2026年北京市政府专项债券（十七期）中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目

实施方案

项目单位（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）： 北京兴昌高科技发展有限公司

主管部门（全称）： 北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2026年6月

目录

第一章项目概况 1
一、项目所在区域情况 1
二、项目名称 2
三、项目单位 2
四、项目主管部门 5
五、项目建设内容 5
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 8
九、项目审批情况 8
十、债券资金使用合规性 11
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 13
一、项目实施的必要性 13
二、项目经济效益 15
三、项目社会效益 17
四、项目事前绩效评估情况 19
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 26
三、估算说明 26
四、建设内容及投资估算 32
五、资金筹措 34
六、组合融资 34
第四章项目收入分析 35
一、土地出让收入 35
二、项目政府性基金补贴收入 38

三、项目收入合计 38
第五章项目成本分析 39
一、上缴市级土地出让收入分享支出 39
二、专项资金计提支出 39
第六章项目收益与融资平衡方案 43
一、项目收益分析 43
二、项目融资本息 43
三、项目收益与融资平衡分析 44
四、项目收益融资平衡评价结果 45
第七章项目风险控制 46
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 46
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 47
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 47
四、敏感性分析 48
第八章还款保障情况 50
一、还款责任及保障 50
二、项目资产管理 51
三、项目还本付息资金对应的收入管理 51
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 53
一、信息披露计划 53
二、主管部门责任 55
第十章其他需要说明的事项 56

第一章项目概况

中关村科技园昌平园东区三期、四期土地一级开发项目属于市、区联合储备项目，目前东区三期项目已实施完成，资金回笼已覆盖东区三期、四期已发生所有开发成本，由于规划和工作内容调整，东区四期项目重新编制了土地一级开发实施方案、用地规划综合实施方案，且昌平区人民政府对用地规划综合实施方案进行了批复。中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目属于昌平区投资开发范围，已沟通北京市规划和自然资源委员会，中关村科技园昌平园东区三期、四期土地一级开发项目市级已完成开发任务，且市级回笼资金已覆盖市级已投资金，不涉及投资及收益分配问题。

中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目总投资 224,580 万元（取整至万元,下同）。其中，计划申请专项债券总额 80,300 万元，其中，本批次申请发行 48,000 万元，债券期限为 2 年期，后续批次申请发行 32,300 万元，债券期限为 1 年期，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。昌平区域面积 1343.5 平方公里，现辖 8 个街道、14 个镇，2024 年末，昌平区常住人口 227.0 万人，比上年末减少 0.2 万人，同比小幅下降 0.1%。其中，常住外来人口 132.6 万人，较上年持平，占常住人口的比重为 58.4%。2022 年-2024 年昌平区实现地区生产总值分别为 1340.8 亿元、1424.6 亿元、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

中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目（简称“本项目”），属于土地储备领域项目，不属于专项债券投向领域“负面清单”，符合专项债券的支持领域。本项目已纳入土地储备计划。

本项目对应的地块标识码：1101142025R000545、1101142025R000566、1101142025R000630。

三、项目单位

（一）项目单位

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2025年底，项目单位已累计发行专项债券402400万元（其中土城项目15700万元已调减），支持项目5个（昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目、中关村国家工程技术创新基地南部地区土地一级开发项目、昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目、昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目、昌平新城东区土地一级开发项目），目前已累计支出专项债券386700万元，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年3月20日至2030年3月19日
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		

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，并已纳入全国土地储备机构名录，

名录代码为 TC110114，具备申报本项目专项债券的主体资格，也符合使用专项债券的主体要求。

（二）实施单位

实施单位为北京兴昌高科技发展有限公司。截至2025年底，实施单位已累计使用专项债券155,200万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券155,200万元，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1-2 实施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年10月12日至2030年10月11日
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，指导督促项目单位、实施单位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、实施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《昌平新城东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地规划综合实施方案》及北京市昌平区人民政府关于《昌平新城东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地规划综合实施方案》的批复，本项目规划用地面积为 48 公顷，规划总建筑规模为 38.98 万㎡，规划用途主要包括二类居住用地、基础教育用地、体育用地、文物古迹用地、社区综合服务设施用地、公园绿地及城市道路用地。

