2026年北京市政府专项债券（十八期）

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（调增）

实施方案

项目单位：北京昌拓开发建设有限责任公司

行业主管部门：北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会

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 ..... - 4 -
三、项目建设内容 ..... - 5 -
四、项目投资情况 ..... - 6 -
五、项目单位 ..... - 6 -
六、项目主管部门 ..... - 7 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 7 -
八、项目审批情况 ..... - 8 -
九、项目投后管理 ..... - 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 12 -
一、编制依据及原则 ..... - 12 -
二、估算范围 ..... - 12 -
三、估算说明 ..... - 13 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 30 -
五、资金筹措 ..... - 31 -
六、组合融资 ..... - 31 -
第三章 项目收入分析 ..... - 33 -
一、项目专项收入分析 ..... - 33 -
二、项目安排财政资金 ..... - 35 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 45 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 46 -
一、运营成本支出 ..... - 46 -
二、税费支出 ..... - 49 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 52 -
一、项目收益分析 ..... - 52 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 52 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 55 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 57 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 57 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 59 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 59 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 60 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 60 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 61 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 62 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 63 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 64 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 64 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 65 -
第七章 项目风险控制 ..... - 66 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 66 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 67 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 68 -
四、敏感性分析 ..... - 68 -
第八章 还款保障情况 ..... - 70 -
一、还款责任及保障 ..... - 70 -
二、项目资产管理 ..... - 71 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 71 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 73 -

第一章 项目概况

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目总投资347,690万元（单位：万元，取整，下同），其中，计划申请专项债券总额225,000万元，已发行专项债券资金106,000万元（2025年6月已经发行30,000万元，债务期限3年；2025年12月已经发行76,000万元，债务期限3年）；本批次计划调增8,000万元，债务期限为3年（来源于纳入2026年北京市政府专项债券（十八期）的北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级））；2027年拟发行专项债券资金111,000万元，债务期限5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

项目全称为清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2025121217012010 11，2025121217012010 12，全民所有土地资产管理信息系统标识码如下表所示：

表1-1 清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）地块标识码表

序号	所在行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	地块坐落	地块面积（公顷）
1	昌平区	CP03-0103-0012	1101142025R001646	工业研发用地	南口镇	0.91
2	昌平区	CP03-0103-0013	1101142025R001654	基础教育用地	南口镇	3.84
3	昌平区	CP03-0103-0014	1101142025R001666	二类居住用地	南口镇	2.97
4	昌平区	CP03-0103-0015	1101142025R001679	二类居住用地	南口镇	3.27
5	昌平区	CP03-0103-0016	1101142025R001686	二类居住用地	南口镇	3.38
6	昌平区	CP03-0103-0017	1101142025R001694	工业研发用地	南口镇	1.94
7	昌平区	CP03-0103-0018	1101142025R001708	公园绿地	南口镇	0.80
8	昌平区	CP03-0103-0019	1101142025R001710	工业研发用地	南口镇	2.36
9	昌平区	CP03-0103-0020	1101142025R001726	防护用地	南口镇	0.67
10	昌平区	CP03-0103-0021	1101142025R001739	公园绿地	南口镇	0.97
11	昌平区	CP03-0103-0022	1101142025R001740	工业研发用地	南口镇	11.94
12	昌平区	CP03-0103-0023	1101142025R001756	公园绿地	南口镇	0.79
13	昌平区	CP03-0103-0024	1101142025R001769	公园绿地	南口镇	1.63
14	昌平区	CP03-0103-0025	1101142025R001773	一类工业用地	南口镇	6.04
15	昌平区	CP03-0103-0026	1101142025R001780	一类工业用地	南口镇	3.56
16	昌平区	CP03-0103-0027	1101142025R001795	一类工业	南口镇	4.48

序号	所在行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	地块坐落	地块面积（公顷）
				用地		
17	昌平区	CP03-0103-0028	1101142025R001800	公园绿地	南口镇	1.26
18	昌平区	CP03-0103-0029	1101142025R001819	公园绿地	南口镇	0.59
19	昌平区	CP03-0103-0030	1101142025R001826	一类工业用地	南口镇	5.09
20	昌平区	CP03-0103-0031	1101142025R001834	一类工业用地	南口镇	4.97
21	昌平区	CP03-0103-0032	1101142025R001846	一类工业用地	南口镇	4.53
22	昌平区	CP03-0103-0033	1101142025R001852	公园绿地	南口镇	0.71
23	昌平区	CP03-0103-0034	1101142025R001866	一类工业用地	南口镇	6.21
24	昌平区	CP03-0103-0035	1101142025R001870	一类工业用地	南口镇	1.75
25	昌平区	代征道路	1101142025R001886	代征道路	南口镇	28.04
合计						102.69

表 1-2 清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）地块标识码表

序号	所在行政区	地块编号	地块标识码	地块名称	地块坐落	地块面积（公顷）	资产来源类型
1	昌平区	CP03-0202-0001	1101142025R001894	一类工业用地	南口镇	5.33	其他

地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P25110114-0011。

二、项目地点

本项目建设地点为昌平区南口镇CP03-0103街区，具体四至范围为：东至关沟，西至承业西路、一道河，北至规划交通东街，南至东外环路。项目拟分二期实施，项目总面积108.02公顷，其中一期，四至为东至关沟，西至承业西路、一道河，南至东外环路，北至规划交通东街。规划用地面积约102.69公顷，规划建筑规模约72.91万平方米；二期位于昌平区南口镇曹庄村南侧，四至东至规划用地东边界，西至规划用地西边界，北至白花路南边界，南至规划支路北边界。规划用地面积约5.33公顷，规划建筑规模约5.33万平方米。具体用地范围和面积以规划自然资源部门相关文件为准。

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，地理位置东经115° 50′ 17″ —116° 29′ 49″ 、北纬40° 2′ 18″ —40° 23′ 13″ ，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤。昌平区域面积1343.5平方公里，现辖8个街道、14个镇，2025年末，昌平区常住人口227.1万人。

