2026年北京市政府专项债券(九期)、2026年北京市政府专项债券(三十三期)丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目（调减）专项债券项目实施方案

实施单位：北京首开中阳政泰置业有限公司

主管部门：北京市丰台区住房和城乡建设委员会

丰台区财政局

2026年11月

目录

第一章项目概况 - 4 -
一、项目所在区域情况 - 5 -
二、项目名称 - 6 -
三、项目单位 - 6 -
四、项目主管部门 - 7 -
五、项目建设内容 - 7 -
六、项目投资估算 - 9 -
七、项目地点 - 10 -
八、建设工期及实施进度计划 - 10 -
九、项目审批情况 - 10 -
十、债券资金使用合规性 - 12 -
十一、项目建设运营模式 - 12 -
十二、项目投后管理 - 12 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 - 13 -
一、项目实施的必要性 - 14 -
二、项目经济效益 - 18 -
三、项目社会效益 - 19 -
四、项目事前绩效评估情况 - 21 -
第三章项目投资估算与资金筹措 - 23 -
一、编制依据及原则 - 23 -
二、估算范围 - 27 -
三、估算说明 - 27 -
四、建设内容及投资估算 - 36 -
五、资金筹措 - 41 -
六、组合融资 - 42 -
第四章项目收入分析 - 43 -

一、项目经营性收入分析 ..... - 43 -
二、项目政府性基金补贴收入 ..... - 48 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） - 48 -
第五章项目运营成本分析 ..... - 49 -
一、工资福利支出 ..... - 49 -
二、动力材料支出 ..... - 49 -
三、合作分成支出 ..... - 49 -
四、管理维护支出 ..... - 49 -
五、税费支出 ..... - 49 -
第六章项目收益与融资平衡方案 ..... - 50 -
一、项目收益分析 ..... - 50 -
二、项目融资本息 ..... - 50 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 52 -
四、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 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 -
四、敏感性分析 ..... - 57 -
第八章还款保障情况 ..... - 58 -
一、还款责任及保障 ..... - 58 -
二、项目资产管理 ..... - 59 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 59 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 ..... - 61 -
一、信息披露计划 ..... - 61 -
二、主管部门责任 ..... - 61 -
第十章其他需要说明的事项 ..... - 62 -

第一章项目概况

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目总投资1243037万元，其中：计划申请专项债券总额128600万元，已发行128600万元；2026年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（九期）因结合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，调减专项债券5700万元，将5700万元调至丰台区太平桥城中村改造项目，债券发行日2026年4月24日，期限2年，利率1.32%；2026年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（三十三期）发行55400万元，因结合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，调减专项债券55400万元，将5400万元调至丰台区太平桥城中村改造项目，将50000万元调至丰台区西南郊冷库城中村改造项目，本批次债券发行日2026年9月29日，期限2年，利率1.26%。项目调减资金由后续年度财政资金保障，自2026年11月12日起，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

本项目已发行债券情况:2021年发行棚改专项债25000万元，周期5年，发行利率2.87%。2022年发行置换再融资债券71100万元，周期两年，发行利率2.40%。2024年发行

再融资债券71100万元，周期两年，发行利率1.82%。2025年发行棚改专项债27000万元，周期3年，发行利率1.45%。2026年发行棚改专项债4400万元，周期2年，发行利率1.42%。2026年发行棚改专项债6800万元，周期2年，发行利率1.32%。2026年发行棚改专项债55400万元，周期2年，发行利率1.26%。2026年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（九期）调减5700万元，2026年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（三十三期）调减55400万元，自2026年11月12日起，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

一、项目所在区域情况

丰台区隶属于北京市，是北京六个主城区之一。近几年，丰台区牢牢把握中心城区功能定位，围绕《丰台分区规划（2017年—2035年）》，构建“一轴、两带、四区、多点”的城市空间布局，为全市非首都功能疏解做出突出贡献。截至目前，金融、科技、文化、商务成为全区主要发展产业，丽泽商务区、中关村丰台园已发展为丰台区创新驱动的示范项目，同时积极推动中关村丰台园西区、看丹独角兽创新基地、园博数字经济产业园规划建设，为丰台区产业升级注入新元素。综合来看，丰台区城市更新与产业转型升级同时发力，区域综合实力明显增强，地区生

产总值、一般公共预算收入稳定。2021-2024 年，丰台区分别实现一般公共预算收入为 145.2 亿元、137.6 亿元、155.8 亿元、163.5 亿元。

二、项目名称

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“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”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京首开中阳政泰置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券 128600 万元，支持项目一个，目前已累计支出专项债券 128282 万元，支出进度 99%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 128600 万元，目前已累计支出 128282 万元，支出进度 99%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京首开中阳政泰置业有限公司		
法定代表人	许嘉文	成立日期	2016-8-10
注册资本	270000 万元	营业期限	2016 年 08 月 10 日至长期
统一社会信用代码	91110106MA007MX48W		
注册地址	北京市丰台区柳村路 9 号院 10 号楼底商二层 202 内 211 室		
经营范围	房产开发；销售自行开发后的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；汽车租赁；销售汽车配件、		

	家用电器、日用品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京首开仁信置业有限公司持股：70%； 北京中阳盛锋投资管理公司持股：30%

北京首开中阳政泰置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，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。

