2026年北京市政府专项债券(二期)(调减)
2026年北京市政府专项债券(十期)(调减)
丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京一仁房地产开发有限公司

主管部门（全称）：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 1

一、项目所在区域情况 1

二、项目名称 2

三、项目单位 2

四、项目主管部门 4

五、项目建设内容 4

六、项目投资估算 5

七、项目地点 6

八、建设工期及实施进度计划 6

九、项目审批情况 6

十、债券资金使用合规性 7

十一、项目建设运营模式 7

十二、项目投后管理 8

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 9

一、项目实施的必要性 9

二、项目经济效益 11

三、项目社会效益 13

四、项目事前绩效评估情况 14

第三章项目投资估算与资金筹措 ..... - 18 -

一、编制依据及原则 18
二、估算范围 20
三、估算说明 20
四、建设内容及投资估算 24
五、资金筹措 25
六、组合融资 25
第四章 项目收入分析 26
一、项目经营性收入分析 26
二、项目政府性基金补贴收入 35
第五章项目运营成本分析 36
一、工资福利支出 36
二、动力材料支出 36
三、合作分成支出 36
四、管理维护支出 36
五、税费支出 36
第六章项目收益与融资平衡方案 37
一、项目收益分析 37
二、项目融资本息 37
三、项目收益与融资平衡分析 39
四、项目收益融资平衡评价结果 39
第七章 项目风险控制 41
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 41

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 42
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 43
四、敏感性分析 43
第八章还款保障情况 45
一、还款责任及保障 45
二、项目资产管理 46
三、项目还本付息资金对应的收入管理 46
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 48
（一）信息披露计划 48
（二）主管部门责任 48
第十章 其他需要说明的事项 49

第一章项目概况

丰台区右安门地区城中村改造项目总投资194408万元，其中：计划申请专项债券总额157400万元，已发行102000万元，其中：2026年北京市政府专项债（二期）已发行专项债券38000万元，为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金4700万元调至“丰台桥南城中村改造项目”，2026年北京市政府专项债券(十期)中本项目专项债券本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”，以2026年11月11日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费及由本项目承担，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、项目所在区域情况

丰台区右安门地区城中村改造项目位于中心城区南部丰台区右安门地区控规单元范围内，紧邻首都功能核心区、首都商务新区和丽泽金融商务区，是首都城市的重要门户与城市重点功能区的重要链接。

右安门地区总用地规模422.42公顷，现状总建筑规模约485万平方米，是以居住功能为主导的成熟城市地区，总

体实施率约 73%（其中，0501 街区实施率约 71%，0502 街区实施率约 76%），逐步进入更新发展阶段。

二、项目名称

丰台区右安门地区城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，项目符合专项债券用作项目资本金行业范围。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京一仁房地产开发有限公司，项目单位信息见下表:

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京一仁房地产开发有限公司		
法定代表人	张涛	成立日期	2025-02-07
注册资本	100万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MAEAPRRD37		
注册地址	北京市丰台区程庄子68号1幢1至2层内1层101室		
经营范围	房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（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：工程管理服务；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）	丰台区城市更新集团有限公司100%		

北京一仁房地产开发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

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会。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京一仁房地产开发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。

五、项目建设内容

根据北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台区右安门地区城中村改造项目可研报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：包括征地、房屋征收、安置房筹集及市政基础设施建设等。现状改造范围用地面积约 7.10 公顷。征地面积约 3.10 公顷；房屋征收建筑面积约 2.23 万平方米。

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投

				资）
丰台区右安门地区城中村改造项目	京丰台发改（核）[2025]34号	住宅及配套等	可利用资源用地3.34公顷，建筑规模5.09万平方米	194408万元
		合计		194408万元

六、项目投资估算

本项目总投资194408万元，其中工程费用168863万元，占比86.86%；工程建设其他费用10477万元，占比5.39%；预备费7893万元，占比4.06%；建设期利息7175万元，占比3.69%；铺底流动资金0万元，占比0.00%。

