2026年北京市政府专项债券（三十五期）

朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村

城中村改造项目（调减）

实施方案

项目单位：北京经纬盛元房地产开发有限公司

属地政府：北京市朝阳区崔各庄乡人民政府

行业主管部门：北京市朝阳区农业农村局

财政部门：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.....4
六、项目主管部门.....4
七、项目建设工期及运营模式.....5
八、项目审批情况.....5
九、项目投后管理.....6
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.....9
三、估算说明.....9
四、建设内容及投资估算.....10
五、资金筹措.....11
六、组合融资.....11
第三章 项目收入分析.....13
一、项目专项收入分析.....13
二、项目安排财政资金.....13
三、项目运营期收入合计.....13
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.....29

四、专项债券项目收支预算表.....30
五、项目收益融资平衡评价结果.....32
第六章 项目事前绩效评估情况.....33
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....33
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度.....33
三、 项目资金来源和到位可行性.....34
四、 项目收入、成本、收益预测合理性.....34
五、 债券资金需求合理性.....34
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....35
七、 绩效目标设定及合理性.....35
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....35
九、项目事前绩效评估结果.....36
第七章 项目风险控制.....37
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....37
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....37
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....38
第八章 还款保障情况.....40
一、还款责任及保障.....40
二、项目资产管理.....40
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....41
第九章 其他需要说明的事项.....43

第一章　项目概况

朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目总投资872,427万元，其中：计划申请专项债券总额697,000万元，已于2026年9月28日发行专项债券210,000万元。为提供资金使用效益，本次计划调减专项债券140,000万元，分别调整至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72,400万元和朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目67,600万元。

本项目调减资金由后续年度按需发行专项债券和财政统筹安排保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目（以下简称“项目”），目前已获得朝阳区政府实施主体授权，实施方案等已完成市区两级联审，待市政府批复。

二、项目地点

本项目建设地点为朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村、北皋村、奶西村，以及孙河乡李县坟村，在北五环外。

本体地块位于崔各庄乡奶西村、孙河乡李县坟村，地块四至：东至祥翠西路东侧红线，南至顺白路北侧红线，西至奶子房西路东侧红线，北至规划住宅用地。

安置房地块（京旺家园E地块）位于崔各庄乡北皋村，用地四至：东至黑桥村北路，南至黑桥村北路，西至南皋东二路，北至南皋北路。

其他同步实施土地整理范围位于崔各庄乡东辛店村、草场地村，现状主要包括宅基地、国有单位宿舍、国有非住宅等；规划用途为绿地、基础设施用地、多功能用地等。

朝阳区是北京市中心城区，面积455.08平方公里，常住人口约345万人。朝阳区产业基础雄厚，2024年一般公共预算收入566.33亿元，政府性基金收入以土地出让为主，可支撑城市更新项目；2025年末区级债务余额1340.86亿元，以专项债为主，债务控制在市级核定限额内，财政稳健、风险可控，具备项目实施条件。

三、项目建设内容

依据《北京市朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目实施方案》（报审稿），本项目改造范围约65.42公顷，包括本体地块（奶西组团资金平衡地块）约29.05公顷；同步实施土地整理范围约36.37公顷，含安置房地块（京旺家园E地块）约7.71公顷、东辛店村约19.33公顷、草场地村约9.33公顷。

根据项目规划综合实施方案（阶段性成果），项目规划建设用地面积23.36公顷（二类居住用地14.53公顷，配套设施用地8.83公顷），代征绿地1.20公顷，代征道路用地

4.49 公顷。规划建筑规模 37.46 万㎡，其中住宅规划建筑规模 31.20 万㎡，配套规划建筑规模 6.26 万㎡。

主要建设内容：1.征地拆迁及腾退工作，包括东辛店村、草场地村宅基地腾退，国有单位宿舍和国有土地上非住宅腾退；2.安置房建设，位于京旺家园 E 地块，建设周期 2.5 年，计划 2029 年底竣工交付；3.市政基础设施建设，包括项目范围内支路及随路市政管线建设，计划 2028 年至 2029 年实施；4.土地上市，计划 2029 年、2030 年分批次入市交易。

