2026年北京市政府专项债券（三十三期）西南郊冷库及周边城中村改造项目（调增）实施方案

项目单位（盖章）：北京润域房地产开发有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市丰台区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市丰台区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：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 - 4 -
四、项目投资情况 - 4 -
五、项目单位 - 5 -
六、项目主管部门 - 6 -
七、项目建设工期及运营模式 - 6 -
八、项目审批情况 - 7 -
九、项目投后管理 - 8 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 10 -
一、编制依据及原则 - 10 -
二、估算范围 - 12 -
三、估算说明 - 12 -
四、建设内容及投资估算 - 15 -
五、资金筹措 - 16 -
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 - 24 -
三、项目运营期收入合计 - 24 -
第四章 项目运营支出分析 - 25 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 26 -
一、项目收益分析 - 26 -
二、项目融资还本付息分析 - 26 -
三、项目收益与融资平衡分析 - 28 -

四、专项债券项目收支预算表 ..... - 32 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 34 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 35 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 35 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 37 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 37 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 37 -
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 ..... - 41 -
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 ..... - 42 -
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 ..... - 45 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 46 -
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

西南郊冷库及周边城中村改造项目总投资820,927万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额50,000万元，已发行0万元，本批次调增专项债券50,000万元，债务期限2年，调增债券票面年利率为1.26%，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。

北京市已发行的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债券额度55,400万元。由于上述项目建设进度滞后等原因，没有达到资金支付条件，部分资金年内无法形成支出，致使资金支出进度受到影响。截至2026年11月12日，上述项目专项债券资金结余55,400万元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金调整至西南郊冷库及周边城中村改造项目（以下简称“本项目”），具体为：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结余资金50,000万元，期限2年，利率1.26%，每年付息一次，到期一次性还本。（调整日期暂按2026年11月12日考虑）。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为西南郊冷库及周边城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2409-110106-04-01-834982，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110106-0011。

二、项目地点

本项目建设地点为丰台区玉泉营街道、和义街道、南苑街道。

丰台区位于北京市西南部，是首都中心城区之一，也是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融合发展区、高水平对外综合交通枢纽，以及历史文化和绿色生态引领的新型城镇化发展区。全区下辖24个街道、2个镇（北宫镇、王佐镇），辖区面积306

平方公里。截至2025年末，全区常住人口200.7万人，其中常住外来人口62.1万人、占比30.9%，人口密度约6,559人/平方公里；人口自然增长率为-2.50‰，65岁及以上人口占比接近20%，老龄化趋势与全市同步。

经济发展方面，2025年丰台区实现地区生产总值2,592.9亿元，按不变价格计算比上年增长5.4%，增速居全市前列。三次产业构成为0.03∶10.9∶89.1，第三产业增加值2,310.6亿元、增长5.6%，是区域经济增长的主要支撑。全年规模以上工业企业实现工业总产值290.3亿元、增长6.6%，建筑业总产值2,338.9亿元；固定资产投资比上年增长3.7%，其中建安投资269亿元、增长6.9%，增速居全市第一，基础设施投资增长22.2%；社会消费品零售总额849.8亿元；全年进出口总额490.7亿元、增长3.4%；居民人均可支配收入86,605元、增长4.1%。产业方面，全区已形成轨道交通、航天航空两大千亿级产业集群，产值突破4,000亿元，中关村丰台园企业总量超过2.4万家，丽泽金融商务区入驻企业超过1,520家、2025年税收贡献突破百亿元，正加快构建“4+5+X”现代化产业体系。

财政收支方面，2025年全区完成区级一般公共预算收入170亿元、比上年增长4%，其中税收收入137.6亿元、增长10.9%，税收占比达80.9%，收入质量较好；分税种看，增值税51.3亿元、房产税25.7亿元、企业所得税25.5亿元、

城市维护建设税10.0亿元。全区一般公共预算支出比上年增长7.8%。年末全区金融机构人民币各项存款余额13,244.9亿元、贷款余额8,478.3亿元，区域金融资源集聚度较高。

