

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）  
云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造  
土地开发项目  
专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京依云房地产开发有限责任公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市丰台区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：

本级财政部门（盖章）：丰台区财政局

2026 年 9 月

# 目 录

|                        |        |
|------------------------|--------|
| <b>第一章 项目概况</b>        | - 4 -  |
| 一、项目基本信息               | - 4 -  |
| 二、项目地点                 | - 4 -  |
| 三、项目建设内容               | - 5 -  |
| 四、项目投资情况               | - 7 -  |
| 五、项目单位                 | - 8 -  |
| 六、项目主管部门               | - 9 -  |
| 七、项目建设工期及运营模式          | - 9 -  |
| 八、项目审批情况               | - 10 - |
| 九、项目投后管理               | - 13 - |
| <b>第二章 项目投资情况与资金筹措</b> | - 15 - |
| 一、编制依据及原则              | - 15 - |
| 二、估算范围                 | - 16 - |
| 三、估算说明                 | - 16 - |
| 四、建设内容及投资估算            | - 19 - |
| 五、资金筹措                 | - 24 - |
| 六、组合融资                 | - 25 - |
| <b>第三章 项目收入分析</b>      | - 28 - |
| 一、项目专项收入分析             | - 28 - |
| 二、项目安排财政资金             | - 41 - |
| 三、项目运营期收入合计            | - 43 - |
| <b>第四章 项目运营支出分析</b>    | - 44 - |
| 一、运营成本支出               | - 44 - |
| 二、财务费用支出               | - 45 - |
| 三、税费支出                 | - 45 - |
| 四、其他支出                 | - 46 - |

|            |                    |        |
|------------|--------------------|--------|
| <b>第五章</b> | <b>项目收益与融资平衡方案</b> | - 47 - |
| 一、         | 项目收益分析             | - 47 - |
| 二、         | 项目融资还本付息分析         | - 47 - |
| 三、         | 项目收益与融资平衡分析        | - 48 - |
| 四、         | 专项债券项目收支预算表        | - 51 - |
| 五、         | 项目收益融资平衡评价结果       | - 58 - |
| <b>第六章</b> | <b>项目事前绩效评估情况</b>  | - 60 - |
| 一、         | 项目实施的必要性、公益性、收益性   | - 60 - |
| 二、         | 项目投资合规性与项目成熟度      | - 63 - |
| 三、         | 项目资金来源和到位可行性       | - 64 - |
| 四、         | 项目收入、成本、收益预测合理性    | - 64 - |
| 五、         | 债券资金需求合理性          | - 65 - |
| 六、         | 项目偿债计划可行性和偿债风险点    | - 65 - |
| 七、         | 绩效目标设定及合理性         | - 66 - |
| 八、         | 其他需要纳入事前绩效评估的事项    | - 67 - |
| 九、         | 项目事前绩效评估结果         | - 67 - |
| <b>第七章</b> | <b>项目风险控制</b>      | - 69 - |
| 一、         | 影响项目施工进度的风险及控制措施   | - 69 - |
| 二、         | 影响项目资金筹措的风险及控制措施   | - 70 - |
| 三、         | 影响项目收益实现的风险及控制措施   | - 70 - |
| <b>第八章</b> | <b>还款保障情况</b>      | - 73 - |
| 一、         | 还款责任及保障            | - 73 - |
| 二、         | 项目资产管理             | - 74 - |
| 三、         | 项目还本付息资金对应的收入管理    | - 74 - |
| <b>第九章</b> | <b>其他需要说明的事项</b>   | - 76 - |

# 第一章 项目概况

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目总投资 1,141,009 万元（单位：万元），其中：计划申请专项债券总额 627,000 万元，已发行 607,000 万元，本批次拟发行额度 17,900 万元，利率 1.45%（以中国债券信息网 2026 年 9 月 7 日发布的 3 年期国债五日均线值 1.25%上浮 20BP 测算），债务期限 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

项目全称为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），发展改革部门审批监管代码 2020-110106-70-02-000124，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P16110106-0315。

## 二、项目地点

本项目建设地点为北京市丰台区云岗街道张家坟村。项目四至分别是：北与李家峪、太子峪两村相接，南与赵辛店相邻，西与王佐镇域内的航天三院相邻，东邻长辛店村。

本项目范围内规划居住人口约 24185 人，其中本项目安置人口 4600 人。项目位于长辛店镇西南，临近中关村丰台园西区 and 卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块，中关村丰台园西

区是河西地区承载首都科技创新服务功能的重点地区。卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块是河西地区优秀传统文化创造性转化和创新性发展的重点地区。主要包括北宫国家森林公园、千灵山、青龙湖等地区。本项目周边现状已建成用地面积：约 149.23 公顷，现状建筑规模：约 58.82 万平方米；规划建设用地面积：约 46.79 公顷，规划建筑规模面积：约 78.72 万平方米。

### **三、项目建设内容**

根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27 号）、《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162 号），本项目建设规模、建设内容分别为：本项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋的拆迁、安置房建设、必要的市政基础设施建设以及对云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目范围内进行基础配套设施建设等。

该项目根据规划指标，储备整理用地规模约 136.09 公顷，其中：代征道路、代征河道和代征绿地面积 91.59 公顷，经营性用地规划建设用地面积 27.16 公顷，非经营性建设用地 15.76 公顷，其中回迁安置房用地建设用地面积 11.56 公顷，其他非经营性配套 4.2 公顷；项目规划总建筑面积

83.326 万平方米，其中：经营性用地规划建筑面积 54.9497 万平方米（包含住宅建筑面积 49.4297 万平方米，经营性公建建筑面积 5.52 万平方米），回迁安置房用地规划建筑面积 23.12 万平方米，其他非经营性配套建筑面积为 4.2563 万平方米；项目用地性质：居住、商业、教育、交通。

1、根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27 号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 404376 平方米（不含地下面积），其中回迁安置房总建筑面积约 363387 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及配套等。

2、根据北京市发展改革委《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162 号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 102100 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅混合公建及其他类多功能等。

3、根据《丰台区云岗街道张家坟 C 区棚户区改造土地开发项目实施方案》，暂未取得立项核准批复。本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 249430 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套等。待取得河西控规批复后，办理 C 区立项核准审批手续，预计投资约 378556 万元。

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<br>(或预计总投资) |
|------------------------|---------------------------|----------------|------------|-------------------|
| 云岗街道张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目 | 京发改(核)<br>[2020]27 号      | 住宅及配套等         | 404376 平方米 | 705324 万元         |
| 云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目 | 京发改(核)<br>[2022]162 号     | 住宅混合公建及其他类多功能等 | 102100 平方米 | 57119 万元          |
| 云岗街道张家坟 C 区棚户区改造土地开发项目 | 待取得河西控规批复后，办理 C 区立项核准审批手续 | 住宅及配套等         | 249430 平方米 | 378556 万元         |
|                        |                           | 合计             |            | 1141009 万元        |

#### 四、项目投资情况

本项目总投资 1,141,009 万元，项目总成本构成为：前期费用 7,787 万元，占比 1%；征地补偿费 132,256 万元，占比 12%；房屋拆迁补偿费及相关费用 659,180 万元，占比 58%；市政基础设施建设费 19,374 万元，占比 2%；其他费用 5,158 万元，占比 0%；财务费用 202,493 万元，占比 18%；管理费利润 43,088 万元，占比 4%；两税两费 20,816 万元，占比

2%；审计费 590 万元，占比 0%；清算费用 50,267 万元，占比 4%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 514,009 万元，占比 45.05%；专项债券资金 627,000 万元，占比 54.95%。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。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京依云房地产开发有限责任公司，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                    | 北京依云房地产开发有限责任公司                                                                                                                                       |      |                 |
| 法定代表人                   | 陈玺年                                                                                                                                                   | 成立日期 | 2014 年 3 月 13 日 |
| 注册资本                    | 1000 万元                                                                                                                                               | 营业期限 | 长期              |
| 统一社会信用代码                | 911101060953548559                                                                                                                                    |      |                 |
| 注册地址                    | 北京市丰台区长云路 2 号院 20 号楼 2 层 201                                                                                                                          |      |                 |
| 经营范围                    | 房地产开发；物业管理；专业承包；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；公共停车场服务；机械设备租赁；销售机械设备、金属材料、建筑材料；会议服务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |      |                 |
| 单位类型                    | 集体企业                                                                                                                                                  |      |                 |
| 股东及持股比例<br>（项目单位为企业的填报） | 由北京聚源生辉投资管理公司和郑志君等两方共同出资。其中，郑志君出资 0.00005%，北京聚源生辉投资管理公司出资 99.99995%。                                                                                  |      |                 |

北京依云房地产开发有限责任公司是依法设立并有效存续的村集体企业，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。

## **六、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，统一社会信用代码 1111010600006272X3。

## **七、项目建设的工期及运营模式**

本项目为在建项目，建设期 144 个月（12 年）。在 2016 年分别取得北京规划委员会丰台分局《关于张家坟村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复[2016]90 号），北京市国土资源局丰台分局《关于张家坟村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》（京国土丰函[2016]385 号），北京市丰台区环保局《关于张家坟村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[2016]86 号），北京市丰台区发改委《关于张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》。在 2017 年 1 月启动拆迁工作，2024 年 12 月完成安置房建设，2025 年 12 月完成全部拆迁工作，2027 年 12 月完成征地工作，预计 2028 年 12 月完成全部土地入市交易工作。

