

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

北京市昌平区马池口镇马池口村土地

一级开发项目（区级）（调增）

专项债券项目实施方案

实施单位：北京中交兴昌置业有限公司

申报单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

主管部门：北京市规划和自然资源委员会昌平分局

北京市昌平区财政局

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	1
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	7
七、项目地点	8
八、建设工期及实施进度计划	8
九、项目审批情况	9
十、债券资金使用合规性	12
十一、项目建设运营模式	12
十二、项目投后管理	12
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	14
一、项目实施的必要性	14
二、项目经济效益	16
三、项目社会效益	17
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	25

一、编制依据及原则	25
二、估算范围	25
三、估算说明	25
五、资金筹措	28
六、组合融资	29
第四章 项目收入分析	30
一、土地出让收入	30
二、项目政府性基金补贴收入	43
三、项目收入合计	43
第五章 项目支出分析	44
一、上缴市级土地出让收入分享支出	44
二、专项资金计提支出	44
三、项目支出合计	46
第六章 项目收益与融资平衡方案	47
一、项目收益分析	47
二、项目融资本息	47
三、项目收益与融资平衡分析	51
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	58
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	60
第十章 其他需要说明的事项	61

第一章项目概况

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）总投资 1231279 万元，其中：计划申请专项债券总额 694500 万元，截至 2024 年底已发行 0 万元，2025 年发行 139600 万元，其中昌平区申请发行 40000 万元（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率 1.56%，债券期限 5 年）；北京市本级已发行 99600 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 120700 万元，其中昌平区拟申请发行 120700 万元，债券期限为 3 年；2027 年计划发行 206700 万元，其中昌平区拟申请发行 206700 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 227500 万元，其中昌平区拟申请发行 146300 万元，北京市拟发行 81200 万元，债券期限为 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务限额为 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，全区地方政府债务余额 946.06 亿元。

二、项目名称

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）（简称“本项目”），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”。本项目已经纳入土地储备计划，项目一期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002290；二期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002300、1101142025R002313、1101142025R002323；三期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002337、1101142025R002340、1101142025R002356、1101142025R002369；四期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002370、1101142025R002389、1101142025R002399、1101142025R002409、1101142025R002418、1101142025R002424；五期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002430、1101142025R002442、1101142025R002456、1101142025R002464、1101142025R002470、1101142025R002486、1101142025R002499。

三、项目单位

本次专项债券申报项目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，目前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，已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目申报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
开办资金	10 万元	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
宗旨和业务范围	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		

项目申报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。申报单位具有申报本项目的主体资格。

2016 年 5 月 4 日通过招标确定北京中交兴昌置业有限公司为本项目实施单位。

表 1-2 中交兴昌公司基本信息一览表

公司名称	北京中交兴昌置业有限公司		
法人	张永刚	成立日期	2016 年 5 月 30 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2016 年 5 月 30 日至长期
统一社会信用代码	91110114MA006PB67Y		
注册地址	北京市昌平区马池口镇马池口村北京北方企业集团公司东商 8 号		
经营范围	房地产开发；物业管理；酒店管理；从事房地产经纪业务：技术开发、技术服务：企业管理咨询（不含中介）（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)	阜昌(上海)投资合伙企业(有限合伙) 95%; 中国房地产开发集团有限公司 5%
-----------------------------	---

项目申报单位具备建设本项目的主体资格,也符合使用专项债券的项目主体要求。

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,指导督促项目实施单位北京中交兴昌置业有限公司加快专项债券支出进度,尽早形成实物工作量,推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。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

本项目包括五个子项目,项目建设内容为进行征地、拆迁工作和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。项目总投资 1231279 万元。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目(一期)核准的批复,一期规划总用地面积 243467 平方米,其中规划建设用地 170214 平方米,代征绿化用地 7725 平方米,代征道路用地 65528 平方米;建筑控制规模为 272499 平方米(不含地下面积),建设内容为住宅、幼儿园、停车场、开闭站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）规划总用地面积 31.05 公顷，其中规划建设用地 16.17 公顷，代征绿化用地 7.14 公顷，代征道路用地 7.74 公顷；建筑控制规模为 22.19 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、中学、公交首末站、能源站、公共服务设施等。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复，（三期）项目总用地面积约 44.2 公顷，其中城镇建设用地约 39.82 公顷，同步实施整理约 4.38 公顷。地上建筑规模约 28.78 万平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、公共服务设施及配套等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）规划总用地面积 22.84 公顷，其中规划建设用地 15.4 公顷，代征绿化用地 2.09 公顷，代征道路用地 5.35 公顷；建筑控制规模为 26.02 万平方米（不含地下面积），建设内容为产业研发用地、供水厂、变电站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）规划总用地面积 45.96 公顷，其中规划建设用地 25.25 公顷，代征绿化用地 4.85 公顷，代征道路用地 15.86 公顷；建筑控制规模为 46.03 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、产业研发、多功能用地、公交中心站、能源站、公共服务设施等。

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（万元）
------	--------	--------	------	-----------

