2026年北京市政府专项债券（三十四期）

丰台站站前城中村改造项目专项债券项目

（调增）

实施方案

项目单位（盖章）：北京丰台站前开发建设有限公司

行业主管部门（盖章）：丰台区住房和城乡建设委员会

财政部门（盖章）：丰台区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 5 -
八、项目审批情况 ..... - 6 -
九、项目投后管理 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 9 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 13 -
五、资金筹措 ..... - 14 -
六、组合融资 ..... - 15 -
第三章 项目收入分析 ..... - 18 -
一、项目专项收入分析 ..... - 18 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 23 -
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 ..... - 27 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 29 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 31 -

第六章 项目事前绩效评估情况 - 32 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 - 32 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 - 32 -
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 - 38 -
五、 绩效目标设定及合理性 - 39 -
六、项目事前绩效评估结果 - 40 -
第七章 项目风险控制 - 42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 - 42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 - 43 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 - 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 其他需要说明的事项 - 48 -

第一章　项目概况

丰台站站前城中村改造工作项目总投资1,274,215万元，其中：计划使用专项债券资金514,000万元，2025年申报100,000万元，2026年计划发行专项债券融资115,000万元，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用。为提高专项债券资金使用效益，通过调整2026年北京市政府专项债券（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”专项债券本金115,000万元至本项目解决资金需求。以2026年11月12日为债券资金调整日，2028年6月26日为到期日，债券利率1.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计119,338万元（含本金115,000万元，利息4,338万元）。预计2027年需发行专项债券30,000万元，2028年需发行专项债券269,000万元。

一、项目基本信息

项目全称为丰台站站前城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2407-110106-04-01-804790，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110106-0007。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市丰台区丰台站前区域。项目四至分别是：东至桥安西路，西至造甲街，南至康兴街，北至丰台西路。

2025年丰台区地区生产总值25,929,000万元，2025年末全区常住人口200.7万人。项目位于北京市丰台区丰台街道，紧邻西南四环，南四环西路以内，为丰台站前区域。项目规划总用地面积约45.47公顷，规划建筑规模约67.4万平方米，建设内容为二类居住、其他类多功能、教育等。

三、项目建设内容

本项目规划总用地面积45.47公顷，主要建设规模和内容是：规划建筑规模约67.4万平方米，建设内容为二类居住、其他类多功能、教育等。

根据北京市丰台区发展改革委《关于丰台站站前城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕49号），本项目A区主要建设规模和内容是：规划建设规模约37.57万平方米，建设内容为住宅及配套、商业、办公等。

根据北京市丰台区发展改革委《关于丰台站站前城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕25号），本项目B区主要建设规模和内容是：规划建设规模约14.62万平方米(不含地下)，建筑内容为商业、办公、配套、供燃气设施、环卫设施、加油加气站等。

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）
丰台站站前城中村改造项目 A 区	京丰台发改（核）〔2024〕49 号	住宅及配套、商业、办公等	37.57 万平方米	675,629 万元
丰台站站前城中村改造项目 B 区	京丰台发改（核）〔2026〕25 号	商业、办公、公服	29.67 万平方米	598,586 万元
合计			67.24 万平方米	1,274,215 万元

四、项目投资情况

本项目总投资估算 1,274,215 万元，直接投资包括：前期费用 4,386 万元，占比 0.3%，征地补偿安置费用 619,553 万元，占比 48.6%，安置房及配套基础设施费 479,434 万元，占比 37.6%，市政基础设施建设费 15,755 万元，占比 1.2%，财务费用 48,954 万元，占比 3.8%，其他费用 106,133 万元，占比 8.3%。具体构成如下：

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费	征地补偿安置费用	安置房及配套基础设施	市政基础设施建设费	财务费用	其他费用	合计
投资估算金额	4,386	619,553	479,434	15,755	48,954	106,133	1,274,215
占比	0.3%	48.6%	37.6%	1.2%	3.8%	8.3%	100%

从资金来源看，资金来源为专项借款资金480,000.00万元，政府专项债券融资514,000.00万元，剩余资金需求拟使用财政统筹资金。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