本项目含回迁安置房建设，建设期 42 个月，属于“一会三函”项目，因河西控规未批复，目前没有完成安置房征

地工作，还未取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》。2019年3月通过公开招标方式确定北京城建十六建设工程有限公司为安置房工程的总承包单位，于2019年4月签订《张家坟棚户区改造安置房项目（一、二、三标段）房屋建筑施工总承包合同》，已在2021年5月开工，2024年12月完成安置房建设，已于2025年1月办理集中入住。

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：2019年3月通过公开招标方式确定北京城建十六建设工程有限公司为安置房工程的总承包单位，于2019年4月签订《张家坟棚户区改造安置房项目（一、二、三标段）房屋建筑施工总承包合同》。

本项目属于棚户区改造土地开发项目，无运营期。本项目总建设期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。项目按照整体平衡、分片区实施的原则，分为A、B、C三个片区实施。其中A区回迁安置房项目为在建项目，建设期42个月，已在2021年5月开工，已于2025年1月竣工并办理集中入住。

## **八、项目审批情况**

**1. 立项审批。**本项目为核准制项目。2020 年 1 月 17 日，北京市发展改革委下发《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27 号），总投资 705324 万元，原则上同意该建设项目。2022 年 8 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162 号），总投资 57119 万元，原则上同意该建设项目。C 区立项待取得河西控规审批后办理，预计投资约 378556 万元。

**2. 用地审批。**2018 年 12 月 29 日，丰台区自然资源和规划局核发《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目用地预审意见书》（市规划国土丰预[2018]42 号）。B 区 23、25 地块于 2009 年 5 月 24 日取得征地批复，2010 年 3 月 4 日取得征地结案。C 区待取得河西控规审批后办理立项，再办理征地批复。

**3. 规划审批。**2018 年 9 月 21 日，丰台区自然资源和规划局核发《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目规划条件》（2018 规土（丰）条整字 0002 号），载明用地单位为北京依云房地产开发有限责任公司，用地项目名称为张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目，用地位于丰台区张家坟村，储备整理（城市建设用地）总用地规模约 807478 平方米，建设规模约 404376 平方米，须同步实施整理（拆迁）总用地规

模约 662456 平方米。2022 年 6 月 15 日，丰台区自然资源和规划局核发《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2022]0024 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，用地项目名称为张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目，位于丰台区张家坟村，地上建筑规模约 10.21 万平方米。

本项目尚未核发《建设工程规划许可证》。本项目含回迁安置房建设，属于“一会三函”项目，因河西控规未批复，目前没有完成安置房征地工作，还未取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》。

**4. 环评备案。**2023 年 1 月 11 日，《张家坟棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：丰环保审字[2018]34 号。

**5. 节能评估。**2018 年 11 月 23 日，《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目节能审查意见》已经完成备案，备案号：京丰台发改（能评）[2023]1 号。

**6. 施工许可。**2019 年 6 月 14 日，丰台区住建委核发《张家坟棚户区改造安置房项目一标段施工意见函》（2019 施（丰）意字 012 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，工程名称为张家坟棚户区改造安置房项目一标段，建设面积 177807.54 平方米。2020 年 9 月 30 日，丰台区住

建委核发《张家坟棚户区改造安置房项目二标段施工意见函》（2020 施（丰）意字 008 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，工程名称为张家坟棚户区改造安置房项目二标段，建设面积 90715.32 平方米。2020 年 9 月 30 日，丰台区住建委核发《张家坟棚户区改造安置房项目三标段施工意见函》（2020 施（丰）意字 009 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，工程名称为张家坟棚户区改造安置房项目三标段，建设面积 154863.83 平方米。

**7. 公开招投标。**2019 年 3 月通过公开招标方式确定北京城建十六建设工程有限公司为安置房工程的总承包单位，于 2019 年 4 月签订《张家坟棚户区改造安置房项目（一、二、三标段）房屋建筑施工总承包合同》，已在 2021 年 5 月开工，2024 年 12 月完成安置房建设，已于 2025 年 1 月办理集中入住。

综上，张家坟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。

## **九、项目投后管理**

### **（一）项目收入归集。**

北京市丰台区住房和城乡建设委员会（主管部门）和北京依云房地产开发有限责任公司（项目单位）负责做好项目收入归集管理。对于收取的项目专项收入，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时

上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

## **（二）债务本息偿还。**

丰台区财政局收到北京依云房地产开发有限责任公司上缴项目运营收益后，组织将到期应还债券本息缴入北京市国库。

## **（三）资产登记管理。**

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京依云房地产开发有限责任公司名下。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。未经本级政府批准并报北京市财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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

根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张家坟A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27号）、《关于丰台区云岗街道张家坟B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）
2. 《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办〔2002〕51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. 《关于实施<北京市征地补偿费最低保护标准>的通知》（丰台区部分）的通知（京国土征〔2004〕226号）
5. 《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办发〔2015〕11号）
6. 《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》（京政办发〔2016〕11号）
7. 《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林

植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）

8.《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

9.《北京市规划和自然资源委员会关于农用地转用和土地征收管理有关问题的函》（京规自函〔2020〕332号）

10.《北京市人民政府关于公布《北京市征收农用地地区片综合地价标准》的通知》（京政发〔2021〕9号）

11.《北京市规划和自然资源委员会关于印发《北京市实施土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》的通知》（京规自发〔2021〕369号）

12.《北京市政府关于对<北京市关于创新绿化隔离地区等区域超转人员保障方式的意见>的批复》（京政字〔2021〕35号）

## **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，包括前期费用，征地补偿费，房屋拆迁补偿费及相关费用，市政基础设施建设费，其他费用，财务费用，管理费利润，两税两费，审计费，清算费用。

## **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：本项目总用地规模约 136.09 公顷（不含同步实施整理），其中集体土地约 85.94 公顷，国有土地约 50.15 公顷，项目需同步实施整理面积约 184.92 公顷。根据张家坟 A、B 区普测成果及 C 区规划指标测算，本项目征地补偿涉及集体土地面积 1289.10 亩，其中 A 区征占 721.52 亩（包含张家坟村 716.76 亩，太子峪村 4.76 亩），C 区征占 567.58 亩（包含张家坟村 558.08 亩，太子峪村 9.50 亩）。依据《北京市人民政府关于公布实施北京市区片综合地价标准的通知》：“丰台区长辛店镇张家坟村区片综合地价 35 万元/亩；丰台区长辛店镇太子峪村区片综合地价 35 万元/亩。”根据北京市发改委批准的《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目项目申请报告》中青苗补偿费标准为 3 万元/亩计算。依据《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（2009 年 2 月 2 日北京市人民政府令第 210 号）：朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区为每平方米 45 元。丰台区行政区域范围内一般耕地 30 万元/公顷。

2. 拆迁补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：依据丰重办会【2016】6 号、丰重办会【2016】12 号、长辛店镇宅基地腾退补偿安置指导意见（丰长发【2016】27 号）、张家坟村宅基地腾退补偿安置方案和细则等相关文件。此次共计腾退 959 个产权院，宅基地面积 281683.75 平方米，

459.44 万元/产权院。依据丰重办会【2016】9 号、丰重办会【2017】12 号、丰重办会【2018】15 号、丰重办会【2019】2 号、丰重办会【2019】5 号、长辛店镇第十七次重大项目专题会纪要-长重办会[2017]17 号、长辛店镇棚户区改造集体土地非宅腾退补偿工作意见（丰长发【2019】12 号）、张家坟村棚改项目集体土地非宅房屋腾退补偿工作细则等相关文件，本项目涉及非住宅腾退 149 户，认定面积 289594.34 平方米，3256.46 元/平方米。依据丰重办会[2019]4 号、长重办会[2019]7 号文件、张家坟棚改实施方案，本项目涉及国有地块 2 块，3453.37 平方米，6556.08 元/平方米。

3. 安置房成本：安置房项目总用地面积 424914.98 平方米，其中建设用地总面积 118600 平方米，代征绿地面积 170842.04 平方米，代征道路面积 135472.94 平方米。总建筑面积 363386.69 平方米，其中地上建筑面积 233524.36 平方米，地下建筑面积 129862.33 平方米。居住户数 2795 户，FT00-0402-6009、6010（R2 二类居住用地）容积率为 2.0，FT00-0402-6011 地块为 A33 基础教育用地（幼儿园），容积率为 0.8。种类包括回迁安置房、公共服务设施、车库及幼儿园。安置房用地为二类居住用地，住宅建筑面积 224769.09 平方米。

4. 市政基础设施建设费：张家坟棚户区改造土地开发项目市政工作内容为“三通一平”，即地块红线外通路、通上

水、通下水，地块红线内场地平整。依据丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会〔2019〕2号），丰台区重大项目领导小组办公室纪要(丰重办会[2022]14号),丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会[2023]1号）。

5. 基本预备费：本项目投资估算未单列基本预备费，征地不可预见费 1,120.16 万元、征收（拆迁）不可预见费 2,125.71 万元已分别计入征地补偿费和拆迁补偿费用。

6. 建设期利息：专项债券暂按 3%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,141,009 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       | 前期费用                   | 7,786.77   | 0.68%  |
| 2       | 征地补偿费                  | 132,256.30 | 11.59% |
| 3       | 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 | 659,179.80 | 57.78% |
| 4       | 市政基础设施建设费用             | 19,374.27  | 1.70%  |
| 5       | 其他费用                   | 5,157.70   | 0.45%  |
| 1-5 项小计 |                        | 823,754.84 | 72.20% |

| 序号      | 建设内容   | 投资估算金额       | 占比      |
|---------|--------|--------------|---------|
| 6       | 财务费用   | 202,493.10   | 17.75%  |
| 7       | 利润或管理费 | 43,088.30    | 3.78%   |
| 8       | 两税两费   | 20,815.83    | 1.82%   |
| 9       | 审计费    | 589.88       | 0.05%   |
| 10      | 清算费用   | 50,267.46    | 4.40%   |
| 项目总投资合计 |        | 1,141,009.41 | 100.00% |

