2026年北京市政府专项债券（第十期，第三十四期）（调增）

花乡中部组团城中村改造项目专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京一善房地产开发有限公司

本级行业主管部门（盖章）：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）：丰台区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：丰台区财政局

2026年10月

目 录

第一章 项目概况 - 3 -
一、项目基本信息 - 3 -
二、项目地点 - 4 -
三、项目建设内容 - 4 -
四、项目投资情况 - 5 -
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 - 8 -
九、项目投后管理 - 12 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 13 -
一、编制依据及原则 - 13 -
二、估算范围 - 14 -
三、估算说明 - 15 -
四、建设内容及投资估算 - 21 -
五、资金筹措 - 22 -
六、组合融资 - 23 -
第三章 项目收入分析 - 26 -
一、项目专项收入分析 - 26 -
第四章 项目运营支出分析 - 34 -
一、工资福利支出 - 34 -
二、动力材料支出 - 34 -
三、合作分成支出 - 34 -
四、管理维护支出 - 34 -
五、税费支出 - 34 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 35 -

一、项目收益分析 ..... - 35 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 35 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 38 -
四、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 38 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 40 -
一、项目实施的必要性、公益性 ..... - 40 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 41 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 41 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 42 -
五、 绩效目标设定及合理性 ..... - 42 -
八、项目事前绩效评估结果 ..... - 42 -
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 ..... - 45 -
四、敏感性分析 ..... - 46 -
第八章 还款保障情况 ..... - 48 -
一、还款责任及保障 ..... - 48 -
二、项目资产管理 ..... - 49 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 49 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 51 -

项目实施方案编制说明及要求

为明确本方案编制中各方权利义务关系，现作以下说明：

一、项目单位。项目单位是专项债券项目建设运营的实施主体。在项目实施方案编制中，项目单位要对填报的实施项目的真实性、可行性、必要性进行充分论证，对项目实施方案、专项债券资金需求以及测算的项目收支等的真实性、完整性、准确性负责。

二、主管部门。项目主管部门是专项债券项目的行业管理部门，包括但不限于各级发展改革、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、水利、农业农村、文化和旅游等主管部门。在项目实施方案编制中，主管部门负责对实施项目的真实性、可行性、必要性，项目建设内容和规模的合规性、合理性，项目前期手续的真实性、合规性、有效性，项目实施方案、专项债券资金需求以及项目收支等的真实性、完整性、准确性，专项债券形成资产权属确定及收益收缴执行单位等进行审核把关。

三、财政部门。在项目实施方案编制中，财政部门负责对专项债券项目是否符合地方政府债务风险管理要求，项目建设资金来源和项目收入中财政资金的合规性和可行性，对项目实施方案的完整性和规范性进行审核把关。

四、地方政府。各级地方政府负责统筹本地区专项债券项目管理工作，建立本地区财政、发展改革、其他主管部门、项目单位等共同参与的工作机制，审核确定专项债券项目和资金需求。

如果存在使用第三方机构的情况，第三方机构要按照实事求是的原则，根据行业自律规范要求，配合做好项目实施方案编制工作，参考行业、区域等标准科学评估项目成本和收入，履职尽责做好项目资料评估、论证工作，公平、公正、客观出具项目相关报告。

第一章　项目概况

花乡中部组团城中村改造项目总投资2,591,708.00万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额463,700.00万元，已发行140,000.00万元，本批次申请将2026年北京市政府专项债券（第十期）丰台区时村地区城中村改造项目175,000.00万元专项债券资金和2026年北京市政府专项债券（第三十四期）丰台区宛平城周边城中村改造项目6,100.00万元专项债券资金调整至本项目，该债券期限为3年，利率分别为1.35%和1.31%，本次使用调增资金暂以2026年11月12日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原调减项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，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。

一、项目基本信息

项目全称为花乡中部组团城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2408-110106-04-01-781534，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110106-0002。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市丰台区中部。项目四至范围为北至高家场北路，东至京开高速西侧，西至樊羊路，南至花乡世界名园。

