

2026 年北京市政府专项债券（二期）

蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券

项目实施方案

实施单位（全称）：北京亚能鸿业房地产开发有限公司

主管部门（全称）：丰台区住房和城乡建设委员会

丰台区财政局

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	5
七、项目地点	5
八、建设工期及实施进度计划	5
九、项目审批情况	6
十、债券资金使用合规性	7
十一、项目建设运营模式	8
十二、项目投后管理	8
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	9
一、项目实施的必要性	9
二、项目经济效益	11
三、项目社会效益	12
四、项目事前绩效评估情况	14
第三章项目投资估算与资金筹措	23
一、编制依据及原则	23
二、估算范围	25
三、估算说明	26
四、建设内容及投资估算	35
五、资金筹措	37
六、组合融资	38

第四章项目收入分析	39
一、项目经营性收入分析	43
二、项目政府性基金补贴收入	43
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	43
第五章项目运营成本分析	44
一、工资福利支出	44
二、动力材料支出	44
三、合作分成支出	44
四、管理维护支出	44
五、税费支出	44
第六章项目收益与融资平衡方案	44
一、项目收益分析	44
二、项目融资本息	46
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	49
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	49
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	50
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	52
一、还款责任及保障	52
二、项目资产管理	53
三、项目还本付息资金对应的收入管理	54
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	55
第十章其他需要说明的事项	57

第一章项目概况

蒲黄榆一里、四里危改项目总投资 235615 万元，其中：计划申请专项债券总额 166297 万元，已发行 146297 万元，其中 2022 年发行债券 56297 万元，期限为 3 年，利率为 2.56%。2023 年 6 月发行债券 75000 万元，期限为 3 年，利率为 2.34%。2024 年 5 月发行债券 11700 万元，期限为 3 年，利率为 2.09%。2024 年 11 月发行债券 3300 万元，期限为 3 年，利率为 1.55%。2026 年 1 月申请发行债券 20000 万元，期限为 3 年，其中本次发行 15000 万元，发行债券全部用于前期及安置房建设。在债券到期后一次性还本付息，土地未交易前需要支付的债券利息由区财政承担。后续资金 69318 万元，计划使用财政预算资金。

一、项目所在区域情况

项目地处北京市丰台区，丰台区是北京市的城六区之一，位于北京市南部，项目区域人口密集，多为上世纪 50 年代建成的筒子楼及合居户。建设地点区域规划位于蒲黄榆一里、四里。在经济方面，本地区为丰台区较早发展的成熟居住社区，各种大型商超配套相对齐全，餐饮服务业相对发达，涵盖居住、商业配套非常齐全。在土地利用方面，因本区域开发建设较早，目前均为成熟居住社区土地均已利用，

本项目为上世纪 50 年代建成老旧居民楼拆除改造项目。区域目前仅有本项目一个项目正在进行改造，土地基本已是现状居住区及各种配套。

二、项目名称

蒲黄榆一里、四里危改项目（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。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京亚能鸿业房地产开发有限公司，项目单位已累计使用专项债券 146297 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 146297 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 146297 万元，目前已累计支出 146297 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	北京亚能鸿业房地产开发有限公司		
法定代表人	王军	成立日期	2004 年 4 月 6 日
注册资本	24000 万元	营业期限	2034 年 4 月 5 日
统一社会信用代码	911101067609199763		
注册地址	北京市丰台区蒲黄榆一里七号楼首层		
经营范围	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询		
单位类型	其他		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	京亚能众人众投资管理有限公司 49.6% 国开发展基金有限公司 49.2% 鸿华房地产开发经营有限公司 0.6%		

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

四、项目主管部门

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会。建委负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京亚能鸿业房地产开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会文件《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

一、建设地点：丰台区方庄地区，具体用地范围由规划管理部门确定。

二、规划用地：规划总用地面积约 53270 平方米，其中规划建设用地 45400 平方米，代征道路用地 7870 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。

三、规划建设规模及内容：建筑控制规模 137610 平方米(不含地下面积),建设内容为回迁安置房及配套、教育等，该项目应建设回迁安置房建设规模 93960 平方米(不含地下面积),具体规划用地指标由规划管理部门核定。

四、工作内容：开展搬迁和安置补偿工作，进行回迁安置用房、配套公共服务设施及必要的市政基础设施建设，经营性用地 达到入市交易条件后入市交易。

五、投资估算及资金来源：总投资估算为 235615 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)
立项批复	2017【209】	建筑控制规模	137610 平方米	235615 万元
		其中：回迁安置房及配套、教育等	93960 平方米	
		合计	93960 平方米	235615 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 235615 万元，其中征收费用 156985 万元，占比 66.63%；工程费用 41084 万元，占比 17.44%；工程建设其他费用 4103 万元，占比 1.74%；预备费 6583 万元，占比 2.79%；建设期利息 26860 万元，占比 11.4%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	征收费用	房屋工程建设费用	工程建设其他费	预备费	财务费用	合计
投资估算金额	156985.20	41083.58	4102.50	6583.57	26860.10	235614.95
占比%	66.63	17.44	1.74	2.79	11.40	100.00

从资金来源看，项目计划使用专项债券资金 166297 万元，占比 70.58%，财政预算资金 69318 万元，占比 29.42%。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

项目位于北京市丰台区蒲黄榆一里四里，一里四至范围为东至蒲黄榆路，西至北京特殊教育学院，南至蒲黄榆一巷，北至丰台职高学校；四里四至范围为东至蒲黄榆四里路 12

号、13号、19号楼，西至小马路与东城区交界，南至蒲黄榆四巷1号楼，北至蒲黄榆小学。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期132个月，已在2017年12月开工，于2025年10月17日完成征收拆迁相关工作，拟在2026年12月进行安置房建设，预计2028年12月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2017年11月15日，北京市发展改革委下发《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕290号），原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计235615万元。

