

2024 年北京市政府专项债券（二十四期、 二十七期）宝山村棚户区改造项目 专项债券（调增项目）实施方案



北京鑫泰世纪置业投资有限公司



北京市海淀区住房和城乡建设委员会



北京市海淀区财政局



2024 年 12 月

目录

第一章项目概况	- 2 -
一、项目所在区域情况	- 2 -
二、项目名称	- 3 -
三、项目单位	- 3 -
四、项目主管部门	- 5 -
五、项目建设内容	- 5 -
六、项目投资估算	- 7 -
七、项目地点及建设工期	- 8 -
八、项目审批情况	- 9 -
九、债券资金使用合规性	- 12 -
十、项目建设运营模式	- 12 -
十一、项目投后管理	- 13 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 13 -
一、项目实施的必要性	- 13 -
二、项目经济效益	- 14 -
三、项目社会效益	- 18 -
四、项目事前绩效评估情况	- 15 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 17 -
一、编制依据及原则	- 17 -
二、估算范围	- 18 -
三、估算说明	- 19 -
四、建设内容及投资估算	- 21 -
五、资金筹措	- 23 -
第四章项目收入分析	- 24 -
一、项目收入分析	- 24 -

二、项目政府性基金补贴收入	- 28 -
三、项目收入合计	- 28 -
第五章项目运营成本分析	- 29 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 31 -
一、项目收益分析	- 31 -
二、项目融资本息	- 31 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 34 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 35 -
第七章项目风险控制	- 35 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 35 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 36 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 37 -
四、敏感性分析	- 38 -
第八章还款保障情况	- 38 -
一、还款责任及保障	- 38 -
二、项目资产管理	- 39 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 40 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 41 -
一、信息披露计划	- 41 -
二、主管部门责任	- 44 -
第十章其他需要说明的事项	- 46 -

第一章 项目概况

海淀区宝山村棚户区改造项目总投资 2,203,682 万元，计划发行专项债券总额度 750,000 万元，其中已发行专项债券 330,000 万元，本批次拟从其他项目结余资金调增 57,000 万元，后续计划发行专项债券 363,000 万元，当前不涉及债券总额度的调整。

本项目第一次申请债券是 2021 年，项目计划 2029 年完结，可以靠土地上市回笼资金偿还债券，现发行情况及计划如下：2021 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 70,000 万元，票面利率 2.91%，发行期限 3 年；2022 年北京市政府专项债券（八期）已发行专项债券资金 2,500 万元，票面利率 2.65%，发行期限 5 年；2022 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 67,500 万元，票面利率 2.70%，发行期限 5 年；2023 年北京市政府专项债券（六期）已发行专项债券资金 5,000 万元，票面利率 2.93%，发行期限 7 年；2023 年北京市政府专项债券（九期）已发行专项债券资金 105,000 万元，票面利率 2.67%，发行期限 7 年；2024 年北京市政府专项债券（三期）已发行 40,000 万元，票面利率 2.28%，发行期限为 5 年；2024 年北京市政府专项债券（八期）已发行 17,700 万元，票面利率 2.24%，发行期

限为 5 年；2024 年北京市政府专项债券（十七期）已发行 22,300 万元，票面利率 1.78%，发行期限为 5 年。

本项目因安置房（一期）、平衡资金地块（二期）征地款，征地进度优于预期，亟需资金支持，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（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 27,000 万元，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 30,000 万元调至本项目，调整日期暂按 2024 年 12 月 17 日。其中，东升项目债券（二十四期）结余资金 27,000 万元，票面利率 1.89%，发行期限为 7 年，在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；西北旺项目债券（二十七期）结余资金 30,000 万元，票面利率 2.21%，发行期限为 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。债券资金调整后，债券利息及付息服务费由本项目承担。

测算共计应还本利息 830,931 万元，其中：本金 750,000 万元，利息 80,931 万元。项目建设期间利息及各项费用由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付。

一、项目所在区域情况

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。全区地区生产总值预计增长 6%，全市占比超四分之一；区级一般公共预算收入完成 548.9 亿元，同比增长 11.9%；居民人均可支配收入预计增长 5%，较好完成了区第十七届人大三次会议确定的目标任务。海淀区全区常住人口 312.4 万人，年全区户籍人口 245.5 万人。

着力优化城市功能，促进区域生态宜居发展。规划落地实施步伐加快，坚持规划引领，推动街区控规批复，保障一批重点科创项目和“一镇一园”集体产业项目落地。加快规划综合实施方案编制及落地实施。

