

2025 年北京市政府专项债券（十期）

延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇

土地一级开发项目

（调减项目）

项目实施方案

实施单位（全称）：

北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心

主管部门（全称）：

北京市规划和自然资源委员会延庆分局

延庆区财政局

2025 年 12 月

目 录

第一章项目概况	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 2 -
二、项目名称	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 3 -
六、项目投资估算	- 4 -
七、项目地点	- 4 -
八、建设工期及实施进度计划	- 5 -
九、项目审批情况	- 5 -
十、债券资金使用合规性	- 7 -
十一、项目建设运营模式	- 8 -
十二、项目投后管理	- 8 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 9 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 11 -
三、项目社会效益	- 13 -
四、项目事前绩效评估情况	- 13 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 18 -
一、编制依据及原则	- 18 -
二、估算范围	- 18 -
三、估算说明	- 18 -
四、建设内容及投资估算	- 18 -
五、资金筹措	- 20 -
第四章项目收入分析	- 20 -

一、项目经营性收入分析	20	-
二、项目政府性基金补贴收入	21	-
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	21	-
第五章项目运营成本分析	22	-
一、工资福利支出	22	-
二、动力材料支出	22	-
三、合作分成支出	22	-
四、管理维护支出	22	-
五、税费支出	22	-
六、政府计提资金	22	-
第六章项目收益与融资平衡方案	25	-
一、项目收益分析	25	-
二、项目融资本息	25	-
三、项目收益与融资平衡分析	25	-
四、项目收益融资平衡评价结果	27	-
第七章项目风险控制	27	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	28	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	28	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	29	-
四、敏感性分析	29	-
第八章还款保障情况	30	-
一、还款责任及保障	31	-
二、项目资产管理	31	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理	32	-
第九章、项目信息披露计划及主管部门责任	34	-
第十章 其他需要说明的事项	35	-

第一章 项目概况

延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目项目总投资 119211 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 10000 万元，已发行 10000 万元，债券期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

2025 年北京市政府专项债券（十期）延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目已于 2025 年 2 月 28 日发行 10000 万元，工程进度缓慢，年内无法形成实际支出，为提高专项债券资金使用效率，本次调减 5900 万元，其中 5900 万元调至东城区彭庄土地一级开发项目。本次调减资金由后续年度发债保障，调整之前产生的利息由本项目承担，调整后产生的利息、手续费、本金偿还，均由调增项目负担。

本次以 2025 年 12 月 19 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准。本次调减后，2025 年当年共发行 4100 万元。

一、项目所在区域情况

延庆地处北京市西北部，为北京市郊区之一。东邻北京怀柔区，南接北京昌平区，西与河北省怀来县接壤，北与河北省赤城县相邻，距北京德胜门 74 公里。延庆地域总面积 1995 平方公里，平均海拔 500 米以上，山区面积占 72.8%，境内海陀山主峰海拔 2241 米，是北京市第二高峰。截止到 2023 年末：延庆区常住人口为 34.3 万人，其中：常住外来

人口为 7.5 万人，占常住人口比例 21.9%；居住在城镇的人口为 20.7 万人，占常住人口比例 60.3%；男性人口为 17.8 万人、女性人口为 16.5 万人。《延庆分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》已批复，规划明确到 2035 年，常住人口约 38 万人，城乡建设用地规模约 89.6 平方公里，城乡职住用地比例为 1:2。

二、项目名称

延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心，项目单位此前未申请专项债券。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	侯杰娟	成立日期	
注册资本	8 万元	营业期限	2024 年 06 月 27 日至 2029 年 06 月 27 日
统一社会信用代码	12110000755257437A		
注册地址	北京市延庆区东外大街 89 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	全额拨款事业单位		
股东及持股比例			

(项目单位为企业 的填报)	
------------------	--

北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会延庆分局。北京市规划和自然资源委员会延庆分局（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目实施主体北京世园置地有限责任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。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减为北京市规划和自然资源委员会延庆分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展改革委对于项目立项批复，延庆镇片区主要建设规模和内容是：住宅、商业及配套；八达岭镇片区主要建设规模和内容是：住宅；大榆树镇片区主要建设规模和内容是：教育科研设计设施。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

片区名称	项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
------	--------	------	--------	------

