

2026 年北京市政府专项债券（三十七期）
石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护
修缮等项目
实施方案

实施单位（盖章）：北京宣房大德置业投资有限公司、

北京德源尚嘉城市更新置业发展有限公司

项目单位（盖章）：北京市西城区房屋管理局

行业主管部门（盖章）：北京市西城区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：北京市西城区财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章 项目概况.....	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资情况	- 3 -
五、项目单位	- 4 -
六、项目主管部门	- 7 -
七、项目建设的工期及运营模式	- 7 -
八、项目审批情况	- 8 -
九、项目投后管理	- 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 12 -
一、编制依据及原则	- 12 -
二、估算范围	- 12 -
三、估算说明	- 13 -
四、建设内容及投资估算	- 14 -
五、资金筹措	- 15 -
六、组合融资	- 16 -
第三章 项目收入分析	- 18 -
一、项目专项收入分析	- 18 -
二、项目安排财政资金	- 24 -
三、项目运营期收入合计	- 26 -
第四章 项目运营支出分析	- 27 -
一、运营成本支出	- 27 -
二、税费支出	- 30 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 33 -
一、项目收益分析	- 33 -
二、项目融资还本付息分析	- 33 -

三、项目收益与融资平衡分析	- 34 -
四、专项债券项目收支预算表	- 36 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 39 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 39 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	- 40 -
三、项目资金来源和到位可行性	- 40 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	- 41 -
五、债券资金需求合理性	- 41 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 42 -
七、绩效目标设定及合理性	- 42 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 43 -
九、项目事前绩效评估结果	- 43 -
第七章 项目风险控制	- 45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 46 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 46 -
四、敏感性分析	- 47 -
第八章 还款保障情况	- 49 -
一、还款责任及保障	- 49 -
二、项目资产管理	- 50 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 50 -
第九章 其他需要说明的事项	- 52 -

第一章 项目概况

石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮等项目总投资 371,444 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 222,800 万元，已发行 0 万元，2026 年计划发行 222,800 万元，本批次申请专项债券 222,800 万元，债务期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮等项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 202302021472151584、202302021472151585，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P26110102-0009。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市西城区。

西城区辖区面积 50.7 平方公里。下辖 15 个街道、263 个社区。2025 年末全区常住人口 109.1 万人，近五年常住人口小幅逐年回落。2025 年全区实现地区生产总值 6314.0 亿元，一般公共预算收入 438 亿元、支出 420.7 亿元，第三产业占比 95.6%，金融产业支撑财力稳定。

表 1-1 北京市西城区 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	452.68	454.59	437.99
一般公共预算支出	420.37	409.07	420.73
政府性基金预算收入	1.78	3.13	5.88
政府性基金预算支出	4.53	6.13	10.19
国有资本经营预算收入	1.44	1.05	0.63
国有资本经营预算支出	0.99	1.36	0.33
地方政府债务余额	80.141	75.291	79.321 (2025 年 6 月末执行数)

三、项目建设内容

根据北京市西城区发展改革委关于石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目、西西北片区老城平房保护修缮项目的核准、批复文件，本项目建设规模为：计划退租 1000 户，退租总面积 26000 平方米，房屋保护性修缮及院内配套工程合计 26000 平方米；建设内容为：区属直管公房、区属行政事业单位自管公房申请式退租后进行保护性修缮和恢复性修建。

1. 石头胡同及棕树斜街东南片区：计划完成申请式退租 400 户，退租面积 10400 平方米；修缮及院内配套工程面积 10400 平方米，片区总投资 146,918.59 万元。

2. 西西北头条及六条片区：计划完成申请式退租 600 户，退租面积 15600 平方米；修缮及院内配套工程面积 15600 平方米，片区总投资 224,525.67 万元。

四、项目投资情况

本项目总投资 371,444 万元,其中工程费用 25,740 万元,占比 6.93%;工程建设其他费用 3,149 万元,占比 0.85%;预备费 1,444 万元,占比 0.39%;腾退费 341,111 万元,占比 91.83%。

从资金来源看,计划使用财政安排资金 148,644 万元,占比 40.02%;单位自有资金 0 万元,占比 0%;专项债券资金 222,800 万元,占比 59.98%。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划。

石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目,总投资 146,918.59 万元,其中工程费用 10,296.00 万元;工程建设其他费 1,321.88 万元;预备费 580.89 万元;腾退费 134,719.82 万元。计划使用财政安排资金 55,618.59 万元,资金构成如下:一是市级专项补助资金 52,000 万元,按照 5 万元/平方米标准,结合本次计划腾退 10400 平方米直管公房测算核定;二是计划申请中央预算内投资 7,319 万元,依据项目投资总额 12,198.77 万元的 60%予以计取;剩余资金由区级财政统筹配套解决。

西西北片区老城平房保护修缮项目,总投资 224,525.67 万元,其中工程费用 15,444.00 万元;工程建设其他费用 1,827.37 万元;预备费 863.57 万元;腾退费 206,390.73 万元。计划使用财政安排资金 93,025.67 万元,资金构成如下:一

