# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）

# 北京市顺义区杨镇棚户区改造

# 土地开发项目实施方案

项目单位：北京中建京东置业有限公司

行业主管部门：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

财政部门：北京市顺义区财政局

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 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 2 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 12 -
一、编制依据及原则 ..... - 12 -
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 ..... - 20 -
第三章 项目收入分析 ..... - 22 -
一、项目专项收入分析 ..... - 22 -
二、项目安排财政资金 ..... - 22 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 34 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 35 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 36 -
一、项目收益分析 ..... - 36 -
二、项目融资本息分析 ..... - 36 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 39 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 43 -
一、项目实施的必要性、公益性 ..... - 43 -

二、项目建设投资合规性和成熟度 ..... - 47 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 47 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 48 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 50 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 50 -
七、绩效目标合理性 ..... - 51 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 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 ..... - 55 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 56 -
四、敏感性分析 ..... - 57 -
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 ..... - 59 -
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

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目总投资2503738万元，其中：计划申请专项债券总额2107800万元，已发行1948100万元，本批次申请专项债券18000万元（用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出），债务期限5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

项目全称为北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目（以下简称“项目”），北京市顺义区人民政府的批复代码为顺政字〔2019〕33号、顺政字〔2019〕34号、顺政字〔2019〕35号、顺政字〔2019〕36号，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码110113000333-0519。

## 二、项目地点

本项目建设地点位于北京市顺义区杨镇中心区，东至中干渠路，南至现状农用地，西至城市学院东侧，北至二郎庙村北界。

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区30千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积1021平方千米，下辖6个街道、7个地区、12个镇。截至2022年末，顺义区常住人口132.5万人。

顺义区2025年实现地区生产总值2451.9亿元，同比增长3.4%；全区一般公共预算收入180.41亿元，同比增长0.1%，一般公共预算支出324.27亿元；截至2025年末政府债务余额946.19亿元，债务限额982.76亿元。

三、项目建设内容

根据北京市顺义区人民政府《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约310.69公顷，其中建设用地约128.49公顷，代征道路用地59.54公顷，代征绿化用地53.71公顷，同步实施整理用地规模68.95公顷。规划建筑规模约235.47万平方米。本项目分为A、B、C、D四个片区实施。

四、项目投资情况

本项目总投资2503738万元，其中前期费14523万元，占比0.58%；征地费179247万元，占比7.16%；拆迁费用1857515万元，占比74.19%；市政基础设施费39371万元，

占比 1.57%；其他费 17181 万元，占比 0.69%；财务费用 395901 万元，占比 15.81%。

从资金来源看，项目计划使用财政安排资金 395938 万元，占比 15.81%；专项债券资金 2107800 万元，占比 84.19%。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为北京中建京东置业有限公司，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 | 北京中建京东置业有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 法定代表人 | 罗晓林 | 成立日期 | 2016 年 12 月 21 日 |
| 注册资本 | 5000 万元 | 营业期限 | |
| 统一社会信用代码 | 91110113MA00AM6W1Q | | |
| 注册地址 | 北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管理；施工总承包、专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准后的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动） | | |
| 单位类型 | 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） | 中建方程投资发展集团有限公司持股 60%<br>深圳市中建宏达投资有限公司持股 40% | | |

北京中建京东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顺义区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 111101100000928O6F。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 116 个月，已于 2019 年 5 月开工建设，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。

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。例如，顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程施工总承包招标在北京市公共资源交易服务平台发布公告，通过公开招标方式进行。2022 年 9 月 15 日发布资格预审公告，2023 年 2 月 16 日完成资格预审确认及投标人资格登记。2023 年 3 月 3 日发布招标文件，根据评标专家组综合评定中国建筑第七工程局有限公司综合得分排名第一，中标候选人公示期未有单位提出异议确定其为中标单位，2023 年 4 月 11 日向中标单位发放中标通知书，2023 年 5 月 5 日完成施工总承包合同签订，2024 年 6 月 19 日完成系统备案。

本项目运营期5年，项目进入运营期后，运营工作由项目单位负责项目的运营、管理、维护。

八、项目审批情况

**1.**立项审批。2019年4月27日，北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号），原则上同意该建设项目。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》(京发改(核)〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》(京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

注：由于本项目在建设过程中，项目内容较立项核准时偏差较大，目前正在进行立项调整。

**2.用地审批。**2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0005号）、C片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0004号）、D片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0003号）。

2018年9月30日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕13号）、B片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕14号）、C片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕15号）、D片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕16号）。

**3.规划审批。**2022年11月7日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202200119号）；2022年11月10日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202200122号）；2022年11月22日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202200125号）；2023年1月17日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300007号）；2023年2月8日，北京市规划和自

然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300011号）；2023年2月20日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300016号）；2023年3月7日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300021号）和（建字第110113202300022号）；2023年3月13日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的A片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300023号）；2023年3月30日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的B片区《建设工程规划许可证》（建字第110113202300024号）。

4.环评备案。2022年7月22日，北京市顺义区生态环境局出具《北京市顺义区生态环境局关于对〈顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目安置房工程（SY01-0101-6009、6012、6016、6018、6021、6024、6027地块）土壤污染状况调查报告〉的复函》，认为该地块土壤中污染物含量未超过《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）第一类用地筛选值，不属于污染地块；2024年2月23日，本项目A片区取得《建设项目环境影响登记表》；2025年3月17日，本项目B片区取得《建设项目环境影响登记表》。

C、D片区暂未启动征地，无需取得《建设项目环境影响登记表》。

**5.**节能评估。2023年8月1日，本项目已经完成节能评估。

**6.**施工许可。2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070201），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6009地块安置房工程，建设规模135667.0900平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070601），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6012地块安置房工程，建设规模150363.9600平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070101），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目SY01-0101-6016地块安置房工程，建设规模128766.6000平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片

区项目 SY01-0101-6018 地块安置房工程，建设规模 114974.8600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6021 地块安置房工程，建设规模 151225.7500 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6024 地块安置房工程，建设规模 204702.6700 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程，建设规模 209263.3500 平方米。

**7.公开招投标。**顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程施工总承包招标在北京市公共资源交易服务平台发布公告，通过公开招标方式进行。2022 年 9 月 15 日发布资格预审公告，2023 年 2 月 16 日完成资格预审确认及投标人资格登记。2023 年 3 月 3 日发布招标文件，根据评标专家组综合评定中国建筑第七工程局

