

2026 年北京市政府专项债券(十九期)

轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、

亦庄火车站土地一级开发项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京住总置地有限公司

主管部门（全称）：北京经济技术开发区管理委员会

北京经济技术开发区财政国资局

2026 年 6 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.....	3
五、项目建设内容.....	4
六、项目投资估算.....	12
七、项目地点.....	12
八、建设工期及实施进度计划.....	12
九、项目审批情况.....	13
十、债券资金使用合规性.....	14
十一、项目建设运营模式.....	15
十二、项目投后管理.....	15
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析.....	17
一、项目实施的必要性.....	17
二、项目经济效益.....	19
三、项目社会效益.....	20
四、项目事前绩效评估情况.....	22
第三章项目投资估算与资金筹措.....	25
一、编制依据及原则.....	25
二、估算范围.....	26
三、估算说明.....	26
四、建设内容及投资估算.....	28
五、资金筹措.....	30
第四章项目收入分析.....	30
一、项目经营性收入分析.....	30
二、项目土地出让收益.....	34
第五章项目运营成本分析.....	39

一、项目运营整体分析.....	39
第六章项目收益与融资平衡方案.....	39
一、项目收益分析.....	39
二、项目融资本息.....	39
三、项目收益与融资平衡分析.....	41
四、项目收益融资平衡评价结果.....	42
第七章项目风险控制.....	43
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.....	44
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	44
四、敏感性分析.....	47
第八章还款保障情况.....	46
一、还款责任及保障.....	46
二、项目资产管理.....	47
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	47
第九章项目信息披露计划及主管部门责任.....	50
一、信息披露计划.....	50
二、主管部门责任.....	50
第十章其他需要说明的事项.....	53

第一章项目概况

轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目总投资 6336160 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 2076500 万元，已发行 1896500 万元，2021 年 12 月已发行 1250200 万元（其中 2 年期债券 220500 万元；3 年期债券 300000 万元；5 年期债券 550000 万元）；2022 年 1 月已发行 450000 万元（其中 3 年期债券 100000 万元；5 年期债券 350000 万元）；2025 年已发行 5 年期债券 196300 万元。本批次申请发行 180000 万元，债券期限为 5 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

北京经济技术开发区位于北京市东南部，北临南五环，京沪高速贯穿其中。亦庄新城规划范围包括现阶段开发区范围、综合配套服务区（旧宫镇、瀛海地区、亦庄地区）、台湖镇高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营镇、青云店镇、采育镇工业园，其中现阶段开发区面积约 66 平方公里（功能区范围约 60 平方公里），开发区外大兴部分面积约 83 平方公里，开发区外通州部分面积约 76 平方公里。

规划面积 225 平方公里，涵盖现状开发区（约 66 平方公里）、大兴区综合配套服务区（131.5 平方公里）及通州区部分（93.5 平方公里）。

2025 年度，北京经开区人才总量近 40 万人，城镇化率为 100%；亦庄新城地区生产总值同比增长 10.7%；工业总产值 6929 亿元，同比增长 12%；固定资产投资连续两年超千亿元；研发投入持续同比大幅增长。作为北京高精尖产业主阵地的北京亦庄，已成为全市经济增长的主力军。

二、项目名称

轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下简称“本项目”），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”。本项目已纳入国家重大项目库。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京住总置地有限公司，项目单位已累计发行专项债券 1896500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1896500 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 1896500 万元，目前已累计支出 1896500 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	北京住总置地有限公司		
法定代表人	马璐	成立日期	2016 年 8 月 31 日
注册资本	5000 万元人民币	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110000MA0080BT8H		
注册地址	北京市北京经济技术开发区永昌北路 3 号 3 幢 6 层 8610		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；土地整理；施工总承包；专业承包；房地产信息咨询；物业管理；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	股东名称：北京住总房地产开发有限责任公司 持股比例 100%		

本项目实施单位北京住总置地有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，本项目于 2009 年 6 月正式启动，2016 年 9 月，北京住总置地有限公司取得了该项目的土地一级开发授权并负责本项目实施。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京经济技术开发区管理委员会，负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京住总置地有限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北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）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、北京市通州区发展和改革委员会《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站亦庄火车站（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》等 58 项，本项目主要建设规模和内容是：居住及配套设施、商业商务、文化及交通附属设施、教育科研、工业、公共绿地及市政设施等。建设规模合计 12700252 平方米。相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模 (平方米)	立项总投资
A1 地块	通发改〔2010〕13 号、京发改〔2009〕2625 号	居住及公共服务设施	340000	18480
A2 地块	通发改〔2010〕2 号、京发改〔2009〕2628 号	居住及公共服务设施	388800	17350

A3 地块	通发改【2010】 127 号、京发改 【2010】597 号	居住及公共服 务设施	368000	98810
A4 地块	通发改【2010】 58 号、京发改 【2010】184 号	居住及公共服 务设施	184300	24170
A5 地块	通发改【2010】 59 号、京发改 【2010】175 号	居住及商业、 公共服务设施	254800	51540
B1 地块	通发改【2010】 305 号、京发改 【2010】1764 号	住宅及配套设 施	252972	43611
B2 地块	通发改【2010】 306 号、京发改 【2010】1769 号	住宅及配套设 施用地	408550	62038
B3 地块	通发改【2010】 307 号、京发改 【2010】1774 号	住宅及配套设 施用地	398860	69829
B4 地块	通发改【2010】 327 号、京发改 【2010】1777 号	住宅及配套设 施用地	203100	39858
B5 地块	通发改【2010】 328 号、京发改 【2010】1781 号	住宅及配套设 施用地	336880	64201
B6 地块	通发改【2010】 329 号、京发改 【2010】1759 号	住宅及配套设 施用地	188790	40991
C1 地块	通发改【2010】 330 号、京发改 【2010】1752 号	商业用地、文 化用地及交通 附属设施用地	477320	82348

