单位：万元

土地取得费	土地开发费	税费	利息	利润	土地增值收益	无限年期下地面单价	年期修正系数	土地价格	土地入市面积（万平方米）	楼面价（万元/平方米）
365697	19065	0	9282	76952	123871	594868	0.97	574702	23.98	2.40

（2）按剩余法测算土地出让收入

（1）土地出让产生收入测算

通过调查密云区周边在售住宅的市场案例情况，并根据项目区位及自身因素不同，选取滨河园售房单价3.08万元/平方米、京能云璟壹号售房单价3.12万元/平方米、国祥源境售房单价3.25万元/平方米、印象江南售房单价3.27万元/平方米、国樾天颂售房单价3.36万元/平方米，预计本项目入市住宅地块建成后市场售价水平可达3.15万元/平方米。运用剩余法，扣除开发建设总成本及土地取得税费后，综合测算得出土地使用权出让楼面成交价格约1.95万元/平方米，用于资金平衡销售面积为23.98万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为467610万元，具体明细如下所

示：

序号	项目	测算单价（万元/平方米）	备注
一	预估开发完成后售价	3.15	根据上文测算结果。
二	开发建设总成本	1.14	1至8项之和
1	工程费用	0.71	1.1至1.2之和
1.1	主体建筑工程费用	0.66	1.1.1至1.1.2之和
1.1.1	居住建筑	0.55	包括地基与基础工程、结构工程、装饰装修工程、安装工程等。参考现行北京市工程造价水平，估算单价取值5500元/平方米。
1.1.2	公建及配套设施	0.11	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性等教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等。据同类项目经验，公建及配套设施建设费用占主体建筑工程费用的比例一般在5%—25%左右，本次暂按20%。
1.2	室外工程费用	0.05	为经规划部门批准建设的居住小区用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用。据同类项目经验，室外工程费用与主体建筑工程费用的比值一般在5%—20%左右，本次暂按8%。
2	前期费用	0.04	包括项目申请、节能、环评、交评、水评等报告编制，勘察设计，工程监理，招标代理等费用。据同类项目经验，前期费用与工程费用的比值一般在6%—12%左右，本次暂按6%。
3	不可预见费	0.04	指项目在建设期间所有不可预见发生的费用。按工程费用、前期费用之和的5%计算。
4	销售费用	0.02	指企业在产品推广或者提供销售劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用。按预估可达到售价的0.5%测算。
5	管理费用	0.02	指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。按工程费用、前期费用、不可预见费之和的2%测算。
6	财务费用	0.06	以工程费用、前期费用、不可预见费、管理费用、销售费用之和为基数，开发周期3年，贷款利率4.75%，均匀投入计算。
7	投资利润	0.08	据同类项目利润水平，以工程费用、前期费用、不可预见费、管理费用、销售费用之和为基数的10%测算开发利润。
8	税费	0.18	包括增值税、城市维护建设税、教育附加费及北京市地方教育附加费，暂按5.6%估算。
三	余值	2.01	包含土地价格、契税。

四	土地取得税费	0.06	包括契税和印花税，以土地价格为基数，税率合计为3.05%。
五	土地使用权楼面单价	1.95	四/(1+3.05%)
六	出售面积	23.98	
七	土地出让收入	467610	

（3）按土地成本逼近法和剩余法二种方法的权重测算土地出让收入

按土地成本逼近法比重60%、剩余法比重40%二种方法测算土地出让收入531865万元。其中：按土地成本逼近法测算土地出让收入344821万元，按剩余法测算土地出让收入187044万元，具体明细如下：

项目名称	位置	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	土地入市收入测算方法	土地出让收入（万元）	权重比例（比例）	权重比例测算土地出让收入（万元）
密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目	密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目：东至果园北路、新西路及MY00-0202-6013地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路	MY00-0202-9009	2.65	2	5.3	土地成本逼近法	574702	60%	344821
		MY00-0202-9013	2.86	2	6.01				
		MY00-0202-9012	3.52	2	7.39	剩余法	467610	40%	187044
		MY00-0202-9014	2.64	2	5.28				
合计			11.67		23.98		1042312		531865

