

2026年北京市政府专项债券（三十四期）

东铁营棚户区改造和环境整治项目

实施方案

项目单位（盖章）：中铁建置业有限公司



行业主管部门（盖章）：丰台区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：丰台区财政局



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	- 1 -
四、项目投资情况	- 2 -
五、项目单位	- 4 -
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	- 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 9 -
一、编制依据及原则	- 9 -
二、估算范围	- 9 -
三、估算说明	- 9 -
四、建设内容及投资估算	- 10 -
五、资金筹措	- 13 -
第三章 项目收入分析	- 14 -
一、项目经营性收入分析	错误！未定义书签。
二、项目政府性基金补贴收入	错误！未定义书签。
三、项目收入合计	错误！未定义书签。
第四章 项目运营支出分析	- 28 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 28 -
一、项目收益分析	- 28 -
二、项目融资还本付息分析	- 28 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 30 -
四、专项债券项目收支预算表	- 32 -

五、项目收益融资平衡评价结果	- 34 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 35 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 35 -
二、项目投资建设合规性与项目成熟度	- 37 -
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	- 41 -
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	- 42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 43 -
四、敏感性分析	- 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

东铁营棚户区改造和环境整治项目总投资为 2,122,397 万元，其中：计划申请专项债券总额 1,246,059 万元，已发行 1,134,000 万元，本批次申请发行 100,100 万元，债券期限 3 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。

一、项目基本信息

项目全称为东铁营棚户区改造和环境整治项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2020-110106-48-02-003392，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P14110106-0470。

二、项目地点

本项目建设地点为丰台区东铁营、成寿寺、石榴庄三个街道，东至方庄路、南至石榴庄路、西至蒲黄榆路及同仁东路、北至南三环。

依据 2015 年南苑乡、东铁营村以及所在派出所、流管办提供数据，棚改区域总人口约 4.6 万人，总体呈现人口密集，外来人口较多的现象。项目所在区域现状城市面貌与区域功能情况不符，居民生产生活环境恶劣，安全隐患突出，环境亟待解决。项目的实施，可提升该地区人居环境和城市品质，符合城市发展的要求。本项目符合《北京市国民经济

和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标》和北京市政府提出的“以稳步发展、优化结构、稳定价格为目标，引导房地产业健康发展”的相关产业政策要求。项目实施用地面积约 66.93 公顷，全部为储备整理用地(城市建设用地)，其中国有土地 44.71 公顷，集体土地 22.22 公顷。作为丰台区棚改重点项目之一，本项目的实施迫在眉睫。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目核准的批复》京发改(核)[2024]121号)，本项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。具体内容及规模如下：项目实施范围总用地面积约 6693,00 平方米，其中建设用地约 371,500 平方米，代征绿地约 30,200 平方米，代征道路约 267600 平方米。规划地上建筑规模约 731,000 平方米。项目总开发成本约为 2,122,397.00 万元，实施范围内有集体土地住宅房屋 1675 户，认定户籍户 3036 户、人口 5683 人，宅基地合法建筑面积 202,534 平方米；集体非住宅建筑面积 89,796 平方米；国有住宅 2185 户，认定户籍户 2720 户、人口 8182 人，总建筑面积 95,869 平方米；国有非住宅建筑面积为 224,965 平方米。

相关主要指标如下表：

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算(万元)
一	工程费用			40025
1	道路工程	10370m	10000 元/m	10370
2	雨水工程	10370m	5000 元/m	5185
3	污水工程	10370m	2100 元/m	2178
4	中水工程	10370m	1500 元/m	1556
5	供水工程	10370m	1900 元/m	1970
6	供电工程(管沟、电缆)	10370m	6900 元/m	7155
7	热力工程	10370m	4400 元/m	4563
8	供气工程	10370m	6797 元/m	7049
二	其他费用			1839714
1	征地费用	333.28 亩	91.16	36219
2	拆迁费用			1445729
2.1	宅基地拆迁	3036 户	159 万元/户	483058
2.2	国有住宅拆迁	67211.87 m ²		300012
2.3	集体非住宅拆迁	89796 m ²		49826
2.4	国有企业拆迁	224965 m ²		474265
2.5	拆迁相关费用			138568
3	前期费用			6505
4	外购及自建安置房费用			351261
	其他费用小计			1839714