投资要素全方面保障，新增地方政府债券 195.78 亿元，支出进度 100%；完成 77 个项目、148.99 公顷土地供应（其中经营性土地 34.12 公顷）。

二、项目名称

北京市海淀区宝山村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京鑫泰世纪置业投资有限

公司，项目单位是国有控股，具备申请专项债的主体资格。项目单位已累计使用专项债券 330,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 330,000 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 330,000，目前已累计支出 330,000，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京鑫泰世纪置业投资有限公司		
法定代表人	张朝辉	成立日期	2009 年 8 月 4 日
注册资本	43000 万元	营业期限	2009 年 8 月 4 日至 2059 年 8 月 3 日
统一社会信用代码	91110108693285378Q		
注册地址	北京市海淀区西四环北路 9 号鑫泰大厦 B339		
经营范围	项目投资；投资管理；房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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）	北京市海淀区国有资产投资管理有限公司持股 80% 北京天合世纪健康科技投资管理有限公司持股 20%		

北京鑫泰世纪置业投资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，也符合专项债券项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市海淀区住房和城乡建设委员会。北京市海淀区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京鑫泰世纪置业投资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北京市海淀区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

1、项目腾退、征地

项目按照“拆建分离”的原则分为回迁安置房地块（一期）项目及平衡资金地块（二期）项目，两期同步实施。其中宝山村回迁安置房地块（一期）项目范围约 22.75 公顷，其余为宝山村平衡资金地块（二期）项目及其他同步整理范围。项目建设涉及廖公庄、什坊院、龚村 3 个自然村，共需腾退宅基地面积 25.68 公顷，宅基地一层房屋建筑面积 22.43 万平方米，共计 2491 户，人口 5909 人；腾退搬迁楼房建筑面

积 1.61 万平方米，共计 161 套，人口 322 人；腾退非宅建筑面积 49.84 万平方米。综上，共需安置人口 6231 人。

2、项目安置房、基础设施建设，经营性用地上市交易

项目拟建安置房地上建筑规模 32.84 万平方米（其中安置房 31.15 万平方米、非盈利性配套公建 0.43 万平方米，配套公建 1.26 万平方米）；地下建筑规模 13 万平方米（其中人防建筑规模 3.61 万平方米，非人防建筑规模 9.39 万平方米），平衡资金地块土地面积约 22.49 公顷，其中居住用地 18.20 公顷，教育科研用地 4.29 公顷。项目于 2017 年启动腾退工作，预计 2029 年完成用地入市交易。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表 （单位：万元）

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
前期费用			725
征地补偿费	273 亩	260 万元/亩	71132
安置房建设前期、城市基础设施配套、土地、不可预算费			34462
安置房建安费	30.3767 万平方米	4614 元/平方米	140158
地上非盈利性配套公建建设成本（不包含幼儿园）	1.7617 万平方米	3705 元/平方米	6527
地下部分建设成本	14.863 万平方米	4095 元/平方米	60864
红线内市政费用	47.0014 万平方米	490 元/平方米	23031

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
市政道路建设费用	5.8886 万平方米	1200 元/平方米	7066
市政设施迁改及基础设施 设施建设费用			38806
财务费用			1437
管理费用			46002
相关税费			15238
审计费			1583
其他			581
合计			487611

六、项目投资估算

本项目总投资 2,203,682 万元,包括前期费用 1,573 万元,征地补偿费 528,383 万元,腾退费用 720,503 万元,安置房建设费用 218,964 万元,市政设施建设费用 4,406 万元,财务费用 159,309 万元,管理费 176,859 万元,相关税费 82,534 万元,审计费 3,605 万元,委托入市交易服务费 144 万元,地价评估费 80 万元,振兴平衡资金 307,322 万元。

表 1-3 项目投资估算构成表 (单位: 万元)

项目	金额	占比
前期费用	1,573	0.07%
征地补偿费	528,383	23.98%
腾退补偿费	720,503	32.70%

项目	金额	占比
安置房建设成本	218,964	9.94%
市政设施建设费用	4,406	0.20%
财务费用	159,309	7.23%
项目计提管理费	176,859	8.03%
相关税费	82,534	3.75%
审计费	3,605	0.16%
委托入市交易费	144	0.007%
地价评估费	80	0.004%
振兴平衡资金	307,322	13.95%
合计	2,203,682	100.00%
建设投资额	2,175,092	98.70%
建设投资期利息	27,897	1.27%
发行相关费用	693	0.03%
总投资	2,203,682	100.00%

