2026年北京市政府专项债券（十期）（调减）

丰台区时村地区城中村改造项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京启时开发建设有限公司

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 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、估算范围 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 17 -
六、组合融资 ..... - 17 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 32 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 32 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 33 -
一、运营成本支出 ..... - 33 -
二、财务费用支出 ..... - 33 -
三、税费支出 ..... - 33 -
四、其他支出 ..... - 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 ..... - 39 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 43 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 44 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 44 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 44 -
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 ..... - 45 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 46 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 46 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 47 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 47 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 47 -
第七章　项目风险控制 ..... - 48 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 48 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 49 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 50 -
第八章　还款保障情况 ..... - 53 -
一、还款责任及保障 ..... - 53 -
二、项目资产管理 ..... - 54 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 54 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 56 -

第一章　项目概况

丰台区时村地区城中村改造项目总投资1242096万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额930000万元，已发行662,000万元。其中：2026年北京市政府专项债券（十期）已发行专项债券362000万元，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（十期）中本项目专项债券本金253,400万元调整至其他项目，其中项目专项债券本金31,000万元调整至“王佐镇新质产业园”，项目专项债券本金18,400万元调整至“太平桥城中村改造项目”，项目专项债券本金175,000万元调整至“花乡中部组团城中村改造项目”，项目专项债券本金29,000万元调整至“丰台桥南城中村改造项目”。以2026年11月12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

项目全称为丰台区时村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2505-110106-04-01-844543，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110106-0009。

二、项目地点

本项目建设地点为大红门街道。项目四至分别是：东至光彩路、南邻四环路、西邻南苑路、北邻三环路。

大红门街道成立于1960年，位于丰台区东部，分布于南中轴线两侧，北至南三环中路，东至光彩路以西，南至南四环中路，西至马家堡东路以东。辖区下辖19个社区，2个行政村，面积6.02平方公里，常住人口约11万人，设19个社区、2个行政村、1个撤村后的集体经济组织。境内标志性建筑物有丰台区政务服务中心、南中轴国际文化科技园、光彩体育馆等。辖区内有光彩路、马家堡东路贯通南北，南三环中路、南四环主干道横贯东西。两条城市快速路（三环路、四环路）、两条地铁线（10号线、8号线）穿区而过。大红门路作为历史御道、凉水河作为京杭大运河水源补充地文化内涵丰富。三大博物馆（国家自然博物馆、中央档案馆、首都规划展览馆）即将沿凉水河、南苑院墙以及南中轴路分批建设，以共享序厅、文博合院组成博物馆群城市公共空间。大红门街道将立足“首都商务新区”战略定位，持续深化大红门地区重点功能布局，构建“两轴四区、一带多点”的整体空间结构，充分发挥文化资源、生态资源、数字科技等基础优势，推动高品质、国际化商务项目及配套设施建设，推进科技文化区、御道商业区、TOD综合配套服务区、文化博览区、国际商务区六大片区功能耦合发展。

三、项目建设内容

根据丰台区发展改革委《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》京丰台发改（核）〔2025〕35号，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43.19万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套、商业、公建、绿隔产业等。具体建设规模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1242096万元，其中工程费用1153328万元，占比92.85%；工程建设其他费用46671万元，占比3.76%；预备费0万元，占比0%；建设期利息42097万元，占比3.39%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金312096万元，占比25.13%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金930000万元，占比74.87%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，具体为0，占比0%。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）为北京启时开发建设有限公司，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	北京启时开发建设有限公司		
法定代表人	李传峰	成立日期	2024年12月04日
注册资本	100万元	营业期限	无固定期限
统一社会信用代码	91110106MAE68WNH4N		
经营范围	建设工程施工；房地产开发经营；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项		

	目：非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；创业空间服务；停车场服务。
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）	北京南中轴城市开发建设有限公司100%控股

北京启时开发建设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。

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111101060000627 2X3。丰台区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京启时开发建设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房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期36个月，2025年1月启动前期工作，各年度实施进度计划如下所示：

1、前期工作：2025年1月-2025年12月，完成主体授权、征拆方案审批、实施方案编制及审批、规划部门意见、立项核准、借款申请批复等工作。

2、房屋征收（拆迁）工作：2025年10月-2027年6月。

3、征地工作：2026年1月-2027年6月，完成人员转居及征地手续。期间同步办理地质灾害危险性评估、市政规划方案、成片开发方案等工作。

4、市政基础设施建设工作：2027年1月-2027年12月。

5、经营性地块入市：入市地块划分四年供应，共四批次：

一批次（2027年6月）：居住用地建筑规模4.80万平方米，计划于2027年6月经营性用地入市交易；

二批次（2028年9月）：居住用地建筑规模15.11万平方米，计划于2028年9月经营性用地入市交易；

三批次（2029年9月）：居住用地面积建筑规模4.52万平方米，商业建筑规模3.03万平方米，计划于2029年11月经营性用地入市交易。

四批次（2030年9月）：商业建筑规模13.67万平方米，计划于2030年11月经营性用地入市交易。

八、项目审批情况

1.主体授权。北京市丰台区人民政府《关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26号）。

2.立项情况。2025年5月30日北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2025〕35号），总投资1242096万元，原则上同意该建设项目。

