2025年北京市政府专项债券（三十八期）（调减）东河沿村棚户区改造土地开发项目实施方案

（试行）

北京中建方程投资管理有限公司（盖章）：

本级行业主管部门（盖章）：

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）：

2026年11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 - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 - 4 -
八、项目审批情况 - 4 -
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 - 10 -
三、估算说明 - 11 -
四、建设内容及投资估算 - 13 -
五、资金筹措 - 13 -
六、组合融资 - 14 -
第三章 项目收入分析 - 17 -
一、项目安排财政资金 - 17 -
二、项目运营期收入合计 - 26 -
第四章 项目运营支出分析 - 27 -
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 ..... - 35 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 36 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 36 -
二、 项目建设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 ..... - 42 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 42 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 45 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 45 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章 项目风险控制 ..... - 47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 47 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 48 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 48 -
第八章 还款保障情况 ..... - 50 -
一、还款责任及保障 ..... - 50 -
二、项目资产管理 ..... - 51 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 51 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 53 -

第一章　项目概况

东河沿村棚户区改造土地开发项目总投资1,059,089万元，其中：计划申请专项债券总额602,206万元，已发行531,806万元。

其中：2025年北京市政府专项债券（三十八期）已发行专项债券29,600万元。为提高专项债资金使用效益，现将2025年北京市政府专项债券（三十八期）中本项目专项债券本金29,600万元调整至“丰台桥南城中村改造项目”。以2026年11月11日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为东河沿村棚户区改造土地开发项目（以下简称“东河沿项目”），发展改革部门审批监管代码2020-110106-70-02-013833，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P20110106-0008。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市丰台区。丰台区面积305.5平方公里，地势西高东低。永定河自北而南、长约14.3公里的河段，将丰台区分为东西两部分，河东地区179.4平方公

里，河西地区126.1平方公里。共设有26个街镇，至2024年末，常住人口为201.1万人。

丰台区2025年实现地区生产总值2592.9亿元，按不变价格计算，比上年增长5.4%；全年完成一般公共预算收入170亿元，比上年增长4%；全年固定资产投资（不含农户）比上年增长3.7%；2025年1-9月累计实现621.1亿元，比上年下降5.9%。全年全区居民人均可支配收入86605元，比上年名义增长4.1%。

《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》中指出：丰台区应建设成为首都商务新区、科技创新和金融服务的融合发展区、历史文化和绿色生态引领的新型城镇化发展区、首都高品质生活服务供给的重要保障区、高水平对外综合交通枢纽。

三、项目建设内容

项目按照“整体平衡、分区立项”方式，按A、B三个区分别办理前期手续。具体如下：

A区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目投资额为462,585万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为253,640平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套、商业、综合体育中心、垃圾转运站、其他类多功能用地等。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

B区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目投资额为596,504万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为263,310平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套、商业、公交首末站、幼儿园等。具体规划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1,059,089万元，其中工程费用22,158万元，占比2.09%；工程建设其他费用885,083万元，占比83.57%；建设期利息151,848万元，占比14.34%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金456,883万元，占比43.1%；专项债券资金602,206万元，占比56.9%。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）为北京中建方程投资管理有限公司，项目单位基本信息如下表：

表1-1 北京中建方程投资管理有限公司基本信息一览表

单位名称	北京中建方程投资管理有限公司		
法定代表人	杨洪禄	成立日期	2015年11月13日
注册资本	62500万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MA001YDB8U		
经营范围	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例	中建方程投资发展集团有限公司占比52%，		

（北京中建方程投资管理有限公司为企业的填报）	中国建筑一局（集团）有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中国建筑第七工程局有限公司各占比16%

北京中建方程投资管理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。北京中建方程投资管理有限公司不属于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。

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111101060000627 2X3。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期151个月，已于2016年6月启动腾退工作，预计2028年底完成全部腾退工作。项目目前腾退进展为：涉及住宅573户：已完成568户签约安置补偿，剩余5户未签约。涉及非宅256户：已完成签约208户，48户未签约。

经北京市丰台区住房和城乡建设委员会同意后，除特殊要求外，北京中建方程投资管理有限公司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、造价等单位。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2020年10月21日，北京市发展改革委分别下发《关于丰台区长辛店镇东河

沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改(核)[2020]254号）、《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改(核)[2020]255号），同意项目建设。

2.用地审批。2020年5月7日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区长辛店镇东河沿村A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[2020]0007号），总用地规模约1691134平方米，其中储备整理总用地规模约394997平方米(具体范围以钉桩为准)，须同步实施整理(拆迁)总用地规模约1296137平方米。