从资金来源看，本项目计划使用财政预算资金 1,453,682 万元，占比 65.97%；专项债券资金 750,000 万元，占比 34.03%。除以上列示资金来源外，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、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于北京市海淀区四季青镇宝山村，地处海淀区四季青镇西南部，与石景山区交界处，东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北接永定河引水渠，宝山行政村下辖廖公庄、什坊院、龚村等 3 个自然村，村域

总面积约 398.92 公顷。

项目为在建项目,已于 2017 年启动腾退工作,预计 2029 年完成用地入市交易。其中一标段已在日期 2020 年 8 月 7 日开工,预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。二标段已在日期 2021 年 9 月 12 日开工,预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。三标段已在日期 2022 年 1 月 14 日开工,预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。四标段已在日期 2022 年 8 月 4 日开工,预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。五标段已在日期 2022 年 8 月 11 日开工,预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。六标段已在日期 2022 年 7 月 12 日开工,预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。

截至 2024 年 12 月,工程整体进度完成 84%,其中二次结构及外墙保温完成、室内装修完成 78%(墙地砖铺设完成 82%,橱柜安装完成 41%,二遍腻子涂料完成 58%)、室内防水完成 90%、机电管线安装完成 95%、平屋面基本完成、屋面钢结构完成 70%、外墙施工基本完成、小市政完成 60%。

八、项目审批情况

1.立项审批。2021 年 4 月 21 日,北京市发展改革委下发《关于海淀区宝山村回迁安置房地块(一期)项目核准的批复》(京发改(核)(2021)52 号),原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2019 年 12 月 05 日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2019 规自（海）审改试点函字 0004 号）用地预审意见书，载明权利人为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，权利类型为建设用地，用途为二类居住用地，面积 221788.402 平方米。

3.规划审批。2019 年 12 月 05 日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2019 规自（海）审改试点函字 0004 号），载明用地单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，用地项目名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目，用地位于海淀区四季青宝山村，面积 221788.402 平方米，用途为居住用地，土地取得方式为国有划拨用地。

4.环评备案。2020 年 4 月 27 日，已取得北京市海淀区环境保护局《关于对海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目建设项目环境影响报告表的批复》海环审字 20200017 号。

5.施工许可。2020 年 8 月 7 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2020 施[海]意字 004 号），载明建设单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，工程名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目一标段

工程，建设面积 23299.16 平方米。

2021 年 8 月 11 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2021 施[海]意字 007 号），载明建设单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，工程名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目二标段（616 地块）工程，建设面积 73871.05 平方米。

2022 年 1 月 7 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2022 施[海]意字 001 号），载明建设单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，工程名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目三标段（610 地块）工程，建设面积 77214.50 平方米。

2022 年 7 月 15 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2022 施[海]意字 010 号），载明建设单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，工程名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目四标段（613 地块）工程，建设面积 92764.13 平方米。

2022 年 7 月 15 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2020 施[海]意字 011 号），载明建设单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，工程名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目五标段（614、615、617 地块）工程，建设面积 176108.84 平方米。

2022 年 3 月 25 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《施工登记意见函》（编号：2022 施[海]意字 005 号），载明建设单位为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，工程名称为海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目六标段（610 地块）工程，建设面积 156466.38 平方米。

综上，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，上述手续真实有效。

九、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京鑫泰世纪置业投资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、项目建设运营模式

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。运营期收入通过出让平衡资金地块收益平衡项目资金。

十一、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为平衡资金地块上市后，国有土地使用权出让收入。由区规自部门供地，国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，归集至国库账户，最终由区财政局负责偿还。

债务本息偿还。平衡资金地块上市交易，挂牌出让宗地最终成交额，保障专项债券还本付息。

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市级财政部门审核，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

本项目作为市区两级重点棚改项目，被列入《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》，项目实施符合国家政

策导向、高度契合地区规划，能有效疏解人口，彻底解决区域内大城市病问题。

首先，项目符合中央及地方关于改善棚户区居住条件的各项支持政策，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。

其次，项目在实施过程中，将“疏解整治促提升”活动与棚户区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，彻底解决区域内大城市病问题。

再次，项目在建设过程中，注重人居环境和生态环境的和谐共存，推进生态环境的保护，将彻底改善宝山村整体面貌，推动宝山村建设美丽宜居新家园。

二、项目经济效益

项目通过海淀区四季青镇宝山行政村的腾退疏解安置，为实现承接中心城区部分功能疏解以及海淀区的产业布局引进新兴产业转移奠定基础，结合北京城市“两区”建设重大战略规划，为重大项目和重大活动的落地保障良好的环境。

