2026年北京市政府专项债券（三十四期）

宛平城周边地区城中村改造项目（调减）

实施方案

项目单位（盖章）：

北京丰台城市建设综合开发集团有限公司

行业主管部门（盖章）：

丰台区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：

丰台区财政局

2026年9月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 1 -
四、项目投资情况 ..... - 2 -
五、项目单位 ..... - 2 -
六、项目主管部门 ..... - 3 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 3 -
八、项目审批情况 ..... - 3 -
九、项目投后管理 ..... - 4 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 6 -
一、编制依据及原则 ..... - 6 -
二、估算范围 ..... - 7 -
三、估算说明 ..... - 8 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 10 -
五、资金筹措 ..... - 11 -
六、组合融资 ..... - 12 -
第三章 项目收入分析 ..... - 14 -
一、项目专项收入分析 ..... - 14 -
二、项目安排财政资金 ..... - 14 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 18 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 19 -
一、运营成本支出 ..... - 19 -
二、财务费用支出 ..... - 19 -
三、税费支出 ..... - 19 -
四、其他支出 ..... - 19 -

第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 20 -
一、项目收益分析 ..... - 20 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 23 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 24 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 27 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 30 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 32 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 32 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 33 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 36 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 36 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 38 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 39 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 42 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 43 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 43 -
第七章 项目风险控制 ..... - 44 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 44 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 45 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 45 -
第八章 还款保障情况 ..... - 47 -
一、还款责任及保障 ..... - 47 -
二、项目资产管理 ..... - 48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 48 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 50 -

第一章　项目概况

宛平城周边地区城中村改造项目总投资509652万元，其中：计划申请专项债券总额388400万元，已发行0万元，本批次申请计划调减专项债券65400万元，债务期限3年，2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

项目全称为丰台区宛平城周边地区城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码暂无，全民所有土地资产管理信息系统标识码暂无，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码暂无。

二、项目地点

本项目位于丰台区宛平地区、五里店地区及卢沟桥地区。项目北至吴家村路，东至程庄路，南至京港澳高速公路路南，西至西五环。

三、项目建设内容

根据丰台区发展改革委《关于丰台区宛平城周边地区城中村改造项目核准的批复》暂无，本项目主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约26.31万平方米（不含地下），其中可出让建筑规模约25.61万平方米，建筑内容为

住宅及商业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

四、项目投资情况

本项目总投资509652万元，其中工程费用218736万元，占比42.92%；工程建设其他费用253974万元，占比49.83%；预备费29368万元，占比5.76%；建设期利息7574万元，占比1.49%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元，占比76.21%。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为北京丰台城市建设综合开发集团有限公司，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	北京丰台城市建设综合开发集团有限公司		
法定代表人	付国锏	成立日期	1987-10-05
注册资本	8124万元人民币	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	911101061021648666		
经营范围	开发建设用地；销售商品房；出租商业用房；物业管理；技术开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容		

	开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京丰台城市更新集团有限公司 持股比例 100%

北京丰台城市建设综合开发集团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，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

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110106000062 72X3。

七、项目建设工期及运营模式

本项目改造周期拟定为 3 年，计划 2026 年纳入市级项目库启动实施，2028 年实现项目结案。

2026 年 4 季度全面启动搬迁腾退及征地工作，年底前完成搬迁腾退任务。2027 年 3 季度，第一批经营性地块具备入市条件。2028 年 3 季度，第二批经营性地块具备入市条件；于 2028 年项目具备结案条件。

项目为新建项目，建设期 27 个月，拟在 2026 年第四季度开工，同步启动土地征拆，计划 2027 年 3 月完成宛平片区及五里店片区场地平整，2027 年 12 月完成卢沟桥片区场地平整，预计 2028 年完成竣工结算。

