

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）
北京城建集团海淀区自有用地城中村改造
项目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京海城兴泰置业发展有限公司

主管部门（全称）：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 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	3 -
六、项目投资估算	4 -
七、项目地点及建设工期	5 -
八、建设工期及实施进度计划	5 -
九、项目审批情况	7 -
十、债券资金使用合规性	7 -
十一、项目建设运营模式	8 -
十二、项目投后管理	8 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 ...	10 -
一、项目实施的必要性	10 -
二、项目经济效益	12 -
三、项目社会效益	13 -
四、项目事前绩效评估情况	15 -
第三章项目投资估算与资金筹措	25 -
一、编制依据及原则	25 -
二、估算范围	25 -
三、估算说明	26 -
四、建设内容及投资估算	29 -
五、资金筹措	36 -
第四章项目收入分析	38 -
一、项目经营性收入分析	38 -
二、项目收入合计	43 -

第五章项目成本分析	44 -
一、土地出让计提各项资金情况	44 -
二、项目收益	47 -
第六章项目收益与融资平衡方案	48 -
一、项目收益分析	48 -
二、项目融资本息	48 -
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	52 -
第七章项目风险控制	53 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	53 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	54 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	55 -
四、敏感性分析	55 -
第八章还款保障情况	57 -
一、还款责任及保障	57 -
二、项目资产管理	58 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	58 -
第九章 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

北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目总投资683260万元，其中：计划申请专项债券总额516600万元，2025年6月已发行专项债券179200万元（2025年北京市政府专项债券二十三期），债券利率1.45%，期限3年；本批次申请发行146800万元，债券期限为3年，债券利率1.77%；2026年计划发行7400万元，债券期限2年；后续批次计划发行183200万元，债券期限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

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，西与石景山区、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%。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

北京城建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券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。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京海城兴泰置业发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 179200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 179200 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 179200 万元，目前已累计支出 179200 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	北京海城兴泰置业发展有限公司		
法定代表人	郝建鹏	成立日期	2024-09-25
注册资本	1000 万	营业期限	2034-09-25
统一社会信用代码	91110108MAE19XRN2M		
注册地址	北京市海淀区北四环西路 9 号 21 层 2104		

经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工
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)	北京海开城市更新建设发展有限责任公司（股权比例 51%） 北京城建房地产开发有限公司（股权比例 49%）

北京海城兴泰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城兴泰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《关于北京城建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〕58号），项目规划总用地面积约37.50公顷，规划建筑控制规模约20.90万平方米（不含地下），建设内容为住宅及配套、办公研发、公共设施等。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)
北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目	京海淀发改 (核)〔2025〕 58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	20.90 万平方米(不含地下)	683260 万元
		合计	20.90 万平方米	683260 万元

六、项目投资估算

本项目总投资约683260万元，其中前期费用约5287万元，占比0.77%；征地补偿费约2716万元，占比0.40%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用约615928万元，占比90.15%；市政基础设施建设费约12598万元，占

比 1.84%；其他费用约 6986 万元，占比 1.02%；财务费用约 39745 万元，占比 5.82%。

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	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	其他费用	财务费用	合计
投资估算金额	5287	2716	615928	12598	6986	39745	683260
占比	0.77%	0.40%	90.15%	1.84%	1.02%	5.82%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 166660 万元，占比 24.39%；专项债券资金 516600 万元，占比 75.61%，其中项目资本金占比 39%。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、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于北京市海淀区，零散分布在四季青镇、万寿路街道、马连洼街道、西三旗街道、清河街道、东升镇的行政范围内，共涉及 7 宗用地，用地总面积共计 37.50 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,自 2025 年 5 月至 2028 年 4 月。

1. 征地工作。

项目什坊院甲 1 号用地涉及征收四季青镇集体土地,计划 2026 年 1 月发布征地预公告,预计 9 个月完成征地工作。

2. 房屋搬迁安置工作。

2025 年立项批复后,立即开展入户调查工作,预计入户调查工作 3 个月。

按照实施方式,项目计划分组团实施。2025 年 12 月底前,完成西三旗东路 16 号、东北旺路 151 号房屋搬迁腾退工作;2027 年年初,完成什坊院甲 1 号、西郊苗圃、西三旗马坊、朱房村甲 1 号房屋搬迁安置工作;2027 年 12 月底前,完成全部房屋搬迁安置工作。