3.规划审批。2025年8月20日北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区时村地区城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2025〕0041号），位于丰台区大红门街道，四至范围为东至光彩路、南邻四环路、西邻南苑路、北邻三环路。规划用地性质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、F1住宅混合公建用地、B1商业用地、A2文化设施用地、A4体育用地、S5加油加气站用地、A7文物古迹用地、A332小学用地、A333中小学合校、A334托幼用地、G1公园绿地、G3广场用地及S1城市道路用地，储备整理(城市建设用地)总用地面积约46.4公顷(具体以拨地钉桩成果为准)，地上建筑规模约45.27万平方米。

项目不涉及环评工作和安评工作，不涉及《国有土地使用证》和《建设工程施工许可证》。

综上，丰台区时村地区城中村改造项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

丰台区住房和城乡建设委员会和北京启时开发建设有限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。

北京市丰台区财政局收到北京启时开发建设有限公司上缴项目运营收益后，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，北京启时开发建设有限公司按比例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行政事业性，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《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2025〕35号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《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）。

2.《关于批转北京房地产估价师和土地估价师协会<北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案>的通知》（京建拆[2009]450号）、《关于印发<北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准>的通知》（京房地评字[1999]656号）以及《关于发布<北京市房屋重置成新价评估技术标准>的通知》（京国土房管拆[2003]808号）。

3.项目申请报告编制费：依据国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）、北京市物价局《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》（京价(房)字[1999]第487号）和北京市发展和改革委员会、北京市财政局《北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定（试行）》（京发改[2006]171号）计算。

4.建设单位管理费：依据财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）计算。

5.用地普测及拔地定桩费：按《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改[2006]1009号）。

6.环评报告编制费：依据《建设项目环境影响评价收费标准》（计价格[2002]125号）计算。

7勘察费及设计费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计算；

8施工图审查费：依据国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）计算；

9.竣工图编制费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计算；

10.监理费：依据国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）计算；

11.招标代理服务费：依据国家发展改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）和国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）计算；

12.招投标交易服务费：依据北京市物价局《关于建设工程施工和设备招投标交易服务收费标准的函》（京价（收）

字[1999]第042号）、《关于建设工程勘察设计投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[2003]第196号）、北京市发改委《关于建设工程监理投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[2004]第737号）计算；

13. 交通影响评价费：按《交通规划收费标准（试行）》计算；

14. 地质灾害危险性评估费：按《国家发展改革委办公厅、国土资源部办公厅关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办价格[2006]745号）计算；

15. 扬尘排污费：按《北京市发展和改革委员会北京市财政局北京市环境保护局关于建设工程施工工地扬尘排污收费标准的通知》（京发改[2015]265号）和《北京市环境保护局关于建设工程施工工地扬尘排污费征收有关工作的通知》（京环发[2015]5号）规定计取；

16. 基本预备费：按工程费和工程建设其他费用的5%计取。

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。工程费用包括前期费用、征地补偿费用、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政

基础设施建设费、其他费用等；工程建设其他费用包括管理费、审计费、税费、其他等。

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

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）、《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），时村地区城中村改造项目范围内涉及各村征地区片价为80万元/亩。

2）安置补助费

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），征用农民集体所有土地后，相应的农村村民转为非农业户口。应当转为非农业户口的农村村民数量，

按照被征用的土地数量除以征地前被征地农村集体经济组织或者该村人均土地数量计算，具体转非安置补助费标准如下：

①劳动力社会保障费：53 万元/人

②超转人员社会保障费：260 万元/人

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 80 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120万元，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1242096万元，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	1153328	92.85%
1.1	前期费用	3220	0.26%
1.1.1	实施方案编制费	150	0.01%
1.1.2	项目建议书（代可研）编制费	150	0.01%
1.1.3	测绘费	358.8	0.03%
1.1.4	编制地质灾害评估费	143.52	0.01%
1.1.5	编制交通影响评估费	82.25	0.01%
1.1.6	考古勘探及发掘费	1004.64	0.08%
1.1.7	涉水事项论证费用	191.36	0.02%
1.1.8	实施单位招标代理	50	0.00%
1.1.9	其他	1089.6	0.09%
1.2	征地补偿费	170962	13.76%
1.2.1	征地区片综合地价	28104	2.26%
1.2.2	人员社会保障费用	132760	10.69%
1.2.3	其他土地附着物补偿费	1756.5	0.14%
1.2.4	其他	200	0.02%
1.2.5	征地不可预见费	8141.5	0.66%
1.3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	419858	33.80%
1.3.1	宅基地房屋（征收）拆迁补偿费用	175225.29	14.11%
1.3.2	私房征收（拆迁）补偿费用	14777.67	1.19%
1.3.3	私房其他征收（拆迁）	6830.9	0.55%

