

2024 年北京市政府专项债券（六期）、2024
年北京市政府专项债券（十五期）、2024
年北京市政府专项债券（十六期）张郭庄村
棚户区改造土地开发项目专项债券项目实

施方案



实施单位（全称）：北京中建方程投资管理有限公司



主管部门（全称）：丰台区住房和城乡建设委员会



丰台区财政局

2024 年 12 月



目录

第一章项目概况	- 6 -
一、项目所在区域情况	- 6 -
二、项目名称	- 7 -
三、项目单位	- 7 -
四、项目主管部门	- 8 -
五、项目建设内容	- 8 -
六、项目投资估算	- 10 -
七、项目地点	- 10 -
八、建设工期及实施进度计划	- 11 -
九、项目审批情况	- 12 -
十、债券资金使用合规性	- 15 -
十、项目建设运营模式	- 15 -
十一、项目投后管理	- 16 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 17 -
一、项目实施的必要性	- 17 -
二、项目经济效益	- 18 -
三、项目社会效益	- 19 -
四、项目事前绩效评估情况	- 19 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 25 -
一、编制依据及原则	- 25 -
二、估算范围	- 26 -
三、估算说明	- 27 -
四、建设内容及投资估算	- 29 -
五、资金筹措	- 33 -
第四章项目收入分析	- 35 -
一、项目经营性收入分析	- 35 -
第五章项目运营成本分析	- 42 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 43 -

一、项目收益分析	- 43 -
二、项目收益与融资平衡分析	- 45 -
三、项目收益融资平衡评价结果	- 47 -
第七章项目风险控制	- 48 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 48 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 49 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 49 -
四、敏感性分析	- 50 -
第八章还款保障情况	- 52 -
一、还款责任及保障	- 52 -
二、项目资产管理	- 53 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 53 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 55 -
第十章 其他需要说明的事项	- 59 -

2024 年北京市地方政府专项债券（六期）、北京市地方政府专项债券（十五期）、北京市地方政府专项债券（十六期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目因推进安置居民回签，加快安置房建设工作，本次调增债券金额 21,800 万元。调减债券为：2024 年北京市政府专项债券（六期）-榆树庄村棚户区改造项目专项债券资金 15,700.00 万元（债券发行日为 2024 年 4 月 9 日，债券期限 2 年，票面利率 1.94%）；2024 年北京市政府专项债券（十五期）-榆树庄村棚户区改造项目专项债券资金 4,300.00 万元（债券发行日为 2024 年 9 月 26 日，债券期限 2 年，票面利率 1.44%）；2024 年北京市政府专项债券（十六期）-五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券资金 1,800.00 万元（债券发行日为 2024 年 9 月 26 日，债券期限 3 年，票面利率 1.55%），

本项目调增的 21,800 万元主要用于土地出让金、安置房工程建设、拆迁补偿及工程费用等支出，到期后一次性偿还本金，调整后产生的利息、手续费，均由本项目承担。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2024 年政府性基金预算管理。

第一章项目概况

张郭庄村棚户区改造土地开发项目总投资 1,569,486 万元，其中：计划申请专项债券总额 658,800 万元，已发行 423,800 万元（其中已发行 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资 223,800 万元（期限 3 年），2022 年北京市政府专项债券（十五期）融资 20,000 万元（期限 3 年），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 90,000 万元（期限 3 年），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 70,000 万元（期限 3 年）），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 15,700.00 万元（期限 5 年），2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 4,300.00 万元（期限 5 年），本次调整发行债券 21,800 万元，后续批次在 2025 年发行 213,200 万元。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。

一、项目所在区域情况

该项目位于丰台区。丰台区面积 305.5 平方公里，地势西高东低。永定河自北而南、长约 14.3 公里的河段，将丰台区分为东西两部分，河东地区 179.4 平方公里，河西地区 126.1 平方公里。共设有 26 个街镇，至 2022 年末，常住人口为 201.2 万人。

丰台区 2023 年实现地区生产总值 2187.5 亿元，同比增长 6.5%；区级一般公共预算收入实现 155.8 亿元，同比增长

13.2%；固定资产投资同比增长 19.6%；社会消费品零售额实现 1361.3 亿元；居民可支配收入 7.9 万元，同比增长 6.7%。

《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》中指出：丰台区应建设成为首都商务新区、科技创新和金融服务的融合发展区、历史文化和绿色生态引领的新型城镇化发展区、首都高品质生活服务供给的重要保障区、高水平对外综合交通枢纽。

二、项目名称

张郭庄村棚户区改造土地开发项目（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中建方程投资管理有限公司，项目单位已累计使用专项债券 423,800 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 423,256 万元，支出进度 99.87%。其中：本项目已累计发行专项债券 423,256 万元，目前已累计支出 423,256 万元，支出进度 99.87%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中建方程投资管理有限公司		
法定代表人	杨洪禄	成立日期	2015 年 11 月 13 日
注册资本	62500 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MA001YDB8U		
注册地址	北京市丰台区槐树岭 4 号院 97 幢 5 层 512、513、514、515 室		

经营范围	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。
单位类型	国有企业
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	中建方程投资发展集团有限公司占比 52%，中建一局、二局、七局各占比 16%

北京中建方程投资管理有限公司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

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会。丰台区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促北京中建方程投资管理有限公司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。负责组织北京中建方程投资管理有限公司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主管部门相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

