

2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、  
八期、十七期）

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造  
土地开发项目（调增项目）

实施方案

实施单位（全称）：北京依云房地产开发有限责任公司



主管部门（全称）：北京市丰台区住房和城乡建设委员会



丰台区财政局



2024 年 12 月

## 目录

第一章本期专项债券用途调整信息 .....	1
第二章项目概况 .....	2
一、项目所在区域情况 .....	2
二、项目名称 .....	2
三、项目单位 .....	2
四、项目主管部门 .....	4
五、项目建设内容 .....	4
六、项目投资估算 .....	7
七、项目地点 .....	8
八、建设工期及实施进度计划 .....	8
九、项目审批情况 .....	8
第三章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	12
一、项目实施的必要性 .....	12
二、项目经济效益 .....	14
三、项目社会效益 .....	14
四、项目事前绩效评估情况 .....	14
第四章项目投资估算与资金筹措 .....	20
一、编制依据及原则 .....	20
二、估算范围 .....	21
三、估算说明 .....	21
四、建设内容及投资估算 .....	24
五、资金筹措 .....	29
第五章项目运营成本分析 .....	30
一、工资福利支出 .....	30
二、动力材料支出 .....	30
三、合作分成支出 .....	30
四、管理维护支出 .....	30
五、税费支出 .....	30
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	31
一、项目收益分析 .....	31



二、项目融资本息 .....	31
三、项目收益与融资平衡分析 .....	33
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	34
第七章 项目风险控制 .....	37
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	37
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	38
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	39
第八章 还款保障情况 .....	41
一、还款责任及保障 .....	41
二、项目资产管理 .....	42
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	42
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....	44
一、信息披露计划 .....	44
二、主管部门责任 .....	47
第十章 其他需要说明的事项 .....	48

## 第一章本期专项债券用途调整信息

2024 年北京市政府专项债券（十六期、十二期、八期、十七期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（调增）因工程建设进度加快，本次调增 53,400.00 万元。调减债券为：①2024 年北京市政府专项债券（十六期）五里店京周路沿线棚户区改造项目，债券期限 3 年，利率 1.55%，本次调减 22,100.00 万元。②2024 年北京市政府专项债券（十二期）五里店京周路沿线棚户区改造项目，债券期限 3 年，利率 1.95%，本次调减 11,300.00 万元。③2024 年北京市政府专项债券（八期）看丹村棚户区改造及环境整治项目，债券期限 5 年，利率 2.24%，本次调减 15,700.00 万元。④2024 年北京市政府专项债券（十七期）看丹村棚户区改造及环境整治项目，债券期限 5 年，利率 1.78%，本次调减 4,300.00 万元。

本项目调增的 53,400.00 万元主要用于：前期费用 83.54 万元、征地补偿费 1,099.00 万元、拆迁补偿费 13,984.97 万元、市政基础设施建设费 3,129.88 万元、安置房费用 34,933.12 万元、其他费用 169.49 万元，到期后一次性偿还本金，调整后产生的利息、手续费，均由本项目承担。



按照财政部要求，此次专项债券纳入 2024 年政府性基金预算管理。

## 第二章项目概况

### 一、项目所在区域情况

本项目范围内规划居住人口约 24185 人，其中本项目安置人口 4600 人。项目位于长辛店镇西南，临近中关村丰台园西区和卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块，中关村丰台园西区是河西地区承载首都科技创新服务功能的重点地区。卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块是河西地区优秀传统文化创造性转化和创新性发展的重点地区。主要包括北宫国家森林公园、千灵山、青龙湖等地区。本项目周边现状已建成用地面积：约 149.23 公顷现状 建筑规模：约 58.82 万平方米；规划建设用地面积：约 46.79 公顷，规划建筑规模面积：约 78.72 万平方米。

### 二、项目名称

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程（棚户区改造）领域项目。

### 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京依云房地产开发有限责任公司，项目单位已累计使用专项债券 538,500.00 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 538,500.00 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 538,500.00 万元，目前已累计支出 538,500.00 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京依云房地产开发有限责任公司		
法定代表人	陈玺年	成立日期	2014 年 3 月 13 日
注册资本	1000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	911101060953548559		
注册地址	北京市丰台区长云路 2 号院 20 号楼 2 层 201		
经营范围	房地产开发；物业管理；专业承包；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；公共停车场服务；机械设备租赁；销售机械设备、金属材料、建筑材料；会议服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		



