

# 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

## 房山区拱辰街道吴店村安置房项目

### 地方政府专项债券项目

#### 实施方案

项目单位（盖章）：北京良乡城市建设开发有限公司



本级行业主管部门（盖章）：北京市房山区人民政府拱辰街道办事处



本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市房山区发展和改革委员会



本级财政部门（盖章）：北京市房山区财政局



2026 年 8 月



# 目 录

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 第一章 项目概况.....        | - 1 -  |
| 一、项目基本信息.....        | - 1 -  |
| 二、项目地点.....          | - 1 -  |
| 三、项目建设内容.....        | - 2 -  |
| 四、项目投资情况.....        | - 3 -  |
| 五、项目单位.....          | - 3 -  |
| 六、项目主管部门.....        | - 4 -  |
| 七、项目建设工期及运营模式.....   | - 4 -  |
| 八、项目审批情况.....        | - 5 -  |
| 九、项目投后管理.....        | - 7 -  |
| 第二章 项目投资情况与资金筹措..... | - 8 -  |
| 一、编制依据及原则.....       | - 8 -  |
| 二、估算范围.....          | - 8 -  |
| 三、估算说明.....          | - 8 -  |
| 四、建设内容及投资估算.....     | - 9 -  |
| 五、资金筹措.....          | - 10 - |
| 五、组合融资.....          | - 11 - |
| 第三章 项目收入分析.....      | - 13 - |
| 一、项目专项收入分析.....      | - 13 - |
| 二、项目安排财政资金.....      | - 13 - |
| 三、项目收入合计.....        | - 19 - |
| 第四章 项目运营支出分析.....    | - 21 - |
| 一、运营成本支出.....        | - 21 - |
| 二、财务费用支出.....        | - 21 - |
| 三、税费支出.....          | - 21 - |
| 第五章 项目收益与融资平衡方案..... | - 22 - |
| 一、项目收益分析.....        | - 22 - |

|                        |      |
|------------------------|------|
| (一) 项目收益.....          | 22 - |
| (二) 可用于本项目的收益.....     | 22 - |
| 二、项目融资本息.....          | 23 - |
| 三、项目收益与融资平衡分析.....     | 24 - |
| 四、专项债券项目收支预算表.....     | 25 - |
| 五、项目收益融资平衡评价结果.....    | 27 - |
| 第六章 项目事前绩效评估情况.....    | 28 - |
| 一、项目实施的必要性、公益性、收益性...  | 28 - |
| 二、项目投资合规性与项目成熟度.....   | 30 - |
| 三、项目资金来源和到位可行性.....    | 31 - |
| 四、项目收入、成本、收益预测合理性..... | 31 - |
| 五、债券资金需求合理性.....       | 31 - |
| 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点..... | 31 - |
| 七、绩效目标合理性.....         | 32 - |
| 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项..... | 33 - |
| 九、项目事前绩效评估结果.....      | 33 - |
| 第七章 项目风险控制.....        | 35 - |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施...  | 35 - |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施...  | 36 - |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施...  | 37 - |
| 第八章 还款保障情况.....        | 39 - |
| 一、还款责任及保障.....         | 39 - |
| 二、项目资产管理.....          | 40 - |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理..... | 40 - |
| 第九章 其他需要说明的事项.....     | 42 - |



# 第一章 项目概况

房山区拱辰街道吴店村安置房项目总投资 55,773 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 33,200 万元，已经使用专项债调整资金 4,200 万元，2026 年本次申请发行 18,900 万元，债券期限 5 年；2027 年计划发行 10,100 万元，债券期限 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、项目基本信息

项目全称为房山区拱辰街道吴店村安置房项目（以下简称“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域（保障性住房方向）。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。发展改革部门审批监管代码 2308-110111-04-01-369011，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P24110111-0046。

## 二、项目地点

本项目建设地点位于房山区拱辰街道。本项目四至为：东至京周路，南至月华北大街，西至行宫东街，北至电力设备总厂。

房山区地处北京西南，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇(街道)、459 个行政村、230 个社区居委会。全区常住人口为 131.1 万人。

地区生产总值在 2023 年为 884.8 亿元，2024 年升至 948.9 亿元，但 2025 年回落至 927.7 亿元；一般公共预算收入连续两年大幅下滑，从 2023 年的 96.1 亿元降至 2024 年的 74.3 亿元，再降至 2025 年的 60.4 亿元，但居民人均可支配收入由 2024 年的 55,108 元增至 2025 年的 57,588 元，显示民生保障仍有一定韧性。

房山区 2023 年政府债务限额 608.74 亿元，2023 年末，房山区政府债务余额 532.14 亿元；房山区 2024 年政府债务总限额为 739.04 亿元，2024 年末，房山区政府债务余额为 653.06 亿元；房山区 2025 年政府债务总限额为 829.87 亿元，2025 年末，房山区政府债务余额为 773.27 亿元。北京市房山区债务规模与区域经济发展水平、财力状况相适应，债务风险总体安全可控。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》京发改（核）〔2023〕125 号），本项目建设规模和内容是：建筑控制规模约 91583 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。相关主要指标如下表：

表 1-1 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<br>(或预计总投资) |
|-------|--------|--------|------|-------------------|
| - 2 - |        |        |      |                   |

|                 |                  |                                   |                          |           |
|-----------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------|
| 房山区拱辰街道吴店村安置房项目 | 京发改（核）〔2023〕125号 | 建设内容为住宅及配套。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 91583 平方米(含地下面积) | 55,773 万元 |
| -               | -                | 合计                                | -                        | 55,773 万元 |

#### 四、项目投资情况

本项目总投资 55,773 万元,其中工程费用 49,665 万元,占比 89%; 工程建设其他费用 4,526 万元,占比 8%; 预备费 1,582 万元,占比 3%; 建设期利息 0 万元,占比 0%; 铺底流动资金 0 万元,占比 0%。

