



2026 年北京市政府专项债券（一期）



刘娘府综合改造土地一级开发项目

专项债券项目实施方案



实施单位：北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心

主管部门：北京市规划和自然资源委员会石景山分局



石景山区财政局

2026 年 1 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	6
七、项目地点	8
八、建设工期及实施进度计划	8
九、项目审批情况	9
十、债券资金使用合规性	17
十一、项目建设运营模式	18
十二、项目投后管理	18
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	19
一、项目实施的必要性	19
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	22
第三章项目投资估算与资金筹措	26
一、编制依据及原则	26
二、估算范围	27
三、估算说明	27
四、建设内容及投资估算	30
五、资金筹措	32
六、组合融资	33
第四章项目收入分析	34
一、土地出让收入	34
二、项目政府性基金补贴收入	40
三、项目收入合计	40

第五章项目成本分析	41
第六章项目收益与融资平衡方案	44
一、项目收益分析	44
二、项目融资本息	44
三、项目收益与融资平衡分析	45
四、项目收益融资平衡评价结果	46
第七章项目风险控制	47
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	47
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	47
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	48
四、敏感性分析	49
第八章还款保障情况	50
一、还款责任及保障	50
二、项目资产管理	50
三、项目还本付息资金对应的收入管理	51
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	53
一、信息披露计划	53
二、主管部门责任	53
第十章其他需要说明的事项	54

第一章项目概况

刘娘府综合改造土地一级开发项目总投资 1301550 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 31000 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 31000 万元，债券期限为 2 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

该项目位于石景山区。石景山区位于北京西部西山风景区南麓和永定河冲积扇上，因燕都第一仙山——石景山而得名。地理坐标为北纬 $39^{\circ} 53' \sim 39^{\circ} 59'$ ，东经 $116^{\circ} 07'116^{\circ} 14'$ ，东至玉泉路与海淀区毗连，南抵张仪村与丰台区接壤，北倚克勤峪与海淀区搭界，西濒永定河与门头沟区为邻。辖区东西宽约 12.25 千米，南北长约 13 千米，最东端距天安门 14 千米，总面积 85.74 平方千米。

石景山区是北京市继东城、西城之后第三个没有农业户籍人口的城区。石景山区下辖八宝山街道、老山街道、八角街道、古城街道、苹果园街道、金顶街街道、广宁街道、五里坨街道及鲁谷街道 9 个街道，是北京市中心城区，即城六区之一。全区有 46 个民族。2024 年全区常住人口 56.1 万人。

二、项目名称

刘娘府综合改造土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），本项目共包含 5 个子项目，分别为刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目（简称“A1 地块”）、刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目（简称“A2 地块”）、

石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目（简称“B 地块”）、刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目（简称“C1 地块”）、刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目（简称“C2 地块”）。本项目属于土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入石景山区土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为 1101072025R000038、1101072025R000049。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心。截至 2025 年 12 月，项目单位已累计使用专项债券 20000 万元，支持项目 1 个，已累计支出专项债券 20000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	林木森	经营状态	正常
注册资本	10 万元	有效期限	2021 年 6 月 8 日至 2026 年 6 月 8 日
统一社会信用代码	1211000079995172X6		
注册地址	北京市石景山区八角南路 9 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		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会石景山分局		

项目单位为北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110107。北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

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石景山分局。主管部门负责在依法合规、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石景山分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于刘娘府综合改造 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》《关于刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于刘娘府综合改造 C2

地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，项目主要建设规模和内容如下：

A1 地块：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。规划总用地面积 412807 平方米，其中规划建设用地 181162 平方米，代征道路用地 92052 平方米，代征绿化用地 139593 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 148890 平方米，建设内容为居住及配套。

A2 地块：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。规划总用地面积 379449 平方米，其中规划建设用地 158593 平方米，代征道路用地 100227 平方米，代征绿化用地 120629 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 124572 平方米，建设内容为住宅、市政设施。

B 地块：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 110296 平方米，其中规划建设用地 22828 平方米，代征道路用地 10587 平方米，代征绿化用地 76881 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为 9131 平方米（不含地下面积），建设内容为公交枢纽。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

C1 地块：北京市土地整理储备中心石景山分中心进行土地收购储备用地的征地、拆迁及必要的市政设施建设等工作，使经营性用地达到入市交易条件，土地开发完成后纳入政府

土地收购储备计划。总用地面积约 323662 平方米，其中规划建设用地 171752 平方米，代征道路用地 83490 平方米，代征绿化用地 68420 平方米，具体用地四至及用地范围由规划管理部门确定。建筑控制规模 295051 平方米。建设内容为居住及配套等。具体规划指标由规划管理部门核定。