主要规划建设指标如下：项目范围内城市规划总用地面积约48公顷，其中城乡建设用地面积约34.99公顷（包括二类居住用地面积约24.21公顷、基础教育用地7.94公顷、体育用地2.25公顷、文物古迹用地0.11公顷、社区综合服务设施用地0.48公顷），公园绿地1.96公顷，城市道路用地11.05公顷，规划总建筑面积约38.98万㎡，其中可出让经营性用地（二类居住用地）建筑面积约30.34万㎡，综合容积率为1.11。

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

项目名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	项目总投资
中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目	京发改〔2010〕267号、昌政字〔2025〕13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。	38.98万平方米	224,580万元

六、项目投资估算

本项目总投资224,580万元，其中前期费用2,697万元，占总投资的比例1%；征地补偿及相关税费55,414万元，占总投资的比例25%；拆迁补偿及相关费用132,984万元，占总投资的比例59%；市政基础设施建设费用10,836万元，占总投资的比例5%；其他费2,073万元，占总投资的比例1%；财务费用16,841万元，占总投资的比例7%；管理费2,174万

元，占总投资的比例 1%；审计费用 108 万元，占总投资的比例 0%；两税两费 1,453 万元，占总投资的比例 1%。

表 1-4 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	2697	1%
2	征地补偿及相关税费	55414	25%
3	拆迁补偿及相关费用	132984	59%
4	市政基础设施建设费用	10836	5%
5	其他费用	2073	1%
6	财务费用	16841	7%
7	管理费	2174	1%
8	审计费用	108	0%
9	两税两费	1453	1%
1-9 项小计(1+2+3+4+5+6+7+8+9)		**224580**	**100%**

从资金来源看，使用财政资金 144,280 万元，占总投资的比例 64%；专项债券资金 80,300 万元，占总投资的比例 36%。本项目申请的专项债券资金用于前期费用、征地补偿费、拆迁费、市政基础设施建设费、其他费。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

规划范围位于昌平新城东区 CP00-1201 街区，项目分为东西两个地块，西侧地块规划范围北至景旺街，南至规划京密引水渠北路，西至规划景文西路，东至文丰路；东侧地块

规划范围北至景兴街，南至景旺街，西至文创路，东至创安路。

八、建设工期及实施进度计划

本项目建设期为 2025 年 1 月-2028 年 12 月（含前期工作），2026 年 6 月完成征地拆迁工作，2027 年 12 月完成市政配套工作，供地计划分三期供应：一期计划 2026 年 6 月对 CP00-1201-0013、CP00-1201-0015、CP00-1201-0039（二类居住用地）供地；二期计划 2027 年 6 月对中学用地、体育用地、文物古迹用地、社区综合服务设施用地、CP00-1201-0017、CP00-1201-0023、CP00-1201-0026（二类居住用地）供地；三期计划 2028 年 6 月对中小学合校、托幼用地、CP00-1201-0024、CP00-1201-0027（二类居住用地）供地。

九、项目审批情况

本项目已取得一级开发授权批复、规划意见书、四期建设项目规划条件、项目建议书（代可行性研究报告）的批复、用地规划综合实施方案的批复、已实质性开展相关工作的函、建设用地的批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

1.一级开发授权批复

2009 年 4 月 24 日，北京市国土资源局《关于中关村科技园昌平园东区三期、四期联合储备开发项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕512 号），同意

由北京市土地整理储备中心及北京市土地整理储备中心昌平区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。原《关于授权北京兴昌高科技发展总公司进行中关村科技园昌平园东区三期项目土地一级开发的批复》（京国土市〔2007〕591 号）自本批复生效之日起作废。市、区两级储备中心共同作为主体联合实施共同负责资金筹措，组织实施征地、拆迁和大市政基础设施建设等工作。

2.规划意见书

2009 年 6 月 16 日，北京市规划委员会《规划意见书》（编号 2009 规意选字 0366 号），根据《中华人民共和国城市规划法》第三十条、第三十一条和《北京市城市规划条例》第二十七条、第二十八条的规定，经审定，本建设项目符合城市规划要求准予办理该项目土地、规划设计等前期工作。

3.建设项目规划条件

2011 年 7 月 20 日，北京市规划委员会《建设项目规划条件》，根据政府土地储备工作安排，你单位 2011 年 7 月 8 日申请的用地，位于昌平区南邵镇的土地一级开发有关材料收悉。经研究，根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，同意你单位按下列规划条件及附图所示用地范围，开展土地储备前期整理的相关工作。

