



2026 年北京市政府专项债券（十八期） 昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项 目（三期） 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）：北京未来科学城置地有限公司
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 | 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 | 5 |
| 七、项目地点 | 6 |
| 八、建设工期及实施进度计划 | 6 |
| 九、项目审批情况 | 6 |
| 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 | 17 |
| 四、建设内容及投资估算 | 25 |
| 五、资金筹措 | 26 |
| 六、组合融资 | 26 |
| 第四章项目收入分析 | 27 |
| 一、土地出让收入 | 27 |
| 二、项目政府性基金补贴收入 | 30 |
| 三、项目收入合计 | 30 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| 第五章项目成本分析 | 31 |
| 一、市级土地出让收入分享支出 | 31 |
| 二、专项资金计提支出 | 31 |
| 第六章项目收益与融资平衡方案 | 34 |
| 一、项目收益分析 | 34 |
| 二、项目融资本息 | 34 |
| 三、项目收益与融资平衡分析 | 35 |
| 四、项目收益融资平衡评价结果 | 36 |
| 第七章项目风险控制 | 37 |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 | 37 |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 | 37 |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 | 38 |
| 四、敏感性分析 | 39 |
| 第八章还款保障情况 | 40 |
| 一、还款责任及保障 | 40 |
| 二、项目资产管理 | 40 |
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 | 41 |
| 第九章项目信息披露计划及主管部门责任 | 43 |
| 一、信息披露计划 | 43 |
| 二、主管部门责任 | 45 |
| 第十章其他需要说明的事项 | 46 |

第一章项目概况

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）总投资 32966 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 26300 万元，已发行 0 万元，本批次申请发行 21200 万元，债券期限 3 年；后续批次发行 5100 万元，债券期限为 3 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

昌平区，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。

2022 年，昌平区实现地区生产总值 1340.8 亿元，一般公共预算收入完成 135.2 亿元，一般公共预算支出完成 270.7 亿元；2023 年，全区实现地区生产总值 1424.6 亿元，一般公共预算收入完成 148.7 亿元，一般公共预算支出完成 274.2 亿元。2024 年，全区实现地区生产总值 1811.9 亿元，一般公共预算收入完成 157.7 亿元，一般公共预算支出完成 335.8 亿元。

二、项目名称

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（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，项目标识码为 1101142025W000396。

三、项目单位

本次专项债券申请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 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 |
| 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，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。

2024年11月28日，北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心与北京未来科学城置地有限公司签署《昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目委托协议》，约定北京未来科学城置地有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-2 北京未来科学城置地有限公司基本信息一览表

| | | | |
|----------|--|------|-----------------------|
| 公司名称 | 北京未来科学城置地有限公司 | | |
| 法人 | 田欣欣 | 成立日期 | 2008年8月27日 |
| 注册资本 | 46766万元 | 营业期限 | 2008年8月27日至2058年8月26日 |
| 统一社会信用代码 | 91110114679623318N | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区未来科学城滨河大道3号院6号楼406室 | | |
| 经营范围 | 施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；技术开发、技术服务。（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 | 北京未来科学城发展集团有限公司 91.44678%；北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司 6.41492%；北京兴寿科技开发中心 2.13831%。 |

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未来科学城置地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区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）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：建筑控制规模为 101873.2 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容是：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。

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) |
|-----------------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| 昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目 (三期) | 京发改(审) (2025) 1107 号 | 建设内容为住宅及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容是：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。 | 建筑控制规模为 101873.2 平方米(不含地 下面积)。 | 32966 万元 |
| | | 合计 | | 32966 万元 |

六、项目投资估算

本项目总投资 32966 万元，其中前期费用 1921 万元，占比 5.82%；征地补偿费 15048 万元，占比 45.65%；征收补偿费 7828 万元，占比 23.75%；市政基础设施建设费 6033 万元，占比 18.30%；其他费用 2136 万元，占比 6.48%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

| 投资估算类别 | 投资估算金额 | 占比 |
|--------|--------|--------|
| 前期费用 | 1921 | 5.82% |
| 征地补偿费 | 15048 | 45.65% |

| | | |
|-----------|-------|--------|
| 征收补偿费 | 7828 | 23.75% |
| 市政基础设施建设费 | 6033 | 18.30% |
| 其他费用 | 2136 | 6.48% |
| 合计 | 32966 | 100% |

