

2025 年北京市政府专项债券（八期）
宝山村棚户区改造项目专项债券（调减）
实施方案



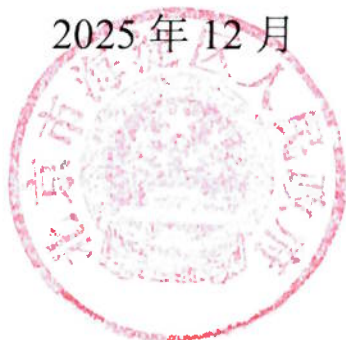
实施单位（全称）：北京鑫泰世纪置业投资有限公司



主管部门（全称）：北京市海淀区住房和城乡建设委员会



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	- 5 -
七、项目地点及建设工期	- 7 -
八、建设工期及实施进度计划	- 7 -
九、项目审批情况	- 8 -
十、债券资金使用合规性	- 11 -
十一、项目建设运营模式	- 11 -
十二、项目投后管理	- 12 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 13 -
一、项目实施的必要性	- 13 -
二、项目经济效益	- 16 -
三、项目社会效益	- 18 -
四、项目事前绩效评估情况	- 20 -
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	- 23 -
三、估算说明	- 24 -
四、建设内容及投资估算	- 26 -
五、资金筹措	- 29 -
六、组合融资	- 29 -

第四章 项目收入分析	- 30 -
一、项目收入分析	- 30 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 33 -
三、项目收入合计	- 34 -
第五章 项目运营成本分析	- 34 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	- 36 -
一、项目收益分析	- 36 -
二、项目融资本息	- 36 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 38 -
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	- 42 -
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	- 45 -
二、项目资产管理	- 46 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 46 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	- 48 -
一、信息披露计划	- 48 -
二、主管部门责任	- 51 -
第十章 其他需要说明的事项	- 53 -

第一章 项目概况

宝山村棚户区改造项目总投资 2203682 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 587000 万元（含其他项目增调 57000 万元），债券期限 3-10 年不等。2025 年原计划发行 200000 万元，截至 2025 年 11 月底，项目使用债券资金结余 30000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将结余专项债券资金调整用于其他项目，调整日期暂为 2025 年 12 月 19 日，后续批次 2026 年初拟计划发行 21500 万元，2027 年初拟计划发行 171500 万元，债券期限分别为 3 年和 2 年，在债券存续期内根据不同发行批次的规定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

党的二十届三中全会胜利召开，做出把全面深化改革向广度和深度推进的战略部署，开启了全面深化改革的新阶段。全区经济运行总体平稳，2023 年全年地区生产总值为 11020.2 亿元，增长 6%，总量和贡献量持续保持全市第一，区级一般公共预算收入同比增长 6%，人均可支配收入增长 4.1%，海淀区全区常住人口 312.5 万人，年全区户籍人口 246.9 万人。着力优化城市功能，促进区域生态宜居发展，城市功能品质持续升级，着力优化城市功能，促进区域生态

宜居发展。规划落地实施步伐加快，坚持规划引领，推动街区控规批复，加快规划综合实施方案编制及落地实施。

二、项目名称

宝山村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

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，项目单位是国有控股，具备申请专项债的主题资格。项目单位已累计使用专项债券 587000 万元（含其他项目调增 57000 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 94.89%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 587000 万元（本次拟调减 30000 万元），目前已累计支出 557,000 万元，支出进度 94.89%。

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

本项目主管部门为北京市海淀区住房和城乡建设委员会。北京市海淀区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京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

根据海淀区发展改革委《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是：

（一）项目腾退、征地

项目按照“拆建分离”的原则分为回迁安置房地块（一期）项目及平衡资金地块（二期）项目，两期同步实施。其中宝山村回迁安置房地块（一期）项目范围约 22.75 公顷，其余为宝山村平衡资金地块（二期）项目及其他同步整理范围。项目建设涉及廖公庄、什坊院、龚村 3 个自然村，共需腾退宅基地面积 25.68 公顷，宅基地一层房屋建筑面积 22.43 万平方米，共计 2491 户，人口 5909 人；腾退搬迁楼房建筑面积 1.61 万平方米，共计 161 套，人口 322 人；腾退非宅建筑面积 49.84 万平方米。综上，共需安置人口 6231 人。

