

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目

地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位：北京长龙房地产开发有限公司

本级行业主管部门：北京市房山区长阳镇人民政府

本级发展改革部门或项目审批部门：北京市房山区发展和改革委员会

本级财政部门：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.....	- 2 -
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.....	- 4 -
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.....	- 9 -
三、估算说明.....	- 9 -
四、建设内容及投资估算.....	- 10 -
五、资金筹措.....	- 11 -
六、组合融资.....	- 12 -
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、项目运营期收入合计.....	- 20 -
第四章 项目运营支出分析.....	- 22 -
第五章 项目收益与融资平衡方案.....	- 23 -
一、项目收益分析.....	- 23 -
二、项目融资还本付息分析.....	- 23 -
三、项目收益与融资平衡分析.....	- 25 -

四、专项债券项目收支预算表.....	- 27 -
五、项目收益融资平衡评价结果.....	- 28 -
第六章 项目事前绩效评估情况.....	- 29 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....	- 29 -
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.....	- 30 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....	- 30 -
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、绩效目标设定及合理性.....	- 32 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	- 32 -
九、项目事前绩效评估结果.....	- 32 -
第七章 项目风险控制.....	- 33 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	- 33 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	- 34 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	- 35 -
第八章 还款保障情况.....	- 37 -
一、还款责任及保障.....	- 37 -
二、项目资产管理.....	- 38 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	- 38 -
第九章 其他需要说明的事项.....	- 40 -

第一章 项目概况

房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目总投资 111,888 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 24,200 万元，已发行 10,000 万元，本批次申请专项债券 14,200 万元，债务期限 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、项目基本信息

项目全称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2015-110111-70-02-003364，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P15110111-0670。

二、项目地点

本项目建设地点为房山区长阳镇高佃三村，东至高佃南路，西至高佃二路，南至大宁三路，北至大宁二路。

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北京市住房和城乡建设委员会关于房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目的核准文件，《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目核准的批复》（京发改〔2010〕1155 号）、《关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253 号）本项目建设规模，建设内容为建筑控制规模 245556 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及公共服务配套、幼儿园。

四、项目投资情况

本项目总投资 111,888 万元，其中，工程费用 67,703

万元，占比 61%；工程建设其他费用 36,385 万元，占比 33%；建设期利息 7,800 万元，占比 7%。

从资金来源看，计划使用自筹资金 78,788 万元，占比 70.42%；专项债资金 24,200 万元，占比 21.63%；安置房补差价回笼资金约 8,900 万元，占比 7.95%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京长龙房地产开发有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京长龙房地产开发有限公司		
法定代表人	王晓晨	成立日期	/
注册资本	5000 万元	营业期限	/
统一社会信用代码	91110111102814101B		
注册地址	北京市房山区长阳镇高佃三村		
经营范围	房地产开发及商品房销售；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询、经济信息咨询（不含中介）；销售建筑材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含化学危险品）；家居装饰。（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	企业		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	/		

北京长龙房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。如果项目资金来源包含配套融资的，需要申明项目单位不属于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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市房山区长阳镇人民政府，统一社会信用代码 111101110000786338。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 13 年，已于 2015 年 6 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为截至 2025 年底，本项目完成住宅部分主体结构 2 层，1#汽车库主体封顶，完成建设规模 16.9 万平方米，2025 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。2026 年预计完成安置房建设规模 7.1 万平方米，土方工程 19 万立方米。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：勘察、设计、施工、监理、设备、重要材料等。

本项目不涉及运营期。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2010 年 7 月 19 日，北京市发展和改革委员会

员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目核准的批复》（京发改〔2010〕1155号），原则上同意该建设项目。

2015年6月5日，北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253号），总投资：111888万元，原则上同意：同意北京长龙房地产开发有限公司继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目的前期手续。

