2026年北京市政府专项债券（十八期）

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调减）

专项债券项目实施方案

实施单位：北京中交兴昌置业有限公司

申报单位：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 - 3 -
一、项目基本信息 - 3 -
二、项目地点 - 4 -
三、项目建设内容 - 5 -
四、项目投资情况 - 6 -
五、项目单位 - 7 -
六、项目主管部门 - 8 -
七、项目建设工期及运营模式 - 8 -
八、项目审批情况 - 10 -
九、项目投后管理 - 12 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 14 -
一、编制依据及原则 - 14 -
二、估算范围 - 14 -
三、估算说明 - 15 -
四、建设内容及投资估算 - 17 -
五、资金筹措 - 18 -
六、组合融资 - 19 -
第三章 项目收入分析 - 21 -
一、项目专项收入分析 - 21 -
二、项目安排财政资金 - 21 -
三、项目运营期收入合计 - 40 -
第四章 项目运营支出分析 - 41 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 42 -
一、项目收益分析 - 42 -
二、项目融资还本付息分析 - 42 -
三、项目收益与融资平衡分析 - 46 -
四、专项债券项目收支预算表 - 48 -
五、项目收益融资平衡评价结果 - 50 -
第六章 项目事前绩效评估情况 - 51 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 51 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 52 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 55 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 56 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 57 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 58 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 60 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 61 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 62 -
第七章 项目风险控制 ..... - 63 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 63 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 64 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 64 -
第八章 还款保障情况 ..... - 66 -
一、还款责任及保障 ..... - 66 -
二、项目资产管理 ..... - 66 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 67 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 69 -

第一章 项目概况

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）总投资1231279万元，其中：计划申请专项债券总额694500万元，已发行239500万元；本批次计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行227500万元，债券期限为3年；2028年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行146300万元，北京市拟发行81200万元，债券期限均为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、项目基本信息

项目全称为北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码：

项目一期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002290；二期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002300、1101142025R002313/1101142025R002323；三期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002337/1101142025R002340/1101142025R002356/1101142025R002369；四期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的标识码为：1101142025R002370/1101142025R002389/1101142025R002399/1101142025R002409/1101142025R002418/1101142025R002424；五期可经营性地块在土地资产管理系统中对应的

标识码为1101142025R002430/1101142025R002442/1101142025R002456/1101142025R002464/1101142025R002470/1101142025R002486/1101142025R002499）；地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110114-0008。

二、项目地点

本项目建设地点位于昌平新城CP00-0701街区，位于昌平区马池口镇马池口村。具体四至范围为：东至马池口村村界东边界，西至规划绿地，南至规划锦泽街，北至规划马池北街。

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

本项目包括五个子项目，项目建设内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设、经营性用地达到入市交易条件后入市交易。项目总投资1231279万元。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复，一期规划总用地面积243467平方米，其中规划建设用地170214平方米，代征绿化用地7725平方米，代征道路用地65528平方米；建筑控制规模为272499平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、停车场、开闭站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）规划总用地面积31.05公顷，其中规划建设用地16.17公顷，代征绿化用地7.14公顷，代征道路用地7.74公顷；建筑控制规模为22.19万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、中学、公交首末站、能源站、公共服务设施等。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复，（三期）项目总用地面积约44.2公顷，其中城镇建设用地约39.82公顷，同步实施整理约4.38公顷。地上建筑规模约28.78万

平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、公共服务设施及配套等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）规划总用地面积22.84公顷，其中规划建设用地15.4公顷，代征绿化用地2.09公顷，代征道路用地5.35公顷；建筑控制规模为26.02万平方米（不含地下面积），建设内容为产业研发用地、供水厂、变电站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）规划总用地面积45.96公顷，其中规划建设用地25.25公顷，代征绿化用地4.85公顷，代征道路用地15.86公顷；建筑控制规模为46.03万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、产业研发、多功能用地、公交中心站、能源站、公共服务设施等。

四、项目投资情况

本项目总投资1231279万元，其中前期费用8565万元，占比0.70%；征地补偿及相关税费142110万元，占比11.54%；拆迁补偿及相关费用973410万元，占比79.06%；市政基础设施建设费用36929万元，占比3.00%；其他费用10495万元，占比0.85%；财务费用20714万元，占比1.68%；管理费29438万元，占比2.39%；审计费1487万元，占比0.12%；两税两费8131万元，占比0.66%。