C2 地块：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。规划总用地面积 343878 平方米，其中规划建设用地 28576 平方米，代征道路用地 12483 平方米，代征绿化用地 302819 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 37040 平方米，建设内容为居住、工业用地。

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	立项总投资(或预计总投资)
刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目	京发改 (2010) 989 号	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。	建筑控制规模 148890 平方米, 建设内容为居住及配套。	1301550 万元
刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目	京发改 (2010) 1047 号	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。	建筑控制规模 124572 平方米, 建设内容为住宅、市政设施。	

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资(或预计总投资)
石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目	京发改(审)(2020) 223 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	建筑控制规模为 9131 平方米(不含地下面积),建设内容为公交枢纽。	
刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目	京发改(2011) 14 号	进行土地收购储备用地的征地、拆迁及必要的市政设施建设等工作,使经营性用地达到入市交易条件,土地开发完成后纳入政府土地收购储备计划。	建筑控制规模 295051 平方米。建设内容为居住及配套等。	
刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目	京发改(2010) 1056 号	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。	建筑控制规模 37040 平方米,建设内容为居住、工业用地。	
		合计		1301550 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1301550 万元,其中前期费用 18517 万元,占比 1.42%;征地补偿及相关税费 175072 万元,占比 13.45%;

拆迁补偿及相关费用 755087 万元，占比 58.02%；市政基础设施建设费 55247 万元，占比 4.24%；其他费用 13512 万元，占比 1.04%；财务费用 236238 万元，占比 18.15%；利润或管理费 30101 万元，占比 2.31%；审计费 769 万元，占比 0.06%；委托入市交易费 89 万元，占比 0.01%；地价评估费 20 万元，占比 0.00%；两税两费 16898 万元，占比 1.30%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	18517	1.42%
征地补偿及相关税费	175072	13.45%
拆迁补偿及相关费用	755087	58.02%
市政基础设施建设费用	55247	4.24%
其他费用	13512	1.04%
财务费用	236238	18.15%
利润或管理费	30101	2.31%
审计费	769	0.06%
委托入市交易服务费	89	0.01%
地价评估费	20	0.00%
两税两费	16898	1.30%
合计	1301550	100%

从资金来源看，计划使用财政预算资金 1114327 万元，占比 86%；企业资金 156223 万元（企业资金来源于北京奥宸

房地产开发有限公司），占比 12%；专项债券资金 31000 万元，占比 2%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的拆迁相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用等。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

本项目各子项目的建设地点如下：

A1 地块：石景山区刘娘府地区，东至规划西小府路、西至金顶山路、南至永定河引水渠北路、北至规划三府路。具体用地范围以拔地钉桩成果为准。

A2 地块：石景山区刘娘府地区，东至规划苹果园北大街、西至规划西小府路、南至永定河引水渠北路及东水西调办公室北侧、北至金顶山路。具体用地范围以拔地钉桩成果为准。

B 地块：石景山区刘娘府地区。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

C1 地块：石景山区刘娘府地区。

C2 地块：石景山区刘娘府地区，东至规划苹果园大街、西至金隅住宅区、南至苹果园北路、北至金顶北路。具体用地范围以拔地钉桩成果为准。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期为 2009 年至 2027 年，项目开工时间为 2009 年 12 月。截至目前，本项目已完成部分地块的土地一级开发实施方案及项目建议书的编制、用地普测及拔地钉桩等前期工作，以及征地、拆迁等工作内容。

九、项目审批情况

1. 实施方案审批。

A1 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

A2 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

B 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

C1 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

C2 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

2. 开发主体授权批复。

A1 地块：

2009 年 4 月 13 日，北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目（A1 地块）土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕431 号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体，组织开展石景山区刘娘府综合改造项目（A1 地块）的土地一级开发工作。

A2 地块:

2009 年 4 月 13 日,北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目(A2 地块)土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函〔2009〕432 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,组织开展石景山区刘娘府综合改造项目(A2 地块)的土地一级开发工作。

2015 年 1 月 30 日,北京市国土资源局石景山分局下发《北京市国土资源局石景山分局关于刘娘府综合改造项目 A2 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》(京国土石〔2015〕6 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,继续组织刘娘府综合改造项目 A2 地块的土地一级开发工作。

B 地块:

2009 年 4 月 13 日,北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目(B 地块)土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函〔2009〕433 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,组织开展石景山区刘娘府综合改造项目(B 地块)的土地一级开发工作。

2019 年 3 月 28 日,北京市规划和自然资源委员会石景山分局下发《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》(京规自石发〔2019〕4 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,继续组织开展石景山区刘娘府综合改造 B 地块的土地一级开发工作。

C1 地块:

2009 年 4 月 14 日,北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目(C1 地块)土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函〔2009〕434 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,组织开展石景山区刘娘府综合改造项目(C1 地块)的土地一级开发工作。

C2 地块:

2009 年 4 月 13 日,北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目(C2 地块)土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函〔2009〕435 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,组织开展石景山区刘娘府综合改造项目(C2 地块)的土地一级开发工作。

2018 年 1 月 3 日,北京市国土资源局石景山分局下发《北京市国土资源局石景山分局关于刘娘府综合改造项目 C2 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》(京国土石函〔2018〕1 号),同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体,继续组织刘娘府综合改造项目 C2 地块的土地一级开发工作。

3. 控规批复。

2013 年 3 月 26 日,北京市规划委员会下发《北京市规划委员会关于石景山刘娘府综合改造项目规划意见的函》(市规复〔2013〕407 号)。

4. 规划意见书。

A1 地块：2009 年 5 月 7 日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号 2009 规意选字 0207 号。

A2 地块：2009 年 5 月 8 日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号 2009 规意选字 0210 号。

C1 地块：2009 年 5 月 8 日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号 2009 规意选字 0211 号。

C2 地块：2009 年 5 月 21 日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号 2009 规意选字 0251 号。

5. 用地预审。

A1 地块：

2009 年 5 月 25 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A1 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕21 号）。

2012 年 5 月 30 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A1 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2012〕8 号）。

A2 地块：

2009 年 5 月 25 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕22 号）。

2012 年 5 月 30 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2012〕9 号）。

2015 年 9 月 15 日，取得北京市国土资源局下发的《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2015〕0014 号）。

B 地块：

2020 年 3 月 12 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局下发的《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目建设项目用地预审意见的函》（京规自石函〔2020〕37 号）。

C1 地块：

2009 年 5 月 25 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 C1 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕23 号）。

C2 地块：

2009 年 6 月 4 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 C2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕27 号）。

2012 年 5 月 30 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 C2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2012〕10 号）。

6. 建设用地规划许可证。

A1 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规（石）地字 0019 号。

A2 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规（石）地字 0017 号。

C1 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规（石）地字 0014 号。

C2 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规（石）地字 0022 号。

7. 立项审批。

A1 地块：

2010 年 6 月 30 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 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》（京发改〔2010〕989 号），总投资 53250 万元，原则上同意该建设项目。

2012 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2012〕第 92 号），同意延长项目建议书批复（京发改〔2010〕989 号）的有效期。

A2 地块：

2010年6月30日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造A2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〕1047号），总投资47090万元，原则上同意该建设项目。

2012年6月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造A2地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2012〕第91号），同意延长项目建议书批复（京发改〔2010〕1047号）的有效期。

2016年6月12日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于重新审批刘娘府综合改造A2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（审）〔2016〕307号），总投资86028万元，原则上同意该建设项目。

2018年5月30日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于石景山区刘娘府综合改造A2地块土地一级开发项目重新审批延期的批复》（京发改（审）〔2018〕143号），同意延长项目建议书批复（京发改（审）〔2016〕307号）的有效期。

B地块：

2020年5月25日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于石景山区刘娘府综合改造B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（审）〔2020〕223号），总投资82832万元，原则上同意该建设项目。

C1 地块：

2011 年 5 月 4 日，北京市石景山区发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（石发改〔2011〕14 号），总投资 121815 万元，原则上同意该建设项目。

C2 地块：

2010 年 7 月 1 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 C2 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〕1056 号），总投资 59600 万元，原则上同意该建设项目。

2012 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2012〕第 90 号），同意延长项目建议书批复（京发改〔2010〕1056 号）的有效期。

8. 征地批复。

A1 地块：2013 年 6 月 16 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一三年度批次城市建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2013〕32 号）。

A2 地块：2020 年 2 月 25 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一九年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2020〕16 号）。

B 地块：2021 年 8 月 26 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一四年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2021〕44 号）。

C1 地块：2011 年 5 月 17 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一一年度批次城市建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2011〕73 号）。

C2 地块：2022 年 7 月 16 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区城市批次建设用地（石景山区刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目）实施方案的批复》（京政地字〔2022〕62 号）。

