



2026 年北京市政府专项债券（二期）

昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目

项目实施方案

项目单位（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）：北京未来科学城置汇建设有限公司

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	5
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	6
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	8
十一、项目建设运营模式	9
十二、项目投后管理	9
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	10
一、项目实施的必要性	10
二、项目经济效益	11
三、项目社会效益	12
四、项目事前绩效评估情况	13
第三章项目投资估算与资金筹措	16
一、编制依据及原则	16
二、估算范围	16
三、估算说明	16
四、建设内容及投资估算	23
五、资金筹措	30
六、组合融资	31
第四章项目收入分析	32
一、土地出让收入	32
二、项目政府性基金补贴收入	42
三、项目收入合计	42

第五章项目成本分析	43
一、农业土地开发资金	43
二、国有土地收益基金	43
三、农田水利建设资金	44
四、教育资金	44
五、廉租住房保障资金	45
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	48
四、项目收益融资平衡评价结果	50
第七章项目风险控制	51
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	51
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	51
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	52
四、敏感性分析	53
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	55
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	58
一、信息披露计划	58
二、主管部门责任	59
第十章其他需要说明的事项	61

第一章项目概况

昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目总投资 328351 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 189739 万元，2025 年 2 月昌平区发行 10300 万元，债券期限 3 年；2025 年 6 月安排调增资金 9400 万元（通过将 2025 年北京市政府专项债券（七期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券资金调增至本项目 9400 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年。2026 年昌平区计划发行 8400 万元（其中本批次计划发行 3700 万元），债券期限为 3 年；2027 年昌平区计划发行 20500 万元，债券期限为 3 年；2028 年昌平区计划发行 20000 万元，债券期限为 2 年；2029 年昌平区计划发行 70000 万元，2029 年北京市计划发行 51139 万元，债券期限为 1 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

昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目（简称“本项目”），包含 2 个子项目，昌平区沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目和昌平区沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目。本项目属于专项债券重点支持的土地储备领域，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，其中昌平区沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目标识码为 1101142025W000416，昌平区沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目标识码为 1101142023W000058。

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 19700 万元，已累计支出 19700 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
开办资金	10 万元	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
经费来源	财政补助		
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。

2021 年 11 月 15 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”）与北京未来科学城置汇建设有限公司签署《北京沙河高教园区四期土地一级开发项目委托协议》，约定北京未来科学城置汇建设有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-2 未来城公司基本信息一览表

公司名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	133400 万元	营业期限	2017 年 2 月 10 日至 2067 年 2 月 9 日
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	北京未来科学城发展集团有限公司 77.58621%；北京未来科学城投资有限公司 22.41379%		

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局。北京市规划和自然资源委员会昌平分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心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区沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目规划建设规模及内容如下：建筑规模为 301139 平方米，建设内容为文化、教育、体育、医疗等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。根据《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目规划建设规模及内容如下：建筑规模为 355394 平方米，建设内容为教育、商业、金融服务等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

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)
昌平区沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目	京发改（审） （2021）289 号	建设内容为文化、教育、体育、医疗等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑规模为 301139 平方米	173458 万元
昌平区沙河高教园区四期（二）土地一级开发	京发改（审） （2021）288 号	建设内容为教育、商业、金融服务等。具体建设规模指标由规划自然	建筑规模为 355394 平方米	154893 万元

项目		资源管理部门核定。		
		合计		328351 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 328351 万元，其中工程费用 6870 万元，占比 2%；工程建设其他费用 302565 万元，占比 92%；预备费 18916 万元，占比 6%。

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	铺底流动资金	合计
投资估算金额	6870	302565	18916	0	0	328351
占比	2%	92%	6%	0%	0%	100%

从资金来源看，计划使用财政资金 138612 万元，占比 42%；专项债券资金 189739 万元，占比 58%。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

本项目建设地点位于北京市昌平区沙河镇、南邵镇及百善镇，四至范围为：东至回昌路、南至南二街、北至北六环路、西至北沙河西三路。

八、建设工期及实施进度计划

本项目属于在建项目，2021 年启动，预计 2029 年 12 月完工。根据实际情况，本项目拟分为两期，同步实施，分别

为北京沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目和北京沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目。

九、项目审批情况

截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1.规划初审意见。2020年9月10日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于北京沙河高教园区四期（一）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〔2020〕0025号）；2020年9月10日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于北京沙河高教园区四期（二）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〔2020〕0026号）。

2.立项批复。2021年7月15日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河高教园区四期（一）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〕289号），总投资173458万元，原则上同意该建设项目。2021年7月15日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河高教园区四期（二）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〕288号），总投资154893万元，原则上同意该建设项目。

3.实施主体授权。2022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北京沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目授权延期的批复》（京规自昌函

