

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

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

2025 年 6 月



目录

第一章项目概况	4
一、项目所在区域情况	4
二、项目名称	5
三、项目单位	5
四、项目主管部门	6
五、项目建设内容	7
六、项目投资估算	8
七、项目地点	9
八、建设工期及实施进度计划	10
九、项目审批情况	10
十、债券资金使用合规性	14
十一、项目建设运营模式	15
十二、项目投后管理	15
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	16
一、项目实施的必要性	16
二、项目经济效益	17
三、项目社会效益	18
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	35
一、编制依据及原则	35
二、估算范围	35
三、估算说明	37
四、建设内容及投资估算	39
五、资金筹措	41
第四章项目收入分析	42
一、项目经营性收入分析	43
第五章项目运营成本分析	53
第六章项目收益与融资平衡方案	54

一、项目收益分析	54
二、项目融资本息	54
三、项目收益与融资平衡分析	56
四、项目收益融资平衡评价结果	57
第七章项目风险控制	58
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	58
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	59
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	60
四、敏感性分析	60
第八章还款保障情况	61
一、还款责任及保障	62
二、项目资产管理	63
三、项目还本付息资金对应的收入管理	63
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	66
第十章其他需要说明的事项	68

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 445,600 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 万元（期限 5 年），2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 4,300 万元（期限 5 年），2024 年北京市政府专项债券（六期、十五期、十六期）融资 21,800 万元（期限 3 年）），2025 年计划发行专项债总额 39,000 万元，期限 3 年，本次拟发行专项债 30,600 万元，后续拟发行 182,600 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 2024 年末，常住人口为 201.1 万人。

丰台区 2024 年实现地区生产总值 2493.9 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。；全年完成一般公共预算收入 163.5 亿元，比上年增长 5%；全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 7.1%；全年实现社会消费品零售总额 895.7 亿元，比上年下降 2.3%。全年全区居民人均可支配收入 83171 元，比上年增长 4.8%。

《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，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

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 445,600 万元，支持项

目 1 个，目前已累计支出专项债券 445,600 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 445,600 万元，目前已累计支出 445,600 万元，支出进度 100%。

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%， 中国建筑一局(集团)有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中国建筑第七工程局有限公司各占比 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(主管部门)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

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》，本项目主要建设规模和内容是：总投资 828757 万元，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》，本项目主要建设规模和内容是：总投资 328568 万元，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：已取得“多规合一”协同平台初审意见函（京规自(丰)初审函[2025]0003 号），正在办理立项手续。预计总投资约 412161 万元。

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)
丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目	京发改(核)【2018】452 号、京发改(核)【2020】271 号	住宅及配套、幼儿园、小学、停车场、文化设施、其他类多功能等。	639790 平方米	828757 万元
丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目	京发改(核)【2018】453 号、京发改(核)【2020】272 号	住宅及配套、幼儿园、中小学、商业、公交场站等	324560 平方米	328568 万元
丰台区长辛店镇张郭庄村 C 区棚户区改造土地开发项目	已取得“多规合一”协同平台初审意见函(京规自(丰)初审函[2025]0003 号),正在办理立项手续	住宅、医院、社会福利、托幼	311000 平方米	412161 万元
		合计		1569486 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。

七、项目地点

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。

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。

丰台区长辛店镇张郭庄村 C 区棚户区改造土地开发项目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：东至规划长辛店北九路，南至规划郭庄路，西至规划芦井路，北至规划长辛店北二十路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期约 10 年，其中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，2024 年 10 月完成整体园林绿化。预计 2025 年 12 月前全部竣工验收投入使用。

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 2025 年 12 月前全部竣工验收投入使用。

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 2025 年 5 月完成内部装修，2025 年 8 月完成园林市政施工。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）（总投

资 828757 万元)；《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) (总投资 328568 万元)；已取得丰台区张郭庄 C 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见函(京规自(丰)初审函[2025]0003 号)，正在办理立项手续(总投资约 412161 万元)，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 1569486 万元。