本次改造的主要范围为：樊家村、黄土岗村以及新房子村。项目总用地面积约218.21公顷(其中:集体土地约194.35公顷，国有土地约23.86公顷）。本项目现状人口3925人、45户，劳动力1378人待安置，由规划回迁房和绿隔产业地块解决。由本项目转居任务4277人，其中待转非劳动力2497人，超转与特殊超转1780人。规划总用地规模约76.48公顷，规划地上总建筑规模约83.58万平方米。

三、项目建设内容

根据丰台区发展改革委《关于花乡中部组团城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目建设规模、建设内容涉及住宅约1223户，拆迁面积约12.79万平方米，非宅9家，拆迁面积约65.21万平方米。规划总用地规模约76.48公顷，规划地上总建筑规模约83.58万平方米，其中经营性建筑规模58.9万平方米，黄土岗村安置房15.57万平方米，公交场站3.32万平方米，托幼用地0.32万平方米，供电设施用地0.47万平方米，体育设施用地1.44万平方米，教育设施用地3.56万平方米。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
花乡中部组团城中村改造项目 A 区	京丰台发改（核）〔2024〕50 号	住宅及配套等	建筑控制规模为 16.8 万平方米（不含地下）	214147
花乡中部组团城中村改造项目 B 区	京丰台发改（核）〔2024〕93 号	住宅及配套、教育、养老设施等。	建筑控制规模为 31.88 万平方米（不含地下）	1395428
花乡中部组团城中村改造项目 C 区	京丰台发改（核）〔2024〕94 号	住宅及配套、教育、体育设施、公交场站等。	建筑控制规模为 17.7 万平方米（不含地下）	816202
花乡中部组团黄土岗村安置房项目	京丰台发改（核）〔2024〕95 号	住宅及配套等	建筑控制规模约为 155680 平方米（不含地下面积）	165931
		合计		2591708

四、项目投资情况

本项目总投资 2,591,708.00 万元，其中工程费用 132,573.00 万元，占比 5%；工程建设其他费用 2,273,556.00

万元，占比88%；建设期利息77,949.00万元，占比3%；铺底流动资金107,630.00万元，占比4%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金991,808.00万元，占比38.27%；专项债券资金463,700.00万元，占比17.89%；银行贷款1,127,300.00万元，占比43.50%；中央预算内投资资金8,900.00万元，占比0.34%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京一善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	北京一善房地产开发有限公司		
法定代表人	白美春	成立日期	2024年1月8日
注册资本	10000万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MAD9PG8775		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务。（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）	北京丰台城市更新集团有限公司（持股比例 100%）

北京一善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

本项目主管部门为丰台区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110106000062 72X3。

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 9 月开工建设，预计 2029 年 9 月实现所有经营性用地入市，安置房竣工入住。项目现状为在建状态。

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：招标范围、招标组织形式、招标方式、招标公告发布媒介、招标实施时序、达到法定规模标准的单项采购事项，

对符合可不招标、竞争性谈判、单一来源采购情形的事项，按规定履行报批程序。

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1日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于花乡中部组团城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕50号），同意项目建设。

2024年12月2日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于花乡中部组团城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕93号），同意建设项目。

2024年12月2日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于花乡中部组团城中村改造项目C区核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕94号），同意建设项目。

2024年12月2日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于花乡中部组团城中村改造黄土岗村安置房项目核准的批复》（京丰台发改（核）〔2024〕95号），同意建设项目。

2.规划审批。2024年11月5日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于花乡中部组团城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕43号），用地位于丰台区玉泉营街道，东至京开高速辅路，南至现状青秀城小区，西至现状铁路，北至

马草河。规划用地性质为R2二类居住用地、S3地面公共交通场站用地以及S1城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约99300平方米，规划地上总建筑规模约18.47万平方米，项目同步实施整理（拆迁）用地面积约5.64公顷。

2024年11月4日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于花乡中部组团城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕39号），用地位于丰台区玉泉营街道、新村街道，东至京开高速辅路，南至南四环西路，西至康庄东路，北至首经贸南路。规划用地性质为R2二类居住用地、A61机构养老设施用地、A33基础教育用地、U12供电设施用地、G1公园绿地以及S1城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约332900平方米（具体以拨地钉桩成果为准），规划地上总建筑规模约31.88万平方米，项目同步实施整理（拆迁）用地面积约46.96公顷。