有限公司综合得分排名第一，中标候选人公示期未有单位提出异议确定其为中标单位，2023年4月11日向中标单位发放中标通知书，2023年5月5日完成施工总承包合同签订，2024年6月19日完成系统备案。

综上，北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市顺义区住房和城乡建设委员会和北京中建京东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。

北京市顺义区财政局收到项目单位/主管部门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经营性国有资产，登记在北京市顺义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

# 第二章　项目投资情况与资金筹措

## 一、编制依据及原则

北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

### （一）主要法律法规依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；

2.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

3.《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）；

4.《<北京市集体土地房屋拆迁管理办法>实施意见》（京国土房管拆〔2003〕666号）；

5.《顺义区集体土地房屋拆迁补偿补助安置规定》（顺政发〔2006〕12号）。

### （二）棚户区改造相关政策

1.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

2.《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

3.财政部国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）；

4.财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）；

5.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）；

6.北京市人民政府《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》（京政发〔2016〕6号）；

7.市重大项目办市住房城乡建设委关于印发《关于进一步明确北京市棚户区改造项目认定条件的意见》的通知（京重大办〔2015〕61号）；

8.《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文〔2015〕34号）；

9.《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）；

10.北京市国土资源局《关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；

11.北京市住房和城乡建设委员会《关于在本市保障型住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法〔2015〕17号）；

12.北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室《关于政府购买棚户区改造服务的实施意见》（京财经二〔2016〕770号）；

13.北京市顺义区棚户区改造和环境整治工作领导小组办公室《关于顺义区棚户区改造土地开发项目实施主体利润计提标准的指导意见》（顺棚改办发〔2017〕1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，包括前期费、征地费、拆迁费用、市政基础设施费、其他费、财务费用等。

## 三、估算说明

1.前期费用主要包括项目申请报告编制费、棚户区改造实施方案编制费、用地普测及拨地钉桩费、编制市政规划方案费、土地勘测定界费、编制交通影响评估费、编制地质灾害评估费、地震安全性评价费、压覆矿评估费用、招标代理服务费、验收测绘费、全过程审计费用及全过程造价管理费用。

2.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。

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.征地费用主要包括土地补偿及安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地税费。

5.拆迁费用主要包括农民宅基地拆迁费、集体非宅用房及国有非宅用房拆迁费、拆迁其他费用。

6.市政基础设施费。根据市政基础设施方案综合确定的市政建设方案。

7.安置房建设工程费用。安置房建设成本包含建安工程费、工程建设其他费用等。

8.其他费用主要包括场地看护费用、围墙围挡建设费用、防尘网铺设费用等。

9.建设期利息：资金使用结合项目进度计划估算。

## 四、建设内容及投资估算

本项目范围面积约 310.69 公顷，其中建设用地约 128.49 公顷，代征道路用地 59.54 公顷，代征绿化用地 53.71 公顷，同步实施整理用地规模 68.95 公顷。规划建筑规模约 235.47 万平方米。本项目分为 A、B、C、D 四个片区实施。本项目总投资 2503738 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 |
|---|---|---|---|
| 一 | **前期费** | **14523** | **0.58%** |
| 1.1 | 实施方案编制费 | 192 | |
| 1.2 | 项目申请报告编制费 | 351 | |
| 1.3 | 测绘费 | 1374 | |
| 1.4 | 编制地质灾害评估费 | 54 | |
| 1.5 | 编制交通影响评估费 | 138 | |
| 1.6 | 考古勘探及发掘费 | 5230 | |
| 1.6.1 | 考古勘探费 | 1215 | |
| 1.6.2 | 考古发掘费 | 1226 | |
| 1.6.3 | 考古土方清运费 | 2789 | |
| 1.7 | 水影响评价报告编制费 | 1207 | |
| 1.8 | 其他费用 | 4966 | |
| 1.8.1 | 规划综合实施方案编制费 | 557 | |
| 1.8.2 | 林地可行性研究报告编制费 | 42 | |
| 1.8.3 | 土壤污染调查费 | 122 | |
| 1.8.4 | 全过程造价控制费 | 4204 | |
| 1.8.5 | 土规调整方案编制费 | 41 | |
| 1.9 | 招标代理服务费 | 649 | |
| 1.10 | 编制环境影响评价费 | 362 | |
| 二 | **征地费** | **179247** | **7.16%** |
| 1 | 土地补偿费 | 64548 | |
| 2 | 安置补助费 | 106592 | |
| 2.1 | 劳动力安置补助费 | 20202 | |
| 2.2 | 超转人员安置补助费 | 86390 | |
| 3 | 征地相关税费 | 8011 | |
| 3.1 | 耕地开垦费 | 4091 | |
| 3.2 | 耕地占用税 | 1873 | |

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 3.3 | 森林植被恢复费 | 2048 | |
| 4 | 其他地上附着物补偿费 | 0 | |
| 5 | 土地征收成片开发方案编制费 | 96 | |
| 三 | 拆迁费用 | **1857515** | **74.19%** |
| **1** | 宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用 | **884930** | |
| 1.1 | 区位补偿费 | 512353 | |
| 1.2 | 房屋重置成新价 | 90872 | |
| 1.3 | 装修附属物补偿费 | | |
| 1.4 | 分户补偿款 | 38071 | |
| 1.5 | 搬迁补助费 | 1362 | |
| 1.6 | 家电改移补助费 | 466 | |
| 1.7 | 提前搬家奖 | 128575 | |
| 1.8 | 停产停业补助费 | 2723 | |
| 1.9 | 临时安置补偿（周转费） | 165060 | |
| 1.10 | 工程配合奖 | 17825 | |
| 1.11 | 住房差额补助 | 135441 | |
| 1.12 | 遏制抢建奖 | 32374 | |
| 1.13 | 遏制违建奖 | 27050 | |
| 1.14 | 综合补助 | 50377 | |
| 1.15 | 大龄人口补偿 | 26275 | |
| 1.16 | 新生儿补偿 | 22747 | |
| 1.17 | 放弃安置面积补偿 | 54849 | |
| 1.18 | 安置房回购款 | -484756 | |
| 1.19 | 地上物补偿费 | 19083 | |
| 1.20 | 困补综合补助 | 44183 | |
| **2** | 国有住宅房屋征收（拆迁）补偿费 | **43105** | |
| 2.1 | 房屋价值补偿(区位补偿费) | 17400 | |
| 2.3 | 自建房屋及其附属物补助 | 754 | |

