# 2025年北京市政府专项债券（三十八期）海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目（调减）

# 实施方案

项目单位（盖章）：北京四季创开文化发展有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市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 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 5 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 9 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 11 -
一、编制依据及原则 ..... - 11 -
二、估算范围 ..... - 12 -
三、估算说明 ..... - 12 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 15 -
五、资金筹措 ..... - 15 -
六、组合融资 ..... - 16 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 25 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 25 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 27 -
一、项目收益分析 ..... - 27 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 27 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 31 -

第六章　项目事前绩效评估情况 - 37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 - 37 -
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 - 45 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 - 45 -
七、绩效目标设定及合理性 - 46 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 - 46 -
九、项目事前绩效评估结果 - 47 -
第七章　项目风险控制 - 48 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 - 48 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 - 49 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 - 49 -
第八章　还款保障情况 - 51 -
一、还款责任及保障 - 51 -
二、项目资产管理 - 52 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 - 52 -
第九章　其他需要说明的事项 - 54 -

# 第一章　项目概况

海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目总投资1,077,409万元(单位：万元，取整，下同)，其中：计划申请专项债券总额525,000万元，已发行254,800万元。根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目，截至2026年11月初，项目债券资金结余33,800万元。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（三十八期）债券资金结余中33,800万元调整至北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目。此次调整计划以2026年11月12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（三十八期）专项债券资金为0万元。

## 一、项目基本信息

项目全称为海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）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2403-110108-04-01-817432，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110108-0002。

## 二、项目地点

本项目建设地点为北京市海淀区四季青镇西山社区、巨山社区行政范围内，西郊机场西南方向。

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。《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。

## 三、项目建设内容

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（西山片区）城中村改造项目的重新核准、批复文件显示，本项目建设规模、建设内容分别为地上总建筑规模约645,198.91平方米。其中西山片区地上建筑规模407,616.00平方米，西山安置房地上建筑规模237,582.91平方米。建设内容为住宅及配套、公共服务、商业服务、绿隔产业用房、市政基础设施建设等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

## 四、项目投资情况

本项目总投资1,077,409万元，其中前期费用3,974万元，占比0.37%；征地补偿费201,142万元，占比18.67%；腾退费用704,568万元，占比65.39%；市政设施建设费用32,280万元，占比3.00%；其他费用4,921万元，占比0.46%；财务费用39,845万元，占比3.70%；管理费11,770万元，占比1.09%；相关税费6,160万元，占比0.57%；审计费1,496万元，占比0.14%，项目应承担的成本71,253万元，占比6.61%。

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中：计划使用财政安排资金368,171万元，占比34.17%；专项债券资金525,000万元，占比48.73%；市场化融资184,238万元，占比17.10%。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

本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（以下简称项目单位），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 | | |
| 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。

## 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（以下简称“海淀区住建委”），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60个月，已于2023年9月开工建设，预计2028年9月竣工验收投入使用。目前，西山片区上市地块已完成征地工作，已基本具备挂牌条件；三大设施地块已完成征地工作，部分地块具备净地移交条件。安置房全部43栋住宅楼实现主体结构封顶，室内二次结构基本完成，室内装修完成11%，外檐工程完成51%，屋面工程防水全部完成，保温完成77%。集体产业腾退进度87.64%，公房腾退基本完成，社会单位腾退有序推进。西山片区安置房及上市地块周边5条支路、2条街坊路已取得道路多规合一综合会商意见，其余政府投资道路稳步开展前期设计。

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、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：勘察、设计、施工、监理等。

本项目无运营期。

## 八、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（西山片区）城中村改造项目核准的批复》

京海淀发改（核）〔2024〕72号，总投资1,079,925万元，原则上同意该建设项目。

2.2026年8月11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（西山片区）城中村改造项目重新核准的批复》京海淀发改（核）〔2026〕43号，总投资1,077,409.10万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计1,077,409.10万元。

2.2024年8月30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四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目核准的批复》京海淀发改（核）〔2024〕110号。

3.2024年11月15日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局下发《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目多规合一初审意见的函》京规自海函〔2024〕994号。

