

2025 年北京市政府专项债券（八期）

西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村

改造项目（调减）

专项债券项目实施方案

实施单位：北京四季创开文化发展有限公司

主管部门：北京市海淀区住房和城乡建设委员会

海淀区财政局

2025 年 6 月

目录

第一章项目概况.....	1
一、项目所在区域情况.....	2
二、项目名称.....	2
三、项目单位.....	2
四、项目主管部门.....	4
五、项目建设内容.....	4
六、项目投资估算.....	6
七、项目地点.....	7
八、建设工期及实施进度计划.....	7
九、项目审批情况.....	9
十、债券资金使用合规性.....	11
十一、项目建设运营模式.....	11
十二、项目投后管理.....	12
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.....	16
三、项目社会效益.....	17
四、项目事前绩效评估情况.....	19
第三章项目投资估算与资金筹措.....	24
一、编制依据及原则.....	24
二、估算范围.....	25
三、估算说明.....	26
四、建设内容及投资估算.....	28
五、资金筹措.....	31
第四章项目收入分析.....	33
一、项目经营性收入分析.....	33
二、项目政府性基金补贴收入.....	35
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）.....	35
第五章项目运营成本分析.....	36

第六章项目收益与融资平衡方案	37
一、项目收益分析	37
二、项目融资本息	37
（一）专项债融资本息	37
（二）专项借款融资本息	39
三、项目收益与融资平衡分析	40
四、项目收益融资平衡评价结果	43
第七章项目风险控制	43
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	43
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	44
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	45
四、敏感性分析	45
第八章还款保障情况	46
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	48
一、信息披露计划	48
二、主管部门责任	48
第十章其他需要说明的事项	49

第一章项目概况

西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目总投资 1,079,925 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 538,000 万元，2024 年 9 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（十七期）102,600 万元，债券年利率 1.78%，期限 5 年，每年付息，到期一次性还本。2024 年 10 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）50,000 万元，债券年利率 1.89%，每年付息，到期一次性还本。2024 年 12 月调增 2024 年北京市政府专项债券（二十七期）50,000 万元，调增债券票面利率为 2.21%，债券期限 10 年，半年付息，到期一次性还本，2025 年北京市政府专项债券（八期）发行专项债券资金 42,400 万元，债券年利率为 1.51%，债券期限 5 年，每年付息，到期后一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。预计截至 2025 年 6 月末，项目使用本期债券资金结余 24,000 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟于 2026 年 6 月 30 日，将本项目 2025 年北京市政府专项债券(八期)债券资金 24,000 万元，调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。

后续批次发行 317,000 万元，预计利率 1.60%，预计债券期限为 2 年，债券存续期内每年付息，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%。2024 年年末全区常住人口 312.2 万人，比上年末减少 0.3 万人。其中，常住外来人口 104.3 万人，占常住人口的比重为 33.4%。常住人口出生率 5.30‰，死亡率 3.82‰，自然增长率 1.48‰。初步核算，2024 年全年实现地区生产总值 12907.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.0%。分产业看，第一产业实现增加值 2.0 亿元，增长 24.8%；第二产业实现增加值 967.4 亿元，增长 3.7%；第三产业实现增加值 11937.7 亿元，增长 6.2%。三次产业构成为 0.01: 7.50: 92.49。

二、项目名称

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”或“项目”），属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京四季创开文化发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 543,300 万元，支持项

目 2 个，目前已累计支出专项债券 484,200 万元，支出进度 89%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 245,000 万元，目前已累计支出 220,200 万元，支出进度 89.88%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京四季创开文化发展有限公司		
法定代表人	罗传荣	成立日期	2022 年 07 月 05 日
注册资本	2000 万元	营业期限	2022 年 07 月 05 日至无固定期限
统一社会信用代码	91110108MABQN39P6R		
注册地址	北京市海淀区四季青杏石口 23 号 8 号楼三层 303		
经营范围	一般项目：组织文化艺术交流活动；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；五金产品零售；五金产品研发；五金产品批发。（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）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）（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	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例 （项目单位为企业的填报）	北京市四季青农工商总公司持股 100%		

北京四季创开文化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京四季创开文化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

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。项目现状用地以集体土地为主，集体土地约 133.78 公顷，约占总面积的 91.46%，国有土地约 12.49 公顷，约占总面积的 8.54%。