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| | （房屋重置成新价） | | |
| 2.4 | 室内装饰装修及附属物补偿（地上附属物补偿费） | 699 | |
| 2.5 | 搬迁费 | 28 | |
| 2.6 | 家电改移补助费 | 7 | |
| 2.7 | 提前搬家奖 | 3666 | |
| 2.8 | 停产停业补助费 | 149 | |
| 2.9 | 临时安置费（周转费） | 461 | |
| 2.10 | 放弃产权调换房屋补助 | 3139 | |
| 2.11 | 放弃产权调换房屋奖励 | 12557 | |
| 2.12 | 原址期房产权性质补助 | 186 | |
| 2.13 | 按约交房奖 | 1230 | |
| 2.14 | 促签协议奖 | 2829 | |
| **3** | **集体企业房屋征收（拆迁）补偿费** | **103115** | |
| 3.1 | 房屋重置成新价及装修附属物补偿费 | 65801 | |
| 3.2 | 搬迁补助费 | 1489 | |
| 3.3 | 停产停业补助 | 24155 | |
| 3.4 | 移机补助 | 168 | |
| 3.5 | 土地、房屋使用权补助 | 6097 | |
| 3.6 | 养殖物迁移费 | 105 | |
| 3.7 | 守法奖 | 1278 | |
| 3.8 | 工程配合奖 | 4022 | |
| **4** | **国有非宅房屋征收（拆迁）补偿费** | **75540** | |
| 4.1 | 房屋和室内装饰装修及附属物价值补偿(区位价格补偿价) | 52958 | |
| 4.2 | 自建房屋及其附属物补助(房屋重置成新价) | 8691 | |
| 4.3 | 搬迁补助费 | 119 | |
| 4.4 | 停产停业补助费 | 7215 | |

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 4.5 | 临时安置费 | 1805 | |
| 4.6 | 移机补助 | 19 | |
| 4.7 | 奖励 | 4733 | |
| **5** | **房屋征收（拆迁）管理费** | **39163** | |
| 5.1 | 房屋征收（拆迁）服务费 | 10535 | |
| 5.2 | 房屋征收（拆迁）评估费 | 10464 | |
| 5.3 | 拆除及渣土清运费用 | 17898 | |
| 5.4 | 房屋征收（拆迁）招投标代理费 | 266 | |
| **6** | **安置房建设** | **683735** | |
| **7** | **市政、公共设施拆迁移改费** | **27927** | |
| 7.1 | 电力设施拆迁移改费 | 24195 | |
| 7.2 | 电信设施拆迁移改费 | 2932 | |
| 7.3 | 其他公共设施拆迁移改费 | 800 | |
| 四 | **市政基础设施费** | **39371** | **1.57%** |
| 1 | 道路工程<br>（道路、交通、照明、绿化） | 15661 | |
| 2 | 雨水工程 | 3250 | |
| 3 | 污水工程 | 1701 | |
| 4 | 中水工程 | 1396 | |
| 5 | 供水工程 | 2242 | |
| 6 | 供电工程<br>（管沟、电缆） | 9237 | |
| 7 | 热力工程 | 1679 | |
| 8 | 供气工程 | 850 | |
| 9 | 工程建设管理费 | 3355 | |
| 9.1 | 审计及造价咨询费用 | 233 | |
| 9.2 | 市政规划方案编制费 | 1138 | |
| 9.3 | 勘查费 | 405 | |
| 9.4 | 招标代理服务费 | 76 | |
| 9.5 | 工程建设监理费 | 555 | |

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 9.6 | 工程设计费 | 789 | |
| 9.7 | 竣工图编制费 | 63 | |
| 9.8 | 测绘费 | 96 | |
| 五 | **其他费** | **17181** | **0.69%** |
| 1 | 围墙、围栏费用 | 4885 | |
| 2 | 场地看护费 | 5404 | |
| 3 | 防火除草费 | 2922 | |
| 4 | 防尘网铺设费 | 1800 | |
| 5 | 律师费 | 789 | |
| 6 | 土壤剥离费 | 539 | |
| 7 | 环保税 | 842 | |
| 六 | 财务费用 | **395901** | **15.81%** |
| 七 | 总投资 | **2503738** | |

## 五、资金筹措

本项目总投资估算2503738万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金395938万元，占比15.81%；专项债券资金2107800万元，占比84.19%。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、用作项目资本金的专项债券资金两者合计500748万元，占比20%，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 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 财政安排资金 | 0 | 24640 | 35560 | 40559 | 45295 |
| 专项债券 | 700000 | 350000 | 183600 | 174300 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 其中：<br>用作项目资本金 | | | | | |
| 合计 | 700000 | 374640 | 219160 | 214859 | 45295 |
| 分年度占比 | 27.96% | 14.96% | 8.75% | 8.58% | 1.81% |

续表

| 资金来源类型 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政安排资金 | 44638 | 47849 | 46970 | 24693 | 24752 |
| 专项债券 | 176600 | 255700 | 125900 | 12000 | 129700 |
| 其中：<br>用作项目资本金 | | 80177 | 18000 | 6633 | |
| 合计 | 221238 | 303549 | 172870 | 36693 | 154452 |
| 分年度占比 | 8.84% | 12.12% | 6.90% | 1.47% | 6.17% |

续表

| 资金来源类型 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 财政安排资金 | 27173 | 23718 | 8795 | 1296 | 395938 | 15.81% |
| 专项债券 | 0 | 0 | 0 | | 2107800 | 84.19% |
| 其中：<br>用作项目资本金 | | | | | 104810 | 4.19% |
| 合计 | 27173 | 23718 | 8795 | 1296 | 2503738 | 100% |
| 分年度占比 | 1.09% | 0.95% | 0.35% | 0.05% | 100% | - |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）——棚户区改造属于专项债券可用作项目资本金的范畴。

# 第三章　项目收入分析

## 一、项目专项收入分析

本项目无专项收入。

## 二、项目安排财政资金

### （一）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计1341207.35万元，包括：居住性用地招拍挂收入923805.40万元，商业性用地招拍挂收入426707.00万元，多功能用地招拍挂收入153286.00万元，扣减市级资金计提资金120303.87万元，扣减农业土地开发资金782.34万元，扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金41504.84万元。具体测算过程如下：

