2025年北京市政府专项债券（三十七期）
北京金隅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）：北京海隅置欣房地产开发有限公司

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 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 2 -
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 ..... - 4 -
九、项目投后管理 ..... - 5 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 7 -
一、编制依据及原则 ..... - 7 -
二、估算范围 ..... - 7 -
三、估算说明 ..... - 8 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 10 -
五、资金筹措 ..... - 14 -
六、组合融资 ..... - 14 -
第三章 项目收入分析 ..... - 16 -
一、项目专项收入分析 ..... - 16 -
二、项目安排财政资金 ..... - 16 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 23 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 24 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 25 -

一、项目收益分析 ..... - 25 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 25 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 27 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 29 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 30 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 31 -
一、 项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 31 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 33 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 33 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 34 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 35 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 35 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 36 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 36 -
九、 项目事前绩效评估结果 ..... - 37 -
第七章 项目风险控制 ..... - 38 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 38 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 39 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 39 -
第八章 还款保障情况 ..... - 41 -
一、还款责任及保障 ..... - 41 -
二、项目资产管理 ..... - 42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 42 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 44 -

第一章　项目概况

北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目总投资532,702万元，其中：计划申请专项债券总额399,000万元，已发行425,000万元，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）中本项目专项债本金148,000万元中98,000万元调整至“大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目”，50,000万元调整至“大兴新城西片区安置房项目”。以2026年11月12日为债券资金调整日（以实际调整日期为准），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年后批次拟申请专项债券122,000万元，债券期限为3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、项目基本信息

项目全称为北京金隅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2505-110108-04-01-799240，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110108-0001。

二、项目地点

项目位于海淀区西三旗街道、田村路街道、香山街道、西北旺镇和温泉镇。

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《关于北京金隅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〕59号），项目规划总用地面积98.05公顷，规划建设规模及内容为建筑控制规模约14.25万平方米（不含地下），建设内容为住宅及配套、商业服务、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532,702万元，其中前期费用6,529万元，占比1.23%；腾退补偿费用482,696万元，占比90.61%；市政基础设施建设费11,705万元，占比2.20%；其他费用5,551万元，占比1.04%；财务费用26,221万元，占比4.92%。

从资金来源看，计划使用财政预算资金133,702万元，占比25.10%；专项债券资金399,000万元，占比74.90%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京海隅置欣房地产开发有限公司，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	北京海隅置欣房地产开发有限公司		
法定代表人	张嘉辉	成立日期	2024-09-29
注册资本	10000万	营业期限	2034-09-28
统一社会信用代码	91110108MAE1N7RJ5G		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包；建设工程施工。（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）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理。（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）（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）	北京海淀置业集团有限公司（股权比例51%） 北京金隅程远房地产开发有限公司（股权比例49%）		

北京海隅置欣房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格，不属于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。

六、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，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 6 月开工建设，预计 2027 年 12 月完成土地拆迁、2028 年 1 月至 2028 年 5 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。本项目为核准制项目。2025 年 5 月 30 日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《关于北京金隅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〕59 号），同意项目建设。

2.规划审批。2025 年 5 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具《关于北京金隅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〕0072 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，不涉及环评备案。

4.节能评估。不涉及，本项目为城中村改造项目，主要为拆迁拆除施工阶段的工程机械油耗，根据《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展改革委令第31号），不涉及办理节能评估。

5.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，北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效，并将依法依规申请办理并落实本项目建设所必需的其他相关行政审批手续。

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行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《关于北京金隅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〕59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.项目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、腾退补偿费用、市政基础设施建设费、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.腾退补偿费用：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，采用插值的方式及结合市场行情预估;

（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，采用插值的方式并结合市场行情预估;

（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。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5.5元/平方米预估；

（13）其他费用：主要为社会稳定性风险评估和市政综合规划方案费，参照《重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行标准》及《城市规划设计计费指导意见》（2010年），结合市场行情预估。

4.建设期利息：以项目直接成本的80%为基数，利率暂按2.54%计取，按30个月估算项目利息。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资532,702万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）	占比	是否使用债券	主要技术经济指标		
					单位	数量	单价
一	前期费用	6,529	1.23%				
1	实施方案编制费	190		是		1	
2	项目申请报告编制费	70		是		1	
3	测绘费	601		是	万元/公顷	92.47	6.5
4	编制地质灾害评估费	50		是	分档计算	1	
5	编制交通影响评估费	100		是		1	
6	编制环境影响评价费	90		是		1	
7	地震安全性评价费	102		是	万元/公顷	92.47	1.1
8	考古勘探及发掘费	3,557		是			

