

2025 年北京市政府专项债券（十六期）-门

头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地

建设项目（调增）实施方案

实施单位（全称）：北京市门头沟区民政局

主管部门（全称）：北京市门头沟区民政局

门头沟区财政局

2025 年 06 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	- 3 -
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	- 6 -
十一、项目建设运营模式	- 7 -
十二、项目投后管理	- 7 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 9 -
一、项目实施的必要性	- 10 -
二、项目经济效益	- 20 -
三、项目社会效益	- 21 -
四、项目事前绩效评估情况	- 23 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 27 -
一、编制依据及原则	- 27 -
二、估算范围	- 27 -
三、估算说明	- 28 -
四、建设内容及投资估算	- 28 -

第四章 项目收入分析	31 -
一、项目经营性收入分析	31 -
二、项目政府性基金补贴收入	33 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	33 -
第五章 项目运营成本分析	35 -
一、工资福利支出	35 -
二、动力材料支出	35 -
三、管理维护支出	35 -
四、医药耗材与外购消耗品支出	36 -
五、税费支出	36 -
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	45 -
第八章 还款保障情况	47 -
一、还款责任及保障	47 -
二、项目资产管理	47 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	48 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	50 -
第十章 其他需要说明的事项	51 -

第一章 项目概况

门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目总投资 18286 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 10400 万元，已发行 0 万元，债券期限 20 年，本批次申请发行 6900 万元，其中，本次拟发行 4300 万元，另外 2600 万元通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目（调减 2600 万元）解决，本次假设以 2025 年 6 月 19 日作为利息切割日期，调整之前利息由西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目承担，调整之后利息由本项目承担，具体切割日期以实际完成债券资金用途调整的日期为准，后续批次发行 3500 万元，债券期限为 20 年，在债券存续期内每半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

截至 2023 年末，全区常住人口 39.7 万人。全区户籍人口总户数 125592 户，总人数 258205 人，其中非农业人口 219037 人，农业人口 39168 人。户籍人口中，全年出生人口 1429 人，死亡人口 4408 人，人口出生率 5.5‰，死亡率 17.0‰，自然增长率-11.5‰。2023 年全区实现地区生产总值（GDP）281.1 亿元，按不变价计算比上年增长 4.5%。其中，第一产

业实现增加值 1.1 亿元，比上年下降 36%；第二产业实现增加值 72.2 亿元，比上年增长 1.1%；第三产业实现增加值 207.8 亿元，比上年增长 6.1%。三次产业结构为 0.4:25.7:73.9。项目的建设可优化提升门头沟区公共服务和基础设施，加快灾后重建工作，落实门头沟区 MC00-0604 街区控规门头沟新城 15 街区控规，缓解周边养老资源缺口。

二、项目名称

门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的养老托育领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为门头沟区民政局，截至目前，项目单位尚未申报过专项债券，本项目也尚未获得专项债券资金。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市门头沟区民政局		
法定代表人	孙东宇	成立日期	1949 年 10 月
注册资本		营业期限	
统一社会信用代码	111101090000727764		
注册地址	北京市门头沟区中门寺街 16 号		
经营范围	贯彻落实国家和本市关于民政事业方面法律法规、规章和政策，起草本区有关规范性文件并组织实施。拟订本区有关社会福利事业发展规划、政策，拟订民政事业中长期发展		

	<p>规划和政策并监督实施。</p> <p>组织拟订并协调落实促进本区养老事业发展的政策措施。统筹推进、督促指导、监督管理养老服务工作，拟订养老服务体系发展规划、政策、标准并组织实施。承担老年人福利和特殊困难老年人救助工作。</p>
单位类型	机关

北京市门头沟区民政局是依法设立并有效存续的行政事业单位，具备建设本项目的主体资格。

四、项目主管部门

本项目主管部门为门头沟区民政局。门头沟区民政局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促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门头沟民政局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据门头沟区发展改革委《关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目项目建议书（代可研）变更的批复》（京门头沟发改（审）〔2024〕10号），本项目主要建设规模和内容是：总用地面积 17078.7 平方米。新建总建筑

面积 24909.75 平方米,其中地上面积 18931.61 平方米,地下面积 5978.14 平方米。建设内容包括老年人用房、行政办公用房、附属用房以及人防地下室等,同步实施围墙、大门、绿化道路广场、室外管线等室外工程。

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

项目建设内容	建设规模 (平方米)	建设成本单价 (万元/平方米)	投资概算(万元)
(一) 工程费用	24909.75	0.65	16135.04
-建筑安装工程费	24909.75	0.61	15159.94
-基坑支护	5978.14	0.15	921.41
-地上养老用房工程费	18763.61	0.53	9891.15
-地下建筑·建筑建安工程费	5978.14	0.68	4093.72
-配电室	168	1.51	253.65
(二) 红线内小市政工程费	21992.24	0.04	975.10
(三) 工程建设其他费	21992.24	0.06	1311.34
(四) 预备费	24909.75	0.02	523.39
(五) 建设期利息	24909.75	0.01	316.24
合计	24909.75	0.73	18286.01