〔2022〕646号）；2022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北京沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目授权延期的批复》（京规自昌函〔2022〕645号）。

本项目的规划、立项审批、实施单位的确定已取得上级主管部门批复。其他相关手续如实施方案的批复等正在积极推进办理中。

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

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京未来科学城置汇建设有限公司负责审定项目工作量，报北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，后由综合事务中心向区规自分局报送资金申请，再由区规自分局向区财政局发资金拨付函，财政局经审核后拨付至规自分局，经区土储、发改、建委、财政、沙河镇联审后规自分局将资金拨付至北京未来科学城置汇建设有限公司。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 2021 年至 2029 年，项目单位直接委托北京未来科学城置汇建设有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。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，响应科教、人才、创新战略，聚集多所高校，促科研、育人才；契合区域协调、新型城镇化战略，带动昌平区发展，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。按照《昌平分区规划（2017 年—2035 年）》中“沙河大学

城共建共享区域优先建设国际专家公园、生活服务区以及会议展览设施，为学科领域内的国际访问学者提供高品质生活、科研、交流服务”的要求，本项目规划中安排有地区级的文化、体育、商业等设施。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

昌平区地理位置优越，交通便利，拥有丰富的人才资源和科研实力。区域内有多所高等院校和科研机构，为拟招引的企业提供了技术和人才支持。通过本项目的实施为高教园区的建设提供用地要素保障，推动高教园区提高资源利用效率，推动区域经济的可持续发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

沙河高教园区总用地面积约 800 公顷，园区范围内外交学院、中央财经大学、中国矿业大学、北京航空航天大学、北京师范大学、北京邮电大学等六所高校已实现全部开学。目前园区公共服务设施严重不足，亟须加快配套设施建设。本项目作为高教园区公共设施共享区，是高教园区的重要组成部分，项目的实施有利于园区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、补足园区公共服务设施短板、整体提升沙河高教园区空间环境品质。

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，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

沙河高教园区总用地面积约 800 公顷，园区范围内外交学院、中央财经大学、中国矿业大学、北京航空航天大学、北京师范大学、北京邮电大学等六所高校已实现全部开学。目前园区公共服务设施严重不足，亟须加快配套设施建设。本项目作为高教园区公共设施共享区，是高教园区的重要组成部分，项目的实施有利于园区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、补足园区公共服务设施短板、整体提升沙河高教园区空间环境品质。

（二）增进民生福祉，提高生活品质

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。本项目建成后实现土地入市，可用于

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

（一）项目实施的必要性、公益性

本项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划、能充分发挥当地资源禀赋、能有效解决当前瓶颈问题。沙河高教园区内六所高校已实现全部开学，目前园区公共服务设施严重不足，亟须加快配套设施建设。本项目作为高教园区公共设施共享区，是高教园区的重要组成部分，项目的实施有利于园区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、补足园区公共服务设施短板、整体提升沙河高教园区空间环境品质。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，项目实施具备一定的必要性、公益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

本项目为土地储备项目，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，属于应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规。

2.项目成熟度

本项目的规划、立项审批、实施单位的确定已取得上级主管部门批复。本项目成熟度较好。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金和地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行；截至 2025 年底，财政资金已投入 138184 万元；本项目于 2025 年 2 月由昌平区发行专项债 10300 万元，6 月安排专项债券调增资金 9400 万元，2026 年昌平区计划发行 8400 万元（其中本批次计划发行 3700 万元），2027 年昌平区计划发行 20500 万元，2028 年昌平区计划发行 20000 万元，2029 年昌平区计划发行 70000 万元，2029 年北京市计划发行 51139 万元。因此，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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目部分地块已完成上市，收益由昌平区财政局收取。未来预计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。

（五）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 504925 万元，专项债券本息为 195244 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.59 倍，项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息。因此，本次债券资金需求规模合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

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

（七）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，但项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化。

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.《北京沙河高教园区四期土地一级开发项目实施方案》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，其中包括前期费用、征地费用、拆迁费用、市政基础设施建设费、其他费用等。

三、估算说明

1.工程费用

工程费用包括市政基础设施建设费用等，市政工程主要为支路道路建设、雨水、污水、中水、上水、交通、绿化、照明、供电、供气、电信、有线电视等，土地入市时达到“六通一平”，工程费用共计 6870 万元。

2.工程建设其他费用

(1) 前期费用

前期费用包括项目建议书（代可研）编制费、一级开发实施方案编制费、用地普测及拨地定桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费、地质灾害评估费、编制交通影响评价费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、征占林地可行性报告编制费、耕作层表土剥离方案编制费用以及场地评价费。前期费用合计 5119 万元。

