2026年北京市政府专项债券（三十四期）（调减）张郭庄村棚户区改造土地开发项目实施方案

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 3
一、项目基本信息 3
二、项目地点 3
三、项目建设内容 4
四、项目投资情况 5
五、项目单位 5
六、项目主管部门 6
七、项目建设工期及运营模式 6
八、项目审批情况 6
九、项目投后管理 11
第二章 项目投资情况与资金筹措 12
一、编制依据及原则 12
二、估算范围 13
三、估算说明 14
四、建设内容及投资估算 16
五、资金筹措 17
六、组合融资 19
第三章 项目收入分析 21
一、项目专项收入分析 21
第四章 项目运营支出分析 33
第五章 项目收益与融资平衡方案 34
一、项目收益分析 34
二、项目融资还本付息分析 34
三、项目收益与融资平衡分析 36
四、专项债券项目收支预算表 38
五、项目收益融资平衡评价结果 41
第六章 项目事前绩效评估情况 42

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 42
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 43
三、 项目资金来源和到位可行性 45
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 46
五、 债券资金需求合理性 49
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 49
七、 绩效目标设定及合理性 52
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 52
九、项目事前绩效评估结果 53
第七章 项目风险控制 54
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 54
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 55
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 56
第八章 还款保障情况 57
一、还款责任及保障 57
二、项目资产管理 58
三、项目还本付息资金对应的收入管理 58
第九章 其他需要说明的事项 60

第一章　项目概况

张郭庄村棚户区改造土地开发项目总投资1,689,122万元，其中：计划申请专项债券总额685,700万元，已发行685,700万元。其中：2026年北京市政府专项债（三十四期）已发行专项债券155,900万元。为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（三十四期）中本项目专项债券本金132,100万元调整至太平桥城中村改造项目专项债券本金17,100万元、丰台站站前城中村改造项目专项债券本金115,000万元。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

项目全称为张郭庄村棚户区改造土地开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2018-110106-70-02-501786，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P18110106-0002。

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86,605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、C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张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总投资828,757万元，建筑控制规模约为639,790平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、小学、停车场、文化设施、其他类多功能等。

B区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总投资328,568万元，建筑控制规模

为324,560平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、中小学、商业、公交场站等。

C区：根据北京市发展改革委《关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总投资531,797万元，建筑控制规模为311,000平方米，建设内容为住宅及配套等。

四、项目投资情况

本项目总投资1,689,122万元，其中工程费用299,376万元，占比17.7%；工程建设其他费用26,304万元，占比1.6%；预备费用86,749万元，占比5.1%；其他费用1,138,650万元，占比67.4%；建设期利息138,043万元，占比8.2%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金1,003,422万元，占比59.4%；专项债券资金685,700万元，占比40.6%。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 项目单位基本信息一览表

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%，		

（项目单位为企业的填报）	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11110106000006272X3。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期144个月，已于2016年12月启动腾退工作，预计2028年底完成全部腾退工作。其中安置房工程按照施工登记意见函，于2019年3月开工，共分为三期，预计2026年11月竣工验收。

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。2018年11月29日，北京市发展改革委下发《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452号）；《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453

号）；《关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）【2026】39号），同意项目建设。

2.用地审批。2018年3月20日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审意见》（市规划国土丰预[2018]10号），载明权利人为北京中建方程投资管理有限公司，用途为储备用地，用地总规模为67.47公顷（另含同步实施整理用地39.72公顷）；2018年10月24日，取得北京市规划和国土资源管理委员会《丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目建设项目用地预审意见》（市规划国土丰预[2018]37号），载明权利人为北京中建方程投资管理有限公司，用途为储备用地，用地总规模49.60公顷（另含同步实施整理用地3.17公顷）。

3.规划审批。2017年9月25日，取得《丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目》建设项目规划条件（2017规（丰）条整字0004号），批复文件中该项目土地储备前期整理（含须同步实施整理）总用地规模约1073607平方米；2018年8月9日，取得《丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目》建设项目规划条件（2018规土（丰）条整字0001号），批复文件中该项目土地储备前期整理（含须同步实施整理）总用地规模约539094平方米；2017年12月29日，取得《丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区

