2026年北京市政府专项债券（四十三期）

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目

实施方案

项目单位：北京城建兴顺房地产开发有限公司

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 ..... - 3 -
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 -
九、项目投后管理 ..... - 15 -
第二章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 16 -
一、编制依据及原则 ..... - 16 -
二、估算范围 ..... - 16 -
三、估算说明 ..... - 17 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 17 -
五、资金筹措 ..... - 18 -
第三章 项目收入分析 ..... - 21 -
一、项目专项收入分析 ..... - 21 -
二、项目安排财政资金 ..... - 21 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 26 -
第四章 项目运营成本分析 ..... - 26 -
一、运营成本支出 ..... - 27 -
二、财务费用支出 ..... - 27 -
三、税费支出 ..... - 27 -
四、其他支出 ..... - 27 -

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 ..... - 28 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 30 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 31 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 31 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 34 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 34 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 35 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 36 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 36 -
五、绩效目标合理性 ..... - 36 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 37 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 37 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 37 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 37 -
第七章项目风险控制 ..... - 39 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 39 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 39 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 40 -
第八章还款保障情况 ..... - 42 -
一、还款责任及保障 ..... - 42 -
二、项目资产管理 ..... - 42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 43 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 45 -

第一章　项目概况

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目总投资2521173万元，其中计划申请专项债券1379759万元，已发行1181759万元，2026年本批次申请专项债券5000万元，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

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。发展改革部门审批监管代码201710001701201906、201710001701201908、201710001701201907，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P17110113-0002。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市顺义区仁和镇。项目四至分别是：东至仁和园三街，南至南环路，西至顺康路，北至规划林河北大街。

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。

顺义区构建“一港、两河、三区、四镇”的区域空间总

体布局，形成新城—重点镇—一般镇的城镇结构，确定合理的城镇规模，优化空间和功能结构，保障并促进区域和城乡协调发展。顺义区地势总体上是北高南低，平原是全区地貌的主体，占全区总面积的97%左右；山地主要分布在区内东北部的贾山、前王会、张镇一带。此外，在中北部的呼奴山、二张营、中部的牛栏山、东南部的20里长山等地分布有少量的丘陵。区内地表、地下水资源丰富，为顺义区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

三、项目建设内容

本项目由三个子项目构成。根据北京市发展和改革委员会《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕150号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕152号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕151号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约202.12万平方米，其中建设用地约129.36万平方米，代征道路用地54.44万平方米，代征绿化用地18.32万平方米。规划建筑规模约216.29万平方米。本项目分为A、B、C三个片区实施，其中：

A片区项目规划总用地面积约66.80万平方米，其中建设用地约43.40万平方米，代征道路用地18.27万平方米，

代征绿化用地 5.13 万平方米。规划建筑规模约 69.47 万平方米。

B 片区项目范围面积约 66.42 万平方米，其中建设用地约 41.19 万平方米，代征道路用地 17.46 万平方米，代征绿化用地 7.77 万平方米。规划建筑规模约 81.97 万平方米。

C 片区项目范围面积约 68.90 万平方米，其中建设用地约 44.77 万平方米，代征道路用地 18.71 万平方米，代征绿化用地 5.42 万平方米。规划建筑规模约 64.85 万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资为 2521173 万元，其中工程费用 1034650 万元，占比 41.04%；工程建设其他费用 1313729 万元，占比 52.11%；财务费用 172794 万元，占比 6.85%，预备费 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-1 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	1034650	1313729	-	172794	0	2521173
占比	41.04%	52.11%	-	6.85%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1141414 万元，占比 45.27%；专项债券资金 1379759 万元，占比 54.73%。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

项目专项债券申请单位为北京城建兴顺房地产开发有

限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城建兴顺房地产开发有限公司		
法定代表人	宁志斌	成立日期	2015 年 10 月 08 日
注册资本	30000 万元	营业期限	2015 年 10 月 8 至无固定期限
统一社会信用代码	91110113MA0012DG15		
注册地址	北京市顺义区仁和园 1 号院 2 号楼		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；施工总承包；专业承包；劳务分包；项目投资；房地产经纪业务；技术推广；技术开发；组装仪器仪表。（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	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京城建投资发展股份有限公司 100%持股		

