

2026 年北京市政府专项债券（十八期）

顺义区 M15 号线河东站 A 地块

土地一级开发项目

专项债券项目实施方案

实施单位：北京顺义新城发展有限公司

申报单位：北京市顺义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顺义分局

顺义区财政局

2026 年 6 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	4
六、项目投资估算	5
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	6
十、债券资金使用合规性	7
十一、项目建设运营模式	7
十二、项目投后管理	7
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	9
一、项目实施的必要性	9
二、项目经济效益	10
三、项目社会效益	11
四、项目事前绩效评估情况	12
第三章项目投资估算与资金筹措	16
一、编制依据及原则	16
二、估算范围	17
三、估算说明	18
四、建设内容及投资估算	23
五、资金筹措	29
六、组合融资	29
第四章项目收入分析	30
一、土地出让收入	30
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	42
第六章项目收益与融资平衡方案	45
一、项目收益分析	45
二、项目融资本息	45
三、项目收益与融资平衡分析	46
四、项目收益融资平衡评价结果	46
第七章项目风险控制	48
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	48
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	48
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	49
四、敏感性分析	50
第八章还款保障情况	51
一、还款责任及保障	51
二、项目资产管理	51
三、项目还本付息资金对应的收入管理	52
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	54
一、信息披露计划	54
二、主管部门责任	55
第十章其他需要说明的事项	57

第一章项目概况

顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目总投资 81776 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 49000 万元，已发行 20000 万元，债券期限 3 年，本批次申请发行 23900 万元，后续批次发行 5100 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

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。2025 年全区实现地区生产总值 2451.9 亿元。

顺义区构建“一港、两河、三区、四镇”的区域空间总体布局，形成新城—重点镇—一般镇的城镇结构，确定合理的城镇规模，优化空间和功能结构，保障并促进区域和城乡协调发展。顺义区地势总体上是北高南低，平原是全区地貌的主体，占全区总面积的 97% 左右。区内地表、地下水资源丰富，为顺义区土地资源的有效利用提供了有利的条件。

二、项目名称

顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“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”。本项目已纳入顺义区土

地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为1101132025R000017。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。截至2025年底，项目单位已累计使用专项债券157000万元，支持项目2个，目前已累计支出专项债券157000万元，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20000万元，截至目前累计支出20000万元，支出进度100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

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	经营状态	正常
注册资本	1000 万元	有效期限	2023 年 3 月 22 日至 2028 年 3 月 22 日
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		
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顺义分局		

项目单位为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，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110113。北京市顺义区规划

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。

2021年4月21日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局下发《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区M15号线河东站A地块土地一级开发项目有关问题的批复》（京规自顺复〔2021〕1号），同意由北京市土地整理储备中心顺义区分中心（现更名为“北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心”）作为主体，组织实施顺义区M15号线河东站A地块土地一级开发项目工作。2021年8月11日，北京市土地整理储备中心顺义区分中心（现更名为“北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心”）与北京顺义新城发展有限公司签署《顺义区M15号线河东站A地块土地一级开发项目管理委托协议书》，委托北京顺义新城发展有限公司作为项目实施主体承担该项目土地一级开发的具体实施工作。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京顺义新城发展有限公司		
法定代表人	杜井龙	经营状态	开业
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		
经营范围	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）		
股权结构	北京市顺义区国有资本经营管理有限公司持股 100%		

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。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、实施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、实施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关于审批顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 220273 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、商业办公及配套设施等，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容为进行征地、拆迁工作及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。

相关主要指标如下表：

表 1-3 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 M15 号线 河东站 A	京发改（审） 〔2025〕428 号	工作内容为进行 征地、拆迁工作及 必要的基础设施	建筑控制 规模为 220273 平	81776 万元

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)
地块土地一级开发项目		建设,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。建设内容为住宅、商业办公及配套设施等。	方米(不含地下面积)	
		合计		81776 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 81776 万元,其中前期费用 2318 万元,占比 2.83%; 征地补偿及相关税费 1871 万元,占比 2.29%; 房屋拆迁补偿及相关费用 64859 万元,占比 79.31%; 市政基础设施建设费用 5786 万元,占比 7.08%; 其他费用 1157 万元,占比 1.42%; 财务费用 5785 万元,占比 7.07%。

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	2318	2.83%
征地补偿及相关税费	1871	2.29%
拆迁补偿及相关费用	64859	79.31%
市政基础设施建设费用	5786	7.08%
其他费用	1157	1.42%
财务费用	5785	7.07%
合计	81776	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 32776 万元，占比 40%；专项债券资金 49000 万元，占比 60%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的前期费用、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