五、项目单位

项目专项债券申请单位为北京丰台站前开发建设有限公司，项目单位基本信息如下表：

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京丰台站前开发建设有限公司		
法定代表人	杨振鹏	成立日期	2024年1月12日
注册资本	1000万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MAD8E1B66D		
注册地址	北京市丰台区道甲街110号36幢B2-500		
经营范围	许可项目：建设工程施工；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。）（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（法人独资）		
股东及持股比例	北京城建投资发展股份有限公司持股80% 北京丰台综合投资集团有限公司持股20%		

北京丰台站前开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市丰台区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110106600006272X3。北京市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丰台站前开发建设有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市丰台区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，从 2024 年 10 月至 2029 年 9 月，建设期 60 个月，已在 2024 年 10 月开工，预计 2026 年底完成造甲村片区、刘家村片区、建国街片区、岱王庙与刘庄子片区、刘庄子宅基地、晓月岛地区住宅拆迁腾退工作。完成 6 家非宅补偿签约。

完成A区拆迁，经营性地块场地平整。完成B区立项、多规初审、稳评、交评、地灾、噪声等前期手续。

按照《国务院办公厅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）及《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）的要求，项目采用“城中村改造”的模式进行开发，通过先建设、后搬迁，以房屋安置和货币补偿相结合的改造方式，彻底改善被拆迁居民居住条件，实现区域整体规划。项目采用异地定向安置，在丰台区内通过委托代建安置房的形式统筹解决。项目经营性土地整理完成后，全部入市交易。本项目安置房建设期为3年。通过土地上市交易产生的现金流入平衡项目成本，预计2028年底前完成土地资金回笼。

八、项目审批情况

1.立项审批。2024年7月31日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台站站前城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕49号），A区总投资为675,629万元，原则同意该建设项目。

2026年4月3日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台站站前城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改

（核）〔2026〕25号），B区总投资约598,586万元，该项目总投资约1,274,215万元。

2.用地审批。无

3.规划审批。2024年9月，北京市政府批示了北京市城乡结合部建设领导小组办公室、北京市规划和自然资源委员会《关于报送朝阳区、丰台区、大兴区等9个城中村改造项目实施方案的请示》。

4.环评备案。无

5.节能评估。无

6.施工许可。无

7.公开招投标。无

综上，丰台站站前城中村改造项目已取得关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

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。

（二）债务本息偿还。

北京丰台站前开发建设有限公司向丰台区财政局上缴项目运营收益后，由丰台区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。北京丰台站前开发建设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，权益登记在北京市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

本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）。

2.《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）。

3.《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地城中村改造工作和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；

4.《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）；

5.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发【2021】303号）；

6.《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）；

7.《关于使用财政统性资金推进企业为主体土地储备开发项目实施有关工作的通知》（京规自发【2020】265号）

8.《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）

9.《北京市丰台区人民政府关于授权丰台站站前城中村改造项目A区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕176号）；

10.《北京市丰台区发展和改革委员会丰台站前城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改〔2024〕49号）；

11.《北京市2020年城中村改造工作和环境整治任务》（京政办发〔2020〕11号）；

12.《北京市人民政府关于加快城中村改造工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；

13.《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）。

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，包括征地、拆迁、必要市政基础设施建设和安置房建设等，包括征地费用、拆迁补偿费用、市政基础设施建设费用、安置房费用、融资成本及各类税费等。

1.前期费用包括编制实施方案编制费、项目建议书（代可研）、用地普测及拨地钉桩、勘测定界、权属测绘费、验收测绘等，地质灾害评估、交通影响评估、考古勘探及挖掘、涉水事项论证、招标代理费、规划综合实施方案、市政规划方案、土壤污染调查费等产生相应的费用。

2.征地费用

3.拆迁费用包括房屋拆迁补偿费用，征拆服务费。

4.安置房代购费，张仪村东路安置房及大井安置房项目拟由实施主体代购。

5.市政基础设施建设费用包括道路通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通讯。

6.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。

7.财务费用结合项目资金使用计划产生的专项借款利息。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.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）。

2.《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）。

3.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）。

4.《关于建设项目水影响评价报告编制费取费标准的指导意见》；

5.《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）；

6.《林地可行性研究报告编制收费暂行规定》（林建协〔2014〕17号）；

7.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

8.北京市国土局关于实施《北京市征地补偿费最低保护标准》（丰台区部分）的通知（京国土征〔2004〕226号）；

9.北京市人民政府办公厅印发《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》的通知（京政办发〔2015〕11号）；

