# 2026年北京市政府专项债券（三十四期、三十六期）
# 卢沟桥地区城中村改造项目（调增）
# 地方政府专项债券项目
# 实施方案

项目单位（盖章）：北京保合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 - 1 -
二、项目地点 - 2 -
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 - 7 -
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 - 9 -
三、估算说明 - 9 -
四、建设内容及投资估算 - 11 -
五、资金筹措 - 12 -
六、组合融资 - 13 -
第三章 项目收入分析 - 15 -
一、项目安排财政资金 - 15 -
二、项目运营期收入合计 - 17 -
第四章 项目运营支出分析 - 18 -
一、运营成本支出 - 18 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 19 -
一、项目收益分析 - 19 -
二、项目融资还本付息分析 - 19 -

三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 22 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 25 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 26 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 27 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 27 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 28 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 29 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 29 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 30 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 30 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 33 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 34 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 34 -
第七章 项目风险控制 ..... - 35 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 35 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 35 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 36 -
第八章 还款保障情况 ..... - 38 -
一、还款责任及保障 ..... - 38 -
二、项目资产管理 ..... - 38 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 39 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 41 -

# 第一章 项目概况

卢沟桥地区城中村改造项目总投资1,348,129万元（单位:万元,取整,下同）,其中:计划申请专项债券总额370,000万元,已发行80,000万元（其中:2025年发行80,000万元、债券期限5年）,本次:通过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调增20,500万元至本项目使用、债券期限3年、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;通过2026年北京市政府专项债（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调增42,500万元至本项目使用、债券期限3年、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;通过2026年北京市政府专项债券（三十六期）丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目专项债券资金调增19,500万元至本项目使用、债券期限10年、在债券存续期内每半年支付一次债券利息、到期后一次性还本。2027年计划发行24,600万元、债券期限5年,2028年计划发行182,900万元、债券期限5年,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。

关于调整债券资金额度对应的利息,原则上调整日之前的利息归属原调减项目承担,调整日之后的利息归属调增项目承担,本次假设以2026年11月12日作为利息切割日期,具体切割日期以债券资金用途实际完成调整的日期为准。

## 一、项目基本信息

项目全称为卢沟桥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：2024050517012039l2、2026050517012031 95，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码：P24110106-0006。

## 二、项目地点

本项目建设地点位于丰台河东地区西北部，涉及卢沟桥和宛平两个街道。地处西四环至西五环之间，项目四至分别是：北至丰台区区界，东至青塔西路，南至京港澳高速公路，西至宛平永定河西岸。

丰台区地处华北大平原北部（北纬 40° ），西北靠山，东南距渤海 150 公里。丰台区位于北京西南，东临朝阳区，南连大兴区，西与房山区、门头沟区接壤，北与东城区、西城区、海淀区、石景山区相邻，总面积 306 平方公里，其中平原面积约 224 平方公里，山地面积 80 平方公里。2025 年年末全区常住人口 200.7 万人，比上年末减少 0.4 万人。

初步核算，2025 年全年实现地区生产总值 2592.9 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。

2025 年全年完成一般公共预算收入 170 亿元，比上年增长 4%。全区一般公共预算支出 322.6 亿元，比上年增长 7.8%。

丰台区 2025 年政府债务余额 1,304.85 亿元，其中：一般债务余额 144.65 亿元，专项债务余额 1,160.20 亿元。2025 年政府债务限额 1,502.75 亿元，其中：一般债务限额 146.46 亿元，专项债务限额 1,356.29 亿元。

## 三、项目建设内容

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目A区核准的批复》，规划建设规模及内容：经营性用地建筑控制规模约21.92万平方米(不含地下)，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。

