

2026 年北京市政府专项债券（二十二期）
霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）
地方政府专项债券项目实施方案

项目单位：北京市基础设施投资有限公司

本级行业主管部门：北京市昌平区城市管理委员会

本级发展改革部门或项目审批部门：北京市昌平区
发展和改革委员会

本级财政部门：北京市昌平区财政局

二〇二六年八月

目录

第一章项目概况	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资情况	- 3 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 4 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 5 -
九、项目投后管理	- 9 -
第二章项目投资情况与资金筹措	- 11 -
一、编制依据及原则	- 11 -
二、估算范围	- 11 -
三、估算说明	- 12 -
四、建设内容及投资估算	- 13 -
五、资金筹措	- 14 -
六、组合融资	- 16 -
第三章项目收入分析	- 18 -
一、项目专项收入分析	- 18 -
二、项目安排财政资金	- 18 -
三、项目运营期收入合计	- 25 -
第四章项目运营支出分析	- 26 -
一、运营成本支出	- 26 -
二、财务费用支出	- 26 -
三、税费支出	- 26 -
四、其他支出	- 26 -

第五章项目收益与融资平衡方案	27 -
一、项目收益分析	27 -
二、项目融资还本付息分析	27 -
三、项目收益与融资平衡分析	29 -
四、专项债券项目收支预算表	31 -
五、项目收益融资平衡评价结果	32 -
第六章项目事前绩效评估情况	33 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	33 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	35 -
三、项目资金来源和到位可行性	40 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	40 -
五、债券资金需求合理性	41 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	42 -
七、绩效目标设定及合理性	45 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	45 -
九、项目事前绩效评估结果	46 -
第七章项目风险控制	47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	47 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	48 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	48 -
第八章还款保障情况	50 -
一、还款责任及保障	50 -
二、项目资产管理	50 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	51 -
第九章其他需要说明的事项	53 -

第一章 项目概况

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）项目总投资 243,189 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 175,900 万元，已发行 108,700 万元，本批次申请专项债券 8,600 万元，债务期限二年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2206-110114-04-01-352210，全民所有土地资产管理信息系统标识码 1101142025W000564，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P22110114-0003。

二、项目地点

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

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，地理位置东经 $115^{\circ} 50' 17''$ — $116^{\circ} 29' 49''$ 、北纬 $40^{\circ} 2' 18''$ — $40^{\circ} 23' 13''$ ，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤。昌平区域面积 1343.5 平方公里，现辖 8 个街道、14 个镇，2025 年末，昌平区常住人口 227.1 万人。

2022 年昌平区实现地区生产总值 1,619.7 亿元，2023 年昌平区实现地区生产总值 1,701.1 亿元，2024 年昌平区实现地区生产总值 1,811.5 亿元，2025 年昌平区实现地区生产总值 1,908.5 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 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。2025 年，昌平区专项债务余额 868.66 亿元，新增地方政府债务限额 77.31 亿元。区债务规模与区域经济发展水平、财力状况相适应，债务风险总体安全可控。

三、项目建设内容

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

0.9 万平方米,同步进行约 11.7 公顷一体化综合利用土地征收、拆迁。

四、项目投资情况

本项目总投资 243,189 万元,其中工程费用 106,960 万元,占比 43.98%;工程建设其他费用 126,227 万元,占比 51.91%;预备费 10,002 万元,占比 4.11%;建设期利息 0 万元(由财政局统筹安排),占比 0.00%;铺底流动资金 0 万元,占比 0.00%。

从资金来源看,计划使用财政安排资金 67,289 万元,占比 27.67%;单位自有资金 0 万元,占比 0.00%;专项债券资金 175,900 万元,占比 72.33%;银行贷款 0 万元,占比 0.00%;其他市场化融资 0 万元,占比 0.00%;其他来源资金 0 万元,占比 0.00%。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位(以下简称项目单位)为北京市基础设施投资有限公司,项目单位基本信息如下表:

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	成立日期	1981 年 2 月 10 日
注册资本	人民币 20,506,571 万元	营业期限	2001 年 12 月 25 日至 2051 年 12 月 24 日
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室		

经营范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	国有企业
股东及持股比例（项目单位为公司的填报）	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%