八、项目审批情况

项目"一托三"实施方案已完成编制。编制中围绕建设内容、实施范围、投资估算、资金来源及运营管理等事项开展调研论证，征求意见并经多轮修改完善后形成正式文本，已按程序上报市城乡办。截至目前，方案尚在市城乡办审核，预计十月中旬审批完成。下一步，待批复后将据此持续推进立项审批等前期手续，同步开展可研、用地预审与选址、环评、资金筹措等工作。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目运营公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

丰台区财政局取得项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，北京丰台城市建设综合开发集团有限公司负责配套融资本息

偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在丰台区住房和城乡建设委员会名下。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

根据丰台区发展改革委《关于丰台区宛平城周边地区城中村改造项目核准的批复》暂无，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

2.《丰台区集体土地非住宅房屋搬迁补偿工作的实施意见》（丰建住发〔2022〕14号）；

3.《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）和《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.《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）；

5.《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法〉的通知》（京建法〔2011〕18号）；

6.项目申请报告编制费：国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；

7.用地普测及拔地定桩费：《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）《关于印发〈测绘工程产品价格〉、〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》；

8.考古勘探及发掘费：“国家文物局(90)文物字第248号”；

9.招标代理服务费:《招标代理服务收费管理暂行办法》〔2002〕1980号;

10.交通影响评价费：《建设项目交通影响评价报告收费标准》；

11.地质灾害危险性评估费：按《地质灾害危险性评估收费标准（试行稿）》；

12.林地可行性研究报告编制费：《使用林地可行性报告编制工作咨询收费暂行规定》；

13.土壤污染调查费：《场地环境评价导则》、《建设用地土壤污染风险评估技术导则》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用主要包括建筑工程费及安装工程费，具体为安置房委托代建的建安工程费以及基础设施建设费等；工程建设其他费用包括前期费用、征地补偿费用、拆迁补偿费用、其他费用等；预备费用考虑不可预见因素，基于工程建设费用、以及工程建设其他费用计取的预备费，包括征地拆迁费用的预备费及基础设施建设的预备费等。

三、估算说明

征地补偿方案及费用

（1）征地补偿依据

1）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；

2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，2021年7月2日国务院令第743号第三次修订）；

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）《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238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）《北京市第十五届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》（2019年7月26日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）；

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）《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15号）；

9）《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市耕地开垦费征收管理办法>的通知》（京政办发〔2023〕3号）。

（2）征地补偿内容及标准

1）土地补偿费

本项目土地补偿费采用货币补偿方式，根据《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15号），本项目位于丰台区Ⅲ类区片，该区片综合地价补偿标准为50万元/亩。

2）人员安置补助费及社保费

根据《关于进一步完善超转人员保障资金管理工作的意见》（京政字〔2023〕20号），结合相关部门意见，对转非劳动力人员及超转人员社会保障费进行相应估算，最终以政府相关部门审定金额为准。

3）相关税费

依据北京市人民政府令第148号，征地相关税费主要涉及耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费。其中：

①耕地占用税：依据《北京市第十五届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》（2019年7月26日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），本项目不涉及耕地。

②森林植被恢复费：参照《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），本项目不涉及森林植被恢复费。

4）其他费用

①社会稳定性评估：参照其他省市收费标准，并结合市场行情预估为105万元，最终以实际发生为准；

②成片征收方案编制费：参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格[1999]1283号及结合市场行情预估为125万元，最终以实际发生为准。

5）不可预见费

参照《北京市规划和自然资源委员会等五部门<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），征地不可预见费按照预计发生部分的5%计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资509652万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	218736	42.92%
1.1	安置房建安/外购费	204561	40.14%
1.2	基础设施建设费用	14175	2.78%
2	工程建设其他费用	253974	49.83%
2.1	前期费用	4602	0.90%
2.2	征地补偿费用	26740	5.25%
2.3	房屋搬迁腾退补偿费用	193012	37.87%
2.4	其他费用	6364	1.25%
2.5	管理费及审计费等费用	23256	4.56%
3	预备费用	29368	5.76%
建设投资小计		502078	98.51%
4	建设期利息（发行费用）	7574	1.49%
5	铺底流动资金	0	0.00%
项目总投资合计		509652	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 509652 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 121252 万元，占比 23.79%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 388400 万元，占比 76.21%。

