# 2026年北京市政府专项债券（三十五期）

# 门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目（调减）实施方案

项目单位（盖章）：中建京西建设发展有限公司

行业主管部门（盖章）：门头沟区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：北京市门头沟区财政局

2026年11月

# 目 录


第一章 项目概况 ..... 3
一、项目基本信息 ..... 3
二、项目地点 ..... 4
三、项目建设内容 ..... 4
四、项目投资情况 ..... 5
五、项目单位 ..... 5
六、项目主管部门 ..... 6
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 ..... 9
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 ..... 14
四、建设内容及投资估算 ..... 14
五、资金筹措 ..... 17
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、项目运营期收入合计 ..... 27
第四章 项目运营支出分析 ..... 27
一、运营成本支出 ..... 28
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... 28
一、项目收益分析 ..... 28
二、项目融资还本付息分析 ..... 28
三、项目收益与融资平衡分析 ..... 30

四、专项债券项目收支预算表.....31
五、项目收益融资平衡评价结果.....32
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.....33
三、 项目资金来源和到位可行性.....34
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.....37
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.....40
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....40
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.....43
一、还款责任及保障.....43
二、项目资产管理.....44
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....44
第九章 其他需要说明的事项.....46

# 第一章　项目概况

门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目总投资252,984万元，其中：计划申请专项债券总额151,821万元，已发行111,832万元（其中已发行2020年北京市政府专项债券（十七期）融资9,000万元（期限7年），2021年北京市政府专项债券（二期）融资500万元（期限3年），2021年北京市政府专项债券（九期）融资6,600万元（期限3年），2021年北京市政府专项债券（十六期）融资2,932万元（期限3年），2022年北京市政府专项债券（十六期）融资1,000万元（期限5年），2023年北京市政府专项债券（四期）融资400万元（期限3年），2023年北京市政府专项债券（十二期）融资1,000万元（期限3年），2024年北京市政府专项债券（八期）融资2,500万元（期限5年），2024年北京市政府专项债券（十七期）融资1,000万元，2025年北京市政府专项债券（八期）融资5,500万元，2026年北京市政府专项债券（二期）4,200万元，2026年北京市政府专项债券（三十五期）77,200万元。本次申请调减77,200万元，预计调整日为2026年11月12日。其中：77,200万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限为5年，利率1.42%。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

项目全称为门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2112-110109-04-01-143950；地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P18110109-0003。

## 二、项目地点

本项目建设地点为北京市门头沟区。门头沟区面积 1447.85 平方公里，地势西北高、东南低，山地面积占全区总面积 98.5%，是北京市唯一的纯山区。永定河自北而南、长约 22 公里的河段流经境内，是全区重要的生态廊道与水系骨架。共设有 13 个街镇（4 个街道、9 个镇），至 2025 年末，常住人口为 30.3 万人。门头沟区 2025 年实现地区生产总值 319.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.9%；全年完成一般公共预算收入 59.6 亿元，比上年增长 5.1%；全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 6.3%；2025 年 1-9 月累计完成 92.7 亿元，比上年下降 4.2%。全年全区居民人均可支配收入 62350 元，比上年名义增长 4.2%。《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017 年－2035 年）》中指出：门头沟区应建设成为首都西部生态安全屏障、京西产业转型升级示范区、国际知名山地休闲旅游目的地、

历史文化与绿色生态引领的新型城镇化样板区、首都高品质宜居宜业生态花园城市、京西对外综合交通枢纽。

## 三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目申请报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模201,842平方米，建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、商业、公建等。具体规划指标由规划国土管理部门核定。

## 四、项目投资情况

本项目总投资252,984万元,其中工程费用71,274万元，占比28.2%；工程建设其他费用153,512万元，占比60.7%；建设期利息28,198万元，占比11.1%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金101,163万元，占比40.0%；专项债券资金151,821万元，占比60.0%。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）为中建京西建设发展有限公司，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 | 中建京西建设发展有限公司 | | |
| 法定代表人 | 杨洪禄 | 成立日期 | 2011 年 1 月 7 日 |
| 注册资本 | 390,000 万元 | 营业期限 | 2011-01-07 至 2031-01-06 |
| 统一社会信用代码 | 91110000567441931Q | | |
| 注册地址 | 北京市门头沟区滨河路 115 号滨河大厦 13 层 1304-2 室 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、施工总承包、专业承包以及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) | 中建方程投资发展集团有限公司持股 100% | | |

