

**2025 年北京市政府专项债券（二十四期）
S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发
项目专项债券项目实施方案**

实施单位（全称）：

北京市土地储备中心

北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心

主管部门（全称）：

北京市规划和自然资源委员会门头沟分局

北京市门头沟区财政局

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.....	- 1 -
三、项目单位.....	- 2 -
四、项目主管部门.....	- 3 -
五、项目建设内容.....	- 3 -
六、项目投资估算.....	- 5 -
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.....	- 13 -
十一、项目建设运营模式.....	- 14 -
十二、项目投后管理.....	- 14 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析.....	- 15 -
一、项目实施的必要性.....	- 15 -
二、项目经济效益.....	- 15 -
三、项目社会效益.....	- 15 -
四、项目事前绩效评估情况.....	- 16 -
第三章项目投资估算与资金筹措.....	- 19 -
一、编制依据及原则.....	- 19 -
二、估算范围.....	- 19 -
三、估算说明.....	- 21 -
四、资金筹措.....	- 23 -
第四章项目收入分析.....	- 25 -
第五章项目收益与融资平衡方案.....	- 31 -
一、项目收益分析.....	- 31 -
二、项目融资本息.....	- 31 -
三、项目收益与融资平衡分析.....	- 33 -

四、项目收益融资平衡评价结果.....	36	-
第六章项目风险控制.....	37	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	37	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	38	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	39	-
四、敏感性分析.....	39	-
第七章还款保障情况.....	39	-
一、还款责任及保障.....	41	-
二、项目资产管理.....	42	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	42	-
第八章项目信息披露计划及主管部门责任.....	44	-
第九章其他需要说明的事项.....	47	-

第一章项目概况

北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目立项投资 2414353 万元，本项目阶段性成本 1793530 万元，其中计划申请专项债券总额 178100 万元，本批次申请发行 7700 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。后续批次发行共计 170400 万元，拟计划均使用区级资金或通过发行专项债券解决。

一、项目所在区域情况

北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目位于北京市门头沟区新城南部，是市区向西部拓展的重要地带。《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》获市政府正式批复（以下简称《分区规划》），规划提出构建“一城、两带、三点、多脉”的城乡空间结构，强化新城的龙头引领作用，按照“国际一流、产城融合、功能完备、生态宜居”的要求，科学配置空间资源，适度降低开发强度，优化城市整体风貌，完善城市综合服务功能，发挥龙头带动作用，打造首都西部独具生态特色的滨水美丽山城。项目开发调整建设对于门头沟新城地区的整体社会经济发展具有积极作用。

S1 线区域组团紧邻永定河和长安街西延线。在城市空间结构中处于重要节点位置，推动街区建设、保障空间品质，对新城整体空间结构的形成具有重要意义。

二、项目名称

北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 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一级开发领域项目。

三、项目单位

本次项目专项债券申请单位为北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心。2019 年北京市土地储备中心以市级名义发行专项债券 10500 万元，发行年限 3 年，支出进度 100%，已由市级财政部门完成本息还款工作。北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心前期未申请专项债券。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	陈硕	成立日期	2021 年 5 月 24 日
注册资本	5 万元	营业期限	2024 年 8 月 8 日至 2029 年 8 月 7 日
统一社会信用代码	12110000789956877Y		
注册地址	北京市门头沟区新桥大街 48 号		
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		

股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	
-----------------------------	--

北京市门头沟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，具备建设本项目的主体资格，符合组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规划和自然资源委员会门头沟分局。北京市规划和自然资源委员会门头沟分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市门头沟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门头沟分局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《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改【2010】2162 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 02 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【2010】2166 号）、《关于门头沟

S1 线区域组团 03 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【2010】2170 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 04 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【2010】2174 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 05 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【2010】2178 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 06 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【2010】2206 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 07 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【2010】2209 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 08 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【2010】2180 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 09 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【2010】2211 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 10 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【2010】2213 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 11 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【2010】2183 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 12 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【2010】2186 号）。本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模共计 416.49 万平方米（现阶段结合街区控规，规划总建筑面积约 361.65 万平方米）。建设内容为商业、住宅混合公建及配套等，工作内容为办理土地开发前期手续、进行征地、

拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

六、项目投资估算

本项目立项总投资 2414353 万元，其中：前期费用 2407 万元，征地补偿及相关税费 233173 万元，拆迁补偿及相关费用 1985336 万元，市政基础设施建设费用 30218 万元，财务费用 113009 万元，利润或管理费 47339 万元，委托入市交易服务费 387 万元，地价评估费 348 万元，其他费用（含审计费）2136 万元。

