2026年北京市政府专项债券（十八期）

昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）

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：北京铭嘉房地产开发有限公司

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 ..... - 7 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
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 ..... - 11 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 16 -
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、项目运营期收入合计 ..... - 28 -
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 ..... - 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 ..... - 41 -
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

昌平新城东区十期土地一级开发项目总投资101967万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额70700万元，已发行37700万元（其中调增资金30000万元）。本批次计划调增专项债券资金1400万元，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

项目全称为昌平新城东区十期土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码1101142025W000708-1，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P11110114-0003。

二、项目地点

本项目建设地点位于昌平区南邵镇，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新城东区十期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕867号），本项目建设规模、建设内容分别为：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。项目规划总用地面积319793平方米，其中规划建设用地185658平方米，代征道路43097平方米，代征绿化91038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406330平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、行政办公及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

四、项目投资情况

本项目总投资101967万元，其中前期费用2119万元，占比2.08%；征地补偿费32061万元，占比31.44%；房屋拆迁补偿费及相关费用48417万元，占比47.48%；市政基础设施建设费11180万元，占比10.97%；其他费用4210万元，占比4.13%；财务费用3980万元，占比3.90%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金31267万元，占比31%；专项债券资金70700万元，占比69%。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。

2010 年 5 月 20 日，北京市土地整理储备中心昌平区分中心（现更名为“北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心”）与北京铭嘉房地产开发有限公司签署《昌平新城东区土地一级开发项目委托协议书》，约定北京铭嘉房地产开发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	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法定代表人	高建勋	成立日期	2002 年 7 月 26 日
注册资本	122350.8 万元	营业期限	2002 年 7 月 26 日至无固定期限
统一社会信用代码	9111011474156732XM		
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（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）	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会 95.89662%；北京昌鑫建设投资有限公司 3.36477%；北京市昌平房地产开发有限责任公司 0.73861%		

北京铭嘉房地产开发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 2011 年开工，预计 2028 年 12 月完工。项目现状为：目前已完成征地，52、54 地块已经完成供地。

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 9 月 15 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新城东区十期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕867 号），同意项目建设。

综上，昌平新城东区十期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。

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新城东区十期土地一级开发项目建议书（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.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148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）；

4.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）；

5.《北京市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》；

6.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）；

7.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

8.北京市住房和城乡建设委员会《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕10号）；

9.《北京市房屋重置成新价评估技术标准的通知》（北估秘〔2016〕001号）；

10.《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

11.国家测绘局《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》（国测财字〔2002〕3号）；

12.中国林业工程建设协会《林地可行性研究报告编制收费暂行规定》（林建协〔2014〕17号）；

13.国家发展改革委办公厅、国土资源部办公厅《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〔2006〕745号）；

14.财政部国土资源部《关于印发国土资源调查预算标准》（地质调查部分）（财建〔2007〕52号）；

15.《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》（国家文物局（90）文物字第248号）；

16.北京市水务局《关于开展土地储备项目和土地公开交易项目涉水事项论证工作的意见（试行）》（京水务计〔2014〕119号）；

17.北京市交通委员会《关于印发〈北京市建设项目交通影响评价管理办法〉的通知》（京交规发〔2013〕224号）；

18.《北京市环境保护税核定计算暂行办法》；

19.北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于昌平新城东区十期土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0072号）；

20.经北京市昌平区人民政府审议通过的《昌平新城东区十期土地一级开发项目实施方案》；

21.北京市现行其他有关造价文件。

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、征地补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施费、其他费、财务费用等。

三、估算说明

1. 前期费

前期费由土地一级开发实施方案编制费、项目建议书（代可行性研究报告）编制费、测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、编制环境影响评价费、考古勘探及发掘费、（考古勘探费、考古发掘费、考古土方清运费、

考古土方测绘费）、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、其他费用（规划综合实施方案编制费、林地可行性研究报告编制费、土壤污染调查费）构成。

