

# 2026 年北京市政府专项债券（二期）

## 顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地 一级开发项目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京顺义天龙城乡建设开发有限公司

北京顺义新城发展有限公司

申报单位（全称）：北京市顺义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顺义分局

北京市顺义区财政局

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 .....	4
五、项目建设内容 .....	5
六、项目投资估算 .....	6
七、项目地点 .....	7
八、建设工期及实施进度计划 .....	7
九、项目审批情况 .....	7
十、债券资金使用合规性 .....	8
十一、项目建设运营模式 .....	9
十二、项目投后管理 .....	9
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	11
一、项目实施的必要性 .....	11
二、项目经济效益 .....	13
三、项目社会效益 .....	14
四、项目事前绩效评估情况 .....	14
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	21

一、编制依据及原则 .....	21
二、估算范围 .....	24
三、估算说明 .....	24
四、建设内容及投资估算 .....	25
五、资金筹措 .....	30
六、组合融资 .....	30
第四章 项目收入分析 .....	32
一、项目经营性收入 .....	32
第五章 项目成本分析 .....	38
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	39
一、项目收益分析 .....	42
二、项目融资本息 .....	42
三、项目收益与融资平衡分析 .....	43
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	44
第七章 项目风险控制 .....	45
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	45
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	46
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	47
四、敏感性分析 .....	47
第八章 还款保障情况 .....	49

一、还款责任及保障 .....	49
二、项目资产管理 .....	50
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	50
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....	52
第十章 其他需要说明的事项 .....	54



## 第一章 项目概况

顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目，包括一期、二期和三期，合计总投资 261,975 万元，申请专项债券总额 209,500 万元，其中 2025 年已经发行专项债 137,000 万元；2026 年本次申请 36,100 万元，债券期限为 3 年；后续 2027 年申请专项债 36,400 万元，债券期限为 3 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

2024 年顺义区实现地区生产总值 2,388.3 亿元。2024 年末顺义区常住人口 132.6 万人，户籍人口 68.1 万人。顺义区位于北京市东北郊，北邻怀柔区、密云区；东界平谷区，南与通州区、河北省三河市接壤，西南、西与朝阳区、昌平区隔温榆河为界。东西长 45 千米，南北宽 30 千米，总面积 1,021 平方千米。

### 二、项目名称

顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目（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”。本项目已纳入土地储备计划，全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为 1101132024R000037、1101132024R000043、1101132024R000058。

三、项目单位

(一) 项目单位

本项目专项债券申请项目单位为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。项目单位已累计使用土地储备专项债券 157,000 万元，支持项目 2 个，截至 2025 年 12 月底，累计支出专项债券 157,000 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 137,000 万元，截至 2025 年 12 月底累计支出 137,000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心基本信息

单位名称	北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	李明君	登记状态	正常
开办资金	1,000 万元	有效期限	2023 年 03 月 22 日至 2028 年 03 月 22 日
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	1211000079210056X1		
注册地址	北京市顺义区复兴西街 9 号院		
宗旨和业务范围	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顺义分局		

北京市顺义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，并已纳入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC110113，符合项目专项债券的主体要求。

(二) 实施单位

根据《2024 年第九期顺义区土地储备开发工作联席会议纪要》，本项目实施单位为北京顺义大龙城乡建设开发有限公司、北京顺义新城发展有限公司。

表 1-2 北京顺义大龙城乡建设开发有限公司基本信息

单位名称	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司		
法定代表人	张云鹏	登记状态	正常
注册资本	10000 万元	营业期限	2020-12-24 至无固定期限
统一社会信用代码	911101131024923257		
注册地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号		
宗旨和业务范围	城市园林绿化施工；房地产开发，商品房销售；承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理；投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
控股情况	北京大龙控股有限公司 100%控股北京顺义大龙城乡建设开发有限公司，北京市顺义区国有资本经营管理有限公司 100%控股北京大龙控股有限公司		

实施单位为北京顺义大龙城乡建设开发有限公司是依



法设立并有效存续的企业，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。

**表 1-3 北京顺义新城发展有限公司基本信息**

单位名称	北京顺义新城发展有限公司		
法定代表人	杜井龙	登记状态	正常
注册资本	13500 万元	营业期限	2007-07-02 至 2027-07-01
统一社会信用代码	91110113664649080F		
注册地址	北京市顺义区马坡镇顺安路 88 号		
宗旨和业务范围	土地开发、房地产开发；投资管理；物业管理；园林绿化服务；专业承包；信息咨询（不含中介服务）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
控股情况	由北京市顺义区国有资本经营管理有限公司 100%控股		

实施单位为北京顺义新城发展有限公司是依法设立并有效存续的企业，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顺义分局。北京市规划和自然资源委员会顺义分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位建设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。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顺义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下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕161号）规划建设规模及内容：建筑控制规模为329,100平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、商业、教育及公用设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发《关于审批顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕169号）规划建设规模及内容：建筑控制规模约为158,200平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目三期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕200号）规划建设规模及内容：建筑控制规模约为173,000平方米（不含地下面积），建设内容为商业设施配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

