2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目地方政府专项债券项目（调增）实施方案

项目单位（盖章）：北京京诚集团崇西房屋管理有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市东城区住房和城市建设委员会

本级财政部门（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 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、估算范围 ..... - 9 -
三、估算说明 ..... - 9 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 11 -
五、资金筹措 ..... - 13 -
第三章 项目收入分析 ..... - 14 -
一、项目专项收入分析 ..... - 14 -
二、项目安排财政资金 ..... - 16 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 16 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 18 -
一、运营成本支出 ..... - 18 -
二、财务费用支出 ..... - 18 -
三、税费支出 ..... - 18 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 21 -
一、项目收益分析 ..... - 21 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 21 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 24 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 26 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 27 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 28 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 28 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 29 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 30 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 30 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 31 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 31 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 31 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 32 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 33 -
第七章 项目风险控制 ..... - 34 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 34 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 35 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 35 -
第八章 还款保障情况 ..... - 37 -
一、还款责任及保障 ..... - 37 -
二、项目资产管理 ..... - 38 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 38 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 40 -

第一章　项目概况

天坛地区西草红庙街区更新项目总投资177014万元，其中：计划申请专项债券总额159300万元，已发行0万元，本批次申请专项债券调增资金55800万元，其中通过将2026年北京市政府专项债（六期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目专项债本金4800万元调整至本项目，债券利率为2.45%，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；将2026年北京市政府专项债（三十八期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目中专项债本金18600万元调整至本项目，债券利率为2.20%，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；将2026年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目中专项债本金32400万元调整至本项目，债券利率为1.62%，债务期限5年，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

项目全称为天坛地区西草红庙街区更新项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码固定资产投资项目2108-110101-04-01-221825，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P26110101-0011。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市东城区。项目四至分别是：北至珠市口东街，南至天坛路，西至西草市东街，东至金鱼池西街。退租区域房屋包括以下街巷门牌：西草市东街、红山巷街、红庙街、山涧口街、山涧口一巷、山涧口二巷、西半壁街、刷子市街、精忠街、粉厂街、天坛路。

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。2025年年末全区常住人口69.8万人。其中，常住外来人口14.8万人，占常住人口的比重为22.1%。常住人口密度为16683人/平方公里。年末全区户籍人口99.5万人。全年实现地区生产总值3950.7亿元，按不变价格计算，比上年增长4.5%，其中，第三产业实现增加值3897.8亿元，增长4.6%，占全区经济总量的98.7%；第二产业实现增加值52.8亿元，下降5.3%，占全区经济总量的1.3%。全年一般公共预算支出（不含基金预算支出）完成286.0亿元，比上年增长9.9%。教育支出、社会保障和就业支出、一般公共服务支出是公共财政预算支出的主要方向，分别支出56.4亿元、72.2亿元、26.7亿元，占比达到54.3%。

三、项目建设内容

根据东城区发展改革委关于天坛地区西草红庙街区更新项目核准的批复，实施内容为对天坛地区西草红庙街区实

施申请式退租、简易楼解危排险腾退、老旧小区综合整治、环境整治提升等。

本次实施范围为西草红庙街区山涧口片区，经初步调查，片区内共有平房院落341个，其中直管公房院落167个，私房院落96个，混合院落46个（公私混43个、公单混1个、私单混1个、公私单混1个），单位自管产院落32个。涉及居民1956户，建筑面积约45303.12平方米。其中直管公房1300户，建筑面积23500.46平方米；私房462户，建筑面积9353.37平方米；单位自管产194户，建筑面积12449.29平方米（具体户数以后期入户调查数据为准）。

按照既往已实施的退租项目中退租签约比例计算，本项目拟按直管公房总建筑面积的50%对项目范围内直管公房平房院落（含中式楼）实施整院申请式退租和恢复性修建及保护性修缮，退租房屋不含成套楼房、宗教产、寺庙产等，标准租私房和简易楼由项目指挥部研究处理决定。实施范围内的私房院落本着“居民自愿、整院实施”原则，参照直管公房执行。本项目退租后逐步开展恢复性修建及保护性修缮，恢复院落格局和院落风貌。

四、项目投资情况

本项目总投资177014万元，其中退租补偿费用141541万元，占比79.96%，腾退期间费用2538万元，占比1.43%，工程费用14154万元，占比8.00%；工程建设其他费用2037

