2025年北京市政府专项债券（八期）

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京市房山区规划和自然资源综合事务中心

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会房山分局

房山区财政局

2026 年 11 月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目所在区域情况 ..... - 1 -
二、项目名称 ..... - 2 -
三、项目单位 ..... - 2 -
四、项目主管部门 ..... - 3 -
五、项目建设内容 ..... - 3 -
六、项目投资估算 ..... - 4 -
七、 项目地点 ..... - 5 -
八、建设工期及实施进度计划 ..... - 5 -
九、项目审批情况 ..... - 6 -
十、债券资金使用合规性 ..... - 8 -
十一、项目建设运营模式 ..... - 8 -
十二、项目投后管理 ..... - 9 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 ..... - 10 -
一、项目实施的必要性 ..... - 10 -
二、项目经济效益 ..... - 12 -
三、项目社会效益 ..... - 13 -
四、项目事前绩效评估情况 ..... - 15 -
第三章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 29 -
一、编制依据及原则 ..... - 29 -
二、估算范围 ..... - 29 -
三、估算说明 ..... - 30 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 30 -
五、资金筹措 ..... - 34 -
六、组合融资 ..... - 34 -
第四章 项目收入分析 ..... - 35 -
一、项目经营性收入分析 ..... - 35 -

二、项目收入合计（经营性收入）..... - 39 -
三、 项目收入合计（经营性收入+补贴收入）... - 40 -
第五章 项目运营成本分析..... - 41 -
第六章 项目收益与融资平衡方案..... - 41 -
一、项目收益分析..... - 41 -
二、项目融资本息..... - 41 -
三、项目收益与融资平衡分析..... - 41 -
四、项目收益融资平衡评价结果..... - 43 -
第七章 项目风险控制..... - 45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施..... - 45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施..... - 45 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施..... - 46 -
四、敏感性分析..... - 47 -
第八章 还款保障情况..... - 49 -
一、还款责任及保障..... - 49 -
二、项目资产管理..... - 49 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理..... - 50 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任..... - 52 -
第十章 其他需要说明的事项..... - 52 -

第一章　项目概况

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目总投资规模842241万元，其中：已发行债券融资投入458100万元，本次计划调减债券资金210万元（本次调减资金全部来源于北京市房山区规划和自然资源综合事务中心“2025年北京市政府专项债券（八期）”。“2025年北京市政府专项债券（八期）”资金于2025年6月16日调入7900万元，2025年12月19日首次调出6400万元，本次继续调出210万元。本次债券调出日为2026年11月12日，债券调入日（2025年6月16日）至2026年11月11日，调出部分债券资金利息由北京市房山区规划和自然资源综合事务中心承担，本次调出日至债券到期日（2030年2月19日）产生的利息由债券资金接收单位承担），政府财政扶持资金及后续债券融资预计384351万元。

一、项目所在区域情况

长沟镇为北京市房山区下辖镇，位于北京市房山区西南部，东、南与河北省涿州市百尺竿乡为邻，西与大石窝镇接壤，北与韩村河镇相连，以其优越的地理位置、绝佳的自然环境和便捷的交通路网，被称为“首都的后花园”。辖区面积38.7平方公里，常住人口规模2.2万人。项目位于房山区长沟镇，东至沿村，南至东甘池村、南甘池等村，西至西甘池村，北至东甘池村、北甘池等村。该项目总用地面积

105.54 公顷，其中：经营性用地面积 81.79 公顷，非经营性用地面积 23.75 公顷。

二、项目名称

2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）（以下简称“本项目”），土地资产管理系统对应的标识码为 2017-110111-70-02-000359，属于专项债券重点支持的土地储备（有一定收益的公益性事业）领域项目，已纳入土储计划。

三、项目单位

本项目调整债券申请单位为北京市房山区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息见表 1。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	朱英辉	成立日期	2017-03-30
注册资本	10 万元	营业期限	
统一社会信用代码	12110000794050420X		
注册地址	北京市房山区良乡西路 3 号		
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		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）			

北京市房山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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求，已纳入土地机构名录。

四、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房山分局，北京市规划和自然资源委员会房山分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市房山区规划和自然资源综合事务中心加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目核准的批复》和北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）的相关批复，本项目主要建设内容包括其他类多功能用地、二类居住用地、基础教育用地等。具体情况见下表：

表 1-2 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	总用地面积（公顷）	建设成本单价（万元/公顷）	投资概算（万元）
2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）	京发改(核)【2017】32号	F3其他类多功能用地	46.75	6254.16	292382
		R2二类居住用地	35.04	15680.88	549458
		A33基础教育用地	0.51	786.27	401
		S1城市道路用地	23.24	——	——
——	——	合计	105.54	——	842241

六、项目投资估算

本项目总投资842241万元，其中：前期费用5593万元，占比0.66%；征地补偿费70778万元，占比8.40%；拆迁补偿费及相关费用582360万元，占比69.14%；市政基础设施建设费用64414万元，占比7.65%；其它费用11132万元，占比1.32%；财务费用58485万元，占比6.94%；利润44412万元，占比5.27%；两税两费4601万元，占比0.55%；审计费416万元，占比0.05%；委托入市交易服务费及地价评估费50万元，占比0.01%；项目投资估算构成见表2。

