

# 2026 年北京市政府专项债券（二期）

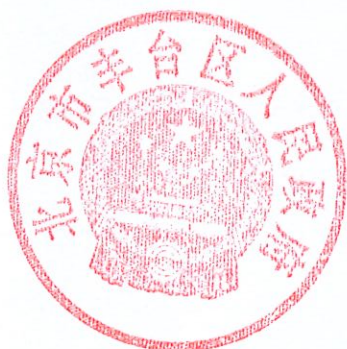
## 辛庄村棚户区改造土地开发项目

### 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京中筑鑫盛置业有限公司



主管部门（全称）：北京市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 .....	- 1 -
三、项目单位 .....	- 2 -
四、项目主管部门 .....	- 2 -
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 .....	- 6 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 8 -
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 .....	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 13 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 18 -
一、编制依据及原则 .....	- 18 -
二、估算范围 .....	- 18 -
三、估算说明 .....	- 20 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 21 -
五、资金筹措 .....	- 23 -
六、组合融资 .....	- 23 -

第四章项目收入分析 .....	- 24 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 24 -
二、项目政府性基金补贴收入 .....	- 30 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） .....	- 30 -
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 .....	- 34 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	- 35 -
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 .....	- 36 -
四、敏感性分析 .....	- 37 -
第八章还款保障情况 .....	- 38 -
一、还款责任及保障 .....	- 39 -
二、项目资产管理 .....	- 40 -
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 -
第十章其他需要说明的事项 .....	- 43 -

## 第一章项目概况

辛庄村棚户区改造土地开发项目立项总投 873,934 万元，其中：计划申请专项债券总额 552,293 万元，已发行 538,293 万元，2026 年拟申请发行 14,000 万元，债券期限 3 年，其中本期拟发行 14,000 万元，2027 年及以后申请发行 0 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

辛庄村棚户区改造土地开发项目位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）辛庄村，大灰厂东路穿村而过，向东与杜家坎环岛、园博大道、莲石路等相连，向西连接六环路。长期以来该地区社会经济发展水平相对落后，市政基础设施严重不足、社会问题突出，环境问题亟待解决。

本项目于 2014 年纳入北京市棚户区改造和环境整治项目，规划建设用地面积约 33.22 公顷，规划总建筑面积约 39 万平方米。

辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目土地利用情况表

地类	农用地	建设 用地	未利 用地	合计
----	-----	----------	----------	----

	耕地	园地	林地	水域及水利 设施用地	交通 用地			
面积	3.35	0.85	3.12	0.09	0.75	10.40	1.36	19.92

辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目土地利用情况表

地类	农用地						建设 用地	未利 用地	合计
	耕地	园地	林地	水域及水利 设施用地	其他 土地	交通 用地			
面积	14.51	4.32	2.24	0.54	0.43	1.14	20.07	1.26	44.52

## 二、项目名称

辛庄村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程（棚户区改造）领域项目。本项目非国家及北京市重点项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

## 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京中筑鑫盛置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券 538,293 万元，目前已累计支出专项债券 538293 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 538,293 万元，目前已累计支出 538,293 万元，支出进度 100%。所有支出资金已通过穿透式系统送至财政局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中筑鑫盛置业有限公司		
法定代表人	岳斌	成立日期	2016 年 11 月 10 日
注册资本	5000 万	营业期限	2016 年 11 月 10 日至 2036 年 11 月 9 日
统一社会信用代码	911110106MA009GT12H		
注册地址	北京市丰台区辛庄大灰厂东路甲 12 号		
经营范围	房地产开发；销售商品房；企业管理服务；企业管理咨询；工程项目管理服务。（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	企业法人		
股东及持股比例 (项目单位为企 业的填报)	宁波梅山保税港区著华股权投资合伙企业（有限合伙） 57.7% 北京中筑置业有限公司 22.3% 北京鑫盛泰投资管理公司 20%		

北京中筑鑫盛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

本项目主管部门为北京市丰台区住房和城乡建设委员会。北京市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中筑鑫

盛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北京市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

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于辛庄村棚改项目可行性研究报告的批复》，本项目实施内容包括对村域范围内所有旧民宅和村集体企业用房进行拆除，对腾退出的土地进行平整。