C2 地块	通发改【2011】 323 号、京发改 【2011】1377 号	商业商务、文 化及交通附属 设施	389900	115593
C3 地块	通发改【2011】 324 号、京发改 【2011】1346 号	商业商务、文 化及交通附属 设施	338700	106345
C4 地块	通发改【2011】 325 号、京发改 【2011】1371 号	商业商务、文 化及交通附属 设施	460750	68514
C5 地块	通发改【2011】 326 号、京发改 【2011】1365 号	商业商务、文 化及交通附属 设施	261900	20489
C6 地块	通发改【2011】 327 号、京发改 【2011】1374 号	商业多功能	415270	17786
C7 地块	通发改【2011】 328 号、京发改 【2011】1350 号	商业商务、文 化及交通附属 设施	487850	45769
D1 地块	通发改【2010】 331 号、京发改 【2010】1755 号	住宅及配套设 施、行政办公 用地	292790	47179
D2 地块	通发改【2011】 329 号、京发改 【2011】1380 号	住宅及配套设 施、行政办公 等	418670	109007
D3 地块	通发改【2011】 330 号、京发改 【2011】1387 号	住宅及配套、 行政办公	446580	216420
D4 地块	通发改【2011】 331 号、京发改 【2011】1353 号	住宅及配套、 行政办公	585190	99272

E1 地块	通发改〔2010〕303号、京发改〔2010〕1748号	居住及配套设施用地、体育设施及行政办公用地	443720	36872
E2 地块	通发改〔2011〕332号、京发改〔2011〕1404号	居住及配套设施等	516480	57328
E3 地块	通发改〔2011〕333号、京发改〔2011〕1408号	居住及配套、行政办公、绿地等	250820	83970
E4 地块	通发改〔2011〕334号、京发改〔2011〕1411号	居住及配套设施、教育及行政办公	401630	67858
E5 地块	通发改〔2010〕349号、京发改〔2010〕1887号	居住	351820	60479
E6 地块	通发改〔2010〕350号、京发改〔2010〕1897号	居住	300630	46212
E7 地块	通发改〔2011〕335号、京发改〔2011〕1392号	居住、教育科研及配套设施	354160	74715
E8 地块	通发改〔2011〕336号、京发改〔2011〕1423号	教育科研等	541500	104986
F1 地块	通发改〔2010〕304号、京发改〔2010〕1746号	居住及配套设施用地、医疗、教育科研及行政办公用地	296570	74820

F2 地块	通发改〔2011〕 337 号、京发改 〔2011〕1398 号	教育科研等	187610	97131
F3 地块	通发改〔2011〕 338 号、京发改 〔2011〕1401 号	教育科研等	173700	35139
F4 地块	通发改〔2011〕 339 号、京发改 〔2011〕1416 号	绿地、文化娱乐	117800	57792
F5 地块	通发改〔2011〕 340 号、京发改 〔2011〕1420 号	绿地、文化娱乐	114800	83710
F6 地块	通发改〔2011〕 341 号、京发改 〔2011〕1427 号	公共绿地及市政设施	9360	59068
F7 地块	通发改〔2011〕 141 号、京发改 〔2011〕477 号	公共绿地	/	14930
F8 地块	通发改〔2011〕 342 号、京发改 〔2011〕1395 号	医疗用房及配套设施	262030	76948
F9 地块	通发改〔2011〕 343 号、京发改 〔2011〕1362 号	居住及配套设施	214380	81549
F10 地块	通发改〔2011〕 344 号、京发改 〔2011〕1356 号	居住及配套设施	263270	81601
F11 地块	通发改〔2011〕 142 号、京发改 〔2011〕480 号	绿地	/	22030

F12 地块	通发改〔2011〕 143 号、京发改 〔2011〕 521 号	防护绿地	/	14960
F13 地块	通发改〔2011〕 144 号、京发改 〔2011〕 510 号	绿地	/	16550
G1 地块	通发改〔2011〕 5 号、京发改 〔2010〕 2270 号	防护绿地	/	23096
G2 地块	通发改〔2011〕 10 号、京发改 〔2011〕 4 号	绿地	/	18984
G3 地块	通发改〔2011〕 11 号、京发改 〔2011〕 7 号	防护绿地	/	29797
G4 地块	通发改〔2011〕 6 号、京发改 〔2010〕 2272 号	绿地	/	52372
G5 地块	通发改〔2011〕 12 号、京发改 〔2011〕 9 号	绿地	/	45255
G6 地块	通发改〔2011〕 13 号、京发改 〔2011〕 12 号	绿地	/	23096
G7 地块	通发改〔2011〕 14 号、京发改 〔2011〕 15 号	防护绿地	/	36095
G8 地块	通发改〔2011〕 15 号、京发改 〔2011〕 14 号	防护绿地、公 交枢纽	/	71575

G9 地块	通发改〔2011〕 145 号、京发改 〔2011〕 524 号	防护绿地	/	57310
G10 地块	通发改〔2011〕 146 号、京发改 〔2011〕 487 号	防护绿地	/	36760
G11 地块	通发改〔2011〕 207 号、京发改 〔2011〕 836 号	防护绿地	/	24520
G12 地块	通发改〔2011〕 208 号、京发改 〔2011〕 825 号	防护绿地	/	23990
G13 地块	通发改〔2011〕 147 号、京发改 〔2011〕 516 号	防护绿地	/	14380
G14 地块	通发改〔2011〕 148 号、京发改 〔2011〕 513 号	防护绿地	/	31090
G15 地块	通发改〔2011〕 149 号、京发改 〔2011〕 527 号	绿化用地	/	74730
		合计	12700252	3271298