10.《北京市民政局关于2016年调整征地超转人员生活补助费的通知》；

11.《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；

12.《关于印发<北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法>的通知》（京政办发〔2002〕51号）；

13.《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府1994年第21号令）；

14.《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）；

15.《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）；

16.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

17.《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》（京国土房管征〔2003〕606号）；

18.《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见〉的通知》（京国土房管拆字〔2003〕666号）；

19.《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）；

20.《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）；

21.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）；

22.《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

23.北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示（京建文〔2018〕99 号）；

24.建设期利息：未发行的暂按1.89%利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,274,215 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	估算金额（万元）					是否用项券债	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用					495,189	是			
1	安置房及配套基础设施	479,434				479,434				
2	市政基础设施建设费	15,755				15,755				
二	其他费用					779,026	是			
1	前期费用	4,386				4,386	是			
2	征地费用	6,376				6,376	是			
3	搬迁费用	613,177				613,177	是			
4	其他费用	9,544				9,544	是			
5	财务费用	48,954				48,954				
6	管理费或利润	33,860				33,860				
7	审计费用	1,213				1,213				
8	税费	12,785				12,785				
9	已发生成本	48,731				48,731				
项目总投资合计						1,274,215				

五、资金筹措

本项目总投资估算1,274,215万元，计划使用财政预算资金280,215万元，占比22.0%；专项债券资金514,000万元，占比40.3%。二者合计794,215万元，占比62.3%，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。本项目计划使用市场化融资480,000万元，占比37.7%。

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	合计	各类型占比
财政预算资金				140,108	140,107	280,215	22.0%
专项债券		100,000	115,000	30,000	269,000	514,000	40.3%
银行贷款	300,000	315,000	-135,000			480,000	37.7%
合计	300,000	415,000	-20,000	170,108	409,107	1,274,215	100%
分年度占比	23.5%	32.6%	-1.6%	13.4%	32.1%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资994,000万元。其中专项债券资金514,000万元，银行贷款480,000万元，拟使用财政资金280,215万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划分次发行政府专项债券筹措资金，预计融资本金514,000.00万元，本息合计536,143.00

万元，（含本金514,000.00万元，利息22,143.00万元）。2026年计划发行专项债券融资115,000万元，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计119,338.00万元（含本金115,000.00万元，利息4,338.00万元）。

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	100,000	三年	按年付息	到期一次还本
2	2026年	115,000	三年	按年付息	到期一次还本
3	2027年	30,000	三年	按年付息	到期一次还本
4	2028年	269,000	三年	按年付息	到期一次还本

2.资金投向。项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作，具体投向情况详见表2-1。

（二）市场化融资。

1.融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）480,000.00万元，根据项目借款合同，已到位专项借款480,000.00万元，期限为5年，利率计算：从提贷日至2024年12月31日按2.54%，从2025年1月1日起至2025年12月31日按2.19%，从2026年1月1日起按2.09%，

遇 LPR 调整，利率按半年调整（一年期 LPR 下浮 81 个基点），利息按季度支付，第五年开始还本。预计借款利息 52,898.00 万元，本息合计 532,898.00 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：具体投向情况详见表 2-1。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目收益来源于土地出让，规划建筑规模约67.4万平方米，其中综合性商业金融服务业建筑规模约25.48万平方米。其中二类居住用地15.33万平方米、其他类多功能用地26.43万平方米。

运营期内，本项目经营性收入合计1,382,073万元，具体情况如下表所示：

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	经营性收入	1,382,073
2		
3		
4		
……		
合计		1,382,073

（一）经营性收入分析。

根据市场情况，本项目相同区位居住用地土地交易价格约6.68-6.9万元/㎡；本项目临近区位商业办公用地土地交易价格约2.0-2.3万元/㎡。详见下表：

全区近三年居住用地成交情况

丰台区2024年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积(㎡)	规划用途	成交楼面单价（万元/㎡）	受让单位
1	2024/1/4	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目YF-041地块R2二类居住用地	56711	R2二类居住用地	4	中建壹品投资发展有限公司
2	2024/1/3	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期DWY-L42地块R2二类居住用地	69600	R2二类居住用地	6	中建信和地产有限公司
丰台区2023年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积(㎡)	规划用途	成交楼面单价（元/㎡）	受让单位
1	2023/12/26	北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FT00-0516-0006、FT00-0516-0009地块R2二类居住用地、A334托幼用地	53522	R2二类居住用地、A334托幼用地	7	华润置地开发（北京）有限公司
2	2023/10/24	北京市丰台区北宫镇辛庄村II区棚户区改造土地开发项目A-05-1、A-06、A-08-1地块R2二类居住用地	110714	R2二类居住用地	3	保利（北京）房地产开发有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
3	2023/10/18	北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目A地块东区R2二类居住用地	82061	R3二类居住用地	5	北京虹曦置业有限公司

