2026年北京市政府专项债券（三十九期）朝阳区东坝边缘集团剩余可开发区域北区北小河以东剩余用地土地一级开发项目地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心

实施单位（盖章）：北京自贸试验区朝阳投资有限公司

属地政府（盖章）：北京市朝阳区金盏乡人民政府

本级行业主管部门（盖章）：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

本级财政部门（盖章）：北京市朝阳区财政局

编制日期：2026年11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 ..... - 3 -

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 ..... - 4 -

第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 5 -

一、编制依据及原则 ..... - 5 -

二、估算范围 ..... - 6 -

三、估算说明 ..... - 6 -

四、建设内容及投资估算 ..... - 7 -

五、资金筹措 ..... - 7 -

六、组合融资 ..... - 8 -

第三章 项目收入分析 ..... - 9 -

一、项目专项收入分析 ..... - 9 -

二、项目安排财政资金 ..... - 13 -

第四章 项目运营支出分析 ..... - 13 -

一、运营成本支出 ..... - 14 -
二、财务费用支出 ..... - 14 -
三、税费支出 ..... - 14 -
四、其他支出 ..... - 14 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 14 -
一、项目收益分析 ..... - 14 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 15 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 15 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 17 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 18 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 18 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 18 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 18 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 19 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 19 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 19 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 20 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 20 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 20 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 20 -
第七章 项目风险控制 ..... - 20 -

一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 20 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 21 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 21 -
四、其他风险及控制措施 ..... - 21 -
第八章 还款保障情况 ..... - 21 -
一、还款责任及保障 ..... - 21 -
二、项目资产管理 ..... - 22 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 22 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 22 -

第一章 项目概况

一、项目基本信息

项目全称为朝阳区东坝边缘集团剩余可开发区域北区北小河以东剩余用地土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“北东剩余项目”），位于朝阳区东坝地区中北部，包含金盏乡、东坝乡两个街区。

本项目已发行专项债券0万元。本次拟申请专项债券资金用途调整5,400.00万元，通过将2026年北京市政府专项债券（三十九期）低空技术智能农翼检测及配套设施项目专项债券资金调增至本项目5,400.00万元。本期债券发行日期2026年9月28日，到期日期2056年9月29日，发行利率2.22%，期限30年，在债券存续期内每半年支付一次利息，到期后一次性还本。原调减项目、调增金额及利息分割日最终以财政调整文件为准。

项目开发估算总成本3,034,937.65万元，占地规模257.43公顷，建筑规模306.91万平方米。项目主要收入来源为土地出让收入。预计土地出让收入4,148,159.08万元，市级分享收入663,705.45万元，区级回笼资金（土地出让净收入）3,484,453.63万元；扣除开发成本3,034,937.65万元后，项目自身盈余约449,515.98万元。

二、项目地点

本项目位于北京市朝阳区东坝地区中北部，四至范围为：

东至机场第二高速，南至第四使馆区及坝河北三街，西至北小河，北至亮马河北路（具体以规划钉桩及规自部门审定为准）。项目包含金盏乡、东坝乡两个街区，总用地规模257.43公顷。

北京市朝阳区总面积470.8平方千米，截至2025年下辖24个街道、19个乡（含1个民族乡）。2025年末全区常住人口为341.9万人。经济方面，2025年朝阳区实现地区生产总值9668.5亿元，同比增长5.2%；区级一般公共预算收入完成569亿元，同比增长0.5%，一般公共预算支出约564亿元。截至2025年底，朝阳区政府债务余额为1,340.86亿元，按类型划分，一般债务1.73亿元，专项债务为1,339.13亿元。

三、项目建设内容

项目规划总用地面积约257.43公顷，规划总建筑规模约306.91万平方米，规划建设用地约137.37公顷；代征用地合计约120.06公顷，其中代征道路79.19公顷、代征绿地40.87公顷。具体用地面积、地块边界以拨地钉桩成果及规自部门最终审定为准。

四、项目投资情况

本项目总投资3,034,937.65万元，其中：前期费用12,067.00万元，占比0.40%；征地补偿费810,490.64万元，占比26.70%；拆迁补偿费123,574.68万元，占比4.07%；

