2026 年北京市政府专项债券（十八期）

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目

（三期）（调减）

实施方案

申报单位：北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心

实施单位：北京未来科学城置地有限公司

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 ..... - 3 -
三、项目建设内容 ..... - 4 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
五、项目单位 ..... - 5 -
六、项目主管部门 ..... - 6 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 6 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 8 -
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 ..... - 9 -
三、估算说明 ..... - 9 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 19 -
五、资金筹措 ..... - 19 -
六、组合融资 ..... - 20 -
第三章 项目收入分析 ..... - 22 -
一、项目专项收入分析 ..... - 22 -
二、项目安排财政资金 ..... - 22 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 30 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 31 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 32 -
一、项目收益分析 ..... - 32 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 32 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 35 -

第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 39 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 39 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 40 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 40 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 41 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 42 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 42 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 43 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 45 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章　项目风险控制 ..... - 46 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 46 -
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 ..... - 48 -
第八章　还款保障情况 ..... - 49 -
一、还款责任及保障 ..... - 49 -
二、项目资产管理 ..... - 50 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 50 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 52 -

第一章　项目概况

昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）总投资 32966 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 26300 万元，已发行 21200 万元，本次计划调减专项债券资金至其他项目 21200 万元。后续批次申请专项债券 26300 万元，债务期限 3 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码 1101142025W000396，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P25110114-0010。

二、项目地点

本项目建设地点为昌平区北七家镇，具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

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。

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。

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审批昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕1107号），本项目建设规模、建设内容分别为：建筑控制规模为101873.2平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容是：进行征地、拆迁工作及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。

四、项目投资情况

本项目总投资32966万元，其中前期费用1921万元，占比5.82%；征地补偿费15048万元，占比45.65%；征收补偿费7828万元，占比23.75%；市政基础设施建设费6033万元，占比18.30%；其他费用2136万元，占比6.48%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 6666 万元，占比 20%；专项债券资金 26300 万元，占比 80%。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

本项目专项债券申报单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，项目申报单位基本信息如下表：

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		

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，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。

2024 年 11 月 28 日，北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心与北京未来科学城置地有限公司签署《昌平区北七

家镇东二旗村土地一级开发项目委托协议》，约定北京未来科学城置地有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京未来科学城置地有限公司		
法定代表人	田欣欣	成立日期	2008 年 8 月 27 日
注册资本	46766 万元	营业期限	2008 年 8 月 27 日至 2058 年 8 月 26 日
统一社会信用代码	91110114679623318N		
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；技术开发、技术服务。（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 91.44678%；北京市昌平小汤山镇农工商联合企业公司 6.41492%；北京兴寿科技开发中心 2.13831%。		

北京未来科学城置地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，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，已于2025年开工，预计2028年完工。项目现状为：项目已取得规综实施方案批复、一级钉桩成果、多规初审函及立项批复；征地工作已取得权属审查、分区规划、地类追溯、压覆矿产证明及勘测定界等成果。目前，已完成森林植被恢复费缴纳，正在推进林地许可手续办理，并同步编制社会稳定风险评估报告、地质灾害危险性评估报告和成片开发方案。

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

1.立项审批。本项目为审批制项目。2025年12月30日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于审批昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕1107号），同意项目建设。

2.规划审批。2006年3月31日，取得对昌平区北七家镇东二旗村规划建设土地一级开发的北京市规划委员会规划意见书（2006规意选字0091号）。2009年6月29日，取得对于昌平区北七家镇东二旗村规划建设的居住项目的

北京市规划委员会规划意见书（选址）（2009规意选字0392号）。

综上，昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）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，本项目收入为土地出让收入，由北京市昌平区财政局收取，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。

土地出让后，北京市昌平区财政局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经营性国有资产，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下发的《北京市发展和改革委员会关于审批昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《关于昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0092号）。

2.《昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）项目建议书（代可行性研究报告）》。

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、征地补偿费、征收补偿费、市政基础设施建设费用及其他费用。

