

2024 年北京市政府专项债券（八期）

2024 年北京市政府专项债券（十七期）

看丹村棚户区改造和环境整治项目

实施方案



实施单位：北京市看丹投资管理中心



主管部门：北京市丰台区住房和城乡建设委员会



丰台区财政局



目录

第一章项目概况.....	- 4 -
一、项目所在区域.....	- 5 -
二、项目名称.....	- 6 -
三、项目单位.....	- 6 -
四、项目主管部门.....	- 7 -
五、项目建设内容.....	- 7 -
六、项目投资估算.....	- 8 -
七、项目地点.....	- 9 -
八、建设工期及实施进度计划.....	- 9 -
九、项目审批情况.....	- 10 -
十、债券资金使用合规性.....	- 13 -
十一、项目建设运营模式.....	- 13 -
十二、项目投后管理.....	- 14 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析.....	- 15 -
一、项目实施的必要性.....	- 15 -
二、项目经济效益.....	- 16 -
三、项目社会效益.....	- 17 -
四、项目事前绩效评估情况.....	- 18 -
第三章项目投资估算与资金筹措.....	- 21 -
一、编制依据及原则.....	- 21 -
二、估算范围.....	- 22 -
三、估算说明.....	- 22 -
四、建设内容及投资估算.....	- 23 -
五、资金筹措.....	- 24 -
六、专项债券融资.....	- 25 -
第四章项目收入分析.....	- 26 -

一、项目经营性收入分析	- 26 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 28 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	- 29 -
第五章项目运营成本分析	- 30 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 31 -
一、项目收益分析	- 31 -
二、项目融资本息	- 31 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 33 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 34 -
第七章项目风险控制	- 35 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 35 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 36 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 36 -
四、敏感性分析	- 37 -
第八章还款保障情况	- 39 -
一、还款责任及保障	- 39 -
二、项目资产管理	- 39 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 40 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 42 -
一、信息披露计划	- 42 -
二、主管部门责任	- 44 -
第十章其他需要说明的事项	- 46 -

第一章项目概况

看丹村棚户区改造和环境整治项目总投资 2334870 万元，其中：计划申请专项债券总额 1331200 万元，项目已于 2021 年发行 20000 万元，债券期限 5 年，债券利率 3.22%。2022 年发行 879089 万元，债券期限 3 年，债券利率 2.56%。2023 年第一次发行 32700 万元，债券期限 5 年，债券利率 2.89%。2023 年第二次发行 7300 万元，债券期限 5 年，债券利率 2.69%，2024 年第一次发行 15700 万元，债券期限 5 年，债券利率 2.40%，2024 年第二次发行 4300 万元，债券期限 5 年，债券利率 2.40%，合计已发行 959089 万元。

为提高专项债券资金使用效率，看丹村棚户区改造和环境整治项目本次调减 2024 年北京市政府专项债券（八期）15700.00 万元，调减 2024 年北京市政府专项债券（十七期）4300.00 万元。共计 20000.00 万元专项债券调至云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目。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。

	调整前项目信息		调整后项目信息
债券名称	2024年北京市政府专项债券（八期）	2024年北京市政府专项债券（十七期）	2024年北京市政府专项债券（八期、十七期）
项目名称	看丹村棚户区改造和环境整治项目	看丹村棚户区改造和环境整治项目	云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目
发行额度	1.57亿元	0.43亿元	/
中标利率	2.24%	1.78%	/
利息承担方式	调整前由调减项目承担	调整前由调减项目承担	调整后由调增项目承担
整调原因	提高地方政府专项债使用效益	提高地方政府专项债使用效益	提高地方政府专项债使用效益
调整额度	-1.57亿元	-0.43亿元	2亿元

