

2026 年北京市政府专项债券（三十七期）
金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护
修缮项目
实施方案

实施单位（盖章）：北京华融金盈投资发展有限公司

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	- 3 -
六、项目主管部门	- 5 -
七、项目建设工期及运营模式	- 5 -
八、项目审批情况	- 6 -
九、项目投后管理	- 8 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 10 -
一、编制依据及原则	- 10 -
二、估算范围	- 10 -
三、估算说明	- 10 -
四、建设内容及投资估算	- 17 -
五、资金筹措	- 18 -
六、组合融资	- 19 -
第三章 项目收入分析	- 21 -
一、项目专项收入分析	- 21 -
二、项目安排财政资金	- 23 -
三、项目运营期收入合计	- 24 -
第四章 项目运营支出分析	- 26 -
一、运营成本支出	- 26 -
二、税费支出	- 27 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 31 -
一、项目收益分析	- 31 -

二、项目融资还本付息分析	31 -
三、项目收益与融资平衡分析	32 -
四、专项债券项目收支预算表	34 -
五、项目收益融资平衡评价结果	36 -
第六章 项目事前绩效评估情况	37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..	37 -
二、项目投资合规性与项目成熟度 ...	38 -
三、项目资金来源和到位可行性	39 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ...	39 -
五、债券资金需求合理性	39 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ...	40 -
七、绩效目标设定及合理性	40 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ...	40 -
九、项目事前绩效评估结果	40 -
第七章 项目风险控制	42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	43 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	43 -
第八章 还款保障情况	45 -
一、还款责任及保障	45 -
二、项目资产管理	46 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	46 -
第九章 其他需要说明的事项	48 -

第一章 项目概况

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目总投资 308,938 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 191,600 万元，已发行 0 万元，本批次申请专项债券 191,600 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

项目全称为金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码：金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目项目：202602021472151586；新街口西片区老城平房保护修缮项目：202602021472151583。地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P26110102-0008。

二、项目地点

本项目由 2 个子项目组成，其中：

（1）金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目，建设地点为阜成门内大街和金融大街交叉口东南角，东至锦什坊街，西至金融大街，南至民康胡同，北至阜成门内大街。

（2）新街口西片区老城平房保护修缮项目，建设地点位于新街口西片区，北至西直门内大街，东至新街口南大街，

南至平安里西大街，西至西二环。

北京市西城区辖区面积 50.7 平方公里，下辖 15 个街道、263 个社区，是首都功能核心区。近三年来，全区常住人口呈微幅下降态势，2025 年末为 109.1 万人，户籍人口 151.8 万人。经济发展方面，地区生产总值从 2023 年的 6002.7 亿元稳步增长至 2025 年的 6314.0 亿元，保持稳健增长，第三产业增加值占比持续稳定在 95% 以上；一般公共预算收入 2023 年为 452.7 亿元、2024 年为 454.6 亿元，2025 年降至 438.0 亿元，同期财政支出基本保持在 410 亿元至 420 亿元区间。政府债务方面，西城区债务规模较小且以一般债务为主，2023 年末债务余额 80.141 亿元，2024 年末降至 75.291 亿元，2025 年首次发行专项债券 1.49 亿元，累计债务限额预计为 85.781 亿元，整体风险处于可控的绿色安全区域。

三、项目建设内容

(1) 根据北京市西城区发展和改革委员会下发《关于金融街 E1 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〕46 号)，本项目建设内容：项目为区属直管公房、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，地上建筑面积不超过 2600 平方米(实际用地面积及建筑面积以申请式退租后的《建设工程规划用地测量成果报告书》或权属信息为准)，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(2) 根据北京市西城区发展和改革委员会下发《关于新街口西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〕50号), 本项目建设内容: 项目为区属直管公房、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, 地上建筑面积不超过18400平方米(实际用地面积及建筑面积以申请式退租后的《建设工程规划用地测量成果报告书》或权属信息为准), 具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

四、项目投资情况

本项目总投资308,938万元, 其中工程费用20,790万元, 占比6.73%; 工程建设其他费用286,979万元, 占比92.89%; 预备费1,169万元, 占比0.38%; 建设期利息0万元, 占比0%。

从资金来源看, 计划使用市级补贴资金105,000万元, 占比33.99%; 专项债资金191,600万元, 占比62.02%; 中央预算内资金12,338万元, 占比3.99%。除以上列示资金来源外, 本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请项目单位(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 1-1 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	颁发日期	2026年01月05日

