

2025 年北京市政府专项债券（十四期）

沙河医药健康产业园区项目

实施方案

实施单位（全称）：

北京铭嘉科创开发建设有限公司

主管部门（全称）：

昌平区人民政府国有资产监督管理委员会

北京市昌平区财政局

2025 年 01 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 1 -
二、项目名称	- 1 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 3 -
六、项目投资估算	- 5 -
七、项目地点	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 7 -
九、项目审批情况	- 7 -
十、债券资金使用合规性	- 9 -
十一、项目建设运营模式	- 9 -
十二、项目投后管理	- 10 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析 ..	- 11 -
一、项目实施的必要性	- 11 -
二、项目经济效益	- 13 -
三、项目社会效益	- 15 -
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	- 21 -
一、编制依据及原则	- 21 -
二、估算范围	- 25 -
三、估算说明	- 25 -
四、建设内容及投资估算	- 26 -
五、资金筹措	- 28 -
第四章 项目收入分析	- 29 -
一、项目经营性收入分析	- 29 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 33 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..	- 33 -

第五章 项目运营成本分析	34 -
一、管理成本	34 -
二、销售运营费用	34 -
三、税费支出	34 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	38 -
一、项目收益分析	38 -
二、项目融资本息	39 -
三、项目收益与融资平衡分析	41 -
四、项目收益融资平衡评价结果	42 -
第七章 项目风险控制	43 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..	43 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..	44 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..	45 -
四、敏感性分析	45 -
第八章 还款保障情况	47 -
一、还款责任及保障	47 -
二、项目资产管理	48 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	48 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任 ...	51 -
第十章 其他需要说明的事项	53 -

第一章 项目概况

沙河医药健康产业园区项目两个子项目（一粮库及二粮库）总投资约 62,493 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 16,200 万元，已发行 7,200 万元，本批次申请发行 9,000 万元，债券期限为 10 年，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

沙河医药健康产业园区位于 CP01-0401 街区东部。规划研究范围位于南、北沙河之间，西侧为北汽福田、首钢一线材等先进制造组团，南侧为生命科学园一、二期等医药健康组团，医药健康企业集聚。东侧隔京藏高速与巩华城相接。

项目 3 公里半径范围内，现状人口规模约 18.32 万，涉及 41 个居民区、12 家酒店、8 幢写字楼，211 家餐厅，商业商务氛围良好；距地铁昌平线巩华城站 2.3km，公交站点 61 个，交通良好，利于产业、人口进驻。

二、项目名称

沙河医药健康产业园区项目（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铭嘉科创开发建设有限公司，项目单位已累计使用专项债券 7,200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 7,200 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 7,200 万元，目前已累计支出 7,200 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	北京铭嘉科创开发建设有限公司		
法定代表人	王跃	成立日期	2022 年 10 月 27 日
注册资本	30000 万元	营业期限	2022-10-27 至 2052-10-26
统一社会信用代码	91110114MAC2GDWM7K		
注册地址	北京市昌平区沙河镇能源东路 1 号院 1 号楼 3 层 307		
经营范围	房地产开发；物业管理；非居住房地产租赁；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告发布；广告设计、代理；建筑工程机械与设备租赁；组织文化艺术交流活动；停车场服务；企业管理咨询。		
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）	北京铭嘉房地产开发有限公司持股比例 80%； 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 10%； 北京燕平水利工程勘察设计有限责任公司 持股比例 10%；
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------

北京铭嘉科创开发建设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

本项目主管部门为昌平区人民政府国有资产监督管理委员会。昌平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铭嘉科创开发建设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昌平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

