2026年北京市政府专项债券（三期）
东城区彭庄土地一级开发项目（调减）
专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京市东城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东城分局

本级财政部门（盖章）：北京市东城区财政局

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 - 5 -
四、项目投资情况 - 5 -
五、项目单位 - 7 -
六、项目主管部门 - 8 -
七、项目建设工期及运营模式 - 9 -
八、项目审批情况 - 9 -
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 - 13 -
三、估算说明 - 13 -
四、建设内容及投资估算 - 14 -
五、资金筹措 - 16 -
六、组合融资 - 16 -
第三章 项目收入分析 - 17 -
一、土地出让收入 - 17 -
二、项目收入合计 - 20 -
第四章 项目运营支出分析 - 21 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 22 -
一、项目收益分析 - 22 -
二、项目融资本息 - 22 -
三、项目收益与融资平衡分析 - 24 -
四、专项债券项目收支预算表 - 25 -
五、项目收益融资平衡评价结果 - 27 -
第六章 项目事前绩效评估情况 - 28 -
一、项目实施的必要性、公益性 - 28 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 - 28 -

三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 28 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 28 -
五、绩效目标合理性 ..... - 28 -
六、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 31 -
第七章 项目风险控制 ..... - 32 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 32 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 33 -
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 ..... - 35 -
一、还款责任及保障 ..... - 35 -
二、项目资产管理 ..... - 35 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 36 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 38 -

第一章 项目概况

东城区彭庄土地一级开发项目总投资约184,441万元，其中：计划使用财政预算资金89,141万元，申请专项债券总额95,300万元。2026年北京市政府专项债券（三期）-东城区彭庄土地一级开发项目已于2026年2月9日发行36,700万元，债券期限5年，利率1.62%，由于项目进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券32,400万元。其中32,400万元调增至2026年天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）。本项目调减资金由后续年度发债资金保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。本次调减后，2026年当年共发行4,300万元。按照财政部要求，本次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

一、项目基本信息

项目全称为东城区彭庄土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。发展改革部门审批监管代码2503-110101-04-05-719515，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110101-0001。本项目已纳入土地储备计划，土地资产管理系统标识码为1101012025R000010（地块0502-601）。

二、项目地点

本项目位于南二环陶然桥西南侧，紧邻北京南站和陶然亭公园，四至为：东至马家堡东路，西至永定门车站路，南至规划路，北至右安门东滨河路。

北京市东城区是北京的核心区域，人口密集，经济繁荣。区域面积41.84平方千米，全区设17个街道，另设有王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。东城区是北京文物古迹最为集中的区域，拥有丰富的历史文化资源。在区域规划上，东城区致力于城市更新与文物保护相结合，提升居民生活品质。土地利用方面，东城区优化城市空间布局，确保交通运输、公共设施等用地需求，同时注重绿色发展与可持续发展。综上，东城区人口稠密，经济发达，文化底蕴深厚，土地利用和区域规划科学合理，是北京市的重要组成部分。

彭庄地区位于首都功能核心区，大面积土地被用于居民住房建设，为全面落实首都功能核心区定位，推动经济高质量发展，实现产业结构调整与土地资源优化配置的目标，本项目计划实施土地一级开发工程。通过对区域内居民和企事业单位的科学拆迁安置，合理腾挪出部分土地，实现土地资源的有效整合，从而促进区域经济增长与可持续发展。

表1-1 北京市东城区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	200.5018	195.0018	202.1310
一般公共预算支出	292.2518	260.3516	286.0310
政府性基金预算收入	14.3331	31.9319	17.3915
政府性基金预算支出	9.5362	12.3102	20.1479

三、项目建设内容

根据北京市国土资源局《关于崇文区彭庄项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕521号），经研究，同意由北京市土地整理储备中心及北京市土地整理储备中心崇文区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。本项目建设规模、建设内容如下：

（一）拆迁实施方案

本项目用地范围居民住宅585户，涉及房屋建筑面积约13,664.83平方米，国有企业6家，涉及房屋建筑面积7,725.79平方米。在实施拆迁工作时，进行现状调查、评估测算、制定拆迁补偿政策，依法设置货币补偿及产权调换两种补偿方式，被拆迁人可自愿选择其中一种，但不能同时选择两种方式。

