2026年北京市政府专项债券（十八期）

昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目（调增）

地方政府专项债券项目

实施方案

实施单位：北京未来科学城置汇建设有限公司

项目申报单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

本级财政部门：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 ..... - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 6 -
八、项目审批情况 ..... - 6 -
九、项目投后管理 ..... - 7 -
第二章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 11 -
五、资金筹措 ..... - 12 -
六、组合融资 ..... - 13 -
第三章 项目收入分析 ..... - 14 -
一、项目专项收入分析 ..... - 14 -
二、项目安排财政资金 ..... - 14 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 19 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 20 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 21 -
一、项目收益分析 ..... - 21 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 21 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 23 -

四、专项债券项目收支预算表 ..... - 24 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 26 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 27 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 27 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 28 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 28 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 29 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 29 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 30 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 30 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 30 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 30 -
第七章 项目风险控制 ..... - 32 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 32 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 33 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 34 -
第八章 还款保障情况 ..... - 36 -
一、还款责任及保障 ..... - 36 -
二、项目资产管理 ..... - 37 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 37 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 40 -

第一章　项目概况

昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目总投资 42,641 万元，申请专项债券总额 34,000 万元，其中 2026 年申请专项债 26,800 万元（其中本次使用调增专项债 26,800 万元，期限为 3 年）；后续 2027 年申请专项债 4,100 万元，2028 年申请专项债 3,100 万元，期限均为 1 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

项目全称为昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目（以下简称“项目”），本项目在全民所有土地资产管理信息系统中的对应的电子码为 1101142026W000319，其中 CP02-0701-0001 地块标识码为 1101142026R002836；CP02-0701-0002 地块标识码为 1101142026R002842；地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码为 P26110114-0009。

二、项目地点

本项目建设地点位于昌平区北七家镇东三旗村。项目四至范围为：东至东三旗西路，南至旗顺路，西至旗芳路、驰秀西路，北至北清路。

昌平区，隶属于北京市，位于北京市西北部，北与延

庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤。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

根据北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2026〕840号）可知，本项目规划总用地面积190634.259平方米，其中规划建设用地114458.845平方米，代征道路用地76175.414

平方米，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为160242平方米（不含地下面积），建设内容为零售商业。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

本项目的相关主要指标如下表:

表1-1项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目	京发改（审）〔2026〕840号	规划总用地面积190634.259平方米，其中规划建设用地114458.845平方米，代征道路用地76175.414平方米，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模为160242平方米（不含地下面积），建设内容为零售商业。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	42,641
-	-	**合计**	-	**42,641**

四、项目投资情况

本项目总投资42,641万元，其中：工程费用7,362万元，占比17%；工程建设其他费用34,291万元，占比80%；预备费0万元，占比0%；建设期利息988万元，占比2%；铺底流动资金0万元，占比0%。

表1-2项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	7362	34291	0	988	0	42641
占比	17%	80%	0%	2%	0%	100.00%

从资金来源看，本项目计划使用财政资金8,641万元，占比20.26%；专项债券资金34,000万元，占比79.74%。资金合计42,641万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

五、项目单位及实施单位

（一）项目单位

本次专项债券申请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1-3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	10万元人民币	有效期限	2020-04-09 至 2025-04-09
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		

本项目的项目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。

（二）实施单位

本项目实施单位为北京未来科学城置汇建设有限公司。北京未来科学城置汇建设有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。实施单位基本信息如下表：

表 1-4 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法定代表人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	133,400 万元	营业期限	2017-02-10 至 2067-02-09
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11		
注册地址	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 77.5862% 北京未来科学城投资有限公司持股比例 22.4138%		

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

本项目开发周期预计为 2 年，本项目属于新建工程，计划 2026 年 8 月至 2028 年 9 月完成。

本项目预期土地入市时间为：近期拟供应 CP02-0701-0001 商业地块，CP02-0701-0002 商业地块，拟于 2027 年入市供应并形成回笼资金。

本项目属于一级开发项目，项目建设期结束时，经营性用地全部入市，不涉及运营期。

八、项目审批情况

关于本项目实施方案的批复：2026 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目实施方案审批表》，同意项目建设。