**2.用地审批。**

2024年9月29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：京规自（海）初审函〔2024〕0110号《关于四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》。

2025年4月15日，北京市人民政府下发批复文件，文件名称：京政地字〔2025〕71号《北京市人民政府关于海淀区城市批次[海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）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6月10日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《临时建设工程规划许可证》，载明用地单位为北京四季创开文化发展有限公司，用地项目名称为四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目施工临时用地施工暂设项目，用地位于海淀区四季青镇西山村，面积13,981.2平方米。

**4.环评备案。**

根据国家及北京市相关规定，由于西冉、西山安置房地块不涉及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021版）》中明确的环境敏感区，因此不需要编制环境影响报告书并报批。

**5.节能评估。**根据《固定资产投资项目节能审查办法》规定，项目年综合能耗未达到需要编制节能报告的阈值，无需编制节能报告。

**6.施工许可。**

（1）2025年9月12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0382

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（西山片区）城中村改造西山安置房项目（A-01#住宅楼等23项），建设面积72,262.72平方米881.12米。

（2）2025年8月2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0342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（西山片区）城中村改造西山安置房项目（D-01#住宅楼等31项），建设面积113,159.36平方米918.88米。

（3）2025年9月8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0376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（西山片区）城中村改造西山安置房项目（C-01#住宅楼等32项），建设面积132,119.01平方米899.92米。

（4）2025年8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0341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（西山片区）城中村改造西山安置房项目（B-01#住宅楼等24项），建设面积73,962.63平方米759.80米。

**7.公开招投标。**四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造西山安置房项目，工程费用、工程建设其他费项下涉及的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要服务采购均依法履行招标程序。施工采购划分土护降4个标段、施工总承包4个标段，分标段开展招标，主要包含土方开挖、支护降水、安置房主体建筑施工等施工内容。工程建设其他费招标，涵盖勘察、方案-初步-施工图设计、基坑支护及地下水控制专项设计、监理、基坑监测4个标段、造价咨询审计、工程质量检测、测绘等工程技术及咨询服务。各标段招标及中标结果均在公共资源交易平台依法进行公示，项目勘察、设计、施工、监理及相关配套服务各采购环节招投标活动程序符合相关法规规定。

综上，海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）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。

## 九、项目投后管理

### （一）项目收入归集。

北京市海淀区住房和城乡建设委员会和北京四季创开文化发展有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还

款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

**（二）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。

**（三）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《关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目重新核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括:

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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。本项目总投资1,077,409万元，其中前期费用3,974万元，占比0.37%；征地补偿费201,142万元，占比18.67%；腾退费用704,568万元，占比65.39%；市政设施建设费用32,280万元，占比3.00%；其他费用4,921万元，占比0.46%；财务费用39,845万元，占比3.70%；管理费11,770万元，占比1.09%；相关税费6,160万元，占比0.57%；审计费1,496万元，占比0.14%，项目应承担的成本71,253万元，占比6.61%。

## 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相关问题的补充通知》（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：

3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3年期中国地方政府债券收益率为1.62%，2027年本次融资成本以此为基准向上浮动15个BP，即按照1.77%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 1,077,409 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**

单位：万元

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 前期费用 | 3,974 | 0.37% |
| 2 | 征地补偿费 | 201,142 | 18.67% |
| 3 | 房屋腾退补偿费及相关费用 | 704,568 | 65.39% |
| 4 | 市政基础设施建设费用 | 32,280 | 3.00% |
| 5 | 其他费用 | 4,921 | 0.46% |
| 6 | 财务费用 | 39,845 | 3.70% |
| 7 | 利润或管理费 | 11,770 | 1.09% |
| 8 | 两税两费 | 6,160 | 0.57% |
| 9 | 审计费 | 1,496 | 0.14% |
| 10 | 历史成本 | 71,253 | 6.61% |
| 项目总投资合计 | | **1,077,409** | **100.00%** |

