

# 2025 年北京市政府专项债券（十六期）

## 西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性

### 修建项目（调减）

### 专项债券项目实施方案



实施单位（全称）：北京天恒正丰投资发展有限公司



主管部门（全称）：西城区住房和城乡建设委员会



西城区财政局

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 .....	- 4 -
六、项目投资估算 .....	- 9 -
七、项目地点 .....	- 10 -
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 .....	- 11 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 12 -
十二、项目投后管理 .....	- 13 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 14 -
一、项目实施的必要性 .....	- 14 -
二、项目经济效益 .....	- 15 -
三、项目社会效益 .....	- 16 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 17 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 21 -
一、编制依据及原则 .....	- 21 -

二、估算范围 .....	21	-
三、估算说明 .....	21	-
四、建设内容及投资估算 .....	21	-
五、资金筹措 .....	23	-
第四章项目收入分析 .....	24	-
一、项目经营性收入分析 .....	24	-
二、项目收入合计 .....	25	-
第五章项目运营成本分析 .....	27	-
一、运营支出费用 .....	27	-
二、税费支出 .....	27	-
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	31	-
一、项目收益分析 .....	31	-
二、项目融资本息 .....	31	-
三、项目收益与融资平衡分析 .....	33	-
第七章项目风险控制 .....	35	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	35	-
二、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	35	-
三、敏感性分析 .....	36	-
第八章还款保障情况 .....	37	-
一、还款责任及保障 .....	37	-
二、项目资产管理 .....	37	-

三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	38
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	40
一、信息披露计划 .....	40
二、主管部门责任 .....	40
第十章 其他需要说明的事项 .....	42



## 第一章项目概况

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目总投资15,489万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额11,000万元。按照资金募集计划：2025年发行11,000万元，期限为20年。2025年北京市政府专项债券（十六期）西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目已于2025年2月18日发行11,000万元，由于项目进度晚于预期，为提高专项债资金使用效率，本次调减专项债券2,600万元，其中2,600万元调至门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目。本次调减资金由后续年度发债保障，调整之前产生的利息由本项目承担，调整后产生的利息，均由调增项目负担，本次假设以2025年6月19日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准。本次调减后，2025年当年共发行8,400万元。按照财政部要求，本次专项债券调减纳入2025年政府性基金预算管理。2026年拟发行2,600万元，债券期限为20年，在债券存续期内每半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

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目位于北京市西城区二环内，老城区现有33片历史文化街区之一的——砖塔-西四南历史文化街区。东临西四南大街，南接兵马司胡同，北至大院胡同，西侧为朱苇箔胡同。毗邻金融街、西单，传统文化浓厚、风貌显著、区位优势。

表 1-1 北京市西城区 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	428.10	415.94	452.70
一般公共预算支出	414.40	434.97	420.40
政府性基金预算收入	0.47	0.59	1.78
政府性基金预算支出	1.50	2.71	4.53

二、项目名称

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京天恒正丰投资发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券11,000万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券756万元，支出进度7%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券11,000万元，目前已累计支出756万元，支出进度7%。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京天恒正丰投资发展有限公司
------	----------------



法定代表人	吕汉忠	成立日期	2016 年 05 月 19 日
注册资本	154,960 万元 人民币	营业期限	2016 年 05 月 19 日- 2066 年 05 月 18 日
统一社会信用代码	91110102MA005NLK4T		
注册地址	北京市西城区国英园 1 号楼 502 号		
经营范围	<p>一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；房地产咨询；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；企业管理咨询；企业管理；广告设计、代理；文艺创作；专业设计服务；建筑物清洁服务；机械设备销售；企业形象策划；翻译服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；酒店管理；餐饮管理；市场调查（不含涉外调查）；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；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。）</p>		
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)	北京天恒置业集团有限公司，持股比例为 100%		

北京天恒正丰投资发展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西城区住房和城乡建设委员会。北京市西城区住房和城乡建设委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京天恒正丰投资发展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西城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

项目范围内总用地面积约 14,688.77 平方米，拟恢复性修建区域用地面积 7,398.43 平方米，恢复性修建总建筑面积 10,043.05 平方米，其中地上建筑面积 4,093.5 平方米，地下建筑面积 5,949.55 平方米。项目于 2024 年 6 月开工建设并启动护坡桩施工，因项目用地大部分区域处于地铁运营安全保护区范围内，护坡桩施工进度较慢，截至目前完成 36 根护坡桩施工。2024 年 7 月完成设计方案政府审定，2024 年 11 月完成多规办理，2026 年第二季度底前完成竣工验收工作，建设周期为 2 年。建成后将形成办公院落 20 所，另有沿街院落 4 所。

