

2025 年北京市政府专项债券（八期）
北京通州文化旅游区土地一级开发项目（市级）
（调增）
专项债券项目实施方案

实施单位：北京通州房地产开发有限责任公司

申报单位：北京市土地储备中心

主管部门：北京市规划和自然资源委员会

北京市财政局

2025 年 12 月

目录

第一章项目概况	1
一、项目所在区域情况	1
二、项目名称	2
三、项目单位	2
四、项目主管部门	4
五、项目建设内容	4
六、项目投资估算	5
七、项目地点	8
八、建设工期及实施进度计划	8
九、项目审批情况	10
十、债券资金使用合规性	25
十一、项目建设运营模式	26
十二、项目投后管理	26
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	27
一、项目实施的必要性	27
二、项目经济效益	28
三、项目社会效益	29
四、项目事前绩效评估情况	30
第三章项目投资估算与资金筹措	37
一、编制依据及原则	37
二、估算范围	38
三、估算说明	39
四、建设内容及投资估算	44
五、资金筹措	47
第四章项目收入分析	49

一、土地出让规模	49
二、土地出让单价	51
三、土地出让收入	54
第五章项目运营成本分析	56
一、农业土地开发资金	57
二、国有土地收益基金	57
三、农田水利建设资金	57
四、教育资金	58
五、保障性安居工程资金	58
第六章项目收益与融资平衡方案	59
一、项目收益分析	60
二、项目融资本息	60
三、项目收益与融资平衡分析	64
四、项目收益融资平衡评价结果	66
第七章项目风险控制	68
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	68
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	68
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	69
四、敏感性分析	70
第八章还款保障情况	71
一、还款责任及保障	71
二、项目资产管理	71
三、项目还本付息资金对应的收入管理	72
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	74
第十章其他需要说明的事项	75

第一章 项目概况

北京通州文化旅游区土地一级开发项目总成本4120276万元，拟主要通过发行政府债券方式进行融资，共需融资2301192万元，本息合计约2716026万元，2025年以前已通过发行北京市政府债券方式融资1328592万元（其中：通州区发行专项债113000万元，通州区发行置换债1215592万元），2025年计划申请北京市政府专项债11100万元（2025年使用调增专项债券资金11100万元），债券期限为5年，2026年计划申请北京市政府专项债84300万元（均为市级发行），2027年计划申请北京市政府专项债71300万元（均为市级发行），2028年计划申请北京市政府专项债91300万元（均为市级发行），2029年计划申请北京市政府专项债362900万元（均为市级发行），2030年计划申请北京市政府专项债351700万元（均为市级发行），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。

一、项目所在区域情况

2024年通州区地区生产总值1508.1亿元，2024年末全区常住人口184.5万人，户籍人口86万人。项目位于北京市通州区新城南部新区，属于城市副中心12组团1201、1202街区。规划区位于京哈高速以北、六环路以西，距通州新城运河核心区直线距离约6公里。

本项目总用地面积1102.0169公顷。项目规划用地性质为居住、商业金融、公建混合住宅、其它类多功能、旅游休

闲、农民安置房、行政办公、配套教育、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研设计、其它公共设施、市政公用设施、社会停车场及代征绿化、道路、河道等。规划总用地面积 1102.0169 公顷，规划总建筑面积 660.55 万平方米。其中经营性建设用地面积 256.94 公顷，经营性建筑面积 518.35 万平方米；非经营性用地面积 845.0769 公顷，非经营性建筑面积 142.2 万平方米。

本项目总用地面积 1102.0169 公顷，其中集体所有土地 957.562 公顷，国有土地 144.4549 公顷。

集体土地涉及梨园、张家湾、台湖 3 个镇域共 15 个权属单位，土地利用现状包括农用地 568.8826 公顷，建设用地 386.7829 公顷，未利用地 1.8964 公顷。

国有土地共涉及 37 个权属单位，土地利用现状包括建设用地 106.7697 公顷，未利用地 37.6852 公顷。其中北京市通州区公安消防支队、通州区住宅锅炉供暖中心、北京市水务局通州分局等 10 家单位拟现状保留。

二、项目名称

北京通州文化旅游区土地一级开发项目（市级）（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，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市土地储备中心，本项目已累计发行专项债券 113000 万元（通州区发行），目前已累计支出 113000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市土地储备中心		
法定代表人	丁红梅	登记状态	正常
注册资本	10300 万元	营业期限	2024 年 5 月 20 日-2029 年 5 月 19 日
经费来源	财政补贴		
统一社会信用代码	12110000400503731H		
注册地址	北京市通州区承安路 1 号院 2 号楼		
经营范围	承担本市土地储备具体工作，建立市政府土地储备库，对收回、收购、置换和新征的土地进行储备管理；承担土地一级开发项目的业务指导和管理工作的；承担土地招拍挂出让的前期准备工作；承担集体土地征收和农用地转用审查、报批等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会		

项目单位为北京市土地储备中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录。北京市通州区规划和自然资源综合事务中心具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

北京通州房地产开发有限责任公司作为项目实施单位，具体负责组织项目推进。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京通州房地产开发有限责任公司		
法定代表人	从占云	成立日期	1986 年 12 月 9 日
注册资本	62500 万元	营业期限	2006 年 10 月 24 日至无固定期限
统一社会信用代码	911101121024028529		
注册地址	北京市通州区梨园镇云景东路 80 号东配楼 128 室		
经营范围	房地产开发；商品房销售；土地开发；出租办公用房、商业用房（不得作为有形市场经营用房）。		
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）	北京通州城市建设运行集团有限公司持股 100%		

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。北京市规划和自然资源委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京通州房地产开发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

根据北京市发展和改革委员会《关于北京通州文化旅游区 A1、A2 等地块土地一级开发项目可行性研究报告的批复》，

本项目主要建设规模和内容主要是商业金融、多功能、二类居住等。

相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
北京通州文化旅游区 A1 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕942 号	商业金融等	239448	132368
北京通州文化旅游区 A2 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕1054 号	多功能等	175211	54458
北京通州文化旅游区 A3 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1671 号	二类居住等	263371	109978
北京通州文化旅游区 A4 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1663 号	其他类多功能设施	279170	116072
北京通州文化旅游区 A5 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1664 号	二类居住	189880	80737
北京通州文化旅游区 A6 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕1055 号	市政供水设施	119772	52345
北京通州文化旅游区 A7 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1665 号	绿地		42186
北京通州文化旅游区 A8 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1685 号	绿地		26458
北京通州文化旅游区 A9 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1695 号	绿地		28239
北京通州文化旅游区 B1 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕911 号	居住	263460	119936
北京通州文化旅游区 B2 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕913 号	居住	309199	59740
北京通州文化旅游区 B3 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕915 号	多功能等	152875	107455
北京通州文化旅游区 B4 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕940 号	居住	287540	129455
北京通州文化旅游区 B5 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1660 号	粪便垃圾设施	7239	86452
北京通州文化旅游区 B6 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕1056 号	商业金融	151976	116890
北京通州文化旅游区 B7 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1686 号	供应设施	14422	31991
北京通州文化旅游区 B8 地	京发改〔2015〕	文化娱乐	71900	79018

