



2026 年北京市政府专项债券（一期）

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目

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



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	4
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	6
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	9
十一、项目建设运营模式	10
十二、项目投后管理	10
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
（一）符合国家政策导向	11
（二）高度契合地区规划	11
（三）能充分发挥当地资源禀赋	12
（四）推动低效企业拆迁，实现产业升级	12
二、项目经济效益	12
（一）盘活闲置土地，增加财政收入	12
（二）促进群众就业，增加群众收入	13
（三）弥补发展短板，带来长远效益	13
三、项目社会效益	13
（一）完善基础设施，推动高质量发展	13
（二）增进民生福祉，提高人民生活品质	13
四、项目事前绩效评估情况	14
第三章 项目投资估算与资金筹措	24

一、编制依据及原则	24
二、估算范围	24
三、估算说明	25
四、建设内容及投资估算	26
五、资金筹措	27
六、组合融资	27
第四章 项目收入分析	29
一、土地出让收入	29
(一) 土地出让单价	29
(二) 土地出让计划	32
(三) 土地出让收入预测	34
二、项目政府性基金补贴收入	34
三、项目收入合计	34
第五章 项目支出分析	35
一、上缴市级土地出让收入分享支出	35
二、专项资金计提支出	35
(一) 农业土地开发资金	36
(二) 国有土地收益基金	36
(三) 农田水利建设资金	36
(四) 教育资金	37
(五) 廉租住房保障资金	37
三、项目支出合计	38
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	40
四、项目收益融资平衡评价结果	41
第七章 项目风险控制	42
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	42
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	43
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	44

四、敏感性分析	44
第八章 还款保障情况	46
一、还款责任及保障	46
二、项目资产管理	47
三、项目还本付息资金对应的收入管理	47
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	49
一、信息披露计划	49
二、主管部门责任	49
第十章 其他需要说明的事项	50

第一章 项目概况

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目总投资 619484 万元，其中：计划申请专项债券总额 11000 万元，已发行 0 万元，2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），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。

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 $116^{\circ} 07' \sim 116^{\circ} 14'$ ，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。2023 年全区常住人口 56.4 万人。

二、项目名称

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目（简称“本项目”），本项目属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，本项目已纳入北京市土地储备计划，在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为：1101072025R000017。

三、项目单位

本项目专项债券申请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。项目单位已累计使用专项债券 20000 万元，支持项目 1 个，目前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）。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 0%。

表 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		
法定代表人	林木森	成立日期	2021-06-08
注册资本	10 万元	营业期限	2026-06-08
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		

本项目申报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，已被纳入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC110107，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。

根据 2007 年北京市国土资源局《关于授权北京燕金源置业有限公司进行石景山区苹果园交通枢纽商务区项目土地一级开发的批复》（京国土市〔2007〕536 号），明确北京燕金源置业有限公司为本项目实施主体。

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。北京市规划和自然资源委员会石景山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石景山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《关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：项目总占地面积：52.74 公顷，总建设用地面积：约 19.14 公顷，目前已完成供地面积 12.24 公顷，剩余地块面积 6.90 公顷，北区共涉及拆迁面积约 10.86 公顷，已完成拆迁面积 9.67 公顷，占总拆迁面积 89%，剩余待拆面积 1.18 公顷，分别为金顶山村 0.53 公顷，蓝天中学 0.57 公顷，京石园景 0.08 公顷。

相关主要指标如下表：

表 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（公顷）	立项总投资（万元）
苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目	京发改（2008）929 号	项目总占地面积：52.74 公顷，总建设用地面积：约 19.14 公顷，目前已完成供地面积 12.24 公顷，剩余地块面积 6.90 公顷，北区共涉及拆迁面积约 10.86 公顷，已完成拆迁面积 9.67 公顷，占总拆迁面积 89%，剩余待拆面积 1.18 公顷，分别为金顶山村 0.53 公顷，蓝天中学 0.57 公顷，京石园景 0.08 公顷。	52.74	619484
合计			52.74	619484

六、项目投资估算

根据《北京市石景山区人民政府关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目 1604-631-2、634 地块 R2 二类居住

用地、A334 基础教育用地土地开发补偿费有关情况的函》(石政函〔2022〕117 号)，本项目总投资 619484 万元，其中前期费用 2027 万元，占比 0.33%；征地补偿费 9357 万元，占比 1.51%；收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用 554753 万元，占比 89.55%；市政基础设施建设费用 191 万元，占比 0.03%；其他费用 2348 万元，占比 0.38%；财务费用 15113 万元，占比 2.44%；利润或管理费 24831 万元，占比 4.01%；审计费 569 万元，占比 0.09%；两税两费 10054 万元，占比 1.62%；委托入市交易服务费及地价评估费 241 万元，占比 0.04%；清算费用 0 万元，占比 0%。

