

2026 年北京市政府专项债券（十八期）

宝山村棚户区改造项目专项债券项目

实施方案

实施单位：北京鑫泰世纪置业投资有限公司

主管部门：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

2026 年 6 月

目录

第一章 项目概况	4
一、项目所在区域情况	4
二、项目名称	4
三、项目单位	4
四、项目主管部门	6
五、项目建设内容	6
六、项目投资估算	9
七、项目地点	10
八、建设工期及实施进度计划	11
九、项目审批情况	12
十、债券资金使用合规性	15
十一、项目建设运营模式	16
十二、项目投后管理	16
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	18
一、项目实施的必要性	18
二、项目经济效益	20
三、项目社会效益	22
四、项目事前绩效评估情况	25
第三章 项目投资估算与资金筹措	31
一、 编制依据及原则	31

二、估算范围	31
三、估算说明	32
四、建设内容及投资估算	36
五、资金筹措	39
六、组合融资	40
第四章 项目收入分析	41
一、项目经营性收入分析	41
二、项目政府性基金补贴收入	45
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	45
第五章 项目运营成本分析	46
第六章 项目收益与融资平衡方案	47
一、项目收益分析	47
二、项目融资本息	47
三、项目收益与融资平衡分析	50
四、项目收益融资平衡评价结果	51
第七章 项目风险控制	52
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	52
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	53
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	54
四、敏感性分析	54
第八章 还款保障情况	56
一、还款责任及保障	56

二、项目资产管理	57
三、项目还本付息资金对应的收入管理	57
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	60
一、信息披露计划	60
二、主管部门责任	60
第十章 其他需要说明的事项	61

第一章 项目概况

宝山村棚户区改造项目总投资 1538906 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 750000 万元，已发行 557000 万元，债券期限 3-10 年不等，本批次拟发行 21500 万元，债券期限为 3 年，后续批次发行 171500 万元，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

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，西至海淀区区界，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。

二、项目名称

宝山村棚户区项目（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，分为宝山村回迁安置房地块（一期）项目和宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目两期实施。

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，项目单位已累计使用专项债券 557000 万元，支持项目 2 个，目前已累计支出专项债券 557000 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 557000 万元，目前已累计支出 557000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京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依规、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

根据海淀区发展和改革委员会《关于宝山村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容具体情况如下：

（一）宝山村回迁安置房地块（一期）项目

规划建设规模及内容: 建筑控制规模约为 599724 平方米, 建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。投资估算及资金来源: 总投资估算为 538906 万元, 所需资金全部由北京鑫泰世纪置业投资有限公司筹措解决。该项目用于宝山村棚户区改造项目回迁安置, 不得对外销售, 剩余房源由区政府统筹。

（二）宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目

规划用地: 规划总用地面积约 2070048 平方米, 其中规划建设用地面积 167108 平方米, 代征道路用地面积约 50962 平方米, 代征绿化用地面积约 67610 平方米。同步实施整理道路用地面积约 75585 平方米, 同步实施整理绿化用地面积约 1708783 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。规划建设规模及内容: 建筑控制规模约 306894 平方米(不含地下面积), 建设内容为住宅、教育及市政公用设施等, 具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容: 进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设, 土地前期开发完成后, 经营性用地达到入市交易条件后入市交易。投资估算及资金来源: 总投资估算为 1000000 万元, 所需资金全部由北京鑫泰世纪置业投资有限公司筹措解决。

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 (或预计总投资)
宝山村回迁安置房地块(一期)项目	京发改(核) (2025) 9 号	建设内容为住宅及配套。	建筑控制规模约为 599724 平方米,	538906 万元
宝山村棚户区改造平衡资金地块(二期)项目	京发改(核) (2025) 148 号	进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设,土地前期开发完成后,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	规划总用地面积约 2070048 平方米,其中规划建设用地面积 167108 平方米,代征道路用地面积约 50962 平方米,代征绿化用地面积约 67610 平方米。同步实施整理道路用地面积约 75585 平方米,同步实施整理绿化	1000000 万元

			用地面积约 1708783 平 方米。	
		合计		1538906 万 元

六、项目投资估算

本项目总投资 1538906 万元，其中工程费用 371134 万元，占比 24%；工程建设其他费用 973182 万元，占比 63%；建设期利息 194590 万元，占比 13%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
宝山村回迁安置房地块（一期）项目小计	371134	105291		62481		538906
1.前期费用		917				917
2.征地补偿费		60064				60064
3.市政设施拆迁迁移改费		8831				8831
4.市政基础设施建设费	23186					23186
5.安置房成本	347948	33171				381119

6.其他费用		2308				2308
7.财务费用				62481		62481
宝山村平衡资金地块(二期)项目小计		867891		132109		1000000
1.前期费用		1967				1967
2.征地补偿费		59643				59643
3.腾退补偿费		779646				779646
4.市政基础设施建设费		15497				15497
5.其他费用		11138				11138
6.财务费用				132109		132109
投资估算金额合计	371134	973182		194590		1538906
占比	24%	63%		13%		100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 788906 万元，占比 51.26%；专项债券资金 750000 万元，占比 48.74%。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

