2025年北京市政府专项债券（三十七期）

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）

实施方案

实施单位（全称）：　北京兴昌高科技发展有限公司

主管部门（全称）：　北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会

2025年12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 2
四、项目主管部门 3
五、项目建设内容 4
六、项目投资估算 4
七、项目地点 5
八、建设工期及实施进度计划 5
九、项目审批情况 6
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 13
三、项目社会效益 15
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 24
一、编制依据及原则 24
二、估算范围 26
三、估算说明 26
四、建设内容及投资估算 34
五、资金筹措 37
六、组合融资 37
第四章 项目收入分析 38
一、土地出让收入 38
二、园区运营收入 42

三、项目政府性基金补贴收入 44
四、项目收入合计 44
第五章 项目成本分析 **45**
一、上交市级土地出让收入分享支出 45
二、专项资金计提支出 46
三、运营成本支出 48
第六章 项目收益与融资平衡方案 **53**
一、项目收益分析 53
二、项目融资本息 53
三、项目收益与融资平衡分析 54
四、项目收益融资平衡评价结果 55
第七章 项目风险控制 **56**
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 56
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 57
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 58
四、敏感性分析 58
第八章 还款保障情况 **60**
一、还款责任及保障 60
二、项目资产管理 61
三、项目还本付息资金对应的收入管理 61
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 **63**
一、信息披露计划 63
二、主管部门责任 65
第十章 其他需要说明的事项 **67**

第一章 项目概况

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）总投资 40,909 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 8,200 万元，本批次申请发行 8,200 万元，债券期限 3 年，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，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1343.5 平方千米。昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。截至 2023 年末，昌平区常住人口 227.2 万人。2022 年昌平区实现地区生产总值 1340.8 亿元,2023 年昌平区实现地区生产总值 1424.6 亿元；2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.9 亿元。2022 年，昌平区新增地方政府债券 26 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 820.4 亿元。2023 年，昌平区新增地方政府债券 81.77 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 874.47 亿元。2024 年，昌平区新增地方政府专项债券 76.67 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元,截至 2024 年末，债务余额 946.06 亿元。

二、项目名称

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）（简称“本项目”），属于产业园基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

根据《北京市昌平区人民政府关于授权崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173 号），本项目的项目单位是北京兴昌高科技发展有限公司。截止 2024 年底，项目单位已累计使用专项债券 147,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 147,000 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 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京兴昌高科技发展有限公司		
法定代表人	石广元	成立日期	1992 年 6 月 19 日
注册资本	184447.8707 万元	营业期限	2010-10-12 至 2030-10-11
统一社会信用代码	91110114102623030C		
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路 9 号		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询（不含中介服务）；项目投资；销售开发后的产品；未经专项审批项目除外。（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	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）	北京昌平科技园发展集团有限公司持股比例 62.6832%； 中关村发展集团股份有限公司持股比例 37.3168%

北京兴昌高科技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，具备实施本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会。北京市昌平区人民政府国有资产监督管理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兴昌高科技发展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。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北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌高科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100 号），本项目主要建设规模和内容是：在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。项目规划总用地面积 192066.035 平方米，建设规模约 19.21 万平方米。

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	立项总投资
崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）	京昌平发改（核）〔2024〕100 号	在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。	建设规模约 19.21 万平方米	40909 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 40,909 万元，其中前期费用 1,160 万元，占总投资的比例 3%；征地补偿费 17,666 万元，占总投资的比例 43%；收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 9,994 万元，占总投资的比例 25%；市政基础设施建设费用 10,714 万元，占总投资的比例 26%；其他费 1,375 万元，占总投资的比例 3%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	占比
1	前期费用	1160	3%
2	征地补偿费	17666	43%
3	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	9994	25%
4	市政基础设施建设费用	10714	26%
5	其他费用	1375	3%
1-5 项小计(1+2+3+4+5)		**40909**	**100%**

从资金来源看，计划使用财政资金 32,709 万元，占总投资的比例 80%；专项债券资金 8,200 万元，占总投资的比例 20%。本项目申请的专项债券资金用于征地及人员安置补偿等。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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崔村镇。四至范围：西至规划崔苑街，东至规划知萃东路，北起昌崔路，南至规划崔盛街。

八、建设工期及实施进度计划

本项目 2021 年-2024 年为规划研究阶段，建设期从 2025 年 1 月启动，预计 2027 年 12 月完工。2025 年计划完成全部征地 19.21 万平方米、西崔村人员转非 61 人、人员安置 61

人，项目计划期内逐步完成土地前期开发，达到熟地供应要求。

九、项目审批情况

本项目已取得开发主体批复、实施方案审批表、规划初审、核准审批、土地征收成片开发方案批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

1.开发主体批复

2024 年 8 月 15 日，《北京市昌平区人民政府关于授权崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173 号），同意由你公司作为崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体，组织开展土地一级开发工作。

2.实施方案审批表

2024 年 10 月，已取得北京市昌平区人民政府、北京市规划和自然资源委员会昌平分局审批同意的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》。

3. 规划初审意见

2024 年 11 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）

“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号），原则同意实施崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）。

4.核准批复

2024年11月20日，北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌高科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100号），根据北京市昌平区人民政府《关于授权崔村镇工业园区工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173号）、市规自委昌平分局《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号）、《昌平区崔村镇国土空间规划及集中建设区控制性详细规划（2021年-2035年）》的批复（京规自函〔2023〕2956号）、《关于昌平园中心区东部扩展地块一级开发项目规划统筹研究方案（昌平区崔村镇中心区工业园规划统筹研究方案）》的批复（昌政字〔2024〕6号）、《项目土地一级开发实施方案审批表》等文件。总投资估算为40909万元。经研究，同意核准该项目。

5.土地征收成片开发方案批复

2025 年 1 月 24 日，北京市昌平区人民政府关于报审《崔村镇工业园工业前期开发项目(一期)土地征收成片开发方案》的函，开发方案已通过崔村镇西崔村、大辛峰村村民代表大会表决并征求了区级和市级两个层面的人大代表、政协委员、社会公众及有关专家学者意见。按照成片开发方案报送要求，现将《崔村镇工业园工业前期开发项目(一期)土地征收成片开发方案》上报贵委进行审查，请予以支持。

