



2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

东小口镇城中村改造项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京铭嘉嘉业有限公司

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会昌平分局

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	2
四、项目主管部门	3
五、项目建设内容	3
六、项目投资估算	3
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	10
十一、项目建设运营模式	11
十二、项目投后管理	11
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	12
一、项目实施的必要性	12
二、项目经济效益	14
三、项目社会效益	14
四、项目事前绩效评估情况	15
第三章项目投资估算与资金筹措	22
一、编制依据及原则	22
二、估算范围	22
三、估算说明	22
四、建设内容及投资估算	29
五、资金筹措	31
六、组合融资	31

第四章项目收入分析	32
一、土地出让收入	32
二、项目政府性基金补贴收入	38
三、项目收入合计	38
第五章项目成本分析	40
第六章项目收益与融资平衡方案	43
一、项目收益分析	43
二、项目融资本息	43
三、项目收益与融资平衡分析	44
四、项目收益融资平衡评价结果	45
第七章项目风险控制	46
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	46
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	47
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	47
四、敏感性分析	48
第八章还款保障情况	50
一、还款责任及保障	50
二、项目资产管理	51
三、项目还本付息资金对应的收入管理	51
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	54
一、信息披露计划	54
二、主管部门责任	54
第十章其他需要说明的事项	56

第一章项目概况

东小口镇城中村改造项目投资 1981444 万元，其中：计划申请专项债券总额 1280000 万元，2025 年计划发行 640600 万元（其中本批次发行 640600 万元），债券期限 5 年；2026 年计划发行 450000 万元，债券期限为 5 年；2027 年计划发行 139400 万元，债券期限为 5 年；2028 年计划发行 50000 万元，债券期限为 5 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。

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

东小口镇城中村改造项目（简称“本项目”），本项目属于专项债券重点支持的城中村改造领域。

三、项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京铭嘉嘉业有限公司。

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 0%（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	北京铭嘉嘉业有限公司		
法定代表人	田铁山	成立日期	2021 年 3 月 24 日
注册资本	10000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110114MA0215R26K		
注册地址	北京市昌平区东小口镇贺村 8 号院内 208 室		
经营范围	专业承包；房地产开发；销售自行开发的商品房；建设工程项目管理；企业管理咨询；出租商业用房；出租办公用房；技术推广服务；物业管理；设计、制作、代理、发布广告；机动车公共停车场经营管理；租赁建筑工程机械设备；组织文化艺术交流活动（不含商业性演出）；承办展览展示活动。（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	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）	北京铭嘉房地产开发有限公司占股 100%		

项目单位为北京铭嘉嘉业有限公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未

化解完毕的融资平台公司，具备实施本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局。北京市规划和自然资源委员会昌平分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京铭嘉嘉业有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会昌平分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

本项目主要建设内容为征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易，以及安置房建设（项目安置房源拟采取自建及外购的形式予以解决）。

相关主要指标如下表：

表 1-2 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	立项总投资 （或预计总 投资）
------	------------	--------	------	-----------------------

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)
北京市昌平区东小口镇城中村改造项目(小辛庄组团)	京昌平发改(核) (2025) 45号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,经营性用地达到入市交易条件后入市交易	规划总建设用地面积约44.87公顷(其中建设用地面积约31.32公顷,道路面积约9.90公顷,绿地面积约2.16公顷,水域面积约1.49公顷),同步实施整理面积约为25.35公顷,具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定;建筑控制规模约44.54万平方米,具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定	1465825
昌平区东小口镇城中村改造(一期)定向安置房项目	京昌平发改(核) (2025) 49号	安置房建设		
北京市昌平区东小口镇城中村改造项目(兰各庄组团)	京昌平发改(核) (2025) 46号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,经营性用地达到入市交易条件后入市交易	规划总建设用地面积约44.69公顷(其中建设用地面积约19.34公顷,代征道路面积约17.37公顷,代征绿地面积约7.98公顷);建筑控制规模约28.51万平方米;具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定	309904
北京市昌平区东小口镇城中村改造(二期)定向安置房项目	京昌平发改(核) (2025) 58号	建设内容安置房(含1处建筑规模300平方米社区级公共文化设施)	建筑控制规模约68600平方米	64827
北京市昌平区东小口镇城中村改造(三期)定向安	/	安置房建设	总建筑规模约5.90万平方米	140887

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)
置房项目				
		合计		1981444

六、项目投资估算

本项目总投资 1981444 万元，其中前期费用 6557 万元，占比 0.33%，征地补偿费 409473 万元，占比 20.67%，房屋征收（拆迁）补偿费 1333533 万元，占比 67.30%，市政基础设施建设费用 22643 万元，占比 1.14%，其他费用 7994 万元，占比 0.40%，财务费用 46393 万元，占比 2.34%，利润或管理费 53406 万元，占比 2.70%，两税两费、审计费、清算费用等 101445 万元，占比 5.12%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成 类别	前期费 用	征地补偿 费	房屋征 收（拆 迁）补偿 费	市政基础 设施建设 费用	其他 费用	财务费 用	利润或 管理费	两税两 费、审计 费、清算 费用等	合计
投资估算 金额	6557	409473	1333533	22643	7994	46393	53406	101445	1981444
占比	0.33%	20.67%	67.30%	1.14%	0.40%	2.34%	2.70%	5.12%	100%

