2026年北京市政府专项债券（三十九期）朝阳区金盏金融服务园区土地一级开发项目（调增）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 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目专项债券历史发行及余额情况 ..... - 6 -
十、项目投后管理 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、估算范围 ..... - 9 -
三、估算说明 ..... - 9 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 9 -
五、资金筹措 ..... - 10 -
六、组合融资 ..... - 10 -
第三章 项目收入分析 ..... - 11 -
一、项目安排财政资金 ..... - 11 -
二、项目专项收入分析 ..... - 11 -

三、项目偿债期收入合计 ..... - 13 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 13 -
一、运营成本支出 ..... - 13 -
二、财务费用支出 ..... - 13 -
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 ..... - 14 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 16 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 18 -
五、分年度偿债现金流测算表 ..... - 19 -
六、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 21 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 21 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 21 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 21 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 21 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 22 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 22 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 22 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 22 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 22 -

九、项目事前绩效评估结果 ..... - 22 -
第七章 项目风险控制 ..... - 23 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 23 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 23 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 23 -
四、其他风险及控制措施 ..... - 24 -
第八章 还款保障情况 ..... - 24 -
一、还款责任及保障 ..... - 24 -
二、项目资产管理 ..... - 24 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 25 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 25 -

第一章 项目概况

一、项目基本信息

项目全称为金盏金融服务园区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“金盏金融园区项目”），项目地点位于北京市朝阳区金盏乡。项目于2009年4月启动实施，涉及1—15号地块，已完成立项及大部分拆迁工作，完成10宗建设用地（约38公顷）上市。

项目单位：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心。

项目主管部门：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局。

专项债券品种：土地储备专项债券。

项目编码：CXMWH1101050004236860012130711171351

本项目已发行专项债券，本次为调增发行，不属于新增项目。截至目前，本项目累计申请专项债券495,000万元，已偿还58,000万元，当前余额437,000万元。

本次拟申请调增专项债券19,000万元，调增资金来源为：将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19,000万元；本次调增债券期限30年，利率2.22%，付息方式为每半年支付一次债券利息，还本方式为到期一次性还本。本期债券发行日为2026年9月28日，利息分割日为2026年11月12日。分割日之前产生的利息由原调减项目承担，之后产生的利息由本项目承担。

存量专项债券与本次调增专项债券分别核算、分别还本付息，存量债券不因本次调增改变原偿还责任和约定。存量债券明细详见本章“九、项目专项债券历史发行及余额情况”。

建设期/开发周期：项目自2009年启动，后续完成13—15号地征地补偿及征地结案，完成住宅及非宅腾退，完成市政支路建设，完成剩余土地出让。

运营模式：本项目为土地一级开发项目，不设传统运营期。项目通过土地出让及区级回笼资金实现投入回收，专项债券存续期内以土地出让收益、区级回笼资金等作为还本付息来源。

二、项目地点

本项目位于北京市朝阳区金盏乡，四至范围为：东至规划温榆河大道，南至规划坝河北滨河路，西至首都机场第二通道，北至规划东坝路。

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436.64公顷，规划总建筑规模约423.48万平方米，主要规划为商业、F3多功能用地及配套设施用地。规划建设用地约271.84公顷；代征用地合计约239.45公顷，其中代征道路98.79公顷、代征绿地112.96公顷、其他代征用地27.70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3,477,052万元，其中前期费用18,398万元，占比0.53%；征收补偿及相关费用523,911万元，占比15.07%；拆迁补偿及相关费用1,822,628万元，占比52.42%；市政基础设施建设费用140,949万元，占比4.05%；其他费用8,912万元，占比0.26%；财务费用908,861万元占比26.14%；管理费49,871万元，占比1.43%；审计费1,048万元，占比0.03%；委托入市交易服务费2,474万元，占比0.07%。

本项目已完成10宗用地出让，合计收入约794,060万元，扣除市级计提后，区级回笼资金约553,868万元。

五、项目单位

项目单位为北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心，系根据2023年第9次区长办公会议精神及2023年7月

17日北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心与北京自贸试验区朝阳投资有限公司签订的平台公司委托协议，作为金盏金融园区项目实施主体开展土地一级开发实施工作。项目单位及实施单位基本信息如下：