3. 前期手续及上市。

2025 年 5 月,取得立项批复。立项批复后,立即开展确权工作,预计 3 个月完成。

2025 年 12 月,完成西三旗东路 16 号市政建设工作。

2026 年 4 月,西三旗东路 16 号资金平衡用地上市。

2027 年 5 月,什坊院甲 1 号资金平衡用地入市。

2027 年 12 月，西三旗马坊资金平衡用地入市。

2028 年 4 月，完善与二级建设相关的市政道路基础设施建设。

为确保项目后期顺利实施，具体分期分片区启动方案以区政府要求为准；具体供地时间由市级统一协调。

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《关于北京城建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〕58 号），总投资 683260 万元，原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。正在办理中。

3. 规划审批。正在办理中。

4. 环评备案。正在办理中。

5. 施工许可。正在办理中。

综上，北京城建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，由北京海城兴泰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 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，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。区财政局归集土地出让收入，用于还本付息。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

（一）响应国家城中村改造工作号召，推动城市高质量发展

2023年4月中央政治局会议首次提出“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”；7月21日国务院常务会议审议通过《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》，提出“在超大特大城市积极稳步实施城中村改造，加大对城中村改造的政策支持”；7月28日召开在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议，会议强调，城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程，要从实际出发，谋而后动。

北京市贯彻落实中央工作部署，积极稳步推进五环内及五环外一绿地区的城中村改造工作，并于2023年底启动了朝阳、海淀、丰台、通州、大兴5个区的20个城中村改造项目，并印发了《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9号）等一系列政策支持文件，完善了对城中村改造项目的管理规定，对规范后续城中村改造项目的实施起到了积极的推进作用。本次推动北京城建集团自有用地城中村改造工作，是积极响应国家城中村改造工作号召，推动城市高质量发展的重要举措。

（二）落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》 和《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》

《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》明确了中心城区（“一主”）的定位，海淀区作为其核心组成部分，承担着建设全球科创中心核心区、服务保障中央政务、生态宜居和谐文明示范区建设等重要职能。规划要求通过疏解非首都功能、优化空间结构，重点推动国有低效存量产业用地更新和集体产业用地整治改造，促进产业转型升级。

《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》进一步深化落实总规要求，大力推进低效国有用地整治提升，通过北京城建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，符合规划提出的减量发展、补齐设施短板、改善环境的核心目标。

（三）推动市属国企土地统筹利用，实现区域协调发展

为贯彻落实《关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见》（京国资发〔2020〕4 号）要求，北京城建集团与海淀区政府积极对接，于 2020 年达成共识：以统筹模式研究推进城建集团在海淀区自有用地的改造利用。本项目正

是落实市属国企土地统筹利用政策、促进区域协调发展、疏解非首都功能的具体实践。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本次改造的城建集团自有存量土地为城建集团下属单位和改制企业生产经营和职工居住使用，待改造范围属于以平房形态为主的零星片区，涉及海淀区四季青镇、万寿路街道、马连洼街道、东升镇、西三旗街道、清河街道6个街、镇。待改造范围内房屋老旧，结构简易，存在严重的安全隐患；基础设施匮乏，道路破损、管线杂乱、排水不畅，居民生活环境脏乱差，生活极为不便。本项目的实施不仅能改善项目范围内的居民生活条件，提升环境质量，还可促进低效闲置用地盘活利用，补充公共服务设施短板，提升居民幸福感。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

此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

本次改造旨在盘活城建集团自有存量土地。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城市面貌，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

城中村改造是国家三大民生工程之一，重点解决的是城市快速发展中带来的问题，本项目在创造显著社会效益的同时，通过盘活低效土地资源、提升区域功能品质，将有效带动投资增长与经济发展：一是改造将释放低效利用土地资源，未来通过资金平衡用地的上市，直接吸引社会资本投入，形成可观的有效投资；二是通过房屋腾退更新，完善基础设施建设，显著改善片区人居环境与商业价值，品质提升将吸引更多消费与商业活动，增强区域整体经济活力。

