2025年北京市政府专项债券（三十七期）
青云店镇中心镇区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：北京青云祥合建设发展有限公司

本级行业主管部门：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 2 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
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 ..... - 6 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 12 -
第二章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 14 -
一、编制依据及原则 ..... - 14 -
二、估算范围 ..... - 14 -
三、估算说明 ..... - 15 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 15 -
五、资金筹措 ..... - 16 -
六、组合融资 ..... - 17 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 19 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 27 -
第四章 项目运营成本分析 ..... - 28 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 32 -
一、项目收益分析 ..... - 32 -
二、项目还本付息分析 ..... - 32 -

三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 35 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 37 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 39 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 40 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性； .. - 40 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度； .... - 41 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 43 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 44 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 45 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 45 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 45 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 47 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 47 -
第七章 项目风险控制 ..... - 48 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .... - 48 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .... - 48 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .... - 49 -
四、敏感性分析 ..... - 50 -
第八章 还款保障情况 ..... - 51 -
一、还款责任及保障 ..... - 51 -
二、项目资产管理 ..... - 51 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 52 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 54 -

第一章　项目概况

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目总投资2,133,915万元，其中：计划申请专项债券总额1,427,000万元，已发行1,285,100万元，其中2019年发行专项债券600,000万元，发行期限5年，于2024年到期，已发行再融资至2031年。2022年发行200,000万元，发行期限7年。2023年第一期发行54,100万元，发行期限5年；2023年第二期发行25,900万元，发行期限5年；2023年第三期发行68,600万元，发行期限5年。2023年调增专项债券资金25,000万元，债券期限10年。2024年发行97,700万元，发行期限5年。2025年第一期发行30,000万元，发行期限7年；2025年第二期发行120,700万元，发行期限7年。2026年全年专项债券需求110,500万元，用作项目资本金，第一期发行54,300万元，发行期限7年；第二期发行8,800万元，发行期限7年，本批次调增专项债券47,400万元，调减债券为：2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目，债券期限3年，利率1.53%。本次调增的47,400万元，重点用于安置房工程建设成本、房屋周转费、项目管理费及其他成本等支出。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。

一、项目基本信息

项目全称为青云店镇中心镇区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2019-110115-70-02-005085（A片区）、2019-110115-70-02-005086（B片区）、2207-110115-04-01-681679（C片区）、2207-110115-04-01-949140（D片区）、2207-110115-04-01-870408（E片区），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码110115000-0483。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市大兴区青云店镇。项目四至分别是：东至东店新村西边界，西至104国道，南至104国道，北至旱河。

大兴区位于北京市南部，全区南北长42.70km，东西宽45.00km，总面积1036.33平方公里。大兴区东邻通州区，南邻河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。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拼进全市前列。

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

根据北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 C 片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕126 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 D 片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕128 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 E 片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕127 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 A 片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2024〕106 号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目 B 片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2024〕107 号），本项目工作内容包含征地 187.29 公顷，拆迁房屋建筑面积约 105 万平方米，安置房建设 9359 套，建筑规模约 125.53 万平方米，14 条市政支路及配套水、电、气、热等管线建设，总长度约 9976 米，占地面积约 17.07 万平方米及土地整理入市等工作。建设规模为：总用地面积约 198.03 公顷，规划总建筑规模 178.68 万平米，其中安置房约 77.80

万平方米、经营性住宅约 59.08 万平方米，商业约 10.28 万平方米，公建混合住宅约 16.59 万平方米，配套设施约 14.92 万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资 2,133,915 万元，其中土地征收补偿成本 249,134 万元，占比 11.68%；征收、拆迁补偿成本 931,321 万元，占比 43.64%；安置房建设成本 542,985 万元，占比 25.45%；市政基础设施建设成本 25,144 万元，占比 1.18%；工程建设其他费用 61,885 万元，占比 2.9%；预备费用 150,934 万元，占比 7.07%；建设期利息 172,512 万元，占比 8.08%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	土地征收补偿成本	征收、拆迁补偿成本	安置房建设成本	市政基础设施建设成本	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	249,134	931,321	542,985	25,144	61,885	150,934	172,512	2,133,915
占比	11.68%	43.64%	25.45%	1.18%	2.9%	7.07%	8.08%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政统筹安排资金 706,915 万元，占比 33.13%；专项债券资金 1,427,000 万元，占比 66.87%。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

项目专项债券申请单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 1,285,100 万元，支持项目 1 个，

目前已累计支出专项债券1,285,100万元，支出进度100.00%。其中：本项目已累计发行专项债券1,285,100万元（不含本次调增），目前已累计支出1,285,100万元，支出进度100.00%。

表1-3项目单位基本信息一览表

单位名称	北京青云祥合建设发展有限公司		
法定代表人	管保权	成立日期	2016年4月22日
注册资本	11428.00万元	营业期限	2016年4月22日至2066年4月21日
统一社会信用代码	91110115MA0053096N		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法需批准的项目，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；物业管理；非居住房地产租赁。（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	国有控股混合所有制企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	中城中兴（北京）有限公司持有70%的股权； 北京青云祥泰科技发展有限公司持有30%的股权。		

