

2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

轨道交通 1 号线支线工程项目

专项债券项目实施方案

项目申报单位：北京市石景山区城市管理委员会

实施单位：北京市基础设施投资有限公司

行业主管部门：北京市石景山区城市管理委员会

财政部门：北京市石景山区财政局

2026 年 9 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	- 5 -
七、项目建设的工期及运营模式	- 6 -
八、项目审批情况	- 6 -
九、项目投后管理	- 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 9 -
一、编制依据及原则	- 9 -
二、估算范围	- 9 -
三、估算说明	- 9 -
四、建设内容及投资估算	- 12 -
五、资金筹措	- 14 -
六、组合融资	- 14 -
第三章 项目收入分析	- 16 -
一、项目专项收入分析	- 16 -
二、项目收入合计	- 22 -
第四章 项目运营支出分析	- 23 -
一、上缴市级土地出让收入分享支出	- 23 -
二、专项资金计提支出	- 24 -
（一）农业土地开发资金	- 24 -
（二）国有土地收益基金	- 24 -
（三）农田水利建设资金	- 24 -
（四）教育资金	- 25 -

(五) 廉租住房保障资金	25 -
三、项目运营成本	26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	27 -
一、项目收益分析	27 -
二、项目融资还本付息分析	27 -
三、项目收益与融资平衡分析	28 -
第六章 项目事前绩效评估情况	33 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	33 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	33 -
三、项目资金来源和到位可行性	34 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	35 -
五、债券资金需求合理性	36 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	37 -
七、绩效目标设定及合理性	40 -
八、项目事前绩效评估结果	40 -
第七章 项目风险控制	41 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	41 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	42 -
第八章 还款保障情况	44 -
一、还款责任及保障	44 -
二、项目资产管理	45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	45 -
第九章 其他需要说明的事项	47 -

第一章 项目概况

轨道交通 1 号线支线项目总投资 1,637,400 万元，其中：石景山区计划申请专项债券总额 91,400 万元，截止 2025 年底已发行 0 万元，本批次申请专项债券 11,000 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

项目全称为轨道交通 1 号线支线项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2211-110106-04-01-947619，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P23110107-0002。

二、项目地点

本项目建设地点位于丰台区及石景山区，北起 1 号线八角游乐园站，南至青龙湖东站。

石景山区地处北京西部西山南麓、永定河东岸，东接海淀、南连丰台、北邻海淀、西隔永定河对望门头沟；距离天安门仅 14 公里，长安街西延贯穿全境，是主城通往京西山区的必经通道。全域无农业人口，2025 年常住人口约 56 万人，人口结构稳定，民生配套提质需求充足。区域经济发展质效优良，2025 年地区生产总值约 1370 亿元，产业持续向高精尖、数字经济转型，财政收支平稳有序，偿债与项目支

撑能力良好。区域依托首都发展定位，严格落实分区国土空间规划，聚焦城市更新、基础设施升级、民生服务完善等重点方向。辖区土地权属清晰、用地规划合规，建设用地布局合理，符合国土空间管控要求，可充分保障本项目落地实施，项目建设与区域整体发展规划高度契合。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目可行性研究报告的批复》京发改（审）〔2023〕836 号及《关于轨道交通 1 号线支线工程项目初步设计概算的批复》京发改（审）〔2025〕1048 号，本项目主要建设规模和内容是：共设置 10 座车站（新建车站 9 座、改造车站 1 座），其中换乘站 4 座。新建王佐停车场 1 座。购置 6 列 36 辆 B 型车。同步建设轨道、通信、信号、供电、综合监控、火灾自动报警、环境与设备监控、安防及门禁、通风空调与供暖工程、给排水与消防、自动售检票、车站辅助设备、办公自动化等系统工程。同步实施 11 号线二期体育场南街站土建工程及云岗路西延道路工程约 550 米。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
轨道交通 1 号线支线工程项目	京发改（审） （2025）1048 号	共设置 10 座车站（新建车站 9 座、改造车站 1 座），其中换乘站 4 座。新建王佐停车场 1 座。购置 6 列 36 辆 B 型车。	全线长度约 21 公里	1637400

