

2026 年北京市政府专项债券（三期） 东城区育树三条 8 号收储项目 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京市东城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东城分局

东城区财政局

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、收储方案.....	3
六、项目投资估算.....	8
七、项目地点.....	8
八、建设工期及实施进度计划.....	8
九、项目实施依据.....	9
十、债券资金使用合规性.....	10
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.....	12
一、项目实施的必要性.....	12
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.....	16
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	19
一、编制依据及原则.....	19
二、估算范围.....	19

三、估算说明.....	19
四、实施内容及投资估算.....	20
五、资金筹措.....	21
第四章 项目收入分析.....	22
一、项目经营性收入分析.....	22
二、项目收入合计.....	26
第五章 项目运营成本分析.....	27
一、市级分享支出.....	27
二、相关计提资金.....	27
三、区级分享支出.....	27
第六章 项目收益与融资平衡方案.....	29
一、项目收益分析.....	29
二、项目融资本息.....	29
三、项目收益与融资平衡分析.....	30
四、项目收益融资平衡评价结果.....	30
第七章 项目风险控制.....	32
一、项目合规性风险.....	32
二、资金筹集与偿还风险.....	32
三、土地市场风险.....	32
四、项目实施风险.....	33
五、管理与运营风险.....	33
六、敏感性分析.....	33

第八章 还款保障情况	35
一、还款责任及保障	35
二、项目资产管理	35
三、项目还本付息资金对应的收入管理	36
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	38
一、信息披露计划	38
二、主管部门责任	38

第一章 项目概况

东城区育树三条 8 号收储项目总投资约 6,303 万元，其中：计划使用财政预算资金 603 万元，申请专项债券总额 5,700 万元，本批次申请发行 5,700 万元，债券期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

北京市东城区是北京的核心区域，人口密集，经济繁荣。区域面积 41.84 平方千米，全区设 17 个街道，另设有王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。东城区是北京文物古迹最为集中的区域，拥有丰富的历史文化资源。在区域规划上，东城区致力于城市更新与文物保护相结合，提升居民生活品质。土地利用方面，东城区优化城市空间布局，确保交通运输、公共设施等用地需求，同时注重绿色发展与可持续发展。综上，东城区人口稠密，经济发达，文化底蕴深厚，土地利用和区域规划科学合理，是北京市的重要组成部分。

表 1-1 北京市东城区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	200.5018	195.0018	202.1310
一般公共预算支出	292.2518	260.3516	286.0310
政府性基金预算收入	14.3331	31.9319	17.3915
政府性基金预算支出	9.5362	12.3102	20.1479

二、项目名称

东城区育树三条 8 号收储项目（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，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对应的标识码 1101012025R000043。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市东城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 127,000 万元，支持项目 2 个(金鱼池二期西土地一级开发项目和东城区彭庄土地一级开发项目)，目前已累计支出专项债券 127,000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。本项目此前未发行专项债券。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市东城区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	崔雨萌	开办资金	8 万元
有效期	2024 年 05 月 24 日至 2029 年 05 月 23 日		
统一社会信用代码	121100007916074735		
注册地址	北京市东城区东直门内大街 3 号		
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		

北京市东城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行政单位，已纳入全国土地储备机构名录，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东城分局。北京市规划和自然资源委员会东城分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市东城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东城分局相关预算资金等措施偿债。

五、收储方案

为确保土地资源高质量利用，提升地区整体品质和环境，拟对东城区育树三条 8 号地块开展收储工作。

（一）育树三条 8 号地块概况

1. 育树三条 8 号地块背景情况

北京市东城区育树三条 8 号地块国有建设用地，原由北京市汽车塑料件厂（北京汽车工业总公司下级公司）于 1990 年获批使用，土地用途为工业。宗地内房屋大部分于上世纪七十年代建成，房屋用途为工交。