四、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。丰台区住建委负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京首开中阳政泰置业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减丰台区住建委相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于丰台区万泉寺村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：

规划建设规模及内容：建筑控制规模为 521400 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、商业、养老设施、教育等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

规划用地：规划总用地面积约 666500 平方米，其中项目规划建设用地约 233000 平方米，城市道路用地面积约 280000 平方米，绿地用地面积约 68900 平方米，铁路用地面积 84600 平方米。同步实施整理用地（代拆）约 270000 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
前期费用	实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、测绘费、编制地质灾害评估费、涉水事项论证费用、考古勘探及发掘费等	-	25872.1
征地补偿及相关税费	土地补偿费、安置补助费、其他土地附着物补偿、征地费税、其他、征地不可预见费等	-	332022.2
拆迁补偿及相关费用	宅基地拆迁费用、集体非宅拆迁费用、国有非宅拆迁费用、房屋拆迁管理费、安置房、市政、公共设施拆迁改移费等	-	843581.6
市政基础设施建设费用	道路工程（含交通、绿化、照明）、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、供电工程（管沟）、工程建设管理费、其他	-	9068

其他费用	道路工程（含交通、绿化、照明）、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、供电工程（管沟）、工程建设管理费、其他	-	11699.1
财务费用	专项债等财政资金财务费用		20794
合计			1243037

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。

六、项目投资估算

本项目总投资1243037万元，其中前期费25872.1万元，占比 2.08%。征地补偿及相关税费 332022.2 万元，占比26.71%。拆迁补偿及相关费用843581.6万元，占比67.86%。市政基础设施建设费 9068 万元，占比 0.73%。其他费用11699.1 万元，占比 0.94%。财务费用 20794 万元，占比1.67%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	征地补偿及相关税费	拆迁补偿及相关费用	市政基础设施建设费用	其他费用	财务费用	合计
投资估算金额	25872.1	332022.2	843581.6	9068	11699.1	20794	1243037
占比	2.08%	26.71%	67.86%	0.73%	0.94%	1.67%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金1114437万元，占比89.65%；计划使用专项债券资金128600万元，占比10.35%。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。

七、项目地点

本项目建设地点位于北京市丰台区万泉寺村。项目四至分别是：东至菜户营南路，南至规划丰草河北路，西至规划羊坊店路（南段），北至规划柳村路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期130个月，项目于2017年2月底取得《关于丰台区万泉寺村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》并已在2017年3月开工，拆迁腾退工作已基本完成，2027年12月竣工。2024年12月已实现0024住宅地块成交，2026年4月0007住宅地块成交，预计2027年四季度实现0003地块入市。

九、项目审批情况

1.立项审批。2024年5月9日取得《关于丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2024]56号）。

2.用地审批。2024 年 4 月 29 日北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书（用字第 110106202400011 号）（2024 规自（丰）预选字 0008 号）。

3.规划审批。2023 年 3 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区万泉寺村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》，本项目规划用地性质为 F3 其他类多功能用地、B4 综合性商业金融服务业用地、R2 二类居住用地、A332 小学用地、A333 中小学合校、A334 托幼用地、A61 机构养老设施用地、A8 社区综合服务设施用地、U14 供热用地、U31 消防设施用地、S5 加油加气站用地、T1 铁路用地、S1 城市道路用地、G1 公园绿地以及 G2 防护绿地，储备整理(城市建设用地)，总用地面积约 66.65 万平方米，地上建筑规模约 52.14 万平方米。

4.环评备案。不涉及。

5.施工许可。不涉及。

综上，丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京首开中阳政泰置业有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期11年，资金回笼方式为供地，不涉及运营。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入。土地出让部分形成的收入由区财政收取，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；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。

债务本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在（丰台区住房和城乡建设委员会）名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

丰台区隶属于北京市，是北京六个主城区之一。近几年，丰台区牢牢把握中心城区功能定位，围绕《丰台分区规划（2017 年—2035 年）》，构建“一轴、两带、四区、多点”的城市空间布局，为全市非首都功能疏解做出突出贡献。截至目前，金融、科技、文化、商务成为全区主要发展产业，丽泽商务区、中关村丰台园已发展为丰台区创新驱动的示范项目，同时积极推动中关村丰台园西区、看丹独角兽创新基地、园博数字经济产业园规划建设，为丰台区产业升级注入新元素。综合来看，丰台区城市更新与

产业转型升级同时发力，区域综合实力明显增强，地区生产总值、一般公共预算收入稳定。2021-2024年，丰台区分别实现一般公共预算收入为145.2亿元、137.6亿元、155.8亿元、163.5亿元。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

棚户区改造，是中国政府提议并组织实施制定《棚户区征收标准》，各地政府严格按照《棚户区征收标准》和相关的法律规范，针对城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程，完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在改造棚户区的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

（二）高度契合地区规划。

项目实施符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》对丰台区保障和服务首都功能优化提升的要求

《北京城市总体规划（2016年-2035年）》提出在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，一主即中心城区，两轴即中轴线及其延长线、长安街及其延长线。丰台区既属于“一主”，又处“一轴”沿线，是“四个中心”功能的承载地区，丰台区应建设成为首都高品质生活服务供给的重要保障区，首都商务新区，科技创新和金融服务的融合发展区，高水平对外综合交通枢纽，历史文化和绿色生态引领的新型城镇化发展区。