块土地一级开发项目	66号			
北京通州文化旅游区 C1 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕941号	高等学校	270093	150720
北京通州文化旅游区 C2 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕956号	多功能	106734	111437
北京通州文化旅游区 C3 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕958号	商业金融等	202671	84181
北京通州文化旅游区 C4 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1673号	二类居住等	259786	229159
北京通州文化旅游区 C5 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕960号	体育设施等	62987	46630
北京通州文化旅游区 C6 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1700号	公建混合住宅等	244016	134411
北京通州文化旅游区 D1 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕895号	商业金融等	359558	46832
北京通州文化旅游区 D5 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1699号	体育设施	62987	52484
北京通州文化旅游区 D6 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1679号	商业金融等	376255	109072
北京通州文化旅游区 D7 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1696号	商业金融	251172	185314
北京通州文化旅游区 D8 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1669号	二类居住	248208	98705
北京通州文化旅游区 D9 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕896号	医疗卫生等	213541	90415
北京通州文化旅游区 E1 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕863号	旅游休闲	107648	60942
北京通州文化旅游区 E2 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕864号	旅游休闲	112264	34976
北京通州文化旅游区 E3 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1676号	旅游休闲	119577	89662
北京通州文化旅游区 E4 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1675号	旅游休闲用房	136182	164509
北京通州文化旅游区 E5 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕894号	旅游休闲等	193377	101681
北京通州文化旅游区 E6 地块土地一级开发项目	京发改〔2015〕862号	旅游休闲等	178608	83839
北京通州文化旅游区 E7 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1684号	文化娱乐	293777	96540
北京通州文化旅游区 E8 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1683号	绿地		32906
北京通州文化旅游区 E9 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕1682号	旅游休闲设施等	84827	86761

北京通州文化旅游区 E10 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕 1681 号	公共交通	33815	21248
北京通州文化旅游区 E11 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕 1670 号	绿地		25209
北京通州文化旅游区 E12 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕 1698 号	绿地		7519
北京通州文化旅游区 E13 地块土地一级开发项目	京发改〔2013〕 1680 号	绿地		1828
		合计	6443546	3520758

六、项目投资估算

本项目总成本 4120276 万元,其中前期费用 11351 万元,占比 0.28%; 征地补偿费 787181 万元, 占比 19.11%; 拆迁补偿费 1854406 万元, 占比 45.01%; 征地、拆迁不可预见费 224800 万元, 占比 5.46%; 市政基础设施建设费 226278 万元, 占比 5.49%; 期间管理费 12993 万元, 占比 0.32%; 委托管理费 62340 万元, 占比 1.51%; 财务费用 744455 万元,占比 18.07%; 安置房销售亏损 188344 万元,占比 4.57%; 范围外安置用地剩余部分土地开发成本 8128 万元, 占比 0.20%。具体构成如下。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

项目建设内容	投资概算（万元）	占比
前期费用	11351	0.28%
征地补偿费	787181	19.11%
拆迁补偿费	1854406	45.01%
征地、拆迁不可预见费	224800	5.46%
市政基础设施建设费	226278	5.49%
期间管理费	12993	0.32%
委托管理费	62340	1.51%
财务费用	744455	18.07%
安置房销售亏损	188344	4.57%
范围外安置用地剩余部分土地开发成本	8128	0.20%
合计	4120276	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1819084 万元，占比 44.15%；专项债券 2301192 万元，占比 55.85%。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

本项目建设地点位于北京市通州区新城南部新区，属于城市副中心 12 组团 1201、1202 街区。项目四至分别是：北至万盛南街（荟萃南大街/群芳园南街/外环路）；南至京哈（原京沈）高速公路；西至九棵树西路（通马路）；东至东六环。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 204 个月。已在 2011 年取得授权批复、立项批复等前期手续，目前项目进展情况如下：

1. 征地工作

根据文旅区路网情况，文旅区共划分 42 个地块，涉及张家湾镇、台湖镇和梨园镇三个乡镇共 17 个村。征地工作自 2013 年启动，截至目前已完成全部地块的征地补偿协议的签订及征地补偿款的拨付、项目内征地权属调查、占用林地可行性等前期手续的办理，并取得了 31 个地块的征地批复，剩余 11 个地块，其中 8 个地块（A7、A8、A9、B5、B7、E11、E12、E13）由于受征地政策影响暂时无法办理征地手续，3 个地块（A3、A6、D1）正在加紧办理征地手续。

2. 拆迁工作

文旅区项目自 2013 年 1 月陆续启动梨园镇、张家湾镇和台湖镇相关拆迁工作，截至目前已基本完成三个乡镇的集体住宅、集体非宅、国有非宅及大田林地的拆迁和地上物拆除工作。项目范围内目前尚有少量集体住宅、集体非住宅和国有非住宅房屋未完成拆迁、拆除工作。截至目前，拆迁工作已完成 99%，发放拆迁补偿款、周转费及违约金等共计 1382500.77 万元，完成台湖镇田家府村、铺头村、张家湾镇大高力庄村、梨园镇大马庄村安置房选房入住工作，共涉及 9063 人，入住面积约 48.7183 万平方米。

3. 供地情况

根据市、区两级工作部署，目前已完成供地面积约 431.94 公顷，包括环球主题公园、通马路综合交通枢纽、环球影城北综合交通枢纽、人才社区、张家湾车辆段、顶点公园及帅府·精彩世界等项目，实现资金回笼 2434000 万元。

九、项目审批情况

1. 立项审批（按地块顺序）

2015 年 5 月 13 日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕942 号）。

2015 年 5 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕1054 号）。

2013 年 8 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A3 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1671 号）。

2013 年 8 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A4 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1663 号）。

2013 年 8 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A5 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1664 号）。

2015 年 5 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A6 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕1055 号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A7 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1665号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A8 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1685号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游区 A9 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1695号）。

2015年5月11日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 B1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕911号）。

2015年5月11日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 B2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕913号）。

2015年5月11日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 B3 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕915号）。

2015年5月13日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 B4 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕940号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 B5 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1660号）。

2015年5月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游B6地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕1056号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游B7地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1686号）。

2015年12月23日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游B8地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕66号）。

2015年5月13日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游C1地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕941号）。

2015年5月15日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游C2地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕956号）。

2015年5月15日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游C3地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕958号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游C4地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1673号）。

2015年5月15日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游C5地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕960号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 C6 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1700号）。

2015年5月7日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 D1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕895号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 D5 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1699号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 D6 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1679号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 D7 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1696号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 D8 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1669号）。

2015年5月7日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 D9 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕896号）。

2015年5月4日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游 E1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕863号）。

2015年5月4日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E2地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕864号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E3地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1676号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E4地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1675号）。

2015年5月7日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E5地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2015〕894号）。

2015年5月4日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E6地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2015〕862号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E7地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1684号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E8地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1683号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E9地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1682号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E10地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1681号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E11地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1670号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E12地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1698号）。

2013年8月26日，北京市发展改革委下发《关于北京通州文化旅游E13地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改〔2013〕1680号）。

2.规划审批

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年12月9日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0117号）。

2014年7月10日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2014规（通）复函字0040号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0086号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0078号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0098号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2014〕0090号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0101号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0087号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0102号）。

2014年9月25日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0100号）。

2014年9月25日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0101号）。

2014年9月25日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0102号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0083号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0089号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0081号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0095号）。

2015年12月4日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2015〕0089号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0082号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0091号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0106号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0089号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2013〕0108号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0088号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0111号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0110号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0112号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0113号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2014〕0087号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0080号）。