延庆镇片区	住宅	293400 平方米	900 元/平方米	26406 万元
	商业金融用地	4020 平方米	900 元/平方米	361.8 万元
八达岭镇片区	住宅	149900 平方米	542 元/平方米	8135 万元
大榆树镇片区	教育科研设计设施	234560 平方米	506 元/平方米	11871 万元
	教育科研设计设施	276960 平方米	443 元/平方米	12276 万元
合计		985540 平方米		59049.8 万元

六、项目投资估算

该项目投资共计 119211 万元，主要为：

前期费用 2022 万元，占比 1.7%；征地补偿及相关税费 12699 万元，占比 10.65%；房屋征收（拆迁）补偿及相关费用 13384 万元，占比 11.23%；市政基础设施建设费 39610 万元，占比 33.23%；其他费用 47583 万元，占比 39.91%；财务费用 3912 万元，占比 3.28%。

从资金来源看，本项目计划使用财政预算资金 71160 万元，占比 59.69%；单位自有资金 43951 万元，占比 36.87%；专项债券资金 4100 万元，占比 3.44%。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。

七、项目地点

本项目延庆镇片区位于延庆区延庆镇，项目四至为东至三里河路，南至高塔街西延，西至西环城路，北至三里河湿地公园；八达岭镇片区位于延庆区八达岭镇，项目四至分别是：东至七彩峰，西至残长城旅游路，南至东沟村，北至清凉盛景小区；大榆树镇片区位于延庆区大榆树镇东南，东至

南红门村，西至大小路，南至规划四路北侧道路红线，北至学園路南側道路红线。

八、建设工期及实施进度计划

延庆镇片区为在建项目，重新启动建设期至 2035 年，已在 2024 年 12 月重启，2026 年 6 月场地平整，预计 2026 年 11 月现场验收；八达岭镇片区为在建项目，建设期 12 个月，拟在 2026 年 1 月开工，2026 年 7 月完成房屋拆迁，2026 年 12 月具备入市条件；大榆树镇片区为在建项目，预计 2026 年 6 月完成高压迁改入地，2026 年 12 月完成市政基础建设。

九、项目审批情况

（一）延庆镇片区

1. 立项审批。

2007 年 3 月 13 日，北京市发展改革委《关于延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》，原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2006 年 1 月 17 日，北京市国土资源局核发《关于延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目用地预审意见的函》，用地面积约 33.3 公顷。

3. 规划审批。2006 年 12 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划意见书》，建设项目为住宅楼及商业配套项目，用地位于延庆县三里河路西侧、自由街村，面积 264200 平方米。

4. 征地批复。2007 年 12 月 30 日，本项目已取得《征地批复》（京政地〔2007〕263 号）。

综上，延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级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，上述手续真实有效。

（二）八达岭镇片区

1. **立项审批。**2005 年 10 月 12 日，北京市发展改革委下发《关于延庆县八达岭第二居所项目土地一级开发立项核准》（京发改〔2005〕2161 号），原则上同意该建设项目。

2. **用地审批。**2005 年 9 月 30 日，北京市国土资源局核发《关于延庆县八达岭第二居所项目土地一级开发用地预审意见的函》，用地面积约 30.06 公顷。

3. **规划审批。**2005 年 9 月 13 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划意见书》，建设项目为居住及配套项目，用地位于八达岭镇政府南侧，面积 219800 平方米。

4. **征地批复。**2006 年 12 月 31 日，本项目已取得《征地批复》（京政地〔2006〕305 号）。

综上，八达岭二居所土地一级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，上述手续真实有效。

（三）大榆树镇片区

1. **立项审批。**2011 年 11 月 2 日，取得北京市发展和改革委员会核发的《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期、二期）核准的批复》（京发改〔2011〕2077 号、2089 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2010 年 11 月 25 日，取得延庆县国土局核发的《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一、二期）用地预审意见》（京国土延预[2010]034 号、035 号）。

3. 规划审批。2010 年 11 月 5 日，取得北京市规划委员会批复的《规划条件》（一、二期）（规条整字 0222、0221 号）。

4. 征地批复。2013 年 7 月 16 日与 2014 年 5 月 26 日，本项目一期二期分别取得《征地批复》（京政地字〔2013〕122 号、京政地字〔2014〕26 号）。

综上，延庆区北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期、二期）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，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工

程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 10 年，项目实施主体经区政府同意后，进行一级开发工作，入市交易。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入全部存入财政账户。

