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

（小型体育综合体）（调减）

专项债券项目实施方案

项目单位：北京市石景山区体育局

行业主管部门：北京市石景山区人民政府

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.....3
一、项目基本信息.....3
二、项目地点.....3
三、项目建设内容.....4
四、项目投资情况.....5
五、项目单位.....6
六、项目主管部门.....6
七、项目建设工期及运营模式.....6
八、项目审批情况.....7
九、项目投后管理.....7
第二章　项目投资情况与资金筹措.....9
一、编制依据及原则.....9
二、估算范围.....9
三、估算说明.....9
四、建设内容及投资估算.....10
五、资金筹措.....10
六、组合融资.....11
第三章　项目收入分析.....13
一、项目专项收入分析.....13
二、　项目安排财政资金.....17
三、项目收入合计.....17
第四章　项目运营支出分析.....20
一、工资福利支出.....20
二、动力材料支出.....20
三、合作分成支出.....20
四、管理维护支出.....20
五、税费支出.....20

第五章　项目收益与融资平衡方案.....23
一、项目收益分析.....23
二、项目融资还本付息分析.....23
三、项目收益与融资平衡分析.....25
第六章　项目事前绩效评估情况.....29
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....29
二、　项目建设投资合规性与项目成熟度.....31
三、项目资金来源和到位可行性.....31
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....31
五、债券资金需求合理性.....32
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....32
七、绩效目标设定及合理性.....33
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....33
九、项目事前绩效评估结果.....33
第七章　项目风险控制.....34
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....34
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....34
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....35
四、敏感性分析.....36
第八章　还款保障情况.....37
一、还款责任及保障.....37
二、项目资产管理.....37
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....38
第九章　其他需要说明的事项.....40

第一章　项目概况

首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）总投资12,992万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额6,600万元，已发行8,000万元，本批次申请计划调减专项债券7,000万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目2,800万元、五里坨建设组团土地一级开发项目1,800万元、基层卫生服务能力提升项目900万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目1,500万元。以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调整项目承担。

一、项目基本信息

首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）（以下简称“本项目”或“项目”）属于社会事业体育设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

二、项目地点

本项目建设地点位于石景山区古城街道首钢园区东南区1612-818地块，东至建泰街，西至古城南街，南至莲石路，北至康惠路。

石景山区现状常住人口56.4万人，规划控制在56.8万人内，人口密度居北京各区前列，未来3-5年内人口规模稳中有增。区域体育设施存在缺口，人均体育场地面积未达到

北京市平均水平及“十四五”目标，暂无区级公益性综合体育场。区域规划聚焦体育设施完善，将体育建设与城市更新、老旧小区改造结合，拟建小型体育综合体，服务周边2万—3万人口。土地方面，项目为A4体育用地，不占耕地与生态保护红线，无地质灾害及敏感点位，依法供地，用地规模适配服务人口需求。

三、项目建设内容

根据北京市石景山区发展和改革委员会《关于北京市石景山区发展和改革委员会关于首钢园区东南区1612-818地块小型体育综合体项目建议书（代可行性研究报告）的批复》和《关于北京市石景山区发展和改革委员会关于首钢园区东南区1612-818地块小型体育综合体初步设计概算的批复》，主要建设规模和内容是：用地面积19708平方米，总建筑面积8620平方米，其中地上1970平方米、地下6650平方米。建设内容主要包括新建小型体育综合体，设置运动健身功能区和配套服务功能区，同步建设室外健身活动场地、绿化、道路、广场、管线等室外工程。

相关主要指标如下表：

表 1-1 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	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体	京石景山发改（审）〔2025〕128 号	新建小型体育综合体，设置运动健身功能区和配套服务功能区，同步建设室外健身活动场地、绿化、道路、广场、管线等室外工程。	8620 平方米	12,992 万元
		合计	8620 平方米	12,992 万元

