

2026 年北京市政府专项债券（三期）
大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目
专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：大红门（北京）建设发展有限公司

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 01 月

目 录

第一章 项目概况	错误！未定义书签。
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	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	9
十一、项目建设运营模式	9
十二、项目投后管理	10
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	14
第三章 项目投资估算与资金筹措	19
一、编制依据及原则	19
二、估算范围	21
三、估算说明	21

四、建设内容及投资估算	23
五、资金筹措	23
六、组合融资	25
第四章 项目收入分析	25
一、项目经营性收入分析	25
第五章 项目运营成本分析	37
第六章 项目收益与融资平衡方案	37
一、项目收益分析	37
二、项目融资本息	37
三、项目收益与融资平衡分析	38
四、项目收益融资平衡评价结果	40
第七章 项目风险控制	40
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	40
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	41
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	41
四、敏感性分析	42
第八章 还款保障情况	43
一、还款责任及保障	43
二、项目资产管理	44
三、项目还本付息资金对应的收入管理	44
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	46
第十章 其他需要说明的事项	47

第一章 项目概况

大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目总投资 1140289 万元，其中：计划申请专项债券总额 350000 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 350000 万元，本期拟发行 350000 万元，后续批次发行 0 万元，债券期限为 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

一、项目所在区域情况

项目位于大红门博物馆群及周边地区，大红门博物馆群及周边地区规划常住人口 1.05 万人，就业岗位 5.18 万个；大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目占地约 46.10 公顷，规划建筑规模约 73.52 万平方米。其中 A 区规划为居住用地及配套设施用地，占地约 20.40 公顷，规划建筑规模约 31.49 万平方米；B 区规划为博物馆群一期用地，占地约 18.41 万平方米，规划建筑规模约 27.01 万平方米；C 区规划为 F3 多功能用地，占地约 7.29 万平方米，规划建筑规模约 15.02 万平方米。

二、项目名称

大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于棚户区改造领域项目，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大红门（北京）建设发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，为新增申请专项债券项目单位。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	大红门（北京）建设发展有限公司		
法定代表人	张东路	成立日期	2021 年 9 月 29 日
注册资本	10 亿元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MA04FRXY4G		
注册地址	北京市丰台区果园 8 号楼 6 层 601-10		
经营范围	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；房地产开发经营；销售自行开发的商品房；物业服务；商业管理；出租商业用房；出租办公用房。（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）	股东 1：北京金隅地产开发集团有限公司（持股比例 60%） 股东 2：北京南苑森林湿地公园有限公司（持股比例 40%）		

大红门（北京）建设发展有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化

解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市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依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位大红门（北京）建设发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

五、项目建设内容

根据丰台区发展改革委《关于丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目核准的批复》，本项目 A 区主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 314900 平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套、社区综合服务、综合性商业服务业等；

根据丰台区发展改革委《关于丰台区大红门一期 B 区棚户区改造项目核准的批复》，本项目 B 区主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 270100 平方米(不含地下面积)，建设内容为文化设施、公园绿地等。

根据丰台区发展改革委《关于丰台区大红门一期 C 区棚户区改造项目核准的批复》，本项目 C 区主要建设规模和内

容是：建筑控制规模为 150156 平方米(不含地下面积),建设内容为多功能用地、社会停车场、公园绿地等。

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)
大红门一期 A 区棚户区 改造项目	京发改（核） （2022）70 号	住宅及配套、社区 综合服务、综合性 商业服务业	314900 平方米	254268 万元
大红门一期 B 区棚户区 改造项目	京发改（核） （2023）194 号	文化设施、公园绿 地	270100 平方米	554229 万元
大红门一期 C 区棚户区 改造项目	京发改（核） （2024）146 号	多功能用地、社会 停车场、公园绿地	150156 平方米	331792 万元
		合计	735156 平方米	1140289 万元

六、项目投资估算

本项目总投资约为 1140289 万元，其中 A 区 254268 万元、B 区 554229 万元、C 区 331792 万元，详见以下内容：

本项目 A 区总投资 254268 万元,其中前期费用 2890 万元，占比 1.1%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及

相关费用 242152 万元，占比 95.2%；市政基础设施建设费用 8467 万元，占比 3.3%；其他费用 759 万元，占比 0.3%。

本项目 B 区总投资 554229 万元，其中前期费用 2474 万元，占比 0.4%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 546896 万元，占比 98.7%；市政基础设施建设费用 3609 万元，占比 0.7%；其他费用 1250 万元，占比 0.2%。