六、项目投资估算

本项目总投资 18286 万元,其中工程费用 16135 万元,占比 88.24%; 工程建设其他费用 1311 万元,占比 7.17%;

预备费 523 万元，占比 2.86%；建设期利息 316 万元，占比 1.73%。

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	合计
投资估算金额	16135.04	1311.34	523.39	316.24	18286.01
占比	88.24%	7.17%	2.86%	1.73%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 7886 万元，占比 43.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 10400 万元，占比 56.87%。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门头沟区 MC00-0015-0086 地块，项目规划用地性质为 A61 养老服务设施用地，总用地面积为 17078.7 平方米。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 30 个月，已在 2024 年 7 月开工，2024 年 11 月场地平整，预计 2026 年 6 月完工，2027 年 1 月投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 3 月 7 日，门头沟区发展改革委下发《关于门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目项目建议书（代可研）变更的批复》（京门头沟发改（审）〔2024〕10 号），原则上同意该建设项目。

2. 规划审批。2024 年 4 月 3 日，北京市自然资源和规划局门头沟分局《临时建工程规划许可证》，载明建设单位为北京市门头沟区民政局，临时工程名称为门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目，建设位置为门头沟区永定镇，建筑面积 24909.75 平方米。

3. 施工许可。2024 年 6 月 26 日，门头沟区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔门〕建字 0024 号），载明建设单位为北京市门头沟区民政局，工程名称为门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目，建设规模 24909.75 平方米。

综上，门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设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，由门头沟民政局（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 30 个月，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。建设期结束后进入运营期，运营工作由门头沟民政局主责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营单位统一收取，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。门头沟民政局向门头沟财政局上缴项目运营收益后，由门头沟财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入省级国库。

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，权益登记在门头沟民政局名下。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

本项目建设地点位于北京市门头沟区新城，根据第七次全国人口普查相关数据，门头沟区常住人口 39.26 万人，60 岁及以上人口为 8.88 万人，老龄化占比为 22.61%，高于全国 3.91 个百分点、高于北京市 3.01%。2023 年，门头沟区实现地区生产总值 281.1 亿元，同比增长 4.5%，全年共完成公共财政预算收入 30.5 亿元；完成税收收入，26.5 亿元。同时，本项目的建设满足门头沟新城南部地区 MC00-0604 街区控制性详细规划中关于公共服务设施规划，本项目的建设是全面建成“养老服务指导中心+机构养老设施（养老照料中心）+社区养老服务驿站”的养老服务设施网络的重要举措。本项目建设地点位于北京市门头沟区 MC00-0604-0079 地块，项目规划用地性质为 A61 养老服务设施用地。本项目已于 2024 年 6 月开工建设。



图 2-1 项目区位示意图



图 2-2 项目位置示意图

一、项目实施的必要性

(一) 本项目建设是贯彻落实国家及北京市相关发展规划，提高养老服务现代化水平的具体体现

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，推动养老事业和养老产业协同发展，健全基本养老服务体系，大力发展普惠型养老服务，支持家庭承担养老功能，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。

《北京市经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，落实居家养老服务条例，完善街道社区就近养老服务网络，推进养老服务驿站可持续发展，建立健全长期护理保险制度，加快建设居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。编制养老产业发展中长期规划，培育养老新业态，推动养老事业和养老产业协同发展。

《北京市养老服务专项规划(2021年—2035年)》提出，围绕国际一流的和谐宜居之都及老年友好型城市的建设目标，坚持老残儿一体发展原则，全面建成全面覆盖、城乡统筹、独具北京特色的“三边四级”精准居家社区养老服务体系。

2023年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于推进基本养老服务体系建设意见》（国务院公报2023年第16号）指出，提高基本养老服务供给能力，设区的市

级以上地方政府应当将养老服务设施（含光荣院）建设纳入相关规划，结合当地经济社会发展水平、老年人口状况和发展趋势、环境条件等因素，分级编制推动养老服务设施发展的整体方案，合理确定设施种类、数量、规模以及布局，形成结构科学、功能完备、布局合理的养老服务设施网络。各地新建城区、新建居住区要按标准和要求配套建设养老服务设施；老城区和已建成居住区要结合城镇老旧小区改造、居住区建设补短板行动等，通过补建等方式完善养老服务设施。政府投入资源或者出资建设的养老服务设施要优先用于基本养老服务。发挥公办养老机构提供基本养老服务的基础作用，研究制定推进公办养老机构高质量发展的政策措施