是市级专项补助资金 78,000 万元，按照 5 万元/平方米标准，结合本次计划腾退 15600 平方米直管公房测算核定；二是计划申请中央预算内投资 10,880 万元，依据项目投资总额 18,134.94 万元的 60% 予以计取；剩余资金由区级财政统筹配套解决。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市西城区房屋管理局，项目单位基本信息如下表：

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市西城区房屋管理局		
负责人	张岩	成立日期	2019 年 9 月 18 日
注册资本	无	营业期限	2019 年 9 月 18 日至无固定期限
统一社会信用代码	11110102000038295X		
主要职责	一、贯彻执行国家、北京市有关法律、法规、规章、政策和有关规定。 二、负责本区房屋市场监督管理工作，规范市场行为。负责本区房屋租赁监督管理工作。 三、负责本区房屋管理工作。负责本区房屋使用安全的监督管理，协调有关房屋防汛工作。负责本区物业服务的监督管理。负责本区私有产权房屋历史遗留问题的处理工作。 四、负责本区住房制度改革工作。负责本区保障性住房管理工作。 五、负责本区房屋征收工作，研究拟订房屋征收规划及计划并组织实施。 六、负责区属直管公房管理工作。 七、负责法律、法规、规章规定的由区级房屋管理部门行使的行政执法职责。 八、按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，承担相关安全生产工作职责。 九、完成区委、区政府交办的其他任务。		
单位类型	机关法人		

北京市西城区房屋管理局是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

2026年8月3日北京市西城区房屋管理局发函授权北京宣房大德置业投资有限公司组织实施石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目并进行经营管理（西房管函〔2026〕89号）。

2026年7月31日北京市西城区房屋管理局发函授权北京德源尚嘉城市更新置业发展有限公司组织实施西四北片区老城平房保护修缮项目并进行经营管理（西房管函〔2026〕88号）。

表 1-3 实施主体（大德）基本信息一览表

单位名称	北京宣房大德置业投资有限公司		
法定代表人	吴奇兵	成立日期	2014年7月2日
注册资本	102500 万元	营业期限	2014年7月2日至无固定期限
统一社会信用代码	91110102306500665C		
注册地址	北京市西城区烂缦胡同 108 号		
经营范围	项目投资；投资管理；投资咨询；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；建设工程项目管理；城市园林绿化服务；机动车公共停车场服务；企业管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含演出）；技术咨询、服务；酒店管理；文艺创作；设计、制作、代理、发布广告；销售日用品、文化用品；零售烟草；互联网信息服务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售烟草、互联网信息服务以及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	有限责任公司
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京宣房投资管理集团有限公司，持股 100%

表 1-4 实施主体（尚嘉）基本信息一览表

单位名称	北京德源尚嘉城市更新置业发展有限公司		
法定代表人	刘峥	成立日期	2019 年 9 月 18 日
注册资本	118926 万元	营业期限	2019 年 9 月 18 日至无固定期限
统一社会信用代码	91110102MA01MNWG5N		
注册地址	北京市西城区宏汇园 18 号楼一层南厅 108 室		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；销售日用品；物业管理；供热服务；机动车公共停车场服务；清洁业务；绿化服务；出租办公用房；出租商业用房；企业管理；企业策划；企业管理咨询；酒店管理；会议服务；技术转让、技术推广、技术咨询；零售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售食品以及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	有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京德源兴业投资管理集团有限公司，持股 100%		

北京宣房大德置业投资有限公司、北京德源尚嘉城市更新置业发展有限公司均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。

项目单位及实施单位不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市西城区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110102000037874K。

七、项目建设和运营模式

石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目为新建项目，建设期 25 个月，拟于 2026 年 7 月开始摸底调查及项目筹备，2027 年 1 月完成收房、补偿款发放、收尾，2027 年 3 月开工建设，预计 2028 年 7 月竣工验收，同步开展运营工作。

西西北片区老城平房保护修缮项目为新建项目，建设期 26 个月，拟于 2026 年 6 月开始摸底调查及项目筹备，2026 年 12 月完成收房、补偿款发放、收尾，2027 年 1 月开工建设，预计 2028 年 7 月竣工验收，同步开展运营工作。

经行业主管部门及项目单位同意后，除特殊要求外，实施单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：工程设计、保护性修缮及恢复性修建施工、工程监理等。

本项目运营期 50 年，运营工作由北京市西城区房屋管理局分别委托北京宣房大德置业投资有限公司及北京德源

尚嘉城市更新置业发展有限公司负责，对委托期内的项目运营、管理、维护，运营利用期限 10 年。主要包括：负责腾退空间经营利用、房屋结构及外立面日常修缮管护、院内市政配套设施运维、片区产业招商与业态培育、房屋租金核算收缴、消防安全与防汛值守、历史街区风貌常态化管控、便民配套空间运营管理工作。