项目按照“整体平衡、分区立项”方式，按 A、B、C 三个区分别办理前期手续。具体如下：

A 区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目

总投资 828757 万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为 639790 平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、小学、停车场、文化设施、其他类多功能等。

B 区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目，本项目总投资 328568 万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 324560 平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、中小学、商业、公交场站等。

C 区：受控规未批复的影响，仅取得授权批复，正在办理规划条件、立项等前期手续。

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
安置房建设	51 万平方米	0.41 万元/平方米	206,715.52 万元
征地费用	2447.97 亩	112.65 万元/亩	275,773.40 万元
拆迁补偿费用	宅基地 1263 个产权院，被腾退安置人口 5798 人	694.74 万元/户	877,451.99 万元
大市政	36000 米	0.52 万元/米	18,742.45 万元
其他	含前期费用、利息及其他费用，项目总占地面积约 461.23 公顷	657.49 万元/公顷	303255.47 万元
其他收入	剩余房源预计收入、和经营性配套收入		-112453.24 万元
合计			1,569,485.59 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1,569,486 万元，其中工程费用 225,458 万元，占比 14.4%；工程建设其他费用 1,194,942 万元，占比 76.1%；建设期利息 149,086 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	铺底流动资金	合计
投资估算金额	225,458	1,194,942		149,086		1,569,486
占比	14.4%	76.1%		9.5%		100.0%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 910,686 万元，占比 58.0%；专项债券资金 658,800 万元，占比 42.0%。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。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次拟通过新增发行专项债融资总额 21,800 万元，用于项目安置房工程款、安置房二类费用和供电工程、腾退补偿款、迁坟费用、前期费用、基础设施建设费、两税两费、其他费用等。

七、项目地点

A 区建设地点位于丰台区北宫镇张郭庄村中心地带。项目四至分别是：四至范围为东至芦井路、西至芦辛路、南至张郭庄二号路、北至长辛店北三十三路。

B 区建设地点位于丰台区北宫镇张郭庄村中心地带。项目四至分别是：东至规划芦井路，南至规划杜家坎北二路，西至张郭庄村现状公园，北至规划长辛店北二十路。

C 区建设地点位于台区长辛店镇张郭庄村中心地带，项目四至分别是：项目具体四至范围：东至规划芦井路，南至规划杜家坎北二路，西至张郭庄村现状公园，北至规划长辛店北二十路。（备注：C 区受控规未批复的影响，仅取得授权批复，正在办理规划条件、立项等前期手续）

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 7 年，按照施工登记意见函，安置房于 2019 年 3 月开工，共分为三期。

张郭庄一期：2021 年 11 月 26 日出正负零，2022 年 8 月 11 日结构封顶，2022 年 11 月 30 日完成外立面装修，2023 年 10 月 21 日完成室内精装修施工，2023 年 11 月 10 日完成室外园林景观施工，24 年 10 月完成整体园林绿化。

张郭庄二期：2020 年 10 月出正负零，2021 年 8 月结构封顶，2021 年 5 月装修，2023 年 12 月装修完成，2022 年 6 月开始园林市政施工，2024 年 10 月园林完工，预计 24 年 12 月达到验收状态。

张郭庄三期：2022 年 8 月 12 日（第一块车库顶板浇筑）时间出正负零，2023 年 6 月 3 日（第一个主楼封顶浇筑）结

构封顶，预计 24 年 12 月前完成内部装修，进行园林市政施工。以上三期安置房预计 2025 年 12 月前全部竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2018 年 11 月 29 日，北京市发展改革委分别下发《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452 号），《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453 号），原则上同意该建设项目；C 区受控规未批复的影响，仅取得授权批复，正在办理规划条件、立项等前期手续。

2. 用地审批。2017 年 11 月 3 日，取得北京市规划委员会丰台分局《张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目安置房工程建设项目选址意见书》（2017 规[丰]选字 0011 号），该文件用地规划要求如下：总用地规模 252059 平方米，总建设用地规模约 169500 平方米，代征城市公共用地规模 82559 平方米；2018 年 3 月 20 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会《丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审意见》（市规划国土丰预[2018]10 号），该文件批复用地总规模 67.47 公顷（另含同步实施整理用地 39.72 公顷）；2018 年 10 月 24 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会《丰台区长辛店镇张郭庄村

B 区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审意见》（市规国土丰预[2018]37 号），该文件批复用地总规模 49.60 公顷（另含同步实施整理用地 3.17 公顷）。

3. 规划审批。2017 年 9 月 25 日，取得《丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目》建设项目规划条件（2017 规（丰）条整字 0004 号），批复文件中该项目土地储备前期整理（含须同步实施整理）总用地规模约 1073607 平方米；2018 年 8 月 9 日，取得《丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目》建设项目规划条件（2018 规土（丰）条整字 0001 号），批复文件中该项目土地储备前期整理（含须同步实施整理）总用地规模约 539094 平方米；2017 年 12 月 29 日，取得《丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目安置房工程设计方案审查意见》（2017 规（丰）审字 0017 号）。该审查意见中规定本项目总用地面积 251969.45 平方米，总建设用地面积 169615.05 平方米。总建筑面积 516605.78 平方米，住宅总建筑面积 328701.11 平方米。

4. 环评备案。2016 年 3 月 15 日，取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张郭庄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[2016]21 号）；2017 年 10 月 16 日，取得北京市丰台区环境保护局《北京中建方程投资管理有限公司关于“张郭庄村 A 区棚户区改造土

