

2021 年北京市政府专项债券(四期)
北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目
专项债券（调增项目）实施方案



实施单位（全称）：北京海开裕泽置业发展有限公司



主管部门（全称）：海淀区住房和城乡建设委员会

海淀区财政局



2024 年 12 月

目录

第一章项目概况

一、项目所在区域情况	4
二、项目名称	5
三、项目单位	5
四、项目主管部门	6
五、项目建设内容	6
六、项目投资估算	8
七、项目地点	9
八、建设工期及实施进度计划	9
九、项目审批情况	9
十、债券资金使用合规性	10
十一、项目建设运营模式	10
十二、项目投后管理	10

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

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	15
四、项目事前绩效评估情况	17

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则	19
二、估算范围	19
三、估算说明	20
四、建设内容及投资估算	22
五、资金筹措	28
六、组合融资	29

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析	31
-------------------	----

二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..	33
第五章项目运营成本分析	33
第六章项目收益与融资平衡方案	35
一、项目收益分析	35
二、项目融资本息	35
三、项目收益与融资平衡分析	36
四、项目收益融资平衡评价结果	40
第七章项目风险控制	42
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	42
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	43
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	43
四、敏感性分析	44
第八章还款保障情况	45
一、还款责任及保障	46
二、项目资产管理	47
三、项目还本付息资金对应的收入管理	47
第九章、项目信息披露计划及主管部门责任	49
第十章 其他需要说明的事项	50

“北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目”（以下简称“本项目”）2024年已发行专项债券资金114500万元，期限5年，其中，2024年9月已发行43000万元，债券年利率1.78%，2024年10月已发行71500万元，债券年利率1.96%。

现北京市已发行的2021年北京市政府专项债券（四期）包含中国（北京）自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目债券额度57317万元，由于建设进度滞后等原因，没有达到资金支付条件，部分资金年内无法形成支出，致使资金支出进度受到影响。截至2024年12月17日，该项目专项债券资金结余57317万元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金调整至本项目（调整日期按2024年12月17日考虑），具体为：2024年北京市政府专项债券（二十七期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目结余资金57317万元。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由原项目承担。债券资金调整后，债券利息由本项目承担。

第一章项目概况

北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目总投资 557013 万元，其中：计划申请专项债券总额 211817 万元，已发行 114500 万元，债券期限 5 年，本批次申请将 2024 年北京市政府专项债券(二十七期)中国(北京)自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目结余资金 57317 万元调至本项目（调整日期按 2024 年 12 月 17 日考虑），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、项目所在区域情况

海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积 430.77 平方公里，约占北京市总面积的 2.6%。2023 年年末全区常住人口 312.5 万人，其中，常住外来人口 105.0 万人，占常住人口的比重为 33.6%。年末全区户籍人口 246.9 万人，比上年末增加 1.4 万人。初步核算，2023 年全年实现地区生产总值 11,020.20 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%。分产业看，第一产业实现增加值 1.5 亿元，下降 27.6%；第二产业实现增加值 810.90 亿元，

下降 0.1 %；第三产业实现增加值 10,207.80 亿元，增长 6.8%。
三次产业构成 为 0.01：7.36：92.63。

二、项目名称

北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程-城中村改造。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京海开裕泽置业发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 114500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 114500 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 114500 万元，目前已累计支出 114500 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	北京海开裕泽置业发展有限公司		
法定代表人	翟宇	成立日期	2024-03-05
注册资本	226802 万	营业期限	2024-03-05 至无固定期限
统一社会信用代码	91110108MADBL1RJ59		
注册地址	北京市海淀区玉泉路 2 号(北区)56 幢一层 115 号		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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：物业管理；会议及展览服务；企业管理；项目策划与公关服务；公共事业管理服务；非		

	居住房地产租赁:房屋拆迁服务:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;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)	北京海开城市更新建设发展有限责任公司(股权比例 70%) 北京裕泽房地产开发有限责任公司(股权比例 30%)

北京海开裕泽置业发展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

本项目主管部门为海淀区住房和城乡建设委员会。海淀区住房和城乡建设委员会(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海开裕泽置业发展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海淀区住房和城乡建设委员会(主管部门)相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据海淀区发展改革委《关于半壁店地区城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划范围内总用地面积 17.40 公顷。其中，二类居住用地(R2) 7.32 公顷、城市道路用地（S1）5.04 公顷、公园绿地（G1）2.13 公顷、防护绿地（G2）0.41 公顷、托幼用地（A334）0.55 公顷、综合性商业金融服务业用地（B4）0.68 公顷、社区综合服务设施用地（A8）0.25 公顷、公交场站设施用地（S32）0.02 公顷、社会停车场用地（S4）0.58 公顷、环卫设施用地（U22）0.12 公顷、消防设施用地（U31）0.25 公顷、对外交通用地（T23）0.04 公顷。

