

2024 年北京市政府专项债券（六期） -

2024 北京市政府专项债券（十五期）

榆树庄村棚户区改造项目（调减项目）

实施方案



实施单位：北京榆树庄园房地产开发有限公司

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

2024 年 12 月

目录

专项债券用途调整信息	1
第一章项目概况	2
一、项目所在区域情况	2
二、项目名称	3
三、项目单位	3
四、项目主管部门	4
五、项目建设内容	5
六、项目投资估算	6
七、项目地点	7
八、建设工期	7
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	9
十一、项目建设运营模式	9
十二、项目投后管理	9
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	11
一、项目实施的必要性	11
二、项目经济效益	12
三、项目社会效益	13
四、项目事前绩效评估情况	14
第三章项目投资估算与资金筹措	16
一、编制依据及原则	16

二、估算范围	17
三、建设内容及投资估算	18
四、资金筹措	19
五、专项债券资金调整方案	19
第四章项目收入分析	21
一、项目经营性收入分析	21
二、项目政府性补贴基金收入	22
三、项目收入合计	22
第五章项目运营成本分析	24
第六章项目收益与融资平衡方案	25
一、土地出让产生的净现金流入	25
二、项目融资本息	26
三、项目资金测算平衡表	27
第七章项目风险控制	28
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	28
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	29
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	30
四、敏感性分析	30
第八章还款保障情况	32
一、还款责任及保障	32
二、项目资产管理	33
三、项目还本付息资金对应的收入管理	33

第九章项目信息披露计划及主管部门责任	35
第十章其他需要说明的事项	36

专项债券用途调整信息

2024 年北京市政府专项债券（六期）包含榆树庄村棚户区改造项目 1.57 亿元，发行时间 2024 年 4 月 9 日，期限 2 年，票面利率 1.94%； 2024 年北京市政府专项债券（十五期）包含榆树庄村棚户区改造项目 0.43 亿元，发行时间 2024 年 9 月 26 日，期限 2 年，票面利率 1.44%，合计金额为 2 亿元。

截至目前，上述资金未按计划完成支付，因此，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将该部分资金调整至张郭庄村棚户区改造土地开发项目。该债券资金调整日前利息及相关费用由榆树庄村棚户区改造项目承担，调整日后利息及相关费用由张郭庄村棚户区改造土地开发项目承担。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。

项目	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（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（六期、十五期）
项目名称	榆树庄村棚户区改造项目	榆树庄村棚户区改造项目	张郭庄村棚户区改造土地开发项目
发行额度	1.57 亿元	0.43 亿元	/
发行日期	2024 年 4 月 9 日	2024 年 9 月 26 日	/
期限	2 年	2 年	/
中标利率	1.94%	1.44%	/
利息承担方式	区财政局垫付	区财政局垫付	区财政局垫付
调整原因	提高地方政府专项债券资金使用效益。	提高地方政府专项债券资金使用效益。	提高地方政府专项债券资金使用效益。
调整额度	-1.57 亿元	-0.43 亿元	+2 亿元

第一章项目概况

北京市丰台区榆树庄村棚户区项目总投资约 1,588,266 万元，其中：计划申请专项债券总额 893,300 万元，已发行 893,300 万元。

本项目已发行债券情况：2022 年 1 月 19 日发行 793,300 万元，利率 2.56%，期限 3 年；2023 年 3 月 23 日发行 80,000 万元，利率 2.62%，期限 3 年；2024 年 4 月 9 日发行 15,700 万元，利率 1.94%，期限 2 年；2024 年 9 月 26 日发行 4,300 万元，利率 1.44%，期限 2 年。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

丰台区围绕《丰台分区规划（2017 年—2035 年）》，构建“一轴、两带、四区、多点”的城市空间布局，为全市非首都功能疏解做出突出贡献。截至目前，金融、科技、文化、商务成为全区主要发展产业，丽泽商务区、中关村丰台园已发展为丰台区创新驱动的示范项目，同时积极推动中关村丰台园西区、看丹独角兽创新基地、园博数字经济产业园规划建设，为丰台区产业升级注入新元素。与本项目相邻的北京国家数字出版基地，将以数字出版为载体，建成北京市建设世界宜居城市的典范区域。