项目建设完成后有利于立足首都城市战略定位，坚持乡村振兴和新型城镇化双轮驱动，准确把握北京“大城市小农业”“大京郊小城区”的市情和乡村发展规律，统筹城乡国土空间开发格局，优化乡村生产生活生态空间，分类推进乡村

发展，构建城乡融合发展格局。

项目充分利用“大京郊”的空间优势，统筹农村和农业资源，以一二三产业融合为突破口，持续推进农业供给侧结构性改革和都市型现代农业转型升级，努力培育新产业、新业态、新动能，使该地区发展成为产业兴旺、经济多元、利益共享、创新创业、宜居宜业的特色城镇。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

本项目作为市区两级重点棚改项目，项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划，能有效疏解人口，彻底解决区域内大城市病问题，建设十分必要。本项目的实施符合《政府投资条例》明确规定：“政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主。”项目属于公益性项目，不涉及产业项目。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目经过系统的可行性研究，项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估，项目建设投资具有合规性。项目以北京市总体规划和海淀分区规划要求为向导，推进“三山五园”地区改造提升，坚持创新发展，做好建筑规模“减法”和

环境提升“加法”，有序推动腾退项目，奏响“三山五园”高质量发展交响曲。聚焦“三山五园”地区，加快腾退改造，统筹做好空间管控，科学安排，加快棚户区改造项目收尾，积极协调剩余社会单位腾退签约。项目投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

3、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来进行合理分配，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。

资本金从财政统筹资金安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。

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。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为2.68，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5、绩效目标合理性

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标，根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1.《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）。

2.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（北京市人民政府令第210号）。

3.《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》。

4.《关于印发北京市耕地开垦费收缴使用管理办法的通知》（京政办发〔2002〕51号）。

三、项目社会效益

打造美丽宜居乡村，北京坚持首善标准。党的十九大以来，北京市委、市政府立足首都城市战略定位，出台了《北京市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》《关于落实农业农村优先发展扎实推进乡村振兴战略实施的工作方案》《关于实施“百村示范千村整治”工程的通知》。乡村绿化美化被纳入农村人居环境整治、百万亩造林绿化、留白增绿、疏解整治促提升等全市重大战略，与村庄基础设施同步规划设计、统筹施工建设。

本项目为实现承接中心城区部分功能疏解转移奠定基础，在人居环境整治过程中注重造林绿化，提升基础配套设施质量，将推动首都生态文明建设，使该地区发展成为产业兴旺、经济多元、利益共享、创新创业、宜居宜业的特色城镇。

二、估算范围

本项目建设内容包含一期腾退、征地工作和二期安置房、基础设施建设工作：

一期腾退、征地工作总成本包括前期费用 710 万元、征

地补偿费 65,342 万元、腾退补偿费 179,573 万元、安置房建设费用 218,964 万元、财务费用 50,218 万元、管理费 55,751 万元、相关税费 26,017 万元及审计费 1,586 万元。经测算，腾退、征地总成本约为 598,161 万元。

二期安置房、基础设施建设总成本包括前期费用 863 万元、征地补偿费 463,041 万元、腾退补偿费 540,930 万元、市政设施建设费 4,406 万元、财务费用 109,091 万元、管理费 121,108 万元、审计费 2,019 万元、相关税费 56,517 万元、委托入市交易服务费 144 万元、地价评估费 80 万元、振兴平衡资金 307,322 万元。经测算，安置房、基础设施建设总成本约为 1,605,521 万元。

三、估算说明

1、棚改地块征地补偿按照棚改地块土地综合补偿按 240 万元/亩给予补偿。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

2、安置房建设成本以安置房初步设计方案的各项建筑指标为基数计，最终以批准的安置房设计方案各项建筑面积为准。

3、安置房前期工程费按安置房建安费的 5% 计算，包括建筑设计费、工程监理费等费用。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

4、腾退、征地管理费依据京国土储〔2015〕37号规定“已经市政府批准未供应、市政府新批准的企业投资土地一级开发项目初始取得立项核准后4年内全部达到供应条件（现场和成本通过验收）的，管理费率最高为12%。4年内全部达到供应条件的项目，每提前1年管理费率最多增加1个百分点”。本项目预计开发周期为4年，按12%计，最终以实际审计费用为准。

5、腾退、征地相关税费按直接费用的5.6%，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

6、腾退、征地审计费按安置房建设成本的0.5%，前期费用、征地补偿费、腾退补偿费、市政设施建设费的0.2%计，最终以实际发生的审计费用为准。

7、农业用地征地补偿费按照农业用地土地综合补偿按200万元/亩给予补偿。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

