2026年北京市政府专项债券（三十五期）

朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目（调增）

专项债券项目实施方案

项目单位：北京经纬盛元房地产开发有限公司

属地政府：北京市朝阳区高碑店乡人民政府

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.....3
一、项目基本信息.....4
二、项目地点.....4
三、项目建设内容.....5
四、项目投资情况.....5
五、项目单位.....6
六、项目主管部门.....7
七、项目建设工期及运营模式.....7
八、项目审批情况.....7
九、项目投后管理.....8
第二章 项目投资情况与资金筹措.....10
一、编制依据及原则.....10
二、估算范围.....10
三、估算说明.....11
四、建设内容及投资估算.....11
五、资金筹措.....12
六、组合融资.....13
第三章 项目收入分析.....15
一、项目专项收入分析.....15
二、项目安排财政资金.....15
三、项目运营期收入合计.....15
第四章 项目运营支出分析.....21
第五章 项目收益与融资平衡方案.....22
一、项目收益分析.....22
二、项目融资还本付息分析.....22
三、项目收益与融资平衡分析.....23

四、专项债券项目收支预算表.....24
五、项目收益融资平衡评价结果.....26
第六章 项目事前绩效评估情况.....27
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....27
二、项目建设投资合规性与项目成熟度.....28
三、项目资金来源和到位可行性.....28
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....29
五、债券资金需求合理性.....29
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....29
七、绩效目标设定及合理性.....30
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....30
九、项目事前绩效评估结果.....30
第七章 项目风险控制.....32
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....32
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....32
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....33
第八章 还款保障情况.....35
一、还款责任及保障.....35
二、项目资产管理.....35
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....36
第九章 其他需要说明的事项.....38

第一章　项目概况

朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目总投资425,994万元（单位：万元取整，下同），其中：计划申请专项债券总额182,600万元，已发行专项债券49,100万元。

2026年北京市政府专项债券（三十五期）“门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目”发行专项债券81,400万元，“门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目”发行专项债券62,100万元，“延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目”发行专项债券51,200万元。根据相关工作要求，为统筹用好用足专项债券资金，提高专项债券资金使用效率，调减2026年北京市政府专项债券（三十五期）“门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目”专项债券77,200万元，“门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目”专项债券50,700万元，“延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目”专项债券5,600万元，合计专项债券资金133,500万元调整至朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目，债券期限5年期，利率为1.42%。

以2026年11月12日为债券资金调整日。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

项目全称为朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2505-110105-04-01-666033，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P25110105-0002。

二、项目地点

该项目改造范围涉及朝阳区潘家园地区松榆里平房区、武圣东里东路平房，以及高碑店乡薰皮厂村、康家沟村、高碑店路剩余 14 户、松公村、花园闸、酒厂宿舍 6 个平房区和安置房地块。

本项目资金平衡地块为松榆里平房区，位于北京市朝阳区南部潘家园街道，地块四至为：东至西大望路，南至松榆东里社区，西至武圣东路，北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望路交叉口西南侧，用地东侧紧邻地铁 14 号线北工大西门站，交通便利。

高碑店乡北花园村安置房地块四至为：东至金家村三号路，南至金家村南街，西至金家村一号路，北至金家村中街。

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

根据北京市朝阳区发展改革委《关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目建筑控制规模约 9.89 万㎡，其中，住宅建筑面积约 8.09 万㎡，文化设施建筑面积约 1.80 万㎡。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

本项目估算总投资 425,994 万元，其中：前期费用 1,019 万元，腾退补偿及相关费用 319,018 万元，市政基础设施建设费用 875 万元，安置房建设费用 92,633 万元，其他费用 299 万元，财务费用 12,150 万元。

项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	立项报告数据	
		投资金额	投资占比
1	前期费用	1,019.00	0.24%
2	腾退补偿及相关费用	319,018.00	74.89%
3	市政基础设施建设费用	875.00	0.21%
4	安置房建设费用	92,633.00	21.75%
5	其他费用	299.00	0.07%

