2026年北京市政府专项债券（四十二期）

通州区宋庄镇丁各庄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 ..... - 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 ..... - 4 -
九、项目投后管理 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 19 -
六、组合融资 ..... - 20 -
第三章 项目收入分析 ..... - 22 -
一、土地出让规模 ..... - 22 -
二、地价预估情况 ..... - 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 ..... - 37 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 42 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 44 -
一、项目实施的必要性、公益性和收益性 ... - 44 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 45 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 45 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 46 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 47 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 47 -
七、绩效目标合理性 ..... - 47 -
八、本年度债券需求评估 ..... - 47 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 49 -
第七章　项目风险控制 ..... - 50 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ... - 50 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ... - 51 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ... - 52 -
四、压力测试 ..... - 54 -
第八章　还款保障情况 ..... - 55 -
一、还款责任及保障 ..... - 55 -
二、项目资产管理 ..... - 56 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 56 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 58 -

第一章　项目概况

通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目总投资1,777,549万元，其中：计划申请专项债券总额835,200万元，已发行744,700万元。本批次新增发行58,500万元，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。2027年计划发行32,000万元。

一、项目基本信息

项目全称为通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2406-110112-04-01-641537，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110112-0005。

二、项目地点

项目建设地点为北京市通州区宋庄镇。项目四至分别是：东至规划春明西路东红线、西至六合村东边界、北至京榆旧线、南至通燕高速北红线。

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。截至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1638.77亿元，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

根据北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目建设规模、建设内容分别为：征收集体土地4210亩，拆除地上物建筑面积约64.17万㎡，建设市政基础设施涉及支路17.10公里，根据项目实际情况，计划建设安置房建筑面积约14.53万㎡，外购安置房源建筑面积为6.4万㎡。

根据北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号），本项目采用新建安置房和外购安置房方式予以安置，其中宋庄项目新建安置房地块调整为北侧两宗居住用地，南侧两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。

四、项目投资情况

本项目总投资1,777,549万元，其中工程费用193,138万元，占比11%；工程建设其他费用1,392,110万元，占比78%；预备费93,542万元，占比5%；建设期利息98,759万元，占比6%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金209,358万元，占比11.78%；专项债券资金835,200万元，占比46.99%；

其他市场化融资（即专项借款资金）732,991 万元，占比 41.24%。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，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，建设期60个月，自2024年6月至2029年6月。

2024年6月，启动前期手续办理，取得立项批复，一二片区完成征地、搬迁腾退工作，其余片区启动征地、搬迁腾退前期工作，安置房开工；

2025年，全面开展征地、搬迁腾退、安置房建设工作；

2026年，继续开展征地、搬迁腾退工作，年底安置房结构封顶；

2027年，基本完成征地、搬迁腾退工作，安置房交房入住；

2028年，征地、搬迁腾退工作扫尾，实现所有农民上楼；

2029年，实现所有经营性土地均达到入市条件。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2024年6月15日，北京市通州区发展改革委下发《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕47号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕

51号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕48号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕52号）、《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕50号）、《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕49号），同意项目建设。

2. 规划方案批复。2024年3月23日，项目规划综合实施方案《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》已完成公示，5月6日已报送党工委，5月9日已通过市级技审会，2024年6月26日已获批。

3. 实施方案批复。《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施方案》已报送通州区人民政府，2024年6月获得审批。

4. 相关会议纪要。北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡本项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。

5. 稳评批复。2024 年 9 月 1 日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于〈通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2024〕50 号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2024 年 12 月 13 日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2024〕70 号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025 年 8 月 22 日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕24 号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025 年 8 月 22 日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕25 号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025 年 9 月 2 日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕26 号），原则上同意，并以“低风险等

级”的整体评价在政法委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕27号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。

6. 开工令。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包1标段工程开工令》。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包2标段工程开工令》。

综上，通州区宋庄镇丁各庄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

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。资金来源如包含配套融资，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单位名下。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和改革委员会《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕47号），《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕51号），《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕48号），《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕52号），《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕50号），《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕49号），下同），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和室外工程，市政基础设施建设费用。工程费用合计193,138万元。

