

2025 年北京市政府专项债券（三十七期） 北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造 项目专项债券实施方案

实施单位（全称）：北京海隅置欣房地产开发有限公司

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

2025 年 12 月

目录

第一章项目概况	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 1 -
二、项目名称	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 4 -
六、项目投资估算	- 4 -
七、项目地点	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划	- 5 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 7 -
十一、项目建设运营模式	- 7 -
十二、项目投后管理	- 7 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 9 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 11 -
三、项目社会效益	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况	- 13 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 20 -
一、编制依据及原则	- 20 -
二、估算范围	- 21 -
三、估算说明	- 21 -
四、建设内容及投资估算	- 23 -

五、资金筹措	- 27 -
第四章项目收入分析	- 29 -
一、项目经营性收入分析	- 29 -
二、项目收入合计	- 34 -
第五章项目成本分析	- 35 -
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 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 39 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 40 -
第七章项目风险控制	- 41 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 41 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 41 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 42 -
四、敏感性分析	- 43 -
第八章还款保障情况	- 44 -
一、还款责任及保障	- 44 -
二、项目资产管理	- 44 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 45 -
第九章信息披露计划及主管部门责任	- 47 -
第十章其他需要说明的事项	- 48 -

第一章 项目概况

北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目总投资 532,702 万元，其中，计划申请专项债券总额 425,000 万元。2025 年度专项债需求金额为 425,000 万元。目前已发行金额 198,200 万元，债券期限为 3 年；已将 2025 年北京市政府专项债券（七期）西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目债券额度 27,800 万元调至本项目，债券期限为 3 年；已将 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）城中村改造项目债券额度 24,000 万元调至本项目，债券期限为 5 年；已将 2025 年北京市政府专项债券（八期）宝山村棚户区改造项目债券额度 27,000 万元调至本项目，债券期限为 5 年；本次拟发行金额 148,000 万元，债券期限为 3 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

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 12,907.1 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 11,937.7 亿元，增长 6.2%。三次产业构成为 0.01: 7.50: 92.49。

二、项目名称

北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目（以下简称“本项目”），属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，符合国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的地方政府专项债可用作项目资本的行业第十九类城市更新（一）城中村改造的范围。债券用途调整由北京市财政局统筹安排，符合《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110 号）的文件要求。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京海隅置欣房地产开发有限公司，项目单位已累计使用专项债券 277,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 250,000 万元，支出进度 90.25%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 277,000 万元，目前已累计支出 250,000 万元，支出进度 90.25%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京海隅置欣房地产开发有限公司		
法定代表人	张嘉辉	成立日期	2024-09-29
注册资本	10000 万	营业期限	2034-09-28
统一社会信用代码	91110108MAE1N7RJ5G		
注册地址	北京市海淀区建枫路（南延）6 号院 1 号楼 6 层 101		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包；建设工程施工。（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：非居住房地产租赁；物业管理。（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）	北京海淀置业集团有限公司（股权比例 51%） 北京金隅程远房地产开发有限公司（股权比例 49%）		

北京海隅置欣房地产开发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，也符合使用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隅置欣房地产开发有

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相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市海淀区发展和改革委员会《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2025〕59号），项目规划总用地面积 98.05 公顷，规划建筑控制规模约 14.25 万平方米（不含地下），建设内容为住宅及配套、商业服务、公共设施等。相关主要指标如下表：

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目	京海淀发改（核）〔2025〕59号	进行拆迁及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。规划建设住宅及配套、商业服务、公共设施	14.25 万平方米	532,702 万元
		合计	14.25 万平方米	532,702 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 532,702 万元，其中前期费用 6,529 万元，占比 1.23%；腾退补偿费用 482,696 万元，占比 90.61%；市政基础设施建设费 11,705 万元，占比 2.20%；其他费用 5,551 万元，占比 1.04%；财务费用 26,221 万元，占比 4.92%。

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	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	6,529	482,696	11,705	5,551	26,221	532,702
占比	1.23%	90.61%	2.20%	1.04%	4.92%	100.00%

从资金来源看，项目组合使用财政资金和专项债券。其中：计划使用财政预算资金 107,702 万元，占比 20.22%；专项债券资金 425,000 万元，占比 79.78%。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。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。

