



## 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

# 清华南口国重基地产业孵化区工业前期开 发项目实施方案

实施单位（全称）：

北京昌拓开发建设有限公司

主管部门（全称）：

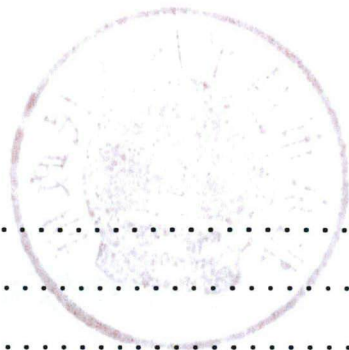
北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会

北京市昌平区财政局

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 .....	- 1 -
三、项目单位 .....	- 4 -
四、项目主管部门 .....	- 6 -
五、项目建设内容及规模 .....	- 6 -
六、项目投资估算 .....	- 8 -
七、项目地点 .....	- 8 -
八、项目建设期及实施进度计划 .....	- 9 -
九、项目审批情况 .....	- 10 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 10 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 12 -
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 -
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 .....	- 18 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 28 -
一、编制依据及原则 .....	- 28 -
二、估算范围 .....	- 28 -
三、估算说明 .....	- 29 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 47 -
五、资金筹措 .....	- 59 -
第四章项目收入分析 .....	- 60 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 60 -
二、项目政府性基金补贴收入 .....	- 70 -



三、项目收入合计 .....	- 70 -
第五章项目运营成本分析 .....	- 71 -
一、原材料支出 .....	- 71 -
二、燃料动力费支出 .....	- 71 -
三、工资及福利费 .....	- 73 -
四、修理费 .....	- 73 -
五、税费支出 .....	- 74 -
六、上缴土地出让金市级分享收入 .....	- 75 -
七、专项资金计提 .....	- 76 -
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	- 82 -
一、项目收益分析 .....	- 82 -
二、项目融资本息 .....	- 82 -
三、项目收益融资平衡评价分析 .....	- 83 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	- 84 -
第七章项目风险控制 .....	- 85 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	- 85 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	- 86 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	- 87 -
四、敏感性分析 .....	- 87 -
第八章还款保障情况 .....	- 89 -
一、还款责任及保障 .....	- 89 -
二、项目资产管理 .....	- 90 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	- 91 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	- 93 -
一、信息披露计划 .....	- 93 -
二、主管部门责任 .....	- 95 -
第十章其他需要说明的事项 .....	- 96 -

## 第一章项目概况

本项目总投资预计约 347,690 万元(取整至万元,下同)。本项目计划申请专项债券总额 225,000 万元,已经发行 0 万元,2025 年拟发行专项债券资金 106,000 万元(其中本批次发行 30,000 万元),债务期限 3 年;2026 年拟发行专项债券资金 89,000 万元,债务期限 3 年;2027 年拟发行专项债券资金 30,000 万元,债务期限 5 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 2023 年末,昌平区常住人口 227.2 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。

### 二、项目名称

2023 年 12 月，清华国重基地两业融合示范园区经市级两业融合联席会议机制第一次会议审议通过并完成公示，正式被认定为首批市级两业融合示范园区。清华国重基地两业融合示范园范围包括科创研发区、配套服务区、产业孵化区、产业预留区、协同发展区，其中产业孵化区工业前期开发项目一期、二期已取得立项核准的批复。

本项目是清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，包括清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）及清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期），分别在土地资产管理系统中对应的标识码信息如下表：

表 1-1 清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）地块标识码表

序号	所在行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	地块坐落	地块面积 (公顷)
1	昌平区	CP03-0103-0012	1101142025R001646	工业研发用地	南口镇	0.91
2	昌平区	CP03-0103-0013	1101142025R001654	基础教育用地	南口镇	3.84
3	昌平区	CP03-0103-0014	1101142025R001666	二类居住用地	南口镇	2.97
4	昌平区	CP03-0103-0015	1101142025R001679	二类居住用地	南口镇	3.27
5	昌平区	CP03-0103-0016	1101142025R001686	二类居住用地	南口镇	3.38
6	昌平区	CP03-0103-0017	1101142025R001694	工业研发用地	南口镇	1.94
7	昌平区	CP03-0103-0018	1101142025R001708	公园绿地	南口镇	0.80
8	昌平区	CP03-0103-0019	1101142025R001710	工业研发用地	南口镇	2.36
9	昌平区	CP03-0103-0020	1101142025R001726	防护用地	南口镇	0.67
10	昌平区	CP03-0103-0021	1101142025R001739	公园绿地	南口镇	0.97
11	昌平区	CP03-0103-0022	1101142025R001740	工业研发用地	南口镇	11.94
12	昌平区	CP03-0103-0023	1101142025R001756	公园绿地	南口镇	0.79
13	昌平区	CP03-0103-0024	1101142025R001769	公园绿地	南口镇	1.63
14	昌平区	CP03-0103-0025	1101142025R001773	一类工业用地	南口镇	6.04
15	昌平区	CP03-0103-0026	1101142025R001780	一类工业用地	南口镇	3.56



序号	所在行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	地块坐落	地块面积 (公顷)
16	昌平区	CP03-0103-0027	1101142025R001795	一类工业用地	南口镇	4.48
17	昌平区	CP03-0103-0028	1101142025R001800	公园绿地	南口镇	1.26
18	昌平区	CP03-0103-0029	1101142025R001819	公园绿地	南口镇	0.59
19	昌平区	CP03-0103-0030	1101142025R001826	一类工业用地	南口镇	5.09
20	昌平区	CP03-0103-0031	1101142025R001834	一类工业用地	南口镇	4.97
21	昌平区	CP03-0103-0032	1101142025R001846	一类工业用地	南口镇	4.53
22	昌平区	CP03-0103-0033	1101142025R001852	公园绿地	南口镇	0.71
23	昌平区	CP03-0103-0034	1101142025R001866	一类工业用地	南口镇	6.21
24	昌平区	CP03-0103-0035	1101142025R001870	一类工业用地	南口镇	1.75
25	昌平区	代征道路	1101142025R001886	代征道路	南口镇	28.04
合计						102.69

表 1-2 清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）地块标识码表

序号	所在行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	地块坐落	地块面积 (公顷)	资产来源类型
1	昌平区	CP03-0202-0001	1101142025R001894	一类工业用地	南口镇	5.33	其他

### 三、项目单位

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目项目单位是北京昌拓开发建设有限责任公司。截止 2024 年底，项目单位已累计使用专项债券 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 100%。

表 1-3 北京昌拓开发建设有限责任公司情况

单位名称	北京昌拓开发建设有限责任公司		
法定代表人	曹伯然	成立日期	2024 年 9 月 29 日
注册资本	1000 万元	营业期限	2024-09-29 至无固定期限
统一社会信用代码	91110114MAE036PC2E		
注册地址	北京市昌平区东环路 99 号 1 幢 101 室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市昌平房地产开发有限责任公司持股比例 100%		

本项目的项目单位是北京昌拓开发建设有限责任公司，该公司均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

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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会。北京市昌平区人民政府国有资产监督管理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昌拓开发建设有限责任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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容及规模

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(一期)核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：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，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；建设规模 72.91 万平方米，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。



根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(二期)核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；规划建设规模约 5.33 万平方米，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

本项目相关主要指标如下表：

表 1-4 项目主要技术指标表

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)
清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(一期)	京昌平发改(核)[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	建设规模 72.91 万平方米	34,2991 万元
清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(二期)	京昌平发改(核)[2025]14号	进行征地、拆迁工作及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	规划建设规模约 5.33 万平方米	4,699 万元
		合计	78.24 万平方米	347,690 万元



## 六、项目投资估算

本项目总投资 347,690 万元，其中工程费用 19,193 万元，占比 5.52%；工程建设其他费用 294,044 万元，占比 84.57%；预备费 24,401 万元，占比 7.02%；建设期利息 10,052 万元，占比 2.89%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-5 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	19,193	294,044	24,401	10,052	0	347,690
占比	5.52%	84.57%	7.02%	2.89%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 122,690 万元，占比 35%；专项债券资金 225,000 万元，占比 65%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用、预备费。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