2022年昌平区实现地区生产总值1619.7亿元，2023年昌平区实现地区生产总值1701.1亿元，2024年昌平区实现地区生产总值1811.5亿元，2025年昌平区实现地区生产总值1908.5亿元。

2022年，昌平区新增地方政府债券26亿元，截至2022年末，全区地方政府债务余额820.4亿元。2023年，昌平区新增地方政府债券81.77亿元，截至2023年末，全区地方政府债务余额为874.47亿元。2024年，昌平区新增地方政府专项债券76.67亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务110.1亿元，截至2024年末，债务余额946.06亿元。2025年，昌平区专项债务余额868.66亿元，新增地方政府债务限额77.31亿元。

三、项目建设内容

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）核准的批复》，本项目主要建设规模、建设内容分别为：在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；建设规模72.91万平方米，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）核准的批复》，本项目主要建设规模、建设内容分别是：进行征地、拆迁工

作及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；规划建设规模约 5.33 万平方米，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 347,690 万元，其中工程费用 19,193 万元，占比 5.52%；工程建设其他费用 294,044 万元，占比 84.57%；预备费 24,401 万元，占比 7.02%；建设期利息 10,052 万元，占比 2.89%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 122,690 万元，占比 35.29%；专项债券资金 225,000 万元，占比 64.71%。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

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京昌拓开发建设有限责任公司，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	北京昌拓开发建设有限责任公司		
法定代表人	曹伯然	成立日期	2024 年 9 月 29 日
注册资本	1000 万元	营业期限	2024-09-29 至无固定期限
统一社会信用代码	91110114MAE036PC2E		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市昌平房地产开发有限责任公司持股比例100%

北京昌拓开发建设有限责任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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，统一社会信用代码111102217650214522。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期29个月，已于2025年6月开工建设，2026年11月完成土地征拆、2027年5月完成市政工程验收，2027年11月完成成本核定、现场验收、土地入市工作。项目现状为南口镇村宅基地房屋自主腾退项目99宗宅基地在签约期内完成100%签约，已完成交房工作99宗，拆除99宗；与北京市昌平区农业农村局签订国有土地上非住宅房屋征收协议搬迁补偿协议，已完成90%补偿款的支付工作，待取得正式的勘测定界报告后，依据审计意见支付剩余补偿款，完成该部分征收工作。与北京平板玻璃集团公司签订国有土地上非住宅房屋征收补偿协议，地块完成土地权属变更后，完成该部分征收工作。

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。

本项目运营期5年，项目进入运营期后，运营工作由项目单位负责，对委托期内的项目运营、管理、维护，主要包括：对项目范围内的道路和绿化开展养护和管理。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2025年2月25日，北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕13号），原则上同意该建设项目。

2025年2月25日，北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕14号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕182号），认定本项目规划为城镇建设用地，无需办理用地预审手续。

2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕181号），认定本项目规划为城镇建设用地，无需办理用地预审手续。

3.规划审批。2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕182号），认定该项目用地功能、面积等指标符合已批复的《北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年）》及《北京市昌平区南口镇集中建设区控制性详细规划（CP03-0103街区）》。

2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕181号），认定该项目用地功能、面积等指标符合已批复的《北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年）》及《北京市昌平区南口镇集中建设区控制性详细规划（CP03-0103街区）》。

4.环评备案。本项目环评手续尚未办理，项目单位将根据项目进度有序推进环评备案手续办理。

5.节能评估。本项目无需办理节能评估。

6.施工许可。本项目市政工程尚未开工建设，项目单位会根据项目进度有序推进施工许可证办理。

7.公开招投标。从项目启动至今，已进行多项公开招标项目，包括:

清华南口国重基地南部土地一级开发项目及工业前期开发项目规划综合实施方案（用地、市政）合同5610000元，与北京市首都规划设计工程咨询开发有限公司签订，签订日期2025年8月18日；

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）腾退搬迁工作—腾退项目评估服务合同收费1%预估3100000元，与北京瑞德联盟房地产估价有限公司签订，签订日期2025年8月28日；

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）腾退搬迁工作—腾退搬迁服务合同收费腾退补偿费总额1%，与北京锦江昊房屋拆迁服务有限责任公司签订，签订日期2025年8月28日；

综上，本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。

项目土地出让收入由昌平市财政局收取，项目园区运营收入由北京昌拓开发建设有限责任公司收取，缴入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国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

昌平区财政局收取该项目土地出让收入以及北京昌拓开发建设有限责任公司上缴项目运营收益后，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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为资源性资源及经营性国有资产，登记在北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让给其他单位或用于任何形式的担保，也不得违规处置项目经营权、收益权或将其用于担保。相关国有资产监督管理部门应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

根据北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕13号），北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕14号），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》；

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.《清华南口国重基地两业融合示范园区实施方案（总）》。

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。工程费用包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费等；工程建设其他费用包括征地费、项目申请报告编制费、监理费、设计费等。

三、估算说明

（一）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：

1. 安置房损益

项目被拆迁农民安置在项目西侧预留安置房地块，独立选址，单独立项，尚未实施，预估土地及建安成本约为8295元/㎡，被拆迁人优惠购房价格暂定为6500元/㎡。预估需发生安置房损益约为5,798万元，纳入本项目的开发成本。

2. 市政基础设施建设费用

各类道路与市政管线工程与项目同期实施，与入市地块同期交付。道路工程造价指标约为1500万元/公里；雨水工程造价指标约为350万元/公里；污水工程造价指标约为200万元/公里；中水工程造价指标约为100万元/公里；供水工程造价指标约为200万元/公里；供电工程造价指标约为900万元/公里；燃气工程造价指标约为180万元/公里；热力工

程造价指标约为250万元/公里。

（二）其他费用包括前期费用、征地补偿费用、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、其他费用，按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

1.前期费用

（1）实施方案编制费及项目建议书（代可研）编制费参照计价格〔1999〕1283号结合市场行情确定，最终以实际发生为准。

（2）测绘费包括用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费等，参照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》，以总占地面积为基数，按10元/㎡测算，最终以实际发生为准。

