2026年北京市政府专项债券（四十二期）

顺义区祥云小镇SY00-2202-0002

地块收储项目

实施方案

项目单位：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

北京顺义新城发展有限公司

行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会顺义分局

财政部门：北京市顺义区财政局

2026年10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 - 4 -
六、项目主管部门 - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 - 5 -
八、项目审批情况 - 6 -
九、项目投后管理 - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 7 -
一、编制依据及原则 - 7 -
二、估算范围 - 7 -
三、估算说明 - 7 -
四、建设内容及投资估算 - 8 -
五、资金筹措 - 15 -
六、组合融资 - 16 -
第三章 项目收入分析 - 18 -
一、项目专项收入分析 - 18 -
二、项目安排财政资金 - 22 -
三、项目运营期收入合计 - 23 -
第四章 项目运营支出分析 - 24 -
一、成本支出 - 24 -
二、财务费用支出 - 27 -
三、税费支出 - 27 -
四、其他支出 - 27 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 28 -
一、项目收益分析 - 28 -

二、项目融资还本付息分析.....- 28 -
三、项目收益与融资平衡分析.....- 29 -
四、专项债券项目收支预算表.....- 30 -
五、项目收益融资平衡评价结果.....- 32 -
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、项目建设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.....- 34 -
五、债券资金需求合理性.....- 34 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....- 34 -
七、绩效目标设定及合理性.....- 35 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....- 36 -
九、项目事前绩效评估结果.....- 36 -
第七章 项目风险控制.....- 37 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....- 37 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....- 37 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....- 38 -
第八章 还款保障情况.....- 40 -
一、还款责任及保障.....- 40 -
二、项目资产管理.....- 41 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....- 41 -
第九章 其他需要说明的事项.....- 43 -

第一章　项目概况

顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储项目总投资 9118 万元，其中：计划申请专项债券总额 6800 万元，已发行 0 万元，本批次申请专项债券 6800 万元，债务期限 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

项目全称为顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储项目（以下简称“本项目”），发展改革部门审批监管代码：2610-110113-04-05-269379。北京市政府专项债券项目穿透式监测系统编码为 P26110113-0004。

二、项目地点

本项目位于顺义区后沙峪镇，项目四至为：东至供热中心，西至北京空港经济开发有限公司，南至江河中心，北至安庆大街。

北京市顺义区，位于北京市东北郊，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界，总面积 1021 平方千米。区内下辖 19 个镇和 6 个街道。顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储项目位于顺义区后沙峪镇，北京首都机场临空经济核心区北部。项目紧邻机场高

速路、京密路，交通便捷。距北京市中心城区直线距离约 26 公里；距首都国际机场直线距离约 2.8 公里；距离顺义区政府直线距离约 8 公里。具有一定的区位和交通优势。

2025 年顺义区一般公共预算收入完成 1804100 万元，同比增长 0.1%（剔除增值税留抵退税、即征即退等政策性因素影响，同口径增长约 4%）。一般公共预算支出完成 3242700 万元，同比增长 0.4%。2025 年，顺义区政府性基金预算收入完成 1189300 万元，政府性基金预算支出完成 1779700 万元。

表 1-1 北京市顺义区 2023—2025 年财政经济数据

项目	2023 年（万元）	2024 年（万元）	2025 年（万元）
一般公共预算收入	1,749,700	1,802,300	1,804,100
一般公共预算支出	2,961,100	3,228,600	3,242,700
政府性基金预算收入	896,800	749,100	1,189,300
政府性基金预算支出	1,154,000	1,485,000	1,779,700

三、项目建设内容

本项目总规划范围用地面积 2.34 公顷，居住用地 2.30 公顷，道路用地 0.04 公顷；容积率 1.6，总建筑规模 3.68 万平方米，相关主要指标如下表：

表 1-2 主要建设技术指标一览表

子项目名称（地块编号）	项目建设内容	用地面积（公顷）	总投资额（万元）
顺义区祥云小镇 SY00-2202-0002 地块收储项目	土地储备开发	2.34	9118