项目城乡建设用地 86.25 公顷，占比 58.97%。土地用地类型主要包括居住用地、绿地与开敞空间用地、其他土地（城乡部分）、商业服务业用地、交通运输用地（城乡部分）、工矿用地、公共管理与公共服务设施用地（城乡部分）、公用设施用地（城乡部分）、仓储用地及林地等。

西山片区现状总建筑面积约为 54.51 万平方米，分为宅基地房屋、集体企业房屋、国有企业房屋、居民房屋以及其他类住宅五类。主要以宅基地房屋、集体企业房屋为主。现状南平庄加油站建筑面积 0.08 万平方米，予以保留。计划拆除总建筑面积 54.43 万平方米，其中本次城中村实施范围拆除总规模约为 48.98 万平方米，自持集体产业拆除总规模约为 5.45 万平方米。城中村改造范围内，拆除住宅建筑面积约为 37.51 万平方米，非宅建筑面积约为 11.47 万平方米。

宅基地房屋 36.74 万平方米，主要为三个自然村的宅基地地上村民住房；集体企业房屋 10.77 万平方米，总计约 38 处，其中包括巨山合盛汽车园、四季青镇四汇建筑工程有限责任公司、汽修厂、一汽丰田、四季阳光科技园、北京永源热泵有限责任公司、四博连益园、四海汽修、西山村文化活动室以及南平庄幼儿园等；居民房屋 0.03 万平方米，为煤炭宿舍（公房）；国有企业房屋 0.70 万平方米，总计 4 处，为北京市市政二建设工程有限公司模板租赁站、北京高新

市政工程科技有限公司、南平庄粮店及合作社；其它类型 0.73 万平方米，为四博连工程师宿舍。

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	196,400	202	3,974
征地补偿费	465,800	4,318	201,142
腾退补偿费	256,300	27,489	704,567
市政设施建设费用	196,400	1,760	34,576
其他费用	196,400	250	4,921
财务费用	196,400	2,033	39,942
管理费	196,400	601	11,816
相关税费	196,400	317	6,238
审计费	196,400	76	1,496
项目承担成本	196,400	3,627	71,253
合计			1,079,925

六、项目投资估算

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 65.23%；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 39,942 万元，占比 3.70%；管理费 11,816 万元，占比 1.09%；相关税费 6,238 万元，占比 0.58%；审计费 1,496 万元，占比 0.14%，项目应承担的成本 71,253 万元，占比 6.60%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	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	其他费用	财务费用、利润等	项目应承担的成本	合计
投资估算金额	3,974	201,142	704,567	34,576	4,921	59,492	71,253	1,079,925
占比	0.37%	18.63%	65.23%	3.20%	0.46%	5.51%	6.60%	100%

从资金来源看，项目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%，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四季青镇于西山社区、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。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期整体预计为 5 年，自 2023 年 9 月至 2028 年 9 月（含安置房建设）。

腾退工作：

已于2023年9月启动实施西郊机场周边及沿线环境整治项目（西山村）腾退工作，至2023年12月31日，西山村宅基地房屋腾退工作已基本完成。

预计2025年4季度完成西山片区范围内剩余房屋全部腾退工作（上市地块内已全部完成）。

前期手续及上市：

2024年5月上报区政府城中村改造实施方案，方案通过后上报市级相关部门，已于2024年6月15日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件（文件详见九、项目审批情况）。

2024年8月开始办理城中村多规合一初审意见（土地整理）、申报项目立项，已于2024年8月30日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件（文件详见九、项目审批情况）。

2024年10月已启动征地手续，预计用时6-12个月，2025年9月完成西山片区征地。

2025年6月，西山片区资金平衡用地入市。在资金平衡用地供地时，将先行满足临时水、电、路等基本建设需求，后续将尽快完成规划市政基础设施建设，保障二级开发建设的需要。

安置房建设：

2024 年 9 月，安置房建设项目取得立项批复。2025 年 7 月安置房土护降先行施工，建设期 2 年。

九、项目审批情况

（一）立项审批

1. 2024 年 6 月 15 日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目核准的批复》京海淀发改（核）〔2024〕72 号，总投资 1,079,925 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 1,079,925 万元

2. 2024 年 8 月 30 日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目核准的批复》京海淀发改（核）〔2024〕110 号。