地开发项目”征求环境保护意见的函》的复函（丰环保函[2017]283号）；2018年12月4日，取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程建设项目环境影响报告的批复》（丰环保审字[2018]36号）；2018年12月11日，取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区张郭庄村棚户区改造土地开发项目安置房工程节能审查意见》（京丰台发改（能评）[2018]11号）。

5. 施工许可。2019年3月21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》（编号：2019施意字002号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程二期，建设面积188507.70平方米；2021年3月18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》（编号：2021施[丰]意字006号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程一期，建设面积171967.97平方米；2021年3月18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》（编号：2021施[丰]意字007号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛

店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目安置房工程三期，建设面积 152050.11 平方米。

综上，张郭庄村棚户区改造土地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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京中建方程投资管理有限公司按照建设进度，向丰台区财政局提出申请，丰台区财政局经审核后拨付。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、项目建设运营模式

本项目建设期 7 年，北京中建方程投资管理有限公司经丰台区住房和城乡建设委员会同意后，通过公开招标的方式

确定施工方。建设期结束后已成交土地交由房地产开发商开发建设,本项目不涉及运营业务。

十一、项目投后管理

项目收入归集。项目收入主要来源于安置房预收款和土地出让收入。土地出让部分形成的收入由区财政收取,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。

债务本息偿还。项目建设期间(无收益期间)还本付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

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。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。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

项目位于丰台区。丰台区面积 305.5 平方公里，地势西高东低。永定河自北而南、长约 14.3 公里的河段，将丰台区分为东西两部分，河东地区 179.4 平方公里，河西地区 126.1 平方公里。共设有 26 个街镇，至 2022 年末，常住人口为 201.2 万人。

丰台区 2023 年实现地区生产总值 2187.5 亿元，同比增长 6.5%；区级一般公共预算收入实现 155.8 亿元，同比增长 13.2%；固定资产投资同比增长 19.6%；社会消费品零售额实现 1361.3 亿元；居民可支配收入 7.9 万元，同比增长 6.7%。

《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》中指出：丰台区应建设成为首都商务新区、科技创新和金融服务的融合发展区、历史文化和绿色生态引领的新型城镇化发展区、首都高品质生活服务供给的重要保障区、高水平对外综合交通枢纽。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划（2004 年—2020 年）》的规划要求。

（二）高度契合地区规划。

北京旧城区改建工程是一项综合性、系统性工程，按照“民生为本、保护风貌、改善环境、促进发展”的原则，以人口疏解为核心，在充分尊重居民意愿的基础上，统筹组织、统筹资金，加快改建工作的进行。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

合理利用土地资源是解决“城市病”的有效途径。实施该项目可促进城市可持续发展、实现城市建设中经济效益和社会效益最大化，改善当地的城镇面貌和生活环境，对周围居民有积极的影响，得到周围居民的积极响应。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

项目的建设将解决丰台区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极的作用。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

建设阶段，项目需要大量人工，可立即为本地区部分劳动人员提供就业机会。同时，本项目建成后的商业，随着区域的发展，配套设施的运营，物业管理的开展，将为本区域

人民提供更多的工作机会，有效提高就业率。同时，未来入住本项目的企业将增加对周边第三产业的需求。故项目的建设不仅将为本地区带来就业机会，并能带动能产业的发展。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

房地产对当地经济具有重要的带动作用，是保持经济快速健康发展重要组成部分之一。房地产项目的开发，可以带动当地一批相关行业的发展，有力的促进当地经济发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目的投资增加了丰台区固定资产投资。这些投资不仅体现在地价上，更是惠及材料、人工等建设行业必须的领域。从而可带动本地区建设行业产业链条上的各个行业发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

加强土地供应供给侧结构性改革，实施城乡建设用地减量规划，发挥土地供应对经济社会发展的基础支撑作用。

（二）增进民生福祉，提高生活品质。

项目的实施改善了当地的城镇面貌和生活环境，对周围的居民有积极的影响，生活居住环境得到极大改善。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性：根据北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》（第12期），丰台区长辛店镇张郭庄村棚户

区改造土地开发项目按照整体平衡、分片区实施的原则，分为 A、B、C 区。

本项目 2018 年分别取得《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452 号）及《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453 号），尚未取得《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 C 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》。

项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004 年—2020 年)》的规划要求。本项目的建设将解决丰台区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求，无扣分。

张郭庄村棚户区改造土地开发项目范围内为典型的棚户区，村、居民住宅密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，严重影响丰台区部分地区整体城市景观和环境，村、居民长期以来多次上访寻求改变现有环境。本项目的实施符合国家及北京市棚户区改造及

环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益，无扣分。

2. 项目投资合规性与项目成熟度：本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发〔2011〕1号）；《北京市人民政府文件〈关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见〉》（京政发〔2014〕18号）；《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）；丰台区政府授权北京方程公司作为张郭庄村棚户区改造项目的实施主体（丰政函〔2015〕451号）；项目实施方案通过丰台区重大办会议审议（丰重办会〔2016〕2号）；区人大常委会审议、同意将项目的政府购买服务资金纳入财政预算（丰常发〔2016〕2号）；与丰台区住建委签署《政府购买服务协议》，明确将购买服务资金纳入政府财政预算

和采购服务资金预算管理；北京市规划与国土资源管理委员会《建设项目选址意见书》（2017 规（丰）选字 0011 号）；北京市规划与国土资源管理委员会《建设工程设计方案审查意见》（2017 规（丰）审字 0017 号）；

