2025年北京市政府专项债券（二十三期）
太平桥城中村改造项目（调增）
专项债券项目实施方案

项目单位：北京赋泽房地产开发有限公司

本级行业主管部门：北京市丰台区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门：北京市丰台区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市丰台区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 2 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 6 -
五、项目单位 ..... - 6 -
六、项目主管部门 ..... - 7 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 7 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 10 -
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 ..... - 12 -
三、估算说明 ..... - 14 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 17 -
六、组合融资 ..... - 18 -
第三章 项目收入分析 ..... - 21 -
一、项目专项收入分析 ..... - 21 -
二、项目安排财政资金 ..... - 23 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 25 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 27 -
一、项目收益分析 ..... - 30 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 27 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 30 -

四、专项债券项目收支预算表 ..... - 34 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 35 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 36 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 36 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 40 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 40 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 40 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 41 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 42 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 42 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 43 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 43 -
第七章 项目风险控制 ..... - 44 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 44 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 44 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 44 -
第八章 还款保障情况 ..... - 47 -
一、还款责任及保障 ..... - 47 -
二、项目资产管理 ..... - 48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 48 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 50 -

第一章　项目概况

太平桥城中村改造项目总投资362914万元，其中：计划申请专项债券总额130000万元，已发行25000万元，本批次申请调增债券105000万元，具体情况如下：

拟将2025年北京市政府专项债券（三十八期）-东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金29600万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限5年，票面利率1.70%）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）-中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券资金33200万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限10年，票面利率2.09%）、2026年北京市政府专项债券（一期）-丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券资金5700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限2年，票面利率1.42%），2026年北京市政府专项债券（二期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金4700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限3年，票面利率1.44%），2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金2300万元、2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区时村地区城中村改造项目专项债券资金11900万元（债券发行日为2026

年4月27日，债券期限3年，票面利率1.35%），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专项债券资金5400万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限2年，票面利率1.26%），2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区果园地区城中村改造项目专项债券资金4000万元、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3400万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区宛平城周边城中村改造项目专项债券资金4800万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限3年，票面利率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。调整日前利息及相关费用由原项目承担，调整日后由太平桥城中村改造项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为太平桥城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2410-110106-04-01-824027，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110106-0003。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市丰台区。

丰台区，位于北京市主城区南部，是北京市主城六区之一，总面积约306平方千米，下辖24个街道、2个镇，截至2024年末，丰台区常住人口约201.1万人。2023年丰台区

实现地区生产总值约2187.5亿元，2024年丰台区实现地区生产总值约2493.9亿元；2025年丰台区实现地区生产总值约2592.9亿元。固定资产投资、社会消费品零售额总量均居全市前列，经济发展质量效益不断提升。截至2025年末，丰台区政府债务余额为1304.8亿元。

表1-1 北京市丰台区2023—2025年财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	3,504,000	3,446,000	4,449,000
一般公共预算支出	3,504,000	3,446,000	4,449,000
政府性基金预算收入	2,586,000	4,266,000	11,465,000
政府性基金预算支出	2,586,000	4,266,000	11,465,000
地方政府债务余额	13,829,000	13,171,000	13,048,000

三、项目建设内容

根据北京市丰台区发展和改革委员会发展改革委《关于太平桥城中村改造项目A区项目可行性研究报告的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82号）、《北京市丰台区发展和改革委员会关于太平桥城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2026〕51号）以及《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目核准

的批复》（京丰台发改(核)〔2025〕44号），本项目建设规模、建设内容如下：

A区主要建设规模和内容：建筑控制规模约30.87万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套、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。工作内容：进行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。

B区主要建设规模和内容：道路全长约396米，北起丽源路，环抱太平桥村7号地，向东至太平桥村7号地东边界。道路规划等级为城市支路，红线宽25米，设计时速30公里/小时。随道路同步实施市政配套管道。工作内容：进行征地、拆迁工作和1条城市支路及配套管网设施建设。

安置房一期项目主要建设规模和内容：建筑控制规模约74853平方米（不含地下面积），建筑内容为住宅及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征地、拆迁工作和1条城市支路及配套管网设施建设。