综上，本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，由北京兴昌高科技发展有限公司按照项目建设进度，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融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，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2021年-2024年为规划研究阶段，建设期从2025年1月启动，预计2027年12月完工。项目单位（实施单位）北京兴昌高科技发展有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。建设期结束后进入运营期，市政基础设施运营工作由项目单位负责或通过合法合规的形式确定运营维护单位，工作内容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。土地出让收入由昌平区财政局收取，项目园区运营收入由北京兴昌高科技发展有限公司收取，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。项目收入实现后，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国库。

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人民政府国有资产监督管理委员会名下。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北京市财政部门审核，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

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积1343.5平方千米。昌平区下辖8个街道、4个地区、10个镇。昌平是北京的新城和科教新区，是首都西北部生态屏障，是拥有6000年文明史、2000年建置史的昌盛平安之地，是坐拥明十三陵、居庸关两大世界文化遗产的文化旅游名区，是致力全国科技创新中心主平台建设、服务首都高质量发展的创新活力之城。截至2023年末，昌平区常住人口227.2万人。2022年，全区实现地区生产总值1340.8亿元，2023年全区实现地区生产总值1424.6亿元，2024年全区实现地区生产总值1811.9亿元。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

《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），扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目不属于负面清单范围，项目的建设契合国家政策导向，项目从地理位置上紧邻未来科学城和昌平新城，且位于昌平新城向东拓展的轴线和未来科学城中轴线北延长线的交叉点，可优先承接外溢产业。两大新城的开发建设

必将为项目发展带来空前机遇。同时，项目的建设契合区域协调、新型城镇化战略，带动昌平发展，推动京津冀协同，实现产城融合、功能提升。

（二）高度契合地区规划

根据昌平区分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年），昌平区将构建“一轴一带一廊，两城一区多点”的空间结构，其中“两城”即未来科学城和昌平新城。昌平新城拟构建“一主三副、一带一廊”的新城空间结构。一主即老城片区，三副为东扩片区、高铁站前片区、十三陵门户区，一带是六环路和京密引水渠之间的绿色生态带，一廊为十三陵水库、东沙河、南沙河、北沙河连接而成的生态水系走廊。符合《北京市昌平区崔村镇国土空间规划及集中建设区控制性详细规划(CP06-0101 街区)(2021 年-2035 年)》，落实“绿水青山就是金山银山”的理念，立足自身资源禀赋和发展优势，提出“京郊苹果第一镇、新城功能拓展区”的功能定位和发展目标，符合昌平区崔村镇实际情况和发展要求，为打造“崔村红”苹果品牌，实现崔村镇绿色可持续发展，提供了有力的技术支撑和规划保障。符合《昌平园中心区东部扩展地块一级开发项目规划统筹研究方案(昌平区崔村镇中心区工业园规划统筹研究方案)》，《统筹方案》严格落实了《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》《昌平分区规划(国土空间规划)(2017 年-

2035 年)》《北京市昌平区崔村镇集中建设区控制性详细规划(CP06-0101 街区)(2021 年-2035 年)》等上位规划要求，旨在打造集群化、智能化、服务化、绿色化、品质化于一体的崔村先进制造产业园。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

昌平区地理位置优越，交通便利，拥有丰富的人才资源和科研实力。区域内有多所高等院校和科研机构，为拟招引的企业提供了技术和人才支持。通过本项目的实施为崔村镇工业园区的开发建设提供用地要素保障，提高园区资源利用效率，落实招商引资政策，推动区域经济的可持续发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

产业园区是支撑工业发展的主战场、主阵地，对构建现代产业体系、推动经济高质量发展具有重大意义。要加紧规划报审，明确开发时序，完善配套功能，强化要素保障，切实提升园区承载能力，不断提高园区在区域经济高质量发展中的显示度和贡献度。目前园区土地供应紧张，基础设施及公共服务设施严重不足，亟需加快配套设施建设，补足崔村镇工业园区工业发展短板弱项。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

两大新城的开发建设必将为项目发展带来空前机遇。《北京市昌平区崔村镇集中建设区控制性详细规划（CP06-0101 街区）（2021 年-2035 年）》集中建设区划分为五大主导功能区，包括综合服务区、生活居住区、绿色科技产业区、农旅融合产业区、绿色生态区。本项目位于绿色科技产业区。通过本项目的征地拆迁、整体规划、可显著提升土地的内在价值。项目所在区域属于昌平区重点发展区域，占据城市重要位置，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。通过本项目的实施可增加昌平区地方财政收入，提升政府公共服务能力及支出能力。保障地方经济可持续发展，崔村镇工业园区加快产业转型升级，扩大对外开放。

（二）促进群众就业，增加群众收入

通过本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产、商业和服务业的发展，通过招商引资，能直接吸引企业入驻，加快崔村镇工业园区的开发进度及发展水平，能够创造更多的就业机会。本项目预计新增多个就业岗位，增加群众收入。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

目前随着发展需求不断扩大，公共服务设施存在严重不足，亟需加快配套设施建设。本项目的实施有利于完善公共

服务配套和基础设施，提供熟地入市，补足公共服务设施短板、提升区域整体空间环境品质。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

《昌平园中心区东部扩展地块一级开发项目规划统筹研究方案》提出：打通昌平园两条创新产业发展廊道，承载中关村科学城和未来科学城的成果转化功能，以产业带为支撑向东部延伸，聚焦先进制造与先进能源，与周边实现差异化发展。项目从地理位置上紧邻未来科学城和昌平新城，且位于昌平新城向东拓展的轴线和未来科学城中轴线北延长线的交叉点，可优先承接外溢产业。崔村镇工业园区加快产业转型升级，借助区位优势，积极承接外溢产业，完善产业链上下游服务，加大有效招商引资力度，扩大对外开放，推动经济可持续增长。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