本项目的收入主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于2029年-2031年上市交易，地块具体信息及测算过程如下：

表 3-1 专项债券项目对应地块情况

| 是否以项目自身地块为偿债来源 | 规划地块编码及名称 | 全民所有土地资产管理信息系统标识码 | 地块所属项目名称 | 计划上市年度 |
|---|---|---|---|---|
| 项目自身地块 | SY01-0101-0810 | 杨镇暂无37 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0421 | 杨镇暂无36 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |

| 是否以项目自身地块为偿债来源 | 规划地块编码及名称 | 全民所有土地资产管理信息系统标识码 | 地块所属项目名称 | 计划上市年度 |
|---|---|---|---|---|
| 项目自身地块 | SY01-0101-0406 | 杨镇暂无 28 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0220 | 杨镇暂无 51 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0222 | 杨镇暂无 52 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0522 | 杨镇暂无 54 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0520 | 杨镇暂无 53 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0122 | 杨镇暂无 13 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0813 | 杨镇暂无 39 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0814 | 杨镇暂无 40 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0816 | 杨镇暂无 41 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0817 | 杨镇暂无 42 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0330 | 杨镇暂无 21 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |

| 是否以项目自身地块为偿债来源 | 规划地块编码及名称 | 全民所有土地资产管理信息系统标识码 | 地块所属项目名称 | 计划上市年度 |
|---|---|---|---|---|
| 项目自身地块 | SY01-0101-0710 | 杨镇暂无 22 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0711 | 杨镇暂无 23 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0712 | 杨镇暂无 24 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0524 | 杨镇暂无 55 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6016 | 杨镇暂无 25 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0326 | 杨镇暂无 18 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0328 | 杨镇暂无 19 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6008 | 杨镇暂无 1 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6009 | 杨镇暂无 2 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6010 | 杨镇暂无 3 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6012 | 杨镇暂无 4 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |

| 是否以项目自身地块为偿债来源 | 规划地块编码及名称 | 全民所有土地资产管理信息系统标识码 | 地块所属项目名称 | 计划上市年度 |
|---|---|---|---|---|
| 项目自身地块 | SY01-0101-6018 | 杨镇暂无 5 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0124 | 杨镇暂无 14 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0126 | 杨镇暂无 15 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6021 | 杨镇暂无 6 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6024 | 杨镇暂无 7 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6025 | 杨镇暂无 8 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-6027 | 杨镇暂无 9 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0117 | 杨镇暂无 10 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0119 | 杨镇暂无 11 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0128 | 杨镇暂无 16 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0329 | 杨镇暂无 20 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2029 |

| 是否以项目自身地块为偿债来源 | 规划地块编码及名称 | 全民所有土地资产管理信息系统标识码 | 地块所属项目名称 | 计划上市年度 |
|---|---|---|---|---|
| 项目自身地块 | SY01-0101-0818 | 杨镇暂无 43 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0819 | 杨镇暂无 44 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0206 | 杨镇暂无 46 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0211 | 杨镇暂无 47 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0121 | 杨镇暂无 12 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0408 | 杨镇暂无 29 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0409 | 杨镇暂无 30 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0411 | 杨镇暂无 31 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0402 | 杨镇暂无 26 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0404 | 杨镇暂无 27 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0216 | 杨镇暂无 48 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |

| 是否以项目自身地块为偿债来源 | 规划地块编码及名称 | 全民所有土地资产管理信息系统标识码 | 地块所属项目名称 | 计划上市年度 |
|---|---|---|---|---|
| 项目自身地块 | SY01-0101-0218 | 杨镇暂无 49 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0219 | 杨镇暂无 50 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0821 | 杨镇暂无 45 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0129 | 杨镇暂无 17 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0413 | 杨镇暂无 32 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0414 | 杨镇暂无 33 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0417 | 杨镇暂无 34 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0418 | 杨镇暂无 35 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |
| 项目自身地块 | SY01-0101-0812 | 杨镇暂无 38 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 2031 |

**1.市场价格法**

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于2029年-2031年上市交易，具体测算过程如下:

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的4个成交地块样本，以4个样本的加权平均单价21404.59元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以13000元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

| 序号 | 地块 | 区位 | 规划建筑面积（㎡） | 出让方式 | 中标总地价（万元） | 单价（元/㎡） | 出让日期 | 规划用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块R2二类居住用地 | 顺义 | 56800 | 挂牌 | 126000 | 22183.10 | 2024/2/21 | R2二类居住用地 |
| 2 | 北京市顺义区顺义新城0201街区东风商场片区项目SY00-0201-093、096地块R2二类居住用地、SY00-0201-086地块A334托幼用地 | 顺义 | 133976.35 | 挂牌 | 260000 | 19406.41 | 2025/2/26 | R2二类居住用地、A334托幼用地 |
| 3 | 北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目SY00-0702-15、26地块R2二类居住用地、SY00-0702-16地块A334托幼用地 | 顺义 | 50136.84 | 挂牌 | 119000 | 23735.04 | 2024/6/27 | R2二类居住用地、A334托幼用地 |
| 4 | 北京市顺义区顺义新城第31街区SY00-3101-0808、SY00-3101-0809地块R2二类居住用地、A334托幼用地 | 顺义 | 30551.17 | 挂牌 | 62000 | 20293.82 | 2024/3/15 | R2二类居住用地、A334托幼用地 |
| | 合计 | | 271464.36 | | 567000 | 21404.59 | | |

由于顺义区近年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区2021年2个地块及2024年1个地块作为成交地块样本，以3个样本的平均单价10928.70元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以8000元/㎡预计本项目的商业用地出让收入，多功能用地招拍挂预计成交价格参照商业用地出让价格为8000元/㎡。样本明细如下表：

| 序号 | 地块 | 区位 | 规划建筑面积(㎡) | 出让方式 | 中标总地价（万元） | 单价（元/㎡） | 出让日期 | 规划用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SY00-0013-6058 | 顺义新城第13街区 | 12479.4 | 挂牌出让 | 14637.09 | 11729 | 2021/1/26 | 商业用地 |
| 2 | SY00-0013-6063 | 顺义新城第13街区 | 5057.64 | 挂牌出让 | 5932.11 | 11729 | 2021/1/26 | 综合性商业金融服务业用地 |
| 3 | 北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务用地 | 顺义 | 31732.11 | 挂牌 | 29600 | 9328.09 | 2024/7/22 | B4综合性商业金融服务用地 |
| 合计 | | | 49269.15 | | 50169.20 | 10928.70 | | |