表 3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	2027	0.33%
2	征地补偿费	9357	1.51%
3	收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用	554753	89.55%
4	市政基础设施建设费用	191	0.03%
5	其他费用	2348	0.38%
小计		568676	
6	财务费用	15113	2.44%
7	利润或管理费	24831	4.01%
8	审计费	569	0.09%
9	两税两费	10054	1.62%
10	委托入市交易服务费及地价评估费	241	0.04%
11	清算费用	0	0.00%

合计	619484	100.00%
----	--------	---------

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 344400 万元（其中已投入 187534 万元），财政预算资金占比 55.59%；单位自筹资金 264084 万元（均已全部投入使用），资金占比 42.63%，拟申请发行专项债券资金 11000 万元，截至目前已发行 0 万元，2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），债券期限 2 年，专项债券资金占比 1.78%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用及征拆迁补偿等。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石景山区苹果园地区，东至苹果园大街东侧商业用地东边界、杨庄大街规划道路中线，西至规划金顶西路规划道路中线，南至阜石路规划道路中线，北至苹果园北路东延、规划金顶东路道路中线、金顶北路规划道路中线。

八、建设工期及实施进度计划

本项目属于在建项目，项目建设期为 2009 年 5 月-2028 年 12 月。项目于 2009 年 5 月开工，本项目自 2009 年 6 月至 2028 年 11 月主要进行一级开发征地、拆迁、市政基础设施建设工程等工作，预计于 2028 年 12 月竣工验收。

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

2008 年 5 月 27 日取得北京市发展和改革委员会《关于关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2008〕929 号），经研究，同意北京燕金源置业有限公司对石景山区苹果园交通枢纽商务区实施土地一级开发。

2. 实施主体授权

2007 年 7 月 31 日取得北京市国土资源局《关于授权北京燕金源置业有限公司进行石景山区苹果园交通枢纽商务区项目土地一级开发的批复》（京国土市〔2007〕536 号），经研究，同意北京燕金源置业有限公司为石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发主体，组织开展土地一级开发工作。

3. 交通影响评价函

2008 年 1 月 22 日取得北京市交通委员会《关于石景山区苹果园商务区土地一级开发项目建设交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2008〕33 号），经相关部门评议，给出具体建设意见。

2021 年 4 月 29 日取得北京市交通委员会《关于石景山区苹果园商务区北区项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕552 号），该函明确指出本次项目为其中的部分地块。与一级开发阶段相比，项目用地布局发生变化，建设用地面积减少 0.08 公顷，地上建筑面积减少 0.41 万平方米。

4. 环评批复

2007 年 12 月 28 日取得北京市环境保护局《关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2007〕1287 号），经审查，就环境影响方面的相关报告给出具体批复。

5. 实施方案批复

2008 年 12 月 31 日取得北京市人民政府《关于石景山区二〇〇八年度批次城市建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2008〕203 号），经多部门研究决定，就本项目关于建设用地的相关实施方案给出具体批复意见。

6. 建设用地批准书

2009 年 5 月 13 日取得北京市国土资源局《建设用地批准书》（京国土[建]字〔2009〕78 号），批准用地单位名称为北京燕金源置业有限公司；建设项目名称为石景山区苹果

园交通枢纽商务区土地一级开发；批准用地机关及批准文号为京政地字〔2008〕203号。

本项目的立项批复、实施主体授权、交通影响评价函、环评批复、实施主体批复及建设用地批准书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，由北京燕金源置业有限公司依据项目开发进度向北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心提交资金申请，北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心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，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 2028 年，项目单位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，土地入市工作由行业主管部门负责，本项目没有运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。土地出让收入由北京市石景山区财政局收取，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

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

土地储备专项债券是专项债支持的重点领域，该领域专项债的发行曾一度占到当年专项债发行规模的 35%以上。但随着地方融资环境的根本性变化，为了引导资金流向实体经济，支持民生领域，土储专项债曾于 2019 年 9 月被叫停。但是由于近年专项债发行进度明显放缓，优质项目不足，而房地产供求关系又发生根本性变化的背景下，2024 年 10 月 12 日在国新办发布会中，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。本项目作为石景山区土地一级开发项目，符合国家部委关于加大财政政策逆周期调节力度、促进房地产市场平稳健康发展，推动经济高质量发展政策导向，将有力响应国家政策。

国家出台一系列政策作为支撑，允许专项债券用于土地储备，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。

