

2026 年北京市政府专项债券（二期） 东铁营棚户区改造和环境整治项目 专项债券项目实施方案



实施单位（全称）：中铁建置业有限公司



主管部门（全称）：丰台区住房和城乡建设委员会



2026 年 1 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	- 5 -
七、项目地点	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
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	- 9 -
二、项目经济效益	- 10 -
三、项目社会效益	- 10 -
四、项目事前绩效评估情况	- 11 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 14 -
一、编制依据及原则	- 14 -
二、估算范围	- 14 -
三、估算说明	- 14 -
四、建设内容及投资估算	- 15 -
五、资金筹措	- 17 -
六、组合融资	- 18 -
第四章项目收入分析	- 18 -
一、项目经营性收入分析	- 18 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 19 -

三、项目收入合计	- 19 -
第五章项目运营成本分析	- 31 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 32 -
一、项目收益分析	- 32 -
二、项目融资本息	- 32 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 33 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 34 -
第七章项目风险控制	- 36 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 36 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 36 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 37 -
四、敏感性分析	- 37 -
第八章还款保障情况	- 39 -
一、还款责任及保障	- 39 -
二、项目资产管理	- 39 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 40 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 42 -
一、信息披露计划	- 42 -
二、主管部门责任	- 44 -
第十章其他需要说明的事项	- 46 -

第一章项目概况

东铁营棚户区改造和环境整治项目总投资为 2,122,397 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,246,059 万元，已发行 1,089,000 万元，本批次申请发行 45,000 万元，本期拟发行 45,000 万元，用于上市地块及安置房地块拆迁及建设，债券期限 3 年，后续批次发行 112,059 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

依据 2015 年南苑乡、东铁营村以及所在派出所、流管办提供数据，棚改区域总人口约 4.6 万人，总体呈现人口密集，外来人口较多的现象。项目所在区域现状城市面貌与区域功能情况不符，居民生产生活环境恶劣，安全隐患突出，环境亟待解决。项目的实施，可提升该地区人居环境和城市品质，符合城市发展的要求。本项目符合《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标》和北京市政府提出的“以稳步发展、优化结构、稳定价格为目标，引导房地产业健康发展”的相关产业政策要求。项目实施用地面积约 66.93 公顷，全部为储备整理用地(城市建设用地)，其中国有土地 44.71 公顷，集体土地 22.22 公顷。作为丰台区棚改重点项目之一，本项目的实施迫在眉睫。

二、项目名称

东铁营棚户区改造和环境整治项目(以下简称“本项目”或“项目”)属于专项债券重点支持的保障性安居工程-棚

户区改造领域项目，未被纳入专项债券投向领域“负面清单”，且不属于国家或市委、市政府确定的重点项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为中铁建置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券 1,089,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 1,089,000 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 1,089,000 万元，目前已累计支出 1,089,000 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	中铁建置业有限公司		
法定代表人	胥津川	成立日期	2013-11-13
注册资本	23500 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	911101060828512381		
注册地址	北京市丰台区贾家花园 15 号院 7 号楼 1868 室		
经营范围	房地产开发；物业管理；施工总承包；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务、技术咨询；酒店管理；会议服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事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		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	广德铁建蓝海丰建投资中心（有限合伙）57%，中国铁建投资集团有限公司 43%。		

中铁建置业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（以下简称“丰台区住建委”）。丰台区住建委（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位中铁建置业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减丰台区住建委（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目核准的批复》京发改（核）〔2024〕121号），本项目主要建设规模和内容是：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入市交易。具体内容及规模如下：项目实施范围总用地面积约 6693,00 平方米，其中建设用地约 371,500 平方米，代征绿地约 30,200 平方米，代征道路约 267600 平方米。规划地上建筑规模约 731,000 平方米。项目总开发成本约为 2,122,397.00 万元，实施范围内有集体土地住宅房