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”。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目聚焦改造区域核心民生痛点：消除安全隐患，改善人居环境。通过实施城中村改造，一是有效解决区域内城市风貌落后、建筑与环境质量差、市政基础及安全设施短缺等问题，消除火灾、治安等重大安全隐患；二是有序推动老旧平房区腾退，通过货币化补偿或实物房屋安置，妥善解决居民安置问题，显著改善其居住条件。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目在切实改善人居环境、消除安全隐患、保障居民安居的基础上，通过消除安全隐患、提升环境品质、完善基础设施和公共服务，有效改善区域整体面貌，打造安全、舒适、便捷、有活力的宜居宜业新空间。同时，引入或升级符合区域定位的便民服务中心、养老驿站、社区综合文化室等，激发社区活力，营造吸引和留住人才的综合性优质社区环境。

（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。

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

项目符合中央及地方关于城中村改造的各项支持政策，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，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，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。海淀分区规划进一步深化落实总规要求，通过北京城建集团在海淀区用地的全盘梳理，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。城建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，搬迁意

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，目前已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局下发《关于北京城建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〕0071号）等手续，项目投资具有合规性。项目以北京城市总体规划和海淀分区规划要求为导向，推进北京城建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。项目投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

3. 项目资金来源和到位可行性

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

资本金从财政统筹资金安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 166660 万元，占比 24.39%；专项债券资金 516600 万元，占比 75.61%。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。

2025 年本项目已累计发行专项债券 179200 万元，目前已累计支出 179200 万元。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目经营性用地土地出让收入合计约 888400 万元。资金平衡用地包括海淀什坊院甲 1 号和西三旗东路 16 号，为居住用地(R2)，用地规模为 6.31 公顷，建筑规模为 12.84 万平方米；西三旗马坊为研发设计用地(B23)，用地规模为 3.34 公顷，建筑规模为 4.64 万平方米。

本方案采用市场比较法、假设开发法计算居住用地楼面单价；采用市场比较法计算研发设计用地楼面单价。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，暂按什坊院甲 1 号住宅用地楼面单价 68000 元/平

方米,西三旗东路 16 号住宅用地楼面单价 60000 元/平方米,西三旗马坊研发设计用地楼面单价 16000 元/平方米测算。

本项目内,项目土地出让收入扣减居住用地市级计提 16%为 130266 万元和研发设计用地政府土地出让收益为 4640 万元,共约 134906 万元,同步扣减农田水利建设资金计提为 18292 万元、教育资金计提为 18292 万元、农业土地开发资金计提为 181 万元、保障性安居工程资金计提为 18292 万元、国有土地收益资金计提为 44420 万元,共约 99477 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:

市级计提收益和研发设计用地政府土地出让收益:居住土地出让收入*16%+研发设计用地规划建筑规模*1000 元/平方米=134906 万元;农田水利建设资金+教育资金+农业土地开发资金+保障性安居工程资金+国有土地收益资金=99923 万元。本项目土地出让成本共约 134906 万元+99477 万元=234383 万元。

本项目可用土地出让收益=888400 万元-234383 万元=654017 万元。

项目未针对市场变化的情况下制定风险管控措施,本项扣 1 分。

5. 债券资金需求合理性

本项目总投资为 683260 万元，计划使用财政预算资金 166660 万元，占比 24.39%；专项债券资金 516600 万元，占比 75.61%，其中 2025 年 6 月已发行专项债券 179200 万元（2025 年北京市政府专项债券二十三期），债券利率 1.45%，期限 3 年；本批次申请发行 146800 万元，债券期限为 3 年，债券利率 1.77%；2026 年计划发行 7400 万元，债券期限 2 年，后续批次计划发行 183200 万元，债券期限 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。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债券实施方案，假设国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀无重大变化，相关法律法规无重大变化，政府制定的地方发展规划能顺利执行，无其他人力不可预见及不可抗拒因素造成重大不利影响，本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 654017 万元，项目融资到期本息总计 535429 万元，项目相关预测收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡，偿债计划可行。

本项目偿债的风险点主要在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，项目应加强风险控制措施，本项扣 2 分。

7. 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，本项扣 2 分。

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。

8. 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，预计在项目收入、成本、收益预测合理性-1 分，项目偿债计划可行性和偿债风险点-2 分，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。

(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 2025 年度资金需求共约 343712 万元，其中财政统筹资金 17712 万元，2025 年 6 月已发行 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）专项债券资金 179200 万元，债券利率 1.45%，期限 3 年；本批次申请发行专项债券 146800 万元，债券利率 1.77%，期限 3 年。资金使用严格落实财政部要求，全部投向于北京城建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。本项目已累计发行专项债券 179200 万元，目前已累计支出 179200 万元，支出进度 100%，支出进度全部完成。