从资金来源看，计划使用财政资金 701444 万元，占比 35%；专项债券资金 1280000 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。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

本项目位于回天片区、东小口镇，北京中轴线北端，是全市重要绿楔与通风走廊，是一绿实施单元第三批试点。北至龙锦一街，东至颐康东路，南至东北铁路环线，西至颐康西路。

八、建设工期及实施进度计划

（一）安置房建设时序

本项目采取项目内自建及外购的形式解决安置房需求问题，其中项目范围内小辛庄、兰各庄组团安置房为自建形式，项目范围外西北郊粮库为外购形式。

2025 年 3 月至 2025 年 9 月，完成安置房前期立项及建设手续等工作，计划 2025 年 9 月启动西北郊粮库、小辛庄和兰各庄安置房建设工作，同步开展劳动力安置房建设。

拟计划 2028 年 9 月，西北郊粮库、小辛庄和兰各庄安置房竣工交住。

（二）征拆时序

1、征地时序

2025 年 4 月至 2025 年 8 月，同步启动小辛庄组团和兰各庄组团的征地工作，其中小辛庄组团拟于 2025 年 8 月底取得征地结案，兰各庄组团拟于 2027 年 8 月底取得征地批复。

2、房屋征收（拆迁）时序

（1）2025 年 1 月至 3 月，项目实施主体履行招标程序，确定拆迁、评估、审计等中介服务单位；

（2）2025 年 1 月至 3 月，东小口镇政府组织召开村民代表会、发布项目腾退公告，宣传城中村政策，开展宅基地测绘、入户摸底清登等工作；

（3）2025 年 3 月至 4 月，东小口镇政府会同项目实施主体开展宅基地和被安置人口审核认定、公示及复核工作，评估、拆迁公司核算各户补偿款；审计公司开展预审计工作；

（4）2025 年 4 月，东小口镇政府会同项目实施主体组织集中签约准备工作；

（5）2025 年 1 月至 6 月，完成五村非宅的房屋征收（拆迁）工作；

（6）2025 年 10 月至 2027 年 12 月，完成五村宅基地的房屋征收（拆迁）工作。

九、项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 立项审批。2025 年 4 月 28 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于北京市昌平区东小口镇城中村改造（兰各庄组团）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕46 号），总投资 309904 万元，原则上同意该建设项目；2025 年 4 月 28 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于北京市昌平区东小口镇城中村改造（小辛庄组团）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕45 号），总投资 1465825 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 5 月 8 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区东小口镇城中村改造（一期）定向安置房项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕49 号），总投资 413638 万元，原则上同意该建设项目（本项目拟由北京京粮泰禾房地产有限公司建设，完工后由北京铭嘉嘉业有限公司进行收购，收购成本已纳入北京市昌平区东小口镇城中村改造（小辛庄组团）投资范围内）。2025 年 5 月 31 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《北京市昌平区发展和改革委员会关于北京市昌平区东小口镇城中村改造（二期）定向安置房项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕58 号），总投资 64827 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 4 月北

北京市规划和自然资源委员会昌平分局提交《关于审核昌平区东小口镇城中村改造项目改造实施方案有关事项的请示》（京规自昌文〔2025〕285号）。

2. 实施主体授权。2024年11月11日，取得《北京市昌平区人民政府关于授权东小口镇城中村改造项目兰各庄组团、小辛庄组团实施主体的批复》。

3. 规划批复：北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《关于北京市昌平区东小口镇城中村改造（一期）定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（规自（昌）初审函〔2025〕0004号），载明建设单位为北京京粮泰禾房地产有限公司，项目名称为北京市昌平区东小口镇城中村改造（一期）定向安置房项目，位于昌平区回龙观街道，总建筑面积22.22万平方米。2025年5月30日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《关于北京市昌平区东小口镇城中村改造（二期）定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0044号），载明建设单位为北京铭嘉嘉业有限公司，项目名称为北京市昌平区东小口镇城中村改造（二期）定向安置房项目，位于东至规划道路，西至霍营东路，南至规划公园用地，北至回南北路，总建筑面积6.86万平方米。2025年5月30日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《关于北京市昌平区

东小口镇城中村改造（三期）定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函[2025]0045号），载明建设单位为北京铭嘉嘉业有限公司，项目名称为北京市昌平区东小口镇城中村改造（三期）定向安置房项目，位于东至东小口西路，西至兰各庄东路，南至兰各庄南街，北至绿隔产业用地，总建筑面积5.9万平方米。

本项目的实施单位的确定已取得上级主管部门批复，四个子项目已经取得立项批复，其他相关手续如实施方案的批复等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，由北京铭嘉嘉业有限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 2028 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。项目土地出让收入及区级统筹供本项目使用的平衡地块收入由财政部门收取，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。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省级国库。

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 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

城中村改造专项债券是专项债支持的重点领域。2019 年中央经济工作会议指出，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。城市更新进入新时期。2020 年 11 月，党的十九届五中全会提出“实施城市更新行动”。2021 年 3 月 5 日，李克强总理代表国务院在十三届全国人大四次会议上作《政府工作报告》。“实施城市更新行动”首次列入政府工作报告。在党中央和国务院城市工作方针的指引下，国家发改委、住建部等多部委密集出台了多项有关城市更新的政策文件。

