2025年北京市政府专项债券（三十九期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区

（海淀）西北旺项目实施方案（调减项目）

实施单位（全称）：

永创兴业（北京）置业有限公司

主管部门（全称）：

北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室

北京市海淀区财政局

2026年10月

目录

第一章 项目概况 ..... - 3 -

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 ..... - 5 -

六、项目投资估算 ..... - 7 -

七、项目地点 ..... - 7 -

八、建设工期及实施进度计划 ..... - 8 -

九、项目审批情况 ..... - 8 -

十、债券资金使用合规性 ..... - 10 -

十一、项目建设运营模式 ..... - 11 -

十二、项目投后管理 ..... - 11 -

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 ..... - 12 -

一、项目实施的必要性 ..... - 12 -

二、项目经济效益 ..... - 15 -

三、项目社会效益 ..... - 16 -

四、项目事前绩效评估情况 ..... - 17 -

第三章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 20 -

一、编制依据及原则 ..... - 20 -

二、估算范围 ..... - 21 -

三、估算说明 ..... - 21 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 23 -
五、资金筹措 ..... - 27 -
第四章 项目收入分析 ..... - 34 -
一、项目收入 ..... - 34 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 38 -
一、项目收益分析 ..... - 38 -
二、项目融资本息 ..... - 39 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 41 -
四、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 42 -
第六章 项目风险控制 ..... - 42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 43 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 43 -
四、敏感性分析 ..... - 44 -
第七章还款保障情况 ..... - 44 -
一、还款责任及保障 ..... - 44 -
二、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 45 -
第八章项目信息披露计划及主管部门责任 ..... - 45 -
一、信息披露计划 ..... - 45 -
二、主管部门责任 ..... - 48 -
第九章其他需要说明的事项 ..... - 49 -

第一章 项目概况

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目总投资约2725984万元。计划使用财政资金1275984万元，计划申请专项债券总额1450000万元，已发行1290000万元（2024年申请并发行1074000万元，调减80000万元，实际使用994000万元），2025年申请并发行226000万元（其中2025年1月发行130000万元，2025年2月发行60000万元，2025年12月发行36000万元），2026年计划申请152100万元（其中6月份已发行70000万元，10月份申请82100万元）2027年拟申请113900万元，债券期限均为10年，债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。根据北京市财政局统筹安排，为提高债券资金使用效益，本次拟调减2025年北京市政府专项债券（三十九期）发行的36000万元债券资金，其中调整至丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目19500万元，调整至丰台区张郭庄棚改项目13700万元，调整至大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目2800万元(调整日期暂按2026年11月12日考虑)。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

一、项目所在区域情况

项目位于北京市海淀区，区域面积430.77平方公里，其中中国（北京）自由贸易试验区实施范围119.68平方公

里，全区常住人口311.1万人。2025年实现地区生产总值13691.4亿元，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12673.3亿元，增长7.0%。三次产业构成为0.02:7.42:92.56。

二、项目名称

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为永创兴业（北京）置业有限公司，是集体企业，项目单位已累计使用专项债券2021500万元，支持项目2个，目前已累计支出专项债券1987730万元，支出进度99.8%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券1290000万元，目前已累计支出1256230万元，支出进度97.38%。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	永创兴业（北京）置业有限公司		
法定代表人	李建涛	成立日期	2009-05-14
注册资本	21000万元人民币	营业期限	2009-05-14至2039-05-13
统一社会信用代码	911101086892254609		
注册地址	北京市海淀区丰智东路11号4层409号		

经营范围	房地产开发；物业管理；汽车租赁（不含九座以上客车）。（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	有限责任公司
股东及持股比例	北京市海淀区永丰农工商总公司 持股比例100%

永创兴业（北京）置业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。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室（以下简称“区园区办”）。区园区办负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位永创兴业（北京）置业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。若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区园区办相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发改委《关于海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕7号）及海淀区发改委《项目备案证明》

（京海淀发改（备）〔2023〕115号），《关于海淀区西北旺镇永丰K地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕34号）和北京市发改委《关于海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2026〕56号）。本项目主要建设规模和内容是：对西北旺镇的冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约102.39万平方米，其中宅基地约75.15万平方米，非宅基地约27.24万平方米。同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）、海淀区西北旺镇永丰K地块定向安置房项目和海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目的建设。

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

单位：万元

子项名称	项目建设内容	建设规模	投资概算
宅基地和非宅基地腾退项目	对西北旺镇的冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施	腾退总面积约102.39万平方米，其中宅基地约75.15万平方米，非宅基地约27.24万平方米。	1828964
海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西	住宅及配套	建筑控制规模为48715平方米（不含地下面积）	47462

区剩余地块）			
海淀区西北旺镇永丰K地块定向安置房项目	住宅及配套	建筑控制规模为164580平方米（不含地下面积）	472353
海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目	住宅及配套	建筑控制规模为201728.535平方米（不含地下面积）	377205
合计			2725984

六、项目投资估算

本项目调整后总投资约2725984万元，其中腾退费用约1828964万元，占比67.09%，安置房建设费用约897020万元，占比32.91%。

表1-3项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	897020	1828964			2725984
占比	32.91%	67.09%			100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金1275984万元，占比46.81%；专项债券资金1450000万元，占比53.19%。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。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。

七、项目地点

本项目内六里屯（西区剩余地块）安置房建设地点位于西北旺镇规划4-2街区，现状西北旺镇中部，永丰路两侧。项目四至分别是：北至丰智东路、南至邓庄南路、西至规划永丰西二街、东至永泽南路；永丰K地块安置房建设地点位于西北旺镇HD00-0411街区，东至永盛南路，西至永翔南路，南至丰硕西路，北至丰滢西路；屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目地点位于海淀区西北旺镇屯佃村，东至核心区东侧路，西至翠湖科技园六路，南至翠湖科技园五街，北至翠湖科技园二街。

八、建设工期及实施进度计划

项目为2024年新建项目，建设期60个月，2024年4月土地征拆、六里屯西区剩余地块安置房建设2024年11月已开工，永丰K地块安置房项目已于2025年3月开工，屯佃村安置房项目计划2027年4月开工，计划2029年4月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2023年11月9日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《项目备案证明》（京海淀发改（备）[2023]115号）；2024年1月19日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）核准的批复》（京发改（核）[2024]7号）；2024年3月28日，北京市发展和改革委员会下发

《关于海淀区西北旺镇永丰K地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）[2024]34号）；2026年4月16日，北京市发展和改革委员会下发《关于海淀区西北旺镇屯佃村“三定三线三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）[2026]56号）。