## 五、资金筹措

本项目总投资估算1,077,409万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金368,171万元，占比34.17%；专项债券资金525,000万元，占比48.73%；市场化融资184,238万元，占比17.10%。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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计384,171万元，占比35.66%，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

| 年份/项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 财政统筹资金 | 166,379 | 1,400 | 7,969 | 34,873 | 157,550 | 368,171 | 34.17% |
| 专项借款 | | 94,705 | 89,533 | | | 184,238 | 17.10% |
| 专项债券 | | 202,600 | 18,400 | | 304,000 | 525,000 | 48.73% |
| 总计 | **166,379** | **298,705** | **115,902** | **34,873** | **461,550** | **1,077,409** | **100.00%** |
| 分年度占比 | **15.44%** | **27.73%** | **10.76%** | **3.24%** | **42.83%** | **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 709,238 万元。其中专项债券资金 525,000 万元，市场化融资 184,238 万元。

### （一）专项债券融资。

**1.融资规模。**本项目计划申请专项债券 525,000 万元，在债券存续期内每年或每半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 | 2024 年 9 月 | 102,600.00 | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |
| 2 | 2024 年 10 月 | 50,000.00 | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |

| 序号 | 年度 | 发行规模 | 发行期限 | 付息方式 | 还本方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 2024 年 12 月 | 50,000.00（调增） | 10 | 半年付息 | 到期一次性还本 |
| 4 | 2025 年 2 月 | 42,400.00 | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |
| 5 | 2025 年 6 月 | 24,000.00（调减） | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |
| 6 | 2025 年 12 月 | 82,200.00 | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |
| 7 | 2026 年 7 月 | 48,400.00（调减） | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |
| 8 | 2026 年 11 月 | 33,800（调减） | 5 | 每年付息 | 到期一次性还本 |
| 9 | 2027 年 | 304,000 | 3 | 每年付息 | 到期一次性还本 |

**2.资金投向。**专项债券使用严格落实财政部要求，用于西郊机场周边及沿线（西山片区）范围内的前期费用、征地补偿、腾退补偿、安置房建设、市政道路建设等工作。截至2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 254,800 万元，主要用于西郊机场周边及沿线（西山片区）范围内的前期费用、征地补偿、腾退补偿、安置房建设、市政道路建设等支出。

**（二）市场化融资。**

**1.融资规模。**本项目拟使用专项借款 184,238 万元，其中2024 年借款 94,705 万元，2025 年借款 89,533 万元。融资期限

分别为3年期、4年期（2028年还款），按照1年期以上的LPR-91个基点，即按照2.54%、2.19%年利率进行计算。

**2.资金投向。**市场化融资使用严格落实监管部门要求，主要用于西郊机场周边及沿线（西山片区）范围内的前期费用、征地补偿、腾退补偿、安置房建设、市政道路建设等支出。

# 第三章　项目收入分析

## 一、项目专项收入分析

本项目收入共计 1,285,617 万元，其中：土地出让收入 1,257,730 万元，公共设施分摊成本返还 27,887 万元。

**表 3-1 项目专项收入情况表**

单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 收入规模 |
|---|---|---|
| 1 | 土地出让收入 | 1,257,730 |
| 2 | 公共设施分摊成本返还 | 27,887 |
| 合计 | 收入 | **1,285,617** |

**（一）土地出让收入分析。**

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。办公研发、产业用地上市收入单价以 25,000 元/平方米进行预估，本项目预计上市时间为 2027 年。

本项目收入定价为住宅用地出让价格 85,000 元/平方米，产业用地出让价格 25,000 元/平方米。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2023 年 6 月双新项目、2025 年 1 月朱房四街棚户区改造两项目以及 2025 年 3 月树村资金平衡用地统筹项目以

及2026年8月四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目的土地出让价格，五个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且处于西山片区地处海淀山前高品质生活片区，毗邻大西山绿色生态文化带，生态环境条件优越；距离市中心约15公里，邻近五环路、杏石口路，交通可达性高；周边基本已实现城镇化，拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，城市配套基础较好。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。经查阅，取得参考样本数据如下表：