一、项目所在区域

看丹村位于丰台区花乡西部，下辖7个自然村，分别为口东、口西、前街、后街、看东、何园、杨树庄。看丹村属于第一道绿化隔离地区，全村总用地面积340.58公顷，人口8629人，总户数1368户，其中农民2368人，居民6261人，本项目需整理土地面积255.25公顷。看丹村主要用地规划情况如下：绿地和水域总量为116.94公顷；居住用地共计58.84公顷，定向安置房用地7.42公顷，商品房二类居住用地共约23.08公顷，配套教育用地5.76公顷；看丹村回迁房用地17.43公顷；看丹村产业用地共10.63公顷；公共设施用地13.94公顷，市政设施用地18.69公顷，道路广场用地44.72公顷。

二、项目名称

看丹村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市看丹投资管理中心，项目单位已累计发行专项债券 959089 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 939089 万元，支出进度 97.91%（累计支出额/累计发行额）。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市看丹投资管理中心		
法定代表人	赵国业	成立日期	1993-01-08
注册资本	3061 万元	营业期限	
统一社会信用代码	911101061021308776		
注册地址	北京市丰台区看丹村 404 号		
经营范围	投资管理；房地产开发与销售；物资储存服务；销售建筑材料、工艺美术品、机械设备、电器设备、针纺织品、花卉、苗木；蔬菜、瓜果、花卉种植；家禽、淡水鱼养殖；展览展示；保洁服务。		
单位类型	股份合作制		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	集体出资 918 万元人民币，占 30%，村民股东出资 2143 万元人民币，占 70%。		

北京市看丹投资管理中心是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，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。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市丰台区住房和城乡建设委员会。丰台区住建委负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市看丹投资管理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、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丰台区住建委相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据丰台区发展改革委《关于看丹村棚户区改造和环境整治项目项目征收投资任务书的批复》，本项目主要建设规模和内容是：实现项目范围内的环境整治建设、农民搬迁上楼、实现全员转居、实现劳动力安置、实现经营性用地上市交易、实现规划范围内还绿等。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
前期费用			3190
土地补偿费	1210.05 亩	50 万元/亩	60502.5
人员安置费	1854 人	94.45 万元/人	175119.38
征地其他费			11781.12
腾退补偿费用	约 1378 户住宅、 306 家非宅腾退		589395
市政基础设施建设 费用	97.62 万平方米	600 元/平方米	58570
安置房费用损益	27.43 万平方米	21712 元/平方米	595568
其他费用			352059
财务费用			221930
管理费			147695
其他税费			119058
合计			2334870

六、项目投资估算

本项目总投资 2334870 万元，其中工程费用 1490936 万元，占比 63.9%；工程建设其他费用 355250 万元，占比 15.2%；预备费用 266753 万元，占比 11.4%；建设期利息 221930 万元，占比 9.5%。

表 1-3 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	建设期利息	铺定流动资金	合计
投资估算金额	1490936	355250	266754	221930		2334870
占比	63.9%	15.2%	11.4%	9.5%		

从资金来源看，财政资金 1003670 万元，占比 43%；专项债券资金 1331200 万元，占比 57%，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。

七、项目地点

本项目建设地点位于北京市丰台区看丹街道看丹村。项目四至分别是：东至京沪铁路及丰台科技园区，西至榆树庄村，南至永合庄，北至京广铁路线。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 120 个月，已在 2016 年 9 月开工，预计 2026 年 9 月结案。目前项目已完成宅基地腾退签约 1137 宗，合作建房腾退签约 150 户，直管公房腾退签约 58 户，还剩约 33 宗宅基地未签约，计划 2025 年初全部腾退；集体非住宅部分已基本完成签约补偿工作；社会企业非住宅

完成 7 户腾退工作，剩余 4 户计划 2024 年底全部腾退；征地补偿、人员转居等工作还未开展，计划 2025 年初完成。

九、项目审批情况

1.授权审批。2013 年 12 月 19 日，北京市丰台区人民政府下发《关于授权看丹村棚户区改造和环境整治项目建设主体的批复》（丰政函[2013]458 号），同意由北京市看丹投资管理中心作为建设主体。

2.投资审批。2015 年 9 月 21 日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区看丹村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》（丰发改投资字[2015]152 号）。

