

# 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

## 丰台站站前城中村改造项目专项债券项目

### 实施方案

实施单位（全称）：北京丰台站前开发建设有限公司



主管部门（全称）：丰台区住房和城乡建设委员会



2025 年 6 月

# 目 录

第一章项目概况 .....	- 1 -
一、项目所在区域情况 .....	- 1 -
二、项目名称 .....	- 1 -
三、项目单位 .....	- 2 -
四、项目主管部门 .....	- 3 -
五、项目建设内容 .....	- 3 -
六、项目投资估算 .....	- 4 -
七、项目地点 .....	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 5 -
九、项目审批情况 .....	- 5 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 6 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 7 -
十二、项目投后管理 .....	- 7 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 9 -
一、项目实施的必要性 .....	- 9 -
二、项目经济效益 .....	- 11 -
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 .....	- 19 -
一、编制依据及原则 .....	- 19 -
二、估算范围 .....	- 20 -
三、估算说明 .....	- 21 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 23 -
五、资金筹措 .....	- 24 -
六、组合融资 .....	- 24 -
第四章项目收入分析 .....	- 26 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 26 -
第五章项目运营成本分析 .....	- 31 -

一、农业土地开发资金 .....	- 31 -
二、国有土地收益基金 .....	- 31 -
三、农田水利建设资金 .....	- 32 -
四、教育资金 .....	- 32 -
五、廉租住房保障资金 .....	- 32 -
<b>第六章项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>- 34 -</b>
一、项目收益分析 .....	- 34 -
二、项目融资本息 .....	- 34 -
三、项目收益与融资平衡分析 .....	- 34 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	- 34 -
<b>第七章项目风险控制 .....</b>	<b>- 40 -</b>
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	- 40 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	- 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	- 41 -
四、敏感性分析 .....	- 42 -
<b>第八章还款保障情况 .....</b>	<b>- 42 -</b>
一、还款责任及保障 .....	- 44 -
二、项目资产管理 .....	- 45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	- 45 -
<b>第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....</b>	<b>- 47 -</b>
<b>第十章其他需要说明的事项 .....</b>	<b>- 48 -</b>



## 第一章项目概况

丰台站站前城中村改造工作项目总投资 1,274,215 万元，其中：计划申请专项债券总额 650,000 万元，2025 年申报 200,000 万元，2026 年申报 450,000 万元。本批次拟发行 100,000 万元，债券期限为三年，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。后续批次发行 550,000 万元，债券期限为三年，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

2024 年丰台区地区生产总值 24,939,000 万元，2024 年末全区常住人口 201.1 万人，户籍人口 118 万人。项目位于北京市丰台区丰台街道，紧邻西南四环，南四环西路以内，为丰台站前区域。项目规划总用地面积约 45.47 公顷，规划总建筑规模约 67.24 万平方米。其中，其中 R2 二类居住建筑规模约 12.09 万平方米，其他多功能建筑规模约 26.43 万平方米，综合性商业金融服务业建筑规模约 25.48 万平方米，待研究用地建筑规模约 3.24 万平方米。

### 二、项目名称



丰台站站前城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本次发行债券申请用作项目资本金，符合专项债券用作项目资本金的行业范围：“十九、城市更新

（一）城镇老旧小区改造、棚户区改造、城中村改造、老旧街区改造、老旧厂区改造”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京丰台站前开发建设有限公司，项目单位此前未使用专项债券额度。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京丰台站前开发建设有限公司		
法定代表人	杨振鹏	成立日期	2024 年 1 月 12 日
注册资本	1000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MAD8E1B66D		
注册地址	北京市丰台区造甲街 110 号 36 幢 B2-500		
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。）（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	其他有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例	北京城建投资发展股份有限公司持股 80% 北京丰台综合投资集团有限公司持股 20%

北京丰台站前开发建设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。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丰台站前开发建设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北京市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

本项目规划总用地面积 45.47 公顷，主要建设规模和内容是：规划建筑规模约 67.24 万平方米，建设内容为二类居住、配套、商业、办公等。



根据北京市丰台区发展改革委《关于丰台站站前城中村改造项目 A 区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕49 号），本项目 A 区主要建设规模和内容是：规划建设规模约 37.57 万平方米，建设内容为住宅及配套、商业、办公等。