表2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	5593	0.66%

征地补偿费	70778	8.40%
拆迁补偿费及相关费用	582360	69.14%
市政基础设施建设费用	64414	7.65%
其它费用	11132	1.32%
财务费用	58485	6.94%
利润	44412	5.27%
两税两费	4601	0.55%
审计费	416	0.05%
委托入市交易服务费及地价评估费	50	0.01%
合计	**842241**	**100%**

从资金来源看，本项目计划使用财政资金168441万元，占比20.00%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金673800万元，占比80.00%。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。

七、项目地点

本项目建设地点位于房山区长沟镇，东至沿村，南至东甘池村、南甘池等村，西至西甘池村，北至东甘池村、北甘池等村。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，计划2026年12月31日前办理项目一期、二期、三期规划综合实施方案，2027年项目三期重新办理立项审批。一期FS12-0100-6018、FS12-0100-6019地块计划2026年11月出让，FS12-0100-6025地块计划2028年7月出让。二期FS12-0100-6020地块计划2030年7月出

让，FS12-0100-6016 地块计划 2027 年 11 月出让，三期 FS12-0100-6013、FS12-0100-6014 地块计划 2029 年 7 月出让，FS12-0100-6015 地块计划 2030 年 7 月出让。项目一期道路（经三路、纬七路东段、经四路以及纬八路）2026 年内完成交付，项目二期道路（纬七路西段）以及新增道路建设需根据区政府后续资金保障情况实施，预计 2026 年内可开始实施，2028 年一季度完工交付。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2017 年 1 月 25 日，北京市发展和改革委员会下发《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一期)核准的批复》(京发改(核)〔2017〕31 号)，但由于市政道路拆迁困难，导致在核准批复有效期内未完成拆迁工作。2021 年 3 月 23 日下发《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一期)重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕38 号），2019 年 1 月 23 日，下发《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(三期)核准延期的批复》（京发改（核）〔2019〕9 号），2021 年 2 月 8 日下发《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(二期)重新核准的批复》（京发改（核）〔2021〕20 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2017 年 9 月 15 日，北京市人民政府下发

《关于房山区二〇一七年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2017〕65号），同意房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一期)用地45.4711公顷(682.07亩)，其中建设用地33.7058公顷(505.59亩)，在完成土地征收和土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易。

3.规划审批。2016年3月4日，北京市规划委员会下发《建设项目规划条件》（2016规条整字0002号），土地储备前期整理(含须同步实施整理)总用地规模约630300平方米，其中：储备整理（城市建设用地）总用地规模约350600平方米，需同步实施整理（拆迁）总用地规模约279700平方米，3月9日下发《建设项目规划条件》（2016规条整字0003号），土地储备前期整理(含须同步实施整理)总用地规模约281000平方米，其中：储备整理（城市建设用地）总用地规模约243500平方米，需同步实施整理（拆迁）总用地规模约37500平方米；3月17日，下发《建设项目规划条件》（2016规条整字0004号），土地储备前期整理(含须同步实施整理)总用地规模约634600平方米，其中：储备整理（城市建设用地）总用地规模约461300平方米，需同步实施整理（拆迁）总用地规模约173300平方米。《建设项目规划条件》同意按照规划条件及用地范围，开展土地储备前期整理的相关工作。

4.环评备案。2016年7月11日，北京市环境保护局分别下发《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一期)的环保意见》《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地级开发项目(二期)的环保意见》《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(三期)的环保意见》，原则同意上述地块在落实相关要求后上市。

综上，2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）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。

十、债券资金使用合规性

本次债券发放后，由北京市房山区规划和自然资源综合事务中心按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程。

十一、项目建设运营模式

该项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定实施方。项目开发实施的主要内容包括：前期手续的办理、征地、拆迁、大市政建设等开发建设工作后最终分地块验收入市交易，项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。项目向房山区财政局上缴项目运营收益后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。项目市场化融资，不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市房山区规划和自然资源综合事务中心名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报北京市财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

第二章　项目实施必要性和经济社会效益分析

本项目所在区域情况：项目位于房山区长沟镇，东至沿村，南至东甘池村、南甘池等村，西至西甘池村，北至东甘池村、北甘池等村。该项目总用地面积105.54公顷，其中：经营性用地面积81.79公顷，非经营性用地面积23.75公顷。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

为加强地方政府性债务管理，促进国民经济持续健康发展，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展，国务院出台了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），赋予地方政府依法适度举债融资权限，加快建立规范的地方政府举债融资机制，文件主旨为“加快建立规范的地方政府举债融资机制”“对地方政府债务实行规模控制和预算管理”“控制和化解地方政府性债务风险”“完善配套制度”“妥善处理存量债务和在建项目后续融资”，要求对地方政府债务实行规模控制，严格限定政府举债程序和资金用途，把地方政府债务分门别类纳入全口径预算管理。

2024年国务院办公厅出台《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）明确提出“实行专项债券投向领域负面清单管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备

以外的房地产开发，主题公园、仿古城(镇、村、街)等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域负面清单，未纳入负面清单的项目均可申请专项债券资金”。

