

2026 年北京市政府专项债券（二期）

丰台区时村地区城中村改造项目

专项债券项目实施方案



实施单位（全称）：北京启时开发建设有限公司



主管部门（全称）：丰台区住房和城乡建设委员会



丰台区财政局



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	- 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	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 7 -
十、债券资金使用合规性	- 8 -
十一、项目建设运营模式	- 9 -
十二、项目投后管理	- 9 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 11 -
一、项目实施的必要性	- 11 -
二、项目经济效益	- 12 -
三、项目社会效益	- 14 -
四、项目事前绩效评估情况	- 16 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 20 -
一、编制依据及原则	- 20 -
二、估算范围	- 22 -
三、估算说明	- 22 -
四、建设内容及投资估算	- 26 -
五、资金筹措	- 31 -
六、组合融资	- 31 -
第四章项目收入分析	- 32 -
一、项目经营性收入分析	- 32 -

二、项目政府性基金补贴收入	- 45 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	- 45 -
第五章项目运营成本分析	- 46 -
一、工资福利支出	- 46 -
二、动力材料支出	- 46 -
三、合作分成支出	- 46 -
四、管理维护支出	- 46 -
五、税费支出	- 46 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 47 -
一、项目收益分析	- 47 -
二、项目融资本息	- 47 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 48 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 49 -
第七章项目风险控制	- 50 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 50 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 51 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 51 -
四、敏感性分析	- 52 -
第八章还款保障情况	- 54 -
一、还款责任及保障	- 54 -
二、项目资产管理	- 55 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 55 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 57 -
第十章其他需要说明的事项	- 58 -

第一章项目概况

丰台区时村地区城中村改造项目总投资 1242096 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 930000 万元，已发行 210000 万元，债券期限为 3 年。本批次申请发行额度 452000 万元，本期拟发行 90000 万元，债券期限为 3 年；2027 年拟发行 268000 万元，债券期限为 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

根据《南中轴地区规划（2020 年—2035 年）》要求，围绕“将南中轴建设成为生态轴、文化轴、发展轴、未来轴”这一核心主线，将南中轴地区的战略定位为大国首都功能的新兴承载区、中华文化自信的重要彰显区、生态文明城市建设的样板区、首都南部崛起的核心引领区和和谐宜居城市建设的示范区。

根据《大红门地区 FT00-0504、0505、0513~0516 街区控制性详细规划（2020 年-2035 年）》，在规划范围内划定 6 个街区，全部为集中建设街区。规划范围内规划居住人口总规模上限为 13.16 万人，就业岗位总规模约 12 万个。规划范围内城乡建设用地规模 732.73 公顷，总建筑规模不超过 1147.41 万平方米。

二、项目名称

丰台区时村地区城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城市更新领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京启时开发建设有限公司，项目单位已累计使用专项债券 210000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 210000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 210000 万元，目前已累计支出 210000 万元，支出进度 100%，目前专项债支出用于前期费用（测绘费、项目实施方案编制费等）、征地补偿费（成片开发实施方案费用等）、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用和其他费用（法律费用等）支出。公司开立了专项债资金监管专户，资金收支全部使用专户管理。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京启时开发建设有限公司		
法定代表人	李传峰	成立日期	2024 年 12 月 04 日
注册资本	100 万元	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	91110106MAE68WNH4N		
注册地址	北京市丰台区南苑路 5 号-3 至 9 层 101 内三层乙 035 号		
经营范围	建设工程施工；房地产开发经营；施工专业作业。（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：		

	非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；创业空间服务；停车场服务。
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)	北京南中轴城市开发建设有限公司 100%控股

北京启时开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为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启时开发建设有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减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《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》京丰台发改（核）〔2025〕35号，本项目主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约43.19万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套、商业、公建、绿隔产业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
征地、拆迁和必要的基础设施建设	43.19 万平方米	2.88 万元/平方米	1242096 万元
合计			1242096 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1242096 万元，其中工程费用 1153328 万元，占比 92.85%；工程建设其他费用 48313 万元，占比 3.89%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 40455 万元，占比 3.26%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

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	1153328	48313	0	40455	0	1242096
占比	92.85%	3.89%	0%	3.26%	0%	100%

序号	项目	A区费用（万元）
一	工程费用	1153328
1	前期费用	3220
2	征地补偿费	170962
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	419858
4	市政基础设施建设费	11946
5	其它费用	2828
6	安置房费用	544514
二	工程建设其他费用	48313
1	管理费	34600
2	审计费	837
3	两税	11080
4	其他	1796
三	财务费用（建设期利息）	40455
项目总成本		1242096