2.用地审批。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)，载明权利人为北京中建方程投资管理有限公司，用途为储备用地，用地总规模为 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》(市规划国土丰预[2018]37 号)，载明权利人为北京中建方程投资管理有限公司，用途为储备用地，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。2024 年 5 月 21 日，北京市规划与自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，项目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(1#回迁住宅楼等 15 项)，位于丰台区北官镇张郭庄村，总建筑面积 89014.13 平方米，其中地上建筑面积 83610.6 平方米，地下建筑面积 5403.53 平方米。2025 年 3 月 13 日，北京市规划与自然资源委员会丰台分局《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，项目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(10#回迁住宅楼等 3 项)，位于丰台区北官镇张郭庄

村，总建筑面积 40074.5 平方米，其中地上建筑面积 37844.66 平方米；地下建筑面积 2229.84 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 8 年，项目实施主体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。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入主要来源于安置房购买款和土地出让收入。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，权益登记在北京中建方程投资管理有限公司名下。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

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 2024 年末，常住人口为 201.1 万人。

丰台区 2024 年实现地区生产总值 2493.9 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。；全年完成一般公共预算收入 163.5 亿元，比上年增长 5%；全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 7.1%；全年实现社会消费品零售总额 895.7 亿元，比上年下降 2.3%。全年全区居民人均可支配收入 83171 元，比上年增长 4.8%。

《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，提高人民生活品质。

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，生活居住环境得到极大改善。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

美化地区整体城市景观和环境，提高被安置人员的住房品质和居住质量，给周边创造营商环境，提供就业岗位，符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

改善丰台区张郭庄地区环境面貌，加强生态保护，对区域内土地进行整体环境整治和综合开发利用，促进城市健康发展。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性；

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。

张郭庄村棚户区改造土地开发项目为有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展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。

综上，项目实施满足必要性、公益性和收益性要求，无扣分。

2.项目建设的投资合规性与项目成熟度；

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。

根据《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），确定北京中建方程投资管理有限公司为项目实施主体。

北京中建方程投资管理有限公司成立于2015年11月13日，初始注册资金30,000万元，由中建方程投资发展有限公

司法人独资。2016年4月29日进行增资扩股并完成工商登记变更后，公司注册资金变更为62,500万元，其中：中建方程投资发展有限公司公司出资32,500万元，持股比例52%；中国建筑一局（集团）有限公司出资10,000万元，持股比例16%；中国建筑第二工程局有限公司出资10,000万元，持股比例16%；中国建筑第七工程局有限公司出资10,000万元、持股比例16%。

北京中建方程投资管理有限公司拥有一批具有丰富经验的高级管理、经营、技术人才和以之为核心的具有良好团队精神与敬业精神的员工队伍，拥有较高的房地产专业技术水平和丰富的房地产项目开发经验，对房地产项目运作中的前期手续报批、规划、设计、工程管理、成本控制、市场营销、售后服务和物业管理等方面有深入研究和独到见解，各项规章制度健全，管理严格规范，同时与诸多设计院、施工单位、律师事务所等建立了长期的战略伙伴与合作关系，为项目实施提供了有力保证。

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)，已取得丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见函（京规自(丰)初审函[2025]0003号），正在办理立项手续。

本项目政策依据为：《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)；《国务院关于加快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）。

综上，项目设投资手续完备、成熟度较高，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。

综上，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；

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、征地补偿费、拆迁补偿费、安置房综合成本、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、两税两费及其他、审计费等。各类费用的估算依据是：

1.前期费用估算依据国家计委关于印发建设项目前期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）、《有线电视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工程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。

本项目收益预测原则如下：运营期内，本项目经营性收入合计 1,619,948 万元，包括：土地出让收入 1,619,948 万元，其中可用于资金平衡的土地出让收入 1,123,468 万元。其中已上市经营性土地出让成本为 496,480 万元（由于已出让土地产生的净现金流入已用于归还项目前期贷款，不作为项目收益用于资金平衡）；未上市经营性土地按照保守性原则，预测土地出让收入为 1,083,277 万元（已按土地出让收入的 16% 扣除政府土地收益 206,339 万元）；非经营性（公共服务设施）地块出让收入 40,191 万元。

