2026年北京市政府专项债券（十期）

2026年北京市政府专项债券（三十四期）

南苑湿地城中村改造项目（调增）

地方政府专项债券项目实施方案

项目单位：北京启苑开发建设有限公司

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 - 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 - 3 -
六、项目主管部门 - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 - 5 -
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 - 9 -
一、编制依据及原则 - 9 -
二、估算范围 - 12 -
三、估算说明 - 12 -
四、建设内容及投资估算 - 16 -
五、资金筹措 - 17 -
六、组合融资 - 18 -
第三章项目收入分析 - 21 -
一、项目专项收入分析 - 21 -
二、项目安排财政资金 - 21 -
三、项目运营期收入合计 - 28 -
第四章项目运营支出分析 - 29 -
一、运营成本支出 - 29 -
二、其他支出 - 32 -
第五章项目收益与融资平衡方案 - 33 -
一、项目收益分析 - 33 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 33 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 35 -
第六章项目事前绩效评估情况 ..... - 42 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 42 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 42 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 43 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 43 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 44 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 45 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 45 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 45 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章项目风险控制 ..... - 47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 47 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 47 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 48 -
四、敏感性分析 ..... - 49 -
第八章还款保障情况 ..... - 51 -
一、还款责任及保障 ..... - 51 -
二、项目资产管理 ..... - 52 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 52 -
第九章其他需要说明的事项 ..... - 54 -

第一章项目概况

南苑湿地城中村改造项目总投资1,253,808万元(单位:万元，取整，下同)，其中：计划申请专项债券总额446,700万元，已发行140,000万元；2026年计划申请专项债券36,700万元，已发行0万元，现将“丰台区宛平城周边城中村改造项目”1,700万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.31%，“丰台区右安门地区城中村改造项目”35,000万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.35%，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

项目全称为南苑湿地城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2407-110106-04-01-722851，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110106-0004。

二、项目地点

本项目建设地点为丰台区花乡街道、玉泉营街道、南苑街道以及和义街道。

丰台区为中心城区之一，辖24个街道、2个镇，总面积306平方公里；四个街道均处区境中南部、南中轴沿线，经2021年区划调整后设置。花乡街道19.91平方公里、常住约

6.06 万人；玉泉营街道约 10.4 平方公里、常住约 6.16 万人；南苑街道 19 平方公里、常住约 8.5 万人；和义街道 7.38 平方公里、常住约 4.8 万人。2025 年全区常住人口 200.7 万人。

表 1-1 北京市丰台区 2023—2025 年财政经济数据

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	3,504,000	3,446,000	4,449,000
一般公共预算支出	3,504,000	3,446,000	4,449,000
政府性基金预算收入	2,586,000	4,266,000	11,465,000
政府性基金预算支出	2,586,000	4,266,000	11,465,000
地方政府债务余额	13,829,000	13,171,000	13,048,000

三、项目建设内容

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于南苑湿地城中村改造项目 A 区核准的批复》（京丰台发改〔2024〕51 号）、《关于南苑湿地城中村改造项目 B 区核准的批复》（京丰台发改〔2026〕31 号），本项目建设规模 98.9 万平方米，建设内容为住宅、商业金融、社区服务、中小学合校、幼儿园、体育设施、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。

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（平方米）	立项总投资（万元）
南苑湿地城中村改造项目A区	京丰台发改〔2024〕51号	住宅、商业等	352000	747,544
南苑湿地城中村改造项目B区	京丰台发改〔2026〕31号	商业金融、社区服务、中小学合校、幼儿园、体育设施、公交场站等	637000	506,264
		合计	989000	1,253,808

四、项目投资情况

本项目总投资 1,253,808 万元，其中前期费用 7,949 万元，占比 0.63%；征地补偿费 232,828 万元，占比 18.57%；房屋征收(拆迁)补偿及相关费用 820,521 万元，占比 65.44%；市政基础设施工程费 22,134 万元，占比 1.77%；其他费用 24,839 万元，占比 1.98%；财务费用 41,140 万元，占比 3.28%；管理费 11,363 万元，占比 0.91%；两税两费 955 万元，占比 0.08%；审计费 379 万元，占比 0.03%；清算费用 91,700 万元，占比 7.31%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 435,082 万元，占比 34.70%；专项债券资金 446,700 万元，占比 35.63%；银行贷款（国开行专项借款）372,026 万元，占比 29.67%。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）为北京启苑开发建设有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京启苑开发建设有限公司		
法定代表人	姜新萍	成立日期	2024.01.11
注册资本	10000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110106MAD8CIHX4H		
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；施工专业作业。（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：非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；创业空间服务；停车场服务。（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（项目单位为企业的填报）	北京金隅嘉业房地产开发有限公司：持股比例 90% 北京南中轴城市开发建设有限公司：持股比例 10%。		