北京市基础设施投资有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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，同时项目单位并未存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区城市管理委员会，统一社会信用代码 11110221000102971W。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 61 个月，已于 2022 年 11 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为工程建设方面，已完成既有雨污水管线、13 号线 10KV 电缆改移、220KV 及 110KV 高压线路临时迁改、地铁 8 至 13 号线第一阶段换乘导改等；规划黄土店路北侧枢纽土护降工程完成，北侧枢纽主体结构已封顶，二次结构砌筑及内隔墙板安装完成，外幕墙龙骨安装完成 70%，机电安装完成 40%；北侧附属设施 1 号、2 号交通连廊桩基工程完成 68%；市郊

铁路东北环线霍营站基坑范围内铁路管线改移完成；征拆方面，已完成首农集团北郊农场、地铁八号线公司、首创轮胎厂、住总房地产、地铁 13 号线、北新建材等 6 家国有土地使用协议签订；取得国铁北京局同意用地文件；完成 1 处 P+R 停车场关停工作；完成公交集团所属两处公交场站腾退；完成南侧移动信号塔改移；取得建设用地批复（农转用）；取得枢纽主体部分划拨决定书。

本项目运营管理采用专业化管理模式，即专业化业务由各线、公交等部门独立运营。项目建设期结束进入运营期后，北京市交通委员会行使行业监管职能；北京市应急管理局行使应急监管职能；东北环线霍营站、地铁 8 号线、13 号线霍营地铁站的公共服务由相关专业单位运营管理；霍营枢纽其余部分由市政府确定运营单位。

八、项目审批情况

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

2. 用地审批。2022 年 10 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110000202200002 号、2022 规自预选市政字 0002 号），载明权利人为北京市基础设施投资有限公司，权利类型为建设

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程，用途为 S22 轨道交通场站用地，面积 117157 平方米。

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

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

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

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

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

5. 节能评估。2022 年 9 月 22 日，本项目已经完成节能评估。

6. 安全评价。2022 年 7 月 22 日，本项目已完成安全预评价。

7. 初步设计方案的批复。2025 年 4 月 7 日，取得北京市规划和自然资源委员会《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程初步设计方案的批复》（京规自函〔2025〕689 号），原则同意霍营枢纽工程的建设内容及规模。项目总用地规模 11.7 公顷，总建筑面积约 76485 平方米、配套设施规模约 9579 平方米，主要建设内容包括：市郊铁路东北环线霍营站，改造地铁 8 号线车站及 13 号线扩能提升工程车站，以及公共空间、管理用房、公共服务与便民服务设施、

公交蓄车区、配套停车场和设备用房、连接周边地块的交通连廊及出入口等。

8. 施工许可。2022 年 11 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《工程项目施工准备函》（2022 施准字 003 号），载明项目建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目，位于昌平区回龙观地区霍营街道，建设面积 76000 平方米。

2025 年 9 月 15 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110100202509150202,〔2025〕施市政字 0098 号），载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程附属设施（1 号、2 号交通连廊），建设地址为昌平区回龙观霍营街道，西起黄平路东红线和枫丹北小街东红线，东至林萃路西红线，南至黄土店南路北红线和海淀与昌平区界线，建设规模为 198.80 米。

2025 年 12 月 22 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110100202512220102,〔2025〕施市政字 0195 号），载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程枢纽主体，建设地址为昌平区回龙观街道、霍营街道，建设规模为 52540.00 平方米、46.93 米。

9. 公开招投标。本项目涉及的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料采购，均已依法采用公开招标方式选定承包单位。各项招标活动均在北京市公共资源交易服务平台等国家指定媒介发布招标公告，开标、评标、定标程序符合法律规定，评标委员会依法组建，中标结果已按规定公示，不存在规避招标、虚假招标或围标串标等违法违规行为。现阶段，本项目监理、施工招标工作均已顺利完成，相关合同已签署，整个招投标程序规范、合规。

综上，霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程(昌平区)项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

(一) 项目收入归集。

北京市昌平区城市管理委员会和北京市基础设施投资有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

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

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市昌平区城市管理委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展改革委《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改(审)〔2022〕539号),本项目投资估算的主要文件依据包括:

- 1.住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发《城市轨道交通工程设计概算编制办法》的通知(建标〔2017〕89号)。
- 2.北京市相关定额和费用标准以及国内行业定额和费用标准。
- 3.北京市轨道交通建设管理有限公司编制的《北京轨道交通工程初步设计概算编制规定(2018年)》。
- 4.本工程方案设计图纸及工程数量表。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收,按确定的建设内容所发生的全部费用,包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用包括枢纽部分(其中公交场站、地铁13号线霍营站、地铁8号线改造、市郊铁路车站、枢纽公共空间及管理用房等)、一体化工程部分等;工程建设其他费用包括前期工程费、临时占地费、绿化补偿、交通疏解费、既有建构筑物加固保护费等。

