



2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设 项目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京未来科学城发展集团有限公司

主管部门（全称）：北京市昌平区发展和改革委员会

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 | - 2 - |
| 四、项目主管部门 | - 6 - |
| 五、项目建设内容 | - 6 - |
| 六、项目投资估算 | - 10 - |
| 七、项目地点 | - 11 - |
| 八、建设工期及实施进度计划 | - 11 - |
| 九、项目审批情况 | - 12 - |
| 十、债券资金使用合规性 | - 16 - |
| 十一、项目建设运营模式 | - 17 - |
| 十二、项目投后管理 | - 17 - |
| 第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 | - 19 - |
| 一、项目实施的必要性 | - 19 - |
| 二、项目经济效益 | - 21 - |
| 三、项目社会效益 | - 23 - |
| 四、项目事前绩效评估情况 | - 23 - |
| 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 | - 32 - |
| 五、资金筹措 | - 34 - |
| 六、组合融资 | - 35 - |

| | |
|------------------------|---------------|
| 第四章 项目收入分析 | - 37 - |
| 一、项目经营性收入 | - 37 - |
| (一) 土地出让收入 | - 37 - |
| (二) 安置房销售收入 | - 45 - |
| (三) 项目运营收入 | - 50 - |
| 二、补贴收入 | - 55 - |
| 三、项目收入合计 | - 57 - |
| 第五章 项目运营成本分析 | - 59 - |
| 一、原材料费 | - 59 - |
| 二、燃料动力费 | - 59 - |
| 三、工资福利费 | - 61 - |
| 四、修理费 | - 62 - |
| 五、相关税费 | - 62 - |
| 第六章 项目收益与融资平衡方案 | - 64 - |
| 一、项目收益分析 | - 64 - |
| 二、项目融资本息 | - 65 - |
| 三、项目收益与融资平衡分析 | - 67 - |
| 四、项目收益融资平衡评价结果 | - 69 - |
| 第七章 项目风险控制 | - 70 - |
| 一、影响项目施工进度的风险及控制措施 | - 70 - |
| 二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 | - 71 - |
| 三、影响项目收益实现的风险及控制措施 | - 72 - |
| 四、敏感性分析 | - 72 - |
| 第八章 还款保障情况 | - 74 - |
| 一、还款责任及保障 | - 74 - |
| 二、项目资产管理 | - 75 - |

| | |
|----------------------------------|---------------|
| 三、项目还本付息资金对应的收入管理 | - 75 - |
| 第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 | - 78 - |
| 第十章 其他需要说明的事项 | - 80 - |

第一章 项目概况

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目总投资 7,140,418 万元，其中：计划申请专项债券总额 3,447,315 万元，截止 2024 年底已发行专项债 3,122,315 万元。2025 年申请专项债 89,500 万元（其中：已发行 50,000 万元，2025 年本批次申请 28,300 万元），债券期限为 7 年。2026 年及后续批次申请发行专项债 235,500 万元，债券期限为 7 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

2023 年昌平区实现地区生产总值 1424.6 亿元。2023 年末昌平区常住人口 227.2 万人，户籍人口 69.1 万人。昌平区为北京市辖区，位于北京市西北部。自古为军事重镇，军事必争之地，是北京的北大门，素有“京师之枕”、“甲视诸州”之称。全区总面积 1352 平方公里。昌平城区距市区仅 33 公里，境内地理形势优越，土地肥沃，自然资源丰富。

二、项目名称

昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（以下

简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础领域项目。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目在土地资产管理系统中对应的标识码为 1101142025W000406、1101142025W000379、1101142025W000350、1101142025W000340、1101142025W000367、1101142024W000266、1101142024W000266/1101142024W000266-1、1101142023W000216、1101142023R000464。

三、项目单位

本项目专项债券申请所涉项目单位包括：巩华城项目及回龙观国际信息产业基地二期项目的项目单位为北京未来科学城置汇建设有限公司、歇甲庄村项目的项目单位为北京市昌平房地产开发有限责任公司、创新基地 C-23 等地块项目的项目单位为北京振邦承基开发建设有限公司、海鶄落项目的项目单位为北京恒银房地产开发有限公司、北七家工业园区项目的项目单位为北京未来科学城置地有限公司、平坊项目的项目单位为北京未来科学城发展集团有限公司，其他园区相关基础配套设施建设涉及的项目包括北京未来科学城发展集团有限公司、北京市昌平房地产开发有限责任公司及其相关下属子公司。截止 2025 年 3 月初项目单位已累计使用专项债券 3,122,315 万元，支持项目 7

个，目前已累计支出专项债券 3,171,319 万元，支出进度约 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 3,172,315 万元，目前已累计支出 3,171,319 万元，支出进度约 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

北京未来科学城发展集团有限公司基本信息

| | | | |
|-------------------------|---|------|-------------------------|
| 单位名称 | 北京未来科学城发展集团有限公司 | | |
| 法定代表人 | 邱勇 | 成立日期 | 2009 年 08 月 21 日 |
| 注册资本 | 737,233.40 万元 | 营业期限 | 2009-08-21 至 2059-08-20 |
| 统一社会信用代码 | 91110000693243098K | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号楼 707 室 | | |
| 经营范围 | 房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | | |
| 单位类型 | 其他有限责任公司 | | |
| 股东及持股比例 (项目单位为企业的填报) | 北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 86.0606% 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 8.785% 北京铭嘉房地产开发有限公司持股比例 5.1544% | | |

北京未来科学城置汇建设有限公司基本信息

| | | | |
|----------|--|------|-------------------------|
| 单位名称 | 北京未来科学城置汇建设有限公司 | | |
| 法定代表人 | 周振军 | 成立日期 | 2017 年 2 月 10 日 |
| 注册资本 | 580,000 万元 | 营业期限 | 2017-02-10 至 2067-02-09 |
| 统一社会信用代码 | 91110114MA00BR1E11 | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间 | | |
| 经营范围 | 施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。（市场主体依法自主选择经营项目， | | |

| | |
|-------------------------|--|
| | 开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |
| 单位类型 | 其他有限责任公司 |
| 股东及持股比例 (项目单位为企业的填报) | 北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 77.5862% 北京未来科学城投资有限公司持股比例 22.4138% |

北京市昌平房地产开发有限责任公司基本信息

| | | | |
|-------------------------|---|------|-------------------------|
| 单位名称 | 北京市昌平房地产开发有限责任公司 | | |
| 法定代表人 | 李小丽 | 成立日期 | 1987 年 5 月 21 日 |
| 注册资本 | 243,502.22 万元 | 营业期限 | 2014-05-26 至 2064-05-25 |
| 统一社会信用代码 | 91110114102625626E | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区城区镇东环路 99 号 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（限分支机构经营）；技术服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | | |
| 单位类型 | 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) | 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 100.00% | | |

北京振邦承基开发建设有限公司基本信息

| | | | |
|----------------------|--|------|-------------------------|
| 单位名称 | 北京振邦承基开发建设有限公司 | | |
| 法定代表人 | 王柱宏 | 成立日期 | 2006 年 5 月 12 日 |
| 注册资本 | 35639.226456 万元 | 营业期限 | 2006-05-12 至 2056-05-11 |
| 统一社会信用代码 | 91110114788609224Q | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区沙河镇创新基地园区昆仑西路与黄河南街交叉口路南 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；施工总承包；销售商品房；技术咨询、技术开发、技术服务、技术培训。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | | |
| 单位类型 | 其他有限责任公司 | | |
| 股东及持股比例 (项目单位为企业) | 北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 56.1179%；北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 43.8821% | | |

| | |
|------|--|
| 的填报) | |
|------|--|

北京恒银房地产开发有限公司基本信息

| | | | |
|-----------------------------|--|------|-------------------------|
| 单位名称 | 北京恒银房地产开发有限公司 | | |
| 法定代表人 | 张昊 | 成立日期 | 2001 年 1 月 18 日 |
| 注册资本 | 5,000 万元 | 营业期限 | 2001-01-18 至 2061-01-17 |
| 统一社会信用代码 | 91110114722618697Y | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区北七家镇海鹈落村民委员会院内平房 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；家居装饰；对房地产、建筑项目、商业、餐饮娱乐业、高新技术的投资管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品、机械电器设备；技术开发、技术转让、技术服务、技术培训；人才培养；组织科技文化交流活动（演出除外）；承办展览展示会。（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） | 深圳市祥华置业发展有限公司持股比例 100% | | |

北京未来科学城置地有限公司基本信息

| | | | |
|-----------------------------|--|------|-------------------------|
| 单位名称 | 北京未来科学城置地有限公司 | | |
| 法定代表人 | 田欣欣 | 成立日期 | 2008 年 8 月 27 日 |
| 注册资本 | 46,766 万元 | 营业期限 | 2008-08-27 至 2058-08-26 |
| 统一社会信用代码 | 91110114679623318N | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号 406 室 | | |
| 经营范围 | 施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；技术开发、技术服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | | |
| 单位类型 | 其他有限责任公司 | | |
| 股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报） | 北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 91.4468% 北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司持股比例 6.4149% 北京兴寿科技开发中心持股比例 2.1383% | | |

项目单位包括北京未来科学城发展集团有限公司，北京未来科学城置汇建设有限公司，北京市昌平房地产开发有限责任公司，北京振邦承基开发建设有限公司，北京恒银房地产开发有限公司，北京未来科学城置地有限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，符合使用专项债券项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区发展和改革委员会。北京市昌平区发展和改革委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位建设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发展和改革委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据《北京市规划和自然资源委员会关于委员会关于昌平县城 CP00-1806-0001 等地块控制性详细规划的批复》、

《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1803、CP00-1805 街区控制性详细规划（深化方案）同意备案的函》及《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，本项目四至范围为：北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速。项目规划总用地面积约 170.6 平方公里，规划总建设用地约 87.2 平方公里，规划总建筑面积约 7101 万平方米，常住人口 69 万人。本项目已于 2012 年开始实施，计划于 2026 年底完成。

项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁，安置房建设、道路、绿化、灯杆等市政基础设施建设和对未来科学城产业园区范围内的基础配套设施建设。所涉项目情况如下：

1.歇甲庄村项目

本项目征地范围占地面积 192.77 公顷，其中集体土地约 164 公顷。项目范围内地上物主要有宅基地 439 宗，建筑面积约 13.23 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）；集体非宅建筑面积约 82.54 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 2631 人，其中城镇人口 748 人，农业人口 1883 人。本项目销售安置房面积 12.87 万平方米，出租停车位 7863 个，出租配套商业 9844.1 平方米，管理安置房面积 621255.87 平

