2026年北京市政府专项债券（六期、三十八期）

东城区亮马河体育空间及平急两用项目

（调减）

实施方案

项目单位（盖章）：北京市东城区城市管理委员会

行业主管部门（盖章）：北京市东城区城市管理委员会

财政部门（盖章）：北京市东城区财政局

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 - 2 -
五、项目单位 - 3 -
六、项目主管部门 - 3 -
七、项目建设工期及运营模式 - 3 -
八、项目审批情况 - 4 -
九、项目投后管理 - 5 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 7 -
一、编制依据及原则 - 7 -
二、估算范围 - 8 -
三、估算说明 - 8 -
四、建设内容及投资估算 - 10 -
五、资金筹措 - 12 -
六、组合融资 - 13 -
第三章 项目收入分析 - 15 -
一、项目专项收入分析 - 15 -
二、项目安排财政资金 - 21 -
三、项目运营期收入合计 - 21 -
第四章 项目运营支出分析 - 23 -
一、工资福利成本分析 - 23 -
二、能源消耗成本分析 - 23 -
三、维修维护成本分析 - 24 -
四、人防设施使用费成本分析 - 24 -

五、税费成本分析 ..... - 24 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 27 -
一、项目收益分析 ..... - 27 -
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 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 34 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 34 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 36 -
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 ..... - 37 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 38 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 38 -
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 ..... - 39 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 39 -
第七章 项目风险控制 ..... - 41 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 41 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 42 -
第八章 还款保障情况 ..... - 44 -
一、还款责任及保障 ..... - 44 -
二、项目资产管理 ..... - 45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 45 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 47 -

第一章　项目概况

东城区亮马河体育空间及平急两用项目总投资36793万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额28800万元，已发行26600万元，为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债（六期）中本项目专项债本金4800万元、2026年北京市政府专项债（三十八期）中本项目专项债本金18600万元调整至“天坛地区西草红庙街区更新项目”。以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由调增项目承担。2027年及以后批次申请专项债券25600万元，债务期限20年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为东城区亮马河体育空间及平急两用项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2025010114811052O5，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110101-0005。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市东城区，紧邻东直门交通枢纽

城市综合体。项目四至分别是：东至东直门外斜街，西至香河园路，南至香河园南街，北至三元宾馆东侧路。

东城区地处北京市中心城区东部，面积41.84平方千米。东部、北部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接。2024年年末全区常住人口70.1万人。其中，常住外来人口14.8万人，占常住人口的比重为21.1%。常住人口密度为16755人/平方公里。年末全区户籍人口99.4万人。全年实现地区生产总值3808.7亿元，按不变价格计算，比上年增长4.4%，其中，第三产业实现增加值3750.4亿元，增长4.5%，占全区经济总量的98.5%；第二产业实现增加值58.4亿元，下降4.2%，占全区经济总量的1.5%。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到54.3万元（按年平均汇率折合7.6万美元）。

三、项目建设内容

根据北京市东城区发展和改革委员会《关于亮马河体育空间及平急两用项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京东城发改（审）〔2025〕32号），本项目建筑控制规模为27600平方米，其中地上建筑规模900平方米，地下建筑规模26700平方米。地上为体育空间形式，地下为体育场馆、停车场、人防及配套服务设施等。

四、项目投资情况

本项目总投资36793万元，其中工程费用30462万元，

占比 82.79%；工程建设其他费用 3606 万元，占比 9.80%；预备费 2725 万元，占比 7.41%。此外，建设期利息 1456 万元，建设期的专项债利息由财政资金负担。

从资金来源看，计划使用异地人防资金 7993 万元，占比 21.72%；专项债券资金 28800 万元，占比 78.28%。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）为北京市东城区城市管理委员会，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	北京市东城区城市管理委员会		
法定代表人	张黎	成立日期	2017-9-6
注册资本	—	营业期限	—
统一社会信用代码	111101010555974 9XJ		
经营范围	—		
单位类型	机关		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	—		

北京市东城区城市管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市东城区城市管理委员会，统一社会信用代码 111101010555974 9XJ。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期41个月，本项目已取得项目“多规合一”协同会商意见，已取得土护降施工准备函，现已进场开始基坑工程作业，项目整体预计2028年12月竣工验收投入使用。

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、监理等单位。

债券存续期内，本项目运营期19年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2025年8月7日，北京市东城区发展和改革委员会下发《关于东城区亮马河体育空间及平急两用项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京东城发改（审）〔2025〕32号），同意项目建设。