表1-3项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	168863	10477	7893	7175	0	194408
占比	86.86%	5.39%	4.06%	3.69%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用专项债券资金157400万元，占比80.96%；财政资金37008万元，占比19.04%。不涉及市场化融资，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右安门地区，涉及右安门村。项目四至范围为：东至开阳路、南至南三环、西至菜户营南路、北至二环路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期近3年，已在2025年5月开工，预计2028年4月完成。腾退工作预计2026年10月完成拆除，征地工作预计2027年4月完成，市政建设及移交工作预计2027年10月完成，土地入市工作预计2027年11月完成，预计2028年12月完成项目还本付息。

九、项目审批情况

1.2025年5月21日取得了北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区右安门地区城中村改造项目规划意见的函（京规自丰函[2025]762号）。

2.2025年5月30日取得了北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台区右安门地区城中村改造项目可研报告的批

复》（京丰台发改（核）[2025]34号），总投资194408万元。

3.2025年11月20日取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发丰台区右安门地区城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京一仁房地产开发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3年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标确定施工单位。建设期结束后用于安置经区政府及区建委审核，符合安置条件的相关居民。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，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。丰台区财政局取得项目收益后，组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。北京一仁房地产开发有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

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

丰台区右安门城中村改造项目位于中心城区南部丰台区右安门地区控规单元范围内，紧邻首都功能核心区、首都商务新区和丽泽金融商务区，是首都城市的重要门户与城市重点功能区的重要链接。

右安门地区总用地规模422.42公顷，现状总建筑规模约485万平方米，是以居住功能为主导的成熟城市地区，总体实施率约73%（其中，0501街区实施率约71%，0502街区实施率约76%），逐步进入更新发展阶段。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

2023年7月21日，《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》在国务院常务会议上审议通过。城中村改造成为下一阶段推进我国城镇化率升一个台阶的重要抓手。

（二）高度契合地区规划。

根据《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称分区规划）要求，丰台区应建设成为高水平对外综合交通枢纽，高标准、高水平、高质量建设丽泽城市航站楼和丰台火车站，不断增强北京南站和北京西站的服务保障能力，完善各类配套设施，提升交通接驳服务

水平，构建智慧交通体系，建设安全、高效、人本的城市对外综合交通枢纽，为首都对外交通联系提供坚实保障。加强交通枢纽与周边用地一体化发展，促进站城有机融合，建设彰显首都魅力和丰台特色的门户地区。推进铁路走廊环境整治，建设成为展现首都城市风貌的风景廊道。

丰台区的发展目标是要建设成为首都高品质生活宜居示范城区。落实北京“建设国际一流的和谐宜居之都”要求，把丰台区建设成为“四个中心”功能的集中承载地区，示范首都高品质宜居生活，谱写新时代中心城区发展新篇章，带动城市南部地区加快发展。本项目范围内规划资源用地主要位于城镇建设用地范围内，霍道口片区规划生态混合用地。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目在综合考虑临近丽泽金融商务区的城市功能需求、紧邻二环路和北京南站等重要交通廊道的区位特征，落实规划任务。

项目实施有利于推进右安门街道规划落实。在首都城市格局中，丰台区属“一主”，又处“一轴”沿线，是“四个中心”功能的集中承载地区，是建设国际一流和谐宜居之都的关键地区。右安门街道地区将落实大型铁路枢纽地区的整体更新，持续推进交通集散优化，重塑南站门户形象。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

现状属于典型的城中村，居民改善意愿强烈。现居住房屋建成年代久远，尤其是平房，结构简易，居住安全隐患大，基础设施差，居住环境杂乱无序，脏乱差，是典型的城中村，居民反映问题比较多，经现场调研，居民改善意愿非常迫切。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

丰台区右安门城中村改造项目位于中心城区南部丰台区右安门地区控规单元范围内，紧邻首都功能核心区、首都商务新区和丽泽金融商务区，是首都城市的重要门户与城市重点功能区的重要链接。项目所在街区规划范围总面积约422.42公顷，包括2个街区，将建设成为水城共生的人文休闲区、站城共荣的创新枢纽区和宜居宜业的魅力生活区。结合街区控规，项目共需落实非独立占地的公服设施2处，与周边建筑合建。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