四、项目投资情况

本项目总投资 1,637,400 万元，其中工程费用 1,145,186 万元，占比 69.94%；工程建设其他费用 216,404 万元，占比 13.22%；征地拆迁费用 209,124 万元，占比 12.77%；预备费 66,686 万元，占比 4.07%。

从资金来源看，项目计划使用中央预算内投资 580,000 万元，占比 35.42%，市级财政性资金 571,310 万元，占比 34.89%；专项债券资金 402,400 万元，占比 24.58%，区级财政资金 83,690 万元，占比 5.11%。

以上石景山承担投资 101,612 万元，通过申请政府专项债券资金 91,400 万元，本项目申请的专项债券资金用于本项目全线工程建设及石景山区分担征地拆迁费用。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

（一）项目申报单位

项目专项债券申请单位为北京市石景山区城市管理委员会，项目单位在轨道交通领域已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 项目申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市石景山区城市管理委员会		
负责人	徐伟超	成立日期	2019 年 5 月 31 日
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	111101073552649619		
办公地址	北京市石景山区杨庄东路 9 号		
经营范围	-		
单位类型	机关		

项目申报单位为北京市石景山区城市管理委员会，是依法设立并有效存续的行政单位，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。北京市石景山区城市管理委员会负责项目年度区级资金需求梳理、区级专项债券收益与融资平衡方案测算、债券申报与发行、还本付息及信息披露，并负责根据项目批复及工程投资建设项目单位与项目年度建设计划要求，及时、足额拨付项目工程投资资金。

（二）项目实施单位

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2023〕836 号），北京市基础设施投资有限公司负责组织实施。

表 1-2 项目实施单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
负责人	郝伟亚	成立日期	1981-2-10
注册资本	20,506,571.41 万元	营业期限	2001.12.25-2051.12.24
统一社会信用代码	911100001011241849		

注册地址	北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室
经营范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%

本项目实施单位为北京市基础设施投资有限公司，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。北京市基础设施投资有限公司负责配合石景山区政府完成项目年度工程投资区级资金需求梳理与报送，并及时、足额向项目单位拨付资金。

（三）项目单位

本项目的项目单位为北京市基础设施投资有限公司一号线支线分公司。项目单位是依法设立并有效存续的企业，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石景山区城市管理委员会，统一社会信用代码 111101073552649619。

七、项目建设和工期及运营模式

1 号线支线项目为在建项目，合同工期至 2027 年 6 月，2024 年 3 月 21 日实现首个工点开工，2025 年 7 月 14 日实现首个车站主体结构封顶，2026 年 4 月 7 日实现首个盾构区间双线贯通。

目前，全线 7 座车站封顶，4 个盾构区间双线贯通，全线车站主体结构完成 93.34%，区间主体结构完成 52%，车辆基地结构完成 93%，设备安装及装饰装修完成 13%。

本项目建设期 2024 年至 2027 年，经行业主管部门同意后，北京市轨道交通建设管理有限公司通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，由北京市基础设施投资有限公司一号线支线分公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。

八、项目审批情况

1. 立项审批。

2023 年 12 月，项目取得北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线项目可行性研究报告的批复》京发改（审）〔2023〕836 号，同意北京市基础设施投资有限公司组织实施轨道交通支线工程；

2024 年 11 月，取得北京市规划和自然资源委员会《关于北京轨道交通 1 号线支线工程初步设计方案的批复》（京规自函〔2024〕2409 号），通过市级有关部门及评审单位

审查，同意北京市基础设施投资有限公司组织编制北京轨道交通 1 号线支线工程设计文件；

2025 年 12 月，取得北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 1 号线支线工程项目初步设计概算的批复》京发改（审）〔2025〕1048 号，批复初步设计概算工程投资 1428276 万元。

