

2026 年北京市政府专项债券（二期）
昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）
专项债券项目实施方案

申报单位（全称）：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

实施单位（全称）：北京铭嘉房地产开发有限公司

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会昌平分局

昌平区财政局

2026 年 1 月

目录

第一章项目概况	1
一、项目所在区域情况	1
二、项目名称	2
三、项目单位	2
四、项目主管部门	4
五、项目建设内容	5
六、项目投资估算	9
七、项目地点	10
八、建设工期及实施进度计划	11
九、项目审批情况	11
十、债券资金使用合规性	18
十一、项目建设运营模式	18
十二、项目投后管理	18
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	20
一、项目实施的必要性	20
二、项目经济效益	22
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	27
一、编制依据及原则	27
二、估算范围	28
三、估算说明	28

四、建设内容及投资估算	64
五、资金筹措	73
六、组合融资	73
第四章项目收入分析	74
一、土地出让收入	74
二、项目政府性基金补贴收入	80
三、项目收入合计	80
第五章项目成本分析	82
一、市级土地出让收入分享支出	82
二、专项资金计提支出	82
第六章项目收益与融资平衡方案	85
一、项目收益分析	85
二、项目融资本息	85
三、项目收益与融资平衡分析	87
四、项目收益融资平衡评价结果	88
第七章项目风险控制	89
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	89
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	89
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	90
四、敏感性分析	91
第八章还款保障情况	92
一、还款责任及保障	92
二、项目资产管理	92

三、项目还本付息资金对应的收入管理	93
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	95
一、信息披露计划	95
二、主管部门责任	96
第十章其他需要说明的事项	98

第一章项目概况

昌平新城东区土地一级开发项目(2-5、7-9)投资 1270094 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 709173 万元，已发行 268373 万元（其中 2019 年发行专项债券 268373 万元，债券期限为 5 年；2024 年发行再融资专项债券 268373 万元，债券期限为 3 年），2026 年计划发行 41500 万元（其中本批次计划发行 16000 万元），债券期限 3 年；2027 年计划发行 220000 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 179300 万元，债券期限为 3 年。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1343.5 平方千米。昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。截至 2024 年末，昌平区常住人口 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。

二、项目名称

昌平新城东区土地一级开发项目（2-5、7-9）（以下简称“本项目”或“项目”），本项目包含七个子项目，分别为昌平卫星城东区二期土地一级开发项目（简称“二期项目”）、昌平新城东区三期土地一级开发项目（简称“三期项目”）、昌平新城东部新区四期土地一级开发项目（简称“四期项目”）、昌平新城东部新区五期土地一级开发项目（简称“五期项目”）、昌平新城东区七期土地一级开发项目（简称“七期项目”）、昌平新城东区八期土地一级开发项目（简称“八期项目”）、昌平新城东区九期土地一级开发项目（简称“九期项目”）。本项目属于土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入昌平区土地储备计划，其中二期、三期、四期、五期、七期、八期、九期项目在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码分别为1101142023W000299、1101142025W000078、1101142023W000248-2、1101142023W000255-3、1101142025W000170、1101142025W000160、1101142025W000189。

三、项目单位

本次专项债券申请项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心。截至2025年底，项目单位已累计发行专项债券402400万元（其中土城项目15700万元已调减），支持项目5个（昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目、

中关村国家工程技术创新基地南部地区土地一级开发项目、昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目、昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目、昌平新城东区土地一级开发项目），目前已累计支出专项债券 386700 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 268373 万元，目前已累计支出 268373 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	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
注册资本	10 万元	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		

项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110114。项目单位具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2010年5月20日，北京市土地整理储备中心昌平区分中心（现更名为“北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心”）与北京铭嘉房地产开发有限公司签署《昌平新城东区土地一级开发项目委托协议书》，约定北京铭嘉房地产开发有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-2 铭嘉公司基本信息一览表

公司名称	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法人	高建勋	成立日期	2002年7月26日
注册资本	122350.8 万元	营业期限	2002年7月26日至无固定期限
统一社会信用代码	9111011474156732XM		
注册地址	北京市昌平区南邵镇四合庄村东敬老院平房		
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（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	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会 95.89662%；北京昌鑫建设投资有限公司 3.36477%；北京市昌平房地产开发有限责任公司 0.73861%		

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局。北京市规划和自然资源委员会昌平分局负责在依法合

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

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目核准的批复》《关于重新审批昌平新城东区三期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于昌平新城东部新区四期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东部新区五期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区七期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区八期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区九期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，各子项目主要建设规模和内容如下：

1.二期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，一级开发完成后土地纳入政府土地收购储备计划，经营

性用地达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 543575 平方米，其中规划建设用地 412650 平方米，代征道路用地 31525 平方米，代征绿化用地 99400 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定，建筑规模为 564520 平方米，建设内容为住宅及配套。

2.三期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 374651 平方米，其中建设用地面积 284750 平方米，代征道路用地面积 39082 平方米，代征绿地面积 50819 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑规模为 408903 平方米，建设内容为住宅、商业、医疗、社会福利等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

3.四期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 352300 平方米，其中规划建设用地 248600 平方米，代征道路用地 47500 平方米，代征绿化用地 56200 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 517700 平方米，建设内容为商业服务业、娱乐设施、文体活动。

4.五期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 355000 平方米，其中规划建设用地 251900 平方米，代征道路用地 44700 平方米，代征绿化用地 58400 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 675900 平方米，建设内容为商业服务业。

5.七期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 431245 平方米，其中规划建设用地 290633 平方米，代征道路用地 26017 平方米，代征绿化用地 114595 平方米。具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模为 385820 平方米，建设内容为居住、公共服务设施、市政设施等。

6.八期项目：进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 172646 平方米，其中规划建设用地 126606 平方米，代征绿化用地 28723 平方米，代征道路用地 17317 平方米，需同步实施整理生态景观绿地 927305 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为 166407 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、教育及公用设施。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

7.九期项目：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 493700 平方米，其中规划建设用地 401100 平方米，代征道路用地 40000 平方米，代征绿化用地 52600 平方米。具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模为 718880 平方米，建设内容为居住、多功能、文化娱乐等。

相关主要指标如下表：

表 1-3 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)
昌平卫星城东区二期土地一级开发项目	京发改〔2008〕735号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,一级开发完成后土地纳入政府土地收购储备计划,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	建筑规模为564520平方米,建设内容为住宅及配套。	68000万元
昌平新城东部三期土地一级开发项目	京发改(审)(2021)217号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。	建筑规模为408903平方米,建设内容为住宅、商业、医疗、社会福利等。	310465万元
昌平新城东部新区四期土地一级开发项目	京发改〔2009〕880号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设,达到入市交易条件后入市交易。	建筑控制规模517700平方米,建设内容为商业服务业、娱乐设施、文体活动。	74000万元

昌平新城东部新区五期土地一级开发项目	京发改(2009) 872 号	建设内容为商业服务业。	建筑控制规模 675900 平方米。	99510 万元
昌平新城东部新区七期土地一级开发项目	京发改(2015) 823 号	建设内容为居住、公共服务设施、市政设施等。	建筑控制规模为 385820 平方米。	109310 万元
昌平新城东部新区八期土地一级开发项目	京发改(审) (2023) 453 号	建设内容为住宅、教育及公用设施。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模为 166407 平方米(不含地下面积)。	425037 万元
昌平新城东部新区九期土地一级开发项目	京发改(2015) 1074 号	建设内容为居住、多功能、文化娱乐等。	建筑控制规模为 718880 平方米。	183772 万元
		合计		1270094 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1270094 万元，其中工程费用 131366 万元，占比 10.34%；工程建设其他费用 975660 万元，占比 76.82%；预备费 87576 万元，占比 6.90%；建设期利息 75492 万元，占比 5.94%。

表 1-4 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	建设期利息	合计
投资估算金额	131366	975660	87576	75492	1270094
占比	10.34%	76.82%	6.90%	5.94%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政资金 560921 万元，占比 44%；专项债券资金 709173 万元，占比 56%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

本项目的建设地点如下：

1.二期项目：昌平区南邵镇，东至何营东路、西至内环西路、南至南环路、北至崔昌路。具体用地范围由规划管理部门确定。

2.三期项目：昌平区南邵镇。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

3.四期项目：昌平区南邵镇，东至内环西路、西至南丰西路、南至崔昌南一街、北至崔昌北一街。具体用地范围以钉桩成果为准。

4.五期项目：昌平区南邵镇，东至内环西路、西至南丰西路南至南环北二路、北至崔昌南一街。具体用地范围以钉桩成果为准。

5.七期项目：昌平区南邵镇，东至北中路和内环西路、南至崔昌北一街、西至南丰路、北至北环南路。具体用地范围由规划管理部门确定。

6.八期项目：昌平区南邵镇。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

7.九期项目：昌平区南邵镇，东至昌平东扩何营路西红线、南至崔昌路北红线、西至昌平东扩内环西路东红线、北至崔昌北路南红线。具体用地范围由规划管理部门确定。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，已于 2011 年启动，预计 2028 年 12 月完工。

