2026年北京市政府专项债券（四十二期）

通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目

专项债券项目实施方案

项目单位：北京城市副中心投资建设集团有限公司

本级行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会通州分局

本级财政部门：北京市通州区财政局

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 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 5 -
八、项目审批情况 ..... - 6 -
九、项目投后管理 ..... - 8 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 10 -
一、编制依据及原则 ..... - 10 -
二、估算范围 ..... - 11 -
三、估算说明 ..... - 12 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 16 -
五、资金筹措 ..... - 20 -
六、组合融资 ..... - 21 -
第三章 项目收入分析 ..... - 23 -
一、土地出让规模 ..... - 23 -
二、土地出让单价 ..... - 24 -
三、土地出让收入 ..... - 26 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 28 -
一、农业土地开发资金 ..... - 28 -
二、国有土地收益基金 ..... - 28 -
三、农田水利建设资金 ..... - 29 -
四、教育资金 ..... - 29 -
五、保障性安居工程资金 ..... - 29 -

第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 31 -
一、项目收益分析 ..... - 31 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 31 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 36 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 41 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 41 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 42 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 42 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 43 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 44 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 44 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 45 -
八、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章　项目风险控制 ..... - 47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 47 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 48 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 49 -
四、压力测试 ..... - 50 -
第八章　还款保障情况 ..... - 52 -
一、还款责任及保障 ..... - 52 -
二、项目资产管理 ..... - 53 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 53 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 55 -

第一章　项目概况

通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目总投资1,305,038万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额540,900万元，已发行352,000万元。

本次计划申请26,100万元，债券期限3年；2027年计划申请162,800万元，债券期限3年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2410-110112-04-01-988408，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110112-0009。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市通州区潞城镇东堡村、西堡村、七级村和南刘各庄村村域范围。项目四至分别是：东至潮白河，南至南刘各庄村与春明路交界处，西至春明西路，北至东堡村北边界。

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积905.95平方千米，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截止

2024年末全区常住人口184.6万人，户籍人口87.4万人。2025年通州区地区生产总值1,638.77亿元，2025年末全区常住人口184.5万人，户籍人口86万人。2025年通州地方级一般公共预算收入完成184.96亿元，区级一般公共预算收入完成98.19亿元。

三、项目建设内容

本项目涉及A-F地块，根据项目立项批复可知，本项目建设内容如下:

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕91号），本项目建设规模、建设内容分别为建筑规模约36.23万㎡（不含地下面积），其中安置房建筑规模35.91万㎡、配建托幼设施建筑规模0.32万㎡。具体建筑规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕92号），本项目建设规模、建设内容分别为建筑规模约13.73万㎡（不含地下面积），建设内容为住宅、托幼设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕93号），本项目建设规模、建设内容分别为总建筑规模约38.03万㎡（不含

地下面积），建设内容为住宅及托幼配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕94号），本项目建设规模、建设内容分别为总建筑规模约14.67万㎡（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕95号），本项目建设规模、建设内容分别为总建筑规模约13.88万㎡（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕96号），本项目建设规模、建设内容分别为规划为战略留白用地。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

四、项目投资情况

本项目总投资1,305,038万元，其中工程费用315,630万元，占比24%；工程建设其他费用777,458万元，占比60%；

预备费 92,871 万元，占比 7%；建设期利息 119,079 万元，占比 9%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 310,063 万元，占比 23.76%；专项债券资金 540,900 万元，占比 41.45%；其他市场化融资 454,075 万元，占比 34.79%。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）为北京城市副中心投资建设集团有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城市副中心投资建设集团有限公司		
法定代表人	石银峰	成立日期	2003 年 12 月 12 日
注册资本	1106296.3 万元	营业期限	2005 年 3 月 17 日至 2055 年 3 月 16 日
统一社会信用代码	911100007577013516		
经营范围	土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。		
单位类型	有限责任公司		
股东及持股比例	北京市人民政府国有资产监督管理委员会 100%持股		

北京城市副中心投资建设集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目资金来源包含配套融资的，项目单位不属于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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会通州分局，统一社会信用代码 111100007825009306。

七、项目建设工期及运营模式

本项目属于在建项目，于 2024 年启动，至 2028 年完成。各年度实施进度计划如下所示：

2024 年，潞城项目 10 月 6 日取得立项，10 月 15 日项目实施方案取得市政府领导圈阅，项目全面启动。目前正在办理 ABC 三个区征地手续，其中 A 区已取得拨地钉桩成果（2024 拨地 0532），正在办理指界和勘测定界。BC 区正在办理普测钉桩。拆迁工作正在进行入户摸底。

2025 年，启动集体土地住宅搬迁工作。安置房建设方面，2025 年安置房办理施工手续并开工建设，2026 年安置房施工建设，预计 2027 年安置房竣工验收。

2028 年，进行征地扫尾工作和拆迁扫尾工作。2028 年安置房交房入住，实现所有农民上楼。待拆迁征地工作完成后，由实施主体移交至相关主管部门，按需启动后续三大设施建设工作。