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计509652万元，占比100.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	36376	60626	24250	121252	23.79%
单位自有资金	0	0	0	0	0.00%
专项债券	0	285000	103400	388400	76.21%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0.00%
银行贷款	0	0	0	0	0.00%
其他市场化融资	0	0	0	0	0.00%
其他来源资金	0	0	0	0	0.00%
合计	36376	345626	127650	509652	100.00%
分年度占比	7.14%	67.82%	25.05%	100.00%	—

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，仅使用专项债券388400万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券388400万元，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	2026年	0万元（无需求）	3年	每年支付一次	到期还本
2	2027年	285000万元	2年	每年支付一次	到期还本
3	2028年	103400万元	1年	每年支付一次	到期还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，用于支付：前期费用、征地补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用和安置房费用等。

（二）市场化融资。

本项目不涉及市场化融资。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计约515262.35万元（已扣除16%市级政府收益及其他专项计提资金），均为土地入市收益。

项目土地入市收益合计约678340万元，考虑农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项计提资金支出约54543.25万元，同步考虑市级政府土地收益分享收入计提约108534.4万元（按土地成交价16%测算），本项目剩余土地入市净收益约515262.35万元。

项目规划资金平衡用地共涉及2宗。其中1宗为规划二类居住用地，1宗为规划商业用地，可出让建筑规模共计约25.61万平方米。具体指标情况如下：

卢沟桥片区资金平衡地块为规划二类居住用地，用地面积约5.64公顷，容积率2.8，规划建筑规模约15.78万平方米，其中可出让住宅建筑规模约15.08万平方米，另含非独立占地设施约0.7万平方米；

五里店片区资金平衡地块（卢沟桥乡集体企业中都集团自有用地）为规划商业用地，用地面积约 3.14 公顷，容积率 3.4，规划建筑规模约 10.53 万平方米。

1、土地入市价格预测

本次通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，同步结合对未来房地产市场发展趋势分析，综合市场比较法和剩余法初步测算，卢沟桥片区资金平衡地块住宅用地入市楼面价预估为 3.8 万元/平方米，五里店片区资金平衡地块商业用地入市楼面价预估为 1.0 万元/平方米，均按规定采用公开出让的供地方式。

主要参考案例有丰台区东铁匠营街道 2026 年入市地块（北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目 FT00-0506-0017 地块 R2 二类居住用地）土地入市成交楼面单价约 5.28 万元/平方米；太平桥街道 2026 年入市地块（北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块 R2 二类居住用地）土地入市成交楼面单价约 5.76 万元/平方米；太平桥街道 2026 年入市地块（北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目 FT00-0613-0007 地块 R2 二类居住用地）土地入市成交楼面单价约 5.85 万元/平方米；花乡地区 2025 年末入市地块（北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目 B 区 FT00-2405-0001 地块 R2 二类居住用地）土地入市成交楼面单价约 4.2 万元/平方米；六里桥街道 2025 年下半年入市地

块（北京市丰台区岳各庄村A区棚户区改造土地开发项目DC-L01地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.0万元/平方米；南苑街道2025年中入市地块（北京市丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目NY-030(南区)-02地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约4.0万元/平方米；玉泉营街道2025年初入市地块（北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0005地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.8万元/平方米；大瓦窑村2024年初入市地块（北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期DWY-L42地块R2二类居住用地）土地入市成交楼面单价约5.5万元/平方米。

2、土地入市收入估算

按照市场可接受原则，综合以上价格预测，卢沟桥片区资金平衡地块（居住）入市收入约573040万元，五里店片区资金平衡地块（商业）入市收入约105300万元。两处资金平衡用地土地入市总收入约678340万元。