3. 2024 年 11 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局下发《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于四季青镇西郊机场周边及沿线(西山片区)城中村改造项目多规合一初审意见的函》京规自海函〔2024〕994 号。

（二）用地审批

2024 年 9 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局下发核准文件，文件名称：京规自（海）初审函〔2024〕0110 号《关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》。

2025 年 4 月 15 日，北京市人民政府下发批复文件，文件名称：京政地字〔2025〕71 号《北京市人民政府关于海淀区城市批次[海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目]建设用地实施方案的批复》。

（三）规划审批

2025 年 6 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《临时建设工程规划许可证》，载明用地单位为京四季创开文化发展有限公司，用地项目名称为四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目施工临时用地施工暂设项目，用地位于海淀区四季青镇西山村，面积 13981.2 平方米。

（四）环评备案

本项目已于 2025 年 4 月 22 日取得北京市海淀区生态环境局批复文件，文件名称：海环审字 20250024 号《北京市海

淀区生态环境局关于四季青镇西郊机场周边及沿线(西山片区)城中村改造西山安置房项目环境影响报告表的批复》。

（五）施工许可

正在办理中。

综上，西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造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。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京四季创开文化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 5 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。通过出让平衡资金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。本项目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，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。

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

本项目位于北京市海淀区四季青镇，海淀区位于北京市“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构中的“一主”——中心城区。《北京城市总体规划 2016 年-2035 年》指出海淀区要建设成为具有全球影响力的全国科技创新中心核心区，服务保障中央政务功能的重要地区，历史文化遗产发展示范区，生态宜居和谐文明示范区，高水平新型城镇化发展路径的实践区。2024 年年末全区常住人口 312.2 万人，比上年末减少 0.3 万人。《海淀分区规划（2017 年-2035 年）》指出海淀区要打造“两横一纵三轴格局，一带一核多级体系”，朱房四街地块内打造“一轴”引领，“双廊”渗透，“四心”共享的空间结构，主导功能以居住、公共服务、绿地及科技研发为主。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

西郊机场周边环境亟待整治提升，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。西郊机场属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。该机场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。但目前西郊机场周边及沿线存在未实现城镇化的村庄，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。

（二）高度契合地区规划

2021 年，北京市委常委会审议通过了《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021—2023 年）》，将按照“集中拆除+持续治理”相结合的模式，以攻坚整治为出发点，实现从整治型拆违向规划引领精细化治违转变。目前海淀区正全力攻坚、提速前进，计划按期按质完成“基本无违建”创建工作，目前仍有约 8000 平方米的拆除任务。其中，五环内非建设用地上未拆的违建大部分在四季青镇，基本均位于西郊机场周边地区。因此，西郊机场周边环境整治项目是海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点。西山村现状村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，应尽快予以整治清理。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。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目位于四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区。作为北京城乡结合部城市化的先行者之一，四季青镇是保障服务首都功能，推动第一道绿隔地区建成、全面实现城市化的重要发力区。四季青 2000 年被纳入北京市第一道绿化隔离地区，分别落实“7 号文”“20 号文”和重点村等绿隔政策，城市化进程快速推进；2004 年撤乡改镇；2015 年实现整建制农转非，2019 年完成产权制度改革成立股份合作社。随着一道绿隔地区城市化的持续推进，原有承担行政管理职能的行政村逐渐被社区取代，当前四季青镇最新行政区划将全镇划分为 22 个社区，遗留尚未撤除的 6 个村庄也包含在 22 个社区中。规划范围涉及西山社区及巨山社区，其中包括原西山村尚未拆迁安置的东平庄、西平庄、南平庄三个自然村，原有的完整村域概念已不复存在。当前四季青镇第一道绿隔地区进入城市化攻坚收尾阶段，实施单元即属于城镇化任务的收口地区。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。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

实施本项目城中村改造是一项消除安全隐患、改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的重要举措。本次城中村改造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。西郊机场属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。西山村现状村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，应尽快予以整治清理。消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件。作为存量房源地的城中村，是很多超大、特大城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点，但由于历史问题城中村通常布局凌乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差。实施城中村改造项目，将改善项目范围内的居民生活条件，改善民生。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

作为众多超大城市和特大城市中存量房源的集中地，城中村往往是外来建设者、新市民以及年轻人奋斗的首个栖息地。然而，由于历史遗留问题，城中村常常呈现出布局杂乱无章、建筑破旧且密集、缺乏公共服务设施，以及环境卫生