2024年11月5日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于花乡中部组团城中村改造项目C区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕44号），用地位于丰台区玉泉营街道、新村街道、花乡街道，东至京开高速，南至花乡世界名园，西至樊羊路，北至高家场北路。规划用地性质为R2二类居住用地、A33基础教育用

地、A4体育用地、S3地面公共交通场站用地、G1公园绿地以及S1城市道路用地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约343100平方米(具体以拨地钉桩成果为准)，规划地上总建筑规模约17.7万平方米，项目同步实施整理(拆迁)用地面积约57.24公顷。

2024年11月13日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区花乡中部组团黄土岗村安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2024]0032号），用地位于丰台区玉泉营街道黄土岗村，四至范围为：东至规划黄土岗十号路，南至规划黄土岗八号路，西至规划黄土岗九号路，北至规划黄土岗七号路。规划用地性质为R2二类居住用地以及S1城市道路用地。总建设用地面积约55600平方米(具体以钉桩成果为准)，规划地上总建筑规模不超过155680平方米，容积率2.8，建筑高度45米(局部60米)，绿地率不低于30%。

2025年10月31日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《“多规合一”协同平台会商意见》（2025规自（丰）综审字0032号），项目名称为丰台区花乡中部组团黄土岗村安置房项目总用地面积68197.862平方米，总建设用地面积57561.56平方米，代征道路用地面积：10636.302平方米。

3.用地审批。2025年10月13日，北京市人民政府下发《关于丰台区二〇二五年度批次(花乡中部组团城中村改造项目B区)建设用地的批复》（京政地字〔2025〕207号）。

2025年10月29日，北京市人民政府下发《关于丰台区二〇二五年度批次(花乡中部组团黄土岗村安置房项目)建设用地的批复》（京政地字〔2025〕220号）。

2026年5月19日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《不动产权证书》(京(2026)丰不动产权第0022747号)，载明权利人为北京一善房地产开发有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积57561.56平方米。

4.施工许可。2026年3月18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0065号），载明项目建设单位为北京一善房地产开发有限公司，工程名称为丰台区花乡中部组团黄土岗村安置房项目（一标段），建设面积135636.7700平方米。

2026年3月18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0066号），载明项目建设单位为北京一善房地产开发有限公司，工程名称为丰台区花乡中部组团黄土岗村安置房项目(二标段），建设面积104229.8700平方米。

综上，花乡中部组团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。

丰台区住房和城乡建设委员会主管部门和北京一善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。

丰台区财政局收到北京一善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，北京一善房地产开发有限公司项目单位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，登记在丰台区住房和城乡建设委员会（主管部门）单位名下。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改革委《关于花乡中部组团城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括:

1、依据《北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目宅基地腾退补偿安置办法》。

2、《丰台区花乡中部组团城中村改造项目集体土地上非宅腾退补偿办法》。

3、《北京市人民政府关于公布北京市征收农用地区片综合地价标准的通知》（京政发〔2021〕9 号）

4、《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）。

5、北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）;

6、《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）

7、《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〕1 号）

8、《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）

9、国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10 号）；

10、国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)；

11、国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10 号）；

12、国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 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、征地费用、拆迁费用、安置房建设费、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用等。

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.安置房建设费，拟由实施主体建设实施。

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、前期费用

1）实施方案编制费：参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号文）及市场价格估算， 最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

2）项目申请报告编制费：参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283 号

文）及市场价格 估算，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

3）测绘费：包括用地普测费及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费等，参照《测绘工程产品价格》国测财字〔2002〕3 号）并结合市场行情估算，以用地面积为基数。

4）地质灾害评估费：参照《地质灾害危险性评估收费标准（试行稿）》结合市场行情估算，最终以实际发生为准。

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

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

7）涉水事项论证费用：参照《建设项目水资源论证收费暂行办法》结合市场行情，以用地面积为基数估算。

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

9）规划综合实施方案编制费：按照市场一般水平估算。

10）市政咨询方案编制费：按照市场一般水平估算。

11）林地可行性研究报告编制费：参照《使用林地可行性报告编 制工作咨询收费暂行规定》结合市场行情计取。

12）土壤污染调查费：按照市场一般水平估算。

2、征地费用

（1）土地补偿费

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Ⅳ类区片，征地补偿费按 80 万元/亩计算。

（2）安置补助费

根据《关于进一步完善超转人员保障资金管理工作的意见》（京政字〔2023〕20 号），结合相关部门意见，转非劳动力人员安置补助费标准暂按 53 万元/人，超转人员安置补助费标准暂按 272 万元/人估算。