2.用地审批。2007年7月10日，北京市人民政府核发了《关于北京亚能鸿业房地产开发有限公司进行蒲黄榆一里、四里危改项目申请使用丰台区蒲黄榆一里、四里国有土地使用权的批复》（京政房地字[2007]150号），丰台区规自分局用地初审意见函，载明经审核本项目用地在丰台分区规划（2017至2035年）中为城镇建设用地，建设内容符合要求。

3.规划审批。2023 年 1 月 3 日，丰台区规自分局核发《北京市规划和自然资源委员会丰台分局多规合一协同平台会商意见》，载明用地单位为北京亚能鸿业房地产开发有限公司，用地项目名称为蒲黄榆一里、四里危改项目，用地位于丰台区东铁匠营街道，面积 42600 平方米，用途为回迁安置房用地，土地取得方式为划拨。

4.环评备案。2016 年 2 月 23 日，本项目取得《关于蒲黄榆一里、四里危改项目环境保护意见的复函》。

5.施工许可。暂未取得

综上，本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，由北京亚能鸿业房地产开发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 11 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后用于安置经区政府及区建委审核，符合安置条件的相关居民。

十二、项目投后管理

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

债务本息偿还。北京亚能鸿业房地产开发有限公司向丰台区财政局上缴项目运营收益后，由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。北京亚能鸿业房地产开发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

项目地处北京市丰台区，丰台区是北京市的城六区之一，位于北京市南部，项目区域人口密集，多为上世纪 50 年代建成的筒子楼及合居户。建设地点区域规划位于蒲黄榆一里、四里。在经济方面，本地区为丰台区较早发展的成熟居住社区，各种大型商超配套相对齐全，餐饮服务业相对发达，涵盖居住、商业配套非常齐全。在土地利用方面，因本区域开发建设较早，目前均为成熟居住社区土地均已利用，本项目为上世纪 50 年代建成老旧居民楼拆除改造项目。区域目前仅有本项目一个项目正在进行改造，土地基本已是现状居住区及各种配套。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

北京市人民政府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）明确提出，北京市棚户区改造和环境整治工作范围包括城市棚户区项目和国有工矿棚户区项目。其中，城市棚户区项目包括：平房区院落

修缮项目、危旧房改造项目、城中村边角地整治项目、新增棚户区改造和环境整治项目。

（二）高度契合地区规划。

凭借我国棚户区改造和环境整治政策方面的巨大历史机遇，近年来，我国棚户区改造卓有成效。截至 2014 年底，全国共改造各类棚户区住房 2080 万套、农村危房 1565 万户，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。目前，我国仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距，棚户区改造中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题。因此，摸清待改造棚户区的底数、面积、类型等情况，区分轻重缓急，结合需要与可能，按照尽力而为、量力而行的原则，有计划有步骤地组织实施，进一步加强棚户区改造，显得尤为迫切。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

面对我国棚户区改造和环境整治的巨大机遇，针对丰台区蒲黄榆一里、四里中心城区棚户区现状，北京亚能鸿业房地产开发有限公司及时提出“丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目”。项目拟通过对丰台区蒲黄榆一里、四里中心城区棚户区实施改造，解决丰台区蒲黄榆一里、四里棚户区群众的住房困难问题，彻底改变其住房环境脏乱差的现状，改善当地居民居住环境，提升居民生活满意度和幸福感。项目建设

属于国家《产业结构调整指导目录(2011 年本 2013 年修正)》鼓励范畴，符合国家产业政策要求。项目建设有利于进一步做好棚户区改造、助推实现“中国梦”。项目建设意义重大。

(四) 能有效解决当前瓶颈问题。

北京市丰台区蒲黄榆一里、四里建筑大部分建于上个世纪五十年代，结构多为砖混结构，在经历半个多世纪风雨，多数房屋已接近原设计使用年限，房屋普遍老旧破损，普遍存在设备管线老化、锈蚀，顶层局部漏雨现象严重。而且，多数住宅楼在设计和施工方面均未采取抗震设防，存在严重的安全隐患。另外，由于历史条件下，住房紧张，该地区两三个家庭合住一套单元房的合居户和四五个家庭共用一个公共设施的共居户达到居民总户数的 64%。同时，局促的居住空间，导致电线乱接、楼梯内堆放物品、厨房内液化气罐集中存放等火灾隐患突出。特别是四里 5 号楼和 6 号楼情况最严重，建设年代较早，楼体严重老化；居住结构上为五户共居形式，公用内空间狭小、杂物堆放，安全隐患突出。因此，亟需进行丰台区蒲黄榆一里、四里棚户区改造。

二、项目经济效益

(一) 提供公共产品，改善公共服务。

本项目改造范围内居民原居住条件差，缺乏相应生活基础设施。项目建成后该部分居民可实现就地回迁安置，

在很大程度上提高其居住环境质量，因此，改造范围内居民对本项目的实施持积极态度。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

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）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的实施，不仅可以实现原居民上楼，改善居住环境，还可以带动当地居民的充分就业，衍生、粘连其他相关行业的同步发展，吸附、带动周边的劳动力稳步增长，有助于提高当地居民的生活水平和质量。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

地方政府将从项目建设中取得土地出让金等土地收入；棚户区的改造与完善将有利于政府的招商引资工作，促进当地经济发展；本项目的建设是适应北京市总体规划的需要，有助于推进城市化进程、促进产业结构调整，丰台区政府对此非常支持。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目涉及棚户区中大多数房屋破旧简陋，各种市政设施和公共服务设施薄弱，群众生活极其不便。本项目在拆除违法建设、完善市政设施的同时，还将同步推进城市精细化管理，加强社会服务管理，把棚户区改造成为设施完备、功能齐全、安全和谐的城市新社区。项目建设能够有效利用当地的基础设施资源，增加对社会化服务的需求有利于服务业的发展，加速城市化进程。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目将有利于增强社会的稳定，促进和谐社会建设；同时促进当地商业繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、