北京城建兴顺房地产开发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 11110110000092806F。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期 137 个月，已在 2017 年 7 月

土地征拆，于2022年4月开工，预计2028年12月竣工验收投入使用。

本项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。项目土地入市后，则项目结束。本项目不涉及运营期。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2017年7月3日北京市发展和改革委员会批复《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕150号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕152号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕151号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2017年6月8日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕9号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕10号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕11号），载明权利人为北京城建兴顺房地产开发有限公司，权利类型为审批权，用途为住宅用地，合计面积202.12公顷。

3.规划审批。本项目2017年由北京市规划和国土资源管理委员会先后出具《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规〔顺〕条整字0003号）、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）》（2017规〔顺〕条整字0004号）、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）》（2017规〔顺〕条整字0005号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕9号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕10号）、北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2017〕11号）。

4.环评备案。2018年4月25日，本项目《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区、C片区项目（东城区棚改定向安置房地块）建设项目环境影响报告表》的批复已完成；

2018年3月30日，本项目《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河棚改安置房地块）建设项目环境影响报告表》的批复已完成（顺环保审字〔2018〕0027号）。

5.节能评估。2018年7月30日，顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目已经完成节能审查。2018年7月30日，顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目已经完成节能审查。

6.施工许可。《施工登记意见函》（2017施意字004号至012号）、《施工登记意见函》（2018施意字005号至011号）、临河棚改B片区幼儿园工程规划许可证（2021规自〔顺〕建字0006号）、临河棚改B片区幼儿园施工许可证（110113202105250101号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2021规自〔顺〕建字0059号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202112170201号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0001号、0003号、0004号、0005号）、临河棚改回迁安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0014号、0015号）、临河棚改回迁安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0023号、0024号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0025号、0026号、0027号、0028号）、临河棚改回迁安置房施工许可证（110113202203230201号、110113202203230301号、110113202203230401号）、临河棚改回迁安置房施工许可证（110113202204080101号、110113202204080201号、110113202204080301号、110113202204080401号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202204150101号、110113202204150201号、110113202204150301号、110113202204150401号、110113202204150501号、110113202204150601号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202204200101号、110113202204200201号）。

7.公开招投标。本项目涉及的招投标情况如下所示：

（1）工程勘察。

2017年11月，经公开招投标，确定勘察单位为大地工程开发（集团）有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区对接东城区棚改安置房项目勘察项目勘察工作。2017年11月，经公开招投标，确定勘察单位为大地工程开发（集团）有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区临河村棚改安置房项目勘察项目勘察工作。2019年8月，经公开招投标，确定勘察单位为中材地质工程勘查研究院有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目B片区配套道路及配套市政管线工程勘察项目勘察工作。2019年8月，经公开招投标，确定勘察单位为中材地质工程勘查研究院有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目C片区配套道路及配套市政管线工程勘察项目勘察工作。

（2）工程设计。

2017年9月，经公开招投标，确认顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区临河村棚改安置房建设工程项目设计单位为华通设计顾问工程有限公司和北京城建设计发展集团股份有限公司联合体，开展安置房项目方案设计、初步设计、施工图设计。2017年9月，经公开招投标，确认顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B、C片区对接东城区棚改安置房建设工程项目设计单位为华通设计顾问工程有限公司，开展安置房项目方案设计、初步设计、施工图设计。2019年8月，经公开招投标，确定设计单位为长春市市

政工程设计研究院，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目B片区配套道路及配套市政管线工程设计项目设计工作。2019年8月，经公开招投标，确定设计单位为长春市市政工程设计研究院，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目C片区配套道路及配套市政管线工程设计项目设计工作。2024年10月，经公开招投标，确定设计单位为中国华西工程设计建设有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程（初步设计、施工图设计）项目设计工作。2024年10月，经公开招投标，确定设计单位为金诺泓洲电力工程设计有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程（电力工程和照明工程）（初步设计、施工图设计）项目设计工作。

