



# 2026 年北京市政府专项债券（二期）

## 沙河站东部地区局部地块工业前期开发项 目专项债券项目

### 实施方案

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）：北京市昌平区人民政府国有资产  
监督管理委员会

2026 年 1 月



# 目录

<b>第一章 项目概况</b>	<b>1</b>
一、项目所在区域情况	1
二、项目名称	1
三、项目单位	2
四、项目主管部门	3
五、项目建设内容	3
六、项目投资估算	4
七、项目地点	5
八、建设工期及实施进度计划	5
九、项目审批情况	5
十、债券资金使用合规性	6
十一、项目建设运营模式	7
十二、项目投后管理	7
<b>第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析</b>	<b>8</b>
一、项目实施的必要性	8
二、项目经济效益	9
三、项目社会效益	10
四、项目事前绩效评估情况	10
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b>	<b>19</b>
一、编制依据及原则	19
二、估算范围	20
三、估算说明	21
四、建设内容及投资估算	22
五、资金筹措	23
六、组合融资	23
<b>第四章 项目收入分析</b>	<b>24</b>
一、项目经营性收入分析	24
二、项目政府性基金补贴收入	31

三、项目收入合计 .....	31
<b>第五章 项目支出分析 .....</b>	<b>32</b>
一、原材料支出 .....	32
二、燃料动力费支出 .....	32
三、工资及福利费 .....	33
四、修理费 .....	33
五、税费支出 .....	33
六、上缴市级土地出让收入分享支出.....	35
七、项目支出合计 .....	35
<b>第六章 项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>37</b>
一、项目收益分析 .....	37
二、项目融资本息 .....	37
三、项目收益与融资平衡分析.....	38
四、项目收益融资平衡评价结果.....	39
<b>第七章 项目风险控制 .....</b>	<b>40</b>
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	40
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	40
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	41
四、敏感性分析 .....	42
<b>第八章 还款保障情况 .....</b>	<b>43</b>
一、还款责任及保障 .....	43
二、项目资产管理 .....	43
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	44
<b>第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 .....</b>	<b>46</b>
一、信息披露计划 .....	46
二、主管部门责任 .....	46
<b>第十章 其他需要说明的事项 .....</b>	<b>47</b>



## 第一章 项目概况

沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目总投资 146086 万元,其中:计划申请专项债券总额 82900 万元,2025 年已发行 29300 万元,债券期限 3 年;2026 年计划发行 30200 万元,其中本批次发行 17200 万元,债券期限 3 年;2027 年计划发行 23400 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 2023 年末,昌平区常住人口 227.2 万人。2022 年昌平区实现地区生产总值 1340.8 亿元,2023 年昌平区实现地区生产总值 1424.6 亿元;2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.9 亿元。2022 年,昌平区新增地方政府债券 26 亿元,截至 2022 年末,全区地方政府债务余额 820.4 亿元。2023 年,昌平区新增地方政府债券限额为 81.77 亿元,截至 2023 年末,全区地方政府债务余额为 874.47 亿元。2024 年,昌平区新增地方政府专项债券 76.67 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元,截至 2024 年末,债务余额 946.06 亿元。

### 二、项目名称



沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目（简称“本项目”），本项目属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

### 三、项目单位

本项目专项债券申请单位为北京铭嘉房地产开发有限公司。截至 2025 年底，项目单位已累计发行专项债券 29300 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额/累计发行额），其中：本项目已累计发行专项债券 29300 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法定代表人	高建勋	成立日期	2002-07-26
注册资本	122350.8 万元	营业期限	2002-07-26 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（项目单位为企业的填报）	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 95.9134% 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 3.3510% 北京市昌平房地产开发有限责任公司持股比例 0.7356%		

本项目的项目单位是北京铭嘉房地产开发有限公司，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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

#### **四、项目主管部门**

本项目主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会。北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京铭嘉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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会相关预算资金等措施偿债。

#### **五、项目建设内容**

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕55号）和北京市规划和自然资源委员会昌平分局《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0039号），本项目建设内容为：本项目规划总用地面积 13.61 公顷，项目本体面积 10.42 公顷，其中包括工业研发用地面积 1.90 公顷，公园绿地面积 2.86 公顷，城市道路用地面积 5.66 公顷，同步实施整理公路用地面积 3.20 公顷。