2.用地审批。2025年7月8日，北京市规划和自然资源委员会东城分局核发建设项目用地预审与选址意见书，载明项目拟选位置东城区东直门外斜街/0111-0201，拟用地面积1.41万平方米，拟建设规模≤900平方米。

3.规划审批。2025年6月24日，本项目取得《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于东城区亮马河体育空

间及平急两用项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（东）初审函〔2025〕0002号），规划用地规模1.41万平方米，地上建筑规模900平方米，地下建筑规模26700平方米。

4.环评备案。根据项目实施进度，办理相关手续。

5.施工许可。根据项目实施进度，办理相关手续。

6.公开招投标。本项目按照国家招投标法相关规定，通过公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理等单位，具体招标工作按照项目实施进度推进。

综上，东城区亮马河体育空间及平急两用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。

北京市东城区城市管理委员会和项目运营公司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。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。

项目建设期间债券利息由北京市东城区财政局安排预算资金支付。项目运营期间，北京市东城区财政局收到北京

市东城区城市管理委员会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市级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市东城区城市管理委员会名下。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

根据北京市东城区发展和改革委员会《关于东城区亮马河体育空间及平急两用项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京东城发改（审）〔2025〕32号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

2.国家建设部建标〔2007〕164号文件发布的《市政工程投资估算编制办法》。

3.北京市建设工程概算定额（2016）。

4.北京市建设工程造价管理处发布的《北京工程造价信息》2025年5月。

5.北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市建设工程安全文明施工费管理办法（试行）》的通知（京建法〔2019〕9号）。

6.《关于调整北京市建设工程规费费率的通知》（京建发〔2019〕333号）。

7.北京市住房和城乡建设委员会关于发布《2016年〈北京市建设工程计价依据——概算定额〉第二次调整系数》的通知（京建发〔2022〕27号）。

8.项目单位提供的设计方案。

9.项目单位提供的相关资料。

10.相关其他费用标准的规定。

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、预备费用等。工程费用包括5人制足球场、主体工程、小市政工程等；工程建设其他费用包括项目建设管理费、可行性研究报告编制费、工程设计费、特殊消防设计、竣工图编制费、工程勘察费、工程监理费、招标代理服务费、施工图预算编制费、造价咨询费、前期报批报建管理费、概念方案研究费、工程质量检测费、环境影响报告编制费、环保税、涉及地铁费用（配合费、检测、监测、评估、补偿、设计、施工）、城市基础设施费、规划综合实施方案、施工扰民费、交通影响评价费、普测和拨地费、管线和地形测量费、深基坑检测、监测、评估费、拆改移费用、七通一平及临水临电费用、外线工程（含水电气热等）临时占路费用掘路费用、深基坑专项设计费等。

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.投资估算以北京市建委颁发的《2016年北京市建设工

程计价依据——概算定额》及有关文件为基础，根据北京市近期工程造价水平编制；

2.建设单位管理费按财政部颁发的财建〔2016〕504号《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》计算；

