

2024 年北京市政府专项债券(十二期)-  
2024 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(调减项  
目)-实施方案

实施单位：北京丰台城市建设综合开发集团有限公司

主管部门：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

2024 年北京市政府专项债券(十二期、十六期)-五里店京周路沿线棚户区改造项目(以下简称“本项目”)为提高专项债券资金使用效率,本次共调减专项债券 3.52 亿元。其中,2024 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调减专项债券 1.13 亿元,债券期限 3 年,利率 1.95%、2024 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调减专项债券 2.39 亿元,债券期限 3 年,利率 1.55%。调整至云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目 3.34 亿元,包括 2024 年北京市政府专项债券(十二期)1.13 亿元、2024 年北京市政府专项债券(十六期)2.21 亿元,调整至张郭庄村棚户区改造土地开发项目 0.18 亿元,为 2024 年北京市政府专项债券(十六期)0.18 亿元。本项目调减资金由后续年度发债保障,调整后产生的利息、手续费,均由调增项目负担。按照财政部要求,本次专项债券纳入 2024 年政府性基金预算管理。

五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券调减项目信息表

债券信息	调整前	调整后
债券名称	2024 年北京市政府专项债券(十二期)、2024 年北京市政府专项债券(十六期)	同调整前
项目名称	五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券项目	云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目,张郭庄村棚户区改造土地开发项目
发行情况	十二期 8.61 亿元、十六期 2.39 亿元	



调整额度	十二期调减 1.13 亿元；十六期调减 2.39 亿元	十二期 1.13 亿元及十六期 2.21 亿元调整至云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，十六期 0.18 亿元调整至张郭庄村棚户区改造土地开发项目
中标利率	十二期利率 1.95%、十六期利率 1.55%	同调整前
调整原因	为提高 2024 年北京市政府专项债券（十二期、十六期）资金的使用效率	同调整前
利息承担方式	调整前债券利息由调整前项目承担	调整后债券利息由调整后项目承担

## 一、项目基本情况

### （一）项目所在区域情况

项目范围内涉及待安置人口为 2560 人，待转非劳动力 1016 人，待超转人员 875 人。现状房屋年久失修，低矮破旧，危旧房屋较多，现状街道狭窄，基础设施配套欠缺，环境脏乱差，严重影响生活质量，消防等安全隐患突出，社会管理负担逐年增加，现状问题亟待解决。

考虑区域整体的协调性，统筹研究京港澳高速、卢沟桥路围合而成的区域，四至范围为东至西四环、西至京港澳高速、南至卢沟桥路、北至大瓦窑北路，规划范围为除去部分不实施范围用地面积约 107 公顷。

区域内已实施用地共 41.11 公顷，包括生态景观绿地、二类居住用地等。其中：已实施生态景观绿地 30.45 公顷，郭庄子村绿地已有规划意见书，应由郭庄子村实施 2. 已实施二类居住用地 8.99 公顷，为五里店北里。

### （二）项目名称

五里店京周路沿线棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的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丰台城市建设综合开发集团有限公司，项目单位已累计发行专项债券 110000 万元支持项目 1 个，已到位 86100 万元，目前已累计支出专项债券 70300 万元，支出进度 64%（累计支出额/累计发行额）其中：本项目已累计发行专项债券 110000 万元，已到位 86100 万元，目前已累计支出 70300 万元，支出进度 64%。

本次计划调减债券额度 35200 万元。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京丰台城市建设综合开发集团有限公司		
法定代表人	朱晖	成立日期	1987-10-05
注册资本	8,124 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	911101061021648666		
注册地址	北京市丰台区丰台北路 125 号		
经营范围	开发建设用地；销售商品房；出租商业用房；物业管理；技术开发。		
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)	北京丰台国有资本运营集团有限公司持有 100% 股权		



北京丰台城市建设综合开发集团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。

#### **（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。丰台区住建委负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京丰台城市建设综合开发集团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相关预算资金等措施偿债。

#### **（五）项目建设内容**

根据北京市发展改革委《关于五里店京周路沿线A区棚户区改造项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