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
丰台站站前城中村改造项目 A 区	京丰台发改（核）〔2024〕49 号	住宅及配套、商业、办公等	37.57 万平方米	675,629 万元
丰台站站前城中村改造项目 B 区	无	商业、办公、公服	29.67 万平方米	598,586 万元
合计			67.24 万平方米	1,274,215 万元

六、项目投资估算

本项目总投资估算 1,274,215 万元，直接投资包括：前期费用 4,386 万元，占比 0.3%，征地补偿安置费用 619,553 万元，占比 48.6%，安置房及配套基础设施费 479,434 万元，占比 37.6%，市政基础设施建设费 15,755 万元，占比 1.3%，财务费用 9,544 万元，占比 0.8%，其他费用 145,543 万元，占比 11.4%。具体构成如下：

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元



投资构成类别	前期费	征地补偿安置费用	安置房及配套基础设施	市政基础设施建设费	财务费用	其他费用	合计
投资估算金额	4,386	619,553	479,434	15,755	9,544	145,543	1,274,215
占比	0.3%	48.6%	37.6%	1.3%	0.8%	11.4%	100%

从资金来源看，项目计划使用银行专项借款 300,000 万元，占比 23.5%；专项债券资金 650,000 万元，占比 51.0%，财政资金 324,215 万元，占比 25.5%，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丰台站前区域。项目四至分别是：东至桥安西路，西至造甲街，南至康兴街，北至丰台西路。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，从 2024 年 10 月至 2029 年 9 月，建设期 60 个月，已在 2024 年 10 月开工，预计 2025 年底完成造甲村征地工作、完成 A 区拆迁，经营性地块场地平整。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 7 月 31 日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台站站前城中村改造项目 A 区核准的批复》

（京丰台发改（核）〔2024〕49号），A区总投资为675,629万元，原则同意该建设项目。

B区立项核准预计2025年二季度取得，B区总投资约598,586万元，该项目总投资约1,274,215万元。

## 2. 用地审批。无

3. 规划审批。2024年9月，北京市政府批示了北京市城乡结合部建设领导小组办公室、北京市规划和自然资源委员会《关于报送朝阳区、丰台区、大兴区等9个城中村改造项目实施方案的请示》。

## 4. 环评备案。无

## 5. 施工许可。无

综上，丰台站站前城中村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，由北京站前开发建设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

按照《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）及《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9 号）的要求，项目采用“城中村改造”的模式进行开发，通过先建设、后搬迁，以房屋安置和货币补偿相结合的改造方式，彻底改善被拆迁居民居住条件，实现区域整体规划。项目采用异地定向安置，在丰台区内通过委托代建安置房的形式统筹解决。项目经营性土地整理完成后，全部入市交易。本项目安置房建设期为 3 年。通过土地上市交易产生的现金流入平衡项目成本，预计 2028 年底前完成土地资金回笼。

## 十二、项目投后管理

**项目收入归集。**项目收入由项目运营公司收取，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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。



**债务本息偿还。**北京丰台站前开发建设有限公司向丰台区财政局上缴项目运营收益后，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。北京丰台站前开发建设有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

**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

2024 年丰台区地区生产总值 218,750,000 万元，2024 年末全区常住人口 201.1 万人，户籍人口 118 万人。项目位于北京市丰台区丰台街道，紧邻西南四环，南四环西路以内，为丰台站前区域。项目规划总用地面积约 45.47 公顷，规划总建筑面积约 67.24 万平方米。其中，其中 R2 二类居住建筑规模约 12.09 万平方米，其他多功能建筑规模约 26.43 万平方米，综合性商业金融服务业建筑规模约 25.47 万平方米，待研究用地建筑规模约 3.24 万平方米。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

