2026年北京市政府专项债券（八期）

0201街区家园中心（日化二厂）

收储项目（调减）

专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心

行业主管部门（盖章）：北京市规划和自然资源委员会通州分局

财政部门（盖章）：北京市通州区财政局

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 - 2 -
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 - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 8 -
一、编制依据及原则 - 8 -
二、估算范围 - 10 -
三、估算说明 - 10 -
四、建设内容及投资估算 - 11 -
五、资金筹措 - 12 -
第三章 项目收入分析 - 13 -
一、土地出让规模 - 13 -
二、土地出让单价 - 13 -
三、土地出让收入 - 16 -
第四章 项目运营支出分析 - 17 -
一、农业土地开发资金 - 17 -
二、国有土地收益基金 - 17 -
三、农田水利建设资金 - 18 -
四、教育资金 - 18 -
五、保障性安居工程资金 - 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 -
第六章 项目事前绩效评估情况.....- 24 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性...- 24 -
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.....- 28 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....- 28 -
七、 绩效目标设定及合理性.....- 31 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项.....- 32 -
九、项目事前绩效评估结果.....- 32 -
第七章 项目风险控制.....- 33 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施...- 33 -
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...- 34 -
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.....- 37 -
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

0201街区家园中心(日化二厂)收储项目总成本约62111万元。拟主要通过发行专项债券方式进行融资，截至目前已通过2026年北京市政府专项债券（八期）融资49600万元，起息日为2026年4月28日，期限一年，票面利率为1.2%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（八期）中本项目资金4900万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年10月30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。调整后本项目融资本息合计45266万元（含本金44700万元，利息566万元），建设期间利息及手续费来源为区财政垫付，剩余资金需求17411万元通过财政预算资金解决。

一、项目基本信息

项目全称为0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码P25110112-0007，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码1101122025W000659。

二、项目地点

本项目建设地点位于通州区玉带河东街150号。

2025年通州区地区生产总值1638.77亿元，2025年末全区常住人口184.5万人，户籍人口86万人。2025年通州地方级一般公共预算收入完成184.96亿元，区级一般公共预算收入完成98.19亿元。项目位于通州区城市副中心155平方公里范围内02组团0201街区，是副中心规划36个家园中心之一，距离北人产业园区1.1公里，距离北运河西地铁站1.2公里，距离行政办公区3.6公里。重点规划承载功能以产业用地、公共管理用地、公共服务设施用地、基础设施用地为主。

三、项目建设内容

根据北京市通州区人民政府专题会议纪要（2022年第3期），本项目建设规模和内容是：建筑控制规模约6.8万平方米，建设内容为居住、托幼、体育等。

四、项目投资情况

本项目总成本约62111万元，其中工程费约11864万元，占比19.1%；工程建设其他费用约50120万元，占比80.69%；利润或管理费约80万元，占比0.13%；审计费约32万元，占比0.05%；委托入市交易服务费及地价评估费约15万元，占比0.02%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金17411万元，占比28.03%；专项债券资金44700万元，占比71.97%。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）为北京市通州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	北京市通州区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张洪	成立日期	2006 年
注册资本	3000 万元	营业期限	2024 年 5 月 21 日—2029 年 5 月 20 日
统一社会信用代码	121100007921010527		
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）	/		

项目单位为北京市通州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：TC110112。北京市通州区规划和自然资源综合事务中心具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

经通州区政府批示北京市通州区规划和自然资源综合事务中心委托北京城市副中心投资建设集团有限公司为本项目实施单位，负责具体组织项目推进。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京城市副中心投资建设集团有限公司		
法定代表人	石银峰	成立日期	2003 年 12 月 12 日
注册资本	1106296.3 万元	营业期限	2005 年 3 月 17 日至 2055 年 3 月 16 日
统一社会信用代码	911100007577013516		
注册地址	北京市通州区通济路 8 号 8 层-9 层		
经营范围	土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%		

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市通州区规划和自然资源委员会通州分局，统一社会信用代码 111100007825009306。

七、项目建设工期及运营模式

本项目属于在建项目，建设期3年。已确定项目主体及项目实施单位。2023年10月，经区政府专题会研究，因厂区内存在土壤污染地块，拟先行启动一期未污染并已具备收储条件地块的收储工作，二期收储范围待土壤污染修复后另行研究。一期先行收储日化二厂及金鱼西侧无污染地块，保证居住用地和必要公服设施先行规划供地实施。确定一期收储范围约9.65公顷，预计2027年达到供地条件。2027年开始实施周边道路交通建设，市政设施建设等工作。

