



## 2026 年北京市政府专项债券（十六期）

北京城市副中心06组团部分地块土地一级开发项目

### 专项债券项目实施方案

项目单位：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心



主管部门：北京市规划和自然资源委员会通州分局



通州区财政局

2026 年 6 月

## 目录

<b>第一章项目概况</b>	<b>1</b>
一、项目所在区域情况	1
二、项目名称	1
三、项目单位	2
四、项目主管部门	3
五、项目建设内容	4
六、项目投资估算	4
七、项目地点	5
八、建设工期及实施进度计划	5
九、项目审批情况	6
十、债券资金使用合规性	7
十一、项目建设运营模式	7
十二、项目投后管理	7
<b>第二章项目实施必要性和经济社会效益分析</b>	<b>9</b>
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	12
四、项目事前绩效评估情况	13
<b>第三章项目投资估算与资金筹措</b>	<b>25</b>
一、编制依据及原则	25
二、估算范围	27
三、估算说明	27
四、建设内容及投资估算	31
五、资金筹措	32
六、组合融资	33
<b>第四章项目收入分析</b>	<b>34</b>

一、土地出让规模 .....	34
二、土地出让单价 .....	34
三、土地出让收入 .....	37
<b>第五章项目运营成本分析 .....</b>	<b>38</b>
一、农业土地开发资金 .....	38
二、国有土地收益基金 .....	38
三、农田水利建设资金 .....	38
四、教育资金 .....	39
五、保障性安居工程资金 .....	39
<b>第六章项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>41</b>
一、项目收益分析 .....	41
二、项目融资本息 .....	41
三、项目收益与融资平衡分析 .....	42
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	42
<b>第七章项目风险控制 .....</b>	<b>43</b>
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	43
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	43
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	44
四、敏感性分析 .....	45
<b>第八章还款保障情况 .....</b>	<b>46</b>
一、还款责任及保障 .....	46
二、项目资产管理 .....	46
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	47
<b>第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....</b>	<b>49</b>
<b>第十章其他需要说明的事项 .....</b>	<b>50</b>



## 第一章项目概况

北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目总投资 18392 万元，其中：计划申请专项债券总额 14600 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 14600 万元（其中本批次申请发行 14600 万元），后续批次发行 0 万元，债券期限为 1 年，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

2025 年通州区地区生产总值 1638.77 亿元，2025 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。06 组团位于城市副中心的西北部地区，六环路以西，属于城乡统筹组团，规划定位为生态宜居活力区、综合配套服务区，未来建设以居住和综合配套为主导功能。本项目位于通州区永顺镇，城市副中心 155 平方公里范围内 06 组团 0602 街区，紧邻潞苑北大街，毗邻刘庄公园、宋庄文化公园，距行政办公区约 5 公里，城市绿心约 8 公里，文化旅游区约 10 公里，规划用地面积约 11.38 公顷，其中建设用地面积约 7.83 公顷，代征道路用地面积约 0.74 公顷，代征绿地用地面积约 2.81 公顷，规划总建筑规模约 10.74 万平方米。

### 二、项目名称

北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目（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通州区规划和自然资源综合事务中心，项目单位已累计使用专项债券 229.39 亿元，支持项目 14 个，目前已累计支出专项债券 229.39 亿元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 0 亿元，目前已累计支出 0 亿元，支出进度 0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市通州区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	张洪	登记状态	正常
注册资本	3000 万	营业期限	2024 年 5 月 21 日至 2029 年 5 月 20 日
统一社会信用代码	121100007921010527		
注册地址	北京市通州区潞苑南大街 3 号院 10 号楼		
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	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会通州分局		

项目单位为北京市通州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，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110112。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。

2023 年 11 月经通州区政府批示北京市通州区规划和自然资源综合事务中心委托北京通州投资发展有限公司为本项目实施单位。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京通州投资发展有限公司		
法定代表人	官本福	成立日期	2018 年 11 月 16 日
注册资本	1000000 万元	营业期限	2018 年 11 月 16 日 至无固定期限
统一社会信用代码	91110112MA01FLXW9P		
注册地址	北京市通州区光华路 5 号 2 幢 5 层 513 室		
经营范围	房地产开发；施工总承包；专用承包；物业管理；投资管理；资产管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房、商业用房（不得作为有形市场经营用房）；酒店管理；技术开发、技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；组织文化艺术交流活动。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京城市副中心投资建设集团有限公司持股 51%； 北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会持股 49%		