项目投资费用估算明细如下表：

单位：万元

| 序号    | 建设内容               | 估算金额（万元） |       |       |            |            | 是否使用专项债券 | 主要技术经济指标 |                           |            |
|-------|--------------------|----------|-------|-------|------------|------------|----------|----------|---------------------------|------------|
|       |                    | 建筑工程费    | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用       | 合计         |          | 单位       | 数量                        | 单价（元）      |
| 1     | 前期费用               |          |       |       | 7786.77    | 7786.77    | 是        |          |                           |            |
| 2     | 征地补偿费              |          |       |       | 132,256.30 | 132,256.30 | 是        |          |                           |            |
| 2.1   | 土地补偿费              |          |       |       | 45,831.46  | 45,831.46  | 是        | 亩        | 1289.10亩                  | A区：35万元/亩  |
|       |                    |          |       |       |            |            | 是        |          |                           | C区：35万元/亩  |
| 2.2   | 安置补助费              |          |       |       | 65,140.39  | 65,140.39  | 是        | 人        | 457人（其中：16岁以下39人,82岁以上2人） | 167.82万元/人 |
|       |                    |          |       |       |            |            | 是        |          |                           | 54.15万元/亩  |
| 2.2.1 | 劳动力安置补助费（依据148号文件按 |          |       |       | 6,854.64   | 6,854.64   | 是        | 人        | 182人                      | 37.86万元/人  |

| 序号    | 建设内容                       | 估算金额（万元） |       |       |           |           | 是否使用专项债券 | 主要技术经济指标 |           |            |
|-------|----------------------------|----------|-------|-------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|------------|
|       |                            | 建筑工程费    | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用      | 合计        |          | 单位       | 数量        | 单价（元）      |
|       | 比例转居）                      |          |       |       |           |           |          |          |           |            |
| 2.2.2 | 一般超转人员安置补助费（依据148号文件按比例转居） |          |       |       | 58,285.75 | 58,285.75 | 是        | 人        | 214人      | 271.83万元/人 |
| 2.2.3 | 病残超转补助费                    |          |       |       | —         | —         | 是        |          |           |            |
| 2.3   | 青苗补偿费                      |          |       |       | 857.46    | 857.46    | 是        | 亩        | 285.82亩   | 3.00万元/亩   |
| 2.4   | 其他土地附着物补偿                  |          |       |       | 3511.74   | 3511.74   | 是        | 亩        | 1289.11亩  | 2.72万元/亩   |
| 2.5   | 征地费                        |          |       |       | 15,602.69 | 15,602.69 | 是        |          |           |            |
| 2.5.1 | 耕地占用税                      |          |       |       | 857.48    | 857.48    | 是        | 平方米      | 190550平方米 | 45元/平方米    |
| 2.5.2 | 耕地开垦费                      |          |       |       | 571.65    | 571.65    | 是        | 公顷       | 19.055公顷  | 30万元/公顷    |
| 2.5.3 | 防洪费                        |          |       |       | —         | —         | 是        |          |           |            |
| 2.5.4 | 森林植被恢复费                    |          |       |       | 9253.2    | 9253.2    | 是        | 平方米      | 154220平方米 | 600元/平方米   |
| 2.5.5 | 耕地占补平衡费                    |          |       |       | 2159.39   | 2159.39   | 是        |          |           |            |
| 2.5.6 | 其他                         |          |       |       | 2,760.98  | 2,760.98  | 是        |          |           |            |
| 2.6   | 其他                         |          |       |       | 192.40    | 192.40    | 是        |          |           |            |

| 序号    | 建设内容                   | 估算金额 (万元) |       |       |            |            | 是否使用专项债券 | 主要技术经济指标 |               |               |
|-------|------------------------|-----------|-------|-------|------------|------------|----------|----------|---------------|---------------|
|       |                        | 建筑工程费     | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用       | 合计         |          | 单位       | 数量            | 单价 (元)        |
| 2.6.1 | 土地征收成片开发方案编制费          |           |       |       | 128.00     | 128.00     | 是        |          |               |               |
| 2.6.2 | 社会稳定风险评估报告编制费          |           |       |       | 64.4       | 64.4       | 是        |          |               |               |
| 2.7   | 征地不可预见费                |           |       |       | 1,120.16   | 1,120.16   | 是        |          |               |               |
| 3     | 收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 |           |       |       | 659179.81  | 659179.81  | 是        |          |               |               |
| 3.1   | 宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用        |           |       |       | 442,554.93 | 442,554.93 | 是        | 产权院      | 已签约 952 产权院   | 460.99 万元/产权院 |
|       |                        |           |       |       |            |            | 是        | 产权院      | 未签约 11 产权院    |               |
| 3.2   | 居民房屋征收(拆迁)补偿费          |           |       |       | —          | —          | 是        |          |               |               |
| 3.3   | 集体企业房屋征收(拆迁)补偿费        |           |       |       | 86,185.90  | 86,185.90  | 是        | 户        | 非住宅 140 户     | 3101.94 元/平方米 |
|       |                        |           |       |       |            |            | 是        | 平方米      | 289594.34 平方米 |               |
| 3.4   | 国有企                    |           |       |       | 4,718.64   | 4,718.64   | 是        | 块        | 国有地块 2        | 6556.08 元/平   |

| 序号      | 建设内容         | 估算金额 (万元) |       |       |            |            | 是否使用专项债券 | 主要技术经济指标 |            |          |
|---------|--------------|-----------|-------|-------|------------|------------|----------|----------|------------|----------|
|         |              | 建筑工程费     | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用       | 合计         |          | 单位       | 数量         | 单价 (元)   |
|         | 业房屋征收(拆迁)补偿费 |           |       |       |            |            |          |          | 块          | 方米       |
|         |              |           |       |       |            |            | 是        | 平方米      | 3453.37平方米 |          |
| 3.5     | 房屋征收(拆迁)管理费  |           |       |       | 11,440.55  | 11,440.55  | 是        |          |            |          |
| 3.6     | 安置房损益        |           |       |       | 108,906.15 | 108,906.15 | 是        |          |            |          |
| 3.7     | 异地购买安置房费用    |           |       |       | —          | —          | 是        |          |            |          |
| 3.8     | 市政、公共设施拆迁移改费 |           |       |       | 2,846.28   | 2,846.28   | 是        |          |            |          |
| 3.9     | 其他           |           |       |       | 759.33     | 759.33     | 是        |          |            |          |
| 3.9.1   | 渣土清运费        |           |       |       | 101.33     | 101.33     | 是        |          |            |          |
| 3.9.2   | 迁坟补偿费        |           |       |       | 658        | 658        | 是        | 座        | 700座       |          |
| 3.9.2.1 | 单穴           |           |       |       | 168        | 168        | 是        | 座        | 210座       | 8000元/座  |
| 3.9.2.2 | 双穴           |           |       |       | 490        | 490        | 是        | 座        | 490座       | 10000元/座 |
| 3.10    | 征收(拆迁)不可预见费  |           |       |       | 1,768.03   | 1,768.03   | 是        |          |            |          |
| 4       | 市政基础设施建设费用   |           |       |       | 19,374.27  | 19,374.27  | 是        |          |            |          |
| 5       | 其他费用         |           |       |       | 5,157.70   | 5,157.70   | 是        |          |            |          |
| 1-5项小计  |              |           |       |       | 824,112.53 | 824,112.53 |          |          |            |          |
| 6       | 财务费用         |           |       |       | 202,493.10 | 202,493.10 | 是        |          |            |          |

| 序号 | 建设内容            | 估算金额 (万元) |       |       |              |              | 是否使用专项债券 | 主要技术经济指标 |    |        |
|----|-----------------|-----------|-------|-------|--------------|--------------|----------|----------|----|--------|
|    |                 | 建筑工程费     | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用         | 合计           |          | 单位       | 数量 | 单价 (元) |
| 7  | 利润或管理费          |           |       |       | 43,095.46    | 43,095.46    | 是        |          |    |        |
| 8  | 两税两费            |           |       |       | 20,815.83    | 20,815.83    | 是        |          |    |        |
| 9  | 审计费             |           |       |       | 589.98       | 589.98       | 是        |          |    |        |
| 10 | 委托入市交易服务费及地价评估费 |           |       |       | —            | —            |          |          |    |        |
| 11 | 清算费用            |           |       |       | 50,267.46    | 50,267.46    |          |          |    |        |
| 总计 |                 |           |       |       | 1,141,009.41 | 1,141,009.41 |          |          |    |        |

### 五、资金筹措

本项目总投资估算1,141,009万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金514,009万元，占比45.05%；专项债券资金627,000万元，占比54.95%。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。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 2-3 项目分年度资金筹措计划表