规划还指出，疏解非首都功能与城市综合整治并举，把疏解非首都功能、城市综合整治与人口调控紧密挂钩。持续开展疏解整治促提升专项行动：拆除违法建设；疏解一般性制造企业；疏解区域性专业市场；疏解部分公共服务功能；占道经营、无证无照经营和开墙打洞整治；城乡结合部整治改造；中心城区老旧小区综合整治；中心城区重点区域整治提升；地下空间和群租房整治；棚户区改造、直管公房及商改住清理整治。有序推进各类棚户区改

造。完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。积极推进中心城区危旧房改造、简易楼拆迁、城中村边角地等的整治改造。全面开展城乡结合部、北京城市副中心等地区的棚户区改造。完善住房供应体系。建立包括商品住房、共有产权住房、棚改安置房、租赁住房等多种类型，一二三级市场联动的住房供应体系。扩大商品住房市场有效供应，增强政府市场调控能力。增加共有产权住房与中小套型普通商品住房供应，满足居民自住需求。加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平。研究扩大租赁住房赋权，公共租赁住房向非京籍人口放开。

丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目位于北京市丰台区太平桥街道，通过实施棚户区改造，为首都生产生活提供高品质服务保障，促进南北均衡发展，符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》中对丰台区规划发展的要求。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

积极推动万泉寺地区与丽泽金融商务区一体化发展，以综合服务、居住为主导功能，打造一个有活力、有魅力、有吸引力的首都高品质城市生活示范组团。

项目发展目标：

1、主动承接丽泽职住、产业配套辐射，积极推动万泉寺地区与丽泽金融商务区一体化发展。

2、构建功能复合的24小时生活圈，优先落地高水平公共服务设施和基础设施。

3、促进地区发展与历史文化传承，打造富有文化底蕴和生态特色的高品质魅力区。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

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。项目实施将带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。可带动医疗、教育、文化、商业服务及娱乐设施的建设，对周边居民均带来积极的影响。

项目实施将给所在地区带来长期的GDP贡献及税收收入，有利于当地经济和社会的稳步发展。

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。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

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。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

建设阶段，项目需要大量人工，可立即为本地区部分劳动人员提供就业机会。同时，本项目建成后的商业，随着区域的发展，配套设施的运营，物业管理的开展，将为本区域人民提供更多的工作机会，有效提高就业率。同时，未来入驻本项目的企业将增加对周边第三产业的需求。故项目的建设不仅将为本地区带来就业机会，并能带动产业的发展。本项目的实施，不仅可以实现原居民上楼，改善居住环境，还可以带动当地居民的充分就业，衍生、粘连其他相关行业的同步发展，吸附、带动周边的劳动力稳步增长，有助于提高当地居民的生活水平和质量。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

房地产对当地经济具有重要的带动作用，是保持经济快速健康发展重要组成部分之一。房地产项目的开发，可以带动当地一批相关行业的发展，有力的促进当地经济发展。本项目改造范围内居民原居住条件差，该部分居民可实现就地回迁安置，在很大程度上提高其居住环境质量，因此，改造范围内居民对本项目的实施持积极态度。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目的开发和设计，丰富了区域内商品化种类，为周边的居民提供了新的消费场所。同时，本项目规模较大，在物业管理、公共设施服务等相关行业可以吸纳不同层次人员就业。本项目的开发和以后的物业运营，都将为国家带来税收。项目建设通过与其他经济单位间的商品供求关系以及生产要素的相互流动对这些经济单位产生影响，带动家具、建材等行业发展，推动现代服务业快速增长，促进产业结构优化升级，同时为地方创造更多就业岗位。这必将促使区域经济的长期稳定地发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

项目实施可带动交通、文化以及娱乐设施的建设，对妇女、老人和儿童均带来积极的影响。项目将促进周边道路、供水、排水、供电管网等基础设施的完善。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

可以带动当地文化、医疗卫生和其他相关社会公共福利设施的快速发展，有利于在一定程度上提高当地人民的文化水平，改善当地的医疗卫生条件。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目既改善原居民居住条件，配套教育、医疗、养老等公共服务设施，筑牢人才集聚的民生基础；又通过建设与运营全周期创造多元就业岗位，激活创业场景，为人才提供价值实现空间。同时，优化社区治理载体与生态环境，凝聚人才归属感，形成“社会事业提质—人才集聚—智力赋能—事业升级”的良性循环，为区域社会事业高质量发展注入持久动力。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

推动绿色发展、改善生产生活环境，相关领域项目成效突出。生态环保项目治理污染、修复生态，净化空气与水质；新能源项目替代传统能源，降低碳排放与能源消

耗；农林水利项目筑牢生态屏障，提升农业生产抗风险能力；新型基础设施融入绿色理念，优化资源循环利用。这些项目既改善人居环境、保障生活健康，又优化生产条件、推动绿色生产，形成“生态提质—生产增效—生活宜居”的良性循环，为可持续发展筑牢环境根基。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性：项目纳入北京棚改计划，承接核心区疏解、促进京津冀协同，区域内同类棚改项目可补居住及配套短板，是改善村民居住、完善基础设施的急迫民生工程，属公益性项目，不涉及产业项目。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度：2016年纳入棚改计划，获立项批复等完备手续，实施主体制度健全、拆迁规范。项目进度按计划推进，目前已基本完成腾退工作，住宅地块已于2024年12月入市成交，正全力推进剩余经营性用地土地整理和市政道路迁改、建设工作。项目合规性及成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性：总投资124.3亿元，含专项债12.86亿元、财政资金111.44亿元，资金结构明确，前期资金支出规范，到位有保障。