改造土地开发项目安置房工程设计方案审查意见》（2017规（丰）审字0017号），该审查意见中规定本项目总用地面积251969.45平方米，总建设用地面积169615.05平方米。2024年5月21日，北京市规划与自然资源委员会丰台分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，项目名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程(1#回迁住宅楼等15项)，位于丰台区北宫镇张郭庄村，总建筑面积89014.13平方米，其中地上建筑面积83610.6平方米，地下建筑面积5403.53平方米。2025年3月13日，北京市规划与自然资源委员会丰台分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，项目名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程(10#回迁住宅楼等3项)，位于丰台区北宫镇张郭庄村，总建筑面积40074.5平方米，其中地上建筑面积37844.66平方米，地下建筑面积2229.84平方米。

4.环评备案。2016年3月15日，取得北京市丰台区环境保护局《关于丰台区长辛店镇张郭庄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]21号）；2018年8月20日，取得北京市丰台区环境保护局《北京中建方程投资管理有限公司关于“张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目”征求环境保护意见的函》的复函（丰环保函[2018]283号）；2018年12月4日，取得北京市丰台区环境保护局《关

于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程建设项目环境影响报告的批复》（丰环保审字[2018]36号）；2018年12月11日，取得北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区张郭庄村棚户区改造土地开发项目安置房工程节能审查意见》（京丰台发改（能评）[2018]11号）。

5.节能评估。2018年12月11日，北京市丰台区发展和改革委员会核发《关于丰台区张郭庄村棚户区改造土地开发项目安置房工程节能审查意见》(京丰台发改(能评)[2018]11号）。

6.施工许可。2019年3月21日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2019施意字002号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程二期，建设面积188507.70平方米；2021年3月18日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021施[丰]意字006号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程一期，建设面积171967.97平方米；2021年3月18日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021施[丰]意字007号），载明建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭

庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程三期，建设面积152050.11平方米。2025年12月3日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建设工程施工许可证》（2025施丰建字0299号），载明项目建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程(11#回迁住宅楼等9项)(雨水收集池2#等17项)，建设面积189451.80平方米。2025年12月3日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建设工程施工许可证》（2025施丰建字0300号），载明项目建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程(1#回迁住宅楼等15项)(10#回迁住宅楼等3项)(1#居住公共服务设施等5项)，建设面积172846.26平方米。2026年7月21日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建设工程施工许可证》（[2026]施[丰]建字0172号），载明项目建设单位为北京中建方程投资管理有限公司，工程名称为丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程(5#居住公共服务设施等6项)(23#回迁住宅楼等19项)(22#回迁住宅楼等2项)，建设面积152447.06平方米。

7.公开招投标。丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目安置房工程一期/二期/三期等涉及的项目设计、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，张郭庄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，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

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部分按程序及时足额上缴国库。

（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，在土地收储前由北京中建方程投资管理有限公司进行管理。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

（1）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）；

（2）《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）；

（3）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）；

（4）《北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案》[京建拆〔2009〕450号]

（5）《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》[京金融〔2014〕142号]；

（6）《市重大项目办关于印发“北京市2015年棚户区改造和环境整治项目调整计划”的通知》（京重大办[2015]81号）；

（7）《关于北京市丰台区长辛店镇FT00-0204-6005等地块控制性详细规划的批复》（京规划国土函[2017]970号）；

（8）《关于北京市丰台区长辛店镇FT00-0204-6124等地块控制性详细规划的批复》（京规划国土函[2017]969号）

（9）《关于授权张郭庄A、B、C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）、（丰政函

[2017]238号）、（丰政函[2017]239号）

（10）《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）》（2017规（丰）条整字0004号、2018规（丰）条整字0001号）

（11）《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A、B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452号）、（京发改（核）[2018]453号）

