2026年北京市政府专项债券（三十五期）

西大望路65号院城中村改造项目（调减）

专项债券实施方案

项目单位：北京市经中实业开发有限责任公司

属地政府：北京市朝阳区人民政府劲松街道办事处

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.....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.....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.....9
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.....12
（一）基本假设及依据.....12
（二）土地出让单价预测.....13
（三）土地出让收入测算.....17
三、项目收入合计.....21
第四章 项目运营支出分析.....22
第五章 项目收益与融资平衡方案.....23
一、项目收益分析.....23

二、项目融资还本付息分析.....23
三、项目收益与融资平衡分析.....24
第六章 项目事前绩效评估情况.....28
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....28
二、项目建设投资合规性与项目成熟度.....29
三、项目资金来源和到位可行性.....30
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....30
五、债券资金需求合理性.....31
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....31
七、绩效目标设定及合理性.....32
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....32
九、项目事前绩效评估结果.....33
第七章 项目风险控制.....34
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....34
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....34
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....35
第八章 还款保障情况.....37
一、还款责任及保障.....37
二、项目资产管理.....37
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....38
第九章 其他需要说明的事项.....40

第一章　项目概况

西大望路65号院城中村改造项目总投资136,650万元，（单位：万元取整，下同），其中：计划申请专项债券总额89,300万元，已发行专项债券89,300万元，其中：2026年北京市政府专项债券（三十五期）89,300万元。为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（三十五期）中本项目专项债券本金79,100万元调整至“朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，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

项目全称为西大望路65号院城中村改造项目（以下简称“项目”），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P26110105-0001。目前已获得区政府实施主体授权，实施方案等一托三方案已完成市区两级联审。

二、项目地点

本项目建设地点位于劲松街道，主要涉及西大望路65号院检测场地块和西南侧平房区地块。

西大望路65号院检测场地块，东至西大望路、西至东方雅苑小区、南至朝阳区城市管理综合行政执法局，北至东方雅苑小区，地块用地面积17037.50平方米。

西南侧平房区地块，东至新华创意产业园，西至旭捷大厦，南至南磨房路，北至东方雅苑小区，地块用地面积约 1.26 公顷。

本项目属地劲松街道近五年行政边界稳定，仅内部社区微调，辖区面积 5.2 平方公里，常住人口约 12 万人，片区老龄化程度较高，地块含少量南磨房乡历史飞地；街道无独立一级财政，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《朝阳区西大望路 65 号院城中村改造项目规划综合实施方案》（报审稿），本项目规划总用地面积 2.96 公顷，规划总建筑规模 4.97 万平方米。其中，检测场地块规划二类居住用地面积 0.98 公顷，规划建筑规模 2.45 万平方米；西南平房区地块规划二类居住用地面积 1.26 公顷，规划建筑规模 2.52 万平方米；公园绿地约 0.2 公顷；城市支路约 0.41 公顷；街坊路约 0.11 公顷。以上数据最终以规划审批为准。

四、项目投资情况

依据《朝阳区西大望路 65 号院城中村改造项目实施方案》，本项目总投资 136,650 万元，其中前期费用 933 万元，占比 0.68%，腾退补偿及相关费用 133,013 万元，占比

97.34%，市政基础设施建设费 2,407 万元，占比 1.76%，其他费用 297 万元，占比 0.22%。

从资金来源看，计划使用财政预算资金 47,350 万元，占比 34.65%；发行政府专项债券 89,300 万元，占比 65.35%。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）为北京市经中实业开发有限责任公司，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	北京市经中实业开发有限责任公司		
法定代表人	范书斌	成立日期	1993-05-19
注册资本	421,184.6046 万元	营业期限	2017-12-26 至 无固定期限
统一社会信用代码	91110000101132918S		
经营范围	经营范围包括销售建筑材料、金属材料、五金交电化工、百货、针纺织品、机械电器设备、农业生产资料（化肥、农药、农膜除外）、粮油及副产品、土产品、汽车配件、劳保用品、文化办公用品、计算机及计算机配件、工艺美术品、塑料制品；技术开发、技术咨询、技术服务；房地产开发及商品房销售；自有房产的物业管理；工程承包。（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	国有企业		
股东及持股比例	北京首创城市发展集团有限公司持股比例 50.263% 北京首都创业集团有限公司持股比例 49.737%		