2023年10月，北京市人民政府办公厅印发的《关于完善北京市养老服务体系的实施意见》的通知（京政办发〔2023〕25号）指出，强化公办养老机构托底保障作用，发挥公办养老机构提供基本养老服务的基础作用，进一步推动公办养老机构高质量发展。建立区级统筹机制，优化乡镇敬老院等兜底性养老机构布局，鼓励开展设施建设和改造提升工程。提升国有经济对养老服务体系建设的支持能力，鼓励国有企业承接公办养老机构、新建小区配建等公办（建）养老服务设施运营管理，强化国有经济在基本养老服务领域的有效供给。

本项目的建设实施将为周围居民提供获得感、幸福感、

安全感。实施本项目，将有利于改善门头沟区的养老服务设施结构布局，优化该地区的养老设施资源和养老服务质量，落实国民经济和社会发展规划，促进养老事业发展的需要。

（二）本项目建设是满足老年人的养老服务需求的重要举措

党的十九届五中全会明确提出，实施积极应对人口老龄化国家战略，加强和创新社会治理。满足老年人的养老服务需求一直是积极应对人口老龄化的核心任务和关键环节，是社会治理的重要组成部分，是完成“十四五”期间改善人民生活品质目标要求的有力抓手。按照五中全会高质量发展的总体要求，养老服务应当以高质量发展为主线，在社会主义现代化的新发展阶段，以积极应对为方向，治理现代化为抓手，以需求开发牵引养老服务“供给侧改革”，用供给体系创新与结构优化释放多元化养老服务需求，做到及时应对、科学应对、综合应对。

“十四五”时期，1960年前后出生的人口将进入老年期。一方面，这一代老年人中夹杂着独生子女老年群体，空巢、独居老年人增多，养老服务需求更加多元化、个性化；另一方面，随着受教育程度提升、可支配收入增多，其支付能力、消费意愿均有较大幅度提高，老年人口结构的变化会带来服务需求的转变，老年人将由过去的生活必须型消费向享受型、

发展型和参与型发展，养老服务也面临高质量发展的转型。

少儿抚养比系数在 2010 年以前呈下降趋势，这与出生率下降存在一定的关系，在 2020 年开始有所提升，这与 2016 年起计划生育政策放开有所关联。老年抚养比系数从 2010 年低于少儿抚养比系数，逐步发展至 2020 年高于少儿抚养比系数，老年人成为家庭主要抚养对象。老年抚养比系数逐年上升的原因与计划生育对人口结构的影响密不可分。我国自 1979 年实行计划生育政策，据此计算城镇独生子女家庭父母至今年龄已达到 70 周岁以上，到 2030 年普遍接近 80 周岁，家庭的人口抚养比例一般在 2: 5 以上，对于机构养老和家庭照料等服务需求日益迫切

养老服务高质量发展是治理现代化的客观需要，治理现代化是养老服务高质量发展的重要支撑。养老服务资源的分散性、服务需求的复杂性、供给主体的多元性，迫切需要运用治理现代化的思想和方法，优化养老服务体系结构，促进养老服务协调可持续发展。通过治理现代化，以养老服务高质量发展为抓手，坚持人人尽责、人人享有基本原则，倡导形成多元参与、各尽其责的基本格局，打造共建共治共享的老年友好型社会。创新的治理方式带来新动力，大数据、区块链、人工智能等“新基建”建设为我国发展“互联网+养老服务”、智慧养老提供了重要的科技支撑力量，数据成为

新生产要素参与分配，提升了养老服务的科技化、信息化水平，提升了治理效率和水平。

本项目是按《老年养护院建设标准》实施的养老服务设施，能够扩大门头沟区养老服务资源总量，促进门头沟区养老服务事业的均衡发展，更好地满足人民群众接受高质量养老服务的需求，对门头沟区养老服务事业的发展起到积极的促进作用。

（三）本项目是落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》的有力举措

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中提到，立足“9064”养老服务发展目标（90%居家养老、6%社区养老、4%机构养老），全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系。多方式扩大养老服务设施总量供给，将养老资源向居家、社区、农村倾斜，向经济困难、失能、失智、失独、高龄老年人倾斜。实现医养融合发展，扩大照护型服务资源。到2020年千人养老机构床位数由现状5.7张提高到7张，到2035年提高到9.5张。社区养老服务设施按照指标要求配置到位。

《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提到及早、科学、综合应对人口老龄化。合理配置养老设施，

凝聚社会资源，提升养老服务质量。积极推进社区养老和居家养老，提高养老设施及服务供给水平。完善婴幼儿服务体系，切实提高生育水平，推动年龄结构持续优化。立足地区机构养老及养老服务业发展需求，新城着力增加养老机构，扩建现有养老机构，依托城区医疗服务资源，有效推进医养结合发展。

