

2025 年北京市政府专项债券（二十三期） 花乡中部组团城中村改造项目专项债券项 目实施方案

实施单位（全称）：北京一善房地产开发有限公司



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



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	2
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	6
十、债券资金使用合规性	7
十一、项目建设运营模式	8
十二、项目投后管理	8
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	10
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	15
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	20
四、建设内容及投资估算	27
五、资金筹措	28
六、组合融资	29
第四章项目收入分析	30
一、项目经营性收入分析	30
二、项目政府性基金补贴收入	35

第五章项目运营成本分析	36
一、工资福利支出	36
二、动力材料支出	36
三、合作分成支出	36
四、管理维护支出	36
五、税费支出	36
第六章项目收益与融资平衡方案	36
一、项目收益分析	36
二、项目融资本息	37
三、项目收益与融资平衡分析	38
四、项目收益融资平衡评价结果	39
第七章项目风险控制	39
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	39
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
第八章还款保障情况	42
一、还款责任及保障	42
二、项目资产管理	43
三、项目还本付息资金对应的收入管理	44
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	45
第十章 其他需要说明的事项	47

第一章项目概况

花乡中部组团城中村改造项目总投资 2591708 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 1100000 万元，已发行 0 万元，2025 年申请发行 200000 万元，本批次拟发行 140000 万元，债券期限为 3 年，后续计划发行 900000 万元，期限为 3 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

花乡中部组团城中村改造项目位于北京市丰台区中部，涉及玉泉营、新村和花乡街道，大部分用地处于一道绿化隔离区域，项目四至范围为：东至京开高速西侧，西至樊羊路，南至花乡世界名园，北至高家场北路，主要范围为：樊家村、黄土岗村以及新房子村。项目总用地面积约 218.21 公顷（其中：集体土地约 194.35 公顷，国有土地约 23.86 公顷）。本项目现状人口 3925 人、45 户，劳动力 1378 人待安置，由规划回迁房和绿隔产业地块解决。由本项目转居任务 4277 人，其中待转非劳动力 2497 人，超转与特殊超转 1780 人。规划总用地规模约 84.69 公顷，规划地上总建筑规模约 83.58 万平方米。项目范围内，现状产业以集体产业和区属国有企业为主。

二、项目名称

花乡中部组团城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，项目符合专项债券用作项目资本金行业范围。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京一善房地产开发有限公司，截止目前项目单位未申请并支出专项债券。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京一善房地产开发有限公司		
法定代表人	孙宇	成立日期	2024 年 1 月 8 日
注册资本	10000 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MAD9PG8775		
注册地址	北京市丰台区草桥路 1 号院 1 号楼 7-D1		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（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）一般项目：工程管理服务；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；非居住房地产租赁。		
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）	丰台区城市更新集团有限公司 100%		

北京一善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

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会。为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京一善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为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

根据丰台区发展改革委《关于花乡中部组团城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划建筑总规模约 81.14 万平方米，建筑内容为住宅及配套、教育、养老设施、体育设施、公交场站等。

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)
花乡中部组团城中村改造项目 A 区	京丰台发改 (核)【2024】 92 号	住宅及配套等	建筑控制规模为 16.8 万平方米(不含地下)	214147
花乡中部组团城中村改造项目 B 区	京丰台发改 (核)【2024】 93 号	住宅及配套、教育、养老设施等。	建筑控制规模为 31.88 万平方米(不含地下)	1395428
花乡中部组团城中村改造项目 C 区	京丰台发改 (核)【2024】 94 号	住宅及配套、教育、体育设施、公共交通场站等。	建筑控制规模为 17.7 万平方米(不含地下)	816202
花乡中部组团城中村改造项目黄土岗村安置房项目	京丰台发改 (核)【2024】 95 号	住宅及配套等	建筑控制规模约为 155680 平方米(不含地下面积)	165931
		合计		2591708