屋 1675 户，认定户籍户 3036 户、人口 5683 人，宅基地合法建筑面积 202,534 平方米；集体非住宅建筑面积 89,796 平方米；国有住宅 2185 户，认定户籍户 2720 户、人口 8182 人，总建筑面积 95,869 平方米；国有非住宅建筑面积为 224,965 平方米。

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

序号	项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
一	工程费用			40025
1	道路工程	10370m	10000 元/m	10370
2	雨水工程	10370m	5000 元/m	5185
3	污水工程	10370m	2100 元/m	2178
4	中水工程	10370m	1500 元/m	1556
5	供水工程	10370m	1900 元/m	1970
6	供电工程（管沟、电缆）	10370m	6900 元/m	7155
7	热力工程	10370m	4400 元/m	4563
8	供气工程	10370m	6797 元/m	7049
二	其他费用			1839714
1	征地费用	333.28 亩	91.16	36219
2	拆迁费用			1445729
2.1	宅基地拆迁	3036 户	159 万元/户	483058
2.2	国有住宅拆迁	67211.87 m ²		300012

2.3	集体非住宅拆迁	89796 m²		49826
2.4	国有企业拆迁	224965 m²		474265
2.5	拆迁相关费用			138568
3	前期费用			6505
4	外购及自建安置房费用			351261
其他费用小计				1839714
三	基本预备费			7525
四	工程建设投资			0
五	建设期利息			235133
项目总投资合计				2122397

六、项目投资估算

本项目总投资 2,122,397 万元，其中工程费用 40,025 万元，占比 1.90%；其他费用 1,839,714 万元，占比 86.67%；财务费用 235,133 万元，占比 11.08%；工程建设其他费用 7,525 万元，占比 0.35%。

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	其他费用	财务费用	工程建设其他费	合计
投资估算金额	40025	1839714	235133	7525	2122397
占比	1.90%	86.67%	11.08%	0.35%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金、回流资金滚动开发等 876,338 万元，占比 41.29%；专项债券资金 1,246,059 万元，占比 58.71%。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南三环附近，片区东至方庄南路，南至石榴庄路，西至同仁东路，北至南三环路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 144 个月，已在 2015 年 12 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 7 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目可研报告的批复》（京发改（核）〔2024〕121 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2024 年 6 月 27 日，取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕16 号）

3. 规划审批。2024 年 6 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕16 号），载明用地单位为中铁建置业有限公司，用地项目名称为东铁营棚户区改造和环境整治项目，用地位于

丰台区东铁匠营街道，四至范围为东至方庄路，南至石榴庄路、西至蒲黄榆路及同仁东路、北至南三环，总用地面积约669300平方米（具体以拨地钉桩成果为准）。

4. 环评备案。2014年9月15日，本项目取得北京市丰台区环境保护局出具的《关于东铁营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〔2014〕64号）

5. 施工许可。2020年9月30日，项目取得5#、7#、6#安置房施工登记意见函2020施【丰】意字010、011、012号。

综上，东铁营棚户区改造和环境整治项目已取得相关部门的审批手续，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，由中铁建置业有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 12 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案。建设期结束后无运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由区财政局收取，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。项目未产生收益前，债券还本及付息由丰台区财政局承担，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级国库。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，权益登记在丰台住建委名下。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北京市财政部门审核，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

依据 2015 年南苑乡、东铁营村以及所在派出所、流管办提供数据，棚改区域总人口约 4.6 万人，总体呈现人口密集，外来人口较多的现象。项目所在区域现状城市面貌与区域功能情况不符，居民生产生活环境恶劣，安全隐患突出，环境亟待解决。项目的实施，可提升该地区人居环境和城市品质，符合城市发展的要求。本项目符合《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标》和北京市政府提出的“以稳步发展、优化结构、稳定价格为目标，引导房地产业健康发展”的相关产业政策要求。项目实施用地面积约 66.93 公顷，全部为储备整理用地(城市建设用地)，其中国有土地 44.71 公顷，集体土地 22.22 公顷。作为丰台区棚改重点项目之一，本项目的实施迫在眉睫。