单位类型	集体企业
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	由北京聚源生辉投资管理公司和郑志君等两方共同出资。其中，郑志君出资 0.0005%，北京聚源生辉投资管理公司出资 99.9995%。

北京依云房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的村集体企业，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。

#### 四、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。丰台区住建委（主管部门）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依云房地产开发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丰台区住建委（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

本项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋的拆迁、安置房建设、必要的市政基础设施建设以及对丰台区云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目范围内进行基础配套设施建设等。

该项目根据规划指标，储备整理用地规模约 136.09 公顷，其中：代征道路、代征河道和代征绿地面积 91.59 公顷，经营性用地规划建设用地面积 26.66 公顷，非经营性建设用地 18.84 公顷，其中回迁安置房用地建设用地面积 11.56 公顷，其他非经营性配套 7.28 公顷；项目规划总建筑面积 73.5 万平方米，其中：经营性用地规划建筑面积 45.54 万平方米（包含住宅建筑面积 40.04 万平方米，经营性公建建筑面积 5.5 万平方米），回迁安置房用地规划建筑面积 23.12 万平方米，其他非经营性配套建筑面积为 4.83 万平方米；项目用地性质：居住、商业、教育、交通。

1、根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27 号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 404376 平方米（不含地下面积），其中回迁安置房总



建筑面积约 363387 平方米（含地下面积），建设内容为住宅及配套等。

2、根据北京市发展改革委《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162 号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 102100 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅混合公建及其他类多功能等。

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

项目建设内容	用地性质	建设规模	建设成本单价	投资概算
（地块名称）		（万平方米）	（元/平方米）	（万元）
15-1	居住用地	4.6019	24000	110445.55
21-5	居住用地	8.0098	24000	192235.68
23-4	居住用地	6.7232	20550.7	138166.49
25-1	多功能用地	3.48	10000	34800
	多功能用地	21.76	25072.43	545576.14
14-4	基础教育用地（小学）	3.2603	2319.89	7563.42
14-5	基础教育用地（幼儿园）	0.58	2574.9	1493.44
14-6	行政办公用地（派出所）	0.42	2334.66	980.56
FT00-0402-6018（18）	基础教育用地	2.1	2325.9	4884.39
FT00-0402-6017(22)	机构养老设施用地	0.6	2333.71	1400.23
FT00-0402-6034（24）	地面公共交通场站用地	0.183	0	0
FT00-0402-6033（24）	社会停车场用地	0	0	2564.21

FT00-0402-6066 ( 18 )	安全设施用地 ( 消防站 )	0.2	3969.63	793.93
FT00-0402-6057 ( 24 )	环境设施用地 ( 密闭站 )	0.04	7008.68	280.35
FT00-0402-6056 ( 24 )	供应设施用 ( 燃气站 )	0.06	7786.03	467.16
总建筑规模		52.0182		1041651.55

## 六、项目投资估算

本项目总成本 1,041,651 万元，其中工程费用 771,183 万元，占比 74%；工程建设其他费用 115,138 万元，占比 11%；建设期利息 155,330 万元，占比 15%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	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	合计
投资估算金额	771183	115138		155330		1041651
占比	74%	11%		15%		100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 353,651.00 万元，占比 33.96%；专项债券资金 688,000.00 万元，占比 66.04%。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。



## 七、项目地点

本项目建设地点位于丰台区云岗街道张家坟村。项目四至分别是：北与李家峪、太子峪两村相接，南与赵辛店相邻，西与王佐镇域内的航天三院相临，东临长辛店村。

## 八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期 6 年，已在 2021 年 5 月开工，2021 年 6 月土地征拆、2024 年 6 月场地平整，预计 2027 年年底投入使用。

本项目含回迁安置房建设，建设期 42 个月，已在 2021 年 5 月开工，预计 2024 年底竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

### 1.立糖审批。

2020 年 1 月 17 日，北京市发展改革委下发《关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2020]27 号），原则上同意该建设项目。