宝山村回迁安置房地块（一期）项目建设地点位于宝山村一期项目位于北京市海淀区四季青镇宝山村，东至 101 铁路，南临阜石路，西至什房南路，北临田村路。宝山村一期项目工作内容主要为土地开发及安置房建设。宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目改造范围为宝山行政村村域范围，东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西至海淀区区界，北至永定河引水渠。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期从 2017 年启动腾退工作及场地整理工作，2020 年启动安置房建设工作，预计 2029 年完成。宝山村回迁安置房地块（一期）项目：其中一标段已在 2020 年 8 月 7 日开工，于 2026 年 1 月交付投入使用；二标段已在 2021 年 9 月 12 日开工，于 2025 年 12 月交付投入使用；三标段已在 2022 年 1 月 14 日开工，于 2025 年 12 月交付投入使用；四标段已在 2022 年 8 月 4 日开工，除受高压线占压部分外其他工程于 2025 年 12 月竣工验收投入使用，高压线占压部分预计 2029 年底前交付投入使用；五标段已在 2022 年 8 月 11 日开工，除受高压线占压部分外其他工程于 2025 年 12 月交付投入使用，高压线占压部分预计 2029 年底前交付投入使用；六标段已在 2022 年 7 月 12 日开工，

于 2026 年 1 月交付投入使用。宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目涉及腾退住宅院落 930 处，约 19 万平方米，腾退非住宅约 56 万平方米，截至 2026 年 5 月底住宅院落已全部拆除，非住宅共拆除 53.5 万平方米，剩余 2.5 万平方米预计在 2026 年完成拆除。平衡资金地块住宅用地面积约 13.44 公顷，共分为 0008、0011、0013、0016、0017 五个地块，容积率 2.1，地上建筑规模约 28.23 万平方米。第一批次供地地块（0016、0017 地块）已在 2025 年 6 月挂牌交易；第二批次供地地块（0011、0013、0008 地块）正在推进手续办理工作。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 9 月 26 日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕148 号），总投资 1000000 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 1 月 21 日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2025〕9 号），总投资 538906 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 1538906 万元。

2. 用地审批。2020年5月13日，北京市规划和自然资源委员会核发建设项目用地预审意见书（2020规自（海）选字00143号），载明权利人为北京鑫泰世纪置业投资有限公司，权利类型为划拨方式供应土地，用途为住宅用地，总用地规模221788.402平方米。2025年7月4日，北京市人民政府关于海淀区二〇二五年度批次[宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目]建设用地的批复（京政地字〔2025〕136号），总用地规模13.6255公顷。

3. 规划审批。2019年12月5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，总用地面积221788.402平方米，总建筑面积599724.06平方米，用途为居住、居住公共服务设施，土地取得方式为国有划拨用地。

4. 环评备案。2020年4月27日，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，北京市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，北京市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，北京市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，北京市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，北京市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，北京市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，宝山村棚户区项目已取得相关部门的审批手续，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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典

和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 9 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。建设期结束后以国有土地使用权出让的收益支付债券本息。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。项目收入为平衡资金地块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

本项目的实施将棚户区改造工作与“疏解整治促提升”活动紧密结合，通过统筹实施，严格落实区政府的各项要求，扎实推进城乡一体化发展，有序疏解人口，彻底解决区域内大城市病问题，同时可彻底改善宝山村及周边整体面貌。将加快该地区城乡一体化进程，加大地区环境整治、疏解非首都功能产业和外来人口力度。

本项目所在地宝山村区域基础设施和生活配套设施差、经济发展落后，严重影响区域发展。通过利用棚户区改造项目进行土地盘活利用，一方面可以借盘活土地分享部分收益，实现自身转型；另一方面充分利用存量土地，是对区域现有建设用地的深度挖潜，充分利用现有土地资源并实现其价值，项目的建设有助于增加地方财政收入，促进宝山村区域社会经济的可持续发展。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

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。国家高度重视棚户区改造工作，出台了

一系列政策推动其进程。在改善民生方面，棚户区改造是提升低收入群体居住条件的关键举措，契合国家以人民为中心、促进社会公平正义的发展理念。从宏观经济调控角度看，此类项目能够拉动内需，带动建筑、建材等相关产业发展，促进经济增长。例如，国家财政给予专项补贴、优惠贷款政策等支持棚改项目建设，鼓励地方政府积极推进，为宝山棚改项目提供了坚实的政策依据与保障，使其能够在政策指引下合法合规开展，有效整合资源，实现区域居住环境与经济发展的双重提升。

（二）高度契合地区规划。

海淀区致力于优化城市功能布局与空间结构，宝山棚改项目是其重要拼图。在区域规划中，该项目所在区域被定位为改善民生、提升城市品质的关键节点。通过改造，能够合理调整土地利用，增加绿化与公共空间，完善基础设施配套，如交通、水电、教育、医疗等设施建设，与海淀区打造宜居宜业现代化城区的长远目标紧密相连。同时，有助于疏解中心城区人口与功能，缓解城市发展压力，促进区域协调发展，是实现海淀区整体规划蓝图不可或缺的一环，对提升区域综合竞争力具有重要意义。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