序号	建设内容	估算金额（万元）	占比	是否使用债券	主要技术经济指标		
					单位	数量	单价
8.1	考古勘探费	69		是	万元/公顷	11	6.5
8.2	考古发掘费	174		是	万元/公顷	3.17	55
8.3	考古土方清运费	3,298		是	万元/公顷	3.17	1040
8.4	考古土方测绘费	16		是	万元/公顷	3.17	5
9	涉水事项论证费用	50		是			
10	实施单位招标代理服务费	43		是	按投资额计		
11	其他费用	1,676					
11.1	规划综合实施方案编制费	450		是		1	
11.2	土壤污染调查费	58		是	万元/公顷	10.57	5.5
11.3	其他	1,168		是			
11.3.1	社会稳定性风险评估	100		是		1	
11.3.2	市政综合规划方案费	700		是		1	
11.3.3	其他费用	368		是			
二	房屋征收（拆迁）补偿费	482,696	90.61%	是			
（一）	居民房屋征收（拆迁）补偿费	63,327		是			
1	住宅房屋补偿款	21,835		是			
1.1	被搬迁房屋市场价值	18,000		是	万平方米	0.30	6
1.2	房屋重置成新价	2,600		是	万平方米	2.17	1200
1.3	装修、设备及附属物	1,235		是	万平方米	2.47	500
2	补助	3,642		是			
2.1	搬迁费	188		是	万平方米	2.47	40
2.2	移机费	131		是	元/户	757	1735
2.3	临时安置费	2,636		是	元/月	2.47	100-110
2.4	停产停业补助费	494		是	万元/公顷	0.25	2000
2.5	装修补助	193		是	万元/公顷	0.19	1000
3	奖励	37,850		是			
3.1	资源节约奖	7,570		是	万元/户	757	10
3.2	按期签约奖	15,140		是	万元/户	757	20
3.3	工程配合奖	15,140		是	万元/户	757	20

序号	建设内容	估算金额（万元）	占比	是否使用债券	主要技术经济指标		
					单位	数量	单价
（二）	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费	273,624		是			
1	土地补偿费	13,441		是	万元/亩	1344	10
2	房屋重置成新及附属物补偿	17,270		是	万元/公顷	15.84	1000-1500
3	企业搬迁补助	794		是	万元/公顷	15.84	50
4	停产停业补助（室内）	28,239		是			
5	停产停业补助（室外）	53,024		是			
6	临时安置补助	7,603		是			
7	移机费	275		是	元/处	1584	1735
8	工程配合奖	63,369		是	万元/公顷	15.84	4000
9	环境整治奖	89,609		是	万元/公顷	89.61	1000
（三）	房屋征收（拆迁）管理费	12,548		是			
1	房屋征收（拆迁）服务费	4,829		是	%	482916万元	1%
2	房屋征收（拆迁）评估费	1,960		是	%	196029万元	1%
3	房屋征收（拆迁）测绘费	513		是	元/平方米	18.31	28
4	房屋征收（拆迁）招投标代理费	80		是			
5	拆除服务费	3,296		是	元/平方米	18.31	180
6	拆除清运费	916		是	元/平方米	18.31	50
7	选房服务费	76		否	元/户	757	1000
8	全过程跟踪审计	878		否	%	439137	0.20%
（四）	异地购买安置房费用	87,915		部分			
（五）	市政、公共设施拆迁移改费	2,700		是			
1	改移公厕费用	600		是	万元/处	12	50
2	道路、硬化拆除费	100		是			
3	其他公共设施拆改移费用	2,000		是			
（六）	征收（拆迁）不可预见费	42,581		是	%	425812万元	10%

序号	建设内容	估算金额（万元）	占比	是否使用债券	主要技术经济指标		
					单位	数量	单价
三	市政基础设施建设费	11,705	2.20%	是			
1	道路工程	2,085		是			
1.1	支路	1,980		是	公里/万元	0.9	2200
1.2	街坊路	105		是	公里/万元	0.07	1500
2	雨水工程	2,700		是	公里/万元	0.9	3000
3	污水工程	2,000		是	公里/万元	0.8	2500
4	再生水工程	624		是	公里/万元	0.39	1600
5	供水工程	1,620		是	公里/万元	0.9	1800
6	电力管道	450		是	公里/万元	0.25	1800
7	工程建设管理费	1,085		是			
7.1	审计及造价咨询费用	50		是	%	9479 万元	0.50%
7.2	市政设计方案编制费	711		是	%	9479 万元	7.50%
7.3	勘查费	95		是		9479 万元	1%
7.4	招标代理服务费	30		是		9479 万元	0.30%
7.5	工程建设监理费	199		是		9479 万元	2.10%
8	其他	1,141		是			
8.1	拆改移工程费	200		是			
8.2	其他费用	600		是			
8.3	不可预见费	341		是	%	9479 万元	3%
四	其他费用	5,551	1.04%	是			
1	围墙、围挡费用	520		是	元/延米	13000	400
2	场地看护费	2,441		是	元/月/人	92.47	5500
3	防尘网铺设费用	555		是	元/平方米/年	92.47	3
4	律师费	454		是	元/户	757	6000
5	环保税	866		是	元/污染当量	92.47	12
6	防火除草费	185		是	元/平方米	92.47	2
7	项目宣传费	200		是			
8	征拆系统和安置房管理系统	200		是			
9	监控设备	130		是			
直接费小计		506,481	95.08%	是			
五	财务费用	26,221	4.92%	否			
项目总投资合计		532,702	100%				