城中村改造工作是重大的民生工程、环境工程、安全工程和发展工程，党中央、国务院和市委、市政府高度重视。为进一步加大城中村改造工作力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济、实现持续健康发展和民生不断改善，党中央、国务院和市委、市政府做出了一系列决策部署，出台了若干政策措施，推动该项工作的顺利开展。

#### （二）高度契合地区规划。

在首都城市格局中，丰台区属“一主”，又处“一轴”沿线，是“四个中心”功能的集中承载地区，是建设国际一



流和谐宜居之都的关键地区。丰台区城中村改造紧密衔接《北京市城市总体规划》《丰台分区规划》，重点是丰台站被明确列为“轨道上的京津冀”重要节点，承担区域交通枢纽功能，服务京津冀协同发展战略，强化与周边城市的高效连接。

以丰台站为核心，联动周边丽泽商务区（22 万就业岗位）和总部基地（17 万就业岗位），形成产业与居住平衡的“城南窗口门户”，重塑百年老站的城市地标地位。

定位为丰台区发展新引擎，计划到 2025 年初步形成站城一体化格局，2035 年全面建成“轨道上的京津冀”核心节点，带动区域经济升级，规划依托轨道交通优势，打造站城一体化发展格局，推动交通枢纽与城市功能深度融合。以交通枢纽为核心，通过复合功能布局、历史文脉延续和产业协同联动，定位为京津冀区域发展引擎与站城融合示范标杆，支撑丰台区“城南行动计划”及首都功能优化。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋。

政策支持：政府对城中村改造的支持力度是影响项目可行性的关键因素之一。政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施。政府对于城中村改造给予了高度的重视和支持，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。地理位置：城中村的地理位置是影响项目可行性的重要因素。本项目位于北京市丰台区老旧城区且交通便利的区域，改造后的价值和潜力大，



项目的可行性高。资金投入：城中村改造需要大量的资金投入，包括土地购置、腾退补偿、基础设施建设等。本项目充分考虑资金来源和成本控制，确保项目的经济效益和社会效益。社会认可：城中村改造项目得到了广大居民的积极支持和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

区域内存在产权复杂、公共设施缺失等历史问题（如造甲街3、7、8号楼安全隐患突出），改造通过跨区域统筹开发和法律保障机制，系统性破解长期制约区域发展的难题。

### **二、项目经济效益**

#### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，实现“以绿为心”的空间布局理念，打造中心公园，较好地协调了空间风貌、产业功能、生态格局等问题，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了体育用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。

#### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

规划建设 1.2 公里商业带及下沉广场，引入零售、餐饮、会展等消费服务业态，新增基层服务岗位 300 个（如店员、物流配送员等），覆盖中低收入群体。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**

《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》的主要目标是按照中央关于全面建成小康社会的战略部署，紧密衔接《京津冀协同发展规划纲要》确定的目标任务，坚持首都城市战略定位，围绕优化提升首都核心功能、建设国际一流的和谐宜居之都。提出推进区域协调发展是有序疏解非首都功能、治理“大城市病”的必然要求。要着眼优化提升首都核心功能，以功能分区引导发展方向，以布局优化提升发展质量，着力推动城市内部功能重组，推进城乡区域协调发展。

本项目实施有助于进一步完善丰台新城的基础设施条件，进一步提升区域公共服务水平，进一步增强对中心城区功能的疏解能力，符合《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》建设功能完善的现代新城的要求。

### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**

本项目规划立足于规划可实施、经济可持续的原则，加强规划方案、实施时序、资金测算的统筹联动，本项目城中村改造的实施在实现自身资金平衡的基础上，在满足规划科



学合理前提下，实现片区正向收益，为丰台区建设提供资金支持，拉动有效投资，推动经济增长，保障地区可持续发展。

丰台站前城中村改造作为全区首批7个重点项目之一，总投资达1,274,200万元，涉及拆除现状房屋约28.48万平方米，直接带动建筑、建材、设计等上下游产业链发展，形成短期经济增长动力。依托丰台站日均数十万客流量，布局商业带和下沉广场，吸引消费型服务业集聚，预计新增就业岗位并形成年营收超百亿的枢纽经济圈。