本项目建设完成后，经营性土地入市，实现村民上楼安置。

八、项目审批情况

1.规划初审意见。2024年8月5日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局出具的《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0047号），2025年10月21日，取得《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区（一期）规划意见的补充函》（京规自通函〔2025〕393号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0048号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0049号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0050号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0051号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函〔2024〕0052号）。

2. 规划意见调整。2024 年 9 月 30 日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区规划意见的补充函》（京规自通函〔2024〕623 号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区规划意见的补充函》（京规自通函〔2024〕624 号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 D 区规划意见的补充函》（京规自通函〔2024〕625 号）。

3. 立项审批。2024 年 10 月 6 日，取得北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 A 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕91 号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 B 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕92 号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 C 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕93 号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 D 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕94 号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 E 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕95 号），《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目 F 区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕96 号）。

4. 实施单位的确定。2024 年 1 月 16 日，取得北京市通州区人民政府《关于授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借

款主体的批复》（通政函〔2024〕6号），同意授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借款主体，并加快开展有关具体工作。

5.实施方案审批。2024年10月15日，《通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施方案》取得市政府领导圈阅，项目全面启动。

综上，通州区潞城镇东堡等四村城中村改造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

北京市规划和自然资源委员会通州分局和北京城市副中心投资建设集团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。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

由北京市通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。资金来源包含配套融资，按照《中共中央办

公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，北京城市副中心投资建设集团有限公司负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政经营性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会通州分局名下。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

根据北京市通州区发展改革委《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕91号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕92号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕93号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕94号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕95号）、《关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕96号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）;

2.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）;

3.北京市人民政府办公厅印发《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》的通知（京政办发〔2024〕9号）;

4.《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）；

5.《关于进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的意见》（京国土储〔2015〕37号）；

6.参照《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）；

7.参照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印发《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知（京建发〔2017〕481号）；

8.参照《北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚户区项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文〔2018〕99号）；

9.参照关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知（京建发〔2018〕455号）；

10.参照《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发〔2019〕192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。工程费用包括安置房的建设及市政基础设施建设等；工程建设其他费用包括前期费用、征地费用、拆迁费用、其他费用等；预备费包括征地不

可预见费、征收（拆迁）不可预见费、安置房建设不可预见费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于:

1.工程费用

本项目工程费用主要包括安置房建设以及市政基础设施建设费用。工程费用合计315,630万元。

（1）安置房建设费用。安置房建设费用共计260,181万元。

表2-1安置房建设工程费用表

单位：万元

序号	项目	单位	数量	单价（元）	投资金额（万元）	备注
1	住宅	㎡	-	-	233286	
2	室外工程		-	-	26895	
2.1	给水工程	㎡	179600	100	1796	
2.2	雨污水工程	㎡	179600	100	1796	
2.3	强电工程	㎡	179600	200	3592	含外电接入
2.4	弱电工程	㎡	179600	100	1796	
2.5	热力工程	㎡	179600	500	8980	
2.6	燃气工程	㎡	179600	100	1796	
2.7	道路工程	㎡	71840	380	2730	
2.8	绿化工程	㎡	53880	120	647	
2.9	附属工程（围墙、大门、岗亭等）	㎡	179600	100	1796	

序号	项目	单位	数量	单价（元）	投资金额（万元）	备注
2.10	其他	㎡	3200	6146	1966	

（2）市政基础设施建设费用。本项目包括市政基础设施建设费、电力接入工程费用，共计 55,449 万元。市政基础设施建设投资 40,247 万元，主要包括支路 7.58 公里（暂按 4000 万元/公里估算）以及桥梁 3 座；电力接入工程费用 15202 万元，以建筑规模为基数，按照居住 200 元/㎡，商办 330 元/㎡，公服 330 元/㎡为标准。最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

2. 工程建设其他费用

（1）前期费用。项目前期工作是为推进土地开发项目落地而开展的前期相关工作，包括实施方案编制费、项目申请报告编制费、测绘费、地质灾害评估费、交通影响评估费、考古勘探及挖掘费、涉水事项论证、招标代理费、规划综合实施方案、土壤污染调查费、专项债项目实施方案等相关材料编制费等产生的相应费用。若项目进展过程中需要进行其他相关咨询工作，咨询费用经审计核实为本项目所需工作费用，一并纳入前期开发成本。经测算，前期费用共计11363 万元，最终以实际发生并经审计和政府部门认定的前期费用为准。

（2）征地费用。征地费用包含土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、征地费税、土地征收成片开发方案编制费、