另涉及太平桥城中村改造另一个子项目，即安置房二期项目，计划于2027年6月完成立项。主要建设规模和内容：建筑控制规模约3.54万平方米(不含地下面积)，其中安置住房建筑面积约2.89万平方米。以上具体建设规模指标最终由规划自然资源管理部门核定。工作内容：安置二期按照

北京市保障房建设相关规定开展市政基础设施建设、安置房建设等相关工作。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）
太平桥城中村改造项目A区	京丰台发改(核)〔2024〕82号	进行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。	建筑控制规模约30.87万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套、绿隔产业等。	194580万元
太平桥城中村改造项目B区	（京丰台发改(核)〔2026〕51号）	进行征地、拆迁工作和1条城市支路及配套管网设施建设。	道路全长约396米，道路规划等级为城市支路，红线宽25米，设计时速30公里/小时。随道路同步实施市政配套管道。	21769万元
太平桥城中村改造安置房一期项目	（京丰台发改(核)〔2025〕44号）	按照北京市保障房建设相关规定开展项目市政基础设施建设、安置房建设等相关工作。	建筑控制规模约7.49万平方米(不含地下面积)	86990万元
太平桥城中村改造安置房二期项目	暂无	按照北京市保障房建设相关规定开展项目市政基础设施建设、安置房建设等相关工作。	建筑控制规模约3.54万平方米(不含地下面积)	59575万元

四、项目投资情况

本项目总投资约 362914 万元，其中工程费用 127957 万元，占比 35.26%；工程建设其他费用 189202 万元，占比 52.13%；预备费 16693 万元，占比 4.60%；建设期利息 29062 万元，占比 8.01%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用财政预算资金 72914 万元，占比 20.09%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 130000 万元，占比 35.82%；专项借款 160000 万元，占比 44.09%；其他市场化融资 0 万元，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）为北京赋泽房地产开发有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京赋泽房地产开发有限公司		
法定代表人	侯大伟	成立日期	2024 年 01 月 11 日
注册资本	4000 万人民币	营业期限	2024-01-11 至 2074-01-10
统一社会信用代码	91110106MAD9906N40		
注册地址	北京市丰台区金丽南路 3 号院 2 号楼 1-16 层 01 内七层 2069-68 室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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：对外承包工程；劳务服务（不含劳务派遣）；会议及展览服务；餐饮管理；组织文化艺术交流活动。（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）	上海宝冶集团有限公司持股95.00%，北京丽泽金都开发建设有限公司持股5.00%

北京赋泽房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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。项目单位不存在正在进行中的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

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111101060000627 2X3。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期60个月，已于2024年10月开工建设，预计2029年9月前完成竣工验收，项目现状为已完成一块土地出让工作。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需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、设备材料采购等单位。

本项目为土地开发，无运营期。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。

2024年10月22日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于太平桥城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台

发改(核)〔2024〕82号），总投资估算为194580万元，原则上同意该建设项目。

2025年7月30日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目核准的批复》（京丰台发改(核)〔2025〕44号），总投资估算为86990万元，原则上同意该建设项目。

2025年8月31日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于太平桥城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2026〕51号），总投资估算为21769万元，原则上同意该建设项目。

另涉及太平桥城中村改造项目安置房二期1个子项目，计划于2027年6月完成立项，计划总投资约59575万元。

以上总投资合计约362914万元。

2.用地审批。本项目不涉及用地审批。

3.规划审批。

2024年7月24日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《关于丰台区太平桥城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0053号）。载明储备整理(城市建设用地)总用地面积约16.18公顷，地上建筑规模约31.32万平方米，项目同步实施整理用地面积约0.46公顷。

2025年5月28日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《关于丰台区太平桥城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2025〕0029号）。载明规划用地性质为S1城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约 0.95公顷（具体以拨地钉桩成果为准）。

2025年11月6日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局下发《丰台区太平桥城中村改造一期安置房项目多规合一协同平台会上意见》（2025规自（丰）综审字0033号）。载明规划用地性质为S1城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约 0.95公顷（具体以拨地钉桩成果为准）。

综上，太平桥城中村改造项目已取得关部门的审批手续，其中A区、B区、安置房一期已取得立项批复，符合国家产业政策及地区发展规划，手续真实有效。另涉及安置房二期计划于2027年6月立项。

