北京市政府专项债券（八期）房山区青龙湖 02 街区西侧一期地块土地一级开发项目（调减）项目实施方案

项目单位（盖章）：

北京市房山区规划和自然资源综合事务中心

本级行业主管部门（盖章）：

北京市规划和自然资源委员会房山分局

本级财政部门（盖章）：北京市房山区财政局

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 ..... - 1 -
四、项目投资情况 ..... - 2 -
五、项目单位 ..... - 2 -
六、项目主管部门 ..... - 3 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 3 -
八、项目审批情况 ..... - 3 -
九、项目投后管理 ..... - 4 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 6 -
一、编制依据及原则 ..... - 6 -
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 ..... - 9 -
六、专项债券融资 ..... - 10 -
第三章 项目收入分析 ..... - 12 -
一、项目专项收入分析 ..... - 12 -
二、项目安排财政资金 ..... - 12 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 17 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 18 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 19 -
一、项目收益分析 ..... - 19 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 19 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 20 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 25 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性. - 25 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度.. - 25 -
三、 项目资金来源和到位可行性..... - 26 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性.. - 26 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 26 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点.. - 27 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 27 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项.. - 27 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 28 -
第七章 项目风险控制 ..... - 29 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施. - 29 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施. - 30 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施. - 31 -
第八章 还款保障情况 ..... - 32 -
一、还款责任及保障 ..... - 32 -
二、项目资产管理 ..... - 33 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理... - 33 -
第九章 其他需要说明的事项..... - 35 -

第一章　项目概况

房山区青龙湖 02 街区西侧一期地块土地一级开发项目总投资 14.5408 亿元，其中：计划申请专项债券总额 1.1962 亿元，已发行 1.2000 亿元(其中：2025 年 2 月发行 1.2000 亿元，期限 5 年；2026 年 11 月调减 2025 年债券 0.0038 亿元，期限 5 年)。本次申请调减 0.0038 亿元。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。

一、项目基本信息

项目全称为房山区青龙湖 02 街区西侧一期地块土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民土地资产管理系统中对应的标识码为 1101112025R000240 、1101112025R000253，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P22110111-0305。

二、项目地点

本项目建设地点为房山区青龙湖镇 02 街区，距离房山区政府约 12 公里，距离西六环路大苑村桥约 7 公里，京昆高速坨里出入口约 2 公里。

房山区地处北京西南，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇(街道)、459 个行政村、210 个社区居委会。全区常住人口为 131.3 万人。

三、项目建设内容

根据《北京市发展和改革委员会关于房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为304100平方米(不含地下面积)，建设内容为娱乐设施。

四、项目投资情况

本项目总投资14.5408亿元，其中征地费用3.5626亿元，占比24.5%；拆迁费用8.7241亿元，占比60%；市政基础设施建设费0.0500亿元，占比0.34%；工程建设其他费用1.1536亿元，占比7.93%；预备费1.0505亿元，占比7.23%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金13.3446亿元，占比91.77%；专项债券资金1.1962亿元，占比8.23%。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）为北京市房山区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息如下表：

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	经营状态	开业
注册资本	10万元	有效期限	2024-05-08 至 2029-05-07
统一社会信用代码	12110000794050420X		
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房山分局

项目单位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，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110111。

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房山分局，统一社会信用代码 111100007825009493。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期 128 个月，项目已于 2020 年 5 月取得立项批复，计划 2027 年 12 月完成征地及拆迁、2030 年 12 月完成全部土地开发。

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。主要包括：规划综合实施方案编制、市政规划方案编制、考古机械配合、场地看护。

本项目无运营期。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2020 年 5 月 15 日，北京市发展和改革委下发《关于房山区青龙湖 02 街区西侧

一期地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改（审）〔2020〕210号），同意项目建设。

2.用地及规划审批。2020年4月23日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函（土地储备前期整理）》（京规自（房）初审函〔2020〕0009号），用途为娱乐用地、生态保护绿地、道路用地、水域用地，用地面积667600平方米，建设规模304100平方米。

综上，房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市规划和自然资源委员会房山分局和北京市规划和自然资源综合事务中心负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。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。

房山区财政局收到北京市规划和自然资源委员会房山分局和北京市规划和自然资源综合事务中心上缴项目运营收益后，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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市房山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

根据北京市发展和改革委《关于房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改（审）〔2020〕210号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1、《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号);

2、《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》(国土资发〔2004〕238号);

3、北京市人民政府办公厅《转发市民政局<关于征地超转人员生活和医疗补助若干问题的通知>》(京政办发〔2004〕41号);

