

# 2025 年北京市政府专项债券（一期）

海淀区东升镇北部片区

朱房四街棚户区改造项目

专项债券项目实施方案

实施单位：北京清土未来置业发展有限公司

主管部门：北京市海淀区住房和城乡建设委员会

北京市海淀区财政局

2025 年 1 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 .....	- 6 -
七、项目地点 .....	- 7 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 8 -
九、项目审批情况 .....	- 8 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 10 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 11 -
十二、项目投后管理 .....	- 11 -
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 .....	- 18 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 23 -
一、编制依据及原则 .....	- 23 -
二、估算范围 .....	- 24 -
三、估算说明 .....	- 26 -

四、建设内容及投资估算.....	30 -
五、资金筹措 .....	30 -
第四章项目收入分析.....	35 -
第五章项目运营成本分析 .....	38 -
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	39 -
一、项目收益分析 .....	39 -
二、项目融资本息 .....	39 -
三、项目收益与融资平衡分析 .....	41 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	42 -
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 .....	44 -
四、敏感性分析 .....	45 -
第八章还款保障情况.....	47 -
一、还款责任及保障 .....	47 -
二、项目资产管理 .....	48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	48 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	51 -
第十章其他需要说明的事项 .....	53 -



## 第一章项目概况

海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目总投资 1273553 万元，其中：计划申请专项债券总额 1000000 万元，已发行 495000 万元，债券期限为 5 年，本批次申请发行 30000 万元，后续批次发行 475000 万元，债券期限为 1 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

本项目位于北京市海淀区东升镇。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。2023 年末海淀区常住人口 312.5 万人，户籍人口 246.9 万人。2023 年海淀区实现地区生产总值 11020.2 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。

## 二、项目名称

海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

## 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京清上未来置业发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 600000 万元，支持项目 1 个，12 月 17 日调减 105000 万元，调整后专项债券发行额 495000 万元，目前已累计支出专项债券 495000 万元，支出进度 100.00%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 600000 万元，12 月 17 日调减 105000 万元，调整后专项债券 495000 万元，目前已累计支出 495000 万元，支出进度 100.00%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京清上未来置业发展有限公司		
法定代表人	毕敬军	成立日期	2021 年 6 月 10 日
注册资本	1000 万	营业期限	50 年

统一社会信用代码	91110108MA04BGWU3H
注册地址	北京市海淀区清河朱房路临丙 68 号
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产咨询服务；物业管理；机动车公共停车场服务；技术咨询；建设工程项目管理。
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例	北京市海淀区清河农工商公司 95% 北京市东升农工商总公司 5%

北京清上未来置业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依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京清上未来置业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、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

根据北京市发展和改革委员会《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造一期（安置房用地）核准的批复》（京发改（核）〔2023〕190号）、《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造二期（剩余用地）核准的批复》（京发改（核）〔2023〕191号），本项目主要建设规模和内容是：

征地：本项目一期（安置房用地）总用地面积约 168680 平方米，其中国有土地约 285 平方米，集体土地约 168395 平方米。二期（剩余用地）总用地面积约 687476 平方米，其中国有土地约 24258 平方米，集体土地约 663218 平方米。本项目需征收集体土地 831613 平方米。

腾退：本项目一期（安置房用地）范围内涉及总腾退建筑面积 100844 平方米。其中，腾退宅基地面积约 41700 平方米，总建筑面积约 63200 平方米；腾退公房房屋建筑面积共计约 3382 平方米；腾退集体非住宅建筑面积约 30637 平方米；腾退国有土地内国有企业建筑面积约 3625 平方米。二期（剩余用地）范围内涉及总腾退建筑面积 397156 平方米。其中，腾退宅基地面积约 164000 平方米，总建筑面积



约 248900 平方米；腾退公房房屋建筑面积共计约 13318 平方米；腾退集体非住宅建筑面积约 120663 平方米；腾退国有土地内国有企业建筑面积约 14275 平方米。另有公厕、垃圾场站等公共设施。

安置房及配套公共服务设施建设内容及规模：总用地面积 168680 平方米，地上总建筑面积 452156 平方米。包括 HD00-0803-0009（二类居住用地）用地面积 46572 平方米，地上建筑面积 130401 平方米；HD00-0803-0010（二类居住用地）用地面积 22937 平方米，地上建筑面积 64225 平方米；HD00-0803-0011（二类居住用地）用地面积 41232 平方米，地上建筑面积 115451 平方米；HD00-0803-0022（二类居住用地）用地面积 26563 平方米，地上建筑面积 74377 平方米；HD00-0803-0032（二类居住用地）用地面积 21899 平方米，地上建筑面积 56937 平方米；HD00-0803-0023（托幼用地）用地面积 3030 平方米，地上建筑面积约 3030 平方米；HD00-0803-0024（社区综合服务设施用地）用地面积 6446 平方米，地上建筑面积约 7735 平方米。