六、项目投资估算

本项目总投资 2591708 万元，其中工程费用 132573 万元，占比 5%；工程建设其他费用 2273556 万元，占比 88%；建设期利息 77949 万元，占比 3%，铺底流动资金 107630 万元，占比 4%。

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	132573	2273556		77949	107630	2591708
占比	5%	88%		3%	4%	100%

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用财政预算资金 741708 万元，占比 29%，专项债券资金 1100000 万元，占比 42%；银行贷款 750000 万元，占比 29%。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中部。项目四至范围为北至高家场北路，东至京开高速西侧，西至樊羊路，南至花乡世界名园。

八、建设工期及实施进度计划

重点描述工作计划，包括开工、土地征拆、场地平整、竣工结算等项目节点的时间规划情况。

项目为在建改造项目，建设期 60 个月，已在 2024 年 4 月启动，预计 2028 年 4 月实现所有经营性土地入市，安置房竣工入往。

九、项目审批情况

1. 实施主体批复。2024 年北京市丰台区人民政府下发《关于授权花乡中部组团城中村改造项目 A 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕113 号）、《关于授权花乡中部组团城中村改造项目 B 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕114 号）、《关于授权花乡中部组团城中村改造项目 C 区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕115 号）、《关于授权花乡中部组团黄土岗村安置房项目建设实施主体的批复》（丰政函〔2024〕280 号）

2. 立项审批。

2024 年 8 月 1 日，北京市丰台区发展改革委下发《关于花乡中部组团城中村改造项目 A 区可行性研究报告的批复》（京丰台发改〔2024〕50 号），总投资 214147 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 12 月 2 日，北京市丰台区发展改革委下发《关于花乡中部组团城中村改造项目 B 区可行性研究报告的批复》（京丰台发改〔2024〕93 号），总投资 1395428 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 12 月 2 日，北京市丰台区发展改革委下发《关于花乡中部组团城中村改造项目 C 区可行性研究报告的批复》（京

丰台发改〔2024〕94号），总投资816202万元，原则上同意该建设项目。

2024年12月2日，北京市丰台区发展改革委下发《关于花乡中部组团城中村改造黄土岗村安置房项目可行性研究报告的批复》（京丰台发改〔2024〕95号），总投资165931万元，原则上同意该建设项目。

以上项目立项批复总投资合计2591708万元。

3. 2024年11月，取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发花乡中部组团城中村改造项目ABC区及黄土岗安置房“多规合一”协同平台初审意见。

4. 项目ABC三区及黄土岗村安置房项目均取得道路定线及建筑工程规划用地测量条件。A区、B区（分区规划集中建设区范围以内）、C区及黄土岗村安置房项目取得一级钉桩。。

综上，花乡中部组团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，由北京一善房地产开发有限公司（项目单位）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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 5 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后用于安置经区政府及区建委审核，符合安置条件的相关居民。

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。丰台区财政局取得项目收益后，组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。北京一善房地

产开发有限公司（项目单位）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，权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会（主管部门）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

项目改造范围总用地面积约 218.21 公顷，其中国有土地面积约 23.86 公顷，集体土地面积约 194.35 公顷，集体土地占比 89%。改造范围内樊家村占地 15.6 公顷，黄土岗占地 130.19 公顷，花乡实业集团占地 72.42 公顷。项目现状用地功能主要为集体非宅、国有非宅、宅基地等。本项目现状人口 3925 人、45 户，劳动力 1378 人待安置，由规划回迁房和绿隔产业地块解决。项目范围内，现状产业以集体产业和区属国有企业为主。前者具有代表性的产业包括：花卉销售（如黄土岗村众兴花卉、四环花卉等）、仓储物流（花乡实业集团新房子村周边）、商务办公（如右安路

东侧、花乡奥莱东侧、高家场北路以北和世界公园周边等)和花卉大棚(如樊家村辛庄北侧)等。后者以产业园和办公写字楼为主(如玉泉营街道办事处西北侧)。

一、项目实施的必要性

(一) 符合国家政策导向。

2023 年 7 月 21 日,《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》在国务院常务会议上审议通过。城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重要抓手。