2.用地审批。2016年1月22日，北京市国土资源局核发《不动产权证书》（京（2016）海淀区不动产权第0000006号）载明权利人为永创兴业（北京）置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积共计60506.08平方米；

2025年3月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）海不动产权第0011851号）及（京（2025）海不动产权第0011852号）载明权利人为永创兴业（北京）置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为二类城镇住宅用地，面积共计39994.98平方米；

2025年3月3日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（京（2025）海不动产权第0011852号）载明权利人为永创兴业（北京）置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为二类城镇住宅用地，面积共计42295.16平方米。

3.规划审批。六里屯定向安置房项目（西区剩余地块）2024年11月15日取得北京市规划和自然资源委员会海淀

分局《建设工程规划许可证》（建字第 110108202400223 号/2024 规自（海）建字 0043 号）。海淀区西北旺永丰 K 地块定向安置房项目于 2025 年 3 月 24 日取得《建设工程规划许可证》（建字第 110108202500057 号/2025 规自（海）建字 0017 号）及（建字第 110108202500058 号/2025 规自（海）建字 0018 号）。

4. 施工许可。2024 年 11 月 15 日取得北京市海淀区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》：[2024]施[海]建字第 0520 号；2025 年 3 月 28 日取得北京市海淀区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证》，编号为：（[2025]施[海]建字第 0107 号）和（[2025]施[海]建字第 0108 号）。

综上，中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺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，由永创兴业（北京）置业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。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5年0个月，通过公开招标的方式确定施工方。

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。永丰基地D2地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4地块）、创新园（C、D、E区）等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。

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推进世界领先科技园区建设办公室名下。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

北京市海淀区区域面积430.77平方公里，其中中国（北京）自由贸易试验区实施范围119.68平方公里，全区常住人口311.1万人。2025年实现地区生产总值13691.4亿元，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12673.3亿元，增长7.0%。三次产业构成为0.02:7.42:92.56。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目位于北京市海淀区中关村科学城北区（海淀北部地区），是承载北京高端科技创新功能、承接高精尖产业落

地、构筑北京西北部创新发展高地、推动中心城区和生态涵养区同步高质量发展最现实的强大引擎。

通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

（二）高度契合地区规划。

海淀区作为首都中心城区的重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，海淀区要构建“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的城市空间结构。要依托城市空间格局，发展多样化科技创新空间，以“一横轴”为串联，提升前沿科技创新联动能力。通过整合北清路前沿科创发展走廊沿线创新功能区与科创资源，优化创新体系，建设高端创新要素的联动纽带，优化永丰、翠湖发展极创新功能。

本项目位于“多极”体系中的永丰发展极，项目建设是海淀区营造科技创新交流环境，提升创新空间国际化品质，提升科技服务发展水平和配套能力的重要举措。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

中关村科学城既是“三城一区”之首，也是中国（北京）自贸试验区科技创新片区的重要构成部分，更是海淀作为全国科技创新中心核心区的全面战略支撑。依据《海淀区“两区”建设工作方案》和《中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团实施方案》，海淀区将聚焦两方面的重点试验任务：一是创新数字经济发展环境，增强数字贸易国际竞争力。建设国际信息产业和数字贸易港，构建安全便利的国际互联网数据专用通道，加强跨境数据保护规制合作。对标国际先进水平，探索符合国情的数字贸易发展规则。二是强化知识产权运用保护。探索研究鼓励技术转移的税收政策，完善知识产权质押制度。赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权，探索形成市场化赋权、成果评价、收益分配等制度。利用外资规模和进出口总额保持平稳增长。

本项目建设后将提升完善中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）配套基础设施，为中关村科学城创新发展提供强力支撑，间接或直接形成一定规模的经济效益。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

西北旺地区处于科学城北区和美丽乡村融合发展地带，未搬迁村庄存在改造频繁、私搭乱建现象严重，难于治理，且流动人口密集、生态环境差，安全隐患高。通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市

修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

二、项目经济效益

（1）项目建设有利于调整优化城乡建设用地结构布局，加速形成产业集聚，推动区域经济跨越式发展

本项目建设有利于坚持区域协同、城乡一体，以节约集约用地为核心，统筹安排农村和城镇用地整理、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用、城镇低效用地再开发等活动，盘活利用闲置、低效用地；有利于调整优化城乡建设用地结构布局，促进土地要素在城乡间有序流转；助推一二三产业融合发展，推进城乡基本公共服务均等化，促进美丽宜居环境建设。有利于突出科技创新、服务业开放、数字经济、区域协同开放四大特色，坚持全球眼光，集中谋划推出一批国家战略需要、开放度要求高、自身禀赋好的制度创新，开展配套落地一批产业基础设施和重点平台项目。有利于聚焦人才全链条服务、资金全环节保障、土地高质量利用、数据安全有序流动，健全完善市场化的供给体系，加速形成区域产业集聚。

（2）项目建设有助于促进农业转移人口有序有效融入城市，提高劳动力收入，构建城乡融合发展新格局

本项目通过海淀区西北旺镇土地腾退，为实现承接中

心城区部分功能疏解转移奠定基础，结合北京城市“两区”建设和中关村科学城北区建设等重大项目和重大活动，大力开发新兴产业，增加适宜岗位，促进农村劳动力就近就地就业，提高其经济收入，促进经济发展。

三、项目社会效益

（1）项目建设有助于扩大市域绿色生态空间，为建设和谐宜居之都奠定坚实的生态基础

为落实《京津冀协同发展规划纲要》和《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》确定的生态建设目标任务，推进市十二次党代会提出的“扩大绿色生态空间”的要求，北京市提出《新一轮百万亩造林绿化建设工程总体规划》。规划提出了 “无界森林、宜居城市”的理念，把森林和山、水、城、田有机融合，通过山水林田湖草的综合治理，逐步实现浅山层林尽染、平原蓝绿交融、城乡林茂鸟语的规划愿景。通过借鉴国内外先进经验，总结提出了“森林+”的模式，实现造林地块与山、水、田、湖、园、村等元素的协同设计。

本项目有部分腾退后的土地将依据规划要求列入万亩造林计划，因此项目建设有利于不断提升首都园林绿化管理水平，建成后的西北旺镇美丽宜居乡村将成为京郊大地最美风景线之一，为建设国际一流的和谐宜居之都绘就大美蓝图“添砖加瓦”，奠定坚实的生态基础。