生活消费品等相关产业的发展，增加就业机会，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

（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，将为完成北京棚户区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棚户区改造示范项目，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；

1. 项目实施的必要性

《北京市人民政府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）明确提出，北京市棚户区改造和环境整治工作范围包括城市棚户区项目和国有工矿棚户区项目。其中，城市棚户区项目包括：平房区院落修缮项目、危旧房改造项目、城中村边角地整治项目、新增棚户区改造和环境整治项目。

棚户区改造和环境整治工作对于改善棚户区群众居住环境状况、提升和谐社会中人民群众的幸福感具有推动作用，是实现伟大“中国梦”的重要元素。进一步推进棚户区

改造和环境整治工程的实施，有利于解决棚户区群众的住房困难问题，从根源上改变其住房环境脏乱差的现状，并有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，助推首都经济社会持续健康发展和民生不断改善。因此，推进棚户区改造和环境整治，意义重大。

北京市丰台区蒲黄榆一里、四里的楼房大部分建于上个世纪五十年代，结构多为砖混结构，在经历半个多世纪风雨，多数房屋已接近原设计使用年限，房屋普遍老旧破损，普遍存在设备管线老化、锈蚀，顶层局部漏雨现象严重。而且，多数住宅楼在设计和施工方面均未采取抗震设防，存在严重的安全隐患。另外，由于历史条件下，住房紧张，该地区两三个家庭合住一套单元房的合居户和四五个家庭共用一个公共设施的共居户达到居民总户数的 64%。同时，局促的居住空间，导致电线乱接、楼梯内堆放物品、厨房内液化气罐集中存放等火灾隐患突出。特别是四里 5 号楼和 6 号楼情况最严重，建设年代较早，楼体严重老化；居住结构上为五户共居形式，公用内空间狭小、杂物堆放，安全隐患突出。因此，亟需进行丰台区蒲黄榆一里、四里棚户区改造。

面对我国棚户区改造和环境整治的巨大机遇，针对丰台区蒲黄榆一里、四里中心城区棚户区现状，北京亚能鸿业房地产开发有限公司及时提出“丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目”。项目拟通过对丰台区蒲黄榆一里、四里中心城区棚

户区实施改造，解决丰台区蒲黄榆一里、四里棚户区群众的住房困难问题，彻底改变其住房环境脏乱差的现状，改善当地居民居住环境，提升居民生活满意度和幸福感。项目建设属于国家《产业结构调整指导目录(2011 年本 2013 年修正)》鼓励范畴，符合国家产业政策要求。项目建设有利于进一步做好棚户区改造、助推实现“中国梦”。项目建设意义重大。

2. 项目公益性

棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

①项目对当地生活水平和生活质量的影响

城市和国有工矿棚户区改造是改善民生的重大举措。城市和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

本项目涉及区域蒲黄榆一里、四里的楼房大部分建于上个世纪五十年代，结构多为砖混结构，在经历半个多世纪风

雨，多数房屋已接近原设计使用年限，房屋普遍老旧破损，普遍存在设备管线老化、锈蚀，顶层局部漏雨现象严重。同时，局促的居住空间，导致电线乱接、楼梯内堆放物品、厨房内液化气罐集中存放等火灾隐患突出。而且，多数住宅楼在设计和施工方面均未采取抗震设防，存在严重的安全隐患。

本项目的实施，不仅可以实现原居民上楼，改善居住环境，还可以带动当地居民的充分就业，衍生、粘连其他相关行业的同步发展，吸附、带动周边的劳动力稳步增长，有助于提高当地居民的生活水平和质量。

②项目对不同利益群体的影响

本项目地方政府、改造范围内居民为本项目的不同利益群体，在项目的建设受到不同的影响。

地方政府将从项目建设中取得土地出让金等土地收入；棚户区的改造与完善将有利于政府的招商引资工作，促进当地经济发展；本项目的建设是适应北京市总体规划的需要，有助于推进城市化进程、促进产业结构调整，丰台区政府对此非常支持。

本项目改造范围内居民原居住条件差，该部分居民可实现就地回迁安置，在很大程度上提高其居住环境质量，因此，改造范围内居民对本项目的实施持积极态度。

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。

③项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

城市和国有工矿棚户区改造是完善城市功能的客观要求。城市和国有工矿棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

本项目涉及棚户区中大多数房屋破旧简陋，各种市政设施和公共服务设施薄弱，群众生活极其不便。本项目在拆除违法建设、完善市政设施的同时，还将同步推进城市精细化管理，加强社会服务管理，把棚户区改造成为设施完备、功能齐全、安全和谐的城市新社区。项目建设能够有效利用当地的基础设施资源，增加对社会化服务的需求有利于服务业的发展，加速城市化进程。

本项目将有利于增强社会的稳定，促进和谐社会建设；同时促进当地商业繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、

生活消费品等相关产业的发展，增加就业机会，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

综上所述，本项目在公益上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，将为完成北京棚户区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。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

为了全面推进蒲黄榆一里、四里危改项目，妥善安置棚户区居民，加快解决群众住房困难、住房环境差等问题，提高群众生活水平及区域环境形象，北京亚能鸿业房地产开发有限公司特提出“北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目”开发建设申请。

1. 立项审批。2017 年 11 月 15 日，北京市发展改革委下发《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕290 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2007 年 7 月 10 日，北京市人民政府核发了《关于北京亚能鸿业房地产开发有限公司进行蒲黄榆一里、四里危改项目申请使用丰台区蒲黄榆一里、四里国有土地使用权的批复》（京政房地字[2007]150 号），丰台区规自分局用地初审意见函，载明经审核本项目用地在丰台分区