（1）安置房建设、室外工程费用。本项目安置房建设、室外工程费用103,193万元。

表2-1 安置房建设和室外工程费用表

单位：万元

序号	项目名称	基数（万㎡）	取费标准	金额（万元）	备注
一	建安费	14.53	5,100	103,193	-
（一）	安置房建安费	14.53	6,252	90,842	最终以实际发生，并经审计和政府部门认定费用为准
1	土建工程	14.53	2,600	37,778	基础工程、结构工程
2	安装工程	14.53	1,743	25,326	给排水、暖通、照明、消防、变配电、弱电、燃气、太阳能热水、电梯
3	装饰工程	14.53	1,500	21,795	-
4	产业化增量成本	14.53	409	5,943	参照《关于确认保障性住房实施住宅产业化增量成本的通知》
（二）	室外工程	-	-	12,351	-
1	道路工程	14.53	80	1,162	-
2	室外管线	14.53	620	9,009	采暖、燃气、室外电气及高低压、给水、雨污水、智能化、园林景观

序号	项目名称	基数（万㎡）	取费标准	金额（万元）	备注
3	绿化工程	4.36	500元/㎡	2,180	暂按绿化率30%，绿化面积500元/㎡
合计	建安费用	-	-	103,193	-

（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89,945万元。市政基础设施建设主要包括道路工程，项目涉及支路17.10公里，暂按4,000万元/公里估算，估算68,400万元。电力接入工程费用以建筑规模为基数，按照居住200元/㎡，商办330元/㎡，公服330元/㎡为标准，估算21,545万元。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，包括编制实施方案编制费、项目建议书（代可研）、用地普测及拨地钉桩、勘测定界、权属测绘费、验收测绘等，地质灾害评估、交通影响评估、环境影响评估、考古勘探及挖掘、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20,477万元，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。征地费用包含征地补偿费（包括土地补偿费、青苗及其他附着物补偿费）、安置补助费、征地相

关税费及征地不可预见费。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区片价 30 万元/亩进行测算，安置补偿费劳动力 50 万元/人、一般超转人员 300 万元/人进行测算，青苗及其它土地附着物补偿按市场水平测算，征地相关税费依据相关文件估算，征地不可预见费按照 5%预估，总费用共计 635,966 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）房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用。房屋腾退补偿及相关费用（核减安置房建设和室外工程建安费后）。本项目房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用共计 520,714 万元，其中宅基地拆迁成本约 475,670 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（安置房前期工程费、勘察费、设计费、工程监理、测绘费、水土保持方案编制费、交通影响评价、招标代理费、竣工图编制费、工程咨询、工程检测、节能报告、样板间建设、临时设施费、污染物调查、环境影响评价、稳定性风险评价、地下管线、构筑物拆改及保护、房产测绘及产权登记办理、环保税、建

设单位管理费）。其他费用共计59,753万元。最终以实际发生并经审计和政府部门认定的结果为准。

（5）外购安置房费用。本项目外购房源约6.4万㎡，单价约2.3万—2.7万元/㎡，本项目外购安置房单价按照24,250元/㎡计算，经测算外购安置房费用约155,200万元。

综上，本项目工程其他费合计1,392,110万元。

3.预备费

本项目预备费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、征地费税和其他费用之和为基数，按5%计算；征收（拆迁）不可预见费以集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费和市政、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前期工程费、建安费、其他费用和建设单位管理费之和为基数，按3%计算。共计预备费93,542万元。

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2.45%利率，3年期估算。财务费用98,759万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,777,549万元，项目投资估算明细如下所示。

表2-2项目投资估算总表

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
一	**工程费用**	**193138**	**是**	-	-	-
1	安置房-建安费	103193	-	-	-	-
1.1	安置房建安费	90842	-	万㎡	14.53	6252
1.1.1	土建工程	37778	-	万㎡	14.53	2600
1.1.2	安装工程	25326	-	万㎡	14.53	1743
1.1.3	装饰工程	21795	-	万㎡	14.53	1500
1.1.4	产业化增量成本	5943	-	万㎡	14.53	409
1.2	室外工程	12351	-	-	-	-
1.2.1	道路工程	1162	-	万㎡	14.53	80
1.2.2	室外管线	9009	-	-	14.53	620
1.2.3	绿化工程	2180	-	-	4.36	500元/㎡
2	市政基础设施建设费用	89945	-	-	-	-
2.1	市政基础设施建设费	68400	-	-	17.1	4000万元/公里
2.2	电力接入工程费用	21545	-	-	-	-
2.2.1	居住	8786	-	-	43.93	200元/㎡
2.2.2	商办	6023	-	公顷	18.25	330元/㎡
2.2.3	公服	6736	-	公顷	20.41	330元/㎡
二	**工程建设其他费用**	**1392110**	**是**	-	-	-
1	前期费用	20477	-	-	-	-
1.1	实施方案编制费	198	-	-	-	-

