

2025 年北京市政府专项债券（八期）

通州运河核心区 3 号地

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：北京新城基业投资发展有限公司

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	6
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	7
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	11
十一、项目建设运营模式	11
十二、项目投后管理	11
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	13
一、项目实施的必要性	13
二、项目经济效益	14
三、项目社会效益	16
四、项目事前绩效评估情况	17
第三章项目投资估算与资金筹措	31
一、编制依据及原则	31
二、估算范围	34
三、估算说明	34
四、建设内容及投资估算	36
五、资金筹措	36
第四章项目收入分析	38

一、已上市交易地块成交收入	38
二、未入市地块预计收入	39
第五章项目运营成本分析	43
一、农业土地开发资金	43
二、国有土地收益基金	43
三、农田水利建设资金	43
四、教育资金	44
五、保障性安居工程资金	44
第六章项目收益与融资平衡方案	46
一、项目收益分析	46
二、项目融资本息	46
三、项目收益与融资平衡分析	48
四、项目收益融资平衡评价结果	49
第七章项目风险控制	50
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	50
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	50
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	51
四、敏感性分析	52
第八章还款保障情况	53
一、还款责任及保障	53
二、项目资产管理	53
三、项目还本付息资金对应的收入管理	54
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	56
一、信息披露计划	56
二、主管部门责任	56
第十章其他需要说明的事项	57

第一章项目概况

通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目总成本 723916 万元，其中：计划申请专项债券总额 181600 万元，截至 2024 年已发行 114500 万元（其中：北京市已发行 5500 万元，通州区已发行 109000 万元），2025 年计划使用调增专项债券 8900 万元（其中：北京市拟使用调增专项债券 8900 万元，通州区拟使用调增专项债券 0 万元），债券期限为 5 年，2026 年以后债券资金需求 58200 万元（其中：北京市拟申请发行 58200 万元，通州区拟申请发行 0 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。

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。项目位于通州区潞城镇，城市副中心 155 平方公里范围内 0101 街区，东临行政办公区、西接运河商务区、南望城市绿心，区位优势突出。重点规划承载功能为充分发挥副中心站综合交通枢纽的引领作用，打造职住均衡、活力开放、配套完善的区域综合功能体系，进一步细化研究提出本地区功能定位是活力开放、绿色生态的综合生活服务区。规划以综合居住功能为主导，创新布置高品质、国际化配套设施，通过聚人气带动聚商气、聚产业，打造生活便利、商业繁荣、产业聚集的活力中心。

二、项目名称

通州运河核心区3号地土地一级开发项目(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，已纳入土地储备计划，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，北京市土地储备中心是依法设立并有效存续的事业单位，已被纳入全国土地储备机构名录，名录代码为TC110000，具备申报本项目的主体资格，也符合专项债券的项目主体要求”。

本项目已累计发行专项债券114500万元，目前已累计支出114500万元，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		
负责人	丁红梅	登记状态	正常
开办资金	10300 万元	有效期限	2024-05-20 至 2029-05-19
经费来源	财政补助		
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		
宗旨和业务范围	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

2008 年 12 月签订《北京市通州区运河新城(中心区)3 号地联合储备开发项目土地一级开发委托协议》，确定北京新城基业投资发展有限公司为本项目实施单位，具体实施该项目的土地一级开发工作。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京新城基业投资发展有限公司		
法定代表人	赵继芳	成立日期	2003 年 8 月 13 日
注册资本	868800 万元	营业期限	—
统一社会信用代码	9111000075332531X2		
注册地址	北京市通州区梨园镇云景东路 80 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；土地整治服务；物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；建筑物清洁服务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（依法须经批准的项目，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）（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	股东：北京市国有资本运营有限公司 持股比例：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市土地储备中心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北京市规划和自然资源委员会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《关于通州运河核心区3号地A地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模230650平方米，建设内容是商业金融、住宅及居住公共服务设施；根据北京市发展改革委《关于通州运河核心区3号地B地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模337900平方米，建设内容是住宅及配套设施、商业服务业；根据北京市发展改革委《关于通州运河核心区3号地C地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模206100平方米，建设内容是住宅及居住公共服务设施、医疗卫生、其他公共设施；根据北京市发展改革委《关于通州运河核心区3号地D地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建

设规模 266470 平方米，建设内容是商业金融、住宅及居住公共服务设施；根据北京市发展改革委《关于通州运河核心区 3 号地 E 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模 336400 平方米，建设内容是住宅及居住公共设施、商业金融、市政公用设施。