	补偿费用		
1.3.4	集体企业拆迁补偿费	6928.46	0.56%
1.3.5	居民房屋征收（拆迁）补偿费（公房（平房简易楼））	24263.5	1.95%
1.3.6	居民房屋征收（拆迁）补偿费（公房（成套楼房））	59880.42	4.82%
1.3.7	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费	202560.83	16.31%
1.3.8	房屋征收（拆迁）管理费	17157.23	1.38%
1.3.9	市政及公共设施迁改修	400	0.03%
1.3.10	安置房回款	131727.2	-10.61%
1.3.11	征收（拆迁）不可预见费	43560.9	3.51%
1.4	市政基础设施建设费	11946	0.96%
1.5	其他费用	2828	0.23%
1.6	安置房费用	541511	43.84%
2	**工程建设其他费用**	46671	**3.76%**
2.1	管理费	34600	**2.79%**
2.2	审计费	837	0.07%
2.3	两税	11080	0.89%
2.4	其他	0	0.00%
3	**预备费用**	0	**0.00%**
建设投资小计		1198311	**96.48%**
4	**建设期利息（发行费用）**	42097	**3.39%**
5	**铺底流动资金**	**0**	**0.00%**
项目总投资合计		**1242096**	**100.00%**

五、资金筹措

本项目总投资估算1242096万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金312096万元，占比25.13%；专项债券资金930000万元，占比74.87%；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312096万元，占比25.13%，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 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031	合计	各类型占比
财政安排资金		3045	7803	280156	10322	7560	3210	312096	22.13%
单位自有资金									
专项债券	210000	198600	300000	221400				930000	74.87%
其中：用作项目资本金									
银行贷款									
其他市场化融资									
其他来源资金									
合计	210000	201645	307803	501556	10322	7560	3210	1242096	100.00%
分年度占比	16.91%	16.23%	24.78%	40.38%	0.83%	0.61%	0.26%	100%	

六、组合融资

本项目无组合融资计划。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目拟使用专项债券930,000万元，已发行662,000万元，其中2025年已发行210,000万元、2026年已发行452,000万元，现将2026年北京市政府专项债券（十期）中本项目专项债券本金253,400万元调整至其他项目，其中项目专项债券本金31,000万元调整至“王佐镇新质产业园”，项目专项债券本金18,400万元调整至“太平桥城中村改造项目”，项目专项债券本金175,000万元调整至“花乡中部组团城中村改造项目”，项目专项债券本金29,000万元调整至“丰台桥南城中村改造项目”。以2026年11月12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。2027年计划申请300,000万元。

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。

本项目无市场化融资计划。

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1,240,093.56万元，包括：土地出让收入1,608,297.62万元，扣除土地出让收入中计提的各项资金368,204.06万元（其中：农业土地开发资金1,015.96万元，农田水利建设资金36,620.16万元，教育资金36,620.16万元，廉租住房保障资金36,620.16万元，国有土地收益257,327.62万元）。

表3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1,608,297.62
2	土地出让收入中计提的各项资金	-368,204.06
合计		1,240,093.56

1. 测算依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市城中村改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）；《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号）；国务院办公厅2023年7月《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》《北京市城乡结合部建

设领导小组办公室等五部门关于印发《北京市关于加强城中村改造成本管控的若干意见（试行）》的通知》（京城乡办发〔2024〕7号）；《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26号）；《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区时村地区城中村改造项目核准》（京丰台发改（核）〔2025〕35号）。

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 拟出让土地情况及出让计划

本项目规划经营性土地共8宗，总出让建筑规模约41.13万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自2026年11月开始出让，预计2029年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

序号	用地位置	所属地块	编码	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	用途	上市年度
1	大红门街道	时村地区	FT00 0515 0009	2.00	4.8	R2	2027
2	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0007	2.13	4.84	R2	2028
3	大红门街道	时村地区	FT00-0514-0011	0.65	1.66	B4	2029
4	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0002	2.82	8.15	R2	2028
5	大红门街道	时村地区	FT00-0514 0007	1.11	2.12	R2	2028