综上，轨道交通 1 号线支线工程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。

本项目石景山段承担的投资使用区域内的经营性地块出让收入偿还债券本息。北京市石景山区财政局负责做好项目收入归集管理。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。

（二）债务本息偿还。

北京市石景山区财政局收到经营性地块出让收入后，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。无收入期间，专项债券还本付息资金由北京市石景山区财政局统筹安排。

（三）资产登记管理。

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石景山区城市管理委员会名下（后续根据项目实际按照区政府要求进行调整）。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《关于轨道交通1号线支线项目可行性研究报告的批复》京发改（审）〔2023〕836号，本项目投资估算的主要文件依据包括：

- 1.《建设项目投资估算编审规程》（CECAGC1-2015）；
- 2.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 3.建设部建标【2017】89 号文《城市轨道交通工程设计概算编制办法》；
- 4.北京轨道交通 1 号线支线工程方案设计图纸、技术说明及工程数量；
- 5.其他部分指标参照同类型工程并考虑市场价格因素；
- 6.本地区近期类似工程技术经济资料；
- 7.《北京轨道交通 1 号线支线工程项目可行性研究报告》。

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，其中包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费、工程建设其他费用及预备费等。

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

于：

1.工程费用

(1) 工程费取费依据北京市住房和城乡建设委员会京建发【2016】407 号文颁发的《2016-北京市建设工程计价依据---概算定额》有关规定执行。

(2) 工、料、机单价确定的依据及来源

①人工、材料单价及机械价格参考《北京建设工程造价信息》2023 年第 8 期信息价。

②所有设备价格均为到工地的价格，设备价格中含运杂费。

③本工程需要进口的设备按计委【1999】428 号文精神，不计关税及增值税。

工程费用：主要包括建筑工程、设备购置及安装工程费用。工程费用合计 1,145,186 万元。

2.工程建设其他费用

参照建设部【2017】89 号文《城市轨道交通工程设计概算编制办法》，结合本项目情况计取，相关费用如下：

(1) 土地征用及补偿费：是指按照《中华人民共和国土地管理法》等规定，建设工程项目征用土地及补偿应支付的费用。包括土地补偿费，安置补助费，被征用土地地上、地下附着物及青苗补偿费，征用城市郊区菜地缴纳的新菜地开发建设基金，征用耕地缴纳的耕地开垦费，耕地占用税等。

(2) 临时占地费：是指临时占用建设项目土地使用权在建设期内应支付的相关费用。

(3) 建（构）筑物拆迁补偿费：是指房屋及附属构筑物、城市公共设施等拆迁补偿费等。

(4) 土地征用、拆迁建筑物手续费：是指在办理征地拆迁过程中，所发生的相关人员的工作经费及土地登记管理费等。

(5) 树木及绿化赔偿费：是指砍伐树木及铲除草坪等发生的补偿费用。

(6) 道路恢复费：是指设计围挡范围内的道路恢复费用，相应凿除路面费用纳入主体工程费用中。

(7) 道路破复费：是指设计围挡范围外的道路破除及恢复费用。

(8) 管线迁改费：是指依据管线迁改设计方案，为保证工程实施而采取的对给水、排水燃气、电力、电信、热力等管线进行迁改的费用。

(9) 交通疏解费：是指依据交通疏解设计方案，为保证工程实施而采取的交通疏解措施所发生的费用。

工程建设其他费：包括土地流转费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环

评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费等，合计 216,404 万元。

3.工程预备费

工程预备费：包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），涨价预备费（不计）等，合计 66,686 万元。

4.征地拆迁费用预计约 209,124 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,637,400 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

单位：万元

序号	项目或费用名称	概算批复投资	是否使用专项债券
一	1 号线支线主体工程	1,357,656.98	是
1	工程费	1,064,778.12	
2	工程建设其他费	203,468.53	
3	预备费	63,412.33	
4	专项费用	25,998.00	
二	体育场南街站 11 号线工程	65,779.31	是
1	工程费	50,002.58	
1.1	车站工程	50,002.58	
2	工程建设其他费	12,644.38	
2.1	前期工程费	7,400.00	
2.1.1	道路恢复费	550.00	
2.1.2	管线迁改费	6,000.00	
2.1.3	交通疏解费	850.00	
2.2	其他费用	2,733.60	