（3）编制地质灾害评估费参照《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办〔2006〕745号）及市场水平估算。

（4）编制交通影响评估费参考中国城市规划设计研究院发布的《建设项目交通影响评价报告收费标准》估算，以规划建筑面积为基数，按1.5元/㎡测算，最终以实际发生为准。

（5）编制环境影响评价费以用地面积为基数，暂按5元/㎡估算，最终以实际发生为准。

（6）考古勘探及发掘费包括考古勘探费、考古发掘费、

考古土方清运费及考古土方测绘费，其中：

1）考古勘探费依据“国家文物局（90）文物字第248号”，以项目占地面积为基数，结合市场水平暂按8元/㎡估算，最终以实际发生为准；

2）考古发掘费依据“国家文物局（90）文物字第248号”，以50%项目占地面积为基数，结合市场水平暂按10元/㎡估算，最终以实际发生为准；

3）考古土方清运费依据“国家文物局（90）文物字第248号”，以50%项目占地面积为基数，结合市场水平暂按28元/㎡估算，最终以实际发生为准；

4）考古土方测绘费依据“国家文物局（90）文物字第248号”，以50%项目占地面积为基数，结合市场水平暂按2元/㎡估算，最终以实际发生为准。

（7）涉水事项论证费用参照京国土储〔2016〕264号文，涉水事项论证报告收取费用最高单价为44231元/公顷。

（8）实施单位招标代理服务费以标的额为基数，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》〔计价格〔2002〕1980号〕并结合市场行情计算。

（9）其他费用包括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、编制市政规划方案费（或市政咨询相关费用）及土壤剥离方案编制费，其中：

1）规划综合实施方案编制费根据北京市现行市场行情

确定，最终以实际发生为准；

2）林地可行性研究报告编制费参照《编制征占用林地可行性报告收费管理办法》，基础收费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。

3）土壤污染调查费结合市场行情确定，最终以实际发生为准；

4）编制市政规划方案费（或市政咨询相关费用）根据北京市现行市场行情确定，最终以实际发生为准；

2.征地补偿费

根据《北京市规划和自然资源委员会等五部门〈关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）文件中关于储备开发项目及棚改项目土地开发成本审核内容的有关要求，建立相应的征地补偿费及相关税费科目。

本项目征地补偿费主要包括：土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地相关费用（耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费等）、征地不可预见费及其他等。依据昌平区征地情况平均水平，本项目征地补偿费及相关税费标准如下：

（1）土地补偿费

根据《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）文件确定，南口镇征收农用地区片综合地价为16万/亩，马池口镇征收农用地区片综合地价为19万/亩。

（2）安置补助费

包括劳动力安置补助费、一般超转人员安置补助费。

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）、《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），劳动力安置补助费暂按50万元/人进行估算，超转人员安置补助费暂按300万元/人进行估算，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）其他土地附着物补偿

以林地及其他农用地面积为基数，按照15万/亩估算，最终以实际发生为准。

（4）征地费税

征地费税包括耕地占用税、森林植被恢复费等。

耕地占用税：根据《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》（2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过），昌平区耕地占用税为42元/m^2，按农用地面积征收。

森林植被恢复费：参照《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），森林植被恢复费按林地面积300元/㎡征收。

（6）其他

其他补偿费用包括土地征收成片开发方案编制费、社会稳定风险评估报告编制费、国有农用地补偿费用。

成片开发征收方案编制费参照昌平区市场水平，最终以实际发生为准。

社会稳定风险评估报告编制费参照其他省市收费标准，并结合市场行情，最终以实际发生为准。

本项目根据昌平区目前国有农用地补偿标准，暂按70万元/亩估算，最终以实际发生为准。

3.房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

（1）宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用

1）区位补偿费

根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，项目宅基地区位补偿价按照8220元/㎡测算。

2）房屋重置成新价（含装修附属物）

根据《北京市昌平区人民政府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），宅基地上房屋的拆迁补偿控制标准为房屋占地面积不超过宅基地面积的85%；拆迁补偿控制标准以内

的房屋按照被拆迁房屋的重置成新价给予补偿；拆迁补偿控制标准以外的房屋不再给予补偿。本方案房屋重置成新价暂按800元/㎡估算。

3）搬迁补助费

根据《北京市昌平区人民政府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），按照经审核确认的有效宅基地内被搬迁建筑面积给予15元/㎡的补助。

4）家电改移补助费

根据市场情况按3150元/宗测算，按空调400元/台、3台/宗测算、有线350元/宗、电话300元/宗、燃气、热水器改移费300元/宗，网络迁移费暂按1000元/宗估算，最终以实际发生为准。

5）提前搬家奖

根据《北京市昌平区人民政府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），对于在拆迁公告规定的搬迁期限内签订拆迁补偿安置协议，且在约定期限内搬离被拆迁房屋，并交由拆迁人进行拆除的，给予该宗宅基地的被拆迁人总计10万元的提前搬家奖。

6）停产停业补助费

根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，对持有营业执

照的院落按照宅基地面积800元/㎡进行补助。

7）周转费

根据《北京市昌平区人民政府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），临时安置费不得低于拆迁公告发布之日前一个月内类似房地产市场月租金标准。根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，以期房进行安置的，发放期限为自搬家交房之日起至入住公告日期后的第4个月。考虑到实际安置房项目的建设进度，本次方案按1500元/人·月，发放期限自交房起至办理入住后四个月止，周转周期暂按40个月考虑。

8）工程配合费

根据《北京市昌平区人民政府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），在拆迁公告规定的搬迁期限内完成签约搬迁的，给予被拆迁人每宗宅基地不超过20万元的奖励费。

9）其他

①安置困难补助

根据《关于印发昌平区集体土地房屋拆迁补偿补助规定》（昌政发〔2017〕14号），符合审批宅基地条件但未实际取得宅基地，且根据拆迁补偿补助安置方案安置确有困难的农村村民，其补助标准为：宅基地区位补偿价×0.25亩×

