



2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京市基础设施投资有限公司

主管部门（全称）：北京市昌平区城市管理委员会

昌平区财政局

2025 年 12 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.....	3
三、项目单位.....	3
四、项目主管部门.....	4
五、项目建设内容.....	5
六、项目投资估算.....	6
七、项目地点.....	6
八、建设工期及实施进度计划.....	7
九、项目审批情况.....	7
十、债券资金使用合规性.....	9
十一、项目建设运营模式.....	10
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.....	13
三、项目社会效益.....	15
四、项目事前绩效评估情况.....	16
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	25
一、编制依据及原则.....	25
二、估算范围.....	25

三、估算说明.....	25
四、建设内容及投资估算.....	27
五、资金筹措.....	32
六、组合融资.....	32
第四章 项目收入分析	33
一、项目经营性收入分析.....	33
二、项目政府性基金补贴收入.....	37
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）.....	37
第五章 项目运营成本分析.....	39
一、工资福利支出.....	39
二、动力材料支出.....	39
三、设备设施维护维修支出.....	39
四、保安、保洁、绿化等外委费用支出.....	40
五、其他支出.....	40
六、税费支出.....	40
七、上交市级土地出让收入分享支出.....	42
八、专项资金计提支出.....	42
第六章 项目收益与融资平衡方案.....	46
一、项目收益分析.....	46
二、项目融资本息.....	46
三、项目收益与融资平衡分析.....	47
四、项目收益融资平衡评价结果.....	49
第七章 项目风险控制	50

一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	50
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	50
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	51
四、敏感性分析.....	52
第八章 还款保障情况	54
一、还款责任及保障.....	54
二、项目资产管理.....	54
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	55
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....	57
一、信息披露计划.....	57
二、主管部门责任.....	57
第十章 其他需要说明的事项.....	58

第一章 项目概况

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）项目总投资 243,189 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 175,900 万元，已发行 90,200 万元，包括 2023 年发行三年期专项债 71,000 万元、2024 年发行两年期专项债 13,500 万元、2025 年发行一年期专项债 5,700 万元，2025 年本批次申请发行 6,800 万元，债券期限为三年；2026 年申请发行 20,300 万元，再融资专项债券 90,200 万元，债券期限为二年；2027 年发行一年期专项债 58,600 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

昌平区位于北京西北部，地理位置东经 $115^{\circ} 50' 17''$ — $116^{\circ} 29' 49''$ 、北纬 $40^{\circ} 2' 18''$ — $40^{\circ} 23' 13''$ ，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，截至 2024 年末，昌平区下辖 8 个街道、14 个镇，常住人口 227.0 万人。2022 年，昌平区实现地区生产总值 1340.8 亿元，一般公共预算收入完成 135.2 亿元，一般公共预算支出完成 270.7 亿元；2023 年，全区实现地区生产总值 1424.6 亿元，一般公共预算收入完成 148.7 亿元，一般公共预算支出完成 274.2 亿元；2024 年，全区实现地区生产总值 1811.9 亿元，

一般公共预算收入完成 157.7 亿元，一般公共预算支出完成 335.8 亿元。

新增地方政府债务限额及余额情况：2022 年，市财政局发行下达我区地方政府债券 26 亿元，其中新增地方政府债券 20 亿元，用于棚户区改造和市政基础设施建设；新增再融资债券 6 亿元，用于偿还存量债务。截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 820.4 亿元，其中一般债务 163.9 亿元，专项债务 656.5 亿元，均控制在市人大常委会批准的债务限额之内；2023 年，市财政局发行下达我区地方政府债券 81.77 亿元，其中新增专项债券 80.77 亿元，用于棚户区改造和市政基础设施建设；新增一般债券 1 亿元，用于回天地区优化提升配套项目。截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 874.47 亿元，其中一般债务 164.92 亿元，专项债务 709.55 亿元，均控制在市人大常委会批准的债务限额之内；2024 年，市财政局发行下达我区新增地方政府专项债券 76.67 亿元，其中用于市政建设 59.64 亿元、棚户区改造 17.03 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元，包括一般债务 32.22 亿元、专项债务 77.88 亿元。截至 2024 年末，我区政府债务余额 946.06 亿元，其中一般债务 164.53 亿元，专项债务 781.53 亿元，均控制在市人大常委会批准的债务限额之内。

本项目位于北京昌平区回龙观、天通苑地区 CP02-0101-0602 街区。是从中心城区沿中轴线向北部延伸发展的重要拓

展区域，同时，回天地区是践行北京总规要求、实现结构调整、完善功能、补充短板、提升大型社区治理能力的重点地区。霍营枢纽周边土地实施率较高，项目建设是落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》的总体要求的需要；是实现2021年经济社会发展计划主要任务的重要举措；是北京市疏解非首都功能，促进远郊区和城市组团发展的重要举措，对于优化城市功能布局、方便市民群众出行，具有重要的意义。本项目建设是《产业结构调整指导目录（2024年本）》的鼓励类项目，符合当地的土地利用总体规划。项目建设与地区的国民经济和社会发展规划、产业政策相一致。