（3）工程监理。

2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展（14-1#住宅等8项、14-3#住宅等10项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展（17-1#住宅等8项、17-3#住宅等10项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展（21-1#住宅等10项、21-2#住宅等8

项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展（24-1#住宅等10项、24-3#住宅等9项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展26-1#住宅等13项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2018年4月，经公开招投标，确定监理单位为北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司，开展38-1#住宅等15项、40-1#住宅等11项、40-2#住宅等5项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））监理项目监理工作。2018年4月，经公开招投标，确定监理单位为北京华城建设监理有限责任公司，开展42-1#住宅等10项、42-2#住宅等3项、48-1#住宅等11项、48-2#住宅等5项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））监理项目监理工作。2022年01月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-河兴北街道路及配套市政管线工程监理项目监理工作。2025年09月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区

仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—瑞和街（顺泰路-顺福路）、富临西路（林河南大街-林河大街）、嘉林路（林河南大街-林河大街）（监理）项目监理工作。2025年09月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—康仁街（顺泰路-仁和园三街）、富临路（林河大街-瑞和街）（监理）项目监理工作。2022年02月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-临月路及嘉林路道路及配套市政管线工程监理项目监理工作。

（4）工程施工。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建远东建设投资集团有限公司，开展14-1#住宅等8项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建十六建筑工程有限责任公司，开展14-3#住宅等10项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。经公开招投标，确定施工单位为北京城建一建设发展有限公司，开展17-1#住宅等8项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为

北京城建十建设工程有限公司，开展17-3#住宅等10项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建北方建设有限责任公司，开展21-1#住宅等10项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建九建设工程有限公司，开展21-2#住宅等8项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建六建设集团有限公司，开展24-1#住宅等10项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为河北建设集团股份有限公司，开展24-3#住宅等9项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建亚泰建设集团有限公司，开展26-1#住宅等13项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2018年4月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建八建设发展有限责任公司，开展38-1#住宅等15项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018年4月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建二建设工程有限公司，

开展 40-1#住宅等 11 项(顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建建设工程有限公司，开展 40-2#住宅等 5 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为中北华宇建筑工程公司，开展 42-1#住宅等 10 项(顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目(临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京市顺建工程有限公司，开展 42-2#住宅等 3 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建道桥建设集团有限公司，开展 48-1#住宅等 11 项(顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建七建设工程有限公司，开展 48-2#住宅等 5 项(顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2022 年 01 月，经公开招投标，确定施工单位为北京通成达水务建设有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C 片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-河兴北街道路及配套市政管线工程项目施工工作。2022 年 01 月，经公开招投标，确定施工单位为北京政平建设投

资集团有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-临月路及嘉林路道路及配套市政管线工程施工项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京市市政四建设工程有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—瑞和街（顺泰路-顺福路）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京住总集团有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—嘉林路（林河南大街-林河大街）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建华夏基础建设工程有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—富临西路（林河南大街-林河大街）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为中北华宇建筑工程公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—康仁街（顺泰路-仁和园三街）项目施工工作。2025年09月，经公开招投标，确定施工单位为北京市市政三建设工程有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程—富临路（林河大街-瑞和街）项目施工工作。

综上，顺义区仁和镇临河村棚户区改造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。

北京顺义区财政局收到土地出让收益及安置房销售收入后，用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

北京市顺义区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。北京市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，权益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　项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

本项目投资估算的主要文件依据如下:

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.《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001 号）;

6.《北京市顺义区人民政府关于印发顺义区集体土地上住宅房屋拆迁补偿与安置指导意见的通知》（顺政发〔2017〕15 号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。临河棚改 A 片区、B 片区、C 片区总成本为 2521173 万元。

棚改成本主要包括前期费用、征地补偿及相关税费、拆

迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用、安置房建设成本等。

三、估算说明

项目投资估算使用的主要测算标准为：

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市顺义区工程造价指数信息进行调整，以单位指标计入；

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市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.建设期利息：专项债券暂按2.72%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2521173万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	1034650	41%