2. 征地补偿费

（1）土地补偿费（区片综合地价）

依据国土资源部、农业农村部《关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）、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），本项目土地补偿费（区片综合地价）具体补偿标准为：以现状集体土地面积及现状国有农用地面积为基数，按22万元/亩进行补偿。

（2）安置补助费（被征地农民社会保障费用）

安置补助费（被征地农民社会保障费用）包含劳动力安置补助费、一般超转人员安置补助费。本项目初步测算需安置农转非人员230人，其中16周岁以下未成年人及16周岁以上学生36人、劳动力人员127人，超转人员67人。依据《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号）及其他相关政策文件，劳动力安置补助费暂按45万元/人估算，超转人员安置补助费暂按200万元/人估算，最终费用以人力资源和社会保障部门及民政部门核算数据为准。

（3）青苗补偿费

以耕地面积为基数，按1万元/亩暂估，最终以实际发生金额为准。

（4）地上附着物补偿费

主要为苗圃及其它经济性林木，以林地及其他农用地面积为基数，按15万元/亩暂估，最终以实际发生金额为准。

（5）征地税费

征地税费包括耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费。具体为：

1）耕地占用税

依据《北京市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》，以征地面积中对应的农用地面积为基数，按42元/平方米计取。

2）耕地开垦费

依据北京市人民政府办公厅《关于印发<北京市耕地开垦费征收管理办法>的通知》（京政办发〔2023〕3号），以征地面积中对应的耕地面积为基数，按九等耕地16万元/亩暂估，最终以实际发生金额为准。

3）森林植被恢复费

依据《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），暂以《征地补偿安置协议》中征地面积中对应的林地面积为基数，按300元/平方米暂估，最终以林业主管部门确定的金额为准。

（6）土地征收成片开发方案编制费

参照《计价格〔1999〕1283号》，并结合市场行情，均暂按30万元考虑，最终以实际发生金额为准。

（7）社会稳定风险评估报告编制费

参照《计价格〔1999〕1283号》，并结合市场行情，均暂按20万元考虑，最终以实际发生金额为准。

（8）征地不可预见费

以土地补偿费（区片综合地价）、安置补助费（被征地农民社会保障费用）、青苗补偿费、其他土地附着物补偿费、征地税费、其他费用为基数，按5%估算。

3、房屋拆迁补偿费及相关费用

（1）集体企业腾退方案

集体企业腾退采用货币补偿方式，参照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）及《昌平区南邵镇2020年度集体土地上非住宅房屋及地上附着物等自主腾退补偿补助实施方案》，按如下标准进行补偿：

1）房屋重置成新补偿价

以腾退的合法房屋建筑面积为基数，暂按1200元/平方米估算，最终以实际发生金额为准。

2）停产停业综合补助

以腾退的合法房屋建筑面积为基数，暂按800元/平方米估算，最终以实际发生金额为准。

3）搬迁补助费

以腾退的合法房屋建筑面积为基数，按25元/平方米估算，最终以实际发生金额为准。

4）促进搬迁奖

以房屋重置成新补偿价、停产停业综合补助、搬迁补助费之和为基数，按5%暂估，最终以实际发生为准。

5）自主腾退包干补助费

以房屋重置成新补偿价、停产停业综合补助、搬迁补助费、促进搬迁奖之和为基数，按5%暂估，最终以实际发生为准。

（2）坟茔

以坟茔数量为基数，按3.5万元/座暂估，最终以实际发生为准。

（3）房屋腾退管理费

房屋腾退管理费包括腾退服务费、腾退评估费、腾退招标代理服务费、拆除服务费，具体为：

1）腾退服务费

以未发生腾退补偿费为基数，按1.0%暂估。

2）腾退评估费

以未发生腾退补偿补助奖励费为基数，按1.0%暂估。

3）房屋腾退测绘费

以待签约房屋建筑面积为基数，按3元/平方米暂估。

4）腾退招标代理服务费

参照《计价格〔2002〕1980号》，并结合市场行情。

5）拆除服务费

以待签约房屋建筑面积为基数，按120元/平方米暂估。

6）建筑垃圾处理费

以待签约房屋建筑面积为基数，按130元/平方米暂估。

（4）腾退不可预见费

以房屋腾退补偿费及相关费用中未发生部分为基数，按10%估算。

（5）需分摊的安置房损益

新城东区一至十期回迁安置用房总规模约43.03万平方米，依据2022年出具的定向安置房损益专项审计报告（京盛专审字〔2022〕第04027号），安置房损益总成本为135401.6万元，本项目需求规模约1520平方米，因此按照面积比例需分摊安置房损益约478.33万元。

