2026年北京市政府专项债券（十期）
2026年北京市政府专项债券（二期）
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
2025年北京市政府专项债券（三十八期）
桥南城中村改造项目实施方案（调增）

项目单位：北京丰台桥南开发建设有限公司

本级行业主管部门：北京市丰台区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门：北京市丰台区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市丰台区财政局

2026年 11 月

目 录

第一章 项目概况.....3
一、项目基本信息.....4
二、项目地点.....4
三、项目建设内容.....5
四、项目投资情况.....7
五、项目单位.....7
六、项目主管部门.....8
七、项目建设工期及运营模式.....9
八、项目审批情况.....9
九、项目投后管理.....11
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.....13
三、估算说明.....14
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.....20
一、项目专项收入分析.....20
二、项目安排财政资金.....23
第四章 项目运营支出分析.....24
第五章 项目收益与融资平衡方案.....28
一、项目收益分析.....28
二、项目融资还本付息分析.....28
三、项目收益与融资平衡分析.....30
四、专项债券项目收支预算表.....33

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 35
三、 项目资金来源和到位可行性 36
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 36
五、 债券资金需求合理性 37
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 37
七、 绩效目标设定及合理性 38
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 38
九、项目事前绩效评估结果 38
第七章 项目风险控制 39
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 39
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 40
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 41
第八章 还款保障情况 42
一、还款责任及保障 42
二、项目资产管理 43
三、项目还本付息资金对应的收入管理 43
第九章 其他需要说明的事项 45

第一章　项目概况

丰台桥南城中村项目总投资为883173万元，（单位：万元，取整，下同）其中：计划申请专项债券总额463173万元，已发行80000万元，本批次申请发行90000万元，债券期限为5年，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（二期）中‘丰台区右安门地区城中村改造项目’专项债券本金4700万元，2026年北京市政府专项债券（三十四期）中‘丰台区果园地区城中村改造项目’专项债券本金26700万元，2026年北京市政府专项债券（十期）中‘丰台区时村地区城中村改造项目’专项债券本金29000万元，2025年北京市政府专项债券（三十八期）中‘东河沿村棚户区改造土地开发项目’专项债券本金29600万元”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，债券利率1.31-1.71%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计94079.38万元（含本金90000万元，利息4079.38万元）。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。

一、项目基本信息

项目全称为北京丰台桥南城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2048-110106-04-01-508891，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110106-0005。

二、项目地点

本项目建设地点主要位于北京市丰台区丰台街道及周边。项目四至分别是：东至造甲街，南至丰台南路，西至丰台西路，北至正阳大街。本项目改造范围位于城镇开发边界内。向阳社区、新华街7里、建国街、新华街二里高庄子、东安街、原桥南棚改A地块平房区作为A区，先期启动；前泥洼、北大地、七里庄路、东货场路40号院、东大街6号院3号楼东侧、正阳大街铁路宿舍、冶金研究院平房区、看丹路平房区、看丹路、16号、南开地平房区、新开路23、25号作为B区实施。

2025年末2026年初北京市丰台区常住人口200.7万人。2025年丰台区实现地区生产总值（GDP）2592.9亿元，完成区级一般公共预算收入170.0亿元，固定资产投资、社会消费品零售额总量均居全市前列，经济发展质量效益不断提升。本项目符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》

要求，遵循城市总体规划，积极进行城中村改造，符合土地利用规划。该项目改造范围总用地面积20.43公顷，按用地类型分，全部为建设用地；按用地权属分，全部为国有用地。本项目共计1516户安置，4539人，全部为居民住宅。安置房筹集建筑规模15.87万平方米，筹集套数1984套。均为外购现房或期房，不涉及安置房建设。

三、项目建设内容

根据北京市丰台区发展改革委《关于丰台桥南城中村改造项目A、B区项目可行性研究报告的批复》本项目规划总占地面积20.43公顷其中入市居住用地约8.38公顷，基础教育用地约1.90公顷，道路及绿地约10.15公顷。本项目规划总建筑规模约19.99万平方米，其中入市居住建筑规模约18.42万平方米，基础教育建筑面积约1.57万平方米。

项目A区主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约16.22万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

项目B区主要建设规模和内容是：经营性用地建筑控制规模约2.20万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配

套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

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)
关于丰台桥南城中村改造项目A区	京丰台发改（核）[2024]53号	经营性用地建筑控制规模约16.22万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。进行拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	经营性用地建筑控制规模约16.22万平方米(不含地下)，建筑内容为住宅及配套	587567万元
关于丰台桥南城中村改造项目B区	京丰台发改（核）[2026]11号	经营性用地建筑控制规模约2.20万平方米（不含地下），建筑内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。进行	规划经营性建筑面积2.20万平方米	295606万元

		拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易		
		合计	18.42 万平方米	883173 万元

四、项目投资情况

本项目总投资 883173 万元，其中工程费用 413720 万元，占比 46.84%；工程建设其他费用 403248 万元，占比 45.66%；预备费 28401 万元，占比 3.22%；建设期利息 37804 万元，占比 4.28%。

资金来源看，计划使用财政预算资金 300000 万元，占比 34%；专项债券资金 463173 万元，占比 52%；银行贷款 120000 万元，占比 14%。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）为北京丰台桥南开发建设有限公司，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	北京丰台桥南开发建设有限公司		
法定代表人	谭大明	成立日期	2024-1-12
注册资本	1000 万元	营业期限	2024-01-12 至无固定期限
统一社会信用代码	91110106MAD9DN619P		
注册地址	北京市丰台区西四环南路 55 号 7 号楼 4 层 403		
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	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）	北京丰台综合投资集团有限公司，持股比例 100%。		

情形 2：北京丰台桥南开发建设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。如果项目资金来源包含配套融资的，需要申明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

本项目主管部门为丰台区住房和建设委员会，统一社会信用代码 111101060000627 2X3。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期60个月，已于2024年6月开工建设，预计2029年6月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

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：2024年6月至7月，开展实施方案、搬迁腾退补偿方案报审，启动专业单位招投标工作。编制开展立项报告、规划条件办理工作并对接安置房主体。2024年8月至11月，对接项目安置房建设主体、开始项目范围内平房区住宅搬迁工作以及市政建设工作。2024年12月，A区地上物完成腾退，经营性地块陆续具备入市条件。2025年1月至2027年12月，项目B区完成拆迁腾退工作。2025年6月至2028年3月，项目B区进行市政配套建设。2026年6月，B区前泥洼地块实现土地成交上市；2028年6月陆续实现被拆迁人安置入住。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2024年08月03日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台桥南城中村改

造项目A区项目可研报告的批复》(京丰台发改(核)〔2024〕53号)，总投资587567万元；2026年02月04日，北京市丰台区发展改革委下发《关于丰台桥南城中村改造项目B区项目可研报告的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕11号），总投资82153万元。立项批复总投资合计669720万元。

2.规划审批。2025年12月31日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台桥南城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自丰初函〔2025〕0056号），改造范围共约17.07公顷，四至范围为东至造甲街，南至丰台南路，西至丰台西路，北至正阳大街。项目总用地面积约17.07公顷，其中建设用地面积约7.46公顷（居住用地面积约6.3公顷，地上建筑规模约15.94万平方米）；代征城市公共用地面积约5.46公顷(含代征道路约2.77公顷，代征绿地约2.69公顷)；同步实施整理用地面积约4.15公顷。

2025年12月31日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台桥南城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自丰初函〔2025〕0054号），改造范围共约2.82公顷，四至范围为东至泥洼路，南至丰台站，西至西四环南路，北至丰管路。项目总用地面积约2.82公顷，其中建设用地面积约2.6公顷（居住用地面积约1.93

公顷，地上建筑规模约 2.12 万平方米）；代征城市公共用地面积约 0.2 公顷（含代征绿地约 0.2 公顷）；同步实施整理用地面积约 0.02 公顷。

综上，丰台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。

项目主管部门和北京丰台桥南开发建设有限公司（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。

北京丰台桥南开发建设有限公司（项目单位）向北京市丰台区财政局上缴项目运营收益后，由北京市丰台区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。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，北京丰台桥南开发建

设有限公司（项目单位）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

本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.2016年《北京市建设工程概算定额》《北京市建设工程概算费用定额》

2.建设工程其他费用计算相关规定及标准

3.2024年《北京工程造价信息》《建设工程价格信息》

4.同类工程造价指标以及其他相关资料

5.项目单位提供的相关资料和数据

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。其中，工程费用包括外购安置房、市政配套基础建设费，工程建设其他费用包括房屋征收补偿、前期费用、管理费、审计费等。

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.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;

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入;

3.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;

4.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）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取;

（2）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;

5.基本预备费按第一、二部分费用合计的5.4%计入;