（12）北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）

（13）北京市发展和改革委员会《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]272号）

（14）北京市发展和改革委员会《关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2026]39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。本项目预估总投资1,689,122万元，包括前期费用14,919万元，占比0.88%；征地补偿费259,437万元，占比15.36%；腾退费用

857,686 万元，占比 50.78%；市政基础设施建设费 18,841 万元，占比 1.12%；安置房综合成本 304,799 万元，占比 18.04%；幼儿园建设费用 2,040 万元，占比 0.12%；其他费用 6,608 万元，占比 0.39%；财务费用 138,043 万元，占比 8.17%，预备费 86,749 万元，占比 5.14%。

三、估算说明

1.前期费用估算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通知（计价格【1999】1283 号）；参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）及市场价；《建设项目水资源论证报告书编制费用核算方法》资源规函【2006】56 号等测算。

2.征地补偿费用估算依据《北京市建设征地补偿安置办法》北京市人民政府令第 148 号、丰重办会【2018】8 号、《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）等测算。

3.腾退费用估算依据丰重办会[2017]12 号；项目评估公司出具的预估评估单；丰重办会【2016】16 号；产权单位认可的迁改方案进行投资估算，迁改内容包括设计、测绘、施工及监理；丰重办会【2018】15 号等测算。

4.安置房综合成本估算依据北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局核发的《张郭庄 A 区棚户区改造土地开发项目安置房工程设计方案审查意见的函》（2017 规土（丰）审

字0017号）；依据北京中建方程投资管理有限公司提供的张郭庄村棚改项目回迁安置房建设工程招投标文件、工程量清单、已签总包合同；《北京市规划和自然资源委员会关于完善保障房居住公共服务设施用地审批有关问题的通知》（京规自发（2020）108号）、《北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》的通知等测算。

5.市政基础建设费用估算依据丰台区重大项目领导小组办公室纪要办会议（丰重办会〔2019〕3号）文件；根据《北京市轨道交通运营安全条例》、《北京市轨道交通安全保护区施工作业安全监管办法》及《穿越城市轨道交通设施监测评估及监测技术规范》；《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）等相关法规要求测算。

6.其他费用依据关于规范成本审计报告有关内容的通知（京土整储开一【2018】6号】）；《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）；参考《土地开发整理项目预算定额标准》（财综【2011】128号）、《河北省环境监测技术服务收费标准指导意见》（征求意见稿）等测算。

7.财务费用依据公布的利率计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,689,122万元，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。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	299,376	17.7%
1.1	安置房工程费用	282,978	16.8%
1.1.1	安置房工程总包建设费	280,938	16.6%
1.1.2	幼儿园建设费用	2,040	0.1%
1.2	市政工程建设费	16,398	1.0%
2	工程建设其他费用	26,304	1.6%
2.1	安置房工程（含幼儿园）	23,861	1.4%
2.2	市政工程	2,443	0.1%
3	预备费用	86,749	5.1%
4	其他费用	1,138,650	67.4%
建设投资小计		1,551,079	91.8%
5	建设期利息（发行费用）	138,043	8.2%
6	铺底流动资金	0	0.0%
项目总投资合计		1,689,122	100.0%

五、资金筹措

本项目总投资估算1,689,122万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金1,003,422万元，占比59.4%；专项债券资

金685,700万元，占比40.6%。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1,003,422万元，占比59.4%，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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
财政安排资金	167,780	70,065	200,108	74,035	75,503	-	5,038
专项债券					243,800	160,000	41,800
其他来源资金							
合计	167,780	70,065	200,108	74,035	319,303	160,000	46,838
分年度占比	9.93%	4.15%	11.85%	4.38%	18.90%	9.47%	2.77%

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	4,151		164,114	242,628	1,003,422	59.40%
专项债券	76,200	31,800	132,100		685,700	40.60%

其他来源资金					0	
合计	80,351	31,800	296,214	242,628	1,689,122	100.00%
分年度占比	4.76%	1.88%	17.54%	14.36%	100.00%	/

