

2024 年北京市政府专项债券（二十七期）  
西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目  
（调增项目）收益与融资平衡报告

京新咨字[2024]第 006 号

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

2024 年 12 月



# 目录

一、基本情况.....	1
二、项目融资情况.....	3
三、项目预期产生的净现金流入.....	7
四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总融资本息情况.....	8
五、总体评价意见.....	9
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	11



# 2024 年北京市政府专项债券（二十七期）

## 西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目（调增项目）收益与融资平衡报告

京新咨字[2024]第 006 号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京四季创开文化发展有限公司“西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。“西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“项目收益及现金流入预测说明”中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照“项目收益及现金流入预测说明”中所述编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

项目总体评价结果如下：

### 一、基本情况

#### 1、项目背景

西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目（以下简称“本项目”）是贯彻《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021—2023 年）》，巩固海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点之一。

西郊机场也称西苑机场，位于北京市海淀区四季青镇，西四环与西五环之间，北至闵庄路、南至杏石口路，紧邻三山五园地区。西郊机场承载着首都重要的政务功能是重大历史事件见证地，也是国家级、国际间事务的重要



保障地，具有重要的价值和意义。目前西郊机场周边及沿线存在未实现城镇化的西山村，其村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，且宅基地上建筑距离机场跑道中心线之间最近距离仅有 130 米，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，需要尽快整治提升。本次规划范围距离西郊机场约 1-3 公里，对机场起降区周边整体风貌影响明显。

此外，本项目位于海淀区四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区。依托四季青镇第一道绿隔地区全面城市化进入攻坚收尾阶段的背景，作为保障服务首都功能、推动一绿建成、全面实现城市化的重要发力区的四季青镇当前进入城市化攻坚收尾阶段，该项目即属于城镇化任务的收口地区。四季青镇为尽快推动城市化进程，需先行释放部分指标用于西山村回迁安置。同时，根据镇域规划，镇域外未实现城镇化的零散村庄由镇里统筹解决，其中涉及位于车道沟街道的付家村平房，用地面积约 0.35 公顷，待拆建筑规模 0.7 万平方米，安置村民 19 户，也纳入本次规划回迁安置中。

因此，将西山片区作为西郊机场周边及沿线环境整治项目的先行启动区、四季青完成第一道绿隔地区全面城市化工作收尾区优先开展工作。

## 2、项目位置与区位条件

本项目位于西山社区、巨山社区行政范围内，西郊机场西南方向。行政辖区内除规划范围内遗留待拆迁安置的 3 处村庄居民点和部分集体产业外，其余用地已基本完成城镇化，因此按照一绿整治收尾任务的实际工作范围划定规划西山片区范围。

本次西山片区范围为，北至杏石口路，西至巨山路，南至永引渠北路，东至旱河路。总用地面积约 146.28 公顷，其中，城乡建设用地约 60.98 公顷，其中居住用地 22.14 公顷，产业用地 11.43 公顷；特交水建设用地约 16.39 公顷；非建设用地约 68.91 公顷。总建筑规模约 64.59 万平方米；规划人口约 0.82 万人。

西山片区按照实施路径方式，划定城中村改造项目范围和集体产业自持项目范围。城中村改造范围主要包括待拆迁村庄西平庄、南平庄和东平庄，总用地面积约 119.16 公顷。实施主体北京四季创开文化发展有限公司。

集体产业自持开发范围主要包含巨山路航天信息产业园及其周边道路、



现状凯文学校及其周边地块，总用地面积约 27.59 公顷。实施主体四季青农工商总公司。

本次西山片区城中村改造实施范围不含集体产业用地，总用地 119.16 公顷。

### 3、项目规划情况与建设规模

本项目规划传导落实海淀分区规划、《海淀区详细规划街区指引》及专项规划的相关要求，统筹考虑西山村片区城市功能完善的具体需要，将该区域打造成生态宜居、创新融合、蓝绿和谐的综合型城市功能片区。