9. 环评手续。

2009 年 12 月 29 日，取得北京市环境保护局下发的《北京市环境保护局关于石景山区刘娘府综合改造项目（A1、A2、C1、C2 地块）土地一级开发项目环境保护意见的函》。

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，由北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期为 2009 年至 2027 年，项目属于土地一级开发项目，经营性用地达到入市交易条件后入市交易，没有运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。本项目土地收入是由拿地企业直接缴纳给市级国库，市级国库扣除市级分享收入后剩余部分返还给石景山区财政局。项目土地出让收入需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。石景山区财政局收取本项目土地出让收入后，由石景山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入北京市国库。项目无收入期间，本项目产生债券到期本金和利息由区财政垫付。

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石景山分局名下。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

石景山区下辖八宝山街道、老山街道、八角街道、古城街道、苹果园街道、金顶街街道、广宁街道、五里坨街道及鲁谷街道 9 个街道，是北京市中心城区，即城六区之一。全区有 46 个民族。2024 年全区常住人口 56.1 万人。2024 年全区实现地区生产总值 1312.9 亿元。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

2024 年 10 月 12 日国新办发布会中，明确允许专项债券用于土地储备，特别是在确有需求的地区，可用于新增土地储备项目。本项目的建设将提升区域的综合承载能力，与国家加强基础设施建设以促进经济社会发展的政策导向一致。

（二）高度契合地区规划

项目严格按照《石景山区土地利用总体规划（2001—2010 年）》和《石景山区控制性详细规划（2005—2020 年）》的要求实施，与石景山区整体发展定位深度契合。根据规划，石景山区正在从传统重工业基地向“首都休闲娱乐中心区（CRD）”转型，刘娘府地区作为石景山区中部重要的综合居住区，其改造提升对于完善区域功能布局、优化空间结构具有关键作用。项目规划充分体现了“合理分区、突出特色、集中与分散相结合”的指导思想，通过科学配置不同档次的公共服务设施，构建和谐社会的综合性住宅区，完全符合石景山区中长期发展规划要求。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

项目所在地具有独特的自然环境和区位优势。地处石景山区中部，翠微山以南，福寿岭以东，永定河引水渠自西向东穿区而过，形成了集山景、水景于一体的优越自然景观条件。周边分布着八大处公园、法海寺、蟠龙山等著名旅游景点，历史文化底蕴深厚。项目充分利用这些自然资源和人文资源，规划建设高品质住宅区和配套服务设施，既保护了原有的生态环境，又提升了区域整体价值。同时，项目紧邻中关村科技园区石景山园，能够有效承接科技园区的外溢效应，实现居住与产业的融合发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

刘娘府地区现状存在诸多制约区域发展的突出问题：市政基础设施严重不足，供水、排水、供电、供热等系统不完善；居住条件恶劣，人口密度大，低矮建筑物密集，安全隐患突出；道路交通系统不健全，道路狭窄，通行能力差；公共服务设施缺乏，教育、医疗、文化等配套设施不足。这些问题严重制约了区域经济社会发展，影响了居民生活质量。如果不实施综合改造，将导致区域环境进一步恶化，制约石景山区中部城市更新进程，影响区域协调发展与社会稳定。项目实施能够从根本上解决这些瓶颈问题，为区域可持续发展创造良好条件。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

项目建成后将提供大量公共产品和公共服务设施。项目新建和改造道路系统、新增绿化面积，建设学校、幼儿园、

社区服务中心等公共服务设施。同时，项目配套建设完善的供水、排水、电力、通信、燃气、供热等市政管网系统，显著提升区域基础设施服务水平，为居民提供更加优质、便捷的公共服务。

（二）促进群众就业，增加群众收入

项目建设期将创造大量就业岗位。预计项目建设周期较长，将直接带动建筑施工、市政工程、园林绿化、建筑材料等多个行业的发展，创造超过数个临时就业岗位。项目建成后，通过商业设施运营、物业服务、社区服务等将提供多个长期稳定的就业岗位。同时，项目通过改善区域环境，提升商业价值，将间接带动周边商业发展，进一步扩大就业容量。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

项目通过系统性改造，弥补区域发展短板。新建和改造供水管网、雨污水管网、电力管线、燃气管线、热力管线、通信管线，全面提升市政基础设施保障能力。同时，项目通过土地整理和开发，显著提升土地价值，项目完成后可带动周边土地价值提升。这些基础设施的完善不仅解决了当前问题，更为区域未来发展奠定了坚实基础，具有显著的长远效益。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