状况较差的特点。通过实施城中村改造项目，我们有望显著提升该区域内居民的生活质量，进而改善民生状况。

（二）促进群众就业，增加群众收入

释放集体产业指标 16 万平方米，解决劳动力安置 0.32 万人。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

项目积极引导地区整体发展由粗放低效向集约高效的转型。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

本项目的建设，对该区域完善配套市政设施和公共服务设施，改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，促进社会事业全面进步，提高当地生活质量，实现全面建成小康社会的发展目标，都具有非常积极的促进作用。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

规划安置房用地 14.4 公顷，建筑规模 23.79 万平方米，安置村民 4732 人；补齐区域三大设施短板，规划用地约 7.87 公顷，建筑面积约 6.54 万平方米，重点增加教育、医疗、养老、体育、社区会客厅等公共服务设施，补充完善市政交通等基础设施，增强片区综合承载能力。优化区域交通系统，加强主次干道对外衔接，打通交通堵点，增加内部路网密度，

实现集中建设区路网密度约 9.0 公里/平方公里。落实变电站、公交中心站、消防站等区域级市政交通基础设施，服务周边城市发展。

（二）增进民生福祉，提高生活品质

消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件。作为存量房源地的城中村，是很多超大、特大城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点，但由于历史问题城中村通常布局凌乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差。实施城中村改造项目，将改善项目范围内的居民生活条件，改善民生。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

优化产城融合、职住平衡：本次城中村改造将主要通过提供居住用地和办公研发用地来实现资金平衡，增加海淀区居住用地，满足海淀区居住需求，实现职住平衡。同时增加办公研发产业空间，满足海淀区高新技术核心区的产业空间的需求。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

规划实现减量约 11.93 公顷，疏解流动人口 2.14 万人，完成疏解减量任务。本项目按规划实施后，可实现新增绿地约 44.25 公顷，其中生态景观绿地约占 71%，助力全镇大尺度连绵城市公园群和南旱河、永引渠生态廊道建设，使西郊

机场周边环境得到大幅改善，对海淀区形成绿地连片的绿色生态基底和完善首都生态安全格局起到重要作用。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1.项目实施的必要性

实施本项目城中村改造是一项消除安全隐患、改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的重要举措。本次城中村改造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。西郊机场属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。西山村现状村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，应尽快予以整治清理。消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件。作为存量房源地的城中村，是很多超大、特大城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点，但由于历史问题城中村通常布局凌乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差。实施城中村改造项目，将改善项目范围内的居民生活条件，改善民生。有效扩大内需，直接刺激投资，拉动经济发展。本次城中村改造项目改造方式为拆除新建，有利于盘活存量资产，刺激房地产增量需求，转化为房地产销售，同时也有助于激发上下游如基建、建材家居、家电等多地产

链需求。本次城中村改造的推进有望从投资端对经济产生积极向上作用。

2.公益性

该项目的建设可带来以下公益效益：

（1）环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

（2）住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

（3）居民个人收入的改变：城中村改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

本项目具有明显的公益性特征。

综上，评估认为，项目立项符合相关政策要求，具备紧迫性，具备一定的必要性、公益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已于 2024 年 6 月 15 日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件，文件名称：京海淀发改（核）〔2024〕72 号《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目核准的批复》；2024 年 8 月 30 日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件，文件名称：京海淀发改（核）〔2024〕110 号《北京市海淀区发展和改革委员会关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目核准的批复》。同意项目建设规模和内容、建设地点和用地、估算投资和资金来源等内容。

（三）项目资金来源和到位可行性

西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目总投资 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%。

本项目已累计发行专项债券 245,000 万元，目前已累计支出 220,200 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目土地出让收入 1,257,730 万元。

依据本项目资金平衡方案，本项目总投资 1,079,925 万元。本次测算居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，

剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，按照居住用地招拍挂 15%溢价率的价格水平进行测算，居住用地上市收入单价以 85,000 元/平方米进行预估。办公研发、产业用地上市收入单价以 25,000 元/平方米进行预估。

自 2021 年至 2024 年 4 月份，海淀区共成交经营性用地 18 宗，其中居住用地 10 宗，平均成交价格 60,883 元/平方米；商办用地 8 宗，平均成交价格 20,836 元/平方米。其中四季青镇双新村棚户区分区改造项目 2603-003-1、004-1 地块，居住用地成交均价 88810 元/平方米。

