



2025 年北京市政府专项债券（七期）

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和

环境整治项目（调增）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京未来科学城置汇建设有限公司

主管部门（全称）：北京市昌平区住房和城乡建设委员会

北京市昌平区财政局

2025 年 6 月



目 录

第一章项目概况	1
一、项目所在区域情况	1
二、项目名称	2
三、项目单位	3
四、项目主管部门	3
五、项目建设内容	4
六、项目投资估算	5
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	6
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	8
十一、项目建设运营模式	9
十二、项目投后管理	9
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	11
一、项目实施的必要性	11
二、项目经济效益	11
三、项目社会效益	12
四、项目事前绩效评估情况	13
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	22
四、建设内容及投资估算	22

五、资金筹措	23
六、组合融资	24
第四章项目收入分析	25
一、土地出让收入	25
二、安置房收入	29
第五章项目成本分析	31
一、市级土地出让收入分享支出	31
二、相关基金计提	31
三、成本支出合计	33
第六章项目收益与融资平衡方案	34
一、项目收益分析	34
二、项目融资本息	34
三、项目收益与融资平衡分析	37
四、项目收益融资平衡评价结果	38
第七章项目风险控制	39
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	39
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	40
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	40
四、敏感性分析	41
第八章还款保障情况	43
一、还款责任及保障	43
二、项目资产管理	43
三、项目还本付息资金对应的收入管理	44
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	46
第十章 其他需要说明的事项	48

第一章项目概况

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目总投资 840,300 万元，计划申请专项债券总额 489,000 万元，已发行专项债 452,800 万元，2025 年申请发行 9,400 万元（其中 2025 年本批次使用调增专项债券 4,000 万元），债券期限 3 年；2026 年及后续批次申请 26,800 万元，债券期限 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、项目所在区域情况

昌平区人口由汉族、回族、满族、蒙古族、朝鲜族等 45 个民族构成，其中主要为汉族。项目范围涉及人口约 2236 人，其中城镇人口 1088 人，农业人口 1148 人（含劳动力 828 人）。

表 1-1 项目涉及人口情况一览表

村 庄	总人口	农业人口	城镇人口	备注
小沙河村	1940	852	1088	-
豆各庄	296	296	0	仅涉及农转非，不涉及拆迁
合 计	2236	1148	1088	-

小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目位于北京市昌平区。昌平区隶属北京市，2020-2022 年，昌平区分分别实现一般公共预算收入 1,596,600 万元、1,774,200 万元、1,771,900 万元，政府性基金收入分别为 1,385,500 万

元、1,540,000 万元、1,401,700 万元。财政收入保持稳步增长。

表 1-2 北京市昌平区财政经济数据

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	11,475,000	12,870,000	13,408,000
一般预算收入	1,596,600	1,774,200	1,771,900
政府性基金收入	1,385,500	1,540,000	1,401,700
其中：国有土地出让收入	1,312,700	1,366,700	1,363,800
政府性基金支出	2,895,400	1,395,100	1,245,600
其中：国有土地出让支出	1,358,000	1,364,800	1,218,600

本项目涉及用地面积约 603 公顷，需征地面积约 53.39 公顷（合 800.86 亩），全部为集体土地。其余用地完成拆迁后实施绿化。需征部分的土地利用现状情况如下表所示：

表 1-3 土地利用现状表

序号	项目	面积 (公顷)	面积 (平方米)	面积(亩)	备注
1	集体土地	53.39	533903.46	800.86	
1.1	农用地	39.39	393857.32	590.79	
1.1.1	耕地	14.64	146369.63	219.55	
1.1.2	林地	9.86	98580.83	147.87	
1.1.3	其他	14.89	148906.86	223.36	其中可调整园地约 1.29 公顷（19.31）亩
1.2	建设用地	11.51	115141.25	172.71	
1.3	未利用地	2.49	24904.89	37.36	
总计		53.39	533,903.46	800.86	