三、估算说明

1.前期费用

前期费用包括：前期开发实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、测绘费、地质灾害评估费、交通影响评估费、环境影响评价费、地震安全性评价费用、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、招标代理服务费、规划综合实施

方案编制费、林地可行性报告编制费、土壤污染调查费、噪声影响评价等费用，共计约1921万元，最终以实际发生为准，详见表2-1所示。

表2-1 前期费用明细表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	实施方案编制费			44.68	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			44.68	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	测绘费			260.83	3.1至3.4项之和
3.1	用地普测及拨地钉桩费	60.66公顷	1.4元/㎡	84.92	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/平方米计算，最终以实际发生为准。
3.2	勘测定界测绘费	60.66公顷	1元/㎡	60.66	以用地面积为基数，按1元/㎡计算，最终以实际发生为准。
3.3	权属测绘	60.66	0.5	30.33	关于测绘产品收费标准的通知（京发改〔2006〕

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
	费	公顷	元/m^2		1009号），以用地面积为基数，按每平方米0.5元预估。
3.4	验收测绘费	60.66公顷	1.4元/m^2	84.92	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/m^2确定，最终以实际发生为准。
4	编制地质灾害评估费	60.66公顷		38	《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），最终以实际发生为准。
5	编制交通影响评估费	10.19万m^2	1元/m^2	10.19	以建筑面积为基数，按1元每平方米计算，最终以实际发生为准。
6	编制环境影响评估费	60.66公顷	1元/m^2	60.66	以用地面积为基数，暂按1元/m^2估算，最终以实际发生为准。
7	地震安全性评价费用			100	
8	考古勘探及发掘费			868.32	8.1至8.4项之和
8.1	考古勘探	60.66	5元/	303.3	依据“国家文物局（90）文物字第248号”文

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
	费	公顷	m^2		件规定，重点文物埋藏区勘探费用 7-8 元/平方米，其他地区 5 元/平方米；暂按 5 元/m^2估算，最终以实际发生为准。
8.2	考古发掘费	13.14 万m^2	10 元/m^2	131.4	以规划建设用地面积为基数，暂按 10 元/平方米估算，最终以实际发生为准。
8.3	考古土方清运费	13.14 万m^3	40 元/m^3	420.48	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。
8.4	考古土方测绘费	13.14 万m^2	1 元/m^2	13.14	以规划建设用地面积为基数，暂按 1 元/平方米估算，最终以实际发生为准。
9	涉水事项论证费用	60.66 公顷	4.4 元/m^2	266.90	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/平方米计算，最终以实际发生为准。
10	实施单位招标代理服务费			5.99	《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）
11	其他费用			220.13	11.1 至 11.4 项之和
11.1	规划综合实施方案			83.5	参照《城市规划设计计费指导意见》（2017 年），结合市场情况暂估。

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
	编制费				
11.2	林地可行性研究报告编制费	124.2亩	1000元/亩	21.63	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。
11.3	土壤污染调查费			70	参照市场行情，结合项目用地规模，暂按70万元每期估算，最终以实际发生为准。
11.4	其他			45	噪声影响评价。
	总计			1921	1-11项之和（取整至万元）

2.征地费用

本项目预估发生征地补偿及相关税费共约15048万元。详见下表：

表2-2 项目预计发生征地补偿及相关税费表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	土地补偿费	197.10亩	22万元/亩	4336.20	《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），土地补偿费为22万/亩。

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
2	安置补助费			5550.00	2.1至2.2之和
2.1	劳动力安置补助费	15人	50万元/人	750	
2.2	一般超转人员安置补助费	16人	300万元/人	4800	
3	青苗补偿费	159.75亩	8万元/亩	1278.00	按照8万元/亩估算，最终以实际发生为准。
4	其他土地附着物补偿	37.35亩	5万元/亩	186.75	按照5万元/亩估算，最终以实际发生为准。
5	征地税费			2931.30	5.1至5.5之和
5.1	耕地占用税	10.65公顷	42元/平方米	447.3	依据《北京市第十五届人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》，北京市昌平区耕地占用税的适用税额为42元/㎡，按农用地面积征收。