项目规划建设的商业用地，预计增加280个就业岗位。项目实施过程中，通过宅基地腾退和国有住宅产权调换，居民获得了相应的安置住房或货币补偿。部分居民选择将安置住房投入租赁市场，预计可提供约 30%-40% 的市场化租赁

房源，通过统一管理运营，形成稳定的租金收入，增加了居民的财产性收益。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

项目着力解决了现状存在的基础设施薄弱问题。现状项目范围内公共服务设施匮乏，停车缺口大，商业服务设施密度低、品质差。规划配建了社区级公共文化设施（不小于350 平方米）、末端营业网点等公共服务设施，完善了医疗、教育、养老等周边资源的联动配套。交通方面，现状周边规划道路尚未实施，项目同步推进 1 条规划支路、1 条街坊路建设，优化了区域路网结构，提升了交通可达性。市政基础设施上，新建了供水、雨水、污水、再生水、供热、电力、燃气等管道，构建了完善的市政管网系统，解决了长期存在的基础设施滞后问题，为居民生活和产业发展提供了坚实支撑。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目严格贯彻落实党中央国务院关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署，通过 “异地定向安置”模式，有效激活了城市核心区低效土地资源，是落实城市更新行动、推动高质量发展的具体实践，在稳投资、稳增长中发挥了示范引领作用。

项目规划的产业用地将引入新兴服务业和创新型产业，与周边的丽泽金融商务区、首都商务新区等形成产业联动，推动区域产业结构优化升级。高品质的居住用地开发提升了区域的人居环境，吸引了高素质人口集聚，为创新人才提供了优质的生活和工作空间，促进了人才、资本、技术等要素的高效配置，为区域经济的可持续发展注入了新动力。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

项目系统性完善交通、市政等基础设施，新建道路、优化轨道交通覆盖，构建现代化市政管网，解决长期基础设施滞后问题。整合低效用地形成“居住 + 商业 + 公共服务”复合功能区，强化与丽泽金融商务区等重点区域联动，配建公共文化、教育等设施，提升区域服务能级，为产业升级和城市功能拓展奠定基础。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

通过异地安置改善 450 户居民居住条件，人均住房面积显著提升，安置房配套齐全、环境优化。消除危旧房屋安全隐患，创新“货币补偿 + 产权调换 + 就业扶持”机制，保障居民权益，5 名被征地劳动力获就业支持，实现“安居”与“保障”双提升。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

挖掘历史文化资源，建设文化设施传承地方特色，增强居民文化归属感。优化教育医疗布局，构建全龄友好社区，配建公共服务设施填补缺口。通过产业导入和技能培训，创造百余就业岗位，对接区域企业输送人才，提升居民就业能力，为发展储备人力。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

规划生态景观绿地，整治凉水河打造滨水休闲空间，提升区域绿地率和生态品质。推进分布式能源站、绿色建筑等低碳设施，施工期严格控污，运营期落实垃圾分类和污水治理，构建蓝绿交织、低碳环保的宜居环境。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性；

2023 年 7 月 21 日，国务院常务会议审议通过《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》，文件提出加速推进城中村改造工作，指导意见要求采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。 在首都城市格局中，丰台区属“一主”，又

处“一轴” 沿线，是“四个中心”功能的集中承载地区，是建设国际一流和谐宜居之都的关键地区。丰台区右安门城中村改造项目位于中心城区南部丰台区右安门地区控规单元范围内，紧邻首都功能核心区、首都商务新区和丽泽金融商务区，是首都城市的重要门户与城市重点功能区的重要链接。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度；

项目建设投资严格按照国家和地方的法律法规进行，确保改造过程的合法性和规范性。

3、项目资金来源和到位可行性；

本项目总投资估算194408万元，计划使用专项债券资金157400万元，占比80.97%；财政资金37008万元，占比19.03%。专项债券资金用于前期费用、征地费用、拆迁费用、安置房建设、市政基础设施建设等。