3.立项审批。2017 年 1 月 25 日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区看丹村回迁安置住宅工程项目重新核准的批复》（京丰台发改（核）[2017]7 号），原则上同意该建设项目。

4 用地审批。2015 年 9 月 18 日，北京市国土资源局丰台分局核发《关于看丹村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见复函》（京国土丰函[2015]381 号），明确项目总用地约 255.25 公顷。

2017 年 1 月 22 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《丰台区看丹村回迁安置住宅工程用地预审意见书》，载明用途为住宅用地，面积 26.83 公顷。

5.规划审批。2015年1月29日，北京市规划委员会核发《建设项目选址意见书》（2015规（丰）选字0001号）。

2015年9月15日，北京市自然资源和规划委员会丰台分局核发《关于看丹村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复[2015]101号），载明项目规划建设用地共计约58.73公顷。

2015年6月10日，北京市自然资源和规划委员会核发《建设用地规划许可证》（2015规（丰）地字0015号），载明用地单位为北京市看丹投资管理中心，用地项目名称为丰台区看丹村回迁安置住宅工程项目，用地位于丰台区花乡看丹村，面积174342.064平方米，用途为二类居住用地，土地取得方式为划拨。

2015年12月11日，北京市自然资源和规划委员会核发《关于丰台区看丹村回迁安置住宅工程项目规划设计方案的审查意见》（2015规（丰）复函字0058号），载明建设单位为北京市看丹投资管理中心，项目名称为丰台区看丹村回迁安置住宅工程项目，位于丰台区看丹村，总建筑面积675988.16平方米，其中地上建筑面积435855.16平方米，地下建筑面积240133平方米。

4.环评备案。2015年9月17日，北京市丰台区环境保护局核发《关于看丹村棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函[2015]87号）。

2015年2月16日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：丰环审20150018。

5.施工许可。

2017年11月3日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见书》（2017施[丰]意字009号），载明建设单位为北京市看丹投资管理中心，工程名称为丰台区看丹村回迁安置住宅工程，建设面积542075.99平方米。

2022年8月12日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（2022施[丰]意字005号），载明建设单位为北京市看丹投资管理中心，工程名称为丰台区看丹村回迁安置住宅工程，建设面积133912.17平方米。

综上，看丹村棚户区改造和环境整治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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市看丹投资管理中心按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设周期约 10 年，在完成项目范围内环境整治、市政建设、农民搬迁上楼、全员转居、劳动力安置、经营性用地上市交易后，项目即办理完结手续，不涉及运营管理。

十二、项目投后管理

项目收入归集。本项目收入为经营性用地上市后土地收益，缴入专门账户实行管理，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。

债务本息偿还。本项目无运营收益，上市土地收益由丰台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。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金不形成固定资产。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，未经北京市财政部门审核，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。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

丰台区看丹街道看丹村地处北京城西南城乡结合部，北距京石高速公路 2 公里；西靠世界文明古迹卢沟桥；东部紧邻北京总部基地、丰台科技园；距西南四环路仅 0.7 公里。看丹村村域面积 340.58 公顷，全村人口 8629 人，总户数 1368 户，其中农民 2368 人，居民 6261 人。看丹村属于第一道绿化隔离地区，规划绿化用地面积 109.47 公顷，水域和其它用地 7.47 公顷，定向安置房用地 7.42 公顷，商品房二类居住用地共约 23.08 公顷，配套教育用地 5.76 公顷，回迁房用地 17.43 公顷，产业用地共 10.63 公顷，公共设施用地 13.94 公顷，一类工业用地 0.32 公顷，对外交通用地 69.78 公顷，市政设施用地 18.69 公顷，仓储用地 6.71 公顷，道路广场用地 44.72 公顷。

一、项目实施的必要性

依据《北京市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》中确定北京的发展将着眼于城市发展空间战略调整和功能优化配置。北京在发展中要切实注重坚持分区域功能定位发展，把优化区域功能配置、完善空间布局形态作为重要支撑，切实提高城乡一体化和区域协调发展水平。着力优化、疏解中心城功能，促进旧城保护与发展。加快推进新城功能完善和新区发展，更加注重薄弱地区发展提升，加快城市空