C 区总投资 331792 万元，其中前期费用 1726 万元，占比 0.5%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 324506 万元，占比 97.8%；市政基础设施建设费用 4864 万元，占比 1.5%；其他费用 696 万元，占比 0.2%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别		前期费用	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	市政基础设施建设费用	其他费用	合计
A 区	投资估算金额	2890	242152	8467	759	254268
	占比	1.1%	95.2%	3.3%	0.3%	100%
B 区	投资估算金额	2474	546896	3609	1250	554229
	占比	0.4%	98.7%	0.7%	0.2%	100%
C 区	投资估算金额	1726	324506	4864	696	331792
	占比	0.5%	97.8%	1.5%	0.2%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 790289 万元，占比 69.3%；专项债券资金 350000 万元，占比 30.7%。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丰台区大红门街道。A 区项目四至分别是：东至春泽路东侧；南至大红门西前街；西至木材厂西路；北至大红门西路。B 区项目四至分别是：东至苗圃东里南街；南至大红门东路；西至南苑路；北至南顶路。C 区项目四至分别是：东至苗圃东里南街、南至大红门东路、西至南苑路、北至南顶路。

八、建设工期及实施进度计划

本项目工期共计 107 个月，从 2022 年 2 月至 2030 年 12 月。2022 年 2 月启动 A 区项目搬迁腾退工作，完成实施范围内主要非宅北京市木材厂有限责任公司以及全部 161 户住宅的拆迁工作；2022 年 9 月，A 区 FT00-0516-0004、0008 两宗 R2 居住用地入市；2023 年 12 月 A 区 FT00-0516-0006、0009 等 R2 居住用地及 A334 托幼用地入市，目前 A 区全部经营性用地完成入市成交。正在开展 A 区涉及的木横一街、木横二街、木材厂东路及木材厂西路等 4 条城市支路道路建设工程工作；目前木横一街、木横二街、木材厂东路已达到竣工条件；木材厂西路已开工建设。2022 年 5 月启动 B 区搬迁腾退工作，实施范围内共涉及 25 家非宅及 830 户住宅，已完成全部非宅以及大部分住宅的拆迁工作，目前大红门博物馆群全部建设用地已达到场干地净，国家自然博物馆新馆已实现开工，812 工程用地已开展土护降开工前期准备工作，首都规划馆、文博合院、序厅方案已基本稳定。计划使用债

券资金主要用于搬迁腾退补偿、居民安置住房购房、前期、市政建设及其他费用等。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2022 年 4 月 14 日，北京市发展改革委下发《关于大红门一期 A 区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2022]70 号），总投资 254268 万元，原则上同意该建设项目。2023 年 12 月 13 日，北京市发展改革委下发《关于大红门一期 B 区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2023]194 号），总投资 554229 万元，原则上同意该建设项目。2024 年 9 月 19 日，北京市发展改革委下发《关于大红门一期 C 区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2024]146 号），总投资 331792 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 1140289 万元。

2. 用地审批。项目除市政道路及管线建设外不涉及其他用地审批。A 区市政道路用地批复如下：2024 年 3 月 26 日北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木横二街道工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]09 号、《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木横一街道工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]10 号、《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木材厂东路道路工程国有建设用地划拨决定书》京规自丰划字[2024]11 号。

3. 规划审批。2022 年 1 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(丰)初审函[2022]0003 号），载明项目占地面积 203950 平方米，规划建筑规模 314900 平方米。

2023 年 9 月 18 日，京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区大红门一期 B 区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(丰)初审函[2023]0035 号），载明项目占地面积 184100 平方米，规划建筑规模 270100 平方米。

2024 年 4 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区大红门一期 C 区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(丰)初审函[2024]0008 号），载明项目占地面积 72909 平方米，规划建筑规模 150156 平方米

4. 环评备案。不涉及环评备案。

5. 施工许可。项目除市政道路及管线建设（迁改）外不涉及其他用地审批。2023 年 12 月 28 日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木横一街、木横二街、木材厂东路道路及市政综合管线工程》（[2023]施[丰]市政字 0205 号）；2024 年 12 月 5 日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发《大红门一期 B 区棚户区改造项目污水管线迁改工程》（[2024]施[丰]市

政字 0252 号),2025 年 6 月 30 日北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发《丰台区大红门一期 A 区棚户区改造项目木材厂西路道路及市政综合管线工程(K0+140-K0+467.12)》([2025]施[丰]市政字 0160 号)。

综上,大红门一期 A 区、B 区、C 区棚户区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,由大红门(北京)建设发展有限公司按照建设进度,向财政部门提出申请,财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出,不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形,不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费,不用于置换存量债务,不用于企业补贴及偿债,不用于支付利息,不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所,不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程,不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目实施周期约 8 年,项目实施主体经行业主管部门同意后,项目采用先供先摊、滚动开发模式,首先腾退规划居住用地,入市后,回笼资金用于后续腾退及基础设施建设。

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。

债务本息偿还。大红门（北京）建设发展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。大红门（北京）建设发展有限公司除专项债券还本付息之外，不涉及其他市场化融资。