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目B区核准的批复》，规划建设规模及内容：总用地建筑控制规模约17.8万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套、教育、设计研发、公交场站等。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1,348,129万元，其中：工程费用222,767万元，占比16.52%；工程建设其他费用974,110万元，占比72.26%；预备费66,612万元，占比4.94%；建设期利息84,640万元，占比6.28%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金375,988万元，占比27.89%；专项债券资金370,000万元，占比27.45%；银行贷款602,141万元，占比44.66%。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）为北京保合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 | 北京保合房地产开发有限公司 | | |
| 法定代表人 | 姜新萍 | 成立日期 | 2024-01-10 |
| 注册资本 | 10000 万元 | 营业期限 | 2024-01-10 至 2044-01-09 |
| 统一社会信用代码 | 91110106MAD9XB9T3C | | |
| 经营范围 | 许可项目：房地产开发经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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：园林绿化工程施工；物业管理；非居住房地产租赁；城乡市容管理；城市公园管理；工程管理服务；市政设施管理；信息技术咨询服务；科技中介服务；会议及展览服务。（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 | 其他有限责任公司 | | |
| 股东及持股比例 | 北京金隅嘉业房地产开发有限公司 持股比例 60%<br>北京丰台城市建设综合开发集团有限公司 持股比例 20%<br>中铁投资集团有限公司 持股比例 20% | | |

北京保合房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目单位不属于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。

## 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：11110106000006272X3。

## 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8月开工建设，预计2029年7月竣工验收投入使用。项目现状为：已完成小屯村、郭庄子村、大井村的征地补偿协议签订工作并完成付款，预计2027年完成A区征地工作；项目涉及住宅共749户、已签约737户，涉及5处国有非宅、剩1处国有非宅（铁总服务公司）未签约，涉及集体非宅总建筑面积约24.3万平方米、已完成拆除19.04万平方米；5宗入市地块中4个地块已实现净地。

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。

本项目预计2029年开始进入运营期，运营工作由行业主管部门负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：项目实施主体经行业主管部门同意后，通过土地招拍挂等方式确定土地受让方；项目收入按程序及时上缴国库，用于专项债券还本付息等用途。

## 八、项目审批情况

### 1.立项审批

本项目为核准制项目。

2024年8月3日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕52号），同意北京保合房地产开发有限公司实施卢沟桥地区城中村改造项目A区。

2026年5月13日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕32号），同意北京保合房地产开发有限公司实施卢沟桥地区城中村改造项目B区。

2026年7月28日，北京市丰台区发展和改革委员会《关于卢沟桥地区城中村改造项目A区核准延期的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕44号），同意北京保合房地产开发有限公司继续实施卢沟桥地区城中村改造项目A区。

**2.规划审批**

2024年10月29日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区卢沟桥地区城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2024]0029号）：本项目储备整理（城市建设用地）用地规模126200平方米，建筑规模225400平方米，须同步实施整理（拆迁）用地规模约44.25公顷。

2025年3月18日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局《关于丰台区卢沟桥地区城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2025]0001号）：本项目储备整理（城市建设用地）用地规模243439平方米，建筑规模178050平方米，须同步实施整理（拆迁）用地规模约53.62公顷。

综上，卢沟桥地区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保合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。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市丰台区住房和城乡建设委员会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市级国库。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，北京保合房地产开发有限公司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

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、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，具体为安置房委托代建的建安工程费以及基础设施建设费等；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。

## 三、估算说明

项目投资估算使用的主要测算标准，包括但不限于：

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卢沟桥区域标准，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），本项目位于丰台区Ⅲ类区片，该区片综合地价补偿标准为50万元/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225万元/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。

（6）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.基本预备费按第一、二部分费用合计的5.6%计入。

4.建设期利息：为保障本项目偿债能力的抗风险性，专项债券暂按3%融资利率计取测算，但最终以实际发行利率为准，市场化融资暂按2.54%融资利率计取。

## 四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,348,129万元，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 | 工程费用 | 222,767 | 16.52% |
| 1.1 | 建安工程费 | 222,767 | 16.52% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 974,110 | 72.26% |
| 3 | 预备费 | 66,612 | 4.94% |
| 建设投资小计 | | 1,263,489 | 93.72% |

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 4 | 建设期利息 | 84,640 | 6.28% |
| 项目总投资合计 | | 1,348,129 | 100.00% |