社会稳定风险评估报告编制费等。征地项目的实际征地补偿费，以征地单位与被征地农村集体经济组织协商签订的征地补偿安置协议书为准。本项目土地补偿费用按城市副中心155平方公里范围内30万元/亩、城市副中心155平方公里范围外20万元/亩进行测算；安置补偿费劳动力按50万元/人、一般超转人员按300万元/人进行测算；青苗补偿费按3.5万元/亩进行测算；耕地开垦费计费标准为八等耕地18万元/亩；耕地占用税征收标准为45元/㎡；森林植被恢复费征收标准为300元/㎡；土地征收成片开发方案编制费参考《关于印发<北京市实施土地征收成片开发标准的若干意见(试行)>的通知》(京规自发〔2021〕389号)；社会稳定风险评估报告编制参照《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》(发改投资〔2012〕2492号)估算。征地补偿费共计147997万元，最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

（3）拆迁费用。本项目拆迁费用包括宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费用、国有非宅征收补偿费、集体基础设施补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、市政、公共设施拆迁移改费等，共计575981万元，最终以实际发生时审计和政府部门认定的价格为准。

（4）其他费用。其他费用主要包括：拆迁其他相关费用（围墙、围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺

设费用、律师费、环保税），安置房其他费用（建设单位管理费、勘察费、设计费、工程监理、竣工图编制费、环评报告编制费、招标代理费、招标交易服务费、地质灾害危险性评估费、工程量清单及清单预算编制费、测绘费、交通影响评价费、工程检测、节能报告、样板间建设、临时设施费等，共计42,117万元。最终以实际发生并经审计和政府部门认定的结果为准。

综上，本项目工程建设其他费用合计777,458万元。

3.预备费用

本项目预备费用主要包括征地不可预见费、征收（拆迁）不可预见费、安置房建设不可预见费，其中：征地不可预见费以土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、征地费税和其他费之和为基数，按5%计算；征收（拆迁）不可预见费以宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费用、国有非宅征收补偿费、集体基础设施补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、市政、公共设施拆迁移改费之和为基数，按10%计算；安置房建设不可预见费以安置房和幼儿园的工程费用及其工程建设其他费用之和为基数，按10%计算。预备费用共计92,871万元。

4.财务费用

以前期费用、征地费用、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费和其他费用之和的80%为基数，

暂按3%利率，4年期估算。财务费用为119,079万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,305,038万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-2 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
一	**工程费合计**	**315630**	是	-	-	-
（一）	安置房	260181	-	-	-	-
1	住宅	233286	-	㎡	359100	6496
2	室外工程	26895	-	-	-	-
2.1	给水工程	1796	-	㎡	179600	100
2.2	雨污水工程	1796	-	㎡	179600	100
2.3	强电工程	3592	-	㎡	179600	200
2.4	弱电工程	1796	-	㎡	179600	100
2.5	热力工程	8980	-	㎡	179600	500
2.6	燃气工程	1796	-	㎡	179600	100
2.7	道路工程	2730	-	㎡	71840	380
2.8	绿化工程	647	-	㎡	53880	120
2.9	附属工程（围墙、大门、岗亭等）	1796	-	㎡	179600	100
2.10	其他	1966	-	㎡	3200	6146
（二）	市政基础设施建设	55449	-	-	-	-
1	市政基础设施建设费	40247	-	公里	7.58	4000万元
2	电力接入工程费用	15202	-	-	-	-
2.1	居住	7664	-	公顷	38.32	200
2.2	公服	1858	-	公顷	1858	330
2.3	商办	5680	-	公顷	17.21	330

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
二	**工程建设其他费用**	**777458**	是	-	-	-
1	前期费用	11363	-	-	-	-
1.1	实施方案编制费	219	-	-	-	-
1.2	项目申请报告编制费	219	-	-	-	-
1.3	测绘费	1895	-	公顷	378.73	5 元/㎡
1.4	编制地质灾害评估费	568	-	公顷	378.73	1.55 元/㎡
1.5	编制交通影响评估费	175	-	万米	116.59	1.50 元/㎡
1.6	考古勘探及发掘费	5539	-	公顷	115.4	47.7 万元/公顷
1.7	涉水事项论证费用	758	-	公顷	378.73	2 万元/公顷
1.8	实施主体招标代理服务费	120	-	-	-	-
1.9	其他费用	1870	-	-	-	-
1.9.1	规划综合实施方案编制费(含市政)	800	-	-	-	-
1.9.2	林地可行性研究报告编制费	120	-	-	-	-
1.9.3	土壤污染调查费	600	-	-	-	-
1.9.4	土壤剥离方案编制费	150	-	-	-	-
1.9.5	专项债项目实施方案等相关材料编制费	200	-	-	-	-
2	征地补偿费	147997	-	-	-	-
2.1	土地补偿费	41238	-	-	-	-
2.1.1	155 内	25713	-	亩	857.05	30 万元/亩
2.1.2	155 外	15525	-	亩	776.2	20 万元/亩
2.2	安置补助费	92950	-			
2.2.1	劳动力安置补助费	9550	-	人	191	50 万元/人