3.可行性研究报告编制费按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）执行；

4.工程测绘及勘察费依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号），按设计费的30%计算；

5.工程项目设计费根据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）规定计算；

6.工程建设监理费按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文件执行；

7.竣工图编制费根据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）规定，按基本设计费的8%计算；

8.招标代理服务费按《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）规定计算；

9.环境保护税根据《中华人民共和国环境保护税法》、北京市地方税务局北京市环境保护局关于发布《北京市环境保护税核定计算暂行办法》的公告（2018年3号）计算；

10.环境影响评价编制费依据《国家计委、国家环境保

护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）计费。

11.城市基础设施建设费依据《市发展改革委关于城市基础设施建设费征收有关问题的补充通知》（京发改〔2006〕1726号）。

12.预备费，计算基数为建设工程费与工程建设其他费用之和。

13.建设期利息，以工程费用、工程建设其他费用、预备费为基数，按照专项债券融资利率计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资36793万元,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	项目	估算金额（万元）					是否使用专项债券	工程量		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资（万元）		单位	数量	单方造价（元）
一	工程费	30462				30462	是	㎡	27600	11037
（一）	5人制足球场	53				53	是	㎡	1350	391
（二）	主体工程	28552				28552	是	㎡	27600	10345
1	地上建筑工程	540				540	是	㎡	900	6000
2	基坑支护	4146				4146	是	㎡	12250	3385
3	抗浮	2058				2058	是	根	1700	12103
4	地下主体建筑工程	13277				13277	是	㎡	26700	4972
5	地下主体装饰工程	2679				2679	是	㎡	26700	1003
6	给排水工程	331				331	是	㎡	27600	120
7	消防工程	966				966	是	㎡	27600	350
8	动力及照明工程	1049				1049	是	㎡	27600	380
9	变配电工程	880				880	是	㎡	27600	319
10	弱电工程	414				414	是	㎡	27600	150
11	暖通空调工程	828				828	是	㎡	27600	300
12	电梯工程	180				180	是	部	6	300000
13	抗震支吊架	138				138	是	㎡	27600	50
14	充电桩	48				48	是	个	28	17143
15	下沉广场挡墙工程	360				360	是	㎡	1800	2000
16	下沉广场室外工程	626				626	是	㎡	3870	1617
17	建筑泛光照明	33				33	是	㎡	27600	12
（三）	小市政工程	1857				1857	是	㎡	27600	673
1	分界室、外电源	650				650	是	㎡	27600	236
2	能源站	932				932	是	㎡	27600	338
3	给排水工程、消防工程	150				150	是			
4	弱电系统	58				58	是	m	720	800
5	红线外管线	68				68	是	m	450	1500
二	工程建设其他费				3606	3606	是	㎡	26700	1351
1	项目建设管理费				404	404	否	㎡	26700	151

序号	项目	估算金额（万元）					是否使用专项债券	工程量		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资（万元）		单位	数量	单方造价（元）
2	可行性研究报告编制费				48	48	是	㎡	26700	18
3	工程设计费				1039	1039	是	㎡	26700	389
4	竣工图编制费				83	83	是	㎡	26700	31
5	工程勘察费				207	207	是	㎡	26700	78
6	工程监理费				633	633	是	㎡	26700	237
7	招标代理服务费				56	56	是	㎡	26700	21
8	施工图预算编制费				83	83	是	㎡	26700	31
9	造价咨询费				197	197	是	㎡	26700	74
10	环境影响报告编制费				5	5	是	㎡	26700	2
11	环保税				13	13	否	㎡	26700	5
12	涉及地铁费用（配合费、检测、监测、评估、补偿、设计、施工）				507	507	是	㎡	26700	190
13	交通影响评价费				30	30	是	㎡	26700	11
14	深基坑检测、监测、评估费				150	150	是	㎡	26700	56
15	拆改移费用				100	100	是	㎡	26700	37
16	外线工程(含水电气热等)临时占路费用掘路费用				50	50	是	㎡	26700	19
三	预备费				2725	2725	是	㎡	26700	1021
四	总投资	30462	0	0	6332	36793		㎡	26700	13780

五、资金筹措

本项目总投资估算36793万元，从资金来源看，计划使用异地人防资金7993万元，占比21.72%；专项债券资金28800万元，占比78.28%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。异地人防资金用作项目资本金，金额为7993万元，占比21.72%，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 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
专项债券	3200	11000	14600	28800	78.28%
其中：用作项目资本金	—	—		—	—
异地人防资金	—	—	7993	7993	21.72%
合计	3200	11000	22593	36793	100%
分年度占比	8.70%	29.90%	61.40%	100%	—

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资本金按照建设进度分年度到位，专项债券资金按照发行计划分年度申请发行，与项目建设进度和用款需求相匹配。

六、组合融资

本项目无市场化融资安排，仅使用专项债券融资，不涉及组合融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 28800 万元，在债券存续期内每半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
1	2026 年	3200	20 年	每半年付息	到期一次性还本
2	2027 年	11000	20 年	每半年付息	到期一次性还本
3	2028 年	14600	20 年	每半年付息	到期一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目体育空间及平急两用设施建设等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：主要用于建设亮马河体育空间及平急两用项目体育活动空间、下沉广场、配套用房、环卫办公用房、机动车车库及设备用房等工程项目的项目工程费用、工程建设其他费用等资本性支出。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 26600 万元，主要用于勘察、设计等前期服务单位合同首付款支付等支出。

（二）市场化融资。

本项目无市场化融资安排，不涉及。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计90245万元，包括：运动场馆、配套用房、市集摆摊租赁收入62210万元；停车收入9720万元；充电服务费收入620万元；广告收入17695万元。

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	运动场馆、配套用房、市集摆摊租赁收入	62210
2	停车收入	9720
3	充电服务费收入	620
4	广告收入	17695
合计	—	90245