综合来看，丰台区城市更新与产业转型升级同时发力，区域综合实力明显增强，地区生产总值、一般公共预算收入稳定。2021-2023 年，丰台区分别实现一般公共预算收入为 145.2 亿元、137.6 亿元、155.8 亿元；2021-2023 年，地区生产总值分别为 2139.8 亿元、2074.6 亿元、2187.5 亿元，呈现健康增长势头。

二、项目名称

榆树庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚改领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京榆树庄园房地产开发有限公司，项目单位已累计使用专项债券 889,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 873,300 万元，支出进度 98.23%。其中：本项目已累计发行专项债券 893,300 万元，目前已累计支出 873300 万元，支出进度 97.76%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京榆树庄园房地产开发有限公司		
法定代表人	余小刚	成立日期	2002 年 6 月 10 日
注册资本	3000 万元	营业期限	2002 年 6 月 10 日至 2052 年 6 月 9 日
统一社会信用代码	911101067400652808		
注册地址	北京市丰台区榆树庄村（人民村小学南 50 米）		

经营范围	房地产开发；房地产信息咨询(中介除外)；物业管理。(企业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（法人独资）
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京榆树庄投资管理公司，100%

北京榆树庄园房地产开发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

本项目主管部门为北京市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，指导督促项目单位北京榆树庄园房地产开发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房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于丰台区花乡榆树庄村 A 区棚户区改造项目核准延期的批复》，本项目主要建设规模和内容是：榆树庄村棚户区改造项目位于丰台区看丹街道榆树庄村，项目东至看丹村，西至丰西铁路编组站，南至永和庄村，北至现状丰台西路，总占地面积约 155.85 公顷，总建筑面积约 73.82 万 m²。主要建设内容为回迁安置房、市政道路及配套设施等，其中安置房建筑面积约 43 万平方米，共 2900 套；配套建设社区卫生服务站 4800 平米、托老所 5700 平方米等设施，建设配套道路及水电气热管线等市政基础设施工程，其中，道路约 6.2 公里，雨水管线 5449 米，污水管线 6115 米，再生水管线 5390 米，供水管线 6110 米，燃气管线 3380 米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

（项目涉及的各项费用计算标准不一致，以各项费用制定的拆迁腾

退政策和规范标准文件为准，无统一固定单价）

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
前期工作			7298
征地及相关工作	1289.7	130 万元/亩	167662
拆迁及相关工作			951496
市政工程建设（道路、雨污水管、再生水、燃气管道）			23333

财务费用			277399
审计费用			2824
管理费及利润			84123
税金			62380
其他费用			11751
合计			1588266

六、项目投资估算

本项目总投资 1,588,266 万元，其中工程费用 23,333 万元，占比 1.47%，工程建设其他费用 1,287,534 万元，占比 81.07%，建设期利息 277,399 万元，占比 17.47%。

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	23333	1287534	0	277399	0	1588266
占比	1.47%	81.07%	0.00%	17.47%	0.00%	100.00%

本项目总投资估算为 1,588,266 万元，项目计划使用财政预算资金 694,966 万元，占比 43.76%；不足部分使用专项债券资金，预计使用专项债资金总金额为 893,300 万元，占比 56.24%。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，2022 年已使用债券资金 793,300 万元，2023 年已使用债券资金 80,000 万元，2024 年已发行债券资金 20,000 万元。

七、项目地点

本项目建设地点位于北京市丰台区看丹街道榆树庄村。项目四至分别是：东至看丹村，西至丰西铁路编组站，南至南至永合庄村，北至现状丰台西路。

八、建设工期

项目为在建项目，建设期 79 个月，已在 2019 年 3 月开工，2016 年 12 月启动土地征拆工作、2019 年 3 月场地平整，预计 2025 年 9 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2023 年 11 月 24 日，北京市发展改革委下发《关于丰台区花乡榆树庄村 A 区棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2023〕177 号），原则上同意该建设项目。

榆树庄村 B 区棚户区改造项目、榆树庄村 C 区棚户区改造项目立项批复计划于 2024 年 11 月底取得。

2.用地审批。2021 年 09 月 02 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发用地预审意见书 110106202100012 号，载明权利人为北京榆树庄园房地产开发有限公司，权利类型为建设用地，用途为二类居住用地，面积 150159.5 平方米。