中建京西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

本项目主管部门为门头沟区住房和城乡建设委员会。统一社会信用代码 11110109000072792R。

## 七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期172个月，已于2016年12月启动腾退工作，预计2032年底完成全部腾退工作。安置房工程按照施工登记意见函，于2019年3月开工，2025年12月竣工验收。

经门头沟区住房和城乡建设委员会同意后，除特殊要求外，中建京西建设发展有限公司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。

八、项目审批情况

**1.立项审批。**本项目为核准制项目。本项目为审批制/核准制项目。2018年8月30日，北京市发展改革委下发《关于门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目申请报告项目的批复》（京发改（核）〔2018〕343号），同意项目建设。

**2.用地审批。**2017年2月28日，北京市自然资源和规划局核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土门预〔2017〕2号），用途为储备用地，面积20.81公顷。2024年6月14日取得《国有土地使用证》京(2024)门不动产权第0004342号和京(2024)门不动产权第0004345号。

**3.规划审批。**2017年1月17日，北京市自然资源和规划局核发《建设用地规划条件》，载明用地单位为中建京西建设发展有限公司，用地项目名称为门头沟区永定镇冯村南

街棚户区改造和环境整治项目，用地位于门头沟区永定镇，面积208126平方米，用途为居住用地、住宅混合公建等用地，土地取得方式为出让或划拨。

2018年12月4日北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设用地规划许可证》2018规土(门)地字0009号，载明用地单位为中建京西建设发展有限公司，用地项目名称为门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目。

2021年8月16日北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2021规自(门)建字0010号），建设项目名称：门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治安置房项目(1#住宅及居住公共服务设施)；2024年6月4日北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2024规自(门)建字0003号），建设项目名称：门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目(2#住宅楼等10项)，载明建设单位为中建京西建设发展有限公司。

**4.环评备案。**2017年11月8日北京市门头沟区环境保护局核发《关于门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治安置房项目建设项目环境影响报告表的批复》门环保审字【201710050号】

**5.稳评批复。**2017年11月22日取得《门头区永定镇冯村南街棚户区改造及环境整治项目社会稳定风险分析报告》的备案意见【门稳评文〔2017]43号】

**6.施工许可。**2018年3月5日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（2018施[门]意字001号），2024年7月2日取得《施工许可证》（[2024]施[门]建字0026号）载明建设单位为中建京西建设发展有限公司，工程名称为门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治安置房项目，建设面积72476.98平方米。

**7.公开招投标。**关于门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治安置房项目涉及的项目设计、施工、监理已按照国家和北京市有关招投标规定，确定招标范围、招标组织形式和招标方式，选择确定中标单位。

综上，门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治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。

项目收入主要来源于土地出让收入。土地出让部分形成的收入由北京市门头沟区财政局收取，缴入专门账户实行分

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。**

门头沟区财政局收到项目地块对应的土地出让收入后，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。

**（三）资产登记管理。**

本项目形成资产性质为经营性国有资产，在土地收储前由中建京西建设发展有限公司进行管理。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

**1、全国人大颁布的有关法律、国务院发布的有关规章、国土资源部及相关部委颁布的有关规定**

（1）《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第二十八号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代

表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正】

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令第256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过】

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第七十二号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订】

（4）《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过】

（5）《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》【发改投资[2017]684号】

**2、地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知**

（1）《北京市城乡规划条例》【2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过】

（2）《北京市建设工程计价依据-预算定额》【2012】

（3）《北京工程造价信息》【北京市建设工程造价管理处定期发布】

（4）北京市统计局公布的相关经济指标和房地产指标

（5）北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的《北京市新增产业的禁止和限制目录(2014 年版)》的通知

（6）北京市商务委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划委员会及北京市工商行政管理局发布的《关于印发北京市流通业发展分类指导目录（2009 年）的通知》【京商务规字〔2009〕17 号】