2022年8月3日，北京城市副中心管委会下发《关于北京城市副中心文化旅游区 FZX-1201-0061、0062 等地块规划条件的审查意见》（副中心规自规综〔2022〕9号）。

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年12月9日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0117号）。

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年6月27日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0058号）。

2013年12月9日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0117号）。

2013年12月9日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0117号）。

2013年12月9日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0117号）。

2013年12月9日，北京市规划委员会（通州分局）下发《规划意见复函》（2013规（通）复函字0117号）。

2023年4月27日，北京城市副中心管委会下发《关于北京城市副中心文化旅游区FZX-1201-664、0081、0171等地块规划条件的审查意见》（副中心规自规综〔2023〕7号）。

2024年5月6日，北京城市副中心管委会下发《关于北京城市副中心文化旅游区FZX-1202-0017、0014地块规划条件的审查意见》（副中心管委函〔2024〕63号）。

2020年9月2日，北京市规划和自然资源委员通州分局下发《关于北京通州文化旅游区环球影城北综合交通枢纽供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函〔2020〕0015号）。

2020年9月2日，北京市规划和自然资源委员会通州分局下发《关于北京通州文化旅游区通马路综合交通枢纽供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函〔2020〕0016号）。

2020年11月16日，北京市规划和自然资源委员会通州分局下发《关于北京城市副中心1201街区FZX-1201-0016、0019、0020、0039、0040地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函〔2020〕0010号）。

3.用地预审

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0086号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0078号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0078号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0098号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0098号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2014〕0090号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0101号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0087号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0102号）。

2014年9月25日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0100号）。

2014年9月25日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0101号）。

2014年9月25日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0102号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0083号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0089号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0081号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0095号）。

2015年12月4日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2015〕0089号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0082号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0092号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0091号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0106号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0089号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2013〕0108号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0088号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0111号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0110号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0112号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0113号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2014〕0087号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0080号）。

2014年9月11日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0080号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0117号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0116号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0079号）。

2013年8月26日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2014〕0085号）。

2013年9月3日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0122号）。

2013年9月3日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0124号）。

2013年9月29日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0140号）。

2013年9月3日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2013〕0121号）。

2017年11月21日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2017〕60号）。

2017年11月21日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2017〕61号）。

2017年11月21日，北京市国土资源局下发《建设项目用地预审延期的意见》（京国土通预〔2017〕62号）。

4.交评批复

2020年9月30日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于环球影城北综合交通枢纽项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2020〕1323号）。

2020年9月30日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于通马路综合交通枢纽项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2020〕1322号）。

2019年11月18日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于北京城市副中心1201街区FZX-1201-0040等地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1708号）。

2022年9月7日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于北京城市副中心文化旅游区 FZX-1201-0061、0062 等地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2022〕1102号）。

2023年11月17日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于北京城市副中心文化旅游区 FZX-1201-0064、0081、0171 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2023〕1517号）。

2021年4月9日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于北京城市副中心文化旅游区 1202 街区 FZX-1202-0001 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕449号）。

2020年4月16日，北京市交通委员会下发《北京市交通委员会关于轨道交通7号线东延张家湾车辆段综合利用项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2020〕469号）。

5.水评批复

2020年11月10日，北京市水务局下发《北京市水务局关于环球影城北综合交通枢纽项目变更涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕535号）。

2020年11月13日，北京市水务局下发《北京市水务局关于环通马路综合交通枢纽项目变更涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕537号）。

2022年9月19日，北京市水务局下发《北京市水务局关于北京城市副中心文化旅游区 FZX-1201-0061、0062 地块

涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2022〕244号）。

2023年11月30日，北京市水务局下发《北京市水务局关于北京城市副中心文化旅游区 FZX-1201-0064、0081、0171 等地块涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕1006号）。

2021年4月26日，北京市水务局下发《北京市水务局关于北京城市副中心文化旅游区 FZX-1202-0001 地块涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕202号）。

2020年5月6日，北京市水务局下发《北京市水务局关于轨道交通7号线东延张家湾车辆段利用项目规划水影响评价报告的批复》（京水行许字〔2020〕151号）。

6.环评批复

2015年12月25日，北京市环境保护局下发《北京市环境保护局关于北京通州文化旅游区土地一级开发（北京环球主题公园）项目环保意见的函》。

综上，北京通州文化旅游区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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市土地储备中心按照建设进度，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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 17 年，经营性土地整理完成后，全部入市交易。通过土地上市交易产生的现金流入平衡项目成本，预计 2028 年底前完成土地资金回笼。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入主要来源于项目地块入市，缴入专门账户实行分账管理，用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

债务本息偿还。地块入市款项缴入专门账户实行分账管理后，由北京市通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市规划和自然资源委员会名下。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市级财政部门审核，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

2024 年通州区地区生产总值 1508.1 亿元，2024 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。项目位于北京市通州区新城南部新区，属于城市副中心 12 组团 1201、1202 街区。规划区位于京哈高速以北、六环路以西，距通州新城运河核心区直线距离约 6 公里。

本项目总用地面积 1102.0169 公顷。项目规划用地性质为居住、商业金融、公建混合住宅、其它类多功能、旅游休闲、农民安置房、行政办公、配套教育、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研设计、其它公共设施、市政公用设施、社会停车场及代征绿化、道路、河道等。规划总用地面积 1102.0169 公顷，规划总建筑面积 660.55 万平方米。其中经营性建设用地面积 256.94 公顷，经营性建筑面积 518.35 万平方米；非经营性用地面积 845.0769 公顷，非经营性建筑面积 142.2 万平方米。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

本项目位于通州区新城南部新区，对打造国际一流的和谐宜居之都具有重要意义。项目建设符合《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》对通州区提出的“高水平规划建设北京城市副中心，着力打造国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区”等的相关发展要求。

(二) 高度契合地区规划

本项目位于通州区新城南部新区，北京城市副中心东南部，属于城乡统筹组团，项目的建设可以促进新老城区空间、功能深度融合，以新促老、新老融合，有利于加强城乡统筹，提高发展的整体性与协调性，实现以城带乡、城乡共荣。项目建设符合《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出的“按照功能主导、区块分工、轴带串联、多点支撑、城乡融合的思路，加快形成‘一城一带一轴、四区三镇多点’的发展布局”。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋

紧紧围绕对接中心城区功能和人口疏解，发挥对疏解非首都功能的示范带动作用，促进行政功能与其他城市功能有机结合，以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能，形成配套完善的城市综合功能。

二、项目经济效益

(一) 提供公共产品，改善公共服务

可有效缓解通州区乡镇集体产业用地统筹利用“拆五还一”土地资源整理实施工作资金压力。

(二) 促进群众就业，增加群众收入

项目有助于促进城市的健康发展和社会的和谐稳定，通过合理的土地征收和补偿机制，能够更好地平衡城市发展与农民利益之间的关系，实现共赢的局面。

(三) 弥补发展短板，带来长远效益

项目的实施使区域中部分脏、乱、差的死角得到治理，且促进存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础。

(四) 拉动有效投资，推动经济增长

土地是房地产开发的基础资源，增加土地供应可以刺激房地产市场的活跃度，吸引开发商进行新的项目开发，这不仅直接增加了建筑行业的投资，还间接带动了上下游相关产业的发展，如建材、装修等。开发建设过程中的各项活动需要大量劳动力参与，从施工建设到后期运营管理，都会产生大量的就业岗位，有助于缓解就业压力，提高居民收入水平，进一步促进消费增长。

