

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

轨道交通 R4 线一期北段工程

专项债券项目实施方案



实施单位：北京市基础设施投资有限公司



主管部门：北京市顺义区住房和城乡建设委员会



北京市顺义区财政局

2025 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.....	5
五、项目建设内容.....	6
六、项目投资估算.....	6
七、项目地点.....	7
八、建设工期及实施进度计划.....	7
九、项目审批情况.....	8
十、债券资金使用合规性.....	8
十一、项目建设运营模式.....	9
十二、项目投后管理.....	9
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析.....	11
一、项目实施的必要性.....	11
二、项目经济效益.....	13
三、项目社会效益.....	14
四、项目事前绩效评估情况.....	15
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	28
一、编制依据及原则.....	28
二、估算范围.....	28

三、估算说明.....	28
四、建设内容及投资估算.....	29
五、资金筹措.....	31
六、组合融资.....	32
第四章 项目收入分析.....	33
一、项目经营性收入.....	33
（一）土地出让收入.....	33
1. 土地出让单价.....	33
2. 土地出让计划.....	38
3. 土地出让收入预测.....	39
（二）专项运营收入.....	39
二、项目政府性基金补贴收入.....	40
三、项目收入合计.....	40
第五章 项目支出分析.....	41
一、上缴市级土地出让收入分享支出.....	41
二、专项资金计提支出.....	41
（一）农业土地开发资金.....	42
（二）国有土地收益基金.....	42
（三）农田水利建设资金.....	42
（四）教育资金.....	43
（五）廉租住房保障资金.....	43
三、项目运营成本.....	44
四、项目支出合计.....	44

第六章 项目收益与融资平衡方案.....	45
一、项目收益分析.....	45
二、项目融资本息.....	45
三、项目收益与融资平衡分析.....	46
四、项目收益融资平衡评价结果.....	47
第七章 项目风险控制.....	49
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	49
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	49
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	50
四、敏感性分析.....	51
第八章 还款保障情况.....	52
一、还款责任及保障.....	52
二、项目资产管理.....	53
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	53
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.....	58

第一章 项目概况

轨道交通 R4 线一期北段工程总投资 1491212 万元，其中顺义区承担投资 68.89 亿元，其中工程投资 53.24 亿元，征地拆迁资金 15.65 亿元。

顺义区计划申请专项债券总额 626300 万元，截止 2024 年底已发行 0 万元，本批次发行金额 60000 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 71200 万元，债券期限为 3 年；2027 年计划发行 186300 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 213000 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 95800 万元，债券期限为 3 年。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

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。截至 2023 年末，顺义区常住人口 132.7 万人。

顺义区构建“一港、两河、三区、四镇”的区域空间总体布局，形成新城—重点镇—一般镇的城镇结构，确定合理的城镇规模，优化空间和功能结构，保障并促进区域和城乡协调发展。顺义区地势总体上是北高南低，平原是全区地貌

的主体，占全区总面积的 97%左右。区内地表、地下水资源丰富，为顺义区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

二、项目名称

轨道交通 R4 线一期北段工程（简称“本项目”），本项目属于专项债券重点支持的交通基础设施领域，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

（一）项目申报单位

本次专项债券申请项目单位为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。截止 2024 年底，项目申报单位在轨道交通领域已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 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 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 1 项目申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市顺义区住房和城乡建设委员会（北京市顺义区住房保障办公室、北京市顺义区人民政府房屋征收办公室）		
负责人	李刚	登记状态	正常
成立日期	2019-04-24	有效期	2019-04-24 至无固定期限
赋码机关	中共北京市顺义区委机构编制委员会办公室		
统一社会信用代码	11110110000092806F		
注册地址	北京市顺义区府前东街甲 25 号		

机构性质	机关
所属地区	北京市顺义区

项目申报单位为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，是依法设立并有效存续的机关单位，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。北京市顺义区住房和城乡建设委员会负责项目年度区级资金需求梳理、区级专项债券收益与融资平衡方案测算、债券申报与发行、还本付息及信息披露，并负责根据项目批复及工程投资建设项目单位与项目年度建设计划要求，及时、足额拨付项目工程投资资金。

（二）实施单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）[2024]1067 号），北京市基础设施投资有限公司负责组织实施轨道交通 R4 线一期北段工程。