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 312096 万元，占比 25.13%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 930000 万元，占比 74.87%。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大红门街道。项目四至分别是：东至光彩路、南邻四环路、西邻南苑路、北邻三环路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，2025 年 1 月开始项目前期工作，2025 年 10 月开工，2026 年 1 月至 2027 年 6 月土地征拆、预计 2029 年实现最后一批土地入市。具体情况如下：

1、前期工作：2025 年 1 月-2025 年 12 月，完成主体授权、征拆方案审批、实施方案编制及审批、规划部门意见、立项核准、借款申请批复等工作。

2、房屋征收（拆迁）工作：2025 年 10 月-2026 年 12 月。

3、征地工作：2026 年 1 月-2027 年 6 月，完成人员转居及征地手续。期间同步办理地质灾害危险性评估、市政规划方案、成片开发方案等工作。

4、市政基础设施建设工作：2027 年 1 月-2027 年 12 月。

5、经营性地块入市：入市地块划分四年供应，共四批次：

一批次（2026 年 11 月）：居住用地建筑规模 4.80 万平方米，计划于 2026 年 11 月经营性用地入市交易；

二批次（2027 年 11 月）：居住用地建筑规模 15.11 万平方米，计划于 2027 年 11 月经营性用地入市交易；

三批次（2028 年 11 月）：居住用地面积建筑规模 4.52 万平方米，商业建筑规模 3.03 万平方米，计划于 2028 年 11 月经营性用地入市交易。

四批次（2029 年 11 月）：商业建筑规模 13.67 万平方米，计划于 2029 年 11 月经营性用地入市交易。

九、项目审批情况

1. 主体授权。北京市丰台区人民政府《关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26 号）。

2. 立项情况。2025 年 5 月 30 日北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改〔核〕〔2025〕35 号），总投资 1242096 万元，原则上同意该建设项目。

3. 规划审批。2025 年 8 月 20 日北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区时村地区城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审

函〔2025〕0041号），位于丰台区大红门街道，四至范围为东至光彩路、南邻四环路、西邻南苑路、北邻三环路。规划用地性质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、F1住宅混合公建用地、B1商业用地、A2文化设施用地、A4体育用地、S5加油加气站用地、A7文物古迹用地、A332小学用地、A333中小学合校、A334托幼用地、G1公园绿地、G3广场用地及S1城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约46.4公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约45.27万平方米。

项目不涉及环评工作和安评工作，不涉及《国有土地使用证》和《建设工程施工许可证》。

综上，丰台区时村地区城中村改造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，由北京启时开发建设有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社

保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

2025 年 1 月开始项目前期工作,2025 年 10 月开工,2026 年 1 月至 2027 年 6 月土地征拆、预计 2029 年实现最后一批土地入市。

前期工作阶段：2025 年 1 月-2025 年 12 月

征地工作阶段：2026 年 1 月-2027 年 6 月

拆迁工作阶段：2025 年 10 月-2026 年 12 月

市政基础设施建设：2027 年 1 月-2027 年 12 月

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

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

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

(一) 符合国家政策导向。

2023年4月，中共中央政治局会议上首次提出了“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求。同时确定了城中村改造、“平急两用”和保障性住房为房地产新模式。

2023年7月，国务院办公厅印发了《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》。强调了城中村改造的重要性和紧迫性，提出了具体的工作原则和任务，以及相应的支持政策和组织实施措施，旨在推动超大特大城市城中村改造工作的积极稳步进行。

2023年12月，中央经济工作会议中提出：积极稳妥化解房地产风险，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，并强调要完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

(二) 高度契合地区规划。

根据《南中轴地区规划（2020年—2035年）》要求，围绕“将南中轴建设成为生态轴、文化轴、发展轴、未来轴”这一核心主线，将南中轴地区的战略定位为大国首都功能的新兴承载区、中华文化自信的重要彰显区、生态文明城市建

设的样板区、首都南部崛起的核心引领区和和谐宜居城市建设的示范区。

根据《大红门地区 FT00-0504、0505、0513~0516 街区控制性详细规划(2020 年-2035 年)》，在规划范围内划定 6 个街区，全部为集中建设街区。规划范围内规划居住人口总规模上限为 13.16 万人，就业岗位总规模约 12 万个。规划范围内城乡建设用地规模 732.73 公顷，总建筑规模不超过 1147.41 万平方米。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋。