（二）高度契合地区规划

为落实市委、市政府推进城中村改造工作的相关部署，紧密围绕东小口镇城中村当前面临的重点问题，依据《北京

城市总体规划（2016 年-2035 年）》对第一道绿隔地区提出的目标要求，对标《昌平分区规划（国土空间规划）（2017-2035 年）》，落实《北京市“十四五”时期绿化隔离地区建设发展规划》，进一步夯实规划范围内基础数据，梳理任务和资源，匡算资金帐，形成昌平区东小口镇城中村改造项目实施方案，以更好的推动项目改造建设，助力推进一绿地区城市化建设收尾工作，保障东小口镇城中村改造任务的顺利有效实施。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

本项目的实施，是推动昌平区一绿建设收尾、实现全面城市化的“必要之举”。本项目所在的东小口镇，地处回天地区，是城乡融合发展的关键节点，是推动生态文明建设的重点地区。当前，项目内小辛庄村、魏窑村等城乡统筹工作进展亟待加速，本项目的实施正是推动“一绿建设”收尾、实现全面城市化目标的“必要之举”。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

本项目的实施，是全面消除安全隐患、大力改善地区民生的“迫切之需”。项目改造范围内房屋危旧，公共服务设施少，对外交通不便，基础设施保障水平较低；火灾和水灾隐患问题严重，安全隐患突出，居住环境恶劣，村民上楼愿望迫切；人口倒挂现象严重，大量外来人口集聚，社会问题

突出；区域内经济体系仍以“瓦片经济”为主，村民收入低，经济环境落后，亟待推进城中村改造。

二、项目经济效益

（一）推进集体经济省级，保障集体经济收入增长

推进农村集体经济产业结构改造升级：本项目的建设为北五村集体经济开辟了新的发展空间，为集体产业建设项目完成土地整理工作，提供净地保障。推进农村集体经济产业结构调整、改造、升级和换代，促进从瓦片经济到楼宇经济的重要转变，保障集体经济收入稳步增长。

（二）提高产业品质，增加土地价值

通过高品质产业和城市服务网络，平衡了职住空间，促进了产城融合。集约化的利用居住用地，可实现高强度的开发，提高土地价值。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

通过昌平区东小口镇城中村改造项目的实施，有效疏解了外来人口，解决了回天地区城乡统筹问题，实现全面城市化目标，促进了地区的经济与社会发展。本项目利用实施单元内未实施的经营性用地，解决了 100%上楼安置、100%劳动力安置、100%转居任务。同时，提升了周边服务配套、改善城市界面，助力区域品质化发展。

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5月形成了《昌平区东小口镇城中村改造项目政府专项债券事前绩效评估报告》。具体评估情况如下：

（一）项目整体情况评估

1、项目实施的必要性、公益性和收益性

本项目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。本项目的实施，是全面消除安全隐患、大力改善地区民生的“迫切之需”。项目改造范围内房屋危旧，公共服务设施少，对外交通不便，基础设施保障水平较低；火灾和水灾隐患问题严重，安全隐患突出，居住环境恶劣，村民上楼愿望迫切；人口倒挂现象严重，大量外来人口集聚，社会问题突出；区域内经济体系仍以“瓦片经济”为主，村民收入低，经济环境

落后，亟待推进城中村改造。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于城中村改造项目，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 1981444 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 1924720 万元，资金覆盖倍数为 1.37，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，因此项目实施的必要性、公益性和收益性指标得满分。

2、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目属于城中村改造项目，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。

因此，项目投资合规性指标得满分。

（2）项目成熟度

本项目的实施单位的确定已取得上级主管部门批复，北京市昌平区东小口镇城中村改造项目（小辛庄组团）、昌平区东小口镇城中村改造（一期）定向安置房项目、北京市昌平区东小口镇城中村改造（二期）定向安置房项目、北京市昌平区东小口镇城中村改造项目（兰各庄组团）已获得立项批复；其他相关手续如实施方案的批复等正在积极推进办理中。

本项目成熟度较好，因此项目成熟度指标得满分。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资本金到位可行性

本项目资本金来源于财政资金，近年来昌平区财政预算尚可，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

计划申请专项债券总额 1280000 万元，2025 年本项目申请专项债券 640600 万元（其中本批次发行 640600 万元），期限 5 年，预计 2025 年 6 月发行，本年度专项债券资金到位具有可行性；2026 年计划发行 450000 万元，债券期限为 5 年；2027 年计划发行 139400 万元，债券期限为 5 年；2028 年计划发行 50000 万元。

综上，本项目资金来源明晰，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预期的融资成本和计划发

行，仍存在不确定性，因此，本项目资金来源和到位可行性指标扣 1 分。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入，预计 2028 年完成全部土地出让计划，补充区级统筹供本项目使用的平衡地块收入后，土地出让收入共计 2065020 万元，扣除土地出让计提成本后及市级分享后，可用于偿还债券本息的预期收益为 1924720 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.37 倍，能够实现资金平衡。

土地出让收入预测来源于市场预测，成本预测考虑了专项资金计提支出和上交市级土地出让收入分享支出。因此，项目收入、成本、收益预测合理。因此，本项目收入、成本、收益预测合理性指标得满分。

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 1924720 万元，专项债券本息为 1408000 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.37 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指标得满分。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来自于市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理。项目建设内容与绩效目标相匹配，但本项目建设的组织结构。