2. 用地审批。2013年11月8日，北京市国土资源局下发《房山区长阳镇高佃三村土地证》（京房国用〔2013划〕第00167号），载明权利人为北京长龙房地产开发有限公司，权利类型为划拨，用途为城镇住宅用地，面积58925.35平方米。

3. 规划审批。2019年4月30日，北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2019规自（房）建字0025号），载明用地单位为北京长龙房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目11#住宅楼等2项，用地位于房山区长阳镇高佃三村，面积26012.51平方米，用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。2020年3月13日，北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2020规自（房）建字0009

号），载明用地单位为北京长龙房地产开发有限公司，用地项目名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（4#、7#住宅楼），用地位于房山区长阳镇高佃三村，面积 36218.4 平方米，用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。

4. 环评备案。2021 年 6 月 24 日，北京市环境保护局下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用房项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕341 号）。

5. 施工许可。2020 年 1 月 17 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202001170101），载明建设单位为北京长龙房地产开发有限公司，工程名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（11#住宅楼等 2 项），建设面积 26012.51 平方米。

2020 年 11 月 19 日，房山区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110111202011190201），载明建设单位为北京长龙房地产开发有限公司，工程名称为房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目（4#住宅楼），建设面积 23157.96 平方米。

6. 公开招投标。项目的勘察、设计、施工、监理、设备、重要材料等环节招投标，招标方式均为邀请招标，招标委托形式均为委托招标。

综上，房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，

项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

主管部门和项目单位负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴市级国库。

（二）债务本息偿还。

房山区财政局收到项目单位上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入市级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性，登记在北京市房山区长阳镇人民政府名下。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

根据北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目核准的批复》（京发改〔2010〕1155号）及北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会下发《关于继续完善房山区长阳镇高佃三村经济适用住房项目前期手续的批复》（京发改〔2015〕1253号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号文）；
2. 国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
3. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
4. 《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394号文）；
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号文）；
6. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；

7. 《房山区征收城市基础设施建设费暂行办法》（房政发〔2005〕4号）；
8. 《房地产开发项目经济评估办法》；
9. 类似工程经济指标；
10. 北京市其他有关房地产开发法规、政策、文件和资料。

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、建设期利息等。工程费用包括建筑安装工程费用、小市政费等；工程建设其他费用包括土地取得费、前期工程费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

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市场情况进行估算。

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，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）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 建设期利息：计划融资 65000 万元，暂按 6% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 111,888 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	67,703	60%
1.1	建筑工程费	61,869	55%
1.2	小市政	5,834	5%
2	工程建设其他费用	3,638.5	33%
3	预备费用	0	0%
建设投资小计		104,088	93%
4	建设期利息（发行费用）	7,800	7%
5	铺底流动资金	0	0%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
	项目总投资合计	111,888	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算111,888万元，从资金来源看，计划使用自筹资金78,788万元，占比70.42%；专项债资金24,200万元，占比21.63%；安置房补差价回笼资金约8,900万元，占比7.95%；三者合计111,888万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。自筹资金、安置房补差价回笼资金两者合计87,688万元，占比78.37%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

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	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
安置房补差价回笼资金								
自筹资金	8056	6888	10920	396	373	3282	3472	1729
专项债券								
合计	8056	6888	10920	396	373	3282	3472	1729
分年度占比	7.20%	6.16%	9.76%	0.35%	0.33%	2.93%	3.10%	1.55%

续表

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
安置房补差价回笼资金				8900		8900	7.95%

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
自筹资金	349	3443	8818	25354	5708	78788	70.42%
专项债券			10000	14200		24200	21.63%
合计	349	3443	18818	48454	5708	111888	100%
分年度占比	0.31%	3.08%	16.82%	43.31%	5.10%	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。

六、专项债券融资

本项目计划申请专项债券 24,200 万元，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 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	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025 年	10,000	2	每年支付一次	期后一次性还本
2	2026 年	14,200	5	每年支付一次	期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于安置房建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目的工程费用和工程建设其他费用等资本性支出。截至 2026 年 6 月，本项目已发行专项债券 10,000 万元，主要用于安置房建设等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目无运营期，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。