三	基本预备费			7525
四	工程建设投资			0
五	建设期利息			235133
项目总投资合计				2122397

四、项目投资情况

本项目总投资 2,122,397 万元，其中工程费用 40,025 万元，占比 1.9%；其他费用 1,839,714 万元，占比 86.67%；预备费 7,525 万元，占比 0.35%；建设期利息 235,133 万元，占比 11.08%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	其他费用	预备费	建设期利息	合计
投资估算金额	40025	1839714	7525	235133	2122397
占比	1.90%	86.67%	0.35%	11.08%	100%

从资金来源看，计划使用财政安排资金 876,338 万元，占比 41.29%；专项债券资金 1,246,059 万元，占比 58.71%。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单位（以下简称项目单位）为中铁建置业有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	中铁建置业有限公司		
法定代表人	胥津川	成立日期	2013-11-13
注册资本	23500 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	911101060828512381		
注册地址	北京市丰台区贾家花园 15 号院 7 号楼 1868 室		
经营范围	房地产开发；物业管理；施工总承包；销售自行开发的商品房；项目投资；技术开发、技术服务、技术咨询；酒店管理；会议服务。（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	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)	广德铁建蓝海丰建投资中心（有限合伙）57%，中国铁建投资集团有限公司 43%。		

中铁建置业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

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会（以下简称“丰台区住建委”），统一社会信用代码 1111010600006272X3。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 144 个月，已于 2015 年 12 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

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。主要包括：设计、勘察、施工等。建设期结束后无运营期。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2024 年 7 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目可研报告的批复》（京发改（核）〔2024〕121 号），同意项目建设。

2. 用地审批。2024 年 6 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕16 号）。

3. 规划审批。2024 年 6 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕16 号），载明用地单位为中国铁建置业有限公司，用地项目名称为东铁营棚户区改造和环境整治项目，用地位于丰台区东铁匠营街道，四至范围为东至方庄路，南至石榴庄

路、西至蒲黄榆路及同仁东路、北至南三环，总用地面积约669300平方米（具体以拨地钉桩成果为准）。

4. 环评备案。2014年9月15日，本项目取得北京市丰台区环境保护局出具的《关于东铁营棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函〔2014〕64号）。

5. 施工许可。2020年9月30日，项目取得5#、7#、6#安置房施工登记意见函2020施【丰】意字010、011、012号。

综上，东铁营棚户区改造和环境整治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，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。

丰台区住房和城乡建设委员会和中铁建置业有限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。

项目未产生收益前，债券还本及付息由丰台区财政局承担，丰台区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市级国库。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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在丰台区住建委名下。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

根据北京市发展和改革委员会关于丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目核准的批复（京发改（核）〔2024〕121号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
2. 《北京市建设工程费用选编》（2006）。
3. 《东铁营棚户区改造和环境整治项目东铁营村宅基地腾退补偿安置方案》。
4. 北京市和丰台区以及本项目的集体土地征收、集体土地房屋拆迁和国有房屋征收等相关政策。
5. 村集体及房管部门提供的其他相关资料。

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，按确定的拆迁建设内容所发生的全部费用，包括征地费、安置拆迁费用、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

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. 征地补偿费：根据《北京市区片综合地价标准》（京政发〔2021〕9号），区片综合地价为80万元/亩，由土地补偿费和安置补助费两部分构成，土地补偿费和安置补助费的比例为7:3；

2. 社会保障费用：东铁营村、成寿寺村及南苑乡合作社已全部完成整建制转居。根据《关于东铁营棚改项目征地补偿标准问题》（丰重办会〔2019〕7号），本项目承担的社会保障费用为东铁营村整建制转居费用中81,095,223.24元；

3. 劳动力安置：根据2013年市政府批准整建制转居时涉及的劳动力人数258人，按劳均50平方米由本项目承担产业安置任务，共需还建产业规模1.29万平方米；

4. 集体土地上宅基地补偿：依据《东铁营棚户区改造和环境整治项目东铁营村宅基地腾退补偿安置方案》和《东铁营村宅基地腾退补偿安置方案补充条款》；

5. 集体土地上非住宅补偿：依据《东铁营棚户区和环境整治项目范围内集体企业补偿标准》；

6. 国有土地上住宅征收补偿：依据《东铁营棚户区改造和环境整治项目国有土地住宅平房征收补偿安置方案》和《东铁营棚户区改造和环境整治项目国有土地住宅楼房征收补偿方案》（待过会）；