八、项目审批情况

2022年，区政府确定本项目收储主体为通州区规划和自然资源综合事务中心，实施主体为北京城市副中心投资建设集团有限公司，实施路径为土地收储后再供地。2022年9月，项目相关方签订《国有土地收购储备及入市前期工作委托协议》。2022年6月至10月，《国有土地使用权预收储协议》已完成签订。项目已通过区政府专题会议审议，取得了北京市通州区不动产登记中心《关于明确北京日用化学二厂有限公司国土证及一期收储地块权属边界的回函》（通规自综〔2024〕86号）、北京市通州区生态环境局《关于对北京日化二厂有限公司申请确认北京日用化学二厂有限公司一期地块异常土壤处置结果及后续开发事宜的复函》（通环函〔2025〕98号），规划综合实施方案已完成。

综上，0201街区家园中心（日化二厂）收储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通州分局和北京市通州区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。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。

通州区财政局收到北京市通州区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。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，北京市通州区规划和自然资源综合事务中心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经营性国有资产，登记在北京市通州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

根据北京市通州区人民政府专题会议纪要（2022年第3期），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

2.《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）；

3.《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）；

4.《土地储备管理办法》的通知（自然资规〔2025〕2号）；

5.《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）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第41号）；

7.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第356号）；

9.《土地储备管理办法》的通知（自然资规〔2025〕2

号）；

10.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）；

11.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

12.《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

13.《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）；

14.《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）；

15.《北京市规划和自然资源委员会关于国有建设用地使用权收购工作有关事项的通知（试行）》（京规自发〔2023〕264号）；

16.《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘〔2023〕1号）；

17.《北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布〈北京市国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引〉的通知》（北估秘〔2024〕5号）；

18.《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕1号）；

19.《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（北估秘〔2023〕3号）；

20.《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通

知》（京建法〔2012〕19号）列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

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、利润或管理费、审计费、委托入市交易服务费及地价评估费等。工程费用包括市政基础设施建设费用；工程建设其他费用包括前期费用、土地收购补偿费、其他费用等。

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.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通州地区工程造价指数信息进行调整。

2.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中包括：

（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）《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）；

（3）《关于建设项目水影响评价报告编制费取费标准的指导意见》；

（4）《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）；

（5）《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）。

四、建设内容及投资估算

本项目总成本62111万元，项目费用估算明细如下：

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	11864	19.10%
1.1	市政基础设施建设费用	11864	19.10%
2	工程建设其他费用	50120	80.69%
2.1	前期费用	975	1.57%
2.1.1	测绘费	102	0.16%
2.1.2	水影响评估费	49	0.08%
2.1.3	编制交通影响评估费	34	0.05%
2.1.4	考古勘探及发掘费	450	0.72%
2.1.5	实施单位招标代理服务费	10	0.02%
2.1.6	规划实施方案编制费	330	0.53%
2.2	土地收购补偿费	47961	77.22%
2.3	其他费用	1184	1.91%
3	利润或管理费	80	0.13%
4	审计费	32	0.05%
5	委托入市交易服务费及地价评估费	15	0.02%
项目总成本		62111	100.00%

五、资金筹措

本项目总成本估算62111万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金17411万元，占比28.03%；专项债券资金44700万元，占比71.97%。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17411万元，占比28.03%，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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	17411	0	17411	28.03%
专项债券	0	44700	0	0	44700	71.97%
合计	0	44700	17411	0	62111	100.00%
分年度占比	0.00%	71.97%	28.03%	0.00%	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为土地收储项目，资金来源明晰。资本金比例符合投资项目最低资本金比例。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。资金来源符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。北京市通州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。

第三章　项目收入分析

本项目收益来源于土地出让。预计可实现土地出让收入约133308万元。规划可入市建筑规模约6.3万平方米，全部为二类居住用地。

一、土地出让规模

项目范围内规划可入市资源，建筑规模约6.3万平方米，FZX-0201-6005地块预计2027年达到供地条件。

表3-1 项目上市地块情况表

序号	地块名称	规划用途	规划用途	出让时间	出让地块建筑面积（万平方米）
1	FZX-0201-6005	R2	二类居住用地	2027年	6.3
合　计					6.3

二、土地出让单价

（一）近三年经营性用地出让市场情况

通过对通州区近三年的成交地块信息梳理发现，2022年成交7宗土地，主要以R2二类居住用地和F3其他类多功能用地为主，出让土地面积约14.28公顷，规划建筑面积31.32万m^2；2023年成交10宗土地，主要以R2二类居住用地和F3其他类多功能用地为主，出让土地面积约26.4公顷，规划建筑面积53.21万m^2；2024年成交6宗土地，主要以R2

二类居住用地为主，出让土地面积约 17.52 公顷，规划建筑面积 31.02 万㎡；2025 年成交 13 宗土地，主要以 R2 二类居住用地和 F3 其他类多功能用地为主，出让土地面积约 58.88 公顷，规划建筑面积 113.59 万㎡。