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
2.2.2	一般超转人员安置补助费	83400	-	人	278	300 万元/人
2.3	青苗补偿费	203	-	亩	58.2	3.5 万元/亩
2.4	征地费税	13246	-			
2.4.1	耕地占用税	2269	-	公顷	50.37	45 元/㎡
2.4.2	耕地开垦费	1047	-	亩	58.2	18 万元/亩
2.4.3	森林植被恢复费	9930	-	公顷	32.72	300 元/㎡
2.5	其他	360	-	-	-	-
2.5.1	土地征收成片开发方案编制费	180	-	-	-	-
2.5.2	社会稳定风险评估报告编制费	180	-	-	-	-
3	拆迁费用	575981	-	-	-	-
3.1	宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用实物安置	426284	-	宅院	1177	362 万元/宗
3.1.1	区位补偿费	204300	-	公顷	40.86	5000 元/㎡
3.1.2	房屋重置成新价	64180	-	万㎡	32.09	2000 元/㎡
3.1.3	地上物补偿费	40114	-	万㎡	32.09	1250 元/㎡
3.1.4	拆迁补助费	802	-	万㎡	32.09	25 元/㎡
3.1.5	家电改移补助费	589	-	宗	1177	5000 元/宗
3.1.6	提前搬家费	17655	-	宗	1177	15 万元/宗
3.1.7	停产停业补助费	5391	-	万㎡	6.7397	800 元/㎡
3.1.8	周转费	40678	-	-	-	3200 元/月/套
3.1.9	其他	52575	-	-	-	-
3.1.9.1	安置补助费	25495	-	人	5099	5 万元/人
3.1.9.2	住房困难补助费	3540	-	宗	59	60 万元/宗
3.1.9.3	促签奖励费	11770	-	宗	1177	10 万元/宗
3.1.9.4	合法利用土地奖	11770	-	宗	1177	10 万元/宗

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
3.2	宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用货币安置	78529	-	-	-	-
3.2.1	区位补偿费	36000	-	公顷	7.2	5000 元/m²
3.2.2	房屋重置成新价	11360	-	万m²	5.68	2000 元/m²
3.2.3	地上物补偿费	7100	-	万m²	5.68	1250 元/m²
3.2.4	拆迁补助费	142	-	万m²	5.68	25 元/m²
3.2.5	家电改移补助费	105	-	宗	207	5000 元/宗
3.2.6	提前搬家费	3105	-	宗	207	15 万元/宗
3.2.7	停产停业补助费	955	-	万m²	1.195	800 元/m²
3.2.8	周转费	621	-	宗	207	3 万元/宗
3.2.9	其他	120420	-	-	-	-
3.2.9.1	安置补助费	4500	-	人	900	5 万元/人
3.2.9.2	促签奖励费	2070	-	宗	207	10 万元/宗
3.2.9.3	合法利用土地奖	2070	-	宗	207	10 万元/宗
3.2.10	放弃房屋安置补助费	165600	-	公顷	7.2	23000 元/m²
3.2.11	安置房回购	155099	-	m²	310197.83	5000 元/m²
3.3	集体企业房屋征收(拆迁)补偿费	10020	-	万m²	10.02	2000 元/m²
3.4	国有非宅征收补偿费	5528	-	-	-	16501 元/m²
3.4.1	办公	2010	-	公顷	0.335	400 万元/亩
3.4.2	商业	3518	-	公顷	0.335	700 万元/亩
3.5	集体基础设施补偿费	4726	-	-	-	-
3.5.1	道路	1411	-	-	-	3.5 万元/亩
3.5.2	大田	2815	-	-	-	3.5 万元/亩
3.5.3	加油站	500	-	-	-	-
3.6	房屋征收(拆迁)管理费	27590	-	-	-	-
3.6.1	房屋征收(拆迁)服务费	5949	-	-	-	0.01

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
3.6.2	房屋征收(拆迁)评估费	3034	-	-	-	0.008
3.6.3	房屋征收(拆迁)测绘费	1774	-	万㎡	177.41	10元/㎡
3.6.4	房屋征收(拆迁)招投标代理费	100	-	-	-	-
3.6.5	拆除服务费	4896	-	万㎡	75.35	65元/㎡
3.6.6	建筑垃圾处理费	11301	-	万㎡	75.35	150元/㎡
3.6.7	大田拆除服务费	536	-	亩	53.59	10元/㎡
3.7	市政、公共设施拆迁移改费	24000	-	-	-	-
3.8	核减	696	-	-	-	-
4	其他费用	42117	-	-	-	-
三	**基本预备费用**	**92871**	-	-	-	-
1	征地不可预见费	7399	-	-	-	-
2	征收(拆迁)不可预见费	57598	-	-	-	-
3	安置房建设不可预见费	27874	-	-	-	-
一+二+三	**工程建设投资**	**1185959**	-	-	-	-
四	**建设期利息**	**119079**	-	-	-	-
项目总投资合计		**1305038**	-	-	-	-