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模 (m ²)	立项总投资 (万元)
通州运河核心区 3 号地 A 地块土地一级开发项目	京发改〔2008〕2167 号	商业金融、住宅及居住公共服务设施	230650	75410
通州运河核心区 3 号地 B 地块土地一级开发项目	京发改〔2009〕662 号	住宅及配套设施、商业服务业	337900	70980
通州运河核心区 3 号地 C 地块土地一级开发项目	京发改〔2009〕6 号	住宅及居住公共服务设施、医疗卫生、其他公共设施	206100	44760
通州运河核心区 3 号地 D 地块土地一级开发项目	京发改〔2008〕2170 号	商业金融、住宅及居住公共服务设施	266470	57090
通州运河核心区 3 号地 E 地块土地一级开发项目	京发改〔2009〕18 号	住宅及居住公共设施、商业金融、市政公用设施	336400	114900

六、项目投资估算

本项目总成本 723916 万元，其中工程费用 44643 万元，占比 6.17%；工程其他费用 512170 万元，占比 70.75%；基本预备费 7673 万元，占比 1.06%；建设期利息 147706 万元，占比 20.40%；管理费 11290 万元，占比 1.56%；审计费 434 万元，占比 0.06%。具体构成如下：

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算金额	占比
1	工程费用	44643	6.17%
2	工程其他费用	512170	70.75%
3	基本预备费	7673	1.06%
4	建设期利息	147706	20.40%
5	管理费	11290	1.56%
6	审计费	434	0.06%
合计		723916	100.00%

从资金来源看，计划使用财政预算资金 542316 万元，占比 74.91%；专项债券资金 181600 万元，占比 25.09%。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通州区潞城镇。项目四至分别是：

东至六环路红线，西至京秦铁路，南至北运河新堤，北至京秦铁路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 228 个月，已在 2008 年取得授权批复、立项批复，同年启动征地拆迁，2021 年 3 月完成安置房竣工验收。目前 FZX-0101-1001、1002、1003、1004、1005、1006、1009、0902、0804、0306、0307（1）、0307（2）、0307（3）、0309、0705、0706、0707、0708、0807、0808、0810、0811、0607 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A332 小学用地、A334 托幼用地、U31 消防设施用地已实现供地。项目剩余地块计划于 2027 年完成供地。市政建设将根据地块上市安排分批次完成建设。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2008 年 12 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 A 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〔2008〕2167 号）。

2009 年 4 月 10 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 B 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〔2009〕662 号）。

2009 年 1 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 C 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〔2009〕6 号）。

2008 年 12 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 D 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〔2008〕2170 号）。

2009 年 1 月 4 日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区 3 号地 E 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〔2009〕18 号）。

2. 用地审批。2008 年 11 月 18 日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区 3 号地 A 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕67 号），建设用地面积约 42.95 公顷。

2009 年 3 月 25 日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区 3 号地 B 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2009〕19 号），建设用地面积约 28.96 公顷。

2009 年 12 月 12 日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区 3 号地 C 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕70 号），建设用地面积约 28.96 公顷。

2008 年 11 月 18 日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区 3 号地 D 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕68 号），建设用地面积约 31.09 公顷。

2008 年 12 月 12 日，北京市国土资源局通州分局下发《关

于北京市通州新城运河核心区 3 号地 E 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕71 号），建设用地面积约 33.47 公顷。

3. 规划审批。2008 年 9 月 26 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0256 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 A 地块一级开发项目，建设用地面积 89300 平方米。

2008 年 12 月 30 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0353 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 B 地块一级开发项目，建设用地面积 153900 平方米。

2008 年 11 月 10 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0307 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 C 地块一级开发项目，建设用地面积 103900 平方米。

2008 年 9 月 26 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0255 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 D 地块一级开发项目，建设用地面积 113200 平方米。

2008 年 11 月 10 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0308 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 E 地块一级开发项目，建设用地面积 135100 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0022 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 A 地块一级开发项目，用地位于通州

区潞城镇，面积 429495.033 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0020 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 B 地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积 289595.02 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0021 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 C 地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积 179787.59 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0024 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 D 地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积 260843.623 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0023 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 E 地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积 334651.814 平方米。