一、项目实施的必要性

(一) 符合国家政策导向。

东铁营棚户区改造和环境整治项目是一项民心工程，属于国家支持的保障性安居工程棚户区改造。

(二) 高度契合地区规划。

项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划实施，切实提升空间品质并补充区域短板，完善市政公服配套及路网系统，全面提升城市化进程。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋。

搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

通过统筹资源、协调利益，使社会资源优化配置，落实疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

通过棚户区改造和配套市政基础设施建设，可明显改善周边的居住环境和居民的生活质量。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

通过项目的实施，解决了附近居民急难愁盼的问题，提升了幸福感、获得感，带动提升了居民住房平均价格，增加群众收入。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的实施可以使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会，是经济合理的。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

通过项目实施带动产业链发展，基础设施和公共服务提升，可以吸引更多投资，形成良性循环，推动经济持续发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

东铁营棚户区改造和环境整治项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目重点关注居民需求，为居民提供更便捷、舒适、生态的居住环境。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目建设加大了东铁营地区市政公服配套补短板的力度，大力推进历史欠账服务设施建设，提升与生活品质息息相关的服务功能。本项目立足东铁营周边产业与功能布局，加强与周边区域联动发展，对优化完善丰台区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

可有效促进金融管理、信息服务等生产性服务业专业化、高端化发展，同时疏解非首都功能，促进城市空间集约高效利用。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性；

本项目的实施可以使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会，是必要的，并且具有公益性。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度；

东铁营棚户区改造和环境整治项目于 2013 年已纳入中心城区棚户区改造和环境整治项目任务计划范围，并取得规

划、环保及征收投资任务书等手续，中铁建置业有限公司已取得项目建设主体资格授权批复。项目合法合规，成熟度高。

3. 项目资金来源和到位可行性；

本项目资金筹措方案拟定为：利用财政预算资金、地块上市回流资金等 876,338 万元，约占总投资的 41%；发行专项债 1,246,059 万元，约占总投资的 59%。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

东铁营棚户区改造和环境整治项目预计土地出让收入为 2,177,356 万元，项目具有一定的合理性。

5. 绩效目标合理性；

东铁营项目从项目的产出数量（完成 5756 户居民和村民，以及 66 家企业搬迁补偿）、质量（改善地区环境，提升空间品质，为居民提供更便捷、舒适、生态的居住环境）、时效（任务完成进度 100%）、成本（完成集体征地和国有土地搬迁补偿及相关资金支出 124.61 亿元）、经济效益（优化产业布局，完成集体征地和国有土地搬迁补偿及相关资金支出 212 亿元）、社会效益（有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专业化、高端化发展，改造提升传统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质）、可持续影响（使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会）、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。

2025 年该项目从项目的产出数量（完成 275 户居民及村民搬迁补偿）、质量（改善地区环境，提升空间品质，为居

民提供更便捷、舒适、生态的居住环境）、时效（任务完成进度 100%）、成本（完成集体征地和国有土地搬迁补偿及相关资金支出 8 亿元）、经济效益（优化产业布局，完成第二批经营性地块入市，预计收入 83 亿元）、社会效益（有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专业化、高端化发展，改造提升传统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质）、可持续影响（使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会）、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。

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，该项目“整体情况评估”得分为 97 分，“本年度债券需求评估”得分为 93 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

本项目投资估算的主要文件依据：

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
2. 《北京市建设工程费用选编》（2006）。
3. 《东铁营棚户区改造和环境整治项目东铁营村宅基地腾退补偿安置方案》。
4. 北京市和丰台区以及本项目的集体土地征收、集体土地房屋拆迁和国有房屋征收等相关政策。
5. 村集体及房管部门提供的其他相关资料。

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，按确定的拆迁建设内容所发生的全部费用，包括征地费、安置拆迁费用、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