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，仅使用专项债券685,700万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券685,700万元，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。现将2026年北京市政府专项债券（三十四期）中本项目专项债券本金132,100万元调整至太平桥城中村改造项目专项债券本金17,100万元、丰台站站前城中村改造项目专项债券本金115,000万元。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。

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	223,800	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2022年	20,000	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2023年	90,000	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2023年	70,000	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
5	2024年	15,700	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2024年	4,300	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2024年	21,800	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2025年	30,600	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2025年	45,600	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2026年	8,000	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
11	2026年	155,900	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
12	2026年	-132,000	3年	/	/

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8月，本项目已发行专项债券529,800万元，其中置换债269,400万元主要用于置换银行贷款；专项债260,400万元，用于前期费用、征地费用、腾退费用、安置房购置成本，市政基础设施建设费、其他费用。按照项目建设进度及资金募集计划，本次拟发行专项债155,900万元，用于腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费、安置房建设费、其他费用等。

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 1,174,904 万元，包括：可用于资金平衡的土地出让收入 1,174,904 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	可用于资金平衡的土地出让收入	1,174,904 万元
合计		1,174,904 万元

（一）对应的政府性基金收入。

（一）土地出让收入

1.基本假设及依据

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 2021 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 2022 年至 2023 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 3 宗土地出让情况进行预测。

2.已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区长辛店张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积

7.44 公顷，规划建筑面积 17.11 万平方米。2021 年 4 月 22 日已上市交易,2021 年 5 月 11 日完成交易，成交价格为 620,000 万元，扣除政府收益后的净现金流入是 496,480 万元。由于已出让土地产生的净现金流入已用于归还项目前期贷款，因此已出让土地收入暂不作为项目收益用于资金平衡。

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，土地面积 3.18 万平方米，规划建筑面积 4.77 万平方米。2025 年 12 月 2 日已上市交易,2025 年 12 月 16 日完成交易,成交价格为 135,400 万元，扣除政府收益后的净现金流入是 113,099 万元。

3.未上市土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自 2026 年开始陆续挂牌交易，4 年内全部出让完毕。结合项目周边 2021-2025 年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益（已按相关政策扣除农业土地开发资金、上交市级土地出让收入分享支出、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目）情况如下：

表 3-2：本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元

项目名称	位置	地块分区	规模（万平方米）	用于资金平衡相关收益
张郭庄村棚户区改造土地开发项目	本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）张郭庄村、李家峪村，其中：张郭庄村四至范围：东至永定河，南至长辛店村、西至太子峪村、北至东河沿村；李家峪村四至范围：东至太子峪村，南至张家坟村、西至云岗、北至辛庄村	张郭庄村A区-3	2.12	17,758.09
		张郭庄村B区	13.14	313,690.03
		张郭庄村C区	28.91	690,165.82
合计			44.17	1,021,613.95

本次项目未上市土地收入测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。

3.1 市场比较法测算

（1）土地市场情况

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2021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2022年至2025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3宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 3-3：项目周边土地出让情况

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	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2021年4月22日	590000	171120.71	挂牌出让公告	620000	3.62	0.86	0.40	1.24	R2二类居住用地	2021年5月11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	0.89	0.20	0.55	R2二类居住用地	2023年10月24日
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	135400	47754	挂牌出让公告	135400	2.84	0.94	0.40	1.06	R2二类居住用地	2025年12月16日
综合单价											2.85		

表 3-4：项目周边土地出让情况

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	北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地	丰台区太平桥街道	2023年12月14日	118000	52000	挂牌出让公告	118000	2.27	0.47	0.40	0.42	B4综合性商业金融服务业用地	2023年12月28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	630000	298100	挂牌出让公告	630000	2.28	0.47	0.20	0.21	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	北京市丰台区丽泽金融商务区D-01地块B4综合性商业金融服务业用地	丰台区太平桥街道	2022年8月11日	166000	80000	挂牌出让公告	166000	2.08	0.44	0.40	0.37	B4综合性商业金融服务业用地	2022年8月25日
商业用地预测单价											1.00		