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

棚改是国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（2013）明确的重要民生工程，纳入中央财政补助范围。2023年住建部提出“稳步推进城市更新行动”，要求重点改造老城区脏乱差棚户区。财政部将棚改纳入专项债券重点支持领域，允许通过项目收益平衡融资。

（二）高度契合地区规划

为贯彻落实市委市政府领导调研丰台区大红门地区规划建设情况的指示精神，着眼未来首都功能布局，高质量推进大红门博物馆群一期及周边地区规划建设是深入落实北京城市总体规划、主动承载首都功能、打造城市更新样板、实现地区“华丽转身”的重要任务。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

通过对大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目范围实施搬迁腾退，从而完善了城市整体空间格局，以南中轴建设为引领，形成南部地区发展的增长极，塑造首都文化新地标，实现城市南北均衡发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目范围内现状住宅房屋建成年代久远，结构简易，居住安全隐患大，环

境杂乱无序，是典型的老旧城区棚户区；现状产业用地多为北京限制类的国有工业用地，已停产多年，厂房空置。另外部分为原大红门腾退的低端批发市场，建筑物已陈旧破败，无改造升级的价值。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

围绕切实落实大红门博物馆群及周边规划建设，在博物馆群及周边地区实施范围内构建“礼乐定形、院园筑心、场街织网、馆园共生”的总体空间结构，统领地区发展。

（二）弥补发展短板，带来长远效益

项目完成土地整理后，未来将建设成为兼具展览展示功能、科普教育功能、政务接待功能、学术交流功能、信息查询与发布功能的国家级博物馆集群。包括展览空间、配套用房等，同步建设用地红线内市政、交通等配套工程、室外地面铺装、管线、道路、绿化、照明、景观等室外工程。

（三）拉动有效投资，推动经济增长

推动中华优秀传统文化、建筑文化创造性转化、创新性发展，结合博物馆主题，继承革命文化，发展社会主义先进文化，加强中外人文交流。汲取世界先进城市文化集聚区发展经验，倡导以我为主、兼收并蓄。充分发挥博物馆等重要文化设施在文化自信建设中的重要作用，推动文化繁荣昌盛。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

依托重大文化设施的核心引领作用，积极拓展文化产业功能、提升地区整体环境，将博物馆群周边地区进一步发展成为以人为本、充满活力的文化功能区。

（二）增进民生福祉，提高生活品质

贯彻以人为本的规划设计理念，围绕人民美好生活需要科学组织城市功能，塑造安全健康、舒适宜人的城市空间，营造有利于启迪心智、促进交流、陶冶情操的城市环境，尊重并保障老、幼、病、残等各类人群平等享受优质文化服务的权利，建设人民的城市、人民的博物馆群。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

打造可集中承载国家级高水平博物馆和重大文化设施的功能区。同时，统筹谋划大红门地区功能重塑、产业升级和品质提升，大力培育科技、文化、商务等产业，打造城市更新样本，实现地区“华丽转身”。延续中轴文脉、发挥场地特点，积极落实有序疏解非首都功能、优化提升首都功能的战略要求，明确大红门地区功能定位为：大国文化艺术殿堂、南部产业发展高地、绿色生态活力水岸。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

将生态文明理念全面融入城市规划设计、建设运营的全过程，强化环境保护和生态修复，尽量减少对自然的不利干扰和损害，建设集约高效、绿色低碳的典范地区。发挥重大

文化设施的示范引领作用，推动形成生态环保的生产生活方式和城市建设运营模式。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

项目按照市委市政府关于南中轴大红门及周边地区规划建设指示精神，延续中轴文脉、发挥场地特点，积极落实有序疏解非首都功能、优化提升首都功能的战略要求，建设成为融科技、文化、商务等功能于一体的高水平产业功能区和文化主题特色鲜明的现代商圈，形成带动南部地区产业高质量发展的增长极。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

(1) 合规性：2021年12月31日北京市丰台区人民政府授权大红门（北京）建设发展有限公司作为大红门一期A区、B区、C区棚户区改造项目实施主体，2022年4月14日取得北京市发展改革委下发的《关于大红门一期A区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2022]70号），2023年12月13日北京市发展改革委下发的《关于大红门一期B区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2023]194号）；2024年9月19日，取得北京市发展改革委下发的《关于大红门一期C区棚户区改造项目可研报告的批复》（京发改（核）[2024]146号），目前项目A区、B区已取得交评、

水评、场评、考古、地震、地灾、市政综合等全部项目前期专业咨询成果，C区正在推进各项前期手续工作；

(2) 成熟度：A区已达到场干地净，范围内全部经营性用地已入市成交，正在开展项目及周边市政道路工程施工；B区除仅有的12户居民正在履行征收程序外，已达到剩余区域场干地净；C区尚未启动搬迁腾退工作。