表 2 项目实施单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	经营状态	存续（在营、开业、在册）
注册资本	17315947.49 万元	有效期限	2001-12-25 至 2051-12-24
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室		
宗旨和业务范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自		

	营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（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（国有独资）
股权结构	北京市人民政府持股 100%

本项目实施单位为北京市基础设施投资有限公司，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，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。北京市基础设施投资有限公司负责配合顺义区政府完成项目年度工程投资区级资金需求梳理与报送，并及时、足额向北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司拨付资金。

（三）项目单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）[2024]1067 号），批复中明确本项目的项目单位为北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司。

表 3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司		
法定代表人	兰晓明	经营状态	存续
注册资本	2000 万元	有效期限	2024-11-15 至 2054-11-14

统一社会信用代码	91110105MAE5KUHF9L
注册地址	北京市朝阳区小营北路6号院2号楼7层07-710室
宗旨和业务范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；轨道交通运营管理系统开发；专业设计服务；广告发布；铁路运输辅助活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁。（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：城市公共交通。（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）
股权结构	北京市基础设施投资有限公司持股100%

项目单位为北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司，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，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。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。北京市顺义区住房和城乡建设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京京投地铁快线四号线投资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顺义区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据《轨道交通 R4 线一期北段工程可行性研究报告》，本项目主要建设规模和内容是：轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。

相关主要指标如下表：

表 4 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（公里）	立项总投资（万元）
轨道交通 R4 线一期北段工程	京发改（审）[2024]1067 号	轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。	21.3	1491212
合计			21.3	1491212

六、项目投资估算

根据《轨道交通 R4 线一期北段工程可行性研究报告》，本项目总投资 1491212 万元，其中建筑工程费 667325 万元，

占比 44.75%；安装工程费 140103 万元，占比 9.40%；设备购置费 162194 万元，占比 10.88%；工程建设其他费用 434884 万元，占比 29.16%；预备费 86706 万元，占比 5.81%。

表 5 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额	占比
1	建筑工程费	667325	44.75%
2	安装工程费	140103	9.40%
3	设备购置费	162194	10.88%
4	工程建设其他费用	434884	29.16%
5	预备费	86706	5.81%
总投资		1491212	100.00%

从资金来源看，计划投入使用财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请发行专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程投资及征地拆迁等。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位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站。

八、建设工期及实施进度计划

本项目属于新建项目，项目建设计划开工日期为 2025 年 8 月，竣工日期为 2029 年 12 月，总共工期 52 个月。2025 年 8 月-2025 年 12 月将组织开展线路内拆迁工作；2026 年 1 月-2029 年 12 月将组织开展项目建设工作，具体建设内容包括：车站、车站区间车辆段、车辆基地、通讯、信号、机电等设备系统。计划于 2029 年 12 月建成通车。

九、项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 立项批复

2024 年 12 月 30 日，北京市发展和改革委员会出具《关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）[2024]1067 号），批复同意项目立项并启动。

本项目的立项批复等已取得上级主管部门批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

综上，本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，由具体实施单位依据项目开发进度向北京市顺义区住房和城乡建设委员会提交资金申请，北京市顺义区住房和城乡建设委员会向财政部门提交资金申请，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，本项目本次专项债券资金将主要用于支付征拆前期费用及征拆补偿费用等。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

本项目建设期为 2025 年至 2029 年，建设单位通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后，土地入市工作由行业主管部门负责，项目建成后，由北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。

十二、项目投后管理

项目收入归集。土地出让收入由北京市顺义区财政局收取，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。土地出让后，由北京市顺义区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。

资产登记管理。专项债券资金用于征拆投资形成的资产为国有资产，权益登记在北京市顺义区住房和城乡建设委员会名下（后续根据项目实际按照区政府要求进行调整）。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北京市财政部门审核，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

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。截至 2023 年末，顺义区常住人口 132.7 万人。2023 年全区实现地区生产总值 2203 亿元。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

国家近年来明确要求加快地方政府专项债券发行和使用，重点投向基础设施、民生工程及国家重大战略领域。轨道交通项目属于“新基建”范畴，与《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》中“扩大投向领域”的要求高度契合，符合国家通过专项债券稳经济、促发展的政策导向。此外，自然资源部与财政部联合发布的专项债券支持土地储备政策，明确要求优先盘活存量闲置土地，而轨道交通项目往往涉及沿线土地开发，可通过专项债券资金实现土地高效利用，进一步响应政策号召。