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目位于昌平区南口镇 CP03-0103 街区，具体四至范围为：东至关沟，西至承业西路、一道河，北至规划交通东街，南至东外环路。

项目拟分二期实施，项目总面积 108.02 公顷，其中一期，四至为东至关沟，西至承业西路、一道河，南至东外环路，北至规划交通东街。规划用地面积约 102.69 公顷，规划建筑规模约 72.91 万平方米；二期位于昌平区南口镇曹庄村南侧，四至东至规划用地东边界，西至规划用地西边界，北至白花路南边界，南至规划支路北边界。规划用地面积约 5.33 公顷，规划建筑规模约 5.33 万平方米。具体用地范围和面积以规划自然资源部门相关文件为准。



图 1-1 项目位置示意图

## 八、项目建设期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期 29 个月，拟在 2025 年 6 月开工建设，2026 年 11 月完成土地征拆、2027 年 5 月完成市政工程验收，2027 年 11 月完成成本核定、现场验收、土地入市工作。

## 九、项目审批情况

1.实施主体的授权。2025 年 2 月 13 日，北京市昌平区人民政府《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(一期)授权有关事项的批复》、《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(二期)授权有关事项的批复》，授权北京昌拓开发建设有限责任公司作为本项目实施主体。

2.立项审批。2025 年 2 月 19 日，北京市昌平区人民政府《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》，已获主管区长及区长的圈阅。

2025 年 2 月 25 日，北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(一期)核准的批复》（京昌平发改(核)[2025]13 号），原则上同意该建设项目。

2025 年 2 月 25 日，北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(二期)核准的批复》（京昌平发改(核)[2025]14 号），原则上同意该建设项目。

3.用地审批。2025 年 2 月 21 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(一期)多规合一研究的指标确认函》（京规



自昌函〔2025〕182号），认定本项目规划为城镇建设用地，无需办理用地预审手续。

2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(二期)多规合一研究的指标确认函》(京规自昌函〔2025〕181号)，认定本项目规划为城镇建设用地，无需办理用地预审手续。

**4.规划审批。**2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(一期)多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕182号），认定该项目用地功能、面积等指标符合已批复的《北京市昌平区南口镇国土空间规划(2020年-2035年)》及《北京市昌平区南口镇集中建设区控制性详细规划(CP03-0103街区)》。

2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目(二期)多规合一研究的指标确认函》(京规自昌函〔2025〕181号)，认定该项目用地功能、面积等指标符合已批复的《北京市昌平区南口镇国土空间规划(2020年-2035年)》及《北京市昌平区南口镇集中建设区控制性详细规划(CP03-0103街区)》



**4.环评备案。**本项目不涉及环评手续办理

**5.施工许可。**本项目不涉及施工许可办理。

综上，清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目已取得有关部门的审批手续，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，由项目单位北京昌拓开发建设有限责任公司按照建设进度，向财政部门提出申请，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收益与融资自求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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## **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

束后进入运营期，运营工作由项目单位负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

## **十二、项目投后管理**

**项目收入归集。**项目土地出让收入由昌平区财政局收取，项目园区运营收入由北京昌拓开发建设有限责任公司收取，缴入专门账户实行分账管理，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。**北京昌拓开发建设有限责任公司向昌平区财政局上缴项目运营收益后，由昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。

**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，权益登记在北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会名下。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局审核，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

两业融合是顺应新一轮科技革命和产业变革的重要途径，它增强了制造业的核心竞争力，培育了现代产业体系，并实现了高质量发展。2023 年 12 月，依据《关于认定北京市首批市级两业融合示范园区的通知》（京发改〔2023〕1909 号），清华国重基地两业融合示范园区经市级两业融合联席会议机制第一次会议审议通过并完成公示，正式被认定为首批市级两业融合示范园区。本项目的实施是贯彻和落实国家发展改革委等 15 部门《关于推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》及北京市发展和改革委员会等 11 部门《关于北京市推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》指导意见，推动昌平区区域经济高质量发展的重要抓手。



## （二）高度契合地区规划

本项目位于南口镇，根据北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年），南口镇定位是北京市西北部唯一的新市镇，拥有良好的科技研发基础，应紧扣新市镇定位，抓住重大项目落位机遇，整合科研与制造资源，聚焦科技创新与成果转化，发展成为以科创引领带动智能制造及先进能源产业发展，多重优势资源联动促进农业、文化和旅游融合发展的产业模范新市镇。本项目实施高度契合地区规划

## （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，为本项目提供了技术和人才支持。通过产业园的建设，可以进一步整合区域内的资源，形成产业链上下游的协同效应，提高资源利用效率，推动区域经济的可持续发展。

## （四）能有效解决当前瓶颈问题

昌平区龙头企业数量偏少，多集中于传统制造业，面临较大转型升级压力。在核心零部件和元器件、先进工艺、基础材料、关键技术等方面存在较大短板，制约了产业高端化、集群化发展水平，本项目的实施能够促进产业融合发展环境不断优化，大力引导市场主体通过融合发展实现赋能增效、



转型升级，持续激发产业发展内生动力，为现代化产业体系建设提供支撑

## 二、项目经济效益

### （一）提供公共产品，改善公共服务

通过本项目的实施，不仅完善了园区内部的配套基础设施，还完善了两业融合示范园区相关联的交通配套设施、市政基础设施和公共服务设施，提供了丰富的公共产品，也改善了南口镇周边配套公共服务。

### （二）促进群众就业，增加群众收入

本项目的建设和运营需要大量的劳动力，这为当地居民提供了丰富的就业机会。从建设阶段的建筑工人到运营阶段的维修人员和管理人员，产业园能够为不同技能水平的劳动者提供工作岗位。随着就业机会的增加，居民的收入水平也将得到提升，进而提高他们的消费能力和生活质量，缩小了地区贫富差距的问题，有利于带动共同富裕。拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会的稳定，促进和谐社会建设。

### （三）弥补发展短板，带来长远效益

南口产业园以科创研发、配套服务和产业孵化功能为主，重点增加公共服务设施和基础设施保障能力，主要包括清华南口国重基地（科创研发区）、配套服务区和产业孵化区三部分组成。通过本项目的实施，构建以清华国重基地为核心

的科创研发区，以完善职住平衡为目标的配套服务区，以推进产业落地、成果转化为核心的产业孵化区，实现制造业和现代服务业深度融合，弥补了昌平区产业发展短板，能够为本区带来长远经济和社会效益。

#### （四）拉动有效投资，推动经济增长

通过本项目的建设，有助于昌平区推进产业布局调整和产业结构升级，促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。循环经济产业园的建设和运营为拉动有效投资提供了良好的契机，有利于带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

### 三、项目社会效益

#### （一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目建设将对昌平区的基础设施进行重要的补充和升级。首先，两业融合示范园区的建设将直接提升区域的先进制造业和现代服务业的深度融合；其次，园区的运营将促进相关产业链的发展，这些产业的发展将进一步推动昌平区经济的高质量发展。循环经济产业园将完善基础设施，为昌平区的长远发展奠定坚实的基础，推动区域经济的可持续发展和高质量发展。

#### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质

首先，两业融合示范园区的建设和运营将对园区职工及昌平区居民的办公及生活品质提升产生积极影响，园区配套

公共服务设施、交通配套基础设施、市政基础设施的完善将，改善居民的生活环境，提升公共健康水平。

#### 四、项目事前绩效评估情况

##### （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

本项目贯彻落实《关于认定北京市首批市级两业融合示范园区的通知》（京发改[2023]1909号）、《北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年）》等相关批复及规划，是实现南口镇定位，抓住机遇，注入研发创新动力的需要，是做好研发资源承接、加强配套服务，以服务链支撑创新链和产业链的需要，是补齐短板，完善城市综合服务功能的需要。

项目建设能优化全区产业发展格局；全面提升南口镇配套服务能力；实现制造业和现代服务业深度融合，弥补了昌平区产业发展短板；促进群众就业，增加群众收入。

本项目总投资为347,690万元，项目偿债资金来源主要为相关土地出让收入、园区绿地养护收入及园区道路养护收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为311,251万元，专项债券本息合计240,450万元，资金覆盖倍数为1.29，项目收益性较好。

