

2025 年北京市政府专项债券（十一期）
怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究
院配套）专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京怀胜城市建设开发有限公司

主管部门（全称）：北京市怀柔区人民政府国有资产监督管理委员会

怀柔区财政局

2025 年 2 月

目 录

第一章项目概况.....	- 3 -
一、项目所在区域情况.....	- 3 -
二、项目名称.....	- 4 -
三、项目单位.....	- 4 -
四、项目主管部门.....	- 6 -
五、项目建设内容.....	- 6 -
六、项目投资估算.....	- 7 -
七、项目地点.....	- 7 -
八、建设工期及实施进度计划.....	- 8 -
九、项目审批情况.....	- 8 -
十、债券资金使用合规性.....	- 11 -
十一、项目建设运营模式.....	- 11 -
十二、项目投后管理.....	- 11 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析...-	13 -
一、项目实施的必要性.....	- 13 -
二、项目经济效益.....	- 15 -
三、项目社会效益.....	- 16 -
四、项目事前绩效评估情况.....	- 17 -
第三章项目投资估算与资金筹措.....	- 24 -
一、编制依据及原则.....	- 24 -
二、估算范围.....	- 24 -
三、估算说明.....	- 24 -
四、建设内容及投资估算.....	- 25 -
五、资金筹措.....	- 27 -
第四章项目收入分析.....	- 28 -
一、项目经营性收入分析.....	- 28 -
二、项目政府性基金补贴收入.....	- 30 -

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）.....	30 -
第五章项目运营成本分析.....	31 -
一、工资福利支出.....	31 -
二、维修费支出.....	31 -
三、销售费支出.....	31 -
四、管理费支出.....	31 -
五、税费支出.....	31 -
第六章项目收益与融资平衡方案.....	35 -
一、项目收益分析.....	35 -
二、项目融资本息.....	35 -
三、项目收益与融资平衡分析.....	38 -
四、项目收益融资平衡评价结果.....	39 -
第七章项目风险控制.....	40 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	40 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	41 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	42 -
第八章还款保障情况.....	44 -
一、还款责任及保障.....	44 -
二、项目资产管理.....	44 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	45 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任....	47 -
第十章 其他需要说明的事项.....	48 -

第一章项目概况

怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）总投资 547170 万元，其中：计划申请专项债券总额 363800 万元，债务期限 20 年，已发行 296200 万元，债券期限 20 年，后续批次发行 67600 万元，债券期限为 20 年，本批次申请发行 17000 万元，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。

一、项目所在区域情况

项目位于北京市怀柔区 01 街区北部，紧邻怀柔科学城。规划四至范围：北至规划福田中路道路中心线，西至规划青春路道路中心线，南至规划富强北大街，东至规划春慧路道路中心线。

近年来，怀柔区经济保持一定的增长态势，怀柔先后获得全国绿化模范城市、国家级生态示范区、国家级卫生区、国家级可持续发展综合实验区等荣誉称号 30 多个。

怀柔科学城是北京建设国际科技创新中心的核心支撑，布局落地了 37 个科学设施，集聚了国家实验室、全国重点实验室、新型研发机构、高水平研究型大学、科技领军企业等创新主体，到 2025 年，城市框架基本形成，到 2035 年，基本建成国际知名的科学城和国家科学中心，到 2050 年，全面建成引领世界一流的科学城和国家科学中心。

二、项目名称

怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京怀胜城市建设开发有限公司，项目单位已累计发行专项债券 346200 万元，支持项目 2 个，目前已累计支出专项债券 345412 万元，支出进度 99.77%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 296200 万元，目前已累计支出 296200 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京怀胜城市建设开发有限公司		
法定代表人	张红光	成立日期	2012 年 05 月 31 日
注册资本	147000 万人民币	营业期限	2012 年 5 月 31 日至 2042 年 5 月 30 日

统一社会信用代码	91110116597746840E
注册地址	北京市怀柔区府前东街乙 10 号
经营范围	施工总承包；专业承包；土地一级开发；土地整理；物业管理；工程造价；园林绿化；机动车停车场服务；旅游资源开发（不含旅游业务）；销售自行开发的商品房、体育器材；会议服务；餐饮管理；项目投资；投资管理；资产管理；企业管理；承办展览展示；经济信息咨询；技术推广；设计、制作、代理、发布广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；出租商业用房、办公用房；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；体育场馆经营；房地产开发。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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）	北京市怀柔区国有资本经营管理有限公司持股 100%