北京青云祥合建设发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码111102240000088321P。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，开发周期173个月，已在2019年8月开工，预计安置房2028年5月竣工验收投入使用，2033年完成开发。项目现状为：项目2025年5月完成D、E片区8个安置房地块6955套房屋回迁入住；2026年12月底基本完成3个安置房地块主体结构封顶及二次结构同步施工等；北部安置房周边8条市政支路已全部取得规划许可证，其中云利路、云盛路、青高街、青荣街、青瑞街、青昌街、青康街、云润路基本完成竣工验收；A、D、E片区完成征地批复。

本项目开发周期14年，项目实施主体经行业主管部门同意后，根据国家招投标法相关规定，采用公开招标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价等单位。招标工作主要内容包括：项目单位作为招标人，承担招标人主体责任；择优选用具备相应资质的招标代理机构，由其协助完成招标文件编制、公告发布、开评标组织、档案归集等全流程工作。

建设期结束后资产移交前，运营工作由北京青云祥合建设发展有限公司负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：安置房小区前期物业的委托管理、市政配套管护、档案资料管理、房屋售后维保、群众诉求接待处置、资产台账动态管理，落实安全生产、消防安全、防汛减灾等管理责任；统筹做好配套商业用房运营管护，规范资产出租、收益归集与使用管理；按照主管部门要求报送运营情况、资产使用及绩效相关资料，保障项

目资产完好、配套设施持续稳定运行，实现棚改项目资产长效可持续运营。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2019年6月11日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116号）。2022年7月20日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕126号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕128号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕127号）。2024年7月2日，取得北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目重新核准的批复》

（京发改（核）〔2024〕106号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2024〕107号），原则上同意该建设项目。

（二）用地审批

2022年11月2日、2022年11月4日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京（2022）大不动产权第0040831号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14207.48平方米；京（2022）大不动产权第0040829号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积18462.32平方米；京（2022）大不动产权第0041095号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积15672.17平方米；京（2022）大不动产权第0040822号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积23424.95平方米；京（2022）大不动产权第0041097号，载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为R2类居住用地，面积33084.35平方米；京（2022）大不动产权第0040824号），载明权利人为北京青云祥合建设发展有限公司，权利类型为国有

建设用地使用权/房屋所有权，用途为R2类居住用地，面积14519.53平方米。

（三）规划审批

2021年4月2日至2022年7月26日期间，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京青云祥合建设发展有限公司，项目名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等7项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96003.25平方米，其中地上建筑面积60269.01平方米，地下建筑面积35734.24平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等12项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积183405.08平方米，其中地上建筑面积113506.77平方米，地下建筑面积69898.31平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积96338.71平方米，其中地上建筑面积58989.05平方米，地下建筑面积37349.66平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积119922.87平方米，其中地上建筑面积74801.61平方米，地下建筑面积45121.26平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-

0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积105198.85平方米，其中地上建筑面积62973.10平方米，地下建筑面积42225.75平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0049(10#)地块（10-1#住宅楼等9项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积78061.98平方米，其中地上建筑面积47286.34平方米，地下建筑面积30775.64平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等8项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积102082.34平方米，其中地上建筑面积66815.54平方米，地下建筑面积35266.80平方米；青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目安置房工程DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等10项），位于大兴区青云店镇，总建筑面积143061.96平方米，其中地上建筑面积87519.69平方米，地下建筑面积55542.27平方米。

（四）环评备案

2020年11月22日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：D片区202011011500003482，E片区202011011500003481。

（五）施工许可

2022年7月4日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》。分别为：《建设工程施工许可证》

编号 110115202207040501，工程名称为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0017(1#)地块（1-1#住宅楼等 7 项），建设面积 96003.25 平方米；《建设工程施工许可证》编号 110115202207040301，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0020(3#)地块（3-1#住宅楼等 12 项），建设面积 183405.08 平方米；《建设工程施工许可证》编号 110115202207040101，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0041(4#)地块（4-1#住宅楼等 9 项），建设面积 96338.71 平方米；《建设工程施工许可证》编号 110115202207040401，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0021(5#)地块（5-1#住宅楼等 10 项），建设面积 119922.87 平方米；《建设工程施工许可证》编号 110115202207040201，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0047(8#)地块（8-2#住宅楼等 10 项），建设面积 105198.85 平方米；《建设工程施工许可证》编号 110115202207040601，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0049(10#)地块（10-1#住宅楼等 9 项），建设面积 78061.98 平方米；《建设工程施工许可证》编号 110115202207010101，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0026(11#)地块（11-1#住宅楼等 8 项），建设面积 102082.34 平方米；《建

设工程施工许可证》编号 110115202208160201，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发 E 片区项目安置房工程 DX08-0300-0024(7#)地块（7-1#住宅楼等 10 项），建设面积 143061.96 平方米。

