2026年北京市政府专项债券（十四期）

五里坨建设组团土地一级开发项目

地方政府专项债券项目

实施方案（调增）

项目单位：北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心

本级行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会石景山分局

本级财政部门：北京市石景山区财政局

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 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 2 -
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、项目投后管理 ..... - 11 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 13 -
一、编制依据及原则 ..... - 13 -
二、估算范围 ..... - 15 -
三、估算说明 ..... - 16 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 17 -
五、资金筹措 ..... - 18 -
六、组合融资 ..... - 19 -
第三章 项目收入分析 ..... - 21 -
一、项目专项收入分析 ..... - 21 -
二、项目安排财政资金 ..... - 21 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 25 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 26 -
一、运营成本支出 ..... - 26 -
二、其他支出 ..... - 30 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 31 -
一、项目收益分析 ..... - 31 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 31 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 33 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 36 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 38 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 39 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 39 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 40 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 41 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 42 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 43 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 43 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 46 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 47 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 48 -
第七章 项目风险控制 ..... - 49 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 49 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 50 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 50 -
四、敏感性分析 ..... - 51 -
第八章 还款保障情况 ..... - 53 -
一、还款责任及保障 ..... - 53 -
二、项目资产管理 ..... - 54 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 54 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 56 -

第一章　项目概况

五里坨建设组团土地一级开发项目总投资1,603,405万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额21,800万元，已发行20,000万元；2026年计划申请专项债券1,800万元，已发行0万元，本次调增1,800万元，来源于:“首钢东南区1612-818体育公园项目”1,800万元，债券期限20年，利率2.40%，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。

一、项目基本信息

项目全称为五里坨建设组团土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码1101072025R000023，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P09110107-0356。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市石景山区。

石景山区位于北京西部西山风景区南麓和永定河冲积扇上，因燕都第一仙山——石景山而得名。地理坐标为北纬39° 53′ ¯39° 59′ ，东经116° 07′ ¯116° 14′ ，东至玉泉路与海淀区毗连，南抵张仪村与丰台区接壤，北倚克勤峪与海淀区搭界，西濒永定河与门头沟区为邻。辖区东西宽约

12.25千米，南北长约13千米，最东端距天安门14千米，总面积85.74平方千米。

石景山区是北京市继东城、西城之后第三个没有农业户籍人口的城区。石景山区下辖八宝山街道、老山街道、八角街道、古城街道、苹果园街道、金顶街街道、广宁街道、五里坨街道及鲁谷街道9个街道，是北京市中心城区，即城六区之一。全区有46个民族。2023年全区常住人口56.4万人。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会关于石景山五里坨建设组团01-07地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复，本项目建设规模、建设内容分别为：总面积约210.24公顷，其中规划建设用地面积约133.30万平方米，总建筑规模约238.53万平方米。

表1-1 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模（公顷）	建设成本单价（万元/公顷）	投资概算（万元）
土地一级开发	133.30	12028.54	1,603,405
合计	**133.30**	**12028.54**	**1,603,405**

四、项目投资情况

本项目总投资1,603,405万元，其中前期费用45,129万元，占比2.81%；征地补偿费197,180万元，占比12.30%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用796,642

万元，占比 49.68%；市政基础设施建设费用 90,422 万元，占比 5.64%；其他费用 9,540 万元，占比 0.59%；财务费用 418,088 万元，占比 26.08%；利润或管理费 22,780 万元，占比 1.42%；两税两费 22,311 万元，占比 1.39%；审计费 914 万元，占比 0.06%；委托入市交易服务费及地价评估费 399 万元，占比 0.02%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 1,581,605 万元，占比 98.64%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 21,800 万元，占比 1.36%。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）为北京市石景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 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	林木森	成立日期	2021-06-08
开办资本	10 万元	营业期限	2026 年 05 月 22 日至 2031 年 05 月 21 日
统一社会信用代码	1211000079995172X6		
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）	/		