4、项目收入、成本、收益预测合理性；

本项目预测总成本，收入和收益结合款项性质及当地行业性质及取费标准计算，最终以实际发生并经审计认定结果为准。

5、绩效目标合理性；

丰台区右安门地区城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，符合专项债券用作项目资本金行业范围。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

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93分，总体意见为：予以支持。

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性	9/10	项目投融资计划落实情况	10/10
2	项目投资合规性与项目成熟度	14/15	项目建设运营执行情况	14/15
3	项目资金来源和到位可行性	14/15	项目成本控制与收益实现情况	14/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	14/15	专项债券投后管理情况	14/15

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
5	专项债券资金需求合理性	14/15	申报当期专项债券资金需求合理性	14/15
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	14/15	上年度绩效评价落实情况	14/15
7	绩效目标合理性	14/15	本年度绩效目标合理性	12/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0
合计	93/100		92/100	

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1.《北京市征收农用地区片综合地价标准》（京政发〔2024〕15号）。

2.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）。

3.《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）。

4.《国家发展改革委关于印发〈国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法〉的通知》（发改投资〔2012〕2492号）。

5.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590 号）。

6.《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27 号）。

7.《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。

8.《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》（京建法〔2011〕18 号）。

9.《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）。

10.《北京市住房和城乡建设委员会关于〈调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作〉的通知》（京建法〔2016〕10 号）。

11.《北京市国有土地房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）。

12.《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）。

13.《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知》（试行）（京建法〔2023〕4号）。

14.《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）。

15.《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）。

16.《财政部关于印发〈财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法〉的通知》（财建〔2001〕512号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目筹划至完成项目还本付息工作，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿及相关税费、搬迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、安置房费用、其他费用（包括围挡建设费、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师服务费、印花税、环境保护税、其他不可预见费）、财务费用、利润或管理费、两税两费和审计费。

三、估算说明

1.项目前期工作是为推进土地开发项目落地而开展的前期相关方案编制工作。其中：

（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）测绘费：包括用地普测费及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费等，参照关于测绘产品收费标准的通知（京发改〔2006〕1009号）并结合市场行情估算，以用地面积为基数。

（4）地质灾害评估费：参照《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意见〉的函》（发改办价格〔2006〕745号）结合市场行情估算，最终以实际发生为准。

（5）交通影响评估编制费：参照《建设项目交通影响评价报告收费标准》以规划建筑面积为基数估算，最终以实际发生为准。

（6）考古勘探及发掘费：依据“国家文物局（90）文物字第248号”估算，以项目占地面积为基数。

（7）涉水事项论证费用：参照《北京市国土资源局〈关于全市土地储备项目涉水事项论证编制中介机构库使用有关事项〉的通知》（京国土储〔2016〕264号）结合市场行情，以用地面积为基数估算。

（8）实施单位招标代理服务费：参照《招标代理服务收费管理暂行办法》结合市场行情，以总投资为基数。

（9）规划综合实施方案编制费：参照《城市规划设计计费指导意见》〔2004〕中规协秘字第022号并结合市场价格估算。

（10）市政咨询方案编制费：参照《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》（2010中规协秘字第022号）及北京市现行市场价格估算。

（11）土壤污染调查费：参照《场地环境评价导则》、《建设用地土壤污染风险评估技术导则》并结合市场一般水平估算。

2. 征地费用包含征地补偿费（包括土地补偿费、安置补助费、青苗及其他附着物补偿费）、征地相关税费及征地不可预见费。征地项目的实际征地补偿费，以征地单位与被征地农村集体经济组织协商签订的征地补偿安置协议书为准。

3. 项目征收（腾退）补偿主要包含宅基地征收（腾退）补偿、国有住宅征收（腾退）补偿、国有非宅征收（腾退）补偿及其他相关费用，其中：

（1）房屋安置模式下宅基地补偿金额=区位补偿价×认定宅基地面积+被搬迁房屋及设备、装修及附属物价格+搬迁奖励及补助；

（2）产权调换模式下被征收国有住宅房屋补偿价款＝被征收房屋重置成新价＋被征收房屋设备、装修及附属物价格+各项奖励费+各项补助费；

（3）货币补偿模式下国有非宅拆迁补偿价款=被拆迁房屋区位补偿价+重置成新价、装修、设备及附属物补偿+相关补助费。

4.安置房费用根据安置房建设成本核算，最终以审计金额为准。

5.市政费用包括道路通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通讯。暂按3.5万元/延米估算，工程建设管理费暂按市政建设投资金额的10%预估。