**3. 棚改主要政策**

（1）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发〔2013〕25 号】

（2）《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的意见》【国发办〔2014〕36 号】

（3）《北京市人民政府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】

（4）《关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》【京国土〔2015〕187 号】

（5）《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》【京政发〔2016〕6 号】

（6）《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》【京发改〔2015〕693 号】

（7）《关于棚户区改造和环境整治中进一步简化交通影响评价审查程序的意见》【京交函〔2013〕507号】

（8）《关于在本市棚户区改造和环境整治中进一步简化关于印发金融支持本市中心城区棚户区改造和环境整治项目融资工作指导意见的通知》

（9）《关于在北京市棚户区改造和环境整治中做好文物保护工作的指导意见》【京文物〔2013〕1199号】

（10）《关于制定棚户区改造和环境整治项目有关人防工程审批制度优化措施的报告》【京民防函〔2013〕69号】

（11）《关于本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》【京建发〔2014〕315号】

（12）《北京市财政局关于棚户区改造项目专项贷款财政账户有关问题的通知》【京财经二〔2014〕1857号】

（13）《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》【京金融〔2014〕142号】

（14）《北京市文物局关于中心城区棚户区改造和环境整治项目涉及地下文物保护工作有关问题的通知》【京文物〔2014〕522号】

（15）《关于我市棚户区改造、保障性住房和安置房项目纳入审批改革试点的意见》【京建文〔2016〕154号】

**4、其他有关资料**

（1）《建设项目规划条件》【2017 规（门）条整字 0001 号】

（2）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目选址意见书》【2017 规（门）选字 004 号】

（3）《建设项目用地预审意见》【门发改函〔2017〕32 号】

（4）《建设工程规划用地测量成果报告书》【2017 规（门）测字 0001 号】

（5）《土地勘测定界技术报告书》【2017 规（门）测字 0001 号】

（6）《门头沟区永定镇 3751 地块棚户区改造及环境整治项目腾退补偿安置方案》

（7）《永定镇 3751 地块棚户区改造及环境整治项目国有土地上非住宅房屋腾退补偿方案》

## 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，包括前期费用、征地费用、腾退补偿费、市政工程建设费、其他费用、安置房成本、财务费用等。

## 三、估算说明

1、前期费用

本项目前期费用包括棚改实施方案编制费、项目申请报告编制费、编制市政规划方案费、用地普测及拨地钉桩费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、考古勘探费、考古发掘费、地震安全性评价费用、涉水事项论证费用、招标代理服务费、验收测绘费、道路定线规划、道路定线测绘、规划设计费、土规动态维护费、压覆矿评估费、林地可研编制费、风险性评估费用等，共计3,014万元。

2、征地费用

征地费用主要包括土地补偿及安置补助费、地上附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约16,403万元。

3、腾退补偿费用

腾退主要包括农民宅基地征收费、集体土地上非住宅征收费、国有土地上非住宅征收费、市政公共设施征收补偿、征收其他费用和征收不可预见费，共计约130,909万元。

4、市政费用

根据初步估算，本项目的市政基础设施建设费总计约为9,274万元。

5、其他费用

其他费用主要包括场地平整及挡土墙费用、场地看护费用、围墙围挡费用、防尘网费用、土方费用等，暂按3,186万元估算。

6、安置房成本

本项目安置房建设总投资为62,000万元，其中工程费用52,997万元，工程建设其他费6,051万元，预备费2,952万元。

7、财务费用

预估财务费用28,198万元。

## 四、建设内容及投资估算

本项目总投资252,984万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 71274 | 28.17% |
| 1.1 | 安置房安装工程费 | 62000 | 24.51% |
| 1.1.1 | 主体工程费 | 37501 | 14.82% |
| 1.1.2 | 室外工程 | 6,284 | 2.48% |
| 1.1.3 | 户内精装修 | 7244 | 2.86% |
| 1.1.4 | 装配式及其他 | 10,971 | 4.34% |
| 1.2 | 市政工程建设费 | 9274 | 3.67% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 153,512 | 60.68% |
| 3 | 预备费用 | 0 | |
| 建设投资小计 | | | |
| 4 | 建设期利息（发行费用） | 28,198 | 11.15% |