相关主要指标如下表：



表 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（万平方米）	立项总投资（万元）
沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目	京昌平发改（核）〔2025〕55号	本项目规划总用地面积 13.61 公顷，项目本体面积 10.42 公顷，其中包括工业研发用地面积 1.90 公顷，公园绿地面积 2.86 公顷，城市道路用地面积 5.66 公顷，同步实施整理公路用地面积 3.20 公顷。	13.61	146086
合计			13.61	146086

## 六、项目投资估算

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》，本项目总投资 146086 万元，其中前期费用 832 万元，占比 0.57%；征地补偿费 1461 万元，占比 1.00%；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 123937 万元，占比 84.84%；市政基础设施建设费用 6043 万元，占比 4.14%；其他费用 637 万元，占比 0.44%；财务费用 5853 万元，占比 4.01%；利润或管理费 5316 万元，占比 3.64%；两税两费 1848 万元，占比 1.26%；审计费 159 万元，占比 0.11%。

表 3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	832	0.57%
2	征地补偿费	1461	1.00%
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	123937	84.84%
4	市政基础设施建设费用	6043	4.14%
5	其它费用	637	0.44%
小计		132910	90.98%



6	财务费用	5853	4.01%
7	利润或管理费	5316	3.64%
8	两税两费	1848	1.26%
9	审计费	159	0.11%
合计		146086	100.00%

从资金来源看，计划投入使用财政资金 63186 万元，占比 43.25%；拟申请发行专项债券资金 82900 万元，占比 56.75%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用及征拆补偿等。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沙河镇，四至范围为东至京藏高速、南至沙阳路、西至回创路、北至北二中街。

## 八、建设工期及实施进度计划

本项目属于在建项目，项目建设期为 2025 年 5 月-2027 年 4 月，共 24 个月。项目于 2025 年 5 月开始实施，主要包括前期手续的办理、征地、拆迁补偿的实施、市政前期工作、开发完成后的验收等相关事项。2025 年 10 月-2027 年 3 月主要进行一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等工作，预计于 2027 年 4 月竣工验收。

## 九、项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

### 1. 立项批复

2025 年 5 月 26 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕55 号），明确同意核准此项目。

## **2. 项目实施主体授权**

2025 年 3 月 14 日，北京市昌平区人民政府下发《关于确定沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目一级开发主体的批复》，明确由北京铭嘉房地产开发有限公司作为开发主体，组织开展沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目相关开发工作。

## **3. “多规合一”初审函**

2025 年 5 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0039 号），原则同意实施沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目。

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依据项目开发进度向财政部门提交资金申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老

金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

## **十一、项目建设运营模式**

本项目建设期为 2025 年至 2027 年。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目单位负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

## **十二、项目投后管理**

**项目收入归集。**项目土地出让收入由昌平区财政局收取，项目园区运营收入由北京铭嘉房地产开发有限公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

**债务本息偿还。**北京铭嘉房地产开发有限公司向昌平区财政局上缴项目运营收益后，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，权益登记在北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会名下。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北京市财政局审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。



## 第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1343.5 平方千米。昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。截至 2023 年末，昌平区常住人口 227.2 万人。2023 年全区实现地区生产总值 1424.6 亿元。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

本项目顺应新一轮科技革命和产业变革的重要途径，它增强了制造业的核心竞争力，培育了现代产业体系，并实现了高质量发展。项目的实施是贯彻和落实国家发展改革委等 15 部门《关于推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》及北京市发展和改革委员会等 11 部门《关于北京市推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》指导意见，推动昌平区区域经济高质量发展的重要抓手。

#### （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。本项目位于昌平区沙河镇，东至京藏高速、南至沙阳路、西至回创路、北至北二中街，该区域拥有良好的科技研发基础，应抓住重大项目落位机遇，整合科研与制造资源，聚焦科技创新与成果转化，发展成为以科创引领带动智能制造及先进能源产业发展，多重优势资源联动促进农业、文化

和旅游融合发展的产业模范新市镇。本项目实施高度契合地区规划。

### **（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，为本项目提供了技术和人才支持。通过产业园的建设，可以进一步整合区域内的资源，形成产业链上下游的协同效应，提高资源利用效率，推动区域经济的可持续发展。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，改善公共服务**

