

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

门头沟区采空棚户区改造项目

地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）

本级行业主管部门（盖章）：北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）

本级发展改革部门（盖章）：北京市门头沟区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市门头沟区财政局

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	- 6 -
六、项目主管部门	- 7 -
七、项目建设工期及运营模式	- 7 -
八、项目审批情况	- 7 -
九、项目投后管理	- 11 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 13 -
一、编制依据及原则	- 13 -
二、估算范围	- 16 -
三、估算说明	- 16 -
四、建设内容及投资估算	- 17 -
五、资金筹措	- 18 -
六、组合融资	- 19 -
第三章 项目收入分析	- 22 -
一、项目专项收入分析	- 22 -
二、项目安排财政资金	- 35 -
三、项目运营期收入合计	- 35 -
第四章 项目运营支出分析	- 36 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 37 -
一、项目收益分析	- 37 -
二、项目融资还本付息分析	- 37 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 40 -

四、专项债券项目收支预算表	42 -
五、项目收益融资平衡评价结果	43 -
第六章 项目事前绩效评估情况	44 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	44 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	45 -
三、项目资金来源和到位可行性	46 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	46 -
五、债券资金需求合理性	47 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	47 -
七、绩效目标设定及合理性	48 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	51 -
九、项目事前绩效评估结果	51 -
第七章 项目风险控制	52 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	52 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	53 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	53 -
第八章 还款保障情况	55 -
一、还款责任及保障	55 -
二、项目资产管理	56 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	56 -
第九章 其他需要说明的事项	58 -

第一章 项目概况

门头沟区采空棚户区改造项目总投资 6,415,677 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 2,119,751 万元，截至 2025 年末，已发行 1,849,751 万元，债券期限 2~7 年，2026 年计划发行 102,000 万元，已发行 50,000 万元，本批次申请专项债券 52,000 万元，债务期限 5 年，后续批次发行 168,000 万元，债务期限 3~5 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

项目全称为门头沟区采空棚户区改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2017-110109-70-02-001040 等，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P11110109-0001。

二、项目地点

本项目建设地点为门头沟城核心区。

门头沟区采空棚户区改造项目位于北京市门头沟区，人口数量 39.6 万人，2023 年至 2025 年门头沟区分别实现一般公共预算收入 30.55 亿元、33.19 亿元、28.33 亿元，政府性基金收入分别为 12.02 亿元、3.35 亿元、6.05 亿元。

表 1-1 北京市门头沟区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	281.1	304.4	316.3
一般公共预算收入	30.55	33.19	28.33
政府性基金预算收入	12.02	3.35	6.05
其中：国有土地出让收入	11.41	2.83	5.56
政府性基金预算支出	40.67	30.76	40.26
其中：国有土地出让支出	7.67	4.09	-

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于门头沟区采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目核准的批复》等，安置房建设项目主要建设规模和内容是：住宅及配套。根据北京市发展改革委《关于门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子 A 地块项目重新核准的批复》等，棚户区改造和环境整治项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作和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。根据北京市发展改革委《关于北京市门头沟区水煤浆厂棚改定向安置房项目核准的批复》等，安置房回购项目主要建设规模和内容是：住宅及配套。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	建设规模 (万平方米)	备注
门头沟区采空棚户区改造小园 3A 号地块定向安置房项目	9.72	
门头沟区采空棚户区改造小园 8 号地块定向安置房项目	8.9	
门头沟区采空棚户区改造小园 4、5 号地块定向安置房项目	23.3	
门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧地块定向安置房项目	15.07	
门头沟区采空棚户区改造曹各庄 A 地块定向安置房项目	21.78	
门头沟区采空棚户区改造城子村委会周边地块定向安置房项目	12.34	
门头沟区采空棚户区改造城子 C 地块定向安置房项目	6.24	
门头沟区采空棚户区改造城子 D 地块定向安置房项目	37.04	
门头沟区采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目	52.98	
门头沟区采空棚户区改造石门营 B 地块定向安置房项目	38.05	
门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂 A 地块定向安置房项目	28.56	
门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂 B 地块定向安置房项目	37.31	
门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目	60.36	
门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目	30.12	
门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目（原经适房转棚改房）	43.16	方案复函面积 43.16

		万平方 米
门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子 A 地块项目	4.8	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子 B 地块项目	7.8	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房 A 地块 项目	15.41	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房 B 地块 项目	21.25	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房 C 地块	23.91	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治河滩 A 地块项目	1.91	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治龙门 A 地块项目	19.92	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治龙门 B 地块项目	17.51	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门 A 地块项目	12.23	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门 B 地块项目	28.49	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门 C 地块项目	16.89	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治圈门 D 地块项目	29.59	
北京市石门营经济适用住房及配套商业金融项目（紫 金新园 中关村科学城）	-	
门头沟区门头沟新城 MC10-037、MC10-038、MC10-040、 MC10-041、MC10-060、MC10-065 地块二类居住、住宅 混合公建及托幼用地（配建“公共租赁住房”）	-	
门头沟区小白楼二期危改异地安置用房项目	-	
门头沟区小白楼二期棚改安置房项目	-	
门头沟区黑山地区居住、托幼用地（配建“公共租赁 住房”）项目	-	

门头沟区龙泉镇 MC00-0003-0026 等地块 B1 商业用地、F1 住宅混合公建用地及 A33 基础教育用地（原门头沟区城子大街国有资源整合改造升级地块）项目（中骏）	-	
北京市门头沟区水煤浆厂棚改定向安置房项目	-	
北京市门头沟区液压支架厂棚改定向安置房项目	-	
门头沟区龙泉镇大峪化工厂及周边地块棚户区改造及环境整治项目	-	
门头沟区三家店粮库棚改定向安置房项目	-	
铁路货场项目	-	
门头沟区龙泉镇 F1 住宅混合公建项目（京汉铂寓）	-	
门头沟区采空棚户区改造和环境整治河滩 B 地块项目	3.40	已上市