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2026 年 10 月 16 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2026〕840 号），同意项目建设。

2. 用地审批。无。

3. 规划批复。2025 年 12 月，北京市规划和自然资源委员会关于《北京昌平区北七家南部组团 CP02-0701-0704 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年-2035 年）》批复意见的函（京规自函〔2025〕2692 号）。

2026 年 8 月 20 日，北京市昌平区人民政府下发《北京市昌平区人民政府关于〈昌平区北七家镇 CP02-0701-0001、0002 地块规划综合实施方案〉的批复》昌政字〔2026〕20 号，原则上同意规划综合实施方案。规划总用地面积约 19.12 公顷，规划地上建筑规模控制上限约 12.58-19.45 万平方米。

4. 环评备案。无。

5. 节能评估。无。

6. 施工许可。无。

7. 公开招投标。无。

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。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

昌平区财政局负责做好项目收入归集管理，项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入，经营性

用地由北京市规划和自然资源委员会昌平分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，缴入昌平区财政局专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴市级国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

昌平区财政局收取本项目土地出让收入后，由昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。项目无收入期间，本项目产生的债券到期本金和利息由区财政垫付。

（三）资产登记管理。

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为经营性国有资产，资产权益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　项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1.《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令第十八号）；

2.《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）；

3.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

4.《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238号）；

5.《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办发〔2015〕11号）；

6.《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发〔2024〕15号）；

7.《北京市昌平区住房和城乡建设委员会关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；

8.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（市政府令

第（124）号令）；

9.《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》（京国土房管征〔2003〕606号）；

10.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见》（京国土房管拆〔2003〕666号）；

11.《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发〔2016〕13号）；

12.《关于印发昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定的通知》（昌政发〔2017〕14号）；

13.《关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见（试行）》（昌政发〔2017〕15号）；

14.《北京市昌平区人民政府关于印发<昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见>的通知》（昌政发〔2018〕12号）；

15.《关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；

16.《昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目实施方案》及其批复。

17.实际签订的征地补偿协议。

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、铺底流动资金等。

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.工程建设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。

5.预备费指的是征地和征收（拆迁）的不可预见费。

6.建设期利息：本项目为财政资金保障，不计算财务费用。

7. 铺底流动资金为未来管理经营准备的费用。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资42,641万元，其中：工程费用7,362万

元，占比 17%；工程建设其他费用 34,291 万元，占比 80%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 988 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	7362	17%
2	工程建设其他费用	34291	80%
3	预备费用	0	0%
建设投资小计		41653	98%
4	建设期利息	988	2%
5	铺底流动资金	0	0%
项目总投资合计		42641	100%

五、资金筹措

本项目预计总投资42,641万元，项目资金筹措方式为财政资金及专项债券资金。其中计划使用财政资金8,641万元，占比20.26%；专项债券资金34,000万元，占比79.74%。资金合计42,641万元。

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	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政资金	1569	7072	0	8641	20.26%
专项债券资金	26800	4100	3100	34000	79.74%

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
合计	28369	11172	3100	42641	100%
分年度占比	66.53%	26.20%	7.27%	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目属于政府投资项目，可安排财政资金；本项目符合专项债的支持土储领域投向，可以申请专项债券资金。

六、组合融资

本项目计划使用财政资金和专项债券资金，不涉及其他市场化组合融资。

（一）专项债券融资

1. 融资规模。申请专项债券总额 34,000 万元，其中 2026 年本批次申请专项债 26,800 万元（其中本次使用调增专项债 26,800 万元，期限为 3 年）；后续 2027 年申请专项债 4,100 万元，2028 年申请专项债 3,100 万元，期限均为 1 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。

