2026年北京市政府专项债券（十七期、十八期）

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）（调增）

实施方案

项目单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会昌平分局

财政部门：北京市昌平区财政局

2026年11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 ..... - 4 -
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 ..... - 12 -
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 ..... - 15 -
第三章 项目收入分析 ..... - 17 -
一、项目专项收入分析 ..... - 17 -
二、项目安排财政资金 ..... - 17 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 26 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 27 -
一、运营成本支出 ..... - 27 -
二、财务费用支出 ..... - 27 -
三、税费支出 ..... - 27 -
四、其他支出 ..... - 27 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 28 -
一、项目收益分析 ..... - 28 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 28 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 30 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 33 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 34 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 35 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 35 -
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 ..... - 36 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 .. - 37 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 38 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .. - 39 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 42 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .. - 43 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 43 -
第七章 项目风险控制 ..... - 44 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 44 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 46 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 47 -
四、敏感性分析 ..... - 49 -
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 ..... - 51 -
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

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）总投资596860万元，其中：计划申请专项债券总额112800万元，已发行使用市级专项债35600万元，已发行使用昌平区债券资金22600万元，本批次昌平区申请专项债券10000万元（其中6000万元为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）调至本项目，债务期限为3年；4000万元为中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目调至本项目，债务期限为2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、项目基本信息

项目全称为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）（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码1101142025P000135、1101142025R000339，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110114-0006。

二、项目地点

（一）项目地点

本项目建设地点为北京市昌平区马池口镇，四至范围为：东至辛店河，南至北沙河和昌平区界，西至规划路，北至六环路。

（二）项目所在地行政区划、面积人口

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，地理位置东经 115° 50′ 17″ —116° 29′ 49″ ，北纬 40° 2′ 18″ —40° 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。

（三）项目所在地经济财政指标、地方政府债务规模

2022 年昌平区实现地区生产总值 1619.7 亿元，2023 年昌平区实现地区生产总值 1701.1 亿元，2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.5 亿元，2025 年昌平区实现地区生产总值 1908.5 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。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目的

批复》（京发改（审）〔2021〕101号）、北京市发展和改革委员会《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72号）和北京市发展改革委《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕482号），本项目主要建设规模和内容是：土城一级开发项目A0107地块用地面积约15.88公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约31.81万平方米；土城一级开发项目B地块用地面积约27.44公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约28.85万平方米。土城定向安置房项目用地面积约3.43公顷，建设内容为定向安置房建设工程、地上建筑规模约8.92万平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资596860万元，其中前期费用2544万元，占比0.43%；征地补偿费用92814万元，占比15.55%；拆迁补偿费及相关费用358140万元，占比60.00%；市政基础设施建设费24204万元，占比4.06%；其他费用4269万元，占比0.72%；财务费用5361万元，占比0.90%；土地费45232万元，占比7.58%；工程费54397万元，占比9.11%；工程建设其他费6837万元，占比1.15%；预备费3062万元，占比0.50%。

从资金来源看，已投入使用财政资金484060万元，占比81.10%；专项债券资金112800万元，占比18.90%。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）为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，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	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	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
统一社会信用代码	121100007934019111		
经费来源	财政补助		
机构类型	事业单位		
地址	北京市昌平区创新路9号		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		
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。		

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，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规划和自然资源委员会昌平分局，统一社会信用代码11110000782500906M。

七、项目建设工期及运营模式

本项目属于在建项目，项目建设期共30个月。已于2024年12月开工建设，预计2027年5月竣工验收投入使用。项目现状为：本项目采取“分期授权，滚动开发”的方式进行土地一级开发。2025年1月—2027年4月主要进行一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设、定向安置房建设工程等工作。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。建设期结束后，土地入市工作由行业主管部门负责，本项目没有运营期。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2023年2月17日，北京市发展和改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改A0107地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改（审）〔2023〕60号）、2024年5月30日，北京市发展改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72号）、2025年7月18日，北京市发展改革委下发《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕482号），同意项目建设。

2.规划审批。2012年10月30日取得《B地块规划条件（土地储备前期整理）》（2012规条整字0052号）。

2015年11月24日，取得《昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块的土地储备前期整理》（2015规条整字0039号）。

2020年11月18日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2020〕0036号）。

2024年11月18日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《多规合一协同平台会商意见》（2024规自（昌）综审字0061号）。

