2026年北京市政府专项债券（三十五期）

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（调增）

地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司

属地政府（盖章）：北京市朝阳区王四营乡人民政府

本级行业主管部门（盖章）：北京市朝阳区农业农村局

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市朝阳区发展和改革委员会

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 ..... - 4 -

七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -

八、项目审批情况 ..... - 5 -

九、项目投后管理 ..... - 5 -

第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 7 -

一、编制依据及原则 ..... - 7 -

二、估算范围 ..... - 8 -

三、估算说明 ..... - 8 -

四、建设内容及投资估算 ..... - 9 -

五、资金筹措 ..... - 10 -

六、组合融资 ..... - 10 -

第三章 项目收入分析 ..... - 12 -

一、项目专项收入分析 ..... - 12 -

二、项目安排财政资金 ..... - 21 -
三、项目收入合计 ..... - 22 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 23 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 24 -
一、项目收益分析 ..... - 24 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 24 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 25 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 27 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 29 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 30 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 30 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 .. - 30 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 31 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 .. - 32 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 32 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .. - 33 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 34 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .. - 34 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 34 -
第七章 项目风险控制 ..... - 36 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 36 -
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 ..... - 39 -
一、还款责任及保障 ..... - 39 -
二、项目资产管理 ..... - 40 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 40 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 42 -

第一章　项目概况

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总投资2161842万元，其中：计划申请专项债券总额1292013万元，已发行384700万元，本批次申请调增专项债券72400万元，债务期限5年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

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（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2403-110105-04-01-172180，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110105-0002。

二、项目地点

项目位于王四营乡，其中本体四至范围为北侧用地东至华能电厂西路，南至观音堂路，西至高碑店路，北至热电厂西门路；南侧用地东至规划三路，南至孔家井北路，西至武基路，北至化工路；东侧用地东至孛罗营东一路及孛罗营东二路，南至焦化厂六街，西至马房寺村东路，北至孛罗营北二街。

北京市朝阳区总面积470.8平方千米，截至2025年下辖24个街道、19个乡（含1个民族乡）。2025年末全区常住人口为341.9万人。经济方面，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

根据北京市朝阳区发展和改革委员会《关于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核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕52号），本项目建设规模、建设内容分别为经营性建筑控制规模约59.66万平方米，建设内容为住宅等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征收腾退等土地整理，安置房及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

四、项目投资情况

本项目总投资2161842万元，其中工程费用49963万元，占比2.31%；工程建设其他费用2044587万元，占比94.58%；预备费0万元，占比0%；建设期利息67292万元，占比3.11%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金869829万元，占比40.24%；专项债券资金1292013万元，占比59.76%。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）为北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司，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	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司		
法定代表人	曾朝晖	成立日期	2022年10月20日
注册资本	2000万元	营业期限	20年
统一社会信用代码	91110105MAC1AA538R		
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：非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动。（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（项目单位为企业	北京朝阳城市发展集团有限公司，持股比率100%		

的填报）	

北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任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。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，符合组合使用专项债券的项目主体要求

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市朝阳区农业农村局，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市朝阳区新经纬土地开发有限责任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

本项目为在建项目，已于 2024 年 6 月开工建设，预计 2028 年 5 月竣工验收，所有经营性土地达到入市条件，安置房竣工入住，经营地块考虑市场环境因素分批入市。

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。

项目进入运营期后，经营性用地完成土地整理后通过上市完成土地出让；新建市政道路及管线建设完成后移交城市管理部门及各专业管线行业管理单位运营、管理、维护。

八、项目审批情况

1.项目主体批复。2024年1月15日，取得《北京市朝阳区人民政府关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区4个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2号），授权项目单位为项目主体。

2.立项审批。本项目为审批制项目。2024年6月14日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于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核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕52号），同意项目建设。

3.规划审批。2024年6月14日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局下发《关于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规划意见的函》，现已通过市级部门联审，原则同意朝阳区上报的本项目城中村改造方案。载明改造范围共约374.57公顷，项目总用地面积约57.88公顷。