序号	项目	立项报告数据	
		投资金额	投资占比
6	财务费用	12,150.00	2.85%
估算总投资		**425,994.00**	**100.00%**

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 243,394 万元，占比 57.14%；专项债券资金 182,600 万元，占比 42.86%。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 年 11 月 15 日
注册资本	100 万元人民币	营业期限	2024-11-15 至 2044-11-14
统一社会信用代码	91110105MAE3RNEJXR		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1709A 室		
经营范围	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。（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，项目计划改造周期五年，于 2025 年 5 月取得项目立项批复，已完成高碑店代拆区域住宅拆迁腾退工作，后续陆续启动非宅腾退工作及市政建设。

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、拆迁过程相关的服务等单位。

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

1.立项审批。2025 年 5 月 14 日，北京市朝阳区发展改革委下发《关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕28 号签发），总投资 425994 万元，原则上同意该建设项目。

2.规划意见函。2025 年 5 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局签发《关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目规划意见的函》，载明项目改造范围总面积共约 29.55 公顷。项目本体总用地面积约 3.79 公顷，其中经营性用地面积约 2.89 公顷，代征城市公共用地面积约 0.9 公顷。项目同步实施整理用地约 25.76 公顷。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市朝阳区财政局收到土地出让收益后，用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；商品房销售收入由项目单位收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

土地出让收入缴入北京市财政局指定账户，并拨付至朝阳区财政局后，由朝阳区财政局组织将到期应还债券本息缴

入市级国库。建设期未产生收益之前，专项债本金和利息由朝阳区财政局承担。

（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农业农村局名下。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市级财政部门审核，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

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2012.2);

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)。

二、估算范围

本项目投资估算范围包括前期费用、征地补偿及相关税费、腾退补偿及相关费用、安置房建设费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用等。

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

该项目估算总投资425,994万元，其中：前期费用1,019万元，腾退补偿及相关费用319,018万元，市政基础设施建设费用875万元，安置房建设费用92,633万元，其他费用299万元，财务费用12,150万元。

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	科目	投资额	备注
1	前期费用	1,019	实施方案、立项申请报告、规划综合实施方案、测绘、交评、水评、考古等费用
2	腾退补偿及相关费用	319,018	国有土地上住宅、宅基地上住宅，集体土地上非住宅腾退费用、市政公用设施拆改移费用等
3	市政基础设施建设费用	875	项目资金平衡地块（松榆里平房区地块）不涉及市政支路和随路市政管线工程建设
4	安置房建设费用	92,633	高碑店乡宅基地腾退对接的安置房，包含征地和安置房建设费用
5	其他费用	299	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等
6	财务费用	12,150	贷款额26.3亿元，使用城中村改造专项借款或专项债，贷款4年，暂按专项债利率1.5%估算
投资合计		425,994	

五、资金筹措

本项目总投资估算425,994万元，计划使用财政预算资金243,394万元，占比57.14%；专项债券资金182,600万元，占比42.86%。二者合计425,994万元。

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	2025	2026	2027	2028	合计	各类型
财政预算	18,669.30	21,516.11	172,523.69	30,684.90	243,394.00	57.14%
单位自有					0.00	0.00%
专项债券	49,100.00	133,500.00			182,600.00	42.86%
合计	67,769.30	155,016.11	172,523.69	30,684.90	425,994.00	100.00%
分年度占	15.91%	36.39%	40.50%	7.20%	100.00%	-

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。2025 年调增专项债券 49,100 万元，通过调减北京市政府专项债券（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的专项债券资金 49,100 万元（2025 年 2 月 18 日发行），票面利率 1.51%，期限 5 年，每年付息一次，调整之前由调减项目承担，调整之后由本项目承担。

本期债券通过调减 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）“门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项