4.环评备案。本项目不涉及环评备案。

5.节能评估。本项目不涉及节能评估。

6.施工许可。

2026年4月21日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（〔2026〕施[丰]建字0095号），载明项目建设单位为北京赋泽房地产开发有限公司，

工程名称为丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目，建设面积115978.7700平方米。

7.公开招投标。

本项目严格依照《中华人民共和国招标投标法》等相关规定执行招标程序。对片区地质勘察、控规及市政配套设计、场地平整、拆除清运、配套道路管线等工程施工、全过程工程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务及工程实施公开招标；单项合同金额达到法定招标限额的，全部开展公开招标，择优确定第三方实施单位，相关招标备案、中标资料完整留存备查。本项目无大型永久性建筑设备、材料采购工作。

综上，本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。

北京市丰台区住房和城乡建设委员会（主管部门）和北京赋泽房地产开发有限公司（项目单位）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赋泽房地产开发有限公司（项目单位）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，北京赋泽房地产开发有限公司（项目单位）按收益的31%负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市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

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于太平桥城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2024〕82号）、《关于丰台区太平桥城中村改造安置房一期项目核准的批复》（京丰台发改(核)〔2025〕44号）、《关于太平桥城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改(核)〔2026〕51号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

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

3、《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）和《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

4、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）；

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

6、项目申请报告编制费：国家计委《建设项目前期工

作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；

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

8、考古勘探及发掘费："国家文物局(90)文物字第248号"；

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

10、交通影响评价费：《建设项目交通影响评价报告收费标准》；

11、地质灾害危险性评估费：按《地质灾害危险性评估收费标准（试行稿）》；

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

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

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

工程费用主要包括建筑工程费及安装工程费，具体为安置房建设的建安工程费以及整体项目的基础设施建设费等；

工程建设其他费用包括前期费用、征地补偿费用、拆迁补偿费用、其他费用等；

预备费用考虑不可预见因素，基于工程建设费用、以及工程建设其他费计取的预备费，包括征地拆迁费用的预备备、安置房工程建设的预备费以及基础设施建设的预备费等。

三、估算说明

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。主要涉及地上部分建安工程费和地下部分建安工程费等。地上部分建安工程费包括建筑工程、装饰工程、电气工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、暖通工程、室外工程；地下部分建安工程费包括建筑工程、装饰工程、电气工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、通风工程等。

建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

2.工程建设其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取。

（2）征地补偿费用：征地费用包括土地补偿费、人员安置补助费、青苗及其他地上附着物补偿费、征地税费、征地不可预见费等。征地项目的实际征地补偿费内容，以征地实施主体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。据相关法律法规和丰台区太平桥区域标准，土地补偿费采用货币补偿方式，根据《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15号），本项目区片综合地价补偿标准为90万元/亩。非劳动力人员安置补助费标准暂按50万元/人，超转人员安置补助费标准暂按230万元/人估算，最终由政府相关部门审定人员、核算金额后据实结算。

（3）拆迁征收补偿费用：项目搬迁腾退补偿成本费用包含宅基地搬迁腾退补偿成本、居民住宅搬迁腾退补偿成本、集体非宅搬迁腾退补偿成本，以及国有非宅搬迁腾退补偿成本，另涉及房屋拆迁管理费、市政、公共设施拆迁移改费、拆迁不可预见费等内容。