4.公开招投标。本项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节均已按国家招投标法相关规定完成公开招投标。

综上，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。

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。

项目建设期间利息及各项费用由北京市朝阳区财政局安排预算资金支付。取得经营性地块出让收入后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。无收入期间，专项债券还本付息资金由北京市朝阳区财政局统筹安排。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市朝阳区农业农村局单位名下。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

根据北京市朝阳区发展和改革委员会《关于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核准的批复》，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.《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)。

3.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令第124号)。

4.《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)。

5.北京市规划和自然资源委员会等五部门《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理的通知》(京规自发〔2021〕449号)。

6.《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)。

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。

三、估算说明

1.前期费用及其他费用按照相关计算规定，并结合本项目实际情况估算；

2.征地补偿费按照《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）、《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）等估算；

3.房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用按照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》（京建法〔2011〕18号）、《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》（京建法〔2023〕4号）、《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕1号）、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（北估秘〔2021〕2号）及其他相关法规文件等估算；

4. 市政基础设施建设费：城市支路工程费用根据类似工程综合单价，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价信息进行调整，以综合单方指标估算；

5. 建设期利息按专项债券融资利率计取；

6. 预备费按相关标准计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2161842 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	征收费用	2044587	94.58%
2	市政工程费用	49963	2.31%
3	预备费用		
建设投资小计		2094550	96.89%
4	建设期利息（发行费用）	67292	3.11%
5	铺底流动资金		
项目总投资合计		2161842	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算2161842万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金869829万元，占比40.24%；专项债券资金1292013万元，占比59.76%。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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计869829万元，占比40.24%，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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	329	24400	6979	37506	800615	869829	40.24%
专项债券	321200	63500	72400	65600	769313	1292013	59.76%
合计	321529	87900	79379	103106	1569928	2161842	100%
分年度占比	14.87%	4.07%	3.67%	4.77%	72.62%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由区财政补助拨付，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1292013万元，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	2024年	321200	1、3、5年	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2025年	63500	5年	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2026年	72400	5年	每年支付一次	到期后一次性还本
4	2027年	65600	5年	每年支付一次	到期后一次性还本
5	2028年	769313	1年	每年支付一次	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，全部投向于城中村改造项目等有收益的公益性资本性支出。截至2026年10月，本项目已发行专项债券384700万元，主要用于前期费用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

该项目的收益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，进行入市收入测算。本项目土地出让净收入合计2102702万元。计划安排本项目未来预期土地入市部分地块土地出让净收入约1901821万元用于项目的还本付息，剩余收入统筹使用。

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	本项目土地出让净收入	2102702
合计		2102702

（一）土地出让收入分析。

1、基本假设及依据

（1）市场比较法分析

朝阳区近些年共成交27宗土地，主要以居住用途为主，住宅楼面熟地价均价约50,000元/平方米；F1住宅混合公建

用地楼面熟地价均价约33,000元/平方米，B4综合性商业楼面熟地价均价约25,000元/平方米。具体详见下表：

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）
1	2023/2/8	北京市朝阳区小红门乡剩余土地一级开发项目11号地（XHM-15）R2二类居住用地	朝阳区小红门乡	30150	R2二类居住用地	47297
2	2023/4/28	北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目002、003地块R2二类居住用地	朝阳区孙河乡	92183	R2二类居住用地	43800
3	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目CY00-1102街区1102-B006地块R2二类居住用地	朝阳区东坝北西区域	58528.94	R2二类居住用地	56724
4	2023/9/27	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-678地块R2二类居住用地	朝阳区十八里店乡	55440	R2二类居住用地	51858
5	2022/2/17	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L04地块R2二类居住用地	朝阳区王四营乡	92122	R2二类居住用地	46026
6	2022/6/1	北京市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	朝阳区崔各庄乡	56712	R2二类居住用地	52546
7	2022/6/1	北京市朝阳区太阳宫新区D区0210-029地块R2二类居住用地	朝阳区太阳宫乡	75711	R2二类居住用地	88250
8	2022/5/31	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-685，694地块R2二类居住用地	朝阳区十八里店乡	86256	R2二类居住用地	44982
9	2022/11/29	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-44地块R2二类居住用地	朝阳区平房乡	49009.6275	R2二类居住用地	52092
10	2022/11/29	北京市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	朝阳区崔各庄乡	70864	R2二类居住用地	45601
11	2022/11/29	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期	朝阳区平房乡	46703.06	R2二类居住用地	52202