2022 年 8 月 26 日，北京市发展改革委下发《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2022]162 号），原则上同意该建设项目。

C 区立项待取得河西控规审批后办理。

**2.用地审批。**2018 年 12 月 29 日，丰台区自然资源和规划局核发《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目用地预审意见书》（市规划国土丰预[2018]42 号）。

B 区 23、25 地块于 2009 年 5 月 24 日取得征地批复，2010 年 3 月 4 日取得征地结案。

C 区待取得河西控规审批后办理立项，再办理征地批复。

**3.规划审批。**2018 年 9 月 21 日，丰台区自然资源和规划局核发《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目规划条件》，载明用地单位为北京依云房地产开发有限责任公司，用地项目名称为张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目，用地位于丰台区张家坟村，储备整理（城市建设用地）总用地规模约 807478 平方米，建设规模约 404376 平方米，须同步实施整理（拆迁）总用地规模约 662456 平方米。

2022 年 6 月 15 日，丰台区自然资源和规划局核发《关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2022]0024 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，用地项目名称为张家坟 B 区棚户区改造土地开发



项目，位于丰台区张家坟村，地上建筑规模约 10.21 万平方米。

**4.环嫫备案。**2018 年 11 月 23 日，《张家坟棚户区改造安置房项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：丰环保审字[2018]34 号。

**5.施工嫫可。**2019 年 6 月 14 日，丰台区住建委核发《张家坟棚户区改造安置房项目一标段施工意见函》（2019 施（丰）意字 012 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，工程名称为张家坟棚户区改造安置房项目一标段，建设面积 177807.54 平方米。

2020 年 9 月 30 日，丰台区住建委核发《张家坟棚户区改造安置房项目二标段施工意见函》（2020 施（丰）意字 008 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公司，工程名称为张家坟棚户区改造安置房项目二标段，建设面积 90715.32 平方米。

2020 年 9 月 30 日，丰台区住建委核发《张家坟棚户区改造安置房项目三标段施工意见函》（2020 施（丰）意字 009 号），载明建设单位为北京依云房地产开发有限责任公

司，工程名称为张家坟棚户区改造安置房项目三标段，建设面积 154863.83 平方米。

综上，张家坟棚户区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，上述手续真实有效。



### 第三章项目实施必要性和经济社会效益分析

本项目范围内规划居住人口约 24185 人，其中本项目安置人口 4600 人。项目位于长辛店镇西南，临近中关村丰台园西区和卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块，中关村丰台园西区是河西地区承载首都科技创新服务功能的重点地区。卢沟桥-宛平城-长辛店文化板块是河西地区优秀传统文化创造性转化和创新性发展的重点地区。主要包括北宫国家森林公园、千灵山、青龙湖等地区。本项目周边现状已建成用地面积：约 149.23 公顷现状 建筑规模：约 58.82 万平方米；规划建设用地面积：约 46.79 公顷，规划建筑规模面积：约 78.72 万平方米。

#### 一、项目实施的必要性

##### （一）符合国家政策导向。

近年来，经过旧村拆迁改造，云岗街道发生了很大变化，建成了园博府、珠光逸景、珠江御景、杜家坎小区、花园北里、德善里住宅区等一批现代化居民小区，完善了道路、交通、水电等基础设施，精心打造生态宜居新城。

##### （二）程度契合地区规划。

丰台区人民政府按照以人为本、造福百姓、统筹兼顾、分步实施、和谐搬迁、阳光棚改的总体原则，为从根本上解决上述问题，全面改善群众的居住环境，拟对该项目进行棚户区改造。项目实施后，可通过完善基础设施及生活配套设施，大大改善村民居住条件，提高村民生活质量。

### **（三）能充分发挥当地岫源稟站。**

本项目位于丰台区云岗街道的张家坟村，张家坟村下辖七个自然村，村（居）民居住条件较差，房屋多以低矮破旧的平房为主，房屋建成年限较长，屋顶漏水、墙皮脱落等现象严重，供电等市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患，房屋使用功能差。由于上述地区市政水、电、气等基础配套设施存在不齐全，不具备市政燃气和集中供暖的条件，居民冬季采暖以燃煤为主，严重影响空气质量，村域内街巷较窄，存在消防隐患；居住地周边绿化效果较差、无娱乐健身场地、管理用房等配套设施，村（居）民改造和腾退意愿十分迫切；其中吕村三队于2008年被市政府定为全国上访人员聚集村。在历年来的国家重大会议及各项重大活动期间，给国家和各级政府造成不良的整治影响，极大地影响了党和政府的形象，成为北京社会不稳定因素的重点，亟需整治改造。因此，本项目实施迫在眉睫。