（3）青苗补偿费及其他土地附着物补偿费

根据《北京市建设征地补偿安置办法》（政府令〔2004〕148 号），以项目所占农用地面积为基数，暂按 15 万元/亩测算。

（4）征地税费

征地税费包括耕地开垦费、耕地占用税、森林植被恢复费、耕地占补平衡调剂指标费用等。

（5）其他

1）社会稳定风险评估报告编制费

根据国家发展改革委《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）并结合市场行情估算。

2）土地征收成片开发方案编制费

参考《关于印发〈北京市实施土地征收成片开发标准的若干意见（试行）〉的通知》（京规自发〔2021〕369号）并结合市场行情估算。

（6）征地不可预见费

根据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），按上述费用之和的5%计入。

征收（拆迁）成本

宅基地采用房屋安置和货币补偿相结合的方式；集体非宅和国有非宅采用货币补偿方式，按照“用地征收补偿（安置）方案”执行。

（1）宅基地房屋征收（拆迁）补偿标准

本区域宅基地房屋拆迁补偿提供货币补偿或安置补偿（即产权调换，在购房指标内以优惠价格购买安置用房）两种方式，被腾退人为经认定的宅基地使用权人。

选择安置补偿下：

方式（产权调换）的补偿补助奖励款计算公式如安置补偿补助奖励款＝宅基地区位补偿单价×认定宅基地面积＋

被腾退房屋重置成新价＋装修、设备及附属物重置成新价＋各项奖励与补助费。

（1）区位补偿单价

根据《北京市丰台区花乡中部组团宅基地腾退补偿安置办法》，采用安置补偿方式的宅基地区位补偿价为 8600 元/平方米，采用货币补偿方式的宅基地区位补偿价为 35000 元/平方米。

（2）房屋重置成新价

根据评估公司的评估结果计取。暂按 1500 元/平方米估算。

（3）地上物补偿费

根据评估公司的评估结果计取。暂按 1200 元/平方米估算。

（4）各项奖励和补助

被腾退人在规定的奖励期期限内签订腾退补偿协议并在协议约定的日期前交出宅基地及地上房屋的，给予以下奖励和补助：

提前搬家奖：25 万元/宗。

工程配合奖：15 万元/宗。

无违章奖励：5 万元/宗

提前签约奖：5000 元/宗。

搬迁补助费：40 元/平方米。

支持重点工程费：4000 元/平方米。

周转补助费：选择购买安置住房的被腾退人，由于安置住房为期房需要周转，周转期自被腾退人完成腾退（以交钥匙为准）之月起至“入住通知书”规定日期止，暂按 30 个月计，按 2500 元/人/月估算。选择货币补偿的被腾退人，暂按 4 个月计，按 2500 元/人/月估算。