根据北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发关于《沙河站东部地区城市更新实施方案》审核意见告知函。本项目主要建设规模和内容是：本项目（两个子项目）总投资预计约 62,493 万元，资金来源为财政安排资金及地方政府专项债券。本次规划范围东至京藏高速、南至沙阳路、西至回创路、北至北二中街，规划总用地面积约 20.87 公顷，总建筑面积约 17.85 万平方米；其中二类居住用地约 0.89 公顷、建筑规模约 1.04 万平方米，一类工业用地约 4.2 公顷、建筑规模约 8.4 万平方米，工业研发用地约 1.9 公顷、建筑规模约 3.81 万平方米，综合性商业金融服务业用地约 2.3 公顷、建筑规模约 4.6 万平方米，公园绿地约 2.83 公顷，城市道路用地约 5.64 公顷，公路用地约 3.11 公顷。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 (万元)
沙河收储库（一粮库）地块	52000 m ²	4400 元/m ²	22880
结构工程费	52000 m ²	1800 元/m ²	9360
装饰工程费	52000 m ²	1200 元/m ²	6240
外部装饰工程费	52000 m ²	600 元/m ²	3120
内部装饰工程费	52000 m ²	600 元/m ²	3120
建筑设备工程费	52000 m ²	1400 元/m ²	7280
采暖通风空调工程费	52000 m ²	500 元/m ²	2600

给排水工程费	52000 m ²	100 元/m ²	520
消防工程费	52000 m ²	150 元/m ²	780
强电工程费	52000 m ²	400 元/m ²	2080
弱电工程费	52000 m ²	150 元/m ²	780
电梯工程费	52000 m ²	100 元/m ²	520
沙河二粮库地块	32200 m²	4400 元/m²	14168
结构工程费	32200 m ²	1800 元/m ²	5796
装饰工程费	32200 m ²	1200 元/m ²	3864
外部装饰工程费	32200 m ²	600 元/m ²	1932
内部装饰工程费	32200 m ²	600 元/m ²	1932
建筑设备工程费	32200 m ²	1400 元/m ²	4508
采暖通风空调工程费	32200 m ²	500 元/m ²	1610
给排水工程费	32200 m ²	100 元/m ²	322
消防工程费	32200 m ²	150 元/m ²	483
强电工程费	32200 m ²	400 元/m ²	1288
弱电工程费	32200 m ²	150 元/m ²	483
电梯工程费	32200 m ²	100 元/m ²	322
室外工程费	84200 m²	475 元/m²	4000
道路及广场工程费	84200 m ²	300 元/m ²	2526
绿化景观及照明工程费	12630 m ²	500 元/m ²	632
室外管线工程费	84200 m ²	100 元/m ²	842

六、项目投资估算

本项目总投资约 62,493 万元，资金来源为财政安排资金及地方政府专项债券。其中土地费用 4,516 万元，占比 7.23%；工程费用 44,583 万元，占比 71.34%；工程建设其他

费用 5,647 万元,占比 9.04%;预备费 2,737 万元,占比 4.38%;
建设期利息 2,034 万元,占比 3.25%;流动资金 2,976 万元,
占比 4.76%。

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	建设期 利息	流动 资金	合计
投资估算金额	4,516	44,583	5,647	2,737	2,034	2,976	62,493
占比	7.23%	71.34%	9.04%	4.38%	3.25%	4.76%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 46,293 万元，占比约 74.08 %；专项债券 16,200 万元（2024 年发行专项债 7,200 万元，2025 年申请发行专项债 9,000 万元），占比约 25.92%。除财政预算资金及发债资金来源外，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

项目位于沙河站东部地区，其中沙河收储库（一粮库）地块东至规划绿地，南至规划新站东街、西至规划回创路，北至规划站前路；沙河二粮库地块东至沙河店街，南至规划绿地，西至规划回创路，北至规划绿地。项目规划总用地面

积 4.2 公顷，其中沙河收储库（一粮库）地块 2.59 公顷，沙河二粮库地块 1.61 公顷。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目。本项目建设期为 26 个月。《建筑工程施工许可证》合同工期为：2024 年 05 月 15 日至 2026 年 07 月 19 日。其中：沙河二粮库 24 年开工建设，属在建工程项目；沙河一粮库未开工建设。存量房产后续可长期运营。本年申请债券资金主要用于项目建设支出。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 9 月 25 日，北京市昌平区经济和信息化局核发《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2024 年 10 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（（2024）昌不动产权第 0042776 号），载明权利人为北京铭嘉科创开发建设有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 M1 一类工业用地，面积 16065.59 平方米。

3. 规综审批。2023 年 10 月 23 日，北京市昌平区人民政府核发关于《昌平区沙河镇 CP01-0401-0001、0002 等地块规划综合实施方案》的批复。

4. 实施方案审批。2023 年 11 月 14 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发关于《沙河站东部地区城市更新实施方案》审核意见告知函。