2. 项目建设运营执行情况

2025 年已完成立项核准，取得项目钉桩报告，环评、交评、水评等相关评价工作正在开展中，前期手续办理工作仍在推进中；地上物拆迁工作已完成部分；本年度预计实现项目三分之一土地拆迁平整工作，推进入市地块配套基础设施建设任务，推进西三旗东路 16 号上市工作。考虑项目前期手续需提速、建设任务进度相对较缓，本项扣 2 分。

3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目的收入为西三旗东路 16 号、什坊院甲 1 号及西三旗马坊 3 宗经营性用地的土地出让收入。为保障项目经济

效益与可持续性，将实施全流程精细化成本管控，重点强化征拆安置等关键环节的成本控制；同步高效推进市政基础设施建设，确保地块按期达到“净地”标准并完成入市，最大化释放土地价值。通过“开源（保障土地收益）与节流（严控征拆成本）”双轨并进，实现投入产出最优平衡，支撑项目高效实施与预期收益实现。项目投资计划合理，但需进一步完善成本管控措施，本项扣 1 分。

4. 专项债券投后管理情况

本项目已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

5. 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”的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。

6. 上年度绩效评价落实情况

项目上年度绩效评估的总体意见为：项目整体评估结果为“优”，建议优先支持。其中实施必要性、公益性 10 分，实施可行性 30 分，项目收入、成本、收益预测合理性 14 分、专项债券资金需求合理性 15 分，项目偿债计划可行性和偿

债风险点 13 分，绩效目标合理性 13 分，总分 95 分。绩效评价结果被纳入专项债申报主要评估参考。

7. 本年度绩效目标合理性

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面积 ≥ 13 公顷、搬迁安置居民户数 ≥ 627 户、完成立项及 3 宗用地的搬迁腾退等；效益指标设定为腾退至少 1 宗低端产业用地、实现 ≥ 1 宗入市地块腾退，为达到土地出入条件做好准备、改善区域居住环境，提升区域生态环境，带动周边地区融合发展，全面落实增补设施，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，加快资金平衡用地的上市交易实现资金平衡。

8. 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，本项扣 2 分。

（三）总体结论

经充分论证评估，北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目按照《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。

综上，该项目“整体情况评估”得分为 95 分，“本年度债券需求评估”得分为 95 分，建议对该项目“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. 《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）；
9. 已实施国有企业房屋腾退补偿方案、实施细则；
10. 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、征地补偿费、

房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用。其中，房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用主要包括住宅房屋腾退补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、拆迁管理费、安置房损益、市政公共设施移改费、征收（拆迁）不可预见费等。工程建设其他费用包括地质灾害评估费、交通影响评估费、环境影响评价费、考古勘探费等。

三、估算说明

1. 房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：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，采用插值法预估；

（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，采用插值法预估；

（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、地上物测绘费。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 15 元/平方米预估；

（13）其他费用：主要为林地可行性研究报告编制及林木测绘费、地下管线探测费、造价咨询费，参照《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）、《北京市建设工程造价管理协会》（京价协〔2015〕011 号），并结合市场行情预估。