（二）高度契合地区规划

长沟镇致力于成为自然山水格局、历史文化积淀与特色金融、文化旅游交相辉映的国家级特色小镇，强化城镇宜居特性，推进科技金融创新发展。土地一级开发项目会进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，包括道路、管线等。这与长沟镇打造对外快速便捷，内部与用地功能及城镇发展相匹配的绿色交通体系，完善公路系统交通网络，加强区域交通衔接的规划相契合。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目位于长沟镇北部浅山区万亩水系生态游赏区内，依山傍水，位置得天独厚。项目范围内北泉水河、南泉水河蜿蜒曲折，形成水系，享有“北方小江南”的美誉。项目北侧和西侧有上方山风景区、云居寺风景区和十渡风景区还有周口店猿人遗址、房山地质博物馆等。本区域丰富的旅游文化资源，长沟镇政府每年在项目范围内举办音乐节、长走节、花卉摄影节等活动，为本项目旅游文化体闲产业的发展提供了便利条件。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目的建设有助于房山新城重点镇区加快经济转型，

推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对房山新城重点区域的认识，增加其投资的信心和机会，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

项目的实施，大力推进区域内道路建设，方便居民日常出行，加强了区域内部的联系，还使得长沟镇与外界的交通更加便捷，有利于促进区域间的经济交流与合作。通过合理规划道路布局和交通站点，实现了不同交通方式之间的有效衔接，方便居民换乘，提高了交通出行的效率和便利性。实施雨水、污水、给水、再生水管线工程，完善的管线设施保障了区域内的供水、排水和污水处理等需求，提高了居民生活质量，同时也为区域内的企业和各类经济活动提供了基础保障。

（二）促进群众就业，增加群众收入

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目的建设，将带动周边地区的升值。开发量的增加和商业的繁荣，将拉动经济的增长，同时带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

本项目实施，以相关规划为依托，充分利用区域交通优势和产业优势，通过对现有土地资源的开发利用，对房山区和北京市的经济发展起到积极的作用。优化配置土地资源，促进土地合理利用。盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值进一步焕发老城区的生机和活力，提高城市的管理水平。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

促进区域发展，创造和谐宜居型社会，实现房山区“一区一城”战略部署。落实经适房政策，对于拉动有效投资，推动社会经济增长具有积极意义，可以刺激投资、促进消费、拉动相关产业链，并满足居民对改善居住条件的需求。同时，也有助于优化城市空间结构，提高土地利用效率。推进大量的资金流入市场，增加市场的流动性，对房地产市场产生积极影响，提升购房者的购买能力。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

房山新城，在北京市新一轮总体规划中被定位为北京未来发展的新城区和城市综合服务中心，是促进中心城区人口和功能疏解，成为北京西南部辐射河北北部、西部的综合服务中心。长沟镇属于房山新城重点镇，本项目在集约开发利用土地资源的基础上，大幅改善人民的住房环境，促进社会的和谐与稳定，满足居民日益提高的住房需求。该项目所在

地位于房山新城的核心功能板块区域，该项目的建设是房山新城规划建设的重要组成部分，对于推进房山新城的整体建设进度具有重大意义。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目的实施将使项目用地周边的城市基础设施得到进一步的完善，服务能力和使用功能得到进一步加强，从而将大大促进项目所在区域的城市建设与改造，在有效地保障未来房山区长沟镇理想的人居环境的同时，提升了区域的投资价值，有利于发挥周边城市设施的功能，激活了该区域的经济活力，提高人民生活质量，增进民生福祉，为房山区的经济发展和社会稳定做出贡献。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目统一规划设计，优化人才服务，建立一站式人才服务窗口，确保人才智力支撑。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

项目施工期对生态环境产生的影响均为可逆的、短期的，项目建成后，不利影响随之消除。施工单位文明施工，切实落实对施工产生的扬尘、噪声、固体废物的管理、控制措施，减少不必要的植被破坏，尽量保留施工场地内的原生树木，本项目对区域生态环境的影响甚微。将绿色发展理念贯穿于土地开发规划的全过程，制定严格的生态保护红线和环境质量目标，确保开发活动在环境承载能力范围内进行。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目必要性

为加强地方政府性债务管理，促进国民经济持续健康发展，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展，国务院出台了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），赋予地方政府依法适度举债融资权限，加快建立规范的地方政府举债融资机制，文件主旨为“加快建立规范的地方政府举债融资机制”“对地方政府债务实行规模控制和预算管理”“控制和化解地方政府性债务风险”“完善配套制度”“妥善处理存量债务和在建项目后续融资”，要求对地方政府债务实行规模控制，严格限定政府举债程序和资金用途，把地方政府债务分门别类纳入全口径预算管理。

2024年国务院办公厅出台《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）明确提出“实行专项债券投向领域负面清单管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城(镇、村、街)等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域负面清单，未纳入负面清单的项目均可申请专项债券资金”。

2015 年取得北京市国土资源局《关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一、二、三期)授权有关问题的批复》(京国土储函〔2015〕590、672、713号),同意房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目(一期、二期、三期)的土地一级开发工作。该项目立项符合国家法律法规及相关政策要求,属于部门履职所需。

2.项目实施的公益性和收益性

本项目是优化城市空间布局、提升土地资源利用效率的重要举措,具备显著公益性。项目实施严格遵循《土地储备管理办法》及地方土地储备相关政策要求,通过盘活存量土地、整治低效用地,推动城市基础设施配套完善,助力公共服务设施建设,改善区域生态环境与人居条件,为城市功能升级和民生福祉提升提供支撑,切实服务于城市整体发展大局。

从收益性来看,项目收入主要来源于土地开发完成后的出让收益。依据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62 号)等政策,土地出让收入作为项目资金回笼的核心渠道,既符合土地资源价值实现机制,也为土地储备后续工作提供资金保障,确保项目资金链良性循环,同时满足“以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国