规划建设规模及内容：建筑控制规模为266400平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、教育等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

规划用地：项目规划建设用地约 131600 平方米，城市道路用地 71300 平方米，公园用地 6900 平方米，防护绿地 22400 平方米，同步实施整理（拆迁）用地约 126900 平方米。具体规划用地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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算（万元）
前期费用	555800 平方米	203	11296
征地补偿费	358800 平方米	6017	215893
房屋拆迁补偿费及相关费用	487500 平方米	23281	1134951
市政基础设施建设费用	5760 米	39366	22675
其他费用	-	-	17029
合计			1401846

工作内容：进行征地、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。

## （六）项目投资估算

本项目总投资 1401846 万元，其中工程费用 28325 万元（前期费用、其他费用），占比 2.02%；工程建设其他费用

1353154 万元，占比 96.53%；建设期利息 20367 万元，占比 1.45%。

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	28325	1353154	0	20367	0	1401846
占比	2.02%	96.53%	0.00%	1.45%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1091846 万元，占比 77.89%；专项债券资金 310000 万元，占比 22.11%。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京港澳高速、京周路沿线和西四环路围成的地区，主要涉及大瓦窑村、郭庄子村、大井村和岳各庄村四个村所在区域。

项目四至：东至西四环南路，南至卢沟桥路、丰台区西五里店 178 号，西至大瓦窑桥，北至京港澳高速公路；东至万科紫苑 D 区，南至大瓦窑东一街北侧绿地，西至大瓦窑中路东侧绿地，北至大瓦窑北路；东至北京教育学院附属丰台



实验学校(南校区)，南至岳各庄北路，西至北京市天达汽车修理有限公司，北至水衙沟路南沟渠。

#### (八) 建设工期及实施进度计划

五里店京周路沿线 A 区棚改项目 2020 年 11 月取得政府授权，2021 年 5 月启动搬迁腾退工作，2023 年 9 月完成宅基地拆除工作，2023 年 11 月取得立项批复，目前 DWY-01 地块场光地净、正在推进集体土地征收，预计 2024 年四季度 A 区的 DWY-L01 地块具备入市条件，2025 年一季度完成 A 区其他地块具备入市条件。

五里店京周路沿线 B 区棚改项目 2020 年 11 月取得政府授权，2023 年 11 月取得授权延期，预计 2024 年三季度启动搬迁工作，2025 年二季度上市地块具备入市条件。2025 年底完成收尾工作。

#### (九) 项目审批情况

1.立项审批。2023 年 11 月 30 日，北京市发展改革委《关于五里店京周路沿线 A 区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2023〕148 号），原则上同意该建设项目。根据五里店京周路沿线棚户区改造项目规划综合实施方案，申报办理“多规合一”初审意见。按照初审意见开展项目申请报告编制工作，并报市发改委申请办理 B 区立项核准。



2.用地审批。不涉及

3.规划审批。2022年9月30日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于五里店京周路沿线A区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，规划用地性质为R2二类居住用地、A332小学用地、A334托幼用地、S5加油加气站用地、S1城市道路用地、G1公园绿地以及G2防护绿地，储备整理（城市建设用地）总用地面积约23.22公顷（具体以拨地钉桩成果为准），地上建筑规模约26.64万平方米。项目内含同步实施整理（拆迁）用地，规划用地性质为绿地，总用地面积约12.69公顷。

4.环评备案。正在进行，预计12月底前完成

5.施工许可。不涉及

综上，五里店京周路沿线A区棚户区改造项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

#### （十）债券资金使用合规性

债券发行后，由北京丰台城市建设综合开发集团有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运

作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

### （十一）项目建设运营模式

本项目建设期 4.5 年，资金回笼方式为供地，不涉及运营。

### （十二）项目投后管理

项目收入归集。本项目安置房由其他单位建设，不产生安置房销售流入。项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入。土地出让部分形成的收入由区财政收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。



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。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北京市财政局审核，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。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1. 提供公共产品，改善公共服务。