二、项目名称

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区），属于交通基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，本项目在全民所有土地资产管理系统中对应的标识码：1101142025W000564。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市基础设施投资有限公司，项目单位已累计使用专项债券90,200万元，支持项目1个，目前已累计支出专项债券90,200万元，支出进度100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券90,200万元，目前已累计支出90,200万元，支出进度100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	成立日期	1981 年 02 月 10 日
注册资本	人民币 20,506,571 万元	营业期限	2001 年 12 月 25 日至 2051 年 12 月 24 日
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室		
经营范围	制造地铁车辆、地铁设备;授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设;地铁已建成线路的运营管理;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;地铁车辆的设计、修理;地铁设备的设计、安装;工程监理;物业管理;房地产开发;地铁广告设计及制作。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)		
单位类型	国有企业		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%		

北京市基础设施投资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,具备建设本项目的主体资格,也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区城市管理委员会。北京市昌平区城市管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下,指导督促项目单位北京市基础设施投资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昌平区城市管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539号），本项目主要建设规模和内容是：项目建筑规模约 7.6 万平方米。其中：综合交通枢纽工程约 4.8 万平方米，含市郊铁路东北环线车站、地铁 8 号线和 13B 线车站、公交场站、公共空间和管理用房等内容。一体化综合利用预留工程约 2.8 万平方米，含公共服务设施、便民服务设施、配套停车场和设备用房等内容，配建连接周边地块的 3 条交通连廊约 0.9 万平方米，同步进行约 11.7 公顷一体化综合利用土地征收、拆迁。

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)
霍营综合交通枢纽 一体化综合利用工 程（昌平区）	京发改（审） 〔2022〕539 号	综合交通枢纽工程含市郊铁路东北环线车站、地铁 8 号线和 13B 线车站、公交场站、公共空间和管理用房等内容。一体化综合利用预留工程约 2.8 万平方米，含公共服务设施、便民服务设	7.6 万平方米	243,189 万元

		施、配套停车场和设备用房 等内容。		
		合计	7.6	243,189

六、项目投资估算

本项目总投资 243,189 万元，其中工程费用 106,960 万元，占比 43.98%；工程建设其他费用 18,068 万元，占比 7.43%；预备费 10,002 万元，占比 4.11%；建设期利息 0 万元（由市财政局统筹安排），占比 0.00%；铺底流动资金 0 万元，占比 0.00%；土地征收、拆迁费用 108,159 万元，占比 44.48%。

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	土地征收、拆迁费用	合计
投资估算金额	106,960	18,068	10,002		108,159	243,189
占比	43.98%	7.43%	4.11%		44.48%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 67,289 万元，占比 27.67%；单位自有资金 0 万元，占比 0.00%；专项债券资金 175,900 万元，占比 72.33%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

本项目建设地点位于昌平区回龙观地区霍营街道。项目四至分别是：东至林萃路、南至黄土店南路、西至黄平路、北至黄平路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 61 个月，于 2022 年 11 月开工。主要工作情况及计划：征拆方面，已完成北郊农场、地铁八号线公司（含 P+R 停车场）、轮胎厂、住总集团等 4 家单位国有土地使用协议签订工作及北侧公交场站导改工作；完成项目范围内国有农用地转用手续的申报并进入审批环节。工程建设方面，于 2022 年 11 月底取得土护降施工准备函，前期已完成管线改移、高压线路临时迁改、第一阶段换乘导改等，项目计划于 2027 年底建成。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2022 年 10 月 18 日，北京市发展改革委下发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539 号），总投资 243,189 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 243,189 万元。

2. 用地审批。2022 年 10 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会批复《建设项目用地预审与选址意见书》，用字第 110000202200002 号、2022 规自预选市政字 0002 号，载明权利人为北京市基础设施投资有限公司，权利类型为建设霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程，用途为 S22 轨道交通场站用地，面积 117157 平方米。

2025 年 11 月 12 日，北京市昌平区人民政府下发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目使用国有建设用地的批复》（京昌政地字〔2025〕351 号），载明用地位于昌平区霍营街道、回龙观街道，本次划拨建设用地面积 30501.26 平方米，建筑面积约 56540 平方米，规划用地性质为轨道交通场站(S22)。

3. 规划审批。2021 年 12 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会批复霍营枢纽一体化综合利用规划条件，即《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用项目规划条件审查意见的函》（京规自函〔2021〕3217 号），载明用地单位为北京市基础设施投资有限公司，用地项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目，用地位于昌平区回龙观地区霍营街道，面积约 16 公顷。

2025 年 8 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，建字第 110114202500149 号，2025 规自（昌）建市政字 0115 号，载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，建设项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程附属设施（1 号、2 号交通连廊）），位于昌平区霍营街道，建设规模 198.8 米。

2025 年 11 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，建字第

1101142025GG0215592号,2025规自(昌)建市政字0159号,载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司,建设项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程(霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程 枢纽主体),位于昌平区回龙观街道、霍营街道,建设规模52540平方米,46.93米。

4. 环评备案。2022年11月30日,北京市生态环境局《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程环境影响报告书的批复》,京环审〔2022〕140号。