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
5.2	森林植被恢复费	8.28公顷	300元/平方米	2484	根据《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号），暂按300元/平方米计算，最终以实际发生为准。
6	其他			48.96	
6.1	社会稳定风险评估报告编制费			24.48	参照计价格〔1999〕1283号估算。
6.2	土地征收成片开发方案编制费			24.48	参照计价格〔1999〕1283号估算。
7	征地不可预见费	14331.21	5%	716.56	《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），征地不可预见费按照预计发生部分的5%计取。

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
合计				15048	（取整至万元）

3. 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

本项目收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用预估约 7828 万元。预计发生的腾退补偿费用见下表:

表 2-3 项目预计发生腾退补偿费用表

序号	项目	费用（万元）
1	集体土地上非住宅腾退补偿费	6750.00
2	房屋征收（拆迁）服务费	306.64
3	其他费用	60.00
4	征收（拆迁）不可预见费	711.66
合计（取整至万元）		7828

4. 市政基础设施建设费

按照“六通一平”的开发深度，预估本项目市政费用约 6033 万元。

表 2-4 市政基础设施建设费计算表

序号	项目	数量（米）	标准(元/米)	金额（万元）	备注
1	道路工程	1060	25000	2650.00	
2	雨水工程	1060	4500	477.00	
3	污水工程	1060	2800	296.80	
4	中水工程	1060	1200	127.20	

序号	项目	数量（米）	标准(元/米)	金额（万元）	备注
5	供水工程	1060	2400	254.40	
6	供电工程（仅管沟）	1060	12500	1325.00	
7	燃气工程	1060	1000	106.00	
8	热力工程	1060	1500	159.00	
9	工程建设管理费			637.93	
9.1	审计及造价咨询费用	5395.4		43.16	
9.2	市政规划方案编制费			124.50	
9.3	勘察费	175.2	30%	52.56	
9.4	招标代理服务费			13.83	
9.4.1	市政施工	5395.4		10.79	
9.4.2	市政设计	175.2		1.75	
9.4.3	市政监理	128.73		1.29	
9.5	工程建设监理费	5395.4		128.73	
9.6	工程设计	5395.4		175.20	
9.7	竣工图编制	175.2	8%	14.02	
9.8	建设单位管理费	5395.4		85.93	
合计（取整至万元）				6033	

5.其他费用

其他费用包括围挡费用、场地看护费用、防火除草费用、防尘网铺设费用、律师费用、其他费用、环保税等，共计约2136万元。详见下表:

表 2-5 其他费用测算表

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
1	围墙、围挡费用	2000 延米	800 元/延米	160	按每延米 800 元估算。
2	场地看护费	60.66 公顷	4000 元/月/人	1164.67	每公顷土地按 2 人看护，看护费按 4000 元/月/人估算，按 2 年估算。
3	防火除草费	60.66 公顷	3 元/平方米	363.96	包括场地平整、除草、防火等，按 3 元/平方米估算，每年一次，按 2 年估算。
4	防尘网铺设费用	60.66 公顷	3 元/平方米	363.96	按 3 元/平方米估算，每年一次，按 2 年估算。
5	律师费	2 年	20 万元/年	40	暂按 20 万元/年，按 2 年预估，最终以实际发生为准。
6	环保税	3.33 公顷	12.00	23.38	环保税暂按 12 元/m^2/月，施工期按 6 个月估算。最终以实际发生为