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
1.2	项目建议书（代可研）编制费	180	-	-	-	-
1.3	测绘费	1936	-	公顷	387.01	5 元/㎡
1.4	编制地质灾害评估费	599	-	公顷	387.01	1.55 元/㎡
1.5	编制交通影响评估费	244	-	公顷	163.05	1.50 元/㎡
1.6	考古勘探及发掘费	15015	-	公顷	314.42	47.7 万元/公顷
1.7	涉水事项论证费用	774	-	公顷	387.01	2.0 万元/公顷
1.8	实施单位招标代理服务费	120	-	-	-	-
1.9	其他费用	1346	-	-	-	-
1.9.1	规划综合实施方案编制费（含市政）	813	-	公顷	387.01	2.1 万元/公顷
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	293	-	-	-	-
1.9.4	土壤剥离方案编制费	120	-	-	-	-
1.10	稳定性风险评价	65	-	-	-	-
2	征地补偿及相关费用	635966	-	-	-	-
2.1	土地补偿费	126290	-	亩	4210	30 万元/亩
2.2	安置补助费	479150	-	-	-	-
2.2.1	劳动力安置补助费	60050	-	人	1201	50 万元/人
2.2.2	一般超转人员安置补助费	419100	-	人	1397	300 万元/人
2.3	青苗补偿费	1991	-	人	569	3.5 万元/亩
2.4	征地费税	28127	-	-	-	-
2.4.1	耕地占用税	5163	-	公顷	114.74	45 元/㎡
2.4.2	耕地开垦费	10241	-	公顷	569	18 万元/公顷

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
2.4.3	森林植被恢复费	12723	-	公顷	42.41	300 元/m²
2.5	其他	408	-	-	-	-
2.5.1	土地征收成片开发方案编制费	228	-	-	-	-
2.5.2	社会稳定风险评估报告编制费	180	-	-	-	-
3	房屋腾退补偿及相关费用	520714	-	-	-	-
3.1	宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用	475670	-	-	-	-
3.2	房屋征收（拆迁）管理费	18388	-	-	-	-
3.3	市政、公共设施拆迁移改费	26656	-	-	-	-
4	拆迁其他相关费用	51057	-	-	-	-
5	安置房-工程建设其他费	163896.46	-	-	-	-
5.1	安置房-前期工程费	5309.46	-	-	-	-
5.1.1	勘察费	246	-	设计费	-	25%
5.1.2	设计费	2459	-	工程费用	-	插额法取值
5.1.3	工程监理	1545	-	工程费用	-	插额法取值
5.1.4	测绘费	40.35	-	总用地面积	-	3 元/m²
5.1.5	水土保持方案编制费	70	-	-	-	-
5.1.6	交通影响评价	0	-	-	-	-
5.1.7	招标代理费	75.87	-	-	-	插额法取值
5.1.8	竣工图编制费	247	-	-	-	-
5.1.9	工程咨询	100	-	-	-	-

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
5.1.10	工程检测	116.24	-	-	-	-
5.1.11	节能报告	40	-	-	-	-
5.1.12	样板间建设	150	-	-	-	-
5.1.13	临时设施费	100	-	-	-	-
5.1.14	污染物调查	60	-	-	-	-
5.1.15	环境影响评价	40	-	-	-	-
5.1.16	稳定性风险评价	20	-	-	-	-
5.2	安置房-其他费用	1217	-	-	-	-
5.2.1	地下管线、构筑物拆改及保护	500	-	-	-	-
5.2.2	房产测绘及产权登记办理	63	-	-	-	-
5.2.3	环保税	654	-	-	-	-
5.3	建设单位管理费	2170	-	-	-	-
5.4	外购安置房费用	155200	-	-	-	-
三	**基本预备费**	**93542**	**-**	**-**	**-**	**-**
1	征地不可预见费	31799	-	-	-	-
2	征收（拆迁）不可预见费	57316	-	-	-	-
3	安置房建设不可预见费	4427	-	-	-	-
四	**工程建设投资**	**1678790**	**-**	**-**	**-**	**-**
五	**建设期利息**	**98759**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目总投资合计		**1777549**	**-**	**-**	**-**	**-**

五、资金筹措

本项目总投资估算1,777,549万元。从资金来源看，计划使用财政资金209,358万元，占比11.78%；专项债券资金835,200万元，占比46.99%；其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，占比41.24%。以上合计1,777,549万元。

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	合计数	各类型占比
专项借款资金	71,991	661,000	—	—	—	732,991	41.24%
财政资金	1,722	28,704	12,641	83,145	83,146	209,358	11.78%
专项债券	455,000	289,700	58,500	32,000	—	835,200	46.99%
合计	528,713	979,404	71,141	115,145	83,146	1,777,549	100%
分年度占比	29.74%	55.10%	4.00%	6.48%	4.68%	100.00%	—