#### 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通州分局。北京市规划和自然资源委员会通州分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市

通州区规划和自然资源综合事务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通州分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京城市副中心管理委员会《关于北京城市副中心06组团部分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和内容是：建筑控制规模约10.74万平方米，建设内容为居住、托幼等。

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

子项名称	立项审批 文号	项目建设 内容	建设规模	立项总 投资
北京城市副中心管理委员会关于北京城市副中心06组团部分地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复	副中心管 委（审） 〔2024〕3 号	进行征地、 拆迁，经营 性用地达到 入市交易条 件后入市交 易	建筑控制 规模约 10.74万平 方米，建设 内容为居 住、托幼等	18392 万元

六、项目投资估算

本项目总投资18392万元，其中征地费14838万元，占



比 80.68%；房屋拆迁腾退补偿费 535 万元，占比 2.91%；工程建设其他费 2223 万元，占比 12.09%；预备费 796 万元，占比 4.33%。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	征地费	14838	80.68%
2	房屋拆迁腾退补偿费	535	2.91%
3	工程建设其他费	2223	12.09%
4	预备费	796	4.33%
合计		18392	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 3792 万元，占比 20.62%；专项债券资金 14600 万元，占比 79.38%。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永顺镇，城市副中心 06 组团 0602 街区。项目四至分别是：东至潞苑东路，南至西潞苑二街，西至潞通新路，北至潞苑北大街。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 36 个月，已在 2023 年 11 月取得授权批复，2024 年 12 月取得立项批复，2025 年 11 月

完成征地拆迁工作。结合市场情况，拟在 2026 年 12 月实现项目范围内经营性用地 FZX-0602-6011R2 二类居住用地的入市工作，剩余地块近两年内暂无土地入市计划。

## 九、项目审批情况

**1. 授权批复。**2023 年 11 月 17 日，北京市通州区人民政府下发《关于北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》（通政函〔2023〕248 号），原则上同意北京市通州区规划和自然资源综合事务中心作为项目主体，由北京市通州区规划和自然资源综合事务中心委托北京通州投资发展有限公司为北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目实施单位。

**2. 立项审批。**2024 年 12 月 19 日，北京城市副中心管理委员会下发《关于北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（副中心管委（审）〔2024〕3 号），总投资 18392 万元，原则同意该建设项目。

**3. 规划审批。**2024 年 10 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《关于北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2024〕0074 号），规划用地面积 11.38 公顷，规划总建筑规模约 10.74 万平方米。

综上，北京城市副中心 06 组团部分地块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，由北京市通州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 3 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。

## 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用缴入市级国库。



**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

2025 年通州区地区生产总值 1638.77 亿元，2025 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。06 组团位于城市副中心的西北部地区，六环路以西，属于城乡统筹组团，规划定位为生态宜居活力区、综合配套服务区，未来建设以居住和综合配套为主导功能。本项目位于通州区永顺镇，城市副中心 155 平方公里范围内 06 组团 0602 街区，紧邻潞苑北大街，毗邻刘庄公园、宋庄文化公园，距行政办公区约 5 公里，城市绿心约 8 公里，文化旅游区约 10 公里，规划用地面积约 11.38 公顷，其中建设用地面积约 7.83 公顷，代征道路用地面积约 0.74 公顷，代征绿地用地面积约 2.81 公顷，规划总建筑规模约 10.74 万平方米。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

本项目位于通州区永顺镇，北京城市副中心北部，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

本项目位于通州区永顺镇，北京城市副中心北部，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二〇三五年远景目标纲要》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。

### **（四）能有效解决当前瓶颈问题**

城市副中心控规明确提出了推动城乡统筹协调发展，完善新型城镇化空间体系。有序推进集体产业用地和宅基地减量提质的要求，坚持拆除违建、修复生态、提升产业、整理村庄，集体产业用地按照统一政策统筹推进减量提质，推动集体经济组织发展壮大，提高农民收益，维护合法权益。

依据副中心党工委审批的《通州区乡镇集体产业用地统筹利用土地资源整理实施优化方案》，拟将副中心核心区 03、06 组团（梨园、永顺）部分优质用地纳入统筹利用单元，以实现整体资金平衡。通过本项目实施，重点落实非首都功能疏解及低端产业用地腾退任务，做好城乡建设用地减量工作，现状集体产业用地按照相关政策推进减量发展、提质增