(2) 征地费用

征地费用包括征收片区综合地价费用、转非安置费、征地相关税费等，合计 173588 万元。

表 3-1 征地费用表

序号	项目	基数	单价 (元)	费用 (万元)	备注
1	征收片区 综合地价 费用	1518.63 亩	22 万	33409.87	参照周边市场情况，土地补偿按 20 万元/亩进行测算，征地涉及沙河镇、南邵镇和百善镇，最终以实际发生为准。
2	转非安置 费			110567.92	
2.1	劳动力转 非安置费	373 人	47.10 万	17555.01	参照（京政办发〔2015〕11 号），按照北京市平均工资水平、最低工资水平，社会最低基本养老保险水平估算，劳动力转非安置补助标准按 47.1 万元/人，超转约 282.58 万元/人。
2.2	超转人员 转非安置 费	329 人	282.58 万	93012.91	

3	征地相关 税费			29610.11	
3.1	耕地占用 税	572822 m ²	42	2405.85	以征地范围内农用地面积为 基数，按 42 元/平方米计算。
3.2	耕地开垦 费	387.64 亩	50 万	19381.82	参照市场情况，以征地范围 内耕地面积为基数，暂按照 市级耕地占补平衡指标标准 50 万元/亩估算，最终以实际 发生为准。
3.3	森林植被 恢复费	260748 m ²	300	7822.44	根据《北京市财政局北京市 园林绿化局关于调整本市森 林植被恢复费征收标准引导 节约集约利用林地的通知》 (京财农(2016)2526号)， 暂按 300 元/平方米计算，最 终以实际发生为准。
合计				173587.9	

(3) 拆迁费用

拆迁费用包括宅基地腾退补偿费、集体非宅腾退补偿费、国有非宅征收补偿费、其他拆迁费用、拆迁相关费用以及其他费用，共计 102368 万元。

表 3-2 拆迁费用表

序号	项目	基数	单价	费用 (万元)	备注
一	宅基地腾退补偿费			22104.5	
1	区位补偿价			10633.28	参照“昌政发〔2017〕14号”，沙河镇范围内宅基地地区位补偿价每平方米为7150—8850元。根据项目区位情况暂按每平方米8850元估算，最终以政府批示为准。
1.1	控制标准内	12015m ²	8850	10633.28	参照“昌政发〔2018〕13号”，项目宅基地控制标准暂按每宗267m ² 考虑，超出部分按区位补偿价的40%给予补偿，最终面积以合法认定为准。
2	房屋重置成新价			3130	参照“昌政发〔2018〕13号”“京建法〔2016〕10号”，结合市场价格房屋重置成新价按建筑面积每平方米1500元估算，最终以实际发生为准。二层以上按100元/平方米
2.1	合法面积	20000m ²	1500	3000	合法范围内暂按1500元/平方米估算
2.2	超出面积	13000m ²	100	130	超出面积暂按100元/平方米估算
3	搬迁补助费	20000m ²	15	30	参照“昌政发〔2018〕13号”，按照被拆迁房屋建筑面积15元/平方米计。
4	临时安置费	270人	1500	1458	参照“昌政发〔2018〕13号”，按月租金1500元/人/月，高教园四期地块预计3年。
5	家电改移补助费	45宗	2235	10.06	根据市场情况按2235元/户测算（按空调400元/户、有线300元/户、电话

					235 元/户、燃气、热水器改移费 300 元/户、危电改造费 200 元/户计算)。其中空调按 3 台/户测算。
6	停产停业综合补助费	16000m ²	800	1280	参照“昌政发〔2018〕13 号”，按 800 元/平方米的标准给予一次性补助，经营性建筑面积按一、二、三层建筑面积的 80% 预估。
7	安置困难补助费	9 户	442500	398.25	参照“昌政发〔2018〕13 号”，安置困难补助标准：宅基地区位补偿价*0.25 亩*30%。困难户按总户数的 20% 估算，最终以实际为准。
8	合理利用宅基地补助	1202m ²	2500	300.38	参照“昌政发〔2018〕13 号”，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 元给予合理利用宅基地补助。空置土地按宅基地面积的 10% 预估。
9	节约装修补助奖	12015m ²	1000	1201.5	参照“昌政发〔2018〕13 号”，按宅基地面积 1000 元每平方米估算。
10	提前搬家奖	45 宗	100000	450	参照“昌政发〔2018〕13 号”，在规定期限内搬迁的，按每宗宅基地 10 万元给予提前搬家奖。
11	工程配合奖	45 宗	200000	900	参照“昌政发〔2018〕13 号”，在规定期限内搬迁的，按每宗宅基地 20 万元给予工程配合奖。
12	资源节约奖	2403m ²	1500	360.45	参照“昌政发〔2018〕13 号”，宅基地内未建二层以上（含二层）楼房，且宅基地外无未经审批或确认建设房屋及建筑物的，可按照宅基地面积每平方米 1500 元给予节约资源奖。按宅基地面积的 20% 估算数量，最终以实际为准。
13	自主腾退奖	45 宗	200000	900	参照“昌政发〔2018〕13 号”，按 20 万元/宗给予一次性自主腾退奖。

