2026年北京市政府专项债券（二期）

朝阳区南磨房乡广渠路

城中村改造项目（调减）

实施方案

项目单位：北京经纬盛通房地产开发有限公司

属地政府：北京市朝阳区南磨房乡人民政府

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.....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.....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.....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.....25

四、专项债券项目收支预算表.....25
五、项目收益融资平衡评价结果.....27
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.....28
三、 项目资金来源和到位可行性.....29
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.....36
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

朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目总投资205,417万元,(单位:万元取整,下同),其中:已发行专项债券123,200万元，其中:2026年北京市政府专项债券（二期）34,100万元，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(二期)中本项目专项债券本金25,100万元调整至“甜水园旧城区改建项目”，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，调整后本项目专项债券总额98,100万元。

一、项目基本信息

项目全称为朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目(以下简称“项目”)，发展改革部门审批监管代码2505-110105-04-01-643568，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110105-0006。

二、项目地点

本项目建设地点为朝阳区南磨房乡，城中村改造范围约47.35公顷，包括广渠路地块（本体地块）、东郊市场地块、水南庄地块、石门安置房地块、平乐园安置房地块和窑洼湖三角地地块六个地块，涉及深沟村、水南庄村、东石门村、鸭子嘴村等自然村。

本体总用地面积约10.36公顷，本体范围四至：东至东四环路，南至大郊亭北街及北京合生北方房地产开发有限公司用地，西至西大望路及北京合生北方房地产开发有限公司用地，北至广渠路。

项目改造范围内现有房屋建筑面积约6.16万平方米。其中，国有单位职工宿舍82户，住宅建筑面积约0.46万平方米；国有土地上非住宅11处，建筑面积约3.52万平方米，其中办公用地建筑面积1.52万平方米，工业用地建筑面积2万平方米，公共厕所1座；集体土地上非住宅3处，建筑面积约2.18万平方米。另外，项目范围内历史项目有817个被腾退村民尚未完成安置工作。项目涉及腾退数量和面积以实际签约情况为准。

三、项目建设内容

根据北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕134号），本项目总用地面积约47.35公顷，其中项目本体地块总用地面积10.36公顷，包括经营性用地面积约5.86公顷（居住用地面积约3.69公顷，商业用地约2.17公顷），代征城市公共用地面积约3.47公顷（代征绿地用地面积约2.02公顷，代征道路用地面积约1.45公顷），动态留白用地面积约1.03公顷；项目同步实施整理用地约36.99公顷。项目地块范围最终以钉桩成果为准。

本项目规划地上总建筑面积16.15万平方米，其中居住用地地上建筑规模约10.33万平方米，商业用地地上建筑规模约5.82万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资205,417万元，其中：前期费用1,183万元，占比0.58%；征地补偿及相关税费5,887万元，占比2.87%；腾退补偿及相关费用143,299万元，占比69.76%；其他费用640万元，占比0.31%；财务费用6,930万元，占比3.37%；安置房建设费用42,228万元，占比20.56%；市政基础设施建设费用5,250万元，占比2.56%。

从资金来源看，计划使用财政预算资金107,317万元，占比52.24%；专项债券资金98,100万元，占比47.76%。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）为北京经纬盛通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	北京经纬盛通房地产开发有限公司		
法定代表人	刘兆铭	成立日期	2024-11-15
注册资本	100万	营业期限	2024-11-15至2044-11-14
统一社会信用代码	91110105MAE5M19Y5X		
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持股比率 100%

北京经纬盛通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通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，项目腾退工作于 2025 年 5 月启动，已完成项目范围内拆迁腾退工作。2027 年初启动市政基础设施建设前期工作，2027 年底完成项目用地范围内市政基础设施建设工作。2028 年底完成平乐园安置房项目建设。2026 年 8 月，0409-10 地块二类居住用地已完成上市交易，2028 年推进其他经营性用地入市。