详见下表：

**表 1-4 项目主要建设技术指标一览表**

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期	(京发改 (审) (2025) 161 号)	建设内容为住宅、商业、教育及公用设施等,具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模为 329,100 平方米(不含地下面积)	164,845 万元
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期	(京发改 (审) (2025) 169 号)	建设内容为住宅及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约为 158,200 平方米(不含地下面积)	44,649 万元
顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目三期	(京发改 (审) (2025) 200 号)	建设内容为商业设施配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约为 173,000 平方米(不含地下面积)	52,481 万元
-	-	合计	-	261,975 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 261,975 万元,其中:工程费用 24,667 万元,占比 9.42%;工程建设其他费用 212,749 万元,占比 81.21%;预备费用 15,764 万元,占比 6.01%;建设期利息 8,795 万元,占比 3.36%;铺底流动资金 0 万元,占比 0%。

**表 1-7 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	铺底流动资金	合计
投资估算金额	24,667	212,749	15,764	8,795	0	261,975



占比	9.42%	81.21%	6.01%	3.36%	0.00%	100.00%
----	-------	--------	-------	-------	-------	---------

从资金来源看，本项目计划使用财政资金 52,475 万元，占比 20%；专项债券资金 209,500 万元，占比 80%。资金合计 261,975 万元。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

本项目由一期、二期和三期组成，其中：一期项目位于后沙峪镇北部，四至：东至裕翔路（天北路），西至龙道河，南至规划双裕街和安兴街，北至安富街。二期项目位于后沙峪组团 SY00-1801 街区西北部，东至天北路，南至安富街，西至裕乐路，北至友谊南街。三期位于后沙峪镇北部，四至：东至裕翔路（天北路），西至龙道河，南至罗马湖，北至安兴街、双裕街。

## 八、建设工期及实施进度计划

本项目 2024 年开始前期工作，2025 年正式开始实施，属于在建工程项目，计划于 2027 年完成。项目采用整体滚动开发方式分期实施，预计整体开发周期为 2 年，其中一期二期用地预计 2026 年达到供地条件、三期用地预计于 2027 年达到供地条件。

## 九、项目审批情况

**1. 立项审批。**2025 年 3 月 10 日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一

级开发项目一期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕161号），总投资164,845万元，原则上同意该项目的实施。2025年3月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕169号），总投资44,649万元，原则上同意该项目的实施。2025年4月1日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目三期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕200号），总投资52,481万元，原则上同意该项目的实施。

以上三个立项批复总投资合计261,975万元。

**2. 用地审批。**本项目不涉及。

**3. 规划审批。**本项目不涉及。

**4. 环评备案。**本项目不涉及。

**5. 施工许可。**本项目不涉及。

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，由北京顺义大龙城乡建设开发有限公司、北京顺义新城发展有限公司按照建设进度，向项目单位提

出申请，项目单位审核通过后报主管部门，由主管部门向财政部门提出资金拨付申请，财政部门经审核后拨付资金。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。对于本项目主要用于支付拆迁补偿费、前期费用及工程费用。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

本项目建设期从 2025 至 2027 年，北京顺义大龙城乡建设开发有限公司和北京顺义新城发展有限公司负责本项目的具体实施工作。本项目没有运营期。

## 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顺义区，用于专项债券还本付息。

**债务本息偿还。**顺义区财政局收取本项目土地出让收入后，由顺义区财政局组织将到期应还债券本息及服务费

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，资产权益登记在北京市规划和自然资源委员会顺义分局名下。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

2023 年顺义区实现地区生产总值 2,203.6 亿元。2023 年末顺义区常住人口 132.7 万人，户籍人口 67.5 万人。顺义区位于北京市东北郊，北邻怀柔区、密云区；东界平谷区，南与通州区、河北省三河市接壤，西南、西与朝阳区、昌平区隔温榆河为界。东西长 45 千米，南北宽 30 千米，总面积 1,021 平方千米。本项目采用整体滚动开发方式分期实施，分为一期和三期实施，主要涉及项目前期、征地、拆迁、市政建设方案及上市交易等工作流程。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）统筹温榆河公园腾退成本，推进公园建设

项目西侧临近温榆河公园，该公园地处朝阳、顺义、昌平三区交界，城市副中心上游，是重要防洪通道和生态走廊。为加快推进温榆河公园的建设，根据《中共北京市委专题会议纪要》（十二届〔2021〕47 号、十三届〔2022〕12 号），明确了按照“大平衡”原则，顺义区编制了《顺义后沙峪西部温榆河畔规划实施单元土地资源整理实施方案》，方案明确通过开发类项目统筹温榆河公园腾退成本。马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目作为规划实施单元内土地一级开发项目之一，在实现自己资金平衡的同时，其余收益可有效推进温榆河公园建设。

## **（二）促进后沙峪地区规划实施，改善区域环境**

项目所在的后沙峪组团是发展临空经济、新兴金融、总部经济的重要区域，定位为创新要素集聚的临空生态水岸国际化示范区。规划中提出要推进低碳化生态社区建设，打造蓝绿交织的高品质公共空间，营造尺度宜人的国际化城市氛围；打造罗马湖生态核心，构筑高品质的绿色空间。本项目南侧紧邻罗马湖，是罗马湖生态核心区的重要组成部分，作为区域重要的居住功能组团，也是实践生态社区、国际化城市的样板地区，项目的建设可有效促进规划实施，打造罗马湖周边高品质的城市空间。