6.建设期利息:专项债券暂按1.31%-1.7%融资利率计取市场化融资暂按2.54%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 883173 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	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									
1	外购安置房	402533	0	0	0	402533	是			
2	市政基础设施建设	7080	0	0	4107	11187	是			
工程费用小计		409613	0	0	4107	413720	是			
二	其他费用									
1	房屋征收补偿及相关费用	0	0	0	285859	285859	否			
2	前期费用	0	0	0	2223	2223	否			
3	管理费或利润	0	0	0	58416	58416	是			
4	审计费	0	0	0	921	921	否			
5	两税	0	0	0	12969	12969	是			

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	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）
6	已发生成本	0	0	0	42860	42860	是			
其他费用小计		0	0	0	403248	403248				
三	基本预备费	0	0	0	28401	28401	是			
四	工程建设投资	0	0	0	0	0				
五	建设期利息	0	0	0	37804	37804	是			
六	铺底流动资金	0	0	0	0	0	否			
项目总投资合计		409613			473560	883173				

五、资金筹措

本项目总投资估算 883173 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 300000 万元，占比 34%；专项债券 463173 万元，占比 52%，银行贷款 120000 万元，占比 14%，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 883173 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位:万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	300000	0	0	0	300000	34%
单位自有资金						
专项债券	80000	90000	270000	23173	463173	52%
其中：用作项目资本金	80000					
银行贷款	120000	0	0	0	120000	14%
其他市场化融资						
其他来源资金						
合计	500000	90000	270000	23173	883173	100%
分年度占比	56.6%	10.2%	30.6%	2.6%		

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 583173 万元。其中专项债券资金 463173 万元，银行贷款 120000 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。

本项目计划申请专项债券总额463173万元，期限5年，本批次发行额度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	2025年	80000	5	分期付期	一次性还本
2	2026年	90000	5	分期付期	一次性还本
3	2027年	270000	5	分期付期	一次性还本
4	2028年	23173	5	分期付期	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，全部投向于城中村改造等有收益的公益性资本性支出。具体投向情况：截至2026年11月，本项目已发行专项债券80000万元，主要用于拆迁补偿等支出。

（二）市场化融资。

1.融资规模。本项目计划使用市场化融资120000万元。其中：1.银行贷款120000万元。根据项目单位与国家开发银行签订借款合同，本项目借款总金额120000万元，借款期限为2024年9月至2029年9月，利率为5年期以上的

LPR-91个基点借款利率，预计借款利息16034.11万元，本息合计136034.11万元，在融资存续期内每年支付一次利息，到期后一次性还本。

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：城中村改造等。

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，具体经济效益体现在土地出让净收入。

（一）拟出让土地情况及出让计划

项目地块计划于2026年、2027年、2028年陆续完成出让，土地出让总面积为8.38万平方米。其中，A区：规划经营性建设用地面积约6.41公顷，为R2二类居住用地，规划经营性建筑面积16.22万平方米，2027年6月陆续具备土地供应条件。B区：规划经营性建设用地面积约1.97公顷，为R2二类居住用地，规划经营性建筑面积2.20万平方米，已于2026年6月完成土地上市。

（二）土地出让单价依据

根据市场情况，本项目相同区位居民住宅土地交易价格约6.68—6.9万元/平方米。主要依据丰台区近三年共成交的居住用途土地楼面熟地价，经计算均价约6.9万元/平方米，具体详见下表。

表 3-1 丰台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（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 YP-041 地块 R2 二类居住用地	56711	R2 二类居住用地	39322	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	69680	R2 二类居住用地	55352	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	65104.07	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-06-1 地块 R2 二类居住用地	110714	R2 二类居住用地	30529	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	32061	R2 二类居住用地	48909	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 YP-028 地块 R2 二类居住用地	78928	R2 二类居住用地	40036	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 PXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	125588	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	39841	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 FT00-0601-0633、FT00-0601-0634 地块 R2 二类居住用地	52000	R2 二类居住用地	52856	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（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 FT00-1516-6031、FT00-1516-6039 地块 R2 二类居住用地	55500	R2 二类居住用地	69000	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郭庄村和新宫村耐村改造项目 NT-011B 地块 R2 二类居住用地	71917	R3 二类居住用地	47013	北京兆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 FT00-0516-0008 地块 R2 二类居住用地	58046	R4 二类居住用地	55992	北京方兴赤城置业有限公司
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 FT00-0516-0004 地块 R2 二类居住用地	54607	R2 二类居住用地	52533	北京中海地产有限公司
5	2022-05-31	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目 FT04-0202-0011 地块 R2 二类居住用地	74646	R2 二类居住用地	32688	北京龙湖中信置业有限公司和北京建工地产有限责任公司联合体
6	2022-06-01	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	44559	北京海航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	2022-03-17	北京市丰台区玉泉营街道红寺村 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	66885	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 F31 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	37113	北京城建兴华地产有限公司