八、项目审批情况

1. 立项审批。

本项目为核准制项目。

2026 年 7 月 28 日，北京市西城区人民政府常务会议纪要（第 175 期），同意《西西北片区老城平房保护修缮项目实施方案》《石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目实施方案》；

2026 年 9 月 10 日，北京市西城区发展改革委下发《关于石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改（审）〔2026〕48 号），同意项目建设；

2026 年 9 月 10 日，北京市西城区发展改革委下发《关于西西北片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改（审）〔2026〕49 号），同意项目建设。

2. 用地审批

本项目暂未开始腾退，无法判定院落结构情况，暂未开展用地审批手续。

3.规划审批

2026年8月27日，北京市规划和自然资源委员会西城分局核发《关于石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，载明项目建设单位为北京市西城区房屋管理局，项目名称为石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目，位于西城区大栅栏街道南部，申请式退租约400户，地上建筑面积不超过10400平方米。

2026年8月18日，北京市规划和自然资源委员会西城分局核发《关于西四北片区老城平房保护修缮项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，载明项目建设单位为北京市西城区房屋管理局，项目名称为西四北片区老城平房保护修缮项目，位于西四北头条和六条社区范围内平房区域，申请式退租约600户，地上建筑面积不超过15600平方米。

4.环评备案

本项目暂未开始腾退，无法判定院落结构情况，暂未开展环评备案手续。

5.节能评估

本项目暂未开始腾退，无法判定院落结构情况，暂未开展节能评估手续。

6.施工许可

本项目暂未办理施工许可。

7.公开招投标

本项目暂未开展招投标工作。

综上，本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市西城区住房和城乡建设委员会（主管部门）和北京市西城区房屋管理局（项目单位）、北京宣房大德置业投资有限公司、北京德源尚嘉城市更新置业发展有限公司（项目运营公司）负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

北京市西城区财政局收到北京市西城区住房和城乡建设委员会（主管部门）上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市西城区房屋管理局名下。在专项债券存续期内，严禁将本项

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市西城区发展改革委《关于石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改（审）〔2026〕48号）、《关于西西北片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改（审）〔2026〕49号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目实施方案》；

2.《西西北片区老城平房保护修缮项目实施方案》；

3.北京市规划和自然资源委员会西城分局《关于石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目“多规合一”协同平台初审意见的函》；

4.北京市规划和自然资源委员会西城分局《关于西西北片区老城平房保护修缮项目“多规合一”协同平台初审意见的函》；

5.《石头胡同及棕树斜街东南片区老城平房保护修缮项目项目建议书》；

6.《西西北片区老城平房保护修缮项目项目建议书》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从腾退、筹建至竣工验收，按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、腾退费等。工程费用包括腾退房屋保护性修缮、恢复性修建、院内市政配套工程建设等；工程建设其他费用包括建设单位管理费、项目建议书及可行性研究报告编制费、工程设计与竣工图编制费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京市地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.建筑材料价格均依据北京市地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

(3) 监理费：参考发改价格〔2007〕670号文，结合市场情况计取；

(4) 设计费：参考计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取；

(5) 工程造价咨询服务费：参考京标价协〔2022〕71号文，结合市场情况计取；

(6) 招标代理服务费：参考计价格〔2002〕1980号文，结合市场情况计取。

5.基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的5%计入。

6.利息：专项债券暂按1.99%（以中国债券信息网2026年7月13日，10年期中国国债五日均线值1.7442%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.99%）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资371,444万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	石头胡同及棕树斜街东南片区	西四北头条及六条片区	投资估算金额合计	占比
1	工程费用	10,296.00	15,444.00	25,740.00	6.93%
2	工程建设其他费	1,321.88	1,827.37	3,149.25	0.85%

	用				
3	预备费用	580.89	863.57	1,444.46	0.39%
建设投资小计		12,198.77	18,134.94	30,333.71	8.17%
4	腾退费	134,719.82	206,390.73	341,110.55	91.83%
项目总投资合计		146,918.59	224,525.67	371,444.26	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算371,444万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金148,644万元，占比40.02%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金222,800万元，占比59.98%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计371,444万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	15,977	120,533	12,134	148,644	40.02%
单位自有资金	—	—	—	—	—
专项债券	222,800	—	—	222,800	59.98%
其中：用作项目资	222,800	—	—	—	—
合计	238,777	120,533	12,134	371,444	100%

分年度占比	64.28%	32.45%	3.27%	100%	—
-------	--------	--------	-------	------	---

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目属于保障性安居工程专项债支持领域，可申请中央、市、区多级财政补助，财政资金纳入年度预算统筹保障；实施主体为区属国有企业，自有资金调度充足；腾退院落拥有50年经营权限，租赁业态可产生稳定租金现金流，具备专项债还本付息支撑。

六、组合融资

本项目仅使用专项债券 222,800 万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。计划申请专项债券总额 222,800 万元，已发行 0 万元，本批次申请专项债券 222,800 万元，债务期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026 年	222,800	10 年	每半年支付一次 债券利息	到期后一次性 还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于具备长期经营性租赁收益的老城历史街区保护性更新等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：片区直管