四、项目投资情况

本项目总投资 6,415,677 万元，其中前期费用 48,358 万元，占比 0.75%；征地补偿款及相关费用 356,822 万元，占比 5.56%；拆迁补偿费及相关费用 5,360,785 万元，占比 83.56%；市政基础设施建设费用 272,328 万元，占比 4.24%；其他费用 16,870 万元，占比 0.26%。财务费用 319,404 万元，占比 4.98%；管理费 10,634 万元，占比 0.17%；审计费 29,367 万元，占比 0.46%；两税两费 1,109 万元，占比 0.02%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 4,295,926 万元，占比 66.96%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金

2,119,751 万元，占比 33.04%。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）为北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心），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	北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心 (北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)		
法定代表人	曹子立	成立日期	2021 年 6 月
注册资本	5 万元	营业期限	有效期至 2028 年 10 月 9 日
统一社会信用代码	12110109678767985W		
经营范围	协助完成区政府投资的重大建设项目可行性研究及各类项目审批手续；负责区重大建设项目招标管理和合同管理工作；负责区重大建设项目的组织实施、过程监督管理、综合协调和竣工验收等相关工作；负责采空棚户区改造相关工作；完成剩余安置房配套项目的移交工作；完成区委、区政府交办的其他任务。		
单位类型	全额拨款事业单位		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	/		

北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。不存在正在进行中

的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心），统一社会信用代码 12110109678767985W。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 252 个月，已于 2011 年 1 月开工建设，预计 2031 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为：已完成自建安置房的全部房建工程，累计建成交付安置房 55542 套，房源交付完成率 100.0%；河滩 B、城子 B 两处地块已完成土地一级整理并实现上市交易，上市建筑规模 12.33 万平方米；项目各项立项、规划、用地、环评、施工许可等审批手续齐全合规。专项债券累计发行 1,899,751 万元，资金已全部拨付支出，2026 年计划发行 102,000 万元，其中 50,000 万元已发行到位，剩余 52,000 万元为本批次申报额度。当前持续推进安置房配套建设、其余未上市地块征地拆迁与环境整治工作。

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。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2009 年 4 月 13 日，北京市发展改革委下发《关于建设门头沟区采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2009〕697 号）等，同意项目建设。

2. 用地审批。2009 年 5 月 7 日，北京市国土资源局门头沟分局用地预审意见书，载明权利人为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，权利类型为划拨，用途为住宅及配套用地，面积 334700 平方米；2014 年 1 月 3 日，北京市国土资源局用地预审意见书，载明权利人为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，权利类型为划拨，用途为住宅用地，面积 35600 平方米等用地预审意见。

3. 规划审批。2012 年 2 月 28 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，用地项目名称为门头沟区采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目，用地位于门头沟区永定镇石门营村，面积 234208.39 平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨及出让；2014 年 10 月 20 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，用地项目名称为门头沟区采空棚户区改造小园 3A 号地块定向安置房项目，用地位于门头沟区永定镇小园村，面积 23083.43 平

方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨及出让等用地规证。

2019年12月20日，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，项目名称为门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目（A2-02号楼派出所等2项），位于门头沟区永定镇，总建筑面积6190.71平方米，其中地上建筑面积4541.45平方米，地下建筑面积1649.26平方米；2019年4月18日，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，项目名称为门头沟区采空棚户区改造小园3A号地块定向安置房项目（1#住宅楼等两项），位于门头沟区永定镇栗园庄村，总建筑面积34835.34平方米，其中地上建筑面积32327.69平方米，地下建筑面积2507.65平方米等建设工程规划许可证。

4. 环评备案。2009年6月20日，本项目取得北京市环保局《关于门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目环境影响报告书的批复》；2018年8月7日门头沟区采空棚户区改造小园3A号地块定向安置房项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201811010900000138等批复。

5. 节能评估。2015 年 7 月 22 日，本项目已经完成门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧地块定向安置房项目等项目节能评估。

6. 施工许可。2020 年 8 月 18 日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号【2020】施【门】建字 0020 号，110109202008180101)，载明建设单位为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，工程名称为门头沟区采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目 (A2-02 号楼派出所等 2 项)，建设面积 6190.71 平方米；2019 年 6 月 12 日，北京市门头沟区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号【2019】施【门】建字 0017 号，110109201906120101)，载明建设单位为北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心，工程名称为门头沟区采空棚户区改造小园 3A 号地块定向安置房项目 (1#住宅楼等 2 项，3#住宅楼等 2 项、地下车库)，建设面积 89050.17 平方米等施工许可证。

7. 公开招投标。本项目的勘察、设计已在北京市公共资源交易服务平台完成公开招标，施工、监理已在北京市建设工程信息网完成公开招标。

综上，门头沟区采空棚户区改造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。

北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）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国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

北京市门头沟区财政局收到北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）上缴项目收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）按100%比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费还款来源均由北京市门头沟区财政局统筹安排。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为国有资产，初始登记在北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）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

本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）（2017）277号）。

2. 《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂A地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）（2019）15号）。

3. 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂B地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）（2018）486号）。

4. 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）（2018）412号）。

5. 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）（2018）411号）。

6. 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营B地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）（2018）410号）。

7.《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）（2018）413号）。

8.《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄A地块定向安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）（2017）330号）。

9.《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧定向安置房项目重新核准的批复》（京发改（2018）268号）。

10.《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造城子C地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（2017）95号）。

11.《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造城子D地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）（2017）73号）。

12.《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造城子村委会周边地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2020〕160号）。

13.《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造小园3A号地块定向安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）（2017）96号）。

14.《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区

采空棚户区改造小园8号地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2020〕161号）。

15. 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造小园4、5号地块定向安置房项目重新核准的批复》（京发改（2017）352号）。

16. 《北京市规划委员会关于门头沟新城16街区MC00-0016-0032-0036等地块控制性详细规划的批复》（市规函（2013）1978号）。

17. 《北京市规划委员会关于门头沟新城04街区MC00-0004-6009-6010等地块控制性详细规划的批复》（市规函（2015）1883号）。

18. 《北京市规划委员会关于门头沟新城04街区MC00-0004-6001-6005等地块控制性详细规划的批复》（市规函（2015）1159号）。

19. 《北京市规划委员会关于门头沟新城03街区MC00-0003-0003-0007等地块控制性详细规划的批复》（市规函（2013）1184号）。

20. 《北京市门头沟区采空棚户区改造和环境整治12个地块项目成本审核报告》。

21. 北京市门头沟区人民政府2020年第14号文－《关于门头沟区采空棚户区改造和环境整治12个地块项目成本审核专题会的纪要》。

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。工程费用包括市政基础设施建设、安置房建设费等；工程建设其他费用包括前期费用、征地补偿款、审计费等。