二、项目名称

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点

支持的棚户区改造领域项目。本项目在土地资产管理系统中对应的标识码为 1101142024W000031。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，项目单位已累计使用专项债券 452,800 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 452,800 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 452,800 万元，目前已累计支出 452,800 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法定代表人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	580,000 万元	营业期限	2017-02-10 至 2067-02-09
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11		
注册地址	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务。		
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)	北京未来科学城置汇建设有限公司持股比例 77.59% 北京未来科学城投资有限公司比例 22.41%		

北京未来科学城置汇建设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昌平区住房和城乡建设委员会。北京市昌平区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京未来科学城置汇建设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足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。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昌平区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

（一）土地前期开发

（1）建设地点：昌平区沙河镇。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

（2）规划用地：规划总用地面积 524,606 平方米，其中规划建设用地 258,785 平方米，代征道路用地 145,654 平方米，代征绿化用地 74,590 平方米，代征水域 45,577 平方米。同步实施整理生态景观绿地 2,825,058 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

(3) 规划建设规模及内容：建筑控制规模为 521,380 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、环境及其他公用设施等。具体规划建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(4) 工作内容：进行征地、拆迁和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

(二) 回迁安置房建设

(1) 规划用地：位于 CP00-1804-0025 地块。安置房具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

(2) 建设规模及内容：建设规模约为 154,589 平方米，建设内容为安置房及配套。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	预计总投资
昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目	京发改（核）（2023）71 号	住宅及配套、基础教育、公交场站、环境及其他公用设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模为 521380 平方米（不含地下面积），具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	840,300 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 840,300 万元，其中：工程费用 69,192 万元，占比 8.23%；工程建设其他费 575,006 万元，占比 68.43%；预备费 196,102 万元，占比 23.34%。

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	预备费	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	69,192	575,006	196,102	0	0	840,300
占比	8.23%	68.43%	23.34%	0.00%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 351,300 万元，占比 41.81%；专项债券资金 489,000 万元（其中，本项目 2025 年计划发行专项债 9,400 万元），占比 58.19%。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。