经 2023 年该项目全过程审计公司出具《北京市门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目成本审计报告》（中林诚诺字[2023]第 B-041 号），确定项目阶段性总成本 1793530 万元，其中前期费用 18469 万元，占比 1.03%，征地补偿及相关税费 247885 万元，占比 13.82%，拆迁补偿及相关费用 999927 万元，占比 55.75%，市政基础设施建设费用 30218 万元，占比 1.68%，其他费用 25664 万元，占比 1.43%，财务费用 442047 万元，占比 24.65%，利润或管理费 26443 万元，占比 1.47%，审计费 2333 万元，占比 0.13%，委托入市交易服务费及地价评估费 544 万元占比 0.03%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

土地开 发成本 总额	序号	科目	土地开发成本	占比
	1	前期费用	18469	1.03%
	2	征地补偿及相关税费	247885	13.82%
	3	拆迁补偿及相关费用	999927	55.75%
	4	市政基础设施建设费用	30218	1.68%
	5	其他费用	25664	1.43%
	1-5 项小计		1322163	73.72%
	6	财务费用	442047	24.65%
	7	利润或管理费	26443	1.47%
	8	审计费	2333	0.13%
	9	委托入市交易服务费及地价评估费	544	0.03%
	总计		1793530	100%

从资金来源看，项目资金筹措项目为市区两级资金（市区两级资金比例为 8:2）及专项债券资金。项目立项总成本 2414353 万元，根据该项目 01-11 地块联储协议，01-11 地块总成本为 2195509 万元，扣除由北京市基础设施投资有限公司负责轨道 S1 线路由及站点建设范围内的征地拆迁成本 30000 万元以及定向安置房亏损 88535 万元后，市区两级储备机构投入为 2076974 万元，即：市级投资 1661579 万元（联储协议中市区两级投资占比为 80%），区级投资 415395 万元

（联储协议中市区两级投资占比为 20%）。12 地块未签订联储协议，投资由区级部门筹措。则市级资金共计 1661579 万元（占立项总成本比例为 68.8%），区级资金共计 752774 万元（含轨道交通投资，占立项总成本比例为 31.2%）。

项目启动时间为 2010 年 10 月，且已完成绝大部分征地拆迁、手续办理及市政基础设施建设工作，项目已投资金额占项目总体投资比例较大，且已投资金额均为市区两级资金保障。结合项目实际，项目阶段性成本 1793530 万元，已完成投资 1613228 万元，后续拟使用资金共计 180302 万元，拟计划均使用区级资金或通过发行专项债券解决。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门头沟区永定镇。项目四至分别是：东至永定河；南至三石路南延用地红线、石龙工业区；西至山地；北至信翔生态观光园，曹各庄、桥户营土地一级开发项目边界。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，分为 12 个地块，整体实施，分期入市，用地性质为商业、居住和配套。已在 2010 年 10 月开工，2010 年 12 月陆续取得 12 个地块立项，并同步开展征地拆迁、场地平整工作。2012 年，项目取得征地批复，截至目前，除 09 地块外，其余地块均已取得征地结案。

该项目 01-12 地块为入市地块，用地性质为商业、居住和配套。整体实施，分期入市。截至 2024 年底，项目范围内 01（部分）、02（部分）、03（北部）、05（部分）、07（部分）及 11 地块已于 2012 年-2024 年间分批次完成供应，其余地块将按照北京市土地供应要求及门头沟区供应时序逐步完成供应。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2010 年 12 月 16 日，北京市发展改革委下发《关于门头沟 S1 线区域组团 01 地块土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改【2010】2162 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 02 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【2010】2166 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 03 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【2010】2170 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 04 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【2010】2174 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 05 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【2010】2178 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 06 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【2010】2206 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 07 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【2010】2209 号）、《关于门头沟 S1 线区域组团 08 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【2010】2180号)、《关于门头沟 S1 线区域组团 09 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【2010】2211号)、《关于门头沟 S1 线区域组团 10 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【2010】2213号)、《关于门头沟 S1 线区域组团 11 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【2010】2183号)、《关于门头沟 S1 线区域组团 12 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【2010】2186号),原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2010年8月16日,北京市国土资源局门头沟分局核发《关于门头沟 S1 线区域组团项目 01 地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]20号)、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 02 地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]21号)、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 03 地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]22号)、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 04 地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]23号)、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 05 地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]24号)、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 06 地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]25号)、《关于门头沟 S1 线区域组团项目 07 地块土地一级开

发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]26号）、《关于门头沟S1线区域组团项目08地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]27号）、《关于门头沟S1线区域组团项目09地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]28号）、《关于门头沟S1线区域组团项目10地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]29号）、《关于门头沟S1线区域组团项目11地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]30号）、《关于门头沟S1线区域组团项目12地块土地一级开发项目用地的预审意见》（京国土门预[2010]31号），载明面积共计379.68公顷。

3. 规划审批。2010年9月10日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0186、0188、0190、0192、0189、0187、0195、0193、0185、0191、0194、0197号）。