（4）土地出让净收入

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目土地入市收入为531865万元，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 新扩区参照其他区(8%)执行，扣除土地出让收入分享支出42549万元；依据北京市财政局、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<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、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 扣除计提的农业土地开发资金169万元、农田水利建设资金13782万元、教育资金13782万元，土地净收入461583万元，具体明细如下：

项目	基数	土地出让纯收益	比例	金额(万元)	备注
一、土地出让收入(1)				531865	
二、扣除市级土地出让收入分享支出（2）	531865		8%	42549	
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(3)				27733	
1.农业土地开发资金	23.98	47	15%	169	本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米47元
2.农田水利建设资金	137821		10%	13782	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。

3. 教育资金	137821		10%	13782	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
4. 廉租住房保障资金	0		10%	0.00	密云区保障房建设也已清算完毕，没有资金需求，不计提
5. 国有土地收益基金	0		8%	0.00	依据北京市财政局、北京市国土资源局、北京市建设委员会、中国人民银行营业管理部关于印发《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号第六条各区（县）结合实际情况参照执行。
三、土地出让净收入(1-2-3)				461583	

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 3-2 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									
		2027 年									
1	产权车位收入	21,968.00									
2	土地出让收入	461,583.00									
	合计	483,551.00									

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

无

（二）财政补助收入

无

（三）其他财政资金

无

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									
		2027 年									
1	对应的政府性基金收入	-									
2	财政补助收入	-									
2.1	一般公共预算安排补助	-									
2.2	政府性基金预算安排补助	-									
3	其他财政资金	-									
	合计	-									

此外，为确保专项债券按时足额还本付息，北京市密云区住房和城乡建设委员会拟于年调度其他专项收入 0.00 万元、项目单位资金 0.00 万元等。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入									
		2027 年									
1	专项收入	483,551.00									
2	对应的政府性基金收入	-									
3	财政补助收入	-									
4	其他财政资金	-									
5	其他项目专项收入	-									
6	项目单位资金	-									
	合计	483,551.00									

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 22,733.00 万元，包括：运营成本支出 0.00 万元，财务费用支出 22,733.00 万元，税费支出 0.00 万元，其他支出 0.00 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 0.00 万元，包括：

表 4-1 项目运营成本情况

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
合计		0.00

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计22,733.00万元，包括：专项债券付息22,733.00万元，市场化融资付息0.00万元。分年度具体情况：

三、税费支出

不涉及

四、其他支出

不涉及其他支出。

表 4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	收入类别	分年度运营支出									
		2027 年									
1	运营成本	-									
2	财务费用	22,733.00									
3	税费支出	-									
4	其他支出	-									
	合计	22,733.00									

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益									
	2027 年									
项目收入	483,551.00									
运营支出	22,733.00									
收益	460,818.00									

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 354,640.00 万元，其中 2023 年发行 16,200.00 万元，2024 年发行 128,400.00 万元，2025 年发行 45,000.00 万元，2026 年发行 63,000.00 万元，2027 年发行 65,000.00 万元，2028 年发行 37,040.00 万元。债券利率 1.42%，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

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	备注
2023		16200		16200			2027 年、2028 年发行债券预计期限均为 2 年，假设融资利率为 1.51%
2024	16200	128400		144600	412	412	
2025	144600	45000		189600	3122	3122	
2026	189600	63000		252600	3747	3747	
2027	252600	65000		317600	4642	4642	
2028	317600	37040	124200	230440	5623	129823	
2029	230440		193400	37040	4250	197650	
2030	37040		37040		937	37977	
合计		354640	354640		22733	377373	

三、项目收益与融资平衡分析

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	2022	0.00	0.00	0.00	0.00	是
2	2023	0.00	0.00	0.00	0.00	是
3	2024	0.00	0.00	0.00	0.00	是
4	2025	0.00	0.00	65.52	65.52	是
5	2026	-65.52	0.00	3,746.44	3,746.44	是
6	2027	479,739.04	354,640.00	22,733.00	377,373.00	是
7	2028	102,366.04	0.00	0.00	0.00	是
合计			354,640.00	26,544.96	381,184.96	是
本息覆盖倍数		1.28				

