2025年北京市政府专项债券（三十七期）

大兴区黄村镇海子角、辛店村

棚户区改造土地开发项目（调增）

地方政府专项债券项目实施方案

项目单位：北京城建兴悦置地有限公司

本级行业主管部门：大兴区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门：大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：大兴区财政局

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 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 5 -
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 ..... - 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 ..... - 10 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 12 -
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 ..... - 21 -
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 ..... - 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 ..... - 29 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 33 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 33 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 34 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 35 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 35 -
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 ..... - 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 ..... - 40 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 40 -
第七章 项目风险控制 ..... - 42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 42 -
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 ..... - 43 -
第八章 还款保障情况 ..... - 45 -
一、还款责任及保障 ..... - 45 -
二、项目资产管理 ..... - 46 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 46 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 48 -

第一章　项目概况

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目总投资1,294,700万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额950,000万元，已发行758,400万元，其中2025年及2025年之前已发行680,390万元；2026年全年专项债券需求199,610万元，2026年第一期已发行24,000万元，发行期限7年，按照实际发行利率1.71%计算；2026年第二期已发行25,610万元，发行期限7年，按照实际发行利率1.67%计算；2026年第三期已发行28,400万元，发行期限7年，按照实际发行利率1.58%计算。本批次调增发行98,000万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）-北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目调减的政府专项债金额，债券期限3年，利率1.53%。本次调增的98,000万元，重点用于本项目安置房和市政基础设施建设、征地、拆迁扫尾、前期费用、其他费用、外购安置房、管理费等支出。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本并支付最后一期利息。

一、项目基本信息

项目全称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码202211001701202813、202211001701202814、202211001701202815，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P21110115-0005。

二、项目地点

大兴区位于北京市南部，大兴区总面积1036.33平方公里。区内下辖建制镇14个，街道办事处6个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头2025年大兴区地区生产总值实现1350亿元；一般公共预算收入完成111.5亿元；税费收入首破500亿元，同比增长9.7%；税收收入完成249.2亿元，同比增长5.5%；综合财力预计达到600亿元，创历史新高；金融业两项净收入、房地产企业收入等多项指标跻身全市前列。

表1-1 北京市大兴区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	105.1	110.4	111.5
一般公共预算支出	243.9	251.4	253.8
政府性基金预算收入	197.3	170.2	195.8
政府性基金预算支出	358.7	177.4	269.5

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委关于《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目核准的批复》(京发改(核)〔2022〕151号)、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发B区项目核准的批复》(京发改(核)〔2022〕152号)、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发C区项目核准的批复》(京发改(核)〔2022〕150号)的核准批复文件，本项目主要建设规模和内容是：本项目棚改范围总占地面积约为115.03公顷，主要包含拆迁、征地、安置房建设及供地。主要工作内容：完成街区内所有住宅及非宅的拆除工作共53.28万平方米；完成项目内的征地工作共85公顷；完成安置房建设，建筑面积约30.02万平方米；完成市政道路建设，项目范围内支路及管线建设；完成8处上市地块的入市工作。本项目规划地上建筑面积约86.09万平方米，其中建设安置房30.02万平方米，平衡资金地块42.26万平方米，配套设施建设13.81万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资1,294,700万元，其中征地补偿费133,708万元，占比10.33%；收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用806,148万元，占比62.26%；安置房建设成本195,361万元，占比15.09%；市政基础设施建设成本16,002万元，占比1.24%；其他费用86,322万元，占比6.67%；建设期利息57,159万元，占比4.41%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	征地补偿费	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	安置房建设成本	市政基础设施建设成本	其他费用	建设期利息	合计
投资估算金额	133,708	806,148	195,361	16,002	86,322	57,159	1,294,700
占比	10.33%	62.26%	15.09%	1.24%	6.67%	4.41%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 344,700 万元，占比 26.62%；专项债券资金 950,000 万元，占比 73.38%。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）为北京城建兴悦置地有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城建兴悦置地有限公司		
法定代表人	李兆彦	成立日期	2018 年 2 月 1 日
注册资本	5,000.00 万元	营业期限	2018 年 2 月 1 日至 2038 年 1 月 31 日
统一社会信用代码	91110115MA01A7JM23		
注册地址	北京市大兴区海鑫路 8 号院 6 号楼 3 层 306 室		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理。（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	其他有限责任公司
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京城建投资发展股份有限公司持有100%的股权。