（二）高度契合地区规划

顺义区作为北京城市副中心的重要枢纽，轨道交通建设能够增强与周边区域的互联互通，促进京津冀交通网络一体化。专项债券支持的交通基础设施项目，可有效提升区域经济循环效率，与国家“畅通国民经济循环”的战略目标一致。

顺义区通过轨道交通项目整合沿线低效用地，可系统推进土地集约开发，实现“职住平衡”和产城融合，与北京市“减量发展”及城市更新目标深度契合。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

盘活存量土地资源。顺义区存在一定规模的存量闲置土地（如低效工业用地或未动工房地产用地），通过专项债券资金收储后，可结合轨道交通建设重新规划用途，提升土地利用效率。此举不仅解决土地闲置问题，还能通过土地出让收益覆盖债券成本，形成资金闭环，实现经济与财政的良性循环。

优化资源配置与产业联动。轨道交通的建设和运营将带动沿线商业、物流、文旅等产业发展。顺义区可依托临空经济区、国际会展中心等既有资源，通过专项债券支持项目形成“交通+产业”联动效应，进一步释放区域经济潜力。

（四）推动低效企业拆迁，实现产业升级

加速低效企业退出与土地腾退。专项债券资金可用于收储低效企业用地，通过拆迁补偿机制推动企业搬迁或转型。顺义区可借此清理高耗能、低产出企业，为高端制造、数字经济等新质生产力提供载体，促进产业结构优化。

促进新旧动能转换。轨道交通项目本身具有技术密集和投资拉动的双重属性，可带动新能源、智能交通设备等关联产业发展。专项债券资金通过撬动社会资本参与，可形成“政

府引导+市场运作”模式，加速传统产业向绿色化、智能化转型。

二、项目经济效益

（一）盘活闲置土地，增加财政收入

轨道交通的建设会显著提升沿线土地的价值。原本闲置的土地由于交通便利性的极大改善，变得更具开发潜力和吸引力。土地价值的提升会吸引更多的开发商参与土地竞拍，加快土地出让进程。顺义区可以根据城市规划和需求，有计划地推出沿线闲置土地进行出让，从而增加土地出让收入，为财政带来直接的资金流入。

带动相关产业发展。轨道交通项目周边通常会发展起一系列配套产业，如商业、餐饮、零售、停车等。这些产业的发展会增加对土地的需求，进一步盘活周边闲置土地。同时，产业的发展也会带来税收收入的增加，拓宽财政收入来源。

（二）促进群众就业，增加群众收入

轨道交通项目本身的建设需要大量的人力，包括建筑工人、工程师、技术人员等。这将直接创造众多就业岗位，吸纳当地劳动力，增加群众的就业收入。此外，与项目建设相关的原材料供应、物流运输等行业也会因项目的实施而繁荣，从而创造更多的间接就业机会。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

建设轨道交通可以弥补顺义区交通基础设施方面的短板，提高区域的交通便利性和可达性，缓解交通拥堵问题，

为居民的日常出行和货物运输提供更加高效、快捷的方式，提升区域的整体发展环境。

轨道交通有助于加强顺义区与周边地区的联系和互动，促进区域间的资源共享、产业协同发展，推动区域协调发展。可以加强与北京市中心及其他郊区的联系，有利于顺义区承接产业转移和人口外溢，促进区域经济的一体化发展。

拥有完善的轨道交通系统是城市现代化的重要标志之一，能够提升顺义区的城市形象和竞争力。这有助于吸引更多的人才、企业和投资进入顺义区，促进经济的持续增长和社会的全面发展，为区域的长远发展奠定坚实基础。

轨道交通的建设会为顺义区带来新的发展机遇，推动产业结构的升级和优化。吸引高端制造业、现代服务业、科技创新等产业集聚，提高产业的附加值和竞争力，实现经济的高质量发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

轨道交通的建设能够完善顺义区的交通基础设施，织补区域轨道交通网。为居民提供更加便捷、高效的出行选择，缓解地面交通压力，提升区域交通的整体运行效率。加强顺义区与北京市中心及其他区域的联系，推动区域协调发展。有利于顺义区承接产业转移和人口外溢，促进区域间的资源共享、产业协同。

