2025年北京市政府专项债券（三十八期）

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（调减）专项债券项目实施方案

（试行）

项目单位（盖章）：中交沃地（北京）置业有限公司

属地政府：北京市朝阳区崔各庄乡人民政府

本级行业主管部门（盖章）：北京市朝阳区住房和城乡建设委员会

本级财政部门（盖章）：北京市朝阳区财政局

2026 年 11 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 - 3 -
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 - 8 -
一、编制依据及原则 - 8 -
二、估算范围 - 8 -
三、估算说明 - 10 -
四、建设内容及投资估算 - 13 -
五、资金筹措 - 14 -
六、专项债券融资 - 15 -
第三章 项目收入分析 - 17 -
一、项目专项收入分析 - 17 -
二、项目安排财政资金 - 25 -
第四章 项目运营支出分析 - 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、项目融资还本付息分析 - 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 - 32 -

五、项目收益融资平衡评价结果.....- 34 -
第六章 项目事前绩效评估情况.....- 35 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....- 35 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度.....- 36 -
三、 项目资金来源和到位可行性.....- 37 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性.....- 38 -
五、 债券资金需求合理性.....- 39 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....- 39 -
七、 绩效目标设定及合理性.....- 41 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....- 43 -
九、项目事前绩效评估结果.....- 43 -
第七章 项目风险控制.....- 44 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....- 44 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....- 45 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....- 45 -
第八章 还款保障情况.....- 47 -
一、还款责任及保障.....- 47 -
二、项目资产管理.....- 48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....- 48 -
第九章 其他需要说明的事项.....- 50 -

第一章　项目概况

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目总投资 1587765 万元，其中：计划申请专项债券总额 337,000 万元，累计发行 337,000 万元。本次拟将 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 4,000 万元专项债券资金的用途调整至甜水园旧城区改建项目，期限为 5 年，利率 1.70%，调减后朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目当年实际取得专项债券资金 6,000 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。

一、项目基本信息

项目全称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2018-110105-70-02-502698，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 110105000-0874。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村，项目四至为：东至金盏乡；南至将台乡及东坝乡；西至草场地村及北皋村；北至北皋村南路。

2025 年朝阳区实现地区生产总值 9668.5 亿元，同比增长 5.2%；区级一般公共预算收入完成 569 亿元，同比增长 0.5%，一般公共预算支出约 564 亿元。截至 2025 年底，朝阳区政府债务余额为 1,340.86 亿元，按类型划分，一般债务 1.73 亿元，专项债务为 1,339.13 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改（核）【2018】478 号)，本项目建设规模为 606,296 平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、小学、公建等。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 1,587,765 万元，其中征地费用 70,566 万元，占比 4.44%；腾退费用 953,413 万元，占比 60.04%；市政基础设施建设费 14,805 万元，占比 0.93%；定向安置房差价补偿 250,798 万元,占比 15.8%；工程建设其他费 20,693 万元，占比 1.3%；预备费 100,645 万元，占比 6.35%；项目建设管理费 6,392 万元，占比 0.4%；建设期利息 170,453 万元，占比 10.74%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1,254,765 万元，占比 79.03%；实际使用专项债券资金 333,000 万元，

占比 20.97%。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）为中交沃地（北京）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	中交沃地（北京）置业有限公司		
法定代表人	周彦科	成立日期	2016 年 10 月 14 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2036 年 10 月 13 日
统一社会信用代码	91110105MA008R9YXD		
经营范围	房地产开发；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；物业管理；酒店管理；旅游资源开发（不含旅游业务）；货物进出口；代理进出口；技术进出口；（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	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）	中交第一航务工程局有限公司持股 51% 辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司持股 49%		

中交沃地（北京）置业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朝阳区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 111101050000 5384XU。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 108 个月，已于 2018 年 12 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

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。主要包括：1.市政基础设施-道路及配套市政管线工程设计招标、2.市政基础设施-道路及配套市政管线工程施工招标、3.市政基础设施-道路及配套市政管线工程监理服务招标工作等。

本项目无运营期。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2018 年 12 月 19 日，北京市发展改革委下发《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]478 号），同意项目建设。

2. 用地审批。2018 年 5 月 15 日，北京市自然资源和规划局核发《建设项目用地预审意见》市规划国土朝预[2018]28 号。载明权利人为中交沃地（北京）置业有限公司，用地项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开

