2025年北京市政府专项债券（二十三期、二十四期、二十七期）

昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）

专项债券项目实施方案

申报单位（全称）：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

实施单位（全称）：北京铭嘉房地产开发有限公司

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会昌平分局

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.....4

五、项目建设内容.....4

六、项目投资估算.....6

七、项目地点.....7

八、建设工期及实施进度计划.....7

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.....8

十二、项目投后管理.....8

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析.....10

一、项目实施的必要性.....10

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.....17

一、编制依据及原则.....17

二、估算范围.....17

三、估算说明.....19
四、建设内容及投资估算.....19
五、资金筹措.....36
六、组合融资.....36
第四章 项目收入分析.....37
一、土地出让收入.....37
二、项目政府性基金补贴收入.....44
三、项目收入合计.....44
第五章 项目成本分析.....45
一、市级土地出让收入分享支出.....45
二、专项资金计提支出.....45
第六章 项目收益与融资平衡方案.....48
一、项目收益分析.....48
二、项目融资本息.....48
三、项目收益与融资平衡分析.....52
四、项目收益融资平衡评价结果.....53
第七章 项目风险控制.....54
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....54
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....54
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....55
四、敏感性分析.....56
第八章 还款保障情况.....57
一、还款责任及保障.....57

二、项目资产管理.....57
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....58
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....60
一、信息披露计划.....60
二、主管部门责任.....61
第十章 其他需要说明的事项.....63

第一章 项目概况

昌平新城东区十期土地一级开发项目投资101967万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额70700万元，2025年安排专项债券调增资金30000万元，其中：通过将2025年北京市政府专项债券（二十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目3300万元,债券利率1.56%，期限5年；通过将2025年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目11000万元,债券利率1.79%，期限10年；通过将2025年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）专项债券资金调增至本项目15700万元,债券利率1.45%，期限3年。后续批次发行40700万元，债券期限为3年。本项目中10年期债券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；3年期、5年期债券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，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限额为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

昌平新城东区十期土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入昌平区土地储备计划，其在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为1101142025W000708-1。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心。截至2024年底，项目单位已累计发行专项债券414960万元，支持项目1个，已累计支出专项债券414960万元，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100%。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

负责人	高伟	登记状态	正常
注册资本	10 万元	营业期限	2025-03-20 至 2030-03-19
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		

项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110114。项目单位具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

2010 年 5 月 20 日，北京市土地整理储备中心昌平区分中心（现更名为“北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心”）与北京铭嘉房地产开发有限公司签署《昌平新城东区土地一级开发项目委托协议书》，约定北京铭嘉房地产开发有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-2 铭嘉公司基本信息一览表

公司名称	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法定代表人	高建勋	成立日期	2002 年 7 月 26 日

注册资本	122350.8 万元	营业期限	2002 年 7 月 26 日至无固定期限
统一社会信用代码	9111011474156732XM		
注册地址	北京市昌平区南邵镇四合庄村东敬老院平房		
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（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	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会 95.89662%；北京昌鑫建设投资有限公司 3.36477%；北京市昌平房地产开发有限责任公司 0.73861%		

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局。北京市规划和自然资源委员会昌平分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促实施单位北京铭嘉房地产开发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规划和自然资源委员会昌平分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区十期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。项目规划总用地面积319793平方米，其中规划建设用地185658平方米，代征道路43097平方米，代征绿化91038平方米，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为406330平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、行政办公及配套设施等。具体建设规模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1-3 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
昌平新城东区十期土地一级开发项目	京发改（审）〔2025〕867号	进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。建设内容为商业、住宅、行政办公及配套设施等。	建筑控制规模为406330平方米（不含地下面积）	101967万元

		合计		101967 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 101967 万元，其中前期费用 2119 万元，占比 2.08%；征地补偿费 32061 万元，占比 31.44%；房屋拆迁补偿费及相关费用 48417 万元，占比 47.48%；市政基础设施建设费 11180 万元，占比 10.97%；其他费用 4210 万元，占比 4.13%；财务费用 3980 万元，占比 3.90%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	2119	2.08%
征地补偿费	32061	31.44%
房屋拆迁补偿费及相关费用	48417	47.48%
市政基础设施建设费	11180	10.97%
其他费用	4210	4.13%
财务费用	3980	3.90%
合计	101967	100%