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计 236,798 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、市级分享收入

按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。

市级计提数：土地出让收入*16%=201,237 万元；

2、农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基

数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2024年6月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复中总投资的金额1,079,925万元。

计算公式:农田水利建设资金=(土地出让收入-总投资)*10%=(1,257,730-1,079,925)*10%=17,780万元。

3、教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2024年6月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复中总投资的金额1,079,925万元。

计算公式:教育资金=(土地出让收入-总投资)*10%=(1,257,730-1,079,925)*10%=17,780万元。

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1,020,932万元，需支付的项目债券本金及利息和为574,428万元，专项借款本息和为264,359万元，本息覆盖率为1.22倍。

综上，评估认为项目总体能够实现资金平衡。

（五）绩效目标合理性

项目绩效目标与项目建设内容基本相符，但满意度调查未制定相应的调查方案。

项目绩效目标与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配，绩效目标具有一定的前瞻性。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（七）评估结论

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

1.2016年北京市建设工程概算定额（2022年第二次调整系数）；

2.北京市现行其他有关造价文件；

3.北京市同类建筑工程技术经济指标；

4.北京市近期的材料及设备价格信息；

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、居民、集体企业、国有企业房屋腾退补偿方案、实施细则。

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 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 65.23%；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 39,942 万元，占比 3.70%；管理费 11,816 万元，占比 1.09%；相关税费 6,238 万元，占比 0.58%；审计费 1,496 万元，占比 0.14%，项目应承担的成本 71,253 万元，占比 6.60%。

三、估算说明

（一）土地补偿费依据

土地补偿费依据《北京市人民政府关于公布<北京市征收农用地地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2021〕9号），海淀区四季青镇属北京市征收农用地地区片综合地价标准中的海淀区Ⅱ区片，区片综合地价为88万元/亩。费用由土地补偿费和安置补助费两部分构成（不包括农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，以及被征地农民的社会保障费用）。

（二）社会保障费

目前，四季青镇已完成整建制转居，整建制转居费用需要通过四季青镇后续集体土地征地项目分摊成本返还给四季青镇集体经济组织。依据整建制转居费用方案，需分摊173万元/亩的人员安置社会保障。

（三）宅基地房屋腾退补偿安置依据

宅基地房屋腾退补偿安置依据已编制《西郊机场周边及沿线环境整治项目腾退补偿实施方案》《西郊机场周边及沿线环境整治项目腾退补偿实施细则》。

（四）居民房屋腾退补偿依据

居民房屋腾退补偿依据《关于研究小片平房区改造工作等事项的会议纪要》（海政会〔2024〕39号）海淀区小片平房区搬迁改造补偿安置标准指引公布实施。

（五）集体企业房屋腾退补偿、国有企业房屋腾退补偿依据

集体企业房屋腾退补偿、国有企业房屋腾退补偿依据关于研究《西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目集体产业及社会单位搬迁腾退补偿方案（草案）》等事项的会议纪要（海政会〔2024〕33号）实施。

（六）城市基础设施建设费

城市基础设施建设费参照《关于印发<北京市征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》（京计投资字〔2002〕1792号）、《关于城市基础设施建设费征收相关问题的补充通知》（京发改〔2006〕1726号）估算。

（七）利润依据

利润依据《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号），安置房利润率按3%计取，以综合建安成本为基数。

（八）审计费

审计费参照财政部关于印发《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》的通知（财建〔2001〕512号），超额累进费率计算。