平方米，维护绿地面积 19763 平方米，维护道路面积 13922 平方米。

2.创新基地 C-23 等地块项目

本项目征地范围占地面积 29.70 公顷，全部为集体用地，其中建设用地 13.80 公顷，代征道路 4.75 公顷，代征绿地 10.32 公顷，代征河道 0.83 公顷。本项目范围内地上物主要有宅基地 108 宗，占地面积约 2.2 万平方米，建筑面积约 4.5 万平方米；集体非宅建筑面积约 1 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 112 人，其中学生 14 人，农业人口 98 人（含劳动力 35 人）。本项目销售安置房面积 29.68 万平方米，出租停车位 2263 个，出租配套商业 984.16 平方米，管理安置房面积 166281.6 平方米，维护绿地面积 274799 平方米，维护道路面积 105575 平方米。

3.海鶯落项目

本项目共分为四期，总用地面积约 102.05 公顷，其中：建设用地 74.43 公顷、代征道路 18.35 公顷、代征绿地 9.27 公顷，同步实施整理拆迁 209 公顷，全部为昌平区北七家镇海鶯落村集体土地。项目规划建设规模约 104.87 万平方米。本项目销售安置房面积 20.08 万平方米，出租停车位 1060 个，出租配套商业 7800 平方米，管理安置房面积

125000 平方米，维护绿地面积 97200 平方米，维护道路面积 257200 平方米。

4. 巩华城项目

项目位于昌平区沙河镇，土地总面积约 549 公顷，分为北区组团和巩华城组团。其中，北区组团四至范围为：东至回昌路、西至规划北沙河西二路、南至北沙河、北至北环北路，共分 6 个地块，土地面积约 147 公顷。巩华城组团四至范围为：东至规划回昌路及沙河水库西侧上口线，西至八达岭高速路、南至南沙河、北至北沙河，共分 11 个地块，土地面积约 402 公顷。本项目出租停车位 5574 个，维护绿地面积 1793777 平方米，维护道路面积 656416 平方米。

5. 北七家工业园区项目

项目位于昌平区北七家镇，规划总用地面积 17.35 公顷，建设规模 19.28 公顷。本项目出租停车位 320 个，管理安置房面积 109800 平方米，维护绿地面积 179300 平方米，维护道路面积 238800 平方米。

6. 回龙观国际信息产业基地二期项目

该项目位于昌平区回龙观镇、沙河镇，项目总规划占地面积 94.23 公顷，规划建设用地面积 60.35 公顷。本项目

出租停车位 136 个，维护绿地面积 174500 平方米，维护道路面积 164300 平方米。

7.平坊项目

项目位于昌平区北七家镇平坊村，东至立汤路、西至王府花园小区、南至王府公寓小区、北至规划郑海路。项目规划总用地面积 29.11 公顷，规划建设用地 17.1 公顷。本项目出租停车位 582 个，出租配套商业 269 平方米，管理安置房面积 43174 平方米，维护绿地面积 56135 平方米，维护道路面积 64079 平方米。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

| 项目建设内容 | 建设规模 (公顷) | 建设成本单价 (万元/公顷) | 投资概算 (万元) |
|-----------------|--------------|-------------------|--------------|
| 歇甲庄村项目 | 192.77 | 7000 | 1,349,390 |
| 创新基地 C-23 | 29.7 | 3400 | 100,980 |
| 海鹄落项目 | 104.87 | 3700 | 388,019 |
| 巩华城项目 | 556.25 | 8300 | 4,616,875 |
| 北七家工业园区 | 19.28 | 12200 | 235,216 |
| 回龙观国际信息产业基地二期项目 | 94.23 | 3400 | 320,382 |
| 平坊项目 | 29.11 | 5800 | 168,838 |
| 合计 | 1026.21 | 43800 | 7,140,418 |

六、项目投资估算

本项目总投资 7,140,418 万元，其中：工程费用 5,882,607 万元，占比 82.39%；工程建设其他费用 234,650 万元，占比 3.29%；预备费 1,900 万元，占比 0.03%；建设

期利息 1,001,792 万元，占比 14.03%；铺底流动资金 19,469 万元，占比 0.27%。

表 1-3 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 | 5,882,607 | 234,650 | 1,900 | 1,001,792 | 19,469 | 7,140,418 |
| 占比 | 82.38% | 3.29% | 0.03% | 14.03% | 0.27% | 100% |

从资金来源看，本项目计划使用财政预算资金 3,693,103 万元，占比 51.72%；专项债券资金 3,447,315 万元（其中，本项目 2025 年计划发行专项债券 89,500 万元），占比 48.28%。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。项目四至分别是：北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速。

八、建设工期及实施进度计划

本项目实际已于 2012 年开始实施，属于在建工程项目，计划于 2026 年底完成。涉及项目实施内容包括项目范围内

集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设以及对未来科学城产业园区范围内进行基础配套设施建设等。截止 2024 年目前正积极推进项目的征地、拆迁等各项工作，部分经营性用地已完成入市交易。预计 2026 年项目完成并投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批。2023 年 4 月 27 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2023〕64 号）、《北京市昌平区发展和改革委员会关于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核准的批复》（京昌平发改〔核〕〔2022〕22 号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块定向安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕64 号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2020〕237 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于申请将香山一期安置房（正白旗地块）等 9 个定向安置房项目纳入“一会三函”试点项目信息管理系统的函》（京建函〔2021〕

161号)、《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区北七家工业园区土地一级开发(一期)项目核准的批复》(京昌平发改(核)〔2022〕25号)、《北京市昌平区发展和改革委员会关于昌平区北七家工业园区土地一级开发(二期)项目核准的批复》(京昌平发改(核)〔2022〕26号)、《关于昌平区沙河镇巩华城2#地东土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改〔2011〕338号)、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇巩华城2#地东土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)延期的批复》(京发改〔2013〕447号)、《关于昌平区沙河镇巩华城2#地西土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改〔2011〕335号)、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇巩华城2#地西土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)延期的批复》(京发改〔2013〕458号)、《关于昌平区沙河镇巩华城3号地土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改〔2011〕740号)、《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河镇巩华城3号地土地一级开发项目延期的批复》(京发改〔2013〕899号)、《关于昌平区沙河镇巩华城7-1#地土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改〔2011〕1084号)、《关于昌

平区沙河镇巩华城 7-2#地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕1062号）、《关于昌平区沙河镇巩华城 8#地土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕1070号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 D4-D8/D11-D15#地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕332号）、《关于昌平区沙河巩华城及北区 D16 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2012〕980号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 G1-G9#地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕330号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 G10、G11、G12、H3#地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕345号）、《关于昌平区沙河镇规划北区 L1-L7 丽春湖土地一级开发建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2011〕341号）、《关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2012〕579号）、《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区北七家镇平坊村“三定三限三结合”定向安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2020规自〔昌〕审改试点函字 0001号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平北

七家镇平坊村“三定三限三结合”定向安置房项目建设项目前期工作函》（京发改〔前期〕〔2020〕30号）、《北京市发展和改革委员会关于昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2019〕168号）。

2. 用地审批。《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块按照“三定三限三结合”原则建设定向安置房有关事宜的请示》及《北京市人民政府公文批办单》（京规自文〔2022〕414号）、《北京市昌平区人民政府关于报审昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块“三定三限三结合”定向安置房项目原则暨详细方案的函》（昌政函〔2020〕186号）、《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区创新基地 C-23、C-27-1 地块定向安置房项目设计方案审查意见的函》（2021规自〔昌〕审改试点函字 0003号）、《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区北七家镇歇甲庄村定向安置房项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2021规自〔昌〕审改试点函字 0004号）。

3. 环评批复。2010年11月17日，北京市环境保护局下发《关于昌平区北七家中心起步区暨海鶯落新村建设土

地一级开发项目一、二期环境保护意见的函》。2011年4月25日，北京市环境保护局下发《关于昌平新城沙河组团西北部地区C-27地块定向安置房项目能开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕165号）。

4. 施工许可。《施工登记意见函》（2021施〔昌〕意字006号）、《施工登记意见函》（2021施〔昌〕意字009号）、《施工登记意见函》（2020施〔昌〕意字009号）、《施工登记意见函》（2021施〔昌〕意字007号）。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京未来科学城发展集团有限公司、北京未来科学城置汇建设有限公司、北京市昌平房地产开发有限责任公司、北京振邦承基开发建设有限公司、北京恒银房地产开发有限公司、北京未来科学城置地有限公司，（项目单位）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。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。对于本项目主要用于支付拆迁补偿费、前期费用及工程费用。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

本项目建设期从 2012 至 2026 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。本项目建设期结束后，经营性土地入市，实现居民安置。建设期结束后进入运营期，运营工作由北京未来科学城发展集团有限公司统筹负责，包含安置房和配套商业的物业管理、停车位、绿地、道路、灯杆等业态的日常运营、管理与维护。

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，项目安置房回购款由北京未来科学城发展集团有限公司收取，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。北京未来科学城发展集团有限公司向

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。项目无收入期间，债券到期本金和利息由区财政垫付。

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，资产权益登记在北京市发展和改革委员会名下。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省级财政部门审核，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

2023 年昌平区实现地区生产总值 1424.6 亿元。2023 年末昌平区常住人口 227.2 万人，户籍人口 69.1 万人。本项目建设地点位于北京市昌平区。项目四至分别是：北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速。本项目主要涉及歇甲庄村项目，创新基地 C-23 等地块项目，海鵲落项目，巩华城项目，北七家工业园区项目，回龙观国际信息产业基地二期项目，平坊项目等产业园区基础设施建设项目。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

北京城市战略定位是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。该项目的实施有利于重点聚焦中关村科学城，突破怀柔科学城，搞活未来科学城，建设好创新型产业集群和中国制造 2025 创新引领示范区，形成 "三城一区" 为重点，辐射带动多园优化发展的科技创新中心空间格局，构筑北京发展新高地，建设具有全球影响力的全国科技创新中心。

（二）高度契合地区规划

未来科学城规划总建设用地约 87.2 平方公里，规划总建筑面积约 7,101 万平方米，作为首都北京建设全国科技

创新中心的主平台，未来科学城以全球领先的技术创新高地为发展定位，聚焦“先进能源、先进制造、医药健康”三个领域，着力打造“两区一心”的空间布局。其中，未来科学城东区包括未来科学城一期、未来科学城二期、北七家成果转化基地和北七家文化科技服务区，将打造以企业为主体的技术创新中心。未来科学城西区包括沙河大学城、中关村生命科学园、工程技术创新园、科技服务产业园、先进制造产业园、百善综合配套服务区将承载学科建设与人才培养，汇聚企业研发中心和科技创新服务平台。生态绿心位于未来科学城核心位置，与东、西两区共同构建蓝绿交织、水城共融的生态发展格局。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