项目通过系统性基础设施建设，为区域高质量发展提供有力支撑。新建和改造的道路系统形成了完善的交通网络，显著改善了区域交通条件；完善的市政管网系统为产业发展

和居民生活提供了可靠保障；高标准的公共服务设施提升了区域综合服务水平。这些基础设施的完善，不仅解决了当前的发展瓶颈，更为未来产业升级和创新发展创造了良好条件，是推动石景山区实现高质量发展的重要举措。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

项目通过整体改造，显著改善了居民生活条件。新建的定向安置房和限价商品房为拆迁居民提供了优质住房，人均居住面积增加。配套建设的学校、医疗、文化、体育等设施极大改善了公共服务条件。同时，项目通过环境整治和绿化建设，人均绿地面积提升，显著提升了居住环境质量。这些改善有效增强了群众的获得感、幸福感。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

项目配套建设了完善的教育、文化、体育设施，包括新建小学、幼儿园、社区文化中心、体育活动场地。这些设施的建成显著提升了区域公共服务能力，为吸引和留住人才创造了良好环境。特别是项目毗邻中关村科技园区石景山园，优质的居住环境和配套设施能够有效吸引高科技人才集聚，为区域创新发展提供人才支撑，形成“以产促城、以城兴产”的良性发展格局。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性

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。本项目

是改善城市基础设施环境，有力地带动周边及区域发展的有力保障。项目通过整体改造，显著改善了居民生活条件，同时配套建设了完善的教育、文化、体育设施，包括新建小学、幼儿园、社区文化中心、体育活动场地。这些设施的建成显著提升了区域公共服务能力，因此，本项目建设具备必要性。

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。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，增强社会稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

综上，项目实施具备必要性、公益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

本项目项目单位的确定合法合规；项目实施条件可行；土地一级开发实施方案和可行性研究报告均可行且已获得相关部门批复。因此，本项目投资合规且成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金、企业资金和地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行；截至目前，本项目已投资 1040468 万元，投资完成进度为 79.94%，已完成部分地块的土地一级开发实施方案及项目建议书的编制、用地普测及拔地钉桩等前期工作，以及征地、拆迁等工作内容。截至目前，本项目部分地块已入市，面积共计 291440.24 平方米，交易价格共计 1449000 万元。本项目已投资金额包括财政资金 884245 万元，企业资金 156223 万元，目前北京市石景山

区财政状况良好，能有效保障剩余财政资金的投入。本项目本批次计划发行专项债券 31000 万元，预计 2026 年上半年发行，但由于专项债券限额发行，对于是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目土地出让单价采用市场比较法、剩余法进行预估。依据国家和北京市相关政策文件要求，成本预测考虑了专项资金计提支出和上缴市级土地出让收入分享支出。因此，项目收入、成本、收益预测的过程、结果较为科学和严谨，但收入的达成情况涉及影响因素较多，收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性。

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 97443 万元，专项债券本息为 32010 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 3.04 倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息。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

本项目的投资主要依靠专项债券资金和财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让收入，若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。

7. 绩效目标合理性

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，但项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化。

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93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

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土〔2005〕540号）；
3. 《北京市土地一级开发及经营性项目用地招标采购挂牌流程示意》（京国土市〔2005〕541号）；
4. 《关于印发土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》（京国土储〔2014〕207号）《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）；
5. 《政府储备土地和入市交易土地联席会会议纪要（2006年第二期）》（京国土会〔2006〕10号）；
6. 《关于石景山区刘娘府综合改造项目土地一级开发授权有关问题的批复》；
7. 《关于石景山区刘娘府综合改造项目建设项目用地预审意见》；
8. 《关于石景山区刘娘府综合改造土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》；
9. 《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》；《建设用地规划许可证》及《关于石景山区刘娘府综合改造项目规划意见的函》（市规复〔2013〕407号）；
10. 《关于石景山区二〇一一年度城市批次建设用地实施方案的批复》；

11. 国家建设征用（划拨）土地结案表；
12. 石景山区政府刘娘府综合改造项目实施方案审批表；
13. 刘娘府项目住宅、非宅拆迁补偿方案（北京市石景山区住房和城乡建设委员会征收拆迁管理科《搬迁补偿方案备案表》）；
14. 《工程造价咨询业务操作指导规程》（中价协〔2002〕第 016 号）；
15. 招标文件、中标文件、施工合同、设计变更、洽商签证等资料；
16. 北京市现行建设工程预算定额及配套的费用定额；
17. 近期的《北京工程造价信息》和其他相关工程造价市场资料；
18. 其他各类工程计量和计价的相关资料；
19. 《北京市石景山区刘娘府综合改造项目土地一级开发成本审计报告》（2025（建）1119 号）；
20. 项目单位提供的其他相关资料。