（二）项目安置房、基础设施建设，经营性用地上市交易

项目拟建安置房地地上建筑规模 32.84 万平方米（其中安置房 31.15 万平方米、非盈利性配套公建 0.43 万平方米，配套公建 1.26 万平方米）；地下建筑规模 13 万平方米（其中人防建筑规模 3.61 万平方米，非人防建筑规模 9.39 万平方米），平衡资金地块土地面积约 13.44 公顷，全部为居住用地。项目于 2017 年启动腾退工作，预计 2027 年完成用地入市交易。

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
前期费用			725
征地补偿费	273.58 亩	260 万元/亩	71132
安置房建设前期、城市基础设施配套、土地、不可预算费			34462
安置房建安费	30.3767 万平方米	4614 元/平方米	140158
地上非盈利性配套公建建设成本（不包含幼儿园）	1.7617 万平方米	3705 元/平方米	6527
地下部分建设成本	14.863 万平方米	4095 元/平方米	60864
红线内市政费用	47.0014 万平方米	490 元/平方米	23031
市政道路建设费用	5.8886 万平方米	1200 元/平方米	7066
市政设施迁改及基础设施建设费用			38806
财务费用			1437
管理费用			46002
相关税费			15238
审计费			1583
其他			40581
合计			487612

六、项目投资估算

（一）投资总构成

本项目总投资 2203682 万元，包括前期费用 1573 万元，占比 0.07%；征地补偿费 528383 万元，占比 23.98%；腾退费用 720503 万元，占比 32.70%；安置房建设费用 218964 万元，占比 9.94%；市政设施建设费用 4406 万元，占比 0.20%；财务费用 159309 万元，占比 7.23%；管理费 176859 万元，占比 8.03%；相关税费 82,534 万元，占比 3.75%；审计费 3605 万元，占比 0.16%；委托入市交易服务费 144 万元，占比 0.01%；地价评估费 80 万元，占比 0.004%；振兴平衡资金 307322 万元，占比 13.95%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

项目	金额	占比
前期费用	1,573	0.07%
征地补偿费	528,383	23.98%
腾退补偿费	720,503	32.70%
安置房建设成本	218,964	9.94%
市政设施建设费用	4,406	0.20%
财务费用	159,309	7.23%
项目计提管理费	176,859	8.03%
相关税费	82,534	3.75%
审计费	3,605	0.16%
委托入市交易费	144	0.007%
地价评估费	80	0.004%
振兴平衡资金	307,322	13.95%

项目	金额	占比
合计	2,203,682	100.00%
建设投资额	2,190,151	98.72%
建设投资期利息	12,838	1.25%
发行相关费用	693	0.03%
总投资	2,203,682	100.00%

（二）资金来源

从资金来源看，本项目计划使用财政预算资金 1453682 万元，占比 65.97%；专项债券资金 750000 万元，占比 34.03%。除以上列示资金来源外，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。

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，预计 2027 年完成用地入市交易。其中一标段已在日期 2020 年 8 月 7 日开工，预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。二标段已在日期 2021 年 9 月 12 日开工，预计 2025 年 12 月竣工

验收投入使用。三标段已在日期 2022 年 1 月 14 日开工，预计 2025 年 12 月竣工验收投入使用。四标段已在日期 2022 年 8 月 4 日开工，除受高压线占压部分外其他工程预计 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。五标段已在日期 2022 年 8 月 11 日开工，除受高压线占压部分外其他工程预计 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。六标段已在日期 2022 年 7 月 12 日开工，预计 2025 年 12 月 竣工验收投入使用。

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），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），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2019 年 12 月 05 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）用地预审意见书，载明权利人为北

京鑫泰世纪置业投资有限公司，权利类型为建设用地，用途为二类居住用地，面积 221788.402 平方米。

3.规划审批。2019 年 12 月 05 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，面积 221788.402 平方米，用途为居住用地，土地取得方式为国有划拨用地。

4.环评备案。2020 年 4 月 27 日，已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（2020）17 号。

5.施工许可。2020 年 8 月 7 日，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，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，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，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，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 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，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，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

本项目建设期从 2017 年启动腾退工作至预计 2027 年完成用地入市交易，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。运营期末上市前由海淀区财政局统筹安排资金支付债券本息。