七、项目地点

本项目建设地点位于北京市海淀区，零散分布在西三旗街道、田村路街道、香山街道、西北旺镇、温泉镇的行政范围内，共涉及 15 宗用地，用地总面积共计 98.05 公顷。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 36 个月，已在 2025 年 5 月开工，计划 2027 年 12 月完成土地拆迁、2028 年 1 月至 2028 年 4 月，完善市政基础设施建设。

2025 年，已完成项目立项核准，正在开展项目三评、社稳等相关前期手续办理工作。计划完成南大门、山墅东、岩棉坑热力厂、砂石厂路二车间东院+西院、润都市场、海淀木器厂、和利时与东陶之间用地、白家疃地块搬迁，启动新都购物广场、西六建材厂、知本时代东侧地块、西郊砂石厂搬迁工作。2026 年，计划实现新都购物广场地块和南大门地块入市交易。2027 年年底，计划实现山墅东地块入市交易。2028 年完善与二级建设相关的道路市政基础设施建设。

为确保项目后期顺利实施，具体分期分片启动方案以区政府要求为准。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 5 月 30 日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2025〕59 号），总投资估算为 532,702 万元，原则上同意该建设项目。

2. 规划审批。本项目已于 2025 年 5 月 29 日取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局对本项目“多规合一”协同平台初审意见，文件名称：《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2025〕0072 号）。

3.环评备案。正在办理中。

4.施工许可。正在办理中。

综上，北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目正在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，由北京海隅置欣房地产开发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，本项目不涉及运营期。

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

本项目位于北京市海淀区西三旗街道、田村路街道、香山街道、西北旺镇、温泉镇，海淀区，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。初步核算，2024年全年实现地区生产总值12907.1亿元。《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，一带一核多极体系”。

（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”。项目符合中央和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，是贯彻落实推进以人为核心的新型城镇化的具体措施。城中村改造是实现农村城市化和推进城市现代化的需要，同时是提升城市整体形象和品位的需要。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

北京城市总体规划（2016年—2035年）提出“科学配置资源要素，实现城市可持续发展”，要求以国有低效存量产业用地更新和集体产业用地整治改造为重点，促进产业转型升级。对集中建设区外零散分布、效益低的工业用地坚决实施减量腾退，退出后重点实施生态环境建设。集中建设区内的工业用地重点实施更新改造、转型升级鼓励既有产业园区存量更新，利用腾退空间建设产业协同创新平台，吸引和配置高精尖产业项目；全面落实居住公共服务设施配置指标，引导疏解腾退空间优先用于补齐城市公共服务设施短板，做好国有企业原有商业网点等资源及闲置空间的再利用。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目涉及房屋均为公房房屋，位于城市建成区内，房屋低矮破旧，基础设施落后，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。本项目已基本完成被搬迁点位的摸底工作，居民积极参与腾退前期调查工作，腾退意愿较为强烈。项目完成后，可补充区域三大设施短板，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。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

西六建材厂位于海淀区通风廊道，严重影响海淀区搭建蓝绿交织的廊道空间骨架。此外，零散分布在西三旗街道、

田村路街道、香山街道、西北旺镇、温泉镇的平房区，存在严重的安全隐患，亟须对金隅集团用地进行更新改造。海淀区通过北京金隅集团在海淀区用地的全盘梳理，将土地用途不符、土地利用低效、安全隐患突出和城市风貌落后的用地进行整体统筹，分类施策打造宜居、高效、优美的城市空间，落实减量发展要求，补充三大设施短板，改善周边区域环境，解决历史遗留问题。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本次城中村改造项目采用拆除新建模式，通过有效盘活国有存量资产，推进国有建设用地更新升级，提升土地利用效能，同时补充区域公共服务设施短板，完善城市基础设施系统，提升综合承载能力。

（二）弥补发展短板，带来长远效益

本次改造旨在盘活金隅集团自有存量土地。项目改造范围为以老旧平房为主的零星片区，存在建筑质量差、公共安全风险高、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题。项目实施将显著改善居民生活条件与区域面貌，有效盘活低效闲置用地，为区域长远发展注入新活力。