市政基础设施建设费 69,093.00 万元，占比 2.28%；财务费用 397,723.21 万元，占比 13.10%；利润或管理费 81,218.03 万元，占比 2.68%；捆绑其他项目成本 1,540,771.09 万元，占比 50.77%。

五、项目单位

项目	内容
项目单位	北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	12110000777051237Y
法定代表人	李欣
单位类型	事业单位
主管部门	北京市规划和自然资源委员会朝阳分局
实施单位	北京自贸试验区朝阳投资有限公司
实施单位统一社会信用代码	91110105MA04BHC62R
实施单位法定代表人	高富军
实施单位注册资本	4,400.00 万元
实施单位成立日期	2021 年 6 月 10 日
实施依据	2023 年第 9 次区长办公会议精神及 2024 年 5 月 30 日《朝阳区土地储备开发项目平台公司委托协议》

项目单位及实施单位依法依规推进土地一级开发工作。实施单位不涉及市场化转型未完成、存量隐性债务未化解完毕融资平台。

六、项目主管部门

项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会朝阳分局。根据现有资料，北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心为一级开发主体，北京自贸试验区朝阳投资有限公司为实施主体；项目行业主管部门、专项债券投后管理主管部门及盖章主体需由朝阳区政府、区财政局、区发改委及规自部门最终确认。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为土地一级开发项目，不设传统运营期。预计2028年开展征地及市政建设工作，后续根据开发时序及市场情况逐步完成土地上市。

八、项目审批情况

1. 规划审批：项目所在金盏中区已取得2019年规划条件；2025年《北京朝阳区CY00-1108-1109街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）》取得批复。

2. 实施主体：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心为开发主体，根据2023年第9次区长办公会议精神及2024年5月30日平台公司委托协议，委托北京自贸试验区朝阳投资有限公司作为本项目土地一级开发实施单位。

3. 征地拆迁：本项目尚未完成集体非住宅拆迁腾退，尚未完成征地。

4. 专项债券调整：本次从2026年北京市政府专项债券（三十九期）调增5,400.00万元，原调减项目为低空技术智能农翼检测及配套设施项目，最终以财政调整文件为准。

九、项目投后管理

1. 项目收入归集：本项目偿债收益来源于土地出让收入及区级回笼资金。土地出让价款缴入国库后，财政及规自部门按约定将对应区级回笼资金纳入预算管理，优先保障专项债券本息兑付，严禁截留、挤占、挪用。

2. 债务本息偿还：项目建设期利息及发行费用由朝阳区财政局统筹安排；取得土地出让收入后，按规定将到期应付债券本金、利息及服务费逐级缴入上级财政。无收入期间，由区财政统筹安排。

3. 资产登记管理：项目形成的土地储备资产、市政基础设施及配套资产按土地储备和国有资产管理规定登记管理，登记主体为北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心。专项债券存续期内，严禁违规转让、注入企业或用于担保抵押，不得违规处置项目经营权、收益权。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

主要依据：

1. 《北京市规划和自然资源委员会等五部门关于印发北京市土地储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）；

2. 《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）；

3. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）。

4. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府

令第148号）。

5.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）。

6.《北京朝阳区CY00-1108-1109街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）》；

7.国家和北京市现行土地一级开发、专项债券、预算管理、绩效管理相关规定。

编制原则：实事求是、合规合理、成本可控、收益与融资自求平衡、与土地出让计划和开发时序相匹配。

二、估算范围

估算范围包括本项目剩余区域从前期至土地出让、市政移交的全部土地一级开发成本，包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费、捆绑其他项目成本、清算费用等。