从资金来源看，项目计划使用财政资金536779万元，占比43.60%，专项债券资金694500万元，占比56.40%。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

本次专项债券申报项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，专项债券资金申报单位基本信息如下：

表1-1 项目申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10万元	有效期限	2025-03-20至2030-03-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路9号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		

项目申报单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110114。申报单位具有申报本项目的主体资格。

2016年5月4日通过招标确定北京中交兴昌置业有限公司为本项目实施单位，项目实施单位信息如下所示：

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京中交兴昌置业有限公司		
法定代表人	张永刚	成立日期	2016 年 5 月 30 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2016 年 5 月 30 日至长期
统一社会信用代码	91110114MA006PB67Y		
经营范围	房地产开发；物业管理；酒店管理；从事房地产经纪业务；技术开发、技术服务；企业管理咨询（不含中介）（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）	阜昌（上海）投资合伙企业（有限合伙）95%； 中国房地产开发集团有限公司 5%		

项目实施单位具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

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 6 年（即 72 个月），已于 2023 年 1 月开工建设，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为本项目采取“分期授权，滚动开发”的方式进行土地一级开发，2023 年实施全部宅基地拆迁工作，2024 年实施一期土地一级开发工作，2025 年完成三期开发工作，2026 年完成二期开发工作，2027 年完成五期开发工作，2028 年完成四期开发工作。项目具体实施计划如下所示：

表 1-3 项目实施进度计划表

主要工作内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
前期手续	取得一期多规合一初审意见、立项；	取得三期多规合一初审意见、立项	取得二期多规合一初审意见、立项	取得四期、五期多规合一初审意见、立项	完成一级开发验收			
征地手续	完成项目一期征地结案	-	完成三期征地结案	完成二期征地结案	完成四期、五期征地结案			
拆迁	完成整村宅基地拆迁工作	完成一期全部拆迁工作	完成三期全部拆迁工作	完成五期全部拆迁工作	完成四期全部拆迁工作			
市政建设	市政准备工作	市政准备工作	完成一期市政支路施工图及总包单位招标；市政建设开工	完成一期、二期、三期市政支路建设	完成四期、五期市政支路建设			
土地入市	-	-	一期部分地块入市	三期部分地块及一期剩余地块入市	二期地块入市	五期部分地块及三期剩余地块入市	四期部分地块及五期剩余地块入市	四期剩余地块入市
负责人	北京中交兴昌置业有限公司							

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。

本项目为土地一级开发项目，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

本项目属于在建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

（一）立项审批

本项目为核准制项目，2024 年 2 月 23 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕26 号），原则上同意该建设项目。

2025 年 12 月 9 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕174 号），原则上同意该建设项目。

（二）用地审批

2024 年 5 月 21 日，北京市人民政府下发《关于昌平区二〇二四年度批次[昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）]建设用地的批复》（京政地字〔2024〕54 号），同意征收昌平区马池口镇马池口村集体农用地 3.5740 公顷（含耕地 0.2241 公顷）、建设用地 19.8806 公顷，横桥村

集体农用地0.0092公顷、建设用地0.4431公顷。另使用北京北方企业集团公司国有土地0.0025公顷和北京市交通委员会昌平公路分局国有土地0.4373公顷；同意将上述用地中农用地3.5832公顷（含耕地0.2241公顷）转为建设用地；同意昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）使用上述土地24.3467公顷，其中规划建设用地17.0214公顷，按照国家及我市有关政策办理供地手续。另有代征道路6.5528公顷、代征绿地0.7725公顷，由政府按照规划用途统一安排使用。

（三）规划审批

2024年1月19日取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区马池口镇CP00-0701-0001~0014地块规划综合实施方案》的批复。

2024年1月30日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0009号）。

2024年7月19日取得昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔2024〕05号）。

2024年7月29日取得《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目CP00-0701-0001、0004、0009、0012地块R2二类居住用地、A33基础教育用地“多规合一”协同平