五、资金筹措

本项目总投资估算1,305,038万元，计划使用专项借款454,075万元，占比34.79%；财政资金310,063万元，占比23.76%；专项债券资金540,900万元，占比41.45%。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
专项借款	817	448,386	4,872	-	-	454,075	34.79%
财政资金	-	574	20,818	23,100	265,571	310,063	23.76%
专项债券	-	350,300	27,800	162,800	-	540,900	41.45%
合计	817	799,260	53,490	185,900	265,571	1,305,038	100.00%
分年度占比	0.06%	61.24%	4.10%	14.24%	20.35%	100.00%	-

备注：项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计 261,100 万元，其中 159,000 万元财政资金，102,100 万元专项债资金，资本金比例为 20%。

六、组合融资

本项目计划使用专项借款、财政资金和专项债券资金。如果专项债不能按照预期计划发行，计划通过城中村专项借款方式筹集相应规模资金。

组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）994,975 万元。其中专项债券资金 540,900 万元，其他市场化融资（即专项借款资金）454,075 万元。

（一）专项债券融资

1. 融资规模。本项目拟使用专项债券 540,900 万元，已发行 352,000 万元，其中 2025 年已发行 350,300 万元、2026 年已发行 19,500 万元（以 2026 年 8 月 1 日为债券资金调整

日将本项目专项债券本金17,800万元调整至“通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目”），本次计划申请26,100万元。2027年计划申请162,800万元。

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、工程建设其他费、预备费等有收益的公益性资本性支出。

（二）市场化融资

1.融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）454,075万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资454,075万元，其中：①2024年12月借款金额817万元，期限为5年；②2024年12月借款2,189万元，期限为5年；③2025年3月借款金额201万元，期限为5年；④2025年5月借款300,000万元，期限5年；⑤2025年5月借款100,000万元，期限5年；⑥2025年12月借款金额43715万元，期限5年；⑦2025年12月借款金额2281万元，期限5年；⑧2026年6月借款金额2,408万元，期限5年；⑨2026年6月借款金额2,464万元，期限5年。

2.资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、工程建设其他费、预备费用等。

第三章　项目收入分析

本项目收益来源于土地出让,债券存续期内，预计可实现销售收入1,471,130万元。

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	土地出让收入	1,471,130

一、土地出让规模

截止目前，本项目范围内规划可入市资源：2026年预计入市两宗R2二类居住用地，建筑规模约24.86万㎡；2027年预计入市四宗R2二类居住用地，建筑规模约22.78万㎡，一宗B1商业用地，建筑规模约0.99万㎡，两宗F3其他类多功能用地，建筑规模约8.05万㎡；2028年预计入市三宗R2二类居住用地，建筑规模约11.1万㎡，四宗F3其他类多功能用地，建筑规模约13.89万㎡。

表3-2 土地入市出让计划表

单位：公顷/万㎡

入市时间	地块编号	用地性质(代码)	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）
2026年	FZX-0902-6005	R2_二类居住用地	5.52	13.81
2026年	FZX-0902-6007	R2_二类居住用地	4.8	11.05

2027 年	FZX-0902-6001	R2 二类居住用地	2.6	5.51
2027 年		B1 商业用地		0.99
2027 年	FZX-0902-6002	R2_二类居住用地	1.9	4.74
2027 年	FZX-0902-6004	R2_二类居住用地	0.9	2.06
2027 年	FZX-0902-6017	R2_二类居住用地	4.55	10.47
2027 年	FZX-0902-6013	F3_其他类多功能用地	1.02	2.56
2027 年	TZ02-0301-2002	F3_其他类多功能用地	3.66	5.49
2028 年	TZ02-0301-1001	F3_其他类多功能用地	3.97	5.95
2028 年	TZ02-0301-1002	F3_其他类多功能用地	1.33	2
2028 年	TZ02-0301-1006	F3_其他类多功能用地	2.05	3.08
2028 年	TZ02-0301-1007	F3_其他类多功能用地	1.9	2.86
2028 年	TZ02-0301-3005	R2_二类居住用地	2.88	6.33
2028 年	TZ02-0301-3007	R2_二类居住用地	0.46	0.93
2028 年	TZ02-0301-3012	R2_二类居住用地	1.92	3.84
总计	-	-	39.46	81.67

二、土地出让单价

（一）近三年经营性用地出让市场情况

通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2024年成交3宗土地主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积17.2568万㎡；2025年成交3宗土地，主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积21.3035万㎡；2026年成交4宗土地，主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积22.2244万㎡。

梳理全区近三年经营性用地出让情况，R2二类居住用地楼面地价均价约25,000元/㎡，F3其他类多功能用地9,900

元/㎡。参考案例详见下表 3-3 2024-2026 年通州区可参考的成交地块信息。

表 3-3 2024-2026 年通州区可参考的成交地块信息

单位：万元

序号	项目名称	成交日期	地上建筑规模（㎡）		成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/㎡）
			R2	B1/F3		
1	北京市通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-0302-6016 地块	2026 年 6 月 23 日	33,754		102,170	30,269
2	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块	2026 年 4 月 8 日		11,804	9,260	7,845
3	北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6031、FZX-0703-6032 地块	2026 年 4 月 2 日	89,318		176,900	19,806
4	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目 FZX-0703-6002 地块	2026 年 2 月 3 日	87,368		156,200	17,878
5	北京市通州区老城平房棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-0302-6017 地块	2025 年 11 月 27 日	54,428		124,800	22,929
6	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 地块	2025 年 10 月 28 日		71,783	93,950	13,088
7	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块	2025 年 4 月 8 日	86,824		270,820	31,192
8	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 FZX-0202-6025 地块	2024 年 11 月 5 日	47,379		119,600	25,243
9	通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6001 地块	2024 年 10 月 23 日	34,704		99,200	28,585
10	北京城市副中心 1202 街区 FZX-1202-0074 地块	2024 年 9 月 11 日		90,485	80,900	8,941