三、项目社会效益

(一) 完善基础设施，推动高质量发展

项目建成后将为城市副中心提供功能支撑，提升了城镇综合承载能力，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健康发展和民生不断改善的积极效应，促进了经济增长与社会和谐。

(二) 增进民生福祉，提高人民生活品质

项目完成供地后开展二级工程建设可带动周边区域经济的发展，促进地区繁荣，为周边居民提供相应就业岗位。

(三) 繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目的开发建设，通过提供优质的城市发展空间，改善城市环境和面貌，提升城市的吸引力和影响力，从而为本地进一步发展提供强大的人才智力支撑。

(四) 推动绿色发展，改善生产生活环境

项目在建设中将结合绿色建筑相关设计和建设标准，推进建筑建设向节能、低碳方向实施，打造高品质绿色建筑，推进绿色低碳建造。同时，项目的实施改善了当地的城镇面貌，完善了区域基础设施，改善生产生活环境，推动了区域社会经济的发展。

四、项目事前绩效评估情况

(一) 项目实施的必要性、公益性

1、项目必要性

(1) 符合国家政策导向

本项目位于通州区新城南部新区，对打造国际一流的和谐宜居之都具有重要意义。项目建设符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》对通州区提出的“高水平规划建设北京城市副中心，着力打造国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区”等的相关发展要求。

(2) 高度契合地区规划

本项目位于通州区新城南部新区，北京城市副中心东南部，属于城乡统筹组团，项目的建设可以促进新老城区

空间、功能深度融合，以新促老、新老融合，有利于加强城乡统筹，提高发展的整体性与协调性，实现以城带乡、城乡共荣。项目建设符合《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出的“按照功能主导、区块分工、轴带串联、多点支撑、城乡融合的思路，加快形成‘一城一带一轴、四区三镇多点’的发展布局”。

（3）能充分发挥当地资源禀赋

紧紧围绕对接中心城区功能和人口疏解，发挥对疏解非首都功能的示范带动作用，促进行政功能与其他城市功能有机结合，以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能，形成配套完善的城市综合功能。

2、项目公益性评估

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。区政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，促进生态环境良性循环，项目建设有利于促进当地经济文化发展。本项目建设的同期可增加城市绿化，对城市形象有着良好地提升作用。本项目规划建设内容包含商业金融、多功能、二类居住等。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，项目具有良好的公益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

根据《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，地方政府专项债券禁止类项目清单包括：完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目（保障性住房、土地储备项目除外）、一般竞争性产业项目。本项目属于国有土地储备项目，属于专项债券支持的领域。

项目截至目前已取得如下批复：

2011年5月13日，北京市国土局授权北京市土地整理储备中心及北京市土地整理储备中心通州区分中心为联合主体实施通州区现代文化旅游区项目。

2011年8月至9月，北京市规划委出具了A1-A9九个地块、B1-B8八个地块、C1-C6六个地块、D1及D5-D9六个地块、E1-E13十三个地块，共计四十二个地块的规划条件。

2011年8月至9月，北京市发展和改革委员会陆续批复了上述四十二个地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）。

2012年9月4日，北京市通州区人民政府授权北京通州房地产开发有限责任公司作为北京通州文化旅游区土地一级开发项目实施主体。办理前期手续，完成项目集体土地的征地、拆迁及国有土地收购，实施市政基础设施建设，达到地块红线“七通”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气）、地块红线内场地平整。项目达

到“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气及场地平整）后，可组织供地。

本项目已取得相关部门的审批手续，上述手续真实有效。本项目具备一定成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目总成本估算 4120276 万元，项目计划使用财政预算资金 1819084 万元，占比 44.15%；专项债券 2301192 万元，占比 55.85%。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。资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2.资金到位可行性

2025 年本项目计划申请专项债券 11100 万元，北京市通州区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。

本项目为土地储备项目，资金来源明晰，由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入预测合理性

本项目为以土地出让收入作为主要还款来源的专项债券项目。项目范围内规划可入市地块共四十二个，为 R2 二类居住用地、F3 多功能用地等，规划总用地面积 1102.0169 公顷，规划总建筑面积 660.55 万平方米。其中经营性建设用地面积 256.94 公顷，经营性建筑面积 518.35 万平方米。收入合计 5619008 万元。其中市级分享收入 449520 万元，土地出让实际回笼资金 5169488 万元。

2.项目成本预测合理性

本项目作为土地储备项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。项目自 2014 年开始供地，至今已供地 431.94 公顷。预计 2025 至 2028 年实现剩余土地入市，土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本。基金计提具体包括：农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金。根据相关政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计 607523 万元。本项目成本处理方式合理。

3.项目收益预测合理性

本项目债券存续期内预计项目净收益为 4561965 万元，债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 2716026 万元，本息覆盖倍数为 1.68 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。因此，本项目收益指标科学合理。

（五）绩效目标合理性

1.债券类型需求合理性

本项目拟申请土地储备领域的专项债券，属于国家发改委和财政部 2025 年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

2.债券资金规模需求合理性

本项目总成本估算 4120276 万元，项目计划使用财政预算资金 1819084 万元，占比 44.15%；专项债券 2301192 万元，占比 55.85%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内预计项目净收益为 4561965 万元，债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 2716026 万元，本息覆盖倍数为 1.68 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。且符合专项债申请相关政策要求。

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求规模合理。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

1.目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

2.目标合理性

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为9项，三级指标14项，其中定量指标为8项，占三级指标比为57.14%。绩效指标总体可测量，可计算。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为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.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；
- 2.北京市规划和自然资源委员会等五部门《关于印发<北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则>的通知》（京规自发〔2021〕449号）；
- 3.北京市人民政府《关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15号）；
- 4.北京市人民政府办公厅印发《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》的通知（京政办发〔2015〕11号）；
- 5.《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》；
- 6.《北京市耕地开垦费征收管理办法》（京政办发〔2023〕3号）；
- 7.北京市财政局北京市园林绿化局《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）；
- 8.北京市住房和城乡建设委员会《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕10号）；
- 9.《北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》（北估秘〔2016〕001号）；

10.《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

11.国家测绘局《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》（国测财字〔2002〕3号）；

12.中国林业工程建设协会《林业行业调查规划项目收费指导意见》（林建协〔2018〕15号）；

13.国家发改委办公厅、国土资源部办公厅《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办〔2006〕745号）；

14.财政部国土资源部《关于印发国土资源调查预算标准》（地质调查部分）（财建〔2007〕52号）；

15.《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）；

16.《北京市环境保护税核定计算暂行办法》（2018年第3号）；

17.《北京通州文化旅游区土地一级开发项目实施方案》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从取得项目授权至土地入市交易期间所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关税费、征地、拆迁不可预见费、市政基础设施建设费用、期间管理费、委托管理费、财务费用、安置房销售亏损、范围外安置用地剩余部分土地开发成本等。

三、估算说明

1.前期费用

包括项目建议书（代可研）编制费、一级开发实施方案编制费、控制性详细规划编制费、市政项目综合编制费、用地普测及拨地钉桩费、编制环境影响评价费、编制交通影响评价费、编制土地上市地价评估费、编制地质灾害评估费、文物勘探费、土地勘测定界技术报告费等，前期费用共计 11351 万元。