（二）市政基础设施建设

本项目完成土地一级开发时的市政基础设施条件达到“三通一平”状态，即临时用水、临时用电、通路及场地平整。

四、项目投资情况

（一）总投资变更情况说明

本项目于2009年启动，根据北京市发展和改革委员会《关于崇文区彭庄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〕856号），总投资估算为81,387万元。截至2011年末，已投入资金34,048万元，后停滞至今。

近年来，随着北京市城市发展的持续革新以及政策环境的不断优化，本项目迎来重启的机遇。此次重启，经过项目单位入户调查，项目总投资规模增至184,441万元，较之前有了大幅增加。新增资金主要用于拆迁环节，一方面，随着城市建设标准日益提高，为切实保障被拆迁居民的合法权益，提高了货币补偿额度，拆迁补偿标准更加合理、更加完善；另一方面，近年来物价上涨，人力成本和材料成本不断攀升，也进一步导致拆迁成本大幅增加。

（二）总投资明细

本项目总投资184,441万元，其中前期费用2,148万元，占比1.16%；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用157,119万元，占比85.19%；其他费用3,054万元，占比1.66%；财务费用22,121万元，占比11.99%。

表1-2项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	其他费用	财务费用	合计
投资估算金额	2,147.58	157,118.52	3,053.95	22,120.54	184,440.59
占比	1.16%	85.19%	1.66%	11.99%	-

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金89,141万元，占比48.33%；单位自有资金0万元，占比0.00%；专项债券资金95,300万元（其中2025年已发行40,000万元，当年调增51,000万元；2026年已发行36,700万元，本次调减32,400万元，调减额度由后续年度发行；调整后已发行专项债券95,300万元），占比51.67%。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。

由于项目总投资额大，项目通过土地出让收入等方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目实施期初及实施资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

五、项目单位

（一）项目单位名称变更情况

根据北京市国土资源局《关于崇文区彭庄项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕521号），经研究，同意由北京市土地整理储备中心及北京市土地整理储备中心崇文区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。

2011年12月，根据《北京市国土资源局关于首都功能核心区行政区划调整后对北京市国土局原东城分局、崇文分局所属事业单位进行整合设置的通知》（京市国土人〔2011〕620号）精神，将北京市土地整理储备中心东城区分中心、北京市土地整理储备中心崇文区分中心整合设置新的北京市土地整理储备中心东城区分中心。

根据《中共北京市委机构编制委员会关于市规划自然资源系统所属事业单位改革有关事项的批复》（京编办〔2021〕123号）规定，北京市土地整理储备中心东城区分中心于2022年1月5日正式更名为北京市东城区规划和自然资源综合事务中心。

（二）项目单位基本信息

本项目专项债券申请单位为北京市东城区规划和自然资源综合事务中心（由北京市土地整理储备中心崇文区分中心更名）。

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市东城区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	崔雨萌	开办资金	8 万元
有效期	2024 年 5 月 24 日至 2029 年 5 月 23 日		
统一社会信用代码	12110000791607473S		
注册地址	北京市东城区东直门内大街 3 号		
宗旨和业务范围	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		

北京市东城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行政事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，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。

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东城分局。统一社会信用代码 12110000791607473S。北京市规划和自然资源委员会东城分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市东城区规划和自然资源综合事务中心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。负责组织项目单位及时将

专项债券项目对应的政府性基金收入足额缴入国库，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规划和自然资源委员会东城分局相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在施项目，实施期71个月。2009年被列入绿色通道项目，当年5月取得授权批复，当年7月取得《房屋拆迁许可证》并启动搬迁工作。因缺少必要的后续资金房源、机构改制、两区合并等一系列复杂因素的综合影响，本项目于2011年底陷入停滞状态。截至2011年底，已拆迁居民住宅396户，国有企业4家。