北京启苑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。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。项目单位是不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

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57个月，已于2024年4月启动，2027年12月前完成土地征拆，2028年12月前完成市政基础设施建设。预计2029年12月前完成全部土地出让工作，项目现状为已完成一块土地出让工作。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。

本项目为土地开发，无运营期。

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下发《关于南苑湿地城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改〔2024〕51号），同意项目建设。

2026年5月13日，北京市丰台区发展和改革委员会下发《关于南苑湿地城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改〔2026〕31号），同意项目建设。

2.用地审批。

本项目不涉及用地审批。

3.规划审批。

2024年9月30日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区南苑湿地城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0040号），南苑湿地城中村改造项目A区位于丰台区玉泉营街道、花乡街道、南苑街道以及和义街道，四至范围为东至光彩路南延，南至警备西路，西至京开高速，北至南四环。规划用地性质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A2文化设施用地、G1公园绿地、G2防护绿地、E1水域用地以及S1城市道路用地，储备整理(城市建设用地)总用地面积约50.13公顷(具体以拨地钉桩成果为准)，地上建筑规模约53.75万平方米。

2026年3月19日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于丰台区南苑湿地城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2026〕0011号），南苑湿地城中村改造项目B区位于丰台区花乡街道、玉泉营街道、南苑街道以及和义街道，四至范围为东至光彩路南延，南至警备西路，西至京开高速，北至南四环。规划用地性质为B4综合性商业金融服务业用地、A8社区综合服务设施用地、A333中小学合校、A334托幼用地、A4体育用地、S32公交场站设施用地、S41公用停车场用地、U12供电用地、U13供燃气用地、U22环卫设施用地、U1供应设施用地、G1公园绿地、G2防护绿地以及S1城市道路用地，

储备整理(城市建设用地)总用地面积约 55.06 公顷(具体以拨地钉桩成果为准),地上建筑规模约 63.72 万平方米。

4.环评备案。本项目不涉及环评备案。

5.节能评估。本项目不涉及节能评估。

6.施工许可。本项目仅实施土地征收、地上建筑物拆除、场地平整等土地一级整理工作,不开展永久性主体工程建设,按照《建筑工程施工许可管理办法》规定,无需办理建筑工程施工许可证,本项不涉及。

7.公开招投标。本项目严格依照《中华人民共和国招标投标法》等相关规定执行招标程序。对片区地质勘察、控规及市政配套设计、场地平整、拆除清运、配套道路管线等工程施工、全过程工程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务及工程实施公开招标;单项合同金额达到法定招标限额的,全部开展公开招标,择优确定第三方实施单位,相关招标备案、中标资料完整留存备查。本项目无大型永久性建筑设备、材料采购工作。

综上,本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(主管部门)和北京启苑开发建设有限公司(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。

北京市丰台区财政局收到北京启苑开发建设有限公司（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，北京启苑开发建设有限公司（项目单位）按收益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

根据北京市丰台区发展和改革委员会《关于南苑湿地城中村改造项目A区核准的批复》（京丰台发改〔2024〕51号）、《关于南苑湿地城中村改造项目B区核准的批复》（京丰台发改〔2026〕31号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《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）。

2.《关于批转北京房地产估价师和土地估价师协会<北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案>的通知》（京建拆[2009]450号）、《关于印发<北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准>的通知》（京房地评字[1999]656号）以及《关于发布<北京市房屋重置成新价评估技术标准>的通知》（京国土房管拆[2003]808号）。

3.项目申请报告编制费：依据国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）、北京市物价局《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》（京价(房)字[1999]第487号）和北京市发展和改革委员会、北京市财政局《北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定（试行）》（京发改[2006]171号）计算。

4.建设单位管理费：依据财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）计算。

5.用地普测及拔地定桩费：按《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改[2006]1009号）。