四、项目投资情况

本项目总投资 872,427 万元（最终以发改委批复总投资为准），其中：前期费用 3,263 万元，占比 0.37%；征地补偿及相关税费 26,134 万元，占比 3.00%；腾退补偿及相关费用 608,736 万元，占比 69.77%；市政基础设施建设费用 17,976 万元，占比 2.06%；其他费用 1,555 万元，占比 0.18%；财务费用 50,544 万元，占比 5.79%；安置房建设费用 164,219 万元，占比 18.82%。

从资金来源看，计划使用财政预算资金 175,427 万元，占比 20.11%；专项债券资金 697,000 万元，占比 79.89%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京经纬盛元房地产开发有限公司，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	北京经纬盛元房地产开发有限公司		
法定代表人	孙立山	成立日期	2024-11-15
注册资本	100 万元	营业期限	2024-11-15 至 2044-11-14
统一社会信用代码	91110105MAE3RNEJXR		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；项目策划与公关服务；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；集中式快速充电站。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司持股比率 100%		

北京经纬盛元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，也符合使用专项债券项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市朝阳区农业农村局，统一社会信用代码 11110105000052820Q。

北京市朝阳区农业农村局立足依法合规原则、保障城中村改造项目有序实施的前提下，指导督促项目单位北京经纬盛元房地产开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，项目启动建设日期为2026年12月，预计2030年完工。2029年下半年经营性用地具备入市条件，2029年、2030年分批次入市交易。

专项债券资金主要用于前期费用、土地房屋征拆、市政基础设施建设费用等。

经行业主管部门同意后，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。

项目完成项目范围内腾退及市政建设，完成后具备条件的经营性建设用地通过出让经营性用地使用权的方式回笼资金。

八、项目审批情况

2026年4月10日，北京市朝阳区人民政府下发《关于同意北京经纬盛元房地产开发有限公司作为崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目主体的批复》（朝政批[2026]5号），同意北京经纬盛元房地产开发有限公司作为本项目主体。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

本项目专项债券偿债收益全部来源于经营性用地出让收入。设立专项收入归集专户，实行专户管理、闭环运行。经营性用地出让价款缴入国库后，财政及自然资源部门按照方案约定，及时将对应出让收入拨付至项目专项收入归集专户。归集专户资金优先保障专项债券本息兑付，严禁截留、挤占、挪用项目出让收益，接受财政、审计部门监督。

（二）债务本息偿还。

朝阳区财政局在收到本项目对应的经营性地块出让收入后，按专项债券管理有关规定，统筹组织将当期到期应付的债券本金、利息以及相关债券服务费用足额缴入省级国库，严格履行资金上缴程序，保障债券兑付资金及时归集到位。在项目暂无对应土地出让收入的阶段，专项债券还本付息及相关费用所需资金，由北京市朝阳区财政局统筹调度、先行安排，足额落实兑付资金来源，压实属地偿债责任，守住专项债券按期兑付底线，防范偿债风险。

（三）资产登记管理。

本项目实施城中村改造土地一级整理。项目实施单位作为管理主体，建立片区土地资源及项目资料专项台账，对项目地块权属、征收拆迁、土地整理、规划指标、地块开发成本等信息进行登记建档，动态更新地块征拆、整理、出让状

态。做好征拆合同、补偿资料、勘测定界等档案资料归档保管，落实已整理地块现场管护。相关台账资料作为专项债投后监管、绩效评价、出让收益核算依据，接受财政、审计部门监督检查。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号);

2.《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办〔2006〕745号);

3.《建设项目交通影响评价报告收费标准》(中国城市规划设计研究院);

4.《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);

5.《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第248号);