2.征地补偿及相关税费

本项目征地采用货币补偿方式。对征收的集体土地给予土地补偿费并对农转非人员进行安置，对于所征集体土地上的青苗及地上附着物给予相应补偿，并按规定缴纳相关征地税费。征地费用共计 826540 万元，具体补偿标准如下：

（1）土地补偿费

依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令 2004 年第 148 号）、北京市人民政府《关于重新公布<北京市征收农用地地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15 号），本项目土地补偿费以征收集体土地面积为基数，补偿标准为 30 万元/亩，土地补偿费用合计为 430903 万元。

（2）人员安置补助费

依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令 2004 年第 148 号）、北京市人民政府办公厅印发《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》的通知

(京政办发〔2015〕11号)，结合通州区实际情况及近期北京市最低工资标准变化情况，本项目安置补助费标准暂按 17 万元/亩估算，人员安置补助费共计 242604 万元。

(3) 青苗及其他地上物附着物补偿费

本项目地上附着物主要为青苗、树木等。青苗及其他地上物附着物补偿费以征地面积为基数，暂按 10 万元/亩估算。共计约 76400 万元，最终应以具有评估资质的中介机构的评估结果为准。

(4) 其他费用及税金

征地税费用包括耕地占用税、耕地开垦费和防洪费。具体为：

1) 耕地占用税

依据北京市人民代表大会常务委员会《关于北京市耕地占用税适用税额的决定》，以所占农用地面积为基数，按 40 元/平方米计取，共计 22755 万元。

2) 耕地开垦费

依据北京市人民政府办公厅《关于印发北京市耕地开垦费征收管理办法的通知》(京政办发〔2023〕3号)，以所占耕地面积(含可调整果园及可调整林地面积)为基数，按 27 元/平方米计取，共计 6834 万元。

3) 防洪费

依据《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》(市政府〔1994〕21号令)，以建设用地面积为基数，标准按 20 元/平方米计取，共计 7685 万元。

（5）征地不可预见费

以上述征地未发生部分费用之和的 5%估算，共计 39359 万元。

3.拆迁补偿费及相关费用

用地范围内地上物类型包括民宅、田家府 12 栋住宅楼、集体非住宅、国有非住宅等，现状总建筑面积 3566568.21 平方米，其中民宅 4668 户，建筑面积 1246510 平方米；田家府 12 栋住宅楼 996 户，建筑面积 114300 平方米；集体非住宅 489 个，建筑面积 1809114.33 平方米；国有非住宅 27 个，建筑面积 396643.88 平方米。拆迁补偿费及相关费用共计约 2039847 万元。具体如下：

（1）民宅拆迁补偿费

结合通州区周边项目集体土地上住宅房屋拆迁补偿与安置方案测算，本项目民宅拆迁补偿费用，补偿方式采用货币补偿，民宅约 4668 户，补偿单价约 143.6 万元/户，共计约 670447 万元，最终以实际评估为准。

（2）田家府 12 栋楼拆迁补偿费

田家府 12 栋住宅楼 996 户，建筑面积 114300 平方米，补偿单价约 20.1 万元/户，共计约 20055 万元。

（3）国有非住宅补偿费

国有非住宅 27 个，建筑面积 396643.88 平方米，补偿单价按照 500 万元/亩计算，共计约 535950 万元。

（4）集体非住宅补偿费

集体非住宅 489 个，建筑面积 1809114.33 平方米，补偿单价按照 3133 元/平方米，共计约 566857 万元。

(5) 迁坟费

涉及坟约 2000 个，补偿单价按照 800 元/个，共计约 160 万元。

(6) 其他费用

以 6180 平方米为基数，补偿单价按照 171 元/平方米，共计约 60937 万元。

(7) 不可预见费

以上述拆迁费用之和的 10%估算，共计约 185441 万元。

4. 市政基础设施建设费

包含道路工程、雨水工程、污水工程、供水工程、中水工程、供气工程、供热工程、供电工程、通信工程、场地三通一平、临时设施接用及市政移交费、市政工程专业费用等，共计约 226278 万元。

5. 期间管理费

包含防尘网铺设费用、围挡费、保安费、审计费、会议费、土地入市交易服务费等，共计 12993 万元。

6. 委托管理费

按照上述 5 项费用之和的 2%计提，共计 62340 万元。

7. 财务费用

贷款利息与融资费用之和，合计费率按 8%，假设以复利计息，开发期为 3 年，共计约 744455 万元。

8.安置房销售亏损

安置房销售亏损分为项目范围内部分和项目范围外部分，其中项目范围内部分为 133009 万元，项目范围外部分为 55335 万元，共计约 188344 万元。

9.范围外安置用地剩余部分土地开发成本

范围外安置用地剩余部分土地开发成本约为 8128 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总成本 4120276 万元，项目成本费用估算明细如下：

表 3-1 项目成本估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额	依据
一	前期费用			11351	
1	项目建议书（代可研）编制费			466	计价格〔1999〕1283 号
2	一级开发实施方案编制费			466	计价格〔1999〕1283 号
3	控制性详细规划编制费			716	市场收费
4	市政项目综合编制费			479	计价格〔2002〕10 号
5	用地普测及拔地钉桩费			412	国测财字〔2002〕3 号
6	编制环境影响评价费			658	计价格〔2002〕125 号
7	编制交通影响评价费			658	是市场收费
8	编制土地上市地价评估费			1259	京价（房）〔1997〕第 398 号
9	编制地质灾害评估费			515	市场收费
10	文物勘探费			5314	市场收费
11	土地勘测定界技术报告费			408	国测财字〔2002〕3 号
二	征地补偿费及相关税费			826540	
2.1	土地补偿费	14363.43 亩	合 30 万元/亩	430903	
2.2	人员安置补助费	14363.43 亩	合 17 万元/亩	242604	
2.3	青苗及其他地上物附着物	7640.02 亩	10 万元/亩	76400	

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额	依据
	补偿费				
2.4	其他费用及税金			37274	
2.4.1	耕地占用税	5688825.614 m ²	40 元/m ²	22755	北京市人民政府 令第 210 号
2.4.2	耕地开垦费	2530940.672 m ²	27 元/m ²	6834	京政办发〔2002〕 51 号
2.4.3	防洪费	3842636.355 m ²	20 元/m ²	7685	依据市政府 〔1994〕21 号令
2.5	征地不可预见费		0.05	39359	
三	拆迁补偿费及相关费用			2039847	
3.1	民宅	4668.00	合 143.6 万元/ 户	670447	
3.2	田家府 12 栋楼	996.00	合 20.1 万元/ 户	20055	
3.3	非住宅（国有）	27.00	500 万元/亩	535950	
3.4	非住宅（集体）	489.00	合 3133 元/建 m ²	566857	
3.5	迁坟费	2000.00	800 元/个	160	
3.6	其他费用	6180.00	合 171 元/建 m ²	60937	
3.7	不可预见费			185441	
四	市政基础设施建设费			226278	
4.1	道路工程			54247	
4.2	雨水工程			8698	
4.3	污水工程			3408	
4.4	供水工程			6854	
4.5	中水工程			5271	
4.6	供气工程			6428	
4.7	供热工程			53724	