（二）高度契合地区规划

为落实石景山区西部地区控制性详细规划，完善区域环境，本着区内统一平衡的原则，将石景山区可储备开发地块

分组团模式进行统一开发、统一成本核算，开发成本较低的地块弥补开发成本较高地块的成本，从而促进区域所有可储备地块顺利实施开发，以改善区域居住环境，提高居民生活质量，提升区域形象，促进区域经济社会自然环境和谐发展。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

石景山区地理位置优越，交通便利，拥有丰富的人才资源和科研实力。区域内有多所高等院校和科研机构，为拟招引的企业提供了技术和人才支持。通过本项目的实施为苹果园的建设提供用地要素保障，推动苹果园地区提高资源利用效率，推动区域经济的可持续发展。

（四）推动低效企业拆迁，实现产业升级

项目区域内有多家低端、低效农业设施大棚及企业现状建筑老旧、质量较差，基本处于荒废状态，周边的配套设施不足，现状道路狭窄，破损严重。实施后可加快低端产业的腾退，实现产业转型升级，促进区域协调发展。

二、项目经济效益

（一）盘活闲置土地，增加财政收入

通过本项目的征地拆迁、整体规划、可显著提升土地的内在价值。项目所在区域属于石景山区重点发展区域，占据城市重要位置，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。通过本项目可增加石景山区地方财政收入，提升政府公共支出

能力。保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。

（二）促进群众就业，增加群众收入

通过本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目预计新增多个就业岗位，增加群众收入。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

目前随着发展需求不断扩大，公共服务设施存在严重不足，亟需加快配套设施建设。本项目的实施有利于完善公共服务配套和基础设施，提供熟地入市，补足公共服务设施短板、整体提升区域整体空间环境品质。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

项目的实施将推进区域基础设施建设，提升城市综合服务能力。将加快区域城镇化进程步伐，同时建设改善了居民生活环境，交通更加便捷，对周边居民生活与出行提供高效便捷性。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目建设过程中能为本地居民和外来务工人员提供就业岗位和就业机会。本项目建成后实现土地入市，可用于

改善居民居住环境。对于增进区域民生福祉，提高生活品质发挥重要作用。

四、项目事前绩效评估情况

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。项目区域内有多家低端、低效企业及企业现状建筑老旧、质量较差，基本处于荒废状态，周边的配套设施不足，现状道路狭窄，破损严重。实施后可加快低端产业的腾退，实现产业转型升级，促进区域协调发展。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

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 619484 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 19621 万元，资金覆盖倍数为 1.72，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、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目属于土地储备项目，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、实施主体授权、交评批复、环评批复、实施方案批复及建设用地批准书等已取得上级主管部门批复。其他相关手续如征地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 619484 万元，项目资金筹措方式为单位自筹资金、财政预算资金及政府专项债券。拟安排单位自筹资金 264084 万元（均已全部投入使用），单位自筹资金占比 42.63%；拟安排财政预算资金 344400 万元（其中已投入 187534 万元），财政预算资金占比 55.59%；拟申请专

项债券资金 11000 万元，占比 1.78%，三者合计 619484 万元。
三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

截至目前，本项目已投入配套资金 451618 万元，其中已投入单位自筹资金 264084 万元，已投入财政预算资金 187534 万元。北京市石景山区财政状况良好，能有效保障本项目剩余资本金的投入。

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

2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），债券期限 2 年，预计 2026 年发行。目前，北京市石景山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 25000 万元。

因此，项目收入预测具有合理性，但收入实现受较多因素影响，收入实现存在不稳定性。故本项目收入预测指标扣 2 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 5379 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 19621 万元，专项债券本息为 11440 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.72 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债券申请相关政策要求。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，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。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。

石景山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

苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金和单位自筹资金，偿债资金的归还主要依靠苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目的土地出让收入偿还来解决，若项目专项收入及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：要求项目单位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14项，其中定量指标为11项，占三级指标比为78.57%。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

建议项目单位结合评估结果，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。

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》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
2. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
3. 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）；
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；
5. 《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知》（京国土房管出〔2002〕716 号）；
6. 《苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目实施方案》。

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，其中包括前期费用、征地补偿费、收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用、市政基础设施

施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、审计费、两税两费、委托入市交易服务费及地价评估费和清算费用等。

三、估算说明

1. 前期费用

前期费用包括项目建议书（代可研）编制费、一级开发实施方案编制费、用地普测及拨地定桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费、地质灾害评估费、编制交通影响评价费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、征占林地可行性报告编制费、耕作层表土剥离方案编制费用以及场地评价费。前期费用合计 2027 万元。