30%。

②合理利用宅基地补助

根据《北京市昌平区人民政府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），合法宅基地范围内未建房屋的空置土地，可按空置土地面积2500元/㎡的标准给予被拆迁人合理利用宅基地补助，补偿基数来源于实际，测量数据。

③节约装修补助

根据《北京市昌平区人民政府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），合法房屋或经认定房屋的装修及室内外附属物，经评估后按宅基地面积计算不足1000元/㎡的，可按照1000元/㎡给予节约装修补助；自愿放弃房屋装修及附属物评估的，也可按照1000元/㎡给予节约装修补助。

④安置面积补助

根据项目宅基地房屋腾退补偿安置方案，在预签约期（奖励期）内签订《腾退补偿补助及安置协议》，按照本方案中确定的安置方式计算应给予的安置房面积，给予该宗宅基地的被腾退人最高不超过1200元/㎡的安置面积补助。

⑤节约资源奖

根据《北京市昌平区人民政府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），合法宅基地范围内未建设二层以上（含二层）楼房的，可按合法宅基地面积1500元/㎡的标准给予被拆迁人节约资源奖，补偿基数来源于实际，测量数据。

⑥一次性自主腾退奖

在腾退公告规定的腾退期限内完成签约，给予每宗宅基地10万元的自主腾退奖；当签约率达到100%时，再给予每宗宅基地10万元的自主腾退奖。

⑦清华国重贡献补助

给予每宗宅基地的被腾退人30万元的清华国重贡献补助。

⑧自主腾退包干补助费

项目腾退补偿补助及奖励费总额5％计取自主腾退包干补助费。

（3）居民房屋征收（拆迁）补偿费

1）被搬迁房屋价值补偿

根据房屋市场价值进行补偿，暂按25000元/㎡。

2）搬迁费

参照《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），按建筑面积给予40元/㎡的搬迁费。

3）家电改移补助费

本项目家电改移补助费标准按2385元/㎡暂估。

4）周转费

参照《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），参考市场月租金标准，实行货币补偿或者以现房进行安置的，临时安置费发放期限为4个月；以期房进行安置的，发放期限为自搬家交房之日起至实际交房日期后的第4个月，暂按4300元/户·月给予临时安置费，周转周期暂按40个月考虑。

5）工程配合费

本项目配合搬家奖标准按10万元/户暂估。

6）其他

①搬迁补助费

本项目搬迁补助费标准按30万元/户暂估。

②单元签约奖

每个单元全体被搬迁人在搬迁期限内全部完成签约后，给予每一被搬迁人10万元/户单元签约奖。

③整体签约奖

本项目整体签约奖标准按10万元/户暂估。

④配合搬家奖

凡在搬迁期限内签约，并在约定期限内按约交房的，给予被搬迁人10万元/户按约交房奖励。

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）并参照《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），初步测算，居民房屋征收（拆迁）补偿费3501.57万元，补偿单价约175万元/户。

（4）集体企业房屋征收（拆迁）补偿费

1）房屋重置成新价

根据《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），由房地产估价机构根据《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）、《〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕1号）据实评估，本方案暂按800元/㎡估算。

2）搬迁补助费

根据《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），按拆迁面积为基数，给予25元/㎡的搬迁补助。

3）停产停业补助费

根据《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），按实际经营的建筑面积给予800元/㎡的补助。

4）其他

①奖励费

在规定奖励期内签订拆迁补偿协议，且在规定奖励期内搬迁完毕的，可给予拆迁补偿补助总额不超过5%的奖励费。本项目按补偿补助总额的5%估算。

②自主包干补助费

以集体非住宅腾退补偿补助奖励总额的5%计取，专项用于对被拆迁人配合完成腾退工作的补助。

（4）国有企业房屋征收（拆迁）补偿费

1）区位价格补偿价（公服）

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）并参照《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），国有土地使用权按照市场价格进行评估，由于现状地上物容积率小于1，本次公服用地暂按土地面积4500元/㎡估算。

2）区位价格补偿价（商业）

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）并参照《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），国有土地使用权按照市场价格进行评估，由于现状地上物容积率小于1，本次商业用地暂按土地面积7000元/㎡

估算。

3）区位价格补偿价（工业）

根据昌平区工业用地补偿标准120万/亩，折合1800元/㎡预估。

4）房屋重置成新价（含装修附属物）

参照《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），房屋重置成新价（含装修附属物）由房地产估价机构根据《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）、《〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》北估秘〔2016〕1号据实评估，本方案暂按800元/㎡估算。

5）搬迁补助费

参照《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），按建筑面积给予搬迁补助费，标准为50元/㎡。

6）停产停业补助费

参照《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），被征收人利用已经登记或经确认的住宅房屋从事生产经营活动应当给予停产停业损失补偿，按照房屋实际经营面积计算。本项目暂按800元/㎡给予停产停业损失补偿费。

7）其他

①移机费

参照《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），暂按25元/㎡估算，由区房屋征收部门报区政府批准后执行。

②被征收企业人员补偿

参照《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）文件，结合项目周边情况按100元/㎡估算，最终以实际发生为准。

③奖励费

参照《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）文件，被征收单位的产权人在房屋征收决定公告规定的签约期限届满前完成签约搬迁的，区房屋征收部门可给予奖励费，具体奖励的名称和标准根据征收项目的实际情况在房屋征收补偿实施方案中确定，暂按房屋征收补偿总额的5%估算。

根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）并参照《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），

（5）房屋征收（拆迁）管理费

1）房屋征收（拆迁）服务费

根据北京市物价局、财政局《关于房屋拆迁管理费和房屋房屋征收（拆迁）服务费收费标准的复函》（京价（收）字〔1993〕238号）、（京财综〔1993〕1465号）并结合本项目具体情况，按照补偿费的1.5%计取。

2）房屋征收（拆迁）评估费

依据市场水平收取费用，按拆迁评估价格的1.5%计取。

3）房屋征收（拆迁）测绘费

按照《关于测绘产品收费标准的通知》（京发改〔2006〕1009号），暂按3元/㎡估算。

4）房屋征收（拆迁）招投标代理费

根据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号），以房屋征收（拆迁）服务费、房屋征收（拆迁）评估费、房屋征收（拆迁）测绘费、拆除服务费、建筑垃圾处理费用之和为基数估算。