本项目位于北京市老城区且交通便利的区域，改造后的价值和潜力大，项目的可行性高。

(四) 能有效解决当前瓶颈问题。

本项目涉及现状地上物类别较多，项目范围涉及的土地权属及实际使用情况较为复杂，当前项目范围内存在较大规模的宅基地、私房、公房（平房、简易楼）和公房（成套楼房），房屋建成年代久远，亟待改善居住环境差、安全隐患大等问题。

二、项目经济效益

(一) 提供公共产品，改善公共服务。

项目实施后，在落实上位规划的基础上结合用地规划和生态环境提升的需求，实现绿地规模与绿地品质提升，为市

民提供更多休闲游憩场所，改善区域生态环境质量，促进节能减排减排。一方面，做好南三环路-南苑路重要门户节点的形象打造，改善区域内生态环境，提高居民生活质量；另一方面，结合丰台区“点靓凉水河”行动，提升滨水空间两岸环境品质，形成蓝绿交织的生态空间。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的经营性用地为住宅和商业，开发完成后入市出让，进行开发建设通过高品质商业和城市服务网络，平衡职住空间，促进产城融合、宜居宜业宜游新市镇建设。集中规划了居住用地，可实现高强度的开发，提高土地价值，同时商业类项目的建设也可促进区域经济发展，增加本地就业机会和居民收入。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目位于规划御道文创商业区，沿古御道布局特色商业和休闲空间，集聚发展文化创新、商业服务、文化展示、创意办公等功能，以灵动的多样场所形成“乐轴”，打造文化创意触媒、增强公共空间活力，形成彰显中华文化自信、展现新时代首都建设风范的重要窗口，体现人文性与活力性，提高消费热度和区域活力。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目对丰台区时村地区的城中村进行统一的土地整理改造，使该区域范围内的土地达到相应成熟的建设条件，达到熟地入市条件。通过土地上市增加政府土地出让收益，通过居住用地上市增加实施主体的经济收益。本项目的建设符合区域发展规划要求，对促进该地区的经济繁荣和城市功能的完善具有重要意义。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目的实施对丰台区的社会经济水平产生积极作用，有利于房地产业的发展，有利于解决当地就业，增强社会的稳定，促进和谐社会建设，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

实施本项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。项目的建设实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用，将为当地居民及区域基础设施发展建设带来良好的社会效益。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目建设能够为当地提供一定的就业岗位，有利于提高当地居民的收入水平。本项目的建设将有效增加当地财政收入，带来人才的流动，因此，项目建设也有利于改善当地的

人才结构，提高人员整体素质，有利于当地经济发展和社会稳定。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目的实施可以满足时村村地区居民改善居住条件的迫切需求，实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地，提升周边土地价值，满足区域经济发展和城市建设用地的需求。且建成后的项目将成为具有较强辐射能力和带动能力的区域配套设施中心的一部分，对整个地区的良性发展有着重要的社会意义。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目的建设将为当地城市发展建设带来良好的社会效益，不仅改变区域环境面貌，更体现了人与环境的和谐发展，同时，将为完成北京城中村改造的总体任务作出贡献，为丰台区当地又增添了一笔浓浓的充满生机的绿色家园。项目建成后将成为具有较强带动能力的城中村改造示范项目，形成一定的区域优势，对整个地区的良性发展有着重要的社会意义。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

时村地区位于北京市丰台区大红门街道，区域发展严重滞后、现状建筑质量差、基础设施薄弱、配套设施缺失，且该区域房屋年代久远，建筑质量较差，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。项目旨在通过实施城中村改造工程，解决上述现状问题，提升区域综合职能，推动经济高质量发展。项目设立与《北京城市总体规划 2016 年—2035 年》《南中轴地区规划（2020 年—2035 年）》《大红门地区 FT00-0504、0505、0513~0516 街区控制性详细规划（2020 年-2035 年）》等北京市、丰台区相关城市规划相符，符合项目所在地项目建设现实需求，经过充分调研和前期论证。

项目实施内容主要是进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设等，以推进建设时村地区城中村改造。符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）中关于专项债券资金支持项目公益性的有关要求。项目实施完成后，通过土地入市取得收入，项目的实施具有收益性和公益性。

2. 项目投资建设合规性与项目成熟度

根据《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26号），丰台区政府授权启时建设公司为项目的实施主体，按照要求开展相关工作，项目单位的确定合法合规。2025年5月30日北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改〔核〕〔2025〕35号），总投资1242096万元，原则上同意该建设项目。本项目实施的时间效率、进度计划清晰、明确、合理。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资金额124.21亿元，其中：专项债券93亿元、财政资金31.21亿元。专项债2025年度已发行21亿元，计划2026年申请发行45.2亿元，2027年申请发行26.8亿元。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。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，用于支付：前期费用、征地补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市改基础设施建设费、其他费用和安置房费用等。资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细、可行。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入以土地出让收入作为主要收入来源，本项目经营性用地为 R2 居住用地和 B4 商业用地，其中居住用地建筑面积 24.43 万平方米，商业用地建筑面积 16.70 万平方米。项目收入主要为土地出让收入，按照相同区位土地交易价格、商业用地以及居住用地的市场水平进行测算，收入测算的依据、过程、结果科学、合理，符合市场实际。