市政基础设施建设：本项目完成后基础设施条件需达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通

热力、通讯)及场地平整。市政道路建设用地面积 106130 平方米,其中道路工程 106130 平方米、雨水工程 3060 米、污水工程 3060 米、再生水工程 2830 米、供水工程 3060 米、电力工程 4532 米、10KV 开闭站 1 座、热力工程 1710 米。

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

单位: 万元

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
征地费用	项目需征收集体土地 1247.42 亩, 包括土地补偿费、人员转非安置费、征地相关税费等	212 万元/亩	263850
拆迁费用	项目总用地面积 1284.23 亩, 涉及宅基地、集体非宅、公房、国有非宅、市政公共设施迁改移等	401 万元/亩	514916
市政基础设施建设费	大市政道路建设用地面积 106130 平方米	4919 元/平方米	52206
安置房土地出让金	安置房地地上建筑面积 418876.00 平方米	178 元/平方米	7443
安置房及配套建安工程费	安置房及配套建筑面积 452156.00 平方米	6670 元/平方米	301586
工程建设其他费	项目总用地面积 856155.84 平方米	436 元/平方米	37367
建设期利息	项目总用地面积 856155.84 平方米	1123 元/平方米	96185
合计			1273553

## 六、项目投资估算

本项目总投资 1273553 万元,其中征地费 263850 万元,占比 20.72%; 拆迁费 514916 万元, 占比 40.43%; 市政基础设施建设费 52206 万元,占比 4.10%;安置房土地出让金 7443 万元, 占比 0.58%; 安置房及配套建安工程费 301586 万元,占比 23.68%; 工程建设其他费 37367 万元, 占比 2.94%; 建设期利息 96185 万元, 占比 7.55%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	征地费	拆迁费	市政基础设施建设费	安置房土地出让金	安置房及配套建安工程费	工程建设其他费	建设期利息	合计
投资估算金额	263850	514916	52206	7443	301586	37367	96185	1273553
占比	20.72%	40.43%	4.10%	0.58%	23.68%	2.94%	7.55%	100.00%

从资金来源看,项目计划使用财政预算资金 273553 万元,占比 21.48%;专项债券资金 1000000 万元,占比 78.52%。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海淀区东升镇北部地区。一期(安置房用地)项目四至分别是:东至规划清河毛纺厂中路,西



至规划朱房南三街，南至规划研发地块，北至规划朱房村中路。二期（剩余用地）项目四至分别是：东至小月河，西至京新高速，南至北五环，北至规划学府树北街。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 48 个月，已在 2023 年 12 月开展土地征拆等前期工作，2024 年 10 月完成场地平整，安置房及配套设施建设于 2024 年 11 月开工，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 12 月 5 日，北京市发展和改革委员会核发《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造一期（安置房用地）核准的批复》（京发改（核）〔2023〕190 号）、《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造二期（剩余用地）核准的批复》（京发改（核）〔2023〕191 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2024 年 3 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（2024 规自（海）预选字 0001 号），载明权利人为北京清上未来置业发展有限公司，权利类型为建设

用地，用途为二类居住用地、基础教育用地、社区综合服务设施用地，面积 168680 平方米。

3. 规划审批。2023 年 11 月 21 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具《关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期（安置房用地）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2023〕0142 号），用地位于海淀区东升镇北部地区，总建设用地面积 168680 平方米，地上建筑规模 452156 平方米；《关于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）“多规合一”协同平台初审意见的函（供棚户区改造上地整理项目使用）》（京规自（海）初审函〔2023〕0141 号），用地位于海淀区东升镇北部地区，用地规模 687476 平方米；2024 年 9 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具《多规合一协同平台会商意见（房屋建设工程）》（2024 规自（海）综审字 0034 号），一期（安置房用地）总用地面积 168679.618 平方米，总建筑面积 743168.06 平方米。

《建设工程规划许可证》办理中。

4. 环评备案。2024 年 10 月 16 日，项目取得环评备案。

5. 施工许可正在办理中。海淀区东升镇北部片区朱房四

街棚户区改造项目正在按合规流程办理相关部门的审批手续，项目实施符合国家产业政策及地区发展规划，确保手续真实有效。2024年11月15日取得土护降施工准备函，本年度资金按计划使用。

综上，海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造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，由北京清上未来置业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 4 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标方式确定施工方。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。HD00-0803-0029、HD00-0803-0030 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北京市财政部门审核，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东升镇。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。2023 年末海淀区常住人口 312.5 万人，户籍人口 246.9 万人。2023 年海淀区实现地区生产总值 11020.2 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。