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 1.28，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

收支类别	公式	合计		2022		2023		2024		2025	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	394,044.00	0.00	0.00	0.00	16,200.00	0.00	128,400.00	0.00	45,000.00	0.00
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	39,404.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资	AA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
超长期特别国债	AB	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本地区一般公共预算	AC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本地区政府性基金预算	AD	39,404.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他财政资金	AE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）地方政府专项债券	I	354,640.00	0.00	0.00	0.00	16,200.00	0.00	128,400.00	0.00	45,000.00	0.00
其中：用于资本金	AF	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）项目单位市场化融资	K	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）单位自筹资金	L	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）其他资金	M	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	0.00	358,451.96	0.00	0.00	0.00	16,200.00	0.00	128,400.00	0.00	45,065.52
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	0.00	354,640.00	0.00	0.00	0.00	16,200.00	0.00	128,400.00	0.00	45,000.00
（二）财务费用-专项债券付息	O	0.00	3,811.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.52
（三）财务费用-市场化融资付息	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）其他建设支出	Q	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	483,551.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入	AG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他政府性基金收入	AH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一般公共预算收入	AI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他财政资金	AJ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）项目专项收入	S	483,551.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）其他收入	T	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：其他项目专项收入	AK	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目单位资金	AL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	0.00	22,733.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0.00	22,733.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）其他运营支出	X	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、专项债券还本	E	0.00	354,640.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、市场化融资还本	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032	
收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
63,000.00	0.00	65,000.00	0.00	76,444.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	39,404.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	39,404.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
63,000.00	0.00	65,000.00	0.00	37,040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	66,746.	0.00	65,000.	0.00	37,040.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	44		00		00								
0.00	63,000.00	0.00	65,000.00	0.00	37,040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	3,746.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	483,551.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	483,551.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	22,733.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

			00										
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	22,733.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	354,640.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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1.28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方诚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、实施必要性 该项目位于新城范围内，涉及大唐庄、小唐庄和王家楼三个村庄，三村为城中旧村，房屋破旧，年久失修，居住环境较差，市政基础设施条件落后，排水不畅，汛期易发生塌房伤人事件，给村民出行及日常生活带来严重影响。三村现状房屋存在安全隐患，亟待治理。 根据 2009 年 5 月 21 日《密云县重点项目审批绿色通道联审工作会议纪要》（第八期），会议同意对三村进行旧村改造。该项目内共涉及 710 户村民拆迁，截止到 2014 年 11 月已拆迁 359 户（330 院），未拆迁 351 户（314 院）。由于各种原因，截止目前，已拆迁村民一直未得到回迁安置，多年来居无定所，处境尴尬，多次到镇、区政府部门群体上访，强烈要求尽快回迁；未拆迁村民多年居住在城镇危旧住房，低洼易涝、周边基础设施配套不齐全，多次找政府要求早日搬迁。 基于上述情况，为彻底解决历史遗留问题，改善三村村民居住环境和基础设施落后的现状，使三村村民能早日生活稳定、安居乐业，妥善安置三村村民的诉求迫在眉睫。 2、实施公益性 项目范围涉及 101 国道绕城线王家楼、小唐庄段，全长一公里；新北路与 101 国道绕城线交叉的平改立；白云街与 101 国道绕城线平改立；白云街西延均为市、区政府重点工程，均在旧村改造项目代征范围内。2013 年全部完成搬迁，