			(万平 方米)	
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目(一期)	京发改(核) (2024) 26 号	规划总用地面积 243467 平方米, 其中规划建设用地 170214 平方米, 代征绿化用地 7725 平方米, 代征道路用地 65528 平方米; 建筑控制规模为 272499 平方米 (不含地下面积), 建设内容为住宅、幼儿园、停车场、开闭站、公共服务设施等。	27.25	253489
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目(二期)	办理中	规划总用地面积 31.05 公顷, 其中规划建设用地 16.17 公顷, 代征绿化用地 7.14 公顷, 代征道路用地 7.74 公顷; 建筑控制规模为 22.19 万平方米 (不含地下面积), 建设内容为住宅、中学、公交首末站、能源站、公共服务设施等。	22.19	381815
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目(三期)	京发改(核) (2025) 174 号	项目总用地面积约 44.2 公顷, 其中城镇建设用地约 39.82 公顷, 同步实施整理约 4.38 公顷。地上建筑规模约 28.78 万平方米 (不含地下面积), 建设内容为商业、住宅、公共服务设施及配套等。	28.78	307072

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）	办理中	规划总用地面积 22.84 公顷，其中规划建设用地 15.4 公顷，代征绿化用地 2.09 公顷，代征道路用地 5.35 公顷；建筑控制规模为 26.02 万平方米（不含地下面积），建设内容为产业研发用地、供水厂、变电站、公共服务设施等。	26.02	79813
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）	办理中	规划总用地面积 45.96 公顷，其中规划建设用地 25.25 公顷，代征绿化用地 4.85 公顷，代征道路用地 15.86 公顷；建筑控制规模为 46.03 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、产业研发、多功能用地、公交中心站、能源站、公共服务设施等。	46.03	77589
清算	已完成			131501
合计			150.35	1231279

六、项目投资估算

本项目总投资 1231279 万元，其中前期费用 8565 万元，占比 0.70%；征地补偿及相关税费 142110 万元，占比 11.64%；拆迁补偿及相关费用 973410 万元，占比 79.06%；市政基础设施建设费用 36929 万元，占比 3.00%；其他费用 10495 万元，占比 0.85%；财务费用 20714 万元，占比 1.68%；管理费 29438 万元，占比 2.39%；审计费 1487 万元，占比 0.12%；两税两费 8131 万元，占比 0.66%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额（含清算费用）	占比
----	--------	--------------	----

1	前期费用	8565	0.70%
2	征地补偿及相关税费	142110	11.64%
3	征地补偿费及相关费用	973410	79.06%
4	市政基础设施建设费用	36929	3.00%
5	其他费用	10495	0.85%
6	财务费用	20714	1.68%
7	管理费	29438	2.39%
8	审计费	1487	0.12%
9	两税两费	8131	0.66%
总投资		1231279	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政资金 536779 万元，占比 43.60%，专项债券资金 694500 万元，占比 56.40%。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新城 CP00-0701 街区，位于昌平区马池口镇马池口村。具体四至范围为：东至马池口村村界东边界，西至规划绿地，南至规划锦泽街，北至规划马池北街。

八、建设工期及实施进度计划

本项目建设期 6 年，自 2023 年至 2028 年，本项目采取：“分期授权，滚动开发”的方式进行土地一级开发，2023 年实施全部宅基地拆迁工作，2024 年实施一期的土地一级开发工作，2025 年完成三期开发工作，2026 年完成二期开发工作，2027 年完成五期开发工作，2028 年完成四期开发工作。项目具体实施计划如下所示：

表 1-5 项目实施进度计划表格

主要工作 内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

前期手续	取得一期多规合一初审意见、立项；	取得三期多规合一初审意见、立项	取得二期多规合一初审意见、立项	取得四期、五期多规合一初审意见、立项	完成一级开发验收			
征地手续	完成项目一期征地结案	-	完成三期征地结案	完成二期征地结案	完成四期、五期征地结案			
拆迁	完成整村宅基地拆迁工作	完成一期全部拆迁工作	完成三期全部拆迁工作	完成五期全部拆迁工作	完成四期全部拆迁工作			
市政建设	市政准备工作	市政准备工作	完成一期市政支路施工图及总包单位招标；市政建设开工	完成一期、二期、三期市政支路建设	完成四期、五期市政支路建设			
土地入市	-	-	一期部分地块入市	三期部分地块及一期剩余地块入市	二期地块入市	五期部分地块及三期剩余地块入市	四期部分地块及五期剩余地块入市	四期剩余地块入市
负责人	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司	北京中交兴昌置业有限公司

九、项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 立项审批

2024 年 2 月 23 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕26 号），项目总投资 296819 万元，原则上同意该建设项目。

2025 年 12 月 9 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕174 号），项目总投资 307072 万元，原则上同意该建设项目。

2. 规划及用地批复

2024 年 1 月 19 日取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区马池口镇 CP00-0701-0001~0014 地块规划综合实施方案》的批复。

2024 年 1 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0009 号）。

2024 年 5 月 21 日取得《关于昌平区二〇二四年度批次（昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期））建设用地的批复》（京政地字〔2024〕54 号）。