3.规划审批。2021年09月02日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发选址意见书（2021规自（丰）预选字0006号）。

2017年05月22日，北京市规划委员会核发丰台区花乡榆树庄回迁房住宅及配套工程项目规划设计方案的审查意见（2017规（丰）复函字0021号），载明建设单位为北京榆树庄园房地产开发有限公司，项目名称为丰台区花乡榆树庄回迁房住宅及配套工程项目，位于丰台区花乡榆树庄村，总建筑面积372519平方米，其中地上建筑面积245439平方米，地下建筑面积127080平方米。

4.环评备案。2018年09月20日，丰台区环境保护局核发本项目环境影响报告表的批复（丰环保审字【2018】25号），备案号：丰环审20180018。

5.施工登记意见函。丰台区住建委核发《施工登记意见》（2019施（丰）意字001号），（2021施（丰）意字003号）（2018施（丰）意字018号）（2021施（丰）意字004号）（2018施（丰）意字019号）。载明建设单位为北京榆树庄园房地产开发有限公司，工程名称为丰台区花乡榆树庄回迁房住宅及配套工程项目施工总承包(一标段、二标段、三标段、四标段、五标段、)，建设面积430001平方米。

综上，榆树庄村棚户区改造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，由北京榆树庄园房地产开发有限公司按照建设进度，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

本项目为棚户区改造项目，土地完成整理入市后项目结束，无运营。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为平衡资金地块上市后，国有土地使用权出让收入。由区规自部门供地，国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，归集至国库账户，最终由区财政局负责偿还。

债务本息偿还。平衡资金地块上市交易，挂牌出让宗地最终成交额，保障专项债券还本付息。

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，权益登记在北京市丰台区住房和城乡建设委员会名下。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市级财政部门审核，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

丰台区围绕《丰台分区规划（2017 年—2035 年）》，构建“一轴、两带、四区、多点”的城市空间布局，为全市非首都功能疏解做出突出贡献。截至目前，金融、科技、文化、商务成为全区主要发展产业，丽泽商务区、中关村丰台园已发展为丰台区创新驱动的示范项目，同时积极推动中关村丰台园西区、看丹独角兽创新基地、园博数字经济产业园规划建设，为丰台区产业升级注入新元素。与本项目相邻的北京国家数字出版基地，将以数字出版为载体，建成北京市建设世界宜居城市的典范区域。

综合来看，丰台区城市更新与产业转型升级同时发力，区域综合实力明显增强，地区生产总值、一般公共预算收入稳定。2021-2023 年，丰台区分别实现一般公共预算收入为 145.2 亿元、137.6 亿元、155.8 亿元。2021-2023 年，地区生产总值分别为 2139.8 亿元、2074.6 亿元、2187.5 亿元，呈现健康增长势头。

一、项目实施的必要性

榆树庄村棚户区改造项目位于丰台区看丹街道最西端的榆树庄村，北侧和西侧为现状铁路，南侧为永合庄村循环产业园，日常出行大多只能从东侧现状看丹南路出行，且该条主干路为断头路，村域无其他实现的规划道路，市政基础

设施极差，交通极为不便。随着村域范围内的丰台火车站动车运用所、地铁 16 号线榆树庄停车场、地铁榆树庄站和洪泰站陆续开始建设，为加快改善村域市政基础设施和人居环境，榆树庄村的棚改项目随之启动。

（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十四个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》的规划要求。

（二）高度契合地区规划。

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。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

项目的实施改善了当地的的城市面貌和生活环境，对周围的居民有积极的影响，因此得到了周围居民的积极响应。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

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。

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。

本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，提高人民生活品质。

项目的实施改善了当地的城市面貌和生活环境，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：本项目的实施符合国家政策导向，针对项目范围内环境整体情况差、交通条件落后、基础配套不足、村民收入低下等进行改造，改善环境、提升村民生活品质，促进区域社会治安稳定。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度：本项目已纳入北京市棚改项目计划，项目实施过程中手续齐全，项目实施各项条件成熟且充分。

3.项目资金来源和到位可行性：本项目资金筹措主要为政府财政资金及政府专项债券资金，按照项目实际资金计划逐步到位，保障项目顺利实施。

4.项目收入、成本、收益预测合理性：本项目在实施过程中严格采用过程审计控制项目各项成本，保证支出合规、合理、合适，收入预测按照市场法偏保守估算，覆盖倍数仍处于乐观区间。