综上，本项目按照保守原则估算经营性收入，在此情况下，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；

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，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

本项目总投资约为 1,569,486 万元，其中拟使用专项债券 658,800 万元。本项目已到位资金 1,190,089 万元，其中，已发行专项债券 445,600 万元，其余资金由区财政统筹安排。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。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。

按照项目建设进度及资金募集计划,2025 年拟通过发行专项债融资总额 39,000 万元,本次拟发行专项债 30,600 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、前期费用、基础设施建设费、两税两费、其他费用等,期限为 3 年。后续拟申请地方政府专项债券 182,600 万元。专项债券资金 658,800 万元,占比 42.0%。

本项目可用于资金平衡的土地出让收入 1,123,468 万元,债券本息为 703,818 万元,项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.60 倍,项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息,且符合专项债申请相关政策要求。

综上所述,本次债券资金的需求规模合理,无扣分。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

6.1 偿债计划的可行性

项目收入、成本数据来自于市场调研及参考类似项目营情况,项目实施方案中的财务测算合理准确。项目建设内容与绩效目标匹配。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,丰台区人民政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。丰台区财政局将按照《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北京市财政局缴纳本级应当承担的还本付息资金，由北京市财政局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，北京市财政局采取适当方式扣回。

6.2 偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金和本级财政资金，偿债资金的归还主要依靠本项目土地出让收入偿还来解决，若项目土地出让收入受整体房地产市场影响未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

（1）影响项目施工进度的风险

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。

（2）影响项目资金筹措的风险

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”。

（3）影响项目收益实现的风险

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。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但由于土地入市情况受整体市场行情影响，偿债风险点指标扣 2 分。

7. 绩效目标合理性

7.1 目标明确性

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。根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施机构根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。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。

7.2 目标合理性

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为9项，三级指标13项，其中定量指标为9项，占三级指标比为70%。绩效指标总体可测量，可计算。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况，扣2分。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

9.事前绩效评估总体结论

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。

经充分论证评估，张郭庄村棚户区改造土地开发项目，实施具有一定的必要性及公益性，收益性较好；项目投资合规性与项目成熟度较高；项目资金来源和到位情况具有可行性；项目收入、成本、收益预测基本合理；债券资金需求

基本合理；项目偿债计划基本可行；绩效目标较合理。但也存在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；项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

综上，该项目“整体情况评估”得分为 92 分，“本年度债券需求评估”得分为 93 分，建议对该项目“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,包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、安置房综合成本、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、两税两费及其他、审计费等。本项目预估总投资1,569,486万元,包括前期费用8,913万元,占比0.57%;征地补偿费275,773万元,占比17.57%;拆迁补偿费877,452万元,占比55.91%;安置房综合成本206,716万元,占比13.17%;市政基础设施建设费用18,742万元,占比1.19%;其他费用8,996万元,占比0.56%,财务费用149,085

万元，占比 9.5%，两税两费等 23,190 万元，占比 1.47%，审计费 619 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期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工程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、拆迁补偿费、安置房综合成本、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、两税两费及其他、审计费等，具体明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表（示例）

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									
(一)	安置房工程费用					314232.16	是	万平方米	51.66	6082.63
1	安置房工程总承包建设费					290995.85	是	万平方米	51.25	5677.68
2	幼儿园建设费用					1973.95	是	万平方米	0.41	4838.12
3	变配电工程费					15000.00	是	万平方米	51.25	290.36