序号	项目或费用名称	概算批复投资	是否使用专项债券
2.2.1	场地准备费	750.04	
2.2.2	项目建设管理费	840.04	
2.2.3	工程监理费	1,075.04	
2.2.4	招标代理服务	68.48	
2.3	勘察设计费	2,242.63	
2.3.1	工程勘察费	487.53	
2.3.2	工程设计费	1,625.09	
2.3.3	竣工图编制费	130.01	
2.4	工程保险费	250.01	
2.5	环境保护税	18.14	
3	预备费	3,132.35	
三	云岗路西延工程	4,840.13	是
1	工程费	4,408.43	
1.1	道路工程	1,152.98	
1.2	桥梁工程	3,255.45	
2	工程建设其他费	290.73	
2.1	环境影响报告编制费	4.20	
2.2	工程设计费	99.23	
2.3	工程勘察费	40.23	
2.4	竣工图编制费	10.73	
2.5	招标代理服务	4.18	
2.6	工程监理费	76.90	
2.7	项目建设管理费	49.51	
2.8	水影响评价报告编制费	1.36	
2.9	环境保护税	4.21	
2.10	水土保持补偿费	0.18	
3	预备费	140.97	
四	征地拆迁费	209,123.93	是
五	总投资	1,637,400.00	

五、资金筹措

本项目总投资估算 1,637,400 万元，使用中央预算内投资 580,000 万元，占比 35.42%，市级财政性资金 571,310 万元，占比 34.89%；专项债券资金 402,400 万元，占比 24.58%，区级财政资金 83,690 万元，占比 5.11%。

以上区级投资石景山承担 101,612 万元，通过申请政府专项债券资金 91,400 万元，承担投资分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表（石景山区承担资金部分）

单位：万元

资金来源类型	2026 年以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1096		9116			10212	10.05%
专项债券	0	11000	47300	7200	25900	91400	89.95%
合计	1096	11000	56416	7200	25900	101612	
分年度占比	1.08%	10.83%	55.52%	7.09%	25.49%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划组合使用中央预算内投资、市级财政性资金、专项债券和区级财政投入，其中使用中央预算内投资 580,000 万元，占比 35.42%，市级财政资金 571,310 万元；占比 34.89%；专项债券资金 402,400 万元，占比 24.58%，区级财政资金 83,690 万元，占比 5.11%。

以上区级投资石景山承担 101,612 万元，通过申请政府专项债券资金 91,400 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 91,400 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	2026 年	11000	5 年期	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2027 年	47300	5 年期	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2028 年	7200	5 年期	每年支付一次	到期后一次性还本
4	2029 年	25900	5 年期	每年支付一次	到期后一次性还本
合计		91400			

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于有收益的公益性资本性支出，截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 0 万元。

（二）市场化融资。

不涉及。

第三章 项目收入分析

一、项目收入分析

该项目的收益主要来源于石景山区选取可用于本项目还本付息的经营性土地，由土地上市交易产生的土地出让收入，收入合计为 160,616 万元。

本项目属于轨道交通项目，项目建成后，由北京市基础设施投资有限公司一号线支线分公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。石景山区不负责相关运管、维护工作。石景山区计划以区域内土地出让收入作为统筹平衡资金用于专项债的还本付息。

债券存续期内，经营性用地出让收入合计 160,616 万元，包括：土地出让收入 160,616 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	160,616

（一）土地收入分析。

本项目选取五里坨 06E 住宅地块，由经营性土地上市交易产生的土地收入。地块信息为五里坨 06E 住宅地块土地上市交易产生的土地出让收入，地块面积 5.098902 公顷，地块编号：SS00-WLT-06-E-0001，居住用地建筑规模 7.6484 万