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 | 333606    | 0      | 0      | 0      | 180403 | 514009 | 45.05% |
| 单位自有资金 | —         | —      | —      | —      | —      | —      | —      |
| 专项债券   | 530700    | 63400  | 2900   | 27900  | 2100   | 627000 | 54.95% |

| 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 |
|------------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|
| 其中：用作项目资本金 | —         | —      | —      | —      | —      | —       | —     |
| 银行贷款       | —         | —      | —      | —      | —      | —       | —     |
| 其他市场化融资    | —         | —      | —      | —      | —      | —       | —     |
| 其他来源资金     | —         | —      | —      | —      | —      | —       | —     |
| 合计         | 864306    | 63400  | 2900   | 27900  | 182503 | 1141009 | 100%  |
| 分年度占比      | 75.75%    | 5.56%  | 0.25%  | 2.45%  | 15.99% | 100%    | —     |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让收入偿还。

### 六、组合融资

本项目不涉及组合融资。计划使用专项债券资金 627,000 万元，无银行贷款及其他市场化融资安排。

#### （一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 627,000 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

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  | 2022 年 | 334,000.00 | 3 年、5 年 | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 2  | 2023 年 | 196,700.00 | 3 年     | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |

| 序号 | 年度             | 发行规模       | 发行<br>期限 | 付息方式   | 还本方式     |
|----|----------------|------------|----------|--------|----------|
| 3  | 2024 年         | 63,400.00  | 3 年、5 年  | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 4  | 2025 年         | 2,900.00   | 3 年      | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 5  | 2026 年         | 27,800.00  | 3 年      | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 6  | 2027 年<br>(计划) | 2,100.00   | 2 年      | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 合计 | —              | 627,000.00 | —        | —      | —        |

本项目专项债券发行情况明细如下表：

表 2-5 专项债券发行情况明细表

单位：万元

| 债券情况                      | 金额         | 利率%  | 债券期限 | 应付利息      | 本息合计       |
|---------------------------|------------|------|------|-----------|------------|
| 2022 年北京市政府再融资专项债券（七期）    | 318,000.00 | 2.48 | 6    | 47,318.40 | 365,318.40 |
| 2022 年北京市政府专项债券（十六期）      | 16,000.00  | 2.70 | 5    | 2,160.00  | 18,160.00  |
| 2023 年北京市政府专项债券（四期）       | 142,700.00 | 2.62 | 3    | 11,216.22 | 153,916.22 |
| 2026 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）  |            | 1.50 | 3    | 6,421.50  | 6,421.50   |
| 2023 年北京市政府专项债券（十二期）      | 54,000.00  | 2.34 | 3    | 3,790.80  | 57,790.80  |
| 2026 年北京市地方政府再融资专项债券（十四期） |            | 1.34 | 3    | 2,170.80  | 2,170.80   |
| 2024 年北京市政府专项债券（七期）       | 7,800.00   | 2.09 | 3    | 489.06    | 8,289.06   |
| 2024 年北京市政府专项债券（十六期）      | 2,200.00   | 1.55 | 3    | 102.30    | 2,302.30   |
| 2024 年北京市政府专项债券（十六期）调增    | 22,100.00  | 1.55 | 3    | 1,027.65  | 23,127.65  |

| 债券情况                   | 金额         | 利率%  | 债券期限 | 应付利息      | 本息合计       |
|------------------------|------------|------|------|-----------|------------|
| 2024 年北京市政府专项债券（十二期）调增 | 11,300.00  | 1.95 | 3    | 661.05    | 11,961.05  |
| 2024 年北京市政府专项债券（八期）调增  | 15,700.00  | 2.24 | 4    | 1,406.72  | 17,106.72  |
| 2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增 | 4,300.00   | 1.78 | 4    | 306.16    | 4,606.16   |
| 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）  | 2,900.00   | 1.45 | 3    | 126.15    | 3,026.15   |
| 2026 年北京市政府专项债券（十期）    | 10,000.00  | 1.35 | 3    | 405.00    | 10,405.00  |
| 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）  | 17,900.00  | 1.45 | 3    | 778.65    | 18,678.65  |
| 2027 年预计发债金额           | 2,100.00   | 1.45 | 2    | 60.90     | 2,160.90   |
| 合计                     | 627,000.00 |      |      | 78,441.36 | 705,441.36 |

**2. 资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本期项目 2026 年债券资金申请 17,900 万元，其中拆迁补偿费 8,200 万元，安置房建设费 9,700 万元，共涉及金额 17,900 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，本项目已发行专项债券 607,000 万元，主要用于前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费用、市政基础设施建设费、安置房建设费等支出。

## （二）市场化融资。

**1. 融资规模。**本项目计划使用市场化融资 0 万元，无银行贷款及其他市场化融资安排。

**2. 资金投向。**本项目无市场化融资，不涉及市场化融资资金投向。

### 第三章 项目收入分析

#### 一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 888,211.03 万元，包括：土地出让净收入 888,211.03 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  | 土地出让净收入 | 888,211.03 |
| 合计 |         | 888,211.03 |

#### （一）土地出让净收入分析。

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益为土地入市收益。

#### 1. 土地出让收入预测

根据《北京城市总体规划（2016 年－2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 888,211.03 万元。其中 B 区 23-4、25-1#地块拟于 2027 年 6 月份入市，预计土地收入 280,435.22 万元，可用于部分偿还 2022 年北京市政府专项债券(七期)318000.00 万元；C 区 13#、18#、22#、24#地块拟于 2028 年 6 月份、2028

年 12 月份入市，预计土地收入 607,775.81 万元，可用于偿还 2022 年北京市政府专项债券（十六期）16000 万元，2023 年北京市政府专项债券（四期）142700 万元，2023 年北京市政府专项债券（十二期）54000 万元，2024 年北京市政府专项债券（七期）7800 万元，2024 年北京市政府专项债券（十六期）2200 万元，2024 年北京市政府专项债券（调增）53400 万元，2025 年北京市政府专项债券（二十三期）2900 万元，2026 年北京市政府专项债券（十期）10000 万元。具体如下表所示：

预计土地出让收入明细表

单位：万元

| 序号 | 地块    | 用地类型         | 用地面积 (公顷) | 容积率 | 建筑面积 (万㎡) | 计划上市时间      | 上市建筑面积单价 (万元) | 土地出让收入 (万元) | 备注   |
|----|-------|--------------|-----------|-----|-----------|-------------|---------------|-------------|------|
| 1  | 15—1  | 二类居住         | 3.29      | 1.6 | 4.6019    | 已上市         |               | 110,445.55  | 已上市  |
| 2  | 21—5  | 二类居住         | 5.72      | 1.6 | 8.0098    | 已上市         |               | 192,235.68  | 已上市  |
| 3  | 14—4  | 基础教育用地 (小学)  | 3.26      | 1   | 3.2603    | 2025 年 12 月 | 0.00          | 0           | 划拨用地 |
| 4  | 14—5  | 基础教育用地 (幼儿园) | 0.64      | 0.9 | 0.5760    | 2025 年 12 月 | 0.00          | 0           | 划拨用地 |
| 5  | 14—6  | 行政办公用地 (派出所) | 0.30      | 1.4 | 0.4200    | 2025 年 12 月 | 0.00          | 0           | 划拨用地 |
| 6  | 23—4  | 二类居住         | 4.03      | 2.2 | 8.8660    | 2027 年 6 月  | 2.7<br>6      | 244,701.60  | 第三批  |
| 7  | 25—1  | 二类居住         | 1.17      | 3   | 3.5100    | 2027 年 6 月  | 2.7<br>6      | 96,876.00   | 第三批  |
| 8  | 13#   | 二类居住         | 4.01      | 2.2 | 8.8220    | 2028 年 6 月  | 2.7<br>6      | 243,487.20  | 第四批  |
| 9  | 18—1# | 二类居住         | 2.91      | 2.2 | 6.4020    | 2028 年 6 月  | 2.7<br>6      | 176,695.20  | 第四批  |
| 10 | 18—2# | F3 其他类多用功能用地 | 1.84      | 3   | 5.5200    | 2028 年 6 月  | 1.1           | 65,688.00   | 第四批  |

| 序号 | 地块  | 用地类型 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 计划上市时间      | 上市建筑面积单价（万元） | 土地出让收入（万元）   | 备注  |
|----|-----|------|----------|-----|----------|-------------|--------------|--------------|-----|
|    |     |      |          |     |          |             | 9            |              |     |
| 11 | 22# | 二类居住 | 2.55     | 2.2 | 5.6100   | 2028 年 12 月 | 2.7<br>6     | 154,836.00   | 第五批 |
| 12 | 24# | 二类居住 | 1.64     | 2.2 | 3.6080   | 2028 年 12 月 | 2.7<br>6     | 99,580.80    | 第五批 |
| 合计 |     |      | 31.36    |     | 59.2060  |             |              | 1,384,546.08 |     |

2. 分别采用市场比较法和基准地价修正系数法求取土地价格

①采用市场比较法求取土地价格

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 2026 年 09 月 07 日北京市丰台区及周边 7 宗地块。本次评价参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。北京市丰台区及其周边土地出让情况表如下:

# 住宅：

| 序号 | 宗地名称                                                     | 宗地位置        | 竞价起始时间          | 起始价 (万元)   | 规划建筑面积(平方米) | 交易方式   | 成交价 (万元)   | 楼面平米价格 | 调整因素 | 权重   | 调整后金额 | 规划用途      | 成交挂牌日期           | 交易编号                  | 备注                                                   |
|----|----------------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------|-------------|--------|------------|--------|------|------|-------|-----------|------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
| 1  | 北京市丰台区长辛店镇张家坟村15-1、21-5 地块 R2 二类居住用地                     | 丰台区长辛店镇张家坟村 | 2021 年 4 月 22 日 | 367,000.00 | 126,117.18  | 挂牌出让公告 | 371,000.00 | 2.94   | 1    | 0.2  | 0.59  | R2 二类居住用地 | 2021 年 5 月 11 日  | 京土整储挂 (丰) [2021]015 号 | 同一项目先期已上市交易, 可比性强, 权重占比应较大, 但时间间隔较长                  |
| 2  | 北京市丰台区丰台桥南城中村改造项目 B 区 FT00-1507-9001 地块 R2 二类居住用地        | 丰台区丰台街道     | 2026 年 6 月 4 日  | 103,300.00 | 21,079.00   | 挂牌出让公告 | 119,470.00 | 5.67   | 0.95 | 0.04 | 0.22  | R2 二类居住用地 | 2026 年 6 月 18 日  | 京土储挂 (丰) [2026]026 号  | 同区内与本项目规划用途类似, 2026 年新拍地块, 此项目地理位市区西三环至西四环之间         |
| 3  | 北京市丰台区北宫镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 FT00-0204-6028 地块 R2 二类居住用地 | 丰台区北宫镇      | 2025 年 12 月 2 日 | 135,400.00 | 47,754.00   | 挂牌出让公告 | 135,400.00 | 2.84   | 1    | 0.68 | 1.93  | R2 二类居住用地 | 2025 年 12 月 16 日 | 京土储挂 (丰) [2025]042 号  | 同区内, 同为棚户区改造项目, 相同规划用途, 具有可比性, 2025 年地块。此项目地理位市区西五环外 |

| 序号   | 宗地名称                                                    | 宗地位置         | 竞价起始时间          | 起始价 (万元)   | 规划建筑面积(平方米) | 交易方式   | 成交价 (万元)   | 楼面平米价格 | 调整因素 | 权重   | 调整后金额 | 规划用途      | 成交挂牌日期          | 交易编号              | 备注                                                          |
|------|---------------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------|-------------|--------|------------|--------|------|------|-------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| 4    | 北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区<br>FT00-0608-0001<br>地块 R2 二类居住用地  | 丰台区太平桥街道     | 2026 年 5 月 6 日  | 360,000.00 | 72,078.00   | 挂牌出让公告 | 415,440.00 | 5.76   | 0.9  | 0.04 | 0.21  | R2 二类居住用地 | 2026 年 5 月 19 日 | 京土储挂(丰)[2026]017号 | 同区内与本项目规划用途类似, 2026 年新拍地块, 此项目地理位市区西二环至西三环之间, 北京西站西南侧。      |
| 5    | 北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目<br>FT00-0613-0007<br>地块 R2 二类居住用地 | 丰台区太平桥街道万泉寺村 | 2026 年 4 月 16 日 | 577,110.00 | 98,651.00   | 挂牌出让公告 | 577,110.00 | 5.85   | 0.9  | 0.04 | 0.21  | R2 二类居住用地 | 2026 年 4 月 30 日 | 京土储挂(丰)[2026]014号 | 同区内, 同为棚户区改造项目, 相同规划用途, 具有可比性, 2026 年新拍地块。此项目地理位市区西二环至西三环间。 |
| 综合单价 |                                                         |              |                 |            |             |        |            |        |      | 1    | 3.16  |           |                 |                   |                                                             |

产业：

| 序号   | 宗地名称                                          | 宗地位置    | 竞价起始时间          | 起始价 (万元)   | 规划建筑面积(平方米) | 交易方式   | 成交价 (万元)   | 楼面平米价格 | 调整因素 | 权重  | 调整后金额 | 规划用途        | 成交日期            | 交易编号                | 备注                                                     |
|------|-----------------------------------------------|---------|-----------------|------------|-------------|--------|------------|--------|------|-----|-------|-------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| 1    | 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  | 432,000.00 | 160,000.00  | 挂牌出让公告 | 434,000.00 | 2.71   | 0.5  | 0.4 | 0.54  | F3 其他类多功能用地 | 2017 年 5 月 18 日 | 京土整储挂(丰)[2017]035 号 | 与本项目规划用途为相似且在同一区。调整因素交易时间间隔较长, 同一区间的地理位置差异较大, 周边配套差异较大 |
| 2    | 北京市大兴开发区北区 1 号地 DX00-0301-0145 地块 F3 其他类多功能用地 | 大兴区黄村镇  | 2017 年 3 月 22 日 | 79,600.00  | 59,571.00   | 挂牌出让公告 | 129,000.00 | 2.17   | 0.6  | 0.6 | 0.78  | F3 其他类多功能用地 | 2017 年 4 月 6 日  | 京土整储挂(兴)[2017]013 号 | 与本项目规划用途为相似。调整因素交易时间间隔较长, 不在同一区内                       |
| 综合单价 |                                               |         | 1.32            |            |             |        |            |        |      |     |       |             |                 |                     |                                                        |

②采用基准地价修正系数法求取土地价格

住宅：

| 序号 | 参数类别     | 计算过程                      |
|----|----------|---------------------------|
| 1  | 宗地地价区片   | VII-05                    |
| 2  | 区片基准地价   | 11550 元/m <sup>2</sup>    |
| 3  | 特殊情况修正系数 | 1.3219                    |
| 4  | 物业自持修正系数 | 1.0000                    |
| 5  | 开发程度修正幅度 | 0.00 元/m <sup>2</sup>     |
| 6  | 适用的基准地价  | 15267.95 元/m <sup>2</sup> |
| 7  | 用途修正系数   | 1.0000                    |
| 8  | 期日修正系数   | 1.0765                    |
| 9  | 年期修正系数   | 1.0000                    |
| 10 | 容积率修正系数  | 1.0296                    |
| 11 | 因素修正系数   | 1.0851                    |
| 12 | 楼面熟地价    | 1.84 万元/m <sup>2</sup>    |

产业：

| 序号 | 参数类别     | 计算过程        |
|----|----------|-------------|
| 1  | 宗地地价区片   | VII-05      |
| 2  | 区片基准地价   | 8730 元/㎡    |
| 3  | 特殊情况修正系数 | 1.0000      |
| 4  | 物业自持修正系数 | 1.0000      |
| 5  | 开发程度修正幅度 | 0.00 元/㎡    |
| 6  | 适用的基准地价  | 8730.00 元/㎡ |
| 7  | 用途修正系数   | 1.0000      |
| 8  | 期日修正系数   | 0.9704      |
| 9  | 年期修正系数   | 1.0000      |
| 10 | 容积率修正系数  | 0.9631      |
| 11 | 因素修正系数   | 1.0738      |
| 12 | 楼面熟地价    | 0.88 万元/㎡   |

### 3. 确定土地价格

| 估价方法 \ 相关结果 |            | 市场比较法 | 基准地价修正系数法 |
|-------------|------------|-------|-----------|
| 测算结果        | 住宅（万元/平方米） | 3.16  | 1.84      |
|             | 产业（万元/平方米） | 1.32  | 0.88      |
|             | 所占比例       | 70%   | 30%       |
| 评估价值        | 住宅（万元/平方米） | 2.76  |           |
|             | 产业（万元/平方米） | 1.19  |           |

本项目分别采用市场比较法和基准地价修正系数法求取土地价格后，住宅用地约 2.76 万元/平方米，产业用地价格约 1.19 万元/平方米，预测每块土地用于资金平衡的相关收益的出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元/m²

| 土地出售类型 | 项目     | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅     | 土地出让单价 | 2.76   | 2.76   | 2.76   |
| 产业     | 土地出让单价 | 1.19   | 1.19   | 1.19   |

整体项目入市计划

单位：万 m<sup>2</sup>

| 项目         | A 片区    |        | B 片区    | C 片区    | 合计      | 预计入市时间               |
|------------|---------|--------|---------|---------|---------|----------------------|
|            | 已供应     | 未供应    |         |         |         |                      |
| 居住（第一批）    | 12.6117 |        |         |         | 12.6117 | 已供应                  |
| 其他（第二批）    |         | 4.2563 |         |         | 4.2563  | 政府划拨计划 2025 年 12 月供地 |
| 居住（第三批）    |         |        | 12.3760 |         | 12.3760 | 计划 2027 年 06 月供地     |
| 居住及其他（第四批） |         |        |         | 20.744  | 20.744  | 计划 2028 年 6 月供地      |
| 居住（第五批）    |         |        |         | 9.2180  | 9.2180  | 计划 2028 年 12 月供地     |
| 合计         | 12.6117 | 4.2563 | 12.3760 | 29.9620 | 59.206  | 未供应面积 42.338         |

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，预测项目实现土地出让收入如下：

按保守性原则，假设住宅以 27,600 元/平方米上市成交价格，商业以 11,900 元/平方米上市成交价格预测，土地出让收入可产生现金流入为 1,384,546.08 万元。扣除已入市回款金额 302,681.28 万元，可用于资金平衡的相关收益为 1,081,864.80 万元。

| 项目 |               | 已入市回款<br>金额 | 2026 年 | 2027 年     | 2028 年     | 合计           |
|----|---------------|-------------|--------|------------|------------|--------------|
| 住宅 | 单价（每平方米万元）    |             | 2.76   | 2.76       | 2.76       |              |
|    | 入市面积合计（平方米）   | 126,117.00  |        | 123,760.00 | 244,420.00 | 494,297.00   |
|    | 用于资金平衡的相关收益金额 | 302,681.28  |        | 341,577.60 | 674,599.20 | 1,318,858.08 |
| 产业 | 单价（每平方米万元）    |             | 1.19   | 1.19       | 1.19       | 0            |
|    | 入市面积合计（平方米）   |             |        |            | 55,200.00  | 0            |
|    | 用于资金平衡的相关收益金额 |             |        |            | 65,688.00  | 65,688.00    |
| 合计 |               | 302,681.28  |        | 341,577.60 | 740,287.20 | 1,384,546.08 |