**2.基准基地修正法**

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发〔2014〕26号】，本项目居住用途土地位于九级，IX-顺4片区，区片价格3680元/㎡；商业用途土地位于九级，IX-顺4片区，区片价格3510元/㎡。

3.项目收入测算

采用基准地价修正法和市场价格法评估土地出让收入。

表 3-2 地价测算表

| 评估方法 | 基准地价修正法评估结果 | 市场价格 | 土地出让测算单价 |
|---|---|---|---|
| 评估结果权重 | 0.1 | 0.9 | - |
| 居住用途（元/㎡） | 3680 | 13000 | 12068 |
| 商业用途（元/㎡） | 3510 | 8000 | 7551 |

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，其中：规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.21 万元/平方米=923805 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×0.76 万元/平方米=426707 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×0.76 万元/平方米=153286 万元，合计 1503798.40 万元。

4.扣减市级资金计提

本项目按照土地出让收入的 8%扣减市级资金计提，即 1503798.40*8%=120303.87 万元。

**5.扣减农业土地开发资金**

根据北京市财政局、北京市国土资源局发布的《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，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，北京市用于农业土地开发的土地出让金比例为15%。本项目2029年土地出让面积为344900㎡、2030年土地出让面积为218300㎡、2031年土地出让面积为239200㎡。经测算，本项目的农业土地开发资金为782.34万元。

**6.扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金**

参考《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）、《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）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定及区域实际情况，顺义区的农田水利建设资金和教育资金计提、国有土地收益基金、廉租住房保障资金比例约占区级土地出让收入扣减市级资金计提后的3%，因此扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金共计41504.84万元。

**（二）其他财政资金。**

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），除本项目自身收入外区政府统筹使用顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入共计2206500.00万元作为本项目的补充收入，且该收入金额为已经扣除土地一级开发成本、以及市级留成后的净收益，政府的报批文件详见附件。具体地块信息及分摊金额如下：

| 序号 | 项目名称 | 分摊金额（亿元） |
|---|---|---|
| 1 | 顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊同边用地土地一级开发项目 | 46.14 |
| 2 | 马头庄村剩余地块综合改造项目 | 72.17 |
| 3 | 北京温哥华绿景花园一期、二期土地一级开发项目 | 47.42 |
| 4 | 顺义区国展预留地剩余地块土地一级开发项目 | 3.17 |
| 5 | 顺义区后沙峪镇后沙峪村地块土地一级开发项目 | 3.04 |
| 6 | 顺义区高丽营镇02-08地块土地一级开发项目 | 7.64 |
| 7 | 顺义区天竺镇岗山村土地一级开发项目 | 8.33 |
| 8 | 顺义区高丽营镇白马路南侧旅游设施用地土地一级开发项目 | 4.47 |
| 9 | 顺义区奥运大道北侧向阳村"城中村"环境整治项目 | 21.18 |
| 10 | 空港工业区B区六期、七期收购项目 | 1.81 |
| 11 | 顺义区仁和镇平各庄村B地块土地一级开发项目 | 0.67 |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | 西田各庄村项目 | 1.18 |
| 13 | 北京国际鲜花港土地一级开发项目 | 3.43 |
| 合计 | | **220.65** |

## 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 | 合计 | **2029 年** | **2030 年** | **2031 年** |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 对应的政府性基金收入 | 1341207.35 | 536459.24 | 402384.24 | 402363.87 |
| 1.1 | 居住性用地招拍挂收入 | 923805.40 | 369522.16 | 277141.62 | 277141.62 |
| | 规划住宅建筑面积（㎡） | 765500.00 | 306200.00 | 229650.00 | 229650.00 |
| | 楼面地价（万元/㎡） | - | 1.21 | 1.21 | 1.21 |
| 1.2 | 商业性用地招拍挂收入 | 426707.00 | 170682.80 | 128012.10 | 128012.10 |
| | 规划商业建筑面积（万㎡） | 565100.00 | 226040.00 | 169530.00 | 169530.00 |
| | 楼面地价（万元/㎡） | - | 0.76 | 0.76 | 0.76 |
| 1.3 | 多功能用地招拍挂收入 | 153286.00 | 61314.00 | 45986.00 | 45986.00 |
| | 规划多功能建筑面积（万㎡） | 203000.00 | 81200.00 | 60900.00 | 60900.00 |
| | 楼面地价（万元/㎡） | - | 0.76 | 0.76 | 0.76 |
| 1.4 | 扣减市级资金计提 | 120303.87 | 48121.52 | 36091.18 | 36091.18 |
| 1.5 | 扣减农业土地开发资金 | 782.34 | 336.28 | 212.84 | 233.22 |
| 1.6 | 扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金 | 41504.84 | 16601.92 | 12451.46 | 12451.46 |
| **2** | **其他财政资金** | **2206500.00** | **661950.00** | **661950.00** | **882600.00** |
| | 补充顺义区一级开发项目在施未供地块土地出让收入 | 2206500.00 | 661950.00 | 661950.00 | 882600.00 |
| 合计 | | 3547707.35 | 1198409.24 | 1064334.24 | 1284963.87 |

## 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 | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | |
| 1 | 专项收入 | | | | |
| 2 | 对应的政府性基金收入 | 536459.24 | 402384.24 | 402363.87 | 1341207.35 |
| 3 | 财政补助收入 | | | | |
| 4 | 其他财政资金 | 661950.00 | 661950.00 | 882600.00 | 2206500.00 |
| 5 | 其他项目 | | | | |
| | 专项收入 | | | | |
| 6 | 项目单位资金 | | | | |
| 合计 | | 1198409.24 | 1064334.24 | 1284963.87 | 3547707.35 |

# 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 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 项目收入 | 1198409.24 | 1064334.24 | 1284963.87 | 3547707.35 |
| 运营支出 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 收益 | 1198409.24 | 1064334.24 | 1284963.87 | 3547707.35 |

## 二、项目融资本息分析

本项目拟使用专项债券 2107800 万元，其中 2019 年发行 700000 万元，2020 年发行 350000 万元，2021 年发行 183600 万元，2022 年发行 174300 万元（2022 年另发生债券调减 65700 万元期间产生的利息 552.96 万元），2024 年发行 176600 万元，2025 年已发行 255700 万元，2026 年已发行 107900 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。各年度已发行情况如下：