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）
		）PF-45地块R2二类居住用地				
12	2021/5/24	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-612西侧地块R2二类居住用地	朝阳区东坝乡	47887	R2二类居住用地	47612
13	2021/5/10	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L04地块R2二类居住用地（配建“公共租赁住房”）	朝阳区崔各庄乡	85297	R2二类居住用地	49474
14	2021/9/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01地块R2二类居住用地（配建“公共租赁住房”）	朝阳区崔各庄乡	102967	R2二类居住用地	49472
15	2021/12/24	北京市朝阳区金盏乡小店村3005-08地块R2二类居住用地	朝阳区金盏乡	50639	R2二类居住用地	52983
16	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L03地块R2二类居住用地	朝阳区王四营乡	122022	R2二类居住用地	44664
17	2021/12/24	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L01地块R2二类居住用地	朝阳区王四营乡	80955	R2二类居住用地	38911
18	2021/12/24	北京市朝阳区金盏乡小店村3005-02地块R2二类居住用地	朝阳区金盏乡	74111	R2二类居住用地	52988
R2二类居住用地成交楼面均价						50,971
19	2021/5/27	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L06地块F1住宅混合公建用地	朝阳区崔各庄乡	70415	F1住宅混合公建用地	39764
20	2021/12/24	北京市朝阳区豆各庄乡孙家坡村1306-638地块F1住宅混合公建用地	朝阳区豆各庄乡孙家坡村	242377	F1住宅混合公建用地	28138
F1住宅混合公建用地成交楼面均价						33,951
21	2023/2/23	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地	朝阳区东风乡	275500	B4综合性商业金融服务业用地	23078

序号	成交时间	宗地名称	宗地位置	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（元/m²）
22	2023/7/7	北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地	朝阳区太阳宫乡	47747	B4综合性商业金融服务业用地	28065
B4综合性商业金融服务业用地成交楼面均价						25,572
23	2023/6/16	北京市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	朝阳区崔各庄乡	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	32844
24	2023/6/20	北京市朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目CY00-1102街区1102-C012地块R2二类居住用地、1102-C009地块A334托幼用地	朝阳区东坝北西区域	45084.65	R2二类居住用地、A334托幼用地	53233
25	2022/2/17	北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目30-L03-01地块R2二类居住用地、30-L03-03地块A62社区养老设施用地、30-L03-04地块A334基础教育用地、30-L03-05地块U12供电用地（配建“保障性租赁住房”）	朝阳区崔各庄乡	92406	R2二类居住用地、A62社区养老设施用地、A334基础教育用地、U12供电用地	47042
26	2022/6/1	北京市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	朝阳区崔各庄乡	93514	R2二类居住用地、A334托幼用地	42774
27	2021/5/10	北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L02、L05地块R2二类居住用地、A334托幼用地	朝阳区王四营乡	73016	R2二类居住用地、A334托幼用地	42388