本项目建设是贯彻落实北京市及海淀区“两新两高”战略及“两区”建设的决策部署，贯彻落实新版北京城市总规



和海淀分区规划减量发展的要求，提升地区人居环境水平和城市风貌品质，构建新型城市形态，加速中关村科学城发展建设，推动区域创新和跨越式高质量发展。项目的实施符合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）要求在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。符合《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号），要求配套设施应与棚户区改造安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

## （二）高度契合地区规划。

根据《海淀分区规划（2017年-2035年）》，海淀区将建设支撑首都中心定位的现代化国际化创新型宜居宜业城区。将打造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。北京市海淀区东升镇作为海淀区东部的中心城区和新型城市形态示范区，紧紧围绕“两新两高”战略部署，优化产业布局，聚焦创新要素，为中关村科学城发展做出贡献。

项目所在区域作为中关村大街高端创新功能集聚发展轴发展腹地，将发挥产业结构高端创新要素集聚效应和辐射带动作用，促进经济产业向“高精尖”转型。

### **（三）能充分发挥当地资源禀赋。**

本项目将结合京张绿廊、一绿公园环、清河生态修复以及京藏高速绿道建设，联系城市公园、滨水绿地建设，活化提升滨水空间功能，打造产居共享的滨水复合活力金腰带，同时增补社区和沿街小微绿地，推动现状建成区与蓝网、绿网的互联互通，改善城镇人居环境，打造人居环境改善和区域环境整治样本及带动周边地区融合发展的典范。

本项目所在区域作为中关村大街高端创新功能集聚发展轴发展腹地，将发挥产业结构高端创新要素集聚效应和辐射带动作用。

### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

北京市海淀区东升镇北部片区位于海淀高端创新集聚发展轴辐射腹地，位于交通（G7、G6、五环路、清河站）、景观廊道（京张绿廊、一绿公园环、清河金腰带）重要节点。朱房四街地区，现状存在人口密集、高品质公服设施缺乏、

居住环境较差、交通拥堵、城市功能缺失等问题。区域内土地利用低效、产业层级低，制约着区域高新技术产业的发展。本项目实施完成后将东升镇清河村最后一片集体土地征为国有，不仅完成了东升镇清河村的城市化改造，对推动东升地区城市化进程，全面落实东升城市化任务，实现东升高新技术产业高端聚集、创新发展的目标也起到了促进作用。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，提高居民收入。**

本项目建设可推进东升镇北部片区功能疏解、规模减量及环境提升，可满足农民回迁上楼的安置需求，改善居住水平，增加高新企业集聚，提升居民收入，提高居民生活水平。

### **（二）弥补发展短板，带来长远效益。**

本项目改善海淀区东升镇朱房四街地区整体面貌，加快当地城乡一体化发展进程，加大地区性环境整治，提高百姓生活质量，改变集体经济发展模式，提升高科技产业发展驱动力，提高地区性综合经济发展实力。

### **（三）拉动有效投资，推动经济增长。**

本项目建设充分挖掘和发挥资源禀赋，统筹空间优化和



产业提升，促进区域空间结构优化提升，产城融合能力增强，盘活释放优质产业空间，串联居住组团、产业功能、生态景观和文化要素，塑造活力城市界面，推动创新发展和城乡统筹互联互通，有效拉动地区投资，促进地区经济增长。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

本项目的实施可推进东升镇北部片区功能疏解、规模减量及环境提升。土地整理完成后，公益性用地将划拨用于建设市政基础设施、公共服务配套设施等，将有效补充教育、医疗等区域公共服务设施短板，完善区域综合交通体系，改善公共环境，完备城市功能。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

本项目建设可满足农民回迁上楼的安置需求，改善居住水平，提供居民生活体验。安置房顺利建成后，将有 6900 人被妥善安置，可提升人民群众的获得感、幸福感。

#### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目通过改善人民群众的居住条件，使得更多的人能够享有更好的生活条件，提高了生活质量，从而促进了社会

事业繁荣。同时，项目的建设将改善公共环境，完备城市功能，提升城市品质，吸引高精尖产业和科创人才聚集。

#### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。**

本项目的实施完成后，规划公园绿地将进一步完成建设，有助于改善了区域城市面貌和群众生活环境，进一步提升了人民群众生活质量，解决了公服设施缺乏、居住环境较差、交通拥堵、城市功能缺失等问题，对周围居民有较为积极的影响。另外，项目的实施将有助于推动活力滨水空间建设，有利于提升城市品质、促进产城融合，推动绿色低碳发展。