**表3-2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 |
| 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）HD00-0803-0029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 |
| 4 | 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 |
| 5 | 北京市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HD00-1408-0034、0049、0040地块二类城镇住宅用地 | R2二类居住用地 | 2026.8 | 110,763.41 | 930,720 | 84,000 |

拟出让地块规模：本项目住宅建设用地 7.75 公顷，规划建筑规模 12.78 万平方米，产业用地（办公研发用地）2.74 公顷，规划建筑规模 5.48 万平方米。其他商业用地 0.69 公顷（分摊），规划建筑规模 1.385 万平方米。总建筑面积 19.64 万平方米。按照上述测算收入单价居住 85,000 元/平方米、商办 25,000 元/平方米进行计算，本项目上市总收入为 1,257,730 万元。

**表 3-3 项目收入一览表**

| 序号 | 资金平衡用地 | 用地（公顷） | 建筑规模 | 容积率 | 收入单价（元/m²） | 上市收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 住宅 | 7.75 | 12.78 | | 85,000 | 1,086,130 |
| 1.1 | R2 二类居住用地 HD00-1410-0012 | 3.94 | 6.5 | 1.65 | 85,000 | 552,500 |
| 1.2 | R2 二类居住用地 HD00-1410-0018 | 3.81 | 6.28 | 1.65 | 85,000 | 533,630 |
| 2 | 其他商业用地 HD00-1410-0007 | 分摊 0.69 | 1.385 | | 25,000 | 34,625 |
| 3 | B23 研发设计用地 HD00-1410-0019 | 2.74 | 5.48 | 2.00 | 25,000 | 136,975 |
| 合计 | | **11.18** | **19.64** | | | **1,257,730** |

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）如下表：

**3-4 项目分年度专项收入表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 住宅用地上市收入 | **1,086,130** | | | **1,086,130** |
| | 出售率 | 100% | | | 100% |
| | 出售面积（平方米） | 127,780 | | | 127,780 |
| | 出售地块大小（公顷） | 7.75 | | | 7.75 |
| | 单价（元/平方米） | 85,000 | | | 85,000 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **2** | **产业用地上市收入** | **136,975** | | | **136,975** |
| | 出售率 | 100% | | | 100% |
| | 出售面积（平方米） | 54,790 | | | 54,790 |
| | 出售地块大小（公顷） | 2.74 | | | 2.74 |
| | 单价（元/平方米） | 25,000 | | | 25,000 |
| **3** | **商业用地上市收入** | **34,625** | | | **34,625** |
| | 出售率 | 100% | | | 100% |
| | 出售面积（平方米） | 13,850 | | | 13,850 |
| | 出售地块大小（公顷） | 0.69 | | | 0.69 |
| | 单价（元/平方米） | 25,000 | | | 25,000 |
| **4** | **公共设施分摊成本** | **27,887** | | | **27,887** |
| **收入合计** | | **1,285,617** | | | **1,285,617** |

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计 318,429 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的相关政策性资金，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%=201,236.80 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2026年8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 1,077,409.10 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%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%= 18,032.09 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2026年8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1,077,409.10万元。

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%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%= 18,032.09 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%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%= 18,032.09 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= 111,800*125*15%= 209.63 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。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=1,257,730*5%=62,886.50 万元。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

| 项目 | 总计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 扣减成本 | 318,429 | | | 318,429 |
| 成本合计 | **318,429** | | | **318,429** |

## 二、项目安排财政资金

本项目无政府性基金补贴收入。

## 三、项目运营期收入合计

本项目无运营期收入。

# 第四章　项目运营支出分析

本项目期内无运营支出。

# 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 | 分年收益 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| 土地出让收入 | 1,257,730 | | | 1,257,730 |
| 公共设施分摊成本返还 | 27,887 | | | 27,887 |
| 土地出让扣减项目 | 318,429 | | | 318,429 |
| **项目净收益** | **967,188** | | | **967,188** |