（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，可实现城市土地资源

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

在落实《海淀分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》的路网结构基础上，对道路进行局部优化，构建完善的城市主干路、城市次干路、城市支路及街坊路四级道路网系统，市政支路及街坊路的道路及地下管线建设，实现场地“七通一平”。项目的实施可优化项目内外部交通衔接，并与周边地区形成顺畅的交通衔接，提升地区通勤效率。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目重点解决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，消除安全隐患。通过城中村改造实现遗留宅基地及平房区的腾退，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，提升社会风气，显著提升区域环境品质与社会治理水平。

（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改造规划目标，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。彻底解决项目范围内脏乱差问题，使用地效率和环境品质得到有效提升，优化城市功能，改善城市面貌。本次的实施将城中村改造工作与疏解非首都功能紧密结合，通过统筹规划、统筹实

施，严格落实区政府的各项要求，有序疏解人口，解决金隅集团平房区人口居住环境问题。

（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。新增绿化景观用地使项目周边生态环境得到大幅改善，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）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性

项目符合中央和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。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。

北京城市总体规划（2016年—2035年）提出“科学配置资源要素，实现城市可持续发展”，要求以国有低效存量产

业用地更新和集体产业用地整治改造为重点，促进产业转型升级。对集中建设区外零散分布、效益低的工业用地坚决实施减量腾退，退出后重点实施生态环境建设。海淀区深化落实总体规划的相关要求，大力推进低效国有用地整治提升。

本项目涉及房屋均为公房房屋，位于城市建成区内，房屋低矮破旧，基础设施落后，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。金隅集团已基本完成被搬迁点位的摸底工作，居民积极参与腾退前期调查工作，腾退意愿较为强烈。此外，规划综合实施方案已基本稳定，区级已经完成实施主体的筹建工作，项目能够实现资金平衡。项目完成后，可补充区域三大设施短板，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。

本项目是公益性项目，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，目前已取得北京市海淀区规划和自然资源委员会海淀分局下发《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2025〕0072号）、北京市海淀区发展和改革委员会《关于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目核准的批复》（京海淀发改（核）〔2025〕59号）等手续，项目建设投资合规。项目以北京市总体规划和海淀分区规划要求为导向，推进北京金隅集团海淀区自有用地改造提升，坚持创新发展，推进腾退疏解、规模减量及

环境提升，完善区域综合交通体系，完备城市功能。项目成熟度较高，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。

项目资本金从财政资金与专项债资金中安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。其中：计划使用财政资金 107,702 万元，专项债资金中的 50,000 万元作为项目资本金使用，资本金总额为 157,702 万元，资本金比例为 29.60%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 107,702 万元，占比 20.22%；专项债券资金 425,000 万元，占比 79.78%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。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

本项目资金平衡用地包括新都购物广场地块、山墅东地块和南大门地块，总用地规模为 8.30 公顷，规划建筑规模为 13.10 万平方米。其中，新都购物广场地块综合性商业金融服务业用地 3.28 公顷，规划建筑规模 3.35 万平方米；山墅东地块二类居住用地 1.75 公顷，规划建筑规模 2.48 万平方

米；南大门地块二类居住用地 3.27 公顷，规划建筑规模 7.27 万平方米。

采用市场比较法、假设开发法计算居住用地和综合性商业金融服务业用地楼面单价，暂按山墅东地块住宅用地楼面单价 69,000 元/平方米，南大门地块住宅用地楼面单价 60,000 元/平方米，新都地块综合性商业金融服务业用地楼面单价 16,800 元/平方米预估，预估项目土地入市总收入为 663,889 万元。本项目通过对各评估方法的比较分析判断，市场比较法和假设开发法均立足于市场价格测算，可较为真实地反映实际土地市场价格水平。

本项目期内项目土地出让收入计提成本合计 128,462 万元。

5. 绩效目标合理性

本年度绩效目标根据项目进度安排，产出指标设定为腾退用地、搬迁安置居民，规模设定合理；效益指标设定为实现低效工业用地腾退，产业集中发展，提升经济效益，有效推动解决城市在快速发展中带来的问题，产生较大的社会效益。本项目目标明确，绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致，项目受益群体定位准确，建设目标与海淀区规划发展方向一致。绩效目标符合实际，与项目需求相匹配，预期绩效可实现程度较高。项目的实施能够改善当地城市面貌和生活环境，有助于完善区域基础设施建设，推动区域社会经济发展。

