2025年北京市政府专项债券（十期）
延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇
土地一级开发项目实施方案
（调减）

项目单位（盖章）：北京市延庆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延庆分局

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市延庆区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市延庆区财政局

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 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 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 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 10 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 10 -
五、资金筹措 ..... - 11 -
六、组合融资 ..... - 13 -
第三章 项目收入分析 ..... - 15 -
一、项目专项收入分析 ..... - 15 -
二、项目安排财政资金 ..... - 16 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 16 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 18 -
一、运营成本支出 ..... - 18 -
二、财务费用支出 ..... - 18 -
三、税费支出 ..... - 18 -
四、其他支出 ..... - 18 -

第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 20 -
一、项目收益分析 ..... - 20 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 20 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 21 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 24 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 26 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 27 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 27 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 32 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 32 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 32 -
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 ..... - 32 -
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 -
第八章　还款保障情况 ..... - 36 -
一、还款责任及保障 ..... - 36 -
二、项目资产管理 ..... - 36 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 37 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 39 -

第一章　项目概况

延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目项目总投资119211万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额10000万元，已发行10000万元，债券期限10年，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。

2025年北京市政府专项债券（十期）延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目已于2025年2月28日发行10000万元，2025年12月19日调减5900万元。由于项目推进存在困难，无法形成实际支出，本次再行调减2700万元，本次调减资金后续由财政资金保障，调整之前产生的利息由本项目承担，调整后产生的利息、手续费、本金偿还，均由调增项目负担。

本次以2026年11月11日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准。本次调减后，本项目当年共发行1400万元。

一、项目基本信息

项目全称为延庆区延庆镇、八达岭镇和大榆树镇土地一级开发项目项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2501-110229-04-05-568000，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110229-0010。

二、项目地点

本项目延庆镇片区位于延庆区延庆镇，项目四至为东至三里河路，南至高塔街西延，西至西环城路，北至三里河湿地公园；八达岭镇片区位于延庆区八达岭镇，项目四至分别是：东至七彩峰，西至残长城旅游路，南至东沟村，北至清凉盛景小区；大榆树镇片区位于延庆区大榆树镇东南，东至南红门村，西至大小路，南至规划四路北侧道路红线，北至学园路南侧道路红线。

2024 年末延庆常住人口 34.2 万人，城镇人口占比 61.1%，15-64 岁劳动年龄人口达 24.1 万人，占比 70.5%，人口结构适配产业发展需求。

经济以绿色高质量为导向，2025 年 GDP 达 260.9 亿元，同比增长 4.7%，第三产业占比 76.9%，低空产业、体育科技、文旅等为主导产业，产业集聚效应显著。

区域规划率先实现 14 个乡镇国土空间规划全覆盖，严守“三条控制线”，优化新城重点街区与乡镇集中建设区布局。土地利用方面，推进全域综合整治与点状配套设施试点，累计腾退土地 258.8 公顷，保障产业与城乡建设空间需求。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》，延庆镇片区主要建设规模和内容是：住宅建设规模 293400 平方米、商业及配套 4020 平方米；根据北京市发展改革委下发《关于延庆县八达岭第二居所项目土地一级开发立项核准》，八达岭镇片区主要建设规模和内容是：住宅 149900 平方米；

平方米；根据北京市发展和改革委员会核发的《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期、二期）核准的批复》，大榆树镇片区主要建设规模和内容是：教育科研设计设施511520平方米。

四、项目投资情况

该项目投资共计119211万元，主要为：

前期费用2022万元，占比1.7%；征地补偿及相关税费12699万元，占比10.65%；房屋征收（拆迁）补偿及相关费用13384万元，占比11.23%；市政基础设施建设费39610万元，占比33.23%；其他费用47583万元，占比39.91%；财务费用3912万元，占比3.28%。

从资金来源看，本项目计划使用财政预算资金73860万元，占比61.92%；单位自有资金43951万元，占比36.87%；专项债券资金1400万元，占比1.21%。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延庆区规划和自然资源综合事务中心，项目单位此前未申请专项债券。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市延庆区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	侯杰娟	成立日期	
注册资本	8万元	营业期限	2024年06月27日至2029年06月27日
统一社会信用代码	12110000755257437A		