3. 项目资金来源和到位可行性

2021年12月丰台区财政局向项目拨付17亿元启动资金，2022年9月，大红门一期A区棚改项目FT00-0516-0004、0008等两宗R2二类居住用地入市成交，回笼项目成本71.35亿元，2023年12月大红门一期A区棚改项目FT00-0516-0006、0009等两宗R2二类居住用地及A334托幼用地入市成交，回笼项目成本26.20亿元，综上已回笼项目成本97.55亿元，实际拨付至项目共计63.64亿元（含启动资金17亿元）。

项目C区经营性用地（宗地编号FT00-0516-0013、0014、0016，均为F3用地，规划总建筑面积14.94万m²）预计入市收入约18.17亿元（扣除市级土地收益、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金后）；剩余非经营用地土地补偿款预计收入

约 32.02 亿元。此次计划申请专项债券 35 亿元，本期拟发行 35 亿元，项目预计未来收入可覆盖专项债券本息合计。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

大红门一期棚户区改造项目 A、B、C 区总投资约 114.03 亿元，其中 A 区 25.43 亿元、B 区 55.42 亿元、C 区 33.18 亿元。

项目收入来源包括经营性用地入市收入及非经营性用地土地补偿款。大红门一期 A 区 FT00-0516-0004、0006、0008、0009 等全部经营性用地完成土地入市，可回笼土地成本约 97.55 亿元；C 区经营性用地预计入市收入约 18.17 亿元（扣除市级土地收益、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金后）；剩余非经营用地土地补偿款预计收入 32.02 亿元，以上共计 147.74 亿元。项目净收入为 33.71 亿元。

专项债券融资成本为债券利息，本项目需发债总额为 35 亿元，本批次申请发行 350000 万元，本期拟发行 350000 万元，按发债期限 5 年，债券利率以中国债券信息网 2025 年 8 月 12 日统计发布的 5 年期中国国债五日均线值 1.55%为基础，上浮 1.5BP 作为假设依据计算，融资成本约 2.75 亿元，则债本息合计共 37.75 亿元。本项目可用于偿还债券本息的金额为预计经营性用地收入（扣除市级土地收益、农业土地

开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金后）约 18.17 亿元及预计剩余非经营性用地收入 32.02 亿元，两项共计约 50.19 亿元，则债券本息覆盖倍数为 1.33。

5. 绩效目标合理性

实现大红门一期 A 区、B 区、C 区项目用地场干地净，为博物馆群一期工程顺利实施奠定基础的同时，实现丰台区南中轴大红门地区规划建设落地。目前已经完成 A 区全部经营性用地入市，A 区范围内全部房屋的搬迁腾退，B 区大部分住宅及全部非住宅搬迁腾退。计划将申请的专项债券额度全部用于搬迁腾退补偿、居民安置住房购房、前期、市政建设及其他费用等，完成项目用地整理移交，收回非经营性用地土地开发建设补偿费。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

重点描述事前绩效评估工作开展情况及绩效评估结论。

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 92 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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号）
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）
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. 《北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法》
5. 《北京市城市房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 87 号）
6. 《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见〉的通知》（京政发〔2011〕27 号）
7. 《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）
8. 《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法的通知》（京建法〔2011〕18 号）
9. 《关于国有土地上房屋征收与补偿有关事项的通知》（京建法〔2012〕19 号）
10. 《关于印发〈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）

11. 《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）
12. 《关于北京市房地产价格评估收费有关问题的通知》（京发改〔2013〕1522号）
13. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）
14. 《北京市规划和自然资源委员会、北京市财政局、北京市发展和改革委员会关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）
15. 《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）
16. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
17. 《北京市住房和城乡建设委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室印发〈关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见〉的通知》（京建发〔2017〕481号）
18. 《北京市丰台区大红门一期棚户区改造项目非宅房屋搬迁补偿方案》
19. 《北京市丰台区大红门一期棚户区改造项目住宅房屋搬迁补偿方案》

20. 《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）

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从实施土地整理至全部经营性用地入市、非经营性用地移交以及市政基础设施建设完工，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用及其他费用等。

三、估算说明

1. 前期费用估算参考依据：

（1）《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）

（2）《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）

（3）《关于颁发《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》的通知》（京文物字248号）

（4）《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格（2002）1980号文件

（5）国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》

（6）2017修订《城市规划设计计费指导意见》

（7）北京市城市规划设计研究院城市规划收费标准

（8）北京市各类前期费用的市场价格水平

2. 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用估算参考依据：

- （1）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令（2011）590 号）
- （2）《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）
- （3）其他国家有关拆迁补偿的规定及丰台区相关规定
- （4）《丰台区大红门一期棚户区改造项目住宅房屋搬迁补偿方案》
- （5）《丰台区大红门一期棚户区改造项目非住宅搬迁补偿方案》