北京市经中实业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。

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。

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，预计完工日期为 2029 年 10 月（该日期为市政道路竣备日期。2027 年 8 月份完成拆迁腾退，2028 年计划经营地块入市交易，2027 年上半年完成市政道路手续办理，2027 年三季度启动建设，2029 年 10 月竣备），建设期限 3 年，无运营。

目前已获得区政府实施主体授权，并完成首次入户调查，实施方案等一托三方案已完成市区两级联审，待市政府批复。

专项债券资金主要用于前期费用、腾退补偿相关费用、市政基础设施建设费用等。

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土地使用权的方式回笼资金。

八、项目审批情况

1.主体授权审批。

2026 年 4 月 10 日，北京市朝阳区人民政府下发《关于同意北京市经中实业开发有限责任公司作为西大望路 65 号

院城中村改造项目主体的批复》朝政批〔2026〕7号，同意北京市经中实业开发有限责任公司作为西大望路65号院城中村改造项目的主体，加快办理各项手续，严格依据中央及北京市城中村改造相关规定做好专项债券申请和使用，保证按时完成城中村改造工作任务，具体手续请与相关部门接洽办理。

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。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，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。

朝阳区财政局收到本项目经营性国有建设用地使用权出让收入后，按照政府性基金预算管理相关规定，统筹归集偿债资金，按期将专项债券到期应付本金、利息及债券相关服务费足额缴入省级国库，专项用于本项目专项债券偿付。在项目暂无对应出让收入的期间，专项债券还本付息所需资金由北京市朝阳区财政局统筹调度安排，保障债券按期足额兑付，切实防范专项债务风险。

（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

根据北京市朝阳区人民政府《关于同意北京市经中实业开发有限责任公司作为西大望路65号院城中村改造项目主体的批复》朝政批〔2026〕7号，本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）；

2.《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9号）；

3.《自然资源部办公厅关于印发〈城中村改造国土空间规划政策指引〉的通知》（自然资办发〔2024〕30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）；

6.《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）；

7.《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，包括前期费用、腾退补偿及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用等。

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.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；

3.市政基础设施建设费：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；

4.建设期利息按专项债券融资利率计取；

5.预备费按相关标准计取；

6.依据《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）计取。

四、建设内容及投资估算

依据《朝阳区西大望路65号院城中村改造项目实施方案》，本项目总投资136,650万元，其中前期费用933万元，占比0.68%，腾退补偿及相关费用133,013万元，占比97.34%，市政基础设施建设费2,407万元，占比1.76%，其他费用297万元，占比0.22%。

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	933	0.68%
2	腾退补偿及相关费用	133,013	97.34%
3	市政基础设施建设费	2,407	1.76%
4	其他费用	297	0.22%
直接投资		136,650	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算136,650万元，从资金来源看，计划使用财政预算资金47,350万元，占比34.65%，发行政府专项债券89,300万元，占比65.35%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政预算资金与专项债券资金合计136,650万元，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金		33,893	13,296	161	47,350	34.65%
专项债券	10,200	79,100	0		89,300	65.35%
合计	**10,200**	**112,993**	**13,296**	**161**	**136,650**	**100%**
分年度占比	**7.46%**	**82.69%**	**9.73%**	**0.12%**	**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 89,300 万元，其中：已发行专项债券 89,300 万元，其中：2026 年北京市政府专项债券（三十五期）89,300 万元，为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）中本项目专项债券本金 79,100 万元调整至“朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”，以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027 年计划申请专项债券 79,100 万元，期限为 5 年期，预计利率 1.59%（该利率按照测算日 2026 年 11 月 3 日五年期国债收益率五日均线 1.3440%，上浮 25BP，即 1.3440%+0.25%=1.59%）。

债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，后续无发行计划。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	类型	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026 年	新发	89300	五年期	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2026 年	调减	-79100	五年期		
3	2027 年	新发	79100	五年期	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，全部投向于项目的前期费用、腾退补偿相关费用及市政基础设施建设费等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

该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198,341万元，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，进行入市收入测算。本项目土地出让收入合计198,341万元。具体测算如下：

表3-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入-检测场地块	108,714
2	土地出让收入-西南平房区地块	89,627
合计		**198,341**