相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表



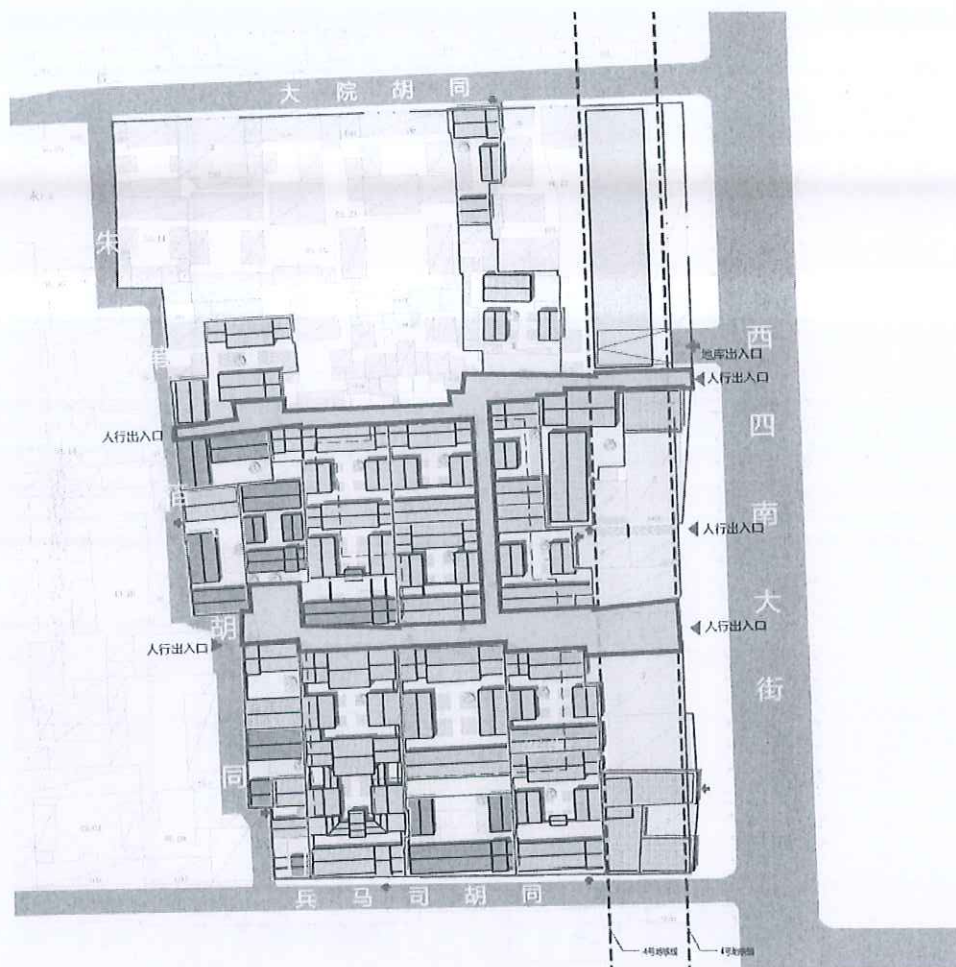
子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目	京西城发改(备)(2024)43 号	依据保护更新综合实施方案, 结合风貌保护要求, 对丰东 A 区已拆区域按历史文化街区保护的要求进行平房(院落)保护性修缮和恢复性修建。	10,043 平方米	15,489 万元
		合计	10,043 平方米	15,489 万元

地上规划设计改造办公院落 20 个, 另有沿街院落 4 个;

院落制式分类表(规划)			
院落类型	院落编号	院落制式	入口方位
一进院落	#1	一进院	北
	#2	一进院	南
	#3	一进院	南
	#4	一进院	西
	#7	一进院	北
	#9	一进院	南
	#10	一进院	北
	#13	一进院	北
	#14	一进院	北

	#Y-1	一进院	北
	#Y-2	一进院	南
	#Y-3	一进院	西
	#Y-4	一进院	南
	#79	一进院	北
两进院落	#6	两进院	东
	#8	两进院	南
	#11	两进院	西
	#15	两进院	南
三进院落	#5	三进院	南/北
	#12	三进院	南/北
临街院落	#81	—	东/西/北
	#95#99#1	—	东/南