（二）本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

本项目为 2025 年开工项目，上一年不涉及资金投入。2025 年度专项债券需求金额 425,000 万元，其中，2025 年第二十三期已发行 198,200 万元，债券期限 3 年；已将 2025 年北京市政府专项债券（七期）西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目专项债额度 27,800 万元调至本项目，债券期限为 3 年；已将 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）城中村改造项目债券额度 24,000 万元调至本项目，债券期限为 5 年；已将 2025 年北京市政府专项债券（八期）宝山村棚户区改造项目债券额度 27,000 万元调至本项目，债券期限为 5 年；本次拟发行金额 148,000 万元，债券期限 3 年。资金使用严格落实财政部要求，全部投向于北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目等有收益的公益性资本性支出。

2. 项目建设运营执行情况

本项目不涉及。

3. 项目成本控制与收益实现情况

本年度预计投资 425,000 万元，主要前期费用、腾退补偿费及市政设施建设费用等，尽早满足实现资金平衡用地达到入市条件实现收益。

4. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本项目 2025 年度专项债券需求及“专项债券资金月度支出计划”已根据本年度详细的建设任务、时间安排、各类资

金投入等情况综合确定，并充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

5. 本年度绩效目标合理性

本项目目标明确，绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致，项目受益群体定位准确，建设目标与海淀区规划发展方向一致。绩效目标符合实际，与项目需求相匹配，预期绩效可实现程度较高。项目的实施能够改善当地城市面貌和生活环境，有助于完善区域基础设施建设，推动区域社会经济发展。

（三）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。

（四）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。但在项目整体情况评估中，存在未针对市场变化的情况下制定风险管控措施，收入、成本、收益预测合理性-1分；可以进一步加强

风险控制措施，偿债计划可行性和偿债风险点-2分；满意度调查可继续完善调查方案，绩效目标合理性-2分。

综上，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《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）。
- 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.《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）。
- 10.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。
- 11.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、腾退补偿费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用等。

三、估算说明

1.腾退补偿费用：以项目实施方案中制定的项目动迁安置工作方案为准；

2.市政基础设施建设及其他费用：主要依据相关行业收费标准、有关规定，并结合市场行情预估；

3.其他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，采用插值的方式及结合市场行情预估；

（2）编制项目申请报告费：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，采用插值的方式并结合市场行情预估；

（3）测绘费：包含用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费。根据《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号），并结合市场行情预估；

（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）预估；

（5）编制交通影响评估费：参照中国城市规划设计研究院交通评估收费最新标准（2012年），并结合市场行情预估；

（6）编制环境影响评价费：根据国家计委、环境保护部《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）并结合市场行情预估；

（7）地震安全评价费：根据《北京市地震安全性评价收费标准的函》（京发改〔2009〕507号），并结合市场行情预估；

（8）考古勘探及发掘费：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）收费标准预估；

（9）涉水事项论证费：根据市场行情，结合《关于开发建设项目水保咨询服务费计列的指导意见》（保监〔2005〕22号）、《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号）预估；

（10）实施单位招标代理服务费：参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号），结合市场价格预估；

（11）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），并结合市场行情预估；

(12) 土壤污染状况调查费：根据市场行情，按照 5.5 元/平方米预估；

(13) 其他费用：主要为社会稳定性风险评估和市政综合规划方案费，参照《重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行标准》及《城市规划设计计费指导意见》(2010 年)，结合市场行情预估。

4.建设期利息：以项目直接成本的 80%为基数，利率暂按 2.54%计取，按 30 个月估算项目利息。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 532,702 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
一	前期费用				6,529	6,529				
1	实施方案编制费				190	190	是		1	
2	项目申请报告编制费				70	70	是		1	
3	测绘费				601	601	是	万元/公顷	92.47	6.5
4	编制地质灾害评估费				50	50	是	分档计算	1	
5	编制交通影响评估费				100	100	是		1	
6	编制环境影响评价费				90	90	是		1	
7	地震安全性评价费				102	102	是	万元/公顷	92.47	1.1
8	考古勘探及发掘费				3,557	3,557	是			