公房申请式腾退补偿、平房院落保护性修缮与恢复性修建、院内雨污水电消防配套市政工程、古建及安防设备购置、项目前期勘察设计监理造价等工程建设其他资本支出、项目基本预备费。本次计划使用债券资金用于支付直管公房申请式腾退补偿费用等。截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 0 万元。

序号	名称	单位	数量	单价	金额
1	拆迁补偿费	元			
2	安置房建设费	元			
3	安置房配套费	元			
4	安置房管理费	元			
5	安置房维修费	元			
6	安置房水电费	元			
7	安置房物业费	元			
8	安置房其他费	元			
9	安置房利息	元			
10	安置房其他	元			
11	安置房其他	元			
12	安置房其他	元			
13	安置房其他	元			
14	安置房其他	元			
15	安置房其他	元			
16	安置房其他	元			
17	安置房其他	元			
18	安置房其他	元			
19	安置房其他	元			
20	安置房其他	元			
21	安置房其他	元			
22	安置房其他	元			
23	安置房其他	元			
24	安置房其他	元			
25	安置房其他	元			
26	安置房其他	元			
27	安置房其他	元			
28	安置房其他	元			
29	安置房其他	元			
30	安置房其他	元			
31	安置房其他	元			
32	安置房其他	元			
33	安置房其他	元			
34	安置房其他	元			
35	安置房其他	元			
36	安置房其他	元			
37	安置房其他	元			
38	安置房其他	元			
39	安置房其他	元			
40	安置房其他	元			
41	安置房其他	元			
42	安置房其他	元			
43	安置房其他	元			
44	安置房其他	元			
45	安置房其他	元			
46	安置房其他	元			
47	安置房其他	元			
48	安置房其他	元			
49	安置房其他	元			
50	安置房其他	元			
51	安置房其他	元			
52	安置房其他	元			
53	安置房其他	元			
54	安置房其他	元			
55	安置房其他	元			
56	安置房其他	元			
57	安置房其他	元			
58	安置房其他	元			
59	安置房其他	元			
60	安置房其他	元			
61	安置房其他	元			
62	安置房其他	元			
63	安置房其他	元			
64	安置房其他	元			
65	安置房其他	元			
66	安置房其他	元			
67	安置房其他	元			
68	安置房其他	元			
69	安置房其他	元			
70	安置房其他	元			
71	安置房其他	元			
72	安置房其他	元			
73	安置房其他	元			
74	安置房其他	元			
75	安置房其他	元			
76	安置房其他	元			
77	安置房其他	元			
78	安置房其他	元			
79	安置房其他	元			
80	安置房其他	元			
81	安置房其他	元			
82	安置房其他	元			
83	安置房其他	元			
84	安置房其他	元			
85	安置房其他	元			
86	安置房其他	元			
87	安置房其他	元			
88	安置房其他	元			
89	安置房其他	元			
90	安置房其他	元			
91	安置房其他	元			
92	安置房其他	元			
93	安置房其他	元			
94	安置房其他	元			
95	安置房其他	元			
96	安置房其他	元			
97	安置房其他	元			
98	安置房其他	元			
99	安置房其他	元			
100	安置房其他	元			

第三章 项目收入分析

运营期内，本项目收入合计 333,710 万元，包括：项目专项收入 59,710 万元，项目安排财政资金 274,000 万元。

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 59,710 万元，包括：房屋租赁收入 59,710 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	房屋租赁收入	59,710
合计		59,710

（一）房屋租赁收入分析。

本项目可出租面积合计 2.6 万平方米，其中：石头胡同及棕树斜街东南片区腾退 1.04 万平方米；西四北头条及六条片区腾退 1.56 万平方米。本项目房屋租赁收入采用两种方法进行测算，具体情况如下：

1.成本逼近法

（1）测算基础参数设定

① 可出租建筑面积：26000 平方米（石头胡同及棕树斜街东南片区 10400 平方米，西四北头条及六条片区 15600 平方米）；

② 院落使用权取得成本（申请式退租补偿费）：337926.55 万元，为本项目取得腾退院落使用权发生的客观投入；

③ 保护性修缮及院内配套工程（工程费用）：25740.00 万元，为院落保护性修缮、恢复性修建、院内市政配套改造投入；

④ 摊销年期：按照项目运营期 50 年进行年金摊销；

⑤ 折现率：取本项目专项债券利率 1.99%；

⑥ 年金现值系数：31.1036

$$P/A, i, n = \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} = \frac{1-(1+0.0199)^{-50}}{0.0199} = 31.1036$$