从资金来源看，计划使用财政资金 6666 万元，占比 20%；专项债券资金 26300 万元，占比 80%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用、征地补偿费、征收补偿费、市政基础设施建设费用、其他费用。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北七家镇，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

本项目属于在建项目，已于 2025 年开工，预计 2027 年完工。当年预计开展本项目范围内的树木补偿、坟墓迁移补偿等工作。

九、项目审批情况

本项目截至目前已经取得了如下批复：

（一）实施主体授权

1. 2004 年 6 月 23 日，取得北京市国土资源和房屋管理局出具的《关于授权北京金厦园房地产开发有限公司进行东

二旗旧村改造项目用地土地一级开发有关问题的批复》（京国土房管出〔2004〕741号）。

2. 2024年11月5日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）授权的批复》（京规自昌函〔2024〕1704号）。

（二）规划意见

1. 2006年3月31日，取得对于昌平区北七家镇东二旗村规划建设土地一级开发的北京市规划委员会规划意见书（2006规意选字0091号）。

2. 2009年6月29日，取得对于昌平区北七家镇东二旗村规划建设的居住项目的北京市规划委员会规划意见书（选址）（2009规意选字0392号）。

（三）立项批复

2025年12月30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区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔审〕〔2025〕1107号），总投资32966万元，原则上同意该建设项目。

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。（说明：本项目为土地一级开发项目，当前阶段暂不涉及环评、安评、施

工许可，上述审批手续将待项目转入市政工程实施阶段时，按规定同步启动办理。）

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京未来科学城置地有限公司负责审定项目工作量，走公司内部审批程序，向北京市规划和自然资源委员会昌平分局报送资金申请，后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，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

本项目建设期为 2025 年至 2027 年，项目单位直接委托北京未来科学城置地有限公司负责项目具体实施工作。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，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

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。本项目的建设契合国家政策导向，契合区域协调、新型城镇化战略，带动昌平发展，推动京津冀协同，实现产城融合、功能提升。

（二）高度契合地区规划

根据昌平区分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年），昌平区将构建“一轴一带一廊，两城一区多点”的空间结构，其中“两城”即未来科学城和昌平新城。《未来科学城规划（2017 年-2035 年）》谋划未来科学城整体形成“两区一心”空间格局。其中，项目所在未来城东区拟打造以企业为主体的技术创新中心，包括未来科学城一期、二期、北

七家成果基地和北七家文化科技服务区。本项目位于未来科学城东区内的北七家成果基地片区，服务东区未来发展，整体提升服务保障能力，完善市政基础设施及公服配套设施建设，加快优质居住用地供应，有序推进区域规划统筹实施，优化居住环境及产业发展氛围，实现规划蓝图。

（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。本项目所在街区土地闲置多年，土地资源浪费，通过推进土地一级开发工作，完善基础配套设施，提高土地价值，提升资源利用效率，推动区域经济的可持续发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目所在区域内公共服务设施实施率较低，基础教育设施严重不足，养老、体育设施存在较大缺口。现状主要道路通行能力较低，内部支路断头路多，微循环不畅。现状密闭式垃圾分类收集设施、能源站等市政设施不足，污水和雨水管网系统不完善，本项目的实施可完善区域公服配套及市政设施，满足区域发展需求。

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

随着发展需求不断扩大，区域公共服务设施存在严重不足，亟须加快配套设施建设。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

本项目的实施能够完善市政基础设施及公服配套设施建设，加快优质居住用地供应，有序推进区域规划统筹实施，优化居住环境及产业发展氛围，实现规划蓝图。

（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

（一）项目实施的必要性、公益性

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，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。当前，本项目所在区域内公共服务设施实施率较低，基础教育设施严重不足，养老、体育设施存在较大缺口。现状主要道路通行能力较低，内部支路断头路多，微循环不畅。现状密闭式垃圾分类收集设施、能源站等市政设施不足，污水和雨水管网系统不完善。本项目的实施可完善区域公服配套及市政设施，满足区域发展需求。因此，本项目实施具备必要性。