## 五、资金筹措

本项目总投资估算1,348,129万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金375,988万元，占比27.89%；专项债券资金370,000万元，占比27.45%；银行贷款602,141万元，占比44.66%。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375,988万元，占比27.89%，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 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 财政安排资金 | 3,000 | 105,000 | 90,000 | 12,000 |
| 专项债券 | | 80,000 | 82,500 | 24,600 |
| 其中：用作项目资本金 | | | | |
| 银行贷款 | 504,925 | 90,000 | 7,217 | |
| 合计 | 507,925 | 275,000 | 179,717 | 36,600 |
| 分年度占比 | 37.68% | 20.40% | 13.33% | 2.71% |
| 资金来源类型 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 | 各类型占比 |
| 财政安排资金 | 165,988 | | 375,988 | 27.89% |
| 专项债券 | 182,900 | | 370,000 | 27.45% |
| 其中：用作项目资本金 | | | | |
| 银行贷款 | | | 602,141 | 44.66% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 合计 | 348,888 | | 1,348,129 | 100.00% |
| 分年度占比 | 25.88% | | 100.00% | |

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目总投资估算1,348,129万元，计划使用财政安排资金375,988万元，占比27.89%；专项债券资金370,000万元，占比27.45%；银行贷款602,141万元，占比44.66%。三种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

## 六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资972,141万元。其中：专项债券资金370,000万元，银行贷款602,141万元。

### （一）专项债券融资

**1.融资规模。**本项目计划申请专项债券370,000万元，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。

**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 | 80,000 | 5年 | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 2 | 2026年 | 20,500 | 3年 | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 3 | | 42,500 | 3年 | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 4 | | 19,500 | 10年 | 每半年支付一次 | 到期后一次性还本 |

| 序号 | 年度 | 发行规模 | 发行期限 | 付息方式 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 2027 年 | 24,600 | 5 年 | 每年支付一次 | 到期后一次性还本 |
| 6 | 2028 年 | 182,900 | 5 年 | 每年支付一次 | 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，全部投向于工程费用、工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：主要用于征地、安置房购买工作支出。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 80,000 万元，主要用于 A 区征地工作等支出。

**（二）市场化融资**

**1. 融资规模。**本项目计划使用市场化融资 602,141 万元。其中：①银行贷款 602,141 万元。根据项目单位与国家开发银行北京市分行签订的人民币资金借款合同，本项目借款总金额 860,700 万元（按照最终住建部推送的借款需求核减相应额度），借款期限为 2024 年 8 月至 2029 年 8 月，利率为 5 年期以上的 LPR+91 个基点（基准利率每年调整 1 次）。还款方式为：2028 年 8 月 1,000 万元、2029 年 2 月 1,000 万元、2029 年 8 月 858,700 万元。

**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：用于卢沟桥地区城中村改造项目（城中村专项贷款）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

## 一、项目安排财政资金

### （一）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计1,443,372万元，包括：土地出让收入1,443,372万元。具体测算过程：

土地入市价格采用市场比较法进行预测。市场比较法，在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当的修正，以此确定估价对象的客观合理的土地价格。北京市规划和自然资源委员会网站查询的项目周边区域近年土地出让结果见下表：

**表3-1 项目周边区域近年土地出让结果**

单位：万元

| 序号 | 土地位置 | 规划建筑面积（平方米） | 规划用地 | 土地成交价（万元） | 签约时间 | 成交单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期DWY-L42地块 | 69600 | R2二类居住用地 | 385250 | 2024/1/8 | 5.54 |
| 2 | 北京市丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目FT00-0601-0633、FT00-0601-0634地块 | 52000 | R2二类居住用地 | 274850 | 2023/5/8 | 5.29 |
| 3 | 丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目XWY-13地块 | 59360 | R2二类居住用地 | 264500 | 2022/6/9 | 4.46 |

| 序号 | 土地位置 | 规划建筑面积（平方米） | 规划用地 | 土地成交价（万元） | 签约时间 | 成交单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY—L33 等地块（大瓦窑新村项目一期）二类居住、基础教育及绿隔产业用地国有建设用地 | 99131 | R2 二类居住用地、F81 绿隔产业用地 | 480000 | 2020/8/4 | 4.84 |
| 5 | 北京市丰台区吴家村梅市口路 1615-761、1615-762 地块 | 62168.343 | R2 二类居住用地 | 434800 | 2020/1/7 | 6.99 |

根据表中列示的成交信息，计算得出项目周边区域近年 R2 二类居住用地平均成交单价为 5.42 万元/平方米，出于谨慎性原则考虑，本项目 R2 二类居住用地的出让价格按照 5 万元/平方米进行测算。