偿债风险点及可控性：本项目的投资主要依靠专项债券资金和财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让收入，若土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。因此，本项目偿债计划可行性和偿债风险点指标扣 2 分。

7、绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在难以开展评价的情况。因此，本项目绩效目标合理性指标扣 1 分。

（二）本年度债券需求评估

1、项目投融资计划落实情况

本项目作为新建项目，2024 年不涉及投融资，2025 年资金投入计划及来源清晰，资金到位可行性较高，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 2 分。

2、项目建设运营执行情况

本项目建设任务前期手续完备、推进有序，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

本项目作为新建项目，2025 年的建设投资以建设内容和规模相匹配，项目单位制定了严格的成本控制措施；本项目本年度预计投入成本及可实现收益计划科学合理，项目拟出让土地已获得相关批复，土地出让价格符合市场价格标准。

因此，项目成本控制与收益实现情况指标得满分。

4、专项债券投后管理情况

本项目计划按要求归集、上缴专项债券还本付息资金；项目实施单位根据区财政局要求，在专项债券穿透式监测系统中完善项目运行管理情况。

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

此次专项债券申报金额依据项目 2025 年度的建设任务、时间安排以及各类资金的投入情况综合确定，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。

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。因此上年度绩效评价落实情况得满分。

7、本年度绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在难以开展评价的情况，扣 1 分。

经充分论证评估，东小口镇城中村改造项目，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 96 分，“本年度债券需求评估”得分为 97 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. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 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. 《昌平区东小口镇城中村改造项目实施方案》。

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、征地费用、拆迁费用、市政基础设施建设费、其他费用等。

三、估算说明

本项目土地开发总成本包括前期费用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等成本。经测

算，本项目土地开发总成本约 1981444 万元，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

表 3-1 项目总成本估算表

序号	项目	金额 (万元)	占比	依据
一	前期费用	6557.33	0.33%	项目实施过程中所涉各项前期费用，根据对应收费标准文件并结合市场水平确定。
二	征地补偿费	409472.96	20.67%	土地补偿费取 25 万元/亩；劳动力转居安置补助费按 50 万元/人，超转人员安置补助费按 250 万元/人。以上同步考虑 5%不可预见费。
三	房屋征收（拆迁）补偿费	1333532.87	67.30%	包含宅基地房屋征收（拆迁）补偿费、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费等费用。
四	市政基础设施建设费用	22642.63	1.14%	项目红线范围内城市支路及支路的随路管线建设及管理 等费用，包括道路工程及雨水、污水、中水、供水、供电等管线工程。
五	其他费用	7994.39	0.40%	围墙、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、土壤剥离费、印花税、环保税及其他。
六	直接成本小计	1780200.18	89.84%	[一]至[五]项合计
七	财务费用	46392.9	2.34%	按专项债券考虑，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，利率按 1.59%，按计划投入。
八	利润或管理费	53406.01	2.70%	暂取值 3%，实际以政府审定为准。
九	两税两费	4670.77	0.24%	本市镇范围内的税率合计为 3.15%。
十	审计费	1780.21	0.09%	参照财建〔2001〕512 号估算，阶梯分级测算。
十一	清算费用	94993.91	4.79%	首开集团地块、兰各庄棚改项目涉及历史成本。
总成本（项目计划总投资）		1981443.98	100.00%	[六]至[十一]项合计

1、前期费用

项目前期工作是为推进土地开发项目落地而开展的前期相关方案编制工作。

包括编制实施方案、编制项目建议书（代可研）、测绘、编制地质灾害评估、编制交通影响评估、考古勘探及挖掘、涉水事项论证、招标代理费、编制规划综合实施方案、编制市政规划方案、土壤污染调查等工作产生相应的费用。

经测算，前期费用共计 6557 万元，最终以实际发生并经审计认定的前期费用为准。

表 3-2 前期工作费用表

序号	科目	计费标准	计费基数	前期费用 (万元)	占比 (%)	备注
1	实施方案编制费	级差	总成本	150 万元	2.29%	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）并结合市场行情。
2	项目建议书（代可研）编制费	级差	总成本	80 万元	1.22%	
3	测绘费	——	——	949.25 万元	14.47%	下述[3.1]至[3.6]合计
3.1	用地普测及拨地定桩费	2.2 元/土地 m ²	185.14 万 m ²	407.31 万元	6.21%	参照《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3 号）《关于印发〈测绘工程产品价格〉、〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》并结合市场行情，以用地面积为基数，不含已发生成本的用地面积。
3.2	勘测定界费	1.5 元/土地 m ²	185.14 万 m ²	277.71 万元	4.23%	
3.3	权属测绘费	0.5 元/土地 m ²	185.14 万 m ²	92.57 万元	1.41%	
3.4	储备证测绘费	0.5 元/土地 m ²	58.18 万 m ²	29.09 万元	0.44%	