##### 2、项目建设投资合规性和成熟度



### （1）项目投资合规性

根据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》，地方政府专项债券执行负面清单管理，本项目属于产业园区基础设施，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应作为予以优先保障的重点项目。

### （2）项目成熟度

本项目属于新建工程，截至目前本项目已经完成实施主体的授权、资金平衡方案的请示与批示，核准批复、多规合一研究的指标确认函，项目各项前期手续基本完成。

## 3、项目资金来源和到位可行性

### （1）资金来源合规性

本项目总投资预计约 347,690 万元，资金来源为财政资金及地方政府专项债券。其中专项债券资金为 225,000 万元，财政资金为 122,690 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

昌平区财政计划对本项目投入 122,690 万元，且已到位财政资金为 650 万元，近年来昌平区财政收入较为客观，因此项目资本金到位的可行性较高。

## 2) 专项债券资金到位可行性

本项目计划发行 225,000 万元，债券存续期内项目净收益 311,251 万元，债券本息合计为 240,450 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由项目单位统筹安排。本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.29，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。昌平区债务限额尚有足够的空间支持本项目发行专项债券。专项债券资金到位的可行性充分。

因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

## 4、项目收入、成本、收益预测合理性

### (1) 项目收入预测合理性

本项目预计在债券存续期内可实现总收入为 379,785 万元。本项目收入来源主要为相关土地出让收入、园区绿地养护收入及园区道路养护收入，土地出让收入价格及相关自身运营收入单价依据市场价格确定，相关规模依据本项目的实际情况而定，因此收入预测具备合理性。

### (2) 项目成本预测合理性

本项目运营支出包括原材料支出、动力费支出、工资及福利费支出、修理费支出、相关税费支出及上缴土地出让金市级政府分享支出、各项专项资金计提支出，相关支出依据北京市相关政策要求及同类项目日常运营成本合理预测，本

项目债券存续期内运营成本（含相关税费）为 68,534 万元，成本预测符合本项目实际。

### （3）项目收益预测合理性

债券存续期内项目总收入扣除运营成本、相关税费及上缴土地出让金市级政府分享支出后的项目净收益为 311,251 万元，债券本息为 240,450 元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.29 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。当收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.23，收益预测合理。

## 5、债券资金需求合理性

### （1）债券类型需求合理性

本项目申请市政和产业园区基础设施领域的产业园区基础设施类型专项债券，属于国家发展和改革委员会和财政部 2025 年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

### （2）债券资金规模需求合理性

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目总投资 347,690 万元，本项目拟使用专项债券 225,000 万元，其中 2025 年计划发行 106,000 万元（其中本批次发行 30,000 万元），期限是 3 年，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%)；2026 年计划发行 89,000 万元，期限是 3 年，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%）；2027 年计划发行 30,000 万元，期限是 5 年，假设融资利率 2.5%（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 2.5%）。债券资金 225,000 万元，约占总投资的 65%，财政预算资金投入 122,690 万元，约占总投资的 35%。本项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内项目净收益 379,785 万元，债券本息合计为 240,450 万元，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息。

综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

## 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、成本数据来自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。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

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目偿债风险点主要是不可抗力导致的工程进度风险、项目实施机构管理风险、利率风险、收入不足风险，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。

## 7、绩效目标合理性

本项目绩效指标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标，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。绩效指标总体可测量，可计算。

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。

## （二）本年度债券需求评估情况

### 1、项目投融资计划落实情况

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,不涉及上年度各项资金来源落实、上年度债券资金支出、使用规范性等情况。

2025 年预计资金投入为 121,691 万元,资金来源包括财政预算资金和专项债券。其中财政预算资金 15,691 万元,专项债券资金 106,000 万元(其中本批次发行 30,000 万元)。财政资金由昌平区财政纳入预算,按项目建设进度予以保障,专项债券资金在昌平区新增专项债券限额内予以发行,资金来源都符合国家相关法规政策要求,资金来源合规。

### 2、项目建设运营执行情况

北京昌拓开发建设有限责任公司负责本项目的建设及运营,并制定项目运营方案。截至目前本项目已经完成立项审批、用地审批和规划审批,其他相关手续譬如环评、施工许可等正在积极推进办理中,项目前期手续逐步办理中,项目成熟度需要进一步提高。根据《新增地方政府债券项目年度绩效目标表(2025 年)》,2025 年建设规模占项目整体规模比例较小,但由于目前项目前期手续部分未完成,存在一定不确定性。

### 3、项目成本控制与收益实现情况



本项目为新建项目,建设期为 2025 年 6 月到 2027 年 11 月,2025 年拟投入资金 121,691 万元,包括财政预算资金 15,691 万元,政府专项债券 106,000 万元(其中本批次发行 30,000 万元),项目各年成本均依据项目实施计划及建设内容进行估算,故项目成本控制合理。根据项目运营计划,2025 年不涉及项目收益。

#### 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,不涉及按计划时间、金额实现了预期收益,按要求归集、上缴还本付息资金;已在专项债券穿透式监测系统中填报项目基本信息。

#### 5、申报本年度专项债券资金需求合理性

2025 年计划投资为 121,691 万元,其中拟利用财政预算资金 15,691 万元,拟发行专项债券 106,000 万元(其中本批次发行 30,000 万元),项目债券申报金额依据当年详细的建设任务、时间安排、财政资金的投入情况综合确定。本项目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,提供专项债资金月度支出计划科学合理,与项目实施进度保持同步。

#### 6、上年度绩效评价落实情况

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，目前已开展项目事前绩效评价，项目整体情况评估为 96 分，本年度债券需求评估为 96 分。

## 7、本年度绩效目标合理性

本项目绩效指标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标，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。绩效指标总体可测量，可计算。

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。

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。

经充分论证评估，清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目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。项目前期手续逐步办理中，预计上半年完成前期手续，本年度具备项目实施条件。

综上，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，该项目“整体情况评估”得分为96分，“本年度债券需求评估”得分为96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》；
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. 《清华南口国重基地两业融合示范园区实施方案（总）》。

#### 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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费等；工程建设其他费用包括征地费、项目申请报告编制费、监理费、设计费等。

### 三、估算说明

（一）工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入：

#### 1、安置房损益

项目被拆迁农民安置在项目西侧预留安置房地块，独立选址，单独立项，尚未实施，预估土地及建安成本约为 8295 元/m<sup>2</sup>，被拆迁人优惠购房价格暂定为 6500 元/m<sup>2</sup>。预估需发生安置房损益约为 5,798 万元，纳入本项目的开发成本。

#### 2、市政基础设施建设费用

各类道路与市政管线工程与项目同期实施，与入市地块同期交付。道路工程造价指标约为 1500 万元/公里；雨水工程造价指标约为 350 万元/公里；污水工程造价指标约为 200 万元/公里；中水工程造价指标约为 100 万元/公里；供水工程造价指标约为 200 万元/公里；供电工程造价指标约为 900 万元/公里；燃气工程造价指标约为 180 万元/公里；热力工程造价指标约为 250 万元/公里。

（二）其他费用包括前期费用、征地补偿费用、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、其他费用，按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

#### 1、前期费用

(1) 实施方案编制费及项目建议书（代可研）编制费参照计价格[1999]1283号结合市场行情确定，最终以实际发生为准。

(2) 测绘费包括用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费等，参照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》，以总占地面积为基数，按10元/m<sup>2</sup>测算，最终以实际发生为准。

(3) 编制地质灾害评估费参照《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办[2006]745号）及市场水平估算。

(4) 编制交通影响评估费参考中国城市规划设计研究院发布的《建设项目交通影响评价报告收费标准》估算，以规划建筑面积为基数，按1.5元/m<sup>2</sup>测算，最终以实际发生为准。

(5) 编制环境影响评价费以用地面积为基数，暂按5元/m<sup>2</sup>估算，最终以实际发生为准。

(6) 考古勘探及发掘费包括考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费及考古土方测绘费，其中：