#### 4. 本项目预测土地现金净流入：

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

| 项目                     | 金额(万元)       |
|------------------------|--------------|
| 1、土地出让收入               | 1,081,864.80 |
| 2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2) | 193,653.77   |
| (1). 农业土地开发资金          | 2,163.72     |
| (2). 农田水利建设资金          | 5,409.32     |
| (3). 教育资金              | 5,409.32     |
| (4). 廉租住房保障资金          | 5,409.32     |
| (5). 国有土地收入市级分享收入      | 173,098.37   |
| (6). 国有土地收益基金          | 2,163.72     |
| 3、土地出让净收入(3=1-2)       | 888,211.03   |

综上所述,该项目实施过程中可实现土地出让净收入约为 888,211.03 万元。

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：

表 3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

| 序号 | 收入类型        | 分年专项收入 |            |            |            |
|----|-------------|--------|------------|------------|------------|
|    |             | 2026 年 | 2027 年     | 2028 年     | 合计         |
| 1  | 土地出让<br>净收入 | 0.00   | 280,435.22 | 607,775.81 | 888,211.03 |
|    | 合计          | 0.00   | 280,435.22 | 607,775.81 | 888,211.03 |

## 二、项目安排财政资金

### (一) 对应的政府性基金收入。

本项目属于棚户区改造项目，通过土地上市取得收入，无对应的政府性基金收入。

**（二）财政补助收入。**

本项目所在地政府未对项目安排财政补助收入，无一般公共预算及政府性基金预算安排补助。

**（三）其他财政资金。**

本项目无其他财政资金。

表 3-3 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 | 合计   |
| 1   | 对应的政府性基金收入  | —      | —      | —      | —    |
| 2   | 财政补助收入      | —      | —      | —      | —    |
| 2.1 | 一般公共预算安排补助  | —      | —      | —      | —    |
| 2.1 | 政府性基金预算安排补助 | —      | —      | —      | —    |
| 3   | 其他财政资金      | —      | —      | —      | —    |
| 合计  |             | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00 |

此外，为确保专项债券按时足额还本付息，本项目未安排调度其他项目专项收入、项目单位资金等偿债来源。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入合计 888,211.03 万元，其中 2026 年 0.00 万元、2027 年 280,435.22 万元、2028 年 607,775.81 万元。

表 3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

| 序号 | 收入类别       | 分年收入   |            |            |            |
|----|------------|--------|------------|------------|------------|
|    |            | 2026 年 | 2027 年     | 2028 年     | 合计         |
| 1  | 专项收入       | 0.00   | 280,435.22 | 607,775.81 | 888,211.03 |
| 2  | 对应的政府性基金收入 | —      | —          | —          | —          |
| 3  | 财政补助收入     | —      | —          | —          | —          |
| 4  | 其他财政资金     | —      | —          | —          | —          |
| 5  | 其他项目专项收入   | —      | —          | —          | —          |
| 6  | 项目单位资金     | —      | —          | —          | —          |
| 合计 |            | 0.00   | 280,435.22 | 607,775.81 | 888,211.03 |

## 第四章 项目运营支出分析

本项目属于棚户区改造项目，无运营期。本项目运营支出合计 0 万元，包括：运营成本支出 0 万元，财务费用支出 0 万元，税费支出 0 万元，其他支出 0 万元。

### 一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 0 万元。本项目属于棚户区改造项目，无运营期，无运营成本支出。

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  | 本项目无运营成本 | 0.00 |
| 合计 |          | 0.00 |

#### （一）工资福利支出分析。

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及该项支出。

#### （二）动力材料支出分析。

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及该项支出。

#### （三）合作分成支出分析。

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及该项支出。

#### （四）管理维护支出分析。

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及该项支出。

#### （五）税费支出分析。

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及该项支出。

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：

表 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

| 序号 | 收入类型     | 分年运营成本 |        |        |      |
|----|----------|--------|--------|--------|------|
|    |          | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计   |
| 1  | 本项目无运营成本 | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00 |
| 合计 |          | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00 |

## 二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 0 万元。本项目专项债券付息 202,493.10 万元已计入项目建设期利息( 财务费用 )，运营期不再单独列支财务费用。本项目无市场化融资，不涉及市场化融资付息。

## 三、税费支出

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及税费支

出。

本项目税费支出详见下表：

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 |        |        |      |
|----|----------|---------|--------|--------|------|
|    |          | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 合计   |
| 1  | 本项目无税费支出 | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |
| 合计 |          | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |

四、其他支出

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，不涉及其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出合计 0 万元。

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 |        |        |      |
|----|------|---------|--------|--------|------|
|    |      | 2026 年  | 2027 年 | 2028 年 | 合计   |
| 1  | 运营成本 | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |
| 2  | 财务费用 | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |
| 3  | 税费支出 | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |
| 4  | 其他支出 | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |
| 合计 |      | 0.00    | 0.00   | 0.00   | 0.00 |

# 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，本项目分年度收益合计 888,211.03 万元。

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     | 合计         |
| 项目收入 | 0.00   | 280,435.22 | 607,775.81 | 888,211.03 |
| 运营支出 | 0.00   | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 收益   | 0.00   | 280,435.22 | 607,775.81 | 888,211.03 |

## 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 627,000 万元，其中 2022 年发行 334,000 万元，2023 年发行 196,700 万元，2024 年发行 63,400 万元，2025 年发行 2,900 万元，2026 年发行 27,900 万元，2027 年计划发行 2,100 万元。债券利率按各期实际票面利率执行（详见表 2-5），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  | 2022 年 | 318,000.00 | 16,000.00  |            | 334,000.00 | —    |           | 0.00       |
| 2  | 2023 年 | 334,000.00 | 196,700.00 |            | 530,700.00 | —    | 8,318.40  | 8,318.40   |
| 3  | 2024 年 | 530,700.00 | 63,400.00  |            | 594,100.00 | —    | 13,320.74 | 13,320.74  |
| 4  | 2025 年 | 594,100.00 | 2,900.00   |            | 597,000.00 | —    | 14,508.98 | 14,508.98  |
| 5  | 2026 年 | 597,000.00 | 27,900.00  |            | 624,900.00 | —    | 14,551.03 | 14,551.03  |
| 6  | 2027 年 | 615,200.00 | 2,100.00   | 59,400.00  | 567,600.00 | —    | 12,807.34 | 72,207.34  |
| 7  | 2028 年 | 567,600.00 |            | 320,900.00 | 246,700.00 | —    | 11,645.77 | 332,545.77 |
| 8  | 2029 年 | 246,700.00 |            | 246,700.00 | 0.00       | —    | 3,289.10  | 249,989.10 |
| 合计 | —      |            | 309,000.00 | 627,000.00 |            | —    | 78,441.36 | 705,441.36 |

## （二）市场化融资应付本息。

本项目无市场化融资，拟使用市场化融资 0 万元，不涉及市场化融资应付本息。

表 5-3 市场化融资应付本息情况表

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 |
|----|----|------|------|------|------|------|------|----------|
| 合计 | —  | —    | —    | —    | —    | —    | 0.00 | 0.00     |

## 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

| 序号     | 年度     | 项目收益 (含<br>以往年度收<br>益结余) | 专项债券还本付息   |           |            | 年度可否平衡   |
|--------|--------|--------------------------|------------|-----------|------------|----------|
|        |        |                          | 到期<br>本金   | 本期<br>付息  | 本息<br>合计   |          |
| 1      | 2023 年 | 0.00                     | —          | 8,318.40  | 8,318.40   | 否 (财政解决) |
| 2      | 2024 年 | 0.00                     | —          | 13,320.74 | 13,320.74  | 否 (财政解决) |
| 3      | 2025 年 | 0.00                     | —          | 14,508.98 | 14,508.98  | 否 (财政解决) |
| 4      | 2026 年 | 0.00                     |            | 14,551.03 | 14,551.03  | 否 (财政解决) |
| 5      | 2027 年 | 280,435.22               | 59,400.00  | 12,807.34 | 72,207.34  | 可平衡      |
| 6      | 2028 年 | 607,775.81               | 320,900.00 | 11,645.77 | 332,545.77 | 可平衡      |
| 7      | 2029 年 | —                        | 246,700.00 | 3,289.10  | 249,989.10 | —        |
| 合计     |        | 888,211.03               | 627,000.00 | 78,441.36 | 705,441.36 |          |
| 本息覆盖倍数 |        | 1.26                     |            |           |            |          |

综上，建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。  
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，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。

