2025年北京市政府专项债券（三十七期）海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目（调减）专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京四季创开文化发展有限公司

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

2026年8月

目 录

第一章项目概况 1
一、项目所在区域情况 3
二、项目名称 4
三、项目单位 4
四、项目主管部门 5
五、项目建设内容 6
六、项目投资估算 7
七、项目地点 8
八、建设工期及实施进度计划 8
九、项目审批情况 10
十、债券资金使用合规性 13
十一、项目建设运营模式 13
十二、项目投后管理 14
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 15
一、项目实施的必要性 16
二、项目经济效益 19
三、项目社会效益 20
四、项目事前绩效评估情况 21
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 32
三、估算说明 32
四、建设内容及投资估算 36
五、资金筹措 37
六、组合融资 40
第四章项目收入分析 43
一、项目经营性收入分析 43
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.....50
第六章项目收益与融资平衡方案.....51
一、项目收益分析.....51
二、项目融资本息.....51
三、项目收益与融资平衡分析.....54
四、项目收益融资平衡评价结果.....57
第七章项目风险控制.....58
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....58
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....59
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....60
四、敏感性分析.....60
第八章还款保障情况.....61
一、还款责任及保障.....61
二、项目资产管理.....62
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....62
第九章项目信息披露计划及主管部门责任.....64
第十章 其他需要说明的事项.....65

第一章项目概况

海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目总投资2,009,335万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额690,541万元，2024年9月已发行2024年北京市政府专项债券（十六期）专项债券资金145,200万元，债券票面年利率1.55%，债券期限3年，债券存续期内每年付息到期一次性还本；2024年10月已发行2024年北京市政府专项债券（二十三期）专项债券资金50,400万元，债券票面年利率1.72%，债券期限3年，债券存续期内每年付息到期一次性还本；2024年12月调增2024年北京市政府专项债券（二十四期）50,000万元，债券票面年利率为1.89%，债券期限5年，债券存续期内每年付息到期一次性还本；2025年2月已发行2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金52,700万元，债券票面年利率为1.39%，债券期限3年，债券存续期内每年付息到期一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。预计截至2025年6月末，项目债券资金结余27,800万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，于2025年6月30日，将本项目2025年北京市政府专项债券（七期）债券资金27,800万元调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券(七期)专项债券资金为24,900万元，债券期限为3年。

2025年12月已发行2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金93,200万元，债券票面年利率为1.53%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。此次发行的93,200万元，其中18,600万元专项债券用作本项目的资本金。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至2026年7月末，项目债券资金结余63,700万元。我们为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金23,700万元调整至基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，40,000万元调整至科学发现自主实验室，此次调整计划以2026年7月30日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金为29,500万元，债券期限为3年。

2026年无发行计划。

2027年计划发行390,541万元，预计债券票面年利率为1.70%，债券期限为2年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积430.77平方公里，约占北京市总面积的2.6%。2025年年末全区常住人口311.1万人，比上年末减少1.1万人。其中，常住外来人口102.7万人，占常住人口的比重为33.0%。常住人口出生率5.00‰，死亡率3.96‰，自然增长率1.04‰。

初步核算，2025 年全年实现地区生产总值 13,691.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%。分产业看，第一产业实现增加值 2.1 亿元，增长 11.1%；第二产业实现增加值 1,016.1 亿元，增长 10.4%；第三产业实现增加值 12,673.3 亿元，增长 7.0%。三次产业构成为 0.02:7.42:92.56。

二、项目名称

海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目，（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京四季创开文化发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 666,900 万元，支持项目 2 个，目前已累计支出专项债券 666,900 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 363,700 万元，目前已累计支出 300,000.00 万元，支出进度 82.49%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京四季创开文化发展有限公司		
法定代表人	刘晨光	成立日期	2022 年 7 月 5 日
注册资本	2000 万元	营业期限	2022 年 7 月 5 日至无固定期限
统一社会信用代码	91110108MABQN39P6R		

注册地址	北京市海淀区四季青杏石口 23 号 8 号楼三层 303
经营范围	一般项目：组织文化艺术交流活动；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；五金产品零售；五金产品研发；五金产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市四季青农工商总公司持股 100%

北京四季创开文化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（以下简称“海淀区住建委”）。其主要职责为：在依法合规、确保工程质量与安全的前提下，指导并督促项目单位北京四季创开文化发展有限公司加快专项债券资金使用进度，尽快形成实物工作量，以推动项目尽早建成并发挥效益；同时，负责组织项目单位将专项债券项目对应的政府性基金收入及时、足额上缴国库，以保障债券本息偿付。

海淀区住建委对落实专项债券还本付息资金负有组织与监管责任。如项目未能按既定方案落实偿债资金，财政部门可按规定采取扣减其部门预算等措施，用于偿还债券本息。

五、项目建设内容

为响应四季青镇城市化需求，解决西冉村、田村、常青片区的现存问题，并精准落实《镇域规划》的核心任务，本次综合实施方案旨在达成以下目标：高效完成村庄拆迁与安置，有力构建创新产业集聚带，全面实现一道绿隔地区建设标准，并显著提升西郊机场周边的整体环境风貌。

西冉片区的功能定位以居住、公共服务为主，重点承载回迁安置、居民住房以及公共服务设施、交通场站和市政设施等建设需求；以产业功能为辅，主要布局集体产业园区。本项目回迁安置用地总用地面积约 13.05 公顷，总建筑规模约 21.56 万平方米。资金平衡用地总用地面积约 8.51 公顷，总建筑规模约 14.27 万平方米。独立占地三大设施建筑规模约 10.49 万平方米。社区服务综合体建筑规模约 3.19 万平方米。镇域统筹指标建筑规模约 14.67 万平方米。