五、资金筹措

本项目总投资估算532,702万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金133,702万元，占比25.10%；专项债券资金399,000万元，占比74.90%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。专项债资金中的50,000万元作为项目资本金使用，资本金总额为183,702万元，资本金比例为34.48%，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2-2 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
财政安排资金	200	13,400	120,102	133,702	25.10%
专项债券	277,000	122,000	-	399,000	74.90%
其中：用作项目资本金	50,000	-	-	50,000	9.38%
合计	277,200	135,400	120,102	532,702	100.00%
分年度占比	52.03%	25.42%	22.55%	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399,000万元，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 399,000 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 2-3 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	27,800	三年	按年付息	到期还本
2	2025 年	24,000	五年	按年付息	到期还本
3	2025 年	198,200	三年	按年付息	到期还本
4	2025 年	27,000	五年	按年付息	到期还本
5	2026 年	122,000	三年	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，已发行 425,000 万元，根据市财政局统筹安排，本次调减 148,000 万元额度，调减后已发行 277,000 万元，主要用于项目前期费用、腾退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535,425万元，由预期土地出让收入扣减各项计提资金与上级财政分成后得出，具体测算过程如下：

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《关于北京金隅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〕0072号），本项目实施后规划经营性用地建筑面积合计约为131031.18平方米,其中居住用地建筑面积约97545.52平方米，计划于2026年至2027年入市；综合性商业金融服务业用地建筑面积约33485.66平方米，计划于2026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	用地编号	用性性质	建设用面积（平方米）	规划建筑规模（平方米）	容积率	计划入市时间
1	HD00-2203-0003	R2	17495.37	24843.43	1.42	2027年
2	HD00-0904-0001	R2	22723.41	54763.42	2.41	2026年
3	HD00-0904-0003	R2	9965.93	17938.67	1.80	2026年
4	HD00-0904-0008	B4	32829.08	33485.66	1.02	2026年
	小计		83013.79	131031.18		

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和综合性商业金融服务业用地楼面单价。

（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，山墅东地块周边住宅用地出让平均成交单价约 89,125 元/平方米，南大门地块周边住宅用地出让平均成交单价约 77,290 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（平方米）	规划建筑规模（平方米）	开发程度	成交日期	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）
山墅东地块周边	京土储挂（海）〔2023〕016 号	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	18389	21809	六通一平	2023/6/14	195500	89642
	京土储挂（海）〔2023〕015 号	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	73887	89552	六通一平	2023/6/14	793500	88608
南大门地块周边	京土储挂（海）〔2024〕016 号	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	42734	102561	七通一平	2024/11/28	915200	89235
	京土储挂（海）〔2024〕044 号	北京市海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-002 地块 R2 二类居住用地	42463	89173	七通一平	2024/11/05	638250	71574
	京土储挂（海）〔2024〕043 号	北京市海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-001 地块 R2 二类居住用地	34678	72825	七通一平	2024/11/05	517500	71061
	京土储挂（海）〔2025〕009 号	北京市海淀区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	39737	73299	七通一平	2025/03/18	750200	102347

2）按照假设开发法思路，调查周边在售物业情况，其中山墅东地块周边销售均价约 97,065 元/平方米，南大门地块周边销售均价约 88,200 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健康发展，暂按山墅东地块销售价格 97,000 元/平方米、西三旗地块销售价格 88,000 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，预估山墅东地块住宅用地土地上市价格为 68,556 元/平方米，南大门地块住宅用地土地上市价格为 61,067 元/平方米。

（2）综合性商业金融服务业用地楼面单价测算

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，新都地块周边商业用地出让平均成交单价约 19,431 元/平方米。

