2026年北京市政府专项债券（十七期）

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（调减）

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 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 10 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 15 -
五、资金筹措 ..... - 17 -
六、组合融资 ..... - 18 -
第三章 项目收入分析 ..... - 20 -
一、项目专项收入分析 ..... - 20 -
二、项目安排财政资金 ..... - 20 -
三、项目收入合计 ..... - 29 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 30 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 31 -
一、项目收益分析 ..... - 31 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 31 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 33 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 36 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 36 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 38 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 39 -
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 ..... - 41 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 44 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 47 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 47 -
第七章 项目风险控制 ..... - 49 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 49 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 49 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 50 -
第八章 还款保障情况 ..... - 52 -
一、还款责任及保障 ..... - 52 -
二、项目资产管理 ..... - 52 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 53 -

第一章　项目概况

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总投资 224580 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 80300 万元。2026 年已发行 48000 万元，本次拟调减 4000 万元，因此，计入 2026 年的发行金额为 44000 万元；债务期限 2 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（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码 1101142025R000545、1101142025R000566、1101142025R000630，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P18110114-0452。

二、项目地点

本项目建设地点位于昌平新城东区 CP00-1201 街区，项目分为东西两个地块，西侧地块规划范围北至景旺街，南至规划京密引水渠北路，西至规划景文西路，东至文丰路；东侧地块规划范围北至景兴街，南至景旺街，西至文创路，东至创安路。

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。

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《昌平新城东区CP00-1201街区一级开发四期用地规划综合实施方案》及北京市昌平区人民政府关于《昌平新城东区CP00-1201街区一级开发四期用地规划综合实施方案》的批复，本项目规划用地面积为48公顷，规划总建筑规模为38.98万㎡，规划用途主要包括二类居住用地、基础

教育用地、体育用地、文物古迹用地、社区综合服务设施用地、公园绿地及城市道路用地。

主要规划建设指标如下：项目范围内城市规划总用地面积约48公顷，其中城乡建设用地面积约34.99公顷（包括二类居住用地面积约24.21公顷、基础教育用地7.94公顷、体育用地2.25公顷、文物古迹用地0.11公顷、社区综合服务设施用地0.48公顷），公园绿地1.96公顷，城市道路用地11.05公顷，规划总建筑面积约38.98万㎡，其中可出让经营性用地（二类居住用地）建筑面积约30.34万㎡，综合容积率为1.11。

四、项目投资情况

本项目总投资224,580万元，其中前期费用2,697万元，占总投资的比例1%；征地补偿及相关税费55,414万元，占总投资的比例25%；拆迁补偿及相关费用132,984万元，占总投资的比例59%；市政基础设施建设费用10,836万元，占总投资的比例5%；其他费2,073万元，占总投资的比例1%；财务费用16,841万元，占总投资的比例7%；管理费2,174万元，占总投资的比例1%；审计费用108万元，占总投资的比例0%；两税两费1,453万元，占总投资的比例1%。

从资金来源看，计划使用财政资金144,280万元，占比64%；专项债券资金80,300万元，占比36%。本项目申请的专项债券资金用于前期费用、征地补偿费、拆迁费、市政基

础设施建设费、其他费。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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		
负责人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10 万元	有效期限	2025 年 3 月 20 日至 2030 年 3 月 19 日
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		

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，并已纳入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC110114，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

本项目为在建项目，建设期48个月，已于2025年1月开工建设，预计2028年12月竣工验收投入使用。项目现状为2026年CP00-1201-0015地块已上市交易。

本项目为土地储备项目，土地开发周期为2025年1月-2028年12月，项目实施单位北京兴昌高科技发展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。本项目不涉及项目运营。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2010年3月4日，北京市发展和改革委员会《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕267号），经研究并报请市政府批准，同意北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心昌平区分中心对中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目组织实施土地一级开发。

2.用地审批。2026年1月29日，已取得北京市人民政府《关于昌平区二〇二六年度批次(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)建设用地的批复》（电子监管号:110114202 6ZZ0002632，京政地字〔2026〕11号）。同意实施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使用上述土地45.7782公顷，其中建设用地33.9442公顷，按照国家及我市有关政策办理供地

手续。另有规划道路用地 9.8785 公顷，规划绿化用地 1.9555 公顷，由政府按照规划用途统一安排使用。

3.规划审批。2025 年 9 月 25 日，北京市昌平区人民政府关于《昌平新城东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2025〕13 号），原则同意《实施方案》。原则同意《实施方案》中用地功能布局及规划控制指标。本次规划范围位于昌平新城东区 CP00-1201 街区，项目分为东西两个地块，西侧地块规划范围北至景旺街，南至规划京密引水渠北路，西至规划景文西路，东至文丰路;东侧地块规划范围北至景兴街，南至景旺街，西至文创路，东至创安路。规划总用地面积约 48 公顷，其中西侧地块用地面积约 42.34 公顷，东侧地块用地面积约 5.66 公顷。项目规划地上建筑规模约 35.96-43.09 万平方米。