6.其他费用为本项目实施过程中，还包括围挡建设费、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师服务费、印花税、环境保护税、其他不可预见费，根据市场行情初步估算。

7.财务费用方面，项目资金来源为专项债。2025年专项债利率为1.45%，2026年及以后利率预计为1.63%，借款周期3年，回笼资金后一次性还本付息。

8.利润或管理费根据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），本项目管理费费率按3%计取。

9. 两税两费参考《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）文件及城中村改造项目的税收政策要求测算。

10.审计费参考《财政部关于印发〈财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法〉的通知》（财建〔2001〕512号）取费标准计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资194408万元，其中工程费用168863万元，占比86.86%；工程建设其他费用10477万元，占比5.39%；预备费7893万元，占比4.06%；建设期利息7175万元，占比3.69%；铺底流动资金0万元，占比0.00%。

表1-3项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	168863	10477	7893	7175	0	194408
占比	86.86%	5.39%	4.06%	3.69%	0.00%	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 194408 万元，计划使用专项债券资金 157400 万元，占比 80.96%；财政资金 37008 万元，占比 19.04%。专项债券资金用于前期费用、征地费用、拆迁费用、安置房建设、市政基础设施建设等。两者合计 194408 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
专项债券	25000	33300	19600	79500	157400	81%
财政资金				37008	37008	19%
合计	25000	33300	19600	116508	194408	100%
分年度占比	12.86%	17.13%	10.08%	59.93%	100%	-

六、组合融资

无

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目经营性收入合计 270494 万元，包括：居住用地入市收益 258664 万元，商业用地入市收益 11830 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	270494
1	居住用地入市收益	258664
2	商业用地入市收益	11830

（一）拟出让土地情况及出让计划

本项目范围内规划资源用地面积约 3.34 公顷，规划建筑面积约 5.09 万平方米。其中西三条居住用地面积约 0.82 公顷、建筑规模约 1.34 万平方米；大石桥居住用地面积约 1.84 公顷、建筑规模约 3.05 万平方米；国潮街商业用地面积约 0.68 公顷、建筑规模约 0.70 万平方米；三块资源地块计划 2027 年 11 月同时完成上市工作。

土地开发阶段完成项目范围内的征地拆迁及市政建设，完成后具备条件的经营性建设用地，通过综合评价出让或带设计方案方式出让，最终资金以土地储备中心出让文件为准。

（二）土地出让产生的收入

本次采用市场比较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2026年北京市丰台区右安门周边出让城镇住宅用地3宗、商业用地3宗。

本次评价参考的3宗住宅和3宗商业土地出让情况如下表9、10所示：

表9-3宗住宅土地出让情况

序号	交易编号	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）	楼面地价（万元/平方米）	规定用途	成交日期
1	京土储挂（丰）[2026]026号	北京市丰台区东二环城中村改造项目B区-1507-0001地块。	丰台区卢沟桥南地中村	2026年6月4日	117300	≤21039	挂牌出让公告	119420	5.67	R2二类居住用地	2026年6月18日
2	京土储挂（丰）[2026]017号	北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块	丰台区太平桥街道	2026年5月6日	360000	≤72078	挂牌出让公告	413240	5.76	R2二类居住用地	2026年5月19日
3	京土储挂（丰）[2026]018号	北京市丰台区南苑镇一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块	丰台区东铁匠营街道南苑地区	2026年5月12日	90000	≤19837	挂牌出让公告	104760	5.28	R2二类居住用地	2026年5月26日
		综合单价							5.47		