（4）其他费用：包括本项目实施过程中所涉围墙、围挡费用、场地看护费用、防火除草费用、防尘网铺设费用、律师费、土壤剥离费、电力接入费等其他费用。

（5）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

两税两费及审计费等：参照财税〔2016〕140号文件、

京规自发〔2021〕449号文件、财建〔2001〕512号文件，并结合城中村改造项目相关税费政策估算。

3.基本预备费按工程费及工程建设其他费合计5%估算。

4.建设期利息：融资利率为1.26%—2.54%，最终以实际发行利率为准。债券期限2年/3年/5年/10年，年度付息；市场化融资期限5年，按季度付息，以上均按到期后一次性还本考虑。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资估算约362914万元，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**	**127957**	**35.26%**
1.1	安置房建设费	112337	30.95%
1.2	基础设施建设费	15620	4.30%
2	**工程建设其他费用**	**189202**	**52.13%**
2.1	前期费用	1593	0.44%
2.2	征地补偿费用	431	0.12%
2.3	房屋搬迁腾退补偿费用	158674	43.72%
2.4	其他费用	10518	2.90%
2.5	管理费及审计费等费用	17986	4.96%
3	**预备费用**	**16693**	**4.60%**
建设投资小计		333852	91.99%
4	**建设期利息（发行费用）**	29062	8.01%
5	**铺底流动资金**	-	
项目总投资合计		**362914**	**100.00%**

五、资金筹措

本项目总投资估算362914万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金72914万元，占比20.09%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金130000万元，占比35.82%；其他市场化融资（专项借款）160000万元，占比44.09%。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202914万元，占比55.91%，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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	各类型占比
财政安排资金	272	4217	5907	41679	16671	4168	72914	20.09%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
专项债券	0	25000	105000	0	0	0	130000	35.82%
其中：用作项目资本金	-	0	0	-	-	-	-	-
专项借款	100000	60000	0	0	0	0	160000	44.09%
合计	100272	89217	110907	41679	16671	4168	362914	100.00%
分年度占比	27.63%	24.58%	30.56%	11.48%	4.59%	1.15%	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：资金来源由财政安排资金、地方政府专项债券和国开行专项借款三部分构成，分别占总投资362914万元的20.09%、35.82%和44.09%，均属城中村改造“1+4”政策框架内的正规渠道，合规性充分。其中用作项目资本金的资金合计72914万元，占总投资20.09%，高于20%的最低要求，且来源清晰、可穿透核查。资金投入按2024—2029年分年梯次安排，与项目“先征收、后建设”的进度相衔接；专项债券已纳入项目库、国开行专项借款已取得授信支持，还款来源明确、可实现自平衡，融资结构均衡、财务成本可控，能够为项目建设提供稳定保障。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 290000 万元。其中专项债券资金 130000 万元，专项借款 160000 万元，其他市场化融资 0 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 130000 万元，在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本/进入运营期后分年还本。

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	2025 年	25000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026 年	11100	2 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2026 年	31100	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2025 年	29600	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2025 年	33200	10 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地征收补偿、安置房费等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：项目范围内集体土地征收、房屋拆迁安置补偿、安置房费用；配套实施场地清表、土地平整，以及片区内道路、给排水、供电、通信等地块前期基础设施工程。资金仅用于项目资本性建设支出，不列支人员经费、日常运维等经常性费用。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 25000 万元，主要用于城中村改造搬迁补偿及安置房费用等支出。

（二）市场化融资。

1. 融资规模。本项目计划使用市场化融资 160000 万元。均为专项借款。根据项目单位与中国农业发展银行北京市分行营业部签订的人民币资金借款合同以及项目当前推进情况，涉及借款额度 160000 万元。借款期限为 2024 年 10 月

18日至2029年10月17日，利率为1年期（1年期/5年期以上）LPR-0.81%个基点。

2.资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是：用于太平桥城中村改造项目的前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等。

第三章　项目收入分析

本项目收入合计642096万元，包括：专项收入220749万元，对应的政府性基金收入415440万元，财政补助（中央预算内资金补助）收入5907万元。

一、项目专项收入分析

本项目专项收入合计220749万元，包括：可用于资金平衡的安置房销售收入220749万元。

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	可用于资金平衡的安置房销售收入	220749万元
合计		220749万元

经测算，项目安置房销售收入约220749万元。包含对内安置房销售收入、地下商业车库销售收入、对外安置房销售收入三部分。其中，对内安置房，将对应解决城中村项目内安置需求；对外安置房（城中村项目剩余房源），拟对应北区一级开发项目内太平桥村5号地上的安置需求。

结合当前规划方案，安置房项目建设涉及住宅规模约10.20万平方米，其中城中村改造项目对内销售房源规模约2.45万平方米，对外销售房源规模约7.65万平方米。另衔

接当前安置房项目规划建筑设计方案，预估可销售的地下商业车库约950个。

（1）对内安置房销售收入

项目内房源需求规模约2.45万平方米，结合当前搬迁安置补偿政策，城中村项目对内房源销售单价按9000元/平方米（即被安置人在允许认购的面积范围内优惠购房单价），因此对内安置房销售收入约22086万元。