5.绩效目标合理性：以项目实施计划为基础，匹配资金支出计划，制定切实可行的绩效目标，较为合理。

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) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；

(2) 《北京市建设征地补偿安置办法》（148 号令）；

(3) 《关于实施<北京市征地补偿费最低保护标准>的通知》；

(4) 《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办法[2015]11 号）；

(5) 《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政发[2002] 51 号）；

(6) 《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）；

(7) 《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文[2015]34 号）；

(8) 《关于加快涉及集体土地棚户区改造土地开发项目审批有关事宜的通知》（京发改[2015]693 号）；

(9) 《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）；

(10) 《中共中央国务院关于防范化解地方政府隐性债务风险的意见》（中发[2018]27号）；

(11) 《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]；

(12) 《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]；

(13) 《关于榆树庄村 A 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函[2020]465号）；

(14) 《关于榆树庄村 B 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函[2020]466号）；

(15) 《关于榆树庄村 C 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》（丰政函[2020]467号）；

(16) 《北京市规划和自然资源委员会建设项目用地预审与选址意见书》（2021规自（丰）预选字 0006号）；

(17) 《北京市发展和改革委员会关于丰台区花乡榆树庄村 A 区棚户区改造项目重新核准的批复》（京发改（核）[2021]233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，包括前期费用、征地相关费

用、拆迁相关费用、安置房建设费用、大市政建设费用、财务费用、审计费用、税金等。

三、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,588,266 万元,其中前期费用 7,298 万元,征地相关费用 167,662 万元,拆迁相关费 951,496 万元,工程建设相关费用 23,333 万元,其他费用 11,751 万元,财务费用 277,399 万元,审计费用 2,824 万元,管理及利润 84,123 万元,税金 62,380 万元。

本期债券资金用于大市政建设、滞留户腾退及评估、审计等费用。

表 3-1 项目投资估算构成表

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	前期费用	/	/	/	/	7298	是	/	/	/
二	征地及相关费用	/	/	/	/	167662	是	/	/	/
三	拆迁及相关费用	/	/	/	/	951496	是	/	/	/
四	工程费用	/	/	/	/	23333	是	/	/	/
五	财务费用	/	/	/	/	277399	否	/	/	/
六	审计费用	/	/	/	/	2824	是	/	/	/
七	管理费及利润	/	/	/	/	84123	否	/	/	/
八	税金	/	/	/	/	62380	是	/	/	/
九	其他费用	/	/	/	/	11751	是	/	/	/
项目总投资合计						1588266				

四、资金筹措

本项目总投资估算为 1,588,266 万元，项目计划使用财政预算资金 694,966 万元，占比 43.76%；不足部分使用专项债券资金，预计使用专项债资金总金额为 893,300 万元，占比 56.24%，二者合计 1,588,266 万元。除以上列示资金来源外，本项目其余资金来源于丰台区政府或通过滚动开发模式利用资金。

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	各类型占比
财政预算资金	199,900.00	-	337,605.00	157,461.00	694,966.00	43.76%
专项债券募集	793,300.00	80,000.00	20,000.00	20,000.00	913,300.00	57.50%
专项债券调减	-	-	-20,000.00	-	-20,000.00	-1.26%
合计	993,200.00	80,000.00	337,605.00	177,461.00	1,588,266.00	100%
分年度占比	62.53%	5.04%	21.26%	11.17%	100.00%	

五、专项债券资金调整方案

（一）专项债券资金发行情况

2024 年北京市政府专项债券（六期）包含榆树庄村棚户区改造项目 15,700 万元，发行时间 2024 年 4 月 9 日，期限 2 年，票面利率 1.94%；2024 年北京市政府专项债券（十五期）包含榆树庄村棚户区改造项目 4,300 万元，发行时间

2024 年 9 月 26 日，期限 2 年，票面利率 1.44%，合计金额为 20,000 万元。

（二）专项债券资金使用情况

截至目前，因本项目实际实施进度计划不如预期，上述 20,000 万元债券资金尚暂未使用。

（三）专项债券资金调整方案

为了提高地方专项债券资金使用效益，根据财政统筹安排，结合本项目实际情况，拟调减上述两期债券资金共计 20,000 万元至张郭庄村棚户区改造土地开发项目，资金调整前利息及相关费用由榆树庄村棚户区改造项目承担。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目计划出让土地面积约 14.51 公顷，建筑面积约 41.02 万平方米。