3.环评咨询评审意见。2017年5月10日，取得北京市昌平区环境保护局出具的《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）A-03地块农民回迁安置房工程项目环境影响报告表的批复》（昌环保审字〔2017〕0053号）。

2023年12月15日，取得《昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目环评咨询报告专家评审意见》。

4.一级开发授权批复。本项目为审批制项目。根据北京市国土资源局《2011年第一批土地储备开发项目专题会议纪要》（京国土会〔2011〕6号），由北京市昌平区规划和自

然资源综合事务中心（原昌平区土储分中心）为主体实施昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）A0208地块及B地块土地一级开发工作。

2013年8月20日取得《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕2号）。

2015年8月20日取得《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕295号）。

2018年5月16日取得《北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块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〕141号）。

2020年7月29日取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京规自昌函〔2020〕249号）。

2023年1月16日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块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〕23号）。

2024年9月27日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2024〕1620号）。

5.实施方案审批表。2023年10月30日，北京市土地整理储备中心出具《北京市土地一级开发项目实施方案审批表--昌平区六环路土城出口土城新村改造B地块土地一级开发项目》，审批通过昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案。

2023年10月，北京市土地整理储备中心出具《北京市土地一级开发项目实施方案审批表--昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目》，审批通过昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案。

6.项目实施主体授权。2023年1月16日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块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〕23号），同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心作为主体，组织开展昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发工作。

2024年9月27日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地

一级开发项目（村庄部分）B地块继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2024〕1620号），同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心作为主体，组织开展昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块土地一级开发工作。

2024年5月31日，北京市发展改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72号），明确北京城建嘉业房地产开发有限公司作为本项目实施单位。

7.建设工程规划许可证。2024年12月13日，北京市规划和自然资源委员会颁发《建设工程规划许可证》建字110114202400190--2024规自（昌）建字0063号、建字110114202400191--2024规自（昌）建字0064号。

8.建筑工程施工许可证。2024年12月25日，昌平区住房和城乡建设委员会颁发《建筑工程施工许可证》（编号110114202412250101—〔2024〕施[昌]建字0232号）、（编号110114202412250201--〔2024〕施[昌]建字0233号）。

综上，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）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。

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）主管部门北京市规划和自然资源委员会昌平分局和项目单位北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目土地出让收入，缴入专户实行管理。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。

（二）债务本息偿还。

北京市昌平区财政局收到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）土地出让收入后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为资源性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会昌平分局名下。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

根据北京市发展和改革委员会《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目的批复》（京发改（审）〔2021〕101号）、北京市发展和改革委员会《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72号）和北京市发展改革委《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕482号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

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.《昌平区六环路土城出口土城新村改造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、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

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2544万元。

2.征地补偿及相关税费

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92814万元。

3.拆迁补偿及相关费用

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 358140 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 24204 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 4269 万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 596860 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	项目	投资估算金额（万元）	占比
1	前期费用	2544	0.43%
2	征地补偿费用	92814	15.55%
3	拆迁补偿费及相关费用	358140	60.00%
4	市政基础设施建设费	24204	4.06%
5	其他费用	4269	0.72%
6	财务费用	5361	0.90%
7	土地费	45232	7.58%
8	工程费	54397	9.11%

9	工程建设其他费	6837	1.15%
10	预备费	3062	0.50%
合计		596860	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算596860万元，从资金来源看，已投入使用财政资金484060万元，占比81.10%；专项债券资金112800万元，占比18.90%。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484060万元，占比81.10%，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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	446916	37144			484060	81.10%
其中：区级财政资金	394519				394519	66.10%
市级财政资金	52397	37144			89541	15.00%
单位自有资金						
专项债券	0	35600	32600	44600	112800	18.90%
其中：区级专项债券			32600	19550	52150	8.74%
市级专项债券		35600		25050	60650	10.16%
其中：用作项目资本金						
银行贷款						

