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（调减）

专项债券项目实施方案

项目单位：北京经纬盛红房地产开发有限公司

属地政府：北京市朝阳区小红门乡人民政府

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.....5
八、项目审批情况.....5
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.....10
六、组合融资.....11
第三章 项目收入分析.....14
一、项目专项收入分析.....14
二、项目安排财政资金.....14
三、项目运营期收入合计.....14
第四章 项目运营支出分析.....28
第五章 项目收益与融资平衡方案.....29
一、项目收益分析.....29
二、项目融资还本付息分析.....29
三、项目收益与融资平衡分析.....32

四、专项债券项目收支预算表.....33
五、项目收益融资平衡评价结果.....34
第六章 项目事前绩效评估情况.....35
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....35
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度.....36
三、 项目资金来源和到位可行性.....37
四、 项目收入、成本、收益预测合理性.....38
五、 债券资金需求合理性.....38
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....38
七、 绩效目标设定及合理性.....39
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....39
九、项目事前绩效评估结果.....39
第七章 项目风险控制.....41
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....41
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....41
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....42
第八章 还款保障情况.....44
一、还款责任及保障.....44
二、项目资产管理.....44
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....45
第九章 其他需要说明的事项.....47

第一章　项目概况

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总投资1,995,271万元（单位：万元取整，下同），其中：计划申请专项债券总额1,451,800万元，已发行专项债券864,600万元，其中：2026年北京市政府专项债券（十一期）206,100万元，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（十一期）中本项目专项债券本金135,000万元调整至“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。

一、项目基本信息

项目全称为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（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2505-110105-04-01-109753，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110105-0005。

二、项目地点

项目位于小红门乡，改造范围总面积共约454公顷。四至范围为：东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。

项目改造面积共约454公顷。其中经营性用地面积约

49.98 公顷，代征城市公共用地面积约 86.02 公顷，同步实施整理用地约 318 公顷。

项目需腾退宅基地院落 1612 个，其中牌坊村 189 个、小红门村 510 个、肖村 906 个、龙爪树村 7 个。待安置村民约 8752 人，其中牌坊村 1059 人、小红门村 2671 人、肖村 4935 人、龙爪树村 87 人。

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和改革委员会《关于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项目核准的批复》，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 127.79 万平方米，建设内容为居住、商业。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 1,995,271 万元，其中前期费用 6,859 万元，占比 0.34%；征拆补偿费及其他费用 109,229 万元，占比 5.47%；房屋征收（腾退）补偿费及相关费用 1,111,289 万元，

占比 55.70%；市政基础设施建设费用 83,044 万元，占比 4.16%；其他费用 7,071 万元，占比 0.35%，安置房筹集费用 623,779 万元，占比 31.26%，财务费用 54,000 万元，占比 2.71%。

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	投资占比	
1	前期费用	6,859.00	0.34%	实施方案、立项申请报告、测绘、考古、交评、水评和规划综合实施方案等费用
2	征地补偿费	109,229.00	5.47%	土地补偿费、农转非安置补助费、地上附着物补偿费等
3	房屋征收（腾退）补偿费及相关费用	1,111,289.00	55.70%	国有单位宿舍、国有土地上非住宅、宅基地、集体土地上非住宅腾退费用、外购安置房费用等
4	市政基础设施建设费	83,044.00	4.16%	支路及随路管线建设费用
5	其他费用	7,071.00	0.35%	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等
6	安置房筹集费用	623,779.00	31.26%	
7	财务费用	54,000.00	2.72%	
合计		1,995,271.00	100.00%	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 543,471 万元，占比 27.24%；专项债券资金 1,451,800 万元，占比 72.76%。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）为北京经纬盛红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	北京经纬盛红房地产开发有限公司		
法定代表人	苗晓雨	成立日期	2024 年 06 月 26 日
注册资本	100 万元人民币	营业期限	20 年
统一社会信用代码	91110105MADPYQ4Q8Q		
注册地址	北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 幢 17 层 1703 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%		

北京经纬盛红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

盛红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，已基本完成四个村宅基地腾退工作，后续陆续启动非宅腾退工作及市政建设。预计2029年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。

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，北京市朝阳区发展和改革委员会下发《关于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核准的批复》（京朝阳发改（核）〔2025〕26号），总投资1,995,271万元，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《关于朝阳区小红门乡小红门村、

