

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）  
北京市昌平区六环路土城出口土城新村改  
造土地一级开发项目（市级）  
专项债券项目实施方案

实施单位：北京城建嘉业房地产开发有限公司

申报单位：北京市土地储备中心

主管部门：北京市规划和自然资源委员会

北京市财政局

2025 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	3
五、项目建设内容	4
六、项目投资估算	4
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	7
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	12
十一、项目建设运营模式	13
十二、项目投后管理	13
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
（一）符合国家政策导向	14
（二）高度契合地区规划	15
（三）能充分发挥当地资源禀赋	15
（四）推动低效企业拆迁，实现产业升级	15
二、项目经济效益	16
（一）盘活闲置土地，增加财政收入	16
（二）促进群众就业，增加群众收入	16
（三）弥补发展短板，带来长远效益	16
三、项目社会效益	17
（一）完善基础设施，推动高质量发展	17
（二）增进民生福祉，提高生活品质	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	31

一、编制依据及原则 .....	31
二、估算范围 .....	31
三、估算说明 .....	32
四、建设内容及投资估算.....	33
五、资金筹措 .....	34
六、组合融资 .....	34
第四章 项目收入分析.....	36
一、土地出让收入 .....	36
(一) 土地出让单价 .....	36
(二) 土地出让计划 .....	38
(三) 土地出让收入预测.....	39
二、项目政府性基金补贴收入.....	40
三、项目收入合计 .....	40
第五章 项目支出分析.....	41
一、上缴市级土地出让收入分享支出.....	41
二、专项资金计提支出.....	41
(一) 农业土地开发资金.....	42
(二) 国有土地收益基金.....	42
(三) 农田水利建设资金.....	42
(四) 教育资金 .....	43
(五) 廉租住房保障资金.....	43
三、项目支出合计 .....	44
第六章 项目收益与融资平衡方案 .....	45
一、项目收益分析 .....	45
二、项目融资本息 .....	45
三、项目收益与融资平衡分析.....	46
四、项目收益融资平衡评价结果.....	48
第七章 项目风险控制 .....	49
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	49
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	50
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	51



四、敏感性分析 .....	51
第八章 还款保障情况 .....	53
一、还款责任及保障 .....	53
二、项目资产管理 .....	54
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	55
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....	57
一、信息披露计划 .....	57
二、主管部门责任 .....	57
第十章 其他需要说明的事项 .....	59



## 第一章 项目概况

北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）总投资 566006 万元，其中：计划申请专项债券总额 112800 万元，截止 2024 年底已发行 0 万元，2025 年计划发行 62700 万元，其中昌平区拟申请发行 27100 万元（其中本批次发行金额 15700 万元），北京市拟申请发行 35600 万元（其中本批次发行金额 35600 万元），债券期限 3 年；2026 年计划发行 39600 万元，其中昌平区拟申请发行 19800 万元，北京市拟申请发行 19800 万元，债券期限为 2 年；2027 年计划发行 10500 万元，其中昌平区拟申请发行 5250 万元，北京市拟申请发行 5250 万元，债券期限为 1 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。

2021 年，昌平区实现地区生产总值 1287.0 亿元，一般公共预算收入完成 122.8 亿元，一般公共预算支出完成

245.0 亿元；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。

## 二、项目名称

北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）（简称“本项目”），本项目属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，本项目在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为：1101142025P000135、1101142025R000339。

## 三、项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京市土地储备中心。截止 2024 年底，项目单位已累计使用土地储备专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 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%。截止 2024 年底本项目已完成投资额 453206 万元。

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市土地储备中心
------	-----------

负责人	丁红梅	登记状态	正常
开办资金	10300 万元	有效期限	2024-05-20 至 2029-05-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000400503731H		
注册地址	北京市通州区承安路 1 号院 2 号楼		
宗旨和业务范围	承担本市土地储备具体工作，建立市政府土地储备库，对收回、收购、置换和新征的土地进行储备管理；承担土地一级开发项目的业务指导和管理工作的；承担土地招拍挂出让的前期准备工作；承担集体土地征收和农用地转用审查、报批等事务性工作。		
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		

项目申报单位为北京市土地储备中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已被纳入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC110000，具备申报本项目的主体资格，也符合专项债券的项目主体要求。