表 4-1 项目经营性收入情况表

序号	收入类型	收入规模（万元）
合计	土地出让	2,202,774
1	土地出让	2,202,774

（一）土地收入定价

本项目土地计划于 2025 年 9 月左右上市，根据项目位置、周边情况、土地价格因素及可比交易案例数量等，选取可比交易案例作为基准地价，计算经营性土地入市交易的楼面地价。

表 4-2 近期可比住宅地块挂牌成交价

地块名称	用地性质	成交日期	成交价（万元）	成交楼面价（元/㎡）
大瓦窑 L42 地块	R2 二类居住用地	2024 年 1 月	385,250	55,352
大瓦窑 L44 地块	F1 住宅混合公建	2024 年 1 月	384,100	60,804
丰台科技园羊坊地块	R2 二类居住用地	2024 年 1 月	223,000	39,330
造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、 FT00-1514-6039 地块	R2 二类居住用地	2022 年 9 月	382,950	69,000
平均单价				56,121

本项目总建筑面积 41.02 万平方米，其中商业面积约 19.93 万平方米，占比约 48.6%，对土地交易阶段出让价格有一定影响；另外，依据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，暂按可比平均价格下浮 5%进行计算，土地出让单价平均为 5.37 万/平方米。

（二）拟出让土地概况

项目规划上市地块面积为 14.51 公顷，上市地块总建筑面积为 41.02 万平方米，土地出让单价按上述可比均价计算。

表 4-3 项目规划上市地块指标表

用地编号	用地面积 (公顷)	用地性质	计划上市 时间	建筑面积 (万平方米)	出让单价(万 元/平方米)
YSZ-041	3.1	F2 用地	2025.9	9.3	5.37
YSZ-045	3.39	F2 用地	2025.9	10.17	5.37
YSZ-050	3	F2 用地	2025.9	9	5.37
YSZ-056	5.02	R2 用地	2025.9	12.55	5.37
合计	14.51			41.02	

二、项目政府性补贴基金收入

本项目无政府性补贴基金收入。

三、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 4-4 项目分年度收入合计表（单位：万元）

序号	建筑面积 (m²)	单价 (万/平方米)	合计	2024 年	2025 年	2026 年
YSZ-041	9.30	5.37	499,410.00	-	499,410.00	-
YSZ-045	10.17	5.37	546,129.00	-	546,129.00	-
YSZ-050	9.00	5.37	483,300.00	-	483,300.00	-
YSZ-056	12.55	5.37	673,935.00	-	673,935.00	-

1、项目土地出让收入	2,202,774.00	-	2,202,774.00	-
2、政府土地出让收益	550,693.50	按照土地出让收入 25%计算。		
3、项目净收益	1,652,080.50	【1 减 2】		

项目土地出让总收益 2,202,774 万元，其中政府土地出让收益按 25%计算为 550,694 万元，扣除政府土地出让收益后项目净收益为 1,652,080 万元。

第五章项目运营成本分析

榆树庄村棚户区改造项目在土地整理完毕收储入市后，项目主体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