通过本项目的实施，不仅完善了园区内部的配套基础设施，还完善了园区相关联的交通配套设施、市政基础设施和公共服务设施，提供了丰富的公共产品，也改善了沙河镇周边配套公共服务。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入**

本项目的建设和运营需要大量的劳动力，这为当地居民提供了丰富的就业机会。从建设阶段的建筑工人到运营阶段的维修人员和管理人员，产业园能够为不同技能水平的劳动者提供工作岗位。随着就业机会的增加，居民的收入水平也将得到提升，进而提高他们的消费能力和生活质量，缩小了地区贫富差距的问题，有利于带动共同富裕。拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定，促进和谐社会建设。

### **（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，亟需加快配套设施建设。本项目的实施有利于完善公共服务配套和基础设施，增加公共服务设施和基础设施保障能力，补足公共服务设施短板、整体提升区域整体空间环境品质。实现制造业和现代服务业深度融合，弥补了昌平区产业发展短板，能够为本区带来长远经济和社会效益。

#### **（四）拉动有效投资，推动经济增长**

通过本项目的建设，有助于昌平区推进产业布局调整和产业结构升级，促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。产业园的建设和运营为拉动有效投资提供了良好的契机，有利于带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展**

项目的实施将推进区域基础设施建设，提升城市综合服务能力。将加快区域城镇化进程步伐，同时建设改善了居民生活环境，交通更加便捷，对周边居民生活与出行提供高效便捷性。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质**

本项目建设过程中能为本地居民和外来务工人员提供就业岗位和就业机会。本项目建成后实现土地入市，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**

#### **1. 项目实施的必要性、公益性和收益性**



本项目实施符合国家政策导向、高度契合地区规划、能充分发挥当地资源禀赋、能有效解决当前瓶颈问题。项目区域内有多家低端、低效企业及企业现状建筑老旧、质量较差，基本处于荒废状态，周边的配套设施不足，现状道路狭窄，破损严重。实施后可加快低端产业的腾退，实现产业转型升级，促进区域协调发展。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于产业园区基础设施领域项目，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。

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 146086 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入、园区绿地养护收入及园区道路养护收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 155733 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.77，因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

## 2. 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

本项目属于产业园区基础设施领域项目，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

### （2）项目成熟度

本项目的立项批复、实施主体的授权、“多规合一”初审函等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。

本项目成熟度较好。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

#### (1) 资金来源合规性

本项目预计总投资 146086 万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券。计划投入财政资金 63186 万元，占比 43.25%；拟申请专项债券资金 82900 万元，占比 56.75%，两者合计 146086 万元。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

#### (2) 资金到位可行性

##### ①资本金到位可行性

本项目计划投入财政资金 63186 万元。截至目前，北京市昌平区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，单位财政资金到位的可行性较高。

##### ②专项债券资金到位可行性

计划申请专项债券总额 82900 万元，2025 年计划发行 29300 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 30200 万元，其中本批次发行 17200 万元，债券期限 3 年；2027 年计划发行 23400 万元，债券期限为 3 年，预计上半年发行。目前，北京市昌平区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。



综上，本项目为新建工程，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，因此，项目资金到位可行性扣 1 分。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入、园区绿地养护收入及园区道路养护收入。项目地块计划于 2027 年完成出让。预计土地出让收入为 22800 万元，考虑政府收益留存计提 1824 万元，相关专项资金计提 1263 万元，则可用于偿还的预期收益为 19713 万元，其他可用于平衡本项目的地块净收益为 136000 万元，另外项目运营收入合计 232 万元，其中绿化养护收入为 104 万元，道路养护收入为 128 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.77 倍，能够实现资金平衡。土地出让收入价格及相关自身运营收入单价依据市场价格确定，相关规模依据本项目的实际情况而定，因此收入、成本和收益的预测均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，收入预测具有合理性，但收入实现受较多因素影响，收入实现存在不稳定性。故本项目收入预测指标扣 2 分。

#### 5. 债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入、园区绿地养护收入及园区道路养护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 155733 万元，专项债券本息为 87874 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.77 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

### （1）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自于市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标相匹配，组织架构设计中职能分工、权责配置，需要进一步细化。