北京城建兴悦置地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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码111102240000883 21P。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期58个月，已于2022年9月开工建设，预计2027年6月竣工验收投入使用，2034年完成市政基础设施建设、非宅扫尾、土地上市等工作。

八、项目审批情况

（一）立项审批

本项目为核准制项目。2022年8月11日，北京市发展和改革委员会下发《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕151号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发B区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕152号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发C区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕150号）。

（二）用地审批

2023年12月11日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发用地预审与选址意见书，载明权利人为北京城建兴悦置地有限公司，权利类型为划拨，用途为居住用地，面积115389.442平方米。

（三）规划审批。

2024年1月15日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1914R2二类居住用地项目（14-1#住宅楼等10项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模21855.32平方米，其中地上建筑面积13645.33平方米，地下建筑面积8209.99平方米。

2024年1月17日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1916R2二类居住用地项目（16-1#住宅楼等14项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模58436.23平方米，其中地上建筑面积37128.86平方米，地下建筑面积21307.37平方米。

2024年1月24日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户

区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1925R2二类居住用地项目（25-2#住宅楼等26项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模118841.53平方米，其中地上建筑面积73554.06平方米，地下建筑面积45287.47平方米。

2024年1月31日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1933R2二类居住用地项目（33-2#住宅楼等25项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模125018.05平方米，其中地上建筑面积77065.21平方米，地下建筑面积47952.84平方米。

（四）环评备案

2020年6月24日，本项目已收到北京市生态环境局关于《大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划》意见的复函。

（五）施工许可

2024年8月6日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2024〕施[大]建字0102号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1933R2二类居住用地项目（33-2#住宅楼等25项），建设面积125018.05平方米。

2024年8月7日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2024〕施[大]建字0103号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1925R2二类居住用地项目（25-2#住宅楼等26项），建设面积118841.53平方米。

2024年9月27日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2024〕施[大]建字0133号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目安置房工程DX00-0207-1914R2二类居住用地项目（14-1#住宅楼等10项）、DX00-0207-1916R2二类居住用地项目（16-1#住宅楼等14项），建设面积80291.55平方米。

（六）公开招投标

项目勘察、设计、施工、监理等采购环节均按要求完成公开招投标手续。

综上，大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

北京城建兴悦置地有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还

大兴区财政局收到北京城建兴悦置地有限公司上缴项目运营收益后，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。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在大兴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

根据北京市发展改革委《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发A区项目核准的批复》、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发B区项目核准的批复》、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发C区项目核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.关于《北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）（2020-2035年）》的批复。

2.大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目实施方案。

3.关于对《北京市大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目住宅房屋搬迁补偿方案》的意见。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工决算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括征地补偿费、收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、安置房建设、市政基础设施建设成本、其他费用、建设期利息等。

三、估算说明

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工决算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括征地补偿费133,708万元、

收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 806,148 万元、安置房建设成本 195,361 万元、市政基础设施建设成本 16,002 万元、其他费用 86,322 万元、建设期利息 57,159 万元等。

1.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：按照市、区两级棚改政策执行；（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；

2.建设期利息：2022 年已发行债券按实际发行利率 2.45%计算，2023 年第一期已发行 71,600 万元，按实际发行利率 2.82%计算，2023 年第二期已发行 28,400 万元，按实际发行利率 2.78%计算，2023 年第三期已发行 160,600 万元，按实际发行利率 2.49%计算。2023 年调增 5,000 万元，按照实际发行利率 2.70%计算。2024 年第一期已发行 10,000 万元，按照实际发行利率 2.28%计算。2024 年调增发行 4,790 万元，按照实际发行利率 2.37%计算。2025 年第一期已发行 2,900 万元，按照实际发行利率 1.63%计算。2025 年第二期已发行 27,100 万元，按照实际发行利率 1.64%计算。2025 年再融资发行 370,000 万元，按照实际发行利率 1.59%计算。2026 年第一期已发行 24,000 万元，按照实际发行利率 1.82%计算；2026 年第二期已发行 25,610 万元，按照实际发行利率 1.67%计算；2026 年第三期已发行 28,400 万元，按照实际发行利率 1.58%计算。

