2026年北京市政府专项债券（三期）
2026年北京市政府专项债券（十一期）
朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目（调减）
专项债券项目实施方案

项目单位：北京经纬盛实房地产开发有限公司

属地政府：北京市朝阳区十八里店乡人民政府

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 1
一、项目基本信息 1
二、项目地点 2
三、项目建设内容 3
四、项目投资情况 3
五、项目单位 5
六、项目主管部门 5
七、项目建设工期及运营模式 6
八、项目审批情况 6
九、项目投后管理 8
第二章 项目投资情况与资金筹措 9
一、编制依据及原则 9
二、估算范围 10
三、估算说明 10
四、建设内容及投资估算 10
五、资金筹措 11
六、组合融资 12
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 31
第五章 项目收益与融资平衡方案 32
一、项目收益分析 32
二、项目融资还本付息分析 32
三、项目收益与融资平衡分析 33

四、专项债券项目收支预算表.....34
五、项目收益融资平衡评价结果.....35
第六章 项目事前绩效评估情况.....37
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....37
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度.....37
三、 项目资金来源和到位可行性.....39
四、 项目收入、成本、收益预测合理性.....39
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.....40
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....41
九、项目事前绩效评估结果.....41
第七章 项目风险控制.....43
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....43
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....43
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....44
第八章 还款保障情况.....46
一、还款责任及保障.....46
二、项目资产管理.....46
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....47
第九章 其他需要说明的事项.....49

第一章　项目概况

朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目总投资1,697,359万元（单位：万元取整，下同），其中：计划申请专项债券总额1,240,000万元，已发行专项债券870,800万元，其中：2025年北京市政府专项债券377,000万元；2026年北京市政府专项债券（三期）405,700万元，2026年北京市政府专项债券（十一期）88,100万元。

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（三期）中本项目专项债券本金2,700万元调整至“甜水园旧城区改建项目”;2026年北京市政府专项债券(十一期）中本项目专项债券本金16,000万元调整至“甜水园旧城区改建项目”；2026年北京市政府专项债券（十一期）中本项目专项债券本金20,600万元调整至“朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目”；2026年北京市政府专项债券(十一期)中本项目专项债券本金31,900万元调整至“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

项目全称为朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中

村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2505-110105-04-01-592378，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P25110105-0003。

二、项目地点

项目位于十八里店乡，本体地块包括十里河村地块、周家庄村地块、吕家营村地块、西直河村地块。

其中，十里河村地块四至范围为:东至东四环路，南至左安路，西至弘安路，北至弘善南街；周家庄村地块四至范围为:东至现状嘉多丽园小区，南至斗祥路，西至兴周路，北至周家庄南路；

吕家营村地块四至范围为:东至吕家营南六号路、吕家营东一路，南至吕家营南一号路、吕家营南三号路，西至吕家营东一路、吕家营中路，北至吕家营南二号路、吕家营南四号路:

西直河村地块四至范围为：东至西直河纵三路、西直河安置房地块，南至横二路，西至老君堂路，北至孔家井北路。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

西直河安置房地块位于西直河村域范围内，用地四至为:东至规划孔家井西路、纵三路，南至横一路，西至纵一路、纵二路，北至北京市工业技师学院。

项目区域人口情况：腾退 2113 户宅基地，其中吕家营村（含祁庄社区）1205 户、西直河村 901 户、十里河地块 7

户。待安置 11745 人，其中吕家营村 6395 人、西直河村 5308 人、十里河村 42 人。

现状用地情况：项目改造范围约 426 公顷，均为集体土地，其中项目本体用地范围约 53.70 公顷（包括十里河村地块 3.43 公顷、周家庄村地块 15.90 公顷、吕家营村地块 7.91 公顷、西直河地块 26.46 公顷）；项目同步实施整理用地约 372.3 公顷。

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《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：经营性地上建筑控制规模约 52.32 万平方米，建设内容为住宅。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 1,697,359 万元，其中前期费用 3,153 万元，占比 0.18%；征拆补偿及相关税费 66,952 万元，占比 3.94%；

腾退补偿及相关费用 1,033,180 万元，占比 60.87%；其他费用 4,187 万元，占比 0.25%；安置房建设费用 470,486 万元，占比 27.72%；市政基础设施建设费 63,601 万元，占比 3.75%；建设期利息 55,800 万元，占比 3.29%。