表 10-3 宗商业土地出让情况

	交易编号	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）	楼面地价（万元/平方米）	规定用途	成交日期
1	京土储挂（丰）[2026]04b 号	北京市丰台区南苑温馨城中村改造项目 A 区 FTQD-2501-0001 地块	丰台区王佐镇近南苑街道	2026 年 8 月 25 日	66014	<60060	挂牌出让公告	96050	1.10	B4 综合性商业金融服务业用地	2026 年 9 月 8 日
2	京七储挂（丰）[2026]22 号	北京丽泽商务区北区 B8 地块建设及综合治理项目 FTQD-0609-0062、0063 地块	丰台区太平桥街道丽泽金融商务区	2026 年 05 月 20 日	47b820	5.64100	挂牌出让 1.49 公告	47b820	1.80	B4 综合性商业金融服务业用地	2026 年 06 月 03 日
3	京土储挂（丰）[2026]13 号	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FTQD-0609-0065 地块	丰台区太平桥街道丽泽金融商务区	2026 年 05 月 29 日	213120	<13.6k01	挂牌出让公告	213120	1.56	F3 其他类多功能用地	2026 年 6 月 15
		综合单价							1.49		

表 11 经修正后《丰台区右安门地区城中村改造项目》周边 2026 年住宅用地土地出让价格预测表

序号	交易编号	宗地名称	竞价起始时间	成交价（万元）	楼面地价（万元/平方米）	土地级别位置等修正系数	成交时间修正系数	调整后金额（万元）
1	京土储挂（丰）[2026]026 号	北京市丰台区侨南城中村改造项目 B 区-1507-9001 地块。	2026 年 6 月 4 日	119470	5.67	1.12	1	6.35
2	京土储挂（丰）[2026]017 号	北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块	2026 年 5 月 6 日	415440	5.76	1.02	1	5.88
3	京土储挂（丰）[2026]018 号	北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目 FT00-0506-0017 地块	2026 年 5 月 12 日	104760	5.28	1.07	1	5.65
		综合单价			5.57			5.96

表 12 经修正后《丰台区右安门地区城中村改造项目》周边 2026 年商业用地土地出让价格预测表

序号	交易编号	宗地名称	竞价起始时间	成交价（万元）	楼面地价（万元/平方米）	土地级别位置等修正系数	成交时间保证系数	调整后金额（万元）
1	京土储挂（丰）[2026]046 号	北京市丰台区桥南城中村改造项目 B 区-1507-9001 地块。	2026 年 8 月 25 日	66000	1.10	1.1	1	1.21
2	京土储挂（丰）[2026022 号	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0062、0063 地块	2026 年 5 月 20 日	476820	1.80	1.15	1	2.07
3	京土储挂（丰）[2026023 号	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0065 地块	2026 年 5 月 20 日	213120	1.56	1.15	1	1.79
		综合单价			1.49			1.69

根据周边近三年住宅和商业用地的成交单价，预计本项目地块可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

地块编号	用地性质	建筑规模（万平米）	土地出让单价	土地出让收入
FT00-0501-0003	R2 二类居住用地	4.34	5.96	258664
FT00-0501-0004				
FT00-0501-0001	B1 一类商业用地	0.70	1.69	11830
FT00-0501-0002				
	合计	5.04		270494

（三）市级分享收入

根据京财资环〔2024〕736 号，市级分享收入按 16%计提 43279.63 万元。

（四）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国有土地收入市级分享收入

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《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。

表8 土地出让净收入

项目	金额(万元)
1.土地出让收入(1)	270,494.00
2.扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	71,426.75
（1）农业土地开发资金	215.15
（2）农田水利建设资金	9,310.66

项目	金额（万元）
（3）教育资金	9,310.66
（4）廉租住房保障资金	9,310.66
（5）国有土地收入市级分享收入	43,279.63
3.土地出让净收入(3=1-2)	199,067.25

（五）土地出让后回笼资金

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：270,494.00万元-71,426.75万元=199,067.25万元。

二、项目政府性基金补贴收入

项目无政府性基金补贴。

第五章项目运营成本分析

一、工资福利支出

不单独列支。

二、动力材料支出

不单独列支。

三、合作分成支出

不单独列支。

四、管理维护支出

不单独列支。

五、税费支出

不单独列支。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目计划2027年11月一次性完成上市工作，预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：270,494.00万元-71,426.75万元=199,067.25万元万元。