1991 年北京汽车工业联合公司（北京汽车集团有限公司及北京汽车工业集团总公司前身）与香港东伟投资贸易有限公司共同出资成立合营公司北京东伟汽车装饰有限公司。

1994 年，北京市汽车塑料件厂经上级部门北京汽车工业总公司同意，终止营业并办理企业注销。

1996 年，北京市对外经济贸易委员会下发《关于北京东伟汽车装饰有限公司合同章程修改协议及技术转让协议的批复》（京经贸资字〔1996〕714 号），同意香港东伟投资贸易有限公司转让其在北京东伟汽车装饰有限公司的全部股权给美国江森自控国际有限公司，并将公司名称变更为北京江森自控汽车饰件有限公司，转股后公司注册资本由 500 万美元增至 877 万美元，投资总额由 1,250 万美元增至 1,500 万美元，双方出资比例北京汽车工业集团总公司占股 63.89%，美国江森自控国际有限公司占股 36.11%。

1997 年 6 月，根据当时《北京市征收外商投资企业土地使用费规定》等相关规定，北京江森自控汽车饰件有限公司与北京市房屋土地管理局签订了《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》（京房地外〔合〕字〔1997〕年第 012 号）（以下简称《用地合同》）。《用地合同》约定：北京江森自控汽车饰件有限公司对所使用的中华人民共和国国有土地在经营年限内拥有划拨土地使用权，土地用途为工业，土地面积为 2,322 平方米，土地使用年限为 50 年，即自 1991 年 3 月 26 日起至 2041 年 3 月 25 日止。

2001 年 6 月，北京市对外经济贸易委员会下发《关于北京江森自控汽车饰件有限公司股权转让及终止合同、章程的批复》（京经贸资字〔2001〕386 号），同意美国江森自控国际有限公司将其持有的北京江森自控汽车饰件有限公司全部股权转让给北京汽车工业集团总公司（2000 年更名为北京汽车工业控股有限责任公司），变更后合同及章程终止，

北京江森自控汽车饰件有限公司由外资公司变更为内资公司，收回其批准证书。

2001 年 8 月，北京汽车工业控股有限责任公司同意北京江森自控汽车饰件有限公司变更注册为北京润宇汽车内饰件有限责任公司，企业性质为国有独资。2001 年 12 月，经北京市工商行政管理局核准，北京江森自控汽车饰件有限公司最终更名为北京润宇汽车内饰件厂。

2010 年 4 月，北京汽车工业控股有限责任公司下发《关于将北京润宇汽车内饰件厂抵债资产划转及投入新公司账务处理的批复》（京汽控政财字〔2010〕335 号），将北京润宇汽车内饰件厂抵债资产划转至北京汽车资产经营管理有限公司，作为对北京汽车资产经营管理有限公司资产的增资。自此北京汽车资产经营管理有限公司获得东城区育树三条 8 号土地及房屋资产。

2. 育树三条 8 号地块登记状况

根据《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》，该地块状况如下：

合同甲方：北京市房屋土地管理局；

合同乙方：北京江森自控汽车饰件有限公司；

宗地位置：北京市东城区育树三条 8 号；

宗地面积：2322 平方米；

土地用途：工业；

土地使用年限：50 年，即自 1991 年 3 月 26 日起至 2041 年 3 月 25 日止；

合同编号：京房地外〔合〕字（1997）年第 012 号；

签订日期：1997 年 6 月 5 日。

3. 育树三条 8 号地块登记状况

（1）土地所有权

该地块国有建设用地的所有权属于中华人民共和国。

（2）土地使用权

根据《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》（京房地外〔合〕字〔1997〕年第 012 号）及《北京市东城区财政局会议纪要（2024 年 8 月 26 日）》，该地块使用权类型为划拨。

根据《关于北京东伟汽车装饰有限公司公司章程修改协议及技术转让协议的批复》（京经贸资字〔1996〕714 号）、《北京市外商投资企业用地合同（划拨土地使用权）》（京房地外〔合〕字〔1997〕年第 012 号）、《关于北京江森自控汽车饰件有限公司股权转让及终止合同、章程的批复》（京经贸资字〔2001〕386 号）、《关于将北京润宇汽车内饰件厂抵债资产划转及投入新公司账务处理的批复》（京汽控政财字〔2010〕335 号）等资料，该地块使用权人及房屋所有权人为北京汽车资产经营管理有限公司。

4. 育树三条 8 号地块利用状况

根据《房屋所有权证》（东集字第 00327 号），该地块宗地内证载房屋 12 幢，建设用地规模为 2,322 平方米，建筑面积为 3,233.70 平方米，现状出租作为宾馆、餐厅、宿舍、办公用房等使用。