（一）租赁收入分析。

1. 收入定价

参照北京市统计局发布的《2024年北京市体育产业发展报告》中关于体育场馆收费的行业指导数据，依据北京市发改委《关于完善体育场馆收费管理的指导意见》的相关规定，实地调研东城区龙潭竞界、工人体育场、朝阳体育中心等同

类场馆的实际收费标准，并综合考虑项目所在地东直门商圈消费水平（该区域人均月消费支出4284元，高出全市平均水平29%，具备优质消费支撑），本项目具体定价标准为：五人制足球场、潮玩区、乒乓球馆、羽毛球馆、台球场、攀岩区、篮球场等专业性运动区域，按照5.0元/平方米·天的标准收取场地使用费；中庭体育休闲配套、器械室、健身馆、综合馆、附属物业、多功能展示厅、环卫配套物业等配套服务空间，按照8元/平方米·天的标准收取租赁费用；室外活动广场设置的市集摊位，按500元/位·天的标准收取摊位租赁费；分布在项目各区域的自助售卖柜机，按3000元/柜·月的标准收取设备摆放费。

2.付费对象规模

本项目可提供经营总面积10841平方米，具体包括：五人制足球场1350平方米、潮玩区560平方米、中庭体育休闲配套76平方米、体育休闲配套324平方米；地下夹层乒乓球馆459平方米；地下一层羽毛球馆1848平方米、器械室129平方米、台球场208平方米、攀岩区223平方米、健身馆810平方米、篮球场1354平方米、综合馆969平方米、附属物业795平方米、中庭多功能活动展示厅735平方米、环卫配套物业1000平方米；室外活动广场市集摊位10个，自助售卖柜机15台。根据北京市第七次人口普查数据，项目直接辐射范围内常住人口70.1万人，其中15—64岁劳动

年龄人口 45.8 万人，构成稳定的消费基础；项目周边 3 公里范围内覆盖 3—18 岁青少年群体 4.2 万人，对应家长群体 8 万人，亲子运动需求旺盛；东直门交通枢纽作为重要城市节点，日均客流量达 3.5 万人次，提供持续的客源保障。各类设施出租率根据功能定位及市场需求差异化设定，其中核心运动场馆出租率 100%，配套空间出租率 60%—100%，市集摊位及售卖柜机出租率 70%。

3. 年增长率

（1）收费单价年增长率方面，根据国家统计局公布的 2022—2024 年居民消费价格指数，三年涨幅分别为 2.0%、2.5%、2.3%，平均涨幅 2.27%。结合北京市体育产业发展规划和居民体育消费升级趋势，本项目收入定价租金标准按每 3 年上调 10%考虑，年均增长率约 3.23%，15 年后保持稳定。

（2）付费者规模年增长率方面，基于东城区“十四五”人口发展规划和区域功能定位，结合项目所在区域人口结构特征及体育消费需求增长预测，付费规模在运营初期逐步提升，按照保守方式估计，出租率 60%—100%保持基本稳定。

运动场馆运营年收入 = 区域面积 × 当年场地租金。首年运动场馆运营收入约为 2558 万元，19 年运营周期收入约为 62210 万元

（二）停车收入分析。

1. 收入定价

参考东直门交通枢纽停车场（15 元/小时）等周边停车场现行收费标准，综合考虑项目区位优势、停车供需状况及服务品质等因素，社会停车费为 15 元/小时；环卫停车位按年度整租方式出租运营，年租金约 100 万元/年（按东城环卫中心目前年停车租金预估）。

2. 付费对象规模

项目共配置 210 个停车位，其中社会停车位 70 个，环卫专用停车位 140 个。

3. 年增长率

根据调研数据，项目周边老旧小区停车位配比仅 0.3 个/户，远低于 1:1.2 的新建小区标准，存在显著停车缺口；项目客群分析显示，体育消费客群中亲子家庭自驾比例高达 70%，停车需求旺盛；东直门枢纽日均通勤人流 3.5 万人次，衍生大量临时停车需求；区域商务楼宇配建车位工作日使用率达 98%，外部停车资源紧张。预测社会停车位首年使用率预计 80%，第二年上涨至 90%后持续稳定。

停车年收入 = 环卫停车年收入 + 社会车辆车位数 × 当年停车费定价 × 日停车时长 × 365 天。首年停车年收入约为 468 万元，19 年运营周期收入约为 9720 万元。