本项目政府性基金收入合计 282,455 万元，均为土地出让收入。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	282,455
合计	-	282,455

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/m²测算，商业用地成交价按 8000 元/m²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：17243x25%=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/m。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。

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结合项目实际情况，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 3-2 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 ² ）	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/m²。其他类多功能用地成交价格 2200 元/m²，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 3-3 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 ² ）	入市单价（元/m ² ）	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	15123
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	6307
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	16539

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m²)	入市单价(元/m²)	土地出让收入(万元)
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	67620
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	11400
-	-	合计	-	-	13.82	-	117682

3. 土地入市价格

表 3-4 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/m²)	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 3-5 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/m²)	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	B4 综合性商业金融服务业用地、S41 公用停车场	2017-5-5	9746	250000	256512

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）
	性商业金融服务业、公用停车场、广场及其他类多功能用地	用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地				
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 等地块其它类多功能、文化娱乐、社会停车场库、交通设施及邮电设施用地	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 交通设施用地、U3 邮电设施用地	2013-7-3	5755	90000	156384
平均单价				8433	-	-

表 3-6 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	-	-

4. 土地出让合计收入

表 3-7 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m ²)	入市单价(元/m ²)	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	其他类多功能用地	计划 2031 年	多功能用地	0.42	1650	693
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。

综合以上, 在专项债券存续期内, 本项目分年度专项收入如下表:

表 3-8 项目分年度专项收入表

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
-	合计	0	79020	164773	0	0	0	38662	282455

（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。

表 3-9 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	类别	分年收入							合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	对应的政府性基金收入	0	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
1.1	土地出让收入	0	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
2	财政补助收入	-	-	-	-	-			-
3	其他财政资金	-	-	-	-	-			-
合计		0	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目收入共计 282,455 万元。

本项目分年度收入如下表：

表 3-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	类别	分年收入							合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	专项收入	-	-	-	-	-			-
2	对应的政府性基金收入	0	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
2.1	土地出让收入	0	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455
3	财政补助收入	-	-	-	-	-			-
4	其他财政资金	-	-	-	-	-			-
5	其他项目专项收入	-	-	-	-	-			-
6	项目单位资金	-	-	-	-	-			-
合计		0	79,020	164,773	0	0	0	38,662	282,455

第四章 项目运营支出分析

本项目不涉及运营期，本项目成本支出已在收入中扣减，故此处不再重复计算。

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，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 万元本金利息之和的 1.2 倍，扣减房山区拱辰街道吴店村安置房项目申请专项债 33,200 万元本金利息之和的 1.2 倍。按照高教园区北部生活区二号地偿债优先用于吴店村安置房项目资金平衡，剩余资金用于本项目的顺序。则可用于本项目平衡的收益为 212,940 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 2.16 亿专项债本息+吴店安置房项目 3.32 亿专项债本息) *1.2 倍	可用于本项目的偿债收益
2025 年	0	0	0
2026 年	79020	430	78590
2027 年	164773	811	163962
2028 年	0	31957	-31957
2029 年		568	-568
2030 年		12688	-12688
2031 年	38662	23062	15600
合计	282455	69515	212940

二、项目融资还本付息分析

(一) 专项债券应付本息。

本项目计划申请专项债资金 24,200 万元，期限 2 年、5 年，其中：2025 年已发行专项债 10,000 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十二期）发行 10,000 万元，中标利率 1.42%，债券期限 2 年）；2026 年申请专项债 14,200 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%），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。本项目申请的专项债券资金用于本项目支付工程费用及工程建设其他费用。分年度还本付息明细如下：

表 5-3 专项债券应付本息情况表

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	融资利率	应付利息	应付本金和利息
2025 年	0	10000	0	10000	1.42%	0	0
2026 年	10000	14200	0	24200	1.42%、1.68%	142	142