其他市场化融资						
其他来源资金						
合计	446916	72744	32600	44600	596860	100.00%
分年度占比	74.88%	12.19%	5.46%	7.47%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：北京市昌平区财政状况良好，有效保障本项目资本金的投入，截至目前，本项目已落实财政资金进行项目投入；项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡，专项债券资金到位可行性较高。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 112800 万元，无银行贷款及其他市场化融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 112800 万元，本次申请专项债券 10000 万元（其中 6000 万元为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）调至本项目，债务期限为 3 年，实际发行利率 1.34%；4000 万元为中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目调至本项目，债务期限为 2 年，实际发行利率 1.25%），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	2025 年	35600	3 年	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2026 年	12600	2 年	每年支付一次	到期后一次性还本
		10000	2 年	每年支付一次	到期后一次性还本
		6000	3 年	每年支付一次	到期后一次性还本
		4000	2 年	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2027 年	44600	1 年	每年支付一次	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地一级开发等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：专项债券资金主要用于本项目管理费、前期费用及征拆补偿等支出。截至 2026 年 10 月，本项目已发行使用市级专项债 35600 万元，已发行使用昌平区债券资金 22600 万元。

（二）市场化融资。

本项目无市场化融资。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目无对应的专项收入。

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398264万元，包括：土地出让收入398264万元（已扣减各项计提资金和上级财政分成）。具体测算过程如下：

1.土地出让规模及出让计划

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。土地预计将于2027年上市交易，根据项目单位提供的土地储备整理材料，土城一级开发项目A0107地块用地面积约15.88公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约31.81万平方米；土城一级开发项目B地块用地面积约27.44公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约28.85万平方米。土城定向安置房项目用地面积约3.43公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约8.92万平方米。2027年拟供应CP00-0602-0021（B07）地块为R2二类居住用地，地块面积8.6公顷，建筑规模21.50万平方米；拟供

应 CP00-0602-0006（A0107-A05）地块为 R2 二类居住用地，地块面积 6.44 公顷，建筑规模 15.46 万平方米。

表 3-1 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）
CP00-0602-0021（B07）	R2	二类居住用地	8.60	21.50	2027 年	1.60
CP00-0602-0006（A0107-A05）	R2	二类居住用地	6.44	15.46	2027 年	1.60
合计			15.04	36.96		

2.土地出让单价

①市场比较法

综合考虑北京市昌平区近三年的居住用地出让价，选取 10 个成交地块样本，该 10 个样本的加权平均单价为 23027 元/㎡，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 16000 元/㎡进行测算。样本明细如下表:

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途	交易编号
1	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块、回龙观国际信息产业基地二期（二）地块 CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地	昌平区	51597	挂牌	128000	24807	2025/2/18	住宅	京土储挂（昌）〔2025〕002 号
2	北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目 CP01-1503-0002、0008、0009 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区	100406	挂牌	211430	21057	2024/12/30	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕050 号
3	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	昌平区	110585	挂牌	253300	22905	2024/10/22	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕038 号

	基础教育用地								
4	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区	155484	挂牌	198600	12773	2024/7/3	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕022 号
5	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	昌平区	93436	挂牌	309350	33108	2024/3/26	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕010 号
6	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	昌平区	148831	挂牌	350000	23517	2024/2/23	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕005 号

7	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	昌平区	186128	挂牌	427000	22941	2023/12/20	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕061号
8	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	昌平区	154440	挂牌	354000	22922	2023/11/30	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕058号
9	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	昌平区	219497	挂牌	541500	24670	2023/9/27	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕046号

	施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地								
10	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	昌平区	127342	挂牌	319700	25106	2023/7/20	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕034 号
	合计		1195745		2753450	23027			

②剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后房产的销售单价为27800元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格＝开发价值－成本费用－销售费用－开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对石景山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

项目	金额
销售单价	27800元/㎡
建造成本	3000元/㎡
专业人士费	240元/㎡
不可预见费	259元/㎡
投资利息	5361元/㎡
销售税费	2640元/㎡
开发余值	1.63万元/㎡

经过测算，项目住宅部分的开发余值为1.63万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为1.63万元/平方米。

③本项目计划出让的居住用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地单价为2.78万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的居住用地单价为1.63万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取70%权重，剩余法取30%权重；土地出让单价测算表如下所示：

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	70%	1.1万元/㎡
2	剩余法	30%	0.5万元/㎡
加权平均土地出让单价			1.6万元/㎡

经初步测算，本项目计划出让的居住用地单价为1.60万元/平方米，出于谨慎性原则考虑，本项目计划出让的居住用地单价暂按1.60万元/平方米进行测算。

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：

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=36.96万平方米×1.60万元/平方米=591360万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为591360万元，预计实现出让收入591360万元。综上，本项目土地出让收入共计591360万元。