5. 多规合一审批。2024 年 2 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发昌平区沙河镇 CP01-0401-0008、0015 地块（沙河医药健康产业园区项目）初审意见。

6. 环评备案。依据沙河医药健康产业园 CP01-0401-0008 地块施工期噪声预测分析报告及《沙河医药健康产业园区 CP01-0401-0008 地块施工期噪声预测分析报告》专家函审意见，本项目施工厂界噪声贡献值可达到《建筑施工场界噪声排放标准》（GB12523-2011）标准。本项目昼间施工期间保证周边敏感点室内噪声满足《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）要求。

7. 施工许可。2024 年 5 月 14 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110114202405140301[2024]施[昌]建字 0085 号），载明建设单位

为北京铭嘉科创开发建设有限公司，工程名称为沙河医药健康产业园区 CP01-0401-008 地块（1#配套用房等 11 项），建筑面积 39786.2200 平方米。

综上，昌平沙河医药健康产业园区项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京铭嘉科创开发建设有限公司按照建设进度，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 3 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案。建设期结束后进入运营期，运营工作由北京铭嘉科创开发建设有限公司负责，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。项目收入由项目北京铭嘉科创开发建设有限公司收取，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北京市级国库用于偿债。

债务本息偿还。北京铭嘉科创开发建设有限公司向昌平区财政局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级国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由昌平区财政局统筹安排建设期利息由财政资金进行偿还。

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，权益登记在昌平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北京市级

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

本项目位于CP01-0401街区东部。规划研究范围位于南、北沙河之间，西侧为北汽福田、首钢一线材等先进制造组团，南侧为生命科学园一、二期等医药健康组团，医药健康企业集聚。东侧隔京藏高速与巩华城相接。

项目 3 公里半径范围内，现状人口规模约 18.32 万，涉及 41 个居民区、12 家酒店、8 幢写字楼，211 家餐厅，商业商务氛围良好；距地铁昌平线巩华城站 2.3km，公交站点 61 个，交通良好，利于产业、人口进驻。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

项目建设是城市功能转型升级，加快非首都功能疏解的需要。《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》指出，要实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，规划利用好疏解腾退的空间资源。本项目将通过盘活存量资源，聚焦重点产业，推进未来科学城产业发展。项目建

成后将以医药健康为主导，拓展产业空间，助力昌平区建设具有全球领先水平的“生命谷”。

（二）高度契合地区规划。

项目建设是加快推动“三城一区”建设的需要。项目用地作为生命科学园的延展地带，可承接生命园企业相关外溢需求。生命科学园内入驻产业数量及规模均在逐年增加，百余家企业有业务拓展需求。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

目前未来科学城呈现以大型龙头企业、高校为创新主体的产业空间发展格局，整体缺乏基础研究、技术转化、科技服务和创新公服等方面的功能。项目位于未来科学城“两谷一心”西侧的生命谷，紧邻生命科学园，可承接生命科学园产业外溢需求，发展医药健康领域的创新功能，此后将围绕生命科学园的发展定位和发展需求，重点推动医药健康领域关键技术创新，承担人才培养与应用基础研究功能，优化科技服务布局。

生命科学园内入驻产业数量及规模均在逐年增加，发展空间日趋紧张，超过百余家企业有业务拓展需求。生命科学

园一、二期已基本饱和，三期处于征地拆迁阶段，短期内无法迅速投入使用，产业发展空间不足，产业溢出需求强烈。项目范围内有较大规模的区属国有企业用地处于闲置状态，具备快速转化、承接新型产业的条件，通过城市更新进行产业升级，实现国有资产提质增效。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

项目建设是加快改善城市形象，提升市民生活品质的需要。项目范围内现状建筑杂乱无序，城市风貌一般，地块内部道路交通条件较差，部分厂房建筑使用低效或闲置多年，建筑形态不一、房屋老旧，缺乏统筹规划升级，切实改善城市形象。本项目通过城市更新方式对区域内部分区属国有企业中大量工业仓储、老旧商业楼宇等建筑进行产业升级，将切实推进该地区空间格局优化、产业发展升级、服务配套完善、城市风貌提升。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目致力于全面提升周边市民的生活环境品质。在项目实施过程中，我们充分认识到部分建筑物或构筑物在城市记忆保留、历史文脉传承方面的重要作用，因此，对于这