2020年1月9日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区长辛店镇东河沿村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[2020]0002号），其中规划用地性质为R2二类居住用地、B1商业用地、A33基础教育用地、S4社会停车场用地、S3地面公共交通场站用地、S1城市道路用地、G1公园绿地、G2防护绿地，储备整理(城市建设用地)总用地面积约240323平方米，具体以拨地钉桩成果为准，地上建筑规模约26.33万平方米。

2024年1月10日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发丰台区东河沿村A区、B区棚户区改造土地开发项目配套道路工程《建设项目用地预审与选址意见书》（2024

规自(丰)预选市政字0001号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，拟用地面积44876.59平方米，拟建设规模2089.083米。

3.规划审批。

截至2026年7月，北京市规划和自然资源委员会丰台分局共核发《建设工程规划许可证》29份（道路工程6份、市政管线工程23份），建设单位均为北京中建方程投资管理有限公司，覆盖东河沿村一号路、二号路、三号路、四号路、五号路及长辛店北二路共6条道路（2024规自（丰）建市政字0016号等）。

4.环评备案。2016年3月15日，本项目获得环保意见复函，函号：丰环保函[2016]20号。

5.节能评估。暂无。

6.施工许可。2024年7月15日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110106202407150102[2024]施[丰]市政字0152号），载明项目建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区东河沿村A区、B区棚户区改造土地开发项目配套道路及市政管线项目-雨水、污水、给水及再生水工程，建设规模8410.2米。2025年3月11日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110106202503110202[2025]施[丰]市政字0046号），载明项目建设单位为北京中建方程投资管有限公司，工程名称为

丰台区东河沿村A区、B区棚户区改造土地开发项目配套道路及市政管线项目-道路工程，建设规模2091.086米。

7.公开招投标。丰台区东河沿村A区、B区棚户区改造土地开发项目配套道路及市政管线涉及的项目设计、施工、监理已按照国家和北京市有关招投标规定，确定招标范围、招标组织形式和招标方式，选择确定中标单位。

综上，东河沿村棚户区改造土地开发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，北京中建方程投资管理有限公司承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入主要来源于土地出让收入。土地出让部分形成的收入由北京市丰台区财政局收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

北京市丰台区财政局收到项目地块对应的土地出让收入后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京中建方程投资管理有限公司名下。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。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分别下发《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改(核)[2020]254号）、《关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改(核)[2020]255号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1、关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知（京发改〔2015〕693号）。

2、《丰台区长辛店镇FT00-0203-6124等地块控制性详细规划》；《丰台区长辛店镇FT00-0202-001等地块控制性详细规划》。

3、《长辛店镇宅基地腾退补偿安置指导意见》的通知（丰长发〔2016〕27号）。

4、北京市丰台区人民政府关于授权东河沿村棚户区改造和环境整治项目建设主体的批复（丰政函〔2015〕450号）。

5、北京市丰台区人民政府关于授权东河沿村A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复（丰政函〔2017〕237号）；北京市丰台区人民政府关于授权东河沿村B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复（丰政函〔2017〕236号）。

6、北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室 2017 年 5 月 2 日第 12 期会议纪要。

7、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2019 规自（丰）条整字 0001 号）。

8、丰台区住房和城乡建设委员会对“回迁房项目”建设成本予以批复（丰建住函〔2019〕42 号）。

9、工作人员现场踏勘及掌握的数据资料。

10、北京中建方程投资管理有限公司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，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、安置房购置成本、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、两税两费及其他、审计费等。本项目预估总投资 1,059,089 万元，包括前期费用 16,076 万元，占比 1.52%；征地补偿费 79,543 万元，占比 7.51%；腾退费用 659,519 万元，占比 62.27%；安置房购置支出 79,519 万元，占比 7.51%；市政基础设施建设费 22,793 万元，占比 2.15%；其他费用 28,199 万元，占比 2.66%；财务费用 151,848 万元，占比 14.34%，两税两费 21,057 万元，占比 1.99%；审计费 534 万元，占比 0.05%。

三、估算说明

1. 前期费用依据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目实施方案编制咨询委托合同；丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造实施方案（2016年3月）；丰重办会〔2016〕2号；北京市丰台区人民政府关于授权东河沿村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复(丰政函[2015]450号)。

2. 征地补偿费依据《北京市人民政府关于公布实施北京市区片综合地价标》；北京市人民政府令第148号-《北京市建设征地补偿安置办法》；《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）》；北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法（京政办（2002）51号）。