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 5 | 铺底流动资金 | 0 | |
| 项目总投资合计 | | 252,984 | 100.00% |

## 五、资金筹措

本项目总投资估算252,984万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金101,163万元，占比40.0%；专项债券资金151,821万元，占比60.0%。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101,163万元，占比40%，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 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型 | 2018年及以前 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 合计 | 各类型占比 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 财政预算资金 | 77,767 | 6,495 | 10,534 | - | - | 1,598 | 784 | 10 | - | 1,000 | 2,975 | 101,163 | 40.00% |
| 专项债券 | - | | 9,000 | 10,032 | 1,000 | 1,400 | 3,500 | 5,500 | 4,200 | 2,600 | 114,589 | 151,821 | 60.00% |
| 合计 | 77,767 | 6,495 | 19,534 | 10,032 | 1,000 | 2,998 | 4,284 | 5,510 | 4,200 | 3,600 | 117,564 | 252,984 | |
| 分年度占比 | 30.70% | 2.60% | 7.70% | 4.00% | 0.40% | 1.20% | 1.70% | 2.20% | 1.66% | 1.42% | 46.47% | 100.00% | 100.00% |

## 六、组合融资

本项目不涉及组合融资，仅使用专项债券151,821万元。

**（一）专项债券融资。**

**1.融资规模。**本项目计划申请专项债券151,821万元，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 2-4 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 | 2020 年 | 9,000 | 7 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 2 | 2021 年 | 10,032 | 3 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 3 | 2022 年 | 1,000 | 5 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 4 | 2023 年 | 1,400 | 3 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 5 | 2024 年 | 3,500 | 5 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 6 | 2025 年 | 5,500 | 5 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 7 | 2026 年 | 4,200 | 3 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 8 | 2027 年 | 2,600 | 3 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 9 | 2028 年 | 117,564 | 3 年 | 每年付息 | 到期还本 |
| 10 | 合计 | 151,821 | | | |

**2.资金投向。**项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性资本性支出，具体投向情况：前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、安置房购置成本、市政基础设施建设费用、其他费用。项目计划申请专项债券总额 151,821 万元，已发行 111,832 万元其中发行的 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）77,200 万元本次申请调减 77,200 万元，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日。其中：77,200 万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限为 5 年，利率 1.42%。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。

# 第三章　项目收入分析

## 一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 267,852 万元，包括：可用于资金平衡的土地出让收入 267,852 万元。

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 | 可用于资金平衡的土地出让收入 | 267,852 万元 |
| 合计 | | 267,852 万元 |

**（一）土地出让收入分析。**

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目完成后可出让土地收入为基础，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，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮 10%、20%及下浮 10%、20%作为测算依据。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

1. 市场比较法测算

（1）土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2022 年至 2025 年北京市门头沟区永定镇城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

## 表 4-2：项目周边土地出让情况

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 竞价起始时间 | 起始价（万元） | 规划建筑面积（平方米） | 交易方式 | 成交价（万元） | 楼面平米价格（万元/平米） | 规划用途 | 成交日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地 | 门头沟区永定镇 | 2022 年 11 月 14 日 | 79000 | 32205.81 | 挂牌出让公告 | 79000 | 2.45 | R2 二类居住用地 | 2022 年 11 月 28 日 |
| 2 | 北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地 | 门头沟区永定镇 | 2024 年 8 月 15 日 | 163600 | 85495.78 | 挂牌出让公告 | 163600 | 2.79 | R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地 | 2024 年 8 月 29 日 |
| 3 | 北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目 MC00-0605-0006 地块 R2 二类居住用地 | 门头沟区永定镇 | 2025 年 9 月 17 日 | 95700 | 40728.74 | 挂牌出让公告 | 95700 | 2.35 | R2 二类居住用地 | 2025 年 9 月 30 日 |

单位：万元

（2）项目土地出售价格预测

通过对上述3宗可比地块成交数据的分析，结合项目周边房地产市场供需情况及未来走势研判，运用市场比较法对可比地块进行区域因素、个别因素修正后，预估本项目入市成交楼面单价为2.35万元/平方米。