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为城中村改造项目，资金来源明晰。资本金比例符合城中村项目最低资本金比例。项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计355,600万元，其中98,000万元财政资金，257,600万元专项债资金，资本金比例为20%。资金来源符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

六、组合融资

本项目计划使用政府专项债券、财政资金和专项借款资金，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。

本项目关于组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资 1,568,191 万元。其中专项债券资金 835,200 万元，其他市场化融资（即专项借款资金）732,991 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总额835,200万元，2024年北京市政府专项债券(十六期)成功发行350,000万元；2024年使用专项债调增资金105,000万元（来源于2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增资金 44,300万元;2024年北京市政府专项债券(二十四期)调增资金60,700万元);2025年使用专项债调增资金58,200万元(来源于2025年北京市政府专项债券（八期）调增47,200万元，2025年北京市政府专项债券（十七期）调增11,000万元);2025年北京市政府专项债券（二十三期）发行95,500万元;2025年北京市政府专项债券（三十七期）发行175,700万元,调减39,700万元。

本次新增发行58,500万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的3年期国债收益率并上浮25个基点为

1.52%，假定此次发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计61,168万元（含本金58,500万元，利息2,668万元）。

2027年计划发行32,000万元。

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、安置房建设及外购安置房源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）732,991万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资732,991万元，其中：①2024年借款71,991万元；②2025年6月借款300,000万元；③2025年6月借款100,000万元；④2025年7月借款80,000万元；⑤2025年8月借款140,000万元；⑥2025年12月借款41,000万元。

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、安置房建设及外购安置房源等。

第三章　项目收入分析

本项目收益来源于土地出让收益和外购安置房销售收入两部分。债券存续期内，预计可实现土地出让收入2,258,250万元，包括：已上市交易地块成交收入165,460万元，未入市地块预计收入2,092,790万元。外购安置房剩余房源销售预计可回笼资金72,587万元。

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	2,258,250
2	外购安置房剩余房源销售收入	72,587

一、土地出让规模

截至目前，本项目范围内规划可入市资源，包括用地面积规模约54.89万㎡。其中：2025年，可供应一宗居住出让用地面积4.85万㎡；2026年，可供应三宗居住一宗商业三宗多功能，出让用地面积19.20万㎡；2027年，可供应三宗居住，出让用地面积9.48万㎡；2028年，可供应三宗居住，出让用地面积9.90万㎡；2029年，可供应一宗居住四宗多功能，出让用地面积11.46万㎡。

表 3-2 土地入市出让计划表

单位：公顷/万㎡

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）
2025 年	FZX-0703-6002	R2	4.85	8.74
2026 年	FZX-0703-6001	B1	0.98	1.18
	FZX-0704-6016	F3	1.9	4.18
	FZX-0704-6018	F3	2.2	4.83
	FZX-0704-6023	R2	2.45	5.64
	FZX-0704-6024	R2	4.02	9.25
	FZX-0704-6026	F3	4.6	10.11
	FZX-0703-6026	R2	3.05	7.02
2027 年	FZX-0703-6014	R2	2.56	6.41
	FZX-0703-6028	R2	3.59	8.26
	FZX-0703-6024	R2	3.33	7.66
2028 年	FZX-0704-6007	R2	2.28	5.23
	FZX-0704-6010	R2	3.68	8.47
	FZX-0704-6029	R2	3.94	9.07
2029 年	FZX-0704-6035	F3	3.54	8.84
	FZX-0704-6036	R2	3.24	7.12
	FZX-0703-6011	F3	0.48	1.2
	FZX-0703-6029	F3	2.7	6.2
	FZX-0704-6004	F3	1.5	4.2
小计			54.89	123.61

说明：北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。不

存在用于统筹其他项目的情形。

二、地价预估情况

（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㎡。

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（平方米）			成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/平方米）
			小计	R2二类居住用地	商业/F3多功能用地		
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R2二类居住用地	2026/6/23	33754	33754	-	102,170	30269
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B1商业用地	2026/4/8	11804	-	11804	9,260	7845

3	北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6031、FZX-0703-6032 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2026/4/2	89318	89318	-	176,900	19806
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 R2 二类居住用地	2026/2/3	87368	87368	-	156,200	17878
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 R2 二类居住用地	2025/11/27	54428	54428	-	24,720	22929
6	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 地块 F3 其他类多功能用地	2025/10/28	71783	-	71783	93,950	13087
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 R2 二类居住用地	2025/4/8	86824	86824	-	270,820	31192
8	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 FZX-0202-6025 地块 R2 二类居住用地	2024/11/5	47379	47379	-	119,600	25243
9	通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6001 地块 R2 二类居住用地国有建设用地	2024/10/23	34704	34704	-	99,200	28584
10	北京城市副中心 1202 街区 FZX-1202-0074 地块 F3 其他类多功能用地	2024/9/11	90485	-	90485	80,900	8941