三、估算说明

项目投资估算使用的主要测算标准。

1. 征地补偿费：根据《北京市区片综合地价标准》（京政发〔2021〕9号），区片综合地价为80万元/亩，由土地补偿费和安置补助费两部分构成，土地补偿费和安置补助费的比例为7:3；

2. 社会保障费用：东铁营村、成寿寺村及南苑乡合作社已全部完成整建制转居。根据《关于东铁营棚改项目征地补

偿标准问题》（丰重办会〔2019〕7号），本项目承担的社会保障费用为东铁营村整建制转居费用中 81,095,223.24 元；

3. 劳动力安置：根据 2013 年市政府批准整建制转居时涉及的劳动力人数 258 人，按劳均 50 平方米由本项目承担产业安置任务，共需还建产业规模 1.29 万平方米；

4. 集体土地上宅基地补偿：依据《东铁营棚户区改造和环境整治项目东铁营村宅基地腾退补偿安置方案》和《东铁营村宅基地腾退补偿安置方案补充条款》；

5. 集体土地上非住宅补偿：依据《东铁营棚户区和环境整治项目范围内集体企业补偿标准》；

6. 国有土地上住宅征收补偿：依据《东铁营棚户区改造和环境整治项目国有土地住宅平房征收补偿安置方案》和《东铁营棚户区改造和环境整治项目国有土地住宅楼房征收补偿方案》（待过会）；

7. 国有土地上非住宅征收补偿：采取货币补偿的方式，征收补偿费包括房屋重置成新价和装修、设备及附属物补偿、停产停业损失和搬家补助费；

8. 建设期利息：专项债券暂按 2.56% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2,122,397 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	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					40025				
1	道路工程	10370				10370		m	10370	10000
2	雨水工程	5185				5185		m	10370	5000
3	污水工程	2178				2178		m	10370	2100
4	中水工程	1556				1556		m	10370	1500
5	供水工程	1970				1970		m	10370	1900
6	供电工程(管 沟、电缆)	7155				7155		m	10370	6900
7	热力工程	4563				4563		m	10370	4400
8	供气工程	7048.73				7049		m	10370	4200
工程费用小计						40025				
二	其他费用				1839714	1839714				
1	征地				36219	36219	是	万元/亩	333.28	109
2	拆迁费用				1445729	1445729				
2.1	宅基地拆迁				483058	483058	是	元/户	3036	1591101
2.2	国有住宅拆迁				300012	300012	是	元/m²	2233	44637
2.3	集体非住宅拆 迁				49826	49826	是	元/m²	89796	5549
2.4	国有企业拆迁				474265	474265	是	元/m²	230005	21082

2.5	拆迁相关费用				138568	138568	是			
3	前期费用				6505	6505	是			
4	外购及自建安置 房费用				351261	351261	是			
其他费用小计		0	0	0	1839714	1839714				
三	基本预备费				7525	7525				
四	工程建设投资									
五	建设期利息				235134	235134				
六	铺底流动资金				0	0				
项目总投资合计					2122397	2122397				

五、资金筹措

本项目总投资估算2,122,397万元，计划使用财政预算、资金地块上市回流资金等876,338万元，占比41%；发行专项债1,246,059万元，占比59%。两者合计2,122,397万元，占比100%，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。

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	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金及地块上市回流资金	326113	47561	0	10117	492547	876338	41%
单位自有资金							

专项债券	959000	50000	80000	45000	112059	1246059	59%
合计	1285113	97561	80000	55117	604606	2122397	
分年度占比	61%	4%	4%	3%	28%	100%	100%

六、组合融资

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。

第四章项目收入分析

本项目对应的收入共2,177,356万元，其中：土地出让收入2,619,775万元，扣除土地出让收入中计提的各项资金442,419万元（其中：农业土地开发资金1,091万元，农田水利建设资金7,388万元，教育资金7,388万元，廉租住房保障资金7,388万元，国有土地收益419,164万元）。