2013 年通过招标确定北京城建嘉业房地产开发有限公司为本项目实施主体。

#### 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。北京市规划和自然资源委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市土地储备中心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相关预算资金等措施偿债。

## 五、项目建设内容

根据《昌平区六环路土城出口土城新村改造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：土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 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 31.81 万平方米；土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 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 28.85 万平方米。土城定向安置房项目用地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。

相关主要指标如下表：

表 2 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 (万平方米)	立项总投资 (万元)
昌平区六环路土城出口土城新村改造 B 地块土地	无	土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 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 28.85 万平方米。土城定向安置房项	27.44	330112

一级开发项目		目用地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。		
昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目	无	土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 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 31.81 万平方米。	15.88	235894
合计			43.32	566006

## 六、项目投资估算

根据《昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案审批表》，本项目总投资 566006 万元，其中前期费用 2583 万元，占比 0.46%；征地补偿及相关税费 45263 万元，占比 8.00%；拆迁补偿及相关费用 377498 万元，占比 66.70%；市政基础设施建设费用 11491 万元，占比 2.03%；其他费用 17858 万元，占比 3.16%；财务费用 82393 万元，占比 14.56%；利润或管理费 23932 万元，占比 4.23%；审计费 481 万元，占比 0.08%；两税两费 4507 万元，占比 0.80%。

表 3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	2583	0.46%
2	征地补偿及相关税费	45263	8.00%
3	拆迁补偿及相关费用	377498	66.70%
4	市政基础设施建设费用	11491	2.03%
5	其他费用	17858	3.16%
小计		454693	80.33%

6	财务费用	82393	14.56%
7	利润或管理费	23932	4.23%
8	审计费	481	0.08%
9	两税两费	4507	0.80%
合计		566006	100.00%

从资金来源看，已投入使用财政资金 453206 万元，占比 80.07%；拟申请发行专项债券资金 112800 万元，截止 2024 年底已发行 0 万元，2025 年计划发行 62700 万元，其中昌平区拟申请发行 27100 万元（其中本批次发行金额 15700 万元），北京市拟申请发行 35600 万元（其中本批次发行金额 35600 万元），债券期限 3 年；2026 年计划发行 39600 万元，其中昌平区拟申请发行 19800 万元，北京市拟申请发行 19800 万元，债券期限为 2 年；2027 年计划发行 10500 万元，其中昌平区拟申请发行 5250 万元，北京市拟申请发行 5250 万元，债券期限为 1 年，占比 19.93%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用及征拆补偿等。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

## 七、项目地点

本项目建设地点位于北京市昌平区马池口镇，四至范围为：东至辛店河、南至北沙河和昌平区界、西至规划路、北至六环路。



## 八、建设工期及实施进度计划

本项目属于在建项目，项目建设期为 2024 年 12 月-2027 年 5 月，共 30 个月。项目于 2024 年 12 月开工，本项目采取：“分期授权，滚动开发”的方式进行土地一级开发。2025 年 1 月-2027 年 4 月主要进行一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设、定向安置房建设工程等工作，预计于 2027 年 5 月竣工验收。

## 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. 一级开发授权批复

根据北京市国土资源局《2011 年第一批土地储备开发项目专题会议纪要》（京国土会〔2011〕6 号），由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心（原昌平区土储分中心）为主体实施昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）A0208 地块及 B 地块土地一级开发工作。

2013 年 8 月 20 日取得《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕2 号）。

2015 年 8 月 20 日取得《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕295 号）。

2018 年 5 月 16 日取得《北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（市规划国土昌函〔2018〕141 号）。

2020 年 7 月 29 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六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京规自昌函〔2020〕249 号）。

2023 年 1 月 16 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六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2023〕23 号）。

2024 年 9 月 27 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六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2024〕1620 号）。

## 2. 规划条件

2012 年 10 月 30 日取得《B 地块规划条件（土地储备前期整理）》（2012 规条整字 0052 号）。

2015 年 11 月 24 日，取得《昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块的土地储备前期整理》（2015 规条整字 0039 号）。

2020 年 11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函[2020]0036 号）。

2024 年 11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《多规合一协同平台会商意见》（2024 规自（昌）综审字 0061 号）。

## 3. 立项批复

2014 年 5 月 15 日，市发展改革委下发《关于审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改审（2014）1026 号）。



2016 年 5 月 4 日，市发展改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目(村庄部分)B 地块项目延期的批复》（京发改审〔2016〕199 号）。