三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

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

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

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

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

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

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

程部分按工程费的 3.8%计列；一体化工程部分按工程费的 3%计列；

5. 基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的 8% 计入。

6. 建设期利息：本估算资金来源为政府专项债，未计算建设期贷款利息。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 243,189 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	106960	43.98%
1.1	枢纽部分	61789	25.41%
1.1.1	公交场站	7013	2.88%
1.1.2	地铁 13 号线霍营站	11595	4.77%
1.1.3	地铁 8 号线改造	4580	1.88%
1.1.4	市郊铁路车站	8492	3.49%
1.1.5	枢纽公共空间及管理用房	27669	11.38%
1.1.6	共同分摊部分	2440	1.00%
1.2	一体化工程部分	45171	18.57%
1.2.1	公共服务	8445	3.47%
1.2.2	便民服务设施	6977	2.87%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1.2.3	一体化预留预埋	12101	4.98%
1.2.4	枢纽接驳连廊	7851	3.23%
1.2.5	共同分摊部分	9797	4.03%
2	工程建设其他费用	126227	51.91%
2.1	前期工程费	3968	1.63%
2.1.1	临时占地费	800	0.33%
2.1.2	绿化补偿	48	0.02%
2.1.3	交通疏解费	480	0.20%
2.1.4	市政道路破复	240	0.10%
2.1.5	既有建构筑物加固保护费	2400	0.99%
2.2	其他费用	14100	5.80%
2.3	土地征收、拆迁费用	108159	44.48%
3	预备费	10002	4.11%
建设投资小计		243189	100%
4	建设期利息（发行费用）	0	0.00%
5	铺底流动资金	0	0.00%
项目总投资合计		243189	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 243,189 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 67,289 万元，占比 27.67%；单位自有资金 0 万元，占比 0.00%；专项债券资金 175,900 万元，占比 72.33%；银行贷款 0 万元，占比 0.00%；其他市场化融资 0

万元，占比 0.00%；其他来源资金 0 万元，占比 0.00%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金合计 67,289 万元，占比 27.67%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年—2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	12500	20200	0	34589	67289	27.67%
单位自有资金					0	0.00%
专项债券	84500	12500	20300	58600	175900	72.33%
其中：用作项目资本金					0	0.00%
银行贷款					0	0.00%
其他市场化融资					0	0.00%
其他来源资金					0	0.00%
合计	97000	32700	20300	93189	243189	100.00%
分年度占比	39.88%	13.45%	8.35%	38.32%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：财政安排资金已纳入地方政府年度预算管理，专项债券投向领域符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）等相关政策规定，且分年度资金需求与项目建设进度相匹配，资金来源合法合规、

渠道明确，能够保障项目资金及时足额到位。

六、组合融资

本项目主要申请使用政府专项债券，不涉及组合融资。

（一）专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 175,900 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2023 年	71000	3 年	在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本	土地出让收入
2	2024 年	13500	2 年		
3	2025 年	5700	1 年		
4	2025 年	6800	3 年		
5	2026 年	11700	2 年		
6	2026 年	8600	2 年		
7	2027 年	58600	1 年		

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向工程费用、征地拆迁费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：市郊铁路东北环线霍营站、改造地铁 8 号线车站及 13 号线扩能提升工程车站，以及公共空间、管理用房、公共服务与便民服务设施、公交蓄车区、配套停车场和设备用房、连接周边地块的交通连廊及出入口等工程建设费用支出与征地拆迁费用。截至 2026 年 7 月，本项目已

发行专项债券 108,700 万元，主要用于工程费用等支出与征地拆迁费用等。

（二）市场化融资。

本项目计划只包括财政预算资金和专项债券，未涉及市场化融资。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

债券存续期内，本项目对应的政府性基金收入合计 232,048 万元，项目还本付息资金来源为土地出让收入 279,600 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 22,368 万元、专项资金计提支出 25,184 万元后，项目土地出让净收入为 232,048 万元。