从资金来源看，项目计划使用财政资金 31267 万元，占比 31%；专项债券资金 70700 万元，占比 69%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的征地、拆迁、市政基础设施建

设等。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南邵镇，具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，已于 2011 年启动，预计 2028 年 12 月完工。

九、项目审批情况

截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1、立项审批。2025 年 9 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区十期土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改（审）〔2025〕867 号），总投资 101967 万元，原则上同意该建设项目。

2.用地审批。本项目不涉及。

3.规划审批。本项目不涉及。

4.环评备案。本项目不涉及。

5.施工许可。本项目不涉及。

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，由北京铭嘉房地产开发有限公司审定项目工作量，报北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，后由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心向北京市规划和自然资源委员会昌平分局报送资金申请，再由北京市规划和自然资源委员会昌平分局向昌平区财政局发资金拨付函，昌平区财政局经审核后拨付至北京市规划和自然资源委员会昌平分局，经过五家联审后北京市规划和自然资源委员会昌平分局将资金拨付至北京铭嘉房地产开发有限公司。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

本项目建设期为 2011 年至 2028 年，项目单位直接委托北京铭嘉房地产开发有限公司负责本项目的具体实施工作。土地入市工作由行业主管部门负责。本项目没有运营期。

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，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。土地出让后，由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，权益登记在北京市规划和自然资源委员会昌平分局名下。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。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

2024年10月12日国新办发布会中，明确允许专项债券用于土地储备，特别是在确有需求的地区，可用于新增土地储备项目。本项目的建设将提升区域的综合承载能力，与国家加强基础设施建设以促进经济社会发展的政策导向一致。

（二）高度契合地区规划

项目深度融入《北京市昌平区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》所明确的“一轴一带一廊、两城一区多点”区域空间发展格局，是昌平新城东区整体开发建设的关键组成部分。作为昌平区疏解整治促提升专项行动的重要载体，项目通过对南部镇张营村、南邵村、四合庄村等区域的土地整合与功能再造，有效推动城乡结合部改造升级，助力区域城市更新与产业结构优化。项目规划建设行政办公、医疗卫生、基础教育、公共交通场站等多种公共服务设施，全面对接昌平区提升公共服务能力、构建宜

居宜业新城的发展目标，体现了地方政府对完善城市功能、改善人居环境的高度重视与战略部署。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

昌平新城东区位于首都西部发展带的重要节点，区位优势显著，交通便利，是承接中心城区功能与人口疏解的理想区域。区域内现状以集体建设用地为主，通过土地一级开发可实现资源的有效盘活与价值提升。同时，项目周边已具备一定的市政基础和社区配套，随着前期各期项目的陆续推进，区域发展氛围逐步形成，为本项目的实施提供了良好的外部环境和开发基础，有利于实现资源的集约利用和区域功能的整体提升。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

当前，昌平新城东区现状土地利用效率较低，存在集体企业分布零散、基础设施不足、环境面貌有待提升等问题，制约了区域整体发展水平和居民生活品质的提高。若不及时实施土地一级开发，集体建设用地减量目标难以实现，非首都功能疏解与产业升级将面临空间载体不足的困境，区域城市化进程将受阻。本项目通过对征地、腾退和市政基础设施的统一开发，可彻底改变区域“脏、乱、差”现状，打通道路微循环，完善市政管网系统，为后续住宅、产业和公共服务项目落地扫清障碍，是破解当前发展瓶颈、释放区域发展潜力的迫切需求和关键举措。

二、项目经济效益

（一）盘活闲置土地，增加财政收入

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。通过本项目可增加昌平区地方财政收入，提升政府公共支出能力。保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，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、房地产业、商业和服务业的发展，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、整体提升区域整体空间环境品质。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目将实现从“生地”到“熟地”的根本转变，破解制约区域发展的基础设施瓶颈。高标准的基础设施配套，不仅是当前土地开发的前提，更是未来吸引高新技术产业、现代服务业等优质要素集聚，推动昌平新城东区产业结构向高精

尖方向转型升级，实现区域创新驱动和高质量发展的核心支撑。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