5. 施工许可。2022年11月29日,北京市住房和城乡建设委员会核发《工程项目施工准备函》(2022施准字003号),准予进行施工准备,开展土方、护坡、降水等施工作业,载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司,项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目,位于昌平区回龙观地区霍营街道,建设规模76000平方米。

综上,霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程(昌平区)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,由北京市基础设施投资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,申请的专项债券资金用于本项目工程建设费。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 5 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。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：

霍营枢纽运行管理过程中涉及众多相关单位，包括行业主管部门、枢纽运行管理部门以及各交通方式管理部门等。政府部门中：北京市交通委员会及北京市应急管理局作为政府管理部门，行使行业监管职能。北京市应急管理局负责全市应急管理工作，行使应急监管工作。枢纽运营相关方包含二级竞得人、市郊铁路运营单位、轨道交通、公交运营方、昌平区、电力公司、自来水公司、排水公司、燃气公司、环卫公司、保险公司、铁塔公司、有线网络提供商，其中市郊铁路运营单位、地铁运营公司、公交运营单位、昌平区以及

二级竞得人直接参与枢纽区域的管理，有相应管辖区域。其它公司参与运营。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由市财政局统筹收取，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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户，项目运营收入由项目运营公司收取，用于运营支出等。

债务本息偿还。北京市财政局收到地块入市收入后，将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库，统筹组织偿还债券本息等。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市昌平区城市管理委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，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

项目所在地为北京市昌平区。昌平区位于北京西北部，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，截至 2024 年末，昌平区下辖 8 个街道、14 个镇，常住人口 227.0 万人。2024 年，昌平区实现地区生产总值 1811.9 亿元，按不变价计算比上年增长 6.6%。其中，第一产业实现增加值 7.6 亿元，同比增长 3.4%；第二产业实现增加值 623.2 亿元，同比增长 17.3%；第三产业实现增加值 1181.1 亿元，同比增长 1.7%。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

本项目采用“一轴一核多廊道四片区”的功能布局，创新性的提出围绕交通动线布局城市功能，让交通和城市功能深度融合的功能布局；将枢纽的停车和一体化的停车统筹设计，采用分时共享，闲时利用的停车组织方案，促进空间高效集约；探索一体化运营管理模式，提升综合交通枢纽服务品质，提高管理效率，实现了创新、协调、绿色、开放、共享的建设目标，具有很强的前瞻性。

（二）高度契合地区规划。

本项目集合了市郊铁路、城市轨道交通、公交巴士等多种公共交通方式，是北京市首个市政府批复的市郊铁路微中

推动路市合作共赢、促进站城融合发展、打造城市更新典范、创新收益反哺路径，属于公益性项目。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目以周边居民的需求出发，通过交通枢纽功能建设，各类交通设施整合，优化了换乘动线，完善了交通接驳，构建了多维立体的交通结构，形成了完整、连续、舒适、四通八达的步行系统，让被割裂的城市得以缝合。同时围绕公共交通布局商业、办公以及公共服务，打造了以车站为核心的站城一体的活力中心，践行了总体规划“以人民为中心”的发展思想，具有一定的示范性。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

本项目是北京市昌平区四大城市公共交通枢纽之一，是连接“回天地区”和北京主城区的重要节点工程，目前存在进站难、换乘不便、环境品质差、城市功能被铁路割裂等一系列问题亟待解决。本项目的建设有利于充分发挥公共交通高效便捷的特点，有效缓解“回天地区”的交通压力，能够补充民生短板，促进职住平衡，形成区域微中心，为北京市带来较好的社会经济效益。因此霍营综合交通枢纽的建设是很有必要性和紧迫性的。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

霍营交通枢纽带动存量空间资源提质增效，引导交通设施与各项城市功能有机融合，补齐民生设施短板，改善区域出行体验，撬动区域高质量发展，是站城融合的轨道微中心，缝合城市的城市综合体，存量更新的一体化活力示范项目。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的建设运营将在直接和间接层面创造大量就业岗位，并通过提升区域活力与居民技能，有效带动群众收入增长。在建设期内，为建筑、安装、装饰、物流及工程管理等行业提供稳定的就业岗位。同时，间接带动上游建材生产、设备制造及下游运输、后勤服务等相关产业的就业需求；项目建成后，作为集交通、商业、公共服务于一体的综合枢纽，进入运营期后，每年可直接或间接创造大量稳定就业岗位，同时，综合交通枢纽带来的巨大人流、物流和信息流，将显著提升周边区域的商业价值与发展潜力，刺激消费，催生新的商业形态与创业机会。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本枢纽项目的建成，能合理地吸引和疏导区域交通流，缓解区域道路的交通压力，减少或避免塞车现象的发生，提高行车速度，减少行车时间，降低油耗，从而提高车辆运行效益，该效益可分为三部分，即车辆节约时间的效益、车辆降低油耗的效益以及因枢纽内修建的停车场而带来的降低相关路网运行成本产生的效益。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目的投资估算约 24.32 亿元，建设期间将拉动北京市地区综合增加值的提高。保守估计，本项目投资对相关产业的拉动比为 1: 4，通过估算得出，在一定时期内项目将拉动北京市地区综合增加值约 97.2 亿元。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目作为北京市重点综合交通枢纽项目，可进一步完善回天区基础设施。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