四、项目投资情况

本项目总投资 9118 万元，其中前期费用 244 万元，占比 2.68%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 8125 万元，占比 89.11%；市政基础设施建设费用 39 万元，占比 0.43%；其他直接投资费用 140 万元，占比 1.53%；财务费用 296 万元，占比 3.25%；管理费用 256 万元，占比 2.80%；审计费 18 万元，占比 0.2%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	项目成本（万元）	占比	备注
1	前期费用	244	2.68%	前期工作费用一览表
2	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	8125	89.11%	房屋拆除管理费一览表
3	市政基础设施建设费用	39	0.43%	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283 号及结合市场行情，最终以实际发生为准。
4	其他费用	140	1.53%	项目实施过程中所涉及围墙、围挡费用、场地看护费等，参考对应收费文件并结合市场水平确定。
	直接投资小计	**8548**	**93.75%**	**1-4 项之和**
5	财务费用	296	3.25%	以 6800 万元为基数，利率暂按 1.45%，按 3 年计息，最终以实际发生为准。
6	管理费	256	2.80%	根据（京规自发〔2021〕303 号文），按照直接投资的 3%估算，最终以实际发生为准。
7	审计费	18	0.2%	根据（财建〔2001〕512 号）计算，最终以实际发生为准。
总成本		**9118**	100.00%	

从资金来源看，计划使用财政安排资金 2318 万元，占比 25.42%；专项债券资金 6800 万元，占比 74.58%。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）为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。项目申请单位已累计使用专项债券资金 32.6 亿元，支持项目 4 个，截至 9 月 30 日，已累计支出专项债券资金 28.07 亿元。其中：本项目已累计发行专项债券 0 亿元，目前已累计支出 0 亿元。项目单位基本信息如下表：

表 1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	牛申辰	成立日期	-
注册资本	1,000 万元	营业期限	自 2023-03-22 至 2028-03-22
统一社会信用代码	1211000079210056X1		
注册地址	北京市顺义区复兴西街 9 号院		
经营范围	承担本区规划编制与实施、土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会顺义分局		

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110113。

表 1-5 项目实施单位基本信息一览表

单位名称	北京顺义新城发展有限公司		
法定代表人	杜井龙	成立日期	2007 年 07 月 02 日
注册资本	13,500 万	营业期限	自 2007-07-02 至 2027-07-01
统一社会信用代码	91110113664649080F		
注册地址	北京市顺义区马坡镇顺安路 88 号		
经营范围	包括土地开发、房地产开发；投资管理；物业管理；园林绿化服务；专业承包；信息咨询（不含中介费）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股权结构	北京市顺义区国有资本经营管理有限公司持股 100%		

北京顺义新城发展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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会顺义分局，统一社会信用代码：11110000782500914G。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新增土地储备项目，开发周期为 24 个月。2026 年至 2028 年，按计划完成项目的土地开发工作。经顺义区土地储备开发工作联席会议确定实施主体为北京顺义新城发展有限公司。

本项目不涉及运营，无运营期。

八、项目审批情况

本项目总规划范围用地面积2.34公顷，居住用地2.30公顷，道路用地0.04公顷；容积率1.6，总建筑规模3.68万平方米，规划用地性质为二类城镇住宅用地；工作内容为进行收储等工作，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；总投资估算为9118万元。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

本项目土地收入由拿地企业直接缴纳给市级国库，市级国库扣除市级分享收入后，用于专项债券还本付息。

（二）债务本息偿还。

债务本息偿还。土地收入缴市级国库后，按体制返还区级国库，区级纳入政府性基金预算，再上缴市财政用于还本付息。项目无收入期间，本项目产生的债券到期本金和利息由区财政垫付。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为国有资产，登记在北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心名下。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.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）;

2.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）;

3.《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）;

4.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）;

5.《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知》（京国土房管出〔2002〕716 号）;

6.《北京市国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》（北估秘〔2024〕005 号）

7.项目实施单位提供的相关资料等。

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，包含前期费用，收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用，市政基础设施建设费用，其他费用，财务费用，管理费用，审计费用。

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他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定。

5.建设期利息：专项债券暂按1.45%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资9118万元，项目投资费用估算明细如下:

表2-1 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	项目成本	占比	备注
1	前期费用	244	2.68%	前期工作费用一览表
2	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	8125	89.11%	房屋拆除管理费一览表
3	市政基础设施建设费用	39	0.43%	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283号及结合市场行情，最终以实际发生为准。
4	其他费用	140	1.53%	项目实施过程中所涉及围墙、围挡费用、场地看护费等，参考对应收费文件并结合市场水平确定
	直接投资小计	**8548**	**93.75%**	**1-4项之和**