4. 建设期利息：专项债券以 2025 年 12 月 17 日前 5 日国债利率平均值为准,根据中国债券信息网 2025 年 12 月 13 日-12 月 17 日 3 年期国债收益率平均值为 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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 683260 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				5287	5287	是			
1	实施方案编制费				221	221	是	按投资额计	1	
2	项目申请报告编制费				221	221	是	按投资额计	1	
3	测绘费				208	208	是	万元/公顷	37.51	5.5
4	地质灾害评估费				162	162	是	分档计算	1	
5	交通影响评估费				72	72	是	万元/公顷	20.56	3.5
6	环境影响评价费				105	105	是		37.51	2.8
7	地震安全评价费				20	20	是	万元/公顷	37.51	0.5
8	考古勘探及发掘费				2514	2514	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 (元)
8.1	考古勘探 费				188	188	是	万元/ 公顷	37.51	5
8.2	考古发掘 费及土方 清运费				2251	2251	是	万元/ 公顷	37.51	60
8.3	考古土方 测绘费				75	75	是	万元/ 公顷	37.51	2
9	水影响评 价				165	165	是	万元/ 公顷	37.51	4.4
10	实施单位 招标代理 服务费				137	137	是	按投资 额计	1	
11	其他费用				1462	1462	是			
11.1	规划综合 实施方案 编制费				445	445	是		1	
11.2	土壤污染 调查费				229	229	是	万元/ 公顷	10.57	5.5
11.3	林地可行 性研究报 告编制及 林木测绘 费				80	80	是			
11.4	地下管线 探测				100	100	是		1	
11.5	前期地块 评估咨询				40	40	是			
11.6	造价咨询				568	568	是			
二	征地补偿 费				2716	2716	是			
1	土地补偿 费				805	805	是	万元/ 亩	9.15	88
2	社会保障 费				1586	1586	是	万元/ 亩	9.15	173.3 4
3	青苗补偿 费				0	0	是			
4	其他土地 附着物补				0	0	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 (元)
	偿									
5	征地费税				86	86	是			
5.1	耕地占用 税				11	11	是	万元/ 公顷		
5.2	耕地开垦 费				0	0	是	万元/ 公顷		
5.3	森林植被 恢复费				75	75	是	万元/ 公顷		
5.4	耕地占补 平衡费				0	0	是	万元/ 公顷		
6	其他				110	110	是			
6.1	土地征收 成片开发 方案编制 费				50	50	是	按投资 额计	1	
6.2	社会稳 定 风 险 评 估 报 告 编 制 费				60	60	是	按投资 额计	1	
7	征地不可 预见费				129	129	是			
三	房屋征收 (拆迁)补 偿费				615928	615928	是			
(一)	居民房屋 征收(拆 迁)补偿费				202754	202754	是			
1	住宅房屋 补偿款				124273	124273	是			
1.1	被搬迁房 屋市场价 值				118418	118418	是			
1.2	房屋重置 成新价				4490	4490	是	元/平 方米	44199	1016
1.3	装修、设备 及附属物				1365	1365	是	元/平 方米	44199	309
2	补助				13831	13831	是			
2.1	搬迁费				354	354	是	元/平	44199	80

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)
								方米		
2.2	移机费				223	223	是	元/户	1293	1735
2.3	临时安置 费				4532	4532	是	元/月/ 平方米		100- 110
2.4	停产停业 补助费				6188	6188	是	元/平 方米	30939	2000
2.5	装修补助				2534	2534	是	元/平 方米	25338	1000
3	奖励				64650	64650	是			
3.1	资源节约 奖				12930	12930	是	万元/ 户	1293	10
3.2	按期签约 奖				25860	25860	是	万元/ 户	1293	20
3.3	工程配合 奖				25860	25860	是	万元/ 户	1293	20
(二)	国有企业 房屋征收 (拆迁)补 偿费				166325	16632 5	是			
1	土地补偿 费				4887	4887	是	万元/ 亩	48877 19	10
2	房屋重置 成新及附 属物补偿				15677	15677	是	元/平 方米	76845	2040
3	企业搬迁 补助				385	385	是	元/平 方米	76845	50
4	停产停业 补助 (室 内)				15369	15369	是	元/平 方米	76845	2000
5	停产停业 补助 (室 外)				25983	25983	是	元/平 方米	25984 9	1000
6	临时安置 补助				3649	3649	是	元/平 方米	76845	90、 120、 150
7	移机费				37053	37053	是	元/处	-	
8	工程配合 奖				30737	30737	是	元/平 方米	76845	4000

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)
9	环境整治 奖				32585	32585	是	元/平 方米	32585 6	1000
(三)	房屋征收 (拆迁)管 理费				12749	12749	是			
1	房屋征收 (拆迁)服 务费				5431	5431	是	%	54300 2	0.01
2	房屋征收 (拆迁)评 估费				4534	4534	是	%	45325 8	0.01
3	房屋征收 (拆迁)测 绘费				304	304	是	元/平 方米	12104 4	25
4	房屋征收 (拆迁)招 投标代理 费				406	406	是	按投资 额计	1	
5	拆除服务 费				1816	1816	是	元/平 方米	12104 4	150
6	水电关止 费				258	258	是	元/户	1293	2000
(四)	市政、公共 设施拆迁 移改费				2388	2388	是	元/户		
1	电力、燃 气、弱电、 自来水、热 力、雨污水 改移工程				1876	1876	是	元/平 方米	37518 1	50
2	树木移栽				512	512	是	元/棵	5118	1000
(五)	异地购买 安置房费 用				173922	17392 2	是		1	
(六)	其他				7447	7447	是			
1	渣土清运 费				2785	2785	是	元/平 方米	12104 4	230