（二）地价预估情况

采用基准地价系数修正法和剩余法预测并结合项目经营性用地入市时序，R2 二类居住用地楼面熟地价为 12,500 元/㎡，F3 其他类多功能用地楼面熟地价为 7,700 元/㎡。

（三）土地入市熟地价

考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，结合当前土地市场供需关系及区域功能布局，确定市场法和其他方法的权重分别为 60%和 40%，预测 2026 本项目入市地块成交价格：R2 二类居住用地约为 20,000 元/㎡，F3 其他类多功能用地约为 9,000 元/㎡。后续价格R2 二类居住用地按每年上浮 10%，F3 其他类多功能用地单价不变测算。

三、土地出让收入

综上，本项目经营性 R2 二类居住用地、B1 商业/F3 多功能用地，总计销售收入 1,471,130 万元，扣除比例为 8%的市级分享支出 117,691 万元后土地出让实际回笼资金 1,353,439 万元。项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息。

表 3-4 本项目土地出让收入

单位：万元

入市时间	地块编号	用地代码	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	收入单价（元/㎡）	预计可回笼资金（万元）
2026 年	FZX-0902-6005	R2	5.52	**13.81**	20,000	276,200
2026 年	FZX-0902-6007	R2	4.8	**11.05**	20,000	221,000
2027 年	FZX-0902-6001	R2	2.6	**5.51**	22,000	121,220

入市时间	地块编号	用地代码	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	收入单价（元/㎡）	预计可回笼资金（万元）
2027 年		B1		**0.99**	9,000	8,910
2027 年	FZX-0902-6002	R2	1.9	**4.74**	22,000	104,280
2027 年	FZX-0902-6004	R2	0.9	**2.06**	22,000	45,320
2027 年	FZX-0902-6017	R2	4.55	**10.47**	22,000	230,340
2027 年	FZX-0902-6013	F3	1.02	**2.56**	9,000	23,040
2027 年	TZ02-0301-2002	F3	3.66	**5.49**	9,000	49,410
2028 年	TZ02-0301-1001	F3	3.97	**5.95**	9,000	53,550
2028 年	TZ02-0301-1002	F3	1.33	**2.00**	9,000	18,000
2028 年	TZ02-0301-1006	F3	2.05	**3.08**	9,000	27,720
2028 年	TZ02-0301-1007	F3	1.9	**2.86**	9,000	25,740
2028 年	TZ02-0301-3005	R2	2.88	**6.33**	24,000	151,920
2028 年	TZ02-0301-3007	R2	0.46	**0.93**	24,000	22,320
2028 年	TZ02-0301-3012	R2	1.92	**3.84**	24,000	92,160
总计	-	-	**39.46**	**81.67**	-	**1,471,130**

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-5 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		
		2026 年	2027 年	2028 年
1	土地出让收入	497,200	582,520	391,410
小计		**497,200**	**582,520**	**391,410**
合计		1,471,130		

第四章　项目运营支出分析

本项目作为城中村改造项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。预计2026年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，本项目共计扣减成本70,991万元。具体如下:

一、农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法>》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，根据表3-2土地入市出让计划表可知用地面积39.46公顷，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

二、国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用5%进行计提计算。

三、农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

四、教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

五、保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的文件规定，保障性安居工程资金按照土地出让收益10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为70,991万元。具体如下表所示:

表 4-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）	分年度的计提各类政策性资金		
			2026 年	2027 年	2028 年
1	农业土地开发资金	2,566	671	952	943
2	国有土地收益基金	67,672	22,871	26,796	18,005
3	农田水利建设资金	251	85	99	67
4	教育资金	251	85	99	67
5	保障性安居工程资金	251	85	99	67
合计		70,991	23,797	28,045	19,149

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，本项目收入合计 1,471,130 万元，扣减市级分享支出 117,691 万元及计提的各项政策性资金（基金）70,991 万元共计 188,682 万元后，可用于还本付息的资金为 1,282,448 万元。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	分年收益			合计
	2026 年	2027 年	2028 年	
一、收入	**497,200**	**582,520**	**391,410**	**1,471,130**
1.1 土地出让收入	497,200	582,520	391,410	1,471,130
二、支出	**63,573**	**74,647**	**50,462**	**188,682**
2.1 市级分享支出	39,776	46,602	31,313	117,691
2.2 相关基金计提	23,797	28,045	19,149	70,991
三、收益	**433,627**	**507,873**	**340,948**	**1,282,448**