实施单元内的主导功能以居住、公共服务功能为主，主要落实回迁安置、居住、三大设施等功能；产业功能为辅，主要落实集体产业园区。城乡建设用地约 60.98 公顷，建筑规模约 64.59 万平方米，规划人口约 0.82 万人。

(1) 本项目回迁安置用地总用地面积 14.40 公顷，建设用地面积 14.40 公顷，总建筑面积 39.66 万平方米。其中，地上建筑规模 23.79 万平方米，地下建筑规模 15.87 万平方米。容积率 1.639-1.667。住宅户数 2710 套。地上建筑规模中，住宅建筑规模 23.27 万平方米，居住服务配套 0.42 万平方米，出入口及其他 0.1 万平方米。地下建筑规模中，人防设施（车库内）2.14 万平方米（含在机动车库内），机动车库（设备）总面积 15.06 万平方米，自行车库（设备）0.81 万平方米。

(2) 平衡资金用地 10.48 公顷，建筑规模共 18.26 万平方米。其中：住宅用地 7.74 公顷，建筑规模 12.78 万平方米；产业用地 2.74 公顷，建筑规模 5.48 万平方米；

(3) 集体产业自持用地 11.43 公顷，建筑规模 16 万平方米。

(4) 三大设施用地 7.87 公顷，其中独立占地 6.54 万平方米。其中：

依据上位规划及公共服务设施配置标准，规划公共服务设施 17 处，独立占地设施总用地面积 2.73 公顷，建筑面积 3.33 万平方米。

依据相关标准并落实《镇域规划》的要求，规划市政交通及城市安全设施 9 处，独立占地设施总用地面积 5.14 公顷，建筑面积 3.21 万平方米。

## 二、项目融资情况

北京四季创开文化发展有限公司本次拟融资项目为“西郊机场周边及沿



线（西山片区）城中村改造项目”，发行人拟融资情况如下：

计划专项债券融资 538,000 万元。

1、投资估算

本项目总投资约为 1,079,925 万元。

2、债券发行及应付本息情况

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 1,079,925 万元，计划使用财政预算资金 298,425 万元，占比 27.63%，专项城中村专项借款资金 243,500 万元，占比 22.55%，专项债券资金 538,000 万元，占比 49.82%。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。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。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	166,379	1,400		130,647	298,425	27.63%
专项借款		43,500		200,000	243,500	22.55%
专项债券		202,600	174,400	161,000	538,000	49.82%
总计	166,379	247,500	174,400	491,647	1,079,925	100%
分年度占比	15.41%	22.92%	16.15%	45.53%	100%	

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，以海淀区财政从当年政府性基金收入统筹安排支付专项债券的发行费用和到期利息；运营期以国有土地使用权出让的收益支付债券本息。

债券发行计划表

发行年份	发行额度	债券类型	发行期限
2024 年	202,600 万元	政府专项债券	5 年期
其中：9 月	102,600 万元	政府专项债券	5 年期
10 月	50,000 万元	政府专项债券	5 年期
12 月	50,000 万元	政府专项债券（调增）	10 年期
2025 年	174,400 万元	政府专项债券	2 年期
2026 年	161,000 万元	政府专项债券	2 年期

“西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”拟发行专项债券资金 538,000 万元。其中：



2024 年北京市政府专项债券（十七期）发行专项债券资金 102,600 万元，债券利率按照 1.78%，期限 5 年。到期后一次性还本付息，2024 年北京市政府专项债券（二十四期）发行专项债券资金 50,000 万元，债券年利率 1.89%，本次调增 50,000 万元，调增后额度为 202,600 万元，本次调增债券票面利率为 2.21%，债券期限 10 年（北京市已发行的 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）西北旺项目债券额度 280,000 万元。由于上述项目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，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西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目，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）西北旺项目结余资金 50,000 万元，债券利率为 2.21%，期限 10 年，在债券存续期内半年付息，到期一次性还本。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。）2024 年计划发行 202,600 万元；