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，增强社会稳定，促进和谐社会建设。因此，项目实施具备公益性。

综上，项目的实施具备必要性、公益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目项目单位的确定合法合规；项目实施条件可行；项目已取得立项批复。因此，本项目建设投资合规且成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 资本金到位可行性

本项目资本金共计 6666 万元，全部为财政预算资金，专项债券不用作资本金。本项目已投入财政预算资金 1997 万元，目前北京市昌平区财政状况良好，能有效保障剩余项目资本金的投入。因此，项目资本金到位具有一定可行性。

2. 专项债券资金到位可行性

本项目本批次计划申请专项债券 21200 万元，期限 3 年，预计 2026 年上半年发行，但由于专项债券限额发行，专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

（四）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。

（五）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。本次申请专项债券资金以项目产生的土地出让收入来偿还。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为 92942 万元，专项债券本息为 27548 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 3.37 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。

（六）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。

（七）绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，绩效目标与工作任务总体相匹配，但个别指标还需要调整和优化。

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.《昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）实施方案》。

2.《北京城市总体规划（2016年—2035年）》。

3.《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》。

4.《关于昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0092号）。

5.《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025规自（昌）测字0124号）。

6.《昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）》。

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、征地补偿费、征收补偿费、市政基础设施建设费用及其他费用等。

三、估算说明

1. 前期费用

前期费用包括：前期开发实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、测绘费、地质灾害评估费、交通影响评估费、环境影响评价费、地震安全性评价费用、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、招标代理服务费、规划综合实施方案编制费、林地可行性报告编制费、土壤污染调查费、噪声影响评价等费用，共计约 1921 万元，最终以实际发生为准，详见表 3-1 所示。

表 3-1 前期费用明细表

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|-----|----------------|----------|----------------------|------------|---|
| 1 | 实施方案编制费 | | | 44.68 | 参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）及结合市场行情，最终以实际发生为准。 |
| 2 | 项目建议书（代可研报告）编制 | | | 44.68 | 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。 |
| 3 | 测绘费 | | | 260.83 | 3.1 至 3.4 项之和 |
| 3.1 | 用地普测及拨地钉桩费 | 60.66 公顷 | 1.4 元/m ² | 84.92 | 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/平方米计算，最终以实际发生为准。 |
| 3.2 | 勘测定界测绘费 | 60.66 公顷 | 1 元/m ² | 60.66 | 以用地面积为基数，按 1 元/m ² 计算，最终以实际发生为准。 |

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|-----|-----------|--------------------------|--------------------------|------------|--|
| 3.3 | 权属测绘费 | 60.66 公顷 | 0.5 元/ m ² | 30.33 | 关于测绘产品收费标准的通知(京发改〔2006〕1009号),以用地面积为基数,按每平方米0.5元预估。 |
| 3.4 | 验收测绘费 | 60.66 公顷 | 1.4 元/ m ² | 84.92 | 根据国家测绘局国测财字〔2002〕3号文,结合北京市测绘产品市场情况,以用地面积为基数,按1.4元/m ² 确定,最终以实际发生为准。 |
| 4 | 编制地质灾害评估费 | 60.66 公顷 | | 38 | 《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),最终以实际发生为准。 |
| 5 | 编制交通影响评估费 | 10.19 万m ² | 1 元/m ² | 10.19 | 以建筑面积为基数,按1元每平方米计算,最终以实际发生为准。 |
| 6 | 编制环境影响评估费 | 60.66 公顷 | 1 元/m ² | 60.66 | 以用地面积为基数,暂按1元/m ² 估算,最终以实际发生为准。 |
| 7 | 地震安全性评价费用 | | | 100 | |
| 8 | 考古勘探及发掘费 | | | 868.32 | 8.1至8.4项之和 |
| 8.1 | 考古勘探费 | 60.66 公顷 | 5 元/m ² | 303.3 | 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/平方米,其他地区5元/平方米;暂按5元/m ² 估算,最终以实际发生为准。 |
| 8.2 | 考古发掘费 | 13.14 万m ² | 10 元/m ² | 131.4 | 以规划建设用地面积为基数,暂按10元/平方米估算,最终以实际发生 |