完善的轨道交通系统是城市现代化的重要标志，有助于提升顺义区的城市形象和吸引力。能吸引更多的人才、企业和投资进入，推动产业升级和经济结构优化，促进高端制造业、现代服务业、科技创新等产业集聚，提高区域的经济发展质量和竞争力。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

轨道交通的建设能够改善区域的交通条件，使不同地区的居民都能享受到更加便捷的交通服务，缩小城乡之间、不同区域之间的发展差距，促进社会公平。特别是对于一些原本交通不便的地区，轨道交通能够为当地居民带来更多的发展机会和便利。同时，也会促进社区的发展和完善，增加公共服务设施的供给，如学校、医院、公园等，提升居民的生活品质。为居民提供准时、快速、舒适的出行方式，减少通勤时间和成本，提高出行的便利性和可靠性。

四、项目事前绩效评估情况

根据北京市财政局关于印发《北京市市级财政支出事前绩效评估管理办法》的通知（京财绩效〔2021〕1837号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等相关文件的规定，按照既定程序，北京中建政研信息咨询中心通过查阅资料、沟通了解、现场调研、专家咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等方面进行了充分论证，2025年3月形成了《轨道交通 R4

线一期北段工程政府专项债券事前绩效评估报告》。具体评估情况如下：

（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

本项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划、能充分发挥当地资源禀赋、能有效解决当前瓶颈问题。顺义作为北京城市副中心的重要组成部分，与市中心以及周边区域的联系日益紧密。大量居民在顺义居住，在市区或其他区域工作，通勤需求旺盛。轨道交通具有快速、准时的特点，能够缩短通勤时间，提高通勤效率，加强顺义区与周边地区的联系和互动。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于交通基础设施领域项目，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。本项目的实施将提高当地居民的居住条件和生活水平，带动周边经济发展，有利于缓解社会矛盾，增强社会的稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1491212 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可用于偿债的资金为 1008716 万元，资金覆盖倍数为 1.48，因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目属于交通基础设施领域项目，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目的立项批复等已取得上级主管部门批复。其他相关手续如实施方案的批复等正在积极推进办理中。

本项目成熟度较好。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

本项目预计总投资 1491212 万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券。计划投入财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%，两者合计 1491212 万元。两种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

①资本金到位可行性

本项目计划投入财政资金 864912 万元。截至目前，北京市顺义区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，单位财政资金到位的可行性较高。

②专项债券资金到位可行性

本批次发行金额 60000 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 71200 万元，债券期限为 3 年；2027 年计划发行 186300 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 213000 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 95800 万元，债券期限为 3 年，预计上半年发行。目前，北京市顺义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。

综上，本项目为新建工程，资金来源明晰，但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，因此，项目资金到位可行性扣 1 分。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测合理性

本项目建成后，本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。项目还款期合计收入 1307430 万元。

因此，项目收入预测具有合理性，且收入来源可靠。故本项目收入基本合理，该指标得满分。

（2）项目成本预测合理性

本项目成本为上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金和廉租住房保障资金等。债券存续期内，项目支出合计为 298714 万元。

因此，本项目成本考虑全面，预测科学合理，该指标得满分。

（3）项目收益预测合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、成本和收益的预测均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

5、债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为 1008716 万元，专项债券本息为 682667 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.48 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理。

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于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相匹配，组织架构设计中职能分工、权责配置，需要进一步细化。

顺义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，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

轨道交通 R4 线一期北段工程的投资主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金的归还主要依靠轨道交通 R4 线一期北段工程的土地出让收入偿还来解决，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不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、

河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

②项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

③利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观

经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

④收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

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，偿债风险点指标扣 2 分。

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 15 项，其中定量指标为 12 项，占三级指标比为 80.00%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

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，目标合理性扣 1 分。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议区级相关部门结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣 1 分。

（二）本年度债券需求评估

1、项目投资融资计划落实情况

本项目上年度未发行债券资金，不涉及投融资计划落实情况。本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高。

综上，本年度资金来源明晰，资金使用管理规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次专项债券资金是否能够

足额按期发行，仍存在不确定性，因此，项目投融资计划落实情况扣 2 分。

2、项目建设运营执行情况

本项目上年度建设任务前期手续完备、推进有序，本年度预计建设内容及规模明确，建设条件落实情况较好。因此项目建设运营执行情况得满分。

3、项目成本控制与收益实现情况

本项目 2025 年度，各项目工程按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好。由于北京市土地出让市场实际供地情况与供地计划存在较大差异，土地出让收益存在不确定性。