九、项目审批情况

截至目前，本项目已经取得了如下批复：

（一）主体授权

1.2019 年 10 月 14 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自昌函〔2019〕505 号）；

2.2019 年 10 月 14 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区三期土地一级开发项目继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京规自昌函〔2019〕506 号）；

3.2009 年 3 月 24 日，取得北京市国土资源局《关于昌平区昌平新城东区四期项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕326 号）；

4.2009 年 3 月 24 日，取得北京市国土资源局《关于昌平区昌平新城东区五期项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕328 号）；

5.2011 年 3 月 30 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2011〕33 号）；

6.2013 年 3 月 30 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕65 号）；

7.2015 年 3 月 30 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区七期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕117 号）；

8.2011 年 5 月 19 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2011〕60 号）；

9.2021 年 4 月 13 日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自昌函〔2021〕193 号）；

10.2023 年 5 月 17 日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平新城东区八期土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2023〕281 号）；

11.2018 年 7 月 26 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局出具的《北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目继续实施土地一级开发有关问题的批复》（市规划国土昌函〔2018〕293 号）；

12.2013 年 4 月 1 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区九期土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕64 号）；

13.2015 年 4 月 1 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《北京市国土资源局昌平分局关于昌平新城东区九期

土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕119号）。

（二）规划意见

1.2009年4月13日，取得针对昌平区南邵规划建设的多功能、商业金融用地项目的《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2009规意选字0128号）；

2.2010年5月10日，取得针对昌平区南邵镇的土地一级开发的《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0018号）；

3.2022年3月2日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于昌平新城东区八期土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2022〕0004号）；

4.2013年2月25日，取得针对昌平区南邵镇的昌平新城东区九期土地储备前期整理项目的《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2013规条整字0012号）。

（三）实施方案审批

1.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区二期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施

方案审批表》的批复；

2.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区三期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

3.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区四期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

4.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区五期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

5.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区七期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

6.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区八期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复；

7.2016年8月26日，取得昌平区政府关于昌平新城东区九期土地一级开发项目的《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》的批复。

（四）用地预审意见

1.2009年4月28日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《关于昌平区昌平新城东区五期土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2009〕22号）；

2.2017 年 4 月 11 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会关于昌平新城东区七期土地一级开发建设项目的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土昌预〔2017〕20 号）；

3.2011 年 9 月 1 日，取得北京市国土资源局昌平分局出具的《关于昌平新城东区八期土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土昌预〔2011〕56 号）；

4.2017 年 4 月 11 日，取得北京市规划和国土资源管理委员会关于昌平新城东区九期土地一级开发建设项目的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土昌预〔2017〕21 号）。

（五）立项批复

1.2008 年 4 月 25 日，取得北京市发展和改革委员会《关于昌平卫星城东区二期土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2008〕735 号）；

2.2021 年 5 月 13 日，取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批昌平新城东区三期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（审）〔2021〕217 号）；

3.2009 年 5 月 6 日，取得北京市发展和改革委员会《关于昌平新城东部新区四期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〔2009〕880 号）；

4.2009年5月6日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东部新区五期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〔2009〕872号）；

5.2015年4月24日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区七期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〔2015〕823号）；

6.2023年9月22日，取得《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区八期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（审）〔2023〕453号）；

7.2015年5月27日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平新城东区九期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〔2015〕1074号）。

（六）征收土地结案表

1.2013年3月4日，取得昌平新城东部新区五期土地一级开发项目的《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔05〕号）。

（七）建设用地批复

1.2010年12月30日，取得北京市人民政府出具的《北京市人民政府关于昌平区二〇一〇年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2010〕170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，由北京铭嘉房地产开发有限公司审定项目工作量，报北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，后由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心向北京市规划和自然资源委员会昌平分局报送资金申请，再由北京市规划和自然资源委员会昌平分局向昌平区财政局发资金拨付函，昌平区财政局经审核后拨付至北京市规划和自然资源委员会昌平分局，经过五家联审后北京市规划和自然资源委员会昌平分局将资金拨付至北京铭嘉房地产开发有限公司。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期为 2011 年至 2028 年，项目单位直接委托北京铭嘉房地产开发有限公司负责本项目的具体实施工作。土地入市工作由行业主管部门负责。本项目没有运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。土地出让收入由昌平区财政局收取，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

债务本息偿还。土地出让后，由北京市昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市规划和自然资源委员会昌平分局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报北京市财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1343.5 平方千米。昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。截至 2024 年末，昌平区常住人口 227.0 万人。2024 年全区实现地区生产总值 1811.9 亿元。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

2024 年 10 月 12 日国新办发布会中，明确允许专项债券用于土地储备，特别是在确有需求的地区，可用于新增土地储备项目。本项目的建设契合国家政策导向，契合区域协调、新型城镇化战略，带动昌平发展，推动京津冀协同，实现产城融合、功能提升。

（二）高度契合地区规划

根据昌平区分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年），昌平区将构建“一轴一带一廊，两城一区多点”的空间结构，其中“两城”即未来科学城和昌平新城。昌平新城拟构建“一主三副、一带一廊”的新城空间结构。一主即老城片区，三副为东扩片区、高铁站前片区、十三陵门户区，一带是六环路和京密引水渠之间的绿色生态带，一廊为十三陵水库、东沙河、南沙河、北沙河连接而成的生态水系走廊。东区是

昌平新城重要的现代化、生态宜居地区，是面向整个区域的综合服务中心。昌平新城东区未来将成为北京绿色文化休闲和商业服务产业发展的新亮点，是带动昌平新城整体功能和城市环境跃升的核心地区。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

昌平新城东区具备显著的资源禀赋与区位优势，项目实施将最大化发挥其潜力。第一，该区域作为昌平区重点发展片区，拥有丰富的土地资源，此次开发的土地为区域内宝贵的发展空间。第二，其地理位置优越，紧邻南邵镇且与城区保持适当距离，具备承载城市功能外溢与人口迁移的潜力。第三，区域内生态景观资源优越，拥有东沙河及孟祖河等自然水系，结合项目中生态景观绿地的规划，可打造宜居生态环境。第四，昌平区作为北京市重点发展的平原新城之一，凭借其在京津冀协同发展战略中的重要地位，具备产业集聚与人才汇聚的潜力，项目实施将为区域经济增添新活力，促进资源高效整合与利用。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

当前，昌平新城东区在发展过程中面临多方面的瓶颈，项目实施将有效突破制约因素。一方面，区域土地利用效率有待提升，大量集体土地处于低效利用状态，项目通过土地一级开发，将实现土地资源的优化配置与高效利用，为后续的城市建设与发展提供成熟土地。另一方面，区域基础设施建设相对滞后，制约了城市功能的完善与人口导入，本项目

涵盖市政基础设施建设，将全面提升区域交通、供水、供电等基础设施水平，改善投资环境，为区域经济发展提供有力支撑。此外，区域公共服务设施建设不足，难以满足居民日益增长的需求，项目实施后将配套建设教育、医疗等公共服务设施，完善区域功能，促进职住平衡，解决城市发展中的不平衡问题。

二、项目经济效益

（一）盘活闲置土地，增加财政收入

通过本项目的征地拆迁、整体规划，可显著提升土地的内在价值。项目所在区域属于昌平区重点发展区域，占据城市重要位置，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。通过本项目可增加昌平区地方财政收入，提升政府公共支出能力。保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。

（二）促进群众就业，增加群众收入

通过本项目的实施，将带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目预计新增多个就业岗位，增加群众收入。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

目前随着发展需求不断扩大，公共服务设施存在严重不足，亟须加快配套设施建设。本项目的实施有利于完善公共服务配套和基础设施，提供熟地入市，补足公共服务设施短板，整体提升区域空间环境品质。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

项目实施将显著提升昌平新城东区的基础设施水平，为区域高质量发展奠定坚实基础。通过市政基础设施建设，将完善区域交通网络，新建城市支路及配套的给排水等管线设施，优化出行条件，提高交通便利性。在能源保障方面，项目规划建设变电站及供热设施，满足区域用电及供热需求，确保居民生活与企业生产的稳定运行。通信及环卫设施的建设，将进一步提升区域信息化水平与环境卫生质量，为居民创造更加舒适、便捷的生活环境。基础设施的完善将吸引更多的优质企业和人才入驻，促进区域内产业结构优化升级，推动经济持续健康发展，提升区域整体竞争力。

（二）增进民生福祉，提高生活品质

项目实施将多维度增进当地居民的民生福祉，全方位提升生活品质。在住房保障方面，项目将建设回迁安置房，为被征地农民提供优质的居住条件，改善其居住环境。项目将增加就业机会，通过土地一级开发，带动建筑、房地产等多行业协同发展，创造大量就业岗位，提高居民收入水平。此外，社区文化、体育等配套设施的建设，将丰富居民的精神文化生活，营造和谐、美好的社区氛围，增强居民的幸福感和归属感。