（2）项目土地出售价格预测

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1.00万元/平方米。

（3）项目土地出让收入预测

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1.00万元/平方米，居住用地可出让建筑规模约42.05万平方米、商业用地可出让建筑规模约2.12万平方米，采用市场比较法预测土地出让收入可产生现金流入为 1,219,625万元，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2,871万元，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 195,140万元，项目未上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益为1,021,614万元。

表3-5：项目未上市土地出让收入预测表（市场比较法）

单位：万元、万平方米

项目				2027 年	2028 年	2029 年	土地出让总价款
二类居住单价				2.85			
商业用地单价				1.00			-
2-1.张郭庄村A-3	A区 FT00-0204-6029	商业用地	销售面积	2.12			2.12
			金额	21,200.00	-	-	21,200.00
2-2.张郭庄村B	B区 FT00-0204-6040	二类居住	销售面积	-	5.78	-	5.78
			金额	-	164,730.00	-	164,730.00
	B区 FT00-0204-6043	二类居住	销售面积	7.36	-	-	7.36
			金额	209,760.00	-	-	209,760.00
	小计		销售面积	7.36	5.78	-	13.14
			金额	209,760.00	164,730.00	-	374,490.00
2-3.张郭庄村C	C区 FT00-4103-7005	二类居住	销售面积	-	-	8.14	8.14
			金额	-	-	231,990.00	231,990.00
	C区 FT00-4103-7006	二类居住	销售面积	-	-	5.63	5.63
			金额	-	-	160,455.00	160,455.00
	C区 FT00-4103-7007	二类居住	销售面积	-	-	4.76	4.76
			金额	-	-	135,660.00	135,660.00
	C区 FT00-4103-7008	二类居住	销售面积	-	-	5.32	5.32
			金额		-	151,620.00	151,620.00
	C区 FT00-4103-7009	二类居住	销售面积	-	5.06		5.06
			金额	-	144,210.00	-	144,210.00
	小计		销售面积	-	5.06	23.85	28.91
			金额	-	144,210.00	679,725.00	823,935.00
土地出让总价款合计			销售面积	9.48	10.84	23.85	44.17
			金额	230,960.00	308,940.00	679,725.00	1,219,625.00
农业土地开发资金				2,871.05			
上交市级土地出让收入分享支出				195,140.00			
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）				1,021,613.95			

3.2 剩余法（假设开发法）测算

（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 5.0 万元/㎡，商业/办公物业售价为 4.0 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 44.17 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万 1,287,433 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 2,871 万元，根据财政部、

水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）的文件规定本项目计提农田水利建设资金 2,686 万元，根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）的文件规定本项目计提教育资金 2,686 万元，根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）、财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综【2011】41号）文件规定本项目计提廉租住房保障资金1,862万元、根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综【2006】68号）、北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二【2007】1011号）文件规定本项目计提国有土地收益基金930.76万元，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 205,989 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 1,070,409 万元。

表 3-6：项目未上市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	对应建筑面积	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
2-1.张郭庄村A-3	A区 FT03-0204-6025	商业用地	2.12	4.0	84,800.00	25,440.00	11,872.00	3,052.80	44,435.20
	小计		2.12		84,800.00	25,440.00	11,872.00	3,052.80	44,435.20
2-2.张郭庄村B	B区 FT00-0201-6040	二类居住	5.76	5.0	288,000.00	69,360.00	40,400.00	8,323.20	170,896.80
	B区 FT00-0204-6043	二类居住	7.38	5.0	368,000.40	88,320.00	51,520.00	10,598.40	217,561.00
	小计		13.14		657,000.00	157,680.00	91,920.00	18,921.60	388,457.40
2-3.张郭庄村C	C区 FT00-0103-7005	二类居住	8.31	6.0	407,000.00	97,680.00	56,980.00	11,721.60	240,618.40
	C区 FT00-0103-7006	二类居住	5.63	5.0	281,500.00	67,560.00	39,410.00	8,107.20	166,422.80
	C区 FT00-0103-7007	二类居住	4.76	5.0	238,000.00	57,120.00	33,320.00	6,854.40	140,705.60
	C区 FT00-0103-7008	二类居住	5.32	5.0	266,000.00	63,840.00	37,240.00	7,660.80	157,259.20
	C区 FT00-0103-7009	二类居住	5.05	5.0	253,000.00	60,720.00	35,420.00	7,286.40	149,573.60
	小计		28.91		1,445,500.00	346,920.00	202,370.00	41,630.40	854,579.60
合计			44.17		2,187,300.00	530,040.00	306,222.00	63,604.80	1,287,433.20