区域发展导向上，“十五五”时期丰台区锚定“三化五区”战略目标，加快推进农村城市化、城市现代化、全域场景化进程。城中村改造作为推进农村城市化的重要抓手，与区域发展战略高度契合，项目的实施有利于改善居民居住条件、消除安全隐患、提升城市功能品质，具有较好的社会效益与区域发展支撑作用。

三、项目建设内容

根据北京市丰台区发展和改革委员会关于西南郊冷库及周边城中村改造项目的核准、批复文件，本项目建设规模、建设内容分别为建筑控制规模约18.34万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套、小学、医疗卫生等。

四、项目投资情况

本项目总投资820,927万元，其中前期费用800万元，占比0.10%；征地补偿费15,017万元，占比1.83%；房屋腾退补偿费及相关费用731,434万元，占比89.10%；市政基础设施建设费用2,000万元，占比0.24%；其他费用1,048万元，占比0.13%；建设期利息35,603万元，占比4.34%；利润或管理费31,269万元，占比3.81%；两税两费3,403万元，占比0.41%；审计费353万元，占比0.04%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金800万元，占比0.10%；财政资金245,837万元，占比29.95%；专项债券资金50,000万元，占比6.08%；其他市场化融资524,290万元，占比63.87%。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）为北京润域房地产开发有限公司，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	北京润域房地产开发有限公司		
法定代表人	王维维	成立日期	2024-01-16
注册资本	20000万元	营业期限	2024-01-16至2044-01-15
统一社会信用代码	91110106MADA5XHL7T		
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：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地整治服务。（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）	北京首农发展有限公司持股100%		

北京润域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。

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（以下简称“丰台区住建委”），统一社会信用代码111101060000627 2X3。

七、项目建设工期及运营模式

项目计划开发周期约42个月，自2024年1月至2027年7月。具体情况如下：前期工作：2024年1月至2024年10月，完成项目实施方案、规划综合实施方案、资金平衡方案、搬迁补偿方案、“多规合一”初审意见及立项等前期工作。征地：2024年9月至2026年10月完成征地结案。拆迁搬迁：2024年7月至2026年3月，完成项目范围内全部住宅搬迁；2024年10月至2027年6月，完成全部非宅搬迁补偿工作。

市政基础设施建设：2026年4月至2027年5月完成项目整体市政建设工程。

土地入市：2024年12月，已完成南侧居住地块上市工作；2027年7月底完成北侧居住地块上市工作。

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。主要包括：施工、拆除、评估、拆迁服务。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2024年9月30日，北京市丰台区发展和改革委员会下发，《北京市丰台区发展和改革委员会关于西南郊冷库及周边城中村改造项目核准的批复》京丰台发改（核）〔2024〕79号，总投资919,903万元，原则上同意该建设项目。

2.用地审批。不涉及。

3.规划审批。2024年9月24日取得北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发的《关于西南郊冷库及周边城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》。

4.环评备案。根据国家及北京市相关规定，由于西南郊冷库及周边城中村改造项目为一级土地整理，不涉及环评备案。

5.节能评估。根据国家及北京市相关规定，由于西南郊冷库及周边城中村改造项目为一级土地整理，不涉及节能评估。

6.施工许可。瑞华路道路工程分瑞华南路、瑞华西路两个标段，目前瑞华南路已取得施工许可证，许可证编号为[2026]施[丰]市政字0079号。

7.公开招投标。西南郊冷库及周边城中村改造项目工程费用、工程建设其他费项下涉及的施工、拆除、评估、拆迁服务以及与工程建设有关的重要服务采购均依法履行招标程序。

综上，西南郊冷库及周边城中村改造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和北京润域房地产开发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。

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。北京润域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。

（三）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《关于西南郊冷库及周边城中村改造项目核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括:

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.《北京市人民政府关于〈北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见〉的补充通知》（京政发〔2021〕13 号）

8.《北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会关于调整本市房屋征收申请要件的通知》（2020-07-23）

9.《北京市住房和城乡建设委员会关于城市更新过程中对国有土地上私有房屋实施房屋征收有关事项的通知》（京建法〔2024〕5 号）

10.《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。

11.《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）。

12.《关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知》（京建法〔2021〕2号）。

13.《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）。

14.《北京市国有土地房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）。

15.《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）。

16.《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）。

17.《北京市关于加强城中村改造成本管控的若干意见

（试行）》（京城乡办发〔2024〕7号）。

18.《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）。

19.《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从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、房屋腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