类具有文化价值的建筑，我们计划予以精心保留，并在保留原貌的基础上进行适当的修复和改建，以确保其历史韵味与现代功能的完美结合。同时，对于为周边地区提供基本公共服务和基础设施服务的建筑，我们也将给予高度重视，确保其功能的持续发挥和服务的不断优化。通过这些措施，我们旨在为市民提供更加便捷、高效、舒适的公共服务，进一步满足人民群众日益增长的美好生活需要。

（二）促进群众就业，增加群众收入

本项目的实施对于促进当地经济发展与劳动就业具有显著推动作用。项目建成后，不仅将直接增加建筑业的需求，带动相关产业链如建材业、劳动力市场等的蓬勃发展，还将对首都提高自主创新能力、加快产业转型升级产生深远影响。通过项目的建设，我们将为当地居民创造更多的就业机会，提高就业质量，从而有效增加群众收入，改善民生福祉。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

本项目在提升资源利用效率方面发挥着关键作用，这对于资源紧张、环境压力大的北京来说尤为重要。针对建筑结构存在安全隐患、闲置或老化、不符合区域整体功能定位和土地利用效率低下等不具备更新条件的建筑，我们计划予以

拆除，以释放土地资源，优化城市空间布局。这些长远效益不仅体现在经济效益的提升上，还包括环境效益的显著改善和社会文化的积极影响。通过项目的实施，我们将为北京的城市发展注入新的活力，推动经济社会全面、协调、可持续发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

本项目的建设对于昌平区推进产业布局调整和产业结构升级具有重要意义。通过项目的实施，我们将有力推动昌平区乃至整个首都经济的健康、持续发展。循环经济产业园的建设和运营为拉动有效投资提供了良好的契机，不仅将吸引更多的社会资本投入，还将带动整个区域经济的活跃和产业的发展。同时，项目的实施还将促进科技创新和产业升级，为首都经济的长远发展奠定坚实基础。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

在本项目范围内，存在大量区属国有企业用地处于闲置状态，这些土地具备快速转化和承接新型产业的优越条件。为了充分利用这些资源，我们计划通过城市更新的方式，对这些闲置用地进行产业升级，同时大力完善基础设施。这不

仅包括道路、桥梁、水电燃气等基础市政设施的建设和优化，还涵盖了通信网络、智慧城市建设等现代化基础设施的升级。通过这些措施，将有效提升区域的整体承载能力和吸引力，为新型产业的入驻和发展提供坚实的基础。

城市更新作为首都北京转变城市发展方式、创新城市运营模式的重要举措，对于推动解决城市发展中的突出问题和短板具有重要意义。通过产业升级和基础设施的完善，可以进一步激发区域经济发展活力，推动高质量发展。同时，这也将有效提升国有资产的利用效率和价值，实现国有资产提质增效的目标。

（二）增进民生福祉，提高生活品质

城市更新不仅关乎经济发展，更与人民群众的生活福祉息息相关。在本项目中，我们将通过城市更新，有效改善和提升区域的生活环境和生活质量。通过优化土地利用和产业升级，可以创造更多的就业机会，提高居民的收入水平，从而从根本上改善民生。同时，城市更新还将注重提升公共服务和配套设施的完善程度。包括教育、医疗、文化、体育等公共服务设施的建设和优化，以及商业、休闲等配套设施的完善，都将极大地丰富居民的生活内容，提高生活品质。此

外，通过城市更新还可以改善城市环境，提升绿化覆盖率，打造宜居宜业的城市空间，让人民群众在城市生活中拥有更多的获得感、幸福感和安全感。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

（1）立项必要性

1) 项目有迫切的资金需求，具有立项必要性

项目于 **2024** 年开始实施，已取得一定的进展，专项债资金是支持项目实施的重要资金来源，项目符合《中华人民共和国预算法》及《地方政府专项债券发行管理暂行办法》等国家、北京市、昌平区相关政策法规要求，具有立项必要性。