4.项目建议书（代可行性研究报告）的批复

2010 年 3 月 4 日，北京市发展和改革委员会《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕267 号），经研究并报请市政府批准，同意北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心昌平区分中心对中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目组织实施土地一级开发。

5.用地规划综合实施方案的批复

2025 年 9 月 25 日，北京市昌平区人民政府关于《昌平新城东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2025〕13 号），原则同意《实施方案》。

6.已实质性开展相关工作的函

2025 年 10 月 21 日，北京市昌平区人民政府《关于认定中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目已实质性开展相关工作的函》，中关村科技园区昌平园东区四期联合储备开发项目（以下简称“该项目”）位于昌平区南邵镇，项目主体为原北京市土地整理储备中心、原北京市土地整理储备中心昌平分中心，授权实施主体为北京兴昌高科技发展有限公司。该项目于 2010 年 3 月取得市发改委《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目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〔2010〕267 号），并在立项有效期内签订了征地补偿安置协议书。

按照《关于办理本市批次用地农用地转用和土地征收事项与立项文件衔接有关事宜的通知（试行）》（京规自发〔2024〕11 号）中关于成片开发类项目用地有关内容,可认定该地块为一级开发阶段已开工项目，我区原则同意北京兴昌高科技发展有限公司延续使用原立项批复(京发改〔2010〕267 号)，继续申请开展农用地转用和土地征收审批手续办理工作。

7.建设用地的批复

2026 年 1 月 29 日，已取得北京市人民政府《关于昌平区二〇二六年度批次(中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目)建设用地的批复》（电子监管号:1101142026ZZ0002632，京政地字〔2026〕11 号）。

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，向北京市规划和自然资源委员会昌平分局、北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心提出申请，经财政部门审核后拨付。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

本项目土地开发周期 2025 年 1 月-2028 年 12 月，项目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。土地入市工作由行业主管部门负责。本项目不涉及项目运营。

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。土地交易后，土地出让收入归集到北京市昌平区财政局，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。昌平区域面积 1343.5 平方公里，现辖 8 个街道、14 个镇，2024 年末，昌平区常住人口 227.0 万人。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。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

2024 年 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。《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）提出："允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备"。《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储

备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）明确：“优先存量闲置土地，确有需求的新增土地也可储备”。本项目不属于负面清单范围，土地储备项目是专项债券支持的重点领域，项目的建设契合国家政策导向。

（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。本项目所在街区为中关村昌平园东区 CP00-1201 街区，根据 2022 年 12 月批复的《北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区控制性详细规划》，构建“一核、两带、多片区”的空间结构。

（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。政策导向为推动房地产市场止跌回稳，通过本项目的实施，可有效加快建设现代化产业

体系、支撑实体经济发展，不断完善居住用地周边市政、公服、交通等配套设施建设，着力打造具有活力和韧性的区域中心。坚持规划引领计划，要素保障项目，推动市区协同，提升各类设施投资效益。通过本项目的开发建设提供用地要素保障，提高区域资源利用效率，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

2022 年 12 月，新城东区控规取得批复，标志着新城东区将全面加速规划实施建设。目前，东区各项工作都按下了“快进键”、跑出了“加速度”，呈现出一片生机勃勃、欣欣向荣的良好发展势头。按照“三年成势、五年成形、十年成城”的节奏，落实市领导关于“提高新城综合承载力”的指示精神，进一步落实总规和分区规划要求实现新城宜居宜业，促进新城东区与周边产业组团职住平衡，区委区政府要求加快整理具备供地条件的居住用地先行入市，为新城东区建设商业综合体、打造活力商圈提供活跃的土地市场氛围，同时吸引和聚集人气。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

昌平区分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）提出，以新城为载体，坚定不移疏解非首都功能，为提升首

都功能、发展质量腾出空间，优化城市功能和空间结构布局，以城市更新改造为抓手，打造宜居宜业魅力空间。新城作为全区政治、经济、文化和公共服务中心，应紧紧抓住疏解非首都功能的重要契机，加强与中心城区联动发展，积极承接与首都定位相适应的科技、文化、国际交往等功能，提升综合承载力。统筹考虑疏解与承接、保护与发展的关系，优化新城发展环境。对接中心城区适宜功能和人口疏解，积极承接优质公共服务资源，提升新城公共服务水平。以城市更新改造为抓手，疏解低效产业用地，高水平建设昌平园东区、西区，加强原始创新和重大技术创新能力，促进科技创新成果转化，将昌平区建设成为具有全球影响力的全国科技创新中心的重要组成部分。