本项目建设地点为顺义区南彩镇，四至为：东至彩祥西路，南至左堤辅线，西至左堤辅线，北至顺平辅线。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期预计为 2025 年 8 月至 2027 年 12 月。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 7 月 15 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审批顺义区 M15 号线河东站 A 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)〔2025〕428 号），总投资 81776 万元，原则上同意该建设项目。

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，财政部门经审核后通过监管账户拨付资金。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

本项目建设期预计为 2025 年 8 月至 2027 年 12 月，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，权益登记在北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心名下。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

顺义区是北京市东北郊的一个区域，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。该区总面积 1021 平方千米，下辖 6 个街道、7 个地区、12 个镇。2025 年全区实现地区生产总值 2451.9 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

根据《顺义分区规划(国土空间规划)(2017—2035 年)》，顺义区将构建“一港、两轴、三带、多点”总体空间格局。一港指国际空港新城；两轴指创新创业发展轴、宜居宜业发展轴；三带指潮白河生态功能带、温榆河生态带、浅山生态带；多点包括杨镇、赵全营镇、李桥镇、高丽营镇、北务镇、木林镇、龙湾屯镇、大孙各庄镇、张镇、北石槽镇。其中创新创业发展轴是以轨道交通及城市快速路为骨架，串联后沙峪组团、南法信组团、仁和组团、南彩组团，辐射带动杨镇的东西发展轴。南彩组团地处顺义创新创业发展轴与潮白河生态功能带交汇处，是促进河西地区城市功能优化、带动河

东地区城镇绿色发展、强化与城市副中心协同联动的重要纽带。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目位于 3101 街区临潮白河滨水核心地带，是联系南彩组团与河西的关键节点，是展示河东新区滨水新城风貌的窗口，是辐射带动组团发展的产业核心。3101 街区功能定位为“商务办公核心”，发挥门户优势，承接河西产业外延，以商务办公为特色的总部办公基地。项目作为 31 街区重要资源地块，落实 31 街区空间结构，充分发挥河东桥头堡区位优势、滨水景观优势、轨道站点优势，引入新能源汽车总部办公、互动展示等服务，带动 32 街区的服务功能、为 33 街区提供产业源头支撑，实现产业沿发展轴向西延伸。项目的开发建设是落实细化南彩组团战略定位、深化落实南彩组团功能布局、发挥南彩组团的纽带作用、有效加强顺义河东与河西的协同发展的必然需要。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目通过土地一级开发，对 A 地块进行合理规划与整理，释放出大量可有效利用的土地资源，能够满足新增产业项目、商业设施以及住宅建设等多方面的土地需求，缓解土地供需矛盾。此外，项目的实施还将带动区域产业结构的优化升级，解决当前产业低端化、同质化严重的问题，通过引入高端产业与创新型业态，提高区域产业的竞争力与附加值，推动顺义区经济社会向更高质量发展阶段迈进。

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。项目所在区域属于顺义区重点发展区域，占据城市重要位置，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。通过本项目可增加顺义区地方财政收入，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

本项目紧邻轻轨 M15 号线的俸伯站，项目规划公园绿地、道路用地、教育用地、社会停车场等基础设施和公共服务设施。项目范围内各级公共服务设施将同步规划建设，可进一步提升街区内公共服务设施水平。同时，通过项目整体开发，系统布局基础设施用地、居住用地、商业用地等多种土地用途，在连续空间上经济且系统地供给基础设施与公共服务产品，提高基础设施的服务效率。项目的开发建设是改善该区城市基础设施环境，带动周边及区域发展的有力保障。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

从城市发展的规律来看，轨道交通尤其是轻轨，是北京未来发展的一个重要方向。轻轨的发展将使更多购房者有机会选择城市边缘的房屋为居所，住宅郊区化的趋势将表现得

更加显著。大容量的交通方式解决了特定区域的可达性。轻轨开通后，将改变沿线尤其是站台旁土地利用性质和土地利用效应。轨道交通的建设和土地开发一体化进行，可以促使土地增值，相应的房地产也可以得到更好的回报。本项目紧邻轻轨 M15 号线的俸伯站，项目的开发和建设将直接改善该区城市基础设施环境，有力地带动周边及区域的发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

轻轨 M15 号线连通中关村科技园区、奥运功能区、顺义新城三大园区。该线路全长 48 公里，从颐和园开始，穿过清华大学，沿大屯路至望京后，沿京顺路、顺于路到顺义城区，其中顺义段南起温榆河，北至俸伯站，线路全长 17.8 公里，其中地下线 11 公里，高架线 6.8 公里，新建 3 座地上车站，4 座地下车站以及俸伯停车场。建成后的 M15 号线拟设 25 座站点，其中顺义主要有新国展站、新国展北站、后沙峪站、南法信站等 7 座。其中，新国展站、新国展北站、后沙峪站为高架站，南法信站、顺西路站、府前街站、俸伯为地下站。轻轨 M15 号线已成为拉动内需，促进经济增长的新焦点。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，提高人民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