3.5	道路定线费	——	——	50 万元	0.76%	按市场一般水平计费。
3.6	验收测绘费	0.5 元/ 土地m ²	185.14 万m ²	92.57 万元	1.41%	以待实施测绘用地面积为基数，按 0.5 元/m ² 计算。
4	编制地质灾害评估费	1 元/土地m ²	185.14 万m ²	185.14 万元	2.82%	参照《地质灾害危险性评估收费标准（试行稿）》结合市场行情，以规划占地面积为基数。
5	编制交通影响评估费	1 元/建筑m ²	93.74 万m ²	93.74 万元	1.37%	《建设项目交通影响评价报告收费标准》并结合市场行情，以规划建筑面积为基数。
6	考古勘探及发掘费	——	——	3883.38 万元	59.19%	《国家文物局[1990]文物字第 248 号》。
6.1	考古勘探费	5.16 元/ 土地m ²	58.18 万m ²	300.21 万元	4.58%	依据国家文物局[1990]248 号，以项目红线内建设用地面积为基数进行测算，标准取值区间为 5-10 万元/公顷。
6.2	考古发掘费	50.0 元/ m ³	23.27 万m ²	1163.6 万元	17.74%	以发掘面积为基数进行测算，发掘面积比例暂按规划建设用地面积的 20%设定，发掘深度暂按 2 米设定。
6.3	考古土方清运费	50.0 元/ m ³	46.54 万m ²	2327.2 万元	35.47%	参照“国家文物局(90)文物字第 248 号”，以规划建设用地面积 40%为基数，挖深 2 米的土方量为基数，包括降方、清运、消纳等费用。
6.4	考古土方测绘费	0.50 元/ m ²	185.14 万m ²	92.57 万元	1.41%	参照《测绘工程产品价格》（国测财字（2002）3 号）之地形图测绘收费标准，以规划占地面积为基数。
7	涉水事项论证费用	0.5 元/ m ²	185.14 万m ²	92.57 万元	1.41%	参照《建设项目水资源论证收费暂行办法》结合市场行情，以用地面积为基数。
8	实施单位招标代理服务费用	级差	总成本	120 万元	1.83%	《招标代理服务收费管理暂行办法》[2002]1980 号，以项目预估总投资为基数，采用差额定率累进法测算。
9	其他费用	——	——	1003.05 万元	15.34%	下述[9.1]至[9.4]合计
9.1	规划综合实	——	——	200 万元	3.05%	按照规划实施方案编制市场收费水平预

	施方案编制费					估。
9.2	林地可行性 研究报告编制费	5 元/m ²	27.99 公顷	139.95 万元	2.13%	参照《使用林地可行性报告编制工作咨询收费暂行规定》结合市场行情，基价 5 万/公顷。
9.3	市政咨询相关费用	5 元/m ²	93.74 万 m ²	468.7 万元	7.19%	编制市政综合实施方案，按照市场一般收费水平预估 5 元/m ² （规划总建筑面积）。
9.4	土壤污染调查费	700 元/亩	2777.1 亩	194.4 万元	2.96%	参照《场地环境评价导则》、《建设用地土壤污染风险评估技术导则》，并结合市场行情，预估 3500 元/组，5 亩/组，折合 700 元/亩。
合计				6557 万元	100%	——

2、征地费用

本项目征地补偿费共计约 409473 万元，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

3、房屋征收（拆迁）补偿费

项目房屋征收（拆迁）补偿费总额 1333533 万元，其中宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用 731482 万元，集体企业房屋征收（拆迁）补偿费 20455 万元，国有企业房屋征收（拆迁）补偿费 1975 万元，房屋征收（拆迁）管理费 31498 万元，项目范围内安置房建安成本 120582 万元，购买安置房费用 547038 万元，市政、公共设施拆迁移改费 7075 万元，其他费用 7861 万元，征收（拆迁）不可预见费 79313 万元；另有安置房销售收入（即面向被安置人的优惠购房款）可抵销搬迁腾退费用 214396 万元。

4、市政基础设施建设费用

本项目市政费用包括项目红线范围内城市支路及支路的随路管线建设及管理费用。包括通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力、通讯。最终应依据相关政府部门批准的市政工程建设方案等相关文件测算，市政基础设施建设费用共计约 22643 万元。

5、其他费用

本项目实施过程中，包括围墙、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、土壤剥离费、印花税、环保税及其他费用，共计约 7994 万元，具体如下表所示，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

表 3-3 其他费用情况表

序号	科目	计费标准	计费基数	其他费用 (万元)	占比(%)	备注
1	围墙、围挡费用	800 元/m	6000m	480 万元	6.04%	以经营性宗地周长为基数预估。
2	场地看护费	5200 元/人·月	185.14 公顷	1155.27 万元	14.53%	暂估 1 人/公顷，24 个月，以改造范围用地面积为基数。
3	防火除草费	3 元/m ²	185.14 公顷	555.42 万元	6.99%	暂估 4 次/年，2 年，以改造范围用地面积为基数。
4	防尘网铺设费	3 元/m ²	185.14 公顷	555.42 万元	6.99%	暂估 4 次/年，2 年，以改造范围用地面积为基数。
5	律师费	0.1%	1027339 万元	1027.34 万元	12.32%	拆迁补偿款（不含各类区位补偿价）总额的 0.1%。
6	土壤剥离费	2 万元/亩	40.8 亩	81.6 万元	1.03%	根据市场行情，以耕地面积为基数，暂按 2 万元/亩估算。

7	印花税	0.03%	1775979 万 元	532.79 万 元	6.49%	万分之三。
8	环保税	12 元/ m ² ·月	58.18 公顷	816.85 万 元	10.28%	依据《北京市环境保护税核定计算暂行办法》（2018 年 4 号），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 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 ² /月，以房屋用地面积为基数。
9	其他（电汇手续费等）	——	93.74 万 m ²	2789.7 万 元	35.34%	视频监控设备租赁费 2480 元/台·年、每千平方米建筑面积 4 个设备、暂估 3 年。
合计				7994.39 万 元	100%	——