5）拆除服务费

依据市场水平收取费用，按拆迁建筑面积70元/㎡估算。

6）建筑垃圾处理

依据市场水平收取费用，按拆迁建筑面积60元/㎡估算。

（6）市政、公共设施拆迁移改费

涉及各类市政井盖、线路、高压塔、信号塔及架空线迁改工程等，根据《北京市工程造价信息》及市场价格综合考虑进行补偿。

4. 其他费用包括围墙、围挡费用，场地看护费，防火除草费，防尘网铺设费用，律师费，土壤剥离费及环保税。

（1）围墙、围挡费用暂按每延米800元的标准进行估算。

（2）场地看护费考虑到每两公顷1名工人管护等因素，约需工人多人，工人每月工资按照3600元标准发放，管护周期暂按2年考虑。

（3）防火除草费包括除草、防火等，以项目总占地面积为基数，暂按5元/㎡的标准，按照2年预估，最终以实际发生为准。

（4）防尘网铺设费用以项目总占地为基数，按2元/㎡考虑，一年两次，按2年预估。

（5）律师费结合项目复杂程度估算，预估一期90万元，2期60万元最终以实际发生为准。

（6）环保税参照《北京市环境保护税核定计算暂行办法》，按地上物用地面积为基数，应纳税额=建设工程施工工地用地面积×0.065×施工工期×施工工地扬尘排放调整系数×具体适用税额，工期约12个月，扬尘排放调整系数1.5，应税大气污染物适用税额为每污染当量12元/㎡/月，最终以实际发生为准。

（三）预备费

1. 征地不可预见费

参照《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。

2.征收（拆迁）不可预见费

按宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用、集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、居民房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、其他费用的10%计提不可预见费。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资347,690万元，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	工程费用	19,193	5.52%
1.1	建筑工程费	19,193	5.52%
2	工程建设其他费用	294,044	84.57%
3	预备费用	24,401	7.02%
建设投资小计		337,638	97.11%
4	建设期利息（发行费用）	10,052	2.89%
5	铺底流动资金	-	

项目总投资合计	347,690	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算347,690万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金122,690万元，占比35.29%；专项债券资金225,000万元，占比64.71%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金用作项目资本金122,690万元，占比35.29%，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	2026 年	2027 年	合计	各类型
财政安排资金	4,395	2,000	116,295	122,690	35.29%
专项债券	106,00	8,000	111,000	225,000	64.71%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0.00%
合计	110,39	10,000	227,295	347,690	100.00%
分年度占比	31.75%	2.88%	65.37%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目申请报告及本项目收益及融资平衡测算结果。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，仅有地方政府专项债券资金融资渠道。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 225,000 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 2-3 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	106,000	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026 年	8,000	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2027 年	111,000	5	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，全部投向于市政基础设施建设、征地拆迁补偿、预备费等有收益的公益性资本性支出。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 106,000 万元，主要用于征地拆迁、腾退补偿及工程建设其他费用等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计1,120万元，包括：园区绿地养护收入335万元，园区道路养护收入785万元。

表3-1项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	园区绿地养护收入	335
2	园区道路养护收入	785
合计		1,120

（一）园区绿地养护收入。

1.收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发〔2021〕300号），本项目绿地养护服务费单价暂定为9元/平方米·年。

2.付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征绿地规模为7.43公顷，投入运营后可对7.43公顷绿地提供养护服务。

3.项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为67万元，债券存续期内总收入为335万元。

（二）园区道路养护收入。

1.收入定价

参考2023年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为5.59元/平方米/年。

2.付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征道路约28.04公顷，投入运营后可对28.04公顷园区道路提供养护服务。

3.项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为157万元，债券存续期内总收入为785万元。

综上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表3-2项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入					
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
1	绿化养护收入	67	67	67	67	67	335
2	园区道路养护收	157	157	157	157	157	785

	入						
合计		224	224	224	224	224	1,120

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 310,918 万元，包括：本项目对应的土地出让净收入 266,113 万元，区域统筹平衡地块土地出让净收入 44,805 万元，具体测算过程如下：

1.本项目对应的土地出让净收入

1.1 本项目对应的土地出让规模及出让计划

根据已批复的项目实施方案（总），则本项目实施后可供出售的土地规模及出让计划如下所示：

表 3-3 经营性地块出让规模及出让时间

用地代码	用地性质	建筑规模（万平方米）	拟出让时间	地块标识码
M1	一类工业用地	34.87	2026 年	1101142025R001773 1101142025R001780 1101142025R001795 1101142025R001826 1101142025R001834 1101142025R001846 1101142025R001866 1101142025R001870
M1（解体厂选址）	一类工业用地	5.33	2026 年	1101142025R001894
M4	工业研发用地	21.51	2027 年	1101142025R001646 1101142025R001694 1101142025R001710 1101142025R001740

R2	二类居住用地	13.46	2027 年	1101142025R001666 1101142025R001679 1101142025R001686
合计		75.17		

1.2 本项目对应的土地出让价格

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域2020—2023年出让19宗工业用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

表 3-4 昌平区近三年工业用地土地成交案例

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积（万㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目 CP00-0320-0002、CP00-0320-0003 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/6/29	116758.88	16276.19	1394
2	北京市昌平区南口镇工业用地（三期）土地一级开发项目 2-2、3-1 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/8/5	120229.15	11671.61	971
3	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区（二期）土地一级开发项目 CP00-0303-6035-B 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/1/6	39695.15	4981.74	1255
4	北京市昌平区回龙观信息产业基地二期（一）项目 CP01-0801-0007、0009、0010 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	20211230	107447.38	15861.01	1476
5	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区（二期）土地一级开发项目 CP00-0303-6035-A 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/5/6	39695.15	4981.74	1255