本项目于 2026 年取得了 3 个包次地块立项批复文件，北京经济技术开发区管理委员会下发《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站亦庄火车站土地一级开发项目 F2、F6 剩余地块、G11、G12、G13 部分地块征地项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京技管（审）〔2026〕17 号，规划总用地面积 336664 平方米，规划用地性质工业用地，立

项总投资 40535 万元；《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站亦庄火车站土地一级开发项目 E8、F10、F12 剩余地块征地项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京技管（审）〔2026〕23 号，规划总用地面积 545623 平方米，规划用地性质多功能用地，立项总投资 69962 万元；《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站亦庄火车站土地一级开发项目 D2 剩余地块、D3、D4 部分地块征地项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京技管（审）〔2026〕22 号，规划总用地面积 555951 平方米，规划用地性质工业用地，立项总投资 62162 万元。

根据 2022 年 9 月《轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站亦庄火车站土地一级开发项目实施方案》，本项目总投资 6336160 万元，其中原主体已发生投资 3259236 万元，北京住总置地有限公司 2016 年 9 月全权负责本项目土地一级开发工作，预计投资 3076924 万元，包括：前期费用 62272 万元，征地补偿及相关税费用 862633 万元，收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用 790111 万元，市政基础设施建设费用 352879 万元，其他费用 35713 万元，财务费用 685433 万元，委托管理费 5756 万元，项目管理费 191682 万元，审计费 1415 万元，委托入市交易服务费及地价评估费 51 万元，两税两费 88979 万元。

六、项目投资估算

本项目总投资 6336160 万元，其中工程费用 0 万元，占比 0%；工程建设其他费用 6336160 万元，占比 100%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	0	6336160	0	0	0	6336160
占比	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 4259660 万元，占比 67.23%；专项债券资金 2076500 万元，占比 32.77%。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台湖镇，属于亦庄新城范围内。其四至为：东北至京津二通道；东南至六环路；西至通惠排干渠；西南至垡渠路；南至凉水河。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，预计建设期 171 个月（14 年零 3 个月），已在 2016 年 9 月开工至 2030 年 12 月完工；运营期预计至

2032 年 12 月。

供地情况：已供总建设用地 216.9575 公顷，总建筑面积 459.83 万 m²。主要包括：招拍挂出让的总用地面积 85.8775 公顷，协议、划拨出让总用地面积 131.08 公顷。

征地情况：本项目征地共涉及 58 个地块，其中 32 个地块与亦庄火车站站前广场项目（G8 地块内）已取得征地批复并已完成征地 902.19 公顷；剩余 26 个地块（含亦庄火车站站前广场项目 G8 剩余地块）共 780.89 公顷未完成征收。

拆迁情况：本项目拆迁范围为通州区台湖镇 14 个村（含项目外代拆 6 个村）。住宅：住宅共 5420 户，非宅：非宅共 2408 户，均全部实现了签约或拆除，住宅和非宅的拆迁工作实现了清零。

市政情况：本项目规划建设支路共计 70 余条，约 70 公里。其中已完成 22.9 公里；剩余待实施支路约 46 公里。在施道路 2 条约 1.2 公里。

本项目预计建设期 171 个月（14 年零 3 个月），已在 2016 年 9 月开工至 2030 年 12 月完工；土地出让管理预计至 2032 年 12 月。

九、项目审批情况

1.立项审批。本项目于 2009 年起分别取得了 58 个地块的立项批复文件，北京市发展和改革委员会下发《关于轻轨

L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，原则上同意该建设项目。根据目前项目实施方案总投资合计 6336160 万元。

2.用地审批。本项目经北京市规划和国土资源管理委员会出具了 58 个地块的《建设项目用地预审意见》。

3.规划审批。本项目于 2019 年分别取得 58 个地块的规划意见书（选址），北京市规划委员会（原名称）核发《建设用地规划许可证》，载明规划总建筑面积为 1180 公顷，用地项目名称为轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目，用地位于北京市通州区台湖镇，属于亦庄新城范围，总用地面积 1683.0867 公顷，用途为城市建设用地，项目实施主体通过政府授权对项目内土地进行整理。

4.环评备案。住总置地公司自成为两站一街土地一级开发项目主体以来，未涉及办理环评事项。

5.施工许可。本项目为土地储备项目，项目整体未涉及《建筑工程施工许可证》。

综上，轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站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，由北京住总置地有限公司（项目单位）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

本项目建设期预计 14 年零 3 个月，已在 2016 年 9 月开工至 2030 年 12 月完工；运营期预计至 2032 年 12 月（具体以实际为准）。项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。本项目主要为土地整理，配合推动地块上市工作。

十二、项目投后管理

项目收入归集。本项目预计可产生的收益主要来自项目完成土地一级开发以后在土地交易市场公开出让国有土地使用权收益及协议、划拨出让土地。

债务本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息

及手续费支付通过经开区财政预算资金统筹安排。

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，权益登记在北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）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省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