项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	立项报告数据		备注
		投资	占比	
1	前期费用	3,153	0.18%	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	征地补偿及相关税费	66,952	3.94%	土地补偿费、地上附着物补偿、征地相关税费、其他费用、不可预见费
3	腾退补偿及相关费用	1,033,180	60.87%	宅基地腾退费用、集体非住宅腾退费用、腾退相关费用、市政基础设施拆改移费用、外购安置房费用、不可预见费
4	其他费用	4,187	0.25%	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等
5	安置房建设费用	470,486	27.72%	吕家营村安置房、西直河村安置房项目单独立项
6	市政基础设施建设费	63,601	3.75%	工程费用、工程建设其他费用、不可预见费；约支路及随路市政管线工程单独立项；已扣除外电源接入成本 7634 万元
7	财务费用	55,800	3.29%	贷款额度 124 亿元，拟采用城中村改造专项借款和政府专项债，按 5 年均匀投入
1-7 之和项目总投资		**1,697,359**	**100.00%**	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 457,359 万元，占比 26.95%；专项债券资金 1,240,000 万元，占比 73.05%。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）为北京经纬盛实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	北京经纬盛实房地产开发有限公司		
法定代表人	苗晓雨	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	91110105MAE54X3Y6M		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1709B 室		
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。（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/100%		

北京经纬盛实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实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

项目改造周期约5年，按照整体平衡、分期实施、分期供地的思路，采用分期滚动开发的方式推进吕家营村、西直河村城中村改造工作。项目吕家营村于2025年10月20日正式启动腾退工作，2026年完成吕家营剩余集体非住宅、西直河村、周家庄地块腾退工作；2027年实施十里河地块腾退工作。推进征地拆迁、市政基础配套设施建设及安置房的建设工作，进行平衡资金地块入市交易前准备工作。项目具体地块入市计划将根据实际进度情况调整。

项目改造周期5年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束土地交由规自部门招拍挂产生的收益用于偿还项目本息。

八、项目审批情况

1.立项审批。2025年5月14日，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕30号），总投资1,697,359万元，原则上同意该建设项目。

2.规划意见函。2025年5月14日，取得北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目规划意见的函》京规自朝文〔2025〕132号，载明项目本体总用地面积约53.7公顷，包括十里河村地块、周家庄村地块、吕家营村地块、西直河村地块。十里河村地块四至为:东至东四环路，南至左安路，西至弘安路，北至弘善南街。周家庄村地块四至为:东至现状嘉多丽园小区，南至斗祥路，西至兴周路，北至周家庄南路。吕家营村地块四至为:东至吕家营南六号路、吕家营东一路，南至吕家营南一号路、吕家营南三号路，西至吕家营东一路、吕家营中路，北至吕家营南二号路、吕家营南四号路。西直河村地块四至为:东至西直河纵三路、西直河安置房地块，南至横二路，西至老君堂路，北至孔家井北路。其中经营性用地面积约20.5公顷（居住用地面积约20.5公顷地上建筑规模约52.32万平方米），代征城市公共用地面积约33.2公顷（代征三大设施用地约10.71公顷，代征绿地用地面积约5.24公顷，代征道路用地面积约17.25公顷）。项目同步实施整理用地约372.3公顷，涉及十八里店乡吕家营村、西直河村。

3.2025年9月2日，取得北京市朝阳区发展和改革委《关于十八里店乡吕家营村安置房项目核准的批复》京朝阳发改（核）〔2025〕59号，同意实施十八里店乡吕家营村安置房项目。

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。

朝阳区财政局收到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、铺底流动资金等。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它费用的计算规定，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.基本预备费未计提。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,697,359万元，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	3,153	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	征地补偿及相关税费	66,952	土地补偿费、地上附着物补偿、征地相关税费、其他费用、不可预见费
3	腾退补偿及相关费用	1,033,180	宅基地腾退费用、集体非住宅腾退费用、腾退相关费用、市政基础设施拆改移费用、外购安置房费用、不可预见费
4	其他费用	4,187	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等
5	安置房建设费用	470,486	吕家营村安置房、西直河村安置房项目单独立项
6	市政基础设施建设费	63,601	工程费用、工程建设其他费用、不可预见费；约支路及随路市政管线工程单独立项；已扣除外电源接入成本7634万元
7	财务费用	55,800	贷款额度124亿元，拟采用城中村改造专项借款和政府专项债，按5年均匀投入
投资合计		**1,697,359**	