2) 项目职能相关性

项目已取得立项审批、用地审批、规划审批等手续，符合国家产业政策及地区发展规划，主管部门职能、规划及当年重点工作相关内容，项目职能相关性需进一步明确。

3) 项目职责边界、资金需求匹配度

项目决策过程资料需进一步完整，执行过程中政府、开发实施主体、执行主体的职责边界需进一步清晰；项目年度

投资使用计划与资金需求相关匹配度资料需进一步明确；对以往各期债券梳理完善，需明确与本次申报的内容是否存在交叉、重叠，已经完成投资的专债及形成的实物工作量对应情况需明确。

（2）项目实施的公益性

项目债券募投项目收益为房屋出租租金收入，房屋未出租前需要支付的资金利息由项目建设资金支付。本项目房屋出租租金产生的收入，总计 69,213 万元。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

项目投资全部按照正常流程手续，合规合理。该项目计划于 2024 年开始实施，预计于 2026 年底全部完成。项目为昌平区政府确定的重点建设项目，也是昌平区第一批开展的城市更新项目。目前已取得北京市昌平区经济和信息化局出具的《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67 号），以及多规合一批复等必备文件，具备了办理开工建设的条件。目前项目所需土地正在昌平区政府及各级政府部门的支持下办理

无偿划转过程中，4月上旬划转到位，办理开工许可证等必备文件，4月底前正常施工建设。

（2）项目成熟度

该项目属于昌平区政府重点项目，成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源

本项目资金筹措方式为政府安排资金和政府专项债券。

（2）资金到位可行性

项目已具备发债标准，政府债券到位后可保证项目按计划推进。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

项目债券募投项目收益为产业载体产生的租金收入，项目建设完成前需要支付资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。本项目发行债券融资资金的本金和利息用于项目产生的租金收入偿还，按保守性原则，本项目出租产生的现金流入，总计 69,213 万元。

（2）项目成本

经测算，本项目预计开发成本约 62,493 万元。包括项目范围标准厂房和配套的市政基础设施建设等。

(3) 项目收益预测

沙河医药健康产业园区专项债券项目出租产生的现金流入，总计 69,213 万元，能够产生良好的经济效益。

项目收入预测表

单位：万元

年 份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
地面租金收入	1,666	4,626	5,484	6,826	8,113	8,113	8,270	8,517	8,517	5,212	65,343
地下租金收入	99	274	325	404	480	480	490	505	505	308	3,870
租金总收入合计	1,765	4,900	5,809	7,230	8,593	8,593	8,760	9,022	9,022	5,519	69,213

5. 绩效目标合理性

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。绩效指标总体可测量，可计算。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，项目事前绩效评估分数为 81.10 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

列示项目投资估算的主要文件依据。

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第二次修正）；
5. 《关于印发产业用地政策实施工作指引（2019 年版）的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）；
6. 住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）；
7. 《北京市城乡规划条例》（2019 年 3 月 29 日第二次修正）；
8. 《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》；
9. 《北京市城市更新行动计划（2021-2025）》；
10. 《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》（京政办发〔2022〕26 号）；

11. 《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）；
12. 《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕139号）；
13. 《关于加强老旧厂房及设施改造推动产业高质量发展的实施办法》（京发改规〔2021〕1号文）；
14. 《北京市经济和信息化局关于印发〈关于促进本市老旧厂房更新利用的若干措施〉的通知》（京经信发〔2022〕68号）；
15. 《关于印发加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展工作方案（试行）的通知》京发改规〔2021〕1号；
16. 《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》京规自发〔2021〕140号；
17. 《北京市城市更新条例》；
18. 《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》；

19.《昌平区 CP01-0401、0402 街区控制性详细规划(街区层面)》(在编);

20.北京市昌平区人民政府关于印发《昌平区城市更新行动计划(2021—2025年)》的通知(昌政发〔2022〕14号);

21.《北京市城市建设节约用地标准》;

22.《北京地区建设工程规划设计通则》;

23.《城乡规划用地分类标准(DB11/996-2013)》;

24.《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南》;

25.《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项
目备案证明》(京昌经信局备〔2023〕67号)

26.《昌平区沙河镇 CP01-0401-0008、0015 地块(沙河医药健康产业园区项目)初审意见的函》(京规自(昌)
初审函[2024]0011号)

27.《北京市昌平区人民政府关于〈昌平区沙河镇
CP01-0401-0001、0002 等地块规划综合实施方案〉的批复》
(昌政字〔2023〕15号)