规划范围内计容总建筑面积 10.36 万平米，其中，住宅建筑规模约 8.54 万平米（商品房 7.74 万平米、保障性住房 0.80 万平米），商业建筑规模为 0.73 万平米，三大设施建筑规模为 1.09 万平米

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 (平方米)	建设成本单价 (元/平方米)	投资概算 (万元)
前期费用	174000	169	2945
征地费用	132300	1460	19314
腾退补偿费用	192800	26272	506515

市政基础设施建设费	84700	1022	8654
其他费用	174000	179	3109
财务费用	174000	947	16476
合计		32012	557013

六、项目投资估算

本项目总投资 557013 万元，其中前期费用 2945 万元，占比 0.53%，征地费用 19314 万元，占比 3.47%，腾退补偿费用 506515 万元，占比 90.93%，市政基础设施建设费 8654 万元，占比 1.55%，其他费用 3109 万元，占比 0.56%，财务费用 16476 万元，占比 2.96%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元表

投资构成类别	前期费用	征地费用	腾退补偿费用	市政基础设施建设费	其他费用	财务费用	合计
投资估算金额	2945	19314	506515	8654	3109	16476	557013
占比	0.53%	3.47%	90.93%	1.55%	0.56%	2.96%	100.00%

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用财政预算资金 140600 万元，占比 25.24%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 211817 万元，占比 38.03%；银行贷款 204597 万元占比 36.73%；其

他市场化融资 0 万元，占比 0%。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北京市海淀区南部，共 17 处地块，分布在三环至五环内，散布在海淀区南部 5 个街道，其中田村街道共 10 处、八里庄街道 3 处、甘家口街道 2 处、万寿路街道 1 处、永定路街道 1 处。项目范围均在一道绿隔地区内，用地总面积共计 17.40 公顷。

八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期 36 个月，拟在 2024 年 6 月开工，2024 年 10 月土地征拆、2025 年 3 月场地平整，2027 年 6 月安置房竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。

2024 年 6 月 14 日，北京市海淀区发展改革委下发《关于北京市海淀区半壁店地区城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改发改〔核〕70 号），原则上同意该建设项目。

2. 规划审批。

计划本年年底取得一级规划初审意见，完成权属审查、勘测定界并启动征地手续。

综上，半壁店项目已办理立项审批，正办理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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京海开裕泽置业发展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 3 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。通过出让地块收益平衡项目资金，暂不涉及运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会海淀分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，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。

债务本息偿还。项目建设期间利息及各项费用由北京市海淀区财政局安排预算资金支付。地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

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，权益登记在北京市海淀区住房和城乡建设委员会名下。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省级财政部门审核，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。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

2023年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，指出“按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，建设宜居韧性、智慧的现代化城市”。项目符合中央及地方关于城中村改造的各项支持政策，切实保障被腾退居民利益及维护社会稳定、改善人居环境，是贯彻落实推进以人为核心的新型城镇化的具体措施。

改造城中村是实现农村城市化和推进城市现代化的需要，是社会发展的要求，是提升城市整体形象和品位需要。其次，改造城中村是建设现代化城市、营造良好发展环境的迫切需要。现代城市必须要求物质文明和精神文明高度发达、城市功能齐全、环境优美。项目在实施过程中，将“疏解整治促提升”活动与城中村改造工作密切结合起来统筹实施和推进，扎实推动城乡一体化发展。

（二）高度契合地区规划。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区。根据《海淀分区规划(2017年—2035年)》，海淀将建设支撑首都中心定位的现代化国际化创新型宜居宜业城区。补充完善周边地区公共服务、市政交通、城市安全等设施，提高民生保障水平、提升地区生活品质。推进第一道绿化隔离地区城市公园环建设，提升绿色空间品质。

强化以规划实施单元为平台的镇、区、市三级统筹机制，加强规划实施中的资金保障和成本监控，加快推进第一道绿化隔离地区规划实施。优化调整居住用地布局，改善人居环境品质。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋。