宝山地区地理位置优越，处于海淀区四季青镇西南部，与石景山区交界处，交通网络发达，临近多条铁路与城市主干道，为项目实施后的人员流动与物资运输提供便利。周边产业资源丰富，临近首钢园区等产业聚集区，具备产业协同发展潜力，可为改造后的区域引入新产业、新业态创造条件。自然环境方面，拥有一定的生态景观资源，在改造过程中可结合生态建设打造舒适居住环境，充分发挥这些资源优势，使宝山棚改项目实现更高的经济、社会与环境价值，促进区域可持续发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

若不实施宝山棚改项目，当地经济社会发展将面临诸多困境。在居住方面，大量老旧房屋存在安全隐患，居住条件简陋，无法满足居民基本生活需求，严重影响居民生活质量与社会稳定。从经济角度看，现有土地利用效率低下，限制了产业升级与经济结构优化，难以吸引高端人才与优质企业入驻。基础设施的滞后也制约了区域经济进一步发展，如交通拥堵、公共服务设施不足等问题日益突出。因此，实施该项目迫在眉睫，是打破发展瓶颈、实现经济社会跨越发展的关键之举，能够盘活土地资产，提升区域活力，为海淀区持续健康发展注入新动力。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

项目产出了大量公共产品并显著改善了公共服务。在住房方面，拟建安置房地产上建筑规模达 32.84 万平方米，为 6231 名居民提供了安全、舒适且配套设施更完善的居住场所，极大提升了居民的居住品质。在基础设施建设上，规划了完善的市政道路、水电设施、排水系统等，道路建设面积达 5.8886 万平方米，提升了区域的交通便利性与基础设施水平，改善了居民的生活便利性与安全性，增强了区域的承载能力与吸引力，为公共服务的高效提供奠定了基础，促进了区域公共服务的均衡发展 with 质量提升。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

项目在建设与运营过程中创造了可观的就业岗位与收入增长机会。建设期间，涉及建筑施工、工程管理、材料运输等多个环节，预计直接创造数千个临时就业岗位，带动建筑工人、技术人员等获得劳务收入。运营期内，随着土地出让与区域发展，将吸引房地产开发、商业运营、物业服务等企业入驻，间接创造长期稳定就业岗位，如房地产销售、商业服务、物业维护等岗位，预计带动周边居民就业人数增加数百人，促进居民收入持续增长，提升居民生活水平与消费能力，激活区域经济发展内生动力。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

项目有效解决了宝山地区的关键瓶颈问题，为未来高质量发展筑牢根基。土地利用方面，改善了以往土地利用分散、低效的状况，通过合理规划，将 13.44 公顷土地进行有效整合与开发，提升了土地利用效率。产业发展上，打破了原有产业基础薄弱、缺乏吸引力的僵局，借助区域优势与改造契机，为承接中心城区产业疏解、引入新兴产业创造条件，如依托周边产业资源发展配套产业或引入高新技术企业，促进产业升级与集聚发展，增强区域经济发展的韧性与可持续性，助力区域长期繁荣。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

项目紧密落实党中央、国务院决策部署，在稳投资、稳增长方面发挥了关键作用。项目总投资 1538906 万元，其中专项债券资金 750000 万元，财政统筹资金 788906 万元，如此大规模的资金投入直接拉动了建筑、建材、机械等多个上下游产业的发展，刺激了相关企业的生产与投资，促进产业链的协同发展与经济循环。在区域经济层面，提升了区域固定资产规模与经济活跃度，带动区域 GDP 增长，增强了区域经济发展的稳定性与抗风险能力，在宏观经济稳定发展中起到了重要支撑作用。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

项目在基础设施完善方面成效显著。交通上，其建设与周边交通网络相融合，改善了区域交通微循环，临近 101 铁路、西五环路等交通干线，项目周边道路规划与建设优化了居民出行及货物运输条件，提升了区域交通可达性与物流效率。能源供应方面，项目建设遵循现代化标准，确保安置房及配套设施的稳定能源供应，提升能源利用效率，促进区域能源基础设施的升级。在市政和产业园区基础设施建设中，规划了完善的给排水、电力、通信等系统，增强了区域承载能力，吸引产业集聚，如为周边商业及新兴产业发展提供了必要的基础条件，推动区域经济向高质量发展转型，实现了基础设施建设与经济发展的良性互动。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目对民生福祉的增进作用多维度呈现。在居住保障上，为 6231 名居民提供了高品质安置房，改善了居住环境，提升了居民的归属感与幸福感。生态环保领域，注重施工过程中的扬尘、噪声、污水等污染治理，项目建成后增加了绿化与公共空间，优化了区域生态环境，为居民创造了更健康舒适的生活空间。社会事业方面，配套建设幼儿园、社区卫生服务站等设施，完善了教育、医疗等公共服务资源配置，提升了居民享受优质社会服务的便利性，从居住、环境、公共