**表 3-2 土地出让收入预测表**

单位：万元

| 地块编号 | 规划用地性质 | 建筑规模（平方米） | 成交单价（万元/平方米） | 土地出让收入（万元） | 可用于偿债的收入（万元） | 预计上市时间 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FT00-2503-0002 | R2 二类居住用地 | 114700 | 5 | 573,500 | 481,740 | 2029 年 | A 区 |
| FT00-2504-0001 | R2 二类居住用地 | 104500 | 5 | 522,500 | 438,900 | 2029 年 | A 区 |
| FT00-1601-0001 | R2 二类居住用地 | 94760 | 5 | 473,800 | 397,992 | 2031 年 | B 区 |
| FT00-1602-0002 | R2 二类居住用地 | 29700 | 5 | 148,500 | 124,740 | 2030 年 | B 区 |
| 合计 | | | | 1,718,300 | 1,443,372 | | |

可用于偿债的收入，是指扣除市级分成和相关政策计提之后区级实际可支配的部分。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人分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）：根据本市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，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;其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%。

## 二、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：

**表3-3项目分年度收入合计表**

单位：万元

| 序号 | 收入类别 | 分年收入 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 合计 |
| 1 | 对应的政府性基金收入 | 920,640 | 124,740 | 397,992 | | 1,443,372 |
| 合计 | | 920,640 | 124,740 | 397,992 | | 1,443,372 |

# 第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目无运营支出。

## 一、运营成本支出

本项目为城中村改造项目，由于城中村改造项目土地开发收入由市、区两级进行分配，涉及的农业土地开发资金、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暂不计提资金，由财政统一计提基金。

# 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：

**表 5-1 项目分年度收益表**

单位：万元

| 类别 | 分年度收益 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 合计 |
| 项目收入 | 920,640 | 124,740 | 397,992 | | 1,443,372 |
| 运营支出 | | | | | |
| 收益 | 920,640 | 124,740 | 397,992 | | 1,443,372 |

## 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 370,000 万元，其中：2025 年已发行 5 年期债券 80,000 万元、债券利率 1.56%。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、债券期限 3 年、债券利率 1.31%、本次拟申请调增至本项目 20,500 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；2026 年北京市政府专项债（三十四期）丰台区宛平城周边城中村改造项目、债券期限 3 年、债券利率 1.31%、本次拟申请调增至本项目 42,500 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；2026 年北京市政府专项债券（三十六期）丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目、债券期限 10 年、债券利率 1.73%、本次拟申请调增至本项目 19,500 万元、在债券存续

期内每半年支付一次债券利息、到期后一次性还本；本次计划调整日期暂按2026年11月12日考虑。2027年计划发行24,600万元、债券期限5年，2028年计划发行182,900万元、债券期限5年，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，利率暂按1.60%考虑（以中国债券信息网2026年11月2日的5年期国债收益率1.3477%为基础、上浮25bp）。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

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 本期付息 | 本期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024年 | | | | | | | |
| 2025年 | | 80,000 | | 80,000 | 1.56% | | |
| 2026年 | 80,000 | 20,500 | | 162,500 | 1.31% | 1,248.00 | 1,248.00 |
| | | 19,500 | | | 1.73% | | |
| | | 42,500 | | | 1.31% | | |
| 2027年 | 162,500 | 24,600 | | 187,100 | 1.60% | 1,407.27 | 1,407.27 |
| 2028年 | 187,100 | 182,900 | | 370,000 | 1.60% | 2,803.68 | 2,803.68 |
| 2029年 | 370,000 | | 63,000 | 307,000 | | 5,725.88 | 68,725.88 |
| 2030年 | 307,000 | | 80,000 | 227,000 | | 5,515.60 | 85,515.60 |
| 2031年 | 227,000 | | | 227,000 | | 3,652.58 | 3,652.58 |
| 2032年 | 227,000 | | 24,600 | 202,400 | | 3,652.58 | 28,252.58 |
| 2033年 | 202,400 | | 182,900 | 19,500 | | 3,259.54 | 186,159.54 |
| 2034年 | 19,500 | | | 19,500 | | 337.35 | 337.35 |
| 2035年 | 19,500 | | | 19,500 | | 337.35 | 337.35 |
| 2036年 | 19,500 | | 19,500 | | | 337.35 | 19,837.35 |
| 2037年 | | | | | | 251.63 | 251.63 |
| 合计 | | 370,000 | 370,000 | | | 28,528.80 | 398,528.80 |