效、创新收益，实现农村用地的节约集约利用和三生（生产、生活、生态）条件提升，通过经营性用地上市回笼资金提供资金保障。

## **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市面貌，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）项目整体情况评估

#### 1. 项目实施的必要性、公益性和收益性

##### （1）符合国家政策导向

本项目位于通州区永顺镇，北京城市副中心北部，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

本项目位于通州区永顺镇，北京城市副中心北部，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二〇三五年远景目标纲要》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。

#### （4）能有效解决当前瓶颈问题

城市副中心控规明确提出了推动城乡统筹协调发展，完善新型城镇化空间体系。有序推进集体产业用地和宅基地减量提质的要求，坚持拆除违建、修复生态、提升产业、整理村庄，集体产业用地按照统一政策统筹推进减量提质，推动集体经济组织发展壮大，提高农民收益，维护合法权益。

依据副中心党工委审批的《通州区乡镇集体产业用地统筹利用土地资源整理实施优化方案》，拟将副中心核心区 03、06 组团（梨园、永顺）部分优质用地纳入统筹利用单元，以实现整体资金平衡。通过本项目实施，重点落实非首都功能疏解及低端产业用地腾退任务，做好城乡建设用地减量工作，现状集体产业用地按照相关政策推进减量发展、提质增效、创新收益，实现农村用地的节约集约利用和三生（生产、生活、生态）条件提升，通过经营性用地上市回笼资金提供资金保障。

（5）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，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、托幼等。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。

（6）本项目收益性主要体现为经济效益。专项债券本息 14809 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可用于偿还债券本息的收益为 67300 万元，资金覆盖倍数为 4.54 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. 授权批复：2023 年 11 月 17 日，北京市通州区人民政府下发《关于北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》（通政函〔2023〕248 号），原则上同意北京市通州区规划和自然资源综合事务中心作



为项目主体，由北京市通州区规划和自然资源综合事务中心委托北京通州投资发展有限公司为北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目实施单位。

2. 立项审批: 2024 年 12 月 19 日，北京城市副中心管理委员会下发《关于北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（副中心管委（审）〔2024〕3 号），总投资 18392 万元，原则同意该建设项目。

3. 规划审批: 2024 年 10 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《关于北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2024〕0074 号），规划用地面积 11.38 公顷，规划总建筑规模约 10.74 万平方米。

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**

本项目总投资估算 18392 万元，计划使用财政预算资金 3792 万元，占比 20.62%；专项债券资金 14600 万元，占比 79.38%。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 14600 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。项目范围内近两年计划入市地块为 FZX-0602-6011R2 二类居住用地，规划用地面积 2.48 万平方米，规划建筑规模 4.72 万平方米。收入合计 99875 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。预计 2026 年开始实现土地入市，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 32575 万元。本项目成本处理方式合理。

##### **(3) 项目收益预测合理性**

项目可用于偿还债券本息的收益为 67300 万元，债券本息为 14809 万元。本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为

4.54 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 2026 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**

本项目总投资估算 18392 万元，专项债券资金 14600 万元，债券资金占总投资比例为 79.38%。项目资本金占总投资的比例为 20.62%。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可用于偿还债券本息的收益为 67300 万元，债券本息为 14809 万元，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 4.54 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。

通州区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，增强归并和整合力度。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，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和专项债券，上年度未申请专项债券。2026 年计划投入资金 17908 万元，计划使用财政预算资金 3308 万元，占比 18.47%；专项债券资金 14600 万元，占比 81.53%。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**

本项目已取得水评等批复文件，取得规综方案审查意见及多规初审意见。本年度预计完成环评、考古、噪音等批复意见。签订征地补偿协议，取得征地批复。

## **3. 项目成本控制与收益实现情况**

2025 年度成本支出 484 万元，用于支付部分前期费用和征地费用，本年度完成环评、考古、噪音等供地前手续，推进征拆工作，计划投入成本 17908 万元。预计 2026 年达到供地条件，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. 上年度绩效评价落实情况**

上年度未开展绩效评价。

## **7. 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。

## 8. 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92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. 《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. 《北京城市副中心06组团部分地块土地一级开发项目实施方案》；

18. 北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于北京城市副中心06组团部分地块土地一级开发项目“多规合一”

协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2024〕0074号）。

## 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，包括征地补偿费、房屋拆迁补偿退补偿费、工程建设其他费、预备费等。

## 三、估算说明

### 1. 征地费

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 14838 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 5121 万元。