（六）公开招投标

项目勘察、设计、施工、监理等环节均按要求完成公开招投标手续。安置房工程共涉及 11 个地块，设计、勘察、监理、施工四类招标均依法履行了公告、评标、中标及签约程序：设计和勘察各分四个标段，于 2019 年 12 月 9 日发布招标公告，2020 年 3 月 27 日发出中标通知书，2020 年 4 月上中下旬分别完成勘察（4.3-4.10）和设计（4.22-4.25）合同签订；施工分为 11 个标段、监理按标段组织招标，2022 年 2 月起先后启动 1#、3#、4#、5#、7#、8#、10#、11# 地块招标并于 2022 年 6-7 月完成签约，2#、6#、9# 地块因开发时序安排于 2025 年 12 月启动招标，2026 年 1-2 月完成中标通知及合同签订，各类招标从公告发布至中标通知书发出的周期约 60-90 天，程序衔接正常、合法合规。

综上，青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发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，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。

北京市大兴区住房和城乡建设委员会和北京青云祥合建设发展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。

北京市大兴区财政局收到北京青云祥合建设发展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，登记在北京市大兴区住房和城乡建设委员会名下。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　项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2024〕106号）；《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目重新核准的批复》(京发改(核)〔2024〕107号）；《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕126号）；《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕128号）；《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2022〕127号）。本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发A-E片区重新核准项目申请报告》；

2.《青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发A-E片区项目实施方案》；

3.关于对《青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目腾退补偿方案》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，包含土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、安置房建设成本、市政基础设施建设成本、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

三、估算说明

本项目投资估算范围包括土地征收补偿成本249,134万元，征收、拆迁补偿成本931,321万元，安置房建设成本542,985万元，市政基础设施建设成本25,144万元，工程建设其他费用61,885万元，预备费用150,934万元，建设期利息172,512万元等。

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程计价规范文件进行调整。

2.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。

3.预备费用按照市、区两级相关政策执行。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2,133,915万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比（%）
1	土地征收补偿成本	249,134	11.68%
2	征收、拆迁补偿成本	931,321	43.64%
3	安置房建设成本	542,985	25.45%
4	市政基础设施建设成本	25,144	1.18%
5	工程建设其他费用	61,885	2.90%
6	预备费用	150,934	7.07%
7	建设期利息	172,512	8.08%
项目总投资合计:		2,133,915	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算2,133,915万元，其中财政统筹安排资金706,915万元，占比33.13%；专项债券资金1,427,000万元，占比66.87%。合计2,133,915万元。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770,015万元(财政统筹安排资金659,515万元、专项债券资金110,500万元)占项目总投资的36.08%,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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
财政安排资金	101,103	107,200	179,856	21,214	28,015
专项债券资金	600,000	0	0	200,000	173,600
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0
合计	701,103	107,200	179,856	221,214	201,615
分年度占比（%）	32.86%	5.02%	8.43%	10.37%	9.45%
资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
财政安排资金	32,934	26,137	28,703	30,466	31,742

专项债券资金	97,700	150,700	110,500	80,000	14,500
其中：用作项目资本金	0	0	110,500	0	0
合计	130,634	176,837	139,203	110,466	46,242
分年度占比（%）	6.12%	8.29%	6.52%	5.18%	2.17%
资金来源类型	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
财政安排资金	27,299	19,351	65,062	5,791	2,042
专项债券资金	0	0	0	0	0
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0
合计	27,299	19,351	65,062	5,791	2,042
分年度占比（%）	1.28%	0.91%	3.05%	0.27%	0.10%
合计：	2,133,915				

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1,427,000万元。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券总额1,427,000万元，期限3-10年不等，本批次调增发行47,400万元。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	2019年	600,000	5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	2022年	200,000	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

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
3	2023年	173,600	5年、10年	5年期每年付息一次，10年期每半年付息一次	到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息
4	2024年	97,700	5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	2025年	150,700	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	2026年	110,500	3年、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
7	2027年	80,000	5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
8	2028年	14,500	5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1,285,100万元，主要用于征地、拆迁、安置房建设、市政基础设施建设等支出。

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。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计约 2,940,474 万元，包括：土地出让收入 2,905,476 万元，划拨地块出让收入 34,998 万元。具体测算过程：

表 3-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	招拍挂土地出让收入	2,905,476
2	划拨地块出让收入	34,998
合计		2,940,474

（二）土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地 17 宗，总出让规模约 85.95 万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2027 年开始出让，预计 2033 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

表 3-1-1 土地出让计划一览表

面积单位：平方米

序号	计划供地时间	R2 二类居住用地	F2 公建混合住宅用地	B4 综合性商业金融服务业用地	小计
1	2027 年	56,821			56,821

序号	计划供地时间	R2 二类居住用地	F2 公建混合住宅用地	B4 综合性商业金融服务业用地	小计
2	2028 年	107,870			107,870
3	2029 年	33,852	38,992	26,520	99,364
4	2030 年	66,744		41,273	108,017
5	2031 年	47,561	55,480	35,028	138,069
6	2032 年	149,602			149,602
7	2033 年	128,378	71,386		199,764
8	合计	590,828	165,858	102,821	859,507