4	安置房监 理费					4838.88	是	万平 方米	51.25	93.67
5	工程建设 其他费					1423.48	是	万平 方米	51.25	27.55
(二)	安置 房 前 期费用					3549.73	是	万平 方米	51.66	68.71
(三)	市政工程 建设费					16398.29				
1	道路工程					4282.48	是	米	3165	13530.75
2	交通工程					774.66	是	米	3165	2447.58
3	绿化工程					251.00	是	米	3165	793.05
4	雨水工程					1237.36	是	米	3165	3909.51
5	污水工程					879.95	是	米	3165	2780.25
6	给水工程					1019.24	是	米	3165	3220.35
7	中水工程					1030.04	是	米	3165	3254.47
8	照明工程					978.8	是	米	3165	3092.58
9	燃气工程					258.47	是	米	2005	1289.12
10	供电工程					3724.29	是	米	3165	11767.12
11	场地平整					1962.00	是	米	3165	6199.05
(四)	市政规划 方案编制 费					544.67				
(五)	市政工程 建设其他 费					1799.48				
工程费用小计						336524.33				
二	其他费用									
1	前期费用					8912.76				
2	征地补偿 费用					275773.40				
3	拆迁补偿 费用					877451.98				
4	土地出让 金					8259.6	是			
5	围墙、保 安、除草、 苫盖等费 用					8995.78	是			
6	财务费用					149084.57	否			
7	利润					111727.35	否			
8	审计费					618.98	是			
9	两税两费					23916.03	是			
10	扣减：安置 房销售收 入					119326.00	否			
11	扣减：经营 性配套收 入					65310.34	否			
12	扣减：剩余 房源收入					47142.90	否			

其他费用小计					1232961.26				
项目总投资合计					1569485.59				

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910,686万元，占比58.0%；专项债券资金658,800万元，占比42.0%。两者合计1,569,486万元。

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
财政预算资金	544,236	71,125	37,712	74,378	12,000	0	5,038
专项债券					20,000	160,000	41,800
置换债					223,800		
合计	544,236	71,125	37,712	74,378	255,800	160,000	46,838
分年度占比	34.7%	4.5%	2.4%	4.7%	16.3%	10.2%	3.0%

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金			130,000.00	36,196.59	910,685.59	58.0%
专项债券	39,000.00	174,200.00			435,000.00	27.7%
置换债					223,800.00	14.3%
合计	39,000.00	174,200.00	130,000.00	36,196.59	1,569,485.59	100.0%
分年度占比	2.5%	11.1%	8.3%	2.3%	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（全部为土地出让收入）合计 1,619,948 万元，其中可用于资金平衡的土地出让收入 1,123,468 万元。其中已上市经营性土地出让成本为 496,480 万元（由于已出让土地产生的净现金流入已用于归还项目前期贷款，不作为项目收益用于资金平衡）；未上市经营性土地按照保守性原则，预测土地出让收入为 1,083,277 万元（已按土地出让收入的 16% 扣除政府土地收益 206,339 万元）；非经营性（公共服务设施）地块出让收入 40,191 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	本项目经营性收入	1,619,948 万元
合计	可用于资金平衡的土地出让收入	1,123,468 万元
1	土地出让收入	1,619,948 万元

具体测算情况如下：

1、土地出让产生的净现金流入：

（1）已上市土地出让经营性用地产生的净现金流入

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 620,000 万元,扣除政府收益后的净现金流入是 496,480 万元。由于已出让土地产生的净现金流入已用于归还项目前期贷款,因此已出让土地收入暂不作为项目收益用于资金平衡。

(2) 未上市土地出让经营性用地产生的净现金流入

1) 土地市场情况

项目地块位于北京市丰台区,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、北京市丰台区长辛店镇张家坟村 15-1、21-5 地块 R2 二类居住用地、北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户户区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地、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、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、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的 6 个案例作为参考上述土地出让价格。

具体如下表所示:

表 4-2-1：项目周边土地出让情况-住宅用地

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	0.92	0.40	1.34	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	0.92	0.40	1.21	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	0.91	0.20	0.56	R2 二类居住用地	2023 年 10 月 24 日
综合单价											3.10		

表 4-2-2：项目周边土地出让情况-商业用地

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	丰台区太平桥街道	2023 年 12 月 14 日	118000	52000	挂牌出让公告	118000	2.27	0.69	0.40	0.63	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 12 月 28 日
2	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	丰台区太平桥街道	2023 年 5 月 30 日	680000	298100	挂牌出让公告	680000	2.28	0.64	0.20	0.29	F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	2023 年 6 月 13 日
3	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	丰台区太平桥街道	2022 年 8 月 11 日	166000	80000	挂牌出让公告	166000	2.08	0.70	0.40	0.58	B4 综合性商业金融服务业用地	2022 年 8 月 25 日
商业用地预测单价											1.50		