（三）充电服务费收入分析。

1. 收入定价

遵循北京市发改委《关于规范电动汽车充电服务收费有关问题的通知》中关于充电服务费的政府指导价要求；参考国家电网、特来电等主流充电运营商在北京市核心区域的服务费收费标准（0.8-1.2 元/度）；实地调研周边商业综合体（如来福士广场、银座 mall）充电桩服务费收费标准在 0.8-1.0 元/度区间，本项目充电服务费暂按 0.8 元/度考虑。

2.付费对象规模

本项目配置 28 个充电桩。

3.年增长率

运营参数设定如下：日均充电次数为 2 次/桩；单次充电时长为 1 小时、单次用电量为 40 度/次、首年使用率为 40%、第二年使用率为 50%并保持稳定。

充电服务费年收入=充电桩数量×使用率×服务费×小时用电量×充电时间×日周转次数×365 天。首年充电服务费收入约为 26 万元，19 年运营周期收入约为 620 万元。

（四）广告收入分析。

1.收入定价

参照东直门商圈（如来福士中心、东方银座）同类广告位市场报价体系，LED 大屏广告通常在 8-15 万元/月之间。本项目 LED 屏幕广告位租金价格暂按 15 万元/月·支、幕布广告位租金价格按 3 万元/月·个估算。

2.付费对象规模

广告资源配置为 LED 显示屏 1 个、幕布广告位 6 个，5 支广告轮播。

3. 年增长率

项目区位优势显著，毗邻东直门交通枢纽，日均客流量稳定在 1500 人次以上，周末峰值可达 2000 人次；客群构成多元，涵盖通勤人群、商务人士、亲子家庭等多类优质受众，广告投放价值高；区域市场调研显示，优质广告资源供给不足，现有商业体广告位出租率普遍超过 85%；项目定位独特，体育主题特色鲜明，对运动品牌、健康产品等特定广告主具有较强吸引力。

广告位租金年增长率按每 3 年上涨 10%考虑，15 年后保持租金持续稳定，运营期首年出租率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%后持续稳定。

广告服务费年收入=LED 屏幕数量 × 当年广告位租金价格 × 广告支数 × 出租率 × 12 个月+幕布广告数量 × 当年广告位租金价格 × 出租率 × 12 个月。首年广告服务费收入约为 713 万元，19 年运营周期收入约为 17695 万元。

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

序号	收入类型	分年专项收入							
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	租赁收入	2558	2575	2575	2832	2832	2832	3115	3115
2	停车收入	468	514	514	514	514	514	514	514

3	充电服务费收入	26	33	33	33	33	33	33	33
4	广告收入	713	832	950	950	950	950	950	950
合计		3765	3954	4072	4329	4329	4329	4612	4612
序号	收入类型	分年专项收入							
		2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	租赁收入	3115	3426	3426	3426	3769	3769	3769	3769
2	停车收入	514	514	514	514	514	514	514	514
3	充电服务费收入	33	33	33	33	33	33	33	33
4	广告收入	950	950	950	950	950	950	950	950
合计		4612	4923	4923	4923	5266	5266	5266	5266

序号	收入类型	分年专项收入			
		2045年	2046年	2047年	合计
1	租赁收入	3769	3769	3769	62210
2	停车收入	514	514	514	9720
3	充电服务费收入	33	33	33	620
4	广告收入	950	950	950	17695
合计		5266	5266	5266	90245

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目运营期不涉及对应的政府性基金收入。

（二）财政补助收入。

本项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目运营期不涉及其他财政资金安排。

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：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入							
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	专项收入	3765	3954	4072	4329	4329	4329	4612	4612
合计		3765	3954	4072	4329	4329	4329	4612	4612
序号	收入类别	分年收入							
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	专项收入	4612	4923	4923	4923	5266	5266	5266	5266
合计		4612	4923	4923	4923	5266	5266	5266	5266
序号	收入类别	分年收入							
		2045 年	2046 年	2047 年	合计				
1	专项收入	5266	5266	5266	90245				
合计		5266	5266	5266	90245				

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计38620万元，包括：工资福利约5150万元，能源消耗约2630万元，维修维护约5520万元，人防设施使用费约551万元，税费约24769万元。

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	工资福利	5150
2	能源消耗	2630
3	维修维护	5520
4	人防设施使用费	551
5	税费	24769
合计		38620

一、工资福利成本分析

本项目设计定员为20人，人员工资及福利，本项目人员工资及福利按118500元/人·年计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照每三年上涨5%测算，工资福利支出约5150万元。