2. 招拍挂土地出让价格预测

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 3-2-1 居住房地产市场售价

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	备注
1	一品嘉园	82.69	298	36,038	
2	首地浣溪谷	85	330	38,824	
3	鹿海园五里	103	425	41,262	
修正价格				38,708 元/平方米	

表 3-2-2 商业房地产市场售价

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	备注
1	鑫苑鑫都汇	68	245	36,029	
2	金地格林小镇商铺	62	200	32,258	
3	龙湖时代临街商铺	100	300	30,000	
修正价格				29,486 元/平方米	

表 3-2-3 公建房地产市场售价

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	备注
1	经开壹中心	800	2,160	27,000	
2	君安国际	147	478	32,517	
3	绿地启航国际	1757	5,975	34,007	
修正价格				31,175 元/平方米	

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 38,708 元/平方米、商业房地产均价 29,486 元/平方米、办公房地产均价 31,175 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 3-2-4 居住用地单价预测

序号	项目	总价（万元）	计费基数	计算指标	备注
一	房产销售收入	2,249,648			
1	住宅	2,249,648	590800 平方米	38708 元/平方米	
二	增值税	117,295	2,132,638	5.50%	
三	安装工程费	283,220			
1	地上部分	177,240	590800 平方米	3000 元/平方米	
2	地下部分	82,348	235280 平方米	3500 元/平方米	
3	室外工程费	23,632	590800 平方米	400 元/平方米	
四	其他费用	14,770	590800 平方米	250 元/平方米	
五	财务费用	16,931	融资额	4.75%	
六	销售费用	5,960	297,990	2.00%	

七	开发利润	70,805	283,220	25%	
八	土地价格	1,335,108			
1	土地开发财务费用	152,202			
2	土地开发利润	200,266			
3	两税两费	53,090			
九	单价	22598 元/平方米	590800 平方米		

表 3-2-5 商业用地单价预测

序号	项目	总价（万元）	计费基数	计算指标	备注
一	房产销售收入	303,116			
1	住宅	303,116	102800 平方米	29486 元/平方米	
二	增值税	15,802	287,314	5.50%	
三	安装工程费	53,642			
1	地上部分	30,840	102800 平方米	3000 元/平方米	
2	地下部分	18,690	53400 平方米	3500 元/平方米	
3	室外工程费	4,112	102800 平方米	400 元/平方米	
四	其他费用	2,570	102800 平方米	250 元/平方米	
五	财务费用	3,843	融资额	4.75%	
六	销售费用	1,124	56,212	2.00%	
七	开发利润	8,046	53,642	15%	
八	土地价格	167,276			
1	土地开发财务费用	19,069			
2	土地开发利润	25,091			
3	两税两费	6,652			
九	单价	16272 元/平方米	102800 平方米		

表 3-2-6 公建用地单价预测

序号	项目	总价（万元）	计费基数	计算指标	备注
一	房产销售收入	517,193			
1	住宅	517,193	165900 平方米	31175 元/平方米	
二	增值税	26,963	490,487	5.50%	
三	安装工程费	79,534			
1	地上部分	49,770	165900 平方米	3000 元/平方米	

2	地下部分	23,128	66080 平方米	3500 元/平方米	
3	室外工程费	6,636	165900 平方米	400 元/平方米	
四	其他费用	4,148	165900 平方米	250 元/平方米	
五	财务费用	4,755	融资额	4.75%	
六	销售费用	1,674	83,682	2.00%	
七	开发利润	11,930	79,534	15%	
八	土地价格	297,745			
1	土地开发财务费用	33,943			
2	土地开发利润	44,662			
3	两税两费	11,840			
九	单价	17947 元/平方米	165900 平方米		

经测算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约22,598元/平方米，商业用地入市单价约16,272元/平方米，公建房地产均价17,947元/平方米。

（2）市场比较法

市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表3-3周边土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(万元)	楼面单价(元)
1	亦庄新城0510街区YZ00-0510-0032地块	43,400	86,800	R2二类居住用地	2023年6月1日	330,050	38,024
2	北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块	47,035	117,589	R2二类居住用地	2024年2月22日	487,600	41,466

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
3	北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6004 地块	57,293	134,222	R2 二类居住用地	2023 年 7 月 25 日	540,500	40,269
4	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	7,467.00	52,000.00	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 12 月 28 日	118,000	22,692
5	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0062、0063 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	31,712.31	264,900.00	B4 综合性商业金融服务业用地	2026 年 6 月 3 日	476,820	18,000
6	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑馨城项目二期 DWY-L44 地块 F1 住宅混合公建用地	30,073.51	90,221.00	F1 住宅混合公建用地	2024 年 1 月 4 日	384,100	42,573
7	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能用地	28,362.48	136,800.00	F3 其他类多功能用地	2026 年 6 月 3 日	213,120	15,579