2025 年计划发行 174,400 万元，预计债券期限 2 年，2026 年计划发行 161,000 万元，预计债券期限 2 年，债券年利率均暂按 1.43%（以 2024 年 12 月 13 日作为测算日，前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BP）。偿付方式为在债券存续期内每年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本利息 572,356 万元，其中：本金 538,000 万元，利息 34,356 万元。项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。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。

本期专项债券资金主要用于对西郊机场周边及沿线（西山片区）范围内的腾退补偿、前期费用及征地费等工作。

具体情况如下：



## 项目债券融资情况表

单位：万元

期数	发行年度	发行金额	调增额度	期间（年）	融资利率	利息总额
一期	2024 年 9 月	102,600		5	1.78%	9,131
二期	2024 年 10 月	50,000		5	1.89%	4,725
三期	2024 年 12 月		50,000	10	2.21%	10,907
四期	2025 年	174,400		2	1.43%	4,988
五期	2026 年	161,000		2	1.43%	4,605
合计		488,000	50,000	---	---	34,356

本项目拟使用专项借款 243,500 万元，其中 2024 年借款 43,500 万元，2025 年借款 200,000 万元。融资期限为 3 年期（2027 年提前还款），按照 1 年期以上的 LPR-91 个基点，即按照 2.54% 利率进行计算：

## 专项借款融资本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
1	2024 年		43,500		43,500	552	552
2	2025 年	43,500			43,500	1,105	1,105
3	2026 年	43,500	200,000		243,500	3,645	3,645
4	2027 年	243,500		243,500		6,185	249,685
合计	---	---	243,500	243,500	---	11,487	254,987

## 总体融资计划及应还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2024 年		246,100.00		246,100.00	552	552
2025 年	246,100.00	174,400.00		420,500.00	4,839	4,839
2026 年	420,500.00	361,000.00		781,500.00	10,015	10,015
2027 年	781,500.00		417,900.00	363,600.00	14,857	432,757
2028 年	363,600.00		161,000.00	202,600.00	6,179	167,179
2029 年	202,600.00		152,600.00	50,000.00	3,876	156,476
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,105	1,105
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,105	1,105
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,105	1,105
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,105	1,105
2034 年	50,000.00		50,000.00		1,105	51,105
合计	---	781,500.00	781,500.00	---	45,843	827,343

利息支付主体情况说明：由于本项目推进较快等原因，原有债券资金达不到资金支付条件，致使资金需求受到影响。根据目前资金使用情况，“西



郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”尚需资金 50,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，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)西北旺项目结余资金 50,000 万元，期限 10 年，债券利率为 2.21%，调至本项目（调整日期暂按 2024 年 12 月 17 日考虑）。债券资金调整后，债券利息由本项目承担。

三、项目预期产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项收入定价为住宅用地出让价格 85,000 元/m<sup>2</sup>，产业用地出让价格 25,000 元/m<sup>2</sup>。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2023 年 5 月北京市海淀区四季青镇中坞重点村资金平衡用地项目和 2023 年 6 月双新项目土地出让价格，两个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且处于西山片区地处海淀山前高品质生活片区，毗邻大西山绿色生态文化带，生态环境条件优越；距离市中心约 15 公里，邻近五环路、杏石口路，交通可达性高；周边基本已实现城镇化，拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，城市配套基础较好。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。经查阅，取得参考样本数据如下表：

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 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交单价 (元/ m <sup>2</sup> )
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	83,160	573,000	68,903
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	92,371	637,000	68,961
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	21,809.34	195,500	89,640
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	89,552.29	690,000	77,050
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	45,482.71	288,650	63,464

本项目出让地块，容积率为 1.65 的居住用地，预计 2024 年开始出让，考虑出让地块在西五环内拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，推断出让价格按照 8.50 万/m<sup>2</sup>预估，具有合理性。