北京经济技术开发区规划范围包括现阶段开发区范围、综合配套服务区、台湖镇高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营镇、青云店镇、采育镇工业园，其中现阶段开发区面积约 66 平方公里（功能区范围约 60 平方公里），开发区外大兴部分面积约 83 平方公里，开发区外通州部分面积约 76 平方公里。规划面积 225 平方公里，涵盖现状开发区（约 66 平方公里）、大兴区综合配套服务区（131.5 平方公里）及通州区部分（93.5 平方公里）。

2025 年度，北京经开区人才总量近 40 万人，城镇化率为 100%；亦庄新城地区生产总值同比增长 10.7%；工业总产值 6929 亿元，同比增长 12%；固定资产投资连续两年超千亿元；研发投入持续同比大幅增长。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

该项目是市重点建设项目，主要服务于亦庄新城建设。2019 年，北京市政府批复《亦庄新城规划（2017—2035 年）》，明确提出了亦庄新城建设目标，根据规划，亦庄新城的规划区域包括亦庄核心区（核心区、河西区、路东区、路南区），

大兴区部分（旧宫镇、瀛海地区、青云店及长子营北部），通州区部分（光机电、台湖、马驹桥镇、金桥），以及（青云店、采育工业园），该项目位于亦庄新城规划区域内通州区部分。项目建成后，将承接首都文化中心疏解、市民休闲等功能，为周边地区发展带来机遇，项目建设具有一定的必要性；项目建成后，将进一步完善周边地区产业发展环境，集聚产业发展要素，拉动周边业态发展，实现一定的经济收益回报，对台湖镇等具有较强的带动、支撑作用，产业支撑作用和外溢效应较为直观、明显。

（二）高度契合地区规划。

项目建设位于通州区台湖镇内，总用地面积 1683.0867 公顷，项目建成后，主要通过招标拍出让和协议、划拨等方式对外供地，未来本项目将成为亦庄新城标志性城市节点和大型综合服务中心，通过配套基础设施建设和生态环境建设，为周边地区产业发展提供必要的要素供应，带动周边业态发展。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

北京经济技术开发区已形成新一代信息技术、生物医药等四大支柱产业，为土地开发提供产业需求保障。本项目属于亦庄新城范围内，得到经开区的大力支持与帮助，项目建成后，将承接首都文化中心疏解、市民休闲等功能，为周边

地区发展带来机遇。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

项目建设具有一定的必要性；项目建成后，将进一步完善周边地区产业发展环境，集聚产业发展要素，拉动周边业态发展，实现一定的经济收益回报，对台湖镇等具有较强的带动、支撑作用，产业支撑作用和外溢效应较为直观、明显，达到职住平衡，民众对区域发展呼声较高。为北京经济技术开发区提供良好的产业发展环境，使其迅速由城市“边缘生长式”的工业开发区向城市“内涵生长式”的科技产业园区过渡。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

经济协同发展战略是台湖镇的重大机遇，台湖镇的轨道交通、高速公路、城市交通、城市绿化等重大项目获得了国家和北京市巨大的资金投入，使其产业结构调整 and 战略转型具有更加强劲的政治驱动力。台湖镇通过产业调整、优化和改进高精尖项目，将实现产业转型和经济腾飞。同时，该战略为台湖地区承接北京核心区和拓展区的外迁产业、企业与人才，提供了有力支撑。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

台湖镇是北京市农村集体经营性建设用地改革试点之

一，在集体建设用地的管理使用方面，具有独到的政策优势，为台湖镇推动城市面貌和投资优化提供了巨大的政策机会。同时城乡统筹的改革措施不断出台，城镇化水平的持续提升，为台湖的农业、工业和服务业的产业结构优化、产业升级和农民的增收、就业渠道增多，提供了新的机遇与渠道。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目通过优化和整合土地资源，创造产业集群优势，实现土地价值定位，大幅度提升土地价值，有助于发展电子信息、新材料、环保、生物工程等高新技术产业，增强区域自主创新能力，促进区域经济发展，为人们整体生活质量的提高创造条件。通过本项目的实施，可以为亦庄新城引入高新技术产业创造更为优越的条件，从而推动本区域的高新技术产业化，推动整体经济更快更好地发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

通过本项目的实施进一步升级经开区的产业集群，促进全产业链向高端高附加值领域拓展，聚集创新高端要素协同发展，进一步优化产业结构，形成新的经济增长点。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

台湖镇重点发展科技服务业、高端商务服务业，形成聚集研发创新、创业孵化、工业设计、建筑设计、知识产权、

科技咨询等服务业态，全力打造设计之都，吸引一批国际企业总部、高端商务类项目落地，推动文化与科技深度融合，形成支撑技术创新和创业发展的聚集区。

新机场空港经济辐射下的亦庄新城，伴随极致多元化的城市立体交通路网不断升级。在推动台湖国际高科技产业集聚的同时，也将促使台湖进一步优化城市功能和产业发展布局，加快区域国际化建设。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

该项目的实施为台湖镇带来了巨大的商机和产业的优化机遇。将承接首都文化中心疏解、市民休闲等功能，文化创意、休闲购物等将呈现爆发式增长，同时北京市高端人才也将聚集到台湖周边。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

随着亦庄新城、台湖地区统一管理且融合度的不断强化，台湖板块的发展红利将加速释放。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

未来本项目将成为亦庄新城标志性城市节点和大型综合服务中心，通过配套基础设施建设和生态环境建设注入发展活力。其中，亦庄火车站作为亦庄新城至关重要的交通枢纽，代表着亦庄新城的门户和形象，生活、生态基础设施将全面建设，吸引高端人群，为产业发展做好配套服务，形成