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。本项目紧邻轻轨 M15 号线的俸伯站，项目规划公园绿地、道路用地、教育用地、社会停车场等基础设施和公共服务设施。项目范围内各级公共服务设施将同步规划建设，可进一步提升街区内公共服务设施水平。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，增强社会稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

综上，项目的实施具备必要性、公益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

本项目为土地储备项目，属于专项债券支持的领域。本项目已取得发改部门的立项批复，成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资本金到位可行性

本项目资本金共计 32776 万元，全部为财政预算资金，专项债券不用作资本金。本项目已投入财政预算资金 32722 万元，目前北京市顺义区财政状况良好，能有效保障剩余项目资本金的投入。因此，项目资本金到位具有一定可行性。

（2）专项债券资金到位可行性

本项目已发行专项债券 20000 万元，本批次计划申请专项债券 23900 万元，期限 3 年，后续批次计划发行 5100 万元。但由于专项债券限额发行，专项债券资金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参考近年北京市顺义区出让土地的成交价格，并结合本项目实际情况设定。依据国家和北京市相关政策文件要求，成本预测考虑了上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、区财政统筹使用资金。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 64683 万元，专项债券本息为 51313 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.26 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

本项目收入、成本数据的预测均有相关依据，结果较为科学、合理，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，在债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用，本项目偿债计划的可行性较高。本项目偿债风险点主要是不可抗力导致的工程进度风险、项目实施机构管理风险、利率风险、收入不足等风险，本项目风险点分析全面，但偿债风险控制措施需要细化。

7. 绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，绩效目标与工作任务总体相匹配，但量化指标较少。

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 94 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》（2019年修正案）；
2. 《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）；
3. 北京市人民政府办公厅印发《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）；
4. 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）；
5. 《北京市人民政府关于公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2021〕9号）；
6. 《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）；
7. 《住房和城乡建设局关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）；
8. 《北京市人民政府关于印发〈北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见〉的通知》（京政发〔2011〕27号）；
9. 《北京市住建委发改委规划委国土局财政局〈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）；
10. 《北京市住房和城乡建设委员会关于印发〈北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法〉的通知》（京建法〔2016〕19号）；

11.《北估协关于发布〈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）；

12.《北估协关于发布〈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）；

13.《北京市顺义区非住宅房屋拆迁停产停业综合补助费补助标准》（顺国土房管字〔2004〕36号）；

14.北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》（京建法〔2023〕4号）；

15.《顺义区国有土地上非住宅房屋征收补偿办法》（顺政办发〔2016〕32号）；

16.《北京市建设工程概算定额（2016版）》；

17.《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）；

18.北京市现行其他有关造价文件；

19.北京市同类建筑工程技术经济指标；

20.北京市近期的材料及设备价格信息；

21.《顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目项目申请报告》；

22.项目单位提供的相关资料。

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、市政基础设施建设费用、其他费用及财务费用。

三、估算说明

（一）前期费用

前期费用主要包括实施方案编制费、项目申请报告编制费、用地普测费及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费、地质灾害评估费、交通影响评估编制费、涉水事项论证费用、编制噪声环境影响评估费、考古勘探及发掘费、规划综合实施方案编制费、林地可研编制费、土方污染调查费、电磁环境检测费、水土保持费等，共计约 2318 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、其他地上附着物补偿费、征地相关费用（耕地占用税、森林植被恢复费）、其他费用（土地征收成片开发方案编制费、社会稳定风险评估报告编制费）、征地不可预见费及其他等，共计 1871 万元。

1. 土地补偿费（征地区片价）

根据《北京市征收农用地区片综合地价标准》，项目土地补偿费为 26 万元/亩，计费基数为全部集体土地面积。

2. 安置补助费

安置补助费包含劳动力安置补助费、一般超转人员安置补助费。根据《北京市建设征地补偿安置办法》（148 号令），项目劳动力安置补助费 48.45 万元/人，共安置 2 人。根据

北京市人民政府办公厅印发《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），一般超转人员安置补助费 265 万元/人，共安置 3 人。最终以人力资源和社会保障部门及民政部门核算数据为准。

3. 其他土地附着物补偿费

根据《北京市征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准》（征求意见稿，2022 年 7 月 1 日），结合现场调查实际情况，项目区涉及其他土地附着物补偿费约 66.62 万元。

4. 征地税费

本项目征地税费主要包含耕地占用税和森林植被恢复费。

（1）耕地占用税参考《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》顺义区 42 元/平方米，按照京财税〔2022〕71 号文要求，减免 50%，最终以实际发生为准。