北京怀胜城市建设开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市怀柔区人民政府国有资产监督管理委员会。北京市怀柔区人民政府国有资产监督管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京怀胜城市建设开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市怀柔区人民政府国有资产监督管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据怀柔区政府《关于怀柔科学城产业转化示范区起步区有关会议研究事项的意见》（[2022]0079号）及怀柔区经信局的备案证明，本项目主要建设规模和内容是：怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）起步区建设包括A栋、B栋、C栋、D栋、E栋及动力中心等园区市政和附属工程的新建和改扩建工程。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
起步区建设包括A栋、B栋、	总建筑面积为	15376 元/平方米	547170 万元

C 栋、D 栋、E 栋及动力中心等附属工程的新建和改扩建工程	355868.51 平方米		
--------------------------------	---------------	--	--

六、项目投资估算

本项目总投资 547170 万元,其中土地费用 161145 万元,占比 29%;工程费用 293851 万元,占比 54%;工程建设其他费用 32006 万元,占比 6%;预备费 16294 万元,占比 3%;建设期利息 43874 万元,占比 8%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位: 万元

投资构成类别	土地费用	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	161145	293851	32006	16294	43874	547170
占比	29%	54%	6%	3%	8%	100%

从资金来源看,项目计划使用单位自有资金 183370 万元,占比 34%;专项债券资金 363800 万元,占比 66%。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。

七、项目地点

本项目位于北京市怀柔区城区北部,位于 01 街区北部,紧邻怀柔科学城。规划四至:北至福田中路道路中心线,西

至青春路道路中心线，南至富强北大街，东至春慧路道路中心线。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，已在 2020 年 10 月开工，预计 2026 年 12 月竣工。

九、项目审批情况

1. 立项审批。A 栋工程项目于 2021 年 4 月 15 日完成备案，2021 年 12 月变更备案。B 栋工程项目于 2021 年 4 月 15 日完成备案。C 栋工程项目于 2021 年 4 月 15 日完成备案，2021 年 11 月变更备案。D 栋工程项目于 2021 年 10 月 25 日完成备案。动力中心于 2022 年 8 月 30 日完成备案。

2. 用地审批。2021 年 4 月 13 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0001340 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 262081.43 平方米，房屋建筑面积 1395031.34 平方米。

2021 年 8 月 17 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0003212 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国

有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 262081.43 平方米，房屋建筑面积 213.44 平方米。

2021 年 8 月 17 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0003213 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 262081.43 平方米，房屋建筑面积 948.09 平方米。

2021 年 9 月 3 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0003388 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 175107.44 平方米，房屋建筑面积 44537.89 平方米。

2021 年 9 月 3 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0003389 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 175107.44 平方米，房屋建筑面积 68.22 平方米。

2021 年 9 月 3 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0003390 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有

建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 175107.44 平方米，房屋建筑面积 17590.44 平方米。

3. 规划审批。A 栋工程项目于 2021 年 5 月 25 日取得工程规划许可证，2022 年月 29 日变更许可。B 栋工程项目于 2021 年 5 月 25 日取得工程规划许可证，2021 年 12 月 23 日变更许可。C 栋工程项目于 2021 年 6 月 21 日取得工程规划许可证，2022 年 3 月 28 日变更许可。D 栋工程项目于 2022 年 3 月 22 日取得工程规划许可证。动力中心于 2022 年 8 月 26 日取得工程规划许可证。

4. 环评备案。2021 年 9 月 1 日，本项目《怀柔新城 0101 街区怀柔科学城产业转化示范区-起步区控制性详细规划环境影响报告书》已经通过审查，怀环函[2021]224 号。

5. 施工许可。A 栋工程项目于 2021 年 6 月 1 日取得施工许可证。B 栋工程项目于 2021 年 6 月 11 日取得施工许可证。C 栋工程项目于 2021 年 7 月 2 日取得施工许可证。D 栋工程项目于 2022 年 6 月 29 日取得施工许可证。动力中心于 2022 年 9 月 30 日取得施工许可证。