根据北京市规划和自然资源委员会土地出让结果数据，2021 年 10 月 26 日，海淀区学院路北端 A、B、C、J 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、B23 研发设计用地使用权出让公告，土地出让价格约为 9.09 万元/m<sup>2</sup>，容积率 4.04；海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-004 地块 F3 其他类多功能用地使用权出让公告，土地出让价格约为 4.55 万元/m<sup>2</sup>，容积率 2.2。测算中产业及商业地块用地出让全部按照 2.5 万元/m<sup>2</sup>来计算，具有可行性。

## 2、债券存续期内项目净收益

本项目期内，项目土地出让扣减计提成本合计 201,237 万元。

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

市级计提数：土地出让收入\*16%=201,237 万元；

土地出让收益：按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。经测算本项目可用土地出让收益为：土地出让收入\*（1-16%）=1,056,493 万元；

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

单位：万元

项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年
扣减成本	201,236		201,236	
成本合计	201,236		201,236	

本项目分年度收益情况如下表：

## 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	合计	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	1,257,730		1,257,730	
土地出让扣减项目	201,237		201,237	
项目净收益	1,056,493		1,056,493	

## 四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总融资本息情况

经计算，根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 1,056,493 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 572,356 万元，专项借款本息和为 254,987 万元，本息覆盖率为 1.28。



通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围变动情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1.0，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。

如下表：

总收益对总融资本息覆盖倍数计算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	898,019.22	950,843.88	1,003,668.54	1,056,493.20	1,109,317.86	1,162,142.52	1,214,967.18
债券还本付息额	827,343	827,343	827,343	827,343	827,343	827,343	827,343
债券本息覆盖率	1.09	1.15	1.21	1.28	1.34	1.40	1.47

## 五、总体评价意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本次债券调增后，本次评价的“西郊机场周边及沿线（西山区）城中村改造项目”土地出让收入形成的净收益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。



(此页无正文)

附件：1、项目收益及现金流入预测说明

2、会计师事务所营业执照

3、会计师事务所执业证书

4、签字注册会计师资格证书

北京新时代兴盛会计师事务所  
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年12月17日



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

运营期内，本项目经营性收入合计 1,257,730 万元，包括：土地出让收入 1,257,730 万元。

#### （一）入市交易土地价格预测

本项收入定价为住宅用地出让价格 85,000 元/m<sup>2</sup>，产业用地出让价格 25,000 元/m<sup>2</sup>。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2023 年 5 月北京市海淀区四季青镇中坞重点村资金平衡用地项目和 2023 年 6 月双新项目土地出让价格，两个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且处于西山片区地处海淀山前高品质生活片区，毗邻太西山绿色生态文化带，生态环境条件优越；距离市中心约 15 公里，邻近五环路、杏石口路，交通可达性高；周边基本已实现城镇化，拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，城市配套基础较好。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。经查阅，取得参考样本数据如下表：

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 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )
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	83,160	573,000	68,903
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	92,371	637,000	68,961
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	21,809.34	195,500	89,640
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	89,552.29	690,000	77,050
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	45,482.71	288,650	63,464

本项目出让地块，容积率为 1.65 的居住用地，预计 2024 年开始出让，考虑出让地块在西五环内拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，推断出让价格按照 8.50 万/m<sup>2</sup> 预估，具有合理性。

根据北京市规划和自然资源委员会土地出让结果数据，2021 年 10 月 26 日，海淀



区学院路北端 A、B、C、J 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、B23 研发设计用地使用权出让公告，土地出让价格约为 9.09 万元/m<sup>2</sup>，容积率 4.04；海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-004 地块 F3 其他类多功能用地使用权出让公告，土地出让价格约为 4.55 万元/m<sup>2</sup>，容积率 2.2。测算中产业及商业地块用地出让全部按照 2.5 万元/m<sup>2</sup>来计算，具有可行性。

本项目土地出让地块位于南平庄中街两侧，涉及 10.48 公顷土地入市交易，其中居住用地约 7.74 公顷，产业用地约 2.74 公顷。建筑面积共约 18.26 万平方米，其中居住建筑约 12.78 万平方米（含配套 350 m<sup>2</sup>），产业建筑约 5.48 万平方米，商业用地约 1.39 万平方米。容积率居住 1.65，产业 2.0。建筑高度 24 米。绿地率 30%。按照上述测算收入单价居住 85,000 元/平方米、商办 25,000 元/平方米进行计算，本项目上市总收入为 1,257,730 万元。