四、项目事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

当前，昌平新城东区在发展过程中面临多方面的瓶颈，项目实施将有效突破制约因素。一方面，区域土地利用效率有待提升，大量集体土地处于低效利用状态，项目通过土地一级开发，将实现土地资源的优化配置与高效利用，为后续的城市建设与发展提供成熟土地。另一方面，区域基础设施建设相对滞后，制约了城市功能的完善与人口导入，本项目涵盖市政基础设施建设，将全面提升区域交通、供水、供电等基础设施水平，改善投资环境，为区域经济发展提供有力支撑。此外，区域公共服务设施建设不足，难以满足居民日益增长的需求，项目实施后将配套建设教育、医疗等公共服务设施，完善区域功能，促进职住平衡，解决城市发展中的不平衡问题。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。本项目的实施将提高当地居民的居住条件和生活水平，带动周边经济发展，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

综上，项目实施的必要性、公益性依据充分。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目属于土地储备项目，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，是应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。本项目已取得立项批复，成熟度较好。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政预算资金和专项债券资金。截至2025年，本项目已投入财政资金480897万元，后续计划投入财政资金80024万元，财政资金到位具有一定可行性。本项目已发行专项债券268373万元，2026年计划发行41500万元（其中本批次计划发行16000万元），期限3年。后续计划发行399300万元。本项目资金来源明晰，但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目土地出让单价参考近年北京市昌平区及其他北京近郊区域出让土地的成交价格，并结合本项目实际情况设定。依据国家和北京市相关政策文件要求，成本预测考虑了专项资金计提支出和上缴市级土地出让收入分享支出。因此，项目收入、成本、收益预测的过程、结果较为科学和严谨，但收入的达成情况涉及影响因素较多，收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性。

5.债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为1150881万元，专项债券本息为794808万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.45倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合专项债申请相关政策要求。因此，本次债券资金需求规模合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目投资主要依靠专项债券资金和财政预算资金，偿债资金主要依靠土地出让收入，若土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此，可能存在一定的风险。

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。

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，项目事前绩效评估分数为95分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
2. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）；
4. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；
5. 《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知（京国土房管出〔2002〕716 号）；
6. 北京市昌平卫星城东区二期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）；
7. 昌平新城东区三期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）；
8. 昌平新城东区四期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）；
9. 《昌平新城东区五期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》；

10.《昌平新城东区七期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》；

11.《昌平新城东区八期土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）》；

12.《昌平新城东区九期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》。

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、建设期利息等。

三、估算说明

本项目共包含七个子项目，依据已批复的项目可行性研究报告，各子项目投资估算说明如下（为与可行性研究报告保持一致，此小节中金额以万元为单位，保留小数的位数与可研报告一致）：

（一）二期项目

1.工程费

工程费包括道路工程费及随路敷设的市政管线费。造价水平参照昌平卫星城东区已完工的类似工程，共计 16586.0 万元。

（1）道路工程

①路面工程

本项目用地范围内市政道路共计八条。其中六条道路及其配套管线已敷设完成，分别为崔昌路、南环北路、南环路、西内环路、东内环路和何营路，其分摊的投资金额需计入本项目，共计 15039.8 万元。

表 3-1 已修建道路分摊投资

单位：万元

序号	名称	总长度 (米)	分摊长度 (米)	红线宽 (米)	总投资	单位造价 (元/米)	分摊投资金 额
1	崔昌路	2185	917.4	60	7600	580	1596.3
2	南环北路	2055	917.4	30	13620	2209	4033.9
3	南环路	3526	204.5	60	50000	2364	1450.3
4	西内环路	6000	906.4	40	42503	1771	3210.5
5	东内环路	6000	467.8	40	42503	1771	3313.9
6	何营路	3142	467.8	30	19274	2045	1435.0
7	合计						15039.8

另需修建红线宽 15 米，长 1008.3 米的内环一号路和红线宽 20 米，长 432.1 米的昌平东扩何营西支路两条道路，共计投资 423.8 万元。

②道路设施

本项目道路设施包括交通工程、照明工程、道路绿化工程。参照已建成的道路设施，交通工程平均单价为 40 元/平方米、照明工程 110 万元/公里、绿化工程 60 元/平方米。

道路设施工程计 253.2 万元。

（2）市政路工程

市政工程包括内环路污水管线的敷设，共计 104.3 万元。

（3）场地平整

本项目用地规划 535816 平方米，场地平整费按 5 元/平方米测算，共计 267.9 万元。

（4）绿化

根据规划设计方案，本项目绿化面积 99400 平方米，绿化费按 50 元/平方米测算，共计 497.0 万元。

2.工程建设其他费

工程建设其他费包括土地取得费及工程建设相应的其他费用，共计 46378.8 万元。

（1）土地取得费

土地取得费包括征地费、地上物补偿费、居民拆迁补偿费、企业拆迁补偿费、复垦费及防洪费，共计 45629.2 万元。

①征地费

根据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号），昌平区南邵镇征地补偿费最低保护标准为

6 万元/亩，本项目涉及的其他乡镇参照南邵镇补偿标准。考虑到该地区的实际情况，本项目土地征地补偿费按 11 万元/亩测算，共计 8841.0 万元。

②人员安置费

参考昌平卫星城东区一期和昌平卫星城东区南环路及大桥工程征用集体土地的人员安置费补偿情况，本项目人员安置费（包括安置转工劳动力和超转人员安置费）按 4.0 万元/亩测算，共计 3214.9 万元。

③地上物补偿费

参照卫星城其他地块地上物补偿标准，本项目地上物补偿费按 5000 元/亩测算，共计 401.9 万元。

④居民补偿费

依据《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第 124 号规定的《北京市宅基地房屋拆迁补偿细则》集体土地拆迁宅基地房屋的补偿价由宅基地区位补偿价、被拆迁房屋重置成新价构成，计算公式为：

房屋拆迁补偿价 = 宅基地区位补偿价 × 宅基地面积 + 被拆迁房屋重置新价 + 设备及附属物迁移费 + 搬家补助费 + 提前搬家奖励费。

本项目共拆迁居民 396 户。房屋重置成新价按 13.3 万元/户、附属物补偿价 1.4 万元/户、宅基地区位补偿总价 43.2 万元/户计算、搬家费 0.35 万元/户（15 元/平方米）、营业面

积 23.5 平方米（按正式房屋总建筑面积的 10% 计算）、停产停业补助费 1.4 万元（600 元/平方米计算）、提前搬家奖励费 1 万元（昌平地区），不可预见费 5.3 万元（按上述费用之和的 1.5% 计取），得出每户拆迁总价 63.5 万元。居民补偿费共计 25146.0 万元。

⑤ 企业拆迁补偿

根据项目建设单位提供的调查资料，本项目共需拆迁企业建筑面积 31500 平方米，其中拆迁补偿单价按 2000 元/平方米计算。房屋重置成新价 800 元/平方米、附属物补偿价 300 元/平方米、停产停业补助费 600 元/平方米、搬家费 20 元/平方米、提前搬家奖励费 100 元（昌平地区），不可预见费 180 元，得出拆迁补偿单价 2000 元/平方米。补偿金额为 6300 万元。

⑥ 复垦及防洪费

本项目共用土地 543575 平方米，其中涉及耕地 242180 平方米。根据《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》，昌平区复垦费缴纳标准为 27 万元/公顷耕地。防洪费缴纳标准为 20 元/平方米土地。本项目土地复垦费 653.9 万元，防洪费 1071.6 万元。

（2）其他费用

其他费用包括前期费、勘察设计费、监理费等，按照国家及北京市相关规定计取，共计 749.5 万元。

3.预备费

预备费按工程费及工程建设其他费之和的 8%计取，共计 5037.2 万元。

(二) 三期项目

1.前期费用

本项目前期费用包括编制项目建议书费（代可研报告）、土地一级开发实施方案编制费、用地普测及拨地钉桩费、市政规划方案费、考古勘探费、交通影响评估费、涉水事项论证费、编制地质灾害评估费、地震安全性评价费。

项目建议书费（代可研报告）=2 本=67.95 万元

土地一级开发实施方案编制费=1 本×20 万元/本=20 万元

用地普测及拨地钉桩费=37.47 公顷×1.78 万元/公顷
=66.96 万元

市政规划方案费=28.83/本×1 本=28.83 万元

考古勘探费=37.47 公顷×37.5 万元/公顷=1405.13 万元

交通影响评估费=37.47 公顷×1.61 万元/公顷=60.53 万元

涉水事项论证费=37.47 公顷×4 万元/亩=149.88 万元

编制地质灾害评估费=9.78 公顷×4 万元/亩=35.67 万元

地震安全性评价费=37.47 公顷×2.67 万元/公顷=100 万元

2.征地费用

本项目征地费用包括土地补偿费、人员安置补助费、青苗和其他地上附着物补偿费及征地相关税费。

（1）土地补偿费

依据新城东区及旧城区改造拆迁分指挥部会议纪要（第13期），本项目征地按18.5万元/亩估算，本项目征地面积约561.98亩。

土地补偿费=561.98亩×18.5万元/亩=10397万元

（2）农转非人员安置补助费

待征土地根据148号令，本项目安置补助费标准按照“保证被征地人民的生活水平不降低”的原则，参照周边区域安置补助情况及东区2015年成本测算、2015年北京市平均工资水平、2016年已出让地块0302-57、0302-70地块实际发生人员安置费用、2016年北京市月最低生活保障费、2016年最低月基本养老金标准同时参考年收入、缴纳社保年限、年龄、性别等因素进行估算，该项目经核算需转非安置人员为186人，结合项目具体情况确定转非人员安置费标准，估算约为35万元/亩、105.75万元/人，共计19669万元。