3、政府土地出让收益及专项计提资金

优化城中村改造项目的市区土地出让收入分配机制，在城中村改造项目土地上市成交后，市级按照土地收入的一定比例分享，具体比例按有关规定执行，当前按土地成交价的16%测算需计提的政府收益，同步考虑其他专项资金，共计约163077.65万元。

4、土地出让净收益

项目土地入市收入约678340万元，考虑农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项计提资金支出54543.25万元，同步考虑市级政府土地收益分享收入计提约108534.4万元(按土地成交价16%测算），本项目剩余土地入市净收益约515262.35万元。

表3-1 土地入市收益明细表

序号	项目	数值/信息情况（万元）			备注
1	地块编号	卢沟桥地块	五里店地块	合计	共2处
2	规划用地性质	R2 二类居住用地	B1 商业用地	—	—
3	规划用地面积（公顷）	5.64	3.14	8.78	—
4	规划建筑规模（万平方米）	15.78	10.53	26.31	—
5	可出让建筑规模（万平方米）	15.08	10.53	25.61	—
6	土地入市预估单价（万元/平方米）	3.8	1.0	—	—
7	土地入市收益（万元）	573040	105300	678340	[5]项与[6]项之积
8	政府土地出让收益（万元）	91686.4	16848	108534.4	按入市收益的16%计提
9	其他专项资金计提（万元）	—		54543.25	其他专项资金计提
10	预估可回笼资金（万元）	—		515262.35	[7]项与[8+9]项之差

（二）财政补助收入。

本项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及其他财政资金。

表3-2 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	0	0	515262.35	515262.35
1.1	土地入市可回笼资金（抵扣政府土地出让收益及其他专项计提资金后）	0	0	515262.35	515262.35
2	财政补助收入	0	0	0	0
2.1	一般公共预算安排补助	0	0	0	0
2.2	政府性基金预算安排补助	0	0	0	0
3	其他财政资金	0	0	0	0
合计		0	0	515262.35	515262.35

三、项目运营期收入合计

项目暂无运营期。

第四章　项目运营支出分析

一、运营成本支出

不单独列支。

二、财务费用支出

不单独列支。

三、税费支出

不单独列支。

四、其他支出

不单独列支。

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目用于资金平衡的土地出让收入的总收益预计为515262.35万元（已扣除16%市级政府收益），具体分析如下:

1.土地出让产生收入

根据项目周边城镇住宅用地及商业服务用地土地价格，预测项目实现土地出让收入为678340万元。

2.土地出让收入中计提的各项资金

本项目土地出让收入中计提的各项资金为163077.65万元（包含按16%计算的政府收益），土地出让收入中计提的各项资金主要为土地出让后计提相关政策性资金,根据北京市相关政策，详细情况如下:

①农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知(京财经二[2005]855号)的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

②农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

③教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

④廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

⑤国有土地收益（16%政府收益）

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会印发《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）文件规定，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包

括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

本项目按照上述规定采用的计提国有土地收益比例为16%。

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	678340.00
2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金	163077.65
（1）农业土地开发资金	1664.65
（2）农田水利建设资金	17626.20
（3）教育资金	17626.20
（4）廉租住房保障资金	17626.20
（5）国有土地收益	108534.40
3、土地出让净收入（3=1-2）	515262.35

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入:

678340万元-163077.65万元=515262.35万元（已扣除16%市级政府收益）。

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			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	0	0	678340	678340
专项计提资金及市级分享收入支出	0	0	163077.65	163077.65
收益	0	0	515262.35	515262.35

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 388400 万元，其中 2026 年无申请需求，2027 年申请发行 285000 万元，2028 年申请发行 103400 万元。债券利率 1.95%（该利率为测算假设利率，不等于实际发行利率），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：

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	应付利息	应付本息
1	2026 年	0	0	0	0	1.95%	0	0
2	2027 年	0	285000	0	285000	1.95%	0	0
3	2028 年	285000	103400	285000	103400	1.95%	5558	290558
4	2029 年	103400	0	103400	0	1.95%	2016	105416
合计	—	—	388400	388400	—	—	7574	395974