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 3-4 市场比较法土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
1	F2 公建混合住宅用地	29,076
2	B4 综合性商业金融服务业用地	20,346
3	R2 二类居住用地	39,920

两种方法求取得土地价值各有特点，从不同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客观市场价值，故选取两种方法不同权重作为估价对象

评估结果，即居住用地剩余法取权重为 0.6，比较法取权重为 0.4，商业用地剩余法取权重为 0.3，比较法取权重为 0.7，公建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 29,527 元/平方米，商业用地 19,124 元/平方米，公建用地 23,512 元/平方米。

表 3-5 土地出让价格表

用途	综合单价（元/平方米）	比较法（元/平方米）	剩余法（元/平方米）
居住用地	29,527	39,920	22,598
公建用地	23,512	29,076	17,947
商业用地	19,124	20,346	16,272

3.招拍挂土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

表 3-6 按年度土地出让收入情况表

面积单位：平方米 单价：元

序号	计划供地时间	R2 二类居住用地		F2 公建混合住宅用地		B4 综合性商业金融服务业用地		收入合计（万元）
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2027 年	56,821	29,527		23,512		19,124	167,774
2	2028 年	107,870	31,003		24,687		20,080	334,431
3	2029 年	33,852	34,103	38,992	27,156	26,520	22,088	279,910
4	2030 年	66,744	35,809		28,514	41,273	23,192	334,723
5	2031 年	47,561	37,599	55,480	29,939	35,028	24,352	430,228
6	2032 年	149,602	39,479		31,436		25,570	590,614
7	2033 年	128,378	41,453	71,386	33,008		26,848	767,796
8	合计	590,828		165,858		102,821		2,905,476

注：进行测算时，2027 年至 2029 年，按增长率 5%进行计算，因 2029 年周边配套已相对成熟，带动周边地价上升，2029

年-2030 年按增长率 10%进行计算。2030 年-2033 年，按增长率 5%进行计算。

（三）划拨地块出让收入

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目通过划拨出让的建筑面积 14.90 万平方米，带来出让收入 34,998 万元，预计 2030 年出让完成。

序号	地块编码	用地类型	代码	用地积（公顷）	建筑规模（万㎡）	成本（万元）
1	DX08-0300-0015	供燃气用地	U13	0.10	0.06	209.00
2	DX08-0300-0109	供电用地	U12	0.40	0.24	835.00
3	DX08-0300-0110	环卫设施用地	U22	0.12	0.05	251.00
4	DX08-0300-0080	基础教育用地	A33	0.63	0.50	1,315.00
5	DX08-0300-0117	基础教育用地	A33	0.39	0.31	814.00
6	DX08-0300-0123	公交场站设施用地	S32	1.16	0.46	-
7	DX08-0300-0099	基础教育用地	A33	0.39	0.31	814.00
8	DX08-0300-0066	电信用地	U15	0.02	0.02	42.00
9	DX08-0300-0038	基础教育用地	A33	4.02	3.21	8,394.00
10	DX08-0300-0067	医院用地	A51	0.84	1.01	2,105.00
11	DX08-0300-0030	行政办公用地	A1	0.91	1.92	4,009.00
12	DX08-0300-0033	机构养老设施用地	A61	0.69	1.10	2,305.00
13	DX08-0300-0034	社会福利用地	A6	0.52	0.42	1,086.00
14	DX08-0300-0037	社会停车场用地	S4	0.20	-	418.00
15	DX08-0300-0065	社会停车场用地	S4	0.23	-	480.00
16	DX08-0300-0073	文化设施用地	A2	0.82	0.98	2,055.00
17	DX08-0300-0060	基础教育用地	A33	0.18	0.14	376.00
18	DX08-0300-0079	社会停车场用地	S4	0.21	-	438.00
19	DX08-0300-0076	体育场馆用地	A41	2.94	2.94	6,139.00

序号	地块编码	用地类型	代码	用地积（公顷）	建筑规模（万㎡）	成本（万元）
20	DX08-0300-0077	文化设施用地	A2	0.34	0.41	852.00
21	DX08-0300-0014	环卫设施用地	U22	0.12	0.05	251.00
22	DX08-0300-0016	供燃热用地	U14	0.32	0.32	668.00
23	DX08-0300-0018	基础教育用地	A33	0.43	0.34	898.00
24	DX08-0300-0004	行政办公用地	A1	0.05	0.06	127.00
25	DX08-0300-0012	行政办公用地	A1	0.05	0.06	117.00
26	合计			16.08	14.90	34,998

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:

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	合计
1	对应的政府性基金收入	167,774	334,431	279,910	369,721	430,228	590,614	767,796	2,940,474
合计		167,774	334,431	279,910	369,721	430,228	590,614	767,796	2,940,474

第四章　项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出合计742,389万元，包括：农业土地开发资金5,587万元，农田水利建设资金119,697万元，教育资金119,697万元，保障性安居工程资金成本119,697万元，国有土地收益基金145,274万元，市级分享支出232,437万元。