四、项目投资情况

本项目总投资 12,992 万元，其中工程费用 7,687 万元，占比 59.17%；工程建设其他费用 731 万元，占比 5.63%；预备费 253 万元，占比 1.94%；土地开发成本 4,321 万元，占比 33.26%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	土地开发成本	合计
投资估算金额	7,687	731	253	4,321	12,992
占比	59.17%	5.63%	1.94%	33.26%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 4,392 万元，占比 33.81%，中央预算资金 2,000 万元，占比 15.39%；专项债券资金 6,600 万元，占比 50.80%。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。

五、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市石景山区体育局，项目单位基本信息如下表:

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市石景山区体育局
法定代表人	王建博
统一社会信用代码	11110107000067889K
注册地址	北京市石景山区体育局位于北京市石景山路 32 号
单位类型	机关
股东及持股比例	--

北京市石景山区体育局是依法设立并有效存续的机关单位，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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市石景山区人民政府。北京市石景山区人民政府（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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。负责组织项目实施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，可由财政部门采取扣减北京市石景山区体育局相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

项目为新建项目，建设期 30 个月，拟在 2026 年 6 月开

工，2028 年 12 月竣工验收投入使用。

八、项目审批情况

1.立项审批。

根据北京市石景山区发展和改革委员会批复文件，2025 年 12 月 24 日下发《关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京石景山发改(审)〔2025〕128 号，以及 2025 年 12 月 26 日下发《关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体初步设计概算的批复》（京石景山发改(审)〔2025〕135 号）总投资 12,992 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 12,992 万元。

2.规划审批。

2025 年 12 月 24 日，项目取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局《关于首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体建设事宜征求意见的复函》，原则同意该项目拟建设规模及内容，具体指标以建设工程规划许可证为准。

综上，首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体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。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入由项目运营公司收取，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。

（二）债务本息偿还。

北京市石景山区体育局（项目单位）向北京市石景山区财政局上缴项目运营收益后，由北京市石景山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。建设期未产生收益之前，专项债本金和利息由石景山区财政局承担。

（三）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，权益登记在北京市石景山区人民政府（主管部门）名下，并建立资产台账。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省级财政部门审核，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　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1.建设项目《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》等国家、省市有关项目可行性研究投资估算的编制办法。

2.《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

3.《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164 号。

4.《市政工程投资估算指标》建标〔2007〕163 号。

5.最新《北京工程造价信息》中北京信息价。

6.建设单位提供的部分预算、结合其他类似项目进行估算，项目设计图纸等其他相关资料。

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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。

1.工程建设投资，根据相同或类似结构的工程概算指标进行估算；

2.设备投资按目前市场造价信息或市场价格预估；

3.工程建设其他费用按照工程及设备投资估算额，参照国家相关收费文件或市场价进行预计；

4.建设期利息：专项债券参照近期发行的同类债券上浮一定比例计取；

5.征地拆迁费用依据现行的拆迁补偿政策及标准预估。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 12,992 万元，项目投资费用估算明细如下：

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	工程费用	7,687.37	59.17%
2	工程建设其他费	731.3	5.63%
3	基本预备费	252.56	1.94%
4	土地开发成本	4,321	33.26%
项目总投资合计		12,992.23	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 12,992 万元，计划使用财政预算资金 4,392 万元，占比 33.81%；中央预算资金 2,000 万元，占比 15.39%；专项债券资金 6,600 万元，占比 50.80%，三者合计 12,992 万元。

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	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
中央预算资金	2,000.00		2,000.00	15.39%
财政预算资金	4,321.49	70.74	4,392.23	33.81%
单位自有资金				
专项债券	1,000.00	5,600.00	6,600.00	50.80%
合计	7,321.49	5,670.74	12,992.23	100.00%
分年度占比	56.35%	43.65%	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资金，无市场化融资安排。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 6,600 万元，其中：已发行专项债券 8,000 万元，其中：2026 年北京市政府专项债券（十四期）8,000 万元，为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（十四期）中本项目专项债券本金 8,000 万元调减专项债券 7,000 万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目 2,800 万元、五里坨建设组团土地一级开发项目 1,800 万元、基层卫生服务能力提升项目 900 万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目 1,500 万元。以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027年计划申请专项债券5,600万元，期限为20年期，预计利率2.30%（该利率按照测算日2026年11月3日五年期国债收益率五日均线上浮25BP，即2.0549%+0.25%=2.3049%）。每半年付息一次，到期还本。本次对债券调减后的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