项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

#### 2. 促进群众就业，增加群众收入。

建设阶段，项目需要大量人工，可立即为本地区部分劳动人员提供就业机会。同时，本项目建成后的商业，随着区域的发展，配套设施的运营，物业管理的开展，将为本区域人民提供更多的工作机会，有效提高就业率。同时，未来入住本项目的企业将增加对周边第三产业的需求。故项目的建设不仅将为本地区带来就业机会，并能带动能产业的发展。本项目的实施，不仅可以实现原居民上楼，改善居住环境，还可以带动当地居民的充分就业，衍生、粘连其他相关行业

的同步发展，吸附、带动周边的劳动力稳步增长，有助于提高当地居民的生活水平和质量。

### **3. 弥补发展短板，带来长远效益。**

房地产对当地经济具有重要的带动作用，是保持经济快速健康发展重要组成部分之一。房地产项目的开发，可以带动当地一批相关行业的发展，有力的促进当地经济发展。本项目改造范围内居民原居住条件差，该部分居民可实现就地回迁安置，在很大程度上提高其居住环境质量，因此，改造范围内居民对本项目的实施持积极态度。

### **4. 拉动有效投资，推动经济增长。**

项目的投增加了丰台区固定资产投资。这些投资不仅体现在地价上，更是惠及材料、人工等建设行业必须的领域。从而可带动本地区建设行业产业链条上的各个行业发展。本项目将有利于增强社会的稳定，促进和谐社会建设；同时促进当地商业繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，增加就业机会，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

## **（二）社会效益分析**

### **1. 完善基础设施，推动高质量发展。**



加强土地供应供给侧结构性改革，实施城乡建设用地减量规划，发挥土地供应对经济社会发展的基础支撑作用。可以实现土地更加合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，满足本区域经济发展和城市建设用地的需求。

## 2. 增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目的实施改善了当地的城市面貌和生活环境，对周围的居民有积极的影响，生活居住环境得到极大改善。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 1. 编制依据及原则

① 关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知（京发改〔2015〕693号）；

② 北京市丰台区人民政府关于授权五里店京周路沿线A区棚户区改造项目建设主体的批复（丰政函〔2020〕44号）；

③ 《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)；

④ 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。

⑤ 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；

⑥ 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）；

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 招标代理服务费：依据国家发展改革委员会办公厅《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；

⑨ 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；

⑩ 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；

## 2. 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。本项目总投资包含前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、安置房建设成本、市政基础设施建设成本、其他费用等。

本项目总投资 1401846 万元。其中：前期费 11296 万元，占比 0.81%；征地补偿及相关税费 215893 万元，占比 15.4%；拆迁补偿及相关费 1134951 万元，占比 80.96%；市政基础设施建设费 22675 万元，占比 1.62%；其他费用 17029 万元。占比 1.21%。

## 3. 估算总额

本项目总投资为 1401846 万元（包括前期费 11296 万元，征地补偿及相关税费 215893 万元，拆迁补偿及相关费 1134951 万元，市政基础设施建设费 22675 万元，其他费用 17029 万元。）管理费 42055.4 万元，审计费 630.83 万元，税费 5049.78 万元。按照《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）》中明确的棚改等土地开发类项目成本构成明细表及五里店京周路沿线棚户区改造项目实施中的成本构成详见下表：

建设投资估算表

单位：万元

项目	前期费用	征地补偿及相关税费	拆迁补偿及相关费用	市政基础设施建设工程费用	其他费用	合计
金额	11296	215893	1134951	22675	17029	1401846

## （二）资金筹措方案

本项目预计总投资140.18亿元，已到位资金28.44亿元，剩余资金111.74亿元尚未到位。已到位资金中：财政资金19.83亿元，北京市政府专项债资金8.61亿元。2025年度还将发行23.52亿元，期限3年，用于本项目投资支出。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金通过财政统筹安排解决。