台供地审核意见的函》（京规自（昌）供审函〔2024〕0003号）。

（四）环评备案

本项目为土地储备项目，无需办理环评备案。

（五）节能评估

本项目为土地储备项目，无需办理节能备案。

（六）施工许可

本项目为土地储备项目，后续市政工程建设启动后，另行办理施工许可证。

（七）公开招投标

本项目为土地储备项目，目前专项债券资金全部用于征地、拆迁补偿费用，后续市政工程建设启动后，项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节均将按照招投标法的要求履行公开招标手续。

综上，北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）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。

本项目主管部门及区财政局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。

昌平区财政局收取土地出让收入，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（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

根据北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复》及北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复》，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.《昌平区马池口镇马池口村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，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、管理费、审计费、两税两费等。

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（代可研报告）编制费、规划综合实施方案编制费、实施方案编制费、用地普测及拨地定桩费、勘测定界测绘费、权属测绘费、林地可行性研究报告编制费、地质灾害评估费、交通影响评估费、涉水事项论证费用、验收测绘费、考古勘探及发掘费（包括考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费、考古土方测绘费）、招标代理服务费、土壤污染调查费等。前期费用合计7632万元（最终以实际发生为准），清算费用933万元，共计8565万元。

2.征地补偿及相关税费

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，共计约142110万元，最终以实际发生为准。

3.拆迁补偿及相关费用

拆迁费用包括项目范围内宅基地腾退补偿费、集体土地上非住宅腾退补偿费、国有土地上非住宅拆迁费用、拆迁管理费用、不可预见费用、安置房损益，拆迁补偿及相关费用为876206万元（最终以实际发生为准），清算费用97204万

元，共计973410万元。

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其他费用等，共计36929万元。

5.其他费用

其他费用包括围挡（墙）费用、防尘网铺设费用、除草防火费用、场地看护费、律师费、环保税，共计约10495万元，最终以实际发生为准。

6.财务费用

本项目后续开发实施拟采用市区两级财政联合投资。对于企业实际投资，按照经审计的财务费用计取。对于拟采用的财政直投资金，本次不计取财务费用，清算费用20714万元，共计20714万元。

7.管理费

本项目后续开发实施部分无需企业出资，需使用财政资金，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%。"，本项目于2017年12月首次取得立项批复，本次管理费用暂按直接投资的2%估算，经初步估算管理费用共

计约21427万元（最终以实际发生为准），清算费用8011万元，共计29438万元。

8. 审计费

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），经初步估算审计费用共计约1136万元（最终以实际发生为准），清算费用351万元，共计1487万元。

9. 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5841万元（最终以实际发生为准），清算费用2290万元，共计8131万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1231279 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（示例）

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额(含清算费用)	占比
1	前期费用	8565	0.70%
2	征地补偿及相关税费	142110	11.54%
3	征地补偿费及相关费用	973410	79.06%
4	市政基础设施建设费用	36929	3.00%

5	其他费用	10495	0.85%
6	财务费用	20714	1.68%
7	管理费	29438	2.39%
8	审计费	1487	0.12%
9	两税两费	8131	0.66%
总投资		1231279	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算1231279万元，从资金来源看，计划使用财政资金536779万元（其中昌平区拟投入财政资金297529万元，北京市已投入财政资金239250万元），占比43.60%；拟申请专项债券资金694500万元（其中昌平区拟发行513700万元，北京市拟发行180800万元），占比56.40%。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536779万元，占比43.60%，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 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	占比
财政资金	370751	152435	13506	0	25	62	536779	43.60%
其中昌平区	131501	152435	13506	0	25	62	297529	24.16%

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	占比
其中市本级	239250						239250	19.43%
专项债券资金	0	0	139600	99900	227500	227500	694500	56.40%
其中昌平区			40000	99900	227500	146300	513700	41.72%
其中市本级			99600			81200	180800	14.68%
合计	370751	152435	153106	99900	227525	227562	1231279	100.00%
占比	30.11%	12.38%	12.43%	8.11%	18.48%	18.48%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目单位提供的前期资料和本项目收益与融资平衡论证结果。

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。申请专项债券融资规模和资金投向如下所示：

1.融资规模。本项目计划申请专项债券694500万元，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2-4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	139600	3/5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026 年	99900	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2027 年	227500	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2028 年	227500	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