项目实施将多维度增进当地居民的民生福祉，全方位提升生活品质。在住房保障方面，项目将建设回迁安置房，为被征地农民提供优质的居住条件，改善其居住环境。项目将增加就业机会，通过土地一级开发，带动建筑、房地产等多行业协同发展，创造大量就业岗位，提高居民收入水平。此外，社区文化、体育等配套设施的建设，将丰富居民的精神文化生活，营造和谐、美好的社区氛围，增强居民的幸福感与归属感 。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

本项目的实施，是全面落实北京城市总体规划、疏解非首都功能、推动集体建设用地减量发展的必然要求，高度契合昌平区“一轴一带一廊”的空间发展战略，对于完善新城东区城市功能具有关键意义。面对当前区域土地利用低效、基础设施严重缺失、环境面貌脏乱差的发展瓶颈，项目通过统一的征地腾退和市政建设，能够高效盘活土地资源，彻底改善区域面貌，为承接人口、引入产业、提升公共服务奠定坚实基础，是破解当前发展困境、释放区域潜能、实现高质量发展的迫切需求和关键举措。

本项目属于土地储备项目，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当地居民的居住条件和生活水平，带动周边经济发展，有利于缓解社会矛盾，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。

综上，项目实施的必要性、公益性依据充分。

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

本项目项目单位的确定合法合规；项目实施条件可行；土地一级开发实施方案和可行性研究报告均可行且已获得相关部门批复。因此，本项目建设投资合规。

（2）项目成熟度

本项目已取得立项批复，成熟度较好。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金和地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行；截至目前，本项目已投入财政资金 6822 万元，后续计划投入财政资金 24445 万元；本项目 2025 年计划安排专项债券调增资金 30000 万元，2026 年计划发行 7700 万元，2027 年计划发行 10000 万元，2028 年计划发行 23000 万元。因此，本项目资金来源明晰，但由于专项债券限额发行，对于后续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

本项目土地出让单价参考近年北京市昌平区及其他北京近郊区域出让土地的成交价格，并结合本项目实际情况设定。依据国家和北京市相关政策文件要求，成本预测考虑了专项资金计提支出和上缴市级土地出让收入分享支出。因此，项目收入、成本、收益预测的过程、结果较为科学和严谨，但收入的达成情况涉及影响因素较多，收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性。

5、债券资金需求合理性

本次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制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让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 129214 万元，专项债券本息为 75361 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.71 倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息。因此，本次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

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，但项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化。

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

1．《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

2．北京市规划和自然资源委员会等五部门《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）；

3．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）；

4．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）；

5．《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》；

6．北京市财政局北京市园林绿化局《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）；

7．《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

8．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〕10号）；

9.《北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》（北估秘〔2016〕001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. 国家测绘局《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）；

12. 中国林业工程建设协会《林地可行性研究报告编制收费暂行规定》（林建协〔2014〕17号）；

13. 国家发改委办公厅、国土资源部办公厅《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办〔2006〕745号）；

14. 财政部国土资源部《关于印发国土资源调查预算标准》（地质调查部分）（财建〔2007〕52号）；

15.《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（国家文物局（90）文物字第248号）；

16. 北京市水务局《关于开展土地储备项目和土地公开交易项目涉水事项论证工作的意见（试行）》（京水务计〔2014〕119号）；

17. 北京市交通委员会《关于印发<北京市建设项目交通影响评价管理办法>的通知》（京交规发〔2013〕224号）；

18.《北京市环境保护税核定计算暂行办法》；

19．北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于昌平新城东区十期土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0072号）；

20．经北京市昌平区人民政府审议通过的《昌平新城东区十期土地一级开发项目实施方案》；

21．北京市现行其他有关造价文件；

22．项目单位提供的相关资料。

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所发生的全部费用，其中包括前期费、征地补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施费、其他费、财务费用等。

三、估算说明

（一）前期费用

前期费用由土地一级开发实施方案编制费、、项目建议书（代可行性研究报告）编制费、测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、考古勘探及发掘费、（考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费、考古土方测绘费）、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、其他费用（规划综合实施方案编制费、林地可行性研究报告编制费、土壤污染调查费）构成。