北京市石景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。

项目单位不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

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石景山分局，统一社会信用代码 11110000782500981E。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 224 个月，已于 2009 年 5 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收。项目现状为征地工作已完成，拆迁工作基本完成。

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：地块勘察测绘、控规与市政配套设计、地上建筑物拆除、场地平整、配套市政道路管线施工、全过程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务类、工程类项目。

本项目土地一级开发建设期为 19 年，无独立长效运营期。地块完成征地拆迁、市政配套敷设并达到“六通一平”出让条件后，通过招拍挂公开上市；仅地块出让前由项目主体开展短期场地临时管护，地块挂牌后管护工作终止，无长期运营、持续管理维护工作。

八、项目审批情况

1.立项审批。

本项目为审批制项目。

2009年5月21日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团01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〔2009〕1004号），同意项目建设。

2009年5月21日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团02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〔2009〕1009号），同意项目建设。

2009年6月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团03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〔2009〕1209号），同意项目建设。

2009年6月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团04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〔2009〕1224号），同意项目建设。

2009年6月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团05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〔2009〕1232号），同意项目建设。

2009年6月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团06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〔2009〕1239号），同意项目建设。

2009年6月15日，北京市发展和改革委员会下发《关于石景山区五里坨建设组团07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〔2009〕1262号），同意项目建设。

2.用地审批。

2009年5月7日,北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目01地块建设项目用地预审意见》(京国土石预〔2009〕13号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月7日,北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目02地块建设项目用地预审意见》(京国土石预〔2009〕14号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目03地块建设项目用地预审意见》

（京国土石预〔2009〕15号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目04地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕16号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目05地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕17号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目06地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕18号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

2009年5月15日，北京市国土资源局石景山分局核发《关于五里坨建设组团项目07地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕19号），项目符合土地利用总体规划和国家及本市供地政策，原则上通过用地预审。

3.规划审批。

2009年4月27日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0169号），载明建设单位为北

京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为商业金融（01地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地和工业用地，建设用地面积为213000平方米，代征用地面积181780平方米，建设控制规模368770平方米。

2009年4月27日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0170号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为商业金融、居住（02地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为商业金融用地和居住用地，建设用地面积为207700平方米，代征用地面积125350平方米，建设控制规模517930平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0199号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为五里坨建设组团1-7号地（03地块）土地一级开发，建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住

用地，建设用地面积为114430平方米，代征用地面积26116平方米，建设控制规模91544平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0198号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为商业金融（04地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为商业金融用地和道路广场用地，建设用地面积为143845平方米，代征用地面积69165平方米，建设控制规模137290平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0200号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为住宅（5号地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地，建设用地面积为336740平方米，代征用地面积111110平方米，建设控制规模269392平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0201号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合

事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为住宅及综合（6号地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为居住用地和教育科研用地，建设用地面积为254518平方米，代征用地面积122042平方米，建设控制规模236262平方米。

2009年5月4日，北京市规划委员会核发《规划意见书》（编号：2009规意选字0202号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心石景山区分中心），建设项目为住宅及综合（7号地块），建设位置为石景山区五里坨地区，建设用地性质为教育科研、居住用地及其他，建设用地面积为150156平方米，代征用地面积46521平方米，建设控制规模144967平方米。

4. 环评备案。

本项目为土地一级开发项目，不涉及环评备案。

5. 节能评估。

本项目为土地一级开发项目，不涉及节能评估。

6. 施工许可。本项目为土地一级开发项目，仅实施土地征收、地上建筑物拆除、场地平整等土地一级整理工作，不开展永久性主体工程建设，按照《建筑工程施工许可管理办法》规定，无需办理建筑工程施工许可证，本项不涉及。

7.公开招投标。本项目为土地一级开发项目，严格依照《中华人民共和国招标投标法》、《北京市土地储备和一级开发暂行办法》等相关规定执行招标程序。对片区地质勘察、控规及市政配套设计、场地平整、拆除清运、配套道路管线等工程施工、全过程工程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务及工程实施公开招标；单项合同金额达到法定招标限额的，全部开展公开招标，择优确定第三方实施单位，相关招标备案、中标资料完整留存备查。本项目无大型永久性建筑设备、材料采购工作。