（2）资本性投入年度年金摊销

① 院落使用权取得成本年度年金摊销：

$$337926.55/31.1036=10864.54 \text{ 万元/年；}$$

② 保护性修缮工程投资年度年金摊销：

$$25740/31.1036=827.56 \text{ 万元/年；}$$

③ 年度资本摊销合计：

$$10864.54+827.56=11692.10 \text{ 万元/年；}$$

（3）满租年度理论总租金

① 年度运营管理成本：满租年度理论总租金*9%；

② 年度流转综合税费：满租年度理论总租金*7.2%；

③ 年度合理利润：（年度资本摊销+年度运营管理成本+年度流转综合税费）*6%；

④ 满租年度理论总租金：年度资本摊销+年度运营管理成本+年度流转综合税费+年度合理利润=14963.06 万元/年；

（4）单位面积理论日成本租金

单位面积理论日成本租金

=14963.06*10000/26000/365≈15.77 元/平方米·日

2.市场比较法

（1）综合日租金：预计 8 元/平方米·日。参考周边地块租赁信息：

表 3-2 周边地块租赁信息情况表

序号	合同名称	租赁地块	签约时间	目前综合日租金	租金年增长率
1	北京市西城区法源寺历史文化街区房屋租赁合同	南半截胡同 21 号院 38 号房	2024.7	14.04 元/平方米·日	4.00%
2	房屋租赁合同	砖塔胡同 34 号院	2025.4	14 元/平方米·日	3.00%
3	北京市西城区法源寺历史文化街区房屋租赁合同	烂漫胡同 105、107 号院 8(原 7)、8-11	2026.6	11 元/平方米·日	2.73%

序号	合同名称	租赁地块	签约时间	目前综合日租金	租金年增长率
	区房屋租赁合同	号房)			
4	北京市西城区法源寺历史文化街区房屋租赁合同	烂漫胡同 104 号院 1-7 号房	2026.6	10 元/平方米·日	1.00%
5	北京市西城区法源寺历史文化街区房屋租赁合同	七井胡同 14 号院 1、4、5、6、7、8 号房	2026.6	9 元/平方米·日	2.22%

参考上述 5 宗周边片区已实际成交的院落租赁合同，考虑本项目为政府直管公房，受历史街区风貌管控、业态准入负面清单约束较市场化民间院落更为严格，对可比实例开展交易情况修正、交易时间修正、区位修正、院落实体状况修正，经综合审慎调整后，确定本项目基准租赁日租金按 8 元/平方米·日测算。

经成本逼近法测算，本项目包含全部申请式退租补偿、保护性修缮投入的满租理论完全成本租金为 15.77 元/平方米·日。该理论租金包含大量老城保护公益性投入；受历史文化街区业态准入管控、片区市场承接能力约束，市场可实现租金达不到该理论成本租金水平。本项目实际租赁基准租金采用市场比较法综合测算取值 8 元/平方米·日；理论完全

成本租金与市场可实现租金之间的差额，由本项目财政补助予以弥补。成本逼近法仅为本项目租金理论校核工具；受老城保护大量公益性资本投入影响，测算结果显著高于市场可实现租金，不用于实际租赁收入测算。

后续债券存续期房屋租赁收入分年度测算，均基于市场可实现租金 8 元/平方米·日，每 3 年增长 8% 测算房屋租赁收入。

出租率本项目自 2028 年 7 月竣工验收后开始向外出租，2028 年至 2030 年为业态培训期，出租率按 30%、70%、80% 测算，2031 年及以后按 90% 测算。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-3 项目分年度专项收入表

序号	项 目	分年房屋租赁收入										合计
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年		
1	房屋租赁收入（万元）	2,278	5,314	6,074	7,379	7,379	7,379	7,969	7,969	7,969	59,710	
	运营面积（万平方米）	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60		
	综合租金（元/平方米·日）	8.00	8.00	8.00	8.64	8.64	8.64	9.33	9.33	9.33		
	出租率	30%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目无对应的政府性基金收入。

（二）财政补助收入。

西城区政府自 2026 年起，对该项目给予一定额度财政补助，补助额合计 274,000 万元，其中，一般公共预算安排 274,000 万元。其中：在 2026 年至 2028 年建设期内补贴建设期利息 8,868 万元，在运营期 2036 年给予项目财政补贴 265,132 万元用于债券还本。在运营期内项目自身能够实现债券利息的偿还。本项目财政补贴占区财政收入的 6.26%，在财政可承受范围之内。

（三）其他财政资金。

无。

3-4 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入											
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	财政补助收入	0	4,434	4,434	0	0	0	0	0	0	0	265,132	274,000
2.1	一般公共预算安排补助	0	4,434	4,434	0	0	0	0	0	0	0	265,132	274,000
3	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合计	0	4,434	4,434	0	0	0	0	0	0	0	265,132	274,000

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入											合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	专项收入	0	0	2,278	5,314	6,074	7,379	7,379	7,379	7,969	7,969	7,969	59,710
2	财政补助收入	0	4,434	4,434	0	0	0	0	0	0	0	265,132	274,000
	合计	0	4,434	6,712	5,314	6,074	7,379	7,379	7,379	7,969	7,969	273,101	333,710