债务本息偿还。项目收入全部存入财政账户后，由延庆区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省（市）级国库。

资产登记管理。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

延庆地处北京市西北部，为北京市郊区之一。东邻北京怀柔区，南接北京昌平区，西与河北省怀来县接壤，北与河北省赤城县相邻，距北京德胜门 74 公里。延庆地域总面积 1995 平方公里，平均海拔 500 米以上，山区面积占 72.8%，境内海陀山主峰海拔 2241 米，是北京市第二高峰。截止到 2023 年末：延庆区常住人口为 34.3 万人，其中：常住外来人口为 7.5 万人，占常住人口比例 21.9%；居住在城镇的人口为 20.7 万人，占常住人口比例 60.3%；男性人口为 17.8 万人、女性人口为 16.5 万人。《延庆分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》已批复，规划明确到 2035 年，常住人口约 38 万人，城乡建设用地规模约 89.6 平方公里，城乡职住用地比例为 1:2。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

2018 年 1 月，国土资源部、财政部等四部门联合印发《土地储备管理办法》，明确为调控土地市场、促进土地资源合理利用，由国土资源主管部门管理并由土地储备机构承担土地储备工作，并对此类储备和一级开发项目的储备计划制定、入库储备标准、前期开发、土地供应、资金管理等作出了明确。

（二）高度契合地区规划。

一是延庆镇片区，目前项目剩余地块正在同步编制规划综合实施方案，预计供应土地面积 8.78 公顷，规划建筑规模 8.78 万平方米。

二是八达岭镇片区，项目符合规划和产业发展计划，通过提升和相关产业引入，可以有力促进区域产业高效发展。

三是大榆树镇片区，正处在“两带”的西部发展带上，项目的建设符合北京城市空间发展战略的要求。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

延庆区位于北京市西北部，是京津冀协同发展战略延伸至京西北方向的桥头堡，也是 2022 年北京冬奥会的举办地之一。延庆区作为首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，紧抓“后世园、后冬奥”可持续发展机遇，全面打造延庆休闲度假商务区，不断推动文旅、体育、休闲等产业发展，推动将生态优势转化为绿色发展优势，持续提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。《延庆分区规划 2017-2035 年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带、两区、八廊、多点”的全域空间结构。同时，在“弘扬长城文化，讲好长城故事，带动更多人了解长城、保护长城”背景下，通过盘活闲置优质资源，联动生态文化资源，建设好房子，集聚创新人群，激发区域经济和社区活力，推进住房供给侧结构性改革，助力北京房地产健康平稳发展。积极为建设社会主义文化强国、推进中国式现代化贡

献力量。另外，《北京市延庆县国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中提出要优先发展科教事业，主要是进一步整合教育资源，调整优化教育布局，加强城乡教育基础设施和信息化建设，促进各类教育协调健康发展，推进延庆教育现代化进程。在高等教育方面，主要是依托首都优质教育资源，适度发展高等教育。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

一是延庆镇片区，该项目剩余地块处于格兰山水二期小区和三里河湿地公园之间，已完成征地，并基本达到场平地净的现状。同时该项目将全面改善群众的居住环境，不断推动文旅、体育、休闲等产业发展，推动将生态优势转化为绿色发展优势，持续提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。

二是八达岭镇片区，本项目旨在加快基础设施和配套设施的综合提升。以建设“建设好房子”为目标，梳理可利用房源，打造职住平衡，为下一步建设共享民生设施。

三是大榆树镇片区，拟引进一所高校，配合项目教育科研用地的主要规划用途，结合周边现有资源，扩大资源优势，形成高校群，带动周边经济发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

一是延庆镇片区：该项目未来高品质住宅的建成，将进一步吸引人群居住，同时周边市政道路路网将进一步完善，对周边经济起到带动作用。

二是八达岭镇片区：全部为低密度住宅。

三是大榆树镇片区：本项目将为延庆地区提供高等教育产业。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

一是延庆镇片区：未来小区的建成，将进一步提供保洁、保安、物业等一系列岗位，同时对于周边商铺的形成起到拉动作用。

二是八达岭镇片区：本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目可新增就业岗位约 400 个，促进当地群众就业，缩小地区贫富差距，带动共同富裕。