## （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602,141万元，其中：2024年提款504,925万元、2025年提款90,000万元、2026年提款7,217万元。融资期限为5年期，利率为5年期的LPR+91个基点，即：2024年2.54%、2025年2.44%、2026年2.09%，2027年及以后年度利率暂按2.26%考虑（以中国债券信息网2026年11月2日的5年期国债收益率1.3477%为基础、上浮91bp）。在融资存续期内每季度支付一次利息，2028年8月还本1,000万元、2029年2月还本1,000万元、剩余部分2029年8月到期后一次性还本（2025年提前还款90,000万元、2026年提前还款79,012万元）。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

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 本期付息 | 本期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024年 | | 50,000 | | 504,925 | 2.54% | 2,450.11 | 2,450.11 |
| | | 100,000 | | | 2.54% | | |
| | | 30,000 | | | 2.44% | | |
| | | 295,000 | | | 2.44% | | |
| | | 25,535.08 | | | 2.44% | | |
| | | 4,389.564039 | | | 2.44% | | |
| 2025年 | 504,925 | 90,000 | 90,000 | 504,925 | 2.44% | 13,432.28 | 103,432.28 |
| 2026年 | 504,925 | 2,101.843969 | 79,012 | 433,129 | 2.09% | 9,602.86 | 88,614.86 |
| | | 2,565 | | | 2.09% | | |
| | | 132 | | | 2.09% | | |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 本期付息 | 本期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2,300 | | | 2.09% | | |
| | | 118 | | | 2.09% | | |
| 2027 年 | 433,129 | | | 433,129 | 2.26% | 9,778.76 | 9,778.76 |
| 2028 年 | 433,129 | | 1,000 | 432,129 | 2.26% | 9,778.76 | 10,778.76 |
| 2029 年 | 432,129 | | 432,129 | | 2.26% | 6,504.12 | 438,633.61 |
| 合计 | | 602,141 | 602,141 | | | 51,546.90 | 653,688.39 |

## 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 | 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 | |
| 2024 年 | | | | | |
| 2025 年 | | | | | |
| 2026 年 | | | 1,248.00 | 1,248.00 | |
| 2027 年 | | | 1,407.27 | 1,407.27 | |
| 2028 年 | | | 2,803.68 | 2,803.68 | |
| 2029 年 | 920,640 | 63,000 | 5,725.88 | 68,725.88 | |
| 2030 年 | 124,740 | 80,000 | 5,515.60 | 85,515.60 | |
| 2031 年 | 397,992 | | 3,652.58 | 3,652.58 | |
| 2032 年 | | 24,600 | 3,652.58 | 28,252.58 | |
| 2033 年 | | 182,900 | 3,259.54 | 186,159.54 | |
| 2034 年 | | | 337.35 | 337.35 | |
| 2035 年 | | | 337.35 | 337.35 | |

| 年度 | 项目收益 | 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 | |
| 2036 年 | | 19,500 | 337.35 | 19,837.35 | |
| 2037 年 | | | 251.63 | 251.63 | |
| 合计 | 1,443,372 | 370,000 | 28,528.80 | 398,528.80 | 是 |
| 本息覆盖倍数 | | 3.62 | | | |

项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 3.62 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