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 12,994 万元，包括：运营成本支出 9,289 万元，税费支出 3,705 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 9,289 万元，包括：工资福利成本 2,117 万元，管理维护成本 7,172 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	工资福利成本	2,117
2	管理维护成本	7,172
合计		9,289

（一）工资福利成本分析

本项目分石头胡同、西四北两个单体片区，仅配置内部管理岗合计 10 人，一线招商、安保、维修、客服全部市场化外包，相关费用统一计入管理维护成本，不再单列人员薪酬。两个单体统一配置岗位：项目总负责人 1 名、运营管理 2 名、财务核算 2 名，两片区合计 10 人。参考北京市统计局公布的《北京统计年鉴 2025》，2024 年租赁业在岗职工年平均工资为 185163 元。本项目支出测算时，年支出增长率按每年增长 3%测算，则 2028 年年平均工资为 208403 元。

北京市统计局 国家统计局北京调查总队 编		北京统计年鉴 2025	
构成(2024年)	互联网和相关服务	391973	381763
3-12 户籍人口变动情况	软件和信息技术服务业	335070	324806
3-13 城镇非私营、私营单位就业人员年末人数及工资情况(2024年)	金融业	420195	424561
3-14 城镇非私营单位在岗职工年末人数及工资情况(1978-2024年)	货币金融服务	425932	410489
3-15 城镇非私营单位在岗职工年末人数及工资情况(2024年)	资本市场服务	441990	518557
3-16 分行业城镇非私营单位在岗职工平均工资	保险业	346448	330625
3-17 规模以上企业	其他金融业	529623	538940
	房地产业	134869	128613
	租赁和商务服务业	180753	178649
	租赁业	192007	185163
	商务服务业	180570	178541

(二) 管理维护成本分析

管理维护支出包括：管理费、运营维护费、销售推广费、大型修缮费。

管理费：暂按房屋租赁收入的 3% 计提。

运营维护费：暂按房屋租赁收入的 4% 计提。

销售推广费：暂按房屋租赁收入的 2% 计提。

大型修缮费：每十年大修一次，即 2038 年大型修缮费 2000 万元，则每年计提 200 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	项 目	分年运营成本									合计
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	工资福利成本	208	215	221	228	235	242	249	256	264	2,117
	职工人数（人）	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	年职工工资 （万元/人）	20.84	21.47	22.11	22.77	23.45	24.15	24.87	25.62	26.39	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
2	管理维护成本	405	678	746	864	864	864	917	917	917	7,172
	管理费	68	159	182	221	221	221	239	239	239	
	运营维护费	91	213	243	295	295	295	319	319	319	
	销售推广费	46	106	121	148	148	148	159	159	159	
	维护修理费	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
	经营成本合计	613	893	967	1,092	1,099	1,106	1,166	1,173	1,181	9,289

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设附加、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

- 1.增值税税率为 9%；
- 2.城市维护建设附加费率为 7%；
- 3.教育费附加费率为 3%；
- 4.地方教育附加费率为 2%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

项目债务存续期内，应纳税所得额小于 0，无需缴纳企业所得税。

本项目税费支出详见下表：

4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序 号	税费类型	分年度税费支出										合计
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年		
1	增值税	0	0	0	449.40	544.84	544.84	589.78	589.78	589.78	3,308	
1.1	销项税	188.06	438.80	501.49	609.31	609.31	609.31	657.97	657.97	657.97		
1.2	进项税	1116.12	51.45	56.22	64.47	64.47	64.47	68.19	68.19	68.19		
	上期进项税抵扣顺延		928.06	540.71	95.44	0	0	0	0	0		
2	城市维护建设附加	0	0	0	31.46	38.14	38.14	41.28	41.28	41.28	232	
3	教育费附加	0	0	0	13.48	16.35	16.35	17.69	17.69	17.69	99	
4	地方教育附加	0	0	0	8.99	10.90	10.90	11.80	11.80	11.80	66	
	合计	0	0	0	503	610	610	661	661	661	3,705	

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出									合计
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
1	运营成本	613	893	967	1,092	1,099	1,106	1,166	1,173	1,181	9,289
2	税费支出	0	0	0	503	610	610	661	661	661	3,705
	合计	613	893	967	1,595	1,709	1,716	1,826	1,834	1,841	12,994

第五章 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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	0	4,434	6,712	5,314	6,074	7,379
运营支出	0	0	613	893	967	1,595
收益	0	4,434	6,098	4,422	5,107	5,784
类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
项目收入	7,379	7,379	7,969	7,969	273,101	333,710
运营支出	1,709	1,716	1,826	1,834	1,841	12,994
收益	5,671	5,664	6,143	6,135	271,259	320,717