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|------|----------------------|---------------------------|--------------------------|------------|---|
| | | | | | 为准。 |
| 8.3 | 考古土方 清运费 | 13.14 万 m ³ | 40 元/m ³ | 420.48 | 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。 |
| 8.4 | 考古土方 测绘费 | 13.14 万 m ² | 1 元/m ² | 13.14 | 以规划建设用地面积为基数，暂按 1 元/平方米估算，最终以实际发生为准。 |
| 9 | 涉水事项 论证费用 | 60.66 公顷 | 4.4 元/ m ² | 266.90 | 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/平方米计算，最终以实际发生为准。 |
| 10 | 实施单位 招标代理 服务费 | | | 5.99 | 《招标代理服务收费管理暂行办法》 （计价格〔2002〕1980 号） |
| 11 | 其他费用 | | | 220.13 | 11.1 至 11.4 项之和 |
| 11.1 | 规划综合 实施方案 编制费 | | | 83.5 | 参照《城市规划设计计费指导意见》 （2017 年），结合市场情况暂估。 |
| 11.2 | 林地可行 性研究报 告编制费 | 124.2 亩 | 1000 元/ 亩 | 21.63 | 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。 |
| 11.3 | 土壤污染 调查费 | | | 70 | 参照市场行情，结合项目用地规模， 暂按 70 万元每期估算，最终以实际 发生为准。 |

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|------|----|----|----|------------|-----------------|
| 11.4 | 其他 | | | 45 | 噪声影响评价。 |
| | 总计 | | | 1921 | 1-11 项之和（取整至万元） |

2. 征地费用

本项目预估发生征地补偿及相关税费共约 15048 万元。

详见下表：

表 3-2 项目预计发生征地补偿及相关税费表

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|-----|-------------|----------|----------|------------|---|
| 1 | 土地补偿费 | 197.10 亩 | 22 万元/亩 | 4336.20 | 《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15 号），土地补偿费为 22 万/亩。 |
| 2 | 安置补助费 | | | 5550.00 | 2.1 至 2.2 之和 |
| 2.1 | 劳动力安置补助费 | 15 人 | 50 万元/人 | 750 | |
| 2.2 | 一般超转人员安置补助费 | 16 人 | 300 万元/人 | 4800 | |
| 3 | 青苗补偿费 | 159.75 亩 | 8 万元/亩 | 1278.00 | 按照 8 万元/亩估算，最终以实际发生为准。 |
| 4 | 其他土地附着物补偿 | 37.35 亩 | 5 万元/亩 | 186.75 | 按照 5 万元/亩估算，最终以实际发生为准。 |
| 5 | 征地税费 | | | 2931.30 | 5.1 至 5.5 之和 |

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|-----|---------------|----------|-----------|------------|--|
| 5.1 | 耕地占用税 | 10.65 公顷 | 42 元/平方米 | 447.3 | 依据《北京市第十五届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》，北京市昌平区耕地占用税的适用税额为 42 元/m ² ，按农用地面积征收。 |
| 5.2 | 森林植被恢复费 | 8.28 公顷 | 300 元/平方米 | 2484 | 根据《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)，暂按 300 元/平方米计算，最终以实际发生为准。 |
| 6 | 其他 | | | 48.96 | |
| 6.1 | 社会稳定风险评估报告编制费 | | | 24.48 | 参照计价格〔1999〕1283号估算。 |
| 6.2 | 土地征收成片开发方案编制费 | | | 24.48 | 参照计价格〔1999〕1283号估算。 |
| 7 | 征地不可预见费 | 14331.21 | 5% | 716.56 | 《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)，征地不 |

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用 (万元) | 备注 |
|----|----|----|----|------------|---------------------|
| | | | | | 可预见费按照预计发生部分的 5%计取。 |
| 合计 | | | | 15048 | (取整至万元) |

3. 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

本项目收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用预估约 7828 万元。预计发生的腾退补偿费用见下表：

表 3-3 项目预计发生腾退补偿费用表

| 序号 | 项目 | 费用（万元） |
|-----------|---------------|---------|
| 1 | 集体土地上非住宅腾退补偿费 | 6750.00 |
| 2 | 房屋征收（拆迁）服务费 | 306.64 |
| 3 | 其他费用 | 60.00 |
| 4 | 征收（拆迁）不可预见费 | 711.66 |
| 合计（取整至万元） | | 7828 |