综上，怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）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，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京怀胜城市建设开发有限公司（项目单位）按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 7 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。

建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京怀胜城市建设开发有限公司向怀柔区财政局上缴项目运营收益后，由怀柔区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入省级国库。

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国有资产，权益登记在北京市怀柔区人民政府国有资产监督管理委员会名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

项目位于北京市怀柔区城区北部，位于 01 街区北部，紧邻怀柔科学城。规划四至范围：北至规划福田中路道路中心线，西至规划青春路道路中心线，南至规划富强北大街，东至规划春慧路道路中心线。

2023 年末，怀柔全区户籍人口 28.7 万人，常住人口 44.0 万人，2023 年怀柔区实现地区生产总值 482.6 亿元。

近年来，怀柔区经济保持一定的增长态势，怀柔先后获得全国绿化模范城市、国家级生态示范区、国家级卫生区、国家级可持续发展综合实验区等荣誉称号 30 多个。

怀柔科学城是北京建设国际科技创新中心的核心支撑，布局落地了 37 个科学设施，集聚了国家实验室、全国重点实验室、新型研发机构、高水平研究型大学、科技领军企业等创新主体，到 2025 年，城市框架基本形成，到 2035 年，基本建成国际知名的科学城和国家科学中心，到 2050 年，全面建成引领世界一流的科学城和国家科学中心。

一、项目实施的必要性

1. 符合国家政策导向。

本项目紧邻怀柔科学城，借力怀柔科学城建设。怀柔科学城是北京建设具有全球影响力的科技创新中心的核心支

撑，是引领全球科学发现和重大前沿技术突破的新引擎，是与国家战略需要相匹配的世界级原始创新承载区。

2. 高度契合地区规划。

市领导来怀调研新型研发机构、科创园区发展情况，强调本项目示范区定位是硬科技孵化平台，重点要打造成加速平台和中试平台，解决好高校科研缺乏中试支撑的瓶颈问题。随着怀柔科学城的发展建设，以及科学城大装置技术外溢和市场需求，本项目依托怀柔科学城大装置和交叉研究平台的技术与需求，依托科研成果转化优势、北京启元实验室和清华大学技术优势，建设科学城产业转化示范区。围绕高端仪器设备的研发、制造和应用场景，建设智能微系统、光电子芯片等基础支撑平台，探测与成像转移转化中心、生物仪器转移转化中心等转移转化平台，构建基础研究、应用研发、产品研制的科技创新链条，打造成果转化核、技术到产品的双螺旋结构，形成“大装置供应技术、工研院丰富内容”的产业模式，打造世界顶级硬科技企业孵化器、加速器园区。

3. 能充分发挥当地资源禀赋。

通过保留改造方式，以原福田一工厂厂区为中心，整合刘各长棚改、大中富乐棚改等周边区域资源，进行旧厂房升级改造、局部加建、新建等设计手法，建设科研办公、中试生产、服务配套等产业空间。将老城区空间资源、怀柔科学城的产业辐射、周边的生态景观和旅游休闲资源有机融合，

实现产业转型，推动老城区城市更新改造，带动老城复兴，形成城市更新的新典范。

4. 能有效解决当前瓶颈问题。

项目地块现状为原福田厂区，原产业发展以研究开发、设计、装配、制造中型卡车和重型卡车及发动机为主，发展方向不符合怀柔区绿色创新引领的高端科技文化发展区的定位，本项目的实施可实现当地产业结构调整和经济转型发展。

二、项目经济效益

1. 提供公共产品，改善公共服务。

本项目整体定位于产业引领、功能集聚、协同互联、各成生态，打造一横一纵的产业轴和生活轴。通过引入硬科技产业资源，打造成果转化核、技术到产品的双螺旋产业模式。

2. 促进群众就业，增加群众收入。

项目预计增加就业岗位 100 人，增加群众收入 600 万/年。

3. 弥补发展短板，带来长远效益。

高端科学仪器和设备的研发是推动科学和技术发展的重要力量，科研仪器研发的水平实质上是国家科技硬实力的一个重要指标。我国在科研领域使用的科研仪器设备及传感器产品绝大部分依赖进口，依赖进口严重制约和影响新一代信息技术发展与应用创新，本项目的实施将解决影响成为我