有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还地方政府专项债券”的要求，实现土地开发的经济收益与城市建设投入的合理平衡，满足项目收益性管理规范。

3.项目建设投资合规性和项目成熟度

该项目各类相关手续齐备，依法合规，于2016年3月取得了项目一、二、三期规划条件（2016规条整字0004号、2016规条整字0003号、2016规条整字0002号）；取得了项目一、二、三期项目授权批复(京国土储函〔2015]590号、京国土储函[2015]672 号、京国土储函[2015]713 号）2017年1月取得项目一、二、三期立项批复（京发改(核)[2017]31号、京发改(核)[2017]33号、京发改(核)[2017]32号）；9月取得一期征地批复。

自项目开始实施，具备完整的管理人员体系，且各管理岗位具备较好的技术能力和项目管理经验。项目资金采用专款专用，严格遵循房山区政府对项目资金使用要求。内部资金使用根据严格遵守项目的资金管理规范，外部根据区财政要求的资金支付流程进行管理。各环节相辅相成、共同实施解决整体项目中出现的各种问题。

根据项目实施单位土地入市交易计划，该项目经营性用地面积81.79公顷，其中：二类居住用地面积35.04公顷，建筑规模385400.00平方米（含已上市79500.00平方米）；

其他多功能用地面积46.75公顷，建筑规模476100.00平方米（含已上市113800.00平方米）。未上市地块拟于2027年开始入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

4.项目资金来源和到位可行性

该项目预计总投资842241万元，截至绩效评估日，已完成投资599092.83万元，其中：财政资金140992.83万元、专项债券458100万元。本次计划调减债券资金210万元，以后年度尚需追加投资243358.17万元，资金来源为专项债券、区级财政预算资金安排、政府财政扶持资金等。该项目通过土地上市收入偿还项目融资成本，能够实现项目收益和融资自求平衡，不能偿还的风险较低。通过地方政府专项债方式筹措资金，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等文件规定，资金筹措具有可行性。该项目土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

5.项目预期收入、成本、收益预测合理性

（1）上市地块入市收入

①地价测算

A剩余法

剩余法，又称假设开发法、倒算法，是将待估不动产开

发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估不动产价值的方法。根据综合事务中心提供的实施方案（国信招标集团股份有限公司编制），该项目“（一、二、三期）建成后，住宅类项目预计销售价格为27232.31元/平方米，非住宅类项目预计销售价格为15508.84元/平方米；住宅类建筑规模合计385440.00平方米，非住宅类476100.00平方米；住宅类二级开发销售收入合计104.96亿元，非住宅类73.84亿元；住宅类二级开发建造成本15.71亿元，非住宅类19.05亿元；住宅类二级开发销售费用7.05亿元，非住宅类8.50亿元；住宅类二级开发利润0.50亿元，非住宅类1.24亿元”，除上述内容外，该项目实施方案综合考虑项目所处地理位置、交通条件、周边房地产售价等情况，并结合开发周期及贷款利率等因素，计算出R2二类居住用地预期土地出让均价为18500.00元/平方米，F3其他类多功能用地均价8500.00元/平方米。具体情况见下表。

表3　剩余法土地价格计算情况表

片区	用地类型	二级开发销售收入（万元）	二级开发建造总成本（万元）	二级开发销售税费（万元）	二级开发商利润（亿元）	利率	开发周期（年）	利润率	建筑规模（平方米）	预计土地销售收入（万元）	楼面单价（元/平方米）
一期	R2	210800	32400	10800	800	4.6%	2.00	5%	79530	146000	18356.82

二期		300500	44900	22700	1400	4.6%	2.00	5%	110110	202800	18417.21
三期		538300	79800	37100	2700	4.6%	2.00	5%	195800	366700	18725.95
合计		1049600	157100	70500	5000				385440	715400	-
R2 土地价格算术平均值											18500.00
一期	F3	412700	108300	49100	6300	4.6%	2.00	5%	274400	218000	7945.72
二期		111600	28200	11200	2200	4.6%	2.00	5%	69100	61300	8872.24
三期		214100	54000	24700	3900	4.6%	2.00	5%	132600	115100	8682.03
合计		738400	190500	85000	12400				476100	394500	-
F3 土地价格算术平均值											8500.00

注：土地出让单价=[（开发销售收入-开发建造总成本-开发销售税费-利润）÷（利率×开发周期+利润率+1）]÷多功能建筑规模

B 市场比较法

市场比较法，是以评估基准日近期同类房地产正常市场成交价格为依据，通过可比成交记录交易情况、日期、区域等因素，综合确定评估对象市场价值的房地产评估方法。通过查询北京市规划和自然资源委员会近五年多功能用地出让结果并进行算术平均后，R2 二类居住用地预期土地出让单价为 10712.71 元/平方米，F3 其他类多功能用地 6546.28 元/平方米。选取可比案例详细情况见表下表。