8、市政设施建设费用根据上市地块周边道路及相关管线（不含主次干路），暂以安置房范围道路面积占比估算资金平衡地块市政道路建设面积，暂按600元/平方米预估市政设施建设单价。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

9、安置房、基础设施建设管理费依据京国土储〔2015〕37号规定“已经市政府批准未供应、市政府新批准的企业投资

土地一级开发项目初始取得立项核准后4年内全部达到供应条件（现场和成本通过验收）的，管理费率最高为12%。4年内全部达到供应条件的项目，每提前1年管理费率最多增加1个百分点”。本项目预计开发周期为4年，按12%计，最终以实际审计费用为准。

10、安置房、基础设施建设相关税费按直接费用的5.6%，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

11、安置房、基础设施建设审计费按前期费用、征地补偿费、腾退补偿费、市政设施建设费的0.2%计，最终以实际发生的审计费用为准。

12、安置房、基础设施建设委托入市交易费参考市场标准，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

13、安置房、基础设施建设地价评估费根据京发改[2013]1522号，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

14、安置房、基础设施建设振兴平衡资金按照承担的振兴村平衡资金成本，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2,203,682万元，其中一期腾退、征地工作投资总额598,161万元，二期安置房、基础设施建设投资总额1,605,521万元。项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 一期腾退、征地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	/	/	/	/	710	是	/	/	/
二	征地补偿费	/	/	/	/	65342	是	/	/	/
三	腾退补偿费	/	/	/	/	179573	是	/	/	/
1	宅基地腾退补偿	/	/	/	/	63729	是	/	/	/
2	楼房搬迁补偿	/	/	/	/	10370	是	/	/	/
3	产业腾退费用	/	/	/	/	90567	是	/	/	/
4	其他费用	/	/	/	/	6356	否	/	/	/
5	腾退不可预见费	/	/	/	/	8551	否	/	/	/
四	安置房建设成本	188975	/	/	29989	218964	是	/	/	/
五	财务费用	/	/	/	/	50218	否	/	/	/
六	管理费	/	/	/	/	55751	否	/	/	/
七	相关税费	/	/	/	/	26017	是	/	/	/
八	审计费	/	/	/	/	1586	否	/	/	/
一期腾退、征地项目投资合计						598161		/	/	/

表 3-2 二期安置房、基础设施建设投资估算明细表 (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	/	/	/	/	863	是	/	/	/
二	征地补偿费	/	/	/	/	463041	是	/	/	/
1	棚改地块地补偿	/	/	/	/	88623	是	/	/	/
2	农业用地征地补偿	/	/	/	/	374418	是	/	/	/
三	腾退补偿费	/	/	/	/	540930	是	/	/	/
1	宅基地腾退补偿	/	/	/	/	180080	是	/	/	/
2	楼房搬迁补偿	/	/	/	/	0	是	/	/	/
3	产业腾退费用	/	/	/	/	312994	是	/	/	/
4	其他费用	/	/	/	/	22097	否	/	/	/

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）
5	腾退不可预见费	/	/	/	/	25759	否	/	/	/
四	市政设施建设费用	/	/	/	/	4406	是	/	/	/
	直接费用小计	/	/	/	/	1009240		/	/	/
五	财务费用	/	/	/	/	109091	否	/	/	/
六	管理费	/	/	/	/	121108	否	/	/	/
七	相关税费	/	/	/	/	56517	是	/	/	/
八	审计费	/	/	/	/	2019	否	/	/	/
九	委托入市交易费	/	/	/	/	144	否	/	/	/
十	地价评估费	/	/	/	/	80	否	/	/	/
十一	振兴平衡资金	/	/	/	/	307322	否	/	/	/
二期安置房项目投资合计						1605521		/	/	/

五、资金筹措

本项目总投资估算 2,203,682 万元，计划使用财政预算资金 1,453,682 万元，占比 65.97%；专项债券资金 750,000 万元，占比 34.03%。二者合计 2,203,682 万元。

本次拟调增 57,000 万元，主要用于安置房建设及拆迁腾退费用。

分年度筹措计划如下：

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表 （单位：万元）

年份/项目	2020 年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	465,500		10,137			978,045		1,453,682	65.97%
专项债券		70,000	70,000	110,000	137,000	200,000	163,000	750,000	34.03%
总计	465,500	70,000	80,137	110,000	137,000	1,178,045	163,000	2,203,682	100%
分年度占比	21.12%	3.18%	3.64%	4.99%	6.22%	53.46%	7.40%	100%	

第四章 项目收入分析

一、项目收入分析

本项目土地出让收入 2,269,800 万元。

表 4-1 项目收入情况表

(单位: 万元)