（2）地下商业车库销售收入

地下商业车库约950个车位，根据安置房成本分摊原则，同时采用市场比较法估算，本项目地下商业车库销售单价暂按20万元/车位预估，销售收入约19000万元。

（3）对外安置房销售收入

对外可售房源（城中村项目剩余房源）规模约7.75万平方米，安置用房价格按照相关规定，对标“土地一级开发成本+综合建安成本+政府土地出让金及相关税费+利润管理费等间接成本”进行核定，同步考虑对内安置房销售收入及地下商业车库销售收入的抵扣，预估对外销售核定价格约23194元/平方米，因此，对外安置房销售收入约179663万元。

表3-2 安置房项目收入汇总表

序号	项目	数值/信息情况	备注
1	安置房用地地上总建筑规模（平方米）	110700	最终以安置房项目建筑设计方案为准
1.1	安置房住宅建筑规模（平方米）	102000	
1.11	其中对内销售安置房规模（平方米）（供本城中村项目安置房建筑规模）	24540	

1.12	其中对外销售安置房规模（平方米）（城中村项目剩余房源建筑规模，拟定向销售至丽泽北区项目供解决太平桥村5号地安置住房需求）	77460	
1.2	安置房配套 地上建筑规模（平方米）	8700	
2	地下商业车库（个）	950	
3	安置房定向本项目内-销售单价（元/平方米）	9000	根据当前搬迁安置政策
4	安置房定向至丽泽北区-销售单价（元/平方米）	23194	结合成本统筹及市场预估均价
5	地下商业车库-销售单价（万元/车位）	20	
6	安置房定向本项目内-销售收入（万元）	22086	[1.11]与[3]项之积
7	安置房定向至丽泽北区-销售收入（万元）	179663	[1.12]与[4]项之积
8	地下商业车库-销售收入（万元）	19000	[2]与[5]项之积
9	安置房项目收入汇总（万元）	220749	[6]至[8]项之和

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目对应的政府性基金收入合计415440万元，包括：经营性用地入市收入415440万元。

本项目为城中村改造项目，规划资金平衡用地仅涉及1宗商品房用地，即太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块。该地块用地性质R2二类居住用地，总占地面积3.60公顷，规划建筑面积7.21万平方米。2026年5月6日已上市交易，2026年5月19日完成交易，成交价

格为 415440 万元，预估 2028 年 6 月可实现该地块入市后的开发成本返还。

（二）财政补助收入。

本项目获中央预算内投资补助 5907 万元。其中，一般公共预算安排 5907 万元。

（三）其他财政资金。

不涉及。

3-3 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**	**0**	**0**	**0**	**0**	**415440**	**0**	**415440**
1.1	土地出让收入	0	0	0	0	415440	0	415440
2	**财政补助收入**	**0**	**0**	**5907**	**0**	**0**	**0**	**5907**
2.1	中央预算内投资补助	0	0	5907	0	0	0	5907
3	**其他财政资金**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
合计		**0**	**0**	**5907**	**0**	**415440**	**0**	**421347**

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	专项收入	0	0	0	91800	0	128949	220749
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	415440	0	415440
3	财政补助收入	0	0	5907	0	0	0	5907
合计		0	0	5907	91800	415440	128949	642096

第四章　项目运营支出分析

本项目不涉及具体运营期，但本项目在土地入市时，涉及市级政府土地收益分享收入以及包含农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项计提资金支出，总计约 66939 万元，具体如下。

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约 66470 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约 469 万元，项目已上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益约 348501 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）。

第五章　项目收益与融资平衡方案

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130000万元债券资金，其中已发行2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资25000万元（3年，发行利率1.45%），其余资金由区财政统筹安排。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。