4	2023/06/20	北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目YF-020地块R2二类居住用地	78928	R2二类居住用地	4	招商局地产（北京）有限公司
5	2023/6/20	北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目FXG-1401-0601-03等地块R2二类居住用地、A334托幼用地	125500	R2二类居住用地、A334托幼用地	4	北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体
6	2023/5/6	北京市丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目FTOO-0601-0633、FTOO-0601-0634地块R2二类居住用地	52000	R2二类居住用地	5	北京建工地产有限责任公司和北京城乡房屋建设开发有限责任公司联合体
丰台区2022年招拍挂成交表						
序号	成交日期	宗地名称	建筑面积(㎡)	规划用途	成交楼面单价（万元/㎡）	受让单位
1	2022/9/23	北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目FTOO-1516-6031、FTOO-1514-6039地块R2二类居住用地	55500	R2二类居住用地	7	北京首都开发股份有限公司
2	2022/09/23	北京市丰台区南苑街道城乡一体化桃房村和新宫村旧村改造项目NY-011B地块R2二类居住用地	71917	R3二类居住用地	5	北京光昌房地产开发有限公司
3	2022/09/23	北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FTOO-0516-0008地块R2二类居住用地	68046	R4二类居住用地	8	北京方兴亦城置业有限公司
4	2022/09/23	北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FTOO-0516-0004地块R2	94607	R2二类居住用地	5	北京中海地产有限公司

		二类居住用地				
5	2022/05/31	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块R2二类居住用地	74646	R2二类居住用地	3	北京龙湖中佰置业有限公司和北京建工地产有限责任公司联合体
6	2022/08/01	北京市丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目XWY-13地块R2二类居住用地	59360	R2二类居住用地	4	北京海赋丰业房地产开发有限公司和北京首钢房地产开发有限公司联合体
7	2022/02/17	北京市丰台区玉泉营街道纪家庙村JJM-007地块R2二类居住用地、JJM-012地块A33基础教育用地	85400	R2二类居住用地	7	华润置地开发（北京）有限公司
8	2022/02/16	北京市丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发2502-0030、2505-0031地块F81绿隔产业用地、R2二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）	70864	R2二类居住用地	4	北京城建兴华地产有限公司

全区近三年居住用地成交情况

丰台区2023年招拍挂成交表						
序号	成交时间	宗地名称	建筑面积（平方米）	规划用途	成交楼面单价（万元/㎡）	受让单位
1	2023/12/28	北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037(2)地块B4综合性商业金融服务业用地	52000	B4综合性商业金融服务业用地	2	中国南水北调集团综合服务有限公司

2	2023/06/13	北京市丰台区丽泽金融商务区FT00-0612-0016等地块F3其他类多功能用地、S32公交场站设施用地	298100	F3其他类多功能用地	2	北京金唐丽行科技服务有限责任公司、北京金唐建投科技服务中心（有限合伙）和北京丽控建投科技服务中心（有限合伙）联合体
3	2022/08/25	北京市丰台区丽泽金融商务区D-01地块B4综合性商业金融服务业用地	80000	B4综合性商业金融服务业用地	2	北京福榕置业有限公司

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 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	计划供地时间	居住用地			商业/产业用地			土地供应收入（万元）
		建筑规模（万㎡）	预计成交价（元/㎡）	考虑出让分成计提16%后的单价（元/㎡）	建筑规模（万㎡）	预计成交价（元/㎡）	考虑出让分成计提16%后的单价（元/㎡）	
1	2026年	2.35	65,000.00	54,600.00				128,310.00
2	2027年	9.74	65,000.00	54,600.00				531,804.00
3	2028年				25.48	12,500.00	10,500.00	267,540.00
4	2029年	3.24	65,000.00	54,600.00	26.43	12,500.00	10,500.00	454,419.00
合计		15.33			51.89			1,382,073.00