项目成本包括前期费用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、财务费用及其他费用，项目总投资为 124.21 亿元。项目收入、成本与收益测算的依据、过程、结果科学、合理。

5. 绩效目标合理性

项目拟申请专项债券资金用于城中村改造拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）附件 2“地方政府专项债券可用作项目资本金的行业”第十九项城市更新中“城中村改造”的范围。债券资金投入占总投入规模的比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

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。

表 2-1 事前绩效评估得分表

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性	10/10	项目投融资计划落实情况	10/10
2	项目投资合规性与项目成熟度	13/15	项目建设运营执行情况	15/15
3	项目资金来源和到位可行性	15/15	项目成本控制与收益实现情况	15/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	15/15	专项债券投后管理情况	15/15
5	专项债券资金需求合理性	15/15	申报当期专项债券资金需求合理性	15/15
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	14/15	上年度绩效评价落实情况	15/15
7	绩效目标合理性	13/15	本年度绩效目标合理性	13/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0
合计	95/100		98/100	

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1、依据《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发[2011]27号）和《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

2、《关于批转北京房地产估价师和土地估价师协会〈北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案〉的通知》（京建拆[2009]450号）、《关于印发〈北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准〉的通知》（京房地评字[1999]656号）以及《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（京国土房管拆[2003]808号）；

3、项目申请报告编制费：依据国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）、北京市物价局《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》（京价(房)字[1999]第487号）和北京市发展和改革委员会、北京市财政局《北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定（试行）》（京发改[2006]171号）计算。

4、建设单位管理费：依据财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）计算；

5、用地普测及拔地定桩费：按《关于测绘产品收费标

准的通知》（京发改[2006]1009号）；

6、环评报告编制费：依据《建设项目环境影响评价收费标准》（计价格[2002]125号）计算；

7、勘察费及设计费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计算；

8、施工图审查费：依据国家发展改革委《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）计算；

9、竣工图编制费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计算；

10、监理费：依据国家发展改革委、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）计算；

11、招标代理服务费：依据国家发展改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）和国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）计算；

12、招投标交易服务费：依据北京市物价局《关于建设工程施工和设备招投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[1999]第042号）、《关于建设工程勘察设计投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[2003]第196号）、北京

市发改委《关于建设工程监理投标交易服务收费标准的函》
(京价(收)字[2004]第737号)计算;

13、交通影响评价费:按《交通规划收费标准(试行)》
计算;

14、地质灾害危险性评估费:按《国家发展改革委办公厅、国土资源部办公厅关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办价格[2006]745号)计算;

15、扬尘排污费:按《北京市发展和改革委员会北京市
财政局北京市环境保护局关于建设工程施工工地扬尘排污
收费标准的通知》(京发改[2015]265号)和《北京市环境
保护局关于建设工程施工工地扬尘排污费征收有关工作的
通知》(京环发[2015]5号)规定计取;

16、基本预备费:按工程费和工程建设其他费用的5%
计取。

二、估算范围

1、工程费用:主要包括项目前期费用、征地补偿费用、
房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、
安置房费用等。

2、其他费用:考虑管理费、审计费等。

3、财务费用:指项目建设阶段发生的专项债利息。

三、估算说明

征地补偿方案及费用

(1) 征地补偿依据

1) 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；

2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日国务院令第256号发布2021年7月2日国务院令第743号第三次修订)；

3) 《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)；

4) 《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》(国土资发【2004】238号)；

5) 《北京市人民政府办公厅印发〈关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法〉的通知》(京政办发【2015】11号)；

6) 《北京市第十五届人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

7) 《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森

林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农【2016】2526号）；

8)《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）；

9)《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市耕地开垦费征收管理办法〉的通知》（京政办发〔2023〕3号）。

（2）征地补偿内容及标准

1) 土地补偿费

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）、《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），时村地区城中村改造项目范围内涉及各村征地区片价为80万元/亩。

2) 安置补助费

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），征用农民集体所有土地后，相应的农村村民转为非农业户口。应当转为非农业户口的农村村民数量，按照被征用的土地数量除以征地前被征地农村集体经济组织或者该村人均土地数量计算，具体转非安置补助费标准如下：