停产停业综合补助费：以认定实际经营面积为基数，按 1500 元/㎡计算。

家电改移补助：空调移机费 400 元/台，共 2 台；电话移机费 235 元/ 部；宽带移机费 200 元/端；有线电视移机费 200 元/端。

购房补助费：按 6800 元/平方米估算，以宅基地面积超出需安置面积为基数。

集体非宅腾退补偿标准

重置成新及装修附属物价 ：

房屋重置成新价、装修及附属物价由房地产评估机构据实评估，暂按 1500 元/㎡估算。

搬家补助费 ：

按照认定建筑面积给予 50 元/㎡估算。

一次性停产停业损失补偿 ：

被搬迁人利用认定的房屋从事生产经营活动，持有工商管理部门核发的营业执照，按照认定的从事经营的房屋面积给予停产停业损失补偿，暂按 1500 元/m²估算。

（3）国有非宅腾退补偿标准

本项目国有非宅房屋拆迁补偿标准参照周边项目确定，主要包含区位价格补偿价、房屋重置成新价、搬迁补助费以及停产停业补助费，

各项标准分别如下：

区位价格补偿：本项目国有非宅用地类型为工业类和商业类，工业类暂按 15900 元/平方米估算，以土地面积为基数。最终以房地产评估机构评估额为准。

地上附属物补偿：以腾退房屋面积为基数，按 1500 元/m² 估算。

搬迁补助费：以腾退房屋面积为基数，按 50 元/m²估算。

停产停业补助费：以腾退房屋面积为基数，按 1500 元/m²估算。

4、安置房建设成本

根据 2024 年《北京工程造价信息》、《建设工程价格信息》及 同类工程造价指标估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2,591,708.00万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额
1	前期费用	11,323.20
2	征地补偿费	764,552.80
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1,467,419.00
4	安置房建设费用	103,090.10
5	市政基础设施建设费用	29,483.30
6	其他费用	30,261.30
1-6项小计		2406129.60
7	财务费用	77,949.20
8	利润或管理费	96,245.30
8.1	自有资金部分	38,498.50
8.2	借款部分	57,746.80
9	两税两费	9,463.60
10	审计费	1,920.90
项目总投资合计		2,591,708.00

五、资金筹措

本项目总投资估算2,591,708.00万元，从资金来源看，

计划使用财政安排资金991,808.00万元，占比38.27%；专项债券资金463,700.00万元，占比17.89%；市场化融资1,127,300.00万元，占比43.50%；城市更新专项中央预算内投资资金8900万元，占比0.34%。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1455508.00万元，占比56.16%，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　　单元：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			175,165.59	400,000.00	310,000.00	16,642.41	991,808.00	38.27%
专项债券		140,000.00	181,100.00	117,600.00	25,000.00		463,700.00	17.89%
银行贷款	610,000.00	470,000.00	9,799.59	18,000.00	18,000.00	1,500.41	1,127,300.00	43.50%
中央预算内投资资金			8,900.00				8,900.00	0.34%
合计	610,000.00	610,000.00	374,965.18	535,600.00	443,000.00	18,142.82	2,591,708.00	100.00%
分年度占比	23.54%	23.54%	14.47%	20.67%	17.09%	0.70%	100%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资2,591,708.00万元。其中财政预算资金 991,808.00 万元，专项债券资金 463,700.00 万元，银行贷款 1,127,300.00 万元，城市更新专项中央预算内投资资金 8,900.00 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 463,700.00 万元，在债券存续期内每季度支付一次债券利息，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	2024 年		3 年	每季度支付一次债券利息	期后一次性还本
2	2025 年	140000	3 年	每季度支付一次债券利息	期后一次性还本
3	2026 年	181100	3 年	每季度支付一次债券利息	期后一次性还本
4	2027 年	117600	3 年	每季度支付一次债券利息	期后一次性还本
5	2028 年	25000	3 年	每季度支付一次债券利息	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，全部投向于花乡中部组团城中村改造项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：详见表 2-1。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 140,000.00 万元，主要用于前期费用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费用及相关费用等支出。

（二）市场化融资。

1. 融资规模。本项目计划使用市场化融资1,127,300.00万元。其中：①银行贷款1,127,300.00万元。根据项目单位与国家开发银行北京市分行营业部签订的人民币资金借款合同，本项目借款总金额1870000万元，借款期限为2024年12月至2028年12月，利率为1年期以上的LPR-91个基点。还款方式为：在融资存续期内每季度支付一次利息，计划截至2029年1月还清本金。

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：花乡中部组团城中村改造项目前期费用，征收补偿费，房屋拆迁补偿费等成本资金支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目为城中村改造项目，本项目对应的政府性基金收入合计 2,583,030.00 万元，包括：经营性用地 R2 居住用地土地入市收入 2,583,030.00 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	土地出让产生的收入	2,583,030.00
2	土地出让收入中计提的各项资金	413,284.80
3	土地出让产生的现金流入	0.00
合计	土地出让净收入	2,169,745.20

（一）拟出让土地情况及出让计划。

项目规划经营性土地 6 宗，总出让规模约 53.56 万平方米。根据项目单位 提供的资料本项目为城中村改造项目，收入主要为经营性用地 R2 居住用地地块土地入市收入，可