国经济社会发展又一个“卡脖子”关键节点，可弥补硬科技发展短板，带来长远效益。

4. 拉动有效投资，推动经济增长。

项目是具体落实党中央国务院的重大决策部署，在稳投资、稳增长方面发挥巨大的作用。

三、项目社会效益

1. 完善基础设施，推动高质量发展。

怀柔科学城产业转化示范区实现传统制造业产业升级，将原一般生产制造业改造为研发、中试产业园区，引入新型创新机构或科技企业，有利于实现产业升级和区域经济高质量发展。

2. 增进民生福祉，提高生活品质

本项目的实施将带动周边地区的产业升级，项目后期的建设将带动该区域开发量的增加和商业的繁荣，从而拉动地区经济的增长，同时带动生活相关配套设施的完善，促进生活服务业等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

3. 繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

项目将依托怀柔科学城大装置和交叉研究平台的技术与需求，依托北京启元实验室和清华大学科研成果转化和技术优势，围绕高端仪器设备的研发、制造和应用场景，建设智能微系统、光电子芯片等基础支撑平台，探测与成像转移

转化中心、生物仪器转移转化中心等转移转化平台，构建基础研究、应用研发、产品研制的科技创新链条，将怀柔科学城产业转化示范区打造成为国际化的硬科技孵化器和创新企业加速器，建立科学仪器设备和传感器企业培育服务体系，形成产业集聚，提升科学仪器和传感器的制造和产品能力，满足国内对国产高端科研仪器的需求。

4. 推动绿色发展，改善生产生活环境

通过保留改造方式，以原福田一工厂厂区为中心，整合刘各长棚改、大中富乐棚改等周边区域资源，进行旧厂房升级改造、局部加建、新建等设计手法，建设科研办公、中试生产、服务配套等产业空间。

将老城区空间资源、怀柔科学城的产业辐射、周边的生态景观和旅游休闲资源有机融合，实现产业转型，推动老城区城市更新改造，带动老城复兴，形成城市更新的新典范。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

本项目紧邻怀柔科学城，借力怀柔科学城建设。

随着怀柔科学城的发展建设，以及科学城大装置技术外溢和市场需求，本项目依托怀柔科学城大装置和交叉研究平台的技术与需求，依托科研成果转化优势、北京启元实验室和清华大学技术优势，建设科学城产业转化示范区。

围绕高端仪器设备的研发、制造和应用场景，建设智能微系统、光电子芯片等基础支撑平台，探测与成像转移转化

中心、生物仪器转移转化中心等转移转化平台，构建基础研究、应用研发、产品研制的科技创新链条，打造成果转化核、技术到产品的双螺旋结构，形成“大装置供应技术、工研院丰富内容”的产业模式，打造世界顶级硬科技企业孵化器、加速器园区。

区政府通过保留改造方式，以原福田一工厂厂区为中心，整合刘各长棚改、大中富乐棚改等周边区域资源，进行旧厂房升级改造、局部加建、新建等设计手法，建设科研办公、中试生产、服务配套等产业空间。将老城区空间资源、怀柔科学城的产业辐射、周边的生态景观和旅游休闲资源有机融合，实现产业转型，推动老城区城市更新改造，带动老城复兴，形成城市更新的新典范。未来计划 5 年引入和培育 30 家左右相关领域的硬科技企业，形成产业发展制高点、经济发展新引擎的高水平科技园区。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；

项目投资合规且成熟度较高，目前已取得如下前期手续。

立项审批。A 栋工程项目于 2021 年 4 月 15 日完成备案，2021 年 12 月变更备案。B 栋工程项目于 2021 年 4 月 15 日完成备案。C 栋工程项目于 2021 年 4 月 15 日完成备案，2021 年 11 月变更备案。D 栋工程项目于 2021 年 10 月 25 日完成备案。动力中心于 2022 年 8 月 30 日完成备案。

用地审批。2021年4月13日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京2021怀不动产权第0001340号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积262081.43平方米，房屋建筑面积1395031.34平方米。