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 222,800 万元，其中：2026 年计划发行 222,800 万元，本批次申请发行 222,800 万元，债务期限 10 年，债券利率 1.99%，在债券存续期内每半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 5-2 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	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	0	222,800		222,800	1.99%	0	0
2	2027 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
3	2028 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
4	2029 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
5	2030 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
6	2031 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
7	2032 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
8	2033 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
9	2034 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
10	2035 年	222,800			222,800	1.99%	4,434	4,434
11	2036 年	222,800		222,800	0	1.99%	4,434	227,234
合计			222,800	222,800			44,340	267,140

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年			0	0	是
2	2027 年	4,434		4,434	4,434	是
3	2028 年	6,098		4,434	4,434	是
4	2029 年	4,422		4,434	4,434	否
5	2030 年	5,107		4,434	4,434	是
6	2031 年	5,784		4,434	4,434	是
7	2032 年	5,671		4,434	4,434	是
8	2033 年	5,664		4,434	4,434	是
9	2034 年	6,143		4,434	4,434	是
10	2035 年	6,135		4,434	4,434	是
11	2036 年	271,259	222,800	4,434	227,234	是
合计		320,717	222,800	44,340	267,140	是
本息覆盖倍数		1.20				

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 1.20，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、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算

单位：万元

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	371,444
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	148,644
其中：中央预算内投资	AA	18,200
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	130,444
本地区政府性基金预算	AD	0
其他财政资金	AE	0
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	222,800
其中：用作项目资本金	AF	222,800
(三) 项目单位市场化融资	K	0
(四) 单位自筹资金	L	0
(五) 其他资金	M	0
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	380,312
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	371,444
(二) 财务费用-专项债券付息	O	8,868
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	0
(四) 其他建设支出	Q	0

三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	333,710
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	274,000
其中：对应的政府性基金收入	AG	0
政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	274,000
其他财政资金	AJ	0
（二）项目专项收入	S	59,710
（三）其他收入	$T>=AK+AL$	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$	48,466
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	9,289
（二）财务费用—专项债券付息支出	V	35,472
（三）财务费用—市场化融资付息支出	W	0
（四）税费支出	X	3,705
（五）其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	222,800
六、市场化融资还本	F	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.20

倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经广西天旭会计师事务所有限责任公司核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

本项目是国家将城市更新定位为破解超大城市病、构建宜居韧性城市、满足人民群众美好生活需要的核心战略举措的落地项目，同时契合北京市“2026年作为‘十五五’开局攻坚年，核心区平房申请式退租规模实现整体翻倍”的部署要求，属于市、区两级重点调度的老城保护示范项目。片区坐拥深厚的文化资源，此前已有成熟的老城更新实操经验积累；当前区域内房屋老化、设施短板、民生诉求集中，项目可系统性破解上述长期制约片区发展的痛点，是西城区必须抓紧推进的重点民生工程。

2.项目实施的公益性

项目面向片区千余户居民及周边群众，以社会效益优先，不以盈利为核心目标。通过申请式退租、修缮改造消除居住安全隐患，利用腾退空间布局养老、便民、文化公共配套，打造普惠一刻钟生活圈；腾退院落改造为公租房，严控扰民业态，完整保护历史街巷肌理，全方位改善人居、传承古都文脉，公共服务普惠属性突出，充分增进民生公共福利。

3.项目实施的收益性

项目收益机制合规，修缮腾退后院落通过保障性住房、文创商铺租赁形成稳定租金现金流，全部纳入专项偿债专户。项目分培育期、稳定运营期设置阶梯租金收益，测算采用保守公允市场标准，租金收入及政府补贴收入可足额覆盖专项债本息，运营成本、收益测算均符合保障性安居工程专项债管理规定，财务现金流合理可行，具备长期自平衡能力。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目全过程遵循《政府投资条例》《北京城市更新条例》等法规政策，总投资 371,444 万元涵盖腾退、修缮等合规资本支出，勘察、设计、施工、监理全部依规公开招标，投资估算均按国家、市级现行计价文件测算，各环节投资管理合规。项目已纳入市、区两级 2026 年城市更新重点工程，前期完成全域院落建筑普查、全覆盖居民意愿摸排、片区历史资源建档，选址契合核心区控规，权属、安置房源、施工场地等开工必备要素全部落实，前期筹备工作完备，项目落地实施条件高度成熟。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 371,444 万元，资金渠道清晰，包含市级财政补助、中央预算资金、专项债券资金、区级财政资金四类，筹资规模匹配腾退、修缮全部资本性支出，筹资程序符合《政府投资条例》及城市更新相关政策要求，无新增隐性债务风险。区级财政统筹落实投入，专项债券资金仅用于直

管公房、机关事业单位自管房腾退修缮；建立资金专户、全过程审计管控机制，腾退院落租赁收益形成稳定偿债来源，区级财政统筹拨付资金，多渠道资金按施工、腾退进度分批次到位，资金筹措合规、落地具备充分可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入成本测算全面严谨，收入端覆盖房屋租赁收入与财政补贴，测算基于 26000 平方米运营面积，参照片区公允市场价设置阶梯式租金涨幅，分培育期设置出租率爬坡与空置扣减，贴合实际运营规律；成本端全面涵盖工资福利、管理维护、公房租金、各类税费，设置 3% 工资年增长率、周期大修计提等管控措施，成本测算贴合行业标准。项目测算期内总收益 320,717 万元，可足额覆盖专项债本息合计 267,140 万元，本息覆盖能力充足，投入产出比符合老城更新同类项目合理区间，分阶段收益梯度设置科学，预期收益具备可实现性。