亦庄新城产城融合发展的典范。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性；

本项目主要服务于亦庄新城建设。2019 年，北京市政府批复《亦庄新城规划（2017—2035 年）》，明确提出了亦庄新城建设目标，根据规划，亦庄新城的规划区域包括亦庄核心区（核心区、河西区、路东区、路南区），大兴区部分（旧宫镇、瀛海地区、青云店及长子营北部），通州区部分（光机电、台湖、马驹桥镇、金桥），以及飞地（青云店及采育工业园），该项目位于亦庄新城规划区域内通州区部分。项目建成后，将承接首都文化中心疏解、市民休闲等功能，为周边地区发展带来机遇，项目建设具有一定的必要性；项目建成后，将进一步完善周边地区产业发展环境，集聚产业发展要素，拉动周边业态发展，实现一定的经济收益回报，对台湖镇等具有较强的带动、支撑作用，产业支撑作用和外溢效应较为直观、明显，因此项目具有一定的公益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度；

北京市人民政府批复的《亦庄新城规划（2017—2035 年）》，明确指出要努力承接首都功能，把亦庄新城建设成为没有大城市病的低密度绿色城区。该项目位于亦庄新城规划区域内通州区部分。该项目属于在建项目，项目建设投资

估算较为合理，前期手续完备，各项工作推进较为顺利，项目成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性；

本项目资金来源全部为财政资金及债券资金投入，本项目为在建土地一级开发项目，通过投入进行土地整理后续可持续实现较大规模的土地收益，预期可实现程度较高，且具备实施必要性，因此资金来源非常具有可行性和持续性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性；

北京住总置地有限公司委托北京金地房地产土地评估有限公司编制了阶段性《北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目实施方案》，对项目总投资进行了估算，估算结果较为合理，建议在工作过程中关注拆迁等成本费用的变动情况，做好成本管控工作。

本项目收入来源为通过财政资金及专项债资金，保障项目投资款项的支付；本项目收益来源为土地出让收益，经预测 2027 年至 2031 年 12 月可累计实现土地出让收益 3600400 万元，扣除上级财政分成 288032 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 3312368 万元，可覆盖本项目存量专项债的本息金额，覆盖倍数可达到 1.64 倍。

5.绩效目标合理性；

本项目绩效目标明确，包含不限于产出指标（数量指标、

质量指标、时效指标、成本指标），效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标），满意度指标，与项目建设内容基本相符。

6.其他需要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，项目事前绩效评估分数为98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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）
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拍卖挂牌办法》（京国土市〔2005〕302 号）
4. 《北京市国有土地使用权招标投标拍卖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. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）
7. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001 号）
8. 《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）》
9. 《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储〔2005〕37 号）
10. 《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）

11. 北京市规划和自然资源委员会北京市财政局《关于使用财政性资金推进企业为主体土地储备开发项目实施有关工作的通知》（京规自发〔2020〕265号）

12. 北京市规划和自然资源委员会关于印发《北京市规划和自然资源委员会市级投资土地储备项目安排及资金管理办法》的通知（京规自发〔2021〕23号）

13. 《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）

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，前期费用、征地补偿费及不可预见费、收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、委托管理费、项目管理费、审计费、土地入市交易服务费、两税两费、清算费用等。

三、估算说明

1. 前期费用

前期费用主要包括：土地一级开发实施方案编制费、项目建议书（代可研报告）编制费、测绘费（包括用地普测及

拔地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费）、编制地质灾害评估费、编制环境影响评价费、编制交通影响评估费、地震安全性评价费用、考古勘探及发掘费（包括考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费、考古测绘费等）、涉水事项论证费用、实施单位招标代理服务费、其他费用（包括土地利用规划修改方案编制费、控规调整方案编制费、规划实施方案编制费、规划综合实施方案编制费、林地可行性研究报告编制费、土壤污染调查费等）。

转主体后前期费用合计 62272 万元。

2. 征地费用根据征地工作方案，转主体后征地费用 862633 万元；

3. 收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用，根据拆迁工作方案，转主体后收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用为 790111 万元。

4. 市政基础设施建设费，根据市政建设工作方案，本项目征地、拆迁完成后，公开出让地块将实现场地“六通一平”，即规划红线外通上水、通下水、通电（仅管沟）、通路、通燃气、通信（仅管线）及红线内场地平整。转主体后市政基础设施建设费用合计为 352879 万元。

5. 其他费用，包括围挡费、保安费、防火除草费、防尘网铺设费用、法律审核费、印花税、抵押评估费、电汇手续

费、土壤剥离费、树木伐移费用等费用，其他费用合计为 35713 万元。

6. 财务费用，财务费用是土地一级开发机构为筹措资金而发生的费用。本项目资金来源为市、区财政性资金联合保障，依据北京住总置地有限公司《成本构成明细表》，转主体后住总已发生财务费用为 589184 万元，预计发生财务费用为 96249 万元，合计 685433 万元。

7. 委托管理费，本项目转主体后预计发生委托管理费主要为代扣购房款对应未支付的管理费，费率按 2% 计取，经计算，预计发生委托管理费为 5756 万元。

8. 项目管理费，本项目依据经北京市政府批准的《北京市国土资源局关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目主体变更有关问题的请示》（京国土储[2016]225 号）文件；北京市规划和自然资源委员会、北京市财政局、北京市发展和改革委员会联合制定的《关于印发进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发[2021]303 号）文件精神，明确了土地一级开发项目管理费计取标准，预计发生项目管理费 191682 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 6336160 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	土地开发成本	主要技术经济指标			
			是否使用专项债券	单位	数量	单价
1	前期费用	62272	是	/	/	/
2	征地补偿及相关税费	862633	是	/	/	/
3	收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用	790111	是	/	/	/
4	市政基础设施建设费	352879	是	/	/	/
5	其他费用	35713	否	/	/	/
6	财务费用	685433	否	/	/	/
7	委托管理费	5756	否	/	/	/
8	项目管理费	191682	否	/	/	/
9	审计费	1415	否	/	/	/
10	委托入市交易服务费及地价评估费	51		/	/	/
11	两税两费	88979	否	/	/	/
住总合计		3076924		/	/	/
12	原主体已发生投资	3259236		/	/	/
合计		6336160		/	/	/