按照拟调整专项债券额度项目，2026年11月拟使用2025年北京市政府专项债券（三十八期）-东河沿村棚户区改造土地开发项目专项债券资金29600万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限5年，票面利率1.70%）、2025年北京市政府专项债券（三十九期）-中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目专项债券资金33200万元（债券发行日为2025年12月29日，债券期限10年，票面利率2.09%）、2026年北京市政府专项债券（一期）-丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目专项债券资金5700万元（债券发行日为2026年2月9日，债券期限2年，票面利率1.42%），2026年北京市政府专项债券（二期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金4700万元

（债券发行日为2026年2月9日，债券期限3年，票面利率1.44%），2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区右安门地区城中村改造项目专项债券资金2300万元、2026年北京市政府专项债券（十期）-丰台区时村地区城中村改造项目专项债券资金11900万元（债券发行日为2026年4月27日，债券期限3年，票面利率1.35%），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专项债券资金5400万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限2年，票面利率1.26%），2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区果园地区城中村改造项目专项债券资金4000万元、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3400万元、2026年北京市政府专项债券（三十四期）-丰台区宛平城周边城中村改造项目专项债券资金4800万元（债券发行日为2026年9月28日，债券期限3年，票面利率1.31%）。在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本/进入运营期后分年还本。分年度还本付息明细如下：

表5-1 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	2025年	0	25000	0	25000	1.26%-1.45%	0	0

2	2026 年	25000	105000	0	130000	1.26%-2.09%	520	520
3	2027 年	130000	0	0	130000	1.26%-2.09%	1884	1884
4	2028 年	130000	0	36100	93900	1.26%-2.09%	2128	38228
5	2029 年	93900	0	31100	62800	1.26%-2.09%	1616	32716
6	2030 年	62800	0	29600	33200	1.26%-2.09%	1197	30797
7	2031 年	33200	0	0	33200	1.26%-2.09%	694	694
8	2032 年	33200	0	0	33200	1.26%-2.09%	694	694
9	2033 年	33200	0	0	33200	1.26%-2.09%	694	694
10	2034 年	33200	0	0	33200	1.26%-2.09%	694	694
11	2035 年	33200	0	33200	0	1.26%-2.09%	694	33894
合计	—	—	130000	130000	—	—	10815	140815

（二）市场化融资应付本息。

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资160000万元，融资期限为5年，年利率为2.09%至2.54%。已于2024年完成提款100000万元；于2025年完成提款60000万元，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期后一次性还本。具体分年度还本付息明细如下：

表5-2 市场化融资应付本息情况表

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	2024 年	0	100000	0	100000	2.09%-2.54%	272	272
2	2025 年	100000	60000	0	160000	2.09%-2.54%	4217	4217
3	2026 年	160000	0	0	160000	2.09%-2.54%	4336	4336

4	2027 年	160000	0	0	160000	2.09%-2.54%	3391	3391
5	2028 年	160000	0	0	160000	2.09%-2.54%	3400	3400
6	2029 年	160000	0	160000	0	2.09%-2.54%	2631	162631
合计	—	—	160000	160000	—	—	18247	178247

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：

5-3 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益						
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
项目收入	0	0	5907	91800	415440	128949	642096
运营支出	0	0	0	0	66939	0	66939
收益	0	0	5907	91800	348501	128949	575157

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 5-4 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	
2024 年	0	0	0	0	是
2025 年	0	0	0	0	是
2026 年	0	0	520	520	否，财政资金解决
2027 年	91800	0	1884	1884	是
2028 年	348501	36100	2128	38228	是
2029 年	128949	31100	1616	32716	是
2030 年	0	29600	1197	30797	是
2031 年	0	0	694	694	否，财政资金解决
2032 年	0	0	694	694	否，财政资金解决
2033 年	0	0	694	694	否，财政资金解决
2034 年	0	0	694	694	否，财政资金解决
2035 年	0	33200	694	33894	是
合计	569250	130000	10815	140815	是
本息覆盖倍数		4.04			

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 4.04，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。