4、市政基础设施建设费

市政基础设施建设费包括项目红线范围内城市支路的道路工程费、雨水工程费、污水工程费、中水工程费、供水工程费、供电工程（管沟、电缆）费、热力工程费、供气工程费以及相关工程建设管理费。

5、其他费用

其他费用由围墙、围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费、律师费、耕地耕作层土壤剥离费、环境保护税等构成。

6、财务费用

财务费用共计3980万元，最终以实际发生为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 101967 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	2119	2.08%
2	征地补偿费	32061	31.44%
3	房屋拆迁补偿费及相关费用	48417	47.48%
4	市政基础设施建设费	11180	10.97%
5	其他费用	4210	4.13%
6	财务费用	3980	3.90%
项目总投资合计		101967	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算101967万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金31267万元，占比31%；专项债券资金70700万元，占比69%。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31267万元，占比31%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	6822	0	0	24445	31267	31%
专项债券	30000	9100	10000	21600	70700	69%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0	0
合计	36822	9100	10000	46045	101967	100%
分年度占比	36%	9%	10%	45%	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31%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 70700 万元，本项目中 10 年期债券在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；3 年期、5 年期债券在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025 年	3300	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2025 年	11000	10 年	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2025 年	15700	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2026 年	7700	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2026 年	1400	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2027 年	10000	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2028 年	21600	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 2025 年安排专项债券调增资金 30000 万元，2026 年安排专项债券调增资金 1400 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 37700 万元，主要用于征地、拆迁等支出。

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129214万元，包括：土地出让净收入129214万元。具体测算过程：本项目土地出让收入合计174735万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出13979万元,扣除专项资金计提支出31542万元，本项目土地出让净收入为129214万元。

1、土地出让收入

（1）土地出让规模

根据后期调整的规划指标，本项目可供出让的经营性用地为F3多功能用地，其用地面积15.05万平方米，建筑规模38.83万平方米。

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
1101142025R002770	F3	多功能用地	106300	276700	2026年
1101142025R002816	F3	多功能用地	44000	111600	2028年

（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，选取近年北京市昌平区及其他北京近郊区域（说明：由于昌平地区近些年多功能地块出让案例较少，故选择北京其他近郊区域的成交案例）出让土地的成交价格作为本项目土地入市出让价格的参考。地块参考样本明细如下：

表 3-2 可比地块信息表-多功能用地

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
京土整储挂（昌）[2020]005号	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目ZXZ-010地块F3其他类多功能用地	昌平区朱辛庄	56000	12501.506	37505	招拍挂	F3	2020-04-02	56000	北京裕聪置业有限公司	五通一平	1.49

交易编号	宗地名称	宗地	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
京土整储挂（怀）[2021]098号	北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块（城市客厅C地块）F3其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	怀柔区怀北镇、雁栖镇	37700	28547.879	51828.53	招拍挂	F3	2022-01-19	37700	北京怀柔科学城城开四部开发建设有限公司	四通一平	0.73
京土储挂（延）[2024]001号	北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧YQ02-0102-6028-2地块F3其他类多功能用地	延庆区康庄镇	13000	17446.772	34893.554	招拍挂	F3	2024-02-07	13000	北京中发展领航科技有限公司	四通一平	0.37

本项目土地价格参考上述土地成交情况和昌平区土地市场实际情况进行预测，保守预计多功能用地出让单价0.40万元/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商业的销售价格，保守预估本项目多功能用地开发建成后房产的销售单价为15000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	15000元/㎡
建造成本	4500元/㎡
专业人士费	450元/㎡
不可预见费	495元/㎡
投资利息	750元/㎡
投资利润	1239元/㎡
销售税费	1200元/㎡
开发余值	0.64万元/㎡