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额	依据
4.8	供电工程			68529	
4.9	场地三通一平、临时设施 接用及市政移交费			10358	
4.10	市政工程专业费用			8761	
4.10.1	市政工程设计费		合 7.2 元/总建 筑m ²	4786	
4.10.2	工程标底编制费		市政工程设 计费的 10%	479	
4.10.3	招投标管理费		市政工程直 接费的 0.5%	109	
4.10.4	招投标代理费		差额定率累 进	87	
4.10.5	工程建设监理费		合 4.4 元/总建 筑m ²	2902	
4.10.6	竣工图预算编制费		市政工程设 计费的 8%	383	
4.10.7	档案管理费		360 元/卷	15	
五	期间管理费			12993	
5.1	防尘网铺设费用			2059	
5.2	围挡费			5149	
5.3	保安费			288	
5.4	审计费			4120	
5.5	会议费			60	
5.6	土地入市交易服务费			1317	
六	委托管理费			62340	(1) - (6) 项之和 的 2%计提
七	财务费用			744455	贷款利息与融资 费用之和, 合计费 率按 8%, 假设以

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额	依据
					复利计息，开发期为 3 年
八	安置房销售亏损			188344	
8.1	项目范围内部分			133009	
8.1.1	村民安置房	2300	34.97	80431	
8.1.2	田家府 12 栋住宅楼安置房	4600	11.43	52578	
8.2	项目范围外部分	3500	15.81	55335	
九	项目范围外安置用地剩余部分土地开发成本			8128	
十	项目总成本			4120276	

五、资金筹措

本项目总成本估算 4120276 万元，项目计划使用财政预算资金 1819084 万元，占比 44.15%；专项债券 2301192 万元，占比 55.85%。

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

序号	资金来源类型	2025 年以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	20230 年	合计数	各类型占比
1	财政预算资金	1688980			60000		70104		1819084	44. 15%
1. 1	其中：区级财政资金	659795			60000		70104		789899	19. 17%
1. 2	市级财政资金	1029185							1029185	24. 98%
2	专项债券	1328592	11100	84300	71300	91300	362900	351700	2301192	55. 85%
2. 1	其中：区级专项债券	1328592							1328592	32. 25%
2. 2	市级专项债券	-	11100	84300	71300	91300	362900	351700	972600	23. 60%
合 计		3017572	11100	84300	131300	91300	433304	351700	4120276	100. 00%
分年度占比		73. 23%	0. 27%	2. 04%	3. 19%	2. 22%	10. 52%	8. 53%	100. 00%	

第四章 项目收入分析

本项目收益来源于土地出让。土地一级开发完成后，规划经营性用地将通过土地市场以挂牌、招标或拍卖的方式公开上市交易。根据市、区两级工作部署，目前已完成供地面积约 431.94 公顷，包括环球主题公园、通马路综合交通枢纽、环球影城北综合交通枢纽、人才社区、张家湾车辆段、顶点公园及帅府·精彩世界等项目。预计共计可实现土地出让收入 5619008 万元。

一、土地出让规模

项目规划用地性质为居住、商业金融、公建混合住宅、其它类多功能、旅游休闲、农民安置房、行政办公、配套教育、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研设计、其它公共设施、市政公用设施、社会停车场及代征绿化、道路、河道等。规划总用地面积 1102.0169 公顷，规划总建筑面积 660.55 万平方米。其中经营性建设用地面积 256.94 公顷，经营性建筑面积 518.35 万平方米；非经营性用地面积 845.0769 公顷，非经营性建筑面积 142.2 万平方米。

表 4-1 土地入市出让表

单位：公顷²/万 m²

入市年份	入市地块编号	规划性质	用地面积 (m ²)	建筑规模 (m ²)	成交楼面单 价 (元/平)
2014 年	通州区梨园、张家湾 TZ-10-01 地块 C38 游乐用 地、TZ-10-02 地块 S3 社 会停车场库用地	C38、S3	1337141.1	798095	2418.26
2016 年	北京市通州区台湖镇、张 家湾镇、梨园镇 F3 其他 类多功能用地、B31 娱乐 用地、B4 综合性商业金融 服务业用地、B14 旅馆用 地、S41 公用停车场用地 和 U12 供电用地	F3、B31、 B4、B14、 S41、U12	2070792.581	1642729.74	5296.06
2021 年	北京通州文化旅游区通 马路综合交通枢纽 F3 其 他类多功能用地	F3	55966.535	117000	6606.84
	北京通州文化旅游区环 球影城北综合交通枢纽 F3 其他类多功能用地	F3	22058.775	47390	6900.19
	FZX-1201-0019、0020、 0040、0016、0039	R2、F3、 A51	124063.229	240662.81	17098.61
	FZX-1202-0079-02 (上盖 区)、FZX-1202-0079-03 (落地区)、 FZX-1202-0079-04(落地 区) 地块	F3	204418.106	302000	16778.15

2022 年	FZX-1202-0001 地块	F3	16122.824	45143.9072	16835.05
2023 年	FZX-1201-0061 地块、 0062 地块	R2、F3	33107.691	73704.717	19401.74
2024 年	FZX-1202-0074 地块	F3	41129.766	90485.485	10976.23
2025 年	FZX-1201-0081、0171	A4	115313.619	69188.171	5820.52
合计			4020114.226	3426399.83	/

表 4-2 非经营性用地划拨明细表

序号	项目名称	土地总面积 (公顷)	规划建筑面积 (万平方米)	土地开发建设 补偿费(亿元)
1	S31 公交枢纽用地	3.12	9.32	0
2	托幼用地(FZX-1201-0044 地块)	0.51	0.41	0.06
3	小学用地(FZX-1201-0042 地块)	3.54	2.83	0.41
4	中学用地(FZX-1201-0041 地块)	2.53	2.02	0.29
5	地铁 7 号线张家湾车辆段 轨道交通场站用地	20.23	13.98	3.82
合计		29.93	28.56	4.58

二、土地出让单价

通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2021 年成交 4 宗土地主要以 F3 和居住为主，出让建筑面积 76.99 万平方米；2022 年成交 6 宗土地，主要以居住和 F3 用途为主，出让建筑面积 30.53 万平方米；2023 年成交 4 宗土地，主要以居住和 F3 用途为主，出让建筑面积 20.34 万平方米。

表 4-3 2022-2024 年通州区可参考的成交地块信息

单位：万元

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	用地 性质	成交 日期	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
1	京土储挂 (通) 〔2024〕 042 号	通州区土桥中路 西侧棚户区改造 项目 FZX-0202-6025 地 块 R2 二类居住用 地	北京 城市 副中 心 0202 街区	21536.095	47379.409	R2 二类 居住 用地	2024 年 11 月 5 日	119,600	25,243
2	京土储挂 (通) 〔2024〕 040 号	通州区梨园镇强 力家居土地一级 开发项目 FZX-0303-6001 地 块 R2 二类居住用 地国有建设用地	通州 区梨 园镇	15992.794	34704.36	R2 二类 居住 用地	2024 年 10 月 23 日	99,200	28,584
3	京土储挂 (通) 〔2023〕 051 号	通州区宋庄镇双 埠头村、大庞村、 大兴庄村土地一 级开发项目 TZ03-0403-6023、 6028 地块 R2 二类 居住用地	通州 区宋 庄镇	33463.354	57222.5936	R2 二类 居住 用地	2023 年 10 月 18 日	130,400	22,788
4	京土储挂 (通) 〔2023〕 027 号	北京市通州经济 开发区西区南扩 区三、五、六期棚 户区改造项目北 京城市副中心	副中 心 1102 街区	45880.634	100937.394	R2 二类 居住 用地	2023 年 6 月 20 日	259,000	25,659