**（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 | | 项目运营支出 | 专项债券还本付息 | 可用于偿还市场化融资的专项收入 | 市场化融资还本付息 | 年度可否平衡 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合计 | 对应的政府性基金收入 | | | | | |
| 2024 年 | | | | | | 2,450.11 | |
| 2025 年 | | | | | | 103,432.28 | |
| 2026 年 | | | | 1,248.00 | | 88,614.86 | |
| 2027 年 | | | | 1,407.27 | | 9,778.76 | |
| 2028 年 | | | | 2,803.68 | | 10,778.76 | |
| 2029 年 | 920,640 | 920,640 | | 68,725.88 | | 438,633.61 | |
| 2030 年 | 124,740 | 124,740 | | 85,515.60 | | | |

| 年度 | 项目收入 | | 项目运营支出 | 专项债券还本付息 | 可用于偿还市场化融资的专项收入 | 市场化融资还本付息 | 年度可否平衡 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合计 | 对应的政府性基金收入 | | | | | |
| 2031 年 | 397,992 | 397,992 | | 3,652.58 | | | |
| 2032 年 | | | | 28,252.58 | | | |
| 2033 年 | | | | 186,159.54 | | | |
| 2034 年 | | | | 337.35 | | | |
| 2035 年 | | | | 337.35 | | | |
| 2036 年 | | | | 19,837.35 | | | |
| 2037 年 | | | | 251.63 | | | |
| 合计 | 1,443,372 | 1,443,372 | | 398,528.80 | 1,044,843.20 | 653,688.39 | 是 |
| 本息覆盖倍数 | 1.60 | | | | | | |

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 1.60 倍，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 1.37 倍。

**（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：对应的政府性基金收入 1,443,372 万元用于偿还专项债券本息，合计 398,528.80 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

| | | |
|---|---|---|
| 一、建设资金来源 | A=H+I+K+L+M | 1,348,129 |
| （一）财政安排资金 | H=AA+AB+AC+AD+AE | 375,988 |
| 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 | 375,988 |
| 其他财政资金 | AE | |
| （二）地方政府专项债券 | I>=AF | 370,000 |
| 其中：用作项目资本金 | AF | |
| （三）项目单位市场化融资 | K | 602,141 |
| （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 | 1,348,129 |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N | 1,268,053.30 |
| （二）财务费用-专项债券付息 | O | 28,528.80 |
| （三）财务费用-市场化融资付息 | P | 51,546.90 |
| （四）其他建设支出 | Q | |

| | | |
|---|---|---|
| 三、项目运营预期收入 | C=R+S+T | 1,443,372 |
| （一）财政资金 | R=AG+AH+AI+AJ | 1,443,372 |
| 其中：对应的政府性基金收入 | AG | 1,443,372 |
| 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 | |
| （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 | 370,000 |
| 六、市场化融资还本 | F | 602,141 |

## 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 1.37 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 3.62 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 1.60 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政德会计师事务所（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

城市是现代化建设的重要载体、人民幸福生活的重要空间。为贯彻落实党中央、国务院关于高质量推进城市更新的决策部署，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，制定《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号）。规划提出：到2030年，城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，新旧动能加快转换，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，治理水平大幅提高，城市成为人民群众高品质生活的空间。到2035年，城市更新体制机制更加完善，城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效取得显著成效，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成。

本项目的实施，是全面消除安全隐患、大力改善地区民生的“迫切之需”。项目改造范围内房屋危旧，市政基础设施条件差，其中小屯村无市政燃气，取暖困难，安全隐患大，上下水管线老化严重，居住环境恶劣，村民上楼愿望迫切。区域内经济体系仍以“瓦片经济”为主，村民收入低，经济环境落后，亟待推进城中村改造。本项目所在的卢沟桥地区，地处丰台河东地区西北部，涉及卢沟桥及宛平两个街道，属于“一道绿隔”及“永定河生态发展带”丰台段的核心区，是城乡融合发展的关键节点，是推动生态文明建设的重点地

区。当前，项目内小屯村和张仪村等城乡统筹工作进展亟待加速，本项目的实施正是推动“一绿建设”收尾、实现全面城市化目标的“必要之举”。

本项目整体以公益属性为主，少量准经营性业态可产生合规、稳定、可持续的财务现金流，收益模式合理、可行、合规。项目收益主要来源于土地出让收入。所有收益依托项目实体建设内容产生，来源真实合规，不存在虚增收益、违规增收情况。收益测算基于项目周边区域近年土地出让结果等客观数据开展，贴合本地市场实际，现金流稳定可控，可用于覆盖项目部分建设成本、运营维护成本及债券本息，收益实现具备可行性与合理性。