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)
辛庄村 I 区 棚户区改造 土地开发项目	京发改(核) 【2021】257 号	建设内容为住宅及 配套、教育等。 具体建设规模指 标由规划自然资源 管理部门核定。	建筑控制规 模为 147670 平方米(不含 地下面积)	187689 万元
辛庄村 II 区 棚户区改造	京发改(核) 【2021】92 号	建设内容为住宅、 商业金融等。具体	建筑控制规 模为 242395	686245 万元

土地开发项目		建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	平方米(不含地下面积)	
		合计	390,065 平方米	873934 万元

项目建设内容主要包括拆迁腾退、征地补偿、市政建设、安置房建设等方面，其中：拆迁腾退：包括项目范围内宅基地 593 户、非宅 287 户腾退；征地补偿：主要包括完成土地补偿及人员安置、地上物补偿等；市政建设：完成三条支路、三条加密路及北二十四路建设；安置房建设：完成安置房建设（地上建筑规模为 14.77 万平方米）。

## 六、项目投资估算

本项目总投资 873,934 万元，其中工程费用 130,507 万元，占比 14.9%；工程建设其他费用 544,092 万元，占比 62.3%；预备费 79,649 万元，占比 9.1%；建设期利息 119,686 万元，占比 13.7%；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	130507	544092	79649	119686	0	873934
占比	14.9%	62.3%	9.1%	13.7%	0.0%	100.0%



从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 321,641 万元，占比 36.8%；专项债券资金 552,293 万元，占比 63.2%。2026 年申请政府债 14,000 万元，本批次申请 14,000 万元，主要用于项目安置房建设等。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

项目位于丰台区北宫镇辛庄村。项目四至分别是：东至太子峪村、南至李家峪村、西至大灰厂村、北至东河沿村。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，预计建设期 138 个月，已在 2017 年 7 月启动土地征拆，2020 年 7 月启动回迁房建设，2022 年 4 月安置房全面开工，2022 年 10 月场地基本平整，预计 2026 年 1 月取得安置房《国有土地使用证》（划拨），2026 年 3 月取得《建设工程规划许可证》，2026 年 4 月取得《建设工程施工许可证》，2026 年 5 月安置房建设完工，预计 2028 年 12 月项目全部完工。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2018 年 1 月，项目取得《北京市发展和改革委员会关于辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]22 号）。2020 年，取得《北京

市发展和改革委员会关于辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]11 号）。2021 年 5 月，取得《北京市发展和改革委员会关于丰台区辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》京发改（核）[2021]92 号，总投资 686,245 万元；2021 年 12 月，取得《北京市发展和改革委员会关于丰台区辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》京发改（核）[2021]257 号，总投资 187,689 万元。

以上立项批复总投资合计 873,934 万元。

2. 多规合一初审意见。2020 年 11 月，项目取得《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于辛庄村 II 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2020]0013 号）；2021 年 11 月，项目取得《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于辛庄村 I 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2021]0017 号）。

3. 规划审批。2018 年 7 月，项目取得《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》（2018 规土（丰）审字 0007 号）。

4. 环评备案。2019 年 3 月，项目取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇辛庄村 1 区棚户区改造土地开

发项目环境影响报告表的批复》（丰环保审字（2019）15号）。

5. 施工许可。2020年6月和2022年3月，项目分别取得2020施[丰]意字007号、2022施[丰]意字003号、2022施[丰]意字004号，安置房于2020年7月开工建设。

综上，辛庄棚改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

债券资金实行专户管理，严格按照债券资金使用的要求专款专用。债券发行后，由北京中筑鑫盛置业有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，由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 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。建设期结束后安置房用于安置符合安置条件的相关居民。经营性用地完成上市回款后用于归还专项债券资金。

## **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。**北京中筑鑫盛置业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。北京中筑鑫盛置业有限公司负责市场化融资本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。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。权益登记在北京中筑鑫盛置业有限公司名下，严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不

得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

辛庄村棚户区改造土地开发项目位于丰台区北宫镇（原长辛店镇），辖区面积 44.13 平方公里，常住人口约 7.5 万人，下辖 10 个社区，6 个行政村。项目位于辛庄村，大灰厂东路穿村而过，向东与杜家坎环岛、梅市口路、园博大道、莲石路等相连，向西连接六环路。该区域经历了多年的分散建设，缺乏统筹规划，由于历史客观因素的影响，长期以来该地区社会经济发展水平相对落后，现状城市面貌与区域功能情况不符，市政基础设施不足、居住环境有待改善、社会问题突出，环境问题亟待解决。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