7. 国有土地上非住宅征收补偿：采取货币补偿的方式，征收补偿费包括房屋重置成新价和装修、设备及附属物补偿、停产停业损失和搬家补助费；

8. 建设期利息：未发行专项债券暂按 2% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2,122,397 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	投资估算金额	占比
1	工程费用	40,025	1.89%
1.1	道路工程	10,370	0.49%
1.2	雨水工程	5,185	0.24%
1.3	污水工程	2,178	0.10%
1.4	中水工程	1,556	0.07%
1.5	供水工程	1,970	0.09%
1.6	供电工程（管沟、 电缆）	7,155	0.34%
1.7	热力工程	4,563	0.21%
1.8	供气工程	7,049	0.33%
2	工程建设其他费用	1,839,714	86.68%
2.1	征地	36,219	1.71%
2.2	拆迁费用	1,445,729	68.12%
2.2.1	宅基地拆迁	483,058	22.76%
2.2.2	国有住宅拆迁	300,012	14.14%
2.2.3	集体非住宅拆迁	49,826	2.35%
2.2.4	国有企业拆迁	474,265	22.35%
2.2.5	拆迁相关费用	138,568	6.53%
2.3	前期费用	6,505	0.31%
2.4	外购及自建安置房	351,261	16.55%

	费用		
3	预备费用	7,525	0.35%
建设投资小计		1,887,264	88.92%
4	建设期利息（发行费用）	235,134	11.08%
5	铺底流动资金	0	0.00%
项目总投资合计		2,122,397	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 2,122,397 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 876,338 万元，占比 41%；发行专项债 1,246,059 万元，占比 59%，除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，两者合计 2,122,397 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	截至 2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	326113	47561	0	10117	492547	876338	41%
专项债券	959000	50000	80000	145100	11959	1246059	59%
合计	1285113	97561	80000	155217	504506	2122397	100%
分年度占比	61%	4%	4%	7%	24%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：资金筹措结构稳健、风险较低。项目总投资中财政统筹资金占比达到41%，专项债占比59%，无市场化融资安排，资金成本可控、债务风险水平较低。项目经营性地块土地出让收入能够保证财政安排资金及归还专项债券资金需要。

第三章 项目收入分析

本项目对应的收入共2,177,356万元，其中：土地出让收入2,619,775万元，扣除土地出让收入中计提的各项资金442,419万元（其中：农业土地开发资金1,091万元，农田水利建设资金7,388万元，教育资金7,388万元，廉租住房保障资金7,388万元，国有土地收益419,164万元）。

表 3-1 土地出让净收入

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	2619775
2	扣除从土地出让收入中计提的各项资金	442419
2.1	农业土地开发资金	1091
2.2	农田水利建设资金	7388

2.3	教育资金	7388
2.4	廉租住房保障资金	7388
2.5	国有土地收入市级分享收入	419164
3	土地出让净收入 (3=1-2)	2177356

一、项目经营性收入分析

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案。建设期结束后无运营期。

东铁营棚户区改造和环境整治项目收益为土地入市收益。

二、项目政府性基金补贴收入

无。

三、项目收入合计

(一) 土地入市交易总价估算

1. 市场比较法

(1) 二类居住用地

依据本项目所在区域近年成交六宗R2二类居住用地情况，规划容积率在2.4~3.09之间，成交楼面熟地价在66885~76168元/平方米之间，均已进行房地产开发并进入销售阶段，目前住宅售价在99000-110000元/平方米之间，去化情况逐渐向好，去化率在20%~90%之间。