2024 年 7 月 19 日取得昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔2024〕05 号）。

2024 年 7 月 29 日取得《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目 CP00-0701-0001、0004、0009、0012 地块 R2 二类居住用地、

A33 基础教育用地“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（昌）供审函〔2024〕0003号）。

3. 项目实施主体授权

根据北京市规划和自然资源委员会《关于2023年第3期土地一级开发项目委办局联合审核专题会议纪要》（第101期），原则同意昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（约224.61公顷，最终以规划钉桩范围为准）采用市、区联合投资模式实施，后续开发资金由市、区两级财政性资金保障。按照2023年市级土地储备资金项目竞争性评审工作安排，市级投资比例不超过50%（不含安置房建设和工业用地开发），项目分为五期实施，依程序报市政府批准后办理相关手续。

2023年11月28日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2593号）、《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2594号）、《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2595号）、《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2596号）及《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2597号），明确北京中交兴昌置业有限公司作为本项目实施主体，继续组

组织开展昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目土地一级开发工作。

本项目已取得一级开发授权、实施主体授权，项目规划综合实施方案以及一期和三期立项报告已取得上级主管部门批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京中交兴昌置业有限公司依据项目开发进度向北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心提交资金申请，由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心向财政部门提交资金申请，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

本项目建设期自 2023 年至 2028 年，项目单位组织实施拆迁和市政基础设施建设过程中，应按照规定通过招标方式选择评估、拆迁、工程施工、监理等单位。建设期结束后，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。土地出让收入由北京市昌平区财政局收取，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，由北京市昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入国库。

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。截至 2024 年末，昌平区常住人口 227.0 万人。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

土地储备专项债券是专项债支持的重点领域，尤其土储专项债的发行曾一度占到当年专项债发行规模的 35%以上。但随着地方融资环境的根本性变化，为了引导资金流向实体经济，支持民生领域，土储专项债曾于 2019 年 9 月被叫停。但是由于今年专项债发行进度明显放缓，优质项目不足，而房地产供求关系又发生根本性变化的背景下，10 月 12 日的国新办发布会中，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。本项目的建设契合国家“扩大内需、共同富裕、乡村振兴”等的政策导向，可腾退土地空间，有利于引入企业，提升区域产业升级，有利于周边人口就业，提高居民的收入水平，通过农转居的过程，完善居民的社会保障，通过回迁安置，提升居民居住条件。

（二）高度契合地区规划

《北京市国土空间近期规划（2021 年—2025 年）》提出以规划的 7+1 个新市镇为重点，强化功能和产业承载能力，精准承接中心城区疏解功能，做好人才服务保障和规划建设资金支持，推动疏解地与承接地之间的财税、收益共享，实现新市镇功能跃升”。本项目实施

可有利于推进旧村腾退、土地整理、提高土地利用效率，整体加快项目区城镇化步伐，从而加速促进产业升级替换，促进经济、资源和环境全面协调可持续发展。项目建设符合《北京市国土空间近期规划（2021年—2025年）》提出的“强化功能和产业承载能力，精准承接中心城区疏解功能”、“强化特色小镇的发展引导，做好功能特色小镇与周边重点功能区域的产业联动发展，利用好疏解整治腾退出的发展空间”等要求。

《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出：“促进人口城镇化，优化人口结构，到2035年马池口镇城镇化水平大幅提升”、“构建一主三副，一带一廊”的新城空间结构”，三副包含高铁站前片区，即以马池口镇坨头工业为主的片区。功能定位为交通枢纽一体化发展示范区，发挥京张高铁昌平站的引领作用，打造站城一体的城市综合服务功能，承接科技研发与成果转化功能。本项目建设有利于马池口片区的整体升级改造，项目建设符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出的“即以马池口镇坨头工业为主的片区”。功能定位为交通枢纽一体化发展示范区，发挥京张高铁昌平站的引领作用，打造站城一体的城市综合服务功能，承接科技研发与成果转化功能”的要求。

（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马池口镇的建设提供用地要素保障，可提高马池口镇资源利用效率，推动区域经济的可持续发展。

（四）推动低效企业拆迁，实现产业升级

项目区域内有多家低端、低效企业及企业现状建筑老旧、质量较差，基本处于荒废状态，周边的配套设施不足，现状道路狭窄，破损严重。实施后可加快低端产业的腾退，实现产业转型升级，促进区域协调发展。

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

项目的实施将推进区域基础设施建设，提升城市综合服务能力。将加快区域城镇化进程步伐，同时建设改善了居民生活环境，交通更加便捷，对周边居民生活与出行提供高效便捷性。

（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。对于增进区域民生福祉，提高人民生活品质发挥重要作用。

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，咨询公司通过查阅资料、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11月形成了《北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）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。项目区域内有多家低端、低效企业及企业现状建筑老旧、质量较差，基本处于荒废状态，周边

的配套设施不足，现状道路狭窄，破损严重。实施后可加快低端产业的腾退，实现产业转型升级，促进区域协调发展。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

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。

本项目总投资 1231279 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目可用于偿债的资金为 1209428 万元，资金覆盖倍数为 1.65，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. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目属于土地储备项目，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应予以优先保障的重点民生项目，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