（3）项目土地出让收入预测

按照市场可接受原则，项目内入市楼面价预估为2.35万元/平方米，可出让建筑规模约13.12万平方米，采用市场比较法预测土地出让收入可产生现金流入为308,320万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金853万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金4,712万元，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）的文件规定本项目计提教育资金4,712万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金 3,684 万元、根据关于印发财政部、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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号）文件规定本项目计提国有土地收益基金 1,842 万元，依照《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，按土地出让总价款的 8%估算上交市级土地出让收入分享支出 24,666 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 267,852 万元。

表 4-3：项目未上市土地出让收入预测表（市场比较法）

单位：万元、万平方米

| 序号 | | | 金额 |
|---|---|---|---|
| 1.单价 | | | 2.35 |
| 2-1.四期地块 | 6002 地块 | 销售面积 | 4.62 |
| | | 金额 | 108,570 |
| | 6011 地块 | 销售面积 | 3.07 |
| | | 金额 | 72,145 |
| | 6012 地块 | 销售面积 | 5.43 |
| | | 金额 | 127,605 |
| | 合计 | **销售面积** | **13.12** |
| | | **金额** | **308,320** |
| 土地出让总价款 | | | 308,320 |
| 3.扣除项目 | 上交市级土地出让收入分享支出 | | 24,666 |
| | 农业土地开发资金 | | 853 |
| | 农田水利建设资金 | | 4,712 |
| | 教育资金 | | 4,712 |
| | 保障性安居工程资金 | | 3,684 |
| | 国有土地收益基金 | | 1,842 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | | 267,852 |

2.剩余法（假设开发法）测算

（1）测算参数

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及门头沟区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

①物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为4.2万元/㎡，该价格参考了永定镇及门头沟新城核心区近期在售主力项目的备案及成交均价，案例包括：“金茂长安悦”（2024年主力成交均价约4.3-4.5万元/㎡）、“西山相府”（2025年近期成交均价约4.0-4.2万元/㎡）等。商业/办公物业售价为3.8万元/㎡，该价格综合参考了区域内商务公寓及社区商业的成交水平，例如永定镇部分项目配套商业的近期报价约3.5万—4.0万元/㎡。

②开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按0.95万元/㎡估算。

③税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的14%综合估算；开发商合理投资利润率按12%设定。

（2）项目土地出让收入预测

根据项目地块规划，6002、6011 地块为 F1 住宅混合公建用地，6012 地块为 F2 多功能用地；参照北京相关规划管理实践，设定 F1 用地可售建筑面积中住宅占 70%，商业/办公占 30%；F2 用地可售建筑面积中商业/办公占 50%，住宅占 50%。可出让建筑规模约 13.12 万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为 317,022 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 853 万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金 5,512 万元，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）的文件规定本项目计提教育资金 5,512 万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金 4,325 万元、根据关于印发财政部、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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号）文件规定本项目计提国有土地收益基金2,162万元，依照《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，按土地出让价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出25,362万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为273,296万元。

表4-4：项目未上市土地出让收入预测表（剩余法）

单位：万元、万平方米、万元/平方米

| 地块编号 | 用地类型 | 用途拆分 | 对应建筑面积 | 物业销售均价 | 销售收入 | 开发总成本 | 税费 | 合理利润 | 地块土地剩余价值/金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6002地块 | F1 | 住宅（70%） | 3.23 | 4.2 | 135,828 | - | - | - | - |
| | | 商业/办公（30%） | 1.39 | 3.8 | 52,668 | - | - | - | - |
| | 小计 | | 4.62 | | 188,496 | 43,890 | 26,389 | 5,267 | 112,950 |
| 6011地块 | F1 | 住宅（70%） | 2.15 | 4.2 | 90,258 | - | - | - | - |
| | | 商业/办公（30%） | 0.92 | 3.8 | 34,998 | - | - | - | - |
| | 小计 | | 3.07 | | 125,256 | 29,165 | 17,536 | 3,500 | 75,055 |
| 6012地块 | F2 | 住宅（50%） | 2.72 | 4.2 | 114,030 | - | - | - | - |
| | | 商业/办公（50%） | 2.72 | 3.8 | 103,170 | - | - | - | - |
| | 小计 | | 5.43 | - | 217,200 | 51,585 | 30,408 | 6,190 | 129,017 |
| 合计 | | | 13.12 | - | 530,952 | 124,640 | 74,333 | 14,957 | 317,022 |
| 扣除项目 | 上交市级土地出让收入分享支出 | | | | | | | | 25,362 |
| | 农业土地开发资金 | | | | | | | | 853 |
| | 农田水利建设资金 | | | | | | | | 5,512 |
| | 教育资金 | | | | | | | | 5,512 |
| | 保障性安居工程资金 | | | | | | | | 4,325 |
| | 国有土地收益基金 | | | | | | | | 2,162 |
| 可用于资金平衡的土地相关收益 | | | | | | | | | 273,296 |