（二）地价预估情况

采用基准地价系数修正法和剩余法预测，R2 二类居住用地楼面熟地价为 15,000 元/㎡，F3 其他类多功能用地楼面熟地价为 10,000 元/㎡。

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 10,000 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 75%和 25%，预测本项目入市地块成交价格：R2 二类居住用地约为 22,500 元/㎡，F3 其他类多功能用地约为 10,000 元/㎡。实际收入测算按R2 二类居住用地土地入市时序及地块区位优势每年做细微调整，F3 其他类多功能用地单价不变。

三、土地出让收入

综上，本项目经营性R2二类居住用地、F3多功能用地、B1商业用地入市，总计销售收入2,258,250万元，扣除比例为8%的市级分享支出180,660万元后，土地出让实际回笼资金2,077,590万元。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

序号	入市时间	规综方案地块编号	规划性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	单价(元/㎡)	预计可回笼资金(万元)
1	2025 年 12 月	FZX-0703-6002	R2	4.85	8.74	17872	156,200
2	2026 年 3 月	FZX-0703-6001	B1	0.98	1.18	7847	9,260
3	2026 年 10 月	FZX-0704-6016	F3	1.90	4.18	9000	37,620
4	2026 年 10 月	FZX-0704-6018	F3	2.20	4.83	9000	43,470
5	2026 年 10 月	FZX-0704-6023	R2	2.45	5.64	19000	107,160
6	2026 年 12 月	FZX-0704-6024	R2	4.02	9.25	21500	198,875
7	2026 年 12 月	FZX-0704-6026	F3	4.60	10.11	10000	101,100
8	2026 年 12 月	FZX-0703-6026	R2	3.05	7.02	21500	150,930
9	2027 年 6 月	FZX-0703-6014	R2	2.56	6.41	23500	150,635
10	2027 年 6 月	FZX-0703-6028	R2	3.59	8.26	23500	194,110
11	2027 年 6 月	FZX-0703-6024	R2	3.33	7.66	23500	180,010
12	2028 年 6 月	FZX-0704-6007	R2	2.28	5.23	24000	125,520
13	2028 年 6 月	FZX-0704-6010	R2	3.68	8.47	24000	203,280
14	2028 年 6 月	FZX-0704-6029	R2	3.94	9.07	24000	217,680
15	2029 年 5 月	FZX-0704-6035	F3	3.54	8.84	10000	88,400
16	2029 年 5 月	FZX-0704-6036	R2	3.24	7.12	25000	178,000
17	2029 年 5 月	FZX-0703-6011	F3	0.48	1.20	10000	12,000
18	2029 年 5 月	FZX-0703-6029	F3	2.70	6.20	10000	62,000
19	2029 年 5 月	FZX-0704-6004	F3	1.50	4.20	10000	42,000
外购安置房剩余房源销售款						/	72,587
合计				**54.90**	**123.60**	**/**	**2,330,837**

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。2025 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，土地入市当年如涉及相关基金需计提，则作为土地出让成本，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/m²，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的计提比例为 5%。

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）共计约107,446万元。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	分年度的计提各类政策性资金				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	农业土地开发资金	3,567	315	1,124	739	643	746
2	国有土地收益基金	103,879	7,185	28,097	25,869	25,138	17,590
3	农田水利建设资金	-	-	-	-	-	-
4	教育资金	-	-	-	-	-	-
5	保障性安居工程资金	-	-	-	-	-	-
合计		**107,446**	**7,500**	**29,221**	**26,608**	**25,781**	**18,336**

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，在债券存续期内，本项目收入合计2,330,837万元，扣减市级分享支出180,660万元、计提的各项政策性资金（基金）107,446万元、外购安置房销售税金6,413万元，可用于还本付息的资金为2,036,318万元。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	分年度收益					合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
一、收入	156,200	610,795	562,375	546,480	454,987	2,330,837
1.1 土地出让收入	156,200	610,795	562,375	546,480	382,400	2,258,250
1.2 外购安置房剩余房源销售收入	-	-	-	-	72,587	72,587
二、支出	19,996	78,085	71,598	69,499	55,341	294,519
2.1 市级分享收入	12,496	48,864	44,990	43,718	30,592	180,660
2.2 相关基金计提	7,500	29,221	26,608	25,781	18,336	107,446
2.3 税金	-	-	-	-	6,413	6,413
三、收益	136,204	532,710	490,777	476,981	399,646	2,036,318