本项目收益性居住用地规划容积率为2.4~2.6，综合所在区域土地成交情况及新建住宅项目销售情况，预计本项目

居住用地土地入市交易楼面单价60000~68487元/平方米。

表 3-2 区域内近年土地成交及房地产开发销售情况表

序号	宗地名称	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	交易 方式	规划用途	成交日期	楼面单价 (元/m ²)	容积率	项目名称	目前售价 (元/m ²)	开盘时间
1	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块	38370.35	107437	挂牌	R2 二类 居住用 地	2020/5/9	67202	3.00	合生东叁 金茂府 (合雅 金苑)	106838	2021-1
2	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块	17831.97	55141	挂牌	R2 二类 居住用 地	2020/5/19	76168	2.97	合生缦云 (缦云嘉苑)	106579	2021-4
3	北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块	29750.73	88484	挂牌	R2 二类 居住用 地	2020/5/19	73912	3.09	世茂北京天誉 (誉悦嘉园)	106169	2021-2

4	北京市丰台区地铁九号线花乡站 造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地	23125	55500	挂牌	R2 二类 居住用 地	2022/9/23	69000	2.40	君礼著(君礼家 园)	102474	2023-2
5	北京市丰台区玉泉 营街道纪家庙村 JJM-007 地块 R2 二类居住用地、 JM-012 地块 A33 基础教育用地	33500	85400	挂牌	R2 二类 居 住用地、 A33 基础教 育用地	2022/2/17	66885	2.55	北京瑞府 (润泽嘉 园)	101131	2022-5

（2）商业服务用地

通过对项目所在的区域近年成交的 3 宗商业用地成交情况进行了统计，商业平均成交楼面价 25750 元/m²。考虑区域内近期无商业用地供应，本次商业出让地块根据市场成交情况，预计本项目商业用地土地入市交易楼面单价 25000 元/平方米。

表 3-3 区域内近年商业土地成交情况表

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)			规划建 筑面 积 (平 方米)	容 积 率	交 易 方 式	规 划 用 途	成 交 日 期	成 交 价 (万元)	成交单 价(万元 /平米)	受 让 单 位	开 发 程 度	保 证 金 (万元)
					合 计	建设用 地面积	代征 地面 积										
京土储挂(丰) [2023]067号	北京丽泽金融商务 区北区A地块建设 及综合治理项目	丽泽 金融 商务 区	2023年12 月14日	118,000	7,467.0	7,467.0		52,000	6.96	挂 牌 出 让 公 告	B4 综 合 性 商 业 金 融 服 务 业 用 地	2023 年 12 月 28 日	118,000	2.2692	中国南水 北调集团 综合服务 有限公司	临时 “三 通一 平”	24,000
	地块 B4 综合性商业 金融服务业用地				0	0											

京土储挂(丰) [2022]043号	北京市丰台区丽泽 金融商务区D-01地 块B4综合性商业金 融服务业用地	丽泽 金融 商务 区	2022年8 月11日	166,000	12,629. 88	12,629. 88				80,000	6.33	挂牌出 让公 告	B4综 合性 商业 金融 服务 业用 地	2022 年8 月25 日	166,000	2.075	北京福榕 置业有限 公司	临时 “三 通一 平”	34,000
京土整储挂 (丰) [2017]085号	北京市丰台区丽泽 金融商务区南区 D-02地块B4综合性 商业金融服务业用 地	丽泽 金融 商务 区	2017年10 月31日	252,000	41,078. 72	14,089. 18	26.98	105,00	7.45			挂牌出 让公 告	B4综 合性 商业 金融 服务 业用 地	2017 年11 月14 日	355,000	3.381	华夏人寿 保险股份 有限公司 北京分公 司	临时 “三 通一 平”	76,000

2. 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）二类居住用地

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 9.5 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 1.68 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）按销售收入减去地价款的 9% 综合估算；开发商合理投资利润率按 10% 设定。

序号	项目	取值标准	居住	单位	取费说明
一	销售收入		95000	万元	
	销售面积		1	m ²	
	销售价格		95000	元/m ²	
二	开发成本	22989	16769	万元	1+2+3+4+5+6
1	土地取得税费	3.05%	2147	万元	含契税及印花税，以地价款为基数
2	建设成本	5830	5830	万元	2.1~2.3 项之和