备注：2026 年已发行 121400 万元，实际使用 99900 万元（其中 2026 年 6 月份发行 36800 万元，因项目建设计划调整，为提高政府专项债券资金使用效益，本批次申请调减 21500 万元，其中 8000 万元调增至清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，500 万元调增至沙河医药健康产业园项目，13000 万元调增至昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目，本项目该批次实际使用 15300 万元；2026 年 8 月已发行 84600 万元）。

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：征地、拆迁补偿费用、配套市政基础设施建设等。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 239500 万元，主要用于征地、拆迁补偿费用等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目属于土地一级开发项目，无专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 1209428 万元，主要为土地出让净收入 1209428 万元，具体测算过程：

1.土地出让规模及出让计划

根据昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案，本项目实施后规划经营性用地建筑面积合计为 126.97 万㎡，其中居住用地建筑面积 79.03 万㎡，计划分别于 2026 年至 2030 年入市；商业用地建筑面积 16.84 万㎡，计划分别于 2027 年至 2030 年入市；工业研发用地建筑面积为 31.1 万㎡，计划分别于 2029 年至 2031 年入市，各种属性的经营性建设用地规模及出让计划如下所示：

表 3-1 经营性地块出让规模及出让时间

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001 R2 二类住宅	4.1	7.38	2026 年

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004 R2 二类住宅	4.22	7.60	2026年
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009		CP00-0701-0009 R2 二类住宅	2.83	5.10	2026年
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011 R2 二类住宅	2.27	4.08	2027年
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048 R2 二类住宅	5.01	11.02	2028年
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049 R2 二类住宅	1.56	3.28	2028年
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050 B4 商业用地	0.88	1.32	2028年
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023 R2 二类住宅	4.47	9.83	2027年
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028 B4 商业用地	4.03	8.06	2029年
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030 B2 商业用地	4.28	6.42	2027年
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038 B4 商业用地	0.69	1.04	2030年
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058 M4 产业用地	1.4	2.8	2030年
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059 M4 产业用地	2.46	4.92	2030年

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060 M4 产业用地	2.65	5.3	2030年
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061 M4 产业用地	1.46	2.92	2031年
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062 M4 产业用地	2.72	5.44	2031年
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063 M4 产业用地	1.53	3.06	2031年
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051 R2 二类住宅	2.59	5.7	2029年
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052 R2 二类住宅	2.89	6.36	2029年
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053 R2 二类住宅	2.34	5.15	2029年
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054 R2 二类住宅	2.9	6.38	2030年
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055 R2 二类住宅	3.25	7.15	2030年
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056 M4 产业用地	1.63	3.26	2029年
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057 M4 产业用地	1.7	3.4	2029年
	合计				63.86	126.97	

2. 土地出让单价

2.1 市场比较法

结合北京市昌平区及周边地区近年来出让的12个成交地块样本，显示4个居住用地样本的平均单价为21860元/㎡，4个商业用地样本的平均单价为18143元/㎡，4个工业研发用地样本的平均单价为7549元/㎡，样本明细如下表：

表 3-2 可比地块信息表-R2 二类居住用地

单位：万元

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价
1	京土储挂（昌）〔2024〕038 号	北京市昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	253300	67880.77	110585.4	招拍挂	R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	2024-10-22	253300	武汉康景实业投资有限公司和北京未来科学城置业有限公司	六通一平	2.29

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价
											联合体		
2	京土储挂（昌）〔2024〕022号	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	昌平区马池口镇土城村	198600	66285.12	155484.3	招拍挂	R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地	2024-7-3	198600	北京城建兴荣房地产开发有限公司	六通一平	1.28
3	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	昌平区史各庄街道	269000	41313.96	93436.3	招拍挂	R2二类居住用地、A33基础教	2024-3-26	309350	石家庄创世纪房地	五通一平	3.31

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价
		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						育用地、A8 社区综合服务设施用地			产开发有限公司		
4	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	昌平区百善镇	350000	120847.7	148831.2	招拍挂	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2024-2-23	350000	北京住总置业有限公司	六通一平	2.35
5						508337.				111125			2.19

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价
						2				0			

表 3-3 可比地块信息表-B4 综合性商业金融业服务用地

单位：万元

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价
1	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	昌平区北七家镇	270000.00	110126.86	133364.91	招拍挂	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、	45127.00	270000.00	中建智地置业有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合	五通一平	2.02