间格局由功能过度集中在中心城向多功能区域共同支撑转变，塑造城乡一体、多点支撑、均衡协调的战略发展格局。

根据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》确定在北京市域范围内构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

本项目的实施作为丰台区花乡改造的一部分符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》及《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，加快推进这一区域城市化进程。有助于改善村民居住条件，提高村民生活水平，促进区域经济发展，做到土地利用的合理性，发挥土地最大承载力，产生最大的经济及社会效益。

二、项目经济效益

本项目实施完成后将实现项目规划范围内的环境整治、人口疏解、村民搬迁上楼，实现全员转居、劳动力安置、平衡资金用地上市交易，彻底改善地区环境，实现城乡一体化。同时随着产业业态升级改造，高端企业、高端人才进驻，使

项目建成后区域内人员素质大幅提高，税收增加，实现市委市政府拓展产业空间、提升区域业态品质的要求。

三、项目社会效益

看丹村区域内小商铺及各类大院租客较多，人员成分复杂，文化水平、综合素质参差不齐，对该地区就业、治安、教育等多方面起到负面影响；看丹村集体非住宅占地面积约为 82.89 万平方米、宅基地占地面积约为 29.68 万平方米，估算本项目范围内常住外来人口约 6 万余人，日均流动人口近万人次，庞大的人口对区域管理工作是一个巨大的挑战，看丹村人口疏解工作刻不容缓。

看丹村棚户区改造和环境整治项目需做好人口疏解工作，并同步做好产业接续、拆违还绿等工作，促进集体经济壮大升级，逐步摆脱对“瓦片经济”的依赖。

完成棚改和环境整治后，住宅项目将通过扩大居住空间、增加人均居住面积、改善居住条件，达到疏解人口目的。产业用地项目将通过加快产业升级，保证在相同的建筑面积内有效降低人口密度。

本项目周边安置房和上市商品房将形成居住人口约 27894 人，商业金融用地可容纳办公人员 825 人，产业用地可容纳办公人员 4429 人，则区域内居住和工作人口数量约为 33148 人，可实现疏解人口约 33852 人。同时随着产业业态升级改造，高端企业、高端人才进驻，使项目建成后区域

内人员素质大幅提高，税收增加，实现市委市政府拓展产业空间、提升区域业态品质的要求。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性，公益性

根据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》确定在北京市域范围内构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

本项目的实施作为丰台区花乡改造的一部分符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》及《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，加快推进这一区域城市化进程。有助于改善村民居住条件，提高村民生活水平，促进区域经济发展，做到土地利用的合理性，发挥土地最大承载力，产生最大的经济及社会效益。

2、项目投资合规性与项目成熟度

项目经过系统的可行性研究，项目事前经过可行性研究或专求论证或风险评估，项目投资具有合规性。项目以北京市总体规划和丰台分区规划要求为向导，推进看丹地区改退提升，坚持创新发展，做好建筑规模“减法”和环境提升“加法”，有序推动项目腾退，奏响高质量发展交响曲。加快棚户区改造项目收尾，积极协调剩余地上物腾退签约。项目投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

3、项目资金来源和到位可行性

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为

1.80，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5、绩效目标合理性

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标，根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项：无。

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，项目事前绩效评估分数为95分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）。
2. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）。
3. 《国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知》（国土资电发〔2011〕72号）。
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》中华人民共和国国务院令（第590号）。
5. 北京市人民政府令[2003]第124号《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》。
6. 北京市丰台区人民政府丰政函[2004]93号。
7. 《丰台区人民政府关于〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉的实施意见》（丰政发【2009】54号）。
8. 关于印发《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》的通知（京建法〔2016〕19号）。
9. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至结案验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地费用、腾退费用、市政建设费、安置房购置费、其他需纳入棚改的费用、财务费用、管理费、两税两费等。