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	2026年	8000	二十年期	每半年付息一次	到期后一次性还本
2	2026年	-7000	二十年期	每半年付息一次	到期后一次性还本
3	2027年	5600	二十年期	每半年付息一次	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，全部投向本项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表3-1。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 17,515.24 万元，全部为租金收入。

表 3-1 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	租金	17,515.24
合计		17,515.24

（一）租金收入 17,515.24 万元

1.收入定价

1.1 市场比较法

结合本项目配套设施情况、地理位置条件及周边租赁市场行情等核心因素，为合理确定租金单价，对项目周边租赁市场进行了调研查询，具体详情如下表所示：

序号	位置	备注	建筑面积	业态	租金单价
1	古城北路小区	地上	450	办公培训健身瑜伽舞蹈教室	2.00
2	远洋山水雕塑园南街商铺地下	地下	768	培训、健身、茶馆	4.50
3	首钢园北区商业-金顶街	地上	1200	酒店	3.00
4	景阳中路	地上	180	乒乓球培训机构	2.78
5	实兴大街 5 号	地上	1100		4.00
	平均租金				3.26

从区域同类物业租金水平来看，本次选取的5个样本涵盖办公培训、健身、酒店等多元业态，分布于古城北路、远洋山水、首钢园北区商业等核心区域，租金单价区间为2.00-4.50元/㎡，加权平均租金为3.26元/㎡。

1.2 收益法测算租金

根据收益法反算公式:

收益法反算租金价格总价= V×（r-s）÷{1－[（1+s）÷（1+r）]n}

式中：V-成本价值;

r-年折现率;

s-年递增率;

n-收益期。

项目	明细	单位	备注
总建筑面积	8620	平方米	出租部分建筑面积
土地总价值	4321	万元	采用基准地价系数修正法计算土地总价
房屋重置成新总价	8671.23	万元	采用成本法计算房屋重置成新总价
成本价值	12992.23	万元	土地总价+房屋重置成新总价
年净收益	525.07	万元	年净收益=年有效毛收入-年运营费用
资本化率	5%		结合市场实际情况计算
年增长率	2.50%		结合市场实际情况计算
剩余收益年限	40.00	年	结合评估基准日与土地使用权终止日计算
年运营费用	409.61	万元	年运营费用=增值税及附加+管理费+房产税+城镇土地使用税+维修费+保险费
增值税及附加	76.18	万元	年有效毛收入8.26%（9%/1.09）
管理费	4.61	万元	年有效毛收入0.5%

项目	明细	单位	备注
房产税	110.68	万元	按照《中华人民共和国房产税暂行条例》征收，出租用房按年有效毛收入的12%计取。
城镇土地使用税	5.9124	万元	评估对象位于北京市城镇土地五级地价区，每平方米土地面积交城镇土地使用税为3元/平方米，评估对象土地面积为19708平方米
维修费	194.88	万元	房屋原值1.50%
保险费	17.34	万元	房屋重置成新总价0.20%
年有效毛收入	934.68	万元	年有效毛收入=年净收益+年运营费用
年毛收入	983.88	万元	年毛收入=年有效毛收入/出租率
出租率	95%		经市场调查，评估对象所在区域平均出租率较高，故按95%计算
日租金	**3.13**	**元/㎡·天**	

收益法反推租金定价为3.13元/㎡·天。

本项目作为公益性综合体育设施，核心定位为普惠性公共服务，并非以盈利为首要目标，需兼顾可负担性与运营可持续性。2.56元/㎡的租金单价显著低于区域平均水平，既贴合周边群众消费能力，有效降低健身服务门槛，保障普惠性服务供给；同时也高于区域最低租金样本（2.00元/㎡），能够覆盖基础运营维护成本，实现公益属性与运营可行性的平衡，符合项目补短板、惠民生的核心定位。