三、估算说明

1. 根据街区控规报审文件，项目总成本3,034,937.65万元。

2. 征地不可预见费、拆迁不可预见费按449号文规定计提；管理费按303号文及实际直接投资测算。

3. 财务费用按既有融资及后续资金安排测算；本次专项债券5,400.00万元按利率2.22%、期限30年测算利息。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 3,034,937.65 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	建设内容	投资估算金额	占比	备注
1	前期费用	12,067.00	0.40%	项目建议书、用地普测、环评、交评、震评、地灾评估等
2	征地补偿费	810,490.64	26.70%	征地区片综合地价、农转非人员社会保障费及地上附着物补偿费
3	拆迁补偿费	123,574.68	4.07%	集体非住宅、国有非住宅补偿费及拆迁管理费用
4	市政基础设施建设费	69,093.00	2.28%	城市次干路、城市支路道路及市政管线工程费用等
5	其他费用	—	—	在北东南一期、二期列示
—	建设投资小计（1—5 项）	1,015,225.32	33.45%	[1]至[5]项之和
6	财务费用	397,723.21	13.10%	按资金测算专题计列
7	利润或管理费	81,218.03	2.68%	按 303 号文及资金测算专题计列
8	两税两费	—	—	在北东南一期、二期列示
9	审计费	—	—	在北东南一期、二期列示
—	小计（1—9 项）	1,494,166.56	49.23%	—
10	分摊其他项目成本	1,540,771.09	50.77%	含东坝南区缺口 13.33 亿元、黑庄户人员安置 95.60 亿元、第四使馆区缺口 6.13 亿元、金盏东区缺口 49.35 亿元、地铁一体化缺口 3 亿元等；含尾差 0.09 万元。
—	项目总投资合计	3,034,937.65	100.00%	按测算专题 3,034,937.65 万元口径列示

五、资金筹措

本项目总投资估算 3,034,937.65 万元。从资金来源看，计划使用专项债券资金 5,400.00 万元，占比 0.18%；土地出让及区级回笼资金 3,029,537.65 万元，占比 99.82%；

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后	合计	各类型占比
财政安排资金	-	-	-	-	-	-
专项债券资金	5,400.00	0.00	0.00	0.00	5,400.00	0.18%
后续专项债券	-	-	-	-	-	-
土地出让及区级回笼资金	-	-	-	-	3,029,537.65	99.82%
项目单位自筹	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-
合计	5,400.00	-	-	-	3,034,937.65	100.00%
分年度占比	0.18%	-	-	-	100.00%	—

以上资金筹措方式具备可行性，主要依据是：本项目已纳入金盏中区整体资金测算，区级回笼资金约 3,484,453.63 万元，本次专项债券 5,400.00 万元规模较小，还本付息来源相对充足。若专项债券未足额发行或后续资金未及时到位，由财政资金、土地出让回笼资金等按程序优先保障。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券、财政预算资金及土地出让回笼资金，无市场化融资安排。

1.融资规模。本项目本次计划申请专项债券资金用途调整 5,400.00 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本次调增来源为 2026 年北京市政

府专项债券（三十九期），债券利率 2.22%，期限 30 年，到期日 2056 年 9 月 29 日，最终以财政调整文件为准。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

序号	年度	发行规模（万元）	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026 年	5,400.00	30 年	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
—	合计	5,400.00	—	—	—

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向本项目前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费等有收益的公益性资本性支出，具体投向以财政核定及项目实际进度为准，不得用于经常性支出、楼堂馆所、形象工程、土地闲置及专项债券投向领域负面清单事项。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目收益主要来源于土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合关于偿还债券本息的收入来源要求。根据《金盏中区：资金测算专题 20261009》及项目实施方案等，本项目土地出让收入合计 4,148,159.08 万元，扣除市级分享收入 663,705.45 万元后，土地出让净收入（区级回笼资金）3,484,453.63 万元。本次债券本息合计 8,996.40 万元，计划安排土地出让净收入约 8,996.40 万元用于本次债券还本

付息，剩余土地出让净收入由区政府统筹用于项目成本回收及区域平衡。

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	4,148,159.08
2	减：市级分享收入（按 16%估算）	663,705.45
3	土地出让净收入（区级回笼资金）	3,484,453.63
3.1	其中：计划用于本次债券还本付息	8,996.40
3.2	其中：剩余统筹使用	3,475,457.23
—	合计	3,484,453.63

土地出让收入分析

1. 基本假设及依据

本项目土地出让收入测算采用市场比较法和假设开发法两种方法，结合北东剩余项目区域区位、规划用途和市场情况综合确定。

（1）市场比较法：选取金盏、东坝及周边区域 2020—2026 年成交的居住、商业、多功能用地案例，按交易情况、期日、区域因素、个别因素、使用年期、容积率等修正后测算。