## 二、项目融资还本付息分析

### （一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 525,000 万元，2024 年 9 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（十七期）102,600 万元，债券年利率 1.78%，债券期限 5 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（二十四期）50,000 万元，债券年利率 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。2024 年 12 月调增 2024 年北京市政府专项债券（二十七期）50,000 万元，调增债券票面年利率为 2.21%，债券期限 10 年，债券存续期内半年付息，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（八期）

42,400 万元，债券年利率 1.51%，债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

截至 2025 年 6 月末，项目使用债券资金结余 24,000 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（八期）债券资金 24,000 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。

2025 年 12 月已发行 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）82,200 万元，债券年利率 1.70%，债券期限 5 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 59,400 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，将本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）债券资金结余中 8,400 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 万元调整至国家人工智能（生命科学/医学）应用中试基地项目，剩余 11,000 万元作为本项目的结余资金。此次调整以 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。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至2026年11月初，项目债券资金结余33,800.00万元。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（三十八期）债券资金结余中33,800万元调整至北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目。此次调整计划以2026年11月12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（三十八期）专项债券资金为0万元。

2027年计划发行304,000万元，预计债券期限为3年，预计债券年利率1.77%，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 | 本期付息 | 本期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2024 年 | | 202,600 | | 202,600 | | | |
| 2 | 2025 年 | 202,600 | 18,400 | | 221,000 | 1.78%/1.89%/2.21% | 3,734 | 3,734 |
| 3 | 2026 年 | 221,000 | | | 221,000 | 1.78%/1.89%/2.21%/1.51%/1.70% | 5,270 | 5,270 |
| 4 | 2027 年 | 221,000 | 304,000 | | 525,000 | 1.78%/1.89%/2.21%/1.51% | 4,154 | 4,154 |
| 5 | 2028 年 | 525,000 | | | 525,000 | 1.78%/1.89%/2.21%/1.51%/1.77%/ | 9,535 | 9,535 |
| 6 | 2029 年 | 525,000 | | 152,600 | 372,400 | 1.78%/1.89%/2.21%/1.51%/1.77% | 9,535 | 162,135 |
| 7 | 2030 年 | 372,400 | | 322,400 | 50,000 | 2.21%/1.51%/1.77% | 6,763 | 329,163 |
| 8 | 2031 年 | 50,000 | | | 50,000 | 2.21% | 1,105 | 1,105 |
| 9 | 2032 年 | 50,000 | | | 50,000 | 2.21%/ | 1,105 | 1,105 |
| 10 | 2033 年 | 50,000 | | | 50,000 | 2.21%/ | 1,105 | 1,105 |
| 11 | 2034 年 | 50,000 | | 50,000 | | 2.21%/ | 1,105 | 51,105 |
| 合计 | --- | --- | **525,000** | **525,000** | --- | --- | **43,411** | **568,411** |

**（二）市场化融资应付本息。**

根据项目组合融资方案，本项目拟使用专项借款 184,238 万元，其中 2024 年借款 94,705 万元，2025 年借款 89,533 万元。融资期限分别为 3 年期、4 年期（2028 年还款），按照 1 年期以上 LPR-91 个基点，即按照 2.54%、2.19%的年利率进行计算。分年度还本付息明细如下：

**表 5-3 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 | | 94,705 | | 94,705 | 2.54% | 822 | 822 |
| 2 | 2025 年 | 94,705 | 89,533 | | 184,238 | 2.54%/2.19% | 4,366 | 4,366 |
| 3 | 2026 年 | 184,238 | | | 184,238 | 2.54%/2.19% | 4,366 | 4,366 |
| 4 | 2027 年 | 184,238 | | | 184,238 | 2.54%/2.19% | 4,366 | 4,366 |
| 5 | 2028 年 | 184,238 | | 184,238 | | 2.54%/2.19% | 3,544 | 187,782 |
| 合计 | --- | --- | **184,238** | **184,238** | --- | | **17,464** | **201,702** |