取得张郭庄 A 区、B 区项目核准的批复（市发改（核）[2018]452 号、453 号）；《关于授权张郭庄 A、B、C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237 号）、（丰政函[2017]238 号）、（丰政函[2017]239 号）；取得张郭庄 A 区、B 区项目核准的批复（市发改（核）[2018]452 号、453 号）；取得张郭庄 A 区、B 区项目核准的批复延期的批复（市发改（核）[2020]271 号、272 号）。

项目各项手续合规齐全，无扣分。

3. 项目资金来源和到位可行性：本项目总投资约为 1,569,486 万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 910,686 万元，占比 58.0%；专项债券资金 658,800 万元，占比 42.0%。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。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

项目资金来源清晰明确，可行性较高，无扣分。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性：在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以近 5 年 GDP 平均增速 4.36% 的 80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入总额 1,939,035.09 万元，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。但由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性，扣 4 分。

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加定量相结合方式，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，具有一定的逻辑性和操作程序可行性。无扣分。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项：本项目收益与融资自求平衡情况将经北京德众会计师事务所评价并出具报告，不能偿还的风险较低，但由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性，扣 4 分。

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92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

(1) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）；

(2) 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36号）；

(3) 北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发[2011]1号）；

(4)《北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案》[京建拆〔2009〕450号]

(5)《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》[京金融〔2014〕142号]；

(6)《市重大项目办关于印发“北京市2015年棚户区改造和环境整治项目调整计划”的通知》（京重大办[2015]81号）；

(7)《关于北京市丰台区长辛店镇 FT00-0204-6005 等地块控制性详细规划的批复》（京规划国土函[2017]970号）；

(8)《关于北京市丰台区长辛店镇 FT00-0204-6124 等地块控制性详细规划的批复》（京规划国土函[2017]969号）

(9)《关于授权张郭庄 A、B、C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237号）、（丰政

函[2017]238号)、(丰政函[2017]239号)

(10)《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2017规(丰)条整字0004号、2018规(丰)条整字0001号)

(11)《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A、B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2018]453)、(京发改(核)[2018]452)

(12)《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》(京发改(核)[2020]271号)

(13)《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》(京发改(核)[2020]272号)

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,本项目预估总投资1,569,486万元,包括前期费用8,912.76万元,占比0.57%;征地补偿费275,773.40万元,占比17.57%;拆迁补偿费877,451.99万元,占比55.91%;安置房综合成本206,715.52万元,占比13.17%;市政基础设施建设费用18,742.45万元,占比1.19%;其他费用8,995.78万元,占比0.56%,财务费

用 149,084.57 万元, 占比 9.5%, 两税两费及其他 23,190.14 万元, 占比 1.47%, 审计费 618.98 万元, 占比 0.04%。

三、估算说明

1. 前期费用估算依据国家计委关于印发建设项目前工作咨询收费暂行规定通知(计价格【1999】1283 号); 参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)及市场价;《建设项目水资源论证报告书编制费用核算方法》资源规函【2006】56 号等测算。

2. 征地补偿费用估算依据《北京市建设征地补偿安置办法》北京市人民政府令第 148 号丰重办会【2018】8 号《关于农用地转用和土地征收管理有关问题的函》(京规自函【2020】332 号)等测算。

3. 拆迁补偿费用估算依据丰重办会[2017]12 号;项目评估公司出具的预估评估单;丰重办会【2016】16 号;产权单位认可的迁改方案进行投资估算,迁改内容包括设计、测绘、施工及监理;丰重办会【2018】15 号等测算。

4. 安置房综合成本估算依据北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局核发的《张郭庄 A 区棚户区改造土地开发项目安置房工程设计方案审查意见的函》(2017 规土(丰)审字 0017 号);依据北京中建方程投资管理有限公司提供的张郭庄村棚改项目回迁安置房建设工程招投标文件、工程

量清单、已签总包合同；《北京市规划和自然资源委员会关于完善保障房居住公共服务设施用地审批有关问题的通知》（京规自发（2020）108号）、《北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》的通知等测算。

5. 市政基础设施建设费用估算依据依据丰台区重大项目领导小组办公室纪要办会议（丰重办会〔2019〕3号）文件；根据《北京市轨道交通运营安全条例》、《北京市轨道交通安全保护区施工作业安全监管办法》及《穿越城市轨道交通设施监测评估及监测技术规范》；《城乡规划设计计费指导意见》2017年修订版；北京市城市规划设计研究院出具了《通信基础设施规划方案》、《供热规划方案》、《有线广播电视网络规划方案》、《供水规划》、《雨污水规划》、《再生水规划》、《市政规划方案综合》、《通信基础设施规划方案》（2018年5月）、《供水规划》（2018年4月）、《雨污水排除规划》（2018年5月）、《再生水利用规划》（2018年4月）、《供热规划方案》（2018年4月）、《有线广播电视网络规划方案》（2018年6月）、《市政规划方案综合》（2018年11月）等相关法规要求测算。

6. 其他费用依据关于规范成本审计报告有关内容的通知（京土整储开一【2018】6号）；《北京市环境保护税核定计算暂行办法》的公告（北京市地方税务局公告2018

年第3号)；参考《土地开发整理项目预算定额标准》(财综【2011】128号)、《河北省环境监测技术服务收费标准指导意见》(征求意见稿)等测算。

7. 财务费用依据公布的利率计算。

8. 利润或管理费依据《京国土储[2015]37号》。

9. 两税两费及其他税费依据北京市地方税务局北京市环境保护局《关于发布〈北京市环境保护税核定计算暂行办法〉的公告》(北京市地方税务局公告2018年第3号)；

《国家税务总局北京市税务局北京市环境保护局北京市住房和城乡建设委员会北京市城市管理综合行政执法局关于建设施工工地扬尘征收环境保护税有关事项的通知》

10. 审计费依据合同约定的标准计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,569,486万元，包括前期费用、征地补偿费、市政建设费、其他费用、安置房建设成本、财务费用等，具体明细如下：