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	5,587
2	农田水利建设资金	119,697
3	教育资金	119,697
4	保障性安居工程资金	119,697
5	国有土地收益基金	145,274
6	市级分享支出	232,437
合计		742,389

一、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65元/平方米。

二、农田水利建设资金

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%。

三、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%。

四、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%。

五、国有土地收益基金

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%。

六、市级分享支出

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%。

根据各年度土地出让情况，分年度运营支出如下表所示：

4-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	运营成本	21,811	43,476	36,388	43,514	55,930	205,531	335,739	742,389
合计		21,811	43,476	36,388	43,514	55,930	205,531	335,739	742,389

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	分年收益							
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
项目收入	167,774	334,431	279,910	369,721	430,228	590,614	767,796	2,940,474
运营支出	21,811	43,476	36,388	43,514	55,930	205,531	335,739	742,389
收益	145,963	290,955	243,522	326,207	374,298	385,083	432,057	2,198,085

二、项目还本付息分析

专项债券应付本息。本项目拟使用专项债券 1,427,000 万元，按照项目建设进度及资金募集计划，已发行政府专项债券 1,285,100 万元，其中 2019 年发行专项债券 600,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.31%，于 2024 年到期，已发行再融资至 2031 年，发行利率 2.26%。2022 年发行 200,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%；2023 年第一期发行 54,100 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.82%，2023 年第二期发行 25,900 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.78%，2023 年第三期发行 68,600 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.49%。

2023 年调增专项债券资金 25,000 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，债券期限10年，债券利率2.70%。

2024年已发行97,700万元，期限5年，发行利率2.24%。

2025年已发行150,700万元，2025年第一期发行30,000万元，发行期限7年，发行利率1.63%；2025年第二期发行120,700万元，期限7年，发行利率1.64%。

2026年计划发行110,500万元（含调增），第一期已发行54,300万元，发行期限7年，发行利率1.82%；第二期已发行8,800万元，计划发行期限7年，发行利率1.67%；本批次计划调增专项债券资金47,400万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目，债券期限3年，债券利率1.53%。

剩余94,500万元预计于2027年-2028年发行，其中，2027年计划发行80,000万元，计划发行期限5年；2028年计划发行14,500万元，计划发行期限5年。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。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。建设期间付息由区财政统筹安排。

本批次调增的专项债券47,400万元，主要用于安置房建设成本、房屋周转费、项目管理费及其他成本等支出。

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：

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	本期付息	本期还本付息合计
1	2019 年	-	600,000	-	600,000		-
2	2020 年	600,000	-	-	600,000	19,860	19,860
3	2021 年	600,000	-	-	600,000	19,860	19,860
4	2022 年	600,000	200,000	-	800,000	19,860	19,860
5	2023 年	800,000	173,600	-	973,600	25,620	25,620
6	2024 年	973,600	97,700	-	1,071,300	30,249	30,249
7	2025 年	1,071,300	150,700	-	1,222,000	26,137	26,137
8	2026 年	1,222,000	110,500	-	1,332,500	28,703	28,703
9	2027 年	1,332,500	80,000	-	1,412,500	30,466	30,466
10	2028 年	1,412,500	14,500	196,000	1,231,000	31,742	227,742
11	2029 年	1,231,000	-	297,700	933,300	27,299	324,999
12	2030 年	933,300	-	-	933,300	19,351	19,351
13	2031 年	933,300	-	600,000	333,300	19,351	619,351
14	2032 年	333,300	-	230,700	102,600	5,791	236,491
15	2033 年	102,600	-	102,600		2,042	104,642
合计			1,427,000	1,427,000		306,331	1,733,331

注：在进行利息测算时，2019年已发行债券按实际发行利率3.31%计算。2022年已发行债券按实际发行利率2.88%计算。2023年第一期已发行54,100万元，按实际发行利率2.82%计算；2023年第二期已发行25,900万元，按实际发行利率2.78%计算；2023年第三期发行68,600万元，按实际发行利率2.49%计算；2023年调整发行25,000万元，按实际发行利率2.70%计算。2024年已发行97,700万元，按实际发行利率2.24%计算。2024年再融资利率，按实际发行利率2.26%计算。2025年第一期已发行30,000万元，按实际发行利率1.63%计算；2025年第二期已发行120,700万元，按实际发行利率1.64%计算。

2026年第一期已发行54,300万元，按实际发行利率1.82%计算；2026年第二期已发行8,800万元，按实际发行利率1.67%计算；本批次调增的专项债券资金47,400万元，按照实际发行利率1.53%计算。

2027年-2028年计划发行94,500万元，按照1.60%预测（以中国债券信息网2026年10月30日，5年期中国国债五日均线值1.3451%为基础，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为1.60%）。