## 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 5-4 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 | | | 822 | 822 | |
| 2025 年 | | | 8,100 | 8,100 | |
| 2026 年 | | | 9,636 | 9,636 | |
| 2027 年 | 967,188 | | 8,520 | 8,520 | |
| 2028 年 | | 184,238 | 13,079 | 197,317 | |
| 2029 年 | | 152,600 | 9,535 | 162,135 | |
| 2030 年 | | 322,400 | 6,763 | 329,163 | |
| 2031 年 | | | 1,105 | 1,105 | |
| 2032 年 | | | 1,105 | 1,105 | |
| 2033 年 | | | 1,105 | 1,105 | |
| 2034 年 | | 50,000 | 1,105 | 51,105 | |
| 合计 | **967,188** | **709,238** | **60,875** | **770,113** | 是 |
| 本息覆盖倍数 | | | | | **1.26** |

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 1.26，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 5-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表**

单位：万元

| 序号 | 年度 | 项目收入 | | | | | | | | 项目运营支出 | 专项债券本息还付 | 可用于偿还市场化融资专项收入 | 市场化融资本息还付 | 年度可否平衡 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 合计 | 专项收入 | 应对政府性基金收入 | 财政补助收入 | 其他财政资金 | 其他项目专项收入 | 项目单位资金 | 以往年度收益结余 | | | | | |
| 1 | 2024年 | | | | | | | | | | | | 822 | |
| 2 | 2025年 | | | | | | | | | | 3,734 | | 4,366 | |
| 3 | 2026年 | | | | | | | | | | 5,270 | | 4,366 | |
| 4 | 2027年 | 967,188 | 967,188 | 967,188 | | | | | | | 4,154 | | 4,366 | |
| 5 | 2028年 | | | | | | | | | | 9,535 | | 187,782 | |
| 6 | 2029年 | | | | | | | | | | 162,135 | | | |
| 7 | 2030年 | | | | | | | | | | 329,163 | | | |
| 8 | 2031年 | | | | | | | | | | 1,105 | | | |
| 9 | 2032年 | | | | | | | | | | 1,105 | | | |
| 10 | 2033 | | | | | | | | | | 1,105 | | | |

| 序号 | 年度 | 项目收入 | | | | | | | | 项目运营支出 | 专项债券还本付息 | 可用于偿还市场化融资的专项收入 | 市场化融资还本付息 | 年度可否平衡 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 合计 | 专项收入 | 对应的政府性基金收入 | 财政补助收入 | 其他财政资金 | 其他项目专项收入 | 项目单位资金 | 以往年度收益结余 | | | | | |
| | 年 | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 2034年 | | | | | | | | | | 51,105 | | | |
| 合计 | | 967,188 | 967,188 | 967,188 | | | | | | | 568,411 | 398,777 | 201,702 | |
| 本息覆盖倍数 | | 1.98 | | | | | | | | | | | | |

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.98，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 1.26。

**（三）分账管理。**

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：对应的政府性基金收入 1,257,730 万元，公共设施分摊成本返还 27,887 万元，合计 1,285,617 万元用于偿还专项债券本息。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。项目单位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或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

## 四、专项债券项目收支预算表

### （一）用于项目建设的收支预算。

| 收支类别 | 公式 | 金额 |
|---|---|---|
| 一、建设资金来源 | A=H+I+K+L+M | 1,077,409 |
| （一）财政安排资金 | H=AA+AB+AC+AD+AE | 368,171 |
| 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 | |
| 本地区政府性基金预算 | AD | 368,171 |
| 其他财政资金 | AE | |
| （二）地方政府专项债券 | I>=AF | 525,000 |
| 其中：用作项目资本金 | AF | |
| （三）项目单位市场化融资 | K | 184,238 |
| （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 | 1,098,439 |
| （一）项目建设成本（不含财务费用） | N | 1,037,564 |
| （二）财务费用-专项债券付息 | O | 43,411 |
| （三）财务费用-市场化融资付息 | P | 17,464 |
| （四）其他建设支出 | Q | |
| 三、项目运营预期收入 | C=R+S+T | 1,285,617 |
| （一）财政资金 | R=AG+AH+AI+AJ | 1,285,617 |
| 其中：对应的政府性基金收入 | AG | 1,285,617 |
| 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 | 0 |
| （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 | |

| 收支类别 | 公式 | 金额 |
| --- | --- | --- |
| （四）税费支出 | X | |
| （五）其他运营支出 | Y | |
| 五、专项债券还本 | E | 525,000 |
| 六、市场化融资还本 | F | 184,238 |