6	大红门街道	时村地区	FT00-0505-0001	1.24	4.89	B4	2030
7	大红门街道	时村地区	FT00-0514-0003	2.86	8.78	B4	2030
8	大红门街道	时村地区	FT00-0515-0014	2.82	5.89	F1	2029
合计				15.63	41.13		

注：序号 8 地上建筑物中包含 4.52 万平方米居住，1.37 万平方米商业用地。

(2) 土地出让产生的收入

预计本项目部分居住用地于 2027 年完成上市并收回资金，2028 年上市部分居住用地完成上市并收回资金，2029 年上市部分商业服务类地块及住宅混合公建用地，剩余商业服务类地块于 2030 年完成上市并收回资金，本项目地块可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	可出让建筑规模（万平方米）	楼面地价（万元）	土地出让收入（万元）
1	大红门街道	4.8	5.4834	263,203.20
2	大红门街道	4.84	5.4834	265,396.56
3	大红门街道	1.66	1.6090	26,709.40
4	大红门街道	8.15	5.4834	446,897.10
5	大红门街道	2.12	5.4834	116,248.08

6	大红门街道	4.89	1.6090	78,680.10
7	大红门街道	8.78	1.6090	141,270.20
8	大红门街道	5.89	/	269,892.98
合计		41.13		1,608,297.62

项目收益及现金流入预测说明

1.土地出让价格的预测

（1）土地市场情况

本次采用市场比较法、修正法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

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，选取了近三年北京市丰台区玉泉营街道周边出让城镇住宅用地5宗；近八年北京市丰台区所有出让的商业服务用地3宗，相邻其他区近几年基本无成交的商业服务用地或者成交的地块与本区差异较大不具备参考价值，故本次选择这3宗土地。

本次评价参考的 8 宗土地出让情况如下表所示：

1）二类居住用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞地起始时间	起始价（万元）	土地面积（平方米）			规划建筑面积（平方米）	调整后规划建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	成交单价（万元/平方米）	受让单位	土地性质	单价（万元/亩）
					合计	建设用地面积	代征地面积											
京土储挂[2021]05号	北京市丰台区西局街道359号及周边城中村改造项目FT00-2301-0005地块R2二类居住用地	丰台区西局街道	2023年12月21日	100,800	27,122.21	27,122.21	0	69,101	69,210	2.52	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2023年11月16日	100,800	3.71993	北京首开地产有限公司	毛地	80,200
京土储挂[2021]01号	北京市丰台区城乡一体化把房村和新宫村旧村改造项目XG-0130-1601-01地块R2二类居住用地	丰台区南苑街道把房村和新宫村旧村	2021年11月15日	218,200	80,414.30	80,414.30	0	60,828	69,828	2.00	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2021年11月29日	218,150	1.00227	招商蛇口城市运营发展有限公司	一级一年	18,760

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积（平方米）			规划建筑面积（平方米）	调整后项目建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	成交单价（万元/平米）	受让单位	开发期次	保证金（万元）
					合计	建设用地面积	代征道路面积											
京土储挂[2021]30号	北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目FT130-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2二类居住用地	丰台区东铁营街道	2021年10月19日	101,000	33503.12	33503.12	0	72100	72100	2.165	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2021年12月21日	301,000	4.1758	北京万科企业有限公司	七期一下	80,000
京土储挂[2021]63号	北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目FT151b-0012地块R2二类居住用地	中关村科技园丰台园东区三期	2021年9月3日	213200	21007.59	21007.59	0	53019	51019	2.500	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2021年11月31日	270,000	1.9688	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	五期一下	54000
京土储挂[2023]07号	北京市丰台区王佐村棚户区改造土地开发项目M7-01地块R2二类居住用地	丰台长辛店镇	2023年1月3日	223000	25777.505	25777.505	0	58711	58711	2.200	挂牌出让公告	R2二类居住用地	2023年1月3日	223000	3.8032	中建壹品投资发展有限公司	六建一下	56000

经修正后《丰台区时村地区城中村改造项目》周边城镇住宅用地2025年土地出让价格预测表:

区位	建设用地面积(平方米)	容积率	建筑面积㎡	中标总地价(万元)	楼面地价(元/平米)	调整系数	调整后余额(元/平方米)	出让日期	用途
丰台区玉泉营街道	27,122.21	2.52	69,204.00	100,800.00	57,999.54	1.08	62,887.66	2025/1/15	R2 二类居住用地
丰台区南苑街道槐房村和新宫村旧村	30,414.30	2.00	60,828.00	243,150.00	80,022.69	1.02	40,839.98	2021/11/29	R2 二类居住用地
丰台区东铁匠营街道	33,303.12	2.16	72,300.00	401,300.00	55,658.84	1.02	56,791.70	2024/10/25	R2 二类居住用地
中关村科技园丰台园东区三期	21,607.59	2.50	54,019.00	270,000.00	49,982.11	1.24	61,860.60	2024/10/31	R2 二类居住用地
丰台区花乡街道	25,777.51	2.20	56,711.00	223,000.00	39,322.18	1.32	51,767.51	2024/1/1	R2 二类居住用地
居住用地调整后单价							51,834.00		