（2）项目建设有利于推动城乡基础设施提档升级，提升人居生活品质，促进社会和谐发展

本项目建设位于海淀区西北旺镇，是中关村科学城北区规划范围内传统意义上的农村地区。项目建设充分利用当地地形地貌，提升城乡配套基础设施条件，实现了合理布局，节约用地，功能齐全，配套完善，交通便利。项目建设满足国家相关规范、规划要求，符合北京市城市总体规划和海淀区区域规划要求和行业发展规划。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

海淀区政府提出要深入学习贯彻习近平总书记对“十五五”规划编制工作作出的重要指示精神，深刻领会核心要义，实事求是、因地制宜，科学谋划好海淀“十五五”时期发展。把握阶段性发展要求，主动融入国家创新体系和首都“四个中心”功能建设过程中，与改善民生、城市建设发展有机结合。

通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

《中关村科学城北区发展行动计划》提出的行动任务之一，美丽乡村与科学城建设深度融合，打造具有科技范的美丽乡村。差异化推进科学城北区四镇34个村庄新型城镇化，完成西北旺等10个行政村的搬迁腾退安置工作，探索美丽乡村与中关村科学城融合发展的模式，勾画“园区创新创业、乡村创意休闲”的美丽乡村图景。

本项目通过支持西北旺镇做好整治、建设、管理三篇文章，统筹利用好有限的土地资源，完善提升配套基础设施建设，是落实北京市、海淀区和中关村科学城北区相关规划，推动美丽乡村建设更好地融入、支撑和服务中关村科学城发展的重要举措。

目前六里屯（西区剩余地块）安置房项目已于2024年11月份开工建设，永丰K地块安置房项目于2025年3月份开工建设，屯佃村定向安置房项目计划于2027年4月开工建设。

3.项目资金来源和到位可行性

项目计划使用财政预算资金1275984万元，占比46.81%；专项债券资金1450000万元，占比53.19%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入来源为永丰基地D2地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4地块）、创新园（C、D、E区）等地块的供地收入2389744万元，以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情

进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。项目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。

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1.37，收益下浮5%后专项债券本息的覆盖倍数为1.30，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。

5.绩效目标合理性

绩效目标一级指标按照：产出指标、效益指标、满意度指标设定，反映了实际工作的需求和重点，使绩效目标更具针对性和实用性。二级指标按照：数量指标、质量指标、时效指标、成本指标设定，能够准确反映工作的成果和效率。经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响、服务对象满意度设定，充分考虑了多方面的影响，使绩效目标不仅关注短期效益，还注重长期可持续影响，综合来看，三级指标按照具体实施内容填写。绩效目标从多方面、多角度进行评估，尤其针对社会效益、生态效益、可持续发展等长期目标的影响，关注长期可持续影响，具有全面性、科学性和合理性。

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92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）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（2）财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；

（3）财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（4）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）；

（5）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）；

（6）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）；

（7）财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

（8）北京市财政局《关于印发〈北京市政府债券招标发行兑付办法〉的通知》（京财国库〔2021〕86号）；

（9）北京市财政局《关于印发〈北京市政府债券招标发行规则〉的通知》（京财国库〔2021〕85号）；

（10）国务院《关于同意支持中关村科技园区建设国家自主创新示范区的批复》；

（11）《海淀北部地区控制性详细规划（街区层面）》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为西北旺镇的冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约102.39万平方米，其中宅基地约75.15万平方米，非宅基地约27.24万平方米，腾退费用约1828964万元，占比67.09%，海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）建设费用约47462万元，占比1.74%，海淀区西北旺镇K地块定向安置房项目472353万元，占比17.33%，海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目377205万元，占比13.84%。

三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京市工程造价信息进行调整，以单方指标计入；地上住宅建筑安装工程费为6481元/平方米、地上非盈利性配套建筑安装工程费为5091元/平方米、住宅地下部分（不含车库）建筑安装工程费为6169元/平方米、地下车库建筑安装工程费为6248元/平方米；政府土地收益居住用途为6200元/平方米、公共服务设施用地1600元/平方米、地下车库（非人防部分）900元/平方米；

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3. 建筑材料价格均依据北京市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 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）勘察、设计费：参照《计价格[2002]10号》，并结合市场价格进行估算；

（2）监理费：参照《发改价格[2007]670号》，按工程费用的1.5%估算；

（3）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

（4）造价咨询及招投标代理费：参照《京价协[2015]11号》估算；

（5）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

5.建设期利息，2024年9月份发行的794000万元按照实际发行利率2.1%计取，2024年10月份发行的280000万元（2024年12月17日调减80000万元，实际下达200000万元）按照实际发行利率2.21%计取，2025年1月份发行的专项债券130000万元按照实际发行利率1.71%计取，2月份发行的债券60000万元按实际利率1.70%计取，12月份发行的36000万元按照实际发行利率2.09%计取。2026年发行的70000万元按照实际发行利率1.79%计取，本次申请调减36000万元产生的利息暂计算至2026年11月12日。截至目前，项目尚未发生其他融资，且未来除发行专项债外全部由海淀区财政统筹安排资金。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资2725984万元，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
		建设工程费	其他费用	合计	
一	建设费	897020		897020	部分使用
二	腾退费		1828964	1828964	部分使用
项目总投资合计		897020	1828964	2725984	

表3-2六里屯（西区剩余地块）建设费明细表

序号	项目	基数	单位	标准	总价（万元）	是否使用专项债	备注

序号	项目	基数	单位	标准	总价（万元）	是否使用专项债	备注
一	土地费用				11856		
1	土地分摊成本	48715	平方米	1697.8	8271	是	以核定为准
2	政府土地收益及相关税费	48715		735.89	3585	是	
2.1	政府土地收益	48715			3234	是	
2.1.1	住宅部分	46592.31	平方米	600	2796	是	根据京地出【合】字〔2015〕14号
2.1.2	配套公建	2042.69	平方米		438	是	
2.2	相关税费	11505		3.05%	351	是	
二	工程费用	48715	平方米	6349	30929	是	
1	住宅	46592.31	平方米	5689	26507	是	
2	配套公共服务设施及人防出入口	2122.69	平方米	5689	1204	是	
3	红线内市政工程费	48715	平方米	660	3218	是	
三	工程建设其他费	48715	平方米	496	2417	是	
四	预备费	45202	万元	5%	2260	是	暂按工程建设费和工程建设其他费的5%计算
五	建设总投资	48715	平方米	9743	47462	是	

表3-3　永丰K地块建设费明细表

序号	项目	数量（m^2）	单价（元/m^2）	总价（万元）	是否使用专项债	备注
一	土地费用			330246.10		
1	土地开发成本	164580.28	13272	218431.94		后续以核定为准
2	政府土地收益及相关税费	164580.28	6200	102039.77		
3	相关税费	320471.71	3.05%	9774.39		契税及印花