落实居家养老服务条例，坚持老有所养，聚焦民生需求、群众关切，以优化养老基础设施布局为保障，探索生态涵养区养老服务的特点规律，坚持事业和产业同步推进，坚持补短板、强弱项，以提升养老服务质量为重点，以增强老年人获得感为根本，提升“三边四级”“就近精准”养老服务供给，不断深化居家社区机构相协调、医养康养相结合的新型养老服务体系，推进养老服务可持续发展。本项目的建设，是落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《门头沟分区规划（（国土空间规划）2017年-2035年）》的有力举措，是构建多元化、多层次、多样性的养老服务体系的有力保障。

（四）本项目是落实《北京市门头沟区“一老一小”整体解决方案》的有力举措

根据《北京市门头沟区“一老一小”整体解决方案》中提到“推动养老照料中心应建未建空白点建设”，“在保障

兜底保障功能基础上，增设养老照料中心功能，实现街镇养老照料中心全覆盖”，并提出“到 2025 年，预计新增床位 2162 张，每千名老年人养老床位数达到 7 张，护理型养老床位占比达到 60%；困境老年人帮扶率达到 100%；生活不能自理特困人员集中供养率、有集中供养意愿的特困人员集中供养率达到 100%；特殊困难老年人周探访率达到 100%；全区农村特困人员供养服务机构达到养老机构服务基本规范要求”。

本项目的实施符合解决方案中提到的“推动养老照料中心应建未建空白点建设”的要求，是落实《北京市门头沟区“一老一小”整体解决方案》的有力举措。

（五）本项目是落实《门头沟新城 15 街区 MC00-0015-6040 等地块控制性详细规划》的重要举措

坚持老有所养、弱有所扶，建成均衡优质、精准服务、彰显特色的福利服务体系。坚持“老、残、儿”一体化原则，以养老服务设施为主线，推动各类福利设施共建共享、服务融合发展。立足“9064”养老服务发展目标，全面建成“养老服务指导中心+机构养老设施（养老照料中心）+社区养老服务驿站”的养老服务设施网络。立足地区机构养老及养老服务业发展需求，着力增加养老机构，扩建现有养老机构，依托城区医疗卫生服务资源，有效推进医养结合发展。鼓励

社会力量兴办养老服务设施，建设好基层公办养老机构，提升服务水平。

因此，加快本项目建设，实现区域配套养老服务设施的发展建设，将有助于填补该地区养老服务资源的缺口，使该地区老年人早日享受到优质的养老服务资源。同时，本项目建设完成后，将缓解全区适养老床位压力，为门头沟区养老服务提供良好的发展契机。

（六）本项目建设是紧扣“七有”“五性”需求，满足周边老年人口“老有所养”的需求

截止至 2022 年门头沟区常住人口 39.26 万人，60 岁及以上人口为 8.88 万人，老龄化占比为 22.61%。门头沟区深山区的清水、斋堂、雁翅 3 个镇的常住人口仅占全区总人口的 4.76%，但 60 周岁以上老年人口却占到了全区老年人口的 8.53%，地区老龄化占比达到 40.54%；门城地区的 5 个镇街常住人口数量占到全区总人口的 83.04%，60 周岁以上老年人口也占到全区老年人口的 76.55%，老龄化占比达到 20.84%。全区深山和门城地区的人口分布分布呈现出较为严重分化趋势，山区常住人口数量少、分布散，且老年人口比重大，达到了 40.54%；门城地区居住着全区 83.04%的常住人口、76.55%的常住老年人口。

北京市政府多次提出，要认真学习贯彻党的十九届四中

全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，围绕“七有”“五性”需求，抓好民生保障工作，切实增强群众的获得感、幸福感、安全感。为了及时、切实解决百姓呼声难题，2019年北京市政府实施“接诉即办”工作机制，首次创建了“七有”“五性”监测评价指标体系，并纳入对市区相关部门的考核中。市委书记蔡奇在民生调研中多次强调，要把“七有”“五性”作为对民生工作的重要考核指标，把为民办实事作为检验党员干部担当的“试金石”，用实际行动践行共产党人的初心使用。

所谓“七有”即是：劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶、幼有所育、学有所教。“五性”即是：安全性、公正性、便利性、宜居性和多样性。“老有所养”就是积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进医养结合，加快老龄事业和产业发展。“七有”“五性”已成为建立民生保障体系的标准。

综上所述，本项目建设是落实国民经济和社会发展规划，促进教育公平的需要；是推动国家及北京市教育事业发展的的重要举措；是落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《门头沟分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》（以下简称《分区规划》）、《北京市门头沟区“一老一小”整体解决方案》、《门头沟新城15街区MC00-0015-6040等