6.环评报告编制费：依据《建设项目环境影响评价收费标准》（计价格[2002]125号）计算。

7勘察费及设计费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计算；

8施工图审查费：依据国家发展改革委《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）计算；

9.竣工图编制费：依据国家计委、建设部《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计算；

10.监理费：依据国家发展改革委、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）计算；

11.招标代理服务费：依据国家发展改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）和国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）计算；

12.招投标交易服务费：依据北京市物价局《关于建设工程施工和设备招投标交易服务收费标准的函》（京价（收）

字[1999]第042号）、《关于建设工程勘察设计投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[2003]第196号）、北京市发改委《关于建设工程监理投标交易服务收费标准的函》（京价（收）字[2004]第737号）计算；

13.交通影响评价费：按《交通规划收费标准（试行）》计算；

14.地质灾害危险性评估费：按《国家发展改革委办公厅、国土资源部办公厅关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办价格[2006]745号）计算；

15.扬尘排污费：按《北京市发展和改革委员会北京市财政局北京市环境保护局关于建设工程施工工地扬尘排污收费标准的通知》（京发改[2015]265号）和《北京市环境保护局关于建设工程施工工地扬尘排污费征收有关工作的通知》（京环发[2015]5号）规定计取；

16.基本预备费：按工程费和工程建设其他费用的5%计取。

17.丰台区人民政府《关于授权南苑湿地城中村改造项目A区实施主体的批复》（丰政函〔2024〕128号）。

18.丰台区人民政府《关于授权南苑湿地城中村改造项目B区实施主体的批复》(丰政函〔2024〕129号)。

19.市规划自然资源委丰台分局《关于北京市丰台区南苑湿地城中村改造项目A区规划意见的函》（京规自丰函

〔2024〕1248号）。

20.市规划自然资源委丰台分局《关于丰台区南苑湿地城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(丰)初审函[2026]0011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、地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿及相关费用、市政基础设施工程费、其他费用、财务费用、管理费、两税两费、审计费、清算费用等。

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.征地补偿依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布2021年7月2日国务院令第743号第三次修订）；

（3）《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）《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发【2004】238号）；

（5）《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）；

（6）《北京市第十五届人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

（7）《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）；

（8）《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）；

（9）《北京市人民政府办公厅关于印发<北京市耕地开垦费征收管理办法>的通知》（京政办发〔2023〕3号）。

2.征地补偿内容及标准

（1）土地补偿费

依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）、《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），城中村改造项目范围内涉及各村征地区片价为80万元/亩。

（2）安置补助费

依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号），征用农民集体所有土地后，相应的农村村民转为非农业户口。应当转为非农业户口的农村村民数量，按照被征用的土地数量除以征地前被征地农村集体经济组织或者该村人均土地数量计算。本项目不涉及安置补助费。

（3）相关税费

依据北京市人民政府令第148号，征地相关税费主要涉及耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费。其中：

①耕地占用税：依据《北京市第十五届人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过），本项目不涉及耕地。

②森林植被恢复费：参照《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），本项目不涉及森林植被恢复费。

（4）其他费用

①社会稳定性评估：参照其他省市收费标准，并结合市

场行情预估为50万元，最终以实际发生为准；

②成片征收方案编制费：参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格[1999]1283号及结合市场行情预估为130万元，最终以实际发生为准。

（5）不可预见费

参照《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），征地不可预见费按照预计发生部分的5%计取。

3.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；

4.利息：

本次调增36,700万元，现将“丰台区宛平城周边城中村改造项目”1,700万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.31%，“丰台区右安门地区城中村改造项目”35,000万元调整至本项目，债券期限3年，利率1.35%。

专项债券发债期限3年，暂按1.53%（以中国债券信息网2026年10月14日，3年期中国国债五日均线值1.2798%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.53%）融资利率计取；发债期限5年，暂按1.66%（以中国债券信息网2026年10月14日，5年期中国国债五日均线值1.4057%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.66%）融资利率计取；市场化融资暂按2.09%（1年期的LPR-91个基点，假设银行借款利率为2.09%）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1,253,808万元，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	A区	B区	投资估算金额	占比
1	前期费用	4,794.63	3,154.08	7,949	0.63%
2	征地补偿费	96,905.99	135,921.62	232,828	18.57%
3	房屋征收（拆迁）补偿及相关费用	607,032.52	213,488.61	820,521	65.44%
4	市政基础设施工程费	7,247.00	14,887.22	22,134	1.77%
5	其他费用	13,513.99	11,325.48	24,839	1.98%
6	财务费用	18,050.22	23,090.25	41,140	3.28%
7	管理费	0	11,363.31	11,363	0.91%
8	两税两费	0	954.83	955	0.08%
9	审计费	0	378.78	379	0.03%
10	清算费用	0	91,700.00	91,700	7.31%