2）商业服务用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积（平方米）			规划建筑面积（平方米）	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（元/平米）	受让单位	开发程度	批复金额（万元）
					合计	建设用地面积	代征地面积										
京土储挂（2023）067号	北京国际金融商务区北区A地块建设综合治理项目（FICO-2009-0007-2）地块B1综合性商业金融服务业用地	顺义金融商务区	2023年12月11日	118,000	7,367.00	7,367.00		52,000	6.90	挂牌出让公告	B1综合性商业金融服务业用地	2023年12月28日	118,000	2.2692	中国雄安集团综合服务有限公司	临时一通一平	21,000
京土储挂（2022）045号	北京市顺义区顺承金融商务区B-01地块B1综合性商业金融服务业用地	顺义金融商务区	2022年8月11日	466,000	82,529.88	12,029.88		80,4000.00	6.33	挂牌出让公告	B1综合性商业金融服务业用地	2022年8月25日	196,000,000	2.073	北京前指资业有限公司	临时一通一平	31,0800.00
京土储挂（2017）085号	北京市顺义区顺承金融商务区南区D-02地块B1综合性商业金融服务业用地	顺义金融商务区	2017年10月30日	252,1000	41,078.72	11,089.18	29,9889.55	105,0000.00	7.45	挂牌出让公告	B1综合性商业金融服务业用地	2017年11月11日	355,000,000	3.385	华夏人寿保险股份有限公司北京分公司	临时一通一平	76,1000.00

经修正后《丰台区时村地区城中村改造项目》周边商业服务用地2025年土地出让价格预测表

比较	建设用地面积（平方米）	容积率	建筑面积㎡	中标总地价（万元）	楼面地价（元/平米）	调整系数	调整后金额（元/平方米）	出让日期	用途
丰台区相泽金融商务区南区	29,508.69	1.00	118,000.00	312,000.00	22,682.31	0.62	14,062.17	2023-12-28	综合性商业金融服务业用地
丰台区相泽金融商务区南区	14,286.30	1.00	58,152.00	176,000.00	30,730.00	0.61	18,256.52	2022-8-25	综合性商业金融服务业用地
丰台区相泽金融商务区南区	14,089.18	7.15	105,000.00	355,000.00	33,808.52	0.62	20,961.81	2017-11-11	综合性商业金融服务业用地
商业服务用地调整后单价							16,690.28		

(2) 项目出让土地价格预测表

1) 城镇住宅用地楼面地价（万元/平方米）=5.4834(万元/平方米)

根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下:

24.43 万平方米 × 5.4834 万元/平方米=1,339,594.62 万元

2) 商业服务用地楼面地价（万元/平方米）=1.6090(万元/平方米)

根据近期土地市场情况及项目周边商业服务用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下:

16.70 万平方米 × 1.6090 万元/平方米=268,703.00 万元

综上，根据近期土地市场情况及项目周边城镇住宅用地及商业服务用地土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下:

1,339,594.62 万元+268,703.00 万元=1,608,297.62 万元

(3) 政府土地出让收益

本项目扣除从土地出让收入中计提的各项资金预计用于资金平衡土地的相关建筑规模 41.13 万平方米，政府综合收益 368,204.06 万元。

(4) 土地出让产生的净现金流入

预计本项目地块用于资金平衡土地的相关土地产生的净现金流入=1,608,297.62 万元-368,204.06 万元
=1,240,093.56 万元。

2. 预期总收益

预计本项目用于资金平衡的土地出让收入的总收益为1,240,093.56 万元。

(3) 土地出让收入中计提的各项资金

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 农田水利建设资金政府土地出让收益

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

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	1,608,297.62

项目	金额（万元）
2、扣除从土地出让收入中计提的各项资金	368,204.06
（1）农业土地开发资金	1,015.96
（2）农田水利建设资金	36,620.16
（3）教育资金	36,620.16
（4） 廉租住房保障资金	36,620.16
（5）国有土地收益	257,327.62
3、土地出让净收入（3=1-2）	1,240,093.56

3、土地出让产生的净现金流入

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:

1,608,297.62 万元-368,204.06 万元=1,240,093.56 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:

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计：
1	土地收入	202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56
合计		202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

项目无政府性基金收入。

（二）财政补助收入

项目无财政补贴收入。

（三）其他财政资金

项目无其他财政资金。

三、项目运营期收入合计

项目无运营期。

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

综上，债券存续期内，本项目专项收入合计1,240,093.56万元，包括：土地出让收入1,608,297.62万元，扣除土地出让收入中计提的各项资金368,204.06万元，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

序号	收入类型	分年专项收入				
		2027年	2028年	2029年	2030年	合计：
1	土地收入	202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1608297.62
2	扣除土地出让收入计提资金	60257.81	189686.55	67904.22	50355.48	368,204.06
合计		202945.39	638855.19	228698.16	169594.82	1240093.56

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930000万元，其中已发行662000万元，具体情况如下：

2025年北京市政府专项债券（二十三期）发行210000万元，融资期限3年，中标利率1.45%；

2026年北京市政府专项债券（二期）发行90000万元，

融资期限3年，中标利率1.44%；

2026年北京市政府专项债券（十期）发行362000万元，融资期限3年，中标利率1.35%，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（十期）中本项目专项债券本金253,400万元调整至其他项目，其中项目专项债券本金31,000万元调整至“王佐镇新质产业园”，项目专项债券本金18,400万元调整至“太平桥城中村改造项目”，项目专项债券本金175,000万元调整至“花乡中部组团城中村改造项目”，项目专项债券本金29,000万元调整至“丰台桥南城中村改造项目”。以2026年11月12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；

2027年计划发行300000万元，融资期限3年。债券利率1.45%（债券利率以2026年11月3日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮20个基点为1.45%），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；

2028年计划发行221400万元，融资期限3年。债券利率1.45%（债券利率以2026年11月3日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮20个基点为1.45%），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。

综上，应偿还专项债本金和利息合计972097万元（含本金930000万元，利息42097万元），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	本期调整	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	2025年	0	210000			210000	1.45%		
2	2026年	210000	452000	-253400		408600	1.44%、1.35%	3045	3045
3	2027年	408600	300000			708600	1.45%	7803	7803
4	2028年	708600	221400		210000	720000	1.45%	10157	220157
5	2029年	720000			198600	521400		10322	208922
6	2030年	521400			300000	221400		7560	307560
7	2031年	221400			221400	0		3210	224610
合计		2790000	1183400	-253400	930000	2790000		42097	972097

本项目的收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的专项债券利息由财政安排资金支付。

（三）市场化融资应付本息。

无市场化融资

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。

据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	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	2025 年					
2	2026 年			3045	3045	否
3	2027 年	202945.39		7803	7803	是
4	2028 年	638,855.19	210000	10157	220157	是
5	2029 年	228,698.16	198600	10322	208922	是
6	2030 年	169,594.82	300000	7560	307560	否
7	2031 年		221400	3210	224610	否
合计		1,240,093.56	930000	42097	972097	是
本息覆盖倍数		1.28				

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 1.28，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。

无市场化融资。

（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：专项收入 1229979.10 万元用于偿还专项

债券本息，合计 972097 万元。

以上内容在专项债券发行资料中应予体现，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。

[illegible]	[illegible]	[illegible]
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	1242096
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	312096
（二）地方政府专项债券	I>=AF	930000
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	1242096
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1153328
（二）财务费用-专项债券付息	O	42097
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	46671

三、项目运营预期收入	C=R+S+T	0
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	
（三）其他收入	T>=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	0
（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	930000
六、市场化融资还本	F	0

（二）用于新增土地储备的收支预算模板。

[illegible]	[illegible]	[illegible]
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	1608297.62
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	1242096
（一）土地储备专项债券资金	C	930000
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	
（三）其他财政预算资金	E	312096
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	1242096
（一）土地储备成本	G=H+I+J	1999999
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	1138554
土地补偿费	AA	170962
安置补助费	AB	
地上附着和青苗补偿费	AC	
拆迁补偿费	AD	964372
指标购买费	AE	
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	
其他费用	AH	3220
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	11946
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	11946
3.其他支出	J=AS+…+AV	49499
现场管护	AS	899
围挡建设	AT	736
地籍调查	AU	
其他	AV	47864
（二）土地储备专项债券付息	K	42097
四、结转下年资金	L=B-F	
五、土地储备专项债券还本	M	930000
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	368204.06
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	1240093.56
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	

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 1.28 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 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天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所核算通过。