（二）委托评估

委托有资质的评估机构开展土地收购补偿价格和项目经济可行性评估工作并出具评估报告，确定收购补偿价格。收购补偿价格参考北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会《关于发布〈北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引〉的通知》（北估秘〔2018〕004号）第2条规定，企业国有建设用地使用权收购补偿价格是对被收购企业国有建设用地使用权进行补偿的全部价格，包括：土地使用权价格、建（构）筑物价格、附属物价格、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因土地收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁补偿费用。

相关主要指标如下表：

表 1-3 收购补偿价格表

单位：万元

序号	项目	评估价格
1	土地使用权价格	3,492
2	建筑物、附属物及无法恢复使用的设施设备价格	923
3	停产停业损失补偿费	647
4	搬迁补偿费用	16
合计	-	5,078

（三）国有建设用地使用权收购

将土地收购补偿价格等收储事宜报请区人民政府，批准后开展收储合同签订等后续工作。

（四）市政基础设施建设

本项目完成收储后的市政基础设施条件达到宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通给水、通排水、通燃气、通热）及宗地内场地平整。

六、项目投资估算

本项目总投资 6,303 万元，其中收购补偿价格 5,078 万元，占比 80.56%；拆除费用 590 万元，占比 9.36%；前期费用 65 万元，占比 1.04%；财务费用 570 万元，占比 9.04%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	收购补偿 价格	拆除费 用	前期费 用	财务费 用	合计
投资估算金额	5,078	590	65	570	6,303
占比	80.56%	9.36%	1.04%	9.04%	-

资金来源看，项目计划使用财政预算资金 603 万元，占比 9.57%；专项债券资金 5,700 万元，占比 90.43%。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。

由于本项目通过土地出让收入等方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目实施期初及实施资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

七、项目地点

本项目位于北二环内，歌华大厦南侧，四至范围：东起东直门北小街，西至育树胡同，北起青龙胡同，南至育树二条。

八、建设工期及实施进度计划

（一）前期手续进度情况

北京市东城区规划和自然资源综合事务中心委托北京京城捷信房地产评估有限公司于 2024 年 12 月 27 日出具《土

地估价报告》，土地估价报告编号：（京）京城捷信（2024）（估）字第 012 号。

（二）收储事宜已报东城区人民政府同意

2024 年 11 月 5 日，北京市东城区人民政府召开关于育树项目收储工作专题会，会议议定同意推进育树三条 8 号地块收储工作。

2024 年 12 月 22 日，北京市东城区人民政府召开第 112 次区政府常务会议，同意由东城园管委会代表区政府与北京汽车资产经营管理有限公司签订收储框架协议，补偿款评估初审金额为 5,078 万元，协议签订时以“北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会”对评估报告的复审金额为准。

（三）签署收储协议

经北京市东城区人民政府同意，2024 年 12 月 27 日中关村科技园区东城园管理委员会与北京汽车资产经营管理有限公司签署《东城区育树三条 8 号收储框架协议》。

（四）收储实施

本项目计划 2025 年启动收储，2025 年底完成土地整理工作，达到出让条件。

九、项目实施依据

2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）。明确专项债券投向领域实行“负面清单”管理，允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地。

2025 年 03 月 04 日，自然资源部、财政部发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），提出发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。

本项目已纳入经政府批准的土地储备年度计划。

综上，东城区育树项目符合国家政策导向及地区发展规划，通过使用政府专项债资金实施具有可行性。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市东城区规划和自然资源综合事务中心按照实施进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目实施期 1 年，经区人民政府批准后，项目单位组织开展收储合同签订等后续工作，待市政基础设施条件达到宗地外“七通”及宗地内场地平整后，进行土地出让。

十二、项目投后管理

项目收入归集。其中土地收入进入国库，缴入专用账户实行管理，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。由东城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。

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东城分局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

为推动房地产市场止跌回稳，中央发布多项政策提到允许专项债券用于土地储备项目。北京市发行土储项目政府专项债券，可帮助政府增加土地储备，稳定土地供应，缓解房地产市场的供需失衡问题，平抑房价波动，避免房价大幅涨跌，促进房地产市场的健康稳定发展。