规划（2017 至 2035 年）中为城镇建设用地，建设内容符合要求。

3. 规划审批。2023 年 1 月 3 日，丰台区规自分局核发《北京市规划和自然资源委员会丰台分局多规合一协同平台会商意见》，载明用地单位为北京亚能鸿业房地产开发有限公司，用地项目名称为蒲黄榆一里、四里危改项目，用地位于丰台区东铁匠营街道，面积 42600 平方米，用途为回迁安置房用地，土地取得方式为划拨。

总建筑面积 149532 平方米，其中地上建筑面积 93594 平方米，地下建筑面积 55938 平方米。

综上，本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。

3. 项目资金来源和到位可行性；

本项目总投资 235615 万元，截至目前已完成投资 146297 万元。按照项目建设进度及资金募集计划，本年发行专项债券 20000 万元，期限 3 年，其中：本期发行 15000 万元，后续资金 69318 万元，使用财政预算资金解决。预计到期本息累计 182340 万元

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目土地上市地价采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公

开的土地出让信息，选取了 2023、2024 年北京市丰台区周边 3 宗用地作为参考，其成交价分别为 5.57 万元/平方米；5 万元/平方米；6.51 万元/平方米；其土地级别位置等修正系数为 1.21、1.24 及 1.14；成交时间保证系数为 1。参考地块处于三环至四环间。本项目地理位置紧邻二环路，地理优势更为明显，结合区位及其他优势，并对其时间、土地区位上的差异进行修正等综合方法进行测算，其土地成交价与修正系数取均值计算本项目土地上市价格，故本项目上市地价 6.78 万元/平方米；

现预测项目上市地块部分实现土地出让收入如下：

$4.365 \text{ 万平方米} \times 6.78 \text{ 万元/平方米} = 295,947.00 \text{ 万元}$ ；

根据北京市土地上市相关政策，本项目需扣除土地成交价的 16% 作为市级政府收益，市级政府收益为：

$295,947.00 \times 16\% = 47,351.52 \text{ 万元}$ 。

土地出让收入中计提的各项资金：农业土地开发资金 81.84 万元；农田水利建设资金 6,033.21 万元；教育资金 6,033.21 万元；廉租住房保障资金 6,033.21 万元；合计 18,181.45 万元。

预计本项目用于偿还债务的相关土地产生的现金流入：
 $295,947.00 \text{ 万元} - 47,351.52 \text{ 万元} - 18,181.45 \text{ 万元}$
 $= 230,414.03 \text{ 万元}$ 。

可销售回迁房部分的收益

可销售回迁房部分的价值= $(57519.45 \text{ m}^2 - 27000 \text{ m}^2) \times 9000 \text{ 元/m}^2 = 27467.51$ 。

剩余安置房源销售收入为 $27000 \times 30000 = 81000$ 万元。

预期本项目净现金流入=土地出让收入+安置收入
 $= 230,414.03 + 27,467.51 + 81,000 = 338,881.54$ 万元。

5. 绩效目标合理性

本年项目债券资金申请 20000 万元，其中：本期发行 15000 万，用于项目前期费用、安置房建设费用资金需求合理。

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 96 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

1、依据项目开发主体单位提供的《北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目房屋征收补偿方案》，以及各项技术参数、数据和有关文件进行编制；

2、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）；

3、《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）；

4、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。

5、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；

6、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）；

7、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；

8、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；

9、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；

10、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；

11、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；

12、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；

13、招投标交易服务费：依据北京市物价局《关于建设

工程施工和设备招标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招标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《关于建设工程监理招标投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[2004]第 737 号）计算；

14、交通影响评价费：按《交通规划收费标准（试行）》计算；

15、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；

16、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；

17、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、征收补偿费用：包括住宅征收费用、非住宅征收费用、征收其他费用,以及安置房外购费用。

2、房屋工程建设费用：包括地上部分建安工程费和地

下部分建安工程费等。地上部分建安工程费包括建筑工程、装饰工程、电气工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、暖通工程、室外工程；地下部分建安工程费包括建筑工程、装饰工程、电气工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、通风工程等。

3、工程建设其他费：主要包括项目实施方案编制费、用地普测及拔地定桩费、考古勘探费、项目申报报告编制费、节能评估报告编制费、水环境影响评价费、环评报告编制费、交通影响评价费、地质灾害危险性评估费、勘察费、设计费、监理费、招标代理服务费、招标交易服务费、施工图审查费、竣工图编制费、扬尘排污费、建设单位管理费。

4、预备费：考虑不可预见因素，征收费用、房屋工程建设费用、工程建设其他费取预备费。

5、财务费用：指项目建设阶段发生的固定资产投资借款利息。

三、估算说明

项目总投资估算为 235614.95 万元。

测算结果详见下表。

总投资估算表

序号	名称	投资（万元）	比例（%）
一	征收费用	156985.20	66.63

二	房屋工程建设费用	41083.58	17.44
三	工程建设其他费	4102.50	1.74
四	预备费	6583.57	2.79
五	财务费用	26860.10	11.40
六	总投资	235614.95	100.00

(一) 征收费用

征收费用包括居民征收补偿费、企业安置补偿费、其他拆迁费用、安置房外购费用等四项构成,估算金额 156985.20 万元。

1、居民征收费

依据《北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目房屋征收补偿方案》，本项目共有拆迁面积为 50567 平方米，其中已参加房改的面积为 24223 平方米，未参加房改的面积为 26344 平方米，未参加房改的面积需乘系数 1.333，故未参加房改面积实际为 35116 平方米。已参加房改面积和未参加房改面积均按 1:1 返还。因此，居民征收费为零。

2、居民征收补偿费

依据《北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目房屋征收补偿方案》，居民拆迁补偿费包括移机费、临时安置费、低保户补助、残疾人补助、大病补助、签约生效奖等十项。其中：