经过测算，项目多功能用地部分的开发余值为0.64万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为0.64万元/平方米。

3）本项目计划出让的多功能用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.40 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.64 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%	0.40 万元/㎡
2	剩余法	20%	0.64 万元/㎡
加权平均土地出让单价			0.45 万元/㎡

经计算，本项目计划出让的多功能用地单价为0.45万元/平方米。

（3）土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目预计实现出让收入174735万元。

表 3-5 项目出让土地收入预测表

项目名称		2026 年	2028 年	合计
F3 多功能用地	单价为（万元/平方米）	0.45	0.45	
	面积（平方米）	276700	111600	388300
	金额（万元）	124515	50220	174735

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，即174735万元*8%=13979万元，则上缴市级土地出让收入分享支出13979万元。

（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，即（106300㎡+44000㎡）*65元*100%=977万元，农业土地开发资金总金额为977万元。

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%，即174735万元*5%=8737万元，国有土地收益基金总金额为8737万元。

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，即（174735万元-101967万元）*10%=7276万元，农田水利建设资金为7276万元。

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，即（174735万元-101967万元）*10%=7276万元，教育资金为7276万元。

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。扣除项采用立项批复总投资，即（174735万元-101967万元）*10%=7276万元，廉租住房保障资金为7276万元。

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31542万元。

3、土地出让净收入

本项目土地出让收入合计174735万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出13979万元，扣除专项资金计提支出31542万元，土地出让净收入为129214万元。

（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	2028年	
1	对应的政府性基金收入	92082	37132	129214
1.1	土地出让净收入	92082	37132	129214
合计		92082	37132	129214

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	2028 年	
1	对应的政府性基金收入	92082	37132	129214
合计		92082	37132	129214

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	2028 年	
项目收入	92082	37132	129214
运营支出	0	0	0
收益	92082	37132	129214

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 70700 万元，其中 2025 年安排专项债券调增资金 30000 万元（其中：通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目 3300 万元，债券利率 1.56%，期限 5 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目 11000 万元，债券利率 1.79%，期限 10 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）专项债券资金调增

至本项目15700万元，债券利率1.45%，期限3年）。2026年4月发行7700万元，债券利率1.35%，债券期限3年。本次计划安排专项债券调增资金1400万元，即通过将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）专项债券资金调增至本项目1400万元，债券利率1.34%，债券期限3年。2027年计划发行10000万元，假设债券利率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），期限3年；2028年计划发行21600万元，假设融资利率1.59%，债券期限3年。本项目中10年期债券在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；3年期、5年期债券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（调增）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	2026年	昌平区北七家	3年，1.34%	1400（总调减	项目进展较为	昌平新城东区	1400	2026年12月底	项目推

	政府专项债券（十八期）		镇东二旗村土地一级开发项目（三期）		金额为21200万元，调减至本项目金额为1400万元）	缓慢，无法按期完成支出。	十期土地一级开发项目		前	进较快

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年	0	30000	0	30000	1.45%、1.56%、1.79%	4	4
2	2026年	30000	9100	0	39100	1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34%	343	343
3	2027年	39100	10000	0	49100	1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34%、1.59%	592	592
4	2028	49100	21600	15700	55000	1.45%、	758	16458

	年					1.56%、 1.79%、 1.35%、 1.34%、1.59%		
5	2029年	55000	0	9100	45900	1.56%、 1.79%、 1.35%、 1.34%、1.59%	873	9973
6	2030年	45900	0	13300	32600	1.56%、 1.79%、1.59%	750	14050
7	2031年	32600	0	21600	11000	1.79%、1.59%	540	22140
8	2032年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
9	2033年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
10	2034年	11000	0	0	11000	1.79%	197	197
11	2035年	11000	0	11000	0	1.79%	98	11098
合计			70700	70700			4549	75249