（一）基本假设及依据

项目范围内规划二类居住用地2宗，总用地面积2.24公顷，总建筑面积4.97万平方米，其中，检测场地块规划二类居住用地面积0.98公顷，规划建筑规模2.45万平方米；西南平房区地块规划二类居住用地面积1.26公顷，规划建筑规模2.52万平方米(含社区养老服务及社区综合服务设施用房0.5万平方米)，最终指标以规划审批为准。结合项目实

施方案规划指标，并考虑现有市场环境及现阶段项目开发进度，土地拟供应计划如下：

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	地上建筑面积（万平方米）	住宅	养老及社区综合	供地年度
1	检测场地块0012	居住用地	0.98	2.5	2.45	2.45	0	2028
2	西南平房区地块0013	居住用地	1.26	2.0	2.52	2.02	0.5	2029
合计			2.24		4.97	4.47	0.5	

注：西南平房区0013地块，2.02万㎡为可出让住宅建筑面积，0.5万㎡养老及社区综合服务设施不计入可售出让建筑面积。

（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

选取朝阳区本地块周边可比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	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	规划用途	开发程度	居住	起拍价（万元）	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
1	2025-11-25	北京市朝阳区松榆里平房区城中村改造项目 0410-0001 地块二类城镇住宅用地	28,874.74	2.8	80,849.27	R2 二类居住用地	六通一平	80,849.27	425,000.00	502,400.00	62,140.32	62,140.32
2	2025-9-30	北京市朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目 CY00-0215-0627 地块二类城镇住宅用地	19,446.80	2.6	50,561.68	R2 二类居住用地	七通一平	50,561.68	310,000.00	431,450.00	85,331.42	68,265.14
3	2025-9-5	北京市朝阳区呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	5,300.00	1.4	7,588.00	R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	七通一平	5,500.00	44,600.00	44,600.00	81,090.91	64,872.73
4	2026-7-21	朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 0409-10 地块二类城镇住宅用地	36,847.62	2.8	103,173.34	二类城镇住宅用地	七通一平	103,173.34	705,000.00	839,900.00	81,406.69	81,406.69
		居住用地平均价格									77,492.34	69,171.22

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住宅用地挂牌价格约 69,171 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）住宅假设开发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。

（1）采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，选取周边区域住宅销售作为参考，其中能建·东誉府 10.83 万元/平方米、合生金茂东叁金茂府 10.70 万元/平方米、珠江帝景 8.56 万元/平方米，结合项目自身地理位置及配套条件等预计项目开发后售价约 9 万元/平方米。

①建设成本

住宅房屋建设成本 10575 元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
1	建安工程费	7500	按照高端住宅考虑

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
2	红线内市政费	750	建安费用的 10%
3	基础设施配套费	750	建安费用的 10%
4	管理费用	600	建安费用的 8%
5	专业人士费	600	建安费用的 8%
6	不可预见费	375	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	10575	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的3%估算，住宅部分销售费用2,700元/平方米。

③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5,040元/平方米。

④财务费用

开发周期2年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）5年期利率3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为1,282元/平方米。

⑤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25%，住宅部分的开发利润2,644元/平方米。

⑥地价估算结果

开发余值＝开发完成后的房地产价值－土地取得税费－建设成本－销售费用－销售税费－投资利息－开发利润

等。居住用地楼面单价=90000-10575-2700-5040-1282-2644=67759 元/平方米。

预计土地入市价格=开发余值/{1+[（1+贷款利率）^2-1]+投资利润率 25%}=51,689 元/平方米。

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。预计入市价格 60,430 元/平方米。

序号	地块信息	土地使用性质	市场比较法（50%）	剩余法（50%）	预测单价
1	检测场地块	二类居住用地	69,171	51,689	60,430
2	西南平房区地块	二类居住用地	69,171	51,689	60,430

（三）土地出让收入测算

1.土地出让收入

检测场地块 2028 年上市、西南平房区地块 2029 年上市，2029 年全部地块完成上市收回资金，预测出让单价 60,430 元/平方米。该项目土地出让收入 270,123 万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

序号	规划地块编号	用地性质	容积率	地上建筑面积（万㎡）	供地年度	入市单价	合计
1	检测场地块	居住用地	2.5	2.45	2028	60,430	148,054
2	西南平房区地块	居住用地	2.0	2.02	2029	60,430	122,069
合计				**4.47**			**270,123**

2.土地出让收入计提政策性资金及市级分成

主要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，经测算约 71,782 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下：