五、资金筹措

本项目总投资估算 1,697,359 万元，计划使用财政预算资金 457,359 万元，占比 26.95%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 1,240,000 万元，占比 73.05%。三者合计 1,697,359 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	2025	2026	2027	2028	2029	合计	各类型占比
财政预算资金			76720	318395	62244	457359.00	26.95%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券	377000	422600	165500	274900		1240000.0	73.05%
合计	377000	422600	242220	593295	62244	1697359.0	100.00%
分年度占比	22.21%	24.90%	14.27%	34.95%	3.67%	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。本项目计划申请专项债券总额 1,240,000 万元，已发行专项债券 870,800 万元，其中：2026 年北京市政府专项债券（三期）405,700 万元，2026 年北京市政府专项债券（十一期）88,100 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（三期）中本项目专项债券本金2,700万元调整至“甜水园旧城区改建项目”；2026年北京市政府专项债券（十一期）中本项目专项债券本金16,000万元调整至“甜水园旧城区改建项目”；2026年北京市政府专项债券（十一期）中本项目专项债券本金20,600万元调整至“朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目”；2026年北京市政府专项债券（十一期）中本项目专项债券本金31,900万元调整至“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年计划申请发行专项债券165,500万元，期限为5年期，预计利率1.60%（该利率按照测算日2026年10月27日五年期国债收益率五日均线1.3526%，上浮25BP，即1.3526%+0.25%=1.60%）。

2028年发行政府专项债券274,900万元，债券期限为3年期，预计融资利率1.51%。

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	新增	2025年	373000	五年期	每年付息一次	到期一次性还本

序号	新增/调整	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
2	调增	2025 年	37000	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
3	调减	2025 年	-33000	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
4	新增	2026 年	405700	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
5	新增	2026 年	88100	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
6	调减	2026 年	-2700	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
7	调减	2026 年	-68500	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
8	后续新增	2027 年	165500	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
9	后续新增	2028 年	274900	三年期	每年付息一次	到期一次性还本
10		合计	1240000			

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2,098,514万元，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2,098,514万元。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	2,098,514
合计		2,098,514

（一）基本假设及依据

项目本体地块（资金平衡地块）约53.70公顷，包括十里河村地块3.43公顷、周家庄村地块15.90公顷、吕家营村地块7.91公顷、西直河地块26.46公顷。

表3-2 土地入市计划表

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	地块编号
1	居住用地	2.61	2.8	7.30	2029	十里河地块	0406-01
2	居住用地	4.30	2.6	11.18	2028	周家庄地块	0406-05

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	地块编号
3	居住用地	2.56	2.8	7.16	2029	周家庄地块	0406-07
4	居住用地	2.37	2.8	6.63	2029	周家庄地块	0406-09
5	居住用地	1.86	2	3.73	2030	吕家营地块	2201-14
6	居住用地	3.43	2.4	8.24	2030	西直河地块	2202-02
7	居住用地	3.37	2.4	8.08	2030	西直河地块	2202-03
合计		**20.50**		**52.32**			

（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（假设开发法）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:

基本信息						规划建筑面积		成交信息			期日修正系数	十里河地块3-4级		吕家营4-5级		周家庄4级		西直河5级	
序号	成交日期	宗地名称	规划建筑面积（㎡）	规划用途	土地级别	居住	公共配套	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）	居住用地		级别修正	修正后	级别修正	修正后	级别修正	修正后	级别修正	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	80849.27	R2二类居住用地	4	80849		502400	62140	62140	1.100	1.20	82,025.23	1.00	68,354.357	1.000	68,354.357	0.813	55,570.04
2	2025-2-11	北京市朝阳区三间房D区棚户区改造土地开发项目1205-0007、三间房乡南区棚户区改造土地开发项目1202-0006、0007地块R2二类居住用地、A334托幼用地	172935.57	R2二类居住用地、A334托幼用地	5	169255	3680	872950	50478	51576	0.997	1.20	61,705.52	1.00	51,421.265	1.230	63,251.129	0.900	46,279.14
3	2024-6-25	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-686地块、1303-687地块	125853.00	R2、A334	4	122253	4000	638000	50694	52187	0.990	1.20	62,141.45	1.00	51,675.264	1.000	51,675.264	0.813	42,010.44
		居住用地平均价格							54438	55301			68,624.06		57,150.30		61,093.58		47,953.20