（二）促进群众就业，增加群众收入

通过本项目的实施，可以带动建筑业、建材业、房地产、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

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，通过提供熟地入市，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

通过本项目的征地拆迁、市政配套建设和整体规划，可显著提升东区四期的土地内在价值，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。本项目的实施有利于保障地方经济可持续发展，使昌平区兼顾城市更新及城市发展动能，扩大对外开放。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

进一步加强行业引导力度，聚焦轨道站点、重点功能区、平原新城等优势地区，加强固定资产投资、公服资源、政策创新的协同，提高各类设施用地的精准供应和投资的有效性。适度探索用地时空多元共享、功能灵活转化，注重公益类设施近远期动态调整和全时段复合利用相结合，统筹兼顾地块内部及周边公益性需求，整体提高“七有”“五性”水平。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，切实提升群众的居住环境，完善市政配套基础设施建设，提高区域环境承载能力，推动区域高质量发展。

（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，土地入市可用于改善

居民居住环境及周边地区的招商引资环境。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，符合高水平建设昌平园东区的发展方向，昌平区加强原始创新和重大技术创新能力，促进科技创新成果转化，将昌平区建设成为具有全球影响力的全国科技创新中心的重要组成部分，聚焦“高精尖”企业，融入区域协同发展，完善生产配套服务，打造人才集聚高地，全面建成协同引领，升级突破、串联文脉、汇聚人才，更新与新建并重的产业集群升级示范区。

（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。昌平区始终坚持绿色低碳发展，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，2026年4月形成了《中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目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。随着昌平新城的发展及企业的入驻，吸引了众多企业、人才前来投资、发展，但目前的居住环境、商业配套水平有待进一步提高，市政基础设施及公共服务设施建设不足，随着昌平区逐步成为“宜居宜业”发展目的地，昌平园东区按照规划要求，积极开展土地一级开发，保障区域发展前置要素，加快

配套设施建设，补足东区发展短板弱项。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，项目建设得到了当地主管部门的大力支持。本项目的实施，将提高昌平园东区基础设施建设及开发水平，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 224,580 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净收益为 211,804 万元，专项债券本息覆盖倍数为 2.56，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），提出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。本项目属于土地储备领域的投资项目，不属于负面清单范围；《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号），明确优先选择成熟度高、操作性强、预期

效益显著、风险低的项目。本项目的建设契合国家政策导向，且作为在建项目，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

本项目已取得一级开发授权批复、规划意见书、四期建设项目规划条件、项目建议书（代可行性研究报告）的批复、用地规划综合实施方案的批复、已实质性开展相关工作的函、建设用地的批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

3.项目资金来源和到位可行性

（1）财政资金到位可行性

本项目已完成财政资金投入 142,023 万元，剩余财政资金，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，坚持按时到账、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的可行性。

（2）专项债券资金到位可行性

本项目计划申请专项债券 80,300 万元。目前，北京市昌平区政府债务指标、限额均在正常范围内，本项目本息覆盖倍数为 2.56，专项债券资金到位具有可行性。

综上，本项目资金来源明晰，但专项债券限额发行，后续专项债券资金是否能够足额发行，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。本项目土地出让收入共计 254,250 万元。考虑扣除上缴市级土地出让收入分享支出 20,340 万元，扣除专项资金计提支出 22,106 万元，债券存续期内，可用于本项目还本付息的相关收益为 211,804 万元。本项目本息覆盖倍数为 2.56 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及当前的市场价格，结合项目情况及土地出让计划进行预测。成本预测考虑了专项资金计提支出、上缴市级土地出让收入分享支出，根据相关标准及政府批文进行计算。因此，项目收入、成本、收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

本项目申请的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。本项目以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 211,804 万元，专项债券本息为 82,866 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.56 倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，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及政府批文，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，但存在项目质量指标不够细化，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 92 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《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，项目投资估算编制依据如下：

根据《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）文件中关于储备开发项目及棚改项目土地开发成本审核内容的有关要求，建立本项目相应的土地开发成本科目。