万元，占比 1.15%；预备费用 5728 万元，占比 3.24%，建设期利息 11016 万元，占比 6.22%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 17714 万元，占比 10.01%；专项债券资金 159300 万元，占比 89.99%。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）为北京京诚集团崇西房屋管理有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京诚集团崇西房屋管理有限公司		
法定代表人	陈少毅	成立日期	2018-8-15
注册资本	1000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110101MA01E38K7G		
经营范围	北京市东城区西晓市街 72 号 101 室		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	北京京诚集团有限责任公司（持股比例 100%）		

北京京诚集团崇西房屋管理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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市东城区住房和城市建设委员会，统一社会信用代码 11110101069580736N。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期42个月，拟于2026年7月开始前期筹划，2026年11月—2027年4月实施腾退工作，2027年5月—2029年12月开展更新改造，预计2030年1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，对达到限额标准的，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、设备材料采购等单位。

债券存续期内，本项目运营期20年，项目进入运营期后，运营工作由北京京诚集团崇西房屋管理有限公司（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。2021年8月17日，东城区发展改革委印发《关于天坛地区西草红庙街区更新项目核准的批复》（京东城发改（核）〔2021〕18号），同意项目建设。

2.用地审批及规划审批。2020年8月5日，北京市规划和自然资源委员会东城分局出具《关于天坛地区西草红庙街区更新项目征求意见的复函》（京规自东函〔2021〕76号）。

3.环评备案。不涉及，本项目为存量平房修缮类城市更

新工程，《环评分类名录》无对应管理类别，施工污染短期可控、运营无持续污染物排放，无需填报环境影响登记表、无需办理环评备案。

4. 节能评估。不涉及，本项目年综合能耗、年用电量均低于国家及北京市节能审查法定阈值，无需单独编制节能评估报告、无需办理节能审查备案。

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。根据项目实施进度，开展招投标工作。

综上，天坛地区西草红庙街区更新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

北京市东城区住房和城市建设委员会和北京京诚集团崇西房屋管理有限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。

（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。北京市东城区财政局收到北京京诚集团崇西房屋管理有限公司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，登记在北京京诚集团崇西房屋管理有限公司名下。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

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.北京市建设工程概算定额（2016）;

3.北京市建设工程造价管理处发布的《北京工程造价信息》;

4.《核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租补偿价值评估技术指引》;

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.北京市住房和城乡建设委员会、北京市东城区人民政府、北京市西城区人民政府《关于做好核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租、恢复性修建和经营管理有关工作

的通知》（京建发〔2019〕18号）；

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，包括退租补偿费用、腾退期间费用、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。退租补偿费用包括实施范围内共涉及院落的退租补偿费和搬家腾房费；腾退期间费用包括腾退管理服务费和退租评估费；工程费用为恢复性修建及保护性修缮；工程建设其他费用包括运营方案编制费、测绘费、腾退档案审计费、勘察设计费等。

三、估算说明

1.退租补偿费用

由于本项目范围内住宅标准房屋市场价格评估工作正在进行，本项目房屋征收补偿费以退租方案为准。

2.腾退期间费用

（1）腾退管理服务费

根据北京市东城区财政局《东城区房屋腾退项目财政性资金管理实施办法（试行）》的通知（东财发〔2019〕712号）测算。

（2）退租评估费

退租评估费参照国家发展改革委《关于放开部分服务价格的通知》（发改价格〔2014〕2732号）、《关于房地产中介服务收费的通知》（京价房字〔1997〕第398号）计取，按照房屋补偿款为基数计取。

3. 工程费用

结合风貌保护区已经结算完毕的其他修建修缮项目测算。

4. 工程建设其他费

（1）运营方案编制费暂估，以实际发生为准；

（2）公证服务费参照《北京市发展和改革委员会北京市司法局关于本市公证服务收费有关问题的通知》（京发改〔2019〕31号）计取；

（3）测绘费包含院落现状边界测绘费、建筑测绘费、复制费，按照市场行情测算；

（4）腾退档案审计费参照一期情况计取；

（5）预约签约系统技术开发费结合一期情况计取；

（6）变更申请报告编制费根据同类项目计取；

（7）勘察费按照设计费30%与勘察单位报价取低值；

（8）设计费按照国家计委、建设部关于《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）与设计单位报价取低值；