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，国有土地使用权出让收入。由区规自部门供地，国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，归集至国库账户，最终由区财政局负责偿还。

债务本息偿还。平衡资金地块上市交易，挂牌出让宗地最终成交额，保障专项债券还本付息。

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市级财政部门审核，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

海淀区全区常住人口 312.5 万人，户籍人口 246.9 万人，全区经济运行总体平稳，全年地区生产总值增长 6%，总量和贡献量持续保持全市第一，区级一般公共预算收入同比增长 6%，人均可支配收入增长 4.1%。2024 年全区小片平房改造启动实施 94 处，签约率高于 99%，朱房、西山、西冉田村、半壁店、树村等 5 个城中村改造项目均已取得立项手续，拆除违建 125.19 万平方米，腾退土地 85.78 公顷，“基本无违法建设区”创建成果有效巩固，土地利用旨在优化城乡建设用地结构布局，促进区域统筹协调发展。促进区域生态宜居发展，城市功能品质持续升级，“疏解整治促提升”取得显著成效。着力优化城市功能，着力优化城市功能，促进区域生态宜居发展。规划落地实施步伐加快，坚持规划引领，推动街区控规批复，保障一批重点科创项目和“一镇一园”集体产业项目落地。加快规划综合实施方案编制及落地实施。

一、项目实施的必要性

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。

（一）符合国家政策导向

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 with 运营过程中创造了可观的就业岗位 with 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 with 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 with 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 2203682 万元，其中专项债券资金 750000 万元，财政统筹资金 1453682 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，如在项目建设期间，预计每年可为海淀区 GDP 增长贡献一定比例的增量，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 30 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

本项目作为市区两级重点棚改项目，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，建设十分必要。本项目的实施符合《政府投资条例》明确规定：“政府投资资金应当投向市场不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。

（二）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，项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估，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向导，推进“三山五园”地区改造提升，坚持创新发展，做好建筑规模“减法”和环境提升“加法”，有序推动腾退项目，奏响“三山五园”高质量发展交响曲。聚焦“三山五园”地区，加快腾退改造，统筹做好空间管控，科学安排，加快棚户区改造项目收尾，

积极协调剩余社会单位腾退签约。项目投资建设合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

（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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源于土地出让收入。项目运营成本主要是土地出让过程中扣减成本。项目收入、成本、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1.48，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。

（五）绩效目标合理性

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，其中绩效指标分为产出指标、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

无。

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，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. 《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）。

2. 《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》。

3. 《关于印发北京市耕地开垦费收缴使用管理办法的通知》（京政办发〔2002〕51号）。

二、估算范围

本项目建设内容包含一期腾退、征地工作和二期安置房、基础设施建设工作：

一期腾退、征地工作总成本包括前期费用 710 万元、征地补偿费 65342 万元、腾退补偿费 179573 万元、安置房建设费用 218964 万元、财务费用 50218 万元、管理费 55751 万元、相关税费 26017 万元及审计费 1,586 万元。经测算，腾退、征地总成本约为 598161 万元。

二期安置房、基础设施建设工作总成本包括前期费用 863 万元、征地补偿费 463041 万元、腾退补偿费 540930 万元、市政设施建设费 4406 万元、财务费用 109091 万元、管理费 121108 万元、审计费 2019 万元、相关税费 56517 万元、

委托入市交易服务费 144 万元、地价评估费 80 万元、振兴平衡资金 307322 万元。经测算，安置房、基础设施建设总成本约为 1605521 万元。

三、估算说明

1、棚改地块征地补偿按照棚改地块土地综合补偿按 240 万元/亩给予补偿。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

2、安置房建设成本以安置房初步设计方案中的安置房建设总费用、地上地下建筑总规模、安置房单体面积、地下人防面积和安置房建安单价等各项建筑指标为基数计算（具体标准及测算见《收益与融资平衡报告》“一、专项债基本情况 - （二）项目基本情况”“三、资金筹措-1、投资估算”部分），最终以批准的安置房设计方案各项建筑面积为准。

3、安置房前期工程费按安置房建安费的 5%计算，包括建筑设计费、工程监理费等费用。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

4、腾退、征地管理费依据京国土储〔2015〕37 号规定“已经市政府批准未供应、市政府新批准的企业投资土地一级开发项目初始取得立项核准后 4 年内全部达到供应条件（现场和成本通过验收）的，管理费率最高为 12%。4 年内