表 4-1 土地出让净收入

单位：万元

	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	2619775
2	扣除从土地出让收入中计提的各项资金	442419
2.1	农业土地开发资金	1091
2.2	农田水利建设资金	7388
2.3	教育资金	7388

2.4	廉租住房保障资金	7388
2.5	国有土地收入市级分享收入	419164
3	土地出让净收入 (3=1-2)	2177356

一、项目经营性收入分析

本项目建设期12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案。建设期结束后无运营期。

东铁营棚户区改造和环境整治项目收益为土地入市收益。

二、项目政府性基金补贴收入

无。

三、项目收入合计

(一) 土地入市交易总价估算

1. 市场比较法

(1) 二类居住用地

依据本项目所在区域近年成交六宗R2二类居住用地情况，规划容积率在2.4~3.09之间，成交楼面熟地价在66885~76168元/平方米之间，均已进行房地产开发并进入销售阶段，目前住宅售价在99000-110000元/平方米之间，去化情况逐渐向好，去化率在20%~90%之间。

本项目收益性居住用地规划容积率为2.4~2.6，综合所在区域土地成交情况及新建住宅项目销售情况，预计本项目居住用地土地入市交易楼面单价60000~68487元/平方米。

表 4-2 区域内近年土地成交及房地产开发销售情况表

序号	宗地名称	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	交易 方式	规划用途	成交日期	楼面单价 (元/m ²)	容积率	项目名称	目前售价 (元/m ²)	开盘时间
1	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块	38370.35	107437	挂牌	R2 二类 居住用 地	2020/5/9	67202	3.00	合生东叁 金茂府 (合雅 金苑)	106838	2021-1
2	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块	17831.97	55141	挂牌	R2 二类 居住用 地	2020/5/19	76168	2.97	合生缦云 (缦云嘉苑)	106579	2021-4
3	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块	29750.73	88484	挂牌	R2 二类 居住用 地	2020/5/19	73912	3.09	世茂北京天誉 (誉悦嘉园)	106169	2021-2

4	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	23125	55500	挂牌	R2 二类 居住用 地	2022/9/23	69000	2.40	君礼著(君礼家 园)	102474	2023-2
5	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、 JM-012 地块 A33 基础教育用地	33500	85400	挂牌	R2 二类 居 住用地、 A33 基础教 育用地	2022/2/17	66885	2.55	北京瑞府 (润泽嘉 园)	101131	2022-5

(2) 商业服务用地

通过对项目所在的区域近年成交的 3 宗商业用地成交情况进行了统计，商业平均成交楼面价 25750 元/㎡。考虑区域内近期无商业用地供应，本次商业出让地块根据市场成交情况，预计本项目商业用地土地入市交易楼面单价 25000 元/平方米。

表 4-3 区域内近年商业土地成交情况表

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)			规划建筑面积 (平方米)	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	成交单价 (万元/平方米)	受让单位	开发程度	保证金 (万元)
					合计	建设用地面积	代征地面面积										
京土储挂(丰) [2023]067 号	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	丽泽金融商务区	2023 年 12 月 14 日	118,000	7,467.0	7,467.0		52,000	6.96	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 12 月 28 日	118,000	2.2692	中国南水北调集团 综合服务 有限公司	临时“三通一平”	24,000
					0	0	0										

京土储挂(丰) [2022]043号	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	丽泽 金融 商务区	2022年8 月11日	166,000	12,629. 88	12,629. 88	80,000	6.33	挂牌出 让公 告	B4综 合性 商业 金融 服务 业用 地	2022 年8 月25 日	166,000	2.075	北京福榕 置业有限 公司	临时 “三 通一 平”	34,000
京土整储挂 (丰) [2017]085号	北京市丰台区丽泽 金融商务区南区 D-02地块B4综合性 商业金融服务业用 地	丽泽 金融 商务区	2017年10 月31日	252,000	41,078. 72	14,089. 18	26.98 9.55	105,000 0	7.45	B4综 合性 商业 金融 服务 业用 地	2017 年11 月14 日	355,000	3.381	华夏人寿 保险股份 有限公司 北京分公 司	临时 “三 通一 平”	76,000