（二）征地补偿税费

（1）土地征收成片开发方案编制费

参照《计价格〔1999〕1283号》，并结合市场行情，均暂按30万元考虑，最终以实际发生金额为准。

（2）社会稳定风险评估报告编制费

参照《计价格〔1999〕1283号》，并结合市场行情，均暂按20万元考虑，最终以实际发生金额为准。

（3）征地不可预见费

以土地补偿费（区片综合地价）、安置补助费（被征地农民社会保障费用）、青苗补偿费、其他土地附着物补偿费、征地税费、其他费用为基数，按5%估算。

（三）房屋拆迁补偿费及相关费用

（1）房屋腾退管理费

房屋腾退管理费包括腾退服务费、腾退评估费、腾退招标代理服务费、拆除服务费，具体为：

① 腾退服务费

以未发生腾退补偿费为基数，按1.0%暂估。

② 腾退评估费

以未发生腾退补偿补助奖励费为基数，按1.0%暂估。

③ 房屋腾退测绘费

以待签约房屋建筑面积为基数，按 3 元/暂估。

④ 腾退招标代理服务费

参照《计价格〔2002〕1980 号》，并结合市场行情。

⑤ 拆除服务费

以待签约房屋建筑面积为基数，按 120 元/暂估。

⑥ 建筑垃圾处理费

以待签约房屋建筑面积为基数，按 130 元/暂估。

（2）腾退不可预见费

以房屋腾退补偿费及相关费用中未发生部分为基数，按 10%估算。

（3）需分摊的安置房损益

新城东区一至十期回迁安置用房总规模约 43.03 万平方米，依据 2022 年出具的定向安置房损益专项审计报告（京盛专审字〔2022〕第 04027 号），安置房损益总成本为 135401.6 万元，本项目需求规模约 1520 平方米，因此按照面积比例需分摊安置房损益约 478.33 万元。

（四）市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费包括项目红线范围内城市支路的道路工程费、雨水工程费、污水工程费、中水工程费、供水工程费、供电工程（管沟、电缆）费、热力工程费、供气工程费，以及相关工程建设管理费。

（五）其他费用

其他费用由围墙、围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师费、耕地耕作层土壤剥离费、环境保护税构成。

（六）财务费用

财务费用共计3980万元，最终以实际发生为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资101967万元，项目投资估算明细如下所示。

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
一	**前期费用**			**2119**	是	
1	土地一级开发实施方案编制费			73		
1.1	已发生			38		参照《计价格〔1999〕1283 号》，并结合市场行情
1.2	未发生			35		协议价
2	项目建议书（代可行性研究报告）编制费			38		参照《计价格〔1999〕1283 号》，并结合市场行情
3	测绘费	319793 平方米	10 元/平方米	320		参照《国测财字〔2002〕3 号》，并结合市场行情

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
4	编制地质灾害评估费	319793 平方米	1.5 元/平方米	48		参照《发改办〔2006〕745 号》，并结合市场行情
5	编制交通影响评估费	406330 平方米	1.5 元/平方米	61		结合市场行情估算
6	编制环境影响评价费	319793 平方米	5 元/平方米	160		参照《计价格〔2002〕125 号》，并结合市场行情
7	考古勘探及发掘费	319793 平方米		895		
7.1	考古勘探费	319793 平方米	8 元/平方米	256		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以项目占地面积为基数
7.2	考古发掘费	159897 平方米	10 元/平方米	160		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以 50%项目占地面积为基数
7.3	考古土方清运费	159897 平方米	28 元/平方米	448		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，以 50%项目占地面积为基数
7.4	考古土方测绘费	159897 平方米	2 元/平方米	32		参照《国家文物局（90）文物字第 248 号》并结合市场行情，

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
						以 50%项目占地面积为基数
8	涉水事项论证费	319793 平方米	4.4 元/平方米	141		《京国土储〔2016〕264 号》
9	实施单位招标代理服务费			30		参照《计价格〔2002〕1980 号》，并结合市场行情
10	其他费用			352		
10.1	规划综合实施方案编制费	319793 平方米	4.5 元/平方米	145		参照周边其他地块已签订合同单价
10.2	林地可行性研究报告编制费	18.23 亩		6		参照《林建协〔2018〕15 号》，并结合市场行情
10.3	土壤污染调查费	319793 平方米	6.3 元/平方米	201		参照市场单价
二	**征地补偿费**			**32061**	**是**	
1	**土地补偿费（区片综合地价）**	**466.08 亩**	**22 万元/亩**	**10254**		**《京政发〔2024〕15 号》**
2	**安置补助费（被征地农民社会**			**19115**		**《北京市人民政府令第 148 号》**