选取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十里河地块住宅用地挂牌价格约 68,624.06 元/平方米；吕家营住宅用地挂牌价格约 57,150.30 元/平方米；周家庄住宅用地挂牌价格约 61,093.58 元/平方米；西直河住宅用地挂牌价格约 47,953.20 元/平方米。

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

（1）十里河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/㎡，测算十里河地块预期开发完成后售价约 88,000 元/㎡。住宅开发完成后的房地产价值=7.30 万㎡ × 8.8 万元/㎡=642,224 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

十里河地块住宅房屋建设成本 63,449 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	十里河地块住宅成本	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（元/㎡）	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㎡）	7.298	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）	63449	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 19,267 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（3,929+0.1002V）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，暂按销售收入的5.6%估算，住宅部分销售税费35,965万元。

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（16,543+0.2V）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=642,224 -3.05%V-63,449-19,267 -（3,929+0.1002V） -35,965-（16,543+0.2V）

居住用地市场价值V=378,049万元

居住用地楼面单价51,801元/㎡=378,049万元/7.298万㎡

（2）周家庄、吕家营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周家庄、吕家营地块售价约72,000元/㎡，住宅开发完成后的房地产价值=28.70万㎡×7.2万元/㎡=2,066,400万元。

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

周家庄、吕家营地块住宅房屋建设成本209,740万元，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	周家庄、吕家营地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	5800	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/㎡）	2000	按建筑面积2000元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/㎡）	1400	住宅按700元/㎡，公建外装修和室内公共部分精装修700元/㎡
2	室外工程费（元/㎡）	580	按建安工程费的10%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	580	按建安工程费的10%计取
4	小计	6960	1-3项之和
5	不可预见费（元/㎡）	348	按小计的5%计提
6	房屋建设成本单价（元/㎡）	7308	小计+不可预见费
7	建筑面积（万㎡）	28.70	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）	209740	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61,992万元。

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（12,907+0.1002V）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，暂按销售收入的5.6%估算，住宅部分销售税费115,718万元。

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（54,346+0.2V）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=2,066,400-3.05%V-209,740-61,992-（12,907+0.1002V）-115,718-（54,346+0.2V）

居住用地市场价值V=1,211,164万元

居住用地楼面单价42,200元/㎡=1,211,164万元/28.7万㎡

（3）西直河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西直河地块售价约55,000元/㎡，住宅开发完成后的房地产价值=16.32万㎡×5.5万元/㎡=897,600万元。

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

西直河地块住宅房屋建设成本119,267万元，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	西直河地块住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	5800	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/㎡）	2000	按建筑面积2000元/平方米估算
1.3	装饰装修工程费（元/㎡）	1400	住宅按700元/平方米，公建外装修和室内公共部分精装修700元/平方米
2	室外工程费（元/㎡）	580	按建安工程费的10%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	580	按建安工程费的10%计取
4	小计	6960	1-3项之和
5	不可预见费（元/㎡）	348	按小计的5%计提
6	房屋建设成本单价（元/㎡）	7308	小计+不可预见费

序号	项目	西直河地块住宅成本	说明
7	建筑面积（万㎡）	16.32	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）	119267	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26,928万元。

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（6,944+0.1002V）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，暂按销售收入的5.6%估算，西直河地块住宅部分销售税费50,266万元。

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（29,239+0.2V）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=897,600 -3.05%V-119,267-26,928 -（6,944+0.1002V）-50,266-（29,239+0.2V）

居住用地市场价值 V= 499,703 万元

居住用地楼面单价 30,619 元/㎡= 499,703 万元/16.32 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。

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	十里河	二类居住用地	68,624.06	51,801.00	60,213.00
2	周家庄/吕家营	二类居住用地	59,121.94	42,200.00	50,661.00
3	西直河	二类居住用地	47,953.20	30,619.00	39,286.00