（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。

经测算，需计提农业土地开发资金约 42 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%。

经测算，需计提教育资金约 6,049 万元。

（3）农田水利建设资金

根据财政部、水利部《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》《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%。

经测算，需计提农田水利建设资金约 6,049 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、保障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%。

经测算，需计提保障性安居工程资金约 6,049 万元。

（5）国有土地收益基金

根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》，结合我区实际，区财政局从区级土地出让收益（区级土地出让收入扣减土地开发成本）中按 10%比例计提国有土地收益基金。计提金额为 10,375 万元。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 4.47 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 43,220 万元。

3.土地出让净收入测算

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格减市级分成及各项计提的政策资金）198,341 万元。在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年对应的政府性基金收入		
		2028 年	2029 年	合计
1	土地出让收入—检测场地块	108,714		108,714
2	土地出让收入—西南平房区地块		89,627	89,627
合计		108,714	89,627	198,341

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：

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		
		2028 年	2029 年	合计
1	专项收入			
2	对应的政府性基金收入	108,714	89,627	198,341
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		108,714	89,627	198,341

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2029年全部完成上市并收回资金，预测出让单价60,430元/平方米，测算该项目土地出让收入270,123万元，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，测算土地出让成本约71,782万元，剩余土地出让收入198,341万元。

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		
	2028年	2029年	合计
土地出让收入	148,054	122,069	270,123
减市级分成及基金计提	39,340	32,442	71,782
剩余收入	108,714	89,627	198,341

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目计划申请专项债券89,300万元，其中：已发行专项债券89,300万元，其中：2026年北京市政府专项债券（三十五期）79,100万元，为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（三十五期）中本项目专项债券本金79,100万元调整至“朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村

城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027年计划申请专项债券79,100万元，期限为5年期，预计利率1.59%（该利率按照测算日2026年11月3日五年期国债收益率五日均线1.3440%，上浮25BP，即1.3440%+0.25%=1.59%）。

债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，后续无发行计划。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	类型	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	-	新发	89,300	-	-	1.42%		-
	2026年	-	**调减**	**-79,100**	-	10,200	1.42%		
2	2027年	10,200	新发	79,100		89,300	1.59%	283	283
3	2028年	89,300				89,300		1,403	1,403
4	2029年	89,300				89,300		1,403	1,403
5	2030年	89,300				89,300		1,403	1,403
6	2031年	89,300			10,200	79,100		1,403	11,603
7	**2032年**	79,100			79,100	**0**		1,258	80,358
合计		-		**89,300**	**89,300**	-	-	**7,151**	**96,451**

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

金额单位：万元

序号	年度	项目收益	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				0.00	是
2	2027 年			283	283	
3	2028 年	108,714		1,403	1,403	
4	2029 年	89,627		1,403	1,403	
5	2030 年			1,403	1,403	
6	2031 年		10,200	1,403	11,603	
7	2032 年		79,100	1,258	80,358	
合计		198,341	89,300	7,151	96,451	
本息覆盖倍数		2.06				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.06，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	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	136,650
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	47,350
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	47,350

收支类型	公式	金额
（二）地方政府专项债券	I>=AF	89,300.00
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**	143,801
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	136,650
（二）财务费用-专项债券付息	O	7,151
（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**	270,123
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	270,123
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**	71,782
（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）市级分成及计提基金	Y	71,782
五、专项债券还本	**E**	89,300
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2.06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

项目现状片区属于城市“城市伤疤”。西南平房区北三间房历史遗留宅基地加建现象普遍，出租房屋集中、治安、消防隐患突出；北京化工实验厂平房宿舍为老旧砖木结构，危房占比高，防汛、消防风险高。片区地势低洼、市政管网缺失，外来务工流动人口大量聚集，房屋密度大，是安全整治重点难点区域。检测场地块5号楼受周边检测场干扰，存在噪音扰民、雨天积水、居民出行不便等问题，居民联名申请改造。

西大望路65号院3号楼为东城区拆迁安置户，因地块属于非居住用地，居民长期无法办理房产证，形成信访历史积案，被北京市监委列为督办事项，经多市区多部门专题会议明确要求通过城中村改造解决该历史遗留问题。北三间房村虽1996年取得征地批复，但征地未完成结案，宅基地房屋遗留未搬迁安置，产权关系复杂，需要通过改造完成历史征地成本清算与居民安置。