表 1-2 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 | 49665 | 4526     | 1582 | 0     | 0      | 55773   |
| 占比     | 89%   | 8%       | 3%   | 0%    | 0%     | 100.00% |

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 12,010 万元,占比 21.53%; 自筹资金(安置房补差价回笼资金)10,563 万元,占比 18.94%; 专项债资金 33,200 万元,占比 59.53%。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。

#### 五、项目单位

项目专项债券申请使用单位为北京良乡城市建设开发有限公司,项目单位基本信息如下表:

表 1-3 项目单位基本信息一览表



|                     |                                                                                                                                                                             |      |   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|
| 单位名称                | 北京良乡城市建设开发有限公司                                                                                                                                                              |      |   |
| 法定代表人               | 姜政                                                                                                                                                                          | 成立日期 | / |
| 注册资本                | 3000 万元                                                                                                                                                                     | 营业期限 | / |
| 统一社会信用代码            | 911101117461036045                                                                                                                                                          |      |   |
| 注册地址                | 北京市房山区良乡中路 39 号                                                                                                                                                             |      |   |
| 经营范围                | 在房山区范围内，组织实施土地一级开发及工业用地前期开发；专业承包；房地产开发；销售自行开发后的商品房；信息咨询；接受委托从事物业管理；销售建筑材料；租赁汽车（不含九座以上客车）。（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                | 国有企业                                                                                                                                                                        |      |   |
| 股东及持股比例（项目单位为企业的填报） | 该企业最终由北京市房山区拱辰街道商业市场服务中心 100%持股                                                                                                                                             |      |   |

北京良乡城市建设开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

## 六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市房山区人民政府拱辰街道办事处，统一社会信用代码 11110111798545228K。

## 七、项目建设工程期及运营模式

本项目属于在建工程项目，项目建设期 45 个月，本项目已在 2024 年 3 月开工，预计 2027 年 12 月竣工。2026 年预计完成安置房建设。项目现状为：2025 年度项目建设任务完成情况良好，已完成土护降完成 95%，基础工程桩基完成 70%，土护降工程，车库地板及主楼垫层施工，基本按计划

完成；2026 年度计划完成 1-7#楼主体工程及二次结构工程，装饰装修完成 85%，机电消防安装工程完成 95%，通风完成 80%。智能化工程完成 30%。室外工程完成 30%。

本项目建设期 45 个月，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。项目不涉及运营期。

## 八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2023 年 8 月 15 日，北京市发展和改革委员会，《关于房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》京发改（核）〔2023〕125 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2021 年 12 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局签发《国有建设用地划拨决定书》（京规自房划字〔2021〕14 号），载明权利人为北京良乡城市建设开发有限公司，权利类型为划拨，用途为城镇住宅-经济适用住房用地，面积 22635.51 平方米。

3. 规划审批。2022 年 10 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《房山区拱辰街道吴店村安置房项目建设工程规划许可证》（2022 规自（房）建字 0020 号），载明用地单位为北京良乡城市建设开发有限公司，用地项目名称为房山区拱辰街道吴店村安置房项目（1#住宅楼等 7 项），用地位于房山区拱辰街道吴店村 FS00-0104-0064 地块，建设规模 91583.07 平方米（其中地上建筑面积 55576.78



平方米，地下建筑面积 36006.29 平方米），用途为城镇住宅-经济适用住房用地，土地取得方式为划拨。

4. 项目授权。2020 年 11 月 26 日，北京市房山区人民政府下发《关于拱辰街道吴店村安置房项目有关事宜的批复》（房政函〔2020〕381 号），同意授权北京良乡城市建设开发有限公司作为该项目的建设主体，具体负责项目的开发建设工作。

5. 会议纪要。2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

2020 年 10 月 31 日，北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》，其中提到：房山区政府要按照优先建设安置房的原则，将安置房建设与土地入市分开，组织实施主体加快推进黄辛庄土地一级开发项目、吴店旧村改造项目安置房建设，所需资金纳入土地开发成本。关于拱辰街道中心区一至五街改造定向安置房项目，由房山区政府按照分期实施、分步审批的思路加快推进，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续关于楮榆树改造项目，由房山区政府组织在该项目三期用地规划建设剩余安置房，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续。

综上，房山区拱辰街道吴店村安置房项目已取得相关部

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。

## **九、项目投后管理**

### **（一）项目收入归集。**

区级土地出让收益由税务部门收取，按程序返还区财政局，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴市级国库用于偿债。

### **（二）债务本息偿还。**

税务部门向房山区财政局返还区级土地出让收入，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

### **（三）资产登记管理。**

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，权益登记在北京市房山区人民政府拱辰街道办事处名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

## 第二章 项目投资情况与资金筹措

### 一、编制依据及原则

估算依据本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。同时参照：北京市现行其他有关造价文件；北京市同类建筑工程技术经济指标；北京市近期的材料及设备价格信息。

### 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、建设期利息等。

### 三、估算说明

工程费用。包括主体工程费、室外工程费等。主体工程费包括结构及装饰工程费、建筑设备工程费；室外工程费包括建筑物 2 米以外和项目建设用地规划红线内的各种管线、绿化和道路建设工程费用，以及与各市政管线干管的接口费用等。

工程建设其他费。工程勘察费、工程设计费、申请报告编制费、环评报告编制费、地质灾害性评价、招标代理服务费、招标交易服务费、工程监理费、竣工图编制费、水影响评价费、交通影响评价费、环保税、土地出让金等。