（2）假设开发法：预测开发完成后房地产价值，扣除土地取得税费、建设成本、投资利息、销售税费、开发利润等，反算土地价格。

（3）基准地价系数修正法：对商业、办公等缺乏成交案例的用地，采用基准地价系数修正法辅助测算。

2. 市场比较法分析

金盏、东坝及周边区域2020—2026年代表性成交案例：

序号	宗地名称	用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）
1	东坝单店区域平房区城中村改造项目1105-01地块	二类城镇住宅	2026-04-30	41,058
2	东坝北西区棚户区改造项目CY00-1102街区1102-C012地块	R2二类居住	2023-06-20	54,259
3	东坝北西区棚户区改造项目CY00-1102街区1102-B006地块	R2二类居住	2023-06-20	56,724
4	北东南一期土地储备项目1104-612西侧地块	R2二类居住	2021-05-10	47,612
5	东风村1104-613地块、1104-614地块	R2二类居住、A33基础教育	2020-05-15	42,918
6	金盏小店村3005-08地块	R2二类居住	2021-05-10	52,983
7	金盏小店村3005-02地块	R2二类居住	2021-05-10	52,988
8	金盏小店村3005-12、3005-14、3005-15、3005-17地块	R2二类居住、A33基础教育	2020-04-02	42,269
9	孙河前苇沟组团002、003地块	R2二类居住	2023-04-28	43,826

东坝地区居住用地平均成交楼面单价约48,368元/㎡；金盏乡居住用地平均成交楼面单价约49,413元/㎡。考虑本项目剩余区域位于金盏中区，紧邻第四使馆区、机场第二高速，区位条件较好，但部分地块处于培育期，按谨慎性原则，住宅用地楼面单价取33,070元/㎡，商业用地取9,832元/㎡，F3其他类多功能用地取10,711元/㎡，F1住宅混合公建用地取29,562元/㎡。

3. 假设开发法验证

商业、F3、F1用地因周边成交案例较少，采用基准地价

系数修正法辅助测算，商业基准地价 V1-19 为 10,340 元/㎡、办公基准地价 V1-19 为 10,290 元/㎡，经用途、期日、年期、容积率、因素修正后，商业用地楼面单价约 9,832 元/㎡、F3 约 10,711 元/㎡、F1 约 29,562 元/㎡。证明了测算结果的可靠性。

4. 土地出让收入预测

表 3-2 土地出让收入情况表

单位：万元

序号	用地性质	建筑规模（万平方米）	楼面单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	是否锁定用于还本付息
1	二类城镇住宅用地（R2）	63.75	33,070	2,108,203.02	统筹安排
2	商业服务业用地（B/B23/S5）	103.89	9,832	1,021,497.08	统筹安排
3	其他类多功能用地（F3）	59.37	10,711	635,924.17	统筹安排
4	住宅混合公建用地（F1）	12.94	29,562	382,534.81	统筹安排
—	合计	239.95	—	4,148,159.08	—

注：上述建筑规模为经营性用地口径，不含公服、市政、绿地等配套；楼面单价为资金测算专题均价，最终以土地入市成交及财政核定为准。

5. 计划用于还本付息收入

本次债券本息合计 8,996.40 万元，计划安排土地出让净收入约 8,996.40 万元用于本次债券还本付息，剩余土地出让净收入 3,476,956.63 万元由区政府统筹用于项目成本回收及区域平衡。

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 3-3 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	合计
1	土地出让收入	-	-	-	-	-	4,148,159.08
2	市级分成及基金	-	-	-	-	-	663,705.45
—	合计	-	-	-	-	-	3,484,453.63

注：分年度收入以土地出让计划、开发时序及市场情况为准，最终由财政、规自部门确认。

二、项目安排财政资金

本项目不涉及财政补助收入及其他财政资金安排。建设资金中的财政安排资金按第二章“资金筹措”执行，不计入项目专项收入。

第四章 项目运营支出分析

本项目为土地一级开发项目，不涉及传统运营支出。专项债券存续期内主要支出为债券利息、发行服务费及资金管理费。

一、运营成本支出

项目看护、围挡、防尘、除草、防火、防汛等已计入土地一级开发成本“其他费用”，不重复计列运营成本。

二、财务费用支出

本次专项债券5,400.00万元，利率2.22%，期限30年，每半年付息一次，到期还本。年利息119.88万元，利息总额3,596.40万元。

三、税费支出

本次债券利息收入涉及税费按现行规定执行；项目土地出让相关税费已在成本及市级分享中统筹。

四、其他支出

无。

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目土地出让收入4,148,159.08万元，扣除市级分享663,705.45万元后区级回笼3,484,453.63万元；扣除开发成本3,034,937.65万元后，项目自身盈余449,515.98万元。本次专项债券5,400.00万元，本息8,996.40万元，项目自身收益能够覆盖本次债券本息。