综上，本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石景山分局（主管部门）和北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）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。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

北京市石景山区财政局收到北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）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。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，项目单位按比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会石景山分局名下。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员会《关于石景山区五里坨建设组团01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〔2009〕1004号）等文件，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》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过、根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）。

2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布、2021年7月2日国务院令第743号第三次修订）。

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.《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）。

5.《北京市国土资源局关于下放区县土地储备机构为主体土地一级开发项目授权批复有关工作的通知》（京国土市

〔2011〕82号）。

6.《关于改进土地储备项目和土地公开交易项目相关工作的意见》（京审改办函〔2014〕4号）。

7.《北京市国土资源局关于进一步深化土地储备开发政府信息公开工作的通知》（京国土储〔2015〕268号）。

8.《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）。

9.《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规〔2017〕17号）。

10.《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）。

11.《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15号）。

12.《关于农用地转用和土地征收管理有关问题的函》（京规自函〔2020〕332号）。

13.《关于加强北京市供地验收有关工作的函》（京土整储验函〔2020〕36号）。

14.《北京市规划和自然资源委员会等五部门<关于印发北京市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）。

15.《财政部、自然资源部关于印发<土地储备项目预算

管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）。

16.《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

17.《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）。

18.《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》的通知（京政办发〔2015〕11号）。

19.《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）。

20.《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市耕地开垦费征收管理办法>的通知》（京政办发〔2023〕3号）。

21.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）。

22.国家和北京市有关政策法规。

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、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、利润或管理费、两税两费、审计费、委托入市交易服务费及地价评估费等。

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.前期费用：由编制项目申请报告、开发实施方案编制费、市政设计方案编制费、用地普测及拔地定桩费、编制环境影响评价报告费用、编制交通影响评估费、编制土地上市底价评估费、审计费、编制地质灾害评估费、二级入市交易服务费、土地勘测定界技术报告费等费用组成。

2.征地补偿费：依据《中华人民共和国土地管理办法》、《北京市建设征地补偿安置办法》、《征地补偿安置协议书》等对征地面积、征地标准以及征地补偿相关税费确认。

3.收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第87号、《拆迁补偿安置方案》、《拆迁评估报告》、《拆迁安置补偿协议书》及支付凭证等相关资料确认。

4.市政基础设施建设费用：依据建设工程造价咨询合同、北京市建筑工程施工合同、委托代理合同以及付款凭证等相关资料确认

5.其他费用：按照实际发生合同、付款凭证、付款申请、审计意见等相关资料确认及《建设工程工程量清单计价规

范》、《北京市建设工程计价依据-预算定额》及有关文件规定。

6.财务费用：根据借款协议、委托贷款协议、银行付款凭证等相关资料审核确定。

7.利润或管理费：按照直接成本的2%计提管理费用。

8.两税两费：按照项目成本中扣除符合代收转付行为的征地、纯拆迁（含不可预见费）、利润后的余额，按照建筑服务简易征收3%计取增值税。附加税费中城建税=增值税额*0.07，教育费附加=增值税额*0.03，地方教育费附加=增值税额*0.02。

9.审计费：根据北京市石景山区审计局与审计公司签订的《委托项目审计协议书》付费标准计算。

10.委托入市交易服务费：依据《招标代理服务收费管理暂行办法》相关费率进行测算，并根据《土地入市交易协议》确认。

11.利息：本次调增1,800万元，债券期限20年，专项债券按2.40%（同2026年北京市政府专项债券（十四期）-首钢东南区1612-818体育公园项目）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,603,405万元，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
1	前期费用	45,129	2.81%
2	征地补偿费	197,180	12.30%
3	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	796,642	49.68%
4	市政基础设施建设费用	90,422	5.64%
5	其他费用	9,540	0.59%
小计		**1,138,913**	
6	财务费用	418,088	26.08%
7	利润或管理费	22,780	1.42%
8	两税两费	22,311	1.39%
9	审计费	914	0.06%
10	委托入市交易服务费及地价评估费	399	0.02%
项目总投资合计		**1,603,405**	**100%**