(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。花乡地区转型发展是南中轴地区规划实施的重要一环。项目实施后可达到以下效果: 1、推进拆迁进程,解决民生问题:项目实施后可彻底 改善黄土岗村、樊家村及花乡实业集团公司范围内村民居住 环境,提高村民生活品质,促进区域和谐发展。 2、构建优质均衡的公共服务设施体系:项目实施后,能完善了地区设施,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。

（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小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。

花乡中部组团涉及“两村一集团”，即樊家村、黄土岗村和花乡实业集团（原花乡总公司），是原花乡情况最复杂的地区，改造任务重，遗留问题多。随着天坛医院和口腔医院落户中部组团，地区整体面貌亟待改善，花乡中部组团城中村范围内存在以下问题：1、房屋结构和消防安全隐患突出。该区域房屋年代久远，建筑质量较差，且多年未得到有效修缮或改造，是自建房安全专项整治工作的重点、难点地区。村庄建设密度大，房屋间距狭窄，部分区域不具备通

行消防车条件，消防救援难度大。 2、影响上位规划实施和绿隔地区城市化进程。现状村庄和集体、国有非宅占用规划绿地、道路和三大设施用地，造成玉泉营、羊坊蓓台地区的大尺度绿化空间未能全部实现，次干路及支路路网实施率低，配套设施服务能力不足。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目范围主要位于已批的丰台火车站街区控规、在编玉泉营地区街区控规和羊坊蓓台地区街区控规，规划用地按在编各类单元街区控规阶段方案和已批街区控规进行落实。项目范围内规划总用地约 111.36 公顷，其中，规划范围内建设用地 35.71 公顷，大部分为居住用地，少量为绿隔产业用地；同步整理范围内建设用地 75.65 公顷，涉及城市道路、绿地、三大设施用地等。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

黄土岗绿隔产业用地：用地面积约 1.35 公顷，建筑规模约 2.02 万 m²，结合纪家庙集租房剩余 0.74 万 m²指标，解决黄土岗村剩余 551 人劳动力安置。花乡实业绿隔产业用地：用地面积约 1.67 公顷，建筑规模约 4.20 万 m²，解决花乡实业集团剩余 827 人劳动力安置。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

(1) 黄土岗村、花乡实业集团新房子村和纪家庙周边用地功能以落实绿隔地区任务、支撑资金平衡的居住、产业地块及街区统筹后需补充的三大设施为主，结合在编街区控规，基准强度在四环以北为四级、四环以南为二级；在城镇开发边界外则以绿隔地区的大尺度、连续性生态绿地为主，其中的零散建设用地按照相应的功能进行管制。(2) 樊家村用地以零散分布的绿隔产业、三大设施和规划绿地为主，结合已批街区控规，基准强度在辛庄周边为一级、丰台东路以北为二级。(3) 项目范围内花乡街道及周边用地以公园绿地和生态绿地为主，其中的零散建设用地按照相应的功能进行管制。

(四) 拉动有效投资，推动经济增长。

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。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

在减量提质发展的大背景下，将城中村土地利用率低下的建设用地经梳理整合后，进行有序集中，项目实施后，可实现城乡建设用地减量约 101.5 公顷，占项目范围约 47%，腾退出的空间用于基础设施完善和环境品质提升。

（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，通过对樊家村、黄 74 土岗村的腾退安置，有效的改善了当地脏乱差的居住环境，通过集中安置，解决了当地的燃煤污染，并对危房、违建等影响村民生活的不良因素进行了全面的改造。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

通过丰台区花乡中部组团项目的改造建设，对花乡中部组团整体进行系统的环境整治，有效的疏解了外来人口，维护了社会稳定。从根本上改善了当地经济环境，消除了零散低端的瓦片经济，有力的推动花乡地区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进花乡的发展建设，缓解社会矛盾，增强社会的稳定。通过本项目的开发改造，将有效的调整项目与周边的路网连接、提升道路等级，让现状较好的道路得到更高效的利用，对原有较差道路进行重新修缮、铺设。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