本批次调增发行98,000万元，按照实际发行利率1.53%计算。

2026年后续计划发行及2027年计划发行93,600万元，按照1.70%预测（以中国债券信息网2026年10月30日，7年期中国国债五日均线值1.4472%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.70%）。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,294,700万元，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
1	征地补偿费	133,708
2	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	806,148
3	安置房建设	195,361
4	市政基础设施建设成本	16,002
5	其他费用	86,322
6	建设期利息	57,159
合计		1,294,700

五、资金筹措

本项目总投资估算1,294,700万元，计划使用财政预算资金344,700万元，占比26.62%；；专项债券资金950,000万元，占比

73.38%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目资本金466,700万元(财政统筹安排资金344,700万元、专项债券资金122,000万元)占项目总投资的36.05%,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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	64,219	32,065	72,008	16,349	43,659	116,400	344,700	26.62%
专项债券	370,000	265,600	14,790	30,000	199,610	70,000	950,000	73.38%
其中:用作项目资本金	0	0	0	0	122,000	0	122,000	9.42%
合计	434,219	297,665	86,798	46,349	243,269	186,400	1,294,700	100.00%
分年度占比	33.54%	22.99%	6.70%	3.58%	18.79%	14.40%	100%	—

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：专项债发行方案已通过市级部门审核，财政预算资金由大兴区财政统筹安排。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券950,000万元。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券总额950,000万元，期限3-10年不等，本批次调增发行98,000万元。本批次发行

额度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
1	2022 年	370,000	8 年	每年付息一次	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息
2	2023 年	265,600	5-10 年	5 年期每年付息一	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息
3	2024 年	14,790	5-7 年	每年付息一次	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息
4	2025 年	30,000	7 年	每年付息一次	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息
5	2026 年	199,610	3-7 年	每年付息一次	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息
6	2027 年	70,000	7 年	每年付息一次	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于棚户区改造等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目安置房建设、征地、拆迁、市政基础设施。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 758,400 万元，主要用于安置房建设、征地、拆迁、市政基础设施等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不存在专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

本项目对应的政府性基金收入合计1,784,085万元，包括：土地出让收入1,742,840万元，划拨地块出让收入41,245万元。具体测算过程：

（二）土地出让收入

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

1.剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

表3-1 居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（万元/㎡）
1	海悦公馆	多户型	2022.03.25	链家网	4.05
2	海悦公馆	多户型	2022.04.06	链家网	3.87
3	宇丰苑	多户型	2022.05.12	链家网	3.58

表3-2 商业房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（万元/㎡）
1	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	3.5

2	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58 同城	3.4
3	龙湖时代天街	临街	2022.05.18	58 同城	3.4

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计居住房地产均价约 3.84 万元/平方米、商业房地产均价约 3.44 万元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算居住用地、多功能用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

表 3-3 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（万元/㎡）	备注
1	居住用地单价		3.84	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	0.08	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	0.45	
		工程勘察设计及其他前期工程费	0.04	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	0.04	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	0.01	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	0.01	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	0.02	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	0.19	按居住用地单价的 5%计取
		财务费用	0.09	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算

序号	项目名称		金额（万元/㎡）	备注
		销售增值税及附加	0.08	
3	客观开发利润		0.25	按利润率 25%计取
土地使用权单价			2.58	

表 3-4 商业用地入市的市场价格

号	项目名称		金额（万元/㎡）	备注
	商业用地单价		3.44	修正销售单价
	目整体开发成本	土地取得税费	0.05	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	0.45	
		工程勘察设计及其他前期工程费	0.04	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	0.05	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	0.01	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	0.01	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	0.02	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	0.17	按商业用地单价的 5%计取
		财务费用	0.09	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	0.08	
	客观开发利润		0.24	按利润率 25%计取
土地使用权单价			2.24	