昌平汇集了清华、北大、北航等 41 所重点高校的本校和分校区，拥有 56 个国家和省部级的重点实验室，210 个工程技术中心，汇集了科研人员 4 万多名。昌平区交通路网完善，6 条高速公路、7 条轨道交通线网贯穿昌平城区，从昌平开车 30 分钟可直达首都机场。昌平区发展空间充裕，“十四五”期间，昌平将梯次供应 1 万多亩产业用地，既有研发生产用地，也有建成的商务楼宇，还有规划建设的物流用地，可以满足企业办公研发、中试生产、仓储销售等多种需求。昌平区上半年，全区地区生产总值完成 632.9

亿元，增长 6.5%，规模以上工业增加值、固定资产投资等主要的经济指标的增速都排在全市的前列。昌平区当地资源禀赋对本项目实施提供支撑，因此昌平区上马该项目有基础、有优势。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

昌平未来科学城拥有规划产业用地，推动北京国际科创中心建设，为科技创新和产业发展提供坚实基础。昌平区未来城的建设是促进城乡治理协调发展的重要举措，通过加强城乡接合部地区的公共服务、基础设施、商业服务等供给，可以有效缓解城乡发展不平衡的问题，提升城乡居民的生活质量，促进社会和谐稳定。昌平区未来城的建设有助于提升人文宜居生态水平，通过生态环境保护、绿化建设、安置房建设，提高居民的生活环境质量，通过完善公共服务，提升城市的宜居性，促进区域经济可持续发展。因此昌平区上马该项目有需求、很迫切。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目实施集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁，能为居民和公众提供安置房建设、道路维护、绿化维护、灯杆建设等市政基础设施建设，对于完善未来科学城产业园区范围内的基础配套设施建设

具有重要意义。

(二) 促进群众就业，增加群众收入

本项目在提供安置房建设、道路维护、绿化维护、灯杆建设等市政基础设施建设过程中和项目运营维护中，增加当地居民就业岗位，增加群众收入。

(三) 弥补发展短板，带来长远效益

目前随着未来科学城区域面积不断扩大，园区部分区域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未来科学城拓展科研创新产业发展空间、完善公共服务配套和基础设施、补足公共服务设施短板、整体提升未来科学城整体空间环境品质。

(四) 拉动有效投资，推动经济增长

昌平区未来城不仅拥有完善的基础设施，包括城市道路、公共交通、供水、排水、供电、供气、通讯等，能够满足居民的基本生活需求，而且提供优质公共服务，如教育、医疗、文化、体育等。随着未来城的不断发展，将吸引大量的人口和投资，为昌平区的经济发展带来许多就业机会。未来城还将成为一个重要的商业中心，吸引大量的消费者和投资者，进一步促进昌平区的经济发展和就业增长。昌平区集中推介了多个优质产业项目，如未来科学城北区、昌平新城东区、朱辛庄新区二期等，这些项目涵盖了从生命科学到新一代信息技术等多个领域的高精尖产业。

通过这些项目的落地，未来城不仅为高精尖产业项目提供了充足的发展空间，还吸引了大量的企业投资兴业，进一步促进了就业机会的增加和经济的增长。本项目在稳投资、稳增长方面发挥着重要作用。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

近几年未来科学城部分区域渐渐成为了外来人口租住的热点地区，存在大量外来租户，导致该地区长期存在社会治安、火灾隐患、环境卫生安全等诸多问题。市政基础设施配套落后，水、电、路等基础设施不健全，道路完好率低，居民出行难；水、电等管线老化陈旧；区域缺乏垃圾消纳设施，污水及垃圾随意排放堆积。脏乱差的环境严重制约了地区发展，村民改造愿望强烈。本项目属于市政和产业园区基础设施项目对于完善区域基础设施建设和高质量发展具有重要意义。

（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。本项目建成后实现居民安置上楼，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，北京宏信会计师事务所有限责任公司通过查阅资料、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《昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目政府专项债券事前绩效评估报告》。

（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

本项目作为首都北京建设全国科技创新中心的主平台，未来科学城以全球领先的技术创新高地为发展定位，符合国家政策导向和地区规划。昌平区未来城的建设有助于提升人文宜居生态水平，通过生态环境保护、绿化建设、安置房建设，提高居民的生活环境质量，通过完善公共服务，提升城市的宜居性，促进区域经济可持续发展。因此项目实施的必要性很迫切。

本项目的实施有利于未来科学城拓展科研创新产业发展空间、完善公共服务配套和基础设施、补足公共服务设

施短板、整体提升未来科学城整体空间环境品质。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。本项目建成后实现居民安置上楼，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，本项目公益性强。

项目总投资 7,140,418 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入、安置房预计出售收入、项目经营收入及补贴收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 8,275,416 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.87 倍，项目收益性较好。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

本项目属于市政和产业园区基础设施，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，符合专项债券支持领域。

（2）项目成熟度

本项目相关的项目请示、立项审批、实施单位的确定、规划方案、实施方案及施工许可均已取得上级主管部门批复。本项目具备一定成熟度，相关基本建设批复程序基本全部完成，并且已开工建设，项目成熟度高。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目预计总投资 7,140,418 万元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金及政府专项债券。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。

（1）资本金到位可行性

2025 年项目区财政预算资金 50,000 万元，其他年份资本金区财政局及企业按照项目实施进度保障项目支出需求，目前该北京市昌平区财政及北京市昌平区政府债务指标良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，财政预算资金及专项债券资金到位的可行性较高。

（2）专项债券资金到位可行性

2025 年本项目计划申请专项债券 89,500 万元（已发行 50,000 万元，2025 年本批次申请 28,300 万元），预计 2025 年上半年发行。目前，北京市昌平区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

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、安置房预计出售收入、项目经营收入以及补贴收入。本项目运营支出包括：原材料费、燃料动力费、工资福利费、修理费、相关税费。项目收入和成本预测均来源于合理的市场预测，补贴收入根据所耗用的电费进行补贴测算合理。

债券存续期内，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.87 倍。项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。

且当收入下降 20%时，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.49 倍，表明本项目具备一定的抗风险能力，收益预测合理。

5. 债券资金需求合理性

本项目为市政和产业园区基础设施领域的专项债券，属于国家支持的专项债券类别，债券类型合理。本项目债券存续期内项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.87 倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，能够实现偿债来源与融资自求平衡，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据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比较简单，需要进一步细化。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素。可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。

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，存在不够准确的情况。

（二）本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

本项目上年度各项资金来源可靠，各类资金均以落实并均按计划支出，资金使用管理规范可行。本年度资金来源清晰可靠，各类资金到位可行性较高。

2. 项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，积极推进建设条件落实情况。

3. 项目成本控制与收益实现情况

本项目 2024 年度，各工程项目按照成本管理办法，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，未产生土地出让收益。

4. 专项债券投后管理情况

2024 年度未实现预期收益，主要由于实际供地情况与供地计划存在较大差异，需要进一步完善项目收益的可行性。鉴于本项目子项目供地后取得的收入财政直接留存，不返还开发单位，实质上就用这部分资金对政府债券进行

还本付息，因此不存在项目单位按要求归集、上缴还本付息资金。项目单位已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

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依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定，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。

6. 上年度绩效评价落实情况

北京市昌平区财政局聘请了第三方机构为本项目开展了上年度本项目开展了事前绩效评估，相关专家建议，在项目执行过程中相关建议均得到了采纳和应用。

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，存在不够准确完善的情况。

综上分析，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。综上，该项目“整体情况评估”得分为 94 分，“本年度债券需求评估”得分为 89 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. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
2. 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
3. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
4. 《北京市人民政府文件<关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见>》（京政发〔2014〕18号）；
5. 《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；
6. 《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》（京建发〔2017〕481号）；
7. 《北京市昌平区住房和城乡建设委员会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）；
8. 《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》。

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。

三、估算说明

1. 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；

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 工程建设其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取。

5. 预备费指的是征地和征地相关税费的不可预见费。

6. 建设期利息按照政府专项债利息计取。

7. 铺底流动资金为未来管理经营准备的费用。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 7,140,418 万元，其中工程费用

5,882,607 万元，占比 82.39%；工程建设其他费用 234,650 万元，占比 3.29%；预备费 1,900 万元，占比 0.03%；建设期利息 1,001,792 万元，占比 14.03%；铺底流动资金 19,469 万元，占比 0.27%。项目投资费用估算明细如下：

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 | | |
|------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|----------|------------|------------|
| | | 建筑工程 费 | 安装工程 费 | 设备购置 费 | 其他费用 | 合计 | | 单位 | 数量 | 单价（万 元） |
| 一 | 工程费用 | | | | | | 是 | | | |
| 1 | 市政工程 | 2,670,084 | 1,335,042 | 890,028 | 445,014 | 5,340,168 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.52 |
| 2 | 市政基础设施建 设费 | 216,961 | 162,740 | 108,492 | 54,246 | 542,439 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.05 |
| 工程费用小计 | | | | | | 5,882,607 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.57 |
| 二 | 工程建设其他费 用 | | | | | | 是 | | | |
| 1 | 征地拆迁 | | | | 184,901 | 184,901 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.02 |
| 2 | 其他费用 | | | | 49,749 | 49,749 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.00 |
| 工程建设其他费用小计 | | | | | | 234,650 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.02 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 1,900 | 1,900 | | | | |
| 四 | 工程建设投资 | 2,887,045 | 1,497,782 | 998,520 | 733,910 | 6,117,257 | | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 1,001,792 | 1,001,792 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.10 |
| 六 | 其他（铺底流动 资金） | | | | 19,469 | 19,469 | | 平方 米 | 10,262,100 | 0.00 |
| 项目总投资合计 | | | | | | 7,140,418 | | 平方 米 | 1,026,210 | 6.96 |

五、资金筹措

本项目预计总投资7,140,418万元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金及政府专项债券。其中财政预算资金安排3,693,103万元，占比51.72%；专项债券3,447,315万元，占比48.28%。两者合计7,140,418万元。

本项目符合《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），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的“国家级、省级产业园区基础设施”方向。分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------|---------|-----------|-----------|---------|---------|
| 财政预算资金 | 508,319 | 189,652 | 204,560 | 233,181 | 127,372 |
| 专项债券 | | 990,386 | 1,631,929 | 170,000 | 130,000 |
| 合计 | 508,319 | 1,180,038 | 1,836,489 | 403,181 | 257,372 |
| 分年度占比 | 7.12% | 16.53% | 25.72% | 5.65% | 5.15% |

续表

| 资金来源类型 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 财政预算资金 | 242,312 | 50,000 | 595,099 | 377,800 | 477,800 |
| 专项债券 | 200,000 | 89,500 | 235,500 | — | — |
| 合计 | 442,312 | 139,500 | 830,599 | 377,800 | 477,800 |
| 分年度占比 | 6.19% | 1.95% | 11.63% | 5.29% | 6.69% |