肖村、龙爪树村、牌坊村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454公顷。项目本体总用地面积约136公顷，其中经营性用地面积约49.98公顷（居住用地面积约42.57公顷，地上建筑规模约108.01万平方米；商业用地约7.41公顷，地上建筑规模约19.78万平方米），代征城市公共用地面积约86.02公顷（配套设施用地约39.53公顷，代征绿地用地面积约13.54公顷，代征道路用地面积约32.95公顷）。项目同步实施整理用地约318公顷，涉及小红门乡小红门村、肖村、龙爪树村、牌坊村。

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土地整理至经营地块验收，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、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1,995,271万元，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
一	土地整理投资	1288448	1-5项之和
1	前期费用	6859	参考对应收费文件并结合市场水平确定
2	征地补偿及相关税费	109229	土地补偿费、地上附着物补偿、征地相关税费、其他费用等
3	腾退补偿及相关费用	1111289	包含国有企业职工宿舍腾退、国有土地上非住宅腾退、宅基地腾退、集体土地上非住宅腾退、市政和基础设施拆改移费用、腾退相关费用、外购安置房费用等
4	其他费用	7071	场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用等

序号	科目	投资额	备注
5	财务费用	54000	暂按3年期专项债120亿元估算，利率暂按1.5%估算
二	安置房建设投资	623779	安置房项目单独立项
三	市政基础设施建设	83044	支路及随路市政管线工程单独立项
四	投资合计	1995271	一至三项之和

五、资金筹措

本项目总投资估算1,995,271万元，计划使用财政预算资金543,471万元，占比27.24%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金1,451,800万元，占比72.76%。三者合计1,995,271万元。

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	-	-	322290	-	221181	543471	27.24%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券	251800	477800	230400	491800	-	1451800	72.76%
合计	251800	477800	552690	491800	221181	1995271	100.00%
分年度占比	12.62%	23.95%	27.70%	24.65%	11.09%	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1,451,800万元，已发行专项债券864,600万元，其中2025年发行债券251,800万元，2026年发行专项债券612,800万元，现申请将2026年北京市政府专项债券(十一期)中本项目专项债券本金135,000万元调整至"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。

2027年计划申请发行专项债券230,400万元，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491,800万元，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	调增	2025年	6600	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
2	调增	2025年	53000	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
3	调增	2025 年	134600	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
4	新增	2025 年	57600	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
5	新增	2026 年	406700	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
6	新增	2026 年	206100	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
7	调减	2026 年	-135000	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
8	后续新增	2027 年	230400	五年期	每年付息一次	到期一次性还本
9	后续新增	2028 年	491800	三年期	每年付息一次	到期一次性还本
10		合计	1451800			

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 4,578,246 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。本项目土地出让净收入合计 4,578,246 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	4,578,246
合计		4,578,246

（一）基本假设及依据

该项目位于小红门乡牌坊村、小红门村、肖村、龙爪树村，其中本体四至范围为东至十八里店乡，南至南五环路，西至大兴区边界，北至丰台区边界。

表 3-2 土地入市计划表

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）	出让时间	备注
1	11 号地	二类居住用地	1.21	2.5	3.02	2023	已出让
2	9 号地	二类居住用地	2.20	3	6.17	2024	已出让

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）	出让时间	备注
3	**5**号地	二类居住用地	3.89	3	9.74	2028	
4	**6**号地	二类居住用地	2.74	2.6	7.12	2028	
5	**2**号地	二类居住用地	4.03	2.4	9.59	2028	
6	**4**号地	二类居住用地	3.47	2.6	9.03	2029	
7	**7**号地	二类居住用地	3.04	2.6	7.91	2029	
8	**12**号地	二类居住用地	3.38	2.5	8.44	2029	
9	**13**号地	二类居住用地	2.10	2.5	5.26	2029	
10	**14**号地	二类居住用地	2.99	2.5	7.48	2029	
11	**1**号地	二类居住用地	2.57	2.6	6.67	2030	
12	**16**号地	二类居住用地	2.40	2.3	5.51	2030	
13	**17**号地	二类居住用地	2.05	2.5	5.14	2030	
14	**10**号地	二类居住用地	4.22	2.5	10.55	2031	
15	**15**号地	二类居住用地	2.28	2.8	6.38	2031	
16	**3**号地	商业用地	2.79	2.5	6.97	2030	
17	**20**号地	商业用地	0.98	3.5	3.44	2030	
18	**21**号地	商业用地	1.94	3.5	6.81	2030	
19	**22**号地	其他类多功能用地	1.70	1.5	2.56	2030	