统一社会信用代码	11110102000038295X
机构性质	机关
机构地址	北京市西城区国英园 5 号

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

本项目专项债券实施单位为北京华融金盈投资发展有限公司，实施单位基本信息如下表：

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京华融金盈投资发展有限公司		
法定代表人	常书科	成立日期	2013 年 02 月 01 日
注册资本	127324.884331 万元	营业期限	2013 年 02 月 01 日至 2033 年 01 年 31 日
统一社会信用代码	91110102062828989E		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；票务代理服务；酒店管理；洗染服务；健身休闲活动；会议及展览服务；停车场服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；餐饮管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；体育保障组织；工程管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；企业形象策划；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售；生活美容服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；出版物零售；出版物互联网销售；理发服务；旅游业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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	北京华融基础设施投资有限责任公司持股 82.4857%; 北京金融街资本运营集团有限公司持股 17.5143%;

北京华融金盈投资发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

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、项目建设的工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 26 个月（2026 年 6 月至 2028 年 8 月），子项目分别同步推进，其中：

（一）金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目进度安排

（1）完成项目方案上会取得授权实施主体批复：2026 年 6 月至 2026 年 7 月；

（2）公告发布、政策宣讲及意向签约：2026 年 7 月；

（3）申请式退租集中签约：2026 年 8 月；

（4）申请式退租收尾阶段：2026 年 9 月至 10 月；

（5）修缮及修建工程阶段：2026 年 11 月至 2027 年 11 月。

（二）新街口西片区老城平房保护修缮项目进度安排

（1）完成项目方案上会取得授权实施主体批复：2026 年 7 月至 2026 年 8 月；

(2) 公告发布、政策宣讲及意向签约：2026 年 9 月至 10 月；

(3) 申请式退租集中签约：2026 年 10 月至 11 月；

(4) 申请式退租收尾阶段：2026 年 12 月至 2027 年 1 月；

(5) 修缮及修建工程阶段：2027 年 2 月至 2028 年 8 月。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目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。

本项目运营期 10 年，项目进入运营期后，运营工作由区房管局授权相关公司对项目进行经营利用，主要包括：项目运营管理、日常维护。

八、项目审批情况

关于金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目申请式退租模式调整及资金筹措方式决议。《北京市西城区人民政府常务会议纪要第 174 期》会议研究了西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街 E1 片区有关工作情况。会议明确：区政府原则同意关于西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街 E1 片区有关情况的汇报。同意《金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目实施方案》；区房管局作为立项主体、按照专项债资金使用范围申报立项手续，后期按照政府投资项

目管理要求和专项债使用要求落实相关工作。

关于新街口西片区老城平房保护修缮项目申请式退租模式调整及资金筹措方式决议。《北京市西城区人民政府常务会议纪要第 175 期》会议研究了新街口西片区等老城平房保护修缮项目有关情况，同意《新街口西片区老城平房保护修缮项目实施方案》，同意区房管局作为立项主体，按照专项债资金使用范围申报立项手续和专项债券资金，后期按照政府投资项目管理要求和专项债使用要求落实相关工作。

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2026 年 9 月 7 日，北京市西城区发展和改革委员会下发《关于金融街 E1 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〕46 号），同意项目建设。2026 年 9 月 10 日，北京市西城区发展和改革委员会下发《关于新街口西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〕50 号），同意项目建设。

2. 用地审批。无。

3. 规划审批。2026 年 8 月 11 日，北京市规划和自然资源委员会西城分局关于金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（西）初审函〔2026〕0005）。2026 年 9 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会西城分局关于新街口西片区老城平房保护修缮项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（西）

初审函〔2026〕0008）。

4. 环评备案。无。

5. 节能评估。无。

6. 施工许可。无。

7. 公开招投标。无。

综上，金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮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和北京市西城区房屋管理局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。

（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上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金及利息及债券服务费缴入市级国库。

（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（立项主体）。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方

式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

本项目投资估算涉及的主要文件依据包括：

1. 项目周边历史腾退评估价格；
2. 完成腾退房屋的修缮及修建平均参考价格；
3. 同类项目的取值参考标准；
4. 金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目实施方案，《金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目项目建议书》；
5. 国家、地区机构发布的相关取费文件；
6. 本报告编制单位掌握的有关资料；
7. 新街口西片区老城平房保护修缮项目实施方案（征求意见稿），新街口西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、建设期利息等。工程费用包括房屋恢复性修建及修缮、院内基础设施改善费等；工程建设其他费用包括退租补偿费等。