4. 市政基础设施建设费

按照“六通一平”的开发深度，预估本项目市政费用约 6033 万元。

表 3-4 市政基础设施建设费计算表

| 序号 | 项目 | 数量 (米) | 标准(元/ 米) | 金额(万 元) | 备注 |
|----|------|-----------|-------------|------------|----|
| 1 | 道路工程 | 1060 | 25000 | 2650.00 | |
| 2 | 雨水工程 | 1060 | 4500 | 477.00 | |
| 3 | 污水工程 | 1060 | 2800 | 296.80 | |
| 4 | 中水工程 | 1060 | 1200 | 127.20 | |

| 序号 | 项目 | 数量 (米) | 标准(元/ 米) | 金额(万 元) | 备注 |
|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|----|
| 5 | 供水工程 | 1060 | 2400 | 254.40 | |
| 6 | 供电工程(仅管沟) | 1060 | 12500 | 1325.00 | |
| 7 | 燃气工程 | 1060 | 1000 | 106.00 | |
| 8 | 热力工程 | 1060 | 1500 | 159.00 | |
| 9 | 工程建设管理费 | | | 637.93 | |
| 9.1 | 审计及造价咨询费用 | 5395.4 | | 43.16 | |
| 9.2 | 市政规划方案编制费 | | | 124.50 | |
| 9.3 | 勘察费 | 175.2 | 30% | 52.56 | |
| 9.4 | 招标代理服务费 | | | 13.83 | |
| 9.4.1 | 市政施工 | 5395.4 | | 10.79 | |
| 9.4.2 | 市政设计 | 175.2 | | 1.75 | |
| 9.4.3 | 市政监理 | 128.73 | | 1.29 | |
| 9.5 | 工程建设监理费 | 5395.4 | | 128.73 | |
| 9.6 | 工程设计 | 5395.4 | | 175.20 | |
| 9.7 | 竣工图编制 | 175.2 | 8% | 14.02 | |
| 9.8 | 建设单位管理费 | 5395.4 | | 85.93 | |
| 合计(取整至万元) | | | | 6033 | |

5. 其他费用

其他费用包括围挡费用、场地看护费用、防火除草费用、防尘网铺设费用、律师费用、其他费用、环保税等，共计约2136万元。详见下表：

表 3-5 其他费用测算表

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用(万 元) | 备注 |
|----|---------|---------|----------|------------|---------------|
| 1 | 围墙、围挡费用 | 2000 延米 | 800 元/延米 | 160 | 按每延米 800 元估算。 |

| 序号 | 项目 | 基数 | 标准 | 费用（万元） | 备注 |
|----|---------|----------|------------|---------|---|
| 2 | 场地看护费 | 60.66 公顷 | 4000 元/月/人 | 1164.67 | 每公顷土地按 2 人看护，看护费按 4000 元/月/人估算，按 2 年估算。 |
| 3 | 防火除草费 | 60.66 公顷 | 3 元/平方米 | 363.96 | 包括场地平整、除草、防火等，按 3 元/平方米估算，每年一次，按 2 年估算。 |
| 4 | 防尘网铺设费用 | 60.66 公顷 | 3 元/平方米 | 363.96 | 按 3 元/平方米估算，每年一次，按 2 年估算。 |
| 5 | 律师费 | 2 年 | 20 万元/年 | 40 | 暂按 20 万元/年，按 2 年预估，最终以实际发生为准。 |
| 6 | 环保税 | 3.33 公顷 | 12.00 | 23.38 | 环保税暂按 12 元/m ² /月，施工期按 6 个月估算。最终以实际发生为准。 |
| 7 | 其他 | | | 20 | 暂按每期 20 万元预估。 |
| 合计 | | | | 2136 | 1 至 7 项之和（取整至万元） |