4.项目收入、成本、收益预测合理性：成本124.3亿元，收益依赖土地出让，参考周边地块成交价估算178.96亿元，已有地块成交验证，预测逻辑合理。

5.绩效目标合理性：结合项目进展与排期制定，目标明确具体，贴合建设实际及专项债使用要求。

2026年主要目标是实现FT-0613-0007地块土地入市以及万润北街等市政道路施工建设。本期申请的专项债资金计划主要用于前期手续费用支付、市政迁改及市政道路建设。建设任务设定合理，资金需求与建设任务匹配度高。

6.其他需要纳入事前绩效评估的事项：无。

重点描述事前绩效评估工作开展情况及绩效评估结论。

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95分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；

（2）《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市[2005]540号）；

（3）《北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法》（京国土市[2005]302号）；

（4）《北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定试行办法》（京国土用[2005]533号）；

（5）《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

（6）《国土资源部办公厅关于切实做好征地腾退管理工作的紧急通知》（国土资电发〔2011〕72号）；

（7）《国有土地上房屋征收与补偿条例》中华人民共和国国务院令（第590号）；

（8）《关于印发关于加快本市绿化隔离地区建设的意见的通知》（京政发[2000]12号）；

（9）北京市人民政府办公厅印发市绿化隔离地区建设领导小组《关于加快本市绿化隔离地区建设暂行办法》(京政办发[2000]20号)；

（10）北京市人民政府令[2003]第124号《北京市集体土地房屋腾退管理办法》；

（11）北京市人民政府批转市发改委《关于进一步推进本市第一道绿化隔离地区建设意见的通知》（京政发[2008]17号文件）；

（12）北京市国土资源和房屋管理局关于印发《北京市宅基地房屋腾退补偿规则》的通知(京国土房管征[2003]606号)；

（13）北京市住房和城乡建设委员会等部门联合发文《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法[2012]19号）；

（14）关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知（北估秘[2016]001号）；

（15）《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发【2021】303号）；

（16）《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）；

（17）《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发[2019]192号）；

（18）《北京市城市房屋腾退管理办法》；

（19）《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》2016年第7期；

（20）《关于授权万泉寺村棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》丰政函【2016】362号；

（21）丰台区发展和改革委员会《关于丰台区万泉寺村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》；

（22）北京市人民政府《关于丰台区万泉寺住宅小区土地一级开发项目范围调整有关问题的请示》的批复（北京市人民政府办文第02254号）；

（23）《北京市丰台区人民政府关于授权万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施主体的批复》丰政函[2019]471号；

（24）《丽泽金融商务区规划综合实施方案（2020年-2030年）》；

（25）《万泉寺村棚户区改造土地开发项目-规划调整方案》。

（26）《北京市规划和自然资源委员会关于丽泽金融商务区规划综合实施方案有关规划意见的请示》（市规自委文号：京规自文【2022】36 号，市政府审批文号：北京市人民政府办文第 20272 号（2022 年 1 月 30 日））。

（27）《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区万泉寺村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【2023】0009 号。

（28）《企业会计制度》、《企业会计准则》；

（29）《企业财务规则》；

（30）《中国注册会计师审计准则》；

（31）《工程造价咨询业务操作指导规程》（中价协[2002]第 016 号）；

（32）招标文件、中标文件、施工合同、设计变更、洽商签证等资料；

（33）北京市现行建设工程预算定额及配套的费用定额；

（34）近期的《北京工程造价信息》和其他相关工程造价市场资料；

其他各类工程计量和计价的相关资料；

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，本项目总投资 1243037 万元，其中前期费 25872.1 万元，占比 2.08%。征地补偿及相关税费 332022.2 万元，占比 26.71%。拆迁补偿及相关费用 843581.6 万元，占比 67.86%。市政基础设施建设费 9068 万元，占比 0.73%。其他费用 11699.1 万元，占比 0.94%。财务费用 20794 万元，占比 1.67%。

三、估算说明

1．前期费用：

(1)实施方案编制费：参照《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 号文）及市场价格估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

(2)项目申请报告编制费：参照《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 号文）及市场价格估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

(3)用地普测费及拨地钉桩费：参照国家测绘局国测财字[2002]3 号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘

工程产品困难类别细则〉的通知》，以占地面积为基数，按 1 元/平方米测算，最终以实际发生为准。

(4)勘测定界费：参照国家测绘局国测财字[2002]3 号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》，以占地面积为基数，按 1 元/平方米测算，最终以实际发生为准。

(5)权属测绘费：参照国家测绘局国测财字[2002]3 号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》，以占地面积为基数，按 0.5 元/平方米测算，最终以实际发生为准。

(6)储备证测绘费：参照国家测绘局国测财字[2002]3 号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》，以占地面积为基数，按 0.5 元/平方米测算，最终以实际发生为准。