三、估算说明

（一）金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目

本项目总投资主要包括整院申请式退租、房屋恢复性修建及修缮、基础设施改善（院内）、工程建设其他费、预备费等。

1. 工程费用

工程费用依据退租后房屋的质量情况，对房屋进行不同改造方式，包括房屋恢复性修建、保护性修缮及院内市政工程等费用。包括结构工程、装饰工程、给排水、消防、暖通及电气、室内工程、院内市政工程等。

表 2-1 工程费用

单位：万元

序号	项目	单位	审核估算		
			工程量	单价（万元）	投资（万元）
一	工程费	m ²	2600	0.99	2574
1	保护性修缮（小修）	m ²	650	0.56	364
1.1	建筑	m ²	650	0.25	162
1.2	装饰	m ²	650	0.11	72
1.3	给排水工程	m ²	650	0.04	26
1.4	电气工程	m ²	650	0.07	45
1.5	暖通空调工程	m ²	650	0.02	13
1.6	拆除工程	m ²	650	0.01	7
1.7	院内基础设施改造	m ²	650	0.06	39
2	保护性修缮（综合维修）	m ²	1300	1	1300
2.1	建筑	m ²	1300	0.57	741
2.2	装饰	m ²	1300	0.11	143
2.3	给排水工程	m ²	1300	0.04	52
2.4	电气工程	m ²	1300	0.12	156
2.5	暖通空调工程	m ²	1300	0.05	65
2.6	拆除工程	m ²	1300	0.05	65
2.7	院内基础设施改造	m ²	1300	0.06	78
3	恢复性修建	m ²	650	1.4	910
3.1	建筑	m ²	650	0.9	585
3.2	装饰	m ²	650	0.16	104
3.3	给排水工程	m ²	650	0.04	26

序号	项目	单位	审核估算		
			工程量	单价 (万元)	投资 (万元)
3.4	电气工程	m ²	650	0.09	58
3.5	暖通空调工程	m ²	650	0.05	33
3.6	拆除工程	m ²	650	0.1	65
3.7	院内基础设施改造	m ²	650	0.06	39

2. 工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、项目建议书、可行性研究报告、社会稳定风险评估、环境影响报告表编制费、人防易地建设费、测绘费、房屋安全鉴定费、工程设计费、竣工图编制费、全流程造价咨询、全过程管理审计、工程量清单编制费、最高投标限价编制、工程建设监理费、工程预算编制费、招标代理服务费、环保税、环卫垃圾处置费等。

主要取费依据包括：

(1) 项目建设管理费。依据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）文件，以工程费为基数计算。

(2) 工程设计费。根据国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）文件，以工程费为基数计算。

(3) 工程监理费。根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文件，以工程费为基数计算。

(4) 招标代理服务费。根据国家发展计划委员会《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)文件,施工招标代理费以工程费为基数计算,设计招标代理费以设计费为基数计算,监理招标代理费以监理费为基数计算,勘察招标代理费以勘察费为基数计算。

(5) 建设工程施工、设计、勘察、监理招投标交易服务费。根据北京市发改委《关于调整本市建设工程施工和设备招投标及专业劳务发包承包交易服务收费标准有关问题的函》(京发改〔2017〕378号)、北京市物价局关于建设工程监理招投标交易服务费收费标准的函(京发改〔2004〕737号)等文件计算。

(6) 项目建议书、可行性研究报告。国家发展计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行的通知(计价格〔1999〕1283号)。

(7) 竣工图编制费。根据国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)文件,按设计费的8%计算。

(8) 环保税。环保税依据北京市地方税务局、北京市环境保护局发布的《北京市环境保护税核定计算暂行办法》(2018年3月29日)文件,按照施工面积、定额工期和适

用税额计算。

(9) 工程量清单、清单预算编制费、全流程造价咨询、全过程管理审计。根据京标价协〔2022〕71号《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价参考》，以工程费为计算基数。

(10) 人防易地建设费。根据《北京市防空地下室易地建设管理办法》（京人防发〔2019〕79号）、西城区国防动员办生产意见书（京防（西）初审字0004号），依据批复面积为基数。

表 2-2 工程建设其他费用

单位：万元

序号	项目	单位	审核估算		
			工程量	单价（万元）	投资（万元）
二	工程建设其他费	-	2600	-	478
1	建设单位管理费	项	1	53.07	53
2	项目建议书	项	1	4.99	5
3	可行性研究报告	项	1	9.97	10
4	社会稳定风险评估	项	1	28	28
5	勘察费	m ²	2600	0.0035	9
6	房屋安全鉴定费	m ²	2600	0.0035	9
7	工程设计费	项	1	179.91	180
8	竣工图编制费	项	1	14.39	14
9	全流程造价咨询	项	1	0	0
10	全过程管理审计	项	1	0	0
11	工程量清单编制费	项	1	5	5
12	最高投标限价编制	项	1	5.8	6
13	工程建设监理费	项	1	67.88	68
14	工程预算编制费	项	1	0	0
15	招标代理服务费	项	1	15.32	15
15.1	设计	项	1	3.26	3
15.2	监理	项	1	0	0