昌平区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

### （2）偿债风险点及可控性

沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目的投资主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金的归还主要依靠沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目的土地出让收入、园区绿地养护收入及园区道路养护收入偿还来解决，若

项目运营收入及相关的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。

### ①不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

### ②项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完成工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

### ③利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

#### ④收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要细化，偿债风险点指标扣 2 分。

### 7. 绩效目标合理性

#### （1）目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

#### （2）目标合理性



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15项，其中定量指标为12项，占三级指标比为80.00%。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1分。

#### 8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议项目单位结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。由于存在不确定性带来的风险，可能存在其他需要纳入但未纳入事前绩效评估的事项。

因此，其他需要纳入事前绩效评估的事项扣1分。

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 93 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三十二号）；
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 39 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. 《关于印发北京市招标拍卖挂牌出让国有土地使用权暂行规定的通知》（京国土房管出〔2002〕717 号）；
7. 《关于印发北京市国有土地使用权收购和入市交易补偿暂行办法的通知》（市国土房管出字〔2003〕128 号）；
8. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；
9. 《北京市人民政府关于重新公布〈北京市征收农用地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2024〕15 号）；
10. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）；
11. 《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）；



12. 北京市昌平区人民政府关于印发《昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》的通知（昌政发〔2017〕14号）；
13. 《昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》（昌政发〔2016〕13号）；
14. 《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕10号）；
15. 《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的通知》（昌政发〔2018〕12号）；
16. 《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；
17. 《关于使用财政性资金推进企业为主体土地储备开发项目实施有关工作的通知》（京规自发〔2020〕265号）；
18. 《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）；
19. 《北京市规划和自然资源委员会等五部门<关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知>》（京规自发〔2021〕449号）；
20. 《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）。

## 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、征地补

偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

### 三、估算说明

#### 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 832 万元。

#### 2. 征地补偿费

征地补偿费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 1461 万元。

#### 3. 房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

房屋征收（拆迁）补偿费及相关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 123937 万元。

#### 4. 市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用包括道路工程、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、燃气工程、热力工程、供电工程和工程建设管理费等，共计 6043 万元。

#### 5. 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 637 万元。

四、建设内容及投资估算

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕55 号）和北京市规划和自然资源委员会昌平分局《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0039 号），本项目建设内容为：本项目规划总用地面积 13.61 公顷，项目本体面积 10.42 公顷，其中包括工业研发用地面积 1.90 公顷，公园绿地面积 2.86 公顷，城市道路用地面积 5.66 公顷，同步实施整理公路用地面积 3.20 公顷。

本项目总投资 146086 万元，项目投资估算明细如下所示。

表 4 项目投资估算明细表

单位：万元			
序号	投资构成类别	投资估算额	占比
1	前期费用	832	0.57%
2	征地补偿费	1461	1.00%
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	123937	84.84%
4	市政基础设施建设费用	6043	4.14%
5	其它费用	637	0.44%
6	财务费用	5853	4.01%
7	利润或管理费	5316	3.64%
8	两税两费	1848	1.26%



9	审计费	159	0.11%
总投资		146086	100.00%

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 146086 万元，计划投入使用财政资金 63186 万元，占比 43.25%；拟申请专项债券资金 82900 万元，占比 56.75%。分年度筹措计划如下：

表 5 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政资金		31553	31633	63186	43.25%
专项债券	29300	30200	23400	82900	56.75%
合计	29300	61753	55033	146086	100.00%
分年度占比	20.06%	42.27%	37.67%	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

### 一、项目经营性收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 159032 万元，包括：土地出让收入 22800 万元，地块平衡资金 136000 万元，园区运营收入为 232 万元。

表 6 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	22800
2	地块平衡资金	136000
3	园区运营收入	232
合计		159032

#### （一）土地出让收入 22800 万元

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入和地块平衡资金。土地预计将于 2027 年上市交易，具体测算过程如下：

##### 1. 土地出让单价

综合考虑北京市昌平区近四年的工业研发用地出让价，选取 4 个成交地块样本，该 4 个样本的加权平均单价为 7549 元/m<sup>2</sup>，综合考虑到样本地块已开发比较成熟，交通等基础设施配套均比本项目健全以及随着国家颁布的房地产政策，预估未来房价仍会继续下跌，出于谨慎性原则考虑，暂按地块出让单价约 6000 元/m<sup>2</sup>进行测算。样本明细如下表：