### **四、项目事前绩效评估情况**

#### **1. 项目实施的必要性、公益性**

本项目建设是贯彻落实北京市及海淀区“两新两高”战略及“两区”建设的决策部署，贯彻落实新版北京城市总规和海淀分区规划减量发展的要求，提升地区人居环境水平和城市风貌品质，构建新型城市形态，加速中关村科学城发展建设，推动区域创新和跨越式高质量发展。项目将结合京张绿廊、一绿公园环、清河生态修复以及京藏高速绿道建设，联系城市公园、滨水绿地建设，活化提升滨水空间功能打造产居共享的滨水复合活力金腰带，同时增补社区和沿街小微

绿地，推动现状建成区与蓝网、绿网的互联互通，改善城镇人居环境，打造人居环境改善和区域环境整治样本及带动周边地区融合发展的典范。

本项目所在区域作为中关村大街高端创新功能集聚发展轴发展腹地，将发挥产业结构高端创新要素集聚效应和辐射带动作用，建成后主要以新一代信息技术与移动智能服务研发功能为主，促进经济产业向“高精尖”转型。该项目的实施是十分必要的。

本项目建设可推进东升镇北部片区功能疏解、规模减量及环境提升，可满足农民回迁上楼的安置需求，改善居住水平，提供居民生活体验；补充教育、医疗等区域公共服务设施短板，完善区域综合交通体系，改善公共环境，完备城市功能；补充高端优质产业空间，引领高精尖产业和聚集科创人才，打造活力滨水空间，提升城市品质。其安置房项目顺利建成后，将有 6900 人被妥善安置，区域环境和公服设施将得到提升。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

项目经过系统的可行性研究，项目已取得立项审批、用地预审与选址意见、环评备案等手续，项目投资具有合



规性。项目以北京市总体规划和海淀分区规划要求为导向，推进“海淀区东升镇北部片区”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。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 273553 万元，占比 21.48%；专项债券资金 1000000 万元，占比 78.52%。除以上列示资金来源外本项目无其他融资计划。项目资金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

项目总投资主要用于项目范围内集体土地征地；宅基地、公房、集体非宅、国有非宅等腾退；市政基础设施建设；安置

房及配套建设。本项目来源于土地出让收入。项目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 1.44，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

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，项目收益群体定位准确，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。

#### 6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

依据设定的绩效目标，对项目决策、管理、成本和效益等指标，进行客观、公正的测量、分析和评判。一是对项目整体情况进行评估，从项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源及到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面进行事前绩效评估。二是对 2025 年度债券需求评估，

主要从项目投融资计划落实情况，项目建设运营执行情况，项目成本控制与收益实现情况，专项债券投后管理情况，申报本年度专项债券资金需求合理性，上年度绩效评价落实情况，本年度绩效目标合理性，其他需要纳入事前绩效评估的事项等方面进行评估。

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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
2. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
3. 《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令第 18 号）；
4. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；
5. 《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15 号）；
6. 《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）；
7. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）；
8. 《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001 号）；
9. 《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 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

10.《北京市耕地开垦费征收管理办法》(京政办〔2023〕3 号)；

11.《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)；

12.《北京市规划和自然资源委员会等五部门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)；

13.《北京市发展和改革委员会关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目一期(安置房用地)核准的批复》(京发改(核)〔2023〕190 号)；

14.《北京市发展和改革委员会关于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)核准的批复》(京发改(核)〔2023〕191 号)；

15.《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

16.北京市相关法律法规。

## 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从土地征收、拆迁腾退至市政基础设施及安置房竣工验收、经营性土地完成收储，按确定的实施内容所发生的全部费用，包括征地费、拆迁费、市政基础设施建设费、安置房及配套建安工程费、工程建设其他费、财务费用等。具体是：

征地费：包括土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地相关税费、土地征收成片开发方案编制费、社会稳定风险评估编制费、征地不可预见费等。

拆迁费：包括宅基地腾退补偿费、公房腾退补偿费、集体非住宅腾退补偿费、国有非住宅腾退补偿费、拆迁管理费、市政公共设施拆迁移改费、拆迁不可预见费等。

市政基础设施建设费：包括城市道路工程、水管道工程、热力工程、电力工程、工程建设其他费等。

安置房及配套建安工程费：包括安置房地地上工程费、配套公共服务设施工程费、幼儿园工程费、社区综合服务设施工程费及室外工程费等。

工程建设其他费：包括实施方案编制费、项目申请报告编制费、测绘费、地质灾害评估费、交通影响评价编制费、环境影响评价编制费、考古勘探费及发掘费、涉水事项论证



费、土地污染状况调查费、节能报告编制费、工程勘察费、设计费、招标代理服务费、工程监理费、竣工图编制费、环保税、林地可研编制费、安保费、防尘网铺设费、防火除草费、造价咨询费等。

### 三、估算说明

1. 征地费按照《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）、《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15 号）等估算。