院落规划



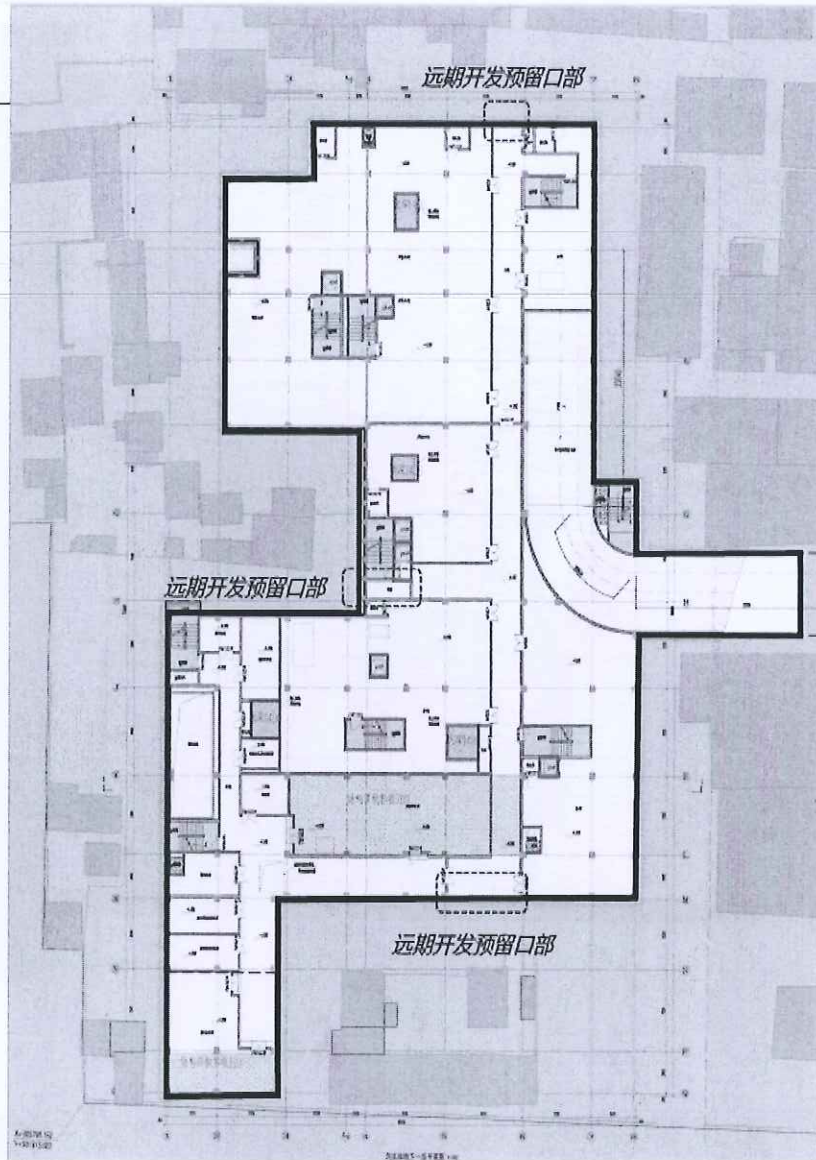
### 内部路网

在现阶段规划形态上，行成一个“工”字型的人行路网体系，提高西四南大街和朱苇箔胡同进入地块的可达性与周边路网连通，组成一个人行舒适友好，内部可达性高的道路体系；

地下两层设计，地下一层为设备间、办公等功能房间，地下二层为机动车车库；

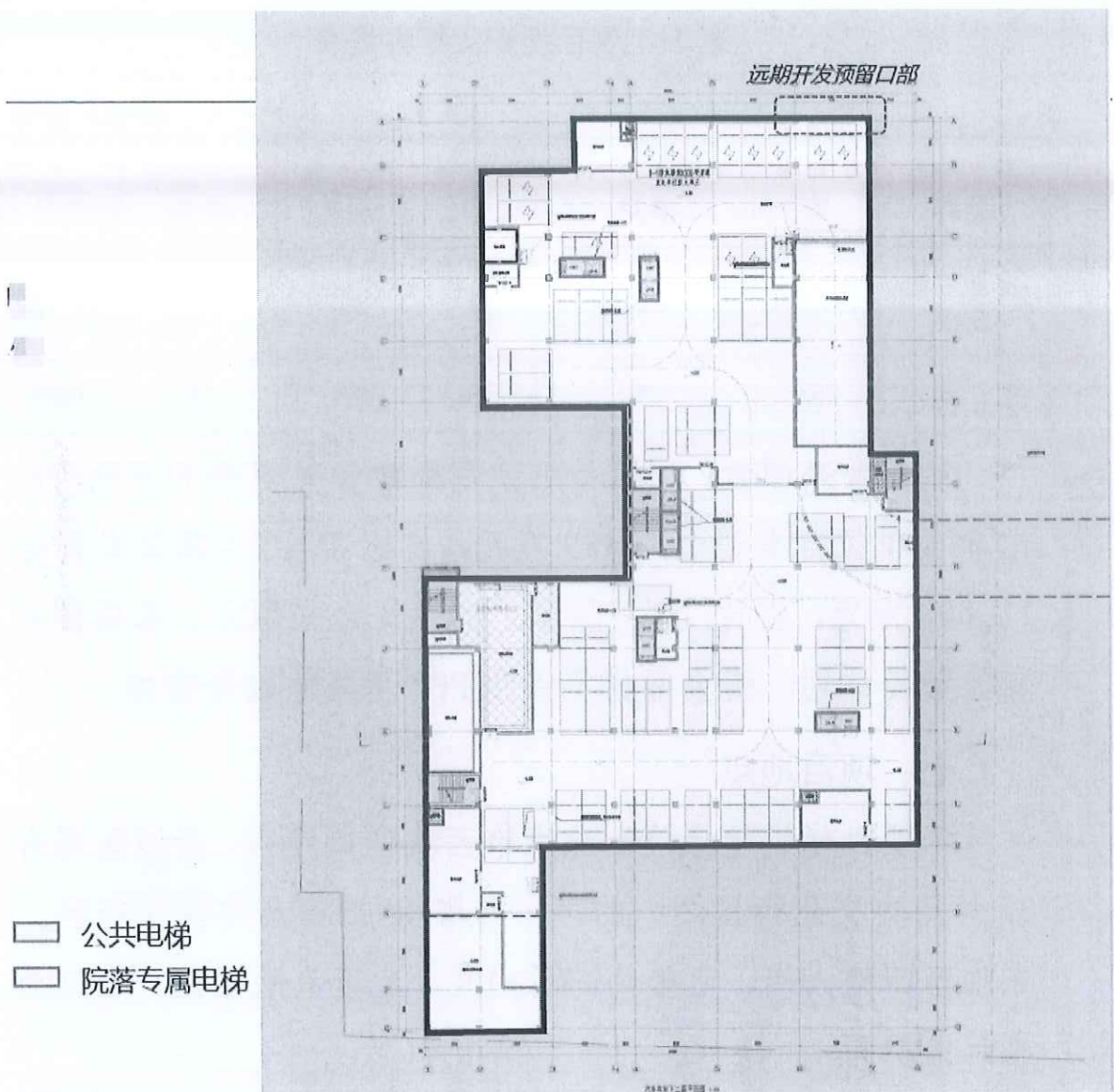
二对

- 树池
- 公共电梯
- 院落专属电梯



地下一层方案





地下二层方案

## 六、项目投资估算

本项目总投资 15,489 万元,其中工程费用 13,749 万元,占比 89%; 工程建设其他费用 640 万元,占比 4%; 预备费 0 万元,占比 0%; 建设期利息 397 万元,占比 3%; 铺底流动资金 703 万元,占比 5%。

表 1-4 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	13,749	640	0	397	703	15,489
占比	89%	4%	0%	3%	5%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 0 万元，占比 0%；单位自有资金 4,489 万元，占比 29%；专项债券资金 11,000 万元，占比 71%。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西城区二环内，老城区现有 33 片历史文化街区之一的一一砖塔-西四南历史文化街区。东临西四南大街，南接兵马司胡同，北至大院胡同，西侧为朱苇箔胡同。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，2024 年 6 月底前为前期准备阶段，将完成土地平整、临时水电施工等工作；2024 年 7 月至 2026 年 5 月为施工管理阶段，届时将完成主体施工；2026 年 6 月为验收阶段。

九、项目审批情况



1. 项目备案。2024 年 12 月 09 日，本项目已完成项目备案，已取得《项目备案证明》京西城发改（备）〔2024〕43 号。

2. 规划审批。2024 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会西城分局出具《北京市规划和自然资源委员会西城分局关于北京市西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函》，用地项目名称为北京市西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目，用地位于砖塔胡同（西四南）历史文化街区，古都风貌保护区，面积 14,688.77 平方米（其中保留现状区域用地面积约为 7,290.34 平方米；恢复性修建区域用地面积约 7,398.43 平方米。

总建筑面积 10,043.05 平方米，其中地上建筑面积 4,093.5 平方米，地下建筑面积 5,949.55 平方米。

3. 建设许可。2023 年 7 月 21 日，北京市西城区住房和城乡建设委员会出具《北京市西城区住房和城乡建设委员会关于授权北京天恒正丰投资发展有限公司作为丰盛东区 A 区城市保护更新项目实施主体的批复》。