服务等多方面综合提高了人民生活品质，促进社会和谐稳定发展。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目有力推动了社会事业繁荣与人才智力支撑强化。在教育方面，规划建设三十班九年一贯制学校等教育设施，提升了区域教育资源供给水平，为当地学生提供更好的教育条件，有助于培养高素质人才，吸引周边人才流入。文化建设上，规划社区综合文化室等文化设施，丰富居民文化生活，传承与弘扬地方文化，增强区域文化软实力与凝聚力。同时，通过改善居住与工作环境，吸引各类专业人才汇聚，为区域社会事业发展注入新活力，形成人才与社会事业相互促进的良好局面，推动社会全面进步。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

项目在绿色发展与环境改善方面成果突出。能源利用上，倡导绿色节能技术应用，在安置房及公共设施建设中采用节能设备与材料，降低能源消耗与碳排放。农林水利方面，注重区域生态景观与水利设施建设协调，合理规划绿地与水系，增强生态涵养功能，如利用周边自然水系优化区域水环境。生态环保实践贯穿项目始终，施工过程中严格执行环保标准，减少生态破坏，建成后通过增加绿化面积、建设公园绿地等

措施，改善区域微气候与生态景观，提升了生产生活环境的生态品质，实现了经济发展与生态保护的协同共进。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性；

项目规划是贯彻落实北京市委、市政府立足首都城市的战略定位，项目建设符合《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》等文件要求，通过海淀区四季青镇宝山行政村的腾退疏散安置，为实现承接中心城区部分功能疏散转移奠定基础，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，有助于促进农业转移人口有序有效融入城市，提升城镇承载能力。能够提升基础配套设施质量，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。项目建设内容与北京市海淀区住房和城乡建设委员会和北京鑫泰世纪置业投资有限公司相关职责、专项规划及重点工作密切相关。项目对2026年度有明确债券使用需求及对应资金使用计划。

项目实施具有可行性，一是当前选址地块成熟，且已开工建设；二是项目区域群体对项目赞成度高，建成后能够与当地经济发展和城市建设相适应，相互促进，进而保证项目实施后发挥预期的效果；三是项目前期准备工作已就绪，资金已获得北京市海淀区财政预算拨付承诺和专项债券申请额度，且项目已开工建设。

项目符合《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）中规定的“公益性项目”定义，实施完全由政府主导和推动，属于区域重大公益性基础设施建设项目，不以盈利为目的。项目建设有助于促进农业转移人口有序有效融入城市，提升城镇承载能力，构建城乡融合发展新格局。项目投向领域符合专项债券支持的棚户区改造范畴，且实施内容不属于专项债券负面清单，发债需求不超过公益性项目投资总额。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

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。经过系统的可行性

研究，并经专家论证，项目已经通过地方发展规划，已取得《项目核准的批复》《项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》《环境影响报告表的批复》《项目选址意见书》《项目用地预审意见》等，手续齐全。

（三）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。

项目资金总投资 1538906 万元，其中计划使用政府专项债券 750000 万元，已发行 557000 万元，剩余 788906 万元由海淀区财政统筹资金安排，本项目无其他融资计划。按项目计划及工程实施进度分年拨付；政府专项债券已向北京市财政局申请 750000 万元额度，在项目建设期间可根据建设进度按时到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目在债券存续期内收入来源于土地出让收入，合计可实现收入 1563900 万元，市级财政扣除 250224 万元，计提政府性基金补贴 85945 万元，收入净收益 1227731 万元。

项目债券存续期内，累计可用于还本付息的收益为 1227731 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 830487 万元，本息保障倍数为 1.48，所以项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

（五）绩效目标合理性

本年度绩效目标明确，包含不限于产出指标（数量指标：做好腾退和安置人口工作，建设相应安置房，以保障腾退人口的住房问题；完成建筑规模 59.97 万平方米（除受高压线占压部分）安置房交付工作，安置总人口数为 6231 人。质量指标：安置房质量达到 100%合格，完善片区基础设施，提升公共环境质量。时效指标：2026 年完成具备竣工验收前置条件的安置房建设单元结算工作；HD00-1412-00012、HD00-1412-00013 地块具备交易条件。依据工程进度分阶段有序支出债券资金，至年底累计支出 2.15 亿元，支出进度达 100%以上。成本指标：项目实际总成本控制在 153.8906 亿元预算内，成本偏差率控制在 $\pm 10\%$ 以内。）。效益指标

（经济效益指标：项目在债券存续期内，涉及 13.44 公顷居住用地入市交易，预计实现 156.3900 亿元国有土地使用权出让收入目标。社会效益指标：深入实施“以人为本”的新型城镇化战略，增强北京城市承载能力，提升城市建设与治理水平，建设宜居新家园，建设新型智慧城市。生态效益指标：项目建设后预计能有效带动城乡基础设施提档升级，推动美丽乡村和城乡融合发展新格局，有助于改善城镇人居环境，推动生态文明建设。可持续影响指标：项目建设贯彻落实“疏解整治促提升”专项行动，落地新版北京城市总规，有利于棚户区困难群众家庭生活质量的提高，符合北京市功能转变和社会经济发展的要求，推动区域创新和跨越式高质量发展）、满意度指标等。