花乡中部组团大部分用地位于第一道绿化隔离地区范围内，通过城中村改造可充分增补生态绿地规模约 124.7 公顷，占项目范围的 58.7%，并与周边地区形成市、区级的生态廊道，有效改善中心城区西南地区的生态本底条件。

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。花乡地区转型发展是南中轴地区规划实施的重要一环。项目实施后可达到以下效果：1、推进拆迁进程，解决民生问题：项目实施后可彻底改善黄土岗村、樊家村及花乡实业集团公司范围内村民居住环境，提高村民生活品质，促进区域和

谐发展。 2、构建优质均衡的公共服务设施体系：项目实施后，能完善了地区设施，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。目前项目实施方案已通过丰台区审核，并取得立项批复及“多规合一”，2025年3月也取得钉桩。宅基地腾退进度已完成90%以上，黄土岗安置房预计本年开工建设。

3. 项目资金来源和到位可行性；

项目总投资259.17亿元，拟申请专项债约110亿元，项目剩余投资由专项借款及区财政资金解决。按照项目建设进度及资金募集计划，本期发行专项债券20亿元，期限3年。专项债券资金用于前期费用、征地费用、拆迁费用、安置房建设、市政基础设施建设等。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

本项目预测总成本，收入和收益结合款项性质及当地行业性质及取费标准计算，最终以实际发生并经审计认定结果为准。

5. 绩效目标合理性；

通过本项目建设通过构建城市服务网络和高品质产业，平衡职住空间，促进产城融合，落实宜居宜业宜游的城市化建设目标。集中规划的居住用地，可实现高强度的开发，提高土地价值，增加本地就业机会和居民收入。对花乡中部组团整体进行系统的环境整治，有效的疏解了外来人口，维护了社会稳定。从根本上改善了当地经济环境，消除了零散低端的瓦片经济，有力的推动花乡地区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进花乡的发展建设，缓解社会矛盾，增强社会的稳定。

6.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

重点描述事前绩效评估工作开展情况及绩效评估结论。

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 以两址一八共址	9/10	项目投融资 计划落实情况	19/10
2	项目投资合	14/1	项目建设运	14/15
3	项目资金来	14/1	项目成本控	14/15
4	项目收入、成	14/1	专项债券投	14/15
5	专项债券资	14/1	申报当期专	14/15
6	项目偿债计	14/1	上年度绩效	14/15
7	绩效目标合	14/1	本年度绩效	13/15
8	其他需要纳	-1/0	其他需要纳	-2/0
合	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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1、依据《北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目宅基地腾退补偿安置办法》。

2、《丰台区花乡中部组团城中村改造项目集体土地上非宅腾退补偿办法》。

3、《北京市人民政府关于公布北京市征收农用地片区综合地价标准的通知》（京政发〔2021〕9号）

4、《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）。

5、北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）；

6、《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）

7、《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕1号）

8、《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）

9、国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号）；

10、国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；

11、国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）；

12、国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

二、估算范围

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、安置房建设费，拟由实施主体建设实施。

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、前期费用

1) 实施方案编制费：参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号文）及市场价格估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

2) 项目申请报告编制费：参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号文）及市场价格估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

3) 测绘费：包括用地普测费及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费等，参照《测绘工程产品价格》国测财字〔2002〕3 号）并结合市场行情估算，以用地面积为基数。