第四章 项目运营支出分析

本项目属于城中村改造项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市总收入 1,382,073 万元，按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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）的文件规定，16%为政府收益分成，政府土地出让收益约为 263,252 万元，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的 84%进行计算，出让收入约为 1,382,073 万元，扣除相关基金计提支出 98,589 万元，可用于偿债的净收益为 1,283,484 万元。

一、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，丰台区土地等别为二等，土地出让平均纯收益征收标准为125元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

二、国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二〔2007〕1011号)文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的

政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%至10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

三、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%。

四、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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

五、廉租住房保障资金

根据《财政部建设部国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）文件规定，可以按照当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补助费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费后余额的5%左右核定，具体安排

资金数额由市、县财政部门商同级房产主管部门确定。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

根据上述政策文件，本项目应计提各类政策性资金（或基金）为98,589.00万元。具体如下表所示：

4-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	农业土地开发资金	2,655
2	国有土地收益基金	69,104
3	农田水利建设资金	10,785
4	教育资金	10,785
5	廉租住房保障资金	5,260
合计		98,589

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				
	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	119,269	494,374	248,154	421,687	1,283,484
运营支出					
收益	119,269	494,374	248,154	421,687	1,283,484

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514,000万元，其中2025年发行100,000万元，2026年计划发行专项债券融资115,000万元，主要用于支付拆迁（征收）补偿费及相关服务费、前期费用、市政费用及其他费用。为提高专项债券资金使用效益，通过调整2026年北京市政府专项债券（三十四期）中“张郭庄村棚户区改造土地开发项目”专项债券本金115,000.00万元至本项目解决资金需求。以2026年11月12日为债券资金调整日，2028年6月26日为到期日，债券利率1.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资

本息合计 119,338.00 万元（含本金 115,000.00 万元，利息 4,338.00 万元）。预计 2027 年需发行专项债券 30,000.00 万元，2028 年还需发行专项债券 269,000.00 万元。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	融资本金	调整本金	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2025	-	100,000.00	-	-	100,000.00		-
2026	100,000.00	-	115,000.00	-	215,000.00	1,450.00	1,450.00
2027	215,000.00	30,000.00	-	-	245,000.00	2,775.00	2,775.00
2028	245,000.00	269,000.00	-	100,000.00	414,000.00	3,407.00	103,407.00
2029	414,000.00	-	-	115,000.00	299,000.00	5,992.00	120,992.00
2030	299,000.00	-	-	30,000.00	269,000.00	4,485.00	34,485.00
2031	269,000.00	-	-	269,000.00	-	4,035.00	273,035.00
合计	-	399,000.00	115,000.00	514,000.00	*	22,143.00	536,143.00

三、项目收益与融资平衡分析

（一）资金收益与融资自求平衡分析

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还本金及利息的金额为 1,283,484.00万元。债券存续期内，需支付的项目融资本息为 1,069,040.00万元，本息覆盖倍数为1.20倍。具体如下表：

表 5-3 整体融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	用于资金平衡的项目净收益	融资		本息合计	是否平衡
		专项债券本息合计	专项借款本息合计		
2024年	-	-	21	21	是
2025年	-	-	14,491	14,491	
2026年	119,269	1,450	11,996	13,446	
2027年	494,374	2,775	10,032	12,807	
2028年	248,154	103,407	10,032	113,439	
2029年	421,687	120,992	486,325	607,317	
2030年	-	34,485	-	34,485	
2031年	-	273,035	-	273,035	
合计数	1,283,484	536,143	532,898	1,069,040	
本息覆盖倍数	1.20				

综上，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1.20。

（二）分账管理。

本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入98,589万元，其中土地出让收入98,589万元。纳入专项收入的经营性收入1,283,484万元，其中土地出让收入1,283,484万元。

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：纳入政府性基金预算管理的经营性收入98,589万元、项目纳入专项收入的经营性收入1,283,484万元用于偿还专项债券本息，合计1,382,073万元。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。项目实施主体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。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中均予体现，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。

一、建设资金来源	1,274,215
（一）财政安排资金	280,215.00
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	0
其他财政资金	280,215