二、能源消耗成本分析

本项目运动场馆内的能源消耗支出由承租人支付，其余

公共区域能源消耗计为本项目支出，满负荷运转时，本项目年用电量约33万千瓦时，北京地区电价为1.1元/度，年均支出约36万元；年用水量约3158吨，北京地区水价为9.5元/吨，年均支出约3万元；供暖面积按12000平方米，每供暖季按45元/平方米计算，年供暖费用支出约54万元；制冷面积按12000平方米，每制冷季按42元/平方米计算，年制冷费用支出约50万元。项目运营前三年按80%负荷，之后按满载负荷计算，19年运营周期，能源消耗支出约2630万元。

三、维修维护成本分析

设备设施维修维护费按100000元/月、耗材费用按150000元/月，前三年按80%，之后按照全费用测算，19年运营周期维修维护支出约5520万元。

四、人防设施使用费成本分析

根据《北京市人民防空工程建设与使用管理规定》，北京市鼓励支持企业事业组织、社会团体、个人建设和使用人防工程，平时使用人防工程实行有偿使用的原则。人防设施使用费标准按照市场评估的方式确定，本项目暂参考东直门同商圈费用标准5.5元/平方米·月，4327平方米计算，19年人防设施使用费支出约551万元，具体以评估结果为准。

五、税费成本分析

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护

建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.增值税税率取6%、9%；

2.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加2%；

3.所得税税率为25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目19年运营周期，需缴纳税费约24769万元。

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	分年运营成本							
		2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	工资福利	237	237	237	249	249	249	261	261
2	能源消耗费	114	114	114	143	143	143	143	143
3	维修维护费	240	240	240	300	300	300	300	300
4	人防设施使用费	29	29	29	29	29	29	29	29
5	税费支出	1025	1085	1124	1182	1182	1182	1264	1264
合计		1645	1705	1744	1903	1903	1903	1997	1997
序号	收入类型	分年运营成本							
		2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	工资福利	261	274	274	274	288	288	288	302

2	能源消耗费	143	143	143	143	143	143	143	143
3	维修维护费	300	300	300	300	300	300	300	300
4	人防设施使用费	29	29	29	29	29	29	29	29
5	税费支出	1264	1352	1352	1352	1451	1451	1451	1448
合计		1997	2098	2098	2098	2211	2211	2211	2222

序号	收入类型	分年运营成本			
		2045年	2046年	2047年	合计
1	工资福利	302	302	317	5150
2	能源消耗费	143	143	143	2630
3	维修维护费	300	300	300	5520
4	人防设施使用费	29	29	29	551
5	税费支出	1448	1448	1444	24769
合计		2222	2222	2233	38620

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							
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	3765	3954	4072	4329	4329	4329	4612	4612
运营支出	1645	1705	1744	1903	1903	1903	1997	1997
收益	2120	2249	2328	2426	2426	2426	2615	2615
类别	分年度收益							
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入	4612	4923	4923	4923	5266	5266	5266	5266
运营支出	1997	2098	2098	2098	2211	2211	2211	2222
收益	2615	2825	2825	2825	3055	3055	3055	3044
类别	分年度收益							
	2045 年	2046 年	2047 年	合计				
项目收入	5266	5266	5266	90245				
运营支出	2222	2222	2233	38620				
收益	3044	3044	3033	51625				

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28800万元，其中已经发行26600万元，具体情况如下:

2026年2月9日，2026年北京市政府专项债（六期），发行8000万元，期限20年，债券利率2.45%;

2026年9月28日，2026年北京市政府专项债（三十八期）发行18600万元，期限20年，债券利率2.20%。

为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债（六期）中本项目专项债本金4800万元、2026年北京市政府专项债（三十八期）中本项目专项债本金18600万元调整至“天坛地区西草红庙街区更新项目”。以2026年11月12日为债券资金调整日。

以上所述债券资金调整事项，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由调增项目承担。

后批次拟发行25600万元，期限20年。以2026年10月16日前5日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网2026年10月12日-10月16日20年期国债收益率平均值为2.18%，本次融资成本以此为基准向上浮动15个BP，即按照2.33%作为后续批次发债的测算利率，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，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

