2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
2026 年北京市政府专项债券（二期）
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）

朝阳区甜水园旧城区改建项目（调增）

地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京甜水园房地产开发有限公司

属地政府（盖章）：北京市朝阳区人民政府六里屯街道办事处

本级行业主管部门（盖章）：北京市朝阳区住房和城乡建设委员会

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 ..... - 9 -

四、建设内容及投资估算 ..... - 9 -

五、资金筹措 ..... - 10 -

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、项目收入合计 ..... - 24 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 25 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 26 -
一、项目收益分析 ..... - 26 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 26 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 27 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 29 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 32 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 32 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 .. - 33 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 33 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 .. - 34 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 35 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .. - 35 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 36 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .. - 37 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 37 -
第七章 项目风险控制 ..... - 38 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 38 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 39 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 40 -

第八章　还款保障情况 ..... - 41 -
一、还款责任及保障 ..... - 41 -
二、项目资产管理 ..... - 42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 42 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 44 -

第一章　项目概况

朝阳区甜水园旧城区改建项目总投资478,928万元，其中：计划申请专项债券总额261,574万元，已发行0万元，本批次申请调增专项债券182800万元，债务期限3年/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

项目全称为朝阳区甜水园旧城区改建项目（以下简称“项目”），目前已获得朝阳区政府实施主体授权，实施方案已通过区政府审议。

二、项目地点

朝阳区甜水园旧城区改建项目位于四环内，属于北京市朝阳区六里屯街道，项目用地四至为：东至甜水园商务中心西边界，南至甜水园南街，西至金台路，北至甜水园北街小区南边界（即：东至朝阳衬衫厂，南至现状朝阳园路，西至甜水园街，北至马道口冷库）。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

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《朝阳区甜水园旧城区改建项目实施方案》，项目采取“拆建分离”模式实施旧城区改建，实施内容包括房屋征收与安置、必要的基础设施建设。在改造任务完成后，项目用地达到“净地”条件，其经营性用地按程序入市交易。项目用地面积共计5.85公顷，规划建筑规模共计10.05万㎡。其中，商业用地0.72公顷，规划建筑规模1.08万㎡（含机关团体用房等0.43万㎡）；二类居住用地4.07公顷，规划建筑规模8.70万㎡；托幼用地0.3公顷，规划建筑规模0.27万㎡；城市道路用地0.76公顷。项目规划指标最终以政府部门审批为准。

四、项目投资情况

本项目总投资478,928万元，其中前期费用2,309万元，占比0.48%；征收补偿及相关费用321,029万元，占比67.03%；市政基础设施建设费用2,801万元，占比0.58%；其他费用828万元，占比0.17%；管理费9,809万元，占比2.05%；两

税两费1,114万元，占比0.23%；审计费337万元，占比0.07%；清算费用140,701万元，占比29.38%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金217,354万元，占比45.38%；专项债券资金261,574万元，占比54.62%。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）为北京甜水园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	北京甜水园房地产开发有限公司		
法定代表人	师广立	成立日期	2016年12月05日
注册资本	1000万元	营业期限	20年
统一社会信用代码	91110105MA00A43K5D		
经营范围	房地产开发；物业管理；出租商业用房；从事房地产经纪业务。（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	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司，持股比率100%		

北京甜水园房地产开发有限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住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110105000005384XU。

北京市朝阳区住房和城乡建设委员会立足依法合规原则、保障旧城改建项目有序实施的前提下，指导督促项目单位北京甜水园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，项目实施方案已于 2025 年 7 月通过区政府审核开始启动，预计 2029 年 6 月完成市政基础设施建设，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。

债券资金主要用于前期费用、征收补偿、拆迁腾退及外购安置房费用等。

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、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

项目主体批复。2025年7月11日，北京市朝阳区人民政府《关于同意北京市甜水园房地产开发有限公司作为甜水园旧城区改建项目实施主体的批复》（朝政批〔2025〕25号），授权项目单位为项目实施主体。

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住房和城乡建设委员会单位名下。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

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.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号);

7.《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)。

8.《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）。

9.《北京市旧城区改建房屋征收实施意见》（京建发〔2013〕450号）。

10.《关于开展本市棚改项目腾退安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文〔2018〕99号）。

11.《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）。

12.《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）。

13.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）。

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。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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19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〕001号）及其他相关法规文件等估算；