全部达到供应条件的项目，每提前 1 年管理费率最多增加 1 个百分点”。本项目预计开发周期为 4 年，按 12% 计，最终以实际审计费用为准。

5、腾退、征地相关税费按直接费用的 5.6%，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

6、腾退、征地审计费按安置房建设成本的 0.5%，前期费用、征地补偿费、腾退补偿费、市政设施建设费的 0.2% 计，最终以实际发生的审计费用为准。

7、农业用地征地补偿费按照农业用地土地综合补偿按 200 万元/亩给予补偿。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

8、市政设施建设费用根据上市地块周边道路及相关管线（不含主次干路），暂以安置房范围道路面积占比估算资金平衡地块市政道路建设面积，暂按 600 元/平方米预估市政设施建设单价。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

9、安置房、基础设施建设管理费依据京国土储〔2015〕37 号规定“已经市政府批准未供应、市政府新批准的企业投资土地一级开发项目初始取得立项核准后 4 年内全部达到供应条件（现场和成本通过验收）的，管理费率最高为 12%。4 年内全部达到供应条件的项目，每提前 1 年管理费率最多增

加 1 个百分点”。本项目预计开发周期为 4 年，按 12%计，最终以实际审计费用为准。

10、安置房、基础设施建设相关税费按直接费用的 5.6%，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

11、安置房、基础设施建设审计费按前期费用、征地补偿费、腾退补偿费、市政设施建设费的 0.2%计，最终以实际发生的审计费用为准。

12、安置房、基础设施建设委托入市交易费参考市场标准，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

13、安置房、基础设施建设地价评估费根据京发改〔2013〕1522 号，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

14、安置房、基础设施建设振兴平衡资金按照承担的振兴村平衡资金成本，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 2203682 万元，其中一期腾退、征地工作投资总额 598161 万元，二期安置房、基础设施建设投资总额 1605521 万元。项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 一期腾退、征地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	/	/	/	/	710	是	/	/	/
二	征地补偿费	/	/	/	/	65342	是	/	/	/
三	腾退补偿费	/	/	/	/	179573	是	/	/	/
1	宅基地腾退补偿	/	/	/	/	63729	是	/	/	/
2	楼房搬迁补偿	/	/	/	/	10370	是	/	/	/
3	产业腾退费用	/	/	/	/	90567	是	/	/	/
4	其他费用	/	/	/	/	6356	否	/	/	/
5	腾退不可预见费	/	/	/	/	8551	否	/	/	/
四	安置房建设成本	188975	/	/	29989	218964	是	/	/	/
五	财务费用	/	/	/	/	50218	否	/	/	/
六	管理费	/	/	/	/	55751	否	/	/	/
七	相关税费	/	/	/	/	26017	是	/	/	/
八	审计费	/	/	/	/	1586	否	/	/	/
一期腾退、征地项目投资 合计						598161		/	/	/

表 3-2 二期安置房、基础设施建设投资估算明细表 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	/	/	/	/	863	是	/	/	/
二	征地补偿费	/	/	/	/	463041	是	/	/	/
1	棚改地块地补偿	/	/	/	/	88623	是	/	/	/
2	农业用地征地补偿	/	/	/	/	374418	是	/	/	/
三	腾退补偿费	/	/	/	/	540930	是	/	/	/
1	宅基地腾退补偿	/	/	/	/	180080	是	/	/	/
2	楼房搬迁补偿	/	/	/	/	0	是	/	/	/
3	产业腾退费用	/	/	/	/	312994	是	/	/	/
4	其他费用	/	/	/	/	22097	否	/	/	/
5	腾退不可预见费	/	/	/	/	25759	否	/	/	/
四	市政设施建设费用	/	/	/	/	4406	是	/	/	/
	直接费用小计	/	/	/	/	1009240		/	/	/
五	财务费用	/	/	/	/	109091	否	/	/	/
六	管理费	/	/	/	/	121108	否	/	/	/
七	相关税费	/	/	/	/	56517	是	/	/	/
八	审计费	/	/	/	/	2019	否	/	/	/
九	委托入市交易费	/	/	/	/	144	否	/	/	/
十	地价评估费	/	/	/	/	80	否	/	/	/
十一	振兴平衡资金	/	/	/	/	307322	否	/	/	/
二期安置房项目投资合计						1605521		/	/	/