目前园区土地供应紧张，基础设施及公共服务设施严重不足，亟需加快配套设施建设，补足崔村镇工业园区工业基础设施及配套的发展短板弱项。产业园区是支撑工业发展的主战场、主阵地，对构建现代产业体系、推动经济高质量发展具有重大意义。要加紧规划报审，明确开发时序，完善配

套功能，强化要素保障，切实提升园区承载能力，不断提高园区在区域经济高质量发展中的显示度和贡献度。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目建设过程中能为本地居民和外来务工人员提供就业岗位和就业机会。本项目建成后实现土地入市，可用于改善居民居住环境及园区的招商引资环境。对于增进区域民生福祉，提高人民生活品质发挥重要作用。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目的实施符合昌平分区规划、昌平园发展规划、崔村镇集中建设区控制性详细规划，崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）位于昌平区东部，距中关村昌平园 5 公里，距未来科学城 5 公里，至北六环直线距离 5 公里，并设有 3 个出高速出入口，对外交通良好，周围有昌崔路，崔阿路，昌金路，怀昌路等多条城市主干路，可满足工业运输需求。项目地理位置优越，崔村镇工业园亟需产业转型升级，积极承接产业转移及人才转移，完善公共配套水平，及人才引进，助力崔村镇工业园加快产业转型升级。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

从央企科研中心的创新基地聚集的未来科学城，再到面积扩容、宜居宜业的科学新城，先进能源产业成为昌平区第

一大产业。未来科学城利用优良的生态基底吸引了企业和人才落户，环境效应释放经济发展红利，对区域生态环境进行反哺，具有国际影响力的低碳、科技、未来城市形态已然形成。崔村镇工业园区积极承接未来科学城及及中关村昌平园外溢产业，形成联动作用。崔村镇工业园区对优化镇域空间布局、推动经济社会发展具有十分重要的意义，以科技创新赋能乡村重点产业发展，深化文旅农商体融合。崔村镇工业园区积极进行转型升级，坚持绿色低碳发展，转型成效显著。坚持在保护中发展、在发展中保护，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，打好绿色转型发展组合拳。

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，北京中建政研信息咨询中心通过查阅资料、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 12 月形成了《崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）政府专项债券事前绩效评估报告》。具体评估情况如下：

（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

本项目的实施符合国家政策导向、高度契合地区规划、能充分发挥当地资源禀赋、能有效解决当前瓶颈问题。目前园区土地供应紧张，基础设施及公共服务设施严重不足，亟需加快配套设施建设，补足崔村镇工业园区工业基础设施及配套的发展短板弱项。产业园区是支撑工业发展的主战场、主阵地，对构建现代产业体系、推动经济高质量发展具有重大意义。要加紧规划报审，明确开发时序，完善配套功能，强化要素保障，切实提升园区承载能力，不断提高园区在区域经济高质量发展中的显示度和贡献度。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于产业园区基础设施项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。本项目的实施将提高园区的基础设施及开发水平，带动周边经济发展，有利于居民就近就业择业，增强社会的稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

本项目总投资40,909万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入、园区运营收入。本项目债券存续期内预计项目

可用于偿债的资金为18,083万元，资金覆盖倍数为2.08，因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

《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），扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目属于产业园区基础设施领域的投资项目，不属于负面清单范围。本项目的建设契合国家政策导向，且作为新建工程，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目属于在实施的项目，已取得开发主体批复、实施方案审批表、规划初审、核准审批、土地征收成片开发方案批复。其他相关手续正在积极推进办理中。本项目成熟度较好。

3.项目资金来源和到位可行性

（1）资金到位可行性

本项目属于昌平区政府比较重视的项目，已投入财政资金 14511 万元，其余资金将根据项目进度计划及资金需求逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，专款专用的原则保障资金到位和使用。因此，项目资金到位具有一定可行性。

（2）专项债券资金到位可行性

2025 年本批次计划发行专项债券 8,200 万元，期限 3 年。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。

综上，本项目资金来源明晰，但由于专项债券限额发行，对于专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

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、园区运营收入。

根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地的规划建筑面积为 17.92 万平方米，其中 2025 年已出让土地建筑规模为 5.42 万平方米，出让收入 6,662 万元；2026 年计划出让土地建筑规模为 3.73 万平方米，出让收入 4,476 万元；2027 年计划出让土地建筑规模为 3.73 万平方米，出让收入 4,476 万元；2028 年计划出让土地建筑规模为 5.04 万平方米，出让收入 6,048 万元。本项目土地出让收入共计 21,622 万元。

考虑扣除上交市级土地出让收入分享支出 1,733 万元，扣除专项资金计提支出 1,860 万元;本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为园区绿地养护收入和道路养护收入。园区运营收入 34 万元，园区运营成本合计 20 万元，可用于还本付息的资金为 14 万元。

综上，债券存续期内，可用于资金平衡的相关收益为 18,083 万元。本项目本息覆盖倍数为 2.08 倍，能够实现项目收益与融资自求平衡。

土地出让收入预测参考昌平区同类型土地出让情况，结合项目情况及土地出让计划进行预测，园区运营收入参考相关标准及同类情况预测。成本预测考虑了专项资金计提支出和上交市级土地出让收入分享支出及园区运营成本。因此，项目收入、成本、收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划及配套资金计划制定。本项目申请专项债券以项目产生的土地出让收入、园区运营收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为 18,083 万元，专项债券本息为 8,692 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.08 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债券申请相关政策要求。因此，本次专项债券资金需求规模合理。

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、成本数据的预测均来自于市场调研及参考昌平区同类土地出让交易情况、政府批文及园区运营情况，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，但项目专项债券资金的管理制度需要进一步细化、落实。

偿债风险点及可控性：本项目的投资主要依靠专项债券资金和财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让收入，若土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

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，效果指标缺少量化的情况。

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95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

根据崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）可行性研究报告及土地开发实施方案，项目投资估算编制依据如下：