3. 拆迁补偿费依据《东河沿村宅基地腾退补偿安置方案》；《东河沿村宅基地腾退补偿安置实施细则》；《宅基地拆迁补偿台账》；《丰重办会[2018]15号》；《长辛店镇东河沿村棚改项目集体土地非宅房屋腾退补偿工作细则》；《丰重办会[2017]12号》。

4. 市政基础设施建设费依据《丰重办会[2021]10号》；《工程估算表》；《北京市规划院、艾威爱公司部分规划项目收费标准》；《城乡规划设计计费指导意见》2017年修订

版；北京市城市规划设计研究院出具了《通信基础设施规划方案》、《供热规划方案》、《有线广播电视网络规划方案》、《供水规划》、《雨污水规划》、《再生水规划》、《市政规划方案综合》、《通信基础设施规划方案》（2018年5月）、《供水规划》（2018年4月）、《雨污水排除规划》（2018年5月）、《再生水利用规划》（2018年4月）、《供热规划方案》（2018年4月）、《有线广播电视网络规划方案》（2018年6月）、《市政规划方案综合》（2018年11月）。

5. 其他费用依据《丰重办会[2018]7号（十）》；《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；《北京市建设工程预算定额》；《2016年北京市律师诉讼代理服务收费政府指导价标准》。

6. 财务费用依据公布的利率计算。

7. 利润或管理费依据《京国土储[2015]37号》。

8. 两税两费及其他税费依据北京市地方税务局北京市环境保护局《关于发布〈北京市环境保护税核定计算暂行办法〉的公告》（北京市地方税务局公告2018年第3号）；《国家税务总局北京市税务局北京市环境保护局北京市住房和城乡建设委员会北京市城市管理综合行政执法局关于建设施工工地扬尘征收环境保护税有关事项的通知》。

9. 审计费依据合同约定的标准计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,059,089 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	22,158	2.09%
1.1	市政工程建设费	22,158	2.09%
1.1.1	道路工程	13,908	1.31%
1.1.2	雨水工程	562	0.05%
1.1.3	污水工程	236	0.02%
1.1.4	给水工程	353	0.03%
1.1.5	中水工程	208	0.02%
1.1.6	燃气工程	111	0.01%
1.1.7	供电工程	1,900	0.18%
1.1.8	其他	4,880	0.46%
2	工程建设其他费用	885,083	83.57%
3	预备费用		0.00%
建设投资小计		907,241	85.66%
4	建设期利息（发行费用）	151,848	14.34%
5	铺底流动资金		0.00%
项目总投资合计		1,059,089	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算1,059,089万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金456,883万元，占比43.1%；专项债券资金602,206万元，占比56.9%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金456,883万元，占比43.1%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政安排资金	274,439	0	0	122,349	60,095	456,883	43.1%
专项债券	502,206	0	100,000	0	0	602,206	56.9%
其他来源资金						0	0.0%
合计	776,645	0	100,000	122,349	60,095	1,059,089	100.0%
分年度占比	73.33%	0.00%	9.44%	11.55%	5.67%	100.00%	100.0%

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，仅使用专项债券602,206万元。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 602,206 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 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2022 年	357,206	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2023 年	130,000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2024 年	15,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2026 年	29,600	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2026 年	-29,600	5 年	/	/
6	2027 年	100,000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性资本性支出，具体投向情况：前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、安置房购置成本、市政基础设施建设费用、其他费用。截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 502,206 万元，其中置换债 357,206 万元全部用于置换银行贷款；专项债 145,000 万元，用于前期费用 1,272 万元、征地费用 45,086 万元、

腾退费用 86,200 万元、安置房购置成本 2,000 万元，市政基础设施建设费 9,520 万元、其他费用 922 万元。

第三章　项目收入分析

一、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计794,446万元，其中已交易土地出让收益为201,545万元，非经营性用地出让产生的净现金流入43,797万元，未上市土地出让预测收入为655,851万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出104,936万元，扣除农业土地开发资金1,810万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

1、土地出让产生的净现金流入:

（1）已上市土地出让经营性用地产生的净现金流入

北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块，用地性质R2二类居住用地，总占地面积4.39公顷，规划建筑面积7.46万平方米。2022年5月10日已上市交易,2022年5月31日完成交易，成交价格为244,000万元，扣除政府收益后的净现金流入是201,545万元，可作为项目收益用于资金平衡。

（2）未上市土地出让经营性用地产生的净现金流入

1）市场比较法测算说明

土地市场情况：项目地块位于北京市丰台区，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2022年至2025年北京市丰台区北宫镇（原长辛店镇）3宗居住用地用于测算二类居住用地单价，选取2023年至2026年北京市丰台区太平桥街道3宗商服用地用于测算商业用地单价。本次评价参考上述6宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 3-1：项目周边土地出让情况-住宅用地