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
								A33基础教育用地			体		
2	京土整储挂（昌）〔2018〕040号	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目QLQ-004地块B4综合性商业金融服务	昌平区沙河	132000.00	28622.32	71556.00	招拍挂	B4综合性商业金融服	43430.00	132000.00	时代好未来教育科技	五通一平	1.84

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
		业用地	镇七里渠南北村					务业用地			（北京）有限公司		
3	京土储挂（顺）〔2024〕024号	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务用地	顺义区天竺镇	29600.00	21154.74	31732.11	招拍挂	B4综合性商业金融服务用地	45495.00	29600.00	北京罗红摄影艺术文化有限公司	五通一平	0.93

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
4	京土储挂（兴）〔2024〕023号	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目DX00-0406-0003、DX00-0406-0011地块R2二类居住用地、DX00-0404-0033地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007地块A334托幼用地	大兴区黄村镇	214600.00	67135.21	119514.23	招拍挂	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A334托幼	45476.00	214600.00	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司和北京大兴发展集地开发	六通一平	1.80

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
								用地			有限公司联合体		
5	合计					356167.25				646200.00			1.81

表 3-4 可比地块信息表一工业研发用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑规模（万㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
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	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0015、CP01-0602-0019 地块（生命谷国际精准医学产业园二期）	M4 工业研发用地	2022-10-17	7.69	58087.97	7554

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑规模（万㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
	项目					
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	昌平区生命科学园三期 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	7549

2.2 基准地价系数修正法

本项目住宅用地位于属于VIII-昌1级别，片区基准地价为9040元/㎡，经过上述因素修正后，住宅用地楼面熟地价约9995元/㎡；

本项目商业用地位于属于VIII-昌1级别，片区基准地价为7240元/㎡，经过上述因素修正后，商业用地楼面熟地价约8471元/㎡；

本项目工业研发用地位于属于VIII-昌1级别，片区基准地价为1380元/㎡，经过上述因素修正后，工业研发用地楼面熟地价约2943元/㎡。

2.3 本项目土地出让单价分析

本项目结合市场比较法和基准地价系数修正法，综合分析居住用地单价15928元/㎡，商业用地出让单价为13307元/㎡，工业研发用地出让单价为5246元/㎡。综合分析结果如下所示：

表3-5 居住用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	9995	0.5
市场法	21860	0.5
结果	15928	-

表3-6 商业用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重

基准地价系数修正法	8471	0.5
市场法	18143	0.5
结果	13307	-

表 3-7 工业研发用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	2943	0.5
市场法	7549	0.5
结果	5246	-

结合马池口镇马池口村地块的具体位置和市场行情，出于谨慎性原则考虑，居住用地出让基准年单价按照 15800 元/㎡，商业用地出让基准年单价按照 7500 元/㎡，工业研发用地出让基准年单价按照 4000 元/㎡。

3. 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让规模、计划和土地出让单价，本项目土地出让收入合计为 1499374 万元，具体土地出让如下所示：

表 3-8 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模（万平方米）	土地成交时间	土地出让价格（元/平方米）	预计总收入
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001R2	7.38	2026	15800	116604

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模（万平方米）	土地成交时间	土地出让价格（元/平方米）	预计总收入
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004R2	7.60	2026	15800	120080
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009	R2	CP00-0701-0009R2	5.10	2026	15800	80580
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011R2	4.08	2027	15800	64464
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048R2	11.02	2028	15800	174116
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049R2	3.28	2028	15800	51824
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050B4	1.32	2028	7500	9900
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023R2	9.83	2027	15800	155314
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028B4	8.06	2029	7500	60450
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030B2	6.42	2027	7500	48150
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038B4	1.04	2030	7500	7800
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058M4	2.8	2030	4000	11200
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059M4	4.92	2030	4000	19680
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060M4	5.3	2030	4000	21200

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模（万平方米）	土地成交时间	土地出让价格（元/平方米）	预计总收入
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061M4	2.92	2031	4000	11680
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062M4	5.44	2031	4000	21760
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063M4	3.06	2031	4000	12240
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051R2	5.7	2029	15800	90060
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052R2	6.36	2029	15800	100488
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053R2	5.15	2029	15800	81370
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054R2	6.38	2030	15800	100804
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055R2	7.15	2030	15800	112970
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056M4	3.26	2029	4000	13040
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057M4	3.4	2029	4000	13600
	合计				126.97			1499374