1) 考古勘探费依据“国家文物局（90）文物字第248号”，以项目占地面积为基数，结合市场水平暂按8元/m<sup>2</sup>估算，最终以实际发生为准；



2) 考古发掘费依据“国家文物局(90)文物字第248号”，以50%项目占地面积为基数，结合市场水平暂按10元/m<sup>2</sup>估算，最终以实际发生为准；

3) 考古土方清运费依据“国家文物局(90)文物字第248号”，以50%项目占地面积为基数，结合市场水平暂按28元/m<sup>2</sup>估算，最终以实际发生为准；

4) 考古土方测绘费依据“国家文物局(90)文物字第248号”，以50%项目占地面积为基数，结合市场水平暂按2元/m<sup>2</sup>估算，最终以实际发生为准。

(7) 涉水事项论证费用参照京国土储[2016]264号文，涉水事项论证报告收取费用最高单价为44231元/公顷。

(8) 实施单位招标代理服务费以标的额为基数，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》[计价格(2002)1980号]并结合市场行情计算。

(9) 其他费用包括规划综合实施方案编制费、林地可行性研究报告编制费、土壤污染调查费、编制市政规划方案费(或市政咨询相关费用)及土壤剥离方案编制费，其中：

1) 规划综合实施方案编制费根据北京市现行市场行情确定，最终以实际发生为准；

2) 林地可行性研究报告编制费参照《编制征占用林地可行性报告收费管理办法》，基础收费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。；

3) 土壤污染调查费结合市场行情确定，最终以实际发生为准；

4) 编制市政规划方案费（或市政咨询相关费用）根据北京市现行市场行情确定，最终以实际发生为准；

## 2、征地补偿费

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，建立相应的征地补偿费及相关税费科目。

本项目征地补偿费主要包括：土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地相关费用（耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费等）、征地不可预见费及其他等。依据昌平区征地情况平均水平，本项目征地补偿费及相关税费标准如下：

### （1）土地补偿费

根据《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）文

件确定，南口镇征收农用地地区片综合地价为 16 万/亩，马池口镇征收农用地地区片综合地价为 19 万/亩。

## （2）安置补助费

包括劳动力安置补助费、一般超转人员安置补助费。

依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）、《北京市人民政府办公厅印发〈关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法〉的通知》（京政办发【2015】11 号），劳动力安置补助费暂按 50 万元/人进行估算，超转人员安置补助费暂按 300 万元/人进行估算，最终费用以人力资源和社会保障部门及民政部门核算数据为准。

## （3）其他土地附着物补偿

以林地及其他农用地面积为基数，按照 15 万/亩估算，最终以实际发生为准。

## （4）征地费税

征地费税包括耕地占用税、森林植被恢复费等。

耕地占用税：根据《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》(2019 年 7 月 26 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)，昌平区耕地占用税为 42 元/m<sup>2</sup>，按农用地面积征收。



森林植被恢复费：参照《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），森林植被恢复费按林地面积 300 元/m<sup>2</sup>征收。

#### （6）其他

其他补偿费用包括土地征收成片开发方案编制费、社会稳定风险评估报告编制费、国有农用地补偿费用。

成片开发征收方案编制费参照昌平区市场水平，最终以实际发生为准。

社会稳定风险评估报告编制费参照其他省市收费标准，并结合市场行情，最终以实际发生为准。

本项目根据昌平区目前国有农用地补偿标准，暂按 70 万元/亩估算，最终以实际发生为准。

### 3、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

#### （1）宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用

##### 1）区位补偿费

根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，项目宅基地区位补偿价按照 8220 元/m<sup>2</sup>测算。

##### 2）房屋重置成新价（含装修附属物）

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发

【2018】13号），宅基地上房屋的拆迁补偿控制标准为房屋占地面积不超过宅基地面积的85%；拆迁补偿控制标准以内的房屋按照被拆迁房屋的重置成新价给予补偿；拆迁补偿控制标准以外的房屋不再给予补偿。本方案房屋重置成新价暂按800元/m<sup>2</sup>估算。

### 3) 搬迁补助费

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13号），按照经审核确认的有效宅基地内被搬迁建筑面积给予15元/m<sup>2</sup>的补助。

### 4) 家电改移补助费

根据市场情况按3150元/宗测算，按空调400元/台、3台/宗测算、有线350元/宗、电话300元/宗、燃气、热水器改移费300元/宗、网络迁移费暂按1000元/宗估算，最终以实际发生为准。

### 5) 提前搬家奖

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13号），对于在拆迁公告规定的搬迁期限内签订拆迁补偿安置协议，且在约定期限内搬离被拆迁房屋，并交由

拆迁人进行拆除的，给予该宗宅基地的被拆迁人总计 10 万元的提前搬家奖。

#### 6) 停产停业补助费

根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，对持有营业执照的院落按照宅基地面积 800 元/m<sup>2</sup>进行补助。

#### 7) 周转费

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13 号），临时安置费不得低于拆迁公告发布之日前一个月内类似房地产市场月租金标准。根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，以期房进行安置的，发放期限为自搬家交房之日起至入住公告日期后的第 4 个月。考虑到实际安置房项目的建设进度，本次方案按 1500 元/人·月，发放期限自交房起至办理入住后四个月止，周转周期暂按 40 个月考虑。

#### 8) 工程配合费

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13 号），在拆迁公告规定的搬迁期限内完成签约搬迁的，给予被拆迁人每宗宅基地不超过 20 万元的奖励费。

#### 9) 其他



#### ①安置困难补助

根据《关于印发昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》（昌政发【2017】14号），符合审批宅基地条件但未实际取得宅基地，且根据拆迁补偿补助安置方案安置确有困难的农村村民，其补助标准为：宅基地区位补偿价 $\times$ 0.25亩 $\times$ 30%。

#### ②合理利用宅基地补助

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13号），合法宅基地范围内未建房屋的空置土地，可按空置土地面积2500元/m<sup>2</sup>的标准给予被拆迁人合理利用宅基地补助，补偿基数来源于实际，测量数据。

#### ③节约装修补助

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13号），合法房屋或经认定房屋的装修及室内外附属物，经评估后按宅基地面积计算不足1000元/m<sup>2</sup>的，可按照1000元/m<sup>2</sup>给予节约装修补助；自愿放弃房屋装修及附属物评估的，也可按照1000元/m<sup>2</sup>给予节约装修补助。

#### ④安置面积补助

根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，在预签约期（奖励期）内签订《腾退补偿补助及安置协议》，按照本方案中确定的安置方式计算应给予的安置房面积，给予该宗宅基地的被腾退人最高不超过 1200 元/m<sup>2</sup>的安置面积补助。

#### ⑤节约资源奖

根据《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发【2018】13 号），合法宅基地范围内未建设二层以上（含二层）楼房的，可按合法宅基地面积 1500 元/m<sup>2</sup>的标准给予被拆迁人节约资源奖，补偿基数来源于实际，测量数据。

#### ⑥一次性自主腾退奖

在腾退公告规定的腾退期限内完成签约，给予每宗宅基地 10 万元的自主腾退奖；当签约率达到 100%时，再给予每宗宅基地 10 万元的自主腾退奖。

#### ⑦清华国重贡献补助

给予每宗宅基地的被腾退人 30 万元的清华国重贡献补助。

#### ⑧自主腾退包干补助费

项目腾退补偿补助及奖励费总额 5%计取自主腾退包干补助费。

### （3）居民房屋征收（拆迁）补偿费

1) 被搬迁房屋价值补偿

根据房屋市场价值进行补偿，暂按 25000 元/m<sup>2</sup>。

2) 搬迁费

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13 号），按建筑面积给予 40 元/m<sup>2</sup>的搬迁费。

3) 家电改移补助费

本项目家电改移补助费标准按 2385 元/m<sup>2</sup>暂估。

4) 周转费

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13 号），参考市场月租金标准，实行货币补偿或者以现房进行安置的，临时安置费发放期限为 4 个月；以期房进行安置的，发放期限为自搬家交房之日起至实际交房日期后的第 4 个月，暂按 4300 元/户·月给予临时安置费，周转周期暂按 40 个月考虑。