## **（三）推动低效企业和村庄拆迁，解决民生问题**

项目区域内有多家低端、低效企业，现状建筑老旧、质量较差，部分处于荒废状态；项目范围内涉及 14 宗村民宅基地，现状建筑质量参差不齐，由于远离主村，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，并彻底改善村庄外围村民的居住环境，提高村民生活品质，促进区域协调发展。

## **（四）推动低效农业设施和企业拆迁，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）提供公共产品，改善公共服务**

随着本项目土地一级开发的实施及区域项目的开发建设及配套设施与绿化建设，周边居住氛围有望日益提升，配套设施也将得到很大完善，区域总体生活环境及经济水平将会得到进一步提升。

顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目可实现资金平衡。可为后续发展提供充足资金。加快推进区域产业升级，形成重点发展临空经济、商务会展、新型金融、总部经济的综合城区，可有效推动后沙峪片区产业协同发展，优化提升区域整体产业结构，间接带动第三产业发展，同时带动区域土地资源价值提升。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入**

本项目在提供道路建设、绿化等市政基础设施建设过程中和项目运营维护中，增加当地居民就业岗位，增加群众收入。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益**

目前随着发展区域面积不断扩大，公共服务设施存在严重不足，亟须加快配套设施建设。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**

#### **（一）项目整体情况评估**

##### **1. 项目实施的必要性、公益性和收益性**

《顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）2021 年—2035 年）》中提出，街区的总体功能定位创新要素集聚的临空生态水岸国际化示范区。立足产业发展与生态本底的特色优势，推动形成特色突出、城乡一体、生态与生产生活

相互融合的空间结构，建设环境优美、产城融合、宜居宜业的国际化城市组团。

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。本项目的实施能够为产业发展提供土地要素保障，解决产业发展瓶颈问题。

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 261,975 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净收益为 269,775 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

## 2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

### （1）项目建设投资合规性

本项目属于土地储备领域，属于 2026 年，国家发展改革委、财政部支持的专项债券领域。且作为新建工程，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

本项目的授权请示、实施方案的审批、实施单位的确定、均已取得上级主管部门的批复。其他相关手续等正在

积极推进办理中。

本项目具备一定成熟度。但是项目基本建设程序尚未全部完成，成熟度需要进一步完善。

### 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 261,975 万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券，两种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

#### (2) 资本金到位可行性

本项目单位计划投资财政资金 52,475 万元，其中 2025 年及以前到位财政资金 141 万元，2026 年计划到位 1,987 万元，2027 年计划到位 50,347 万元。目前北京市顺义区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，项目资金到位具有一定可行性。

#### (3) 专项债券资金到位可行性

2025 年本项目已发行专项债券 137,000 万元，2026 年本项目申请专项债券 36,100 万元，本批次预计 2026 年上半年发行。目前，北京市顺义区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。项目地块计划于2026年、2027年陆续完成出让。本项目收入1,111,600万元，主要是土地出让收入1,111,600万元，扣除政府留存收益、相关基金计提和区财政统筹使用土地出让收入，可用于偿还债券本金及利息的金额为269,775万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍，能够实现资金平衡。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。

#### 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。债券存续期内项目预期净收益269,775万元，专项债券本息为219,661万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为1.23倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理。

#### 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来自市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理。项目建设内容与绩效目标相匹配，但本项目建设的组织结构比较简单，需要进一步细化。



偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素。可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。

## 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，存在不够准确的情况。

## （二）本年度债券需求评估

### 1. 项目投融资计划落实情况

本项目为在建项目，2025 年本项目投入 137,141 万元，其中财政预算资金 141 万元，专项债券资金 137,000 万元，债券资金均按计划支出，资金使用管理规范。2026 年计划投入资金 38,087 万元，其中财政资金 1,987 万元，专项债券资金 36,100 万元，本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高，项目各类资金将按计划支出，资金使用管理规范。

### 2. 项目建设运营执行情况

本项目上年度建设任务基本完成，本年度预计建设内



容及规模仍需进一步细化，积极推进建设条件落实情况。

### 3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2025 年度，各工程项目将按照成本管理办法认真执行，预计成本控制情况良好。由于北京市土地出让市场实际供地情况与供地计划存在较大差异，土地出让收益存在不确定性。

### 4. 专项债券投后管理情况

本项目将按计划时间、积极实现预期收益，并已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

### 5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求依据 2026 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定，详情见《专项债券资金月度支出计划》。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

### 6. 上年度绩效评价落实情况

本项目不涉及，按照得满分处理。

### 7. 本年度绩效目标合理性

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

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。

综上分析，经充分论证评估，顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目，项目整体情况评估得 94 分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。本年度债券需求评估得 95 分，项目投融资计划落实情况良好，项目建设运营执行情况良好，项目成本控制与收益实现情况合理可行，专项债券投后管理情况合理可行，申报本年度专项债券资金需求合理，上年度绩效评价落实情况较好，本年度绩效目标合理。该项目“整体情况评估”得分为 94 分，“本年度债券需求评估”得分为 95 分，建议对该项目申请专项债资金“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》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过、根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布、2021年7月2日国务院令第743号第三次修订）

3. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）

4. 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）

5. 《北京市国土资源局关于下放区县土地储备机构为主体土地一级开发项目授权批复有关工作的通知》（京国土市〔2011〕82号）

6. 《关于改进土地储备项目和土地公开交易项目相关工作的意见》（京审改办函〔2014〕4号）

7. 《北京市国土资源局关于进一步深化土地储备开发政府信息公开工作的通知》（京国土储〔2015〕268号）
8. 《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）
9. 《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）
10. 《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）
11. 《北京市人民政府关于重新公布《北京市征收农用地地区片综合地价标准》的通知》（京政发〔2024〕15号）
12. 《关于农用地转用和土地征收管理有关问题的函》（京规自函〔2020〕332号）
13. 《关于加强北京市供地验收有关工作的函》（京土整储验函〔2020〕36号）
14. 《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）
15. 《财政部、自然资源部关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知》（财预〔2019〕89号）

16. 《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

17. 《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）

18. 《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（京政办发〔2015〕11号）

19. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）

20. 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市耕地开垦费征收管理办法》的通知（京政办发〔2023〕3号）

21. 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）

22. 《顺义区后沙峪西部温榆河畔规划实施单元土地资源整理实施方案》

23. 《北京市规划和自然资源委员会关于做好顺义区后沙峪西部温榆河畔规划实施单元土地资源整理项目有关工作的函》（京规自函〔2024〕717号）

24. 《顺义区土地储备开发工作联席会会议纪要》



(2024年第九期)

25. 《顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期及三期规划综合实施方案》阶段成果

26. 项目其他资料

## 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、铺底流动资金等。

## 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. 工程建设其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，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) 建设项目的期工作咨询费：参考原国家计委计价



格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取。

5. 预备费指的是征地和征收（拆迁）的不可预见费。

6. 建设期利息：本项目为财政资金保障，不计算财务费用。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 261,975 万元，其中：工程费用 24,667 万元，占比 9.42%；工程建设其他费用 212,749 万元，占比 81.21%；预备费用 15,764 万元，占比 6.01%；建设期利息 8,795 万元，占比 3.36%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

**表 3-1 项目投资估算明细表**

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装工 程费	设备 购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价
一	工程费用	-	-	-	-	-	是	-	-	-
(一)	市政基础设施建设费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	道路及随路 管线工程费	23,808	-	-	-	23,808	-	延米	6802	3.5 万 元/延米
2	场地平整费	859	-	-	-	859	-	-	-	-
工程费用小计		24,667	-	-	-	24,667	-	-	-	-
二	其他费用	-	-	-	-	-	是	-	-	-
1	前期费用	-	-	-	6,761	6,761	-	-	-	-
1.1	实施方案编 制费	-	-	-	147	147	-	-	-	-
1.2	项目建议书 (代可研) 编制费	-	-	-	245	245	-	-	-	-

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装工 程费	设备 购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价
1.3	用地普测及 拨地钉桩费	-	-	-	218	218	-	-	-	-
1.4	权属审查及 勘测定界费	-	-	-	218	218	-	-	-	-
1.5	验收测绘费	-	-	-	219	219	-	-	-	-
1.6	地质灾害评 估费	-	-	-	24	24	-	-	-	-
1.7	交通影响报 告编制费	-	-	-	102	102	-	-	-	-
1.8	噪声污染评 估费	-	-	-	218	218	-	-	-	-
1.9	考古勘探及 发掘费	-	-	-	4,079	4,079	-	-	-	-
1.9.1	考古勘探费	-	-	-	873	873	-	-	-	-
1.9.2	考古发掘费	-	-	-	1,093	1,093	-	-	-	-
1.9.3	考古土方清 运费	-	-	-	2,113	2,113	-	-	-	-
1.10	涉水事项论 证费	-	-	-	490	490	-	-	-	-
1.11	占用林地可 研编制费	-	-	-	193	193	-	-	-	-
1.12	规划综合实 施方案编制 费	-	-	-	314	314	-	-	-	-
1.13	电磁检测费	-	-	-	109	109	-	-	-	-
1.14	土地污染调 查费	-	-	-	185	185	-	-	-	-
2	征地补偿费	-	-	-	98,596	98,596	-	-	-	-
2.1	区片综合地 价	-	-	-	45,797	45,797	-	亩	1,635 .85	28 万元 /亩
2.2	人员转非安 置费（社会 保障费用）	-	-	-	32,763	32,763	-	-	-	-
2.2.1	马头庄村分 摊成本	-	-	-	18,464	18,464	-	-	-	-
2.2.2	罗各庄村劳 动力	-	-	-	4,494	4,494	-	-	-	-