项目收入一览表

序号	资金平衡用地	用地 (公顷)	建筑 规模	容积率	收入单价 (元/m <sup>2</sup> )	上市收入 (万元)
1	住宅	7.75	12.78		85,000	1,086,130
1.1	R2 二类居住用地 HD00-1410-0012	3.94	6.5	1.65	85,000	552,500
1.2	R2 二类居住用地 HD00-1410-0018	3.81	6.28	1.65	85,000	533,630
2	其他商业用地 HD00-1410-0007	分摊 0.69	1.385		25,000	34,625
3	B23 研发设计用地 HD00-1410-0019	2.74	5.48	2	25,000	136,975
合计		11.18	19.64			1,257,730

## 二、项目收益及现金流入预测假设

项目收益及现金流入预测基于以下重要假设：

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目控规性规划条件稳定，无重大变化；

（五）西山片区（R2 二类居住用地 HD00-1410-0012、R2 二类居住用地 HD00-1410-0018、其他商业用地 HD00-1410-0007、B23 研发设计用地 HD00-1410-0019）等地块形成的土地入市交易净收益资金平衡；



(六) 项目全部收入全部优先用于偿还本次债券本息;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目概况

##### 1、项目建设背景

西郊机场周边及沿线(西山片区)城中村改造项目(以下简称“本项目”)是贯彻《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划(2021—2023 年)》，巩固海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点之一。

西郊机场也称西苑机场，位于北京市海淀区四季青镇，西四环与西五环之间，北至闵庄路、南至杏石口路，紧邻三山五园地区。西郊机场承载着首都重要的政务功能是重大历史事件见证地，也是国家级、国际间事务的重要保障地，具有重要的价值和意义。目前西郊机场周边及沿线存在未实现城镇化的西山村，其村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，且宅基地上建筑距离机场跑道中心线之间最近距离仅有 130 米，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，需要尽快整治提升。本次规划范围距离西郊机场约 1-3 公里，对机场起降区周边整体风貌影响明显。

此外，本项目位于海淀区四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区。依托四季青镇第一道绿隔地区全面城市化进入攻坚收尾阶段的背景，作为保障服务首都功能、推动一绿建成、全面实现城市化的重要发力区的四季青镇当前进入城市化攻坚收尾阶段，该项目即属于城镇化任务的收口地区。四季青镇为尽快推动城市化进程，需先行释放部分指标用于西山村回迁安置。同时，根据镇域规划，镇域外未实现城镇化的零散村庄由镇里统筹解决，其中涉及位于车道沟街道的付家村平房，用地面积约 0.35 公顷，待拆建筑规模 0.7 万平方米，安置村民 19 户，也纳入本次规划回迁安置中。

因此，将西山片区作为西郊机场周边及沿线环境整治项目的先行启动区、四季青完成第一道绿隔地区方面城市化工作收尾区优先开展工作。

##### 2、项目建设内容与规模

本项目规划传导落实海淀分区规划、《海淀区详细规划街区指引》及专项规划的相关要求，统筹考虑西山村片区城市功能完善的具体需要，将该区域打造成生态宜居、创新融合、蓝绿和谐的综合型城市功能片区。

实施单元内的主导功能以居住、公共服务功能为主，主要落实回迁安置、居住、



三大设施等功能；产业功能为辅，主要落实集体产业园区。城乡建设用地约 60.98 公顷，建筑规模约 64.59 万平方米，规划人口约 0.82 万人。

(1) 本项目回迁安置用地总用地面积 14.40 公顷，建设用地面积 14.40 公顷，总建筑面积 39.66 万平方米。其中，地上建筑规模 23.79 万平方米，地下建筑规模 15.87 万平方米。容积率 1.639-1.667。住宅户数 2710 套。地上建筑规模中，住宅建筑规模 23.27 万平方米，居住服务配套 0.42 万平方米，出入口及其他 0.1 万平方米。地下建筑规模中，人防设施（车库内）2.14 万平方米（含在机动车库内），机动车库（设备）总面积 15.06 万平方米，自行车库（设备）0.81 万平方米。