序号	项目	基数	标准	费用（万元）	备注
					准。
7	其他			20	暂按每期20万元预估。
合计				2136	1至7项之和（取整至万元）

四、建设内容及投资估算

本项目总投资32966万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-6 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	前期费用	1921	5.82%
2	征地补偿费	15048	45.65%
3	征收补偿费	7828	23.75%
4	市政基础设施建设费	6033	18.30%
5	其他费用	2136	6.48%
项目总投资合计		32966	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算32966万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金6666万元，占比20%；专项债券资金26300万

元，占比80%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目资本金为财政预算资金，共计6666万元，占比20%，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 2-7 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	1997	0	0	4669	6666	20%
专项债券	0	0	0	26300	26300	80%
其中:用作项目资本金	0	0	0	0	0	0
合计	1997	0	0	30969	32966	100%
分年度占比	6%	0%	0%	94%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目投向合规、专项债占比未超80%、财政资金占比20%满足资本金比例要求。

六、组合融资

本项目仅使用专项债券，不进行市场化融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 26300 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 2-8 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	2028 年	26300	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

备注：本项目已于 2026 年 6 月发行专项债券 21200 万元，本次计划调减至其他项目 21200 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、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 21200 万元，尚未支出，本次计划调减至其他项目 21200 万元。

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92942万元，包括：土地出让净收入92942万元。具体测算过程：本项目土地出让收入合计146223万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出11698万元，扣除专项资金计提支出41583万元，本项目土地出让净收入为92942万元。

1、土地出让收入

（1）土地出让规模

本项目未来计划出让的经营性用地的规划总建筑面积为6.33万平方米，用地面积4.52万平方米，用地性质为R2二类居住用地。

表3-1 预计出让土地明细表

地块标识码	用地代码	用地性质	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	预计出让年份
1101142025R002839	R2	二类居住用地	45200	63300	2026

（2）土地出让单价

1）市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区近年出让的二类居住用地成交价格作为本项目土地入市出让参考价格。地块参考样本明细如下：

表 3-2 可比地块信息表-R2 二类居住用地

单位：万元

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
京土储挂（昌）[2025]020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B地块项目CP01-0601-0077、0078地块R2二类居住用地	昌平区史各庄街道	239500	30729.066	79895.5716	招拍挂	R2二类居住用地	2025-06-05	239500	广州越秀华城房地产开发有限公司、北京城建兴云房地产有限公司、北京未来科学城置业有限公司和西安贝好家合盛置业有限公司联合体	七通一平	3.0

交易编号	宗地名称	宗	起始价	土地面积	规划建筑面	交	规划	成交日期	成交价	受让单位	开	楼面
京土储挂（昌）[2025]002号	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	昌平区史各庄街道	128000	34922.629	51597.3816	招拍挂	R2二类居住用地、A4体育用地	2025-02-18	128000	北京中海未来置业有限公司	七通一平	2.48
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	120847.743	148831.221	招拍挂	R2二类居住用地、A33基础教育用地	2024-02-23	350000	北京住总置业有限公司	六通一平	2.35

依据上述土地成交价格并结合本项目实际情况，预测R2二类居住用地出让单价为2.05万元/平方米。

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，保守预估本项目居住用地开发建成后房产的销售单价为45000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

剩余法测算过程如下：

表3-3 剩余法测算表

项目	金额
销售单价	45000元/m²
建造成本	4900元/m²
专业人士费	490元/m²
不可预见费	539元/m²
投资利息	750元/m²
投资利润	1335.8元/m²
销售税费	3600元/m²
开发余值	3.34万元/m²

经过测算，项目居住用地部分的开发余值为3.34万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为3.34万元/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2.05万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的居

住用地单价为 3.34 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 80%权重，剩余法取 20%权重。

表 3-4 土地出让单价测算表

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	80%	2.05 万元/㎡
2	剩余法	20%	3.34 万元/㎡
加权平均土地出让单价			2.31 万元/㎡