（二）高度契合地区规划

根据《北京市东城区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》，东城区十四五期间要遵循产业布局规律和产业空间分布现状，优化提升全区产业发展环境，引导新兴产业向南部集聚，着力构建区域协调、功能互补、特色彰显的“两带、三区、多点”的产业空间新格局。以“融合、激活、创新、升级”为发展路径，从政策指引、品牌塑造、人才吸引、空间提升、创新生态等方面，积极为新型产业体系发展提供有力支撑。

对东城区育树三条 8 号地块开展收储工作，一方面，能助力东城区顺利实现对青龙街区的规划蓝图，使该区域朝既定的现代化商务中心区方向发展；另一方面，项目的建设有利于全面改善周边环境，加强与周边其他区域的融合，形成有机整体。通过整合资源、优化布局，充分发挥协同效应，

进而有效带动周边地区以及青龙街区的经济发展，提升区域竞争力和影响力。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目位于5号线文化融合创新发展带和中关村东城园雍和园地区，是全区“两带、三区、多点”产业空间格局的重要组成部分，入驻企业能够享受市科委和中关村园区的鼓励和扶持政策。项目周边交通网络发达，有多条城市主干道和公共交通线路贯穿。良好的交通条件有利于土地开发后的项目进行人员和物资的流通，无论是商业项目、金融项目或其他产业项目，都能更便捷地与城市其他区域进行联系，降低运输成本和时间成本，提高项目的可达性和吸引力。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

育树项目作为“青龙文化创新街区”主入口，周边停车楼、垃圾站亟待整治环境，与北侧歌华大厦的无围墙开放式城市空间形成强烈对比。

政府专项债为收储用地提供了大规模、低成本的资金支持，使得育树地区开展小空间高利用的环境整治计划，以解决环境脏乱差、停车无序、公共设施缺乏等系列问题，从而使青龙胡同街区入口面貌焕然一新，营造出环境优美、功能完善、整洁有序的街区新形象。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

现有地块内商户及低效建筑拆除后，腾退空间为后续公共服务设施建设提供了物理条件。依照东城区产业组团发展规划，结合“新质生产力”培育方向，育树地区将探索科技服

务、智慧社区等新型公共产品供给模式。未来或引入科技、文化等产业资源，并配套社区服务、文化设施等公共功能，推动区域功能优化。

（二）促进群众就业，增加群众收入

从本项目实施收储阶段，到未来建筑施工和配套设施建设，各环节需要大量劳动力，提供了众多就业岗位，包括建筑工人、技术人员等不同层次的工作机会，直接增加居民收入。项目建成后，新入驻业态将持续创造就业岗位，促进居民稳定就业，形成长期的收入增长来源。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

育树地区可能存在基础设施老化、交通拥堵等发展短板。专项债投入完成低效用地收储，有助于优化土地资源配臵，将低效土地再利用、再开发，提高土地利用效率，更好地服务于城市建设和经济发展。促进城市有序发展，为基础设施建设、公共服务设施建设以及重大项目的落地提供土地保障，推动城市功能完善和品质提升。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

将低效用地收储再开发是大规模的投资活动，此次专项债资金的投入，将撬动更多社会资本参与，吸引开发商、商业企业等投资建设商业综合体等项目，直接拉动固定资产投资增长。

项目建成后的运营，带动人流、物流、资金流的集聚，促进消费增长，如商业活动的繁荣、居民消费的增加等，通过乘数效应，进一步推动区域经济全面增长。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

随着本项目低效用地收储的实施，将改善育树地区的基础设施条件，与“青龙文化创新街区”形成联动，完善的基础设施和公共服务将吸引更多企业入驻，形成产业集聚效应，带动相关产业链发展，促进区域经济多元化，为长期稳定发展奠定坚实基础，带来持续的税收增长和经济活力提升。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

结合“青龙文化创新街区”发展规划，育树地区进行产业功能升级，承接部分文化、商业配套功能，从而实现产业效益。建设街巷市政配套，配建垃圾处理站等多项整治内容，既提升街区形象，又为居民提供优美舒适的环境，提高居民的幸福感、获得感。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目社会效益显著。从居住环境改善层面看，低效用地收储，使居民告别设施陈旧、体验差的周边环境，为居民生活配套提升提供契机。社会事业发展方面，商业繁荣带动周边教育、医疗等配套资源优化升级。同时，项目吸引人才汇聚，人才智力支撑助力产业创新，带动区域科技发展，推动产业结构优化，进一步提升区域竞争力，全方位提升居民生活质量，增强居民幸福感与获得感。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