1.1	建筑工程费	1034650	41%
2	工程建设其他费用	1313729	52%
3	预备费用	0	0%
建设投资小计		2348379	93%
4	建设期利息（发行费用）	172794	7%
5	铺底流动资金	0	0%
项目总投资合计		2521173	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 2521173 万元，计划使用财政预算资金 1141414 万元，占比 45.27%；专项债券资金 1379759 万元，占比 54.73%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政预算资金、专项债券资金两者合计 2521173 万元。本项目符合专项债作资本金的投向领域，2026 年本批次发行 5000 万元专项债可以作为项目资本金。本项目资本金包括财政预算资金和专项债作为资本金，合计 1146414 万元，资本金占比 45.47%，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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1. 财政预算资金	105000	574036			
2. 专项债券		493380	499079	31900	126800
其中：用作项目资本金					
合计	105000	1067416	499079	31900	126800
分年度占比	4.16%	42.34%	19.80%	1.27%	5.03%

续表

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
1. 财政预算资金		2421		459957	1141414	45.27%

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
2. 专项债券	30600	5000	14500	178500	1379759	54. 73%
其中：用作项目资本金		5000			5000	0. 20%
合计	30600	7421	14500	638457	2521173	100. 00%
分年度占比	1. 21%	0. 29%	0. 58%	25. 31%	100. 00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目属于政府投资项目，可安排财政预算资金；本项目符合专项债的支持投向，可以申请专项债券资金，且本项目符合专项债作资本金的投向领域。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券 1379759 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 1379759 万元，其中 2026 年本批次申请专项债 5000 万元，期限为 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。

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	2021 年（含再融资 3 年）	493380	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2022 年	157000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2022 年	311079	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2022 年	59000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2022 年（调减）	-28000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
6	2023 年	31900	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2024 年	90500	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2024 年	36300	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2025 年	30600	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2026 年（本批次）	5000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
11	2027 年	14500	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
12	2028 年	178500	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	合计	1379759	-	-	-

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于工程费用和工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：前期费用、征地费用、拆迁费用、市政费用、其他费用。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 1181759 万元，主要用于征地费用、拆迁费用、其他费用等支出。

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649000万元，其中安置房销售收入649000万元。

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	安置房销售收入	649000
合计	-	649000

（一）安置房销售收入

东城区安置房销售收入649000万元。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目对应的政府性基金收入主要是指土地出让净收入。本项目合计土地出让净收入为1277564万元。

1.未出让地收入分析。

综合考虑北京市顺义区近四年的居住用地出让价，采用市场法选取5个成交地块样本，以5个样本的加权平均单价19103元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势；采用基准地价法，本项目规划居住用地属于VII顺1片区，地块为居住用途。综合市场法和基准地价法分析，并出于谨慎原则，以16000元/㎡预计本项目的居住用地出让收

入。样本明细如下表:

表 3-2 居住用地出让样本明细表

单位: 万元

序号	地块	区位	规划建筑面积(m²)	出让方式	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	出让日期	规划用途
1	顺义区顺义新城第 1 街区 SY00-0001-0320 地块 R2 二类居住用地	顺义	110710	挂牌	243000	21949	2022/9/22	居住用地
2	顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块 R2 二类居住用地、01-01-04 地块 A334 托幼用地	顺义	107665	挂牌	228200	21195	2023/7/25	居住用地
3	顺义区顺义新城 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地	顺义	107390	挂牌	199000	18531	2023/12/28	居住用地
4	顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、0809 地块 R2 二类居住用地	顺义	42799	挂牌	62000	14486	2024/3/15	居住用地
5	顺义区仁和镇临河村 SY00-0702-15、16、26 地块 R2 二类居住用地	顺义	77019	挂牌	119000	15451	2024/6/27	居住用地

表 3-3 居住用地出让单价的预测

单位: 元/m²

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/m²）	权重
基准地价法	9099	0.3
市场法	19103	0.7
结果	16102	-

综合考虑顺义区近四年的多功能用地出让价，采用市场法仅 1 个成交地块样本供参考，样本单价 9419 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势；采用基准地价法，本项目规划居住用地属于 VII 顺 1 片区，地块为多功能用途。综合市场法和基准地价法分析，并出于谨慎原则，以 8000