6.《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号);

7.《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);

8.《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》(京国土房管拆字〔2003〕666号);

9.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管

理的通知》（京规自发〔2021〕303号）；

10.《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）；

11.北京市朝阳区发展和改革委员会关于印发《朝阳区城中村改造项目成本认定工作细则（试行）》的通知（朝发改〔2024〕324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。工程费用包括市政基础设施建设费等；工程建设其他费用包括前期费用、征地费用、房屋征收（腾退）补偿费及相关费用、安置房筹集费用等。

三、估算说明

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地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2.土地补偿费根据北京市人民政府关于重新公布《北京市征收农用地区片综合地价标准》的通知（京政发〔2024〕15号）；

3.房屋征收（腾退）补偿费及相关费用按照现有政策执行；

4.其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，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.财务费用：拟申请城中村改造专项债697,000万元，2026年专项债券按1.42%融资利率计取，2027年、2028年专项债券暂按1.60%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资872,427万元，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	项目	金额	备注
1	前期费用	3,263	实施方案编制、项目建议书（代可研）编制费，规划综合实施方案编制、测绘、交评、涉水事项论证等费用
2	征地补偿及相关税费	26,134	土地补偿费、征地相关税费，其他费用等
3	腾退补偿及相关费用	608,736	宅基地、国有单位宿舍、国有土地上非住宅腾退费用、拆改移费用、外购安置房费用等
4	市政基础设施建设费用	17,976	暂按支路长度估算投资额
5	其他费用	1,555	场地看护、围墙围挡费用，防尘网费用，环保税等
6	财务费用	50,544	
7	安置房建设费用	164,219	安置房建设综合单价8383元/㎡； 京驻家园E地块新建安置房地上建筑规模13.51万㎡，地下规模按地上建筑规模的45%估算，总建筑规模19.59万㎡
1-7项目直接投资		872,427	按照发改批复投资口径测算

五、资金筹措

本项目总投资估算872,427万元，从资金来源看，计划使用财政预算资金175,427万元，占比20.11%；专项债券资金697,000万元，占比79.89%。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、专项债券资金二者合计872,427万元。

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政安排资金	-	-	123,472	51,955	175,427	20.11%
专项债券	70,000	115,700	511,300	-	697,000	79.89%
合计	70,000	115,700	634,772	51,955	872,427	100%
分年度占比	8.02%	13.26%	72.76%	5.96%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由区财政预算拨付，专项债券已纳入政府债务管理计划。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券和财政预算资金，无市场化融资安排。

（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 697,000 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	2026 年	70,000	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
2	2027 年	115,700	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
3	2028 年	511,300	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
4	合计	697,000			

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向城中村改造公益性资本性支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及运营收入。

二、项目安排财政资金

本项目对应的政府性基金收入合计 1,083,284 万元，收入主要来源于土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合关于偿还债券本息的收入来源要求。

根据项目单位预测及实施方案等，进行经营性用地入市收入测算。本项目土地出让收入合计 1,083,284 万元。具体测算如下：

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	1,083,284
合计		1,083,284

（一）基本假设及依据

根据项目单位实施方案及项目申请报告等进行入市收入测算。本项目本体地块（资金平衡地块）约 14.53 公顷，包括 5 号地 2.27 公顷、6 号地 2.71 公顷、7 号地 3.96 公顷、8 号地 5.59 公顷，最终指标以规划审批为准。结合项目申请报告规划指标，并考虑现有市场环境及项目开发进度，土地拟供应计划如下：

序号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万㎡)	供地年度	地块编号
1	居住用地	2.27	1.25	2.83	2029	5
2	居住用地	2.71	2.1	5.69	2029	6
3	居住用地	3.96	2.2	8.71	2030	7
4	居住用地	5.59	2.5	13.97	2030	8
合计		**14.53**		**31.20**		

（二）土地出让单价预测

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：

经营性住宅用地成交表:

序号	成交日期	宗地名称	规划建筑面积（㎡）	规划用途	成交价（万元）	成交楼面单价（居住）（元/㎡）	级别修正	期日调整	修正后楼面单价
1	2022/6/1	朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-318 地块 R2 二类居住用地	56712	R2 二类居住用地	298000	52546	1	1.0181	53,497.08
2	2022/6/1	朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	93514	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	400000	42774	1	1.0181	43,548.21
3	2022/11/29	朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块 R2 二类居住用地	70864	R2 二类居住用地	323150	45601	1	1.0039	45,778.84
4	2023/6/16	朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地	105042	R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、B4 综合性商业金融服务用地	345000	50972	1	0.9853	50,222.71
		居住用地平均价格							**48,261.71**

在土地级别相同或相近、地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日修正及其他考虑因素调整后预测未来住宅用地挂牌价格约48,261.71元/平方米。

2.剩余法测算土地出让价格

采用剩余法，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

（1）5号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55,000元/㎡-90,000元/㎡，测算5号地块预期开发完成后售价约80,000元/㎡。住宅开发完成后的房地产价值=2.83万㎡×8万元/㎡=226,400万元。

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

5号地块住宅房屋建设成本35,797万元，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	5号地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	9600	按高品质住宅考虑

序号	项目	5号地块住宅成本	说明
1.1	土建工程费（元/㎡）	4000	
1.2	安装工程费（元/㎡）	1800	按建筑面积1800元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/㎡）	3800	住宅按3800元/平方米
2	室外工程费（元/㎡）	1152	按建安工程费的12%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	960	按建安工程费的10%计取
4	小计（元/㎡）	11712	1-3项之和
5	不可预见费（元/㎡）	937	按小计的8%计提
6	房屋建设成本单价（元/㎡）	12649	小计+不可预见费
7	建筑面积（万㎡）	2.83	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）	35797	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6,792万元。

④财务费用

开发周期3年，贷款利率按4%考虑，住宅部分财务费用（2,581+0.1287V）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，住宅部分销售税费（19,115-0.1008V）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（8,518+0.2061V）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

居住用地市场价值 V=226,400-3.05%V-35,797-6,792-（2,581+0.1287V）-（19,115-0.1008V）-（8,518+0.2061V）

居住用地市场价值 V=121,469 万元。

居住用地楼面单价 42,922 元/㎡=121,469 万元/2.83 万㎡

（2）6 号、7 号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 55,000 元/㎡-90,000 元/㎡，测算本项目预期开发完成后 6 号、7 号地块售价约 75,000 元/㎡，住宅开发完成后的房地产价值=14.40 万㎡ × 7.5 万元/㎡=1,080,000 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

6 号、7 号地块住宅房屋建设成本 170,761 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	6 号、7 号地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	9000	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费（元/㎡）	4200	
1.2	安装工程费（元/㎡）	1800	按建筑面积 1800 元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/㎡）	3000	住宅按 3000 元/㎡
2	室外工程费（元/㎡）	1080	按建安工程费的 12%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	900	按建安工程费的 10%计取

序号	项目	6号、7号地块住宅成本	说明
4	小计	10980	1-3 项之和
5	不可预见费（元/㎡）	878	按小计的8%计提
6	房屋建设成本单价（元/㎡）	11858	小计+不可预见费
7	建筑面积（万㎡）	14.40	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）	170761	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32,400万元。

④财务费用

开发周期3年，贷款利率按4%考虑，住宅部分财务费用（12,311+0.1287V）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，住宅部分销售税费（91,184-0.1008V）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（40,632+0.2061V）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

居住用地市场价值V=1,080,000-3.05%V-170,761-32,400-（12,311+0.1287V）-（91,184-0.1008V）-（40,632+0.2061V）