本项目无市场化融资，不涉及市场化融资资金收益与融资平衡分析。

表 5-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 项目收入 |          |                        |            |                |                  |                |                  | 项目<br>运营支出 | 专项<br>债券还<br>本付息 | 可用于<br>偿还市<br>场融资<br>的专项<br>收入 | 市场<br>融资还<br>本付息 | 年度<br>可否<br>平衡 |
|----|----|------|----------|------------------------|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------|------------------|--------------------------------|------------------|----------------|
|    |    | 合计   | 专项<br>收入 | 对应的<br>政府性<br>基金收<br>入 | 财政补<br>助收入 | 其他<br>财政资<br>金 | 其他<br>项目专<br>项收入 | 项目<br>单位资<br>金 | 以往<br>年度收<br>益结余 |            |                  |                                |                  |                |

| 序号         | 年度 | 项目收入         |          |                    |            |            |                  |            |                  | 项目<br>运营支出 | 专项<br>债券还本息 | 可用于<br>偿还市场<br>融资的专<br>项收入 | 市场<br>化融资还<br>本息 | 年度<br>可否平衡 |
|------------|----|--------------|----------|--------------------|------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|-------------|----------------------------|------------------|------------|
|            |    | 合计           | 专项<br>收入 | 对应的<br>政府性<br>基金收入 | 财政<br>补助收入 | 其他<br>财政资金 | 其他<br>项目专项<br>收入 | 项目<br>单位资金 | 以往<br>年度收益<br>结余 |            |             |                            |                  |            |
| 1          | 合计 | —            | —        | —                  | —          | —          | —                | —          | —                | 0.00       | —           | —                          | —                | —          |
| 本息覆盖<br>倍数 |    | —（本项目无市场化融资） |          |                    |            |            |                  |            |                  |            |             |                            |                  |            |

本项目无市场化融资，不涉及偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数。

以上两项合计后，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 1.26。

**（三）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 888,211.03 万元用于偿还专项债券本息，合计 888,211.03 万元。本项目无市场化融资，不涉及用于偿还市场化融资的经营性专项收入分账管理，政府不提供任何形式的担保或承诺。

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

#### 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                 |
|--------------------|--------------------|
| 一、建设资金来源           | $A=H+I+K+L+M$      |
| (一) 财政安排资金         | $H=AA+AB+AC+AD+AE$ |
| 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         | AD                 |
| 其他财政资金             | AE                 |
| (二) 地方政府专项债券       | $I \geq AF$        |
| 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           | $B=N+O+P+Q$        |
| (一) 项目建设成本（不含财务费用） | N                  |
| (二) 财务费用-专项债券付息    | 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         | $C=R+S+T$          |
| (一) 财政资金           | $R=AG+AH+AI+AJ$    |

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| 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                                    |
| 其他财政资金            | AJ                                    |
| （二）项目专项收入         | S                                     |
| （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                                    |
| <b>四、项目运营支出</b>   | <b><math>D = U + V + W + X</math></b> |
| （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                                     |
| <b>五、专项债券还本</b>   | <b>E</b>                              |
| <b>六、市场化融资还本</b>  | <b>F</b>                              |

## （二）用于新增土地储备的收支预算模板。

| 收支类别            | 公式                      |
|-----------------|-------------------------|
| 一、评估国有土地使用权出让收入 | $A = M + N$             |
| 二、土地储备项目资金      | $B = C + D + E = F + L$ |
| （一）土地储备专项债券资金   | C                       |

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| （二）财政安排土地储备专项债券付息资金 | $D=K$                     |
| （三）其他财政预算资金         | E                         |
| <b>三、土地储备项目资金支出</b> | <b><math>F=G+K</math></b> |
| （一）土地储备成本           | $G=H+I+J$                 |
| 1. 征地和拆迁补偿支出        | $H=AA+\cdots+AH$          |
| 土地补偿费               | AA                        |
| 安置补助费               | AB                        |
| 地上附着和青苗补偿费          | AC                        |
| 拆迁补偿费               | AD                        |
| 指标购买费               | AE                        |
| 征地报批规费              | AF                        |
| 耕地占用税               | AG                        |
| 其他费用                | AH                        |
| 2. 土地开发支出           | $I=AI+\cdots+AR$          |
| 道路                  | AI                        |
| 供水                  | AJ                        |
| 供气                  | AK                        |
| 供电                  | AL                        |
| 排水                  | AM                        |
| 通讯                  | AN                        |
| 照明                  | AO                        |
| 绿化                  | AP                        |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| 场地平整                             | AQ                |
| 其他与储备宗地相关的基础设施建设支出               | AR                |
| 3. 其他支出                          | $J=AS+\cdots+AV$  |
| 现场管护                             | AS                |
| 围挡建设                             | AT                |
| 地籍调查                             | AU                |
| 其他                               | AV                |
| (二) 土地储备专项债券付息                   | K                 |
| 四、结转下年资金                         | $L=B-F$           |
| 五、土地储备专项债券还本                     | M                 |
| 六、项目出让偿债后归属政府的权益                 | $N=A-M$           |
| 七、政府实际净收益                        | $O=N-(D+E-L)=A-F$ |
| 拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权<br>出让收入的比重 | $P=C/A$           |

### (三) 用于收购存量土地储备的收支预算模板。

| 收支类别               | 公式 |
|--------------------|----|
| 一、回收土地价格           | A  |
| 附：市场评估价格           | G  |
| 划拨土地成本             | H  |
| 企业实际支付的原地价款和利息等直接投 | I  |

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| 入                |                 |
| 二、项目预期收入         | $B=C+D+J$       |
| （一）评估国有土地使用权出让收入 | C               |
| （二）财政资金          | $D=AA+AB+AC+AD$ |
| 其中：对应的政府性基金收入    | AA              |
| 其他政府性基金收入        | AB              |
| 一般公共预算收入         | AC              |
| 政府性基金预算收入        | AD              |
| （三）其他收入          | $J \geq AI+AJ$  |
| 其中：其他项目专项收入      | AI              |
| 项目单位资金           | AJ              |
| 三、专项债券还本付息       | $E=AE+AF$       |
| 其中：专项债券还本        | AE              |
| 专项债券付息           | AF              |
| 四、市场化融资还本        | $F=AG+AH$       |
| 其中：市场化融资还本       | AG              |
| 市场化融资付息          | AH              |

**（四）用于收购存量商品房用作保障性住房的收支预算模板。**

| 收支类别          | 公式                |
|---------------|-------------------|
| 一、回收存量商品房资金构成 | $A=B+C+D+E=G+H+I$ |
| （一）按资金来源分     |                   |

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| 1. 专项债券资金         | B              |
| 2. 市场化融资资金        | C              |
| 3. 其他财政资金         | D              |
| 4. 企业自有资金         | E              |
| (二) 按资金投入分        |                |
| 1. 收购价格参考         | F=F1 或 F2 或 F3 |
| 1.1 重置价           | F1             |
| 1.1.1 划拨土地成本      | F11            |
| 1.1.2 建安成本        | F12            |
| 1.1.3 不超过 5% 的利润  | F13            |
| 1.2 市场评估价格        | F2             |
| 1.1 资产评估价格        | F3             |
| 2. 收购合同价格         | G              |
| 3. 税费             | H              |
| 3.1 契税            | H1             |
| 3.2 房产税           | H2             |
| 3.3 城镇土地使用税       | H3             |
| 3.4 土地增值税         | H4             |
| 3.5 增值税           | H5             |
| 3.6 其他 ( 请具体注明 )  | H6             |
| 4. 其他成本 ( 请具体注明 ) | I              |
| 二、项目预期收入          | J=K+L+M        |

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| （一）项目专项收入         | $K \geq AF + AG$                      |
| 其中：保障性住房销售收入      | AF                                    |
| 保障性住房租金           | AG                                    |
| （二）财政资金           | $L \geq AH + AI + AJ + AK$            |
| 其中：对应的政府性基金收入     | AH                                    |
| 其他政府性基金收入         | AI                                    |
| 一般公共预算安排资金        | AJ                                    |
| 政府性基金预算安排资金       | AK                                    |
| （三）其他收入           | $M \geq AL + AM$                      |
| 其中：其他项目专项收入       | AL                                    |
| 项目单位资金            | AM                                    |
| <b>三、项目运营支出</b>   | <b><math>N = O + P + Q + R</math></b> |
| （一）项目运营成本（不含财务费用） | O                                     |
| （二）财务费用-专项债券付息支出  | P                                     |
| （三）财务费用-市场化融资付息支出 | Q                                     |
| （四）其他运营支出         | R                                     |
| <b>四、专项债券还本付息</b> | <b><math>S = T + U</math></b>         |
| 其中：专项债券还本         | T                                     |
| 专项债券付息            | U                                     |
| <b>五、市场化融资还本</b>  | <b><math>V = W + X</math></b>         |
| 其中：市场化融资还本        | W                                     |
| 市场化融资付息           | X                                     |

## 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;本项目无市场化融资,不涉及偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数。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中平建华浩会计师事务所有限公司核算通过。

### 1. 本息覆盖率

项目债券收益为土地交易产生的现金流入,土地未交易前需要支付资金利息由区财政垫付,地块上市回款后支付。本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。2026 年北京市政府专项债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为:本次申报涉及项目预计 2026 年继续开发建设,2028 年 12 月建设完毕。按保守性原则,假设住宅以 27,600 元/平方米上市成交价格,商业以 11,900 元/平方米上市成交价格预测的情况下,本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入(不含政府收益部分)收益总计 888,211.03 万元,本项目已有融资及计划融资本息合计 705,441.36 万元,本息保障倍数为 1.26,如下表:

表 5-6 项目本息覆盖倍数测算表

单位:万元

| 年度         | 借贷本息支付     |           |            | 用于资金平衡相关收益 |
|------------|------------|-----------|------------|------------|
|            | 本金         | 利息        | 本息合计       | 经营性地块收入    |
| 2023 年     | 0.00       | 8,318.40  | 8,318.40   | 888,211.03 |
| 2024 年     | 0.00       | 13,320.74 | 13,320.74  |            |
| 2025 年     | 0.00       | 14,508.98 | 14,508.98  |            |
| 2026 年     | 0.00       | 14,551.03 | 14,551.03  |            |
| 2027 年     | 59,400.00  | 12,807.34 | 72,207.34  |            |
| 2028 年     | 320,900.00 | 11,645.77 | 332,545.77 |            |
| 2029 年     | 246,700.00 | 3,289.10  | 249,989.10 |            |
| 合计         | 627,000.00 | 78,441.36 | 705,441.36 | 888,211.03 |
| 本息保障<br>倍数 | 1.26       |           |            |            |