### **（四）能有效条决当前瓶棋曠槁。**



为从根本上解决上述问题，全面改善群众的居住环境，拟对该项目进行棚户区改造。

## 二、项目经济效益

政府将从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；张家坟棚户区改造土地开发项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加，每年将为政府带来税收。

## 三、项目社会效益

通过劳动力安置，解决劳动力就业问题，使村民年收入有一定提升。有效的调整项目与周边的路网连接、提升道路等级，让现状较好的道路得到更高效的利用，对原有较差道路进行重新修缮、铺设。在环境改造过程中，通过对村落的整体腾退，有效的改善了当地脏乱差的居住环境，通过集中安置，解决了当地的燃煤污染，并对危房、违建等影响村民生活的不良因素进行了全面的改造。

## 四、项目事前绩效评估情况

### 1.项目实施的必要性、公益性；

本项目位于丰台区云岗街道（原长辛店镇）张家坟村，其中吕村三队于2008年被市政府定为全国上访人员聚集村。在历年来的国家重大会议及各项重大活动期间，给国家和各级政府造成不良的整治影响，极大地影响了党和政府的形象，成为北京社会不稳定因素的重点，亟需整治改造。通过

本项目的开发改造，对张家坟村整体进行系统的环境整治，有效的解决了吕村三队全国上访人员聚集问题，疏散了外来人口，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，有力的推动云岗地区经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进云岗地区的发展建设，缓解社会矛盾，增强社会的稳定。

政府将从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；张家坟棚户区改造土地开发项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加，每年将为政府带来税收。通过劳动力安置，解决劳动力就业问题，使村民年收入有一定提升。

本项目积极响应了北京市发展规划，通过对张家坟整体的腾退安置，有效的疏散外来人口，改善了当地村民的生活环境。通过张家坟棚户区改造土地开发项目的开发建设，将有效的调整项目与周边的路网连接、提升道路等级，让现状较好的道路得到更高效的利用，对原有较差道路进行重新修缮、铺设。在环境改造过程中，通过对村落的整体腾退，有效的改善了当地脏乱差的居住环境，通过集中安置，解决了当地的燃煤污染，并对危房、违建等影响村民生活的不良因素进行了全面的改造。

#### （1）本项目切实改善棚户区生产生活环境

丰台区云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快旧城改造



步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。为扩大改革开放的成果，构建和谐社会首善之区，落实惠民、利民各项政策，充分挖掘该区域土地价值所蕴含的巨大潜力，提高农民生活条件、缩小城乡差距、改善村容村貌，使该区域成为具有地方特色、环境整洁、布局合理、设施完善、生态良好、生活便利、群众安居乐业的农村新型社区，为丰台区建设现代化新城区做出更大的贡献。

## （2）本项目可实现产业升级，提升区域产业结构

本项目立足张家坟村周边产业与功能布局，考虑不同地块性质和不同产业用地的需求，差异化设计不同地块的功能和业态，加强与周边区域联动发展，对优化完善丰台区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。可有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专业化、高端化发展，改造提升传统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质。同时疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度；

2022年3月11日经丰台区重大项目领导小组办公室会议（丰重办会[2022]7号），同意将张家坟棚改项目A、B两个片区调整为A、B、C三个片区实施。2021年3月31日，15-1、21-5地块已发布入市公告，5月11日正式成交，由

金茂竞得:剩余的 14#地块用地,应市教委及区政府要求,已落实基础教育用地(小学)的用地布局及规划指标的调整,于 2022 年 3 月 3 日通过规划协调会,确定规划指标。2022 年 6 月 15 日,B 区取得了《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于丰台区云岗街道张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(丰)初审函(2022)0024 号)。2021 年 6 月经云岗街道同意,正式申报了《项目规划综合实施方案》,目前正在配合河西控规编制事宜,待河西控规稳定后,方可确定 C 区规划指标。