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 540,900 万元，其中已发行 352,000 万元，具体发行情况如下：

2025 年 6 月 27 日，2025 年北京市政府专项债券（二十

三期）发行146,300万元，债券期限3年，中标利率1.45%；

2025年12月29日，2025年北京市政府专项债券（三十七期）发行204,000万元，债券期限3年，中标利率1.53%；

2026年2月9日，2026年北京市政府专项债券（二期）发行19,500万元，期限3年，中标利率为1.44%（以2026年8月1日为债券资金调整日调减本项目17,800万元至“通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目”）。

本次申请26,100万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

2027年计划申请162,800万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

综上，应偿还专项债本金和利息合计565,434万元（含本金540,900万元，利息24,534万元）分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调整	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	2025 年	-	350,300		-	350,300	1.45%、1.53%	-	-
2	2026 年	350,300	45,600	-17,800	-	378,100	1.44%、1.52%	5,242	5,242
3	2027 年	378,100	162,800		-	540,900	1.52%	5,783	5,783
4	2028 年	540,900	-		350,300	190,600		8,138	358,438
5	2029 年	190,600	-		27,800	162,800		2,896	30,696
6	2030 年	162,800	-		162,800	-		2,475	165,275
合计		-	558,700	-17,800	540,900	-	-	24,534	565,434

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用其他市场化融资（即专项借款资金）454,075 万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资 454,075 万元（已全部到位），具体如下：

①2024 年 12 月借款金额 817 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，借款利率按 2.19%测算（2024 年 12 月利率 2.54%，从 2025 年 1 月 1 日起利率按 2.19%），利息按季度支付，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 6 月偿还本金 100 万元；2029 年 12 月偿还本金 717 万元）。

②2024 年 12 月借款 2,189 万元，期限为 5 年，即 2024 年 12 月至 2029 年 12 月，借款利率按 2.19%测算，利息按季度支付，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中 2029 年 6 月偿还本金 500 万元；2029 年 12 月偿还本金 1,689 万元）。

③2025 年 3 月借款金额 201 万元，期限为 5 年，即 2025 年 3 月至 2030 年 3 月，借款利率按 2.19%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（其中 2029 年 9 月偿还本金 50 万元；2030 年 3 月偿还本金 151 万元）。

④2025 年 5 月借款 300,000 万元，期限 5 年，即 2025 年 5 月至 2030 年 5 月，借款利率按 2.19%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10,000 万元，在 2030 年 5 月 12 日偿还 290,000 万元）。

⑤2025 年 5 月借款 100,000 万元，期限 5 年，即 2025 年 5 月至 2030 年 5 月，借款利率按 2.19%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10,000 万元，在 2030 年 5 月 19 日偿还 90,000 万元）。

⑥2025 年 12 月借款金额 43,715 万元，期限 5 年，即 2025 年 12 月至 2030 年 12 月，借款利率按 2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2029 年 9 月偿还 10,000 万元，2030 年 12 月偿还 33,715 万元）。

⑦2025 年 12 月借款金额 2,281 万元，期限 5 年，即 2025 年 12 月至 2030 年 12 月，借款利率按 2.51%测算，利息按季

度支付，本金分两次偿还（2029 年 9 月偿还 1,000 万元，2030 年 12 月偿还 1,281 万元）。

⑧2026 年 6 月借款金额 2,408 万元，期限 5 年，即 2026 年 6 月至 2031 年 6 月，借款利率按 2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2030 年 9 月偿还 1,000 万元，2031 年 3 月偿还 1,408 万元）。

⑨2026 年 6 月借款金额 2,464 万元，期限 5 年，即 2026 年 6 月至 2031 年 6 月，借款利率按 2.51%测算，利息按季度支付，本金分两次偿还（2030 年 9 月偿还 1,000 万元，2031 年 6 月偿还 1,464 万元）。

综上，应偿还市场化融资本金和利息合计 503,218 万元（含本金 454,075 万元，利息 49,143 万元）。分年度还本付息明细如下：

表 5-3 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

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
2024 年	-	817	-	817	2.54%	-	-
2025 年	817	448,386	-	449,203	2.19%、2.51%	4,450	4,450
2026 年	449,203	4,872	-	454,075	2.51%	10,055	10,055
2027 年	454,075		-	454,075		10,107	10,107
2028 年	454,075	-	-	454,075		10,107	10,107
2029 年	454,075	-	34,056	420,019		9,928	43,984
2030 年	420,019	-	417,147	2,872		4,459	421,606

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
2031 年	2,872	-	2,872			36	2,908
合计	-	454,075	454,075	-	-	49,143	503,218