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 ）
2	硬化道路 拆除费				43	43	是	元/平 方米	8600	50
3	树木评估 服务费				92	92	是	元/平 方米	18328 8	5
4	跟踪审计 费				1277	1277	是	%	63900 9	0.002
5	帮拆服务 费				3250	3250	是	万元/ 户	65	50
(七)	征收（拆 迁）不可预 见费				46039	46039	是	%	56558 6	0.1
(八)	五塔寺 34 号非宅搬 迁成本				4302	4302	是			
四	市政基础 设施建设 费				12598	12598	是			
1	道路工程				519	519	是			
1.1	支路				472	472	是	公里/ 万元	393	1.2
1.2	街坊路				47	47	是	公里/ 万元	71	0.7
2	雨水工程				309	309	是	公里/ 万元	850	0.4
3	污水工程				58	58	是	公里/ 万元	370	0.2
4	再生水工 程				60	60	是	公里/ 万元	630	0.1
5	供水工程				81	81	是	公里/ 万元	620	0.1
6	电力管道				6382	6382	是	公里/ 万元	19880	0.3
7	供气工程				332	332	是		2950	0.1
8	工程建设 管理费				1016	1016	是			
7.1	审计及造 价咨询费 用				85	85	是	按投资 额计	1	

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)
7.2	市政设计 方案编制 费				477	477	是	按投资 额计	1	
7.3	勘察费				191	191	是	按投资 额计	1	
7.4	招标代理 服务费				31	31	是	按投资 额计	1	
7.5	工程建设 监理费				232	232	是	按投资 额计	1	
8	其他				328	328	是			
8.1	设计费				278	278	是	按投资 额计	1	
8.2	地形图及 地下管线 探测				50	50	是	按投资 额计	1	
9	电力接入 工程费				3513	3513	是	元/平 方米		
五	其他费用				6986	6986	是			
1	围墙、围挡 费用				781	781	是	元/延 米	7810	1000
2	场地看护 费				1620	1620	是	元/月/ 人	37.51	4318 85
3	防尘网铺 设费用				394	394	是	元/平 方米/ 年	37.51	3.5
4	律师费				453	453	是	%	45325 8	0.001
5	环保税				2107	2107	是	元/污 染当量	37.51	56
6	防火除草 费				131	131	是	元/平 方米	37.51	3
7	项目宣传 费				300	300	是	按投资 额计	1	
8	征拆系统 和安置房 管理系统				600	600	是	按投资 额计	1	
9	监控设备				600	600	是	按投资 额计	1	

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 ）
六	财务费用				39745	39745	否			
项目总投资合计					683260	683260	是			

五、资金筹措

本项目总投资估算 683260 万元，项目资本金占比为 39%。项目计划使用财政预算资金 166660 万元，占比 24.39%；专项债券资金 516600 万元，占比 75.61%，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。本年专项债券资金用于前期费用、征地补偿费、房屋腾退补偿费及市政基础设施建设费。

专项债券融资规模。本项目计划申请专项债券总额 516600 万元。其中，2025 年 6 月已发行专项债券 179200 万元（2025 年北京市政府专项债券二十三期），债券利率 1.45%，期限 3 年，每年付息到期一次性还本。本批次申请发行 146800 万元，期限 3 年；2026 年度计划发行 7400 万元，期限 2 年；后续批次计划发行 183200 万元，期限 1 年。本批次发行额度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。

专项债券资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于北京城建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。

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	17712	66683	82265	166660	24.39%
专项债券	326000	7400	183200	516600	75.61%
合计	343712	74083	265465	683260	
分年度占比	50.31%	10.84%	38.85%	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约 888400 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	888400
1	土地出让收入	888400

（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。资金平衡用地包括海淀什坊院甲 1 号和西三旗东路 16 号，为居住用地（R2），用地规模为 6.31 公顷，建筑规模为 12.84 万平方米，拟采取挂牌方式出让；西三旗马坊地块为研发设计用地（B23），用地规模为 3.34 公顷，建筑规模为 4.64 万平方米，拟采取协议方式出让。经营性用地总用地规模 9.65 公顷，总建筑规模 17.48 万平方米。