田村、常青片区的主导功能定位为居住与公共服务。其核心任务包括：一是提供资金平衡用地，保障三村改造的财务可行；二是落实三大设施，补齐公共服务短板；三是战略

预留主动留白用地，为未来集体产业发展储备空间。本项目资金平衡用地总用地面积约 6.9 公顷，总建筑规模约 15.19 万平方米。独立占地三大设施建筑规模约 8.04 万平方米。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

项目建设内容	建设规模（平方米）	建设成本单价（元/平方米）	投资概算（万元）
前期费用	276,600	261.18	7,224
征地费用	670,000	4,223.05	282,944
腾退补偿费用	412,714	17,526.37	723,338
市政基础设施建设费	276,600	1,559.63	43,140
其他费用	276,600	1,079.30	29,853
财务费用	276,600	1,619.64	44,799
项目应承担的成本	276,600	31,743.93	878,037
合计			**2,009,335**

六、项目投资估算

本项目总投资 2,009,335 万元，其中前期费用 7,224 万元，占比 0.36%；征地补偿费 282,944 万元，占比 14.08%；腾退补偿费用 723,338 万元，占比 36.00%；市政设施建设费用 43,140 万元，占比 2.15%；财务费用 44,799 万元，占比 2.23%；其他费用 29,853 万元，占比 1.49%；项目应承担的成本 878,037 万元，占比 43.69%。

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	腾退补偿费	市政设施建设费用	财务费用	其他费用	项目应承担的成本	合计

投资构成类别	前期费用	征地补偿费	腾退补偿费	市政设施建设费用	财务费用	其他费用	项目应承担的成本	合计
投资估算金额	7,224	282,944	723,338	43,140	44,799	29,853	878,037	2,009,335
占比	0.36%	14.08%	36.00%	2.15%	2.23%	1.49%	43.69%	100.00%

注：其他费用主要为利润或管理费、两税两费、审计费及其他费用

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1,087,706 万元，占比 54.13%；专项债券资金 690,541 万元，占比 34.37%；使用城中村专项借款资金 231,088 万元，占比 11.50%。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北京市海淀区四季青镇。其中西冉片区为北侧、东侧至西郊机场，西至旱河路，南至杏石口路。总用地面积约 116.12 公顷。田村片区北至永定河路，南至阜石路，西至 101 铁路，东至玉泉路、田村路、田村东路一线，总用地面积约 142.5 公顷。常青片区北至东冉新村、南至北京中科量子医学研究院、西至常润路、东至常青园路，总用地面积约 6.33 公顷。海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目总用地面积约为 264.95 公顷。

八、建设工期及实施进度计划

项目改造周期整体预计为46个月，自2023年9月开始至2027年6月。腾退工作:

西冉片区与田村、常青片区分期实施。已于2023年9月启动实施。至2023年底，西郊机场周边及沿线环境整治项目（西冉、田村）腾退工作，西冉、田村宅基地已全部完成。

2025年4季度完成田村、常青片区范围内剩余非宅全部腾退工作。

前期手续及上市:

2024年5月上报区政府城中村改造实施方案，方案通过后上报市级相关部门，已于2024年6月15日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件（详见九、项目审批情况）。

2024年8月办理城中村多规合一初审意见（土地整理）、申报项目立项，现已完成。

2024年10月已启动征地手续，预计用时6-9个月。

2025年4季度已完成西冉片区范围内剩余非宅全部腾退工作(上市地块内已全部完成),2025年7月31日已完成西冉、田村、常青片区征地结案（已取得京国土（海）征结字[2025]24号《国家建设征收土地结案表》）。

2026年至2028年，西冉片区、田村片区陆续资金平衡用地入市。

2027年2季度，完成安置房建设。

西冉与田村片区的资金平衡用地，将在供地阶段同步落实临时水、电、路等基本施工保障，并按规划时序推进市政基础设施的全面建设，以满足二级开发的最终需求。在手续办理上，将紧密衔接实施进度，进行动态协调与推进。

九、项目审批情况

1.立项审批

（1）2024年6月15日，北京市海淀区发展和改革委员会下发，《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目核准的批复》京海淀发改（核）〔2024〕73号，总投资2,009,335万元，原则上同意该建设项目。

（2）2024年8月30日，北京市海淀区发展和改革委员会下发核准文件，文件名称：京海淀发改（核）〔2024〕95号《北京市海淀区发展和改革委员会关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目核准的批复》。

2.用地审批

（1）2024 年 11 月 9 日，北京市人民政府下发批复文件，文件名称：京政地字〔2024〕176 号《北京市人民政府关于海淀区城市批次建设用地[四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目]实施方案的批复》。

（2）2024 年 12 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局下发核准文件，文件名称：《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》用字第 110108202400048 号、2024 规自（海）预选市政字 0032 号。

（3）2025 年 5 月 22 日，北京市人民政府下发批复文件，文件名称：京政地字〔2025〕119 号《北京市人民政府关于海淀区城市批次[四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目]建设用地实施方案的批复》。

3.规划审批

2025 年 5 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发：2025 规自（海）建字 0030 号《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京四季创开文化发展有限公司，建设项目名称为四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目（HD00-1408-0033 地块）（A-01#住宅楼等 36 项），建设位置海淀区四季青镇，建设规模 203688.93 平方米，1515 米。