2023 年 2 月 17 日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平区六环路土城出口土城新村改 A0107 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改（审）[2023]60 号）。

#### 4. 实施方案审批表

2023 年 10 月 30 日，北京市土地整理储备中心出具《昌平区六环路土城出口土城新村改造 B 地块土地一级开发项目》，审批通过昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案。

2023 年 10 月，北京市土地整理储备中心出具《昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目》，审批通过昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案。

#### 5. 项目实施主体授权

2023 年 1 月 16 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六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2023〕23 号），同意北京市昌平区规划和自然资源

源综合事务中心作为主体，组织开展昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发工作，

2024 年 9 月 27 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六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函（2024）1620 号），同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心作为主体，组织开展昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块土地一级开发工作。

2024 年 5 月 31 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）（2024）72 号），明确北京城建嘉业房地产开发有限公司作为本项目实施单位，

#### 6. 建设工程规划许可证

2024 年 12 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会颁发《建设工程规划许可证》（建字 110114202400190—2024 规自（昌）建字 0063 号）号、（建字 110114202400191—2024 规自（昌）建字 0064 号）号，

#### 7. 建筑工程施工许可证

2024 年 12 月 25 日，昌平区住房和城乡建设委员会颁发《建筑工程施工许可证》（编号 110114202412250101--[2024]施[昌]建字 0232 号）、（编号 110114202412250201--[2024]施[昌]建字 0233 号）。

本项目的一级开发授权批复、规划条件、立项审批、实施方案审批、实施主体授权、工程规划许可、施工许可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。

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，由北京城建嘉业房地产开发有限公司依据项目开发进度向北京市土地储备中心提交资金申请，北京市土地储备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

本项目建设期为 2024 年至 2027 年，项目单位经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。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 2023 年末，昌平区常住人口 227.2 万人。2023 年全区实现地区生产总值 1424.6 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政策导向，响应科教、人才、创新战略，集多所高校，促科研、育人才；契合区域协调、新型城镇化战略，带动昌平发展，推动京津冀协同，实现产城融合、功能提升。

## **(二) 高度契合地区规划**

根据昌平区分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年），昌平区将构建“一轴一带一廊，两城一区多点”的空间结构，其中“两城”即未来科学城和昌平新城。昌平新城拟构建“一主三副、一带一廊”的新城空间结构。一主即老城片区，三副为东扩片区、高铁站前片区、十三陵门户区，一带是六环路和京密引水渠之间的绿色生态带，一廊为十三陵水库、东沙河、南沙河、北沙河连接而成的生态水系走廊。按照《昌平分区规划（2017 年-2035 年）》中“沙河大学城共建共享区域优先建设国际专家公园、生活服务区以及会议展览设施，为学科领域内的国际访问学者提供高品质生活、科研、交流服务”的要求，本项目规划中安排有地区级的文化、体育、商业等设施。

## **(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，推动马池口镇提高资源利用效率，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，北京中建政研信息咨询中心通过查阅资料、沟通了解、现场调研、专家咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等方面进行了充分论证，2025年4月形成了《北京市昌平区

六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）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 566006 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 474142 万元，资金覆盖倍数为 3.91，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

本项目的一级开发授权批复、规划条件、立项审批、工程规划许可、施工许可等已取得上级主管部门批复。其他相关手续如征地批复等正在积极推进办理中。

本项目成熟度较好。

## 3、项目资金来源和到位可行性

### （1）资金来源合规性

本项目预计总投资 566006 万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券。已投入财政资金 453206 万元，占比 80.07%；拟申请专项债券资金 112800 万元，占比 19.93%，两者合计 566006 万元。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，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 453206 万元。北京市财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，单位财政资金到位的可行性较高。

### ②专项债券资金到位可行性

2025 年计划发行 62700 万元，其中昌平区拟申请发行 27100 万元（其中本批次发行金额 15700 万元），北京市拟申请发行 35600 万元（其中本批次发行金额 35600 万元），债券期限 3 年；2026 年计划发行 39600 万元，其中昌平区拟申请发行 19800 万元，北京市拟申请发行 19800 万元，债券期限为 2 年；2027 年计划发行 10500 万元，其中昌平区拟申请发行 5250 万元，北京市拟申请发行 5250 万元，债券期限为 1 年，预计上半年发行。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 587200 万元。