序号	项目	项目成本	占比	备注
5	财务费用	296	3.25%	以6800万元为基数，利率暂按1.45%，按3年计息，最终以实际发生为准。
6	管理费	256	2.80%	根据（京规自发〔2021〕303号文），按照直接投资的3%估算，最终以实际发生为准。
7	审计费	18	0.20%	根据（财建〔2001〕512号）计算，最终以实际发生为准。
总成本		9118	100.00%	

（一）前期费用

前期费用主要包括：测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制防噪声距离和措施说明咨询费、考古勘探及发掘费、其他费用（规划综合实施方案编制费）。前期费用合计约244万元。

1.测绘费

参照《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号），结合顺义区财政局《关于土地开发类项目及棚改项目财政评审相关事宜的报告》的要求，按照7折计取，地形地上物测绘费约为2万元。

参照《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号），结合顺义区财政局《关于土地开发类项目及棚改项目财政评审相关事宜的报告》的要求，按照7折计取，钉桩测量费约为2万元。

根据财政部、国家测绘局《关于印发〈测绘生产成本费用定额〉及有关细则的通知》（财建〔2009〕17号）文件为取费依据，土地权属调查0.22元/平方米。按照财政文件规

定需在标准文件取费基础上打七折，权属审查费约 0.36 万元。

2.编制地质灾害评估费

参照《地质灾害危险性评估及咨询评估预算标准（试行）》（T/CAGHP031-2018），依据顺义区财政局《关于土地开发类项目及棚改项目财政评审相关事宜的报告》，编制地质灾害评估费约 5 万元。

3.编制交通影响评估费

参照《城市规划设计计费指导意见》（2017 年）、顺义区财政局《关于土地开发类项目及棚改项目财政评审相关事宜的报告》，基数为 20 万元，建筑面积超出 10 万平方米低于 20 万平方米部分，按 1.8 元/平方米计费，建筑面积超出 20 万平方米低于 50 万平方米部分，按 1.6 元/平方米计费，难度调整系数 1.8，根据要求按照 7 折计取，预计编制交通影响评估费约为 14 万元。

4.编制防噪声距离和措施说明咨询费

参照国家发展计划委员会《国家计委、国家环境保护总局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），编制防噪声距离和措施说明咨询费约为 8 万元。

5.考古勘探及发掘费

参照《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（1990 文物字第 248 号）并结合市场价水平，以项目规划占地面积为基数，重点文物埋藏区勘探费用 7.00-8.00 元/平方米，其他地区 5.00 元/平方米；暂按 8.00 元/平方米估算，预计考古勘探费约为 19 万元。

参照《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（1990 文物字第 248 号），结合市场价水平，以项目用地规划占地面积为基数，暂按发掘 1%面积估算，考古发掘费按照 1100.00 元/平方米标准。预计考古发掘费约为 26 万元。

参照《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（1990 文物字第 248 号）并结合顺义区近期实施项目财评标准计算，以项目本体用地总面积为基数，深度按 1.5 米，暂按 20 元/立方米估算，预计考古土方配合费约为 70 万元，最终以实际发生为准。

6.其他费用

依据《城市规划设计计费指导意见》，结合市场行情，以项目用地规划占地面积为基数，结合市场情况，预计规划综合实施方案编制费约为 98 万元。

（二）收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用包括：收购补偿费、房屋征收拆迁管理费。本项收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用约 8125 万元。

1. 收购补偿费

依据《北京市国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》（北估秘〔2024〕005 号），项目收购补偿费预计发生成本约为 7189 万元。

2. 房屋征收（拆迁）管理费

依据《测绘生产成本费用定额》财建〔2009〕17 号，房屋征收拆迁测绘费约为 6 万元，以最终核定测算为准。

参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670 号、《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价参考》（京标价协〔2022〕171 号），拆除工程施工费约为 671 万元，工程施工监理费约为 13 万元，建设工程造价咨询费约为 3 万元。

依据《北京市房屋土地管理局关于房地产中介服务收费的通知》（京价（房）字〔1997〕398 号），按照评估补偿金额的 1%计取；土地计价依据参照《关于土地价格评估收费的通知》(计价格〔1994〕2017 号)，国有土地使用权收购补偿价格评估服务费约为 21 万元。