2.1	建筑安装工程费	5500元/建筑平米	5500	万元	
2.2	前期工程费	3%	165	万元	以建安成本为基数
2.3	公共配套建设费	3%	165	万元	办公、商业、工业类公共配套建设费占比为0
3	销售费用	2%	1900	万元	以销售收入为基数
4	管理费用	2%	117	万元	以建设成本为基数
5	投资利息	2年	4460	万元	土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
6	销售税费		2315	万元	基数为销售费，费率5%
6.1	增值税		2031	万元	
6.1.1	销项税		2213	万元	基数为销售收入减去地价款，费率为9%
6.1.2	进项税		183	万元	
6.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	14%	284	万元	以增值税为基数，城市维护建设税5%、教育费附加7%、地方教育费附加2%
三	开发利润	10%	7825	万元	土地取得成本、建设成本、管理费用和销售费用为基数
四	土地价值		70406	万元	

(2) 商业服务用地

1) 物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定商业物业售价为 4 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 1.06 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）按销售收入减去地价款的9%综合估算；开发商合理投资利润率按10%设定。

序号	项目	取值标准	商业	单位	取费说明
一	销售收入		40000	万元	
	销售面积		1	m ²	
	销售价格		40000	元/m ²	
二	开发成本	22989	10619	万元	1+2+3+4+5+6
1	土地取得 税费	3.05%	796	万元	含契税及印花税，以地价款为基数
2	建设成本	5830	5830	万元	2.1~2.3 项之和
2.1	建筑安装 工程费	5500 元/ 建筑平米	5500	万元	
2.2	前期工程 费	3%	165	万元	以建安成本为基数
2.3	公共配套	3%	165	万元	办公、商业、工业类公共配套

	建设费				建设费占比为 0
3	销售费用	2%	800	万元	以销售收入为基数
4	管理费用	2%	117	万元	以建设成本为基数
5	投资利息	2 年	1768	万元	土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
6	销售税费		1309	万元	基数为销售费，费率 5%
6.1	增值税		1148	万元	
6.1.1	销项税		1251	万元	基数为销售收入减去地价款，费率为 9%
6.1.2	进项税		103	万元	
6.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	14%	161	万元	以增值税为基数，城市维护建设税 5%、教育费附加 7%、地方教育费附加 2%
三	开发利润	10%	3284	万元	土地取得成本、建设成本、管理费用和销售费用为基数
四	土地价值		26096	万元	

采用剩余法预测土地出让收入单价，项目二类居住用地土地单价70406元/平方米；商业用地单价26096元/平方米。

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。

1) 城镇住宅用地楼面地价 (万元/平方米) =6.688 (万元/平方米)

根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

38.06万平方米 × 6.688万元/平方米=2,545,864.605万元

2) 商业服务用地楼面地价 (万元/平方米) =1.829 (万元/平方米)

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：

4.04万平方米 × 1.829万元/平方米=73,910万元。

预计土地入市交易总价2,619,775万元。

表 4-4 土地出让地块明细表

序号	地块 编号	用地类型	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	出让时间	备注
1	15	二类居住	2.09	3.89	2024.10	

2	16—1	二类居住	1.24	3.32	2024.10	
3	6—2	二类居住	1.11	2.664	2025.12	
4	7—1	二类居住	2.29	5.954	2025.12	
5	2—1	二类居住	1.38	3.312	2026.6	
6	2—2	二类居住	2.09	5.434	2026.6	
7	3	二类居住	0.53	1.272	2026.6	
8	5—1	二类居住	0.86	2.064	2027.12	
9	5—2	二类居住	1.51	3.624	2027.12	
10	18—1	二类居住	1	2.5	2028.12	
11	1—1	商业金融	1.01	4.04	2029.6	
12	1—3	二类居住	1.68	4.032	2029.6	
拟出让合计			16.79	42.11	/	

(三) 资金平衡分析

东铁营棚户区改造和环境整治项目收益为土地入市收益，预计可实现土地出让收入约2,619,775万元，扣除从土地出让收入中计提的各项资金约442,419万元，项目可实现土地出让收益2,177,356万元。

第四章 项目运营支出分析

本项目无运营成本。

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						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	337092	503135	576710	327444	143919	289056	2177356
运营支出	0	0	0	0	0	0	0
收益	337092	503135	576710	327444	143919	289056	2177356

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 1,246,059 万元,2021 年 6 月发行专项债券 35,000 万元，期限为 7 年，利率 3.32%。2022 年 1 月已发行专项债券 802,000 万元（已置换国开行贷款），