综上，考虑项目的融资平衡、地理位置、装饰装修等情况，起始租金暂按2.56元/㎡/天。

2.付费对象规模

付费对象规模8620平方米。

3.年增长率

（1）收费单价年增长率：本项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5%设定。

（2）付费对象规模年增长率：设定为 0%。

主要与人口数密切关联的民生类项目，依据本地区近些年常住人口数量变化情况和省市县未来年度常住人口增减趋势等因素确定。主要与地区资源禀赋密切关联的发展类项目，依据项目总投资额、建设规模、项目特色、同类项目运营情况等因素确定。主要根据省级以上规划建设的基础类项目，依据建设规划和行业部门提供数据等确定。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

3-2 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
合计					805.45	805.45	805.45
租金收入	收入定价				2.56	2.56	2.56
	付费对象规模	8620	8620	8620	8620	8620	8620
	收入小计				805.45	805.45	805.45

续表 1

收入类型	收入数据	分年收入					
		2032	2033	2034	2035	2036	2037
合计		845.73	845.73	845.73	888.01	888.01	888.01
租金收入	收入定价	2.69	2.69	2.69	2.82	2.82	2.82
	付费对象规模	8620	8620	8620	8620	8620	8620
	收入小计	845.73	845.73	845.73	888.01	888.01	888.01

续表 2

收入类型	收入数据	分年收入					
		2038	2039	2040	2041	2042	2043
合计		932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03
租金收入	收入定价	2.96	2.96	2.96	3.11	3.11	3.11
	付费对象规模	8620	8620	8620	8620	8620	8620
	收入小计	932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03

续表 3

收入类型	收入数据	分年收入				
		2044	2045	2046	2047	合计
合计		1,027.98	1,027.98	1,027.98	1,079.38	17,515.24
租金收入	收入定价	3.27	3.27	3.27	3.43	
	付费对象规模	8620	8620	8620	8620	
	收入小计	1,027.98	1,027.98	1,027.98	1,079.38	17,515.24

二、项目安排财政资金

无。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

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	2027	2028	2029	2030	2031
1	专项收入				805.45	805.45	805.45
2	对应的政府性基金收入						
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					805.45	805.45	805.45

续表 1

序号	收入类别	分年收入					
		2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	专项收入	845.73	845.73	845.73	888.01	888.01	888.01
2	对应的政府性基金收入						
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		845.73	845.73	845.73	888.01	888.01	888.01

续表 2

序号	收入类别	分年收入					
		2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	专项收入	932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03
2	对应的政府性基金收入						
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		932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03

续表 3

序号	收入类别	分年收入				
		2044	2045	2046	2047	合计
1	专项收入	1,027.98	1,027.98	1,027.98	1,079.38	17,515.24
2	对应的政府性基金收入					
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		1,027.98	1,027.98	1,027.98	1,079.38	17,515.24

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目拟采用公开招标的方式采购项目运营单位负责运营，包含项目在合作期内的运营、管理、维护，运营成本由运营单位承担。因此北京市石景山区体育局（项目单位）仅承担税费支出 862.49 万元。

一、工资福利支出

本项目不涉及工资福利支出。

二、动力材料支出

本项目不涉及动力材料支出。

三、合作分成支出

本项目不涉及合作分成支出。

四、管理维护支出

本项目不涉及管理维护支出。

五、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.工程类增值税税率取 9%、服务费增值税税率取 6%；

2.增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

3.不缴纳所得税；

4.税收优惠：无。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表:

5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出						
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	增值税及附加							
1	增值税（销项）	0.00	0.00	0.00	66.51	66.51	66.51	69.83
2	进项税额（年初）	676.13	676.13	676.13	676.13	609.63	543.12	476.62
3	运营进项税							
4	当年抵扣额	0.00	0.00	0.00	66.51	66.51	66.51	69.83
5	进项税额（年末）	676.13	676.13	676.13	609.63	543.12	476.62	406.78
6	当年缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表 1

序号	税费类型	分年运营支出						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	增值税及附加							
1	增值税（销项）	69.83	69.83	73.32	73.32	73.32	76.99	76.99
2	进项税额（年初）	406.78	336.95	267.12	193.80	120.48	47.16	0.00
3	运营进项税							
4	当年抵扣额	69.83	69.83	73.32	73.32	73.32	47.16	0.00