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及市场化融资。

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	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年	0	0	0	0	是

2	2027 年	0	0	0	0	是
3	2028 年	515262.35	285000	5558	290558	是
4	2029 年	0	103400	2016	105416	是
合计		515262.35	388400	7574	395974	/
本息覆盖倍数		1.30				

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 1.30，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。

本项目不涉及市场化融资。

（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：考虑减除政府土地收益及专项计提资金支出后纳入政府性基金预算管理的经营性收入 515262.35 万元、纳入专项收入的经营性收入 0 万元、政府补贴收入 0 万元，用于偿还专项债券本息，合计约 515262.35 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，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和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。

一、建设资金来源	509652
（一）财政安排资金	121252
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	0
其他财政资金	121252
（二）地方政府专项债券	388400
其中：用作项目资本金	0
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	509652
（一）项目建设成本（不含财务费用）	502078
（二）财务费用-专项债券付息	7574
（三）财务费用-市场化融资付息	0
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	515262.35
（一）财政资金	515262.35

其中：对应的政府性基金收入	515262.35
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	0
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	0
（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	388400
六、市场化融资还本	0

（二）用于新增土地储备的收支预算模板。

一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	515262.35
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	509652
（一）土地储备专项债券资金	C	388400

（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	7574
（三）其他财政预算资金	E	113678
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	509652
（一）土地储备成本	G=H+I+J	502078
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	
土地补偿费	AA	28075
安置补助费	AB	204561
地上附着和青苗补偿费	AC	
拆迁补偿费	AD	221044
指标购买费	AE	
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	
其他费用	AH	27859
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	14175
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+…+AV	6364
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	7574
四、结转下年资金	L=B-F	0
五、土地储备专项债券还本	M	388400
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	126862.35
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	5610.35
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A	75.38%

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1.30倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍；本项目不涉及市场化融资。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信大茂通（北京）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

（一）符合国家政策导向

本项目的实施严格落实市委、市政府推进城中村改造工作的相关部署，紧密围绕宛平城周边地区城中村当前面临的重点问题开展，符合《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见（国办发〔2023〕25号）》《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9号）的政策导向。

（二）高度契合地区规划

本项目的实施是对《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《丰台分区规划（国土空间规划）（2017—2035年）》、《北京丰台区宛平城地区FT00-1503、1511、2408、2410、2501、4003、4004、4013街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）》、《北京丰台区卢沟桥街道FT00-1601、1602、2502、2503、2504街区控制性详细规划(街区层面)(2022年—2035年)》、《北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划（2020年—2035年）》的严格落实，高度契合了地区规划。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目的实施，是对国家及市区等多层级政策要求的落实，符合大多数群众的利益。结合所在实施单元资源的梳理盘点，与待解决任务亦较为匹配，能充分发挥当地资源禀赋，在社会、生态、经济等多方面均具备实施必要性。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

改造范围内，现尚存有以卢沟桥村城北街、东关街为主的多处城中村片区，面临着城乡统筹遗留问题多、安全隐患大、配套设施落后、人居环境差、社会治理难、经济发展滞缓等一系列问题，本项目的实施可以助力全面完成城镇化收尾、改善人居环境、提升设施配套水平、助力宛平城周边地区品质化发展，有效解决当前瓶颈难题。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资合规性评估

本项目谋划阶段严格对标国家、北京市城市更新、城中村改造、历史文化保护、政府投资及专项债券管理相关法律法规、产业政策、行业规范，从立项筹备、土地规划、工程建设、竣工验收全流程预判合规路径，项目建设内容、投资投向均符合政策导向，无合规性硬约束障碍。

1. 立项谋划符合政策要求

项目属于专项债券重点支持的城中村改造、民生安置房建设、历史风貌提升类领域，不在专项债负面清单范畴。现阶段已启动可行性研究、社会稳定风险评估编制工作，后续

将严格履行区级发改立项审批、项目国家重大建设项目库赋码、招标方案核准等全套法定程序；总投资测算、资金筹措结构、年度投资计划均按照现行工程计价定额、北京市集体及国有土地征收补偿标准编制，立项全流程审批程序清晰、合规路径明确。