3. 专家技术评审服务费

依据《关于报送司法评估专业技术评审人员名单及收费标准的函》（中估协函〔2019〕125号），专家技术评审服务费约为6万元。

4.不可预见费

不可预见费按收购补偿价的3%计算，预计不可预见费约216万元，最终以实际发生为准。

（三）市政基础设施建设费

参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号），结合市场行情，根据本项目实际情况，市政交通规划综合方案编制费暂按39万元计取。

（四）其他费用

其他费用包括：围墙围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、印花税、环保税，合计为140万元。

1.围墙、围挡费用

依据北京市顺义区财政局2023年12月29日《关于土地开发类项目及棚改项目财政评审相关事宜的报告》，3米高围挡，预计项目场地平整后需建设围挡约1425.60平方米，按单价250.00元/平方米标准计算，预计围挡费约为36万元。

2.场地看护费

参照北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心《关于印发〈政府储备库项目地块管护工作方案（试行）〉的通知》，以项目用地面积为分档标准，暂定场地看护费67万元。

3.防火除草费

以项目实际占地面积为基数，按1.20元/平方米/年的标准，一年一次，结合开发周期，预计防火除草费约为6万元。

4.防尘网铺设费

以项目实际占地面积为基数，按0.85元/平方米/年的标准，一年一次，结合开发周期，预计防尘网铺设费约为4万元。

5.律师费

律师服务内容包含合同审查、出具收购补偿全卷审查法律意见书、提供日常法律服务等，预计律师费金额为16万元，最终以实际发生为准。

6.印花税

依据《中华人民共和国印花税法》，以相关服务类费用（前期费用、房屋征收（拆迁）管理费、其他费用）为基数，按照相关服务类费用的0.03%标准，预计印花税约为0.34万元。

7.环保税

以项目用地面积为基数，依据《北京市环境保护税核定计算暂行办法》，税额为4.68元/平方米，预计环保税约为11万元。

（五）财务费用

本项目财务费用按照政府专项债估算，参考顺义区近期发债项目政府债利率。按照利率1.45%，3年计息，一次性投入计算，预计财务费用约为296万元。

（六）管理费用

根据《北京市规划和自然资源委员会 北京市财政局 北京市发展和改革委员会关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号），管理费用按照直接投资的3%估算，预计管理费用约为256万元。

（七）审计费

根据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号），预计审计费18万元。

五、资金筹措

本项目总投资估算9118万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金2318万元，占比25.42%；专项债券资金6800万元，占比74.58%。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2318万元，占比25.42%，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2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	2.6	1566	749.4	2318	25.42%
专项债券	6800	0	0	6800	74.58%
合计	6802.6	1566	749.4	9118	100.00%
分年度占比	74.61%	17.17%	8.22%	100.00%	100.00%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：两类资金筹措路径清晰，财政资金保障有力，专项债券满足政策申报条件，资金到位节奏能够匹配项目建设需求。

六、组合融资

本项目不涉及组合使用专项债券和市场化融资的情况。

融资规模：本项目计划申请专项债券资金6800万元。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2-4 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	6800	3年	按年付息	到期后一次性还本

资金投向。本项目严格落实财政部专项债券使用要求，专项债券资金全部用于建设顺义区祥云小镇

SY00-2202-0002 地块收储项目。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 0 万元。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

债券存续期内，本项目专项收入合计 80960 万元，全部为土地出让收入。

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	80960

（一）土地收入分析。

本项目土地出让收入合计 80960 万元，规划建筑规模为 3.68 万平方米、土地出让单价为 22000 元/平方米。

（1）土地出让规模

本项目主要规划用地性质为二类城镇住宅用地。用地面积约 2.30 公顷，容积率为 1.6，规划建筑规模约 3.68 万平方米。详见表 3-2。

表 3-2 规划指标表

单位:万元

地块	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	金额
SY00-2202-0002 收储地块	R2 二类城镇住宅用地	2.3	3.68	22000	80960

（2）土地出让价格预测

本次采用市场法和基准地价系数修正法进行预测，具体过程如下：

1.市场法

2026年顺义区后沙峪镇有多宗住宅用地集中成交，用地性质均为二类城镇住宅用地，土地使用年限70年。2026年9月3日出让SY00-2101-2001地块，用地规模为19.92公顷，成交楼面价41084元/平方米。2026年8月11日成交SY00-1801-0503地块，用地面积2.64公顷，成交楼面价22313元/平方米。2026年2月3日出让SY00-2301-0003、0004地块，成交楼面价30006元/平方米。通过计算得出平均单位价值为31134元/平方米。详见表3-3。