（九）两税两费

两税两费依据《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号），按照各成本

构成项，以销项税额减进项税额计算。

（十）建设期利息

建设期利息：

2年期假设利率

以2025年6月9日前5日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网2025年6月2日-6月6日2年期国债收益率平均值为1.45%，本次融资成本以此为基准向上浮动15个BP，即按照1.60%作为本批发债的测算利率。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,079,925 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	/	/	/	3,974	3,974	是	元/平方米	19.64 万平方米	202
二	征地补偿费	/	/	/	201,142	201,142	是	元/平方米	46.58 万平方米	4,318
三	腾退补偿费	45,333	/	/	659,234	704,567	是	元/平方米	25.63 万平方米	27,489
1	宅基地房屋腾退补偿费	/	/	/	152,799	152,799	是	元/平方米	5.56 万平方米	27,489
2	居民房屋腾退补偿费	/	/	/	1,016	1,016	是	元/平方米	0.04 万平方米	27,489
3	集体企业房屋腾退补偿费	/	/	/	37,251	37,251	是	元/平方米	1.36 万平方米	27,489
4	国有企业房屋腾退补偿费	/	/	/	40,860	40,860	是	元/平方米	1.49 万平方米	27,489
5	房屋腾退管理费	/	/	/	13,094	13,094	是	元/平方米	0.48 万平方米	27,489
6	安置房损益	/	/	/	358,408	358,408	是	元/平方米	13.04 万平方米	27,489
7	异地购买安置房费用	/	/	/	1,831	1,831	是	元/平方米	0.07 万平方米	27,489
8	市政、公共设施拆迁补偿费	45,333	/	/	/	45,333	是	元/平方米	1.65 万平方米	27,489
9	工程师宿舍房屋腾退费	/	/	/	22,673	22,673	是	元/平方米	0.82 万平方米	27,489
10	腾退不可预见费	/	/	/	31,302	31,302	是	元/平方米	1.14 万平方米	27,489

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）
四	市政设施建设费用	34,576	/	/		34,576	是	元/平方米	19.64 万平方米	1,760
五	其他费用	/	/	/	4,921	4,921	是	元/平方米	19.64 万平方米	250
	直接费用小计	79,909	/	/	869,271	949,180		元/平方米	19.64 万平方米	48,329
六	财务费用	/	/	/	39,942	39,942	否	元/平方米	19.64 万平方米	2,033
七	管理费	/	/	/	11,816	11,816	否	元/平方米	19.64 万平方米	601
八	相关税费	/	/	/	6,238	6,238	否	元/平方米	19.64 万平方米	317
九	审计费	/	/	/	1,496	1,496	否	元/平方米	19.64 万平方米	76
十	项目承担成本	/	/	/	71,253	71,253	部分	元/平方米	19.64 万平方米	3,627
合计		79,909			1,000,016	1,079,925				

五、资金筹措

本项目总投资估算1,079,925万元，计划使用财政预算资金298,425万元，占比27.63%，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。专项债券资金538,000万元，占比49.82%，专项城中村专项借款资金243,500万元，占比22.55%，三者合计1,079,925万元。

“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9月已发行2024年北京市政府专项债券（十七期）102,600万元，债券年利率1.78%，期限5年。2024年10月已发行2024年北京市政府专项债券（二十四期）50,000万元，期限5年，债券年利率1.89%，2024年12月调增2024年北京市政府专项债券（二十七期）50,000万元，调增债券票面利率为2.21%，债券期限10年。半年付息，到期一次性还本。

2025年北京市政府专项债券（八期）发行专项债券资金42,400万元，债券年利率按照1.51%，债券期限5年，每年付息，到期后一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。预计截至2025年6月末，项目使用本期债券资金结余24,000万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟于2026年6月30日，将本项目2025年北京市政府专项债券（八期）债券资金24,000万元，调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券

资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。

2026年计划发行317,000.00万元，预计债券期限2年，债券年利率均暂按1.60%（以2025年6月9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。

本项目测算共计政府债应还本付息合计574,428万元，其中：本金538,000万元，利息36,428万元。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。

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	166,378	1,400		130,647	298,425	27.63%
专项借款		94,705	67,576	81,219	243,500	22.55%
专项债券		202,600	18,400.00	317,000	538,000	49.82%
总计	166,378	298,705	85,976	528,866	1,079,925	100.00%
分年度占比	15.41%	27.66%	7.96%	48.97%	100.00%	

本期债券主要用于安置房建设前期、民宅腾退、集体腾退、国有单位腾退、平衡资金地块和片区综合的前期费用。根据平衡资金地块预计上市时间，由上市收入进行偿还。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目土地出让收入 1,257,730 万元。

表 4-1 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	土地出让收入	1,257,730
合计	土地出让收入	1,257,730

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，按照居住用地招拍挂 15%溢价率的价格水平进行测算，居住用地上市收入单价以 85,000 元/平方米进行预估。办公研发、产业用地上市收入单价以 25,000 元/平方米进行预估。