4、《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》(京政办发〔2002〕51号);

5、《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》(北京市人民政府令第21号);

6、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第511号);

7、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第49号);

8、北京市实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法(北京市人民政府令 210 号);

9、北京市财政局、北京市园林绿化局《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》(京财农〔2016〕2526 号);

10、《房山区征地补偿指导价》;

11、《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);

12、北京市国土房管局《关于印发<北京市宅基地房屋拆迁补偿规则>的通知》(京国土房管征[2003]606 号);

13、《关于印发<北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法>的通知》(京建法[2016]19 号);

14、北京市人民政府《关于北京市城市房屋拆迁补助费有关规定的批复》(京政函[2001]109 号);

15、相关其他费用标准的规定。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至土地开发,按确定的建设内容所发生的全部费用,包括征地补偿及相关税费 3.5626 亿元,拆迁补偿及相关费用 8.7241 亿元,市政基础设施建设费 0.0500 亿元,工程建设其他费用 1.1536 亿元,预备费 1.0505 亿元。

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.征地依据《北京市建设征地补偿办法》《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238号）及北京市人民政府办公厅《转发市民政局<关于征地超转人员生活和医疗补助若干问题的通知>》(京政办发〔2004〕41号)等相关文件要求计算。

2.拆迁安置费用按照《房山区集体土地拆迁管理办法》房政发〔2005〕11号)、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘〔2016〕001号)及《关于印发<北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法>的通知》(京建法〔2016〕19 号)等文件要求计算。

3.市政基础设施工程建设标准暂按“临时三通”考虑，建设费用包括：接入临时用水费用、接入临时用电费用。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资14.5408亿元，项目投资费用估算明细如下:

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：亿元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	征地费用	3.5626	24.5%
2	拆迁费用	8.7241	60%
3	市政基础设施费用	0.0500	0.34%
4	工程建设其他费用	1.1536	7.93%
5	预备费	1.0505	7.23%
项目总投资合计		14.5408	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算14.5408亿元，从资金来源看，计划使用财政安排资金13.3446亿元，占比91.77%；专项债券资金1.1962亿元，占比8.23%。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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计13.3446亿元，占比91.77%，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：亿元

资金来源类型	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计	各类型占比
财政安排资金	6.0129	0	0	7.3317	13.3446	91.77%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0.00%
专项债券	0	0	1.1962	0	1.1962	8.23%
其中：用作项目资本金						
合计	6.0129		1.1962	7.3317	14.5408	100%
分年度占比	41.35%		8.23%	50.42%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性。

六、专项债券融资

本项目已申请专项债券 1.2000 亿元，本次申请调减 0.0038 亿元，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。调整后债券表如下：

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：亿元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025 年	1.1962	5 年	每年支付一次	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于房山区青龙湖 02 街区西侧一期地块土地一级开发项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目腾

退补偿、国有企业收购补偿费及前期相关费用。截至2026年10月，本项目已发行专项债券1.2000亿元，本次申请调减0.0038亿元，主要用于腾退补偿、国有企业收购补偿费及前期相关费用等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目无运营期，不涉及专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

债券存续期内，本项目对应的政府性基金收入合计20.3726亿元，包括：土地出让收入20.3726亿元。

表3-1项目经营性收入情况表

单位：亿元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	20.3726
合计		20.3726

1、土地出让收入规模

根据北京市规划和自然资源综合事务中心项目土地入市交易计划，可出让娱乐用地建筑面积30.41万平方米，拟于2030年入市交易。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。

2、土地出让单价

1.市场比较法

经查询北京市公共资源交易中心及北京市规划与自然资源委员会，房山区 2018 年-2023 年期间共计成交商服用地 3 宗，选取该 3 宗土地为成交地块样本，以此为参考，预计本次专项债券涉及的本项目的土地出让收入。

表 3-2　可比地块土地出让单价

序号	地块编号	区位	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标地价（亿元）	楼面地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	FS10-0107-0005	长阳镇	25,177.37	3.00	75,532.11	6.08	8,049.56	2020.12	F3 其他多功能
2	FS00-DD06-0018等	窦店镇	101,190.07	1.96	198,291.00	10.00	5,043.09	2023.06	F3 其他多功能
3	FS12-0100-6022等	长沟镇	113,768.03	1.05	119,494.00	7.40	6,192.78	2018.06	F3 其他多功能
平均							6,428.48		