2. 剩余法（假设开发法）

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及丰台区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

（1）二类居住用地

1) 物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为 9.5 万元/平方米。

2) 开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按 1.68 万元/平方米估算。

3) 税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入减去地价款的 9% 综合估算；开发商合理投资利润率按 10% 设定。

序号	项目	取值标准	居住	单位	取费说明
一	销售收入		95000	万元	
	销售面积		1	m ²	
	销售价格		95000	元/m ²	
二	开发成本	22989	16769	万元	1+2+3+4+5+6
1	土地取得税费	3.05%	2147	万元	含契税及印花税，以地价款为基数
2	建设成本	5830	5830	万元	2.1~2.3 项之和

2.1	建筑安装工程费	5500 元/建筑平米	5500	万元	
2.2	前期工程费	3%	165	万元	以建安成本为基数
2.3	公共配套建设费	3%	165	万元	办公、商业、工业类公共配套建设费占比为 0
3	销售费用	2%	1900	万元	以销售收入为基数
4	管理费用	2%	117	万元	以建设成本为基数
5	投资利息	2 年	4460	万元	土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
6	销售税费		2315	万元	基数为销售费，费率 5%
6.1	增值税		2031	万元	
6.1.1	销项税		2213	万元	基数为销售收入减去地价款，费率为 9%
6.1.2	进项税		183	万元	
6.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	14%	284	万元	以增值税为基数，城市维护建设税 5%、教育费附加 7%、地方教育费附加 2%
三	开发利润	10%	7825	万元	土地取得成本、建设成本、管理费用和销售费用为基数
四	土地价值		70406	万元	

(2) 商业服务用地

1) 物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定商业物业售价为 4 万元/平方米。

2) 开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按 1.06 万元/平方米估算。

3) 税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入减去地价款的9%综合估算；开发商合理投资利润率按10%设定。

序号	项目	取值标准	商业	单位	取费说明
一	销售收入		40000	万元	
	销售面积		1	m ²	
	销售价格		40000	元/m ²	
二	开发成本	22989	10619	万元	1+2+3+4+5+6
1	土地取得 税费	3.05%	796	万元	含契税及印花税，以地价款为基数
2	建设成本	5830	5830	万元	2.1 ~ 2.3 项之和
2.1	建筑安装 工程费	5500 元/ 建筑平米	5500	万元	
2.2	前期工程 费	3%	165	万元	以建安成本为基数
2.3	公共配套	3%	165	万元	办公、商业、工业类公共配套建

	建设费				设费占比为 0
3	销售费用	2%	800	万元	以销售收入为基数
4	管理费用	2%	117	万元	以建设成本为基数
5	投资利息	2 年	1768	万元	土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
6	销售税费		1309	万元	基数为销售费，费率 5%
6.1	增值税		1148	万元	
6.1.1	销项税		1251	万元	基数为销售收入减去地价款，费率为 9%
6.1.2	进项税		103	万元	
6.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	14%	161	万元	以增值税为基数，城市维护建设税 5%、教育费附加 7%、地方教育费附加 2%
三	开发利润	10%	3284	万元	土地取得成本、建设成本、管理费用和销售费用为基数
四	土地价值		26096	万元	

采用剩余法预测土地出让收入单价，项目二类居住用地土地单价70406元/平方米；商业用地单价26096元/平方米。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场合理设定，但仍存在一定预测不确定性。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