预备费。考虑不可预见因素，按照工程费用和工程建设其他费用（除土地出让金）之和来取费。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 55,773 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：万元

| 序号    | 名称       | 工程量      | 单位  | 单价（元）   | 合计（万元） | 备注      |
|-------|----------|----------|-----|---------|--------|---------|
| 一     | 工程费用     | 91583.07 |     | 5422.96 | 49665  | 安置房建安工程 |
| (一)   | 建安工程费    | 91583.07 | 平方米 | 5205.16 | 47670  |         |
| 1     | 地上工程     | 55576.78 | 平方米 | 3500    | 19452  |         |
| 1.1   | 地上结构     | 55576.78 | 平方米 | 2300    | 12783  |         |
| 1.2   | 地上装修     | 55576.78 | 平方米 | 1200    | 6669   |         |
| 2     | 地下工程     | 36006.29 | 平方米 | 5100    | 18363  |         |
| 2.1   | 地下结构     | 36006.29 | 平方米 | 4500    | 16203  |         |
| 2.2   | 地下装修     | 36006.29 | 平方米 | 600     | 2160   |         |
| 3     | 安装工程     | 91583.07 | 平方米 | 1076.12 | 9855   |         |
| 3.1   | 给排水工程    | 91583.07 | 平方米 | 100     | 916    |         |
| 3.2   | 消防工程     | 91583.07 | 平方米 | 90      | 824    |         |
| 3.3   | 采暖通风工程   | 91583.07 | 平方米 | 160     | 1465   |         |
| 3.4   | 燃气工程     | 91583.07 | 平方米 | 80      | 733    |         |
| 3.5   | 电梯工程     | 33       | 部   | 350000  | 1155   |         |
| 3.6   | 中水系统     | 91583.07 | 平方米 | 100     | 916    |         |
| 3.7   | 电气工程     | 91583.07 | 平方米 |         | 3846   |         |
| 3.7.1 | 强电工程     | 91583.07 | 平方米 | 220     | 2015   |         |
| 3.7.2 | 弱电工程     | 91583.07 | 平方米 | 200     | 1832   |         |
| (二)   | 室外工程     | 91583.07 | 平方米 | 217.8   | 1995   |         |
| 1     | 绿化景观     | 6899.247 | 平方米 | 80      | 55     |         |
| 2     | 道路及铺装    | 10000    | 平方米 | 400     | 400    |         |
| 3     | 管网工程     |          |     |         | 1532   |         |
| 3.1   | 给水工程     | 3200     | 米   | 650     | 208    |         |
| 3.2   | 排水工程     | 3200     | 米   | 650     | 208    |         |
| 3.3   | 电力工程     | 3300     | 米   | 750     | 248    |         |
| 3.4   | 供暖工程     | 3500     | 米   | 800     | 280    |         |
| 3.5   | 燃气工程     | 3500     | 米   | 1000    | 350    |         |
| 3.6   | 弱电工程     | 3300     | 米   | 721     | 238    |         |
| 4     | 室外路灯     | 25       | 套   | 3000    | 8      |         |
| 二     | 工程建设其他费用 | -        | -   | -       | 4526   |         |



| 序号      | 名称            | 工程量 | 单位                              | 单价（元） | 合计（万元） | 备注 |
|---------|---------------|-----|---------------------------------|-------|--------|----|
| 1       | 工程勘察费         | -   | 计价格[2002]10号                    |       | 383    |    |
| 2       | 工程设计费         | -   | 计价格[2002]10号                    |       | 1277   |    |
| 3       | 申请报告编制费       | -   | 计价格[1999]1283号                  |       | 39     |    |
| 4       | 环评报告编制费       | -   | 计价格[2002]125号                   |       | 24     |    |
| 5       | 地质灾害性评价       | -   | -                               |       | 15     |    |
| 6       | 招标代理服务费       | -   | -                               |       | 69     |    |
| 6.1     | 勘察、设计         | -   | 计价格[2002]1980号                  |       | 11     |    |
| 6.2     | 施工            | -   | 计价格[2002]1980号                  |       | 50     |    |
| 6.3     | 监理            | -   | 计价格[2002]1980号                  |       | 7      |    |
| 7       | 招标交易服务费       | -   | -                               |       | 7      |    |
| 7.1     | 施工            | -   | 京发改[2017]378号                   |       | 6      |    |
| 7.2     | 监理            | -   | 京发改[2004]736号                   |       | 1      |    |
| 8       | 工程监理费         | -   | 发改价格[2007]670号                  |       | 1076   |    |
| 9       | 竣工图编制费        | -   | 计价格[2002]10号                    |       | 102    |    |
| 10      | 水影响评价费        | -   | 京水务法[2014]89号                   |       | 57     |    |
| 11      | 交通影响评价费       | -   | 京规发[2001]1001号                  |       | 14     |    |
| 12      | 环保税           | -   | 北京市环境保护税核定计算<br>暂行办法》（2018年第3号） |       | 19     |    |
| 13      | 土地出让金         | -   | 土地出让合同                          |       | 1443   |    |
| 三       | 预备费           | -   | 3%                              |       | 1582   |    |
| 四       | 建设投资小计（一+二+三） | -   | -                               |       | 55773  |    |
| 五       | 建设期利息（发行费用）   | -   | -                               |       | -      |    |
| 六       | 铺底流动资金        | -   | -                               |       | -      |    |
| 项目总投资合计 |               | -   | -                               |       | 55773  |    |

## 五、资金筹措

本项目总投资 55,773 万元,其中财政资金 12,010 万元,占比 21.53%; 自筹资金（安置房补差价回笼资金）10,563 万元,占比 18.94%; 专项债资金 33,200 万元,占比 59.53%; 三者合计 55,773 万元。

分年度筹措计划如下:

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型           | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计      | 各类型占比  |
|------------------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 自筹资金(安置房补差价回笼资金) | -      | -      | 10563  | -      | 10563   | 18.94% |
| 财政资金             | 12000  | -      | 10     | -      | 12010   | 21.53% |
| 专项债券             | -      | 4200   | 18900  | 10100  | 33200   | 59.53% |
| 合计               | 12000  | 4200   | 29473  | 10100  | 55773   | 100%   |
| 分年度占比            | 21.52% | 7.53%  | 52.84% | 18.11% | 100.00% | -      |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：目前企业经营状况、债务状况和现金流良好，自筹资金（安置房补差价回笼资金）的资金实现可行性较高，北京市房山区政府财政实力和债务指标良好，财政资金和专项债券资金到位可行性较强。

## 五、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券融资 33,200 万元。

### （一）专项债券融资

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券总额 33,200 万元，其中：2025 年已经使用调增专项债 4,200 万元，期限 3 年；2026 年本次申请发行 18,900 万元，债券期限 5 年；2027 年计划发行 10,100 万元，债券期限 3 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性偿还债券本金。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

| 序号 | 年度     | 发行规模   | 发行<br>期限 | 付息方式           | 还本方式             |
|----|--------|--------|----------|----------------|------------------|
| 1  | 2025 年 | 4,200  | 3        | 每年支付一次<br>债券利息 | 到期后一次性偿<br>还债券本金 |
| 2  | 2026 年 | 18,900 | 5        | 每年支付一次<br>债券利息 | 到期后一次性偿<br>还债券本金 |
| 3  | 2027 年 | 10,100 | 3        | 每年支付一次<br>债券利息 | 到期后一次性偿<br>还债券本金 |

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目的安置房建设等有收益的公益性资本性支出。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 4,200 万元，主要用于工程费用和工程建设其他费用等支出。

## 第三章 项目收入分析

### 一、项目专项收入分析

本项目不涉及专项收入。

### 二、项目安排财政资金

#### （一）对应的政府性基金收入。

项目预期收益来源于土地出让收入，收入共计 282,455 万元。

#### 1. 土地出让收入

2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

#### ① 二号地土地一级开发项目实施方案预测的土地出让收入

为了确保信息披露内容的一致性，主管部门要求该部分内容直接引用房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目专项债发行信息披露内容。

根据 2025 年北京市政府专项债券（七期）- 房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目实施方案信息披露内容：项目预期收益来源于土地出让收入。根据区规自综合事务中心项目土地入市交易计划，可出让建筑面积 14.14 万平方米（FS00-0106-0041 居住用地 10.89 万平方米，FS00-0106-0014 商业 3.25 万平方米），其中居住用地



拟于 2026 年入市交易，商业地块拟于 2026 年入市交易。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。采用剩余法对居住用地及商业用地楼面单价测算结果，结合市场实际成交案例，居住用地成交价按 17000 元/m<sup>2</sup>测算，商业用地成交价按 8000 元/m<sup>2</sup>测算。

按照基准地价系数修正法测算居住用地楼面熟地单价为 14115 元/平方米，剩余法测算居住用地楼面熟地单价为 18583 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30% 权重，剩余法取 70% 权重，则居住用途楼面熟地价为 17243 元/平方米。居住用地政府土地出让收益单价按熟地价 25% 测算，即： $17243 \times 25\% = 4311$  元/平方米。扣除政府收益金额后，居住用地成交价 12689 元/平方米。按照基准地价系数修正法测算商业用地楼面熟地单价为 12229 元/平方米，剩余法测算商业用地楼面熟地单价为 8524 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 30% 权重，剩余法取 70% 权重，则商业用地楼面熟地价为 9636 元/平方米。商业用地政府土地出让收益单价按熟地价 25% 测算，即： $2409$  元/平方米。扣除政府收益金额后，商业用地成交价 5591 元/平方米。

此次预测 2025 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2024 年预计增长率孰低原则计算，根据区规自综合事务中心供地计划及项目实际进展情况，经营性地块将于 2027 年上市。在 2027 年土地价格(居住用地成交

价按 13298.07 元/平方米计算，商业用地成交价按 6140.62 元/平方米计算，详细情况见下表：

表 3-1 二号地土地上市地块销售收入预测表

单位：万元

| 序号 | 地块编码           | 地块性质 | 建设用地面积（公顷） | 可出让建筑面积（万 m <sup>2</sup> ） | 计划上市时间 | 对应销售单价（元） | 预计收入（万元） |
|----|----------------|------|------------|----------------------------|--------|-----------|----------|
| 1  | FS00-0106-0041 | 居住用地 | 6.14       | 10.89                      | 2027 年 | 13298.07  | 144816   |
| 2  | FS00-0106-0014 | 商业用地 | 2.45       | 3.25                       | 2027 年 | 6140.62   | 19957    |
| 合计 |                |      | 8.59       | 14.14                      | -      | -         | 164773   |

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

由上表可知该项目 2027 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 164,773 万元。

## ② 剩余地块土地出让收入

按照房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目方案测算商业用地的逻辑。除良乡高教园区两宗调规地块之外，剩余地块出让单价：2031 年商业用地入市价格为 6435.37 元/m<sup>2</sup>。其他类多功能用地成交价格 2200 元/m<sup>2</sup>，扣除政府收益 25%之后，其他类多功能用地成交价为 1650 元/平方米。

2026 年 4 月按照前期房山区级专题会议研究及项目发债方案，两个债券使用良乡高教园区北部生活区二号地等七个地块土地收益作为偿债来源，偿债地块中“良乡高教园区 F3 多功能用地（FS00-0120-0018）”正在调规，按照调整后