五、资金筹措

本项目总投资估算1,603,405万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金1,581,605万元，占比98.64%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金21,800万元，占比1.36%。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1,581,605万元，占比98.64%，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 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	1,441,352	-	68,200	72,053	1,581,605	98.64%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	20,000	1,800	-	21,800	1.36%
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	-
合计	1,441,352	20,000	70,000	72,053	1,603,405	100%
分年度占比	89.89%	1.25%	4.37%	4.49%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由财政预算资金及专项债券资金构成，资金来源符合专项债券相关政策要求。绝大部分资金为财政预算资金，占比98.64%，将按项目进度分年度落实投入，资金保障基础扎实；拟申请的专项债券规模小，仅21,800万元，占比1.36%。项目已完成各项主要审批手续，为资金落地实施提供支撑，同时区政府重视债务风险防控，多措并举保障资金筹措落实，整体筹措可行性较强。

六、组合融资

本项目计划仅使用专项债券 21,800 万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请调增专项债券1,800万元，在债券存续期内每年/半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表2-3 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	2025年	20,000	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026年	1,800	20	每半年支付一次债券利息	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，全部投向于拆迁补偿费、前期费用、工程费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目已发行专项债券资金规模20,000万元，用于五里坨建设组团土地一级开发项目拆迁补偿费、前期费用、市政基础设施建设等资本性支出，资金使用与项目建设内容匹配，用于形成本项目实物工作量。截至2026年10月，本项目已发行专项债券20,000万元，主要用于拆迁补偿费、前期费用、市政基础设施建设工程费用等支出。

（二）市场化融资。

本项目不涉及市场化融资。

第三章　项目收入分析

本项目收入合计 204,600 万元，包括：对应的政府性基金收入 204,600 万元。

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 204,600 万元，包括：土地出让收入 204,600 万元。具体测算过程：

1.土地出让单价

综合考虑北京市石景山区近八年的居住用地出让价格，选取 10 个成交地块样本，以 10 个样本的加权平均单价 35661.39 元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 20000 元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途	交易编号
1	北京市石景山区玉泉西一路 x-18160 地块 R2 二类居住用地	石景山	43409	挂牌	123500	28450.32	2017/4/24	居住用地	京土整储挂（石）〔2017〕21 号
2	北京市石景山区东下庄 1605-630 地块 R2 二类居住用地	石景山	71267	挂牌	206500	28975.54	2017/9/13	居住用地	京土整储挂（石）〔2017〕63 号
3	北京市石景山区阜石路 1603-616 地块 R2 二类居住用地	石景山	43844.08	挂牌	98500	22465.98	2019/1/24	居住用地	京土整储招（石）〔2018〕56 号
4	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-757 地块 R2 二类居住用地	石景山	65248	挂牌	340000	52108.88	2020/1/3	居住用地	京土整储挂（石）[2019]042 号
5	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-759 地块 R2 二类居住用地	石景山	75025	挂牌	365000	48650.45	2020/1/3	居住用地	京土整储挂（石）〔2019〕043 号
6	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	石景山	38307.82	挂牌	179000	46726.75	2021/1/14	居住用地	京土整储挂（石）〔2020〕044 号
7	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824 地块 R2 二类居住用地	石景山	45896	挂牌	228200	49721.11	2022/2/17	居住用地	京土储挂（石）〔2022〕005 号

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途	交易编号
8	北京市石景山区五里坨土地一级开发项目 1602-648、1602-650 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	石景山	99550	挂牌	227000	22802.61	2022/9/22	居住用地	京土储挂（石）〔2022〕051 号
9	北京市石景山区老古城综合改造土地一级开发项目 1608-626 地块 R2 二类居住用地	石景山	70795	挂牌	284000	40115.83	2022/11/29	居住用地	京土储挂（石）〔2022〕067 号
10	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	石景山	205364	挂牌	575000	27999.07	2024/5/22	居住用地	京土储挂（石）〔2024〕067 号 013 号
合计			**644029.9**		**2296700**	**35661.39**			