三是大榆树镇片区：项目可带动周边村镇大量失地农民就业。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

住宅的建成将进一步提供高档住宅，提供改善型住房，满足市民需求，对于我市进一步聚焦“七有五性”具有重要意义，同时能够拓展创新设计，进而达到补足高品质住宅短板、提升整体空间环境品质的效果，为实现高质量发展奠定基础。另外，对于高等教育的引入，也弥补了延庆地区缺乏高等教育的缺陷。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目的实施将继续引入我区优质开发企业，进一步扩大内需。同时能够进一步落实党中央国务院决策部署，在稳投资、稳增长方面发挥拉动有效投资，推动经济增长的作用。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目将认真落实中央“五个统筹、五个提高”的要求，坚持高起点规划、高水平建设，打造城市建设的精品力作，塑造人口适度、功能完备、空间合理、环境优美、宜居宜业、历史底蕴深厚、时代特色鲜明、具有国际知名度和美誉度的山水园林城市品牌形象，不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力。另外，大榆树镇片区承担延庆新城教育科研服务功能，遵循延庆新城规划对该区域的规划要求，构造高品质教育科研基地。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目实施提升延庆地区人居环境，完善城市功能，促进经济发展，加快产业升级，做出重大贡献，拓展延庆人民幸福生活空间。同时，项目的实施对周边乡镇道路交通网络的完善、城市基础设施改造提升、美化城市环境、促进社会经济发展、提高周围居民生活质量都将起到重要作用。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目考虑在产业发展中引入一批科技含量高、带动作用强的绿色环保产业，谋求发展新能源、新材料、新竞争力的项目、产业，不断提高经济发展绿色水平，实现经济发展与生态改善的双赢。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目在建设过程中拟采用被动式建筑节能技术、被动可再生能源利用技术、超低水耗技术、海绵城市技术等，注

重绿色建筑、装配式建筑、自然环境融合的海绵城市技术及理念的应用与共建。在工程建设过程中，积极践行绿色施工，以“四节一环保”为指针，推广使用新技术新设备，全面减少施工现场各类环境污染，最大限度地节约资源、提高环境满意度。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1. 项目整体情况

本项目 3 个片区均为一级开发项目，立项均是在国家及我市法律法规框架下开展的，同时符合我区国民经济和社会发展规划，并与我区土地利用总体规划以及相应城市规划相符，同时该 3 个片区均经过充分调研和前期论证，为进一步提高区域内市民居住环境或引进高等院校而设立，均编制了项目实施方案并取得原市国土局授权批复。同时，项目作为一级开发项目，实施方案中均明确项目收益是高于成本的。

2. 本年度债券申请情况

本项目 2025 年度申请债券主要是用于：

一是延庆镇片区。本项目原范围内大部分为农村宅基地，由于缺乏统一规划，私搭乱建严重，市政配套不足，生活垃圾随处丢弃，给当地居民的日常生活带来了很多的不便，居住条件亟待改善。根据延庆新城的总体规划和“十一五”发展规划，拆除土地一级开发区域内的房屋，通过建造标准化住宅小区，完善市政及商业配套设施，既可以提高土地的使用效率，又实现改善当地居民居住条件的目的，还可

以为改善延庆新城的经济发展环境打下坚实的基础，属公益性项目。同时本项目区域的改造、建设符合北京城市规划、建设发展的需要，受到原延庆县相关政府部门的支持。通过整体规划，分期实施开发，将使本项目整个区域环境、风貌逐步完善。因此实施本项目土地一级开发项目是十分必要的。同时该项目规划主要为 R2 二类居住用地，土地出让后将进一步增加财政收入。本年度申请债券主要是用于前期费用、拆迁费用、围挡及看护费用等，相关费用支出后本项目将进一步具备入市条件，为项目入市资金回笼区域建设奠定基础。

二是八达岭镇片区。土地开发项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。政府通过实施土地开发工作，推进了城市化的进程，改善了当地的城市环境和形象，是政府执政能力的一种体现。项目投资合规性与项目成熟度；项目符合上位规划，项目已完成征地工作，具备开发条件。本年度申请债券主要是用于前期费用、拆迁费用、市政费用、围挡及看护费用等，相关费用支出后本项目将进一步具备入市条件，为项目入市资金回笼区域建设奠定基础。

三是大榆树镇片区。工商管理学院项目自停工以来，土地一直荒废被闲置，没有被有效利用。通过一级开发，切实保护和合理利用土地资源，提高土地利用效率，保护农民利益不受损失。本项目符合延庆新城的总体规划，又充分考虑