地块控制性详细规划》的有力举措，是紧扣“七有”“五性”需求，满足门头沟地区“老有所养”的需求。项目建设对于优化提升该地区养老配套设施，推动养老服务资源均衡发展具有重要意义。项目实施将对改善区域养老养老服务格局产生积极作用。

综上所述，本项目的建设是必要的。

二、项目经济效益

（一）新增 400 个养老床位，解决门头沟全区床位缺口

根据《门头沟区分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》，门头沟区常住人口规模到 2035 年调控至 38 万人左右。根据第七次全国人口普查相关数据，门头沟区常住人口已经达到 39.26 万人，不考虑人口增长因素，测算 2025 年和 2035 年的全区养老床位需求如下：

1、2025 年门头沟区养老床位需求：

养老床位=39.26（万人）×10×7（张/千人）=2749 张。

2、2035 年门头沟区养老床位需求：

养老床位=39.26（万人）×10×9.5（张/千人）=3730 张。

经测算，至 2025 年门头沟地区养老床位缺口 518 个，扣除不宜居床位数，缺口为 1475 个；至 2034 年门头沟地区养老床位缺口 1499 个，扣除不宜居床位数，缺口为 2457 个。

本项目为门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目，项目建成后拟设置养老床位 420 张，能有效的缓解门城及周边地区养老床位缺口巨大的情况。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目建设将直接促进当地经济发展，提升门头沟地区的就业率。项目近三年的建设期将带动建筑、建材、家具等行业的发展，并且建设过程中需要大量的建筑材料和劳动力，包括建筑工人、技术人员、管理人员等，这将为当地居民提供就业机会，提高当地就业率。项目建成后，预计将会带来百余个工作岗位，包含了厨师、安保人员、保洁人员、维修人员、护理人员、管理人员等服务型与管理型人才，这都为当地带来了新的工作岗位，一定程度解决当地就业问题。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的建设完善了当地的养老体系，作为养老服务体系的重要组成部分，本项目作为福利养老机构与居家养老、社区养老相互补充，共同构建起多层次、多样化的养老服务体系，满足不同老年人群体的养老需求也健全了当地的养老体系。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目的建设为“三无”老人、特困人员等弱势群体提供基本的生活保障和养老服务，是社会兜底保障体系的重要组成部分。项目的建成可以确保这些老年人能够得到基本的生活照料和必要的医疗服务，满足他们的基本生活需求，体现了社会对困难群体的关怀和保障责任。同时，通过为老年人提供专业的护理和照料服务，福利养老机构能够有效减轻家庭的养老负担。家庭成员可以将更多的时间和精力投入到工作和其他事务中，从而提高家庭的生活质量和幸福感，也有助于维护家庭的和谐稳定。项目的建设也促进了社会和谐稳定，为老年人提供良好的养老环境和专业服务，能够减轻家庭的养老负担，让子女能够安心工作，促进家庭和谐。同时，也有助于解决老年人的养老问题，减少社会矛盾，维护社会的稳定。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目的建成为老年人提供专业的养老服务，使他们能够享受到更高水平的社会福利。这不仅提高了老年人的生活质量，也提升了整个社会的福利水平，体现了社会对老年人的关爱和尊重，有助于构建一个更加公平、包容的社会。同时，福利养老机构的存在和发展，有助于优化社会福利资源的配置。通过合理规划和建设福利养老机构，能够使有限的福利资源更加精准地投向最需要的老年人群体，提高资源的

利用效率，确保社会福利资源能够更好地满足老年人的养老需求。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目的建设可以对经济社会繁荣稳定发展产生积极影响。一方面，通过提供优质的养老服务，可以吸引更多的老年人选择机构养老，从而带动相关产业的发展和就业机会的增加。另一方面，福利养老机构还可以通过创新服务模式、提高服务效率等措施，降低运营成本，提高经济效益，为经济社会发展注入新的活力。福利养老机构的建设和运营需要大量的劳动力，能够为社会提供更多的就业机会。同时，老年人对养老服务的需求也会带动相关消费的增长，如医疗保健消费、文化娱乐消费等，从而促进社会消费市场的繁荣，推动经济增长。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

本项目的建设实施将为周围居民提供获得感、幸福感、安全感。实施本项目，将有利于改善门头沟区的养老服务设施结构布局，优化该地区的养老设施资源和养老服务质量，落实国民经济和社会发展规划，促进养老事业发展的需要。

本项目的建设为“三无”老人、特困人员等弱势群体提供基本的生活保障和养老服务，是社会兜底保障体系的重要组成部分。项目的建成可以确保这些老年人能够得到基本的

生活照料和必要的医疗服务，满足他们的基本生活需求，体现了社会对困难群体的关怀和保障责任。同时，通过为老年人提供专业的护理和照料服务，福利养老机构能够有效减轻家庭的养老负担。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