经计算，本项目计划出让的居住用地单价为2.31万元/平方米。

（3）土地出让收入预测

本项目未来计划出让的经营性用地的规划总建筑面积为6.33万平方米，计划2026年出让，预计实现出让收入146223万元。

表 3-5 项目出让土地收入预测表

项目名称		2026 年	合计
R2 二类居住用地	单价为（万元/平方米）	2.31	
	面积（平方米）	63300	
	金额（万元）	146223	146223
合计	金额（万元）	146223	146223

2、计提资金和上级财政分成

（1）市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收

入分配机制的通知（京财资环〔2024〕736号）规定，北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目按照8%上缴市级土地出让收入分享支出，共计11698万元。

（2）专项资金计提支出

1）农业土地开发资金

根据北京市财政局 北京市国土资源局关于转发《财政部 国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，昌平区土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，并按100%比例计提农业土地开发资金，总金额为294万元。

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，计提比例为5%—10%。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%，总金额为7311万元。

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%。本项目扣除项采用立项批复的项目总投资。经计算，农田水利建设资金为11326万元。

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%。本项目扣除项采用立项批复的项目总投资。经计算，教育资金为11326万元。

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。经计算，廉租住房保障资金为11326万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计41583万元。

3、土地出让净收入

本项目土地出让收入合计146223万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出11698万元，扣除专项资金计提支出41583万元，土地出让净收入为92942万元。

（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3-6 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	
1	**对应的政府性基金收入**	**92942**	**92942**
1.1	土地出让净收入	92942	92942
合计		92942	92942

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3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入	合计
		2026年	
1	**对应的政府性基金收入**	**92942**	**92942**
合计		92942	92942

第四章　项目运营支出分析

本项目为土地一级开发项目，无运营期。

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	合计
	2026 年	
项目收入	92942	92942
运营支出	0	0
收益	92942	92942

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 26300 万元，其中 2026 年发行 21200 万元，本次计划调减专项债券资金至其他项目 21200 万元。2028 年发行 26300 万元，债券利率 1.59%（2026 年 9 月 28 日财政部公布的前 5 日 3 年期国债收益率平均值约 1.29%，上浮 30BP），在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

表 5-2 本项目 2026 年专项债券资金（调减）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年北京市政府专项债券（十八期）	2026年	昌平区北七家镇东旗二村土地一级开发项目（三期）	3年，1.34%	21200	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	昌平新城东区十期土地一级开发项目	1400	2026年12月底前	项目推进较快
							昌平区环六路城出口土城新城改造土地一级开发项目（昌平）	6000		
							昌平区北	13800		

							七家镇东旗三商业用地土地一级开发项目			

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	本期调减	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	21200	21200	0	0	1.34%	0	0
2	2027 年	0	0		0	0	/	105	105
3	2028 年	0	26300		0	26300	1.59%	0	0
4	2029 年	26300	0		0	26300	1.59%	418	418
5	2030 年	26300	0		0	26300	1.59%	418	418
6	2031 年	26300	0	0	26300	0	1.59%	418	26718
合计			47500	21200	26300			1359	27659

注：调减资金暂时以 2026 年 11 月 12 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属本项目承担，利息分割日之后的利息归属调增项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。

（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

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	本期付息	本息合计	
1	2026 年	92942	0	0	0	是
2	2027 年	0	0	105	105	否
3	2028 年	0	0	0	0	否
4	2029 年	0	0	418	418	否
5	2030 年	0	0	418	418	否
6	2031 年	0	26300	418	26718	否
合计		92942	26300	1359	27659	是
本息覆盖倍数		3.36				

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 3.36，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。

（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 92942 万元。

四、专项债券项目收支预算表

本项目收支预算表：

收支类别	公式
一、评估国有土地使用权出让收入	**92942**
二、土地储备项目资金	**34325**
（一）土地储备专项债券资金	26300
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	1359
（三）其他财政预算资金	6666
三、土地储备项目资金支出	**34325**
（一）土地储备成本	32966
1.征地和拆迁补偿支出	22876
土地补偿费	4336
安置补助费	5550
地上附着和青苗补偿费	1465
拆迁补偿费	7828
指标购买费	0
征地报批规费	0
耕地占用税	447
其他费用	3250
2.土地开发支出	6033
道路	2650
供水	254