包括：土地出让收入 232,048 万元。具体测算过程如下：

1. 土地出让收入定价

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

讨，结合该区域周边地块实际情况及 CBRE 等专业咨询单位意见，预计土地成交价约 1.2 万元/平方米。

以下是相似地块成交情况统计：

表 3-1 同类型项目年均用户规模表

序号	地块名称	用地 规划	建筑面积 (m²)	成交日期	成交楼面价 (元/m²)
1	昌平区朱辛庄新区	F3	37505	2020-04-02	14931
2	昌平区沙河镇七里渠南北村	B4	71556	2018-11-26	18447
3	北京市石景山区中关村科技园石景山园北 II 区西井地块土地一级开发项目 1606-034 地块 B1 商业用地	B1	114707	2020-11-30	15300
4	海淀区西三旗 1811-L04 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	61700.6	2019-07-04	16807
5	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	84155.61	2021-10-26	20795
6	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	66055.39	2021-10-26	20740
7	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	55267.89	2021-10-26	20808
8	北京市通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地	F3	70008	2019-10-17	13970

结合近几年商办用地成交楼面价信息，昌平、海淀、石景山、通州商办用地成交价在 1.4 万元~2 万元/平方米左右，距离项目位置最近的海淀西三旗地块 2019 年成交楼面价为 16,807 元/平方米，综合考虑项目区域位置、市场环境

等多方面因素，本项目成交楼面价按照 1.2 万元/平方米进行预测。

2. 土地出让规模

计划 2027 年末一次性入市交易。土地出让计划如下表：

表 3-2 项目出让土地价格预测表

出让地块编号	占地面积 (公顷)	经营性建筑面积 (万平方米)	计划入市时间	预计出让收入 (万元)
CP02-0302-6002	5.83	23.3	2027 年 12 月	279600
CP02-0302-6013	0.47			
合计	6.3	23.3		279600

3. 年增长率

本项目不设增长。

4. 土地出让收入预测

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

综合以上，运营期内，本项目分年度土地出让收入如下表：

表 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入					
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	土地出让收入						279600

序号	收入类型	分年收入					
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	收入定价(元/平方米)						12000
	销售面积(万平方米)						23.3
合计					0	0	279600

5. 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%。另外，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出22,368万元。

计算公式：上缴市级土地出让收入分享支出=土地出让收入*计提比例=279,600*8%=22,368万元。

6. 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，总金额为 281 万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准
=4.32 万 m²*65 元/m²=281 万元。

（2）国有土地收益基金

根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号）规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 13,980 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入
*5%=279,600*5%=13,980 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%。扣除项目采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 3,641 万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（279,600-243,189）*10%=3,641 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%。扣除项目采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为3,641万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（279,600-243,189）*10%=3,641 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3,641万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（279,600-243,189）*10%=3,641 万元。

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

表 3-4 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

支出类型	分年支出						合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
教育资金（10%）						3641	3641
农田水利建设资金（10%）						3641	3641
廉租住房保障资金（10%）						3641	3641
农业土地开发资金						281	281
国有土地收益基金（5%）						13980	13980
合计						25184	25184

7. 土地出让净收入

本项目预计实现总收入 279,600 万元。扣除上缴市级土地出让收入分享支出 22,368 万元、专项资金计提支出 25,184 万元后，项目土地出让净收入为 232,048 万元。

表 3-5 土地出让净收入明细汇总表

单位：万元

序号	类别	项目净收入						
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	项目收入						279600	279600
2	上缴市级土地出让收入分享支出						22368	22368
3	专项资金计提支出						25184	25184
4	项目净收入						232048	232048

（二）财政补助收入。

本项目不涉及。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	专项收入						
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	232048
3	财政补助收入						
4	其他财政资金						
5	其他项目专项收入						
6	项目单位资金						
合计		0	0	0	0	0	232048

第四章 项目运营支出分析

本项目在债券存续期内无实际运营活动，偿债资金全部来源于土地出让收入，故不涉及运营成本、财务费用、税费及其他相关支出。

一、运营成本支出

本项目不涉及。

二、财务费用支出

本项目不涉及。

三、税费支出

本项目不涉及。

四、其他支出

本项目不涉及。

第五章 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 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入	0	0	0	0	0	232048
运营支出						
收益	0	0	0	0	0	232048