3.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；

4.其他费用结合项目情况和市场情况估算。

5.建设期利息按专项债券融资利率计取；

四、建设内容及投资估算

本项目总投资478,928万元，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	前期费用	2,309	0.48%
2	征收补偿及相关费用	321,029	67.03%
3	市政基础设施建设费用	2,801	0.58%
4	其他费用	828	0.17%
建设投资小计		326,967	68.27%
5	管理费	9,809	2.05%
6	两税两费	1,114	0.23%
7	审计费	337	0.07%
8	清算费用	140,701	29.38%
项目总投资合计		478,928	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算478,928万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金217,354万元，占比45.38%；专项债券资金261,574万元，占比54.62%。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217,354万元，占比45.38%，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	合计	各类型占比
财政安排资金	0	91,011	126,343	217,354	45.38%
专项债券	182,800	77,373	1,401	261,574	54.62%
合计	182,800	168,384	127,744	478,928	100%
分年度占比	38.17%	35.16%	26.67%	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 261,574 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

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026 年	182,800	3 年/5 年	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2027 年	77,373	5 年	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2028 年	1,401	5 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，全部投向于旧城改建项目等有收益的公益性资本性支出。

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

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。本项目土地出让收入合计 541,874 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 343,989 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	541,874
合计		541,874

（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

朝阳区近三年成交宗地主要以居住用途为主，考虑土地级别相同或相近，地理位置相近或类似项目，住宅楼面熟地价均价约 76,700 元/平方米，B4 综合性商业楼面熟地价均价约 26,700 元/平方米。具体详见下表：

序号	成交时间	宗地名称	土地面积	建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交楼面单价（万元/㎡）
1	2026/8/4	北京市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	36847.62	103173.336	839,900	8.14
2	2026/7/28	北京市朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0013-1 地块二类居住用地	23100	57750	468,140	8.11
3	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	19446.8	50561.68	431,450	8.53
4	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	5300	7588	44,600	5.88
二类居住用地成交楼面均价						7.665
5	2026/6/25	北京市朝阳区 CBD 核心区二期土地一级开发项目 Z10 地块商业金融用地	8046	120000	299,300	2.49
6	2026/9/21	北京市朝阳区奥林匹克公园南区土地一级开发项目 OS—15 地块商务金融用地	22361.1	91700	261,345	2.85
综合性商业金融服务业用地成交楼面均价						2.67

结合近年同类型土地市场成交情况及本项目相同区位，预计本项目住宅土地成交价格按 76,000 元/平方米考虑，商业土地成交价格按 26,000 元/平方米考虑。

（2）假设开发法

采用假设开发法测算土地挂牌价格。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

采用假设开发法进行初步估算，居住用地楼面单价约73,300元/㎡;其他类多功能用地楼面单价约28,000元/㎡，开发企业按该土地价格竞得土地，可以获取合理利润。

1. 开发完成后的房地产价值

2022年6月1日，朝阳区太阳宫新区D区0210-029地块R2二类居住用地（挂牌文件：京土储挂（朝）[2022]021号）成交。该地块规划住宅建筑规模75711.297㎡，挂牌起始价581,000万元，楼面单价76,739元/㎡；住宅销售指导价13万元/㎡。

2024年11月29日，酒仙桥旧城区改建项目1019-0014地块、小红门乡剩余土地一级开发项目XHM-10、12地块、十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-692、683、1301-L01、L02地块（挂牌文件：京土储挂（朝）[2024]046号）成交。其中，酒仙桥旧城区改建项目1019-0014地块规

划住宅建筑规模 78148.43 ㎡，挂牌起始价 502,200 万元，起始楼面单价 64,262 元/㎡；住宅销售指导价 12.5 万元/㎡。

周边区域万科东第、棕榈泉国际公寓、阿玛尼城市公寓等住宅二手房销售均价 90000 元/㎡-120000 元/㎡，综合判断项目未来住宅销售指导价约 122000 元/㎡。

住宅开发完成后的房地产价值=8.70 万㎡×122000 元/㎡=1,061,400 万元。

周边区域俊豪中央公园广场、棕榈泉生活广场商铺的租金水平 8.5-13.5 元/㎡/天，根据项目区位和建筑物状况，项目平均租金水平暂按 11 元/㎡/天考虑，可出租面积 0.65 万㎡，采用收益法初步估算，商业用房开发完成后的房地产价值 33,816 万元。

收益法估算其他类多功能开发完成后的市场价值

序号	项　　目	金额（万元）	备注
1	年潜在毛收入	2612	1.1+1.2
1.1	年潜在毛租金收入	2610	11 元/㎡/天，可出租面积 0.65 万㎡
1.2	年潜在押金收入	2	1 个月租金，1 年期存款利率 1.5%
2	年空置损失	131	空置率按 5%考虑
3	年有效毛收入	2482	年潜在毛收入-年空置和收租损失
4	年运营费用	612	4.1 至 4.7 项之和
4.1	管理费用	50	取年有效毛收入的 2%。
4.2	广告营销费用	50	取年有效毛收入的 2%。
4.3	维修费用	61	按房屋重置价（约 9400 元/