（3）青苗及地上物补偿费

青苗及地上附着物包括果树、林木、硬化道路和电线杆等其他村集体公共设施，青苗及地上附着物补偿费以集体农用地9.78亩为基数，按照1万元/亩进行青苗及地上物补偿费计取。

（4）征地税费

征地税费包括耕地开垦费、耕地占用税。

根据《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办〔2002〕51号），昌平区耕地开垦费为每公顷 750 万元，按项目占用耕地面积征收。本项目占用耕地面积约 0.65 公顷，共计 489 万元。

根据《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第 210 号），昌平区耕地占用税为每平方米 42 元，按农用地面积征收。本项目占用农用地约 12.60 公顷，共计 529 万元。

3. 腾退费用

（1）项目腾退补偿费

1) 宅基地腾退补偿费

① 区位补偿价

根据《关于印发昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》（昌政发〔2017〕14号），本项目宅基地区位补偿价按照 8250 元/平方米测算。根据《昌平新城东区二、三期土地一级开发何营村集体土地宅基地房屋自主腾退项目补偿补助安置实施方案》，约定 1982 年以前经合法批准的宅基地，面积超出宅基地控制标准的部分，按照腾退地区宅基地区位补偿价的 40% 给予补偿。按照宅基地控制标准（1 亩 \approx 666.67 平方米 \times 40%=267）267 平方米 \times 何营村总户数 273 户=72891

平方米的方法计算得出，何营村合法批准的宅基地总面积为 72891 平方米。此外按照何营村宅基地总面积 95550 平方米÷总户数 273 户=平均 350 平方米/户，按此平均值 350 平方米-按照控制标准 267 平方米=超出宅基地控制标准 83 平方米/户，超出面积 83 平方米×总户数 273 户=22659 平方米的方法计算得出，超出宅基地控制标准总面积为 22659 平方米。

宅基地区位补偿总价=宅基地区位补偿价×宅基地面积
= $[(8250 \text{ 元/平方米} \times 72891 \text{ 平方米}) + (8250 \text{ 元/平方米} \times 0.4 \times 22659 \text{ 平方米})] \div 10000 = 67613 \text{ (万元)}$

②安置困难补助

农村村民符合审批宅基地条件但未实际取得宅基地，且根据腾退方案安置确有困难的，补助标准=宅基地区位补偿价×0.25 亩（1 亩≈666.67 平方米）×30%，暂按宅基地户数的 20%考虑。

安置困难补助=
 $[(273 \text{ 户} \times 0.2) \times (666.67 \text{ 平方米} \times 0.25) \times (8250 \text{ 元/平方米} \times 0.3)] \div 10000 = 2252 \text{ (万元)}$

③合理利用宅基地补助

宅基地内未建设房屋形成空置土地，可按空置土地面积每平方米 2500 元给予该合理利用宅基地补助。

合理利用宅基地补助=2500 元/平方米×95550 平方米
÷10000=23888（万元）

④节约装修补助

按不超过宅基地控制标准的宅基地面积计，每平方米1000元

$$\text{节约装修补助} = 1000 \text{ 元/平方米} \times 95550 \text{ 平方米} \div 10000 = 9555 \text{ (万元)}$$

⑤工程配合奖励费

根据《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（试行）》（昌政发〔2017〕15号），在腾退公告规定的搬迁期限内完成签约搬迁的，给予被腾退人每宗宅基地不超过20万元的奖励费。

$$\text{工程配合奖励费} = 20 \text{ 万元/宗} \times 273 \text{ 宗} = 5460 \text{ (万元)}$$

⑥提前搬家奖

根据《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（试行）》（昌政发〔2017〕15号），对于在腾退公告规定的搬迁期限内签订腾退补偿安置协议，且在约定期限内搬离被腾退房屋，并交由腾退人进行拆除的，给予该宗宅基地的被腾退人总计10万元的提前搬家奖。

$$\begin{aligned} \text{提前搬家奖} &= \text{奖励单价} \times \text{宅基地宗数} \\ &= 100000 \text{ 元/宗} \times 273 \text{ 宗} \div 10000 = 2730 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

⑦节约资源奖

根据《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（试行）》（昌政发〔2017〕15号），合法宅基地范围内未建设二层以上（含二层）楼房的，可按合法宅基地面积每平方米1500元的标准给予被腾退人节约资源奖。暂按100%的宅基地院落未建设二层以上（含二层）楼房。

$$\text{节约资源奖} = 1500 \text{ 元/平方米} \times 95550 \text{ 平方米} \div 10000 = 14333 \text{（万元）}$$

⑧一次性自主腾退奖

腾退公告规定的腾退期限内完成预签约且签约率达到95%的，每宗宅基地10万元，达到100%的，再给予每宗宅基地20万元，暂按100%核算。

$$\text{一次性自主腾退奖} = 20 \text{ 万元/宗} \times 273 \text{ 宗} = 5460 \text{（万元）}$$

⑨安置面积补助

根据《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（试行）》（昌政发〔2017〕15号），在腾退公告规定的搬迁期限内签订腾退补偿安置协议的，可按腾退补偿补助安置方案中确定的安置方式计算的应予安置面积，给予被腾退人每平方米1600元的安置面积补助。该项目配套安置房面积为68250平方米（273宗宅基地*预估每宗宅基地5人=1365人*50平米=68250）。

安置面积补助=1600 元/平方米×68250 平方米
÷10000=10920 (万元)

⑩临时安置费

根据《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(试行)》(昌政发〔2017〕15号),临时安置费不得低于腾退公告发布之日前一个月内类似房地产市场月租金标准。以期房进行安置的,发放期限为自搬家交房之日起至入住公告日期后的第4个月,按1200元/人·月,32个月估算。

临时安置费 38400 元/人×1365 人÷10000=5242 (万元)

⑪民生改善补助

按每位被安置人员4万元的标准设立。

民生改善补助=40000 元/人×1365 人÷10000=5460(万元)

2) 集体土地企业腾退补偿费

①重置成新价

根据京建法〔2016〕10号、北估秘〔2016〕001号,结合项目实际情况,按照房屋实际情况暂估单价,暂按1800元/平方米重置价进行求取。

腾退房屋重置总价=重置成新单价×腾退房屋建筑面积
=1800 元/平方米×140000 平方米÷10000=25200 (万元)

②搬迁补助费

根据《关于印发昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见（试行）的通知》（昌政发〔2018〕12号），按全部地上物的建筑面积，给予每平方米25元的搬迁补助。

$$\begin{aligned}\text{搬迁补助费} &= \text{补偿单价} \times \text{腾退房屋建筑面积} \\ &= 25 \text{ 元/平方米} \times 140000 \text{ 平方米} \div 10000 = 350 \text{（万元）}\end{aligned}$$

③一次性停产停业综合补助

根据《关于印发昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见（试行）的通知》（昌政发〔2018〕12号），按实际经营的建筑面积给予每平方米800元的补助。

$$\begin{aligned}\text{一次性停产停业综合补助} &= \text{补偿单价} \times \text{经营建筑面积} \\ &= 800 \text{ 元/平方米} \times 140000 \text{ 平方米} \div 10000 = 11200 \text{（万元）}\end{aligned}$$

④装修及附属物补偿

根据京建法〔2016〕10号、北估秘〔2016〕001号，结合项目实际情况，按照房屋实际情况暂估单价。

$$\begin{aligned}\text{装修及附属物补偿} &= \text{补偿单价} \times \text{经营建筑面积} \\ &= 750 \text{ 元/平方米} \times 140000 \text{ 平方米} \div 10000 = 10500 \text{（万元）}\end{aligned}$$

⑤奖励费

在规定奖励期内签订腾退补偿协议，且在约定的期限内搬迁完毕的，可根据不同奖励期给予被腾退人货币奖励，奖励金额不超过该非住宅房屋腾退补偿补助总额的5%。

$$\text{奖励费总价} = \text{非住宅房屋补偿补助总额} \times 5\%$$

=47250 万元×5%=2363（万元）

（3）其他费用

1) 腾退相关费用

①腾退管理服务费

宅基地腾退补偿费 152585 万元+集体企业腾退补偿费 49613 万元=202198 万元，按宅基地腾退补偿费及集体企业腾退补偿费之和的 1.2%计取，共 2426 万元。

②腾退评估费

区位补偿及重置成新价 67613 万元+安置困难补助 2252 万元、合理利用宅基地补助 23888 万元、节约装修补助 9555 万元、安置面积补助 10920 万元、民生改善补助 5460 万元、临时安置费 5242 万元之和 56989 万元+房屋重置成新价 35700 万元=160302 万元各项总和的 1.0%计取；（该费用不包含宅基地的工程配合奖、提前搬家奖、一次性自主腾退奖、节约资源奖以及非宅的搬迁补助费、停产停业综合补偿、奖励费；按需评估的区位补偿价、装修及附属物）