4.环评备案。本项目为土地储备项目，不涉及环评批复。

5.节能评估。本项目为土地储备项目，不涉及节能评估。

6.施工许可。土地一级开发整理（征地拆迁）无施工许可证，不需要办理。一级开发配套市政：景文北街等 7 条道路及管线工程现阶段尚未取得施工许可证；尚未达到申报条件（规划许可证待核发；施工、监理招标尚在进行未定标）；待完成中标、施工图审查、取得市政建设工程规划许可证之后，建设单位北京兴昌高科技发展有限公司再向昌平区住建委申请办理施工许可证。

7.公开招投标。拆迁服务、市政配套单项工程依法履行公开招标程序（拆迁服务2010年完成；市政7条道路勘察、施工、监理2026年正在招标，尚未定标）。

综上，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。

北京市规划和自然资源委员会昌平分局（主管部门）和北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）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。

（二）债务本息偿还。

昌平区财政局收到北京市规划和自然资源委员会昌平分局（主管部门）/北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）上缴项目土地出让收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入市级国库。无收入期间，专项债券还本付息资金由北京市昌平区财政局统筹安排。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会昌平分局单位名下。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《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，项目投资估算编制依据如下：

根据《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）文件中关于储备开发项目及棚改项目土地开发成本审核内容的有关要求，建立本项目相应的土地开发成本科目。

根据北京永拓工程咨询股份有限公司昌平分公司及北京嘉信达盛会计师事务所有限公司出具的《中关村科技园区昌平园东区三、四期联合储备土地一级开发项目审计报告》（2009—2019年）（以下简称"《审计报告》"）及2020—2023年《项目资金联审表》等资料确定，本项目已发生费用合计142023.03万元。另根据初步测算，后续项目实施工作开展尚需费用约82556.64万元，其中，前期费用约2266.64万元，征地补偿及相关税费约42976.93万元，拆迁补偿及相关费用约19965.50万元，市政基础设施建设费用约10836.00万元，其他费用约1851.94万元，财务费用约1557.94万元，管理费约1557.94万元，审计费用约90.90万元，两税两费1452.85万元。

本项目申请专项债券的财务测算数据均按照万元为单位四舍五入取整。

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、财务费用、管理费、审计费用、两税两费。

三、估算说明

根据《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，相关投资估算说明如下：

（一）前期费用

项目前期费用约2697.44万元。其中根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，项目已发生成本约430.80万元。经初步测算，预估四期地块后续需求前期费用约2266.64万元，详见下表：

表2-1 前期费用表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	实施方案编制费			35.00	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283号及结合市场行情，最终以实际发生为准。
2	项目建议书（代可研报告）编制			30.00	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283号及结合市场行情，最终以实际发生为准。
3	用地普测及拨地钉桩费	48公顷	1.4元/㎡	67.20	根据国家测绘局国测财字〔2002〕3号文《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》财建〔2009〕17号文，以用地面积为基数按1.4元/㎡计算，最终以实际发生为准。
4	勘测定界测绘费	48公顷	1元/㎡	48.00	以用地面积为基数，按1元/㎡计算，最终以实际发生为准。

5	权属测绘费	48 公顷	0.5 元/㎡	24.00	关于测绘产品收费标准的通知（京发改〔2006〕1009 号），按 0.5 元/㎡元预估。
6	验收测绘费	48 公顷	1.4 元/㎡	67.20	根据国家测绘局国测财字〔2002〕3 号文，结合北京市测绘产品市场情况,以用地面积为基数，按 1.4 元/㎡确定，最终以实际发生为准。
7	编制地质灾害评估费	48 公顷	1 元/㎡	48.00	《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办价格〔2006〕745 号），按用地面积 1 元/㎡估算，最终以实际发生为准。
8	编制交通影响评估费	38.98 万㎡	1 元/㎡	38.98	以建筑面积为基数，按 1 元/㎡计算，最终以实际发生为准。
9	考古勘探及发掘费			1744.57	9.1 至 9.4 项之和
9.1	考古勘探费	48 公顷	5 元/㎡	240.00	依据“国家文物局〔90〕文物字第 248 号”文件规定，重点文物埋藏区勘探费用 7-8 元/㎡，其他地区 5 元/㎡；暂按 5 元/㎡估算，最终以实际发生为准。
9.2	考古发掘费	34.99 万㎡	10 元/㎡	349.90	以规划建设用地面积为基数，暂按 10 元/㎡估算，最终以实际发生为准。
9.3	考古土方清运费	27.99 万 ㎡	40 元/㎥	1119.68	以规划建设用地面积为基数，深度按 0.8m，暂按 40 元/立方米估算，最终以实际发生为准。
9.4	考古土方测绘费	34.99 万㎡	1 元/㎡	34.99	以规划建设用地面积为基数，暂按 1 元/㎡估算，最终以实际发生为准。
10	涉水事项论证费用	48 公顷	4.4 元/㎡	211.20	参照《市国土局关于全市储备项目涉水事项论证编制中介机构库使用有关事项的通知》（京国土储〔2016〕264 号），按用地面积 4.4 元/㎡计算，最终以实际发生为准。
11	招标代理服务费			20.00	《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）
12	规划综合实施方案编制费	48 公顷		60.00	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格〔1999〕1283 号及结合市场行情，最终以实际发生为准。
13	林地可行性研究报告编制费	81.92 亩	1000 元/亩	15.29	参照《编制征占用林地可行性报告收费管理办法》，基础收费是 20000 元，根据使用林地的面积每亩加收 1000 元，收费总额=（基础收费+累进收费）×调整系数，调整系数取 1.5，最终以实际发生为准。