平方米。地块土地开发的成本由石景山区承担。土地预计2030年一次性上市交易，具体测算过程如下：

1.土地出让单价

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法（假设开发法）分别测算土地出让价格，然后各取50%的权重进行平均，预测未来土地预计出让价格。

1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取石景山区近几年土地成交的案例情况如下：

序号	成交日期	交易编号	宗地名称	开放程度	土地面积 (㎡)	规划建筑 面积 (㎡)	规划用途	容积率	挂牌价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面单价 (元/㎡)
1	2026-5-28	京土储挂(石) (2026) 020 号	石景山区黄庄村43号棚户区改造项目 SS00-1622-002、SS00-2501-002地块R2 二类居住用地、A334托幼用地	六通一平	36600	72,280.00	住宅	1.97	220,000.00	220,000.00	3.04
2	2026-2-3	京土储挂(石) (2025) 048 号	石景山区1609街区新首钢核心区 SS00-1609-0012地块R2二类居住用地	七通一平	16626.58	36,578.00	住宅	2.20	139,000.00	139,000.00	3.80
3	2025-6-5	京土储挂(石) (2025) 016 号	石景山区西黄村棚户区改造土地开发 项目1606-640、648、649、650地块F2 公建混合住宅用地、R2二类居住用地、 A334托幼用地	七通一平	79749.261	164,647.00	住宅	2.06	452,300.00	452,300.00	2.75
4	2025-2-8	京土储挂(石) (2024) 056 号	石景山区首钢设备处收储项目 SS00-1617-0001、0003地块R2二类居 住用地、B4综合性商业金融服务业用地	六通一平	38766.17	103,152.00	住宅	2.66	280,100.00	280,100.00	2.72
5	2024-5-22	京土储挂(石) (2024) 013 号	石景山区首钢园区东南区土地一级开 发项目1612-830、831地块R2二类居 住用地、1612-763地块F2公建混合住 宅用地	六通一平	68004.705	205,364.00	住宅	3.02	575,000.00	575,000.00	2.80
6	2023-12-28	京土储挂(石) (2023) 065 号	石景山区北辛安棚户区改造B区土地开 发项目1608-667、646、703、670、711、 695地块R2二类居住用地、S32公交 场站设施用地、F3其他类多功能用地、 A334托幼用地	六通一平	96638.136	336,305.00	住宅	3.48	561,000.00	561,000.00	1.67



序号	成交日期	交易编号	宗地名称	开放程度	土地面积 (m²)	规划建设 面积 (m²)	规划用途	容积率	挂牌价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面单价 (元/m²)
7	2023-9-26	京土储挂(石) (2023) 044 号	石景山区 1609 街区新首钢国际人才社区核心区 1609-014、018、019、032 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	临时“三通一平”	68397.55	191,401.00	住宅	2.80	525,000.00	525,000.00	2.74
8	2023-6-16	京土储挂(石) (2023) 018 号	石景山区广宁村棚户区改造项目 SS00-1603-2015、2019、2027、2009 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地	六通一平	60453.394	113,759.00	住宅	1.88	323,000.00	362,000.00	3.18
9	2022-9-22	京土储挂(石) (2022) 051 号	石景山区五里坨土地一级开发项目 1602-648、1602-650 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	六通一平	82958.126	99,550.00	住宅	1.20	227,000.00	227,000.00	2.28
			居住用地平均价格								2.78

在土地级别相同或相近、地理位置相近或类似、交易时间较近的地块中，以上成交案例中序号 9 为项目里其他同步整理地块，故参考价值较高。

1.2 剩余法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地市场价格=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等。

(1) 采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售价格 32812 元-54625 元/平方米，其中五里坨地区选取 3 个案例，其中中交-伴山观岚挂牌单价 43000 元/平方米，翡翠山晓 54625 元/平方米，天和景园 32812 元/平方米。结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 42000 元/m²。