（9）竣工图编制费按照设计费8%计取；

（10）监理费按照国家发展改革委、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）计取;

（11）全过程工程造价审计费按照北京市建设工程造价管理协会《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价参考》（京标价协〔2022〕71号）计取;

（12）工程招标代理费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）计取;

5.预备费按退租补偿费、工程费、工程建设其他费之和的3%计取;

6.建设期利息：专项债券暂按2.5%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资177014万元，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	投资估算金额	占比
1	**退租补偿费**	**141541**	**79.96%**
1.1	退租补偿费	140272	79.24%
1.2	搬家腾房费	1269	0.72%
2	**腾退期间费用**	**2538**	**1.43%**
2.1	腾退管理服务费	2113	1.19%
2.2	退租评估费	425	0.24%
3	**工程费用**	**14154**	**8.00%**
3.1	恢复性修建及保护性修缮	14154	8.00%
4	**工程建设其他费**	**2037**	**1.15%**
4.1	运营方案编制费	111	0.06%
4.2	公证服务费	29	0.02%
4.3	测绘费	316	0.18%
4.3.1	院落现状边界测绘费	110	0.06%
4.3.2	精细测绘、建筑测绘	200	0.11%
4.3.3	复制费	6	0.01%
4.4	腾退档案审计费	78	0.04%
4.5	预约签约系统技术开发费	50	0.03%
4.6	项目建议书编制费	5	0.01%
4.7	勘察费	69	0.04%
4.8	设计费	812	0.46%
4.9	竣工图编制费	65	0.04%
4.10	监理费	291	0.16%
4.11	全过程造价审计费	155	0.09%
4.12	工程招标代理费	57	0.03%
4.12.1	施工招标代理服务费	33	0.02%
4.12.2	监理招标代理服务费	3	0.01%
4.12.3	设计招标代理服务费	6	0.01%
4.12.4	退租评估招标代理服务费	4	0.01%
4.12.5	腾退管理服务招标代理服务费	10	0.01%
4.12.6	勘察招标代理服务费	1	0.01%
5	**预备费**	5728	3.24%
6	**建设期贷款利息**	**11016**	**6.22%**
项目总投资合计		**177014**	**100.00%**

五、资金筹措

本项目总投资估算177014万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金17714万元，占比10.01%；专项债券资金159300万元，占比89.99%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。专项债券资金中55800万元用作项目资本金，占比31.52%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。本项目计划使用债券资金主要用于项目退租补偿及退租期间费用、工程费用、工程建设其他费用等资本性支出。

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	2029 年	合计	各类型占比
财政安排资金	1000	3670	3937	9107	17714	10.01%
单位自有资金	—	—	—	—	—	—
专项债券	55800	90500	9500	3500	159300	89.99%
其中：用作项目资本金	55800	—	—	—	55800	31.52%
银行贷款	—	—	—	—	—	—
其他市场化融资	—	—	—	—	—	—
其他来源资金	—	—	—	—	—	—
合计	56800	94170	13437	12607	177014	100%
分年度占比	32.09%	53.20%	7.59%	7.12%	100%	—

以上资金筹措方式具备较强可行性，本项目属于城市更新领域，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）》中专项债券用作项目资本金范围。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

专项债券存续期内的20年运营期，本项目专项收入合计71601万元，为房屋租赁收入。

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	房屋租赁收入	71601
合计		71601

（一）房屋租赁收入分析。

专项债券存续期内的20年运营期，本项目房屋租赁收入约71601万元，情况如下：

1.收入定价

本项目租金定价充分对标东城区磁器口、天坛北门、前门大街、西花市等同区位四合院、临街商铺近三年实际租赁成交行情；依托片区“剧装一条街”历史底蕴与天坛文旅资源，规划非遗戏装展销、精品特色餐饮、中式茶室、便民轻业态复合经营模式，形成差异化文旅商业价值。综合市场行情、地块文化资源与特色业态定位综合测算，确定项目院落初始租金8元/平方米·天。