本项目建设期四年，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相关服务单位。

八、项目审批情况

1.立项批复

2025 年 5 月 14 日，北京市朝阳区发展改革委下发《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕27 号），总投资 205,417 万元，原则上同意该建设项目。

2.规划审批

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《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目规划意见的函》京规自朝文〔2025〕134 号，载明项目本体总用地面积约 10.36 公顷，四至范围为:东至东四环路，南至大郊亭北街及北京合生北方房地产开发有限公司用地，西至西大望路及北京合生北方房地产开发有限公司用地，北至广渠路。

其中经营性用地面积约 5.86 公顷(居住用地面积约 3.69 公顷，地上建筑规模约 10.33 万平方米；商业用地约 2.17 公顷，地上建筑规模约 5.82 万平方米)，代征城市公共用地面积约 3.47 公顷（代征绿地用地面积约 2.02 公顷，代征道路用地面积约 1.45 公顷），动态留白用地面积约 1.03 公顷。

项目同步实施整理用地约36.99公顷，涉及南磨房乡深沟村、水南庄村、东石门村、鸭子嘴村。

综上，朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会朝阳分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收纳入政府性基金预算，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。

北京经纬盛通房地产开发有限公司向北京市财政局指定账户上缴土地收入，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区级国库。

（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);

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.市政基础设施建设费依据北京地区现行规定并结合当

前的市场情况进行估算；

10.《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）；

11.《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）；

12.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.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

本项目总投资205,417万元，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	1,183	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	征地费用及相关税费	5,887	土地补偿费、地上附着物补偿费、其他费用等
3	腾退补偿费及相关费用	143,299	国有单位宿舍腾退、集体非住宅腾退费用，腾退相关费用，市政拆改移费用，外购安置房费用等
4	其他费用	640	

序号	项目	金额	备注
5	财务费用	6,930	立项审批：暂按政府专项债考虑，按政府专项债利率 1.5%估算
6	安置房建设费用	42,228	安置房地块征地费用、安置房建安工程费用、工程建设其他费用
7	市政基础设施建设费用	5,250	支路及随路市政管线工程建设费用，其中电力接入费 1794 万元（京发改〔2023〕597 号）
1-7 项目直接投资		205,417	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205,417万元，从资金来源看，计划使用财政预算资金107,317万元，占比52.24%；专项债券资金98,100万元，占比47.76%。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205,417万元。

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 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金			92,074	15,243	107,317	52.24%
专项债券	89,100	9,000			98,100	47.76%
合计	89,100	9,000	92,074	15,243	205,417	100%
分年度占比	43.38%	4.38%	44.82%	7.42%	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98,100万元，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	新增/调整	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025 年	新增	47,800.00	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
2	2025 年	调增	66,300.00	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
3	2025 年	调减	-25,000.00	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
4	2026 年	新增	34,100.00	三年期	每年付息一次	到期一次性还本
5	2026 年	调减	-25,100.00	三年期	每年付息一次	到期一次性还本
6	合计		98,100.00			

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789,646万元，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。

对本项目进行经营性用地入市收入测算。其中0409-10地块二类居住用地已完成入市交易，预计土地出让返还收入661,503万元，商业服务业用地预计土地出让收入合计128,143万元。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	0409-10地块二类居住用地	661,503
2	商业服务业用地	128,143
合计		789,646

（一）基本假设及依据

本项目本体地块（资金平衡地块）建筑面积约16.15万平方米，包括0409-10地块10.33万平方米，0409-03地块3.82万平方米，0409-04地块2.00万平方米，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	3.69	2.8	10.33	2026	0409-10
2	商业服务业用地	1.09	3.5	3.82	2028	0409-03
3	商业服务业用地	1.08	1.85	2.00	2028	0409-04
合计		**5.86**		**16.15**		

（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、基准地价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:

经营性商业用地成交表:

序号	宗地名称	规划建筑面积（㎡）	规划用途	土地级别	容积率	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）	商业用地	容积率修正	级别修正	期日修正系数	修正后出让单价
1	朝阳区大阳官乡 0301-613 地块	47,747.00	B4	3-9	4.5	134,000.00	28,065.00	28,065.00	1.085	1.000	0.993	30243.06
2	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	275,500.00	B4	四级-13	4.4	635,800.00	23,078.00	23,078.00	1.085	1.264	0.993	31429.73
3	朝阳区大屯地区 0205-659 地块及周边储备用地	17,600.00	B4	四级	1.8	37,700.00	21,420.00	21,420.00	0.939	1.264	0.975	24763.67
商业综合单价							**24,187.67**					**28812.15**

注：修正后商业用地容积率为 2.5。

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商业用地（容积率 2.5）出让价格约 28,812 元/平方米。

2.基准地价法测算土地出让价格

商业地块采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	0409-03 地块	0409-04 地块
1	容积率	3.5	1.85
2	用途	商业服务	商业服务
3	区片编号	III-15	III-15
4	区片价格（元/平方米）	22370	22370
5	开发程度修正	0	0
6	适用的基准地价	22370	22370
7	用途修正	1	1
8	期日修正	1.0322	1.0322
9	年期修正	1	1
10	容积率修正（X）	0.9520	1.0654
11	因素修正	1.088	1.088
12	楼面熟地价（元/平方米）	23916	26765

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、基准地价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：

序号	土地使用性质	地块信息	容积率	基准地价法（50%）	市场比较法（50%）	预测单价
1	商业服务用地	0409-03 地块	3.5	23,916	27,429	25,673
2		0409-04 地块	1.85	26,765	30,359	28,562

（三）土地出让收入测算

1.土地出让收入

本项目二类居住用地 0409-10 地块已完成入市交易，建筑规模 10.33 万平方米，土地挂牌总价 839,900 万元；商业服务业用地 0409-03 地块按 25,672.50 元/平方米考虑，建筑规模 3.82 万平方米，土地挂牌总价约 98,071 万元；商业服务业用地 0409-04 地块按 28,562.00 元/平方米考虑，建筑规模 2.00 万平方米，土地挂牌总价约 57,124 万元，土地入市出让收入合计 995,095 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	朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目	二类居住用地	0409-10 地块	3.69	2.8	10.33	81,291.13	839,900
2		商业服务业用地	0409-03 地块	1.09	3.5	3.82	25,673.00	98,071
3		商业服务业用地	0409-04 地块	1.08	1.85	2.00	28,562.00	57,124
合计				5.86		16.15		995,095

根据项目实施进度安排，目前项目已完成 0409-10 地块上市工作，已完成上市交易地块收入金额 839,900 万元。

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，经测算土地出让计提相关基金及市级分成约205,449万元。

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109万元。

（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 15,375 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 15,375 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 15,375 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 10.33 万平方米，商业用地 5.82 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 159,215 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）789,646 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）789,646 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		
		2026 年	2028 年	合计
1	土地出让收入-0409-10 地块	661,503		661,503
2	土地出让收入-0409-03 地块		80,980	80,980
3	土地出让收入-0409-04 地块		47,163	47,163
合计		661,503	128,143	789,646

4.计划还本付息收入说明

该项目计划使用未来预期商业用地（0409-03 地块、0409-04 地块）土地入市净收入 128,143 万元用于还本付息。

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		
		2026 年	2028 年	合计
1	专项收入			
2	对应的政府性基金收入	661,503	128,143	789,646
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		**661,503**	**128,143**	**789,646**

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 2028 年全部完成上市并收回资金，预测出让单价 25,673 元/平方米～81,291 元/平方米之间，测算该项目土地出让收入 995,095 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 205,449 万元，剩余土地出让收入 789,646.00 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	2028 年	合计
土地出让收入	839,900	155,195	995,095
减市级分成及基金	178,397	27,052	205,449
剩余收入	661,503	128,143	789,646