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

2.《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）；

3.《关于印发<关于完善征地补偿安置制度的意见>的通知》（国土资发〔2004〕238号）；

4.国家税务总局《关于耕地占用税平均税额和纳税义务发生时间问题的通知》（财税〔2007〕176号文）；

5.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号）；

6.《北京市实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》（北京市人民政府令第210号）；

7.《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》

8.《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办发〔2015〕11号）；

9.《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）；

10.《北京市财政局关于停征我市水利建设基金的通知》（京财综〔2018〕2272号）；

11.《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）；

12.《北京市耕地开垦费征收管理办法》(京政办发〔2023〕3号）。

13.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；

14.《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第11号）；

15.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；

16.《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知》（京国土房管出〔2002〕716号）；

17.《崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）实施方案》。

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，其中包括前期费用、征地费用、拆迁费用、市政基础设施建设费、其他费用等。

三、估算说明

（一）前期费用

前期费用主要包括编制土地一级开发实施方案、编制项目申请报告、用地普测钉桩及勘测等测绘费、林地可研费、编制水影响评估报告、涉水事项论证、编制交通影响评估报告、编制地质灾害评估报告、考古勘察费、招标代理服务费、编制表土剥离方案等，经测算，本项目实施前期费用共计1,159.90万元。

表3-1 前期工作费用表

序号	项 目	基数	计费标准	费用（万元）	备注
1	**一级开发实施方案编制费**	**4.00亿元**	**按投资额计**	**30.00**	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283号及结合市场行情，最终以实际发生为准。
2	**项目建议书（代可研）编制费**	**4.00亿元**	**按投资额计**	**30.00**	根据计价格〔1999〕1283号文件并结合市场行情确定。
3	**测绘费**			**82.45**	
3.1	用地普测及拨地钉桩费	19.23公顷	1.4元/m²	26.92	根据国家测绘局国测财字〔2002〕3号文、财建〔2009〕17号文，按1.4元/m²计算，最终以实

序号	项　目	基数	计费标准	费用（万元）	备注
					际发生为准。
3.2	勘测定界费	19.23 公顷	1 元/m²	19.00	根据《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改〔2006〕1009 号），以用地面积为基数，按 1 元/m²计算，最终以实际发生为准。
3.3	权属测绘费	19.23 公顷	0.5 元/m²	9.61	关于测绘产品收费标准的通知（京发改〔2006〕1009 号），按每平方米 0.5 元预估。
3.4	验收测绘费	19.23 公顷	1.4 元/m²	26.92	根据国家测绘局国测财字〔2002〕3 号文，结合北京市测绘产品市场情况,以用地面积为基数，按 1.4 元/m²确定，最终以实际发生为准。
4	**编制地质灾害评估费**	**19.23 公顷**	**1.1 元/m²**	**21.15**	根据《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），结合市场行情综合确定
5	**编制环境影响评价费**	**4.00 亿元**	**按投资额计**	**10.35**	根据《国家计委、国家环境保护总局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）并结合市场行情综合确定
6	**编制交通影响评估费**	**19.23 公顷**	**1.5 元/m²**	**28.84**	根据中国城市规划设设计研究院《建设项目交通影响评价报告收费标准》并结合市场行情综合确定
7	**考古勘探及发掘费**	**19.23 公顷**	**36 元/m²**	**692.20**	包含考古勘探费、挖掘费、土方清运费及土方测绘费。
7.1	考古勘探费	19.23 公顷	5 元/m²	96.14	依据国家文物局（90）文物字第 248 号《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》，暂按 5 元/m²估算，最终以实际发生为准。
7.2	考古发掘费	19.23 公顷	10 元/m²	192.28	依据国家文物局（90）文物字第 248 号《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》，以规划建设用地面积为基数，暂按 10 元/m²估算，最终以实际发生为准。
7.3	考古土方清运费	96138 立方米	40 元/m²	384.55	以规划建设用地面积为基数，深度按 0.5m，暂按 40 元/立方米估算，最终以实际发生为准。

序号	项　目	基数	计费标准	费用（万元）	备注
7.4	考古土方测绘费	19.23 公顷	1 元/㎡	19.23	以规划建设用地面积为基数，暂按 1 元/㎡估算，最终以实际发生为准。
8	**地震安全性评价费用**	19.23 公顷	0.6 元/㎡	**13.57**	《关于北京市地震安全性评价收费标准的函》（京发改〔2009〕507 号），按每平方米 0.6 元计算。
9	**涉水事项论证费用**	**19.23 公顷**	**3 元/㎡**	**57.68**	参照京国土储〔2016〕264 号文《北京市国土资源局关于全市土地储备项目涉水事项论证编制中介机构库使用有关事项的通知》，按用地面积 3 元/㎡计算，最终以实际发生为准
10	**实施单位招标代理服务费**	**4.00 亿元**	**按投资额计**	**26.16**	参照计价格〔2002〕1980 号文，发改价格〔2011〕534 号，结合市场价格
11	**其他费用**			**169.51**	
11.1	规划综合实施方案编制费	19.23 公顷	5.5 元/㎡	105.75	
11.2	林地使用可行性研究报告编制费	3.20 公顷	1.5 万元/公顷	4.80	根据《林业行业调查规划项目收费指导意见(试行)》（林建协〔2014〕17 号）
11.3	其他			58.96	
11.3.1	水影响评估报告编制费	4.00 亿元	按投资额计	40.69	根据《北京市建设项目水影响评价编报审批管理规定》（京水务法〔2014〕89 号）并结合市场行情综合确定。
11.3.2	压覆矿产资源储量核查费	19.23 公顷	0.95 元/㎡	18.27	根据《国土资源调查预算标准》（地质调查部分）（财建〔2007〕52 号），结合市场行情综合确定
合计				**1159.90**	