2014年两处“平改立”全面打通，2015年101国道绕城线、白云街全部贯通，该项目的实施不仅缓解城市交通压力、改善城市环境，同时又给密云新城西北部增添了靓丽的风景线。棚改实施后，回迁安置房周边市政基础设施拟达到“七通”，通过增加热力、燃气、电力、再生水等基础设施，改变基础设施薄弱的现状，彻底解决雨污水排放、消防等长期的安全隐患。拟规划增加公服配套设施共4处，其中包括12班幼儿园一所、体育场一处、地面公共交通场站用地一处和公园绿地一处。通过配建幼儿园、体育场、公交场站等生活服务设施，极大的改善项目区域及周边地区的生活环境，提升居民的生活水平。同时促进密云新城西北部区域发展，区域优势及房产价值的提升，从而使居民的经济收入、生活质量得到提高。 3、实施收益性 通过对棚户区改造工作，提升密云城区居住功能，改善百姓居住条件和居住环境，促进区域均衡发展，满足人们基本生活的现代化需求。 通过增加投资，形成新的生产能力和效益，为社会提供新的产品和服务，最终使生产总值增加，同时通过乘数效应带动其它产业的发展。从使用的角度看，投资又是对国内生产总值的最终使用。由于投资增加使社会有效需求相应增加，从而对国民经济起到拉动作用，这就是投资的需求效应。其影响主要表现在通过增加投资促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动国民经济的增长。该项目资本、高素质劳力等要素的投入将增加对经济的拉动作用。项目建设过程能直接拉动密云区社

会有效需求和劳动力就业的快速增长，项目建成后，能促进生产空间存量的增长，提高区域经济潜在的供给能力，通过乘数作用能促进国民经济相关行业的发展，从而刺激和拉动区域经济快速增长。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1、项目建设投资合规性 根据国家发改委财政部联合下发《关于印发地方政府专项债投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232 号）中提出，2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。本项目属于保障性安居工程项目，属于专项债券支持的领域。 本项目纳入 2021 年棚户区改造实施计划册，实施方案、立项核准明确棚户区改造的目标任务、对象范围、支持政策等，财政资金投入具有政策支持，符合财政资金投入的相关规定。 2、项目成熟度 2020 年 5 月 11 日，北京市人民政府《会议纪要》（第 105 号）明确：密云区要进一步按照严控成本、节约用地要求，梳理分析大唐庄小唐庄王家楼三村棚改项目遗留问题，研究优化规划综合实施方案，由市规划自然资源委加快审查。规划综合实施方案确定后，将其纳入 2020 年棚户区改造或区土地整理储备计划。 2020 年 7 月 3 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼棚户区改造

规划综合实施方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（密）初审函〔2020〕0004号）：原则通过该规划综合实施方案，下一步，按照各会商部门意见优化规划综合实施方案后履行报批程序，同步进行公示。2020年9月4日，北京市规划和自然资源委员会《关于密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村棚户区改造项目有关规划意见的函》（京规自函〔2020〕1858号）：要求密云区结合街区控规统筹研究该项目规划实施方案，应就街区整体资源条件、规划实施情况、需统筹解决问题、经济效益等相关内容开展论证，合理确定实施单元，优化城市功能和空间布局，统筹实现城乡建设用地减量、人口规划和建筑规模双控等相关要求，提高城市综合承载力。2020年10月31日，北京市人民政府《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》（第272号），会议明确：密云区政府要价款审批大唐庄小唐庄王家楼三村改造项目规划综合实施方案；按照精准施策、严控成本的思路，编制项目棚改实施方案，经市住房城乡建设委组织审核，通过后纳入棚改计划加快推进。2020年12月28日，北京市密云区人民政府《关于报备密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼规划综合实施方案的函》（密政函〔2020〕77号）：将规划综合实施方案报送北京规划自然委备案，落实用地和规划指标，严控建设规模，及时推进安置房和三大设施建设。2021年3月22日，北京市密云区住房和城乡建设委员会《关于对密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三