因此，项目收入预测具有合理性，但收入实现受较多因素影响，收入实现存在不稳定性。故本项目收入预测指标扣 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 113058 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合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

## 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 474142 万元，专项债券本息为 121134 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 3.91 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。项目建设内容与绩效目标相匹配，组织架构设计中职能分工、权责配置，需要进一步细化。

北京市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

北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）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六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）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17项，其中定量指标为14项，占三级指标比为82.35%。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。

## 8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议项目单位结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于

存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣 1 分。

## **(二) 本年度债券需求评估**

### **1、项目投融资计划落实情况**

本项目上年度未发行债券资金，不涉及投融资计划落实情况。本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高。

综上，本年度资金来源明晰，资金使用管理规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次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，项目投融资计划落实情况扣 2 分。

### **2、项目建设运营执行情况**

本项目上年度建设任务前期手续完备、推进有序，本年度预计建设内容及规模明确，建设条件落实情况较好。因此项目建设运营执行情况得满分。

### **3、项目成本控制与收益实现情况**

本项目 2025 年度，各项目工程按照成本管理办法，不超概算，成本控制情况良好。由于北京市土地出让市场实际供



地情况与供地计划存在较大差异，土地出让收益存在不确定性。

综上，本项目上年度不涉及按计划实现建设成本控制和项目预期收益；本年度预计投入成本及可实现收益计划科学合理，但收入的达成情况涉及影响因素较多，存在一定的不确定性，因此成本控制与收益实现情况指标扣 2 分。

#### 4、专项债券投后管理情况

本项目为新建项目，2025 年处于建设期且为初次申请发行专项债的项目，不涉及按计划时间、金额实现预期收益，按要求归集、上缴还本付息资金；本年度已在专项债券穿透式监测系统中填报项目基本信息。

因此，专项债券投后管理情况指标得满分。

#### 5、申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求为 62700 万元，其中昌平区拟申请发行 27100 万元（其中本批次发行金额 15700 万元），北京市拟申请发行 35600 万元（其中本批次发行金额 35600 万元），专项债券申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、财政资金投入情况综合确定，详情见附件-3《专项债券资金月度支出计划》本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

因此，本项目本年度专项债券资金需求合理性指标得满分。

#### 6、上年度绩效评价落实情况

本项目为 2025 年首次申请专项债券项目，不涉及上年度专项债券绩效评估。根据《北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）自审汇总表》及《北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级）自审汇总表》，本项目符合发债前置条件、信息录入及项目前期准备、融资平衡、支出预计等要求。因此，本项目上年度绩效评价落实情况指标得满分。

#### 7、本年度绩效目标合理性

##### （1）目标明确性

根据项目专项债申报材料 and 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 17 项，其中定量指标为 14 项，占三级指标比为 82.35%。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。

#### 8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议项目单位结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣 2 分。

经充分论证评估，北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（市级），项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩



效目标表中，除部分指标不够完善外，总体设置合理。综上，该项目“整体情况评估”得分为 93 分，“本年度债券需求评估”得分为 93 分，建议对该项目“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第 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第 55 号）；
3. 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）；
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第 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. 《昌平区六环路土城出口土城新村改造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、利润或管理费、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）编制费、一级开发实施方案编制费、用地普测及拨地定桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费、地质灾害评估费、编制交通影响评价费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、征占林地可行性报告编制费、耕作层表土剥离方案编制费用以及场地评价费。前期费用合计 2583 万元。

#### 2. 征地补偿及相关税费

征地费用包括征收片区综合地价费用、转非安置费、征地相关税费等，合计 45263 万元。

#### 3. 拆迁补偿及相关费用

拆迁费用包括宅基地腾退补偿费、集体非宅腾退补偿费、国有非宅征收补偿费、其他拆迁费用、拆迁相关费用以及其他费用，共计 377498 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管理费等，共计 11491 万元。

#### 5. 其他费用

其他费用包括围挡费用、看护费、防尘网铺设费用、除草、防火、耕作层表土剥离费、环保税、土壤污染修复费用以及国有农用地补偿，共计 17858 万元。

### 四、建设内容及投资估算

根据《昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案》，本项目主要建设规模和内容：土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 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 31.81 万平方米；土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 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 28.85 万平方米。土城定向安置房项目用