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	成交价（万元）	成交单价（元/m <sup>2</sup> ）
----	------	------	------	---------------------------	---------	-------------------------

1	生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块项目 CP00-0602-0016、0020 地块	M4 工业研 发用地	2022/8/11	10.08	75852.1	7525
2	昌平区生命科技园三期 CP01-0602-0015、 CP01-0602-0019 地块（生命谷国际精准医学产 业园二期）项目	M4 工业研 发用地	2022/10/17	7.69	58087.97	7554
3	昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0030 地块	M4 工业研 发用地	2023/7/31	4.9	36290.07	7406
4	昌平区生命科技园三期 CP01-0602-0027、0029 地块（生命谷国际前沿科技转化中心）项目	M4 工业研 发用地	2023/12/22	7.07	54262.25	7675
合计				29.74	224492.39	7549

### 2. 土地出让计划

2027 年计划供应 CP01-0401-0001（M4 工业研发用地）  
地块和 CP01-0401-0004（M4 工业研发用地），地块面积 1.90  
公顷，建筑规模 3.80 万平方米。

表 7 项目土地出让计划表

地块编码	用地代 码	用地性质	地块面积（万 平方米）	建筑规模（万 平方米）	预计出让 年份	预计出让单价（万 元/平方米）
CP01-0401-0001	M4	工业研发用地	0.48	1.0	2027 年	0.60
CP01-0401-0004	M4	工业研发用地	1.41	2.8	2027 年	0.60

### 3. 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，预测的  
土地出让收入如下：

用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地  
价=3.80 万平方米×0.60 万元/平方米=22800 万元，初步估  
算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 22800 万元，预  
计实现出让收入 22800 万元。综上，本项目土地出让收入共  
计 22800 万元。



(二) 区级统筹供本项目使用的平衡地块收入 136000

万元

依据北京市昌平区人民政府公文批办单（OA2-5293），《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》（京铭嘉文〔2025〕38号）及《北京市昌平区人民政府公文批办单》（昌平区政府办文 OA2-5293），本项目计划用昌平区沙河镇路庄住宅小区进行资金平衡，本项目计划使用开发实施后的住宅性质地块作为资金平衡来源，具体地块信息如下所示：

1. 可供出售土地建筑面积

根据北京市发展计划委员会 北京市建设委员会《关于开发建设昌平区沙河路庄住宅小区一期工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计投资〔2003〕153号），小区总建筑面积为 440000 平方米，统一规划、分期实施，其中一期总建筑面积 120000 平方米，建设内容为住宅及配套设施。规划土地性质为 R2 居住用地，土地计划 2028 年上市出让。

2. 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，选取近年来北京市昌平区出让的 11 宗住宅用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

交易编号	宗地名称	用地性质	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	成交日期	成交单价（元/平方米）
------	------	------	-----------	-------------	------	---------	------	-------------

京土储挂 (昌) (2024) 005号	北京市昌平区百善镇中心区西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	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	120848	148831	挂牌	350000	2024/2/23	23517
京土储挂 (昌) (2024) 010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 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	41314	93436	挂牌	309350	2024/3/26	33108
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	R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	67881	110585	挂牌	253300	2024/10/22	22905
京土储挂 (昌) (2023) 061号	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	65662	186128	挂牌	427000	2023/12/20	22941
京土储挂 (昌) (2023) 058号	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	65957	154440	挂牌	354000	2023/11/30	22922
京土储挂 (昌) (2023) 046号	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	107181	219497	挂牌	541500	2023/9/27	24670



京土储挂 (昌) (2023) 033号	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	110127	133365	挂牌	270000	2023/7/20	20245
京土储挂 (昌) (2023) 034号	北京市昌平区沙河高教园区四期(二)地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	61472	127342	挂牌	319700	2023/7/20	25106
京土储挂 (昌) (2023) 002号	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	49177	108189	挂牌	270000	2023/3/23	24956
京土储挂 (昌) (2023) 003号	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	14653	36632	挂牌	129950	2023/3/23	35475
京土储挂 (昌) (2022) 076号	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	45099	102116	挂牌	331200	2023/2/8	32434

结合昌平区近期同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后住宅用地入市均价为25000 元/m²。