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 175,900 万元，其中已发行 2023 年北京市政府专项债券（十二期），期限 3 年期，发行额 71,000 万元，按年付息，发行利率 2.34%，到期日 2026 年 6 月 30 日；已发行 2024 年北京市政府专项债券（一期），期限 2 年期，发行额 13,500 万元，按年付息，发行利率 2.13%，到期日 2026 年 3 月 1 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（二十一期），期限 1 年期，发行额 5,700 万元，按年付息，发行利率 1.41%，到期日 2026 年 6 月 27 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（三十七期），期限 3 年期，发行额 6,800 万元，按年付息，发行利率 1.53%，到期日 2028 年 12 月 30 日；已发行 2026 年北京市政府专项债券（一期），期

限 2 年期，发行额 11,700 万元，按年付息，发行利率 1.42%，到期日 2028 年 2 月 10 日；2026 年拟发行 2 年期专项债券 8,600 万元，债券利率暂按 1.60% 进行估算（结合近期国债平均收益率合理预估），2027 年拟发行 1 年期专项债 58,600 万元，债券利率暂按 1.55% 进行估算（结合近期国债平均收益率合理预估），在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由财政统筹安排，分年度还本付息明细如下：

表 5-2 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	本期付息	本期还本付息合计
1	2023 年		71000		71000	2.34%		0
2	2024 年	71000	13500		84500	2.13%	1661	1661
3	2025 年	84500	5700		90200	1.41%	1949	1949
4	2025 年	90200	6800		97000	1.53%		0
5	2026 年	97000	11700		108700	1.42%	2133	2133
6	2026 年	108700	8600		117300	1.60%		0
7	2027 年	117300	58600		175900	1.55%	1851	1851
8	2028 年	175900		175900	0		2714	178614
合计			175900	175900			10308	186208

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含 以往年度收益 结余）	专项债券还本付息			年度可否 平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2023 年			0	0	是
2	2024 年			1661	1661	
3	2025 年			1949	1949	
4	2026 年			2133	2133	
5	2027 年			1851	1851	
6	2028 年	232048	175900	2714	178614	
合计		232048	175900	10308	186208	
本息覆盖 倍数	1.25					

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

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

（三）分账管理。

本项目不涉及分账管理。用于偿还专项债券的还本付息

资金及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金包括对应的政府性基金收入 232,048 万元。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	$A=H+K+L+M$	243189.00	-	10000.00	-	16000.00	-	32700.00	-
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	67289.00	-	10000.00	-	2500.00	-	20200.00	-
其中：中央预算内投资	AA	0.00	-	-	-	-	-	-	-
超长期特别国债	AB	0.00	-	-	-	-	-	-	-
本地区一般公共预算	AC	67289.00	-	10000.00	-	2500.00	-	20200.00	-
本地区政府性基金预算	AD	0.00	-	-	-	-	-	-	-
其他财政资金	AE	0.00	-	-	-	-	-	-	-
(二) 地方政府专项债券	I	175900.00	-	71000.00	-	13500.00	-	12500.00	-
其中：用于资本金	AF	0.00	-	-	-	-	-	-	-
(三) 项目单位市场化融资	K	0.00	-	-	-	-	-	-	-
(四) 单位自筹资金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他资金	M	0.00	-	-	-	-	-	-	-
二、项目建设支出	$B=H+G+P+Q$	253497.00	-	10000.00	-	17661.00	-	14649.00	-
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	-	243189.00	-	10000.00	-	16000.00	-	32700.00
(二) 财务费用-专项债券付息	O	-	10308.00	-	1661.00	-	1949.00	-	2133.00
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	-	0.00	-	-	-	-	-	-
(四) 其他建设支出	Q	-	0.00	-	-	-	-	-	-
三、项目运营收入	$C=R+S+T$	242356.00	-	0.00	-	1661.00	-	1949.00	-
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	242356.00	-	0.00	-	1661.00	-	1949.00	-
其中：对应的政府性基金收入	AG	232048.00	-	-	-	-	-	-	-
其他政府性基金收入	AH	10308.00	-	-	-	1661.00	-	1949.00	-
一般公共预算收入	AI	0.00	-	-	-	-	-	2133.00	-
其他财政资金	AJ	0.00	-	-	-	-	-	-	-
(二) 项目运营收入	S	0.00	-	-	-	-	-	-	-
(三) 其他收入	T	0.00	-	-	-	-	-	-	-
其中：其他项目专项收入	AK	0.00	-	-	-	-	-	-	-
项目单位资金	AL	0.00	-	-	-	-	-	-	-
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
(一) 项目运营成本(不含财务费用)	U	-	0.00	-	-	-	-	-	-
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	-	0.00	-	-	-	-	-	-
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	-	0.00	-	-	-	-	-	-
(四) 其他运营支出	X	-	0.00	-	-	-	-	-	-
五、专项债券还本	E	-	175900.00	-	-	-	-	-	-
六、市场化融资还本	F	-	0.00	-	-	-	-	-	-