表 4　已成交地块情况表

用地类型	项目名称	成交时间	建筑面积（㎡）	土地成交价（万元）	地块单价（元/㎡）

用地类型	项目名称	成交时间	建筑面积（㎡）	土地成交价(万元)	地块单价（元/㎡）
R2二类居住用地	北京市房山区阎村镇FS07-0104-0077地块R2二类居住用地	2023-09-27	104756	120000	11455.19
R2二类居住用地	北京市房山区城关中心区FS00-0230-0018地块R2二类居住用地	2023-06-30	88363.07	88100	9970.23
算术平均值					**10712.71**
F3其他类多功能用地	北京市房山区窦店镇高端制造业基地06街区01地块FS00-DD06-0018、0019、0023、0024地块F3其他类多功能用地项目	2023-6-12	198291	100000	5043.00
F3其他类多功能用地	长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目七片区5号地项目	2021-1-25	75532.11	60800	8049.56
算术平均值					**6546.28**

注：近五年房地产市场行情与五年前差异显著，为保证数据时效性及报告准确性，未查询五年以上成交记录

C 地价综合评估

根据上述多功能用地地价测算结果，按照剩余法测算土地出R2二类居住用地预期土地出让均价为18500.00元/平方米，F3其他类多功能用地8500.00元/平方米；市场比较法测算出R2二类居住用地预期土地出让均价为10712.71元/平方米，F3其他类多功能用地6546.28元/平方米。通过分析，上述两种方法均以市场为基础，但市场比较法更能体现市场价值，故市场比较法取60%权重，剩余法取40%权重，通过计算，该项目R2二类居

住用地预期土地出让权重价为13827.63元/平方米，F3其他类多功能用地7327.77元/平方米。

②土地出让收益预测

根据综合事务中心预计入市时间、可出让建筑面积及土地出让价格（不含政府收益），测算出该项目2027-2030年土地上市交易预计收入，详细情况如下表：

表5 上市地块销售收入测算表

序号	期号	地块编号	用地性质	计划出让时间	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）	销售单价（元）	总收入（万元）
1	一期	FS12-0100-6018	F3其他类多功能用地	2027年3月	3.26	3.26	7327.77	23889
2	一期	FS12-0100-6019	F3其他类多功能用地	2027年3月	3.36	3.36	7327.77	24621
3	二期	FS12-0100-6016	F3其他类多功能用地	2027年11月	6.91	6.91	7327.77	50635
4	一期	FS12-0100-6025	F3其他类多功能用地	2028年7月	8.58	9.44	7327.77	69174
5	三期	FS12-0100-6014	F3其他类多功能用地	2029年7月	13.26	13.26	7327.77	97166
6	三期	FS12-0100-6013	R2二类居住用地	2029年7月	7.47	8.22	13827.63	113663
7	二期	FS12-0100-6020	R2二类居住用地	2030年7月	10.01	11.01	13827.63	152242
8	三期	FS12-0100-6015	R2二类居住用地	2030年7月	10.33	11.36	13827.63	157082
合计					**63.18**	**66.82**		**688472**

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

由上表可知该项目 2027-2030 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块面积及上市情况测算出各年度土地出让收入，计划上市地块预测金额合计金额为 688472 万元。

扣除政府收益 55078 万元（按照 8%政府收益率测算）及各项政府基金 34983 万元后，该项目预计收入为 598411 万元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见下表。

表 6　计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益征收标准（59 元/平方米）	15%	559
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0
3	教育资金	土地出让收益	10%	0
4	保障性安居工程资金	土地出让收益	10%	0
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	34424
合计		——		34983

该项目 FS12-0100-6022、FS12-0100-6023 地块（F3 其他类多功能用地）已于 2018 年 9 月入市交易成功，扣除政府收益后总成交价为 56900 万元；FS12-0100-6017 地块（R2 二类居住用地）已于 2021 年 10 月入市交易成功，扣除政府收益后总成交价为 83500 万元。

综上所述，该项目已上市及计划上市土地出让收入合计 738811 万元。根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试

行）》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），该项目调增债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。根据项目实施单位土地入市交易计划，该项目经营性用地面积81.79公顷，其中：二类居住用地面积35.04公顷，建筑规模385400.00平方米（含已上市79500.00平方米）；其他多功能用地面积46.75公顷，建筑规模476100.00平方米（含已上市113800.00平方米）。未上市地块拟于2027年开始入市交易，入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。该项目预期收入评估过程依据充分、测算科学，具有合理性。

（2）融资成本

①债券融资情况

已发行债券情况如下表：

表7　已发行债券融资情况表

序号	已发行债券融资情况	该项目分配额度（万元）	利率	年限	应付利息合计（万元）	本息合计（万元）
1	2024年北京市地方政府再融资专项债券（四十一期）	452500	1.82%	10	82355	534855

2	2025 年北京市政府专项债券（七期）	4100	1.39%	2.68（2025 年 6 月 16 日-2028 年 2 月 19 日）	153	4253
3	2025 年北京市政府专项债券（八期）	-	1.51%	186 天（2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 18 日）	49	1434
		210（本次调减）		514 天（2025 年 6 月 16 日-2026 年 11 月 11 日）	4	
		1290（剩余）		1710 天（2025 年 6 月 16 日-2030 年 2 月 19 日）	91	
合计		**458100**	——	——	**82652**	**540542**

注：上述表格中 49 万元利息对应的本金为 6400 万元，已在 2025 年 12 月 18 日调出该项目，因此不参与融资成本计算

由上表可知，该项目截至 2026 年 11 月 12 日已通过债券融资 458100 万元，预期利息 82652 万元，融资成本 540542 万元。

本次调整债券具体情况见下表：

表 8　2025 年专项债券（八期）调整情况表

债券名称	该项目分配额（万元）	票面利率	发行期限	剩余占用资金（万元）	该项目计息期间	该项目应付利息合计（万元）	本息合计
2025 年北	7900	1.51%	5 年	6400（首次调	186 天（2025 年 6	49	53（仅计算