发项目，用地位于朝阳区崔各庄东南侧，用途为储备用地，用地总规模218.1公顷（其中建设项目范围用地48公顷，同步实施整理拆迁范围用地170.1公顷）。

3. 规划审批。2019年7月11日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《北京市规划和自然资源委员会建设项目规划条件》2019规自（朝）条整字0002号，载明用地单位为中交沃地（北京）置业有限公司，用地项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目，用地位于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村，总用地规模2169426.36平方米，用途为建设用地，土地取得方式为区政府授权。

2023年12月1日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局核发《建设工程规划许可证》（2023规自（朝）建市政字0190号），载明项目建设单位为中交沃地（北京）置业有限公司，项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目道路工程，位于朝阳区崔各庄乡黑桥南皋村，总长度为4488.052米。

4. 环评备案。本项目不涉及。

5. 节能评估。本项目不涉及。

6. 施工许可。2024年11月26日，由朝阳区住房和建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（[2024]施[朝]市政字0553号），载明项目建设单位为中交沃地（北京）置业有限

公司，项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目南皋路、南皋北路、南皋中街、南皋中一路、南皋东路道路及配套市政管线（雨水管线、污水管线、给水管线、再生水管线）工程。

2025年8月29日，由朝阳区住房和建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（[2025]施[朝]市政字0409号），载明项目建设单位为中交沃地（北京）置业有限公司，项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目黑桥村北路道路及配套市政管线（雨水、污水、给水、再生水管线）二期工程。

2026年3月24日，由朝阳区住房和建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（[2026]施[朝]市政字0106号），载明项目建设单位为中交沃地（北京）置业有限公司，项目名称为朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目黑桥村北路道路及配套市政管线（雨水、污水、给水、再生水管线、梯道）三期工程。

7. 公开招投标。项目内市政道路及管线工程、设计、施工、监理等单位的选取均根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定。

综上，朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村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。

项目土地收入由二级竞得人按程序上缴国库。

（二）债务本息偿还。

由北京市朝阳区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。

（三）资产登记管理。

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市朝阳区住房和城乡建设委员会（主管部门）名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要（2017年第27号）批准的《崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目实施方案》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。

2. 《建设项目投资估算编审规程》。

3. 《北京市建设工程费用选编》（2006）。

4. 北京地区类似工程技术经济指标。

5. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（政府令[2003]124号）。

6.《<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）。

7. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令[2004]第148号）。

8. 北京市住房和城乡建设委员会《关于印发<北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法>的通知》(京建法[2016]19号)。

9. 北京市住房和城乡建设委员会《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》(京建法

[2016]10 号)。

10. 北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会发布的《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001 号）。

11. 经朝阳区政府批准的《朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造及土地开发项目实施方案》。

12. 北京市朝阳区人民政府《关于崔各庄乡南皋村、黑桥村整村拆迁安置规划有关情况的函》（朝政函字[2014]142 号）。

13. 北京市规划委员会《关于朝阳区崔各庄乡南皋村、黑桥村整村拆迁安置规划意见的函》(市规复[2016]841 号)。

14. 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）（2019 规（朝）条整字 0002 号）。

15. 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》（市规划国土朝预[2018]28 号）。

16. 经朝阳区政府批准的《崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目腾退政策》。

17. 项目建设单位提供的其他相关资料。

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，包括征地费用、腾退费用、

市政基础设施建设费、定向安置房差价补偿、工程建设其他费、预备费、项目建设管理费、建设期利息等。

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.征地费用主要包括土地补偿费、人员安置补助费、地上附着物补偿费、征地相关税费和北皋村征地费用;

1.1.土地补偿费

依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）（2018 规（朝）条整字 0001 号），本项目储备整理用地总用地面积约 46.12 万平方米，须同步实施整理（拆迁）用地规模约 170.82 万平方米。补偿标准依据有关规定及本项目的实际情况，根据市场行情及有关规定标准，参照崔各庄乡和朝阳区其他乡补偿标准，经初步研究，土地补偿费用暂按 30 万元/亩计算。

1.2 人员安置补助费

正常转工人员安置费根据北京市人民政府发布的《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第 148 号)，按照每人 43 万元的标准计算。

一般超转人员和特殊超转人员安置费根据北京市人民政府办公厅印发《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工