规划情况为：良乡高教园区居住用地（FS00-0120-0029）和良乡高教园区商业用地（FS00-0120-0028），两宗地块计划2026年上市，居住地块按住宅楼面价16,100元/平方米，商业地块按8,000元/平方米。出让单价扣除政府收益25%之后，居住地块成交价为12,075元/平方米，商业地块成交价为6,000元/平方米。

根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为117,682万元。

表 3-2 本项目偿债来源地块的基本信息及上市时间

单位：万元

| 序号 | 地块编码           | 地块来源                 | 规划用途     | 计划出让时间    | 入市地块规划建筑规模（万m <sup>2</sup> ） | 入市单价（元/m <sup>2</sup> ） | 土地出让收入（万元） |
|----|----------------|----------------------|----------|-----------|------------------------------|-------------------------|------------|
| 1  | FS00-0111-0021 | 东羊庄一级开发项目商业用地        | 商业服务业用地  | 计划 2031 年 | 2.35                         | 6435.37                 | 15,123     |
| 2  | FS00-0104-0068 | 吴店一级开发项目规综图，B1 用地    | 商业用地     | 计划 2031 年 | 0.98                         | 6435.37                 | 6,307      |
| 3  | FS00-0110-0010 | 梅花庄旧村改造土地一级开发项目，商业用地 | 商业用地     | 计划 2031 年 | 2.57                         | 6435.37                 | 16,539     |
| 4  | FS00-0104-0019 | 吴店一级开发项目规综图，F3 用地    | 其他类多功能用地 | 计划 2031 年 | 0.42                         | 1650                    | 693        |
| 5  | FS00-0120-0029 | 良乡高教园区居住用地           | 居住用地     | 计划 2026 年 | 5.60                         | 12075                   | 67,620     |
| 6  | FS00-0120-0028 | 良乡高教园区商业用地           | 商业用地     | 计划 2026 年 | 1.90                         | 6000                    | 11,400     |
| -  | -              | 合计                   | -        | -         | 13.82                        | -                       | 117,682    |

（2）土地入市价格

表 3-3 住宅地块成交价格情况

单位：万元

| 序号   | 宗地名称                                                             | 规划用途                 | 成交日期      | 成交楼面单价（元/㎡） | 成交总价（万元） | 建筑面积（平方米） |
|------|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-------------|----------|-----------|
| 1    | 北京市房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地 | 二类城镇住宅用地             | 2024-8-2  | 19008       | 164400   | 86491.42  |
| 2    | 房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二类居住用地                          | R2 二类居住用地            | 2023-2-7  | 22029       | 172000   | 78078.45  |
| 3    | 北京市房山区良乡镇 FS04-0100-6056 等地块 R2 二类居住用地、B11 零售商业用地                | R2 二类居住用地、B11 零售商业用地 | 2020-5-15 | 13818       | 185000   | 133882    |
| 4    | 北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地                      | R2 二类居住用地、B1 商业用地    | 2018-1-22 | 16442       | 98644.94 | 59994     |
| 平均单价 |                                                                  |                      |           | 17824       | -        | -         |

表 3-4 商业地块成交价格情况

单位：万元

| 序号 | 宗地名称                                                     | 规划用途                                            | 成交日期      | 成交楼面单价（元/㎡） | 成交总价（万元） | 建筑面积（平方米） |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|-------------|----------|-----------|
| 1  | 北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块综合性商业金融服务业、公用停车场、广场及其他类多功能用地 | B4 综合性商业金融服务业用地、S41 公用停车场用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地 | 2017-5-5  | 9746        | 250000   | 256512    |
| 2  | 北京市房山区人民政府拱辰街道办事处 05-13-01、05-13-05 地块商业金融、体育设施用地项目      | C2 商业金融用地、C4 体育用地                               | 2013-2-28 | 2068        | 3900     | 18859     |
| 3  | 北京市房山区人民政府拱辰街道办事处及长阳镇 09-03-12 地块 C2 商业金融用地              | C2 商业金融用地                                       | 2013-7-1  | 4750        | 55300    | 116410    |
| 4  | 北京市房山区拱辰街道 FS00-LX07-0097 地块 B4 综合性商业金融服务业用地             | B4 综合性商业金融服务业用地                                 | 2016-9-1  | 19844       | 42000    | 21165     |
| 5  | 北京市房山区长阳镇起步区九号地 03-9-02 等地块其他类多功能、文化娱乐、社会停车场             | F3 其它类多功能用地、C3 文化娱乐用地、S3 社会停车场库用地、U2 交          | 2013-7-3  | 5755        | 90000    | 156384    |



|      |               |                 |  |      |   |   |
|------|---------------|-----------------|--|------|---|---|
|      | 库、交通设施及邮电设施用地 | 通设施用地、U3 邮电设施用地 |  |      |   |   |
| 平均单价 |               |                 |  | 8433 | - | - |

表 3-5 多功能地块成交价格情况

单位：万元

| 序号   | 宗地名称                                                 | 规划用途        | 成交日期       | 成交楼面单价（元/㎡） | 成交总价（万元） | 建筑面积（平方米） |
|------|------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|----------|-----------|
| 1    | 北京市房山区长沟镇 FS12-0001-0075 地块（原长沟镇中心区 5 号地）F3 其它类多功能用地 | F3 其它类多功能用地 | 2014-4-4   | 2957        | 40000    | 135267    |
| 2    | 房山区长沟镇 CG-051 等地块 F3 其它类多功能用地                        | F3 其它类多功能用地 | 2013-1-24  | 1293        | 27010    | 208849    |
| 3    | 北京市房山区青龙湖水库北库二期项目用地                                  | F3 其它类多功能用地 | 2011-10-11 | 3302        | 18700    | 56637     |
| 4    | 北京市房山区长沟镇中心区 CG-076 等地块（原长沟镇中心区 3 号地）F3 其他类多功能用地     | F3 其它类多功能用地 | 2012-3-27  | 1500        | 36160    | 241063    |
| 平均单价 |                                                      |             |            | 2263        | -        | -         |