本项目土地成交价格按朝阳区近些年住宅楼面熟地均价约50,000元/平方米，其中：朝阳区王四营乡四处宗地均价为42,997元/平方米。

（2）成本逼近法分析

以土地取得费、开发费及相关税费为基础，叠加利息、利润及土地增值收益估算地价的估价方法，计算公式为土地价格=土地取得费+开发费+税费+利息+利润+增值收益，具体详见下表：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	前期费用	10431	根据项目实施过程中所涉及各项前期费用，参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地费用	724208	包含土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地相关税费和征地不可预见费
3	房屋征收（腾退）补偿费及相关费用	996440	包含宅基地、集体非宅腾退、国有非宅腾退、高压线迁改费、腾退相关费用和腾退不可预见费
4	市政基础设施建设费	49963	按照“七通一平”考虑，涉及工程费用（含市政迁改移费用）、工程建设管理费用及电力工程接入费用等，结合市场水平估算，（单独立项）
5	其他费用	16169	包括围墙围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用等
6	安置房建设费用	297339	包括综合建安成本、红线内市政工程费用、工程建设其他费用、管理费等建设费用等
1-6项小计		2094550	1-6项之和
7	财务费用	67292	暂按3.2%利率，2.5年期,均匀投入估算
8	管理费	62837	参考《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）
9	税费	13825	增值税按“财税〔2016〕36号”“市规划国土发〔2017〕186号”计取，城市维护建设税按增值税的7%、教育附加费按增值税的3%、北京市地方教育附加费按增值税的2%
10	审计费	1341	参考《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建[2001]512号）
1-10项小计		2239845	1-10项之和
11	土地增值收益	559961	参考《更新出让国有建设用地使用权基准

			地价的通知》（京政自发〔2022〕12号）25%
总计		2799806	开发总收入

住宅楼面熟地均价等于开发总收入除以总建筑面积，即住宅楼面熟地均价=开发总收入/总建筑面积=2799806 万元/59.664 万平方米=46,926 元/平方米。

根据朝阳区土地市场成交情况，市场比较法测算本项目区域周边土地市场成交案例住宅楼面熟地均价可达到约 50,000 元/平方米，其中朝阳区王四营乡四处宗地均价为 42,997 元/平方米；成本逼近法测算本项目住宅楼面熟地均价可达到 46,926 元/平方米。本项目居住用地土地成交价格暂按取整 42,000 元/平方米考虑，为预期可达到的合理价格，预计土地入市交易总金额为 2505888 万元。

表 3-2 土地出让收入情况表

序号	地块编码	地块性质	建筑面积（万平方米）	楼面单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	是否锁定用于还本付息
1	0416-01	二类居住（2.5）	14.525	42,000	610,050	是
2	1305-02	二类居住（2.5）	5.55	42,000	233,100	是
3	1305-05	二类居住（2.5）	10.1	42,000	424,200	是
4	1305-08	二类居住（2.5）	5.875	42,000	246,750	是
5	1309-01	二类居住（2.6）	9.36	42,000	393,120	是
6	1309-06	二类居住（2.6）	8.554	42,000	359,268	是

序号	地块编码	地块性质	建筑面积（万平方米）	楼面单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	是否锁定用于还本付息
7	1309-14	二类居住（2.5）	5.7	42,000	239,400	否
合计			59.664	——	2,505,888	

2、土地出让计提资金

土地出让计提资金指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，本项目考虑计提的详细情况如下：

（1）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积59.664万平方米，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400942万元。

（2）农业土地开发土地出让金

结合《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，我市用于农业土地开发的土地出让金

比例，按照财政部、国土资源部规定的平均纯收益征收标准的15%确定，经测算本项目需计提1119万元。

（3）教育资金

结合《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）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、土地出让业务支出等相关支出的差额，按照10%比例计提，经测算本项目需计提375万元。

（4）农田水利建设资金

结合《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48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、土地出让业务支出等相关支出的差额，按照10%比例计提，经测算本项目需计提375万元。

（5）保障性安居工程资金

结合《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）和《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，土地出让收益用于保障性住房建设和棚户区改造的比例不低于10%，按照10%比例计提，经测算本项目需计提375万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-土地出让相关计提资金）=2505888万元-400942万元-1119万元-375万元-375万元-375万元=2102702万元。

3、计划用于还本付息收入

该项目计划使用未来预期土地入市净收入的部分地块用于还本付息，按照本息情况需对应地块的收益约1901821万元。

土地出让的部分收入用于偿还的收入覆盖债券本息即可，剩余其他收入区政府统筹。

序号	地块编码	地块性质	建筑面积（万平方米）	楼面单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	土地出让净收益	是否锁定用于还本付息
1	0416-01	二类居住（2.5）	14.525	42,000	610,050	511,896	是
2	1305-02	二类居住（2.5）	5.55	42,000	233,100	195,595	是
3	1305-05	二类居	10.1	42,000	424,200	355,948	是