28. 《关于〈沙河站东部地区城市更新实施方案〉审核意见告知函》

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。工程费用包括结构工程费、装饰工程费、建筑设备工程费等；工程建设其他费用包含设计费、监理费等。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

1. 本项目土地费用

本项目土地费用包括补缴地价款和契税，经测算本项目土地费用为 **4516** 万元，如下表所示。

序号	工程或费用名称	工程量	单价	估算金额(万元)
1	政府土地收益(补缴地价款)	84000 m ²	522 元/m ²	4,382
2	契税及印花税	4382 万元	3.05%	134
合计				4,516

2. 工程费用

本项目工程费用为**44,583**万元。工程费用由结构工程

费、装饰工程费、建筑设备工程费等组成。

3. 工程建设其他费

工程建设其他费 **5,647** 元。主要包括规划综合实施方案编制费、项目申请报告编制费、节能报告编制费、环境影响报告表编制费、交通评价报告编制费、水环境影响评价费、土壤调查费、工程勘察费、设计费、监理费、招标代理服务费、招标交易服务费、竣工图编制费、环境保护税、项目建设管理费、城市基础设施建设费、工程造价咨询费等。

4. 预备费

基本预备费按土地费用、工程费用和工程建设其他费用之和的**5%**估算，共计**2,737**万元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 **62,493** 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	其他费用	合计		单位	数量	单价 （元）

				置 费						
一	工程费用					-				
(一)	土地费用				4,526	4,526	否	平方 米	84200	537.53
(二)	工程费用	48,148				48,148	是	平方 米	84200	5,718.2 9
(三)	工程建设 其他费				5,405	5,405	否	平方 米	84200	641.92
(四)	预备费				2,549	2,549	否	平方 米	84200	302.73
(五)	建设期利 息				1,865	1,865	否	平方 米	84200	221.50
项目总投资合 计		48,148		-	14,345	62,493		平方 米	84200	7,421.9 7

五、资金筹措

本项目总投资估算62,493万元，项目建设财政预算资金46,293万元，占项目总投资74.08%；申请地方性政府专项债券16,200万元（2024年发行专项债7,200万元，2025年申请发行专项债9,000万元），占项目总投资的25.92%。两者合计62,493万元。

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	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金			46,293	46,293	74.08%
专项债券	7,200	9,000		16,200	25.92%
合计	7,200	9,000	46,293	62,493	100.00%
分年度占比	11.5%	14.4%	74.1%	100.0%	

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 69,213 万元，全部为租金收入。

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	69,213 万元
1	租金收入	69,213 万元

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

（一）租金收入

二粮库项目可供出租建筑面积为 32600 平方米（另有地下面积 6800 平方米可出租），一粮库项目可供出租建筑面积为 51400 平方米（另有地下面积 10600 平方米可出租），项目位于沙河镇，依据 2024 年 9 月 26 日，中关村医疗器械园有限公司《关于生命谷国际医药智造园（一期）入市租赁价格的建议》，本次测算初始出租价格按 2.8 元/平方米·天测算。价格增长率均按每三年增加 5%。项目建设期 3 年，

其中：二粮库项目建设期 2 年，第 3 年开始出租，一粮库第 2 年开始建设，建设期两年，第 4 年开始出租。本项目整体出租率按计算期第 3 年出租率达到 50%，第 4 年出租率达到 60%，第 5 年出租率达到 70%，第 6 年起达到正常出租水平，正常出租水平按 90% 计算。

按照上述租金标准测算，项目 10 年租金收入共计 69,213 万元。根据租金收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流，项目运营期内现金流保持良好。

4-4 项目分年度经营性收入表（沙河二粮库租金收入测算）

单位：万元

年 份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
地面可出租面积	32600	32600	32600	32600	32600	32600	32600	32600	32600
地面租金单价（每三年增长3%）	2.80	2.80	2.80	2.94	2.94	2.94	3.09	3.09	3.09
出租率	0.6	0.7	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.5
地面租金收入	1,666	1,999	2,333	3,148	3,148	3,148	3,306	3,306	3,306
地下可租面积	6800	6800	6800	6800	6800	6800	6800	6800	6800
地下租金单价	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.8
出租率	0.6	0.7	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.5
地下租金收入	99	119	139	188	188	188	197	197	197
租金总收入	1,765	2,118	2,472	3,336	3,336	3,336	3,503	3,503	3,503
租金总收入合计									26,872