（二）地方政府专项债券	514,000
其中：用作项目资本金	514,000
（三）项目单位市场化融资	480,000
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	**1,274,215**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	0
（二）财务费用-专项债券付息	22,143
（三）财务费用-市场化融资付息	26,811
（四）其他建设支出	1,225,261
三、项目运营预期收入	**1,382,073**
（一）财政资金	0
其中：对应的政府性基金收入	0
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	1,382,073
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	**1,274,215**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	0

（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	514,000
六、市场化融资还本	480,000

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1.20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

（一）项目实施的必要性

1.符合国家政策导向。

城中村改造工作是重大的民生工程、环境工程、安全工程和发展工程，党中央、国务院和市委、市政府高度重视。为进一步加大城中村改造工作力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济、实现持续健康发展和民生不断改善，党中央、国务院和市委、市政府做出了一系列决策部署，出台了若干政策措施，推动该项工作的顺利开展。

2.高度契合地区规划。

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。丰台区城中村改造紧密衔接《北京市城市总体规划》《丰台分区规划》，重点是丰台站被明确列为“轨道上的京津冀”重要节点，承担区域交通枢纽功能，服务京津冀协同发展战略，强化与周边城市的高效连接。

以丰台站为核心，联动周边丽泽商务区（22万就业岗位）和总部基地（17万就业岗位），形成产业与居住平衡的“城南窗口门户”，重塑百年老站的城市地标地位。

现阶段丰台站片区已初步形成站城一体化发展雏形，计划2035年全面建成“轨道上的京津冀”核心节点，带动区域经济升级，规划依托轨道交通优势，打造站城一体化发展格局，推动交通枢纽与城市功能深度融合。以交通枢纽为核心，通过复合功能布局、历史文脉延续和产业协同联动，定位为京津冀区域发展引擎与站城融合示范标杆，支撑丰台区“城南行动计划”及首都功能优化。

3.能充分发挥当地资源禀赋。

政策支持：政府对城中村改造的支持力度是影响项目可行性的关键因素之一。政府通过提供土地、资金、税收优惠等政策支持，推动城中村改造项目的实施。政府对于城中村改造给予了高度的重视和支持，出台了一系列相关政策，为项目的实施提供了有力的政策保障。地理位置：城中村的地理位置是影响项目可行性的重要因素。本项目位于北京市丰台区老旧城区且交通便利的区域，改造后的价值和潜力大，项目的可行性高。资金投入：城中村改造需要大量的资金投入，包括土地 购置、腾退补偿、基础设施建设等。本项目充分考虑资金来 源和成本控制，确保项目的经济效益和社

会效益。社会认可：城中村改造项目得到了广大居民的积极支持 和认可，为项目的实施创造了良好的社会环境。

4.能有效解决当前瓶颈问题。

区域内存在产权复杂、公共设施缺失等历史问题（如造甲街3、7、8号楼安全隐患突出），改造通过跨区域统筹开发和法律保障机制，系统性破解长期制约区域发展的难题。

（二）项目经济效益

1.提供公共产品，改善公共服务。

项目结合新版城市规划，将彻底改善丰台站前片区周边低端产业的治理，实现“以绿为心”的空间布局理念，打造中心公园，较好地协调了空间风貌、产业功能、生态格局等问题，提升生态价值，形成丰台站前区域标志性的空间节点。同时，增加了体育用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕丰台轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。

2.促进群众就业，增加群众收入。

规划建设1.2公里商业带及下沉广场，引入零售、餐饮、会展等消费服务业态，新增基层服务岗位300个（如店员、物流配送员等），覆盖中低收入群体。

3.弥补发展短板，带来长远效益。

《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划》的主要目标是按照中央关于全面建成小康社会的战略部署，紧密衔接《京津冀协同发展规划纲要》确定的目标任务，坚持首都城市战略定位，围绕优化提升首都核心功能、建设国际一流的和谐宜居之都。提出推进区域协调发展是有序疏解非首都功能、治理“大城市病”的必然要求。要着眼优化提升首都核心功能，以功能分区引导发展方向，以布局优化提升发展质量，着力推动城市内部功能重组，推进城乡区域协调发展。

本项目实施有助于进一步完善丰台新城的基础设施条件，进一步提升区域公共服务水平，进一步增强对中心城区功能的疏解能力，符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划》建设功能完善的现代新城的要求。