（二）征地补偿费用

征地补偿及相关税费包括区片综合地价补偿、安置补助费、其他土地附着物补偿费、征地税费和征地不可预见费，共计约 17,665.84 万元。

表 3-2 征地补偿费用估算表

序号	科目	基数	计费标准	费用（万元）	备注
1	**区片综合地价**	**19.23 公顷**	**19 万元/亩**	**5479.86**	参照《北京市人民政府<关于公布《北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2021〕9 号），以征地面积为基数，崔村镇按 19 万元/亩计算
2	**社会保障费**			**9780.00**	参考北京市人民政府令第 148 号并结合周边实际安置标准进行补偿
2.1	劳动力安置补助费	22 人	50 万元/人	1100.00	
2.2	一般超转人员安置补助费	31 人	280 万元/人	8680.00	
3	**其他土地附着物补偿**	**19.23 公顷**	**1 万元/亩**	**288.41**	包括房屋、水井、道路、管线、水渠等建筑物、构筑物以及林木和其他经济作物等，暂以扣除耕地面积为基数，按 1 万元/亩预估，最终以实际发生为准。
4	**征地费税**			**1220.76**	
4.1	耕地占用税	7.28 公顷	42 万元/公顷	305.76	根据《关于北京市耕地占用税适用税额的决定》，北京市对占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，依照占用地所在区耕地占用税适用税额缴纳耕地占用税。
4.2	森林植被恢复费	3.05 公顷	300 元/平方米	915.00	参照《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526 号），按 300 元/平方米计算，最终以实际发生为准
5	**其他**			**55.58**	
5.1	土地征收成片开发方案编制费			32.06	根据自然资规〔2023〕7 号，结合市场情况计费，最终以实际发生并审计通过的费用为准。
5.2	编制社会稳定性风险评估费	4.00 亿元	按投资额计	23.51	根据《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492 号）结合市场行情确定。
6	**征地不可预见费**	**16824.61**	**5%**	841.23	预计发生部分的 5%
合计				**17665.84**	

（三）房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用

房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用包括项目范围内非宅拆迁及相关费用，共计约 9,994.60 万元。

表 3-3 项目涉及现状地上物拆迁补偿情况明细表

企业名称	补偿款（万元）	房屋占地面积（公顷）	房屋建筑面积（万平方米）
北京京师印务有限公司	1935.71	1.84	1.29
北京盛磁科技有限公司	1676.58	1.68	0.81
瑞尔（北京）木质家具有限公司	2705.46	2.47	3.89
卓培新	59.33	0.05	0.04
北京沃中科技发展有限公司	3617.52	2.46	2.06
合计	**9994.60**	**8.50**	**8.09**

（四）市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用取费基数为项目规划建设用地面积，费用约 10,714.02 万元。

表 3-4 市政费用估算表

序号	项目	总费用				备注
		工程内容	长度（m）	单价	金额（万元）	
4.1	**道路工程**	城市支路	2000	30000 元/米	**6000.00**	
4.2	**污水工程**		2000	1500 元/米	**300.00**	
4.3	**中水工程**		2000	1000 元/米	**200.00**	
4.4	**雨水工程**		2000	900 元/米	**180.00**	
4.5	**供水工程**		2000	1400 元/米	**280.00**	

序号	项目	总费用				备注
		工程内容	长度（m）	单价	金额（万元）	
4.6	**供电工程（管沟、电缆）**	电力管线及 110kv 变电站	1714	3000 元/米	**1014.20**	含 2500 平方米变电站
4.7	**热力工程**		2000	1600 元/米	**320.00**	
4.8	**供气工程**		1429	1600 元/米	**228.64**	
4.9	**电信工程**		2457	1400 元/米	**343.98**	
4.10	**工程建设管理费**				**197.87**	
4.10.1	审计及造价咨询费用				26.6	依据《北京市建设工程造价咨询收费标准》京价协〔2015〕011 号，按市政基础设施直接投资的 0.3%计取
4.10.2	市政规划方案编制费				50	依据市场比价取值
4.10.3	勘查费				6	依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）计费
4.10.4	招标代理服务费				26.6	根据《北京市物价局转发国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（京价（收）字[2002]480 号），按市政基础设施直接投资的 0.3%计取
4.10.5	工程建设监理费				88.67	依据《北京市工程建设监理费收费标准实施办法》，按市政基础设施直接投资的 1%计取
4.11	**其他**				**1649.33**	
4.11.1	现状排水沟填埋		0.7 万 m^3	1000 元/立方米	742.86	

序号	项目	总费用				备注
		工程内容	长度（m）	单价	金额（万元）	
4.11.2	不可预见费				906.47	按市政基础设施直接投资的10%计取
	合计				10714.02	

（五）其他费用

其他费用包括场地围挡费用、场地看护费、除草费、地表覆盖费、律师费、环保税、表土剥离费等，约 1,374.94 万元。

表 3-5 其他费用估算表

序号	项目	计算基数	单位	标准	单位	金额（万元）	备注
5.1	围挡费用	1714	米	600	元/米	102.84	参照“京国土储[2014]207 号”，结合昌平区周边市场行情确定；暂按 600 元/米的普通围栏计算
5.2	保安费用	19.23	公顷	4000	元/月/人	738.34	参照“京国土储[2014]207 号”，结合昌平区周边市场行情确定，包括安保人员工资及设备费用，按每公顷需 2 人看护，每人每月工资约 4000 元，暂按 2 年计算
5.3	防火除草费	19.23	公顷	2	元/平方米/年	76.91	以用地面积为基数，单价 2 元/平方米估算，按 2 年计算。
5.4	防尘网铺设费用	19.23	公顷	2	元/平方米/年	76.91	以用地面积为基数，单价 2 元/平方米，按 2 年计算。
5.5	律师费	1	人	20	万元/年/人	20	按照一名律师，按 2 年计算。

序号	项目	计算基数	单位	标准	单位	金额（万元）	备注
5.6	环保税	19.23	公顷	12	元/污染当量	359.94	根据《北京市环境保护税核定计算暂行办法》及市场行情综合确定,按征地拆迁工期1年计算
合计						1374.94	

（六）管理费

根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号文），管理费率暂按2%计算，管理费约819.00万元。

（七）审计费

根据《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》（财建〔2001〕512号文）及市场行情，暂按0.6‰计算，审计费约24.55万元。