二	建安工程费	164580.28		122924.99	是	1-2项之和
1	住宅工程	164580.28	6529	107454.46	是	1.1-1.12项之和
1.1	结构工程	164580.28	2600	42790.87	是	按建筑面积2600/平方米估算
1.2	给排水工程	164580.28	150	2468.70	是	按建筑面积150元/平方米估算
1.3	暖通工程	164580.28	350	5760.31	是	按建筑面积350元/平方米估算
1.4	强电工程	164580.28	400	6583.21	是	按建筑面积400元/平方米估算
1.5	弱电工程	164580.28	160	2633.28	是	按建筑面积160元/平方米估算
1.6	消防工程	164580.28	280	4608.25	是	按建筑面积280元/平方米估算
1.7	电梯工程	164580.28	250	4114.51	是	按建筑面积250元/平方米估算
1.8	燃气工程	164580.28	270	4443.67	是	按建筑面积270元/平方米估算
1.9	外墙保温	164580.28	200	3291.61	是	按建筑面积200元/平方米估算
1.10	住宅产业化	164580.28	409	6731.33	是	按建筑面积409元/平方米估算
1.11	绿色建筑及绿色居区措施	164580.28	260	4279.09	是	按建筑面积260元/平方米估算
1.12	全装修费用	164580.28	1200	19749.63	是	按建筑面积1200元/平方米估算
2	室外工程费	164580.28	940	15470.53	是	2.1至2.11项之和
2.1	小区内道路工程	164580.28	150	2468.70	是	按建筑面积150元/平方米估算
2.2	照明工程	164580.28	40	658.32	是	按建筑面积40元/平方米估算
2.3	室外电气及高低压设备工程	164580.28	260	4279.09	是	按建筑面积260元/平方米估算
2.4	室外给水系统	164580.28	80	1316.64	是	按建筑面积80元/平方米估算
2.5	室外排水系统	164580.28	60	987.48	是	按建筑面积60元/平方米估算
2.6	室外燃气系统	164580.28	60	987.48	是	按建筑面积60元/平方米估算
2.7	室外热力系统	164580.28	80	1316.64	是	按建筑面积80元/平方米估算
2.8	安防工程	164580.28	60	987.48	是	按建筑面积60元/平方米估算

2.9	消防弱电	164580.28	50	822.90	是	按建筑面积50元/平方米估算
2.10	环卫工程	164580.28	40	658.32	是	按建筑面积40元/平方米估算
2.11	绿化工程	24687.04	400	987.48	是	绿化率按用地面积的30%估算，按绿化面积400元/平方米估算费用
三	工程建设其他费用			12414.85	是	1-25项之和
1	设计费	122924.99		2865.06	是	参照《计价格〔2002〕10号》，并结合市场价格进行估算
2	勘察费	2865.06	15%	429.76	是	参照《计价格〔2002〕10号》，按工程设计费的15%估算
3	测绘费	82290.14	16	131.66	是	参照《计价格〔2002〕10号》，并结合市场价格进行估算
4	项目建议书编制费	122924.99		65.32	是	参照《计价格〔1999〕1283号》，结合市场行情
5	环境影响报告编制费	164580.28	1.5	24.69	是	参照《发改价格〔2011〕534号》结合市场行情
6	交通影响分析评估费	164580.28	1.5	24.69	是	结合市场行情，以规划总建筑面积为基数
7	招标代理服务费	122924.99	0.05%	61.46	是	参照《发改价格〔2011〕534号》，并结合市场价格进行估算
8	监理费	122924.99		1783.36	是	参照《发改价格〔2007〕670号》，结合市场行情
9	水影响评价	42790.87		97.51	是	参照《保监〔2005〕22号》，结合市场价格估算
10	水土保持补偿费	82290.14	0.3	2.47	是	依据《京发改〔2021〕1271号》，以项目总用地面积为基数，按 0.3元/平方米估算
11	地质灾害评估费	164580.28	1.5	24.69	是	参照《地质灾害危险性评估收费标准（试行）》（2004）估算
12	环境保护税	82290.14	60.84	500.65	是	参照《北京市环境保护税核定计算暂行办法》，按二级标准，工期24个月估算
13	节能报告编制费	122924.99		65.32	是	参照《计价格〔1999〕1283号》，《节能篇（章）评估收费标准》京价（收）字〔2001〕17号，结合市场价格估算
14	三三方案编制费	122924.99		52.25	是	参照《计价格〔1999〕1283号》，结合市场价格估算

15	社会稳定风险评估	122924.99		65.32	是	参照《计价格〔1999〕1283号》，结合市场价格估算
16	竣工图编制费	2865.06	8%	229.20	是	参照《计价格〔2002〕10号》，按工程设计费的8%估算
17	市政规划方案编制费	82290.14	25	205.73	是	参照《城市规划设计指导意见》（2010中规协秘字第022号）估算
18	工程量清单及招标控制价编制费	122924.99		432.95	是	参照北京市建设工程造价管理协会《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价》（京标价协〔2022〕71号）估算
19	结算审计	122924.99		338.85	是	参照《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）估算
20	全过程造价	122924.99	0.012	1475.10	是	参照《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）估算
21	投保住宅工程质量缺陷保险	122924.99	0.0125	1536.56	是	参照《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》（京政办发〔2019〕11号），以安置房房屋建造成本为基数估算
22	扰民、民扰费	1680	2400	403.2	是	参照《京建法〔2021〕5号》，建设期2年。涉及兴旺家园一区1680户，按第三档100元/户·月，影响期30个月估算
23	检测费	164580.28	25	411.45	是	建筑面积为基数，按25元/平方米估算
24	项目建设管理费	122924.99		1031.70	是	据《财建〔2016〕504号》估算
25	竣工决算编制费	122924.99		155.91	是	《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价》（京标价协〔2022〕71号）
四	预备费	160247.58	5%	6766.99	是	
五	总投资			472352.93		

表 3-4 屯佃村安置房建设费明细表

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否用专项债	备注
一	土地费用	194908.19	9710 元/㎡	189260	是	折合住宅建筑规模单价