地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。

本项目总投资 566006 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 4 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	占比
1	前期费用	2583	0.46%
2	征地补偿及相关税费	45263	8.00%
3	拆迁补偿及相关费用	377498	66.70%
4	市政基础设施建设费用	11491	2.03%
5	其他费用	17858	3.16%
6	财务费用	82393	14.56%
7	利润或管理费	23932	4.23%
8	审计费	481	0.08%
9	两税两费	4507	0.80%
总投资		566006	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算 566006 万元，已投入使用财政资金 453206 万元，占比 80.07%；拟申请专项债券资金 112800 万元，占比 19.93%。分年度筹措计划如下：

表 5 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
一、财政资金	453206				453206	80.07%

其中：区级财政资金	363665				363665	64.25%
市级财政资金	89541				89541	15.82%
<b>二、专项债券</b>		<b>62700</b>	<b>39600</b>	<b>10500</b>	<b>112800</b>	<b>19.93%</b>
其中：区级专项债券		27100	19800	5250	52150	9.21%
市级专项债券		35600	19800	5250	60650	10.72%
<b>合计</b>	<b>453206</b>	<b>62700</b>	<b>39600</b>	<b>10500</b>	<b>566006</b>	<b>100.00%</b>
分年度占比	80.07%	11.08%	7.00%	1.86%	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 587200 万元，包含土地出让收入 587200 万元。

表 6 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	587200
合计		587200

### 一、土地出让收入

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。土地预计将于 2027 年上市交易，具体测算过程如下：

#### （一）土地出让单价

综合考虑北京市昌平区近三年的居住用地出让价，选取 10 个成交地块样本，该 10 个样本的加权平均单价为 23027 元/m<sup>2</sup>，综合考虑到样本地块已开发比较成熟，交通等基础设施配套均比本项目健全以及随着国家颁布的房地产政策，预估未来房价仍会继续下跌，出于谨慎性原则考虑，暂按所选样本项目综合平均单价的 70%预估，即地块出让单价约 16000 元/m<sup>2</sup>。样本明细如下表：



序号	地块	区位	规划建设 建筑面积 (m²)	出让 方式	中标总地 价(万 元)	单价(元 /m²)	出让日期	规划 用途	交易编号
1	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	51597	挂牌	128000	24807	2025/2/18	住宅	京土储挂(昌)[2025]002号
2	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	昌平区	100406	挂牌	211430	21057	2024/12/30	住宅	京土储挂(昌)[2024]050号
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	昌平区	110585	挂牌	253300	22905	2024/10/22	住宅	京土储挂(昌)[2024]038号
4	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	155484	挂牌	198600	12773	2024/7/3	住宅	京土储挂(昌)[2024]022号
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 社区综合服务设施用地	昌平区	93436	挂牌	309350	33108	2024/3/26	住宅	京土储挂(昌)[2024]010号
6	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	148831	挂牌	350000	23517	2024/2/23	住宅	京土储挂(昌)[2024]005号

7	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区	186128	挂牌	427000	22941	2023/12/20	住宅	京土储挂（昌）[2023]061号
8	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区	154440	挂牌	354000	22922	2023/11/30	住宅	京土储挂（昌）[2023]058号
9	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	昌平区	219497	挂牌	541500	24670	2023/9/27	住宅	京土储挂（昌）[2023]046号
10	北京市昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区	127342	挂牌	319700	25106	2023/7/20	住宅	京土储挂（昌）[2023]034号
	合计		1195745		2753450	23027			

## （二）土地出让计划

根据项目单位提供的土地储备整理材料，土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 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 31.81

万平方米；土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 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 28.85 万平方米。土城定向安置房项目用地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。2027 年拟供应 CP00-0602-0017 (B07) 地块为 R2 二类居住用地，地块面积 9.11 公顷，建筑规模 21.50 万平方米；拟供应 CP00-0602-0006 (A0107-A05) 地块为 R2 二类居住用地，地块面积 6.33 公顷，建筑规模 15.20 万平方米。

表 7 项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (万平方米)	建筑规模 (万平方米)	预计出让 年份	预计出让单价 (万元/平方米)
CP00-0602-0017 (B07)	R2	二类居住 用地	9.11	21.50	2027 年	1.60
CP00-0602-0006 (A0107-A05)	R2	二类居住 用地	6.33	15.20	2027 年	1.60
合计			15.44	36.70		