（2）森林植被恢复费根据《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），暂按 300 元/平方米计算，最终以实际发生为准。

5. 其他费用

本项目其他费用主要包含土地征收成片开发方案编制费、社会稳定风险评估报告编制费。土地征收成片开发方案编制费，参考《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号）文件，结合市场水平

估算；社会稳定风险评估报告编制费，参照《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2111号）文件估算。

6. 征地不可预见费

征地不可预见费按征地区片价、社会保障费用、其他土地附着物补偿费、征地相关税费及其他费用之和的 5% 计取。

（三）拆迁补偿及相关费用

拆迁补偿费用包含国有土地上企业房屋拆迁补偿费、房屋拆迁管理费、市政和公共设施拆迁移改费、不可预见费用等，共计约 64859 万元。

1. 国有土地上企业房屋拆迁补偿费

国有土地上企业房屋拆迁补偿费采用货币补偿方式。项目涉及国有土地上企业房屋拆迁，部分企业已收购。已收购企业主要为北京市华顺石油化轻公司、北京公路局第四工程施工处、北京市电信器材公司、北京市顺义区长青林场、北京市顺义华伦汽车驾驶员培训学校、北京茂源假日饭店。收购总费用为 35680 万元。其余企业房屋补偿费用包含区位价格补偿价、房屋重置成新价、搬迁补助费、停产停业补助费、其他费用等。

（1）区位价格补偿价

结合被拆迁国有土地性质、用途、面积等情况，初步估算用地区位价格补偿单价 1500 元/平方米，根据各企业用地面积，测算土地补偿费。

（2）房屋重置成新价

依据《北估协关于发布〈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），结合项目实际情况，以房屋建筑面积为基数，按2684元/平方米计算。

（3）搬迁补助费

结合项目实际情况，以房屋建筑面积为基数，搬迁补助费标准按50元/平方米计算。

（4）停产停业综合补助费

依据《北京市顺义区非住宅房屋拆迁停产停业综合补助费补助标准》（顺国土房管字〔2004〕36号）文件，结合项目实际情况，以房屋建筑面积为基数，停产停业综合补助费标准按600元/平方米计算。

（5）其他费用

其他费用主要包含临时安置费和奖励费。结合项目实际情况，临时安置费标准为456元/平方米；奖励费标准为50元/平方米，不足20万元按20万元计算。

2. 房屋拆迁管理费

项目房屋拆迁管理费包括房屋拆迁服务费、房屋拆迁评估费、房屋拆迁测绘费、拆除服务费等。

（1）房屋拆迁服务费

根据北京市物价局、财政局《关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费收费标准的复函》（京价(收)字〔1993〕第238号、京财综〔1993〕1465号），按照拆迁补偿费用的1%计取。

(2) 房屋拆迁评估费

根据本项目实际情况，已实际发生房屋拆迁评估费 24 万元。其余费用根据北京市现行标准，结合区域在建项目相关政策，拆迁评估费以涉及评估的房屋区位价和房屋重置价为基数，费率按 1% 计取。

(3) 房屋拆迁测绘费

参照《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改〔2006〕1009 号），以被征收房屋建筑面积为基数，按 2.95 元/平方米估算。

(4) 拆除服务费

根据本项目实际情况，参考周边项目案例，以建筑面积为基数，暂按照 140 元/平方米计算，含拆除费、渣土清运费、建筑垃圾处理费和监理费。最终以实际发生为准。

3. 市政、公共设施拆迁移改费

市政、公共设施迁移改费，结合市场价格，根据本项目实际情况估算，电信设施迁移费暂按 8 万/杆计取，最终由专业评估机构通过评估确定。

4. 不可预见费用

拆迁不可预见费按照拆迁总成本的 10% 计取，最终以实际发生为准。

(四) 市政基础设施建设费用

本项目市政基础设施建设费用共计 5786 万元，其中市政基础设施建设工程费主要内容为项目用地范围内涉及的城市支路（彩瑞路、听潮路、俸新街、观潮路红线宽度 20

米，预计建设总长度约 921 米）和随路敷设的各类市政管线，使规划用地具备市政接入条件（道路、给水、中水、雨水、污水、电力、电信、燃气、热力等）的建设条件，共计 5278 万元；工程建设管理费主要包含审计及造价咨询费用、市政规划方案编制费、勘察费、工程建设监理费，共计约 326 万元；其他费用约 182 万元。最终以实际发生为准。

（五）其他费用

其他费用包括围墙、围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、环保税、印花税等，共计约 1157 万元。

（六）财务费用

本项目收购阶段实际产生财务费用 3335 万元，现阶段计划由土地储备专项债保障项目实施，预计财务费用约为 2450 万元。综上，财务费用总计约 5785 万元，最终以实际发生为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 81776 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