2012年8月27日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2012规条供字0056号），载明规划地块编号MC20-041等地块（S1线11地块）面积43025.39平方米，用地性质为R2二类居住用地、S3社会停车场库用地等。现已通过招拍挂入市。

2013年11月5日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2013规条供字0120号），载明规划地块编号MC00-0017-6005等地块（S1线02地块）

面积 259392.39 平方米，用地性质为 C2 商业金融用地、C5 医疗卫生用地等。现已通过招拍挂入市。

2014 年 7 月 21 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2014 规条供字 0031 号），载明规划地块编号 MC00-0017-6002 等地块（S1 线 02 地块西北部）面积 33946.89 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地。现已通过招拍挂入市。

2015 年 7 月 13 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2015 规条供字 0018 号），载明规划地块编号 MC00-0017-6018 等地块（S1 线 03 地块北部）面积 113452.11 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地。现已通过招拍挂入市。

2015 年 7 月 20 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件（土地储备供应）》（2015 规条供字 0020 号），载明规划地块编号 MC00-0020-0009 等地块（S1 线 03 地块西南部）面积 65820.63 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、F1 住宅混合公建用地。现已通过招拍挂入市。

2021 年 7 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于〈北京门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）〉的批复》（京规自函〔2021〕1773 号）。

2021年7月29日，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 MC00-0017-0031 等、MC00-0605-0001 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2021】0003号），载明规划地块编号 MC00-0017-0031 等、MC00-0605-0001 等地块（S1 线 01 地块、05（部分）07（部分）地块）面积 190699.18 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、F1 住宅混合公建用地、R2 二类居住用地、S4 社会停车场库用地。部分地块已通过招拍挂入市。

2021年7月29日，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 MC00-0605-0004、0008 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2021】0004号），载明规划地块编号 MC00-0605-0004、0008 地块（05（部分）07（部分）地块）面积 26024.34 平方米，用地性质为 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地。已通过招拍挂入市。

2022年7月8日，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城 0605 街区 MC00-0605-0110 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（门）供审函【2022】0002号），载明规划地块编号 MC00-0605-0110 地块（07（部分）地块）面积 4016.5 平方米，用地性质为 S5 加油加气站用地。

2022年9月2日,北京市规划和自然资源委员会门头沟分局核发《关于门头沟区新城0605街区MC00-0605-0006、0114等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函【2022】0004号),载明规划地块编号MC00-0605-0006等地块(05(部分)07(部分)地块)面积180348.83平方米,用地性质为R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、B4综合性商业金融服务业用地等。

4. 环评备案。2010年12月1日,北京市环境保护局核发《关于门头沟S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目环境保护意见的函》。

5. 用地预审。2010年8月16日,北京市国土资源局门头沟分局核发《关于门头沟S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31号)。

综上,门头沟S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目已取得有关部门的审批手续,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,由北京市门头沟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收益与融资自求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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程。

十一、项目建设运营模式

项目实施主体经行业主管部门同意，项目无运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目市区两级财政收取，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。项目土地入市交易完成后，由门头沟区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市规划和自然资源委员会门头沟分局名下。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

一、项目实施的必要性

《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》获市政府正式批复（以下简称《分区规划》），规划提出构建“一城、两带、三点、多脉”的城乡空间结构，强化新城的龙头引领作用，按照“国际一流、产城融合、功能完备、生态宜居”的要求，科学配置空间资源，适度降低开发强度，优化城市整体风貌，完善城市综合服务功能，发挥龙头带动作用，打造首都西部独具生态特色的滨水美丽山城。项目开发建设对于门头沟新城地区的整体社会经济发展具有积极作用。S1线区域组团紧邻永定河和长安街西延线。在城市空间结构中处于重要节点位置，推动街区建设、保障空间品质，对新城整体空间结构的形成具有重要意义。

S1线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目总体面积 379.68 公顷，共涉及门头沟 0605 街区、0301 街区、0302 街区、0401 街区规划，是市区向西部拓展的重要地带。

二、项目经济效益

门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目位于门头沟新城南部—永定镇，处于门头沟新城南部重点发展的区级轴和市级轴线上，轨道交通 S1 线的建设、长安街西延线开发建设以及永定河沿岸经济发展带的开发利用为该区域创造了良好的发展机遇。

三、项目社会效益

本项目拆迁主要涉及上岸村、四道桥、贵石、卫星队、艾洼、坝房子、侯庄子、石厂等村域，该区域外来人口较多，环境脏、乱、差现象明显，基础设施条件不完善，且土地利用效率低下，制约着当地经济的发展。项目的实施有利于“西部生态带”建成，能为新城改善社会环境，提供配套的公共设施，提高人民群众幸福感。通过开展一级开发，带动长安街西延线周边发展。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