单位：万元

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）	楼面平方米价格（万元/平方米）	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	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	135400	47754	挂牌出让公告	135400	2.84	0.96	0.40	1.09	R2二类居住用地	2025年12月16日
2	北京市丰台区北宫镇辛庄村II区棚户区改造土地开发项目A-05-1、A-06、A-06-1地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2023年10月10日	338000	110714	挂牌出让公告	338000	3.05	0.91	0.20	0.56	R2二类居住用地	2023年10月24日
3	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2022年5月10日	244000	74646	挂牌出让公告	244000	3.27	0.92	0.40	1.20	R2二类居住用地	2022年5月31日
综合单价											2.85		

表 3-2：项目周边土地出让情况-商业用地

单位：万元

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）	楼面平方米价格（万元/平方米）	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0062、0063 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	丰台区太平桥街道	2026 年 5 月 20 日	476820	264900	挂牌出让公告	476820	1.80	0.58	0.40	0.41	B4 综合性商业金融服务业用地	2026 年 6 月 3 日
2	北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	丰台区太平桥街道	2023 年 5 月 30 日	680000	298100	挂牌出让公告	680000	2.28	0.51	0.20	0.23	F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	2023 年 6 月 13 日
3	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块 F3 其他类多功能用地	丰台区太平桥街道	2026 年 5 月 20 日	213120	136800	挂牌出让公告	213120	1.56	0.57	0.40	0.35	B4 综合性商业金融服务业用地	2026 年 6 月 3 日
商业用地预测单价											1.00		

项目土地出售价格预测：本项目按照商住参考上述6宗土地规划用途情况进行预测，项目中居住用地预测单价2.85万元/平方米、商业用地预测单价1.0万元/平方米。

按照市场可接受原则，项目中居住用地预测单价2.85万元/平方米、商业用地预测单价1.0万元/平方米，居住用地可出让建筑规模约20.4万平方米、商业用地可出让建筑规模约7.45万平方米，采用市场比较法预测土地出让收入可产生现金流入为655,851万元，依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）计提农业土地开发资金1,810万元，依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736号文件，按土地出让总价款的16%估算上交市级土地出让收入分享支出104,936万元，项目未上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益为549,104万元。

表 3-3：项目未上市土地出让收入预测表

单位：万元、万平方米

地块编号				2028 年	2029 年	2030 年	土地出让总价款
二类居住单价				2.85			
商业用地单价				1.00			
东河沿村 A 区	FT00-0202-000 1 地块	二类居住用地	销售面积	-	5.10	-	5.10
			金额	-	145,350.00	-	145,350.00
	FT00-0202-000 2 地块	二类居住用地	销售面积	-	-	5.32	5.32
			金额	-	-	151,648.50	151,648.50
	FT00-0203-611 8 地块	其他类多功能用地	销售面积	3.35	-	-	3.35
			金额	33,500.00	-	-	33,500.00
	FT00-0202-001 3 地块	商业用地	销售面积	2.20	-	-	2.20
			金额	22,000.00	-	-	22,000.00
	东河沿村 A 区小计		销售面积	5.55	5.10	5.32	15.97
			金额	55,500.00	145,350.00	151,648.50	352,498.50
东河沿村 B 区	FT00-0202-000 3 地块	二类居住用地	销售面积	9.97	-	-	9.97
			金额	284,275.58	-	-	284,275.58
	FT00-0202-000 7 地块	商业用地	销售面积	1.91	-	-	1.91
			金额	19,076.81	-	-	19,076.81
	东河沿村 B 区小计		销售面积	11.88	-	-	11.88
			金额	303,352.39	-	-	303,352.39
土地出让总价款合计			销售面积	17.43	5.10	5.32	27.85
			金额	358,852.39	145,350.00	151,648.50	655,850.89
农业土地开发资金				1,133.10	331.50	345.87	1,810.46
上交市级土地出让收入分享支出				57,416.38	23,256.00	24,263.76	104,936.14
农田水利建设资金				-	-	-	-
教育资金				-	-	-	-
保障性安居工程资金				-	-	-	-
国有土地收益基金				-	-	-	-
可用于资金平衡的土地相关收益（万元）				300,302.91	121,762.50	127,038.88	549,104.29

2）剩余法（假设开发法）测算说明

（1）测算参数

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 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 4.5 万元/㎡，商业/办公物业售价为 4 万元/㎡。

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 1.2 万元/㎡估算。

③ 税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的 14%综合估算；开发商合理投资利润率按 12%设定。