综上，本项目上年度不涉及按计划实现建设成本控制和项目预期收益；本年度预计投入成本及可实现收益计划科学合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性，因此成本控制与收益实现情况指标扣 2 分。

4、专项债券投后管理情况

本项目为新建项目，2025 年处于建设期且为初次申请发行专项债的项目，不涉及按计划时间、金额实现预期收益，按要求归集、上缴还本付息资金；本年度已在专项债券穿透式监测系统中填报项目基本信息。

因此，专项债券投后管理情况指标得满分。

5、申报本年度专项债券资金需求合理性

本批次发行金额 60000 万元，专项债券申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、财政资金投入情况综合确定，详情见附件-3《专项债券资金月度支出计划》本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

因此，本项目本年度专项债券资金需求合理性指标得满分。

6、上年度绩效评价落实情况

本项目为 2025 年首次申请专项债券项目，不涉及上年度专项债券绩效评估。根据《轨道交通 R4 线一期北段工程自审汇总表》及《轨道交通 R4 线一期北段工程自审汇总表》，本项目符合发债前置条件、信息录入及项目前期准备、融资平衡、支出预计等要求。因此，本项目上年度绩效评价落实情况指标得满分。

7、本年度绩效目标合理性

（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15项，其中定量指标为12项，占三级指标比为80.00%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

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，目标合理性扣1分。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议区级相关部门合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣2分。

经充分论证评估，轨道交通R4线一期北段工程项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和

目标对应。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。综上，该项目“整体情况评估”得分为 95 分，“本年度债券需求评估”得分为 93 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. 《建设项目投资估算编审规程》（CECAGC1-2015）；
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
3. 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
4. 其它部分指标参照同类型工程并考虑市场价格因素；
5. 本地区近期类似工程技术经济资料；
6. 《轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告》。

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，其中包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费、工程建设其他费用及预备费等。

三、估算说明

1. 工程费用

工程费用：主要包括建筑工程、设备购置及安装工程费用。工程费用合计 969622 万元。

2. 工程建设其他费用

工程建设其他费：包括土地流转费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环

评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费等，合计 434884 万元。

3. 工程预备费

工程预备费：包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），涨价预备费（不计）等，合计 86706 万元。

四、建设内容及投资估算

根据《关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改(审)[2024]1067 号），本项目主要建设规模和内容为：轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。

本项目总投资 1491212 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 6 项目投资估算明细表

单位：万元

章号	工 程 及 费 用 名 称	估算价值(万元)				合计
		I	I II	III	IV	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设其他费用	
	工程投资	667325	140103	162194	243305	1212927
	第一部分 工程费用	667325	140103	120194	400	928022

一	车站	159794				159794
二	区间	406639				406639
三	轨道	59816				59816
四	通信		16613	24695		41308
五	信号		9914	26133		36047
六	供电		71299	24798		96098
七	综合监控		766	4424		5190
八	火灾自动报警、环境与设备监控		7373	3299		10672
九	安防与门禁		1097	1884		2981
十	通风、空调与供暖		4822	5026		9848
十一	给水与排水、消防		6204	689	400	7293
十二	自动售检票		1127	3607		4733
十三	站内客运设备、站台门		705	10706		11411
十四	办公自动化系统(OA)		573	678		1250
十五	运营控制中心		1314			1314
十六	车辆基地	41076	13279	13423		67779
十七	人防		5018	833		5850
第二部分 工程建设其他费用					155799	155799
十八	工程建设其他费用				155799	155799
第三部分 预备费					86706	86706
十九	预备费				86706	86706
第四部分 专项费用				42000	400	42400

二十	专项费用			42000	400	42400
征地拆迁投资(详见顺义提供数据)					278285	278285
	第二部分 工程建设其他费				278285	278285
工程总投资(不含利息)		667325	140103	162194	521590	1491212

五、资金筹措

本项目总投资估算 1491212 万元，计划投入使用财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%。分年度筹措计划如下：