### 三、项目社会效益

#### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将城中村改造工作纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。城中村改造工作有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，促进了经济增长与社会和谐。

#### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目积极响应了北京市发展规划，按照《北京丰台区控制性详细规划（2016年—2035年）》要求开展老城区城市双修，通过生态修复和城市修补，促进新老城区空间、功



能深度融合。老城区范围内是丰台区老城区“城市双修”的重要组成部分，项目现状与区域定位及发展方向不协调、不一致，亟待实施改造。本项目的实施，可高标准落实丰台区控规。

### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目的实施将增加北京市土地储备量，加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面。项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了托幼用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。因此，本项目的开发建设对行业健康发展、繁荣社会事业、强化人才智力起到一定程度的积极作用。

### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。**

2018年8月—2022年11月，市领导多次就老城区“城市双修”提出要求，要求重点补齐基础设施和公共服务设施短板，集中解决一批群众关心的突出问题，以新促老、新老融合，让人民群众更有获得感、归属感。本项目的实施，响应居民城市更新的期盼，改善城中村居民居住条件和环境，提升居民的幸福感、获得感，促进社会和谐。

## **四、项目事前绩效评估情况**

## 1. 项目实施的必要性、公益性；

2023 年 7 月 21 日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，文件提出加速推进城中村改造工作，指导意见要求采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。在首都城市格局中，丰台区属“一主”，又处“一轴”沿线，是“四个中心”功能的集中承载地区，是建设国际一流和谐宜居之都的关键地区。实施该项目既可落实丰台区规划，也可为区域高质量发展打开新局面。不仅促进产业功能集聚，为丽泽商务区创造新空间，也能补齐老城区基础设施短板，为老城区发展注入活动，促进城市更新发展建设。

推进拆迁进程，解决民生问题：项目实施后可彻底改善丰台站前区域内村民居住环境，提高村民生活品质，促进区域和谐发展。完善了地区设施，使居民能够获得更好的教育、更便捷的医疗卫生和更高水平的养老服务、更适宜居住的环境和公共交通便利。同时实现产业统筹，拆除低端产业，整合发展。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度；



项目投资严格按照国家和地方的法律法规进行，确保改造过程的合法性和规范性。目前项目已取得《关于丰台区站前城中村改造项目实施方案的批复》、《实施主体授权批复》、《北京丰台站前核心区规划实施方案》、《站前城中村改造项目 A 区立项批复》等相关文件。

项目预算目前没有漏项，预算测算参照项目实施方案，项目采用政府专项债融资模式，最大程度的降低财务成本，实现绩效目标。

项目为在建项目，建设期 60 个月，已于 2024 年开工，2028 年底完成所有征拆工作及必要的市政基础设施建设并办理完土地入市手续：2024 年，项目 A 区立项；2025 年，完成 A 区征拆工作进行市政建设，A 区经营性地块陆续具备土地供应条件；2026 年，完成 B 区立项，启动 B 区拆迁腾退工作；2027 年完成 B 区地上物拆除并进行市政建设；2028 年，B 区经营性地块陆续具备土地供应条件。

项目具体的实施进度计划将依据项目实际进度情况的变化进行调整，以保证项目按计划完成。

### **3. 项目资金来源和到位可行性；**

本项目总成本约为 1,274,215 万元。资金来源为：银行专项借款资金 300,000 万元，拟通过政府专项债券融资 650,000 万元，拟使用财政资金 324,215 万元。截止 2024 年尚未发行专项债券资金，资金来源明确、渠道来源明确、合法合规，资金到位时间、条件能够落实。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

经初步测算，项目总成本约为 1,274,215 万元，根据市场情况，本项目相同区位居住用地土地交易价格约 6-7 万元/平方米；本项目临近区位商业办公用地土地交易价格约 2 万元/平方米。本项目采用基准地价系数修正法、市场比较法及剩余法，进行项目地价水平的测算。最终把三种方法的测算结果作为入市楼面价，暂定居住用地 7 万元/平方米，商业办公用地 1 万元/平方米，土地成交总价约 1,645,300 万元。项目可实现资金平衡。