2.规划实施合规路径清晰

项目改造范围严格避让永久基本农田，严守城镇开发边界、宛平城文物保护管控红线，前期已完成片区现状踏勘、权属摸底，同步启动多规合一协同审查前期对接工作。项目建筑高度、风貌管控、公共配套配比等规划指标均遵循相关规划标准，后续将依次办理用地预审与选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可等法定用地手续。征收安置相关工作将严格按照相应政策执行，补偿方案公示、听证、民意征集等流程均规划完整，地块权属纠纷、抵押查封等潜在问题已提前摸排并制定化解方案，实施全流程合规可控。

3.工程建设全过程合规管控方案完善

项目勘察、设计、施工、监理、造价咨询等服务，后续全部通过公共资源交易平台开展公开招标，严格遵守招投标管理相关法规。施工图设计阶段将同步落实建筑安全、消防、人防、节能、抗震、历史风貌保护等强制性行业标准，同步开展环境影响评价、固定资产节能审查、地质灾害危险性评估、文物保护专项评估等专项评价工作。专项债券资金实行

专户管理、专款专用，仅用于安置房建设、市政道路、给排水、绿化、便民服务设施等固定资产投资，明确划定资金禁止使用范围，杜绝用于人员经费、偿还存量债务、运营补贴等限制类支出。

4.竣工、运营及偿债合规安排明确

项目完成后，将按照相关验收制度开展综合竣工验收，同步落实竣工决算审计、不动产资产确权、工程档案归档等工作。项目建设、资金使用、还本付息全周期接受财政、审计部门穿透式监督管理。

（二）项目成熟度评估

本项目前期工作思路清晰、推进计划明确，具备持续深化、快速完善各项法定手续的实施条件。

1.组织统筹与总体方案框架已成型

项目已编制完成城中村改造项目实施方案、搬迁安置补偿方案、社会稳定风险研判报告等，明确改造范围、安置需求、规划指标等；完成改造范围内土地权属、人口、房屋等的入户摸排统计，同步开展群众改造意愿初步调研，针对征收安置潜在矛盾制定初步维稳处置预案，项目统筹实施体系搭建完毕。

2.前期手续有序推进，办理路径清晰

现阶段尚未取得立项、用地、规划等正式批复文件，但全部前置支撑材料均已启动编制，后续将按照并联审批流程，

依次完成项目相应手续，各项要件办理时序、所需材料、对接主管部门均已梳理形成工作清单，可分阶段快速完成相关手续。

3.土地要素基础摸底工作全部完成

已完成改造地块全域权属梳理、分户测绘、附着物清点造册，回迁安置地块范围初步划定，改造范围不占用永久基本农田，无重大土地权属交叉冲突。土地供应、外部施工配套不存在不可协调的硬性制约。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算509652万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金121252万元，占比23.79%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金388400万元，占比76.21%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计509652万元，占比100.00%，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。

本项目资金来源渠道已明确，筹资规模合理，筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题，财政投入方式合理，资金到位可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算全面客观严谨

项目核心收益来源于改造区域整理后经营性建设用地土地入市出让收入，测算完整覆盖规划可出让地块，无收益板块遗漏，不依靠财政补助等不稳定资金，满足专项债自平衡要求。

土地出让单价、出让节奏、成交溢价、出让时序等关键参数，参照丰台区宛平城周边近年同类土地招拍挂成交案例审慎取值，采用保守市场预期，未高估地价与出让进度。同时土地入市推介、招拍挂流程路径清晰，分年度出让计划贴合区域土地供应节奏，收入测算逻辑贴合土地市场实际情况。