续表

| 资金来源类型 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | |
|--------|---------|--------|--------|--------|-------|
| 财政预算资金 | 584,561 | 59,087 | 23,910 | 11,776 | 3,827 |
| 专项债券 | | | | | |
| 合计 | 584,561 | 59,087 | 23,910 | 11,776 | 3,827 |
| 分年度占比 | 8.18% | 0.83% | 0.34% | 0.17% | 0.05% |

续表

| 资金来源类型 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 财政预算资金 | 1,945 | 317 | 317 | 317 | 317 |
| 专项债券 | | | | | |
| 合计 | 1,945 | 317 | 317 | 317 | 317 |
| 分年度占比 | 0.03% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

续表

| 资金来源类型 | 2039 年 | 2040 年 | 合计 | 占比年 |
|--------|--------|--------|-----------|---------|
| 财政预算资金 | 317 | 317 | 3,693,103 | 51.72% |
| 专项债券 | | | 3,447,315 | 48.28% |
| 合计 | 317 | 317 | 7,140,418 | 100.00% |
| 分年度占比 | 0.00% | 0.00% | 100.00% | 100.00% |

说明：本项目资金筹措已经在中国债券信息网已发行批次进行信息披露，因此以信息披露为准。2025 年申请专项债额度为计划申请额度，具体以实际市级批复的额度安排为准。

六、组合融资

本项目计划使用政府专项债券和区财政预算资金，不涉及其他市场化组合融资。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 3,447,315

万元，其中 2025 年本批次申请 28,300 万元，债券期限为 7 年。本批次发行额度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。2026 年及后续批次申请专项债 235,500 万元。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于拆迁补偿费、前期费用及工程费用等有收益的公益性资本性支出。

第四章 项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 8,356,298 万元，主要包括：预期土地出让收入 7,989,966 万元，安置房预计出售收入 167,022 万元，项目经营收入 193,802 万元，补贴收入 5,508 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 | 7,989,966 |
| 2 | 安置房收入 | 167,022 |
| 3 | 项目运营收入 | 193,802 |
| 4 | 补贴收入 | 5,508 |
| 合计 | - | 8,356,298 |

一、项目经营性收入 8,356,298 万元

（一）土地出让收入 7,989,966 万元

本项目可供出售建筑面积为 470.18 万平方米，预期土地出让收入 7,989,966 万元。其中：2020-2024 年以前已实现收入 2,091,214 万元，2025-2031 年预计实现收入 5,898,752 万元。

通过北京市规划和自然资源委员会网站出让信息可知，选取北京市昌平区及周边区域 2018-2023 年出让城镇宅商 12 宗土地作为本项目土地入市出让参考价格（如表 4-2，表 4-3，表 4-4 所示）。按北京市近 5 年 GDP 平均增速 4.38%，与北京市第十六届人民代表大会第二次会议公布的

2024 年预计 GDP 增速 5%孰低的原则，确定本项目计算土地价格的增速为 4.38%。本项目价格测算以 2023 年为统一基准。

表 4-2 住宅性质土地出让成交情况

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑 面积(平方米) | 交易 方式 | 成交价(万 元) | 楼面 平米 价格 | 调整 因素 | 权重 | 调整 后金 额 | 规划用途 | 成交日 期 |
|----|--|-----------------------|-------------|--------------|----------|-------------|----------------|----------|------|---------------|--------------------------|------------------|
| 1 | 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 | 北京市昌平区沙河镇 | 278,000.00 | 127,341.90 | 挂牌出让 | 319,700.00 | 2.51 | 1.00 | 0.15 | 0.38 | R2 二类居住用地 | 2023 年 7 月 20 日 |
| 2 | 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 | 113,000.00 | 36,631.92 | 挂牌出让 | 129,950.00 | 3.55 | 1.00 | 0.25 | 0.89 | R2 二类居住用地 | 2023 年 3 月 23 日 |
| 3 | 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、昌平区回龙观接到 | 427,000.00 | 186,128.21 | 挂牌出让 | 427,000.00 | 2.29 | 1.00 | 0.25 | 0.57 | R2 二类居住用地、A33 基础教育用地 | 2023 年 12 月 20 日 |
| 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 | 北京市昌平区北七家镇 | 270,000.00 | 133,364.91 | 挂牌出让 | 270,000.00 | 2.02 | 1.00 | 0.15 | 0.30 | R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用 | 2023 年 7 月 20 日 |

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑面 积(平方米) | 交易 方式 | 成交价(万 元) | 楼面 平米 价格 | 调整 因素 | 权重 | 调整 后金 额 | 规划用途 | 成交日 期 |
|----|---|---------------------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|----------------|----------|------|---------------|---|----------------------|
| | 用地、B4 综合性商业 金融服务业用地、A33 基础教育用地 | | | | | | | | | | 地、A33 基础教育 用地 | |
| 5 | 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- 0801-0018、0019、 0020、0015、0023 地 块 R2 二类居住用地、 B1 商业用地、A33 基础 教育用地 | 北京 市昌 平区 史各 庄街 道 | 288,000.00 | 102,116.42 | 挂 牌 出 让 | 331,200.00 | 3.24 | 1.00 | 0.20 | 0.65 | R2 二类居 住用地、 B1 商业用 地、A33 基础教育 用地 | 2023 年 2 月 8 日 |
| - | - | 综合 单价 | - | - | - | - | - | - | 1.00 | 2.79 | - | - |

说明：测算价格以 2023 年的 2.79 万元/㎡ 为准，价格每年增长 4.38%。

表 4-3 北七家产业性质土地出让成交情况

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑面 积(平方 米) | 交易方 式 | 成交价 (万元) | 楼面 平米 价格 | 调 整 因 素 | 权 重 | 调整 后金 额 | 规划 用途 | 成交 日期 |
|----|---|---------------------|-------------|---------------------|------------|-------------|----------------|------------------|--------|---------------|----------|---------------|
| 1 | 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 | 昌平 区北 七家 镇 | 11,987.32 | 81,269.958 | 挂牌出 让公告 | 11,987.32 | 0.15 | 1 | 0.3 | 0.04 | 工业 | 2023- 5-17 |
| 2 | 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 | 昌平 区北 七家 镇 | 6,710.09 | 38,563.685 | 挂牌出 让公告 | 6,710.09 | 0.17 | 1 | 0.4 | 0.07 | 工业 | 2024- 1-18 |

| 序号 | 宗地名称 一类工业用地 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑 面积(平方 | 交易方 式 | 成交价 (万元) | 楼面 平米 | 调 整 | 权 重 | 调整 后金 | 规划 用途 | 成交 日期 |
|----|--|----------|-------------|---------------|----------|-------------|----------|--------|--------|----------|----------|-----------|
| 3 | 北京市昌平区朱辛庄二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地 | 昌平区史各庄街道 | 11,413.62 | 61,728.624 | 挂牌出让公告 | 11,413.62 | 0.18 | 1 | 0.3 | 0.06 | 工业 | 2023-2-23 |
| - | - | 综合单价 | - | - | - | - | - | - | - | 0.17 | - | - |

说明：测算价格以 2023 年的 0.17 万元/m² 为准, 价格每年增长 4.38%。

表 4-4 其他产业性质土地出让成交情况

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑 面积(平方 米) | 交易 方式 | 成交价 (万元) | 楼面 平米 价格 | 调整 因素 | 权重 | 调整 后金 额 | 规划用 途 | 成交日期 |
|----|--|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|----------|------|---------------|-----------------|------------------|
| 1 | 朱辛庄二期 ZXZ-010 地块 | 北京市沙河镇 | 56,000.00 | 37,505.00 | 挂牌出让 | 56,000.00 | 1.49 | 1.00 | 0.30 | 0.45 | F3 其他类多功能用地 | 2020 年 4 月 2 日 |
| 2 | 北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 | 昌平区沙河镇七里渠南北村 | 132,000.00 | 71,556.00 | 挂牌出让 | 132,000.00 | 1.84 | 1.00 | 0.30 | 0.55 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 2018 年 11 月 26 日 |
| 3 | 北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 | 北京市海淀区西八 | 570,500.00 | 184,800.00 | 挂牌出让 | 579,500.00 | 3.09 | 1.00 | 0.20 | 0.62 | B4 综合性商业金融服务业用 | 2020 年 12 月 2 日 |

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑 面积(平方 米) | 交易 方式 | 成交价 (万元) | 楼面 平米 价格 | 调整 因素 | 权重 | 调整 后金 额 | 规划用 途 | 成交日期 |
|----|--|----------|-------------|---------------------|------------------|-------------|----------------|----------|------|---------------|---|-------------------|
| | 地块 B4 综 合性商业金 融服务业用 地 | 里庄 | | | | | | | | | 地 | |
| 4 | 北京市海淀区 1811-L04 地块 B4 综 合性商业金 融服务业用 地 | 西三 旗 | 103,700.00 | 61,700.60 | 挂 牌 出 让 | 103,700.00 | 1.68 | 1.00 | 0.20 | 0.34 | B4 综 合性 商业 金融 服务 业用 地 | 2019/5/31(挂 牌) |
| - | - | 综合 单价 | - | - | - | - | - | - | 1.00 | 1.95 | - | - |

说明：测算价格以 2020 年 1.95 万元/m² 为基数，价格每年增长 4.38%，价格调整至 2023 年以 2.22 万元/m² 为准。

1) 土地出让收入预测

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格，预计用于融资平衡的项目土地出让收益为 7,989,966 万元。

其中，2020-2024 年按照实际总成交价格且扣除上缴财政的出让收益 8%之后，本项目实际收到的土地出让收入 2,091,214 万元。经项目单位测算 2025-2031 年假设土地价格每年增速为 4.38%，且单价里已扣除 8%上缴市级财政的土地出让收益（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%)，
本项目预计可收到的土地出让收益为 5,898,752 万元。

表 4-5 土地出让收入预测表 (2021-2024 年成交情况)

| 2022 年已成交地块情况表 | | | | | | |
|----------------|--|----------------------|-----------|-------------|----------|------------|
| 序号 | 项目名称 | 用地性质 | 占地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方米) | 成交价 (亿元) | 成交时间 |
| 1 | 昌平区北七家镇中心起步区 (暨海鶄落新村建设) 土地一级开发项目一期 HQL-09 地块 | R2 二类居住用地 | 1.6 | 2.56 | 6.66 | 2021-05-11 |
| 3 | 昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-04、05 地块 | F81 绿隔产业用地、R2 二类居住用地 | 7.97 | 17.84 | 36.6 | 2021-10-13 |
| 4 | 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 | 5.84 | 11.68 | 1.63 | 2021-06-29 |
| 5 | 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 CP00-0320-0005 地块 | M4 工业研发用地 | 2.64 | 6.61 | 7.33 | 2021-08-26 |
| 6 | 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 CP00-0320-0010、0012、0013、0014、0016、0019 地块 | M4 工业研发用地 | 6.01 | 12.99 | 14.47 | 2021-08-26 |

| | | | | | | |
|---|--|-----------|------|-------|------|------------|
| 7 | 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 CP01-0801-0007、0009、0010 地块 | M1 一类工业用地 | 7.04 | 10.74 | 1.59 | 2021-12-30 |
|---|--|-----------|------|-------|------|------------|