表 3-3 商业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〕015 号	北京市海淀区清河站北-安宁庄综合开发地块综合性商业金融服务业用地	78,101	249,924	2024/5/28	423,000	16,925
京土储挂（海）〔2023〕039 号	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-004 地块 F3 其他类多功能用地	49,900	109,781	2023/8/3	227,000	20,677
京土储挂（海）〔2022〕063 号	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-009 地块 F3 其他类多功能用地	32,733	72,013	2022/10/31	149,000	20,691

2）按照假设开发法思路，调查周边在售物业情况，新都地块周边商业用房销售均价约 40,000 元/平方米。

考虑商业房屋开发建设的合理投入、周期及利润，预估新都地块综合性商业金融服务业用地土地上市价格为18,923元/平方米。

（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，暂按山墅东地块（HD00-2203-0003）住宅用地楼面单价69,000元/平方米，南大门地块（HD00-0904-0001、0003）住宅用地楼面单价60,000元/平方米，新都地块（HD00-0904-0008）综合性商业金融服务业用地楼面单价16,800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

用地编号	用性质	建设用面积（平方米）	规划建筑规模（平方米）	容积率	楼面成交单价（元/平方米）	土地入市收入总价（万元）
HD00-2203-0003	R2	17495.37	24843.43	1.42	69000	171420
HD00-0904-0001	R2	22723.41	54763.42	2.41	60000	328581
HD00-0904-0003	R2	9965.93	17938.67	1.80	60000	107632
HD00-0904-0008	B4	32829.08	33485.66	1.02	16800	56256
小计		83013.79	131031.18			663889

综上，预估项目土地入市总收入为663,889万元。

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 128,464 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	11,121
2	教育资金	11,121
3	市级分享收益支出	106,222
合计		128,464

（1）农田水利建设资金成本分析。

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《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，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。本项目扣除项采用 2025 年 5 月获得北京市人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本进行计算，金额为 552,683 万元。农田水利建设资金约为 11,121 万元。

（2）教育资金成本分析。

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《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，本地区计提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%。本项目扣除项采用2025年5月获得北京市人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本进行计算，金额为552,683万元，教育资金约为11,121万元。

（3）市级分享收益支出成本分析。

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，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其中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。本项目实际分享收益支出约为106,222万元。

综上，本项目对应的政府性基金收入计算公式：政府性基金收入=项目土地入市总收入-农田水利建设资金-教育资金-市级分享收入，即：

663,889-11,121-11,121-106,222=535,425万元。

（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	—	397,176	138,249	—	535,425
1.1	土地出让收入	—	397,176	138,249	—	535,425
2	财政补助收入	—	—		—	—
2.1	一般公共预算安排补助	—	—		—	—
2.1	政府性基金预算安排补助	—	—		—	—
3	其他财政资金	—	—		—	—
合计		—	397,176	138,249	—	535,425

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：

表 3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	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	—	397,176	138,249	—	535,425
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		—	**397,176**	**138,249**	—	**535,425**

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：

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	—	492,469	171,420	—	663,889
资金计提与市级分项	—	95,293	33,171	—	128,464
收益	—	397,176	138,249	—	535,425

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 399,000 万元，其中已发行 425,000 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（二十三期）发行 198,200 万元，债券期限 3 年，利率 1.45%；

将 2025 年北京市政府专项债（七期）（25 北京债 17）西郊机场周边及沿线（西冉村、田村、常青片区）城中村改造项目债券额度 27,800 万元调至本项目，发行日期 2025 年 2 月 18 日，债券期限 3 年，债券利率为 1.39%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本（调整日期为 2025 年 6 月 20 日）；

将 2025 年北京市政府专项债（八期）（25 北京债 18）

西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目债券额度24,000万元调至本项目，发行日期2025年2月18日，债券期限5年，债券利率为1.51%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本（调整日期为2025年6月20日）；

将2025年北京市政府专项债券（八期）（25北京债18）宝山村棚户区改造项目债券额度27,000万元调至本项目，发行日期2025年2月18日，债券期限为5年，债券利率为1.51%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本（调整日期为2025年12月15日）；

2025年12月29日，2025年北京政府专项债券（三十七期）发行14,8000万元，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（三十七期）中本项目专项债本金148,000万元中98,000万元调整至“大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目”，50,000万元调整至“大兴新城西片区安置房项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日（以实际调整日期为准）。