14	土壤污染调查费	48公顷	6万元/公顷	288.00	参照市场行情，结合项目用地规模，暂按6万元/公顷估算，最终以实际发生为准。
前期费用合计				**2697.44**	**1至14项之和**
四期已发生费用				**430.80**	**根据《审计报告》（2009-2019年）及2020-2023年《项目资金联审表》**
四期尚需发生成本				**2266.64**	**【四期前期费用合计】-【四期已发生费用】**

（二）征地补偿费

根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约12436.84万元，经初步估算，项目尚需发生的征地补偿及相关税费包括征收区片价、社会保障费用、地上附着物补偿费、征地税费、其他费用、不可预见费用，约42976.93万元。上述征地费用合计55413.77万元，最终以实际发生为准。

（三）拆迁补偿费

根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约113018.42万元，预估四期地块尚需发生成本约19965.50万元。上述拆迁费用合计132983.92万元，最终以实际发生为准。

（四）市政基础设施建设费

四期地块涉及7条城市支路，规划市政开发程度达到七通，结合区域其他项目平均标准暂按3000万元/公里进行预估，初步估算项目尚需发生的市政建设费用包括市政直接费及市政间接费，约10836.00万元，最终以实际发生为准。

（五）其他费用

根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约 220.41 万元。经初步计算，项目共需发生其他费用包括围挡费、场地看护费、防尘网铺设费、地面平整费、律师费约 2072.35 万元，扣减四期已发生成本后，四期尚需发生其他费用约 1851.94 万元，最终以实际发生为准。

表 2-2 其他费用测算表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	围挡（墙）费用	6933 延米	800 元	554.64	根据规划方案中上市地块周长，按每延米 800 元估算。
2	场地看护费	48 人	3600 元/月/人	622.08	每公顷土地按 1 人看护，看护费按 3600 元/月/人估算按 3 年估算。
3	防火除草费用	48 公顷	2 元	288.00	按 2 元/㎡估算，每年一次，按 3 年估算。
4	防尘网铺设费用	48 公顷	2 元	288.00	按 2 元/㎡估算，每年一次，按 3 年估算。
5	律师费	3 年	20 万元	60.00	暂按 20 万元/年估算，本次按 3 年估算
6	土壤剥离方案编制费	180.56 亩	14 万元	14.00	参照《土地开发整理项目预算编制规定》项目设计与预算编制费计费标准以工程施工费与设备购置费之和为计费基数，采用分档定额计费方式计算，估算本项目方案编制费为 14 万元
7	环保税	34.99 公顷	12 元/㎡/月	245.63	环保税暂按 12 元/㎡/月，施工期按照 6 个月估算。
四期其他费用合计				**2072.35**	**1-7 项之和**
四期已发生费用				**220.41**	**根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》**
四期尚需发生其他费用				**1851.94**	**【四期其他费用合计】-【四期已发生费用】**

（六）财务费用

本项目已发生财务费用，主要为市中心及分中心实际产生的利息约15283.45万元，后续开发实施需求资金拟发行政府专项债，按发债周期1年，利率2%计算发债利息约1557.94万元。财务费用共计为16841.39万元。

（七）管理费

根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约616.11万元。本项目后续开发实施部分无需企业出资，拟发行政府专项债，根据京规自发〔2021〕303号文中管理费率计取标准："自项目初始取得立项起，4年内全部完成项目成本审核和现场验收并达到供地条件的，管理费为3%；每提前1年（不足1年不计），管理费最高提高0.5%，最高不高于5%；每延期1年（不足1年按1年计算），管理费至少降低0.5%，最低不低于2%。"，本次管理费暂按直接投资的2%估算，经初步估算尚需发生管理费用约1557.94万元。项目管理费共计2174.05万元，最终以实际发生为准。

（八）审计费

根据《审计报告》（2009—2019年）及2020—2023年《项目资金联审表》，本项目已发生成本约17.00万元。本项目后续开发实施部分依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号），