1	征地补偿费	255.98	198 万元/亩	50738	是	
1.1	土地补偿费及安置补助费	255.98		19890	是	（京政发〔2024〕15 号），区片综合地价
1.1.1	建设用地	201.73	77.7 万元/亩	15674	是	用地普测面积
1.1.2	代征道路	54.26	77.7 万元/亩	4216	是	用地普测面积
1.2	社会保障费用	255.98	41.13 万元/亩	10529	是	据实核算
1.3	青苗及其他土地附着物补偿费	255.98	15 万元/亩	3840	是	依据《关于调整中关村科学城北区征地补偿指导价的通知》
1.4	征地税费			14063		
1.4.1	耕地开垦费	114.21	18 万元/亩	2056	是	（京政办发〔2023〕3 号），按八级耕地测算
1.4.2	耕地占用税	76141	45 元/㎡	343		《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》
1.4.3	森林植被恢复费	80191	600 元/㎡	4811	是	（京财农〔2016〕2526 号）
1.4.4	耕地占补平衡费	114.21	60 万元/亩	6853	是	参照区域内已实施项目耕地占补平衡费
1.5	征地不可预见费	48322	5%	2416	是	以 1.1~1.4 之和为基数，按 5%预估
2	政府土地收益及相关税费	194908.19	7107 元/㎡	138522		
2.1	政府土地收益			134422		
2.1.1	地上	195891.72		126975	是	
2.1.1.1	住宅部分	194908.19	6500 元/㎡	126690	是	采用基准地价系数修正法、剩余法评估估算，再乘以 25%
2.1.1.2	配套商业	983.53	2900 元/㎡	285	是	采用基准地价系数修正法、剩余法评估估算，再乘以 25%
2.1.2	地下	76376.75	975 元/㎡	7447	是	
2.1.2	商业车库	76376.75	975 元/㎡	7447	是	标准为地上住宅用途单价乘以地下空

.1						间修正系数 0.15，再乘以 25%
2.2	契税	134422	3.00%	4033		以政府土地收益为基数的 3%计取
2.3	印花税	134422	0.05%	67		以政府土地收益为基数的 0.05%计取
二	工程费	194908.19	8089 元/㎡	157657	是	
1	地上住宅	194908.19	6649 元/㎡	129597	是	
1.1	结构工程	194908.19	2500 元/㎡	48727	是	按建筑面积 2500 元/平方米估算
1.2	建筑装饰工程	194908.19	1200 元/㎡	23389	是	全装修工程按建筑面积 1200 元/平方米估算
1.3	动力照明工程	194908.19	450 元/㎡	8771	是	按建筑面积 450 元/平方米估算
1.4	防雷接地工程	194908.19	50 元/㎡	975	是	按建筑面积 50 元/平方米估算
1.5	弱电工程	194908.19	160 元/㎡	3119	是	按建筑面积 160 元/平方米估算
1.6	电梯安装工程	194908.19	250 元/㎡	4873	是	按建筑面积 250 元/平方米估算
1.7	消防工程	194908.19	280 元/㎡	5457	是	按建筑面积 280 元/平方米估算
1.8	给排水工程	194908.19	150 元/㎡	2924	是	按建筑面积 150 元/平方米估算，含消防水工程
1.9	采暖工程	194908.19	350 元/㎡	6822	是	按建筑面积 350 元/平方米估算
1.1	燃气工程	194908.19	270 元/㎡	5263	是	按建筑面积 270 元/平方米估算
1.11	太阳能工程	194908.19	120 元/㎡	2339	是	按建筑面积 120 元/平方米估算
1.12	保温工程	194908.19	200 元/㎡	3898	是	按建筑面积 200 元/平方米估算
1.13	住宅产业化增量工程	194908.19	409 元/㎡	7972	是	按建筑面积 409 元/平方米估算
1.14	绿色建筑及绿色居住措施费	194908.19	260 元/㎡	5068	是	按建筑面积 260 元/平方米估算
2	地上非盈利性配套公建	5836.82	6140 元/㎡	3584	是	
2.1	结构工程	5836.82	2500 元/㎡	1459	是	按建筑面积 2500 元/平方米估算
2.2	建筑装饰工程	5836.82	1000 元/㎡	584	是	按建筑面积 1000 元/平方米估算
2.3	动力照明工程	5836.82	450 元/㎡	263	是	按建筑面积 450 元/平方米估算
2.4	防雷接地工程	5836.82	50 元/㎡	29	是	按建筑面积 50 元/平方米估算
2.5	弱电工程	5836.82	160 元/㎡	93	是	按建筑面积 160 元/平方米估算
2.6	消防工程	5836.82	280 元/㎡	163	是	按建筑面积 280 元/平方米估算

2.7	给排水工程	5836.82	150 元/㎡	88	是	按建筑面积 150 元/平方米估算，含消防水工程
2.8	采暖工程	5836.82	350 元/㎡	204	是	按建筑面积 350 元/平方米估算
2.9	燃气工程	5836.82	270 元/㎡	158	是	按建筑面积 270 元/平方米估算
2.10	空调工程	5836.82	100 元/㎡	58	是	按建筑面积 100 元/平方米估算，按 VRV 空调考虑
2.11	通风、防排烟工程	5836.82	250 元/㎡	146	是	按建筑面积 250 元/平方米估算
2.12	太阳能工程	5836.82	120 元/㎡	70	是	按建筑面积 120 元/平方米估算
2.13	保温工程	5836.82	200 元/㎡	117	是	按建筑面积 200 元/平方米估算
2.14	绿色建筑及绿色居住措施费	5836.82	260 元/㎡	152	是	按建筑面积 260 元/平方米估算
3	**地上盈利性配套公建**	983.53	5867 元/㎡	577	是	
3.1	结构工程	983.53	2500 元/㎡	246	是	按建筑面积 2500 元/平方米估算
3.2	建筑装饰工程	983.53	700 元/㎡	69	是	按建筑面积 700 元/平方米估算
3.3	动力照明工程	983.53	450 元/㎡	44	是	按建筑面积 450 元/平方米估算
3.4	防雷接地工程	983.53	50 元/㎡	5	是	按建筑面积 50 元/平方米估算
3.5	弱电工程	983.53	160 元/㎡	16	是	按建筑面积 160 元/平方米估算
3.6	消防工程	983.53	280 元/㎡	28	是	按建筑面积 280 元/平方米估算
3.7	给排水工程	983.53	150 元/㎡	15	是	按建筑面积 150 元/平方米估算，含消防水工程
3.8	采暖工程	983.53	350 元/㎡	34	是	按建筑面积 350 元/平方米估算
3.9	燃气工程	983.53	270 元/㎡	27	是	按建筑面积 270 元/平方米估算
3.10	热力工程	983.53	100 元/㎡	10	是	按建筑面积 100 元/平方米估算，按 VRV 空调考虑
3.11	通风、防排烟工程	983.53	250 元/㎡	25	是	按建筑面积 250 元/平方米估算
3.12	太阳能工程	983.53	120 元/㎡	12	是	按建筑面积 120 元/平方米估算
3.13	保温工程	983.53	200 元/㎡	20	是	按建筑面积 200 元/平方米估算
3.14	绿色建筑及绿色居住措施费	983.53	260 元/㎡	26	是	按建筑面积 260 元/平方米估算