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 32966 万元，项目投资估算明细如下所示：

表 3-6 项目投资估算明细表

| 序号 | 项目 | 金额（万元） | 备注 | 是否使用专项债券 |
|----|------|--------|--------------|----------|
| 一 | 前期费用 | 1921 | 详见表 3-1 前期费用 | 是 |

| | | | | |
|---|------------------------|-------|--------------------------|---|
| | | | 明细表 | |
| 二 | 征地补偿费 | 15048 | 详见表 3-2 项目预计发生征地补偿及相关税费表 | 是 |
| 三 | 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 | 7828 | 详见表 3-3 项目预计发生腾退补偿费用表 | 是 |
| 四 | 市政基础设施建设费用 | 6033 | 详见表 3-4 市政基础设施建设费计算表 | 是 |
| 五 | 其他费用 | 2136 | 详见表 3-5 其他费用测算表 | 是 |
| | 总投资 | 32966 | （一）至（五）之和 | |

五、资金筹措

本项目总投资估算 32966 万元，计划使用财政资金 6666 万元，占比 20%；专项债券资金 26300 万元，占比 80%。分年度筹措计划如下：

表 3-7 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 | 各类型占比 |
|--------|--------|--------|--------|---------|-------|
| 财政预算资金 | 1997 | 0 | 4669 | 6666 | 20% |
| 专项债券 | 0 | 21200 | 5100 | 26300 | 80% |
| 合计 | 1997 | 21200 | 9769 | 32966 | 100% |
| 分年度占比 | 6% | 64% | 30% | 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资金、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 146223 万元，包含土地出让收入 146223 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 | 146223 |

一、土地出让收入

（一）土地出让规模

本项目未来计划出让的经营性用地的规划总建筑面积为 6.33 万平方米，用地面积 4.52 万平方米，用地性质为 R2 二类居住用地。

表 4-2 预计出让土地明细表

| 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 |
|-------------------|------|--------|---------------|---------------|------------|
| 1101142025R002839 | R2 | 二类居住用地 | 45200 | 63300 | 2026 |

（二）土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区近年出让的二类居住用地成交价格作为本项目土地入市出让参考价格。地块参考样本明细如下：

表 4-3 可比地块信息表-R2 二类居住用地

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 |
|-------------------------------|--|----------|-------------|---------------|-----------------|-------|-----------|------------|-------------|--|---------|----------|
| 京土储挂 (昌) [2025]020 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B地块项目 CP01-0601-0077、0078 地块 R2 二类居住用地 | 昌平区史各庄街道 | 239500 | 30729.066 | 79895.5716 | 招 拍 挂 | R2 二类居住用地 | 2025-06-05 | 239500 | 广州越秀华城房地产开发有限公司、北京城建兴云房地产有限公司、北京未来科学城置业有限公司和西安贝好家合盛置业有限公司联合体 | 七 通 一 平 | 3.0 |

| 交易编号 | 宗地名称 | 宗 | 起始价 | 土地面积 | 规划建筑面 | 交 | 规划 | 成交日期 | 成交价 | 受让单位 | 开 | 楼面 |
|-------------------------------|---|-----------------|--------|------------|------------|-------|--|------------|--------|----------------------|---------|------|
| 京土储挂 (昌) [2025]002 号 | 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 | 昌 平 区 史 各 庄 街 道 | 128000 | 34922.629 | 51597.3816 | 招 拍 挂 | R2 二 类居 住用 地、A4 体 育 用 地 | 2025-02-18 | 128000 | 北京中海未 来置业有限 公司 | 七 通 一 平 | 2.48 |
| 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 | 120847.743 | 148831.221 | 招 拍 挂 | R2 二 类居 住用 地、 A33 基 础教 育用 地 | 2024-02-23 | 350000 | 北京住总置 业有限公司 | 六 通 一 平 | 2.35 |

依据上述土地成交价格并结合本项目实际情况，预测 R2 二类居住用地出让单价为 2.31 万元/平方米。

（三）土地出让收入预测

本项目未来计划出让的经营性用地的规划总建筑面积为 6.33 万平方米，计划 2026 年出让，预计实现出让收入 146223 万元。

表 4-4 项目出让土地收入预测表

| 项目名称 | | 2026 年 | 合计 |
|-----------|-------------|--------|--------|
| R2 二类居住用地 | 单价为（万元/平方米） | 2.31 | |
| | 面积（平方米） | 63300 | 63300 |
| | 金额（万元） | 146223 | 146223 |
| 合计 | 金额（万元） | 146223 | 146223 |