4) 地质灾害评估费：参照《地质灾害危险性评估收费标准（试行稿）》结合市场行情估算，最终以实际发生为准。

5) 交通影响评估编制费：参照《建设项目交通影响评价报告收费标准》以规划建筑面积为基数估算，最终以实际发生为准。

6) 考古勘探及发掘费：依据“国家文物局（90）文物字第 248 号”估算，以项目占地面积为基数。

7) 涉水事项论证费用：参照《建设项目水资源论证收

费暂行办法》结合市场行情，以用地面积为基数估算。

8) 实施单位招标代理服务费：参照《招标代理服务收费管理暂行办法》结合市场行情，以总投资为基数。

9) 规划综合实施方案编制费：按照市场一般水平估算。

10) 市政咨询方案编制费：按照市场一般水平估算。

11) 林地可行性研究报告编制费：参照《使用林地可行性研究报告编制工作咨询收费暂行规定》结合市场行情计取。

12) 土壤污染调查费：按照市场一般水平估算。

2、征地费用

(1) 土地补偿费

根据《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15号），本项目位于丰台区IV类区片，征地补偿费按 80 万元/亩计算。

(2) 安置补助费

根据《关于进一步完善超转人员保障资金管理工作的意见》（京政字〔2023〕20号），结合相关部门意见，转非劳动力人员安置补助费标准暂按 53 万元/人，超转人员安置补助费标准暂按 272 万元/人估算。

(3) 青苗补偿费及其他土地附着物补偿费

根据《北京市建设征地补偿安置办法》（政府令〔2004〕148号），以项目所占农用地面积为基数，暂按 15 万元/

亩测算。

(4) 征地税费

征地税费包括耕地开垦费、耕地占用税、森林植被恢复费、耕地占补平衡调剂指标费用等。

(5) 其他

1) 社会稳定风险评估报告编制费

根据国家发展改革委《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）并结合市场行情估算。

2) 土地征收成片开发方案编制费

参考《关于印发〈北京市实施土地征收成片开发标准的若干意见（试行）〉的通知》（京规自发〔2021〕369号）并结合市场行情估算。

(6) 征地不可预见费

根据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），按上述费用之和的5%计入。

征收（拆迁）成本

宅基地采用房屋安置和货币补偿相结合的方式；集体非宅和国有非宅采用货币补偿方式，按照“用地征收补偿（安

置)方案”执行。

(1) 宅基地房屋征收(拆迁)补偿标准

本区域宅基地房屋拆迁补偿提供货币补偿或安置补偿(即产权调换,在购房指标内以优惠价格购买安置用房)两种方式,被腾退人为经认定的宅基地使用权人。

选择安置补偿下:

方式(产权调换)的补偿补助奖励款计算公式如安置补偿补助奖励款=宅基地区位补偿单价×认定宅基地面积+被腾退房屋重置成新价+装修、设备及附属物重置成新价+各项奖励与补助费。

(1) 区位补偿单价

根据《北京市丰台区花乡中部组团宅基地腾退补偿安置办法》,采用安置补偿方式的宅基地区位补偿价为 8600 元/平方米,采用货币补偿方式的宅基地区位补偿价为 35000 元/平方米。

(2) 房屋重置成新价

根据评估公司的评估结果计取。暂按 1500 元/平方米估算。

(3) 地上物补偿费

根据评估公司的评估结果计取。暂按 1200 元/平方米估算。

(4) 各项奖励和补助

被腾退人在规定的奖励期期限内签订腾退补偿协议并在协议约定的日期前交出宅基地及地上房屋的，给予以下奖励和补助：

提前搬家奖：25 万元/宗。

工程配合奖：15 万元/宗。

无违章奖励：5 万元/宗

提前签约奖：5000 元/宗。

搬迁补助费：40 元/平方米。

支持重点工程费：4000 元/平方米。

周转补助费：选择购买安置住房的被腾退人，由于安置住房为期房需要周转，周转期自被腾退人完成腾退（以交钥匙为准）之月起至“入住通知书”规定日期止，暂按 30 个月计，按 2500 元/人/月估算。选择货币补偿的被腾退人，暂按 4 个月计，按 2500 元/人/月估算。