经营范围	北京市延庆区东外大街89号
单位类型	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。
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	全额拨款事业单位

北京市延庆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。不存在正在进行中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延庆分局，统一社会信用代码111100006605043002。

七、项目建设工期及运营模式

延庆镇片区为在建项目，重新启动建设期至2035年，已在2024年12月重启，2027年6月场地平整，预计2027年11月现场验收；八达岭镇片区为在建项目，建设期12个月，拟在2027年1月开工，2027年7月完成房屋拆迁，2027年12月具备入市条件；大榆树镇片区为在建项目，预计2027年6月完成高压迁改入地，2027年12月完成市政基础建设。项目现状为在施一级开发项目。

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：施工单位招标等工程服务单位招标。

八、项目审批情况

（一）延庆镇片区

1.立项审批

2007年3月13日，北京市发展改革委《关于延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》，原则上同意该建设项目。

2.用地审批

2007年12月30日，本项目已取得《征地批复》（京政地〔2007〕263号）。

3.规划审批

2006年12月5日，北京市规划委员会核发《建设项目规划意见书》，建设项目为住宅楼及商业配套项目，用地位于延庆县三里河路西侧、自由街村，面积264200平方米。

4.环评备案

项目为一级开发项目，无需办理环评审批手续。

5.节能评估

项目为一级开发项目，无需办理节能环评。

综上，延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发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。

（二）八达岭镇片区

1.立项审批

2005 年 10 月 12 日，北京市发展改革委下发《关于延庆县八达岭第二居所项目土地一级开发立项核准》（京发改〔2005〕2161 号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批

2006 年 12 月 31 日，本项目已取得《征地批复》（京政地〔2006〕305 号）。

3.规划审批

2005 年 9 月 13 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划意见书》，建设项目为居住及配套项目，用地位于八达岭镇政府南侧，面积 219800 平方米。

4.环评备案

项目为一级开发项目，无需办理环评审批手续。

5.节能评估

项目为一级开发项目，无需办理节能环评。

综上，八达岭二居所土地一级开发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。

（三）大榆树镇片区

1.立项审批

2011 年 11 月 2 日，取得北京市发展和改革委员会核发的《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期、二期）核准的批复》（京发改[2011]2077 号、2089 号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批

2013年7月16日与2014年5月26日，本项目一期二期分别取得《征地批复》（京政地字〔2013〕122号、京政地字〔2014〕26号）。

3.规划审批

2010年11月5日，取得北京市规划委员会批复的《规划条件》（一、二期）（规条整字0222、0221号）。

4.环评备案

项目为一级开发项目，无需办理环评审批手续。

5.节能评估

项目为一级开发项目，无需办理节能环评。

综上，延庆区北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期、二期）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

项目收入全部存入财政账户。

（二）债务本息偿还

延庆区财政局收到项目出让收入后，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。资金来源不包含配套融资。

（三）资产登记管理

本项目形成资产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

根据北京市发展改革委《关于延庆镇自由街、三里河、北关村旧村连片改造土地一级开发项目核准的批复》，《关于延庆县八达岭第二居所项目土地一级开发立项核准》和《关于延庆县北京工商管理专修学院原占地土地一级开发项目（一期、二期）核准的批复》。本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号);

2.《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办〔2006〕745号);

3.《建设项目交通影响评价报告收费标准》(中国城市规划设计研究院2012.2);

4.《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》(发改投资〔2012〕2492号);

5.《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局(90)文物字第248号);

6.《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号);

7.《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);

8.《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见>的通知》(京国土房管拆字〔2003〕666号)。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至完成一级开发，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用、其他费用、管理费等。

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.前期费用参考方案编制、测绘交评、涉水、考古挖掘等行业政策标准结合市场情况估算。

2.房屋征收（拆迁）补偿及相关费用参考已经区政府备案的腾退补偿方案结合乡政府提供情况估算。

3.其他费用结合项目情况和市场情况估算。

4.财务费用根据专项债发行金额、年限、利率估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资119211万元。项目投资费用估算明细如下:

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	市政工程费用	39610	33.23%
2	前期费用	2022	1.7%
3	征地补偿费	12699	10.65%
4	房屋征收（拆迁）补偿及相关费用	13384	11.23%
5	财务费用	3511	2.95%
6	其他费用	47583	39.93%
7	建设期利息（发行费用）	401	0.43%
项目总投资合计		119211	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算119211万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金73860万元，占比61.92%；；单位自有资金43951万元，占比36.87%；专项债券资金1400万元，占比1.21%。无银行贷款；无其他市场化融资；无其他来源资金。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、专项债券资金三者合计119211万元，占比100%，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：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
财政安排资金	25850	44717	222	52	52
单位自有资金	43951	0	0	0	0
专项债券	1400	0	0	0	0
其中：用作项目资本金					
银行贷款					
其他市场化融资					
其他来源资金					
合计	73860	44717	222	52	52
分年度占比	61.97%	37.51%	0.17%	0.06%	0.046%
资金来源类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
财政安排资金	52	52	52	2707	52
单位自有资金	0	0	0	0	0
专项债券	0	0	0	0	0
其中：用作项目资本金					
银行贷款					
其他市场化融资					
其他来源资金					
合计	52	52	52	2707	52
分年度占比	0.04%	0.04%	0.04%	2.27%	0.04%
资金来源类型	2035 年	合计	各类型占比		
财政安排资金	52	73860	61.92%		
单位自有资金	0	43951	36.87%		
专项债券	0	1400	1.21%		
其中：用作项目资本金					

银行贷款					
其他市场化融资					
其他来源资金					
合计	52	119211	100%		
分年度占比	0.04%				

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：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

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券1400万元。其中专项债券资金1400万元，不使用银行贷款和其他市场化融资。

（一）专项债券融资

1.融资规模

本项目计划申请专项债券1400万元，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。

表2-4 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	10000	10	债券利率 1.7%，每半年付息一次	到期后一次还本
2	2025 年	4100	10	债券利率 1.7%，每半年付息一次	到期后一次还本
3	2026 年	1400	10	债券利率 1.7%，每半年付息一次	到期后一次还本

2.资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地储备等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：规划综合实施方案编制，土壤污染调查，地上物腾退，考古勘探，现场看护等。截至 2026 年 11 月，本项目已发行专项债券 1400 万元，主要用于规划综合实施方案编制，土壤污染调查，地上物腾退，考古勘探，现场看护等等支出。

（二）市场化融资

本项目不使用市场化融资。

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 484275 万元，包括：土地出让收入 484275 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	484275

（一）土地收入分析

预测的依据为：一是延庆镇片区地块，参照延庆镇近三年基本相同地段住宅（天润和丽嘉苑、熙悦府及上源府三个项目）销售价格测算，规划建筑规模 8.78 万平方米，单价 17500 元/平方米，预计收入 153650 万元；二是八达岭镇片区地块，参照延庆镇上述销售价格，考虑八达岭镇地区差异测算，规划建筑规模 5.2 万平方米，单价 13341 元/平方米，预计收入 69400 万元；三是大榆树镇片区地块，参照北京市人民政府《关于研究首都医科大学新校区(校本部)项目和首都体育学院新校区项目土地成本有关工作的会议纪要》（2024 年第 93 号）中关于首都体育学院新校区项目的土地成本，按用地面积每亩 180 万元（折合每平方米 2700 元）测算收入 261225 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入	50000	58101	0	153124	0	0	0	0	153650
合计		50000	58101	0	153124	0	0	0	0	153650
序号	收入类型	2034 年	2035 年							
1	土地出让收入	69400	0							
合计		69400	0							

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

无。

（二）财政补助收入

无。

（三）其他财政资金

无。

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：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	专项收入	50000	58101	37381	0	153124	57400	0	0	96250
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		50000	58101	37381	0	153124	57400	0	0	96250

序号	收入类别	分年收入								
		2034 年	2035 年							
1	专项收入	32019								
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		32019								

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 38817 万元，包括政府计提资金支出 38817 万元

一、运营成本支出

无。

二、财务费用支出

无。

三、税费支出

无。

四、其他支出

1. 政府计提农田、教育、保障房等资金：居住用地政府计提资金=规划住宅建筑面积 × 收益楼面单价=13.98 万平方米 × 1500 元/平方米=20973 万元。