目”专项债券 77,200 万元，“门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目”专项债券 50,700 万元，“延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目”专项债券 5,600 万元，合计专项债券资金 133,500 万元调整至朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目，债券期限 5 年期，利率为 1.42%。本期调增债券主要用于该项目的腾退补偿费用的支出。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	新增/调整	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	调增	2025 年	49,100	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
2	调增	2026 年	133,500	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
3		合计	182,600			

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388,946万元，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。

本项目二类居住用地0410-0001地块已完成入市交易，成交价格502,400万元，预计土地出让返还收入388,946万元。具体收入情况如下：

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	388,946
合计		388,946

（一）基本假设及依据

该项目资金平衡地块为松榆里平房区，位于北京市朝阳区南部潘家园街道，地块四至为：东至西大望路，南至松榆东里社区，西至武圣东路，北至松榆北路。用地位于松榆北路与西大望路交叉口西南侧，用地东侧紧邻地铁14号线北工大西门站，交通便利。

高碑店乡北花园村安置房地块四至为：东至金家村三号路，南至金家村南街，西至金家村一号路，北至金家村中街。

（二）土地出让产生的收入

1.本项目二类居住用地 0410-0001 地块已完成入市交易，成交价格 502,400 万元，建筑规模 10.33 万平方米，成交楼面单价 62,140 元/平方米。该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	性质	地块编号	建筑面积（万㎡）	单价（元/㎡）	土地出让收入	备注
1	朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目	住宅	0410-0001 地块	8.09	62,140	502,400	
合计				8.09	62,140	502,400	

2.土地出让收入计提资金及市级分成

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，经测算土地出让计提基金及市级分享支出 113,454 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，计提农业土地开发资金金额为54万元。

（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 6,243 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6,243万元。

（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%，计提金额为6,243万元。

（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14,287万元。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积80,849.27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80,384万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格－出让计提资金）388,946万元。

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）388,946万元。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	
		2025年	合计
1	土地出让收入	388,946	388,946
合计		388,946	388,946

4.计划还本付息收入说明

本项目二类居住用地（0410-0001地块）已完成入市交易，成交价款502,400万元，预计可实现土地出让返还收入388,946万元。项目拟以该地块土地入市净收入388,946万元用于还本付息，或统筹财政补助资金落实还本付息。

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	
		2025 年	合计
1	专项收入		
2	对应的政府性基金收入	388,946	388,946
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		**388,946**	**388,946**

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

该项目于2025年全部完成上市并收回资金，住宅出让单价62,140元/平方米，该项目土地出让收入502,400万元，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，测算土地出让计提相关政策基金及市级分成约113,454万元，剩余土地出让收入388,946万元。

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	
	2025年	合计
土地出让收入	502,400	502,400
减市级分成及政策基金	113,454	113,454
剩余收入	388,946	388,946

该项目计划使用未来预期住宅用地土地入市的净收入388,946万元用于还本付息或区财政补助统筹。

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182,600万元，其中2025年调增专项债券49,100万元，2026年调增专项债券133,500万元，通过调减2026年北京市政府专项债券（三十五期）“门头

沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目”专项债券77,200万元，“门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目”专项债券50,700万元，“延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目”专项债券5,600万元，合计专项债券资金133,500万元调整至本项目，债券期限5年期，利率为1.42%。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	2025年		49,100		49,100	1.51%		
2	2026年	49,100	133,500		182,600	1.42%	504	504
3	2027年	182,600			182,600		2,403	2,403
4	2028年	182,600			182,600		2,637	2,637
5	2029年	182,600		-	182,600		2,637	2,637
6	2030年	182,600		49,100	133,500		2,637	51,737
7	2031年	133,500		133,500	-		1,896	135,396
合计		-	182,600	182,600			12,714	195,314

注：①2025年通过调减北京市政府专项债券（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的专项债券资金49,100.00万元（2025年2月18日发行）至本项目，票面利率1.51%，期限5年，每年付息一次，原项目的利息自2025年6月16日起，剩余期限利息计入本项目。