(7)验收测绘费：参照国家测绘局国测财字[2002]3 号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》，以占地面积为基数，按 0.5 元/平方米测算，最终以实际发生为准。

(8)地质灾害评估费：《地质灾害、危险性评估收费管理办法》、发改办价格[2006]745 号测算，最终以实际发生为准。

(9)交通影响评估编制费：参照《关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》（市规发[2001]1001 号）进行测算，最终以实际发生为准。

(10)环境影响评价费：参照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》结合市场行情测算，最终以实际发生为准。

(11)考古勘探及发掘费

1）考古勘探费：依据“国家文物局（90）文物字第248 号”结合市场水平暂按 5.16 元/㎡估算，最终以实际发生为准；

2）考古发掘费：依据“国家文物局（90）文物字第248 号”，一般以发掘面积为基数进行测算，发掘面积比例暂按总用地面积的 20%设定，发掘深度暂按 2 米设定，结合市场水平暂按 50 元/㎡估算，最终以实际发生为准。

3）考古土方清运费：参照“国家文物局(90)文物字第248 号”，以项目用地面积 40%为基数，挖深 2 米的土方量为基数，包括降方、清运、消纳等费用，结合市场水平暂按 50 元/㎡估算，最终以实际发生为准。

4）考古土方测绘费：结合市场水平暂按 0.5 元/㎡估算，最终以实际发生为准。

(12)涉水事项论证费用：参照京国土储[2016]264号文结合市场水平，涉水事项论证报告收取费用按4元/㎡估算。

(13)林地可研编制费：参照国家林业局四个直属院《使用林地可行性报告编制工作咨询收费暂行规定》，结合市场行情，按照基价5万元～1.5万元/公顷预估，最终以实际发生为准。

(14)规划综合实施方案编制费按照市场一般水平估算190万元。

(15)土地污染调查费：按照50万暂估。

2．征地补偿费：

本项目共涉及集体用地征地990.2亩，依据有关规定及本项目的实际情况，征地费用包括土地补偿费、安置补助费、其他地上附着物补偿费、征地相关税费，共计332022.2万元。

(1)征地政策依据

1)《北京市建设征地补偿安置办法》（政府令[2004]148号）；

2)《关于公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发[2021]9号）；

3)《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（市政府[1994]21号令）；

4)《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市[2005]540号）；

5)北京市实施的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（北京市人民政府令[2009]第210号）；

6)国家税务总局《关于耕地占用税平均税额和纳税义务发生时间问题的通知》[财税[2007]176号]；

7)《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政发[2002]51号）。

(2)征地费

包括土地补偿费、安置补助费、其他地上附着物补偿费、征地相关税费。

1）土地补偿费

本项目土地补偿费采用货币补偿方式，根据《北京市征收农用地区片综合地价标准》，万泉寺村土地补偿费补偿标准为90万元/亩。

2）安置补助费

参照创新超转模式，转非劳动力暂按35万/人估算，一般超转人员安置补助费暂按120万/人估算；

3）地上附着物补偿费

初步估算征地地上附着物需要补偿的范围约990.2亩，《北京市建设征地补偿安置办法》（政府令[2004]148号），以集体用地占地面积为基数，暂按2万元/亩估算。

4）征地税费

征地费税包括耕地开垦费、耕地占用税、森林植被恢复费、林地占补平衡调剂指标费用等。

① 耕地占用税

根据北京市实施的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（北京市人民政府令[2009]第210号），耕地占用税按 45 元/平方米估算，以被征收农用地（全部为林地）面积为基数计算。

② 森林植被恢复费

依据《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），以林地面积为基数，暂按45元/平方米估算。

5）征地不可预见费

按照预计发生部分的5%计入。

3. 拆迁补偿费：

本次项目用地范围内的拆迁工作主要为宅基地拆迁费用、集体非宅拆迁费用、国有非宅拆迁费用、围挡、围墙

费用、保安费用、防尘网铺设费用、防火除草费、现场监控设备费用、安置房销售损益。

(1)宅基地拆迁费用：根据已签约数据共计 355080.45 万元。

(2)国有企业职工宿舍拆迁费用：项目涉及国有企业职工宿舍腾退补偿费用共计约85192.3万元，其中待拆费用约165.6万元。。

(3)集体非宅拆迁费用：根据已签约数据和预分方案来测算，共计119323.5万元。其中待拆费用约1686.8万元。

(4)国有非宅拆迁费用：根据公司提供的已签约数据和预分方案来测算，共计 160086.7 万元。其中待拆费用约4332万元。

(5)房屋拆迁管理费：根据已签约数据和预分方案来测算，共计14106.6万元。

(6)安置房销售损益：根据测算报告及实际发生费用，外购安置房费用共计 175370.4 万元，回收安置房购楼款148852.9 万元，安置房损益为 26517.5 万元（最终以审计数据为准），安置房损益将纳入棚户区改造土地开发成本中。

(7)市政、公共设施拆迁改移费

按照77431.8万元暂估。

(8)渣土清运费

渣土清运费按照30元/建筑m²进行计算。

(9)征收（拆迁）不可预见费

按照预计发生费用的10%计算。

4．市政基础设施建设费：

(1)本项目市政基础设施建设工程费共计9068万元。主要内容为项目用地范围内涉及的城市支路、街坊路和随路敷设的各类市政管线，使规划用地具备市政接入条件（道路、给水、中水、雨水、污水、电力、电信、燃气、热力等）的建设条件。