2021年8月17日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京2021怀不动产权第0003212号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积262081.43平方米，房屋建筑面积213.44平方米。

2021年8月17日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京2021怀不动产权第0003213号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积262081.43平方米，房屋建筑面积948.09平方米。

2021年9月3日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京2021怀不动产权第0003388号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积175107.44平方米，房屋建筑面积44537.89平方米。

2021年9月3日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京2021怀不动产权第0003389号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有

建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 175107.44 平方米，房屋建筑面积 68.22 平方米。

2021 年 9 月 3 日，北京市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（京 2021 怀不动产权第 0003390 号），载明权利人为北京怀胜高科技产业发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为国有建设用地，宗地面积 175107.44 平方米，房屋建筑面积 17590.44 平方米。

规划审批。A 栋工程项目于 2021 年 5 月 25 日取得工程规划许可证，2022 年 5 月 29 日变更许可。B 栋工程项目于 2021 年 5 月 25 日取得工程规划许可证，2021 年 12 月 23 日变更许可。C 栋工程项目于 2021 年 6 月 21 日取得工程规划许可证，2022 年 3 月 28 日变更许可。D 栋工程项目于 2022 年 3 月 22 日取得工程规划许可证。动力中心于 2022 年 8 月 26 日取得工程规划许可证。

环评备案。2021 年 9 月 1 日，本项目《怀柔新城 0101 街区怀柔科学城产业转化示范区-起步区控制性详细规划环境影响报告书》已经通过审查，怀环函[2021]224 号。

施工许可。A 栋工程项目于 2021 年 6 月 1 日取得施工许可证。B 栋工程项目于 2021 年 6 月 11 日取得施工许可证。C 栋工程项目于 2021 年 7 月 2 日取得施工许可证。D 栋工程项目于 2022 年 6 月 29 日取得施工许可证。动力中心于 2022 年 9 月 30 日取得施工许可证。

3. 项目资金来源和到位可行性

从资金来源看，项目计划使用单位自有资金 183370 万元，占比 34%；专项债券资金 363800 万元，占比 66%。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。

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实在项目单位承受能力范围内。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要来源是租金收入，成本主要是人工成本、维修费、管理费等项目，收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.34，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

5. 绩效目标合理性

通过开展深入的调查研究和全面的科学论证，并结合项目自身特点和行业状况而制定项目总体绩效指标和年度绩效指标，其中绩效指标分产出指标、效益指标和满意度指标。

根据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立。产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。

效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

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市级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市级财政缴纳专项债券还本付息资金的，市级财政采取适当方式扣回。

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。

项目通过绩效评价目标和范围界定，并制定评价计划、选择评价指标和方法、收集数据和信息并实施评价，最终确定本年度债券需求金额为17000万元。

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。经项目单位与财政等相关部门审慎沟通，本批次申请发行17000万元，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。项目事前绩效评估分数为99分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 现行北京市建设工程定额及相关的费用标准等。
2. 北京市同类工程技术经济指标。
3. 《建设项目经济评价方法与参数》第三版。

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，包括土地费用、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。工程费用包括 A 栋工程、B 栋工程、C 栋工程、D 栋工程、E 栋工程及动力中心的建安工程费用等；工程建设其他费用包括项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费等。

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. 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. 基本预备费按第二、三部分费用合计的5%计入；

6. 建设期利息：专项债券暂按2.41%（参照北京市财政局2024年10月29日北京市政府债券发行期限20年的票面利率2.41%预计）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资547170万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	土地费用				161145	161145	是	平方米	355868.51	4528
二	工程费用	293851				293851	是	平方米	355868.51	8257
1	A栋工程	23978				23978	是	平方米	45687	5248
2	B栋工程	40351				40351	是	平方米	21681.86	18610
3	C栋工程	84654				84654	是	平方米	123690	6844
4	D栋工程	49318				49318	是	平方米	68307	7220
5	E栋工程	55000				55000	是	平方米	73442	7489
6	动力中心及附属工程	24201				24201	是	平方米	355869	680
7	室外工程	16349				16349	是	平方米	355869	459