5) 工程配合费

本项目配合搬家奖标准按 10 万元/户暂估。

6) 其他

①搬迁补助费

本项目搬迁补助费标准按 30 万元/户暂估。

②单元签约奖



每个单元全体被搬迁人在搬迁期限内全部完成签约后，给予每一被搬迁人 10 万元/户单元签约奖。

### ③整体签约奖

本项目整体签约奖标准按 10 万元/户暂估。

### ④配合搬家奖

凡在搬迁期限内签约，并在约定期限内按时交房的，给予被搬迁人 10 万元/户按时交房奖。

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法【2016】19 号）并参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13 号），初步测算，居民房屋征收（拆迁）补偿费 3501.57 万元，补偿单价约 175 万元/户。

## （4）集体企业房屋征收（拆迁）补偿费

### 1) 房屋重置成新价

根据《北京市昌平区人民政府关于印发〈昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见〉的通知》（昌政发【2018】12 号），由房地产估价机构根据《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法【2016】10 号）、《〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘【2016】001 号）据实评估，本方案暂按 800 元/m<sup>2</sup>估算。

## 2) 搬迁补助费

根据《北京市昌平区人民政府关于印发〈昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见〉的通知》（昌政发【2018】12号），按拆迁面积为基数，给予 25 元/m<sup>2</sup>的搬迁补助。

## 3) 停产停业补助费

根据《北京市昌平区人民政府关于印发〈昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见〉的通知》（昌政发【2018】12号），按实际经营的建筑面积给予 800 元/m<sup>2</sup>的补助。

## 4) 其他

### ①奖励费

在规定奖励期内签订拆迁补偿协议，且在规定奖励期内搬迁完毕的，可给予拆迁补偿补助总额不超过 5%的奖励费。本项目按补偿补助总额的 5%估算。

### ②自主包干补助费

以集体非住宅腾退补偿补助奖励总额的 5%计取，专项用于对被拆迁人配合完成腾退工作的补助。

## （4）国有企业房屋征收（拆迁）补偿费

### 1) 区位价格补偿价（公服）

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法【2016】19号）并参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），国有土地使用权按照市场价格进行评估，由于现状地上物容积率小于1，本次公服用地暂按土地面积4500元/m<sup>2</sup>估算。

## 2）区位价格补偿价（商业）

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法【2016】19号）并参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），国有土地使用权按照市场价格进行评估，由于现状地上物容积率小于1，本次商业用地暂按土地面积7000元/m<sup>2</sup>估算。

## 3）区位价格补偿价（工业）

根据昌平区工业用地补偿标准120万/亩，折合1800元/m<sup>2</sup>预估。

## 4）房屋重置成新价（含装修附属物）

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），房屋重置成新价（含装修附属物）由房地产估价机构根据《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通



知》（京建法【2016】10号）、《〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》北估秘【2016】001号据实评估，本方案暂按 800 元/m<sup>2</sup>估算。

#### 5) 搬迁补助费

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），按建筑面积给予搬迁补助费，标准为 50 元/m<sup>2</sup>。

#### 6) 停产停业补助费

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），被征收人利用已经登记或经确认的住宅房屋从事生产经营活动应当给予停产停业损失补偿，按照房屋实际经营面积计算。本项目暂按 800 元/m<sup>2</sup>给予停产停业损失补偿费。

#### 7) 其他

##### ①移机费

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），暂按 25 元/m<sup>2</sup>估算，由区房屋征收部门报区政府批准后执行。

##### ②被征收企业人员补偿

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号）文件，结合项目周边情况按100元/m<sup>2</sup>估算，最终以实际发生为准。

### ③奖励费

参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号）文件，被征收单位的产权人在房屋征收决定公告规定的签约期限届满前完成签约搬迁的，区房屋征收部门可给予奖励费，具体奖励的名称和标准根据征收项目的实际情况在房屋征收补偿实施方案中确定，暂按房屋征收补偿总额的5%估算。

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法【2016】19号）并参照《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发【2016】13号），

## （5）房屋征收（拆迁）管理费

### 1）房屋征收（拆迁）服务费

根据北京市物价局、财政局《关于房屋拆迁管理费和房屋房屋征收（拆迁）服务费收费标准的复函》（京价（收）字【1993】第238号）、（京财综【1993】1465号）并结合本项目具体情况，按照补偿费的1.5%计取。

### 2）房屋征收（拆迁）评估费

依据市场水平收取费用，按拆迁评估价格的 1.5%计取。

### 3) 房屋征收（拆迁）测绘费

按照《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改【2006】1009 号），暂按 3 元/m<sup>2</sup>估算。

### 4) 房屋征收（拆迁）招投标代理费

根据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980 号），以房屋征收（拆迁）服务费、房屋征收（拆迁）评估费、房屋征收（拆迁）测绘费、拆除服务费、建筑垃圾处理费用之和为基数估算。

### 5) 拆除服务费

依据市场水平收取费用，按拆迁建筑面积 70 元/m<sup>2</sup>估算。

### 6) 建筑垃圾处理

依据市场水平收取费用，按拆迁建筑面积 60 元/m<sup>2</sup>估算。

### （6）市政、公共设施拆迁移改费

涉及各类市政井盖、线路、高压塔、信号塔及架空线迁改工程等，根据《北京市工程造价信息》及市场价格综合考虑进行补偿。

4、其他费用包括围墙、围挡费用，场地看护费，防火除草费，防尘网铺设费用，律师费，土壤剥离费及环保税。

（1）围墙、围挡费用暂按每延米 800 元的标准进行估算。



(2) 场地看护费考虑到每两公顷 1 名工人管护等因素，约需工人多人，工人每月工资按照 3600 元标准发放，管护周期暂按 2 年考虑。

(3) 防火除草费括除草、防火等，以项目总占地面积为基数，暂按 5 元/m<sup>2</sup>的标准，按照 2 年预估，最终以实际发生为准。

(4) 防尘网铺设费用以项目总占地为基数，按 2 元/m<sup>2</sup>考虑，一年两次，按 2 年预估。

(5) 律师费结合项目复杂程度估算，预估一期 90 万元，2 期 60 万元最终以实际发生为准。

(6) 环保税参照《北京市环境保护税核定计算暂行办法》，暂地上物用地面积为基数，应纳税额=建设工程施工工地用地面积×0.065×施工工期×施工工地扬尘排放调整系数×具体适用税额，工期约 12 个月，扬尘排放调整系数 1.5，应税大气污染物适用税额为每污染当量 12 元/m<sup>2</sup>/月，最终以实际发生为准。

### (三) 预备费

#### 1、征地不可预见费

参照《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），征地不可预见费按照预计发生部分的5%计取。

## 2、征收（拆迁）不可预见费

按宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、居民房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、其他费用的10%计提不可预见费。

## 四、建设内容及投资估算

本次申报的项目总投资为347,690万元。

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债 券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程 费	设备购置 费	其他费用	合计		单 位	数量	单价（元）
第一部分工程费用		19193	0	0	0	19193	是			
（一）	安置房损益	5798				5798				
1	安置房成本	26793				26793		m²	32300	8295
2	安置房回购收入	20995				20995		m²	32300	6500
（二）	市政基础设施建设 费用	13395				13395				
1	道路工程	5460				5460		km	3.640	15000000
2	雨水工程	1274				1274		km	3.640	3500000
3	污水工程	728				728		km	3.640	2000000
4	中水工程	364				364		km	3.640	1000000
5	供水工程	728				728		km	3.640	2000000
6	供电工程	3276				3276		km	3.640	9000000
7	燃气工程	655				655		km	3.640	1800000



序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
8	热力工程	910				910		km	3.640	2500000
第二部分工程建设其他费用					294044	294044	是			
(一)	市政基础设施建设管理费用				670	670		项	1	6697600
(二)	前期费用				6841	6841				
1	实施方案编制费				110	110				
2	项目建议书（代可研）编制费				90	90				
3	测绘费（用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费）				1080	1080				
4	编制地质灾害评估费				162	162				