2.付费对象规模

项目经整院申请式退租、恢复性修建后，形成可对外出租院落总建筑面积11750㎡，全部为独立四合院、临街配套

用房，可拆分多间独立业态空间，适配不同规模经营主体。

付费对象主要分为三类，包括西草市传统剧装非遗企业、文创工作室、特色精品民宿经营者、社区便民服务商户；均为长期稳定承租主体，客群粘性强。

3.年增长率

（1）收费单价年增长率：租金增长率前12年每3年递增4%，13年及以后每3年递增9%，租金上限为20元/平方米·天。

（2）付费者规模年增长率：项目2030年正式投入运营，存在市场培育周期，出租率分年度稳步提升，运营第1年出租率40%，少量商户入驻；运营第2年出租率50%；运营第3年出租率70%；运营第4年出租率90%；运营第5年后稳定保持95%饱和出租水平。

具体情况见下表：

表3-2 周边区域租金情况

序号	位置	面积（㎡）	类型	租金（元/㎡·天）
1	磁器口大街	100	商铺	11.67
2	天坛北门	10	商铺	16
3	花市大街	325	商铺	10.26
4	东打磨厂街	315	商铺	10
5	西花市大街	110	商铺	10.15

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：

3-3 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							
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	房屋租赁收入	—	—	1372	1715	2402	3211	3390	3390
合计		—	—	1372	1715	2402	3211	3390	3390
序号	收入类型	分年专项收入							
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	房屋租赁收入	3524	3524	3524	3667	3667	3667	3997	3997
合计		3524	3524	3524	3667	3667	3667	3997	3997
序号	收入类型	分年专项收入							
		2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	合计	
1	房屋租赁收入	3997	4355	4355	4355	4746	4746	71601	
合计		3997	4355	4355	4355	4746	4746	71601	

二、项目安排财政资金

（一）财政补助收入。

专项债券存续期内的20年运营期，区配套182000万元运营补贴。

（二）其他财政资金。

本项目按照退租面积，申请每平方米50000元促整院市级财政补贴，合计58748万元。

3-4 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							
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	**财政补助收入**	—	—	—	—	—	—	—	—
1.1	一般公共预算安排补助	—	—	—	—	—	—	—	—
2	**其他财政资金**	58748	—	—	—	—	—	—	—
合计		58748	—	—	—	—	—	—	—
序号	收入类型	分年收入							
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	**财政补助收入**	—	—	—	—	—	—	—	—
1.1	一般公共预算	—	—	—	—	—	—	—	—

	安排补助								
2	**其他财政资金**	—	—	—	—	—	—	—	—
合计		—	—	—	—	—	—	—	—

序号	收入类型	分年收入						
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计
1	**财政补助收入**	—	—	30000	90000	31000	31000	182000
1.1	一般公共预算安排补助	—	—	30000	90000	31000	31000	182000
2	**其他财政资金**	—	—	—	—	—	—	58748
合计		—	—	30000	90000	31000	31000	240748

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：

3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入							
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	专项收入	—	—	1372	1715	2402	3211	3390	3390
2	财政补助收入	—	—	—	—	—	—	—	—
3	其他财政资金	58748	—	—	—	—	—	—	—
合计		58748	—	1372	1715	2402	3211	3390	3390

序号	收入类别	分年收入							
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	专项收入	3524	3524	3524	3667	3667	3667	3997	3997
2	财政补助收入	—	—	—	—	—	—	—	—
3	其他财政资金	—	—	—	—	—	—	—	—
合计		3524	3524	3524	3667	3667	3667	3997	3997

序号	收入类别	分年收入						
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计
1	专项收入	3997	4355	4355	4355	4746	4746	71601
2	财政补助收入	—	—	30000	90000	31000	31000	182000
3	其他财政资金	—	—	—	—	—	—	58748
合计		3997	4355	34355	94355	35746	35746	312349

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 14783 万元，包括：租赁经营成本约 2149 万元，税费支出约 12634 万元。

一、运营成本支出

运营期内，参照同类项目租赁运营经验，本项目租赁经营成本按营业收入 3%暂估，运营期 20 年经营成本为 2149 万元。

在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-1 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	支出类型	分年运营成本						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	租赁经营成本	41	51	72	96	102	102	106
合计		41	51	72	96	102	102	106
序号	支出类型	分年运营成本						
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	租赁经营成本	106	106	110	110	110	120	120
合计		106	106	110	110	110	120	120
序号	支出类型	分年运营成本						
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计
1	租赁经营成本	120	131	131	131	142	142	2149
合计		120	131	131	131	142	142	2149