长时间的出行会导致乘客身体不适，不良的旅途环境易使乘客产生疲劳，导致在工作中降低劳动生产效率。本枢纽项目的建成提高了路途服务质量、减少了旅客的疲劳度，可提高其劳动生产率。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本枢纽项目附设的社会共享停车场，会将需要停靠的车辆吸引过来，相应地缓解了道路的拥挤度，提高了车辆的行车速度，降低了运行成本。根据统计表明，道路上减少的车辆数量基本上等于停车场停靠的车辆数，根据路段上减少的交通量与道路平均日交通量的比率，以及两者之间的接近程度，可以预测出该部分的经济效益。此部分的效益与上述的

车辆节约时间以及降低油耗产生的效益是一致的，实际上是加大了这两部分的效益。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本枢纽项目的建成，能合理地吸引和疏导区域交通流，缓解区域道路的交通压力，减少或避免塞车现象的发生，提高行车速度，减少行车时间，降低油耗，从而提高车辆运行效益，该效益可分为三部分，即车辆节约时间的效益、车辆降低油耗的效益以及因枢纽内修建的停车场而带来的降低相关路网运行成本产生的效益。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目整体情况评估

1. 项目实施的必要性、公益性

本项目是北京市昌平区四大城市公共交通枢纽之一，是连接“回天地区”和北京主城区的重要节点工程，目前存在进站难、换乘不便、环境品质差、城市功能被铁路割裂等一系列问题亟待解决。因此霍营综合交通枢纽的建设是很有必要性和紧迫性的。本项目建设集合了市郊铁路、城市轨道交通、公交巴士等多种公共交通方式，是北京市首个市政府批复的市郊铁路微中心项目，也是站城一体化活力示范项目，项目的实施有利于推动路市合作共赢、促进站城融合发展、打造城市更新典范、创新收益反哺路径，属于公益性项目。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

自 2019 年以来，该项目经过各相关立项、要素保障等部门评估、审批，项目成熟度较高，已开工建设。本项目在已有交通设施基础上建设，技术、建设条件可行，投资比较合理、合规，资金来源具有一定的可靠性，截至目前本项目已经取得了如下批复：

（1）立项审批。2022 年 10 月 18 日，北京市发展改革委下发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539 号），总投资 243,189 万元。

（2）用地审批。2022 年 10 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会批复《建设项目用地预审与选址意见书》，用字第 110000202200002 号、2022 规自预选市政字 0002 号，载明权利人为北京市基础设施投资有限公司，权利类型为建设霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程，用途为 S22 轨道交通场站用地，面积 117157 平方米。

2025 年 11 月 12 日，北京市昌平区人民政府下发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目使用国有建设用地的批复》（京昌政地字〔2025〕351 号），载明用地位于昌平区霍营街道、回龙观街道，本次划拨建设用地面积 30501.26 平方米，建筑面积约 56540 平方米，规划用地性质为轨道交通场站（S22）。

(3) 规划审批。2021 年 12 月 22 日,北京市规划和自然资源委员会批复霍营枢纽一体化综合利用规划条件,即《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用项目规划条件审查意见的函》(京规自函〔2021〕3217 号),载明用地单位为北京市基础设施投资有限公司,用地项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目,用地位于昌平区回龙观地区霍营街道,面积约 16 公顷。

2025 年 8 月 19 日,北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》,建字第 110114202500149 号,2025 规自(昌)建市政字 0115 号,载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司,建设项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程(霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程附属设施(1 号、2 号交通连廊)),位于昌平区霍营街道,建设规模 198.8 米。

2025 年 11 月 28 日,北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》,建字第 1101142025GG0215592 号,2025 规自(昌)建市政字 0159 号,载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司,建设项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程(霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程 枢纽主体),位于昌平区回龙观街道、霍营街道,建设规模 52540 平方米,46.93 米。

(4) 环评备案。2022 年 11 月 30 日，北京市生态环境局《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程环境影响报告书的批复》，京环审〔2022〕140 号。

(5) 施工许可。2022 年 11 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《工程项目施工准备函》(2022 施准字 003 号)，准予进行施工准备，开展土方、护坡、降水等施工作业，载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目，位于昌平区回龙观地区霍营街道，建设规模 76000 平方米。

3. 项目资金来源和到位可行性

根据北京市发展和改革委员会《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539 号），本项目总投资 243,189 万元，其中综合交通枢纽部分 75,552 万元，其中市政府承担的 37,776 万元，由市政府固定资产投资解决，区政府承担 37,776 万元。一体化综合利用预留工程和同步进行的土地征收、拆迁部分 167,637 万元，发行地方政府专项债解决。至 2024 年末，已拨付市政府固定资产投资 30,000 万元、发行专项债 90,200 万元，并已全部完成投资，资金来源均符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据市场调研，相关部门座谈、研讨，测算，本项目可实现总收入约 281,593 万元，用于偿还专项债等，专项债本息约 186,250 万元，专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.25 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