2. 拆迁费按照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19 号）、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知（京建法〔2011〕18 号）、《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》（京建法〔2023〕4 号）、《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001 号）、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（北估秘〔2021〕002 号）及其他相关法规文件等估算。

3. 市政基础设施建设费：城市支路工程费用根据类似工

程综合单价，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价信息进行调整，以综合单方指标估算；

4. 工程建设其他费按照相关计算规定，并结合本项目实际情况估算，其中：

（1）实施方案编制费：参考《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），结合市场情况计取；

（2）项目申请报告编制费：参考《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），结合市场情况计取；

（3）测绘费：依据《〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3 号），结合市场情况计取；

（4）地质灾害危险性评估报告：参考《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），结合市场情况计取；

（5）考古勘探及挖掘费：参考《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），结合市场情况计取；

（6）涉水事项论证费：参考《水利部司局函关于开发建设项目水保咨询服务费计列的知道意见》（保监〔2005〕22号）、《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号），结合市场情况计取；

（7）设计费、勘察费：参考《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号），结合市场情况计取；

（8）工程监理费：参考《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；

（9）交通影响评价编制费：参考《北京市规划委员会关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》（市规发〔2001〕1001号）；

（10）环境影响评价编制费：参考《国家计委、国家环境保护总局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）；

（11）林地可研编制费：参考《关于印发〈林业行业调查规划项目收费指导意见〉的通知》（林建协〔2018〕15号）；

（12）土地污染状况调查费：参考《中华人民共和国土



壤污染防治法》、《关于印发〈建设用地 土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果评估报告评审指南〉》（环办土壤〔2019〕63号），结合市场情况计取；

（13）造价咨询费：参考《北京市建设工程造价管理协会关于调整“北京市建设工程造价咨询服务参考费用及费用指数”后的解释和自律管理》（京价协〔2015〕011号）；

（14）围挡费、安保费、防尘网铺设费、防火除草费等，结合市场情况计取；

5. 建设期利息：已发行 2024 年北京市政府专项债券（十三期）债券利率 2.11%、已发行 2024 年北京市政府专项债券（十七期）债券利率 1.78%、已发行 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）债券利率 1.89%、拟发行 1 年期专项债券暂按 1.24% 融资利率计取（以 1 月 10 日为测算日，前五日均线上浮 15 个 BP）。

6. 基本预备费：征地不可预见费按征地费 1-10 项费用合计的 5% 计入；腾退不可预见费按拆迁费第（一）至（六）项合计的 10% 计入；市政基础设施不可预见费按市政基础设施建设费第（一）至（二）项合计的 5% 计入；安置房及配套建安工程费预备费按安置房及配套建安工程费第 1-5 项的

合计的 5%计入；工程建设其他费预备费按工程建设其他费第 1-16 项的合计的 5%计入。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目估算总投资为 1273553 万元，项目投资估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