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					是否使用专项债券	主要技术经济指标			估算金额
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	是	数量	单价		(万元)
1	前期费用	/	/	/	/	/					8,912.76
1.1	实施方案编制费							-		-	74.00
1.2	项目申请报告编制费							-		-	71.00
1.3	测绘费							-		-	713.05
1.4	环境影响评价费							-		-	41.00
1.5	交通影响评价费							-		-	117.00
1.6	考古勘探及发掘费							-		-	5,949.91
1.7	涉水事项论证费							-		-	149.16
1.8	招标代理服务费							-		-	1,282.28
1.9	其他前期费用						是	-		-	515.37
2	征地费用	/	/	/	/	/					275,773.40
2.1	土地补偿费							2,335.6	亩	40.00	93,424.08

							0			亩	
2.2	人员安置费						2,335.60	亩	56.56	万/亩	132,103.61
2.3	征地税费						-		-		14,141.99
2.4	耕地占补平衡费						637.55	亩	48.00	万/亩	30,602.40
2.5	征地不可预见费					是	-		-		5,501.32
3	拆迁费用	/	/	/	/	/					877,451.99
3.1	宅基地拆迁补偿费用						1295	院	399.88	万/院	517,842.95
3.2	集体企业拆迁补偿费						1001303	m²	1926.55	元/m²	192,906.01
3.3	苗木补偿费						-		-		71,576.25
3.4	国有企业拆迁补偿费						-		-		31,417.38
3.5	拆迁管理费						-		-		21,388.48
3.6	公共设施迁改费						-		-		13,597.97
3.7	拆迁其他费用						-		-		1,806.54
3.8	拆迁不可预见费					是	-		-		26,916.39
4	安置房建设成本	/	/	/	/	/					206,715.52
4.1	安置房前期费						328701	m²	107.99	元/m²	3,549.73
4.2	安置房工程费										194,906.16
4.3	土地出让金					是	-		-		8,259.63

5	市政基础建设费	/	/	/	/	/						18,742.45
5.1	市政工程建设费							-		-		16,398.29
5.2	市政规划方案编制费							-		-		544.67
5.3	工程建设其他费用						是	-		-		1,799.48
6	其他费用	/	/	/	/	/						8,995.78
6.1	围墙费用							-		-		1,895.32
6.2	安保费用							-		-		2,709.07
6.3	防尘网铺设费用							-		-		1,959.01
6.4	防火除草费							-		-		538.81
6.5	印花税							-		-		209.49
6.6	电汇手续费							-		-		4.96
6.7	环境保护税							-		-		1,059.19
6.8	树木伐移							-		-		581.11
6.9	土壤剥离						是	-		-		38.82
7	财务费用	/	/	/	/	/	是					149,084.57
8	审计费用	/	/	/	/	/	是					618.98
9	两税两费及其他	/	/	/	/	/						23,190.14
投资额合计												1,569,485.59

五、资金筹措

本项目总投资估算1,569,486万元，计划使用财政预算资金财政预算资金910,686万元，占比58.0%；专项债券资金658,800万元，占比42.0%。

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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	544,236	71,125	37712	74,378	12,000	0	140,000	31,235	910,686	58.0%
专项债券					243,800	160,000	41,800	213,200	658,800	42.0%
合计	544,236	71,125	37712	74,378	255,800	160,000	181,800	244,435	1,569,486	
分年度占比	34.7%	4.5%	2.4%	4.7%	16.3%	10.2%	11.58%	15.62%	100.0%	100.0%

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 1,939,035 万元，包括：项目安置房累计销售收入 119,326 万元，土地出让收入 1,819,709 万元。其中已上市土地出让收益为 620,000 万元，未上市土地按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表收入为 1,428,225.11 万元，可用于资金平衡土地相关收益（已按土地出让收入的 16%扣除政府土地收益）扣除土地出让收益 228,516.02 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		1,939,035 万元
1	土地出让收入	1,819,709 万元
2	安置房销售收入	119,326.00 万元

具体测算情况如下：

1、安置房销售产生的净现金流入：

本项目规划安置房建筑规模 34.37 万平方米。依据《张郭庄村宅基地腾退补偿安置方案》，预计实现安置房累计销售收入 119,326 万元，其中安置房指标内销售收入 109,912 万元（指标内建筑面积 27.48 万平方米，控制面积区位单价

4,000.00 元/平米)；安置房指标外销售收入 9,414.00 万元（指标外建筑面积 1.57 万平方米，超控制面积区位单价 6,000.00 元/平方米）。

2、土地出让产生的净现金流入：

(1) 已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区长辛店张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 7.44 公顷，规划建筑面积 17.11 万平方米。2021 年 4 月 22 日已上市交易，2021 年 5 月 11 日完成交易，成交价格为 62 亿元。