4.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47308万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例=591360×8%=47308万元。

5.专项资金计提支出

依据相关政策规定，以及往年昌平区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等几项政策性资金145788万元。

6.土地出让净收入

综上，本项目收入合计591360万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出47308万元，扣除专项资金计提支出145788万元，可用于还本付息的土地出让净收入为398264万元。

（二）财政补助收入。

本项目无对应的财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目无对应的其他财政资金收入。

表3-2 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入
		2027年
1	对应的政府性基金收入	398264

1.1	土地出让收入	398264
2	财政补助收入	0
2.1	一般公共预算安排补助	0
2.2	政府性基金预算安排补助	0
3	其他财政资金	0
合计		398264

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 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入
		2027 年
1	专项收入	0
2	对应的政府性基金收入	398264
3	财政补助收入	0
4	其他财政资金	0
5	其他项目专项收入	0
6	项目单位资金	0
合计		398264

第四章　项目运营支出分析

本项目作为土地储备项目，无运营期，因此不涉及运营期支出，即运营期支出为 0。

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
	2027 年
项目收入	398264
运营支出	0
收益	398264

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 112800 万元，其中 2025 年 6 月昌平区发行 15700 万元，北京市发行 35600 万元，主要用于支付管理费、前期费用、征地费和安置房建设款等，2025 年 12 月已调减昌平区申请的 2025 年度无法形成实物工作量的专项债券资金 15700 万元，其中调增至昌平新城东区十期土地一级开发项目 15700 万元。2025 年本项目使用专项债券资金 35600 万元，融资利率为 1.45%，期限 3 年。调减资金以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，分割日之前的利息支付由本项目承担，分割日之后利息由调增项目承担。

表 5-2 2025 年专项债券资金调整情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
昌平区	2025 年北京市政府专项债券（二十三期）	2025 年	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）	3 年，1.45%	15700	工程进度缓慢，年内无法形成实际支出	昌平新城东区十期土地一级开发项目	15700	2025 年 12 月底前	保障下半年急需资金的重点项目

2026 年计划发行 32600 万元，其中昌平区拟申请发行 32600 万元（已发行 22600 万元；2026 年本批次申请发行 10000 万元，其中 6000 万元为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）调至本项目，债务期限为 3 年，实际发行利率 1.34%；4000 万元为中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目调至本项目，债务期限为 2 年，实际发行利率 1.25%），北京市拟申请发行 0 万元；利息暂以 2026 年 11 月 12 日作为切割日，具体切割日以实际资金用途调整日期为准，分割日之前的利息支付由调减项目承担，分割日之后利息由本项目承担。

表 5-3 本次使用调增专项债券情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调增项目情况		调减项目情况		
			调增项目名称	调增金额	调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额

昌平区	2026年北京市政府专项债券（十八期）	2026年	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）	6000	昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）	3年，1.34%	21200
昌平区	2026年北京市政府专项债券（十七期）	2026年	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）	4000	中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目	2年，1.25%	4000

2027年计划发行44600万元，其中昌平区拟申请发行19550万元，北京市拟申请发行25050万元，债券期限为1年；假设融资利率3.00%（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3%）。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市、区两级根据各自责任分别由市、区财政统筹安排。分年度还本付息明细如下：

表5-4 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	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	本期利息	本期还本付息合计
1	2025年	0	51300	0	15700	0	35600	1.45%	0	0
2	2026年	35600	22600	10000	0	0	68200	1.42%、1.27%、1.34%	630	630
3	2027年	68200	44600	0	0	0	112800	3%	904	904
4	2028年	112800	0	0	0	106800	6000	3%	2291	109091
5	2029年	6000	0	0	0	6000	0	3%	80	6080
合计	合计		118500	10000	15700	112800			3905	116705

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。

1.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 5-5 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	2025 年			0	0	是
2	2026 年		0	630	630	
3	2027 年	398264	0	904	904	
4	2028 年		106800	2291	109091	
5	2029 年		6000	80	6080	
合计		398264	112800	3905	116705	
本息覆盖倍数		3.41				

本项目收入合计 591360 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 47308 万元，扣除专项资金计提支出 145788 万元，可用于还本付息的预期可偿债资金为 398264 万元，拟偿还债券本息合计 116705 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 3.41 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。