五、资金筹措

本项目总投资估算 6336160 万元，计划使用财政预算资金 4259660 万元，占比 67.23%；专项债券资金 2076500 万元，占比 32.77%。二者合计 6336160 万元。

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	截至 2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	占比
财政预算资金	3076547	70202	0	373600	335260	198000	206051	4259660	67.23%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
专项债券	1700200	196300	180000	0	0	0	0	2076500	32.77%
合计	4776747	266502	180000	373600	335260	198000	206051	6336160	100%
分年度占比	75.39%	4.21%	2.84%	5.90%	5.29%	3.12%	3.25%	100.00%	

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

截至 2025 年 12 月 31 日，本项目已通过招拍挂出让、协议、划拨方式完成供地共 23 宗，实现供应建设用地 216.9575 公顷，总建筑面积 459.83 万 m²，共收回土地一级开发成本 1635987 万元。专项债券存续期内预计可收回成本金额为 3600400 万元，扣除上级财政分成 288032 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益 3312368 万元。预计土地出让收益可覆盖成本。

已供地块信息如下：

(1) 招拍挂出让的土地

本项目招拍挂出让共 14 宗地，总建设用地面积 85.8775 公顷，总建筑面积 181.14 万 m²，共收回土地一级开发成本 1117003 万元。

具体详见下表：

表 4-1 本项目招拍挂出让土地用地情况表

序号	地块编号	挂牌文件	规划用途	建设用地 (公顷)	地上建筑规 模 (公顷)	成交日期	土地开发建设 补偿费 (万元)
1	台湖镇 4-1-028、4-1-029、4-1-030、4-1-027、 4-1-033 地块居住、小学、托幼项目用地 (配 建公共租赁住房)	京土整储挂 (通) (2012) 070 号	R2 二类居住用地、R52 小学用地、R53 托幼用地	8.012	17.491	2012.12.25	59087.00
2	台湖镇 4-1-017、4-1-010 地块居住、医疗卫生 项目用地	京土整储挂 (通) (2012) 068 号	R2 二类居住用地、C5 医 疗卫生用地	3.896	9.132	2012.12.25	51163.00
3	台湖镇 4-1-014、4-1-015、4-1-019 地块居住、 托幼项目用地 (配建公共租赁住房)	京土整储挂 (通) (2012) 069 号	R2 二类居住用地、R53 托幼用地	4.981	11.942	2012.12.25	49377.50
4	台湖镇 4-1-011、4-1-013、4-1-018、4-1-026、 4-1-037 地块 F3 其他类多功能用地 4-1-022 地 块 F2 公建混合住宅用地	京土整储招 (通) (2013) 028 号	F3 其他类多功能用地、 F2 公建混合住宅用地	11.089	16.354	2013.4.11	39333.00
5	台湖镇 4-1-005 地块 F3 其他类多功能用地 4-1-008、4-1-009 地块 F2 公建混合住宅用地	京土整储招 (通) (2013) 031 号	F3 其他类多功能用地、 F2 公建混合住宅用地	6.172	12.343	2013.4.15	35422.00
6	通州区台湖镇 4-1-007 地块商业金融用地	京土整储挂 (通) (2013) 59 号	C2 商业金融用地	3.466	10.397	2013.8.14	20794.00
7	北京市通州区台湖镇 4-1-020 等地块 F2 公建混 合住宅用地和 4-1-034 等地块 F3 其他类多功能 用地	京土整储招 (通) (2015) 013 号	F2 公建混合住宅用地、 F3 其他类多功能用地	14.400	25.897	2015.3.30	62716.93

8	北京市通州区台湖镇 YZ00-0405-0078、0079、0081 地块 R2 二类居住用地	京土整储挂（通） （2017）118 号	R2 二类居住用地	3.920	9.800	2018.02.06	43119.12
9	通州亦庄新城站前区 YZ00-0405-0099、0104 地块 R2 二类居住用地	京土整储挂（通） （2018）059 号	R2 二类居住用地	6.923	17.307	2019.01.31	83335.17
10	北京市通州区台湖镇 YZ00-0405-0094 等地块 R2 二类居住用地 A33 基础教育用地	京土整储挂（通） （2018）062 号	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	11.551	28.024	2019.01.31	133199.66
11	通州区台湖镇亦庄新城站前区 YZ00-0401-0056、YZ00-0401-L0055-02 地块	京土整储挂（通） （2019）053 号	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2.753	5.025	2020.2.18	56353.78
12	北京经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00—0510-0017 地块	京土储挂（开） （2022）017 号	R2 二类居住用地	2.212	4.423	2022.2.17	122213.00
13	经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0033 地块 R2 二类居住用地	京土储挂（开） （2022）059 号	R2 二类居住用地	2.1625	4.325	2022.9.22	120018.75
14	北京经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二类居住用地	京土储挂（开） （2023）009 号	R2 二类居住用地	4.3400	8.680	2023.6.1	240870.00
合计				85.8775	181.140		1117003