6	北京市昌平区北郊农场工业前期开发项目 CP00-1805-0011 等地块土地一级开发项目 CP01-0602-0006、CP01-0602-0008 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/7/4	89820.49	15107.8056	1682
7	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区二期 CP00-1201-0001 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/11/3	64244.05	8178.2677	1273
8	北京市昌平区未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0013、0016、0018 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/12/15	157154.39	22001.6183	1400
9	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/2/23	61728.62	11413.6225	1849
10	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/5/17	81269.96	11987.3245	1475
11	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	32000.00	4598.4	1437
12	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	74814.92	10765.8669	1439
13	昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/1/18	38563.68	6710.0879	1740
14	昌平区首钢一线村收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	56010.17	8457.5325	1510

15	未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	52139.63	8639.534	1657
16	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	40300	75852.10	7525
17	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）项目	M4 工业研发用地	2022/10/17	33400	58087.97	7550
18	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	19600	36290.07	7401
19	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	33300	54262.25	7675

表 3-5 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	楼面平方米价格（元/㎡）
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道	2023 年 12 月 20 日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18
2	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造	昌平区沙河镇	2023 年 11 月 30 日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	楼面平方米价格（元/㎡）
	土地开发B地块项目CP01-0201-0001、0002、0009地块R2二类居住用地、A33基础教育用地						
3	北京市昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013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	昌平区沙河镇	2023年7月20日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64
4	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	2023年7月20日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目CP01-0801-0028地块R2二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023年3月23日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目A-07地块R2二类居住用地	昌平区马池口镇	2022年5月31日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

结合昌平区近3年同类性质土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后M1一类工业用地入市均价为1400元/㎡,M4工业研发入市均价为3500元/㎡，R2二类居住用地出让单价为14000元/㎡。

表3-6项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价
M1	一类工业用地	1400
M4	工业研发	3500
R2	二类居住用地	14000

1.3本项目对应的土地出让收入预测

项目计划入市土地经营性建筑面积75.17万平方米，预测项目实现土地出让总收入320,005万元,具体情况如下表:

表3-7项目土地出让收入预测表

单位：万元

用地代码	用地性质	期数	建筑规模（万平方米）	土地出让单价	土地出让收入	出让时间
M1	一类工业用地	一期	34.87	1,400.00	48,818	2026
M1(解体厂选址)	一类工业用地		5.33	1,400.00	7,462	2026
M4	工业研发用地	二期	21.51	3,500.00	75,285	2027
R2	二类居住用地		13.46	14,000.00	188,440	2027
合计			75.17		320,005	

1.4本项目对应的上缴市级土地出让收入分享支出

依据《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，R2二类居住用地、F3

其他类多功能用地、M1 一类工业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，M4 工业研发用地政府土地出让收益按入市成交价的 15%计取，则上缴土地出让金市级分享收入合计为 30,870 万元。

1.5 本项目对应的土地出让专项资金计提支出

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 23,022 万元。

1.6 本项目对应的土地出让净收入

综上本项目对应的政府性基金收入（土地出让净收入）为 266,113 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=266,113 万元

2. 区域统筹平衡地块对应的净收入

项目所在地政府依据《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》（昌房开报〔2025〕24 号）及《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》的批示（昌房开报〔2025〕25 号），计划用清华南口国重基地南部一级开发项目整体进行资金平衡，即计划使用一级开发实施后的解体厂地块作为本项目资金平衡来源。

2.1 平衡地块可供出售的建筑规模及出让计划

该地块占地面积 2.62 公顷，建筑规模 4.19 万平方米，规划土地性质为 R2 居住用地，土地计划 2028 年上市出让。

2.2 平衡地块土地出让单价

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 2023 年出让 6 宗住宅用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

表 3-8 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	楼面平方米价格（元/㎡）
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道	2023 年 12 月 20 日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18
2	北京市昌平区沙河镇西沙屯村，满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地，A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	2023 年 11 月 30 日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	楼面平方米价格（元/㎡）
3	北京市昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013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	昌平区沙河镇	2023年7月20日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64
4	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	2023年7月20日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028地块R2二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023年3月23日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目A-07地块R2二类居住用地	昌平区马池口镇	2022年5月31日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

根据昌平区近期同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后住宅用地入市均价为14000元/㎡。

表3-9项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价（元/平方米）

R2	二类居住用地	14000

2.3 平衡地块土地出让收入

可平衡地块经营性建筑面积 4.19 万平方米，预测可实现土地出让总收入 58,660 万元。

2.4 平衡地块上缴市级土地出让收入分享支出

依据《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，R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、M1 一类工业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，统筹平衡地块上缴土地出让金市级分享收入合计为 4,693 万元。

2.5 平衡地块专项资金计提支出

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共计 9,163 万元。

2.6 平衡地块土地出让净收入

对应的政府性基金收入（土地出让净收入）为 44,805 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=44,805 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 3-10 项目分年度安排财政资金表

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	2032 年	
1	对应的政府性基金收入	47,729	218,384	44,805	0	0	0	0	310,918
1.1	本项目对应的土地出让净收入	47,729	218,384						266,113
1.2	区域统筹平衡地块土地出让净收入			44,805					44,805
2	财政补助收入	0							0
3	其他财政资金	0							0
合计		47,729	218,384	44,805	0	0	0	0	310,918

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	2032 年	
1	专项收入	0	0	224	224	224	224	224	1,120
2	对应的政府性基金收入	47,729	218,384	44,805	0	0	0	0	310,918
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		47,729	218,384	45,029	224	224	224	224	312,038

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 785 万元，包括：运营成本支出 785 万元，税费支出 0 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 785 万元，包括：原材料费成本 225 万元，燃料动力费成本 260 万元，人员工资及福利费成本 255 万元，修理费成本 45 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	原材料费	225
2	燃料动力费	260
3	人员工资及福利费	255
4	修理费	45
合计		785

（一）原材料成本分析。

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 20%—30%左右，本项目取值 25%，即按照绿化、道路服务收入的 25%计算，

则原材料费平均每年为45万元，债券存续期内外购原材料费用共计为225万元。

（二）燃料动力费成本分析。

1.电费支出

本项目共15盏灯，按照北京市每天照明时长11.5小时，共计365天计算，年用电量6.3万千瓦时。根据市政管委的提供2023年每月路灯的用电量进行测算，综合电价1kw·h为0.78元，则电费平均每年为5万元，债券存续期内电费支出共计为25万元。