作的办法的通知》(京政办发[2015]11 号)，按照每人 250 万元的标准计算。

1.3 地上附着物补偿费

本项目用地范围内储备整理（城市建设用地）总用地面积约 46.12 万平方米，地上附着物补偿费暂按每亩 10 万元的标准计算。

1.4 征地税费

征地税费包括耕地占用税和森林植被恢复费，以国家及北京市现行收费标准计入。

2.腾退费用;

3.市政基础设施工程建设费用;

依据道路规划方案成果，本项目范围内道路网系统主要由 15 条城市道路构成，其中，城市主干路 2 条（摩奇饮料厂东路、北皋村路）、城市次干路 6 条（南皋路（摩奇饮料厂东路—影视城西路）、锦西路、影视城西路、东营南路、天环路、东营路）、城市支路 7 条（北皋村南路、南皋北路、南皋东路、黑桥村北路、南皋路（影视城西路—黑桥村北路）、南皋中街、南皋中一路）组成，规划道路总长度为 14.8 公里，其中城市主干路 3.6 公里，城市次干路 4.4 公里，城市支路 6.8 公里。市政基础设施直接工程费用参照北京市和朝阳区近几年来造价水平测算。

4.定向安置房差价补偿 ;

项目共涉及的 2001 户共 6023 人的安置工作，按照人均 50 平方米，回迁安置房总建筑规模约 301150 平方米。根据《朝阳区住房和城乡建设委员会关于奶西村棚户区改造土地开发项目安置房购买价格相关事宜的请示》（朝建字〔2017〕86 号），安置房成本预计折合可售楼面价约为 12828 元/平方米，差价部分约 8328 元/平方米（最终以审计为准），此部分费用需先期投入，可根据具体回迁安置分期规划予以建设，因此本项目回迁安置房工程建设费用为 250798 万元。

5.工程建设其他费；

工程建设其他费包括：土地开发实施方案编制费、项目申请报告编制费、土规调整费、道路网规划方案编制费、道路定线编制费、招标代理服务费、招标交易服务费、市政方案咨询费、环境影响报告编制费、地质灾害影响评估费、涉水事项论证费、交通影响报告编制费、考古勘探费、考古发掘费、土地勘测定界费、用地普测及拨地定桩费、编制土地上市底价评估费等。

依据相关费用收费标准进行测算估算。

6. 预备费；

预备费主要包括征地预备费、腾退预备费和基本预备费。

征地预备费：以征地费用为基数，按 5%计取。

腾退预备费：以腾退费用为基数，按 10%计取。

基本预备费：基本预备费按照市政工程费用及工程建设其他费之和的 5%计取。

7. 项目建设管理费；

按照财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）中的相关规定执行。

8.建设期利息：专项债券暂按 3.31%、1.95%、1.55%、1.7%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,587,765 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	2,798	0.18%
2	征地补偿及相关税费	74,094	4.67%
3	拆迁补偿及相关费用	1,299,553	81.85%
4	市政基础设施建设费用	17,504	1.10%
5	其他费用	16,971	1.07%
	小计（直接投资）	1,410,920	88.86%
6	财务费用	170453	10.74%
7	项目建设管理	6,392	0.40%
项目总投资合计		1,587,765	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算1587765万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金1254765万元，占比79.03%；实际使用专项债券资金333,000万元，占比20.97%；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二者合计1587765万元，占比100%，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	2022年	2023年	2024年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	677361	166203	0	0	411201	1254765	79.03%
专项债券	220000	42000	0	65000	6000	0	333000	20.97%
合计	220000	719361	166203	65000	6000	411201	1587765	100%
分年度占比	13.86%	45.31%	10.47%	4.09%	0.37%	25.90%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目总投资1587765万元，计划使用财政安排资金1254765万元，占比79.03%；实际使用专项债券资金333,000万元，占比20.97%；

六、专项债券融资

1.融资规模。本项目实际使用专项债券 333,000 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2019年	220000	5年期	每年付息	到期后一次性还本
2	2022年	42000	5年期	每年付息	到期后一次性还本
3	2024年	65000	3年期	每年付息	到期后一次性还本
4	2026年	6000	5年期	每年付息	到期后一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目。截至2026年8月，本项目已发行专项债券327000万元，主要用于项目范围内征地、地上物拆迁、安置补偿、市政配套基础设施建设等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

