2025 年地方政府专项债券（三十七期）

北京城建集团海淀区自有用地

城中村改造项目（调减）

地方政府专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京海城兴泰置业发展有限公司

本级行业主管部门（盖章）：海淀区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市海淀区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市海淀区财政局

2026 年 11 月

目录

第一章　项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、估算范围 ..... - 9 -
三、估算说明 ..... - 9 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 12 -
五、资金筹措 ..... - 19 -
六、组合融资 ..... - 20 -
第三章　项目收入分析 ..... - 22 -
一、项目专项收入分析 ..... - 22 -
二、项目安排财政资金 ..... - 22 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 29 -
第四章　项目运营支出分析 ..... - 31 -
第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 32 -
一、项目收益分析 ..... - 32 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 32 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 34 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 36 -

五、项目收益融资平衡评价结果.....- 37 -
第六章 项目事前绩效评估情况.....- 38 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.- 38 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度...- 40 -
三、项目资金来源和到位可行性.....- 40 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性...- 41 -
五、债券资金需求合理性.....- 42 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点...- 42 -
七、绩效目标合理性.....- 43 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项...- 44 -
九、项目事前绩效评估结果.....- 44 -
第七章项目风险控制.....- 45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.- 45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.- 46 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.- 47 -
第八章还款保障情况.....- 48 -
一、还款责任及保障.....- 48 -
二、项目资产管理.....- 49 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理...- 49 -
第九章 其他需要说明的事项.....- 51 -

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（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额516600万元，已发行326000万元，为提高专项债资金使用效益，现将2025年北京市政府专项债（三十七期）中本项目专项债券本金146800万元中800万元调整至“北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目”，21700万元调整至“大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目”，73100万元调整至“京南创芯港工业产业园区前期开发项目”，47400万元调整至“青云店镇中心镇棚户区改造土地开发项目”，3800万元调整至“盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目”。以2026年11月12日为债券资金调整日（以实际为准），债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由调增项目承担。2026年及以后批次拟申请专项债券337400万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2025-110108-04-01-925488，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110108-0002。

二、项目地点

项目位于北京市海淀区四季青镇、万寿路街道、马连洼街道、西三旗街道、清河街道、东升镇。

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1016.1亿元，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。

三、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。工作内容为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。

四、项目投资情况

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%。

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。

五、项目单位

项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京海城兴泰置业发展有限公司，项目单位基本信息如下表：

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。

六、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，统一社会信用代码 11110108000058608T。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期36个月，已于2025年5月开工建设，预计2027年12月完成土地拆迁、2028年1月至2028年4月，完善市政基础设施建设。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、施工、监理等单位。主要包括：工程设计、工程施工、工程监理。

八、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.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《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），明确本项目相关规划条件。

3.环评备案。不涉及，本项目为房屋拆除工作和必要的市政基础设施建设，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》，不在环评名录条目内，不需要做环评报告表。

4. 节能评估。正在办理中。

5. 施工许可。正在办理中。

6. 公开招投标。本项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节已按国家招投标法相关规定完成公开招投标。

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。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

海淀区计划用平衡地块产生的土地出让收入偿还海淀区发改的用于本项目的专项债券的本息。土地出让收入由北京市海淀区财政局收取，其中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。

（二）债务本息偿还。

土地出让后，由北京市海淀区财政局组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入国库。无收入期间，专项债券还本付息资金由北京市海淀区财政局统筹安排。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为国有资产，登记在海淀区住房和城乡建设委员会名下（后续根据项目实际按照政府要求进行登记管理）。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

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），本项目投资估算的主要文件依据包括:

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、财务费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

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2026年10月22日前5日国债利率平均值为准,根据中国债券信息网2026年10月18日-10月22日3年期国债收益率平均值为1.32%，本次融资成本以此为基准向上浮动15个BP，即按照1.47%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项目投资估算总表

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/	37.51	5.5

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）
								公顷		
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			
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			

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）
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	173.34
3	青苗补偿费				0	0	是			
4	其他土地附着物补偿				0	0	是			
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				202754	202754	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）
	费									
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/平方米	44199	80
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	166325	是			
1	土地补偿费				4887	4887	是	万元/亩	4887719	10
2	房屋重置成新及附属物补偿				15677	15677	是	元/平方米	76845	2040

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）
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	259849	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
9	环境整治奖				32585	32585	是	元/平方米	325856	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	%	543002	0.01
2	房屋征收（拆迁）评估费				4534	4534	是	%	453258	0.01
3	房屋征收（拆迁）测绘费				304	304	是	元/平方米	121044	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	121044	150
6	水电关止费				258	258	是	元/户	1293	2000
（四）	市政、公共设施拆				2388	2388	是	元/户		

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）
	迁移改费									
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	375181	50
2	树木移栽				512	512	是	元/棵	5118	1000
（五）	异地购买安置房费用				173922	173922	是		1	
（六）	其他				7447	7447	是			
1	渣土清运费				2785	2785	是	元/平方米	121044	230
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	183288	5
4	跟踪审计费				1277	1277	是	‰	639009	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	%	565586	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/	850	0.4