用地性质	未实施区域经营性用地规模（m²）	未实施区域经营性规划建筑面积（m²）	楼面单价（元/m²）	入市年度	总金额（万元）	市级政府收益（万元）	扣除市级政府收益后金额（万元）	开发总成本	入市净收益
------	------------------	--------------------	------------	------	---------	------------	-----------------	-------	-------



二类居住 R2	164984	253788	25000	2028 年	634471	50758	583713	298641	285072
---------	--------	--------	-------	-----------	--------	-------	--------	--------	--------

经初步测算，昌平区沙河镇路庄住宅小区项目开发成本约 29.86 亿元。预估二类居住用地入市楼面地价约 2.50 万元/平方米，项目入市收入共计约 63.45 亿元，扣减政府收益及开发成本后，可实现资金盈余约 28.51 亿元，可保障本项目实现资金平衡，计划从土地出让净收益中安排 13.60 亿元进行资金平衡。

### （三）专项运营收入 232 万元

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为园区绿地养护收入和道路养护收入。

#### 1.园区绿地养护收入

##### 1.1 收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发〔2021〕300 号），本项目绿地养护服务费单价暂定为 9 元/平方米·年。

##### 1.2 付费对象规模

根据《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目代征绿地规模为 2.86 公顷，投入运营后可对 2.86 公顷绿地提供养护服务。

### （2）项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为 26 万元，债券存续期内总收入为 104 万元。

## 2. 园区道路养护收入

### （1）收入定价

参考 2023 年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为 5.59 元/平方米/年。

### （2）付费对象规模

根据《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目代征道路约 5.66 公顷，投入运营后可对 5.66 公顷园区道路提供养护服务。

### （3）项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为 32 万元，债券存续期内总收入为 128 万元。

表 8 项目分年度园区运营收入合计表

单位：万元

园区运营收入		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
绿化养护收入	绿化总面积（万 m <sup>2</sup> ）	2.86	2.86	2.86	2.86	
	绿化服务费单价（元/m <sup>2</sup> /年）	9	9	9	9	
	收入小计（万元）	26	26	26	26	104
道路养护收入	道路总面积（万 m <sup>2</sup> ）	5.66	5.66	5.66	5.66	
	道路养护服务费单价（元/m <sup>2</sup> /年）	5.59	5.59	5.59	5.59	

	收入小计（万元）	32	32	32	32	128
	合计	58	58	58	58	232

## 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 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
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
土地出让收入	22800				22800
区级统筹供本项目使用的平衡地块收入		136000			136000
专项收入	58	58	58	58	232
合计	22858	136058	58	58	159032



## 第五章 项目支出分析

运营期内，本项目运营支出为 3299 万元，其中，园区运营成本合计 212 万元，包括原材料支出 36 万元、燃料动力费支出 40 万元（水费支出）、工资及福利费支出 128 万元、修理费支出 8 万元；相关税费支出 0 元；上缴市级土地出让收入分享支出为 1824 万元；依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金等几项政策性资金共计 1263 万元。

### 一、原材料支出

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 10%-20%左右，本项目取值 15%，即按照绿化、道路服务收入的 15%计算，则原材料费平均每年为 9 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 36 万元。

### 二、燃料动力费支出

本项目的燃料动力费主要为水费支出。一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2-0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/平方米·年计算，绿地养护面积为 2.83 万平方米，年度绿化维护耗水量为 0.99 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要 2-3 次，每平方米年度耗

水量可能在 0.8-1.5 立方米左右,平均值为 1.15 吨/平方米·年,道路养护面积为 5.64 万平方米,年度道路维护耗水量为 6 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知,北京市自来水价格分为不同阶梯,其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水,目前市场单价设定为每立方米 1.36 元。则水费平均每年为 10 万元,本项目债券存续期内水费支出共计 40 万元。

### 三、工资及福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员,主要承担着局部区域的交通功能,养护工作、基本清扫和简单维护。预计需要配置 5 名道路及绿化养护人员,以保持绿地基本功能和植被正常生长,定期修剪、病虫害防治等为主。根据国家统计局调查结果,昌平区平均工资及福利水平为 63417 元/年。经测算,项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 128 万元。