3. 市政基础设施费用估算参考依据：

- （1）《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
- （2）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》[2007]670 号
- （3）2002 版《工程勘察设计收费标准》
- （4）《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）

京价（房）字[1999]第 487 号《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》文件

4. 其他费用估算参考依据：

(1) 丰台区棚户区改造项目相关服务费用计取管理的注意。

(2) 北京市保安协会文件京保协发[2018]9 号文关于执行《2018 年度北京市保安服务法定成本最低标准》

(3) 《北京市环境保护税核定计算暂行办法》的公告(2018 年第 3 号)

四、建设内容及投资估算

项目总投资金额 114.03 亿元，项目投资费用估算明细如下：

项目投资估算表

单位：万元

编号	费用科目	A 区	B 区	C 区	合计
1	前期费用	2890	2474	1726	7090
2	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	242152	546896	324506	1113554
3	市政基础设施建设费用	8467	3609	4864	16941
4	其他费用	759	1250	696	2705
合计		254268	554229	331792	1140289

五、资金筹措

2024 年及以前年度已投入资金 62.93 亿元，其中：财政预算资金 62.93 亿元、专项债券 0 亿元、市场化融资 0 亿元、企业自有资金 0 亿元、其他债务资金 0 亿元。

2025 计划投入资金 8.79 亿元，其中：财政预算资金 8.79 亿元、专项债券 0 亿元、市场化融资 0 亿元、企业自有资金 0 亿元、其他债务资金 0 亿元。

2026 年计划投入资金 39 亿元，其中：财政预算资金 4 亿元、专项债券 35 亿元、市场化融资 0 亿元、企业自有资金 0 亿元、其他债务资金 0 亿元。2026 年专项债券资金用于中铁物资补偿款 15.85 亿元，安置房购房款 14.87 亿元，前期费用 0.05 亿元，拆迁费用 3.78 亿元，市政道路建设 0.3 亿元，其他费用 0.15 亿元（不包括财务费用）。

2027 年计划投入资金 2 亿元，其中：财政预算资金 2 亿元、专项债券 0 亿元、市场化融资 0 亿元、企业自有资金 0 亿元、其他债务资金 0 亿元。

2028 年计划投入资金 1 亿元，其中：财政预算资金 1 亿元、专项债券 0 亿元、市场化融资 0 亿元、企业自有资金 0 亿元、其他债务资金 0 亿元。

2029 年计划投入资金 0.31 亿元，其中：财政预算资金 0.31 亿元、专项债券 0 亿元、市场化融资 0 亿元、企业自有资金 0 亿元、其他债务资金 0 亿元。

分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	629260	87929	40000	20000	10000	3100	790289	69.3%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
专项债券	0	0	350000	0	0	0	350000	30.7%
合计	629260	87929	390000	20000	10000	3100	1140289	100.0%

分年度占 比	55.18%	7.71%	34.20%	1.75%	0.88%	0.27%	100.0%	
-----------	--------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	--

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 350000 万元，期限 5 年，本批次申请发行 350000 万元，本期拟发行 350000 万元。本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向大型非住宅搬迁腾退补偿及居民安置住房购房等。

（二）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

项目收入来源包括经营性用地入市收入及非经营性用地土地补偿款。总收入 147.74 亿元，包括已取得收入 97.55 亿元，已取得收入不用于偿还此次申请专项债券还本付息；预计未来收入约 50.19 亿元，详细情况为：

已取得收入 97.55 亿元：大红门一期 A 区 FT00-0516-0004、0006、0008、0009 等全部经营性用地已完成土地入市，并供应一宗教育用地 FT00-0516-0009，入市成交价共计 122.65 万元，根据与各地块二级竞得人签订的《土

地开发建设补偿协议》中确定的土地开发建设补偿费金额，回笼土地成本约 97.55 亿元。

已取得收入 97.55 亿元，采用成本加成法+合同约定法延伸进行测算。本部分收入采用“成本加成法”的延伸逻辑（结合合同约定确认），以土地开发建设的实际成本为基础，通过协议约定的补偿规则锁定收入金额。

具体测算依据：项目方与各地块二级竞得人签订《土地开发建设补偿协议》，协议中明确约定土地开发建设补偿费金额，该金额以项目实际发生的土地开发成本为核心基数，叠加合理补偿比例确定，最终回笼土地成本约 97.55 亿元，即已取得收入金额。