梳理全区近三年经营性用地出让情况，R2 二类居住用地楼面地价均价约 28000 元/㎡。参考案例详见下表 3-2 通州区可参考的成交地块信息。

（二）地价预估情况

采用基准地价法系数修正法和剩余法预测并结合项目经营性用地入市时序，R2 二类居住用地楼面熟地价为 19000 元/㎡。

（三）土地入市熟地价

考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，结合当前土地市场供需关系及区域功能布局，确定上述两类价格的权重各为 50%，最终预测本项目入市成交价格：R2 二类居住用地约为 23000 元/㎡

表 3-2 通州区可参考的成交地块信息

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	土地面积（㎡）	规划建筑面积（㎡）	用地性质	成交日期	成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）
1	京土储挂（通）〔2025〕10 号	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块 R2 二类居住用地	北京城市副中心 0401 街区	34729.57	86823.925	R2 二类居住用地	2025 年 4 月 8 日	270820	31192
2	京土储挂（通）〔2024〕42 号	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 FZX-0202-6025 地块 R2 二类居住用地	北京城市副中心 0202 街区	21536.095	47379.409	R2 二类居住用地	2024 年 11 月 5 日	119600	25243
3	京土储挂（通）〔2024〕40 号	通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6001 地块 R2 二类居住用地国有建设用地	通州区梨园镇	15992.794	34704.36	R2 二类居住用地	2024 年 10 月 23 日	99200	28584
4	京土储挂（通）〔2023〕51 号	通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项 TZ03-0403-6023、6028 地块 R2 二类居住用地	通州区宋庄镇	33463.354	57222.5936	R2 二类居住用地	2023 年 10 月 18 日	130400	22788
5	京土储挂（通）〔2023〕27 号	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目北京城市副中心 1102 街区 FZX-1102-6003、6004 地块 R2 二类居住用地	副中心 1102 街区	45880.634	100937.394	R2 二类居住用地	2023 年 6 月 20 日	259000	25659
6	京土储挂（通）〔2023〕6 号	北京市通州区梨园镇东小马土地一级开发项目 FZX-0306-6009 地块 R2 二类居住用地	通州区梨园镇	29561.577	65035.469	R2 二类居住用地	2023 年 4 月 28 日	232000	35673

三、土地出让收入

综上，本项目经营性R2二类居住用地入市，总计土地出让收入约144900万元（含政府土地出让收益）。按照未来市级对土地出让分成计提规则，考虑按土地出让收入的8%计提市级分享收入。预测本项目实际回笼资金，按照上述价格的92%进行计算，即：

项目实际回笼资金=144900万*92%=133308万元。

表3-3本项目入市土地出让收入

入市年份	入市地块编号	规划性质	用地面积（公顷）	规划建筑面积（万㎡）	入市成交价格（元/㎡）	市级分享收入（万元）	土地出让实际回笼资金（万元）
2027年	FZX-0201-6005	R2	3.15	6.3	23000	11592	133308

第四章　项目运营支出分析

本项目作为土地储备项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。近期入市地块，预计2027年达到供地条件，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

一、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，通州区土地等别为六等，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。

二、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5%。

三、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%。

四、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%。

五、保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的文件规定，保障性安居工程资金按照土地出让收益10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计约28230万元。具体如下表所示：

表 4-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2027 年	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	205	205
2	国有土地收益基金	6665	6665
3	农田水利建设资金	7120	7120
4	教育资金	7120	7120
5	保障性安居工程资金	7120	7120
合计		28230	28230

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	分年收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	0	133308	0	133308
各项基金	0	28230	0	28230
收益	0	105078	0	105078

二、项目融资还本付息分析

截至目前，本项目已通过 2026 年北京市政府专项债券（八期）融资 49600 万元，起息日为 2026 年 4 月 28 日，期限一年，票面利率为 1.2%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（八期）中本项目资金 4900 万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以 2026 年 10 月 30 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。调整后本项目融资本息合计 45266 万元（含本金 44700 万元，利息 566 万元）。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

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	期初本金金额	债券本金	本期调整金额	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
1	2026 年	-	49600	-4900	-	44700	-	-
2	2027 年	44700	-	-	44700	-	566	45266
合计	-	-	49600	-4900	44700	-	566	45266

三、项目收益与融资平衡分析

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

年份	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2027 年	105078	44700	566	45266	是
合计数	105078	44700	566	45266	
本息覆盖倍数		2.32			

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 2.32，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