根据北京永拓工程咨询股份有限公司昌平分公司及北京嘉信达盛会计师事务所有限公司出具的《中关村科技园区昌平园东区三、四期联合储备土地一级开发项目审计报告》（2009—2019年）（以下简称“《审计报告》”）及2020—2023年《项目资金联审表》等资料确定，本项目已发生费用合计142023.03万元。另根据初步测算，后续项目实施工作开展尚需费用约82556.64万元，其中，前期费用约2266.64万元，征地补偿及相关税费约42976.93万元，拆迁补偿及相关费用约19965.50万元，市政基础设施建设费用约10836.00万元，其他费用约1851.94万元，财务费用约1557.94万元，管理费约1557.94万元，审计费用约90.90万元，两税两费1452.85万元。

本项目申请专项债券的财务测算数据均按照万元为单位四舍五入取整。

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、财务费用、管理费、审计费用、两税两费。

三、估算说明

根据《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，相关投资估算说明如下：

（一）前期费用

项目前期费用约 2697.44 万元。其中根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》，项目已发生成本约 430.80 万元。经初步测算，预估四期地块后续需求前期费用约 2266.64 万元，详见下表：

表 3-1 前期费用表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	实施方案编制费			35.00	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			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。

	研报告）编制				
3	用地普测及拨地钉桩费	48公顷	1.4 元/m²	67.20	根据国家测绘局国测财字〔2002〕3 号文《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》财建〔2009〕17 号文，以用地面积为基数按 1.4 元/m²计算，最终以实际发生为准。
4	勘测定界测绘费	48公顷	1 元/m²	48.00	以用地面积为基数，按 1 元/m²计算，最终以实际发生为准。
5	权属测绘费	48公顷	0.5 元/m²	24.00	关于测绘产品收费标准的通知（京发改〔2006〕1009 号），按 0.5 元/m²元预估。
6	验收测绘费	48公顷	1.4 元/m²	67.20	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。
7	编制地质灾害评估费	48公顷	1 元/m²	48.00	《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），按用地面积 1 元/m²估算，最终以实际发生为准。
8	编制交通影响评估费	38.98万m²	1 元/m²	38.98	以建筑面积为基数，按 1 元/m²计算，最终以实际发生为准。
9	考古勘探及发掘费			1744.57	9.1 至 9.4 项之和
9.1	考古勘探费	48公顷	5 元/m²	240.00	依据“国家文物局（90）文物字第 248 号”文件规定，重点文物埋藏区勘探费用 7-8 元/m²，其他地区 5 元/m²；暂按 5 元/m²估算，最终以实际发生为准。

9.2	考古发掘费	34.99万㎡	10元/㎡	349.90	以规划建设用地面积为基数，暂按10元/㎡估算，最终以实际发生为准。
9.3	考古土方清运费	27.99万㎥	40元/㎥	1119.68	以规划建设用地面积为基数，深度按0.8m，暂按40元/立方米估算，最终以实际发生为准。
9.4	考古土方测绘费	34.99万㎡	1元/㎡	34.99	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。
10	涉水事项论证费用	48公顷	4.4元/㎡	211.20	参照《市国土局关于全市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》（京国土储〔2016〕264号），按用地面积4.4元/㎡计算，最终以实际发生为准。
11	招标代理服务费			20.00	《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）
12	规划综合实施方案编制费	48公顷		60.00	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。
13	林地可行性研究报告编制费	81.92亩	1000元/亩	15.29	参照《编制征占用林地可行性报告收费管理办法》，基础收费是20000元，根据使用林地的面积每亩加收1000元，收费总额=（基础收费+累进收费）×调整系数，调整系数取1.5，最终以实际发生为准。
14	土壤污染调查费	48公顷	6万元/公顷	288.00	参照市场行情，结合项目用地规模，暂按6万元/公顷估算，最终以实际发生为准。
前期费用合计				**2697.44**	**1至14项之和**
四期已发生费用				**430.80**	**根据《审计报告》（2009-2019年）及2020-2023年《项目资金联审表》**

四期尚需发生成本	2266.64	【四期前期费用合计】-【四期已发生费用】

（二）征地补偿费

根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约 12436.84 万元，经初步估算，项目尚需发生的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，约 42976.93 万元。上述征地费用合计 55413.77 万元，最终以实际发生为准。

（三）拆迁补偿费

根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约 113018.42 万元，预估四期地块尚需发生成本约 19965.50 万元。上述拆迁费用合计 132983.92 万元，最终以实际发生为准。