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835,200万元，其中已发行744,700万元，具体发行情况如下：

2024年已发行455,000万元，其中：2024年北京市政府专项债券(十六期）已发行350,000万元，期限3年，中标利率1.55%;2024年使用专项债调增资金105,000万元(来源于 2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增资金44,300 万元，期限 5 年，中标利率1.78%; 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）调增资金60,700 万元，期限5年，中标利率1.89%，调增资金以2024年12月18日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从 2024 年12月18日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关）。

2025年已取得专项债券资金289,700万元，其中：2025年使用专项债调增资金58,200万元（调增资金来源：2025年北京市政府专项债券（八期）调增47,200万元，期限5年，中标利率1.51%; 2025年北京市政府专项债券(十七期）调增11,000万元，期限30年，中标利率1.87%，该30年期债券为每半年支付一次利息，到期后一次性还本），使用调增资金利息支付起算日从2025年6月18日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。2025年北京市政府专项债券（二十三期）已发行95,500万元，期限3年，中标利率1.45%;2025年北京市政府专项债券(三十七期)已成功发行175,700万元，期限3年，中标利率为1.53%，2026年调减39,700万元。

本次申请发行政府专项债券融资58,500万元，期限三

年，按2026年10月20日前五日均值测算的3年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定此次发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计61,168万元（含本金58,500万元，利息2,668万元）。

2027年计划发行政府专项债券融资32,000万元，期限三年，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%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计33,458万元（含本金32,000万元，利息1,458万元）。

综上，应偿还专项债本金和利息合计884,223万元（含本金835,200万元，利息49,023万元）。专项债汇总情况如下表所示：

表5-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期调整	本期偿还本金	期末本金	应付利息合计	还本付息合计
2024年	-	350,000	105,000	-	455,000		-
2025年	455,000	329,400	-39,700	-	744,700	7,051	7,051
2026年	744,700	58,500	-	-	803,200	11,787	11,787
2027年	803,200	32,000	-	350,000	485,200	12,325	362,325
2028年	485,200	-	-	231,500	253,700	7,386	238,886
2029年	253,700	-	-	163,500	90,200	3,920	167,420
2030年	90,200	-	-	79,200	11,000	1,405	80,605
2031年	11000	-	-	-	11,000	206	206

年度	期初本金	本期新增	本期调整	本期偿还本金	期末本金	应付利息合计	还本付息合计
2032 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2033 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2034 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2035 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2036 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2037 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2038 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2039 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2040 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2041 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2042 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2043 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2044 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2045 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2046 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2047 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2048 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2049 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2050 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2051 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2052 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2053 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2054 年	11000	-	-	-	11,000	206	206
2055 年	11000	-	-	11,000	-	206	11,206
合计	-	-	-	835,200	*	49,023	884,223

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）732,991 万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资 732,991 万元，其中：

2024 年借款 71,991 万元，期限为 5 年，利率计算：从提贷日（2024 年 10 月 22 日提贷 71,688 万元，2024 年 12 月 21 日提贷 303 万元）至 2024 年 12 月 31 日按 2.54%（一年期 LPR 下浮 56 个基点），从 2025 年 1 月 1 日起按 2.19%，遇 LPR 调整，利率按年调整（一年期 LPR 下浮 91 个基点），利息按季度支付，第五年开始还本（2029 年 6 月 21 日偿还 21,500 万元，2029 年 10 月 21 日偿还 50,188 万元；2029 年 6 月 21 日偿还 100 万元，2029 年 12 月 20 日偿还 203 万元）。

2025 年 6 月发生借款 300,000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，利息按季度支付，分两次还本（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）。

2025 年 6 月发生借款 100,000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，利息按季度支付，分两次还本（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）。

2025 年 7 月发生借款 80,000 万元，期限 5 年，借款利

率 2.19%，利息按季度支付，分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10,000 万元，在 2030 年 7 月 10 日偿还 70,000 万元）。

2025 年 8 月发生借款 140,000 万元，期限 5 年，借款利率 2.19%，利息按季度支付，分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10,000 万元，在 2030 年 7 月 31 日偿还 130,000 万元）。

2025 年 12 月发生借款 41,000 万元，期限 5 年，借款利率 2.51%，利息按季度支付，分两次还本（在 2029 年 9 月 21 日偿还 10,000 万元，在 2030 年 12 月 10 日偿还 31,000 万元），2026 年 8 月 20 日已还款 22,854 万元。