①建设成本

住宅房屋建设成本 7896 元/平方米，详见下表：

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
1	建安工程费	5600	依据北京市造价标准
2	红线内市政费	560	建安费用的 15%
3	基础设施配套费	560	建安费用的 10%
4	管理费用	448	建安费用的 8%
5	专业人士费	448	建安费用的 8%
6	不可预见费	280	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	7896	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的 1%估算，住宅部分销售费用 380 元/平方米。

③销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 2128 元/平方米。

④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）1 年期利率 3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为 728 元/平方米。

⑤开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分的开发利润 1579 元/平方米。

⑥地价估算结果

开发余值=开发完成后的房地产价值—建设成本—销售费用—销售税费—投资利息—开发利润等。

开发余值 $42000-7896-380-2128-728-1579=29289$ 元/平方米。

预计土地入市价格=开发余值/ $\{1+[(1+\text{贷款利率})^2-1]+投资利润率 20\%\}=23004$ 元/平方米。

1.3 出让价格的确定

序号	评估方法	单价预测	权重	平均的单价
1	市场比较法	27,755.23	50%	25,380.00
2	剩余法	23,004.24	50%	

考虑到近几年房地产市场不太乐观，故本次按照 21,000 元/平方米的楼面价确认。

2.预测出让价格

本项目居住用地建筑规模 7.6484 万平方米，成交价格按 21,000 元/平方米考虑，土地挂牌总价约 160,616 万元。

二、项目收入合计

综上，债券存续期内，土地出让预计总收入为 160,616 万元，计划于 2030 年入市交易形成收入。本项目分年度收入如下表：

3-2 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
土地出让收入				160616	0	160616
合计				160616	0	160616

第四章 项目运营支出分析

本项目属于轨道交通项目，项目建成后，由北京市基础设施投资有限公司一号线支线分公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。石景山区不负责相关运营、维护工作。石景山区计划以土地出让收入作为统筹平衡资金用于专项债券的还本付息，在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出、专项资金计提支出。本项目平衡地块的土地开发成本由石景山区财政统筹解决。

本项目通过石景山区内的经营性地块还本付息，存续期内，经营地块土地开发支出合计 35,135 万元，其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 25,699 万元；专项资金计提支出预计为 9,436 万元。

一、上缴市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（经财资环〔2024〕736 号）规定，北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 16% 上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 25,699 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例
=160,616*16%=25699 万元。

二、专项资金计提支出

本项目预计于 2030 年入市实现土地出让收入，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及专项资金计提支出，本地块的开发成本采用先供先摊，暂按 1.75 万元/平方米分摊成本。具体如下：

（一）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉的通知》（京财经二〔2005〕855 号）的文件规定，石景山区土地出让平均纯收益征收标准为 125 元/m²，计提农业土地开发资金，总金额为 90.60 万元。

（二）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011 号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额 1,338 万元。

（三）农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除该地块在五里坨组团建设中分摊的土地开发成本。农田水利建设资金为2,667万元。

（四）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。扣除该地块在五里坨组团建设中分摊的土地开发成本。教育资金为2,667万元。

（五）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。即该地块在五里坨组团建设中分摊的土地开发成本。廉租住房保障资金为2,667万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出

共计为 9,436 万元。具体如下表所示：

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	96
2	国有土地收益基金	1338
3	农田水利建设资金	2667
4	教育基金	2667
5	廉租住房保障资金	2667
	合计	9436

三、项目运营成本

运营期内，本项目运营支出主要为职工薪酬、修理费、动力费、安检费用、运营管理等。在债券存续期，石景山承担投资使用土地出让收入作为还债来源，故项目运营期成本不作考虑。

项目建成后，由北京市基础设施投资有限公司一号线支线分公司根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。考虑运营收入归属项目实施单位所有，运营收入用于覆盖运营支出，不计入还本付息，同理该运营支出不计入本债券项目成本。

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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益					
	2027	2028	2029	2030	2031	合计
一、项目收入				160616		160616
二、运营支出				35135		35135
2.1 市级分成				25699		25699
2.2 计提政策基金				9436		9436
三、剩余收入				125481		125481