14	自主腾退包干补助			1052.6	自主腾退包干补助以项目腾退补偿奖励总额的5%计取，专项用于对村民配合和完成腾退工作的补助。
二	集体非宅腾退补偿费	101800m ²	2894	29461.56	
三	国有非宅征收补偿费			33489.4	
四	其他拆迁费用			2789.28	
1	市政基础设施迁移			2789.28	包括路灯、通讯杆、机井等，因尚未进行普测，无法掌握现状市政基础设施情况，本次参照周边东沙屯项目情况，暂按26万元/公顷计取费用，最终以实际发生为准。
五	拆迁相关费用			2843.17	
1	拆迁评估费			759.43	按拆迁补偿评估总金额的1.2%计取
2	拆迁服务费			1054.14	按拆迁补偿总价款的1.2%计取
3	拆迁招标服务费			30	参照市场价格估算，最终以实际发生为准
4	拆除服务费	142800m ²	70	999.6	参照《昌政办发〔2018〕12号》《运输消纳管理促进建筑垃圾资源化利用的指导意见》，按拆迁建筑面积70元/平方米估算。
六	其他			11680.45	
1	苗圃	778亩	15万	11680.45	暂按每亩15万元估算，最终以实际发生为准
	合计			102368.36	

(4) 其他费用

其他费用包括围挡费用、看护费、防尘网铺设费用、除草、防火、耕作层表土剥离费、环保税、土壤污染修复费用以及国有农用地补偿，共计 21489 万元。

表 3-3 其他费用表

序号	项目	基数	单价 (元)	费用 (万元)	备注
1	围挡费用	8583 延米	600	514.98	按每延米 600 元估算。
2	看护费	107.28 公顷	8.64 万	2780.7	每公顷土地按 2 人看护，看护费按 3600 元/月/人估算。
3	防尘网 铺设费用	1072783.94m ²	2	643.67	按 2 元/平方米估算，每年一次，按 3 年估算。
4	除草、防火	1072783.94m ²	2	643.67	包括场地平整、除草、防火等，按 2 元/平方米估算，每年一次，按 3 年估算。
5	耕作层 表土剥离费	387.64 亩	2.5 万	969.09	以耕地面积为基数，每亩按照 2.5 万元估算，最终以实际发生为准。
6	环保税	1072783.94m ²	12	3862.02	环保税暂按 12 元/m ² /月，施工期按 3 个月估算。最终以实际发生为准。
7	土壤污染修复 费用	60355.67m ²	2000	12071.13	以国有土地面积为基数，暂按照 2000 元/平方米预估，最终以实际发生为准。
8	国有农 用地补偿	0.06 亩	69 万	4.15	参照周边项目情况，国有农用地补偿费暂按 69 万元/亩测算，最终以实际发生为准。
合计				21489.41	

3.基本预备费

基本预备费包括征地不可预见费和拆迁不可预见费，参照京国土储〔2014〕207号，征地不可预见费按照预计发生部分的5%计取，拆迁不可预见费按照预计发生部分的10%计取，共计18916万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资328351万元，项目投资估算明细如下所示。

表 3-4 项目投资估算明细表

单位: 万元

序号	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	工程费合计	6869.84	是			
1	道路工程	1606.72	-	米	2295.31	0.7
2	道路设施	918.13	-	米	2295.31	0.4
3	雨水排除	1147.66	-	米	2295.31	0.5
4	污水管线	1147.66	-	米	2295.31	0.5
5	供水规划	918.13	-	米	2295.31	0.4
6	市政间接费	470.54	-			
7	其他费用	661				
二	工程建设其他费用	302564.68	是	-	-	-
1	前期费用	5119.01	-	-	-	-
1.1	项目建议书(代可研)编制费	60	-			
1.2	一级开发实施方案编制费	60	-			
1.3	用地普测及拨地定桩费	321.84	-	m ²	1072784.01	3
1.4	勘测定界费	107.28	-	m ²	1072784.01	1