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119950万元（含尾差）。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例=1499374*8%=119950万元。

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、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金几项政策性资金169996万元。

6.土地出让净收入

综上本项目对应的政府性基金收入（土地出让净收入）为1209428万元，即土地出让收入-上交市级土地出让收入分享支出-专项资金计提支出=1209428万元。

（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。

表3-9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						合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	对应的政府性基金收入	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428
1.1	土地出让净收入	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428
2	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0
3	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428

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 3-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	专项收入	0	0	0	0	0	0	0
2	对应的政府性基金收入	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428

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。

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						合并
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
项目收入	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428
运营支出	0	0	0	0	0	0	0
收益	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

本项目拟申请专项债券资金 694500 万元（其中北京市拟申请 180800 万元，昌平区拟申请 513700 万元）。2025 年已发行 139600 万元，其中昌平区调增 40000 万元（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率 1.56%，债券期限 5 年；北京市已发行 99600 万元（纳入 2025 年北京市专项债券二十三期发行计划，实际发行利率 1.45%）；2026 年已发行政府专项债券为 99900 万元（其中昌平区已发行 99900 万元，2026 年 6 月昌平区已

发行36800万元（纳入2026年北京市专项债券十八期发行计划，债券期限为3年，中标利率为1.34%，因项目建设计划调整，为提高债券资金使用效益，申请调减21500万元（其中8000万元调增至清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，500万元调增至沙河医药健康产业园项目，13000万元调增至昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目），本项目该批次实际使用15300万元，假设以2026年11月12日作为利息切割日，切割日之前的利息由本项目承担，切割日之后的利息由调增项目承担，具体切割日以实际为准。

表5-22026年使用调增专项债券资金情况表

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	2026年北京市专项债券十八	2026	北京市昌平区马池口镇马池	3年1.34%	21500	因项目建设计划调整，为提高	清华南口国重基地产业孵化区工业前期开	8000	2026年12月底前	项目推进较快

	期		口村土地一级开发项目（区级）			债券资金使用效益	发项目			
							沙河医药健康产业园区项目	500	2026年12月底前	项目推进较快
							昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目	13000	2026年12月底前	项目推进较快

2026年8月已发行84600万元（纳入2026年北京市专项债券二十三期发行计划，债券期限为3年，中标利率为1.31%））；2027年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行227500万元，债券期限为3年；2028年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行146300万元，北京市拟发行81200万元；债券期限均为3年，参考近期国债收益率水平，保守假设本项目拟发行专项债券融资利率1.80%。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5-3 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	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	2025	0	139600	0	139600	1.45% 1.56% 1.34%	0	0
2	2026	139600	99900	0	239500	1.45% 1.56% 1.34% 1.31%	1767	1767
3	2027	239500	227500	0	467000	1.45% 1.56% 1.34% 1.31% 1.80%	3489	3489
4	2028	467000	227500	99600	594900	1.45% 1.56% 1.34% 1.31% 1.80%	7476	107076
5	2029	594900	0	99900	495000	1.34% 1.31% 1.80%	10127	110027
6	2030	495000	0	267500	227500	1.80%	8814	276314
7	2031	227500	0	227500	0	1.80%	4095	231595
合计		0	694500	694500			35769	730269

（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。

1.项目整体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

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	到期付息	本息合计	
1	2025 年	0	0	0	0	是
2	2026 年	255912		1767	1767	是
3	2027 年	216117		3489	3489	是
4	2028 年	190234	99600	7476	107076	是
5	2029 年	289584	99900	10127	110027	是
6	2030 年	220735	267500	8814	276314	是
7	2031 年	36847	227500	4095	231595	是
8	合计	1209428	694500	35769	730269	是
9	本息覆盖倍数	1.66				

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 1.66，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。

2.北京市专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据本项目资金筹措表可知，北京市需投入资金 420050 万元（其中市级财政资金 239250 万元，专项债债券本金

180800 万元），利息预估 8717 万元（已发行 99600 万元，发行利率为 1.45%；拟发行债券 81200 万元，融资利率保守假设 1.8%；债券期限均为 3 年），本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本 428767 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 428767 万元），北京市拟为本项目发行专项债券 180800 万元，债券本息合计 189517 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 428767/189517=2.26（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. 昌平区专项债券资金收益与融资自求平衡分析