玉渊潭乡半壁店地区城镇化较早，劳动力已全部安置，转工转居已全部完成，但仍有少量宅基地和小片平房区待腾退，范围内各项设施及居住环境与周边形成鲜明对比和强烈反差，通过近期的调查工作，城中村改造项目范围内居民对棚户区改造项目腾退政策方案基本满意，积极参与腾退前期调查工作，腾退意愿较为强烈。

(四) 能有效解决当前瓶颈问题。

半壁店地区是典型的城中村，流动人口密集、生态环境差，安全隐患高。实施该项目一是能够消除半壁店地区建筑安全隐患、消防和治安隐患，实现城市整体环境提升的发展目标；二是改造后能够补齐片区三大配套设施短板，较现状

增加 2.58 公顷绿地，对强化地区服务能力，改善区域配套起到重要作用；三是减量发展，实现建筑规模较现状减量 8.52 万平方米，较规划减量约 2.2 万平方米，可用于区域统筹。通过本次改造，全面提升生态环境、居民配套、市政交通等整体水平，实现区域的高质量发展。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目的实施将新增 12 班幼儿园 1 处，新增社区会客厅 1 处（包括社区管理服务用房、社区卫生服务站、托老所 800 平方米、老年活动场站、社区助残服务中心、社区综合文化室、末端营业网点）。新增小型全民健身中心一处，新增 3 处社会公共停车场，还建一处密闭式清洁站，新增一处二级消防站等。补充完善周边地区公共服务、市政交通、城市安全等设施，提高民生保障水平、提升地区生活品质。推进第一道绿化隔离地区城市公园环建设，提升绿色空间品质。

（二）弥补发展短板，带来长远效益。

为了加快打造以首都发展为统领的现代化强区高品质海淀，区政府要求开展小片平房区改造工作，拟通过实施该项工作，探索海淀居住类城市治理新范式。海淀南部仍存有部分小片平房，对城市风貌、人居环境等有负面影响，亟待

整治。在项目前期研究过程中，从资金测算角度项目尚有收益，为加快推进小片平房改造整治，将待上市地块周边小片平房区纳入本次城中村改造项目。

（三）拉动有效投资，推动经济增长。

城中村改造项目是国家三大民生工程之一，重点解决的是城市在快速发展中带来的问题，项目实施带来较大社会效益的同时，未来通过资金平衡用地的上市交易实现资金平衡。

通过城中村改造盘活城中村土地资源，实现了城市土地资源的合理利用，房屋和社区设施的改善提高了片区居住品质和商业价值，从而带动整个片区的经济活力和生活服务水平。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目结合规划用地功能布局深化永引南路上跨方案，增加辅路系统，完善城市主干路、次干路、支路及街坊路四级道路网系统，优化地块内外部交通衔接，并与周边地区形成顺畅的交通衔接，大幅提升了整个片区的通勤效率。

规划范围内落实2处上位规划公共服务设施（幼儿园1处，二级消防站1处），规划新建6处公共服务设施（社区

综合服务设施 1 处，停车场 3 处，封闭式垃圾站 1 处，小型全民健身中心 1 处）。提升了居民的生活便捷度。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目重点解决了当前片区内空间布局杂乱、建筑与环境质量较差、市政基础及安全设施短缺的问题，消除了安全隐患。通过城中村改造实现了遗留宅基地及小片平房区的腾退，利用区内存量安置房源解决 1162 户居民上楼安置，改变城中村原有经营粗放、用地不规范、城市整体空间规划割裂、管理效率低导致的发展不均衡、质量不高的现状情况，提升了社会风气。本项目规划了保障性住房，回应了城中村政策要求，为新市民及新青年提供居住空间。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目的实施将完成城中村规划目标，帮助人居环境改善和区域生态环境提升，带动周边地区融合发展，全面落实增补设施，优化路网及功能布局的目标任务。

项目实施范围内劳动力得到全部安置，农村集体经济组织长远发展和农民长期收益保障已统筹考虑。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

通过对城中村整体建筑环境、绿化环境等进行科学规划，实现改造后的城中村和城市整体生态效益的提升。从物质形态改造入手，践行绿色发展理念，逐步实现社会管理形态和生活形态城市化，提高人民群众的生活质量和水平，优化生态环境。在城中村改造中突出生态理念，借助城中村改

造对城市进行生态修复和城市修补，通过拆除还绿，见缝插绿增加城市绿化空间，以建设生态城市为发展方向和目标，对绿化覆盖率、环卫环保设施配套化等进行合理规划，从而进一步提升海淀的城市生态环境。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性；