三、估算说明

1. 前期费用为编制项目申请报告、实施方案编制费、市政设计方案编制费、用地普测及拨地钉桩费、环境影响评价报告编制费、交通影响评价报告编制费、编制地质灾害评估费、土地勘测界定技术报告费、招标服务费及考古勘探费等费用；

2. 征地费用根据北京市征地标准，50 万元/亩，转居费用按照社保部门数据测算；

3. 腾退费用按照看丹村依照国家规定相关流程制定的腾退补偿方案，结合项目范围内地上物实际情况测算；

4. 市政基础设施建设费包括通路、通电、通水、高压线改移费用；

5. 安置房购置费，根据看丹村腾退补偿方案及需安置的人员数量测算；

6. 其他费用，包括法律服务费、宣传费、绿网覆盖费以及预计需由看丹棚改项目承担的北京铁路枢纽丰台站改建工程项目纳入棚改项目费用、看丹历史遗留地块土地补偿费和看丹路北侧定向安置房项目纳入棚改项目费用等。

7. 开发管理费按 8% 计算；

8. 建设期利息：专项债券暂按 $\times 2.69\%$ 融资利率计取。

9. 审计费根据《土地一级开发中介服务费收费标准表》计算。

10. 两税两费包含营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2334870 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	前期工程费	/	/	/	/	3,191	是	/	/	/
二	征地补偿及相关税费	/	/	/	/	247,403	是	/	/	/
三	腾退补偿费及相关费用	/	/	/	/	589,395	是	/	/	/
四	市政基础设施建设费用	/	/	/	/	58,570	是	/	/	/
五	安置房购置费用	/	/	/	/	595,568	是	万 m ²	30	19852
六	其他费用	/	/	/	/	3,421	是	/	/	/
七	北京铁路枢纽丰台站改建工程项目纳入棚改项目费用	/	/	/	/	296,984	是	/	/	/
八	看丹历史遗留地块土地补偿费	/	/	/	/	43,341	是	/	/	/
九	看丹路北侧定向安置房项目纳入棚改项目费用	/	/	/	/	8,313	是	/	/	/
十	财务费用	/	/	/	/	221,930	否	/	/	/
十一	开发管理费	/	/	/	/	147,695	否	/	/	/
十二	审计费	/	/	/	/	1,216	是	/	/	/
十三	两税两费	/	/	/	/	117,842	否	/	/	/
十四	总计					2,334,870				
十五	楼面成本价（元/平方米）					37,268				

五、资金筹措

本项目总投资估算2334870万元，使用财政资金1003670万元，占比43%；专项债券资金1331200万元，占比57%，两者合计2334870万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2021年 以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
财政资金	394649				134999	474022	1003670
专项债券	20000	879089	40000	0	392111		1331200
合计	414649	879089	40000	0	527110	474022	2334870
分年度占比	17.76%	37.65%	1.71%	0.00%	22.58%	20.30%	

六、专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 1331200 万元，期限 5 年。发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于棚改等公益性资本性支出，主要投入方向为征地补偿、地上物腾退补偿、市政基础设施建设、安置房购置等。具体投向情况详见表 3-1。

第四章项目收入分析

本项目以土地出入收入作为主要还款来源，用于出让的二类居住用地位于看丹药王庙的北侧和西侧，用地面积 23.08 公顷（kd-010、kd-017、kd-019、kd-033），容积率 2.5，建筑高度 60 米；商业金融用地位于将康辛路南侧，用地面积 1.98 公顷（kd-058），容积率 2.5，建筑高度 45 米。

一、项目经营性收入分析

1. 分析测算说明

本募投项目收益及现金流入预测以丰台区看丹村棚户区改造和环境整治项目为基础，结合项目的建设期，根据用地性质不同，供地方式为出让的，其收入依据假设开发法测算预期价格。