表3-3 顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目

单位：元/平方米

成交时间	地块名称	地块编号	用地性质	用地面积	地上建筑规模	容积率	限高	用地年限	成交楼面价
2026年9月3日	北京市顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地	SY00-2101-2001	R2 二类城镇住宅用地	199246.18平方米（19.92公顷）	201238.64平方米	1.01	27米	70 年	41084
2026年8月11日	北京市顺义区马头庄村剩余地块	SY00-1801-0503	R2 二类城镇住宅用地	26405.04平方米，2.6405公顷	31686.04平方米	1.2	30米	70 年	22313

成交时间	地块名称	地块编号	用地性质	用地面积	地上建筑规模	容积率	限高	用地年限	成交楼面价
2026年2月3日	北京市顺义区新国展三期	SY00-2301-0003	R2 二类城镇住宅用地	20257.75平方米（2.0258公顷）	40515.50平方米	2	36米	70 年	30006
	北京市顺义区新国展三期	SY00-2301-0004		20951.32平方米（2.0951公顷）	41902.64平方米				
平均单价									31134

2.基准地价系数修正法

依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号），本项目住宅类六级顺2片，基准地价为13140元/平方米。

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数=13140*1*0.94*1*1.30*1.06=17000元/平方米。

表3-4 顺义区祥云小镇SY00-2202-0002地块收储项目

基准地价法楼面熟地价值测算表

项目	测算值/参数	测算说明
土地用途	二类城镇住宅用地	估价对象为二类城镇住宅用地，出让年限70年
参照基准	住宅用地	估价对象土地用途为住宅用地，参照住宅类基准地价体系测算
基准地价所属区片	住宅类（临空经济示范区）区片	根据估价对象四至边界，经查询《北京市出让国有建设用地使用权基准地价住宅类级别（区片）图》《北京市基准地价级别（区片）范围说明》，估价对象位于北京市基准地价住宅类区片
宗地容积率	1.6	容积率=地上建筑面积÷土地使用权面积=36800÷23000=1.6
所在区片基准地价	13140	经查询《北京市基准地价表》，住宅类六级顺2片基准地价为13140元/平方米

项目	测算值/参数	测算说明
（楼面地价）		
特殊情况修正系数	1	估价对象无特殊情况，特殊情况修正系数取 1
土地开发程度修正值	0	根据《北京市基准地价应用说明》，估价对象所在区片级别平均土地开发程度为七通一平，估价对象设定的土地开发程度与区片级别平均土地开发程度一致，无需修正
估价对象适用的基准地价	13140	估价对象适用的基准地价=所在区片基准地价（楼面地价）×特殊情况修正系数+土地开发程度修正值=13140×1+0，单位：元/平方米
用途修正系数	1	根据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》，估价对象土地用途为住宅用地，其用途修正系数为 1
期日修正系数	0.94	基准地价的基准期日为 2021 年 1 月 1 日，经查询并参照北京市地价动态监测成果公布的住宅用地地价指数、地价增长率并充分考虑估价对象所在区域状况，确定期日修正系数为 0.94。
年期修正系数	1	估价对象土地取得方式为出让，假定至估价期日（价值时点）剩余土地使用年期为 70 年，与基准地价设定住宅类用地最高使用年期 70 年一致，年期修正系数取 1。K=〔1-1/(1+r)^n〕/〔1-1/(1+r)^N〕。其中：k：年期修正系数；r：土地还原利率；n：宗地剩余使用年限；N：基准地价规定的相应用途土地使用年限
容积率修正系数	1.30	查询《北京市基准地价容积率修正系数表》并计算，确定估价对象宗地容积率为 1.6 时的容积率修正系数为 1.30
因素修正系数	1.06	参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据估价对象宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用公式：因素修正系数=1+∑K。
地上楼面熟地价（单价）	17000	地上楼面熟地价（单价）=估价对象住宅用地适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数，单位：元/平方米

鉴于市场法能直观反映宗地真实市场价值，设定权重为 35%。基准地价法依据北京市基准地价等文件测算，结果稳健，设定权重为 65%。两种方法相结合，评估结果更为公允合理。通过计算取整后得出土地出让预测单价为 22000 元/平方米（31134*35%+17000*65%）。