农业土地开发资金	2,871.05
上交市级土地出让收入分享支出	205,959.31
农田水利建设资金	2,685.79
教育资金	2,685.79
保障性安居工程资金	1,881.53
国有土地收益基金	930.76
可用于资金平衡的土地相关收益（万元）	1,070,438.97

3.3 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 1,219,625 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 1,021,614 万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为

1,287,433 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 1,070,409 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。

4.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 14.51 公顷，包括医疗卫生用地、行政办公用地、社会福利用地、文化设施用地、环卫设施用地、社会停车场用地、中小学用地、托幼用地等，建筑规模约 15.46 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 40,191 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 公顷，实现土地收入 7,282 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：

3-7 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	2029年	2030年	小计
1	土地出让产生的现金净流入	120,380.94		193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23
	合计	120,380.94		193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23

注：2026年土地出让收入数据为已出让土地收入。

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：

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	2029 年	2029 年	合计
项目收入	120,380.94		193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23
运营支出			193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23
收益	120,380.94		193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23

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 685,700 万元，其中已发行 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资 223,800 万元（3 年，发行利率 2.45%），2022 年北京市政府专项债券（十五期）融资 20,000 万元（3 年，发行利率 2.45%），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 90,000 万元（3 年，发行利率 2.62%），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 70,000 万元（3 年，发行利率 2.34%），2024 年北

京市政府专项债券（八期）融资15,700万元（5年，发行利率2.24%),2024年北京市政府专项债券(十七期)融资4,300万元（5年，发行利率1.78%），2024年北京市政府专项债券（六期）融资15,700.00万元（2年，发行利率1.94%），2024年北京市政府专项债券（十五期）融资4,300万元（2年，发行利率1.44%），2024年北京市政府专项债券（十六期）融资1,800万元（3年，发行利率1.55%），2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资30,600万元（3年，发行利率1.45%),2025年北京市地方政府再融资专项债券(三十一期）融资45,600万元（3年，发行利率1.53%），2026年北京市政府专项债券（十期）融资8,000万元（3年，发行利率1.35%），2026年北京市政府专项债券（三十四期）融资155,900万元（3年，发行利率1.31%），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。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

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2026年北京市政府专项债券（三十四期） 张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金132,100万元（该笔债券发行日为 2026年9月28日，债券期限 3年，票面利率 1.31%），对应预计债券本息 213.35万元；加上其他已融资本息 578,173 万元与未来预计发行

债券本息 137,292 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 739,478 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	-	243,800.00	-	-	243,800.00	1.31%-2.62%	-	-
2	2023	243,800.00	160,000.00	-	-	403,800.00	1.31%-2.62%	5,973.10	5,973.10
3	2024	403,800.00	41,800.00	-	-	445,600.00	1.31%-2.62%	9,969.10	9,969.10
4	2025	445,600.00	76,200.00	-	-	521,800.00	1.31%-2.62%	10,791.72	10,791.72
5	2026	521,800.00	163,900.00	132,100.00	180,000.00	373,600.00	1.31%-2.62%	9,568.24	189,568.24
6	2027	373,600.00	132,100.00	-	1,800.00	503,900.00	1.31%-2.62%	5,838.87	7,638.87
7	2028	503,900.00	-	-	320,000.00	183,900.00	1.31%-2.62%	7,328.13	327,328.13
8	2029	183,900.00	-	-	51,800.00	132,100.00	1.31%-2.62%	2,578.51	54,378.51
9	2030	132,100.00	-	-	132,100.00	-	1.31%-2.62%	1,730.51	133,830.51
合计		-	817,800.00	132,100.00	685,700.00	-	-	53,778.18	739,478.18