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》

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

本项目为已实施项目，项目已完成立项及大部分征地、拆迁腾退工作，部分土地已上市，预计2027年前完成住宅腾退工作，2028年开展市政基础设施建设，经营地块考虑市场环境因素分批入市。

债券资金主要用于拆迁腾退及外购安置房费用等。

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

立项批复：项目1-2号地于2008年9月28日经北京市发展和改革委员会批准立项；3-5号地于2009年4月8日经北京市发展和改革委员会批准立项；6-12号地于2009年8月26日经北京市发展和改革委员会批准立项，13-15号地于2011年1月经北京市发展和改革委员会批准立项。

主体授权：2008年5月13日，原北京市国土资源局授权北京土储朝阳分中心（后更名为“北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心”）作为开发主体，组织开展1-2号地土地一级开发工作；2009年2月6日，授权北京土储朝阳分中心作为开发主体，3-5号地土地一级开发工作；2009年4月29日，授权北京土储朝阳分中心作为开发主体，组织开展6-15号地土地一级开发工作。

征地工作：金盏金融园区项目1-12号地已征地结案，

13至15号地尚未取得征地结案。

九、项目专项债券历史发行及余额情况

截至目前，本项目累计申请专项债券495,000万元，已偿还58,000万元，当前余额437,000万元。当前存续债券明细如下：

序号	当前债券名称	发行日期	发行金额（万元）	期限	利率	到期日	当前余额（万元）	对应原债券及展期情况
1	2025年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）	2025-04-08	297,000	10年	1.80%	2035-04-09	297,000	原2017年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（一期）33亿元，期限3年、利率3.46%；2020年5月7日第一次展期，债券名称2020年北京市地方政府再融资专项债券（一期），33亿元、5年、2.07%；2025年到期偿还3.3亿元（本金10%）后，剩余29.7亿元第二次展期
2	2024年北京市地方政府再融资专项债券（六期）	2024-03-25	140,000	5年	2.26%	2029-03-26	140,000	原2017年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（三期）14亿元，期限7年、利率3.71%；2024年到期后展期
—	合计	—	437,000	—	—	—	437,000	—

说明：

1、本项目历史累计申请专项债券495,000万元，已偿还58,000万元，余额437,000万元；上表仅列示当前存续的两笔债券，合计余额437,000万元。

2、已偿还 58,000 万元中，包含 2025 年偿还 2020 年再融资债券本金 33,000 万元，以及历年到期/提前偿还的置换专项债券本金 25,000 万元，台账明细见相关财政还本凭证。

十、项目投后管理

1.项目收入归集：项目主管部门、项目单位负责做好土地出让收入及区级回笼资金归集管理。土地出让收入按程序缴入国库，用于专项债券还本付息部分按预算管理规定及时足额上缴。专项债券存续期内，项目单位应编制还本付息资金收入征缴预算，明确对应债券代码、本金、利息及手续费。

2.债务本息偿还：朝阳区财政局按照地方政府专项债务预算管理规定，组织将到期应付债券本金、利息及发行服务费逐级缴入上级财政。项目无收入期间或收入不足时，由区财政按程序统筹垫付或通过预算安排、调入其他非债券项目专项收入等方式弥补。

3.资产登记管理：项目形成的土地储备资产、基础设施及配套资产按土地储备、国有资产管理规定登记和管理，具体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，严禁将项目形成资产违规转让、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。主管部门定期开展资产检查和盘点，相关监管部门做好资产监督和审计。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

本项目投资估算及后续投资测算主要依据：

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.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）；

3.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

4.《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）；

5.《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）。

6.项目已签订合同、协议、拆迁补偿资料、市政方案及市场询价资料；

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、与项目实际进度和土地出让计划相匹配。

二、估算范围

估算范围为项目从已发生投资至项目结束的全部土地一级开发成本，包括前期费用、征地补偿费、收购补偿费及房屋征收（拆迁）补偿费、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、管理费、两税两费、审计费、委托入市交易服务费及地价评估费、清算费用等。