综上，通州运河核心区 3 号地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 19 年，经营性土地整理完成后，经行业主管部门同意，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 2027 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，其中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，权益登记在北京市通州区规划和自然资源综合事务中心名下。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。项目位于通州区潞城镇，城市副中心 155 平方公里范围内 0101 街区，东临行政办公区、西接运河商务区、南望城市绿心，区位优势突出。重点规划承载功能为充分发挥副中心站综合交通枢纽的引领作用，打造职住均衡、活力开放、配套完善的区域综合功能体系，进一步细化研究提出本地区功能定位是活力开放、绿色生态的综合生活服务区。规划以综合居住功能为主导，创新布置高品质、国际化配套服务设施，通过聚人气带动聚商气、聚产业，打造生活便利、商业繁荣、产业聚集的活力中心。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

项目深入实施党中央、国务院批复的《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》，以示范带动非首都功能疏解，支撑实现京津冀一核两翼空间格局，提升城市建设用地在规划设计、开发建设、运营管理等方面的一体化水平，完善城市副中心城市综合服务能力。

（二）高度契合地区规划

《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》规划提出构建“一带、一轴、多组团”的城市空间结构，以创新发展轴为纽带，强化一轴的空间缝合作

用，以组团、家园为单元，提供均衡优质的城市公共服务。突出水城共融、蓝绿交织、文化传承的城市特色，形成独具魅力的城市风貌。坚持绿色低碳发展，建设未来没有“城市病”的城区。项目位于生态文明带和创新发展轴交汇处，将建设成为以交通枢纽服务功能为主的开放型立体城区，塑造站城一体的综合功能区，为市民日常生活提供重要公共空间，重点塑造蓝绿交织、水城共融的城市特色。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

项目位于北京城市副中心 0101 街区，地理位置优越，能够充分发挥集聚带动作用，集约高效利用土地资源，优化城市建设运营模式，强化站城一体、产城融合，合理布局城市功能，形成“三轴三带、一心多点”的城市空间结构。同时实施项目既是实现副中心规划的需要，也是促进城市双修、加快资金回笼、规避隐性债风险的需要。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目的顺利实施，可以彻底改善周边居民的居住条件和生活环境，完善区域基础设施和公共服务设施。同时，可以达到人口疏散、低端产业功能外移的目的，疏解非首都功能，稳定社会治安、缓解交通等各方面压力，改善整个区域的工作环境、生活环境及市场环境。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

项目聚焦非首都功能疏解，形成金融商务生态创新体系，成为交通高效便捷、人居环境舒适、创新要素活跃、城市功能完善的国际一流站城融合发展示范区。因地制宜配置公共服务设施，建立以家园中心为单元的城市管理服务体系，推动家园中心作为公众参与和城市治理的平台，提高城市网格化管理水平，构建高质量、国际化的公共服务体系，满足人民的美好生活需要。

（二）促进群众就业，增加群众收入

项目位于北京城市副中心 0101 街区，以居住、商务服务及综合服务功能为主，高质量保障民生服务的供给与建设；本项目综合性商业金融服务业及多功能的顺利落地，可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，增加群众收入，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。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

项目的实施有助于进一步完善通州新城的基础设施条件，进一步提升区域公共服务水平，进一步增强对中心城区功能的疏解能力，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“精准推动疏解整治促提升，坚定不移疏解非首都功能，深化重点领域综合治理。高水平建设城市副中心，实现城市副中心框架基本成型，推进高端功能集聚”。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

项目规划立足于规划可实施、经济可持续的原则，加强规划方案、实施时序、资金测算的统筹联动，项目实施在实现自身资金平衡的基础上，在满足规划科学合理前提下，实现片区正向收益，为城市副中心建设提供资金支持，拉动有效投资，推动经济增长，保障地区可持续发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

项目聚焦非首都功能疏解，持续扩大金融领域开放。强调区域错位发展，针对产业价值链高端环节，培育金融服务实体经济，强化客流、商流和信息流的联动耦合，打造服务对外开放新引擎。能有效拉动投资、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

项目充分地区优势，吸引优质创新要素聚集，立体化布局商业、商务办公、科技创新、现代金融、会议会展、文化娱乐等城市功能，形成特色鲜明、辐射区域的城市发展动力源。通过强化轨道交通、滨水文化、综合服务以及生态创新等多元特色，打造国际化创新活力的城市场所，有效提高区域整体功能均好性，形成具有各具魅力的特色节点，提高人民生活品质。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