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。

后批次拟发行122,000万元，期限3年，以近期中国债券信息网3年期国债平均收益率为1.32%为基准，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。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	27,800	—	—	27,800	1.39%	—	—
2	2025年	24,000	—	—	24,000	1.51%	—	—
3	2025年	198,200	—	—	198,200	1.45%	—	—
4	2025年	27,000	—	—	27,000	1.51%	—	—
5	2025年	148,000	—	—	148,000	1.53%	—	—
6	2026年	425,000	-148,000	—	277,000	1.53%	1,973	1,973
7	2026年	277,000	122,000	—	399,000	1.39%/1.45%/1.51%	3,445	3,445
8	2027年	399,000	—	—	399,000	1.39%/1.45%/1.51%/1.47%	5,823	5,823
9	2028年	399,000	—	226,000	173,000	1.39%/1.45%/1.51%/1.47%	5,823	231,823
10	2029年	173,000	—	122,000	51,000	1.51%/1.47%	2,563	124,563
11	2030年	51,000	—	51,000	—	1.51%	770	51,770
合计	—	—	—	399,000	—	—	20,397	419,397

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 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	397,176	-	5,418	5,418	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	
3	2027 年	138,249	-	5,823	5,823	是
4	2028 年	-	226,000	5,823	231,823	是
5	2029 年	-	122,000	2,563	124,563	是
6	2030 年	-	51,000	770	51,770	是
合计		535,425	399,000	20,397	419,397	是
本息覆盖倍数		1.28				

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 1.28，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	532,702
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	133,702
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	133,702
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	399,000
其中：用作项目资本金	AF	50,000
（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	512,305
（二）财务费用-专项债券付息	O	20,397
（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	535,425
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	535,425
其中：对应的政府性基金收入	AG	535,425
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	
五、专项债券还本	E	399,000
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1.28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。以上数据及结果已经北京兴华会计师事务所（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

项目符合中央和地方关于城中村改造的各项支持政策，切实保障被腾退居民利益及维护社会稳定、改善人居环境，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和推进，扎实推动城乡一体化发展。

高度契合地区规划，北京城市总体规划（2016年—2035年）提出“科学配置资源要素，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。对集中建设区外零散分布、效益低的工业用地坚决实施减量腾退，退出后重点实施生态环境建设。海淀区深化落实总体规划的相关要求，大力推进低效国有用地整治提升，通过北京金隅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8.30公顷，建筑规模为13.10万平方米。其中，新都购物广场地块综合性商业金融服务业用地3.28公顷，规划建筑规模3.35万平方米；山墅东地块二类居住用地1.75公顷，规划建筑规模2.48万平方米；南大门地块二类居住用地3.27公顷，规划建筑规模7.27万平方米。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，暂按山墅东地块住宅用地楼面单价69,000元/㎡，南大门地块住宅用地楼面单价60,000元/㎡，新都地块综合性商业金融服务业用地楼面单价16,800元/㎡测算，预估项目土地入市总收入为66.39亿元，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，目前已取得北京市海淀区规划和自然资源委员会海淀分局下发《关于北京金隅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〕0072 号）、北京市海淀区发展和改革委员会《关于北京金隅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〕59 号）等手续，项目建设投资合规。项目以北京市总体规划和海淀分区规划要求为导向，推进北京金隅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。

项目资本金从财政资金与专项债资金中安排，按项目计划及工程实施进度分年拨付。其中：计划使用财政资金 133,702 万元，专项债资金中的 50,000 万元作为项目资本金使用，资本金总额为 183,702 万元，资本金比例为 34.48%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金133,702万元，占比25.10%；专项债券资金399,000万元，占比74.90%。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

本项目资金平衡用地包括新都购物广场地块、山墅东地块和南大门地块，总用地规模为8.30公顷，规划建筑规模为13.10万平方米。其中，新都购物广场地块综合性商业金融服务业用地3.28公顷，规划建筑规模3.35万平方米；山墅东地块二类居住用地1.75公顷，规划建筑规模2.48万平方米；南大门地块二类居住用地3.27公顷，规划建筑规模7.27万平方米。

采用市场比较法、假设开发法计算居住用地和综合性商业金融服务业用地楼面单价，暂按山墅东地块住宅用地楼面单价69,000元/平方米，南大门地块住宅用地楼面单价60,000元/平方米，新都地块综合性商业金融服务业用地楼面单价16,800元/平方米预估，预估项目土地入市总收入为663,889万元。本项目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，可较为真实地反映实际土地市场价格水平。

本项目期内项目土地出让收入计提成本合计128,464万元。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资53.27亿元，其中：计划申请专项债券总额39.90亿元，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、汇率及通货膨胀水平无重大变化，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，在无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响下，本项目可用于偿还专项债本息的项目收益为53.54亿元；项目融资到期本息总计41.94亿元。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，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。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：围绕北京金隅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，海淀区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

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）。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。在债券存续期间，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。