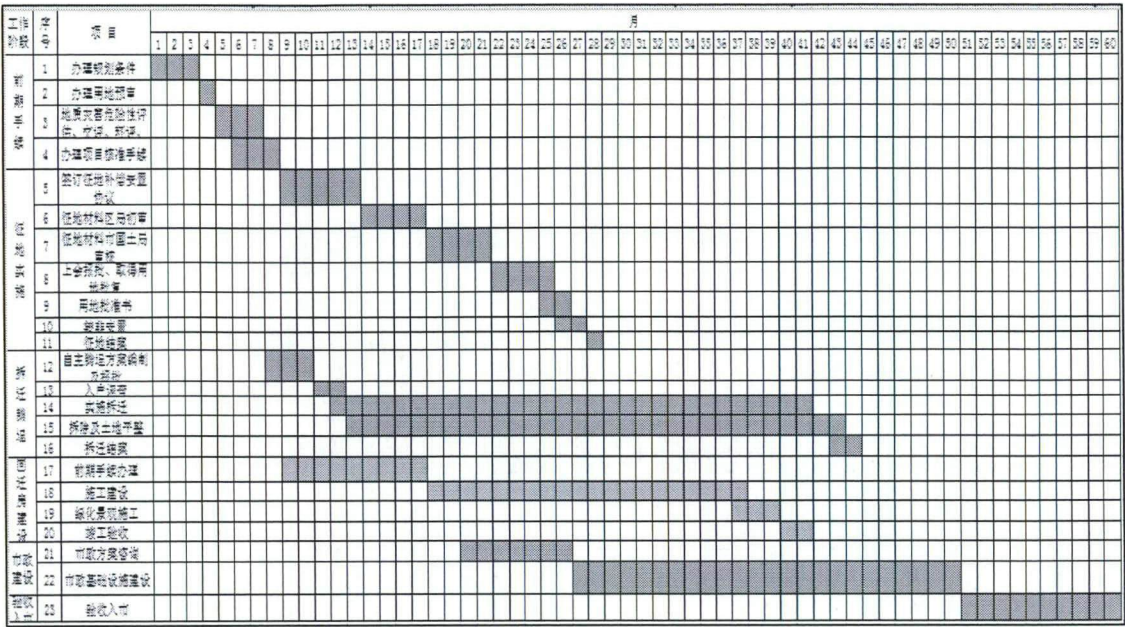
七、项目地点

本项目建设地点位于昌平区沙河镇小沙河村。项目四至分别是：东至小沙河和七里渠村界，南至七里渠南村村界，西至地铁昌平线和七燕干渠，北至沙河水库南岸。

八、建设工期及实施进度计划

本项目总开发周期预计为 10 年。棚户区改造和环境整治项目实施的主要内容包括：前期手续的办理，征地、拆迁实施，安置房建设及市政基础设施的建设、土地验收入市等。

进度如下图:



九、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 5 月 16 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》（京发改〔2023〕71 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2023 年 7 月 19 日，北京市人民政府下发《关于昌平区二〇二三年度批次（昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目）建设用地的批复》（京政地字〔2023〕65 号），同意北京未来科学城置汇建设有限公司实施昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目使用土地 52.4427 公顷，其中规划建设用地 25.8785 公顷。

3. 规划审批。2020 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资

源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，项目名称为昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目回迁安置房（1#回迁安置房等 18 项），位于昌平区沙河镇七里渠南、北村，总建筑面积 154,589.16 平方米，其中地上建筑面积 96,980 平方米，地下建筑面积 57,609.16 平方米。

4. 环评备案。2020 年 9 月 4 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：2020110111400002933。

5. 施工许可。2020 年 10 月 27 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110114202010270201），载明建设单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，工程名称为昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目回迁安置房（1#回迁安置房等 18 项），建设面积 154,589.16 平方米。

综上，昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京未来科学城置汇建设有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自

求平衡的公益性项目资本性支出。本项目主要用于工程费和工程建设其他费用的支出。不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 10 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

十二、项目投后管理

项目收入归集。安置房补差价收入由项目公司收取，土地出让收入归集到昌平区财政局，并缴入专门账户实行分账管理，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。

债务本息偿还。北京未来科学城置汇建设有限公司向北京市昌平区财政局上缴项目运营收益后，由北京市昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市级国库。

本项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由昌平区财政局统筹安排。

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，权益登记在北京市昌平区住房和城乡建设委员会（主管部门）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北京市级财政部门审核，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

一、项目实施的必要性

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。住房和城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造了 5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐。

尽快实施小沙河棚改项目，不仅是疏解非首都核心功能、打通通风廊道的内在要求，也是改善区域环境、消除安全隐患的有效举措，必将为提升城市治理能力、促进人口资源环境协调发展做出有益探索。

二、项目经济效益

本项目立足昌平区沙河镇周边产业与功能布局，考虑不同地块性质和不同产业用地的需求，差异化设计不同地块的

功能和业态，加强与周边区域联动发展，对优化完善昌平区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。可有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专业化、高端化发展，改造提升传统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质。同时疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用。

通过棚户区改造和配套市政基础设施建设，可明显改善周边的居住环境和居民的生活质量；本项目配套建设幼儿园、小学、中学和医院，可以为当地居民提供更优质的教育和医疗资源。由此可见，本项目的实施可以使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会，是经济合理的。

三、项目社会效益

本项目地处昌平区边缘地带，之前交通不通畅，当地村民收入较低，困难家庭及孤寡老人多，住房也多为危旧房屋，以低矮破旧的平房为主，多年失修，破损严重，部分房屋地基下沉、墙体开裂，严重影响了居住安全。市政基础设施配套落后，水、电、路等基础设施不健全，道路完好率低，居民出行难；水、电等管线老化陈旧；区域缺乏垃圾消纳设施，污水及垃圾随意排放堆积。脏乱差的环境严重制约了地区发展，村民改造愿望强烈。