续表

| 2022 年已成交地块情况表 | | | | | | | | |
|----------------|---|--|-----------------------|-----------|-------------|------|----------|------------------|
| 序号 | 项目名称 | 发债项目名称 | 用地性质 | 占地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方米) | 供地方式 | 成交价 (亿元) | 成交时间 |
| 1 | 创新基地 C-30 地块 | 未来城产业园项目-创新基地项目 | R2 二类居住用地 | 5.96 | 13.11 | 招拍挂 | 32.60 | 2022 年 2 月 16 日 |
| 2 | 昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-09、10 地块 | 未来城产业园项目-平坊项目 | R2 二类居住用地、A33 基础教育用地 | 6.48 | 9.69 | 招拍挂 | 23 | 2022 年 5 月 31 日 |
| 2023 年已成交地块情况表 | | | | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | 发债项目名称 | 用地性质 | 占地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方米) | 供地方式 | 成交价 (亿元) | |
| 3 | 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 | 250331-未来城按照 50%计算收入 未来城产业园项目-回龙观国际信息园二期项目、北四村棚改项目 | R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地 | 6.57 | 18.61 | 招拍挂 | 42.70 | 2023 年 12 月 20 日 |

| | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------|------------------------------|------|-------|-----|-------|-----------------|
| | 地、F3 其他类多功能用地 | | | | | | | |
| 4 | 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 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 | 未来城产业园项目-回龙观国际信息园二期项目 | R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地 | 4.51 | 10.21 | 招拍挂 | 33.12 | 2023 年 2 月 8 日 |
| 5 | 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 | 未来城产业园项目-北七家工业园项目 | M1 一类工业用地 | 5.42 | 8.13 | 招拍挂 | 1.20 | 2023 年 5 月 17 日 |

2024 年已成交地块情况表

| 序号 | 项目名称 | 发债项目名称 | 用地性质 | 占地面积（公顷） | 建筑规模（万平方米） | 供地方式 | 成交价（亿元） | 完成预申请报名时间 |
|----|--|-------------------|-----------|----------|------------|------|---------|-----------|
| 6 | 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 | 未来城产业园项目-北七家工业园项目 | M1 一类工业用地 | 2.57 | 3.86 | 挂牌 | 0.67 | - |

汇总上述已出让土地出让收入

| 年份 | 2020 年及之前 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 合计 |
|------|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 住宅收入 | 236761 | 397992 | 511520 | 697544 | 0 | 1843817 |
| 产业收入 | 0 | 230184 | 0 | 11040 | 6173 | 247397 |
| 合计 | 236761 | 628176 | 511520 | 708584 | 6173 | 2091214 |

表 4-6 土地出让收入预测表

单位：万元

| 项目 | 类别 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住宅 | 单价 | 23,847.06 | 24,891.57 | 25,981.82 | 27,119.82 |
| | 销售面积 | - | 10.93 | 22.39 | 18.98 |
| | 金额 | - | 272,065 | 581,733 | 514,734 |

| | | | | | |
|---------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 产业 | 单价 | 14,696.43 | 15,340.14 | 16,012.03 | 16,713.36 |
| | 销售面积 | — | 18.56 | 12.59 | 6.80 |
| | 金额 | — | 284,713 | 201,592 | 113,651 |
| 产业-其余地块 | 单价 | 1,272.89 | 1,328.65 | 1,386.84 | 1,447.58 |
| | 销售面积 | 3.70 | 10.46 | 10.46 | 10.46 |
| | 金额 | 4,703.34 | 13,897.64 | 14,506.36 | 15,141.74 |
| 合计 | — | 4,703 | 570,675 | 797,831 | 643,527 |

续表

| 项目 | 类别 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 |
|---------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住宅 | 单价 | 28,307.67 | 29,547.54 | 30,841.73 | — |
| | 销售面积 | 14.08 | 37.87 | 46.44 | — |
| | 金额 | 398,666 | 1,119,064 | 1,432,393 | 4,318,655 |
| 产业 | 单价 | 17,445.41 | 18,209.51 | 19,007.09 | — |
| | 销售面积 | 11.40 | 17.03 | 22.25 | — |
| | 金额 | 198,878 | 310,108 | 422,908 | 1,531,849 |
| 产业-其余地块 | 单价 | 1,510.99 | 1,577.17 | 1,646.25 | — |
| | 销售面积 | — | — | — | — |
| | 金额 | — | — | — | 48249.08 |
| 合计 | — | 597,544 | 1,429,172 | 1,855,300 | 5,898,752 |

（二）安置房销售收入 167,022 万元

本项目回迁安置房可销售建筑面积约 70.12 万平方米，预计出售收入 167,022 万元，2012-2023 年已实现安置房收入 73,055 万元，2024-2027 年计划实现收入 93,967 万元。

本项目投资总额中包括安置房建设投资，资金由专项债券资金及财政安排资金予以投入。以销售安置房取得的资金收入总额用于平衡项目融资资金本息。

本项目回迁安置房可销售建筑面积预计 70.12 万平方米，预期收入约 167,022 万元。具体情况如下表：

表 4-6 安置房经营性收入表

单位：万元

| 项目名称 | 建筑规模 (万平方米) | 单价 (元/平方米) | 销售收入 (万元) | 收入实现年份 |
|-----------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-歇甲庄 | 12.87 | 2,000 | 25,740 | 2021-2024 年 |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-海鹈落 | 20.08 | 1,200 | 24,096 | 2024 年 |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-平坊 | 7.49 | 5,400 | 40,446 | 2020-2026 年 |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-东坨村 | 16.27 | 2,000 | 32,540 | 2012-2027 年 |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-踩河新村 | 13.41 | 3,296 | 44,200 | 2017-2025 年 |
| 合计 | 70.12 | - | 167,022 | - |

说明：上述单价是根据市政府按照三定三限原则方案的批复、三定三限细化方案，各项目实施方案综合考虑建设成本确定的价格。

表 4-7 安置房分年度销售收入

单位：万元

| 安置房销售面积 | 2020 年及之前 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-----------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-歇甲庄 | | 11.5 | | | 1.37 | | | |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-海鹈落 | | | | | 20.08 | | | |
| 未来科学城产业 | 0.06 | | | | 2.43 | 2 | 3 | |

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------|-------|------|--|-------|-------|-------|------|
| 园区基础设施建设项目-平坊 | | | | | | | | |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-东坨村 | 6.68 | 0.2 | | | 1.2 | 1.6 | 3.3 | 3.29 |
| 未来科学城产业园区基础设施建设项目-创新基地-踩河新村 | 10.83 | 0.03 | 0.05 | | 1 | 1.5 | | |
| 安置房销售收入 | 49380 | 23499 | 165 | | 45654 | 18944 | 22800 | 6580 |

表 4-8 土地上市计划明细表

单位：万平方米

| 项目名称 | 地块性质 | 地块名称 | 2020 年及之前 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|-------|------|----------------|-----------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 海鹬落项目 | 安置房 | 安置房 | | | | | 20.0800 | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0018 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0023 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0026 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0027 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0020 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0025 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0057 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0041 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0042 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0044 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07-0203-0047 | | | | | | |
| 海鹬落项目 | 产业 | CP07- | | | | | | |

| 项目名称 | 地块性质 | 地块名称 | 2020 年及之前 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|-------------------|------|--------------------|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | | 0203-0051 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 产业 | CP07- 0203-0053 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0014 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0018 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0023 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0026 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0027 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | HQL-09 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0048 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0051 | | | | | | |
| 海鹈落项目 | 住宅 | CP07- 0203-0053 | | | | | | |
| 巩华城项目 | 安置房 | 安置房 | | | | | | |
| 巩华城项目 | 产业 | 地块名称 | | | | | | |
| 巩华城项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | | | |
| 歇甲庄项目 | 安置房 | 安置房 | | 11.5000 | | | 1.3700 | |
| 歇甲庄项目 | 产业 | 地块名称 | | | | | | |
| 歇甲庄项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | | | |
| 中关村国家工程 技术创新基地 | 安置房 | 东坨村 | 6.6800 | 0.2000 | - | | 1.2000 | 1.6000 |
| 中关村国家工程 技术创新基地 | 安置房 | 踩河新村 | 10.8300 | 0.0300 | 0.0500 | | 1.0000 | 1.5000 |
| 中关村国家工程 技术创新基地 | 产业 | C-36 地块 | | | | | | |
| 中关村国家工程 技术创新基地 | 住宅 | C-30 地块 | | | 13.11 | | | |
| 回龙观信息园二 期项目 | 产业 | 地块名称 | | 42.02 | | | | |
| 回龙观信息园二 期项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | 28.82 | | |

| 项目名称 | 地块性质 | 地块名称 | 2020年及之前 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|----------|------|------|----------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 北七家工业园项目 | 产业 | 地块名称 | | | | 8.13 | 3.86 | 3.70 |
| 北七家工业园项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | | | |
| 平坊村项目 | 安置房 | 安置房 | 0.0600 | | 0.0023 | | 2.43 | 2.00 |
| 平坊村项目 | 产业 | 地块名称 | | | | | | |
| 平坊村项目 | 住宅 | 地块名称 | | 20.40 | 9.69 | | | |