居住用地市场价值V=579,448万元。

居住用地楼面单价 40,240 元/㎡=579,448 万元/14.40 万㎡

（3）8 号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 55,000 元/㎡-90,000 元/㎡，测算本项目预期开发完成后 8 号地块售价约 70,000 元/㎡，住宅开发完成后的房地产价值=13.97 万㎡×7 万元/㎡=977,900 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

8 号地块住宅房屋建设成本 161,980 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	8 号地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	8800	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费（元/㎡）	4400	
1.2	安装工程费（元/㎡）	1800	按建筑面积 1800 元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/㎡）	2600	住宅按 2600 元/平方米
2	室外工程费（元/㎡）	1056	按建安工程费的 12%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	880	按建安工程费的 10%计取
4	小计	10736	1-3 项之和
5	不可预见费（元/㎡）	859	按小计的 8%计提
6	房屋建设成本单价（元/㎡）	11595	小计+不可预见费

序号	项目	8号地块 住宅成本	说明
7	建筑面积（万㎡）	13.97	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）	161980	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29,337万元。

④财务费用

开发周期3年，贷款利率按4%考虑，住宅部分财务费用（11,593+0.1287V）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，8号地块住宅部分销售税费（81,896-0.1008V）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（38,263+0.2061V）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。

居住用地市场价值V=977,900 -3.05%V-161,980-29,337-（11,593+0.1287V）-（81,896-0.1008V）-（38,263+0.2061V）

居住用地市场价值V= 517,858万元

居住用地楼面单价37,070元/㎡=517,858万元/13.97万㎡

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。确定入市楼面熟地价如下：

地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	建筑面积（万㎡）	市场比较法	剩余法	单价
5	二类居住用地	2.27	1.2	2.83	51,860	42,922	47,391
6	二类居住用地	2.71	2.1	5.69	44,664	40,240	42,452
7	二类居住用地	3.96	2.2	8.71	44,664	40,240	42,452
8	二类居住用地	5.59	2.5	13.97	44,664	37,070	40,867

（三）土地出让收入测算

1.土地出让收入

本项目5号地块容积率1.2的住宅用地成交价格约47,391元/㎡，土地总价约134,116.53万元；6号地块和7号地块容积率2.1-2.2的住宅用地成交价格约42,452元/㎡，土地总价约611,308.80万元；8号地块容积率2.5的住宅用地成交价格约40,867元/㎡，土地总价约570,911.99万元。该项目土地出让收入1,316,337.32万元。

土地出让收入明细表

单位：万元

序号	项目名称	性质	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总收入
1	铜阳区瞿各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目	二类居住用地	5	2.27	1.2	2.83	47,391	134,116.53
2		二类居住用地	6	2.71	2.1	5.69	42,452	241,551.88
3		二类居住用地	7	3.96	2.2	8.71	42,452	369,756.92
4		二类居住用地	8	5.59	2.5	13.97	40,867	570,911.99
合计				**14.53**		**31.20**		**1,316,337.32**

2.土地出让收入计提资金

主要为土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算土地出让收入计提资金约233,053.77万元。

本项目考虑计提的主要情况如下：

（1）农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综〔2004〕49号)、财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》(财建〔2004〕174号)、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为15%，朝阳区为二等，平均收益为125元每平方米，按照15%的计提比例，计提农业土地开发资金金额为272.44万元。

（2）教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《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，本地区计提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%，计提金额为 7,389.12 万元。

（3）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)、《关于从土地出让收益中计提教育资金和农田水利建设资金的补充通知》(京财经二〔2015〕36 号)的文件规定，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%，计提金额为 7,389.12 万元。

（4）保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）；财政部、住房城乡建设部《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）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%，计提金额为 7,389.12 万元。

（5）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积31.20万平方米，配套建筑6.26万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的16%计取，该项目土地出让市级分享收入约210,613.97万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-出让收入计提资金）1,083,283.55万元。

3.土地出让净收入测算

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格－市级分成及各项计提的政策资金）1,083,283.55万元。在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