村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案进行统筹指导的请示》（密住建字〔2021〕44号）：将《北京市密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案（征求意见稿）》报请北京市住房和城乡建设委员会进行统筹指导。2021年7月16日，北京市住房和城乡建设委员会《关于对密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚改项目纳入棚改实施计划的意见》（京建文〔2021〕159号）：请示市政府将项目纳入2021年棚户区改造和环境整治计划。2021年7月19日，获得北京市人民政府《公文批办单》（市政府办文第22237号）市领导同意批示。2021年9月24日，北京市密云区人民政府《关于授权北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政复字〔2021〕98号）：同意北京城建投资发展股份有限公司所属子公司北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体。2021年10月26日，北京市密云区人民政府《常务会议纪要》（第126期）：会议研究了《密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施方案》，原则同意实施方案，尽最大可能和努力降低棚改成本。2021年12月29日，北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自（密）储审函〔2021〕0003号）：项目位于密云新城0202街区西部，东至果园北路、新西路

及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路。项目总用地面积约 48.59 公顷，其中土地前期整理（城市建设用地）用地约 48.13 公顷，须同步实施整理（拆迁）用地约 0.46 公顷。各地块指标具体以实际用地钉桩为准。 2022 年 2 月 24 日，北京市发展改革委下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目核准的批复》（京发改(核)[2022]19 号），原则上同意该建设项目。 2025 年 9 月 11 日，北京市人民政府《关于密云区二〇二五年度批次(大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目)建设用地的批复》（京政地字〔2025】185 号）：征收密云镇大唐庄村经济合作社农用地 12.8469 公顷、建设用地 3.5970 公顷;密云镇小唐庄村经济合作社农用地 2.9451 公顷、建设用地 16.5930 公顷;密云镇王家楼村经济合作社农用地 2.8741 公顷、建设用地 6.0354 公顷。以上共计 44.8915 公顷。上述用地中农用地 18.6661 公顷(含耕地 2.8471 公顷)转为建设用地。 2025 年 9 月 15 日，北京市发展改革委下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目重新核准的批复》(京发改(核)[2025]145 号），原则上同意该建设项目调整相关经济技术指标。 2025 年 11 月 24 日，项目完成征地结案工作，取得征地结案表(京规自（密）证结字〔2025〕05 号）。 2025 年 11 月 24 日，密云区人民政府下发《关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目（安置房地块）申请使用国有土地的批

复》（密政地字〔2025〕20号）。2025年11月24日，密云区规自分局下《国有建设用地划拨决定书》（京规自密划字〔2025〕17、18、19号）。2025年11月28日，密云区规自分局下《建设工程规划许可证》（2025规自（密）建字0015号）。2025年12月4日，密云区规自分局下《不动产权证书》（京（2025）密不动产权第0011087号）。2025年12月10日，密云区住建委下发《建筑工程施工许可证》（[2025]施[密]建字0029号）。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资394044万元，资金来源于财政预算资金及专项债券。财政预算资金39404万元，占比10%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金354640万元，占比90%；三者合计394044万元。本项目总投资394044万元，资金来源于财政预算资金及专项债券。债券存续期内项目净收益483511万元，债券本息为377373万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.28倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目预期收入483551万元。密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目土地入市收入为531865万元，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 新扩区参照其他区(8%)执行，扣除土地出让收入分享支出42549万元；依据北京市财政局、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<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、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 扣除计提的农业土地开发资金169万元、农田水利建设资金13782万元。教育资金13782万元，土地净收入461583万元。密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目产权车位单价，依据密云区3个项目的车位出售单价作为参考价格，云溪花园项目车位单价15万元/个、溪水花园项目车位单价19万元/个、上河院小区项目车位单价16万元/个，三个项目的车位平均单价17万元/个，按照谨慎性原则暂定为16万元/个，车位1373个，车位收入21968万元。

五、债券资金需求合理性

本项目立项批复总投资为394044万元，拟使用专项债券354640万元，其中2023年发行16200万元，债券利率2.78%；2024年发行128400万元，2025年度发行45000万元、2026年度发行债券63000万元。2027年度拟发行债券65000万元，主要用于棚改项目整体征拆费用、安置房建设费用，预计期