2) 项目土地出售价格预测

本项目按照商住参考上述6宗土地规划用途情况进行预测，项目中居住用地预测单价 3.10 万元/平方米、商业用地预测单价 1.50 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 4.16%、3.74%、3.33%，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

土地性质		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
居住用地	土地地价（万元/平米） 增速 4.16%	3.10	3.23	3.36	3.50	3.65
	土地地价（万元/平米） 增速 3.74%	3.10	3.21	3.33	3.46	3.59
	土地地价（万元/平米） 增速 3.33%	3.10	3.20	3.31	3.42	3.53
商业用地	土地地价（万元/平米） 增速 4.16%	1.50	1.56	1.63	1.69	1.76
	土地地价（万元/平米） 增速 3.74%	1.50	1.56	1.61	1.67	1.74
	土地地价（万元/平米） 增速 3.33%	1.50	1.55	1.60	1.65	1.71

①预测表一

假设土地价格增速以近 5 年 GDP 平均增速 4.16%，预测土地出让收入可产生现金流入为 1,311,043.90 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 209,767.02 万元,预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 1,101,276.87 万元。

表 4-3-1：项目未上市土地出让收入预测表一

单位：万元、万平方米

用地性质		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
二类居住	单价	3.10	3.23	3.36	3.50	3.65	-
	2-1. 张郭庄村 A-3	销售面积	4.77	-	-	-	4.77
		金额	147,791.19	-	-	-	147,791.19
	2-2. 张郭庄村 B	销售面积	-	7.36	5.78	-	13.14
		金额	-	237,524.79	194,294.25	-	431,819.04
	2-3. 张郭庄村 C	销售面积	-	-	2.08	16.68	18.76
		金额	-	-	69,919.04	584,021.89	653,940.93
	小计	销售面积	4.77	7.36	7.86	16.68	36.67
		金额	147,791.19	237,524.79	264,213.29	584,021.89	1,233,551.16
	单价	1.50	1.56	1.63	1.69	1.76	-
商业用地	2-1. 张郭庄村 A-3	销售面积	2.12	-	-	-	2.12
		金额	31,784.99	-	-	-	31,784.99
	2-2. 张郭庄村 B	销售面积	-	-	-	-	-
		金额	-	-	-	-	-
	2-3. 张郭庄村 C	销售面积	-	-	-	2.59	2.59
		金额	-	-	-	45,707.75	45,707.75
	小计	销售面积	2.12	-	-	2.59	4.71
		金额	31,784.99	-	-	45,707.75	77,492.74
	合计	销售面积	6.89	7.36	7.86	16.68	41.38
		金额	179,576.18	237,524.79	264,213.29	584,021.89	1,311,043.90
可用于资金平衡的土地相关收益							1,101,276.87

②预测表二

假设土地价格增速以近 5 年 GDP 平均增速 4.16%的 90%即 3.74%，预测土地出让收入可产生现金流入为 1,300,293.59 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 208,046.97 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 1,092,246.61 万元。

表 4-3-2：项目未上市土地出让收入预测表二

单位：万元、万平方米

用地性质		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
二类居住	单价	3.10	3.21	3.33	3.46	3.59	-
	2-1. 张郭庄村 A-3	销售面积	4.77	-	-	-	4.77
		金额	147,791.19	-	-	-	147,791.19
	2-2. 张郭庄村 B	销售面积	-	7.36	5.78	-	13.14
		金额	-	236,576.15	192,745.38	-	429,321.54
	2-3. 张郭庄村 C	销售面积	-	-	2.08	16.68	18.76
		金额	-	-	69,361.66	577,052.30	646,413.96
	小计	销售面积	4.77	7.36	7.86	16.68	36.67
		金额	147,791.19	236,576.15	262,107.04	577,052.30	1,223,526.68
商业用地	单价	1.50	1.56	1.61	1.67	1.74	-
	2-1. 张郭庄村 A-3	销售面积	2.12	-	-	-	2.12
		金额	31,784.99	-	-	-	31,784.99
	2-2. 张郭庄村 B	销售面积	-	-	-	-	-
		金额	-	-	-	-	-
	2-3. 张郭庄村 C	销售面积	-	-	-	2.59	2.59
		金额	-	-	-	44,981.91	44,981.91
	小计	销售面积	2.12	-	-	2.59	4.71
		金额	31,784.99	-	-	44,981.91	44,981.91
合计		销售面积	6.89	7.36	7.86	16.68	41.38
		金额	179,576.18	236,576.15	262,107.04	577,052.30	1,300,293.59
可用于资金平衡的土地相关收益							1,092,246.61