（三）土地出让收入预测

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，暂定本项目居住用地成交价格约 5.8 万元/平方米，总价为 1068360 万元。

序号	土地出让收入		收入规模
	土地出让面积	土地出让单价	
合计	18.42 万平方米	5.8 万元/平方米	1068360
1	A 区 16.22 万平方米	5.8 万元/平方米	940760
2	B 区 2.20 万平方米	5.8 万元/平方米	127600

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

收入类别	分年收入						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
经营性收入	0	0	0	0	1068360	0	1068360
政府补贴收入	0	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	1068360	0	1068360

二、项目安排财政资金

本项目无政府性基金补贴

第四章　项目运营支出分析

本项目为城中村改造项目，运营期内无直接运营成本，主要成本为土地出让政策性资金计提和政府土地出让受益计提。成本支出如下：

本项目土地出让政策性资金和政府土地出让受益。合计271980.30万元，包括：农业土地开发资金1327.95万元、国有土地收益基金53418.00万元、农田水利建设资金18518.70万元、教育资金18518.70万元、廉租住房保障资金9259.35、政府土地出让收益170937.60万元。

表4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	1327.95
2	国有土地收益基金	53418
3	农田水利建设资金	18518.7
4	教育资金	18518.7
5	廉租住房保障资金	9259.35
6	政府土地出让收益	170937.6
合计		271980.3

本项目预期的土地出让成本，主要为土地出让对应计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，测算明细如下：

（1）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六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

（2）国有土地收益基金

根据关于印发《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）文件规定以出让国有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为基数按照5%-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%。

（3）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%。

（4）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%。

（5）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%。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	收入类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	农业土地开发资金						1327.95	
2	国有土地收益基金						53418.00	
3	农田水利建设资金						18518.70	
4	教育资金						18518.70	
5	廉租住房保障资金						9259.35	
6	政府土地出让收益						170937.60	
合计							271980.30	

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								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
项目收入					1068360				1068360
运营支出					0	271980.3			271980.3
收益					1068360	0			796379.7

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟适用专项债券 463173 万元，其中：2025 年发行 80000 万元，期限 5 年，2026 年发行 90000 万元，期限 5 年，2027 年发行 270000 万元，期限 5 年，2028 年发行 23173 万元，期限 5 年，主要用于前期费用、征地费用、拆迁费用、安置房建设、市政基础设施建设等。假定此次发行专项债券利率为 1.31%-1.70%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 487514.6 万元（含本金 463173 万元，利

息 24341.6 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

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	还本付息合计
1	2025 年		80000		80000	1.58%	1264.00	81264.00
2	2026 年	80000	90000		170000	1.31-1.71%	1765.57	173029.57
3	2027 年	170000	270000		440000	1.58%	6889.02	449918.59
4	2028 年	440000	23173		463173	1.58%	7362.65	480454.24
5	2029 年	463173		463173			7060.36	487514.60
	合计		463173				24341.6	

（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 120000 万元，其中 2025 年提款 120000 万元，融资期限为 5 年期，利率为 2.54%，在融资存续期内每年支付一次利息，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

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		120000		120000	2.54%	3048	123048
2	2025 年	120000			120000	2.54%	3125.42	126173.42
3	2026 年	120000			120000	2.54%	3204.80	129378.22
4	2027 年	120000			120000	2.54%	3286.21	132664.43
5	2028 年	120000		120000		2.54%	3369.68	136034.11
合计			120000			2.54%	16034.11	

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（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年			1264.00	81264.00	是
2026 年			1765.57	173029.57	是
2027 年			6889.02	449918.59	是
2028 年	796379.7		7362.65	480454.24	是
2029 年		463173	7060.36	487514.60	是
合计	796379.7	463173	24341.60		是
本息覆盖倍数		1.63			是

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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 1.63 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	专项债券到期本息	可用偿市化资专收入
	合计	经营性收入			政府补贴收入			
		小计	纳入政府性基金收入部分	纳入项目专项收入部分				
2025 年								
2026 年								
2027 年								
2028 年	1068360							
2029 年						271980.3	487514.60	
合计	1068360					271980.3	487514.60	
市场化融资本息							136034.11	
覆盖倍数		2.27						

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为2.27，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1.28。