近年来，政策环境发生积极变化，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），明确允许专项债券用于土地储备领域。在此利好政策的支持下，推动彭庄地区土地资源优化配置和综合开发，实现区域的可持续发展，本项目再次启动。预计2028年6月前拆迁项目用地范围内剩余居民住宅189户，国有企业2家，并办理各项手续，确保项目合法合规推进；2028年7月至2029年6月，组织建设用地供地。结合具体实施情况，适时调整工作进度。

八、项目审批情况

1.主体授权。2009年1月21日，北京市国土资源局召开政府储备土地和入市交易土地2008年第六次联席会议，根据《联席会会议纪要》（京国土会〔2008〕32号），同意

彭庄土地一级开发项目用地由所在区县分中心为主体实施土地一级开发，办理相关手续，申报规划意见书。

2009年4月24日取得北京市国土资源局《关于崇文区彭庄项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕521号），经研究，同意由原北京市土地整理储备中心及原北京市土地整理储备中心崇文区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。

2. 立项审批。2009年5月6日，北京市发展和改革委员会《关于崇文区彭庄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〕856号），同意原北京市土地整理储备中心、原北京市土地整理储备中心崇文区分中心对彭庄项目组织实施土地一级开发。

2025年3月24日，北京市发展和改革委员会《关于东城区彭庄土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）变更的批复》[京发改（审）〔2025〕175号]，经研究，同意东城区彭庄土地一级开发项目调整总投资估算。项目总投资估算由81,387万元调整为184,441万元。

3. 用地审批。2009年4月16日，原北京市国土资源局崇文分局《关于崇文区彭庄土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土崇预〔2009〕004号），项目用地总面积约3.13公顷，用地均为国有建设用地，符合国家及本市相关供地政策，同意通过用地预审。

4. 规划审批。2009年5月13日，原北京市自然资源和规划局核发《规划意见书》（2009规意选字0216号），载

明经审定，本建设项目符合城市规划要求，准予办理该项目土地、规划设计等前期工作。

2009年5月31日，项目取得《建设用地规划许可证》[2009规（崇）地字0004号]。

5.环评备案。2010年11月17日，本项目《北京市环境保护局关于彭庄联合储备土地一级开发项目环境保护意见的函》已经完成备案。

6.房屋拆迁许可证。2024年7月10日，北京市东城区房屋管理局核发《房屋拆迁许可证》（续京建崇拆许字〔2009〕第165号），有效期续延至2027年1月22日。

综上，东城区彭庄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，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。其中土地收入进入国库，缴入专用账户实行管理，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。

（二）债务本息偿还。由东城区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。

（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，权益登记在北京市规划和自然资源委员会东城分局名下。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

本项目总投资额以项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、征拆标准等方面有调整，则总投资额测算结果相应调整。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从拆迁到实现土地入市，按确定的实施内容所发生的全部费用，总投资184,441万元，其中前期费用2,148万元，房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用157,119万元，其他费用3,054万元，财务费用22,121万元。最终以实际发生为准。

三、估算说明

（一）前期费用

前期费用包括已完成部分审计认定成本、土地一级开发实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、测绘费（用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费）、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、考古勘探及发掘费（考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费）、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、其他费用（规划综合实施方案编制费、土壤污染调查费、社会稳定风险评估报告编制费），若项目进展过程中确实需要进行其他相关咨询工作，咨询费用经核实确为本项目所需工作费用也一并纳入土地一级开发成本，总计2,148万元。

（二）房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用主要包含居民房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、市政和公共设施拆迁移改费、其他和征收（拆迁）不可预见费，总计157,119万元。

1.货币补偿

住宅房屋被拆迁人选择货币补偿的，由公开招标选定的房地产价格评估机构按本方案约定拆迁之日为时点，评估确定被拆迁房屋价值。

货币补偿总款＝被拆迁房屋价值的补偿＋因拆迁房屋造成的搬迁、临时安置费的补助＋停产停业的补助＋相关奖励及补助。

2.不可预见费

本项目结合项目实际情况进行测算，征收（拆迁）不可预见费按未发生费用的10%进行估算，征收（拆迁）补偿及相关费用最终应以实际发生并经审计认定的结果为准。

（三）其他费用

其他费用主要包含已完成部分审计认定成本、围墙围挡费用场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师费、环境保护税、电力接入工程费，总计3,054万元。