沙河一粮库租金收入测算表

单位：万元

年 份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
地面可出租面积	51400	51400	51400	51400	51400	51400	51400	51400	51400
地面租金单价（每 三年增长 3%）	2.80	2.80	2.80	2.94	2.94	2.94	3.09	3.09	3.09
出租率	0.50	0.60	0.70	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
地面租金收入	2,627	3,152	3,677	4,964	4,964	4,964	5,212	5,212	5,212
地下可租面积	10600	10600	10600	10600	10600	10600	10600	10600	10600
地下租金单价	0.8	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.882	0.882	0.88
出租率	0.5	0.6	0.7	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.90
地下租金收入	155	186	217	293	293	293	307	307	307
租金总收入	2,781	3,338	3,894	5,257	5,257	5,257	5,519	5,519	5,519
租金总收入合计									42,341

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入								
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
经营性收入			1,765	4,900	5,809	7,230	8,593	8,593	8,760
政府补贴收入									
合计			1,765	4,900	5,809	7,230	8,593	8,593	8,760
收入类别	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	……	合计
经营性收入	9,022	9,022	5,519						69,213
政府补贴收入									
合计	9,022	9,022	5,519						69,213

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 26,321 万元，包括：管理成本 1,202 万元，税费支出 25,119 万元。

一、管理成本

管理成本主要包括管理费用（人工成本）、维修费（工程成本）、能源费用以及其他费用。管理费用（人工成本）商业用房按照租金收入的 6% 计算、工业用房按照租金收入的 5% 计算；维修费（工程成本）商业用房按照租金收入的 3% 计算、工业用房按照租金收入的 2% 计算；能源费用按照租金收入的 5% 计算；其他费用按照租金收入的 2% 计算。

二、销售运营费用

销售运营费用计提标准是按照第一年税费标准的 5% 计取，第二年及以后年度按照税费标准的 2% 计取；

三、税费支出

本项目税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和企业所得税等。增值税：销项税以经营收入为计算基数，税率为 9%；进项税以经营成本为计算基数，税率为 9%；城

市维护建设税：以增值税为税基，税率取 5%；教育费及附加：以增值税为费基，费率取 3%、2%；印花税：以租金收入为税基，税率取 0.1%；房产税：房产税以各年经营收入为税基，税率为 12%；所得税：以企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。

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

年 份	分年运营支出											合计
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
增值税	-	146	405	480	597	709	709	723	745	745	456	5,715
城建税	-	10	28	34	42	50	50	51	52	52	32	400
教育费附加	-	4	12	14	18	21	21	22	22	22	14	171
地方教育附加	-	3	8	10	12	14	14	14	15	15	9	114
印花税	-	2	3	1	1	1	-	0	0	-	-	8
土地使用税	2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	63
房产税（从价）	196	408	233	183	113	51	51	51	51	51	31	1,417
房产税（从租）	-	194	539	639	796	946	946	964	993	993	608	7,620
企业所得税	-	153	471	662	960	1,242	1,242	1,286	1,361	1,384	850	9,611
合计	199	926	1,706	2,029	2,545	3,040	3,040	3,118	3,246	3,269	2,003	25,119

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

年 份	分年支出											合计
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
管理费用	10	25	46	51	58	69	69	70	72	72	58	601
销售运营费用	10	25	46	51	58	69	69	70	72	72	58	601
税费支出	199	926	1,706	2,029	2,545	3,040	3,040	3,118	3,246	3,269	2,003	25,119
合计	219	976	1,798	2,132	2,661	3,178	3,177	3,257	3,390	3,413	2,118	26,321

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

二粮库项目可供出租建筑面积为 32600 平方米（另有地下面积 6800 平方米可出租），经测算，本项目计划于 2026 年产生收入。预计可实现租赁收入计 26,872 万元，按实际总收入扣除税金及运营费用后，本项目预计收到的出租收益为 16,864 万元。

一粮库项目可供出租建筑面积为 51400 平方米（另有地下面积 10600 平方米可出租），经测算本项目计划于 2027 年产生收入。预计可实现租金收入 42,341 万元，按实际总收入扣除税金及运营费用后，本项目预计收到的土地出租收益为 26,028 万元。