(2) 平衡资金用地 10.48 公顷，建筑规模共 18.26 万平方米。其中：住宅用地 7.74 公顷，建筑规模 12.78 万平方米；产业用地 2.74 公顷，建筑规模 5.48 万平方米；

(3) 集体产业自持用地 11.43 公顷，建筑规模 16 万平方米。

(4) 三大设施用地 7.87 公顷，其中独立占地 6.54 万平方米。其中：

依据上位规划及公共服务设施配置标准，规划公共服务设施 17 处，独立占地设施总用地面积 2.73 公顷，建筑面积 3.33 万平方米。

依据相关标准并落实《镇域规划》的要求，规划市政交通及城市安全设施 9 处，独立占地设施总用地面积 5.14 公顷，建筑面积 3.21 万平方米。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

本项目总投资 1,079,925 万元，其中前期费用 3,974 万元，占比 0.37%；征地补偿费 201,142 万元，占比 18.63%；腾退费用 704,567 万元，占比 65.24%；市政设施建设费用 34,576 万元，占比 3.20%；其他费用 4,921 万元，占比 0.46%；财务费用 39,941 万元，占比 3.70%；管理费 11,815 万元，占比 1.09%；相关税费 6,237 万元，占比 0.58%；审计费 1,495 万元，占比 0.14%。

#### (2) 资金筹措方式

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 1,079,925 万元，其中直接成本 949,182 万元，包括前期费用、征地补偿费、房屋腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用和其他费用。本项目财政资金保障 298,425 万元，拟使用城中村专项借款 243,500 万元，剩余部分约 538,000 万元拟通过发放政府专项债券的方式进行融资。

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 1,079,925 万元，计划使用财政预算



资金 298,425 万元，占比 27.63%，专项城中村专项借款资金 243,500 万元，占比 22.55%，专项债券资金 538,000 万元，占比 49.82%。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。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。

根据目前资金使用情况，西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目尚需资金 50,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将北京市已发行的 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)西北旺项目结余资金 50,000 万元，期限 10 年，债券利率为 2.21%，调至本项目（调整日期暂按 2024 年 12 月 17 日考虑）。债券资金调整前，债券利息由本项目承担。

利息支付主体说明：债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由原项目支付；本次债券额度调整后，调增的 50,000 万元债券利息支出由西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目承担。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	166,379	1,400		130,647	298,425	27.63%
专项借款		43,500		200,000	243,500	22.55%
专项债券		202,600	174,400	161,000	538,000	49.82%
总计	166,379	247,500	174,400	491,647	1,079,925	100%
分年度占比	15.41%	22.92%	16.15%	45.53%	100%	

4、资金平衡

“西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”，在债券存续期内预计使用西山片区（R2 二类居住用地 HD00-1410-0012、R2 二类居住用地 HD00-1410-0018、其他商业用地 HD00-1410-0007、B23 研发设计用地 HD00-1410-0019）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益，累计净现金流量 1,056,493 万元，项目收益与融资可自求平衡，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

（二）项目现金流入预测说明

1、项目现金流入预测说明

根据西山片区（R2 二类居住用地 HD00-1410-0012、R2 二类居住用地 HD00-1410-0018、其他商业用地 HD00-1410-0007、B23 研发设计用地 HD00-1410-0019）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益安排，本项目预计使用土地入市交易净收益资金



1,056,493 万元，各年度具体情况如下：

单位：万元

类别	分年收益			
	合计	2025年	2026年	2027年
土地出让收入	1,257,730		1,257,730	
土地出让扣减项目	201,237		201,237	
项目净收益	1,056,493		1,056,493	