③腾退招投标服务费

参考 2016 年实施方案审批表进行计费，共 63 万元。

④自主管理腾退服务费

搬迁人给与南邵镇本项目腾退补偿补助奖励总额 202198 万元的 1%的管理服务费，共计 2022 万元。

⑤自主腾退包干补助

搬迁人按照本项目完成进度给予何营村项目腾退补偿补助奖励总额 202198 万元 5%自主腾退包干补助费 10110 万元。

⑥拆除清运费

根据昌平区腾退市场的一般水平，按腾退面积 95550 平方米、征收建筑面积 140000 平方米之和 235550 平方米×20 元/平方米计费（参考 2016 年实施方案审批表），共 471 万元。

⑦腾退测绘费

根据昌平区腾退市场的一般水平，按腾退面积 95550 平方米、征收建筑面积 140000 平方米之和 235550 平方米×8 元/平方米计费，共 188.44 万元。

2) 腾退不可预见费

宅基地腾退补偿 152585 万元+集体企业腾退补偿费 49613 万元+其他费用 18761 万元之和 219059 万元的 10%计费，共 21706 万元。

最终腾退实施方案和房屋征收实施方案以相关部门审批后为准，最终费用以实际发生为准。

4.市政基础设施工程建设费用

项目主要考虑区域内支路部分市政基础设施建设，共涉及 3 条道路，分别为崔昌北二支路、何营东路、何营西支路，

市政基础设施条件最终达到七通（通路、通电（管沟和电缆）、通讯、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通燃气。本项目城市支路规划道路长度约 1620 米，红线宽度 20 米。市政基础设施工程费用约为 11897.97 万元。

市政工程间接费主要包括造价咨询费用 47.59 万元，勘察及设计费 201.32 万元，招标代理服务费 55.92 万元，工程建设监理费 286.74 万元，共计 591.57 万元。

5.其他费用

围挡费用 328.89 万元、保安费 288.07 万元、防尘网铺设费用 749.31 万元、律师费 13.65 万元、场地平整费 40.46 万元、生产生活补助费 140.49 万元、环保税 2698 万元，共计 4258.95 万元。

6.财务费用

以直接成本为基数，利息暂按土储专项债券利率 4%预估，各期开发周期 3 年内均匀投入，最终以实际发生并经审计认定的费用为准，共计 17585.43 万元。

（三）四期项目

表 3-2 四期项目土地一级开发投资估算明细表

序号	项目名称	单位	数量	单价（万元）	总价（万元）	备注
一	征地费用					

1	土地及安置 补偿费	亩	381.20	15	5718.06	《北京市建设征地补偿安 置办法》及补偿议价。
2	地上附着物 补偿费	亩	120.00	25	3000.00	苗圃
3	征地税费				1644.01	
3.1	耕地开垦费	亩	246.90	1.8	444.42	(京政办发(2002)51号)
3.2	耕地占用税	亩	246.90	2.8	691.32	北京市人民政府令 2009 年第 210 号
3.3	防洪费	亩	381.20	1.33	508.27	《北京市征收防洪工程建 设维护管理费暂行规定》 (市政府(1994)21号令)
4	征地管理费	万元	10362.07	1.50%	155.43	
5	其他(植被 恢复费)	亩				
	小计				10517.50	
二	国有土地回 收补偿费	亩	147.60	30.00	4428.00	
三	拆迁费用					
1	集体企业拆 迁费	m ²	11000.00	0.20	2200.00	暂估,最终以评估价为准。
2	其它费用	万元	2200.00	2.00%	44.00	评估费、拆迁费、拆除费 等。

	小计				2244.00	
四	征地拆迁不可预见费	万元	12761.50	8%	1020.92	
五	市政基础设施费	亩	335.30	76.173	25541.03	根据《昌平东区控制性详细规划》中的市政基础设施规划，按可出让土地面积 76.173 万/亩分摊。
六	公共服务配套设施建设费	亩	335.30	57.329	19222.58	
七	前期工程费					
1	编制项目申请报告	万元	62974.03	0.08%	50.38	计价格（1999）1283 号
2	实施方案编制费	万元	62974.03	0.08%	50.38	计价格（1999）1283 号
3	用地普测及拨地定桩费	m ²	352536	1 元/m ²	35.25	《工程设计勘察收费标准》
4	市政规划方案费	m ²	352536	2.5 元/m ²	88.13	《工程设计勘察收费标准》
5	环境影响评价费	m ²	352536	1 元/m ²	35.25	计价格（2002）125 号
6	交通影响评估费	m ²	352536	1 元/m ²	35.25	市规发（2001）1001 号

7	土地上市地 价评估费	万元	62974.03	0.10%	62.97	(一、二、三、四) 项的 0.1%
8	地质灾害评 估费	m ²	352536	0.6 元/m ²	21.15	
9	委托入市交 易费	万元	62974.03	0.07%	44.08	京国土房管财〔2003〕82 号
10	清洁能源等 节能项目的 研究费	m ²	518205.5 3	0.7 元/m ² 建面	36.27	
11	生态环境维 护费	m ²	518205.5 3	0.6 元/m ² 建面	31.09	
	小计				490.23	
八	财务费用				10543.93	东区市政建设费财务费用 平均分摊, 按可出让土地 面积 31.446 万元/亩计算。
	一~八项合 计				74008.19	可研批复金额为 74000 万 元。

(四) 五期项目

表 3-3 五期项目土地一级开发投资估算明细表

序 号	项目名称	单位	数量	单价 (万元)	总价 (万 元)	备注
一	征地费用					

1	土地及安置补偿费	亩	440.85	15	6612.75	《北京市建设征地补偿安置办法》及补偿议价。
2	地上附着物补偿费	亩	310.00	25	7750.00	苗圃
3	砂坑补偿费				11000.00	
4	征地税费				1304.71	
4.1	耕地开垦费	亩	155.85	1.8	280.53	(京政办发〔2002〕51号)
4.2	耕地占用税	亩	155.85	2.8	436.38	北京市人民政府令 2009 年第 210 号
4.3	防洪费	亩	440.85	1.33	587.80	《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》(市政府〔1994〕21 号令)
5	征地管理费	亩	26667.46	2%	400.01	
6	其他(植被恢复费)	亩				
	小计				27067.47	
二	国有土地回收补偿费	亩	91.50	30.00	2745.00	
三	拆迁费用					
1	集体企业拆迁费	m²	21000.00	0.20	4200.00	暂估,最终以评估价为准。
2	其它费用	万元	4200.00	2%	84.00	评估费、拆迁费、拆除费等。
	小计				4284.00	
四	征地拆迁不可预见费	万元	31351.47	8%	2508.12	

五	市政基础设施费	亩	377.81	76.173	28778.59	根据《昌平东区控制性详细规划》中的市政基础设施规划，按可出让土地面积 76.173 万/亩分摊。
六	公共服务配套设施建设费	亩	377.81	57.329	21659.22	
七	前期工程费					
1	编制项目申请报告	万元	87042.40	0.08%	69.63	计价格〔1999〕1283 号
2	实施方案编制费	万元	87042.40	0.08%	69.63	计价格〔1999〕1283 号
3	用地普测及拨地定桩费	m ²	354907.68	1 元/m ²	35.49	《工程设计勘察收费标准》
4	市政规划方案费	m ²	354907.68	2.5 元/m ²	88.73	《工程设计勘察收费标准》
5	环境影响评价费	m ²	354907.68	1 元/m ²	35.49	计价格〔2002〕125 号
6	交通影响评估费	m ²	354907.68	1 元/m ²	35.49	市规发〔2001〕1001 号
7	土地上市地价评估费	万元	87042.40	0.10%	87.04	（一、二、三、四）项的 0.1%
8	地质灾害评估费	m ²	354907.68	0.6 元/m ²	21.29	
9	委托入市交易费	万元	87042.40	0.07%	60.93	京国土房管财〔2003〕82 号
10	清洁能源等节能项目的研究费	m ²	676313.46	0.7 元/m ² 建面	47.34	
11	生态环境维护费	m ²	676313.46	0.6 元/m ² 建面	40.58	
	小计				591.65	

八	财务费用				11880.48	东区市政建设费财务费用平均分摊，按可出让土地面积31.446万元/亩计算。
	一~八项合计				99514.53	可研批复金额为99510万元

(五) 七期项目

表 3-4 七期项目土地一级开发投资估算明细表

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额(万元)	备注
一	征地费用				47233	
1	土地及安置补偿费	亩	639.16	220000	14062	《北京市建设用地补偿安置办法》(北京市人民政府〔2004〕148号令)
2	附属物补偿				28091	
2.1	普通电杆	个	90	5000	45	
2.2	水井	个	8	150000	120	
2.3	水泥路面	平方米	29050	120	349	
2.4	大棚	平方米	10796	220	238	
2.5	杨树	棵	600	220	13	
2.6	苗圃	m²	136634	2000	27327	暂估，最终以评估价