三	工程建设其他费				32006	32006	是	平方米	355868.51	899
四	基本预备费	16294				16294	是	平方米	355868.51	458
小计	工程建设投资	503296				503296	是	平方米	355868.51	14143
五	建设期利息				43874	43874	否	平方米	355868.51	1233
项目总投资合计						547170				

五、资金筹措

本项目总投资 547170 万元，计划使用单位自有资金 183370 万元，占比 34%；专项债券资金 363800 万元，占比 66%。两者合计 547170 万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型源	已投	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
单位自有资金	155669	19759	7942	183370	34%
专项债券	296200	17000	50600	363800	66%
合计	451869	36759	58542	547170	100%
分年度占比	83%	7%	11%	100%	

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 1073378 万元，主要为租金收入 1073378 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	租金收入	1073378
1	租金收入	1073378

（一）租金收入 1073378 万元

1. 收入定价

本项收入起始定价 3.21 元/平方米/天（不含税，含税价 3.50 元/平方米/天）。确定主要依据：结合本项目地理位置，参照怀柔市场租金水平。

2. 付费对象规模

本项收入付费对象规模为入驻企业租赁的产业用房面积 326170 平方米。确定主要依据：各栋用房的建筑面积。

4-2 项目可收费规模表

单位：平方米

项目名称	批复建设规模	可收费数量
怀柔科学城创新基地示范项目 (清华工业研究院配套)	355868.51	326170

3. 年增长率

根据北京市年度统计公报，2020 年至 2023 年 GDP 和居民消费价格上涨幅度分别为 1.2%、1.7%；8.5%、1.1%；0.7%、1.8%；5.2%、0.4%，四年平均涨幅分别为 3.9%和 1.3%。本项目收入前 6 年定价年增长率设定为 0%，第 7 年-第 12 年每三年增长 3%，第 13 年开始逐年增长 3%。确定主要依据：先期为产业导入期，租金价格不增长；后期结合 GDP 增长速度和居民消费价格上涨幅度考虑一定幅度的租金增长。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入								
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
类型 1	收入定价 (元/平方米/天)	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.31	3.41	3.51
	付费对象 规模(平方米)	4842	4842	4842	4842	75809	252698	326170	326170	326170
	收入小计	454	482	511	539	8438	28127	37436	38567	39698
收入类型	收入数据	分年收入								
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
类型 1	收入定价 (元/平方米/天)	3.62	3.73	3.84	3.96	4.08	4.20	4.33	4.46	4.59
	付费对象 规模(平方米)	326170	326170	326170	326170	326170	326170	326170	326170	326170
	收入小计	40942	43518	44802	46202	47602	49002	50519	52035	53552

收入类型		分年收入								
	收入数据	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
类型 I	收入定价 (元/平方米/天)	4.73	4.87	5.02	5.17	5.33	5.49	5.65	5.82	/
	付费对象 规模(平方米)	326170	326170	326170	326170	326170	326170	326170	326170	326170
	收入小计	55185	56819	58569	60319	62186	64052	65919	67903	1073378

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

4-4 项目分年度收入合计（经营性收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
经营性收入	454	482	511	539	8438	28127	37436	38567	39698
收入类别	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
经营性收入	40942	43518	44802	46202	47602	49002	50519	52035	53552
收入类别	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
经营性收入	55185	56819	58569	60319	62186	64052	65919	67903	1073378

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 230971 万元，包括：人工成本 21467 万元，维修费用 21467 万元，销售费用 10733 万元，管理费用 21467 万元，税费支出 155837 万元。本项目建设期的利息和费用由区财政统筹安排资金支付。

一、工资福利支出

本项目人工成本（人员工资和福利费）按租金收入的 2% 计取。

二、维修费支出

维修费包括大修费和日常维修费，按租金收入的 2% 计取。

三、销售费支出

销售费用按租金收入的 1% 计取。

四、管理费支出

管理费用按租金收入的 2% 计取。

五、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、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. 租赁增值税税率取 9%；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3% 和地方教育附加费 2%；

3. 所得税税率为 25%;

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。本项目税费支出详见下表:

5-1 项目分年度税费支出表

单位: 万元

序号	税费类型	分年运营支出								
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	增值税及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	增值税(销项)	41	43	46	49	759	2531	3369	3471	3573
2	进项税额(年初)	5187	14446	17817	17773	17726	16997	14567	11333	8001
3	运营进项税	2	2	2	2	30	101	135	139	143
4	当年抵扣额	41	43	46	49	759	2531	3369	3471	3573
5	进项税额(年末)	5148	14405	17773	17726	16997	14567	11333	8001	4571
6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	城建税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	地方教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二	所得税	39	44	0	0	0	0	0	0	0
	合计	39	44	0	0	0	0	0	0	0

序号	税费类型	分年运营支出								
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	增值税及附加	0	3000	4258	4392	4524	4658	4801	4946	5090
1	增值税(销项)	3685	3917	4032	4158	4284	4410	4547	4683	4820
2	进项税额(年初)	4571	1033	0	0	0	0	0	0	0
3	运营进项税	147	157	161	166	171	176	182	187	193
4	当年抵扣额	3685	1190	161	166	171	176	182	187	193
5	进项税额(年末)	1033	0	0	0	0	0	0	0	0
6	当年交纳增值税额	0	2727	3871	3992	4113	4234	4365	4496	4627
7	城建税	0	136	194	200	206	212	218	225	231
8	教育费附加	0	82	116	120	123	127	131	135	139
9	地方教育费附加	0	55	77	80	82	85	87	90	93
二	所得税	0	0	2045	2325	2606	2886	3191	3494	3798
	合计	0	3000	6303	6717	7130	7544	7992	8440	8888

序	税费类型	分年运营支出
---	------	--------

号		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	增值税及附加	5244	5401	5566	5733	5910	6088	3305	6576	79492
1	增值税（销项）	4967	5114	5271	5429	5597	5765	5933	6111	96605
2	进项税额（年初）	0	0	0	0	0	0	0	0	129451
3	运营进项税	199	204	211	217	224	231	2928	133	6443
4	当年抵扣额	199	204	211	217	224	231	2928	133	24340
5	进项税额（年末）	0	0	0	0	0	0	0	0	111554
6	当年交纳增值税额	4768	4910	5060	5212	5373	5534	3005	5978	72265
7	城建税	238	246	253	261	269	277	150	299	3615
8	教育费附加	143	147	152	156	161	166	90	179	2167
9	地方教育费附加	95	98	101	104	107	111	60	120	1445
二	所得税	4125	4453	5369	7096	7961	8432	8967	9514	76345
	合计	9369	9854	10935	12829	13871	14520	12272	16090	155837

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下

表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	分年支出								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
合计	71	79	35	38	591	1970	2621	2699	2779
人工成本	9	10	10	11	169	563	749	771	794
维修费用	9	10	10	11	169	563	749	771	794
销售费用	5	5	5	5	84	281	374	386	397
管理费用	9	10	10	11	169	563	749	771	794
税费支出	39	44	0	0	0	0	0	0	0

支出类型	分年支出								
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
合计	2866	6045	9439	9951	10462	10974	11527	12083	12637
人工成本	819	870	896	924	952	980	1010	1041	1071
维修费用	819	870	896	924	952	980	1010	1041	1071
销售费用	409	435	448	462	476	490	505	520	536
管理费用	819	870	896	924	952	980	1010	1041	1071
税费支出	0	3000	6303	6717	7130	7544	7992	8440	8888

支出类型	分年支出								
	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
合计	13233	13830	15034	17050	18225	19004	16885	20843	230971
人工成本	1104	1136	1171	1206	1244	1281	1318	1358	21467
维修费用	1104	1136	1171	1206	1244	1281	1318	1358	21467
销售费用	552	568	586	603	622	641	659	679	10733
管理费用	1104	1136	1171	1206	1244	1281	1318	1358	21467
税费支出	9369	9854	10935	12829	13871	14520	12272	16090	155837

第六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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
项目收入	495	525	557	588	9197	30658	40805	42038	43271
运营支出	127	139	98	105	1634	5446	7248	7466	7686
收益	368	386	459	483	7563	25212	33557	34572	35585
类别	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
项目收入	44627	47435	48834	50360	51886	53412	55066	56718	58372
运营支出	7926	11424	14976	15661	16345	17030	17771	18514	19256
收益	36701	36011	33858	34699	35541	36382	37295	38204	39116
类别	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
项目收入	60152	61933	63840	65748	67783	69817	71852	74014	1169983
运营支出	20054	20852	22273	24505	25911	26921	27723	29124	366215
收益	40098	41081	41567	41243	41872	42896	44129	44890	803768