（四）财务费用

财务费用共计约22,121万元，最终以实际发生为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资184,441万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资额	是否使用专项债券
一	**前期费用**	**2,148**	**是**
1	已完成部分审计认定成本	33	否
2	实施方案编制费	100	是
3	项目建议书（代可研）编制费	100	是
4	测绘费	126	是
4.1	用地普测及拨地钉桩费	32	是
4.2	勘测定界费	32	是
4.3	权属测绘费	32	是
4.4	验收测绘费	32	是
5	编制地质灾害评估费	32	是
6	编制交通影响评估费	30	是
7	考古勘探及发掘费	1,440	是
7.1	考古勘探费	15	是
7.2	考古发掘费	35	是
7.3	考古土方清运费	1,390	是
8	涉水事项论证费	17	是
9	实施单位招标代理服务费	20	是
10	其他费用	250	是
10.1	规划综合实施方案编制费	150	是
10.2	土壤污染调查费	50	是
10.3	其他-社会稳定风险评估报告编制费	50	是
二	**房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用**	**157,119**	**是（部分使用）**
三	**其他费用**	**3,054**	**是**
1	已完成部分审计认定成本	1,382	否
2	围墙围挡费用	57	是
3	场地看护费	180	是
4	防火除草费	63	是
5	防尘网铺设费	158	是
6	律师费	138	是
7	环境保护税	89	是

序号	工程或费用名称	投资额	是否使用专项债券
8	电力接入工程费	987	是
四	财务费用	22,121	否
1	已完成部分审计认定成本	8,451	否
2	专项债券	13,670	否
合计		184,441	

五、资金筹措

本项目总投资估算184,441万元，计划使用财政预算资金89,141万元，占比48.33%；专项债券资金95,300万元，占比51.67%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金占比48.33%，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。

若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

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	2009年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	34,048	-	-	55,093	89,141	48.33%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	91,000	4,300	-	95,300	51.67%
合计	34,048	91,000	4,300	55,093	184,441	-
分年度占比	18.46%	49.34%	2.33%	29.87%	-	-

六、组合融资

本项目仅使用财政预算资金与政府专项债券筹措资金，不涉及银行贷款、市场化融资等组合融资方式，不涉及PPP模式。

第三章 项目收入分析

本项目现金流入以配套土地出让净收入为基础，结合项目的实施期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

本项目由项目单位进行拆迁腾退工作，达到“净地”条件后，实现土地供应。债券本金及利息主要通过土地出让收入偿还。债券存续期内，本项目收入总共为 258,125 万元。

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	土地出让收入	258,125
合计		258,125

一、土地出让收入

（一）出让土地规划情况

根据《规划意见书》（2009 规意选字 0216 号）、本项目《建设项目规划条件》（2012 规条整字 0040 号）《测量成果报告书》和最新《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）》等文件，本项目总用地面积约 31,596.50 平方米，其中：建设用地面积约 29,904.20 平方米，代征道路面积约 1,692.30 平方米。建设规划要求，总建筑规模控制在 103,250 平方米至 118,000 平方米，建筑高度控制在 60 米以下。

（二）出让土地价格预测

1. 市场比较法

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当的修正，以此估算估价对象的客观合理土地价格的方法。测算结果详见下表。

根据拟出让土地类型，选取项目周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表 3-2 周边土地成交情况表

序号	地块名称	规划建筑面积（平方米）	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/平方米）
1	北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	47,747	2023-7-7	134,000	28,064.59
2	北京市石景山区首钢设备处收储项目 SS00-1617-0001、0003 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	103,152	2025-2-10	280,100	27,154.10
3	北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037（2）地块 B4 综合性商业金融服务业用地	52,000	2023-12-28	118,000	22,692.31
平均单价					25,970.33

2. 公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区域及个别因素条件与基准地价相对应的土地条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格。计算公式：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×楼层修正系数（或容积率修正系数）×因素修正系数。