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	
2019 年	/				是
2020 年	/		19,860	19,860	是
2021 年	/		19,860	19,860	是
2022 年	/		19,860	19,860	是
2023 年	/		25,620	25,620	是
2024 年	/		30,249	30,249	是
2025 年	/		26,137	26,137	是
2026 年	/		28,703	28,703	是
2027 年	145,963		30,466	30,466	是
2028 年	290,955	196,000	31,742	227,742	是
2029 年	243,522	297,700	27,299	324,999	是
2030 年	326,207		19,351	19,351	是
2031 年	374,298	600,000	19,351	619,351	是
2032 年	385,083	230,700	5,791	236,491	是
2033 年	432,057	102,600	2,042	104,642	是
合计	2,198,085	1,427,000	306,331	1,733,331	是
本息覆盖倍数		1.27 倍			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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 1.27 倍，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，包括：招拍挂土地出让收入2,905,476万元、划拨地块出让收入34,998万元，用于偿还专项债券本息。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	金额（万元）
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	2,133,915
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	706,915
其中：中央预算内投资	AA	0
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	0
本地区政府性基金预算	AD	352,042
其他财政资金	AE	354,873
（二）地方政府专项债券	I>=AF	1,427,000
其中：用作项目资本金	AF	110,500

（三）项目单位市场化融资	K	0
（四）单位自筹资金	L	0
（五）其他资金	M	0
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	2,133,915
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1,827,584
（二）财务费用-专项债券付息	O	306,331
（三）财务费用-市场化融资付息	P	0
（四）其他建设支出	Q	0
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	2,940,474
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	2,940,474
其中：对应的政府性基金收入	AG	2,940,474
政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	0
其他财政资金	AJ	0
（二）项目专项收入	S	0
（三）其他收入	T>=AK+AL	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	742,389
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	742,389
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0

（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0
（四）税费支出	X	0
（五）其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	1,427,000
六、市场化融资还本	F	0

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1.27倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.27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大华会计师事务所（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

青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于2016开始连续5年开始将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始实施对项目区域实施改造。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发（2013）25号）强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”。本项目的实施可以有效地解决青云店镇9个村村民家庭的住房困难；可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区东南部高质量发展，深化城乡协同发展；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展，是重大的保障性安居工程，关系百姓基本生活，具有公益性。

项目规划经营性土地17宗，总出让规模约85.95万平方米，拟于2027年至2033年期间入市交易，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约2,905,476万元。项目通过划拨出让的建筑面积14.90万平方米，带来出让收入34,998万元，预计2030年出让完成。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的项目净收益约2,198,085万元，具有收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

根据《北京市大兴区人民政府关于授权北京青云祥合建设发展有限公司作为青云店镇中心镇区棚户区改造项目实施主体的批复》（京兴政函〔2017〕299号），授权青云祥合作为项目实施主体，该项目单位的确定合法合规；北京青云祥合建设发展有限公司是为实施该项目专门新成立的公司，主要经营房地产开发；项目管理；物业管理等相关业务，具备实施项目相关职能，且公司制度健全，各部门职能明确。该项目于2019年8月启动，目前已取得控规批复、立项核准，用地预审等前期手续，安置房工程已取得工程规划许可证，工程施工许可证等手续。大兴区政府已批准本项目《青云店镇中心镇区棚户区改造项目实施方案》、《青云店镇中心镇区棚户区改造住宅房屋拆除腾退补偿安置方案》《青云店镇中心镇区棚户区改造非住宅房屋拆除腾退补偿方案》和《青云店镇中心镇区棚户区改造公房拆除腾退补偿方案》，且上述补偿方案已在大兴区住建委备案，项目实施中严格按照已备案的补偿方案支付，严格遵

循相关法定程序，确保全过程依法依规、公平、公开、公正，未来实施具备可持续的条件和环境保障。

本项目已列入《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市2020年棚户区改造和环境整治任务>的通知》（京政办发〔2020〕11号）、《北京市住房和城乡建设委员会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印发<2020年度全市政策性住房开竣工项目计划>的通知》（京建发〔2020〕77号），已取得《北京市住房和城乡建设委员会关于对青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目有关意见的复函》（京建函〔2021〕40号），是北京市重点工程。

（一）棚改前期手续进展

项目已列入2022年北京市开竣工计划大表、北京市重点项目；已取得棚改A至E片区项目控规批复、规划条件、用地预审意见、立项核准、交评批复、涉水事项论证批复、钉桩报告、稳评批复、地质灾害评估报告、林地占用批复、耕土剥离批复、土壤污染调查批复，市政道路及配套管线、桥梁工程“多规合一”协同意见，基本完成考古勘探和发掘工作。

（二）安置房建设进展

安置房工程已取得选址意见书及用地预审意见、立项核准、“多规合一”平台综合会商意见函、环境影响评价备案、水影响评价、节能审查意见、工程规划许可证、建设方案备案等手续。已取得安置房区域征地批复，8个安置房地块于2025年5月基