## 2、对于还款保障情况进行说明

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省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政采取适当方式扣回。

## （三）项目现金流量预测

### 1、供地收入中形成的统筹资金收入 100%比例情况下的现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年以前	2024 年	2025 年	2026 年-2029 年
一	现金流入	2,136,418	166,378	247,500	174,400	1,548,140
1	项目资本金流入	298,425	166,378	1,400		130,647
2	融资本金流入	781,500		246,100	174,400	361,000
3	项目专项净收入	1,056,493				1,056,493
二	现金流出	1,867,326	166,378	247,500	174,400	1,279,048
1	项目投资支出（不含利息）	1,039,983	166,378	246,948	169,561	457,096
2	融资手续费等					
3	融资利息	45,843		552	4,839	40,452
4	融资本金	781,500				781,500
三	累计现金净流量	269,092				269,092
	融资本息覆盖倍数				1.28	



## 2、供地收入中形成的统筹资金收入 95%、90%比例情况下的现金流量表

分别按预计西山片区（R2 二类居住用地 HD00-1410-0012、R2 二类居住用地 HD00-1410-0018、其他商业用地 HD00-1410-0007、B23 研发设计用地 HD00-1410-0019）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益 1,056,493 万元的 95%、90%测算，统筹收入分别为 1,003,668 万元、950,843 万元，融资本息覆盖倍数分别为 1.21 倍、1.15 倍，能够实现覆盖。

### （四）结论

经过上述测算，在项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”，在分别以本项目资金由西山片区（R2 二类居住用地 HD00-1410-0012、R2 二类居住用地 HD00-1410-0018、其他商业用地 HD00-1410-0007、B23 研发设计用地 HD00-1410-0019）等地块形成的供地收入中形成的土地入市交易净收益 1,056,493 万元的 100%、95%、90%比例测算时，对应统筹收入能够覆盖项目总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）  
2024年12月18日







# 营业执照

统一社会信用代码

91110101MA7GUNGB26



(副本) (1-1)

名称 北京新时代表会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

法定代表人 王启生

经营范围

成立日期 2022年01月21日

合伙期限 2022年01月21日至 长期

主要经营场所 北京市东城区广渠门内大街80号4层416

许可项目：注册会计师业务。（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：税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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。）

登记机关



2022年 04月 01日

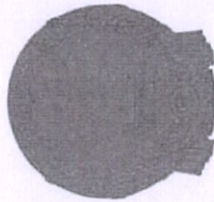
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证  
名称：北京清和兴盛会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：王居生  
主任会计师：  
经营场所：北京市东城区广渠门内大街80号4层416



组织形式：普通合伙  
执业证书编号：11000300  
批准执业文号：京财会许可[2022]0184号  
批准执业日期：2022年3月14日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2022年 3 月 14 日

中华人民共和国财政部制







姓名 王启生  
身份证号 110001121604

姓名 王启生  
性别 女  
出生日期 1949年10月31日  
工作单位 北京中兆信会计师事务所  
身份证号 110101491031252  
Identity card No.



### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

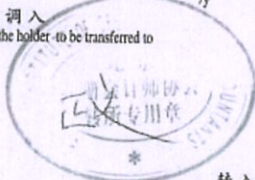


事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

02年 1月 4日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

02年 1月 4日  
/y /m /d

### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2004年 3月 25日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

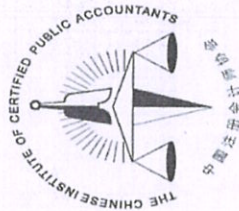


事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2004年 3月 25日  
/y /m /d





王晨梅 女 1973-4-23

Full name 姓名 王晨梅  
Sex 性别 女  
Date of birth 出生日期 1973-4-23  
Working unit 工作单位 北京中平建华路  
ID card No. 身份证号码 11010810030970



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：王晨梅  
证书编号：110000862700

年 月 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

北京中平建华路

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年8月28日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



北京新时代联盟

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年8月28日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

北京中平建华路

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年8月28日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年8月28日  
/y /m /d