### （3）土地出让收入

表 3-6 地块出让收入情况

单位：万元

| 序号 | 地块编码           | 地块来源                      | 规划用途    | 具备供地条件    | 入市地块规划性质 | 入市地块规划建筑规模（万㎡） | 入市单价（元/㎡） | 可回笼资金（万元） |
|----|----------------|---------------------------|---------|-----------|----------|----------------|-----------|-----------|
| 1  | FS00-0106-0041 | 房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目 | 居住用地    | 2027 年    | 居住       | 10.89          | 13298.07  | 144816    |
| 2  | FS00-0106-0014 |                           | 商业用地    | 2027 年    | 商业       | 3.25           | 6140.62   | 19957     |
| 3  | FS00-0111-0021 | 东羊庄一级开发项目商业用地             | 商业服务业用地 | 计划 2031 年 | 商业       | 2.35           | 6435.37   | 15123     |
| 4  | FS00-0104-0068 | 吴店一级开发项目规划综图，B1 用地        | 商业用地    | 计划 2031 年 | 商业       | 0.98           | 6435.37   | 6307      |
| 5  | FS00-0110-0010 | 吴店一级开发项目规划综图，F3 用地        | 其他类多功能  | 计划 2031 年 | 多功能用地    | 0.42           | 1650      | 693       |

| 序号 | 地块编码           | 地块来源                  | 规划用途 | 具备供地条件    | 入市地块规划性质 | 入市地块规划建筑规模(万㎡) | 入市单价(元/㎡) | 可回笼资金(万元) |
|----|----------------|-----------------------|------|-----------|----------|----------------|-----------|-----------|
|    |                |                       | 用地   |           |          |                |           |           |
| 6  | FS00-0104-0019 | 梅花庄旧村改造土地一级开发项目, 商业用地 | 商业用地 | 计划 2031 年 | 商业       | 2.57           | 6435.37   | 16539     |
| 7  | FS00-0120-0029 | 良乡高教园区居住用地            | 居住用地 | 计划 2026 年 | 居住       | 5.6            | 12075     | 67620     |
| 8  | FS00-0120-0028 | 良乡高教园区商业用地            | 商业用地 | 计划 2026 年 | 商业       | 1.9            | 6000      | 11400     |
| -  | -              | -                     | 合计   | -         | -        | 27.96          | -         | 282455    |

由上表可知该项目 2026—2031 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 282,455 万元。

（二）财政补助收入。

本项目不涉及。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，项目收入合计为 282,455 万元。

本项目分年度收入如下表：

表 3-7 项目分年度收入情况表

单位：万元

| 序号 | 类别     | 分年专项收入 |        |        |        |        |        |        | 合计     |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |        | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |        |
| 1  | 土地出让收入 | 0      | 79020  | 164773 | 0      | 0      | 0      | 38662  | 282455 |

| 序号 | 类别 | 分年专项收入 |        |        |        |        |        |        | 合计     |
|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |    | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |        |
| -  | 合计 | 0      | 79020  | 164773 | 0      | 0      | 0      | 38662  | 282455 |

## 第四章 项目运营支出分析

本项目成本支出已在收入中扣减，故此处不再重复计算。

### 一、运营成本支出

本项目无运营期，不涉及运营成本支出。

### 二、财务费用支出

本项目无运营期，不涉及财务费用支出。

### 三、税费支出

本项目无运营期，不涉及税费支出。



## 第五章 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

#### (一) 项目收益

债券存续期内，项目收益为 282,455 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别         | 分年收益   |         |        |        |        |        | 合计      |
|------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
|            | 2026 年 | 2027 年  | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |         |
| 一、收入       | 79,020 | 164,773 | 0      | 0      | 0      | 38,662 | 282,455 |
| 1.1 土地出让收入 | 79,020 | 164,773 | 0      | 0      | 0      | 38,662 | 282,455 |
| 二、支出       | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |
| 三、收益       | 79,020 | 164,773 | 0      | 0      | 0      | 38,662 | 282,455 |

#### (二) 可用于本项目的收益

债券存续期内，项目总收益 282,455 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元专项债本金和利息的 1.2 倍，则可用于本项目平衡的收益为：

可用于本项目的收益=项目总收益-(高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债本金利息之和)\*1.2 倍=282,455 万元-22,500 万元\*1.2=255,455 万元

表 5-2 可用于本项目的收益表

单位：万元

| 年度     | 项目收益   | 扣减二号地已发债<br>2.16 亿专项债本息的<br>1.2 倍 | 可用于本项目的<br>偿债收益 |
|--------|--------|-----------------------------------|-----------------|
| 2025 年 | 0      | 0                                 | 0               |
| 2026 年 | 79020  | 360                               | 78660           |
| 2027 年 | 164773 | 360                               | 164413          |
| 2028 年 | 0      | 26280                             | -26280          |
| 2029 年 | 0      | 0                                 | 0               |
| 2030 年 | 0      | 0                                 | 0               |
| 2031 年 | 38662  | 0                                 | 38662           |
| 合计     | 282455 | 27000                             | 255455          |

## 二、项目融资本息

### （一）专项债券应付本息。

本项目计划申请专项债资金 33,200 万元，期限 3 年，其中：2025 年已经使用调增专项债券 4,200 万元（已经使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 16 日起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关），调增资金来源如下表 6-3 所示。2026 年申请专项债券 18,900 万元，债券期限 5 年，预计年利率 1.68%（参考 2026 年 7 月 29 日前五日均值测算的 5 年期国债收益率 1.43%，并上浮 25BP，利率为 1.68%），债券期限为 5 年；2027 年计划发行 10,100 万元，债券期限 3 年，假设债券利率为 1.48%。具体情况见下表。