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

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2025 年	-	-	-	-	是
2	2026 年	433,627	-	5,242	5,242	
3	2027 年	507,873	-	5,783	5,783	
4	2028 年	340,948	350,300	8,138	358,438	
5	2029 年	-	27,800	2,896	30,696	
6	2030 年	-	162,800	2,475	165,275	
合计		1,282,448	540,900	24,534	565,434	
本息覆盖倍数		2.27				

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 2.27 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	是否年度平衡
2025 年	-	-	-	4,450	是
2026 年	433,627	5,242	428,385	10,055	
2027 年	507,873	5,783	502,090	10,107	
2028 年	340,948	358,438	-17,490	10,107	
2029 年	-	30,696	-30,696	43,984	
2030 年	-	165,275	-165,275	421,606	
2031 年	-	-	-	2,908	
2032 年	-	-	-	-	
合计数	1,282,448	565,434	717,014	503,218	
本息覆盖倍数	1.42				

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.42 倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

（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 1,282,448 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 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 1,282,448 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	1,282,448
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	1,305,038
（一）土地储备专项债券资金	C	540,900
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	24,534
（三）其他财政预算资金	E	739,604
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	1,305,038
（一）土地储备成本	G=H+I+J	1,280,504
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	788,975
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	343,504
3.其他支出	J=AS+...+AV	148,025
（二）土地储备专项债券付息	K	24,534
四、结转下年资金	L=B-F	-
五、土地储备专项债券还本	M	540,900
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	741,548
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	-22,590
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A	0.42

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1.20倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为2.27倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.42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。

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

本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。副中心东部发展联络带（春明路）作为副中心重要交通廊道，带动副中心与顺义、大兴以及河北的联动发展。春明路规划路由南北贯穿本项目 4 个村庄，亟需加快推进区域随道路建设搬迁。本项目紧邻行政办公区，横跨副中心和外围乡镇用地，且处在通州区边缘地带，是实施潮白河国家级植物园首期建设的核心区域。亟需实施村庄搬迁实现副中心规划中的生态绿环格局，实现副中心与外围拓展区的统筹协调发展。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于城中村改造领域，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，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。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，项目具有良好的公益性。

本项目总投资1,305,038万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目可偿债净收益为1,282,448万元，预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.20倍，项目收益性较好。因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资合规性

本项目属于城中村改造领域，为2025年国家发展改革委、财政部支持的专项债券领域。

综上，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域，本项得分满分。

（二）项目成熟度

本项目的立项审批、实施单位的确定、实施方案已取得上级主管部门批复。其他相关手续如用地、环评、施工许可等正在积极推进办理中。因此，本项目基本建设程序尚未全部完成，需要进一步完善，本项扣1分。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源合规性

本项目总投资估算1,305,038万元，资金来源于专项借款454,075万元，财政资金310,063万元，专项债券540,900

万元。三种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规，故此项满分。

（二）资金到位可行性

1.资本金到位可行性

本项目使用财政资金和专项债券资金作为项目资本金，共计261,100万元（其中159,000万元财政资金，102,100万元专项债资金），依据项目工程建设进度按期投入，能够合理保障本项目资本金需求，故此项满分。

2.专项债券资金到位可行性

本项目计划申请专项债券总额540,900万元，已成功发行352,000万元，本次申请发行专项债券资金26,100万元，债券期限3年，2027年计划申请162,800万元，债券期限3年。本项目符合专项债券投向领域且项目收益与融资能够满足自求平衡，上述债券资金将限额内发行。因此，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性，故此项扣1分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。项目地块计划于2026年、2027年、2028年陆续完成出让。预计土地出让收入为1,471,130万元，考虑扣减市级分享支出117,691万元、相关基金计提70,991万元，则可用于偿还的预期收益为

1,282,448 万元。本项目专项债券本息为 565,434 万元，市场化融资本息为 503,218 万元，项目预期收益对本项目全部融资资金的本息覆盖倍数为 1.20 倍，能够实现资金平衡。

综上，项目收入预测具有一定的合理性，本项目成本处理方式合理，收益指标科学合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性，故该项扣 2 分。

五、债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。本项目债券存续期内项目收益 1,282,448 万元，专项债券本息为 565,434 万元，市场化融资本息为 503,218 万元，项目预期收益对全部融资资金的本息覆盖倍数为 1.20 倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理，故该项满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。项目建设内容与绩效目标相匹配，偿债计划总体可行。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素，可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和

资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化，故本项扣 2 分。

七、绩效目标设定及合理性

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。故本项扣 1 分。

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 93 分，总体意见为：予以支持。

八、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，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本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，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

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，项目单位准备充足自筹资金，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”。五是精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

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。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目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，通州区财政部门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。三是按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。四是密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。五是提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

四、压力测试

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目净收益波动进行压力分析，详见下表：

表 7-1 项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析		
	-5%	0%	5%
项目净收益	1,218,914	1,282,448	1,326,437
债券还本付息额	1,068,652	1,068,652	1,068,652
债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.24

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。若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

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规划和自然资源委员会通州分局名下。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，北京市规划和自然资源委员会通州分局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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

等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

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

第九章 其他需要说明的事项

无。