序号	地块编码	地块性质	建筑面积（万平方米）	楼面单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	土地出让净收益	是否锁定用于还本付息
		住（2.5）					
4	1305-08	二类居住（2.5）	5.875	42,000	246,750	207,049	是
5	1309-01	二类居住（2.5）	9.36	42,000	393,120	329,869	是
6	1309-06	二类居住（2.5）	8.554	42,000	359,268	301,464	是
合计			53.964	——	2,266,488	1,901,821	是

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：

表 3-3 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
		2028 年
1	本项目土地出让收入	2505888
2	市级分成及基金（减项）	403186
合计		2102702

二、项目安排财政资金

本项目不涉及财政补助收入及其他财政资金安排。

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 3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	专项收入					2102702
2	对应的政府性基金收入					
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						2102702

第四章　项目运营支出分析

本项目不涉及项目运营支出。

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益				
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入					2102702
运营支出					
收益					2102702

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 1292013 万元，其中 2024 年已发行 321200 万元，2025 年已发行 103100 万元，2026 年已调减 39600 万元，2026 年计划调增 72400 万元，2027 年计划发行 65600 万元，2028 年计划发行 769313 万元。债券利率 1.43%-1.95%，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	2024 年	0	321200	0	321200	1.78%/1.65%/1.95%/1.45%/1.55%/1.72%		
2	2025 年	321200	63500	22500	362200	1.51%/1.70%	5220	27720
3	2026 年	362200	72400	0	434600	1.42%	6787	6787
4	2027 年	362200	65600	114800	385400	1.60%	7296	122096
5	2028 年	313000	769313	0	1154713	1.43%	6429	6429
6	2029 年	1154713	0	953213	201500		17430	970643
7	2030 年	129100	0	63500	138000		3155	66655
8	2031 年	65600	0	72400	65600		2078	74478
9	2032 年	65600	0	65600	0		1049	66649
合计			1292013	1292013			49444	1341457

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（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	2024 年					
2	2025 年		22500	5220	27720	
3	2026 年			6787	6787	
4	2027 年		114800	7296	122096	
5	2028 年	2102702		6429	6429	
6	2029 年		953213	17430	970643	
7	2030 年		63500	3155	66655	
8	2031 年		72400	2078	74478	
9	2032 年		65600	1049	66649	
合计		2102702	1292013	49444	1341457	可以
本息覆盖倍数		1.57				

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 1.57，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。

收支类别	公式
一、建设资金来源	2161842
（一）财政安排资金	869829
其中：中央预算内投资	
超长期特别国债	
本地区一般公共预算	869829
本地区政府性基金预算	
其他财政资金	
（二）地方政府专项债券	1292013
其中：用作项目资本金	
（三）项目单位市场化融资	
（四）单位自筹资金	
（五）其他资金	
二、项目建设支出	2161842
（一）项目建设成本（不含财务费用）	2112398

（二）财务费用-专项债券付息	49444
（三）财务费用-市场化融资付息	
（四）其他建设支出	
三、项目运营预期收入	2102702
（一）财政资金	
其中：对应的政府性基金收入	2102702
政府性基金预算安排补助	
一般公共预算安排补助	
其他财政资金	
（二）项目专项收入	
（三）其他收入	
其中：其他项目专项收入	
项目单位资金	
四、项目运营支出	
（一）项目运营成本（不含财务费用）	
（二）财务费用-专项债券付息支出	
（三）财务费用-市场化融资付息支出	

（四）税费支出	
（五）其他运营支出	
五、专项债券还本	1292013
六、市场化融资还本	

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1.57倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为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。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