2. 土地出让计划

根据项目单位提供的土地储备整理材料，五里坨项目剩余未供应地块主要为 R2 二类居住用地（02A 地块、03B 地块、05F 地块、05G 地块、06E 地块），F3 其他类多功能用地（02C 地块、03C 地块、04A 地块、04B 地块）及部分公服用地。2026 年计划供应 1602-615.616 地块（05F 地块、R2 二类居住用地），地块面积 6.82 公顷，建筑规模 10.23 万平方米。

表 3-1 项目土地出让计划表

单位：万元

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（万平方米）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份
1602-615.616 地块（05F 地块）	R2	二类居住用地	6.82	10.23	2026 年

3. 土地出让收入

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积 × 楼面地价=10.23 万平方米 × 2.00 万元/平方米=204,600 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 204,600 万元。

（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。

表 3-2 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入
		2026 年
1	**对应的政府性基金收入**	**204,600**
1.1	土地出让收入	204,600
2	**财政补助收入**	**-**
3	**其他财政资金**	**-**
合计		**204,600**

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入	
		2026 年	合计
1	对应的政府性基金收入	204,600	204,600
合计		204,600	204,600

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计97,685万元，包括：运营成本支出97,685万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计97,685万元，包括：上缴市级土地出让收入分享支出32,736万元，农业土地开发资金支出443万元，国有土地收益基金支出20,460万元，农田水利建设资金支出14,682万元，教育资金支出14,682万元，廉租住房保障资金支出14,682万元。

表4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	上缴市级土地出让收入分享支出	32,736
2	农业土地开发资金	443
3	国有土地收益基金	20,460
4	农田水利建设资金	14,682
5	教育资金	14,682
6	廉租住房保障资金	14,682
合计		97,685

（一）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（经财资环〔2024〕736号）规定北京市市内六区市级分享比例为16%。本项目按照16%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提32736万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例=204600*16%=32736万元。

（二）农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二【2005】855号）的文件规定，土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准=6.82万㎡*65元/㎡=443万元

（三）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中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定

采用的计提比例为 10%。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*10%=204600*10%=20460 万元

（四）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，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除土地开发总成本 57782 万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（204600-57782）*10%=14682 万元

（五）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，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。扣除土地开发总成本为 57782 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（204600-57782）*10%=14682 万元

（六）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。扣除土地开发总成本为57782万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（204600-57782）*10%=14682万元

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	分年运营成本
		2026年
1	上缴市级土地出让收入分享支出	32,736
2	农业土地开发资金	443
3	国有土地收益基金	20,460
4	农田水利建设资金	14,682
5	教育资金	14,682
6	廉租住房保障资金	14,682
合计		97,685

二、其他支出

本项目无其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-3 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出	
		2026 年	合计
1	运营成本	97,685	97,685
合计		97,685	97,685

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

类别	分年度收益	
	2026 年	合计
项目收入	204,600	204,600
运营支出	97,685	97,685
收益	106,915	106,915

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 21,800 万元，其中 2025 年发行 20,000 万元，债券期限 3 年，利率 1.39%；2026 年计划申请专项债券 1,800 万元，已发行 0 万元，本次调增 1,800 万元，来源于：“2026 年北京市政府专项债券（十四期）-首钢东南区 1612-818 体育公园项目”1,800 万元，债券期限 20 年，利率 2.40%，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、

手续费均由本项目承担，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。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	2025年	0	20,000	0	20,000		0	0
2	2026年	20,000	1,800		21,800	1.39%-2.40%	278	278
3	2027年	21,800			21,800	1.39%-2.40%	298	298
4	2028年	21,800		20,000	1,800	1.39%-2.40%	321	20,321
5	2029年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
6	2030年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
7	2031年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
8	2032年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
9	2033年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
10	2034年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
11	2035年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
12	2036年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
13	2037年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
14	2038年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
15	2039年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
16	2040年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43