（三）土地出让收入测算

1.土地出让收入

预测该项目 2030 年全部完成上市并收回资金，其中预测十里河地块出让单价 60,213 元/平方米，周家庄、吕家营地块出让单价 50,661 元/平方米，西直河地块出让单价 39,286 元/平方米。该项目土地出让收入 2,534,553 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	0406-01	居住用地	2.8	7.30	2029	60,213	439,434
2	0406-05	居住用地	2.6	11.18	2028	50,661	566,390

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
3	0406-07	居住用地	2.8	7.16	2029	50,661	362,733
4	0406-09	居住用地	2.8	6.63	2029	50,661	335,882
5	2201-14	居住用地	2	3.73	2030	50,661	188,966
6	2202-02	居住用地	2.4	8.24	2030	39,286	323,717
7	2202-03	居住用地	2.4	8.08	2030	39,286	317,431
合计				**52.32**			**2,534,553**

2.土地出让收入计提资金

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，经测算土地出让成本约436,039万元。

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》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384万元。

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7,522万元。

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%。

经测算，需计提农田水利建设资金约 7,522 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）的文件规定，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%。

经测算，需计提保障性安居工程资金约 7,522 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 7,562 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52.32万平方米，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405,527万元。

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）2,098,514万元。

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）2,098,514万元。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			
		2028年	2029年	2030年	合计
1	土地出让收入	468,954	942,283	687,277	2,098,514
合计		**468,954**	**942,283**	**687,277**	**2,098,514**

4.计划还本付息收入说明

该项目计划使用十里河地块0406-01、周家庄地块0406-05、周家庄地块0406-07、周家庄地块0406-09、吕家营地块2201-14、西直河地块2202-02，未来预期土地入市净收入1,835,704万元用于还本付息，剩余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			
		2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	专项收入				
2	对应的政府性基金收入	468,954	942,283	687,277	2,098,514
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		**468,954**	**942,283**	**687,277**	**2,098,514**

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，预测住宅出让单价 39,286 元/平方米-60,213 元/平方米，测算该项目土地出让收入 2,534,553 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，测算计提政策基金及市级分成约 436,039 万元，剩余土地出让收入 2,098,514 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						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
土地出让收入	-	-	566,390	1,138,049	830,114		2,534,553
减市级分成及基金	-	-	97,436	195,766	142,837		436,039
剩余收入	-	-	468,954	942,283	687,277		2,098,514

该项目计划使用未来预期住宅用地土地入市的部分净收入 1,835,704 万元用于还本付息，剩余由区政府统筹。

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 1,240,000 万元，其中 2026 年已发行 493,800 万元，本次计划调减 71,200 万元，2027 年计划

发行 165,500 万元，2028 年计划发行 274,900 万元。债券利率 1.50%—1.62%。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

序号	年度	期初本金	新增债券	偿还债券	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年		373000			1.56%		
2			37000			1.50%		
3			-33000		377000	1.50%		
4	**2026 年**	**377000**	**422600**		**799,600**		6109.51	6109.51
4.1	其中：已发		405700			1.62%		
4.2	已发行		88100			1.54%		
4.3	调减		-71200			1.54%		
5	2027 年	799600	165500		965100	1.60%	13314.44	13314.44
6	2028 年	965100	274900		1240000	1.51%	15357.24	15357.24
7	2029 年	1240000			1240000		19508.23	19508.23
8	2030 年	1240000		377000	863000		19508.23	396508.23
9	2031 年	863000		697500	165500		13629.43	711129.43
10	2032 年	165500		165500	-		2648.00	168148.00
	合计	**0**	**1240000**	**1240000**	-		**90074.92**	**1330074.92**

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
	总收益	用作还本付息	到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年				-		
2026 年				6109.51	6109.51	

年度	项目收益		融资			年度可否平衡
	总收益	用作还本付息	到期本金	到期利息	本息合计	
2027 年				13314.44	13314.44	
2028 年	468954	468954		15357.24	15357.24	
2029 年	942283	942283		19508.23	19508.23	
2030 年	687277	424467	377000	19508.23	396508.23	
2031 年			697500	13629.43	711129.43	
2032 年			165500	2648.00	168148.00	
合计	2098514	1835704	1240000	90074.92	1330074.92	平衡
本息覆盖倍数			1.38			