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		
1.5	权属测绘费	53.64	-	m ²	1072784.01	0.5
1.6	验收测绘费	150.19	-	m ²	1072784.01	1.4
1.7	地质灾害评估费	107.28	-	m ²	1072784.01	1
1.8	编制交通影响评价费	65.65	-	m ²	656532.94	1
1.9	考古勘探及发掘费	3432.91	-			
1.9.1	考古勘探费	536.39	-	m ²	1072784.01	5
1.9.2	考古发掘费	1180.06	-	m ²	1072784.01	11
1.9.3	考古土方清运费	1716.45	-	m ²	286075.74	60
1.10	涉水事项论证费用	472.03	-	m ²	1072784.01	4.4
1.11	实施单位招标代理服务费	50	-			
1.12	征占林地可行性报告编制费	75.5	-	亩	391.12	1000
1.13	耕作层表土剥离方案编制费用	30	-			
1.14	场地评价费	132.69	-	m ²	60315.52	22
2	征地费用	173587.9	-			
2.1	征收片区综合地价费用	33409.87	-	亩	1518.63	22 万
2.2	转非安置费	110567.92	-			
2.2.1	劳动力转非安置费	17555.01	-	人	373	47.10 万

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		
				人		
2.2.2	超转人员转非安置费	93012.91	-		329	282.58 万
2.3	征地相关税费	29610.11	-			
2.3.1	耕地占用税	2405.85	-	m ²	572822	42
2.3.2	耕地开垦费	19381.82	-	亩	387.64	50 万
2.3.3	森林植被恢复费	7822.44	-	m ²	260748	300
3	拆迁费用	102368.36	-			
3.1	宅基地腾退补偿费	22104.5	-			
3.1.1	区位补偿价	10633.28	-			
3.1.1.1	控制标准内	10633.28	-	m ²	12015	8850
3.1.2	房屋重置成新价	3130	-			
3.1.2.1	合法面积	3000	-	m ²	20000	1500
3.1.2.2	超出面积	130	-	m ²	13000	100
3.1.3	搬迁补助费	30	-	m ²	20000	15
3.1.4	临时安置费	1458	-	人	270	1500
3.1.5	水电改移补助费	10.06	-	宗	45	2235
3.1.6	停产停业综合补助费	1280	-	m ²	16000	800
3.1.7	安置困难补助费	398.25	-	户	9	442500

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		
				m ²	1202	2500
3.1.8	合理利用宅基地补助	300.38	-			
3.1.9	节约装修补助奖	1201.5	-	m ²	12015	1000
3.1.10	提前搬家奖	450	-	宗	45	100000
3.1.11	工程配合奖	900	-	宗	45	200000
3.1.12	资源节约奖	360.45	-	m ²	2403	1500
3.1.13	自主腾退奖	900	-	宗	45	200000
3.1.14	自主腾退包干补助	1052.6	-			
3.2	集体非宅腾退补偿费	29461.56	-	m ²	101800	2894
3.3	国有非宅征收补偿费	33489.4	-			
3.4	其他拆迁费用	2789.28	-			
3.4.1	市政基础设施迁移	2789.28	-			
3.5	拆迁相关费用	2843.17	-			
3.5.1	拆迁评估费	759.43	-			
3.5.2	拆迁服务费	1054.14	-			
3.5.3	拆迁招标服务费	30	-			
3.5.4	拆除服务费	999.6	-	m ²	142800	70
3.6	其他	11680.45	-			

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		
				亩	778	15 万
3.6.1	亩圃	11680.45	-			
4	其他费用	21489.41	-			
4.1	围挡费用	514.98	-	延米	8583	600
4.2	看护费	2780.7	-	公顷	107.28	8.64 万
4.3	防尘网铺设费用	643.67	-	m ²	1072783.94	2
4.4	除草、防火	643.67	-	m ²	1072783.94	2
4.5	耕作层表土剥离费	969.09	-	亩	387.64	2.5 万
4.6	环保税	3862.02	-	m ²	1072783.94	12
4.7	土壤污染修复费用	12071.13	-	m ²	60355.67	2000
4.8	国有农用地补偿	4.15	-	亩	0.06	69 万
三	基本预备费	18916.23	-	-	-	-
1	征地不可预见费	8679.4	-	-	-	-
2	拆迁不可预见费	10236.83	-	-	-	-
四	工程建设投资	328350.75	-	-	-	-
五	建设期利息	0	-	-	-	-
六	铺底流动资金	0				

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		
	项目总投资合计（取整至万元）			-	-	-
		328351	-			

五、资金筹措

本项目总投资估算 328351 万元,计划使用财政资金 138612 万元,占比 42%;专项债券资金 189739 万元,占比 58%。分年度筹措计划如下:

表 3-5 项目分年度资金筹措计划表

单位:万元

序号	资金来源类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
1	财政预算资金	16878	76959	36078	6769	1500	0	0	0	428	138612	42%
1.1	区级	16878	0	0	6769	1500	0	0	0	428	25575	
1.2	市级	0	76959	36078	0	0	0	0	0	0	113037	
2	专项债券	0	0	0	0	19700	8400	20500	20000	121139	189739	58%
2.1	区级	0	0	0	0	19700	8400	20500	20000	70000	138600	
2.2	市级	0	0	0	0	0	0	0	0	51139	51139	
3	合计	16878	76959	36078	6769	21200	8400	20500	20000	121567	328351	100%
4	分年度	5.14%	23.44%	10.99%	2.06%	6.46%	2.56%	6.24%	6.09%	37.02%	100%	