项目作为运河商务区的重要组成部分，以高端金融和总部功能为重点，努力建成贸易投资便利、营商环境优异、创新生态一流、高端产业集聚、金融服务完善、国际交往活跃、监管安全高效、辐射带动作用突出的国际一流城市枢纽商务区典范。以流动属性强的金融产业和总部经济聚集引领行业发展，服务京津冀乃至全国更大区域范围，高密度汇聚高层次人才、资金和信息资源。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

项目坚持生态优先、绿色发展，统筹生态修复和城市景观提升，充分发挥大运河在生态发展和文化传承的引领作用，将区域大尺度绿色空间与城市绿地系统结合，探索生态优先的城市发展新模式。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性和收益性

（1）项目受现状京哈铁路、北运河分隔，该区域现状道路连通性较差，路网整体服务水平不高。本项目的实施将充分发挥枢纽地区优势，吸引优质创新要素聚集，立体化布局商业、商务办公、科技创新、现代金融、会议会展、文化娱乐等城市功能，形成特色鲜明、辐射区域的城市发展动力源。

(2) 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的提升作用。本项目规划建设内容包含居住、安置房、绿地等。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。

(3) 本项目收益性主要体现为经济效益。专项债券本息 209879 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 1157034 万元，资金覆盖倍数为 5.51 倍，项目收益性较好。本项目完成后，将改善当地居民生活条件，有利于促进通州区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，预计将产生很好的经济和社会效益，无不良社会影响，是保证发展空间的有效途径，项目具有良好的收益性。

2. 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。本项目属于土地储备项目，属于专项债券支持的领域。

本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域

项目截至目前已取得如下批复：

（1）立项审批。2008年12月30日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区3号地A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〔2008〕2167号）。

2009年4月10日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区3号地B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〔2009〕662号）。

2009年1月4日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区3号地C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〔2009〕6号）。

2008年12月30日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区3号地D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〔2008〕2170号）。

2009年1月4日，北京市发展改革委下发《关于通州运河核心区3号地E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〔2009〕18号）。

（2）用地审批。2008年11月18日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地A

地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕67号），建设用地面积约42.95公顷。

2009年3月25日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地B地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2009〕19号），建设用地面积约28.96公顷。

2009年12月12日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地C地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕70号），建设用地面积约28.96公顷。

2008年11月18日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地D地块土地级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕68号），建设用地面积约31.09公顷。

2008年12月12日，北京市国土资源局通州分局下发《关于北京市通州新城运河核心区3号地E地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕71号），建设用地面积约33.47公顷。

（3）规划审批。2008年9月26日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008规意选字0256号），建设项目通州运河核心区3号地A地块一级开发项目，建设用地面积89300平方米。

2008 年 12 月 30 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0353 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 B 地块一级开发项目，建设用地面积 153900 平方米。

2008 年 11 月 10 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0307 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 C 地块一级开发项目，建设用地面积 103900 平方米。

2008 年 9 月 26 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0255 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 D 地块一级开发项目，建设用地面积 113200 平方米。

2008 年 11 月 10 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（2008 规意选字 0308 号），建设项目通州运河核心区 3 号地 E 地块一级开发项目，建设用地面积 135100 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0022 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 A 地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积 429495.033 平方米。

2009 年 6 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009 规（通）地字 0020 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区 3 号地 B 地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积 289595.02 平方

米。

2009年6月5日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009规（通）地字0021号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区3号地C地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积179787.59平方米。

2009年6月5日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009规（通）地字0024号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区3号地D地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积260843.623平方米。

2009年6月5日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2009规（通）地字0023号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心通州区分中心，用地项目名称为通州运河核心区3号地E地块一级开发项目，用地位于通州区潞城镇，面积334651.814平方米。

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。

3. 项目资金来源及到位可行性

（1）项目资金来源

本项目总成本估算723916万元，计划使用财政预算资金542316万元，占比74.91%；专项债券资金181600万元，

占比 25.09%。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和政策要求，资金来源合规。

（2）资金到位可行性

本项目计划申请专项债券 181600 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。

4. 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。项目经营性建筑规模 107.12 万平方米。项目土地出让收入 1449090 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。部分经营性地块预计 2025 年开始实现土地入市，其余未上市地块将根据供地市场需求推进上市工作。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 292056 万元。本项目成本处理方式合理。

（3）项目收益预测合理性

项目预期收益 1157034 万元，债券本息为 209879 万元。本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 5.51 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。