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目石景山区计划申请专项债券总额 91,400 万元，截至 2025 年底已发行 0 万元，本期申请发行 11,000 万元，债券期限为 5 年，2027 年计划发行政府债券 47,300 万元，2028 年计划发行政府债券 7,200 万元，2029 年计划发行政府债券 25,900 万元，债券期限均为 5 年。假设融资利率为 1.70%（参考测算日 2026 年 7 月 20 日 5 年期国债收益率五日均线 1.4457%上浮 25BP，即 1.70%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目土地未上市前即无收

入期间产生的利息及相关费用由区财政统筹安排预算资金垫付。

综上，石景山区承担的该项目所申请的专项债券利息为 7,769 万元，本息合计 99,169 万元。

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	2025 年	0						-
2	2026 年	0	11,000			1.70%		-
3	2027 年	11000				1.70%	187.00	187.00
4	2028 年	43000				1.70%	991.10	991.10
5	2029 年	50200				1.70%	1,113.50	1,113.50
6	2030 年	76100					1,553.80	1,553.80
7	2031 年	76100		11,000	80,400		1,553.80	12,553.80
8	2032 年	65100		47,300	33,100		1,366.80	48,667.00
9	2033 年	33100		7,200	25,900		562.70	7,762.70
10	2034 年	25900		25,900	-		440.30	26,340.30
合计		0	11,000	91,400	-		7,769.02	99,169.22

项目无收益期间的利息及各项费用由北京市石景山区财政局安排预算资金垫付。债券存续期间，锁定地块：SS00-WLT-06-E-0001 土地出让收入 125,481 万元作为偿还债券本金和利息的资金来源。

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	2025 年	0	0	0	0	否
2	2026 年	0	0	0	0	否
3	2027 年	0		187	187	否
4	2028 年	0		991.10	991.10	否
5	2029 年	0		1,113.50	1,113.50	否
6	2030 年	125,481		1,553.80	1,553.80	是
7	2031 年	0	11,000	1,553.80	12,553.80	否
8	2032 年	0	47,300	1,366.80	48,667.00	否
9	2033 年	0	7,200	562.70	7,762.70	否
10	2034 年	0	25,900	440.30	26,340.30	否
合计		125,481	91,400	7,769.02	99,169.22	是
本息覆盖倍数		1.27				

综上，该项目计划使用未来预期土地入市收入 125,481 万元用于还本付息。故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 1.27，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。
不涉及。

（三）分账管理。
不涉及。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	1,637,400
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	1,235,000
其中：中央预算内投资	AA	580,000
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	571,310
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	83,690
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	402,400
其中：用作项目资本金	AF	0
(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	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	1,637,400
(一) 工程费	N	1,145,186
(二) 工程建设其他费	O	216,404
(三) 预备费	P	66,686
(四) 征地拆迁费用	Q	209,124
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	160,616
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	

其中：对应的政府性基金收入	AG	160,616
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	$D = U + V + W + X$	35,135
(一) 市级分成	U	25,699
(二) 农业土地开发	V	96
(三) 教育基金	W	2,667
(四) 农田水利建设资金	X	2,667
(五) 保障性安居工程资金	Y	2,667
(六) 国有土地收益基金	Z	1,338
五、专项债券还本	E	91,400
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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.27 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事务所核算通过。

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

从重点区域覆盖来看，石景山区体育场南街站周边（含首钢用地）33.74 公顷区域，现状轨道交通服务缺失。该区域规划居住、商业、多功能及研发设计用地共计 82.81 万平方米，是石景山区城市更新的重点区域。截至可研阶段，该区域尚未启动土地整理工作，轨道交通覆盖的缺失已成为制约该区域发展的瓶颈问题。这体现出新增轨道线路覆盖的紧迫性。

本项目属于交通基础设施领域，是具有一定收益的公益性项目。项目建设内容为轨道交通线路铺设、车站建设及既有线改造，不涉及商业房地产开发、产业园区等市场化运作内容。项目建成后将为石景山区、丰台区沿线居民提供普惠、均等的公共交通服务，服务于市民基本通勤需求，具有显著的外部性和普惠性特征，公益性属性明确。