停产停业综合补助费：以认定实际经营面积为基数，按 1500 元/m²计算。

家电改移补助：空调移机费 400 元/台，共 2 台；电话移机费 235 元/部；宽带移机费 200 元/端；有线电视移机费 200 元/端。

购房补助费：按 6800 元/平方米估算，以宅基地面积超出需安置面积为基数。

集体非宅腾退补偿标准

重置成新及装修附属物价：

房屋重置成新价、装修及附属物价由房地产评估机构据实评估，暂按 1500 元/m²估算。

搬家补助费：

按照认定建筑面积给予 50 元/m²估算。

一次性停产停业损失补偿：

被搬迁人利用认定的房屋从事生产经营活动，持有工商管理部门核发的营业执照，按照认定的从事经营的房屋面积给予停产停业损失补偿，暂按 1500 元/m²估算。

(3) 国有非宅腾退补偿标准

本项目国有非宅房屋拆迁补偿标准参照周边项目确定，主要包含区位价格补偿价、房屋重置成新价、搬迁补助费以及停产停业补助费，

各项标准分别如下：

区位价格补偿：本项目国有非宅用地类型为工业类和商业类，工业类暂按 15900 元/平方米估算，以土地面积为基数。最终以房地产评估机构评估额为准。

地上附属物补偿：以腾退房屋面积为基数，按 1500 元/m² 估算。

搬迁补助费：以腾退房屋面积为基数，按 50 元/m²估

算。

停产停业补助费：以腾退房屋面积为基数，按 1500 元/m²估算。

4、安置房建设成本

根据 2024 年《北京工程造价信息》、《建设工程价格信息》及 同类工程造价指标估算。

四、建设内容及投资估算

本项目进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后进行入市交易，安置房建设用于回迁安置。

预计总投资 2591708 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（示例）

单位：万元

序号	项目	项目预估投资金额（万元）
		合计
1	前期费用	11323.2
2	征地补偿费	764552.8
3	房屋征收（拆迁） 补偿费及相关费用	1467419.0
4	安置房建设费用	103090.1
5	市政基础设施建设 费用	29483.3

6	其他费用	30261.3
	1-6 项小计	2406129.6
7	财务费用	77949.2
8	利润或管理费	96245.3
8.1	自有资金部分	38498.5
8.2	借款部分	57746.8
9	两税两费	9463.6
10	审计费	1920.9
	总投资 1-10 项合计	2591708

五、资金筹措

本项目总投资估算2591708万元，计划使用专项债券资金1100000万元，占比42%，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750000万元，占比29%，计划使用财政预算741708万元，占比29%。

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	各占比
财政预算			300000	441708	741708	29%
专项债券		200000	500000	400000	1100000	42%
银行贷款	610000	140000			750000	29%
合计	610000	340000	800000	841708	2591708	100%
分年度占比	24%	13%	31%	32%	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 2591708 万元。其中财政预算资金 741708 万元，专项债券资金 1100000 万元，银行贷款 750000 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 1100000 万元，期限 3 年，本批次申请发行 200000 万元。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，全部投向于花乡中部组团城中村改造项目等有收益的公益性资本性支出，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 750000 万元。其中：1. 银行贷款 750000 万元。根据项目单位与国家开发银行北京市分行营业部签订的人民币资金借款合同，本项目借款总金额 1870000 万元，借款期限为 5 年，首年利率 2.54%，在融资存续期内每季度支付一次利息，计划截至 2028 年 12 月还清本金。

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：花乡中部组团城中村改造项目前期费用，征收补偿费，房屋拆迁补偿费等成本资金支出。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目为城中村改造项目，收入主要为经营性用地 R2 居住用地土地入市收入，收入合计 263.19 亿元。

（一）、拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地 6 宗，总出让规模约 53.56 万平方米。根据项目单位提供的资料本项目为城中村改造项目，收入主要为经营性用地 R2 居住用地地块土地入市收入，可出让土地自 2025 年开始出让，预计 2027 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

用地编号	用地性质	用地 面积（公 顷）	建筑 规模（万 平方米）	计划入市时 间
FT00-2405-0001	R2 二类居住 用地	2.35	5.89	2026 年 3 月
FT00-2405-0002	R2 二类居住 用地	4.81	12.03	2025 年 7 月
FT00-2405-0003	R2 二类居住 用地	2.65	6.63	2026 年 3 月
FT00-2406-0001	R2 二类居住 用地	6.23	14.45	2026 年 7 月
FT00-2406-0002	R2 二类居住 用地	1.41	3.85	2026 年 7 月