5. 绩效目标合理性

本项目集合市郊铁路、城市轨道交通、公交巴士等多种公共交通方式，打造我市首个市郊铁路微中心。项目实施有利于推动路市合作共赢、促进站城融合发展、打造城市更新典范、创新收益反哺路径。实现市郊铁路东北环线、地铁 8 号线、地铁 13B 线等 3 条轨道交通线路接驳换乘，并围绕轨道交通统筹公交车、自行车等多种出行方式，打造综合交通枢纽，进一步优化区域空间布局，增补接驳设施、提高接驳能力，优化走行流线、提高换乘效率，推动区域交通出行能力整体提升。

绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为 9 项，三级指标 13 项，其中定量指标为 8 项，占三级指标比为 62%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，

但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(二) 本年度债券需求评估。

1. 项目投融资计划落实情况

本项目为在建项目，上年度资金来源计划 1.6 亿元，包括 1.35 亿元专项债、0.25 亿元财政资金，已全部落实；上年度债券资金已按计划支出，资金使用管理规范；2025 年资金投入计划 3 亿元，来源包括 1.75 亿元财政资金及 1.25 亿元专项债资金，预计资金可足额到位，财政资金由北京市财政纳入预算，按项目建设进度予以保障，专项债券资金在昌平区新增专项债券限额内予以发行。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。项目各类资金将按计划支出，资金使用管理规范。

综上，本项目 2024 年度各类资金均已落实，债券资金均已按计划支出，资金使用管理规范；2025 年度计划投入资金来源明晰，支出计划规范可行，但由于专项债券限额发行，对于本次专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性，因此，项目投融资计划落实情况扣 1 分。

2. 项目建设运营执行情况

2024 年度项目建设任务已完成,包括完成地铁八号线公司永久占用国有土地使用协议、地上物腾退补偿协议及国有土地使用协议书签订、完成第一阶段换乘导改;土护降工程已完成基坑围护结构,止水帷幕三轴搅拌桩施工完成,土方开挖 70%; 01 标段结构桩完成 397 根,占比 52%。2025 年完成规划黄土店路北侧枢纽既有换乘通道西侧结构基础垫层、规划黄土店路北侧枢纽一体化基坑土方开挖、规划黄土店路北侧枢纽一体化部分基础底板,既有换乘通道西侧地下结构、规划黄土店路北侧枢纽一体化部分地下结构 50%。建设条件已落实。本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化,项目建设条件需进一步明确。因此,项目建设运营执行情况扣 1 分。

3. 项目成本控制与收益实现情况

2024 年度本项目各工程项目将按照成本管理办法执行,成本控制情况良好。2025 年度,本项目预计投入 30,000 万元,2026 年度预计产生租赁收入 0.03 亿元,土地出让收入 2028 年产生。综合考虑北京市土地出让市场实际供地情况,某种程度上未来年份土地出让收入存在不确定性,项目成本控制与收益实现情况扣 1 分。

4. 专项债券投后管理情况

本项目项目单位将按计划时间、积极实现预期收益，按要求归集、上缴还本付息资金，并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。

综上，本项目能否实现项目预期收益仍存在风险和不确定性，故专项债券投后管理情况扣 1 分。

5. 申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求为 1.25 亿元（其中，本批次计划申请 0.68 亿元），专项债券申报金额依据 2025 年详细的建设任务、时间安排、财政资金投入情况综合确定。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。

综上，本项目申报本年度专项债券资金需求合理性满分。

6. 上年度绩效评价落实情况

本项目计划于 2025 年 12 月启动 2025 年度绩效评价工作。届时，项目实施单位将参照绩效评价结论，结合项目实际情况，制定并落实相应的整改与优化措施，以切实提升项目管理与实施成效，确保绩效评价结果得到有效应用，推动项目持续改进和预期目标的实现，故本项按照得满分处理。

7. 本年度绩效目标合理性

绩效指标中的二级指标分为 9 项，三级指标 12 项，其中定量指标为 7 项，占三级指标比为 58%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣 2 分。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

综上，按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，该项目“整体情况评估”得分为 92 分，总体意见为：予以支持。

“本年度债券需求评估”得分为 94 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. 建设部建标〔2017〕89号文《城市轨道交通工程设计概算编制办法》；
2. 北京市相关定额和费用标准以及国内行业定额和费用标准；
3. 北京市轨道交通建设管理有限公司编制的《北京轨道交通工程初步设计概算编制规定（2018年）》；
4. 本工程方案设计图纸及工程数量表。

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、土地征收、拆迁费用等。工程费用包括枢纽部分（其中公交场站、地铁13号线霍营站、地铁8号线改造、市郊铁路车站、枢纽公共空间及管理用房等）、一体化工程部分等；工程建设其他费用包括前期工程费、临时占地费、绿化补偿、交通疏解费、既有建构筑物加固保护费等。

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

(1) 项目建设管理费：参考关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知（京规自发〔2021〕303号）规定计算；

(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；

(3) 工程监理费：根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）、发改价格〔2015〕299号《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》按工程费的1.6%计取；

(4) 工程勘察费根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计取；

(5) 工程设计费根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）枢纽工程

部分按工程费的 3.8%计列; 一体化工程部分按工程费的 3%计列;

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的 8% 计入;