2.北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市前期投入资金 152491 万元（其中市级财政资金 89541 万元，专项债债券发行本金 60650 万元），利息预估 2300 万元，债券期限分别

为3年、2年和1年，融资利率保守假设3%，本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本152491万元（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152491万元，北京市为本项目发行专项债券60650万元，债券本息合计62950万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为152491/62950=2.42（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。

3.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=245773万元，昌平区为本项目发行专项债券52150万元，债券期限分别为3年、2年和1年，融资利率保守假设3%，债券本息合计53755万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为245773/53755=4.57（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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及市场化融资资金。

以上两项合计后，本项目预期项目收益整体对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为3.41倍，北京市预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.42倍，昌平区预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为4.57倍，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。

（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纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：对应的政府性基金收入398264万元。

以上内容在专项债券发行资料中予以体现。

四、专项债券项目收支预算表

（一）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）收支预算表

收支类别	公式	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	438869
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	417371
（一）土地储备专项债券资金	C	52150
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	1556
（三）其他财政预算资金	E	363665
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	417371
（一）土地储备成本	G=H+I+J	415815
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	306941
土地补偿费	AA	33025
安置补助费	AB	654
地上附着和青苗补偿费	AC	538
拆迁补偿费	AD	272279
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	249
其他费用	AH	196
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	107287
道路	AI	2129
供水	AJ	241
供气	AK	301
供电	AL	1914
排水	AM	624
通讯	AN	215

照明	AO	0
绿化	AP	0
场地平整	AQ	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	101863
3.其他支出	J=AS+…+AV	1587
现场管护	AS	83
围挡建设	AT	0
地籍调查	AU	0
其他	AV	1504
（二）土地储备专项债券付息	K	1556
四、结转下年资金	L=B-F	0
五、土地储备专项债券还本	M	52150
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	386719
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L) =A-F	21498
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A	0.12

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3.41倍，北京市预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.42倍，昌平区预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为4.57倍，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。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

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。

本项目总投资 596860 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预计项目可用于偿债的资金为 398264 万元，本息覆盖倍数为 3.41，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。

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

本项目属于土地储备项目，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

本项目的立项审批、一级开发授权批复、规划条件、工程规划许可、施工许可等已取得上级主管部门批复。其他相关手续如征地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。本项目具备一定成熟度，相关建设批复程序基本完成，故成熟度指标得满分。

三、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596860万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券。已投入财政资金484060万元，占比81.10%；拟申请专项债券资金112800万元，占比18.90%，两者合计596860万元。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。

2.资金到位可行性

（1）资本金到位可行性

截至目前，本项目已投入财政资金484060万元。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

本项目计划发行112800万元，债券存续期内预期可偿债资金398264万元，债券本息为116705万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为3.41倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。截至目前本项目已发行使用58200万元，后期计划发行54600万元，虽然项目满足项目收益与自平衡，但是专项债券执行限额发行，对于后续债券资金能否顺利发行存在一定的不确定性。

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。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入预测合理性

本项目建成后，本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。项目还款期合计收入591360万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出47308万元，扣除专项资金计提支出145788万元，可用于还本付息的资金为398264万元。土地出让收入主要基于本项目拟上市地块的土地出让规

模确定，土地出让单价参考昌平区及周边地区近年来出让的同类地块平均单价。

本项目收入来源可靠，但土地市场容易因供需不均衡，以及房地产宏观政策调整而波动，因此债券存续期内是否能实现预期的土地出让收入，存在一定的不确定性，该指标扣2分。

2.项目成本预测合理性

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，不涉及运营成本支出。

因此，成本预测与项目实际相符，预测科学合理，该指标得满分。

3.项目收益预测合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、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，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

五、债券资金需求合理性

1.债券类型需求合理性

本项目申请土地储备领域的专项债券，属于国家发展和改革委员会和财政部2026年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

2.债券资金规模需求合理性

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）总投资596860万元，其中财政资金投入484060万元，占比81.10%，债券资金112800万元，占总投资比例为18.90%。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。

综上所述，本项目债券类型合规，债券资金需求规模合理，得满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划的可行性

本项目只涉及专项债券，不涉及存量融资、计划融资情况，全周期运营过程中现金流足以满足专项债券的本息支付，偿债计划具有可行性。偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现有显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；项目制定了有效的过程控制措施；充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