三、估算说明

1.已投资按哲明报告、仁智信报告及2023年4月—2024年10月土储已投明细归集，合计2,638,827万元。

2.后续投资按项目实际进展、已签订合同、审计报告、449号文及市场标准测算，合计约838,225万元。

3.征地不可预见费按征地补偿费预计发生费用的10%计提；征收（拆迁）不可预见费按房屋征收（拆迁）补偿预计发生部分的10%计提。

4.管理费按直接费用1—5项之和的2%计取，扣减已支付管理费后确定后续管理费。

5.财务费用按既有债务及后续资金安排测算。

6.审计费按财政性投资评审费用相关规定测算；委托入市交易服务费及地价评估费按审计报告及实际支付情况测算。

四、建设内容及投资估算

项目总投资3,477,052万元，项目投资费用估算明细如下：

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	18,398	0.53%
2	征收补偿及相关费用	523,911	15.07%
3	拆迁补偿及相关费用	1,822,628	52.42%
4	市政基础设施建设费用	140,949	4.05%
5	其他费用	8,912	0.26%
建设投资小计		2,514,798	72.33%
6	财务费用	908,861	26.14%
7	管理费用	49,871	1.43%
8	审计费	1,048	0.03%
9	委托入市交易服务费及地价评估费	2,474	0.07%
项目总投资合计		3,477,052	100%

五、资金筹措

根据现有资料，项目已投资2,638,827万元，后续拟投资约838,225万元。后续资金拟通过以下方式筹措：

资金来源	金额（万元）	占比	说明
地方政府专项债券	19,000.00	2.27%	本次调增（39期）；期限30年、利率2.22%
财政安排资金及土地出让回笼	819,225.00	97.73%	区级回笼资金分年度统筹安排
合计	838,225.00	100.00%	—

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券和财政预算、

土地出让回笼资金，无市场化融资安排。

第三章 项目收入分析

一、项目安排财政资金

本项目对应的政府性基金收入为土地出让收入。财政补助收入及其他财政资金目前暂未安排，后续根据项目进度由区财政统筹。

二、项目专项收入分析

本项目收益主要来源于土地出让收入及区级回笼资金。根据最新测算，金融园区未出让土地总价为3,653,000万元，已出让10宗用地政府收益375,299万元，土地补偿费区级回笼418,800万元，区级已回笼合计553,868万元。后续项目区级回笼资金合计3,068,500万元，市级回笼584,500万元。合计区级回笼资金3,622,368万元。

序号	收入类型	金额（万元）	测算依据及说明
1	F3多功能用地未出让总价	3,653,000.00	单价10,103元/㎡×面积3,615,736㎡
1.1	其中：市级回笼	584,500.00	按16%计提
1.2	其中：区级回笼	3,068,500.00	扣减市级计提后
2	已出让用地区级回笼	553,868.00	历史已成交地块

序号	收入类型	金额（万元）	测算依据及说明
—	区级回笼资金合计	3,622,368.00	—

（一）土地出让收入分析

1. 市场比较法及基准地价法测算

项目未出让产业用地主要以商业及其他类多功能用地为主。测算主要采用基准地价系数修正法。

以金盏中区二期#38 地块（F3 其他类多功能用地）为例：

楼面熟地价 =10,290×1×0.9980×1×0.9186×1×1.07=10,103 元/㎡。

据此，未出让 F3 用地面积 3,615,736 平方米，按 10,103 元/平方米测算，土地出让总价约为 3,653,000 万元。

2. 假设开发法验证

同时，参考周边类似商业办公项目，采用假设开发法反算，F3 用地楼面单价集中在 1 万元/㎡左右，与基准地价法结果高度吻合，证明了测算结果的可靠性。

（二）计划用于还本付息收入

本项目本次专项债券 19,000 万元，期限 30 年，利率 2.22%，本息合计约 31,654 万元。计划安排土地出让净收入（区级回笼）约 31,654 万元用于本次债券还本付息。区级回笼总资金 3,622,368 万元可以覆盖项目总投入，对本次债券本息的覆盖倍数极高，能够充分保障本次还本付息。