5. 债券资金需求合理性

（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，属于国家发展改革委和财政部 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 723916 万元，专项债券资金 181600 万元，占比 25.09%。项目资本金占总成本的比例为 74.91%。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项目净收益 1157034 万元，债券本息为 209879 万元，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数

为 5.51 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。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

北京市人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，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，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，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，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）偿债风险点及可控性

本项目资金来源为财政预算资金、专项债券资金。偿债资金的归还主要依靠项目土地出让来解决。若项目相关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。

①工程进度失控风险

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。

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。

②收益实现的风险

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。

风险控制措施：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。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化。

7. 绩效目标合理性

（1）目标明确性

根据项目专项债申报材料 and 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，绩效目标较为明确。

（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13项，其中定量指标为6项，占三级指标比为46.15%。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。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他纳入事前绩效评估的事项。

(二) 本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

本项目资金来源为财政预算资金、专项债券，2025 年之前申请专项债券 114500 万元。2025 年计划投入资金 8900 万元，计划使用调增专项债券 8900 万元，占比 100%。目前，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。

2. 项目建设运营执行情况

本项目已取得交评、水评等审查意见，取得规综方案审查意见及多规初审意见，已取得征地批复。

3. 项目成本控制与收益实现情况

部分经营性地块已完成前期手续办理工作，正在开展地上物清理与排水管线迁改工作。预计 2025 年四季度达到供地条件，后续实现土地出让收益返还。

4. 专项债券投后管理情况

项目上年度未使用专项债券。后续将按照要求归集、上缴还本付息资金。按照要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。具体措施如下：

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，其中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，权益登记在北京市通州区规划和自然资源综合事务中心名下。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。

5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

“本年度专项债券需求”及“专项债券资金月度支出计划”均符合项目实际情况，债券需求数量适当，支出计划编制合理。债券申报金额严格依据当年工作任务、工期节点等情况综合确定。充分考虑并符合债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

6. 本年度绩效目标合理性

项目绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标

与工作任务总体较为匹配。绩效目标总体可测量，可计算。产出指标、效益指标、满意度指标满足项目和专项债使用。

7. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他纳入事前绩效评估的事项。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。综上，该项目“整体情况评估”得分为94分，“本年度债券需求评估”得分为94分，建议对该项目“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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；
2. 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；
3. 《北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法》（京国土市〔2005〕302号）；
4. 《北京市国有土地使用权招标投标挂牌出让底价确定试行办法》（京国土用〔2005〕533号）；
5. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；
6. 《北京市土地一级开发实施方案编制和审核办法（征求意见稿）》；
7. 北京市发展和改革委员会《关于通州运河核心区3号地A-E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〔2008〕2167、京发改〔2009〕662号、京发改〔2009〕6号、京发改〔2008〕2170号、京发改〔2009〕18号）；
8. 北京市国土资源局《关于授权北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心进行通州运河新城（中心区）3号地A-E区土地一级开发工作的批复》（京国

土市函〔2008〕263号、京国土市函〔2008〕261号、京国土市函〔2008〕258号、京国土市函〔2008〕257号、京国土市函〔2008〕262号）；

9. 北京市国土资源局《关于通州运河新城（中心区）3号地A-E区继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京国土储函改〔2013〕895、京国土储函改〔2013〕896、京国土储函改〔2013〕897、京国土储函改〔2013〕898、京国土储函改〔2013〕899）；

10. 北京市国土资源局通州分局《关于北京市通州新城运河核心区3号地A-E地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预〔2008〕67号、京国土通预〔2009〕19号、京国土通预〔2008〕70号、京国土通预〔2008〕68号、京国土通预〔2008〕71号）；

11. 北京市通州区人民政府《关于通州区二〇〇八年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2008〕221号、京政地字〔2008〕222号）；

12. 北京市通州区人民政府《关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2009〕191号、京政地字〔2009〕10号、京政地字〔2009〕11号）；

13. 北京市通州区人民政府专题会议纪要（第83期）；

14. 北京新城基业投资发展有限公司《关于拟请区土储中心拨付运河核心区3号地集土地一级开发项目相关费用的请示》（新城文〔2019〕49号）、《关于运河核心区3号地

土地一级开发项目进展情况及资金安排计划的请示》；

15. 《关于3号地杨坨中路、杨坨四街、杨坨东街已签订合同金额的审计咨询意见书》（京安会事咨字（2019）第002-98号）；

16. 《关于运河核心区3号地土地一级开发项目进展情况及资金安排计划的请示》、《关于3号地非住宅拆迁补偿款（生态公园）的审计咨询意见书》（京安会事咨字（2019）第002-100号）；