本项目的实施对改善该地区的生活状况具有十分重要

的意义。近几年由于沙河地区等重点项目的实施，昌平区沙河镇小沙河村也渐渐成为外来人口租住的热点地区，存在大量外来租户，导致该地区长期存在社会治安、火灾隐患、环境卫生安全等诸多问题。

四、项目事前绩效评估情况

根据北京市财政局关于印发《北京市市级财政支出事前绩效评估管理办法》的通知（京财绩效〔2021〕1837号）、

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等相关文件的规定，按照既定程序，通过查阅资料、沟通了解、现场调研、专家咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等方面进行了充分论证，2025年5月形成了《昌平区小沙河及周边地块棚户区改造和环境整治项目政府专项债券事前绩效评估报告》。

（一）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性和收益性

本项目立足昌平区沙河镇周边产业与功能布局，考虑不同地块性质和不同产业用地的需求，差异化设计不同地块的功能和业态，加强与周边区域联动发展，对优化完善昌平区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。可有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专

业化、高端化发展，改造提升传统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质。同时疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用。

本项目的建设不仅是疏解非首都核心功能、打通通风廊道的内在要求，也是改善区域环境、消除安全隐患的有效举措，必将为提升城市治理能力、促进人口资源环境协调发展做出有益探索。

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资840,300万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入、安置房收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为825,857万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.36倍，项目收益性较好。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目属于棚户区改造领域项目，属于2025年专项债券支持的领域，且作为新建工程，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目相关的项目请示、立项审批、用地审批、规划审批、环评备案及施工许可均已取得上级主管部门批复。本项目具备一定成熟度，相关基本建设批复程序基本全部完成，并且已开工建设，项目成熟度高。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目预计总投资 840,300 万元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金及政府专项债券。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

(1) 资本金到位可行性

2025 年项目财政预算资金 14,626 万元，其他年份资本金区财政局及企业按照项目实施进度保障项目支出需求，目前该北京市昌平区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

(2) 专项债券资金到位可行性

2025 年本项目计划申请专项债券 9400 万元（其中 2025 年本批次使用调增专项债 4000 万元），预计 2025 年上半年发行。目前，北京市昌平区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入、安置房预计出售收入。本项目支出包括：市级土地出让收入分享支出和相关基金的计提。项目收入和成本预测均来源于相关政策文件和合理的市场预测。

债券存续期内，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。项目收益能够合理保障偿还

专项债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。

5. 债券资金需求合理性

本项目为棚户区改造领域的专项债券项目，属于国家支持的专项债券类别，债券类型合理。本项目债券存续期内项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.36 倍，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，能够实现偿债来源与融资自求平衡，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来自于相关政策以及市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理。项目建设内容与绩效目标相匹配，但本项目建设的组织结构比较简单，需要进一步细化。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素。可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。

7. 绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存

在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确的情况。

（二）本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

本项目上年度各项资金来源可靠，各类资金均以落实并均按计划支出，资金使用管理规范可行。本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高。

2. 项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，积极推进建设条件落实情况。

3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2024 年度，各工程项目按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好。由于北京市土地出让市场实际供地情况与供地计划存在较大差异，未产生土地出让收益。

4. 专项债券投后管理情况

2024 年度未实现预期收益，主要由于实际供地情况与供地计划存在较大差异，需要进一步完善项目收益的可行性。鉴于本项目子项目供地后取得的收入财政直接留存，不返还开发单位，实质上就用这部分资金对政府债券进行还本付息，因此不存在项目单位按要求归集、上缴还本付息资金。项目

单位已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求依据2025年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定,详情见附件-3《专项债券资金月度支出计划》。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