## 二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目全过程建设管理严格遵循国家法律法规、产业政策、城市更新行业标准及基建项目管理规范，投资合规性完备。项目建设内容符合国家城市更新、城中村更新改造、生态修复、公共服务提升等产业支持政策，不属于限制类、淘汰类产业范畴。

本项目前期筹备充分，成熟度较高，已于2024年8月开工建设。项目已完成立项审批、规划审批等前期工作，建设方案科学完善、建设内容真实明确、建设时序清晰合理。项目建设单位为北京保合房地产开发有限公司，组织机构健全、项目管理经验丰富，具备老城更新、市政基建、公共配套项目建设管理能力。

## 三、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为地方财政预算资金投入、专项债券资金及银行贷款，筹资结构适配项目公益+准经营属性。筹资规模严格依据项目概算核定，贴合项目实际建设需求，无过度筹资、超额筹资情况。所有筹资行为严格遵循地方政府债务管理、专项债资金管理相关规定，全程规范化审批、合规化筹措，严格落实专项债资金专款专用要求，不存在违规举债、新增隐性债务的情形。

财政投入方式科学合理，以政策性资金为主，精准匹配公益性基建与准经营性业态建设需求。目前项目已纳入地方重点建设项目台账，财政保障机制完善，审批推进有序，各类资金可按照施工进度节点有序到位，能够充分保障项目连续施工、稳步推进。

## 四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算覆盖项目运营全周期，测算维度全面、依据充分、客观严谨。收入方面，精准梳理各地块预计可用于偿债的收入，结合周边区域历史成交信息等核心指标测算，无遗漏、无虚高、无低估情况，测算结果真实可信。

根据项目收益与融资自求平衡报告，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确与项目密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，收益可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

## 五、债券资金需求合理性

本项目债券资金需求测算科学合规、合理可行，完全匹配项目建设实际需求。项目建设期限设置贴合城中村改造项目施工特点，分区域改造、分项实施的建设时序科学合理，项目核定建设期为60个月，于2024年8月正式开工，预计2029年7月完成竣工验收并投入使用。工期安排符合城中村改造项目的施工规律，无工期虚增、工期不合理压缩等问题。

项目建设内容真实落地，所有建设内容均为城中村改造项目刚需工程，建设内容详实、建设范围清晰、建设标准符合国家及地方行业规范，无虚构建设内容、拔高建设标准、重复建设、超标建设等问题。

结合项目总投资规模、自筹资金配比、建设进度计划及年度筹资计划，专项债券资金测算严格依据项目实际缺口核定，精准匹配工程建设资金需求，筹资额度适度、用途明确、投向合规，债券资金需求真实、合理、必要，完全符合专项债券资金使用管理要求。

## 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （一）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，在债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

丰台区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理、归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（二）偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金及银行贷款，偿债资金的归还依靠土地出让收入来解决，若项目相关的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

1.不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震、风暴、异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等。恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移

是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2.项目实施主体管理风险

来源于项目实施主体的风险主要是项目实施主体作为项目管理的甲方存在设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等风险。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用。

3.利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4.收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动和土地市

场的变化，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

## 七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：统筹推进 A、B 两个片区征地及搬迁腾退工作。A 区全面完成小屯村宅基地、首农西南坟宿舍平房区、片区内集体非宅、国有非宅搬迁腾退工作，取得A区征地批复及征地结案表，实现小屯 1 号地、小屯 2 号地两处资金平衡地块净地交付。B 区完成宛平城内街三期搬迁腾退、张仪村集体非宅拆除腾退及国有非宅搬迁腾退工作，完成 B 区征地报批手续。

本项目绩效目标设定科学合理、贴合实际、前瞻性强，完全契合项目立项政策、城市更新规划目标与地方民生发展需求。绩效目标与项目建设内容、建设定位、实施意义高度匹配，无目标偏离、目标虚设等问题。

项目绩效指标体系全面完善，涵盖产出、效益、满意度三大核心维度，各项指标细化、量化、可衡量、可获取、可考核。指标数值设定贴合工程建设行业标准、区域发展实际及同类项目绩效水平，符合客观发展规律，兼具约束性与前瞻性，能够全面、客观反映项目建设成效与实施价值，可有效用于项目全过程绩效管控与考核评价。

## 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，督促其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，丰台区政府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

员会单位名下。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。