本项目为公益性项目，通过棚户区改造和环境整治，可提升该地区居民的生活品质和整体环境水平，系国家支持的项目。

#### （二）高度契合地区规划。

项目建设符合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》对城市空间结构发展的要求，也符合“中心城区老旧小区综合整治，棚户区改造”的要求。

#### （三）能充分发挥当地资源禀赋。

项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划调整，切实考虑空间品质提升并补充区域短板，完善市政公用服配套及路网系统，提升服务能力。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

项目所在的北宫镇地区社会经济发展水平相对滞后，居住环境有待改善、环境问题亟待解决。本项目实施后，可有效缓解上述情况。

### **二、项目经济效益**

#### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

本项目的实施，可提供 1596 套安置房屋，有效提升区域居住水平，改善周边环境。同时，三条城市支路的建设，将改善周边市政情况。

#### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

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。建设阶段，项目需要大量人工，可立即为本地区部分劳动人员提供就业机会。同时，本项目建成后，随着区域的发展，配套设施的运营，物业管理的开展，将为本区域人民提供更多的工作机会，有效提高就业率，有助于提高当地居民的生活水平和质量。

#### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**

棚户区范围内各种市政设施和公共服务设施薄弱，群众生活极其不便。本项目在拆除老旧建设、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。

#### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**

本项目土地整理完毕后可提供建筑面积约 24.2 万平方米的经营性用地，地方政府将从项目经营性用地出让中取得土地出让金等土地收入；在后续商品房开发、销售过程中，可为属地带来大额税收。项目的实施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。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

本项目主要利益相关者包括开发企业、改造范围内居民群体。本项目的实施可以实现土地资源利用更加合理，提升周边土地价值，满足本区域经济发展和城市建设用地的需求。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

通过本项目的实施，能够最大限度地发挥土地价值。合理安置改造范围内的居民，为其带来切实效益。房地产业的蓬勃发展吸引了大量人口集聚本地区，进而有效促进了服务



业、餐饮业等第三产业的兴盛，使之成为地区经济的主导力量。

### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目旨在满足安置需求的同时，追求城市价值的提升。项目原址现状较为杂乱，通过项目的实施，可以显著改善地区社区环境，进一步优化城市空间布局，具有重大意义。项目依据现代城市需求，合理配置社区服务中心等公共服务设施。此外，通过宅间绿地、路边行道树及集中绿地活动广场等多层次的景观绿化空间，营造社区精神交往的公共空间。

### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。**

项目建成后，将成为具有显著带动效应的棚户区改造示范工程，形成明显的区域优势，对于优化生产和生活环境具有重要的社会意义。

## **四、项目事前绩效评估情况**

### **1.项目实施的必要性、公益性**

本项目属于公益性项目，旨在通过棚户区改造和环境整治，提升该地区居民的生活品质和整体环境水平。项目建设不仅符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中城市空间结构发展的要求，也契合“中心城区老旧小区综合整

治，棚户区改造”的政策导向。项目以推进棚改实施和改善环境品质为出发点，通过科学规划调整，切实考虑空间品质的提升，并补充区域短板，完善市政公共服务配套及路网系统，进一步增强服务能力。

## **2.项目建设投资合规性与项目成熟度**

本项目已获得丰台区政府正式授权，并通过丰台区各委办局的严格审批，确保了项目建设的合规性。目前，项目安置房地块及上市地块土地整理工作已完成，安置房建设已进入收尾阶段，整体项目成熟度较高。

## **3.项目资金来源和到位可行性**

本项目总投资额为 87.39 亿元，项目资金主要来源于丰台区财政资金 32.16 亿元，北京市政府发行的政府专项债券 55.23 亿元。资金来源稳定且可靠，资金到位具备可行性。

## **4.项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目资金平衡的来源主要是经营性用地上市回款。剩余未上市土地出让收入预计 454,979 万元，扣除 16%政府土地收益即 72,797 万元，扣除计提各项资金 9,100 万元，可用于资金平衡金额为 373,083 万元。本项目已有融资计划本息合计 295,507 万元，本息保障倍数 1.26。本项目按照保守原则估算经营性收入，在此情况下，能够合理保障偿还项目政府债本息，实现项目收益和融资自平衡。但由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性。