（八）两税两费

以项目总成本扣减征地、拆迁补偿费用为基数，税率暂按3.15%估算，税费约418.00万元，最终以实际发生时审计认定的费用为准。

本项目申请专项债券的申请资料财务测算数据均按照万元为单位四舍五入取整。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 40,909 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 3-6 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）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
一	**前期工作费用合计**	**1159.9**				
1	**一级开发实施方案编制费**	**30**			**4.00 亿元**	**按投资额计**
2	**项目建议书（代可研）编制费**	**30**			**4.00 亿元**	**按投资额计**
3	**测绘费**	**82.44**				
3.1	用地普测及拨地钉桩费	26.92			19.23 公顷	1.4 元/m²
3.2	勘测定界费	19			19.23 公顷	1 元/m²
3.3	权属测绘费	9.61			19.23 公顷	0.5 元/m²
3.4	验收测绘费	26.91			19.23 公顷	1.4 元/m²
4	**编制地质灾害评估费**	**21.15**			**19.23 公顷**	**1.1 元/m²**
5	**编制环境影响评价费**	**10.35**			**4.00 亿元**	**按投资额计**
6	**编制交通影响评估费**	**28.84**			**19.23 公顷**	**1.5 元/m²**
7	**考古勘探及发掘费**	**692.2**			**19.23 公顷**	**36 元/m²**
7.1	考古勘探费	96.14			19.23 公顷	5 元/m²
7.2	考古发掘费	192.28			19.23 公顷	10 元/m²
7.3	考古土方清运费	384.55			96138 立方米	40 元/m²
7.4	考古土方测绘费	19.23			19.23 公顷	1 元/m²
8	**地震安全性评价费用**	**13.57**			19.23 公顷	0.6 元/m²
9	**涉水事项论证费用**	**57.68**			**19.23 公顷**	**3 元/m²**
10	**实施单位招标代理服务费**	**26.16**			**4.00 亿元**	**按投资额计**
11	**其他费用**	**169.51**				
11.1	规划综合实施方案编制费	105.75			19.23 公顷	5.5 元/m²

11.2	林地使用可行性研究报告编制费	4.8			3.20 公顷	1.5 万元/公顷
11.3	其他	58.96				
11.3.1	水影响评估报告编制费	40.69			4.00 亿元	按投资额计
11.3.2	压覆矿产资源储量核查费	18.27			19.23 公顷	0.95 元/m²
二	**征地补偿费用合计**	**17665.84**	**是**			
1	**区片综合地价**	**5479.86**	是		**19.23 公顷**	**19 万元/亩**
2	**社会保障费**	**9780**	是			
2.1	劳动力安置补助费	1100	是		22 人	50 万元/人
2.2	一般超转人员安置补助费	8680	是		31 人	280 万元/人
3	**其他土地附着物补偿**	**288.41**			**19.23 公顷**	**1 万元/亩**
4	**征地费税**	**1220.76**				
4.1	耕地占用税	305.76			7.28 公顷	42 万元/公顷
4.2	森林植被恢复费	915			3.05 公顷	300 元/平方米
5	**其他**	**55.58**				
5.1	土地征收成片开发方案编制费	32.06				
5.2	编制社会稳定性风险评估费	23.51			4.00 亿元	按投资额计
6	**征地不可预见费**	841.23			**16824.61**	**5%**
三	**收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用合计**	9994.6				
1	北京京师印务有限公司	1935.71		万平方米	1.29	1500.55
2	北京盛磁科技有限公司	1676.58		万平方米	0.81	2069.85
3	瑞尔（北京）木质家具有限公司	2705.46		万平方米	3.89	695.49
4	卓培新	59.33		万平方米	0.04	1483.25
5	北京沃中科技发展有限公司	3617.52		万平方米	2.06	1756.08

四	**市政基础设施建设费用合计**	**10714.02**				
4.1	**道路工程**	**6000**		米	2000	30000 元/米
4.2	**污水工程**	**300**		米	2000	1500 元/米
4.3	**中水工程**	**200**		米	2000	1000 元/米
4.4	**雨水工程**	**180**		米	2000	900 元/米
4.5	**供水工程**	**280**		米	2000	1400 元/米
4.6	**供电工程（管沟、电缆）**	**1014.2**		米	1714	3000 元/米
4.7	**热力工程**	**320**		米	2000	1600 元/米
4.8	**供气工程**	**228.64**		米	1429	1600 元/米
4.9	**电信工程**	**343.98**		米	2457	1400 元/米
4.10	**工程建设管理费**	**197.87**				
4.10.1	审计及造价咨询费用	26.6				
4.10.2	市政规划方案编制费	50				
4.10.3	勘查费	6				
4.10.4	招标代理服务费	26.6				
4.10.5	工程建设监理费	88.67				
4.11	**其他**	**1649.33**				
4.11.1	现状排水沟填埋	742.86		立方米	0.7 万 m^3	1000 元/立方米
4.11.2	不可预见费	906.47				
五	**其他费用合计**	**1374.94**				
5.1	**围挡费用**	**102.84**		米	1714	600 元/米
5.2	**保安费用**	**738.34**		公顷	19.23	4000 元/月/人
5.3	**防火除草费**	**76.91**		公顷	19.23	2 元/平方米/年
5.4	**防尘网铺设费用**	**76.91**		公顷	19.23	2 元/平方米/年
5.5	**律师费**	**20**		人	1	20 万元/年/人
5.6	**环保税**	**359.94**		公顷	19.23	12 元/污染当量
项目总投资合计		**40909.3**				

五、资金筹措

本项目总投资估算 40,909 万元，计划使用财政资金 32,709 万元，占总投资比例 80%；专项债券资金 8,200 万元，占总投资的比例 20%。分年度筹措计划如下：

表 3-7 本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	合计	各类型占比
财政预算资金	355	5956	15332	11065	32709	80%
专项债券	0	8200	0	0	8200	20%
合计	355	14156	15332	11065	40909	100%
分年度占比	1%	35%	37%	27%	100%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。本项目计划使用政府专项债券、财政资金。

第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计21,696万元，主要包括：预期土地出让收入21,662万元,园区运营收入34万元。