表 5-2 专项债券已发行情况表

| 序号 | 发行时间 | 发行额（万元） | 发行年限 | 发行利率 | 利息（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2019/6/28 | 700000 | 7 | 3.52% | 172480.00 | |
| 2 | 2020/8/24 | 350000 | 5 | 3.12% | 54600.00 | |
| 3 | 2021/6/28 | 54300 | 2 | 2.85% | 3095.10 | |
| 4 | 2021/8/20 | 114000 | 2 | 2.66% | 6064.80 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 2021/10/28 | 15300 | 2 | 2.74% | 838.44 | |
| 6 | 2022/6/20 | 174300 | 2 | 2.40% | 8919.36 | |
| 7 | 2023/6/21 | 54300 | 7 | 2.67% | 10148.67 | 再融资债券 |
| 8 | 2023/8/17 | 114000 | 7 | 2.65% | 21147.00 | 再融资债券 |
| 9 | 2023/10/27 | 15300 | 7 | 2.77% | 2966.67 | 再融资债券 |
| 10 | 2024/6/18 | 174300 | 7 | 2.26% | 27574.26 | 再融资债券 |
| 11 | 2024/6/20 | 94500 | 5 | 2.11% | 9969.75 | |
| 12 | 2024/9/26 | 82100 | 5 | 1.78% | 7306.90 | |
| 13 | 2025/4/9 | 94700 | 5 | 1.65% | 7812.75 | |
| 14 | 2025/6/27 | 136600 | 5 | 1.56% | 10654.80 | |
| 15 | 2025/8/22 | 350000 | 5 | 1.81% | 31675.00 | 再融资债券 |
| 16 | 2025/12/19 | 24400 | 3 | 1.45% | 538.94 | 调增 |
| 17 | 2026/4/27 | 107900 | 5 | 1.54% | 8308.30 | |
| 18 | 2026/6/28 | 700000 | 5 | 1.49% | 52150.00 | 再融资债券 |

2025年12月份使用调增专项债券24400万元(使用2025年北京市政府专项债券（二十三期）调增专项债资金24400万元，债券中标利率1.45%，期限3年；使用调增资金暂时以2025年12月19日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准），调增资金来源如下表所示。

表5-3 调增资金来源项目情况表

| 债券全称 | 拟调减项目情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 拟调减项目名称 | 投向领域 | 发行日期 | 到期日期 | 发行利率 | 发行金额 | 拟调减至本项目金额 |
| 2025年北京市政府专项债券（二十三期） | 轨道交通R4线一期北段工程 | 交通基础设施 | 2025/6/26 | 2028/6/27 | 1.45 | 6.0亿元 | 2.44亿元 |

2026 年另计划发行 18000 万元（本批次申请发行 18000 万元）、债券期限 5 年，发行利率保守估计为 2.00%。分年度还本付息明细如下：

表 5-4 专项债券应付本息情况表

| 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 | 0 | 700000 | 0 | 700000 | 3.52% | | 0 |
| 2 | 2020 年 | 700000 | 350000 | 0 | 1050000 | 3.12% | 24640 | 24640 |
| 3 | 2021 年 | 1050000 | 183600 | 0 | 1233600 | 2.85%<br>2.66%<br>2.74% | 35560 | 35560 |
| 4 | 2022 年 | 1233600 | 174300 | 0 | 1407900 | 2.40% | 40559 | 40559 |
| 5 | 2023 年 | 1407900 | 0 | 0 | 1407900 | | 45295 | 45295 |
| 6 | 2024 年 | 1407900 | 176600 | 0 | 1584500 | 2.11%<br>1.78% | 44638 | 44638 |
| 7 | 2025 年 | 1584500 | 255700 | 0 | 1840200 | 1.65%<br>1.56%<br>1.45% | 47849 | 47849 |
| 8 | 2026 年 | 1840200 | 125900 | 0 | 1966100 | 1.54% | 46970 | 46970 |
| 9 | 2027 年 | 1966100 | 12000 | 0 | 1978100 | 2.00% | 35123 | 35123 |
| 10 | 2028 年 | 1978100 | 129700 | 24400 | 2083400 | 2.00% | 35182 | 59582 |
| 11 | 2029 年 | 2083400 | 0 | 176600 | 1906800 | | 37603 | 214203 |
| 12 | 2030 年 | 1906800 | 0 | 1464900 | 441900 | | 34148 | 1499048 |
| 13 | 2031 年 | 441900 | 0 | 300200 | 141700 | | 19225 | 319425 |
| 14 | 2032 年 | 141700 | 0 | 12000 | 129700 | | 2834 | 14834 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 | 2033年 | 129700 | 0 | 129700 | 0 | | 2594 | 132294 |
| | 合计 | - | 2107800 | 2107800 | - | | 452221 | 2560021 |

## 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 5-5 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 | | 0 | 0 | 0 | |
| 2 | 2020 年 | | 0 | 24640 | 24640 | |
| 3 | 2021 年 | | 0 | 35560 | 35560 | |
| 4 | 2022 年 | | 0 | 40559 | 40559 | |
| 5 | 2023 年 | | 0 | 45295 | 45295 | |
| 6 | 2024 年 | | 0 | 44638 | 44638 | |
| 7 | 2025 年 | | 0 | 47849 | 47849 | |
| 8 | 2026 年 | | 0 | 46970 | 46970 | |
| 9 | 2027 年 | | 0 | 35123 | 35123 | |
| 10 | 2028 年 | | 24400 | 35182 | 59582 | |
| 11 | 2029 年 | 1198409 | 176600 | 37603 | 214203 | 可以平衡 |
| 12 | 2030 年 | 1064334 | 1464900 | 34148 | 1499048 | 可以平衡 |
| 13 | 2031 年 | 1284964 | 300200 | 19225 | 319425 | 可以平衡 |
| 14 | 2032 年 | | 12000 | 2834 | 14834 | |
| 15 | 2033 年 | | 129700 | 2594 | 132294 | |
| 合计 | | 3547707 | 2107800 | 452221 | 2560021 | |
| 本息覆盖倍数 | | 1.39 | | | | |

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1.39，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。债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。

（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0万元、对应的政府性基金收入1341207.35万元、财政补助收入0万元、其他财政资金2206500万元、其他项目专项收入0万元、项目单位资金0万元用于偿还专项债券本息，合计3547707.35万元。