东城区 2024 年生态文明建设“任务单”涵盖了大气污染防治、水环境治理、土壤污染防控、声环境改善等多方面工作，还包括推进国土绿化行动、建设口袋公园及小微绿地、

花园街区示范区等。并且在 2024 年的污染防治攻坚战行动计划中，强调了强化生物多样性保护、开展湿地修复、推进绿化微空间建设等生态保护方面的内容。育树地区作为东城区的一部分，将在整体规划和行动的框架下，逐步推进生态环境保护和推动绿色发展工作。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

育树地区存在公共设施缺乏和低效资产闲置等突出问题，影响居民生活质量和地区发展，亟待改善。政府专项债为收储低效用地提供资金支持，使开展环境整治计划成为可能。通过项目实施，能够完善基础设施，为居民提供良好的生活环境，提升公共服务水平，满足居民的基本需求。同时，优化土地资源配置，盘活低效资产，促进土地的高效利用，推动地区经济发展，增加居民的幸福感和获得感，营造出环境优美、功能完善、整洁有序的街区新形象，为社会的可持续发展做出贡献。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

该项目由北京市规划和自然资源委员会东城分局作为主管部门，由北京市东城区规划和自然资源综合事务中心作为实施主体。该项目实施内容涉及国有建设用地使用权收购、市政基础设施建设等，北京市东城区规划和自然资源综合事务中心为保障项目顺利进行，根据内部业务及财务管理制度进行项目实施及管理，对项目实施过程进行跟踪和质量把控，同时聘请审计机构对相关项目开展跟踪审计并对成果进行验收，并针对项目特性制定风险防控措施，按照相关法

律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件规定及时办理完善相关手续，同时为防止施工安全事故发生，杜绝恶劣天气施工，制定各类停水停电等应急预案等安全风险管理体系，保障项目有序进行。项目组织机构健全，职责分工明确。

当前根据项目整体测算资金平衡，项目预计发债总规模 5,700 万元，本年度发债计划与总体项目计划安排之间的关系基本明确，本年度发债的偿债资金来源，已按要求匹配具体收入来源。

（三）项目资金来源和到位可行性

该项目总投资估算 6,303 万元，计划使用财政预算资金 603 万元，专项债券资金 5,700 万元，总体来看，项目资金来源明确，资金到位可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本及收益预测以东城区育树三条 8 号收储项目专项债券项目实施方案及其他资金为依据进行测算，该项目现金流入以配套土地出让净收入为基础，结合项目的实施期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测。土地出让成本主要为市级分享收入。

数据基础较为科学，测算方法较为可靠，预测结果积极稳妥、较为合理。

（五）绩效目标合理性

该项目按照要求填报了《新增地方政府债券项目绩效目标申报表》，并设置了绩效指标，绩效指标较为细化，与项目建设内容基本相符。但个别指标设置不够合理、规范，建

议结合项目实际情况及年度建设任务，对绩效目标进行完善。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

经充分论证评估，东城区育树三条 8 号收储项目符合国家宏观政策，符合东城区发展定位，具有一定的必要性；项目实施后能够拉动周边产业发展，实现较好的经济效益，具有一定的公益性和收益性；项目建设所需资金主要来源于财政资金、专项债券资金等，资金来源明确，资金到位具有可行性；项目收入、成本、收益预测依据较为充分，预测结果较为稳妥、合理；债券资金需求较为合理；项目偿债资金主要来源于建设资金、财政资金及自身收益，偿债资金来源明确，偿债计划较为可行，但宏观经济下行，市场疲软，需持续关注后续运营情况；项目设置了绩效目标，目标较为合理，但个别指标有待完善。

项目事前绩效评估分数为 95 分，总体意见为：予以支持。建议东城区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