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
8.1	考古勘探费				69	69	是	万元/公顷	11	6.5
8.2	考古发掘费				174	174	是	万元/公顷	3.17	55
8.3	考古土方清运费				3,298	3,298	是	万元/公顷	3.17	1040
8.4	考古土方测绘费				16	16	是	万元/公顷	3.17	5
9	涉水事项论证费用				50	50	是			
10	实施单位招标代理服务费				43	43	是	按投资额计		
11	其他费用				1,676	1,676				
11.1	规划综合实施方案编制费				450	450	是		1	
11.2	土壤污染调查费				58	58	是	万元/公顷	10.57	5.5
11.3	其他				1,168	1,168	是			
11.3.1	社会稳定性风险评估				100	100	是		1	
11.3.2	市政综合规划方案费				700	700	是		1	
11.3.3	其他费用				368	368	是			
二	房屋征收(拆迁)补偿费				482,696	482,696	是			
(一)	居民房屋征收(拆迁)补偿费				63,327	63,327	是			
1	住宅房屋补偿款				21,835	21,835	是			
1.1	被搬迁房屋市场价值				18,000	18,000	是	万平方米	0.30	6
1.2	房屋重置成新价				2,600	2,600	是	万平方米	2.17	1200
1.3	装修、设备及附属物				1,235	1,235	是	万平方米	2.47	500
2	补助				3,642	3,642	是			
2.1	搬迁费				188	188	是	万平方米	2.47	40
2.2	移机费				131	131	是	元/户	757	1735
2.3	临时安置费				2,636	2,636	是	元/月	2.47	100-11

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
										0
2.4	停产停业补助费				494	494	是	万元/公顷	0.25	2000
2.5	装修补助				193	193	是	万元/公顷	0.19	1000
3	奖励				37,850	37,850	是			
3.1	资源节约奖				7,570	7,570	是	万元/户	757	10
3.2	按期签约奖				15,140	15,140	是	万元/户	757	20
3.3	工程配合奖				15,140	15,140	是	万元/户	757	20
(二)	国有企业房屋征收(拆迁)补偿费				273,624	273,624	是			
1	土地补偿费				13,441	13,441	是	万元/亩	1344	10
2	房屋重置成新及附属物补偿				17,270	17,270	是	万元/公顷	15.84	1000-1500
3	企业搬迁补助				794	794	是	万元/公顷	15.84	50
4	停产停业补助(室内)				28,239	28,239	是			
5	停产停业补助(室外)				53,024	53,024	是			
6	临时安置补助				7,603	7,603	是			
7	移机费				275	275	是	元/处	1584	1735
8	工程配合奖				63,369	63,369	是	万元/公顷	15.84	4000
9	环境整治奖				89,609	89,609	是	万元/公顷	89.61	1000
(三)	房屋征收(拆迁)管理费				12,548	12,548	是			
1	房屋征收(拆迁)服务费				4,829	4,829	是	%	482916万元	1%
2	房屋征收(拆迁)评估费				1,960	1,960	是	%	196029万元	1%
3	房屋征收(拆迁)测绘费				513	513	是	元/平方米	18.31	28
4	房屋征收(拆迁)招标投标代理费				80	80	是			

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
5	拆除服务费				3,296	3,296	是	元/平方米	18.31	180
6	拆除清运费				916	916	是	元/平方米	18.31	50
7	选房服务费				76	76	否	元/户	757	1000
8	全过程跟踪审计				878	878	否	%	43913 7	0.20%
(四)	异地购买安置房费用				87,915	87,915	部分			
(五)	市政、公共设施拆迁移改费				2,700	2,700	是			
1	改移公厕费用				600	600	是	万元/处	12	50
2	道路、硬化拆除费				100	100	是			
3	其他公共设施拆改移费用				2,000	2,000	是			
(六)	征收(拆迁)不可预见费				42,581	42,581	是	%	42581 2万元	10%
三	市政基础设施建设费				11,705	11,705	是			
1	道路工程				2,085	2,085	是			
1.1	支路				1,980	1,980	是	公里/万元	0.9	2200
1.2	街坊路				105	105	是	公里/万元	0.07	1500
2	雨水工程				2,700	2,700	是	公里/万元	0.9	3000
3	污水工程				2,000	2,000	是	公里/万元	0.8	2500
4	再生水工程				624	624	是	公里/万元	0.39	1600
5	供水工程				1,620	1,620	是	公里/万元	0.9	1800
6	电力管道				450	450	是	公里/万元	0.25	1800
7	工程建设管理费				1,085	1,085	是			
7.1	审计及造价咨询费用				50	50	是	%	9479 万元	0.50%
7.2	市政设计方案编制费				711	711	是	%	9479 万元	7.50%