续表

| 项目名称 | 地块性质 | 地块名称 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 合计 |
|-------|------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 海鹄落项目 | 安置房 | 安置房 | | | | | | | 20.08 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0018 | | | | 5.53 | | | 5.53 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0023 | 3.85 | | | | | | 3.85 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0026 | | | 3.91 | | | | 3.91 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0027 | | | | | 4.50 | | 4.50 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0020 | 3.33 | | | | | | 3.33 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0025 | 2.38 | | | | | | 2.38 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0057 | | | | | 1.02 | | 1.02 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0041 | | | | | 1.41 | | 1.41 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0042 | | | | 5.87 | | | 5.87 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0044 | | | | | | | - |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0047 | | | | | | 1.35 | 1.35 |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0051 | | | | | | | - |
| 海鹄落项目 | 产业 | CP07-0203-0053 | | | 2.89 | | | | 2.89 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0014 | | | | | | | - |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0018 | | | 2.37 | | | | 2.37 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0023 | | 1.65 | | | | | 1.65 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0026 | | 2.61 | | | | | 2.61 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0027 | | 1.93 | | | | | 1.93 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | HQL-09 | | | | 5.26 | 5.26 | 5.26 | 15.78 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0048 | | | | | | | - |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0051 | | | 1.87 | | | | 1.87 |
| 海鹄落项目 | 住宅 | CP07-0203-0053 | | | 1.24 | | | | 1.24 |
| 巩华城项目 | 安置房 | 安置房 | | | | | | | - |
| 巩华城项目 | 产业 | 地块名称 | 9.00 | | | | 10.10 | 20.90 | 40.00 |
| 巩华城项目 | 住宅 | 地块名称 | | 16.20 | 13.50 | 2.46 | 17.61 | 25.00 | 74.78 |
| 歇甲庄项目 | 安置房 | 安置房 | | | | | | | 12.87 |
| 歇甲庄项目 | 产业 | 地块名称 | | | | | | | - |
| 歇甲庄项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | | 15.00 | 16.18 | 31.18 |

| 项目名称 | 地块性质 | 地块名称 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 |
|-------------------|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 中关村国家工程技术 创新基地 | 安置房 | 东坨村 | 3.3000 | 3.2900 | | | | | 16.27 |
| 中关村国家工程技术 创新基地 | 安置房 | 踩河新村 | | | | | | | 13.41 |
| 中关村国家工程技术 创新基地 | 产业 | C-36 地块 | | | | | | | - |
| 中关村国家工程技术 创新基地 | 住宅 | C-30 地块 | | | | | | | 13.11 |
| 回龙观信息园二期项目 | 产业 | 地块名称 | | 12.59 | | | | | 54.61 |
| 回龙观信息园二期项目 | 住宅 | 地块名称 | 10.93 | | | | | | 39.75 |
| 北七家工业园项目 | 产业 | 地块名称 | 10.46 | 10.46 | 10.46 | | | | 47.06 |
| 北七家工业园项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | | | | - |
| 平坊村项目 | 安置房 | 安置房 | 3.00 | | | | | | 7.49 |
| 平坊村项目 | 产业 | 地块名称 | | | | | | | - |
| 平坊村项目 | 住宅 | 地块名称 | | | | 6.36 | | | 36.45 |

(三) 项目运营收入 193,802 万元

本项目进入运营期之后，自身运营收入总计 193,802 万元。包括：停车费收入 95,676 万元，物业费收入 14,952 万元，商业租赁收入 630 万元，道路维护收入 11,746 万元，绿地维护收入 32,998 万元，灯杆租赁收入 37,800 万元。

1. 停车费收入

本项目建成后能够提供 17798 个停车位，目前在昌平区的某些安置房小区车位月租金在 300-500 元之间。本项目平均停车收费定价为 320 元/个/月。每年度停车费收入为 6,834 万元，本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内停车费

收入合计 95,676 万元。

表 4-9 每年度停车费收入表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 停车位出租数量（个） | 平均停车收费单价（元/天/月） | 停车费收入（万元/年） |
|-----|---------|------------|-----------------|-------------|
| 1 | 巩华城 | 5574 | 320 | 2140 |
| 2 | 创新基地 | 2263 | 320 | 869 |
| 3 | 国际信息园二期 | 136 | 320 | 52 |
| 4 | 海鹈落 | 1060 | 320 | 407 |
| 5 | 平坊 | 582 | 320 | 223 |
| 6 | 北七家工业园 | 320 | 320 | 123 |
| 7 | 歇甲庄 | 7863 | 320 | 3019 |
| 7.1 | 小沙河安置房 | 1240 | 320 | 476 |
| 7.2 | 北四村安置房 | 6623 | 320 | 2543 |
| - | 合计 | 17798 | - | 6834 |

2. 物业费收入

本项目可供管理的商业面积 18897.3 平方米，安置房管理面积 1065511.5 平方米。在房天下发布信息中，昌平区未来城：2024 年 7 月部分房源的商业写字楼租金为 4.5 元/平方米·月(包含物业费)；昌平区的首开智慧社小区的住宅底商物业费为 5 元/平方米·月。本项目商业租金按照 4.5 元/平方米·月（其中物业费按 2.5 元/平方米/月计算，商业租金按 2 元/平方米/月计算）。昌平区的融泽嘉园 1 号院（安置房）模范项目，其物业费为 2.29 元/平方米/月。而国瑞熙院(东区)也是位于昌平区的包含定向安置房的小区，物业费为 2.30-5.40 元/平/月。本项目安置房物业费单价按照 1

元/平方米/月计算。本项目计划采用第三方物业托管的方式。据了解，第三方物业托管费占物业费总收入比例通常在10%至30%之间。本项目物业托管费按20%计算，则项目单位收到物业费收入分成比例为80%，每年度物业费收入为1,068万元。本项目计划2026年完成，运营期从2027年开始，债券存续期至2040年。则在债券存续期内物业费收入合计14,952万元。

表 4-10 每年度物业费收入表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 商业管理面积 (平方米) | 物业费单价 (元/平方米/月) | 物业费收入分成比例 | 安置房管理面积 (平方米) | 物业费单价 (元/平方米/月) | 物业费收入分成比例 | 物业费收入 (万元/年) |
|-----|---------|-----------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------|-----------|-----------------|
| 1 | 巩华城 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 创新基地 | 984.16 | 2.5 | 80% | 166281.6 | 1 | 80% | 162 |
| 3 | 国际信息园二期 | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 海鹈落 | 7800 | 2.5 | 80% | 125000 | 1 | 80% | 139 |
| 5 | 平坊 | 269 | 2.5 | 80% | 43174 | 1 | 80% | 42 |
| 6 | 北七家工业园 | - | - | - | 109800 | 1 | 80% | 105 |
| 7 | 歇甲庄 | 9844.1 | 2.5 | 80% | 621255.87 | 1 | 80% | 620 |
| 7.1 | 小沙河安置房 | 198.68 | 2.5 | 80% | 93358.67 | 1 | 80% | 90 |
| 7.2 | 北四村安置房 | 9645.42 | 2.5 | 80% | 527897.2 | 1 | 80% | 530 |
| - | 合计 | 18897.3 | - | - | 1065511.5 | - | - | 1068 |

3. 商业租赁收入

本项目可管理的商业面积18897.3平方米，本项目商业租金按照2元/平方米/月。每年度商业租赁收入为45万元。本项目计划2026年完成，运营期从2027年开始，债

券存续期至 2040 年。则在债券存续期内商业租赁收入合计 630 万元。

表 4-11 年度商业租赁收入表

单位：万元

| 序号 | 收入分类 | 配套商业收入 | | |
|-----|---------|-----------------|-------------------|----------------|
| | 项目名称 | 配套商业面积 (平方米) | 租赁单价(元 /平方米/月) | 租金收入(万 元/年) |
| 1 | 巩华城 | - | - | - |
| 2 | 创新基地 | 984.16 | 2 | 2 |
| 3 | 国际信息园二期 | - | - | - |
| 4 | 海鹈落 | 7800 | 2 | 19 |
| 5 | 平坊 | 269 | 2 | 1 |
| 6 | 北七家工业园 | - | - | - |
| 7 | 歇甲庄 | 9844.1 | 2 | 23 |
| 7.1 | 小沙河安置房 | 198.68 | 2 | 0 |
| 7.2 | 北四村安置房 | 9645.42 | 2 | 23 |
| 合计 | | 18897.3 | - | 45 |

4. 道路维护收入

本项目管理维护的道路面积 1500292 平方米，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，该项目道路维护单价为 5.59 元/平方米/年。本项目道路维护单价按照 5.59 元/平方米/年，则每年度道路维护收入为 839 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内道路维护收入合计 11,746 万元。

表 4-12 年度道路维护收入表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 道路面积（平方米） | 道路维护费用（元/平方米） | 道路维护收入（万元） |
|----|---------|-----------|---------------|------------|
| 1 | 巩华城 | 656416 | 5.59 | 367 |
| 2 | 创新基地 | 105575 | 5.59 | 59 |
| 3 | 国际信息园二期 | 164300 | 5.59 | 92 |
| 4 | 海鹈落 | 257200 | 5.59 | 144 |
| 5 | 平坊 | 64079 | 5.59 | 36 |
| 6 | 北七家工业园 | 238800 | 5.59 | 133 |
| 7 | 歇甲庄 | 13922 | 5.59 | 8 |
| - | 合计 | 1500292 | - | 839 |

5. 绿地维护收入

本项目管理维护的绿地面积 2595474 平方米，据了解 2022 年度未来城地区绿地养护项目绿地养护平均每平方米年养护费用约为 9.08 元/平方米，并参考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），综合考虑本项目绿地维护单价为 9.08 元/平方米/年，每年度绿地维护收入为 2357 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内绿地维护收入合计 32,998 万元。

表 4-13 年度道路维护收入表

单位：万元/年

| 序号 | 项目名称 | 绿地面积（平方米） | 绿化养护费用（元/平方米） | 绿地维护收入（万元） |
|----|------|-----------|---------------|------------|
| 1 | 巩华城 | 1793777 | 9.08 | 1629 |

| | | | | |
|---|---------|---------|------|------|
| 2 | 创新基地 | 274799 | 9.08 | 250 |
| 3 | 国际信息园二期 | 174500 | 9.08 | 158 |
| 4 | 海鹈落 | 97200 | 9.08 | 88 |
| 5 | 平坊 | 56135 | 9.08 | 51 |
| 6 | 北七家工业园 | 179300 | 9.08 | 163 |
| 7 | 歇甲庄 | 19763 | 9.08 | 18 |
| - | 合计 | 2595474 | - | 2357 |

6. 灯杆租赁收入

本项目建成后设置 9000 盏智慧灯杆。据了解北京市运营商所支付的基站租赁管理维护费用大约为 6000-8000 元/年/杆，基站安装率为 50%。本项目灯杆租赁单价按照 6000 元/年，出租率 50%，则年度智慧灯杆租赁收入 2700 万元。本项目计划 2026 年完成，运营期从 2027 年开始，债券存续期至 2040 年。则在债券存续期内灯杆租赁收入合计 37,800 万元。