项目针对217户575名被腾退居民提供房屋安置、货币补偿二选一的腾退安置路径，落实差异化异地定向安置政策，解决历史遗留办证难、危房居住等民生难题。严格执行“五方认定、三榜公示、四级把关”制度，保障腾退全过程公开公平公正，维护居民合法权益。

针对片区832名流动人口制定专项疏解安置方案，通过企业对接集体宿舍、组织房源对接会、法律咨询服务等多种路径保障城市运行务工人员居住需求，平稳实现人口疏解。

通过整体腾退拆除危房、违法建设，从根源消除消防、防汛安全隐患，降低高密度流动人口聚集带来的基层治理压力，实现片区城市面貌更新。

改造完成后将彻底化解多年信访督办历史遗留问题，显著改善居民居住条件，提升劲松街道城市化率；完善片区路网和公共服务，提升城市运行品质；化解平房区治安消防治理顽疾，维护区域社会稳定，实现历史遗留问题、居民诉求、城市更新多方共赢。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目全部范围为国有建设用地，地块处于分区规划集中建设区内，不涉及永久基本农田与生态保护红线。项目已编制《规划综合实施方案》，对接分区规划、街区管控指标，后续将按程序完成规划报批，作为项目实施法定依据。由朝阳区人民政府授权市属国企首创集团下属北京市经中实业开发有限责任公司作为项目实施主体，该公司为国有土地开发、保障性住房建设专业化平台，主体资质、授权程序清晰完整。

本项目为新建项目，项目启动建设日期为2026年12月，预计完工日期2029年10月（该日期为市政道路竣备日期。2027年8月份完成拆迁腾退，2028年计划经营地块入市交

易，2027 年上半年完成市政道路手续办理，2027 年三季度启动建设，2029 年 10 月竣备），建设期限 3 年，无运营。

目前项目整体处于前期阶段，目前已获得区政府实施主体授权，并完成首次入户调查，实施方案等一托三方案已完成市区两级联审。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 136,650 万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金 47,350 万元，发行政府专项债券 89,300 万元。

项目资金由区财政资金和申请政府专项债券，资金筹措计划可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算

该项目的收益来源是土地出让收入，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，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算。

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 198,340 万元。需支付的项目融资成本 96,451 万元，均为政府专项债券本金及利息。根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为 2.06。

（二）项目成本测算

项目成本测算依据《北京市建设工程计价依据》《北京市征地补偿费标准》《北京市房屋征收标准》等相关规定，结合实际情况和周边同类项目成本水平进行测算，成本测算依据合理。

（三）效益分析

根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为2.05。

项目收入、成本测算的依据过程结果基本科学、合理，收益预测和计算方法基本科学、合理。但仍需注意，土地出让收入受宏观经济形势、房地产市场波动、政策调整等因素影响，存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

本项目专项债券资金需求89,300万元，主要用于朝阳区西大望路65号院城中村改造项目的前期费用、腾退补偿相关费用及市政基础设施建设费等支出。

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

项目偿债来源为土地使用权出让收入，检测场地块预计2028年出让，西南平房区地块预计2029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。债券到期2031年，地块最晚计划2029年出让，预留2年资金归集缓冲期，但仍存在延期风险。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为：完成朝阳区西大望路65号院城中村改造项目的房屋拆迁补偿费支出，确保检测场地块和西南平房区地块按期入市交易，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。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中的重大变更的，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：由于房地产市场下行，对项目经营性用地入市的判断不准确，市场价格未能达到预测值的风险。

控制措施：一是尽快完善土地入市程序。通过合理的工期管控，尽快完善项目剩余经营性用地上市前的各项准备工作，达到土地入市条件。二是积极对接市场。通过多种渠道方式，对项目剩余经营性用地进行推介，积极对接潜在拿地

单位，优化我区营商环境，给予拿地单位便于开发的相关政策支持。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。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下：目前考虑经营净收益±10%的情况，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体内容如下表所示：

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	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	178507	188424	198341	208258	218175
债券本金	89300	89300	89300	89300	89300
债券还本付息额	7151	7151	7151	7151	7151
经营收入偿还的债券本息额	96451	96451	96451	96451	96451
债券本息覆盖率	1.85	1.95	2.06	2.16	2.26

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

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