### 四、修理费

本项目修理费用拟按运营收入的 4%计取,则债券存续期内修理费用共计为 8 万元。

### 五、税费支出

项目运营期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、地方教育附加及所得税等,按现行国

家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。

本项目债券存续期内销项税共计 10 万元。

2. 可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

(1) 总投资中工程建设其他费用（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。本项目建设期内形成的可抵扣进项税为 12062 万元。

(2) 运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%，本项目债券存续期内运营进项税共计 6 万元。

3. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育附加费 2%，本项目债券存续期内增值税附加税共计 0 元。

4. 所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

综上，本项目债券存续内税费支出为 0 万元。

本项目税费支出详见下表：

表 10 项目分年度税费支出表



单位：万元

类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1. 增值税	0	0	0	0	0	0
运营期销项税	0	0	3	3	3	3
运营期进项税	0	0	2	2	2	2
待抵扣进项税	12062	12062	12061	12060	12058	12057
2. 城建税及附加税	0	0	0	0	0	0
3. 企业所得税	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0	0

六、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（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目工业研发用地按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 1824 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入\*计提比例  
=22800\*8%=1824 万元。

七、项目支出合计

综上，债券存续期内，本项目分年度支出情况如下表。

表 11 项目支出预测表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一	运营成本	0	53	53	53	53	212
1	原材料费		9	9	9	9	36

2	燃料动力费	0	10	10	10	10	40
	水费	0	10	10	10	10	
	绿地用水量（万/立方米）		1.00	1.00	1.00	1.00	
	道路用水量（立方米/平方米·年）		7	7	7	7	
	单价（元/立方米）		1.36	1.36	1.36	1.36	
3	人员工资及福利费		32	32	32	32	128
	人数		5	5	5	5	
	平均工资及福利费（元/年）		63417	63417	63417	63417	
4	修理费		2	2	2	2	8
二	相关税费	0	0	0	0	0	0
三	上缴市政府分享收入		1824				1824
四	专项资金计提		1263				1263
五	运营支出	0	3140	53	53	53	3299

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 12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、项目收入	22858	136058	58	58	159032
1. 土地出让收入	22800				22800
2. 地块平衡资金		136000			136000
3. 项目运营收入	58	58	58	58	232
二、运营支出	3140	53	53	53	3299
1. 上交市级土地出让收入分享支出	1824				1824
2. 专项资金计提支出	1263				1263
3. 项目运营支出	53	53	53	53	212
三、收益	19718	136005	5	5	155733

二、项目融资本息

本项目拟申请专项债券资金 82900 万元，2025 年已发行 29300 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 30200 万元，其中本批次发行 17200 万元，债券期限 3 年；2027 年计划发行 23400 万元，债券期限为 3 年；假设融资利率 2.00%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 2%）。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 87874 万元（含本金 82900 万元，利息 4974 万元）。分年度还本付息明细如下所示。

表 13 专项债券应付本息情况表

单位：万元

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	2025 年	0	29300	0	29300	2.00%	0	0
2	2026 年	29300	30200	0	59500	2.00%	586	586
3	2027 年	59500	23400	0	82900	2.00%	1190	1190
4	2028 年	82900	0	29300	53600	2.00%	1658	30958
5	2029 年	53600	0	30200	23400	2.00%	1072	31272
6	2030 年	23400	0	23400	0	2.00%	468	23868
合计			82900	82900			4974	87874

### 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 14 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	0	0	586	586	
2027 年	19718	0	1190	1190	
2028 年	136005	29300	1658	30958	
2029 年	5	30200	1072	31272	
2030 年	5	23400	468	23868	

合计	155733	82900	4974	87874	
本息覆盖倍数	1.77				

本项目收入合计 159032 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 1824 万元，扣除专项资金计提支出 1263 万元，扣除项目运营成本 212 万元，预期可偿债资金为 155733 万元，拟偿还债券本息合计 87874 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 1.77 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区域平衡。

#### 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 1.77 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区域平衡。

## 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**提升项目运营效率**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

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

表 15 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	140160	147946	155733	163520	171306
债券还本付息额	87874	87874	87874	87874	87874
债券本息覆盖率	1.60	1.68	1.77	1.86	1.95

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。

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人民政府国有资产



监督管理委员会名下。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，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

### **三、项目还本付息资金对应的收入管理**

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

本项目的主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会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。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。