元/㎡预计本项目的多功能用地出让收入。

样本明细如下表:

表 3-4 多功能用地出让明细表

单位: 万元

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	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区供地项目SY00-0007-6070	顺义区	13398.85	挂牌出让	12620	9419	2020-8-27	F3其他类多功能用地

表 3-5 多功能用地出让单价的预测

单位: 元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价法	7850	0.3
市场法	9419	0.7
结果	8948	-

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），按照上述各类型土地预计出让价格，初步估算未出让地块预计成交收入 431404 万元。具体情况如下表:

表 3-6 未出让地块预计成交明细表

单位: 万元

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度(米)	地上建筑规模（平方米）	楼面单价	金额（万元）
1	SY00-0702-03	F3其他类多功能用地	29148.07	45	58296.14	0.8	192767
2	SY00-0702-07		26631.84	45	53263.68		
3	SY00-0702-10		9357.68	45	18715.36		
4	SY00-0702-18		14469.19	45	28938.38		
5	SY00-0702-29		40872.33	45	81744.66		

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度(米）	地上建筑规模（平方米）	楼面单价	金额（万元）
6	SY00-0702-21	R2 二类居住用地	28175.01	45	50715.018	1.6	238637
7	SY00-0702-24		32626.15	45	52201.84		
8	SY00-0702-13		30820.64	45	46230.96		
合计					390106.038	-	**431404**

2. 已上市地块收入

已完成上市交易地块成交金额 1000200 万元。

本项目截止 2024 年 7 月已完成部分用地出让，合计产生收入 1000200 万元，剩余地块计划分期分批入市，已入市地块详见下表:

表 3-7 已上市地块成交明细表

单位：万元

序号	土地状态	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	金额（万元）
1	已出让	SY00-0007-6057	商业用地	7663.49	45	19156.23	311800
2		SY00-0007-6058	公交场站设施用地	3500	24	2100.00	
3		SY00-0007-6059	二类居住用地	44947.04	45	71915.26	
4		SY00-0007-6064	二类居住用地	20848.45	45	33357.52	
5		SY00-0007-6065	二类居住用地	25686.87	45	41098.89	
6		SY00-0007-6067	社区服务中心用地	6200	24	4960.00	
7		SY00-0007-6070	其他类多功能用地	13398.85	60	33497.13	
8		SY00-0007-6072	二类居住用地	29599.14	45	47358.62	326000
9		SY00-0007-6073	二类居住用地	23105.39	45	36968.62	
10		SY00-0007-6075	二类居住用地	19581.07	45	31329.71	
11		SY00-0007-6076	托幼用地	6600	12	5280.00	
12		SY00-0007-6078	二类居住用地	20568.71	45	32909.94	
13		SY00-0007-6080	商业用地	13000	45	32500.00	243400

序号	土地状态	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	金额（万元）
14		SY00-0007-6081	二类居住用地	14693.35	45	23509.36	
15		SY00-0007-6082	二类居住用地	23319.18	45	37310.69	
16		SY00-0007-6084	二类居住用地	16706.15	45	26729.84	
17		SY00-0007-6086	二类居住用地	16221.37	45	25954.19	
18		SY00-0702-15	二类居住用地	20362.47	45	32579.95	
19		SY00-0702-26	二类居住用地	25774.37	45	41238.99	119000
20		SY00-0702-16	托育用地	4000	18	3200	
合计							1000200

3. 土地出让相关基金计提

上述未出让和已出让土地考虑市级分享收入和相关基金计提。本项目土地出让收入扣减项合计 154040 万元，包括市级分享收入 114528 万元，农业开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金等五项基金计提 39512 万元。

1）市级分享收入

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）中的相关规定：市级政府土地出让收益分配比例为 8%。则：本项目按照前述口径取得的土地出让收入中市级分享收入 114528 万元。