综上，北京市西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建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，由北京天恒正丰投资发展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 24 个月，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。建设期结束后进入运营期，项目拟由正丰公司操盘，物业管理由天恒物业提供服务。招商运营拟委托恒家租公司作为对客主体，采取散租、渠道、基金等方式并行的多渠道多元化模式招商去化。委托运营费用已按运营、管理、营销、维修费费率合计 15%、运营不可预见费 100 万/年预留。

根据对招商工作内容的梳理，分为策划、筹备、执行、运营等四个阶段，其中策划阶段由事业部本部完成，筹备、执行阶段由事业部主导，根据招商方式确定团队构成、各项流程等：（1）策划阶段：确定招商道具、确定案名、进行



项目租金评估工作、确定成交条件、梳理产品/工程条件、确认物业管理情况、确定相关合作方。（2）筹备阶段：团队建设、确定工作流程、项目培训、确定目标商户、招商文件管理。（3）执行阶段：意向租户带看、签订意向书。（4）执行阶段：客户维护、持续宣传，换商准备、续约谈判。

## 十二、项目投后管理

**项目收入归集。**项目收入由北京天恒正丰投资发展有限公司收取，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。

**债务本息偿还。**北京天恒正丰投资发展有限公司向西城区财政局上缴项目运营收益后，由西城区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于其他用途。

**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，权益登记在北京市西城区房屋管理局名下。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

### 一、项目实施的必要性

#### (一) 符合国家政策导向

党的二十大提出“实施城市更新行动”，根据北京市《关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发【2021】10号）和《关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见》（京规自发【2021】114号文），为加快落实核心区控规，依据《西单线性街区02单元保护更新综合实施方案》等文件精神申请实施本项目。

#### (二) 高度契合地区规划

2009年，经市区政府研究，拟在丰东A选址建设西四110千伏全地下变电站。政府出资，由天恒集团实施拆迁；目前已完成拆迁居民182户，非宅6处。拆除正式房约6,885m<sup>2</sup>。剩余居民179户（产籍121户），其中公房101户（产籍78户，其中两栋简易楼产籍48户、平房30户），非住宅8个。本项目符合西城区整体规划。

#### (三) 能充分发挥当地资源禀赋

项目毗邻金融街，高端办公需求旺盛。金融街-西四商圈及周边市场四合院产品面积区间主要为150-450平米之间，使用功能多为商务接待；精装家具全齐的交付标准，装修风格多样。但客户个性化需求与现状装修匹配度不高问题突出，且普遍存在胡同周边环境参差不齐、车位紧张、通达性弱、