1) 城镇住宅用地楼面地价（万元/平方米）=6.688（万元/平方米）

根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

$38.06\text{万平方米} \times 6.688\text{万元/平方米} = 2,545,864.605\text{万元}$

2) 商业服务用地楼面地价（万元/平方米）=1.829（万元/平方米）

根据近期土地市场情况及项目周边商业服务用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

$4.04\text{万平方米} \times 1.829\text{万元/平方米} = 73,910\text{万元}$ 。

预计土地入市交易总价2,619,775万元。

表 4-4 土地出让地块明细表

序号	地块 编号	用地类型	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	出让时间	备注
1	15	二类居住	2.09	3.89	2024.10	

2	16—1	二类居住	1.24	3.32	2024.10	
3	6—2	二类居住	1.11	2.664	2025.12	
4	7—1	二类居住	2.29	5.954	2025.12	
5	2—1	二类居住	1.38	3.312	2026.6	
6	2—2	二类居住	2.09	5.434	2026.6	
7	3	二类居住	0.53	1.272	2026.6	
8	5—1	二类居住	0.86	2.064	2027.12	
9	5—2	二类居住	1.51	3.624	2027.12	
10	18—1	二类居住	1	2.5	2028.12	
11	1—1	商业金融	1.01	4.04	2029.6	
12	1—3	二类居住	1.68	4.032	2029.6	
拟出让合计			16.79	42.11	/	

(三) 资金平衡分析

东铁营棚户区改造和环境整治项目收益为土地入市收益，预计可实现土地出让收入约2,619,775万元，扣除从土地出让收入中计提的各项资金约442,419万元，项目可实现土地出让收益2,177,356万元。

第五章项目运营成本分析

本项目无运营成本。

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						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	337092	503135	576710	327444	143919	289056	2177356
运营支出	0	0	0	0	0	0	0
收益	337092	503135	576710	327444	143919	289056	2177356

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1,246,059 万元，2021 年 6 月发行专项债券 35,000 万元，期限为 7 年，利率 3.32%。2022 年 1 月已发行专项债券 802,000 万元（已置换国开行贷款），期限 3 年（2025 年已到期还清），利率 2.56%。2022 年 10 月调增债券 12,000 万元（2024 年 12 月已还清），期限 5 年，利率 2.7%用于安置房建设。2022 年 6 月发行债券 60,000 万元（2025 年 6 月已到期还清），期限 3 年，利率 2.45%。2023 年 2 月发行债券 30,000 万元（2024 年 12 月已还清），期限 3 年，利率 2.64%。2023 年 3 月发行债券 20,000 万元（2024

年12月已还清), 债务期限3年, 利率2.62%。2024年4月发行债券39,000万元, 期限3年, 利率2.09%, 2024年9月发行债券11,000万元, 期限3年, 利率1.55%, 2025年2月发行债券80,000万元, 期限3年, 利率1.39%。本批次申请发行45,000万元, 假设融资利率为2%(参考国债近5个交易日加权平均到期收益率+25bp后取整), 期限3年。2027年计划发行112,059万元, 期限2年, 假设融资利率为2%(参考国债近5个交易日加权平均到期收益率+25bp后取整), 在债券存续期内每年支付一次债券利息, 到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下:

表 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2021年		35000		35000			0
2	2022年	35000	874000		909000	约0.13%	1162	1162
3	2023年	909000	50000		959000	约2.44%	23373.2	23373.2
4	2024年	959000	50000	62000	947000	约2.62%	24803.2	86803.2
5	2025年	947000	80000	337000	690000	约3.77%	26026.8	363026.8
6	2026年	690000	45000		735000	约1.58%	11618.6	11618.6
7	2027年	735000	112059	50000	797059	约1.5%	11929.6	61929.6
8	2028年	797059		115000	682059	约1.93%	13185.18	128185.18
9	2029年	682059			682059	约1.6%	10911.18	10911.18

10	2030 年	682059		682059		约 1.14%	7770	689829
合计			1246059	1246059			130779.76	1376838.76

三、项目收益与融资平衡分析

本项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付的资金利息由财政统筹安排，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目 2021 年继续开发建设，2027 年基本建设完毕，按保守性原则，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分），总计 2,177,356 万元，发债及已有融资本息合计 1,376,839 万元，本息覆盖倍数为 1.58。