(2)建设工程其他费

1）可行性研究编制费：参照《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号文）及市场价格估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

2）市政综合规划方案费：参考《上海同济规划设计院规划设计收费指导意见》各单项专业基础设施工程规划收费基价合计，并结合市场情况确定。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

3）建设单位管理费：参考《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016] 504号。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

4）勘查费：参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号），最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

5）监理费：参照北京市发展和改革委员会、北京市建设委员会《转发国家发展改革委、建设部关于建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（京发改[2007]759号），最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

6）设计费：参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号），最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

7)招标代理服务费参照《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[2002]1980号文），最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

8）全过程造价咨询费：参照《关于公布北京市建设工程造价咨询参考费用及费用指数的说明》，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

3.预备费：市政基础设施预备费用按照工程费和工程建设其他费的5%考虑。

5. 其他费用：

1)围墙、围挡费用：本项目围墙、围挡按照不超过800元/延米计取。

2)保安费用：按照平均2人/公顷，每月平均4665元/人，预估24个月计取。

3)防尘网铺设费用：以项目占地面积为基数，按照3元/平方米估算。按4次/年暂估，共2年。

4)防火除草费：以总占地面积为基数，按照3元/平方米估算。按4次/年暂估，共2年。

5)律师费：拆迁补偿款（不含各类区位补偿价）总额的0.1%。

6)印花税：根据印花税税目税率表，按交易合同类别对应税率计算税额。项目合同印花税率以万分之三对买卖双方征收印花税为主。最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

7)环保税：参照《北京市环境保护税核定计算暂行办法》的公告，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

8)其他：电汇手续费0.002%；；

6. 财务费用：项目预计全周期财务费用20794万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1243037万元，其中前期费25872.1万元，占比 2.08%。征地补偿及相关税费 332022.2 万元，占比26.71%。拆迁补偿及相关费用843581.6万元，占比67.86%。市政基础设施建设费 9068 万元，占比 0.73%。其他费用11699.1 万元，占比 0.94%。财务费用 20794 万元，占比1.67%。

项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

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（万元）
1	前期费用				25872.1	25872.1	是	公顷	93.65	276.26
1.1	实施方案编制费				120	120	否			
1.2	项目建议书（代可研）编制费				60	60	否			
	测绘费				276	276	否			

1.3.1	用地普测及核地钉桩费				107	107	否			
1.3.2	勘测定界费				75	75	否			
1.3.3	权属测绘费				75	75	否			
1.3.4	储备证测绘费				9.5	9.5	否			
1.3.5	验收测绘费				9.5	9.5	否			
1.4	编制地质灾害评估费				60	60	否			
1.5	编制交通影响评估费				41.7	41.7	否			
1.6	编制环境影响评价费				50	50	否			
1.7	地震安全性评价费用						否			
1.8	考古勘探及发掘费				24538.9	24538.9	否			
1.8.1	考古勘探费				400	400	否			
1.8.2	考古发掘费				12896	12896	否			
1.8.3	考古土方清运费				11068.8	11068.8	否			
1.8.4	考古土方测绘费				174.1	174.1	否			
1.9	涉水事项论证费用				45	45	否			
1.10	实施单位招标代理服务费				120	120	否			
1.11	其他费用				560.5	560.5	否			
1.11.1	土规调整方案编制费						否			
1.11.2	控规调整方案编制费						否			

1.11.3	规划实施方案编制费				119	119	否			
1.11.4	规划综合实施方案编制费				266.6	266.6	否			
1.11.5	林地可行性研究报告编制费				30	30	否			
1.11.6	土壤污染调查费				88	88	否			
1.11.7	其他				56.9	56.9	否			
2	征地补偿费				332022.2	332022.2	是	公顷	93.65	3545.35
2.1	土地补偿费				51331.5	51331.5	否			
2.2	安置补助费				263055	263055	否			
2.2.1	劳动力安置补助费				87255	87255	否			
2.2.2	一般超转人员安置补助费				175800	175800	否			
2.2.3	病残超转补助费						否			
2.3	青苗补偿费						否			
2.4	其他土地附着物补偿				1140.7	1140.7	否			
2.5	征地费税				644.4	644.4	否			
2.5.1	耕地占用税				79.2	79.2	否			
2.5.2	耕地开垦费				475.2	475.2	否			
2.5.3	防洪费						否			
2.5.4	森林植被恢复费				90	90	否			
2.5.5	耕地占补平衡费						否			
2.5.6	其他						否			
2.6	其他						否			
2.6.1	土地征收成片开发方案编制费						否			

2.6.2	社会稳定风险评估报告编制费						否			
2.7	征地不可预见费				15850.6	15850.6	否			
3	房屋征收（拆迁）补偿费				843581.6	843581.6	否	平方米	366475.99	2.3
3.1	宅基地腾退补偿费用				358656.2	358656.2	否			
3.2	国有单位职工宿舍腾退补偿费用				85192.3	85192.3	否			
3.3	集体企业腾退补偿费用				119323.5	119323.5	否			
3.4	国有企业腾退补偿费用				160086.7	160086.7	否			
3.5	腾退管理费				14106.6	14106.6	否			
3.6	市政设施迁改费	77431.8				77431.8	否			
3.7	安置房损益	26517.5				26517.5	否			
3.8	不可预见费				2267	2267	否			
4	市政规划道路费用	9068				9068	是	米	1497	6.06
4.1	道路工程	5440.8				5440.8	否			
4.2	雨水工程	217.6				217.6	否			
4.3	污水工程	253.9				253.9	否			
4.4	中水工程	217.6				217.6	否			
4.5	供水工程	290.2				290.2	否			
4.6	供电工程(管沟、电缆)	1450.9				1450.9	否			
4.7	热力工程	435.3				435.3	否			
4.8	供气工程	290.2				290.2	否			