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	用地 性质	成交 日期	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
		1102 街区 FZX-1102-6003、 6004 地块 R2 二类 居住用地							
5	京土储挂 (通) 〔2023〕 006 号	北京市通州区梨 园镇东小马土地 一级开发项目 FZX-0306-6009 地 块 R2 二类居住用 地	通州 区梨 园镇	29561.577	65035.469	R2 二类 居住 用地	2023 年 4 月 28 日	232,000	35,673
6	京土储挂 (通) 〔2022〕 069 号	北京市通州区永 顺镇邓家窑及永 顺村南部地块土 地一级开发项目 FZX-0501-6007 地 块 R2 二类居住用 地	城市 副中 心 0501 街区	24837.200	49674.400	R2 二类 居住 用地	2022 年 11 月 28 日	166,900	33,599

表 4-4 周边土地市场 F3 用地成交案例

序号	地块	宗地位置	规划建筑面积 (m ²)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)
1	FZX-1102-62 19 地块	通州区张家湾镇	12,100	F3	2022/8/23	20,000	16,529
2	FZX-1102-60 02 地块	通州区张家湾镇	22,000	F3	2022/8/23	36,400	16,545
3	FZX-1202-00 01 地块	城市副中心 1202 街区	45,144	F3	2022/7/5	76,000	16,835

参考 2022-2024 年通州区入市地块成交价格，预测本项目入市成交价格：暂按 R2 二类居住用地 23000 元/m²，F3 多功能用地 11000 元/m²，A4 体育用地 6200 元/m²，其他公共服务用地 937.5 元/m²，战略留白用地 11000 元/m²。

三、土地出让收入

综上，本项目经营性 R2 二类居住用地、F3 多功能用地等入市，总计销售收入 5619008 万元(含政府土地出让收益)。按照未来市级对土地出让分成计提规则，考虑按土地出让收入的 8%计提市级分享收入。预测本项目实际回笼资金，按照上述价格的 92%进行计算，即：

项目预计回笼资金=5619008 万*92%=5169488 万元。

表 4-5 已上市地块土地出让收入计算表

单位：万元

地块编号	规划用途	上市时间	建筑面积 (万 m ²)	成交单价 (元 m ²)	土地出让 总收入
通州区梨园、张家湾 TZ-10-01 地块、TZ-10-02 地块	C38、S3	2014 年	79.81	2418.24	193000
北京市通州区台湖镇、张家湾 镇、梨园镇	F3、B31、B4、 B14、S41、 U12	2016 年	164.27	5296.16	870000
北京通州文化旅游区通马路 综合交通枢纽	F3	2021 年	11.7	6606.84	77300
北京通州文化旅游区环球影 城北综合交通枢纽	F3	2021 年	4.74	6898.73	32700
FZX-1201-0019、0020、0040、 0016、0039	R2、F3、A51	2021 年	24.07	17095.97	411500
FZX-1202-0079-02、 FZX-1202-0079-03、 FZX-1202-0079-04	F3	2021 年	30.2	16778.15	506700
FZX-1202-0001 地块	F3	2022 年	4.51	16851.44	76000
FZX-1201-0061 地块、0062 地 块	R2、F3	2023 年	7.37	19402.99	143000
FZX-1202-0074 地块	F3	2024 年	9.05	89393.23	80900
FZX-1201-0081、0171	A4	2025 年	6.92	6200.00	42900
已上市地块合计			342.64	-	2434000

表 4-6 剩余地块土地出让收入计算表

规划用途	计划上市 时间	建筑面积 (万㎡)	预估单价 (元/㎡)	预估土地出让 总收入
A59、S5、U11、S5	2025 年	17.139	937.50	16068
A4	2026 年	1.164	6200.00	7217
A1、U31、A332、 A334	2026 年	3.763	937.50	3528
R2	2026 年	4.114	23000	94622
F3	2026 年	0.63	11000	6930
F3	2027 年	14.65	11000	161150
B9、U13、U22、U12、 A6、A8、A1、A2	2027 年	19.477	937.50	18261
F3	2028 年	77.53	11000	852830
R2	2028 年	12.83	23000	295090
U22、U12、A4、A8、 S32、S31	2028 年	7.393	937.50	6932
战略留白	2035 年以后	156.58	11000	1722380
剩余地块合计		315.27	-	3185008

第五章 项目运营成本分析

本项目作为土地一级开发项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。预计 2028 年实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

一、农业土地开发资金

根据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，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 100%的比例计提农业土地开发资金。

二、国有土地收益基金

根据关于印发《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%。

三、农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。

四、教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用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%。

五、保障性安居工程资金

根据《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）的文件规定保障性安居工程资金按照土地出让收益 10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为 607523 万元。具体如下表所示：

表 5-1 计提各类政策性资金（或基金）分年度明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2025 年以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2035 年	合计数
一、	农业土地开发资金	25,381	2,830	523	1,398	2,872	5,089	38,093
二、	国有土地收益基金	109,991	2,713	5,166	8,253	53,123	79,230	258,476
三、	农田水利建设资金	44,648	1,101	2,097	3,350	21,564	32,161	104,921
四、	教育资金	44,648	1,101	2,097	3,350	21,564	32,161	104,921
五、	保障性安居工程资金	42,110	818	2,045	3,210	21,277	31,652	101,112
	合计	266,778	8,563	11,928	19,561	120,400	180,293	607,523

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，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

年度	土地出让收入	市级分享收入	计提政策性基金	土地出让净收入
2025 年以前	2,391,100	191,288	266,778	1,933,034
2025 年	58,968	4,717	8,563	45,688
2026 年	112,297	8,984	11,928	91,385
2027 年	179,411	14,353	19,561	145,497
2028 年	1,154,852	92,388	120,400	942,064
2035 年以后	1,722,380	137,790	180,293	1,404,297
合计数	5,619,008	449,520	607,523	4,561,965

二、项目融资本息

该项目计划分期发行政府债券筹措资金，预计共需融资本金 2301192 万元，本息合计 2716026 万元(含本金 2301192 万元，利息 414834 万元)。项目无收入期间，债券利息由财政垫付。具体如下：

(1) 2015 年 8 月，通过北京市政府置换债融资 102880 万元，期限五年，利率为 3.36%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。后于 2020 年 8 月通过北京市政府再融资债券延期至 2025 年，利率为 3.08%，期限五年。预计还本付息合计 136010 万元(含本金 102880 万元，利息 33130 万元)。

(2) 2015 年 11 月，通过北京市政府置换债融资 100000

万元，利率为 2.93%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。还本付息合计 108790 万元（含本金 100000 万元，利息 8790 万元）。

（3）2016 年 6 月，通过北京市政府置换债融资 262120 万元，利率为 2.99%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。后于 2019 年 6 月通过北京市政府专再融资债券延期至 2021 年，利率为 3.04%，期限二年。再于 2021 年 6 月通过北京市政府再融资债券延期至 2026 年，利率为 3.18%，期限五年。预计还本付息 343242 万元（含本金 262120 万元，利息 81122 万元）。

（4）2016 年 9 月，通过北京市政府置换债融资 300000 万元，利率为 2.47%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。后于 2019 年 8 月通过北京市政府再融资债券延期至 2021 年，利率为 3.00%，期限二年。预计还本付息 340230 万元（含本金 300000 万元，利息 40230 万元）。