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

时村地区位于北京市丰台区大红门街道，区域发展严重滞后、现状建筑质量差、基础设施薄弱、配套设施缺失，且该区域房屋年代久远，建筑质量较差，多年未得到有效修缮或改造，是自建房安全专项整治工作的重点、难点地区。项目旨在通过实施城中村改造工程，解决上述现状问题，提升区域综合职能，推动经济高质量发展。项目设立与《北京城市总体规划 2016 年—2035 年》《南中轴地区规划（2020 年—2035 年）》《大红门地区 FT00-0504、0505、0513～0516 街区控制性详细规划(2020 年-2035 年）》等北京市、丰台区相关城市规划相符，符合项目所在地项目建设现实需求，经过充分调研和前期论证。

项目实施内容主要是进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设等，以推进建设时村地区城中村改造。符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）中关于专项债券资金支持项目公益性的有关要求。项目实施完成后，通过土地入市取得收入，项目的实施具有收益性和公益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

根据《北京市丰台区人民政府关于授权丰台区时村地区城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2025〕26 号），

丰台区政府授权启时建设公司为项目的实施主体，按照要求开展相关工作，项目单位的确定合法合规。2025年5月30日北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区时村地区城中村改造项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2025〕35号），总投资1242096万元，原则上同意该建设项目。本项目实施的时间效率、进度计划清晰、明确、合理。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资1242096万元，其中：专项债券930000万元，财政资金312096万元。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。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于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、其他费用等。资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细、可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入以土地出让收入作为主要收入来源，本项目经营性用地为R2居住用地和B4商业用地，其中居住用地建筑面积24.43万平方米，商业用地建筑面积16.70万平方米。项目收入主要为土地出让收入，按照相同区位土地交易价格、商业用地以及居住用地的市场水平进行测算，收入测算的依据、过程、结果科学、合理，符合市场实际。

项目成本包括前期费用、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、财务费用及其他费用，项目总投资为1242096万元。

综上，项目收入、成本与收益测算的依据、过程、结果科学、合理。

五、债券资金需求合理性

项目拟申请专项债券资金用于城中村改造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，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件2“地方政府专项债券可用作项目资本金的行业”第十九项城市更新中“城中村改造”的范围。项目总投资估算1242096万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金312096万元，占比25.13%；专项债券资金930000万元，占比74.87%。债券资金投入占总投入规模的比例合理。本项目预计现金流入124.01亿元，专项债券及其他借款本金与利息合计为97.21亿元，专项债券及借款本息覆盖倍数1.28倍，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目单位制定了专项债券本息偿还计划，明确了2025年—2031年每年的本息偿还计划，计划全面合理。但项目单位未制定风险应对措施，未对资金筹措和收益实现的风险进

行分析并制定应对措施，也未对偿债风险进行全面分析，应对措施有待加强。

七、绩效目标设定及合理性

项目拟申请专项债券资金用于城中村改造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，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）附件2“地方政府专项债券可用作项目资本金的行业”第十九项城市更新中“城中村改造”的范围。债券资金投入占总投入规模的比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

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：1.征迁及前期手续推进风险。本项目涉及集体土地征收、房屋拆迁、安置方案审批、用地及施工许可等多项手续，审批层级多、流程繁琐、政策要求严格。同时城中村产权关系复杂、历史遗留问题较多，涉及村民、村集体及多方商户主体，若征迁政策宣讲不到位、群众诉求处置不及时，易出现签约滞后、个别滞留等情况，造成施工场地无法按期交付，直接延误项目开工及整体施工进度。

2. 场地施工及现状条件风险。城中村原有建筑密集、街巷狭窄，区域内老旧管线繁杂、私搭乱建较多，场地拆除、清运、平整施工难度较大。施工过程中易遭遇未探明隐蔽管线、地基隐患等未知问题，需临时调整施工方案、整改返工。同时项目拆除、土建、管网配套等工序交叉作业密集，施工组织统筹难度高，易出现工序衔接不畅、施工拥堵问题，制约整体施工进度。

措施：1.健全征迁协调与手续推进机制。由专项工作专班，细化征迁安置实施方案，严格对标城中村改造补偿政策，

统一补偿标准、规范工作流程。安排专人逐户开展政策宣讲、诉求摸排、答疑沟通，建立村民诉求台账，及时化解矛盾纠纷，稳步提升签约率。同步并联推进用地、规划、施工等各项前期手续，主动对接行业主管部门，压缩审批时限，确保征迁交付与手续办理无缝衔接，保障项目按期开工。

2. 细化场地清理与施工组织管理。项目开工前全面完成城中村现场摸排、管线探测、建筑摸底工作，梳理拆除范围、保留管线、危险隐患点位，针对性编制拆除专项方案、场地平整方案及应急处置预案。科学排布拆除、清运、土建、配套施工工序，错峰开展交叉作业，细化每日、每周施工任务，明确节点责任，加强现场施工统筹管控，及时整改现场隐患，杜绝返工延误问题。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险：1.专项债券发行及额度风险。受宏观经济形势、地方债券发行政策、区域债务管控要求等外部因素影响，存在专项债券发行节奏调整、年度下达额度不及预期、发行时间延后等情况，导致项目债券资金无法按时到位。