经初步估算，需发生审计费用共计约90.90万元。项目审计费共计107.90万元，最终以实际发生为准。

（九）两税两费

本项目后续开发实施部分，两税两费暂按土地开发总成本（扣除征地拆迁补偿费用）3.3%计，经初步估算，两税两费共计约为1452.85万元，最终以实际发生为准。

注：本项目申请专项债券的财务测算数据均按照万元为单位四舍五入取整。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资224,580万元，项目投资估算明细如下：

表 2-3 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**	**10836**	5%
1.1	建筑工程费	10836	5%
1.2	安装工程费	0	0%
1.3	设备购置费	0	0%
2	**工程建设其他费用**	**196903**	88%
3	**预备费用**	**0**	0%
建设投资小计		**207739**	93%
4	**建设期利息（发行费用）**	**16841**	7%
5	**铺底流动资金**	**0**	0%
项目总投资合计		**224580**	100%

项目投资估算明细如下：

表 2-4 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	审计核算成本（万元）	预估尚需发生成本（万元）	合计（万元）	是否使用专项债券	备注
一	前期费用	430.80	2266.64	2697.44	是	已发生成本根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》审定金额，尚需发生成本按照（京规自发〔2021〕449 号）文件有关要求建立补偿科目，参照相关标准进行预估。详见各项费用明细表。
二	征地补偿及相关税费	12436.84	42976.93	55413.77	是	
三	拆迁补偿及相关费用	113018.42	19965.50	132983.92	是	
四	市政基础设施建设费用	0.00	10836.00	10836.00	是	
五	其他费用	220.41	1851.94	2072.35	是	
小计		**126106.47**	**77877.28**	**204003.48**		**【一】至【五】之和**

六	财务费用	15283.45	1557.94	16841.39		已发生财务费用主要为市中心及分中心实际产生利息。后续开发实施需求资金拟发行政府专项债，按发债周期1年，利率2%计算
七	管理费	616.11	1557.94	2174.05	是	按直接投资的2%估算
八	审计费用	17.00	90.90	107.90		依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）估算
九	两税两费	0.00	1452.85	1452.85	是	暂以总成本（扣除征地拆迁补偿费用）的3.3%估算
十	**土地一级开发成本**	**142023.03**	**82556.64**	**224579.67**		**【小计】+【六】+【七】+【八】+【九】**

备注：上表为四期土地一级开发实施方案土地开发成本明细表。本项目申请专项债券的财务测算数据均按照万元为单位四舍五入取整。

五、资金筹措

本项目总投资估算224,580万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金144,280万元，占比64%；专项债券资金80,300万元，占比36%。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144,280万元，占比64%，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 2-5 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	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	142023	0	0	2257	144280	64%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0%
专项债券	0	44000	0	36300	80300	36%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0	0%

银行贷款	0	0	0	0	0	0%
其他市场化融资	0	0	0	0	0	0%
其他来源资金	0	0	0	0	0	0%
合计	142023	44000	0	38557	224580	100%
分年度占比	63%	20%	0%	17%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目CP00-1201-0013/0015/0016/0039居住及幼儿园地块（京土储挂（昌）〔2026〕007号）已经挂牌成交，土地出让收入缴入国库后，按土地储备成本返还机制，可用于归还本项目前期投入，形成项目资金闭环回款来源。且本项目已获得财政资金、专项债券资金支持。项目资金筹措方式具备较强可行性。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券80300万元，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2-6 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	2026年	44000	2年期	每年付息一次	到期一次性还本
2	2027年	0	/	/	/
3	2028年	36300	1年期	每年付息一次	到期一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地储备等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：土地储备。截至2026年10月，本项目已发行专项债券48000万元，拟调减金额4000万元，因此，计入2026年的发行金额为44000万元，主要用于前期费用、征地补偿费、拆迁费、市政基础设施建设费、其他费等支出。

（二）市场化融资。

本项目不涉及市场化融资。

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236100万元。项目还本付息资金来源为土地出让收入236100万元，扣减各项计提资金15753万元和上级财政分成18888万元，项目土地出让净收入为201459万元。

1.土地出让收入

（1）土地出让规模

根据《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，项目拆迁工作已完成。本项目收入来源主要为土地出让收入，用于本项目还本付息的3个地块为CP00-1201-0015、CP00-1201-0017、CP00-1201-0024，为本项目自有开发地块，属于二类居住用地，建筑面积为9.38万平方米，分别计划于2026年、2027年、2028年上市交易。本项目经批复的规综实施方案用地规划图则如下:



图 3-1 规综实施方案用地规划

（2）土地市场

将本项目拟上市土地与同地区在近期已经发生的交易土地实例进行对照比较，结合项目情况，预估本项目土地上市价格。6 宗地块参考样本明细如下：

表 3-1 昌平区居住用地成交案例表

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	建筑规模（平方米）	成交价格（万元）	楼面地价（元/平方米）
1	北京市昌平区中关村生命科学园三期及"北四村"棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0077、0078 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025-6-5	79895.5716	239500	29976.63
2	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	R2 二类居住用地，A4 体育用地	2025-2-18	51597.3816	128000	24807.46

	CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地					
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 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	2024-10-22	110585.393	253300	22905.38
4	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	2023-3-23	36631.923	129950	35474.52
5	北京市昌平区中关村生命科学园三期及"北四村"棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2022-9-23	90830.702	326600	35957.00
6	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	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	2024-12-30	100406.1243	211430	21057.48045

（3）土地单价预测

1）市场比较法：本项目土地价格参考本地区上述同类型 6 宗土地出让情况进行预测，R2 二类居住用地平均出让单价为 2.84 万元/平方米。

2）基准地价系数修正法：根据《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》，本项目规划范围内地块属于住宅类八级，基准地价为 7830 元/平方米。楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（容积率 1.0）×因素

修正系数（Ⅷ昌 1）=7830 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 1.1055 × 1.15=9955 元/平方米。级别基准地价是八级全域平均水平；昌平新城东区属于八级内部优质区片，但官方级别基准与实际招拍挂市场客观地价存在差距，北京市出让地价评估规则中，公示地价系数修正法仅作为辅助校验参考。

根据《北京市规划和自然资源委员会关于出让国有建设用地使用权基准地价成果应用有关事项的通知》（京规自发〔2024〕236 号），明确基准地价系数修正法在最终评估结果中所占权重。其中商业类、办公类、公共服务类、工业类所占权重不低于 20%，住宅类所占权重不低于 30%。

表 3-2 居住用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	9955	30%
市场比较法	28400	70%
结果	22866	-

综上,结合项目区位及供地情况，本项目规划片区内 CP00-1201-0015 地块 2026 年已上市交易,交易价格为 2.58 万元/平方米，同一规划片区暂未上市的 CP00-1201-0017、CP00-1201-0024 地块土地出让单价按照 2.5 万元/平方米预测，不设置增幅。

（4）土地收入预测

根据土地入市交易计划，本项目计划入市的二类居住用地规划建筑面积为 9.38 万平方米，其中 2026 年出让二类居

住用地建筑规模为 2 万平方米，出让收入 51,600 万元；2028 年计划出让二类居住用地建筑规模为 1.96 万平方米，出让收入 49,000 万元；2029 年计划出让二类居住用地建筑规模为 5.42 万平方米，出让收入 135,500 万元。

综上，本项目土地出让收入共计 236,100 万元。

表 3-3 土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.土地出让收入	**51600**	**0**	**49000**	**135500**	**236100**
1.1 二类居住用地出让收入	**51600**	**0**	**49000**	**135500**	**236100**
建筑面积（万平方米）	2.00	0.00	1.96	5.42	**9.38**
楼面地价（元/平方米）	25800	0	25000	25000	
项目收入合计	**51600**	**0**	**49000**	**135500**	**236100**

2.上缴市级土地出让收入分享支出

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（经财资环〔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%。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。本项目按照 8%上缴市级财政土地出让收入，则上缴市级土地出让收入分享支出 18,888 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=236,100×8%=18,888 万元。

表 3-4 项目上缴市级土地出让收入分享支出表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上缴市级土地出让收入分享支出	4128	0	3920	10840	18888

3.专项资金计提支出

土地入市当年还需计提专项资金支出，具体如下：

（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/m^2，总金额为 492 万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=7.56 万㎡×65 元/m^2=492 万元。

（2）国有土地收益基金

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

5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 11,805 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%=236,100×5%= 11,805 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%。扣除项为区人民政府批复的项目实施方案中的土地开发总成本。农田水利建设资金为 1,152 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%=（236,100-224,580）×10%=1,152 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%。扣除项为区人民政府批复的项目实施方案中的土地开发总成本。教育资金为 1,152 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（236,100-224,580）×10%=1,152 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。廉租住房保障资金为 1,152 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%=（236,100-224,580）×10%=1,152 万元。

表 3-5 项目专项资金计提支出表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.农业土地开发资金	129	0	111	252	492
2.国有土地收益基金	2580	0	2450	6775	11805
3.农田水利建设资金	372	0	207	573	1152
4.教育资金	372	0	207	573	1152
5.廉租住房保障资金	372	0	207	573	1152
专项资金计提支出	3825	0	3182	8746	15753

4.土地出让净收入

本项目还本付息资金来源为土地出让收入 236,100 万元，扣减各项专项计提资金 15,753 万元和上级财政分成 18,888 万元，项目土地出让净收入为 201,459 万元。