本项目为老城历史街区保护类公益性项目，项目经营性租赁专项收入优先保障专项债券还本付息；受片区市场承载、风貌及业态管控限制，经营性收益有限，偿债缺口部分由区级财政统筹一般公共预算予以兜底，相关财政资金安排已经西城区财政同意。

五、债券资金需求合理性

本项目实施期限设置贴合申请式退租、院落修缮的实际进度，建设期 2026—2028 年，资金投放与工程进度精准匹配；核心建设内容为 26000 平方米直管公房申请式退租、保护性修缮及院内基础设施改造，总投资 371,444.26 万元，其中退租补偿 341,110.55 万元、工程建设投资 30,333.71 万元，建设内容真实可查，建设标准符合国家及北京市现行行业规范；专项债券融资 222,800 万元，分年度投放与建设进度适配，资金需求测算与项目建设内容、筹资能力高度匹配，合规合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案以运营期房屋租赁收入及财政补贴为核心偿债来源，测算期内总收益 320,717 万元，可足额覆盖专项债本息合计 267,140 万元，本息覆盖倍数超 1.20 倍，方案内容完整、分阶段计划与项目运营节奏高度匹配，项目实施与偿债目标实现强关联。实施主体为区属国有平台，组织机构健全运转正常，偿债责任明确，建立了全流程资金管控措施。已充分预计出租率不及预期、租金涨幅不达预期等偿债风险点，制定了阶梯式出租率兜底、成本精细化管控、财政统筹托底等应对措施，偿债计划切实可行。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成 1000 户（26000 平方米）直管公房申请式退租，补齐片区市政与公共服务短板，打造

首都核心区老城更新示范项目，实现专项债本息足额覆盖，带动片区人居环境、产业发展、生态品质全面提升。该绩效目标与国家及北京市城市更新、老城保护相关政策规划高度契合，匹配片区发展实际需求，具备前瞻性与约束力；绩效指标全面覆盖数量、质量、时效、成本、社会效益、生态效益、可持续影响维度，全部细化量化、可衡量易获取，指标值贴合项目建设实际、符合行业正常水平，可考核性强，设定合理合规。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

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，项目整体评估过程包含了评估项目实施的必要性、公益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；绩效目标合理性，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际等方面内容，经评估，项目事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，因项目收入、成本、收益预测合理性、绩效目标部分指标存在主观判断等不确定性因

素，被拆迁人满意度等指标受到样本量评估的限制，并且会受到主观因素的影响，相关指标打分总体扣除 3 分，项目事前绩效评估分数 97 分，总体意见为：予以支持。

2026 年度本项目已开展事前绩效评估工作。项目本年度评估过程包含了评估项目投融资计划落实情况；项目建设运营执行情况；项目成本控制与收益实现情况；专项债券投后管理情况；申报本年度专项债券资金需求合理性；上年度绩效评价落实情况；本年度绩效目标合理性等方面内容，经评估，项目事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，因项目收入、成本、收益预测合理性、绩效目标部分指标存在主观判断等不确定性因素，收入预测受到未来市场变化的影响、被拆迁人满意度等指标受到样本量评估的限制，并且会受到主观因素的影响，相关指标打分总体扣除 3 分，项目本年度事前绩效评估分数 97 分。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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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中出现重大变更的，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，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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由财政资金统筹安排。

四、敏感性分析

在诸多不确定因素中，房屋租赁收入、运营维护成本的变动对本项目偿债能力影响最为重要，分别对房屋租赁日租金下浮 5%、运营及税费成本上涨 5%开展压力测试，分析专项债券本息覆盖倍数变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

表 7-1 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		
	按照目前日租金 下浮 5%测算	按照目前 日租金测算	按照运营及税费成 本上涨 5%测算
一、项目收入 (1)	56,725	59,710	59,710
二、运营支出 (2)	12,344	12,994	13,644
三、收益 (3=1-2)	44,380	46,717	46,066
四、财政补助收入 (固定 不变) (4)	274,000	274,000	274,000
五、项目可用于偿债总收 益 (5=3+4)	318,380	320,717	320,066
六、专项债券融资本息合 计 (6)	267,140	267,140	267,140
七、债券本息覆倍数 (7)	1.19	1.20	1.20

综上所述，经测算，日租金下浮 5%时，可用于还本付息金额为 318,380 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.19。运营成本上涨 5%时，可用于还本付息金额为 320,066 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.20。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。

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西城区房屋管理局名下。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。在债券存续期间，北京市西城区住房和城乡建设委员会（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，向项目单位开具电子《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等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

无