4.9	工程建设管理费				471.5	471.5	否			
4.9.1	审计及造价咨询费用				130	130	否			
4.9.2	市政规划方案编制费				97	97	否			
4.9.3	勘查费				26.5	26.5	否			
4.9.4	招标代理服务费				18	18	否			
4.9.5	工程建设监理费				200	200	否			
5	其他费用				11699.1	11699.1	是	公顷	93.65	124.92
5.1	围墙、围挡费用	2467.2				2467.2	否			
5.2	场地看护费	5464.7				5464.7	否			
5.3	防火除草费	1261.4				1261.4	否			
5.4	防尘网铺设费用	1030.7				1030.7	否			
5.5	律师费				199.5	199.5	否			
5.6	印花税				190.7	190.7	否			
5.7	环保税				108.5	108.5	否			
5.8	其他（电汇手续费、抵押评估费等）				976.4	976.4	否			
1-5 项小计						1222243	否			
6	财务费用				20794	20794	否			
	总计				1243037	1243037				

五、资金筹措

本项目总投资1243037万元，包括前期费25872.1万元、征地补偿及相关税费 332022.2 万元、拆迁补偿及相关费用

843581.6 万元、市政基础设施建设费 9068 万元、其他费用 11699.1 万元以及财务费用 20794 万元。计划使用财政预算资金 1114437 万元，占比 89.65%；计划使用专项债券资金 128600 万元，占比 10.35%。二者合计 1243037 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计	各类型占比
财政预算资金	280,926	141,186	288,047	53,953	11,164	17,587	10,536	65,000	20,809	107,097	118,132	1,114,437	89.6%
单位自筹资金													
专项债券					25,000	71,100			27,000	5,500		128,600	10.3%
合计	280,926	141,186	288,047	53,953	36,164	88,687	10,536	65,000	47,809	112,597	118,132	1,243,037	
分年度占比	22.60%	11.36%	23.17%	4.34%	2.91%	7.13%	0.85%	5.23%	3.85%	9.06%	9.50%	100.00%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 178.96 亿元，具体包含以下内容：项目自身土地收入 178.96 亿元。

表 4-1 项目经营性地块入市收入预测

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约	建筑规模约（万平方米）	预计出让时间	单价万元/㎡	预估成交价万元
1	FT00-0613-0024	R2 二类居住用地	6.37	17.83	已入市	6.20	1,105,400
2	FT00-0613-0007	R2 二类居住用地	3.95	9.87	已入市	5.85	577,110
3	FT-0613-0003	F3 其他类多功能用地	2.38	7.14	2027 年 12 月	1.50	107,100
	合计		12.70	34.84			1,789,610

土地收入预测依据

1）市场比较法测算说明

项目地块位于北京市丰台区丽泽片区，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，利用市场比较法，选取近年相同用地性质成交情况作为项目未入市地块成交单价预测依据。具体地块成交情况如下：

表 4-2 近年周边地块成交情况

宗地名称	交易方式	起始价（亿元）	建设用地面积	规划建筑面积	成交金额（亿元）	竞得方	楼面价 元/平方米	成交日期
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	挂牌	11.8	0.75	5.2	11.8	南水北调集团	22692	2023/12/28
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	挂牌	68	6.78	29.81	68	建工/金鹏天润/丽泽控股	22811	2023/6/13

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	挂牌	16.6	1.26	8	16.6	福格置业	20750	2022/8/25

综上，对比 2022 年-2023 年同片区同用地性质成交地块情况，F3 多功能用地单价在 2.28 万元/平方米。考虑到当前房地产行业趋势、地块情况并结合相关部门建议，项目未入市地块保守预估成交单价 1.5 万元/平方米，充分避免虚增收入情况。

因项目 FT-0613-0024 地块已于 2024 年 12 月入市，土地入市收入不作为项目专项债偿债来源。

FT-0613-0007 地块收入预计 57.71 亿元作为项目 2021 年发行棚改专项债 2.50 亿元、2022 年发行置换再融资债券 7.11 亿元、2025 年发行棚改专项债 2.70 亿元还款来源。

FT-0613-0003 地块收入预计 10.71 亿元作为项目 2026 年已发行 0.55 亿元专项债还款来源。

根据财综〔2011〕48 号、〔2011〕62 号、财综〔2010〕95 号、京财资环〔2024〕736 号、京财经二[2005]855 号文件对于农田水利建设资金、教育资金、廉租房保障资金、市级土地入市出让收益和农业土地开发资金的计提要求，项目用于专项债券偿还的 FT-0613-0007 地块、FT-0613-0003 地块土地入市净收益情况如下：