根据《北京市居住公共服务设施配置指标》、《老年养护院建设标准》（建标 144-2010）等建设工程规范文件确定项目技术经济指标，项目投资合规性强。2024 年 3 月 7 日，北京市门头沟区发展和改革委员会下发《关于门头沟区龙泉镇养老照料中心灾后异地建设项目项目建议书（代可研）变更的批复》（京门头沟发改（审）〔2024〕11 号）；2024 年 6 月 26 日，北京市门头沟区住房和城乡建设委下发《龙泉镇养老照料中心灾后异地建设项目施工许可证》（〔2024〕施（门）建字 0023 号）。本项目前期手续齐全，为已开工建设项目，项目实施方案中计划进度安排合理可行，技术方案成熟、先进、经济、高效具备可持续的条件和环境保障，项目成熟度高。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 18286 万元，计划使用财政预算资金 7886 万元，占比 43.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 10400 万元，占比 56.87%。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。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目提供的服务内容，参考同类项目案例，合理预测本项目收费标准，收入合理。

根据项目经营特点，结合门头沟区内已有养老项目的数据分析，合理预测本项目的经营成本等，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理。

经估算，债券存续期内：本项目预计总收入（含税）为 45704 万元，预计总成本 24074 万元，预计收益为 21630 万元。

5. 绩效目标合理性

通过专业团队对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等事前评估评分指标进行分析、论证，科学制定了明确的绩效目标值，形成事前评估评分指标体系。结合事前评估，初步得出以下结论：

（1）评估对象明确，绩效目标确定基本合理；

（2）评估程序基本合理，论证思路和方法与本项目契合，

评估方式合理,便于操作;

(3) 评估内容全面、详实,符合本项目实际情况。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

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96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. 项目单位提供的项目设计方案；
2. 《北京市建设工程计价依据—概算定额》（京建法〔2016〕20号）；
3. 北京市同类建设工程技术经济指标；
4. 北京地区近期的材料及设备价格信息；
5. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
6. 北京市现行其他有关造价文件；
7. 本报告编制单位掌握的有关资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用包括建筑安装工程费、红线内小市政费用等；工程建设其他费用包括设计费、勘察费、竣工图编制费、可行性研究编制费、工程监理费、招标代理服务费、项目建设管理费、地质灾害危险性评估、环境影响评估费、交通影响评价、社会稳定风险评估报告编制费、项目建设管理费、工程量清单及最高控制价编制费、水土保持方案报告表及水土保持监测、验收服务等。

三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的3%计入；

6. 建设期利息：通过调整西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目解决的2600万元专项债券资金暂按1.96%融资利率计取，其余专项债券资金暂按2.41%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资18286万元，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	项目	金额
一	工程费用	16135.04
(一)	建筑安装工程费	15159.94
1	基坑支护	921.41
1.1	基坑支护	829.72
1.2	土石方工程	91.69
2	地上养老用房工程费	9891.15
2.1	土建工程	7238.47
2.2	安装工程	2652.68
3	地下建筑·建筑建安工程费	4093.72
3.1	土建工程	3426.41
3.2	安装工程	667.32
4	配电室	253.65
4.1	结构工程	78.85
4.2	内装修工程	29.13
4.3	电气工程	142.02
4.4	通风工程	3.65
(二)	红线内小市政工程费	975.1
1	道路及硬化	179.67
2	绿化	24.82
3	室外照明	18.64
4	大门	1.5
5	围墙	39.42
6	雨水调蓄池	39.29
7	化粪池	19.85
8	各种室外管网	327
9	隔油池	0.57
10	挡土墙	246.33
11	立体停车架及电动充电桩	68.00
12	医疗污水处理	10
二	工程建设其他费	1311.34
1	设计费	465.54
2	勘察费	69.83
3	竣工图编制费	37.24
4	可行性研究报告编制费	29.89
5	工程监理费	325.84

序号	项目	金额
6	招标代理服务费	41.35
7	项目建设管理费	219.7
8	地质灾害危险性评估	10
9	环境影响评价费	3.76
10	交通影响评价	7.47
11	社会稳定风险评估报告编制 费	13.00
12	工程量清单及最高控制价编制费	59.72
13	水土保持方案报告表及水土保持监测、验收服务	28.00
三	基本预备费	523.39
四	建设期利息	316.24
项目总投资合计		18286.01