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的方式，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。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

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92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. 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), 储备开发项目及棚改项目土地开发成本主要包括前期费用、征地补偿费及相关税费、收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

2. 安置房项目成本(参照计价格〔2002〕2503号成本构成)由征拆费用及建造成本构成, 其中建造成本科目原则上包括政府土地出让收益及相关税费、综合建安费用、合理利润、审计费、财务费、两税两费等。

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。宝山村回迁安置房地块(一期)项目包括工程费用、工程建设其他费用、建设期利息等。工程费用包括市政基础设施建设费 23186 万元、安置房建设费 347948 万元; 工程建设其他费用包括前期费 917 万元、征地补偿费 60064 万元、市政设施拆迁移改费 8831 万元、安置房建设涉及的其他费用(政府土地收益及税费、前期费、

管理费、两税两费等）33171 万元、其他费用（场地看护、围挡、除草苫盖、防尘防火等）2308 万元；财务费用 62481 万元；以上共计 538906 万元。宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目包括工程建设其他费用、建设期利息。工程建设其他费用包括前期费 1967 万元、征地补偿费 59643 万元、腾退补偿费 779646 万元、市政基础设施建设费 15497 万元、其他费用（场地看护、围挡、除草苫盖、防尘防火等）11138 万元；财务费用 132109 万元；以上共计 1000000 万元。

三、估算说明

宝山村回迁安置房地块（一期）项目

1. 前期费用主要包括：编制项目实施方案、编制项目申请报告、编制地质灾害评估报告、编制交通影响评估报告、编制环境影响评价报告等常见方案编制费用；用地普测及拔地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费等测绘费用；考古勘探及发掘费用、水影响评价费用（或涉水事项论证费用）、招标代理服务等论证评价费用；以及古树保护方案编制、土壤污染调查、园林相关方案、各类规划方案编制等其他费用。

2. 征地补偿费包括土地综合补偿费、征地税费、征地其他费用及征地不可预见费。本项目总用地面积约为 22.18 公顷，按照三调数据，其中国有土地约 7.23 公顷，集体土地

约 14.95 公顷。征地政策依据（1）《北京市建设征地补偿安置办法》（148 号令）；（2）《北京市实施办法》（北京市人民政府令第 210 号）；（3）《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日）。

3. 市政设施拆迁移改费，本项目腾退补偿费用为高压电力设施拆迁移改费，涉及对现状 110kV 山西一二线（1#-10#段）、110kV 山西一二杏支线（1#-9#段）、35kV 福田线（31#-41#段）、T 田桥调支线四条架空线路的入地迁改。迁移线路总长度 5.5 公里，其中宝山村一期项目红线范围内约 0.75 公里，剩余部分纳入宝山村二期项目统筹平衡。根据电力公司设计方案及投资方案预估费用，包括拆除、勘察设计、穿越地铁、河湖、铁路专项施工、临时用地占用补偿以及新建设施等费用。

4. 本项目市政基础设施建设主要以满足入市居住地块“七通一平”市政条件为标准，安置房地块周边的市政建设主要包括：7 条城市支路的道路及随路管线进行建设。

5. 安置房成本包括政府土地收益及相关税费、安置房综合建安费、管理费、审计费、两税两费等，最终以实际发生并经审核通过费用为准。安置房综合建安费包括前期工程费、地上安置房建设成本、地上配套公建建设成本、地下部分建

设成本、红线内市政费用等。依据项目设计方案，参考同类项目造价水平，并结合项目实际情况估算，最终以实际发生为准。

6. 其他费用包括围墙和围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、印花税、环保税及其他等费用。

7. 财务费用，本项目计划使用政府专项债券，专项债券暂按 3.1% 融资利率计取。

宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目

1. 本项目前期费用主要包括：编制项目实施方案、编制项目申请报告、编制地质灾害评估报告、编制交通影响评估报告、编制环境影响评价报告等常见方案编制费用；用地普测及拔地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费等测绘费用；地震安全性评价费用、考古勘探及发掘费用、水影响评价费用（或涉水事项论证费用）、招标代理服务等论证评价费用；以及土壤污染调查、园林相关方案、各类规划方案编制等费用。

2. 征地补偿费包括土地综合补偿费、征地税费、征地其他费用及征地不可预见费。项目总用地面积约 207 公顷，其中同步实施整理用地约 178.44 公顷不需征地，项目建设用地及代征用地共 28.56 公顷，依据三调数据，其中国有土

地约 13.28 公顷，集体土地约 15.28 公顷。征地政策依据(1)《北京市建设征地补偿安置办法》(148 号令)；(2)《北京市实施办法》(北京市人民政府令第 210 号)；(3)《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》(2019 年 7 月 26 日)。