4	红线内小市政工程	194908.19	855 元/㎡	16665	是	
4.1	室外强电工程	194908.19	250 元/㎡	4873	是	含变配电设备、安装、电缆敷设
4.2	供水工程（含给水工程、中水工程）	194908.19	80 元/㎡	1559	是	含市政勾头、给水管线铺设、各种阀门井、水表井等
4.3	雨污水工程	194908.19	60 元/㎡	1169	是	污（雨）水管道、污水井、排水井、化粪池、市政排水管线勾头等
4.4	弱电工程	194908.19	80 元/㎡	1559	是	含室外电话、网络、电视等管线市政勾头及路灯工程
4.5	消防工程	194908.19	50 元/㎡	975	是	含市政勾头、室外管道、接合器等
4.6	燃气工程	194908.19	35 元/㎡	682	是	含室外管道、设备、调压箱安装及市政勾头
4.7	道路工程	194908.19	100 元/㎡	1949	是	含沥青道路及步道砖、道路和停车划线
4.8	绿化工程	194908.19	150 元/㎡	2924	是	含绿植（草坪、乔木、灌木、地被、花卉等）
4.9	附属工程	194908.19	20 元/㎡	390	是	含围墙、大门、岗亭、信报箱
4.10	雨洪利用工程	194908.19	30 元/㎡	585	是	含蓄水池、泵站、机房、格栅、进出水管等
5	市政道路及随路管线工程	36170.81	2000 元/㎡	7234	是	参考《政府投资项目投资造价指导手册》（城市支路）以及北部同类项目造价标准暂估
三	工程建设其他费	194908.19	1095 元/㎡	21338	是	
1	三三三方案编制费			50	是	参照（计价格〔1999〕1283 号），并结合市场行情
2	项目申请报告编制费			50	是	参照（计价格〔1999〕1283 号），并结合市场行情
3	工程勘察费	3580	15%	537	是	设计费×15%
4	设计费	157657	插值取费	3580	是	参照（计价格〔2002〕10 号）
5	竣工图编制费	3580	8%	286	是	参照（计价格〔2002〕10 号）
6	监理费	157657	插值取费	2202	是	参照（发改价格〔2007〕670 号）
7	招标代理服务			109	是	计价格〔2002〕1980 号

7.1	勘察	537		5	是	
7.2	设计	3580		13	是	
7.3	监理	2202		10	是	
7.4	施工	157657		81	是	
8	建设单位管理费	200543	超额累进计取	1342	是	（财建〔2016〕504号）
9	其他费用			13182	是	
9.1	使用林地可行性报告编制费			50	是	参照（林建协〔2018〕15号），含林木测绘费，结合市场行情
9.2	编制地质灾害评估费	201729	1.5元/㎡	30	是	参照（发改办〔2006〕745号），以地上建筑规模为基数结合市场行情
9.3	节能报告编制费			50	是	参照（计价格〔1999〕1283号），并结合市场行情
9.4	编制交通影响评估费	331213	2.0元/㎡	66	是	参照《城市规划设计计费指导意见》，以项目总建筑面积为基数，结合市场行情估算
9.5	编制环境影响评价费			40	是	参照（发改价格〔2011〕534号），并结合市场行情
9.6	土壤污染调查费	170656	15.0元/㎡	256	是	结合市场行情估算
9.7	社会稳定性风险评估报告编制费			50	是	参照（计价格〔1999〕1283号），并结合市场行情
9.8	市政规划方案编制费			50	是	参照（计价格〔1999〕1283号），并结合市场行情
9.9	考古勘探发掘费			5390	是	
9.9.1	考古勘探费	170656	4.86元/㎡	83	是	参照（国家文物局〔90〕文物字第248号）并结合市场行情
9.9.2	考古发掘费	170656	11.0元/㎡	187	是	参照（国家文物局〔90〕文物字第248号）并结合市场行情
9.9.3	考古土方清运费	426641	120.0元/㎡	5120	是	参考（海发改〔2024〕312号）单价120元/立方米。
9.10	水土保持费			132	是	结合市场行情估算

9.10.1	水土保持方案编制费			35	是	结合市场行情估算
9.10.2	水土保持补偿费	170656	0.3 元/㎡	5	是	（京发改〔2021〕1271 号）
9.10.3	水土保持监测费			76	是	结合市场行情估算
9.10.4	水土保持验收费			16	是	结合市场行情估算
9.11	测绘费			818	是	参考（京规自发〔2022〕183 号）
9.11.1	规划用地测量、勘测定界及地籍综合测绘	170656	2.45 元/㎡	42	是	含土地勘测定界，参考（京规自发〔2022〕183 号），结合市场行情
9.11.2	不动产（土地）地籍测量	170656	2.0 元/㎡	34	是	参考（京规自发〔2022〕183 号），并结合市场行情
9.11.3	工程建设及施工综合测绘	331213	14.8 元/㎡	490	是	含房产预测、控制测量、建筑钉桩、灰线验线、槽底验线、正负零测量、沉降观测，参考（京规自发〔2022〕183 号），结合市场行情
9.11.4	竣工及不动产综合测绘	331213	7.6 元/㎡	252	是	含竣工测量、房产实测绘、不动产（房地一体）地籍测量，参考（京规自发〔2022〕183 号），并结合市场行情
9.12	绿色建筑咨询费	201728.54	15 元/㎡	303	是	参照《建筑设计服务计费指导（2015 年修订）》，结合市场行情
9.13	全过程造价咨询费	377205		1305	是	（京标价协〔2022〕71 号）
9.14	全过程审计费	377205		1325	是	（京标价协〔2022〕71 号）
9.15	专项检测费	331213	25 元/㎡	828	是	包含住宅第三方检测费、建筑物沉降、基坑、水土保持等检测、抗浮设防水位咨询技术咨询费、土壤氡检测等全部监测费，参照两园之间项目综合单价结合市场行情估算
9.16	环境保护税			428		《北京市环境保护税核定计算暂行办法》
9.17	住宅工程质量缺陷保险	129597	1.50%	1944	是	根据《京政办发[2019]11 号》，按照住宅建安工程费计算保险费