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入							政府土地收益及项目专项资金收支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资专项收入	市场化融资还付本息	年度可否平衡
	小计	专项收入	对应的政府性基金收入分部	财政补助收入	其他财政资金	项目单位资金	以往年度收益结余					
2024年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272	否，财政资金解决
2025年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4217	否，财政资金解决
2026年	5907	0	0	5907	0	0	0	0	520	0	4336	否，财政资金解决
2027年	91800	91800	0	0	0	0	0	0	1884	89916	3391	是
2028年	415440	0	415440	0	0	0	0	66939	38228	310273	3400	是
2029年	128949	128949	0	0	0	0	0	0	32716	96233	162631	否，财政资金解决
2030年	0	0	0	0	0	0	0	0	30797	0	0	-
2031年	0	0	0	0	0	0	0	0	694	0	0	-
2032年	0	0	0	0	0	0	0	0	694	0	0	-
2033年	0	0	0	0	0	0	0	0	694	0	0	-
2034年	0	0	0	0	0	0	0	0	694	0	0	-
2035年	0	0	0	0	0	0	0	0	33894	0	0	-
合计	642096	220749	415440	5907	0	0	0	66939	140815	428435	178247	是
覆盖倍数	2.40											

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为2.40，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.78。

（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220749万元、对应的政府性基金收入348501万元、财政补助收入0万元、其他财政资金0万元、其他项目专项收入0万元、项目单位资金0万元用于偿还专项债券本息，合计569240万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	362,914
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	72,914
其中：中央预算内投资	AA	5,907
超长期特别国债	AB	
本地区--般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	67,007
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	130,000
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	160,000
（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	362,914
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	333,852.00
（二）财务费用-专项债券付息	O	10,815.00
（三）财务费用-市场化融资付息	P	18,247.00
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	642,096
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	421,347
其中：对应的政府性基金收入	AG	415,440
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	5,907
其他财政资金	AJ	

（二）项目专项收入	S	220,749
（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	96,001
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	66,939
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	10,815
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	18,247
（四）税费支出	X	
（五）其他运营支出	Y	
五．专项债券还本	E	130,000
六、市场化融资还本	F	160,000

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 1.78 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 4.04 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 2.40 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

1、必要性

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

（1）消除安全隐患、改善地区民生的“紧迫之需”

项目改造范围内老旧平房和库房大院混杂，普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，且村庄经济体系仍以“瓦片经济”为主、村民收入低，经济环境落后，该区域亟待推进有效的城中村改造。

（2）助力丽泽品质建设、完成一绿建设的“必要之举”。

本项目的实施，是推动一绿建设收尾、实现全面城市化的“必要之举”。本项目所在的太平桥地区，紧邻丽泽核心区域，村庄现状脏乱差现象突出，居民生活条件恶劣，与丽泽整体定位极不协调。推进太平桥地区城中村改造，进一步

助力丽泽高品质建设，促进地区全面发展。是当前阶段的必要建设举措之一。

2、公益性

城中村改造工作有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。

（1）提高居民生活水平、改善人居环境

当前城中村“脏乱差”的现实，与人民“住好房”需求相背离。第一，建筑老旧，存在安全隐患。城中村存在较多年久失修建筑，房屋逐渐破损老化，同时私搭乱建、擅自加层等违法改扩建现象严重，不满足基本的建设标准。还存在分布高密、电路老化、私拉乱接、物品堆放占用疏散通道和安全出口等问题，留下用电和消防隐患。第二，住房基础设施不完善，居住条件差。由于建筑规划缺乏监督指引，房屋成套率低，缺少水电燃气等基础设施配套，存在道路狭窄、排水不畅、缺乏固定的垃圾存放场所等问题导致居住环境差。第三，缺乏公共服务配套。城中村位于城市建成区内，但未被城市公共服务覆盖。本项目的实施，不仅可以实现原居民上楼，改善居住环境，还可以有效疏解外来人口，同时提升周边服务配套、改善城市界面，助力区域品质化发展。有助于提高当地居民的生活水平和质量。

（2）形成有效需求，推动经济高质量发展

城中村改造与完善将有利于政府的招商引资工作，促进

当地经济发展，如新建商品房销售和投资，包括为拆迁户提供的安置商品房、货币化安置的业主非定向再置业、改造地块腾退后供应的新建商品房、腾退后新增保障性住房。

同时项目建设能够为当地提供一定的就业岗位，有利于提高当地居民的收入水平。本项目的建设将有效增加当地财政收入，带来人才的流动，因此，项目建设也有利于改善当地的人才结构，提高人员整体素质，有利于当地经济发展和社会稳定。