序号	建设内容	A区	B区	投资估算金额	占比
项目总投资合计		747,544	506,264	1,253,808	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算1,253,808万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金435,082万元，占比34.70%；专项债券资金446,700万元，占比35.63%；银行贷款（国开行专项借款）372,026万元，占比29.67%。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435,082万元，占比34.70%，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	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金			7,300		427,782	435,082	34.70%
专项债券		140,000	36,700	207,000	63,000	446,700	35.63%
其中：用作项目资本金							
银行贷款	273,000	77,316	6,850	7,430	7,430	372,026	29.67%
合计	273,000	217,316	50,850	214,430	498,212	1,253,808	100.00%
分年度占比	21.77%	17.33%	4.06%	17.10%	39.74%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：资金来源由财政安排资金、地方政府专项债券和国开行专项借款三部分构成，分别占总投资1,253,808万元的34.70%、35.63%和29.67%，均属城中村改造“1+4”政策框架内的正规渠道，合规性充分。其中用作项目资本金的资金合计435,082万元，占总投资34.70%，高于20%的最低要求，且来源清晰、可穿透核查。资金投入按2024—2028年分年梯次安排，与项目“先征收、后建设”的进度相衔接；专项债券已纳入项目库、国开行专项借款已取得授信支持，还款来源明确、可实现自平衡，融资结构均衡、财务成本可控，能够为项目建设提供稳定保障。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资818,726万元。其中专项债券资金446,700万元，银行贷款（国开行专项借款）372,026万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券446,700万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表2-3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

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025 年	140,000	2	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026 年	36,700	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2027 年	207,000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2028 年	63,000	3	每年支付一次债券利息	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，全部投向于土地征收补偿、安置房费等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：项目范围内集体土地征收、房屋拆迁安置补偿、安置房费用；配套实施场地清表、土地平整，以及片区内道路、给排水、供电、通信等地块前期基础设施工程。资金仅用于项目资本性建设支出，不列支人员经费、日常运维等经常性费用。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 140,000 万元，主要用于城中村改造土地征收补偿及安置房费用等支出。

（二）市场化融资。

1. 融资规模。本项目计划使用市场化融资 372,026 万元。其中：①银行贷款 372,026 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 837,100 万元，借款期限为 2024 年 02 月至 2029 年 2 月，利率为一年期以上的 LPR-91 个基点。在融资存续

期内每季度支付一次利息，本金按还款计划偿还（2028 年 2 月 26 日人民币 1,000 万元；2028 年 8 月 26 日人民币 1,000 万元；2029 年 2 月 26 日人民币 835,100 万元；）若借款人最终未按贷款金额足额提款，则每次还款的金额按实际提款金额占贷款金额的比例同比例减少，还款时间不变。

提前还款：借款人如需提前还款，应在其拟还款日 30 个营业日前向贷款人提出书面申请。经贷款人事先书面同意，借款人可以提前偿还本合同项下贷款，并应在拟还款日 5 个营业日前将还款资金存入贷款人指定还款账户。

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：项目范围内城中村改造土地一级开发，包含项目范围内土地征收、房屋拆迁安置补偿、安置房费用、场地清表平整及片区内配套道路、给排水、供电、通信等宗地前期基础设施工程，资金仅用于本项目资本性支出，不用于人员经费、日常运营等经常性支出。

第三章项目收入分析

本项目收入合计 1,694,640 万元，包括：对应的政府性基金收入 1,554,640 万元，财政补贴收入 140,000 万元。

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。

本项目对应的政府性基金收入合计 1,554,640 万元，包括：土地出让收入 1,554,640 万元。

表 3-1 对应的政府性基金情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1,554,640
合计		1,554,640