三、估算说明

1.《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. 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）；

3. 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）；

4. 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》（京政办发〔2015〕11号）；

5. 《北京市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》；

6. 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）；

7. 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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 北京市住房和城乡建设委员会《关于印发<北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法>的通知》(京建法〔2016〕19号）；

11. 北京市住房和城乡建设委员会北京市规划和自然资源委员会《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）；

12. 国家发改委办公厅、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〔2006〕745号）；

13. 财政部国土资源部《关于印发国土资源调查预算标准》（地质调查部分）（财建〔2007〕52号）；

14. 《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（国家文物局（90）文物字第248号）；

15. 《北京市环境保护税核定计算暂行办法》；

16. 《丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目用地规划综合实施方案》；

17. 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于西南郊冷库及周边城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0033号）；

18. 《西南郊冷库及周边城中村改造项目大红门地块搬迁补偿安置方案（非成套楼房）》；

19. 《西南郊冷库及周边城中村改造项目大红门地块搬迁补偿安置方案（非成套平房）》；

20. 《西南郊冷库及周边城中村改造项目玉泉营地块搬迁补偿安置方案》；

21. 《西南郊冷库及周边城中村改造项目东地地块搬迁补偿安置方案》；

22. 《西南郊冷库及周边城中村改造项目非住宅搬迁补偿方案》；

23. 北京市现行其他有关造价文件；

24. 项目单位提供的相关资料。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资820,927万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	800	0.10%
2	征地补偿费	15,017	1.83%
3	房屋腾退补偿费及相关费用	731,434	89.10%
4	市政基础设施建设费用	2,000	0.24%
5	其他费用	1,048	0.13%
小计		750,299	91.40%
6	财务费用	35,603	4.34%
7	利润或管理费	31,269	3.81%
8	两税两费	3,403	0.41%
9	审计费	353	0.04%
项目总投资合计		820,927	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算820,927万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金800.00万元，占比0.10%；财政资金245,837万元，占比29.95%；专项债券资金50,000万元，占比6.08%；其他市场化融资524,290万元，占比63.87%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金合计246,637万元，占比30.05%，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

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政统筹资金			800		800	0.10%
财政资金	60,001	105,636		80,200	245,837	29.95%
专项借款	380,290	144,000			524,290	63.87%
专项债券			50,000		50,000	6.08%
总计	440,291	249,636	50,800	80,200	820,927	100.00%
分年度占比	53.63%	30.41%	6.19%	9.77%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资574,290万元。其中专项债券资金50,000万元，其他市场化融资524,290万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券50,000万元，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。

表2-4 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	2026年11月	50,000.00（调增）	2	每年付息	到期一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于西南郊冷库及周边城中村改造项目范围内的：征地补偿费用、房屋拆迁补偿费用及安置房费用、市政基础设施建

设费用等。截至2026年10月，本项目已发行专项债券0万元。

（二）市场化融资。

1.融资规模。本项目计划使用专项借款524,290万元。根据项目单位与中国农业发展银行签订的专项借款合同，期限为2024年2月至2027年12月，利率为1年期的LPR-91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：城中村改造项目前期工作、征地补偿费用、房屋拆迁补偿费用及安置房费用、市政、公共设施拆迁移改费等。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目专项收入合计971,338万元，包括：土地出让收入962,268万元；医疗卫生用地和小学用地分摊成本9,070万元。

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	962,268
2	医疗卫生用地和小学用地分摊成本	9,070
合计	专项收入	971,338

（一）土地出让收入分析。

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预测北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0002地块R2二类居住用地未来土地出让价格，收入定价为住宅用地出让价格58,003元/平方米。基于谨慎性考虑，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2024、2025、2026年北京市丰台区西南郊冷库周边出让城镇住宅用地5宗。

本次评价参考的5宗住宅土地出让情况如下表所示：

周边项目成交明细表

序号	项目名称	用途	成交时间	建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
1	北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0005地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2025年1月	69,100	400,800	58,003
2	北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0007地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2026年4月	98,651	577,110	58,500
3	北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2026年5月	72,078	415,440	57,638
4	北京市丰台区丰台桥南城中村改造项目B区FT00-1507-9001地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2026年6月	21,079	119,470	56,677
5	北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0024地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2024年12月	178,283	1,105,400	62,003