FT00-2406-0005	R2 二类居住 用地	4.83	10.71	2027 年 3 月
总计		22.28	53.56	

(二)、土地出让产生的收入

1. 土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块做为参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

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，选取了 2023、2024 年北京市丰台区岳各庄周边出让城镇住宅用地 4 宗。

本次评价参考的 4 宗土地出让情况如下表所示：

序号	交易编号	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)	楼面地 价(万元/平 方米)	规划用途	成交日期
	京土储挂(丰) [2024]039号	北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治 项目FT00-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2 二类居住用地	丰台区东 铁匠营街道	2024 年10月 11日	401300	≤72100	挂牌出 让公告	401300	5.57	R2 二类居住用 地	2024 年 10 月 23 日
	京土储挂(丰) [2024]034号	北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期 项目I516-60地块R2 二类居住用地	中关村科 技园丰台园东 区三期	2024 年9月5 日	270000	≤54019	挂牌出 让公告	270000	5.00	R2 二类居住用 地	2024 年 10 月 31 日
	京土储挂(丰) [2023]063号	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	丰台区大 红门街道	2023 年12月12 日	303000	≤53522	挂牌出 让公告	348450	6.51	R2 二类居住用 地	2023 年 12 月 26 日
	京土储挂(丰) [2023]069号	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	丰台区卢 沟桥街道	2024 年01月 03日	335000	≤69600	挂牌出 让公告	385250	5.54	R2 二类居住用 地	2024 年 01 月 04 日
		综合单价							5.66		

经修正后《花乡中部组团城中村改造项目》周边 2025 年土地出让价格预测表

序号	交易编号	宗地名称	竞价起 始时间	成交价 (万 元)	楼面地价 (万元/平方米)	土地级别位置等 修正系数	成交 时间保证 系数	调整后金额 (万 元)
1	京土储挂 (丰) [2024]039 号	北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目 FT00-0512-0010、FT00-0512-0015 地块 R2 二类居住用地	2024 年 10 月 23 日	274850	5.57	1	1	5.57
2	京土储挂 (丰) [2024]034 号	北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目 1516-60 地块 R2 二类居住用地	2024 年 10 月 31 日	381000	5.00	1.1	1	5.50
3	京土储挂 (丰) [2023]063 号	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	2023 年 12 月 26 日	382950	6.51	1	1	6.51
4	京土储挂 (丰) [2023]069 号	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	2024 年 01 月 04 日	264500	5.54	1.05		5.82
		综合单价			5.66			5.85

2. 土地出让收入

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下： $53.56 \text{ 万平方米} \times 5.85 = 3,133,260.00 \text{ 万元}$

可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

用地编号	用地性质	建筑规模(万平方米)	土地出让单价	土地出让收入
FT00-2405-0001	R2 二类居住用地	5.89	5.85	344,565.00
FT00-2405-0002	R2 二类居住用地	12.03	5.85	703,755.00
FT00-2405-0003	R2 二类居住用地	6.63	5.85	387,855.00
FT00-2406-0001	R2 二类居住用地	14.45	5.85	845,325.00
FT00-2406-0002	R2 二类居住用地	3.85	5.85	225,225.00
FT00-2406-0005	R2 二类居住用地	10.71	5.85	626,535.00
合计		53.56		3,133,260.00

（三）土地出让收入中计提的各项资金

土地出让收入中计提的各项资金主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

国有土地收入市级分享收入

根据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）文件规定，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额(万元)
1、土地出让收入(1)	3,133,260.00
2、扣除从土地出让收入中市级分享收入	501,321.60
3、土地出让净收入(3=1-2)	2,631,938.40

（四）土地出让产生的现金流入

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入： $3,133,260.00 \text{ 万元} - 501,321.60 \text{ 万元} = 2,631,938.40 \text{ 万元}$ 。