## 2. 压力测试

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 888,211.03 万元和债券本息覆盖率 1.26 倍作为压力测试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 5-7 项目收益压力测试表

单位：万元

| 项目收益的波动   | -5%        | 0          | 5%         |
|-----------|------------|------------|------------|
| 可偿债项目收益   | 843,800.48 | 888,211.03 | 932,621.58 |
| 总偿债融资本息金额 | 705,441.36 | 705,441.36 | 705,441.36 |
| 其中：债券融资本息 | 705,441.36 | 705,441.36 | 705,441.36 |
| 银行融资本息    |            |            |            |
| 本息覆盖倍数    | 1.20       | 1.26       | 1.32       |

经项目对收益变动幅度为 5%的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。

## 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

项目实施的必要性：（一）符合国家政策导向。近年来，经过旧村拆迁改造，云岗街道发生了很大变化，建成了园博府、珠光逸景、珠江御景、杜家坎小区、花园北里、德善里住宅区等一批现代化居民小区，完善了道路、交通、水电等基础设施，精心打造生态宜居新城。（二）高度契合地区规划。丰台区人民政府按照以人为本、造福百姓、统筹兼顾、分步实施、和谐搬迁、阳光棚改的总体原则，为从根本上解决上述问题，全面改善群众的居住环境，拟对该项目进行棚户区改造。项目实施后，可通过完善基础设施及生活配套设施，大大改善村民居住条件，提高村民生活质量。（三）能充分发挥当地资源禀赋。本项目位于丰台区云岗街道的张家坟村，张家坟村下辖七个自然村，村（居）民居住条件较差，房屋多以低矮破旧的平房为主，房屋建成年限较长，屋顶漏水、墙皮脱落等现象严重，供电等市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患，房屋使用功能差。由于上述地区市政水、电、气等基础配套设施存在不齐全，不具备市政燃气和集中供暖的条件，居民冬季采暖以燃煤为主，严重影响空气质量，村域内街巷较窄，存在消防隐患；居住地周边绿化效果较差、无娱乐健身场地、管理用房等配套设施，村（居）

民改造和腾退意愿十分迫切；其中吕村三队于 2008 年被市政府定为全国上访人员聚集村。在历年来的国家重大会议及各项重大活动期间，给国家和各级政府造成不良的政治影响，极大地影响了党和政府的形象，成为北京社会不稳定因素的重点，亟需整治改造。因此，本项目实施迫在眉睫。（四）能有效解决当前瓶颈问题。为从根本上解决上述问题，全面改善群众的居住环境，拟对该项目进行棚户区改造。

项目实施的公益性：本项目位于丰台区云岗街道（原长辛店镇）张家坟村，其中吕村三队于 2008 年被市政府定为全国上访人员聚集村。在历年来的国家重大会议及各项重大活动期间，给国家和各级政府造成不良的政治影响，极大地影响了党和政府的形象，成为北京社会不稳定因素的重点，亟需整治改造。通过本项目的开发改造，对张家坟村整体进行系统的环境整治，有效的解决了吕村三队全国上访人员聚集问题，疏解了外来人口，维护了社会稳定。从根本上改善了当地经济环境，消除了零散低端的瓦片经济，有力的推动云岗地区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进云岗地区的发展建设，缓解社会矛盾，增强社会的稳定。（1）本项目切实改善棚户区生产生活环境。云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。为扩大改革开放

的成果，构建和谐社会首善之区，落实惠民、利民各项政策，充分挖掘该区域土地价值所蕴含的巨大潜力，提高农民生活条件、缩小城乡差距、改善村容村貌，使该区域成为具有地方特色、环境整洁、布局合理、设施完善、生态良好、生活便利、群众安居乐业的农村新型社区，为丰台区建设现代化新城区做出更大的贡献。（2）本项目可实现产业升级，提升区域产业结构。本项目立足张家坟村周边产业与功能布局，考虑不同地块性质和不同产业用地的需求，差异化设计不同地块的功能和业态，加强与周边区域联动发展，对优化完善丰台区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。可有效促进金融管理、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。同时疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用。综上，项目实施满足必要性、公益性和收益性要求，无扣分。

项目实施的收益性：政府将从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；张家坟棚户区改造土地开发项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加，每年将为政府带来税收。通过劳动力安置，解决劳动力就业问题，使村民年收入有一定提升。本项目积极响应了北京市发展规划，通过对张家坟整体的腾退安置，有效的疏解外来人口，改善了当地村民的生活环境。通过张家坟棚户区改造土地开发项目的开

发建设，将有效的调整项目与周边的路网连接、提升道路等级，让现状较好的道路得到更高效的利用，对原有较差道路进行重新修缮、铺设。在环境改造过程中，通过对村落的整体腾退，有效的改善了当地脏乱差的居住环境，通过集中安置，解决了当地的燃煤污染，并对危房、违建等影响村民生活的不良因素进行了全面的改造。

## **二、项目投资合规性与项目成熟度**

2022年3月11日经丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会[2022]7号），同意将张家坟棚改项目A、B两个片区调整为A、B、C三个片区实施。2021年3月31日，15-1、21-5地块发布入市公告，5月11日正式成交，由金茂竞得：剩余的14#地块用地，应市教委及区政府要求，已落实基础教育用地（小学）的用地布局及规划指标的调整，于2022年3月3日通过规划协调会，确定规划指标。2022年6月15日，B区取得了《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区云岗街道张家坟B区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函（2022）0024号）。2021年6月经云岗街道同意，正式申报了《项目规划综合实施方案》，目前丰台区政府已审批通过河西控规编制方案，正在向市规自委申报，待市规自委审批通过后，方可确定C区规划指标。项目的实施具有技术与人才

保障，组织全，能够保障项目的顺利实施。综上，项目投资手续完备、成熟度较高，无扣分。

项目成熟度主要评估项目前期准备情况，是否具备基本建设手续、土地保障要素等建设开工要件。

### **三、项目资金来源和到位可行性**

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 514009 万元，占比 45.05%；专项债券资金 627000.00 万元，占比 54.95%。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。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让收入偿还。综上，项目资金来源清晰明确，可行性较高，无扣分。

### **四、项目收入、成本、收益预测合理性**

项目债券收益为土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由区财政垫付，地块上市回款后支付。本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还，2025 年北京市政府专项债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2026 年继续开发建设，2028 年 12 月建设完毕，按保守性原则，假设住宅以 27,600 元/平方米上市成交价格，商业以 11,900 元/平方米上市成交价格，本次申报涉及项目土地出

让产生的现金流入（不含政府收益部分），收益总计 888,211.03 万元，本项目已有融资及计划融资本息合计 705,441.36 万元，本息保障倍数为 1.26。综上，本项目按照保守原则估算经营性收入，在此情况下，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。但由于土地入市情况受整体市场行情影响，预测结果存在一定的不确定性，扣 4 分。

## **五、债券资金需求合理性**

本期项目 2026 年债券资金申请 17,900.00 万元，用于拆迁补偿费为 8,200 万元，安置房建设费为 9,700 万元，共涉及金额 17,900.00 万元。综上所述，本次债券的资金需求规模合理，无扣分。

## **六、项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目合计总收入总计 888,211.03 万元，融资本息合计 705,441.36 万元，本息保障倍数为 1.26。经项目对收益变动幅度为 5%的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。本项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。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。二是提升项目运营收益率。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，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。综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但由于土地入市情况受整体市场行情影响，偿债风险点指标扣 2 分。

## **七、绩效目标设定及合理性**

本项目绩效目标设定为：通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标，根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合的方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值

关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

在设定明确清晰绩效目标的基础上，主要评估项目绩效目标是否与立项相关政策、规划、工作目标相符，是否与实际工作需要相匹配，是否具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标是否全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值是否合理（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。综上，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况，扣 2 分。

## **八、其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。本报告是评估工作组根据项目单位所提供的材料进行全面分析与评估，结合现场考察情况综合形成的。项目单位对相关资料的真实性、合法性、合规性和完整性负责。

## **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 92 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：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。二是提升项目运营收益率。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，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

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 888,211.03 万元和债券本息覆盖率 1.26 倍作为压力测试基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析，经项目对收益变动幅度为 5%的敏感性分析，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。具体如下表：

表 7-1 项目收益敏感性分析表

单位：万元

| 项目收益的波动 | -5%        | 0          | 5%         |
|---------|------------|------------|------------|
| 可偿债项目收益 | 843,800.48 | 888,211.03 | 932,621.58 |

| 项目收益的波动   | -5%        | 0          | 5%         |
|-----------|------------|------------|------------|
| 总偿债融资本息金额 | 705,441.36 | 705,441.36 | 705,441.36 |
| 其中：债券融资本息 | 705,441.36 | 705,441.36 | 705,441.36 |
| 银行融资本息    |            |            |            |
| 本息覆盖倍数    | 1.20       | 1.26       | 1.32       |

## 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（主管部门）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北京市财政部门审核，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（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 三、项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政

部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

## 第九章 其他需要说明的事项

无