五、资金筹措

本项目总投资 18286 万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 7886 万元，占比 43.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 10400 万元，占比 56.87%。三者合计 18286 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	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	4628	3009.30	248.71	7886.01	43.13%
单位自有资金				0	
专项债券		6900	3500	10400	56.87%
合计	4628	9909.30	3748.71	18286.01	100.00%
分年度占比	25.31%	54.19%	20.50%	100.00%	

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 42087 万元，来源为床位费。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	床位收入费	42086.52

（一）收入定价

根据实地调研，实地调研数据显示，当地同性质同级别养老院自理、半自理、失智老人床位费平均分别为 4800 元/人/月、5800 元/人/月、6800 元/人/月。考虑到本项目为新建项目，保守考虑调低床位费定价，因此本项目收入定价分为三档，根据入住老人情况，从自理到失智分为 4600 元/人/月，5600 元/人/月，6600 元/人/月。项目定价参考当地正在运营的同类型养老机构。根据当地实际情况，本项目测算自理、失能、失智人数比例分别为 3: 3: 4。

（二）付费对象规模

参考一般市场经验，本项目计划从 2027 年开始以 35% 的床铺利用率起步，并以每年 10% 的速度逐年增长，到 2032 年达到的 85% 入住率后维持不变，即从 2027 年的 147 张床位上涨到 2037 年的 357 张。

(三) 年增长率

1. 收费单价年增长率：由于本项目社会公益属性较强，暂不考虑调价因素。

2. 付费者规模年增长率：从运营第一年，即 2027 年开始，为 35%，增长率设定为 10%，到 2032 年即运营期第 6 年为 85%不再增长。增长率的确定主要考虑到本区目前可正常使用的养老床位缺口较大，同时全区老龄人口增速为 5.7%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-2 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入									
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
床位费	收入定价	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	付费对象规模	147	189	231	273	315	357	357	357	357	357
	收入小计	1005.48	1292.76	1580.04	1867.32	2154.6	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88

收入类型	收入数据	分年收入									合计
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
床位费	收入定价	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	42086.52
	付费对象规模	357	357	357	357	357	357	357	357	357	
	收入小计	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	

二、项目政府性基金补贴收入

本项目参照 2018 年，北京市民政局、北京市财政局、北京市卫生和计划生育委员会、北京市残疾人联合会、联合印发的《北京市养老机构运营补贴管理办法》分为生活自理、失能、失智老人分别补助 100 元/床/月、600 元/床/月、700 元/床/月。根据当地实际情况，项目测算自理、失能、失智人数比例分别为 3: 3: 4。

项目所在地政府自 2027 年起，每年对该项目给予一定额度补贴，累计补贴 19 年，补贴额合计 3618 万元。

4-3 项目分年度政府性基金补贴收入表

单位：万元

分年政府性基金补贴收入额									
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
86.44	111.13	135.83	160.52	185.22	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	3617.96

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-4 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入									
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
经营性收入	1005.48	1292.76	1580.04	1867.32	2154.60	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88
政府补贴收入	86.44	111.13	135.83	160.52	185.22	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92
合计	1091.92	1403.89	1715.87	2027.84	2339.82	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80

4-5 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）续表

单位：万元

收入类别	分年收入									
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
经营性收入	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	2441.88	45704.48
政府补贴收入	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	209.92	
合计	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 24074 万元，包括：人员支出 16119 万元，动力材料支出 981 万元，外购材料及药品支出 1960 万元，维护大修及重置支出 1565 万元，管理费支出 2418 万元，其他费用支出 1031 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 107 人，主要分为两类：护理人员和工作人员（保洁人员、厨房工作人员、中控人员、维修组、健康师、营养师、社工、财务、行政办公人员、司机、洗衣工、安保人员、管理层等）主要参考本地区同类型养老机构的人员工资福利支出，考虑平均工资为 8.8 万/人/年。

二、动力燃料支出

本项目动力材料费主要包括整个养老院消耗的水、电、厨房天然气、锅炉房天然气支出，按床位均摊。根据项目单位提供的当地同性质同级别养老院近三年平均动力材料支出费用，本项目按 1594 元/床/年取值。

三、管理维护支出

管理费及其他费用包括员工餐、生日费、日常办公支出、劳保用品费、垃圾清运费等。

管理费按人员工资及福利费的 15%计提，其他费用按除其他费用外所有成本的 5%计提。

维护修理费每年按固定资产原值的 0.5% 估算。

四、外购材料及药品支出

本项目涉及日常用药、医疗器械、工服、清洁用品小型医疗设备、一次性耗材、食品采购等费用支出。根据项目单位提供的当地同性性质同级别养老院近三年平均外购材料及药品支出费用，本项目按 3186 元/床/年取值。

五、税费支出

根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号）、《财政部 税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20 号）等相关政策规定，本项目免征增值税。相应免征城建税、教育费附加、地方教育附加。