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
	保障费用）					
2.1	劳动力	127 人	45 万元/人	5715		
2.2	超转人员	67 人	200 万元/人	13400		
3	**青苗补偿费**	**19.61 亩**	**1 万元/亩**	**20**		**以耕地面积为基数，按 1 万元/亩暂估**
4	**其他土地附着物补偿**	**20.39 亩**	**15 万元/亩**	**306**		**主要为苗圃及其它经济性林木，以林地及其他农用地面积为基数，按 15 万元/亩暂估**
5	**征地税费**			**790**		
5.1	耕地占用税	26666 平方米	42 元/平方米	112		《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》
5.2	耕地开垦费	19.61 亩	16 万元/亩	314		《京政办发〔2023〕3 号》

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
5.2	森林植被恢复费	12151 平方米	300 元/平方米	365		《京财农〔2016〕2526 号》
6	**其他**			**50**		
6.1	土地征收成片开发方案编制费			30		参照《计价格〔1999〕1283 号》，并结合市场行情
6.2	社会稳定风险评估报告编制费			20		参照《计价格〔1999〕1283 号》，并结合市场行情
7	**征地不可预见费**	**30535 万元**	**5%**	**1527**		**1 至 6 项之和*5%**
三	**房屋腾退补偿费及相关费用**			**48418**	是	
1	**宅基地房屋腾退补偿费（已签约补偿）**			**2810**		**据实发生**
1.1	宅基地区位补偿	4391 元/平方米	1377 元/平方米	605		以认定宅基地面积大于 0.4 亩以上部分为基数，按 11000 元/

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
						平方米补偿
1.2	房屋及附属物补偿	3149 元/平方米	3029 元/平方米	954		
1.3	周转费	56 元/人	2411 元/人	14		
1.4	搬迁补助	3149 元/平方米	14 元/平方米	4		
1.5	停产停业	3149 元/平方米	156 元/平方米	49		
1.6	连签鼓励	11 万元/宅	30 万元/宅	330		
1.7	新城促进奖	11 万元/宅	35 万元/宅	390		
1.8	移机费			2		
1.9	积极腾退房屋奖	11 万元/宅	2 万元/宅	22		
1.10	自治助拆	11 万元/宅	35 万元/宅	385		

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
1.11	其他	11 万元/宅	5 万元/宅	56		
2	**集体企业房屋腾退补偿费**			**31975**		
2.1	**已签约补偿**			**17670**		**据实发生**
2.1.1	重置成新价	114477 平方米	440 元/平方米	5035		
2.1.2	装修及附属物重置成新价	114477 平方米	309 元/平方米	3535		
2.1.3	停产停业综合补助费	109249 平方米	643 元/平方米	7024		
2.1.4	腾退损失补助	2442 平方米	613 元/平方米	150		
2.1.5	搬迁补助费	114477 平方米	24 元/平方米	274		
2.1.6	提前搬迁奖	113925 平方米	70 元/平方米	792		
2.1.7	其他	103109 平方米	83 元/平方米	861		

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
2.2	**未签约补偿**			**14305**		
2.2.1	房屋重置成新补偿价	64072 平方米	1200 元/平方米	7689		以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按 1200 元/平方米暂估
2.2.2	停产停业综合补助	64072 平方米	800 元/平方米	5126		以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按 800 元/平方米补助
2.2.3	搬迁补助费	64072 平方米	25 元/平方米	160		以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按 25 元/平方米补助
2.2.4	促进搬迁奖	12975 万元	5%	649		房屋重置成新补偿价、停产停业综合补助、搬迁补助费之和*5%
2.2.5	自主腾退包干补助费	13623 万元	5%	681		房屋重置成新补偿价、停产停业综合补助、搬迁补助费、促进搬迁奖之和*5%
3	**国有企业房屋腾退补偿费（已签约补偿）**			**8666**		**据实发生**
3.1	国有土地补偿款	37.10 亩	116 万元/亩	4313		