本项目收入定价为住宅用地出让价格 85,000 元/平方米，产业用地出让价格 25,000 元/平方米。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、2023 年 6 月双新项目 and 2025 年 1 月朱房四街棚户区改造项目土地出让价格，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：

表 4-2 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 ²)	成交价 (万元)	成交单价 (元/m ²)
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	北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0030 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025.1	95,114.97	904,040	95,047
6	北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0029 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025.1	102,561.97	915,200	89,234

拟出让地块规模：本项目住宅建设用 7.75 公顷，规划建筑规模 12.78 万平方米，产业用地（办公研发用地）2.74 公顷，规划建筑规模 5.48 万平方米。其他商业用地 0.69 公顷（分摊），规划建筑规模 1.385 万平方米。总建筑面积 19.64 万平方米。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。

表 4-3 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 ²)	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	2.00	25,000	136,975
合计		11.18	19.64			1,257,730

二、项目政府性基金补贴收入

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入及收入扣减成本如下：

4-4 项目分年度收入合计

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	住宅用地上市收入	1,086,130	1,086,130		
	出售率	100%	100%		
	出售面积（平方米）	127,780	127,780		
	出售地块大小（公顷）	7.74	7.74		
	单价（元/平方米）	85,000	85,000		
2	产业用地上市收入	136,975	136,975		
	出售率	100%	100%		
	出售面积（平方米）	54,790	54,790		
	出售地块大小（公顷）	2.74	2.74		
	单价（元/平方米）	25,000	25,000		
3	商业用地上市收入	34,625	34,625		
	出售率	100%	100%		
	出售面积（平方米）	13,850	13,850		

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
	出售地块大小（公顷）	0.69	0.69		
	单价（元/平方米）	25,000	25,000		
	收入合计	1,257,730	1,257,730		

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计 236,798 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、市级分享收入

按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。

市级计提数：土地出让收入*16%=201,237 万元；

2、农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用 2024 年 6 月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复中总投资的金额 1,079,925 万元。

计算公式:农田水利建设资金=(土地出让收入-总投资)*10%=(1,257,730-1,079,925)*10%= 17,780 万元。

3、教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地

出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用 2024 年 6 月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复中总投资的金额 1,079,925 万元。

计算公式:教育资金=（土地出让收入-总投资）*10%=
（1,257,730-1,079,925）*10%= 17,780 万元。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年
扣减成本	236,798	236,798		
成本合计	236,798	236,798		

第五章项目运营成本分析

本项目期内无运营成本。

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	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	236,798	236,798		
项目净收益	1,020,932	1,020,932		

二、项目融资本息

（一）专项债融资本息

本项目拟使用专项债券 538,000 万元，2024 年 9 月已发

行 2024 年北京市政府专项债券（十七期）102,600 万元，债券年利率 1.78%，期限 5 年。2024 年 10 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）50,000 万元，债券年利率 1.89%，2024 年 12 月调增 2024 年北京市政府专项债券（二十七期）50,000 万元，调增债券票面利率为 2.21%，债券期限 10 年。半年付息，到期一次性还本。

2025 年北京市政府专项债券（八期）发行专项债券资金 42,400 万元，期限 5 年，债券年利率按照 1.51%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。预计截至 2025 年 6 月末，项目使用本期债券资金结余 24,000 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟于 2026 年 6 月 30 日，将本项目 2025 年北京市政府专项债券（八期）债券资金 24,000 万元，调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。

2026 年计划发行 317,000 万元，期限 2 年，以 2025 年 6 月 9 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 6 月 2 日-6 月 6 日 5 年期国债收益率平均值为 1.45%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.60% 作为本批发债的测算利率，债券存续期内每年付息，到期后

一次性还本。

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。

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		202,600		202,600			-
2	2025 年	202,600	18,400		221,000	1.78%/1.89%/2.21%	3,734	3,734
3	2026 年	245,000	293,000		538,000	1.78%/1.89%/2.21%/1.51%	4,154	4,154
4	2027 年	538,000			538,000	1.78%/1.89%/2.21%/1.51%/1.60%	9,357	9,357
5	2028 年	538,000		317,000	221,000	1.78%/1.89%/2.21%/1.51%/1.60%	9,226	326,226
6	2029 年	245,000		152,600	68,400	1.78%/1.89%/2.21%/1.51%	4,154	156,754
7	2030 年	92,400		18,400	50,000	2.21%/1.51%	1,383	19,783
8	2031 年	50,000			50,000	2.21%/	1,105	1,105
9	2032 年	50,000			50,000	2.21%/	1,105	1,105
10	2033 年	50,000			50,000	2.21%/	1,105	1,105
11	2034 年	50,000		50,000		2.21%/	1,105	51,105
合计	---	---	538,000	538,000	---		36,428	574,428