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		
		项目一期	项目二期	合计		单位	数量	单价
一	征地费	53500	210350	263850	是			
1	土地补偿费	22228	87545	109773	是	亩	1247.42	88 万/亩
2	青苗及地上附着物补偿费	505		505	是	亩	252.59	2 万/亩
3	农作物、树木补偿费		1990	1990	是	亩	994.83	2 万/亩
4	安置补助费	25790		25790	是	平方米	252.59	102.1 万/人
5	人员安置费		101572	101572	是	平方米	994.83	102.1 万/人
6	耕地开垦费	140	588	728	是	平方米	242700	30 元
7	耕地占用税	210	882	1092	是	平方米	242700	45 元
8	森林植被恢复费	1940	7757	9696	是	平方米	323200	300 元
9	社会稳定风险评估编制费	50		50	是	份		
10	土地成片开发方案编制费	90		90	是	份		
11	征地不可预见费	2548	10017	12564	是		征地费合计	5%计提
二	拆迁费	104305	410611	514916	是			
(一)	宅基地腾退补偿	65423	257256	322679	是			
1	房屋重置成新价(一层)及附属物	7537	29683	37220	是	平方米	186100	2000 元
2	工程配合奖	9420	37120	46540	是	平方米	2327	200000 元
3	提前搬家奖	9420	37120	46540	是	平方米	2327	200000 元
4	资源节约奖	4710	18560	23270	是	平方米	2327	100000 元
5	搬家补助费	300	1181	1481	是	平方米	37684	40 元
6	移机补助费	82	322	404	是	平方米	2327	1735 元
7	停产停业补助费	848	3339	4187	是	平方米	27915	1500 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		
		项目一期	项目二期	合计		单位	数量	单价
8	临时安置费	29742	117136	146877	是	平方米	311389	99 元
9	货币补偿费	3365	12795	16160	是	平方米	3232	50000 元
(二)	公房腾退补偿费	5498	21616	27114	是			
1	房屋重置成新价及附属物	609	2397	3006	是	平方米	16700	1800 元
2	工程配合奖励	2910	11440	14350	是	平方米	286	1735 元 /100000 元/ 200000 元
3	搬家补助奖	27	107	134	是	平方米	16700	40 元
4	临时安置费	1922	7553	9475	是	平方米	19939	99 元
5	停产停业补助费	30	119.70	150	是	平方米	1000	1500 元
(三)	集体非住宅腾退补偿费	10499	41351	51851	是			
1	房屋重置成新价	5751	22648	28399	是	平方米	151300	1877 元
2	搬迁补助费	153	603	757	是	平方米	151300	50 元
3	停产停业补助费	4596	18099	22695	是	平方米	151300	1500 元
(四)	国有非住宅腾退补偿费	8531	33969	42500	是			
1	房屋重置及设备装修附属物	846	3330	4175	是	平方米	16700	2500 元
2	其他单位土地补偿价	6221	24499	30720	是	平方米	19200	16000 元
3	商业用房补偿费		245	245	是	平方米	70	35000 元
4	工程配合奖励	1036	4079	5115	是	平方米	16770	50/2000/1000 元
5	设备拆移费	9	36	45	是	平方米		
6	环卫公厕还建	280	1080	1360	是	平方米	34	40 万
7	垃圾楼还建	140	700	840	是	平方米	6	140 万
(五)	拆迁服务费	3023	11808	14831	是			
1	拆迁服务费	900	3542	4441	否	平方米	444144	1%计提
2	拆迁评估费	243	956	1199	是	平方米	119900	1%计提
3	拆除服务费	1311	5163	6474	是	平方米	498000	130 元
4	建筑垃圾处理费	504	1986	2490	是	平方米	498000	50 元
5	拆迁测绘费	15	60	75	是	平方米	498000	1.5 元
6	拆迁招投标代理费	51	101	152	是	平方米	444144	
(六)	市政、公共设施拆迁移改费	1849	7282	9131	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		
		项目一期	项目二期	合计		单位	数量	单价
1	电力/电信设施移改费	1417	5583	7000	是	平方米		
2	水电所关止费	43	168	211	是	平方米	2637	800 元
3	树木伐移工程费	389	1531	1920	是	平方米		
(七)	腾退不可预见费	9482	37328	46811	是		腾退费合计	10%计提
三	市政基础设施建设费		52206	52206	是			
(一)	建安工程费用		37737	37737	是	平方米		
1	道路工程（含道路、交通标志、照明、绿化）		9552	9552	是	平方米	106130	900 元
2	水管道工程		2388	2388	是	平方米	3060	1300/1800/3000 元
3	电力工程		4588	4588	是	平方米	4532	8800 元
4	热力工程		21210	21210	是	平方米	1710	10000 元
(二)	工程建设其他费		3044	3044	是			
1	建设单位咨询费		945	945	是	平方米		财建（2016）504 号
2	市政规划方案编制费		1423	1423	是	平方米		计价格（2002）10 号
3	工程建设监理费		676	676	是	平方米		发改价格（2007）670
(三)	不可预见费		2039	2039	是		大市政建设费发生额	5%计提
(四)	电力接入工程费		9385	9385	是		居住类 200 元/平方米，商办类 330 元/平方米	
四	安置房土地出让金	7443		7443	否			
五	安置房及配套建安工程费	301586		301586	是			
1	安置房地地上工程费	247556		247556	是	平方米	418876	5910 元
2	配套公共服务设施工程费	12518		12518	是	平方米	22515	5560 元
3	幼儿园工程费	1730		1730	是	平方米	3030	5710 元
4	社区综合服务设施工程费	4169		4169	是	平方米	7735	5390 元
5	室外工程费	21251		21251	是	平方米	452156	470 元
6	预备费	14361		14361	是	平方米	建筑安装工程费总额 5%计提	
六	工程建设其他费	21792	15575	37367	是			
1	棚改实施方案编制费	20	85	105	是	平方米	计价格（1999）1283 号	
2	建设工程咨询服务费	1837		1837	是	平方米	财建（2016）504 号	