本项目所处地段为东城核心区南二环，与可比挂牌地块相比，具有一定的区位优势，上市地块规划用途全部为产业用地，尚未最终用于何种产业用地。假设彭庄项目商业用途位于基准地价三级，片区为III-12，片区基准地价为21,220元/平方米，进行用途、期日、年期、容积率、因素修正后商业用途楼面熟地价为21,132元/平方米。办公用途位于基准地价三级，片区为III-10，片区基准地价为21,140元/平方米，进行用途、期日、年期、容积率、因素修正后商业用途楼面熟地价为20,640元/平方米。

3.土地出让单价预测

本次评估运用市场比较法和公示地价系数修正法分别求取估价对象土地价值。两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即商业用途市场法取权重为0.8，公示地价系数修正法取权重为0.2；办公用途市场法取权重为0.8，公示地价系数修正法取权重为0.2。

结合当前市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测存在较大的不确定性，且未来土地出让价格的变动对本项目收益影响较大，基于谨慎性原则估测土地出让价格，暂按可比平均价格整数25,000元/平方米进行计算。本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表3-3 土地出让价格表

用地性质	规划地块编号	规划建筑规模（万平方米）	预计出让楼面单价（元/平方米）
产业用地	0502-601	10.325	25,000

二、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：

表3-4 项目分年度收入合计表

计划供地时间	产业用地		收入合计（万元）
	规划建筑规模（万平方米）	单价（元/平方米）	
2028年	-	-	-
2029年	10.325	25,000	258,125
2030年	-	-	-
合计	10.325		258,125

第四章　项目运营支出分析

依据政策规定，以及往年东城区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金农业土地开发资金、农田水利建设资金等政策性资金及市级分享支出60,461万元。

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

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			
	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入	-	258,125	-	258,125
土地出让成本	-	60,461	-	60,461
收益	-	197,664	-	197,664

二、项目融资本息

1.本项目拟使用专项债券 95,300 万元。2025 年计划发行 91,000 万元（含调增），已发行 40,000 万元，实际发行利率 1.56%；调增专项债券资金 51,000 万元，其中 20,000 万元专项债存续期 2 年，实际发行利率 1.37%，14,100 万元专项债存续期 3 年，实际发行利率 1.39%，11,000 万元专项债存续期 5 年，实际发行利率 1.56%，5,900 万元专项债存续期 10 年，实际发行利率 1.70%。2 年期和 3 年期的专项债券到期后拟分别发行 3 年期和 2 年期的再融资专项债券进行续期，2 年期再融资债券利率按照 1.49%预测（以中国债券信息网 2026 年 9 月 4 日，2 年期中国国债五日均线值 1.2447%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.49%），3 年期再融资债券利率按照 1.50%预测（以中国债券信息网 2026 年 9 月 4 日，3 年期中国国债五日均线值 1.2541%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行

利率为1.50%）。2026年已发行36,700万元，债券期限5年，实际发行利率1.62%，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券32,400万元。

专项债券用于拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。实施期利息由区财政局统筹安排。债券存续期内，2年、3年、5年期债券每年付息一次，10年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

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

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025	0	40,000	0	40,000	1.56%	-	-
		51,000		51,000	1.37%-1.70%	-	-
2026	91,000	4,300	0	95,300	1.37%-1.70%	1,219.51	1,219.51
2027	95,300	0	0	95,300	1.37%-1.70%	1,434.91	1,434.91
2028	95,300	0	0	95,300	1.39%-1.70%	1,434.91	1,434.91
2029	95,300	0	0	95,300	1.49%-1.70%	1,460.91	1,460.91
2030	95,300	0	85,100	10,200	1.49%-1.70%	1,471.65	86,571.65
2031	10,200	0	4,300	5,900	1.51%-1.70%	169.96	4,469.96
2032	5,900	0	0	5,900	1.70%	100.30	100.30
2033	5,900	0	0	5,900	1.70%	100.30	100.30
2034	5,900	0	0	5,900	1.70%	100.30	100.30

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2035	5,900	0	5,900	0	1.70%	50.15	5,950.15
合计	-	95,300	95,300	-	-	7,542.90	102,842.90