本项目选用周边已上市土地出让项目的成交价格做为参照标准。

2. 项目预期收益

（1）项目经营地块基本情况

根据项目规划条件，本项目规划用地范围内的用于平衡项目建设资金的经营性地块计划 2025 年开始供地，经营性地块具体情况如下：

计划供地时间	地块编号	用地性质	用途	用地规模(m ²)	规划建筑面积(m ²)	可计收入建筑面积(m ²)	供地方式
2025 年	KD-010	R21 居住用地	住宅	30400	76000	76000	出让
2025 年	KD-019	R21 居住用地	住宅	86800	217000	217000	出让
2025 年	KD-058	C2 商业金融用地	商业	19800	49500	49500	出让
2026 年	KD-017	R21 居住用地	住宅	66900	167250	167250	出让
2026 年	KD-033	R21 居住用地	住宅	46700	116750	116750	出让

(2) 土地出让价格预测

根据用地性质，供地方式为出让的，其收入依据假设开发法测算预期价格。因受新冠疫情影响近五年 GDP 增速变动较大，北京市丰台区 2020 至 2022 年的 GDP 增速分别为 0.3%、8.2%、2.04%，综合考虑 2025 年 GDP 增速暂定为 3.51%，项目暂按此增速估算收入增长率。具体如下：

A、参照本项目周边成交土地出让项目成交价格确定平均单价

序号	项目名称	规划用途	建筑规模平方米	成交价格万元	楼面单价元/平方米
1	北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	82061	401350	48909
2	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	69600	385250	55352
3	北京市丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目 FT00-0601-0633、 FT00-0601-0634 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	52000	274850	52856
4	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	B4 综合性商业金融服务业用地	52000	118000	22692

B、按 GDP 目标增速预计本项目相同性质地块出让单价

单位：元/平方米

用途	GDP 目标增速 3.51%的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
住宅	54210.60	54026.77	53842.94
商业	23488.49	23408.84	23329.19

C、按照北京市政府相关文件要求，扣除市、区两级收益（19%）后，本项目经营性用地出让单价为

单位：元/平方米

用途	GDP 目标增速 3.51%的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
住宅	43910.59	43761.68	43612.78
商业	19025.68	18961.16	18896.64

3. 项目土地预期收益预测

按 GDP 目标增速预计本项目地块相同性质单位的住宅及商业用地土地出让预期收益。

单位：万元

用途	GDP 目标增速 3.51%的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
住宅	2533640.81	2525049.15	2516457.49
商业	94177.10	93857.74	93538.38
合计	2627817.91	2618906.89	2609995.87

二、项目政府性基金补贴收入

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-1 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
经营性收入	0	1376075	1242832	0	0	0	0	2618907
政府补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	0	1376075	1242832	0	0	0	0	2618907

第五章项目运营成本分析

本项目不涉及运营期，无运营成本。

第六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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
项目收入	0	0	1376075	1242832	0	0	0	0	2618907
建设期支出	0	24290	926261	32484	10552	50552	25111	385445	1454694
收益	0	-24290	449814	1210348	-10552	-50552	-25111	-385445	1164213

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1331200 万元，项目已于 2021 年发行 20000 万元，债券期限 5 年，债券利率 3.22%。2022 年发行 879089 万元，债券期限 3 年，债券利率 2.56%。2023 年第一次发行 32700 万元，债券期限 5 年，债券利率 2.89%。2023 年第二次发行 7300 万元，债券期限 5 年，债券利率 2.69%，合计已发行 939089 万元。后续批次发行 392111 万元，债券期限为 5 年，预估债券利率 2.40%。在债券存续期内每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 6-2 专项债券应付本息情况表

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	2021 年		20,000.00		20,000.00	3.22%		
2	2022 年	20,000.00	879,089.00		899,089.00	2.56%	644.00	644.00
3	2023 年	899,089.00	40,000.00		939,089.00	2.89%、 2.69%	644.00	644.00
4	2024 年	939,089.00			939,089.00	2.40%	24,290.08	24,290.08
5	2025 年	959,089.00	392,111.00	879,089.00	452,111.00	2.40%	24,290.08	903,379.08
6	2026 年	452,111.00		20,000.00	432,111.00		33,700.74	53,700.74
7	2027 年	432,111.00			432,111.00		10,552.06	10,552.06
8	2028 年	432,111.00		40,000.00	392,111.00		10,552.06	50,552.06
9	2029 年	392,111.00			372,111.00		9,410.66	9,410.66
10	2030 年	372,111.00		392,111.00	0.00		9,410.66	401,521.66
合计			1,331,200.00	1,331,200.00			123,494.36	1,454,694.36