半壁店地区是典型的城中村，流动人口密集、生态环境差，安全隐患高。保障性安居工程的实施一是能够消除半壁店地区建筑安全隐患、消防和治安隐患，实现城市整体环境提升的发展目标；二是改造后能够补齐片区三大配套设施短板，较现状增加 2.44 公顷绿地，对强化地区服务能力，改善区域配套起到重要作用；三是减量发展，实现建筑规模较现状减量 8.92 万平方米，较规划减量约 2.07 万平方米，可用于区域统筹。通过本次改造，全面提升生态环境、居民配套、市政交通等整体水平，实现区域的高质量发展。

本项目是公益性项目，不涉及产业项目。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；

本项目属城中村改造项目，相关投资严格按照《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）执行，项目正在申报《实施方案》。

项目资金来源和到位可行性；

项目拟使用专项债券和市场化融资筹措资金，已取得国

家开发银行授信 480000 万元，已提款 180055 万元。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；

项目收入参考市场比较法，根据项目周边土地价格计算。成本经土地入市成本审计后确定，收益分配依据北京市政府相关财政政策执行。

5. 绩效目标合理性；

通过对项目数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响、服务对象满意度对本次保障性安居工程的内容进行剖析，经过与实施主体、实施对象、实施进度计划多方细致沟通，合理设置了切实可行相关绩效指标值，确保该项目按计划实施。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

开展事前绩效评估，除了明确改造目标外，要对项目开展调研，制定改造方案，加强与居民沟通，合理安排各项任务时间以及注重实施过程中的环保和安全。

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 95 分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

- 1、原国家计委和建设部联合颁布的发改投资〔2006〕1325号文《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家计委编写组《投资项目可行性研究指南》；
- 3、建设部颁发的《房地产开发项目经济评价方法》；
- 4、北京市同类建筑工程技术经济指标；
- 5、《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）；
- 6、关于印发《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）》的通知（京发改〔2023〕597号）；
- 7、关于印发《海淀区土地开发类项目成本管理和审核实施意见》的通知（京规自海发〔2023〕12号）；
- 8、《海淀区土地开发类项目成本管理和审核实施意见》（京规自海发〔2023〕12号）；
- 9、《海淀区南部地区集体土地上非住宅房屋搬迁补偿费用指引》（海建发〔2022〕22号）；
- 10、《海淀区小片平房区搬迁改造补偿安置标准指引》；
- 11、项目宅基地、集体企业、国有企业房屋腾退补偿方案、实施细则；
- 12、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，包括前期费用、征地费用、腾退补偿费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、管理费、审计费、两税两费等。腾退补偿费用包括宅基地腾退补偿费、公房腾退补偿费、集体非住宅腾退补偿费、拆迁管理费、安置房损益、市政公共设施移改费等；工程建设其他费用包括地质灾害评估费、编制交通影响评价费、编制环境影响评价费、考古勘探费等。

三、估算说明

1. 征地费用根据《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）计算；

2. 腾退补偿费用依据《海淀区南部地区集体土地上非住宅房屋搬迁补偿费用指引》（海建发〔2022〕22号）、《海淀区小片平房区搬迁改造补偿安置标准指引》计入；

3. 市政基础设施建设费依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 前期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）实施方案编制费：依据《国家计委〈关于印发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），按照编制可行性研究报告的收费标准，采用插值的方式计算。

（2）编制项目建议书费：依据《国家计委〈关于印发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)，按照编制项目建议书的收费标准，采用插值的方式确定本项目的咨询费用。

(3) 用地普测及拨地订桩费\勘界\土地权属测绘\储备证测绘\验收测绘依据《测绘生产成本费用定额》财建[2009]17 号，结合市场行情暂按 4.5 元/平方米估算。

(4) 地质灾害评估费：依据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意见的函》发改办价格〔2006〕745 号及《地质灾害危险性评估技术要求(试行)》(国土资发〔2004〕69 号)。

(5) 编制交通影响评价费：根据《城市规划设计计费指导意见》(2018 版)结合市场行情，结合市场行情按 3 元/平方米估算。

(6) 编制环境影响评价费：根据计价格[2002]125 号并结合市场行情，结合收费标准估算。

(7) 考古勘探费：依据《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》(国家文物局〔90〕文物字第 248 号)收费标准，按 6.5 元/平方米估算。