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算,本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍;本项目不涉及市场化融资。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经由北京政德会计师事务所(普通合伙)核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目必要性

1. 政策相关性

2019年2月4日,《关于推动市郊铁路发展有关情况的报告》提出“结合黄土店站改造,探索市郊铁路综合枢纽一体化开发路径。”2020年9月30日,市政府批复《推动轨道交通与城市更新一体化落地工作方案》和《轨道微中心名录(第一批)》,明确霍营(黄土店)综合交通枢纽作为轨道微中心,并纳入站点一体化试点项目;2021年4月,北京市人民政府和国铁集团签署路市合作框架协议;2021年12月,北京市规划和自然资源委员会核发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用项目规划条件审查意见的函》(京规自函〔2021〕3217号);2022年1月,霍营综合交通枢纽项目纳入2022年新一轮回天地区行动计划;2022年5月,北京市发展和改革委员会核发《关于加快推进霍营综合交通枢纽一体化综合利用项目前期工作的函》(京发改〔2022〕719号)。

根据财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)及立项批复等相关文件,项目建设计划使用专项债。项目立项依据和前

置条件比较明确，属于公益性项目且符合专项债券资金投向领域。

因此，本项目符合国家政策导向和地区规划。

2. 项目实施必要性

本项目是北京市昌平区四大城市公共交通枢纽之一，是连接“回天地区”和北京主城区的重要节点工程，目前存在进站难、换乘不便、环境品质差、城市功能被铁路割裂等一系列问题亟待解决。本项目的实施，近期可实现市郊铁路东北环线、地铁 8 号线、地铁 13 号线等轨道交通线路接驳换乘，并围绕轨道交通统筹公交车、自行车等多种出行方式，打造综合交通枢纽，进一步优化区域空间布局，增补接驳设施、提高接驳能力，优化走行流线、提高换乘效率，推动区域交通出行能力整体提升；以综合交通枢纽建设为契机，盘活城市建成区低效用地，通过优化交通功能引导多元复合的城市功能集聚，推动区域城市更新，从交通出行、服务功能、景观形象等多维度缝合城市空间，打造活力中心。

（二）项目公益性评估

通过本项目实施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。同时本项目的实施需要大量的劳动力，这为当地居民提供了丰富的就业机会，土地入市后，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，有助于

缩小地区贫富差距，有利于促进共同富裕。拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定程度，促进和谐社会建设。

（三）项目收益性评估

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 243,189 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内用于还本付息净收益为 232,048 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，满足还本付息要求。本项目完成后，有利于促进昌平区经济健康协调发展 and 提高人民物质文化生活水平，预计将产生良好的经济和社会效益，项目无不良社会影响，是保障区域发展空间的有效途径，项目具有良好的收益性。

综上，本项目符合国家及北京市法律法规、国民经济和社会发展规划、行业规划；符合项目所在地项目建设现实需求；经过充分调研和前期论证，本项目属于有收益的公益性项目。项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分，得满分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资合规性

本项目属于交通基础设施领域，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，是 2026 年国家发展改革委、财政部支持的专项债券投向领域。

综上，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域，本项得分满分。

（二）项目成熟度

本项目为在建项目，截至目前本项目已经取得了如下批复：

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

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

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

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

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

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

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

5. 节能评估。2022 年 9 月 22 日，本项目已经完成节能评估。

6. 安全评价。2022 年 7 月 22 日，本项目已完成安全预评价。

7. 初步设计方案的批复。2025 年 4 月 7 日，取得北京市规划和自然资源委员会《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程初步设计方案的批复》（京规自函〔2025〕689 号），原则同意霍营枢纽工程的建设内容及规模。项目总用地规模 11.7 公顷，总建筑面积约 76485 平方米、配套设施规模约 9579 平方米，主要建设内容包括：市郊铁路东北环线霍营站，改造地铁 8 号线车站及 13 号线扩能提升工程车站，以及公共空间、管理用房、公共服务与便民服务设施、公交蓄车区、配套停车场和设备用房、连接周边地块的交通连廊及出入口等。