五、资金筹措

本项目总投资估算 2203682 万元，计划使用财政预算资金 1453682 万元，占比 65.97%；专项债券资金 750000 万元，占比 34.03%。二者合计 2203682 万元。

2025 年已发行并到位 587000 万元（2025 年 12 月 15 日调减 30000 万元），2026 年初拟计划发行 21500 万元，2027 年初拟计划发行 171500 万元。

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

年份/项目	2020 年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型
财政统筹资金	465,500		10,137			53,286	78,500	846,259	1,453,682	65.97
专项债券		70,000	70,000	110,000	137,000	170,000	21,500	171,500	750,000	34.03
总计	465,500	70,000	80,137	110,000	137,000	223,286	100,000	1,017,759	2,203,682	100%
分年度占比	21.12%	3.18%	3.64%	4.99%	6.22%	10.13%	4.54%	46.18%	100.00%	

六、组合融资

本项目无银行贷款和其他市场化融资。

第四章 项目收入分析

一、项目收入分析

运营期内，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，包括土地出让收入 1563900 万元。

表 4-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	土地出让收入	1,563,900
1	土地出让收入	1,563,900

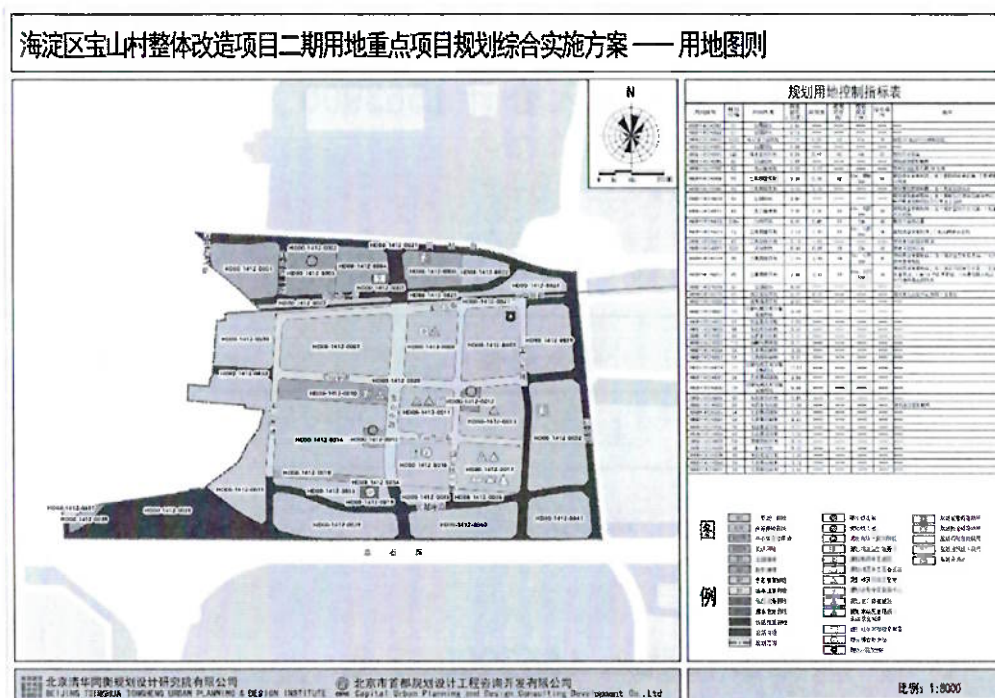
（一）土地出让收入 1563900 万元

本项目土地出让地块位于东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北至永定河引水渠。本次供地方案共涉及约 13.44 公顷土地，全部为经营性居住用地，通过土地招拍挂方式供应，用于本期项目平衡资金需求。

表 4-2 地块基本情况表

地块编号	用地性质	用地（公顷）	容积率	建筑（万 m ² ）
HD00-1412-00016	R2 二类居住用地	2.40	2.1	5.05
HD00-1412-00017	R2 二类居住用地	2.86	2.1	6.00
HD00-1412-00011	R2 二类居住用地	2.31	2.1	4.85
HD00-1412-00013	R2 二类居住用地	2.63	2.1	5.53
HD00-1412-0008	R2 二类居住用地	3.24	2.1	6.80