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向征地拆迁补偿费及工程费用等有收益的公益性资本性支出。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 0 万元。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

无。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目对应的政府性基金收入主要是土地出让净收入，其中：本项目土地出让收入为 56,090 万元；相关支出共计 12,070 万元（包括上缴市级财政的土地出让收益为 4,487 万元；专项资金计提支出预计为 7,583 万元），则土地出让净收入为 44,020 万元。

1. 土地出让收入

（1）土地市场。结合昌平区类似区域商业用地土地成交案例，经分析昌平区域内成交楼面平均单价约 7096 元/㎡。

表 3-1 可参考的土地成交情况表

单位：元/㎡

序号	案例名称	用地性质	成交价（万元）	容积率	用地面积（㎡）	建筑规模（㎡）	成交单价（元/㎡）	成交时间	调整因素	权重	调整后金额

1	北京市昌平区朱辛庄新区 CP01-0801-0055、CP01-0801-0057 地块二类居住用地、其他类多功能用地	其他类多功能用地	14851	2	10747.03	21494.06	6909	2026/6/11	1	0.80	5527
2	北京市昌平新城东区二期 CP00-1101-0033、0036 地块、昌平新城东区四期 CP00-1101-0044 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B1 商业用地	B1 商业用地	20900	1	28672.85	28672.85	7289	2025/7/31	1	0.15	1093
3	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	B4 综合性商业金融服务业用地	7695	1	8100	8100	9500	2024/12/30	1	0.05	475
-	**综合单价**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**7096**

（2）土地出让单价

通过调查昌平区用地成交案例，经分析项目所在区域内商业用地成交楼面单价约 7096 元/㎡。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》（京政发〔2022〕12 号）地价划分原则，本项目位于 VII-昌 3，经营性地块为商业用地和其他多功能用地，本次采用基准地价法和剩余法进行修正地价，地价水平情况如下表。

表 3-2 商业用地地价水平预测

单位：元/㎡

估价方法	楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价法	11355	0.3
剩余法	5159	0.7
结果	7018	-

本项目采用基准地价法及剩余法综合评估土地入市价格；考虑土地市场下行趋势，按照自持方式入市；结合区级和意向拿地企业的洽谈情况。综合这三种因素，按7000元/㎡的基础上打8折计算，预计本项目经营性地块入市单价暂定为商业用地5600元/㎡，最终以土地入市时实际评估为准。

（3）土地出让计划

本项目规划经营性建筑规模共计16.016万㎡，不考虑停车楼建筑规模6万㎡，则可出让建筑规模为10.016万㎡。

表3-3土地出让计划表

单位：万㎡

地块编号	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑规模（万㎡）
CP02-0701-0001	2027年	商业用地	9.506
CP02-0701-0002	2027年	商业用地	0.51
合计	-	-	**10.016**

说明：本项目主体功能以商业为主，其中拟建设地上停车楼，其出让价格也采用所在的地上商业出让价格。在本次测算中停车楼计划将以划拨形式出让，故不考虑该部分出让收入。

（4）土地出让收入

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格，预计项目土地出让收入为 56,090 万元。

表 3-4 土地出让收入

单位：万元

地块编号	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑规模（万㎡）	入市单价（元/㎡）	可回笼资金（万元）
CP02-0701-0001	2027 年	商业用地	9.506	5600	53,234
CP02-0701-0002	2027 年	商业用地	0.51	5600	2,856
合计	-	-	**10.016**	-	**56,090**

2.相关支出

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，已考虑支出共计 12,070 万元。其中：上缴市级财政的土地出让收益为 4,487 万元；专项资金计提支出预计为 7,583 万元。

1）上缴市级财政的土地出让收益

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%。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 4,487 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比

例=56,090*8%=4,487万元。

2）专项资金计提支出

依据政策规定，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五项基金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金）支出7,583万元。