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额(万 元)	备注
						为准。
3	征地税费				5080	
3.1	耕地开垦费	亩	330.3	100000	3303	(京政办发〔2002〕 51号)
3.2	耕地占用税	平方 米	220200	42	925	北京市人民政府令 2009年第210号
3.3	防洪费	平方 米	426107	20	852	《北京市征收防洪 工程建设维护管理 费暂行规定》(市政 府〔1994〕21号令)
二	拆迁费用				44489	
1	集体企业拆迁补偿费	平方 米			33713	暂估,最终以评估价 为准。
1.1	房屋重置成新价(含附 属物)	平方 米	184731	1000	18473	京房管拆字〔2003〕 808号
1.2	搬迁补助费	平方 米	184731	25	462	京政函〔2001〕109 号
1.3	一次性停产停业损失补 助费	平方 米	184731	800	14778	
2	宅基地拆迁补偿费				9401	
2.1	区位补偿价	平方	12000	1720	2064	

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额(万元)	备注
		米				
2.2	房屋重置成新价	平方米	10200	1200	1224	
2.3	装修及附属物补偿	平方米	10200	1500	1530	
2.4	搬迁补助费	平方米	10200	15	15	
2.5	临时周转房补助费	人	200	21600	432	
2.6	其他补助费(空调移机费、电话移机费等)	户	40	1385	6	
2.7	一次性停产停业综合补助费	平方米	10200	800	816	
2.8	困难户补助费	户	4	86000	34	
2.9	联签鼓励奖	户	40	150000	600	
2.10	新城建设促进奖	户	40	300000	1200	
2.11	村民自治助拆奖	户	40	350000	1400	
2.12	积极腾退房屋奖	户	40	20000	80	
3	拆迁评估费	万元	43115	0.01	431	
4	拆迁服务费	万元	43115	0.012	517	
5	拆除清运费	平方	207527	20	415	

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额(万 元)	备注
		米				
6	拆迁招投标服务费				11	计价格(2002)1980号
三	征地拆迁不可预见费				7338	
四	市政设施建设费				3413	
1	工程费用				2822	
1.1	道路工程	m ²	27940	400	1118	道路总长 1397 米， 红线宽 20 米。
1.2	供电工程	m	1397	3700	517	
1.3	污水工程	m	1397	1000	140	DN400
1.4	雨水工程	m	1397	1600	224	DN800
1.5	中水工程	m	1397	1450	203	DN200
1.6	供暖工程	m	1397	3950	552	DN400
1.7	绿化工程	m	1397	500	70	
2	工程建设其他费用				339	
2.1	建设单位管理费	万元	2822		56	财建(2002)394号
2.2	工程设计费	万元	2822		117	计价格(2002)10号
2.3	工程勘察费	万元	117	20%	23	计价格(2002)10

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额(万 元)	备注
						号
2.4	工程建设监理费	万元	2822		93	发改价格(2007)670 号
2.5	施工图审查费	万元	117	7.00%	8	建设部令第 134 号
2.6	竣工图编制费	万元	117	8.00%	9	计价格(2002)10 号
2.7	工程招标代理服务费	万元	2822		27	计价格(2002)1980 号
2.8	招标交易服务费	万元	2822	0.00066	2	京价(收)字 1999 年 042 号
2.9	施工人员意外伤害保险	万元	2822	0.0012	3	京建法(2004)0243 号
3	预备费	万元	3160	8%	253	
五	前期工程费				517	
1	用地普测及拨地定桩费	m ²	426107	1	43	《工程设计勘察收 费标准》
2	市政规划方案费	m ²	426107	2.5	107	《工程设计勘察收 费标准》
3	土地上市地价评估费	万元	102473	0.10%	102	(一、二、三、四) 项的 0.1%。

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额(万元)	备注
4	地质灾害评估费	m ²	426107	0.6	26	
5	委托入市交易费	万元	102473	0.07%	72	京国土房管财〔2003〕82号
6	编制可行性研究报告	万元	109310		112	计价格〔1999〕1283号
7	实施方案编制费	万元	109310		56	计价格〔1999〕1283号
六	管理费	万元	102990	2%	2060	
七	财务费用	万元	71000	6.00%	4260	
总投资					109310	

(六) 八期项目

1. 征地费用

征地补偿费包括土地补偿费、人员安置补助费、青苗补偿费及其他土地附着物补偿。征地工作应按照国家法规要求缴纳相应税费，包括耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、社会稳定风险评估报告编制费。

本项目估算征地费用总计 21943 万元，详见下表 3-5。

表 3-5 项目征地费用测算表

序号	项目	数量	单价	投资(万元)
----	----	----	----	--------

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
1	土地补偿费	258.97 亩	22 万元/亩	5697
2	人员安置补助费	258.97 亩	35 万元/亩	9064
3	青苗补偿费	156.00 亩	1 万元/亩	156
4	地上附着物补偿费			3357
5	征地相关税费			3649
5.1	耕地占用税	104000 m ²	42 元/平方米	437
5.2	耕地开垦费	156.00 亩	20 万元/亩	3120
5.3	森林植被恢复费	20465 m ²	45 元/平方米	92
6	其他			20
6.1	社会稳定风险评估报告编制费		20	20
征地费用合计				21943

2.房屋拆迁补偿费

腾退费用构成包括宅基地房屋拆迁补偿费用、集体企业房屋拆迁补偿费、房屋拆迁管理费、安置房损益及其他费用。

本项目估算房屋拆迁补偿费共计 339487 万元，测算过程详见下表 3-6。

表 3-6 房屋拆迁补偿费估算表

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
1	宅基地房屋拆迁补偿费用	160300 m ²	15444 元/m ²	247567

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
1.1	区位补偿价	160300 m ²	8250 元/m ²	113431
1.2	房屋重置成新价	136255 m ²	3500 元/m ²	47689
1.3	地上物补偿费	160300 m ²	1500 元/m ²	24045
1.4	搬迁补助费	114500 m ²	1930 元/m ²	22099
1.5	提前搬家奖	458 宗	10 万元/宗	4580
1.6	支持重点工程费	458 宗	20 万元/宗	9160
1.7	周转费	2290 人	1200 元/m ²	8244
1.8	工程配合费	458 宗	40 万元/宗	18320
2	集体企业房屋拆迁补偿费	240000 m ²	3544 元/m ²	85050
2.1	房屋重置成新价	240000 m ²	2550 元/m ²	61200
2.3	搬迁补助费	240000 m ²	25 元/m ²	600
2.4	停产停业补助费	240000 m ²	800 元/m ²	19200
2.5	其他			4050
2.5.1	期限内搬迁奖励费	81000 万元	5%	4050
3	房屋拆迁管理费			6117
3.1	房屋拆迁服务费	332617 万元	1.00%	3326
3.2	房屋拆迁评估费	246365 万元	1.00%	2464
3.3	房屋拆迁测绘费	376255 m ²	8.00 元/m ²	301
3.4	房屋拆迁招投标代理费			26

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
4	其他			753
4.1	渣土清运费	376255 m ²	20 元/m ²	753
房屋拆迁补偿费合计				339487

3.市政基础设施建设费

本项目完成土地一级开发时的市政基础设施条件达到“七通一平”状态，即通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通路、通电信、通热力、通燃气。其中：电信、燃气工程由专业公司负责投资建设，道路、下水、电力、热力及场地平整等工程为本项目市政建设方案的实施内容。预计发生市政建设费按照类似工程造价指标乘以项目工程量计算，本项目估算市政基础设施建设费为2505万元，具体测算过程详见下表3-7。

表 3-7 市政基础设施建设费测算表

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
1	道路工程	19800 平方米	500 元/平方米	990
2	雨水工程	990m	3000 元/m	297
3	污水工程	990m	2000 元/m	198
4	中水工程	990m	1000 元/m	99
5	供水工程	990m	1600 元/m	158
6	供电工程	990m	1600 元/m	158

7	热力工程	990m	3700 元/m	366
8	绿化工程	990m	600 元/m	59
9	交通工程	990m	1800 元/m	178
市政基础设施建设费合计				2505

4.工程建设其他费

本项目工程建设其他费主要包括实施方案编制费、项目申请报告编制费、规划综合实施方案编制费、用地普测及拨地定桩费、地质灾害评估费、市政设计费、勘察费、监理费等。

本项目工程建设其他费共计 1783 万元，具体测算过程详见下表 3-8。

表 3-8 项目工程建设其他费测算表

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
1	实施方案编制费			5
2	项目建议书（代可行性研究报告）编制费			20
3	规划综合实施方案编制费			60
4	用地普测及拨地钉桩费	172646 m ²	2.0 元/m ²	35
5	编制地质灾害评估费	172646 m ²	1.0 元/m ²	17
6	编制交通影响评估费	166407 m ²	1.0 元/m ²	17