2. 征地补偿费

征地费用包括征收片区综合地价费用、转非安置费、征地相关税费等，合计 9357 万元。

3. 收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用

收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用包括宅基地腾退补偿费、集体非宅腾退补偿费、国有非宅征收补偿费、其他拆迁费用、拆迁相关费用以及其他费用，共计 554753 万元。

4. 市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用包括道路工程、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、燃气工程、热力工程、供电工程和工程建设管理费等，共计 191 万元。

5. 其他费用

其他费用包括围挡费用、看护费、防尘网铺设费用、除草、防火、耕作层表土剥离费、环保税、土壤污染修复费用以及国有农用地补偿，共计 2348 万元。

四、建设内容及投资估算

根据《关于石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容：项目总占地面积：52.74 公顷，总建设用地面积：约 19.14 公顷，目前已完成供地面积 12.24 公顷，剩余地块面积 6.90 公顷，北区共涉及拆迁面积约 10.86 公顷，已完成拆迁面积 9.67 公顷，占总拆迁面积 89%，剩余待拆面积 1.18 公顷，分别为金顶山村 0.53 公顷，蓝天中学 0.57 公顷，京石园景 0.08 公顷。

本项目总投资 619484 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 4 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额	占比
1	前期费用	2027	0.33%
2	征地补偿费	9357	1.51%
3	收购补偿费、房屋拆迁补偿及相关费用	554753	89.55%
4	市政基础设施建设费用	191	0.03%
5	其他费用	2348	0.38%
6	财务费用	15113	2.44%
7	利润或管理费	24831	4.01%
8	审计费	569	0.09%
9	两税两费	10054	1.62%
10	委托入市交易服务费及地价评估费	241	0.04%
11	清算费用	0	0.00%
总投资		619484	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 619484 万元，其中拟安排单位自筹资金 264084 万元（均已全部投入使用），单位自筹资金占比 42.63%，拟安排财政预算资金 344400 万元（其中已投入 187534 万元），财政预算资金占比 55.59%；拟申请发行专项债券资金 11000 万元，其中 2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），专项债券资金占比 1.78%。

分年度筹措计划如下：

表 5 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	2028 年	合计	各类型占比
单位自筹资金	264084					264084	42.63%

财政预算资金	187534		1721	77573	77572	344400	55.59%
专项债券			11000			11000	1.78%
合计	451618	0	12721	77573	77572	619484	100.00%
分年度占比	72.90%	0.00%	2.05%	12.52%	12.52%	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、财政预算资金和单位自筹资金。

第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 25000 万元，包含土地出让收入 25000 万元。

表 6 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	25000
合计		25000

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 2026 年上市交易，具体测算过程如下：

（一）土地出让单价

1、市场比较法

综合考虑北京市石景山区近八年的居住用地出让价，选取 10 个成交地块样本，以 10 个样本的加权平均单价 35661.39 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 33000 元/m²预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途	交易编号
1	北京市石景山区玉泉西一路 x-18160 地块 R2 二类居住用地	石景山	43409	挂牌	123500	28450.32	2017/4/2	居住用地	京土整储挂(石)(2017) 021 号

							4		
2	北京市石景山区东下庄 1605-630 地块 R2 二类居住用地	石景山	71267	挂牌	206500	28975.54	2017 /9/1 3	居住 用地	京土整储挂(石) (2017) 063 号
3	北京市石景山区阜石路 1603-616 地块 R2 二类居住用地	石景山	43844.08	挂牌	98500	22465.98	2019 /1/2 4	居住 用地	京土整储招(石) (2018) 056 号
4	北京市石景山区古城南街东侧 (首钢园区东南区) 1612-757 地块 R2 二类居住用地	石景山	65248	挂牌	340000	52108.88	2020 /1/3	居住 用地	京土整储挂(石) (2019) 042 号
5	北京市石景山区古城南街东侧 (首钢园区东南区) 1612-759 地块 R2 二类居住用地	石景山	75025	挂牌	365000	48650.45	2020 /1/3	居住 用地	京土整储挂(石) (2019) 043 号
6	北京市石景山区北辛安棚户区 改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	石景山	38307.82	挂牌	179000	46726.75	2021 /1/1 4	居住 用地	京土整储挂(石) (2020) 044 号
7	北京市石景山区首钢园区东南 区土地一级开发项目 1612-824 地块 R2 二类居住用地	石景山	45896	挂牌	228200	49721.11	2022 /2/1 7	居住 用地	京土储挂(石) (2022) 005 号
8	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	99550	挂牌	227000	22802.61	2022 /9/2 2	居住 用地	京土储挂(石) (2022) 051 号
9	北京市石景山区老古城综合改 造土地一级开发项目 1608-626 地块 R2 二类居住用地	石景山	70795	挂牌	284000	40115.83	2022 /11/ 29	居住 用地	京土储挂(石) (2022) 067 号
10	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	205364	挂牌	575000	27999.07	2024 /5/2 2	居住 用地	京土储挂(石) (2024) 013 号