### (三) 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，预测的土地出让收入如下：

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=36.70 万平方米×1.60 万元/平方米=587200 万元，



初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 587200 万元，预计实现出让收入 587200 万元。综上，本项目土地出让收入共计 587200 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

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 8 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入	合计
	2027 年	
土地出让收入	587200	587200
合计	587200	587200

## 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，本项目在土地入市时，已考虑支出共计 113058 万元。其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 46976 万元；专项资金计提支出预计为 66082 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 46976 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入\*计提比例  
=587200\*8%=46976 万元。

### 二、专项资金计提支出

本项目预计 2027 年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及专项资金计提支出，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<sup>2</sup>，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为1004万元。

### （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为10%，总金额为58720万元。

### （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 2119 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 2119 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 2119 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 66082 万元。具体如下表所示：

表 9 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	1004
2	国有土地收益基金	58720
3	农田水利建设资金	2119
4	教育资金	2119
5	廉租住房保障资金	2119
合计		66082

### 三、项目支出合计

综上，本项目支出共计 113058 万元。

表 10 项目支出预测表

单位：万元

类别	分年支出	
	2027 年	合计
1. 上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入*8%）	46976	46976
2. 专项资金计提支出	66082	66082
合计	113058	113058

## 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 587200 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 46976 万元，扣除专项资金计提支出 66082 万元，可用于还本付息的资金为 474142 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 11 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益	合计
	2027 年	
一、收入	587200	587200
1. 土地出让收入	587200	587200
二、支出	113058	113058
1. 上交市级土地出让收入分享支出	46976	46976
2. 专项资金计提支出	66082	66082
三、收益	474142	474142

### 二、项目融资本息

本项目拟申请专项债券资金 112800 万元，截止 2024 年底已发行 0 万元，2025 年计划发行 62700 万元，其中昌平区拟申请发行 27100 万元(其中本批次发行金额 15700 万元)，北京市拟申请发行 35600 万元（其中本批次发行金额 35600 万元），债券期限 3 年；2026 年计划发行 39600 万元，其中昌平区拟申请发行 19800 万元，北京市拟申请发行 19800 万



元，债券期限为 2 年；2027 年计划发行 10500 万元，其中昌平区拟申请发行 5250 万元，北京市拟申请发行 5250 万元，债券期限为 1 年；假设融资利率 3.00%。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。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 121134 万元（含本金 112800 万元，利息 8334 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 12 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	62700	0	62700	3.00%	0	0
2	2026 年	62700	39600	0	102300	3.00%	1881	1881
3	2027 年	102300	10500	0	112800	3.00%	3069	3069
4	2028 年	112800	0	112800	0	3.00%	3384	116184
合计			112800	112800			8334	121134

### 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

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 13 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	0	0	是
2026 年	0	0	1881	1881	
2027 年	474142	0	3069	3069	
2028 年	0	112800	3384	116184	
合计	474142	112800	8334	121134	
本息覆盖倍数		3.91			

本项目收入合计 587200 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 46976 万元，扣除专项资金计提支出 46976 万元，预期可偿债资金为 474142 万元，拟偿还债券本息合计 121134 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 3.91 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，北京市前期投入资金 150191 万元（其中市级财政资金 89541 万元，专项债债券发行本金 60650 万元），利息预估 4550 万元（债券期限分别为 3 年、2 年和 1 年，融资利率保守假设 3%），本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本 154741 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 154741 万元，北京市为本项目发行专项债券 60650 万元，债券本息合计 65200 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为  $154741/65200=2.37$ （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=319401 万元，昌平区为本项目发行专项债券 52150 万元，债券期限分别为 3 年、2 年和 1 年，融资利率保守假设 3%，债券本息合计 55935 万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为  $319401/55935=5.71$ （大于 1.2），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 3.91 倍，北京市可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 2.37 倍，昌平区可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 5.71 倍，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，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。财政部门会同主管部门、项目单位、实施单位应制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。



### 三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

### 四、敏感性分析

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

表 14 项目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						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	379314	426728	450435	474142	497849	521556	568970
债券还本付息额	121134	121134	121134	121134	121134	121134	121134
债券本息覆盖率	3.13	3.52	3.72	3.91	4.11	4.31	4.70



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和北京市土地储备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，北京市规划和自然资源委员会将组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织规范使用债券资金，加



强监督管理，资金要用于所对应的项目，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。