缺乏物业管理等问题。本项目能充分发挥区位优势，利用资源禀赋。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题**

本项合理规划存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新，兼容保障安全、补足短板为主的设施类城市更新。北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目的建成运营，将加速城市更新事业部实现向城市更新综合服务商全面转型升级的战略目标。

### **二、项目经济效益**

#### **（一）提供公共产品，改善公共服务**

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目，通过提供差异化办公产品、改善居民生活环境、保障施工安全、改善生态环境等多方面的措施，提供了丰富的公共产品，提升了公共服务的水平和质量，为周边居民创造了更加便利、安全、环保的生活环境。

#### **（二）促进群众就业，增加群众收入**

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目，通过直接和间接的方式，创造了大量的就业机会，为劳动力市场注入了活力，为服务业、企业、商家以及周边相关行业提供了新的就业岗位，有力地促进了就业，为社会稳定和经济发展做出了积极贡献。

#### **（三）弥补发展短板，带来长远效益**

项目通过经济效益、社会效益、安全效益和环境效益的综合提升，带来了长远的效益，为区域的持续稳定和谐发展做出了重要贡献。

#### **（四）拉动有效投资，推动经济增长**

项目通过提供差异化办公产品、改善居民生活环境、创造就业机会、带动相关行业的发展等多方面的措施，有力地推动了经济增长，为区域的经济发展注入了新的活力。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展**

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目，通过地下空间的开发利用、市政设施的完善接入、道路规划的优化设计、环保要求的严格遵守等多方面的措施，完善了基础设施，提升了区域的基础设施水平和服务能力，为居民创造了更加便利、舒适、环保的生活环境。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质**

项目在运营阶段，将由天恒物业提供专属管家服务，确保入驻客户的各项需求得到及时响应和满足，物业将搭配智能监控，实行人车分流管理，对胡同中的非机动车停放和杂物堆放进行划区管理，这将大大改善居民的生活环境，提升区域的公共服务能力，使居民享受到更安全、更整洁、更有序的生活空间。

#### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑**



不仅将为该区域提供差异化办公产品，满足高端办公需求，还将激活区域的商业活力，促进区域经济的繁荣，为社会创造更多就业机会，推动社会事业的发展。

#### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境**

构建区域生态安全体系。坚持生态优先、绿色发展，认真落实国家生态文明建设战略部署，加大生态环境治理力度，研究建立多元共治机制，进一步完善环境监测制度，打好污染防治攻坚战，打造环保绿色的西城区。

### **四、项目事前绩效评估情况**

#### **1. 项目实施的必要性、公益性**

北京市西城区丰盛东A片区城市保护更新恢复性修建项目，其必要性和公益性体现在多个层面。首先，项目位于北京市西城区二环内，属于历史文化街区，项目的实施对于保护和传承北京的历史文化和城市风貌具有重要意义。通过恢复性修建，不仅可以保护和恢复历史建筑，还能激活历史街区的活力，提升区域的文化价值和生活品质，满足人民群众对美好生活的向往，体现了项目的社会价值和公益性。

其次，项目计划通过恢复性修建和长效运营，实现国有资产的保值增值，这不仅有助于提升区域经济活力，还能够为政府带来稳定的经济收益，体现了项目的经济效益和必要性。同时，项目计划形成文化+商务院落，这将为金融街区域提供差异化办公产品，补足市场需求，促进区域经济结构的优化升级，推动高质量发展。

## 2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已完成可行性研究报告、初步设计报告的编制，项目合法合规，成熟度高。具体工作内容如下：

（1）2024 年 12 月 09 日，本项目已完成项目备案，已取得《项目备案证明》京西城发改（备）〔2024〕43 号。

（2）2024 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会西城分局出具《北京市规划和自然资源委员会西城分局关于北京市西城区丰盛东 A 片区城市保护更新恢复性修建项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自西初审函[2024]0013 号），同意实施该项目。

（3）2023 年 7 月 21 日，北京市西城区住房和城乡建设委员会出具《北京市西城区住房和城乡建设委员会关于授权北京天恒正丰投资发展有限公司作为丰盛东区 A 区城市保护更新项目实施主体的批复》。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

本项目预计发债总规模 11,000 万元，本年度发债计划与总体项目计划安排之间的关系基本明确，本年度发债的偿债资金来源，已按要求匹配具体收入来源。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目收益与融资自求平衡报告显示，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确与项目密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，收益



可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

#### 5. 绩效目标合理性

项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

#### 6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目拟使用专项债券 11,000 万元，其中：2025 年发行 8,400 万元，债务期限 20 年，债券利率 1.96%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；2026 年申请发行 2,600 万元，债券期限为 20 年，债券利率 2.22%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。债券存续期内还本付息合计 15,464 万元，项目收益预计为 23,446 万元，因此，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 1.52，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。

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 95 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

本项目总投资额以项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

### 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，包括前期工程费、基础设施费、建安工程费等。前期工程费包括勘察测绘费、规划设计费、报批报建费、三通费一平费、临时设施费等；建安工程费包括主体建安工程和其他工程建设支出等。