综上，二粮库项目可供出租建筑面积为 32600 平方米（另有地下面积 6800 平方米可出租），一粮库项目可供出租建筑面积为 51400 平方米（另有地下面积 10600 平方米可出租），项目位于沙河镇，依据 2024 年 9 月 26 日，中关村医疗器械园有限公司《关于生命谷国际医药智造园（一期）入市租赁价格的建议》，本次测算初始出租价格按 2.8 元/平

方米·天测算。价格增长率均按每三年增加 5%。项目建设期 1.5~2 年，自第 3 年起开始出租经营。出租率按计算期第 3 年出租率达到 50%，第 4 年出租率达到 60%，第 5 年出租率达到 70%，第 6 年起达到正常出租水平，正常出租水平按 90% 计算。

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							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	0	1,765	4,899	5,809	7,230	8,593	8,593	8,760
运营支出	219	976	1,798	2,132	2,661	3,179	3,178	3,257
收益	-219	789	3,101	3,677	4,569	5,414	5,415	5,503
类别	2033	2034	2035					合计
项目收入	9,022	9,022	5,520					69,213
运营支出	3,390	3,413	2,118					26,321
收益	5,632	5,609	3,402					42,892

二、项目融资本息

本项目财政支持 46,293 万元，拟使用专项债券 16,200 万元，其中：2024 年已发行专项债券 7,200 万元。本次拟发行专项债券 9,000 万元，假设融资利率为 1.80%（以 2025

年 01 月 20 日前 5 个工作日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.65%，上浮 15BP），期限 10 年，主要用于项目建设等。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

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	应付 利息	应付 本息
1	2024 年		7,200		7,200	1.80%		
2	2025 年	7,200	9,000		16,200	1.80%	151.20	151.20
3	2026 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
4	2027 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
5	2028 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
6	2029 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
7	2030 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
8	2031 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
9	2032 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
10	2033 年	16,200			16,200	1.80%	313.20	313.20
11	2034 年	16,200		7,200	9,000	1.80%	313.20	7,513.20
12	2035 年	9,000		9,000		1.80%	162.00	9,162.00
合计			16,200	16,200			3,132.00	19,332.00

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	
2024 年	-		-	-	
2025 年	-219		151	151	否
2026 年	789		313	313	是
2027 年	3,101		313	313	是
2028 年	3,677		313	313	是
2029 年	4,569		313	313	是
2030 年	5,414		313	313	是
2031 年	5,415		313	313	是
2032 年	5,502		313	313	是
2033 年	5,632		313	313	是
2034 年	5,609	7,200	313	7513	否
2035 年	3,401	9,000	162	9162	否
合计	42,892	16,200	3,132	19,332	是
本息覆盖倍数		2.22			

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 2.22，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

无。

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 2.22 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

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。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	0%	10%
经营净收益	38,602.97	42,892.19	47,181.41
偿债资金合计	19,332.00	19,332.00	19,332.00
债券还本付息额	19,332.00	19,332.00	19,332.00
资本金偿还建设期利息	-	-	-
经营收入偿还的债券本息额	19,332.00	19,332.00	19,332.00
债券本息覆盖率	2.00	2.22	2.44

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，资产和权益登记在昌平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北京市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，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、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

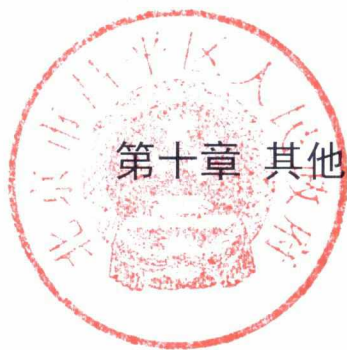
按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国政府信息公开条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）有关政策规定，北京市级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排，其中，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会和北京铭嘉科创开发建设有限公司要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会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；昌平区财政局做好债券发行准备工作，北京铭嘉科创开发建设有限公司要真实、准确、合规、完整编制资料；北京铭嘉科创开发建设有

限公司要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；昌平区财政局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，北京铭嘉科创开发建设有限公司要尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；昌平区财政局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，北京铭嘉科创开发建设有限公司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；北京市财政局要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

无。



第十章 其他需要说明的事项