综上，项目年度运营收入为 13,843 万元，总计运营收入为 193,802 万元。

二、补贴收入 5,508 万元

本项目财政补贴收入主要是照明工程的电费补贴。按照路灯的实际数量测算所耗费的电费，财政根据所耗用的电费进行补贴。

1. 按照 2023 年度昌平区市政路灯电费测算出综合电费单价，北京市城市管理委员会官网发布的《2024 年北京市

路灯开闭时间表》，测算路灯的照明时长。以创新基地的1046盏路灯为例，其耗电明细如下。

表 4-14 创新基地的路灯规格明细表

单位：瓦

| 序号 | 名称 | 规格 | 单位 | 数量 | 瓦数 |
|----|---------------|------------------|----|------|--------|
| — | 灯杆灯具（163090W） | — | — | — | — |
| 1 | 8 米高单挑灯杆 | LED 光源 100W | 根 | 161 | 16100 |
| 2 | 12 米高单挑灯杆 | LED 光源 150W | 根 | 199 | 29850 |
| 3 | 12 米高单挑灯杆 | LED 光源 250W | 根 | 34 | 8500 |
| 4 | 12 米高双弧路灯杆 | LED 光源 150W+90W | 根 | 79 | 18960 |
| 5 | 12 米高双弧路灯杆 | LED 光源 150W+150W | 根 | 2 | 600 |
| 6 | 12 米高双弧路灯杆 | LED 光源 150W+100W | 根 | 80 | 20000 |
| 7 | 12 米高四弧路灯杆 | LED 光源 4*150W | 根 | 21 | 12600 |
| 8 | 12 米高四弧路灯杆 | LED 光源 4*250W | 根 | 1 | 1000 |
| 9 | 12 米高单挑灯杆 | LED 光源 120W | 根 | 249 | 29880 |
| 10 | 12 米高单挑灯杆 | LED 光源 80W | 根 | 142 | 11360 |
| 11 | 12 米高单挑灯杆 | LED 光源 180W | 根 | 78 | 14040 |
| — | 合计 | — | — | 1046 | 162890 |

2. 根据市政管委提供 2023 年每月路灯的用电量进行测算，综合电价为 0.78 元/kwh。

表 4-15 2023 年路灯电费量统计表

单位：元/kwh

| 月份 | 用电量（kwh） | 费用（元） | 测算平均电费（元/kwh） |
|----|----------|------------|---------------|
| 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 |

3. 本项目以创新基地路耗电量和价格作为参考。北京市每天照明时长按照 11.5 小时计算，全年照明时间 365 天，经测算，本项目设置 9000 盏路灯年度耗电量为 5882961 kwh, 电费单价 0.78 元/kwh, 则每年电费为 459 万元。此电费补贴收入按照运营支出年限进行补贴，自 2029 年至 2040 年，电费补贴收入共计 5,508 万元。

三、项目收入合计 8,356,298 万元

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表所示。

表 4-16 项目分年度经营性收入表

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | | | | |
|--------------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
| | 2019 年及以前 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 项目收入 | 0 | 286,141 | 651,675 | 511,685 | 708,584 | 51,827 | 23,647 |
| 1. 土地出让收入 | | 236,761 | 628,176 | 511,520 | 708,584 | 6,173 | 4,703 |
| 2. 安置房销售收入 | | 49,380 | 23,499 | 165 | 0 | 45,654 | 18,944 |
| 3. 项目运营收入 | | | | | | | |
| 3.1 停车费收入 | | | | | | | |
| 3.2 物业费收入 | | | | | | | |
| 3.3 配套商业租金收入 | | | | | | | |
| 3.4 绿化维护收入 | | | | | | | |
| 3.5 道路维护收入 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 3.6 智慧灯杆租赁收入 | | | | | | | |
| 4. 补贴收入 | | | | | | | |

续表

| 类别 | 分年收益 | | | | | | |
|--------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|--------|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 项目收入 | 593,475 | 818,254 | 657,370 | 611,846 | 1,443,474 | 1,869,602 | 14,302 |
| 1. 土地出让收入 | 570,675 | 797,831 | 643,527 | 597,544 | 1,429,172 | 1,855,300 | |
| 2. 安置房销售收入 | 22,800 | 6,580 | | | | | |
| 3. 项目运营收入 | | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 |
| 3.1 停车费收入 | | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 |
| 3.2 物业费收入 | | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 |
| 3.3 配套商业租金收入 | | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 3.4 绿化维护收入 | | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 |
| 3.5 道路维护收入 | | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 |
| 3.6 智慧灯杆租赁收入 | | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 |
| 4. 补贴收入 | | | | 459 | 459 | 459 | 459 |

续表

| 类别 | 分年收益 | | | | | | | | 合计 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | |
| 项目收入 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 8,356,298 |
| 1. 土地出让收入 | | | | | | | | | 7,989,966 |
| 2. 安置房销售收入 | | | | | | | | | 167,022 |
| 3. 项目运营收入 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 13,843 | 193,802 |
| 3.1 停车费收入 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 6,834 | 95,676 |
| 3.2 物业费收入 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 1,068 | 14,952 |
| 3.3 配套商业租金收入 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 630 |
| 3.4 绿化维护收入 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 2,357 | 32,998 |
| 3.5 道路维护收入 | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 | 11,746 |
| 3.6 智慧灯杆租赁收入 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 2,700 | 37,800 |
| 4. 补贴收入 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 5,508 |

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出合计 80,882 万元，包括：原材料费 13,426 万元，燃料动力费 10,896 万元，工资福利费 52,682 万元，修理费 3,878 万元，相关税费 0 万元。

一、 原材料费

原材料费是指绿化、道路维护绿地维护需要购买肥料、草种、苗木，建筑材料等，一般绿化和道路维护的原材料比重可能在 20%-30% 左右。本项目取值 30%，年度原材料费按照绿化和道路维护收入的 30% 计算，即 959 万元。债券存续期内原材料费合计 13,426 万元。

二、 燃料动力费

本项目燃料动力主要包括电费和水费，债券存续期消耗水电费共计 10,896 万元。

电费：按照 2023 年度昌平区市政路灯电费测算出综合电费单价，北京市城市管理委员会官网发布的《2024 年北京市路灯开闭时间表》，测算路灯的照明时长。满负荷运转时，本项目 9000 盏灯，按照北京市每天照明时长 11.5 小时，共计 365 天计算。年度耗电量 5882961kwh, 电费单价 0.78 元/kwh，则每年使用电费为 459 万元。此电费补贴收入按照运营支出年限进行补贴，自 2029 年至 2040 年止，所需电费共计 5,508 万元。

水费：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，年度绿化维护耗水量为 90.84 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，年度道路维护耗水量为 172.53 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，其单价被设定为每立方米 1.36 元。则年度所需水费 358 万元。债券存续期内(2027 年至 2040 年)所需水费合计 5,012 万元。

表 5-1 绿化和道路养护年度耗水情况

单位：万元

| 耗水量 | 单位消耗量 (吨/平方米) | 数量(平 方米) | 耗水量 (万吨) | 单价(元 /吨) | 水费(万 元) |
|------|------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 绿化养护 | 0.35 | 2595474 | 90.84 | 1.36 | 124 |
| 道路养护 | 1.15 | 1500292 | 172.53 | 1.36 | 235 |
| 合计 | - | - | 263.38 | - | 358 |

物业管理水电费：物业管理水电费消耗按照物业管理费收入的 2.5% 计算，即每年度物业水电费为 26.85 万元，债券存续期内(2027 年至 2040 年)所需水电费合计 376 万元。

三、工资福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员和物业管理人員。道路养护人员每 100 万平方米道路可能配备 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 1500292 平方米，需要配置 30 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 2595474 平方米，需要配置 330 名绿地养护人员；一般情况下，多层住宅小区每 10000-15000 平方米可配备 5 名人员（其中客服人员 1 人，处理业主咨询、投诉、报修等维修人员 1-2 人，保洁人员配备 1 人，秩序维护人员配备 2-3 人），负责安全巡逻、门禁管理、停车管理等工作。按照 15000 平方米配备 5 名物业管理人員，项目可以管理安置房的总面积为 70.12 万方，则本项目需要配置 234 名物业管理人員。

综上，本项目需要配置 593 人。根据国家统计局昌平调查队统计结果：2023 年昌平区平均工资福利为 63417 元/年，则本项目年度工资福利费共计 3,763 万元。债券存续期内(2027 年至 2040 年)工资福利费共计 52,682 万元。

表 5-2 项目年度工资福利费

单位：万元

| 工种 | 人员数量（个） | 平均工资（元/年） | 合计（万元） |
|--------|---------|-----------|--------|
| 道路养护人员 | 30 | 63417 | 190 |
| 绿地养护人员 | 330 | 63417 | 2090 |
| 物业管理人员 | 234 | 63417 | 1482 |
| 合计 | 593 | - | 3763 |

四、修理费

修理费主要涉及物业维修、道路、绿化和灯杆的日常维修。修理费按照项目运营收入的 2% 计算，每年修理费为 277 万元，债券存续期内（2027 年至 2040 年）修理费共计 3,878 万元。

五、相关税费

本项目涉及的相关税费是运营期产生的增值税、城建税及附加税、企业所得税，固定资产进项税考虑抵扣。经计算年度相关税费为 0 万元，债券存续期内（2027 年至 2040 年）相关税费共计 0 万元。

综上，本项目债券存续期内（2027 年至 2040 年）产生运营支出共计 80,882 万元。

表 5-3 项目运营支出

单位：万元

| 类别 | 分年运营支出 | | | | | | |
|---------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2019 年及以前 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 运营支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. 原材料费 | | | | | | | |

| 类别 | 分年运营支出 | | | | | | |
|----------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2019 年及以前 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 2. 燃料动力费 | | | | | | | |
| 3. 工资福利费 | | | | | | | |
| 4. 修理费 | | | | | | | |
| 5. 相关税费 | | | | | | | |

续表

| 类别 | 分年运营支出 | | | | | | |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 运营支出 | 0 | 5,389 | 5,389 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 |
| 1. 原材料费 | | 959 | 959 | 959 | 959 | 959 | 959 |
| 2. 燃料动力费 | | 390 | 390 | 843 | 843 | 843 | 843 |
| 3. 工资福利费 | | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 |
| 4. 修理费 | | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 |
| 5. 相关税费 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

续表

| 类别 | 分年运营支出 | | | | | | | | 合计 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | |
| 运营支出 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 80,882 |
| 1. 原材料费 | 959 | 959 | 959 | 959 | 959 | 959 | 959 | 959 | 13,426 |
| 2. 燃料动力费 | 843 | 843 | 843 | 843 | 843 | 843 | 843 | 843 | 10,896 |
| 3. 工资福利费 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 3,763 | 52,682 |
| 4. 修理费 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 | 277 | 3,878 |
| 5. 相关税费 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 8,356,298 万元，主要包括：预期土地出让收入 7,989,966 万元，安置房预计出售收入 167,022 万元，项目经营收入 193,802 万元，补贴收入 5,508 万元。减去运营支出合计 80,882 万元。则项目收益合计 8,275,416 万元。

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | | | | |
|--------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
| | 2019 年及以前 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 一、项目收入 | 0 | 286,141 | 651,675 | 511,685 | 708,584 | 51,827 | 23,647 |
| 二、运营支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三、项目收益 | 0 | 286,141 | 651,675 | 511,685 | 708,584 | 51,827 | 23,647 |