二、项目融资还本付息分析

本次专项债券资金用途调整5,400.00万元，期限30年，利率2.22%，每半年付息一次，到期一次性还本。还本付息表如下：

表5-1 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	本期付息	本期还本付息合计
2026年	0	5,400.00	0	5,400.00	2.22%	-	-
2027年	5,400.00	0	0	5,400.00	2.22%	119.88	119.88
2028年	5,400.00	0	0	5,400.00	2.22%	119.88	119.88
……	5,400.00	0	0	5,400.00	2.22%	119.88	119.88
2055年	5,400.00	0	0	5,400.00	2.22%	119.88	119.88
2056年	5,400.00	0	5,400.00	0	2.22%	119.88	5,519.88
合计	—	5,400.00	5,400.00	—	—	3,596.40	8,996.40

注：2026年利息按实际发行天数计算，最终以发行文件为准。本项目无市场化融资。

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，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表5-2 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	2026 年	-	0	-	-	是
2	2027 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
3	2028 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
4	2029 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
5	2030 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
6	2031 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
7	2032 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
8	2033 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
9	2034 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
10	2035 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
11	2036 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
12	2037 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
13	2038 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
14	2039 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
15	2040 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
16	2041 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
17	2042 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
18	2043 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
19	2044 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
20	2045 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
21	2046 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
22	2047 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
23	2048 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
24	2049 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
25	2050 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
26	2051 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
27	2052 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
28	2053 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
29	2054 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
30	2055 年	14,983.86	0	119.88	119.88	是
31	2056 年	14,984.04	5,400.00	119.88	5,519.88	是
—	合计	449,515.98	5,400.00	3,596.40	8,996.40	可以
—	本息覆盖倍数	49.97 倍				

分年度收益系按土地上市时序及测算盈余预估平摊，实际将根据土地出让回笼资金实际到位情况统筹安排。专项债券按半年付息，本表列示当年付息合计。

本项目总投资 3,034,937.65 万元中，包含分摊的其他

项目成本1,540,771.09万元（主要为黑庄户安置、第四使馆区缺口等区域统筹成本）。若剔除该部分统筹成本，本项目直接开发成本约为1,494,166.56万元。 按本项目区级回笼资金3,484,453.63万元计算，本项目自身直接开发盈余约为1,990,287.07万元。本次申请发债5,400万元，即使仅依靠项目自身直接收益，覆盖倍数也远超1.2倍，项目财务安全性极高。

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49.97倍，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。

（三）分账管理

本项目不涉及分账管理，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。

四、专项债券项目收支预算表

表5-3 专项债券项目收支预算表

单位：万元

收支类别	金额	说明
一、建设资金来源	3,034,937.65	项目总成本
（一）财政安排资金	-	区财政统筹
（二）地方政府专项债券	5,400.00	本次调增
（三）后续专项债券	-	视额度
（四）土地出让回笼及自筹	-	区级回笼3,484,453.63万元分年安排
二、项目建设支出	3,034,937.65	土地一级开发成本
三、项目偿债期收入	4,148,159.08	土地出让收入

（一）政府性基金收入	4,148,159.08	土地出让收入
（二）市级分享	663,705.45	按16%估算
（三）区级回笼资金	3,484,453.63	可用于成本回收及债券偿还

五、项目收益融资平衡评价结果

本项目收益对本次专项债券资金用途调整本息的覆盖倍数为 49.97 ，能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。最终以财政评审及会计师事务所平衡报告为准。