3. 腾退补偿费，本项目腾退内容包含宝山村一期和二期范围内廖公庄、龚村及什坊院地区的宅基地腾退、原宝山新村一期 G 区楼房搬迁、B 区国有地补偿、产业用地腾退及宝山村一期项目红线范围外的 110KV、35KV 四条高压电力线路迁改补偿。腾退宅基地一层房屋面积约 17.51 万平方米，共计 1771 户，人口 3745 人。腾退搬迁楼房面积约 1.58 万平方米，共计 161 套，人口 381 人。腾退非宅建筑面积约 62.79 万平方米。

4. 本项目市政基础设施建设内容主要为：以满足入市居住地块“七通一平”市政条件为标准，对城市支路及随路管线进行建设，大致范围为宝山北街(宝山中路—宝山东一路)、宝山中一街(宝山中路—宝山东路)、宝山东一路(宝山北街—城镇开发边界)、宝山东路(宝山中街—城镇开发边界)。最终以规划条件为准。

5. 其他费用包括围墙和围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、印花税、环保税等费用。

6. 财务费用，本项目计划使用政府专项债券，专项债券暂按 3.1% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1538906 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 宝山村回迁安置房地块（一期）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	工程费用									
(一)	市政基础设施建设费	23186				23186				
1.1	道路工程	12498				12498	是	米	3324	37600 元/m
1.2	雨水工程	2221				2221	是	米	3290	6750 元/m
1.3	污水工程	1017				1017	是	米	3280	3100 元/m
1.4	中水工程	556				556	是	米	2540	2190 元/m
1.5	供水工程	1430				1430	是	米	3080	4640 元/m
1.6	供电工程	2937				2937	是	米	1678	17500 元/m
1.7	供气工程	477				477	是	米	1590	3000 元/m
1.8	工程建设管理费	1622				1622	否			

1.9	其他	428				428	否			
(二)	安置房综合建安费	347948				347948				
2.1	前期工程费	20048				20048	是			
2.2	地上安置房建设成本	162600				162600	是	平方米	303132	5364 元/m ²
2.3	地上配套公建建设成本	11128				11128	是	平方米	25910	4295 元/m ²
2.4	地下部分建设成本	124785				124785	是	平方米	270683	4610 元/m ²
2.5	红线内市政费用	29387				29387	是	平方米	599724	490 元/m ²
工程费用小计		371134				371134				
二	其他费用									
1	前期费用				917	917	是			
2	征地补偿费				60064	60064	是			
3	市政设施拆迁迁移改费				8831	8831	是	米	750	117740 元/m
4	安置房建设政府土地收益				17087	17087	否			
5	安置房建设管理费				10951	10951	否			
6	安置房建设审计费				1825	1825	否			
7	安置房建设两税两费				3308	3308	否			
8	围墙、围挡				240	240	是			
9	防火除草、防尘、环保税、				978	978	是			
10	场地看护、律师费、印花税				1090	1090	否			
其他费用小计					105291	105291				
三	基本预备费									

四	工程建设投资									
五	建设期利息				62481	62481	否			
六	铺底流动资金									
项目总投资合计		371134			167772	538906				

表 3-2 宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）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	工程费用									
	工程费用小计									
二	其他费用									
1	前期费用				1967	1967	是			
2	征地补偿费				59643	59643	是			
3	腾退补偿费				779646	779646	是			
4	市政基础设施建设费				15497	15497	是	平方米	29840	5193 元/m ²
5	围墙、围挡				1500	1500	是			
6	防火除草、防尘、环保税、				5284	5284	是			
7	场地看护、律师费、印花税				4354	4354	否			

其他费用小计					867891	867891				
三	基本预备费									
四	工程建设投资									
五	建设期利息				132109	132109	否			
六	铺底流动资金									
项目总投资合计					1000000	1000000				

五、资金筹措

本项目总投资估算1538906万元，计划使用财政预算资金788906万元，占比51.26%；专项债券资金750000万元，占比48.74%。两者合计1538906万元。符合国务院关于项目资本金比例的要求。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

资金来源类型	2020年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024年	2025年	2026年	2027 年	合计	各类型 占比
财政预算资	465500		10138			53286	89000	170982	788906	51%
单位自有资									0	0%
专项债券		70000	70000	110000	137000	170000	21500	171500	750000	49%
合计	465500	70000	80138	110000	137000	223286	110500	342482	1538906	100%
分年度占比	30%	5%	5%	7%	9%	15%	7%	22%	100%	

六、组合融资

本项目不涉及

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目五个平衡资金地块相邻，区域条件一致，考虑到后三个地块将在未来一到两年全部上市交易，时间相近，预计成交单价参考本项目已上市 HD00-1412-0016、HD00-1412-0017 地块二类城镇住宅用地成交加权平均价格 55273 元/㎡试算。本项目预计国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益）收入合计 1563900 万元。需要扣除以下支出：