经测算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约 2.58 万元/平方米，商业用地入市单价约 2.24 万元/平方米。

2.市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

表 3-5 居住用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6004 地块	京土储挂（兴）[2023]035 号	大兴区	R2 二类居住用地	57293 ㎡	134222 ㎡	2023/7/25	4.03 万元/㎡
北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6035 地块	京土储挂（兴）[2024]004 号	大兴区	R2 二类居住用地	47035 ㎡	117589 ㎡	2024/2/22	4.15 万元/㎡
北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824 地块	京土储挂（石）[2022]005 号	石景山区	R2 二类居住用地	16392 ㎡	45896 ㎡	2024/1/4	4.97 万元/㎡
北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区	京土储挂（丰）[2023]050 号	丰台区	R2 二类居住用地	34192 ㎡	82061 ㎡	2023/10/18	4.70 万元/㎡
平均地价							4.46 万元/㎡

表 3-6 商业用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037（2）地块 B4 综合性商业金融服务业用地	京土储挂（丰）[2023]067 号	丰台区	B4 综合性商业金融服务业用地	7467㎡	52000㎡	2023/12/28	2.27 万元/㎡

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块	京土储挂（朝）[2023]031号	朝阳区	B4综合性商业金融服务业用地	10610㎡	47747㎡	2023/7/7	2.81万元/㎡
平均地价						2.54万元/㎡	

比较法估算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约4.46万元/平方米，商业用地入市单价约2.54万元/平方米。

两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为0.7，比较法取权重为0.3；居住用地剩余法取权重为0.5，比较法取权重为0.5，即估价对象的市场价值为：居住用地4.27万元/平方米，商业用地2.51万元/平方米。

表3-7　土地价格表

用途	综合单价（万元/㎡）	比较法（万元/㎡）	剩余法（万元/㎡）
居住用地	3.10	4.46	2.58
商业用地	2.30	2.54	2.24

注：出于谨慎原则，低估收入考虑，对综合单价进行取整处理。

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，本项目土地出让收入如下表所示：

表 3-8 按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米

入市时间	地块编号	地块性质	上市规模	土地入市收入（万元）
2027	DX00-0207-1913	R2 居住	1.97	61,070
2028	DX00-0207-1964	B4 商业金融	2.78	63,940
2029	DX00-0207-1973	R2 居住	4.78	171,124
2030	DX00-0207-1966	R2 居住	4.78	188,332
2031	DX00-0207-1968	R2 居住	5.03	208,242
2032	DX00-0207-1961	R2 居住	6.6	286,440
2033	DX00-0207-1967	R2 居住	8.05	367,080
2034	DX00-0207-1964	R2 居住	8.28	396,612
合计			42.27	1,742,840

注：进行测算时，2027 年至 2028 年，按增长率 5%进行计算，因 2029 年地铁开通，周边教育等配套已相对成熟，带动周边地价上升，2029 年-2030 年按增长率 10%进行计算。2031 年-2034 年，按增长率 5%进行计算。

（三）划拨地块出让收入

根据大兴海子角棚户区改造项目实施方案，经营性建筑面积共计 42.27 万平方米，总开发成本约 1,107,830 万元，通过划拨出让的建筑面积 16.34 万平方米，带来出让收入 41,245 万元，预计 2028 年出让完成。

地块编号	用地代码	设施类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	可用于分摊建筑面积（㎡）	可分摊成本(万元)
1908	A33	18 班幼儿园	0.82	0.66	8200	2,070
1958	A33	18 班幼儿园	0.8	0.64	8000	2,019
1960	A33	小学	3.32	2.66	33200	8,380