2）相关基金计提

本项目土地出让考虑农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金、廉租住房保障资金等

五项基金计提，相关基金计提=（土地出让收入-市级分享收入 8%）× 3%，则合计计提 39512 万元。

4.土地出让净收入

综上 1 至 3 项，本项目土地出让净收入 1277564 万元。

（二）财政补助收入。

不涉及。

（三）其他财政资金。

不涉及。

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 3-8 项目分年度收入合计表

单位：万元

类别	分年收入					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、收入	**786383**	**-**	**-**	**-**	**106196**	**-**
1.1 对应的政府性基金收入	786383	-	-	-	106196	-
1.2 专项收入	-	-	-	-	-	-

续表

类别	分年收入				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
一、收入	**-**	**-**	**-**	**1033985**	**1926564**
1.1 对应的政府性基金收入	-	-	-	384985	1277564
1.2 专项收入	-	-	-	649000	649000

第四章　项目运营成本分析

本项目为棚户区改造项目，无运营期，故无运营支出。

一、运营成本支出

本项目不涉及。

二、财务费用支出

本项目不涉及。

三、税费支出

本项目不涉及。

四、其他支出

本项目不涉及。

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。本项目总收益为 1926564 万元。

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目收入	786383	-	-	-	106196	-
运营支出	-	-	-	-	-	-
收益	786383	-	-	-	106196	-

续表

类别	分年度收益				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
项目收入	-	-	-	1033985	1926564
运营支出	-	-	-	-	-
收益	-	-	-	1033985	1926564

二、项目融资本息

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 1379759 万元，其中：2021 年已发行地方政府再融资专项债券 493380 万元，期限 3 年，2024 年发行地方政府再融资专项债券，延期 3 年；2022 年已发行地方政府专项债 499079 万元，期限 5 年；2023 年发行地方政府专项债券 31900 万元，期限 5 年；2024 年已发行地方政府专项债 126800 万元，期限 5 年；2025 年已发行 30600 万

元，期限 5 年；2026 年本批次申请 5000 万元，期限 5 年；2027 年申请专项债 14500 万元，期限 5 年；2028 年申请专项债 178500 万元，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。各年度发债情况具体如表 5-2 所示。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

表 5-2 项目发债计划表

单位：万元

专项债券情况	金额	利率	期限
2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十六期）	493380	2.99%	3
2024 年北京市地方政府再融资专项债券（三十六期）		1.43%	3
2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）	157000	2.73%	5
2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）	311079	2.65%	5
2022 年北京市政府专项债券（十六期）	59000	2.70%	5
2022 年北京市政府专项债券（十六期）（调减）	-28000	2.70%	5
2023 年北京市政府专项债券（八期）	31900	2.49%	5
2024 年北京市政府专项债券（三期）	90500	2.28%	5
2024 年北京市政府专项债券（十七期）	36300	1.78%	5
2025 年北京市政府专项债券（二期）	30600	1.50%	5
2026 年北京市政府专项债券	5000	1.61%	5
2027 年北京市政府专项债券	14500	1.61%	5
2028 年北京市政府专项债券	178500	1.61%	5
合计	1379759	-	-

注：2026-2028 年预测利率参考近期国债收益率水平，本项目保守假设利率为 1.61%。

分年度还本付息明细如下：

表 5-3 分年度还本付息明细表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2021 年	0	493380	0	493380	0	0
2	2022 年	493380	499079	0	992459	14752	14752
3	2023 年	992459	31900	0	1024359	28384	28384
4	2024 年	1024359	126800	0	1151159	28913	28913
5	2025 年	1151159	30600	0	1181759	23925	23925
6	2026 年	1181759	5000	0	1186759	24384	24384
7	2027 年	1186759	14500	992459	208800	24465	1016924
8	2028 年	208800	178500	31900	355400	4276	36176
9	2029 年	355400	0	126800	228600	6356	133156
10	2030 年	228600	0	30600	198000	3647	34247
11	2031 年	198000	0	5000	193000	3188	8188
12	2032 年	193000	0	14500	178500	3107	17607
13	2033 年	178500	0	178500	0	2874	181374
-	合计	-	1379759	1379759	-	168271	1548030