3）项目成本支出

综上，本项目成本支出共计12,070万元。

表3-5 项目分年成本支出表

单位：万元

类别	分年成本			
	2026年	2027年	2028年	合计
1.上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入8%）	-	4,487	-	4,487
2.专项资金计提支出	-	7,583	-	7,583
合计	-	**12,070**	-	**12,070**

3.土地出让净收入

表3-6 项目分年土地出让净收入

单位：万元

类别	分年净收入			
	2026年	2027年	2028年	合计
一、土地出让收入	-	56,090	-	56,090
二、相关支出	-	12,070	-	12,070
三、净收入（对应的政府性基金收入）	-	44,020	-	44,020

（二）财政补助收入。

无。

（三）其他财政资金。

无。

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所示。

表 3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

类别	分年收入			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、收入	**-**	**44,020**	**-**	**44,020**
1.1 对应的政府性基金收入	-	44,020	-	44,020

第四章　项目运营支出分析

一、运营成本支出

本项目为土地一级开发项目，无运营期，故无运营支出。

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

本项目预计产生收益合计 44,020 万元。

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、项目收入	**-**	**44,020**	**-**	**44,020**
1.1 对应的政府性基金收入	-	44,020	-	44,020
二、运营支出	**0**	**0**	**0**	**0**
三、收益	**-**	**44,020**	**-**	**44,020**

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目申请专项债券总额 34,000 万元，其中 2026 年申请专项债 26,800 万元（其中本次使用调增专项债 26,800 万元，期限为 3 年，本次使用调增资金暂时以 2026 年 11 月 12 日发行日期作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2026 年 11 月 12 日发行日期起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，调增资金来源如表 5-2 所示）。后续 2027 年申请专项债 4,100 万元，2028 年申请专项债 3,100 万元，期限均为 1 年，假设债券利率为 1.42%（参考

2026 年 10 月 16 日前五日均值测算的 1 年期国债收益率 1.17%，并上浮 25 个基点，利率为 1.42%），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 5-2 使用调增专项债资金来源情况

单位：万元

序号	已发行拟调减							未发行拟调增			
	项目名称	债券期限	利率	发行期数	项目单位	2026 年已发行	调减金额	项目名称	年限	实施单位	调增金额
1	北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）	3 年	1.34%	2026 年北京市政府专项债券（十八期）	未来城置地公司	2.12	2.12	昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目	3 年	未来城置汇公司	13800
2	北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）	3 年	1.34%	2026 年北京市政府专项债券（十八期）	中交兴昌公司	12.14	2.10	昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目	3 年	未来城置汇公司	13000
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26800

表 5-3 拟申请债券情况

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2026 年	0	26800	0	26800	0	0
2	2027 年	26800	4100	0	30900	359	359
3	2028 年	30900	3100	4100	29900	417	4517

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
4	2029 年	29900	0	29900	0	406	30306
-	合计	-	34000	34000	-	1182	35182

本项目拟申请债券本金 34,000 万元，利息为 1,182 万元，本息合计为 35,182 万元。

（二）市场化融资应付本息。

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	-	-	-	-	是
2027 年	44,020	-	359	359	
2028 年	-	4,100	417	4,517	
2029 年	-	29,900	406	30,306	
合计	44,020	34,000	1,182	35,182	是
本息覆盖倍数		1.25			

本项目收入合计 44,020 万元，预期可偿债资金为 44,020 万元，拟偿还债券本息合计 35,182 万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.25 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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

不涉及。

（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，包括：对应的政府性基金收入44,020万元用于偿还专项债券本息，合计44,020万元。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于新增土地储备的收支预算模板。

收支类别	公式	数据
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	56090
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	42641
（一）土地储备专项债券资金	C	34000
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	
（三）其他财政预算资金	E	8641
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	42641
（一）土地储备成本	G=H+I+J	42641
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	32633
土地补偿费	AA	17297
安置补助费	AB	
地上附着和青苗补偿费	AC	
拆迁补偿费	AD	15336
指标购买费	AE	