地块编号	用地代码	设施类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	可用于分摊建筑面积（㎡）	可分摊成本（万元）
1931	A33	中学	3.99	3.19	39900	10,071
1947	A4	社区级公共体育设施	0.55	0.44	5500	1,388
1952	A4	街道级公共体育设施	1.51	2.11	21100	5,326
	G1	绿地景观	26.88		不分摊	不分摊
小计					115900	29,255
1949	A5	社区卫生服务中心	0.55	0.55	5500	1,388
1956	A6	机构养老服务设施	1.09	1.77	17700	4,468
1950	A8	社区会客厅	0.29	0.25	2900	732
1940	S4	社会公共停车场	0.5	0.15	5000	1,262
1941	A1	派出所	0.25	0.25	2500	631
小计					33600	8,481
1943	U12	变电站	0.91	0.91	9100	2,297
1944	U14	供热设施	0.3	0.15	3000	757
1945	U22	垃圾收集站	0.18	0.09	1800	454
小计					13900	3,509
合计					163400	41,245

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
1	对应的政府性基金收入	61,070	105,185	171,124	188,332	208,242	286,440	367,080	396,612	1,784,085
合计		61,070	105,185	171,124	188,332	208,242	286,440	367,080	396,612	1,784,085

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计 404,384 万元，包括：农业土地开发资金成本 2,749 万元，农田水利建设资金成本 58,355 万元，教育资金成本 58,355 万元，保障性安居工程资金成本 58,355 万元，国有土地收益基金成本 87,143 万元，市级分享支出成本 139,427 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	2,749
2	农田水利建设资金	58,355
3	教育资金	58,355
4	保障性安居工程资金	58,355
5	国有土地收益基金	87,143
6	市级分享支出	139,427
合计		404,384

1.农业土地开发资金成本分析。

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65元/平方米。

2.农田水利建设资金成本分析。

根据财政部、水利部《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）、《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%。

3.教育资金成本分析。

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%。

4.保障性安居工程资金成本分析。

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%。

5.国有土地收益基金成本分析。

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011 号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照 5%－10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%。

6.市级分享支出成本分析。

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
项目收入	61,070	103,185	171,124	188,332	208,242	286,440	367,080	396,612	1,784,085
运营支出	7,939	8,312	22,246	24,483	27,072	37,237	103,803	173,292	404,384
收益	53,131	96,873	148,878	163,849	181,170	249,203	263,277	223,320	1,379,701

二、项目融资还本付息分析

专项债券应付本息。本项目拟使用专项债券 950,000 万元，其中 2022 年已发行 370,000 万元，2023 年已发行 260,600 万元，2023 年调增专项债券资金 5,000 万元，资金来源于 2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，2024 年已发行 10,000 万元，2024 年调增专项债券资金 4,790 万元，资金来源于 2024 年北京市政府专项债券（九期）-大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目调减的政府专项债金额。2025 年已发行 30,000 万元。

2022年发行的专项债券370,000万元，于2025年到期，计划再融资至2030年。

2026年已发行78,010万元，后续计划发行23,600万元，计划发行期限7年。

本批次调增发行98,000万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）-北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目调减的政府专项债金额。2027年计划发行93,600万元，计划发行期限7年。

建设期间付息由大兴区财政统筹安排。本期专项债券重点用于本项目安置房和市政基础设施建设、征地、拆迁扫尾、前期费用、其他费用、外购安置房、管理费等支出。

债券存续期内，10年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；3年期、5年期、7年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

表5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2022年		370,000		370,000	
2023年	370,000	265,600		635,600	9,065
2024年	635,600	14,790		650,390	16,008
2025年	650,390	30,000		680,390	16,349
2026年	680,390	199,610		880,000	13,860
2027年	880,000	70,000		950,000	16,873
2028年	950,000		358,600	591,400	18,054
2029年	591,400		10,000	581,400	9,756

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2030 年	581,400		370,000	211,400	9,527
2031 年	211,400		4,790	206,610	3,645
2032 年	206,610		30,000	176,610	3,531
2033 年	176,610		106,610	70,000	3,039
2034 年	70,000		70,000		1,190
合计		950,000	950,000		120,897