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市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市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. 基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的 8% 计入。

6. 建设期利息：专项债券暂按 1.67%（以中国债券信息网 2026 年 6 月 4 日统计发布的五年期中国国债五日均线值 1.4166%为基础，上浮 25BP 作为假设依据）融资利率计取，市场化融资不涉及。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 6,415,677 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	前期费用	48,358	0.75%
2	征地补偿款及相关费用	356,822	5.56%
3	拆迁补偿费及相关费用	5,360,785	83.56%
4	市政基础设施建设费用	272,328	4.24%
5	其他费用	16,870	0.26%
6	财务费用	319,404	4.98%
7	管理费	10,634	0.17%
8	审计费	29,367	0.46%
9	两税两费	1,109	0.02%
项目总投资合计		6,415,677	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算6,415,677万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金4,295,926万元，占比66.96%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金2,119,751万元，占比33.04%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计4,295,926万元，占比66.96%，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	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
财政安排资金	3,570,90	5,311	85,000	87,000	82,000
单位自有资金	-	-	-	-	-
专项债券	1,849,75	102,000	40,000	40,000	40,000
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-
合计	5,420,65	107,311	125,000	127,000	122,000
分年度占比	84.48%	1.67%	1.95%	1.98%	1.90%
资金来源类型	2030 年	2031 年	合计	各类型占比	
财政安排资金	87,000	378,714	4,295,926	66.96%	
单位自有资金	-	-	-	-	
专项债券	48,000	-	2,119,751	33.04%	
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	
合计	135,000	378,714	6,415,677	100.00%	
分年度占比	2.10%	5.90%	100.00%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目资本金占比充足，财政资金统筹到位，棚改安置房属于专项债支持领域，专项债用作资本金比例不超30%；项目土地出让可稳定归集偿债，本息覆盖达标，无额外银行贷款叠加债务压力，实施单位专户闭环管理资金，分年度资金计划匹配建设进度，多渠道资金均有明确落实路径，筹措落地可行性强。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券 2,119,751 万元。其中专项债券资金 2,119,751 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 2,119,751 万元，截至 2025 年，已发行 1,849,751 万元，债券期限 2~7 年，2026 年计划发行 102,000 万元，已发行 50,000 万元，本批次申请发行 52,000 万元，后续批次发行 168,000 万元，债券期限为 3~5 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。

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	2016 年	90,000 万元	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行 期限	付息方式	还本方式
2	2017 年	330,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2019 年	150,000	7 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2020 年	108,300	7 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2021 年	698,551	7 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2022 年	59,300	3-7 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2023 年	207,600	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2024 年	86,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2025 年	120,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2026 年	102,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
11	2027 年	40,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
12	2028 年	40,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
13	2029 年	40,000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
14	2030 年	48,000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于采空棚户区征收拆迁、安置房建设及回购、配套基础设施等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：征地拆迁补偿、安置房住宅及配套设施建设、一级开发环境整治相关费用等支出。本批次申报的 52,000 万元政府债券拟用于本项目的开发、建设和回购，其余资金由区财政统筹安排。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 1,899,751 万元，主要用于开发、建设和回购等支出。

（二）市场化融资。

本项目不涉及市场化融资。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内,本项目专项收入合计 3,402,257 万元,包括:土地出让收入 3,402,257 万元。

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	3,402,257
合计		3,402,257

(一) 土地出让收入分析。

1. 已上市土地出让收入分析

河滩 B 地块东至规划路龙泉镇东一路,南至门头沟路,西至门头沟路,北至黑河沟,总占地面积 2.79 公顷,规划建筑面积 9.33 万平方米。2013 年 9 月 11 日已上市交易,2013 年 9 月 26 日完成交易,成交价格为 133,000 万元。

城子 B(6022)地块东至门头沟新城 04 街区边界,南至九龙路中线,西至城子 A 地块,北至门头沟新城 04 街区边界,规划建筑面积 4.01 万平方米。2020 年 6 月 30 日已上市交易,2020 年 7 月 14 日完成交易,成交价格为 126,000 万元。

2. 未上市土地出让收入分析

本次项目土地出让收入测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。

（1）市场比较法测算

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021-2025 年北京市门头沟区永定镇城镇宅商 5 宗。本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 3-2 项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	宗地名称	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	楼面平米价格（万元/平米）	规划用途	成交日期
1	北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	51938.27	153000	2.95	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	2021 年 5 月 8 日
2	北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0004 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地（配建“保障性租赁住房”）	66171.579	121800	住宅：1.82；商业 1.87	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 13 日
3	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地	32205.81	79000	2.45	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	2022 年 11 月 28 日

序号	宗地名称	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	楼面平 米价格 (万元/ 平米)	规划用途	成交日 期
4	北京市门头沟区新城0604街 区 MC00-0604-0104-01、 0107、0104-02 地块 R2 二类 居住用地、F3 其他类多功 能用地	85495.78	163600	住宅/商 业: 2.79	R2 二类居 住用地、F3 其他类多 功能用地	2024 年 8 月 29 日
5	北京市门头沟区 S1 线区域组 团 01-12 地块土地一级开发 项目 MC00-0605-0006 地块 R2 二类居住用地	40728.74	95700	2.35	R2 二类居 住用地	2025 年 9 月 30 日

通过对周边土地市场公开成交案例调查,结合对未来房地
产市场的分析判断,预估本项目涉及的居住用地入市成交
楼面单价约 2.50 万元/平方米,可出让住宅建筑规模约
59.54 万平方米;项目内商业、多功能用地入市成交楼面单
价约 1.10 万元/平方米,可出让商业、多功能用地建筑规模
约 92.56 万平方米,预测项目未上市土地出让收入可产生现
金流入为 3,439,105 万元,已出让土地收入 259,000 万元,
依照《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 号文件,按土地出让总价款的 8%
估算上交市级土地出让收入分享支出 295,848 万元,预测土
地出让收入用于资金平衡的相关收益为 3,402,257 万元。