该项目收入来源为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目范围内的国有土地使用权出让收入，预计土地出让收入 2,611,351 万元，扣减扣除政府收益和计提的相关政策性资金 814,158 万元后，土地出让净收入 1,797,193 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	土地出让净收入	1,797,193
2	计提资金和上级财政分成	814,158
合计	土地出让收入	2,611,351

（一）土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

1.市场比较法测算土地出让价格

选取朝阳区近三年土地成交的案例情况如下：

本项目收入定价为住宅用地出让价格 4.92 万元/m²，商业办公用地出让价 1.94 万元/m²。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2025-2026 年北京市朝阳区崔各庄乡周边土地 6 宗，3 宗作为住宅出让价格的预测参考，3 宗作为商业出让价格的预测参考，参考的项目均处于朝阳区。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。确定主要依据如下所示：

经查询北京市公共资源交易服务平台交易信息，选取了 2024-2026 年北京市朝阳区崔各庄乡周边土地 6 宗，3 宗作为住宅出让价格的预测基础，3 宗作为商业出让价格的预测参考，具体见下表：

北京市朝阳区居住用地成交价格情况表

宗地名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/平方米）
北京市朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目 1105-01 地块二类城镇住宅用地	25550.38	51,100.76	R2 二类居住用地	2026 年 4 月 1 日	209,810	41,058
朝阳区松榆里平房区城中村改造 0410-0001 地块	28874.74	80849.27	R2 二类居住用地	2025 年 11 月 25 日	502,400	62,140
北京市朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目 2107-01、02、03 地块、孙河组团土地储备	148302.26	282735.7	R2 二类居住用地,A33 基础教育用	2025 年 4 月 28 日	1,260,000	44,565

宗地名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/平方米）
项目 2902-73 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地、B4 综合性商业金融服务业用地			地,B4 综合性商业金融服务业用地			
平均单价						49,254

北京市朝阳区商业用地成交价格情况表

宗地名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/平方米）
北京市朝阳区中关村科技园区电子城西区工业园区前期开发项目 1002-631（D1）、1002-632（D3）地块	112,772.68	180,436	F3 其他类多功能用地	2025 年 11 月	216,800	12,015
北京市朝阳区中关村朝阳园北区 2905-0017 地块	32,800.00	82,100	F3 其他类多功能用地	2024 年 6 月 13 日	202,400	24,653
北京市朝阳区大屯地区 0205-659 地块及周边储备用地 B4 综合性商业金融服务业用地	9,999.99	17,600.00	B4 综合性商业金融服务业用地	2024 年 1 月 29 日	37,700.00	21,420
平均单价						19,363

2.剩余法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：

土地市场价格=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等

崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造地块采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价67,000元/㎡-80,000元/㎡，测算崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造地块预期开发完成后售价约 70,000 元/㎡。住宅开发完成后的房地产价值=53.12万㎡×7万元/㎡=3,718,614万元。

(1)土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为 V，则取得土地税费为3.05%V。

(2)建设成本

崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造地块住宅房屋建设成本461,852万元,考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项，详见下表：

序号	项目	崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	6900	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费（元/㎡）	2400	
1.2	安装工程费（元/㎡）	2500	按建筑面积2500元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/㎡）	2000	住宅按1000元/平方米，公建外装修和室内公共部分精装修1000元/平方米
2	室外工程费（元/㎡）	690	按建安工程费的10%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	690	按建安工程费的10%计取
4	小　计	8280	1-3项之和
5	不可预见费（元/㎡）	414	按小计的5%计提
6	房屋建设成本单价（元/㎡）	8694	小计+不可预见费
7	建筑面积（万㎡）	53.12	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
8	房屋建设成本总价（万元）	461,852	建设成本单价×建筑面积÷10000

(3)销售费用：按销售收入的3%估算，住宅部分销售费用111,558万元。

(4)财务费用

开发周期2年，贷款利率按4.75%考虑，住宅部分财务费用38,132万元。

(5)销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 208,242 万元。

(6)开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分开发利润 163,957 万元。

(7)地价估算结果

土地市场价值 = 开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等

居住用地市场价 V=3,718,614-3.05%V-461,852-111,558-38,132-208,242-163,957

居住用地市场价值 V=2,653,928 万元

居住用地楼面单价 49,958 元/㎡=2,653,928 万元/ 53.12 万㎡

3.各地块土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。预计崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造地块住宅地块入市价格 49,606 元/平方米=市场比较法价格 49,254 元/平方米*50%+剩余法 49,958 元/平方米.*50%;商业用地入市价格采取 19,426 元/平方米，本次仅对商业用