序号	收入类型	收入规模
合计	经营性收入	2,269,800
1	土地出让收入	2,269,800

(一) 土地出让收入 2,269,800 万元

1. 收入定价

本项目收入定价为住宅用地出让价格 120,000 元/m²，教育科研用地出让价格 20,000 元/m²。基于谨慎性考略，出让价格参考 2021 年 3 月树村项目和 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区。本项目地块在五环内，优于参考地块，且处于长安街沿线、首钢园区配套区域，属于产业丰富、交通便捷、自然环境舒适地块。在此对于未来土地增值不在进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。确定主要依据如下所示：

参考 2021 年 3 月 31 日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，出让价格约为 11 万元/

m²，容积率为 1.62。B-1 南地块 R2 二类居住用地，出让价格约为 12 万元/m²，容积率为 1.58。

2021-03-31

基本信息			
交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]013号	建设用地面积：	57020.91平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模 ≤92371平方米
用地性质：	R2二类居住用地	土地开发程度：	临时三通一平
位置：	海淀区海淀镇府村地区		
交易信息			
挂牌竞价起始时间：	2021-04-22	起始价：	621000 万元
挂牌竞买申请截止时间：	2021-05-07	固定交易价格：	
挂牌竞价截止时间：	2021-05-08 15:00	最小递增幅度：	3200万元
保证金：	125000万元	其他文件下载：	
交易地点：	市土地交易市场	联系电话：	010-55595208 55595190
交易结果			
成交时间：	2021-05-26	成交价格：	637000万元
竞得人：	北京融贸亿盛置业有限公司	其他竞得条件：	政府持有商品住宅产权份额20%
附图			

您现在的位置：首页 > 自然资源管理 > 土地市场 > 土地招拍挂项目

北京市海淀区海淀镇府村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地

2021-03-31

基本信息			
交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]012号	建设用地面积：	52666.19平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模 ≤83160平方米
用地性质：	R2二类居住用地	土地开发程度：	临时三通一平
位置：	海淀区海淀镇府村地区		
交易结果			
成交时间：	2021-05-26	成交价格：	573000万元
竞得人：	北京融贸亿盛置业有限公司	其他竞得条件：	政府持有商品住宅产权份额20%
高标准商品住宅建设方案设计单位：			

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

参考 2023 年 6 月 14 日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，出让价格约为 11 万元/m²。

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			
2023-05-11			
基本信息			
交易文件编号:	京土储挂(海)[2023]016号	土地面积:	73887.366平方米
用地性质:	R2二类居住用地	规划建筑面积:	建筑控制规模≤89552.296平方米
土地开发程度:	六通一平	位置:	海淀区四季青镇
交易信息			
挂牌竞价起始时间:		起始价:	690000 万元
挂牌竞买申请截止时间:	2023-06-13	固定交易价格:	
挂牌竞价截止时间:	2023-06-14 00:00	最小递增幅度:	3500万元
保证金:	136000万元	其他文件下载:	
交易地点:	市土地交易市场	联系电话:	010-56596198
交易结果			
成交时间:	2023-06-14	成交价格:	793500万元
竞得人:	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	其他竞得条件:	地上实施超低能耗建筑面积45000平方米
高标准商品住宅建设方案设计单位:			

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

本项目出让地块，容积率为 2.1 的居住用地，预计于 2024 年开始出让，考虑出让地块在西五环内、长安街北海淀行政区内，以及出售地块方正且各个地块出售总价额度在更多的房地产开发公司接受范围内，推断出让价格按照 12 万/m²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，北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新) HD00-0403-024 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地使用权出让公告，土地出让价格约为 4.57 万元/m²，容积率不

超过 2.2。测算中教育科研用地出让全部按照 2 万元/m²来计算，具有可行性。

北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-024地块F3其他类多功能用地			
2021-09-10			
基本信息			
交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]062号	建设用地面积：	38252.55平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模 ≤84155.61平方米
用地性质：	F3其他类多功能用地	土地开发程度：	五通一平
位置：	海淀区永丰产业基地（新）一级开发组团J地块内		
交易信息			
挂牌竞价起始时间：	2021-10-12	起始价：	175000
挂牌竞买申请截止时间：	2021-10-25	固定交易价格：	
挂牌竞价截止时间：	2021-10-26 15:00	最小递增幅度：	900万元
保证金：	35000万元	其他文件下载：	
交易地点：	市土地交易市场	联系电话：	55595208