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装工 程费	设备 购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价
2.2.3	罗各庄村超 转人员	-	-	-	9,805	9,805	-	-	-	-
2.3	青苗和其他 地上附着物	-	-	-	4,566	4,566	-	亩	1,304 .35	3.5 万 元/亩
2.4	征地税费	-	-	-	15,297	15,297	-	-	-	-
2.4.1	耕地开垦费	-	-	-	2,834	2,834	-	-	-	-
2.4.2	耕地占用税	-	-	-	2,974	2,974	-	公顷	70.80 87	42 元/ 平方米
2.4.3	森林植被恢 复费	-	-	-	9,488	9,488	-	公顷	52.71	180 元/ 平方米
2.5	其他	-	-	-	173	173	-	-	-	-
2.5.1	社会稳定性 风险评估报 告编制费	-	-	-	173	173	-	-	-	-
3	拆迁补偿费	-	-	-	101,692	101,692	-	-	-	-
3.1	宅基地拆迁 补偿费用	-	-	-	12,822	12,822	-	-	-	-
3.1.1	区位补偿费	-	-	-	6,363	6,363	-	-	-	-
3.1.2	房屋重置成 新价及附属 物补偿	-	-	-	1,890	1,890	-	-	-	-
3.1.3	停产停业损 失补偿	-	-	-	189	189	-	-	-	-
3.1.4	搬家补偿	-	-	-	7	7	-	-	-	-
3.1.5	设备迁移补 偿	-	-	-	9	9	-	-	-	-
3.1.6	临时安置补 偿	-	-	-	42	42	-	-	-	-
3.1.7	住房差额补 偿	-	-	-	0	0	-	-	-	-
3.1.8	综合补助 1	-	-	-	1,273	1,273	-	-	-	-
3.1.9	综合补助 2	-	-	-	256	256	-	-	-	-
3.1.1	提前搬家奖	-	-	-	1,806	1,806	-	-	-	-
3.1.11	工程配合奖	-	-	-	420	420	-	-	-	-
3.1.12	空地奖	-	-	-	147	147	-	-	-	-
3.1.13	遏制违建奖	-	-	-	420	420	-	-	-	-

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装工 程费	设备 购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价
3.2	集体非住宅 拆迁补偿补 助费	-	-	-	56,949	56,949	-	-	-	-
3.2.1	房屋重置成 新价及装修 附属物补偿	-	-	-	28,187	28,187	-	平方 米	93958 .64	3000 元/ 平方米
3.2.2	搬迁补助费	-	-	-	470	470	-	平方 米	93958 .64	50 元/ 平方米
3.2.3	停产停业损 失的补偿与 补助	-	-	-	11,473	11,473	-	平方 米	93958 .64	1500 元/ 平方米
3.2.4	集体土地使 用权补助费	-	-	-	5,147	5,147	-	平方 米	17,15 60.5	300 元/ 平方米
3.2.5	集体建设用 地房屋所有 权补助费	-	-	-	1,695	1,695	-	平方 米	56,52 6.64	300 元/ 平方米
3.2.6	无法恢复使 用设备补偿	-	-	-	5,500	5,500	-	-	-	-
3.2.7	移机补偿费	-	-	-	89	89	-	个	131	6755 元/ 平方米
3.2.8	集体土地坟 墓迁移补助 费	-	-	-	480	480	-	-	-	-
3.2.9	空地补助	-	-	-	540	540	-	平方 米	119,7 45.86	45 元/ 平方米
3.2.1	提前搬迁奖	-	-	-	3,368	3,368	-	万元	33,68 7	10%
3.3	外购安置房 损益	-	-	-	9,275	9,275	-	-	-	-
3.4	拆迁相关费 用	-	-	-	18,586	18,586	-	-	-	-
3.4.1	房屋拆迁服 务费	-	-	-	743	743	-	万元	74,33 6	1%
3.4.2	房屋拆迁评 估费	-	-	-	465	465	-	万元	46,50 6	1%
3.4.3	拆除清运费	-	-	-	1,813	1,813	-	平方 米	10,02 57.64	180 元/ 平方米

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指标		
		建筑工 程费	安装工 程费	设备 购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价
3.4.4	树木伐移费	-	-	-	15,565	15,565	-	平方 米	778,2 46	200 元/ 平方米
3.5	市政、公共 设施拆迁移 改费	-	-	-	4,060	4,060	-	-	-	-
4	市政基础设 施建设费和 其他费用	-	-	-	2,389	2,389	-	-	-	-
5	其他费用	-	-	-	3,311	3,311	-	-	-	-
5.1	环境保护税	-	-	-	539	539	-	-	-	-
5.2	围墙围挡建 设费	-	-	-	944	944	-	平方 米	34,98 2	270 元/ 延米
5.3	防尘网铺设 费	-	-	-	257	257	-	公顷	109.0 187	0.85 元 /平方米 /年
5.4	场地看护费	-	-	-	906	906	-	人	624	4500 元 /人
5.5	防火除草费	-	-	-	364	364	-	公顷	109.0 187	1.20 元 /平方米
5.6	土壤剥离费	-	-	-	209	209	-	-	-	-
5.7	律师费	-	-	-	78	78	-	-	-	-
5.8	印花税	-	-	-	14	14	-	-	-	-
其他费用小计		-	-	-	212,749	212,749	-	-	-	-
三	基本预备费 用	-	-	-	15,764	15,764	-	-	-	-
1	征地不可预 见费	-	-	-	4,722	4,722	-	万元	94,43 9	5%
2	拆迁不可预 见费	-	-	-	10,169	10,169	-	万元	101,6 91	10%
3	市政基础设 施建设费预 备费	-	-	-	873	873	-	-	-	-
四	工程建设投 资	-	-	-	253,180	253,180	-	-	-	-
五	建设期利息	-	-	-	8,795	8,795	-	-	-	-
六	铺底流动资	-	-	-	0	0	-	-	-	-



序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价
	金									
项目总投资合计		-	-	-	-	261,975	-	-	-	-

## 五、资金筹措

本项目预计总投资261,975万元，项目资金筹措方式为财政资金及专项债券资金。其中计划使用财政资金52,475万元，占比20%；专项债券资金209,500万元，占比80%。资金合计261,975万元。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	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政资金	141	1,987	50,347	52,475	20.00%
专项债券	137,000	36,100	36,400	209,500	80.00%
合计	137,141	38,087	86,747	261,975	100.00%
分年度占比	52.35%	14.54%	33.11%	100.00%	-