6. 上年度绩效评价落实情况

本项目上年度区财政局已委托专业的第三方公司开展上年度绩效评价,绩效评价结论良好,针对第三方公司提供的问题及建议,项目实施主体按照要求整改,评价结果应用良好。

7. 本年度绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确,具体目标基本合理,绩效目标与工作任务总体相匹配,有预期达到的产出,但还存在项目质量指标不够细致,效果指标缺少量化,存在不够准确完善的情况。

综合分析,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。综上，该项目“整体情况评估”得分为 94 分，“本年度债券需求评估”得分为 90 分，建议对该项目“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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
2. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）
3. 《北京市人民政府文件〈关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见〉》（京政发〔2014〕18号）
4. 《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）
5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
6. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；
7. 《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕010号）；
8. 国家物价局和建设部《关于发布城市规划设计收费标准的通知》（〔1999〕价费字168号）；
9. 《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品

困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）；

10. 《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

11. 《关于房地产中介服务收费的通知》（京价（房）字〔1997〕第398号）；

12. 《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》（京建发〔2017〕481号）；

13. 关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知（京建发〔2018〕455号）；

14. 《昌平区土地利用总体规划》（2006年－2020年）；

15. 《昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》（昌政发〔2017〕14号）；

16. 《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；

17. 《北京市昌平区人民政府关于印发昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见的通知》（昌政发〔2018〕12号）。

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、管理费用等。

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地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

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地区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他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 840,300 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	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）

							券			
一	工程费用						是			
1	前期费用				4,559	4,559	否			
2	征地补偿及相关费				41,935	41,935	否	m2		
3	拆迁补偿及相关费	506,327				506,327	是	m2		
4	征地、拆迁不可预见费		53,268			53,268	是			
5	市政基础设施建设费				16,487	16,487	是	m2		500
工程费用小计					622,576	622,576				
二	其他费用						是			
1	围挡费				600	600	否		10000	600
2	场地看护费				5,810	5,810	否			3000
3	防尘网铺设费				6,030	6,030	否			2
4	律师费				100	100	否			
5	审计费				997	997	否			
6	耕作层表土剥离费				597	597	否			
7	环保税				7,488	7,488				
其他费用小计					21,622	21,622				
三	基本预备费、管理费、管理等				196,102	196,102	否			
项目总投资合计					840,300	840,300				

五、资金筹措

本项目总投资估算840,300万元，计划使用财政预算资金351,300万元，占比41.81%；专项债券资金489,000万元，占比58.19%。两者合计840,300万元。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

本项目符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的城市更新“棚户区改造”方向。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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
财政预算资金	1,200	10,171	19,492	11,456	52,405
专项债券	250,000			48,600	114,900
合计	251,200	10,171	19,492	60,056	167,305
分年度占比	29.89%	1.21%	2.32%	7.15%	19.91%

续表

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
财政预算资金	74,071	14,626	130,649	14,555	12,589
专项债券	39,300	9400	26800		
合计	113,371	24026	157449	14,555	12,589
分年度占比	13.49%	6.84%	15.55%	1.73%	1.50%

续表

资金来源类型	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	10,086	351,300	41.81%
专项债券		489,000	58.19%
合计	10,086	840,300	100%
分年度占比	1.20%	100%	

说明：2025 年专项债额度为计划申请额度，最终以市级批复的额度安排为准，后期进行年度额度调整。

六、组合融资

本项目申请专项债券资金 489,000 万元，不涉及其他市场化融资。

第四章项目收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 967,051 万元，包括：土地出让收入 911,473 万元，安置房收入 55,578 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	967,051
1	土地出让收入	911,473
2	安置房收入	55,578

一、土地出让收入 911,473 万元

本项目预期土地出让收入约为 911,473 万元，其中 2024 年计划实现收入 253,300 万元，2026 年计划实现收入 436,170 万元，2027 年计划实现收入 222,003 万元。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域 2018-2024 年出让城镇宅商 9 宗土地作为本项目土地入市出让参考价格。按北京市近 5 年 GDP 平均增速 4.38%与北京市第十六届人民代表大会第二次会议公布的 2024 年预计 GDP 增速 5%孰低的原则确定计算土地价格的增速为 4.38%。