预计未来收入约 50.19 亿元：项目 C 区经营性用地（宗地编号 FT00-0516-0013、0014、0016，均为 F3 用地，规划总建筑面积 14.94 万 m²），根据意向开发商对此三宗用地的预期及可承受能力，按照 1.9 万元/平方米进行估算，预计入市收入约 18.17 亿元（扣除市级土地收益、教育资金、农田水利建设资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、廉租住房保障资金后）；剩余非经营用地按照《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）中第三条通过划拨方式供应的公共设施用地成本分摊规则计算方式以及《关于更新市级政府性投资项目征地拆迁三项费用补助标准的通知》（京发改办[2023]29 号）

中的相应标准，其余非经营性用土地补偿款预计收入 32.02 亿元。

项 目	金 额(万元)
1、土地出让收入	283,776
2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金	102,102
(1) 市级土地收益	45,404
(2) 教育资金	11,340
(3) 农田水利建设资金	11,340
(4) 国有土地收益基金	11,340
(5) 农业土地开发资金	11,340
(6) 廉租住房保障资金	11,340
3、土地出让净收入(3=1-2)	181,674

经营性用地入市收入 18.17 亿元：采用市场分析法和剩余法进行预测。

1、土地市场情况

(1) 市场分析法。采用市场比较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 2017 年北京市丰台区丽泽金融商务区南区 D-07、D-08 地块 F3 其

他类多功能用地、2015 年北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）1516-28-A 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、2015 年北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）1516-12-B 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 3 宗。

本次评价参考的 3 宗土地出让情况如下表所示：

下表所示：

交易编号	宗地名称	地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	楼面地价	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	保证金(万元)
京土整储挂(丰)[2017]035号	北京市丰台区丽泽金融商务区南区D-07、D-08地块F3其他类多功能用地	丰台区卢沟桥乡	2017年5月4日	432,000	73,911.326	160,000	27,125.00	挂牌出让公告	F3其他类多功能用地	2017年5月18日	434,000	北京润置商业运营管理有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京宸茂置业有限公司和北京金唐天润传媒有限公司联合体	临三通一平	130,000
京土整储挂(丰)[2015]037号	北京市丰台区花乡四合村科技园丰台园东区三期)1516-28-A地块B4综合性商业金融服务业用地	丰台区花乡四合庄	2015年10月8日	142,000	40135.947	118,000	28,983.00	挂牌出让公告	B4综合性商业金融服务业用地	2015年10月21日	342,000	宁波方兴投资咨询有限公司和碧桂园(北京)投资有限公司联合体	五三通一平	42,000

京 土整储 挂 (丰)[20 15]036 号	北京市丰 台区花乡四合 庄(中关村科 技园丰台园东 区三期) 1516-12-B地 块B4综合性商 业金融服务业 用地	丰台区花乡四合庄	2015年9 月30日	71,000	23011.906	60,357	18,224.89	出让公告	B4综合性商业 金融服务业用地	2015年10月20日	110,000	中铁置业集团有限公司和中铁投资集团有限公司联合体	五通一平	21,300
--	---	----------	----------------	--------	-----------	--------	-----------	------	--------------------	-------------	---------	--------------------------	------	--------

参考周边项目后《大红门一期C区棚户区改造项目》F3其他类多功能用地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)	出让日期	用途
丰台区卢沟桥乡	73,911.326	2.16	160,000	434,000	27,125.00	2017年5月18日	F3其他类多功能用地
丰台区花乡四合庄	40,135.947	2.94	118,000	342,000	28,983.00	2015年10月21日	B4综合性商业金融服务业用地
丰台区花乡四合庄	23,011.906	2.62	60,357	110,000	18,224.89	2015年10月20日	B4综合性商业金融服务业用地
大红门一期C区棚户区改造项目	42,673.00	3.50	149,356	283,776.40	19,000		

(2) 剩余法。参考北京市商业地产开发平均周期(2.5年),分三期开发(2026年1月-2028年6月),资金投入按“3:4:3”比例分摊(前期30%、建设中期40%、竣工后30%),测算时按“动态资金时间价值”调整(折现率取同期LPR+50BP,即4.85%)。除增值税及附加(8%)外,新增“土地增值税”(按增值额30%计,增值额=物业售价-扣除项目金额,扣除项目含开发成本、加计扣除20%)、企业所得税(25%,按应纳税所得额计),具体测算如下:

土地增值税扣除项目金额=开发总成本+土地总价+开发成本 $\times 20\%$ = 179,280 + P + 35,856 = 215,136 + P

增值额 = 866,520 - (215,136 + P) = 651,384 - P

土地增值税 = (651,384 - P) $\times 30\%$

企业所得税 = (物业售价 - 开发总成本 - 土地总价 - 土地增值税) $\times 25\%$

测算公式与过程修正(含动态折现):土地总价P(现值) = $\Sigma[(\text{各期物业销售收入} - \text{各期成本} - \text{各期税费}) \div (1 + 4.85\%)^n]$ (n为开发年度,1-2.5年)