二、估算范围

本项目总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，其中包括前期费、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、其他费用、财务费用、利润或管理费、审计费、委托入市交易费、地价评估费及两税两费等。

三、估算说明

（一）前期费用

前期费用主要包括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、实施单位招标代理服务费、其他费用等，共计 18517 万元。

（二）征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、其他土地附着物补偿、征地税费（耕地占用税、耕地开垦费、防洪费、森林植被恢复费、耕地占补平衡指标转换费）、其他、征地不可预见费等，共计 175072 万元。

（三）拆迁补偿及相关费用

拆迁补偿费用包含宅基地拆迁补偿费用、居民拆迁补偿费、集体企业拆迁补偿费、国有企业拆迁补偿费、拆迁管理费、三定三限安置房损益、异地购买安置费费用、市政、公共设施拆迁移改费、清算费用、其他、拆迁不可预见费等，共计 755087 万元。

（四）市政基础设施建设费用

本项目地块范围内涉及 11 条支路，市政基础设施建设主要包括道路工程（包括道路建设、绿化工程、路灯工程、道路标识工程等）、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、供电工程、热力工程及燃气工程等，共计 55247 万元。

（五）其他费用

其他费用包括围墙费用、保安费用、防火除草费用、防尘网铺设费用、律师费、印花税、抵押评估费、电汇手续费、土壤剥离费、其他等，共计 13512 万元。

(六) 财务费用

本项目预计产生财务费用 236238 万元，最终以实际发生为准。

(七) 利润和管理费用

本项目预计产生利润和管理费用 30101 万元，最终以实际发生为准。

(八) 审计费用

本项目预计产生审计费用 769 万元，最终以实际发生为准。

(九) 委托入市交易费

本项目产生委托入市交易费 89 万元。

(十) 地价评估费

本项目产生地价评估费 20 万元。

(十一) 两税两费

本项目增值税按 3% 计提，计提基数为：前期费用+市政基础设施建设费+其他费用+财务费用+审计费+委托入市交易服务费+拆迁补偿及相关费用—居民拆迁补偿款—集体企业拆迁补偿款—国有企业拆迁补偿款—拆迁不可预见费；城建税：按增值税的 7% 计提；教育费附加费：按增值税的 3% 计提；地方教育附加费：按增值税的 2% 计提。两税两费共计 16898 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1301550 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 3-1 项目投资估算明细表

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项 债券
1	前期费用	18517.41	是
1.1	一级开发实施方案编制费	74.00	
1.2	项目建议书（代可研）编制费	112.00	
1.3	测绘费	784.22	
1.4	编制地质灾害评估费	42.00	
1.5	编制环境影响评价费		
1.6	编制交通影响评估费	52.40	
1.7	考古勘探及发掘费	16712.73	
1.8	地震安全性评价费用		
1.9	涉水事项论证费用	130.50	
1.10	实施单位招标代理服务费	35.00	
1.11	其他费用	574.56	
2	征地补偿及相关税费	175071.66	是
2.1	土地补偿费	68915.66	
2.2	安置补助费	11450.43	
2.3	青苗补偿费	226.52	
2.4	其他土地附着物补偿		
2.5	征地费税	10479.12	
2.5.1	耕地占用税	1970.12	
2.5.2	耕地开垦费	238.12	
2.5.3	防洪费	1211.16	
2.5.4	森林植被恢复费	2705.27	
2.5.5	耕地占补平衡指标转换费	4354.45	

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项 债券
2.6	其他	83302.81	
2.7	征地不可预见费	697.12	
3	拆迁补偿及相关费用	755086.96	是
3.1	宅基地拆迁补偿费用		
3.2	居民拆迁补偿款	397763.31	
3.3	集体企业拆迁补偿费	46104.62	
3.4	国有企业拆迁补偿费	119207.42	
3.5	拆迁管理费	15701.08	
3.6	三定三限安置房损益	129607.34	
3.7	异地购买安置费费用		
3.8	市政、公共设施拆迁移改费	27009.27	
3.9	清算费用	1567.35	
3.10	其他	4630.91	
3.11	拆迁不可预见费	13495.66	
4	市政基础设施建设费用	55246.52	是
4.1	道路工程	17204.49	
4.2	雨水工程	7642.05	
4.3	污水工程		
4.4	中水工程	1341.99	
4.5	供水工程	2011.39	
4.6	供电工程（仅管沟）	10859.86	
4.7	热力工程	11877.06	
4.8	供气工程	396.56	
4.9	工程建设管理费	2344.25	
4.10	其他	1568.87	
5	其他费用	13511.83	是
5.1	围墙费用	4968.93	
5.2	保安费用	3275.97	
5.3	防火除草费用	1491.99	