## 六、组合融资

本项目计划使用财政资金和专项债券资金，不涉及其他市场化组合融资。

**融资规模。**申请专项债券总额 209,500 万元。2025 年已发行专项债 137,000 万元，债券期限为 3 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；2026 年本批次申请专项债 36,100 万元，债券期限为 3 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。

**资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于拆迁补偿费、前期费用及工程费用等有收益的公益性资本性支出。

## 第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 1,111,600 万元，主要包括：预期土地出让收入 1,111,600 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	1,111,600
合计	-	1,111,600

### 一、项目经营性收入 1,111,600 万元

#### (一) 土地出让净收入 1,111,600 万元

1) 土地市场。通过调查顺义区近年居住类及商业用地成交案例，根据项目区位和自身因素不同，在不配建其他保障性住房的前提下，居住类土地成交价格基本在 2.3 万—2.9 万元/平方米之间，商办类土地成交两宗，成交价格为 0.93 万元/平方米和 0.70 万元/平方米。

表 4-2 可参考的土地成交情况表

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交楼面 单价 (元 /m <sup>2</sup> )	用地性质	成交日期
1	北京市顺义区顺义新城第 19 街区 19-69 地块二类居住用地	顺义区顺义新城	31,562	56,812	165,600	29,149	R2 二类居住用地	2023/6/1

序号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交楼面 单价 (元 /m <sup>2</sup> )	用地性质	成交日期
2	北京市顺义区顺义新城第20街区SY00-0020-6001地块二类居住用地	顺义新城第20街区	34,099	61,379	173,075	28,198	R2 二类居住用地	2023/6/1
3	北京市顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目SY00-1801-0104、0105、0106、0107地块R2 二类居住用地、B1 商业用地、A334 托幼用地	顺义区后沙峪镇	171,090.53	185,880	432,000	23,241	R2 二类居住用地、A334 托幼用地、B1 商业用地	2024/9/12
4	北京市顺义区顺义新城0201街区东风商场片区项目SY00-0201-093、096地块R2 二类居住用地、SY00-0201-086地块A334	顺义区胜利街道	77,269.84	133,976.35	260,000	19,406	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2025/2/26
5	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4 综合性商业金融服务用地	顺义区天竺镇	21,155	31,732.11	29,600	9,328	B4 综合性商业金融服务用地	2024/7/22
6	北京市顺义区顺义新城0201街区东风商场片区项目SY00-0201-116地块B1 商业用地	顺义区胜利街道	54,036.49	81,054.74	56,400	6,958	B1 商业用地	2025-02-26

## 2) 土地出让单价

住宅用地出让单价：综合考虑北京市顺义区近年的居

住用地出让价，共选取顺义区近年成交的 4 个纯居住用地地块出让样本，以 4 个样本的加权平均单价 24,999 元/m<sup>2</sup> 为参考单价，结合近年顺义区地块成交情况，本次预计时不考虑 GDP 上涨趋势并出于谨慎原则，保守假设本方案以 22,416-24,900 元/m<sup>2</sup> 预测本项目的居住用地出让收入。

商业用地出让单价：商业用地出让价格选取顺义区近年成交的 2 个地块作为样本，以 2 个样本的加权平均单价 8,143 元/m<sup>2</sup> 为参考单价，保守假设本方案以 8,000 元/m<sup>2</sup> 预测本项目的商业用地出让收入。

### 3) 土地出让计划

本项目规划经营性建筑规模共计 58.83 万 m<sup>2</sup>，其中加油加气站用地建筑规模约 0.07 万 m<sup>2</sup>，二类居住用地建筑规模约 40.06 万 m<sup>2</sup>，商业用地建筑规模约 18.70 万 m<sup>2</sup>。

表 4-3 一期项目土地出让计划表

单位：m<sup>2</sup>

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份
SY00-1801-0903-01	S5	加油加气站用地	0.24	0.07	2026 年
SY00-1801-1001-01	R2	二类居住用地	2.49	2.74	2026 年
SY00-1801-1001-03	R2	二类居住用地	2.29	2.52	2026 年
SY00-1801-1001-04	R2	二类居住用地	2.53	2.79	2026 年
SY00-1801-1004-01	R2	二类居住用地	2.11	2.32	2026 年
SY00-1801-1004-02	R2	二类居住用地	2.34	2.58	2026 年
SY00-1801-1004-03	R2	二类居住用地	1.74	1.92	2026 年
SY00-1801-1004-04	R2	二类居住用地	1.97	2.16	2026 年
SY00-1801-1101-01	R2	二类居住用地	3.69	4.79	2026 年



地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计出让年份
SY00-1801-1101-02	B1	商业用地	1.78	2.68	2026 年
SY00-1801-1101-04	R2	二类居住用地	3.11	4.04	2026 年

表 4-4 二期项目土地出让计划表

单位: m<sup>2</sup>

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计出让年份
SY00-1801-0501	R2	二类居住用地	2.61	3.39	2026 年
SY00-1801-0502	R2	二类居住用地	2.97	3.86	2026 年
SY00-1801-0503	R2	二类居住用地	2.69	3.50	2026 年
SY00-1801-0504	R2	二类居住用地	2.65	3.45	2026 年