## 5.绩效目标合理性

本项目 2026 年度主要绩效目标如下：

(1) 完成三条支路、三条加密路及北二十四路东段道路建设，实现道路通车。

(2) 全面完成安置房建设，达到入住条件。

(3) 完成 1491 套安置房入住工作。

本年度项目绩效目标设置明确、合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高。

## 6.其他需要纳入事前绩效评估的事项

需根据项目进展安排资金到位与之相匹配。

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	14/15	项目建设运营执行情况	14/15
3	项目资金来源和到位可行性	14/15	项目成本控制与收益实现情况	13/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	13/15	专项债券投后管理情况	14/15
5	专项债券资金需求合理性	14/15	申报当期专项债券资金需求合理性	14/15
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	14/15
7	绩效目标合理性	14/15	本年度绩效目标合理性	14/15

8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-1/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-1/0
合计	92/100		92/100	

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，整体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92分，“本年度债券需求评估”得分为92分，建议对该项目“予以支持”。

### 第三章项目投资估算与资金筹措

#### 一、编制依据及原则

1. 根据《关于丰台区长辛店镇辛庄村棚户区改造和环境整治项目投资任务书》，由项目开发主体单位提供的相关资料；

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）及《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. 根据《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）及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）进行计算；

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）进行计算；

6. 用地普测及拔地定桩费：按照《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改[2006]1009号）执行；

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）进行计算；

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）进行计算；

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）进行计算；

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）进行计算；

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）进行计算；

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）及国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）进行计算；

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）进行计算；

14. 交通影响评价费：按照《交通规划收费标准（试行）》进行计算；

15. 地质灾害危险性评估费：按照《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）进行计算；

16. 扬尘排污费：按照《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）及《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）规定进行计取。

## 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，按照确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括大市政建设、安置房建设费用等；工程建设其他费用包括前期费用、征地费、拆迁腾退费用等。

## 三、估算说明

1. 工程费用依据相同结构的类似工程结算数据，并参考现行市场材料价格及北京市工程造价指数信息进行相应

调整，以单方指标计入；

2. 机电设备价格根据生产厂家报价及产品样本价格进行核算；

3. 建筑材料价格均依照北京市现行规定，并结合当前市场实际情况进行估算；

4. 其他费用依照相关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目具体情况进行确定，具体包括：

（1）项目建设管理费：参照财建〔2016〕504号文件，结合市场实际情况进行计取；

（2）建设项目建设前期工作咨询费：参照原国家计委计价格〔1999〕1283号文件，结合市场实际情况进行计取；

5. 基本预备费按照第一、二部分费用合计的5%进行计取；

6. 建设期利息中专项债券按1.45%-2.48%的融资年利率进行计取，已发生部分按实际发生额核算。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资873,934万元，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)	回迁安置房	62,083	10,913	9,097	6,571	88,664	是, 40106 万	平方米	148,920	5,954
(二)	大市政建设	7,232	3,616	0	1,205	12,054	是, 10000 万	米	3.855	31.268
(三)	拆改移施工	2,657	9,300	0	1,329	13,285		平方米	196,366	676.5
(四)	河道施工	6,500	6,500			13,000		/	/	/
(五)	复垦施工	2,004				2,004		平方米	118,059	169.75
(六)	林地还补	1,500				1,500		平方米	66,667	225
工程费用小计		81,976	30,329	9,097	9,105	130,507				
二	其他费用									
(一)	前期费用					1,336	是, 490 万	公顷	431	3
(二)	征地补偿					75,272	是, 45000 万	亩	456	1650000
(三)	拆迁腾退					465,490	是, 456317 万	户	宅基地 593 户, 非 宅 287 户, 总面积约 117 万平	3,978
(四)	其他费用(环保 税等)					1,994	是, 380 万	公顷	431	4.6

其他费用小计					544,092				
三	基本预备费				79,649				
四	工程建设投资								
五	建设期利息				119,686		专项债券年利率 1.45%-2.48%。		
六	铺底流动资金								
项目总投资合计					873,934	552,293			

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 873,934 万元，项目计划使用财政预算资金 321,641 万元，占比 36.8%；专项债券资金 552,293 万元，占比 63.2%。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	2022 年 及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及 以后	合计	各类型占比
财政预算资金	53,648	68,065	10,000	6,000	66,000	117,928	321,641	36.80%
单位自有资金							0	
专项债券	445,893	-	20,000	72,400	14,000		552,293	63.20%
银行贷款							0	
其他来源资金							0	
合计	499,541	68,065	30,000	78,400	80,000	117,928	873,934	
分年度占比	57.16%	7.79%	3.43%	8.97%	9.15%	13.49%	100.00%	100.00%