序号	税费类型	分年运营支出						
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
5	进项税额（年末）	336.95	267.12	193.80	120.48	47.16	0.00	0.00
6	当年缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29.83	76.99
7	城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.09	5.39
8	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.89	2.31
9	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60	1.54
二	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33.41	86.23

续表 2

序号	税费类型	分年运营支出								合计
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
一	增值税及附加									
1	增值税（销项）	76.99	80.84	80.84	80.84	84.88	84.88	84.88	89.12	1446.21
2	进项税额（年初）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5706.19
3	运营进项税									0.00
4	当年抵扣额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	676.13
5	进项税额（年末）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5030.06
6	当年缴纳增值税额	76.99	80.84	80.84	80.84	84.88	84.88	84.88	89.12	770.08
7	城建税	5.39	5.66	5.66	5.66	5.94	5.94	5.94	6.24	53.91
8	教育费附加	2.31	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.67	23.10
9	地方教育费附加	1.54	1.62	1.62	1.62	1.70	1.70	1.70	1.78	15.40
二	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		86.23	90.54	90.54	90.54	95.06	95.06	95.06	99.82	862.49

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，根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋出租收入为 17,515.24 万元，扣除各项税费后可实现现金净流入 16,652.75 万元。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：万元

类别	分年收益							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
项目收入	0.00	0.00	0.00	805.45	805.45	805.45	845.73	845.73
运营支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收益	0.00	0.00	0.00	805.45	805.45	805.45	845.73	845.73
类别	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
项目收入	845.73	888.01	888.01	888.01	932.41	932.41	932.41	979.03
运营支出	0.00	0.00	0.00	0.00	33.41	86.23	86.23	90.54
收益	845.73	888.01	888.01	888.01	899.00	846.19	846.19	888.49
类别	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计	
项目收入	979.03	979.03	1027.98	1027.98	1027.98	1079.38	17515.24	
运营支出	90.54	90.54	95.06	95.06	95.06	99.82	862.49	
收益	888.49	888.49	932.92	932.92	932.92	979.57	16652.75	

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

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（小型体育综合体）》已于 2026 年 4 月 28 日发行 8,000 万元，本次计划调减专项债券 7,000 万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目 2,800 万元、五里坨建设组团土地一级开发项目 1,800 万元、基层卫生服务能力提升项目 900 万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目 1,500 万元。以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027 年计划申请专项债券 5,600 万元，期限为 20 年期，预计利率 2.30%（该利率按照测算日 2026 年 11 月 3 日五年期国债收益率五日均线上浮 25BP，即 2.0549%+0.25%=2.3049%），每半年付息一次，到期还本。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	应付利息	应付本息
1	2026 年		8,000		1000	2.40%	96.00	96.00
			-7000					
2	2027 年	1000	5600		6600	2.30%	95.30	95.30
3	2028 年	6600			6600		152.80	152.80
4	2029 年	6600			6600		152.80	152.80
5	2030 年	6600			6600		152.80	152.80
6	2031 年	6600			6600		152.80	152.80
7	2032 年	6600			6600		152.80	152.80
8	2033 年	6600			6600		152.80	152.80

9	2034 年	6600			6600		152.80	152.80
10	2035 年	6600			6600		152.80	152.80
11	2036 年	6600			6600		152.80	152.80
12	2037 年	6600			6600		152.80	152.80
13	2038 年	6600			6600		152.80	152.80
14	2039 年	6600			6600		152.80	152.80
15	2040 年	6600			6600		152.80	152.80
16	2041 年	6600			6600		152.80	152.80
17	2042 年	6600			6600		152.80	152.80
18	2043 年	6600			6600		152.80	152.80
19	2044 年	6600			6600		152.80	152.80
20	2045 年	6600			5600		152.80	152.80
21	2046 年	6600		1000	1000		140.80	1140.80
22	2047 年	5600		5600	0.00		64.40	5664.40
合计			6600.00	6600.00			3146.90	9746.90