表 4-5 三期项目土地出让计划表

单位: m<sup>2</sup>

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计出让年份
SY00-1801-1104-01	B1	商业用地	2.83	4.25	2027 年
SY00-1801-1104-02	B1	商业用地	2.34	3.51	2027 年
SY00-1801-1104-03	B1	商业用地	2.84	4.26	2027 年
SY00-1801-1501-02	B1	商业用地	2.00	4.00	2027 年

#### 4) 土地出让收入

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格,  
预计项目土地出让收入为 1,111,600 万元。

表 4-6 土地出让收入

单位: 万元

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计出让年份	预计出让单价 (元/平方米)	出让收入 (万元)	备注
------	------	------	-----------	-------------	--------	----------------	-----------	----

一期								
SY00-1801-0903-01	S5	加油加气站用地	0.24	0.07	2026 年	8,000	1,920	2023 年 02 月 10 日发布《北京市国有建设用土地使用权出让地价评估技术导则（试行）》在计算该地块土地总价时，地块容积率按 1.0 计算。
SY00-1801-1001-01	R2	二类居住用地	2.49	2.74	2026 年	24,000	65,760	-
SY00-1801-1001-03	R2	二类居住用地	2.29	2.52	2026 年	24,000	60,480	-
SY00-1801-1001-04	R2	二类居住用地	2.53	2.79	2026 年	24,000	66,960	-
SY00-1801-1004-01	R2	二类居住用地	2.11	2.32	2026 年	24,000	55,680	-
SY00-1801-1004-02	R2	二类居住用地	2.34	2.58	2026 年	24,000	61,920	-
SY00-1801-1004-03	R2	二类居住用地	1.74	1.92	2026 年	24,000	46,080	-
SY00-1801-1004-04	R2	二类居住用地	1.97	2.16	2026 年	24,000	51,840	-
SY00-1801-1101-01	R2	二类居住用地	3.69	4.79	2026 年	24,000	114,960	-
SY00-1801-1101-02	B1	商业用地	1.78	2.68	2026 年	8,000	21,440	-
SY00-1801-1101-04	R2	二类居住用地	3.11	4.04	2026 年	24,000	96,960	-
二期								
SY00-1801-0501	R2	二类居住用地	2.61	3.39	2026 年	24,000	81,360	-
SY00-1801-0502	R2	二类居住用地	2.97	3.86	2026 年	22,416	86,526	-
SY00-1801-0503	R2	二类居住用地	2.69	3.5	2026 年	24,471	85,649	-
SY00-1801-0504	R2	二类居住用地	2.65	3.45	2026 年	24,900	85,905	-
三期								
SY00-1801-1104-01	B1	商业用地	2.83	4.25	2027 年	8,000	34,000	-
SY00-1801-1104-02	B1	商业用地	2.34	3.51	2027 年	8,000	28,080	-
SY00-1801-1104-03	B1	商业用地	2.84	4.26	2027 年	8,000	34,080	-
SY00-1801-1501-02	B1	商业用地	2	4	2027 年	8,000	32,000	-
合计	-	-	-	-	-	-	1,111,600	-

5) 土地出让收入

本项目预计可收到的土地出让收入为 1,111,600 万元。

表 4-7 土地出让收入预测表

单位：万元

类别	分年度土地出让收入
----	-----------

	2027 年	2028 年	合计
<b>一、收入</b>	983,440	128,160	1,111,600
1.1 土地出让收入	983,440	128,160	1,111,600

## 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，考虑政府收益留存、相关基金计提和由区财政统筹使用土地出让收入，共计 841,825 万元。

### 一、政府留存收益

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）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为 8%。本项目按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 88,928 万元。

### 二、相关基金计提

#### 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，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/平方米，农业土地开发资金按出让土地的用地面积\* 65 元/平方米\*15%进行计提。则本项目的农业土地开发资金为 441 万元，即：

农业土地开发资金=65 元/平方米\* 45.22 万平方米  
\*15%=441 万元

2. 农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金  
和廉租住房保障资金

参考《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)、《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)、  
《廉租住房保障资金管理办法》(财综〔2007〕64 号)文  
件规定及区域实际情况,顺义区的农田水利建设资金和教  
育资金计提、国有土地收益基金、廉租住房保障资金比例  
约占区级土地出让收入的 3%,因此农田水利建设资金、教  
育资金国有土地收益基金和廉租住房保障资金共计 30,680  
万元。

农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金和  
廉租住房保障资金=(土地出让收入-政府留存收益)\*3%=  
(1,111,600-88,928)\*3%=30,680 万元