6. 建设期利息：本估算资金来源为政府专项债，未计算建设期贷款利息。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 243,189 万元，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（元）
一	工程费用	76001	7971	12959	10029	106960	是	平方米	85335	1.25
(一)	枢纽部分	44728	5923	9935	1203	61789	是	平方米	48115	1.28
1	公交场站	5763	424	825		7013	是	平方米	6060	1.16
2	地铁13号线霍营站	8518	1238	1839		11595	是	平方米	8775	1.32
3	地铁8号线改造	2990	752	838		4580	是	平方米	2400	1.91
4	地铁8号线改造	6498	669	1325		8492	是	平方米	7670	1.11
5	枢纽公共空间及管理用房	20225	2688	4756		27669	是	平方米	20220	1.37
6	共同分摊部分	734	151	352	1203	2440	是	平方米	2990	0.82

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（元）
(二)	一体化工程部分	31274	2048	3024	8826	45171	是	平方米	37220	1.21
1	公共服务	6465	892	1088		8445	是	平方米	10800	0.78
2	便民服务设施	4966	873	1138		6977	是	平方米	8570	0.81
3	一体化预留预埋	12101				12101	是	平方米	9000	1.34
4	枢纽接驳连廊	7165	164	522		7851	是	平方米	8850	0.89
5	共同分摊部分	576	118	276	8826	9797	是	平方米		
	工程费用小计	76001	7971	12959	10029	106960	是	平方米	85335	12534.13
二	其他费用				18068	18068	是	万元		
1	前期工程费				3968	3968	是	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（元）
1.1	临时占地费				800	800	是	亩		
1.2	绿化补偿				48	48	是	株	50	0.95
1.3	交通疏解费				480	480	是	平方米	6000	0.08
1.4	市政道路破复				240	240	是	平方米	6000	0.04
1.5	既有建构筑物加固保护费				2400	2400	是	万元		
2	其他费用				14101	14101	是	万元		
（第一部分+第二部分）合计		76001	7971	12959	28097	125028	是	万元		
三	基本预备费				10002	10002	是	万元		
四	土地征收、拆迁费用				108159	108159	是	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（元）		
五	建设期利息										
六	铺底流动资金										
项目总投资合计		76001	7971	12959	146258	243189	平方米	85335	28498.18		

五、资金筹措

本项目总投资估算 243,189 万元，计划使用财政预算资金 67,289 万元，占比 27.67%；单位自有资金 0 万元，占比 0.00%；专项债券资金 175,900 万元，占比 72.33%。三者合计 243,189 万元。

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	2022 年-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类占比
财政预算资金	12500	17500	2700	34589	67289	27.67%
单位自有资金						
专项债券	84500	12500	20300	58600	175900	72.33%
合计	97000	30000	23000	93189	243189	100.00%
分年度占比	39.88%	12.34%	9.46%	38.32%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划只包括财政预算资金和专项债券，无其他形式融资。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

(一) 土地出让收入 279,600 万元

1. 收入定价

本项目以一体化实施范围内经营性土地出让收入偿还本息，地块标识码：1101142025W000564，其入市土地包括 CP02-0302-6002 地块，西起黄平路东红线和枢纽建设边界线，东至林萃路西红线，南至黄土店南路北红线、占地面积 5.83 公顷；CP02-0302-6013 地块，西起枫丹北小街东红线，东至林萃路西红线，北起黄土店南路南红线，南至海淀与昌平区界线，占地面积 0.47 公顷；总占地面积 6.3 公顷，地块性质为轨道交通场站用地兼容其他类多功能用地，含枢纽功能、公共服务配套设施、商业办公等城市功能，其中 2.04 公顷用于枢纽工程建设，4.26 公顷为经营性出让地块，经与专业咨询单位就项目地块收入等事宜进行了深入座谈、研讨，结合该区域周边地块实际情况及 CBRE 等专业咨询单位意见，预计土地成交价约 1.2 万元/平方米。

以下是相似地块成交情况统计：

表 4-1 同类型项目年均用户规模表

序号	地块名称	用地规划	建筑面积 (m ²)	成交日期	成交楼面价 (元/m ²)
1	昌平区朱辛庄新区	F3	37505	2020-04-02	14931

2	昌平区沙河镇七里渠南北村	B4	71556	2018-11-26	18447
3	北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-034地块B1商业用地	B1	114707	2020-11-30	15300
4	海淀区西三旗1811-L04地块B4综合性商业金融服务业用地	B4	61700.6	2019-07-04	16807
5	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	84155.61	2021-10-26	20795
6	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	66055.39	2021-10-26	20740
7	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	55267.89	2021-10-26	20808
8	北京市通州区潞城镇FZX-0901-0162地块F3其他类多功能用地	F3	70008	2019-10-17	13970
9	北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-034地块B1商业用地	B1	114707	2020-11-30	15300

结合近几年商办用地成交楼面价信息显示，昌平、海淀、石景山、通州商办用地成交价在1.4万元-2万元/平方米左右，距离项目位置最近的海淀西三旗地块2019年成交楼面价为16,807元/平方米，综合考虑项目区域位置、市场环境等多方面因素，本项目成交楼面价按照1.2万元/平方米进行预测。