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
3.2	重置成新价	19287 平方米	1063 元/平方米	2050		
3.3	装修及附属物重置成新价	19287 平方米	533 元/平方米	1027		
3.4	停产停业综合补助费	19287 平方米	597 元/平方米	1151		
3.5	工程配合奖	8659 平方米	26 元/平方米	22		
3.6	搬迁补助费	14229 平方米	42 元/平方米	60		
3.7	提前搬迁奖	15687 平方米	16 元/平方米	26		
3.8	其他	8659 平方米	18 元/平方米	16		
4	**坟茔迁移补偿费**	**260 座**	**3.5 万元/座**	**910**		**按 3.5 万元/座暂估**
5	**房屋腾退管理费**			**1870**		
5.1	房屋腾退服务费	15215 万元	1.0%	152		以未发生腾退补偿补助奖励费为基数，按 1.0%暂估

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
5.2	房屋腾退评估费	7689 万元	1.0%	77		以未发生腾退补偿费为基数，按 1.0%暂估
5.3	房屋腾退测绘费	64072 平方米	3 元/平方米	19		以待签约房屋建筑面积为基数，按 3 元/暂估
5.4	房屋腾退招投标代理费			20		参照《计价格〔2002〕1980 号》，并结合市场行情
5.5	拆除服务费	64072 平方米	120 元/平方米	769		以待签约房屋建筑面积为基数，按 120 元/暂估
5.6	建筑垃圾处理费	64072 平方米	130 元/平方米	833		以待签约房屋建筑面积为基数，按 130 元/暂估
6	**腾退不可预见费**	**17085 万元**	**10%**	**1708**		**房屋腾退补偿费及相关费用中未发生部分*10%**
7	**需分摊的安置房损益**	**135042 万元**	**0.35%**	**478**		新城东区一至十期回迁安置用房总规模约 43.03 万㎡，依据 2022 年出具的定向安置房损益专项审计报告（京盛专审字〔2022〕第 04027 号），安置房损益总成本为 135401.6 万元，本项目需求规模约 1520 平方米，因此按照面积比例需分摊安置房损益约 478.33 万元

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
四	**市政基础设施建设费**			**11180**	是	
1	道路工程	2.42 公里	1500 万元/公里	3630		
2	雨水工程	2.42 公里	350 万元/公里	847		
3	污水工程	2.42 公里	200 万元/公里	484		
4	中水工程	2.42 公里	100 万元/公里	242		
5	供水工程	2.42 公里	200 万元/公里	484		
6	供电工程（管沟、电缆）	2.42 公里	900 万元/公里	2178		
7	热力工程	2.42 公里	180 万元/公里	436		
8	供气工程	2.42 公里	250 万元/公里	605		
9	工程建设管理费	8906 万元	5%	445		包含审计及造价咨询费用、市政规划方案编制费、勘查费、

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
						招标代理服务费、工程建设监理费等，按前 1-8 项之和的 5%估算
10	已发生费用			1829		主要为道路铺设、绿化工程及相关的设计、监理等费用，依据已签订的合同
五	**其他费用**			**4210**	**是**	
1	围墙、围挡费用			568		市场价
1.1	已发生			168		
1.2	未发生	5000 延米	800 元/延米	400		绿篱费用，以卫星图测量长度为基数，按 800 元/延米估算
2	场地看护费	128 人	17.28 万元/人	2212		3600 元/人·月，看护期按 4 年暂估
3	防火除草费	319793 平方米	20 元/平方米	640		5 元/平方米，1 次/年，按 4 年暂估

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资额（万元）	是否使用专项债券	备注
4	防尘网铺设费	319793 平方米	16 元/平方米	512		2 元/平方米，2 次/年，按 4 年暂估
5	律师费	4 年	30 万元/年	120		暂按 30 万/年，4 年暂估
6	耕地耕作层土壤剥离费	19.61 亩	5 万元/亩	98		《京国土耕函〔2015〕1166 号》，以耕地面积为基数，按 5 万元/亩估算
7	环境保护税			61		《北京市环境保护税核定计算暂行办法》
六	**财务费用**	**66328 万元**	**3%**	**3980**	否	**以总投资扣除财务费用、已发费用、安置房损益后的金额发行专项债，利率暂按 3%估算，发债周期 2 年**
总投资				**101967**		一至六项和