（3）提升基础设施、公服设施等服务水平

完善基础设施建设，提升居住舒适性。为城中村居民补齐水电燃气等基础设施配套短板，提高住房成套率，进行市政设施更新、推进无障碍和"适老化"改造、打造户外活动场地等便民设施。城中村改造重新对城中村区域进行规划设计，增设公共服务设施配套，根据《城市居住区规划设计规范》中公共服务设施控制千人指标，设置教育、医疗、文体、商业等配套，为居民打造“十五分钟生活圈”，满足居民的生活需求。

本项目将有利于增强社会的稳定，促进和谐社会建设，同时促进当地商业繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，增加就业机会，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

综上所述，本项目在将为当地城市发展建设赋予较强的

公益性，不仅可以改善区域环境面貌，同时也促进了人与环境的和谐发展。

按照《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》《财政部关于做好地方政府专项债券项目“自审自发”试点有关工作的通知》、《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。

3、收益性

本项目收益来源包括两类，均属于专项债券法定偿债资金来源，分别对应不同预算科目：

（1）经营性用地入市收入（政府性基金收入）。项目范围内1处经营性用地，按规划用途依法出让，形成的国有土地使用权出让收入纳入政府性基金预算管理，作为本项目偿债来源之一。

（2）安置房销售回款（专项收入）。项目实物安置形成的安置房，以及在满足安置需求后的可售房源对外销售，形成的销售回款计入专项收入，专项用于本项目专项债券本息偿付。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设投资合规性主要评估项目从立项、准备、实施到竣工验收的全过程、各环节均符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。

项目成熟度较高，现状已完成经营性用地入市，安置房已具备基本建设手续、土地保障要素等建设开工要件。

三、项目资金来源和到位可行性

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：资金来源由财政安排资金、地方政府专项债券和国开行专项借款三部分构成，分别占总投资 362914 万元的 20.09%、35.82%和 44.09%，均属城中村改造“1+4”政策框架内的正规渠道，合规性充分。其中用作项目资本金的资金合计 72914 万元，占总投资 20.09%，高于 20%的最低要求，且来源清晰、可穿透核查。资金投入按 2024—2029 年分年梯次安排，与项目“先征收、后建设”的进度相衔接；专项债券已纳入项目库、国开行专项借款已取得授信支持，还款来源明确、可实现自平衡，融资结构均衡、财务成本可控，能够为项目建设提供稳定保障。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

一是收入情况。本项目收入主要包括经营性用地出让收入和安置房销售收入两类。经营性用地已于 2026 年 5 月 19 日完成上市交易，成交价格为 415440 万元，预估 2028 年 6

月可实现该地块入市后的开发成本返还。安置房销售收入结合当前安置方案、可售房源安排及相关市场情况，参照同区域安置房销售价格进行测算。整体收入测算的依据、过程、结果科学、合理，符合市场实际。

二是成本情况。本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用主要包括建筑工程费及安装工程费，具体为安置房建设的建安工程费以及整体项目的基础设施建设费等；工程建设其他费用包括前期费用、征地补偿费用、拆迁补偿费用、其他费用等；预备费用考虑不可预见因素，基于工程建设费用、以及工程建设其他费计取的预备费，包括征地拆迁费用的预备备、安置房工程建设的预备费以及基础设施建设的预备费等。整体成本测算的全面充分、客观严谨。

综上，项目收入、成本与收益测算的依据、过程、结果科学、合理，符合市场实际。

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）“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。本项目总投资估算362914万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金72914万元，占比20.09%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金130000万元，占比35.82%；其他市场化融资（专项借款）160000万元，占比44.09%。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202914万元，占比55.91%，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。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；已制定有效的过程控制措施；充分预计了偿债风险点并明确应对措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成安置房建设及实物安置任务，同步实现具备条件的经营性用地有序入市；在债券存续期内，项目对应的政府性基金收入（经营性用地出让收入）与专项收入（安置房销售回款）形成的可偿债收益能够覆盖本期专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡，并推动片区土地集约利用与居民居住条件改善。

项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值合理、可考核。

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，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，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。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，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