(8) 配合考古挖掘、土方清运、土方测绘费：视考古具体要求挖掘量，以建设用地面积 20%为基数，参照市场标准计取。

(9) 涉水事项论证费：根据市场行情，结合收费标准保监〔2005〕22 号、《工程勘察设计收费标准》计价格〔2002〕10 号估算。

(10) 规划综合实施方案编制费：参照《城市规划设计

计费指导意见修编》（2017），结合市场行情估算。

（11）土地污染状况调查费：根据市场行情按 5.5 元/平方米估算。

5. 其他费用：按《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）计算；

6. 建设期利息：专项债券暂按 1.96%融资利率计取，市场化融资暂按 2.54%融资利率计取。建设期利息由财政资金承担。

7. 土地开发管理费：按直接费用之和为基数，按照基数的 2%计算。

8. 成本审计费用：参照《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）收费标准。

9. 两税两费：参照目前执行税费政策计算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 557013 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）
一	前期费用				2945	2945	是			
1	实施方案编				80	80	是			

	制费									
2	编制项目建议书				80	80	是			
3	用地普测及拨地订桩费				113	113	是	万m ²	17.4	6.5
4	地质灾害评估费				33	33	是	万m ²	9.82	6
5	编制交通影响评价费				26	26	是	万m ²	17.4	1.5
6	编制环境影响评价费				25	25	是	万m ²	10.36	
7	考古勘探费				113	113	是	万m ²	17.4	6.5
8	配合考古挖掘、土方清运				2039	2039	是	万m ²	1.85	1100
9	涉水事项论证费				40	40	是			
10	规划综合实施方案编制费				300	300	是			
11	土地污染状况调查				96	96	是	万m ²	17.4	5.5
二	征地费用				19314	19314	是			
1	土地补偿费				17861	17861	是	亩	198.45	90
3	青苗等地上物补偿费				397	397	是	亩	198.45	2
5	其他费				137	137	是	万m ²		
5.1	成片开发方案编制费				87	87	是	万m ²	17.4	5
5.2	社会稳定风险评估编制费				50	50	是	万m ²		
6	征地不可预见费				920	920	是	万m ²	18394.4	
3	腾退费用				506515	506515	是			
(一)	宅基地				148356	148356	是			
1	房屋重置成新价及附属物				16060	16060	是	万m ²	7.3	2200

2	工程配合奖				17080	17080	是	户	854	20
3	提前搬家奖				17080	17080	是	户	854	20
4	资源节约奖				8540	8540	是	户	854	10
5	搬家补助费 (两次)				584	584	是	万m ²	7.3	40
6	家电改移补 助费				148	148	是	户	854	1735
7	停产停业补 助费				2700	2700	是	万m ²	1.8	1500
8	异地安置补 助费				58400	58400	是	万m ²	7.3	8000
9	临时安置费				27764	27764	是	万m ²	11.7	113
(二)	国地住宅				15876	15876	是			
1	房屋重置成 新价及附属 物				1746	1746	是	万m ²	0.97	1800
2	工程配合奖				3440	3440	是	户	172	20
3	提前搬家奖				3440	3440	是	户	172	20
4	资源节约奖				1720	1720	是	户	172	10
5	搬家补助费 (两次)				44	44	是	万m ²	0.55	40
6	家电改移补 助费				30	30	是	户	172	1735
7	停产停业补 助费				548	548	是	万m ²	0.2738	2000
8	临时安置费				4909	4909	是	万m ²	1.086	113
(三)	已征地宅基 地				1233	1233	是			
1	房屋重置成 新价及附属 物				198	198	是	万m ²	0.11	1800
2	工程配合奖				140	140	是	户	7	20
3	提前搬家奖				140	140	是	户	7	20
4	资源节约奖				70	70	是	户	7	10
5	搬家补助费 (两次)				9	9	是	万m ²	0.11	40