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		
		项目一期	项目二期	合计		单位	数量	单价
3	申请报告编制费	144	202	346	是	平方米	计价格（1999）1283 号	
4	勘察设计费	7955		7955	是	平方米	计价格（2002）10 号	
5	造价咨询费	2393		2393	是	平方米	京价协（2015）011 号	
6	工程招标代理服务费	229		229	是	平方米	计价格（2002）1980 号	
7	工程监理费	3659		3659	是	平方米	发改价格（2007）670 号	
8	各专项图纸编制费（交通、涉水、竣工图）	684	435	1119	是	平方米	市规发（2001）1001 号 京水务法（2014）89 号	
9	地质灾害危险性评估报告	50	134	184	是	平方米	发改办价格（2006）745 号	
10	测绘费	115	451	566	是	平方米	国家财字（2002）3 号	
11	考古勘探及发掘费	2656	9609	12265	是	平方米	实际挖掘面积	6.5 元
12	土壤污染调查费	93	365	458	是	平方米	831898	5.5 元
13	林地可研编制费	25		25	是	平方米	林建协 2014 年 17 号文	
14	安保费	700	2930	3630	是	平方米	550	5500 元
15	防火防尘网铺设费	70	858	928	是	平方米	856156	2-2.16 元
16	环保税	124	506	631	是	平方米	《北京市环境保护税核定计算暂行办法》	
17	预备费	1038		1038	是	平方米	按照工程建设其他费 5%计提	
七	财务费用	34916	61269	96185	否			
项目总投资合计		523542	750011	1273553				

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 1273553 万元，计划使用财政预算资金 273553 万元，占比 21.48%；专项债券资金 1000000 万元，占比 78.52%。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
--------	--------	--------	--------	--------	----	-------

财政预算资金	70000	10000	62220	131333	273553	21.48%
专项债券	495000	140000	365000	0	1000000	78.52%
合计	565000	150000	427220	131333	1273553	100.00%
分年度占比	44.36%	11.78%	33.55%	10.31%	100.00%	



## 第四章项目收入分析

本项目收入合计 1528162 万元，为居住用地土地出让收入扣除 16% 市级分享收入后可用于资金平衡的净现金流入。

本项目土地出让地块为二类居住用地 HD00-0803-0029、HD00-0803-0030 地块，东至朱房南三街，南至北滨河路，西至朱房南三街，北至清河南一路。

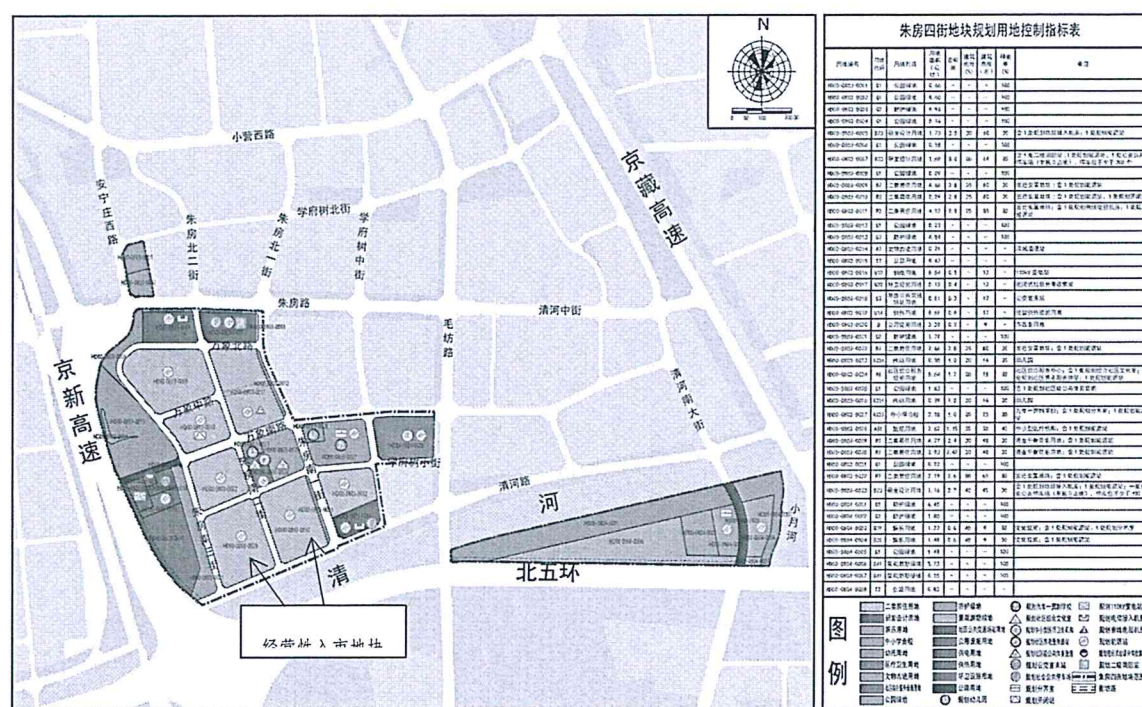


图 4-1 项目经营性用地位置示意图

表 4-1 项目经营性收入情况表

序号	收入类型	收入规模
1	居住用地土地出让收入 (扣除各项基金(资金)计提后)	1528162
合计	项目总收入	1528162

单位：万元

本项目可用于资金平衡的收益性建设用地面积全部为 R2 二类居住用地,其中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 二类居住用地土地面积 42734.155 平方米,建筑控制规模 102561.972 平方米;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 二类居住用地土地面积 39303.709 平方米,建筑控制规模 95114.9758 平方米,以上 2 宗用地均已于 2025 年 1 月 2 日在北京市土地交易市场挂牌出让并成交,其中 HD00-0803-0029 地块成交价 915200 万元,HD00-0803-0030 地块成交价 904040 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） $\times$ （1-16%）。