根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 2,202,774 万元。具体如下表所示：

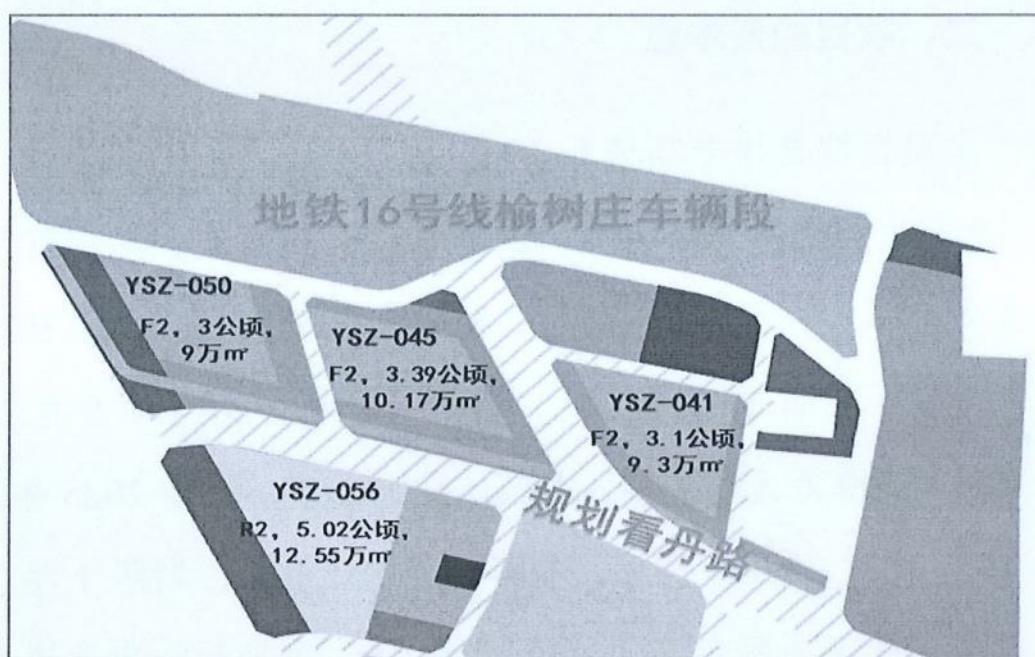


表 6-1 项目规划上市地块指标表

用地编号	用地面积 (公顷)	容积率	计划上市时间	建筑面积 (万平方米)	土地成交价 (万元)
YSZ-041	3.1	3	2025.9	9.3	2202774
YSZ-045	3.39	3	2025.9	10.17	
YSZ-050	3	3	2025.9	9	
YSZ-056	5.02	2.5	2025.9	12.55	

一、土地出让产生的净现金流入

本项目上市土地计划于 2025 年 9 月挂牌交易，项目未来可出让面积为 41.02 万平方米，结合周边 2021-2022 年已

供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，按照均价 5.37 万/平方米测算，按照保守性原则，项目土地出让总收益 2,202,774 万元，其中政府土地出让收益按 25% 计算为 550,694 万元，扣除政府土地出让收益后项目净收益为 $2,202,774 - 550,694 = 1,652,080$ 万元，可用于项目资金平衡。

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 893,300 万元，其中 2022 年 1 月 19 日发行 793,300 万元，利率 2.56%，期限 3 年；2023 年 3 月 23 日发行 80,000 万元，利率 2.62%，期限 3 年。2024 年 4 月 9 日发行 15,700 万元，利率 1.94%，2024 年 9 月 26 日发行 4,300 万元，利率 1.44%，期限 2 年，计划 2025 年 1 月 10 日发行 20,000 万元，利率假设为 1.44%，期限 1 年。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	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022 年	-	793,300		-	793,300	2.56%	19,519	19,519
2	2023 年	793,300	80,000		-	873,300	2.62%	21,956	21,956
3	2024 年	873,300	15,700	15,700	-	873,300	1.94%	22,603	22,603
4	2024 年	873,300	4,300	4,300	-	873,300	1.44%	11	11
5	2025 年	873,300	20,000		793,300	100,000	1.44%	3,339	796,639
6	2026 年	100,000	-		100,000	-		473	100,473

合计			913,300	20,000	893,300			67,901	961,201
----	--	--	---------	--------	---------	--	--	--------	---------

三、项目资金测算平衡表

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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目净收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2022 年	-	-	19,519	19,519	否
2023 年	-	-	21,956	21,956	否
2024 年	-	-	22,614	22,614	否
2025 年	1,652,080	793,300	3,339	796,639	是
2026 年	-	100,000	473	100,473	是
合计	1,652,080	893,300	67,901	961,201	是
本息覆盖倍数		1.72			

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。

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 1.72，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。

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。

四、敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
经营净收益	1,321,664	1,486,872	1,652,080	1,817,288	1,982,496
偿债资金合计	1,321,664	1,486,872	1,652,080	1,817,288	1,982,496

经营收入偿还的债券本息额	961,201	961,201	961,201	961,201	961,201
债券本息覆盖率	1.38	1.55	1.72	1.89	2.06

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房和城乡建设委员会名下。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。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

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要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。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位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；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、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。