期限 3 年（2025 年已到期还清），利率 2.56%。2022 年 10 月调增债券 12,000 万元（2024 年 12 月已还清），期限 5 年，利率 2.7%用于安置房建设。2022 年 6 月发行债券 60,000 万元（2025 年 6 月已到期还清），期限 3 年，利率 2.45%。2023 年 2 月发行债券 30,000 万元（2024 年 12 月已还清），期限 3 年，利率 2.64%。2023 年 3 月发行债券 20,000 万元（2024 年 12 月已还清），债务期限 3 年，利率 2.62%。2024 年 4 月发行债券 39,000 万元，期限 3 年，利率 2.09%，2024 年 9 月发行债券 11,000 万元，期限 3 年，利率 1.55%，2025 年 2 月发行债券 80,000 万元，期限 3 年，利率 1.39%。2026 年 2 月发行 45,000 万元，期限 3 年，利率 1.44%。本批次申请发行 100,100 万元，假设融资利率为 2%（参考国债近 5 个交易日加权平均到期收益率+25bp 后取整），期限 3 年。2027 年计划发行 11,959 万元，期限 3 年，假设融资利率为 2%（参考国债近 5 个交易日加权平均到期收益率+25bp 后取整），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 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	2021 年	0.00	35,000.00	0.00	35,000.00	0.00%	0.00	0.00
2	2022 年	35,000.00	874,000.00	0.00	909,000.00	3.32%	1,162.00	1,162.00
3	2023 年	909,000.00	50,000.00	0.00	959,000.00	2.58%	23,487.20	23,487.20
4	2024 年	959,000.00	50,000.00	62,000.00	947,000.00	2.59%	24,803.20	86,803.20
5	2025 年	947,000.00	80,000.00	337,000.00	690,000.00	2.74%	25,912.78	362,912.78
6	2026 年	690,000.00	145,100.00	0.00	781,000.00	1.68%	11,618.60	11,618.60
7	2027 年	835,100.00	11,959.00	50,000.00	797,059.00	1.75%	13,679.60	63,679.60
8	2028 年	797,059.00	0.00	115,000.00	682,059.00	1.62%	12,933.18	127,933.18
9	2029 年	682,059.00	0.00	145,100.00	591,059.00	1.56%	10,659.18	155,759.18
10	2030 年	536,959.00	0.00	536,959.00	0.00	1.36%	8,009.18	544,968.18
合计			1,246,059.00	1,246,059.00	0.00		132,264.92	1,378,323.92

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	2022 年		0.00	1,162.00	1,162.00	否(财政解决)
2	2023 年		0.00	23,487.20	23,487.20	否(财政解决)
3	2024 年	337092	62,000.00	24,803.20	86,803.20	
4	2025 年	503135	337,000.00	25,912.78	362,912.78	
5	2026 年	576710.71	0.00	11,618.60	11,618.60	
6	2027 年	327443.76	50,000.00	13,679.60	63,679.60	
7	2028 年	143918.59	115,000.00	12,933.18	127,933.18	
8	2029 年	289055.94	145,100.00	10,659.18	155,759.18	
9	2030 年		536,959.00	8,009.18	544,968.18	
合计		2177356	1246059	132,264.92	1378323.92	
本息覆盖数		1.58				

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 1.58，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。涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分），总计 2,177,356 万元，全部用于偿还专项债券本息。

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	金额	公式
一、建设资金来源	2,122,397.00	$A=H+I+K+L+M$
(一) 财政安排资金	876,338.00	$H=AA+AB+AC+AD+AE$
其中：中央预算内投资		AA
超长期特别国债		AB
本地区一般公共预算		AC
本地区政府性基金预算	876,338.00	AD
其他财政资金		AE
(二) 地方政府专项债券	1,246,059.00	$I \geq AF$
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	2,122,397.00	$B=N+O+P+Q$
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	1,990,132.08	N
(二) 财务费用-专项债券付息	132,264.92	O
(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	2,177,356.00	$C=R+S+T$
(一) 财政资金	2,177,356.00	$R=AG+AH+AI+AJ$
其中：对应的政府性基金收入	2,177,356.00	AG
政府性基金预算安排补助		AH
一般公共预算安排补助		AI
其他财政资金		AJ
(二) 项目专项收入		S
(三) 其他收入		$T \geq AK+A$ L
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		$D=U+V+W+X$
(一) 项目运营成本（不含财务费用）		U
(二) 财务费用-专项债券付息支出		V
(三) 财务费用-市场化融资付息支出		W
(四) 税费支出		X
(五) 其他运营支出		Y
五、专项债券还本	1,246,059.00	E
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 1.58 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58 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中平通达(北京)会计师事务所核算通过。