债券名称	该项目分配额（万元）	票面利率	发行期限	剩余占用资金（万元）	该项目计息期间	该项目应付利息合计（万元）	本息合计
京市政府专项债券（八期）				减，调减后剩余1500）	月16日-2025年12月18日）		利息）
				210（本次调减）	514天（2025年6月16日-2026年11月11日）	4	
				1290（剩余）	1710天（2025年6月16日-2030年2月19日）	91	1381
合计	7900	-	-	1290（剩余）	-	144	1434

由上表可知，上述债券计算至到期日，需偿还本息合计1434万元。综上所述，本次债券调整后，全部债券融资成本合计540542万元。

（3）本息覆盖率

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计738811万元，融资成本合计540542万元，本息覆盖倍数1.37倍。预期土地出让收益能够合理保障偿还该项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

表9 本息覆盖情况表

债券名称	成本测算（万元）	收入测算（万元）

	融资本金	利息	还本付息合计	土地上市回笼资金
2024年北京市地方政府再融资专项债券(四十一期)	452500	82355	534855	F3：56900（2018年9月已上市） R2：83500（2021年10月已上市）
2025年北京市政府专项债券（七期）	4100	153	4253	
2025年北京市政府专项债券（八期）	1290（剩余）	144（含已调减本金产生的利息）	1434	598411
合计	**457890**	**82652**	**540542**	**738811** **（扣除政府收益及各项基金）**
本息覆盖倍数（收入/成本）	**1.37**			

综上所述，该项目预期成本数据完整、本息覆盖测算过程符合相关规定，与实际情况一致，具有合理性、科学性。

6.绩效目标合理性

该项目绩效目标合理性和细化程度不足。如：产出数量指标未对应施工期间及地块进行细化，缺少市政工程相关内容。质量指标不完整，未明确建设质量标准及上市地块应达到的交付条件，且与数量指标不匹配。时效指标未细化项目实施关键环节时间节点，缺少2025年建设计划。成本指标笼统，未设定资金投入总额、阶段性投入资金额度，且未细化分项成本支出。满意度指标未体现拆迁、安置补偿等相关政策落实过程中的投诉率等控制指标。

经充分论证评估，2025年北京市政府专项债券（八期）

房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）项目实施是必要的，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。

综上，该项目“整体情况评估”得分为92分，“本年度债券需求评估”得分为90分，建议对该项目“予以支持”。

第三章　项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

估算依据本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。同时参照：

1.《北京市收回企业国有土地使用权补偿办法》（京国土用(2005)534号）；

2.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府第148号）；

3.《北京市城市房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第87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.《北京市房屋拆迁评估规则(暂行》)(京国土房拆字(2001)1234号）；

6.关于印发《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知(京计投资字(2002)1792号）；

7.大市政建设工程参照北京市市场工程造价标准、有关收费标准及类似工程指标；

8.项目单位提供的相关资料。

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，包括前期费用、征地补偿费、

拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、市政基础设施建设费用、其它费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

（一）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信息进行调整，以单方指标计入；

（二）机电设备价格按生产厂家报价及北京市工程造价信息价格计入；

（三）建筑材料价格均依据北京市工程造价信息现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

（四）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；

（五）建设项目前期工作咨询费：根据国家发展改革委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知确定；

（六）北京市有关法规、文件、资料。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 842241 万元。项目投资费用估算明细见表 10。

表 10 项目投资估算明细表

序号	建设内容	估算金	是否使用专	主要技术经济指标

		额（万元）	项债券	单位	数量	单价（元）
一	**前期费用**	**5593**				
1	实施方案编制费	150		项	1	150
2	项目建议书（代可研）编制费	282		项	1	282
3	测绘费	350		项	1	350
4	编制地质灾害评估费	72		项	1	72
5	编制交通影响评估费	61		项	1	61
6	编制环境影响评价费	87		项	1	87
7	考古勘探及发掘费	4092		项	1	4092
8	涉水事项论证费用	181		项	1	181
9	实施单位招标代理服务费	16		项	1	16
10	其他费用	303				
二	**征地补偿费**	**70778**				
1	土地补偿费	15732		亩	1573	100000
2	安置补助费	38877		人	338	1150200
3	其他土地附着物补偿	6293		亩	1573	40000
4	征地费税	7219				

5	其他	749				
6	征地不可预见费	1907				
三	**拆迁补偿费及相关费用**	**583035**				
1	宅基地拆迁补偿费用	156869		户	1461	1073700
2	集体企业拆迁补偿费	45818		㎡	154	2975200
3	国有企业拆迁补偿费	12227		㎡	6547	18700
4	拆迁管理费	6655				
5	安置房损益	328736				
6	市政、公共设施拆迁移改费	22285				
7	其他	2061				
8	拆迁不可预见费	8384				
四	**市政基础设施建设费用**	**64414**				
1	道路工程	31692		m	7395	42900
2	雨水工程	3061				
3	污水工程	2816				
4	中水工程	1268				
5	供水工程	2442				
6	供电工程	12806				
7	热力工程	3071				