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

2.拟出让地块规模

本项目土地出让地块位于田村路两侧，位于北京市西五环内海淀区四季青镇西南部，与石景山区交界处，东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北接永定河引水渠。涉及 22.49 公顷土地入市交易，其中居住用地 18.20 公顷，地块容积率为 2.1，规划建筑面积为 38.22 公顷，按商品房利用方式；教育科研用地 4.29 公顷，用地容积率为 2.5，以办公利用方式，用地规划建筑面积为 10.73 公顷。土地具体所在位置是如图 4-1 所示的 601、603、604、607、608、621 地块。

综合以上，土地出让收入可以覆盖总成本。

2	教育科研用地上市收入	85,800	85,800				
	出售率	100%	100%				
	出售面积（平方米）	42,900	42,900				
	出售地块大小（公顷）	4.29	4.29				
	单价（元/平方米）		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
	收入合计	2,269,800	267,000	264,000	358,800	424,800	955,200

第五章 项目运营成本分析

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计42,316万元。

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：

1.新增建设用地土地有偿使用费

根据《北京市新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》的文件规定，按土地出让总价款扣除土地开发成本后的20%进行扣除。

2.轨道交通建设资金

根据《关于从区县土地收益中增提市政府轨道交通等重大事项资金的通知》（京财经二[2012]1483号）文件规定，按土地出让总价款扣除土地开发成本后的4%进行扣除。

3.中央和市级财政分成收入

根据京政办发 1999(27)号文的规定返还城区土地收入的比例为 40%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表 5-1 项目运营成本预测表 (单位：万元)

项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
新增建设用地土地有偿使用费	13,224	1,556	1,538	2,090	2,475	5,565
轨道交通建设资金	2,645	311	308	418	495	1,113
上交中央和市级财政分成收入	26,447	3,111	3,076	4,181	4,950	11,130
经营成本合计	42,316	4,978	4,922	6,689	7,919	17,808

第六章 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：

6-1 项目分年度收益表 (单位：万元)

类别	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入	2269,800	267,000	264,000	358,800	424,800	955,200
土地出让扣减项目	42,316	4,978	4,922	6,689	7,919	17,808
项目净收益	2227,484	262,022	259,078	352,111	416,881	937,392

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 750,000 万元。其中：2021 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 70,000.00 万元，票面利率 2.91%，发行期限 3 年；2022 年北京市政府专项债券（八期）已发行专项债券资金 2,500 万元，票面利率 2.65%，发行期限 5 年；2022 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 67,500 万元，票面利率 2.70%，发行期限 5 年；2023 年北京市政府专项债券（六期）已发行专项债券资金 5,000 万元，票面利率 2.93%，发行期限 7 年；2024 年北京市政府专项债券（三期）已发行 40,000 万元，票面利率 2.28%，发行期限为 5 年；2024 年北京市政府专项债券（八期）已发行 17,700 万元，票面利率 2.24%，发行期

限为 5 年；2024 年北京市政府专项债券（十七期）已发行 22,300 万元，票面利率 1.78%，发行期限为 5 年；本项目因安置房（一期）、平衡资金地块（二期）征地款，征地进度优于预期，亟需资金支持，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（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 27,000 万元，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 30,000 万元调至本项目。其中，东升项目债券（二十四期）结余资金 27,000 万元，票面利率 1.89%，发行期限为 7 年，在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；西北旺项目债券（二十七期）结余资金 30,000 万元，票面利率 2.21%，发行期限为 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。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。

2025 年计划发行 200,000 万元，预计债券期限 5 年，债券年利率均暂按 1.84%（以 2024 年 11 月 30 日作为测算日，前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BP）。

2026 年计划发行 163,000 万元，预计债券期限 3 年，债

券年利率均暂按 1.59%（以 2024 年 11 月 30 日作为测算日，前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BP）。

测算共计应还本息 830,931 万元，其中：本金 750,000 万元，利息 80,931 万元。项目建设期间利息及各项费用由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付。

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)