本项目属于城中村改造项目，在2023年中共中央政治局会议上首次提出了“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求，同时确定了城中村改造、“平急两用”和保障性住房为房地产新模式的大背景下，政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。此项目需要大量的资金投入，包括土地购置、腾退补偿、基础设施建设等，充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。项目改造在消除安全隐患、改善居住条件、优化生态环境和实现城市高质量发展等方面具有必要性。通过实施项目改造，不仅可以提升居民的生活品质和幸福感，也可以推动城市的可持续发展和高质量发展。项目设立与国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划等相符；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证；属于有收益的公益性项目。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目取得了朝阳区人民政府《关于商请将4个项目纳入2024年北京市城中村改造计划的函》（朝政函字〔2023〕

308号）、朝阳区人民政府《关于同意北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司作为朝阳区4个城中村改造项目主体及借款主体的批复》（朝政批〔2024〕2号）、市规划和自然资源委朝阳分局核发《关于朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村项目规划意见的函》（市规划自然朝文〔2024〕277号）、朝阳区发展和改革委员会《关于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核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2024〕52号）和《北京市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实施方案》等合法文件，项目计划改造周期五年，2024年项目开始启动，预计2028年所有经营性土地达到入市条件，经营地块考虑市场环境因素分批入市。项目单位的确定合法合规，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，项目实施条件基本可行；项目实施方案的计划进度安排基本合理可行，技术方案相对成熟，项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。各级政府高度重视项目进展，项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

根据北京市朝阳区人民政府项目实施主体批复及北京市朝阳区发展和改革委员会项目核准的批复，本项目投入资金全部由北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司筹措解决。

项目总投资约为216.18亿元，按照资金募集计划，北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司拟使用财政预算资金86.98亿元，已于2024年度发行32.12亿政府专项债券，2025年度发行10.31亿政府专项债券，2026年度调减2025年北京市政府专项债券（三十八期）3.96亿元，2026年度计划调整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至本项目7.24亿元，债券期限5年期，利率1.42%，2027年度计划发行5年期政府专项债券6.56亿元，2028年度计划发行1年期政府专项债券76.93亿元。按照上述计划，项目资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分基本清晰、合规，资金筹措计划详细、基本可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

经测算，本项目一级开发总投资约为216.18亿元，预计土地入市交易总金额为250.58亿元，计划使用未来预期土地入市部分地块净收入约190.18亿元偿还债券本息，项目土地出让收入能够确保项目收回成本，同时政府也能够通过出让该宗土地获得土地收益。项目收入、成本测算的依据、过程、结果基本科学、合理，收益预测和计算基本科学、严谨、合理。但项目收入应结合当前土地挂牌入市成交行情予以关注。

五、债券资金需求合理性

本项目总体资金需求为216.18亿元。其中：前期费用1.04亿元、征地补偿费72.42亿元、房屋征收腾退补偿费99.64亿元、市政基础设施建设费5.00亿元、其他费用1.62亿元、安置房建设费用29.73亿元、财务费用6.73亿元。项目实施以来，项目资金来源均通过财政资金及发行专项债券完成，后续项目资金存在缺口，通过发行专项债券能够补充项目资金来源，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，资金需求合理。项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例基本合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目开发任务完成后，用地达到“熟地”条件，按程序入市交易。预计可实现项目土地出让净收入210.27亿元，预计可直接用于偿还本项目债券本金和利息的项目经营收益总共为190.18亿元，实施方案中计算的本息覆盖倍数为1.42倍，总体偿债能力较为乐观，能够在预定的期限内完成项目偿债。

项目存在收益不及预期风险。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。

本项目还可能存在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、可能导致地块上市时间推迟，同时由于项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，可能存在土地价格不确定问题，从而导致专项债不能如期偿还的风险因素，主要偿债风险均已制定缺口补救措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成城中村改造项目征收和基础设施建设，确保经营性用地按期入市交易，实现项目收益与融资自求平衡。绩效目标与实际工作需要相匹配，绩效指标可量化、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。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。二是提升项目运营效率。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，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市朝阳区农业农村局单位名下。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，北京市朝阳区农业农村局（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