## 四、项目收入分析



### (一) 项目经营性收入分析

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金。

运营期内，本项目预计上市 6 块经营性地块，土地预计成交熟地总价收入 1716750 万元，扣除政府出让收益，土地上市收益为 1449700 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
DWY-01 地块	土地出让收入	676800
大瓦窑 A1 号地	土地出让收入	157050
郭庄子 A5 号地	土地出让收入	282600
郭庄子 B2 号地	土地出让收入	175950
郭庄子 B3 号地	土地出让收入	256500
郭庄子 B4 号地	土地出让收入	167850
合计		1716750

#### 1. 预计土地成交熟地价

##### (1) 平衡资金用地情况

本项目平衡资金用地1块，规划建设用地面积约5.48公顷，规划用途均为R2居住用地，规划建筑规模约15.04万平方米。具体规划指标如下：

平衡资金用地规划指标表

地块名称	用途	用地面积（公顷）	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）
DWY-01地块	R2	5.48	15.04
平衡资金用地合计		5.48	15.04

## (2) 土地供应模式

根据《北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法》（京国土市〔2005〕302号）及有关法律法规，本项目在完成棚户区改造的土地征收、房屋拆迁、市政基础设施建设等各项工作后，经营性用地通过土地市场以招标、拍卖或挂牌的方式公开交易。

## (3) 土地供应计划

根据本项目实施计划，编制本项目土地供应计划表，如下：

土地供应计划表

组团	入市地块	启动时间	计划入市时间/完成时间	入市建筑规模（万 m <sup>2</sup> ）
DWY-01组团	DWY-01地块	已启动	2024年第三季度	15.04
合计				15.04

## 4. 预计土地成交熟地价



调查近五年项目周边土地入市成交案例，主要有：

序号	成交案例地址	用地性质	成交时间	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交楼面单价(元)	成交均价
1	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块	R2 二类居用地	2020年7月	103,031.00	480,000.00	46,587.92	45008.95
2	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L39 等地块(大瓦窑馨城)	R3 二类居用地	2020年7月	119,857.00	296,000.00	24,696.10	
3	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 二类居用地	2022年6月	59,360.00	264,500.00	44,558.63	
4	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	R2 二类居用地	2022年6月	119,500.00	263,000.00	22,008.37	
5	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	R2 二类居用地	2023年5月	52,000.00	274,850.00	52,855.77	
6	北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区	R2 二类居用地	2023年10月	82,061.00	401,350.00	48,908.74	

7	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	R2 二类居住用地	2023年12月	53,522.00	348,450.00	65,104.07	
8	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村二期 DWY-L42 地块	R3 二类居住用地	2024年1月	69,600.00	385,250.00	55,352.01	

综合考虑项目所在区位及土地市场情况，本项目本着谨慎、方便计算原则取整数暂按4.5万元/平方米预估土地成交熟地价。

经测算，土地成交熟地总价为67.68亿元，土地出让收入见下表：

土地出让总价

序号	规划性质	建筑面积 (万 m²)	土地出让价 格 (元/ m²)	土地出让总价 (万元)
1	DWY-01地块R2居住类	15.04	45000	676800
	合计	15.04		676800



## 2. 资金平衡

经测算五里店棚改项目 DWY-01 地块预计 2024 年第三季度上市，预计成交熟地价 67.68 亿元，扣除政府出让收益后，预计土地上市收益 57.15 亿元。

按收益与融资自求平衡专项评价报告中假设融资利率 2.19%（参考 2024 年 5 月 22 日前 5 个工作日平均国债收益率上浮 25BP），本项目申请专项债券 31.00 亿元，申请债券期限三年，年度专项债券付息支出为 6789 万元，三年期总专项债券付息 20367 万元。

2024 年发行专项债券 11.00 亿元，调整减少 3.52 亿元，2025 年度发行专项债券 23.52 亿元，预计利息支出 15,250.25 万元，本息合计 325,250.25 万元。用于平衡本年度发行债券的土地为 A 区 DWY-01 地块，预期以 A 区 DWY-01 地块入市收入 676,800.00 万元，扣除政府土地出让收益 105,280.00 万元后的净收入 571,520.00 万元偿还债券本息，专项债券本息资金覆盖率为 1.76，有充足资金偿还本期债券本息。