（2）项目土地出让收入预测

根据项目地块规划，未上市土地建筑规模约 27.85 万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为 671,505 万元，依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174 号）计提农业土地开发资金 1,810 万元，依照《关于调

整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736号文件，按土地出让总价款的16%估算上交市级土地出让收入分享支出107,441万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为562,254万元。

表3-4：项目土地出让收入预测表（剩余法）

单位：万元、万平方米、万元/平方米

地块编号		用地类型	对应地块面积	物业销售均价	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土地剩余价值
东河沿村A区	F100-0202-0001地块	二类居住用地	5.10	4.5	229,500.00	61,200.00	32,130.00	7,344.00	128,826.00
	F100-0202-0002地块	二类居住用地	5.32	4.5	239,445.00	63,852.00	33,522.30	7,662.24	134,408.46
	F100-0203-6118地块	其他类多功能用地	3.35	4.0	134,000.00	40,200.00	18,760.00	4,824.00	70,216.00
	F100-0202-0013地块	商业用地	2.80	4.0	89,000.00	26,400.00	12,320.00	3,168.00	46,112.00
东河沿村A区小计			15.97	-	690,945.00	191,052.00	96,732.30	22,998.24	379,562.46
东河沿村B区	F100-0202-0003地块	二类居住用地	9.97	4.5	448,856.18	119,691.99	62,839.87	14,363.40	251,957.94
	F100-0202-0007地块	商业用地	1.91	4.0	76,307.25	22,892.18	10,683.02	2,747.06	39,985.00
东河沿村B区小计			11.88		525,163.43	142,587.16	73,522.88	17,110.46	291,942.94
合计			27.85	-	1,216,108.43	334,239.16	170,255.18	40,108.70	671,505.40
农业土地开发资金									1,810.40
上交市级土地出让收入分享支出									107,440.86
农用水利建设资金									-
教育资金									-
保障性安居工程资金									-
国有土地收益基金									-
可用于资金平衡的土地相关收益（万元）									562,254.07

3.预期收入测算对比及结果确定

综上，本项目未上市土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让总价款为655,851万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出及计提相关基金后，可用于资金平衡的相关收益为549,104万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为

671,505 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 562,254 万元。

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，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。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，本次项目未上市土地出让预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

（3）非经营性用地出让产生的净现金流入

项目范围内非经营性（公共服务设施）地块共计 11.93 公顷，包括体育用地、环卫设施用地、教育用地、社会停车场用地等，建筑规模约 14.44 万平方米，按《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发【2021】449 号）中的需分摊土地开发成本的公共设施用地计算公式，可实现土地出让收入 43,797 万元，暂估于 2029 年实现土地出让。其中已供应非经营性地块共计 3.59 公顷，实现土地收入 18,503 万元。

表 3-5 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计

1	对应的政府性基金收入	220,047.85		300,302.91	121,762.50	152,332.53	794,445.80
1.1	土地出让收入	220,047.85		300,302.91	121,762.50	152,332.53	794,445.80
合计		220,047.85		300,302.91	121,762.50	152,332.53	794,445.80

二、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 3-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	专项收入						
2	对应的政府性基金收入	220,047.85		300,302.91	121,762.50	152,332.53	794,445.80
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						

第四章　项目运营支出分析

本项目在土地整理完毕后交由丰台区住房和城乡建设委员会。项目全周期不涉及运营业务和运营成本。

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
项目收入	220,047.85		300,302.91	121,762.50	152,332.53	794,445.80
运营支出						
收益	220,047.85		300,302.91	121,762.50	152,332.53	794,445.80

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 602,206 万元，其中 2022 年北京市政府再融资专项债券（七期）融资 357,206 万元（期限 3 年，2.48%），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 99,000 万元（期限 3 年，2.62%），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 31,000 万元（期限 3 年，2.34%），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 11,700 万元（期限 5

年，2.24%），2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 3,300 万元（期限 5 年，1.78%），2025 年北京市政府专项债券（三十八期）融资 29,600 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。

根据专项债券额度拟调整安排，因项目规划优化调整，拟于 2026 年 11 月调减 2025 年北京市政府专项债券（三十八期） 东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金 29,600 万元。该笔债券发行日为 2025 年 12 月 29 日，2026 年 8 月由 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目（调减项目）调整至 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）东河沿村棚户区改造土地开发项目（调增项目），债券期限 5 年，票面利率 1.7%，对应预计债券本息 124 万元；加上其他已融资本息 540,344 万元与未来预计发行债券本息 105,100 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 645,568 万元。