注：在进行应付利息测算时，2022 年已发行债券按实际发行利率 2.45%计算，2023 年第一期已发行 71,600 万元，按实际发行利率 2.82%计算，2023 年第二期已发行 28,400 万元，按实际发行利率 2.78%计算，2023 年第三期已发行 160,600 万元，按实际发行利率 2.49%计算。2023 年调增 5,000 万元，按照实际发行利率 2.70%计算。2024 年第一期已发行 10,000 万元，按照实际发行利率 2.28%计算。2024 年调增 4,790 万元，按照实际发行利率 2.37%计算。2025 年第一期已发行 2,900 万元，按照实际发行利率 1.63%计算。2025 年第二期已发行 27,100 万元，按照实际发行利率 1.64%计算。2025 年再融资发行 370,000 万元，按照实际发行利率 1.59%计算。2026 年第一期已发行 24,000 万元，按照实际发行利率 1.82%计算；2026 年第二期已发行 25,610 万元，按照实际发行利率 1.67%计算；2026 年第三期已发行 28,400 万元，按照实际发行利率 1.58%计算。

本批次调增发行 98,000 万元，按照实际发行利率 1.53%计算。

2026 年后续计划发行及 2027 年计划发行 93,600 万元，按照 1.70%预测（以中国债券信息网 2026 年 10 月 30 日，7 年期

中国国债五日均线值1.4472%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.70%）。

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
		到期本金	到期利息	本息合计	
2023年			9065	9,065	否
2024年			16008	16,008	否
2025年			16349	16,349	否
2026年			13860	13,860	否
2027年	53,131		16873	16,873	是
2028年	96,873	358,600	18054	376,654	否
2029年	148,878	10,000	9756	19,756	是
2030年	163,849	370,000	9527	379,527	否
2031年	181,170	4,790	3645	8,435	是
2032年	249,203	30,000	3531	33,531	是
2033年	263,277	106,610	3039	109,649	是
2034年	223,320	70,000	1190	71,190	是
合计	1,379,701	950,000	120,897	1,070,897	是

综上，本项目预计现金流入1,784,085万元，预计现金流出404,384万元，预计现金净流入1,379,701万元，债券本金与

利息合计为1,070,897万元，预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.29，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。

（二）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，对应的政府性基金收入1,784,085万元。

以上内容在专项债券发行资料中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式
一、建设资金来源	1,294,700
（一）财政安排资金	344,700
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	344,700
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	950,000
其中：用作项目资本金	122,000
（三）项目单位市场化融资	0

（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	**1294700**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	1173803
（二）财务费用-专项债券付息	120897
（三）财务费用-市场化融资付息	0
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	1,784,085
（一）财政资金	1,784,085
其中：对应的政府性基金收入	1,784,085
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	0
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	**404,384**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	404,384
（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0

（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	950,000
六、市场化融资还本	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.29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北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）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

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发（2013）25号）文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。海子角村、辛店村处于大兴新城规划0207街区最后未实施区域，范围内属于典型城中村，居住安全隐患严重，区域内环境脏乱，建筑垃圾随处丢弃，道路破损严重，严重影响当地百姓生活品质。黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式，完成土地征收、房屋拆迁、安置房建设和必要的基础设施建设等工作。其中，经营性用地达到“净地”条件后按程序入市交易，安置房建设用地采用划拨的方式进行土地供应，平衡资金地块（含商业）用地面积约17.18公顷，规划建筑面积约42.27万平方米，初步测算土地入市可实现资金收入1,742,840万元。通过划拨出让带来收入41,245万元。本项目符合国家棚改宏观政策，项目实施有利于补足三大设施短板，改善街区环境，实现本地城镇化，满足区

域百姓改善居住需求，通过有效盘活存量土地资源，保障项目自身受益，项目实施具备明确必要性、公益性及收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资估算较为合理。该项目总投资额约1,294,700万元，包括征地费用、拆迁（征收）费用、市政基础设施费用、安置房建设工程费用、工程建设其他费、预备费、建设期利息，《大兴区黄村镇海子角村、辛店村棚户区改造土地开发项目立项申请报告》中对各项费用明细进行了测算，费用内容较为全面，估算结果较为合理。