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		
		2029年	2030年	合计
1	土地出让净收入-5号地	110,361.22		110,361.22
2	土地出让净收入-6号地	198,785.24		198,785.24
3	土地出让净收入-7号地		304,294.11	304,294.11
4	土地出让净收入-8号地		469,842.99	469,842.99
合计		**309,146.45**	**774,137.10**	**1,083,283.55**

4.计划还本付息收入说明

该项目计划使用6号地块、7号地块、8号地块，未来预期住宅用地土地入市净收入972,922万元用于还本付息，剩余5号地地块收入区政府统筹。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入		
		2029 年	2030 年	合计
1	专项收入			
2	对应的政府性基金收入	309,146.45	774,137.10	1,083,283.55
3	财政补助收入			
4	其他财政资金			
5	其他项目专项收入			
6	项目单位资金			
合计		**309,146.45**	**774,137.10**	**1,083,283.55**

第四章　项目运营支出分析

本项目属于城中村改造项目，不涉及具体运营期。项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，已在收入测算时扣减。

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

该项目 2030 年全部完成上市并收回资金，预测出让单价 40,867 元/平方米～47,391 元/平方米之间，测算该项目土地出让收入 1,316,337.32 万元，考虑经营性入市后需上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，测算土地出让收入计提资金约 233,053.77 万元，剩余土地出让收入 1,083,283.55 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益		
	2029 年	2030 年	合计
土地出让收入	375,668.41	940,668.91	1,316,337.32
减市级分成及基金	66,521.96	166,531.81	233,053.77
剩余收入	309,146.45	774,137.10	1,083,283.55

该项目计划使用 6 号地块、7 号地块、8 号地块，未来预期住宅用地土地入市净收入 972,922 万元用于还本付息，剩余 5 号地块由区政府统筹。

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

该项目拟使用专项债券 697,000 万元，其中 2026 年已发

行 210,000 万元，本次计划调减 140,000 万元，2027 年计划发行 115,700 万元，2028 年计划发行 511,300 万元。债券利率 1.42%—1.60%。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	2026 年		210,000		70,000	1.42%		
2	2026 年		-140,000			1.42%		
3	2027 年	70,000	115,700		185,700	1.60%	1,239.10	1,239.10
4	2028 年	185,700	511,300		697,000	1.60%	2,845.20	2,845.20
5	2029 年	697,000			697,000		11,026.00	11,026.00
6	2030 年	697,000			697,000		11,026.00	11,026.00
7	2031 年	697,000		70,000	627,000		11,026.00	81,026.00
8	2032 年	627,000		115,700	511,300		10,032.00	125,732.00
9	2033 年	511,300		511,300	0		8,180.80	519,480.80
合计			**697,000**	**697,000**			**55,375.10**	**752,375.10**

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

单位：万元

序号	年度	项目收益	其中用于还本付息	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	2026 年						
2	2027 年				1,239.10	1,239.10	
3	2028 年				2,845.20	2,845.20	
4	2029 年	309,146.45	198,785.24		11,026.00	11,026.00	是
5	2030 年	774,137.10	774,137.10		11,026.00	11,026.00	是
6	2031 年			70,000.00	11,026.00	81,026.00	是
7	2032 年			115,700.00	10,032.00	125,732.00	是
8	2033 年			511,300.00	8,180.80	519,480.80	是
合计		**1,083,283.55**	**972,922.34**	**697,000.00**	**55,375.10**	**752,375.10**	是
本息覆盖倍数		**1.29**					

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 1.29，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。

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**	**872,427**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	175,427
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	
其他财政资金	AE	175,427