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

（一）项目实施的必要性

本项目实施依据充分、现实需求迫切、实施意义显著，符合政策导向与市场资源配置要求，无重复建设情况，属于专项债券重点支持范围，实施必要性极强。

一是政策依据明确，契合顶层发展规划。本项目为保障性安居工程棚户区改造项目，属于国家重点支持的民生工程范畴，严格契合《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标》总体要求，贴合北京市房地产业健康发展、优化城市发展结构的产业政策导向，完全符合各级政府城市更新、民生改善、非首都功能疏解的工作部署，政策支撑坚实有力。

二是现实需求迫切，瓶颈问题突出。依据 2015 年南苑乡、东铁营村及属地派出所、流管办统计数据，项目棚改区域总人口约 4.6 万人，存在人口高度密集、外来人口占比大的特点。区域现状城市风貌落后、市政及公共服务配套存在大量历史欠账，人居环境恶劣，各类安全隐患突出，与区域城市功能定位严重不符，群众改造意愿强烈，环境整治与旧城更新工作迫在眉睫。项目用地总面积 66.93 公顷，包含国

有土地 44.71 公顷、集体土地 22.22 公顷，全部为城市储备整理建设用地，建设条件成熟，是丰台区重点棚改攻坚项目，亟需落地实施破解区域发展难题。

三是实施意义重大，产出效益明确。项目落地后可有效统筹区域各类资源，优化城市空间布局，落实疏解非首都功能工作要求，有效降低区域人口密度，实现城市建设用地集约高效利用，补齐区域市政路网、公共服务配套短板，加速区域城市化进程，全面提升城市发展品质。同时项目严格遵循市场资源配置决定性作用与政府精准调控相结合的原则，通过政府主导、统筹推进的方式解决市场无法自主化解的老旧城区改造难题，无同类在建、拟建交叉重复项目，资源利用高效合理。

（二）项目实施的公益性

本项目为纯民生公益类项目，核心目标为保障公共利益、增进社会福利、改善人居环境，不以经济利润最大化为导向，服务对象覆盖区域全体居民，公共属性突出，社会效益、环境效益显著。

一是聚焦公共需求，保障民生福祉。项目属于保障性安居工程民心工程，精准对接区域居民居住环境差、配套不完善、生活品质低的急难愁盼问题，通过棚户区改造、环境整治、市政配套升级，为居民提供便捷、舒适、生态的现代化居住环境，全方位提升群众生活质量，切实增强居民的幸福

感、获得感与安全感，核心服务于社会公共需求。

二是服务受众广泛，普惠性特征显著。项目服务覆盖棚改区域 4.6 万常住居民，服务对象具有普遍性、普惠性，无特定盈利主体。通过完善区域路网体系、补齐市政公服短板、整治区域生态环境，全面优化丰台区城市功能布局，强化首都核心功能承载能力，辐射带动周边片区协同发展，惠及片区全域群众与区域整体发展。

三是坚守公益导向，最大化综合效益。项目实施全程以社会效益、生态环境效益最大化为核心目标，摒弃单纯经济盈利思维。一方面加快旧城改造步伐，重塑城市风貌、提升城市整体形象；另一方面推进区域绿色低碳发展，优化产业发展布局，推动区域生产性服务业提质升级，构建和谐宜居的城市生态，助力区域高质量可持续发展，充分彰显公共项目公益属性。

（三）项目实施的收益性

本项目虽以公益属性为主，但具备合规、合理、可持续的综合收益体系，财务现金流来源合法、逻辑清晰、可行性强，可实现区域经济长效增收、投资良性循环，具备稳定的综合收益回报能力。