（四）市政基础设施建设费

四期地块涉及 7 条城市支路，规划市政开发程度达到七通，结合区域其他项目平均标准暂按 3000 万元/公里进行预估，初步估算项目尚需发生的市政建设费用包括市政直接费及市政间接费，约 10836.00 万元，最终以实际发生为准。

（五）其他费用

根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约 220.41 万元。经

初步计算，项目共需发生其他费用包括围挡费、场地看护费、防尘网铺设费、地面平整费、律师费约 2072.35 万元，扣减四期已发生成本后，四期尚需发生其他费用约 1851.94 万元，最终以实际发生为准。

表 3-2 其他费用测算表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	围挡（墙）费用	6933 延米	800 元	554.64	根据规综方案中上市地块周长，按每延米 800 元估算。
2	场地看护费	48 人	3600 元/月/人	622.08	每公顷土地按 1 人看护，看护费按 3600 元/月/人估算按 3 年估算。
3	防火除草费用	48 公顷	2 元	288.00	按 2 元/m²估算，每年一次，按 3 年估算。
4	防尘网铺设费用	48 公顷	2 元	288.00	按 2 元/m²估算，每年一次，按 3 年估算。
5	律师费	3 年	20 万元	60.00	暂按 20 万元/年估算，本次按 3 年估算
6	土壤剥离方案编制费	180.56 亩	14 万元	14.00	参照《土地开发整理项目预算编制规定》项目设计与预算编制费计费标准以工程施工费与设备购置费之和为计费基数，采用分档定额计费方式计算，估算本项目方案编制费为 14 万元
7	环保税	34.99 公顷	12 元/m²/月	245.63	环保税暂按 12 元/m²/月，施工期按照 6 个月估算。
四期其他费用合计				**2072.35**	**1-7 项之和**
四期已发生费用				**220.41**	**根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》**
四期尚需发生其他费用				**1851.94**	**【四期其他费用合计】-【四期已发生费用】**

（六）财务费用

本项目已发生财务费用，主要为市中心及分中心实际产生的利息约15283.45万元，后续开发实施需求资金拟发行政府专项债，按发债周期1年，利率2%计算发债利息约1557.94万元。财务费用共计为16841.39万元。

（七）管理费

根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约616.11万元。本项目后续开发实施部分无需企业出资，拟发行政府专项债，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%。"，本次管理费暂按直接投资的2%估算，经初步估算尚需发生管理费用约1557.94万元。项目管理费共计2174.05万元，最终以实际发生为准。

（八）审计费

根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约17.00万元。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，需发生审计费用共计约90.90万元。项目审计费共计107.90万元，最终以实际发生为准。

（九）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1452.85万元，最终以实际发生为准。

注：本项目申请专项债券的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

综上，本项目总投资224,580万元，项目投资估算明细如下所示：

表3-3 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	审计核算成本（万元）	预估尚需发生成本（万元）	合计（万元）	是否使用专项债券	备注
一	前期费用	430.80	2266.64	2697.44	是	已发生成本根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》审定金额，尚需发生成本按照（京规自发〔2021〕449 号）文件有关要求建立补偿科目，参照相关标准进行预估。详见各项费用明细表。
二	征地补偿及相关税费	12436.84	42976.93	55413.77	是	
三	拆迁补偿及相关费用	113018.42	19965.50	132983.92	是	
四	市政基础设施建设费用	0.00	10836.00	10836.00	是	
五	其他费用	220.41	1851.94	2072.35	是	
小计		**126106.47**	**77877.28**	**204003.48**		**【一】至【五】之和**
六	财务费用	15283.45	1557.94	16841.39		已发生财务费用主要为市中心及分中心实际产生利息。后续开发实施需求资金拟发行政府专项债，按发债周期 1 年，利率 2%计算
七	管理费	616.11	1557.94	2174.05	是	按直接投资的 2%估算
八	审计费用	17.00	90.90	107.90		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）估算
九	两税两费	0.00	1452.85	1452.85	是	暂以总成本（扣除征地拆迁补偿费用）的 3.3%估算
十	**土地一级开发成本**	**142023.03**	**82556.64**	**224579.67**		**【小计】+【六】+【七】+【八】+【九】**

备注：上表为四期土地一级开发实施方案土地开发成本明细表。本项目申请专项债券的财务测算数据均按照万元为单位四舍五入取整。

说明：根据《中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目立项情况说明》，中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目（以下简称该项目）位于昌平区南邵镇。该项目于 2009 年经市政府联席会审议通过并启动土地一级开发工作，取得项目授权、立项等前期手续，并于 2009 年与被征地集体景文屯村、南邵村签订《征地补偿安置协议书》。