项目的实施具有技术与人才保障,组织全,能够保障项目的顺利实施。

### 3、项目资金来源和到位可行性

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 353,651.00 万元,占比 33.96%;专项债券资金 688,000.00 万元,占比 66.04%。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。

### 4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目债券收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入,土地未交易前需要支付资金利息由土地未交易前需要支付资金利息由区财政垫付,地块上市回款后支付。本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还,2024



年北京市政府专项债券十六期、十二期、八期、十七期（调增）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计2024年继续开发建设,2027年12月建设完毕，按保守性原则，以2023年预计GDP增速（5.2%）的80%为假设，即以4.16%的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，收益总计1,236,107.45万元，本项目已有融资及计划融资本息合计735,921.58万元，本息保障倍数为1.68。

#### 5、绩效目标合理性

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标，根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

#### 6.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

本报告是评估工作组根据项目单位所提供的材料进行全面分析与评估，结合现场考察情况综合形成的。项目单位对相关资料的真实性、合法性、合规性和完整性负责。

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96分，总体意见为：予以支持。

## 第四章项目投资估算与资金筹措

### 一、编制依据及原则

1. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号）
2. 《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办〔2002〕51 号）
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. 《关于实施〈北京市征地补偿费最低保护标准〉的通知》（丰台区部分）的通知（京国土征〔2004〕226 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. 《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》（京政办发〔2016〕11 号）
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》（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）



9. 《北京市规划和自然资源委员会关于农用地转用和土地征收管理有关问题的函》（京规自函〔2020〕332号）

10. 《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）

11. 《北京市规划和自然资源委员会关于印发《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）

12. 《北京市政府关于对〈北京市关于创新绿化隔离地区等区域超转人员保障方式的意见〉的批复》（京政字〔2021〕35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，按确定的拆迁建设内容所发生的全部费用，包括征地费、安置拆迁费用、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

## 三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

1、征地补偿费：本项目总用地规模约 136.09 公顷（不含同步实施整理），其中集体土地约 85.94 公顷，国有土地约 50.15 公顷，项目需同步实施整理面积约 184.92 公顷。根据张家坟 A、B 区普测成果及 C 区规划指标测算，本项目

征地补偿涉及集体土地面积 1289.10 亩，其中 A 区征占 721.52 亩（包含张家坟村 716.76 亩，太子峪村 4.76 亩），C 区征占 567.58 亩（包含张家坟村 558.08 亩，太子峪村 9.50 亩）。

依据《北京市人民政府关于公布实施北京市区片综合地价标准的通知》：“丰台区长辛店镇张家坟村区片综合地价 35 万元/亩；丰台区长辛店镇太子峪村区片综合地价 35 万元/亩。”根据北京市发改委批准的《张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目项目申请报告》中青苗补偿费标准为 3 万元/亩计算。依据《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（2009 年 2 月 2 日北京市人民政府令第 210 号）：朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区为每平方米 45 元。丰台区行政区域范围内一般耕地 30 万元/公顷。

2、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：依据丰重办会【2016】6 号、丰重办会【2016】12 号、长辛店镇宅基地腾退补偿安置指导意见（丰长发【2016】27 号）、张家坟村宅基地腾退补偿安置方案和细则等相关文件。此次共计腾退 959 产权院，宅基地面积 281683.75 平方米，459.44 万元/产权院。依据丰重办会【2016】9 号、丰重办会【2017】12 号、丰重办会【2018】15 号、丰重办会【2019】2 号、丰重办会【2019】5 号、长辛店镇第十七次重大项目专题会纪要-长重办会[2017]17 号、长辛店镇棚户区改造集体土地非



宅腾退补偿工作意见（丰长发【2019】12号）、家坟村棚改项目集体土地非宅房屋腾退补偿工作细则等相关文件，本项目涉及非住宅腾退140户，认定面积289594.34平方米，3256.46元/平方米。依据丰重办会[2019]4号、长重办会[2019]7号文件、张家坟棚改实施方案，本项目涉及国有地块2块，3453.37平方米，6556.08元/平方米。