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
5	编制交通影响评估费				117	117				
6	编制环境影响评价费				540	540				
7	考古勘探及发掘费				3025	3025				
7.1	考古勘探费				864	864				
7.2	考古发掘费				540	540				
7.3	考古土方清运费				1513	1513				
7.4	考古土方测绘费				108	108				
8	涉水事项论证费用				478	478				
9	实施单位招标代理服务				105	105				
10	其他费用				1134	1134				
10.1	规划综合实施方案编制费				216	216				

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
10.2	林地可行性研究报告编制费				21	21				
10.3	土壤污染调查费				681	681				
10.4	其他				216	216				
10.4.1	编制市政规划方案费（或市政咨询相关费用）				216	216				
（三）	征地补偿费				48396	48396				
1	土地补偿费				4358	4358		亩	192.5	160000
					103	103		亩	5.4	190000
2	安置补助费				16000	16000				
2.1	劳动力安置补助费				1900	1900				
2.2	超转人员安置补助费				14100	14100				
3	其他土地附着物补				4834	4834				



序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
	偿									
4	征地费税				3151	3151				
4.1	耕地占用税				1117	1117				
4.2	森林植被恢复费				2034	2034				
5	其他				19951	19951				
5.1	土地征收成片开发方案编制费				120	120				
5.2	社会稳定风险评估报告编制费				80	80				
5.3	国有农用地补偿费用				19751	19751				
（四）	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用				214016	214016				
1	宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用				47947	47947				

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
1.1	区位补偿费				23180	23180				
1.2	房屋重置成新价				2080	2080				
1.3	搬迁补助费				39	39				
1.4	家电改移补助费				30	30				
1.5	提前搬家奖				960	960				
1.6	停产停业补助费				416	416				
1.7	周转费				3870	3870				
1.8	工程配合费				1920	1920				
1.9	其他				15452	15452				
1.9.1	安置困难补助				206	206				
1.9.2	合理利用宅基地补助				1050	1050				
1.9.3	节约装修补助				2820	2820				
1.9.4	安置面积补助				3870	3870				
1.9.5	节约资源奖				423	423				

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
1.9.6	一次性自主腾退奖				1920	1920				
1.9.7	清华国重贡献补助				2880	2880				
1.9.8	自主腾退包干补助费				2283	2283				
2	居民房屋征收（拆迁）补偿费				3502	3502				
2.1	被搬迁房屋价值补偿				1750	1750				
2.2	搬迁费				3	3				
2.3	家电改移补助费				5	5				
2.4	周转费				344	344				
2.5	工程配合费				200	200				
2.6	其他				1200	1200				
2.6.1	搬迁补助费				600	600				
2.6.2	单元签约奖				200	200				



序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
2.6.3	整体签约奖				200	200				
2.6.4	配合搬家奖				200	200				
3	集体企业房屋征收（拆迁）补偿费				2419	2419				
3.1	房屋重置成新价				1080	1080				
3.2	搬迁补助费				34	34				
3.3	停产停业补助费				1080	1080				
3.4	其他				225	225				
3.4.1	奖励费				110	110				
3.4.2	自主腾退包干补助费				115	115				
4	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费				144010	144010				
4.1	区位价格补偿价（公服）				7470	7470				

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
4.2	区位价格补偿价（商业）				630	630				
4.3	区位价格补偿价（工业）				122112	122112				
4.4	房屋重置成新价				3128	3128				
4.5	搬迁补助费				196	196				
4.6	停产停业补助费				3128	3128				
4.7	其他				7346	7346				
4.7.1	移机费				98	98				
4.7.2	征收企业人员补偿				391	391				
4.7.3	奖励费				6858	6858				
5	房屋征收（拆迁）管理费				6138	6138				
5.1	房屋征收（拆迁）服务费				2968	2968				

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
5.2	房屋征收（拆迁）评估费				2064	2064				
5.3	房屋征收（拆迁）测绘费				24	24				
5.4	房屋征收（拆迁）招标投标代理费				51	51				
5.5	拆除服务费				555	555				
5.6	建筑垃圾处理费				476	476				
6	市政、公共设施拆迁移改费				10000	10000		项	1	100000000
（五）	其他费用				24121	24121				
1	围墙、围挡费用				544	544				
2	场地看护费				464	464				
3	防火除草费				1080	1080				
4	防尘网铺设费用				864	864				



序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
5	律师费				150	150				
7	环保税				1019	1019				
8	其他（污染治理费）				20000	20000				
第三部分不可预见费					24401	24401	是			
（一）	征地不可预见费				2420	2420				
（二）	拆迁补偿费征地不可预见费				21981	21981				
第四部分财务费用					10052	10052	是			
总投资总计		19193	0	0	328497	347690				

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 347,690 万元，计划使用财政预算资金 122,690 万元，占比 35%；专项债券资金 225,000 万元，占比 65%，两者合计 347,690 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目资金分年度筹措计划

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计	占比
财政预算资金	15,691	50,076	56,923	122,690	35%
政府专项债券	106,000	89,000	30,000	225,000	65%
合计	121,691	139,076	86,923	347,690	100.00%
分年度占比	35.00%	40.00%	25.00%	100.00%	

## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

本项目收入合计为 379,785 万元，其中土地出让金收入为 378,665 万元，园区运营收入为 1,120 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让金	378,665
2	园区运营收入	1,120
合计		379,785

#### （一）土地出让收入 378,665 万元

##### 1. 本项目实施后经营性地块土地出让收入

通过本项目的实施，可供出售地块经营性地块建筑面积为 75.17 万平方米，预期土地出让收入为 320,005 万元，其中 2026 年计划实现收入 56,280 万元，2027 年计划实现收入 263,725 万元。

##### （1）可供出售地块建筑面积

根据已批复的项目实施方案（总），则本项目实施后可供出售的土地规模及出让时间如下所示



表 4-2 项目可供出售地块建筑面积情况表

用地代码	用地性质	建筑规模 (万平方米)	拟出让时间	地块标识码
M1	一类工业用地	34.87	2026 年	1101142025R001773 1101142025R001780 1101142025R001795 1101142025R001826 1101142025R001834 1101142025R001846 1101142025R001866 1101142025R001870
M1（解体 厂选址）	一类工业用地	5.33	2026 年	1101142025R001894
M4	工业研发用地	21.51	2027 年	1101142025R001646 1101142025R001694 1101142025R001710 1101142025R001740
R2	二类居住用地	13.46	2027 年	1101142025R001666 1101142025R001679 1101142025R001686
合计		75.17		

## （2）项目土地出售价格

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域 2020-2023 年出让 19 宗工业用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

表 4-3 昌平区近三年工业用地土地成交案例

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目 CP00-0320-0002、CP00-0320-0003 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/6/29	116758.88	16276.19	1394
2	北京市昌平区南口镇工业用地（三期）土地一级开发项目 2-2、3-1 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/8/5	120229.15	11671.61	971
3	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区（二期）土地一级开发项目 CP00-0303-6035-B 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/1/6	39695.15	4981.74	1255

4	北京市昌平区回龙观信息产业基地二期（一）项目 CP01-0801-0007、0009、0010 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	20211230	107447.38	15861.01	1476
5	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区（二期）土地一级开发项目 CP00-0303-6035-A 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/5/6	39695.15	4981.74	1255
6	北京市昌平区北郊农场工业前期开发项目 CP00-1805-0011 等地块土地一级开发项目 CP01-0602-0006、CP01-0602-0008 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/7/4	89820.49	15107.8056	1682
7	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区二期 CP00-1201-0001 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/11/3	64244.05	8178.2677	1273
8	北京市昌平区未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0013、0016、0018 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/12/15	157154.39	22001.6183	1400
9	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/2/23	61728.62	11413.6225	1849
10	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/5/17	81269.96	11987.3245	1475
11	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	32000.00	4598.4	1437
12	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	74814.92	10765.8669	1439
13	昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/1/18	38563.68	6710.0879	1740
14	昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	56010.17	8457.5325	1510
15	未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	52139.63	8639.534	1657
16	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	40300	75852.10	7525

17	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	33400	58087.97	7550
18	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	19600	36290.07	7401
19	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	33300	54262.25	7675