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

		（含以往年度收益结余）	到期本金	本期付息	本息合计	平衡
1	2023 年	-		5,973.10	5,973.10	否
2	2024 年	-	-	9,969.10	9,969.10	否
3	2025 年	-	-	10,791.72	10,791.72	否
4	2026 年	120,380.94	180,000.00	9,568.24	189,568.24	否
5	2027 年	-	1,800.00	5,838.87	7,638.87	是
6	2028 年	193,462.71	320,000.00	7,328.13	327,328.13	否
7	2029 年	258,782.34	51,800.00	2,578.51	54,378.51	是
8	2030 年	602,278.24	132,100.00	1,730.51	133,830.51	
合计		1,174,904.23	685,700.00	53,778.18	739,478.18	是
本息覆盖倍数		1.59				

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 1.59，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 1,174,904 万元用于偿还专项债券本息，合计 1,174,904 万元。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	2026年以前	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	1,118,480	31,800	296,214	242,628	-	-	1,689,122
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	596,680	-	164,114	242,628	-		1,003,422
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	596,680	-	164,114	242,628			1,003,422
（二）地方政府专项债券	I>=AF	521,800	31,800	132,100	-			685,700
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	1,145,214	41,368	302,053	196,178	2,579	1,731	1,689,122
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1,118,480	31,800	296,214	188,850			1,635,344

（二）财务费用-专项债券付息	O	26,734	9,568	5,839	7,328	2,579	1,731	53,778
（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	-	120,381	-	193,463	258,782	602,278	1,174,904
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	-	120,381	-	193,463	258,782	602,278	1,174,904
其中：对应的政府性基金收入	AG		120,381	-	193,463	258,782	602,278	1,174,904
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>=AK+AL							-
其中：其他项目专项收入	AK							-
项目单位资金	AL							-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X							-
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U							-
（二）财务费用-专项债券付息支出	V							-
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W							-
（四）税费支出	X							-

（五）其他运营支出	Y							-
五、专项债券还本	E	-	180,000	1,800	320,000	51,800	132,100	685,700
六、市场化融资还本	F							-

（一）用于项目建设的收支预算模板。

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 1.59 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 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

张郭庄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。

张郭庄村棚户区改造土地开发项目为有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目，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。

综上，项目实施满足必要性、公益性和收益性要求，无扣分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

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），丰台区长辛店镇张郭庄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、C区。

根据《关于授权张郭庄A、B、C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）、（丰政函[2017]238号）、（丰政函[2017]239号），确定北京中建方程投资管理有限公司为项目实施主体。

北京中建方程投资管理有限公司成立于2015年11月13日，初始注册资金30,000万元，由中建方程投资发展有限公司法人独资。2016年4月29日进行增资扩股并完成工商登记变更后，公司注册资金变更为62,500万元，其中：中建方程投资发展有限公司出资32,500万元，持股比例52%；中国建筑一局（集团）有限公司出资10,000万元，持股比例16%;中国建筑第二工程局有限公司出资10,000万元,持股比例16%；中国建筑第七工程局有限公司出资10,000万元、持股比例16%。

北京中建方程投资管理有限公司拥有一批具有丰富经验的高级管理、经营、技术人才和以之为核心的具有良好团队精神与敬业精神的员工队伍，拥有较高的房地产专业技术水平和丰富的房地产项目开发经验，对房地产项目运作中的

前期手续报批、规划、设计、工程管理、成本控制、市场营销、售后服务和物业管理等方面有深入研究和独到见解，各项规章制度健全，管理严格规范，同时与诸多设计院、施工单位、律师事务所等建立了长期的战略伙伴与合作关系，为项目实施提供了有力保证。