序号	项　　目	金额（万元）	备注
			m²）的1%计算。
4.4	保险费	6	按重置成新价乘以保险费率1‰计算。
4.5	税金及其附加	139	年有效毛收入的5.6%计缴。
4.6	房产税	298	从租计征，税率为12%
4.7	土地使用税	9	四级，12元/m²，土地面积0.72公顷
5	房地产年纯收益	1870	年有效毛收入-年运营费用
6	房地产市场价值	33816	公式：年纯收益÷（报酬率-年增长率）×[1-（1+年增长率）^收益年限/（1+报酬率）^收益年限]
			报酬率6%，租金每3年上涨5%，收益年限37年

2. 土地取得税费

土地取得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。

3. 建设成本

住宅房屋建设成本80,246万元、商业部分建设成本的7,689万元，详见下表：

二级开发建设成本估算表

项目	住宅	商业	说明
1.建安工程费	7100	5650	土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费
1.1 土建工程费	2500	2500	
1.2 安装工程费	1600	1850	住宅按1600元/m²，商业按1850元/m²
1.3 装饰装修工程费	3000	1300	住宅按3000元/m²，商业按1300元/m²

项目	住宅	商业	说明
2.室外工程建设费	710	565	按建安工程费的 10%计取
3.工程建设其他费	710	565	包括市场调研、可研策划费、勘察设计、交评、水评等，按建安工程费的 10%计取。
4.小计	8520	6780	1-3 项之和
5.不可预见费	426	339	按小计的 5%计提
6.房屋建设成本单价	8946	7119	小计+不可预见费
7.建筑面积	8.97	1.08	住宅须无偿配建幼儿园 0.27 万㎡，商业部分含 0.43 万㎡机关团体用房等
8.房屋建设成本总价（万元）	80246	7689	建设成本单价×建筑面积÷10000

4. 销售费用

按销售收入的 4%估算，住宅部分的销售税费 42,456 万元；商业按自持考虑，不计销售税费。

5. 财务费用

开发周期 2 年，贷款利率为中国人民银行公布的最新贷款利率 4.75%。

住宅部分的财务费用为（5828+0.1002V）万元，商业部分的财务费用为（365+0.1002V）万元。

6. 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，住宅部分的销售税费 59,438 万元；商业部分自持，不计销售税费。

7. 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%。住宅部分的开发利润（24540+0.2061V）万元，商业部分的开发利润（1538+0.2061V）万元。

8. 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

住宅土地市场价值V＝1061400-3.05%V-80246-42456-（5828+0.1002V）-59438-（24540+0.2061V）

住宅土地市场价值V＝637918（万元）

住宅用地楼面单价＝637918万元÷8.70万㎡

＝73324元/㎡

≈73000元/㎡

住宅用地楼面单价暂按73000元/㎡估算。

商业土地市场价值V＝33816-3.05%V-7689-0-（365+0.1002V）-0-（1538+0.2061V）

商业土地市场价值V＝18204（万元）

商业用地楼面单价＝18204万元÷0.65万㎡

= 28006 元/㎡

≈ 28000 元/㎡

商业用地楼面单价暂按 28000 元/㎡估算。

（四）土地出让收入预测

根据朝阳区土地市场成交情况，市场比较法测算本项目预计商业用土地成交价格 26,000 元/平方米、住宅用土地成交价格 76,000 元/平方米；假设开发法测算本项目预计商业用土地成交价格 28,000 元/平方米、住宅用土地成交价格 73,000 元/平方米，按各取 50%的权重进行平均作为未来土地出让价格，本项目商业用土地成交价格按 27,000 元/平方米考虑、住宅用土地成交价格按 74,500 元/平方米考虑，预计土地入市交易总金额为 677,310 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	CY00-0311-0001	商业用	1.08	27,000	29,160	是
2	CY00-0311-0002	二类居住用地	5.38	74,500	400,810	是
3	CY00-0311-0003	二类居住用地	3.32	74,500	247,340	否

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
合计			9.78	——	677,310	

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 8.7 万平方米，商业用地 1.08 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 108,370 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 90 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8,992万元。

（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8,992万元。

（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8,992万元。

综上，本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）=677,310万元-108,370万元-90万元-8,992万元-8,992万元-8,992万元=541,874万元。

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343,989万元。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	CY00-0311-0001	商业用	1.08	27,000	29,160	23,322	是
2	CY00-0311-0002	二类居住用地	5.38	74,500	400,810	320,667	是
合计			6.46	——	429,970	343,989	

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
		2030年
1	本项目土地出让收入	677,310
2	市级分成及基金（减项）	135,436
合计		541,874

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				
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	专项收入					
2	对应的政府性基金收入					541,874
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						541,874

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				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入			541,874		
运营支出					
收益			541,874		