表 5-3 4200 万专项债券调增资金来源情况表

单位：亿元

| 债券全称                | 拟调减项目情况             |       |       |       |       |                                    |       | 拟调增项目情况         |       |       |
|---------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|------------------------------------|-------|-----------------|-------|-------|
|                     | 拟调减项目名称             | 投向领域  | 已安排额度 | 已发行额度 | 拟调减金额 | 期限                                 | 利率    | 拟调增项目名称         | 投向领域  | 拟调增金额 |
| 2025 年北京市政府专项债券(七期) | 房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 | 棚户区改造 | 7.35  | 7.35  | 2.93  | 3 年<br>(从 2025-02-18 至 2028-02-19) | 1.39% | 房山区拱辰街道吴店村安置房项目 | 保障性住房 | 0.42  |

表 5-4 专项债券还本付息情况表

单位：万元

| 序号 | 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  |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 1  | 2025 年 | 0      | 4200   | 0      | 4200   | 0    | 0     |
| 2  | 2026 年 | 4200   | 18900  | 0      | 23100  | 58   | 58    |
| 3  | 2027 年 | 23100  | 10100  | 0      | 33200  | 376  | 376   |
| 4  | 2028 年 | 33200  | 0      | 4200   | 29000  | 531  | 4731  |
| 5  | 2029 年 | 29000  | 0      | 0      | 29000  | 473  | 473   |
| 6  | 2030 年 | 29000  | 0      | 10100  | 18900  | 473  | 10573 |
| 7  | 2031 年 | 18900  | 0      | 18900  | 0      | 318  | 19218 |
| -  | 合计     | -      | 33200  | 33200  | -      | 2229 | 35429 |

本项目需要偿还本息合计 35,429 万元，即偿还债券融资成本 33,200 万元，偿还利息 2,229 万元。

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及市场化融资。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资平衡分析。

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，可用于本项目的偿债收益为 255,455 万元，申请专



项债融资本金和利息合计 35,429 万元，本息覆盖倍数 7.21 倍。预期相关收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资区域平衡。本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-5 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   | 扣减二号地已发债 2.16 亿专项债本息 | 可用于本项目的偿债收益 | 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     | 0    | 0     | 是      |
| 2026 年 | 79020  | 360                  | 78660       | 0     | 58   | 58    |        |
| 2027 年 | 164773 | 360                  | 164413      | 0     | 376  | 376   |        |
| 2028 年 | 0      | 26280                | -26280      | 4200  | 531  | 4731  |        |
| 2029 年 | 0      | 0                    | 0           | 0     | 473  | 473   |        |
| 2030 年 | 0      | 0                    | 0           | 10100 | 473  | 10573 |        |
| 2031 年 | 38662  | 0                    | 38662       | 18900 | 318  | 19218 |        |
| 合计     | 282455 | 27000                | 255455      | 33200 | 2229 | 35429 | 是      |
| 本息覆盖倍数 |        | 7.21                 |             |       |      |       |        |

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及。

（三）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：项目纳入政府性基金收入 282,455 万元用于偿还专项债券本息。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

| 收支类别 | 公式 | 数据 |
|------|----|----|
|------|----|----|



| 收支类别              | 公式                 | 数据     |
|-------------------|--------------------|--------|
| 一、建设资金来源          | $A=H+I+K+L+M$      | 55773  |
| （一）财政安排资金         | $H=AA+AB+AC+AD+AE$ | 12010  |
| 其中：中央预算内投资        | AA                 |        |
| 超长期特别国债           | AB                 |        |
| 本地区一般公共预算         | AC                 | 12010  |
| 本地区政府性基金预算        | AD                 |        |
| 其他财政资金            | AE                 |        |
| （二）地方政府专项债券       | $I \geq AF$        | 33200  |
| 其中：用作项目资本金        | AF                 |        |
| （三）项目单位市场化融资      | K                  |        |
| （四）单位自筹资金         | L                  |        |
| （五）其他资金           | M                  | 10563  |
| 二、项目建设支出          | $B=N+O+P+Q$        | 55773  |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N                  | 53544  |
| （二）财务费用-专项债券付息    | O                  | 2229   |
| （三）财务费用-市场化融资付息   | P                  |        |
| （四）其他建设支出         | Q                  |        |
| 三、项目运营预期收入        | $C=R+S+T$          | 282455 |
| （一）财政资金           | $R=AG+AH+AI+AJ$    | 282455 |
| 其中：对应的政府性基金收入     | AG                 | 282455 |
| 政府性基金预算安排补助       | AH                 |        |
| 一般公共预算安排补助        | AI                 |        |
| 其他财政资金            | AJ                 |        |
| （二）项目专项收入         | S                  |        |
| （三）其他收入           | $T \geq AK+AL$     |        |
| 其中：其他项目专项收入       | AK                 |        |
| 项目单位资金            | AL                 |        |
| 四、项目运营支出          | $D=U+V+W+X$        | 0      |

| 收支类别                | 公式 | 数据    |
|---------------------|----|-------|
| (一) 项目运营成本 (不含财务费用) | U  | 0     |
| (二) 财务费用-专项债券付息支出   | V  |       |
| (三) 财务费用-市场化融资付息支出  | W  |       |
| (四) 税费支出            | X  |       |
| (五) 其他运营支出          | Y  |       |
| 五、专项债券还本            | E  | 33200 |
| 六、市场化融资还本           | F  |       |

## 五、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 7.21 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区域平衡。以上数据及结果已经北京政德会计师事务所（有限合伙）核算通过。