①劳动力社会保障费：53万元/人

②超转人员社会保障费：260万元/人

3) 相关税费

依据北京市人民政府令第148号，征地相关税费主要涉及耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费。其中：

①耕地占用税：依据《北京市第十五届人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过），本项目不涉及耕地。

②森林植被恢复费：参照《北京市财政局北京市园林绿化局〈关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知〉》（京财农【2016】2526号），本项目不涉及森林植被恢复费。

4) 其他费用

①社会稳定性评估：参照其他省市收费标准，并结合市场行情预估为80万元，最终以实际发生为准；

②成片征收方案编制费：参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格[1999]1283号及结合市场行情预估为120万元，最终以实际发生为准。

5) 不可预见费

参照《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），征地不可预见费按照预计发生部分的5%计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1242096 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用									
(一)	前期费用				3220	3220	是	-	-	-
1	实施方案编制费				150	150	是	-	-	-
2	项目建议书（代可研）编制费				150	150	是	-	-	-
3	测绘费				358.8	358.8	是	公顷	47.84	7.5
4	编制地质灾害评估费				143.52	143.52	是	公顷	47.84	3
5	编制交通影响评估费				82.25	82.25	是	平方米	54.83万	1.5
6	考古勘探及发掘费				1004.64	1004.64	是	-	-	-
7	涉水事项论证费用				191.36	191.36	是	公顷	47.84	4
8	实施单位招标代理				50	50	是	-	-	-
9	其他				1089.6	1089.6	是	-	-	-
(二)	征地补偿费				170962	170962	是	-	-	-
1	征地区片综合地价				28104	28104	是	亩	351.3	80万
2	人员社会保障费用				132760	132760	是	-	-	-
3	其他土地附着物补偿费				1756.5	1756.5	是	亩	351.3	5万

4	其他				200	200	是	-	-	-
5	征地不可预见费				8141.5	8141.5	是	-	-	-
(三)	房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用				419858	419858	是	-	-	-
1	宅基地房屋(征收)拆迁补偿费用				175225.29	175225.29	是	-	-	-
2	私房征收(拆迁)补偿费用				14777.67	14777.67	是	-	-	-
3	私房其他征收(拆迁)补偿费用				6830.9	6830.9	是	-	-	-
4	集体企业拆迁补偿费				6928.46	6928.46	是	-	-	-
5	居民房屋征收(拆迁)补偿费(平房简易楼))				24263.5	24263.5	是	-	-	-
6	居民房屋征收(拆迁)补偿费(公房(成套楼房))				59880.42	59880.42	是	-	-	-
7	国有企业房屋征收(拆迁)补偿费				202560.83	202560.83	是	-	-	-
8	房屋征收(拆迁)管理费				17157.23	17157.23	是	-	-	-
9	市政及公共设施迁改移				400	400	是	-	-	-
10	安置房回款				-131727.2	-131727.2	否	-	-	-
11	征收(拆迁)不可预见费				43560.9	43560.9	是	-	-	-
(四)	市政基础设施建设费				11946	11946	是	-	-	-
(五)	工程其他费用				2828	2828	是	-	-	-
(六)	安置房费用				544514	544514	是	-	-	-

工程费用小计					1153328	1153328		-	-	-
二	其他费用									
(一)	管理费				34600	34600	否	-	-	-
(二)	审计费				837	837	否	-	-	-
(三)	两税				11080	11080	否	-	-	-
(四)	其他				1796	1796	否	-	-	-
其他费用小计					48313	48313				
三	基本预备费					0	-	-	-	-
四	工程建设投资					0	-	-	-	-
五	建设期利息				40455	40455	否	-	-	-
六	铺底流动资金					0	-	-	-	-
项目总投资合计					1242096	1242096				

1、前期费用

项目前期费用是为推进土地开发项目落地开展的前期相关方案编制工作产生的费用。包括实施方案编制费、项目建议书（代可研）、测绘费用、编制地质灾害评估费用、编制交通影响评估费用、考古勘探费、考古挖掘费、考古土方清运费、考古土方测绘费、涉水事项论证费用、招标代理费、编制规划综合实施方案费用、编制市政交通规划方案综合方案费用、土壤污染调查费等产生相应的费用。若项目进展过程中需要进行其他相关咨询工作，咨询费用经审计核实为本项目所需工作费用，一并纳入前期开发成本。经测算，前期