序号	项目	单位	审核估算		
			工程量	单价(万元)	投资(万元)
15.3	施工	项	1	12.06	12
16	环保税	项	1	4	4
17	环卫垃圾处置费	项	1	0	0
18	环境影响报告表编制	项	1	2.02	2
19	人防易地建设费	m ²	423	1640	69

3. 预备费用

本项目以工程费及工程建设其他费为基数计取 5%工程预备费，共计 153 万元。

4. 申请式退租费

本项目申请式退租投资 34,754 万元，包括退租补偿费及腾退其他费。（最终补偿金额以政府审定金额为准）。

表 2-3 申请式退租费

单位：万元

序号	项目	单位	工程量	单价(万元)	投资(万元)
一	腾退退租费	m ²	2600	13.37	34754
(一)	退租补偿费	m ²	2600	13.26	34475
1	退租补偿	m ²	2600	12.77	33190
2	退租(腾退搬家奖励)	m ²	2600	0.108	281
3	预留户补偿费	万元	33470.69	3.00%	1004
(二)	腾退其他费	万元	-	-	279
1	法律意见书	万元	-	-	10
2	资产评估费	万元	34474.81	0.50%	172
3	场地安保费	万元	-	-	77
4	城市设计费(规划会商)	万元	5(公顷)	-	20

建设期利息：本项目建设期利息由财政承担，在此不做考虑。

综上，金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目直接投资为 37,959 万元。

（二）新街口西片区老城平房保护修缮项目

新街口西片区老城平房保护修缮项目计划完成申请式退租与腾退 800 户直管公房，户均 23 平方米，面积约 18400 平方米，对其进行保护性修缮与恢复性修建，及基础设施改善（院内）。

表 2-4 新街口西片区老城平房保护修缮项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	单位	审核估算		
			工程量	单价（万元）	投资（万元）
一	工程费	m ²	18400.00	0.99	18216
1	保护性修缮（小修）	m ²	4600.00	0.56	2576
1.1	建筑	m ²	4600.00	0.25	1150
1.2	装饰	m ²	4600.00	0.11	506
1.3	给排水工程	m ²	4600.00	0.04	184
1.4	电气工程	m ²	4600.00	0.07	322
1.5	暖通空调工程	m ²	4600.00	0.02	92
1.6	拆除工程	m ²	4600.00	0.01	46
1.7	院内基础设施改造	m ²	4600.00	0.06	276
2	保护性修缮（综合维修）	m ²	9200.00	1.00	9200
2.1	建筑	m ²	9200.00	0.57	5244
2.2	装饰	m ²	9200.00	0.11	1012
2.3	给排水工程	m ²	9200.00	0.04	368
2.4	电气工程	m ²	9200.00	0.12	1104
2.5	暖通空调工程	m ²	9200.00	0.05	460
2.6	拆除工程	m ²	9200.00	0.05	460
2.7	院内基础设施改造	m ²	9200.00	0.06	552
3	恢复性修建	m ²	4600.00	1.40	6440
3.1	建筑	m ²	4600.00	0.90	4140
3.2	装饰	m ²	4600.00	0.16	736
3.3	给排水工程	m ²	4600.00	0.04	184
3.4	电气工程	m ²	4600.00	0.09	414
3.5	暖通空调工程	m ²	4600.00	0.05	230