（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。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

收支类别	公式
一、建设资金来源	883173
（一）财政安排资金	300000
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	300000
（二）地方政府专项债券	463173
其中：用作项目资本金	80000
（三）项目单位市场化融资	120000
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	883173
（一）项目建设成本（不含财务费用）	842798
（二）财务费用-专项债券付息	24341
（三）财务费用-市场化融资付息	16034
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	1068360
（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	1068360
（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	271980
（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	271980
五、专项债券还本	463173
六、市场化融资还本	120000

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 1.28 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。

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

国务院办公厅25号文《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》提出：城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，需实施改造。丰台区结合区内现状情况及实施面临的各项挑战，建设城中村改造项目库，本次丰台桥南地区即为项目之一。由于现状房屋年久失修，低矮破旧，危旧房屋较多，市政基础设施配套欠缺，严重影响生活质量；同时面临消防等安全隐患突出，社会管理负担逐年增加等问题。居民群众改造意愿强烈。本项目的实施，将疏解腾退用地用于地区还绿，配建文化、教育设施，建设住房、产业，能够提升地区生态环境，完善公共配套，促进职住平衡，提高投入产出比。经评估认为，该项目必要性较强，具有较高的公益属性和收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得立项批复、规划许可等法定审批文件，符合北京市专项债资金管理及城中村改造政策要求，未发现违规纳入负面清单的情形。资金结构合理，资本金比例符合国家规定，专项债使用范围严格限定于安置房及配套设施建设，

无商业化房地产内容，符合“专债专用”要求。拆迁补偿标准依据《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》执行，程序合法透明。项目前期手续完备，已取得建设工程规划许可证，施工图审查已完成，具备“申报即开工”条件。征地拆迁进度总体可控。

三、项目资金来源和到位可行性

资本金来源真实可靠，无债务性资金违规充作资本金情形。专项债申报额度与项目资金缺口匹配，符合“债务规模与项目收益相平衡”原则。专项债资金方面，项目已纳入北京市专项债储备库，申报材料完备，评审通过概率较高。配套融资方面，已与国家开发银行北京市分行营业部签订的人民币借款合同，放款条件与项目进度挂钩，风险可控。评估认为该项目资金来源合规、结构合理，各渠道资金到位计划可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目单位提供的财评报告，项目收入测算依据充分，主要来源于土地出让收入，收入预测均提供了市场可比案例支撑。土地出让价格参照了近期周边同类型地块成交价，并考虑市场波动因素进行了下浮调整，预测审慎合理。经敏感性分析，在最不利情况下仍可实现 1.21 倍的本息覆盖，具备较强抗风险能力。同时，收益实现进度与债务偿还

计划匹配，未出现偿债高峰期与收益空窗期重叠的风险。综合来看，项目收入预测审慎、成本测算完整、收益平衡可靠，各项参数取值合理且有据可查，收益对融资的覆盖达到监管要求。

五、债券资金需求合理性

该项目未纳入专项债券投向领域“负面清单”，项目建设安置房属于保障性住房，符合专项债券用作项目资本金行业范围。债券申报额度基于项目实际资金缺口测算，与工程进度计划相匹配，分年度申请安排无超额申报或虚报情形。资金使用计划细化至具体子项目，确保了“专债专用”，避免了资金闲置或挪用。债券期限设计与项目预期收益实现周期相衔接，偿债压力分布均衡。经评估，项目专项债券资金需求测算科学合理，融资方案符合“规模适度、期限匹配、风险可控”的要求。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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

七、绩效目标设定及合理性

项目绩效目标涵盖产出、效益、满意度三大维度，分层设置基础设施配套达标率、居民回迁满意度等指标，形成了完整的目标链，与《北京市城市更新条例》中“民生优先、功能提升”的核心要求高度契合。同时，设定的定量指标占比达较高，数据来源清晰，测算方法明确，基本符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》和北京市预算绩效管理的相关要求。

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，项目事前绩效评估分数为99分，总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。**二是做好资金保障。**项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。**三是优选施工队伍。**根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。**四是加强现场管理。**对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。**五是落实安全责任。**加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产

技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：**一是加大资金保障力度。**将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。**二是加强工程成本控制。**项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。**三是严格变更审批程序。**对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。**四是制定应急处置预案。**项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。**二是提升项目运营收率。**择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。**三是落实缺口补救措施。**如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在丰台区住房和城乡建设委员会（主管部门）名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，丰台区住房和城乡建设委员会（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、停发年终绩效奖等措施，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