表 3-6 项目分年度土地出让净收入表

单位：万元

类别	分年度土地出让净收入				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
一、政府性基金收入	**51600**	**0**	**49000**	**135500**	**236100**
土地出让收入	51600	**0**	49000	135500	236100
二、资金支出	**7953**	**0**	**7102**	**19586**	**34641**
1.上缴市级土地出让收入分享支出	4128	**0**	3920	10840	18888
2.专项资金计提支出	3825	**0**	3182	8746	15753
三、土地出让净收入	**43647**	**0**	**41898**	**115914**	**201459**

（二）财政补助收入。

本项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及其他财政资金。

综上所述，本项目债券存续期内，分年度安排财政资金如下所示：

表 3-7 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				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**	**43647**	**0**	**41898**	**115914**	**201459**
1.1	**土地出让净收入**	43647	0	41898	115914	201459
2	**财政补助收入**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.1	一般公共预算安排补助	0	0	0	0	**0**
2.2	政府性基金预算安排补助	0	0	0	0	**0**

3	**其他财政资金**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
合计		**43647**	**0**	**41898**	**115914**	**201459**

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 3-8 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	专项收入	0	0	0	0	0
2	对应的政府性基金收入	43647	0	41898	115914	201459
3	财政补助收入	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0
合计		43647	0	41898	115914	201459

第四章　项目运营支出分析

本项目债券存续期内，项目收入来源为土地出让收入，不涉及运营期及项目运营支出。因此，不涉及项目运营成本支出、财务费用支出、税费支出、其他支出。

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				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
项目收入	43647	0	41898	115914	201459
运营支出	0	0	0	0	0
收益	43647	0	41898	115914	201459

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 80300 万元，其中 2026 年已发行 48000 万元，本次拟调减 4000 万元，因此，计入 2026 年的发行金额为 44000 万元；2027 年计划发行 0 万元；2028 年计划发行 36300 万元。已发行部分债券利率 1.25%，未发行部分债券利率按照 2%假设，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。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债资金调整计划表

单位：万元

项目名称	债券期限	利率	发行期数	2026 年已发行	调减金额	项目名称	年限	2026 年已发行	调增金额
中关村科技园昌平	2 年	1.25%	2026 年北京市政府	48000	4000	昌平区六环路	2 年	22600	4000

园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目			专项债券（十七期）			土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）			

表 5-3 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	调减金额	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	2026年	0	48000	4000	0	44000	1.25%	0	0
2	2027年	44000	0		0	44000	1.25%、2%	569	569
3	2028年	44000	36300		44000	36300	1.25%、2%	550	44550
4	2029年	36300	0		36300	0	1.25%、2%	726	37026
合计			84300	4000	80300			1845	82145

备注：本项目2026年已发行专项债券48000万元，开始计息日期为2026年6月30日，本次拟调减4000万元，本次调减资金暂时以2026年11月12日作为利息分割日，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，调整节点之前的利息由本项目承担，调整之后的利息由对应调增项目承担。

综上，预计本项目债券存续期内本金为80300万元，利息为1845万元，本息合计为82145万元。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。

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及市场化融资。

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	到期利息	本息合计	
1	2026 年	43647	0	0	0	是
2	2027 年	0	0	569	569	是
3	2028 年	41898	44000	550	44550	是
4	2029 年	115914	36300	726	37026	是
合计		201459	80300	1845	82145	
本息覆盖倍数		2.45				

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 2.45，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。

本项目不涉及市场化融资。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。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，项目对应的政府性基金收入 201459 万元（土地出让净收入）用于偿还专项债券本息。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	合计	
		收入	支出
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	236100.00	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	224580.00	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	80300.00	-
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	0.00	-
（三）其他财政预算资金	E	144280.00	-
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	-	224580.00
（一）土地储备成本	G=H+I+J	-	224580.00
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	-	209654.00
土地补偿费	AA	-	30884.00
安置补助费	AB	-	27828.00
地上附着和青苗补偿费	AC	-	0.00
拆迁补偿费	AD	-	150942.00
指标购买费	AE	-	0.00
征地预批规费	AF	-	0.00
耕地占用税	AG	-	0.00
其他费用	AH	-	0.00
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	-	13126.00
道路	AI	-	13126.00
供水	AJ	-	0.00
供气	AK	-	0.00
供电	AL	-	0.00
排水	AM	-	0.00
通讯	AN	-	0.00
照明	AO	-	0.00
绿化	AP	-	0.00
场地平整	AQ	-	0.00
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	-	0.00
3.其他支出	J=AS+…+AV	-	1800.00
现场管护	AS	-	1244.00
围挡建设	AT	-	556.00
地籍调查	AU	-	0.00
其他	AV	-	0.00
（二）土地储备专项债券付息	K	-	0.00
四、结转下年资金	L=B-F	-	0.00
五、土地储备专项债券还本	M=C	-	80300.00
六、项目出让收益应上缴政府的权益	N=A-M	-	155800.00
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	-	11520.00
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	-	0.34

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 2.45 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.45 倍。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）项目必要性评估