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的

地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以58,003元/平方米进行预估。

（2）项目出让土地价格预测表

土地地价（元/平方米）住宅地价58,003元/平方米。

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

400,800.00万元+9.68万平方米×58,003元/平方米=962,268万元。

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		
		合计	2026年	2027年
1	FT00-2404-0002	561,468		561,468
	出售率	100%		100%
	出售面积（万平方米）	9.68		9.68
	出售地块大小（公顷）	3.84		3.84
	单价（元/平方米）	58,003		58,003
2	FT00-2404-0005	400,800	400,800	
	出售率	100%	100%	
	出售面积（万平方米）	6.91	6.91	
	出售地块大小（公顷）	2.74	2.74	
	单价（元/平方米）	58,003	58,003	
小计		962,268	400,800	561,468

序号	收入类型	分年专项收入		
		合计	2026年	2027年
3	医疗卫生用地和小学用地（分摊）	9,070		9,070
合计		971,338	400,800	570,538

本项目期内，项目土地出让扣减计提成本合计196,429万元（以万元为单位取整）。

土地出让成本主要为土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

1.市级分享收入

市级计提数：土地出让收入*16%=153,963万元；

按照北京市土地分成政策上市价款的16%由市级予以扣除。

2.农田水利建设资金

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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-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

出让业务支出等)*10%=(962,268-820,927)*10%=14,134.00万元。

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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=(962,268-820,927)*10%=14,134.00万元。

4.保障性安居工程资金

本项目保障性安居工程资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的规定，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。

计算公式：保障性安居工程资金=土地出让收益*10%=(962,268-820,927)*10%=14,134.00万元。

5.农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《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）；财政部国土资源部《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）的规定，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，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。

计算公式：农业土地开发资金=65,800.00*65*15%=64.00万元。

根据上述依据，计算分年度土地出让成本如下：

单位：万元

项目	总计	2025年	2026年	2027年
扣减成本	196,429		81,816	114,613
经营成本合计	196,429	0	81,816	114,613

二、项目安排财政资金

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目运营期收入合计

本项目无运营期收入。

第四章　项目运营支出分析

本项目期内无运营支出。

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	合计	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	962,268		400,800	561,468
医疗卫生用地和小学用地分摊成本	9,070			9,070
土地出让扣减项目	196,429		81,816	114,613
项目净收益	774,909		318,984	455,925

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本批次调增专项债券 50,000 万元，债务期限 2 年，调增债券票面年利率为 1.26%，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。

北京市已发行的 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债券额度 55,400 万元。由于上述项目建设进度滞后等原因，没有达到资金支付条件，部分资金年内无法形成支出，致使资金支出进度受到影响。截至 2026 年 11 月 1 日，上述项目专项债券资金结余 55,400 万元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法

形成实际支出的债券资金调整至西南郊冷库及周边城中村改造项目（以下简称“本项目”），具体为：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结余资金50,000万元，期限2年，利率1.26%，每年付息一次，到期一次性还本。（调整日期暂按2026年11月12日考虑）。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。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	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年		50,000		50,000		-	
2	2027 年	50,000	-		50,000	1.26%	554	554
3	2028 年	50,000		50,000	-	1.26%	630	50,630
合计	---	---	50,000	50,000	---		1,184	51,184

（二）市场化融资应付本息。

本项目拟使用专项借款 524,290 万元，融资期限为 4 年期（2024 年 2 月至 2027 年 12 月），2024 年度年利率按照 2.54%进行计算；2025 年度年利率按照 2.19%进行计算；2026 年度年利率按照 2.09%进行计算；2027 年度年利率按照 2.09%进行计算。分年度还本付息明细如下：

表 5-3 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		380,290		380,290	2.54%	1,981	1,981
2	2025 年	380,290	144,000		524,290	2.19%	10,685	10,685
3	2026 年	524,290	-		524,290	2.09%	11,110	11,110
4	2027 年	524,290		524,290	-	2.09%	11,110	535,400
合计	---	---	524,290	524,290	---		34,886	559,176