2. 资金拨付滞后风险。专项债资金实行专款专用、分级审批拨付制度，资金拨付需经过多层审核流程，若项目资料报备不及时、进度审核不达标、审批流程衔接不畅，会造成资金拨付延迟，无法及时支付工程进度款、材料款，影响施工推进。

3. 资金合规使用风险。专项债券资金使用监管严格，对资金列支范围、使用节点、台账管理要求极高，若项目资

金使用台账不完善、列支不规范、资金挪用、超范围使用等问题，会引发资金监管风险，导致资金暂停拨付、整改追责等情况。

措施：1.精准对接债券发行工作。密切跟踪国家、省市专项债券发行政策及申报要求，提前做好项目储备、入库申报、材料更新完善工作，确保项目纳入专项债支持清单；加强与财政、发改部门常态化对接，精准把握年度债券发行额度、发行时序，提前做好发行筹备工作，保障债券顺利发行、资金足额落地。

2. 规范资金拨付流程管理。严格按照专项债资金管理办法，建立项目资金拨付专人负责制，对照项目施工进度、合同约定、验收资料，及时整理资金拨付申报材料，提速提效完成报审工作；加强与财政拨付部门沟通协调，实时跟进资金拨付进度，确保工程进度款、各类费用及时足额拨付到位。

3. 严格规范城改项目资金专项管理。严格执行专项债专款专用、专账核算、闭环管理制度，资金全部专项用于本项目城中村拆迁安置、场地整理、配套设施建设等批复建设内容，严禁截留、挤占、挪用资金。定期开展资金自查自纠，主动配合财政、审计、发改部门督查审计，确保资金使用合规、流向清晰、有据可查。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险：1. 土地收益不及预期风险。本项目核心偿债来源为城中村改造土地整理出让收益，土地收益受宏观经济形

势、房地产市场行情、区域土地供需关系影响波动较大。若未来片区土地出让节奏放缓、出让价格低于测算预期，或土地盘活周期拉长，将导致项目专项收益回笼滞后、总额不足，无法足额覆盖债券本息，影响偿债能力。

2. 区域规划及政策调整风险。城中村改造及土地开发利用严格依托城市国土空间规划、片区控规及城市更新政策，若项目实施期间区域规划调整、土地用途变更、出让管控政策收紧，原规划可出让地块、开发指标、收益测算依据将发生变动，直接导致项目预期收益缩水，打破项目收支平衡。

3. 收益回笼时序错配风险。城中村改造从征迁建设、土地整理到挂牌出让、收益回笼周期较长，而专项债券本息兑付存在固定时间节点，若土地盘活、出让回款进度滞后于偿债节点，将出现短期现金流缺口，引发阶段性偿债压力。措施：1.科学把控土地盘活与出让节奏。立足区域城市发展规划和土地市场现状，科学制定改造地块整理、出让年度计划，合理排布土地出让时序，优先盘活核心区位、市场认可度高的优质地块，保障收益稳步回笼。建立土地市场动态监测机制，实时跟踪区域土地出让价格、市场需求变化，动态优化出让方案，确保实际收益不低于可研测算标准，稳定项目偿债来源。

2. 强化规划衔接与政策合规管控。严格对标城市总体规划、片区控制性详细规划及城市更新专项政策推进项目实施，主动对接自然资源、住建、发改等部门，提前锁定项目

地块规划指标、土地用途、开发边界，杜绝规划调整风险。精准研判城市更新、土地出让、专项债监管相关政策变化，及时优化项目实施及收益测算方案，保障项目收益测算合规、有效、可落地。

3. 建立收益偿债时序匹配机制。精准梳理债券本息兑付时间表、土地收益回笼时间表，做好现金流统筹匹配，提前预判时序错配风险。合理预留偿债缓冲期，通过优化土地整理进度、加快地块挂牌出让、盘活片区配套经营性资产收益等方式，拓宽收益来源、补足短期现金流缺口，确保债券本息按期足额兑付。

4. 筑牢项目收益自求平衡。严格落实专项债项目收益自求平衡要求，持续跟踪项目偿债覆盖率变化，常态化开展收益与本息匹配测算，确保项目综合收益持续覆盖债券本息，偿债覆盖率稳定在合规区间。建立风险预警机制，针对收益波动、回款滞后等问题提前制定应对预案，全面保障城中村改造项目专项债券偿债安全。

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