序号	项目	数量	单价	投资（万元）
7	编制环境影响评价费	172646 m ²	1.0 元/m ²	17
8	考古勘探及发掘费	172646 m ²	10.0 元/m ²	173
9	涉水事项论证费	166407 m ²	4.0 元/m ²	67
10	招标代理服务费			13
11	招标交易服务费			4
12	市政规划方案编制费			88
13	工程勘察费			26
14	工程设计费			88
15	工程监理费			66
16	竣工图编制费			4
17	防尘网铺设费用	172646 m ²	10.00 元/m ²	173
18	律师费			100
19	场地看护费	17.26 公顷	3000 元/人	93
20	围墙、围挡费用	1700m	800 元/m	136
21	场地平整费	172646 m ²	15.0 元/m ²	259
工程建设其他费合计				1783

5.不可预见费

征地预备费按征地费用的 5%估算，腾退预备费按腾退费用的 10%估算，市政基础设施预备费按市政基础设施建设

费的 5%估算，工程建设其他费预备费按工程建设其他费的 5%估算合计约 35260 万元。

6.财务费用

项目所需资金拟通过昌平区财政土地储备专项债解决，土储专项债券利率暂按 4%，资金在开发周期 3 年内均匀投入，预计财务费用约 24059 万元，最终以实际发生并经审计认定的费用为准。

（七）九期项目

表 3-9 九期项目土地一级开发投资估算明细表

序号	项目名称	单位	数量	单价（元）	金额（万元）
一	征地费用				22016
1	土地及安置补偿费	亩	741.15	220000	16305
2	附属物补偿				1478
2.1	普通电杆	个	105.00	5000	53
2.2	水井	个	11.00	150000	165
2.3	水泥路面	平方米	39500.00	120	474
2.4	大棚	平方米	35000.00	220	770
2.5	杨树	棵	735.00	220	16
3	征地税费				4233

序号	项目名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)
3.1	耕地开垦费	亩	268.05	100000	2681
3.2	耕地占用税	平方米	178700.00	42	751
3.3	防洪费	平方米	401069.00	20	802
二	拆迁费用				134098
1	集体企业拆迁补偿费	平方米			41099
1.1	房屋重置成新价(含附属物)	平方米	225200.00	1000	22520
1.2	搬迁补助费	平方米	225200.00	25	563
1.3	一次性停产停业损失补助费	平方米	225200.00	800	18016
2	宅基地拆迁补偿费				89438
2.1	区位补偿价	平方米	94700.00	1720	16288
2.2	房屋重置成新价	平方米	80495.00	1200	9659
2.3	装修及附属物补偿	平方米	80495.00	1500	12074
2.4	搬迁补助费	平方米	80495.00	15	121
2.5	临时周转房补助费	人	2700.00	21600	5832
2.6	其他补助费(空调移机费、电话移机费等)	户	540.00	1385	75
2.7	一次性停产停业综合补助费	平方米	8049.50	800	644
2.8	困难户补助费	户	54.00	86000	464

序号	项目名称	单位	数量	单价(元)	金额(万元)
2.9	联签鼓励奖	户	540.00	150000	8100
2.1	新城建设促进奖	户	540.00	300000	16200
2.11	村民自治助拆奖	户	540.00	350000	18900
2.12	积极腾退房屋奖	户	540.00	20000	1080
3	拆迁评估费	万元	130537	0.01	1305
4	拆迁服务费	万元	130537	0.012	1566
5	拆除清运费	平方米	319900	20	640
6	拆迁招投标服务费				49
三	征地拆迁不可预见费	万元	156114.21	8%	12489
四	市政设施建设费				3968
1	工程费用				3224
1.1	道路工程	m	1895.00	5360	1016
1.2	给水工程	m	1895.00	900	171
1.3	污水工程	m	1895.00	1000	190
1.4	雨水工程	m	1895.00	1600	303
1.5	电力照明工程	m	1895.00	3700	701
1.6	供暖工程	m	1895.00	3950	749
1.7	绿化工程	m	1895.00	500	95

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
2	工程建设其他费用				451
2.1	建设单位管理费	万元	3223.76		121
2.2	工程设计费	万元	3223.76		138
2.3	工程勘察费	万元	137.94	20%	28
2.4	工程建设监理费	万元	3223.76		106
2.5	施工图审查费	万元	137.94	7.00%	10
2.6	竣工图编制费	万元	137.94	8.00%	11
2.7	工程招标代理服务费	万元	3223.76		31
2.8	招标交易服务费	万元	3223.76	0.00066	2
2.9	施工人员意外伤害保险	万元	3223.76	0.0012	4
3	预备费	万元	3674.44	8%	294
五	前期工程费				570
1	用地普测及拨地定桩费	m ²	494123.01	1	49
2	市政规划方案费	m ²	494123.01	2.5	124
3	土地上市地价评估费	万元	172571.74	0.10%	173
4	地质灾害评估费	m ²	494123.01	0.6	30
5	委托入市交易费	万元	172571.74	0.07%	121
6	编制可行性研究报告	万元	183772.00		43

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
7	实施方案编制费	万元	183772.00		31
六	管理费	万元	173141.97	2%	3463
七	财务费用	万元	119452.00	6.00%	7167
总投资					183772

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1270094 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 3-10 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		
				单位	数量	单价 (元)
一	工程费用合计	131365.96	是			
1	道路工程	18587.5		m ²	165863.2	
2	道路工程 2	5105.22		米	1620	
3	供电工程	5155.34		m	5902	
4	污水工程	754.97		m	5902	
5	雨水工程	1645.97		m	5902	
6	中水工程	564.22		m	4007	
7	热力工程	1667		m	2538.33	

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
8	绿化工程	498.3		m	5902	
9	绿化工程 2	516.9		平方米	102712.8	
10	供水工程	549.96		m	4505	
11	交通工程	513.66		m	2610	
12	交通工程 2	74.9		平方米	18724.8	
13	照明工程	158.4		公里	1.4	
14	市政管线	104.3				
15	场地平整	267.9		平方米	535816	
16	四期市政基础设施费	25541.03		亩	335.3	
17	四期公共服务配套设施建设费	19222.58		亩	335.3	
18	其他（五期项目）	50437.81				

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
二	工程建设其他费用	975660.03	是	-	-	-
1	前期费用	4599.79		-	-	-
1.1	编制项目申请报告	362.96				
1.2	实施方案编制费	232.01				
1.3	用地普测及拨地定桩费	264.7				
1.4	市政规划方案费	524.69				
1.5	环境影响评价费	87.74				
1.6	交通影响评估费	148.27				
1.7	土地上市地价评估费	425.01				
1.8	地质灾害评估费	151.11				
1.9	委托入市交易费	298.01				

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
1.1	清洁能源等节能项目的研究费	83.61				
1.11	生态环境维护费	71.67				
1.12	规划综合实施方案编制费	60				
1.13	社会稳定性风险评估报告编制费	20				
1.14	涉水事项论证费	216.88				
1.15	考古勘探发掘费	1578.13				
1.16	前期费	75				
2	征地及相关费	183500.43				
2.1	土地及安置补偿费	57458.81		亩	2461.33	
2.2	国有土地回收补偿费	7173		亩	239.1	
2.3	地上附着物补偿费	46527.28				

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
2.4	砂坑补偿费	11000				
2.5	土地补偿费	19238		亩	1365.68	
2.6	安置补助费 1	19669		人	186	
2.7	人员安置	3214.9		亩	803.7	
2.8	青苗补偿	9.78		亩	9.78	
2.9	征地税费	18654.22				
2.10	征地的管理费	555.44				
3	拆迁及相关费	768881.36				
3.1	集体企业拆迁补偿费	164062				
3.2	宅基地拆迁补偿费	549072.49				
3.3	拆迁评估费	5803				

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
3.4	拆迁服务费	7835				
3.5	拆除清运费	2279				
3.6	拆迁招投标服务费	149				
3.7	拆迁测绘费	489.44				
3.8	其它费用	39191.43				
4	其他费用	18678.45				
4.1	建设单位管理费	342.7				
4.2	工程设计费	844.32				
4.3	工程勘察费	112				
4.4	工程建设监理费	634.64				
4.5	施工图审查费	36				

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
4.6	竣工图编制费	48				
4.7	工程招标代理服务费用	152.72				
4.8	招标交易服务费	8				
4.9	施工人员意外伤害保险	65.1				
4.10	造价咨询费用	47.59		万元	47.59	
4.11	审计及造价咨询费用	126				
4.12	市政、公共设施迁移费	5004				
4.13	其他市政间接费	539				
4.14	防尘费	922.31				
4.15	律师费	113.65				
4.16	保安费	381.07				

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
4.17	围挡费	464.89				
4.18	场地平整费	299.46				
4.19	管理费	5523				
4.20	其他	3014				
三	基本预备费	87575.6	否			
1	征地拆迁不可预见费	46731.4				
2	其他预备费	40844.2				
四	建设期利息	75492.41	否	-	-	
项目总投资合计		1270094	-	-	-	-

注：本项目包含 7 个子项目，表中数据均来源于已批复的 7 份可行性研究报告，经汇总计算后得出。

五、资金筹措

本项目总投资估算 1270094 万元，计划使用财政资金 560921 万元，占比 44%；专项债券资金 709173 万元，占比 56%。二者合计 1270094 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-11 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	480897	0	0	80024	560921	44%
专项债券	268373	41500	220000	179300	709173	56%
合计	749269	41500	220000	259325	1270094	100%
分年度占比	58.99%	3.27%	17.32%	20.42%	100.00%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，本项目计划使用政府专项债券、财政资金。