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

金额单位：万元

年度	项目收益	专项债券还本付息			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	0.00	0.00	96.00	96.00	否
2027 年	0.00	0.00	95.30	95.30	否
2028 年	0.00	0.00	152.80	152.80	否
2029 年	805.45	0.00	152.80	152.80	是
2030 年	805.45	0.00	152.80	152.80	是
2031 年	805.45	0.00	152.80	152.80	是

2032 年	845.73	0.00	152.80	152.80	是
2033 年	845.73	0.00	152.80	152.80	是
2034 年	845.73	0.00	152.80	152.80	是
2035 年	888.01	0.00	152.80	152.80	是
2036 年	888.01	0.00	152.80	152.80	是
2037 年	888.01	0.00	152.80	152.80	是
2038 年	899.00	0.00	152.80	152.80	是
2039 年	846.19	0.00	152.80	152.80	是
2040 年	846.19	0.00	152.80	152.80	是
2041 年	888.49	0.00	152.80	152.80	是
2042 年	888.49	0.00	152.80	152.80	是
2043 年	888.49	0.00	152.80	152.80	是
2044 年	932.92	0.00	152.80	152.80	是
2045 年	932.92	0.00	152.80	152.80	是
2046 年	932.92	1000.00	140.80	1140.80	否
2047 年	979.57	5600.00	64.40	5664.40	否
合计	16652.75	6600.00	3146.90	9746.90	是
本息覆盖倍数		1.71			

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 1.71，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。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	12,992.23
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	
其中：中央预算内投资	AA	2,000.00
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	

收支类别	公式	金额
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	4,392.23
（二）地方政府专项债券	I>=AF	6,600.00
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	-
（四）单位自筹资金	L	-
（五）其他资金	M	-
二、项目建设支出	**B=N+O+P+Q**	16,139
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	12,992
（二）财务费用-专项债券付息	O	3,147
（三）财务费用—市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	**C=R+S+T**	17,515
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	17,515
（三）其他收入	T>=AK+AL	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	**D=U+V+W+X**	862
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	
（三）财务费用—市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	862
（五）市级分成及计提基金	Y	

收支类别	公式	金额
五、专项债券还本	**E**	6,600
六、市场化融资还本	**F**	-

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 1.71 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过会计师事务所核算通过。

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

从石景山区同领域基础设施项目的分布、规模、饱和度及利用率等情况综合分析，本项目是当地必须干且亟待推进的急迫项目，同时兼具公益性核心属性与产业赋能价值，其建设必要性无可替代。

从区域同类型项目分布来看，石景山区目前仅拥有一个区级体育馆，建筑面积仅 1 万平方米，且位于区域中部，服务半径无法覆盖整个石景山区域，空间布局极不合理。除该场馆外，区域内其余体育设施多为小型社区公共健身场地、市民健身路径、小型篮球场及小运动场等，规模普遍偏小，且分散在各社区，缺乏集中性、综合性的体育服务载体。民营运动俱乐部和度假村、酒店内的小型体育设施则以营利性为主，服务价格较高，难以满足普通群众的普惠性健身需求，区域内综合性、公益性体育设施存在明显空白，分布极度不均衡。

从规模与饱和度来看，石景山区体育场地总面积 144 万平方米，人均体育场地面积尚未达到北京市平均水平，与“到 2025 年底人均体育场地面积达到 2.82 平方米以上”的“十四五”发展目标存在一定差距。随着区域常住人口稳定在 56.4 万人，且未来 3-5 年将稳中有增，人口密度达 6689 人/平方公里，位居北京市前列，现有体育设施的规模与人口规模、

增长趋势严重不匹配。有限的设施容量导致健身场地“一席难求”，热门运动项目的场地预约紧张，高峰时段利用率接近饱和，而小型设施功能单一的问题又进一步加剧了供需矛盾，无法满足群众多元化、全场景的健身需求，设施饱和度已远超合理承载范围。