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）
								万元		
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	
7.2	市政设计方案编制费				477	477	是	按投资额计	1	
7.3	勘查费				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				781	781	是	元/延	7810	1000

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）
	挡费用							米		
2	场地看护费				1620	1620	是	元/月/人	37.51	431885
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	%	453258	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	
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，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。财政安排资金、用作项目资本金的专项债券资金两者合计269960万元，占比39.51%，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。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 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	179200	87600	249800	516600	75.61%
其中，用作项目资本金	35800	17500	50000	103300	
合计	196912	154283	332065	683260	
分年度占比	28.82%	22.58%	48.60%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目单位提供的前期资料和本项目收益与融资平衡论证结果。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 516600 万元，无其他市场化融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 516600 万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025 年	179200	三年	按年付息	到期还本
2	2025 年	146800	三年	按年付息	到期还本
3	2026 年	87600	三年	按年付息	到期还本
4	2027 年	249800	一年	按年付息	到期还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向项目前期费用、腾退补偿费及市政设施建设费用等有收益的公益性资本性支出。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 326000 万元，根据市财政局统筹安排，本次调减 146800 万元额度，调减后已发行专项债券 179200 万元，主要用于项目前期费用、房屋征收（拆迁）补偿费及市政设施建设费用等支出。

（二）市场化融资。

不涉及。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目对应的政府性基金收入为土地出让收入，金额为888400万元。具体测算过程：

1.土地出让规模及出让计划

根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局《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），本项目实施后规划经营性用地建筑面积合计约为17.48万平方米，其中居住用地建筑面积约12.84万平方米，计划于2026年至2027年入市；办公研发用地建筑面积约4.64万平方米，计划于2027年入市。各经营性建设用地规模及出让计划如下所示：

表3-1 经营性地块出让规模及计划出让时间

序号	地块名称	用地性质	用地规模（万平方米）	地上建筑规模（万平方米）	容积率	计划入市时间
1	什坊院甲1号	R2	2.72	5.47	2.1	2027年
2	西三旗东路16号	R2	3.59	7.37	2.07	2026年
3	西三旗马坊	B23	3.34	4.64	1.45	2027年

序号	地块名称	用地性质	用地规模（万平方米）	地上建筑规模（万平方米）	容积率	计划入市时间
合计			9.65	17.48		

2. 土地出让价格

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）居住用地楼面单价测算

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 3-2 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（㎡）	规划建筑规模（㎡）	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/㎡）
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]016 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

项目范围	交易编号	宗地名称	总用地面积（㎡）	规划建筑规模（㎡）	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/㎡）
西三旗东路16号地块周边	京土储挂（海）[2024]051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R2二类居住用地	42734	102562	2025/1/2	915200	89234
	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/平方米。

表3-3 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（㎡）	规划建筑规模（㎡）	成交日期	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）
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/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。

表3-4 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㎡）	容积率	楼面成交单价（元/㎡）	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。

3.计提资金与上级财政分成

本项目计划以土地出让收入作为平衡资金用于专项债券的还本付息，在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出、专项资金计提支出。

本项目支出为土地出让政府综合收益及计提基金，合计约171490万元。

表3-5 计提资金和上级财政分成情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农田水利建设资金	18292
2	教育资金	18292
3	市级分享收入	134906
合计		171490

（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）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）财政补助收入。

本项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及其他财政资金。

表 3-6 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**	—	**442200**	**371960**	**74240**	**888400**
1.1	土地出让收入	—	442200	371960	74240	888400
2	**财政补助收入**	—	—	—	—	—
2.1	一般公共预算安排补助	—	—	—	—	—
2.2	政府性基金预算安排补助	—	—	—	—	—
3	**其他财政资金**	—	—	—	—	—
合计		—	442200	371960	74240	888400

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	专项收入	—	—	—	—	—
2	对应的政府性基金收入	—	442200	371960	74240	888400
3	财政补助收入	—	—	—	—	—
4	其他财政资金	—	—	—	—	—
5	其他项目专项收入	—	—	—	—	—
6	项目单位资金	—	—	—	—	—
合计		—	442200	371960	74240	888400

第四章　项目运营支出分析

本项目不涉及运营支出。

第五章　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 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益				
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	—	442200	371960	74240	888400
计提资金与市级分享收入	—	89044	74880	7566	171490
收益	—	353156	297080	66674	716910

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 516600 万元。其中，已发行 326000 万元，具体发行情况如下：

2025 年 6 月 26 日，2025 年北京政府专项债券（第二十三期）发行 179200 万元，债券期限 3 年，利率 1.45%；2025 年 12 月 29 日，2025 年北京政府专项债券（第三十七期）发行 146800 万元，债券期限 3 年，利率 1.53%。

为提高专项债资金使用效益，现将 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）中本项目专项债券本金 146800 万元中 800 万元调整至“北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目”，21700 万元调整至“大兴生物医药