## 六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

## 第四章项目收入分析

本项目可用于资金平衡的土地出让收入共373,083万元，全部为项目自身土地收入。

### 一、项目经营性收入分析

本项目预测土地出让收入为454,979万元，按土地出让收入的16%扣除政府土地收益即72,797万元，扣除计提各项资金9,100万元，可用于资金平衡金额为373,083万元。

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	土地交易产生的现金流入	373,083

### （一）、地块上市产生的净现金流入

#### 1、基本假设及依据

项目地块位于北京市丰台区，经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取北京市丰台区北宫镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地、北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块R2二类居住用地北京市丰台区卢沟桥乡万泉寺村A地块一级开发项目0616-0660、0661、L05、WQS-02地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、B4综合性

商业金融服务业用地（配建“保障性租赁住房”）3个案例作为参考预计本项目土地出让价格。

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面单价(万元/平方米)	规划用途	成交日期
1	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2021年4月22日	590000	171120.71	挂牌出让公告	620000	3.62	R2二类居住用地	2021年5月11日
2	北京市丰台区卢沟桥乡万泉寺村A地块一级开发项目0616-0660、0661、L05、WQS-02地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、B4综合性商业金融服务业用地	丰台区卢沟桥乡	2021年9月14日	390000	101601	挂牌出让公告	418000	4.11	R2二类居住用地	2021年10月13日
3	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2022年5月10日	244000	74646	挂牌出让公告	244000	3.27	R2二类居住用地	2022年5月31日

## 2、已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区北宫镇辛庄村棚户区改造项目首批次三个地块，用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 10.07 公

顷，规划建筑面积 11.07 万平方米。2023 年 10 月 24 日已上市交易成功，成交价格为 33.8 亿元。其中 27 亿元归还本项目原置换债券。

### 3、未上市土地出让产生的净现金流入

#### (1) 土地市场情况

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 2021 年至 2022 年北京市丰台区北宫镇及卢沟桥乡城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行土地出售价格预测。上述三宗地平均单价 3.67 万元/平方米。基于预测每宗土地出让价格，因本项目容积率仅为 1.1，而上三宗成交地块容积率均高于 2.0。考虑到目前房地产市场实际情况，本项目剩余四个地块，随着后续项目周边大灰厂东路等市政基础设施改善，临近的地铁 1 号延长线也将通车，经济及房地产行情应有好转，按照上述平均价格的 95% 预测，预计本项目单价能达到 3.47 万元/平方米。

#### (2) 项目未上市土地出让收入预测

市场比较法：

按上面假设预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 45.50 亿元，估算政府土地出让收益 7.27 亿元；计提各项资金 0.91 亿元，明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	农业土地开发资金	149

2	农田水利建设资金	2,984
3	教育资金	2,984
4	廉租住房保障资金	2,984
	计提的各项资金合计	9,100

预测全部土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 37.31 亿元。

表 4-2：项目未上市土地出让收入预测表

序号	地块编号	用地性质	建筑面积 (平方米)	出让时间	单价 (万元/平方米)	预计 成交价 (万元)	政府 土地 收益 计提 比例	计提各 项资金 (万 元)	计提后 金额 (万元)
1	A-01	二类居住	28,097	2026 年 6 月	3.47	97,497	16%	1,950	79,947
2	A-01-1	二类居住	15,142	2026 年 6 月	3.47	52,543	16%	1,051	43,085
3	A-05	二类居住	30,479	2028 年 6 月	3.47	105,762	16%	2,115	86,725
4	A-13	拟转二类 居住	57,400	2028 年 6 月	3.47	199,178	16%	3,984	163,326
合计			131,118			454,979		9,100	373,083

即：根据预测表测算，按本次预测土地出让价格参照 2021-2022 年度周边成交土地价格，预计可产生的现金净流入为 454,979 万元，扣除 16% 的政府收益 72,797 万元，扣除计提的各项资金 9,100 万元，用于资金平衡的土地相关收益 373,083 万元，大于政府债应付本息 295,507 万元。