①签约生效奖

被征收房屋所有权人即产权户在预签征收补偿协议期限内签订协议，达到签约比例，每户一次性奖励 35 万元；

②临时周转费

根据回迁安置房屋居室数进行计算，约 45 m²的一居室 4000 元/月/套，约 50 m²的二居室 5000 元/月/套，约 60 m²的二居室 5300 元/月/套，约 74 m²的二居室 5500 元/月/套，约 85 m²的三居室 6000 元/月/套，约 90-95 m²的一居室 6500 元/月/套。

货币补偿的临时周转费发放期限为自搬家交房之月起 4 个月，回迁安置的临时周转费发放暂定为自搬家交房之月起 30 个月，最终时间以回迁房屋竣工交房时间起后第四个月为准（通知办理入住手续 10 日，视为房屋实际交付）。

③各项补助

搬迁费：原房屋每建筑平方米 40 元。

空调移机费：每台 400 元；

电话移机费：每户 235 元；

ADSL 终端移机费：每户 350 元；

有线电视移机费：每户 300 元；

热水器移机费：每台 300 元。

④低保户补助

对持有有效期内的《城市居民最低生活保障证》的低保

户，且户籍在被征收房屋地址的，每户给予 3 万元一次性补助。

⑤残疾人补助

被征收人、公房承租人或在暂停公告前，在房屋征收范围内有户籍的家庭成员，持有残疾人证（含军人残疾证）的，给予每人 3 万元一次性残疾补助。

⑥大病补助

被征收人或直系亲属提供三甲医院及以上大病诊断证明及病历，符合《重大疾病保险的疾病定义使用范围》（2007 年 8 月 1 日发布）中重大疾病的，且户籍在被征收房屋地址的，给予每人 5 万元一次性大病补助。

4) 企业安置补偿费

本项目非宅部分总面积 6023 m²。其中蒲黄榆一里非宅 4360.95 m²，蒲黄榆四里非宅 446.20 m²，燃气站 373.92 m²，东区锅炉房 488.82 m²，西区锅炉房 353.25 m²。

依据《国有土地上房屋评估办法》（建房[2011] 77 号），《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法的通知》（京建法[2016] 19 号），《关于发布北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》（北估秘[2016]001 号），以及充分参考周边其他项目情况，企业安置补偿费用计算如下：

燃气站、东区锅炉房和西区锅炉房暂按工业用途标准房

屋市场价格估算：

①土地取得费基准地价修正法：蒲黄榆危改项目所属区域工业用地位于北京市基准地价工业三级（4530-6790），区片为III-06，区片价格 5190 元/平方米。

土地开发程度修正：区片价格的土地开发程度为七通一平，而评估标的物的土地开发程度为五通一平，需要扣除（通燃气），燃气单位价格分别是 50 元/平方米，级别的平均容积率为 1.5，需要扣除 $50 \div 1.5 = 33$ 元/平方米。用途修正系数：工业用途中工业用地系数为 1.0。

期日修正系数：经过查询中国城市地价态监测网，取得自 2014 年 1 月 1 日至价值时点 2017 年 7 月 20 日期间的季度地价增长率，通过修正后，期日修正系数为 1.2093。

年期修正系数：通过估价对象的权属资料，土地取得方式为划拨，按照工业用途的最高年限 50 年进行修正，年期修正系数为 1.0。

容积率修正系数：标准房屋容积率修正系数为 1.2015。

因素修正系数：主要包括产业集聚程度、交通便捷度、区域土地利用方向、临路状况、公共服务设施状况、宗地形状及可利用程度、基础设施完备程度、环境状况等因素，经过实地调查，因素修正系数为 1.0。

基准地价修正法评估价格为：

工业用地楼面熟地价： $(5190-33) \times 1.0 \times 1.2093 \times 1.0 \times 1.2015 \times 1.1 = 7493$ 元/平方米。

②成本法求取的工业用途的房地产市场价格为10840元/平方米。标准房屋容积率为1.0，容积率修正系数为1.0；

标准房屋不临街，临街状况修正系数为94%；

标准房屋为平房，用途为工交，楼层修正系数为100%；

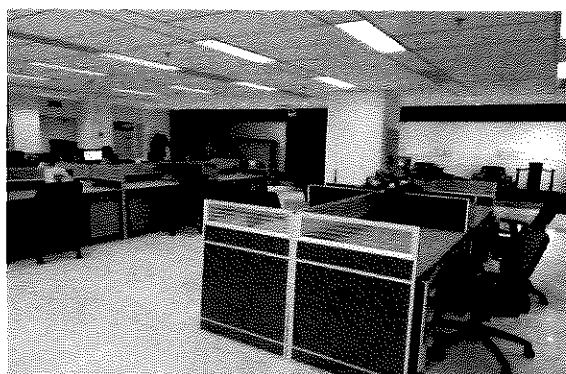
标准房屋距地铁14号线蒲黄榆地铁站约400米，其它因素修正系数为115%；

则标准房屋市场价格 = $10840 \times 1.0 \times 94\% \times 100\% \times 115\% = 11718$ 元/平方米。

蒲黄榆一里暂按商业用途估算房屋市场价格：市场法估算商业用途房屋市场价格，通过选取周边商业楼网上销售报价案例，分别为：

丰台科技园临汉威国际广场 总部基地东区整层460平价格带票

房源编号：327647612 发布日期：2017/9/12 15:54:34(5.2分) (匿名用户)



租金：59340 元/月(包含物业费)

43 元/平米·天 (包含物业费)

建筑面积：460m²



18611390139

随时看房/随时看房/随时看房 [点此TA的服务]

楼盘名称：总部基地(丰台科技园) (地图交通)

楼盘地址：丰台南四环西路188号

所在楼层：中区(共12层)