二、项目政府性基金补贴收入

项目无政府性基金补贴。

第五章项目运营成本分析

一、工资福利支出

不单独列支。

二、动力材料支出

不单独列支。

三、合作分成支出

不单独列支。

四、管理维护支出

不单独列支。

五、税费支出

不单独计算。

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
项目收入	591,154.20	1,514,494.80	526,289.40
运营支出			
收益	591,154.20	1,514,494.80	526,289.40

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 1100000 万元，其中 2025 年发行 200000 万元，期限 3 年，2026 年发行 500000 万元，期限 3 年，2027 发行 400000 万元，期限 3 年。债券测算利率按 1.7% 估算，在债券存续期内每年支付一次债券利息，计划 2028 年一次性还本。项目建设期内，土地未上市交易前需要支付的利息需由区财政安排财政资金解付。

（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 750000 万元，其中 2024 年提款 610000 万元，2025 年提款 140000 万元。融资期限为 5 年期，2024 年利率 2.54%，2025 年利率为 2.19%，以后年度按 2.19% 估算，在融资存续期内每季度支付一次利息，2028 年还本。分年度还本付息明细如下：

组合融资应付本息情况表

单位：万元

年度	期 初 本金	本 期 新增	本 期 偿还	期 末 本金	测算利 率	应 计 利息	应支付 利息	还 本 付 息合计
2024		610000		610000	2024 年 国 开 行 贷 款 利 率	2,370.67	2,370.67	2,370.67
2025	610000	340000		950000		18,482.25	15,932.25	15,932.25

2026	950000	500000		145000 0	为.54%, 2025 及	26,200 .00	20,105.0 0	20,105.00
2027	145000 0	400000		185000 0	以后国 开行贷	33,425 .00	29,305.0 0	29,305.00
2028	185000 0		185000 0	0	款利率 2.19%。	32,575 .00	45,340.0 0	1,895,340 .00
合计		185000 0	185000 0		专项债 利率为 1.70%	113,05 2.92	113,052. 92	1,963,052 .92

三、项目收益与融资平衡分析

(一) 组合融资方案资金收益与融资自求平衡分析

组合融资方案资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	应偿还本金	应支付利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2024 年		2,370.67	2,370.67	
2025 年		15,932.25	15,932.25	591,154.20
2026 年		20,105.00	20,105.00	1,514,494.80
2027 年		29,305.00	29,305.00	526,289.40
2028 年	1,850,000.00	45,340.00	1,895,340.00	
合计	1,850,000.00	113,052.92	1,963,052.92	2,631,938.40
本息覆盖倍数	1.34			

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。

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 1.34，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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.34 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

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±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.27，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	2,500,341.48	2,631,938.40	2,763,535.32
债券还本付息额(万元)	1,963,052.92	1,963,052.92	1,963,052.92
债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41

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（主管部门）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（主管部门）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

通过对本项目的申报单位情况、建设项目情况、建设用地及征收、经济和社会效益的分析研究后，得出主要结论如下：

- 1、本项目建设符合北京市及丰台区国民经济和社会发展规划要求，符合行业准入条件和区域及专项规划要求。
- 2、本项目建设顺应区域经济发展的需要，有利于加快丰台区建设步伐，有利于促进区域经济又快又好发展，带动区域基础设施的建设，实现城乡统筹发展。
- 3、本项目选址符合北京市城市总体规划，项目建设为当地产业改造升级创造有利条件，符合北京市相关规划要求和政策。对改善周边生态环境具有重要的作用和积极意义。
- 5、本项目建设总体布局合理，土地利用高效，符合集约和节约利用土地的原则；资源利用有效，符合建设节约型社会的要求。
- 6、项目建设规模适当，能够满足当地征收安置及解决当地就业的需求。

综上所述，本项目建设符合国家及地方相关规划及政策要求，建设规模适当，布局合理，资源利用节约高效，具有良好的经济效益及社会效益。