地采用市场比较法进行测算，剩余法测算逻辑与居住用地一致，且商业用地占比较小，直接取市场比较法的平均测算结果作为最终预估出让价格。

（二）土地入市交易收入

本项目土地出让收入为 2,611,351 万元，其中已入市的土地出让收入为 1,649,911 万元，拟出让的土地出让收入 961,440 万元。具体如下：

1.已完成上市交易地块成交金额 1,649,911 万元。

本项目于 2021 年 5 月、2022 年 2 月、2023 年 7 月已完成部分用地出让，合计产生收入 1,649,911 万元，剩余地块计划分期分批入市，已入市地块详见下表：

序号	地块入市时间	地块	用地性质	地上建筑规模（平方米）	金额（万元）
1	2021 年 5 月	30-L01-01	二类居住用地	102,967.34	509,400
2	2022 年 2 月	30-L03	二类居住用地	92,406.69	434,700
3	2021 年 5 月	30-L04	二类居住用地	85,296.73	422,000
4	2021 年 5 月	30-L06	住宅混合公建用地	70,414.99	280,000
5	2023 年 7 月	30-L03-02	中小学合校用地	15,660.00	3,811
合 计				366,745.75	1,649,911

2.拟出让的土地出让收入为 961,440 万元

本项目剩余地块计划于 2027 年分期分批入市，2027 年参考上述土地交易平均价格，既收入定价为住宅用地出让价格 4.96 万元/m²，商业办公用地出让价 1.94 万元/m²，拟出让的土地出让收入为 961,440 万元。具体见下表。

项目资金情况测算表

序号	预计入市时间	地块	用地性质	建筑规模（㎡）	单价（万元/平方米）	成交价（万元）
1	2027 年 12 月	30-L02	二类居住用地	98,451.30	4.96	488,318
2	2027 年 12 月	30-L05	商业	35,011.51	1.94	67,922
3	2027 年 12 月	30-L05	住宅	81,693.53	4.96	405,200
合 计				215,156.34		961,440

（三）项目净收益

根据上述假设，预测国有土地使用权出让收入 2,611,351 万元，扣除必须上缴的政府收益和计提的相关政策性资金 814,158 万元后，用于资金平衡土地出让收益为 1,797,193 万元，可用于支付项目专项债券融资本息 384,500 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入				
		2021 年	2022 年	2023 年	2027 年	合 计
1	扣除政府收益和计提的相关政策性资金	358824	130156	0	325178	814158
2	土地出让净收益(用于平衡项目资金)	852576	304544	3811	636262	1797193
合 计		1211400	434700	3811	961440	2611351

二、项目安排财政资金

本项目对应的政府性基金收入合计 1,797,193 万元，全部为土地出让收入。具体测算过程：项目土地出让净收入 1,797,193 万元=土地出让价格 2,611,351 万元-市级分成及各项计提的政策资金 814,158 万元，具体测算见下表：

政府土地出让市级分成及各项计提的政策资金情况表

地块	用地性质	建筑规模（㎡）	成交价（万元）	政府收益（万元）	农业土地开发资金/教育资金等政策性资金基金（万元）	市级分成及各项计提的政策资金合计（万元	备注
30-L01-01	二类居住用地	102,967.34	509,400	149,016		149,016	已出售地块，实际上缴款（含政策性基金）
30-L03	二类居住用地	92,406.69	434,700	130,156		130,156	
30-L03-02	中小学合校用地	15,660.00	3,811	-		-	
30-L04	二类居住用地	85,296.73	422,000	123,461		123,461	
30-L06	住宅混合公建用地	70,414.99	280,000	86,348		86,348	
30-L02	二类居住用地	98,451.30	488,318	78,131	87,037	165,168	测算
30-L05	商业	35,011.51	67,922	10,868	12,104	23,003	测算
30-L05	住宅	81,693.53	405,200	64,832	72,215	137,056	测算
合计			2,611,351	642,811	171,347	814,158	

3-3 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2021 年	2022 年	2023 年	2027 年	合 计
1	对应的政府性基金收入	852576	304544	3811	636262	1797193
1.1	土地出让净收入	852576	304544	3811	636262	1797193
2	财政补助收入					
3	其他财政资金					
合计		852576	304544	3811	636262	1797193