本项目总投资额以项目单位提供的政府会议纪要、评估报告及其他相关资料为依据。若项目后续规划及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从划拨国有建设用地使用权收购到实现土地入市，按确定的实施内容所发生的全部费用，包括收购补偿费、拆除费用、前期费用和财务费用。

三、估算说明

（一）收购补偿费

1. 土地使用权价格

依据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）及本市相关规定进行评估，房屋重置成本依据本市房屋重置成新价相关规定进行评估。

2. 建筑物、附属物及无法恢复使用的设施设备价格

参照《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001号）进行评估，对标准中没有的项目据实估价。

3. 停产停业损失补偿费用

参照《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法〉的通知》（京建法〔2011〕18号），非住宅房屋的停产停业损失，由房屋征收当事人按照房屋被征

收前的效益、停产停业期限等因素协商确定停产停业损失补偿金额；协商不成的，由房地产价格评估机构评估确定。

本项目停产停业损失费由双方当事人按照房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定。根据《北京市东城区人民政府关于育树项目收储工作专题会的会议纪要》（第 403 号），停产停业损失费按估价对象合法房屋建筑面积计算，标准为 2,000 元 / 平方米。

4. 搬迁补偿费用

参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19 号）直接确定。

（二）拆除费用

涉及现状建筑进行拆除、废弃物清运处理等费用，预估费用 590 万元，最终以实际发生为准。

（三）前期费用

1. 地形及地上物测绘费

依据《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17 号）。

2. 土地污染评估费

依据《工程勘察设计收费标准》、《中国工程咨询协会关于咨询服务(境内)人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政〔2015〕46 号）。

（四）财务费用

财务费用共计约 570 万元，最终以实际发生为准。

四、实施内容及投资估算

本项目总投资 6,303 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	是否使用 专项债券
1	收购补偿价格	5,078	是
2	拆除费用	590	是
3	前期费用	65	是
3.1	地形及地上物测绘费	3	是
3.2	土地污染评估费	63	是
—	1-3 项小计	5,733	是
4	财务费用（5 年）	570	否
—	收储总投资合计	6,303	—

五、资金筹措

本项目总投资估算 6,303 万元，计划使用财政预算资金 603 万元，占比 9.57%；专项债券资金 5,700 万元，占比 90.43%。

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	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	33	570	603	9.57%
专项债券	5,700	0	5,700	90.43%
合计	5,733	570	6,303	—
分年度占比	90.96%	9.04%	—	—

第四章 项目收入分析

对于以土地出让收入作为主要还款来源的专项债券项目，请列明还款来源对应的具体地块信息，并逐一进行数据测算。

一、项目经营性收入分析

（一）出让土地规划情况

本项目现金流入以配套土地出让净收入为基础，结合项目的实施期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

本项目由项目单位进行回购工作，达到“净地”条件后，实现土地供应。债券本金及利息主要通过土地出让收入偿还。

本项目占地 2,322 平方米，现状规划是产业用地，建筑规模 3,233.70 平方米。

（二）出让土地价格预测

近两年东城区二环内土地供应数量稀少，仅成交一宗公建混合住宅用地（2024 年成交），其中的公建部分地价可以借鉴。因此采用成本法、基准地价法（低值）、市场比较法对土地市场价格进行测算，并用三者的平均值测算本项目储备土地出让实现专项收入。

1. 成本法

采用成本法对新开发土地进行估价时，一般不扣除折旧，基础公式为：新开发土地价格=土地取得成本+土地开发

成本+建筑物建安成本+管理费用+财务费用+销售费用+开发利润。育树三条 8 号属于政府收储项目，其成本法估价时由以上的土地取得成本（收储成本）、土地开发成本（拆除费用和前期费用）、财务费用、开发利润（政府收益）等四大项成本构成。

（1）育树三条 8 号收储项目土地储备成本 5,733 万元。

①收储成本 5,078 万元

《东城区育树三条 8 号收储框架协议》于 2024 年 12 月签署，约定该宗地收储补偿款 5,078 万元，即收储成本 5,078 万元。

②拆除费用 590 万元

暂估值，最终以审计确认为准。

③前期费用 65 万元

地形及地上物测绘费 3 万元，依据《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17 号）进行测算；土地污染评估费 62 万元，依据《工程勘察设计收费标准》、《中国工程咨询协会关于咨询服务(境内)人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政〔2015〕6 号），其中初步调查预算为 29 万元，详细调查预算为 33 万元。