③ 预测表三

假设土地价格增速以近 5 年 GDP 平均增速 4.16%的 80% 即 3.33%，预测土地出让收入可产生现金流入为 1,289,616.06 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 206,338.57 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 1,083,277.49 万元。

表 4-3-3：项目未上市土地出让收入预测表三

单位：万元、万平方米

用地性质			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
二 类 居 住	单价		3.10	3.20	3.31	3.42	3.53	—
	2-1. 张郭庄村 A-3	销售面积	4.77	—	—	—	—	4.77
		金额	147,791.19	—	—	—	—	147,791.19
	2-2. 张郭庄村 B	销售面积	—	7.36	5.78	—	—	13.14
		金额	—	235,627.51	191,202.71	—	—	426,830.23
	2-3. 张郭庄村 C	销售面积	—	—	2.08	16.68	—	18.76
		金额	—	—	68,806.51	570,138.38	—	638,944.90
	小计	销售面积	4.77	7.36	7.86	16.68	—	36.67
金额		147,791.19	235,627.51	260,009.22	570,138.38	—	1,213,566.31	
商 业 用 地	单价		1.50	1.55	1.60	1.65	1.71	—
	2-1. 张郭庄村 A-3	销售面积	2.12	—	—	—	—	2.12
		金额	31,784.99	—	—	—	—	31,784.99
	2-2. 张郭庄村 B	销售面积	—	—	—	—	—	—
		金额	—	—	—	—	—	—
	2-3. 张郭庄村 C	销售面积	—	—	—	—	2.59	2.59
		金额	—	—	—	—	44,264.76	44,264.76
	小计	销售面积	2.12	—	—	—	2.59	4.71
金额		31,784.99	—	—	—	44,264.76	76,049.74	
合计		销售面积	6.89	7.36	7.86	16.68	2.59	41.38
		金额	179,576.18	235,627.51	260,009.22	570,138.38	44,264.76	1,289,616.06
可用于资金平衡的土地相关收益								1,083,277.49

(3) 非经营性（公共服务设施）地块出让收入

项目范围内非经营性（公共服务设施）地块共计 14.51 公顷，包括医疗卫生用地、行政办公用地、社会福利用地、

文化设施用地、环卫设施用地、社会停车场用地、中小学用地、托幼用地等,建筑规模约 15.46 万平方米,按《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)中的需分摊土地开发成本的公共设施用地计算公式,可实现土地出让收入 40,191 万元,暂估于 2029 年实现土地出让。

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 4.16% 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总额 1,123,468.48 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 2028 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 4-4：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	2028 年	2029 年	小计
土地出让产生的现金净流入	496480.00	150843.99	197927.11	218407.75	478916.24	77373.39	1,619,948.48
项目总现金净流入	496480.00	150843.99	197927.11	218407.75	478916.24	77373.39	1,619,948.48
可用于资金平衡的现金总流入	0.00	150843.99	197927.11	218407.75	478916.24	77373.39	1,123,468.48

备注：2024 年及以前已出让土地收入 496480 万元暂不作为项目收益用于资金平衡。

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						项目总收益合计	可用于资金平衡的项目收益
	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
项目收入	496,480	150,844	197,927	218,408	478,916	77,373	1,619,948	1,123,468
运营支出								
收益	496,480	150,844	197,927	218,408	478,916	77,373	1,619,948	1,123,468

注：由于已出让土地产生的净现金流入 496480 万元已用于归还项目前期贷款，因此已出让土地收入暂不作为项目收益用于资金平衡。

二、项目融资本息

本项目总投资约为 1,569,486 万元，其中拟使用专项债券 658,800 万元。本项目已到位资金 1,190,089 万元，其中，已发行专项债券 445,600 万元，其余资金由区财政统筹安排。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。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。已发行债券列表如下：