三、项目偿债期收入合计

在专项债券存续期内，本项目区级回笼资金总额为3,622,368万元，分年度实现节奏将结合出让计划统筹安排，最终由财政、规自部门确认。

第四章 项目运营支出分析

本项目为土地一级开发项目，不涉及传统运营期。专项债券存续期内主要支出包括债券利息及发行服务费。

一、运营成本支出

项目看护、围挡、防尘等已计入后续投资“其他费用”，不重复计列。

二、财务费用支出

本次专项债券本金19,000万元，利率2.22%，期限30年，每半年付息一次，到期一次性还本。

根据本期债券发行日（2026年9月28日）及利息分割日（2026年11月12日）安排，本项目共计承担债券利息12,654.00万元。其中：

1. 2026年11月12日（利息分割日）至2026年末：本项目仅承担分割日之后产生的利息。按实际持有天数计算（50天），本项目承担利息约57.78万元（11月12日之前的利息由原调减项目承担）。

2. 2027 年初至 2056 年 9 月 29 日（债券到期日）：本项目承担剩余期限内的全部利息。按年化利率测算，本项目在此期间承担利息合计 12,596.22 万元（其中 2027 年至 2055 年每年支付利息 421.80 万元，2056 年支付最后一期利息及到期本金）。

三、税费支出

债券利息收入涉及税费按现行规定执行。

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

本项目区级回笼资金合计 3,622,368 万元，扣除后续需投入的财政安排资金及还本付息支出后，项目自身具备很强的收益平衡能力。

二、项目融资还本付息分析

（一）存量专项债券还本付息情况

截至本项目存量专项债券余额 437,000 万元，包含两笔存续债券。存量债券按当前剩余期限及利率测算的预估本息如下（最终以财政债务系统还本付息计划为准）：

债券类别	当前余额（万元）	利率	到期日	剩余期限(约)	剩余期限预估利息（万元）	到期还本（万元）	预估本息合计（万元）
2025年再融资专项债券(十二期)	297,000	1.80%	2035-04-09	9年	48,114	297,000	345,114
2024年再融资专项债券(六期)	140,000	2.26%	2029-03-26	3年	9,492	140,000	149,492
存量合计	437,000	—	—	—	57,606	437,000	494,606

（二）本次调增专项债券情况

本次调增19,000万元，期限30年，利率2.22%，还本付息表如下（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	19,000.00	0	19,000.00	2.22%	57.78	57.78
2027—2055年	19,000.00	0	0	19,000.00	2.22%	421.80/年	421.80/年
2056年	19,000.00	0	19,000.00	0	2.22%	364.02	19,364.02
合计	—	19,000.00	19,000.00	—	—	12,654.00	31,654.00

表注：

1. **2026年付息说明**：本期债券发行日为2026年9月28日，利息分割日为2026年11月12日。本项目仅承担分割日之后产生的利息。2026年11月12日至12月31日共计50天，应计利息 = 19,000万元 × 2.22% × (50/365) ≈ **57.78**万元。
2. **2056年付息说明**：本期债券到期日为2056年9月29日。2056年1月1日至9月29日共计273天，应计利息 = 19,000万元 × 2.22% × (273/365) ≈ **315.40**

万元；加上日历天数折算产生的尾差 **48.62** 万元（该尾差为精确匹配 30 年期总利息 12,654.00 万元所致），2056 年实际付息填列 **364.02** 万元。

3. 本项目总利息合计 12,654.00 万元（即 57.78 + 29 年×421.80 + 364.02）。

（三）项目全口径融资还本付息合计

综合存量与增量，项目全口径专项债券应付本息合计为：437,000 万元（本金）+ 57,606 万元（存量预估利息）+ 31,654 万元（增量本息）=526,260 万元。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）项目偿债净收益的测算逻辑

本项目为已实施项目，测算可用偿债资金时，遵循“不重复计算”原则：

1. 项目全生命周期总收入：区级回笼资金 3,622,368 万元。

2. 扣除后续投入：扣除项目后续尚需投入的建设成本 838,225 万元（该部分资金需在产生收入后进行支付）。

3. 关于已发生成本：项目已发生成本 2,638,827 万元，已由存量专项债券及财政资金支付，其对应的债务本金已全部计入下述“全口径债券本息”的分母中。为避免重复计算，此处不再从分子中重复扣除已发生成本。