17. 北京市规划委员会通州分局《关于通州区潞城镇棚户区改造项目（A区）杨坨三号地块安置房项目规划设计方案的审查意见》（规通函〔2016〕171号）；

18. 北京市发展和改革委员会《关于通州区运河核心区3号地定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2009〕817号）；

19. 北京市发展和改革委员会《关于通州区运河核心区3号地定向安置房项目继续办理前期手续的批复》（京发投资函改〔2011〕56号）；

20. 北京市发展和改革委员会《关于通州区运河核心区3号地定向安置房项目重新核准的批复》京发改〔2013〕2003号；

21. 北京市国土资源局《关于通州区新城运河中心区3号地定向安置房建设有关问题的复函》（京国土市函〔2008〕1029号）；

22. 北京市规划委员会《规划意见复函》（2009规〔通〕

复函字0039号) 20、《运河核心区3号地项目定向安置房代购房款使用协议》;

23.《通州区运河核心区3号地定向安置房项目、2016年11月审计情况》、《通州区运河核心区3号地定向安置房项目阶段性审计报告》及附表;

24.《安置房地块出让金地价审定通知书》;

25.《北京市通州区人民政府关于同意运河和核心区3号地集体土地房屋拆迁宅基地区位补偿价和安置房价格的批复》(通政函〔2013〕128号);

26.通州运河新城(中心区)3号地土地一级开发项目国有土地收购协议;

27.《3号地阶段性审计报告及附表》、拆迁明细表等;

28.《3号地利息汇总表》。

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,包括工程费用、工程其他费用、基本预备费、建设期利息、管理费、审计费等。

三、估算说明

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.《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品价格困难类别细则〉的通知》(国测财字〔2002〕3号);

3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

4. 《关于建设项目水影响评价报告编制费取费标准的指导意见》；

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. 北京市国土局关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》（通州区部分）的通知（京国土征〔2004〕226号）；

8. 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；

9. 《关于印发〈北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法〉的通知》（京政办发〔2002〕51号）；

10. 《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府1994年第21号令）；

11. 《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）；

12. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》（京国土房管征〔2003〕606号）；

13. 《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）；

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

四、建设内容及投资估算

本项目总成本 723916 万元，项目成本费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额	是否使用 专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价
一	工程费用	44643				
(一)	市政基础设施建设费	44643	是			
二	工程其他费用	512170				
(一)	前期费用	3954	是			
(二)	征地费用	160200				
(三)	搬迁费用	345073				
(四)	其他费用	2943	是			
三	基本预备费	7673				
四	建设期利息	147706				
五	管理费	11290		万元	564486	2%
六	审计费	434				
项目总成本		723916				

五、资金筹措

本项目总成本 723916 万元，计划使用财政预算资金 542316 万元，占比 74.91%；专项债券资金 181600 万元，占比 25.09%。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 年以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	占比
财政预算资金	441177	0	0	0	70797	30342	542316	74.91%
其中：区级财政资金	131653	0	0	0	0	0	131653	18.19%
市级财政资金	309524	0	0	0	70797	30342	410663	56.73%
专项债券	114500	8900	6500	51700	0	0	181600	25.09%
其中：区级专项债券	109000	0	0	0	0	0	109000	15.06%
市级专项债券	5500	8900	6500	51700	0	0	72600	10.03%
合计	555677	8900	6500	51700	70797	30342	723916	100.00%
分年度占比	76.76%	1.23%	0.90%	7.14%	9.78%	4.19%	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，预计可实现土地出让收入 1449090 万元，包括：已上市交易地块成交收入 1081334 万元，未入市地块预计收入 367756 万元。

依据《北京市发展和改革委员会关于北京城市副中心站综合交通枢纽工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2021〕162 号）的规定，北京城市副中心站综合交通枢纽工程项目总投资中通过发行地方政府专项债筹措的资金，后续通过一体化实施范围内经营性土地出让收益及成本返还资金偿还。一体化实施范围内的经营性用地面积 24.06 公顷，规划建筑面积 129.08 万平方米，该部分土地出让收入用于偿还北京城市副中心站综合交通枢纽工程项目专项债。因此，该部分土地出让收入在本次收入分析中不予考虑，且不作为通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目可用于还款的资金。