（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、基准地价法分别测算土地出让价格，然后住宅用地和商业用地选取较为适用的两种评估方法，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:

序号	成交日期	宗地名称	规划建筑面积（㎡）	规划用途	土地级别	居住建筑面积	公共配套建筑面积	成交价（万元）	居住用地楼面单价	级别修正	期日修正系数	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	80,849.27	R2 二类居住用地	4	80,849.27		502,400.00	62,140.32	0.81	1.000	50,518.21
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	172,935.57	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	5	169,255.10	3,680.46	872,950.00	51,575.99	1.23	0.997	63,251.13
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	125,853.00	R2、A334	4	122,253.39	4,000.00	638,000.00	52,186.69	1.00	0.990	51,675.26
住宅综合单价									**55,301.00**			**55,148.20**

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/㎡）	容积率修正	级别修正	期日修正系数	修正后出让价格
1	朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块	47,747.00	B4	III-9	4.5	134,000.00	28,065.00	1.085	0.791	0.993	23,930.07
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	IV-13	4.4	635,800.00	23,078.00	1.085	1.000	0.993	24,869.03
3	朝阳区大屯地区 0205-659 地块及周边储备用地	17,600.00	B4	IV	1.8	37,700.00	21,420.00	0.939	1.000	0.975	19,594.45
商业综合单价							**24,187.67**				**22,797.85**

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住宅用地挂牌价格约55,148元/平方米，商业用地（容积率2.5）出让价格约22,798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）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73,000元/㎡-78,000元/㎡，经查询网上在售且区域较近楼盘朝阳中建星光里挂牌新房价格75,000元/平方米，位置处于朝阳区小红门路。测算本项目预期开发完成后均价约75,000元/㎡。住宅开发完成后的房地产价值=108.01万㎡×7.5万元/㎡=8,100,750万元。

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

住宅房屋建设成本945,844万元，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	住宅成本	说明
1	建安工程费（元/㎡）	6950	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费（元/㎡）	2500	
1.2	安装工程费（元/㎡）	2450	按建筑面积2450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	小市政建设费（元/㎡）	695	按建安工程费的10%计取
3	工程建设其他费（元/㎡）	695	按建安工程费的10%计取。
小计		8340	1-3 项之和
4	不可预见费（元/㎡）	417	按小计的5%计提
5	房屋建设成本单价（元/㎡）	8757	小计+不可预见费
6	建筑面积（万㎡）	108.01	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
7	房屋建设成本总价（万元）	945844	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243,023万元。

④财务费用

开发周期2年，贷款利率按4.75%考虑。财务费用为44,928万元。

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、销售费用，暂按销售收入的5.6%估

算，住宅部分销售税费 453,642 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 25%，住宅部分的开发利润 297,217 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=8100750 -3.05%V－945844－243023－44928－453642－297217

居住用地市场价值 V=4,429,636 万元

居住用地楼面单价 41,011 元/㎡=4,429,636 万元/108.01 万㎡

3.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	3 号地（2303-01）	20 号地（0502-26）	21 号地（0502-27）	22 号地（2301-01）
1	容积率	2.5	3.5	3.5	1.5
2	用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
3	区片编号	IV-10	IV-10	IV-10	V-11
4	区片价格（元/平方米）	16920	16920	16920	17400
5	开发程度修正	0	0	0	0
6	适用的基准地价	16920	16920	16920	17400
7	用途修正	1	1	1	1
8	期日修正	1.0322	1.0322	1.0322	1.0322

序号	项目	3号地（2303-01）	20号地（0502-26）	21号地（0502-27）	22号地（2301-01）
9	年期修正	1	1	1	1
10	容积率修正（X）	1.0000	0.952	0.952	1.1084
11	因素修正	1.0611	1.0611	1.0611	1.0611
12	楼面熟地价（元/㎡）	18532	17642	17642	21124

4.各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、剩余法、基准地价法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取50%的权重进行平均，作为未来土地出让价格。其中：土地出让价格为商业3号地（2303-01）20,664.93元/平方米，商业20号地（0502-26）19,672.78元/平方米，商业21号地(0502-27)19,672.78元/平方米，商业22号地(2301-01)23,196.57元/平方米，住宅用地48,079.60元/平方米。

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%）	剩余法（50%）	预测单价
1	商业服务用地	3号地（2303-01）	2.5	18,532.00	22,798.00		20,665.00
2		20号地（0502-26）	3.5	17,642.00	21,704.00		19,673.00
3		21号地（0502-27）	3.5	17,642.00	21,704.00		19,673.00
4		22号地（2301-01）	1.5	21,124.00	25,269.00		23,197.00
5	二类居住用地		2.3-2.8		55,148.00	41,011.00	48,080.00