6、财务费用

本项目投资使用专项债券资金和财政资金，其中专项债券资金来源于债券发行所得，债券存续期内每年支付一次债券利息，年利率按 1.59%，共计财务费用约 46393 万元，其中 2025 年财务费用 7389 万元，2026 年财务费用 18652 万元，2027 年财务费用 20352 万元。

7、利润或管理费

本项目实施主体为北京铭嘉嘉业有限公司，参照京规自发〔2021〕303 号文，管理费暂按费率 3%计取（实际以政府审定为准），总计约 53406 万元。

8、两税两费

根据《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），同步落实《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9号）相关税费减免政策，镇范围内的税率合计为3.15%，经测算本项目两税两费计约4671万元，最终以审计认定结果为准。

9、审计费

参考《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）取费标准，本项目审计费按阶梯分级予以测算，计约1780万元。

10、清算费用

项目涉及首开集团地块、兰各庄棚改项目历史成本，预计约94994万元。

11、分摊其他成本

项目不需要分摊其他成本

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1981444万元，项目投资估算明细如下所示。

表 3-4 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	金额 (万元)	占比	依据
一	前期费用	6557.33	0.33%	项目实施过程中所涉各项前期费用，根据对应收费标准文件并结合市场水平确定。
二	征地补偿费	409472.96	20.67%	土地补偿费取 25 万元/亩；劳动力转居安置补助费按 50 万元/人，超转人员安置补助费按 250 万元/人。以上同步考虑 5%不可预见费。
三	房屋征收（拆迁）补偿费	1333532.87	67.30%	包含宅基地房屋征收（拆迁）补偿费、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费等费用。
四	市政基础设施建设费用	22642.63	1.14%	项目红线范围内城市支路及支路的随路管线建设及管理 等费用，包括道路工程及雨水、污水、中水、供水、供电等管线工程。
五	其他费用	7994.39	0.40%	围墙、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、土壤剥离费、印花税、环保税及其他。
六	直接成本小计	1780200.18	89.84%	[一]至[五]项合计
七	财务费用	46392.9	2.34%	按专项债券考虑，债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，利率按 1.59%，按计划投入。
八	利润或管理费	53406.01	2.70%	暂取值 3%，实际以政府审定为准。
九	两税两费	4670.77	0.24%	本市镇范围内的税率合计为 3.15%。
十	审计费	1780.21	0.09%	参照财建〔2001〕512 号估算，阶梯分级测算。
十一	清算费用	94993.91	4.79%	首开集团地块、兰各庄棚改项目涉及历史成本。
总成本（项目计划总投资）		1981443.98	100.00%	[六]至[十一]项合计

五、资金筹措

从资金来源看，计划使用财政资金 701143 万元，占比 35%；专项债券资金 1280000 万元，占比 65%。2025 年计划申报专项债券资金 640600 万元（其中本批次发行 640600 万元），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。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。分年度筹措计划如下：

表 3-5 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	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	9000	0	565029	127415	701444	35%
专项债券	640600	450000	139400	50000	1280000	65%
合计	649600	450000	704429	177415	1981444	100%
分年度占比	32.78%	22.71%	35.55%	8.95%	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 2065020 万元，包含土地出让收入 1068320 万元，区级统筹供本项目使用的平衡地块收入 996700 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	1068320
2	区级统筹供本项目使用的平衡地块收入	996700
合计		2065020

一、土地出让收入

依据昌平区人民政府批办 0A16005、0A17118 号文件（详见附件），拟将兰各庄、小辛庄组团，兰各庄、小辛庄上市用地总建筑面积约 48.69 万平方米，其中住宅类建筑规模 22.63 万平米（可入市建筑规模 22.52 万平方米），产业类规模 26.06 万平米（可入市建筑规模 25.76 万平方米）土地出让收入作为项目收益来源。（具体地块信息详见表 4-2）

（一）土地出让规模

项目规划资金平衡用地为剩余经营性上市用地建筑规模 48.69 万平方米，位于兰各庄、小辛庄组团，兰各庄、小辛庄上市用地总建筑面积约 48.69 万平方米，其中住宅类建筑规模 22.63 万平米（可入市建筑规模 22.52 万平方米），产业类规模 26.06 万平米（可入市建筑规模 25.76 万平方米）。

小辛庄组团 1 号地块为规划多功能用地，1.11 公顷，容积率 2.5，可出让产业建筑规模约 2.77 万平方米；小辛庄组团 2 号地块为规划多功能用地，2.88 公顷，容积率 2.61，可出让产业建筑规模约 7.49 万平方米；3 号地块为规划二类居住用地，1.96 公顷，容积率 1.9，可出让住宅建筑规模约 3.73 万平方米；4 号地块为规划二类居住用地，5.93 公顷，容积率 1.82，可出让住宅建筑规模约 10.66 万平方米；5 号地块为规划多功能用地，2.95 公顷，容积率 2.8，可出让产业建筑规模约 8.21 万平方米。