从利用率及服务缺口来看，现有区级体育馆作为唯一的规模化体育设施，承担了区域内大部分综合性体育活动，利用率长期处于高位，但受限于建筑面积和功能布局，无法覆盖篮球、游泳、网球、亲子运动、康复健身等多类需求。小型社区健身设施则因功能单一、设备老化等问题，难以满足群众对高品质健身服务的追求，部分设施甚至存在闲置与拥挤并存的不合理现象。尤为关键的是，区域内目前没有一家区级规模的公益性综合体育场服务设施，公众体育健身需求与体育场馆设施不足的矛盾突出，体育设施建设欠账较多，缺口较大，已成为制约全民健身事业发展的核心瓶颈。

从项目属性来看，本项目明确为公益性项目。其建设目标是有效解决群众“运动健身难”问题，打造功能完善的全民健身新阵地，提高区域内便民体育设施的供给水平和质量，完全契合公共服务的公益属性。项目建成后将以服务周边2-3万群众为核心，提供普惠性的体育健身服务，填补区级公益性综合体育设施的空白，与盈利性民营体育设施形成互补，完善区域公共体育服务体系。同时，项目并非单纯的产业项目，但具有显著的产业赋能效应，通过搭建体育赛事、健身培训、休闲消费等载体，可带动体育用品零售、配套餐

饮等相关产业发展，激活区域体育消费市场，为体育产业发展提供支撑，实现公益性服务与产业协同发展的良性循环。

综上，石景山区同领域体育基础设施存在分布不均、规模不足、饱和度超标、利用率失衡等多重问题，公益性综合体育设施的空白直接导致群众健身需求无法得到满足，与区域发展定位和群众期盼存在较大差距。因此，本项目作为补齐公共体育服务短板的核心工程，是当地必须尽快推进的急迫项目，其公益性属性明确，同时能有效赋能相关产业发展，对区域经济社会高质量发展具有重要意义。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设投资合规性良好，总投资资金来源明确，符合政府投资相关规定，招标范围与方式合规。项目成熟度高，选址、用地、规划等要素保障到位，建设方案贴合政策要求与实际需求，技术标准、配套设施等均有明确规划，风险可控，具备快速推进实施的条件。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为区财政预算投入（4,392 万元），中央预算投入（2,000 万元），发行专项债（6,600 万元）资金渠道清晰，契合政策支持方向，到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目以公益性为核心，收入与成本预测贴合公共体育设施运营规律，收益聚焦社会效益与长期综合价值。成本涵盖建设投资、运营维护等刚性支出，测算依据明确；收入结合

普惠性服务定位合理预估，虽未侧重直接盈利，但对带动相关产业消费、提升区域价值的间接收益预判符合实际，整体预测具备合理性。

五、债券资金需求合理性

本项目专项债券资金需求6,600万元，主要用于石景山区首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）的工程费用、工程建设其他费用及土地开发成本等支出。

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。项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债来源为体育配套用房出租产生的租金净现金流入，预计2029年偿债计划可行。

(一) 收益不及预期风险。项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。特别是房地产市场波动可能导致租金价格低于预期，进而影响偿债资金来源。

(二)宏观环境与利率波动风险。国内外宏观经济、财政政策发生重大变动，会影响区域租赁市场景气程度；资本市

场利率波动，会对项目整体财务成本带来潜在不利影响，间接影响还本付息安排。

七、绩效目标设定及合理性

项目绩效目标设定合理，紧扣“补短板、惠民生”核心定位，聚焦在规定期限内完成建设、工程质量合格、无安全事故的核心目标，与区域公共体育设施缺口现状、群众健身需求高度契合。目标量化清晰，覆盖建设规模、服务覆盖人群等关键指标，符合政策要求与项目实际，可有效衡量公共服务提升成效，具备明确的考核导向与实现路径。

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评分87分，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

通过当经营净收益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：目前考虑经营净收益±10%的情况，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体内容如下表所示：

表 7-1 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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	14987.48	15820.11	16652.75	17485.39	18318.03
债券本金	14987.48	15820.11	16652.75	17485.39	18318.03
债券还本付息额	9746.90	9746.90	9746.90	9746.90	9746.90
经营收入偿还的债券本息额	9746.90	9746.90	9746.90	9746.90	9746.90
债券本息覆盖率	1.54	1.62	1.71	1.79	1.88

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石景山区人民政府（主管

部门）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，北京市石景山区人民政府（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