第四章　项目运营支出分析

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营成本。

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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益				
	2021 年	2022 年	2023 年	2027 年	合 计
项目收入	852576	304544	3811	636262	1797193
运营支出	-	-	-	-	-
收益	852576	304544	3811	636262	1797193

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目实际使用专项债券 333,000 万元，其中 2019 年发行 220000 万元（债券利率 3.31%，期限为 5 年）；2022 年发行 42000 万元（债券利率 2.73%，期限为 5 年）；2024 年全年计划发行 120,000 万元，2024 年 6 月发行债券 94,800.00 万元，票面利率 1.95%，发行期限 3 年、2024 年 9 月发行棚改专项债金额 25,200 万元，票面利率 1.55%，发行期限 3 年、2024 年 12 月 18 日调减 2024 年已发行专项债券资金 55,000

万元(全部调减2024年北京市政府专项债券(十二期)资金)，2024年实际发行专项债券65,000万元；2026年8月调增发行专项债券10,000万元，为2025年北京市政府专项债券(三十八期)朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目10,000万元专项债券资金的用途调整至本项目，期限为5年，利率1.70%；受地块上市及市政道路部分路段施工导改方案报批影响，2026年11月拟将年内无法形成实际支出的专项债券资金4,000万元调整至甜水园旧城区改建项目，该笔拟调减从本项目2026年8月调增的10,000万元2025年北京市政府专项债券（第三十八期）资金中调整减少。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

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		220000		220000	3.31%	3702	3702
2	2020年	220000			220000	3.31%	7403	7403
3	2021年	220000			220000	3.31%	7383	7383
4	2022年	220000	42000		262000	3.31%（2.73%）	8482	8482
5	2023年	262000			262000	3.31%（2.73%）	8546	8546
6	2024年	262000	65000	220000	107000	3.31%、2.73%、	5830	225830

						1.95%、1.55%		
7	2025 年	107000			107000	2.73%、1.95%、1.55%	2329	2329
8	2026 年	107000	6000		113000	2.73%、1.95%、1.55%、1.7%	2391	2391
9	2027 年	113000		107000	6000	2.73%、1.95%、1.55%、1.7%	847	107847
10	2028 年	6000			6000	1.7%	102	102
11	2029 年	6000			6000	1.7%	102	102
12	2030 年	6000		6000	0	1.7%	102	6102
合计			333000	333000			47219	380219

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

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	2021 年	852576		18488	18488	可平衡

2	2022年	304544		8482	8482	可平衡
3	2023年	3811		8546	8546	可平衡
4	2024年		220000	5830	225830	可平衡
5	2025年			2329	2329	可平衡
6	2026年			2391	2391	可平衡
7	2027年	636262	107000	847	107847	可平衡
8	2028年			102	102	可平衡
9	2029年			102	102	可平衡
10	2030年		6000	102	6102	可平衡
合计		1797193	333000	47219	380219	可平衡
本息覆盖倍数		4.73				

单位：万元

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4.73，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）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入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

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**	**1,587,765**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	1,254,765
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	
本地区政府性基金预算	AD	1,254,765
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	333,000
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**	**1,587,765**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1,540,546
（二）财务费用-专项债券付息	O	47219

（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**	**1,797,193**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	1,797,193
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	
（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	333,000
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4.73倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为4.73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丹顿（北京）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

（一）项目实施必要性

据北京市人民政府办公厅关于印发《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)，本项目为朝阳区 2017 年棚户区改造和环境整治任务 17 个实施项目之一。2016 年 5 月 27 日取得北京市规划委员会关于南皋村黑桥村整村拆迁安置规划意见的函(市规复〔2016〕841 号。项目实施符合国家政策导向，高度契合北京市及朝阳区国民经济和社会发展规划要求。

本项目位于朝阳区崔各庄乡域东南侧，地处城乡结合部，整体拆迁腾退解决了该区域的环境、安全隐患、社会治安、低次级产业和外来人口问题，符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，本项目的实施势在必行。