2. 按居住用地土地销售收入 223050 万元的 8%上缴市财政，上缴金额 17844 万元。

上述两项合计 38817 万元。

4-1 项目分年其他支出费用表

单位：万元

序号	成本类型	分年度其他支出费用							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	计提资金	0	0	7193	0	0	9512	0	0
合计		0	0	7193	0	0	9512	0	0

序号	成本类型	分年度其他支出费用							
		2033 年	2034 年	2035 年					
1	计提资金	15950	6162	0					
合计		15950	6162	0					

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-2 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							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	0	0	0	0	0	0	0	0
2	财务费用	0	0	0	0	0	0	0	0
3	税费支出	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他支出	0	0	7193	0	0	9512	0	0
合计		0	0	7193	0	0	9512	0	0
序号	支出类型	分年度运营支出							
		2034 年	2035 年						
1	运营成本	0	0						
2	财务费用	0	0						
3	税费支出	0	0						
4	其他支出	15950	6162						
合计		15950	6162						

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：万元

类别	分年收益（万元）					
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030
项目收入	0	0	37381	0	108000	57400
运营支出	0	0	7193	0	0	9512
收益	0	0	30188	0	108000	47888
年度	2031	2032	2033	2034	2035	合计
项目收入	0	153225	96250	32019	0	484275
运营支出	0	0	15950	6162	0	38817
收益	0	153225	80300	25857	0	445458

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

本次拟申请从已发行的北京市政府专项债券（十期）10000 万元中第一次调减 5900 万元后为 4100 万元，现第二次调减为 1400 万元，债券利率 1.70%，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。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	10000	0	4100	1.70%	85	85
2	2026 年	4100	0	0	1400	1.70%	103	103
3	2027 年	1400	0	0	1400	1.70%	33	33
4	2028 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
5	2029 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
6	2030 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
7	2031 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
8	2032 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
9	2033 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
10	2034 年	1400	0	0	1400	1.70%	24	24
11	2035 年	1400	0	1400	0	1.70%	12	1412
合计							401	1801

（二）市场化融资应付本息

本项目不使用市场化融资。

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 5-4 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	50000	0	85	85	可
2	2026 年	108101	0	103	103	可
3	2027 年	145482	0	33	33	可
4	2028 年	138289	0	24	24	可
5	2029 年	298606	0	24	24	可
6	2030 年	356006	0	24	24	可
7	2031 年	339301	0	24	24	可
8	2032 年	356006	0	24	24	可
9	2033 年	452256	0	24	24	可
10	2034 年	451620	0	24	24	可
11	2035 年	445458	1400	12	1412	可
12	合计	445458			1801	
13	本息覆盖倍数			247.34		

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 247.34，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

债券存续期内，本项目不使用市场化融资。

（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：专项收入484272万元、对应的政府性基金收入0万元、财政补助收入0万元、其他财政资金0万元、其他项目专项收入0万元、项目单位资金0万元用于偿还专项债券本息，合计484272万元。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（本项目不使用市场化融资），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

一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	484272
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	119211
（一）土地储备专项债券资金	C	1400
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	401
（三）其他财政预算资金	E	117410
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	119211
（一）土地储备成本	G=H+I+J	118810
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	26083
土地补偿费	AA	
安置补助费	AB	
地上附着和青苗补偿费	AC	
拆迁补偿费	AD	
指标购买费	AE	
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	
其他费用	AH	
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	39610
道路	AI	
供水	AJ	
供气	AK	

供电	AL	
排水	AM	
通讯	AN	
照明	AO	
绿化	AP	
场地平整	AQ	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	
3.其他支出	J=AS+…+AV	53115
现场管护	AS	
围挡建设	AT	
地籍调查	AU	
其他	AV	
（二）土地储备专项债券付息	K	401
四、结转下年资金	L=B-F	
五、土地储备专项债券还本	M	1400
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	482872
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	365061
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	0.29

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247.34倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为247.34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中平建华浩会计师事务所有限公司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