表 3-3 本项目土地收益出让预测表

单位: 万元、万平方米、万元/平方米

序号/地块编码		2025 年 及以前	2027	2028	2029	小计	政府土 地收益
1. 单价	住宅单价	2.50					
	商用、其他类单价	1.10					

序号/地块编码			2025 年 及以前	2027	2028	2029	小计	政府土 地收益
2-1. 河 滩 B (已出 让)	MC04-149	F3 其它类多 功能用地	9.33				9.33	
		金额	133,000				133,000	10,640
2-2. 城 子 B (已出 让)	MC00-000 4-6022	R2 二类居住 用地	4.01				4.01	
		金额	126,000				126,000	10,080
2-3. 城 子 B	MC00-010 1--0035	R2 二类居住 用地		4.96			4.96	
		金额		124,067			124,067	9,925
	MC00-010 1--0072	B1 商业用地		1.34			1.34	
		金额		14,735			14,735	1,179
	MC00-010 1--0059	F3 其它类多 功能用地		-		1.50	1.50	
		金额		-		16,500	16,500	1,320
	小计			138,802	-	16,500	155,302	12,424
2-4. 城 子 A	MC00-010 1--0030	R2 二类居住 用地		4.80			4.80	
		金额		120,095			120,095	9,608
2-5. 龙 门 A	MC00-010 2--0001	R2 二类居住 用地		-		2.44	2.44	
		金额		-		61,050	61,050	4,884
	MC00-010 2--0011	R2 二类居住 用地				6.04	6.04	
		金额				150,975	150,975	12,078
	MC00-010 2--0046	R2 二类居住 用地				4.73	4.73	
		金额				118,300	118,300	9,464
	MC00-010 2--0062	R2 二类居住 用地				4.13	4.13	
		金额				103,350	103,350	8,268
	MC00-010 3--0001	R2 二类居住 用地				2.57	2.57	
		金额				64,350	64,350	5,148
	小计					498,025	498,025	39,842
2-6. 龙 门 B	MC00-010 2--0079	R2 二类居住 用地				1.97	1.97	
		金额				49,291	49,291	3,943

序号/地块编码			2025年 及以前	2027	2028	2029	小计	政府土地收益
	MC00-010 2--0082	R2 二类居住用地				3.65	3.65	
		金额				91,125	91,125	7,290
	MC00-010 2--0086	R2 二类居住用地				5.01	5.01	
		金额				125,154	125,154	10,012
	MC00-010 3--0005	R2 二类居住用地				4.28	4.28	
		金额				107,100	107,100	8,568
	MC00-010 3--0011	R2 二类居住用地				8.13	8.13	
		金额				203,200	203,200	16,256
	小计					575,869	575,869	46,070
2-7. 东西辛房 A	MC00-010 4--0063	B1 商业用地				2.35	2.35	
		金额				25,872	25,872	2,070
	MC00-010 4--0061	F3 其它类多功能用地				5.44	5.44	
		金额				59,840	59,840	4,787
	MC00-010 4--0071	F3 其它类多功能用地				5.43	5.43	
		金额				59,752	59,752	4,780
	MC00-010 4--0079	F3 其它类多功能用地				2.18	2.18	
		金额				24,024	24,024	1,922
	小计					169,488	169,488	13,559
2-8. 东西辛房 B	MC00-010 4--0036	F3 其它类多功能用地			5.56		5.56	
		金额			61,160	-	61,160	4,893
	MC00-010 4--0040	F3 其它类多功能用地			5.64		5.64	
		金额			62,062		62,062	4,965
	MC00-010 4--0044	F3 其它类多功能用地			3.33		3.33	
		金额			36,630		36,630	2,930
	MC00-010 4--0047	F3 其它类多功能用地				2.59	2.59	
		金额				28,490	28,490	2,279
	小计				159,852	28,490	188,342	15,067
2-9. 东西辛房	MC00-010 4--0002	R2 二类居住用地				3.78	3.78	

序号/地块编码			2025 年 及以前	2027	2028	2029	小计	政府土 地收益
C		金额				94,500	94,500	7,560
	MC00-010 4--0012	R2 二类居住 用地				2.68	2.68	
		金额				67,050	67,050	5,364
	MC00-010 4--0018	R2 二类居住 用地				5.51	5.51	
		金额				137,700	137,700	11,016
	MC00-010 4--0026	F3 其它类多 功能用地				0.77	0.77	
		金额				8,470	8,470	678
	MC00-010 4--0034	F3 其它类多 功能用地				2.51	2.51	
		金额				27,588	27,588	2,207
	MC00-010 4--0035	F3 其它类多 功能用地				7.02	7.02	
		金额				77,220	77,220	6,178
	MC00-010 4--0038	F3 其它类多 功能用地				1.64	1.64	
		金额				18,018	18,018	1,441
	小计					430,546	430,546	34,444
2-10. 圈门 A	MC00-010 3--0047	R2 二类居住 用地			1.46		1.46	
		金额			36,400		36,400	2,912
	MC00-010 3--0058	R2 二类居住 用地			3.67		3.67	
		金额			91,650		91,650	7,332
	MC00-010 3--0069	R2 二类居住 用地			4.90		4.90	
		金额			122,500		122,500	9,800
	MC00-010 3--0086	F3 其它类多 功能用地			2.21		2.21	
		金额			24,310		24,310	1,945
	小计				274,860		274,860	21,989
2-11. 圈门 B	MC00-010 3--0022	F3 其它类多 功能用地			4.10		4.10	
		金额			45,133		45,133	3,611
	MC00-010 3--0026	F3 其它类多 功能用地			9.04		9.04	
		金额			99,484		99,484	7,959