2025 年 5 月 21 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发 2025 规自（海）建字 0028 号《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京四季创开文化发展有限公司，建设项目名称为四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目（C-01#住宅楼等 32 项），建设位置海淀区四季青镇，建设规模 149044.34 平方米，1363 米。

2025 年 1 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局下发会商意见，文件名称：2025 规自（海）综审字 0001 号《北京市规划和自然资源委员会海淀分局多规合一协同平台会商意见》。

4.施工许可

2025 年 9 月 29 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施[海]建字 0416 号），载明建设单位为北京四季创开文化发展有限公司，工程名称为四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目（C-01#住宅楼等 32 项），建设面积 149044.34 平方米。

2025 年 7 月 22 日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2025〕施[海]建字 0287 号），载明建设单位为北京四季创开文化发展有限公司，工程名称

为四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目（HD00-1408-0033 地块）（A-01#住宅楼等 36 项），建设面积 203688.93 平方米。

综上，海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村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，由北京四季创开文化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 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。建设期结束后通过土地上市收益偿还项目本息，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。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

本项目位于北京市海淀区四季青镇，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，历史文化传承发展典范区，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。2025 年年末全区常住人口 311.1 万人，比上年末减少 1.1 万人。2025 年海淀区实现地区生产总值 13,691.4 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”， 本项目是改善西郊机场门户风貌的紧迫任务、补齐城市短板改善民生的切实举措、扩大内需拉动增长的有力支撑，以及优化海淀区职住平衡与产城融合的关键实践。具体体现为：整治门户风貌：紧邻重要军用机场，现状建筑杂乱直接影响起降视廊环境，亟待清理提升。提升人居品质：通过改造，系统性解决布局混乱、配套不足等问题，切实改善居民生活条件。激发经济动能：拆除新建模式将直接带动房地产投资，并有效拉动上

下游全产业链需求。促进功能优化：通过增补居住与研发办公空间，精准缓解海淀区职住压力，支撑核心产业发展。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

本区域整治提升工作是深入贯彻落实国家关于城中村改造战略部署的具体实践，旨在通过系统性更新，消除安全隐患、补齐设施短板、改善人居环境，并优化国土空间格局，是建设宜居、韧性、智慧城市的关键环节。

首要消除重大安全风险：部分宅基地距离机场跑道中心线仅约 130 米，对飞机起降的净空视线环境构成直接干扰，存在公共安全隐患。本次改造将安全置于首位，首要目标即为彻底消除这一风险点，保障机场运行与公共安全，完全符合国家关于城中村改造中“消除安全风险隐患”的核心政策要求。

着力改善人居环境与城市风貌：针对该区域建筑风貌凌乱、空间肌理破碎，与周边城市形象及门户定位脱节的问题，本次改造的核心策略是对建筑形态、立面及空间秩序进行统一规划与提升。此举一方面将直接改善居民生活品质，另一方面也将塑造出协调有序的城市天际线与界面形象。

综上，本项目的实施是响应国家政策号召、解决突出城市问题、提升城市发展质量的必要举措。项目方案以安全为

底线，以提升为核心，以统筹为方法，完全符合国家城中村改造的政策导向与价值要求。

（二）高度契合地区规划。

2021年，北京市委常委会审议通过了《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021—2023年）》，将按照“集中拆除+持续治理”相结合的模式，以攻坚整治为出发点，实现从整治型拆违向规划引领精细化治违转变。目前海淀区正全力攻坚、提速前进，计划按期按质完成“基本无违建”创建工作，目前仍有约8000平方米的拆除任务。其中，五环内非建设用地上未拆的违建大部分在四季青镇，基本均位于西郊机场周边地区。因此，西郊机场周边环境整治项目是海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目位于四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区。作为北京城乡结合部城市化的先行者之一，四季青镇是保障服务首都功能，推动第一道绿隔地区建成、全面实现城市化的重要发力区。四季青2000年被纳入北京市第一道绿化隔离地区，分别落实“7号文”“20号文”和重点村等绿隔政策，城市化进程快速推进；2004年撤乡改镇；2015年实现整建制农转非，2019年完成产权制度改革成立股份合作社。随着一道绿隔地区城市化的持续推进，原有承担行政管理职能的行政村

逐渐被社区取代，当前四季青镇最新行政区划将全镇划分为22个社区，遗留尚未撤除的6个村庄也包含在22个社区中。规划范围涉及西山社区、巨山社区、西冉、田村，其中包括原西山村尚未拆迁安置的东平庄、西平庄、南平庄三个自然村，西冉村、付家村、田村自然村，原有的完整村域概念已不复存在。当前四季青镇第一道绿隔地区进入城市化攻坚收尾阶段，实施单元即属于城镇化任务的收口地区。为尽快推动城市化进程，需先行释放部分指标，用于西冉村、田村回迁安置。因此，将西冉片区作为西郊机场周边及沿线环境整治项目的先行启动区、四季青完成第一道绿隔地区方面城市化工作收尾区优先开展工作。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

实施本项目城中村改造，是消除重大安全隐患、切实改善民生、有效扩大内需、推动城市高质量发展的关键举措。本次改造范围位于西郊机场起降区约1-3公里内，对机场周边整体风貌与安全环境具有直接影响。西郊机场属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。同时，该区域作为存量房源集中地，是新市民、青年人等城市重要建设群体的首要落脚点，但受历史条件制约，普遍存在布局凌乱、房屋老旧、公共服务不足、环境品质较低等问题。通过本次改造，将系统性提升区域内居