目前该项目范围已按照昌平区分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）进行调整，并取得规综批复、一级开发实施方案审批表，项目总投资已按照项目已发生费用及尚需发生费用重新测算，与 2010 年立项总投资不一致。

根据《北京市规划和自然资源委员会北京市发展和改革委员会关于办理本市批次用地农用地转用和土地征收事项与立项文件衔接有关事宜的通知（试行）》（京规自发〔2024〕11号）及《北京市昌平区人民政府关于认定中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目已实质性开展相关工作的函》，该项目已实质开展工作，一级开发手续可用2010立项文件继续办理，项目实施工作正在有序推进。

五、资金筹措

本项目总投资估算224,580万元，其中，财政资金144,280万元（已投入财政资金142,023万元，计划投入财政资金2,257万元），占总投资比例64%；专项债券资金80,300万元，占总投资的比例36%。分年度筹措计划如下：

表3-4 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025年及之前	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政预算资金	142023	0	0	2257	144280	64%
专项债券资金	0	48000	32300	0	80300	36%
合计	142023	48000	32300	2257	224580	100%
分年度占比	63.24%	21.37%	14.38%	1.01%	100.00%	

六、组合融资

本项目资金来源筹措计划包括财政资金和专项债券，无市场化融资安排，不涉及组合融资。

第四章项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 254,250 万元，收入来源为土地出让收入。

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	254,250
合计	**项目收入**	**254,250**

一、土地出让收入

（一）土地出让规模

根据《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，项目拆迁工作已完成。本项目收入来源主要为土地出让收入，用于本项目还本付息的 3 个地块为 CP00-1201-0015、CP00-1201-0017、CP00-1201-0024，为本项目自有开发地块，属于二类居住用地，规划用地面积为 7.56 公顷，建筑面积为 10.17 万平方米，分别计划于 2026 年、2027 年、2028 年上市交易。本项目经批复的规综实施方案用地规划图则如下：

图 4-1 规综实施方案用地规划

（二）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，预估本项目土地上市价格。6 宗地块参考样本明细如下：

表 4-2 昌平区居住用地成交案例表

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	建筑规模（平方米）	成交价格（万元）	楼面地价（元/平方米）
1	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 B 地块项目 CP01-0601-0077、0078 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025-6-5	79895.5716	239500	29976.63
2	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块、回龙观国际信息产业基地二期（二）地块 CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地	R2 二类居住用地、A4 体育用地	2025-2-18	51597.3816	128000	24807.46

3	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	R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	2024-10-22	110585.393	253300	22905.38
4	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2023-3-23	36631.923	129950	35474.52
5	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2022-9-23	90830.702	326600	35957.00
6	北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目 CP01-1503-0002、0008、0009 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	2024-12-30	100406.1243	211430	21057.48045

（三）土地单价预测

本项目土地价格参考本地区上述同类型 6 宗土地出让情况进行预测，R2 二类居住用地平均出让单价为 2.84 万元/平方米。结合项目区位及供地情况，本项目 R2 二类居住用地出让单价按照 2.5 万元/平方米（市场价）预测，不设置增幅。

（四）土地收入预测

根据土地入市交易计划，本项目计划入市的二类居住用地规划建筑面积为 10.17 万平方米，其中 2026 年计划出让二类居住用地建筑规模为 2.79 万平方米，出让收入 69,750 万元；2027 年计划出让二类居住用地建筑规模为 1.96 万平方

米，出让收入 49,000 万元；2028 年计划出让二类居住用地建筑规模为 5.42 万平方米，出让收入 135,500 万元。

综上，本项目土地出让收入共计 254,250 万元。

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

本项目债券存续期内，项目分年度收入预测情况如下表：

表 4-3 土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1.土地出让收入	**69750**	**49000**	**135500**	**254250**
1.1 二类居住用地出让收入	**69750**	**49000**	**135500**	**254250**
建筑面积（万平方米）	2.79	1.96	5.42	**10.17**
楼面地价（元/平方米）	25000	25000	25000	
项目收入合计	**69750**	**49000**	**135500**	**254250**

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、专项资金计提支出。

一、上缴市级土地出让收入分享支出

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。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%。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。本项目按照 8%上缴市级财政土地出让收入，则上缴市级土地出让收入分享支出 20,340 万元。