6-2 项目已发行债券情况表

单位：万元

序号	债券名称	发行规模	债券期限及利率
1	2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）	223,800	3 年，2.45%
2	2022 年北京市政府专项债券（十五期）	20,000	3 年，2.45%
3	2023 年北京市政府专项债券（四期）	90,000	3 年，2.62%
4	2023 年北京市政府专项债券（十二期）	70,000	3 年，2.34%
5	2024 年北京市政府专项债券（八期）	15,700	5 年，2.24%
6	2024 年北京市政府专项债券（十七期）	4,300	5 年，1.78%
7	2024 年北京市政府专项债券（六期、十五期、十六期）	21,800	其中 15700 万元（2 年期，1.94%），4300 万元（2 年期，1.44%），1800 万元（3 年期，1.55%）

按照项目建设进度及资金募集计划，2025 年拟通过发行专项债融资总额 39,000 万元，本次拟发行专项债 30,600 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、前期费用、基础设施建设费、两税两费、其他费用等，期限为 3 年，假设融资利率 1.90%，债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，本期专项债券预计到期本息累计为 32,344 万元；加上其他已融资本息 478,465 万元与未来预计发行债券本息 193,008 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 703,818 万元。

表 6-3 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
2022	-	243,800.00	-	243,800.00	1.44%-2.62%	-	-
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	39,000.00	243,800.00	240,800.00	1.44%-2.62%	10,791.72	254,591.72
2026	240,800.00	174,200.00	180,000.00	235,000.00	1.44%-2.62%	5,559.62	185,559.62
2027	235,000.00		1,800.00	233,200.00	1.44%-2.62%	4,506.92	
2028	233,200.00		39,000.00	194,200.00	1.44%-2.62%	4,479.02	43,479.02
2029	194,200.00		194,200.00	-	1.44%-2.62%	3,738.02	197,938.02
合计	-	658,800.00	658,800.00	-	-	45,017.50	703,817.50

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

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	可用于资金平衡的项目收益 项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2023 年	-	-	5,973.10	5,973.10	是
2024 年	-	-	9,969.10	9,969.10	是
2025 年	150,843.99	243,800.00	10,791.72	254,591.72	是
2026 年	197,927.11	180,000.00	5,559.62	185,559.62	是

2027 年	218,407.75	1,800.00	4,506.92	6,306.92	是
2028 年	478,916.24	39,000.00	4,479.02	43,479.02	是
2029 年	77,373.39	194,200.00	3,738.02	197,938.02	是
合计	1,123,468.49	658,800.00	45,017.50	703,817.50	是
本息覆盖倍数		1.60			

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 1.60，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.60 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、2025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 4 年内出让完毕，以“接近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 80% 测算”作为基数，本息覆盖倍数为 1.60。在预期收益看好的情况下，按以近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 100% 比例、90% 比例计算土地价格的增长的情况，本息覆盖倍数为 1.62 至 1.61；在预期收益不看好的情况下，按以近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 70% 比例、60% 比例计算土地价格的增长的情况，本息覆盖倍数为 1.58 至 1.57。如下表：

表 7：项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	接近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 60% 测算	接近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 70% 测算	接近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 80% 测算	接近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 90% 测算	接近 5 年 GDP 平均增速 4.16% 的 100% 测算
经营净收益	1,105,712.66	1,114,560.25	1,123,468.49	1,132,437.61	1,141,467.87
偿债资金合计	703,817.50				
债券还本付息额	703,817.50				
资本金偿还建设期利息	-				
经营收入偿还的债券本息额	-				
债券本息覆盖率	1.57	1.58	1.60	1.61	1.62

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，丰台区人民政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。丰台区财政局将按照《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北京市财政局缴纳本级应当承担的还本付息资金，由北京市财政局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，北京市财政局采取适当方式扣回。

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及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

按照有关政策规定，根据工作职责，明确丰台区财政局、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信息披露分工，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

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