### （二）项目政府性基金补贴收入

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金，不涉及政府性基金补贴收入。

### (三) 项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
经营性收入		571520							571520
政府补贴收入		0							
合计		571520							571520

### 五、项目运营成本分析

本项目为经营性地块通过招拍挂方式入市回笼资金，不涉及经营性成本。

#### 1. 工资福利支出

不涉及

#### 2. 动力材料支出

不涉及

#### 3. 合作分成支出

不涉及

#### 4. 管理维护支出

不涉及



## 5. 税费支出

不涉及

## 六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 项目收益测算

本项目现金流入以土地出让净收入为基础,结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制相关收益预测表。预计项目总收益为 218.51 亿元,直接用于偿还债券本金和利息的 DWY-01 地块预计成交熟地价 67.68 亿元,扣除政府出让收益后,预计土地上市收益 57.15 亿元。

项目经营性收入情况表

单位: 万元

序号	收入类型	收入规模
DWY-01 地块	土地出让收入	676800
大瓦窑 A1 号地	土地出让收入	157050
郭庄子 A5 号地	土地出让收入	282600
郭庄子 B2 号地	土地出让收入	175950
郭庄子 B3 号地	土地出让收入	256500
郭庄子 B4 号地	土地出让收入	167850
合计		1716750

## 1. 项目平衡资金地块

本项目平衡资金用地1块，规划建设用地面积约5.48公顷，规划用途均为R2居住用地，规划建筑规模约15.04万平方米。具体规划指标如下：

平衡资金用地规划指标表

地块名称	用途	用地面积（公顷）	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）
DWY-01地块	R2	5.48	15.04
平衡资金用地合计		5.48	15.04

土地供应模式根据《北京市出让国有土地使用权招标投标拍卖挂牌办法》（京国土市〔2005〕302号）及有关法律法规，本项目在完成棚户区改造的土地征收、房屋拆迁、市政基础设施建设等各项工作后，经营性用地通过土地市场以招标、拍卖或挂牌的方式公开交易。

## 2. 预计土地成交熟地价

调查近五年项目周边土地入市成交案例，主要有：

序号	成交案例地址	用地性质	成交时间	规划建设面积（平方米）	成交价（万元）	成交楼面单价（元）	成交均价
----	--------	------	------	-------------	---------	-----------	------

1	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块	R2 二类 居用地	2020 年 7 月	103,031.00	480,000.00	46,587.92	45008.95
2	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L39 等地块 (大瓦窑馨城)	R3 二类 居用地	2020 年 7 月	119,857.00	296,000.00	24,696.10	
3	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 居用地	2022 年 6 月	59,360.00	264,500.00	44,558.63	
4	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	R2 二类 居用地	2022 年 6 月	119,500.00	263,000.00	22,008.37	
5	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	R2 二类 居用地	2023 年 5 月	52,000.00	274,850.00	52,855.77	
6	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 居用地	2023 年 10 月	82,061.00	401,350.00	48,908.74	
7	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	R2 二类 居用地	2023 年 12 月	53,522.00	348,450.00	65,104.07	



8	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地块	R3 二类居住用地	2024 年 1 月	69,600.00	385,250.00	55,352.01	
---	---------------------------------	-----------	------------	-----------	------------	-----------	--

综合考虑项目所在区位及土地市场情况，本项目本着谨慎、方便计算原则取整数暂按4.5万元/平方米预估土地成交熟地价。

经测算，土地成交熟地总价为67.68亿元，土地出让收入见下表：

土地出让总价

序号	规划性质	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	土地出让价格 (元/ m <sup>2</sup> )	土地出让总价 (万元)	扣除政府出让收益后 (万元)
1	DWY-01地块R2 居住类	15.04	45000	676800	571520
	合计	15.04		676800	571520

(二) 融资成本

1. 本项目调整专项债券整体情况

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目已于2024年发行2024年北京市政府专项债券(十二期)，发行金额8.61亿元，期限3年，债券实际发行利率1.95%。2024年北京市政府