供气	106
供电	1325
排水	901
通讯	
照明	
绿化	
场地平整	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	797
3.其他支出	4057
现场管护	1165
围挡建设	160
地籍调查	
其他	2732
（二）土地储备专项债券付息	1359
四、结转下年资金	**0**
五、土地储备专项债券还本	**26300**
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**66642**
七、政府实际净收益	**58617**
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	0.28

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 3.36 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 3.36 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

本项目实施具有明确依据，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》《北京未来科学城成果转化基地（北七家）CP01-1501～1503街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）》等规划要求，并已取得项目授权批复、“多规合一”协同平台初审意见等文件；实施意义充分且需求迫切，区域公服配建不足、路网断头路多、市政系统不完善，项目所在CP01-1503街区实施率最低、土地闲置多年，亟需推进一级开发；本项目为土地储备项目，属于专项债券支持范围。

本项目为土地一级开发项目，公益性体现在提供公共产品、增进社会福利和追求社会效益、环境效益最大化。项目能够完善区域公服配套和市政系统；同时通过征地补偿、劳动力安置补助和一般超转人员安置补助，保障被征地农民长远生计，促进职住平衡和生活品质提升。

本项目偿债来源为土地出让收入。本项目土地出让收入合计146223万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出11698万元，扣除专项资金计提支出41583万元，土地出让

净收入为92942万元。经测算，收益对债券本息的覆盖倍数为3.36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。

综上，项目的实施具备必要性、公益性、收益性，本项得满分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得授权批复、“多规合一”协同平台初审意见、钉桩及测量成果等文件，符合北京城市总体规划、昌平分区规划及街区控规要求，用地位于集中建设区、不涉及生态保护红线，且不属于《北京市新增产业的禁止和限制目录》（2022年版）禁止和限制范围；征地补偿依据相关文件执行，招投标、施工许可、质量安全监督等按相关法律法规办理。

项目成熟度方面，本项目为在建项目，已于2025年开工，项目现状为：项目已取得规综实施方案批复、一级钉桩成果、多规初审函及立项批复；征地工作已取得权属审查、分区规划、地类追溯、压覆矿产证明及勘测定界等成果。目前，已完成森林植被恢复费缴纳，正在推进林地许可手续办理，并同步编制社会稳定风险评估报告、地质灾害危险性评估报告和成片开发方案。

综上，本项目建设投资合规，项目成熟度高，本项得满分。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道明确，计划使用财政安排资金6666万元，占比20%；专项债券资金26300万元，占比80%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，筹资规模合理。本项目资本金为财政预算资金，共计6666万元，占比20%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。目前北京市昌平区财政状况良好，能有效保障项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划申请专项债券26300万元，由于专项债券限额发行，专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。项目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。

综上，本项目资金来源明确，到位可行性整体较高，但专项债券资金能否足额按期发行，仍存在不确定性，本项扣1分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为土地出让收入。土地出让单价参考近年北京市昌平区同性质土地的成交价格，并结合本项目实际情况设定。依据国家和北京市相关政策文件要求，考虑了专项资金计提支出和上缴市级土地出让收入分享支出，因此项目收入成本测算全面充分、客观严谨。但土地入市收益受市场波动影响，收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性。

综上，本项目收入、成本、收益预测较为合理，但收益能否如预期实现仍存在一定的不确定性，本项扣 2 分。

五、债券资金需求合理性

本项目建设期为2025—2028年，计划2026年出让土地，专项债券期限3年，与项目建设期、土地出让回款及还本安排相匹配；项目已取得立项批复，建设内容真实，建设标准合规，已纳入昌平区土地储备计划（项目标识码1101142025W000396），专项债券资金全部用于前期费用、征地补偿费、征收补偿费、市政基础设施建设费和其他费用等资本性支出。资金筹措上，本项目计划使用财政资金6666万元（占20%）、专项债券资金26300万元（占80%），债券需求测算与投资估算明细一致，项目收益对债券本息的覆盖倍数为3.36倍，能够合理保障偿还融资本金和利息。