6	家电改移补助费				1	1	是	户	7	1735
7	停产停业补助费				178	178	是	万m ²	0.09	2000
8	临时安置费				497	497	是	万m ²	0.11	113
(四)	集体土地非宅				8818	8818	是			
1	房屋重置成新价				3229	3229	是	万m ²	2.474	1300
2	装修和附属物补偿				944	944	是	万m ²	2.474	380
3	停产停业补助费				3229	3229	是	万m ²	2.474	1300
4	搬迁补助费				124	124	是	万m ²	2.474	50
5	设备搬迁和安装费				50	50	是	万m ²	2.474	20
6	支持搬迁奖励费				1242	1242	是	万m ²	2.474	500
(五)	国有土地非宅				2067	2067	是			
1	土地价值补偿				1037	1037	是	万m ²	0.182	5700
2	房屋重置成新价				364	364	是	万m ²	0.182	2000
3	装修和附属物补偿				91	91	是	万m ²	0.182	500
4	停产停业补助费				364	364	是	万m ²	0.182	2000
5	搬迁补助费				9	9	是	万m ²	0.182	50
6	家电改移补助费				2	2	是	户	10	1735
7	临时安置费				109	109	是	万m ²	0.182	150
8	支持搬迁奖励费				91	91	是	万m ²	0.182	500
(六)	其它类住宅				31898	31898	是			
1	房屋重置成新价				1871	1871	是	万m ²	0.891	2100
2	租金补偿				24164	24164	是	万m ²	0.891	113
3	搬迁补助费				36	36	是	万m ²	0.891	40

4	移机费				22	22	是	户	129	1735
5	各项奖励费				5805	5805	是	户	129	45
(七)	腾退管理费				10146	10146	是			
1	拆迁服务费				3710	3710	是			
1.1	集体土地				2895	2895	是	万元		1%
1.2	国有土地				815	815	是	万元		1%
2	拆迁腾退评估费				1362	1362	是			
2.1	集体土地				639	639	是	户	983	6500
2.2	国有土地				723	723	是	万元	72294	1%
3	拆除服务费				3470	3470	是	万m ²	19.28	180
4	渣土清运费				964	964	是	万m ²	19.28	50
5	拆迁测绘费				540	540	是	万m ²	19.28	28
6	拆迁腾退招投标代理费				100	100	是	万m ²	19.28	8
(五)	市政公共设施移改费				5205	5205	是	万m ²	19.28	20
1	35KV				3000	3000	是			
2	其他设施迁移费电信迁移费				2000	2000	是			
3	水电所关止费				205	205	是			
(六)	安置房损益				272983	272983	是			
1	安置房建设费用				306681	306681	是	户	127882.4	
1.1	巨山路				292695	292695	是		121956.1	24000
1.2	两园四期				13986	13986	是	m ²	5926.3	23600
2	安置房销售收入				33697	33697	是	m ²		
2.1	安置房超面积				17893	17893	是	m ²	25562.0	7000
2.2	安置房超面积				14010	14010	是		2802.0	50000
2.3	安置房超 10				359	359	是	m ²	152.1	23600

	购买									
2.4	安置房超 10 购买				1435	1435	是	m²	598.0	24000
(七)	不可预见费				9932	9932	是	m²	496583.7	2%
4	市政基础设施建设费				8654	8654	是	m²		
4.1	道路工程				3150	3150	是		1260	25000
4.2	雨水工程				151	151	是		1260	1200
4.3	污水工程				176	176	是	延米	1260	1400
4.4	中水工程				151	151	是	延米	1260	1200
4.5	供水工程				227	227	是	延米	1260	1800
4.6	供电工程				1512	1512	是	延米	1260	12000
4.7	热力工程				252	252	是	延米	1260	2000
4.8	供气工程				378	378	是	延米	1260	3000
4.9	工程建设管理费				2656	2656	是	延米		
4.9.1	审计及造价咨询费用				18	18	是	延米		
4.9.2	市政规划方案编制费				160	160	是	万 m²		
4.9.3	勘查费				32	32	是	户		
4.9.4	招标代理服务				11	11	是	户		
4.9.5	工程建设监				125	125	是	户		
4.9.6	理费									
4.9.6	电力接入费				2310	2310	是	万 m²		
5	其他费用				3109	3109	是			
1	围挡费				960	960	是	m²	24000	400
2	看护费				1188	1188	是	人次	220	4500
3	防尘网铺设				113	113	是	m²	174000	2.16
4	费									
4	防火除草费				104	104	是	m²	174000	2
5	律师费				581	581	是	户	1162	5000
6	环保税				163	163	是	公顷	17.4	9.36

直接费小计				540537	540537				
七	财务费用			16476	16476				
总投资				557013	557013				

五、资金筹措

5.1 原筹资结构和债券发行情况

本项目总投资估算557013万元，原计划使用财政预算资金261956万元，占比47.03%，市场化融资180557万元，占比32.42%，计划使用专项债券资金114500万元，占比20.56%，其中，2024年9月已发行43000万元，债券年利率1.78%，2024年10月已发行71500万元，债券年利率1.96%。