1.土地出让收入分析。

（1）本项目地块信息

本项目可出让居住建筑规模 12.65 万平方米，综合商业建筑规模 72.83 万平方米，用地规模 33.00 万平方米。具体情况如下：

表 3-2 项目地块信息情况表

项目	规划地块编号	用地性质	用地规模约（公顷）	建筑规模约（万平方米）	预计出让时间
A区	FT00-2302-0001	R2 二类居住用地	6.17	12.65	2027
	FT00-2301-0001	B4 综合性商业金融服务业用地	3.03	6.00	2026
	FT00-2303-0001	B4 综合性商业金融服务业用地	4.14	9.06	2027
	FT00-2304-0001	B4 综合性商业金融服务业用地	4.99	7.49	2027
B区	FT00-2302-6005	B4 综合性商业金融服务业用地	2.81	11.24	2028
	FT00-2302-6009	B4 综合性商业金融服务业用地	1.41	3.38	2028
	FT00-2302-6012	B4 综合性商业金融服务业用地	0.82	1.97	2028
	FT00-2302-6018	B4 综合性商业金融服务业用地	2.07	8.28	2029
	FT00-2302-6020	B4 综合性商业金融服务业用地	2.58	8.26	2029
	FT00-2302-6024	B4 综合性商业金融服务业用地	1.41	4.65	2029
	FT00-2302-6025	B4 综合性商业金融服务业用地	3.57	12.5	2029

（2）市场价格测算

采用比较法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

表 3-3 居住用地周边地块成交情况表

序号	项目名称	用地性质	土地面积（平方米）	可出让建筑面积（平方米）	成交价（万元）	可出让建筑面积楼面地价（元/平方米）	竞得人	成交日期
1	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	19163.04	21,079.00	119,470	56,677.26	北京贸悦房地产开发有限公司	2026-6-18
2	北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目 FT00-0506-0017 地块	R2 二类居住用地	9820.167	19,837.00	104,760	52,810.40	福鑫（北京）房地产开发有限责任公司	2026-5-26
3	北京市丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块	R2 二类居住用地	36038.812	72,078.00	415,440	57,637.56	保利（北京）房地产开发有限公司	2026-5-19
4	北京市丰台区花乡中部组团城中村改造项目 B 区 FT00-2405-0001 地块	R2 二类居住用地	23542.66	58,857.00	247,200	42,000.10	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	2025-12-25
5	综合单价:			171,851.00	886,870.00	51,606.92		

表 3-4 商业用地周边地块成交情况表

序号	项目名称	用地性质	土地面积（平方米）	可出让建筑面积（平方米）	成交价（万元）	可出让建筑面积楼面地价（元/平方米）	竞得人	成交日期
1	北京市丰台区南苑遥地城中村改造项目 A 区 FT00-2301-0001 地块	B4 综合性商业金融服务业	31329.369	60,000.00	66,000	11,000.00	北京草桥实业总公司	2026-9-8
2	北京丽泽商务区北区 B1 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0062、0063 地块	B4 综合性商业金融服务业	31712.305	264,900.00	476,820	18,000.00	北京丽泽筑城置业有限公司	2026-6-3
3	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	7467	52,000.00	118,000	22,692.31	中国南水北调集团综合服务有限公司	2023-12-28
4	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	12629.879	80,000.00	166,000	20,750.00	北京福裕置业有限公司	2022-8-25
5	综合单价：			456,900.00	826,820.00	18,096.30		

参考近期北京市丰台区城中村改造、丽泽商务区等区域已成交同类用地出让行情，区域内二类居住用地可出让建筑面积综合楼面地价约 51606.92 元/㎡，B4 综合性商业金融服务业用地可出让建筑面积综合楼面地价约 18096.30 元/㎡。结合本项目规划指标，保守取值住宅用地 4.90 万元/平方米、商业用地 1.30 万元/平方米测算土地出让收入，测算价格低于区域近期土地成交综合楼面地价，收益测算审慎稳妥，能够保障项目专项债及市场化融资本息足额偿还，满足项目收益与融资自求平衡要求。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度土地出让收入如下表：

3-5 项目分年度土地出让收入表

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入			
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
合计		66,000	835,000	215,670	437,970
FT00-2301-0001（2026 年已出让）	收入定价（万元/平方米）	1.10			
	上市可出让建筑规模（平方米）	60,000			
	收入小计（万元）	66,000			
FT00-2302-0001	收入定价（万元/平方米）		4.90		
	上市可出让建筑规模（平方米）		126,500		
	收入小计（万元）		619,850		
FT00-2303-0001	收入定价（万元/平方米）		1.30		
	上市可出让建筑规模（平方米）		90,600		
	收入小计（万元）		117,780		