(2) 协议、划拨的土地

本项目协议、划拨共 9 宗地，总建设用地面积 131.08 公顷，总建筑面积 278.69 万 m²，共收回土地一级开发成本 518984 万元。具体详见下表：

表 4-2 本项目协议、划拨的土地情况表

序号	用途	地块编号	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	补偿费 (万元)	上市时间
1	一期安置房 (星湖)	A1 (全部) 南区	17.53	37.82	535.31	南区 (A1 地块) 2011 年 6 月 17 日
	一期安置房 (星湖)	A2 (全部) 北区	20.50	46.22		北区 (A2 地块) 2011 年 1 月 4 日
2	东城安置房	E5、E6	30.67	79.59	300000.00	2011 年 4 月 7 日
3	北神树安置房	A4	6.24	15.75	36540.00	2013 年 8 月 1 日
4	二期安置房	C5、C7、 E4	18.11	41.18	0.00	2012 年 12 月
5	北京市通州区 台湖镇公租房 项目 (含 B1 地 块的 1 号地)	B1	16.58	36.78	100000.00	2015 年 10 月 15 日
		D1		2.17	47139.79 1084.16	
6	景山学校 (E3)	E3	9.94	7.95	23848.72	2017 年 11 月 15 日
7	北京小学	E2、F8、 F9	2.597	2.597	2275.156	2024 年 10 月 21 日
8	北京八中	E6、E7	6.337	6.337	5550.984	2024 年 12 月 1 日
9	亦庄火车站项 目	G8	2.580	2.295	2010.416	2024 年 11 月 1 日
合计			131.08	278.69	518984	

二、项目土地出让收益

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），对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%。北京经济技术开发区核心区参照城六区（16%）执行，新扩区参照其他区（8%）执行。

本项目已按照市场比较法、成本逼近法测算项目收益，基于谨慎性原则考虑，选择测算收益较低的方法作为本项目的预测收益。2027年至2030年本项目预计可实现土地出让收入3600400万元，扣除上级财政分成288032万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益3312368万元。其中，按照市场比较法，本项目预计土地出让收益3312368万元；按照成本逼近法，本项目预计土地出让收益3378615万元。具体分年度收入如下表：

表 4-3 项目分年度收入合计表

项目	预计分年度收入				
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
地块名称	17 号线车辆段上盖、东石公园西侧住宅用地、原麦庄村址工业产业用地，嘉汇湖西侧住宅用地、嘉汇湖西侧商业办公用地。	原次一村、次二村村域，地铁亦庄线周边产业用地、住宅用地、商业办公用地。	东方化工厂地块、嘉汇湖西侧住宅用地、嘉汇湖北侧住宅用地。	嘉汇湖西侧住宅用地、嘉汇湖北侧住宅及配套用地、原麦庄村产业用地等。	合计
供地面积（平方米）	259000	818000	326700	431600	1835300

供地收入 (万元)	766000	903200	980100	951100	3600400
扣除分成 (万元)	61280	72256	78408	76088	288032
偿还收入 (万元)	704720	830944	901692	875012	3312368

表 4-4 参照周边已出让地块信息表

项目名称	用地 性质	用地规模	成交日期	竞得人	成交价格 (万元)	成交楼面 价 (万元)
北京经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二类居住用地	R2 二类 居住用 地	43400	2023/6/1	招商局地 产 (北京) 有限公司	330050	3.80
经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0017 地块 R2 二类居住用地	R2 二类 居住用 地	22115	2022/2/17	长春创诚 房地产开 发有限公 司	147600	3.34
北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44B2 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合 性商业 金融服 务业用 地	10200	2025/10/22	中国华冶 科工集团 有限公司	14800	1.45
亦庄新城 YZ00-0606 街区 0053 地块工业项目	一类工 业用地 (M1)	42132	2025/12/1	北京紫亦 芯集成电 路有限公 司	5132	0.12
北京经济技术开发区路东区 E2F-1 地块 F3 其他类多功能用地建设用	F3 其他 类多功 能用地	51666	2014/4/24	北京亦庄 数字显示 产业管理 有限公司	81000	1.57

1. 2027 年 17 号线车辆段上盖、东石公园西侧住宅用地，预计出让单价 30000 元/m²，参照本项目周边已出让住宅地块（璀璨时代、丰禾嘉会）成交楼面价均为 38000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 405000 万元，扣除上级财政分成 32400 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 372600 万元。

2. 2027 年嘉汇湖西侧商业用地，参照本项目周边已出让同类型地块作为比较，预计出让单价 8000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 4000 万元，扣除上级财政分成 320 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 3680 万元。

3. 2027 年嘉汇湖西侧住宅用地，预计出让单价 30000 元/m²，参照本项目周边已出让住宅地块（璀璨时代、丰禾嘉会）成交楼面价均为 38000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 357000 万元，扣除上级财政分成 28560 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 328440 万元。

4. 2028 年原次一村、次二村村域，地铁亦庄线周边产业用地，参照本项目周边已出让同类型地块作为比较，预计出让单价 6000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 64200 万元，扣除上级财政分成 5136 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让

收入 59064 万元。

5. 2028 年原次一村、次二村村域，住宅用地，预计出让单价 30000 元/m²，参照本项目周边已出让住宅地块（璀璨时代、丰禾嘉会）成交楼面价均为 38000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 192000 万元，扣除上级财政分成 15360 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 176640 万元。

6. 2028 年原次一村、次二村村域商业办公用地，参照本项目周边已出让同类型地块作为比较，预计出让单价 10000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 647000 万元，扣除上级财政分成 51760 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 595240 万元。