民生活条件，优化空间风貌与功能布局，不仅直接回应民生关切，也为区域长远发展注入持续动力。

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改造方式为拆除新建，有利于盘活存量资产，刺激房地产增量需求，转化为房地产销售，同时也有助于激发上下游如基建、建材、家居、家电等多地产链需求。本次城中村改造的推进有望从投资端对经济产生积极向上作用。

（二）促进群众就业，增加群众收入

作为存量房源地的城中村，是很多超大、特大城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点，但由于历史问题城中村通常布局凌乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差。实施城中村改造项目，将改善项目范围内的居民生活条件，改善民生。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

此次城中村改造项目不仅是简单的物理空间更新，更是推动区域协调发展、提升城市综合承载能力、实现可持续发展的战略性工程。项目着力解决当前最紧迫的发展瓶颈问题，并为未来的长远高质量发展奠定了坚实基础。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

项目落实党中央国务院决策部署，在稳投资、稳增长，以规划资金平衡用地获取整体项目入市收入，平衡项目范围内土地开发成本，统筹解决四季青镇域范围内的历史问题和历史成本。

项目通过打造巨山创新产业集聚地、杏石口路创新发展联动带职能，释放集体产业指标，盘活低效存量空间，布局各类产业功能，助力镇域职住平衡。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

补齐区域三大设施短板，重点增加教育、医疗、养老、体育、社区会客厅等独立占地公共服务设施，补充完善市政交通等三大设施总计约 20.82 万平方米，增强片区综合承载能力，有效提升居民居住品质与生活质量。规划安置房用地可落实田村、西冉村及佟家坟村三村安置村民 4204 人，回迁安置住宅约 21.02 万平方米，公共服务配套约 0.36 万平方米，人防出入口等其他约 0.18 万平方米。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

可彻底解决西冉、田村、常青地区十余年间的民生、生态环境治理和地区安全等历史遗留问题，使规划区域城市功

能得到强化，居民居住品质与生活质量得到明显改善，生态环境及城市面貌全面优化，为四季青镇完成第一道绿隔地区城市化建设收尾工作做出巨大推动。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

优化产城融合、职住平衡。本次城中村改造将主要通过提供居住用地和办公研发用地来实现资金平衡，增加海淀区居住用地，满足海淀区居住需求，实现职住平衡。同时增加办公研发产业空间，满足海淀区高新技术核心区的产业空间的需求。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

可实现新增绿地约25.15公顷，使西郊机场起降区周边环境得到大幅改善，对海淀区形成绿地连片的绿色生态基底和完善首都生态安全格局起到重要作用。通过对公园绿地充分开放利用，完善基础支撑，打造开放式绿色街区。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

（1）项目实施的必要性

实施本项目城中村改造是一项消除安全隐患、改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的重要举措。本次城中村改造范围距离西郊机场约1-3公里，对机场起降区周边整

体风貌影响明显。西郊机场属解放军管辖，是我国华北地区最重要的军用机场之一，承载着首都重要的政务功能。片区内现状村宅和产业建筑风貌不佳、肌理破碎，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，应尽快予以整治清理。消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件。作为存量房源地的城中村，是很多超大、特大城市外来建设者等新市民、青年人奋斗的第一个落脚点，但由于历史问题城中村通常布局凌乱、房屋破旧密集、公共服务缺失、环境卫生条件相对较差。实施城中村改造项目，将改善项目范围内的居民生活条件，改善民生。有效扩大内需，直接刺激投资，拉动经济发展。本次城中村改造项目改造方式为拆除新建，有利于盘活存量资产，刺激房地产增量需求，转化为房地产销售，同时也有助于激发上下游如基建、建材家居、家电等多地产链需求。本次城中村改造的推进有望从投资端对经济产生积极向上作用。

（2）公益性

该项目的建设可以带来以下公益效益：

①环境的改变：高起点、高标准进行棚户区改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。

②住房条件的改变：旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

③居民个人收入的改变：城中村改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。

由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

本项目具有明显的公益性特征。

（3）收益性

本项目西冉片区居住用地6.92公顷，规划建筑规模11.08万平方米；田村片区居住用地6.90公顷，规划建筑规模15.19万平方米；其他商业用地建筑规模3.19万平方米。项目总用地15.41公顷，总建筑面积29.46万平方米。

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以85,000元/平方米进行预估，

商办 25,000 元/平方米进行预估，本项目土地出让收入 2,312,700 万元。

其中四季青镇双新村棚户区改造项目 2603004-1 地块，居住用地成交价 89,640 元/平方米；朱房四街棚户区改造项目 HD00-0803-0030 地块，居住用地成交价 95,047 元/平方米；树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2 二类居住用地，居住用地成交价 102,347 元/平方米。

综上，评估认为，项目立项符合相关政策要求，具备急迫性，具备必要性、公益性、收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已于 2024 年 6 月 15 日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件，文件名称：京海淀发改（核）〔2024〕73 号《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目核准的批复》。已于 2024 年 8 月 30 日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件，文件名称：京海淀发改（核）〔2024〕95 号《北京市海淀区发展和改革委员会关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造西冉田村安置房项目核准的批复》。同意项目建设规模和内容、建设地点和用地、估算投资和资金来源等内容。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资2,009,335万元，计划使用财政预算资金1,087,706万元，专项债券资金690,541万元，使用城中村专项借款资金231,088万元。