本项目处于门头沟新城南部重点发展的区级轴和市级轴线上，轨道交通 S1 线的建设、长安街西延线开发建设以及永定河沿岸经济发展带的开发利用为该区域创造了良好的发展机遇，该区域经济的发展直接影响着永定镇城市规划功能的实现，进而影响着门头沟新城规划的实现。

本项目拆迁主要涉及上岸村、四道桥、贵石、卫星队、艾洼、坝房子、侯庄子、石厂等 8 个村，该区域外来人口较多，环境脏、乱、差现象明显，基础设施条件不完善，且土地利用效率低下，制约着当地经济的发展，与永定镇的规划定位严重不符，亟需进行改造。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得规划意见书、土地预审、地灾、压覆矿、环评、考古勘探、征地批复等手续。项目范围内部分地块已

完成入市，在施地块已取得街区控规或街区控规在编，其中部分在施地块已具备入市条件。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措项目为市区两级资金及专项债券资金。项目立项总成本 2414353 万元。截至目前，项目阶段性总成本共计 1793530 万元，已到位资金共计 1613228 万元，其中，市级已投资 1352802 万元（含市级财务费用），区级已投资 260426 万元，项目后续拟使用资金共计 180302 万元，均使用区级资金或通过发行专项债券解决。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的土地出让收入偿还，该项目阶段性成本 1793530 万元。项目后续土地收入（成本+土地收益）共计 1577774 万元，2025 年取得出让收入为 316103 万元，扣除市级分享收入 25288 万元后，剩余土地出让收入 290815 万元；2028 年取得收入为 1261671 万元，扣除市级分享收入 100934 万元后，剩余土地出让收入 1160737 万元。项目剩余成本共计 952478 万元，其中，市级成本未回笼 578638 万元，区级成本未回笼 373840 万元。综上，市级出让收入（成本+土地收益）704860 万元。区级出让收入（成本+土地收益）872914 万元。扣除项目剩余成本后项目区级收益为 499074 万元，扣除各项专项计提资金共计 143461 万元后，可用于偿还本次发债本息的净收益为 355613 万元。能够覆盖 2025 年专项

债券发行的利息费用及本金。能够覆盖 2025 年专项债券发行的利息费用及本金，具体本息偿还由区财政统筹安排。

5. 绩效目标合理性

本项目绩效目标从产出、效益、满意度三大一级指标出发，根据 9 个二级指标设置了 13 个三级指标，绩效目标涵盖项目数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响及服务对象满意度方面，绩效目标全面合理。

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 97 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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市土地一级开发相关政策实现专项收入。政策依据为：

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市【2005】540号）；《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）；《关于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）；《门头沟永定镇城市建设房屋腾退补偿安置办法》；《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）；《关于实施〈北京市征地补偿费最低保护标准〉的通知》；《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》（京政办法【2015】11号）；《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（市政府【1994】21号令）；《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令 第511号）；《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政发【2002】51号）。

北京市发展改革委《关于门头沟 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改【2010】2162、2166、2170、2174、2178、

2206、2209、2180、2211、2213、2183、2186号)；北京市国土资源局门头沟分局《关于门头沟S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目用地的预审意见》(京国土门预[2010]20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31号)。

关于《北京门头沟区MC00-0605街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)》的批复(京规自函〔2021〕1773号)；北京市规划委员会《建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2010规条整字0186、0188、0190、0192、0189、0187、0195、0193、0185、0191、0194、0197号)；北京市规划委员会《建设项目规划条件(土地储备供应)》(2012规条供字0056号、2013规条供字0120号、2014规条供字0031号、2015规条供字0018号、2015规条供字0020号)；北京市规划和自然资源委员会门头沟分局《关于门头沟区新城MC00-0017-0031等、MC00-0605-0001等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函【2021】0003号)；《关于门头沟区新城MC00-0605-0004、0008地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函【2021】0004号)；《关于门头沟区新城0605街区MC00-0605-0110地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函【2022】0002号)；《关于门头沟区新城0605街区MC00-0605-0006、0114等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(门)供审函【2022】0004号)。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从启动至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、审计费、委托入市交易服务费及地价评估费。

三、估算说明

根据北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市城乡结合部建设领导小组办公室《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），列示项目投资主要测算标准如下。

（一）前期费用

本目前期费用总计18469万元，包括土地一级开发实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、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、考古勘探及发掘费、地震安全性评价费用、涉水事项论证费用、土规调整方案编制费、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、压覆矿储量核查费等。

（二）征地补偿及相关税费

本项目征地补偿费用总计247885万元，包括土地补偿及安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费、防洪费、森林植被恢复费、预留产业用地分摊费用、征地不可预见费等。

（三）房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

本项目房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用共计999927万元，包括宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用、居民房屋征收（拆迁）补偿费、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、安置房损益、市政、公共设施拆迁移改费、渣土清运费、树木伐移费用、拆迁不可预见费等。