出让土地自 2025 年开始出让，预计 2029 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

序号	用地编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平米）	计划入市时间
1	FT00-2405-0001	R2 二类居住用地	2.35	5.89	2025
2	FT00-2405-0002	R2 二类居住用地	4.81	12.03	2027
3	FT00-2405-0003	R2 二类居住用地	2.65	6.63	2028
4	FT00-2406-0001	R2 二类居住用地	6.23	14.45	2028
5	FT00-2406-0002	R2 二类居住用地	1.41	3.85	2029
6	FT00-2406-0005	R2 二类居住用地	4.83	10.71	2029
总计			22.28	53.56	

（二）土地出让产生的收入分析。

1. 土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块做为参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了 2024、2025、2026 年北京市丰台区花乡周边出让城镇住宅用地 6 宗。

本次评价参考的6宗土地出让情况如下表所示:

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积(平方米)			规划建筑面积（平方米）	调整后项目建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	成交单价（万元/平米）
					合计	建设用地面积	代征地面积								
京土储挂（丰）[2026]026号	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	丰台区丰台街道	2026-6-4	103,300.00	19,163.04	19,163.04	0.00	21,079.00	21,079.00	1.10	挂牌出让公告	R2二类居住用地（070102二类城镇住宅用地）	2026-06-18	119,470.00	5.6677
京土储挂（丰）[2026]018号	北京市丰台区南苑榆一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块R2二类居住用地	丰台区东铁匠营街道南苑榆地区	2026-5-12	90,000.00	9,820.17	9820.167	0	19837	19,837.00	2.02	挂牌出让公告	R2二类居住用地（070102二类城镇住宅用地）	2026-5-26	104,760.00	5.2810
京土储挂（丰）[2026]017号	北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块R2二类居住用地	丰台区太平桥街道	2026-5-6	360,000.00	36,038.81	36038.812	0	72078	72,078.00	2.00	挂牌出让公告	R2二类居住用地（070102二类城镇住宅用地）	2026-05-19	415,440.00	5.7636

交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	土地面积(平方米)			规划建筑面积（平方米）	调整后项目建筑面积	容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	成交单价（万元/平米）
					合计	建设用地面积	代征地面积								
京土储挂（丰）[2025]022号	北京市丰台区城乡一体化棚房村和新宫村旧村改造项目 NY-030(南区)-G2 地块 R2 二类居住用地	丰台区南苑街道	2025-6-10	208,000.00	25,897.21	25897.21	0	51794	51,794.00	2.00	挂牌出让公告	R2 二类居住用地	2025-06-24	208,000.00	4.0159
京土储挂（丰）[2024]039号	北京市丰台区东铁匠营棚户区改造和环境整治项目 FT00-0512-0010、FT00-0512-0015 地块 R2 二类居住用地	丰台区东铁匠营街道和岳各庄地区	2024-10-10	401,300.00	33,303.12	33303.12	0	72100	72,100.00	2.15	挂牌出让公告	R2 二类居住用地	2024-10-23	401,300.00	5.5659
京土储挂（丰）[2024]048号	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	丰台区太平桥街道	2024-11-26	1,105,400.00	63,672.49	63672.494	0	178283	178,283.00	2.80	挂牌出让公告	R2 二类居住用地	2024-12-12	1,105,400.00	6.2033

经修正后《花乡中部组团城中村改造项目》周边2026年土地出让价格预测表

区位	建设用地面积（平方米）	容积率	建筑面积 m²	中标总地价（万元）	楼面地价（元/平方米）	调整系数	调整后金额（元/平方米）	出让日期	用途
丰台区丰台街道	19,163.04	1.10	21,079.00	119,470.00	56,677.26	0.9048	51,279.70	2026-06-18	R2二类居住用地(070102二类城镇住宅用地)
丰台区东铁匠营街道蒲黄榆地区	9,820.17	2.02	19,837.00	104,760.00	52,810.40	0.9048	47,781.09	2026-5-26	R2二类居住用地(070102二类城镇住宅用地)
丰台区太平桥街道	36,038.81	2.00	72,078.00	415,440.00	57,637.56	0.9048	52,148.54	2026-05-19	R2二类居住用地(070102二类城镇住宅用地)
丰台区南苑街道	25,897.21	2.00	51,794.00	208,000.00	40,159.09	0.9048	36,334.61	2025-06-24	R2二类居住用地
丰台区东铁匠营街道蒲黄榆地区	33,303.12	2.16	72,100.00	401,300.00	55,658.81	0.9048	50,358.24	2024-10-23	R2二类居住用地
丰台区太平桥街道	63,672.49	2.80	178,283.00	1,105,400.00	62,002.55	0.9048	56,097.84	2024-12-12	R2二类居住用地
居住用地调整后单价							49,000.00		