2026年本项目已累计发行专项债券363,700万元，目前已累计支出300,000.00万元。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目土地出让收入2,312,700万元。

依据本项目资金平衡方案，本项目总投资2,009,335万元，西冉片区居住用地6.92公顷，规划建筑规模11.08万平方米；田村片区居住用地6.9公顷，规划建筑规模15.19万平方米；其他商业用地建筑规模3.19万平方米。项目总用地15.41公顷，总建筑面积29.46万平方米。

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以85,000元/平方米进行预估。样本案例情况为：

本项目收入定价为住宅用地出让价格85,000元/平方米。基于谨慎性考虑，出让价格参考四季青镇双新村棚户区改造项目2603004-1地块，居住用地成交价89,640元/平方米；朱

房四街棚户区改造项目 HD00-0803-0030 地块，居住用地成交价 95,047 元/平方米；树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2 二类居住用地，居住用地成交价 102,347 元/平方米，三个参考项目均处于海淀区，本项目地块在五环内，优于参考地块，且规划沿西冉片区北侧、东侧打造大尺度绿色空间，在做好与西郊机场隔离缓冲的同时，形成绿地连片的生态基底。绿色空间内可通过增加地区特色植物种植优化西冉片区的整体生态环境品质，也可通过郊野公园形式为市民提供亲近自然的绿色空间，有效提升西郊机场周边的生态环境和景观品质。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。

本项目期内项目土地出让扣减计提成本合计 577,229 万元（以万元为单位取整）。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：

（1）市级分享收入

按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。

市级计提数：土地出让收入*16%=370,032.00 万元；

（2）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2024年6月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额2,009,335万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-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）*10%=(2,312,700-2,009,335)*10%=30,336.48万元。

（3）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2024年6月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额2,009,335万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-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）*10%=(2,312,700-2,009,335)*10%=30,336.48 万元。

（4）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使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）；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=土地出让收益*10%=(2,312,700-2,009,335)*10%=30,336.48 万元。

（5）农业土地开发资金

本项目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）；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，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 125 元，从土地出让金划出的农业土地开发资金=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%）。

计算公式：农业土地开发资金=294,600*125*15%=552.37万元。

（6）国有土地收益基金

本项目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）；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= 2,312,700 *5%=115,635.00万元。

5.绩效目标合理性

本项目严格遵循国家和北京市关于地方政府专项债券资金投向领域的相关政策规定，本项目属于专项债券重点支持的城中村改造领域项目，该领域明确列入《地方政府专项债券资金投向领域》的正面清单，是当前国家宏观政策鼓励

和支持的重点发展方向。项目投向领域完全符合专项债券的使用条件和政策导向，不存在用于楼堂馆所、形象工程等禁止类项目的情况，投向合规性充分。

6.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.评估结论

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为94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.《北京市建设工程计价依据-概算消耗量标准》（京建发〔2025〕533号）及相关配套执行规定;

2.北京市现行其他有关造价文件;

3.北京市同类建筑工程技术经济指标;

4.北京市近期的材料及设备价格信息;

5.《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）;

6.关于印发《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）》的通知（京发改〔2023〕597号）;

7.关于印发《海淀区土地开发类项目成本管理和审核实施意见》的通知（京规自海发〔2023〕12号）;

8.《海淀区南部地区集体土地上非住宅房屋搬迁补偿费用指引》（海建发〔2022〕22号）;

9.《海淀区小片平房区搬迁改造补偿安置标准指引》;

10.项目宅基地、居民、集体企业、国有企业房屋腾退补偿方案、实施细则。

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。

三、估算说明

（一）土地补偿费依据

土地补偿费依据《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），海淀区四季青镇属北京市征收农用地区片综合地价标准中的海淀区II区片，区片综合地价为88万元/亩。费用由土地补偿费和安置补助费两部分构成（不包括农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，以及被征地农民的社会保障费用）。

（二）社会保障费

目前，四季青镇已完成整建制转居，整建制转居费用需要通过四季青镇后续集体土地征地项目分摊成本返还给四季青镇集体经济组织。依据整建制转居费用方案，需分摊173万元/亩的人员安置社会保障。

（三）宅基地房屋腾退补偿安置依据

宅基地房屋腾退补偿安置依据已编制《西郊机场周边及沿线环境整治项目腾退补偿实施方案》《西郊机场周边及沿线环境整治项目腾退补偿实施细则》。

（四）居民房屋腾退补偿依据

居民房屋腾退补偿依据《关于研究小片平房区改造工作等事项的会议纪要》（海政会〔2024〕39号）海淀区小片平房区搬迁改造补偿安置标准指引公布实施。

（五）集体企业房屋腾退补偿、国有企业房屋腾退补偿依据

集体企业房屋腾退补偿、国有企业房屋腾退补偿依据关于研究《西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目集体产业及社会单位搬迁腾退补偿方案（草案）》等事项的会议纪要（海政会〔2024〕33号）实施。

（六）城市基础设施建设费

城市基础设施建设费参照《关于印发<北京市征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》（京计投资字〔2002〕1792号）、《关于城市基础设施建设费征收有关问题的补充通知》（京发改〔2006〕1726号）估算。

（七）利润依据

利润依据《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），安置房利润率按3%计取，以综合建安成本为基数。

（八）审计费

审计费参照财政部关于印发《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》的通知（财建〔2001〕512号），超额累进费率计算。

（九）两税两费

两税两费依据《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），按照各成本构成项，以销项税额减进项税额计算。

（十）建设期利息

建设期利息:

1.已发行的债券利率

2024年9月已发行2024年北京市政府专项债券（十六期）专项债券资金145,200万元，债券票面年利率1.55%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本；2024年10月已发行2024年北京市政府专项债券（二十三期）专项债券资金50,400万元，债券票面年利率1.72%，债券期限

3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本；2024年12月调整发行2024年调增的北京市政府专项债券（二十四期）调整债券资金50,000万元，债券期限5年，债券票面年利率为1.89%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2025年2月已发行2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金52,700万元，债券票面年利率为1.39%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。截至2025年6月末，项目债券资金结余27,800万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，于2025年6月30日，将本项目2025年北京市政府专项债券（七期）债券资金27,800万元调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金为24,900万元，债券票面年利率1.39%，债券期限为3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。2025年12月已发行2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金93,200万元，债券票面年利率为1.53%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至2026年7月末，项目债券资金结余63,700万元。我们为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金23,700万元调整至基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，40,000万元调整至科学发现自主实验室，此次调整计划以2026年7月30日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金为 29,500万元，债券期限为3年。

2.2 年期假设利率

专项债券以中国债券信息网中国地方政府债券收益率数据测算，2025年12月17日2年期中国地方政府债券收益率为1.55%，2027年计划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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2,009,335万元，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	/	/	/	7,224	7,224	是	元/平方米	27.66 万平方米	261.18
二	征地补偿费	/	/	/	282,944	282,944	是	元/平方米	67 万平方米	4,223.05
三	腾退补偿费	/	/	/	723,338	723,338	是	元/平方米	41.27 万平方米	17,526.37
四	市政设施建设	43,140	/	/	/	43,140	是	元/平方米	27.66 万平方米	1,559.63
五	其他费用	/	/	/	7,975	7,975	是	元/平方米	27.66 万平方米	288.31
	直接费用小计	43,140	/	/	1,021,481	1,064,621	/	元/平方米	/	/
六	财务费用	/	/	/	44,799	44,799	否	元/平方米	27.66 万平方米	1,619.64
七	管理费	/	/	/	14,102	14,102	否	元/平方米	27.66 万平方米	509.83
八	相关税费	/	/	/	5,984	5,984	否	元/平方米	27.66 万平方米	216.35
九	审计费	/	/	/	1,792	1,792	否	元/平方米	27.66 万平方米	64.81
十	项目承担成本	/	/	/	878,037	878,037	部分	元/平方米	27.66 万平方米	31,743.93
合计		43,140			1,966,195	2,009,335		元/平方米	27.66 万平方米	72,644.07

五、资金筹措

本项目总投资估算2,009,335万元，计划使用财政预算资金1,087,706万元，占比54.13%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划使用专项债券资金690,541万元，占比34.37%；城中村专项借款资金231,088万元，占比11.50%。三者合计2,009,335万元。

“海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目”拟发行专项债券资金690,541万元。

其中，2024年9月已发行2024年北京市政府专项债券（十六期）专项债券资金145,200万元，债券票面年利率1.55%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本；2024年10月已发行2024年北京市政府专项债券（二十三期）专项债券资金50,400万元，债券票面年利率1.72%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本；2024年12月调整发行2024年北京市政府专项债券（二十四期）调整债券资金50,000万元，发行日期2024年10月29日，债券期限5年，债券票面年利率为1.89%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本；2025年2月已发行2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金52,700万元，债券票面年利率为1.39%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。截至2025年6月末，项目债券资金结余27,800万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，于2025年6月30日，将本项目2025年北京市政府专项债券（七期）债券资金27,800万元调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金为24,900万元，债券期限为3年，债券票面年利率1.39%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2025年12月已发行2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金93,200万元，债券票面年利率为1.53%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至2026年7月末，项目债券资金结余63,700万元。我们为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金23,700万元调整至基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，40,000万元调整至科学发现自主实验室，此次调整计划以2026年7月30日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金为 29,500万元，债券期限为3年。

2026年无发行计划。

2027年计划发行390,541万元，债券票面年利率为1.70%，债券期限为2年，在债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

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	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	1,024,735	1,600	8,204	53,167		1,087,706	54.13%
专项借款		96,488	134,600			231,088	11.50%
专项债券		245,600	54,400		390,541	690,541	34.37%
总计	1,024,735	343,688	197,204	53,167	390,541	2,009,335	100.00%
分年度占比	51.00%	17.10%	9.81%	2.65%	19.44%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 921,629 万元。其中专项债券资金 690,541 万元，市场化融资 231,088 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 690,541 万元，其中，2024 年 9 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（十六期）专项债券资金 145,200 万元，债券票面年利率 1.55%，债券期限 3 年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本；2024 年 10 月已发行 2024 年北京市政府专项债券(二十三期）专项债券资金 50,400 万元，债券票面年利率 1.72%，债券期限 3 年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本；2024 年 12 月调整发行 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）调整债券资金 50,000 万元，发行日期 2024 年 10 月 29 日，债券期限 5 年，债券票面年利率为 1.89%，债券存续期内每年付

息，到期后一次性还本；2025 年 2 月已发行 2025 年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金 52,700 万元，债券票面年利率为 1.39%，债券期限 3 年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。截至 2025 年 6 月末，项目债券资金结余 27,800 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，于 2025 年 6 月 30 日，将本项目 2025 年北京市政府专项债券（七期）债券资金 27,800 万元调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目 2025 年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金为 24,900 万元，债券期限为 3 年，在债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2025 年 12 月已发行 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金 93,200 万元，债券票面年利率为 1.53%，债券期限 3 年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至 2026 年 7 月末，项目债券资金结余 63,700 万元。我们为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金 23,700 万元调整至基