3、安置房成本：安置房项目总用地面积424914.98平方米，其中建设用地总面积118600平方米，代征绿地面积170842.04平方米，代征道路面积135472.94平方米。总建筑面积363386.69平方米，其中地上建筑面积233524.36平方米，地下建筑面积129862.33平方米。居住户数2795户，FT00-0402-6009、6010（R2二类居住用地）容积率为2.0，FT00-0402-6011地块为A33基础教育用地（幼儿园），容积率为0.8。种类包括回迁安置房、公共服务设施、车库及幼儿园。安置房用地为二类居住用地，住宅建筑面积224769.09平方米。

4、市政基础设施建设费：张家坟棚户户区改造土地开发项目市政工作内容为“三通一平”，即地块红线外通路、通上水、通下水，地块红线内场地平整。依据丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会[2019]2号），丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会[2022]14号），丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会[2023]1号）。



5. 建设期利息：专项债券暂按 2 %融资利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总成本主要包括前期费用、征地补偿费用、拆迁补偿费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费及其他税费、审计费、清算费用，总投资 1,041,651.54 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

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）
1	前期费用				7403.11	7403.11	是			
2	征地补偿费				98416.72	98416.72	是			
2.1	土地补偿费				45118.83	45118.83	是	亩	1289.10 亩	A 区：35 万元/亩
							是			C 区：35 万元/亩
2.2	安置补助费				32561	32561	是	人	461 人( 16 岁以下 46 人,82 岁以	175.85 万元/人

								上3人)	
						是			56.20 万元/亩
2.2.1	劳动力 安置补 助费(依 据148号 文件按 比例转 居)				8201	8201	是	人 209人	39.24 万元/人
2.2.2	一般超 转人员 安置补 助费(依 据148号 文件按 比例转 居)				24360	24360	是	人 203人	120.00 万元/人
2.2.3	病残超 转补助 费				-	-	是		
2.3	青苗补 偿费				857.46	857.46	是	亩 285.82亩	3.00 万元/亩
2.4	其他土 地附着 物补偿				3511.74	3511.74	是	亩 1289.11 亩	2.72 万元/亩
2.5	征地费 税				15578.83	15578.83	是		
2.5.1	耕地占 用税				857.48	857.48	是	平 方 米 190550平 方米	45 元/平方米



2.5.2	耕地开垦费				571.65	571.65	是	公顷	19.055 公顷	30 万元/公顷
2.5.3	防洪费				-	-	是			
2.5.4	森林植被恢复费				9253.2	9253.2	是	平方米	154220 平方米	600 元/平方米
2.5.5	耕地占补平衡费				2159.39	2159.39	是			
2.5.6	其他				2737.11	2737.11	是			
2.6	其他				64.4	64.4	是			
2.6.1	土地征收成片开发方案编制费				-	-	是			
2.6.2	社会稳定风险评估报告编制费				64.4	64.4	是			
2.7	征地不可预见费				724.46	724.46	是			
3	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费				649353.08	649353.08	是			

	及相关费用									
3.1	宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用				440607.5	440607.5	是	产权院	已签约 947 产权院	459.44 万元/产权院
							是	产权院	未签约 12 产权院	
3.2	居民房屋征收（拆迁）补偿费				-	-	是			
3.3	集体企业房屋征收（拆迁）补偿费				94305.16	94305.16	是	户	非住宅 140 户	3256.46 元/平方米
							是	平方米	289594.34 平方米	
3.4	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费				2264.06	2264.06	是	块	国有地块 2 块	6556.08 元/平方米
							是	平方米	3453.37 平方米	
3.5	房屋征收（拆迁）管理费				11398.03	11398.03	是			
3.6	安置房损益				92229.34	92229.34	是			
3.7	异地购买安置				-	-	是			





	市交易 服务费 及地价 评估费				-	-				
11	清算费 用				50899.69	50899.69				
总计					1041651.42	1041651.42				

五、资金筹措

情形 1：资金筹措方式不含市场化融资

项目计划使用财政预算资金 353,651.00 万元，占比 33.96%；专项债券资金 688,000.00 万元，占比 66.04%。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。

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	2023 及以 前年度	2024 年	2025	合计	各类型占比
专项债券	530700	63400	93900	688000	66.04%
财政预算资金	353651	0		353,651	33.96%
合计	884351	63400	93900	1041651	100.00%