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 363800 万元，其中本项目 2021 年已发债金额 130000 万元，共分两期发行，债券期限为 20 年，其中：6 月发债金额 110000 万元，债券利率为 3.7%；8 月发债金额 20000 万元，债券利率为 3.44%。2022 年已发行债券 140000 万元，共分三期发行，债券期限为 20 年，其中：2 月发债金额 60000 万元，债券利率为 3.32%；5 月发债金额 20000 万元，债券年率为 3.28%；6 月发债金额 60000 万元，债券利率为 3.28%。2023 年发债金额 26200 万元，债券利率

2.98%，债券期限 20 年。2025 年拟发行 17000 万元，债券期限 20 年，债券利率预计 2.41%。2026 年拟发行 50600 万元，债券期限 20 年，债券利率预计 2.41%。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。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2020 年	0	0	0	0	0	0	0
2	2021 年	0	130000	0	130000	3.7%、3.44%	0	0
3	2022 年	130000	140000	0	270000	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%	4758	4758
4	2023 年	270000	26200	0	296200	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%	9374	9374
5	2024 年	296200	0	0	296200	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%	9374	9374
6	2025 年	296200	17000	0	313200	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	10155	10155
7	2026 年	313200	50600	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	10564	10564
8	2027 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
9	2028 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
10	2029 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
11	2030 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
12	2031 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784

13	2032 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
14	2033 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
15	2034 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
16	2035 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
17	2036 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
18	2037 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
19	2038 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
20	2039 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
21	2040 年	363800	0	0	363800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	11784
22	2041 年	363800	0	130000	233800	3.7%、3.44%、3.32%、 3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	11784	141784
23	2042 年	238200	0	140000	93800	3.28%、3.23%、2.98%、 2.41%	7026	147026
24	2043 年	98200	0	26200	67600	2.98%、2.41%	2410	28610
25	2044 年	72000	0	0	67600	2.41%	2410	2410
26	2045 年	72000	0	17000	50600	2.41%	1629	18629
27	2046 年	50600	0	50600	0	2.41%	1219	51819
合计			363800	363800			235678	599478

2025 年债券利息 2.41%（参照北京市财政局 2024 年 10 月 29 日北京市政府债券发行期限 20 年的票面利率 2.41% 预计）融资利率计取。

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 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	
2020 年	0	0	0	0	
2021 年	368	0	0	0	-
2022 年	386	0	4758	4758	否
2023 年	459	0	9374	9374	否
2024 年	483	0	9374	9374	否
2025 年	7563	0	10155	10155	否
2026 年	25212	0	10564	10564	是
2027 年	33557	0	11784	11784	是
2028 年	34572	0	11784	11784	是
2029 年	35585	0	11784	11784	是
2030 年	36701	0	11784	11784	是
2031 年	36011	0	11784	11784	是
2032 年	33858	0	11784	11784	是
2033 年	34699	0	11784	11784	是
2034 年	35541	0	11784	11784	是
2035 年	36382	0	11784	11784	是
2036 年	37295	0	11784	11784	是
2037 年	38204	0	11784	11784	是

2038 年	39116	0	11784	11784	是
2039 年	40098	0	11784	11784	是
2040 年	41081	0	11784	11784	是
2041 年	41567	130000	11784	141784	否
2042 年	41243	140000	7026	147026	否
2043 年	41872	26200	2410	28610	是
2044 年	42896	0	2410	2410	是
2045 年	44129	17000	1629	18629	是
2046 年	44890	50600	1219	51819	否
合计	803768	363800	235678	599478	是
本息覆盖倍数		1.34			

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 1.34，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。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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。

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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	723391	763580	803768	843956	884145
债券还本付息额	599478	599478	599478	599478	599478
债券本息覆盖率	1.21	1.27	1.34	1.41	1.47

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怀柔区人民政府国有资产监督管理委员会名下。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，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市怀柔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、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、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。



第十章其他需要说明的事项

无