8	供气工程	1460				
9	工程建设管理费	2428				
10	其他	3369				
五	**其他费用**	**10458**				
1	围墙、围挡费用	1699		延米	20000	850
2	保安费用	4439		人		3450-3600
3	防尘网铺设费用	2153		㎡		苫盖 1.49 元/㎡ 测绘 0.228 元/㎡
4	律师费	189				
5	除草费	1557		㎡	5087876	3.06 元/㎡
6	土壤剥离费	421		㎡	177034	23.77 元/㎡
六	**财务费用**	**58485**				
七	**利润**	**44412**				
八	**两税两费**	**4601**				
九	**审计费**	**416**		**项**	**1**	**416**
十	**委托入市交易服务费**	**50**		**项**	**1**	**50**

总计	842241	——	——	——	——

五、资金筹措

本项目总投资估算842241万元。财政资金168441万元，占比20.00%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金673800万元，占比80.00%。资金筹措情况见表11。

表11项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024及以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	各类型占比
财政资金	140986			6863.75	6863.75	6863.75	6863.75	168441	20.00%
单位自有资金								0	0%
专项债券	452500	5390		53977.5	53977.5	53977.5	53977.5	673800	80.00%
合计	593486	5390	0	60841.25	60841.25	60841.25	60841.25	842241	100%
分年度占比	70.47%	0.64%	0.00%	7.22%	7.22%	7.22%	7.22%	100%	——

六、组合融资

本项目不涉及组合融资

第四章　项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目经营性收入合计738811万元，全部为土地出让收入。具体情况见表12。

表12 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	FS12-0100-6022、FS12-0100-6023地块出让收入	56900
2	FS12-0100-6017地块出让收入	83500
3	FS12-0100-6018、FS12-0100-6019、FS12-0100-6025地块出让收入	117684
4	FS12-0100-6020、FS12-0100-6016地块出让收入	202877
5	FS12-0100-6013、FS12-0100-6014、FS12-0100-6015地块出让收入	367911
6	扣除8%政府收益及各项政府基金	90061
合计		**738811**

（一）项目经营收入分析

1.上市土地出让收入定价

根据项目规划综合实施方案，该项目FS12-0100-6022、FS12-0100-6023地块（F3其他类多功能用地11.38万平方米）已于2018年9月入市交易成功，扣除政府收益后总成交价为56900万元，折合楼面单价5000元/平方米；FS12-0100-6017地块（R2二类居住用地7.95万平方米）已于2021年10月入市交易成功，扣除政府收益后总成交价为

83500 万元，折合楼面单价 10500 元/平方米。本次收入预测以上述扣除政府收益后的楼面单价为依据。

2027-2030 年 F3 其他类多功能用地及 R2 二类居住用地地价测算：又称假设开发法、倒算法，是将待估不动产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余价值测算待估不动产价值的方法。

根据综合事务中心提供的实施方案（国信招标集团股份有限公司编制），该项目“（一、二、三期）建成后，住宅类项目预计销售价格为 27232.31 元/平方米，非住宅类项目预计销售价格为 15508.84 元/平方米；住宅类建筑规模合计 385440.00 平方米，非住宅类 476100.00 平方米；住宅类二级开发销售收入合计 104.96 亿元，非住宅类 73.84 亿元；住宅类二级开发建造成本 15.71 亿元，非住宅类 19.05 亿元；住宅类二级开发销售费用 7.05 亿元，非住宅类 8.50 亿元；住宅类二级开发利润 0.50 亿元，非住宅类 1.24 亿元”，除上述内容外，该项目实施方案综合考虑项目所处地理位置、交通条件、周边房地产售价等情况，并结合开发周期及贷款利率等因素，计算出 R2 二类居住用地预期土地出让均价为 18500.00 元/平方米，F3 其他类多功能用地均价 8500.00 元/平方米。（详见表 3）。市场比较法，以评估基准日近期同类房地产正常市场成交价格为依据，通过可比成交记录交易情况、日期、区域、等因素，综合确定评估对象市场价值的

房地产评估方法。通过查询北京市规划和自然资源委员会近五年多功能用地出让结果并进行算术平均后，R2 二类居住用地预期土地出让单价为 10712.71 元/平方米，F3 其他类多功能用地 6546.28 元/平方米（详见表 4）。

根据上述多功能用地地价测算结果，按照剩余法测算土地出 R2 二类居住用地预期土地出让均价为 18500.00 元/平方米，F3 其他类多功能用地 8500.00 元/平方米；市场比较法测算出 R2 二类居住用地预期土地出让均价为 10712.71 元/平方米，F3 其他类多功能用地 6546.28 元/平方米。通过分析，上述两种方法均以市场为基础，但市场比较法更能体现市场价值，故市场比较法取 60%权重，剩余法取 40%权重，通过计算，该项目 R2 二类居住用地预期土地出让权重价为 13827.63 元/平方米，F3 其他类多功能用地 7327.77 元/平方米。

该项目经营性上市地块规划建筑面积约 66.82 万平方米，其中：拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 13.53 万平方米，拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 9.44 万平方米，拟于 2029 年入市交易土地规划建筑面积 21.48 万平方米，拟于 2030 年入市交易土地规划建筑面积 22.37 万平方米。可实现土地出让收入 688472 万元。具体情况见表 13。