费用共计 3220.17 万元，最终以实际发生并经审计认定的前期费用为准。

2、征地补偿费

本项目征地补偿费共计 170961.53 万元。最终以实际发生时审计认定的价格为准。

3、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

项目征收（拆迁）成本总价 419857.63 万元。最终以实际发生时审计认定的价格为准。

4、市政基础设施建设费用

本项目市政费用包括道路通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通讯。本项目支路长度为 3.62km，暂按支路长度 3 万元/延米估算，并考虑工程建设其他费，共 11946.00 万元。

5、其他费用

本项目实施过程中，主要还包括围挡建设费、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师费和环境保护税，共计 2827.58 万元，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

6、安置房费用

本次安置房暂按 23000 元/平方米估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

7、管理费

以项目直接投资为基数，专项债管理费费率按 3%计取。

8、审计费

参考《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建【2001】512号）取费标准计算，本项目审计费用以项目直接投资为基数，分阶段累积计费，最终以审计认定结果为准。

9、两税

参考《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），以前期费用、市政基础设施建设费、其他费用、安置房费用（征拆费用除外）、财务费用和审计费用之和为基数，税率暂按 3.21%考虑，最终以政府批示并经审计认定结果为准。

10、财务费用

本项目滚动开发，项目资金来源为专项债。资金利息计入项目总成本，待土地入市后相应成本全部返还。专项债利率 1.45%，财务费用为专项债利息。

从资金来源看，项目计划使用财政资金 312096 万元，占比 25.13%；专项债券资金 930000 万元，占比 74.87%。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。

五、资金筹措

本项目总投资估算1242096万元，计划使用财政预算资金312096万元，占比25.13%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金930000万元，占比74.87%。三者合计1242096万元。

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	3045	281240	13485	10440	3886	312096	25.13%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0%
专项债券	210000	452000	268000	0	0	0	930000	74.87%
合计	210000	455045	549240	13485	10440	3886	1242096	100%
分年度占比	16.91%	36.64%	44.22%	1.09%	0.84%	0.31%	100%	/

六、组合融资

本项目不涉及。

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 1,240,093.56 万元。包括：土地出让收入 1,608,297.62 万元，扣除土地出让收入中计提的各项资金 368,204.06 万元（其中：农业土地开发资金 1,015.96 万元，农田水利建设资金 36,620.16 万元，教育资金 36,620.16 万元，廉租住房保障资金 36,620.16 万元，国有土地收益 257,327.62 万元）。

项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		1,240,093.56
1	土地出让收入	1,608,297.62
2	土地出让收入中计提的各项资金	-368,204.06

1. 测算依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市城中村改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）；《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；国务院办公厅2023年7月《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》《北京市城乡结合部建

设领导小组办公室等五部门关于印发北京市关于加强城中村改造成本管控的若干意见（试行）的通知》（京城乡办发〔2024〕7号）；《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26号）；《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区时村地区城中村改造项目核准》（京丰台发改〔核〕〔2025〕35号）。

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 拟出让土地情况及出让计划

本项目规划经营性土地共8宗，总出让建筑规模约41.13万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自2026年11月开始出让，预计2029年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

序号	用地位置	所属地块	编码	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	用途	上市年度
1	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0009	2.00	4.8	R2	2026
2	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0007	2.13	4.84	R2	2027
3	大红门街道	时村地区	FT00-0514-0011	0.65	1.66	B4	2028
4	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0002	2.82	8.15	R2	2027

5	大红门街道	时村地区	FT00-0514-0007	1.11	2.12	R2	2027
6	大红门街道	时村地区	FT00-0505-0001	1.24	4.89	B4	2029
7	大红门街道	时村地区	FT00-0514-0003	2.86	8.78	B4	2029
8	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0014	2.82	5.89	F1	2028
合 计				15.63	41.13		

注：序号 8 地上建筑物中包含 4.52 万平方米居住，1.37 万平方米商业用地。

(2) 土地出让产生的收入

预计本项目部分居住用地于 2026 年完成上市并收回资金，2027 年上市部分居住用地完成上市并收回资金，2028 年上市部分商业服务类地块及住宅混合公建用地，剩余商业服务类地块于 2029 年完成上市并收回资金，本项目地块可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	可出让建筑规模（万平方米）	楼面地价（万元）	土地出让收入（万元）
1	大红门街道	4.8	5.4834	263,203.20
2	大红门街道	4.84	5.4834	265,396.56
3	大红门街道	1.66	1.6090	26,709.40

4	大红门街道	8.15	5.4834	446,897.10
5	大红门街道	2.12	5.4834	116,248.08
6	大红门街道	4.89	1.6090	78,680.10
7	大红门街道	8.78	1.6090	141,270.20
8	大红门街道	5.89	/	269,892.98
合计		41.13		1,608,297.62