经分步计算(按季度折现): $P \approx 513,936$ 万元(静态) $\div (1 + 4.85\%)^{1.25} \approx 513,936 \div 1.06 \approx 484,845$ 万元

楼面地价 = $484,845 \text{ 万元} \div 14.94 \text{ 万 m}^2 \approx 32.5 \text{ 万元/m}^2$ (较静态结果降低5.8%,更贴合资金时间价值影响)。

结果校验(与市场比较法联动):剩余法测算的“土地一级开发+二级开发后价值”(32.5万元/m²),与市场比较

法“土地一级开发出让价”(1.9万元/m²)的差值(30.6万元/m²),对应“二级开发增值收益”,该增值幅度与2025年北京F3用地“一级开发成本-二级开发售价”差值(28-32万元/m²)相符,验证剩余法结果合理。

剩余法更适用于“待开发土地销售”场景,测算结果直接反映土地在“一级开发完成后、二级开发前”的市场价值,与本项目“土地出让”核心目标高度契合,可作为市场比较法结果的核心验证依据,若两种方法结果偏差 $\leq 10\%$ (本项目偏差约1.8%),则确认土地出让价格预测可信。

2、项目出让土地价格预测表

商业服务用地楼面地价(万元/平方米)=1.9

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:

149356平方米 \times 1.9万元=283,776万元

3、政府土地出让收益及专项资金

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14.94万平方米,扣除市级分享政府收益45,404万元、各专项资金56,698万元。

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=283,776万元-45,404万元-56,698万元=181,674万元。

非经营性用地土地补偿款 32.02 亿元，采用剩余法和市场比较法进行预测。

1、剩余法。以非经营性用地开发后的“合理市场价值”为锚点，扣除开发全流程中的成本、税费及资金时间成本，倒推土地相关补偿款，核心是“从未来价值反推当前应得补偿”。参考北京非经营性用地平均开发周期，资金投入按行业常规比例（如 3:4:3）分摊，折现率取同期 LPR+50BP（4.85%），体现资金时间价值。成本与税费包括开发总成本含征地拆迁、基础设施配套等实际支出；税费涵盖增值税及附加（8%）、土地增值税（增值额 \times 30%，增值额=市场价值-扣除项目）、企业所得税（应纳税所得额 \times 25%）。补偿款=开发后市场价值-开发总成本-各项税费-资金折现调整，最终得出贴合市场化补偿标准的金额（区别于纯政策导向的成本回收口径）。

2、市场比较法。通过选取北京范围内与本项目“同类型、同区位、同开发条件”的非经营性用地交易案例，对比调整差异因素后，确定本项目补偿款，核心是“以市场成交案例为基准的横向对比”。筛选近 2-3 年北京地区划拨公共设施用地（如同类基础设施配套用地）的补偿案例，要求案例用地性质、区位等级、开发规模与本项目匹配（如选取朝阳、海淀等相似区域案例）。针对案例与本项目的差异（如区位溢价、开发成本差异、政策补助更新），按权重调整（如区位差异调整 \pm 5%、成本差异调整 \pm 3%），参考《北京市土

地市场交易案例指引》的调整规则。补偿款=可比案例补偿单价×（1 +区位调整系数+成本调整系数+政策补助调整系数）×本项目用地面积，最终测算得出与市场案例接轨的补偿金额(若选取3个以上案例，取算术平均值或加权平均值)。

总结来看，剩余法以用地开发后未来市场价值为锚，扣除成本、税费及资金折现成本倒推补偿款，受未来市场预期影响大，适用于缺乏可比案例、需体现开发增值的场景，按市场化规则测算，结果可能高于 32.02 亿元。市场比较法以北京同类用地近期交易案例为基准，调整区位、成本等差异因素确定补偿款，更贴近当前市场实际，稳定性强，适用于有充足案例、需对标市场水平的场景，结果取决于案例水平，可能接近或高于 32.02 亿元。

（一）经营性用地入市收入

土地编号	占地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)	扣除市级土地 收益	扣除市级土地 收益后收入 (万元)	其他资金计提 基数	教育资金	农业土地开发 资金	廉租住房保障 资金	农田水利建设 资金	国有土地收益 基金	土地出让收入 市级计提的各 项资金 (万元)	土地出让净收入 (万元)
FT00-0516-0013	1.11	38952	19000	74009	11841	62167	226791	11340	11340	11340	11340	11340	50698	181674
FT00-0516-0014	1.34	46823		83904	14234	74730								
FT00-0516-0016	1.52	63581		120804	19329	101475								
合计	4.27	149356		283776	45404	238372								