计算公式：上缴市级土地出让收入分享支出=土地出让收入×计提比例=254,250×8%=20,340 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：

（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/m^2，总金额为 492 万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=7.56 万㎡×65 元/㎡=492 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，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 12,713 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%=254,250×5%=12,713 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%。扣除项为区人民政府批复的项目实施方案中的土地开发总成本。农田水利建设资金为 2,967 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%=（254,250-224,580）×10%=2,967 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%。扣除项为区人民政府批复的项目实施方案中的土地开发总成本。教育资金为 2,967 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（254,250-224,580）×10%=2,967 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。廉租住房保障资金为 2,967 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%=（254,250-224,580）×10%=2,967 万元。

综上，本项目成本支出共计为 42,446 万元。具体如下表所示：

表 5-1 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1.上缴市级土地出让收入分享支出	**5580**	**3920**	**10840**	**20340**
2.专项资金计提支出	**6059**	**4277**	**11770**	**22106**
2.1 农业土地开发资金	129	111	252	492
2.2 国有土地收益基金	3488	2450	6775	12713
2.3 农田水利建设资金	814	572	1581	2967
2.4 教育资金	814	572	1581	2967
2.5 廉租住房保障资金	814	572	1581	2967
项目成本合计	**11639**	**8197**	**22610**	**42446**

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目土地出让收入为 254,250 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 20,340 万元，扣除专项资金计提支出 22,106 万元，可用于还本付息的资金为 211,804 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		2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	土地出让收入	69750	49000	135500	254250
项目成本	专项资金计提	11639	8197	22610	42446
可用于资金平衡的相关收益		58111	40803	112890	211804

备注：中关村科技园区昌平园东区六期项目和昌平永安古城城市更新一期项目资金平衡按照政府批文《关于中关村科技园区昌平园东区六期项目资金平衡有关事宜的意见》及区政府批示（文件承办号 833/010 复）《北京市昌平区人民政府公文批办单》（昌平区政府办文 OA2-5060）《北京市昌平区财政局关于昌平永安古城城市更新一期项目申报专项债券资金平衡地块事宜的意见》（昌财经建〔2025〕115 号）执行。由本项目其他地块的净收益进行资金平衡，不占用本项目自身选用的 3 个地块净收益。

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 80,300 万元，其中，2026 年计划发行 48,000 万元（其中，本批次计划发行 48,000 万元），债券期限为 2 年期，2027 年计划发行 32,300 万元，债券期限为 1 年期。假设融资利率 2%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 2%），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

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
2026 年	0	48000	0	48000	2%	0	0
2027 年	48000	32300	0	80300	2%	960	960
2028 年	80300	0	80300	0	2%	1606	81906
合计		**80300**	**80300**			**2566**	**82866**

综上，预计本项目债券存续期内本金为 80,300 万元，利息为 2,566 万元，本息合计为 82,866 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	
2026 年	58,111	0	0	0	是
2027 年	40,803	0	960	960	是
2028 年	112,890	80,300	1,606	81,906	是
合计	211,804	80,300	2,566	82,866	是
本息覆盖倍数		2.56			

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 2.56 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，本项目可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 2.56 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。项目实施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。财政部门应会同主管部门、项目单位、实施单位制定应急处置预案，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，确保项目建成后，能基本按照预期实现收益。二是提高熟地的供地效率，强化工作保障，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，昌平区财政部门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，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%
项目净收益	169443	190624	201214	211804	222394	232984	254165
偿债资金合计	169443	190624	201214	211804	222394	232984	254165
债券还本付息额	82866	82866	82866	82866	82866	82866	82866
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0	0	0
项目收入偿还的债券本息额	82866	82866	82866	82866	82866	82866	82866
债券本息覆盖率	2.04	2.30	2.43	2.56	2.68	2.81	3.07

备注：本项目土地出让计划为2026年-2028年，专项债券还本付息资金由项目净收益偿还。

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。

项目专项债券存续期内，项目单位、实施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、实施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，本项目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，不会对专项债券项目资产进行处置。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、实施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的债券代码及本金、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，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、项目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组织项目单位、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，同时，统筹项目单位、实施单位做好债券发行准备工作，做到真实、准确、合规、完整编制资料；组织实施单位做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织协调督导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成全部支出；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，提升可偿债能力，缓解偿债压力。