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、城镇土地使

用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 房产税税率取 12%；

2. 增值税税率取 6%、9%；

3. 城市维护建设税 7%；

4. 教育费附加 3%和地方教育附加 2%；

5. 城镇土地使用税 24 元/平方米。

本项目专项债券存续期内，需缴纳税费约 12634 万元。

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。

本项目税费支出详见下表：

4-2 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	房产税	165	206	288	385	407	407	423
2	增值税	0	0	0	0	0	0	0
3	城市维护建设税	0	0	0	0	0	0	0
4	教育附加	0	0	0	0	0	0	0
5	地方教育附加	0	0	0	0	0	0	0
6	城镇土地使用税	11	14	20	25	27	27	27
合计		**176**	**220**	**308**	**410**	**434**	**434**	**450**
序号	**税费类型**	**分年度税费支出**						
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	房产税	423	423	440	440	440	480	480
2	增值税	0	0	0	0	303	330	330
3	城市维护建设税	0	0	0	0	21	23	23
4	教育附加	0	0	0	0	9	10	10
5	地方教育附加	0	0	0	0	6	7	7
6	城镇土地使用税	27	27	27	27	27	27	27
合计		**450**	**450**	**467**	**467**	**806**	**877**	**877**

序号	税费类型	分年度税费支出						
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计
1	房产税	480	523	523	523	570	570	8596
2	增值税	330	360	360	360	392	392	3157
3	城市维护建设税	23	25	25	25	27	27	219
4	教育附加	10	11	11	11	12	12	96
5	地方教育附加	7	7	7	7	8	8	64
6	城镇土地使用税	27	27	27	27	27	27	502
合计		**877**	**953**	**953**	**953**	**1036**	**1036**	**12634**

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	支出类型	分年度运营支出						
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营成本	41	51	72	96	102	102	106
2	税费支出	176	220	308	410	434	434	450
合计		**217**	**271**	**380**	**506**	**536**	**536**	**556**
序号	**支出类型**	**分年度运营支出**						
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	运营成本	106	106	110	110	110	120	120
2	税费支出	450	450	467	467	806	877	877
合计		**556**	**556**	**577**	**577**	**916**	**997**	**997**
序号	**支出类型**	**分年度运营支出**						
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计
1	运营成本	120	131	131	131	142	142	2149
2	税费支出	877	953	953	953	1036	1036	12634
合计		**997**	**1084**	**1084**	**1084**	**1178**	**1178**	**14783**

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							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	58748	—	1372	1715	2402	3211	3390	3390
运营支出	—	—	217	271	380	506	536	536
收益	**58748**	**—**	**1155**	**1444**	**2022**	**2705**	**2854**	**2854**
类别	分年度收益							
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
项目收入	3524	3524	3524	3667	3667	3667	3997	3997
运营支出	556	556	556	577	577	916	997	997
收益	**2968**	**2968**	**2968**	**3090**	**3090**	**2751**	**3000**	**3000**
类别	分年度收益							
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计	
项目收入	3997	4355	34355	94355	35746	35746	312349	
运营支出	997	1084	1084	1084	1178	1178	14783	
收益	**3000**	**3271**	**33271**	**93271**	**34568**	**34568**	**297566**	

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 159300 万元，其中：

2026 年计划使用专项债券资金 55800 万元，其中通过将 2026 年北京市政府专项债（六期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目专项债本金 4800 万元调整至本项目，债券利率为 2.45%，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；将2026年北京市政府专项债（三十八期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目中专项债本金18600万元调整至本项目，债券利率为2.20%，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；将2026年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目中专项债本金32400万元调整至本项目，债券利率为1.62%，债务期限5年，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。以上资金以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原项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由本项目承担。

2027年发行90500万元，2028年发行9500万元，2029年发行3500万元。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	0	32400	—	32400	1.62%	—	—
2	2026 年	0	4800	—	4800	2.45%		
3	2026 年	0	18600	—	18600	2.20%		
4	2027 年	55800	90500	—	146300	2.33%	575	575
5	2028 年	146300	9500	—	155800	2.33%	3161	3161
6	2029 年	155800	3500	—	159300	2.33%	3382	3382
7	2030 年	159300	—	—	159300	1.62%/2.45%/2.20%/2.33%	3464	3464
8	2031 年	159300	—	32400	126900	1.62%/2.45%/2.20%/2.33%	3464	35864
9	2032 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
10	2033 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
11	2034 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
12	2035 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
13	2036 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
14	2037 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
15	2038 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
16	2039 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
17	2040 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
18	2041 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
19	2042 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
20	2043 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939