（二）项目实施的公益性

项目主要实施内容是加快推动棚户区改造和环境整治，属于民生项目，投入具有公共属性，提升和完善城市功能，同时还会带动地区基础设施建设，加快城市化进程。

本项目有利于推进朝阳区第二道绿化隔离带的建设，改善该地区城市环境和居住条件，推进疏解非首都功能，优化提升首都核心功能。

（三）项目实施的收益性

该项目的收益来源于土地出让收入，土地出让收入即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入。项目预计可累计实现土地出让收入 2,611,351 万元，扣除必须上缴的政府收益和计提的相关政策性资金814,158万元后，项目资金余额为1,797,193万元，扣除核定项目开发成本 1,587,765 万元，项目收益成本比为1.13（1,797,193/1,587,765）。项目收益可以覆盖成本并略有盈利。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目取得实施主体授权时间 2016 年 10 月 14 日，立项时间 2018 年 12 月 19 日 。

项目控规、实施主体授权、规划条件、土地预审、实施方案、项目立项均已办理完毕，市政各专项、地质灾害评价、交通影响评价、涉水论证完成，整建制转工转居完成，征地结案完成。

现场住宅腾退拆迁已完成 100%，非宅腾退拆迁完成93%。项目已上市地块 4 块，未上市平衡地块 2 块，位于项

目 02、05 地块。其中，02 地块已于 2024 年 4 月达到上市供应条件，05 地块计划 2026 年底现场达到供地条件。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资批复金额为 1587765 万元，截至 2026 年 10 月已投 1180564 万元（累计发行专项债券资金 337,000 万元、财政资金 843564 万元）。剩余资金通过土地出让收入回款及发行专项债券等资金解决。

受地块上市及市政道路部分路段施工导改方案报批影响，原计划用于电力接入工程、市政道路施工等债券资金不能在 2026 年内完成支付。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金 4,000 万元调整至甜水园旧城区改建项目。该笔拟调减从本项目 2026 年 8 月调增的 10,000 万元 2025 年北京市政府专项债券（第三十八期）资金中调整减少。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。本次拟调减 4,000 万元债券利息分割日期为 2026 年 11 月 12 日，本项目承担分割日期之前的债券利息，即 2026 年 8 月 1 日至 2026 年 11 月 11 日债券利息，利率 1.70%；自 2026 年 11 月 12 日起，该 4,000 万元对应的债券利息由甜水园旧城区改建项目承担。调减后朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目当年实际取得专项债券资金 6,000 万元。

项目已上市地块4块，未上市平衡地块2块，项目资金到位具有可行性，财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

本项目资金来源均符合国家关于地方政府专项债券管理、棚户区改造投融资管理的相关规定，不存在违规举债、资金来源不合规等问题。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据《北京市发展和改革委员会关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改(核)〔2018〕478号），项目立项批复金额为1587765万元。

本项目预计可累计实现土地出让收入2,611,351万元，扣除必须上缴的政府收益和计提的相关政策性资金814,158万元后，用于资金平衡土地出让收益为1,797,193万元。

项目收入测算是根据北京市公共资源交易中心公布的2024-2026年土地实际成交价格为基础确定，2027年土地价格以2024-2026年类似土地交易平均价格确定。2025年前政府收益按照实际上缴款计算，2027年按照上市地块预计成交价比例的16%测算（京财资环〔2024〕736号），项目政府土地出让收益为642,811万元（实际上缴政府收益488,980万元+961,440万元×16%）。

评估认为，本项目收入、成本、收益预测前提假设合理，收益挖掘能遵循相关性、直接性和可衡量原则。

五、债券资金需求合理性

专项债券使用严格落实财政部要求，截至2026年10月，本项目累计发行专项债券337,000万元，主要用于项目范围内征地、地上物拆迁、安置补偿、市政配套基础设施建设等支出。

受地块上市及市政道路部分路段施工导改方案报批影响，2026年11月拟将年内无法形成实际支出的专项债券资金4,000万元调整至甜水园旧城区改建项目，该笔拟调减从本项目2026年8月调增的10,000万元2025年北京市政府专项债券（第三十八期）资金中调整减少，调减后朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目当年实际取得专项债券资金6,000万元。

从资金覆盖能力来看，本项目经测算本息保障倍数达4.73倍，远高于地方政府专项债券项目要求的1.2倍最低保障标准，项目收益对债券本息的覆盖能力充足，不存在债券资金需求虚增、超额发债的问题。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目范围内国有土地使用权出让资金回笼预计2,611,351万元，扣除上缴的政府土地出让收益814,158万元，预计用于资金平衡土地出让收益1,797,193万元。项目建设