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（项目收益按 GDP 增速 3.51% 的 90% 的收益计算）：

表 6-3 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	
2022 年			644.00	644.00	否
2023 年			644.00	644.00	否
2024 年			24,290.08	24,290.08	否
2025 年	1,376,075.00	879,089.00	24,290.08	903,379.08	是
2026 年	1,242,832.00	20,000.00	33,700.74	53,700.74	是
2027 年			10,552.07	10,552.07	是
2028 年		40,000.00	10,552.07	50,552.07	是
2029 年			9,410.66	29,410.66	是
2030 年		392,111.00	401,521.66	381,041.66	是
合计	2,618,907.00	1,331,200.00	123,494.36	1,454,694.36	是
本息覆盖倍数		1.80			

2023 年与 2024 年项目还未实现土地上市，无有效收益，到期利息无收益偿还，需由财政资金予以解决。

综上，本项目预期项目总收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.80，整体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、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 1.80 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,按项目自身收益下降 5%计算的情况下,本息覆盖倍数 1.71;按项目自身收益下降 10%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.62。因此,项目具有较强的抗风险能力,可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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。将影响项目整韩工，法律意见书部分，提出资本金合规性，这个问题没见到过。能问一下区里，“资本金”指的具体什么钱？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

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，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。

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况，项目收益按 GDP 增速 3.51% 的 80% 的收益 2609995.87 万元和总债务融资本息覆盖倍数 1.79 倍作为基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行评估分析。

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	2,348,996.28	2,479,496.08	2,609,995.87	2,740,495.66	2,870,995.46
偿债资 金合计	1,454,694.36	1,454,694.36	1,454,694.36	1,454,694.36	1,454,694.36
债券还 本付息 额	1,454,694.36	1,454,694.36	1,454,694.36	1,454,694.36	1,454,694.36
债券本 息覆盖 率	1.61	1.70	1.79	1.88	1.97

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，资产和权益登记在丰台区住建委名下。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，丰台区住建委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、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

根据《中华人民共和国政府信息公开条例》、财政部《地方政府债务信息公开办法》（财预【2018】209号）以及债券市场信息披露有关要求，本项目将严格专项债券各项信息披露，具体如下：

（一）新增专项债关发行信息公开

项目单位在新增专项债券发行前向市级财政部门报送债券公开信息资料，由市级财政部门统一向社会公开以下信息：

（1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、人口情况等；

（2）地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

（3）专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

（4）拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

（5）拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、

潜在风险评估、主管部门责任等；

(6) 第三方评估信息。包括财务评估报告、法律意见书、信用评级报告等；

(7) 其他按规定需要公开的信息。

(二) 专项债券存续期信息公开

项目单位向主管部门报告专项债券存续期间相关信息，由财政部门督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：

(1) 截至上年末专项债券资金使用情况；

(2) 截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

(3) 截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

(4) 其他按规定需要公开的信息。

(三) 专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由市级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（四）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由市级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（五）专项债券信息披露渠道

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

《债务信息公开办法》明确：预决算公开范围的地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息应当在地方政府及财政部门门户网站公开。财政部门未设立门户网站的，应当在本级政府门户网站设立专栏公开。预决算范围之外的地方政府债券等信息应当在市级财政部门、发行场所门户网站公开。财政部设立地方政府债务信息公开平台或专栏，支持地方财政部门公开地方政府债务（券）相关信息。

按此规定，本项目专项债券信息披露文件将通过北京市财政局官方网站及中国债券信息网官方网站详细披露。

二、主管部门责任

项目主管部门北京市丰台区住房和城乡建设委员会，根据国家 and 地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责

组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业

（6）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

第十章其他需要说明的事项

无