根据《财政部 国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97 号）等相关政策规定，本项目免征自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出									
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
合计		600.92	755.43	909.95	1064.47	1218.99	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62
人员支出	人数	42	54	67	80	92	107	107	107	107	107
	人均支出	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8
	支出小计	367.2	478.4	589.6	700.8	812	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8

支出类型	支出数据	分年支出									
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
动力材料支出	水、电、厨房天然气、锅炉房天然气	23.43	30.12	36.81	43.51	50.20	56.89	56.89	56.89	56.89	56.89
外购材料及药品支出	日常用药、医疗器械、小型医疗设备、食品采购等一次性消耗品	46.83	60.21	73.59	86.97	100.35	113.74	113.74	113.74	113.74	113.74
管护支出	维护大修、重置、管理费、其他费用	163.46	186.70	209.94	233.19	256.43	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20

5-3 项目分年度运营支出表（续表）

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出									合计
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
合计		1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	24074.49
人员支出	人数	107	107	107	107	107	107	107	107	107	16119.2
	人均支出	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	
	支出小计	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	
动力材料支出	水、电、厨房天然气、锅炉房天然气	56.89	56.89	56.89	56.89	56.89	56.89	56.89	56.89	56.89	980.56
外购材料及药品支出	日常用药、医疗器械、小型医疗设备、食品采购等一次性消耗品	113.74	113.74	113.74	113.74	113.74	113.74	113.74	113.74	113.74	1960.26

支出类型	支出数据	分年支出									合计
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
管护支出	维护大修、重置、管理费、其他费用	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	283.20	5014.47

(续表) 支出预算表(续) 表 6-2

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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益									
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
项目收入	1091.92	1403.89	1715.87	2027.84	2339.82	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80
运营支出	600.92	755.43	909.95	1064.47	1218.99	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62
收益	491.00	648.46	805.92	963.38	1120.83	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17
类别	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
项目收入	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	2651.80	45704.48
运营支出	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	1394.62	24074.49
收益	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	1257.17	21630.00

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 10400 万元，其中 2025 年发行 6900 万元，本次拟发行 4300 万元，另外 2600 万元通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目（调减 2600 万元）解决，本次假设以 2025 年 6 月 19 日作为利息切割日期，调整之前利息由西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目承担，调整之后利息由本项目承担，具体切割日期以实际完成债券资金用途调整的日期为准，后续批次

发行 3500 万元。通过调整西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目解决的 2600 万元专项债券资金暂按 1.96% 融资利率计取, 其余专项债券资金暂按 2.41% 融资利率 (2024 年北京市政府专项债券二十八期 20 年期发行利率) 计取。在债券存续期内每半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	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	6900	6900	77.30	6900	1.96%、2.41%	77.30	77.30
2	2026 年	10400	3500	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
3	2027 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
4	2028 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
5	2029 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
6	2030 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
7	2031 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
8	2032 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
9	2033 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
10	2034 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
11	2035 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
12	2036 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
13	2037 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
14	2038 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
15	2039 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
16	2040 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
17	2041 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
18	2042 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
19	2043 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
20	2044 年	10400	0	238.94	10400	1.96%、2.41%	238.94	238.94
21	2045 年	10400	0	161.65	0	1.96%、2.41%	161.65	10561.65
合计				4778.80			4778.80	15178.80

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 6-4 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	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2025 年		0	77.30	77.30	否	建设期利息由财政资金予以保障
2026 年		0	238.94	238.94	否	
2027 年	491.00	0	238.94	238.94	是	
2028 年	648.46	0	238.94	238.94	是	
2029 年	805.92	0	238.94	238.94	是	
2030 年	963.38	0	238.94	238.94	是	
2031 年	1120.83	0	238.94	238.94	是	
2032 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2033 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2034 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2035 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2036 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2037 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	

年度	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2038 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2039 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2040 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2041 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2042 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2043 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2044 年	1257.17	0	238.94	238.94	是	
2044 年	1257.17	10400	161.65	10561.65	否	
合计	1257.17		4778.80	15178.8	否	
本息覆盖倍数		1.43				

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 1.43，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 1.43 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**运营**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**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：目前考虑经营净收益±10%的情况，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体内容如下表所示：

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	19467.00	20548.50	21630.00	22711.50	23793.00
偿债资金合计	19467.00	20548.50	21630.00	22711.50	23793.00
债券还本付息额	15178.80	15178.80	15178.80	15178.80	15178.80
资本金偿还建设期利息	316.24	316.24	316.24	316.24	316.24
经营收入偿还的债券本息额	14862.57	14862.57	14862.57	14862.57	14862.57
债券本息覆盖率	1.28	1.35	1.43	1.50	1.57

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在门头沟区民政局名下。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，门头沟区民政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