上述交易案例商服用地平均楼面地价为 6,428.48 元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮 15.00%作为本项目 2025 年地块的价格，即 5,464.21 元/平方米。根据预测北京市 GDP 增速 4.16%，测算出 2030 年年度楼面地价情况。

表 3-3　上市地块销售收入测算表

序号	地块类型	建设用地面积（公顷）	可出让建筑面积（万㎡）	计划上市时间	对应销售单价（元）	预计收入（亿元）
1	娱乐用地	66.76	30.41	2030 年	6699.34	20.3726
合计		66.76	30.41	-	-	20.3726

由上述计算可得，本项目土地出让总收入20.3726亿元，政府土地出让收益按照土地出让收入的25.00%（预计）计算为5.0932亿元。

2.基准地价系数修正法（交叉校验）

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），采用基准地价系数修正法进行测算。基准地价期日为2021年1月1日，测算期日取2030年。

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。

表 3-4　基准地价及修正系数表

参数	取值	选取依据
适用基准地价	3,270 元/㎡	商业类十级 X—房 1 区片楼面熟地价
用途修正系数	0.8000	项目规划用途为娱乐用地，按商业类娱乐用地修正
期日修正系数	1.443140919	2021 年至 2030 年共 9 年，(1+4.16%)^9
年期修正系数	1.0000	商业用地 40 年，不作年期修正
容积率修正系数	1.2333	项目容积率 0.50；按 R＜1 时以 1.0 计算的规定查修正系数表
因素修正系数	1.0000	未提供可量化因素差异，按区片平均条件取值

2030 年楼面熟地价＝3,270×0.8000×1.443140919×1.0000×1.2333×1.0000＝4,656.02 元/平方米。

表 3-5　土地出让收入测算表

项目	测算结果
出让土地建筑面积	30.41 万㎡
土地出让收入	4,656.02×304,100＝14.1590 亿元
政府土地出让收益	14.1590×25.00%＝3.5397 亿元
项目净收益	14.1590－3.5397＝10.6192 亿元

本方法测算结果作为土地出让价格及项目收益的交叉校验，本报告土地出让收入 20.3726 亿元、政府土地出让收益 5.0932 亿元及项目净收益 15.2794 亿元仍按前文测算结果确定。

综上所述，可用于偿还项目本息合计的净收益为

15.2794 亿元(土地出让收入 20.3726 亿元-政府土地出让收益 5.0932 亿元)

表 3-6 项目分年度收入合计表

单位：亿元

收入类别	2030 年	合计
经营性收入	15.2794	15.2794
合计	15.2794	15.2794

（二）财政补助收入。

本项目不涉及

（三）其他财政资金。

本项目不涉及

3-7 项目分年度安排财政资金表

单位：亿元

序号	收入类型	分年收入	
		2030 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**	15.2794	15.2794
1.1	土地出让收入	15.2794	15.2794
2	**财政补助收入**	-	-
3	**其他财政资金**	-	-
合计		15.2794	15.2794

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，作为本项目偿债资金来源所利用的1个地块的土地出让收入合计为15.2794亿元，本项目分年度收入如下表：

3-8 项目分年度收入合计表

单位：亿元

序号	收入类别	分年收入	
		2030年	合计
1	专项收入	-	-
2	对应的政府性基金收入	15.2794	15.2794
2.1	土地出让收入	15.2794	15.2794
3	财政补助收入	-	-
4	其他财政资金	-	-
5	其他项目专项收入	-	-
6	项目单位资金	-	-
合计		15.2794	15.2794

第四章　项目运营支出分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期。

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：亿元

类别	分年度收益	
	2030 年	合计
项目收入	15.2794	15.2794
运营支出	0	0
收益	15.2794	15.2794

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 1.1962 亿元，其中 2025 年发行 1.2 亿元，期限 5 年，债券利率 1.51%；2026 年本批次申请调减专项债券 0.0038 亿元，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。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：亿元

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	1.2000	0	1.2000	1.51%	0	0
2	2026 年	1.2000	-0.0038	0	1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
3	2027 年	1.1962	0	0	1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
4	2028 年	1.1962	0	0	1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
5	2029 年	1.1962	0	0	1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
6	2030 年	1.1962	0	1.1962	0	1.51%	0.0181	1.2143
合计			1.1962	1.1962	0		0.0904	1.2866

综上，本项目债券存续期内本金为 1.1962 亿元，利息为 0.0904 亿元，本项目债券存续期本息合计为 1.2866 亿元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