#### 5. 绩效目标合理性；

本项目经营性用地为 R2 居住用地，建筑面积 15.33 万平方米，商业产业用地建筑面积 51.91 万平方米。根据市场情况，预计本项目居住用地土地成交价格约 7 万元/平方米。商业产业用地土地成交价格约 1 万元/平方米。总价约为 1,645,325 万元。按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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）的文件规定，16%为政府收益分成，政府土地出让收益约为 263,252 万元，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的 84%进行计算，出让收入约为 1,382,073 万元。

#### 6. 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，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。

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性	9/10	项目投融资计划落实情况	10/10
2	项目投资合规性与项目成熟度	14/15	项目建设运营执行情况	14/15
3	项目资金来源和到位可行性	14/15	项目成本控制与收益实现情况	14/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	14/15	专项债券投后管理情况	14/15
5	专项债券资金需求合理性	14/15	申报当期专项债券资金需求合理性	14/15
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	14/15	上年度绩效评价落实情况	14/15
7	绩效目标合理性	14/15	本年度绩效目标合理性	12/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-1/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-2/0
合计	92/100		90/100	

### 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三十二号）；
2. 《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590号）；
3. 《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地城中村改造工作和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；
4. 《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地区片综合地价标准〉的通知》（京政发【2024】15号）；
5. 《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发【2021】303号）；
6. 《北京市规划和自然资源委员会等五部门关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）；
7. 《关于使用财政统性资金推进企业为主体土地储备开发项目实施有关工作的通知》（京规自发【2020】265号）
8. 《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）
9. 《北京市丰台区人民政府关于授权丰台站站前城中村改造项目A区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕176号）；



10. 《北京市丰台区发展和改革委员会丰台站前城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改〔2024〕49号）；

11. 《北京市2020年城中村改造工作和环境整治任务》（京政办发〔2020〕11号）；

12. 《北京市人民政府关于加快城中村改造工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；

13. 《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法【2016】10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，包括征地、拆迁、必要市政基础设施建设和安置房建设等，包括征地费用、拆迁补偿费用、市政基础设施建设费用、安置房费用、融资成本及各类税费等。

1. 前期费用包括编制实施方案编制费、项目建议书（代可研）、用地普测及拨地钉桩、勘测定界、权属测绘费、验收测绘等，地质灾害评估、交通影响评估、考古勘探及挖掘、涉水事项论证、招标代理费、规划综合实施方案、市政规划方案、土壤污染调查费等产生相应的费用。

2. 征地费用

3. 拆迁费用包括房屋拆迁补偿费用，征拆服务费。

4. 安置房代购费，张仪村东路安置房及大井安置房项目拟由实施主体代购。

5. 市政基础设施建设费用包括道路通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通讯。

6. 其他费用包括围挡建设费、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师服务费、印花税、环境保护税。

7. 财务费用结合项目资金使用计划产生的专项借款利息。

### 三、估算说明

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. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

4. 《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》；

5. 《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）；

6. 《林地可行性研究报告编制收费暂行规定》（林建协〔2014〕17号）；

7. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

8. 北京市国土局关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》（丰台区部分）的通知（京国土征〔2004〕226号）；

9. 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（京政办发〔2015〕11号）；

10. 《北京市民政局关于2016年调整征地超转人员生活补助费的通知》；

11. 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；

12. 《关于印发〈北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法〉的通知》（京政办发〔2002〕51号）；

13. 《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府1994年第21号令）；

14. 《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）；

15. 《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）；

16. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

17. 《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》（京国土房管征〔2003〕606号）；

18. 《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》（京国土房管拆字〔2003〕666号）；

19. 《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕10号）；

20. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》（北估秘〔2016〕001号）；

21. 北京市住房和城乡建设委员会《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）；

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

23. 北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示（京建文〔2018〕99号）；

24. 建设期利息：未发行的暂按1.89%利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,274,215 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	工程费用					495,189	是			
1	安置房及配套基础设施	479,434				479,434				
2	市政基础设施建设费	15,755				15,755				
二	其他费用					779,026	是			
1	前期费用	4,386				4,386				
2	征地费用	6,376				6,376				