2.土地出让收入

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：47.67 万平方米×4.90 万元=2,335,830.00 万元

2,335,830.00 万元+247,200.00 万元=2,583,030.00 万元

可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

序号	用地编号	用地性质	建筑规模（万平方米）	土地出让单价	土地出让收入
1	FT00-2405-0001	R2 二类居住用地	5.89	4.2000	247,200.00
2	FT00-2405-0002	R2 二类居住用地	12.03	4.9000	589,470.00
3	FT00 2405 0003	R2 二类居住用地	6.63	4.9000	324,870.00
4	FT00-2406-0001	R2 二类居住用地	14.45	4.9000	708,050.00
5	FT00-2406-0002	R2 二类居住用地	3.85	4.9000	188,650.00
6	FT00-2406-0005	R2 二类居住用地	10.71	4.9000	524,790.00
	合计		53.56		2,583,030.00

（三）土地出让收入中计提的各项资金。

土地出让收入中计提的各项资金主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

国有土地收入市级分享收入

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收

入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）文件规定，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
1、土地出让收入（1）	2,583,030.00
2、扣除从土地出让收入中市级分享收入	413,284.80
3、土地出让净收入（3=1-2）	2,169,745.20

（四）土地出让产生的现金流入。

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：2,583,030.00万元-413,284.80万元=2,169,745.20万元。

第四章　项目运营支出分析

一、工资福利支出

不单独列支。

二、动力材料支出

不单独列支。

三、合作分成支出

不单独列支。

四、管理维护支出

不单独列支。

五、税费支出

不单独计算。

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		
	2025 年	2026 年	2027 年
项目收入	207,648.00		495,154.80
运营支出			
收益	207,648.00		495,154.80

续：

类别	分年收益		
	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	867,652.80	599,289.60	
运营支出			
收益	867,652.80	599,289.60	

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 463700 万元，其中 2025 年发行 140000 万元，债券期限 3 年，2026 年申请将丰台区宛平城周边城中村改造项项目专项债券资金 6100 万元和丰台区时村地区城中村改造项目专项债券资金 175000 万元的用途调

整至本项目，债券期限3年，利息分别为1.31%和1.35%，2027年计划发行117600万元，2028年计划发行25000万元，债券利率1.45%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，2030年到期后一次性还本。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	测算利率	应付利息	还本金额合计
2024				-	1.45%	0	
2025	-	140,000.00		140,000.00	1.45%	1,206.72	-
2026	140,000.00	181,100.00		321,100.00	1.35%, 1.31%	2,369.22	-
2027	321,100.00	117,600.00		438,700.00	1.45%	6,361.15	-
2028	438,700.00	25,000.00	140,000.00	323,700.00	1.45%	5,550.76	140,000.00
2029	323,700.00		181,100.00	142,600.00	1.45%	4,204.81	181,100.00
2030	142,600.00		142,600.00	-	1.45%	4,135.40	142,600.00
合　计						23,828.07	463,700.00

（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 1127300 万元，其中 2024 年提款 610000 万元，2025 年提款 470000 万元。融资期限为 5 年期，利率为 2024 年利率 2.54%，2025 年利率为 2.19%，

2026 年及以后年度按 2.09%估算，在融资存续期内每季度支付一次利息，2029 年到期后一次性还本。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	测算利率	应付利息	还本金额合计
2024		610,000.00		610,000.00	2.45%	2,759.43	
2025	610,000.00	470,000.00	100,000.00	980,000.00	2.19%	18,674.62	100,000.00
2026	980,000.00	9,799.59	317,581.00	672,218.59	2.09%	16,261.85	317,581.00
2027	672,218.59	18,000.00		690,218.59	2.09%	14,425.57	-
2028	690,218.59	18,000.00	2,000.00	706,218.59	2.09%	14,802.35	2,000.00
2029	706,218.59	1,500.41	707,719.00	-	2.09%	14,987.03	707,719.00
2030	-	-	-	-			-
合　计						81,910.85	1,127,300.00