注：本次调增资金暂时以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原项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，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	2025 年	0	0	4	4	否
2	2026 年	92082	0	343	343	是
3	2027 年	0	0	592	592	否
4	2028 年	37132	15700	758	16458	是
5	2029 年	0	9100	873	9973	否
6	2030 年	0	13300	750	14050	否
7	2031 年	0	21600	540	22140	否
8	2032 年	0	0	197	197	否
9	2033 年	0	0	197	197	否
10	2034 年	0	0	197	197	否
11	2035 年	0	11000	98	11098	否
合计		129214	70700	4549	75249	是
本息覆盖倍数		1.72				

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 1.72，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129214万元。

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	129214
二、土地储备项目资金	106516
（一）土地储备专项债券资金	70700
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	4549
（三）其他财政预算资金	31267
三、土地储备项目资金支出	106516
（一）土地储备成本	101967
1.征地和拆迁补偿支出	80480
土地补偿费	10254
安置补助费	19115
地上附着和青苗补偿费	326
拆迁补偿费	44361
指标购买费	0
征地报批规费	0
耕地占用税	112
其他费用	6312
2.土地开发支出	11180

道路	3630
供水	484
供气	605
供电	2178
排水	1573
通讯	0
照明	0
绿化	0
场地平整	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	2710
3. 其他支出	10307
现场管护	2212
围挡建设	568
地籍调查	0
其他	7527
（二）土地储备专项债券付息	4549
四、结转下年资金	**0**
五、土地储备专项债券还本	**70700**
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**58514**
七、政府实际净收益	**22698**
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	0.55

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 1.72 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.72 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）》等规划要求，并已取得项目授权批复、立项批复等文件；实施意义充分且需求迫切，本项目地处新城东区核心板块，但基础设施较为薄弱，产业配套服务和公建较少，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。通过本项目可增加昌平区地方财政收入，提升政府公共支出能力。保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。同时本项目的实施需要大量的劳动力，随着就业机会的增加，居民的收入水平也将得到提升。

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174735万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出13979万元，扣除专项资金计提支出31542万元，土地出让净收入为129214万元。经测算，收益对债券本息的覆盖倍

数为 1.72 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

本项目土地一级开发实施方案和可行性研究报告均可行且已获得相关部门批复，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。

项目成熟度方面，本项目为在建项目，已于 2011 年启动，项目目前已完成征地，52、54 地块已经完成供地。

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31267万元，占比31%；专项债券资金70700万元，占比69%。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31267万元，占比31%，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70700万元，

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及其他北京近郊区域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1分。

五、债券资金需求合理性

本项目建设期为2011—2028年，未出让土地计划2026年、2028年出让，专项债券期限与项目建设期、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1101142025W000708-1），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 31267 万元（占 31%）、专项债券资金 70700 万元（占 69%），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 1.72 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 70700 万元、利息 4549 万元，本息合计 75249 万元，本项目中 10 年期债券在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；3 年期、5 年期债券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；偿债资金来源为土地出让收入，可用于偿债资金 129214 万元，本息覆盖倍数 1.72 倍，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，实施单位为北京铭嘉房地产开发有限公司，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	规划占地面积	公顷	31.98
		规划建筑面积	万平方米	40.6
		经营性用地规划建筑规模	万平方米	34.93
	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	工程建设总成本控制	万元	≤101967
效益指标	经济效益指标	提供公共产品，改善公共服务，促进群众就业，增加群众收入		显著提升土地的内在价值，为当地居民提供就业机会。
		土地出让净收入	万元	≥129214
	社会效益指标	增进民生福祉，繁荣社会事业		优化土地资源配置，加强基础设施建设，完善城市基础设施，提升城市的宜居性和吸引力。
	生态效益指标	生态效益指标		改善群众的生活环境，改善环境污染状况。
	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	项目建成后安置人口满意度	%	≥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 95 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	103371	116293	129214	142135	155057
债券本息和	75249	75249	75249	75249	75249
本息覆盖倍数	1.37	1.55	1.72	1.89	2.06

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。