专项债券(十六期), 发行金额2.39亿元, 期限为3年, 债券实际发行利率1.55%, 在债券存续期按年支付债券利息, 到期一次还本。

根据北京市丰台区统一安排, 项目2024年拟申请调减专项债券资金3.52亿元。

2024年发行专项债券合计11.00亿元, 调减3.52亿元, 实际专项债券资金为7.48亿元, 预计债券本息合计7.93亿元。

## 2. 本次专项债券调整情况

为提高2024年北京市政府专项债券(十二期、十六期)专项债的使用效率, 本次调减专项债资金3.52亿元。其中十二期的1.13亿元调整至云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目, 债券期限3年, 年利率1.95%。十六期的2.21亿元调整至云岗街道张家坟A区、B区、C区棚户区改造土地开发项目, 十六期的0.18亿元调整至张郭庄村棚户区改造土地开发项目, 十六期债券期限3年, 年利率1.55%。调减日期暂定为2024年11月30日。

本项目调减资金由后续年度发债保障, 调整后产生的利息、手续费, 均由调增项目负担。

本次专项债券重点用于征地费用、安置房工程建设、拆迁补偿及前期费用等支出。建设期间付息由区财政统筹安排。

应还本付息情况见下表：

表9调减专项债券融资还本付息情况表

单位：万元

年度	年初本金金额	本年增加本金	本年调减/偿还本金	年末本金余额	本年应付利息	本年调减/偿还本息合计
2024		110,000.00	35,200.00	74,800.00	939.63	36,139.63
2025	74,800.00	235,200.00		310,000.00	1,458.60	1,458.60
2026	310,000.00			310,000.00	5,031.29	5,031.29
2027	310,000.00		74,800.00	235,200.00	4,248.04	79,048.04
2028	235,200.00		235,200.00		3,572.69	238,772.69
合计		345,200.00	345,200.00		15,250.25	360,450.25

上表本年调减/偿还本金栏中3.52亿元为调减至其他项目的债券资金，调减日期暂定为204年11月30日，其余为到期偿还债券本金。本年应付利息以当年实际占用债券资金时间乘以债券实际发行利率及预计利率计算。

### （三）项目收益覆盖本息情况

债券存续期内，本息保障倍数为1.76倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1.58倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表10项目收益与融资平衡情况表



单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
DWY-01 地块入市净收益	514,368.0	542,944.00	571,520.00	600,096.00	628,672.0
偿债资金合计	514,368.0	542,944.00	571,520.0	600,096.00	628,672.00
债券还本付息额	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.	325,250.2
资本金偿还建设期利息					
DWY-01 地块入市偿还的 债券本息额	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.76	1.85	1.93

(四) 总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的五里店京周路沿线棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目已由北京方诚会计师事务所有限责任公司出具《2024年北京市政府专项债券(十二期、十六期)五里店京周路沿线棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，不能偿还的风险较低。

七、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，专项债券利息支付由财政统筹安排。

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。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北京市财政局审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，财政局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

### （三）项目还本付息资金对应的收入管理

**预算编制。**专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

**预算执行。**财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子



《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息

## **八、项目风险控制**

### **（一）工程实施风险、组织及管理风险**

本项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程

中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

## （二）影响项目现金流按时还本付息的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

## （三）敏感性分析

因经营性地块入市收入会受国家经济政策的变化等不确定因素的影响，在债券本息支出不变的情况下，本项目本息资金覆盖率变动分析如下：

表 5：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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
DWY-01 地块入市净收益	514,368.0	542,944.00	571,520.00	600,096.00	628,672.0
偿债资金合计	514,368.0	542,944.00	571,520.0	600,096.00	628,672.00
债券还本付息额	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.	325,250.2
资本金偿还建设期利息					
DWY-01 地块入市偿还的 债券本息额	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.76	1.85	1.93

## 九、项目信息披露计划及主管部门责任

### （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。

#### 十、其他需要说明的事项

无