了延庆新城城市建设和高等教育的发展需要。本项目具有较大的社会效益。该项目的建设有利于延庆县高等教育的跨越发展，拉动周边地区经济，同时也促进延庆新城规划的实施，改变城市面貌。本年度申请债券主要是用于前期费用、市政费用、围挡及看护费用等，相关费用支出后本项目将进一步具备入市条件，为项目入市资金回笼区域建设奠定基础。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

依据市规划自然资源委要求，项目主体应为政府储备机构，该项目主体为北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心，符合要求。项目主体具备土地一级开发资质，组织机构健全，职责分工与管理制度明确。同时项目实施方案计划进度安排合理，技术方案成熟，项目审批备案手续齐备，未来可持续实施。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目后续资金来源全部为专项债券。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收入以及投入的成本测算依据、过程和结果均科学、合理，符合实际，收益预算的过程、结果科学严谨。

（五）绩效目标合理性

评估的绩效目标明确合理。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

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，项目整体情况评估分数为94分，总体意见为：予以支持。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

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 2012.2);
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)。

二、估算范围

本项目投资估算范围包括前期费用、房屋征收(拆迁)补偿及相关费用、其他费用、管理费等。

三、估算说明

1. 前期费用参考方案编制、测绘交评、涉水、考古挖掘等行业政策标准结合市场情况估算。

2. 房屋征收（拆迁）补偿及相关费用参考已经区政府备案的腾退补偿方案结合乡政府提供情况估算。

3. 其他费用结合项目情况和市场情况估算。

4. 财务费用根据专项债发行金额、年限、利率估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 119211 万元。项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	市政工程费用				39610	39610	部分			
二	前期费用				2022	2022	部分			
三	征地补偿费				12699	12699	部分			
四	房屋征收（拆迁）补偿及相关费用				13384	13384	部分			
五	财务费用				3912	3912	部分			
六	其他费用				47582	47582	部分			
项目总投资合计					119211	119211	（总投资 119211）			

五、资金筹措

本项目总投资估算119211万元，计划使用财政预算资金71160万元，占比59.69%；单位自有资金43951万元，占比36.87%；专项债券资金4100万元，占比3.44%。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金	25850	44717	70	70	70	70	70
单位自有资金	43951	0	0	0	0	0	0
专项债券	4100	0	0	0	0	0	0
合计	73901	44717	70	70	70	70	70
分年度占比	61.99%	37.51%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%
资金来源类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计	各类型占比	
财政预算资金	70	70	70	33	71160	59.69%	
单位自有资金	0	0	0	0	43951	36.87%	
专项债券	0	0	0	0	4100	3.44%	
合计	70	70	70	33	119211	100%	
分年度占比	0.06%	0.06%	0.06%	0.03%			

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 484275 万元，包括：土地出让收入 484275 万元。

序	地块名称	用地性质	用地规模	建筑规模	预测单价	预计收益	预计上市
---	------	------	------	------	------	------	------

号			(公顷)	(万平方米)			时间
1	延庆镇片区地块	R2 二类居住用地	8.78	8.78	17500 元/平方米	153650 万元	2030 年和 2033 年分批入市
2	八达岭镇片区地块	R2 二类居住用地	8.67	5.2	13341/平方米	69400 万元	2027 年和 2034 年分批入市
3	大榆树镇片区地块	教育科研用地	96.75		180 万元/亩	261225 万元	2029 年和 2032 年分批入市

以上预测单价的依据为：一是延庆镇片区地块，参照延庆镇近三年基本相同地段住宅（天润和丽嘉苑、熙悦府及上源府三个项目）销售价格测算；二是八达岭镇片区地块，参照延庆镇上述销售价格，考虑八达岭镇地区差异测算；三是大榆树镇片区地块，参照北京市人民政府《关于研究首都医科大学新校区（校本部）项目和首都体育学院新校区项目土地成本有关工作的会议纪要》（2024 年第 93 号）中关于首都体育学院新校区项目的土地成本，按用地面积每亩 180 万元（折合每平方米 2700 元）测算。

二、项目政府性基金补贴收入

无。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目经营性收入 484275 万元。

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 38817 万元，包括：人员支出 0 万元，动力材料支出 0 万元，向合作方分成支出 0 万元，税费支出 0 万元，政府计提资金支出 38817 万元。