物业费：25.00元/平米·月

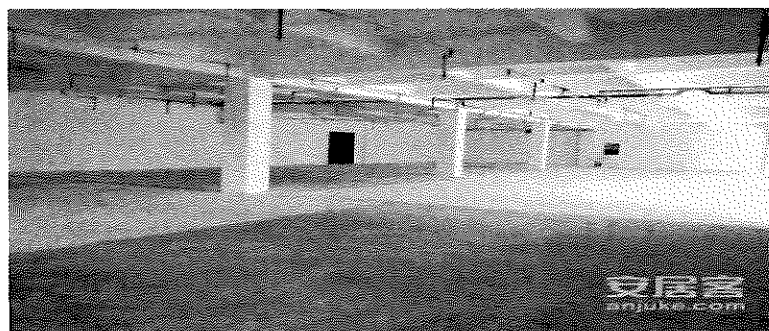
装修：甲级

装修：精装修(可分割)

类型：纯写字楼

南三环 奇迹广场 新项目招商 居民区多 全业态

5.93 万/月 300m²



月租 5.93万/月

面积 300m²

楼层 1层第1层

地址 丰台 马家堡 北京市丰台区马家堡

建筑类型 半独栋

层高 15m

设施 空调, 独立车位, 煤/燃气

适合 办公人群, 居民人群

转让费 面议

深度 4m

状态 空铺出租/转让

押租金 付3押2

总部基地临街一二联层出租, 可分层出租, 悬挂门头

5.74 万/月 510m²



月租 5.74万/月

面积 510m²

楼层 第1层

地址 丰台 丰台其他 南四环西路188号

建筑类型 半独栋

层高 6m

设施 空调, 独立车位, 煤/燃气, 电话/...

适合 办公人群, 旅游人群

转让费 面议

深度 3m

状态 空铺出租/转让

押租金 付2押6

角门西繁华主街门脸可以独立办照可做东方宫 火锅等

5.48 万/月 150m²



月租 5.48万/月

面积 150m²

楼层 第1层

地址 丰台 马家堡 角门西

建筑类型 半独栋

层高 8m

设施

适合 暂无数据

转让费 面议

深度 4m

状态 营业中

押租金 付6押1

市场法初步测算结果: 蒲黄榆一里商业用途房屋市场价格 57907 元/平方米。

蒲黄榆四里暂按办公用途估算房屋市场价格: 市场法估算办公用途房屋市场价格, 通过选取周边写字楼网上销售报

价案例，分别为：

整层455平米出租，看房方便，原留装修，随时交付

房源编号：378078304 发布时间：2017/9/19 12:51:32(47分钟前更新)



租金：47775元/月(不含物业费)

3.5元/平米·天(不含物业费)

建筑面积：455m²



13331117902

联系时请说明91从房天下看到【点评TA的服务】

楼盘名称：万润大厦(丰台科技园)(地图交通)

楼盘地址：中关村科技园区丰台园海鹰路3号

所在楼层：低区(共12层)

物业费：4.50元/平米·月

等级：甲级

装修：简装修(不可分割)

类型：纯写字楼

好租 汉威国际广场简装修企业进驻的

房源编号：378088194 发布时间：2017/9/19 15:15:53(7小时前更新)



租金：47216元/月(不含物业费)

4.5元/平米·天(不含物业费)

建筑面积：349.75m²



18610294173

联系时请说明91从房天下看到【点评TA的服务】

楼盘名称：汉威国际广场(丰台科技园)(地图交通)

楼盘地址：西南四环科丰桥东南侧

所在楼层：中区(共12层)

等级：甲级

装修：简装修(不可分割)

收藏 举报虚假

丽泽商圈顺和财富368m² 双线直达 火爆招租 采光通透 正对电梯

房源编号：378059091 发布时间：2017/9/19 7:31:15(6小时前更新)



租金：46368元/月(包含物业费)

4.2元/平米·天(包含物业费)

建筑面积：368m²



17610277221

联系时请说明91从房天下看到【点评TA的服务】

楼盘名称：顺和国际财富中心(丰台丽泽桥)(地图交通)

楼盘地址：地址丰台区西三环南路55号

所在楼层：高区(共8层)

物业费：20.00元/平米·月

等级：甲级

装修：精装修(可分割)

类型：纯写字楼

市场法初步测算结果：蒲黄榆四里办公用途房屋市场价

格 47704 元/平方米。

序号	名称	面积 (m ²)	估算指标 (元/m ²)	金额 (万元)	备注
1	蒲黄榆一里	4360.95	57907	25252.87	暂按商业用途估算房屋市场价格
2	蒲黄榆四里	446.20	47704	2128.53	暂按办公用途估算房屋市场价格
3	燃气站	373.92	14812	553.86	暂按工业用途标准房屋市场价格计算, 附属物等价值暂估 115.7 万元
4	东区锅炉房	488.82	11718	572.80	暂按工业用途标准房屋市场价格计算
5	西区锅炉房	353.25	11718	413.94	
6	企业安置补偿费合计	6023	48018	28921.99	

5) 安置房外购费用

本项目预估需外购安置房面积为 30000 m², 外购安置房单价 23500 元/m², 则安置房外购费用=30000 m²*23500 元/m²=70500.00 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 235614.95 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	房屋工程建设费用									
1	地上住宅部分					36706.40	是	m ²	91560 m ²	4009 元/m ²
1.1	土建工程					18394.4	是	m ²	9156	2009 元/