3	搬迁费用	613,177				613,177				
4	其他费用	9,544				9,544				
5	财务费用	48,954				48,954				
6	管理费或利润	33,860				33,860				
7	审计费用	1,213				1,213				
8	税费	12,785				12,785				
9	已发生成本	48,731				48,731				
项目总投资合计						1,274,215				

### 五、资金筹措

本项目总投资估算1,274,215万元，计划使用财政预算资金324,215万元，占比25.5%；专项债券资金650,000万元，占比51.0%。二者合计974,215万元，占比76.5%，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。本项目计划使用市场化融资300,000万元，占比23.5%。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金				324,215	324,215	25.5%
专项债券		200,000	450,000		650,000	51.0%
银行贷款	300,000				300,000	23.5%
合计	300,000	200,000	450,000	324,215	1,274,215	
分年度占比	23.5%	15.7%	35.3%	25.5%	100%	

### 六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 950,000 万元。其中专项债券资金 650,000 万元，银行贷款 300,000 万元，拟使用财政资金 324,215 万元。

### （一）专项债券融资

**融资规模。**本项目计划申请专项债券总额 650,000 万元，本批次申请发行 100,000 万元，期限三年。本批次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。后续批次申请发行 550,000 万元，期限三年。

**资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作，具体投向情况详见表 3-1。

### （二）市场化融资

**融资规模。**本项目计划使用市场化融资 300,000 万元。其中：银行贷款 300,000 万元。根据项目单位与中国农业发展银行北京市分行营业部签订的专项借款合同，本项目借款总金额 300,000 万元，借款期限为 2024 年 10 月至 2029 年 10 月，利率为一年期以上的 LPR-81 个基点从 2024 年 10 月 22 日至 2024 年 12 月 31 日利率为一年期 LPR-81 个基点，即 2.54%，从 2025 年 1 月 1 日起利率为一年期 LPR-91 个基点，即 2.19%。贷款存续期内按季付息，到期一次还本。

**资金投向。**市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是：具体投向情况详见表 3-1。



## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

本项目收益来源于土地出让，规划建筑规模约 67.24 万平方米，其中综合性商业金融服务业建筑规模约 25.48 万平方米。其中二类居住用地 15.33 万平方米、其他类多功能用地 26.43 万平方米。

运营期内，本项目经营性收入合计 1,645,325 万元，包括：R2（二类居住用地）收入 996,450 万元；B4(综合性商业金融服务业用地)收入 318,500 万元；F3（其他多功能用地）收入 330,375 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		1,645,325
1	R2（二类居住用地）	996,450
2	B4(综合性商业金融服务业用地)	318,500
3	F3（其他多功能用地）	330,375

丰台区近三年共成交的居住用途土地楼面熟地价均价约 6-7 万元/平方米；商业楼面熟地价均价约 2 万元/平方米。详见下表：

### 全区近三年居住用地成交情况

丰台区 2024 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积(m²)	规划用途	成交楼面单价(万元/m²)	受让单位
1	2024/1/4	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住用地	56711	R2 二类居住用地	4	中建壹品投资发展有限公司
2	2024/1/3	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	69600	R2 二类居住用地	6	中建信和地产有限公司
丰台区 2023 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积(m²)	规划用途	成交楼面单价(元/m²)	受让单位
1	2023/12/26	北京市丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0006、FT00-0516-0009 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	53522	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	7	华润置地开发(北京)有限公司
2	2023/10/24	北京市丰台区北官镇辛庄村 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	110714	R2 二类居住用地	3	保利(北京)房地产开发有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
3	2023-10-18	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	82061	R3 二类居住用地	5	北京虹曦置业有限公司
4	2023-06-20	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-020 地块 R2 二类居住用地	78928	R2 二类居住用地	4	招商局地产(北京)有限公司
5	2023/6/20	北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目	125500	R2 二类居住用地、	4	北京市基础设施投资有限公司和北



		FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地		A334 托幼用地		京京投置地房地产有限公司联合体
6	2023/5/6	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	52000	R2 二类居住用地	5	北京建工地产有限责任公司和北京城乡房屋建设开发有限责任公司联合体
丰台区 2022 年招拍挂成交表						
序号	成交日期	宗地名称	建筑面积(m²)	规划用途	成交楼面单价(万元/m²)	受让单位
1	2022/9/23	北京市丰台区地铁九号线花乡站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	55500	R2 二类居住用地	7	北京首都开发股份有限公司
2	2022-09-23	北京市丰台区南苑街道城乡一体化槐房村和新官村旧村改造项目 NY-011B 地块 R2 二类居住用地	71917	R3 二类居住用地	5	北京兆昌房地产开发有限公司
3	2022-09-23	北京市丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0008 地块 R2 二类居住用地	68046	R4 二类居住用地	6	北京方兴亦城置业有限公司
4	2022-09-23	北京市丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0004 地块 R2 二类居住用地	94607	R2 二类居住用地	5	北京中海地产有限公司
5	2022-05-31	北京市丰台区北官镇东河沿村棚户区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地	74646	R2 二类居住用地	3	北京龙湖中佰置业有限公司和北京建工地产有限责任公司联合体

6	2022-06-01	北京市丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目 XWY-13 地块 R2 二类居住用地	59360	R2 二类居住用地	4	北京海赋丰业房地产开发有限公司和北京首钢房地产开发有限公司联合体
7	2022-02-17	北京市丰台区玉泉营街道纪家庙村 JJM-007 地块 R2 二类居住用地、JJM-012 地块 A33 基础教育用地	85400	R2 二类居住用地	7	华润置地开发(北京)有限公司
8	2022-02-16	北京市丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发 2502-0030、2505-0031 地块 F81 绿隔产业用地、R2 二类居住用地(配建“保障性租赁住房”)	70864	R2 二类居住用地	4	北京城建兴华地产有限公司

## 全区近三年居住用地成交情况

丰台区 2023 年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积(平方米)	规划用途	成交楼面单价(万元/m <sup>2</sup> )	受让单位
1	2023-12-28	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	52000	B4 综合性商业金融服务业用地	2	中国南水北调集团综合服务有限公司
3	2023-06-13	北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	298100	F3 其他类多功能用地	2	北京金唐丽行科技服务有限公司、北京金唐建投科技服务中心(有限合伙)和北京



						丽控建投科技服务中心 (有限合伙) 联合体
2	2022-08-25	北京市丰台区丽泽金融商务区D-01地块B4综合性商业金融服务业用地	80000	B4 综合性商业金融服务业用地	2	北京福榕置业有限公司

## 第五章项目运营成本分析

本项目属于城中村改造项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市总收入 1,645,325 万元，按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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）的文件规定，16%为政府收益分成，政府土地出让收益约为 263,252 万元，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的 84%进行计算，出让收入约为 1,382,073 万元，扣除相关基金计提支出 98,590 万元，可用于偿债的净收益为 1,283,483 万元。

### 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，丰台区土地等别为二等，土地出让平均纯收益征收标准为125元/平方米，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

根据北京市财政局关于印发《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%至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、廉租住房保障资金**

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知(财综〔2007〕64号)文件规定,从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

根据上述政策文件,本项目计提各类政策性资金(或基金)共计为98,590万元。具体如下表所示:

#### **5-1 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	金额（万元）
1	农业土地开发资金	2,655
2	国有土地收益基金	69,103
3	农田水利建设资金	10,786
4	教育资金	10,786
5	廉租住房保障资金	5,260
合计		98,590



## 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				
	2025	2026	2027	2028	合计
项目收入	100,828	498,831	253,332	430,492	1,283,483
运营支出					
收益	100,828	498,831	253,332	430,492	1,283,483

### 二、项目融资本息

#### （一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券650,000万元，其中2025年发行200,000万元，2026年发行450,000万元。本次发行100,000万元，按2025年3月26日前五日均值测试的五年期国债收益率并上浮25个基点，债券利率1.89%，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

单位：万元

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	2025 年		200,000		200,000	1.89		