（2）项目偿债风险

制定有效的过程控制措施，充分预计偿债风险点并明确应对措施等。影响项目的风险因素主要分为：

1.工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长。同时项目建设过程中，因为安全意识缺乏、机械设备质量等问题造成的工程风险等，都会对项目有一定的影响。

项目在前期由有资质单位对项目区地质条件进行测定评估，为预防风险采用系统的项目管理方法，向施工方人员灌输安全意识，做好现场容易出现危险事故的预案工作。及时协调、处理设计、监理、施工、材料设备供应各方及总包与分包之间的关系和各种矛盾，合理布置施工现场，做到施工现场井然有序，防止秩序混乱和管理混乱造成事故发生。尽快完成开发项目，缩短建设周期，达到防范利率风险、政策性风险的目的。因此，项目工程风险低。

2.自然风险

建设项目有不能移动、施工时间长、露天作业等特点，决定了其受自然因素的影响比一般项目大很多。在开发与经营过程中的自然风险有火灾风险、风暴风险、洪水风险、地震风险、雪灾风险、气温风险、地质状况风险等。

项目建设地地质状况良好，自然环境优越，采用先进的施工技术完全可以规避自然灾害，发生自然风险的程度低。

3. 经营风险

存在于项目的经营活动之中，主要有策划风险、管理风险、合同纠纷风险等等。经营风险如果处理得不好，就可能导致整个项目过程前功尽弃，造成投资的巨大损失。

项目单位管理方法科学，信誉良好，拥有高素质的管理团队，拥有一支朝气蓬勃、创新敬业的新生代高素质人才队伍，将依靠良好的信誉与经营优势，迅速占据市场，所以，项目的经营风险低。

4. 运营安全风险

各项工程隐患产生的安全事故，将给国家和人民群众生命财产造成巨大损失，是项目运营过程中的主要问题。

为了降低运营安全风险，项目单位切实增强运营安全管理工作的紧迫感和责任感，切实做好各类别系统建设管理工作，认真贯彻执行各类规范和要求，严格按照相关标准施工和验收，最大限度降低事故隐患，确保项目工程安全。因此，该类风险发生的可能性低。

5. 环境风险

项目建设，将改变原有环境现状及自然生态环境，带来噪声、大气和水污染问题，导致周边环境改变。

项目建设中已经采取相应的环境保护措施，对周边环境影响较小。施工期间的环境干扰，属于短期行为，在施工结束后将消失。因此，该类风险发生的可能性低。

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仍需细化，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：有序推进土城新村改造片区土地征收、房屋拆迁工作，完成片区必要基础设施配套建设，实现片区土地平整、具备入市条件；同步实施定向安置房工程建设，保障拆迁群众安置需求。通过土地一级开发盘活片区存量土地资源，完善区域市政基础配套，优化城乡空间布局，改善土城新村群众居住条件与人居环境；统筹平衡片区改造建设成本，推动区域土地集约高效利用，为后续地块落地建设创造基础条件，助力片区城市更新实施，提升片区综合承载能力，实现民生保障、空间提质与区域可持续发展有机统一。

根据《关于印发〈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）的要求，设定的绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，综合考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，绩效目标设置合理。项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值合理（符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律）、可考核等。

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，个别指标还需要调整和优化，目标合理性扣1分。

八、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。

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》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。

综上，该项目“整体情况评估”得分为93分，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

（一）影响项目施工进度的风险

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

3. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设

施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

4.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融体制改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

5.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

（二）控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，严格控制工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化涉及前期工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

（一）影响项目资金筹措的风险

影响项目资金筹措的风险包含项目投资变化产生的风险。本项目总投资的核算是以政府主管部门批复的立项批复文件为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目资本金投入和发债计划安排。

（二）控制措施

1.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

2.提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

3. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

4. 按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早受益。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，利用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）影响项目收益实现的风险

1. 收入变动风险

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是收费政策调整以及项目自身服务水平等因素影响营业收入，导致偿债能力减弱。

2. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

3. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关

的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

4.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融体制改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

5.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

6.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益。

（二）控制措施

良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实

施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理是工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

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 7-1 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	358437	378350	398264	418177	438090
债券还本付息额	116705	116705	116705	116705	116705
债券本息覆盖率	3.07	3.24	3.41	3.58	3.75

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。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，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。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。