表4-22023年路灯电费量

月份	用电量（kw·h(kWh)）	费用（元）	测算平均电费
1	2715517	2098415.4	0.77
2	2320795	1792948.75	0.77
3	2294627	1717662.41	0.75
4	2001663	1494103.72	0.75
5	1912869	1403525.46	0.73
6	1759748	1348283.22	0.77
7	1936478	1486468.7	0.77
8	2070411	1624822.78	0.78
9	2221092	1816301.64	0.82
10	2492627	2097986.56	0.84
11	2655739	2199450.06	0.83
12	3001479	2452354.99	0.82
合计	27383045	21532323.69	0.78

2.水费支出

一般情况下绿化养护单方耗水量大致在0.2—0.5吨/平方米·年，平均值为0.35吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照0.35吨/平方米·年计算，绿地养护面积为7.43万平方米，年度绿化维护耗水量为2.6万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要2—3次，每平方米年度耗水量可能在0.8-1.5立方米左右，平均值为1.15吨/平方米·年，道路养护面积为28.04万平方米，年度道路维护耗水量为32.25万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，目前市场单价设定为每立方米1.36元。本项目债券存续期内水费支出共计235万元。

（三）工资及福利费成本分析。

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每100万平方米道路一般配备10—20人左右，主要承担局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。本项目道路维护面积28.04万平方米，需要配置4名道路养护人员；按照绿地三级养护，每100万平方米绿地需要111—143人左右，平均每100万平方米绿地需要127人，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目绿地维护面积7.43万平方米，需要配置1名

绿地养护人员；另其他管理人员配置 3 名。综上，本项目共需人员 8 个。根据国家统计局调查结果，昌平区平均工资及福利水平为 63417 元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 255 万元。

（四）修理费成本分析。

本项目修理费用拟按运营收入的 4%计取，则债券存续期内修理费用共计为 45 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-3 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	分年运营成本					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	原材料费	45	45	45	45	45	225
2	燃料动力费	52	52	52	52	52	260
3	人员工资及福利费	51	51	51	51	51	255
4	修理费	9	9	9	9	9	45
合计		157	157	157	157	157	785

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。本项目债券存续期内销项税共计 90 万元。

2. 可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中:

（1）总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。本项目建设期内形成的可抵扣进项税为 2,914 万元。

（2）运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%，本项目债券存续期内运营进项税共计 50 万元。

3. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育附加费 2%，本项目债券存续期内增值税附加税共计 0 元。

4. 所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

综上，本项目债券存续期内税费支出为 0 万元。

本项目税费支出详见下表:

表 4-4 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	增值税	0	0	0	0	0	0
2	城市维护建设税	0	0	0	0	0	0

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
3	教育费附加	0	0	0	0	0	0
4	地方教育附加费	0	0	0	0	0	0
5	所得税	0	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0	0

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	运营成本	157	157	157	157	157	785
2	相关税费	0	0	0	0	0	0
合计		157	157	157	157	157	785

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

类型	分年度收益							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	47,729	218,384	45,029	224	224	224	224	312,038
运营支出	-	-	157	157	157	157	157	785
收益	47,729	218,384	44,872	67	67	67	67	311,253

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 225,000 万元，其中 2025 年 6 月发行 30,000 万元，债券期限为 3 年，债券利率为 1.45%；2025 年 12 月份发行 76,000 万元，债券期限为 3 年，债券利率为 1.53%，2026 年本批次计划从纳入 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）调增 8,000 万元，债券期限为 3 年，发

行利率为1.34%，计息日期为2026年6月30日，本项目假设2026年11月12日作为利息切割日（具体以实际切割日为准），切割日之前的利息由调减项目承担，切割日之后发生的利息由本项目承担。

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期	2026	北京市昌平区马池口镇马池口村一级开发项目（区级）	3年1.34%	8000	项目建设计划调整，因债券资金使用效益提高	华清南国基产业发区口重地业化工前开项目	8000	2026年12月底前	项目进展较快

2027 年计划发行 111,000 万元，债券期限为 5 年，结合近期 5 年期国债平均收益率水平，保守假设债券利率为 1.7%；本项目在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-3 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	本期付息	本期还本付息合计
1	2025 年	0	106,000	0	106,000	0	0
2	2026 年	106,000	8,000	0	114,000	1,598	1,598
3	2027 年	114,000	111,000	0	225,000	1,665	1,665
4	2028 年	225,000	0	106,000	119,000	3,592	109,592
5	2029 年	119,000	0	8,000	111,000	1,994	9,994
6	2030 年	111,000	0	0	111,000	1,887	1,887
7	2031 年	111,000	0	0	111,000	1,887	1,887
8	2032 年	111,000	0	111,000	0	1,887	112,887
9	合计	0	0	225,000		14,510	239,510

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

序号	年度	项目收益	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	47,729	0	1,598	1,598	是
2	2027 年	218,384	0	1,665	1,665	
3	2028 年	44,872	106,000	3,592	109,592	
4	2029 年	67	8,000	1,994	9,994	
5	2030 年	67	0	1,887	1,887	
6	2031 年	67	0	1,887	1,887	
7	2032 年	67	111,000	1,887	112,887	
8	合计	311,253	225,000	14,510	239,510	
9	覆盖倍数	1.30				

综上，本项目预期项目收益对拟使用专项债券本息的覆盖倍数为 1.30，本项目统筹平衡地块土地出让净收益作为本项目收益的一部分，作为整体收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）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：专项收入 1,120 万元、对应的政府性基金收入 310,918