21	2044 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
22	2045 年	126900	—	—	126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
23	2046 年	126900	—	23400	103500	2.45%/2.20%/2.33%	2880	26280
24	2047 年	103500	—	90500	13000	2.33%	2412	92912
25	2048 年	13000	—	9500	3500	2.33%	303	9803
26	2049 年	3500	—	3500	0	2.33%	82	3582
合计	—	—	159300	159300	—	—	60869	220169

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	0	0	0	0	—
2	2027 年	0	0	575	575	—
3	2028 年	58748	0	3161	3161	—
4	2029 年	0	0	3382	3382	—
5	2030 年	1155	0	3464	3464	是
6	2031 年	1444	32400	3464	35864	是
7	2032 年	2022	0	2939	2939	是
8	2033 年	2705	0	2939	2939	是
9	2034 年	2854	0	2939	2939	是
10	2035 年	2854	0	2939	2939	是
11	2036 年	2968	0	2939	2939	是
12	2037 年	2968	0	2939	2939	是
13	2038 年	2968	0	2939	2939	是
14	2039 年	3090	0	2939	2939	是
15	2040 年	3090	0	2939	2939	是
16	2041 年	2751	0	2939	2939	是

17	2042 年	3000	0	2939	2939	是
18	2043 年	3000	0	2939	2939	是
19	2044 年	3000	0	2939	2939	是
20	2045 年	3271	0	2939	2939	是
21	2046 年	33271	23400	2880	26280	是
22	2047 年	93271	90500	2412	92912	是
23	2048 年	34568	9500	303	9803	是
24	2049 年	34568	3500	82	3582	是
合计		297566	159300	60869	220169	是
本息覆盖倍数		1.35				

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 1.35，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

表 5-4 项目收支预算表。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	**177014**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	11714
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	11714
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	159300
其中：用作项目资本金	AF	55800
（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	0
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	**177014**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	169896
（二）财务费用-专项债券付息	O	7118
（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	**312349**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	240748
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	182000
其他财政资金	AJ	58748
（二）项目专项收入	S	71601
（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	**68534**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	2149

（二）财务费用-专项债券付息支出	V	53751
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0
（四）税费支出	X	12634
（五）其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	**159300**
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，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.35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。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

（一）项目实施的必要性

本项目具备清晰、层级完备政策实施依据，严格落实总书记关于老城、中轴线保护重要指示，契合《北京城市总体规划》《首都功能核心区控规》及东城区“十五五”国民经济发展规划，是中轴线遗产保护、城市更新法定政府实施任务。片区覆盖341个院落、1956户居民，平房老旧破损、市政管线老化，消防防汛隐患突出，传统胡同肌理被违建破坏，百年剧装非遗产业零散低效，民生改善、风貌修复、文化传承需求十分迫切。项目归属历史文化保护城市更新专项债券支持范围，坚持政府统筹、市场辅助配置资源，仅针对本片区独立实施，与区域其他街区更新项目无交叉重复，实施意义、现实需求、长期产出效益均十分显著。

（二）项目实施的公益性

项目服务对象包含片区居民、广大市民、外地游客，覆盖群体广泛，具备普惠公共服务属性，核心用于解决群众住房难题、修复古都历史风貌、增设小微绿地与便民配套、搭建非遗公共展示空间，全方位满足区域社会公共需求、持续增进民生福祉。项目发展导向以人居环境提升、文化传承、

街区生态改善等社会效益、环境效益优先，不以经济利润最大化为发展目标。所有院落租赁经营所得仅用于偿还专项债券本息，不开展商品房、大型商业地产开发等纯市场化盈利业务，公共服务属性突出，完全符合公益性项目定位。