表 7 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
1. 财政预算资金	23300	154012	292900	272200	122500	864912	58.00%
1.1 市级财政	0	34000	169800	194100	87300	485200	32.54%
1.2 朝阳区财政	11000	57500	123100	78100	35200	304900	20.45%
1.3 顺义区财政	0	62512	0	0	0	62512	4.19%
1.4 通州区财政	12300	0	0	0	0	12300	0.82%
2. 专项债券	60000	71200	186300	213000	95800	626300	42.00%
2.1 区级专项债券	60000	71200	186300	213000	95800	626300	42.00%
2.1.1 顺义区专项债券	60000	71200	186300	213000	95800	626300	42.00%
2.1.2 朝阳区专项债券	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.1.3 通州区专项债券	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.2 市级专项债券	0	0	0	0	0	0	0.00%

合计	83300	225212	479200	485200	218300	1491212	100.00%
分年度占比	5.59%	15.10%	32.13%	32.54%	14.64%	100.00%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。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

债券存续期内，本项目收入合计 1307430 万元，包含土地出让收入 1307430 万元。

表 8 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1307430

一、项目经营性收入

（一）土地出让收入

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。土地预计将于 2027 年-2031 年之间相继上市交易，具体测算过程如下：

1. 土地出让单价

结合下表 4 宗二类居住用地出让情况，其平均出让单价 2.17 万元/平方米，鉴于当前土地市场形势及土地区位，本项目中二类居住用地价格保守估计为 2.00 万元/平方米。样本明细如下表：

结合下表 4 宗商业用地出让情况，其平均出让单价 1.69 万元/平方米，鉴于当前土地市场形势及土地区位，本项目中商办用地价格保守估计为平均地价的 50%，即商办用地出让单价为 0.85 万元/平方米；商住混合用地价格保守估计为

平均地价的 50%，即商住混合用地价格出让单价为 1.25 万元/平方米。样本明细如下表：

表 9 可比地块信息表-居住用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂 (顺) [2024]020 号	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、 SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地	顺义区仁和镇	119000	50136.84	77018.944	招拍挂	R2 二类居住用地、 A334 托幼用地	2024-06-27	119000	北京城建投资发展股份有限公司和苏州南山新吴房地产开发有限公司联合体	六通一平	1.55

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂 (顺) [2024]009 号	北京市顺义区顺义新城第31街区 SY00-3101-0808、 SY00-3101-0809地块 R2二类居住用地、 A334托幼用地	顺义区南彩镇	62000	30551.17	42798.91	招拍挂	R2 二类居住用地、 A334托幼用地	2024-03-15	62000	北京祥业房地产有限公司	六通一平	1.45
京土储挂 (顺) [2024]007 号	北京市顺义区空港六期 SY00-2301-0001地块 R2二类居住用地	顺义区后沙峪	101500	16909.86	33819.72	招拍挂	R2 二类居住用地	2024-03-15	116725	北京建工地产有限责任公司	六通一平	3.45
京土储挂 (顺) [2024]002 号	北京市顺义区顺义新城第1街区 01-03-21地块 R2 二类居住用地	顺义区仁和镇	126000	28400	56800	招拍挂	R2 二类居住用地	2024-02-21	126000	北京住总置业有限公司	六通一平	2.22

表 10 可比地块信息表-商业用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂 (顺) [2024]032 号	北京市顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目SY00-1801-0104、0105、0106、0107地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A334 托幼用地	顺义区后沙峪镇	432000	171090.53	185879.6	招拍挂	R2、A334、B1	2024-09-12	432000	北京懋源宏展房地产开发有限公司和北京懋源鸿竺房地产开发有限公司联合体	六通一平	2.32
京土储挂 (顺) [2024]024 号	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地	顺义区天竺镇	29600	21154.74	31732.11	招拍挂	B4 综合性商业金融服务用地	2024-07-22	29600	北京罗红摄影文化艺术有限公司	五通一平	0.93

交易编号	宗地名称	宗	起始价	土地面积	规划建筑面	交	规划用	成交	成交价	受让	开	楼面
	地											
京土整储 挂(顺) [2020]055 号	北京市顺义 区顺义新城 第13街区 SY00-0013-6 060、6066、 6067 地块二 类居住用地、 6058 地块商 业用地、6063 地块综合性 商业金融服 务业用地、 6065 地块托 幼用地	顺 义 区 新 城 第 13 街 区	404000	125102.17	219262.228	招 拍 挂	二类居 住、商 业用 地、综 合性商 业金融 服务业 等	2021- 01-26	406100	中建 地产 (苏 州) 有限 公司	六 通 一 平	1.85
京土整储 挂(顺) [2020]033 号	北京市顺义 区仁和镇临 河村棚户区 改造土地开 发B片区 SY00-0007-6 080、6081、 6082、6084、 6086 地块二 类居住用地、 商业用地	顺 义 区 仁 和 镇	243400	83940.05	146004.08	招 拍 挂	二类居 住用 地、商 业用地	2020- 08-27	243400	深圳 市创 欣志 企业 管理 有限 公司	六 通 一 平	1.67