2.本期发行专项债券调减情况

为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券32,400万元,其中32,400万元调增至2026年天坛地区西草红庙街区更新项目（调增），债券期限5年，利率1.62%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。建设期间付息由区财政统筹安排。

本项目调减后，2026年北京市政府专项债券（三期）-东城区彭庄土地一级开发项目发行专项债券4,300万元，债券期限5年，利率1.62%，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

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	-	-	-	-	-
2026	-	-	1,219.51	1,219.51	是
2027	-	-	1,434.91	1,434.91	是
2028	-	-	1,434.91	1,434.91	是
2029	197,664	-	1,460.91	1,460.91	是

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	
2030	-	85,100	1,471.65	86,571.65	是
2031	-	4,300	169.96	4,469.96	是
2032	-	-	100.30	100.30	是
2033	-	-	100.30	100.30	是
2034	-	-	100.30	100.30	是
2035	-	5,900	50.15	5,950.15	是
合计	197,664	95,300	7,542.90	102,842.90	-
本息覆盖倍数		1.92			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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1.92，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

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	258,125.00
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	184,441.00
（一）土地储备专项债券资金	C	95,300.00
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	7,146.00
（三）其他财政预算资金	E	81,995.00
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	177,894.00
（一）土地储备成本	G=H+I+J	170,748.00
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	154,989.00
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	138,574.00
指标购买费	AE	15,000.00
征地报批规费	AF	-
耕地占用税	AG	-
其他费用	AH	1,415.00
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	-
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	15,759.00
现场管护	AS	-
围挡建设	AT	-
地籍调查	AU	-
其他	AV	15,759.00
（二）土地储备专项债券付息	K	7,146.00
四、结转下年资金	L=B-F	6,547.00
五、土地储备专项债券还本	M	95,400.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	162,725.00
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	80,131.00
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	0.37

五、项目收益融资平衡评价结果

债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目收入总共为258,125万元，项目净现金流入197,664万元，需支付的项目债券本金及利息和为102,843万元，专项债券本息保障倍数为1.92倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东城区彭庄土地一级开发项目，预期土地出让收入对应的政府性基金预算收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。以上数据及结果已经由鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所核算通过。

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

本项目位于北京中轴线南端疏解腾退重点区域，通过改造年代久远、环境杂乱的旧住宅区，助力实现永外商贸板块现代化升级。此前资金短缺导致地铁搬迁等关键工作停滞，专项债提供低成本大规模资金支持，避免资源浪费与项目搁置，推动项目高效实施。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

东城区彭庄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，手续真实有效。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目投资总额 184,441 万元，其中：财政预算资金 89,141 万元、专项债券 95,300 万元。总体来看，项目资金来源明确，资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本及收益预测以东城区彭庄土地一级开发项目专项债券项目实施方案及其他资金为依据进行测算，本项目现金流入以配套土地出让净收入为基础，结合项目的实施期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，以对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测。土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金。数据基础较为科学，测算方法较为可靠，预测结果积极稳妥、较为合理。

五、绩效目标合理性

1.产出指标分析

（1）产出数量指标：数量指标设定为“拆迁居民住宅数量拆迁住宅产籍户数量和拆迁国有企业数量”，指标值分别为“37户和2户”。项目产出数量指标与项目的投入和总体建设目标相匹配，指标设定较为合理。

（2）产出质量指标：质量指标设定为“质量标准为改善环境、完成拆迁工作。结果为优良差三个等级”，指标值为“通过拆迁改善周边环境，项目供地后优化周边区域土地资源的配置，为后续进一步城市建设提供基础保障”，项目产出质量指标设定合理。

（3）产出时效指标：时效指标设定为“任务完成进度”，指标值为“100%”，项目时效指标设定不细化，未反映项目相关的重点工作完成的具体时间进度，不利于实施绩效考核。

2.经济效益分析

该经济效益指标分析紧密贴合项目实际，在内容层面，秉持以人为本理念，将保障就业与提升经济活力、土地价值相关联，思路清晰。借助东城南部空间载体与交通枢纽优势推动产业集聚，着眼于联动发展与高端基底打造，为提高城市更新效益奠定坚实基础。指标值设定具备可衡量性，以土地入市、产业集聚优化为抓手，锚定促进区域发展目标，逻辑连贯，对土地一级开发项目经济效益的实现具有明确指引与有效衡量作用。