(2) 未上市土地出让产生的净现金流入

1) 土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021 年至 2023 年北京市丰台区北宫镇（原长辛店镇）城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 4-2：项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划建筑 面积(平方 米)	交易 方式	成交价 (万元)	楼面平米 价格(万 元/平米)	调整 因素	权 重	调整后 金额	规划用途	成交日 期
1	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、 FT00-0203-6159 地块 R2 二类居 住用地	丰台区北宫 镇	2021 年 4 月 22 日	590000	171120.71	挂牌 出让 公告	620000	3.62	0.95	0.40	1.38	R2 二类居住用 地	2021 年 5 月 11 日
2	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚 户区改造项目 FT00-0202-0011 地 块 R2 二类居住用地	丰台区北宫 镇	2022 年 5 月 10 日	244000	74646	挂牌 出让 公告	244000	3.27	0.95	0.40	1.24	R2 二类居住用 地	2022 年 5 月 31 日
3	北京市丰台区北宫镇辛庄村 II 区 棚户区改造土地开发项目 A-05-1、A-06、A-06-1 地块 R2 二类居住用地	丰台区北宫 镇	2023 年 10 月 10 日	338000	110714	挂牌 出让 公告	338000	3.05	0.92	0.20	0.56	R2 二类居住用 地	2023 年 10 月 24 日
综合单价											3.18		

2) 项目土地出售价格预测

本项目按照商住参考上述3宗土地规划用途情况进行预测，项目单价3.18万元/平方米。

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以近5年GDP平均增速4.36%、3.92%、3.49%，现预测项目土地未来出让价格如下：

表 4-3：项目出让土地出售价格预测表

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地地价（万元/平米）增速 4.36%	3.18	3.32	3.47	3.62
土地地价（万元/平米）增速 3.92%	3.18	3.31	3.44	3.57
土地地价（万元/平米）增速 3.49%	3.18	3.29	3.41	3.53

①预测表一

假设土地价格增速以近5年GDP平均增速4.36%，预测土地出让收入可产生现金流入为1,456,921万元，依照《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736号文件，按土地出让收入的16%估算政府土地出让收益233,107万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为1,223,814万元。

表 5-1：项目未上市土地出让收入预测表一

单位：万元、万平方米

序号			2024年	2025年	2026年	2027年	小计	政府土地出 让收益
1.单价			3.18	3.32	3.47	3.62	-	
2-1.张郭 庄村A-3	A区FT00-0204-6028	销售面积	-	4.77	-	-	4.77	
		金额	-	158,465	-	-	158,465	25,354
	A区FT00-0204-6029	销售面积	-	2.12	-	-	2.12	-
		金额	-	70,429	-	-	70,429	11,269
	小计	销售面积	-	6.89	-	-	6.89	-
金额		-	228,894	-	-	228,894	36,623	
2-2.张郭 庄村B	B区FT00-0204-6040	销售面积	-	-	5.78	-	5.78	-
		金额	-	-	200,390	-	200,390	32,062
	B区FT00-0204-6043	销售面积	-	-	7.36	-	7.36	-
		金额	-	-	255,168	-	255,168	40,827
	小计	销售面积	-	-	13.14	-	13.14	-
金额		-	-	455,559	-	455,559	72,889	
2-3.张郭 庄村C	C区FT00-0203-6134	销售面积	-	-	-	8.08	8.08	-
		金额	-	-	-	292,344	292,344	46,775
	C区FT00-0203-6138	销售面积	-	-	-	2.59	2.59	-
		金额	-	-	-	93,709	93,709	14,993
	C区FT00-0203-6139	销售面积	-	-	-	8.60	8.60	-
		金额	-	-	-	311,158	311,158	49,785
	C区FT00-0203-6146	销售面积	-	-	-	2.08	2.08	-
		金额	-	-	-	75,257	75,257	12,041
小计	销售面积	-	-	-	21.35	21.35	-	
	金额	-	-	-	772,469	772,469	123,595	
合计	销售面积	-	6.89	13.14	21.35	41.38	-	
	金额	-	228,894	455,559	772,469	1,456,921	233,107	
可用于资金平衡的土地相关收益							1,223,814	

②预测表二

假设土地价格增速以近5年GDP平均增速4.36%的90%即3.92%，预测土地出让收入产生现金流入为1,442,525万元，依照《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736号文件，按土地出让收入的16%估算政府土地出让收益230,804万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为1,211,721万元。

表 5-2：项目未上市土地出让收入预测表二

单位：万元、万平方米

序号			2024年	2025年	2026年	2027年	小计	政府土地出让收益
1.单价			3.18	3.31	3.44	3.57	-	
2-1.张郭庄村A-3	A区FT00-0204-6028	销售面积	-	4.77	-	-	4.77	
		金额	-	157,803	-	-	157,803	25,248
	A区FT00-0204-6029	销售面积	-	2.12	-	-	2.12	
		金额	-	70,135	-	-	70,135	11,222
	小计	销售面积	-	6.89	-	-	6.89	-
金额		-	227,938	-	-	227,938	36,470	
2-2.张郭庄村B	B区FT00-0204-6040	销售面积	-	-	5.78	-	5.78	-
		金额	-	-	198,719	-	198,719	31,795
	B区FT00-0204-6043	销售面积	-	-	7.36	-	7.36	-
		金额	-	-	253,041	-	253,041	40,487
	小计	销售面积	-	-	13.14	-	13.14	-
金额		-	-	451,760	-	451,760	72,282	
2-3.张郭庄村C	C区FT00-0203-6134	销售面积	-	-	-	8.08	8.08	-
		金额	-	-	-	288,695	288,695	46,191
	C区FT00-0203-6138	销售面积	-	-	-	2.59	2.59	-
		金额	-	-	-	92,540	92,540	14,806
	C区FT00-0203-6139	销售面积	-	-	-	8.60	8.60	-
		金额	-	-	-	307,275	307,275	49,164
	C区FT00-0203-6146	销售面积	-	-	-	2.08	2.08	-
		金额	-	-	-	74,318	74,318	11,891
	小计	销售面积	-	-	-	21.35	21.35	-
金额		-	-	-	762,827	762,827	122,052	
合计	销售面积	-	6.89	13.14	21.35	41.38	-	
	金额	-	227,938	451,760	762,827	1,442,525	230,804	
可用于资金平衡的土地相关收益							1,211,721	