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		
				单位	数量	单价(元)
一	前期费用合计	2318	是	-	-	-
1	实施方案编制费	79	-	-	-	-
2	项目建议书(代可研)编制费	79	-	-	-	-
3	测绘费	147	-	-	-	-
3.1	用地普测及拔地钉桩费	42	-	平方米	299700	1.4
3.2	勘测定界测绘费	30	-	平方米	299700	1
3.3	权属测绘费	15	-	平方米	299700	0.5
3.4	验收测绘费	60	-	平方米	299700	2
4	编制地质灾害评估费	14	-	-	-	-
5	编制交通影响评估费	70	-	平方米	220400	-
6	涉水事项论证费用	132	-	平方米	299700	4.4
7	编制噪声环境影响评估费	31	-	-	-	-
8	考古勘探及发掘费	1404	-	-	-	-
8.1	考古勘探费	145	-	平方米	299700	5
8.2	考古发掘费	330	-	平方米	2997	1100

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		
				单位	数量	单价(元)
8.3	考古土方清运费	899	-	立方米	460800	20
8.4	考古土方测绘费	30	-	平方米	299700	1
9	其他费用	362	-	-	-	-
9.1	规划综合实施方案编制费	122	-	-	-	-
9.2	林地可行性研究报告编制费	6	-	-	-	-
9.3	土壤污染调查费	195	-	平方米	162400	12
9.4	电磁环境检测费	30	-	平方米	299700	1
9.5	其他费用	9	-	平方米	299700	0.3
二	征地补偿及相关税费合计	1871	是	-	-	-
1	征收区片价	417	-	亩	16.05	26 万
2	社会保障费	892	-	-	-	-
2.1	劳动力安置费	97	-	人	2	48.45 万
2.2	超转补助费	795	-	人	3	265 万
3	其他土地附着物补偿费	67	-	-	-	-
4	征地税费	366	-	-	-	-
4.1	耕地占用税	45	-	平方米	10705	42

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		
				单位	数量	单价(元)
4.2	森林植被恢复费	321	-	平方米	10705	300
5	其他费用	40	-	-	-	-
5.1	土地征收成片开发方案编制费	19	-	公顷	29.97	0.64 万
5.2	社会稳定风险评估报告编制费	21	-	公顷	29.97	0.7 万
6	不可预见费	89	-	-	1782	5%
三	拆迁补偿及相关费用合计	64859	是	-	-	-
1	国有土地上非住宅腾退补偿费	58306	-	-	-	-
1.1	区位价格补偿价	38302	-	平方米	127645.49	1500
1.2	房屋重置成新价(含装修附属物)	13638	-	平方米	27766.05	2684
1.3	搬迁补助费	225	-	平方米	27766.05	50
1.4	停产停业补助费	3866	-	平方米	27766.05	600
1.5	其他费用	2275	-	-	-	-
1.5.1	临时安置费	1983	-	平方米	27766.05	456
1.5.2	奖励费	292	-	平方米	27766.05	50
2	拆迁管理费用	1693	-	-	-	-
2.1	拆迁服务费	299	-	-	29861	1%

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		
				单位	数量	单价(元)
2.2	拆迁评估费	304	-	-	26599	1%
2.3	拆除服务费	1052	-	平方米	27766.05	140
2.4	拆迁测绘费	38	-	平方米	127645.49	2.95
3	市政、公共设施拆迁修改费	1584	-	-	-	-
3.1	电信设施迁移费	1584	-	杆	198	8万
4	不可预见费	3276	-	-	-	10%
四	市政基础设施建设费用合计	5786	是	-	-	-
1	道路工程	2630	-	米	921	2.86万
2	雨水工程	516	-	米	921	0.56万
3	污水工程	376	-	米	921	0.41万
4	再生水工程	231	-	米	706	0.33万
5	供水工程	266	-	米	921	0.29万
6	供电工程	770	-	米	706	1.09万
7	热力工程	330	-	米	278	1.19万
8	供气工程	159	-	米	278	0.57万
9	工程建设管理费	326	-	-	-	-

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		
				单位	数量	单价(元)
9.1	审计及造价咨询费用	25	-	-	-	-
9.2	市政规划方案编制费	112	-	-	-	-
9.3	勘察费	53	-	-	-	-
9.4	工程建设监理费	136	-	-	-	-
10	其他	182	-	-	-	-
五	其他费用	1157	是	-	-	-
1	围挡(墙)费用	607	-	平方米	15632	280
2	场地看护费	227	-	月	24	83970
3	除草防火费用	72	-	平方米	299700	1.2
4	防尘网铺设	72	-	平方米	299700	1.2
5	律师费	35	-	-	-	-
6	环保税	140	-	平方米	299700	4.68
7	印花税	4	-	万元	10113	0.03%
六	财务费用	5785	否	-	-	-
项目总投资合计		81776	-	-	-	-