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	本期调减	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	-	357,206.00		-	357,206.00	1.68%-2.62%	-	-
2	2023 年	357,206.00	130,000.00		-	487,206.00	1.68%-2.62%	8,858.71	8,858.71
3	2024 年	487,206.00	15,000.00		-	502,206.00	1.68%-2.62%	12,177.91	12,177.91

4	2025 年	502,206.00	-		357,206.00	145,000.00	1.68%-2.62%	12,498.73	369,704.73
5	2026 年	145,000.00	29,600.00	29,600.00	130,000.00	15,000.00	1.68% 2.62%	3,764.10	133,764.10
6	2027 年	15,000.00	100,000.00	-	-	115,000.00	1.68%-2.62%	320.82	320.82
7	2028 年	115,000.00	-		-	115,000.00	1.68% 2.62%	2,020.82	2,020.82
8	2029 年	115,000.00	-	-	15,000.00	100,000.00	1.68%-2.62%	2,020.82	17,020.82
9	2030 年	100,000.00	-		100,000.00	-	1.68%-2.62%	1,700.00	101,700.00
合计			631,806.00	29,600.00	602,206.00	-	-	43,361.90	645,567.90

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	2023 年	-	-	8,858.71	8,858.71	否
2	2024 年	-	-	12,177.91	12,177.91	否
3	2025 年	-	357,206.00	12,498.73	369,704.73	否
4	2026 年	220,047.85	130,000.00	3,764.10	133,764.10	是
5	2027 年	-	-	320.82	320.82	否
6	2028 年	300,302.91	-	2,020.82	2,020.82	是
7	2029 年	121,762.50	15,000.00	2,020.82	17,020.82	是
8	2030 年	152,332.53	100,000.00	1,700.00	101,700.00	是
合计		794,445.80	602,206.00	43,361.90	645,567.90	是
本息覆盖倍数		1.23				

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1.23，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。

（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：对应的政府性基金收入794,446万元用于偿还专项债券本息，合计794,446万元。

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。

一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	776,645	0	100,000	122,349	60,095	0	1,059,089
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	274,439	0	0	122,349	60,095	0	456,883
其中：中央预算内投资	AA							0
超长期特别国债	AB							0
本地区一般公共预算	AC							0
本地区政府性基金预算	AD	274,439	0	0	122,349	60,095	0	456,883
其他财政资金	AE							0
（二）地方政府专项债券	I>=AF	502,206	0	100,000	0	0	0	602,206

其中：用作项目资本金	AF							0
（三）北京中建方程投资管理有限公司	K							0
（四）单位自筹资金	L							0
（五）其他资金	M							0
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	810,180	3,764	100,321	124,370	18,754	1,700	1,059,089
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	776,645	0	100,000	122,349	16,733	0	1,015,727
（二）财务费用-专项债券付息	O	33,535	3,764	320.82	2,021	2,021	1,700	43,362
（三）财务费用-市场化融资付息	P							0
（四）其他建设支出	Q							0
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	220,048	0	0	300,303	121,763	152,333	794,446
（一）财政资金	R=AC+AH+AI+AJ	220,048	0	0	300,303	121,763	152,333	794,446
其中：对应的政府性基金收入	AC	220,048			300,303	121,763	152,333	794,446
政府性基金预算安排补	AH							0
一般公共预算安排补助	AI							0

其他财政资金	AJ							0
（二）项目专项收入	S							0
（三）其他收入	T>=AK+AL							0
其中：其他项目专项收入	AK							0
北京中建方程投资管理	AL							0
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	-	-	-	-	-	-	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U							0
（二）财务费用-专项债券付息支出	V							0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W							0
（四）税费支出	X							0
（五）其他运营支出	Y							0
五、专项债券还本	E	357,206	130,000	-	-	15,000	100,000	602,206
六、市场化融资还本	F							0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 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德众会计师事务所有限公司核算通过。

第六章　项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

根据北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》（第12期），东河沿村棚户区改造土地开发项目按照整体平衡、分片区实施的原则，分为A、B区。

本项目分别取得《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇东河沿村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]254号）及《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇东河沿村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]255号）。

本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）东河沿村，总占地面积约468.28公顷，西与大灰厂、辛庄两村交界，北与石景山区交界，南至槐树岭与辛庄村交界，东与张郭庄村交界，毗邻园博园、国际生态城及中关村科技园西区。项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004年—2020年)》的规划要求。本项目的建设将解决丰台区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项

目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求，无扣分。

东河沿村棚户区改造土地开发项目范围内为典型的棚户区，村、居民住宅密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，严重影响丰台区部分地区整体城市景观和环境，村、居民长期以来多次上访寻求改变现有环境。本项目的实施符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益。无扣分。