2.项目前期手续基本完备。自2020年4月起，大兴区召开区长专题会议，就本项目棚改资金、规划报批、征地拆迁等工作进行专题研究，2022年2月8日，取得北京市规划和自然资源委员会关于《北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》的批复（京规自函〔2022〕333号）；2022年6月22日，取得《北京市大兴区人民政府关于授权北京城建兴悦置地有限公司作为黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（京兴政函〔2022〕180号）；2022年7月26日，取得北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室关于大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目纳入2022年棚改计划的工作联席会议纪要；2022年8月11日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京

发改（核）〔2022〕150、151、152号）；2024年1月15日-2024年1月31日，陆续取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建字0001号、0002号、0004号、0005号）、2024年8月6日-2024年9月27日，陆续取得北京市大兴区住房和城乡建设委员会《建设工程施工许可证》（〔2024〕施[大]建字0102号、0103号、0133号）。目前，项目前期工作已基本完成，为后续工作开展奠定了基础。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资额约1,294,700万元，建设资金主要通过财政统筹安排、政府专项债券等方式解决。总体来看，项目资金来源明确，资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入。项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式，完成土地征收、房屋拆迁、安置房建设和必要的基础设施建设等工作。其中，经营性用地达到“净地”条件后按程序入市交易。安置房建设用地采用划拨的方式进行土地供应，项目收入主要来源于平衡资金地块（含商业）和划拨地块出让收入。

平衡资金地块用地面积约17.18公顷，规划建筑面积约42.27万平方米，平衡资金地块预计2027-2034年入市，预计2027年居住成交价为居住用地3.1万元/平方米，2028年商业用地2.3万元/㎡，总收入为1,742,840万元，具体测算金额见表1。

表 1 土地入市资金表

入市时间	地块编号	地块性质	上市规模（万㎡）	土地入市收入（万元）
2027	DX00-0207-1913	R2 居住	1.97	61,070
2028	DX00-0207-1964	B4 商业金融	2.78	63,940
2029	DX00-0207-1973	R2 居住	4.78	171,148
2030	DX00-0207-1966	R2 居住	4.78	188,263
2031	DX00-0207-1968	R2 居住	5.03	208,015
2032	DX00-0207-1961	R2 居住	6.6	286,589
2033	DX00-0207-1967	R2 居住	8.05	367,029
2034	DX00-0207-1964	R2 居住	8.28	396,391
合计			42.27	1,742,840

注：进行测算时，2027 年至 2028 年，按增长率 5%进行计算，因 2029 年地铁开通，周边教育等配套已相对成熟，带动周边地价上升，2029 年-2030 年按增长率 10%进行计算。2031 年-2034 年，按增长率 5%进行计算。

根据大兴海子角棚户区改造项目实施方案，经营性建筑面积共计 42.27 万平方米，总开发成本约 1,107,830 万元，通过划拨出让的建筑面积 16.34 万平方米，带来出让收入 41,245 万元，预计 2028 年出让完成，具体测算金额见表 2。

表 2 划拨地块出让资金表

地块编号	用地代码	设施类型	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	可用于分摊建筑面积（㎡）	可分摊成本（万元）
1908	A33	18 班幼儿园	0.82	0.66	8200	2,070
1958	A33	18 班幼儿园	0.8	0.64	8000	2,019
1960	A33	小学	3.32	2.66	33200	8,380
1931	A33	中学	3.99	3.19	39900	10,071
1947	A4	社区级公共体育设施	0.55	0.44	5500	1,388
1952	A4	街道级公共体育设施	1.51	2.11	21100	5,326
	G1	绿地景观	26.88		不分摊	不分摊
小计					115900	29,255
1949	A5	社区卫生服务中心	0.55	0.55	5500	1,388
1956	A6	机构养老服务设施	1.09	1.77	17700	4,468
1950	A8	社区会客厅	0.29	0.25	2900	732
1940	S4	社会公共停车场	0.5	0.15	5000	1,262
1941	A1	派出所	0.25	0.25	2500	631
小计					33600	8,481
1943	U12	变电站	0.91	0.91	9100	2,297
1944	U14	供热设施	0.3	0.15	3000	757
1945	U22	垃圾收集站	0.18	0.09	1800	454
小计					13900	3,509
合计					163400	41,245