### 三、估算说明

本项目总投资约 15,489 万元，均按控制价编制。其中工程费用 13,749 万元，其他费用 640 万元，建设期利息 397 万元，铺底流动资金 703 万元。

### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 15,489 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		
		合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用					
(一)	前期工程费					
1	勘察测绘费	170	是			

2	规划设计费	891	是			
3	报批报建费	457	是			
4	三通一平费	229	是			
5	临时设施费	217	是			
(二)	基础设施费					
1	道路及管网工程	1050	是	m²	4095	2564
2	环境景观工程	218	是	m²	2295	950
(三)	主体建安工程费					
1	土方、支护、降水、 桩基	1080	是	m³	3047	3545
2	结构与精装修工程	4515	是	m²	13362	3379
3	门类及栏杆工程	90	是			
4	外门窗工程	315	是	m²	900	3500
5	外装饰工程	2539	是	m²	5502	4615
6	公共区域精装修工程	476	是			
7	户内精装修工程	15	是			
8	室内给排水工程	43	是			
9	室内采暖工程	57	是			
10	室内强电工程	506	是			
11	室内弱电工程	153	是	m²	3036	504
12	室内消防工程	163	是	m²	5906	276
13	通风空调工程	241	是			
14	室内燃气工程	38	是			
15	电梯工程	150	是			
16	拆改工程费用	137	是			
工程费用小计		13749				
二	其他费用					
(一)	其他工程建设支出					
1	工程监理	213	是			
2	工程造价咨询	143	是			
3	招标代理	39	是			
4	其他	182	是			
(二)	配套设施费					
1	社区配套设施	63	是			
其他费用小计		640				
三	建设期利息	397	否			
四	铺底流动资金	703	否			
项目总投资合计		15489				



## 五、资金筹措

本项目总投资估算 15,489 万元，计划使用单位自有资金 4,489 万元，占比 29%；专项债券资金 11,000 万元，占比 71%。两者合计 15,489 万元。

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	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	-	-	0.00%
单位自有资金	3,317	883	289	4,489	29%
专项债券	-	8,400	2,600	11,000	71%
合计	3,317	9,283	2,889	15,489	
分年度占比	21%	60%	19%	100%	

## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 50,831 万元，包括：地上院落租金收入 48,628 万元，地下公共车位停车收入 2,205 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
1	地上院落租金	48,628
2	地下公共车位停车	2,205
合计		50,831

#### （一）收入定价

本项目最终恢复性修建总建筑面积 10,043.05 平方米，其中地上建筑面积 4,093.5 平方米，地下建筑面积 5,959.55 平方米，包含地上规划 20 个办公院落及 4 个沿街商业院落，附带地下 63 个公共停车车位。项目毗邻金融街，高端办公、m 需求旺盛。目前金融街-西四商圈及周边 100-400 m<sup>2</sup> 面积区间、含装修四合院产品市场租赁均价（报价）为 17.55 元/m<sup>2</sup>/天（按建筑面积），按 5% 议价空间推算，成交均价约 16.67 元/m<sup>2</sup>/天。本项目定位金融街区域差异化办公产品，补齐项目内部公区配套，配备专业物业管理，内装采取非精装交付，招商阶段采取散租+托管+基金多渠道并行方式快速去化。按

市场四合院产品 5000-10000 元/平装修配置标准、平均租期 5 年计算，装修坪效影响值约为 2-5 元/m<sup>2</sup>/天，本项目具有配套及管理优势，取 2 元/m<sup>2</sup>/天计算。因此本项目租赁起始地上办公区域按平均租金在 15.5 元/平方米·日左右（按建筑面积），收费面积基数 4,093.5 平方米，假设项目建成后办公房屋、辅助用房等建筑面积出租率为 40%，在第二年有效出租率达到 95%。根据周边停车场停车价格情况，地下二层车位停车收入按 1500 元/个/月左右。

## （二）年增长率

项目南侧约 800 米为北京华融基础设施投资公司竞品项目：灵境胡同项目。该项目运营方案于 2022 年四季度形成，规模约为本案 1/2，室内交付标准为简装，附带 14 个车位，第四年租金递增 3%，免租期 3-6 个月（租期三年以上），招商方式为多模式并行，目前经过长效运营，出租率已稳定至 100%。因此，本项目租金价格参考灵境胡同项目、地区物价水平、GDP 涨幅，每三年调整一次，结合项目地理位置，考虑未来市场风险，租金价格每次增长 3%。

## 二、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 4-2 项目总体收入预测表

单位：万元

序号	年度	地上院落租金收入	地下车位停车收入	收入合计
1	2025	-	-	-
2	2026	914	45	959



3	2027	2, 170	108	2, 278
4	2028	2, 170	108	2, 278
5	2029	2, 235	108	2, 343
6	2030	2, 235	108	2, 343
7	2031	2, 235	108	2, 343
8	2032	2, 302	108	2, 410
9	2033	2, 302	108	2, 410
10	2034	2, 302	108	2, 410
11	2035	2, 371	108	2, 479
12	2036	2, 371	108	2, 479
13	2037	2, 371	108	2, 479
14	2038	2, 443	108	2, 550
15	2039	2, 443	108	2, 550
16	2040	2, 443	108	2, 550
17	2041	2, 516	108	2, 624
18	2042	2, 516	108	2, 624
19	2043	2, 516	108	2, 624
20	2044	2, 591	108	2, 699
21	2045	2, 591	108	2, 699
23	2046	2, 591	108	2, 699
24	合计	48, 628	2, 205	50, 831