上述①、②、③合计 5,733 万元。

（2）《土地储备项目预算管理办法（试行）》第十一条规定“专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的 70%”，该条同时规定盈亏平衡项目“债券发行规模不得超过土地储备成本”，符合该条规定的预期土地出让收入为

8,190 万元（5,733 万元 \div 70%），含财务费用 570 万元的预期土地出让收入为 8,760 万元。

（3）政府土地综合收益（含相关政策性资金）

本项目政府土地综合收益按 25% 计算，含预期政府土地综合收益的预期土地出让收入为 11,680 万元（8,760 万元 \div 75%），其中政府土地综合收益 2,920 万元。

综上，最终的预期土地出让收入约为 11,680 万元，由土地取得成本（收储成本）5,078 万元、土地开发成本（拆除费用和前期费用）655 万元、财务费用 570 万元、开发利润（含政府收益）5,377 万元组成。育树三条 8 号收储项目产业规模 3,233.70 平方米，楼面单价 36,122 元。

2. 基准地价法

根据北京市人民政府《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）附件《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》，育树三条 8 号收储项目用地暂按商业类用地，属于商业类二级 II-17，片区基准地价为 31,690 元/平方米，鉴于用途修正系数 0.9-1.0（旅馆 0.9，写字楼 1.0），容积率修正系数 1.2574，简便算法下的楼面熟地价综合修正系数在 1.13 至 1.26 之间，楼面熟地价在每平方米 3.59 万元至 3.98 万元之间。

虽未考虑期日、年期、因素三个修正系数，通常情况下，期日、年期、因素三个修正系数的综合修正系数大于 1，不会导致本评价报告简便算法结论的高估，而低估风险可以在储备土地入市交易时，通过市场竞价机制化解。

3. 市场比较法

2020 年至 2024 年，北京市东城区仅有三处土地成交案例，分别是：①2021 年 10 月 26 日，东城区广渠门外大街 22 号地块，地块面积 5907.54 平方米，起始价 4.6 亿元，以底价成交。②2022 年 12 月 28 日，东城区东晓市街 5 号 13 幢城镇住宅用地成交，土地面积 0.0010 公顷，成交价 13.6063 万元。③2024 年 7 月 3 日，东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块成交。该地块规划为 F2 公建混合住宅用途，占地面积 3,027 平方米，规划总建筑面积 5,550 平方米，其中包含商品住宅空间 1,700 平方米，自持公建 3,850 平方米。地块起始价 2.7 亿元，成交价 3.375 亿元，成交楼面价 60,811 元/平方米，溢价率 25%。

上述三个成交案例中，广渠门外大街 22 号地用地性质为 F3 其他类多功能用地，与本项目用地性质有差异，且位于东二环外，与本项目地处二环内相比，地理位置差异明显；东城区东晓市街 5 号 13 幢虽位于二环内，但属于住宅用地，且面积仅 10 平方米，用地性质和规模与本项目不具有可比性。

东城区金鱼池二期西 DC—0127—0101 地块，用地性质为 F2 公建混合住宅用地，位于二环内，位置、规模与本项目接近，其公建用地与本项目的产业用地相近，综合评判后，在三个成交案例中是具备相对可比性的案例。东城区金鱼池二期西 DC—0127—0101 地块，公建部分地价评审结果为 29,564.00 元/平方米，作为本项目市场比较法的参考依据。

（三）出让土地价格

根据成本法楼面熟地价 36,122 元/平方米，基准地价法楼面熟地价低值 35,862 元/平方米，市场比较法楼面熟地价 29,564 元/平方米，三者的平均值为 33,849 元/平方米。

暂按 33,849 元/平方米进行计算。本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 4-1 土地出让价格表

用地性质	规划地块编号	规划建筑规模 (平方米)	预计出让楼面单价(元/平方米)
产业用地	DC-0109-01-YSSTBH	3,233.70	33,849

二、项目收入合计

本项目的预期土地出让收入约为 10,946 万元（33,849 元/平方米×3,233.70 平方米），作为育树三条 8 号收储项目土地出让收入。

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-2 项目分年度收入合计表

计划供地时间	产业用地		收入合计 (万元)
	规划建筑规模 (平方米)	单价 (元/平方米)	
2030 年	3,233.70	33,849	10,946
2031 年	—	—	—
合计	3,233.70		10,946