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 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 5.5 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 1.1 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）按销售收入的 12% 综合估算；开发商合理投资利润率按 8% 设定。

项目土地出让收入预测。根据项目地块规划，未上市土地建筑规模约 13.11 万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为 478,843 万元，依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736 号文件，按土地出让总价款的 16% 估算上交市级土地出让收入分享支出 76,615 万元，扣除计提基金 9,577 万元，

预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 392,651 万元。

表 4-3：项目未上市土地出让收入预测表

土地出让收入预测表（剩余法）

地块编号		用地类型	对应建筑 面积(平方 米)	物业 销售 均价 (万 元/平 方米)	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土 地剩余 价值	上交市级分 享支出 (16%)	计提基金	可 用 于 资 金 平 衡 收 益  (万元)
2026 年 度	A01	二类居住	28,097	5.5	154,534	30,907	18,544	2,473	102,610	16,418	2,052	84,140
	A01-1	二类居住	15,142	5.5	83,281	16,656	9,994	1,332	55,299	8,848	1,106	45,345
	小计		43,239		237,815	47,563	28,538	3,805	157,909	25,265	3,158	129,485
2028 年 度	A05	二类居住	30,479	5.5	167,635	33,527	20,116	2,682	111,309	17,809	2,226	91,274
	A13	二类居住	57,400	5.5	315,700	63,140	37,884	5,051	209,625	33,540	4,192	171,892
	小计		87,879		483,335	96,667	58,000	7,733	320,934	51,349	6,419	263,166
合计			131,118	-	721,149	144,230	86,538	11,538	478,843	76,615	9,577	392,651

按照市场比较法，楼面单价 3.47 万元/平方米，按照剩余法（假设开发法）折合楼面单价 478,783 万元/131,118 平方米=3.65 万元/平方米。剩余法单价高于市场比较法。

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。

**二、项目政府性基金补贴收入**

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

**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：

**4-3 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	2027 年	2028 年	合计
经营性收入		373,083	373,083
政府补贴收入			
合计		373,083	373,083

## 第五章项目运营成本分析

本项目在土地整理完毕后交由主管单位，用于后期土地出让手续办理，不涉及运营业务和运营成本。

## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	2027 年	2028 年	合计
项目收入	0	373,083	373,083
运营支出			
收益	0	373,083	373,083

### 二、项目融资本息

本项目拟使用政府债券资金 552,293 万元，其中：

2022 年发行置换债券 445,893 万元（2025 年已使用财政资金归还完毕，同时发行再融资债券 175,893 万元，债券利率 1.58%）。

2024 年分两期发行专项债券 20,000 万元，其中第一期 15,700 万元，债券利率 1.95%，第二期 4,300 万元，债券利率 1.55%。

2025 年发行专项债券 72,400 万元，其中 28,400 万元的债券利率为 1.45%，44,000 万元的债券利率为 1.45%。

2026 年拟发行专项债券 14,000 万元，参照本项目最近

一次发行债券利率 1.45%测算，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

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
1	2024 年	-	20,000	-	20,000	1.55%-1.95%	-	-
2	2025 年	20,000	248,293	-	268,293	1.45%-1.95%	373	373
3	2026 年	268,293	14,000	-	282,293	1.45%-1.95%	4,202	4,202
4	2027 年	282,293		20,000	262,293	1.45%-1.95%	4,405	24,405
5	2028 年	262,293		248,293	14,000	1.45%	4,032	252,325
6	2029 年	14,000		14,000	-	1.45%	203	14,203
	合计	-	282,293	282,293			13,214	295,507

### 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	
2024 年			-	-	
2025 年	-	-	373	373	否
2026 年	-		4,202	4,202	否
2027 年	0	20,000	4,405	24,405	是
2028 年	373,083	248,293	4,032	252,325	是

2029 年	-	14,000	203	14,203	是
合计	373,083	282,293	13,214	295,507	是
本息覆盖倍数		1.26			

综上，本项目预期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，减少噪声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，确保项目建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促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，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

#### 四、敏感性分析

通过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	354,429	373,083	391,737
偿债资金合计	295,507	295,507	295,507
债券还本付息额	295,507	295,507	295,507
资本金偿还建设期利息	-	-	-
经营收入偿还的债券本息额	295,507	295,507	295,507
债券本息覆盖率	1.20	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，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，主管部门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；要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

无。