昌平区实施本项目可获得的土地出让净收入=本项目净收益-市级前期投入为 780661 万元，昌平区拟为本项目发行专项债券 513700 万元（其中 2025 年拟调增 40000 万元，债券期限为 5 年，实际中标利率为 1.56%；2026 年 6 月昌平区已发行 36800 万元（纳入 2026 年北京市专项债券十八期发行计划，债券期限为 3 年，中标利率为 1.34%，因项目建设计划调整，为提高债券资金使用效益，申请调减 21500 万元（其中 8000 万元调增至清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，500 万元调增至沙河医药健康产业园项目，13000 万元调增至昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目），本项目该批次实际使用 15300 万元，假设以 2026 年 11 月 12 日作为利息切割日，切割日之前的利息由本项目

承担，切割日之后的利息由调增项目承担，具体切割日以实际为准；2026 年 8 月昌平区已发行 84600 万元（纳入 2026 年北京市专项债券二十三期发行计划，债券期限为 3 年，中标利率为 1.31%））；其他批次拟发行 373800 万元，债券期限为 3 年，拟发行债券融资利率保守假设 1.8%），债券本息合计 540751 万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为 780661/540751=1.44，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。

（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：政府性基金收入 1209428 万元。

四、专项债券项目收支预算表

表 5-5 专项债券项目收支预算表

单位：万元

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	780661	
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	839120	
（一）土地储备专项债券资金	C	513700	
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	27891	
（三）其他财政预算资金	E	297529	
三、土地储备项目资金支出	F=G+K		839120
（一）土地储备成本	G=H+I+J		811229

收支类别	公式	合计	
		收入	支出
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH		736564
土地补偿费	AA		249549
安置补助费	AB		24900
地上附着和青苗补偿费	AC		
拆迁补偿费	AD		460487
指标购买费	AE		
征地报批规费	AF		
耕地占用税	AG		414
其他费用	AH		1214
2.土地开发支出	I=AI+…+AR		28757
道路	AI		28757
供水	AJ		
供气	AK		
供电	AL		
排水	AM		
通讯	AN		
照明	AO		
绿化	AP		
场地平整	AQ		
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR		
3.其他支出	J=AS+…+AV		45908
现场管护	AS		1200
围挡建设	AT		600
地籍调查	AU		
其他	AV		44108
（二）土地储备专项债券付息	K		27891
四、结转下年资金	L=B-F		0
五、土地储备专项债券还本	M		513700
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M		266961
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F		-58459
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		0.66

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1.66倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.66倍；北京市偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为2.26倍；昌平区偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.44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市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

2024年10月12日的国新办发布会中，明确允许专项债券用于土地储备，特别是在确有需求的地区，可用于新增土地储备项目。本项目的建设契合国家“扩大内需、共同富裕、乡村振兴”等的政策导向，可腾退土地空间，有利于引入企业，提升区域产业升级，有利于周边人口就业，提高居民的收入水平，通过农转居的过程，完善居民的社会保障，通过回迁安置，提升居民居住条件。本项目实施有利于推进旧村腾退、土地整理、提高土地利用效率，整体加快项目区城镇化步伐，从而加速促进产业升级替换，促进经济、资源和环境全面协调可持续发展，符合《北京市国土空间近期规划（2021年—2025年）》的要求。此外，本项目建设有利于马池口片区的整体升级改造，项目建设符合《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》提出的“即以马池口镇埝头工业为主的片区”的要求。

本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。加快了区域城镇化进程步伐，同时改善了居民生活环境，使周边居民出行更加便捷，提高居民生活品质。

本项目总投资1231279万元，项目偿债资金来源主要为土地出让净收入。本项目债券存续期内预计项目可用于偿债的资金为1209428万元，本息覆盖倍数为1.66。

综上所述，本项目建设符合《北京市国土空间近期规划（2021年—2025年）》及北京市国土空间近期规划（2021年—2025年）》的要求，项目属于专项债券支持范围，项目通过对周边地块进行出让，实现资金平衡，符合市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用的要求，经核实与现有项目没有重叠。项目实施意义和必要性充分显著、需求迫切、具有较强的公益性和收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目属于在建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