第五章 项目运营成本分析

一、市级分享支出

依据北京市财政局、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），项目以招拍挂方式出让（即公开出让方式）的用地考虑市级分享收入，其中：对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入。

本项目土地出让收入约为10,946万元，市级分享收入约1,751万元，项目最终市级分享收入以实际为准。

二、相关计提资金

依据政策规定，以及往年东城区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提教育资金、农田水利建设资金等政策性资金928万元。

三、区级分享支出

依据北京市财政局、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）“一（一）”规定“对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。”实务中，各区会

根据本区实际情况酌情确定区级收入分享比例或不分享。区级分享支出 57 万元。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表 5-1 项目土地出让成本预测表

单位：万元

项目	金额
1. 市级分享收入	1,751
2. 相关计提资金	928
3. 区级分享支出	57
扣除从土地出让收入中计提的各项资金	2,736

根据年度征地计划及土地出让情况，年度土地出让成本如下表所示：

表 5-2 项目土地出让成本分年度预测表

单位：万元

年度	土地出让成本
2030 年	2,736
2031 年	—
合计	2,736

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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益		
	2030 年	2031 年	合计
项目收入	10,946	—	10,946
政府土地出让基础收益	2,736	—	2,736
收益	8,210	—	8,210

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 5,700 万元，其中 2026 年发行 5,700 万元。暂定发行期限为 5 年，债券假设年利率按 2% 测算（实际以债券发行利率为准），预计债券存续期本息最高累计 6,270 万元。若未来总投资额动态调整时发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。实施期利息由区财政局统筹安排。专项债券用于支付收购补偿、拆除费用等。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

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026	0	5,700	0	5,700	2.00%	0	0
2027	5,700	0	0	5,700	2.00%	114	114
2028	5,700	0	0	5,700	2.00%	114	114
2029	5,700	0	0	5,700	2.00%	114	114
2030	5,700	0	0	5,700	2.00%	114	114
2031	5,700	0	5,700	0	2.00%	114	5814
合计	—	5,700	5,700	—	—	570	6,270

上述项目共需还本付息 6,270 万元，其中本金 5,700 万元，利息 570 万元。

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	-	-	-	-	-
2027	-	-	114	114	是
2028	-	-	114	114	是
2029	-	-	114	114	是
2030	8,210	-	114	114	是
2031	-	5,700	114	5814	是
合计	8,210	5,700	570	6,270	-
本息覆盖倍数		1.31			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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 1.31，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

债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目收入总共为 10,946 万元，项目净现金流入 8,210 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 6,270 万元，专项债券本息保障倍数为 1.31 倍，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东城区育树三条 8 号收储项目，预期土地出让收入对应的政府性基金预算收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目不可预见因素多，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、项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求。

二、资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

三、土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大：可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施:密切关注宏观经济形势和土地市场动态,加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构,避免过度储备。对于储备土地,可根据市场情况适时调整用途或开发强度,提高土地的市场适应性。

四、项目实施风险

风险表现:项目在实施过程中可能因拆除困难、工程建设延误等原因,导致项目无法按时完成,影响土地出让和收益。

控制措施:加强项目前期的拆除工作协调,制定合理的拆除计划和回购方案,确保拆除工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制,对工程建设进行严格管理,及时解决项目实施过程中出现的问题,确保项目按时完工。

五、管理与运营风险

风险表现:项目管理不善,可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施:建立健全项目管理制度,加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力,定期对项目进行审计和评估,及时发现和纠正管理中的问题。

六、敏感性分析

依据当前的市场状况及数据,对未来收益和现金流进行下浮 5%测算,专项债券本息覆盖倍数为 1.24 以上,项目收益可以覆盖融资成本。

表 7-1 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净现金流入（1）	7,389	7,800	8,210	8,621	9,031
二、债券还本付息额（2）	6,270	6,270	6,270	6,270	6,270
三、债券本息覆盖率 （3=1/2）	1.18	1.24	1.31	1.37	1.44

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东

城分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不会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市级财政部门审核，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东城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。