本项目经营性收入共计1,784,085万元，土地出让收入扣除计提相关政策性资金404,384万元，净收入为1,379,701万元。

2.项目成本。根据项目情况说明、项目实施方案中对项目成本的测算，项目成本1,107,830万元，具体项目成本见下表。

表3项目成本测算表

序号	项目	金额（万元）	比例	取费说明
1	工程建设其他费用	26069	2.35%	--
2	征地费用	133708	12.07%	--
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	785562	70.91%	--
4	市政基础设施建设成本	16002	1.44%	--
5	预备费	57689	5.21%	
	小计	1019030	91.98%	1-5项之和
6	管理费	30571	2.76%	
7	利息	57159	5.16%	
8	审计费用	1070	0.10%	
合计		1107830	100.00%	

3.收益预测。根据前述收入、成本测算，项目总成本1,107,830万元，项目期内土地出让交易净收入约为1,379,701万元，项目可实现资金平衡。

五、债券资金需求合理性

1.该项目符合专项债券资金项目规定的资金投向领域。该

项目属于棚户区改造项目，符合《北京市财政局关于开展本市2026年度地方政府债券资金需求申报自查审核工作及市级部门联审会的通知》规定。

2.该项目属于续发项目，债券资金到位后能够尽快有效投资支出。按照项目建设方案，该项目建设及运营周期预计为13年，2026年计划工作内容包括用于安置房和市政基础设施建设、非宅腾退工作、征地工作。债券资金到位后能够较快有效投资支出，保证债券资金的使用效率。

3.该项目计划发行债券资金规模较为合理，与项目年度建设任务相符。该项目总投资1,294,700万元，规划发行债券规模950,000万元，剩余资金通过财政统筹安排等方式解决，满足项目最低资本金要求。根据实施计划，2026年计划开展工作的内容包括用于安置房和市政基础设施建设、非宅腾退工作、征地工作等投资约243,269万元，2026年计划发行专项债券199,610万元，资金规模与年度建设任务、资金需求基本相符。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债资金来源明确，偿债计划基本可行性

从偿债主体看，该项目申请专项债券发行主体为北京市人民政府，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格，且财力实力强，以往未出现欠付专项债券本息情况，能够保障债券期限内的本期偿还。

从偿债资金来源看，该项目建设及运营周期预计为13年，

项目未产生收益前债券利息由建设资金支付或财政资金安排，产生收益后债券利息由土地出让收入支付，偿债资金来源明确。

2.债券不能偿还风险较低，但仍持续关注后续运营情况

根据项目实施模式及土地入市的历史数据测算，项目收益可以覆盖融资成本，预计能够实现项目收益和融资自求平衡，不能偿还的风险较低。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：优良

该项目按照要求填报了《新增地方政府债券项目绩效目标申报表》，并设置了绩效指标，绩效指标较为细化，与项目建设内容基本相符。

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。

综上，该项目“整体情况评估”得分为99分，建议对该项目**“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

1.项目实施风险。棚户区改造项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时棚户区改造项目的实施包括了方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

2.工期拖延风险。目前影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

3.搬迁风险。在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好地处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会

风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：征地拆迁、地区基础设施、城市化进程、居民收入和就业等各种社会因素的影响。如项目建设、运行引起当地基本生活价格的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰等；有工程沿线位于或毗邻自然保护区、果园、度假村设施，会对生态环境和生活环境有一定的影响。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

1.利率变动风险。2026年第一期已发行24,000万元，按照实际发行利率1.82%计算；2026年第二期已发行25,610万元，按照实际发行利率1.67%计算，2026年第三期已发行28,400万元，按照实际发行利率1.58%计算。本批次调增发行98,000万元，按照实际发行利率1.53%计算。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

2.政策变动风险。本项目收益变动风险主要受政府对本行业财政支持政策影响。若政府改变现有的补贴政策，将有可能会对本项目的付息及还本造成不利影响。

3.项目收益风险。鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	1,310,716	1,379,701	1,448,686
还本付息额（万元）	1,070,712	1,070,712	1,070,712
本息覆盖率	1.22	1.29	1.35

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.22，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大兴区住房和城乡建设委员会名下。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，北京市大兴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。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

无