2. 土地出让规模

计划2028年一次性入市交易。土地出让计划如下表：

表4-2 项目出让土地价格预测表

出让地块编号	占地面积 (公顷)	经营性建筑面积 (万平方米)	计划入市时间	预计出让收入 (亿元)
CP02-0302-6002	5.83	23.3	2028 年	27.96
CP02-0302-6013	0.47			
合计	6.3	23.3		27.96

3. 年增长率

本项目不设增长。

4. 土地出让收入预测

根据土地入市交易计划，本项目经营性指标约 23.3 万平方米，可产生政府土地出让收入约 279,600 万元（23.3 万平方米*1.2 万元/平方米=279,600 万元）。

（二）专项运营收入 1,993 万元

本项目专项债还款来源为项目一体化实施范围内经营性土地出让收入。北侧枢纽主体工程计划 2026 年完工，其便民服务设施开始运营，预计 2026-2028 年经营收入 1,993 万元，主要用于运营支出。

1. 收入定价

枢纽一体化项目全部工程计划于 2027 年底完成建设，其中轨道车站及公交场站部分（地铁 8 号线车站、13B 线车站、东北环线车站、公交场站等）建成后移交各专业公司负责运营，由各专业公司按既有资金渠道解决。在二级开发商投入运营前，枢纽一体化工程中的便民服务设施等内容由枢

纽投资公司先行负责运营管理，待二级建设完成具备运营条件后，交由二级开发商统一运营管理。

枢纽北侧主体工程建设完成后，一体化办公和商业设施项目投入运营前，即 2026 年初至 2028 年底，由枢纽投资公司负责运营管理，运营时间为 3 年，其收入为便民服务设施租金收入，暂按照 5 元/平方米/天计算。

2. 付费对象规模

本项目便民服务设施总面积 8400.00 m²，其中地上 1-4 层约 7720.00 m²，地下 1 层约 680.00 m²。

3. 项目收入情况

2026 年空置率按照 80%计算年租金收入为 307 万元（8,400 m²*365 天*5 元/天*20%=307 万元），2027 年按照空置率 60%计算年租金收入为 613 万元（8,400 m²*365 天*5 元/天*40%=613 万元），2028 年按照空置率 30%计算年租金收入为 1,073 万元（8,400 m²*365 天*5 元/天*70%=1,073 万元）。经测算，便民服务设施租金收入共计 1,993 万元。

表 4-3 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		281,593
1	土地出让收入	279,600
2	租金收入	1,993

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-4 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入			合计
		2026	2027	2028	
合计		307	613	280673	281593
土地出让收入	收入定价（元/平方米）			12000	
	销售面积（万平方米）			23.3	
	收入小计（万元）			279600	279600
租金收入	空置率	80%	60%	30%	
	收入定价（元/平方米）	1825	1825	1825	
	出租面积（万平方米）	0.84	0.84	0.84	
	收入小计（万元）	307	613	1073	1993

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（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目收入合计为 281,593 万元，其中土地出让金收入为 279,600 万元，经营性收入为 1,993 万元，分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 4-5 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入			合计
	2026	2027	2028	
土地出让收入	0	0	279600	279600
经营性收入	307	613	1073	1993
政府补贴收入				
合计	307	613	280673	281593

第五章 项目运营成本分析

本项目总成本费用为 49,428 万元，其中，运营成本合计 1,876 万元，包括：人员支出 540 万元，动力材料支出 545 万元，设备设施维护维修支出 171 万元，保安、保洁、绿化等外委费用支出 429 万元，其他支出 102 万元，税费支出 89 万元；上缴土地出让金市级政府分享收入 22,368 万元；专项资金计提 25,184 万元（农业土地开发资金 281 万元，国有土地收益基金 13,980 万元，农田水利建设资金 3,641 万元，教育资金 3,641 万元，廉租住房保障资金 3,641 万元）。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 12 人，本项目人员工资及福利按 150,000 元/人/年计算，不设增长。经测算，项目债券存续期内工资福利支出共计 540 万元。

二、动力材料支出

本项目动力材料费用包括水、电、燃气、热力等综合能耗费用，根据面积 2.3 万平米，每平米每年约 79 元进行估算，不设增长。经测算，项目债券存续期内动力材料支出共计 545 万元。

三、设备设施维护维修支出

本项目设备设施的维护维修成本（含委外修成本），按照投资 3.18 亿元，综合费率 0.18%估算，不设增长，经测算，项目债券存续期内设备设施维护维修支出共计 171 万元。

四、保安、保洁、绿化等外委费用支出

本项目保安、保洁、绿化等外委费用，根据面积 2.3 万平米，每平方米 62 元进行估算，不设增长，经测算，项目债券存续期内保安、保洁、绿化等外委费用支出共计 429 万元。

五、其他支出

本项目其他支出主要指办公费、卫生费、保安器械、保险等其他所有费用，合计按前 4 项的 6%进行估算，不设增长，经测算，项目债券存续期内其他支出共计 102 万元。