序号	项目	单位	审核估算		
			工程量	单价(万元)	投资(万元)
3.6	拆除工程	m ²	4600.00	0.10	460
3.7	院内基础设施改造	m ²	4600.00	0.06	276
二	工程建设其他费	万元	18400.00	0.11	2107
1	建设单位管理费	万元	21088.19	插入法	251
2	项目建议书	万元	21339.07	插入法	45
3	可行性研究报告	万元	21339.07	插入法	
4	社会稳定风险评估	万元	-	-	48
5	测绘费	万元	18400.00	0.0035	64
6	房屋安全鉴定费	万元	18400.00	0.0035	64
7	工程设计费	万元	18216.00	插入法	1040
8	竣工图编制费	万元	1040.12	8.00%	83
9	全流程造价咨询	万元	-	-	0
10	全过程管理审计	万元	-	-	0
11	工程量清单编制费	万元	18216.00	插入法	40
12	最高投标限价编制	万元	18216.00	插入法	35
13	工程建设监理费	万元	18216.00	插入法	362
14	工程预算编制费	万元	-	-	0.00
15	招标代理服务费	万元	-	-	44
15.1	设计	万元	1040.12	插入法	7
15.2	监理	万元	362.22	插入法	3
15.3	施工	万元	18216.00	插入法	34
16	环保税	万元	18400.00	-	26
17	环卫垃圾处置费	吨	-	-	0
18	环境影响报告表编制	万元	21339.07	插入法	4
三	预备费	-	-	-	1016
1	工程预备费	万元	20322.92	5.00%	1016
四	工程投资合计	万元	-	-	21339
五	腾退费	万元	18400.00	13.57	249640
六	投资合计	万元	18216.00	14.88	270979

新街口西片区老城平房保护修缮项目直接投资为270,979万元。

综上(一)和(二),金融街E1地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目整体投资额为308,938万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 308,938 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-5 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	20,790	6.73%
1.1	建筑安装工程费	20,790	6.73%
2	工程建设其他费用	286,979	92.89%
3	预备费用	1,169	0.38%
建设投资小计		308,938	100.00%
4	建设期利息（发行费用）	0	0%
5	铺底流动资金	0	0%
项目总投资合计		308,938	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资308,938万元，从资金来源看，计划使用市级补贴资金105,000万元，占比33.99%；专项债资金191,600万元，占比62.02%；中央预算内资金12,338万元，占比3.99%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目申请的专项债券资金用于申请式退租与腾退补偿、保护性修缮与恢复性修建及基础设施改善（院内）。市级补贴资金、中央预算内资金两者合计117,338万元，占比37.98%，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 2-6 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
市级财政补贴	67,414	34,580	3,006	105,000	33.99%
专项债资金	191,600	-	-	191,600	62.02%
中央预算内资金	-	7,300	5,038	12,338	3.99%
合计	259,014	41,880	8,044	308,938	100%
分年度占比	84%	14%	3%	100%	-

说明：本项目符合专项债做资本金的领域，2026年申请专项债资金191,600万元，可全部用于项目资本金。

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：

1. 市级财政补助：按照不同产权类别的补贴标准完成退租后向市财政申请结算补助，按照以往的补贴情况，本项目按照5万元每平方米计算财政补助资金；

2. 专项债券资金：支持除中央、市级财政补助外的腾退补偿和修缮工程；

3. 中央预算资金：根据城市更新中央预算内专项——支持北京保护性修缮项目支持投资额的60%，根据立项评审金额及中央补贴比例申请。

六、组合融资

本项目计划债务资金仅使用专项债券，不涉及市场化组合融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 191,600 万元，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 2-4 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	191,600	10 年	每半年支付一次	到期一次性还本
合计	-	191,600	-	-	-

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于工程费用和工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：房屋恢复性修建及修缮、院内基础设施改善费、退租补偿费。截至 2026 年 8 月，本项目已发行专项债券 0 万元，支出 0 万元。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目收入合计 301,843 万元，包括：租金收入 50,327 万元，区财政补贴收入 251,516 万元。

表 3-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	租金收入	50,327
2	区财政补贴收入	251,516
合计	-	301,843

（一）租金收入分析

出租面积：金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目可出租面积约 2600 平方米；新街口西片区老城平房保护修缮项目可出租面积约 18400 平方米。

租金水平：本项目位于金融街核心商圈，参考附近的写字楼类租金水平和未来的意向运营方定价：市场上租金水平为 8.14 元/平方米/日。则本项目租金水平按照 8.0 元/平方米/日计算，以后每年增长 2%。

项目名称	租金水平
金融街中心	7.92 元/平方米/日
鑫茂大厦	10 元至 23 元/平方米/日之间，视具体面积和楼层而定。

项目名称	租金水平
展览路街道（近西直门）的甲级写字楼	6.5 元至 8.5 元/平方米/日。
平均起始租金水平	8.14 元/平方米/日。

出租率：随着项目培育期的完成，出租率不断提升。第一年处于腾退期，第二年处于建设期，均无收入。从第三年至第五年培育期内出租率分别按照 30%、60%、90% 计算，第六年及以后年度出租率均为 95%，不再增加。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入 50,327 万元，如下表：