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

本项目是落实北京城市总体规划、朝阳分区规划及金盏中区街区控规，推进金盏中区剩余区域征地、拆迁腾退、市政配套和土地供应的重要基础工作。项目实施有利于完善第四使馆区周边及国际交往功能区配套，提升区域基础设施水平，释放经营性用地资源。项目包含征地、拆迁安置、市政道路、代征绿地及配套移交等公益性内容，具有一定土地出让收益。项目已纳入金盏中区整体资金测算，事前绩效评估报告及结论为：予以支持。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得街区控规批复、规划条件及平台公司委托协议；北东南一期已完成土地一级开发，北东南二期已完成征

地；本项目剩余区域未完成征地，剩余13处拆迁计划2027年前完成。项目成熟度总体具备基础，但征地、多规合一、施工许可等手续仍需推进。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总成本3,034,937.65万元，本次专项债券5,400.00万元，其余通过财政安排、土地出让回笼、后续专项债券及自筹等解决。本次债券规模小，资金来源相对明确；但项目整体资金需求大，财政资金、后续专项债券额度及土地出让节奏存在不确定性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

收入按金盏中区剩余土地出让收入4,148,159.08万元、市级分享663,705.45万元、区级回笼3,484,453.63万元测算；成本按3,034,937.65万元测算。测算依据为金盏中区资金测算专题及控规经济测算，采用市场比较法和假设开发法，方法基本合理；但剩余区域征地拆迁未完成，土地价格、出让时序存在不确定性。

五、债券资金需求合理性

本次专项债券资金用途调整5,400.00万元，规模小，全部投向有收益的公益性资本性支出，不得用于负面清单事项。债券资金需求与项目前期、征地拆迁及市政配套资金需求匹配，需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债来源为土地出让收入及区级回笼资金，本次债券本息 8,996.40 万元，覆盖倍数较高。风险点包括：土地市场下行、征地拆迁进度延迟、项目专项债券调整合规性、后续资金到位不确定性。控制措施包括：加快立项和征地拆迁、滚动编制土地出让计划、落实区级回笼资金预算、严控成本、加强投后管理。

七、绩效目标设定及合理性

总体绩效目标：完成金盏中区剩余区域征地拆迁、市政道路及配套建设，推进经营性用地上市，保障专项债券本息偿还。

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

本项目已开展/拟开展事前绩效评估，评估结论为：予以支持。

第七章 项目风险控制

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险：剩余 13 处拆迁、征地、立项、多规合一、市政前期手续等可能导致进度延迟。控制措施：建立征地拆迁台

账，明确责任单位和时限；加快立项和多规合一；提前开展考古、管线拆改移；优选施工和监理单位；加强现场调度。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险：专项债券额度不足、财政资金到位延迟、土地出让回笼不及预期、后续融资不确定。控制措施：明确财政资金、专项债券、土地出让回笼分年度计划；建立资金缺口预警；严控工程变更和成本超支；必要时调整开发时序。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险：土地市场下行、出让价格不及预期、出让时序推迟、统筹北东南一期二期缺口压力。控制措施：科学编制土地出让计划；推进“净地”供应；加强与规自、财政、属地乡协同；建立偿债缺口补救机制。

四、其他风险及控制措施

政策规划调整、征地拆迁社会稳定、环保及安全生产、利率变动、专项债券合规性风险。控制措施：加强政策跟踪和合规审核；落实社会稳定风险评估；严格执行环保、安全、文明施工要求；统筹债券期限和利率。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照地方政府性债务风险应急处置和专项债务预算管理规定，朝阳区政府对本级地方政府债券依法承担全部偿还

责任。区财政按照转贷协议和专项债务预算管理规定，及时足额向上级财政缴纳还本付息资金。项目收入不足时，通过预算安排、调入其他非债券项目专项收入、调减投资计划、处置可变现资产等方式筹集资金偿还债务。

二、项目资产管理

项目形成的土地储备资产、市政基础设施及配套资产按国有资产和土地储备管理规定登记管理，登记主体为北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心。专项债券存续期内，严禁违规转让、注入企业或用于担保抵押，不得违规处置项目经营权、收益权。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

土地出让收入及区级回笼资金按预算管理规定纳入政府性基金预算或部门预算，编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，明确对应债券代码、本金、利息和手续费。财政部门提前下发上缴通知，主管部门和项目单位及时征缴并关联到具体债券项目。收入不足时，按程序调入其他非债券项目专项收入弥补；仍不足的，由财政预算统筹安排。

第九章 其他需要说明的事项

无。