兰各庄组团 6 号地块为规划多功能用地，2.56 公顷，容积率 2.5，可出让产业建筑规模约 6.14 万平方米；7 号地块为规划二类居住用地，3.95 公顷，容积率 2.06，可出让住宅建筑规模约 8.13 万平方米；8 号地块为规划多功能用地，0.49 公顷，容积率 2.33，可出让产业建筑规模约 1.15 万平方米。

根据北京市昌平区已成交地块交易单价，考虑出让地块地理位置便利，周边成交单间较高，本项目拟出让二类居住用地单价为 3.6 万元/平方米，拟出让多功能用地单价为 1 万元/平方米，具有合理性。具体出让年限及地块信息如下：

表 4-2 可供出售土地明细表

单位：万平方米/万元

地块编号	地块标识码	地块性质	地块编号	用地规模	建筑规模	可入市建筑规模	预估入市单价	入市收益	政府收益计提(8%)	可回笼资金	出让年份
CP02-0402-0021	1101142025R001128	R2	3号	1.96	3.73	3.73	3.6	134280	10742	123538	2026
CP02-0402-0030	1101142025R001218	R2	4号	1.81	3.28	3.17	3.6	114120	9130	104990	2026
CP02-0402-0031	1101142025R001226	R2		2.03	3.69	3.69	3.6	132840	10627	122213	2026
CP02-0402-0032	1101142025R001582	R2		2.09	3.80	3.80	3.6	136800	10944	125856	2026
CP02-0404-0020	1101142025R001466	R2	7号	3.95	8.13	8.13	3.6	292680	23414	269266	2028
CP02-0402-0003	1101142025R001286	F3	2号	2.88	7.49	7.49	1	74900	5992	68908	2026
CP02-0402-0009	1101142025R001007	F3	1号	1.11	2.77	2.77	1	27700	2216	25484	2026
CP02-0402-0033	1101142025R001248	F3	5号	2.95	8.26	8.21	1	82100	6568	75532	2026
CP02-0404-0008	1101142025R001330	F3	6号	1.19	2.98	2.98	1	29800	2384	27416	2028
CP02-0404-0018	1101142025R001430	F3		1.36	3.41	3.16	1	31600	2528	29072	2028
CP02-0404-0036	1101142025R001620	F3	8号	0.49	1.15	1.15	1	11500	920	10580	2028
合计				21.82	48.69	48.28		1068320	85466	982854	

(二) 土地出让单价

目前昌平区新房成交均价约 50810 元/m²，二手房成交均价约 45337 元/m²，整体来看新房成交价已接近二手房成交价，其中回龙观地区二手房成交均价约 57000 元/m²。主要参考案例为项目周边的紫金书院成交均价 6.48 万元/m²，奥森春晓成交均价 6.3 万元/m²（楼面价 4.09 万元）；栖海瀋颂成交均价 8.2 万元/m²；清河站北商业地块土拍价约 1.69 万元/m²。

通过对近期周边土地市场公开成交案例及房地产销售市场调查，结合对未来房地产市场的分析判断，采取假设开发法进行评估，经测算预估项目居住用地一级入市楼面价约 3.6 万元/m²；由于近期产业用地市场公开成交案例较少，采取基准地价法进行评估，经测算预估项目产业用地一级入市楼面价约 1 万元/m²。

表 4-3 昌平区近两年经营性用地出让情况案例一览表

序号	宗地名称	用地面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	规划用途	成交 日期	成交楼面 单价 (元/m ²)
1	北京市昌平区东小口镇马连店 1803-610 地块 R2 二类居住用	31500	88300	R2 二类居住用地	2021 年 5 月 14 日	40900
2	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	41313.96	93436.3	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	2024 年 3 月 26 日	33108.12

序号	宗地名称	用地面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	规划用途	成交 日期	成交楼面 单价 (元/m ²)
3	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块CP02-0101-6006地块R2二类居住用地	25642.10	71797.87	R2 二类居住用地	2022 年 1 月 7 日	38601.91
4	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块CP02-0101-6004、6005地块R2二类居住用地CP02-0101-6003地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	32830.72	90830.70	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2022 年 8 月 18 日	355221.20
5	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	65957.26	154439.93	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2023 年 11 月 30 日	22921.53
6	关于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	107180.67	219497.48	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	2023 年 9 月 27 日	24669.99
7	北京市昌平区沙河高教园区四期(二)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	61471.54	127341.9	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	2023 年 7 月 20 日	25105.64
8	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	110126.86	133364.91	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	2023 年 7 月 20 日	20245.21
9	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	14652.77	36631.92	R2 二类居住用地	2023 年 3 月 23 日	35474.53
10	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块R2二类居住用地	49176.79	108188.94	R2 二类居住用地	2023 年 3 月 23 日	24956.34
11	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023地块R2二类居住用地、B1商业用地	45099.11	102116.42	R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	2023 年 2 月 28 日	32433.57

序号	宗地名称	用地面积 (m²)	规划面积 (m²)	规划用途	成交日期	成交楼面 单价 (元/m²)
	地、A33 基础教育用地					
12	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地	32830.72	90830.7	R2 二类居住用地	2022 年 9 月 23 日	35957.01
13	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	96819.61	174275	R2 二类居住用地	2022 年 5 月 1 日	12968.01
14	北京市昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-10 地块 R2 二类居住用地、PF-09 地块 A33 基础教育用地	64820.86	96913.38	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2022 年 5 月 31 日	23732.53
15	北京市昌平区北七家镇平西府土地一级开发项目 B-02 地块 (CP-121101044009-012 地块) R2 二类居住用地	50073.34	125183.35	R2 二类居住用地	2022 年 6 月 1 日	35276.26