## 四、专项债券项目收支预算表

| 收支类别 | 公式 | 收入 | 支出 |
|---|---|---|---|
| 一、建设资金来源 | A=H+I+K+L+M | 2503738 | |
| （一）财政安排资金 | H=AA+AB+AC+AD+AE | 395938 | |
| 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 | 395938 | |
| 本地区政府性基金预算 | AD | | |
| 其他财政资金 | AE | | |
| （二）地方政府专项债券 | I>=AF | 2107800 | |
| 其中：用作项目资本金 | AF | 104810 | |
| （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** | | |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N | | 2107837 |
| （二）财务费用-专项债券付息 | O | | 395901 |
| （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** | **3547707** | |
| （一）财政资金 | R=AG+AH+AI+AJ | 1341207 | |
| 其中：对应的政府性基金收入 | AG | 1341207 | |
| 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 | 0 | |
| （三）其他收入 | T>=AK+AL | 2206500 | |
| 其中：其他项目专项收入 | AK | 2206500 | |
| 项目单位资金 | AL | | |
| 四、项目运营支出 | **D=U+V+W+X** | | **4170** |
| （一）项目运营成本（不含财务费用） | U | | 0 |
| （二）财务费用-专项债券付息支出 | V | | 4170 |
| （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** | | 2107800 |
| 六、市场化融资还本 | **F** | | **0** |

## 五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

# 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

1.项目必要性评估

（1）政策相关性

2015年4月29日，北京市人民政府办公厅发出通知，公布《北京市2015年棚户区改造和环境整治任务》，北京市改造棚户区项目达118个，涉及57377户。通知指出：各有关区县政府、市政府有关部门要进一步提高认识，切实增强责任感、紧迫感，大力加强组织领导，完善工作机制，加大统筹力度，确保年度任务圆满完成，市政府将棚户区改造和环境整治任务列为绩效考核项目；要把棚户区改造作为当前首要工作，早谋划、早布置、早动手，层层落实责任主体，细化工作方案，明确完成时限，狠抓任务落实，加强督促检查，强化责任追究，确保棚户区改造和环境整治项目扎实有效推进；要加大改革创新力度，优化审批程序，提高工作效率，积极采取有效措施，制定完善相关支持政策，破解融资、用地、补偿、安置房建设等难题，为项目顺利实施创造有利条件；各有关区县政府、市政府有关部门要认真履行监管职责，在项目设计、施工、监理招标、竣工验收等环节严格把关，高标准、高质量完成棚户区改造和环境整治各项工程，并切实做好配套基础设施和公共服务设施的建设管理，确保群众住得放心、生活得舒心。

近年来，北京市大力实施棚改和环境整治工作，虽然已经取得了良好成效，但是与2017年年底前完成改造15万户改造任务，2020年前基本完成棚户区改造任务的总体目标还有较大差距。2016年底，北京市6个城区和10个远近郊区提出2017年棚改项目计划，由市重大办、市住建委、市发改委、市规划国土委等14个市级部门组成的联席会对具体项目进行了逐个审查。2016年12月底，北京市2017年棚改项目计划正式上报市政府，确定了全市2017年棚户区改造任务目标——完成改造3.6万户。2017年1月，市重大办已将3.6万户目标任务分解到全市16个区、128个实施项目中。市重大办相关负责人表示，2017年棚户区改造和环境整治工作将紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向来开展；将和全市“疏解、整治促提升”专项行动紧密结合，和人口调控工作紧密挂钩。

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区人民政府按照“以人为本，造福百姓”的原则，为从根本上解决

上述问题，全面改善区域群众的居住环境，经北京市重大办审核，将本项目列入2017年顺义区棚户区改造实施项目。

（2）项目实施必要性

2015年4月7日，北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部联合发出了《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）文件，该文件明确规定对新增涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目可以采用“棚户区改造土地开发项目”的模式进行开展前期土地征收和拆迁安置工作。该新模式的实施内容应包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设。在改造任务完成后，项目达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

按照政府主导、市场运作的原则，创新融资渠道和方式，注重发挥市场机制的作用，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；确保建设用地供应，优先安排棚户区改造安置房建设用地；简化行政审批手续，以棚户区改造和环境整治行政审批事项为试点，加快行政审批制度改革，除法律法规有明确规定由市级部门审批的，其他审批事项一律下放至区县政府，并进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率；做好征收补偿和安置工作，各区县政府要按照国家和北京市国有土地上房屋征收与补偿的相关规定，组织实施房屋征收，做到“对象公开、政策公开、过程公开、结果公开、资金平衡方案公开”；加强直管公房

管理，各区县政府要明确直管公房管理机构，建立直管公房管理信息库；落实税费优惠政策，积极贯彻落实国家有关税收优惠政策，做好政策宣传和纳税服务工作。

本项目拆迁各庄村房屋以低矮破旧平房为主，房屋使用功能较差；各类公共服务设施匮乏；市政配套设施不完备，亟需改善市政基础配套设施；公共服务设施欠缺，居住环境有待改善，村民搬迁欲望强烈。本项目的顺利开展将有力地推动顺义区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进杨镇的建设，可加快顺义区棚户区改造项目步伐。

2.项目公益性评估

本项目属于棚户区改造项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设有利于促进当地社会稳定发展，促进社会经济和人文环境的和谐发展，推动城市建设的快速发展，进而有利于促进国家和地方政府财政收入。

通过对棚户区彻底改造，建成一个布局合理、配套齐全、人居环境优良的城市新社区，不仅改善了当地居民的居住环境，还提升了他们的生活品质。本项目的实施除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善经济结构，将促进社会经济和人文环境的和谐发展。

通过本项目的实施，可进一步完善区域内的基础配套设施，改善区域环境质量，增强区域竞争力，提高城市服务功能，改善投资环境，推动城市建设的快速高质量发展，进而有利于促进国家和地方政府财政收入。

## 二、项目建设投资合规性和成熟度

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，2023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。

2.项目成熟度

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目已取得有关部门的审批手续，包括立项批复，方案批复，土地手续及规划许可手续等，符合国家产业政策及地区发展规划，项目建设投资手续比较完备，具有一定的成熟度，目前处于建设阶段。

## 三、项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

本项目总投资估算2503738万元，资金来源于项目资本金和专项债券。项目资本金395938万元，占比15.81%；专项债券资金2107800万元，占比84.19%。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2.资金到位可行性