项目资金测算平衡明细如下：

表 6-3 项目资金测算平衡表

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	
2022 年			1,162.00	1,162.00	否（财政解决）
2023 年			23,373.20	23,373.20	否（财政解决）
2024 年	337,092.00	62,000.00	24,803.20	86,803.20	是
2025 年	503,135.00	337,000.00	26,026.80	363,026.80	是
2026 年	576,710.71		11,618.60	11,618.60	是
2027 年	327,443.76	50,000.00	11,929.60	61,929.60	是
2028 年	143,918.59	115,000.00	13,185.18	128,185.18	是

2029 年	289,055.94		10,911.18	10,911.18	是
2030 年		682,059.00	7,770.00	689,829.00	是
合计	2,177,356	1,246,059.00	130,779.76	1,376,838.76	是
本息覆盖倍数		1.58			

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 1.58 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

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。本级财政及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好地处理和保障居民的合法利益，可能会产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。另外疫情期间避免人员集聚，也会影响工程建设进度。

控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：项目合理安排债券发行金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期收益增长的风险。

控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避收益风险。

四、敏感性分析

本项目以土地收益金及多种经营收入作为后续还本付息的资金来源，期末现金为 22.72 亿元。根据资金平衡测算分析，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.58 倍。

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况，项目收益按收益 2,177,356 万元和债券本息覆盖率 1.58 倍作为基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析，具体如下表：

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
-------	---------

	-10%	-5%	0%	5%	-10%
经营净收益	1959620	2068488	2177356	2286224	2395092
偿债资金合计	1376839	1376839	1376839	1376839	1376839
债券还本付息额	1376839	1376839	1376839	1376839	1376839
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本	0	0	0	0	0
债券本息覆盖率	1.42	1.5	1.58	1.66	1.74

经项目对收益变动幅度为 10%的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目在实施过程中及建设完成后，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，且风险较小。

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。项目未产生收益前，债券还本及付息由丰台区财政局承担。

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建委名下。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，丰台区住建委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

根据《中华人民共和国政府信息公开条例》、财政部《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）以及债券市场信息披露有关要求，本项目将严格专项债券各项信息披露，具体如下：

（一）新增专项债券发行信息公开

项目单位在新增专项债券发行前向市级财政部门报送债券公开信息资料，由市级财政部门统一向社会公开以下信息：

（1）经济社会发展指标。

包括本地区国内生产总值、人口情况等；

（2）地方政府性基金预算情况。

包括本地区、本级或使用专项债券资金的地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

（3）专项债务情况。

包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

（4）拟发行专项债券信息。

包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

（5）拟发行专项债券对应项目信息。

包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

(6) 第三方评估信息。

包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；

(7) 其他按规定需要公开的信息。

(二) 专项债券存续期信息公开

项目单位向主管部门报告专项债券存续期间相关信息，由财政部门督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：

(1) 截至上年末专项债券资金使用情况；

(2) 截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

(3) 截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

(4) 其他按规定需要公开的信息。

(三) 专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由市级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

(四) 债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由市级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（五）专项债券信息披露渠道

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

《债务信息公开办法》明确：预决算公开范围的地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息应当在地方政府及财政部门门户网站公开。财政部门未设立门户网站的，应当在本级政府门户网站设立专栏公开。预决算范围之外的地方政府债券等信息应当在市级财政部门、发行场所门户网站公开。财政部设立地方政府债务信息公开平台或专栏，支持地方财政部门公开地方政府债务（债券）相关信息。按此规定，本项目专项债券信息披露文件将通过北京市财政局官方网站及中国债券信息网官方网站详细披露。

二、主管部门责任

项目主管部门北京市丰台区住房和城乡建设委员会，根据国家 and 地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

(1) 考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

(2) 配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

(3) 根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

(4) 监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

(5) 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

(6) 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

第十章其他需要说明的事项

无。