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项 债券
5.4	防尘网铺设费用	2790.32	
5.5	律师费	393.41	
5.6	印花税	159.19	
5.7	抵押评估费	175.02	
5.8	电汇手续费	34.99	
5.9	土壤剥离费	140.00	
5.10	其他	82.01	
6	财务费用	236238.43	否
7	利润或管理费	30100.85	否
8	审计费	769.22	否
9	委托入市交易服务费	89.	否
10	地价评估费	20.24	否
11	两税两费	16897.74	否
项目总投资合计		1301549.96	-

五、资金筹措

本项目总投资估算 1301550 万元，计划使用财政预算资金 1114327 万元，占比 86%；企业资金 156223 万元，占比 12%；专项债券资金 31000 万元，占比 2%。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 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	880803	3442	2151	227931	1114327	86%
企业投资资金	156223	0	0	0	156223	12%

专项债券	0	0	31000	0	31000	2%
合计	1037026	3442	33151	227931	1301550	100%
分年度占比	79.68%	0.26%	2.55%	17.51%	100.00%	

本次申请发行的专项债券资金 31000 万元，计划用于前期费用、拆迁、燃气工程、线杆迁改、道路工程、雨污水工程、电力工程、围墙、除草苫盖、环境治理等费用。

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

本项目对应的收入共 124972 万元，具体包含以下内容：
项目自身土地收入 124972 万元。

表 4-1 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	124972

一、土地出让收入

(一) 土地出让规模

本项目计划出让的经营性用地的规划建筑面积 59060.397 平方米，均为二类居住用地。

表 4-2 可供出售土地明细表

地块	地块标识码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计出让 年份
石景山区刘娘 府综合改造土 地一级开发项 目 1604-674 地 块	1101072025R000038、 1101072025R000049	R2	53691.27	59060.397	2026 年

(二) 土地出让单价

1. 市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站土地出让信息，选取北京市石景山区 2022—2025 年成交的 4 宗二类居住用地作为本项目土地入市出让参考价格。4 宗地块参考样本明细如下：

单位：万元

表 4-3 可比地块信息表-二类居住用地

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 (石) [2025]016 号	北京市石景山区西 黄村棚户区改造土 地开发项目 1606-640、648、 649、650 地块 F2 公 建混合住宅用地、 R2 二类居住用地、 A334 托幼用地	石景 山苹 果园 街道	452300	79749.261	164647	招 拍 挂	F2 公建 混合住 宅用 地、R2 二类居 住用 地、 A334 托 幼用地	2025-06-05	452300	北京鑫安 兴业房地 产开发有 限公司	七 通 一 平	2.75

交易编号	宗地名称	宗地	起始价	土地面积	规划建	交	规划用	成交日期	成交价	受让单位	开	楼面
京土储挂 (石) [2024]013 号	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、 1612-763 地块 F2 公 建混合住宅用地	石景 山首 钢园 区东 南区	575000	68004.705	205364	招 拍 挂	R2 二类 居住用 地、F2 公建混 合住宅 用地	2024-05-22	575000	北京海鑫 兴业房地 产开发有 限公司	六 通一 平	2.80
京土储挂 (石) [2022]051 号	北京市石景山区五里坨土地一级开发 项目 1602-648、 1602-650 地块 R2 二 类居住用地、F3 其 他类多功能用地	石景 山区 五里 坨地 区	227000	82958.126	99550	招 拍 挂	R2 二类 居住用 地、F3 其他类 多功能 用地	2022-09-22	227000	重庆中交 丽景置业 有限公司	六 通一 平	2.28

交易编号	宗地名称	宗地	起始价	土地面积	规划建	交	规划用	成交日期	成交价	受让单位	开	楼面
京土储挂 (石) [2023]065 号	北京市石景山区北 辛安棚户区改造B 区土地开发项目 1608-667、646、 703、670、711、695 地块R2二类居住用 地、S32公交场站 设施用地、F3其他 类多功能用地、 A334托幼用地	石景 山区 古城 街道	561000	96638.136	336305	招 拍 挂	R2二类 居住用 地、S32 公交场 站设施 用地、 F3其他 类多功 能用 地、 A334托 幼用地	2023-12-28	561000	北京鑫安 兴业房地 产开发有 限公司	六 通 一 平	1.67