(二) 收入单价测算

本方案拟采用市场比较法、假设开发法计算居住用地楼面单价；采用市场比较法计算研发设计用地楼面单价。

(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，什坊院甲 1 号地块周边住宅用地出让平均成交单价约 74385 元/平方米，西三旗东路 16 号地块周边住宅用地出让平均成交单价约 67015 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 (m ²)	规划建设规模 (m ²)	成交日期	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)
什坊院甲 1 号地块周边	京土储挂 (海) 〔2025〕 017 号	海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块(二期)项目 HD00-1412-0016 地块二类城镇住宅用地	24010	50420	2025/6/5	277800	55097
	京土储挂 (海) 〔2025〕 013 号	海淀区半壁店地区城中村改造项目 HD00-2201-0003、0004 地块 R2 二类居住用地	40629	57959	2025/5/20	454500	78418
	京土储挂 (海) 〔2023〕01 6 号	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	2023-06-14	195500	89640
西三旗东	京土储挂 (海) 〔2024〕05 1 号	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	42734	102562	2025/1/2	915200	89234

项目范围	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)	楼面单价 (元/m ²)
路16号地块周边		二类居住用地					
	京土储挂(海)[2024]026号	海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)H地块HD00-0401-0120、0132、0162地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	85585	162895	2024/7/25	890100	54643
	京土储挂(海)[2024]016号	海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)0411街区HD00-0411-0055、0058、0064、0072地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共交通场站用地	89530	138485	2024/06/04	791700	57169

(2) 按照假设开发法思路，调查周边在售物业情况，其中什坊院甲1号地块周边销售均价约97065元/平方米，西三旗东路16号地块周边销售均价约88220元/平方米，考虑本项目的位置及建筑形式，结合目前房地产调控政策，假设房地产市场平稳发展，暂按什坊院甲1号住宅销售价格97000元/平方米、西三旗东路16号住宅销售价格88000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，预估什坊院甲1号住宅用地土地上市楼面价格为62090元/平方

米，西三旗东路 16 号住宅用地土地上市楼面价格为 56848 元/平方米。

2.研发设计用地楼面单价测算

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，马坊地块周边研发办公用地出让平均成交单价约 17837 元/m²。

表 4-3 研发设计用地市场比较法测算表

交易编号	宗地名称	总用地面积 (m²)	规划建设规模 (m²)	成交日期	成交价 (万元)	成交楼面单价 (元/m²)
京土储挂(海)(2024)008号	北京市海淀区中关村翠湖科技园 A1 地块 HD00-0302-0175、6008 地块 F3 其他类多功能用地、B23 研发设计用地	37655	56109	2024/3/1	74000	13189
京土储挂(海)(2023)073号	北京市海淀区学院路北端 A、B、C、J 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、B23 研发设计用地	70601	285523	2024/1/23	642000	22485

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是立足于市场价格测算，两者测算结果较为

接近，且可较为真实的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，暂按什坊院甲 1 号住宅用地楼面单价 68000 元/m²，西三旗东路 16 号住宅用地楼面单价 60000 元/m²，西三旗马坊研发设计用地楼面单价 16000 元/m²测算。

表 4-4 土地入市收入及政府土地收益结果表

地块编号	用地性质	建设用地面积（公顷）	规划建筑规模（万 m ² ）	容积率	楼面成交单价（元/m ² ）	土地入市收入总价（万元）
什坊院甲 1 号	二类居住用地	2.72	5.47	2.1	68000	371960
西三旗东路 16 号	二类居住用地	3.59	7.37	2.07	60000	442200
西三旗马坊	研发设计用地	3.34	4.64	1.45	16000	74240
小计		9.65	17.48			888400

综上，预估项目土地入市总收入为 888400 万元。

4.项目分年度土地收入情况

依据项目实施时序计划安排：2026 年 4 月，西三旗东路 16 号资金平衡用地上市，当年取得用地上市出让收入；2027 年 5 月，什坊院甲 1 号资金平衡用地入市，当年取得用地上市出让收入；2027 年年底，西三旗马坊资金平衡用地入市，2028 年取得用地上市出让收入。

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 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
建筑规模 (万平方米)		7.37	5.47	4.64	
收入合计 (万元)		442200	371960	74240	