表 3-5 土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
1	住宅用地	22000

（3）土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，在不考虑价格增长因素的条件下，本项目土地出让收入为80960万元（22000元/平方米*3.68万平方米）。具体情况如下：

表3-6 可供出售土地明细表

地块	用地性质	用地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）
SY00-2202-0002收储地块	住宅用地	2.3	3.68	22000

续表3-6 可供出售土地明细表

地块	金额（万元）	预计出让年份	预计取得收入年份
SY00-2202-0002收储地块	80960	2027	2028年、2029年

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3-7 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			
		2026年	2027年	2028年	2029年
1	土地出让收入	0	0	40480	40480

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

项目无收入期间，本项目产生的债券到期本金和利息由区财政垫付。

（二）财政补助收入。

暂不涉及本项收入。

（三）其他财政资金。

暂不涉及本项收入。

三、项目运营期收入合计

暂不涉及本项收入。

第四章　项目运营支出分析

本项目属于土地储备项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，需考虑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》（京财资环〔2024〕736号）规定，北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。上缴市级土地出让收入分享支出6477万元。此外，土地入市当年还需计提专项资金，作为土地出让成本，具体如下:

一、成本支出

本项目成本包含土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下:

（一）农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号），本地区出让土地开发资金标准为每平方米65元。并按15%的比例计提农业土地开发资金，总金额为22万元。

（二）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，本地区计提农田水利建

设资金的基数为土地出让收入扣除市级分享收入等的差额，计提比例为 10%。农田水利建设资金为 6537 万元。

（三）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，本地区计提教育资金的基数为土地出让收入扣除市级分享收入等的差额，计提比例为 10%。教育资金为 6537 万元。

（四）保障性安居工程资金

本项目不涉及。

（五）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，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照土地出让收入扣减上缴市级土地出让收入分享支出后按 5%计算，总金额为 3724 万元。

（六）市级分享支出

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736 号）文件规

定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%，上缴市级土地出让收入分享支出6477万元。

根据上述依据，计算成本支出如下：

表4-1 成本支出明细表

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	80960
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	23297
1.农业土地开发资金	22
2.农田水利建设资金	6537
3.教育资金	6537
4.保障性安居工程资金	0
5.国有土地收益基金	3724
6.市级分享支出	6477
三、土地出让净收入（3=1-2）	57663

成本分年预测情况如下表所示：

表4-2 分年度成本支出表

单位：万元

类别	分年度成本支出				合计
	2026年	2027年	2028年	2029年	
计提的各项资金	0	0	11648.5	11648.5	23297

二、财务费用支出

建设期内，本项目财务费用合计296万元，全部为专项债券付息296万元。分年度具体情况如下：2027年98.67万元、2028年98.67万元，2029年98.66万元。

三、税费支出

暂不涉及本项支出。

四、其他支出

暂不涉及本项支出。

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

收入类别	分年收益				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
土地出让收益	0	0	28831.5	28831.5	57663

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 6800 万元，其中 2026 年发行 6800 万元。预计债券利率 1.45%（该利率按照测算日前五个工作日三年期国债收益率五日均线 1.25%，上浮 20BP，即 1.45%），发行期间为 3 年，在债券存续期内每年付息一次，2029 年到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。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	2026 年	0	6800	0	6800	1.45%		-
2	2027 年	6800	0	0	6800	1.45%	98.67	98.67
3	2028 年	6800	0	0	6800	1.45%	98.67	98.67

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
4	2029 年	6800	0	6800	0	1.45%	98.66	6898.66
合计			6800	6800			296	7096

（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自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	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	
2026 年	0	0	0	0	是
2027 年	0	0	98.67	98.67	是
2028 年	28831.5	0	98.67	98.67	是
2029 年	28831.5	6800	98.66	6898.66	是
合计	57663	6800	296	7096	
本息覆盖倍数		8.13			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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 8.13，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资平衡。

根据本项目收益与融资区域平衡的压力测试结果，考虑财政统筹安排资金，当土地出让净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数大于6，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表5-4 敏感性分析情况表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	54,779.85	57,663.00	60,546.15
债券还本付息额（万元）	7,095.80	7,095.80	7,095.80
债券本息覆盖率	7.72	8.13	8.53

（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。

（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。专项收入80960万元用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全。本项目不涉及市场化融资，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债发行资料中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	金额（万元）
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	80960
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	9118