续表

| 类别 | 分年收益 | | | | | | |
|--------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|--------|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 一、项目收入 | 593,475 | 818,254 | 657,370 | 611,846 | 1,443,474 | 1,869,602 | 14,302 |
| 二、运营支出 | 0 | 5,389 | 5,389 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 |
| 三、项目收益 | 593,475 | 812,865 | 651,981 | 606,004 | 1,437,632 | 1,863,760 | 8,460 |

续表

| 类别 | 分年收益 | | | | | | | | 合计 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | |
| 一、项目收入 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 14,302 | 8,356,298 |
| 二、运营支出 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 5,842 | 80,882 |
| 三、项目收益 | 8,460 | 8,460 | 8,460 | 8,460 | 8,460 | 8,460 | 8,460 | 8,460 | 8,275,416 |

二、项目融资本息

(一) 已发行专项债的额度、期限和中标利率

表 6-2 项目已发行债券情况

单位：万元

| 债券情况 | 发行额度 | 扣减北四村额度 | 实际金额 (万元) | 利率 | 期限 (年) |
|---------------------------|--------------|------------|--------------|-------|-----------|
| 2019 年北京市政府专项债券 (五期) | 450,000.00 | 450,000.00 | - | 3.33% | 10.00 |
| 2020 年北京市政府专项债券 (三期) | 1,427,000.00 | 436,613.83 | 990,386.17 | 3.08% | 10.00 |
| 2021 年北京市再融资债券 (一期) | 358,000.00 | | 358,000.00 | 3.04% | 3.00 |
| 2021 年北京市再融资债券 (二期) | 552,000.00 | | 552,000.00 | 3.39% | 7.00 |
| 2021 年北京市再融资债券 (三期) | 200,000.00 | | 200,000.00 | 3.39% | 10.00 |
| 2021 年北京市再融资专项债 券(一期) | 38,000.00 | | 38,000.00 | 3.04% | 3.00 |
| 2021 年北京市再融资专项债 券(二期) | 305,000.00 | | 305,000.00 | 3.21% | 5.00 |
| 2020 年北京市政府专项债券 (五期) | 9,255.00 | | 9,255.00 | 3.42% | 18.62 |
| 2020 年北京市政府专项债券 (五期) | 145,300.00 | 60,626.17 | 84,673.83 | 2.95% | 8.91 |
| 2021 年北京市政府专项债券 (十九期) | 85,000.00 | | 85,000.00 | 3.13% | 10.00 |
| 2022 年北京市政府再融资债 券(2 期) | 40,000.00 | | 40,000.00 | 2.56% | 3.00 |
| 2022 年北京市政府专项债券 | 62,200.00 | | 62,200.00 | 2.45% | 2.65 |
| 2022 年北京市政府专项债券 | 32,800.00 | | 32,800.00 | 2.40% | 1.65 |
| 2022 年北京市政府专项债券 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 2.40% | 1.65 |
| 2023 年北京市政府专项债券 (十期) | 130,000.00 | | 130,000.00 | 2.70% | 10.00 |
| 2023 年北京市政府专项债券- 调减 | 70,000.00 | | 70,000.00 | 2.70% | 0.31 |
| 2024 年北京市政府专项债券 (四期) | 89,900.00 | | 89,900.00 | 2.42% | 7.00 |

| 债券情况 | 发行额度 | 扣减北四村额度 | 实际金额 (万元) | 利率 | 期限 (年) |
|---------------------------|-----------|---------|--------------|-------|-----------|
| 2024 年北京市政府专项债券 (九期) | 65,100.00 | | 65,100.00 | 2.37% | 7.00 |
| 2024 年北京市政府专项债券 (二十五期) | 45,000.00 | | 45,000.00 | 2.10% | 7.00 |
| 2025 年北京市政府专项债券 (九期) | 50,000.00 | | 50,000.00 | 1.62% | 7.00 |

(二) 本次申请债券情况

本项目 2025 年申请专项债 89,500 万元（其中已发行 50,000 万元，2025 年本批次申请 28,300 万元），期限 7 年，融资利率 2.02%；2026 年及后续批次继续申请专项债券 235,500 万元，假设融资利率 2.02%（以 2025 年 3 月 4 日前 5 个工作日 7 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.67%，上浮 35BP），期限 7 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。

本项目债券存续期内应付本息情况，如下所示。

表 6-3 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 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 2019 年及以前 | 1,564,974 | - | 17,840 | 1,547,134 | 111,682 | 129,522 |
| 2020 年 | 1,547,134 | 990,386 | 22,761 | 2,514,759 | 88,326 | 111,087 |
| 2021 年 | 2,514,759 | 1,631,929 | 1,484,373 | 2,662,315 | 53,118 | 1,537,491 |
| 2022 年 | 2,662,315 | 170,000 | 40,000 | 2,792,315 | 83,266 | 123,266 |
| 2023 年 | 2,792,315 | 130,000 | - | 2,922,315 | 86,379 | 86,379 |
| 2024 年 | 2,922,315 | 200,000 | 463,800 | 2,658,515 | 94,600 | 558,400 |
| 2025 年 | 2,658,515 | 89,500 | 102,200 | 2,645,815 | 82,793 | 184,993 |
| 2026 年 | 2,645,815 | 235,500 | 305,000 | 2,576,315 | 81,043 | 386,043 |
| 2027 年 | 2,576,315 | - | - | 2,576,315 | 76,010 | 76,010 |
| 2028 年 | 2,576,315 | - | 552,000 | 2,024,315 | 76,010 | 628,010 |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|-----------|-----------|------------|-----------|---------|------------|
| 2029 年 | 2,024,315 | - | - | 2,024,315 | 57,297 | 57,297 |
| 2030 年 | 2,024,315 | - | 1,275,060 | 749,255 | 57,297 | 1,332,357 |
| 2031 年 | 749,255 | - | 285,000 | 464,255 | 19,632 | 304,632 |
| 2032 年 | 464,255 | - | 89,500 | 374,755 | 9,382 | 98,882 |
| 2033 年 | 374,755 | - | 365,500 | 9,255 | 8,584 | 374,084 |
| 2034 年 | 9,255 | - | - | 9,255 | 1,945 | 1,945 |
| 2035 年 | 9,255 | - | - | 9,255 | 317 | 317 |
| 2036 年 | 9,255 | - | - | 9,255 | 317 | 317 |
| 2037 年 | 9,255 | - | - | 9,255 | 317 | 317 |
| 2038 年 | 9,255 | - | - | 9,255 | 317 | 317 |
| 2039 年 | 9,255 | - | - | 9,255 | 317 | 317 |
| 2040 年 | 9,255 | - | 9,255 | - | 317 | 9,572 |
| 调整项 | | | -1,564,974 | | | -1,564,974 |
| 小计 | | 3,447,315 | 3,447,315 | | 989,264 | 4,436,579 |

说明：2025 年专项债额度为全年计划申请额度，具体以实际市级批复的额度安排为准。

综上，本项目债券存续期内本金为 3,447,315 万元，利息为 989,264 万元，本息合计为 4,436,579 万元。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）资金收益与融资自求平衡分析

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 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

| 年度 | 项目收益 | 融资 | | | 年度可否平衡 |
|-----------|--------|-----------|---------|-----------|--------|
| | | 到期本金 | 到期利息 | 本息合计 | |
| 2019 年及以前 | | 17,840 | 111,682 | 129,522 | 是 |
| 2020 年 | 286141 | 22,761 | 88,326 | 111,087 | |
| 2021 年 | 651675 | 1,484,373 | 53,118 | 1,537,491 | |
| 2022 年 | 511685 | 40,000 | 83,266 | 123,266 | |

| 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 | |
| 2023 年 | 708584 | 0 | 86,379 | 86,379 | |
| 2024 年 | 51827 | 463,800 | 94,600 | 558,400 | |
| 2025 年 | 23647 | 102,200 | 82,793 | 184,993 | |
| 2026 年 | 593475 | 305,000 | 81,043 | 386,043 | |
| 2027 年 | 812865 | 0 | 76,010 | 76,010 | |
| 2028 年 | 651981 | 552,000 | 76,010 | 628,010 | |
| 2029 年 | 606004 | 0 | 57,297 | 57,297 | |
| 2030 年 | 1437632 | 1,275,060 | 57,297 | 1,332,357 | |
| 2031 年 | 1863761 | 285,000 | 19,632 | 304,632 | |
| 2032 年 | 8460 | 89,500 | 9,382 | 98,882 | |
| 2033 年 | 8460 | 365,500 | 8,584 | 374,084 | |
| 2034 年 | 8460 | 0 | 1,945 | 1,945 | |
| 2035 年 | 8460 | 0 | 317 | 317 | |
| 2036 年 | 8460 | 0 | 317 | 317 | |
| 2037 年 | 8460 | 0 | 317 | 317 | |
| 2038 年 | 8460 | 0 | 317 | 317 | |
| 2039 年 | 8460 | 0 | 317 | 317 | |
| 2040 年 | 8460 | 9,255 | 317 | 9,572 | |
| 调整项 | | -1,564,974 | | -1,564,974 | |
| 合计 | 8,275,411 | 3,447,315 | 989,264 | 4,436,579 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.87 | | | | |

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.87 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）分账管理

本项目收入合计 8,356,298 万元，主要包括：预期土地出让收入 7,989,966 万元，安置房预计出售收入 167,022 万元，项目经营收入 193,802 万元，补贴收入 5,508 万元。本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的

还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

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1.87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理资金矛盾，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，投入运营后的项目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

通过分析项目净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况。假设净收益打八折（按照 80%）的情况下，债券本息覆盖倍数为 1.49 倍。说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。敏感性分析如表所示。

表 7-1 项目敏感性分析

单位：万元、倍

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | -20% | -10% | 0% | 10% | 20% |
| 项目净收益 | 6,620,329 | 7,447,870 | 8,275,411 | 9,102,952 | 9,930,493 |
| 债券还本付息额 | 4,436,579 | 4,436,579 | 4,436,579 | 4,436,579 | 4,436,579 |
| 债券本息覆盖率 | 1.49 | 1.68 | 1.87 | 2.05 | 2.24 |

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市昌平区发展和改革委员会名下。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省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市昌平区发展和改革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期限情况，组织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期限情况、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。

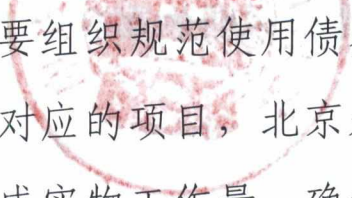
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

（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，北京市昌平区发展和改革委员会和北京未来科学城发展集团有限公司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

北京市昌平区发展和改革委员会要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；昌平区财政局做好债券发行准备工作，北京未来科学城发展集团有限公司要真实、准确、合规、完整编制资料；北京未来科学城发展集团有限公司要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；昌平



区财政局要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，北京未来科学城发展集团有限公司要尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；昌平区财政局要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，北京未来科学城发展集团有限公司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；北京市财政局要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。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。