注：拟用于还本付息的收入仅为未来部分地块土地出让净收入。

综上，本项目计划使用部分地块的土地收益约 1,835,704 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 1.38，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**	**1,697,359**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	457,359
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	457,359
（二）地方政府专项债券	I>=AF	1,240,000
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	

收支类别	公式	金额
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	**B=N+O+P+Q**	**1,697,359**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1,607,284
（二）财务费用-专项债券付息	O	90,075
（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**	**2,098,514**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	2,098,514
其中：对应的政府性基金收入	AG	2,098,514
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**	**436,039**
（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	**436,039**
五、专项债券还本	**E**	**1,240,000**
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 1.38 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。本项目实施城中村改造，具有多重积极意义：一是消除安全隐患，通过拆除重建和综合整治，解决房屋质量、消防通道、用电用气等方面存在的风险问题；二是改善居住条件，优化住房结构和居住环境，让群众住得更安全、更舒适；三是提升生活品质，同步完善市政基础设施和公共服务配套，增强居民的获得感和幸福感；四是促进城市化发展，推动十八里店乡土地集约利用、功能布局优化和城乡面貌改善，加快城市化进程。

（二）公益性。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。

（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2,534,553万元，计提相关政策性资金436,039万元后，土地出让净收入2,098,514万元，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

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），授权北京经纬盛实房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体；

本项目安置房建设取得了《北京市朝阳区人民政府关于北京大洋恒基房地产开发有限公司作为十八里店乡吕家营村、西直河村安置房项目实施主体的批复》（朝政批〔2024〕24号）；

2025年5月14日，北京市朝阳区发展改革委下发《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕30号），总投资1,697,359万元，原则上同意该建设项目。

2025年5月14日，取得北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目规划意见的函》京规自朝文〔2025〕132号，意见函明确用于城中村改造项目改造范围内的征地、立项等前期手续办理工作，并督促项目单位在项目实施过程中，控制好成本、按时间节点抓好项目推进、统筹好安全和稳定，与各相关部门对接，加快办理相关手续，推动城中村改造工作，尽快消除安全隐患，改善居民居住和生态环境。

项目计划改造周期五年，2025年项目开始启动，预计2030年实现所有经营性用地达到入市条件。

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

项目总投资约 1,697,359 万元，按照资金募集计划，北京经纬盛实房地产开发有限公司拟使用财政资金 457,359 万元，申请专项债券 1,240,000 万元，其中已发行专项债券 799,600 万元，本期发行政府专项债券 165,500 万元，用于房屋征收腾退补偿费及安置房建设费等支出。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、可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

经测算，本项目总投资约 1,697,359 万元，测算的项目预期收入为 2,098,514 万元，预期部分土地出让收入用于还本付息。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。

五、债券资金需求合理性

本项目总体资金需求为 1,697,359 万元。其中：前期费用 3,153 万元、征地补偿及相关税费 66,952 万元、腾退补偿

及相关费用 1,033,180 万元、市政基础设施建设费用 63,601 万元、其他费用 4,187 万元、安置房建设费用 470,486 万元，财务费用 55,800 万元。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。预计可实现收入 2,098,514 万元，计划使用十里河地块 0406-01、周家庄地块 0406-05、周家庄地块 0406-07、周家庄地块 0406-09、吕家营地块 2201-14、西直河地块 2202-02，未来预期土地入市净收入 1,835,704 万元用于还本付息，剩余地块出让收入由区政府统筹。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。项目偿债计划的可行性、收益的可实现性，可能遇到的偿债风险点，以及风险控制措施合理。

七、绩效目标设定及合理性

城中村改造项目实施工作，由专业机构辅助、开发公司推进、属地政府支持、区政府统筹，能够顺利完成绩效目标。

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与朝阳区规划发展方向一致。项目的实施改善了当地的城市面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。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，项目事前绩效评估分数为93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 1.24，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	1652134	1835704	2019274
用于偿债资金合计	1652134	1835704	2019274
债券还本付息额	1330075	1330075	1330075
资本金偿还利息	90075	90075	90075
净收入偿还的债券本息额	1240000	1240000	1240000
债券本息覆盖率	**1.24**	**1.38**	**1.52**

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的债券代码及本金、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