## 第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目物业管理由天恒物业提供服务，招商运营拟委托恒家租公司作为对客主体，采取散租、渠道、基金等方式并行的多渠道多元化模式招商去化。委托运营费用已按运营、管理、营销、维修费费率合计 15%、运营不可预见费 100 万/年预留。本项目运营成本合计 27,385 万元，包括：运营支出费用 9,725 万元，税费支出 17,660 万元。

### 一、运营支出费用

1. 运营费用：经营期间的运营费用按年租金收入的 5% 计取，合计 2,542 万元。

2. 管理费用：经营期间的管理费用按年租金收入的 5% 计取，合计 2,542 万元。

3. 营销费用：经营期间的营销费用按照年租金收入的 3% 计取，合计 1,525 万元。

4. 维修费用：在项目未来的经营期内，单位将对该项目的房屋实施正常维护、维修。按照年租金的 2% 计取，合计 1,017 万元。

5. 不可预见费用：不可预见费按 100 万元/年计取，合计 2,100 万元。

### 二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等，按现行国家有关法规，未考虑任何税收优惠，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为 9% 计算销项税，销项税减进项税为需实际缴纳增值税，在建设过程中会存在大量的待抵扣进项税，因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算，合计 2,851 万元。

2. 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%，合计 200 万元。

3. 教育费附加：以增值税为计税基数，费率取 3%；增加地方教育税附加，以增值税为计税基数，费率为 2%。因此合计教育费附加费率为 5%，合计 143 万元。

4. 房产税：按租赁收入 12% 税率计算，合计 6,100 万元。

5. 所得税税率为 25%，合计 7,823 万元。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出								
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	增值税及附加									
1	增值税（销项）	-	-	86	205	205	211	211	211	217
2	当年抵扣额	-	1,137	12	20	20	20	20	20	21



3	进项税额（累计抵扣）	-	1,137	12	20	20	20	20	20	21
4	当年交纳增值税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加（含地方）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	房产税	-	-	115	273	273	281	281	281	289
8	城镇土地使用税	-	22	22	22	22	22	22	22	22
9	印花税	-	1	3	3	2	2	2	2	2
二	所得税	-	-	144	384	385	396	396	396	409
合计		-	24	284	683	682	702	702	702	723

序号	税费类型	分年运营支出								合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	.....	
一	增值税及附加									
1	增值税（销项）	217	217	223	223	223	230	230	1,667	4,575
2	当年抵扣额	21	21	21	21	21	21	21	154	1,570
3	进项税额（累计抵扣）	21	21	21	21	21	21	21	154	1,570
4	当年交纳增值税额	120	196	202	202	202	208	208	1,512	2,851
5	城建税	8	14	14	14	14	15	15	106	200
6	教育费附加（含地方）	6	10	10	10	10	10	10	76	143
7	房产税	289	289	298	298	298	306	306	2,222	6,100
8	城镇土地使用税	22	22	22	22	22	22	22	155	488
9	印花税	2	2	2	2	2	3	3	19	55
二	所得税	375	354	365	365	365	376	376	2,737	7,823
合计		823	887	913	913	913	940	940	6,827	17,660

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	年度	运营支出费用	税费支出	运营成本合计
1	2025	-	24	24
2	2026	244	284	528
3	2027	442	683	1,124
4	2028	442	682	1,124
5	2029	451	702	1,154
6	2030	451	702	1,154
7	2031	451	702	1,154
8	2032	462	723	1,184
9	2033	462	823	1,284
10	2034	462	887	1,349
11	2035	472	913	1,385
12	2036	472	913	1,385
13	2037	472	913	1,385
14	2038	483	940	1,422
15	2039	483	940	1,422
16	2040	483	940	1,422
17	2041	494	967	1,461
18	2042	494	967	1,461
19	2043	494	967	1,461
20	2044	505	995	1,500
21	2045	505	995	1,500
23	2046	505	995	1,500
24	合计	9,725	17,660	27,385

## 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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	0	0	959	2,278	2,278	2,343	2,343	2,343	2,410
运营支出	0	24	528	1,124	1,124	1,154	1,154	1,154	1,184
收益	0	-24	431	1,153	1,154	1,189	1,189	1,189	1,226
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
项目收入	2,410	2,410	2,479	2,479	2,479	2,550	2,550	2,550	2,624
运营支出	1,284	1,349	1,385	1,385	1,385	1,422	1,422	1,422	1,461
收益	1,126	1,061	1,094	1,094	1,094	1,128	1,128	1,128	1,163
类别	2042	2043	2044	2045	2046	合计			
项目收入	2,624	2,624	2,699	2,699	2,699	50,831			
运营支出	1,461	1,461	1,500	1,500	1,500	27,385			
收益	1,163	1,163	1,199	1,199	1,199	23,446			