1. 市场成交价格

本次预测参考上述 9 宗土地出让情况进行预测，具体如下表所示：

表 4-2 可比地块信息表 - 住宅

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	交易方式	成交价	楼面 平方米 价格	权重	调整后金 额	成交挂 牌日期
1	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区 马池口 镇土城 村	挂牌	198,600	1.28	0.05	0.32	2024 年 7 月 3 日
2	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区 史各庄 街道	挂牌	309,350	3.31	0.45	0.83	2024 年 3 月 26 日
3	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区 百善镇	挂牌	350,000	2.35	0.20	0.59	2024 年 2 月 23 日
4	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区 史各庄 街道、 沙河 镇，昌 平区回 龙观街 道	挂牌	427,000	2.29	0.15	0.57	2023 年 12 月 20 日
5	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区 沙河镇	挂牌	354,000	2.29	0.15	0.57	2023 年 11 月 30 日
综合单价						1	2.70	

表 4-3 可比地块信息表 - 产业

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	成交日期
1	朱辛庄二期 ZXZ-010 地块	北京市沙河镇	37,505	挂牌	56,000	1.49	1	0.3	0.45	2020 年 4 月 2 日
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	71,556	挂牌	132,000	1.84	1	0.3	0.55	2018 年 11 月 26 日
3	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	北京市海淀区西八里庄	184,800	挂牌	579,500	3.14	1	0.2	0.63	2020 年 12 月 2 日
4	北京市海淀区西三旗 1811-L04 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	西三旗	61,700	挂牌	103,700	1.68	1	0.2	0.34	2019 年 5 月 31 日
综合单价								1	1.97	

2. 项目土地出售价格的预测

本项目土地价格参考上述 9 宗土地规划情况进行预测。

项目周边住宅用地价格约 2.70 万元/平方米，产业用地价格约 1.97 万元/平方米，在此基础上，扣除 25% 的政府土地出让收益后，预测每块土地用于资金平衡的相关收益的出让价格。假设土地价格增速以 4.38% 的 80% 预测土地出让收入，结合本项目已经成交地块的情况，如：2024 年小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33

基础教育用地成交价格为 2.29 万元/平方米，以此作为住宅用地价格预测基础，现预测项目土地未来出让价格如下：

表 4-4 项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

土地类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
住宅	2.29	2.39	2.50	2.60	2.72
产业	1.48	1.54	1.61	1.68	1.76

表 4-5 计划出让地块安排

项目名称	用地性质	占地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	供地方式	成交价 (亿元)	成交时间
小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、0007、0008地块R2二类居住 用地、A6社会福利用地、A33基础教育用地	R2二类居住用地、A6社会福利 用地、A33基础教育用地	6.79	11.06	挂牌	25.33	2024年10月22日

地块名称	宗地位置	规划用地性质	建设用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	拟供应时间 (具备供地条 件时间)
CP00-1802-0006地块	沙河镇	R2二类居住用地	3.21	6.10	2026年一季度
CP00-1802-0009地块		R2二类居住用地	6.32	11.38	
CP00-1804-0023地块	沙河镇	F3其他多功能用地	3.19	9.09	2027年
CP00-1804-0026地块		F3其他多功能用地	1.28	4.10	2027年

3. 土地出让收入预测

根据项目实施单位土地入市交易计划，预测项目实现土地出让总收入 911,473 万元，其中住宅出让收入 689,470 万

元，产业出让收入 222,003 万元。土地出让收入拟于 2024-2027 年全部实现。明细如下：

表 4-6 土地收入预测表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
住宅	单价 (元/平方米)	22902.35	-	24952.52	-	-
	销售面积 (万平方米)	11.06	-	17.48	-	28.54
	金额(万元)	253,300	-	436,170	-	689,470
产业	单价 (元/平方米)	-	-	-	16831.16	-
	销售面积 (万平方米)	-	-	-	13.19	13.19
	金额(万元)	-	-	-	222,003	222,003
-	合计	253,300	-	436,170	222,003	911,473