本项目2018年分别取得《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453号），2026年取得《关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）【2026】39号）。

本项目政策依据为：《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)；《北京市国土资源局关于加快办理棚户

区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》(京国土用〔2015〕187号)；住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》(建保〔2009〕295号)；丰台区政府授权北京方程公司作为张郭庄村棚户区改造项目的实施主体（丰政函〔2015〕451号）；项目实施方案通过丰台区重大办会议审议（丰重办会〔2016〕2号）；区人大常委会审议、同意将项目的政府购买服务资金纳入财政预算（丰常发〔2016〕2号）；与丰台区住建委签署《政府购买服务协议》，明确将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理；北京市规划与国土资源管理委员会《建设项目选址意见书》（2017规（丰）选字0011号）；北京市规划与国土资源管理委员会《建设工程设计方案审查意见》（2017规（丰）审字0017号）；取得张郭庄A区、B区、C区项目核准的批复（市发改（核）[2018]452号/453号、京发改（核）【2026】39号）；《关于授权张郭庄A、B、C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）、（丰政函[2017]238号）、（丰政函[2017]239号）；取得张郭庄A区、B区项目核准的批复延期的批复（市发改（核）[2020]271号、272号）。

综上，项目设投资手续完备、成熟度较高，无扣分。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算1,689,122万元，计划使用财政预算资金1,003,422万元，占比59.4%；专项债券资金685,700万元，占比40.6%。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。本项目预估总投资1,689,122万元，包括前期费用14,919万元，占比0.88%；征地补偿费259,437万元，占比15.36%；腾退费用857,686万元，占比50.78%；市政基础设施建设费18,841万元，占比1.12%；安置房综合成本304,799万元，占比18.04%；幼儿园建设费用2,040万元，占比0.12%；其他费用6,608万元，占比0.39%；财务费用138,043万元，占比8.17%，预备费86,749万元，占比5.14%。

1.前期费用估算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通知（计价格【1999】1283号）；参

照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）及市场价；《建设项目水资源论证报告书编制费用核算方法》资源规函【2006】56号等测算。

2.征地补偿费用估算依据《北京市建设征地补偿安置办法》北京市人民政府令第148号、丰重办会【2018】8号、《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）等测算。

3.腾退费用估算依据丰重办会[2017]12号；项目评估公司出具的预估评估单；丰重办会【2016】16号；产权单位认可的迁改方案进行投资估算，迁改内容包括设计、测绘、施工及监理；丰重办会【2018】15号等测算。

4.安置房综合成本估算依据北京市规划和国土资源管理委员会丰台分局核发的《张郭庄A区棚户区改造土地开发项目安置房工程设计方案审查意见的函》（2017规土（丰）审字0017号）；依据北京中建方程投资管理有限公司提供的张郭庄村棚改项目回迁安置房建设工程招投标文件、工程量清单、已签总包合同；《北京市规划和自然资源委员会关于完善保障房居住公共服务设施用地审批有关问题的通知》（京规自发（2020）108号）、《北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》的通知等测算。

5.市政基础建设费用估算依据丰台区重大项目领导小组办公室纪要办会议（丰重办会〔2019〕3号）文件；根据《北京市轨道交通运营安全条例》、《北京市轨道交通安全保护区施工作业安全监管办法》及《穿越城市轨道交通设施监测评估及监测技术规范》；《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）等相关法规要求测算。

6.其他费用依据关于规范成本审计报告有关内容的通知（京土整储开一【2018】6号】）；《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）；参考《土地开发整理项目预算定额标准》（财综【2011】128号）、《河北省环境监测技术服务收费标准指导意见》（征求意见稿）等测算。

7.财务费用依据公布的利率计算。

本项目总收益预计为1,174,904万元，其中已上市土地出让净现金流入113,099万元，非经营性用地出让产生的净现金流入40,191万元，未上市土地出让预测收入1,219,625万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出195,140万元，扣除农业土地开发资金2,871万元（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6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：无；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：得分94分，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