表 4-4 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌 日期	交易方式	规划建筑面 积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价 格 (元/m²)
1	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	昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道	2023 年 12 月 20 日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18
2	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	昌平区沙河镇	2023 年 11 月 30 日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53
3	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	昌平区沙河镇	2023 年 7 月 20 日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64



序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/m²)
	教育用地、A8 社区综合服务设施用地						
4	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	2023 年 7 月 20 日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	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	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 23 日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	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 A-07 地块 R2 二类居住用地	昌平区马池口镇	2022 年 5 月 31 日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

结合昌平区近 3 年同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后 M1 一类工业用地入市均价为 1400 元/m²，M4 工业研发入市均价为 3500 元/m²，R2 二类居住用地出让单价为 140000 元/m²。

表 4-5 项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价
M1	一类工业用地	1400
M4	工业研发	3500
R2	二类居住用地	14000

(3) 土地出让收入预测

项目计划入市土地经营性建筑面积 75.17 万平方米，预测项目实现土地出让总收入 320,005 万元，具体情况如下表：

表 4-6 项目土地出让收入预测表

单位：万元

用地代码	用地性质	期数	建筑规模 (万平方米)	土地出让单价	土地出让收入	出让时间
M1	一类工业用地	一期	34.87	1,400.00	48,818	2026
M1(解体厂 选址)	一类工业用地		5.33	1,400.00	7,462	2026
M4	工业研发用地	二期	21.51	3,500.00	75,285	2027
R2	二类居住用地		13.46	14,000.00	188,440	2027
合计			75.17		320,005	

2. 其他可统筹平衡地块出让收入

依据《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》（昌房开报[2025]24号）及《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》的批示（昌房开报〔2025〕25号）。本项目计划用清华南口国重基地南部一级开发项目整体进行资金平衡，本项目计划使用一级开发实施后的解体厂地块作为资金平衡来源，具体地块信息如下所示：

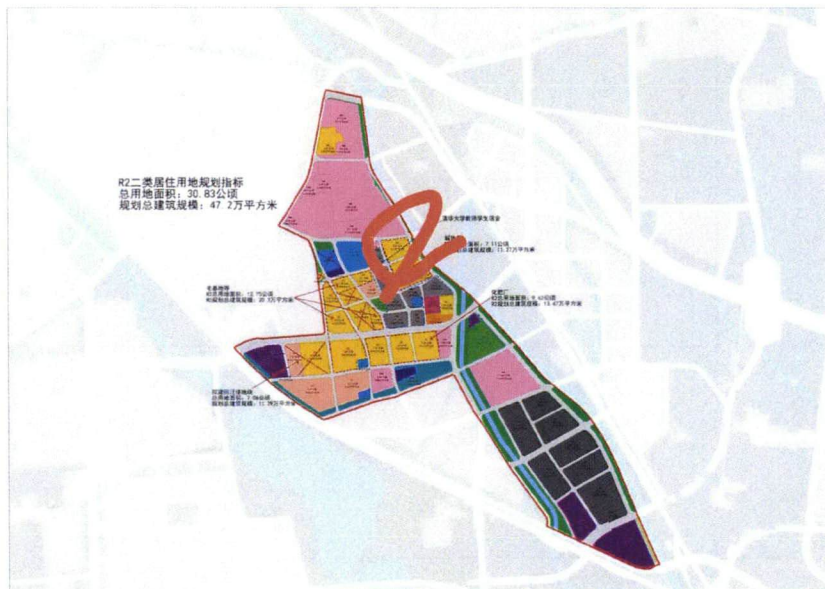


图 4-1 资金平衡地块位置图

### (1) 可供出售土地建筑面积

该地块占地面积 2.62 公顷，建筑规模 4.19 万平方米，规划土地性质为 R2 居住用地，土地计划 2028 年上市出让。

### (2) 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 2023 年出让 6 宗住宅用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

表 4-7 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/m²)
1	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	昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道	2023 年 12 月 20 日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18



序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/m²)
	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地						
2	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	昌平区沙河镇	2023 年 11 月 30 日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53
3	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	昌平区沙河镇	2023 年 7 月 20 日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64
4	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	2023 年 7 月 20 日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	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	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 23 日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	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 A-07 地块 R2 二类居住用地	昌平区马池口镇	2022 年 5 月 31 日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

结合昌平区近期同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后住宅用地入市均价为 14000 元/m²。

表 4-8 项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价
------	------	--------

R2	二类居住用地	14000
----	--------	-------

### （3）其他可平衡地块土地出让收入

其他可平衡地块经营性建筑面积 4.19 万平方米，预测项目实现土地出让总收入 58,660 万元，具体情况如下表：

**表 4-9 项目出让土地收入预测表**

单位：万元

用地代码	用地性质	建筑规模 (万平方米)	土地出让单价	土地出让收入	出让时间
R2	二类居住用地	4.19	14,000	58,660	2028

### （二）专项运营收入 1,120 万元

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为园区绿地养护收入和道路养护收入。

#### 1. 园区绿地养护收入

##### 1.1 收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发【2021】300 号），本项目绿地养护服务费单价暂定为 9 元/平方米·年。

##### 1.2 付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征绿地规模为 7.43 公顷，投入运营后可对 7.43 公顷绿地提供养护服务。

### （2）项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为 67 万元，债券存续期内总收入为 335 万元。

2. 园区道路养护收入

(1) 收入定价

参考 2023 年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为 5.59 元/平方米/年。

(2) 付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征道路约 28.04 公顷，投入运营后可对 28.04 公顷园区道路提供养护服务。

(3) 项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为 157 万元，债券存续期内总收入为 785 万元。

表 4-10 项目分年度园区运营收入合计表

园区运营收入		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
绿化养护收入	绿化总面积(万 m²)	7.43	7.43	7.43	7.43	7.43	
	绿化服务费单价(元/m²/年)	9	9	9	9	9	
	收入小计(万元)	67	67	67	67	67	335
道路养护收入	道路总面积(万 m²)	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	
	道路养护服务费单价(元/m²/年)	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	
	收入小计(万元)	157	157	157	157	157	785
合计		224	224	224	224	224	1,120



## 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 4-11 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	项目收入	56,280	263,725	58,884	224	224	224	224	379,785
1	土地出让收入	56,280	263,725	58,660					378,665
2	专项收入	0	0	224	224	224	224	224	1,120

## 第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出为 68,534 万元，其中，园区运营成本合计 787 万元，包括原材料支出 225 万元，燃料动力费支出 262 万元（电费支出 25 万元、水费支出 237 万元）、工资及福利费支出 255 万元、修理费支出 45 万元；相关税费支出 0 元；上缴土地出让金市级政府分享收入 35,563 万元；专项资金计提 32,185 万元（农业土地开发资金 7,192 万元，国有土地收益基金 18,933 万元，农田水利建设资金 2,020 万元，教育资金 2,020 万元，廉租住房保障资金 2,020 万元）。

### 一、原材料支出

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 20%-30%左右，本项目取值 25%，即按照绿化、道路服务收入的 25%计算，则原材料费平均每年为 45 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 225 万元。

### 二、燃料动力费支出

#### 1. 电费支出

本项目共 15 盏灯，按照北京市每天照明时长 11.5 小时，共计 365 天计算，年用电量 6.3 万千瓦时。根据市政管委的提供 2023 年每月路灯的用电量进行测算，综合电价 1kw/h

为 0.78 元，则电费平均每年为 5 万元，债券存续期内电费支出共计为 25 万元。

**表 5-12023 年路灯电费量**

月份	用电量 (kw/h)	费用 (元)	测算平均电费
1	2715517	2098415.4	0.77
2	2320795	1792948.75	0.77
3	2294627	1717662.41	0.75
4	2001663	1494103.72	0.75
5	1912869	1403525.46	0.73
6	1759748	1348283.22	0.77
7	1936478	1486468.7	0.77
8	2070411	1624822.78	0.78
9	2221092	1816301.64	0.82
10	2492627	2097986.56	0.84
11	2655739	2199450.06	0.83
12	3001479	2452354.99	0.82
合计	27383045	21532323.69	0.78