5.2 现筹资结构和新增债券发行情况

本项目总投资估算557013万元，计划使用财政预算资金140600万元，占比25.24%；单位自有资金0万元，占比0%。两者合计140600万元，占比25.24%，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。本项目计划使用市场化融资204597万元，占比36.73%。专项债券资金211817万元，占比38.03%，其中本次新增57317万元，具体为2024年北京市政府专项债券(二十七期)中国(北京)自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目结余资金，债券期限7年，利率3.32%，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由本项目承担。

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

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	51,200	5,767	53,980	29,030	623	140,599	25.24%
专项债券	171,817	40,000	0	0	0	211,817	38.03%
银行贷款	181,527	23,070	0	0	0	204,597	36.73%
总计	404,543	68,837	53,980	29,030	623	557,013	100.00%
分年度占比	72.63%	12.36%	9.69%	5.21%	0.11%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 416414 万元。其中专项债券资金 211817 万元，银行贷款 204597 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额211817万元，已发行114500万元，期限5年。其中，2024年9月已发行43000万元，期限5年，债券年利率1.78%，2024年10月已发行71500万元，期限5年，债券年利率1.96%。现北京市已发行的2021年北京市政府专项债券（四期）包含中国(北京)自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目债券额度57317万元，由于建设进度滞后等原因，没有达到资金支付条件，部分资金年内无法形成支出，致使资金支出进度受到影响。截至2024年12月17日，该项目专项债券资金结余57317万元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法

形成实际支出的债券资金调整至本项目（调整日期按2024年12月17日考虑），具体为：2024年北京市政府专项债券（二十七期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目结余资金57317万元债券利率3.32%。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由原项目承担。债券资金调整后，债券利息由本项目承担。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于半壁店地区城中村改造项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

（二）市场化融资

融资规模。本项目计划使用市场化融资 204597 万元。其中：1. 银行贷款 204597 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 110020240122680202143 国家开发银行人民币资金借款合同，本项目总授信额度 480000 万元，借款期限为 2024 年 2 月至 2029 年 2 月，利率为 1 年期以上的 LPR-91 个基点。2. 其他市场化融资 0 万元。

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：半壁店地区城中村改造项目的前期工作、征收补偿安置、安置住房建设等。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

近年已完成项目楼面成交价格（摘录整理自北京市规划和自然资源委员会官网）

表 4-1 周边项目成交明细表

序号	项目名称	用途	成交时间	建筑面积 (㎡)	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)
1	北京市海淀区海淀镇 树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用 地	二类城 镇住宅 用地	2021.5	83160	573000	68903
2	北京市海淀区海淀镇 树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用 地	R2 二类 居住用 地	2021.5	92371	637000	68961
3	北京市海淀区双新村 棚户区改造项目 2603-004-1 地块 R2 二 类居住用地	R2 二类 居住用 地	2023.6	21809.34	195500	89640
4	北京市海淀区双新村 棚户区改造项目 2603-003-1 地块 R2 二 类居住用地	R2 二类 居住用 地	2023.6	89552.295	690000	77050
5	北京市海淀区海淀北 部中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发 项目 HD00-0305-0024 地块二类城镇住宅用 地	R2 二类 居住用 地	2024.1	45482.71	288650	63464

海淀区近两年共成交 5 宗商品住宅用地，其中双新地块为低密度的高品质住宅地块，销售限价为 12.1 万元/平方米。

本项目半一地块、半二地块（HD00-2201），用地性质 R2 二类居住用地，用地面积 5.91 万平方米，地上建筑面积 7.74 万平方米，玉海园地块（HD00-2201）用地性质商业用地，用地面积 0.68 万平方米，地上建筑面积 0.73 万平方米。

根据项目周边入市地块价格，修正居住入市地块价格按 8.65 万元/平方米计算，土地出让收入 669510 万元，商业地块按 2.0 万元/平方米计算，出让收入 14600 万元。经营性收入合计 684110 万元。

海淀区级土地收入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益） \times （1-16%）。

本项目经营性土地入市收入扣除市级分享收入后，可用于资金平衡的净现金流入为居住用地土地入市收入 684110 万元 \times （1-16%）=574652 万元。

表 4-2 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	居住用地土地出让	669510
2	商业用地土地出让	14600
合计		684110