2027 年	24200	0	10000	14200	1.42%、1.68%	381	10381
2028 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2029 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2030 年	14200	0	0	14200	1.68%	239	239
2031 年	14200	0	14200	0	1.68%	239	14439
合计	-	24200	24200	-	-	1479	25679

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。

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 5-4 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+吴店安置房项目 3.32 亿专项债本息）*1.2 倍	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	430	78590	0	142	142	
2027 年	164773	811	163962	10000	381	10381	
2028 年	0	31957	-31957	0	239	239	
2029 年		568	-568	0	239	239	
2030 年		12688	-12688	0	239	239	
2031 年	38662	23062	15600	14200	239	14439	是
合计	282455	69515	212940	24200	1479	25679	
本息覆盖倍数		8.29					

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 8.29，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资区域平衡。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

（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：对应的政府性基金收入 282,455 万元、用于偿还专项债券本息，合计 282,455 万元。

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
一、建设资金来源	111,888
（一）财政安排资金	0
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	0
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	24,200
其中：用作项目资本金	0
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	78,788
（五）其他资金	8,900
二、项目建设支出	111,888
（一）项目建设成本（不含财务费用）	110,409
（二）财务费用-专项债券付息	1479
（三）财务费用-市场化融资付息	0
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	282,455
（一）财政资金	282,455
其中：对应的政府性基金收入	282,455
政府性基金预算安排补助	
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0

（二）项目专项收入	0
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	0
（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	24,200
六、市场化融资还本	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 8.29 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 8.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，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（普通合伙）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

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重点工程。

本项目建设可以解决拱辰街道办事处回迁安置房问题,将推进北京市住房和城乡建设委员会办公室专题会议纪要,北京市房山区住房和城乡建设委员会《关于房山区长阳镇高佃三村经适房剩余房源转化为定向安置房并由房山区统筹使用情况的意见》的批示精神的落地。本项目的建设能够解决房山区域内居民未安置的问题,促进社会稳定,是一项重要的民生事业。

本项目的建设将居民从危房、棚户区或基础设施薄弱的区域迁移至规划完善的新社区,配备教育、医疗、商业等设施,显著提升生活品质。安置社区通常纳入城市统一管理,使住民享受与市民同等的公共服务(如社保、社区医疗),促进城乡融合,本项目公益性较强。

项目总投资 111,888 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 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 万元本金利息之和的 1.2 倍，扣减房山区拱辰街道吴店村安置房项目申请专项债 33,200 万元本金利息之和的 1.2 倍。按照高教园区北部生活区二号地偿债优先用于吴店村安置房项目资金平衡，剩余资金用于本项目的顺序。经测算，可用于偿还债券本金及利息的金额为 212,940 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 8.29 倍，能够实现区域资金平衡。

因此，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

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

本项目为在建工程，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

本项目收入来源于土地出让收入。债券存续期内，本项目净收入 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 万元本金利息之和的 1.2 倍，扣减房山区拱辰街道吴店村安置房项目申请专项债 33,200 万元本金利息之和的 1.2 倍。按照高教园区北部生活区二号地偿债优先用于吴店村安置房项目资金平衡，剩余资金用于本项目的顺序。经测算，可用于偿还债券本金及利息的金额为 212,940 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 8.29 倍，能够实现区域资金平衡。土地出让收入预测均来源于合理的市场预测。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

本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；制定有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施，但偿债风险控制措施需要细化。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：建筑控制规模 245556 平方米，建设内容为住宅及公共服务配套、幼儿园。

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。

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。

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，项目事前绩效评估的总体意见为：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，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、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。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，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，保证开发进度。六是，密切对接属地政府，充分发挥区域协调能力，共同制定推进定向安置人员工作方案，解决居民安置难题。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：由于对未来可统筹土地出让收入的判断出现判断偏差，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。

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房山区长阳镇人民政府单位名下。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。在债券存续期间，北京市房山区长阳镇人民政府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