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月获得市政府审批的北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目实施方

案中土地开发总成本为705483万元。

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%=（888400-705483）*10%=18292万元

（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、土地出让业务支出的差额，计提比例

为 10%。扣除项采用 2025 年 5 月获得市政府审批的北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目实施方案中土地开发总成本为 705483 万元。

计算公式：教育资金=(土地出让收入-土地开发总成本)
*10%=(888400-705483)*10%=18292 万元

(三) 农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综〔2004〕49 号)和财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》(财建〔2004〕174 号)的文件规定，农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%)，本项目出让用地面积 9.65 公顷，本地区土地出让平均纯收益征收标准 125 元/平方米，用于农业土地开发比例按 15 计取。

计算公式：农业土地开发资金=9.65 公顷*125 元/平方米*15%=181 万元

(四) 保障性安居工程资金

本项目保障性安居工程资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金管理有

关问题的通知》（财综〔2010〕95号）和财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

计算公式：保障性安居工程资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（888400-705483）*10%=18292 万元

（五）国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号）文件规定：计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

计算公式：国有土地收益基金=888400 万元*5%=44420 万元

（六）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，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。

此外研发设计用地按照弹性出让 1000 元/平方米计提政府土地出让收益。

二、项目收益

因此，本项目土地收入计算公式：项目土地入市总收入 - （上市收入市级计提比例 16%+研发设计用地弹性出让政府收益 1000 元/平方米）-农田水利建设资金-教育资金-农业土地开发资金-保障性安居工程资金-国有土地收益基金 = 888400 - （130266+4640）-18292-18292-181-18929-44420 = 654017 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

单位：万元

类别	分年度收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、土地出让收入（1）	442200	371960	74240	888400
二、相关基金计提（2）	49615	41698	8164	99477
1. 农田水利建设资金	9146	7683	1463	18292
2. 教育基金	9146	7683	1463	18292
3. 农业土地开发资金	67	51	63	181
4. 保障性安居工程资金	9146	7683	1463	18292
5. 国有土地收益基金	22110	18598	3712	44420
三、市级计提比例 16%和研发设计政府土地出让收益 1000 元/m ² （3）	70752	59514	4640	134906
四、收益（4=1-2-3）	321833	270748	61436	654017

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 516600 万元，2025 年北京市政府专项债券（二十三期）已发行专项债券资金 179200 万元，

债券利率 1.45%，期限 3 年，每年付息，到期后一次性还本付息。

2025 年本批次计划发行 146800 万元，期限 3 年，以 2025 年 12 月 17 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 12 月 13 日—12 月 17 日 3 年期国债收益率平均值为 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。

2026 年计划发行 7400 万元，期限 2 年，以 2025 年 12 月 17 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 12 月 13 日—12 月 17 日 2 年期国债收益率平均值为 1.55%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.70% 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。

2027 年计划发行 183200 万元，期限 1 年，以 2025 年 12 月 17 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2025 年 12 月 13 日—12 月 17 日 1 年期国债收益率平均值为 1.48%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.63% 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	179200	146800	0	326000	1.45%/ 1.77%	0	0
2	2026 年	326000	7400	0	333400	1.45%/ 1.77%/ 1.70%	5197	5197
3	2027 年	333400	183200	0	516600	1.45%/ 1.77%/ 1.70%/ 1.63%	5323	5323
4	2028 年	516600	0	516600		1.45%/ 1.77%/ 1.70%/ 1.63%	8309	524909
...								
合计	——		516600	516600			18829	535429

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	0	0	0	0	
2026 年	321833	0	5197	5197	是
2027 年	270748	0	5323	5323	是
2028 年	61436	516600	8309	524909	否
.....					
合计	654017	516600	18829	535429	是
专项债券本息覆盖倍数					1.22

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 1.22，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。

（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益为 654017 万元，全部为土地出让收入。无纳入专项收入的经营性收入。无政府补贴收入。

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

654017 万元、项目纳入专项收入的经营性收入 0 万元、政府补贴收入 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 654017 万元。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目预期项目收益对全部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**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，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	588616	621317	654017	686718	719419
偿债资 金合计	588616	621317	654017	686718	719419
债券还 本付息 额	535429	535429	535429	535429	535429
经营收 入偿还 的债券 本息额	535429	535429	535429	535429	535429
债券本 息覆盖 率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

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 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