第四章项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 1595111 万元，包含自身土地出让收入 1595111 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	1595111

一、土地出让收入

（一）土地出让规模

本项目计划未来出让的经营性土地用地面积 55.42 万平方米，地上规划建筑面积 104.48 万平方米。具体信息如下表所示：

表 4-2 可供出售土地明细表

地块	标识码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计 出让 年份
昌平新城东区二期 CP00-1101-0026 地 块	1101142025R100107	R2 二类居 住用地	32000	66880	2026 年
北京市昌平区昌平 新城东区五期土地 一级开发项目 CP00-1101-0045、	1101142025R000130-R01	B1 商业用 地	53700	53700	2026 年

0046 地块					
四期 CP00-1101-0013 地 块	1101142023R000208	商业金融 用地	67267.85	134535.7	2027 年
北京市昌平区昌平 新城东区五期土地 一级开发项目特色 商街项目	1101142025R000209	B2 商务用 地	69100	183400	2027 年
昌平新城东区七期 土地一级开发项目 南侧住宅用地	1101142025R000180	R2 二类居 住用地	85400	153700	2027 年
昌平新城东区七期 土地一级开发项目 北侧住宅用地	1101142025R000193	R2 二类居 住用地	118400	165700	2027 年
昌平新城东区九期 土地一级开发项目 住宅用地	1101142025R000168	R2 二类居 住用地	42000	84000	2027 年
四期商务用地	1101142025R100129	商业金融 用地	30300	90900	2028 年
昌平新城东区九期 土地一级开发项目 商业用地	1101142025R000168	B1 商业用 地	56000	112000	2028 年

(二) 土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取近年北京市昌平区及其他北京近郊区域（说明：由于昌平地区近些年商业地块出让案例较少，故选择北京其他近郊区

域的成交案例) 出让土地的成交价格作为本项目土地入市出让价格的参考。地块参考样本明细如下:

表 4-3 可比地块信息表—商业用地

单位：万元

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂(顺) [2025]005号	北京市顺义区顺义新城0201街区东风商场片区项目SY00-0201-116地块B1商业用地	顺义区胜利街道	56400	54036.49	81054.74	招拍挂	B1	2025-02-26	56400	北京国泰东风商贸有限公司	七通一平	0.70
京土整储挂(怀) [2020]057号	北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地	怀柔区怀北镇	550	1676.219	753.4	招拍挂	B1	2021-01-28	550	北京雁柏山庄有限责任公司	临时三通一平	0.73

表 4-4 可比地块信息表—居住用地

单位：万元

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂 (昌) [2025]034 号	北京市昌平区东小口镇贺村 中滩村组团B地块重点村旧 村改造项目CP02-0405-0001 地块R2二类居住用地	昌平区东小口镇	280900	31342.647	87759.412	招拍挂	R2二类居住用地	2025-10-30	280900	北京城建投资发 展股份有限公司 和北京蓝华宇房 地产开发有限公司 联合体	七通一平	3.20

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂 (昌) [2025]020 号	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治B地块项目 CP01-0601-0077、0078地块 R2二类居住用地	昌平区史各庄街道	239500	30729.066	79895.5716	招拍挂	R2二类居住用地	2025-06-05	239500	广州越秀华城房地产开发有限公司、北京城建兴云房产有限公司、北京未来科学城置业有限公司和西安贝好家合盛置业有限公司联合体	七通一平	3.00

本项目土地价格参考上述土地成交情况和昌平区土地市场实际情况进行预测。保守预计商业用地出让单价 0.73 万元/平方米；居住用地出让单价 2.5 万元/平方米。

（三）土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目预计实现出让收入 1595111 万元。

表 4-6 项目出让土地收入预测表

		2026 年	2027 年	2028 年	合计
商业	单价为（万元/平方米）	0.73	0.73	0.73	
	面积（平方米）	53700	317935.7	202900	
	金额（万元）	39201	232093	148117	419411
住宅	单价为（万元/平方米）	2.5	2.5		
	面积（平方米）	66880	403400		
	金额（万元）	167200	1008500		1175700
	金额（万元）	206401	1240593	148117	1595111

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入 类别	分年收入			合计
	2026 年	2027 年	2028 年	
土地出让收入	206401	1240593	148117	1595111
合计	206401	1240593	148117	1595111

第五章项目成本分析

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期。本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出。

一、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（京财资环〔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，本项目均按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出127608万元。

二、专项资金计提支出

1. 农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉的通知》（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，昌平区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为3625万元。

2. 国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本，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79756万元。

3. 农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。扣除项采用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77747万元。

4. 教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。扣除项采用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77747万元。

5. 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为77747万元。

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316622万元。

表 5-1 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	市级分享支出	16512	99247	11849	127608
2	农业土地开发资金	580	2484	561	3625
3	国有土地收益基金	10320	62030	7406	79756
4	农田水利建设资金	10060	60468	7219	77747
5	教育资金	10060	60468	7219	77747
6	廉租住房保障资金	10060	60468	7219	77747
合计		57592	345165	41473	444230

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 1595111 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 127608 万元，扣除专项资金计提支出 316622 万元，可用于还本付息的资金为 1150881 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、收入	206401	1240593	148117	1595111
1.土地出让收入	206401	1240593	148117	1595111
二、支出	57592	345165	41473	444230
1.上缴市级土地出让收入分享支出	16512	99247	11849	127608
2.专项资金计提支出	41080	245918	29624	316622
三、收益	148809	895428	106644	1150881

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 709173 万元，其中 2019 年发行 268373 万元，债券期限 5 年，融资利率 3.31%；2024 年发行再融资专项债券 268373 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.95%；2026 年计划发行 41500 万元（其中本批次计划发行 16000 万元），假设融资利率 1.93%（以 2025 年 10 月 29 日前 5 日 3

年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.43%，上浮 50BP），债券期限 3 年；2027 年计划发行 220000 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%；2028 年计划发行 179300 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 794808 万元（含本金 709173 万元，利息 85635 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	债券本息
1	2019 年	0	268373	0	268373	3.31%	0	0
2	2020 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
3	2021 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
4	2022 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
5	2023 年	268373	0	0	268373	3.31%	8883	8883
6	2024 年	268373	0	0	268373	3.31%、1.95%	8883	8883
7	2025 年	268373	0	0	268373	1.95%	5233	5233
8	2026 年	268373	41500	0	309873	1.95%、1.93%	5233	5233
9	2027 年	309873	220000	268373	261500	1.95%、1.93%	6034	274407

10	2028 年	261500	179300	0	440800	1.93%	5047	5047
11	2029 年	440800	0	41500	399300	1.93%	8507	50007
12	2030 年	399300	0	220000	179300	1.93%	7706	227706
13	2031 年	179300	0	179300	0	1.93%	3460	182760
合计			709173	709173			85635	794808

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	
2019 年	0	0	0	0	是
2020 年	0	0	8883	8883	
2021 年	0	0	8883	8883	
2022 年	0	0	8883	8883	
2023 年	0	0	8883	8883	
2024 年	0	0	8883	8883	
2025 年	0	0	5233	5233	
2026 年	148809	0	5233	5233	
2027 年	895428	268373	6034	274407	
2028 年	106644	0	5047	5047	

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
2029 年	0	41500	8507	50007	
2030 年	0	220000	7706	227706	
2031 年	0	179300	3460	182760	
合计	1150881	709173	85635	794808	
本息覆盖倍数	1.45				

本项目收入合计 1595111 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 127608 万元，扣除专项资金计提支出 316622 万元，可用于还本付息的资金为 1150881 万元，拟偿还债券本息合计 794808 万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为 1.45 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、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，项目推进过程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取得的合法建设用地，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，减少噪声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，为项目实施提供有力的资金保障。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重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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

通过当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，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化—敏感性分析				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目净收益	1035793	1093337	1150881	1208425	1265969
债券还本付息额	794808	794808	794808	794808	794808
债券本息覆盖率	1.30	1.38	1.45	1.52	1.59

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

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会昌

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

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

(一) 信息披露计划

1. 新增专项债券发行前信息公开

北京市财政局在新增专项债券发行前，提前 5 个以上工作日公开以下信息：

经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等需要公示的其他内容。

（二）发行结果公示

北京市财政局在新增专项债券发行后2个工作日内，公布发行债券编码、利率、期限、还本付息方式等信息。

（三）专项债券存续期信息公开

北京市昌平区财政局组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作督促和指导，使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

（四）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向北京市财政部门报告，并由北京市财政局公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（五）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由北京市财政局予以公告或以适当方式告知债券持有人。

二、主管部门责任

本项目的主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，北京市规划和自然资源委员会昌平分局将组织项目实施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；组织项目实施单位做好债券发行准备工作，项目实施单位真实、准确、合规、完整编制资料；组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织协调督导项目实施单位推进项目进度，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章其他需要说明的事项

昌平区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。昌平区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。同时，昌平区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。