9.18	城市基础设施建设费	5836.82	200 元/㎡	117	是	根据京计投资字[2002]1792 号
四	预备费	178995	5%	8950	是	按二、三之和的 5%考虑
五	总投资			377205		

五、资金筹措

本项目总投资约 2725984 万元，计划使用财政预算资金 1275984 万元，占比 46.81%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 1450000 万元，占比 53.19%。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	68332	121526	302361	634151	120537	29077	1275984	46.81%
单位自有资金								
专项债券	994000	226000	152100	77900			1450000	53.19%
合计	1062332	347526	454461	712051	120537	29077	2725984	100%
分年度占比	38.97%	12.75%	16.67%	26.12%	4.42%	1.07%	100%	

第四章 项目收入分析

一、项目收入

经测算，本项目后续永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创

新园（C、D、E区）等地块的供地收入3921463万元，扣除中央等计提基金507543万元， 扣除按照北区政策计算30%市级统筹的重点项目建设资金1024176万元，预计项目收入2389744万元，以上供地收入的测算根据北区执行“整体开发，整体平衡，滚动实施”的开发策略，土地平均价格水平参照近2年海淀北部地区土地上市成交价格合理确定（详见表4-1：近期海淀北部地区土地成交案例）。在每宗地块上市前，结合项目区位、物价上涨、容积率、交通状况、已出让的土地单价等因素进行专项评估并报市级部门，实际价格较近期成交价格存在上下浮动，根据土地供应情况，保守暂估北区居住用地应分摊开发补偿费单价区间在45000-50000元/平方米；教育科研用地应分摊开发补偿费单价9600元/平方米；商业金融用地应分摊开发补偿费单价16500元/平方米。按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。

附表4-1：海淀北部地区近期土地成交案例

序号	地块名称	用地性质	交易文件编号	土地面积（平方米）	规划建筑规模（平方米）	成交金额（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H地块HD00-0101-0120、0132、0162地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	二类城镇住宅用地、零售商业用地	京土储挂（海）〔2024〕26号	85584.572	162894.59	890100	54613	2024-7-25
2	北京市海淀区海淀北部中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目HD00-	R2二类居住用地	京土储挂（海）〔2024〕	25268.17	45482.71	288650	63464	2024-2-22

附表 4-1：海淀北部地区近期土地成交案例

序号	地块名称	用地性质	交易文件编号	土地面积（平方米）	规划建筑规模（平方米）	成交金额（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
	0305-0024 地块二类城镇住宅用地		3 号					
3	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	F3 其他类多功能用地、B23 研发设计用地	京土储挂（海）〔2024〕8 号	37655.61	56108.976	74000	13189	2024-3-15
4	北京市海淀区温泉镇中心区 F16 地块 0901 商业用地	0901 商业用地	京土储挂（海）〔2024〕14 号	8286.488	8286.488	16000	19309	2024-5-28

序号	专项债券项目基本信息	专项债券项目对应地块情况			土地出让收入		其他扣减支出	扣除中央计提后土地出让收益	按照北区政策扣除市级30%后返还海淀区土地收入
	项目名称	规划地块编码及名称	土地出让计划（出让年份）	地上建筑面积（万㎡）	出让单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	基金计提		
合计				**203.09**		**3921463**	**507543**	**3413920**	**2389744**
1		3-3-167	2027	7.20	52000.00	374400	50400	324000	226800
2		3-3-046	2027	5.04	20800.00	104832	15120	89712	62798
3		3-3-047 翠湖新增B2	2028	12.15	10250.00	124538	7898	116640	81648
4		3-3-048 翠湖新增B2	2028	7.74	10250.00	79335	5031	74304	52013
5		3-2-174（HD00-0124-0015）创新园C	2027	2.09	10237.83	21397	1359	20039	14027
6		3-2-165（HD00-0124-0010）创新园C	2027	6.1	10250.00	62525	3965	58560	40992
7		3-2-023 创新园C	2027	5.75	10241.65	58890	3738	55152	38606
8		3-2-037 创新园D	2027	9.15	10250.00	93788	5948	87840	61488
9		3-2-164 北侧部分（HD00-0124-0011）创新园D	2027	4.5	10250.00	46125	2925	43200	30240
10		3-1-054 翠湖新增F2	2031	2.12	20800.00	44096	6360	37736	26415
11		3-1-049 翠湖新增F2	2031	2.36	20800.00	49088	7080	42008	29406
12	中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目	3-1-053 翠湖新增F2	2031	2.89	20800.00	60112	8670	51442	36009
13		3-2-122 翠湖新增E4	2027	1.59	22301.32	35459	1034	34426	24098
14		3-2-039 创新园D区	2027	0.65	20800.00	13520	1950	11570	8099
15		3-2-142(HD00-0120-0035) 创新园C区	2028	3.73	17150.00	63970	2425	61545	43082
16		3-2-161（HD00-0120-0039）创新园C区	2027	7.76	19496.24	151291	23280	128011	89608
17		3-2-130 创新园E区	2030	2.74	20800.00	56992	8220	48772	34140
18		3-3-166 翠湖新增B3	2027	7.80	52000.00	405600	54600	351000	245700
19		3-1-118（HD00-0301-0016）翠湖新增G4	2027	5.04	19498.48	98272	15120	83152	58206
20		3-1-119（HD00-0301-0017）翠湖新增G4	2027	4.78	19497.18	93197	14340	78857	55200
21		3-1-120（HD00-0301-0018）翠湖新增G4	2027	6.69	19496.51	130432	20070	110362	77253
22		3-1-121（HD00-0301-0019）翠湖新增G4	2027	6.47	19493.63	126124	19410	106714	74700
23		3-3-039（HD00-0120-0071）翠湖新增C2	2028	6.28	19506.84	122503	18840	103663	72564
24		3-3-040（HD00-0120-0072）翠湖新增C2	2028	3.62	19488.10	70547	10860	59687	41781
25		3-3-072（HD00-0120-0074）翠湖新增C2	2028	5.10	19507.42	99488	15300	84188	58932
26		3-3-158 翠湖新增C2	2029	5.34	19500.00	104130	16020	88110	61677
27		3-3-159 翠湖新增C2	2029	5.79	19500.00	112905	17370	95535	66875
28		3-3-163 翠湖新增C2	2029	3.21	19500.00	62595	9630	52965	37076
29		3-3-164 翠湖新增C2	2029	4.62	19500.00	90090	13860	76230	53361
30		HD00-0304-0012 翠湖新增B6	2027	4.14	19518.97	80809	12420	68389	47872
31		3-3-033 翠湖新增C2	2027	4.35	20800.00	90480	13050	77430	54201
32		3-3-044 翠湖新增C2	2027	6.12	20800.00	127296	18360	108936	76255
33		3-3-073 翠湖新增C2	2027	3.36	20800.00	69888	10080	59808	41866
34		3-3-074 翠湖新增C2	2027	2.85	20800.00	59280	8550	50730	35511
35		3-3-075 翠湖新增C2	2027	2.94	20800.00	61152	8820	52332	36632
36		3-3-136 翠湖新增B3	2028	3.02	20800.00	62816	9060	53756	37629