一、已上市交易地块成交收入

（一）2018 年 6 月北京市土地储备中心、通州区综合事务中心与北京城市副中心投资建设集团有限公司签订北京市通州区潞城镇棚户区改造土地开发项目 A 区杨坨三号地安置房项目土地开发建设补偿协议，协议转让面积 12.35 公顷，转让价格 95574 万元。

(二)2020年1月8日,北京市规划和自然资源委员会与北京新城基业投资发展有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》,建设用地面积为4.37公顷,出让价款为131288万元。

(三)北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块F3其他类多功能用地,于2022年1月5日成交,竞得人为华夏银行股份有限公司,建设用地面积为3公顷,成交价为165300万元。

(四)北京城市副中心0101街区FZX-0101-0705、0706、0707、0708、0807、0808、0810、0811地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地,于2025年6月4日成交,竞得人为中建玖合发展集团有限公司,建设用地面积为11.28公顷,成交价为749100万元。

本项目已入市经营性地块累计出让收入1141262万元(含政府土地出让收益),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)的规定,文件发布后的上市地块按照市级分享比例8%计算的市级分享支出为59928万元,扣除市级分享支出后本项目土地出让实际回笼资金1081334万元。

二、未入市地块预计收入

(一)土地出让规模

项目范围内未入市经营性地块共4个,均为F3其他类

多功能用地，规划用地面积 3.97 公顷，规划总建筑规模约 29.61 万平方米。具体规划指标和入市计划如下表所示：

表 4-1 未入市地块出让计划表

单位：公顷/万 m²

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积 (公顷)	规划建筑面积 (万 m ²)
2027 年	FZX-0101-0702	F3	1.24	10.91
2027 年	FZX-0101-0704	F3	1.24	11.83
2027 年	FZX-0101-0802	F3	1.04	5.20
2027 年	FZX-0101-0805	F3	0.45	1.67
合计			3.97	29.61

(二) 土地出让单价

通过对通州区近三年的成交地块信息梳理发现，2022 年成交 7 宗土地，主要以 R2 二类居住用地和 F3 其他类多功能用地为主，出让土地面积约 14.28 公顷，规划建筑面积 31.32 万 m²；2023 年成交 10 宗土地，主要以 R2 二类居住用地和 F3 其他类多功能用地为主，出让土地面积约 26.4 公顷，规划建筑面积 53.21 万 m²；2024 年成交 6 宗土地，主要以 R2 二类居住用地为主，出让土地面积约 17.52 公顷，规划建筑面积 31.02 万 m²。

参考 2022-2024 年通州区入市地块成交价格，考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，预测本项目入市成交价格：暂按 F3 其他类多功能用地 13500 元/m²。参考案例详见下表 4-2 通州区可参考的成交地块信息。

表 4-2 通州区可参考的成交地块信息

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) 〔2023〕032号	北京市城市副中心0403街区 FZX-0403-0146、0148地块F3其他类多功能用地	城市副中心0403街区	15459.2200	52599.1160	F3其他类多功能用地	2023年7月7日	53100	10095
2	京土储挂(通) 〔2023〕004号	北京市通州区永顺镇0401街区 46号地块(西马庄收储)B4综合性商业金融服务业用地	通州区永顺镇	5500.6480	15401.8140	B4综合性商业金融服务业用地	2023年4月14日	17000	11038
3	京土储挂(通) 〔2022〕042号	北京市通州经济开发区西区南区三区、五、六期棚户区改造项目 FZX-1102-6219地块F3其他类多功能用地	通州区张家湾镇	5500.0000	12100.0000	F3其他类多功能用地	2022年8月23日	20000	16529
4	京土储挂(通) 〔2022〕041号	北京市通州经济开发区西区南区三区、五、六期棚户区改造项目 FZX-1102-6002地块F3其他类多功能用地	通州区张家湾镇	10000.0000	22000.0000	F3其他类多功能用地	2022年8月23日	36400	16545
5	京土储挂(通) 〔2022〕040号	北京市城市副中心1202街区 FZX-1202-0001地块F3其他类多功能用地	北京市城市副中心12组团	16122.8240	45143.9072	F3其他类多功能用地	2022年7月19日	76000	16835

(三) 土地出让收入

本项目剩余未入市经营性地块 F3 其他类多功能用地入市, 总计土地出让收入 399735 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:

预计实际回笼资金=399735 万*92%=367756 万元

表 4-3 未入市土地预计出让收入

入市年份	入市地块编号	规划性质	用地面积(公顷)	规划建筑面积(万 m ²)	预估入市成交价格(万元)	市级分享收入(万元)	实际回笼资金(万元)
2027 年	FZX-0101-0702	F3	1.24	10.91	147285	11783	135502
2027 年	FZX-0101-0704	F3	1.24	11.83	159705	12776	146929
2027 年	FZX-0101-0802	F3	1.04	5.2	70200	5616	64584
2027 年	FZX-0101-0805	F3	0.45	1.67	22545	1804	20741
合计			3.97	29.61	399735	31979	367756

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。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，以出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构储备土地的前期成本为基数，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，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

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292056万元。具体如下表所示：

表5-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	2274
2	国有土地收益基金	72455
3	农田水利建设资金	72518
4	教育资金	72518
5	保障性安居工程资金	72291
合计		292056

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目收益为经营性用地出让带来的收入，预期收入为1540997万元，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）的规定，文件发布后的上市地块照市级分享比例8%计算的市级分享支出为91907万元，扣除计提政策性基金292056万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为1157034万元。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

类别	分年收益			
	2025 年以前	2025 年	2027 年	合计
土地出让收入	392162	749100	399735	1540997
市级分享收入		59928	31979	91907
计提政策性基金	79638	138585	73833	292056
净收入	312524	550587	293923	1157034

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券总额181600万元，截至2024年已发行114500万元(其中：通州区已发行109000万元，2016年已发行置换债95000万元，债券期限3年，债券利率2.47%，

2019 年到期发行再融资延期 2 年，债券利率 3.00%，2021 年到期发行再融资延期 2 年，债券利率 2.66%，2023 年到期发行再融资延期 3 年，债券利率 2.29%，2019 年已发行专项债券 14000 万元，债券期限 3 年，债券利率 3.18%；北京市已发行 5500 万元，2021 年调增使用 2019 年发行的债券额度 5500 万元，债券期限 3 年，债券利率 3.18%），2025 年计划使用专项债券 8900 万元（其中：通州区拟使用专项债券 0 万元；北京市拟调增使用 2025 年发行的债券额度 8900 万元，本批次北京市拟调增使用 2025 年发行的债券额度 8900 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.51%，以 2025 年 12 月 20 日为起息日，2030 年 2 月 19 日为到期日），后续批次拟申请发行 58200 万元（其中：通州区拟申请发行 0 万元；北京市拟申请发行 58200 万元，2026 年申请发行 6500 万元，2027 年申请发行 51700 万元，债券期限为 2 年，债券利率 1.66%），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。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

年度	期初本金	本期新增	偿还本金	期末本金	应付利息	应付本息
2025 年以前	0	114500	19500	95000	21437	40937
2025 年	95000	8900	0	103900	2176	2176
2026 年	103900	6500	95000	15400	2198	97198

2027 年	15400	51700	0	67100	242	242
2028 年	67100	0	6500	60600	1100	7600
2029 年	60600	0	51700	8900	992	52692
2030 年	8900	0	8900	0	134	9034
合计	—	181600	181600	—	28279	209879

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	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 年以前	312524	19500	21437	40937	是
2025 年	550587	0	2176	2176	
2026 年	0	95000	2198	97198	
2027 年	293923	0	242	242	
2028 年	0	6500	1100	7600	
2029 年	0	51700	992	52692	
2030 年	0	8900	134	9034	
合计	1157034	181600	28279	209879	
本息覆盖倍数		5.51			

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 5.51，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 483263 万元（其中市级财政资金 410663 万元，专项债券资金 72600 万元），预计支付利息 2621 万元。本项目土地入市后，北京市可将投入项目的资金及利息共计 485884 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 485884 万元，北京市为本项目使用专项债券 72600 万元，债券本息合计 752211 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 $485884/75221=6.46$ ，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-市级投入资金=671150 万元，通州区为本项目发行债券 109000 万元，本息合计 134658 万元，则通州区专项债券本息覆盖倍数为 $671150/134658=4.98$ ，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 5.51 倍，北京市可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 6.46 倍，通州区可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 4.98 倍，项目相关预期收益均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，在测算项目总成本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，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，依据当前的市场状况及数据，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。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，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。

7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
可用于还款的资金	1145083	1157034	1168986
债券还本付息额	209879	209879	209879
债券本息覆盖率	5.46	5.51	5.57

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通州区规划和自然资源综合事务中心名下。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

无。