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。本项目所在街区为中关村昌平园东区 CP00-1201 街区，根据 2022 年 12 月批复的《北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区控制性详细规划》，构建“一核、两带、多片区”的空间结构。2022 年 12 月，新城东区控规取得批复，标志着新城东区将全面加速规划实施建设。目前，东区各项工作都按下了“快进键”、跑出了“加速度”，呈现出一片生机勃勃、欣欣向荣的良好发展势头。按照“三年成势、五年成形、十年成城”的节奏，落实市领导关于“提高新城综合承载力”的指示精神，进一步落实总规和分区规划要求实现新城宜居宜业，促进新城东区与周边产业组团职住平衡，区委区政府要求加快整理具备供地条件的居住用地先行入市，为新

城东区建设商业综合体、打造活力商圈提供活跃的土地市场氛围，同时吸引和聚集人气。

（二）项目公益性评估

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，属于政府专项债券支持发行的领域，项目建设得到当地主管部门的大力支持。本项目的实施，有利于促进新城东区与周边产业组团职住平衡，同时，按照区委区政府要求加快整理具备供地条件的居住用地先行入市，为新城东区建设商业综合体、打造活力商圈提供活跃的土地市场氛围，同时吸引和聚集人气。项目的实施，将提高新城东区的基础设施及开发水平，带动周边经济发展，有利于居民就近就业择业，增强社会的稳定，促进和谐社会建设，项目具有良好的公益性。

（三）项目收益性评估

本项目收益性主要体现为经济效益。项目偿债资金来源主要为土地出让收入，土地出让收入预测参考昌平区同类型土地出让情况及当前的市场价格，结合项目情况及土地出让计划进行预测。成本预测考虑了专项资金计提支出、上缴市级土地出让收入分享支出，根据相关标准及政府批文进行计算。本项目债券存续期内预计项目净收益为 201459 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.45 倍，项目收益性较好。

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

《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），扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目属于土地储备领域的投资项目，本项目不属于负面清单范围；《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），优先选择成熟度高、操作性强，预期效益显著、风险低的项目。本项目的建设契合国家政策导向，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。本项目已取得立项批复，且已纳入全民土地所有系统，已取得土地编码，纳入土地储备清单，本项目的实施符合法律法规、产业政策、行业标准、行政许可等要求。

（二）项目成熟度

本项目已取得一级开发授权批复、规划意见书、四期建设项目规划条件、项目建议书（代可行性研究报告）的批复、用地规划综合实施方案的批复、已实质性开展相关工作的函、建设用地的批复。项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，项目实施单位为北京兴昌高科技发展有限公司，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确；项目用地规划综合实施方案及土地一级开发实施方案已经

相关部门批复，项目计划进度安排合理可行，实施方案由专业第三方进行论证、评估，本项目属于在实施项目，土地开发及交易在有序推进中，项目实施有保障且具备可持续性。

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。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源合规性

本项目总投资估算224580万元，其中，财政资金144280万元，占总投资比例64%；专项债券资金80300万元，占总投资的比例36%。本项目资金来源明确，两种资金来源均符合国家相关法规政策要求，筹资行为和程序合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。

（二）项目资金到位可行性

1.资金到位可行性

本项目2025年之前已投入财政资金142023万元，根据项目进度计划及资金需求逐步将建设资金落实到位、投入使用。本项目财政投入方式合理，资金到位可行。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

2.专项债券资金到位可行性

本项目拟使用专项债券80300万元，其中，2026年已发行48000万元（拟调减4000万元），因此，计入2026年的

发行金额为44000万元，债券期限为2年期；2028年计划发行36300万元，债券期限为1年期。目前，北京市昌平区政府债务指标、限额均在正常范围内，项目实施单位北京兴昌高科技发展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，本项目根据市场情况及规划情况，预测收益性较好，专项债券还本付息有保障，专项债券资金到位具有可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入预测合理性

本项目收入来源主要为土地出让收入，用于本项目还本付息的3个地块为CP00-1201-0015、CP00-1201-0017、CP00-1201-0024，为本项目自有开发地块，属于二类居住用地，建筑面积为9.38万平方米，分别计划于2026年、2028年、2029年上市交易。本项目CP00-1201-0015地块已于2026年上市交易，土地出让价格为2.58万元/平方米，未上市交易的土地出让单价暂按照2.5万元/平方米（市场价）预测，不设置增幅。本项目土地出让收入共计236100万元。

（二）项目成本预测合理性

项目成本包括上缴市级土地出让收入分享支出、专项资金计提支出，按照相关计提标准及政府批文进行计算，其中，上缴市级土地出让收入分享支出18888万元，专项资金计提支出15753万元。

（三）项目收益预测合理性

综上所述，债券存续期内，可用于资金平衡的相关收益为201459万元。本项目本息覆盖倍数为2.45倍，能够实现项目收益与融资自求平衡。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，参考市场同类项目供地情况，依据充分，测算科学合理。