产业基地扩区及园区城市更新改造项目”，73100 万元调整至“京南创芯港工业产业园区前期开发项目”，47400 万元调整至“青云店镇中心镇棚户区改造土地开发项目”，3800 万元调整至“盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目”。以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日。

以上所述债券资金调整事项，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由调增项目承担。

2026 年计划发行 87600 万元，期限 3 年，以近期中国债券信息网 3 年期国债收益率平均值为 1.32%为基准，本批次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.47%作为本批次发债的测算利率，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2027 年计划发行 249800 万元，期限 1 年，以近期中国债券信息网 1 年期国债收益率平均值为 1.27%为基准，本批次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.42%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。

分年度还本付息明细如下：

表 5-2 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	本期利息	本期还本付息合计
1	2025 年	—	179200	—	179200	—	—	—

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期利息	本期还本付息合计
2	2025年	179200	146800	—	326000	1.53%	—	—
3	2026年	32600	-146800	—	179200	1.53%	1951	1951
2	2026年	179200	87600	—	266800	1.45%	2598	2598
3	2027年	266800	249800	—	516600	1.45%/1.47%	3886	3886
4	2028年	516600	—	429000	87600	1.45%/1.47%/1.42%	7433	436433
5	2029年	87600	—	87600	—	1.47%	1288	88888
合计	—	—	—	516600	—	—	17156	533756

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2025 年	—	—	—	—	—
2	2026 年	353156	—	4549	4549	是
3	2027 年	297080	—	3886	3886	是
4	2028 年	66674	429000	7433	436433	是

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
5	2029 年	—	87600	1288	88888	是
合计		716910	516600	17156	533756	
本息覆盖倍数		1.34				

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 1.34 能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	683260
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	166660
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	166660
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	516600
其中：用作项目资本金	AF	103300
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	666104
（二）财务费用-专项债券付息	O	17156
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	888400
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	888400

其中：对应的政府性基金收入	AG	888400
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	
（三）其他收入	T>=AK+AL	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	
（五）其他运营支出	Y	171490
五、专项债券还本	E	516600
六、市场化融资还本	F	

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34。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。以上数据及结果已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）核算通过。

第六章　项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

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。

2.公益性

本项目重点解决当前片区内空间布局杂乱、建筑与环境质量较差、市政基础及安全设施短缺的问题，消除安全隐患。通过城中村改造实现遗留平房区的腾退，改变城中村原有经营粗放、用地不规范、城市整体空间规划割裂、管理效率低

导致的发展不均衡、质量不高的现状情况，提升社会风气，显著提升区域环境品质与社会治理水平。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性

本项目收益来源于经营性用地土地出让，总用地规模为9.65公顷，建筑规模为17.48万平方米。其中，西三旗东路16号地块二类居住用地3.59公顷，规划建筑规模7.37万平方米；什坊院甲1号地块二类居住用地2.72公顷，规划建筑规模5.47万平方米；西三旗马坊地块研发设计用地3.34公顷，规划建筑规模4.64万平方米。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，且可较为真实地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，暂按西三旗东路16号地块住宅用地楼面单价60000元/平方米，什坊院甲1号地块住宅用地楼面单价68000元/平方米，西三旗马坊地块研发设计用地楼面单价16000元/平方米测算，预估项目土地入市总收入为88.84亿元，项目具有一定的收益性。

综上，评估认为，项目立项符合相关政策要求，具备急迫性，具备一定的必要性、公益性、收益性

二、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，项目建设投资具有合规性。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。项目建设投资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。

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。

四、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，共约36584万元。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=36584万元。本项目土地出让成本共约134906万元+36584万元=171490万元。

本项目可用土地出让收益=888400万元-171490万元=716910万元。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资68.33亿元，其中：计划申请专项债券总额51.66亿元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

本项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，项目累计预期收入和融资能够达到平衡，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

六、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716910万元，项目融资到期本息总计531805万元，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。

七、绩效目标合理性

本项目绩效目标设定为：围绕北京城建集团海淀区自有用地城中村改造核心任务搭建完整指标体系，涵盖产出、效益、满意度三大类指标。

本项目已构建完整、层级清晰全周期及年度分层绩效目标体系，整体绩效目标严格对房屋拆迁腾退、居民安置、必要的市政基础设施建设与项目立项核心工作任务高度匹配，具备政策契合度、现实适配性与长远前瞻性，各项指标对项目建设运营全流程具备刚性约束作用。

从指标体系完备度看，已完整设置产出、效益、满意度三大一级指标，细分数量、质量、时效、成本、经济、社会、生态、可持续影响、服务对象满意度二级指标，所有三级指标全部细化量化，数据可通过施工台账、资金系统、运营报表、群众调研直接获取，指标落地可跟踪、过程可监管、期末可核验。

从指标值合理性判断，各项任务工程量、资金支出进度、改造成效、收入规模、群众满意标准均参考海淀区同类项目历史实施数据常规水平测算，贴合地区人口、房屋客观现状，指标设定客观务实、具备年度及全周期考核可操作性。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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。

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 其他需要说明的事项

无。