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
17	2041年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
18	2042年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
19	2043年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
20	2044年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
21	2045年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
22	2046年	1,800		1,800	0	1.39%-2.40%	43	1,843
合计			21,800	21,800			1,671	23,471

（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：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	2025年					是
2	2026年	106,915		278	278	是
3	2027年		0	298	298	否

4	2028 年		20,000	321	20,321	否
5	2029 年		0	43	43	否
6	2030 年		0	43	43	否
7	2031 年		0	43	43	否
8	2032 年		0	43	43	否
9	2033 年		0	43	43	否
10	2034 年		0	43	43	否
11	2035 年		0	43	43	否
12	2036 年		0	43	43	否
13	2037 年		0	43	43	否
14	2038 年		0	43	43	否
15	2039 年		0	43	43	否
16	2040 年		0	43	43	否
17	2041 年		0	43	43	否
18	2042 年		0	43	43	否
19	2043 年		0	43	43	否
20	2044 年		0	43	43	否
21	2045 年		0	43	43	否
22	2046 年		1,800	43	1,843	否
合计		106,915	21,800	1,671	23,471	是
本息覆盖倍数		4.56				

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 4.56，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）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204,600万元用于偿还专项债券本息，合计204,600万元。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，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，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**	2,136,151
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	1,603,405
（一）土地储备专项债券资金	C	21,800
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	1,671
（三）其他财政预算资金	E	1,579,934
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	1,603,405
（一）土地储备成本	G=H+I+J	1,601,734
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	855,494
土地补偿费	AA	86,367
安置补助费	AB	23,398
地上附着和青苗补偿费	AC	1,047
拆迁补偿费	AD	707,083
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	4,558
其他费用	AH	33,040
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	213,322
道路	AI	26,083
供水	AJ	2,250
供气	AK	17,396

供电	AL	4,675
排水	AM	6,636
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	156,282
3.其他支出	J=AS+...+AV	532,918
现场管护	AS	1,010
围挡建设	AT	5,174
地籍调查	AU	0
其他	AV	526,734
（二）土地储备专项债券付息	K	1,671
四、结转下年资金	**L=B-F**	0
五、土地储备专项债券还本	**M**	21,800
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	2,114,351
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L)=A-F**	532,746
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	1.02%

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 4.56 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 4.56 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

（1）项目实施的必要性

石景山区始终立足产业发展与生态本底的特色优势，推动形成特色突出、城乡一体、生态与生产生活相互融合的空间结构，建设环境优美、产城融合、宜居宜业的国际化城市组团。

项目区域内有多家低端、低效农业设施大棚及企业，现状建筑老旧、质量较差，基本处于荒废状态，周边的配套设施不足，现状道路狭窄，破损严重。实施后可加快低端产业的腾退，实现产业转型升级，促进区域协调发展。本项目的实施能够为产业发展土地要素保障，解决产业发展瓶颈问题。

（2）项目实施的公益性

通过本项目的征地拆迁、整体规划、可显著提升土地的内在价值。项目所在区域属于石景山区重点发展区域，占据城市重要位置，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。通过本项目可增加石景山区地方财政收入，提升政府公共支出能力。保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。

本项目的实施需要大量的劳动力，这为当地居民提供了丰富的就业机会，土地入市后，无论从建设阶段的建筑工人还是到运营阶段的维修人员和管理人员，能够为不同技能水平的劳动者提供工作岗位。随着就业机会的增加，居民的收入水平也将得到提升，进而提高他们的消费能力和生活质量，缩小了地区贫富差距的问题，有利于带动共同富裕。拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定，促进和谐社会建设。

（3）项目实施的收益性

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资1,603,405万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为106,915万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为4.56倍，项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分，得满分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目属于土地储备领域的投资项目，是2025年国家发展改革委、财政部支持的专项债券领域。且作为在建工程，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目的立项批复、用地审批、规划审批、拆迁许可等均已取得上级主管部门批复，其他相关手续等正在积极推进办理中。