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入			
		2026年	2027年	2028年	2029年
合计		66,000	835,000	215,670	437,970
FT00-2304-0001	收入定价（万元/平方米）		1.30		
	上市可出让建筑规模（平方米）		74,900		
	收入小计（万元）		97,370		
FT00-2302-6005	收入定价（万元/平方米）			1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）			112,400	
	收入小计（万元）			146,120	
FT00-2302-6009	收入定价（万元/平方米）			1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）			33,800	
	收入小计（万元）			43,940	
FT00-2302-6012	收入定价（万元/平方米）			1.30	
	上市可出让建筑规模（平方米）			19,700	
	收入小计（万元）			25,610	
FT00-2302-6018	收入定价（万元/平方米）				1.30
	上市可出让建筑规模（平方米）				82,800
	收入小计（万元）				107,640
FT00-2302-6020	收入定价（万元/平方米）				1.30
	上市可出让建筑规模（平方米）				82,600
	收入小计（万元）				107,380
FT00-2302-6024	收入定价（万元/平方米）				1.30
	上市可出让建筑规模（平方米）				46,500
	收入小计（万元）				60,450

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入			
		2026年	2027年	2028年	2029年
合计		66,000	835,000	215,670	437,970
FT00-2302-6025	收入定价（万元/平方米）				1.30
	上市可出让建筑规模（平方米）				125,000
	收入小计（万元）				162,500

（二）财政补助收入。

项目整理文化设施用地18.43万平方米，可获得国家博物馆分馆财政补贴合计140,000万元。其中，一般公共预算安排140,000万元。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及其他财政资金。

3-6 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	对应的政府性基金收入	66,000	835,000	215,670	437,970	1,554,640
1.1	土地出让收入	66,000	835,000	215,670	437,970	
2	财政补助收入			0	140,000	140,000
2.1	一般公共预算安排补助				140,000	
3	其他财政资金					
合计		66,000	835,000	215,670	577,970	1,694,640

三、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：

3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	对应的政府性基金收入	66,000	835,000	215,670	437,970	1,554,640
2	财政补助收入	0	0	0	140,000	140,000
合计		66,000	835,000	215,670	577,970	1,694,640

第四章项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计418,870万元，包括：运营成本支出418,870万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计418,870万元，包括农业土地开发资金支出2,146万元，农田水利建设资金支出30,083万元，教育资金支出30,083万元，廉租住房保障资金支出30,083万元，国有土地收益基金支出77,733万元，上交市级土地出让收入分享支出248,742万元。

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	2,146
2	农田水利建设资金	30,083
3	教育资金	30,083
4	廉租住房保障资金	30,083
5	国有土地收益基金	77,733
6	上交市级土地出让收入分享支出	248,742
合计		418,870

（一）农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）。本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

（二）农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的文件规定，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（三）教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）的文件规定，本地区计提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%。

（四）廉租住房保障资金

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

通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

（五）国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）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%—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%.

（六）上交市级土地出让收入分享支出

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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，按土地出让价款16%进行扣除。

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	计提资金类型	分年计提资金				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	农业土地开发资金	197	995	328	626	2,146
2	农田水利建设资金	1,277	16,158	4,173	8,475	30,083

序号	计提资金类型	分年计提资金				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
3	教育资金	1,277	16,158	4,173	8,475	30,083
4	廉租住房保障资金	1,277	16,158	4,173	8,475	30,083
5	国有土地收益基金	3,300	41,750	10,784	21,899	77,733
6	上缴市级资金分享支出	10,560	133,600	34,507	70,075	248,742
合计		17,888	224,818	58,139	118,025	418,870

二、其他支出

本项目不涉及其他费用支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-3 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金				
		2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	运营成本	17,888	224,818	58,139	118,025	418,870
合计		17,888	224,818	58,139	118,025	418,870

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	分年度收益				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
项目收入	66,000	835,000	215,670	577,970	1,694,640
成本支出	17,888	224,818	58,139	118,025	418,870
收益	48,112	610,182	157,531	459,945	1,275,770

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 446,700 万元，其中 2025 年发行 140,000 万元，债务期限 2 年，债券利率 1.42%，现将“丰台区宛平城周边城中村改造项目”1,700 万元调整至本项目，债券期限 3 年，利率 1.31%，“丰台区右安门地区城中村改造项目”35,000 万元调整至本项目，债券期限 3 年，利率 1.35%；2027 年计划发行 207,000 万元，债务期限 5 年，债券利率 1.66%；2028 年计划发行 63,000 万元，债务期限 3 年，债券利率 1.53%。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/进入运营期后分年还本。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