五、资金筹措

本项目总投资估算 81776 万元，计划使用财政预算资金 32776 万元，占比 40%；专项债券资金 49000 万元，占比 60%。二者合计 81776 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	32666	56	0	54	32776	40%
专项债券	0	20000	23900	5100	49000	60%
合计	32666	20056	23900	5154	81776	100%
分年度占比	40%	25%	29%	6%	100%	

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。

第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 263146 万元，具体包含以下内容：
项目自身土地收入 263146 万元。

一、项目自身土地收入分析

（一）土地出让规模

本项目可出让的经营性用地的规划建筑面积 21.21 万平方米，其中已出让土地用地面积约 3.14 万平方米，规划建筑规模约 4.08 万平方米，成交价 57100 万元（实际收入预计 2027 年取得）；未出让土地用地面积约 9.77 万平方米，规划建筑规模约 17.13 万平方米。

表 4-1 可供出售土地明细表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	上市时间/ 预计上市 时间
SY00-3101-0037	070102	二类居住用地	31365.67	40775.37	2026 年
SY00-3101-0039	070102	二类居住用地	27437.36	41156.04	2027 年
SY00-3101-0041	070102	二类居住用地	17974.39	26961.58	2027 年
SY00-3101-0043	070102	二类居住用地	16977.57	25466.35	2027 年
SY00-3101-0003	0902	商务用地	35354.03	77778.86	2027 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，居住用地选取北京市顺义区 2024—2025 年出让的 4 宗土地作为本项目居住用地入市出让参考价格，商务用地选取北京市顺义区、通州区 2024—2025 年出让的 4 宗土地作为

本项目商务用地入市出让参考价格（注：鉴于顺义近三年商务用地成交案例有限，为保证价格参考的有效性，商务用地价格综合参考了顺义区及北京市其他郊区的成交案例）。8宗地块参考样本明细如下：

（一）土地出让价格

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

表 1-1 顺义区商务用地入市出让参考价格表

序号	地块名称	土地用途	出让年限	成交价格	成交时间
1	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
2	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
3	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
4	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
5	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
6	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
7	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年
8	顺义区商务用地	商务用地	40年	10.00元/平方米	2021年

（二）土地出让价格

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

顺义区商务用地入市出让参考价格表

表 4-2 可比地块信息表 - 商务用地

单位：万元

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建设面积 (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 (顺) [2025]00 5 号	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	56400	54036.49	81054.74	招 拍 挂	B1	2025-02-26	56400	北京国泰东风商城有限公司	七 通 一 平	0.70
京土储挂 (顺) [2024]02 4 号	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	29600	21154.74	31732.11	招 拍 挂	B4 综合性商业金融服务用地	2024-07-22	29600	北京罗红摄影文化艺术有限公司	五 通 一 平	0.93

交易编号	宗地名称	宗地	起始价	土地面积	规划建筑面积	交	规划	成交日期	成交	受让单位	开	楼面
京土储挂 (通) [2025]03 3号	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 地块 F3 其他类多 功能用地	北京 城市 副中 心 0101 街区	93950	11304.484	71783.473	招 拍 挂	F3 其 他类 多功 能用地	2025-10-28	93950	北京京国盛 置业有限责 任公司	六 通 一 平	1.31
京土储挂 (通) [2025]00 8号	北京城市副中心 站综合交通枢纽 地区 FZX-0101-03 单 元 FZX-0101-0306、 0307(2)、0309 地 块 F3 其他类多功 能用地	北京 城市 副中 心 站 综合 交通 枢纽 地区	163410	31330.48	122232.999	招 拍 挂	F3 其 他类 多功 能用地	2025-03-03	16341 0	北京市基础 设施投资有 限公司	六 通 一 平	1.34

表 4-3 可比地块信息表 - 二类居住用地

单位：万元

楼面单价	开发程度	受让单位	成交价 (万元)	成交日期	规划用途	交易方式	规划建设面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	起始价 (万元)	宗地位置	宗地名称	交易编号
1.94	七通一平	北京天竺房地产开发有限公司和北京顺义新城发展有限公司联合体	260000	2025-02-26	R2二类居住用地、A334托幼用地	招拍挂	133976.35	77269.84	260000	顺义区胜利街道	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	京土储挂(顺)[2025]004号