五、债券资金需求合理性

本项目实施期限经项目单位核实上报，为合理工作排期，《项目用地规划综合实施方案》经区人民政府审批同意，项目具备真实性，建设标准经专业设计单位编制并经专家审核、论证具备合规性，本项目总投资224580万元，计划发行政府专项债券80300万元，计划使用财政预算资金（项目资本金）144280万元。债券资金占总投资的比例为36%，项目资本金占总投资的比例为64%，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。且项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.45倍，能够实现项目收益与融资自求平衡。因此，债券资金需求测算具备合理性。

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于市场调研及参考昌平区同类土地出让交易情况、政府批文，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。本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行。项目建设内容与绩效目标匹配。

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.项目实施主体管理风险

通常同类型项目管理中遇到的风险主要包括前期手续未及时完善，规划及设计变更较大、资金到位不及时、监管不到位、验收不及时、整理的熟地未能及时入市交易等风险。根据项目单位提供的相关资料及情况说明，本项目暂不涉及上述风险，且制定了较为完善的风险管理制度。

风险控制措施：本项目设置了详细的管理制度，在项目实施过程中，将加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，关键节点专人现场参与验收，对于已整理完成的地块，及时组织验收，确保整理的熟地及时入市交易，保证供地需求，保障职住平衡及经济高质量发展的需求。

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和土地市场，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。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：三级指标体系，其中，产出指标包括数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，效益指标包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响，满意度指标包括服务对象满意度，项目总体绩效目标表和项目年度绩效目标表详见下表。

（一）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。

（二）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。

1.总体绩效目标的合理性

本项目总体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11项，占三级指标比为73.33%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标较全面充分、细化量化、可衡量、易获取；绩效指标值合理、可考核。

表6-1 项目总体绩效目标表

项目名称	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	项目区划	昌平区	投向领域	土地储备
债券类型	地方政府专项债券	发行规模	8.03亿元	发行期限	2年、1年
主管部门	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		项目实施单位	北京兴昌高科技发展有限公司	
项目状态	在建		项目建设周期	2025年1月-2028年12月	
绩效指标					
一级指标	二级指标	三级指标			
		内容	单位	指标值	
产出指	数量指标	规划总用地面积	公顷	48	

标		规划总建筑规模	万平方米	38.98
		转非人口	人	211
	质量指标	市政配套基础设施建设质量合格率	%	100
		供地质量达标率	%	100
	时效指标	征地完成进度	%	100
		供地进度	%	100
		债券资金的支出进度	%	100
	成本指标	项目总投资成本	万元	224580
效益指标	经济效益指标	经济发展指标	/	增加财政收入、带动经济发展
		项目收入实现指标	万元	236100
	社会效益指标	社会发展指标	/	项目区就业岗位增多，就业人口增加
	生态效益指标	生态效益指标	/	使用绿色、节能、环保材料，践行绿色低碳目标。
	可持续影响	长期性政策影响和社会影响	/	政府公共服务可持续性发展，经济发展可持续性。
满意度指标	服务对象满意度	项目范围内相关人员、企业满意度	%	≥90

2.本年度绩效目标合理性

本项目年度绩效指标中的二级指标分为 9 项，三级指标 14 项，其中定量指标为 10 项，占三级指标比为 71.43%。绩效指标总体可测量，数据量化比例较高。

表 6-2 项目年度绩效目标表

（2026 年）

项目名称	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	项目区划	昌平区	投向领域	土地储备
债券类型	地方政府专项债券	发行规模	4.4 亿元	发行期限	2 年
主管部门	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		项目实施单位	北京兴昌高科技发展有限公司	
项目状	在建		项目建设周	2025 年 1 月-2028 年 12 月	

态		期	
绩效指标			
一级指标	二级指标	三级指标	
		内容	单位	指标值
产出指标	数量指标	2026年完成全部征地工作	万平方米	48
		转非安置农民	人	211
	质量指标	供地质量达标率	%	100
		配套设施建设质量	%	100
	时效指标	征地完成进度	%	100
		供地进度	%	100
		债券资金的支出进度	%	100
	成本指标	2026年完成投资成本	万元	44000
效益指标	经济效益指标	经济发展指标	/	增加财政收入，带动经济发展
		项目收入实现指标	万元	51600
	社会效益指标	社会发展指标	/	项目区就业岗位增多，就业人口增加
	生态效益指标	生态效益指标	/	使用绿色，节能，环保材料，践行绿色低碳目标。
	可持续影响	长期性政策影响和社会影响	/	政府公共服务可持续性发展，经济发展可持续性。
满意度指标	服务对象满意度	项目范围内相关人员、企业满意度	%	≥90

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。

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》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

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应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：由于对未来项目收入的判断不准确、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，确保项目建成后，能基本按照预期实现收益。二是提高熟地的供地效率。强化工作保障，提高熟地的供地效率和质量。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区级投资计划、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

无其他需要说明的事项。