地块编号	用地性质	用地（公顷）	容积率	建筑（万 m ² ）
经营性用地合计		13.44		28.23



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 4.94 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。

（三）土地入市交易收入

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。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 1563900

万元 \times （1-16%）=1313676 万元。主要来源于上述地块及其他可能的相关土地出让收益，在债券存续期内，这些收入将用于偿还专项债的本金及利息，保障项目的收益与融资自求平衡。

二、项目政府性基金补贴收入

1. 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，涉及金额 252.04 万元。

2. 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，涉及金额 78195 万元。

3. 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》，涉及金额 2499.40 万元。

4. 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》，涉及金额 2499.40 万元。

5. 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》，涉及金额 2499.40 万元。

三、项目收入合计

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 4-3 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）	282,284.31	110,464.81	103,862.56	67,956.95
出售地块大小（公顷）	13.44	5.26	4.95	3.24
单价（元/平方米）	55,272.00	55,272.00	55,272.00	55,272.00
住宅用地上市收入	1,563,900.00	614,200.00	574,100.00	375,600.00
扣除市级分享后收入	1,313,676.00	515,928.00	482,244.00	315,504.00
扣除政府性基金补贴后收入	1,227,730.76	482,185.14	450,687.41	294,858.21

第五章 项目运营成本分析

本项目暂不涉及运营成本。

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目专项债融资 750000 万元，融资利息 80016 万元，收益 1227730 万元，本息覆盖率 1.48，经营净收益 $\pm 15\%$ 波动仍能偿债，可实现自求平衡，具备较强的可行性与可持续性。

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 750000 万元。其中：2021 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 70000 万元，票面利率 2.91%，发行期限 3 年；2022 年北京市政府专项债券（八期）已发行专项债券资金 2500 万元，票面利率 2.65%，发行期限 5 年；2022 年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金 67500 万元，票面利率 2.70%，发行期限 5 年；2023 年北京市政府专项债券（六期）已发行专项债券资金 5000 万元，票面利率 2.93%，发行期限 7 年；2023 年北京市政府专项债券（九期）已发行专项债券资金 105000 万元，票面利率 2.67%，发行期限 7 年；2024 年北京市政府专项债券（三期）已发行 40000 万元，票面利率 2.28%，发行期限为 5 年；2024 年北京市政府专项债券（八期）已发行 17700 万元，票面利率 2.24%，发行期限为 5 年；2024 年北京市政府专项债券（十八期）已发行 22300 万元，票面利率

1.78%，发行期限为5年；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，发行利率1.89%，期限5年；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，票面利率2.21%，发行期限为10年。两个项目结余资金共57000万元调整至本项目，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3月已发行170000万元，票面利率1.51%，发行期限5年。

本次2025年12月19日调减30000万元，其中27000万元调到北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目，3000万元调到东城区彭庄土地一级开发项目。

2026年计划发行21500万元，预计债券期限3年，债券年利率均暂按1.59%（以2025年11月17日作为测算日，前5个工作日国债收益率平均值上浮15BP）。

2027年计划发行171500万元，预计债券期限2年，债券年利率均暂按1.58%（以2025年11月17日作为测算日，前5个工作日国债收益率平均值上浮15BP）。

测算共计应还本利息 830016 万元，其中：本金 750000 万元，利息 80016 万元。

项目建设期间利息及各项费用由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付，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

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调 减本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	当年 偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		70,000.00			70,000.00	2.91%/1.89%		
2022 年	70,000.00	70,000.00			140,000.00		2,037.00	2,037.00
其中：2022 年		2,500.00				2.65%		
2022 年		67,500.00				2.70%		
2023 年	140,000.00	110,000.00			250,000.00		3,925.75	3,925.75
其中：2023 年		5,000.00				2.93%		
2023 年		105,000.00				2.67%		
2024 年	250,000.00	137,000.00			387,000.00		6,875.75	6,875.75
其中：2024 年		40,000.00				2.28%		
2024 年		17,700.00				2.24%		
2024 年		22,300.00				1.78%		
2024 年		30,000.00				2.21%		
2024 年		27,000.00				1.89%		
2025 年	387,000.00	200,000.00	30,000.00		557,000.00		8,882.96	8,882.96
其中：2025 年		30,000.00				1.50%		
其中：2025 年		170,000.00				1.51%		
其中：2025 年			30,000.00			1.51%		
2026 年	557,000.00	21,500.00			578,500.00	1.59%	11,981.76	11,981.76
2027 年	578,500.00	171,500.00		70,000.00	680,000.00	1.58%	11,946.09	81,946.09
2028 年	680,000.00				680,000.00		12,768.86	12,768.86
2029 年	680,000.00			370,000.00	310,000.00		12,768.86	382,768.86
2030 年	310,000.00			280,000.00	30,000.00		6,177.00	286,177.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调 减本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	当年 偿还 利息	当年还本 付息合计
2031 年	30,000.00				30,000.00		663.00	663.00
2032 年	30,000.00				30,000.00		663.00	663.00
2033 年	30,000.00				30,000.00		663.00	663.00
2034 年	30,000.00			30,000.00			663.00	30,663.00
合计	---	780,000.00	30,000.00	750,000.00	---		80,016.03	830,016.03