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	融资利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		70,000.00		70,000.00	2.91%	339.50	339.50
2022 年	70,000.00	70,000.00		140,000.00		2,992.42	2,992.42
其中：2022 年 4 月		2,500.00			2.65%		
2022 年 6 月		67,500.00			2.70%		
2023 年	140,000.00	110,000.00		250,000.00		5,437.38	5,437.38
其中：2023 年 3 月		5,000.00			2.93%		
2023 年 6 月		105,000.00			2.67%		
2024 年	250,000.00	137,000.00	70,000.00	317,000.00		7,734.63	77,734.63
其中：2024 年 2 月		40,000.00			2.28%		
2024 年 4 月		17,700.00			2.24%		
2024 年 9 月		22,300.00			1.78%		
2024 年 10 月		30,000.00			2.21%		
2024 年 10 月		27,000.00			1.89%		
2025 年	317,000.00	200,000.00		517,000.00	1.84%	11,392.87	11,392.87
2026 年	517,000.00	163,000.00		680,000.00	1.59%	13,985.52	13,985.52
2027 年	680,000.00		70,000.00	610,000.00		13,030.10	83,030.10
2028 年	610,000.00		163,000.00	447,000.00		12,096.77	175,096.77
2029 年	447,000.00		280,000.00	167,000.00		8,347.53	288,347.53
2030 年	167,000.00		110,000.00	57,000.00		2,611.68	112,611.68
2031 年	57,000.00		27,000.00	30,000.00		1,086.62	28,086.62
2032 年	30,000.00			30,000.00		663.00	663.00
2033 年	30,000.00			30,000.00		663.00	663.00
2034 年	30,000.00		30,000.00			550.38	30,550.38
合计	---	750,000.00	750,000.00	---		80,931.37	830,931.37

三、项目收益与融资平衡分析

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 2,227,484 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 830,931 万元，本息覆盖率为 2.68。

表 6-3 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	
2021 年			339.50	70,339.50	否
2022 年			2,992.42	142,992.42	否
2023 年			5,437.38	255,437.38	否
2024 年		70,000.00	7,734.63	324,734.63	否
2025 年	262,022.36		11,392.87	528,392.87	是
2026 年	259,078.29		13,985.52	693,985.52	是
2027 年	352,110.95	70,000.00	13,030.10	623,030.10	是
2028 年	416,880.52	163,000.00	12,096.77	459,096.77	是
2029 年	937,392.36	280,000.00	8,347.53	175,347.53	是
2030 年		110,000.00	2,611.68	59,611.68	是
2031 年		27,000.00	1,086.62	31,086.62	是
2032 年			663.00	30,663.00	是
2033 年			663.00	30,663.00	是
2034 年		30,000.00	550.38	550.38	是
合计	2,227,484.48	750,000.00	80,931.37	830,931.37	是
本息覆盖倍数					2.68

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 2.68，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。

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、专项收入中统筹安排支

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。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、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 2.68 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。

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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表 (单位: 万元)

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	1,893,362	2,004,736	2,116,110	2,227,484	2,338,859	2,450,233	2,561,607
偿债资金合计	3,347,044	3,458,418	3,569,792	3,681,166	3,792,541	3,903,915	4,015,289
债券还本付息额	830,931	830,931	830,931	830,931	830,931	830,931	830,931
资本金偿还建设期利息	27,900	27,900	27,900	27,900	27,900	27,900	27,900
经营收入偿还的债券本息额	803,031	803,031	803,031	803,031	803,031	803,031	803,031
债券本息覆盖率	2.28	2.41	2.55	2.68	2.81	2.95	3.08

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住房和城乡建设委员会名下。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，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，北京市海淀区住房和城乡建设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，向项目单位开具电子《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

根据《中华人民共和国政府信息公开条例》、财政部《地

方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）以及债券市场信息披露有关要求，本项目将严格专项债券各项信息披露，具体如下：

（一）新增专项债券发行信息公开

项目单位在新增专项债券发行前向市级财政部门报送债券公开信息资料，由市级财政部门统一向社会公开以下信息：

- （1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、人口情况等；
- （2）地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；
- （3）专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；
- （4）拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；
- （5）拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；
- （6）第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级

报告等；

（7）其他按规定需要公开的信息。

（二）专项债券存续期信息公开

项目单位向主管部门报告专项债券存续期间相关信息，由财政部门督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：

（1）截至上年末专项债券资金使用情况；

（2）截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

（3）截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

（4）其他按规定需要公开的信息。

（三）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由市级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（四）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规

定履行相关程序后，由市级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（五）专项债券信息披露渠道

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

《债务信息公开办法》明确：预决算公开范围的地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息应当在地方政府及财政部门门户网站公开。财政部门未设立门户网站的，应当在本级政府门户网站设立专栏公开。预决算范围之外的地方政府债券等信息应当在市级财政部门、发行场所门户网站公开。财政部设立地方政府债务信息公开平台或专栏，支持地方财政部门公开地方政府债务（券）相关信息。

按此规定，本项目专项债券信息披露文件将通过北京市财政局官方网站及中国债券信息网官方网站详细披露。

二、主管部门责任

项目主管部门北京市海淀区住房和城乡建设委员会，根据国家 and 地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单

位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

（6）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

第十章 其他需要说明的事项

无。