本项目总投资 1,637,400 万元，石景山区分劈工程投资约 76,100 万元，征地费用 25,512 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可用于偿债的资金为 125,481 万元，资金覆盖倍数为 1.27，因此，本项目土地收入较为稳定。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已纳入北京市城市轨道交通第三期建设规划，已完成方案设计及可行性研究批复。根据《北京市发展和改革委员会关于北京轨道交通1号线支线工程项目可行性研究报告的批复》，项目立项依据充分，建设投资合规，符合专项债券支持领域。项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

本项目总投资 1,637,400 万元，项目计划使用中央预算内投资 580,000 万元，占比 35.42%，市级财政性资金 571,311 万元，占比 34.89%；专项债券资金 402,400 万元，占比 24.58%，财政资金 83,690 万元，占比 5.11%。

以上石景山承担投资 101,612 万元，通过申请政府专项债券资金 91,400 万元。

资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规，但由于未取得关于资金来源的批复文件，筹措方式不稳定，故本项扣 2 分。

（2）资金到位可行性

①资本金到位可行性

本项目计划投入中央预算内投资 580,000 万元，市级财政性资金 571,311 万元。截至目前已到位中央预算内投资 580,000 万元，市级财政性资金 175,000 万元。资金财政状况

良好，能有效保障本项目本金的投入。综上，资金到位的可行性较高。

②专项债券资金到位可行性

根据资金安排计划，石景山区专项债发行期限为 5 年，专项债利率暂按 1.70%，到期一次归还本金，每年支付一次利息。具体发行计划为：2026 年发行专项债 1.1 亿元，2027 年发行 4.73 亿元，2028 年发行 0.72 亿元，2029 年发行 2.59 亿元。目前，北京市石景山区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。

综上，本项目资金来源明晰，专项债券发行计划与工程筹划方案相匹配，资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入预测合理性

本项目建成后，收入主要来源为石景山区内站点土地上市交易产生的土地收入。石景山区拟利用五里坨建设组团 06E 经营性地块收入偿还工程资金专项债本息，估算土地出让收入 16.06 亿元，扣除市级分成和政策性基金（资金）后返还收入 12.55 亿元。土地出让单价采用市场比较法和剩余法测算，居住用地预计成交价格 2.1 万元/平方米，测算依据较为充分。

因此，项目收入预测具有合理性，且收入来源可靠。故本项目收入基本合理，但由于出让时间较长，预期房地产市

场低迷，故该指标扣 3 分。

（2）项目成本预测合理性

本项目成本为上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金和廉租住房保障资金等。土地入市后，需扣除的出让成本约 3.51 亿元。

因此，本项目成本考虑全面，预测科学合理，该指标得满分。

（3）项目收益预测合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、成本和收益的预测均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

五、债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收入为 125,481 万元，专项债券本息

为 99,169 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.27 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，在债券存续期无收入期间，由地方财政负责垫付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标相匹配，组织架构设计中职能分工、权责配置需要进一步细化。

石景山区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度。

强化项目资金管理，加快专项资金清理，加大归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）偿债风险点及可控性

轨道交通1线支线工程的投资主要依靠中央预算内投资和市级财政性资金、区级财政资金，还有需还本付息的专项债券资金，偿债资金主要依靠土地出让收入来解决，若项目相关的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

①不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震、风暴、异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、

河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

②项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理

统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

③利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

④收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

综上，本项目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、绩效目标设定及合理性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

综上，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，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、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，项目事前绩效评估得分 90 分，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，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，最大限度降低安全事故发生率。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对土地收入的判断不准确、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。这将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

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石景山区城市管理委员会（主管部门）名下（后续根据项目实际按照政府要求进行调整）。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，北京市石景山区城市管理委员会（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。区级相关部门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，向区级相关单位开具电子《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，区级相关部门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

无。