（三）土地出让收入测算

1.本项目以前年度居住用地11号地和9号地已完成出让净收入315,860万元;

序号	规划地块编号	用地性质	容积率	地上建筑面积（万平方米）	出让时间	成交楼面单价	成交价格	市级分享收入	区级留存	用途
1	11号地	R2	2.5	3.02	2023	47219	142601	22816	117880	区政府统筹
2	9号地	R2	3	6.17	2024	38817	239501	38320	197980	区政府统筹
									315860	

2.拟出让土地情况

居住用地暂按48,080元/平方米考虑，剩余未出让住宅用地规划建筑规模98.82万平方米;

商业3号地(2303-01)容积率2.5，预计成交单价20,665元/平方米;

商业20号地(0502-26)容积率3.5，预计成交单价19,673元/平方米;

商业21号地(0502-27)容积率3.5，预计成交单价19,673元/平方米;

商业用地22号地（2301-01）容积率1.5，预计成交单价23,197元/平方米。

居住用地规划建筑面积98.82万平方米，商业服务用地规划建筑面积19.78万平方米，土地入市预期出让收入合计5,156,332万元（不含已出让部分382,102万元）。预测该项目2031年全部完成上市并收回资金。

该项目可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

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㎡）	出让时间	楼面单价	预计/成交价格	是否用于还本付息来源
1	11 号地	二类居住用地	1.21	2.5	3.02	2023	47219	142601	
2	9 号地	二类居住用地	2.20	2.8	6.17	2024	38817	239501	
3	5 号地（0502-10）	二类居住用地	3.89	3	9.74	2027	48080	468299	
4	6 号地（2303-03）	二类居住用地	2.74	2.6	7.12	2027	48080	342330	
5	2 号地（0502-06）	二类居住用地	4.03	2.4	9.59	2028	48080	461087	
6	4 号地（0502-08）	二类居住用地	3.47	2.6	9.03	2029	48080	434162	
7	7 号地（2303-05）	二类居住用地	3.04	2.6	7.91	2029	48080	380313	用于偿还2029年到期的债券及本息
8	12 号地（0502-18）	二类居住用地	3.38	2.5	8.44	2029	48080	405795	
9	13 号地（0502-22）	二类居住用地	2.1	2.5	5.26	2029	48080	252901	
10	14 号地（0502-23）	二类居住用地	2.99	2.5	7.48	2029	48080	359638	
11	1 号地（0501-07）	二类居住用地	2.57	2.6	6.67	2030	48080	320694	用于偿还2030年到期的债券及本息
12	16 号地（0501-09）	二类居住用地	2.4	2.3	5.51	2030	48080	264921	用于偿还2030年到期的债券及本息
13	17 号地（0501-12）	二类居住用地	2.05	2.5	5.14	2030	48080	247131	用于偿还2030年到期的债券及本息
14	10 号地（0502-16）	二类居住用地	4.22	2.5	10.55	2031	48080	507244	用于偿还2031年到期的债券及本息
15	15 号地（0502-01）	二类居住用地	2.28	2.8	6.38	2031	48080	306750	用于偿还2031年到期的债券及本息
16	3 号地（2303-01）	商业用地	2.79	2.5	6.97	2030	20665	144035	用于偿还2030年到期的债券及本息
17	20 号地（0502-26）	商业用地	0.98	3.5	3.44	2030	19673	67675	用于偿还2030年到期的债券及本息
18	21 号地（0502-27）	商业用地	1.94	3.5	6.81	2030	19673	133973	用于偿还2030年到期的债券及本息
19	22 号地（2301-01）	商业服务业用地	1.70	1.5	2.56	2030	23197	59384	用于偿还2030年到期的债券及本息
小计			**49.98**		**127.79**			**5538434**	

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，经测算土地出让收入计提资金约960,188万元。

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935万元。

（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18,253万元。

（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18,253万元。

（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 18,253 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 18,345 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 108.01 万平方米，商业用地 19.78 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 886,149 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）4,578,246 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）4,578,246 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 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入								
		2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	土地出让净收入	315,860	-	-	670,100	381,150	1,515,077	1,023,174	672,885	4,578,246
合计		315,860	-	-	670,100	381,150	1,515,077	1,023,174	672,885	4,578,246