					0			0 m²	m²
1.1.1	结构工程				14649.60	是	m²	91560 m²	1600 元/m²
1.1.2	住宅产业化				3744.80	是	m²	91560 m²	409 元/m²
1.2	装饰工程				10987.20	是	m²	91560 m²	1600 元/m²
1.2.1	外装修				1831.20	是	m²	91560 m²	200 元/m²
1.2.2	内装修				9156.00	是	m²	91560 m²	1000 元/m²
1.3	强电工程				1922.76	是	m²	91560 m²	210 元/m²
1.4	弱电工程				274.68	是	m²	91560 m²	30 元/m²
1.5	给排水工程				824.04	是	m²	91560 m²	90 元/m²
1.6	消防工程				366.24	是	m²	91560 m²	40 元/m²
1.7	暖通工程				1373.40	是	m²	91560 m²	150 元/m²
1.8	电梯工程				1007.16	是	m²	91560 m²	110 元/m²
1.9	燃气工程				183.12	是	m²	91560 m²	20 元/m²
1.10	绿色建筑				1373.40	是	m²	91560 m²	150 元/m²
2	幼儿园				991.20	是	m²	2400 m²	4130 元/m²
2.1	土建工程				480.00	是	m²	2400	2000 元/

									m²	m²
2.2	装饰工程					360.00	是	m²	2400 m²	1500 元/ m²
2.3	强电工程					52.80	是	m²	2400 m²	220 元/ m²
2.4	弱电工程					12.00	是	m²	2400 m²	50 元/m²
2.5	给排水工程					24.00	是	m²	2400 m²	100 元/ m²
2.6	消防工程					14.40	是	m²	2400 m²	60 元/m²
2.7	暖通工程					48.00	是	m²	2400 m²	200 元/ m²
3	室外工程					3385.97	是	m²		
3.1	给水、中 水、消防					263.09	是	m²	9396 0 m²	28 元/m²
3.2	燃气工程					234.90	是	m²	9396 0 m²	25 元/m²
3.3	雨污水					281.88	是	m²	9396 0 m²	30 元/m²
3.4	室外道路					201.60	是	m²	8400 m²	240 元/ m²
3.5	热力工程					422.82	是	m²	9396 0 m²	45 元/m²
3.6	绿化景观 及照明					234.03	是	m²	1614 0 m²	145 元/ m²
3.6. 1	绿化					161.40	是	m²	1614 0 m²	100 元/ m²
3.6. 2	景观小品					32.28	是	m²	1614 0 m²	20 元/m²

3.6. 3	照明					40.35	是	m²	1614 0 m²	25 元/m²
3.7	变电所、高 低压电缆					1747.66	是	m²	9396 0 m²	186 元/ m²
4	合计					41083.5 8	是			
房屋工程建设费用 小计						41083.5 8	是			
二	征收费用									
1	居民征收 补偿费					55503.5 8	是			
2	企业安置 补偿费					28921.9 9	是			
3	其他拆迁 费用					2059.63	是			
4	安置房外 购费用					70500.0 0	是			
5										
征收费用小计						156985. 20	是			
三	预备费					6583.57	是			
四	工程建设 其他费					4102.50	是			
五	财务费用					26860.1	是			
六	铺底流动 资金									
项目总投资合计						235614. 95	是			

以上费用全部由专项债资金及财政预算资金支付。

五、资金筹措

本项目总投资估算235615万元，专项债券资金166297万元，占比70.58%。财政预算资金69318万元，占比29.42%，合计235615万元。

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	2022 年	2023 年	2024 年	2026 年	合计
专项债券	56297	75000	15000	20000	166297
财政预算资金				69318	69318
合计	56297	75000	15000	89318	235615
分年度占比	23.89%	31.83%	6.37%	37.91%	100%

六、组合融资

不涉及组合融资

第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 338,881.54 万元，具体包含以下内容 0504-678 地块土地入市收入 230,414.03 万元、0504-677 地块拆迁居民安置房购房款收入 27,467.51 万元 0504-679 地块剩余安置房整体销售收入 81,000 万元。

项目土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入共计 230,414.03 万元。详见下表

序号	规划地块编码	收入类型	出让时间	定价依据	收入规模	收入金额
1	0504-678	入市地块	2026 年第四季度	项目土地上市地价采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了 2023、2024 年北京市丰台区周边 3 宗用地做为参考，其成交价分别为 5.57 万元/平方米；5 万元/平方米；6.51 万元/平方米；其土地级别位置等修正系数为 1.21、1.24 及 1.14；	现预测项目上市地块部分实现土地出让收入如下： 4.365 万平方米×6.78 万元/平方米=295,947.00 万元； 根据北京市土地上市相关政策，本项目需扣除土地成交价的 16%作为市级政府收益，市级政府收益为： 295,947.00×16%=47,351.52 万元。 土地出让收入中计提的各项资金：农业土地开发资金 81.84 万元；农田水利建设资金 6,033.21 万元；教育资金	230,414.03 万元

				<p>成交时间保证系数为 1。</p> <p>参考地块处于三环至四环间。本项目地理位置紧邻二环路，地理优势更为明显，结合区位及其他优势，并对其时间、土地区位上的差异进行修正等综合方法进行测算，其土地成交价与修正系数取均值计算本项目土地上市价格，故本项目上市地价 6.78 万元/平方米；</p>	<p>6,033.21 万元；廉租住房保障资金 6,033.21 万元；合计 18,181.45 万元。</p> <p>预计本项目用于偿还债务的相关土地产生的现金流入：295,947.00 万元</p> <p>-47,351.52 万元-18,181.45 万元=230,414.03 万元。</p>	
--	--	--	--	---	--	--

2	0504-67 7	安 置 房 地 块	2026 年 第 四 季 度	根据《北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目房屋征收补偿方案》，回迁安置房售价定为9000元/m²，回迁房可销售部分住宅建筑面积=项目规划总住宅建筑面积-（已房改建筑面积+未参加房改建筑面积-预估外购安置房面积）	86859- （24223+26344*1.333-30000）=57519.45 m²，预计剩余房源27000 m²，则可销售回迁房部分的价值=（57519.45 m²-27000 m²）*9000元/m²=27467.51万元。	27467 .51 万 元。
3	0504-67 9	安 置 房 地 块	2026 年 第 四 季 度	根据丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会〔2023〕9号）《关于丰台站配套市政工程项目使用蒲黄榆一里、四里危改项目安置房等问题会议纪要》“蒲黄榆一里、四里危改项目剩余安置房源由大红门(北京)建设发展有限公司收购，用于后续丰台区其他项目搬迁	安置房单价暂按30000元/平方米计算，最终以蒲黄榆一里、四里危改项目安置房源成本核定价格为准。”预计剩余房源27000 m² 剩余安置房源销售收入为27000*30000=81000万元。	81000 万元