3.预期收入测算对比及结果确定

综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让价款为308,320万元，扣除上交市级土地出让收入分享支

出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目后，可用于资金平衡的相关收益为267,852万元；采用剩余法测算，土地出让价款为317,022万元，对应可用于资金平衡的相关收益为273,296万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

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：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 分年专项收入 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 小计 |
| 1 | 土地出让产生的现金净流入 | / | / | 267,852.00 | 267,852.00 |
| 合计 | | / | / | 267,852.00 | 267,852.00 |

# 第四章　项目运营支出分析

本项目在土地整理完毕后交由门头沟区住房和城乡建设委员会。项目全周期不涉及运营业务和运营成本。

# 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 | 分年度收益 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
| 项目收入 | | | 267,852.00 | 267,852.00 |
| 运营支出 | | | | |
| 收益 | | | 267,852.00 | 267,852.00 |

## 二、项目融资还本付息分析

### （一）专项债券应付本息。

本项目总投资约为 252,984 万元，该金额为立项审批总概算，已到位资金 127,620 万元，其中：区财政统筹资金 97,188 万元，已发行 111,832 万元（其中已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 9,000 万元（期限 7 年），2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 500 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 6,600 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 2,932 万元（期限 3 年），2022 年北京市政府专项债券（十

六期）融资 1,000 万元（期限 5 年），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 400 万元（期限 3 年），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 1,000 万元（期限 3 年），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 2,500 万元（期限 5 年），2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 1,000 万元，2025 年北京市政府专项债券（八期）融资 5,500 万元，2026 年北京市政府专项债券（二期）4,200 万元，2026 年北京市政府专项债券（三十五期）77,200 万元。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次申请调减 77,200 万元，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日。其中：77,200 万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限为 5 年，利率 1.42%。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。后续项目 2027 年度预计发行债券资金 2,600 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.53%，2028 年度预计发行债券资金 114,589 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.53%。债券利息每年支付一次，到期后一次性还本。

**表 5-2 专项债券应付本息情况表**

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 0 | 9,000 | 0 | 9,000 | 1.31%-3.27% | 0 | 0 |
| 2021 | 9,000 | 10,032 | 0 | 19,032 | 1.31%-3.27% | 294 | 294 |
| 2022 | 19,032 | 1,000 | 0 | 20,032 | 1.31%-3.27% | 581 | 581 |
| 2023 | 20,032 | 1,400 | 0 | 21,432 | 1.31%-3.27% | 608 | 608 |
| 2024 | 21,432 | 3,500 | 0 | 24,932 | 1.31%-3.27% | 642 | 642 |
| 2025 | 24,932 | 5,500 | 0 | 30,432 | 1.31%-3.27% | 623 | 623 |
| 2026 | 30,432 | 4,200 | 0 | 34,632 | 1.31%-3.27% | 706 | 706 |
| 2027 | 34,632 | 2,600 | 0 | 37,232 | 1.31%-3.27% | 883 | 883 |
| 2028 | 37,232 | 114,589 | 1,400 | 150,421 | 1.31%-3.27% | 636 | 2,036 |
| 2029 | 150,421 | 0 | 17,732 | 132,689 | 1.31%-3.27% | 2,370 | 20,103 |
| 2030 | 132,689 | 0 | 8,100 | 124,589 | 1.31%-3.27% | 2,042 | 10,142 |
| 2031 | 124,589 | 0 | 114,589 | 10,000 | 1.31%-3.27% | 1,919 | 116,508 |
| 2032 | 10,000 | 0 | 10,000 | 0 | 1.31%-3.27% | 166 | 10,166 |
| 合计 | | 151,821 | 151,821 | | | 11,471 | 163,293 |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 到期本金 | 到期利息 | 本息合计 | |
| 2021 年 | - | - | 294 | 294 | 否 |
| 2022 年 | - | - | 581 | 581 | 否 |
| 2023 年 | - | - | 608 | 608 | 否 |
| 2024 年 | - | - | 642 | 642 | 否 |
| 2025 年 | - | - | 623 | 623 | 否 |
| 2026 年 | - | - | 706 | 706 | 否 |
| 2027 年 | - | - | 883 | 883 | 否 |
| 2028 年 | 267,852 | 1,400 | 636 | 2,036 | 是 |
| 2029 年 | - | 17,732 | 2,370 | 20,102 | 否 |
| 2030 年 | - | 8,100 | 2,042 | 10,142 | 否 |
| 2031 年 | - | 114,589 | 1,919 | 116,508 | 否 |
| 2032 年 | - | 10,000 | 166 | 10,166 | |
| 合计 | 267,852 | 151,821 | 11,471 | 163,293 | 是 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.64 | | | |