1. 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，需扣除： $1563900 \times 16\% = 250224$ 万元。

2. 农业土地开发资金，依据《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知，农业土地开发资金=出让土地面积*125 元/平方米*15%=134421 平方米*125 元/平方米*15%=252 万元。

3. 国有土地收益基金，依据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，国有土地收益基金=土地出让收入*5%= $1563900 \times 5\% = 78195$ 万元。

4. 农田水利建设资金，依据《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》，农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（1563900-1538906）*10%=2499 万元。

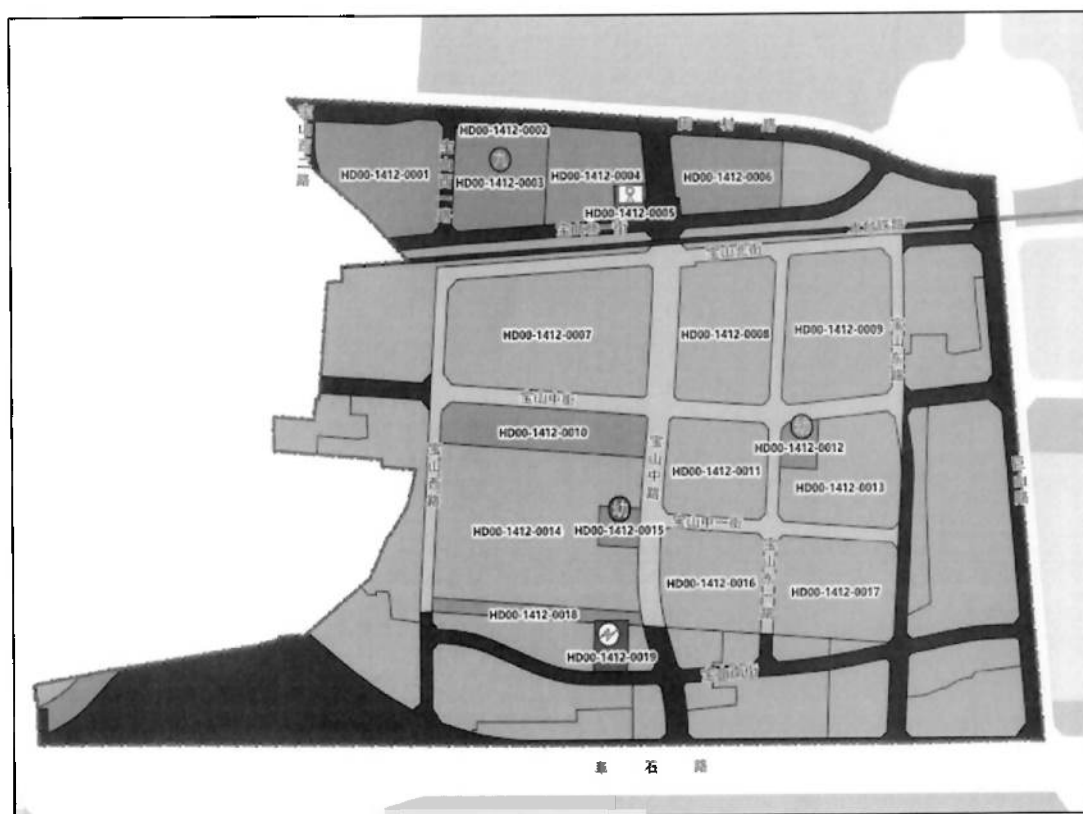
5. 教育资金，依据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》，教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（1563900-1538906）*10%=2499 万元。

6. 保障性安居工程资金，《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》，保障性安居工程资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（1563900-1538906）*10%=2499 万元。

综上所述，本项目净收益合计：1227731 万元。

7. 资金平衡用地规模

本项目规划平衡资金地块全部位于宝山村二期项目范围内，规划性质均为 R2 居住用地，土地总面积约 13.44 公顷，容积率 2.1，规划地上建筑规模约 28.23 万平方米。本方案



按商品住宅估算入市收益。

8. 土地入市收益估算

第一批入市地块为龚村两宗居住用地，编号为 HD00-1412-0016、HD00-1412-0017，土地总面积约 5.26 公顷，规划地上建筑面积约 11.05 万平方米，已于 2025 年 6 月 5 日成交，成交金额 614200 万元。

本项目五个地块相邻，区域条件一致，考虑到后三个地块将在未来一到两年全部上市交易，时间相近，预计成交单价参考本项目 HD00-1412-0016、HD00-1412-0017 地块二类城镇住宅用地成交加权平均价格 55273 元/m²试算。

第二批入市地块为龚村两宗居住用地，编号为 HD00-1412-0011、HD00-1412-0013，土地总面积约 4.95 公顷，规划地上建筑面积约 10.38 万平方米，计划 2026 年达到入市条件，预计成交金额 574100 万元。

第三批入市地块为剩余一宗居住用地，编号为 HD00-1412-0008，土地总面积约 3.24 公顷，规划地上建筑面积约 6.8 万平方米，计划 2027 年达到入市条件，预计成交金额 375600 万元。