（四）市政基础设施建设费

本项目市政基础设施建设费共计30218万元，由门头沟区综合事务中心中心委托北京市门头沟区城市管理委员会进行建设。已取得立项的市政道路（支路）包括：0123地块市政配套工程（含雅安路、美安路、上园路、新城东街、金沙西街5条支路）、0507地块银华南路、0508地块银辉北路、05（一期）市政道路工程（含05地块规划一路、雅安路东段2条支路）、12地块石园北路、0507市政一期。

（五）其他费用

本项目其他费用共计25664万元，包括围墙围挡费用、场地看护费用、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、电汇手续费、市级其他相关费用等。

（六）财务费用

本项目财务费用共计442047万元，包括区级财务费用及市级财务费用。

（七）利润或管理费

本项目利润或管理费共计26443万元，为上述（一）至

(五) 项之和的2%计提。

(八) 审计费

本项目审计费共计2333万元，包括区级审计费用及市级审计费用。

(九) 委托入市交易服务费及地价评估费

本项目委托入市交易服务费及地价评估费共计544万元。

四、资金筹措

项目资金筹措项目为市区两级资金及专项债券资金。本项目阶段性成本1793530万元，计划使用财政预算资金1615430万元，其中区级财政预算262628万元，占比14.64%，市级财政预算(含市级财务费用)1352802万元，占比75.43%；专项债券资金178100万元，占比9.93%。

分年度筹措计划如下：

表 3-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2010 - 2018	2019	2020 - 2024	2025	2026	2027	2028 及以后	合计	各类型占比
区级财政预算资金	210482	32961	16983	2110	0	0	92	262628	14.64%
市级资金(含市级财务费用)	1235761	117041	0	0	0	0	0	1352802	75.43%
区级专项债券	0	0	0	7700	1700	1700	167000	178100	9.93%

合计	1446243	150002	16983	9810	1700	1700	167092	1793530	100.00%
分年度 占比	80.64%	8.36%	0.95%	0.55%	0.09%	0.09%	9.32%	100.00%	-

第四章项目收入分析

本项目发行债券融资的本金和利息使用项目土地挂牌交易产生的土地出让收入偿还。

结合街区控规情况，根据土地入市交易计划，本项目部分地块已完成入市交易，入市情况详见下表：

表 4-1 项目已入市地块情况表

序号	项目名称	用地性质	入市时间	建设用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	成交价 (万元)	其中	
							政府收益含出让金 (万元)	土地开发建设补偿费 (万元)
1	S1 线 11 地块	R2、S3、C5、R53	2012/11/1	4.31	7.5938	25000	4210.00	20790.00
2	S1 线区域组团 02 地块西南侧地块	C2、S3	2014/1/16	3.4	11.029	182000	114745	67255
3	S1 线区域组团 02 地块中间地块	C2	2014/1/16	6.35	24.2699	382000	238539	143461
4	S1 线区域组团 02 地块东北侧地块	C2	2014/1/16	2.92	9.7949	193000	133271	59729
5	S1 线区域组团 02 地块西北侧地块	B4	2015.2.10	2.76	9.67	117600	82129.12	35470.88
6	S1 线区域组团 03 地块北部一期用地	R2、A33	2015.9.29	4.1	10.48	203000	139188.50	63811.5
7	S1 线区域组团 03 地块北部二期用地	R2	2015/11/18	7.24	20.27	570000	446541.92	123458.08
8	S1 线区域组团 05 地块西南侧用地)	B4、F1	2015/11/18	6.58	25.21	460000	288585.22	171414.78
9	01 地块西南侧供电用地	U12	2016.09.30	0.76	0.27	164.65	0	164.65
10	06 地块门城水厂一期工程项目	U11	2017.06.01	5.85	1.3	455.21	0	455.21

11	05.07 地块 (MC00-0605-0004 地 块、MC00-0605-0008 地块)	R2、F3	2021/10/1 3	2.6	6.62	121800	77580	44220
12	05 地块 (MC00-0605-0001、 0003 地块)	R2	2021/12/2 4	2.68	5.36	116800	81028	35772
13	05.07 地块 (MC00-0605-0002、 0005 等地块)	R2	2021/12/2 4	2.5	6.77	148400	103124	45276
14	央视 5G+8K 地块	A2	2023/12	4.73	4.88	37980	0	37980.00
15	国网永定集中控 制中心	U2	2023/05	0.22	0.11	120.97	0	120.97
	核减项目为曹各庄预 留产业用地回笼	-	-	-	-	-	-	-8326.46
	合计	-	-	57	143.6276	2558320.83	1708941.76	841052.61