结合上述 4 宗二类居住用地出让情况，其楼面出让单价为 1.67 万元/平方米-2.80 万元/平方米，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中二类居住用地价格保守估计为 1.67 万元/平方米。

2. 剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后房产的销售单价为 50000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格 = 开发价值 - 成本费用 - 销售费用 - 开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对石景山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

表 4-4 剩余法测算表

项目	金额
销售单价	50000 元/m ²
建造成本	4500 元/m ²
专业人士费	360 元/m ²
不可预见费	389 元/m ²
投资利息	607.5 元/m ²

投资利润	1171.3 元/m ²
销售税费	4000 元/m ²
开发余值	3.90 万元/m ²

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 3.90 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 3.90 万元/平方米。

3. 本项目计划出让的居住用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地单价为 1.67 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的居住用地单价为 3.90 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 80%权重，剩余法取 20%权重：

表 4-5 土地出让单价测算表

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	80%	1.67 万元/m ²
2	剩余法	20%	3.90 万元/m ²
加权平均土地出让单价			2.116 万元/m ²

经计算，本项目计划出让的居住用地单价为 2.116 万元/平方米。

(三) 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，项目预计土地出让收入共计 124972 万元。

表 4-6 项目出让土地收入预测

类别			2026	金额合计（万元）
石景山区刘娘府综合改造土地一级开发项目 1604-674 地块	二类居住用地	单价为（万元/平方米）	2.116	
		面积（平方米）	59060.397	
		金额（万元）	124972	124972

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 4-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年度收入	合计
	2026 年	
土地出让收入	124972	124972
合计	124972	124972

第五章 项目成本分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出。

一、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（京财资环〔2024〕736号）规定北京市市内六区市级分享比例为16%。因此，本项目按照16%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出19996万元。

二、专项资金计提支出

1. 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，石景山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342万元。

2. 国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照

5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 6249 万元。

3. 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%。扣除项采用拟出让地块的土地开发成本。农田水利建设资金计提金额为 314 万元。

4. 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%。扣除项采用拟出让地块的土地开发成本。教育资金计提金额为 314 万元。

5. 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。扣除项采用拟出让地块的土地开发成本。廉租住房保障资金计提金额为 314 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 7533 万元。

表 5-1 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2026 年	合计
1	市级分享支出	19996	19996
2	农业土地开发资金	342	342
3	国有土地收益基金	6249	6249
4	农田水利建设资金	314	314
5	教育资金	314	314
6	廉租住房保障资金	314	314
合计		27529	27529

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 124972 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 19996 万元，扣除专项资金计提支出 7533 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 97443 万元。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	2026 年	合计
一、收入	124972	124972
1. 土地出让收入	124972	124972
二、支出	27529	27529
1. 市级分享支出	19996	19996
2. 专项资金计提支出	7533	7533
三、收益	97443	97443

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 31000 万元，已成功发行 0 万元，2026 年计划发行 31000 万元（其中本批次发行 31000 万元），假设融资利率 1.63%（2026 年 1 月 5 日财政部公布的 2 年期国债 5 日收益率平均值约 1.38%，上浮 25BP），债券期限 2 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。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 32010 万元（含本金 31000 万元，利息 1010 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

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	2026 年	0	31000	0	31000	1.63%	0	0
2	2027 年	31000	0	0	31000	1.63%	505	505
3	2028 年	31000	0	31000	0	1.63%	505	31505
合计			31000	31000			1010	32010

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融 资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	97443	0	0	0	是
2027 年	0	0	505	505	
2028 年	0	31000	505	31505	
合计	97443	31000	1010	32010	
本息覆盖倍数	3.04				

本项目收入合计 124972 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 19996 万元，扣除专项资金计提支出 7533 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 97443 万元，拟偿还债券本息合计 32010 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 3.04 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 3.04 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，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 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化—敏感性分析				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	77954	87699	97443	107187	116932
债券还本付息额	32010	32010	32010	32010	32010
债券本息覆盖率	2.44	2.74	3.04	3.35	3.65

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。

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会石

景山分局名下。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北京市财政部门审核，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石景山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

本项目的主管部门为北京市规划和自然资源委员会石景山分局，北京市规划和自然资源委员会石景山分局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

石景山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。石景山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，石景山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。