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 11,000 万元，按照资金募集计



划：2025 年发行 11,000 万元，期限为 20 年。2025 年 2 月 18 日发行 11,000 万元，期限为 20 年，利率 1.96%，本次调减专项债券 2,600 万元，其中 2,600 万元调至门头沟区潭柘寺镇社会福利中心灾后异地建设项目。本次调减资金由后续年度发债保障，调整之前产生的利息由本项目承担，调整后产生的利息，均由调增项目负担，本次假设以 2025 年 6 月 19 日作为利息切割日期，具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准。本次调减后，2025 年当年共发行 8,400 万元。2026 年拟发行 2,600 万元，债券期限为 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本，预计融资利率 2.22%(测算日 2025 年 6 月 10 日 20 年期中债国债五日均线 1.972%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 2.22%)。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

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	还本付息合计
2025	0	11,000	2,600		8,400	1.96%	99	99
2026	8,400	2,600			11,000	1.96%-2.22%	194	194
2027	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2028	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2029	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2030	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2031	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2032	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2033	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2034	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2035	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2036	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2037	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2038	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222

2039	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2040	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2041	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2042	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2043	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2044	11,000				11,000	1.96%-2.22%	222	222
2045	11,000			8,400	2,600	1.96%-2.22%	140	8,540
2046	2,600			2,600	0	2.22%	29	2,629
合计	-	11,000	2,600	11,000	-	-	4,464	15,464

### 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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	-24		99	99	否
2026 年	431		194	194	是
2027 年	1,154		222	222	是
2028 年	1,154		222	222	是
2029 年	1,189		222	222	是
2030 年	1,189		222	222	是
2031 年	1,189		222	222	是
2032 年	1,226		222	222	是
2033 年	1,126		222	222	是
2034 年	1,061		222	222	是
2035 年	1,094		222	222	是
2036 年	1,094		222	222	是
2037 年	1,094		222	222	是
2038 年	1,128		222	222	是
2039 年	1,128		222	222	是

2040 年	1,128		222	222	是
2041 年	1,163		222	222	是
2042 年	1,163		222	222	是
2043 年	1,163		222	222	是
2044 年	1,199		222	222	是
2045 年	1,199	8,400	140	8,540	是
2046 年	1,199	2,600	29	26,29	是
合计	23,446	11,000	4,464	15,464	是
本息覆盖倍数					1.52

本项目建设期为 2 年,2025 年建设期内无运营收入产生,项目无收入期间利息通过项目单位自有资金进行支付。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 1.52,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：**本项目涉及改造区域内产权复杂，已拆除院落与大量“原居民、破拆院”混杂，因与未拆除区域距离过近，施工噪音、扬尘等对居民日常生活造成影响将更加明显，增加居民沟通工作量，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：**本项目将采用气膜施工，配合扬尘专项治理方案，车辆冲洗，无尘上路；同时配合基层街道做好前期居民工作铺垫，保持邻里关系维护。

### 二、影响项目收益实现的风险及控制措施

**风险可能：**当前经济情况处于振荡期，下行风险较大，具体表现上，金融街各写字楼出租率下滑较快，承接外溢客户量短期内偏少。

**控制措施：**本项目产品定位端已考虑到与金融街区域现有产品做差异化设计；提前招商，已制作招商手册宣传挖掘系统内外客户资源，同时动态调整各院落出租价格：“均价不变，动态平衡”；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。

### 三、敏感性分析

本项目债券募投项目收益为更新改造后院落租赁产生的现金流入，项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由施工单位自行安排。

依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行下浮 5%测算，本息覆盖倍数为 1.40 以上，项目收益可以覆盖融资成本。

表 7-1 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
一、项目净现金流入（1）	22,273	23,446	24,617
二、债券还本付息额（2）	15,464	15,464	15,464
三、债券本息覆盖率（3=1/2）	1.44	1.52	1.59



## 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西城区房屋管理局名下。



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，北京市西城区房屋管理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。



## 第九章项目信息披露计划及主管部门责任

### 一、信息披露计划

按照地方政府债券信息披露有关规定，相关政府部门需及时公开地方政府债券发行安排、债券基本信息、本地区财政经济运行及债务情况、债券信用评级报告等。专项债券还应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由专业机构出具的评估意见以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

1. 发行披露：在专项债券发行前，相关政府部门披露债券的基本情况，包括债券的规模、期限、利率、用途等关键信息。

2. 进度更新：专项债券所支持项目的建设进度、资金使用等信息应定期更新，以供投资者和公众监督。

3. 风险提示：对于可能影响债券偿还的风险因素，如项目推迟、成本超支、收益不达预期等情况，应及时向市场披露。

### 二、主管部门责任

#### （一）北京市财政局

负责下达专项债券额度，北京市专项债券发行及债券资金下拨等工作。

#### （二）北京市西城区住房和城乡建设委员会

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。

### （三）项目实施单位

北京天恒正丰投资发展有限公司负责申请立项等各种审批手续，编制《专项债券项目实施方案》，聘请会计师事务所和律师事务所，接收发债资金，负责资金合规使用。

### （四）会计师事务所

出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》对项目资金平衡情况进行评价。

### （五）律师事务所

出具《法律意见书》对项目进行合法合规审查。

## 第十章 其他需要说明的事项

无。