该项目计划使用 0409-03 地块、0409-04 地块，未来预期商业用地土地入市净收入 128,143 万元用于还本付息。

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 98,100.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 89,100 万元，2026 年已发行专项债券 34,100

万元，本次计划调减专项债券25,100.00万元，债券利率1.44%。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		47,800.00		89,100	1.56%		
2	2025年		66,300.00			1.51%		
3	2025年		-25,000.00			1.51%		
4	2026年	89,100	34,100.00		98,100	1.44%	1,361.78	1,361.78
5	2026年		-25,100.00			1.44%		
6	2027年	98,100			98,100		1,771.23	1,771.23
7	2028年	98,100			98,100		1,498.91	1,498.91
8	2029年	98,100		9,000	89,100		1,498.91	10,498.91
9	2030年	89,100		89,100	0		1,369.31	90,469.31
合计			**98,100**	**98,100**			**7,500.14**	**105,600.14**

注：①已于2025年6月16日通过调减2025年北京市政府专项债券（八期）66,300万元至本项目使用，其中：朝阳区平房乡黄杉木店平房区城中村改造项目调减25,200万元，朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目23,300万元，东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目17,800万元，分别由原项目承担117天利息，剩余4年248天利息由本项目承担。

②2025年12月25日调减2025年北京市政府专项债券（八期）25,000万元，利息由2025年6月16日计至2025年12月19日，剩余4年62天利息由2025年北京市政府专项债券（八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目和东城区彭庄土地一级开发项目承担。

③调减2026年北京市政府专项债券（二期）25,100.00万元，利息由2026年2月10日计至2026年11月12日，剩余2年90天利息由2026年北京市政府专项债券（二期）甜水园旧城区改建项目承担。

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	2025 年						
2	2025 年						
3	2025 年						
4	2026 年	661,503			1,362	1,362	
5	2027 年				1,771	1,771	
6	2028 年	128,143	128,143		1,499	1,499	
7	2029 年			9,000	1,499	10,499	
8	2030 年			89,100	1,369	90,469	
合计		789,646	128,143	98,100.00	7,500	105,600	平衡
本息覆盖倍数		**1.21**					

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 1.21，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**	**205,417**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	107,317

收支类别	公式	金额
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	107,317
（二）地方政府专项债券	I>=AF	98,100
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**	**205,417**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	197,917
（二）财务费用-专项债券付息	O	7,500
（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**	**789,646**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	789,646
其中：对应的政府性基金收入	AG	789,646
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**	**205,449**
（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	

收支类别	公式	金额
（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	205,449
五、专项债券还本	**E**	**98,100**
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 1.21 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。本项目实施可以消除房屋结构安全、消防安全隐患和治安安全隐患，有效改善居民的居住条件，有效改善项目的生态环境。通过项目实施，可以优化城市空间布局、提升城市功能品质、增强城市竞争力。

（二）公益性。项目建成后，项目的自身收入将带来地方税收的增加；实施主体为保障居民利益，保障社会稳定做出贡献；并可在土地上市后取得项目投资利润。

（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995,095万元，计提相关政策性资金205,449万元后，土地出让净收入789,646万元，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

2023年7月21日，《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》在国务院常务会议上审议通过。城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重要抓手，本项目拟申请纳入北京市城中村项目库。项目改造周期为4年。2025年启动，预计2028年实现所有经营性用地入市，项目合法合规，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 205,417 万元，其中财政预算资金 107,317 万元，占比 52.24%；专项债券资金 98,100 万元，占比 47.76%。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。采用市场比较法和基准地价系数修正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 98,100 万元，用于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目的前期费用、腾退补偿费及相关费用的支出。本项目为新建项目，项目于 2025 年 5 月启动，计划 2028 年完成建设并用地入市，建设期限 4 年，无运营。

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，0409-03 地块、0409-04 地块预计 2028 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》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。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中出现重大变更的，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。

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1.09，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。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，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市朝阳区农业农村局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、停发年终绩效奖等措施，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。