本项目的一期核准批复、整体实施主体授权、规宗方案等已取得上级主管部门批复。其他相关手续正在积极推进办理中。符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。本项目具备一定成熟度，故成熟度指标扣 3 分。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

项目总投资为 1231279 万元，包括使用财政资金 536779 万元（其中昌平区投入财政资金 297529 万元，北京市投入财政资金 239250 万元；目前已投入财政资金 536692 万元，计划投入财政资金 87 万元），占项目总投资比例为 43.60%，拟申请发行专项债券总额 694500 万元（包括昌平区拟发行 513700 万元，北京市拟发行 180800 万元（北京市已发行 99600 万元），占项目总投资比例为 56.40%。

两种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

（2）资金到位可行性

①资本金到位可行性

截至目前，本项目已投入财政资金 536692 万元（其中北京市财政投入 239250 万元，昌平区投入 297442 万元）。北京市及昌平区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

因此，财政资金到位的可行性较高。

②专项债券资金到位可行性

本项目拟申请专项债券资金 694500 万元（其中昌平区拟发行 513700 万元，北京市拟发行 180800 万元），2025 年计划发行 139600 万元，其中昌平区拟申请发行 40000 万元（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率 1.56%，债券期限 5 年；北京市已发行 99600 万元（纳入 2025 年北京市专项债券二十三期发行计划，实际发行利率 1.45%）；2026 年计划发行 120700 万元，其中昌平区拟申请发行 120700 万元；2027 年计划发行 206700 万元，其中昌平区拟申请发行 206700 万元；2028 年计划发行 227500 万元，其中昌平区拟申请发行 146300 万元，北京市

拟发行 81200 万元。目前，北京市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，可予以支持。

综上，本项目为新建工程，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，因此，项目资金到位可行性扣 1 分。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测合理性

本项目建成后，本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。项目还款期合计收入 1499374 万元，土地出让收入主要基于本项目拟上市地块的土地出让规模确定，土地出让单价参考昌平区及周边地区近年来出让的同类地块平均单价。

本项目收入来源可靠，但土地市场容易因供需不均衡，以及房地产宏观政策调整而波动，因此债券存续期内是否能实现预期的土地出让收入，存在一定的不确定性，该指标扣 2 分。

（2）项目成本预测合理性

本项目成本为上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金和廉租住房保障资金等。债券存续期内，项目支出合计为 289946 万元。

因此，本项目成本考虑全面，预测科学合理，该指标得满分。

（3）项目收益预测合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、成本和收益的预测均来源于市场预测和相关的政策法规，依据充分，但是土地市场容易因供需不均衡，及房地

产宏观政策调整而波动，因此债券存续期内是否能实现预期的土地出让收入，存在一定的不确定性，该指标扣 2 分。

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 1209428 万元，专项债券本息为 731616 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.65 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。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

(1) 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类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由市、区两级根据各自责任分别由市、区财政统筹安排。

北京市昌平区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（2）偿债风险点及可控性

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）的投资主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金的归还主要依靠北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）的土地出让收入偿还来解决，若项目专项收入及相关的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。

①不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

②项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完成工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

③利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

④收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化，偿债风险点指标扣 2 分。

7. 绩效目标合理性

(1) 目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

(2) 目标合理性

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为9项，三级指标15项，其中定量指标为12项，占三级指标比为80.00%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

综上，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。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣1分。

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91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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 32 号）；
2. 《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 55 号）；
3. 《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 11 号）；
4. 《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 590 号）；
5. 《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）；
6. 《昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案》。

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、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、管理费、审计费、两税两费等。

三、估算说明

1. 前期费用

前期费用包括项目建议书（代可研报告）编制费、规划综合实施方案编制费、实施方案编制费、用地普测及拨地定桩费、勘测定界测绘费、权属测绘费、林地可行性研究报告编制费、地质灾害评估费、交通影响评估费、涉水事项论证费用、验收测绘费、考古勘探及发掘

费（包括考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费、考古土方测绘费）、招标代理服务费、土壤污染调查费等。前期费用合计 7632 万元（最终以实际发生为准），清算费用 933 万元，共计 8565 万元。

2. 征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费包括征收区片价、社会保障费用、地上附着物补偿费、征地税费、其他费用、不可预见费用，共计约 142110 万元，最终以实际发生为准。

3. 拆迁补偿及相关费用

拆迁费用包括项目范围内宅基地腾退补偿费、集体土地上非住宅腾退补偿费、国有土地上非住宅拆迁费用、拆迁管理费用、不可预见费、安置房损益，拆迁补偿及相关费用为 876206 万元（最终以实际发生为准），清算费用 97204 万元，共计 973410 万元。

4. 市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用包括道路工程、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、燃气工程、热力工程、供电工程和工程建设其他费等，共计 36929 万元。

5. 其他费用

其他费用包括围挡（墙）费用、防尘网铺设费用、除草防火费用、场地看护费、律师费、环保税，共计约 8496.97 万元，最终以实际发生为准。

6. 财务费用

本项目后续开发实施拟采用市区两级财政联合投资。对于企业实际投资，按照经审计的财务费用计取。对于拟采用的财政直投资金，本次不计取财务费用，清算费用 20714 万元，共计 20714 万元。