三、项目收益与融资平衡分析

（一）组合融资方案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，本项目组合融资方案资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 组合融资方案资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	银行贷款及专项债借贷本息支付			偿还债券利息及本金的现金流入额
		到期本金	本期付息	本息合计	
1	2024 年	-	2,759.43	2,759.43	-
2	2025 年	100,000.00	19,881.34	119,881.34	207,648.00
3	2026 年	317,581.00	18,631.07	336,212.07	-
4	2027 年	-	20,786.72	20,786.72	495,154.80
5	2028 年	142,000.00	20,353.11	162,353.11	867,652.80
6	2029 年	888,819.00	19,191.84	908,010.84	599,289.60
7	2030 年	142,600.00	4,135.40	146,735.40	-
合计		1,591,000.00	105,738.91	1,696,738.91	2,169,745.20
本息覆盖倍数		1.28			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券、银行贷款本息的覆盖倍数为 1.28，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。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.28 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天健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

2023 年 7 月 21 日，国务院常务会议审议通过《关于在 超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，文件提出加速推进城中村改造工作，指导意见要求采取拆除新 建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有 序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住 29 条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推 动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的 现代化城市。 在首都城市格局中，丰台区属

“一主”，又处“一轴” 沿线，是“四个中心”功能的集中承载地区，是建设国际一 流和谐宜居之都的关键地区。花乡地区转型发展是南中轴地区规划实施的重要一环。项目实施后可达到以下效果： 1、推进拆迁进程，解决民生问题：项目实施后可彻底 改善黄土岗村、樊家村及花乡实业集团公司范围内村民居住环境，提高村民生活品质，促进区域和谐发展。 2、构建优质均衡的公共服务设施体系：项目实施后， 能完善了地区设施，使居民能够获得更好的教育、更便捷的医疗卫生和更高水平的养老服务、更适宜居住的环境和公共交通便利。同时实现产业统筹，拆除低端产业，整合发展。

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。项目累计完成地上物拆除57.59万平方米，其中住宅13.11万平方米、非住宅44.48万平方米。项目ABC三区均取得“多规合一”协同平台初审意见、立项批复及一级钉桩。黄土岗安置房项目完成样板间建设、被腾退人选房工作，取得工规证、施工许可证，基础底板除坡道区域外全部完成，正在进行结构施工。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资259.17亿元，拟申请专项债约46.37亿元，项目剩余投资由专项借款及区财政资金解决。按照项目建设

进度及资金募集计划，2025 年已发行专项债券 14 亿元，2026 年将调增专项债券 18.11 亿元，2027 年计划发行专项债券 11.76 亿元，2028 年计划发行专项债券 2.5 亿元。项目资金来源明确，资金筹措计划详细，基本可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

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

五、绩效目标设定及合理性

通过本项目建设通过构建城市服务网络和高品质产业，平衡职住空间，促进产城融合，落实宜居宜业宜游的城市化建设目标。集中规划的居住用地，可实现高强度的开发，提高土地价值，增加本地就业机会和居民收入。对花乡中部组团整体进行系统的环境整治，有效的疏解了外来人口，维护了社会稳定。从根本上改善了当地经济环境，消除了零散低端的瓦片经济，有力的推动花乡地区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进花乡的发展建设，缓解社会矛盾，增强社会的稳定。

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，项目事前绩效评估的总体意见为：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	评估内容	得
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	9/10
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	13/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0
合计	93/100		92/100	

第七章　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：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。

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。

四、敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券及银行借款本息覆盖倍数仍然大于1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	2,061,257.94	2,169,745.20	2,278,232.46
债券还本付息额(万元)	487,528.07	487,528.07	487,528.07

银行借款还本付息额（万元）	1,209,210.85	1,209,210.85	1,209,210.85
本息覆盖率	1.21	1.28	1.34

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（主管部门）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，丰台区住房和城乡建设委员会（主管部门）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

（一）信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。