本项目收益预测原则如下：本项目总收益预计为794,446万元，其中已交易土地出让收益为201,545万元，非经营性用地出让产生的净现金流入43,797万元，未上市土地出让预测收入为655,851万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出104,936万元，扣除农业土地开发资金1,810万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

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。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。主要政策依据为：《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)；《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号)；北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》(京政办发〔2011〕1号)；《北京市人民政府文件＜关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见＞》(京政发〔2014〕18号)；《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改〔2015〕693号)；北京市住建委同意将项目纳入2015-2017年全国棚户区1800万套改造计划（京建函〔2016〕140号）；取得分区后实施主体授权《关于授权东河沿A区、B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]235号）、（丰政函[2017]236号）；《关于丰台区长辛店镇东河沿村A区、B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2020]254号、京发改(核)[2020]255号)；取得东河沿B区征地结案（京国土(丰)征结字[2021]3号）；东河沿B区供地“多规合一”规划条件（京规自（丰）供审函[2021]0007号）。

项目各项手续合规齐全，无扣分。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算1,059,089万元，项目计划使用财政预算资金456,883万元，占比43.1%；专项债券资金602,206万元，占比56.9%。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、安置房销售等收入偿还。

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

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，包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、安置房综合成本、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、两税两费及其他、审计费等。各类费用的估算依据是：

1. 前期费用依据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境整治项目实施方案编制咨询委托合同；丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造实施方案（2016年3月）；丰重办会〔2016〕2号；北京市丰台区人民政府关于授权东河沿村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复(丰政函[2015]450号)。

2. 征地补偿费依据《北京市人民政府关于公布实施北京市区片综合地价标》；北京市人民政府令第148号-《北京市建设征地补偿安置办法》；《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)》；北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法（京政办（2002）51号）。

3. 拆迁补偿费依据《东河沿村宅基地腾退补偿安置方案》；《东河沿村宅基地腾退补偿安置实施细则》；《宅基地拆迁补偿台账》；《丰重办会[2018]15号》；《长辛店镇东河沿村棚改项目集体土地非宅房屋腾退补偿工作细则》；《丰重办会[2017]12号》。

4. 市政基础设施建设费依据《丰重办会[2021]10号》；《工程估算表》；《北京市规划院、艾威爱公司部分规划项目收费标准》；《城乡规划设计计费指导意见》2017年修订版；北京市城市规划设计研究院出具了《通信基础设施规划方案》、《供热规划方案》、《有线广播电视网络规划方案》、《供水规划》、《雨污水规划》、《再生水规划》、《市政规划方案综合》、《通信基础设施规划方案》（2018年5月）、《供水规划》（2018年4月）、《雨污水排除规划》（2018年5月）、《再生水利用规划》（2018年4月）、《供热规划方案》（2018年4月）、《有线广播电视网络规

划方案》（2018年6月）、《市政规划方案综合》（2018年11月）。

5. 其他费用依据《丰重办会[2018]7号（十）》；《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；《北京市建设工程预算定额》；《2016年北京市律师诉讼代理服务收费政府指导价标准》。

6. 财务费用依据公布的利率计算。

7. 利润或管理费依据《京国土储[2015]37号》。

8. 两税两费及其他税费依据北京市地方税务局北京市环境保护局《关于发布〈北京市环境保护税核定计算暂行办法〉的公告》（北京市地方税务局公告2018年第3号）；《国家税务总局北京市税务局北京市环境保护局北京市住房和城乡建设委员会北京市城市管理综合行政执法局关于建设施工工地扬尘征收环境保护税有关事项的通知》。

9. 审计费依据合同约定的标准计算。

本项目收益预测原则如下：本项目总收益预计为794,446万元，其中已交易土地出让收益为201,545万元，非经营性用地出让产生的净现金流入43,797万元，未上市土地出让预测收入为655,851万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出104,936万元，扣除农业土地开发资金1,810万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测

算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

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

本项目绩效目标设定为：消除安全隐患、改善地区民生，实现全面城镇化。

本项目绩效目标紧密对标国家棚户区改造及专项债券管理相关政策，贴合相关专项规划及区域民生改善工作部署，与棚户区改造核心任务高度统一。目标立足当地群众居住改善、土地盘活利用的现实需求制定，既立足当下征拆建设、安置保障等刚性工作需要，又兼顾片区土地可持续供应，具备一定前瞻性；各项目标设置清晰明确，对项目工期、投资、建设成效、资金管控形成硬性约束。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划完整合理、落地可行