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	2026 年	8000	-4800	—	3200	2.45%	98	98
2	2026 年	18600	-18600	—	0	2.20%	—	—
3	2027 年	3200	11000	—	14200	2.45%/2.33%	286	286
4	2028 年	14200	14600	—	28800	2.45%/2.33%	504	504
5	2029 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
6	2030 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
7	2031 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
8	2032 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
9	2033 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
10	2034 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
11	2035 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
12	2036 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
13	2037 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
14	2038 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
15	2039 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
16	2040 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
17	2041 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
18	2042 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
19	2043 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
20	2044 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
21	2045 年	28800	—	—	28800	2.45%/2.33%	674	674
22	2046 年	28800	—	3200	25600	2.45%/2.33%	635	3835
23	2047 年	25600	—	11000	14600	2.33%	468	11468
24	2048 年	14600		14600	0	2.33%	170	14770
合计	—	—	2200	28800	—	—	13619	42419

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及市场化融资。

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：

表 5-3 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	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	2026 年	—	—	98	98	—
2	2027 年	—	—	286	286	—
3	2028 年	—	—	504	504	—
4	2029 年	2120	—	674	674	是
5	2030 年	2249	—	674	674	是
6	2031 年	2328	—	674	674	是
7	2032 年	2426	—	674	674	是
8	2033 年	2426	—	674	674	是
9	2034 年	2426	—	674	674	是
10	2035 年	2615	—	674	674	是
11	2036 年	2615	—	674	674	是
12	2037 年	2615	—	674	674	是
13	2038 年	2825	—	674	674	是
14	2039 年	2825	—	674	674	是
15	2040 年	2825	—	674	674	是
16	2041 年	3055	—	674	674	是
17	2042 年	3055	—	674	674	是

18	2043 年	3055	—	674	674	是
19	2044 年	3044	—	674	674	是
20	2045 年	3044	—	674	674	是
21	2046 年	3044	3200	635	3835	是
22	2047 年	3033	11000	468	11468	是
23	2048 年	—	14600	170	14770	是
合计		51625	28800	13619	42419	是
本息覆盖倍数		1.22				

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 1.22，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、专项债券项目收支预算表

（一）项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额（万元）
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	**36793**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	0
其中：中央预算内投资	AA	0
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	0
本地区政府性基金预算	AD	0
其他财政资金	AE	0
（二）地方政府专项债券	I>=AF	28800
其中：用作项目资本金	AF	0
（三）项目单位市场化融资	K	0
（四）单位自筹资金	L	0
（五）其他资金	M	7993
二、项目建设支出	**B=N+O+P+Q**	**37723**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	36793
（二）财务费用-专项债券付息	O	930
（三）财务费用-市场化融资付息	P	0
（四）其他建设支出	Q	0
三、项目运营预期收入	**C=R+S+T**	**90245**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0
其中：对应的政府性基金收入	AG	0

政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	0
其他财政资金	AJ	0
（二）项目专项收入	S	90245
（三）其他收入	T>=AK+AL	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	**D=U+V+W+X**	**51284**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	38620
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	12664
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0
（四）税费支出	X	0
（五）其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	**E**	**28800**
六、市场化融资还本	**F**	**0**

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 1.22 倍（本项目无市场化融资，全部融资为专项债券）；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 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兴华会计师事务所（特殊普通合伙）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

1.必要性

本项目建设是完善区域静态交通体系、补充体育设施缺口及推动存量空间提质增效的必要举措。作为首都核心区，东城区面临停车资源紧张与体育设施不足的双重挑战。项目通过公园绿地与地下车库一体化开发，集约利用地下空间建设停车设施，有效缓解居民“停车难”问题，提升静态交通保障能力，同时符合北京市关于停车场复合利用与绿地规划建设的政策导向。地上部分建设体育空间，配备羽毛球、篮球、足球等多样化设施，有助于落实全民健身计划，补齐公共服务短板，促进居民健康与社区融合。此外，项目盘活东直门枢纽周边低效存量土地，推动城市空间复合利用与品质提升，是实现土地资源集约高效利用、优化城市功能的重要实践。项目的实施对完善区域公共服务、改善人居环境、促进城市高质量发展具有重要示范意义。

2.公益性

本项目作为东城区重要的公共服务设施，其建设与运营具有显著的公益性特征。项目通过复合利用公园绿地地下空间，建设集体育设施、社会停车、环卫作业及人防功能于一

体的多功能综合体，有效补充了核心区体育设施与公共停车资源的不足，提升了土地资源的集约利用水平。项目建成后，将为周边居民、办公人群提供包括羽毛球、篮球、五人制足球场等在内的多元化、高品质体育活动空间，切实满足群众日益增长的健身需求，对促进全民健康、增强社区凝聚力具有积极作用。项目通过提供社会停车位、保障环卫作业车辆规范停放，将有效缓解区域静态交通压力，改善城市环境秩序与运行效率，同时以错时共享的方式夜间为周边居民提供停车位，缓解东城区周边居民停车难的问题。地上结合足球场地设置短期固定避难场所，平时为足球场地，紧急时作为短期固定避难场所；地下部分设置甲五级二等人员掩蔽工程，平时为地下车库，战时为二等人员掩蔽工程。整体而言，该项目充分体现了公共资源对城市短板的精准补充与服务功能的融合提升，对优化城市空间格局、改善人居环境、推动区域高质量发展具有重要而深远的公益价值。