（一）立项审批

2024年2月23日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕26号），项目总投资253489万元，原则上同意该建设项目。

2025年12月9日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕174号），项目总投资307072万元，原则上同意该建设项目。

（二）规划及用地批复

2024年1月19日取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区马池口镇CP00-0701-0001~0014地块规划综合实施方案》的批复。

2024年1月30日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0009号）。

2024年5月21日取得《关于昌平区二〇二四年度批次〔昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）〕建设用地的批复》（京政地字〔2024〕54号）。

2024年7月19日取得昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔2024〕05号）。

2024年7月29日取得《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目CP00-0701-0001、0004、0009、0012地块R2二类居住用地、A33基础教育用地“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（昌）供审函〔2024〕0003号）。

（三）项目实施主体授权

根据北京市规划和自然资源委员会《关于2023年第3期土地一级开发项目委办局联合审核专题会议纪要》（第101期），原则同意昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（约224.61公顷，最终以规划钉桩范围为准）采用市、区

联合投资模式实施，后续开发资金由市、区两级财政性资金保障。按照2023年市级土地储备资金项目竞争性评审工作安排，市级投资比例不超过50%（不含安置房建设和工业用地开发），项目分为五期实施，依程序报市政府批准后办理相关手续。

2023年11月28日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2593号）、《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2594号）、《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2595号）、《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2596号）及《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2597号），明确北京中交兴昌置业有限公司作为本项目实施主体，继续组织开展昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目土地一级开发工作。

本项目已取得一级开发授权、实施主体授权，项目规划综合实施方案以及一期和三期立项报告已取得上级主管部门批复，其他相关手续正在积极推进办理中。

三、项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

项目总投资为1231279万元，包括使用财政资金536779万元（其中昌平区投入财政资金297529万元，北京市投入财政资金239250万元；目前已投入财政资金536692万元，计划投入财政资金87万元），占项目总投资比例为43.60%，申请使用专项债券资金694500万元（包括昌平区拟发行513700万元，北京市拟发行180800万元，占项目总投资比例为56.40%。

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536692万元（其中北京市财政投入239250万元，昌平区投入297442万元）。北京市及昌平区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

因此，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694500万元，已发行239500万元（2025年已发行139600万元，其中北京市本级已发行99600万元，债券期限3年；昌平区使用2025年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金40000万元，债券中

标利率1.56%，债券期限5年，2026年6月已发行36800万元（该批次纳入2026年北京市政府专项债券（十八期），因项目建设计划调整，为提高专项债券资金使用效率，本批次申请调减21500万元，该批次本项目实际使用15300万元）；2026年8月已发行84600万元，其中昌平区已发行84600万元，债券期限为3年）；2027年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行227500万元，债券期限为3年；2028年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行146300万元，北京市拟发行81200万元，债券期限为3年。目前，北京市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，本项目为在建工程，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

（一）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1499374万元，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；且在计算土地出让净收入的过程中已经扣减上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、国有土

地收益基金、农田水利建设资金、教育基金和廉租住房保障资金等支出289946万元。

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，因此债券存续期内土地出让净收入存在一定的不确定性，该指标扣2分。

（二）项目成本预测合理性

本项目不涉及运营期，运营支出为0，项目成本预测合理。

（三）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市场预测和相关的政策法规，依据充分，但是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。

五、债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为1209428万元，专项债券本息

为730269万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为1.66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。

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运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，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。

北京市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

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）的投资主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金的

归还主要依靠北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）的土地出让收入偿还来解决，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：由于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。

七、绩效目标设定及合理性

（一）目标明确性

本项目整理土地一级开发63.38公顷，计划新城经营性建筑面积143.16万平方米；项目验收合格率要求100%；项目整体进度完成率及专项债券资金支付比率为100%；项目总投资控制在1231279万元范围内；安置人口满意度不小于95%。

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。

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。

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，项目事前绩效评估分数为91分，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，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门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：由于对土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。将影

响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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。三是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。

四、项目敏感性分析

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 项目敏感性分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益	1088486	1148957	1209428	1269900	1330371
债券本息合计	730269	730269	730269	730269	730269
债券本息覆盖率	1.49	1.57	1.66	1.74	1.82

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。