本项目预计国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益）收入合计 1563900 万元。

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，海淀区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、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。海淀区级土地收入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益）×（1-16%）。

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（本项目无政府性基金补贴收入）如下表：

表 4-1 项目分年度收入合计表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
出售面积（平方米）	282284	110464	103863	67957
出售地块大小（公顷）	13.44	5.26	4.94	3.24
单价（元/平方米）	55272	55272	55272	55272
住宅用地上市收入	1563900	614200	574100	375600
扣除市级财政后收入	1313676	515928	482244	315504
扣除政府性基金计提	1227731	482185	450687	294858

第五章 项目运营成本分析

本项目不涉及运营成本。

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

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			
	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目收入	614200	574100	375600	1563900
扣除市级财政收入及政府性基金补贴	132015	123413	80742	336169
收益	482185	450688	294858	1227731

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 750000 万元。其中 2021 年 11 月已发行 70000 万元，票面利率 2.91%，发行期限 3 年，2024 年到期后展期 5 年，利率 1.89%。2022 年 4 月已发行 2500 万元，票面利率 2.65%，发行期限 5 年；2022 年 6 月已发行 67500 万元，票面利率 2.70%，发行期限 5 年。2023 年 3 月已发行 5000 万元，票面利率 2.93%，发行期限 7 年；2023 年 6 月已发行 105000 万元，票面利率 2.67%，发行期限 7 年。2024 年 2 月已发行 40000 万元，票面利率 2.28%，发行

期限 5 年；2024 年 4 月已发行 17700 万元，票面利率 2.24%，发行期限 5 年；2024 年 9 月已发行 22300 万元，票面利率 1.78%，发行期限为 5 年；2024 年 12 月，从其他项目调增发行债券金额 57000 万元，分别为 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 27000 万元，期限 5 年，利率 1.89%，每年付息一次；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 30000 万元，期限 10 年，利率 2.21%，每半年付息一次；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 1 月已发行 30000 万元，票面利率 1.50%，发行期限 5 年；2025 年 2 月已发行 170000 万元，票面利率 1.51%，发行期限 5 年；2025 年 12 月 19 日调减 30000 万元。

本次 2026 年计划发行 21500 万元。预计债券期限 3 年，债券年利率暂按 1.74%（以中国债券信息网中国地方政府债券收益率曲线数据测算，上浮 15BP）。

2027 年计划发行 171500 万元。预计债券期限 2 年，债券年利率暂按 1.69%（以 12 月 29 日中国债券信息网中国地方政府债券收益率曲线数据测算，上浮 15BP）。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	2021 年		70000		70000	2.91%/1.89%	-	-
2	2022 年	70000	70000		140000	2.65%/2.70%	2037	2037
3	2023 年	140000	110000		250000	2.93%/2.67%	3925.75	3925.75
4	2024 年	250000	137000		387000	2.28%/2.24% 1.78%/2.21% 1.89%	6875.75	6875.75
5	2025 年	387000	170000		557000	1.50%/1.51%	8882.96	8882.96
6	2026 年	557000	21500		578500	1.74%	11981.76	11981.76
7	2027 年	578500	171500	70000	680000	1.69%	11978.57	81978.57
8	2028 年	680000		-	680000		12988.17	12988.17
9	2029 年	680000		370000	310000		12988.17	382988.17
10	2030 年	310000		280000	30000		6177	286177
11	2031 年	30000		-	30000		663	663
12	2032 年	30000			30000		663	663
13	2033 年	30000			30000		663	663
14	2034 年	30000		30000	-		663	30663

合计			750000	750000			80487.13	830487.13
----	--	--	--------	--------	--	--	----------	-----------

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	
2022 年			2037.00	2037.00	否
2023 年			3925.75	3925.75	否
2024 年		-	6875.75	6875.75	否
2025 年	482185	-	8882.96	8882.96	是
2026 年	450687	-	11981.76	11981.76	是
2027 年	294858	70000	11978.57	81978.57	是
2028 年	-	-	12988.17	12988.17	是
2029 年	-	370000	12988.17	382988.17	是
2030 年		280000	6177.00	286177.00	是
2031 年		-	663.00	663.00	是
2032 年		-	663.00	663.00	是
2033 年		-	663.00	663.00	是
2034 年		30000	663.00	30663.00	是
合计	1227731	750000	80478.13	830487.13	是

本息覆盖倍数				1.48
--------	--	--	--	------

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 1.48 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。

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 1.48 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**提升项目运营率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通

过表格体现。

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	1104958	1166344	1227731	1289117	1350504
偿债资金合计	1893864	1955250	2016637	2078023	2139410
债券还本付息额	830487	830487	830487	830487	830487
资本金偿还建设期利息	12839	12839	12839	12839	12839
经营收入偿还 的债券本息额	817649	817649	817649	817649	817649
债券本息覆盖率	1.33	1.40	1.48	1.55	1.63

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，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额

还本付息。

第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。



第十章 其他需要说明的事项