3. 收益性

项目收益性主要评估项目产生财务现金流的合理性、合规性、可行性。本项目运营期内经营性收入合计 90245 万元，项目收入测算基于详实的市场调研，调取项目周边龙潭竞界、东直门周边商业物业租金水平，参考周边同类项目运营数据，采用市场比较法和假设开发法进行交叉验证，项目收益具有合理性和可实现性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

项目单位北京市东城区城市管理委员会为区行政单位，具备相应的建设资质和管理能力，确定程序合法合规。项目建立了完善的组织机构，明确了建设单位、设计单位、施工单位和监理单位的职责分工，制定了相应的管理制度。实施方案经过充分论证，计划进度安排合理，技术方案成熟可靠，采用了绿色建筑、海绵城市等先进技术。

2.项目成熟度

目前已取得《北京市东城区发展和改革委员会关于东城区亮马河体育空间及平急两用项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京东城发改（审）〔2025〕32号）、《建设项目用地预审与选址意见书》、《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于东城区亮马河体育空间及平急两用项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（东）初审函〔2025〕0002号）等手续，前期手续齐备。项目用地权属清晰，市政配套条件完善，具备可持续实施的条件和环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支

出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

从资金来源看，项目计划使用异地人防资金 7993 万元，占比 21.72%；专项债券资金 28800 万元，占比 78.28%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实，在项目单位承受能力范围内。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入测算基于详实的市场调研，调取了项目周边龙潭竞界、东直门周边商业物业租金水平，参考周边同类项目运营数据，采用市场比较法和假设开发法进行交叉验证，本项目运营期内经营性收入合计 90245 万元，包括：运动场馆、配套用房、市集摆摊租赁收入 62210 万元；停车收入 9720 万元；充电服务费收入 620 万元；广告收入 17695 万元。

成本测算依据北京市建设工程计价依据和近期工程造价水平，包含工程费用、工程建设其他费用、预备费用等投资成本，项目总投资约 36793 万元，包括工程费用 30462 万元，工程建设其他费 3606 万元，预备费 2725 万元。项目运营成本方面，考虑了目前东城地区的相关物价水平，测算了工资福利支出、能源消耗支出、设备维修维护支出、人防设

施使用费支出、税费支出等，合计 38620 万元。项目投入产出比与同类项目相比处于合理区间，预期收益可实现。

五、债券资金需求合理性

本项目 2026 年度专项债券需求及“专项债券资金月度支出计划”已根据本年度详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定，并充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。本年度预计投资 3200 万元，其中专项债券 3200 万元，资金使用计划与建设进度匹配，专项债券资金主要用于建设体育活动空间、下沉广场、配套用房、环卫办公用房、机动车车库及设备用房等工程项目的工程费用、工程建设其他费用等资本性支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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具有显著关联，项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确。项目已制定相应的风险控制措施，包括择优选择运营单位、建立成本管控机制等，对影响项目施工进度、资金筹措、收益实现的主要风险均制定了针对性控制措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定围绕 2026 年施工准备与主体工程建设阶段展开，涵盖前期手续完成、施工准备、投资完成、

主体开工、质量安全、资金支出等关键环节，与项目年度建设任务高度契合。

在设定明确清晰绩效目标的基础上，本项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律，可考核。数量指标均具备明确的数量单位和目标值，便于执行过程中量化考核；质量指标体现了项目对工程质量与安全管理的严格要求，符合建设工程规范；债券资金支出进度与2026年项目建设进度相匹配，确保专项债券资金及时形成实物工作量，避免资金沉淀；债券资金使用合规性指标强调资金严格用于资本性支出，符合专项债券管理要求，防范资金挪用风险；经济效益、社会效益指标结合项目投资规模与区位特征设定，具备合理性。

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94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，为项目实施提供有力的资金保障。同时区政府固定资产投资作为资金补充，做好项目资金保障。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益。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，东城区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，资产和权益登记在北京市东城区城市管理委员会名下。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，北京市东城区城市管理委员会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

无