				安置		
	合计					338,8 81.54 万元

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目对应的收入共 338,881.54 万元，具体包含以下内容预期本项目净现金流入=230,414.03 万元+27,467.51 万元+81,000 万元=338,881.54 万元。

项目土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入=230,414.03 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		338,881.54
1	土地出让收入（偿债收入）	230,414.03
2	安置收入	27,467.51
3	剩余安置收入	81,000.00

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，本项目总现金流入 338,881.54 万元,用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 230,414.03 万元。

如下表：

4-6 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								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
经营性收入				338,881.54					
政府补贴收入									
合计				338,881.54					
收入类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	...	合计
经营性收入								...	338,881.54
政府补贴收入									
合计									338,881.54

第五章项目运营成本分析

不涉及

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

预计本项目一期地块 2026 年第四季度完成上市，考虑回款周期原因预测在 2027 年一季度收回资金，项目土地上市地价采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了 2023、2024 年北京市丰台区周边 3 宗用地做为参考，其成交价分别为 5.57 万元/平方米；5 万元/平方米；6.51 万元/平方米；其土地级别位置等修正系数为 1.21、1.24

及 1.14；成交时间保证系数为 1。参考地块处于三环至四环间。本项目地理位置紧邻二环路，地理优势更为明显，结合区位及其他优势，并对其时间、土地区位上的差异进行修正等综合方法进行测算，其土地成交价与修正系数取均值计算本项目土地上市价格，故本项目上市地价 6.78 万元/平方米；

现预测项目上市地块部分实现土地出让收入如下：

$4.365 \text{ 万平方米} \times 6.78 \text{ 万元/平方米} = 295,947.00 \text{ 万元}$ ；

根据北京市土地上市相关政策，本项目需扣除土地成交价的 16% 作为市级政府收益，市级政府收益为：

$295,947.00 \times 16\% = 47,351.52 \text{ 万元}$ 。

土地出让收入中计提的各项资金：农业土地开发资金 81.84 万元；农田水利建设资金 6,033.21 万元；教育资金 6,033.21 万元；廉租住房保障资金 6,033.21 万元；合计 18,181.45 万元。

预计本项目用于偿还债务的相关土地产生的现金流入：
 $295,947.00 \text{ 万元} - 47,351.52 \text{ 万元} - 18,181.45 \text{ 万元}$
 $= 230,414.03 \text{ 万元}$ 。

可销售回迁房部分的收益

可销售回迁房部分的价值 = $(57519.45 \text{ m}^2 - 27000 \text{ m}^2) \times 9000 \text{ 元/m}^2 = 27,467.51$ 。

剩余安置房销售收入为 $27000 \times 30000 = 81,000 \text{ 万元}$ 。

预期本项目净现金流入 = 土地出让收入 + 安置收入
 $= 230,414.03 + 27,467.51 + 81,000 = 338,881.54 \text{ 万元}$ 。

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	2030	2031	2032
项目收入				338,881.54					
运营支出									
收益									
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	……	合计
项目收入									338,881.54
运营支出									
收益									

二、项目融资本息

蒲黄榆一里、四里危改项目总投资 235615 万元，其中：计划申请专项债券总额 166297 万元，已发行 146297 万元，其中 2022 年发行债券 56297 万元，期限为 3 年，利率为 2.56%。2023 年 6 月发行债券 75000 万元，期限为 3 年，利率为 2.34%。2024 年 5 月发行债券 11700 万元，期限为 3 年，利率为 2.09%。2024 年 11 月发行债券 3300 万元，期限为 3 年，利率为 1.55%。2026 年申请发行债券 20000 万元，期限为 3 年，其中：本次发行 15000 万元，发行债券全部用于前期及安置房建设。在债券到期后一次性还本付息。后续资金 69318 万元，使用财政预算资金解决。

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	2022 年		56297		56297	2.56%	1441.20	1441.20
2	2023 年	56297	75000		131297	2.34%	3196.20	3196.20
3	2024 年	131297	11700		142997	2.09%		
	2024 年	142997	3300		146297	1.55%	3491.88	3491.88
4	2025 年	146297	0		146297	1.55%	3491.88	3491.88
5	2026 年	146297	20000		166297	1.55%	3801.88	3801.88
6	2027 年	166297		146297	20000	1.55%	310.00	146607.00
7	2028 年	20000		20000	0	1.55%	310.00	20310.00
合计							16043.06	182340.06

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	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 年度			1,441.20	1,441.20	否 财政解决
2023 年度			3,196.20	3,196.20	否 财政解决
2024 年度			3,491.88	3,491.88	否 财政解决
2025 年			3,491.88	3,491.88	否 财政解决
2026 年			3,801.88	3,801.88	否 财政解决
2027 年	338,881.54	146,297	310.00	146,607	是
2028 年		20,000	310.00	20,310	是
合计	338,881.54	166,297	16,043.06	182,340.06	
本息覆盖倍数	可用于偿还 债务上市地 块收入： 230,414.03 万元				1.26

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 1.26，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 1.26 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中出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，

合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。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，丰台区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1.2 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	0%	5%	...
偿债资金合计		218,893.32	230,414.03	241,934.73	
债券还本付息额		182,340.06	182,340.06	182,340.06	
债券本息覆盖率		1.2	1.26	1.33	

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

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

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

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