②2026年通过调减2026年北京市政府专项债券（三十五期）“门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目”专项债券77,200万元，“门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目”专项债券50,700万元，“延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目”专项债券5,600万元，合计专项债券资金133,500万元调整，债券期限5年期，利率为1.42%，每年付息一次，原项目的利息自2026年11月12日起，剩余期限利息计入本项目。

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

年度	项目收益		融资			年度可否平衡
	总收入	拟用于还本付息	到期本金	到期利息	本息合计	
2025	388,946	388,946				
2026				504	504	
2027				2,403	2,403	
2028				2,637	2,637	
2029			-	2,637	2,637	
2030			49,100	2,637	51,737	
2031			133,500	1,896	135,396	
合计	388,946	388,946	182,600	12,714	195,314	平衡
本息覆盖倍数			1.99			

综上，本项目计划使用部分地块的土地收益约 388,946 万元用于还本付息，对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.99，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**	**425,994.00**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	243,394
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	

收支类别	公式	金额
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	243,394
（二）地方政府专项债券	I>=AF	182,600
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**	**425,994**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	413,844
（二）财务费用-专项债券付息	O	12,150
（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**	**502,400**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	502,400
其中：对应的政府性基金收入	AG	502,400
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**	**113,454**
（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	

收支类别	公式	金额
（五）市级分成及计提基金	Y	113,454
五、专项债券还本	E	182,600
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 1.99 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

北京市朝阳区松榆里捆绑高碑店乡剩余用地城中村改造项目待改造范围现状仍以村庄村落形态为主，村民自建房建筑年限较远，房屋破损程度较高，建筑密度高，流动人口大量租住，进一步导致村庄环境整治压力剧增，周边公共设施不足，水电等能源供应短缺，车辆停放困难，经常出现挤占现状消防通道现象，存在较大安全隐患。随着朝阳区其他区域城市化的实施，近几年村民对通过启动房屋腾退，通过加快城市化进程改善居住环境的呼声日渐增高，区域不稳定因素日渐显现，亟须加快规划实施，彻底改变地区面貌，促进地区发展。

本项目对城中村进行改造，可以消除安全隐患，提升群众居住条件和生活品质，同时促进朝阳区城市化发展。因此，项目实施极为必要。本项目位于北京市老城区且交通便利的区域，改造后的价值潜力大，项目的可行性高。并且得到了广大居民的积极支持和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境。

由此可见，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

2025年1月，北京市朝阳区人民政府核发《关于同意朝阳区2025年4个城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（朝政批〔2025〕5号），授权北京经纬盛元房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。

2025年2月，朝阳区政府授权北京市朝阳城市建设综合开发有限责任公司作为高碑店乡安置房项目实施主体。项目改造周期约5年，包括立项、房屋腾退、安置房建设和土地入市阶段。

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，本项目投入资金由北京经纬盛元房地产开发有限公司筹措解决。

项目总成本425,994万元，其中：财政预算资金243,394万元、政府专项债券182,600万元。按照筹资计划，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、可行。

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

本项目总体资金需求为425,994万元，项目投资中的182,600万元，使用政府专项债券统筹解决。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

项目偿债来源为土地使用权出让收入，0410-0001地块已完成入市交易，实现土地收入502,400万元，项目拟用该地块净收入约388,946万元还本付息，能够在预定的期限内完成项目偿债。项目偿债可能还存在以下风险点：

（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》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，项目事前绩效评估分数为90分，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。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 1.79，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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		
	-10%	0%	10%
项目产生的净收益	350051	388946	427841
用于偿债资金合计	350051	388946	427841
债券还本付息额	195314	195314	195314
资本金偿还利息	0	0	0
净收入偿还的债券本息额	195314	195314	195314
债券本息覆盖率	**1.79**	**1.99**	**2.19**

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