4.社会效益分析

该社会效益指标分析全面且务实。内容上，紧扣民生与区域发展核心，从改善村民生活、推动区域经济发展，到优化土地资源配置、重塑城市面貌，全方位考量社会效益。指标值设定明确，以完成区域拆迁和实现土地供给为关键步骤，为后续社会绿色和谐发展筑牢根基，可操作性强，切实将社会效益目标细化为可落地的任务，对衡量项目在社会层面的成效具有重要意义，充分彰显了项目对社会福祉提升的积极推动作用。

5. 生态效益分析

该生态效益指标分析聚焦关键，内容明确指向城市环境改善与区域生态质量提升，目标贴合当下生态发展理念，致力于构建人与自然和谐共生新环境，彰显项目的生态担当。指标值设定简洁清晰，以完成规划区域内生态环境提升为核心，虽表述较为宽泛，但为项目生态建设提供了明确方向，有利于从整体上把控项目在生态层面的推进与成效，助力打造更具生态价值的土地开发成果。

6. 可持续影响分析

该可持续影响分析抓住了项目核心要点。内容上，以改善城市环境与促进区域经济发展为切入点，兼顾生态与经济，为项目长期可持续发展筑牢基础。指标值方面，明确提出推动区域内可持续发展，并将吸引创新资源集聚、促进科技成果转化作为具体成效体现，极具前瞻性与战略眼光。这不仅能为当下区域发展注入活力，还能凭借创新驱动实现长期良

性循环，为土地一级开发项目带来持久且深远的积极影响，有力推动区域走向高质量可持续发展道路。

六、其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，东城区彭庄土地一级开发项目，符合国家宏观政策，符合东城区发展定位，具有一定的必要性；项目实施后能够拉动周边产业发展，实现较好的经济效益，具有一定的公益性和收益性；项目属于在施项目，前期已按计划完成部分工作，项目成熟度较高，但需在建设过程中持续关注拆迁成本等成本变动情况，及时优化完善建设方案；项目建设所需资金主要来源于财政资金、专项债券资金等，资金来源明确，资金到位具有可行性；项目收入、成本、收益预测依据较为充分，预测结果较为稳妥、合理；债券资金需求较为合理；项目偿债资金主要来源于财政资金及自身收益，偿债资金来源明确，偿债计划较为可行，但宏观经济下行，市场疲软，需持续关注后续运营情况；项目设置了绩效目标，目标较为合理，但个别指标有待完善。

项目事前绩效评估分数为97分，总体意见为：予以支持。建议东城区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

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

（一）项目实施风险

本项目建设存在投资规模大、工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。项目建设涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

（二）工期拖延风险

目前，本项目已经停滞，处于重启阶段，拆迁工作将逐步开展进行，影响项目实施进度的风险因素非常多，如拆迁补偿谈判可能因为居民或企业的不同意而拖延。居民可能对补偿标准不满意，或者存在产权纠纷，导致法律诉讼，进而影响进度。此外，历史遗留问题，如未登记的建筑物或复杂的产权结构，也可能使拆迁复杂化。

（三）安全事故风险

本项目建筑物拆除过程中存在坍塌风险。旧建筑结构可能因年久失修或拆除方式不当，导致墙体、屋顶等部分意外坍塌，这类安全事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（四）风险控制

未取得的文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

项目主管和实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目主管和实施单位积极加强对项目实施的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按计划推进进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目能够按质、按时达到土地上市条件，努力实现预期的经济效益和社会效益。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

1.物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2. 政策变动风险。本项目收益变动风险主要受政府对土地储备领域及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能会对本次专项债券的还本付息造成不利影响。

3. 偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

本项目的收益主要来自于配套土地出让净收入所产生的经营性现金流入，由于项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期。

为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保尽快实现入市，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

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东

城分局名下。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，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会东城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、停发年终绩效奖等措施，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