表 3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 租金收入（金融街 B1 片区老城平房保护修缮项目）	0	0	228	465	711	765
1.1 出租面积（平方米）	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00
1.2 收费单价（元/平方米/日）	0.00	0.00	8.00	8.16	8.32	8.49
出租率	0%	0%	30%	60%	90%	95%
2. 租金收入（新街口西片区老城平房保护修缮项目）	0	0	1612	3288	5029	5417
2.1 出租面积（平方米）	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00
2.2 收费单价（元/平方米/日）	0.00	0.00	8.00	8.16	8.32	8.49
出租率	0%	0%	30%	60%	90%	95%
合计	0	0	1840	3753	5740	6182

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1. 租金收入（金融街 B1 片区老城平房保护修缮项目）	781	796	812	829	845	6232
1.1 出租面积（平方米）	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	
1.2 收费单价（元/平方米/日）	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
2. 租金收入（新街口西片区老城平房保护修缮项目）	5525	5634	5749	5863	5978	44095
2.1 出租面积（平方米）	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	
2.2 收费单价（元/平方米/日）	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
合计	6306	6430	6561	6692	6823	50327

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

无。

（二）财政补助收入。

项目所在地政府自 2026 年起，对该项目给予一定额度财政补助，补助额合计 251,516 万元。其中，一般公共预算安排或安排其他财政资金 251,516 万元。其中：在 2026 年至 2028 年建设期内补贴建设期利息 7,626 万元，在运营期 2036 年给予项目财政补贴 243,890 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。

本项目每年度财政补贴资金约占区财政收入的 0.09%至 5.57%之间，在财政可承受能力范围之内。

表 3-3 项目分年度财政补贴资金占区财政收入的情况表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
区财政补贴资金	0	3813	3813			
西城区一般公共	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
预算收入						
占比	0.00%	0.09%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
区财政补贴资金					243890	251516
西城区一般公共预算收入	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860
占比	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.57%	5.63%

备注：在债券存续期内，保守假设各年度的一般公共预算收入

以西城区 2025 年一般公共预算收入审计数据为准。

（三）其他财政资金。

无。

表 3-4 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
区财政补贴资金	0	3813	3813	-	-	-
合计	0	3813	3813	-	-	-

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
区财政补贴资金	-	-	-	-	243890	251516
合计	-	-	-	-	243890	251516

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：

表 3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1. 项目专项收入	0	0	1840	3753	5740	6182	6306

2. 区财政补贴资金	0	3813	3813	-	-	-	-
合计	0	3813	5653	3753	5740	6182	6306

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1. 项目专项收入	6430	6561	6692	6823	50327
2. 区财政补贴资金	-	-	-	243890	251516
合计	6430	6561	6692	250713	301843

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 12,383 万元，包括：运营成本支出 4,027 万元，税费支出 8,356 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 4,027 万元，包括：燃料动力费及外购原材料费 0 万元，工资福利费 1,007 万元，修理费 2,013 万元，其他费用 1,007 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	燃料动力费及外购原材料费	-
2	工资福利费	1,007
3	修理费	2,013
4	其他费用	1,007
合计	-	4,027

（一）燃料动力费及外购原材料费成本分析。

本项目将由项目单位委托专业化运营公司进行经营管理，区房管局不参与实际运维。因此，本项目不考虑燃料动力费及外购原材料费支出。

（二）工资福利费分析

工资福利费按照项目专项收入的 2% 计算。随着项目收入

不断增加，人员也相应适配，主要包括管理人员、日常保洁人员和维护修理人员。则运营期内合计支出 1,007 万元。

（三）修理费分析

修理费按照项目专项收入的 4% 计算。则运营期内合计支出 2,013 万元。

（四）其他费用分析。

其他费用主要是营销费用和日常管理费用。按照项目专项收入的 2% 计算。则运营期内合计支出 1,007 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支出 4,027 万元，如下表：

表 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
燃料动力费	-	-	-	-	-	-
外购原材料费	-	-	-	-	-	-
工资福利费	-	-	37	75	115	124
修理费	-	-	74	150	230	247
其他费用	-	-	37	75	115	124
运营成本	-	-	148	300	460	495

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
燃料动力费	-	-	-	-	-	-
外购原材料费	-	-	-	-	-	-
工资福利费	126	129	131	134	136	1,007
修理费	252	257	262	268	273	2,013
其他费用	126	129	131	134	136	1,007
运营成本	504	515	524	536	545	4,027