交易编号	宗地名称	宗地	起始价	土地面积	规划建筑	交	规划	成交日期	成交价	受让单位	开	楼面
京土储挂 (顺) [2024]020 号	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目 SY00-0702-15、26 地块R2二类居住用地、SY00-0702-16 地块A334托幼用地	顺义 区仁和镇	119000	50136.84	77018.944	招 拍 挂	R2二 类居 住用 地、 A334 托幼 用地	2024-06-27	119000	北京城建 投资发展 股份有限 公司和苏 州南山新 吴房地产 开发有限 公司联合 体	六 通 一 平	1.55
京土储挂 (顺) [2024]009 号	北京市顺义区顺义新城第31街区 SY00-3101-0808、 SY00-3101-0809地 块R2二类居住用 地、A334托幼用地	顺义 区南 彩镇	62000	30551.17	42798.91	招 拍 挂	R2二 类居 住用 地、 A334 托幼 用地	2024-03-15	62000	北京祥业 房地产有 限公司	六 通 一 平	1.45

交易编号	宗地名称	宗地	起始价	土地面积	规划建筑	交	规划	成交日期	成交价	受让单位	开	楼面
京土储挂 (顺) [2024]002 号	北京市顺义区顺义 新城第1街区 01-03-21地块R2二 类居住用地	顺义 区仁和镇	126000	28400	56800	招 拍 挂	R2二 类居 住用 地	2024-02-21	126000	北京住总 置业有限 公司	六 通 一 平	2.22

结合上述 4 宗商服用地出让情况，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中商务用地价格保守估计为 9324 元/平方米。

结合上述 4 宗二类居住用地出让情况，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 14268 元/平方米。

2、剩余法

(1) 二类居住用地

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，预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为 32000 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，并在对顺义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-二类居住用地

项目	金额
销售单价	32000 元/m ²

建造成本	4000 元/m ²
专业人士费	320 元/m ²
不可预见费	346 元/m ²
投资利息	280 元/m ²
投资利润	989 元/m ²
销售税费	2560 元/m ²
开发余值	23505 元/m ²

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 23505 元/平方米，即本项目二类居住用地的预期土地出让单价为 23505 元/平方米。

②商服用地

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商业的销售价格，预估本项目商服用地开发建成后房产的销售单价为 25000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法测算过程如下：

表 4-5 剩余法测算表-商服用地

项目	金额
销售单价	25000 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	315 元/m ²
投资利润	1113 元/m ²
销售税费	2000 元/m ²
开发余值	16323 元/m ²

经过测算，项目商服部分的开发余值为 16323 元/平方米，即本项目商服用地预期土地出让单价为 16323 元/平方米。

3、土地出让单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的商服用地单价为 9324 元/平方米，居住用地单价为 14268 元/平方米；根据剩余法，本项目计划出让的商服用地单价为 16323 元/平方米，居住用地单价为 23505 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，故本次预测采用市场比较法测算结果，即本项目中商服用地预计出让价格为 9324 元/平方米，二类居住用地预计出让价格为 14268 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，本项目计划入市经营性用地的规划总建筑面积为 21.21 万平方米，预计土地出让收入共计 263146 万元。

表 4-6 项目出让土地收入预测

类别			2027	2028	金额合计
SY00-3101-0037 (已成交)	二 类 居 住 用 地	金额（万元）	57100		57100
SY00-3101-0039	二 类	单价为（元/平方米）		14268.00	
		面积（平方米）		41156.04	41156.04

	居 住 用 地	金额（万元）		58721	58721
SY00-3101-0041	二 类 居 住 用 地	单价为（元/平方米）		14268.00	
		面积（平方米）		26961.58	26961.58
		金额（万元）		38469	38469
SY00-3101-0043	二 类 居 住 用 地	单价为（元/平方米）		14268.00	
		面积（平方米）		25466.35	25466.35
		金额（万元）		36335	36335
SY00-3101-0003	商 务 用 地	单价为（元/平方米）		9324.00	
		面积（平方米）		77778.86	77778.86
		金额（万元）		72521	72521
合计		金额（万元）	57100	206046	263146

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
	2027 年	2028 年	

土地出让收入	57100	206046	263146
合计	57100	206046	263146

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 21052 万元、农业土地开发资金计提支出 126 万元，农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金以及廉租住房保障资金计提支出 7263 万元，以及由区财政统筹使用的资金 170022 万元。

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）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为 8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目均按照 8% 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 21052 万元。

二、农业土地开发资金计提支出

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/m²，并按 15% 的比例计提农业土地开发资金，总金额为 126 万元。

三、农田水利建设资金、教育资金计提支出、国有土地收益基金、廉租住房保障资金

根据北京市顺义区实际情况，本项目农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金计提支出按土地出让收入扣减市级土地出让收入分享支出后计提 3% 计算，总金额为 7263 万元。