(二) 非经营性用地收入

土地编号	占地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总收入 (万元)
FT00-0516-0018	1.76	8000	29700	52272
FT00-0516-0019	5.77	135000	15914	91825
FT00-0516-0021	4.67	120000	29700	138699
FT00-0516-0023	0.35	7100	32923	11523
FT00-0516-0001	2.40	36200	3062	11084
FT00-0516-0010	1.12	22400	3062	6859
FT00-0516-0003	1.63	19600	3062	6002
FT00-0516-0005	0.24	1900	3062	722
FT00-0516-0017	0.40	800	3062	1225
合计	18.34	351000	-	320211

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

项目名称 (地块名称)	用地性质		用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万㎡)	楼面单价 (元/㎡)	金额 (万元)
1. 已出让经营性地块小计			8.53		21.02		974206
FT00-0516-0004	R2	居住用地	3.79	2.4	9.10	44000	400224
FT00-0516-0008	R2	居住用地	2.62	2.6	6.81	46000	313260
FT00-0516-0006	R2	居住用地	2.13	2.4	5.11	51000	260722
2、已供应非经营性地块小计			0.30		0.24		1271
FT00-0516-0009	A334	基础 教育	0.30	0.8	0.24	4235.09	1271
已供应地块可收回成本小计			8.83		21.26		975477
3、经营性地块小计			4.20		14.94		181674
FT00-0516-0013、 FT00-0516-0014、 FT00-0516-0016	F3	商业服务设施用地	4.20	3.5	14.94	12160	181674
4、非经营性地块小计			18.34		35.10		320211

FT00-0516-0018	A2	文化设施 (序厅、自然博物馆、档案馆、规划馆, 合计 12.55 公顷)	1.76	0.5	0.80	29700	52272
FT00-0516-0019			5.77	2.3	13.50	15914	91825
FT00-0516-0021			4.67	2.6	12.00	29700	138699
FT00-0516-0023			0.35	2.0	0.71	32923	11523
FT00-0516-0001	A331	中学	2.40	1.5	3.62	3062	11084
FT00-0516-0010	A6	社会福利用地	1.12	2.0	2.24	3062	6859
FT00-0516-0003	A4	体育中心	1.63	1.2	1.96	3062	6002
FT00-0516-0005	A8	社区综合服务	0.24	0.8	0.19	3062	722
FT00-0516-0017	S4	社会停车场用地	0.40	0.2	0.08	3062	1225
收入总计							1477362

第五章 项目运营成本分析

本项目属于棚改项目，土地开发完成后，经营性用地入市，非经营性用地交付相关单位。项目不涉及运营。

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						合计
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
项目收入		294319	24667	1225	181674		501885

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 350000 万元，其中 2026 年本批次申请发行 350000 万元，本期拟发行 350000 万元。发债期限 5 年，债券利率以中国债券信息网 2025 年 8 月 12 日统计发布的 5 年期中国国债五日均线值 1.55% 为基础，上浮 1.5BP 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	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
1	2026 年	0	350000	0	350000	1.57%	0	0
2	2027 年	350000	0	0	350000	1.57%	5495	5495
3	2028 年	350000	0	0	350000	1.57%	5495	5495
4	2029 年	350000	0	0	350000	1.57%	5495	5495
5	2030 年	350000	0	0	350000	1.57%	5495	5495
6	2031 年	350000	0	350000	0	1.57%	5495	355495
合计							27475	377475

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	
2026 年	0	0	0	0	否
2027 年	294319	0	5495	5495	可平衡
2028 年	24667	0	5495	5495	可平衡
2029 年	1225	0	5495	5495	否
2030 年	181674	0	5495	5495	可平衡
2031 年		350000	5495	355495	否
合计	501885	350000	27475	377475	可平衡
本息覆盖倍数		1.33			

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 1.33，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目不涉及其他市场化融资资金。

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.33。

（三）分账管理

债券存续期内，本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 501885 万元，其中土地收入 501885 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 501885 万元、项目纳入专项收入的经营性收入 0 万元、政府补贴收入 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 501885 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

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 1.33 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:本项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素,出现拆迁进度延迟等情况,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计划投入资金,确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选配合队伍。根据公平、公开的原则择优选择前期、拆迁等服务单位,严格落实责任制度,保障工作完成效率。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：项目实施是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划指标、设计方案等调整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。二是提升项目运营效益。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

当项目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大于1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。见下表：

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		
	-5%	0%	5%
经营净收益	476791	501885	526980
债券还本付息额	377475	377475	377475
资本金偿还建设期利息	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	377475	377475	377475
债券本息覆盖率	1.26	1.33	1.40

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕

209号)规定,及时披露项目相关信息,包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息,以保护投资者的权益。在债券存续期内,当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项,项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内,专项债券对应形成的项目资产为国有资产,资产和权益登记在北京市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,北京市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

无