表 13 项目分年度经营性收入表

收入类型	收入	分年收入

		数据	2027 年	2028 年	2029	2030	合计
出让收入	F3 其他类多功能用地	收入定价（元/平方米）	7327.77	7327.77	7327.77	——	21983.31
		面积（万平方米）	13.53	9.44	13.26	——	36.23
		收入小计（万元）	99145	69174	97166	——	265485
	R2 二类居住用地	收入定价（元/平方米）	——	——	13827.63	13827.63	27655.26
		面积（万平方米）	——	——	8.22	22.37	30.59
		收入小计（万元）	——	——	113663	309324	422987

	收入合计	**99145**	**69174**	**210829**	**309324**	**688472**

扣除政府收益55078万元（按照8%政府收益率测算）及各项政府基金34983万元后，该项目预计收入为598411万元。

综上所述，用于项目资金平衡的资金总额为738811万元。

定价依据的影响：国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建等。

二、项目收入合计（经营性收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）见表14。

表14 项目分年度收入合计（经营性收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入						合计
	2026及以前年度	2027	2028	2029	2030	扣除8%政府收益及各项政府基金	
经营性收入	140400	99145	69174	210829	309324	90061	738811
政府补贴收入	0	0	0	0	0		
合计	**140400**	**99145**	**69174**	**210829**	**309324**	**90061**	**738811**

根据综合事务中心预计入市时间、可出让建筑面积及土地出

让价格（不含政府收益），测算出该项目2027-2030年土地上市交易预计收入合计为688472万元。具体情况见表15。

表15 上市地块出让收入情况

序号	期号	地块编号	用地性质	计划出让时间	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）	销售单价（元）	总收入（万元）
1	一期	FS12-0100-6018	F3其他类多功能用地	2027年3月	3.26	3.26	7327.77	23889
2	一期	FS12-0100-6019	F3其他类多功能用地	2027年3月	3.36	3.36	7327.77	24621
3	二期	FS12-0100-6016	F3其他类多功能用地	2027年11月	6.91	6.91	7327.77	50635
4	一期	FS12-0100-6025	F3其他类多功能用地	2028年7月	8.58	9.44	7327.77	69174
5	三期	FS12-0100-6014	F3其他类多功能用地	2029年7月	13.26	13.26	7327.77	97166
6	三期	FS12-0100-6013	R2二类居住用地	2029年7月	7.47	8.22	13827.63	113663
7	二期	FS12-0100-6020	R2二类居住用地	2030年7月	10.01	11.01	13827.63	152242
8	三期	FS12-0100-6015	R2二类居住用地	2030年7月	10.33	11.36	13827.63	157082
合计					**63.18**	**66.82**		**688472**

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

无

第五章　项目运营成本分析

无

第六章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目收益合计738811万元，全部为上市地块收益。具体情况见表16。

表16 项目分年度收益表

单位：万元

收入类别	分年收入						合计
	2026及以前年度	2027	2028	2029	2030	扣除8%政府收益及各项政府基金	
经营性收入	140400	99145	69174	210829	309324	90061	738811
政府补贴收入	0	0	0	0	0		
合计	**140400**	**99145**	**69174**	**210829**	**309324**	**90061**	**738811**

二、项目融资本息

由表5可知，该项目截至2026年11月12日已通过债券融资458100万元，预期利息82652万元，融资成本540542万元。本次调整债券具体情况见下表：

表17　2025年专项债券（八期）调减情况表

债券名称	该项目分配额（万元）	票面利率	发行期限	剩余占用资金（万元）	该项目计息期间	该项目应付利息合计（万元）	本息合计
2025年北京市政府专项债券（八期）	7900	1.51%	5年	6400（首次调减，调减后剩余1500）	186天（2025年6月16日-2025年12月18日）	49	53（仅计算利息）
				210（本次调减）	514天（2025年6月16日-2026年11月11日）	4	
				1290（剩余）	1710天（2025年6月16日-2030年2月19日）	91	1381
合计	7900	-	-	1290（剩余）	-	144	1434

由上表可知，上述债券计算至到期日，需偿还本息合计1434万元。综上所述，本次债券调整后，全部债券融资成本合计540542万元。

三、项目收益与融资平衡分析

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目（调减）预期收入合计738811万元，融资成本合计540542万元，本息覆盖倍数1.37倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目专项债券资金收益与融资平

衡情况见表 18。

表 18 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年及以前	598290	457890	8285	466175	平衡
2026 年-2034 年（扣除 8%政府收益及各项政府基金）	598411	0	74371	74371	平衡
合计	1196701	457890	82656	540549	平衡
本息覆盖倍数		1.37			——

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。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后。

以上内容在调增债券资料和与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、项目收益融资平衡评价结果

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计 738811 万元，融资成本合计 540542 万元，本息覆盖倍数 1.37 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

融资的自求平衡。

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，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、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率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目单位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。

四、敏感性分析

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按R2二类居住用地13827.63元/平方米，F3其他类多功能用地7327.77元/平方米的100%、95%、90%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为1.37倍、1.31倍及1.26倍，项目本息覆盖率均大于1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见表19。

表19 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	……	100%	95%	90%	……

经营净收益		738811	708800	678900	
偿债资金合计		540542	540542	540542	
债券还本付息额		540542	540542	540542	
资本金偿还建设期利息		0	0	0	
经营收入偿还的债券本息额		540542	540542	540542	
债券本息覆盖率		1.37	1.31	1.26	

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房山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，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，北京市规划和自然资源委员会房山分局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、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 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

无