利息支付主体情况说明：调整日期暂为 2025 年 12 月 19 日（含）。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

三、项目收益与融资平衡分析

根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 1227730 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 830016 万元，本息覆盖率为 1.48。

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			2,037.00	2,037.00	否
2023 年			3,925.75	3,925.75	否
2024 年			6,875.75	6,875.75	否
2025 年	482,185.14		8,882.96	8,882.96	是
2026 年	450,687.41		11,981.76	11,981.76	是
2027 年	294,858.21	70,000.00	11,946.09	81,946.09	是
2028 年			12,768.86	12,768.86	是
2029 年		370,000.00	12,768.86	382,768.86	是
2030 年		280,000.00	6,177.00	286,177.00	是

2031 年			663.00	663.00	是
2032 年			663.00	663.00	是
2033 年			663.00	663.00	是
2034 年		30,000.00	663.00	30,663.00	是
合计	1,227,730.76	750,000.00	80,016.03	830,016.03	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，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。

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，以海淀区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付专项债券的发行费用和到期利息；运营期以国有土地使用权出让的收益支付债券本息。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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，为项目实施提供有利的资金保障。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。二是提升项目运营效益。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

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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	1,043,571.15	1,104,957.68	1,166,344.22	1,227,730.76	1,289,117.30	1,350,503.84	1,411,890.37
偿债资金合计	2,497,253.15	2,558,639.68	2,620,026.22	2,681,412.76	2,742,799.30	2,804,185.84	2,865,572.37
债券还本付息额	830,016.03	830,016.03	830,016.03	830,016.03	830,016.03	830,016.03	830,016.03
资本金偿还建设期利息	12,838.50	12,838.50	12,838.50	12,838.50	12,838.50	12,838.50	12,838.50
经营收入偿还的债券本息额	817,177.53	817,177.53	817,177.53	817,177.53	817,177.53	817,177.53	817,177.53
债券本息覆盖率	1.26	1.33	1.41	1.48	1.55	1.63	1.70

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，向项目单位开具电子《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

根据《中华人民共和国政府信息公开条例》、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：

（一）新增专项债券发行信息公开

项目单位在新增专项债券发行前向市级财政部门报送债券公开信息资料，由市级财政部门统一向社会公开以下信息：

- （1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、人口情况等；
- （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) 专项债券存续期信息公开

项目单位向主管部门报告专项债券存续期间相关信息，由财政部门督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：

(1) 截至上年末专项债券资金使用情况；

(2) 截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

(3) 截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

(4) 其他按规定需要公开的信息。

(三) 专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部

门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由市级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（四）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由市级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（五）专项债券信息披露渠道

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

《债务信息公开办法》明确：预决算公开范围的地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息应当在地方政府及财政部门门户网站公开。财政部门未设立门户网站的，应当在本级政府门户网站设立专栏公开。预决算范围之外的地方政府债券等信息应当在市级财政部门、发行场所门户网站公开。财政部设立地方政府债务信息公开平台或专栏，支持地方财政部门公开地方政府债务（券）相关信息。

按此规定，本项目专项债券信息披露文件将通过北京市

财政局官方网站及中国债券信息网官方网站详细披露。

二、主管部门责任

项目主管部门北京市海淀区住房和城乡建设委员会，根据国家 and 地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公

司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

(6) 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

第十章 其他需要说明的事项

无。