五、资金筹措

本项目总投资估算101967万元，计划使用财政资金31267万元，占比31%；专项债券资金70700万元，占比69%。二者合计101967万元。

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	2025年及以前	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政预算资金	6822	0	0	24445	31267	31%
专项债券	30000	7700	10000	23000	70700	69%
合计	36822	7700	10000	47445	101967	100%
分年度占比	36.11%	7.55%	9.81%	46.53%	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174735万元，包含土地出让收入174735万元。

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	174735

一、土地出让收入

（一）土地出让规模

根据后期调整的规划指标，本项目可供出让的经营性土地为F3多功能用地，其用地面积15.05万平方米，建筑规模38.83万平方米。

表4-2 可供出售土地明细表

地块	标识码	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
多功能用地	1101142025R002770	F3	多功能用地	106300	276700	2026年
多功能用地	1101142025R002816	F3	多功能用地	44000	111600	2028年

（二）土地出让单价

1、市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取近年北京市昌平区及其他北京近郊区域（说明：由于昌平地区近些年多功能地块出让案例较少，故选择北京其他近郊区域的成交案例）出让土地的成交价格作为本项目土地入市出让价格的参考。地块参考样本明细如下：

表 4-3 可比地块信息表-多功能用地

单位：万元

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土整储挂（昌）[2020]005 号	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 ZXZ-010 地块 F3 其他类多功能用地	昌平区朱辛庄	56000	12501.506	37505	招拍挂	F3	2020-04-02	56000	北京裕聪置业有限公司	五通一平	1.49

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土整储挂（怀）[2021]098 号	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块（城市客厅 C 地块）F3 其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	怀柔区怀北镇、雁栖镇	37700	28547.879	51828.53	招拍挂	F3	2022-01-19	37700	北京怀柔科学城城开四部开发建设有限公司	四通一平	0.73

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积(平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂（延）[2024]001 号	北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-2 地块 F3 其他类多功能用地	延庆区康庄镇	13000	17446.772	34893.554	招拍挂	F3	2024-02-07	13000	北京中发展领航科技有限公司	四通一平	0.37

本项目土地价格参考上述土地成交情况和昌平区土地市场实际情况进行预测，保守预计多功能用地出让单价0.40万元/平方米。

2、剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的商业的销售价格，保守预估本项目多功能用地开发建成后房产的销售单价为15000元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格＝开发价值－成本费用－销售费用－开发商利润

剩余法测算过程如下：

表4-4　剩余法测算表

项目	金额
销售单价	15000元/m²
建造成本	4500元/m²
专业人士费	450元/m²
不可预见费	495元/m²
投资利息	750元/m²
投资利润	1239元/m²
销售税费	1200元/m²

开发余值	0.64 万元/㎡

经过测算，项目多功能用地部分的开发余值为 0.64 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 0.64 万元/平方米。

3、本项目计划出让的多功能用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.40 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.64 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 80%权重，剩余法取 20%权重：

表 4-5 土地出让单价测算表

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	80%	0.40 万元/㎡
2	剩余法	20%	0.64 万元/㎡
加权平均土地出让单价			0.45 万元/㎡

经计算，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.45 万元/平方米。

（三）土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目预计实现出让收入 174735 万元。

表 4-6 项目出让土地收入预测表

项目名称	2026 年	2028 年	合计

F3 多功能用地	单价为（万元/平方米）	0.45	0.45	
	面积（平方米）	276700	111600	388300
	金额（万元）	124515	50220	174735

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、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 4-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入				合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
土地出让收入		124515		50220	174735
合计		124515		50220	174735

第五章 项目成本分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出。

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，则上缴市级土地出让收入分享支出13979万元。

二、专项资金计提支出

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，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为977万元。

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8737万元。

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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为7276万元。

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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为7276万元。

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。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为7276万元。

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31542万元。

表5-1 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	合计
1	市级分享支出	9961	0	4018	13979
2	农业土地开发资金	691	0	286	977
3	国有土地收益基金	6226	0	2511	8737
4	农田水利建设资金	5185	0	2091	7276
5	教育资金	5185	0	2091	7276
6	廉租住房保障资金	5185	0	2091	7276
合计		32433	0	13088	45521