本完成小业主交付工作，剩余3个安置房地块于2026年3月开工，预计2027年竣工。

（三）市政基础建设手续进展

已完成路网规划方案、9项市政专项规划（供水、雨水、污水、中水、电力、燃气、电信、热力、有线电视等）、市政工程项目综合方案、21条市政道路方案设计、市政管线设计综合，并通过相关主管部门审查。已取得道路及配套管线工程“多规合一”平台协同意见、21条市政道路用地预审及选址意见书，其中14条市政支路已取得规划许可证，8条路已开工建设，已于2025年4月竣工。

（四）土地整理入市进展

已取得控规批复、规划条件、用地预审意见、立项核准、交通影响评价批复、涉水事项论证批复等，土壤污染调查批复、文物发掘等工作。三宗地块（两宗居住、一宗幼儿园用地），总用地面积4.38公顷，已完成了权属审查、入库协议签订、多规合一会商意见，完成预审意见修改，正在开展推介招商工作。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约2,133,915万元，资金来源为发行政府专项债券1,427,000万元，财政统筹安排资金706,915万元。

截至2026年10月，该项目已筹措到位1,285,100万元债券资金。按照资金募集计划，2019年已发行债券600,000万元，2020年、2021年均无债券发行，2022年发行200,000万元，

2023年发行173,600万元，2024年发行97,700万元，2025年发行150,700万元，2026年计划发行110,500万元，第一期已发行54,300万元，第二期已发行8,800万元，本批次调增47,400万元，剩余94,500万元计划于2027年-2028年发行。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，且项目安置房回购款用于本项目建设投资。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。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

该项目规划经营性土地17宗，总出让规模约85.35万平方米，拟于2027年至2033年期间分期入市交易，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约2,905,476万元，项目通过划拨出让的建筑面积14.90万平方米，带来出让收入34,998万元，预计2030年出让完成。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的净收入约2,198,085万元。该项目直接总成本约1,845,773万元，包括前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、市政基础设施建设成本、预备费用、建设期利息、审计费、项目管理费等，扣减安置房销售回款和专业公司市政费用。

青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目完成后的配套土地出让净收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等

的最佳估计假设为前提预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和成本自求平衡。

五、债券资金需求合理性

根据该项目实际建设进展及资金需求，本批次调增的专项债券资金47,400万元，具体支出安排为：安置房建设成本及其他相关成本资金约45,800万元、市政道路建设约300万元、安置房2#、6#、9#地块选房居民房屋周转费及项目管理费约1,300万元。

该项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入规模、比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目总投资额2,133,915万元，其中专项债券发行1,427,000万元、财政统筹安排资金706,915万元；截至2026年10月，该项目已筹措到位1,285,100万元债券资金。2026年计划申请专项债券资金110,500万元；该项目规划经营性土地17宗，总出让规模约85.95万平方米，按照区政府统筹安排，分期入市交易，同时通过划拨出让的建筑面积14.90万平方米，带来出让收入34,998万元，预计2030年出让完成。

该项目债券存续期间，预计经营收益总共为2,198,085万元，债券本金与利息合计约1,733,331万元，专项债券本息覆盖倍数1.27倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：优良

该项目总体绩效目标为完成建设回迁安置房建筑规模约125.53万平方米，其中，地上建筑规模约77.8万平方米，地下建筑规模约47.73万平方米；完成市政建设14条支路及配套水、电、气、热等管线建设，总长度约9976米，占地面积约17.07万平方米；完成土地整理，上市地块具备供地条件。安置房的建设将采用节能环保材料社区周边增加公园、景观绿地打造宜居社区。项目的实施解决棚户区房屋杂乱无章污水横流状况，消除安全隐患，改善村民居住环境，圆百姓安居梦最终回迁居民对棚户区改造满意度预计将高于95%，同时提高居民的幸福指数，促进社会和谐发展。

该项目单位根据项目工作内容设置了预期产出目标完成11个地块安置房工程竣工交付，项目预期产出较为清晰，提供了明确的实物工作量；制定了实施计划，项目实施的时间效率明确，对安置房建设面积和质量达标率均设置了相应的考核指标，产出指标值可量化，预期指标值符合业务标准。青云店镇棚改项目实施有助于解决棚户区房屋杂乱无章污水横流状况，消除安全隐患，改善村民居住环境，升级市政基础设施公共服务设施，整合资源，腾退低端产业，升级商业服务业，优化产业结构，改善投资环境，拉动区域经济发展，增加当地居民就业机会，预计最终回迁居民对棚户区改造满意度将高于95%，项目实施具有明确的效益性且绩效目标较合理。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，该项目事前绩效评估“整体情况评估”得分为95分，本年度债券需求评估得分为90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。将项目纳入当地政府重点工程，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。

四、敏感性分析

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。

表 7-1 敏感性分析情况表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	2,088,181	2,198,085	2,307,989
还本付息额（万元）	1,733,331	1,733,331	1,733,331
本息覆盖率	1.20	1.27	1.33

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，考虑财政统筹安排资金，专项债券本息覆盖倍数大于 1.20，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，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市大兴区住房和城乡建设委员会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