本次土地成交价格选取5个住宅类地块的交易信息，取得平均单价20736.02元/平方米；选取2个商业类地块的交易信息，取得平均单价7720.61元/平方米。

住宅价格交易情况如下：

表 4-2 住宅成交情况

交易时间	成交价（万元）	建筑规模（平方米）	单价（万元/平方米）	规划用途	区域
2021 年 12 月	116800	53582.42	21798.19	住宅	门头沟区
2021 年 12 月	148400	67598.388	21953.19	住宅	门头沟区
2022 年 11 月	79000	32205.81	24529.74	住宅	门头沟区
2024 年 7 月	138361	58702.14	23570.01	住宅	门头沟区（仅住宅部分）
2024 年 9 月	24600	20796.4352	11828.95	住宅	延庆区
平均单价			20736.02	-	20736.02

商业地块成交价格测算如下：

表4-3 商业成交情况

交易时间	成交价 (万元)	建筑规模 (平方米)	单价 (万元/平方米)	规划用途	区域
2024 年 12 月	3905	6007.17	6500.57	商服	临空区
2024 年 9 月	80900	90485.485	8940.66	商业	通州区
平均单价			7720.61		

根据北京市统计公报，北京市2020年-2023年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为1.20%、8.50%、0.7%、5.20%，根据国家统计局发布的数据，2024年中国国内生产总值比上年增长5.00%左右，近五年平均增速4.12%。根据2025年北京市政府工作报告，预期居民消费价格上涨2%左右。此次预测按照近五年平均增速与2025年预期目标增速平均值计算土地价格的增长，即增长率为3.06%。

表4-4 住宅及商业用地预计成交单价

年度	2024 年	2025 年	2028 年
土地地价-住宅	20736.02	21370.54	23393.00
土地地价-商业	7720.61	7956.86	8709.88

按照项目已取得街区控规及在编街区控规综合核算，剩余可入市经营性用地建筑规模共计135.93万平方米，后续将结合北京市土地供应情况及门头沟区供应计划，充分考虑规划编制及供需需求、市场可接受度等相关因素，开展土地供应工作。项目后续土地收入（成本+土地收益）共计1577774

万元，2025年取得出让收入为316103万元，扣除市级分享收入25288万元后，剩余土地出让收入290815万元；2028年取得收入为1261671万元，扣除市级分享收入100934万元后，剩余土地出让收入1160737万元。项目剩余成本共计952478万元，其中，市级成本未回笼578638万元，区级成本未回笼373840万元。综上，市级出让收入（成本+土地收益）704860万元。区级出让收入（成本+土地收益）872914万元。扣除项目剩余成本后项目区级收益为499074万元，扣除各项专项计提资金共计143461万元后，可用于偿还本次发债本息的净收益为355613万元。能够覆盖2025年专项债券发行的利息费用及本金。能够覆盖2025年专项债券发行的利息费用及本金。

本项目各项专项计提资金包括：国有土地收益基金暂按区级出让收入的5%计43647万元；农田水利建设基金暂按区级收益的10%计49907万元，教育基金暂按区级收益的10%计49907万元，农业土地开发资金因由市级部门按照年度整体核算，本次暂不予以核算，门头沟区不涉及廉租住房保障资金计提，本次不予核算，上述各项计提资金共计143461万元。

具体地块信息如下表：

表 4-5 项目后续拟入市情况表

项目	2012 年-2024 年	2025 年		2028 年及以后	
		住宅	商业	住宅	商业
土地出让价格 (元/平方米)	/	21371	7957	23393	8710

出让土地建筑面积 (万平方米)	138.62	12.39	6.45	16.47	100.62
土地出让收入	2,558,321	264781	51322	385283	876388
合计	2,558,321	316103		1261671	
扣除市政府收益 (2025年后按收入 8%计提)	1,717,268	25288		100934	
成本回笼(万元)	841,053	952478			
区级收益	-	499074			
扣除各专项计提资金	-	143461			
剩余地块可实现预计 收入	-	355613			

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），对于除城六区以外的其他区采取招拍挂方式取得的土地收入，包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的8%部分，属于市级分享收入。

由上述计算可得，本项目已于2012-2024年取得出让收入2558321万元，扣除政府收益及预留费用1717268万元后，成本回笼841053万元，剩余成本952478万元。项目后续土地收入（成本+土地收益）共计1577774万元，2025年取得出让收入为316103万元，扣除市级分享收入25288万元后，剩余土地出让收入290815万元；2028年取得收入为1261671万元，扣除市级分享收入100934万元后，剩余土地出让收入

1160737万元。项目剩余成本共计952478万元，其中，市级成本未回笼578638万元，区级成本未回笼373840万元。综上，市级出让收入（成本+土地收益）704860万元。区级出让收入（成本+土地收益）872914万元。扣除项目剩余成本后项目区级收益为499074万元，扣除各项专项计提资金共计143461万元后，可用于偿还本次发债本息的净收益为355613万元。能够覆盖2025年专项债券发行的利息费用及本金。项目无收入期间由财政资金偿还。