收支类别	公式	金额
（二）地方政府专项债券	I>=AF	697,000
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**	**872,427**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	817,052
（二）财务费用-专项债券付息	O	55,375
（三）财务费用一市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	**C=R+S+T**	**1,083,284**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	1,083,284
其中：对应的政府性基金收入	AG	1,083,284
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+Y**	**233,054**
（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）财务费用一市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	
（五）市级分成及计提基金	Y	233,054
五、专项债券还本	**E**	**697,000**
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，本项目偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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）必要性。本项目实施具有明确的政策依据，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》关于城乡结合部地区整治改造的要求，属于专项债券支持的城中村改造领域。东辛店村和草场地村属典型城乡结合部地区，现状村民自建房层数以三到五层为主，建筑密度高，道路狭窄，基础设施落后，存在较大安全隐患。通过项目实施，可消除房屋结构安全、消防安全隐患，有效改善居民居住条件，符合国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划。

（二）公益性。本项目为城中村改造项目，改造范围约65.42公顷，规划设置幼儿园、中学、社区综合服务设施、医疗设施、体育设施、供热设施、环卫设施等配套公建，建成项目用地周边道路和随路市政管线，满足社会公共需求，增进社会福利，服务对象具有普遍性，追求社会效益和环境效益最大化。

（三）收益性。本项目收益来源为土地出让收入，项目土地出让收入1,316,337.32万元，计提相关政策性资金233,053.77万元后，土地出让净收入1,083,283.55万元，能够覆盖债券本息，收益测算合理、科学、可行。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

目前已获得朝阳区政府实施主体授权，并完成首次入户调查，实施方案等一托五方案已完成市区两级联审。

目前项目整体处于前期阶段，根据入户调查情况积极推进腾退补偿安置方案制定工作。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 872,427 万元，其中财政预算资金 175,427 万元，占比 20.11%；专项债券资金 697,000 万元，占比 79.89%。资金来源渠道明确，筹资规模合理，不存在新增地方政府隐性债务问题。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分、结果科学合理。采用市场比较法和假设开发法两种方法交叉验证确定土地出让价格，测算过程严谨。项目收益预测和计算基本科学、严谨、合理。

五、债券资金需求合理性

本项目专项债券资金需求 210,000 万元，用于朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目的前期费用及房屋拆迁补偿费等支出。

本项目为新建项目，项目启动建设日期 2026 年 12 月，预计完工日期 2030 年 12 月，建设期限 4 年，无运营。现已

完成入户调查工作，正在积极推进腾退补偿安置方案的制度工作。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债来源为土地使用权出让收入，5号地块、6号地块预计2029年出让，7号地块、8号地块预计2030年出让，偿债计划可行。

（一）收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。特别是房地产市场波动可能导致土地出让价格低于预期，进而影响偿债资金来源。

（二）土地入市时间推迟风险。本项目可能因不可抗力因素影响整体开发进度、项目手续办理政策有变化、土地上市排期等因素导致地块上市时间推迟，从而影响偿债资金的及时回笼。若土地入市时间晚于债券到期时间，可能存在流动性风险。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定明确、合理，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。产出指标、效益指标、满意度指标等绩效目标明确、合理。

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》（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。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。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中出现重大变更的，严格履行必要的审批程序。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。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来土地出让收入的判断不准确、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。存在因不可抗力因素影响整体开发进度、土地上市排期等因素导致地块上市时间推迟，以及土地出让价格受宏观经济、市场情况、相关政策影响导致专项债不能如期偿还的风险。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营。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。

敏感性分析：经压力测试，当还本付息的净收益在±10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于1.16，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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。

二、项目资产管理

本项目实施城中村改造土地一级整理。项目实施单位作为管理主体，建立片区土地资源及项目资料专项台账，对项

目地块权属、征收拆迁、土地整理、规划指标、地块开发成本等信息进行登记建档，动态更新地块征拆、整理、出让状态。做好征拆合同、补偿资料、勘测定界等档案资料归档保管，落实已整理地块现场管护。相关台账资料作为专项债投后监管、绩效评价、出让收益核算依据，接受财政、审计部门监督检查。

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，向土地使用权受让单位开具电子《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