7. 2029 年东方化工厂地块、嘉汇湖西侧住宅用地、嘉汇湖北侧住宅用地，预计出让单价 30000 元/m²，参照本项目周边已出让住宅地块（璀璨时代、丰禾嘉会）成交楼面价均为 38000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 980100 万元，扣除上级财政分成 78408 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 901692 万元。

8. 2030 年嘉汇湖西侧住宅用地、嘉汇湖北侧住宅用地，预计出让单价 30000 元/m²，参照本项目周边已出让住宅地

块（璀璨时代、丰禾嘉会）成交楼面价均为 38000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 263700 万元，扣除上级财政分成 21096 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 242604 万元。

9. 2030 年嘉汇湖北侧配套用地及原麦庄村产业用地等，参照本项目周边已出让地块单价，预计出让单价 20000 元/m²，以及采用成本逼近法扣除市级分成的净收益成本进行测算，预计出让收入 687400 万元，扣除上级财政分成 54992 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 632408 万元。

第五章项目运营成本分析

一、项目运营整体分析

本项目通过财政资金及专项债资金保障土地一级开发成本费用的支付，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（经财资环〔2024〕736 号）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）《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）《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）《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号），本项目不涉及专项基金计提支出，土地出让收益全部由财政统筹，用于偿还专项债本息费用，不产生项目运营成本。

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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
项目收入	766000	903200	980100	951100	3600400
运营支出	0	0	0	0	0
其他扣减支出	61280	72256	78408	76088	288032
净收益	704720	830944	901692	875012	3312368

二、项目融资本息

截至目前，本项目已发行专项债券 1896500 万元，其中：2021 年已发行 1250200 万元；2022 年已发行 450000 万元；2025 年 2 月已发行 343600 万元,2025 年 6 月已调减 147300 万元，实际可使用金额 196300 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。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

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 调减	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
1	2021		1250200			1250200			
2	2022	1250200	450000			1700200	2.89%	36633	36633
3	2023	1700200			179700	1520500	2.78%	47993	227693
4	2024	1520500				1520500	2.55%	39007	39007
5	2025	1520500	528500	147300	220500	1681200	2.53%	38425	74025
6	2026	1681200	180000		300000	1561200	2.23%	40744	340744
7	2027	1561200			100000	1461200	2.17%	35048	135048
8	2028	1461200			550000	911200	2.13%	32720	591622
9	2029	911200			350000	561200	1.98%	18293	368293
10	2030	561200			196300	364900	1.73%	9417	205717
11	2031	364900			180000	184900	1.95%	2756	182756
12	2032	184900				184900	1.95%	3666	3666
13	2033	184900				184900	1.95%	3666	3666
14	2034	184900				184900	1.95%	3666	3666
15	2035	184900			184900	0	1.95%	3666	188566
合计			2408700	147300	2261400			319325	2395825

本项目专项债存在多种利率，具体情况详细批注如下：

(1) 已还 2 年期专项债券 1,250,200 万元，利率 2.89%，2022—2023 年每年应付利息 36,633 万元；

(2) 已还 2 年期专项债券 450,000 万元，利率 2.49%，2023—2024 年每年应付利息 11,361 万元；

(3) 已还 2 年期再融资债券 220,500 万元，利率 2.50%，2024—2025 年每年应付利息 5,604 万元；

(4) 3 年期再融资债券 300,000 万元，利率 2.54%，2024—2026 年每年应付利息 7,726 万元；

(5) 5 年期再融资债券 550,000 万元，利率 2.63%，2024—2028 年每年应付利息 14,706 万元；

(6) 3 年期再融资债券 100,000 万元，利率 2.33%，2025—2027 年每年应付利息 2,362 万元；

(7) 10 年期再融资债券 184,900 万元,利率 1.95%,2025—2035 年每年应付利息 3,656 万元;

(8) 5 年期专项债券 196,300 万元,利率 1.51%,2025—2030 年每年应付利息 3,014 万元;

(9) 2026 年申请发行 5 年期专项债券 180,000 万元,利率 1.51% (测算利率基准按照 5 年期记账式国债利率为基准,上浮 15-25BP 测算),2027—2031 年每年应付利息 2,763 万元。

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	项目净收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	0	300000	40744	340744	不平衡
2027 年	704720	100000	35048	135048	可平衡
2028 年	830944	550000	32720	582720	可平衡
2029 年	901692	350000	18293	368293	可平衡
2030 年	875012	196300	9417	205717	可平衡
2031 年		180000	2756	182756	可平衡
2035 年		184900	14633	199533	可平衡
合计	3312368	1861200	153611	2014811	可平衡
本息覆盖倍数					1.64

综上,本项目预期净收益为 3312368 万元,对预计发生

的专项债券本息 2014811 万元的覆盖倍数为 1.64 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。

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 1.64 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，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，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。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。详见 7-1 项目债券本息偿还能力评估表。

表 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%
偿债资金合计	3146750	3312368	3477986

经营净收益	3146750	3312368	3477986
债券还本付息额	2014811	2014811	2014811
经营收入偿还的债券本息额	2014811	2014811	2014811
债券本息覆盖率	1.56	1.64	1.73

经测算，本项目经营净收入比预测上升 5%时，可用于偿还债券本息额为 3477986 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.73。

本项目经营净收入比预测下降 5%时，可用于偿还债券本息额为 3146750 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.56，本项目具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

综上所述，通过发行专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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经济技术开发区管理委员会（主管部门）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，北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）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；要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

无其他需要说明的事项。