序号/地块编码			2025 年 及以前	2027	2028	2029	小计	政府土地收益
	MC00-010 3--0055	F3 其它类多 功能用地			2.83		2.83	
		金额			31,152		31,152	2,492
	MC00-010 3--0062	F3 其它类多 功能用地			3.32		3.32	
		金额			36,564		36,564	2,925
	MC00-010 3--0070	F3 其它类多 功能用地			6.83		6.83	
		金额			75,141		75,141	6,011
	MC00-010 3--0125	F3 其它类多 功能用地			2.35		2.35	
		金额			25,872		25,872	2,070
	小计				313,346		313,346	25,068
2-12. 圈门 C	MC00-010 3--0063	B1 商业用地			5.46		5.46	
		金额			60,060		60,060	4,805
	MC00-010 3--0019	R2 二类居住 用地			11.43		11.43	
		金额			285,675		285,675	22,854
	小计				345,735		345,735	27,659
2-13. 圈门 D	MC00-010 3--0082	F3 其它类多 功能用地				1.15	1.15	
		金额				12,672	12,672	1,014
	MC00-010 3--0092	F3 其它类多 功能用地				3.28	3.28	
		金额				36,080	36,080	2,886
	MC00-010 3--0095	F3 其它类多 功能用地				2.65	2.65	
		金额				29,150	29,150	2,332
	MC00-010 3--0097	F3 其它类多 功能用地				7.92	7.92	
		金额				87,087	87,087	6,967
	MC00-010 3--0111	F3 其它类多 功能用地				2.44	2.44	
		金额				26,840	26,840	2,147
	MC00-010 3--0112	F3 其它类多 功能用地				2.69	2.69	
		金额				29,590	29,590	2,367
	MC00-010 3--0126	F3 其它类多 功能用地				1.73	1.73	
		金额				19,030	19,030	1,522

序号/地块编码			2025 年 及以前	2027	2028	2029	小计	政府土 地收益
	MC00-010 3--0130	F3 其它类多 功能用地				3.48	3.48	
		金额				38,280	38,280	3,062
	MC00-010 3--0133	F3 其它类多 功能用地				3.73	3.73	
		金额				41,019	41,019	3,282
	小计					319,748	319,748	25,580
	2-14. 河滩 A	未确定	R2 二类居住 用地				1.91	1.91
金额						47,750	47,750	3,820
出让面积（万平方米）			13.34	11.11	72.14	117.34	200.58	
金额			259,000	258,896	1,093,793	2,086,416	3,698,105	295,848
可用于平衡资金的收益			3,402,257					

注：本表可出让土地面积以上位规划中数据为测算依据，最终数字以钉桩成果为准。

（2）剩余法（假设开发法）测算

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及门头沟区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

①物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为 4.0 万元/m²，商业/办公物业售价为 3.2 万元/m²。

②开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本按 0.95 万元/m²估算。

③开发相关费用：销售费用按含税销售收入的 3%测算；管理费用按开发总成本的 2%测算；投资利息考虑后续开发建设期的资金成本，年利率参照本项目专项债融资利率，取 1.83%。

④税费及利润：税费采用分项详细计算，土地取得环节的契税按土地价值的 3.05%计算；增值税按税率 9%计算，附加税按增值税额的 10%计算；开发商合理投资利润率按 12%设定。

表 3-4 本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元、万平方米、万元/平方米

地块编号		用地类型	用途 拆分	对应 建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售 收入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
1-1. 河 滩 B	MC04-149	F3 其它类多 功能用地		9.33		133,000	133,000	10,640	122,360
1-2. 城 子 B	MC00-0004-6 022	R2 二类居住 用地		4.01		126,000	126,000	10,080	115,920
已出让土地				13.34		259,000	259,000	20,720	238,280
2-1. 城 子 B	MC00-0101-- 0035	R2 二类居住 用地	住宅	4.96	4	198,507			
	MC00-0101-- 0072	B1 商业用地	商业	1.34	3.2	42,864			
	MC00-0101-- 0059	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	1.50	3.2	48,000			
	小计			7.80		289,371	149,760	11,981	137,779
2-2. 城 子 A	MC00-0101-- 0030	R2 二类居住 用地	住宅	4.80	4	192,151			
	小计			4.80		192,151	99,445	7,956	91,490
2-3. 龙 门 A	MC00-0102-- 0001	R2 二类居住 用地	住宅	2.44	4	97,680			
	MC00-0102-- 0011	R2 二类居住 用地	住宅	6.04	4	241,560			
	MC00-0102-- 0046	R2 二类居住 用地	住宅	4.73	4	189,280			
	MC00-0102-- 0062	R2 二类居住 用地	住宅	4.13	4	165,360			
	MC00-0103-- 0001	R2 二类居住 用地	住宅	2.57	4	102,960			

地块编号		用地类型	用途 拆分	对应 建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售 收入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
	小计			19.92		796,840	412,393	32,991	379,402
2-4. 龙 门 B	MC00-0102-- 0079	R2 二类居住 用地	住宅	1.97	4	78,865			
	MC00-0102-- 0082	R2 二类居住 用地	住宅	3.65	4	145,800			
	MC00-0102-- 0086	R2 二类居住 用地	住宅	5.01	4	200,246			
	MC00-0103-- 0005	R2 二类居住 用地	住宅	4.28	4	171,360			
	MC00-0103-- 0011	R2 二类居住 用地	住宅	8.13	4	325,120			
	小计			23.03		921,391	476,853	38,148	438,704
2-5. 东 西辛房 A	MC00-0104-- 0063	B1 商业用地	商业	2.35	3.2	75,264			
	MC00-0104-- 0061	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	5.44	3.2	174,080			
	MC00-0104-- 0071	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	5.43	3.2	173,824			
	MC00-0104-- 0079	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.18	3.2	69,888			
	小计			15.41		493,056	255,174	20,414	234,760
2-6. 东 西辛房 B	MC00-0104-- 0036	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	5.56	3.2	177,920			
	MC00-0104-- 0040	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	5.64	3.2	180,544			
	MC00-0104-- 0044	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	3.33	3.2	106,560			
	MC00-0104-- 0047	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.59	3.2	82,880			
	小计			17.12		547,904	283,560	22,685	260,875
2-7. 东 西辛房 C	MC00-0104-- 0002	R2 二类居住 用地	住宅	3.78	4	151,200			
	MC00-0104-- 0012	R2 二类居住 用地	住宅	2.68	4	107,280			