第四章项目收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 625783 万元，包含土地出让收入 625783 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	625783

一、土地出让收入

（一）土地出让规模

本项目未来计划出让土地用地面积 203546.88 平方米，建筑面积 523860.43 平方米。其中包括 M4 工业研发用地，用地面积 40000 平方米，建筑规模 100000 平方米；B4 综合性商业金融业服务用地，用地面积 67736.88 平方米，建筑规模 180142.93 平方米；F3 其他多功能用地，用地面积 21300.00 平方米，建筑规模 63900.00 平方米；R2 二类居住用地，用地面积 74510.00 平方米，建筑规模 179817.50 平方米。

表 4-2 未出售土地明细表

地块标识码	地块名称	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计出让年份
1101142025R003510	产业用地	M4	工业研发用地	40000	100000	2027
1101142025R100059	CP01-0302-0016	B4	综合性商业金融业服务用地	42936.878	100042.9257	2026
1101142025R003477	酒店用地	B4	综合性商业金融业服务用地	13500	40500	2027
1101142025R003483	商业办公	B4	综合性商业金融	11300	39600	2028

			业服务用地			
1101142025R003508	其他多功能	F3	其他多功能	13500	40500	2027
1101142025R003494	其他多功能	F3	其他多功能	7800	23400	2027
1101142025R003573	四期—西侧住宅 地块	R2	二类居住用地	31797	76312.8	2027
1101142025R003580	四期—东侧住宅 地块	R2	二类居住用地	42713	103504.7	2028

（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并无 **M4** 地块出让案例，**B4**、**F3** 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-M4 工业研发用地

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
京开国土 挂 (2023) 12 号	亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44M1 地块 M1/M4 混合用地 项目	亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44M1 地块	7041.48	16968	40904	招拍挂	M1/M4 混合	2023-10-1 6	7041.48	北京国科 天迅科技 股份有限 公司	六通 一平	0.17
京土整储 挂 (房) 工 业 (2023) 002 号	北京市房山区 燕房组团 FS00-0226-003 3 地块 M4 工业研 发用地	房山区城 关街道	8609.57 6	43253.49	64880	招拍挂	M4 工业 研发用 地	2023-06-1 4	8609.576	北京中联 云天数据 科技有限 公司	四通 一平	0.13
京土整储 挂 (房) 工	北京市房山区 韩村河镇	韩村河镇	11607.6 1	62970.80	75565	招拍挂	M4 工业 研发用	2023-01-1 1	11607.61	北京乾景 云海科技	临时 三通	0.15

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价	土地面积	规划建筑	交易方	规划用	成交日期	成交价	受让单位	开发	楼面
业(2022)001号	FS17-0101-0003地块M4工业研发用地项目						地			有限公司	一平	
京土整储挂(通)工业(2021)04号	北京市永乐经济开发区TZ10-0300-6009地块M4工业研发用地	永乐经济开发区	11198.93	45949.974	82709.9532	招拍挂	工业研发用地(M4)	2021-10-12	11198.93	北京电投泰利数据科技发展有限公司	七通一平	0.14

表 4-4 可比地块信息表-B4 综合性商业金融业服务用地

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
京土整储挂 (昌)(2018) 040号	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	132000	28622.318	71556	招拍挂	B4综合性 商业金融 服务业用地	2018-11-26	132000	时代好未来教育科技(北京)有限公司	五通一平	1.84
京土储挂 (顺)(2024) 024号	北京市顺义区天竺旧村改造 土地一级开发项目 SY00-2801-0149地块B4综合性 商业金融服务业用地	顺义区天 竺镇	29600	21154.74	31732.11	招拍挂	B4综合性 商业金融 服务业用地	2024-07-22	29600	北京罗红摄影艺术文化有限公司	五通一平	0.93

交易编号	宗地名称	宗地	起始价	土地面积	规划建筑	交	规划	成交日期	成交价	受让单位	开	楼面
京土储挂(兴 临空)(2022) 019号	北京大兴国际机场临空经济 区(北京部分)0205街区 DX09-0103-0205地块B4综合 性商业金融服务业用地	大兴 区榆 垓镇	9400	12066.899	18100.349	招 拍 挂	B4综 合性 商业 金融 服务 业用 地	2022-03-01	9400	北京新航 城建设实 业发展有 限公司	七 通 一 平	0.52