#### （2）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转非劳动力 53 万元/人，超转人员 272 万元/人。项目需转居安置人员 32 人，其中劳动力 15 人，超转 17 人，安置补助费共计 5419 万元。

### （3）青苗补偿费及其他土地附着物补偿费

本项目地上附着物主要为青苗、树木等。青苗补偿费以征地面积为基数，暂按 3.5 万元/亩估算。其他土地附着物补偿费以征地面积为基数，暂按 1 万元/亩估算。青苗及地上附着物补偿费共计约 768 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）征地税费

征地税费包括耕地占用税、耕地开垦费和森林植被恢复费。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 45 元/平方米计取，共计 500 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 18 万元/亩计取，共计 30 万元。

### ③森林植被恢复费

依据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），以林业部门认定的林地面积为基数，标准暂按 300 元/平方米计取，共计 3000 万元，最终以林业主管部门确定的金额为准。

## 2. 房屋拆迁腾退补偿费

本项目地上有少部分待拆非宅房屋和树木，大部分为空地。经初步调查，非宅建筑规模约 1000 平方米，共 1 处，具体以实际测量为准。

### （1）集体非住宅房屋拆迁腾退补偿费

结合通州区周边项目集体土地上非住宅房屋拆迁补偿与安置方案测算，本项目非宅拆迁补偿费用，补偿方式采用货币补偿，主要为非宅拆除配合费及机井、供电设施等补偿费。非住宅拆除配合费补偿标准暂按 800 元/平方米，被拆迁建筑面积 1000 平方米，约 80 万元；机井、供电设施等补偿费暂按 400 万元估算，最终以实际评估为准。

### （2）房屋征收（拆迁）管理费

房屋征收（拆迁）管理费用包括房屋征收拆迁服务费、房屋征收拆迁评估费、房屋征收拆迁测绘费、招标代理费、拆除清运及资源化利用费。

### ①房屋征收拆迁服务费

拆迁服务费以拆迁补偿额为基数，暂按照拆迁补偿总金额的 1.5%收取，最终以实际发生为准。

### ②房屋征收拆迁评估费

拆迁服务费以拆迁补偿额为基数，暂按照拆迁补偿总金额的 1.5%收取，最终以实际发生为准。

北京城市副中心 06 组团部分地块土地一级开发项目  
项目建议书（代可行性研究报告）

### ③房屋征收拆迁测绘费

以腾退面积为基数，按照 2.5 元/平方米的标准计取，最终以实际发生为准。

### ④招标代理费

招标代理费参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文，并结合市场行情估算，最终以实际发生为准。

### ⑤拆除清运及资源化利用费

以拆迁房屋的建筑面积为计算基数，暂按标准为 120 元/平方米。本项目拆除建筑面积共 1000 平方米，拆除清运及资源化利用费共计 12 万元。

## 3. 工程建设其他费

工程建设其他费主要包括规划综合实施方案编制费、土地一级开发实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、社会稳定风险评估报告编制费、土地征收成片开发方案编制

费、市政规划方案编制费、用地普测及拨地定桩费、权属测绘费、土地勘测定界费、验收测绘费、交通影响评价报告编制费、地质灾害评估费、涉水事项论证费、考古勘探挖掘费、土壤污染调查费、土壤剥离费、围墙围挡费用、场地看护费用、防尘网铺设费、环境保护税、防火除草费、律师费等，合计为 2223 万元。

#### 4. 预备费

征地费用预备费按征地费用的 5%估算，腾退费用预备费按腾退费用的 10%估算。

### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 18392 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

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	征地补偿费	14838	是			
1	土地补偿及安置 补助费	5121		亩	170.70	30 万元/亩
2	安置补助费	5419		人	32	169 万元/人
2.1	劳动力安置补助 费	795		人	15	53 万元/人
2.2	一般超转人员补 助	4624		人	17	272 万元/人
3	青苗补偿费	597		亩	170.70	3.5 万元/亩
4	地上附着物补偿 费	171		亩	170.70	1 万元/亩



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
5	征地相关税费	3530		亩	170.70	20.68 万元/ 亩
二	房屋拆迁腾退补偿	535				
1	集体非宅房屋拆迁补偿费	480				
1.1	建筑物拆除配合费	80		m <sup>2</sup>	1000	800 元/亩
1.2	机井、供电设施等补偿	400				
2	拆迁管理费	55				
三	工程建设其他费	2223				
四	预备费	796				
1	征地预备费	742		万元	14838	5%
2	腾退（拆迁）预备费	54		万元	535	10%
项目总投资		18392				