本项目经营性土地入市收入扣除市级分享收入后，可用于资金平衡的净现金流入为居住用地土地入市收入 1819240 万元 $\times$ （1-16%）=1528162 万元。

综合以上，本项目分年度收入（扣除市级分享收入后）如下表：

表 4-3 项目分年度收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入
		2025 年
合计	项目总收入	1528162
1	HD00-0803-0029 用地土地出让收入	768768
2	HD00-0803-0030 用地土地出让收入	759394



## 第五章项目运营成本分析

本项目为棚户区改造项目，不涉及运营期，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：

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	
项目收入	1528162	1528162
运营支出	0	0
收益	1528162	1528162

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1000000 万元，其中 2024 年已划发行 600000 万元，调减 105000 万元，剩余专项债总额 495000 万元。其中 2024 年北京市政府专项债券（十三期）已发行 432700 万元，债券期限为 5 年，债券利率 2.11%；2024 年北京市政府专项债券（十七期）已发行 47300 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.78%。2024 年北京市政府专项债券（二十四期）已发行 120000 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.89%。2024 年 12 月 17 日将本项目 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）债券资金 105000 万元，调整至树村

资金平衡用地统筹城中村改造项目 28000 万元，调整至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 50000 万元，调整至宝山村棚户区改造项目 27000 万元。调减后，2024 年北京市政府专项债券（二十四期）本项目专项债券资金为 15000 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.89%。

2025 年拟发行 140000 万元，本批次申请发行 30000 万元，后续批次发行 110000 万元，2026 年拟发行 365000 万元，债券期限均为 1 年，债券利率 1.24%（以 1 月 10 日为测算日，前五日均线上浮 15 个 BP）。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。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	本年新增	本年调减	本年偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2024 年	0	60000 0	105000		495000	2.11% 、 1.78% 、 1.89%	0	0
2	2025 年	495000	14000 0	0		635000	2.11% 、 1.78% 、 1.89% 、 1.24%	10520	10520



序号	年度	期初 本金	本年 新增	本年 调减	本年 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
3	2026 年	635000	36500 0	0	140000	860000	2.11% 、 1.78% 、 1.89% 、 1.24%	11992	151992
4	2027 年	860000	0	0	365000	495000	2.11% 、 1.78% 、 1.89% 、 1.24%	14782	379782
5	2028 年	495000	0	0		495000	2.11% 、 1.78% 、 1.89%	10256	10256
6	2029 年	495000	0	0	495000	0	2.11% 、 1.78% 、 1.89%	10256	505256
合计					1000000			57806	1057806

### 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	
2024 年	0	0	0	0	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	
2025 年	1528162	0	10520	10520	是
2026 年	0	140000	11992	151992	是
2027 年	0	365000	14782	379782	是
2028 年	0	0	10256	10256	是
2029 年	0	495000	10256	505256	是
合计	1528162	1000000	57806	1057806	是
本息覆盖倍数				1.44	

项目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。

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 1.44，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 1.44 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。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：**由于对未来土地出让收入的判断不准确以

及项目进度等重要环节出现判断偏差，项目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，确保项目能基本按照预期实现收益。二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						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	1298937	1375345	1451754	1528162	1604570	1680978	1757386
偿债资金合计	1057806	1057806	1057806	1057806	1057806	1057806	1057806
债券还本付息额	1057806	1057806	1057806	1057806	1057806	1057806	1057806
资本金偿还建设期利息	42392	42392	42392	42392	42392	42392	42392

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营收入偿还的债券本息额	1015414	1015414	1015414	1015414	1015414	1015414	1015414
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.37	1.44	1.52	1.59	1.66



## 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。海淀区财政局将按照《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向北京市财政局缴纳本级应当承担的还本付息资金，由北京市财政局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。未按时足额向北京市财政局缴纳专项债券还本付息资金的，北京市财政局采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，北京清上未来置业发展有限公司及北京市海淀区住房和城乡建设委员会将按照《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，北京清上未来置业发展有限公司及北京市海淀区住房和城乡建设委员会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北京市财政部门审核，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、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要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《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府信息公开条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、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：

（1）经济社会发展指标，包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

（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) 主管部门责任

北京市海淀区住房和城乡建设委员会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

无。