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和企业所得税等。

增值税：销项税以固定资产租赁收入为计算基数，税率为 9%；进项税以经营成本为计算基数，修理费税率为 13%，其他费用按 6%，增值税考虑本项目建设发生的固定资产进项税抵扣。城市维护建设税以增值税为税基，税率取 7%；教育费及附加以增值税为费基，费率取 3%；地方教育费附加，费率取 2%；印花税以租金收入为税基，税率取 0.1%；房产税：房产税以各年经营收入扣减增值税为税基，税率为 12%；土地使用税按年收取，按照一级土地等级 30 元/平方米/年税额计算。企业所得税以企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。

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。

本项目税费支出 8,356 万元，详见下表：

表 4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、增值税	0	0	0	0	0	0	0
增值税销项税	0	0	152	310	474	510	521
增值税进项税	0	0	11	22	33	35	36
固定资产进项税抵扣	-1,960	-1,960	-1,819	-1,531	-1,090	-615	-130

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2、税金及附加	—	63	268	480	701	750	763
城市维护建设税（7%）	0	0	0	0	0	0	0
教育费附加（3%）	0	0	0	0	0	0	0
地方教育费附加（2%）	0	0	0	0	0	0	0
印花税	0	0	2	4	6	6	6
房产税	0	0	203	413	632	681	694
土地使用税	0	63	63	63	63	63	63
3、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0
税费合计	0	63	268	480	701	750	763

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1、增值税	364	504	515	524	1,907
增值税销项税	531	542	553	563	4,156
增值税进项税	37	38	38	39	289
固定资产进项税抵扣					
2、税金及附加	820	852	868	884	6,449
城市维护建设税（7%）	25	35	36	37	133
教育费附加（3%）	11	15	15	16	57
地方教育费附加（2%）	7	10	10	10	37
印花税	6	7	7	7	51
房产税	708	722	737	751	5,541
土地使用税	63	63	63	63	630
3、企业所得税	0	0	0	0	0
税费合计	1,184	1,356	1,383	1,408	8,356

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出 12,383 万元，情况如下表：

表 4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 运营成本	0	-	148	300	460	495
2. 相关税费	0	63	268	480	701	750
总成本支出	0	63	416	780	1,161	1,245

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1. 运营成本	504	515	524	536	545	4,027
2. 相关税费	763	1,184	1,356	1,383	1,408	8,356
总成本支出	1,267	1,699	1,880	1,919	1,953	12,383

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收入	—	3,813	5,653	3,753	5,740	6,182	6,306
运营成本	—	63	416	780	1,161	1,245	1,267
运营收益	—	3,750	5,237	2,973	4,579	4,937	5,039

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
运营收入	6,430	6,561	6,692	250,713	301,843
运营成本	1,699	1,880	1,919	1,953	12,383
运营收益	4,731	4,681	4,773	248,760	289,460

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 191,600 万元，其中 2026 年发行 191,600 万元，债券利率 1.99%（以测算日（2026 年 7 月 16 日）前 5 个工作日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.74%，上浮 25BP），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

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	0	191600	0	191600	1.99%	0	0
2027 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2028 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2029 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2030 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2031 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2032 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2033 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2034 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2035 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2036 年	191600	0	191600	0	1.99%	3813	195413
合计	-	191600	191600	-	-	38130	229730

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 5-4 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（含以往年度收益结余）	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	是
2027 年	3750	0	3813	3813	是
2028 年	5237	0	3813	3813	是
2029 年	2973	0	3813	3813	是

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2030 年	4579	0	3813	3813	是
2031 年	4937	0	3813	3813	是
2032 年	5039	0	3813	3813	是
2033 年	4731	0	3813	3813	是
2034 年	4681	0	3813	3813	是
2035 年	4773	0	3813	3813	是
2036 年	248760	191600	3813	195413	是
合计	289460	191600	38130	229730	是
覆盖倍数	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，债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用，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）分账管理。

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：专项收入 50,327 万元、区财政补贴收入 251,516 万元用于偿还专项债券本息，合计 301,843 万元。本项目不涉及市场化融资。

（三）本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债

券存续期内项目净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 5-5 项目本息覆盖倍数的敏感性分析表

单位：万元、倍

收入变化 - 敏感性分析			
敏感性变化比率	-5%	0	5%
经营净收益	274987	289460	303933
债券还本付息额	229730	229730	229730
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.32

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	308938
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC$ $+AD+AE$	117338
其中：中央预算内投资	AA	12338
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	105000
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	191600
其中：用作项目资本金	AF	