4.拉动有效投资，推动经济增长。

本项目规划立足于规划可实施、经济可持续的原则，加强规划方案、实施时序、资金测算的统筹联动，本项目城中村改造的实施在实现自身资金平衡的基础上，在满足规划科学合理前提下，实现片区正向收益，为丰台区建设提供资金支持，拉动有效投资，推动经济增长，保障地区可持续发展。

丰台站前城中村改造作为全区首批7个重点项目之一，总投资达1,274,200万元，涉及拆除现状房屋约28.48万平方米，直接带动建筑、建材、设计等上下游产业链发展，形

成短期经济增长动力。依托丰台站日均数十万客流量，布局商业带和下沉广场，吸引消费型服务业集聚，预计新增就业岗位并形成年营收超百亿的枢纽经济圈。

（三）项目社会效益

1.完善基础设施，推动高质量发展。

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将城中村改造工作纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。城中村改造工作有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，促进了经济增长与社会和谐。

2.增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目积极响应了北京市发展规划，按照《北京丰台区控制性详细规划（2016 年—2035 年）》要求开展老城区城市双修，通过生态修复和城市修补，促进新老城区空间、功能深度融合。老城区范围内是丰台区老城区“城市双修”的重要组成部分，项目现状与区域定位及发展方向不协调、不一致，亟待实施改造。本项目的实施，可高标准落实丰台区控规。

3.繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目的实施将增加北京市土地储备量，加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面。项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了托幼用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。因此，本项目的开发建设对行业健康发展、繁荣社会事业、强化人才智力起到一定程度的积极作用。

4.推动绿色发展，改善生产生活环境。

2018年8月—2022年11月，市领导多次就老城区“城市双修”提出要求，要求重点补齐基础设施和公共服务设施短板，集中解决一批群众关心的突出问题，以新促老、新老融合，让人民群众更有获得感、归属感。本项目的实施，响应居民城市更新的期盼，改善城中村居民居住条件和环境，提升居民的幸福感、获得感，促进社会和谐。

二、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。目前项目已取得《关于丰台区站前城中村改造项目实施方案的批复》、《实施主体授

权批复》、《北京丰台站前核心区规划实施方案》、《站前城中村改造项目A区立项批复》等相关文件。

项目预算目前没有漏项，预算测算参照项目实施方案，项目采用政府专项债融资模式，最大程度的降低财务成本，实现绩效目标。

项目为在建项目，建设期60个月，已于2024年开工，2028年底完成所有征拆工作及必要的市政基础设施建设并办理完土地入市手续：2024年，项目A区立项；2025年，完成A区征拆工作并进行市政建设，A区经营性地块陆续具备土地供应条件；2026年，完成B区立项，启动B区拆迁腾退工作；2027年完成B区地上物拆除并进行市政建设；2028年，B区经营性地块陆续具备土地供应条件。

项目具体的实施进度计划将依据项目实际进度情况的变化进行调整，以保证项目按计划完成。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总成本约为1,274,215万元。资金来源为：银行专项借款资金480,000万元，拟通过政府专项债券融资514,000万元，拟使用财政资金280,215万元。资金来源明确、渠道来源明确、合法合规，资金到位时间、条件能够落实。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据市场情况，本项目相同区位居住用地土地交易价格约6.68-6.9万元/㎡；本项目临近区位商业办公用地土地交易价格约2.0-2.3万元/㎡。本项目采用基准地价系数修正法、市场比较法及剩余法，进行项目地价水平的测算。最终把三种方法的测算结果作为入市楼面价，暂定居住用地65000元/㎡，商业办公用地12500元/㎡。按照《北京市财政局北京市发展 改革委员会北京市规划 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），16%为政府收益分成，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的84%进行计算，出让净收入应为1,382,073.00万元。项目可实现资金平衡。

五、绩效目标设定及合理性

本项目经营性用地为R2居住用地，建筑面积15.33万平方米，商业产业用地建筑面积51.91万平方米。根据市场情况，预计本项目居住用地土地成交价格约7万元/平方米。商业产业用地土地成交价格约1万元/平方米。总价约为1,645,325万元。按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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）的文件规定，16%为政府收益分成，政府土地出让收益约为263,252万元，本项目出让实际回笼资金应按照上述价格的84%进行计算，出让收入约为1,382,073万元。

六、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，项目事前绩效评估分数为92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
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	-1/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-2/0
合计	92/100		90/100	

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，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，丰台区财政局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。