二、安置房收入 55,578 万元

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目规划安置房建筑面积 9.70 万平方米。昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目规划安置房建筑面积回迁安置房折合地上建筑面积出售单价为 5729.69 元/平方米，收入约 55,578 万元。具体情况如下表：

表 4-7 安置房收益预测表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2024	2025	2026	2027	
安置房销售收入	收入定价 (元/平方米)	5729.69	5729.69	-	-	-
	付费对象规模	7.99	1.71	-	-	9.70

	(万平方米)					
	收入小计	45792	9786	-	-	55578

三、收入合计 967,051 万元

运营期内，本项目经营性收入合计 967,051 万元。

表 4-8 年度项目收入表

单位：万元

收入类别	分年收入				合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
经营性收入	299,092	9,786	436,170	222,003	967,051
合计	299,092	9,786	436,170	222,003	967,051

第五章 项目成本分析

本项目涉及的成本主要包括：市级土地出让收入分享支出和相关基金的计提。本项目成本支出合计141,194万元。

一、市级土地出让收入分享支出

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（经财资环〔2024〕736号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目均按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则上交市级土地出让收入分享支出72,918万元。

二、相关基金计提

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营期，因此不涉及运营成本。预计2024年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

（1）农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，昌平区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金，即1,351

万元。

（2）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（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%，即45,574万元。

（3）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%，即7,117万元。

（4）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%，即7,117万元。

（5）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金，即7,117万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为68,276万元。具体如下表所示：

表 5-1 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	1,351
2	国有土地收益基金	45,574
3	农田水利建设资金	7,117
4	教育资金	7,117
5	廉租住房保障资金	7,117
合计		68,276

三、成本支出合计

本项目成本支出合计 141,194 万元，主要包括：市级土地出让收入分享支出 72,918 万元，相关基金的计提 68,276 万元。

表 5-2 成本汇总表

单位：万元

类别	分年出成本				合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
二、成本	39,238		67,566	34,390	141,194
1. 政府留存收益	20,264		34,894	17,760	72,918
2. 相关基金计提	18,974		32,672	16,630	68,276

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目收入合计 967,051 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 72,918 万元，扣除专项资金计提支出 68,276 万元，可用于还本付息的资金为 825,857 万元。本项目分年度收益情况如下表。

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
项目收入	299,092	9,786	436,170	222,003	967,051
运营支出	39,238	-	67,566	34,390	141,194
收益	259,854	9,786	368,604	187,613	825,857

二、项目融资本息

（一）已发行专项债的情况

本项目拟使用专项债券 489,000 万元，其中已发行专项债资金 452,800 万元。各批次已发行情况如下。

表 6-2 项目已发行批次债券一览表

序号	债务项目	发行批次	本金（万元）	利率	期限（年）
1	小沙河 2019 年棚改债	2019 年发行 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）	250,000	3.49%	10
2	2022 年小沙河调整棚改债 001	调增本项目 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）	39,000	3.49%	7.18
3	2022 年小沙河调整棚改债 002	调增 2022 年北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目债券资	9,600	2.40%	1.65

序号	债务项目	发行批次	本金（万元）	利率	期限（年）
		金			
4	2023 年小沙河棚改债 001	2023 年北京市政府专项债券（二期）	16,400	2.82%	5.00
5	23 年小沙河棚改债	2023 年北京市政府专项债券（五期）	12,600	2.78%	5.00
6	23 年小沙河棚改债	2023 年北京市政府专项债券（八期）	97,400	2.49%	0.31
7	23 年小沙河棚改债 6.1 截至 2023 年 10 月 10 日，未形成实物工作量的债券资金剩余 1.15 亿元，将 1.15 亿元调整至昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目，本批次使用 8.59 亿元。	2023 年 5 月发行北京市政府专项债券（八期）	85,900	2.49%	4.69
8	24 年小沙河棚改债	2024 年北京市政府专项债券（二期）	30,500	2.17%	3.00
9	24 年小沙河（专项债）	2024 年北京市政府专项债券（十六期）	8,800	1.55%	3.00
	合计	-	452,800.00	-	-