于多材料体系光量子芯片中试平台项目，40,000 万元调整至科学发现自主实验室，此次调整计划以 2026 年 7 月 30 日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金为 29,500 万元，债券期限为 3 年。

2026 年无发行计划。

2027 年计划发行 390,541 万元，债券票面年利率 1.70%，债券期限为 2 年，在债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于项目支出，具体投向情况详见表 3-1。

（二）市场化融资

融资规模。本项目拟使用专项借款 231,088 万元，融资期限为 4 年期、5 年期（2024 年 2 月至 2029 年 2 月），2024 年度利率按照 2024 年 6 月 20 日公布的 1 年期以上的 LPR-91 个基点，即按照 2.54%利率进行计算；2025 年度利率按照 2025 年 1 月 20 日公布的 1 年期以上的 LPR-91 个基点，即按照 2.19%利率进行计算。

资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，全部投向于项目支出。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目土地出让收入 2,312,700 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
1	土地出让收入	2,312,700
合计	土地出让收入	2,312,700

（一）本项目土地出让收入 2,312,700 万元

本项目西冉片区居住用地 6.92 公顷，规划建筑规模 11.08 万平方米；田村片区居住用地 6.90 公顷，规划建筑规模 15.19 万平方米；其他商业用地建筑规模 3.19 万平方米。项目总用地 15.41 公顷，总建筑面积 29.46 万平方米。

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以 85,000 元/平方米进行预估。样本案例情况为：

四季青镇双新村棚户区改造项目2603004-1地块，居住用地成交价89,640元/平方米；朱房四街棚户区改造项目HD00-0803-0030地块，居住用地成交价95,047元/平方米；树村资金平衡用地统筹项目HD00-0705-0035-1地块R2二类居住用地，居住用地成交价102,347元/平方米。

经查阅，取得参考样本数据如下表：

表4-2周边项目成交明细表

序号	项目名称	用途	成交时间	建筑面积（㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
1	北京市海淀区双新村棚户区改造项目2603-004-1地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2023.6	21,809.34	195,500	89,640
2	北京市海淀区双新村棚户区改造项目2603-003-1地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2023.6	89,552.29	690,000	77,050
3	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	R2二类居住用地	2025.1	95,114.97	904,040	95,047
4	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	R2二类居住用地	2025.1	102,561.97	915,200	89,234
5	树村资金平衡用地统筹项目HD00-0705-0035-1地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2025.3	73,299.74	750,200	102,347

拟出让地块规模：西冉片区居住用地6.92公顷，规划建筑规模11.08万平方米。田村片区居住用地6.9公顷，规划建筑规模15.19万平方米。总用地13.82公顷，26.27万平方米。其他商业用地1.59公顷，

规划建筑规模3.19万平方米。总建筑面积29.46万平方米。按照上述预估收入单价进行测算，本项目上市总收入为2,312,700万元，其中：西冉片区预计上市时间为2026年8月，田村片区预计上市时间为2027年。

表4-3项目收入一览表

序号	资金平衡用地	地块性质	用地（公顷）	建筑规模（万m²）	容积率	收入单价（元/m²）	上市收入（万元）
—	西冉片区		8.51	14.27			1,021,550
1	A地块 HD00-1408-0034	居住	4.80	7.68	1.60	85,000	652,800
2	B地块 HD00-1408-0049	居住	2.12	3.40	1.60	85,000	289,000
3	其他商业用地 HD00-1408-0040	商业	1.59	3.19		25,000	79,750
二	田村片区		6.90	15.19	2.20	85,000	1,291,150
3	A地块 HD00-2201-0021	居住	1.99	4.38	2.20	85,000	372,300
4	B地块 HD00-2201-0019	居住	2.98	6.56	2.20	85,000	557,600
5	C地块 HD00-2201-0022	居住	1.93	4.25	2.20	85,000	361,250
合计			15.41	29.46			2,312,700

二、项目政府性基金补贴收入

本项目无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（经营性收入+补贴收入）情况如下表：

4-4 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年
1	住宅用地上市收入	2,232,950	941,800	1,291,150	
	出售率	100%	42%	58%	
	出售面积（万平方米）	26.27	11.08	15.19	
	出售地块大小（公顷）	13.82	6.92	6.9	
	单价（元/平方米）	85,000	85,000	85,000	
2	商业用地上市收入	79,750	79,750		
	出售率	100%	100%		
	出售面积（万平方米）	3.19	3.19		
	出售地块大小（公顷）	1.59	1.59		
	单价（元/平方米）	25,000	25000		
	收入合计	**2,312,700**	**1,021,550**	**1,291,150**	

本项目期内，项目土地出让扣减计提成本合计 577,229 万元（以万元为单位取整）。

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：

1.市级分享收入

市级计提数：土地出让收入*16%=370,032.00 万元；

按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。

2.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2024年6月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额2,009,335万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-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）*10%=(2,312,700-2,009,335)*10%=30,336.48万元。

3.教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用2024年6月获得北京市海淀区发

展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额2,009,335万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-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）*10%=(2,312,700-2,009,335)*10%=30,336.48万元。

4.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使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；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=土地出让收益*10%=（2,312,700-2,009,335）*10%=30,336.48万元。

5.农业土地开发资金

本项目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）；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，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米125