2	2026 年	200,000	450,000		650,000	1.89	3,775	3,775
3	2027 年	650,000			650,000	1.89	12,269	12,269
4	2028 年	650,000		200,000	450,000	1.89	12,269	212,269
5	2029 年	450,000		450,000	0	1.89	8,495	458,495
合计			650,000	650,000			36,808	686,808

### （二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资 300,000 万元，其中 2024 年提款 300,000 万元。融资期限为五年期，从 2024 年 10 月 22 日至 2024 年 12 月 31 日利率为一年期 LPR-81 个基点，即 2.54%，从 2025 年 1 月 1 日起利率为一年期 LPR-91 个基点，即 2.19%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 6-3 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

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	2024 年		300,000		300,000	2.54	1,439	1,439
2	2025 年	300,000			300,000	2.19	6,661	6,661
3	2026 年	300,000			300,000	2.19	6,661	6,661
4	2027 年	300,000			300,000	2.19	6,661	6,661
5	2028 年	300,000			300,000	2.19	6,680	6,680
6	2029 年	300,000		300,000		2.19	5,293	305,293
合计			300,000	300,000			33,395	333,395



### 三、项目收益与融资平衡分析

#### (一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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 6-4 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 年	100,828				是
2026 年	498,831		3,775	3,775	是
2027 年	253,332		12,269	12,269	是
2028 年	430,492	200,000	12,269	212,269	是
2029 年		450,000	8,495	458,495	是
合计	1,283,483	650,000	36,808	686,808	
本息覆盖倍数		1.87			

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1.87，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。债券存续期内，建设期间项目无收入时利息及手续费先由区财政垫资；自2025年起，在计划的经营性地块上市期间，有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期内到期的本金及利息。

## （二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
	合计	经营性收入			政府补贴收入			
		小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分				
2025 年	128,310	128,310	27,482	100,828				100,828
2026 年	531,804	531,804	32,973	498,831			3,775	495,056
2027 年	267,540	267,540	14,208	253,332			12,269	241,062
2028 年	454,419	454,419	23,927	430,492			212,269	218,222
2029 年							458,494	-458,494
合计	1,382,073	1,382,073	98,590	1,283,483			686,808	596,674
市场化融资本息								333,395
覆盖倍数								1.79

备注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益平衡测算时，假定专项收入优先用于市场化融资。

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.79，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

债券存续期内，本项目整体融资资金收益与融资平衡情况如下表：



表 6-6 整体融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	用于资金平衡 的项目净收益	银行贷款		政府专项债		本息合计	年度可否 平衡
		到期本金	到期利息	到期本金	到期利息		
2024 年			1,439			1,439	
2025 年	100,828		6,661			6,661	是
2026 年	498,831		6,661		3,775	10,436	是
2027 年	253,332		6,661		12,269	18,930	是
2028 年	430,492		6,680	200,000	12,269	218,949	是
2029 年		300,000	5,293	450,000	8,495	763,788	是
合计数	1,283,483	300,000	33,395	650,000	36,808	1,020,203	
本息覆盖倍数	1.26						是

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.26。

### （三）分账管理

本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入98,590万元，其中土地出让收入98,590万元。纳入专项收入的经营性收入1,283,483万元，其中土地出让收入1,283,483万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入98,590万元、项目纳入专项收入的经营性收入1,283,483万元用于偿还专项债券本息，合计1,382,073万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

#### **四、项目收益融资平衡评价结果**

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.26倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.87倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为1.79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。



## 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。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。具体情况如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

序号	项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
1	预计土地出让收入	1,382,073	1,451,176	1,312,969	①
2	计提的各项政策基金	98,590	119,322	77,859	②
3	可用于还款的资金	1,283,483	1,331,854	1,235,110	③=①-②
4	融资本息合计	1,020,203	1,020,203	1,020,203	④=⑤+⑥
4.1	银行贷款本息合计	333,395	333,395	333,395	⑤

序号	项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
4.2	债券本息合计	686,808	686,808	686,808	⑥
5	本息覆盖倍数	1.26	1.31	1.21	⑦=③/④



## 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，丰台区财政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