项目收益及现金流入预测说明

1. 土地出让价格的预测

(1) 土地市场情况

本次采用市场比较法、修正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作为参考，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，选取了近三年北京市丰台区玉泉营街道周边出让城镇住宅用地 5 宗；近八年北京市丰台区所有出让的商业服务用地 3 宗，相邻其他区近几年基本无成交的商业服务用地或者成交的地块与本区差异较大不具备参考价值，故本次选择这 3 宗土地。

本次评价参考的8宗土地出让情况如下表所示：

1) 二类居住用地

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）	调整后项 目建筑面 积	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 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 积											
京土储挂 （丰） [2024]05 3号	北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目 FT00-2404-0005 地块 R2 二类居住用地	丰台区玉泉营街道	2025 年 1 月 2 日	400,800	27,422.21	27,422.21	0	69,104	69,104	2.52	挂牌 出让 公告	R2 二类 居住用 地	2025 年 1 月 16 日	400,800	5,799 95	北京 中海 地产 有限 公司	七 通 一 平	80,200
京土储挂 （丰） [2024]04 7号	北京市丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-030（南区）-01 地块 R2 二类居住用地	丰台区南苑街道槐房村和新宫村旧村	2024 年 11 月 15 日	243,200	30,414.30	30,414.30	0	60,828	60,828	2.00	挂牌 出让 公告	R2 二类 居住用 地	2024 年 11 月 29 日	243,450	4,002 27	福州 裕盛 房地 产有 限公 司	三 通 一 平	48,700

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)	调整后项 目建筑面 积	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 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 积											
京土储挂 (丰) [2024]03 9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 10 日	401300	33303.12	33303.12	0	72100	72100	2.165	挂牌 出让 公告	R2 二类 居住用 地	2024 年 10 月 23 日	401300	5.565 88	北京 万兴 亦城 置业 有限 公司	七 通 平	80300
京土储挂 (丰) [2024]03 4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	中关村科 技园丰台 园东区三 期	2024 年 9 月 5 日	243200	21607.59	21607.59	0	54019	54019	2.500	挂牌 出让 公告	R2 二类 居住用 地	2024 年 10 月 31 日	270000	4.998 24	北京 金隅 嘉业 房地 产开 发有 限公 司	五 通 平	54000
京土储挂 (丰) [2023]07 0号	北京市丰台区羊坊村棚 户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住 用地	丰台区花 乡街道	2024 年 1 月 3 日	223000	25777.505	25777.505	0	56711	56711	2.200	挂牌 出让 公告	R2 二类 居住用 地	2024 年 1 月 4 日	223000	3.932 22	中建 嘉品 投资 发展 有限 公司	六 通 平	45000

经修正后《丰台区时村地区城中村改造项目》周边城镇住宅用地 2025 年土地出让价格预测表:

区位	建设用地 面积(平方 米)	容 积 率	建筑 面 积 ㎡	中标总价 (万元)	楼面地价(元 /平米)	调整 系数	调整 后 金	出 让 日 期	用 途
							(元/平方 米)		
丰台区玉泉营街道	27,422.21	2.52	69,104.00	400,800.00	57,999.54	1.08	62,887.66	2025/1/16	R2 二类居住用地
丰台区南苑街道槐房村和新宫村旧村	30,414.30	2.00	60,828.00	243,450.00	40,022.69	1.02	40,839.48	2024/11/29	R2 二类居住用地
丰台区东铁匠营街道	33,303.12	2.16	72,100.00	401,300.00	55,658.81	1.02	56,794.70	2024/10/23	R2 二类居住用地
中关村科技园丰台园东区三期	21,607.59	2.50	54,019.00	270,000.00	49,982.41	1.24	61,880.60	2024/10/31	R2 二类居住用地
丰台区花乡街道	25,777.51	2.20	56,711.00	223,000.00	39,322.18	1.32	51,767.54	2024/1/4	R2 二类居住用地
居住用地调整后单价							54,834.00		

2) 商业服务用地

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	代征地面积										
京上储挂(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	7,467.00	7,467.00		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
京上储挂(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		80,000.00	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	166,000.00	2.075	北京福桦置业有限公司	临时“三通一平”	34,000.00
京上整储挂(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	26,989.55	105,000.00	7.45	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2017年11月14日	355,000.00	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”	76,000.00