（一）项目实施的必要性

1.符合国家政策导向

2018年1月，国土资源部、财政部等四部门联合印发《土地储备管理办法》，明确为调控土地市场、促进土地资源合理利用，由国土资源主管部门管理并由土地储备机构承担土地储备工作，并对此类储备和一级开发项目的储备计划制定、入库储备标准、前期开发、土地供应、资金管理等作出了明确。

2.高度契合地区规划

一是延庆镇片区，目前项目剩余地块正在同步编制规划综合实施方案，预计供应土地面积8.78公顷，规划建筑规模8.78万平方米。

二是八达岭镇片区，项目符合规划和产业发展计划，通过提升和相关产业引入，可以有力促进区域产业高效发展。

三是大榆树镇片区，正处在“两带”的西部发展带上，项目的建设符合北京城市空间发展战略的要求。

3.能充分发挥当地资源禀赋

延庆区位于北京市西北部，是京津冀协同发展战略延伸至京西北方向的桥头堡，也是2022年北京冬奥会的举办地之一。延庆区作为首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京

西北科技创新特色发展区功能定位，紧抓“后世园、后冬奥”可持续发展机遇，全面打造延庆休闲度假商务区，不断推动文旅、体育、休闲等产业发展，推动将生态优势转化为绿色发展优势，持续提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。《延庆分区规划2017-2035年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带、两区、八廊、多点”的全域空间结构。同时，在“弘扬长城文化，讲好长城故事，带动更多人了解长城、保护长城”背景下，通过盘活闲置优质资源，联动生态文化资源，建设好房子，集聚创新人群，激发区域经济和社区活力，推进住房供给侧结构性改革，助力北京房地产健康平稳发展。积极为建设社会主义文化强国、推进中国式现代化贡献力量。另外，《北京市延庆县国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中提出要优先发展科教事业，主要是进一步整合教育资源，调整优化教育布局，加强城乡教育基础设施和信息化建设，促进各类教育协调健康发展，推进延庆教育现代化进程。在高等教育方面，主要是依托首都优质教育资源，适度发展高等教育。

4.能有效解决当前瓶颈问题

一是延庆镇片区，该项目剩余地块处于格兰山水二期小区和三里河湿地公园之间，已完成征地，并基本达到场平地净的现状。同时该项目将全面改善群众的居住环境，不断推动文旅、体育、休闲等产业发展，推动将生态优势转化为绿

色发展优势，持续提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。

二是八达岭镇片区，本项目旨在加快基础设施和配套设施的综合提升。以建设“建设好房子”为目标，梳理可利用房源，打造职住平衡，为下一步建设共享民生设施。

三是大榆树镇片区，拟引进一所高校，配合项目教育科研用地的主要规划用途，结合周边现有资源，扩大资源优势，形成高校群，带动周边经济发展。

（二）项目实施的公益性

一是延庆镇片区。本项目原范围内大部分为农村宅基地，由于缺乏统一规划，私搭乱建严重，市政配套不足，生活垃圾随处丢弃，给当地居民的日常生活带来了很多的不便，居住条件亟待改善。根据延庆新城的总体规划和"十一五"发展规划，拆除土地一级开发区域内的房屋，通过建造标准化住宅小区，完善市政及商业配套设施，既可以提高土地的使用效率，又实现改善当地居民居住条件的目的，还可以为改善延庆新城的经济发展环境打下坚实的基础，属公益性项目。同时本项目区域的改造、建设符合北京城市规划、建设发展的需要，受到原延庆县相关政府部门的支持。通过整体规划，分期实施开发，将使本项目整个区域环境、风貌逐步完善。因此实施本项目土地一级开发项目是十分必要的。同时该项目规划主要为 R2 二类居住用地，土地出让后将进一步增加财政收入。本年度申请债券主要是用于前期费

用、拆迁费用、围挡及看护费用等，相关费用支出后本项目将进一步具备入市条件，为项目入市资金回笼区域建设奠定基础。

二是八达岭镇片区。土地开发项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。政府通过实施土地开发工作，推进了城市化的进程，改善了当地的城市环境和形象，是政府执政能力的一种体现。项目建设投资合规性与项目成熟度；项目符合上位规划，项目已完成征地工作，具备开发条件。本年度申请债券主要是用于前期费用、拆迁费用、市政费用、围挡及看护费用等，相关费用支出后本项目将进一步具备入市条件，为项目入市资金回笼区域建设奠定基础。