第五章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

项目无运营期，无运营支出，项目阶段性成本1793530万元，核减已回笼成本841052万元，剩余未回笼成本共计952478万元。后续出让收入扣除出让收入市级计提8%及市区级两级未回笼资金952478万元，扣除后续出让收入已覆盖剩余成本。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元、万平方米

项目	2025 年		2028 年及以后	
	住宅	商业	住宅	商业
土地出让价格 (元/平方米)	21371	7957	23393	8710
出让土地建筑面积	12.39	6.45	16.47	100.62
土地出让收入	264781	51322	385283	876388
合计	316103		1261671	
扣除市政府收益 (2025 年后按收入 8%计提)	25288		100934	
剩余成本回笼 (万元)	952478			
剩余地块可实现预计收入	143461			
扣除专项计提资金后的净收益	355613			

由上述计算可得，项目后续土地收入（成本+土地收益）共计 1577774 万元，2025 年取得出让收入为 316103 万元，

扣除市级分享收入 25288 万元后,剩余土地出让收入 290815 万元; 2028 年取得收入为 1261671 万元, 扣除市级分享收入 100934 万元后, 剩余土地出让收入 1160737 万元。项目剩余成本共计 952478 万元, 其中, 市级成本未回笼 578638 万元, 区级成本未回笼 373840 万元。综上, 市级出让收入 (成本+土地收益) 704860 万元。区级出让收入 (成本+土地收益) 872914 万元。扣除项目剩余成本后项目区级收益为 499074 万元, 扣除各项专项计提资金共计 143461 万元后, 可用于偿还本次发债本息的净收益为 355613 万元。能够覆盖 2025 年专项债券发行的利息费用及本金。项目无收入期间由财政资金偿还。

二、项目融资本息

按照项目建设进度及资金募集计划, 计划本次申请专项债券总额 7700 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。假设未来计划发行债券融资利率为 1.87% (按照财政部 2024 年 12 月发行的五年期国债加权平均发行利率 1.62%, 上浮 25BP, 即 1.87%), 付息频次 12 个月/次, 2029 年末全部偿还本金。2026 年、2027 年暂按后续资金均使用专项债券进行估算, 最终发行情况将以实际情况为准。分年度还本付息明细如下:

表 5-2 2025 年度拟发行专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期 初 本 金金额	发行债券 金额	本期偿 还金额	期 末 本 金 余 额	融 资 利 率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		7700		7700	1.87%	144	144
2026 年	7700	1700		9400	1.87%	176	176
2027 年	9400	1700		11100	1.87%	208	208
2028 年	11100	167000		178100	1.87%	3330	3330
2029 年	178100			178100	1.87%	3330	3330
2030 年	178100		7700	170400	1.87%	3186	10886
2031 年	170400		1700	168700	1.87%	3155	4855
2032 年	168700		1700	167000	1.87%	3123	4823
2033 年	167000		167000	0	1.87%	0	167000
债券融资小计		178100	178100	—	—	16652	194752

本次申请发行债券 7700 万元，2026 年及以后发行 170400 万元。经测算，本项目共需还本付息 194752 万元。项目最终发债情况以实际情况为准。

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地出让收益
2025 年	—	144	144	
2026 年	—	176	176	
2027 年	—	208	208	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地出让收益
2028 年	-	3330	3330	355613
2029 年	-	3330	3330	
2030 年	7700	3186	10886	
2031 年	1700	3155	4855	
2032 年	1700	3123	4823	
2033 年	167000	0	167000	
合计	178100	16652	194752	
本息覆盖倍数	1.83			

本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的土地出让收入偿还，充分考虑规划编制及供需需求、市场可接受度等相关因素，开展土地供应工作，预计剩余可入市经营性建设用地全部成交收益共计 355613 万元。

作为土地一级开发类项目，本项目阶段性成本 1793530 万元本项目，市级需投资 1352802 万元（预计后续不再需市级投资），区级需投资 440728 万元。已回笼成本 841052 万元，其中市级已回笼 774164 万元，区级已回笼 66888 万元。本项目预计后续土地总体收益 1577774 万元，高于剩余成本 952478 万元，实现了项目的整体平衡。

同时，本项目为市区两级联储项目，市级出让收入（成本+土地收益）704860 万元，市级成本未回笼 578638 万元，扣除未回笼成本后市级收入 126222 万元，且后续该项目拟不再使用市级资金，可以实现市级资金平衡。

区级土地出让收入 872914 万元，区级成本未回笼 373840 万元，扣除成本及各项计提后区级收入 355613 万元，能够覆盖项目后续拟发行区级专项债券金额，可以实现区级平衡，区级相关收益将由区财政统筹使用。