综上，本项目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。本项目具备一定成熟度，相关基本建设批复程序需要进一步推进，项目批复要件建议进一步完善。故成熟度指标扣 7 分。

三、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

根据北京市石景山区人民政府《关于五里坨建设组团土地一级开发项目 1602-648、650 地块土地开发补偿费有关情况的函》（石政函〔2022〕64 号），本项目预计总投资 1,603,405 万元，本项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券，其中资本金（财政配套资金）1,581,605 万元，剩余 21,800 万元拟以发行专项债券的方式筹集。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

综上，本项目资金来源合规性方面得满分。

（2）资本金到位可行性

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2025 年—2027 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

综上，项目资金到位具有一定可行性，该指标得满分。

（3）专项债券资金到位可行性

2025年本项目已申请专项债券20,000万元，2026年计划本批次申请调增1,800万元。目前，北京市石景山区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

综上，本项目为在建工程，资金来源明晰，但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性，因此，项目资金到位可行性扣1分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测的合理性

本项目建成后，项目收益来源为土地出让收入。项目还款期合计收入204,600万元。

因此，项目收入预测具有合理性，且收入来源可靠。故本项目运营收入基本合理，该指标得满分。

（2）项目成本预测的合理性

本项目运营成本为上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金和廉租住房保障资金等。运营期内运营成本合计为97,685万元。

因此，本项目运营成本考虑全面，预测科学合理，该指标得满分。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、成本和收益的预测均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

五、债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。债券存续期内项目预期净收益106,915万元，专项债券本息为23,471万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为4.56倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债券相关政策申请要求。因此，本次债券资金需求规模合理。

综上所述，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自求平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求规模合理，本项得满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

石景山区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）偿债风险点及可控性

五里坨建设组团土地一级开发项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠五里坨建设组团土地一级开发项目的土地出让收入偿还来解决，若项目专项收入及相关的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

1）不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2）项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，前期手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

3）利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4）收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化，偿债风险点指标扣 2 分。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：本项目为土地储备类在建专项债券项目，项目建设周期为 2009 年 5 月至 2027 年 12 月。产出指标方面，项目总用地面积 210.24 公顷、规划建设用地面积 133.3 万㎡、总建筑规模 238.53 万㎡，项目验收合

格率、建设任务完成进度及债券资金支出进度均达100%，本年度专项债券支出规模不超过2.18亿元，严控项目总体建设投资。效益指标方面，预计实现项目土地出让收入20.46亿元，完善基础设施配套、补齐公共服务短板，优化土地资源配置、改善生态环境，项目设计使用年限不低于50年。满意度指标方面，项目建成后安置人口满意度不低于95%。

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为9项，三级指标14项，其中定量指标为11项，占三级指标比为78.57%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣1分。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议项目单位结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于

存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣 1 分。

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，该项目“整体情况评估”得分为 88 分，“本年度债券需求评估”得分为 88 分,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，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。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司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

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

表 7-1 项目敏感性分析表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮 5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算
一、土地出让收入（1）	194,370	204,600	214,830
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	31,099	32,736	34,373
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	60,856	64,949	69,040
1. 农业土地开发资金	443	443	443
2. 国有土地收益基金	19,437	20,460	21,483
3. 农田水利建设资金	13,659	14,682	15,705
4. 教育资金	13,659	14,682	15,705
5. 廉租住房保障资金	13,659	14,682	15,705
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	102,414	106,915	111,417
五、偿债资金合计（5）	102,414	106,915	111,417
六、融资本息合计（6）	23,471	23,471	23,471
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	4.36	4.56	4.75

经测算，土地出让价格比预测上升 5%时，可用于还本付息金额为 111,417 万元，专项债券本息覆盖倍数为 4.75。土地出让价格比预测下降 5%时，可用于还本付息金额为 102,414 万元，专项债券本息覆盖倍数为 4.36。说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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规划和自然资源委员会石景山分局名下。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，北京市规划和自然资源委员会石景山分局（主管部门）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。