表4-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	21,662
2	园区运营收入	34
合计	**项目收入**	**21,696**

一、土地出让收入

1.土地出让规模

根据北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号）、北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌高科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100号）相关批复内容，本项目计划出让M1一类工业用地，用地面积11.95万平方米，建筑面积为17.92万平方米。

表4-2 可供出售土地明细表

地块	用地代码	用地性质	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	预计出让年份

工业用地	M1	一类工业用地	119488.592	179200	2025-2028 年

2.土地市场

将本项目拟上市土地与同地区在近期已经发生的交易土地实例进行对照比较，结合项目情况，对有关因素进行修正，预估本项目土地上市价格。10 宗地块参考样本明细如下：

表 4-3 昌平区工业用地成交案例表

序号	项目名称	规划用途	成交日期	建筑规模（平方米）	成交价格（万元）	出让年限（年）	楼面地价（元/平方米）
1	昌平新城东区（南邵组团）1201 街区 CP00-1201-0036 地块 M1 一类工业用地	M1	2025-03-03	38573.184	5523.6799	20	1432
2	昌平区 CP00-0904-0006 地块 M1 一类工业用地	M1	2024-12-17	18400	3098.56	20	1684
3	昌平新城东区（南邵组团）1201 街区 CP00-1201-0037 地块 M1 一类工业用地	M1	2024-11-04	65418.334	9367.9051	20	1432
4	未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	M1	2024-03-27	52139.6295	8639.5340	20	1657
5	昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地	M1	2024-01-17	38563.6845	6710.0879	20	1740
6	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发 项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地	M1	2023-9-4	74815	10766	20	1439

序号	项目名称	规划用途	成交日期	建筑规模（平方米）	成交价格（万元）	出让年限（年）	楼面地价（元/平方米）
7	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期） 项目CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	M1	2023-5-17	81270	11987	20	1475
8	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	M1	2023-2-23	61729	11414	50	1849
9	北京市昌平区未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0013、0016、0018 地块 M1 一类工业用地	M1	2022-12-15	157154	22002	20	1400
10	北京市昌平区北郊农场工业前期开发项目 CP00-1805-0011 等地块土地一级开发项目 CP01-0602-0006、CP01-0602-0008 地块 M1 一类工业用地	M1	2022-7-4	89820	15108	20	1682

3.土地单价预测

本项目土地价格参考本地区上述同类型 10 宗土地出让情况,并结合本项目的情况进行预测。本项目 2025 年已交易 2 块M1工业用地,CP06-0101-0002工业用地交易价格为1228元/平方米，CP06-0101-0003 工业用地交易价格为 1232 元/平方米，土地交易收入进行据实测算，基于谨慎性预估，2026 年-2028 年计划出让的 M1 一类工业用地（供地阶段匹配标识码）出让单价按照 1200 元/平方米预测，不设置增幅。

4.土地收入预测

根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地的规划建筑面积为 17.92 万平方米，其中 2025 年已出让土地建筑规模为 5.42 万平方米，出让收入 6,662 万元；2026 年计划出让土地建筑规模为 3.73 万平方米，出让收入 4,476 万元；2027 年计划出让土地建筑规模为 3.73 万平方米，出让收入 4,476 万元；2028 年计划出让土地建筑规模为 5.04 万平方米，出让收入 6,048 万元。

综上，本项目土地出让收入共计 21,662 万元。具体出让计划和收入预测如下：

表 4-4 土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1.土地出让收入	**6662**	**4476**	**4476**	**6048**	**21662**
（1）工业用地招拍挂收入	**6662**	**4476**	**4476**	**6048**	**21662**
1.1 已交易工业用地出让收入	**6662**				**6662**
2025 年已交易 CP06-0101-0002 工业用地建筑面积（万平方米）	3.96				3.96
交易价格（元/平方米）	1228				
2025 年已交易 CP06-0101-0003 工业用地建筑面积（万平方米）	1.46				1.46
交易价格（元/平方米）	1232				

1.2 计划交易工业用地出让收入预测		**4476**	**4476**	**6048**	**15000**
规划工业建筑面积（万平方米）		3.73	3.73	5.04	12.50
楼面地价（元/平方米）		1200.00	1200.00	1200.00	
收入合计	**6662**	**4476**	**4476**	**6048**	**21662**

二、园区运营收入

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为园区绿地养护收入和道路养护收入。

1.园区绿地养护收入

1.1 收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发【2021】300 号），本项目绿地养护服务费单价暂定为 9 元/平方米·年。

1.2 付费对象规模

依据崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）申请报告及北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076 号），本项目代征绿地规模为 1.74 公顷，投入运营后可对 1.74 公顷绿地提供养护服务。

1.3 项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为 16 万元，债券存续期内总收入为 16 万元。

2.园区道路养护收入

2.1 收入定价

参考 2023 年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为 5.59 元/平方米/年。

2.2 付费对象规模

依据崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）申请报告及北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076 号），本项目代征道路约 3.21 公顷，投入运营后可对 3.21 公顷园区道路提供养护服务。

2.3 项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为 18 万元，债券存续期内总收入为 18 万元。

因此，债券存续期内，园区运营总收入为34万元。

表4-5 项目分年度园区运营收入合计表

单位：万元

园区运营收入		2025年	2026年	2027年	2028年	合计
绿化养护收入	绿化总面积(万㎡)				1.74	
	绿化服务费单价(元/㎡/年)				9	
	收入小计（万元）				16	16
道路养护收入	道路总面积(万㎡)				3.21	
	道路养护服务费单价(元/㎡/年)				5.59	
	收入小计（万元）				18	18
合计					34	34

三、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

四、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表4-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

项目		2025年	2026年	2027年	2028年	合计
项目收入	土地出让收入	6662	4476	4476	6048	21662
	园区运营收入				34	34
合计		6662	4476	4476	6082	21696

第五章 项目成本分析

运营期内，本项目运营成本合计为 3,613 万元，其中，园区运营成本合计 20 万元；相关税费支出 0 元；上缴土地出让金市级政府分享收入 1,733 万元;专项资金计提 1,860 万元。