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
7.3	勘察费				95	95	是		9479万元	1%
7.4	招标代理服务				30	30	是		9479万元	0.30%
7.5	工程建设监理费				199	199	是		9479万元	2.10%
8	其他				1,141	1,141	是			
8.1	拆改移工程费				200	200	是			
8.2	其他费用				600	600	是			
8.3	不可预见费				341	341	是	%	9479万元	3%
四	其他费用				5,551	5,551	是			
1	围墙、围挡费用				520	520	是	元/延米	13000	400
2	场地看护费				2,441	2,441	是	元/月/人	92.47	5500
3	防尘网铺设费用				555	555	是	元/平方米/年	92.47	3
4	律师费				454	454	是	元/户	757	6000
5	环保税				866	866	是	元/污染当量	92.47	12
6	防火除草费				185	185	是	元/平方米	92.47	2
7	项目宣传费				200	200	是			
8	征拆系统和安置房管理系统				200	200	是			
9	监控设备				130	130	是			
直接费小计					506,481	506,481	是			
五	财务费用				26,221	26,221	否			
项目总投资合计					532,702	532,702				

五、资金筹措

本项目总投资估算532,702万元,计划使用财政预算资金107,702万元,占比20.22%;单位自有资金0万元,占比0%;

专项债券资金425,000万元，占比79.78%；三者合计532,702万元。项目资本金从财政资金与专项债资金中安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。其中：计划使用财政资金107,702万元，专项债资金中的50,000万元作为项目资本金使用，资本金总额为157,702万元，资本金比例为29.60%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

本项目计划使用债券资金主要用于前期费用、腾退补偿费及市政设施建设费用等。

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

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	13,400	94,302	107,702	20.22%
专项债券	425,000	-	-	425,000	79.78%
合计	425,000	13,400	94,302	532,702	100.00%
分年度占比	79.78%	2.52%	17.70%	100.00%	

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目经营性用地土地出让收入合计 663,889 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
合计	土地出让收入	663,889
1	土地出让收入	663,889

（一）经营性用地规模。

根据关于经营性国有建设用地土地使用权公开交易的有关规定，在完成土地开发的征地、搬迁腾退、规划等各项工作后，资金平衡地块在北京市规自委土地交易市场采用挂牌或招标方式公开出让国有土地使用权。资金平衡用地包括新都购物广场地块、山墅东地块和南大门地块，总用地规模为 8.37 公顷，建筑规模为 13.10 万平方米。其中，新都购物广场地块综合性商业金融服务业用地 3.28 公顷，规划建筑规模 3.35 万平方米；山墅东地块二类居住用地 1.75 公顷，规划建筑规模 2.48 万平方米；南大门地块二类居住用地 3.27 公顷，规划建筑规模 7.27 万平方米。

（二）收入单价测算。

拟采用市场比较法、假设开发法计算居住用地和综合性商业金融服务业用地楼面单价。

1.居住用地楼面单价测算

(1) 按照市场比较法思路, 参考近三年海淀区类似区位房地产市场水平, 山墅东地块周边住宅用地出让平均成交单价约 89,125 元/平方米, 南大门地块周边住宅用地出让平均成交单价约 77,290 元/平方米。

表 4-2 海淀区近三年类似区位土地市场成交表

项目范围	交易编号	宗地名称	总用地面积（平方米）	规划建筑规模（平方米）	开发程度	成交日期	成交价（万元）	成交楼面单价（元/m²）
山堡东地块周边	京土储挂（海）（2023）016号	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	18389	21809	六通一平	2023/6/14	195500	89642
	京土储挂（海）（2023）015号	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	73887	89552	六通一平	2023/6/14	793500	88608
南大门地块周边	京土储挂（海）（2024）016号	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	42734	102561	七通一平	2024/11/28	915200	89235
	京土储挂（海）（2024）044号	北京市海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-002 地块 R2 二类居住用地	42463	89173	七通一平	2024/11/05	638250	71574
	京土储挂（海）（2024）043号	北京市海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-001 地块 R2 二类居住用地	34678	72825	七通一平	2024/11/05	517500	71061
	京土储挂（海）（2025）009号	北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2 二类居住用地	39737	73299	七通一平	2025/03/18	750200	102347