分年度还本付息明细如下：

表 5-4　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	应付利息	应付本息
2024 年		71,991		71,991	304	304
2025 年	71,991	661,000		732,991	9,411	9,411
2026 年	732,991	-	22,854	710,137	15,897	38,751
2027 年	710,137			710,137	15,610	15,610
2028 年	710,137			710,137	15,610	15,610
2029 年	710,137		121,991	588,146	15,028	137,019
2030 年	588,146		588,146		6,418	594,564
合计		**732,991**	**732,991**	*	**78,278**	**811,269**

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

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	136,204	-	7,051	7,051	是
2026 年	532,710	-	11,787	11,787	
2027 年	490,777	350,000	12,325	362,325	
2028 年	476,981	231,500	7,386	238,886	
2029 年	399,646	163,500	3,920	167,420	
2030 年		79,200	1,405	80,605	
2031 年			206	206	
2032 年			206	206	
2033 年			206	206	
2034 年			206	206	
2035 年			206	206	
2036 年			206	206	
2037 年			206	206	
2038 年			206	206	
2039 年			206	206	
2040 年			206	206	
2041 年			206	206	
2042 年			206	206	

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2043年			206	206	
2044年			206	206	
2045年			206	206	
2046年			206	206	
2047年			206	206	
2048年			206	206	
2049年			206	206	
2050年			206	206	
2051年			206	206	
2052年			206	206	
2053年			206	206	
2054年			206	206	
2055年		11,000	206	11,206	
合计数	2,036,318	835,200	49,023	884,223	
本息覆盖倍数	**2.30**				

本项目收入合计2,330,837万元，扣减市级分享支出180,660万元、计提的各项政策性资金（基金）107,446万元、外购安置房销售税金6,413万元，可用于还本付息的资金为2,036,318万元。拟偿还专项债券本息合计884,223万元。

综上，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2.30倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够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5-6 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	年度可否平衡
2024年	-	-	-	304	
2025年	136,204	7,051	129,153	9,411	
2026年	532,710	11,787	520,923	38,751	
2027年	490,777	362,325	128,452	15,610	
2028年	476,981	238,886	238,095	15,610	
2029年	399,646	167,420	232,226	137,019	
2030年	-	80,605	-80,605	594,564	
2031年	-	206	-206	-	
2032年	-	206	-206	-	
2033年	-	206	-206	-	
2034年	-	206	-206	-	
2035年	-	206	-206	-	
2036年	-	206	-206	-	
2037年	-	206	-206	-	
2038年	-	206	-206	-	
2039年	-	206	-206	-	
2040年	-	206	-206	-	是

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	年度可否平衡
2041 年	-	206	-206	-	
2042 年	-	206	-206	-	
2043 年	-	206	-206	-	
2044 年	-	206	-206	-	
2045 年	-	206	-206	-	
2046 年	-	206	-206	-	
2047 年	-	206	-206	-	
2048 年	-	206	-206	-	
2049 年	-	206	-206	-	
2050 年	-	206	-206	-	
2051 年	-	206	-206	-	
2052 年	-	206	-206	-	
2053 年	-	206	-206	-	
2054 年	-	206	-206	-	
2055 年	-	11,206	-11,206	-	
合计数	2,036,318	884,223	1,152,096	811,269	
本息覆盖倍数	1.42				

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益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。

综合以上两项，本项目预期收益 2,036,318 万元，专项债券与市场化融资本息合计 1,695,491 万元，本项目预期收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的整体覆盖倍数

为 1.20 倍。能够合理保障偿还专项债券和市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（三）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。本项目收入合计 2,330,837 万元，扣减市级分享支出 180,660 万元、计提的各项政策性资金（基金）107,446 万元、外购安置房销售税金 6,413 万元，可用于还本付息的资金为 2,036,318 万元。用于偿还专项债券本息后，剩余用于偿还市场化融资本息的资金，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。项目实施主体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。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

序号	收支类别	公式	金额
1	**一、评估国有土地使用权出让收入**	A=M+N	1,970,144
2	**二、土地储备项目资金**	B=C+D+E=F+L	1,777,549
3	（一）土地储备专项债券资金	C	835,200
4	（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	49,023
5	（三）其他财政预算资金	E	893,327
6	**三、土地储备项目资金支出**	F=G+K	1,777,549
7	（一）土地储备成本	G=H+I+J	1,728,527
8	1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	1,245,795
9	征地补偿费		667,765
10	拆迁补偿费		578,030
11	2.土地开发支出	I=AI+...+AR	337,465
12	安置房	AI	247,520
13	幼儿园	AJ	
14	市政基础设施建设	AK	89,945
15	3.其他支出	J=AS+...+AV	145,267
16	前期费用	AS	20,477
17	其他费用	AT	51,057
18	其他	AV	73,733
19	（二）土地储备专项债券付息	K	49,023
20	**四、结转下年资金**	L=B-F	-
21	**五、土地储备专项债券还本**	M	835,200
22	**六、项目出让偿债后归属政府的权益**	N=A-M	1,134,944
23	**七、政府实际净收益**	O=N-(D+E-L)=A-F	192,595
24	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2.30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、公益性和收益性