7. 管理费

本项目后续开发实施部分无需企业出资，需使用财政资金，根据京规自发〔2021〕303号文中管理费率计取标准：“自项目初始取得立项起，4年内全部完成项目成本审核和现场验收并达到供地条件的，管理费为3%；每提前1年（不足1年不计），管理费最高提高0.5%，最高不高于5%；每延期1年（不足1年按1年计算），管理费至少降低0.5%，最低不低于2%。”，本项目于2017年12月首次取得立项批复，本次管理费暂按直接投资的2%估算，经初步估算管理费用共计约21427万元（最终以实际发生为准），清算费用8011万元，共计29438万元。

8. 审计费

本项目后续开发实施部分依据《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），经初步估算审计费用共计约1136万元（最终以实际发生为准），清算费用351万元，共计1487万元。

9. 两税两费

本项目后续开发实施部分两税两费暂按土地开发总成本（扣除征地拆迁补偿费用）3.3%计，经初步估算两税两费共计约为5841万元（最终以实际发生为准），清算费用2290万元，共计8131万元。

四、建设内容及投资估算

根据《昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案》，本项目主要建设规模和内容是：项目范围调整后，本体用地面积约为161.23公顷，同步实施整理用地面积约为63.38公顷，总用地面积为224.61公顷。建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施

建设等，建筑规模约 143.16 万平方米。本项目总投资 1231279 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	投资构成类别	投资估算额（含清算费用）	占比
1	前期费用	8565	0.70%
2	征地补偿及相关税费	142110	11.64%
3	征地补偿费及相关费用	973410	79.06%
4	市政基础设施建设费用	36929	3.00%
5	其他费用	10495	0.85%
6	财务费用	20714	1.68%
7	管理费	29438	2.39%
8	审计费	1487	0.12%
9	两税两费	8131	0.66%
总投资		1231279	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 1231279 万元，使用财政资金 536779 万元（其中昌平区投入财政资金 297529 万元，北京市投入财政资金 239250 万元），占比 43.60%；拟申请专项债券资金 694500 万元（其中昌平区拟发行 513700 万元，北京市拟发行 180800 万元），占比 56.40%。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

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	占比
1	财政资金	370751	152435	13506	0	25	62	536779	43.60%
1.1	其中昌平区	131501	152435	13506	0	25	62	297529	24.16%
1.2	其中市本级	239250						239250	19.43%

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	占比
2	专项债券资金	0	0	139600	120700	206700	227500	694500	56.40%
2.1	其中昌平区			40000	120700	206700	146300	513700	41.72%
2.2	其中市本级			99600			81200	180800	14.68%
3	合计	370751	152435	153106	120700	206725	227562	1231279	100.00%
分年度占比		30.11%	12.38%	12.43%	9.80%	16.79%	18.48%	100.00%	

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 1499374 万元，主要为土地出让收入 1499374 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	1499374

一、土地出让收入

本项目的收入主要来源为土地居住用地、商业用地及工业研发用地上市交易产生的土地收入，具体测算过程如下：

（一）土地出让规模及出让计划

根据昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案，本项目实施后规划经营性用地建筑面积合计为 126.97 万 m²，其中居住用地建筑面积 79.03 万 m²，计划分别于 2026 年至 2030 年入市；商业用地建筑面积 16.84 万 m²，计划分别于 2027 年至 2030 年入市；工业研发用地建筑面积为 31.1 万 m²，计划分别于 2029 年至 2031 年入市，各种属性的经营性建设用地规模及出让计划如下所示：

表 4-2 经营性地块出让规模及出让时间

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001 R2 二类住宅	4.1	7.38	2026 年
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004 R2 二类住宅	4.22	7.60	2026 年
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009		CP00-0701-0009 R2 二类住宅	2.83	5.10	2026 年

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011 R2 二类住宅	2.27	4.08	2027 年
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048 R2 二类住宅	5.01	11.02	2028 年
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049 R2 二类住宅	1.56	3.28	2028 年
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050 B4 商业用地	0.88	1.32	2028 年
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023 R2 二类住宅	4.47	9.83	2027 年
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028 B4 商业用地	4.03	8.06	2029 年
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030 B2 商业用地	4.28	6.42	2027 年
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038 B4 商业用地	0.69	1.04	2030 年
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058 M4 产业用地	1.4	2.8	2030 年
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059 M4 产业用地	2.46	4.92	2030 年
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060 M4 产业用地	2.65	5.3	2030 年
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061 M4 产业用地	1.46	2.92	2031 年
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062 M4 产业用地	2.72	5.44	2031 年

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063 M4 产业用地	1.53	3.06	2031 年
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051 R2 二类住宅	2.59	5.7	2029 年
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052 R2 二类住宅	2.89	6.36	2029 年
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053 R2 二类住宅	2.34	5.15	2029 年
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054 R2 二类住宅	2.9	6.38	2030 年
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055 R2 二类住宅	3.25	7.15	2030 年
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056 M4 产业用地	1.63	3.26	2029 年
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057 M4 产业用地	1.7	3.4	2029 年
	合计				63.86	126.97	