(2) 按照假设开发法思路，调查周边在售物业情况，其中山墅东地块周边销售均价约 97,065 元/平方米，南大门地块周边销售均价约 88,200 元/平方米，考虑本项目的地理位置及建筑形式，结合目前房地产调控政策，假设房地产市场平稳发展，暂按山墅东地块销售价格 97,000 元/平方米、西三旗地块销售价格 88,000 元/平方米测算。

考虑住宅房屋开发建设的合理投入、周期及利润，预估山墅东地块住宅用地土地上市价格为 68,556 元/平方米，南大门地块住宅用地土地上市价格为 61,067 元/平方米。

2. 综合性商业金融服务业用地楼面单价测算

(1) 按照市场比较法思路，参考近三年海淀区类似区位房地产市场水平，新都地块周边商业用地出让平均成交单价约 19,431 元/平方米。

表 4-3 商业用地市场比较法测算表

交易编号	宗地名称	总用地面积 (m ²)	规划建设规模 (m ²)	成交日期	成交价 (万元)	成交楼面单价 (元/m ²)
京土储挂(海) [2024] 015 号	北京市海淀区清河站北-安宁庄综合开发地块综合性商业金融服务业用地	78,101	249,924	2024/5/28	423,000	16,925
京土储挂(海) [2023] 039 号	北京市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	49,900	109,781	2023/8/3	227,000	20,677
京土储挂(海) [2022] 063 号	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-009 地块 F3 其他类多功能用地	32,733	72,013	2022/10/31	149,000	20,691

(2) 按照假设开发法思路，调查周边在售物业情况，新都地块周边商业用房销售均价约 40,000 元/平方米。

考虑商业房屋开发建设的合理投入、周期及利润，预估新都地块综合性商业金融服务业用地土地上市价格为18,923 元/平方米。

3.综合分析

综上，通过对各评估方法的比较分析判断，市场比较法和假设开发法均立足于市场价格测算，两者测算结果较为接近，且可较为真实地反映实际土地市场价格水平，综合考虑本项目各地块的区位情况，结合项目周边及同圈层土地成交案例，暂按山墅东地块（HD00-2203-0003）住宅用地楼面单价 69,000 元/平方米，南大门地块（HD00-0904-0001、0003）住宅用地楼面单价 60,000 元/平方米，新都地块（HD00-0904-0008）综合性商业金融服务业用地楼面单价 16,800 元/平方米测算。

表 4-4 土地入市收入及政府土地收益结果表

用地编号	用性质	建设用面积 (平方米)	规划 建筑规模 (平方米)	容积率	楼面 成交单价 (元/平方米)	土地入市 收入总价 (万元)
HD00-2203-0003	R2	17495.37	24843.43	1.42	69000	171420
HD00-0904-0001	R2	22723.41	54763.42	2.41	60000	328581
HD00-0904-0003	R2	9965.93	17938.67	1.80	60000	107632
HD00-0904-0008	B4	32829.08	33485.66	1.02	16800	56256
小计		83013.79	131031.18			663889

综上，预估项目土地入市总收入为 663,889 万元。

4.项目分年度经营性收入情况

本项目计划 2026 年实现新都购物广场地块和南大门地块入市交易，2027 年年底预计完成山墅东地块入市交易。

二、项目收入合计

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-5 项目分年度经营性收入表

收入数据 收入类型	分年收入				
	2025	2026	2027	2028	合计
建筑规模 (万平方米)		10.62	2.48		13.10
收入合计 (万元)		492,469	171,420		663,889

第五章 项目成本分析

一、土地出让计提各项资金情况

（一）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2025年5月获得北京市人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为552,683万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（663,889-552,683）*10%=11,120万元。

（二）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2025年5月获得北京市人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为552,683万元。

计算公式：教育资金=(土地出让收入-土地开发总成本)
*10%=(663,889-552,683)*10%=11,120 万元。

(三) 市级分享收入

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》(京财资环〔2024〕736号)文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。