六、税费支出

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

1. 出租收入增值税税率取 9%；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3% 和地方教育附加费 2%；
3. 所得税税率为 25%；
4. 税收优惠：无。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出			
		2026	2027	2028	合计
一	增值税及附加		24	65	89
1	增值税（销项）	25	51	89	165
2	进项税额（年初）		5		5
3	运营进项税	30	30	30	90
4	当年抵扣额	25	30	30	85
5	进项税额（年末）	5	0	0	5
6	当年缴纳增值税额		20	58	78
7	城建税		1	4	5
8	教育费附加		1	2	3
9	地方教育费附加		1	1	2
二	所得税				0
	合计	0	24	65	89

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出			合计
		2026	2027	2028	
合计		595	619	661	1876

支出类型	支出数据	分年支出			合计
		2026	2027	2028	
人员支出	人数	12	12	12	
	人均支出	15	15	15	
	支出小计	180	180	180	540
动力材料支出	面积（万平方米）	2.30	2.30	2.30	
	单价	79	79	79	
	支出小计	182	182	182	545
设备设施维护维修支出	支出小计	57	57	57	171
保安、保洁、绿化等 外委费用支出	面积（万平方米）	2.30	2.30	2.30	
	单价	62	62	62	
	支出小计	143	143	143	429
其他支出	支出小计	34	34	34	102
税费支出	支出小计	0	24	65	89

七、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 22,368 万元。

八、专项资金计提支出

(一) 农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，昌平区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，总金额为 281 万元。

(二) 国有土地收益基金

根据《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 13,980 万元。

(三) 农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 3,641 万元。

(四) 教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为3,641万元。

(五) 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》(财综〔2007〕64号)文件规定,从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为3,641万元。

根据上述政策文件,本项目土地出让专项资金计提支出共计为25,184万元。具体如下表所示:

表 5-3 专项资金计提支出明细汇总表

单位: 万元

支出类型	分年支出			合计
	2026	2027	2028	
教育资金(10%)	0	0	3641	3641
农田水利建设资金(10%)	0	0	3641	3641
廉租住房保障资金(10%)	0	0	3641	3641

支出类型	分年支出			合计
	2026	2027	2028	
农业土地开发资金	0	0	281	281
国有土地收益资金（5%）	0	0	13980	13980
合计	0	0	25184	25184

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目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			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	307	613	280673	281593
运营支出	595	619	661	1876
上交市级土地出让收入分享支出	0	0	22368	22368
专项资金计提支出		0	25184	25184
收益	-289	-6	232460	232166

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 175,900 万元，其中已发行 2023 年北京市政府专项债券（十二期），期限 3 年期，发行额 71,000 万元，按年付息，发行利率 2.34%，到期日 2026 年 6 月 30 日；已发行 2024 年北京市政府专项债券（一期），期限 2 年期，发行额 13,500 万元，按年付息，发行利率 2.13%，到期日 2026 年 3 月 1 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（二十一期），期限 1 年期，发行额 5,700 万元，按年付息，发行利率 1.41%，到期日 2026 年 6 月 27 日。2025 年本次拟发行 3 年期专项债券 6,800 万元，拟发行债券拟定测算

利率以 2025 年 12 月 5 日国债收益率平均值上浮 15BPs 确定，此次专项债融资利率拟定 1.57%；2026 年拟发行 2 年期专项债券 20,300 万元，再融资专项债券 90,200 万元；2027 年发行一年期专项债 58,600 万元，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。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。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2023 年		71000		71000	2.34%		0
2	2024 年	71000	13500		84500	2.13%	1661	1661
3	2025 年	84500	5700		90200	1.41%	1949	1949
4	2025 年	84500	6800			1.57%		
5	2026 年	97000	110500		207500	1.57%	2136	2136
6	2027 年	117300	58600		175900	1.57%	1842	1842
7	2028 年	175900		175900	0	1.57%	2762	178662
合计			266100	175900			10350	186250

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	
2023 年					是
2024 年			1661	1661	
2025 年			1949	1949	
2026 年	-289	0	2136	2136	
2027 年	-6	0	1842	1842	
2028 年	232460	175900	2762	178662	
合计	232166	175900	10350	186250	
本息覆盖倍数		1.25			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（三）分账管理

本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 279,600 万元，其中土地出让收入 279,600 万元；纳入专项收入的经营性收入 1,993 万元，其中租赁收入 1,993 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，包括土地出让收入（纳入政府性基金预算管理）279,600 万元，以及租金收入（作为专项收入）1,993 万元、政府补贴收入 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 281,593 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目

单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

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 1.25 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

控制措施：一是**加大资金保障力度**。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是**加强工程成本控制**。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是**严格变更审批程序**。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是**制定应急处置预案**。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体

收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营收益**。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，北京市昌平区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

本项目偿还专项债的资金来源为土地出让收入，按目前市场情况测算专项债券本息资金覆盖倍数为 1.25 倍，考虑土地收入在 ±5% 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数分别为 1.31 倍和 1.18 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体计算见下表。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	220558	232166	243774
偿债资金合计	220558	232166	243774
债券还本付息额	186250	186250	186250
资本金偿还建设期利息			
经营收入偿还的债券本息额	186250	186250	186250
债券本息覆盖率	1.18	1.25	1.31

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城市管理委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市昌平区城市管理委员会（主管部门）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

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位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

主管部门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；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；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，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；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，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；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。