8. 施工许可。2022 年 11 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《工程项目施工准备函》（2022 施准字 003 号），载明项目建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目，位于昌平区回龙观地区霍营街道，建设面积 76000 平方米。

2025年9月15日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110100202509150202,[2025]施市政字0098号)，载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程附属设施(1号、2号交通连廊)，建设地址为昌平区回龙观霍营街道，西起黄平路东红线和枫丹北小街东红线，东至林萃路西红线，南至黄土店南路北红线和海淀与昌平区界线，建设规模为198.80米。

2025年12月22日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号110100202512220102,[2025]施市政字0195号)，载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程枢纽主体，建设地址为昌平区回龙观街道、霍营街道，建设规模为52540.00平方米、46.93米。

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。项目单位的确定合法合规；项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，项目实施条件切实可行；项目实施计划进度安排合理，技术方案成熟、先进、经济、高效；项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。故本项目成熟度评估得满分。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目预计总投资 243,189 万元，项目资金筹措方式为财政预算资金及政府专项债券。财政预算资金 67,289 万元，占比 27.67%；专项债券资金 175,900 万元，占比 72.33%。两者合计 243,189 万元。两种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。

综上，本项目资金来源明确，资金筹措计划详细、可行，故项目资金来源合规性方面得满分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。债券存续期内，本项目收入共计 279,600 万元，扣除上缴市级财政的土地出让收益分享、按规定计提的各项专项资金后，可用于偿还债券本金及利息的金额为 232,048 万元。本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够实现资金平衡。土地出让收入预测均来源于合理的市场预测。

综上，收入测算的依据、过程、结果科学、合理，符合实际市场情况，该指标得满分。

（二）项目成本预测合理性

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%。本项目按照 8%上缴市级财政土地出让收入，则政府收益留存计提 22,368 万元；专项资金计提 25,184 万元（农业土地开发资金 281 万元，国有土地收益基金 13,980 万元，农田水利建设资金 3,641 万元，教育资金 3,641 万元，廉租住房保障资金 3,641 万元），支出考虑较为详尽。

因此，本项目成本测算的依据、过程、结果科学合理，符合实际，但仍存在不确定性，因此，成本预测合理性扣 1 分。

（三）项目收益预测合理性

债券存续期内，经计算，项目预期净收益 232,048 万元（项目收益=项目收入-项目成本支出），收益预测合理。

因此，本项目收益预测的过程、结果较为科学严谨，但考虑到未来收入的不确定性，收益预测合理性扣 1 分。

五、债券资金需求合理性

（一）债券类型需求合理性

本项目属于国家发展改革委和财政部 2026 年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

（二）债券资金规模需求合理性

本项目总投资 243,189 万元，计划发行政府专项债券 175,900 万元。债券资金占总投资比例为 72.33%，项目资本金占总投资的比例为 27.67%，项目资本金比例设置符合《国

务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内项目净收益 232,048 万元，可用于还本付息的资金合计 232,048 万元，专项债券本息为 186,208 万元，项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.25 倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，且符合专项债申请相关政策要求。

综上所述，项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式最优，债券资金投入规模、比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出，在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，本项得满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，在债券存续期无收入期间，由财政统筹负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，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。

(二) 偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金,偿债资金的归还依靠土地出让收入来解决,若项目专项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:对于自然环境和施工条件造成的风险,可通过购买保险等方式进行风险转移,即向保险公司投保,将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2. 项目实施主体管理风险

来源于项目实施主体的风险主要是项目实施主体作为项目管理的甲方存在设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等风险。

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。对隐蔽工程、关键部位安排专人现场参与验收。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。

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：要求项目实施主体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。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求，绩效指标中的二级指标分为 9 项，三级指标 13 项，其中定量指标为 8 项，占三级指标比为 57%。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，绩效目标与立项相关政策、规划、工作任务总体相匹配，具有一定的前瞻性和约束力，符合预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣 2 分。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

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》（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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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，存在

投入运营后自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是**严格收益平衡测算**。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是**提升项目运营收益**。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是**落实缺口补救措施**。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市昌平区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

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、资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市昌平区城市管理委员会的

单位名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，在债券存续期内，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。在债券存续期间，北京市昌平区城市管理委员会（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前

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

第九章 其他需要说明的事项

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