第六章 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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、项目收入	0	124515	0	50220	174735
1.土地出让收入	0	124515	0	50220	174735
二、项目支出	0	32433	0	13088	45521
1.上缴市级土地出让收入分享支出	0	9961	0	4018	13979
2.专项资金计提支出	0	22472		9070	31542
三、收益	0	92082	0	37132	129214

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 70700 万元，其中 2025 年计划安排专项债券调增资金 30000 万元，其中：通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 3300 万元,债券利率 1.56%，期限 5 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目 11000 万元,债券利率 1.79%，期限 10 年；通过将

2025年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）专项债券资金调增至本项目15700万元,债券利率1.45%，期限3年。本次使用调增资金暂时以2025年12月19日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原调减项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，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。2026年计划发行7700万元，假设融资利率1.62%（依据财政部公布的2025年12月17日前5日3年期国债收益率平均值约1.42%，上浮20BP），债券期限3年；2027年计划发行10000万元，假设融资利率1.62%，债券期限3年；2028年计划发行23000万元，假设融资利率1.62%，债券期限3年。本项目中10年期债券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；3年期、5年期债券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。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。分年度还本付息明细如下：

表6-2 2025年使用调增专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时	调增原因

									间	
昌平区	2025年北京市政府专项债券（二十四期）	2025年	昌平区东小口镇城中村改造项目	5年，1.56%	3300	提高债券资金使用效益	昌平新城东区十期土地一级开发项目	3300	2025年12月底前	保障下半年急需资金的重点项目
昌平区	2025年北京市政府专项债券（二十七期）	2025年	昌平永安古城城市更新一期项目	10年，1.79%	11000	提高债券资金使用效益	昌平新城东区十期土地一级开发项目	11000	2025年12月底前	保障下半年急需资金的重点项目
昌平区	2025年北京市政府专项债券（二	2025年	昌平区六环路土城出口土城新村	3年，1.45%	15700	提高债券资金使用效益	昌平新城东区十期土地一级开发	15700	2025年12月底前	保障下半年急需资金的重点项目

	十三期）		改造土地一级开发项目（昌平）				项目			

表 6-3 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	30000	0	30000	1.56%、1.79%、1.45%	4	4
2	2026 年	30000	7700	0	37700	1.56%、1.79%、1.45%、1.62%	343	343
3	2027 年	37700	10000	0	47700	1.56%、1.79%、1.45%、1..62%	601	601
4	2028 年	47700	23000	15700	55000	1.56%、1.79%、1.45%、1..62%	763	16463
5	2029 年	55000	0	7700	47300	1.56%、1.79%、1..62%	908	8608
6	2030 年	47300	0	13300	34000	1.56%、1.79%、1..62%	783	14083
7	2031 年	34000	0	23000	11000	1.79%、1..62%	570	23570

8	2032 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
9	2033 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
10	2034 年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
11	2035 年	11000	0	11000	0	1.79%	98	11098
合计			70700	70700			4661	75361

注：调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原调减项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，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。

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	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	0	0	4	4	是
2026 年	92082	0	343	343	
2027 年	0	0	601	601	
2028 年	37132	15700	763	16463	

2029 年	0	7700	908	8608	
2030 年	0	13300	783	14083	
2031 年	0	23000	570	23570	
2032 年	0	0	197	197	
2033 年	0	0	197	197	
2034 年	0	0	197	197	
2035 年	0	11000	98	11098	
合计	129214	70700	4661	75361	
本息覆盖倍数	1.71				

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 1.71 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。

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 1.71 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。**项目单位、同级主管部门和财政部门应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

通过当项目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。详见下表：

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				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	103371	116293	129214	142135	155057
债券还本付息额	75361	75361	75361	75361	75361
债券本息覆盖率	1.37	1.54	1.71	1.89	2.06

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规划和自然资源委员会昌

平分局名下。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，北京市规划和自然资源委员会昌平分局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

（一）信息披露计划

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规划和自然资源委员会昌平分局，北京市规划和自然资源委员会昌平分局将组织项目实施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；组织项目实施单位做好债券发行准备工作，项目实施单位真实、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；组织协调督导项目实施单位推进项目进度，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。