## 第五章项目运营成本分析

本项目属于棚户区改造项目，无运营期，无运营成本。

### 一、工资福利支出

本项目不涉及该项支出。

### 二、动力材料支出

本项目不涉及该项支出。

### 三、合作分成支出

本项目不涉及该项支出。

### 四、管理维护支出

本项目不涉及该项支出。

### 五、税费支出

本项目不涉及该项支出。



第六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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	1,041,134.85	0.00		303,559.29	737,575.56
安置房销售收入	194,972.60		194,972.60		
项目收入合计	1,236,107.45	0.00	194,972.60	303,559.29	737,575.56

二、项目融资本息

（一）项目融资情况

本项目无市场化融资。拟使用专项债券 688,000.00 万元，其中具体情况见下表：

本项目融资计划情况表

单位：万元

债券情况	金额	利率%	债券期限	应付利息	本息合计
2022 年北京市政府再融资专项债券（七期）	318,000.00	2.48	3 年	23,659.20	341,659.20
2022 年北京市政府专项债券（十六期）	16,000.00	2.70	5 年	2,160.00	18,160.00
2023 年北京市政府专项债券（四期）	142,700.00	2.62	3 年	11,216.22	153,916.22
2023 年北京市政府专项债	54,000.00	2.34	3 年	3,790.80	57,790.80

券（十二期）					
2024 年北京市政府专项债券（七期）	7,800.00	2.29	3 年	489.06	8,289.06
2024 年北京市政府专项债券（十六期）	2,200.00	1.55	3 年	102.30	2,302.30
2024 年北京市政府专项债券（十六期）调增	22,100.00	1.55	3 年	1,027.65	23,127.65
2024 年北京市政府专项债券（十二期）调增	11,300.00	1.95	3 年	661.05	11,961.05
2024 年北京市政府专项债券（八期）调增	15,700.00	2.24	5 年	1,055.04	16,755.04
2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增	4,300.00	1.78	5 年	229.62	4,529.62
预计发行债券金额	93,900.00	1.88	2 年	3,530.64	97,430.64
合计	688,000.00			47,921.58	735,921.58

注：调增的 2024 年北京市政府专项债券（八期、十七期）发行期限为 5 年，按本项目预计最后一批上市时间预测计息期为 3 年。

本项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率%	应付 利息	还本付息合计
2022 年	318,000.00	16,000.00		334,000.00	2.48,2.70		
2023 年	334,000.00	196,700.00		530,700.00	2.48,2.70,2.62,2.34	8,318.40	8,318.40
2024 年	530,700.00	63,400.00		594,100.00	2.48, 2.7, 2.62, 2.34, 2.09, 1.55, 1.95, 2.24, 1.78	13,320.74	13,320.74

年度	期初本金 金额	本期 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率%	应付 利息	还本付息合计
2025 年	594,100.00	93,900.00	318,000.00	370,000.00	2.48, 2.7, 2.62, 2.34,2.09, 1.55, 1.95, 2.24, 1.78, 1.63	14,508.98	332,508.98
2026 年	370,000.00		196,700.00	173,300.00	2.7, 2.62, 2.34, 2.09,1.55, 1.95, 2.24, 1.78, 1.88	8,387.90	205,087.90
2027 年	173,300.00		173,300.00	0.00	2.7, 2.09, 1.55, 1.95, 2.24, 1.78, 1.88	3,385.56	176,685.56
合计		370,000.00	688,000.00			47,921.58	735,921.58

### 三、项目收益与融资平衡分析

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：

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	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2023 年			8,318.40	8,318.40	否（财政解决）
2024 年	0.00		13,320.74	13,320.74	可平衡
2025 年	194,972.60	318,000.00	14,508.98	332,508.98	否（财政解决）
2026 年	303,559.29	196,700.00	8,387.90	205,087.90	可平衡
2027 年	737,575.56	173,300.00	3,385.56	176,685.56	可平衡
合计	1,236,107.45	688,000.00	47,921.58	735,921.58	可平衡
本息覆盖倍数		1.68			