地块编号		用地类型	用途 拆分	对应 建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售 收入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
	MC00-0104-- 0018	R2 二类居住 用地	住宅	5.51	4	220,320			
	MC00-0104-- 0026	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	0.77	3.2	24,640			
	MC00-0104-- 0034	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.51	3.2	80,256			
	MC00-0104-- 0035	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	7.02	3.2	224,640			
	MC00-0104-- 0038	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	1.64	3.2	52,416			
	小计			23.91		860,752	445,470	35,638	409,832
2-8. 圈 门 A	MC00-0103-- 0047	R2 二类居住 用地	住宅	1.46	4	58,240			
	MC00-0103-- 0058	R2 二类居住 用地	住宅	3.67	4	146,640			
	MC00-0103-- 0069	R2 二类居住 用地	住宅	4.90	4	196,000			
	MC00-0103-- 0086	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.21	3.2	70,720			
	小计			12.23		471,600	244,070	19,526	224,544
2-9. 圈 门 B	MC00-0103-- 0022	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	4.10	3.2	131,296			
	MC00-0103-- 0026	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	9.04	3.2	289,408			
	MC00-0103-- 0055	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.83	3.2	90,624			
	MC00-0103-- 0062	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	3.32	3.2	106,368			
	MC00-0103-- 0070	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	6.83	3.2	218,592			
	MC00-0103-- 0125	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.35	3.2	75,264			
	小计			28.49		911,552	471,761	37,741	434,020
2-10. 圈 门 C	MC00-0103-- 0063	B1 商业用地	商业	5.46	3.2	174,720			

地块编号		用地类型		用途 拆分	对应 建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售 收入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
	MC00-0103-- 0019	R2 二类居住 用地		住宅	11.43	4	457,080			
	小计				16.89		631,800	326,979	26,158	300,821
2-11. 圈 门 D	MC00-0103-- 0082	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	1.15	3.2	36,864			
	MC00-0103-- 0092	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	3.28	3.2	104,960			
	MC00-0103-- 0095	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	2.65	3.2	84,800			
	MC00-0103-- 0097	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	7.92	3.2	253,344			
	MC00-0103-- 0111	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	2.44	3.2	78,080			
	MC00-0103-- 0112	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	2.69	3.2	86,080			
	MC00-0103-- 0126	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	1.73	3.2	55,360			
	MC00-0103-- 0130	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	3.48	3.2	111,360			
	MC00-0103-- 0133	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	3.73	3.2	119,328			
	小计				29.07		930,176	481,399	38,512	442,887
2-12. 河 滩 A	未确定	R2 二类居住 用地		住宅	1.91	4	76,400			
	小计				1.91		76,400	39,540	3,163	36,377
未上市土地					200.58	-	7,122,994	3,686,403	294,912	3,391,491
开发总成本							1,905,517			
增值税及附加							646,951			
销售费用							213,690			
管理费用							38,110			
投资利息							297,605			
合理利润							228,662			
土地取得税							106,056			

地块编号	用地类型	用途 拆分	对应 建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售 收入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
项目合计			213.92	-	-	3,945,403	315,632	3,629,771

综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让总价款为 3,698,105 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出后，可用于资金平衡的相关收益为 3,402,257 万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为 3,945,403 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 3,629,771 万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

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 3-5 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入					
		截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	土地出让收入	238,280	0	238,184	1,006,290	1,919,503	3,402,257
合计		238,280	0	238,184	1,006,290	1,919,503	3,402,257

二、项目安排财政资金

本项目不涉及安排财政资金。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					
		截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	专项收入	238,280	0	238,184	1,006,290	1,919,503	3,402,257
合计		238,280	0	238,184	1,006,290	1,919,503	3,402,257

第四章 项目运营支出分析

本项目不涉及。

第五章 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 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	238,280	0	238,184	1,006,290	1,919,503	3,402,257
运营支出	0	0	0	0	0	0
收益	238,280	0	238,184	1,006,290	1,919,503	3,402,257

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 2,119,751 万元，其中已发行债券见下表：

序号	债券名称	发行额度	发行年限	利率
1	2016 年北京市政府专项债券（二期）	90,000	5 年	2.62%
	2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十期）	90,000	3 年	2.73%
	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（二十九期）	90,000	5 年	1.94%
2	2017 年北京市政府专项债券（二期）	330,000	5 年	3.57%

序号	债券名称	发行额度	发行年限	利率
	2022 年北京市政府专项债券（十五期）	160,000	5 年	2.75%
3	2019 年北京市棚改专项债券（十期）-2019 年北京市政府专项债券（二十二期）	150,000	7 年	3.52%
4	2020 年北京市政府专项债券（十七期）	108,300	7 年	3.27%
5	2021 年北京市政府专项债券（十七期）	174,000	5 年	2.99%
6	2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）	492,600	7 年	3.31%
7	2022 年北京市政府专项债券（三期）	10,000	5 年	2.65%
8	2021 年北京市政府专项债券（十六期）	31,951	3 年	2.91%
	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（三十三期）	31,951	5 年	1.89%
9	2022 年北京市政府专项债券（十六期）	49,300	5 年	2.70%
10	2023 年北京市政府专项债券（四期）	19,000	3 年	2.62%
11	2023 年北京市政府专项债券（十二期）	188,600	3 年	2.34%
12	2024 年北京市政府专项债券（八期）	62,700	5 年	2.24%
13	2024 年北京市政府专项债券（十七期）	23,300	5 年	1.78%
14	2025 年北京市政府专项债券（八期）	120,000	5 年	1.51%
15	2026 年北京市政府专项债券（十一期）	50,000	5 年	1.54%
合 计		1,899,751	-	-

2026 年计划发行 102,000 万元，已发行 50,000 万元，本批次申请发行 52,000 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 1.67% 预测（以中国债券信息网 2026 年 6 月 4 日，5 年期中国国债五日均线值 1.4166% 为基础，上浮 25BP 作为假设依