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1.64，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。

**（三）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：对应的政府性基金收入267,852万元用于偿还专项债券本息，合计267,852万元。

## 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 | 2026年以前 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、建设资金来源 | A=H+I+K+L+M | 127,620 | 4,200 | 3,600 | 117,564 | | | | | 252,984 |
| （一）财政安排资金 | H=AA+AB+AC+AD+AE | 97,188 | 0 | 1,000 | 2,975 | 0 | 0 | 0 | 0 | 101,163 |
| 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 | | | | | | | | | 0 |
| 其他财政资金 | AE | 97,188 | | 1,000 | 2,975 | | | | | 101,163 |
| （二）地方政府专项债券 | I>=AF | 30,432 | 4,200 | 2,600 | 114,589 | | | | | 151,821 |
| 其中：用作项目资本金 | AF | | | | | | | | | 0 |
| （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 | 130,368 | 4,906 | 4,483 | 118,200 | 2,370 | 2,042 | 1,919 | 167 | 264,455 |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N | 127,620 | 4,200 | 3,600 | 117,564 | 0 | 0 | | | 252,984 |
| （二）财务费用-专项债券付息 | O | 2,748 | 706 | 883 | 636 | 2,370 | 2,042 | 1,919 | 167 | 11,471 |
| （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 | | | | | | | | | 0 |
| （一）财政资金 | R=AG+AH+AI+AJ | | | | 267,852 | | | | | 267,852 |

| 收支类别 | 公式 | 2026年以前 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 其中：对应的政府性基金收入 | AG | | | | 267,852 | | | | | 267,852 |
| 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 | | | | | | | | | 0 |
| （一）项目运营成本（不含财务费用） | U | | | | | | | | | 0 |
| （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 | - | | - | 1,400 | 17,732 | 8,100 | 114,589 | 10,000 | 151,821 |
| 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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.64倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.64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

华盟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

根据北京市发展和改革委员会办公室《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2018]343号），本项目建设地点位于门头沟区永定镇冯村南街，总占地面积约20.81公顷，东至冯村路，南至规划中学用地红线，西至西北环线，北至石龙西路。项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004年—2020年)》的规划要求。本项目的建设将解决门头沟区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极的作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

## 二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发【2013】25号)；

《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36号）；北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发【2011】1号）；《北京市人民政府文件＜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）；《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改【2015】693号）；《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；住房和城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保【2009】295号）；《门头沟区永定镇城市建设房屋征收补偿安置办法》《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》【京建法[2015]17号】；《门头沟区永定镇3751地块棚户区改造及环境整治项目腾退补偿安置方案》；《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》【京建法[2015]18号】；《建设项目规划条件》【2017规（门）条整字0001号】；《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目选址意见书》【2017规（门）选字004号】。