序号	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
1	2024							
2	2025	0	140,000	0	140,000		0	0
3	2026	140,000	36,700	0	176,700	1.42%-1.53%	1,988	1,988
4	2027	176,700	207,000	140,000	243,700	1.42%-1.53%	2,224	142,224
5	2028	243,700	63,000	0	306,700	1.42%-1.53%	3,931	3,931
6	2029	306,700	0	36,700	270,000	1.42%-1.53%	4,895	41,595
7	2030	270,000	0	0	270,000	1.42%-1.53%	4,400	4,400
8	2031	270,000	0	63,000	207,000	1.42%-1.53%	4,400	67,400
9	2032	207,000	0	207,000	0	1.42%-1.53%	3,436	210,436
	合计		446,700	446,700			25,274	471,974

（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372,026万元，其中2024年提款273,000万元，2025年提款77,316万元（提款564,000万元后累计退回486,684万元），2026年提款6,850万元，2027年提款7,430万元，2028年提款7,430万元，融资期限为5年期，利率为1年期的LPR-91个基点，即2.09%，在融资存续期内每季度支付一次利息，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	本期付息	本期还本付息合计
1	2024 年	0	273,000		273,000	2.54%	1,212	1,212
2	2025 年	273,000	77,316		350,316	2.19%	13,497	13,497
3	2026 年	350,316	6,850		357,166	2.09%	9,172	9,172
4	2027 年	357,166	7,430		364,596	2.09%	7,542	7,542
5	2028 年	364,596	7,430		372,026	2.09%	7,698	7,698
6	2029 年	372,026	0	372,026	0	2.09%	3,888	375,914
7	2030 年	0	0	0	0	0	0	0
8	2031 年	0	0	0	0	0	0	0
9	2032 年	0	0	0	0	0	0	0
	合计		372,026	372,026			43,009	415,035

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

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	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	
1	2024 年		0	0	0	是
2	2025 年		0	0	0	是
3	2026 年	48,112	0	1,988	1,988	是
4	2027 年	610,182	140,000	2,224	142,224	是

5	2028 年	157,531	0	3,931	3,931	是
6	2029 年	459,945	36,700	4,895	41,595	是
7	2030 年		0	4,400	4,400	否
8	2031 年		63,000	4,400	67,400	否
9	2032 年		207,000	3,436	210,436	否
合计		1,275,770	446,700	25,274	471,974	是
本息覆盖倍数		2.70				

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 2.70，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收入			项目运营支出	专项债券还本付息	可用于偿还市场化融资的专项收入	市场化融资还本付息
		合计	对应的政府性基金收入	财政补助收入				
1	2024 年	0				0	0	1,212
2	2025 年	0				0	0	13,497
3	2026 年	66,000	66,000		17,888	1,988	46,124	9,172
4	2027 年	835,000	835,000		224,818	142,224	467,958	7,542
5	2028 年	215,670	215,670		58,139	3,931	153,600	7,698
6	2029 年	577,970	437,970	140,000	118,025	41,595	418,351	375,914
7	2030 年	0				4,400	-4,400	0
8	2031 年	0				67,400	-67,400	0
9	2032 年	0				210,436	-210,436	0
合计		1,694,640	1,554,640	140,000	418,870	471,974	803,796	415,035
本息覆盖倍数		1.94						

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1.94，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1.44。

（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1,554,640万元、财政补助收入140,000万元用于偿还专项债券本息，合计1,694,640万元。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、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	1,253,808
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	435,082
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	435,082
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	446,700
其中：用作项目资本金	AF	0
（三）项目单位市场化融资	K	372,026
（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	1,253,808
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	1,108,271
（二）财务费用-专项债券付息	O	25,274
（三）财务费用-市场化融资付息	P	43,009
（四）其他建设支出	Q	77,254
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	1,694,640
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	1,694,640

其中：对应的政府性基金收入	AG	1,554,640
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	140,000
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	418,870
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	418,870
（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	446,700
六、市场化融资还本	F	372,026

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 1.44 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.70 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 1.94 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铭拓会计师事务所有限公司核算通过。