③预测表三

假设土地价格增速以近5年GDP平均增速4.36%的80%即3.49%，预测土地出让收入产生现金流入为1,428,225万元，依照《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736号文件，按土地出让收入的16%估算政府土地出让收益228,516万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为1,199,709万元。

表5-3：项目未上市土地出让收入预测表三

单位：万元、万平方米

序号			2024年	2025年	2026年	2027年	小计	政府土地出
1.单价			3.18	3.29	3.41	3.53	-	让收益
2-1.张郭庄村A-3	A区FT00-0204-6028	销售面积	-	4.77	-	-	4.77	
		金额	-	157,141	-	-	157,141	25,143
	A区FT00-0204-6029	销售面积	-	2.12	-	-	2.12	
		金额	-	69,840	-	-	69,840	11,174
	小计	销售面积	-	6.89	-	-	6.89	-
		金额	-	226,981	-	-	226,981	36,317
2-2.张郭庄村B	B区FT00-0204-6040	销售面积	-	-	5.78	-	5.78	-
		金额	-	-	197,056	-	197,056	31,529
	B区FT00-0204-6043	销售面积	-	-	7.36	-	7.36	-
		金额	-	-	250,922	-	250,922	40,148
	小计	销售面积	-	-	13.14	-	13.14	-
		金额	-	-	447,977	-	447,977	71,676
2-3.张郭庄村C	C区FT00-0203-6134	销售面积	-	-	-	8.08	8.08	-
		金额	-	-	-	285,077	285,077	45,612
	C区FT00-0203-6138	销售面积	-	-	-	2.59	2.59	-
		金额	-	-	-	91,380	91,380	14,621
	C区FT00-0203-6139	销售面积	-	-	-	8.60	8.60	-
		金额	-	-	-	303,423	303,423	48,548
	C区FT00-0203-6146	销售面积	-	-	-	2.08	2.08	-
		金额	-	-	-	73,386	73,386	11,742
	小计	销售面积	-	-	-	21.35	21.35	-
		金额	-	-	-	753,266	753,266	120,523
合计	销售面积	-	6.89	13.14	21.35	41.38	-	
	金额	-	226,981	447,977	753,266	1,428,225	228,516	
可用于资金平衡的土地相关收益							1,199,709	

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的张郭庄村棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以近5年GDP平均增速4.36%的80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置专项收入总额1,939,035万元，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，计划使用2027年上市的张郭庄C区FT00-0203-6134地块出让收入偿还本次发行专项债券本金。

表4-7：总现金净流入预测表

单位：万元

项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	小计
实物安置产生的现金净流入	119,326	-	-	-	119,326
土地出让产生的现金净流入	620,000	188,932	375,413	635,364	1,819,709
总现金净流入	739,326	188,932	375,413	635,364	1,939,035

备注：2024 年土地出让产生的现金净流入数据为 2024 及以前年度土地出让产生的现金净流入。

第五章项目运营成本分析

本项目在土地整理完毕后交由丰台区住房和城乡建设委员会，用于后期土地出让手续，过程中未扣减过土地成本及相关计提基金，项目全周期不涉及运营业务和运营成本。

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				合计
	2024	2025	2026	2027	
项目收入	739,326	188,932	375,413	635,364	1,939,035
运营支出					
收益	739,326	188,932	375,413	635,364	1,939,035

备注：2024 年土地出让收入数据为 2024 及以前年度土地出让产生的收入。

本项目总投资约为 1,569,485.59 万元，已到位资金 1,163,251.00 万元，其中，已发行 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资 223,800.00 万元，2022 年北京市政府专项债券（十五期）融资 20,000.00 万元，2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 90,000.00 万元，2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 70,000.00 万元，2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 15,700.00 万元，2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 4,300.00 万元，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

按照拟调整专项债券额度项目，本期债券 21,800.00 万元，其中 2024 年 11 月拟使用 2024 年北京市政府专项债券（六期）-榆树庄村棚户区改造项目专项债券资金 15,700.00 万元（债券发行日为 2024 年 4 月 9 日，债券期限 2 年，票面利率 1.94%），预计债券本息 16,309.16 万元，拟使用 2024 年北京市政府专项债券（十五期）-榆树庄村棚户区改造项目专项债券资金 4,300.00 万元（债券发行日为 2024 年 9 月 26 日，债券期限 2 年，票面利率 1.44%），预计债券本息 4,423.84 万元，拟使用 2024 年北京市政府专项债券（十六期）-五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券资金 1,800.00 万元（债券发行日为 2024 年 9 月 26 日，债券期限 3 年，票面利率 1.55%），预计债券本息 1,883.70 万元，加上已融资本息 455,848.40 万元及未来预计发行债券本息 224,584.88 万元，债券及其他融资预计到期末本息累计 703,049.98 万元。