四、由区财政统筹使用土地出让收入

本项目用于区财政统筹使用的地块信息如下：

表 5-1 可供出售土地明细表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计上市 时间
SY00-3101-0037	070102	二类居住用地	31365.67	40775.37	2026 年
SY00-3101-0039	070102	二类居住用地	27437.36	41156.04	2027 年
SY00-3101-0041	070102	二类居住用地	17974.39	26961.58	2027 年
SY00-3101-0043	070102	二类居住用地	16977.57	25466.35	2027 年

本项目（扣减）由区财政统筹使用的土地出让收入，共计 170022 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度支出情况如下表：

表 5-2 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	合计
1	市级分享支出	4568	16484	21052
2	农业土地开发资金	31	95	126
3	农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、	1576	5687	7263

	廉租住房保障资金计提支出			
4	区财政统筹使用的资金	50925	119097	170022
	合计	57100	141363	198463

表 2-1-1 廉租住房保障资金计提支出

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
一、区财政统筹使用的资金	50925	119097	170022	
二、合计	57100	141363	198463	

表 2-1-2 廉租住房保障资金计提支出

廉租住房保障资金计提支出，是指市、县、区人民政府按照《廉租住房保障资金管理办法》的规定，从土地出让净收益中计提，用于廉租住房保障的资金。根据《廉租住房保障资金管理办法》的规定，廉租住房保障资金计提支出，应当按照以下规定执行：

（一）廉租住房保障资金计提支出，应当按照《廉租住房保障资金管理办法》的规定，从土地出让净收益中计提，用于廉租住房保障的资金。

（二）廉租住房保障资金计提支出，应当按照《廉租住房保障资金管理办法》的规定，从土地出让净收益中计提，用于廉租住房保障的资金。

（三）廉租住房保障资金计提支出，应当按照《廉租住房保障资金管理办法》的规定，从土地出让净收益中计提，用于廉租住房保障的资金。

廉租住房保障资金计提支出，是指市、县、区人民政府按照《廉租住房保障资金管理办法》的规定，从土地出让净收益中计提，用于廉租住房保障的资金。

表 2-1-3 廉租住房保障资金计提支出

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
一、区财政统筹使用的资金	50925	119097	170022	
二、合计	57100	141363	198463	

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		合计
	2027 年	2028 年	
项目收入	57100	206046	263146
项目支出	57100	141363	198463
收益	0	64683	64683

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 49000 万元，其中 2025 年发行 20000 万元；2026 年发行 23900 万元，假设债券利率 1.58%（参考 2026 年 6 月 5 日财政部公布的 3 年期国债近 5 日收益率平均值约 1.28%，上浮 30BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 5100 万元，债券期限为 3 年，融资利率 1.58%。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。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	2025 年	0	20000	0	20000	1.56%	0	0
2	2026 年	20000	23900	0	43900	1.56%、1.58%	312	312

3	2027 年	43900	5100	0	49000	1.56%、1.58%	690	690
4	2028 年	49000	0	20000	29000	1.56%、1.58%	771	20771
5	2029 年	29000	0	23900	5100	1.58%	459	24359
6	2030 年	5100	0	5100	0	1.58%	81	5181
合计			49000	49000			2313	51313

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	
2025 年	0	0	0	0	是
2026 年	0	0	312	312	
2027 年	0	0	690	690	
2028 年	64683	20000	771	20771	
2029 年	0	23900	459	24359	
2030 年	0	5100	81	5181	
合计	64683	49000	2313	51313	
本息覆盖倍数	1.26				

综上，本项目预期可偿债收益对拟使用的专项债券本息
的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还专项债券本息，实现
项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.26 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。

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512
1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512	1512

项目收益与融资平衡情况

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年份	项目收益	项目成本	项目净收益	项目净成本	项目净收益
2021	0	0	0	0	0
2022	111	111	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
2024	10705	111	10594	10594	10594
2025	10705	111	10594	10594	10594
2026	10705	111	10594	10594	10594
2027	10705	111	10594	10594	10594
2028	10705	111	10594	10594	10594
2029	10705	111	10594	10594	10594
2030	10705	111	10594	10594	10594
合计	10705	111	10594	10594	10594

项目收益与融资平衡情况表

项目收益与融资平衡情况表

项目收益与融资平衡情况表

项目收益与融资平衡情况表

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				
	-5.00%	-3.00%	0.00%	3.00%	5.00%
项目可偿债收益	61449	62743	64683	66623	67917
债券还本付息额	51313	51313	51313	51313	51313
债券本息覆盖率	1.20	1.22	1.26	1.30	1.32

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顺义区规划和自然资源综

合事务中心名下。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，北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心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

（一）信息披露计划

1. 新增专项债券发行前信息公开

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：

经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等需要公示的其他内容。

（二）发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

（三）专项债券存续期信息公开

北京市顺义区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

（四）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（五）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

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顺义分局，北京市规划和自然资源委员会顺义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

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。同时，顺义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。