合计		644029.9		2296700	35661.39			
----	--	----------	--	---------	----------	--	--	--

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 33000 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：

项目	金额
销售单价	33000 元/m ²
建造成本	3000 元/m ²
专业人士费	240 元/m ²
不可预见费	259.2 元/m ²
投资利息	31067.77 元/m ²
投资利润	123896.8 元/m ²
销售税费	2640 元/m ²
开发余值	1.31 万元/m ²

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 1.31 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 1.31 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 3.30 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 1.31 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 60%权重，剩余法取 40%权重；土地出让单价测算表如下所示：

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	60%	1.98 万元/m ²
2	剩余法	40%	0.52 万元/m ²
加权平均土地出让单价			2.50 万元/m ²

经初步测算，本项目计划出让的居住用地单价为 2.50 万元/平方米，出于谨慎性原则考虑，本项目计划出让的居住用地单价暂按 2.50 万元/平方米进行测算。

(二) 土地出让计划

根据项目单位提供的土地储备整理材料，本项目拟于 2026 年供应 631-1 地块，地块性质为 R2 二类居住用地，地块面积 0.38 公顷，建筑规模 1.00 万平方米。

表 7 项目土地出让计划表

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	预计出让单价（万元/平方米）
631-1	R2	二类居住用地	0.38	1.00	2026 年	2.5
合计			0.38	1.00		

（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，预测的土地出让收入如下：

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=1.00 万平方米×2.50 万元/平方米=25000 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 25000 万元，预计实现出让收入 25000 万元。综上，本项目土地出让收入共计 25000 万元。

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 8 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入	合计
	2026 年	
土地出让收入	25000	25000
合计	25000	25000

第五章 项目支出分析

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，已考虑支出共计 5379 万元。其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 4000 万元；专项资金计提支出预计为 1379 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 16%。本项目按照 16% 上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 4000 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例
 $=25000*16\%=4000$ 万元。

二、专项资金计提支出

本项目预计 2026 年开始实现土地入市，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，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 129 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 5%，总金额为 1250 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 0 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 0 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 0 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 1379 万元。具体如下表所示：

表 9 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	129
2	国有土地收益基金	1250
3	农田水利建设资金	0
4	教育资金	0
5	廉租住房保障资金	0
合计		1379

三、项目支出合计

综上，本项目支出共计 5379 万元。

表 10 项目支出预测表

单位：万元

类别	分年支出	
	2026 年	合计
1. 上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入*16%）	4000	4000
2. 专项资金计提支出	1379	1379
合计	5379	5379

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 25000 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 4000 万元，扣除专项资金计提支出 1379 万元，可用于还本付息的资金为 19621 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 11 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益	合计
	2026 年	
一、项目收入	25000	25000
1. 土地出让收入	25000	25000
二、运营支出	5379	5379
1. 上交市级土地出让收入分享支出	4000	4000
2. 专项资金计提支出	1379	1379
三、收益	19621	19621

二、项目融资本息

本项目拟申请专项债券资金 11000 万元，截至目前已发行 0 万元，2026 年计划发行 11000 万元（其中本批次发行 11000 万元），债券期限 2 年，假设融资利率 2.00%（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 2%）。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 11440 万元（含本金 11000 万元，利息 440 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 12 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	11000	0	11000	2.00%	0	0
2	2027 年	11000	0	0	11000	2.00%	220	220
3	2028 年	11000	0	11000	0	2.00%	220	11220
合计			11000	11000			440	11440

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 13 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	19621	0	0	0	是
2027 年	0	0	220	220	
2028 年	0	11000	220	11220	
合计	19621	11000	440	11440	
本息覆盖倍数		1.72			

本项目收入合计 25000 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 4000 万元，扣除专项资金计提支出 1379 万元，预期可偿债资金为 19621 万元，拟偿还债券本息合计 11440 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 1.72 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，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.72 倍，项目相关预期收益均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。财政部门会同主管部门、项目单位、实施单位应制定应急处置预案，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。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

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 14 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	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	17659	18640	19621	20602	21583
债券还本付息额	11440	11440	11440	11440	11440
债券本息覆盖率	1.54	1.63	1.72	1.80	1.89

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

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。