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					
2025 年					
2026 年	318,984				
2027 年	455,925		554	554	
2028 年		50,000	630	50,630	
2029 年					
合计	774,909	50,000	1,184	51,184	是
本息覆盖倍数					15.14

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 15.14，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

序号	年度	项目收入								项目运营支出	专项债券本息偿还付	可用于偿还市场化融资专项收入	市场化融资本息	年度可否平衡
		合计	专项收入	应对的政府基金收入	财政补助收入	其他财政资金	其他项目专项收入	项目单位资金	以往年度收益结余					
1	2024年													
2	2025年													
3	2026年	318,984												
4	2027年	455,925									554			
5	2028年										50,630			
6	2029年													
合计		774,909									51,184	723,725	559,176	是
本息覆盖倍数		1.29												

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 1.29，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 1.27。

（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：纳入政府性基金收入（不含分摊）962,268万元；医疗卫生用地和小学用地分摊成本返还9,070万元，合计971,338万元。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模板。

收支类别	金额
一、建设资金来源	820,927
（一）财政安排资金	246,637
其中：中央预算内投资	800
超长期特别国债	
本地区一般公共预算	
本地区政府性基金预算	
其他财政资金	245,837
（二）地方政府专项债券	50,000
其中：用作项目资本金	
（三）项目单位市场化融资	524,290
（四）单位自筹资金	
（五）其他资金	
二、项目建设支出	821,395
（一）项目建设成本（不含财务费用）	785,325
（二）财务费用-专项债券付息	1,184
（三）财务费用-市场化融资付息	34,886
（四）其他建设支出	
三、项目运营预期收入	971,338
（一）财政资金	962,268

收支类别	金额
其中：对应的政府性基金收入	962,268
政府性基金预算安排补助	
一般公共预算安排补助	
其他财政资金	9,070
（二）项目专项收入	
（三）其他收入	
其中：其他项目专项收入	
项目单位资金	
四、项目运营支出	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	
（二）财务费用-专项债券付息支出	
（三）财务费用-市场化融资付息支出	
（四）税费支出	
（五）其他运营支出	
五、专项债券还本	50,000
六、市场化融资还本	524,290

（二）用于新增土地储备的收支预算模板。

无。

（三）用于收购存量土地储备的收支预算模板。

无。

（四）用于收购存量商品房用作保障性住房的收支预算模板。

无。

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1.27倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为15.14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1.29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新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）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.立项必要性

为加速推进城中村改造工作，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》（国办发〔2023〕25号），城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程，要从实际出发，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等不同方式分类改造。实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，促进资金综合平衡、动态平衡。必须实行净地出让。坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。建设好配套公共基础设施，做好历史文化传承保护。相关部门要切实履行主体责任，加强领导力量，健全工作机制，推动城中村改造工作取得实效。

2024年4月12日，北京市人民政府办公厅印发《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），明确城中村改造的重点任务，并提出相关支持政策和保障措施。

北京作为一个超大特大城市，城中村改造任务繁重。本项目作为首批超大特大城市城中村改造试点，具有示范带动

作用，在改造模式、实施路径和资金平衡方案等各方面探索新路径，带动全市城中村改造高质量实施。

2.公益性

本项目的实施能够推进玉泉营及南森周边城市建设，对城市未来发展的积极带动作用。可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。对规划区内用地功能进行布局，合理控制各地块建设用地性质、使用强度和空间环境，为土地开发项目实施创造积极条件。补充完善城市公共设施、交通设施、基础设施公共空间，提高城市综合服务水平。

3.收益性

本项目储备整理（城市建设用地）总用地面积约15.51公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约18.34万平方米。其中北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0005地块R2二类居住用地于2025年1月成交，成交价格400,800万元。北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0002地块R2二类居住用地计划于2027年7月完成上市工作，采用市场比较法预测北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0002地块R2二类居住用地未来土地出让价格，