元，从土地出让金划出的农业土地开发资金=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%）。

计算公式：农业土地开发资金=294,600*125*15%=552.37万元。

6.国有土地收益基金

本项目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）；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）等文件规定，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，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=2,312,700*5%=115,635.00万元。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

单位：万元

项目	总计	2025年	2026年	2027年
扣减成本	577,229		263,811	313,418
经营成本合计	**577,229**	**0**	**263,811**	**313,418**

第五章项目运营成本分析

本项目无运营成本。

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	2026 年	2027 年
土地出让收入	2,312,700		1,021,550	1,291,150
土地出让扣减项目	577,229		263,811	313,418
项目净收益	**1,735,471**		**757,739**	**977,732**

二、项目融资本息

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 690,541 万元，2024 年北京市政府专项债券（十六期）发行专项债券资金 145,200 万元，债券票面年利率按照 1.55%，债券期限 3 年。债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2024 年北京市政府专项债券（二十三期）发行专项债券资金 50,400 万元，债券票面年利率按照 1.72%，债券期限 3 年。债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2024 年 12 月 17 日调整 2024 年北京市政府专项债券(二十四期）调增 50,000 万元，债券票面年利率为 1.89%，债券期限 5 年。债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2025年2月已发行2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金52,700万元，债券票面年利率为1.39%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。

由于本项目资金将统筹用于其他项目。截至2025年6月末，项目债券资金结余27,800万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，于2025年6月30日，将本项目2025年北京市政府专项债券（七期）债券资金27,800万元调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。

调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（七期）专项债券资金为24,900万元，债券期限为3年，在债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2025年12月已发行2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金93,200万元，债券票面年利率为1.53%，债券期限3年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至2026年7月末，项目债券资金结余63,700万元。我们为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）债券资金23,700万元调整至基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，40,000万元调整至

科学发现自主实验室，此次调整计划以2026年7月30日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目2025年北京市政府专项债券（三十七期）专项债券资金为 29,500万元，债券期限为3年。

2026年无发行计划。

2027年计划发行390,541万元，债券票面年利率1.70%，债券期限为2年，在债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。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。

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	2024年		245,600		245,600			-
2	2025年	245,600	54,400		300,000	1.55%/1.72%/1.89%	3,941	3,941
3	2026年	300,000			300,000	1.55%/1.72%/1.89%/1.39%/1.53%	5,571	5,571
4	2027年	300,000	390,541	195,600	494,941	1.55%/1.72%/1.89%/1.39%/1.53%	4,860	200,460
5	2028年	494,941		54,400	440,541	1.89%/1.39%/1.53%/1.70%	8,382	62,782
6	2029年	440,541		440,541		1.89%/1.70%	7,584	448,125

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
合计	—	—	690,541	690,541	—		30,338	720,879

（二）市场化融资应付本息

本项目拟使用专项借款231,088万元，融资期限为4年期、5年期（2024年2月至2029年2月），2024年度年利率按照2024年6月20日公布的1年期以上的LPR-91个基点，即按照2.54%利率进行计算；2025年度年利率按照2025年1月20日公布的1年期以上的LPR-91个基点，即按照2.19%利率进行计算，本息情况为：

表6-3 市场化融资应付本息情况表

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	2024年		96,488		96,488	2.54%	844	844
2	2025年	96,488	134,600		231,088	2.54%/2.19%	4,464	4,464
3	2026年	231,088			231,088	2.54%/2.19%	6,007	6,007
4	2027年	231,088			231,088	2.54%/2.19%	5,399	5,399
5	2028年	231,088		100	230,988	2.54%/2.19%	5,396	5,496
6	2029年	230,988		230,988	-	2.54%/2.19%	794	231,782
合计	—	—	231,088	231,088	—		22,904	253,992

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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 6-4 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					
2025 年			3,941	3,941	
2026 年	757,739		5,571	5,571	
2027 年	977,732	195,600	4,860	200,460	
2028 年		54,400	8,382	62,782	
2029 年		440,541	7,584	448,125	
合计	1,735,471	**690,541**	**30,338**	**720,879**	是
本息覆盖倍数					**2.41**

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 2.41，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
	合计	经营性收入			政府补贴收入			
		小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分				
2024 年								
2025 年							3,941	
2026 年	757,739	757,739	757,739				5,571	
2027 年	977,732	977,732	977,732				200,460	
2028 年							62,782	

年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
	合计	经营性收入			政府补贴收入			
		小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分				
2029 年							448,125	
合计	1,735,471	1,735,471	1,735,471				720,879	
市场化融资本息								253,992
覆盖倍数								3.99

备注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益平衡测算时，假定专项收入优先用于专项债券融资。

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 3.99，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.78。

（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入 2,312,700 万元，全部为土地出让收入。

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 2,312,700 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，合计 2,312,700 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场

化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.78 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.41 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 3.99 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。**二是做好资金保障。**项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。**三是优选施工队伍。**根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。**四是加强现场管理。**对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。**五是落实安全责任。**加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。**二是加强工程成本控制**。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。**三是严格变更审批程序**。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，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

通过经营净收益作为影响项目融资还本付息的因素在±15%范围变动情况下，项目融资本息覆盖倍数仍然＞1.51，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。

项目融资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	1,475,151	1,561,924	1,648,698	1,735,471	1,822,245	1,909,018	1,995,792
项目还本付息额	974,871	974,871	974,871	974,871	974,871	974,871	974,871
债券本息覆盖率	**1.51**	**1.60**	**1.69**	**1.78**	**1.87**	**1.96**	**2.05**

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；要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。