2. 土地出让计划

本项目计划出让土地的规划建筑面积 74.06 万平方米。其中包括二类居住用地 53.20 万平方米，商办用地 4.33 万平方米，商住混合用地 16.53 万平方米。

表 11 可供出售土地明细表

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积(万平方米)	建筑规模(万平方米)	预计出让年份
LH-08	070102	居住用地	3.21	5.78	2027 年
LH-10	070102	居住用地	3.07	5.53	2027 年
LH-07	070102	居住用地	3.19	5.74	2028 年
LH-09	070102	居住用地	2.61	4.70	2029 年
LH-05	090203	商办用地	0.97	2.43	2029 年
LH-06	090203	商办用地	0.76	1.90	2029 年
LH-11	090104	商住混合用地	3.15	9.45	2029 年
LH-12	090104	商住混合用地	2.36	7.08	2029 年
LH-01	070102	居住用地	1.74	3.13	2030 年
LH-02	070102	居住用地	4.32	7.78	2030 年
LH-04	070102	居住用地	2.41	4.34	2030 年
LH-16	070102	居住用地	3.45	6.21	2030 年
LH-15	070102	居住用地	3.12	5.62	2031 年
LH-17	070102	居住用地	2.43	4.37	2031 年
合计			36.79	74.06	

3. 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，预测的土地出让收入如下：

用地招拍挂预计成交价格=规划建筑面积×楼面地价=53.20 万平方米×2.00 万元/平方米+4.33 万平方米×0.85 万元/平方米+16.53 万平方米×1.25 万元/平方米=1307430 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 1307430 万元，预计实现出让收入 1307430 万元。综上，本项目土地出让收入共计 1307430 万元。

（二）专项运营收入

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为票务收入。

根据项目可行性研究报告，本项目测算阶段以预测客流为基础，基准票务收入=预测客流×政府指导票价。本项目票价测算基于北京市轨道交通现行票制票价：6 公里（含）内 3 元，6 公里至 12 公里（含）4 元，12 公里至 22 公里（含）5 元，22 公里至 32 公里（含）6 元，32 公里以上部分，每增加 1 元可乘坐 20 公里。结合本工程实际和北京既有运营线路全网情况，用于计算本项目运营期内运价率定为 0.26 元。

在债券存续期，项目运营期第一年票务收入为 9499 万元，运营期第二年票务收入为 13303 万元，运营期第三年票务收入为 18629 万元，三年运营期内收入合计为 41431 万元，

项目建成后，由北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。因此该项目运营收入主要用于支撑项目运营成本，不纳入本项目还本付息来源。

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 12 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
土地出让收入	226200	114800	337430	429200	199800	1307430
合计	226200	114800	337430	429200	199800	1307430

第五章 项目支出分析

本项目属于交通基础设施领域项目，项目建成后，由北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。本项目在土地入市时，已考虑支出共计 298714 万元。其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 104594 万元；专项资金计提支出预计为 194120 万元。

一、上缴市级土地出让收入分享支出

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）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 104594 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例
 $=1307430*8\%=104594$ 万元。

二、专项资金计提支出

本项目预计于 2027 年-2031 年之间陆续入市实现土地出让收入，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及专项资金计提支出，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，顺义区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，总金额为359万元。

（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。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例为10%，总金额为130743万元。

（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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为21006万元。

（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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为21006万元。

（五）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为21006万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为194120万元。具体如下表所示：

表13 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	359
2	国有土地收益基金	130743
3	农田水利建设资金	21006

4	教育资金	21006
5	廉租住房保障资金	21006
合计		194120

三、项目运营成本

运营期内，本项目运营支出为 41431 万元，包括职工薪酬、修理费、其他修理费用、动力费、安检费用、运营管理等。在债券存续期，项目运营期第一年运营支出为 9499 万元，运营期第二年运营支出为 13303 万元，运营期第三年运营支出为 18629 万元，三年运营期内支出合计为 41431 万元。