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 261,574 万元，其中 2026 年计划发行 182,800 万元，本次计划调增 182,800 万元，2027 年计划发行 77,373 万元，2028 年计划发行 1,401 万元。债券利率 1.44%-1.70%，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	2026 年	0	182800	0	182800	1.70%/1.44%/1.62%/1.54%	-	0
2	2027 年	182800	77373	0	260173	1.60%	1173	1173
3	2028 年	260173	1401	0	261574	1.60%	4037	4037
4	2029 年	261574	0	25100	236474		4059	29159
5	2030 年	236474	0	0	236474		3698	3698
6	2031 年	236474	0	157700	78774		3698	161398
7	2032 年	78774	0	77373	1401		1260	78633
8	2033 年	1401	0	1401	0		23	1424
合计			261574	261574			17947	279521

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	2026 年					
2	2027 年			1173	1173	
3	2028 年			4037	4037	
4	2029 年		25100	4059	29159	
5	2030 年	541874		3698	3698	
6	2031 年		157700	3698	161398	
7	2032 年		77373	1260	78633	
8	2033 年		1401	23	1424	
合计		541874	261574	17947	279521	可以
本息覆盖倍数		1.94				

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 1.94，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	478,928
（一）财政安排资金	217,354
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	217,354
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	261,574
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	478,928
（一）项目建设成本（不含财务费用）	460,981

（二）财务费用-专项债券付息	17,947
（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	541,874
（一）财政资金	
其中：对应的政府性基金收入	541,874
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	261,574
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1.94倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.23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

本项目属于旧城区改建项目，该项目范围内现状房屋破旧，主要为低矮破旧的平房，房屋使用功能差；市政配套设施不全，内部交通不便，居住环境恶劣，区域治安管理不便，与周边环境差异较大，项目实施迫在眉睫。区政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，项目已纳入市重大办下发的《北京市棚户区改造和环境整治项目计划册》。本项目的顺利开展将有力推动经济社会持续健康发展和民生不断改善，加快朝阳区棚户区改造和环境整治步伐，促进首都功能核心区的建设。

此项目需要大量的资金投入，包括房屋征收、拆除腾退、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《关于同意北京甜水园房地产开发有限公司作为甜水园旧城区改建项目实施主体的批复》（朝政批〔2025〕25号）和《朝阳区甜水园旧城区改建项目实施方案》等合法文件，项目计划改造周期五年，2025年7月项目实施方案通过区政府审核开始启动，预计2029年6月完成市政基础设施建设，实现所有经营性土地入市。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，目前项目整体处于前期阶段。

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，本项目实施主体为北京甜水园房地产开发有限公司。

项目总投资约为47.89亿元，按照资金募集计划，北京甜水园房地产开发有限公司拟使用财政预算资金21.73亿元，计划2026年至2028年分3次发行（调整）3年至5年期政府专项债券共计26.16亿元，其中2026年计划调整2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目至本项目0.4亿元，债券期限5年期，利率1.70%；调整2026年北京市政府专项债券（二

期）朝阳区南磨房广渠路城中村改造项目至本项目 2.51 亿元，债券期限 3 年期，利率 1.44%；调整 2026 年北京市政府专项债券（三期）朝阳区十八里店乡吕家营村、西直河村城中村改造项目至本项目 0.27 亿元，债券期限 5 年期，利率 1.62%；调整 2026 年北京市政府专项债券（十一期）朝阳区小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村城中村改造项目至本项目 13.50 亿元，债券期限 5 年期，利率 1.54%；调整 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至本项目 1.60 亿元，债券期限 5 年期，利率 1.54%，用于前期费用、征收补偿、拆迁腾退及外购安置房费用等支出。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、基本可行。但地方政府主要经济来源减少，财政收入急剧缩水，财政资金面临紧张状况，项目资金保障存在不确定性。

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 47.89 亿元，其中：前期费用 0.23 亿元、征收补偿及相关费用 32.10 亿元、市政基础设施建设费用 0.28 亿元、其他费用 0.08 亿元、管理费 0.98 亿元、两税两费 0.11 亿元、审计费 0.04 亿元、清算费用 14.07 亿元。项目收入主要来源于经营性用地土地出让收入，测算的项目预期收入为 54.19 亿元，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47.89亿元。其中：前期费用0.23亿元、征收补偿及相关费用32.10亿元、市政基础设施建设费用0.28亿元、其他费用0.08亿元、管理费0.98亿元、两税两费0.11亿元、审计费0.04亿元、清算费用14.07亿元。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。但项目资金计划安排缺乏科学合理性，测算依据不充分，不能完全按照项目进度情况科学安排资金，资金支出合理性有待进一步加强。

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54.19亿元，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34.40亿元，实施方案中计算的本息覆盖倍数为1.23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。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

旧城区改建项目实施工作，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。

本项目绩效目标设定为：完成旧城区改建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住房和城乡建设委员会单位名下。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，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会（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