（三）项目实施的收益性

项目现金流来源合法合规，由院落商铺经营性租金、促整院退租补贴及区级运营补贴构成，测算依据周边天坛、磁器口成熟街区真实租赁行情，出租率、租金涨幅水平情况。项目运营成本、房产税、增值税及各类附加税费均严格按照现行财税政策完整测算，不存在低估成本、虚增收入情形。全周期可形成持续稳定财务现金流，经精准测算项目专项债本息覆盖倍数达 1.35，净收益可足额覆盖全部融资本息，整体财务测算逻辑严谨，现金流具备长期可行性与合规性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.主体合规：实施单位为北京京诚集团崇西房屋管理有限公司，为区属国有企业，无隐性债务，建设主体合法；项目指挥部、街道专班已组建，组织机构、岗位职责、管理制度完整。

2.方案可行性：总投资测算参考东城区同类腾退、修缮项目公允造价，退租补偿执行区级统一评估标准；施工进度 2026-2029 年分阶段推进，时序合理；修缮采用成熟仿古营造工艺，技术经济可行。

3.手续完备：已取得东城区发改委项目核准批复、相关手续将按施工时序分批办理，手续办理完成后，实施条件成熟。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资17.70亿元，资金来源明确，其中计划使用财政预算资金1.77亿元，申请专项债券资金15.93亿元。政府与企业投融资责任划分清晰，财政预算资金由区财政统筹安排，专项债券资金按项目建设进度分期申请使用。资金筹措计划详细可行，2026年计划使用资金5.68亿元（其中专项债券5.58亿元），2027年及以后计划使用资金12.02亿元（其中专项债券10.35亿元），资金安排与工程进度匹配度高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算

租金价格取自天坛、磁器口、西花市5处同地段商铺真实成交数据，出租率分年度梯度设置（40%→95%），年租金涨幅2%贴合北京CPI水平；政府退租补贴按区级统一标准核算，测算依据充分、整体偏保守，无高估收入。同时考虑了市级退租补贴和区财政补贴，收入完整。

（二）成本测算

运营成本按租金收入3%计提运维费用，房产税、增值税及附加税均按照现行财税政策足额测算，无低估成本。

（三）收益结论

发债期间内净收益合计29.76亿元，现金流稳定可落地。

五、债券资金需求合理性

项目属于专项债券支持的城市更新中的核心区平房院落保护性修缮和恢复性修建领域，符合使用条件。债券资金投入方式为资本性支出，投入规模与项目总投资匹配。经测算，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.35倍，能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。本项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，项目累计预期收入和融资能够达到平衡，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划清晰可行，专项债券期限20年与项目投资回收期匹配良好，采用每半年付息、到期一次性还本的偿还方式。项目收益可实现性较强，但存在以下偿债风险点：一是对未来经营收入的判断可能存在偏差；二是项目建设进度可能受不可抗力因素影响；三是运营成本可能超出预期。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：围绕天坛西草红庙街区更新、中轴线遗产保护核心任务搭建完整指标体系，涵盖产出、效益、满意度三大类指标。

本项目已构建完整、层级清晰全周期及年度分层绩效目标体系，整体绩效目标严格对标老城保护、中轴线申遗、城市更新相关国家及市级政策、区域“十五五”发展规划与项目立项核心工作任务，与片区腾退修缮、文旅运营实际工作高度匹配，兼顾中长期遗产保护、产业培育长效任务，具备政策契合度、现实适配性与长远前瞻性，各项指标对项目建设运营全流程具备刚性约束作用。

从指标体系完备度看，已完整设置产出、效益、满意度三大一级指标，细分数量、质量、时效、成本、经济、社会、生态、可持续影响、服务对象满意度二级指标，所有三级指标全部细化量化，数据可通过施工台账、资金系统、运营报表、群众调研直接获取，指标落地可跟踪、过程可监管、期末可核验。

从指标值合理性判断，各项任务工程量、资金支出进度、改造成效、收入规模、群众满意标准均参考东城区同类街区更新项目历史实施数据、行业建设运营常规水平测算，贴合片区人口、房屋、文旅资源客观现状，符合老城更新事业发展规律，指标设定客观务实、具备年度及全周期考核可操作性。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目现阶段存在部分直管公房承租人死亡未更名、家庭矛盾导致签约阻力的隐患，可能延缓腾退进度、拉长债券资

金支出周期，对资金使用绩效存在轻微负面影响。

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。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。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。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。