(三) 区级统筹供本项目使用的平衡地块收入

依据《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），“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”，由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还。根据 2025 年 4 月 21 日，北京市人民政府公文批办单（OA1-7118），北京市规划和自然资源委员会昌平分局《关于审核昌平区东小口镇城中村改造项目改造实施方案有关事项的请示》（京规自昌文〔2025〕285 号）已获得区政府同意，即除本项目自身收入外，区政府统筹使用阿苏卫循环经济产业园项目中滩 B 地块，平衡地块收入 996700 万元作为本项目的补充收入。上述地块拟计划于 2025 年达到供地条件。

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 4-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入 类别	分年收入					合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	

土地出让 收入	996700	702740		365580	-	2065020
合计	996700	702740		365580	-	2065020

第五章项目成本分析

本项目不涉及具体运营期，项目成本主要为上交市级土地出让收入分享支出及农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金

一、上交市级土地出让收入分享支出及农业土地开发资金

本项目在土地入市时，考虑上交市级土地出让收入分享支出。根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。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，本项目中F3其他多功能用地、R2二类居住用地按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则上交市级土地出让收入分享支出85466万元。

二、农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，昌平

区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 1418 万元。

三、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%，总金额为 53416 万元。

四、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%。农田水利建设资金为 0 万元。

五、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%。教育资金为 0 万元。

六、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 0 万元。

根据上述政策文件，本项目上交市级土地出让收入分享支出 85466 万元，土地出让专项资金计提支出共计为 54834 万元，合计成本支出 140300 万元。

表 5-1 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年
1.上缴市级土地出让收入分享支出	85466	56219	0	29246
2.农业土地开发资金	1418	1041	0	377
3.国有土地收益基金	53416	35137	0	18279
4.农田水利建设资金	0	0	0	0
5.教育资金	0	0	0	0
6.廉租住房保障资金	0	0	0	0
成本合计	140300	92397	0	47902

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 2065020 万元，可用于还本付息的收益为 1924720 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					
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、收入	996700	702740		365580		2065020
1. 土地出让收入	996700	702740		365580		2065020
二、支出		92398		47902		140300
1. 上交市级土地出让收入分享支出		56219		29246		85466
2. 专项资金计提支出		36178		18656		54834
三、收益	996700	610342		317678		1924720

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1280000 万元，2025 年计划发行 640600 万元（其中本批次发行 640600 万元），假设融资利率 2.00%（以 2024 年 12 月 3 日前 5 个工作日 3 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.39%，上浮 61BP），债券期限 5 年；2026 年计划发行 450000 万元，2027 年计划发行 139400 万元，2028 年计划发行 50000 万元，债券期限均为 5 年，融资利率 2.00%。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 1408000 万元（含本金 1280000 万元，利息 128000 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

年度	期初本金 金额	本期增 加本金	本期偿 还本金	发债 期限	债券资金 利率	期末本 金余额	本年应 付利息	本年还本 付息合计
2025		640600		5	2.00%	640600	0	0
2026	640600	450000		5	2.00%	1090600	12812	12812
2027	1090600	139400		5	2.00%	1230000	21812	21812
2028	1230000	50000		5	2.00%	1280000	24600	24600
2029	1280000	0	0	5	2.00%	1280000	25600	25600
2030	1280000	0	640600	5	2.00%	639400	25600	666200
2031	639400	0	450000	5	2.00%	189400	12788	462788
2032	189400		139400	5	2.00%	50000	3788	143188
2033	50000	0	50000	5	2.00%	0	1000	51000
合计		1280000	1280000			0	128000	1408000

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	
2025 年	996700	0	0	0	是
2026 年	610342	0	12812	12812	

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
2027 年	0	0	21812	21812	
2028 年	317678	0	24600	24600	
2029 年	0	0	25600	25600	
2030 年	0	640600	25600	666200	
2031 年	0	450000	12788	462788	
2032 年	0	139400	3788	143188	
2033 年	0	50000	1000	51000	
合计	1924720	1280000	128000	1408000	
本息覆盖倍数	1.37				

本项目收益合计 1924720 万元，预期可偿债资金为 1924720 万元，拟偿还债券本息合计 1408000 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 1.37 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 1.37 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 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				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目净收益	1732248	1828484	1924720	2020956	2117192
债券还本付息额	1408000	1408000	1408000	1408000	1408000
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

按照《北京市财政局关于本市政府债券还本付息及相关费用分级列支管理的通知》（京财债〔2023〕10号）规定，针对纳入年初预算和年中追加的债券还本付息及费用支出管理中提到，市财政局依托穿透式监测系统，核对确定全市、市级、区级债券还本付息及费用总金额、明细数据及拨付时间等信息，明确区级债券还本付息及费用上缴明细及时间要求；区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。并且还制定还本付息催缴机制：市财政局根据各区

还本付息及费用资金上缴情况，于每月初对未及时上缴资金的区财政进行资金催缴。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会昌平分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报北京市财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会昌平分局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手

续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府信息公开条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）有关政策规定，省级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排，其中，北京市规划和自然资源委员会昌平分局要按职责组织做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

本项目的主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，北京市规划和自然资源委员会昌平分局将组织项目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

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。