（一）土地储备专项债券资金	C	6800
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	296
（三）其他财政预算资金	E	2022
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	9118
（一）土地储备成本	G=H+I+J	8822
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	8125
土地补偿费	AA	7189
安置补助费	AB	0
地上附着物和青苗补偿费	AC	0
拆迁补偿费	AD	0
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	0
其他费用	AH	936
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	39
道路	AI	0
供水	AJ	0
供气	AK	0
供电	AL	0
排水	AM	0
通讯	AN	0
照明	AO	0

绿化	AP	0
场地平整	AQ	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	39
3.其他支出	J=AS+...+AV	658
现场管护	AS	67
围挡建设	AT	36
地籍调查	AU	0
其他	AV	555
（二）土地储备专项债券付息	K	296
四、结转下年资金	L=B-F	0
五、土地储备专项债券还本	M	6800
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	74160
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L) =A-F	71842
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	8.40%

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8.13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平衡。以上数据及结果已经中逸会计师事务所核算通过。项目无收入期间，本项目产生的债券到期本金和利息由区财政垫付。

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

本项目通过开展土地整理，有利于盘活存量建设用地、优化区域国土空间布局。在保障后续住宅用地有序供应同时，也落实城市更新与临空经济区发展规划，具备较强的必要性。

本项目兼具公益属性，主要是通过土地供应、基础设施配套建设，改善区域人居环境，提升公共服务承载能力，补齐片区市政配套短板，满足群众居住需求。

土地完成开发后，通过土地出让获得收入，覆盖项目成本，实现资金闭环平衡，保障项目可持续实施，符合专项债券项目收益与融资自求平衡要求，故本项目具备合理收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）投资合规性

本项目为土地储备项目，不属于国办发〔2024〕52号文规定的专项债券负面清单范畴（非楼堂馆所、形象工程），投资合规。

（二）项目成熟度

该项目计划2026年启动，项目实施单位确定为北京顺义新城发展有限公司，北京顺义新城发展有限公司具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源渠道明确，其中计划使用财政统筹安排资金2318万元、专项债券资金6800万元，共计9118万元。筹资规模合理，筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题，财政投入方式合理，资金到位可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目土地出让建筑面积3.68万平方米。按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约80960万元。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后土地出让净收入约57663万元，能够覆盖融资本息合计7096万元。

测算结果显示，本息保障倍数为8.13倍，偿债资金保障较为充分，能够实现收益与成本的区域平衡。

五、债券资金需求合理性

根据本项目实际建设进展及资金需求，2026年度专项债券资金总体需求约6800万元。

本项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入规模、比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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具有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；制定了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等。

本项目债券存续期间，预计现金净流入57663万元，债券本金与利息合计约7096万元，专项债券本息覆盖倍数8.13倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

七、绩效目标设定及合理性

根据项目实际情况和功能定位，设定的绩效目标合理、清晰，与项目投入和预期产出高度匹配。产出目标包括完成2.34公顷土地的收储，并实现签订收购补偿协议，指标具体、可衡量。效益目标聚焦于土地出让可增加财政收入，依托土地增值收益统筹片区基础设施建设，拉动区域开发投资，提升存量建设用地利用效率，实现土地资源资产化盘活，形成土地收益反哺城市建设的良性循环；利用土地增值收益补齐教育、社区、绿化等公共配套短板，消除旧厂区环境安全隐患，改善人居环境。促进职住平衡，吸引人才安居，完善城市功能，提升片区宜居水平。可持续性影响目标旨在推动城市由外延扩张转向存量更新，优化国土空间结构。完善居住供给体系，提升土地节约集约利用水平；平衡居住与产业发展，保障区域长远稳定发展。各项绩效目标共同构成了一个完整、可考核的体系，能够有效反映项目实施效果。

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》（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获得的建设用地，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。项目实施单位将严格按照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。控制措施：一是加大资金保障力度。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成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是制定应急处置预案。项目实施单位、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理资金矛盾，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：由于对未来土地出让收入的判断不够精准，以及在项目进度、项目整体现金流测算等关键环节出现判断偏差，可能会导致投入预测值出现偏差。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券发行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，顺义区将通

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顺义区规划和自然资源综合事务中心名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作。在债券存续期间，北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付的债券代码及本金、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的资金收入征收预算，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

顺义区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险。将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。顺义区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。同时，顺义区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。