(二) 土地出让单价

结合北京市昌平区及周边地区近年来出让的 12 个成交地块样本，显示 4 个居住用地样本的平均单价为 21860 元/m²，4 个商业用地样本的平均单价为 18143 元/m²，4 个工业研发用地样本的平均单价为 7549 元/m²。结合马池口镇马池口村地块的具体位置和市场行情，出于谨慎性原则考虑，居住用地出让基准年单价按照 15800 元/

m²，商业用地出让基准年单价按照 7500 元/m²，工业研发用地出让基准年单价按照 4000 元/m²。样本明细如下表：

表 4-3 可比地块信息表-R2 二类居住用地

单位：万元

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积	规划建筑 面积	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
					(平方米)	(平方米)							
I	京土储挂 (昌) (2024)038 号	北京市昌平区小沙河村及 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	昌平 区沙 河镇	253300	67880.77	110585.4	招 拍 挂	R2 二类 居住用 地、A6 社会福 利用地、 A33 基础 教育用 地	2024-10-22	253300	武汉康 景实业 投资有 限公司 和北京 未来科 学城置 业有限 公司联 合体	六 通 一 平	2.29

序号	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
2	京土储挂 (昌) (2024)022 号	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	198600	66285.12	155484.3	招拍挂	R2二类 居住用 地、A8 社区综 合服务 设施用 地	2024-7-3	198600	北京城 建兴荣 房地产 开发有 限公司	六通一平	1.28
3	京土储挂 (昌) (2024)010 号	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	昌平区 史各庄 街道	269000	41313.96	93436.3	招拍挂	R2二类 居住用 地、A33 基础教 育用地、 A8社区 综合服	2024-3-26	309350	石家庄 创世纪 房地产 开发有 限公司	五通一平	3.31

序号	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
		用地						务设施 用地					
4	京土储挂 (昌) (2024)005 号	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	350000	120847.7	148831.2	招 拍 挂	R2 二类 居住用 地、A33 基础教 育用地	2024-2-23	350000	北京住 总置业 有限公 司	六 通 一 平	2.35
5						508337.2				1111250			2.19

表 4-4 可比地块信息表-B4 综合性商业金融业服务用地

单位：万元

序号	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
1	京土储挂 (昌) (2023) 033号	北京市昌平区北七家镇 东二旗村二期土地一级 开发项目 CP01-1503-0003、0011、 0012、0001 地块 R2 二类 居住用地、B4 综合性商 业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	270000.00	110126.86	133364.91	招拍挂	R2 二类 居住用地、B4 综合性 商业金融 服务业 用地、A33 基础教 育用地	45127.00	270000.00	中建智 地置业 有限公 司和北 京未来 科学城 置业有 限公司 联合体	五通一平	2.02

序号	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
2	京土整储挂(昌)(2018)040号	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	132000.00	28622.32	71556.00	招拍挂	B4综合性商业金融服务业用地	43430.00	132000.00	时代好未来教育科技有限公司(北京)有限公司	五通一平	1.84
3	京土储挂(顺)(2024)024号	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务业用地	顺义区天竺镇	29600.00	21154.74	31732.11	招拍挂	B4综合性商业金融服务业用地	45495.00	29600.00	北京罗红摄影文化艺术有限公司	五通一平	0.93

序号	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
4	京土储挂(兴)(2024)023号	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003、DX00-0406-0011地块R2二类居住用地、DX00-0404-0033地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007地块A334托幼用地	大兴区黄村镇	214600.00	67135.21	119514.23	招拍挂	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A334托幼用地	45476.00	214600.00	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司和北京大兴发展集地开发有限公司联合体	六通一平	1.80
5	合计					356167.25				646200.00			1.81

表 4-5 可比地块信息表—工业研发用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑规模 (万 m²)	成交价 (万元)	成交单价 (元 /m²)
1	生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块项目 CP00-0602-0016、0020 地块	M4 工业研发用地	2022-8-11	10.08	75852.1	7525
2	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0015、CP01-0602-0019 地块 (生命谷国际精准医学产业园二期) 项目	M4 工业研发用地	2022-10-17	7.69	58087.97	7554
3	昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0030 地块	M4 工业研发用地	2023-7-31	4.9	36290.07	7406
4	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0027、0029 地块 (生命谷国际前沿科技转化中心) 项目	M4 工业研发用地	2023-12-22	7.07	54262.25	7675
合计					224492	7549

(三) 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让规模、计划和土地出让单价，本项目土地出让收入合计为 1499374 万元，具体土地出让如下所示：

表 4-7 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间	土地出让价格	预计总收入
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001R2	7.38	2026	15800	116604
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004R2	7.60	2026	15800	120080
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009	R2	CP00-0701-0009R2	5.10	2026	15800	80580
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011R2	4.08	2027	15800	64464
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048R2	11.02	2028	15800	174116
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049R2	3.28	2028	15800	51824
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050B4	1.32	2028	7500	9900
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023R2	9.83	2027	15800	155314
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028B4	8.06	2029	7500	60450
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030B2	6.42	2027	7500	48150
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038B4	1.04	2030	7500	7800