（二）拟申请专项债情况

2025 年计划申请专项债 9,400 万元（其中 2025 年本批次使用调增资金 4,000 万元（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,000 万元，债券中标利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月发行日期作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月发行日期起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项

目无关)，调增资金来源如表 6-3 所示。2026 年以及后续批次申请发行 26,800 万元，假设融资利率 1.39%（结合近期 3 年期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.39%），期限 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。

表 6-3 调增资金来源情况表

单位：亿元

债券全称	拟调减项目情况							拟调增项目情况		
	拟调减项目名称	投向领域	已安排额度	已发行额度	拟调减至本项目金额	期限	中标利率	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额
2025 年北京市政府专项债券（七期）	昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目	棚户区改造	4.0	4.0	0.4	3 年 （从 2025-02-18 至 2028-02-19）	1.39%	昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目	棚户区改造	0.4

表 6-4 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	-	250,000	-	250,000	-	-
2020 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2021 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2022 年	250,000	48,600	-	298,600	8,964	8,964
2023 年	298,600	114,900	-	413,500	11,461	11,461
2024 年	413,500	39,300	9,600	443,200	13,268	22,868
2025 年	443,200	9,400	-	452,600	13,836	13,836
2026 年	452,600	26,800	-	479,400	13,967	13,967

2027 年	479,400	-	39,300	440,100	14,339	53,639
2028 年	440,100	-	124,300	315,800	12,404	136,704
2029 年	315,800	-	315,800	-	10,459	326,259
合计	-	489,000	489,000	-	116,147	605,147

需偿还债券本金 489,000 万元，偿还债券利息 116,147 万元，本金和利息合计 605,147 万元。

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 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	可用于本项目的偿债收益	融资到期本金	到期利息	本息合计	年度可否平衡
2019 年及以前	-	-	-	-	是
2020 年	-	-	8,725	8,725	
2021 年	-	-	8,725	8,725	
2022 年	-	-	8,964	8,964	
2023 年	-	-	11,461	11,461	
2024 年	259854	9600	13,268	22,868	
2025 年	9786	0	13,836	13,836	
2026 年	368604	0	13,967	13,967	
2027 年	187613	39300	14,339	53,639	
2028 年	-	124300	12,404	136,704	
2029 年	-	315800	10,459	326,259	
合计	825857	489000	116,147	605,147	是
本息覆盖倍数	1.36				

本项目收入合计 967,051 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 72,918 万元，扣除专项资金计提支出 68,276 万元，可用于还本付息的资金为 825,857 万元，拟偿还债券本息合计 605,147 万元。

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 1.36 倍，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、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 1.36 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，为项目实施提供有利的资金保障。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。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	743271	784564	825857	867150	908443
债券还本付息额	605147	605147	605147	605147	605147
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.36	1.43	1.50

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，资产登记在主管部门北京市昌平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北京市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间北京市昌平区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债

券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国政府信息公开条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）有关政策规定，北京市级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排，其中，北京市昌平区住房和城乡建设委员会和北京未来科学城置汇建设有限公司要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

北京市昌平区住房和城乡建设委员会要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；昌平区财政局做好债券发行准备工作，北京未来科学城置汇建设有限公司要真实、准确、合规、完整编制资料；北京未来科学城置汇建设有限公司要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；昌平区财政局要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所



对应的项目，北京未来科学城置汇建设有限公司要尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；昌平区财政局要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，北京未来科学城置汇建设有限公司按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；北京市财政局要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。



第十章 其他需要说明的事项

无。