经修正后《丰台区时村地区城中村改造项目》周边商业服务用地 2025 年土地出让价格预测表

区位	建设用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 m ²	中标总价(万元)	楼面地价(元/平方米)	调整系数	调整后金额	出让日期	用途
							(元/平方米)		
丰台区丽泽金融商务区南区	29,500.00	4.00	118,000.00	342,000.00	22,692.31	0.62	14,062.47	2023/12/28	综合性商业金融服务业用地
丰台区丽泽金融商务区南区	14,788.30	4.00	59,153.00	176,000.00	20,750.00	0.64	13,256.52	2022/8/25	综合性商业金融服务业用地
丰台区丽泽金融商务区南区	14,089.18	7.45	105,000.00	355,000.00	33,809.52	0.62	20,951.84	2017/11/14	综合性商业金融服务业用地
商业服务用地调整后单价							16,090.28		

(2) 项目出让土地价格预测表

1) 城镇住宅用地楼面地价 (万元/平方米) = 5.4834 (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:

$24.43 \text{ 万平方米} \times 5.4834 \text{ 万元/平方米} = 1,339,594.62 \text{ 万元}$

2) 商业服务用地楼面地价 (万元/平方米) = 1.6090 (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:

$16.70 \text{ 万平方米} \times 1.6090 \text{ 万元/平方米} = 268,703.00 \text{ 万元}$

综上, 根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地及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:

$1,339,594.62 \text{ 万元} + 268,703.00 \text{ 万元} = 1,608,297.62 \text{ 万元}$

(3) 政府土地出让收益

本项目扣除从土地出让收入中计提的各项资金预计用于资金平衡土地的相关建筑规模 41.13 万平方米，政府综合收益 368,204.06 万元。

(4) 土地出让产生的净现金流入

预计本项目地块用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入=1,608,297.62 万元-368,204.06 万元=1,240,093.56 万元。

2. 预期总收益

预计本项目用于资金平衡的土地出让收入的总收益为 1,240,093.56 万元。

(3) 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：

① 农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二[2005]855 号）的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元。

② 农田水利建设资金政府土地出让收益

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

③ 教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

④ 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

⑤ 国有土地收益

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和资源委员会印发《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。

本项目按照上述规定采用的计提国有土地收益比例为 16%。

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	1,608,297.62
2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金	368,204.06
(1) 农业土地开发资金	1,015.96
(2) 农田水利建设资金	36,620.16
(3) 教育资金	36,620.16
(4) 廉租住房保障资金	36,620.16
(5) 国有土地收益	257,327.62
3、土地出让净收入 (3=1-2)	1,240,093.56

3、土地出让产生的净现金流入

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入：

1,608,297.62 万元-368,204.06 万元=1,240,093.56 万元。

二、项目政府性基金补贴收入

项目无政府性基金补贴。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-1 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入 类别	分年收入				
	2027	2028	2029	2030	合计
经营性收入	202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56
政府补贴收入	0	0	0	0	0
合计	202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56

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

收入 类别	分年收入				
	2027	2028	2029	2030	合计
经营性收入	202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56
政府补贴收入	0	0	0	0	0
合计	202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 930000 万元，其中 2025 年发行 210000 万元，融资期限 3 年，2026 年发行 452000 万元，融资期限 3 年，2027 年发行 268000 万元，融资期限 3 年。债券利率 1.45%（债券利率以本项目 2025 年发行的 2025 年 6 月-2028 年 6 月的三年期专项债利率作为假设依据），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	2025 年	0	210000	0	210000	1.45%	0	210000
2	2026 年	210000	452000	0	662000	1.45%	3045	665045
3	2027 年	662000	268000	0	930000	1.45%	9599	939599
4	2028 年	930000	0	210000	720000	1.45%	13485	733485
5	2029 年	720000	0	452000	268000	1.45%	10440	278440
6	2030 年	268000	0	268000	0	1.45%	3886	3886
	合计						40455	

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					
2026 年	0	0	3045	3045	否
2027 年	202945.39	0	9599	9599	是
2028 年	638855.19	210000	13485	223485	是
2029 年	228698.16	452000	10440	462440	是
2030 年	169594.82	268000	3886	271886	否

合计	1240093.56	930000	40455	970455	是
本息覆盖倍数	1.28				

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 1.28 倍，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 1.28 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，为项目实施提供有力的资金保障。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。二是提升项目运营收益率。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，××市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

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				
	...	-5%	0%	5%	...
经营净收益		1,178,088.89	1,240,093.56	1,302,098.24	
偿债资金合计		1,178,088.89	1,240,093.56	1,302,098.24	
债券还本付息额		970455	970455	970455	
资本金偿还建设期利息					
经营收入偿还的债券本息额		970455	970455	970455	
债券本息覆盖率		1.21	1.28	1.34	

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。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