一是带动居民增收，夯实民生收益基础。项目通过彻底改善区域居住环境、完善配套设施、优化片区发展能级，有效提升区域住宅品质与价值，稳步带动区域居民住房资产增

值，拓宽群众增收渠道，切实增加居民财产性收入，从民生层面形成稳定可持续的普惠收益。

二是拉动有效投资，激活区域经济活力。项目落地可直接带动城市更新、基础设施建设、公共服务配套等全产业链发展，有效撬动社会资本参与区域建设，扩大区域有效投资。同时片区环境与功能升级后，可持续吸引优质产业、优质资源落地，形成“建设升级—资源集聚—产业发展”的良性循环，持续拉动区域经济增长，产生长效经济收益。

三是优化资源配置，实现长效经济社会效益。项目通过统筹整合区域土地、空间、公共服务等各类资源，破解老旧城区资源闲置、配置低效的发展瓶颈，实现城市空间集约高效利用。同时补齐区域发展短板，优化营商环境与人居环境，降低区域发展成本，提升区域综合发展能级，为区域经济持续健康发展、社会和谐稳定提供长效支撑，项目整体经济合理、收益可持续，完全符合项目实施收益性要求。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

东铁营棚户区改造和环境整治项目于 2013 年已纳入中心城区棚户区改造和环境整治项目任务计划范围，并取得规划、环保及征收投资任务书等手续，中铁建置业有限公司已取得项目建设主体资格授权批复。项目合法合规，成熟度高。

综上，本项目建设投资合规、成熟，符合专项债券支持领域，本项得分满分。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金筹措方案拟定为：利用财政预算资金、地块上市回流资金等 876,338 万元，约占总投资的 41%；发行专项债 1,246,059 万元，约占总投资的 59%。

本项目资金来源及到位可行性得分满分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

东铁营棚户区改造和环境整治项目预计土地出让收入为 2,177,356 万元，项目具有一定的合理性。与此同时，在国务院办公厅《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）文件发布后，允许地方安排专项债券项目财政补助资金，以及调度政府性基金预算收入等方式偿还专项债券本息。而北京市作为专项债券“自审自发”试点地区，经济发展势头良好，预计可实现市域内专项债券项目融资收益平衡。

本项目收入预测具有一定的合理性满分。

五、债券资金需求合理性

项目投向领域为棚户区改造项目，属于专项债券重点支持领域。债券资金投入方式为最优，债券资金投入规模、比例合理，测算项目本息覆盖倍数不低于 1.20 倍，收入能够覆盖债券还本付息支出。

在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资平衡方案

进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资平衡，债券类型需求规模合理，因发债时间、额度等制约因素，本项得分满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，经项目对收益变动幅度为 10% 的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目在实施过程中及建设完成后，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，且风险较小。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，本项得分满分。

七、绩效目标设定及合理性

东铁营项目从项目的产出数量（完成 5756 户居民和村民，以及 66 家企业搬迁补偿）、质量（改善地区环境，提升空间品质，为居民提供更便捷、舒适、生态的居住环境）、时效（任务完成进度 100%）、成本（完成集体征地和国有土地搬迁补偿及相关资金支出 124.61 亿元）、经济效益（优化产业布局，完成集体征地和国有土地搬迁补偿及相关资金支出 212 亿元）、社会效益（有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专业化、高端化发展，改造提升传

统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质）、可持续影响（使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会）、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。本项目暂扣 1 分。

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，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 99 分，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：在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好地处理和保障居民的合法权益，可能会产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。另外疫情期间避免人员集聚，也会影响工程建设进度。

控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：项目合理安排债券发行金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期收益增长的风险。

控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避收益风险。

四、敏感性分析

本项目以土地收益金及多种经营收入作为后续还本付息的资金来源，期末现金为 22.72 亿元。根据资金平衡测算分析，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.58 倍。

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况，项目收益按收益 2,177,356 万元和债券本息覆盖率 1.58 倍作为基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析，具体如下表：

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				
	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
经营净收益	1959620	2068488	2177356	2286224	2395092
偿债资金合计	1378323	1378323	1378323	1378323	1378323
债券还本付息额	1378323	1378323	1378323	1378323	1378323
资本金偿还建设期	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债	0	0	0	0	0
债券本息覆盖率	1.42	1.5	1.58	1.66	1.74

经项目对收益变动幅度为 10% 的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。专项债券本息资金覆盖倍数仍然大于 1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目在实施过程中及建设完成后，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，且风险较小。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

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

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在丰台区住建委名下。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，丰台区住建委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

三
二