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

本项目位于南四环外南苑森林湿地公园范围内，南苑森林湿地公园地理位置优越，现状以集体土地为主，经济效益不高，且涉及中央单位、市属国企、区属单位及集体单位较多，土地权属及实际使用情况较为复杂，存在违法建设情况，不利于区域的统筹管理及升级改造。同时，当前项目范围内存在少量的宅基地和大量的国有平房院落，房屋建成年代久远，结构简易，居住安全隐患大，基础设施差，居住环境杂乱无序，环境脏乱差，居民反映问题较多，改善的意愿非常迫切。项目实施具有迫切性，无其他项目可替代。

项目实施内容主要是进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设等，以推进建设南苑湿地城中村改造。符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）中关于专项债券资金支持项目公益性的有关要求。项目实施完成后，通过土地入市取得收入，项目的实施具有收益性和公益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目单位编制了《南苑湿地城中村改造专项债券项目实施方案》，明确了项目计划进度安排，项目计划5年内完成开发，实施时间为2024年第4季度至2028年第4季度。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资金额1,253,808万元，其中：专项债券446,700万元、财政资金435,082万元，市场化融资372,026万元。2025年已申请发行140,000万元，2026年计划申请36,700万元，2027年拟申请发行207,000万元，2028年拟申请发行63,000万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出。资金来源明确，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细、可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

一是收入情况。项目收入以土地出让收入作为主要收入来源，本项目总出让居住建筑规模12.65万平方米，综合商业建筑规模72.83万平方米。土地出让收入预计1,554,640万元，扣除土地出让收入中计提的各项资金418,870万元，土地出让净收入1,135,770万元，项目收入主要为土地出让收入，按照相同区位土地交易价格、商业用地以及居住用地的市场水平进行测算，收入测算的依据、过程、结果科学、合理，符合市场实际。

二是成本情况。项目成本包括前期费用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、

财务费用及其他费用，项目总投资为1,253,808万元。其中征收补偿依据或参考《北京市国有土地房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）、《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）等标准测算；工程建设其他费用依据或参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）、北京市物价局《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》（京价（房）字〔1999〕第487号）和北京市发展和改革委员会、北京市财政局《北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定（试行）》（京发改〔2006〕171号）等标准文件测算。

综上，项目收入、成本与收益测算的依据、过程、结果科学、合理。

五、债券资金需求合理性

项目拟申请专项债券资金用于城中村改造拆迁工作和必要的基础设施建设等有收益的公益性资本性支出，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）“地方政府专项债券可用作项目资本金的行业”第十九项城市更新中“城中村改造”的范围。项目总投资估算1,253,808万元，计划使用财政资金435,082万元（占比34.70%），专项债券资金446,700万元（占比35.63%），市场化融资372,026万元（占比29.67%），债券资金投入占总投入规模的比例合理。本项目预计现金流

入 1,694,640 万元，专项债券及市场化融资本息合计为 887,009 万元,覆盖倍数为 1.44 倍。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目单位制定了专项债券本息偿还计划，明确了每年的本息偿还计划，计划全面合理。但项目单位未制定风险应对措施，未对资金筹措和收益实现的风险进行分析并制定应对措施，也未对偿债风险进行全面分析，应对措施有待加强。

七、绩效目标设定及合理性

在设定明确清晰绩效目标的基础上，主要评估项目绩效目标是否与立项相关政策、规划、工作目标相符，是否与实际工作需要相匹配，是否具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标是否全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值是否合理（符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律）、可考核等。

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，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体

收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。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

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析项目本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮 5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算
一、土地出让收入（1）	1,476,908	1,554,640	1,632,372
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	236,305	248,742	261,180
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	142,921	170,128	197,334
1.农业土地开发资金	2,146	2,146	2,146
2.农田水利建设资金	22,310	30,083	37,856
3.教育资金	22,310	30,083	37,856
4.廉租住房保障资金	22,310	30,083	37,856
5.国有土地收益基金	73,845	77,733	81,619
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	1,097,681	1,135,770	1,173,859
五、财政补贴（5）	140,000	140,000	140,000
六、偿债资金合计（6）	1,237,681	1,275,770	1,313,859
七、融资本息合计（7）	887,009	887,009	887,009
八、本息覆盖倍数（8=6/7）	1.40	1.438	1.48

综上所述，土地出让价格比预测上升 5%时，可用于还本付息金额为 1,313,859 万元，项目的本息覆盖倍数为 1.48。土地出让价格比预测下降 5%时，可用于还本付息金额为 1,237,681 万元，项目的本息覆盖倍数为 1.40。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市丰台区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作。在债券存续期间，北京市丰台区住房和城乡建设委员会（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