据,假设债券发行利率为 1.67%),后续批次计划发行 168,400 万元,其中:2027 年、2028 年每年计划发行 40,000 万元,债券期限为 5 年,债券利率按 1.67%预测;2029 年计划发行 40,000 万元、2030 年发行 48,000 万元,债券期限为 3 年,债券利率按 1.53%预测(以中国债券信息网 2026 年 6 月 4 日,3 年期中国国债五日均线值 1.2814%为基础,上浮 25BP 作为假设依据,假设债券发行利率为 1.53%),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:

表 5-2 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	本期付息	本期还本付息合计
1	2016 年	0	90,000		90,000	1.51%-3.57%	-	-
2	2017 年	90,000	330,000		420,000	1.51%-3.57%	3,033	3,033
3	2018 年	420,000			420,000	1.51%-3.57%	14,814	14,814
4	2019 年	420,000	150,000		570,000	1.51%-3.57%	14,814	14,814
5	2020 年	570,000	108,300		678,300	1.51%-3.57%	20,094	20,094
6	2021 年	678,300	698,551		1,376,851	1.51%-3.57%	23,635	23,635
7	2022 年	1,376,851	59,300	170,000	1,266,151	1.51%-3.57%	44,567	214,567
8	2023 年	1,266,151	207,600		1,473,751	1.51%-3.57%	39,712	39,712
9	2024 年	1,473,751	86,000		1,559,751	1.51%-3.57%	44,623	44,623

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
10	2025 年	1,559,751	120,000		1,679,751	1.51%-3.57%	45,731	45,731
11	2026 年	1,679,751	102,000		1,781,751	1.51%-3.57%	47,217	47,217
12	2027 年	1,781,751	40,000	327,600	1,494,151	1.51%-3.57%	43,084	370,684
13	2028 年	1,494,151	40,000	492,600	1,041,551	1.51%-3.57%	34,215	526,815
14	2029 年	1,041,551	40,000	207,951	873,600	1.51%-3.57%	18,577	226,529
15	2030 年	873,600	48,000	120,000	801,600	1.51%-3.57%	15,624	135,624
16	2031 年	801,600		633,600	168,000	1.51%-3.57%	13,943	647,543
17	2032 年	168,000		80,000	88,000	1.51%-3.57%	2,682	82,682
18	2033 年	88,000		88,000	0	1.51%-3.57%	1,402	89,402
19	合计		2,119,751	2,119,751			427,769	2,547,520

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含 以往年度收 益结余）	专项债券还本付息			年度可 否平衡
			到期 本金	本期 付息	本息 合计	
1	截至 2025 年	238,280	170,000	251,024	421,024	否
2	2026 年			47,217	47,217	否
3	2027 年	238,184	327,600	43,084	370,684	否
4	2028 年	1,006,290	492,600	34,215	526,815	是
5	2029 年	1,919,503	207,951	18,577	226,529	是
6	2030 年		120,000	15,624	135,624	否
7	2031 年		633,600	13,943	647,543	否
8	2032 年		80,000	2,682	82,682	否
9	2033 年		88,000	1,402	89,402	否
合计		3,402,257	2,119,751	427,769	2,547,520	否
本息覆盖倍数		1.34				

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 1.34，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及市场化融资。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.34。

（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：专项收入 3,402,257 万元用于偿还专项债券本息，合计 3,402,257 万元。本项目不涉及偿还市场化融资。

四、专项债券项目收支预算表

表 5-4 新增土地储备的收支预算情况表

收支类别	公式	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	$A=M+N$	3,402,257
二、土地储备项目资金	$B=C+D+E+F+L$	6,415,677
（一）土地储备专项债券资金	C	2,119,751
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	$D=K$	427,769
（三）其他财政预算资金	E	3,868,157
三、土地储备项目资金支出	$F=G+K$	6,415,677
（一）土地储备成本	$G=H+I+J$	6,096,273
1. 征地和拆迁补偿支出	$H=AA+AB$	5,717,607
土地补偿费	AA	356,822
拆迁补偿费	AB	5,360,785
2. 土地开发支出	I	272,328
3. 其他支出	J	106,338
（二）土地储备专项债券付息	K	319,404

四、结转下年资金	$L=B-F$	319,404
五、土地储备专项债券还本	M	2,119,751
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	1,282,506
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E-L)=A-F$	-3,013,420
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	$P=C/A$	62.30%

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 1.34 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 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自求平衡。以上数据及结果已经广西天旭会计师事务所有限责任公司核算通过。

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

1. 项目实施的必要性

本项目实施具备充分政策支撑与现实刚需，严格契合《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等国家、市级政策文件，属于专项债券正面清单保障性安居工程范畴，是门头沟区落实生态涵养区定位、完成矿区民生改造的法定政府履职事项。门头沟采空片区因多年采矿形成 7 平方公里危旧棚户区，房屋开裂下沉、地质灾害风险突出，3.1 万户、约 8.5 万群众居住条件恶劣，出行、供水供电等基础配套缺失，改造诉求长期强烈。项目纳入门头沟区城市发展控规，分地块分期立项实施，手续独立完整，不存在同类项目重复建设问题。通过征拆、安置房建设与土地一级整理，同步消除安全隐患、盘活低效存量土地，兼顾民生保障、生态修复与区域产业转型，实施紧迫性与综合战略价值突出。

2. 项目实施的公益性

本项目核心属性为重大公益性民生工程，服务覆盖门头沟采空区数万回迁居民，服务群体覆盖面广、公共属性极强。项目全部安置房仅限辖区棚改原住民定向回迁，严禁对外销售，不以商业盈利为建设目标，首要目标消除地质安全隐患、

改善困难群众居住环境，同步配套道路、绿化、社区公共服务等市政基础设施，均等供给公共服务资源。项目总投资超 640 亿元，绝大部分资金投入群众征拆补偿与安居配套，大幅改善门城核心区人居环境，化解基层住房矛盾，补齐片区长期存在的基础设施短板。项目建设不以经济收益为核心导向，重点实现居住安全、生态修复、城乡一体化等社会效益，充分体现政府保障民生、完善公共服务的核心职能，公益性特征鲜明。