（二）市场化融资应付本息。

无。

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：亿元

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	0	0	0	0	否
2026 年	0	0	0.0181	0.0181	否
2027 年	0	0	0.0181	0.0181	否
2028 年	0	0	0.0181	0.0181	否
2029 年	0	0	0.0181	0.0181	否
2030 年	15.2794	1.1962	0.0181	1.2143	是
合计	15.2794	1.1962	0.0904	1.2866	是
本息覆盖倍数		11.88			

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 11.88，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。

无。

（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，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，包括：对应的政府性基金收入 20.3726 亿元，扣除政府收益 5.0932 亿元后，本项目可用于偿还项目本息合计的净收益为 15.2794 亿元，用于偿还专项债券本息。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	**14.5408**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	13.3446
其中：中央预算内投资	AA	0
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	0
本地区政府性基金预算	AD	13.3446
其他财政资金	AE	0
（二）地方政府专项债券	I>=AF	1.1962
（三）项目单位市场化融资	K	0
（四）单位自筹资金	L	0
（五）其他资金	M	0
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	**14.5408**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	14.5408
（二）财务费用-专项债券付息	O	0
（三）财务费用-市场化融资付息	P	0
（四）其他建设支出	Q	0
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	**15.2794**

（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	15.2794
其中：对应的政府性基金收入	AG	15.2794
政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	0
其他财政资金	AJ	0
（二）项目专项收入	S	0
（三）其他收入	T>=AK+AL	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	0
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0
（四）税费支出	X	0
（五）其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	**1.1962**
六、市场化融资还本	F	**0**

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11.88倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为

11.88 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自求平衡。以上数据及结果已经北京铭拓会计师事务所有限公司核算通过。

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

落实北京市“首都西南部重点生态保育及区域生态治理协作区;京津冀区域京保石发展轴上的重要节点;科技金融创新转型发展示范区;历史文化和地质遗迹相融合的国际旅游休闲区。”的战略定位，本项目作为国际旅游休闲的重要组成部分，在引进大型主题公园项目上迎来了新一轮的发展契机。

本项目的实施有利于提升区域综合承载能力，促进均衡发展和产业转型，带动西南部地区高质量发展，实现功能上的联动效应，从而优化城市服务功能，提高运行组织效率。同时也会促进周边交通设施的发展，带动周边诸多保留村的乡村旅游发展，促进集体经济的繁荣，实现存量工业用地的转型升级和城镇低效用地再开发。

本项目经过充分调研和前期论证，属于有收益的公益性项目；本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 11.88 倍，项目收益性较好，预计将产生很好的经济和社会效益，无不良社会影响是保证发展空间的有效途径，项目具有良好的收益性。

因此，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得授权批复、立项核准批复、拨地钉桩、权属审查等前期手续。已基本完成拆迁。已落实耕地指标来源，已完成社会稳定风险评估报告备案。相关资金到位后即可开展征地等相关工作。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源包括财政资金及专项债资金。目前项目已到位财政资金6.0129亿元，已到位财政资金占总投资比例41.35%，2025年已发行专项债券资金1.2000亿元，2026年本批次申请调减专项债券0.0038亿元。土地未出让前需支付的还本付息资金由区财政统筹安排。项目在实施完成后，通过经营性用地上市方式实现资金回流，用于偿还债券本息。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入预测均来源于合理的市场预测，项目成本预测合理，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。本项目收益对债券本息的覆盖倍数为11.88倍，表明本项目具备一定的抗风险能力，收益预测合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资区域平衡

方案进行认真测算和审核后，能够实现偿债来源与融资区域平衡，债券类型需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本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，但偿债风险控制措施需要细化。

七、绩效目标设定及合理性

本项目计划5年内完成土地开发工作。该项目预计总投14.5408亿元，其中计划使用财政预算资金13.3446亿元，占比91.77%；专项债券资金1.1962亿元，占比8.23%

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，项目事前绩效评估分数为92分，总体意见为：予以支持。

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》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。本项目用地范围符合区域国土空间规划、土地利用总体规划及城市发展规划，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。**项目单位将严格依据土地一级开发整体进度计划、征地拆迁计划及基础设施建设计划投入资金，保障征地补偿、场地平整、配套设施建设等各环节资金足额到位，确保项目按期完成土地整理、达到供地标准。**三是优选施工队伍。**根据公平、公开的原则择优选择具备土地开发、场地整治、市政施工资质的承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保障一级开发工程整体质量达标。**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，减少噪音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，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，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。

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。在债券存续期间，北京市房山区规划和自然资源委员会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。