项目建成后，由地北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。考虑运营收入归属项目实施单位所有，运营收入用于覆盖运营支出，不计入还本付息，同理该运营支出不计入本项目成本。

四、项目支出合计

综上，本项目支出共计 298714 万元。

表 14 项目支出预测表

单位：万元

类别	分年支出					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1. 上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入*8%）	18096	9184	26994	34336	15984	104594
2. 专项资金计提支出	22681	11511	51583	88311	20034	194120
合计	40777	20695	78577	122647	36018	298714

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目收入合计 1307430 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 104594 万元，扣除专项资金计提支出 194120 万元，可用于还本付息的资金为 1008716 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 15 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	2031 年	
一、收入	226200	114800	337430	429200	199800	1307430
1. 土地出让收入	226200	114800	337430	429200	199800	1307430
二、支出	40777	20695	78577	122647	36018	298714
1. 上交市级土地出让收入分享支出	18096	9184	26994	34336	15984	104594
2. 专项资金计提支出	22681	11511	51583	88311	20034	194120
三、收益	185423	94105	258853	306553	163782	1008716

二、项目融资本息

本项目拟申请专项债券资金 626300 万元，截止 2024 年底已发行 0 万元，本批次发行金额 60000 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 71200 万元，债券期限为 3 年；2027 年计划发行 186300 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 213000 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 95800

万元，债券期限为 3 年；假设融资利率 3%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 682667 万元（含本金 626300 万元，利息 56367 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 16 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年	0	60000	0	60000	3.00%	0
2026 年	60000	71200	0	131200	3.00%	1800
2027 年	131200	186300	0	317500	3.00%	3936
2028 年	317500	213000	60000	470500	3.00%	9525
2029 年	470500	95800	71200	495100	3.00%	14115
2030 年	495100	0	186300	308800	3.00%	14853
2031 年	308800	0	213000	95800	3.00%	9264
2032 年	95800	0	95800	0	3.00%	2874
合计		626300	626300			56367

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 17 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	0	0	0	0	是
2026 年	0	0	1800	1800	
2027 年	185423	0	3936	3936	
2028 年	94105	60000	9525	69525	
2029 年	258853	71200	14115	85315	
2030 年	306553	186300	14853	201153	
2031 年	163782	213000	9264	222264	
2032 年	0	95800	2874	98674	
合计	1008716	626300	56367	682667	
本息覆盖倍数		1.48			

本项目收入合计 1307430 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 104594 万元，扣除专项资金计提支出 194120 万元，预期可偿债资金为 1008716 万元，拟偿还债券本息合计 682667 万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.48 倍，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，本项目可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.48 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。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中的重大变更的，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。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：由于对土地出让收入的判断不准确、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。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

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析，详见下表：

表 18 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						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	806973	907844	958280	1008716	1059152	1109588	1210459
债券还本付息额	682667	682667	682667	682667	682667	682667	682667
债券本息覆盖率	1.18	1.33	1.40	1.48	1.55	1.63	1.77

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

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。

按照《北京市财政局关于本市政府债券还本付息及相关费用分级列支管理的通知》（京财债〔2023〕10号）规定，针对纳入年初预算和年中追加的债券还本付息及费用支出管理中提到，市财政局依托穿透式监测系统，核对确定全市、市级、区级债券还本付息及费用总金额、明细数据及拨付时间等信息，明确区级债券还本付息及费用上缴明细及时间要求；区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。并且还制定还本付息催缴机制：市财政局根据各区还本付息及费用资金上缴情况，于每月初对未及时上缴资金的区财政进行资金催缴。

项目申请的专项债券存续期内，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，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，专项债券对应征地拆迁形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市顺义区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，后续如市政府相关部门有特殊要求，再根据程序对资产权属进行调整。

在债券存续期间，北京市顺义区住房和城乡建设委员会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。区级相关部门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。区级相关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。区级相关部门、管理单位根据预算安排或通知，向区级相关单位开具电子《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，区级相关部门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《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府信息公开条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）有关政策规定，省级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排，其中，区级相关部门在项目单位的配合下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

本项目的主管部门为北京市顺义区住房和城乡建设委员会，北京市顺义区住房和城乡建设委员会将做好收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；做好债券发行准备工作，真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设；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；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；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

顺义区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。顺义区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。同时，顺义区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