一、上交市级土地出让收入分享支出

本项目在土地入市时，考虑上交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："根据本市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入;其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为 8%。"因此，本项目按照 8%上缴市级财政土地出让收入，则上交市级土地出让收入分享支出 1,733 万元。

计算公式：上交市级土地出让收入分享支出=土地出让收入×计提比例= 21,662×8%=1,733 万元。

二、专项资金计提支出

土地入市当年还需计提专项资金支出，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，昌平区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，总金额为777万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=11.95万m²×65元/m²=777万元。

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%，总金额为1,083万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%=21,662×5%=1,083万元。

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%。扣除项采用区发改核准批复的项目土地开发总成本（项目总投资估算）。农田水利建设资金为0万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（21,662-40,909）×10%=0万元。

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%。扣除项采用区发改核准批复的项目土地开发总成本（项目总投资估算）。教育资金为0万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（21,662-40,909）×10%=0 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。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采用区发改核准批复的项目土地开发总成本（项目总投资估算）。廉租住房保障资金为 0 万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（21,662-40,909）×10%=0 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 1,860 万元。

三、运营成本支出

1.原材料支出

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 20%-30%左右，本项目取值 20%，即按照绿化、道路服务收入的 20%计算，则原材料费平均每年为 7 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 7 万元。

2.燃料动力费支出

（1）水费支出

一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2-0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/平方米·年计算，绿地养护面积为 1.74 万平方米，年度绿化维护耗水量为 0.61 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要 2-3 次，每平方米年度耗水量可能在 0.8-1.5 立方米左右，平均值为 1.15 吨/平方米·年，道路养护面积为 3.21 万平方米，年度道路维护耗水量为 3.69 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，目前市场单价设定为每立方米 1.36 元。则电费平均每年为 6 万元，本项目债券存续期内水费支出共计 6 万元。

3.工资及福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每 100 万平方米道路一般配备 10-20 人左右，主要承担着局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。按照绿地三级养护，每 100 万平方米绿地需要 111-143 人左

右，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目共需人员 1 个。根据国家统计局调查结果，昌平区平均工资及福利水平为 63417 元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 6 万元。

4.修理费

本项目修理费用拟按运营收入的 3%计取，则债券存续期内修理费用共计为 1 万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。

（2）可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

①总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。

②运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%。

（3）增值税附加税包括城市维护建设税 7%,教育费附加 3%、地方教育附加费 2%。

（4）所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

因此，本项目债券存续内税费支出为 0 万元;项目债券存续内运营成本支出为 20 万元。

综上，债券存续期内，本项目成本支出 3,613 万元。本项目分年度成本支出情况如下表：

表 5-1 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	运营成本				20	20
1	原材料费				7	7
2	燃料动力费				6	6
2.1	水费				6	6
	绿地用水量(万吨/年)				0.61	
	道路用水量（万吨/年）				3.69	
	单价（元/立方米）				1.36	
3	人员工资及福利费				6	6
3.1	人数				1	

3.2	平均工资及福利费(元/年)				63417	
4	修理费				1	1
二	相关税费				0	0
三	上缴市政府分享收入	533	358	358	484	1733
四	专项资金计提	568	386	386	520	1860
五	项目成本支出	1101	744	744	1024	3613

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目专项运营收入 34 万元，专项运营支出 20 万元，可用于还本付息的资金为 14 万元；土地出让收入为 21,662 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 1,733 万元，扣除专项资金计提支出 1,860 万元，可用于还本付息的资金为 18,069 万元。

综上，债券存续期内，可用于资金平衡的相关收益为 18,083 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

项目		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	土地出让收入	6662	4476	4476	6048	21662
	园区运营收入				34	34
项目成本	项目成本	1101	744	744	1024	3613
可用于资金平衡的相关收益 A		5561	3732	3732	5058	18083

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 8,200 万元，其中，2025 年本批次计划发行 8,200 万元，假设融资利率 2.00%（参考近期财政部公布的国债收益率平均值，谨慎性预估），债券期限 3 年，债券存续期内每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 6-2 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	2025 年	0	8200	0	8200	2.00%	0	0
2	2026 年	8200	0	0	8200	2.00%	164	164
3	2027 年	8200	0	0	8200	2.00%	164	164
4	2028 年	8200	0	8200	0	2.00%	164	8364
合计			8200	8200			492	8692

综上，预计本项目债券存续期内本金为 8,200 万元，利息为 492 万元，本息合计为 8,692 万元。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	
2025 年	5,561	0	0	0	是
2026 年	3,732	0	164	164	是
2027 年	3,732	0	164	164	是
2028 年	5,058	8,200	164	8,364	是
合计	18,083	8,200	492	8,692	是
本息覆盖倍数		2.08			

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 2.08 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 2.08 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中的重大变更的，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。财政部门会同主管部门、项目单位、实施单位应制定应急处置预案，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：由于对土地出让收入的判断不准确、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。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。二是提高熟地的供地效率，提高熟地的供地效率和质量。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

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	14466	16275	17179	18083	18987	19891	21700
偿债资金合计	14466	16275	17179	18083	18987	19891	21700

债券还本付息额	8692	8692	8692	8692	8692	8692	8692
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	8692	8692	8692	8692	8692	8692	8692
债券本息覆盖率	1.66	1.87	1.98	2.08	2.18	2.29	2.50

注：项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

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、申报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、申报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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会名下。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，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理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、申报单位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，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、申报单位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

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位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。

（一）信息披露

1.新增专项债券发行前信息公开

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：

经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

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市县级政府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；

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；

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；

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；

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、信用评级报告等需要公示的其他内容。

（二）发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后2个工作日内，公布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

（三）专项债券存续期信息公开

北京市昌平区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，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：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

（四）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北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（五）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，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

二、主管部门责任

本项目的主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会将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；组织申报单位、项目单位做好债券发行准备工作，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织协调督导项目单位推进项目进度，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；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，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；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

昌平区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。昌平区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。同时，昌平区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。