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.83，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。项目无收入期间由财政资金偿还，具体本息偿还由区财政统筹安排。

（三）分账管理

本项目收入包括：项目后续土地收入（成本+土地收益）共计1577774万元，2025年取得出让收入为316103万元，扣除市级分享收入25288万元后，剩余土地出让收入290815万元；2028年取得收入为1261671万元，扣除市级分享收入100934万元后，剩余土地出让收入1160737万元。项目剩余成本共计952478万元，其中，市级成本未回笼578638万元，区级成本未回笼373840万元。综上，市级出让收入（成本+土地收益）704860万元。区级出让收入（成本+土地收益）872914万元。扣除项目剩余成本后项目区级收益为499074万元，扣除各项专项计提资金共计143461万元后，可用于偿还本次发债本息的净收益为355613万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

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1.83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。

第六章项目风险控制

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房地产企业拿地不积极、土地市场热度下降等客观原因或不可抗力因素，出现进度延误、土地无法按期完成入市等情况，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开发计划投入资金、督促前期手续办理，确保本项目能够按照预定期限开展入市。三是加强现场管理。对于市政工程建设、拆迁拆除、考古等可能使用大型设备的工作，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。四是落实安全责任。加强现场保安人员安全培训，落实安全生产各项

要求，加强安保巡视力度，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、手续增加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项目，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。二是加强项目成本控制。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征拆、市政、安保等费用上涨、前期手续增加导致项目成本增加的相关风险。同时，在一级开发过程中，加强项目预算管理，尽可能控制成本。三是严格变更审批程序。对于考古、拆迁、市政建设、其他费用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。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：由于对未来土地收入的判断不准确、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，确保债券能基本按照预算实现收益。二是加快土地供应力度。加强土地推介，充分结合北京市土地市场及各房地产公司意向，加快推动项目土地招拍挂出让进程。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，门头沟区将通过调减投资计划、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

考虑到市场风险等情况，后续土地将结合成交情况和市区两级土地供应计划，逐步完成挂牌交易，暂按自专项债发行开始日起五年内完成全部土地入市核算。考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，按预期增长率的 100.00%、90.00%、80.00%波动幅度内进行测算，故本息覆盖倍数为 1.83 倍、

1.77 倍、1.71 倍，项目本息覆盖率均大于 1，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 6-1 压力测试表

土地楼面地价增速变动幅度		100%	90%	80%
土地楼面地价预计增速		3.06%	2.75%	2.45%
2024 年土地楼面地价 (元/m ²)	商业	7720.61	7720.61	7720.61
2024 年土地楼面地价 (元/m ²)	住宅	20736.02	20736.0 2	20736.0 2
①预计 2025 年土地出让收入 (万元)		316103	315152	314232
②预计 2028 年土地出让收入 (万元)		1261671	1246559	1232064
③取得土地出让收入合计=①+②		1577774	156171 1	154629 6
④按 8%扣除政府收益后取得的收益 (万元)		126222	124937	123704
⑤项目剩余成本 (万元)		952478	952478	952478
⑥区级出让收入		872914	858136	843954
⑦其中区级收益		499074	484296	470114
⑧专项计提资金		143461	133648	121074
项目用于偿还本息的净收入 (万元) ⑦-⑧		355613	350648	349040
全部融资应还本付息合计 (万元)		194752	194752	194752
应付专项债券本金 (万元)		178100	178100	178100
应付专项债券利息 (万元)		16652	16652	16652
本息覆盖倍数		1.83	1.77	1.71

第七章还款保障情况

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，北京市门头沟区规划和自然综合事务中心和北京市规划和自然资源委员会门头沟分局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规划和自然资源委员会门头沟分局名下。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，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局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。

第八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，明确门头沟区财政局、北京市规划和自然资源委员会门头沟分局（主管部门）和北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）信息披露分工，其中，北京市规划和自然资源委员会门头沟分局（主管部门）和北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心（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。

【新增专项债券发行公开】北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：

- 1、经济社会发展指标，包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；
- 2、地方政府性基金预算情况，包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；
- 3、专项债务情况，包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；
- 4、拟发行专项债券信息，包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

5、拟发行专项债券对应项目信息，包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

6、第三方评估信息，包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；

7、其他按规定需要公开的信息。

【新增专项债券发行结果公示】北京市财政局在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

【专项债券存续期公开】门头沟区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：

1、截至上年末专项债券资金使用情况；

2、截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

3、截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

4、其他按规定需要公开的信息。

【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，本项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和门头沟区财政局应当按照《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)等有关规定提出具体补救措施,经门头沟区政府批准后向北京市财政局报告,并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

【债券资金调整用途公开】地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的,按规定履行相关程序后,由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

(二) 主管部门责任

北京市规划和自然资源委员会门头沟分局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。

第九章 其他需要说明的事项

无