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间	土地出让价格	预计总收入
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058M4	2.8	2030	4000	11200
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059M4	4.92	2030	4000	19680
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060M4	5.3	2030	4000	21200
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061M4	2.92	2031	4000	11680
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062M4	5.44	2031	4000	21760
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063M4	3.06	2031	4000	12240
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051R2	5.7	2029	15800	90060
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052R2	6.36	2029	15800	100488
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053R2	5.15	2029	15800	81370
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054R2	6.38	2030	15800	100804
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055R2	7.15	2030	15800	112970
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056M4	3.26	2029	4000	13040
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057M4	3.4	2029	4000	13600
	合计				126.97			1499374

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 4-8 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年度收入						合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
土地出让收入	317,264	267,928	235,840	359,008	273,654	45,680	1,499,374
合计	317,264	267,928	235,840	359,008	273,654	45,680	1,499,374

第五章项目支出分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市后，需支出共计 289946 万元，其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 119950 万元；专项资金计提支出预计为 169996 万元。

一、上缴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）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 119950 万元（含尾差）。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例
 $=1499374*8\%=119950$ 万元。

二、专项资金计提支出

（一）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，本项目规划总用地面积为 224.61 公顷，则农业土地开发资金计提
 $=224.61*65=14600$ 万元。

（二）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。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例 5%，总金额为 74969 万元。

（三）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 26809 万元。

（四）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 26809 万元。

（五）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 26809 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 169996 万元。具体如下表所示：

表 5-1 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	14600
2	国有土地收益基金	74969
3	农田水利建设资金	26809
4	教育资金	26809
5	廉租住房保障资金	26809
合计		169996

三、项目支出合计

综上，本项目支出共计 289946 万元。

表 5-2 项目支出预测表

单位：万元

支出类别	分年度支出						合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
专项资金计提	35,971	30,377	26,739	40,704	31,026	5,179	169,996
上缴市级财政的土地出让收益	25,381	21,434	18,867	28,720	21,892	3,654	119,950
支出合计	61,352	51,811	45,606	69,424	52,918	8,833	289,946

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 1499374 万元，扣除上交市级土地出让收益支出 119950 万元，扣除专项资金计提支出 169996 万元，可用于还本付息的资金为 1209428 万元（含尾差）。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

序号	类别	分年度收益						合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一	收入合计	317,264	267,928	235,840	359,008	273,654	45,680	1,499,374
1	土地出让收入	317,264	267,928	235,840	359,008	273,654	45,680	1,499,374
二	支出合计	61,352	51,811	45,606	69,424	52,919	8,833	289,946
1	专项资金计提	35,971	30,377	26,739	40,704	31,026	5,179	169,996
2	上缴市级财政的土地出让收益	25,381	21,434	18,867	28,721	21,892	3,654	119,950
三	净收益	255,912	216,117	190,234	289,584	220,735	36,847	1,209,428

二、项目融资本息

本项目拟申请专项债券资金 694500 万元（其中北京市拟申请 180800 万元，昌平区拟申请 513700 万元）。2025 年计划发行 139600 万元，其中昌平区拟申请发行 40000 万元（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率

1.56%，债券期限 5 年；使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付由调减项目负责承担，与本项目无关），调增资金来源如表 6-2 所示），北京市已发行 99600 万元（纳入 2025 年北京市专项债券二十三期发行计划，实际发行利率 1.45%）；2026 年计划发行 120700 万元，其中昌平区拟申请发行 120700 万元；2027 年计划发行 206700 万元，其中昌平区拟申请发行 206700 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 227500 万元，其中昌平区拟申请发行 146300 万元，北京市拟发行 81200 万元；债券期限均为 3 年，参考近期国债收益率水平，保守假设本项目拟发行专项债券融资利率 1.80%。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市、区两级根据各自责任分别由市、区财政统筹安排。

表 6-2 资金用途调整情况表

单位：万元

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（二十四期）	昌平区东小口镇城中村改造项目	城市更新	640600	640600	40000	5 年 （从 2025-06-27 至 2030-06-27）	1.56%	北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项	土地储备	40000

								目（区 级）（调 增）		
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--

2025 年北京市本级已发行 99600 万元（纳入 2025 年北京市专项债券二十三期发行计划，实际发行利率 1.45%），期限为 3 年，债券存续期内本息合计 103933 万元(含本金 99600 万元,利息 4333 万元)，则已发行专项债券在存续期内各年度本息偿还情况如下所示：

表 6-3 已发行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 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025	0	99600	0	99600	1.45%		0
2026	99600	0		99600	1.45%	1444	1444
2027	99600	0		99600	1.45%	1444	1444
2028	99600	0	99600	0	1.45%	1444	101044
合计		99600	99600			4333	103933

本项目申请使用北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率 1.56%，债券期限 5 年，调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付由调减项目负责承担，与本项目无关。在债券存续期内，调增债券本息偿还情况表如下所示：