一、工资福利支出

不涉及。

二、动力材料支出

不涉及。

三、合作分成支出

不涉及。

四、管理维护支出

不涉及。

五、税费支出

不涉及。

六、政府计提资金

1. 政府计提农田、教育、保障房等资金：居住用地政府计提资金=规划住宅建筑面积×收益楼面单价=13.98 万平方米×1500 元/平方米=20973 万元。

2. 按居住用地土地销售收入 223050 万元的 8%上缴市财政，上缴金额 17844 万元。

上述两项合计 38817 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出								
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
合计										
人员支出	人数									
	人均支出									
	支出小计									
动力材料支出	电价									
	年耗用量									
	水价									
	年耗用量									
	其他支出									
	支出小计									
合作分成	分成比例									
	支出小计									
管护支出										
税费支出										
计提资金		0	0	0	7193	0	0	9512	0	0

支出类型	支出数据	分年支出								合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
合计										
人员支出	人数									
	人均支出									
	支出小计									
动力材料支出	电价									
	年耗用量									
	水价									
	年耗用量									
	其他支出									
	支出小计									
合作分成	分成比例									
	支出小计									
管护支出										
税费支出										
计提资金		15950	6162	0						38817

第六章 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，本项目年度收益情况为：

类别	分年收益（万元）					
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030
项目收入	0	0	37381	0	108000	57400
运营支出	0	0	7193	0	0	9512
收益	0	0	30188	0	108000	47888
年度	2031	2032	2033	2034	2035	合计
项目收入	0	153225	96250	32019	0	484275
运营支出	0	0	15950	6162	0	38817
收益	0	153225	80300	25857	0	445458

二、项目融资本息

本次拟申请从已发行的北京市政府专项债券（十期）10000 万元中调减 5900 万元，现为 4100 万元，债券利率 1.70%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期 初 本 金	本 期 新 增	本 期 偿 还	期 末 本 金	融 资 利 率	应 付 利 息	应 付 本 息
1	2025 年	0	10000	0	4100	1.70%	85	85
2	2026 年	4100	0	0	4100	1.70%	103	103

3	2027 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
4	2028 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
5	2029 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
6	2030 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
7	2031 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
8	2032 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
9	2033 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
10	2034 年	4100	0	0	4100	1.70%	70	70
11	2035 年	4100	0	4100	0	1.70%	33	4133
合计							781	4881

三、项目收益与融资平衡分析

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 6-4 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	
2025 年	0	0	85	85	否
2026 年	0	0	103	103	否
2027 年	30188	0	70	70	可
2028 年	0	0	70	70	可
2029 年	108000	0	70	70	可
2030 年	47888	0	70	70	可
2031 年	0	0	70	70	可
2032 年	153225	0	70	70	可
2033 年	80300	0	70	70	可
2034 年	25857	0	70	70	可

2035 年	0	4100	33	4133	可
合计	445458			4881	
本息覆盖倍数				91.26	

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 91.26，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、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 91.26 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区政府统筹安排。

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、影响项目手续办理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。本项目用地是项目主体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，手续齐全，为做好后续办理提供基础。二是做好资金保障。项目主体将严格根据项目推进计划投入资金，督促手续办理，确保本项目能够按照预定期限完成入市。三是优选服务单位。根据公平、公开的原则择优选择规综编制、地灾评估等服务单位，严格落实经理负责制，保证手续办理质量和进度。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目手续办理是一个涉及多部门的工作，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。将项目纳入区政府重点工程，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

项目实施提供有利的资金保障。二是加强成本控制。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人工价格上涨导致项目成本增加的相关风险。同时，在项目推进过程中，加强项目手续办理预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。三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：由于对未来土地市场的判断不准确、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，未能实现按期入市的风险，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。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，延庆区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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当上市收入影响债券还本付息的因素在下浮 5%范围内变动的情况下，专项融资本息资金覆盖率为 86.70 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单位：万元

序号	项目	上市收入	上市收入下浮 5%
1	用于平衡资金的收入	445458	423185
2	融资本息	4881	4881
3	本息覆盖倍数 (1/2)	91.26	86.70

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，资产和权益登记在市规划自然资源委延庆分局名

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，市规划自然资源委延庆分局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 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

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的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。