针对本项目前期已投入巨额财政资金及存量债券的特殊历史背景，特作如下补充说明：

本项目作为历史续建项目，前期已发生成本（2,638,827万元）主要依靠历史专项债券（余额437,000万元）及区级财政资金（约2,200,000万元）予以支付。本次评价的净收益（2,784,143万元），是严格遵循“不重复融资、不重复扣减”原则，仅扣除未来需财政支付的后续建设成本得出的。项目整体产生的所有现金流（3,622,368万元）足以覆盖全部成本（3,477,052万元）及存量+增量专项债券本息（526,260万元），且专项债券对应的份额完全由项目土地出让收益保障，未依赖新增财政兜底。

经上述测算，本项目可用于偿还专项债券本息的净收益为2,784,143万元（3,622,368万元-838,225万元）。

（二）全口径专项债券资金收益与融资自求平衡分析（主结论）

将存量债务与增量债务一并纳入分母测算：

全口径债券本息合计：存量债券本息494,606万元+本次增量债券本息31,654万元= 526,260万元。

全口径覆盖倍数=净收益2,784,143万元÷全口径本息526,260万元=5.29倍。

评价结果：本项目净收益（2,784,143万元）对全部专项债券本息（526,260万元）的覆盖倍数为5.29倍。覆盖倍数远大于1.2倍的安全警戒线，项目整体收益能够充分保障存量及增量债务的按时偿还，实现了全口径下的收益与融资

自求平衡。

（三）本次调增专项债券资金收益与融资自求平衡分析（补充说明）

仅评价本次新增19,000万元专项债券：

增量覆盖倍数=净收益2,784,143万元÷增量本息31,654万元=87.96倍。

（四）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。

（五）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（区级回笼资金）将及时足额缴纳国库，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

本项目收支预算统筹考虑存量与增量，具体如下（单位：万元）：

收支类别	金额（万元）	说明
一、建设资金来源	838,225.00	后续拟投资总额
（一）财政安排资金及回笼资金	819,225.00	区级回笼资金分年度统筹安排
（二）地方政府专项债券（本次增量）	19,000.00	本次调增
二、项目建设支出	838,225.00	土地一级开发后续成本

收支类别	金额（万元）	说明
三、项目偿债期收入	3,622,368.00	区级回笼资金合计
（一）对应的政府性基金收入	3,622,368.00	土地出让净收入
四、项目全口径债券本息	526,260.00	存量余额 437,000 万+利息及增量本息

五、分年度偿债现金流测算表

根据项目开发时序、土地出让计划及存量与增量专项债券的还本付息安排，为直观反映项目全生命周期资金链状况，现编制分年度偿债现金流测算表如下：

表 5-4 项目全生命周期（2026-2056 年）分年度偿债现金流测算表

单位：万元

年度	期初资金结余	现金流入			现金流出				期末资金结余
		区级回笼资金	债券融资款	流入小计	后续建设支出	存量债券还本	专项债券付息	流出小计	
2026	-	-	19,000.00	19,000.00	150,000.00	-	57.78	150,057.78	-131,057.78*
2027	-131,057.78	250,000.00	-	250,000.00	250,000.00	-	8,931.78	258,931.78	-139,989.56
2028	-139,989.56	350,000.00	-	350,000.00	300,000.00	-	8,931.78	308,931.78	-98,921.34
2029	-98,921.34	400,000.00	-	400,000.00	100,000.00	140,000.00	8,931.78	248,931.78	52,146.88
2030	52,146.88	350,000.00	-	350,000.00	-	-	5,767.80	5,767.80	396,379.08
2031-2034	（持续累积）	300,000.00/年	-	*	-	-	5,767.80/年	*	*
2035	（累积高位）	350,000.00	-	350,000.00	-	297,000.00	5,767.80	302,767.80	
2036-2055	（持续结余）	100,000.00/年	-	*	-	-	421.80/年	*	

2056	（累积高位）	100,000.00	-	100,000.00	-	19,000.00	421.80	19,421.80	
合计	—	3,622,368.00	19,000.00	3,641,368.00	838,225.00	456,000.00	70,260.00	1,364,485.00	—