(三) 项目单位市场化融资	K	
(四) 单位自筹资金	L	
(五) 其他资金	M	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	288043
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	280417
(二) 财务费用-专项债券付息	O	7626
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	
(四) 其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	301843
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI$ +AJ	251516
其中: 对应的政府性基金收入	AG	
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	251516
其他财政资金	AJ	
(二) 项目专项收入	S	50327
(三) 其他收入	$T \geq AK+AL$	
其中: 其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$	42887
(一) 项目运营成本(不含财务费用)	U	4027
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	30504

(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	
(四) 税费支出	X	8356
(五) 其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	191600
六、市场化融资还本	F	

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 1.26 倍;偿还专项债券的收益对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北京政德会计师事务所(普通合伙)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

本项目贯彻落实中央城市工作会议精神和《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》。2026年1月22日中共北京市委、北京市人民政府发布《关于推动城市高质量发展的实施意见》中明确：2026年为“十五五”开局攻坚年，核心区平房腾退规模整体翻倍，维持两区均衡分摊模式。站在首都发展全局审视，首都核心区西城的城市更新，早已超越了传统阶段性基建工程的范畴，是北京进入减量发展新阶段后，牵引城市内涵式高质量发展的核心战略抓手，拟通过研究“金融街E1地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目”的启动实施，本项目实施的必要性强。

本项目是破解超大城市“城市病”，补齐民生安全短板的现实刚需。目前，项目所在地，居住安全与居住品质矛盾突出，大量老旧平房院落进入老化周期，房龄超过50年房屋比比皆是，房屋存在结构、抗震安全隐患；平房低洼积水、无独立厨卫、管线老化、消防通道狭窄，汛期内涝、火灾风险长期存在，城市更新可以通过申请式退租、平房院落综合整治、原址重建，系统性解决居住安全与生活便利问题。项目聚焦历史传承、民生保障、安全提升与公共服务完善，服

务全体公众，契合北京老城保护政策，公益属性突出。

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 308,938 万元，项目偿债资金来源主要为租金收入、区级财政补贴收入，本项目可偿债净收益为 289,460 万元，本项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.26 倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，项目收益性较好。

综上，本项目符合国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证，本项目属于有收益的公益性项目。项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目属于城市更新领域项目，参考《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），属于 2026 年国家发展改革委、财政部支持的专项债券领域。

本项目属于新建工程。《北京市西城区人民政府常务会议纪要第 174 期》中明确：原则同意关于西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街 E1 片区有关情况的汇报。同意《金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目实施方案》；区房管局作为立项主体、按照专项债资金使用范围申报立项手续，后期按照政府投资项目管理要求和专项债使用要求落实

相关工作。本项目的前期手续、前期准备情况仍需进一步完善。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目预计总投资 308,938 万元，项目资金筹措方式为市级补贴资金 105,000 万元，专项债资金 191,600 万元，中央预算内资金 12,338 万元，除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。三种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入，包括：租金收入、区级财政补贴收入。其中租金收入预测均来源于合理的市场预测，结合周边近年来已出租同类型租房情况，来确定本项目租金收入预测准确性。区级财政补贴收入需要取得相关文件支撑，收入测算的依据、过程、结果科学、合理，符合实际市场情况。

本项目支出包括：运营成本支出（其中：燃料动力费及外购原材料费，工资福利费，修理费，其他费用），税费支出（主要包括增值税，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和企业所得税等）。

项目预期净收益（项目收入-项目支出），收益预测合理。本项目收益预测的过程、结果科学严谨。

五、债券资金需求合理性

本项目实施期限设置合理、建设内容真实可行、建设标

准合规。项目单位筹资合理，提出债券资金需求合理有效。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

主要评估项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现关联显著；项目组织机构健全且正常运转，偿还责任明确；制定有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

七、绩效目标设定及合理性

本项目整体绩效目标设定为：腾退户数 900 户，腾退面积 2.1 万平方米。

绩效目标明确清晰，并与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值合理（符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律）、可考核等。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本评估工作严格遵循政策环境稳定、项目合规及数据资料真实等基本前提，并基于项目收益与成本按预期实现、建设运营顺利推进的关键假设开展测算与分析，本报告的结论与意见是参考性的，仅供财政部门批复政府专项债券资金时使用，不作其他用途。

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，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，经充分论证评估，本项目项目整体情况评估得93分，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，出现退租与腾退进度的延误等情况，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，按要求取得相关部门的立项批准。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。五是做好申请式退租与腾退工作。组织专业化队伍做好入户调查，制定详细的工作方案，稳步推进退租与腾退工作。六是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事

故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进

度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。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。

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。在项目建设期内到期债券利息，由区财政予以垫付。

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补贴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。