序号	专项债券项目基本信息	专项债券项目对应地块情况			土地出让收入		其他扣减支出	扣除中央计提后土地出让收益	按照北区政策扣除市级30%后返还海淀区土地收入
	项目名称	规划地块编码及名称	土地出让计划（出让年份）	地上建筑面积（万㎡）	出让单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	基金计提		
37		3-3-138 翠湖新增 B3	2028	0.92	20800.00	19136	2760	16376	11463
38		3-3-165 翠湖新增 B3	2028	3.64	20800.00	75712	10920	64792	45354
39		3-3-234 翠湖新增 B5	2029	6.74	20800.00	140192	20220	119972	83980
40		3-3-334（HD00-0304-0024）翠湖新增 B6	2027	4.02	10245.89	41188	2613	38575	27003
41		3-3-341 东侧部分（HD00-0304-0028）翠湖新增 B6	2028	3.64	10241.84	37280	2366	34914	24440
42		3-3-341 西侧部分（HD00-0304-0025）翠湖新增 B6	2027	4.61	10239.97	47206	2997	44210	30947
43		HD00-0302-0175(3-2-175) 翠湖新增 A1	2027	0.69	20800.00	14352	2070	12282	8597
44		4-1-008 永丰新 D2	2027	3.75	10250.00	38435	2434	36001	25200

4-3 项目分年度基金计提后政府性基金收入表

单位： 万元

分年政府性基金收入额						
2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
0	1491899	468906	302969	34140	91830	2389744

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	分年收益					
	2027	2028	2029	2030	2031	合计
北区供地收入资金	2,445,938	755,325	509,912	56,992	153,296	3,921,463
计提基金	314,653	85,460	77,100	8,220	22,110	507,543
按照北区政策计算市级30%	639,386	200,959	129,843	14,632	39,356	1,024,176
项目收入	1,491,899	468,906	302,969	34,140	91,830	2,389,744

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券1450000万元，其中2024年使用994000万元（其中2024年9月发行794000万元，2024年10月发行280000万元（12月份调减80000万元，实际使用200000万元）），2025年使用226000万元（其中2025年1月份发行130000万元，2025年2月份发行60000万元，2025年12月份发行36000万元），2026年6月份发行70000万元，2027年拟申请发行77900万元。2024年9月份发行的794000万元按照实际发行利率2.1%计取，2024年10月发行的280000万元（调减80000万元，实际使用200000万元）按照实际发行利率2.21%计取，2025年1月份发行的130000万元专债资金按照实际发行利率1.71%计取，2025年2月份发行的专项债券按实际发行利率1.70%计取，2025年12月份发行的专项债券36000万元按实际发行利率2.09%计取，2026年6月份发行的专项债券

70000万元按实际发行利率1.79%计取，拟申请的专项债券113900万元按2026年10月22日同期限国债到期收益率五日均值1.69%上浮15个BP即1.84%的融资利率计算，在债券存续期内每半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	应付利息	应付本息
1	2024年	0	1,074,000（调减80,000，实际使用994,000）		994,000	2.1%、2.21%	0	0
2	2025年	994,000	226,000(调减36,000，实际使用190,000)		1,184,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%	22,953	22,953
3	2026年	1,220,000	152,100		1,336,100	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%	25,615	25,615
4	2027年	1,372,100	113,900		1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,197	29,197
5	2028年	1,450,000			1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,196	29,196
6	2029年	1,450,000			1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,196	29,196
7	2030年	1,450,000			1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,196	29,196
8	2031年	1,450,000			1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,196	29,196
9	2032年	1,450,000			1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,196	29,196
10	2033年	1,450,000			1,450,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,197	29,197

11	2034 年	1,450,000		994,000	456,000	2.1%、2.21%、1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	29,196	1,023,196
12	2035 年	456,000		226,000	230,000	1.71%、1.70%、2.09%、1.79%、1.84%	6,481	196,481
13	2036 年	230,000		152,100	77,900	1.79%、1.84%	4,234	156,334
14	2037 年	77,900		77,900	0	1.84%	-	113,900
合计			1,450,000	1,450,000			292,853	1,742,853

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

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			0	0	
2025 年			22,953	22,953	
2026 年			25,615	25,615	
2027 年	1,491,899		29,197	29,197	可以
2028 年	468,906		29,196	29,196	可以
2029 年	302,969		29,196	29,196	可以
2030 年	34,140		29,196	29,196	可以
2031 年	91,830		29,196	29,196	可以
2032 年			29,196	29,196	可以
2033 年			29,197	29,197	可以
2034 年		994,000	29,196	1,023,196	可以
2035 年		190,000	6,481	196,481	可以
2036 年		152,100	4,234	156,334	可以
2037 年		113,900	-	113,900	可以
合计	2,389,744	1,450,000	292,853	1,742,853	可以
本息覆盖倍数		1.37			

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1.37，收益下浮5%后专项债券本息的覆盖倍数为1.30，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。

本项目不使用市场化融资，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1.37。

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1.37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。

第六章 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。

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、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：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。

四、敏感性分析

经营净收益对债券本息覆盖倍数的敏感性影响如下表。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	2,150,769	2,270,258	2,389,744	2,509,231	2,628,718
偿债资金合计	2,150,769	2,270,258	2,389,744	2,509,231	2,628,718
债券还本付息额	1,742,853	1,742,853	1,742,853	1,742,853	1,742,853
资本金偿还建设期利息					
经营收入偿还的债券本息额	1,742,853	1,742,853	1,742,853	1,742,853	1,742,853
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.37	1.44	1.51

第七章还款保障情况

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。

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。

二、项目还本付息资金对应的收入管理

经测算，本项目后续永丰基地D2地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4地块）、创新园（C、D、E区）等地块的供地收入3921463万元扣除基金计提等可用于归还项目债券本息的收益为2389744万元，以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。

第八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推进世界领先科技园区建设办公室，根据国家和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。

第九章其他需要说明的事项

无其他需要说明的事项