万元，合计 312,038 万元。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	合计	
		收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	347690.00	-
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	122690.00	-
其中：中央预算内投资	AA	0.00	-
超长期特别国债	AB	0.00	-
本地区一般公共预算	AC	122690.00	-
本地区政府性基金预算	AD	0.00	-
其他财政资金	AE	0.00	-
（二）地方政府专项债券	I	225000.00	-
其中：用于资本金	AF	0.00	-
（三）项目单位市场化融资	K	0.00	-
（四）单位自筹资金	L	0.00	-
（五）其他资金	M	0.00	-
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	-	347690.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	-	344427.00
（二）财务费用-专项债券付息	O	-	3263.00
（三）财务费用-市场化融资付息	P	-	0.00
（四）其他建设支出	Q	-	0.00
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	312038.00	-
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	310918.00	-
其中：对应的政府性基金收入	AG	310918.00	-
其他政府性基金收入	AH	0.00	-
一般公共预算收入	AI	0.00	-
其他财政资金	AJ	0.00	-
（二）项目专项收入	S	0.00	-
（三）其他收入	T	1120.00	-
其中：其他项目专项收入	AK	1120.00	-
项目单位资金	AL	0.00	-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	-	12032.00
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	-	785.00
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	-	11247.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	-	0.00
（四）其他运营支出	X	-	0.00
五、专项债券还本	E	-	225000.00
六、市场化融资还本	F	-	0.00

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1.30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

本项目贯彻落实《关于认定北京市首批市级两业融合示范园区的通知》（京发改〔2023〕1909号）、《北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年）》等相关批复及规划，是实现南口镇定位，抓住机遇，注入研发创新动力的需要，是做好研发资源承接、加强配套服务，以服务链支撑创新链和产业链的需要，是补齐短板，完善城市综合服务功能的需要。

项目建设能优化全区产业发展格局；全面提升南口镇配套服务能力；实现制造业和现代服务业深度融合，弥补了昌平区产业发展短板；促进群众就业，增加群众收入。

本项目总投资为347,690万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收益（本项目对应的土地出让净收入、区域统筹平衡地块土地出让净收入）、园区绿地养护收入及园区道路养护收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为311,253万元，专项债券本息合计239,510万元，资金覆盖倍数为1.30，项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、收益性、公益性依据充分，得满分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》《国办发〔2024〕52号》，地方政府专项债券执行负面清单管理，本项目属于产业园区基础设施，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应作为予以优先保障的重点项目。

2.项目成熟度

本项目属于在建工程，截至目前本项目已经完成实施主体的授权、资金平衡方案的请示与批示，核准批复、多规合一研究的指标确认函，且完成各项前期咨询服务招标工作，启动部分村宅基地房屋自主腾退签约腾退交房和拆除工作，及部分国有土地上非住宅房屋征收协议、搬迁补偿协议和补偿工作，项目各项前期手续基本完成。

因此，本项目建设投资合规且项目成熟度较高，得满分。

三、项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

本项目总投资预计约347,690万元，资金来源为财政资金及地方政府专项债券。其中专项债券资金为225,000万元，财政资金为122,690万元。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

2.1 资本金到位可行性

昌平区财政计划对本项目投入122,690万元，且已到位财政资金为4,395万元，近年来昌平区财政收入较为可观，因此项目资本金到位的可行性较高。

2.2 专项债券资金到位可行性

本项目计划发行225,000万元，债券存续期内项目净收益311,253万元，债券本息合计为239,510万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由项目单位统筹安排。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1.30，本项目统筹平衡地块土地出让净收益作为本项目收益的一部分，作为整体收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。昌平区债务限额尚有足够的空间支持本项目发行专项债券。专项债券资金到位的可行性充分。

因此，资金到位具有较强的可行性。

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

1.项目收入预测合理性

本项目预计在债券存续期内可实现总收入为312,038万元，主要来源于土地出让收益（本项目对应的土地出让净收

入、区域统筹平衡地块土地出让净收入）、园区绿地养护收入及园区道路养护收入，土地出让收入价格及相关自身运营收入单价依据市场价格确定，相关规模依据本项目的实际情况而定，因此收入预测具备合理性。

（2）项目成本预测合理性

本项目运营支出包括原材料支出、动力费支出、工资及福利费支出、修理费支出、相关税费支出，相关支出依据北京市相关政策要求及同类项目日常运营成本合理预测，本项目债券存续期内运营成本（含相关税费）为785万元，成本预测符合本项目实际。

（3）项目收益预测合理性

本项目净收益=债券存续期内项目总收入-除运营成本-相关税费，本项目收益预测的过程、结果科学严谨。

因此，本项目收入、成本、收益预测合理，得满分。

五、债券资金需求合理性

本项目申请市政和产业园区基础设施领域的产业园区基础设施类型专项债券，属于国家发展和改革委员会和财政部2026年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。项目建设期3年，运营期5年，项目总投资以核准批复的投资为准，财政预算资金投入122,690万元，资金缺口225,000万元拟通过发行政府专项债券的方式筹集资金，且债券额度依据年度投资计划确定。本项目债券存续期内项目净收益

311,253万元，债券本息合计为239,510万元，偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息。

综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.偿债计划的可行性

项目收入、成本数据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。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。

2.偿债风险点及可控性

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目偿债风险点主要是不可抗力导致的工程进度风险、项目实施机构管理风险、利率风险、收入不足风险，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。

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

本项目绩效目标设定为：安置涉及集体宅基地安置人口 654 人，涉及国有住宅安置人口 60 人；项目范围内拟出让土地建筑面积为 78.24 万㎡；项目验收合格率 100%；项目任务完成进度控制 100%；债券支出进度 100%；项目总成本控制在 347690 范围内；服务满意度不低于 95%等。

本项目绩效指标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标，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。本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，与实际工作需要相匹配，是否具有一定的前瞻性和约束力；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。

因此，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，事前绩效评估整体得分96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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。**二是提升项目运营效率。**择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。**三是落实缺口补救措施。**如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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。

四、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				
	-5.00%	-3.00%	0.00%	3.00%	5.00%
项目净收益	295,690	301,915	311,253	320,591	326,816
债券本息合计	239,510	239,510	239,510	239,510	239,510
债券本息覆盖率	1.23	1.26	1.30	1.34	1.36

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昌平区人民政府国有资产监督管理委员会单位名下。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，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会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、项目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。主管部门和项目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。