**（二）无用于新增土地储备的收支预算。**

**（三）无用于收购存量土地储备的收支预算。**

**（四）无用于收购存量商品房用作保障性住房的收支预算。**

## 五、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 1.26 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.70 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 1.98 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新时代兴盛会计师事务所（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.立项必要性

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。西山村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

西山片区现状总建筑规模约为54.51万平方米,分为宅基地房屋、集体企业房屋、国有企业房屋、居民房屋以及其他类住宅五类。主要以宅基地房屋、集体企业房屋为主。现状南平庄加油站建筑规模0.08万平方米,予以保留。计划拆除总建筑规模54.43万平方米,其中本次城中村实施范围拆

除总规模约为48.98万平方米，自持集体产业拆除总规模约为5.45万平方米。城中村改造范围内，拆除住宅建筑面积约为37.51万平方米，非宅建筑面积约为11.47万平方米。

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。办公研发、产业用地上市收入单价以25,000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；朱房四街棚户区改造项目HD00-0803-0029地块，居住用地成交价89,234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；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HD00-1408-0034、0049、0040地块二类城镇住宅用地，居住用地成交价约84,000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

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〕72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（西山片区）城中村改造项目核准的批复》；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〕110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（西山片区）城中村改造西山安置房项目核准的批复》；2026年8月11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（西山片区）城中村改造项目重新核准的批复》京海淀发改（核）〔2026〕43号，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。

## 三、项目资金来源和到位可行性

海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目总投资1,077,409万元，计划使用财政预算资金368,171万元，占比34.17%，城中村专项借款资金184,238万元，占比17.10%，专项债券资金525,000万元，占比48.73%。

本项目已累计发行专项债券254,800万元，目前已累计支出254,800万元。

## 四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入共计1,285,617万元，其中：土地出让收入1,257,730万元，公共设施分摊成本返还27,887万元。

依据本项目资金平衡方案，本项目总投资1,077,409万元。本次测算居住用地，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。办公研发、产业用地上市收入单价以25,000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；朱房四街棚户区改造项目HD00-0803-0029地块，居住用地成交价89,234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；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HD00-1408-0034、0049、0040地块二类城镇住宅用地，居住用地成交价约84,000元/平方米。

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计318,429万元（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%=201,236.80万元；

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2026年8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1,077,409.10万元。

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%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%=18,032.09 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2026年8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1,077,409.10万元。

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%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%=18,032.09万元。

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%=（1,257,730-1,077,409.10）*10%=18,032.09万元。

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=111,800*125*15%= 209.63万元。

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=1,257,730*5%=62,886.50 万元。

根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 967,188 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 568,411 万元，专项借款本息和为 201,702 万元，本息覆盖率为 1.26 倍。

综上，评估认为项目总体能够实现资金平衡。

**五、债券资金需求合理性**

本项目总投资估算 1,077,409 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 368,171 万元，占比 34.17%；专项债券资金 525,000 万元，占比 48.73%；市场化融资 184,238 万元，占比 17.10%。

截至目前，累计发行专项债券 254,800 万元。

**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，在无其他人力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 967,188 万元；本项目融资到期本息总计 770,113 万元。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。

## 七、绩效目标设定及合理性

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。

## 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本部分主要评估项目偿债资金来源的可靠性、偿债节奏与现金流的匹配度以及组织管理保障措施，以此判断偿债计划的现实可行性。经综合分析，认为本项目偿债计划清晰、可行，具体评估如下：

偿债资金来源明确且充足

覆盖倍数提供安全垫：如前所述，项目预期总收益对债券本息和市场化融资本息总额的覆盖倍数达到【1.26】，超过1.2倍的监管要求。这一安全垫确保了在正常运营情况下，项目收益在支付扣除成本后，有充足余额用于偿还债券。

## 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。

# 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。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。