## 第六章 项目事前绩效评估情况

### 一、项目实施的必要性、公益性、收益性

#### (一) 项目实施的必要性

##### (1) 符合国家政策导向

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》为深入贯彻落实首都城市战略定位，从源头严控非首都功能增量，助力构建高精尖经济结构，优化提升首都功能，推动高质量发展。根据《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》，本项目为安置房项目，不属于禁止类、限制类项目范围，是北京市允许的投资项目。

##### (2) 高度契合地区规划

本项目建设符合《房山分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》的指引，是推动城市南部地区协同发展，促进区域间功能协调融合，优化区域城乡空间布局房山区总体发展的基础，也是提升房山居民满意度和幸福度的工程。

##### (3) 能充分发挥当地资源禀赋

本项目着眼于改善当地民生，项目建成后能有效促进区域经济和社会协调可持续发展，项目的定位及方案设计以民生保障及绿色生态为首要任务，符合北京市房山区定位与发展策略，符合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》的要求。



#### **(4) 能有效解决当前瓶颈问题**

根据北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》第 272 号，会议内容围绕推进逾期未安置项目的工作进度，研究调度逾期未安置项目清理工作。2020 年 10 月 31 日，北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》，其中提到：房山区政府要按照优先建设安置房的原则，将安置房建设与土地入市分开，组织实施主体加快推进黄辛庄土地一级开发项目、吴店旧村改造项目安置房建设，所需资金纳入土地开发成本。关于拱辰街道中心区一至五街改造定向安置房项目，由房山区政府按照分期实施、分步审批的思路加快推进，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续关于楮榆树改造项目，由房山区政府组织在该项目三期用地规划建设剩余安置房，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续。

本项目的建设能够解决上述居民未安置问题，促进社会稳定，是一项重要的民生事业。

### **(二) 项目收益性**

#### **(1) 提供公共产品，改善公共服务**

本项目的实施可改变吴店村原本落后的脏、乱、差的居住环境，形成干净整洁且相对集中的居民区，在生活方面有更合理的集居密度，使村民在改善居住条件的同时，形成一定的居住规模。由于人员的集中，也使城镇规划更趋合理，



城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。

改造后将确保基础设施配套齐全，保证供电、供水、排水、燃气，搞好硬化、绿化、亮化，道路畅通，环境整洁。为村民创造舒适、优美、卫生、安宁的生活环境。

### **(2) 促进群众就业，增加群众收入**

本项目在建设过程中能够解决一定数量的城市就业人口，带动区域的经济发展，为地区增加税收收入。

### **(三) 项目公益性**

#### **(1) 完善基础设施，推动高质量发展**

项目安置房建设后将对房山区拱辰街道的发展具有重要的作用，而且项目建成后对村民的居住条件和居住环境的提升起到积极推动作用，有利于社会稳定。

#### **(2) 增进民生福祉，提高人民生活品质**

项目实施可实现项目范围内村民转居民，通过村民上楼安置，解决历史遗留问题，使村民居住环境得到改善；通过转居安置，加快了区域内城镇化，促进了区域协调发展。

#### **(3) 推动绿色发展，改善生产生活环境**

项目实施可提升区域人居环境面貌，改善居住质量，保障区域可持续发展。本项目着眼于改善当地民生，项目建成后能有效促进区域经济和社会协调可持续发展。

## **二、项目投资合规性与项目成熟度**

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。本项目具备一定成熟

度，相关基本建设批复程序基本全部完成，项目批复要件建议进一步完善。

### 三、项目资金来源和到位可行性

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。

### 四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入、成本预测均来源于合理的市场预测，债券存续期内项目预期净收益 282,455 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元专项债本金和利息的 1.2 倍，即扣减 27,000 万元，则可用于本项目平衡的收益为 255,455 万元。专项债券本息为 35,429 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 7.21 倍。表明本项目具备一定的抗风险能力，收入、成本、收益预测合理。

### 五、债券资金需求合理性

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资区域平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资区域平衡，债券类型需求规模合理。

### 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债计划、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。

## 七、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。

本年度债券需求评估如下。

### 1. 项目投融资计划落实情况

上年度和本年度资金来源明晰，资金使用管理规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

### 2. 项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，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，各工程项目按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好。2026 年度预计投入成本 29,473 万元及可实现收入 79,020 万元。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，2026 年土地出让收入存在不确定性。

### 4. 专项债券投后管理情况

本项目将按计划时间、积极争取实现预期收益，按要求归集、上缴还本付息资金项目单位，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。本项目能否



实现项目预期收益仍存在风险和不确定性。

#### 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申报金额依据 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。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。

### 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### 九、项目事前绩效评估结果

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。

经充分论证评估，房山区拱辰街道吴店村安置房项目，项目整体情况评估得 96 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。事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。该项目“整体情况评估”得分为 96 分，“本年度债券需求评估”得分为 95 分，建议对该项目“予以支持”。

## 第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效地做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本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，流程较为烦琐，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、工程手续过期等情况，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，确保手续在有效期内。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，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

**控制措施：**一是，加大资金保障力度。做好本项目投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，项目单位准备充足自筹资金，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中出现的重大变更的，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。五是，精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是，密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是，加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆迁补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是，加强安置房项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

### 三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来土地出让及项目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。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，会导致回款周期过长导致资金成本增加的风险。



**控制措施：**一是，严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目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，房山区财政部门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。三是，按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。四是，密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到本区的企业，与房山区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。五是，提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

## 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。若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

项目申请的专项债券存续期内，实施单位北京良乡城市建设开发有限公司和主管部门北京市房山区人民政府拱辰街道办事处将按照《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，项目实施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良乡城市建设开发有限公司名下（根据本项目国有建设用地划拨决定书（京规自房划字〔2021〕14号））。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，北京市房山区人民政府拱辰街道办事处（主管部门）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 其他需要说明的事项