本项目资本金500748万元，占总投资20%（其中使用财政资金作为资本金395938万元，占15.81%，使用专项债券资金作为资本金104810万元，占比4.19%），通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求。符合财政承受能力和政府投资能力。财政配套资金具备到位可行性。

本项目拟发行专项债券2107800万元，目前已发行专项债券1948100万元。债券存续期内项目收益3547707万元，债券本息为2560021万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.39倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。因此，债券资金到位具有可行性。

综上，本项目为在建工程，资金来源明晰。

**四、项目收入、成本、收益预测合理性**

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的4个成交地块样本，以4个样本的加权平均单价21404.59元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势、并结合基准地价修正法评估结果，出于谨慎原则以12068元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。

由于顺义区今年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区2021年2个地块及2024年1个地块作为成交地块样本，以3个样本的平均单价10928.70元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势、并结合基准地价修正法评估结果，出于谨慎原则以7551元/㎡预计本项目的商

业用地出让收入，多功能用地招拍挂预计成交价格参照商业用地出让价格为 7551 元/㎡。

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.21 万元/平方米=923805 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×0.76 万元/平方米=426707 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×0.76 万元/平方米=153286 万元。同时扣减市级资金计提 120303.87 万元，扣减农业土地开发资金 782.34 万元，扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金 41504.84 万元。

除以上本项目产生的土地出让收入外，顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入也可作为本项目的补充收入，合计 2206500 万元。初步估算本项目收入为 3547707.35 万元。

运营期内，本项目运营成本合计 0 元。

债券存续期内项目净收益 3547707.35 万元，债券本息为 2560021 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.39 倍，

项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。因此，本项目偿债能力较好。

## 五、债券资金需求合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为2.00%，债券期限为5年。项目单位每年用于民生方面的支出较多，资金压力较大，申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年前以上LPR利率，并且主要还款来源主要为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

本项目资本金500748万元，占总投资的20%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）有关规定要求。

本项目拟申请专项债券资金2107800万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.39倍。既保证了风险可控，又避免了本息覆盖倍数过高、债券申请额度较低的情形。

## 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据项目本实施方案的项目收入、成本、收益预测合理性的论证，本项目收益预算基本在合理范围。

依据项目建设内容、投资规模和建设单位资金到位等综合因素考虑，目前项目前期工作正在有序推进，可按照进度计划按时完工。

综上，本项目可按照计划进入运营期。本项目偿债计划可行。

2.项目偿债风险点

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

根据项目相关材料分析，影响项目债券偿付风险主要包括:

①影响项目施工进度或正常运营的风险（自然环境和施工条件，来源于政府方、施工方、设计单位、供应商的风险，资金落实，工程事故）；

②影响项目收益的风险（运营、市场和财务风险）；

③影响融资平衡结果的风险（测算不准、利率波动）。

综上，本项目风险点预估完备，并已考虑到应对措施。

## 七、绩效目标合理性

新增地方政府债券项目绩效目标表（2026 年）

单位：万元

填报单位：北京市顺义区住房和城乡建设委员会

| 项目名称 | 北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目 | 项目区划 | 北京市顺义区 | 投向领域 | 棚户区改造 |
|---|---|---|---|---|---|
| 债券 | 地方政府专项债 | 发行规模 | 1.8 亿元 | 发行期限 | 5 年 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 类型 | | | | | |
| 主管部门 | 北京市顺义区住房和城乡建设委员会 | | 项目实施单位 | 北京中建京东置业有限公司 | |
| 项目状态 | 在建 | | 项目建设周期 | 2019 年 5 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 | 安置房园林景观面积 | 平方米 | 174713.2 | |
| | | 安置房道路工程 | 平方米 | 69885.7 | |
| | | 市政基础设施工程道路 | 米 | 11904 | |
| | 质量指标 | 项目验收合格率 | % | 100 | |
| | 时效指标 | 任务完成进度 | % | 100 | |
| | | 债券资金的支出进度 | % | 100 | |
| | 成本指标 | 工程总建设成本 | 万元 | ≤2503738 | |
| 效益指标 | 经济效益指标 | 提供公共产品，改善公共服务 | | 1.规划建设 109.5 万平安置房，解决有效安置人口 11455 人，配套建设市政基础设施；<br>2.改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，助力顺义新城建设 | |
| | | 促进群众就业，增加群众收入 | | 1.带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会；<br>2.有利于缓解社会矛盾，增强社会的稳定， | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 促进和谐社会建设 |
| | | 带动土地出让收入 | | 土地出让收益实现134.12亿 |
| | 社会效益指标 | 增进民生福祉，繁荣社会事业 | | 1.极大的改善了群众的居住和出行环境，使得更多的人能够享受到更好的生活条件，从而促进了社会事业繁荣；2.提高生活质量，增强群众获得感、幸福感、安全感，重塑了乡村面貌，提升了村庄品质。 |
| | | 优化土地配置，助力高质量发展 | | 1.优化土地资源配置，加强基础设施建设，提高城市整体形象和品质；<br>2.完善城市的基础设施，提升城市的宜居性和吸引力 |
| | 生态效益指标 | 生态效益指标 | | 城市空间布局，有效改善群众的生活环境，提高生活质量改善环境污染状况 |
| | 可持续影响 | 项目设计使用年 | 年 | ≥70 |
| 满意度指标 | 服务对象满意度 | 具体服务对象的满意度 | % | ≥95 |

绩效指标中的三级指标分为15项，其中定量指标为11项，占二级指标比为73.33%。绩效指标总体可测量，可计算。

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，

但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

## 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

# 第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

## 一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

## 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程

中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促实施主体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，顺义区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

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 7-1 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -5% | -3% | 0% | 3% | 5% |
| 经营净收益 | 3370322 | 3441276 | 3547707 | 3654139 | 3725093 |
| 债券发债金额 | 2107800 | 2107800 | 2107800 | 2107800 | 2107800 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 债券还本付息额 | 2560021 | 2560021 | 2560021 | 2560021 | 2560021 |
| 债券本息覆盖倍数 | 1.32 | 1.34 | 1.39 | 1.43 | 1.46 |

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为3370322万元，收益覆盖债券本息倍数为1.32倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

# 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顺义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，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，北京市顺义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、停发年终绩效奖等措施，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

顺义区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。顺义区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。