### 三、由区财政统筹使用土地出让收入

(扣减)由区财政统筹使用土地出让收入,随着土地  
入市逐步扣除,扣除金额预计721,776万元。由区财政统筹  
使用的地块收入情况如表5-1所示。



表 5-1 由区财政统筹使用的地块收入情况表

地块编码	用地 代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 ( 万平方米)	预计 出让年份
SY00-1801-0903-01	S5	加油加气站用地	0.24	0.07 (计算地块出让总价 时容积率按 1.0 计 算, 建筑面积为 0.24 万平方米)	2026 年
SY00-1801-1001-01	R2	二类居住用地	2.49	2.74	2026 年
SY00-1801-1001-03	R2	二类居住用地	2.29	2.52	2026 年
SY00-1801-1001-04	R2	二类居住用地	2.53	2.79	2026 年
SY00-1801-1004-01	R2	二类居住用地	2.11	2.32	2026 年
SY00-1801-1004-02	R2	二类居住用地	2.34	2.58	2026 年
SY00-1801-1004-03	R2	二类居住用地	1.74	1.92	2026 年
SY00-1801-1004-04	R2	二类居住用地	1.97	2.16	2026 年
SY00-1801-1101-01	R2	二类居住用地	3.69	4.79	2026 年
SY00-1801-1101-04	R2	二类居住用地	3.11	4.04	2026 年
SY00-1801-0502	R2	二类居住用地	2.97	3.86	2026 年
SY00-1801-1104-01	B1	商业用地	2.83	4.25	2027 年
SY00-1801-1104-03	B1	商业用地	2.84	4.26	2027 年
SY00-1801-1501-02	B1	商业用地	2	4	2027 年

#### 四、成本支出合计

综上，政府留存收益、相关基金计提和由区财政统筹使用土地出让收入合计 841,825 万元。

表 5-2 项目年度成本支出表

单位：万元

类别	项目分年度支出		
	2027 年	2028 年	合计
<b>二、支出</b>	<b>738,701</b>	<b>103,124</b>	<b>841,825</b>
2.1 政府收益留存计提 (土地出让收入 8%)	78,675	10,253	88,928
2.2 相关基金计提	27,486	3,635	31,121
2.3 (扣减) 由区财政统 筹使用土地出让收入	632,540	89,236	721,776

## 第六章 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

本项目净收益合计 269,775 万元。

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益		
	2027 年	2028 年	合计
<b>一、收入</b>	<b>983,440</b>	<b>128,160</b>	<b>1,111,600</b>
1.1 土地出让收入	983,440	128,160	1,111,600
<b>二、支出</b>	<b>738,701</b>	<b>103,124</b>	<b>841,825</b>
2.1 政府收益留存计提 (土地出让收入 8%)	78,675	10,253	88,928
2.2 相关基金计提	27,486	3,635	31,121
2.3 (扣减) 由区财政统 筹使用土地出让收入	632,540	89,236	721,776
<b>三、收益</b>	<b>244,739</b>	<b>25,036</b>	<b>269,775</b>

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 209,500 万元，截至 2025 年 6 月 27 日本项目已发行专项债 137,000 万元，债券期限 3 年，中标利率为 1.45%；2026 年申请专项债 36,100 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 1.93%（2025 年 10 月 29 日前 5 日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.43%，上浮 50BP 之后为 1.93%）；后续 2027 年申请专项债 36,400 万元，债券期限为 3 年，假设融资利率 1.93%，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。

表 6-2 拟申请债券情况

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
2025 年	0	137,000	0	137,000	0	0
2026 年	137,000	36,100	0	173,100	1,987	1,987
2027 年	173,100	36,400	0	209,500	2,684	2,684
2028 年	209,500	0	137,000	72,500	3,387	140,387
2029 年	72,500	0	36,100	36,400	1,400	37,500
2030 年	36,400	0	36,400	0	703	37,103
合计	-	209,500	209,500	-	10,161	219,661

本项目拟申请债券本金为 209,500 万元，债券利息为 10,161 万元，本息合计为 219,661 万元。

### 三、项目收益与融资平衡分析

#### (一) 资金收益与融资自求平衡分析

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、倍

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	-	-	-	-	是
2026 年	-	-	1,987	1,987	
2027 年	244,739	-	2,684	2,684	
2028 年	25,036	137,000	3,387	140,387	
2029 年	-	36,100	1,400	37,500	
2030 年	-	36,400	703	37,103	
合计	269,775	209,500	10,161	219,661	是
本息覆盖倍数		1.23			



综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障本息，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 1.23 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、民情了解不充分等情况，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。五是成立风险分析项目组。按照国家有关规定开展征地社会稳定风险评估工作，对土地征收过程中可能影响社会稳定的因素进行系统调查，科学预测、分析和评估，确定风险点，制定风险应对策略和预案，有效规避、预防、控制社会稳定风险，并编制完成社会稳定风险评估报告。

## 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，项目土地入市价格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。二是加快项目土地入市进程。项目单位根据市场需求和城市规划，向政府报送科学的土地供应计划，通过公开透明的土地拍卖机制，确保土地市场的公平竞争，防止土地价格的异常波动，提升土地入市的质量。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



通过分析项目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，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。敏感性分析如表所示。

**表 7-1 项目敏感性分析**

单位：万元、倍

敏感性分析	收入变化—敏感性分析		
	-5%	0%	5%
项目净收益	256,286	269,775	283,264
债券还本付息额	219,661	219,661	219,661
债券本息覆盖率	1.17	1.23	1.29

## 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顺义分局名下。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顺义分局定期对项目资产进行检查和盘点，由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期限情况，组织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期限情况、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等措施，确保专项债券按时足额还本付息。



## **第九章 项目信息披露计划及主管部门责任**

### **(一) 信息披露计划**

按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国政府信息公开条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）等有关政策规定，财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排。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，北京市规划和自然资源委员会顺义分局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**

北京市规划和自然资源委员会顺义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；要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

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