单位：万元

收支类别	公式	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	133308
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	62677
（一）土地储备专项债券资金	C	44700
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	566
（三）其他财政预算资金	E	17411
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	62677
（一）土地储备成本	G=H+I+J	62111
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	48936
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	11864
3.其他支出	J=AS+...+AV	1311
（二）土地储备专项债券付息	K	566
四、结转下年资金	L=B-F	0
五、土地储备专项债券还本	M	44700
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	88608
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	70631
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	0.34

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.32 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。以上数据及结果已经北京仁智信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.项目必要性评估

本项目厂区内建筑年代不等，风貌差异较大，建筑老化。区领导多次召开项目调度会，最新指示0201街区家园中心改为收储后再供地的模式。目前，本区域住宅市场表现稳定，可保障项目整体收益。通过发展产业办公差异化运河楼宇经济，打造园区经济实现两者协同共振，赋能项目升级，带动整盘功能活化。本项目可以充分发挥当地资源禀赋，并能有效解决当前瓶颈问题。

2.项目公益性评估

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。区政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，促进生态环境良性循环，项目建设有利于促进当地教育、体育事业发展。本项目建设的同期可增加城市绿化，对城市形象有着良好的提升作用。本项目规划建设内容包含居住用房及学前教育、体育健身等公共服务配套设施。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，项目具有良好的公益性。

3.项目收益性评估

本项目收益性主要体现为经济效益。项目收益优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本及滚动开发。本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.32倍，项目收益性较好。本项目有利于提高人民物质文化生活水平，预计将产生良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。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

根据《国务院办公厅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，地方政府专项债券禁止类项目清单包括：完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目（保障性住房、土地储备项目除外）、一般竞争性产业项目。本项目属于土地储备项目，属于专项债券支持的领域。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出。

项目截至目前已取得如下批复：

2022年，区政府确定本项目收储主体为通州区规划和自然资源综合事务中心，实施主体为北京城市副中心投资建设集团有限公司，实施路径为土地收储后再供地。2022年9月，项目相关方签订《国有土地收购储备及入市前期工作委托协议》。2022年6月至10月，《国有土地使用权预收储协议》完成签订。项目已通过区政府专题会议审议，取得了

北京市通州区不动产登记中心《关于明确北京日用化学二厂有限公司国土证及一期收储地块权属边界的回函》（通规自综〔2024〕86号）、北京市通州区生态环境局《关于对北京日化二厂有限公司申请确认北京日用化学二厂有限公司一期地块异常土壤处置结果及后续开发事宜的复函》（通环函〔2025〕98号），规划综合实施方案已完成。

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。

三、项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目总成本估算约62111万元，计划使用财政安排资金17411万元，占比28.03%；专项债券资金44700万元，占比71.97%。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。资金来源符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

2.资金到位可行性

北京市通州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，可予以支持。

本项目为土地储备项目，资金来源明晰，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。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入预测合理性

本项目为以土地出让收入作为主要还款来源的专项债券项目。项目范围内规划入市地块为R2二类居住用地、产业用地，规划用地面积3.15公顷，规划建筑规模约6.3万平方米。扣除市级8%分享收入后，项目土地出让收入133308万元。

2.项目成本预测合理性

本项目作为土地储备项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。近期入市地块，预计2027年开始实现土地入市，土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本。基金计提具体包括：农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金。根据相关政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计约28230万元。本项目成本处理方式合理。

3.项目收益预测合理性

项目预期收益约105078万元，项目收益优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本及滚动开发。本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.32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。因此，本项目收益指标科学合理。

五、债券资金需求合理性

1.债券类型需求合理性

本项目拟申请土地储备领域的专项债券，属于国家发展改革委和财政部2026年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

2.债券资金规模需求合理性

本项目总成本估算约62111万元，专项债券资金44700万元，债券资金占总成本比例为71.97%。项目资本金占总成本的比例为28.03%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金比例的要求。

项目预期收益约105078万元，项目收益优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本及滚动开发。本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.32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。且符合专项债申请相关政策要求。

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。

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，在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。

通州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，建立跨年度的预算平衡机制，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

本项目资金来源为专项债券资金、财政预算资金。偿债资金的归还主要依靠项目土地出让来解决。若项目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）工程进度失控风险

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。

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。

（2）收益实现的风险

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。

风险控制措施：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。

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。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：合格

1.目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

2.目标合理性

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13项，其中定量指标为6项，占三级指标比为46.15%。绩效指标总体可测量，可计算。

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。

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，在测算项目总成本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。

通过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，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。可通过表格体现。

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		
	-5%	0%	5%
可用于还款的资金	100746	105078	109411
债券还本付息额	45266	45266	45266
债券本息覆盖率	2.23	2.32	2.42

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通州区规划和自然资源综合事务中心单位名下。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通州分局（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。