收支类别	公式	数据
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	
其他费用	AH	
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	7362
道路	AI	
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	7362
3.其他支出	J=AS+...+AV	2646
现场管护	AS	
围挡建设	AT	
地籍调查	AU	
其他	AV	2646
（二）土地储备专项债券付息	K	
四、结转下年资金	L=B-F	0
五、土地储备专项债券还本	M	34000
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	22090
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	13449
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出	P=C/A	60.62%

收支类别	公式	数据
让收入的比重		

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为1.25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

“回天地区”及未来科学城集聚超百万常住及产业人口，但区域内高端商业综合体长期缺位，拟建设的首创奥莱PARK定位为“中国北方首座超值购物轻度假目的地”，其落地依赖于本次一级开发所提供的商业净地。项目将有效填补高端商业空白，改变区域“有居住、无消费”的现状，留住外溢的高端消费力，承接百万客群消费需求。同时，项目引入“商业+公园+停车楼”的复合业态，推动传统汽配业态向“文商旅体”转型，将亚运村汽车交易市场（亚市）单一的汽车交易场景升级为集购物、休闲、亲子、社交于一体的现代服务业集聚区，激活片区发展活力，并为未来科学城“能源谷”提供科创商服配套支撑。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于土地储备领域，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。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质。因此，本项目具有良好的公益性。

本项目收益性主要体现为经济效益。本项目总投资42,641万元，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净收益为44,020万元，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为1.25倍，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

（一）项目建设投资合规性

本项目属于土地储备领域，属于2026年，国家发展改革委、财政部支持的专项债券领域。且作为新建工程，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

（二）项目成熟度

本项目的规划方案均已取得上级主管部门批复，授权请示、实施方案的审批、实施单位的确定以及其他相关手续等正在积极推进办理中。

本项目具备一定成熟度。但是项目基本建设程序尚未全部完成，成熟度需要进一步完善。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源合规性

本项目预计总投资42,641万元，项目资金筹措方式为财政资金及政府专项债券，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。

（二）资本金到位可行性

本年度项目单位计划投资财政资金8,641万元，目前北京市及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，项目资金到位具有一定可行性。

（三）专项债券资金到位可行性

2026年本次使用调增专项债26,800万元。目前，北京市及北京市昌平区政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性，可予以支持。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。项目地块计划于2027年出让。预计土地出让收入为56,090万元，已考虑支出共计12,070万元（上缴市级财政的土地出让收益为4,487万元；专项资金计提支出预计为7,583万元），则可用于偿还的预期收益为44,020万元，本项目整体可偿债资金对专项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、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。

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44,020万元，应偿还债券资金本息为35,182万元，本项目整体可偿债资金对专项债券本息的覆盖倍数为1.25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

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来源于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。项目建设内容与绩效目标相匹配，但本项目建设的组织结构比较简单，需要进一步细化。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素。可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障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：规划用地面积19.12公顷，建筑面积16万平方米，拆迁占地面积17.98公顷。

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，存在不够准确的情况。

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，本项目“整体情况评估”得分为90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

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、民情了解不充分等情况，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。六是成立风险分析项目组。按照国家有关规定开展征地社会稳定风险评估工作，对土地征收过程中可能影响社会稳定的因素进行系统调查，科学预测、分析和评估，确定风险点，制定风险应对策略和预案，有效规避、预防、控制社会稳定风险，并编制完成社会稳定风险评估报告。

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的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目土地入市价格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。二是加快项目土地入市进程。项目单位根据市场需求和城市规划，向政府报送科学的土地供应计划，通过公开透明的土地拍卖机制，确保土地市场的公平竞争，防止土地价格的异常波动，提升土地入市的质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投

资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

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。在项目无收入期间，本项目产生的债券到期本金和利息由区财政垫付。

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经营性国有资产，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单位名下。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（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的债券代码及本金、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期限情况，组织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期限情况、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。