三是大榆树镇片区。工商管理学院项目自停工以来，土地一直荒废被闲置，没有被有效利用。通过一级开发，切实保护和合理利用土地资源，提高土地利用效率，保护农民利益不受损失。本项目符合延庆新城的总体规划，又充分考虑了延庆新城城市建设和高等教育的发展需要。本项目具有较大的社会效益。该项目的建设有利于延庆县高等教育的跨越发展，拉动周边地区经济，同时也促进延庆新城规划的实施，改变城市面貌。本年度申请债券主要是用于前期费用、市政费用、围挡及看护费用等，相关费用支出后本项目将进一步具备入市条件，为项目入市资金回笼区域建设奠定基础。

（三）项目实施的收益性

1.提供公共产品，改善公共服务

一是延庆镇片区：该项目未来高品质住宅的建成，将进一步吸引人群居住，同时周边市政道路路网将进一步完善，对周边经济起到带动作用。

二是八达岭镇片区：全部为低密度住宅。

三是大榆树镇片区：本项目将为延庆地区提供高等教育产业。

2.促进群众就业，增加群众收入

一是延庆镇片区：未来小区的建成，将进一步提供保洁、保安、物业等一系列岗位，同时对于周边商铺的形成起到拉动作用。

二是八达岭镇片区：本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目可新增就业岗位约400个，促进当地群众就业，缩小地区贫富差距，带动共同富裕。

三是大榆树镇片区：项目可带动周边村镇大量失地农民就业。

3.弥补发展短板，带来长远效益

住宅的建成将进一步提供高档住宅，提供改善型住房，满足市民需求，对于我市进一步聚焦“七有五性”具有重要意义，同时能够拓展创新设计，进而达到补足高品质住宅短板、提升整体空间环境品质的效果，为实现高质量发展奠定基础。另外，对于高等教育的引入，也弥补了延庆地区缺乏高等教育的缺陷。

4.拉动有效投资，推动经济增长

项目的实施将继续引入我区优质开发企业，进一步扩大内需。同时能够进一步落实党中央国务院决策部署，在稳投资、稳增长方面发挥拉动有效投资，推动经济增长的作用。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已依法完成立项、用地审批等一级开发前期手续，供地前各项审批文件保证齐全有效。

项目建设内容、投资规模、资金筹措方式均符合国家及北京市地方政府专项债券管理相关规定，项目建设投资合法合规。项目于2024年12月重新启动，建设方案、资金保障均已落实，项目整体成熟度高，未来可持续实施。

三、项目资金来源和到位可行性

项目后续资金来源为专项债券和财政资金。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预期收入以及投入的成本测算依据、过程和结果均科学、合理，符合实际，收益预算的过程、结果科学严谨。

五、债券资金需求合理性

本项目测算供地时间与专项债发行周期一致，最终将达到场平地净可供应的状态。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债方案为每半年支付一次利息，到期后本金一笔结清，项目收益可全部覆盖偿债金额，无偿债风险点。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：进行土地一级开发项目，完成土地入市工作。

对照规划、土地储备政策及立项批复设定，既匹配征地拆迁、场地平整、市政配套、入市等工作，右兼顾地区长远发展，在改善居住环境和市政配套的同时，为政府带来土地收入。

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。本项目用地是项目主体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，手续齐全，为做好后续办理提供基础。二是做好资金保障。项目主体将严格根据项目推进计划投入资金，督促手续办理，确保本项目能够按照预定期限完成入市。三是优选服务单位。根据公平、公开的原则择优选择规综编制、地灾评估等服务单位，严格落实经理负责制，保证手续办理质量和进度。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目手续办理是一个涉及多部门的工作，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。将项目纳入区政府重点工程，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，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强成本控制。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人工价格上涨导致项目成本增加的相关风险。同时，在项目推进过程中，加强项目手续办理预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。三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：由于对未来土地市场的判断不准确、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，未能实现按期入市的风险，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。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，延庆区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。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延庆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。

（以下无正文）