表6-1项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	270494
1	居住用地入市收益	258664
2	商业用地入市收益	11830

二、项目融资本息

1、2025年6月27日发行专项债25000.00万元，期限为3年，票面年利率1.45%，到期日2028年6月27日。

2.本次债券于2026年2月10日发行，发行规模38000万元，期限3年，票面年利率1.44%，到期日为2029年2月10日。因本公司实际使用资金33300万元，截至2026

年 11 月 11 日需调减 4700 万元，故该 4700 万元对应的利息计算至 2026 年 11 月 11 日。

3. 2026 年 4 月 28 日发行 39000 万元债券，期限 3 年，年利率 1. 35%，原定 2029 年 4 月 10 日到期。因本公司未实际使用该笔资金，截至 2026 年 11 月 11 日调减 39000 万元，利息计算至 2026 年 11 月 11 日。

4. 2027 年计划发行资金 19600 万元，其中预计 2027 年 1 月初发行 13500 万元，2027 年 8 月初发行剩余 6100 万元，预测年利率为 1. 45%，期限为 3 年，对应到期时间分别为 2029 年 12 月 31 日与 2030 年 8 月初。

5. 2028 年计划发行资金 79500 万元，预计于 2028 年 1 月初发行，预测年利率为 1. 45%，期限为 3 年，到期时间为 2030 年 12 月 31 日。

6. 实际支付利息为满期一年支付一次利息，到 2030 年 12 月 31 日支付剩余全部本息。

按测算前五个工作日国债三年期收益率上浮 20BP 作为测算利率，则测算利率为 1. 45%，具体还本付息情况如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期减少	本期偿还本金	期末本金	年利(%)	本期应支付利息	还本付息合计
2025		25,000.00			25,000.00	1.45%	185.72	185.72
2026	25,000.00	38,000.00	4,700.00		58,300.00	1.44%	1,123.13	1,123.13
2026	58,300.00	39,000.00	39,000.00		58,300.00	1.35%		
2027	58,300.00	19,600.00			77,900.00	1.45%	1,074.60	1,074.60
2028	77,900.00	79,500.00		25,000.00	132,400.00		2,097.72	27,097.72
2029	132,400.00			46,500.00	85,900.00		1,489.50	47,989.50
2030	85,900.00			85,600.00	-		1,204.12	86,804.12
合计		201,100.00	43,700.00	157,400.00			7,174.80	164,574.80

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利息由财政安排资金支付。

三、项目收益与融资平衡分析

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利息由财政安排资金支付。

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入 199067.25 万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为 164574.8 万元，专项债券及借款本息覆盖倍数 1.21 倍，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，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为

1.21 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。

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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，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仍然大于1.15，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	189117.39	199067.25	209204.49
债券还本付息额(万元)	164574.8	164574.8	164574.8
债券本息覆盖率	1.15	1.21	1.27

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

通过对本项目的申报单位情况、建设项目情况、建设用地及征收、经济和社会效益的分析研究后，得出主要结论如下：

1.本项目建设符合北京市及丰台区国民经济和社会发展规划要求，符合行业准入条件和区域及专项规划要求。

2.本项目建设顺应区域经济发展的需要，有利于加快丰台区建设步伐，有利于促进区域经济又快又好发展，带动区域基础设施的建设，实现城乡统筹发展。

3.本项目选址符合北京市城市总体规划，项目建设为当地产业改造升级创造有利条件，符合北京市相关规划要求和政策。对改善周边生态环境具有重要的作用和积极意义。

4.本项目建设总体布局合理，土地利用高效，符合集约和节约利用土地的原则；资源利用有效，符合建设节约型社会的要求。

5.项目建设规模适当，能够满足当地征收安置及解决当地就业的需求。

综上所述，本项目建设符合国家及地方相关规划及政策要求，建设规模适当，布局合理，资源利用节约高效，具有良好的经济效益及社会效益。