## 2. 水费支出

一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2-0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/平方米·年计算，绿地养护面积为 7.43 万平方米，年度绿化维护耗水量为 2.6 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要 2-3 次，每平方米年度耗水量可能在 0.8-1.5 立方米左右，平均值为 1.15 吨/平方米·年，道路养护面积为 28.04



万平方米，年度道路维护耗水量为 32.25 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，目前市场单价设定为每立方米 1.36 元。本项目债券存续期内水费支出共计 237 万元。

### 三、工资及福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每 100 万平方米道路一般配备 10-20 人左右，主要承担着局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。本项目道路维护面积 28.04 万平方米，需要配置 4 名道路养护人员；按照绿地三级养护，每 100 万平方米绿地需要 111-143 人左右，平均每 100 万平方米绿地需要 127 人，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目绿地维护面积 7.43 万平方米，需要配置 1 名绿地养护人员；另其他管理人员配置 3 名。综上，本项目共需人员 8 个。根据国家统计局调查结果，昌平区平均工资及福利水平为 63417 元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 255 万元。

### 四、修理费

本项目修理费用拟按运营收入的 4% 计取，则债券存续

期内修理费用共计为 45 万元。

## 五、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1、销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。  
本项目债券存续期内销项税共计 90 万元。

2、可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

（1）总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。本项目建设期内形成的可抵扣进项税为 2,914 万元。

（2）运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%，本项目债券存续期内运营进项税共计 50 万元。

3、增值税附加税包括城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育附加费 2%，本项目债券存续期内增值税附加税共计 0 元。

4、所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共

计 0 万元。

综上，本项目债券存续内税费支出为 0 万元。

本项目税费支出详见下表：

表 5-2 项目分年度税费支出表

单位：万元

类别	2028 年之前	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营期销项税	0	18	18	18	18	18
运营期进项税	0	10	10	10	10	10
年初待抵扣进项税	2914	2906	2898	2890	2882	2874
年底待抵扣进项税	0	2898	2890	2882	2874	2866
增值税	0	0	0	0	0	0
附加税	0	0	0	0	0	0
增值税及附加	0	0	0	0	0	0

六、上缴土地出让金市级分享收入

项目规划经营性建筑面积约 75.17 万 m²，其中 R2 二类居住用地建筑规模约 13.46 万 m²，M1 一类工业用地建筑规模约 40.2 万 m²，M4 工业研发用地建筑规模约 21.51 万 m²，其他可统筹平衡地块经营性建筑面积为 4.19 万 m²。

依据《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，R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、M1 一类工业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，M4 工业研发用地政府土地出让收益按入市成交价的 15%计取，则上缴土地出让金市级分享收入合计



为 35,563 万元。

表 5-3 上缴土地出让金市级政府分享收入表

用地性质	用地代码	建筑规模 (万平方米)	土地出让单价	土地出让收入	上缴市级 分享收入
一类工业用地	M1	40.2	1,400	56,280	4,502
工业研发	M4	21.51	3,500	75,285	11,293
二类居住用地	R2	17.65	14,000	247,100	19,768
合计		79.36		378,665	35,563

## 七、专项资金计提

依据国家及北京市相关政策要求，土地入市当年如涉及相关专项资金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

### （1）农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，本项目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，本项目用地面积108.2万m<sup>2</sup>，其他可统筹地块用地面积2.62万m<sup>2</sup>。

农业土地开发资金=用地面积\*征收标准=（108.2+2.62）\*65=7,192万元

### （2）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国

有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

国有土地收益基金=土地出让收入\*5%=18,933万元

### （3）农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%，扣除项采用项目实施方案中土地开发总成本，本项目土地出让收入小于土地开发总成本，农田水利建设资金为0；其他可统筹平衡地块开发成本为38462万元

则农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=2,020万元

### （4）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支

出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%，扣除项采用实施方案中土地开发总成本。本项目土地出让收入小于土地开发总成本，教育资金为0；其他可统筹平衡地块开发成本为38462万元。

则教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=2,020万元

#### （5）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本，本项目土地出让收入小于土地开发总成本，廉租住房保障资金为0；其他可统筹平衡地块开发成本为38462万元。

则廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=2,020万元

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为32,185万元。具体如下表所示：

计提各类政策性资金（或基金）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	7,192



序号	项目	计提金额（万元）
2	国有土地收益基金	18,933
3	农田水利建设资金	2,020
4	教育资金	2,020
5	廉租住房保障资金	2,020
合计		32,185

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出							
		2026 年	2027 年	2028	2029	2030	2031	2032	合计
一	运营成本	0	0	157	157	157	157	157	787
1	原材料费			45	45	45	45	45	225
2	燃料动力费			52	52	52	52	52	262
2.1	电费			5	5	5	5	5	25
2.1.1	年耗电量 (万 Kwh)			6.30	6.30	6.30	6.30	6.30	31
2.1.2	单价 (元 /Kwh)			0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	
2.2	水费			47	47	47	47	47	237
2.2.1	绿地用水量 (万/立方)			2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	13
2.2.2	道路用水量 (立方米 /平方 米·年)			32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	161
2.2.3	单价 (元/ 立方米)			1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	
3	人员工资 及福利费			51	51	51	51	51	255
3.1	人数			8	8	8	8	8	
3.2	平均工资 及福利费 (元/年)			63,417	63,417	63,417	63,417	63,417	
4	修理费			9	9	9	9	9	45
二	相关税费	0	0	0	0	0	0	0	0
三	上缴市政府 分享收入	4,502	26,368	4,693					35,563
四	专项资金 计提	4,049	18,973	9,163					32,185

五	运营支出	8,551	45,341	14,013	157	157	157	157	68,534
---	------	-------	--------	--------	-----	-----	-----	-----	--------



## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目各年收益情况如下表：

表 6-1 项目收益表

单位：万元

序号	类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	项目收入	56,280	263,725	58,884	224	224	224	224	379,785
二	项目支出	8,551	45,341	14,013	157	157	157	157	68,534
三	项目收益	47,729	218,384	44,871	67	67	67	67	311,251

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 225,000 万元，其中 2025 年计划发行 106,000 万元(其中本批次发行 30,000 万元)，期限是 3 年，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%)；2026 年计划发行 89,000 万元，期限是 3 年，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%)；2027 年计划发行 30,000 万元，期限是 5 年，假设融资利率 2.5%(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 2.5%)。本金到期一次性偿还。本项目预计到期本息累计 240,450 万元。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	期末本金余额	应付利息	应付本息
2025	0	106,000	0	106,000		0
2026	106,000	89,000		195,000	2,120	2,120
2027	195,000	30,000		225,000	3,900	3,900
2028	225,000	0	106,000	119,000	4,650	110,650
2029	119,000	0	89,000	30,000	2,530	91,530
2030	30,000	0	0	30,000	750	750
2031	30,000	0	0	30,000	750	750
2032	30,000	0	30,000	0	750	30,750
			225,000		15,450	240,450

综上，本项目债券存续期内本金为 225,000 万元，利息为 15,450 万元，本项目债券存续期本息合计为 240,450 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、项目收益融资平衡评价分析

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	47,729	0	2,120	2,120	是
2027 年	218,384	0	3,900	3,900	
2028 年	44,871	106,000	4,650	110,650	
2029 年	67	89,000	2,530	91,530	
2030 年	67	0	750	750	
2031 年	67	0	750	750	
2032 年	67	30,000	750	30,750	
合计	311,252	225,000	15,450	240,450	

覆盖倍数	1.29
------	------

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.29，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。



## 第七章项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### 一、影响项目施工进度的风险及控制措施

**风险可能：**本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

**控制措施：**一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强

职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

## 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

**风险可能：**项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

**控制措施：**一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已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：**由于对未来经营收入的判断不准确、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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。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。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。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，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 7-1 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				
	-5.00%	-3.00%	0.00%	5.00%	5.00%
项目净收益	295,688	301,913	311,251	320,589	326,814
债券本息合计	240,450	240,450	240,450	240,450	240,450
债券本息覆盖率	1.23	1.26	1.29	1.33	1.36

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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会名下。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，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理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

#### （一）信息披露计划

##### 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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理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下

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。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。