3. 项目实施的收益性

本项目属于有收益公益性棚改项目，收益测算遵循审慎保守原则，现金流来源清晰、合规可行，完全满足专项债自平衡管理要求。项目全部专项偿债收入来源于片区整理后国有土地出让收益，测算选取 2021-2025 年门头沟本地真实成交地块作为参照，采用市场比较法核算，扣除市级土地分成后可用于平衡的净收益合计 3,402,257 万元。土地出让收入全额纳入政府性基金预算，实行专户分账、收支两条线管理，专门归集用于专项债券还本付息，资金截留、挪用风险可控。经完整分年度本息测算，项目总收益对专项债全部本息覆盖倍数达 1.34，即使土地价格小幅下行仍可足额覆盖全部融资本息，现金流闭环完整，偿债来源长期稳定具备可行性。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目自 2009 年启动，得到了中央、市委、市政府和相关委办局的高度重视和大力支持。本项目采取政府主导、分块立项、分期实施的方式组织实施，区政府专门成立门头沟区采空棚户区改造建设中心负责定向安置房建设和筹集并对腾退土地进行土地整理和环境整治，在采空区域外选择石门营、黑山等地块作为棚户区改造定向安置房源建设用地，统一纳入采空棚户区改造范围。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目对应 1 个棚户区改造项目（由棚改自建安置房建设项目、棚户区改造和环境整治项目、安置房回购项目组成），项目总投资估算规模为 6,415,677 万元，采用政府预算安排资金和政府债券相结合的方式筹措资金。

本批次申报的 52,000 万元政府债券拟用于本项目的开发、建设和回购，其余资金由区财政统筹安排。目前项目累计到位资金 5,475,963 万元，其中：财政拨款 3,576,212 万元，政府债券 1,849,751 万元。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

按照项目建设进度及资金募集计划，本次发行政府债券融资 52,000 万元，期限为 5 年，债券存续期末支付利息，期末偿还本金。本项目计划发行专项债券 2,119,751 万元，预计到期本息累计为 2,495,905 万元。本项目发行债券融资资金的本金和利息还款来源为土地交易产生的现金流入，土

地未交易前需要支付资金利息由区财政统筹安排。根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《北京市人民政府文件〈关于加快棚户区改造工作和环境整治工作的实施意见〉》（京政发〔2014〕18号）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为：考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于3年内出让完毕，本息覆盖倍数为1.34。

五、债券资金需求合理性

本项目2026年计划发行102,000万元，年初发行的50,000万元债券资金已全部支出，本批次申请发行52,000万元，其余资金由区财政统筹安排。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划可行性

本项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政资金统筹安排。最终项目通过棚户区改造和环境整治腾退土地上市收入的方式实现债务偿还。

2. 偿债风险点

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还政府债券到期本息。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。未按时足额向市财政缴纳政府债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

七、绩效目标设定及合理性

（一）本项目绩效目标设定

1. 产出指标

（1）数量指标：完成门头沟区7平方公里采空棚户区整体改造，实施区域内居民拆迁安置与腾退土地环境整治；计划建设、回购定向安置房合计55542套，其中自建安置房约45691套、回购安置房约9851套；完成腾退土地整理，实现上市土地面积200.58万平方米。

(2) 质量指标: 项目建设符合北京市“国家首都、世界城市、文化名城、宜居城市”发展目标, 优化城乡用地格局, 节约集约利用土地, 完成生态基础设施建设, 实现土地综合整治与生态环境改善同步达标。

(3) 时效指标: 项目建设周期为 2011 年 1 月至 2031 年 12 月, 计划 2031 年末完成全部安置房建设交付与腾退土地整理工作; 专项债券资金按项目进度 100% 足额支出, 资金拨付与工程实物工作量完全匹配。

(4) 成本指标: 项目预计总投资控制在 641.57 亿元以内, 涵盖安置房建设、棚户区改造、腾退土地整理、安置房回购等全部建设内容, 无超概算违规支出。

2. 效益指标

(1) 经济效益指标: 项目全周期预计实现总收益 340.23 亿元, 其中已上市土地出让收益 23.83 亿元, 未上市土地预测出让收入 316.40 亿元, 收益可足额覆盖专项债券本息, 实现项目资金自求平衡。

(2) 社会效益指标: 全面改善采空棚户区中低收入居民居住条件, 消除片区地质安全隐患, 完善区域公共服务配套, 加快门头沟区城市化进程, 促进社会和谐稳定。

(3) 生态效益指标：彻底改造棚户区脏乱破旧的环境面貌，修复区域生态环境，助力门头沟区生态涵养区建设，打造和谐生态宜居城市环境。

(4) 可持续影响指标：建立棚户区改造与土地整理长效实施机制，形成“改造 - 整理 - 出让 - 偿债”的闭环模式，为区域民生保障、城市更新与生态建设提供可持续支撑。

3. 满意度指标

棚改回迁居民、片区群众综合满意度达到 95%以上。

(二) 绩效目标合理性评估

本项目绩效目标严格对标专项债券管理要求与项目建设实际，层级清晰、覆盖全面，兼具政策合规性、现实匹配度与实操约束性，具体评估如下：

1. 目标匹配政策规划，具备前瞻性与约束力。绩效目标严格对标国家、北京市棚户区改造及专项债券管理政策，贴合门头沟新城控规、矿区生态治理工作部署，紧扣片区棚改安置核心工作任务，既覆盖当期安置房建设、土地整理硬性任务，又统筹土地集约利用、债务长效平衡中长期发展要求，对项目实施、资金使用、收益归集形成刚性约束。

2. 指标体系完整量化，数据易获取。搭建产出、效益、满意度完整三级指标体系，安置房套数、整治面积、债券规模、投资总额、土地出让收益等全部量化；指标取值均来自

项目多地块核准文件、成本审核报告、土地成交台账、年度资金发行计划等正式档案，台账完整、数据可直接调取核算。

3. 指标数值贴合行业实际，可考核。各项指标参照北京同类棚改项目建设标准、门头沟近年土地成交价格、专项债通行平衡标准审慎测算，无虚高虚设；实施阶段可按年度对照工程进度、资金凭证、土地出让台账动态跟踪，竣工后通过实地核验、财务审计、群众走访完成综合考评，考核抓手明确。

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，减少噪音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，为项目实施提供有利的资金保障。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。项目单位和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，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。

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。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

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，初始登记在北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）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。在债券存续期间，北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）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

无。