## 五、资金筹措

本项目总投资估算18392万元，计划使用财政预算资金3792万元，占比20.62%；专项债券资金14600万元，占比79.38%。二者合计18392万元。

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	合计	各类型占比
--------	--------	--------	----	-------

财政预算资金	484	3308	3792	20.62%
专项债券	0	14600	14600	79.38%
合计	484	17908	18392	100%
分年度占比	2.63%	97.37%	100%	—

## 六、组合融资

本项目不涉及组合融资情况。本项目计划使用政府专项债券、财政资金。

## 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 99875 万元。

### 一、土地出让规模

项目范围内近两年计划入市地块为 FZX-0602-6011R2 二类居住用地，规划用地面积 2.48 万平方米，规划建筑规模 4.72 万平方米。

表 4-1 土地入市出让计划表

单位：公顷/万 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )
2026 年	FZX-0602-6011	R2	2.48	4.72
合计			2.48	4.72

### 二、土地出让单价

#### (一) 近三年经营性用地出让市场情况

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 m<sup>2</sup>；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 m<sup>2</sup>；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  $\text{m}^2$ 。2025 年成交 13 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 58.88 公顷，规划建筑面积 113.59 万  $\text{m}^2$ 。

梳理全区近三年经营性用地出让情况，R2 二类居住用地楼面熟地价均价约 28000 元/ $\text{m}^2$ 。参考案例详见下表 4-2 通州区可参考的成交地块信息。

## **（二）地价预估情况**

采用基准地价系数修正法和剩余法预测并结合项目经营性用地入市时序，R2 二类居住用地楼面熟地价为 19000 元/ $\text{m}^2$ 。

## **（三）土地入市熟地价**

考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，结合当前土地市场供需关系及区域功能布局，确定上述两类价格的权重各为 50%，最终预测本项目入市成交价格：暂按 R2 二类居住用地 23000 元/ $\text{m}^2$ 。

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 (m²)	规划建筑面积 (m²)	用地性质	成交日期	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m²)
1	京土储挂（通） 〔2025〕010 号	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块 R2 二类居住用地	北京城市副 中心 0401 街 区	34729.57	86823.925	R2 二 类居住 用地	2025 年 4 月 8 日	270820	31192
2	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	119600	25243
3	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	99200	28584
4	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	130400	22788
5	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 1102 街区 FZX-1102-6003、6004 地块 R2 二类居住用地	副中心 1102 街区	45880.634	100937.394	R2 二 类居住 用地	2023 年 6 月 20 日	259000	25659
6	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	232000	35673

### 三、土地出让收入

综上，本项目经营性 R2 二类居住用地入市，总计土地出让收入 108560 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：

项目实际回笼资金=108560 万\*92%=99875 万元

表 4-3 本项目土地出让收入

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 <sup>2</sup> )	入市成交价格 (万元)	市级分享收入 (万元)	土地出让实际回笼资金 (万元)
2026 年	FZX-0602-6011	R2	2.48	4.72	108560	8685	99875
合计			2.48	4.72	108560	8685	99875



## 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 2026 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/m<sup>2</sup>，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，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32575万元。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	161
2	国有土地收益基金	4994
3	农田水利建设资金	9140
4	教育资金	9140
5	保障性安居工程资金	9140
合计		32575



## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

本项目土地出让实际回笼资金 99875 万元，扣除计提政策性基金 32575 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 67300 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	
	2026	合计
一、土地出让实际回笼资金	99875	99875
二、计提政策性基金	32575	32575
三、净收益	67300	67300

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 14600 万元，2026 年计划发行 14600 万元（其中本批次申请发行 14600 万元），债券期限 1 年，债券利率 1.43%，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

单位：万元

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
2026 年	0	14600	0	14600	0	0

2027 年	14600	0	14600	0	209	14809
合计	—	14600	14600	—	209	14809

### 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 6-3 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	
2026 年	67300				是
2027 年		14600	209	14809	
合计	67300	14600	209	14809	
本息覆盖倍数		4.54			

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 4.54，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 4.54 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：

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	64055	67300	70547
债券还本付息额	14809	14809	14809
债券本息覆盖率	4.33	4.54	4.76



## 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，北京市通州区规划和自然资源综合事务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。