本项目偿债资金来源土地出让收入，偿债方案完整涵盖收益归集、资金划转、本息兑付、结余统筹全流程。结合项目施工、土地整理、分批次出让时序，分年度测算土地出让回款规模，匹配各期专项债券还本付息金额，分年度制定清

晰兑付计划，回款流入节奏与债务支出时序相互适配，偿债步骤清晰、测算逻辑贴合片区土地供应实际，具备实操落地条件。项目改造实施、土地整理完工与地块入市出让直接挂钩，工程按期完工是土地顺利出让、足额产生偿债现金流的前置基础，项目建设实施与偿债目标实现高度关联，工程按期推进直接保障偿债资金足额到位。

（二）组织架构健全，偿债责任清晰落实

北京中建方程投资管理有限公司在丰台区住房和城乡建设委员会的指导下，统筹工程建设、土地整理、资金归集、债务兑付工作，住建、财政、规自、属地街道多部门协同联动，组织机构完备、常态化运转机制顺畅。财政部门负责监督出让资金专户管理、资金划转流程，各单位权责划分清晰，偿债责任层层压实，不存在责任模糊、无人兜底情形。

（三）配套全过程管控保障措施完善

建立全周期偿债保障管控机制：一是实行土地出让收入专户封闭管理，地块出让回款全额归集至专项偿债账户，未经偿债兑付审批不得挪作其他支出；二是定期跟踪项目建设进度、土地整理及出让推进情况，动态更新现金流台账，对比年度偿债支出需求预判资金缺口；三是严控项目建设成本，落实全过程造价审核，避免投资超支放大债务规模；四是提前制定土地推介、招商储备计划，加快成熟地块入市节奏，保障偿债资金按期回流。

（四）主要偿债风险点及对应处置措施

1.土地市场下行、出让地价不及预期风险

风险说明：区域房地产市场行情波动，经营性地块成交价格低于预测值，造成出让总收入缩减，偿债资金缺口。

应对措施：测算阶段地价参数采用保守取值，预留收益缓冲空间；优化地块规划业态提升土地市场吸引力；实行分批次弹性供地，行情偏弱时放缓出让节奏，待市场回暖后推出地块。

2.土地整理、征拆滞后，地块出让延期风险

风险说明：片区征收安置工作推进缓慢，土地整理完工时间延后，地块入市周期拉长，回款晚于偿债支出节点。

应对措施：建立征拆常态化调度机制，细化群众安置方案、完善维稳预案；分片区同步实施拆除与场地平整，优先推进成熟出让地块整理；同步储备过渡期资金调度方案，协调自有资本金临时垫付短期本息。

3.项目建设超概算，债务融资规模被动扩大风险

风险说明：项目成本超出测算，需增加债券融资，抬升年度还本付息压力。

应对措施：全过程落实造价管控，严控设计变更与现场签证；多方案优化建设内容降低无效投入，足额计提不可预见费，从源头控制投资上浮。

4.资金归集不及时、账户管理违规风险

风险说明：土地出让回款划转滞后，资金截留、挤占，无法按期兑付债券本息。

应对措施：建委、项目公司联合建立资金监管机制，明确出让回款限时划转要求，财政部门定期开展专户资金核查，违规行为及时纠偏问责。

综上，项目偿债方案要素齐全、分年度兑付安排贴合现金流实际，建设实施与偿债目标高度绑定；项目组织架构完善、偿债主体责任明确，配套全过程动态管控措施完备。同时全面识别土地行情、征拆进度、投资超支、资金监管等各类偿债风险，并针对性制定可落地应对预案，整体偿债计划可行性较强，风险防控体系完善。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：消除安全隐患、改善地区民生，实现全面城镇化；绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是北京中建方程投资管理有限公司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。北京中建方程投资管理有限公司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。北京中建方程投资管理有限公司、丰台区住房和城乡建设委员会和丰台区财政局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。

项目申请的专项债券存续期内，北京中建方程投资管理有限公司及丰台区住房和城乡建设委员会将按照《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，北京中建

方程投资管理有限公司及丰台区住房和城乡建设委员会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中建方程投资管理有限公司名下。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，丰台区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。北京中建方程投资管理有限公司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。丰台区住房和城乡建设委员会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。丰台区财政局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。丰台区财政局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，提前向北京市丰台区住房和城乡建设委员会下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。北京市丰台区住房和城乡建设委员会根据预算安排或通知，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，北京市丰台区住房和城乡建设委员会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，北京市丰台区住房和城乡建设委员会可以从本部门其他非债券调入专项收入弥补。丰台区财政局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。北京市丰台区住房和城乡建设委员会未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，丰台区财政局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