表 6-2 本项目融资还本付息情况表

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	243,800.00	160,000.00	-	403,800.00	1.44%-2.62%	5,973.10	5,973.10
2024	403,800.00	41,800.00	-	445,600.00	1.44%-2.62%	9,969.10	9,969.10
2025	445,600.00	213,200.00	243,800.00	415,000.00	1.44%-2.62%	10,791.72	254,591.72
2026	415,000.00	-	180,000.00	235,000.00	1.44%-2.62%	8,613.58	188,613.58
2027	235,000.00	-	1,800.00	233,200.00	1.44%-2.62%	4,251.08	6,051.08
2028	233,200.00	-	231,200.00	20,000.00	1.44%-2.62%	4,223.18	217,423.18
2029	20,000.00	-	20,000.00	-	1.44%-2.62%	428.22	20,428.22
合计	-	415,000.00		-	-		

			658,800.00			44,249.98	703,049.98
--	--	--	------------	--	--	-----------	------------

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

二、项目收益与融资平衡分析

本项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004年—2020年)》的规划要求。本项目的建设将解决丰台区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。

根据《关于授权张郭庄A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》(丰政函[2017]237号)、《关于授权张郭庄B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》(丰政函[2017]238号)、《关于授权张郭庄C区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》(丰政函[2017]239号)、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2017规(丰)条整字0004号、2018规(丰)条整字0001号)、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2018]452)、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2018]453)、《北京市发展和改革委员会

员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]272号）文件等相关政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：接近5年GDP平均增速4.36%的80%即3.49%的比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为2.76。如下表：

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	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	实物安置取得的补差价收入	小计
2023	-	5,973.10	5,973.10	-	-	-
2024	-	9,969.10	9,969.10	620,000	119,326	739,326
2025	243,800	10,792	254,592	190,664	-	190,664
2026	180,000	8,614	188,614	376,301	-	376,301
2027	1,800	4,251	6,051	632,744	-	632,744
2028	213,200	4,223	217,423.18	-	-	-
2029	20,000	428	20,428.22	-	-	-
合计	658,800	44,250	703,050	1,819,709	119,326	1,939,035
投资覆盖倍数			1.24			
本息覆盖倍数			2.76			

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算。2024年土地出让产生的现金净流入数据为2024及以前年度土地出让产生的现金净流入。

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2.76，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。

三、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 2.76 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。

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。本项目用地是北京中建方程投资管理有限公司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。北京中建方程投资管理有限公司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。北京中建方程投资管理有限公司、丰台区住房和城乡建设委员会和丰台区财政局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，督促北京中建方程投资管理有限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

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年北京市 GDP 预期增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于 3 年内出让完毕，按以近 5 年 GDP 平均增速 4.36% 的 100% 比例、90% 比例、80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.79 至

2.76。如下表：

表 7：压力测试情况表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-20%	-10%	0%
经营净收益	1,939,035	1,951,047	1,963,140
偿债资金合计	703,050	703,050	703,050
债券还本付息额	703,050	703,050	703,050
资本金偿还建设期利息	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	0	0	0
债券本息覆盖率	2.79	2.78	2.76

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，北京中建方程投资管理有限公司及丰台区住房和城乡建设委员会将按照《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，北京中建方程投资管理有限公司和丰台区住房和城乡建设委员会将

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中建方程投资管理有限公司名下。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，丰台区住房和城乡建设委员会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。北京中建方程投资管理有限公司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。丰台区住房和城乡建设委员会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。丰台区财政局根据专

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。丰台区财政局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，提前向丰台区住房和城乡建设委员会下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。丰台区住房和城乡建设委员会、北京中建方程投资管理有限公司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，北京中建方程投资管理有限公司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，丰台区住房和城乡建设委员会可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。丰台区财政局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。丰台区住房和城乡建设委员会和北京中建方程投资管理有限公司未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，丰台区财政局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

按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）规定，根据职责分工，丰台区财政局、丰台区住房和城乡建设委员会和北京中建方程投资管理有限公司开展信息披露工作。其中，丰台区住房和城乡建设委员会和北京中建方程投资管理有限公司将按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

【新增专项债券发行公开】北京市财政局在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：

（一）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；（二）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市县级政府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；（三）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；（四）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；（五）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；（六）第三方评估信息。包括财务评估报

告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；（七）其他按规定需要公开的信息。

北京市财政局在新增专项债券发行后2个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

【专项债券存续期公开】丰台区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门（丰台区住房和城乡建设委员会和北京中建方程投资管理有限公司）不迟于每年6月底前公开以下信息：

（一）截至上年末专项债券资金使用情况；（二）截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；（三）截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；（四）其他按规定需要公开的信息。

【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，本项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，丰台区财政局、丰台区住房和城乡建设委员会和北京中建方程投资管理有限公司将按照《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，经丰台区人民政府批准后向北京市财政局报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

【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，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

【财政经济信息】丰台区财政局在公开政府债务信息时，应当根据丰台区人民政府及其相关部门信息公开进展，一并提供丰台区政府工作报告、预决算报告、预算执行和其他财政收支的审计工作报告等信息或其网址备查。

【政府债务管理制度】丰台区财政局将及时公开本地区政府债务管理制度规定。

（二）主管部门责任

丰台区住房和城乡建设委员会要组织北京中建方程投资管理有限公司做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织北京中建方程投资管理有限公司做好债券发行准备工作，北京中建方程投资管理有限公司要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、

抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

无。



中国科学院图书馆藏