表 6-4 调增专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本	本期新	本期偿	期末本	融资利	应付利	应付本
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

	金	增	还	金余额	率	息	息
2025	0	40000	0	40000	1.56%		0
2026	40000	0		40000	1.56%	323	323
2027	40000	0		40000	1.56%	624	624
2028	40000	0	0	40000	1.56%	624	624
2029	40000	0	0	40000	1.56%	624	624
2030	40000	0	40000	0	1.56%	624	40624
2031	0	0	0	0	1.56%	0	0
		40000	40000			2819	42819

2026 年计划发行 120700 万元，其中昌平区拟申请发行 120700 万元；2027 年计划发行 206700 万元，其中昌平区拟申请发行 206700 万元；2028 年计划发行 227500 万元，其中昌平区拟申请发行 146300 万元，北京市拟发行 81200 万元，拟发行债券期限为均 3 年，保守假设本项目发行利率为 1.8%（结合近期 3 年期国债平均收益率水平，保守假设），则拟发行专项债券在存续期内各年度本息偿还情况如下所示：

表 6-5 拟发行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	期末本金余额	融资 利率	应付 利息	应付 本息
2026	0	120700		120700	1.8%	0	0
2027	120700	206700		327400	1.8%	2173	2173
2028	327400	227500	0	554900	1.8%	5893	5893
2029	554900	0	120700	434200	1.8%	9988	130688
2030	434200	0	206700	227500	1.8%	7816	214516
2031	227500	0	227500	0	1.8%	4095	231595
合计		554900	554900			29965	584865

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 731616 万元（含本金 694500 万元，利息 37116 万元）。分年度还本付息明细如下所示：

表 6-6 专项债券应付本息情况合计表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	应付利息	应付本息
2025	0	139600	0	139600	0	0
2026	139600	120700	0	260300	1767	1767
2027	260300	206700	0	467000	4241	4241
2028	467000	227500	99600	594900	7961	107561
2029	594900	0	120700	474200	10612	131312
2030	474200	0	246700	227500	8440	255140
2031	227500	0	227500	0	4095	231595
合计	0	694500	694500	0	37116	731616

三、项目收益与融资平衡分析

1. 项目整体融资收益平衡情况

本项目收入合计 1499374 万元，扣除上交市级土地出让政府性收益支出 119,950 万元，扣除专项资金计提支出 169996 万元，预期可偿债资金为 1209428 万元（含尾差），拟偿还债券本息合计 731616 万元。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 6-7 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	是
2026 年	255912		1767	1767	
2027 年	216117		4241	4241	
2028 年	190234	99600	7961	107561	
2029 年	289584	120700	10612	131312	
2030 年	220735	246700	8440	255140	
2031 年	36847	227500	4095	231595	
合计	1209428	694500	37116	731616	
覆盖倍数	1.65				

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 1.65 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。

2. 北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市需投入资金 420050 万元（其中市级财政资金 239250 万元，专项债债券本金 180800 万元），利息预估 8717 万元（已发行 99600 万元，发行利率为 1.45%；拟发行债券 81200 万元，融资利率保守假设 1.8%；债券期限均为 3 年），本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本 428767 万元（含前期投入资金及债券利息）从土地出让收入中予以扣除（即土地出让收入市级可分配 428767 万元），北京市拟为本项目发行专项债券 180800 万元，债券本息合计 189517 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 $428767/189517=2.26$ （大于 1.2），因此北京市通过本项目实施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。

3. 昌平区融资收益平衡情况

昌平区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入为 780661 万元，昌平区拟为本项目发行专项债券 513700 万元（其中 2025 年拟调增 40000 万元，债券期限为 5 年，实际中标利率为 1.56%；其他批次拟发行 473700 万元，债券期限为 3 年，融资利率保守假设 1.8%），债券本息合计 542099 万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为 $780661/542099=1.44$ ，因此昌平区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，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.65 倍，北京市可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 2.26，昌平区可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.44，项目相关预期收益均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,北京市昌平区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。三是项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由市、区两级根据各自责任分别由市、区财政统筹安排。

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收入波动进行敏感性分析，详见下表：

表 7-1 项目整体债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益	1088486	1148957	1209428	1269900	1330371
债券本息合计	731616	731616	731616	731616	731616
债券本息覆盖率	1.49	1.57	1.65	1.74	1.82

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。

按照《北京市财政局关于本市政府债券还本付息及相关费用分级列支管理的通知》（京财债〔2023〕10号）规定，针对纳入年初预算和年中追加的债券还本付息及费用支出管理中提到，市财政局依托穿透式监测系统，核对确定全市、市级、区级债券还本付息及费用总金额、明细数据及拨付时间等信息，明确区级债券还本付息及费用上缴明细及时间要求；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。并且还制定还本付息催缴机制：市财政局根据各区还本付息及费用资金上缴情况，于每月初对未及时上缴资金的区财政进行资金催缴。

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

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，省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，北京市规划和自然资源委员会昌平分局和北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心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

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

北京市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。北京市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，北京市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。