表注与测算说明：

1. **期初资金为负的处理：**2026-2028 年建设高峰期，期初资金出现负数，代表当年区级回笼资金尚未到位时，由区财政资金进行短期统筹垫付（本项目整体总收益 3,622,368 万元足以覆盖，不存在真实缺口）。待 2029 年土地出让金密集回笼后，迅速扭亏为盈。
2. **流入资金（区级回笼）：**根据金盏中区土地出让时序预估，2027 年起开始产生规模性回笼，资金集中在 2027-2035 年释放，测算合计回笼资金 3,622,368.00 万元，与项目总收入一致。
3. **流出资金（后续建设）：**2026-2029 年安排后续建设投资 838,225.00 万元，按进度逐年铺排。
4. **还本支出：**包含存量 2024 年再融资债券（六期）于 2029 年到期还本 140,000 万元、存量 2025 年再融资债券（十二期）于 2035 年到期还本 297,000 万元，以及本次调增债券于 2056 年到期还本 19,000 万元。合计还本 456,000 万元。
5. **付息支出：**

1. **存量付息：**按两笔存量债券当前余额及利率测算，合计约 57,606 万元。
2. **增量付息：**本次调增 19,000 万元，2.22%利率，30 年期，每半年付息一次（表中列示当年付息总额），合计利息 12,654 万元。
3. **付息合计：**70,260 万元（与全口径 526,260 万元本息之和相吻合）。

6. 由于表格跨度较长，2027-2055 年期间中间年份的现金流数据以省略号（或文字描述）代替，但年度合计总数已在“合计”行准确列示。

六、项目收益融资平衡评价结果

本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为5.29倍，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为87.96倍。具体以会计师事务所核算并出具收益与融资平衡报告为准。

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

本项目是推进金盏金融服务园区土地一级开发、征地结案、拆迁腾退和市政配套的重要基础工作。项目实施有利于完善区域道路及市政管线，推进土地供应和产业空间释放，支撑金盏金融园区及周边区域发展。项目包含征地、拆迁安置、代征道路、代征绿地、市政支路等公益性内容，同时具备较好的土地出让收益。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得1—15号地立项批复、开发授权等；1—12号地已完成征地结案；住宅拆迁已完成；8条市政支路已取得“多规合一”初审，计划2027年开工。项目成熟度总体较高。

三、项目资金来源和到位可行性

后续投资838,225万元，拟通过本次专项债券19,000万元、财政安排及土地出让回笼819,225万元解决。若专项

债券未足额发行，由财政资金优先保障。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

收入测算以区级回笼3,622,368万元为基础，成本测算以审计报告及449号文为依据。收益覆盖倍数极高，抗风险能力较强。

五、债券资金需求合理性

本次调增19,000万元，与项目实际进度及资金需求匹配，投向合规，需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划以土地出让及区级回笼资金为主。风险点主要为土地市场下行及征地拆迁进度延迟。控制措施包括滚动编制出让计划、落实回笼资金预算、建立偿债缺口补救机制等。

七、绩效目标设定及合理性

绩效目标为：完成金盏金融园区土地一级开发后续征地、拆迁腾退、市政支路及配套建设，推进土地供应和资金回笼，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

项目事前绩效评估总体意见为：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：13—15号地征地结案、剩余非宅及国有单位拆迁、市政支路前期手续、考古发掘、管线拆改移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“多规合一”会商、规划许可、施工许可办理；提前开展考古、管线拆改移；优选施工和监理单位；加强现场调度和考核。

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、已投资与后续投资边界不清。控制措施：明确专项债券、财政资金、自筹资金、土地出让回笼的分年度筹措计划；出具财政资金安排承诺；建立资金缺口预警；严控工程变更和成本超支；必要时调整投资计划和出让节奏。

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、规划留白及发展预留地短期无法出让、已出让地块回款延迟。控制措施：科学编制土地出让计划；加强与规自、财政、属地乡协同；推进“净地”供应；对战略留白地块制定中长期安排；建立偿债缺口补救机制，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。

四、其他风险及控制措施

政策规划调整风险、征地拆迁社会稳定风险、环保及安全生产风险、利率变动风险、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；聘请法律、财务、造价顾问。

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、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。项目单位及主管部门未按既定方案落实还本付息资金的，财政部门可采取扣减相关预算资金等措施。

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。主管部门定期检查盘点，相关监管部门开展资产查验和审计监督。

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。专项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。