## 三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约为252,984万元，该金额为立项审批总概算，已到位资金127,620万元，其中：区财政统筹资金

97,188 万元，已发行 111,832 万元（其中已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 9,000 万元（期限 7 年），2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 500 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 6,600 万元（期限 3 年），2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 2,932 万元（期限 3 年），2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 1,000 万元（期限 5 年），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 400 万元（期限 3 年），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 1,000 万元（期限 3 年），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 2,500 万元（期限 5 年），2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 1,000 万元，2025 年北京市政府专项债券（八期）融资 5,500 万元，2026 年北京市政府专项债券（二期）4,200 万元，2026 年北京市政府专项债券（三十五期）77,200 万元。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次申请调减 77,200 万元，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日。其中：77,200 万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限为 5 年，利率 1.42%。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。后续项目 2027 年度预计发行债券资金 2,600 万元，期限为 3 年，假设融资

利率 1.53%，2028 年度预计发行债券资金 114,589 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.53%。债券利息每年支付一次，到期后一次性还本。

项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让收入偿还，项目资金来源清晰明确。

## 四、项目收入、成本、收益预测合理性

主假设本项目土地自 2028 年开始陆续挂牌交易，全部出让完毕。通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，运用案例法及假设开发法，预估本项目涉及的居住用地入市成交楼面单价约 2.35 万元/平方米。

按照市场可接受原则，项目内住宅用地入市楼面价预估为 2.35 万元/平方米，可出让住宅建筑规模约 13.12 万平方米，预测土地出让收入可产生现金流入为 308,320 万元，依照财政部国土资源部《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）、《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）计提农业土地开发资金 853 万元，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）的文件规定本项目计提农田水利建设资金4,712万元，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）的文件规定本项目计提教育资金4,712万元，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）文件规定本项目计提廉租住房保障资金3,684万元、根据关于印发财政部、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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二【2007】1011号）文件规定本项目计提国有土地收益基金1,842万元，依照《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，按土地出让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出24,666万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为267,852万元。但由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性。

## 五、债券资金需求合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。本期债券资金将全部用于安置房项目建设、前期费用、腾退补偿款等必要合理支出。

## 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目收入、成本数据均自于或者参考当前市场情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，项目建设内容与绩效目标匹配。门头沟区人民政府落实政府债务预算管理，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，偿债计划总体可行。

门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目的投资主要依靠专项债券资金和本级财政资金，偿债资金的归还主要依靠门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目土地出让收入偿还来解决，若项目的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。建委、项目公司联合建

立资金监管机制，明确出让回款限时划转要求，财政部门定期开展专户资金核查，违规行为及时纠偏问责。

综上，项目偿债方案要素齐全、分年度兑付安排贴合现金流实际，建设实施与偿债目标高度绑定；项目组织架构完善、偿债主体责任明确，配套全过程动态管控措施完备。同时全面识别土地行情、征拆进度、投资超支、资金监管等各类偿债风险，并针对性制定可落地应对预案，整体偿债计划可行性较强，风险防控体系完善。

## 七、绩效目标设定及合理性

项目拟申请专项债券资金用于城中村改造拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件2“地方政府专项债券可用作项目资本金的行业”第十九项城市更新中“城中村改造”的范围。债券资金投入占总投入规模的比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

## 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。本项目用地是中建京西建设发展有限公司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。中建京西建设发展有限公司将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承

包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

## 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。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中出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。

中建京西建设发展有限公司、门头沟区住房和城乡建设委员会和门头沟区财政局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，中建京西建设发展有限公司及门头沟区住房和城乡建设委员会将按照《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，中建京西建设发展有限公司及门头沟区住房和城乡建设委员会将按

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，资产和权益登记在中建京西建设发展有限公司。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，门头沟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。中建京西建设发展有限公司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。门头沟区住房和城乡建设委员会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。门头沟区财政局根据专

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。**门头沟区财政局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，提前向北京市门头沟区住房和城乡建设委员会下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。北京市门头沟区住房和城乡建设委员会根据预算安排或通知，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，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会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，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会可以从本部门其他非债券调入专项收入弥补。门头沟区财政局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。北京市门头沟区住房和城乡建设委员会未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，门头沟区财政局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