（5）2016 年 9 月，通过北京市政府专项债融资 45000 万元，利率为 2.47%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。后于 2019 年 8 月通过北京市政府再融资债券延期至 2021 年，利率为 3.00%，期限二年。预计还本付息 51036 万元（含本金 45000 万元，利息 6036 万元）。

（6）2017 年 5 月，通过北京市政府置换债融资 450592 万元，利率为 3.46%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，累计支付利息 77950 万元。后于 2022 年 6 月通过北京市政府再融资债券延期至 2027 年，利率为 2.70%，

期限五年。预计还本付息 589372 万元(含本金 450592 万元,利息 138780 万元)。

(7) 2019 年 6 月,通过北京市政府专项债融资 68000 万元,利率为 3.18%,期限三年,债券存续期内按年付息,到期一次还本。后于 2022 年 6 月通过北京市政府再融资债券延期至 2027 年,利率为 2.70%,期限五年。预计还本付息 83666 万元(含本金 68000 万元,利息 15666 万元)。

(8) 计划 2025 年发行北京市政府专项债融资 11100 万元,为提高债券资金使用效益,防止资金沉淀或浪费,本次计划通过调整 2025 年北京市政府专项债券(第八期)中“大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目”的债券资金 11100 万元至本项目。以 2025 年 12 月 20 日为起息日,债券利率为 1.51%,债券存续期内按年付息,到期一次还本。预计还本付息 11800 万元(含本金 11100 万元,利息 700 万元)。

(9) 计划 2026 年发行北京市政府专项债融资 84300 万元,按 2025 年 12 月 9 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.88%,假定利率为 1.88%,期限五年,债券存续期内按年付息,到期一次还本。预计还本付息 92225 万元(含本金 84300 万元,利息 7925 万元)。

(10) 计划 2027 年发行北京市政府专项债融资 71300 万元,按 2025 年 12 月 9 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.88%,假定利率为 1.88%,期限五年,债券存续期内按年付息,到期一次还本。预计还本付息 78000 万元(含本金 71300 万元,利息 6700 万元)。

(11) 计划 2028 年发行北京市政府专项债融资 91300 万元，按 2025 年 12 月 9 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.88%，假定利率为 1.88%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 99880 万元（含本金 91300 万元，利息 8580 万元）。

(12) 计划 2029 年发行北京市政府专项债融资 362900 万元，按 2025 年 12 月 9 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.88%，假定利率为 1.88%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 397015 万元（含本金 362900 万元，利息 34115 万元）。

(13) 计划 2030 年发行北京市政府专项债融资 351700 万元，按 2025 年 12 月 9 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.88%，假定利率为 1.88%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 384760 万元（含本金 351700 万元，利息 33060 万元）。

各年及汇总融资本息明细情况具体如下所示：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	债券本金	偿还 本金	期末本金 金额	应付 利息	还本付 息合计
2025 年以前		1,328,592	445,000	883,592	261,909	706,909
2025	883,592	11,100	102,880	791,812	25,506	128,386
2026	791,812	84,300	262,120	613,992	22,365	284,485
2027	613,992	71,300	518,592	166,700	15,755	534,347
2028	166,700	91,300		258,000	3,093	3,093
2029	258,000	362,900		620,900	4,809	4,809
2030	620,900	351,700	11,100	961,500	11,632	22,732
2031	961,500		84,300	877,200	18,076	102,376
2032	877,200		71,300	805,900	16,491	87,791
2033	805,900		91,300	714,600	15,151	106,451
2034	714,600		362,900	351,700	13,435	376,335
2035	351,700		351,700		6,612	358,312
合计		2,301,192	2,301,192		414,834	2,716,026

三、项目收益与融资平衡分析

1.项目整体融资收益平衡情况

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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	用于资金平衡项目现金净流量	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年以前	1,933,034	445,000	261,909	706,909	是
2025 年	45,688	102,880	25,506	128,386	
2026 年	91,385	262,120	22,365	284,485	
2027 年	145,497	518,592	15,755	534,347	
2028 年	942,064		3,093	3,093	
2029 年			4,809	4,809	
2030 年		11,100	11,632	22,732	
2031 年		84,300	18,076	102,376	
2032 年		71,300	16,491	87,791	
2033 年		91,300	15,151	106,451	
2034 年		362,900	13,435	376,335	
2035 年以后	1,404,297	351,700	6,612	358,312	
合计数	4,561,965	2,301,192	414,834	2,716,026	
本息覆盖倍数	1.68				是

本项目收入合计 5619008 万元，扣除上缴市级土地出让政府性收益支出 449520 万元，扣除土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为 607523 万元，预期可偿债资金为 4561965 万元，拟偿还债券本息合计 2716026 万元。

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 1.68 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。

2.北京市融资收益平衡情况

北京市投入资金 2001785 万元（其中市级财政资金 1029185 万元，专项债券发行本金 972600 万元），预计支付利息 91080 万元。本项目土地入市后，北京市可将投入项目的市级财政资金、专项债本息共计 2092865 万元从土地出让收入中予以扣除，即土地出让收入市级可分配 2092865 万元，北京市为本项目发行专项债券 972600 万元，债券本息合计 1063680 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 $2092865/1063680=1.97$ ，因此北京市通过本项目实施能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

3.通州区融资收益平衡情况

通州区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入=2469100 万元，通州区为本项目发行债券 1328592 万元，本息合计 1652346 万元，则通州区专项债券本息覆盖倍数为 $2469100/1652346=1.49$ ，因此通州区能够合理保障偿还专项债券本息，能够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，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍，北京市专项债券本息覆盖倍数为 1.97 倍，

通州区专项债券本息覆盖倍数为 1.49 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。

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 1.68 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。

2.北京市融资收益平衡情况

北京市投入资金 2001785 万元（其中市级财政资金 1029185 万元，专项债券发行本金 972600 万元），预计支付利息 91080 万元。本项目土地入市后，北京市可将投入项目的市级财政资金、专项债本息共计 2092865 万元从土地出让收入中予以扣除，即土地出让收入市级可分配 2092865 万元，北京市为本项目发行专项债券 972600 万元，债券本息合计 1063680 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 $2092865/1063680=1.97$ ，因此北京市通过本项目实施能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

3.通州区融资收益平衡情况

通州区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入=2469100 万元，通州区为本项目发行债券 1328592 万元，本息合计 1652346 万元，则通州区专项债券本息覆盖倍数为 $2469100/1652346=1.49$ ，因此通州区能够合理保障偿还专项债券本息，能够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，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍，北京市专项债券本息覆盖倍数为 1.97 倍，

通州区专项债券本息覆盖倍数为 1.49 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。

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，为项目实施提供有利的资金保障。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**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，通州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

鉴于北京市政府正在采取房地产调控政策来稳定房价，预计未来北京市通州区土地市场价格行情波动幅度不大。但基于预测的假设条件，在未来存在不确定性。本着保守原则，以预期土地出让收入上浮 5%或下浮 5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

项目	按照目前土地 市场测算	按照目前土地市场 上浮 5%测算	按照目前土地市场 下浮 5%测算	计算过程
可用于还款的资金	4,561,964	4,654,632	4,463,652	①
融资本息合计	2,716,026	2,716,026	2,716,026	②
本息覆盖倍数	1.68	1.71	1.64	③=①/②

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土地储备中心名下。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市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市土地储备中心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