4.计划还本付息收入说明

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 2,010,443 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。

基本信息						预测情况			土地出让净收益	是否用于还本付息来源
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㎡）	出让时间	楼面单价	预计/成交价格		
1	7 号地（图则 2303-05）	二类居住用地	3.04	2.6	7.91	2029	48080	380313	314384	用于偿还 2029 年到期的债券及本息
2	1 号地（图则 0501-07）	二类居住用地	2.57	2.6	6.67	2030	48080	320694	265102	用于偿还 2030 年到期的债券及本息
3	16 号地（图则 0501-09）	二类居住用地	2.40	2.3	5.51	2030	48080	264921	218992	用于偿还 2030 年到期的债券及本息
4	17 号地（图则 0501-12）	二类居住用地	2.05	2.5	5.14	2030	48080	247131	204288	用于偿还 2030 年到期的债券及本息

基本信息						预测情况			土地出让净收益	是否用于还本付息来源
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㎡）	出让时间	楼面单价	预计/成交价格		
5	10号地（图则0502-16）	二类居住用地	4.22	2.5	10.55	2031	48080	507244	419310	用于偿还2031年到期的债券及本息
6	15号地（图则0502-01）	二类居住用地	2.28	2.8	6.38	2031	48080	306750	253575	用于偿还2031年到期的债券及本息
7	3号地（图则2303-01）	商业用地	2.79	2.5	6.97	2030	20665	144035	119044	用于偿还2030年到期的债券及本息
8	20号地（图则0502-26）	商业用地	0.98	3.5	3.44	2030	19673	67675	55939	用于偿还2030年到期的债券及本息
9	21号地（图则0502-27）	商业用地	1.94	3.5	6.81	2030	19673	133973	110737	用于偿还2030年到期的债券及本息
10	22号地（图则2301-01）	商业服务业用地	1.70	1.5	2.56	2030	23197	59384	49072	用于偿还2030年到期的债券及本息
	合计		15.53		61.94				2,010,443	

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								
		2024年及以前	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	专项收入									
2	对应的政府性基金收入	315,860	-	-	670,100	381,150	1,515,077	1,023,174	672,885	4,578,246
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		315,860	-	-	670,100	381,150	1,515,077	1,023,174	672,885	4,578,246

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 2031 年全部完成上市并收回资金，预测住宅出让单价 48,080 元/平方米，商业楼面单价 19,673-23,197 元/平方米，测算该项目土地出让收入 5,538,434 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，测算土地出让收入计提资金约 960,188 万元，剩余土地出让收入 4,578,246 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								
	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
土地出让收入	382,102	-	-	810,629	461,087	1,832,809	1,237,813	813,994	5,538,434
城市级分成及基金	66,242	-	-	140,529	79,937	317,732	214,639	141,109	960,188
剩余收入	315,860	-	-	670,100	381,150	1,515,077	1,023,174	672,885	4,578,246

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 2,010,443 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。

1.2025 年发行专项债券 251,800 万元，其中：

①通过调减北京市政府专项债券（二期）十八里店乡小

武基城中村改造项目的专项债券资金6,600.00万元（2025年2月4日发行），票面利率1.50%，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；

②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53,000.00万元（2025年2月18日发行），票面利率1.51%，期限5年，每年付息一次，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；

③通过调减北京市政府专项债券（八期）十八里店乡小武基城中村改造项目的专项债券资金134,600.00万元（2025年2月18日发行），票面利率1.51%，期限5年，每年付息一次，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；

④2025年发行北京市政府专项债券（二十四期）57,600万元，期限5年，每年付息一次，票面利率1.56%。

2.2026年已发行专项债券612,800万元，其中：

①2026年发行北京市政府专项债券（三期）406,700万元，期限5年，每年付息一次，票面利率1.62%。

②2026年发行北京市政府专项债券（十一期）206,100万元，期限5年，每年付息一次，票面利率1.54%。

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(十一期)中本项目专项债券本金135,000万元调整至“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。

3.2027年发行政府专项债券230,400万元，发行期限5年，融资利率暂按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%）。

4.2028年及后续发债政府专项债券491,800万元，发行期限3年，融资利率暂按1.51%。

预计融资利率以中国债券信息网2026年10月27日为测算日，3年期和5年期中债国债五日均线值为基础，上浮25BP作为假设依据。

该项目累计还本付息金额1,550,264万元。

表5-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	已发债券金额	新增发债金额	本期偿还	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025年		187600			1.51%		
2	2025年		6600			1.50%		
3	2025年		57600			1.56%		
4	2026年	251800	477800				2887	2887
4.1	已发行		406700			1.62%		