周期内需偿还全部融资资金本息合计 380,219 万元，其中：专项债券资金本金 333,000 万元，专项债券利息 47,219 万元。本息资金覆盖率可达到 4.73 倍（1,797,193 万元 /380,219 万元=4.73 倍）具体本息情况见下表。

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息
2019	-	220,000	-	220,000	3,702	3,702
2020	220,000	-	-	220,000	7,403	7,403
2021	220,000	-	-	220,000	7,383	7,383
2022	220,000	42,000	-	262,000	8,482	8,482
2023	262,000	-	-	262,000	8,546	8,546
2024	262,000	65,000	220,000	107,000	5,830	225,830
2025	107,000	-	-	107,000	2,329	2,329
2026	107,000	6,000	-	113,000	2,391	2,391
2027	113,000	-	107,000	6,000	847	107,847
2028	6,000	-	-	6,000	102	102
2029	6,000	-	-	6,000	102	102
2030	6,000	-	6,000	0	102	6,102
合计	-	333,000	333,000	-	47,219	380,219
土地出让净收益						1,797,193
本息覆盖率（土地出让收益/本息资金）						4.73

结合上述本息偿还安排与项目收益情况，本项目偿债计划清晰合理，具备较强可行性：一是偿债节奏与项目经营性土地入市出让、收益入账的时间节点匹配，不存在期限错配引发的阶段性流动性压力；二是项目土地出让净收益规模充

足，本息覆盖率达4.73倍，远高于专项债券项目要求的1.2倍最低保障标准，偿债资金来源稳定可靠，能够保障各期债券本息按时足额兑付。

从项目实际情况来看，本项目可能存在的偿债风险点主要包括：一是土地出让市场波动风险，若未来区域房地产市场发生下行调整，拟出让经营性用地的出让价格可能低于预期，或土地入市交易进度滞后，可能对短期偿债资金安排造成一定影响；二是政策调整风险，若未来土地出让收益分成、专项债券管理等相关政策发生调整，可能对项目可支配净收益规模产生一定扰动。

针对上述潜在风险，已制定针对性风险管控措施：一是优化土地出让供应计划，结合市场走势灵活调整拟出让地块的推出节奏，优先入市区位优势明显、市场需求充足的地块，保障出让收益及时落地；二是建立专项偿债储备机制，对已实现的土地出让收益按要求计提预留偿债资金，若出现短期流动性缺口，可通过区级财政统筹调度予以补足，能够有效覆盖短期偿债缺口；三是建立动态跟踪调整机制，安排专人持续跟踪市场变化与政策调整，及时优化项目资金安排与偿债计划，确保项目偿债能力始终符合监管要求。

整体来看，本项目偿债计划可行，潜在偿债风险可控，不会出现债券本息到期无法偿付的情况。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标分别设定为：产出指标、效益指标、满意度指标

（一）产出指标，下设四个二级考核指标。

1.数量指标：拆迁户数1018户（住宅+非宅）、腾退房屋建筑面积1310357.36平方米、腾退土地面积1645839.02平方米、市政道路长度4488.052米；

2.质量指标：项目工程竣工验收合格率达到100%；

3.时效指标：项目于2027年底前全部完工，所有拟出让土地于2027年底前完成出让交易、当年发行债券全部支出；

4.成本指标：征地、拆迁、腾退、房屋征收补偿、货币化安置相关成本等控制在1587765万元，不得发生违规超概。

（二）效益指标，下设四个二级考核指标。

1.经济效益指标：实现L01-06地块上市，初步估算土地出让金261亿元、推动朝阳区第二道绿化隔离带的城市化进程，改善民生，消除隐患，实现经济发展；

2.社会效益指标：改善原棚户区居民居住条件854户，安置居民入住率99.88%；

3.生态效益指标：完成绿化用地腾退工作，加速北京市绿化隔离带的建设。实现环境优美、人口有序流动的绿色生态发展区域、项目实施后生态环境得到改善，绿地面积1727641.29平方米；

4.可持续影响：推动朝阳区第二道绿化隔离带的城市化进程，对区域长远发展持续发挥支撑作用。

（三）满意度指标。

服务对象满意度指标：拆迁及棚户区改造后，区域内居民满意度达80%以上。

项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配，是具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律，可考核。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

九、项目事前绩效评估结果

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

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

第七章　项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司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，北京市朝阳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

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，资产和权益登记在朝阳区住房和城乡建设委员会（主管部门）单位名下。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，朝阳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

无