综上,建设期间付息由财政垫付,地块上市回款后支付。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 1.68,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,本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍,项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息,可以实现项目收益和融资的自求平衡。

##### 1.本息覆盖率

项目债券收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入,土地未交易前需要支付资金利息由区财政垫付,地块上市回款后支付。本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还 2024 年北京市政府专项债券(十六期)项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为:本次申报涉及项目预计 2024 年继续开发建设,2027 年底建设完毕,按保守性原则,以 2023 年预计 GDP 增速(5.2%)的 80%为假设,即以 4.16%的比例计算土地价格增长的情况下,本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入(不含政府收益部分)和安置房产生的收入,收益总计 1,236,107.45 万元,本项目已

有融资及计划融资本息合计 735,921.58 万元，本息保障倍数为 1.68，如下表：

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	经营性地块收入	安置房收入	小计
2022 年				1,041,134.85	194,972.60	1,236,107.45
2023 年		8,318.40	8,318.40			
2024 年		13,320.74	13,320.74			
2025 年	318,000.00	14,508.98	332,508.98			
2026 年	196,700.00	8,387.90	205,087.90			
2027 年	173,300.00	3,385.56	176,685.56			
合计	688,000.00	47,921.582	735,921.58	1,041,134.85	194,972.60	1,236,107.45
本息保障 倍数	1.68					

## 2、压力测试

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况，项目收益按 2023 年北京市 GDP 增速 5.2% 的 80% 的收益 1,236,107.45 万元和债券本息覆盖率 1.68 倍作为压力测试基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析，具体如下表：

单位：万元

项目收益的波动	-10%	-5%	0	5%	10%
可偿债项目收益	1,112,496.70	1,174,302.07	1,236,107.45	1,297,912.82	1,359,718.19
总偿债融资本息金额	735,921.58	735,921.58	735,921.58	735,921.58	735,921.58
其中：债券融资本息	735,921.58	735,921.58	735,921.58	735,921.58	735,921.58
银行融资本息					
本息覆盖倍数	1.51	1.60	1.68	1.76	1.85

经项目对收益变动幅度为 10% 的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。



## 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。

### 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。

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”。

## 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，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。项目建设期未产生收益之前，专项债券的利息，由区财政垫付。

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（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。

## 第九章项目信息披露计划及主管部门责任

### 一、信息披露计划

根据《中华人民共和国政府信息公开条例》、财政部《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）以及债券市场信息披露有关要求，本项目将严格专项债券各项信息披露，具体如下：

#### （一）新增专项债券发行信息公开

项目单位在新增专项债券发行前向市级财政部门报送债券公开信息资料，由市级财政部门统一向社会公开以下信息：

（1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、人口情况等；

（2）地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

（3）专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

（4）拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

(5) 拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、

(6) 第三方评估信息。包括财务评估报告(重点是项目预期收益和融资平衡情况评估)、法律意见书、信用评级报告等;

(7) 其他按规定需要公开的信息。

## (二) 专项债券存续期信息公开

项目单位向主管部门报告专项债券存续期间相关信息, 由财政部门督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息:

(1) 截至上年末专项债券资金使用情况;

(2) 截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等; 潜在风险评估、主管部门责任等;

(3) 截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况;

(4) 其他按规定需要公开的信息。

## (三) 专项债券重大事项公开

专项债券存续期内, 对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的, 专项债券资金使用部门和财



政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由市级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

#### （四）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由市级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

#### （五）专项债券信息披露渠道

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

《债务信息公开办法》明确：预决算公开范围的地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息应当在地方政府及财政部门门户网站公开。财政部门未设立门户网站的，应当在本级政府门户网站设立专栏公开。预决算范围之外的地方政府债券等信息应当在市级财政部门、发行场所门户网站公开。财政部设立地方政府债务信息公开平台或专栏，支持地方财政部门公开地方政府债务（券）相

关信息。按此规定，本项目专项债券信息披露文件将通过北京市财政局官方网站及中国债券信息网官方网站详细披露。

## 二、主管部门责任

项目主管部门北京市海淀区住房和城乡建设委员会，根据国家 and 地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

(1) 考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

(2) 配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

(3) 根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

(4) 监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

(5) 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

(6) 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

#### 第十章其他需要说明的事项

无。