序号	年度	期初本金	已发债券金额	新增发债金额	本期偿还	融资利率	应付利息	应付本息
4.2	已发行		206100			1.54%		
4.3	调减		-135000			1.54%		
5	2027 年	729600		230400		1.57%	12642	12642
6	2028 年	960000		491800		存续期内对应债券利率	15200	15200
7	2029 年	1451800					22626	22626
8	2030 年	1451800			251800		22626	274426
9	2031 年	1200000			969600		18796	988396
10	2032 年	230400			230400		3687	234087
合计		-	729600	722200	1451800		98464	1550264

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 5-4 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	
2024 年及以前	315860					
2025						
2026				2887	2887	
2027	670100			12642	12642	
2028	381150			15200	15200	
2029	1515077	314384		22626	22626	
2030	1023174	1023174	251800	22626	274426	
2031	672885	672885	969600	18796	988396	
2032			230400	3687	234087	
合计	4578246	2010443	1451800	98464	1550264	平衡
本息覆盖倍数			1.30			

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 2,010,443 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 1.30，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**	**1,995,271**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	543,471
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	543,471
（二）地方政府专项债券	I>=AF	1,451,800
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**	**1,995,271**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1,896,807
（二）财务费用-专项债券付息	O	98,464
（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**	**5,538,434**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	5,538,434

收支类别	公式	金额
其中：对应的政府性基金收入	AG	5,538,434
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**	**960,188**
（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	**960,188**
五、专项债券还本	**E**	**1,451,800**
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 1.30 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。本项目实施具有明确的政策依据，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》关于城乡结合部地区整治改造的要求，属于专项债券支持的城中村改造领域。本项目属于城中村改造项目，目前，小红门乡剩余4个村基本属于城市化程度较低区域，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，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，经常出现挤占消防通道现象，存在较大安全隐患。随着小红门乡和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。

（二）公益性。本项目为城中村改造项目，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5,538,434万元，计提相关政策性资金960,188

万元后，土地出让净收入4,578,246万元，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），授权北京经纬盛红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小红门乡安置房项目实施主体。

2025年5月，项目取得关于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规划意见的函（京规自朝文〔2025〕131号）。

2025年5月，项目取得关于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核准的批复（京朝阳发改(核)〔2025〕26号）。

北京经纬盛红房地产开发有限公司是北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司的全资子公司。

北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司隶属于北京朝阳城市发展集团，是集团下设的土地一级开发与棚户区改造平台，承接了土地一级开发与棚户区改造相关业务。未来将为朝阳区城乡一体化提供土地空间资源，并逐步完善农村区域及周边城市市政、交通建设、为农村地区区域经济的

发展提供基础条件及有力支撑。按照“党建引领、市场运作、梯次推进”的工作思路，加快棚户区改造项目进度，解决居民的棚居问题；推动土地一级开发及入市工作，加快推进朝阳区城市化进程，保障土地上市工作的可持续性，围绕朝阳区南部崛起发展战略，优化空间布局规划，发挥平台资源统筹优势，助力总体目标的实现。

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小红门乡城中村改造。

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

项目总投资约为199.53亿元，按照资金募集计划，北京经纬盛红房地产开发有限公司拟申请政府专项债券145.18亿元。

计划2025年至2027年分4次发行5年期、3年期政府专项债券，其中2025年已发行5年期政府专项债券25.18亿元，用于前期费用、市政基础设施建设费用、征地补偿费及收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用等支出。

2026年发行5年期专项债券47.78亿元，2027年发行5年期专项债券23.04亿元，2028年及后续发行3年期专项债券49.18亿元。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下发生增加，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1,995,271万元。费用明细为前期费用、征地补偿费、房屋征收（腾退）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、安置房筹集费用及其他费用合计约1,995,271万元。2026年度债券计划在项目专项债券总额1,451,800万元和年度发行计划范围内，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457.82亿元，项目拟用部分地块净收入约201.04亿元还本付息，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92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1.17，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	4120421	4578246	5036071
用于偿债资金合计	1809399	2010443	2211487
债券还本付息额	1550264	1550264	1550264
资本金偿还利息	98464	98464	98464
净收入偿还的债券本息额	1451800	1451800	1451800
债券本息覆盖率	**1.17**	**1.30**	**1.43**

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。