（二）专项借款融资本息

本项目拟使用专项借款 243,500 万元，其中 2024 年借款 94,705 万元，2025 年借款 67,577 万元，2026 年借款 81,218 万元。融资期限为 4 年期（2028 年还款），按照 1 年期以上的

LPR-91 个基点，即按照 2.54%、2.19%利率进行计算，本息情况为：

表 6-3 专项借款应付本息情况表

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		94,705		94,705	2.54%	822	822
2	2025 年	94,705	67,577		162,282	2.54%/2.19%	3,885	3,885
3	2026 年	162,282	81,218		243,500	2.54%/2.19%	5,664	5,664
4	2027 年	243,500			243,500	2.54%/2.19%	5,664	5,664
5	2028 年	243,500		243,500		2.54%/2.19%	4,823	248,323
合计	---	---	243,500	243,500	---		20,859	264,359

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					
2025 年	1,020,932		3,734	3,734	
2026 年			4,154	4,154	
2027 年			9,357	9,357	
2028 年		317,000	9,226	326,226	
2029 年		152,600	4,154	156,754	
2030 年		18,400	1,383	19,783	
2031 年			1,105	1,105	
2032 年			1,105	1,105	
2033 年			1,105	1,105	
2034 年		50,000	1,105	51,105	
合计	1,020,932	538,000	36,428	574,428	是

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	
		本息覆盖倍数			
					1.78

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 1.78 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自求平衡情况如下表：

表 6-5 市场化融资资金收益与融资自求平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入				政府 补贴 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	小计	经营性收入 纳入政府性 基金收入部 分	纳入专 项收入 部分				
2024 年								
2025 年	1,020,932	1,020,932	1,020,932				3,734	446,504
2026 年							4,154	
2027 年							9,357	
2028 年							326,226	
2029 年							156,754	
2030 年							19,783	
2031 年							1,105	
2032 年							1,105	
2033 年							1,105	
2034 年							51,105	
2035 年								
2036 年								
合计	1,020,932	1,020,932	1,020,932				574,428	446,504
市场化融资本息								264,359
覆盖倍数								1.69

备注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益自求平衡测算时，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 1.69 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 1.22 倍。

专项债券和市场化融资本息收益与融资平衡情况

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		-	822	822	
2025 年	1,020,932	-	7,619	7,619	
2026 年		-	9,818	9,818	
2027 年		-	15,021	15,021	
2028 年		560,500	14,050	574,550	
2029 年		152,600	4,154	156,754	
2030 年		18,400	1,383	19,783	
2031 年		-	1,105	1,105	
2032 年		-	1,105	1,105	
2033 年		-	1,105	1,105	
2034 年		50,000	1,105	51,105	
合计	1,020,932	781,500	57,287	838,787	是
本息覆盖倍数					1.22

（三）分账管理

本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 1,257,730 万元，全部为土地出让收入。

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，包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 1,257,730 万元、政府补贴收入 0 万元用于偿还项目融资本息，合计 1,257,730 万元。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还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，为项目实施提供有力的资金保障。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。二是提升项目运营收益率。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 $\pm 15\%$ 范围变动情况下，项目融资本息覆盖倍数仍然 > 1.2 ，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						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	867,792	918,839	969,886	1,020,932	1,071,979	1,123,025	1,174,072
项目融资还本付息额	838,787	838,787	838,787	838,787	838,787	838,787	838,787
项目融资本息覆盖率	1.03	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	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、预算安排、债券还本付息时间等，提前通知主管部门如期实现项目所对应的国有土地出让权收入。主管部门和项目单位应根据预算安排要如期实现政府性基金收入，并将取得收入用以归还具体的专项债项目。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，根据实际取得政府性基金收入，将资金对应到相应的专项债券项目。主管部门若未按既定方案如期实现项目所对应的国有土地出让权收入并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，按要求进行会计核算管理，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。