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。随着副中心重大工程重大项目的纷纷落地对地区环境品质提出新的要求。而重大项目周边分布的大量村庄与周边环境极不协调，呈现明显的城乡结合部特征，发展不均衡问题亟待解决。严重影响城市风貌和城市形象，地区环境品质亟待提升。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工程，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。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，有助于发展中小企业、开展招商引资，可以缩短项目建设周期，是保证发展空间的有效途径。因此，本项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1,777,549 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用于偿债资金为 2,036,318 万元，对本项目全部融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。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

本项目属于城中村改造方向，是专项债券支持的领域，且作为在建工程，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。

通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目完成1232户住宅搬迁工作，完成一二片区集体土地征收，两宗经营性土地具备入市条件，正在开展集体土地征收、市政道路建设等相关工作本项目具备一定成熟度。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源

本项目组合使用财政资金、专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）筹措资金。计划使用财政资金209,358万元，占比11.78%；专项债券资金835,200万元，占比46.99%；其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，占比41.24%。项目资金到位具有合理可行性。

（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355,600万元（其中98,000万元财政资金，257,600万元专项债资金），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。

2.专项债券资金到位可行性

2024年已发行455,000万元（其中2024年北京市政府专

项债券(十六期)已成功发行350,000万元；2024年使用专项债调增资金105,000万元)。2025年已取得专项债券资金329,400万元（其中2025年使用调增资金58,200万元；2025年北京市政府专项债券(二十三期)已成功发行95,500万元；2025年北京市政府专项债券(三十七期)已成功发行175,700万元），2026年调减39,700万元。

本次新增发行58,500万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的3年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定此次发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计61,168万元（含本金58,500万元，利息2,668万元）。

2027年计划发行32,000万元。

目前，北京市通州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，可予以支持。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于土地出让收入。本项目全部融资本息覆盖倍数为1.20倍，能够实现资金平衡。

土地出让收入预测来源于市场预测，成本预测考虑了相关基金计提。因此，项目收入、成本、收益预测合理。

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。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。

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。

七、绩效目标合理性

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，存在不够准确的情况。

八、本年度债券需求评估

（一）项目投融资计划落实情况

本项目上年度各项资金来源可靠，各类资金均已落实并按计划支出，资金使用管理规范可行。本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高。

（二）项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，积极推进建设条件落实情况。

（三）项目成本控制与收益实现情况

本项目各工程项目按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好，2026 年已实现部分收益。

（四）专项债券投后管理情况

2026 年已实现部分收益，鉴于本项目子项目供地后取得的收入财政直接留存，不返还开发单位，实质上用这部分资金对政府债券进行还本付息，因此不存在项目单位按要求归集、上缴还本付息资金。项目单位已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

（五）申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求依据2026年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

（六）上年度绩效评价落实情况

2025年，北京城市副中心投资建设集团有限公司开展了本项目的绩效评价工作，并提出了相应建议，在项目执行过程中相关建议均得到了采纳和应用。

（七）本年度绩效目标合理性

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。

九、项目事前绩效评估结果

综上分析，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。综上，该项目“整体情况评估”得分为96分，“本年度债券需求评估”得分为95分，建议对该项目“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、高效地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，流程较为烦琐，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，减少噪声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，为项目实施提供有力的资金保障。二是，加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目

建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是，严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是，制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。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，优化规划方案，目前本项目平衡资金用地中居住用地约 67%、产业用地约 33%，下一阶段，发挥实施单位优势，优化区域规划，合理调整安置房和经营性用地规模及位置，增强地块吸引力。四是，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。五是，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。六是，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收入波动进行压力分析，详见下表：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化敏感性分析		
	5%	0%	-5%
经营净收益	2,113,166	2,036,318	1,945,244
债券还本付息额	1,695,491	1,695,491	1,695,491
债券本息覆盖率	1.25	1.20	1.15

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。

在专项债券存续期内，项目单位北京城市副中心投资建设集团有限公司及主管部门北京市规划和自然资源委员会通州分局将按照《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。

第九章 其他需要说明的事项

无。