综上，本项目债券资金需求合理，本项得满分。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容完整、计划合理，专项债券本金26300万元、利息1359万元，本息合计27659万元，债券期限3年，存续期内每年付息一次、到期一次性还本；偿债资金来源为土地出让收入，可用于偿债资金92942万元，本息覆盖倍数3.36倍，与项目实施进度和土地2026年出让安排直接关联，偿债计划步骤清晰、切实可行。项目组织机构健全，项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，实施单位为北京未来科学城置地有限公司，主管部门为北京市规划和自然资源委员会昌平分局，偿还责任明确，本

级政府对专项债券依法承担全部偿还责任，财政部门按转贷协议逐级缴纳还本付息资金，如偿债出现困难可通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金；过程控制上已建立预算编制、预算执行和收入征缴管理机制。偿债风险点主要包括土地出让收入未达预测值、专项债券限额发行存在不确定性、项目进度延误等，报告已提出严格收益平衡测算、落实缺口补救措施、加强成本控制、严格变更审批、制定应急处置预案等应对措施。但需指出的是，可能存在对偿债风险点的考虑不够充足的情况。

综上，本项目偿债计划可行，可能存在偿债风险点考虑不够充足的情况，本项扣 1 分。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：

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	项目总用地面积	公顷	60.66
		规划建筑规模	万㎡	10.19
		道路工程	公里	1.06
		雨水工程	公里	1.06
		污水工程	公里	1.06
		中水工程	公里	1.06
		供水工程	公里	1.06

		供电工程	公里	1.06
		燃气工程	公里	1.06
		热力工程	公里	1.06
	质量指标	项目验收合格率	%	100
	时效指标	任务完成进度	%	100
		债券资金的支出进度	%	100
	成本指标	工程建设成本	亿元	≤3.30
效益指标	经济效益指标	提供公共产品，改善公共服务		配套设施得到完善，区域总体生活环境及经济水平得到进一步提升。
		促进群众就业，增加群众收入		增加当地居民就业岗位，提高群众收入。
		土地出让净收入	亿元	≥9.29
	社会效益指标	增进民生福祉，繁荣社会事业		完善公共服务配套和基础设施、提高居民生活质量，增强群众获得感、幸福感、安全感。
		优化土地配置，助力高质量发展		优化土地资源配置，加强基础设施建设，提升城市的宜居性和吸引力。
	生态效益指标	生态效益指标		新增绿化空间，使得街区生态景观品质得到有效提升。
	可持续影响	项目设计使用年限	年	≥50

满意度指标	服务对象满意度	项目受益人口满意度	%	≥95

本项目绩效目标与立项相关政策、规划及工作目标基本相符，绩效目标围绕征地拆迁、基础设施建设和土地入市设置，与实际工作需要匹配，具有一定前瞻性和约束力，指标值设置合理。但产出性指标设置不够细化，部分指标难以直接量化考核。

综上，本项目绩效目标较为合理，但存在指标设置不够细化，部分指标难以直接量化考核的情况，本项扣 2 分。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》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，事前绩效评估分数为 94 分。

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：若对土地出让收入、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节的判断出现偏差，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，确保项目能基本按照预期实现收益。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，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。

四、敏感性分析

将项目净收益作为影响债券还本付息的因素，考察其在一定范围内变动时专项债券本息覆盖倍数的变化情况，详见下表：

表 7-1 项目敏感性分析

单位：万元

敏感性分析	收入变化－敏感性分析				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	74354	83648	92942	102236	111531
债券本息和	27659	27659	27659	27659	27659
本息覆盖倍数	2.69	3.02	3.36	3.70	4.03

以上分析结果表明，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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。