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 4-5 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 | |
| 土地出让收入 | 146223 | 146223 |
| 合计 | 146223 | 146223 |

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（京财资环〔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，本项目按照8%上缴市级土地出让收入分享支出，共计11698万元。

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%比例计提农业土地开发资金，总金额为294万元。

（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，计提比例为5%—10%。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%，总金额为7311万元。

（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%。本项目扣除项采用立项批复的项目总投资。经计算，农田水利建设资金为11326万元。

（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%。本项目扣除项采用立项批复的项目总投资。经计算，教育资金为11326万元。

（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。经计算，廉租住房保障资金为11326万元。

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41583万元。

表 5-1 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 合计 |
|----|----------|--------|-------|
| 1 | 市级分享支出 | 11698 | 11698 |
| 2 | 农业土地开发资金 | 294 | 294 |
| 3 | 国有土地收益基金 | 7311 | 7311 |
| 4 | 农田水利建设资金 | 11326 | 11326 |
| 5 | 教育资金 | 11326 | 11326 |
| 6 | 廉租住房保障资金 | 11326 | 11326 |
| 合计 | | 53281 | 53281 |

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 146223 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 11698 万元，扣除专项资金计提支出 41583 万元，可用于还本付息的资金为 92942 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | 合计 |
|-------------------|--------|--------|
| | 2026 年 | |
| 一、收入 | 146223 | 146223 |
| 1. 土地出让收入 | 146223 | 146223 |
| 二、支出 | 53281 | 53281 |
| 1. 上缴市级土地出让收入分享支出 | 11698 | 11698 |
| 2. 专项资金计提支出 | 41583 | 41583 |
| 三、收益 | 92942 | 92942 |

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 26300 万元，已发行 0 万元，2026 年计划发行 21200 万元，债券期限 3 年，假设融资利率 1.58%（2025 年 12 月 31 日财政部公布的前 5 日 3 年期国债收益率平均值约 1.38%，上浮 20BP）；2027 年计划发行 5100 万元，债券期限为 3 年，融资利率 1.58%。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。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 27548 万元（含本金 26300 万元，利息 1248 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 计算 期 | 期初本 金金额 | 本期发 行金额 | 本期偿 还本金 | 期末本 金余额 | 融资 利率 | 应付 利息 | 债券 本息 |
|----|---------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|
| 1 | 2026 年 | 0 | 21200 | 0 | 21200 | 1.58% | 0 | 0 |
| 2 | 2027 年 | 21200 | 5100 | 0 | 26300 | 1.58% | 335 | 335 |
| 3 | 2028 年 | 26300 | 0 | 0 | 26300 | 1.58% | 416 | 416 |
| 4 | 2029 年 | 26300 | 0 | 21200 | 5100 | 1.58% | 416 | 21616 |
| 5 | 2030 年 | 5100 | 0 | 5100 | 0 | 1.58% | 81 | 5181 |
| 合计 | | | 26300 | 26300 | | | 1248 | 27548 |

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

| 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 | 92942 | 0 | 0 | 0 | 是 |
| 2027 年 | 0 | 0 | 335 | 335 | |

| | | | | | |
|--------|-------|-------|------|-------|--|
| 2028 年 | 0 | 0 | 416 | 416 | |
| 2029 年 | 0 | 21200 | 416 | 21616 | |
| 2030 年 | 0 | 5100 | 81 | 5181 | |
| 合计 | 92942 | 26300 | 1248 | 27548 | |
| 本息覆盖倍数 | 3.37 | | | | |

本项目收入合计 146223 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 11698 万元，扣除专项资金计提支出 41583 万元，预期可偿债资金为 92942 万元，拟偿还债券本息合计 27548 万元。

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 3.37 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 3.37 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，减少噪声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。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：若对土地出让收入、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节的判断出现偏差，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，确保项目能基本按照预期实现收益。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，通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

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

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 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 | 74354 | 83648 | 92942 | 102236 | 111531 |
| 债券还本付息额 | 27548 | 27548 | 27548 | 27548 | 27548 |
| 债券本息覆盖率 | 2.70 | 3.04 | 3.37 | 3.71 | 4.05 |

由以上分析可见，本项目财务指标良好，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，项目实施单位要真实、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。