表 4-3 项目土地出让净收益计算

项目	金额（万元）
1、土地出让收入	684.210
2、土地出让收入市级计提的各项资金合计	231.444

农田水利建设资金（10%）	40.617
教育资金（10%）	40.617
廉租住房保障资金（10%）	40,617
市级土地入市收益（16%政府收益）	109,474
农业土地开发资金（15%）	119
3、土地出让净收入（3=1-2）	452.766

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，设定商业/办公物业售价为 3.2 万元/㎡，设定商品房物业售价 12 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，商业/办公物业单位建筑面积开发成本（含各项费用）按 1.2 万元/㎡估算，商品房物业单位建筑面积开发成本（含各项费用）按 3.4 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17.01万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为743,266 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 46,522 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 46,522 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）的文件规定本项目计提廉租住房保障资金 46,522 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118,922万元，依照北京市财政局、北京市国土资源局、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〉及北京市实施办法的通知》（京财经二〔2005〕855 号）计提农业土地开发资金

119 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为484,656 万元。

表 4-4 项目土地出让收入预测表（剩余法）

地块编号		用地类型	对应建筑面积（万平方米）	物业销售均价（万元/平方米）	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土地剩余价值
万泉寺村	FT-0613-0007	R2 二类居住用地	9.87	12	1,184,400	335,580	165,816	40,270	642,734
	FT-0613-0003	F3 其他类多功能用地	7.14	3.2	228,480	85,680	31,987	10,282	100,531
	合计		17.01		1,412,880	421,260	197,803	50,551	743,266
农田水利建设资金									46,523
教育资金									46,523
廉租住房保障资金									46,523
市级土地入市收益									118,922
农业土地开发资金									119
可用于资金平衡的土地相关收益（万元）									484,656

3. 预期收入测算对比及结果确定

综上，本项目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684,210万元，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 452,766 万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为

743,266 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 484,656 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，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

一、项目经营性收入分析

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金，不涉及经营性收入，下一页已针对项目资金进行单独分析。

二、项目政府性基金补贴收入

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金，不涉及政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

本项目不涉及。

第五章项目运营成本分析

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金，不涉及经营性成本。

一、工资福利支出

不涉及

二、动力材料支出

不涉及

三、合作分成支出

不涉及

四、管理维护支出

不涉及

五、税费支出

不涉及

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金，不涉及经营性成本及收益。

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	1105400		577110	107100					
运营支出									
收益									
类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	……	合计
项目收入									1789610
运营支出									
收益									

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券128600万元，其中2021年发行棚改专项债25000万元，周期5年，发行利率2.87%。2022年发行置换再融资债券71100万元，周期2年，发行利率2.40%。2024年发行再融资债券71100万元，周期2年，发

行利率 1.82%。2025 年发行棚改专项债 27000 万元，周期 3 年，发行利率 1.45%。2026 年申请发行棚改专项债 66600 万元，已发行 4400 万元，周期 2 年，发行利率 1.42%；已发行 6800 万元，周期 2 年，发行利率 1.32%。本次已发行 55400 万元，期限 2 年，发行利率 1.26%。2026 年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（九期）因结合项目实施进展，该部分债券资金暂无使用需求，为提高专项债券资金使用效益，调减专项债券 5700 万元；2026 年北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目政府专项债券（三十三期）因较项目实施方案范围，多规合一初审意见对项目范围进行调整，项目手续办理出现计划外事项，手续办理进度不及预期，调减专项债券 55,400 万元。项目调减资金由后续年度财政资金保障。本项目整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此土地未上市回款前需要支付的利息需由丰台区财政安排财政资金支付。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 6-2 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	2021	0	25,000	0	25,000	2.87%	0	0

2	2022	25.000	71.100	0	96.100	2.40%	718	718
3	2023	96.100	0	0	96.100	2.34%	2.635	2.635
4	2024	96.100	0	0	96.100		2.424	2.424
5	2025	96.100	27.000	0	123.100	1.45%	2.012	2.012
6	2026	123.100		96.100	32.500	1.42%/1.32%	2.403	98.503
7	2027					0	596	596
8	2028					0	469	32.969
合计	合计						11.256	139.856

三、项目收益与融资平衡分析

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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2021		0	0	0	是
2022		0	718	718	否（财政解决）
2023		0	2,635	2,635	否（财政解决）
2024		0	2,424	2,424	否（财政解决）
2025		0	2,012	2,012	否（财政解决）
2026	367.987	96,100	2,403	98,503	是
2027	84,779	0	596	596	是
2028		32,500	469	32,969	否（财政解决）
合计	452,766	128,600	11,256	139,856	
本息覆盖倍数		3.24			

因项目 0024 地块已于 2024 年 12 月入市，土地入市收入不作为项目收益计算本息覆盖倍数。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3.24倍，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。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为3.24倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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。**二是提升项目运营效益**。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。

四、敏感性分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	-5%	0%	5%
经营净收益			
偿债资金合计	430128	452766	475405
债券还本付息额	139856	139856	139856
资本金偿还建设期利息			
经营收入偿还的债券本息额			
债券本息覆盖率	3.08	3.24	3.40

根据本项目债券本息偿还能力评估表，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数范围为 3.08-3.40,还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

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，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。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、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

主管部门北京市丰台区住房和城乡建设委员会要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章其他需要说明的事项

无。