限均为 2 年，假设融资利率为 1.66%。依据 2025 年 11 月 4 日（假设测算日）前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 1.66%。项目预计还本付息约 377373 万元，本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配。项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。本次申请的专项债券以项目土地出让收入偿还地方政府专项债券。 在风险可控的前提下，5-2 按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真的测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、偿债计划的可行性 项目收入、成本数据来自于市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理准确。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构、运营管理模式比较简单，需要进一步细化。 密云区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。 2、偿

债风险点 因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。 本报告根据密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案》（征求意见稿）及《北京市密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村历史遗留和棚户区改造项目规划综合实施方案》相关数据作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动及其他相关因素的影响，使项目收益产生一定的变动风险。

七、绩效目标设定及合理性

1、目标明确性 根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，目标制定科学合理，绩效目标明确。 2、目标合理性 绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。

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

1)、项目实施主体应采用科学的项目管理方式 ①建设计划管理 棚户区改造项目是在一个统一的计划下同时实施多个子项目的建设，鉴于这一特性，可考虑引入建设计划管理体系，对棚改项目下的各个子项目进行总体控制。 ②项目的进度计划管理 项目建设总体进度计划的编制应基于项目各阶段，其中的每一部分相互连接，前后呼应，彼此的关系也应紧密相关。这样当一个环节发生了变化，对此后工作的影响就会反映出来。项目实施主体应对前期手续办理、征地补偿阶段和市政设施建设工作计划进行严格的控制，尤其是对关键路线的工期进度进行适时跟踪。 ③项目管理 本项目管理方案为概要性方案，项目实施主体须制定严格的项目管理制度，这些制度包括但不限于项目设计管理、项目成本管理、项目质量管理、项目财务管理、项目安全管理、项目进度管理、项目经营管理等。这些管理制度的建立及执行将确保棚改工作的质量和效率。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

全面推进棚户区改造是一项复杂而艰巨的工程，面对实施过程中可能发生的各种考验，加强项目实施过程统筹协调工作，各方相互配合，吸收之前的经验教训，不断细化工作方案和措施，修订完善相关法律法规。为确保项目实施风险可控，加快项目前期手续，缩短工期，减少资金占用时间，尽快完成项目规划目标。加强过程监管，委托监理公司对项目投资、工期、质量、合同等多个目标进行事前、事中和事后控制，降低工程风险，严格履行项目验收和评审流程，确保财政资金投入风险可控。具体措施如下：1）、成立棚户区改造和环境整治领导小组 为保障棚户区改造工作的顺利进行，推进本项目的工作进程，密云区政府应按照市级工作机制模式，设立专门机构，负责本棚户区改造工作的组织实施和监督管理。并针对本项目成立棚户区改造领导小组。领导小组的主要职责是：统筹协调棚户区改造工作，研究决策相关工作规划、政策措施及重大事项，协调解决工作中遇到的重大问题。2）、明确职责分工 密云区政府是棚户区改造项目的责任主体，统筹安排年度工作计划。密云镇政府是棚改项目属地责任主体，安排项目具体工作计划，明确棚改工作措施，及时协调解决棚改工作中遇到的问题，确保按时完成任务。密云区住建委：是棚改项目主管部门，做好棚户区改造项目的政策指导和协调，监督实施单位做好回迁房建设等工作。项目实施主体要与区政府签订协议，明确改造目标、改造范围、改造要求、工程进度时限和双方权利、义务关系

及违约责任等。 3)、充分利用政策支持 按照政府主导的原则，充分调动企业和棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与。 4)、走行政审批绿色通道 区政府在相关政策允许的条件下简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率。 5)、加强宣传引导，营造良好舆论氛围 区政府和项目实施主体应采取多种方式宣传棚户区改造工作的进展情况和重要意义，准确解读政策措施，引导群众合理预期，取得广大居民的理解和支持，为工作顺利开展创造良好的舆论氛围。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

1)、资金缺口预案 项目资金主要来源为国有土地出让收入，若 MY00-0202-9009 等地块流拍，启动街区规划调整，增加住宅或商业地块规模以确保地块资金平衡。

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密云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，北京市密云区住房和建设委员会（主管部门）（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

一、其他说明事项

无