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2020 年	786383	0	0	0	是
2021 年		0	0	0	
2022 年		0	14752	14752	
2023 年		0	28384	28384	
2024 年	106196	0	28913	28913	
2025 年		0	23925	23925	

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年		0	24384	24384	
2027 年		992459	24465	1016924	
2028 年		31900	4276	36176	
2029 年	1033985	126800	6356	133156	
2030 年		30600	3647	34247	
2031 年		5000	3188	8188	
2032 年		14500	3107	17607	
2033 年		178500	2874	181374	
合计	**1926564**	**1379759**	**168271**	**1548030**	**是**
本息覆盖倍数		1.24			

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 1.24，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

不涉及。

（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 649000 万元、对应的政府性基金收入 1277564 万元用于偿还专项债券本息，合计 1926564 万元。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额

一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	**2521173**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	1141414
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	1141414
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	1379759
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	**2521173**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	2352902
（二）财务费用-专项债券付息	O	168271
（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	**1926564**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	1277564
其中：对应的政府性基金收入	AG	1277564
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	649000
（三）其他收入	T>=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	
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	

（二）财务费用-专项债券付息支出	V	
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	1379759
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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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政德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

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。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。

2017 年 4 月 7 日北京市人民政府办公厅出具关于印发《北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2017〕19 号），要求各区高度重视棚户区改造相关工作，完善公共设施、改善人居环境，并布置了各区棚户区改造任务。

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。临河村现有超过千余户建房在 20 年以上，且危房比例大，当前基础设施老旧落后，管道线路故障频繁，尤其供电及供水管线老化，电压不稳、水压不够，村民正常

生活受到极大影响，急需实施棚户区改造来重新规划建设市政配套设施。

本项目属于社会事业，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。区政府按照以人为本，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，项目已纳入市重大办下发的《北京市棚户区改造和环境整治项目计划册》。促进生态环境良性循环，项目建设有利于促进当地经济文化发展。

项目偿债资金来源主要为相关土地出让收入、安置房销售收入。资金覆盖倍数为 1.24，项目收益性较好。

综上，本项目实施的必要性强、公益性强、收益性好，符合项目所在地项目建设现实需求。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

根据《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，本项目属于城市更新领域，不属于“负面清单”，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，项目单位的确定合法合规；项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确；项目计划进度安排合理可行，技术方案成熟、先进、经济、高效。本项目建设投资合规，应予以优先保障的重点民生项目。本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

本项目属于在建工程，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，本项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券，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。

本项目单位计划投资财政预算资金1141414万元，目前北京市顺义区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。本项目计划使用专项债券1379759万元，目前北京市顺义区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。本项目为在建工程，资金来源明晰，资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入包括专项收入和对应的政府性基金收入。本项目为棚户区改造项目，无运营期，故无运营支出。本项目的收入、成本预测均来源于合理的市场预测，收入标准与实际基本相符，债券存续期内项目预期净收益1926564万元，可用于本项目平衡的收益为1926564万元。专项债券本息合计为1548030万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为1.24倍，表明本项目具备一定的抗风险能力，项目收入、成本、收益预测合理。

五、债券资金需求合理性

在风险可控的前提下，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平衡方案

进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资平衡，债券类型需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；制定有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：建设用地约 129.36 万平方米，代征道路用地 54.44 万平方米，代征绿化用地 18.32 万平方米。规划建筑规模约 216.29 万平方米。

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。

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，项目事前绩效评估分数为96分，总体意见为：建议北京市顺义区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

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的重大变更的，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。**二是落实缺口补救措施。**如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国

有资产，资产和权益登记在北京市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。在债券存续期间，北京市顺义区住房和城乡建设委员会（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本

付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章　其他需要说明的事项

北京市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。北京市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。并加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

根据2017年5月北京市顺义区人民政府《关于仁和镇临河村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》（顺政函〔2017〕175号）、《关于仁和镇临河村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》（顺政函〔2017〕176号）、《关于仁和镇临河村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》（顺政函〔2017〕177号），此次申报按照项目实施方案数据进行填报。