收入定价为住宅用地出让价格 58,003 元/平方米，预计成交价格 561,468 万元。

综上，评估认为，项目立项符合相关政策要求，具备急迫性，具备一定的必要性、公益性、收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已于 2024 年 4 月 22 日取得《北京市丰台区人民政府关于授权西南郊冷库及周边城中村改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2024〕127 号），授权北京润域房地产开发有限公司作为主体实施西南郊冷库及周边城中村改造项目的改造建设工作。

本项目已于 2026 年 3 月 30 日取得由北京市丰台区住房和城乡建设委员会颁发的《建筑工程施工许可证》（[2026]施[丰]市政字 0079 号），其中许可证列明建设单位为北京润域房地产开发有限公司。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算 820,927 万元，使用中央财政预算资金 800 万元，占比 0.10%；专项借款资金 524,290 万元，占比 63.87%；财政资金投入 245,837 万元，占比 29.95%；专项债券资金 50,000 万元，占比 6.08%。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目土地出让收入 962,268 万元；医疗卫生用地和小学用地分摊成本返还 9,070 万元，合计 971,338 万元。

依据本项目资金平衡方案，本项目总投资820,927万元。本次采用市场比较法预测北京市丰台区西南郊冷库及周边城中村改造项目FT00-2404-0002地块R2二类居住用地未来土地出让价格，收入定价为住宅用地出让价格58,003元/平方米。基于谨慎性考虑，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做为参考进行测算。

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2024、2025、2026年北京市丰台区西南郊冷库周边出让城镇住宅用地5宗。

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以58,003元/平方米进行预估。

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计196,429万元（以万元为单位取整）。

土地出让成本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.市级分享收入

市级计提数：土地出让收入*16%=153,963万元；

按照北京市土地分成政策上市价款的16%由市级予以扣除。

2.农田水利建设资金

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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=(962,268-820,927)*10%=14,134.00万元。

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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=(962,268-820,927)*10%=14,134.00万元。

4.保障性安居工程资金

本项目保障性安居工程资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的规定，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。

计算公式：保障性安居工程资金=土地出让收益*10%=(962,268-820,927)*10%=14,134.00万元。

5.农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《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）；财政部国土资源部《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）的规定，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，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。

计算公式：农业土地开发资金=65,800.00*65*15%=64.00万元。

根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为774,909万元，需支付的项目债券本金及利息和为51,184万元，专项借款本息和为559,176万元，本息覆盖率为1.27倍。

综上，评估认为项目总体能够实现资金平衡。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资估算820,927万元，从资金来源看，使用中央财政预算资金800万元，占比0.10%；专项借款资金524,290万元，占比63.87%；财政资金投入245,837万元，占比29.95%；专项债券资金50,000万元，占比6.08%。

截至目前，累计发行专项债券0万元。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债券实施方案，假设国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化，相关法律法规无重大变化，政府制定的地方发展规划能顺利执行，在无其他人力不可抗力及不可预见因素的重大不利影响下，本项目可用于偿还专项债本息的项目收益为774,909万元；本项目融资到期本息总计610,360万元。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，偿债计划可行。

七、绩效目标设定及合理性

本项目严格遵循国家和北京市关于地方政府专项债券资金投向领域的相关政策规定，本项目建设是落实《北京城市总体规划》（2016 年-2035 年）城市战略定位及区域功能布局，落实《北京市“十四五”时期农产品流通体系发展规划》中北京鲜活农产品流通中心建设要求，落实市领导在市政府办公厅《关于在疏解整治促提升框架内统筹推进北京鲜活农产品流通中心问题整改的调研报告》上批示的要求。项目投向领域完全符合专项债券的使用条件和政策导向，不存在用于楼堂馆所、形象工程等禁止类项目的情况，投向合规性充分。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本部分主要评估项目偿债资金来源的可靠性、偿债节奏与现金流的匹配度以及组织管理保障措施，以此判断偿债计划的现实可行性。经综合分析，认为本项目偿债计划清晰、可行，具体评估如下：

偿债资金来源明确且充足

覆盖倍数提供安全垫：如前所述，项目预期总收益对债券本息和市场化融资本息总额的覆盖倍数达到 1.27，超过

1.2倍的监管要求。这一安全垫确保了在正常运营情况下，项目收益在支付扣除成本后，有充足余额用于偿还债券。

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，减少噪声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。

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，资产和权益登记在北京市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，北京市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。