表 4-5 可比地块信息表-F3 其他多功能用地

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
京土整储挂 (昌)(2020) 005号	北京市昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发项目 ZXZ-010 地块 F3 其他类多功能用地	昌平区 朱辛庄	56000	12501.506	37505	招拍挂	F3 其他类多功能用地	2020-04-02	56000	北京裕 聪置业 有限公司	五通一平	1.49
京土整储挂 (怀)(2021) 098号	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、 6030 地块(城市客厅 C 地块) F3 其他类多功能用地(怀柔科学 城核心区及周边土地一级开 发项目)	怀柔区 怀北 镇、雁 栖镇	37700	28547.879	51828.53	招拍挂	F3 其他类多功能用地	2022-01-19	37700	北京怀 柔科学 城城开 四部开 发建设 有限公司	四通一平	0.73

表 4-6 可比地块信息表-R2 二类居住用地

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) (2024) 038号	北京市昌平区小沙河村及周边 地块棚户区改造和环境整治项 目 CP00-1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用地、A6 社会 福利用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	253300	67880.774	110585.393	招 拍 挂	R2 二类 居住用 地、A6 社 会福利用 地、A33 基础 教育 用地	2024-10-22	253300	武汉康 景实业 投资有 限公司 和北京 未来科 学城置 业有限 公司联 合体	六 通 一 平	2.29
京土储挂	北京市昌平区百善镇中心区西	昌	350000	120847.743	148831.221	招	R2 二类	2024-02-23	350000	北京住	六	2.35

交易编号	宗地名称	宗	起始价	土地面积	规划建筑面	交	规划用途	成交日期	成交价	受让单	开	楼面
(昌) (2024) 005号	部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、 0014地块R2二类居住用地、A33 基础教育用地	平 区 百 善 镇				拍 挂	居住用 地、A33 基础 教育 用地			总置业 有限公 司	通 一 平	

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。预计 M4 工业研发用地出让单价 0.15 万元/平方米；B4 综合性商业金融业服务用地出让单价 0.73 万元/平方米；F3 其他多功能用地出让单价 1 万元/平方米；R2 二类居住用地出让单价 2.31 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，本项目土地出让收入如下：

根据土地入市交易计划，计划未来出让土地建筑规模为 52.39 万平方米，预计实现出让收入 625783 万元。

表 4-8 项目出让土地收入预测表

项目名称		2026 年	2027 年	2028 年	合计
M4 工业研发用地	单价为（万元/平方米）		0.15		
	面积（平方米）		100000		
	金额（万元）		15000		15000
B4 综合性商业金融业服务用地	单价为（万元/平方米）	0.73	0.73	0.73	
	面积（平方米）	100042.9257	40500.00	39600.00	
	金额（万元）	73031	29565	28908	131504
F3 其他多功能用地	单价为（万元/平方米）		1.00	1.00	
	面积（平方米）		63900.00		
	金额（万元）		63900		63900
R2 二类居住用地	单价为（万元/平方米）		2.31	2.31	
	面积（平方米）		76312.8	103504.7	
	金额（万元）		176283	239096	415379

合计	金额（万元）	73031	284748	268004	625783
----	--------	-------	--------	--------	--------

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入 类别	分年收入			合计
	2026 年	2027 年	2028 年	
土地出让收入	73031	284748	268004	625783
合计	73031	284748	268004	625783

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。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，本项目中**B4** 综合性商业金融业服务用地、**F3** 其他多功能用地、**R2** 二类居住用地按照8%上缴市级财政的土地出让收益，**M4** 工业研发用地按照15%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51112万元。

此外，土地入市当年还需计提专项资金计提支出，作为土地出让成本，具体如下：

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，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为1323万元。

二、国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照土地出让收入扣减上缴市级土地出让收入分享支出后计提5%计算，总金额为28733万元。

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%。本项目按照土地出让收入扣减总投资和市级投入资金及利息后计提10%计算。农田水利建设资金为13230万元。

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%。本项目按照土地出让收入扣减总投资和市级投入资金及利息后计提10%计算。教育资金为13230万元。

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。本项目按照土地出让收入扣减总投资和市级投入资金及利息后计提10%计算。廉租住房保障资金为13230万元。

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69746万元。具体如下表所示：

表 5-1 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）			
		2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	农业土地开发资金	279	693	351	1323
2	国有土地收益基金	3359	13046	12328	28733
3	农田水利建设资金	1544	6020	5666	13230
4	教育资金	1544	6020	5666	13230
5	廉租住房保障资金	1544	6020	5666	13230
合计		8270	31799	29677	69746