计算公式：海淀区市级分享收入=国有土地使用权成交价款*16%=663,889*16%=106,222 万元。

二、项目收益情况

本项目收益具体计算公式：项目收益=项目土地入市总收入-农田水利建设资金-教育资金-市级分享收入。

项目收益=663,889-11,120-11,120-106,222=535,427 万元。

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：

表 6-1 项目分年度收益表

收入数据 收入类型	分年收入				
	2025	2026	2027	2028	合计
项目收入 (万元)		492,469	171,420		663,889
计提资金 (万元)		16,498	5,742		22,240
市级分享收入 (万元)		78,795	27,427		106,222
收益 (万元)		397,176	138,251		535,427

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 425,000 万元，其中已发行 277,000 万元。2025 年第二十三期发行 198,200 万元，发行日期 2025 年 6 月 26 日，债券期限 3 年，利率 1.45%；将 2025 年北京市政府专项债（七期）（25 北京债 17）西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目债券额度 27,800 万元调至本项目，发行日期 2025 年 2 月 18 日，债券期限 3 年，债券利率为 1.39%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本（调整日期为 2025 年 6 月 20 日）；将 2025

年北京市政府专项债（八期）（25 北京债 18）西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目债券额度 24,000 万元调至本项目，发行日期 2025 年 2 月 18 日，债券期限 5 年，债券利率为 1.51%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。（调整日期为 2025 年 6 月 20 日）；将 2025 年北京市政府专项债券（八期）（25 北京债 18）宝山村棚户区改造项目债券额度 27,000 万元调至本项目，发行日期 2025 年 2 月 18 日，债券期限为 5 年，债券利率为 1.51%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本（调整日期暂按 2025 年 12 月 15 日计算）。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。

本次拟发行 148,000 万元，期限 3 年，以 2025 年 12 月 9 日-12 月 15 日国债利率为准，根据中国债券信息网 2025 年 12 月 9 日-12 月 15 日 3 年期国债收益率为 1.62%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.77%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。

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	2025 年	27,800	-	-	27,800	1.39%	-	-
2	2025 年	24,000	-	-	24,000	1.51%	-	-
3	2025 年	198,200	-	-	198,200	1.45%	-	-
4	2025 年	27,000	-	-	27,000	1.51%	-	-
5	2025 年	-	148,000	-	148,000	1.77%	-	-
6	2026 年	425,000	-	-	425,000	1.39%/1.45%/1.51%/1.77%	6,060	6,060
7	2027 年	425,000	-	-	425,000	1.39%/1.45%/1.51%/1.77%	6,650	6,650
8	2028 年	425,000	-	374,000	51,000	1.39%/1.45%/1.51%/1.77%	6,650	380,650
9	2029 年	51,000	-	-	51,000	1.51%	770	770
10	2030 年	51,000	-	51,000	-	1.51%	770	51,770
合计	——	——	148,000	425,000	——	——	20,900	445,900

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 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	
2025 年	-	-	-	-	
2026 年	397,176	-	6,060	6,060	
2027 年	138,251	-	6,650	6,650	
2028 年	-	374,000	6,650	380,650	
2029 年	-	-	770	770	
2030 年	-	51,000	770	51,770	
合计	535,427	425,000	20,900	445,900	是
专项债券本息覆盖倍数					1.20

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 1.20，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.20 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，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程

中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。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。二是加强项目成本管理。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，合理分配人力、物力和财力提升整体效率，严格控制项目成本，降低不必要的损耗。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，海淀区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

通过设定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。

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				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	481,884	508,656	535,427	562,198	588,970
偿债资金合计	481,884	508,656	535,427	562,198	588,970
债券还本付息额	445,900	445,900	445,900	445,900	445,900
经营收入偿还的债券本息额	445,900	445,900	445,900	445,900	445,900
债券本息覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

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，全部纳入预算编制范围，编入政府性基金征收预算。项目单位、主管部门及区规自分局应按部门职责，如期实现平衡资金地块上市，确保偿债资金收入足额按期实现。财政部门确保专项债券还本付息资金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如期实现政府性基金收入或完成专项收入的征缴工作，并将取得收入用以归还具体的专项债项目。专项债券项目取得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取得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 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。

无。

第十章 其他需要说明的事项