（二）成本测算完整，管控措施科学有效

项目总成本包含征地安置、建安工程、市政配套、前期费用、建设期利息、预备费等全部支出，无重要成本漏项；造价、征收补偿标准均执行北京市现行定额与区域补偿政策，并计取不可预见费，测算口径完整审慎。

（三）投入产出比合理

横向对比丰台区同类城中村土地整理改造项目，本项目单位土地整理投资、亩均出让收益、本息覆盖倍数均处于行业合理区间，与区域同类项目水平匹配，无投资过高、收益偏低失衡问题。

（四）预期收益具备可实现性

本项目土地入市地价、出让进度均采用保守测算参数，实际出让收益存在上浮空间，偿债安全缓冲充足。同时建立

土地出让收入专项归集机制，出让回款定向用于偿还专项债券本息，资金划转约束刚性。针对土地出让延期、地价下行等风险制定应对预案，通过调整出让时序、分期供地对冲收益波动。

综上，项目收支测算全面严谨，全周期成本管控体系完善，投入产出水平横向对标合理，土地入市收益市场支撑充分、资金监管与风险处置机制完备，整体收益预测真实可信、具备落地可行性。

五、债券资金需求合理性

（一）项目实施期限设置合理

结合项目征地拆迁、安置补偿、市政配套、土地整理等全链条工序周期，综合工程施工、土地入市时序等计划，统筹设定项目整体实施年限，分阶段划分前期筹备、施工建设、土地出让回款周期，各阶段工期匹配工程建设、土地供应客观规律，不存在工期人为拉长或压缩导致资金闲置、集中偿债压力过大等问题，项目实施周期设置贴合实际推进节奏。

（二）项目建设内容真实完整

本项目建设内容均围绕城中村改造、居民安置、片区基础设施完善、宛平城历史风貌提升、土地一级整理开展，包含征地拆迁、回迁安置房、市政道路管网、公共配套、文保环境整治、地块平整等刚性实施内容，均为片区改造必要支出，无虚构、包装、夸大建设内容情形，不属于专项债负面

清单类项目，建设内容与片区规划、群众安置需求高度匹配，真实可落地。

（三）项目建设标准合规可控

项目执行标准严格遵守相应政策及行业规范，征收补偿严格按照丰台区集体土地、国有房屋征收政策标准测算；规划指标、建设强度、配套配比均符合街区控规管控要求，未超标准、超规模建设，不存在高标准、豪华化配套建设等违规情形，建设标准合规适度。

（四）项目整体筹资结构科学

项目总投资由专项债券资金及财政资金统筹构成，资金筹措比例满足相关监管要求，资本金来源稳定可落实。结合项目分年度投资支出计划、土地出让回款现金流节奏，合理测算各年度专项债券发行额度，债券资金仅用于项目固定资产建设及土地整理刚性支出，不用于人员经费、运营补贴、偿还其他债务等禁止用途。

综上，项目实施周期、建设内容、建设标准均符合政策与工程实际，资本金筹措合规到位；债券资金额度根据项目年度投资缺口据实测算，与项目建设进度、资金支付需求高度匹配，不存在过度申报债券资金造成资金长期沉淀，也不存在债券资金规模不足影响工程连续实施的情况，整体债券资金需求测算科学、合理、合规。

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为经营性用地土地入市出让收入，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

项目设立专项工作小组统筹工程建设、土地出让、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。已明确开发公司为专项债券第一偿债主体，对本息足额兑付承担主体责任；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；二是按月跟踪项目建设进度、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，形成偿债资金缺口。

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：财政、开发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。

本项目绩效目标紧密对标国家城市更新、城中村改造、历史文化保护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，与片区更新改造核心任务高度统一。目标立足当地群众居住改善、文物风貌提升、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，又兼顾片区长期文旅发展、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。

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：该项目“整体情况评估”得分为95分，“本年度债券需求评估”得分为90分，建议对该项目“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

风险分析：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

风险分析：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，为项目实施提供有利的资金保障。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。对于因项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会名下。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。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债

券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

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

第九章　其他需要说明的事项

无。