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 625783 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 51112 万元，扣除专项资金计提支出 69746 万元，可用于还本付息的资金为 504925 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	73031	284748	268004	625783
1. 土地出让收入	73031	284748	268004	625783
二、支出	14112	55629	51117	120858
1. 上缴市级土地出让收入分享支出	5842	23830	21440	51112
2. 专项资金计提支出	8270	31799	29677	69746
三、收益	58919	229119	216887	504925

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 189739 万元，2025 年 2 月昌平区已成功发行 10300 万元，债券期限 3 年，利率为 1.39%；2025 年 6 月安排专项债券调增资金 9400 万元（通过将 2025 年北京市政府专项债券（七期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目专项债券资金调增至本项目 9400 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，利息分割日为 2025 年 6 月 23 日。2026 年昌平区计划发行 8400 万元（其中本批次计划发行 3700 万元），债券期限 3 年，假设融资利率 1.93%（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)；2027 年昌平区计划发行 20500 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%；2028 年昌平区计划发行 20000 万元，债券期限 2 年，假设融资利率 1.91%（2025 年 10 月 29 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.41%，上浮 50BP）；2029 年昌平区计划发行 70000 万元，债券期限 1 年，假设融资利率 1.89%（2025 年 10 月 29 日前 5 日 1 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.39%，上浮 50BP），2029 年北京市计划发行 51139 万元，债券期限 1 年，融资利率 1.89%。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	2025 年	0	19700	0	19700	1.39%	0	0
2	2026 年	19700	8400	0	28100	1.39%、1.93%	229	229
3	2027 年	28100	20500	0	48600	1.39%、1.93%	436	436
4	2028 年	48600	20000	19700	48900	1.39%、1.93%、 1.91%	832	20532
5	2029 年	48900	121139	8400	161639	1.93%、1.91%、 1.89%	940	9340
6	2030 年	161639	0	161639	0	1.91%、1.89%	3068	164707
合计			189739	189739			5505	195244

注：本项目专项债券调增资金的利息测算遵循以下原则：利息分割日为 2025 年 6 月 23 日，利息分割日之前的利息由调减项目负责承担，利息分割日之后利息由本项目承担。

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 195244 万元（含本金 189739 万元，利息 5505 万元）。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）项目整体融资收益平衡情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度 可否 平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	0	0	0	0	是
2026 年	58919	0	229	229	
2027 年	229119	0	436	436	
2028 年	216887	19700	832	20532	
2029 年	0	8400	940	9340	
2030 年	0	161639	3068	164707	
合计	504925	189739	5505	195244	
本息覆盖倍数	2.59				

本项目收入合计 625783 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 51112 万元，扣除专项资金计提支出 69746 万元，预期可偿债资金为 504925 万元，拟偿还债券本息合计 195244 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 2.59 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。

（二）北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市需投入资金 164176 万元（其中市级财政资金 113037 万元，专项债债券本金 51139 万元），利息预估 967 万元（拟发行债券 51139 万元，融资利率保守假设 1.89%；债券期限为 1 年），本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本 165143 万元（含前期投入资金及债券利息）从土地出让收入中予以扣除（即土地出让收入市级可分配 165143 万元），北京市拟为本项目发行专项债券 51139 万元，债券本息合计 52106 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 $165143/52106=3.17$ （大于 1.2），因此北京市通过本项目实施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。

（三）昌平区融资收益平衡情况

昌平区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入为 165143 万元，昌平区拟为本项目发行专项债券 138600 万元（其中 2025 年 2 月已成功发行 10300 万元，债券期限 3 年，利率为 1.39%；2025 年 6 月安排专项债券调增资金 9400 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；2026 年计划发行 8400 万元（其中本批次计划发行 3700 万元），债券期限 3 年，融资利率 1.93%；2027 年计划发行 20500 万元，债券期限 3 年，融资利率 1.93%；2028 年计划发行 20000

万元,债券期限2年,融资利率1.91%;2029年计划发行70000万元,债券期限1年,融资利率1.89%),债券本息合计143138万元。昌平区可用于还本付息的资金为339782万元(可用于还本付息的资金=项目总收益-市级投入的财政预算资金-市级专项债券本金-市级专项债券利息=504925-113037-51139-967=339782万元)。昌平区专项债券本息覆盖倍数为 $339782/143138=2.37$ (大于1.2),因此昌平区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,本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为2.59倍,北京市可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为3.17,昌平区可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为2.37,项目相关预期收益均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，以及同类项目经验，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

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 7-1 项目整体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				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	403940	454433	504925	555418	605910
债券还本付息额	195244	195244	195244	195244	195244
债券本息覆盖率	2.07	2.33	2.59	2.84	3.10

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

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会昌平分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报北京市财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会昌平分局定期对项目资产进行检查和盘点，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单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位真实、准确、合规、完整编制资料；

组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；组织协调督导项目单位推进项目进度，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，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。昌平区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。同时，昌平区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。