上级财政计提	109458
预期收益	574652

二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

本项目不涉及。

第五章项目运营成本分析

本项目不涉及。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目入市地块位于海淀区半壁店地区，主要为半一地块、半二地块、玉海园地块，总占地面积为 7.60 公顷，可出让地上建筑面积为 8.47 万平方米，其中居住 7.74 万平方米，商业 0.73 万平方米。

土地出让单价居住按 8.65 万元/平方米、商业按 2.00 万元/平方米计算，出让总收入为 684110 万元。本项目扣除市级计提 16%后预期项目收益为 574652 万元。综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入		684110							
运营支出									
收益		574652							

二、项目融资本息

(一) 专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 211817 万元，其中 9 月份已发行 43000 万元，债券年利率 1.78%，债券期限为 5 年；10 月份已发行 71500 万元，债券年利率 1.96%，债券期限为 5 年。本次拟将 2024 年北京市政府专项债券(二十七期)中国(北京)自贸试验区科技创新片区海淀翠湖科技园配套设施建设项目结余资金 57317 万元调至本项目，债券利率 3.32%（调整日期按 2024 年 12 月 17 日考虑）。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由原项目承担。债券资金调整后，债券利息由本项目承担。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。北京市海淀区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。北京市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 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	应 付 利息	应付本 息
--------	----	-----------	-----------	-----------	-----------	------	-----------	----------

1	2024年	0	171817	0	171817	1.78%/1.96%/3.32%	0	0
2	2025年	171817	40000	0	211817	1.78%/1.96%/3.32%	4070	4070
3	2026年	211817	0	0	211817	1.78%/1.96%/3.32%/1.70%	4750	4750
4	2027年	211817	0	0	211817	1.78%/1.96%/3.32%/1.70%	4750	4750
5	2028年	211817	0	0	211817	1.78%/1.96%/3.32%/1.70%	4750	4750
6	2029年	211817	0	171817	40000	1.78%/1.96%/3.32%/1.70%	3858	175675
7	2030年	40000		40000	0	1.70%	680	40680
合 计							22858	234675

(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204597万元，其中2024年提款181527万元。融资期限为5年期，利率为1年期以上的LPR-91个基点，即2.54%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期后一次性还本。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。分年度还本付息明细如下：

表 6-3 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	应付利息	应付本息
1	2024	0	181527	0	181527	2.54%	4611	4611
2	2025	181527	23070	0	204597	2.54%	5197	5197
3	2026	204597	0	204597	0	2.54%	5197	209794
合计							15005	219602

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 6-4 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	
2024 年	0	0	0	0	是
2025 年		0	4070	4070	是
2026 年		0	4750	4750	是
2027 年		0	4750	4750	是
2028 年			4750	4750	是
2029 年		171817	3858	175675	是
2030 年		40000	680	40680	是
合计	574652	211817	22858	234675	是
本息覆盖倍数				2.45	

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 2.45 倍，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 6-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入					项目运营支出	专项债券 到期本息	可用于偿还 市场化融资 的专项收入
	合计	经营性收入			政府 补贴收入			
		小 计	纳入政 府性基 金收入 部分	纳入专 项收入 部分				
2024 年							0	
2025 年	574652			574652			4070	339977
2026 年							4750	
2027 年							4750	
2028 年							4750	
2029 年							175675	
2030 年							40680	
合计	574652			574652			234675	339977
市场化融资本息								219602
覆盖倍数								2.62

备注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益平衡测算时，假定专项收入优先用于市场化融资。

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 2.62 倍，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 1.26 倍。

(三) 分账管理

本项目土地上市收入 684110 万元，扣除上级财政计提 16% 部分 109458 万元后，可用于偿还融资本息的项目收入 574652 万元。

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。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。项目实施主体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。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、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 1.26 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.47 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

2.62 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。

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，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

通过当经营净收益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，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

项目债券与市场化融资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%
经营净收益	615699	649905	684110	718316	752521
偿债资金合计	517187	545920	574652	603385	632118
债券还本付息额	234675	234675	234675	234675	234675
资本金偿还建设期利息	22858	22858	22858	22858	22858
经营收入偿还的债券本息额	517187	545920	574652	603385	632118
债券本息覆盖率	2.21	2.33	2.45	2.57	2.70
市场化融资本息	219602	219602	219602	219602	219602
全部融资本息	454277	454277	454277	454277	454277
覆盖倍数	1.14	1.21	1.26	1.33	1.40

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海淀区财政局（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，北京市海淀区财政局（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

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。

第十章 其他需要说明的事项

无。

