

# 2025年北京市政府专项债券（二十四期）

## 怀柔科学城园区建设项目（一）

### 专项债券项目实施方案

实施单位：北京怀柔科学城建设发展有限公司

主管部门：北京怀柔科学城管理委员会

怀柔区财政局

2025年6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 .....	2
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 .....	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 .....	14
十一、项目建设运营模式 .....	14
十二、项目投后管理 .....	15
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	17
一、项目实施的必要性 .....	17
二、项目经济效益 .....	20
三、项目社会效益 .....	21
四、项目事前绩效评估情况 .....	22
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	26
一、编制依据及原则 .....	26
二、估算范围 .....	26
三、估算说明 .....	27
四、建设内容及投资估算 .....	28
五、资金筹措 .....	28
六、组合融资 .....	29
第四章项目收入分析 .....	30
一、土地收入 .....	30
二、项目经营性收入分析 .....	31
三、项目政府性基金补贴收入 .....	32

四、项目收入合计（经营性收入+土地收入） .....	32
<b>第五章项目运营成本分析 .....</b>	<b>34</b>
一、工资福利支出 .....	34
二、动力材料支出 .....	34
三、合作分成支出 .....	34
四、管理维护支出 .....	34
五、税费支出 .....	34
<b>第六章项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>37</b>
一、项目收益分析 .....	37
二、项目融资本息 .....	37
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
<b>第七章项目风险控制 .....</b>	<b>40</b>
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
四、敏感性分析 .....	42
<b>第八章还款保障情况 .....</b>	<b>44</b>
一、还款责任及保障 .....	44
二、项目资产管理 .....	45
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	45
<b>第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....</b>	<b>47</b>
一、信息披露计划 .....	47
二、主管部门责任 .....	47
<b>第十章 其他需要说明的事项 .....</b>	<b>48</b>

## 第一章项目概况

怀柔科学城园区建设项目（一）总投资 1329836 万元，其中：计划申请专项债券总额 487889 万元，2018 年 9 月已发行 44889 万元，债券期限 10 年；2020 年 2 月发行 405000 万元；本批次申请发行 38000 万元，后续批次发行 0 万元，债券期限为 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、项目所在区域情况

项目位于北京市怀柔区怀柔科学城。怀柔区位于北京城区东北部，距市区 50 公里，距首都机场 32 公里，东靠密云，南连顺义，西和昌平、延庆为邻，北与河北省丰宁、滦平、赤城三县接壤。2023 年末常住人口 44.0 万人。2023 年怀柔区实现地区生产总值初步核算数 482.6 亿元。作为北京市“三城一区”之一的怀柔科学城，是北京加强全国科技创新中心建设的主平台。作为北京建设具有全球影响力的科技创新中心的核心支撑，是引领世界科学发展的原始创新策源地，是“三城一区”建设的新引擎，承载着推动重大科学发现和前沿技术突破的职责使命。到 2025 年，怀柔科学城的城市框架将基本形成，综合性国家科学中心影响力将显著提升，将成为全国科创中心建设的重要支撑。



## 二、项目名称

怀柔科学城园区建设项目（一）（以下简称“本项目”或“项目”）属于产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

## 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京怀柔科学城建设发展有限公司，项目单位已累计使用专项债券 1346389 万元，支持项目 3 个，目前已累计支出专项债券 1346389 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 449889 万元，目前已累计支出 449889 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	北京怀柔科学城建设发展有限公司		
法定代表人	郑新锋	成立日期	2017 年 3 月 29 日
注册资本	1500000 万元	营业期限	2017 年 3 月 29 日至无固定期限
统一社会信用代码	91110116MA00D3MN4H		
注册地址	北京市怀柔区雁栖经济开发区杨雁路 88 号一层北侧 8 号		
经营范围	专业承包、劳务分包、施工总承包；工程项目管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房；物业管理；技术开发、咨询、转让、推广、服务；机动车公共停车场管理服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	其他有限责任公司		

股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京怀柔科学城管理委员会，持股 60%；北京市长城伟业投资开发有限公司，持股 27%；北京密云科技发展集团有限公司，持股 13%。
-----------------------------	---

北京怀柔科学城建设发展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怀柔科学城管理委员会。北京怀柔科学城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柔科学城建设发展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怀柔科学城管理委员会相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

本项目共包含两个子项目，项目一是怀柔科学城核心区及周边土地整理项目；项目二是怀柔科学城东区基本公共服务配套项目。其中项目一分为 A、B、C、D、E、F 共六个地块，根据北京市发展和改革委员会及北京市怀柔区发展和改

革委员会有关项目的批复，本项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作和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。项目二为项目单位收购的在建工程，收购后继续建设完成后作为怀柔科学城东区基本公共服务配套。

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）（万元）
怀柔科学城核心区及周边 A 地块	京发改（核）〔2018〕195 号	进行征地、拆迁工作和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	建筑控制规模 149069 平方米	223764
怀柔科学城核心区及周边 B 地块	京发改（核）〔2018〕193 号	进行征地、拆迁工作和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	建筑控制规模 248914 平方米	81412
怀柔科学城核心区及周边 C 地块	京发改（核）〔2018〕194 号	进行征地、拆迁工作和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	建筑控制规模 365353 平方米	181737
怀柔科学城核心区及周边 D 地块	京发改（核）〔2018〕196 号	进行征地、拆迁工作和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	规划总用地面积 676180 平方米，全部为代征用地	84591



子项名称		立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）（万元）
怀柔科学城核心区及周边 E 地块		京发改（核）〔2018〕197 号	进行征地、拆迁工作和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	建筑控制规模 358410 平方米	148171
怀柔科学城核心区及周边 F 地块	怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 1 号地	怀发改函〔2014〕179 号	进行征地和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易	建筑控制规模 231095 平方米	18789
	怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 2 号地	怀发改函〔2014〕180 号	进行征地和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易	建筑控制规模 255620 平方米	18324
	怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 4 号地	怀发改函〔2014〕181 号	进行征地和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易	建筑控制规模 254245 平方米	16238
	怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 6 号地	怀发改函〔2014〕182 号	进行征地和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易	建筑控制规模 144385 平方米	10292
怀柔科学城东区基本公共服务配套项目		无	工程建设	总建筑面积 11647.68 平方米	15000
合计					798318

## 六、项目投资估算

本项目总投资 1329836 万元，其中前期费用 4258 万元，占比 0.32%，征地补偿及相关费用 365338 万元，占比 27.47%，拆迁补偿及相关费用 670079 万元，占比 50.39%，市政基础设施建设费用 43611 万元，占比 3.28%，其他费用 17709 万



元，占比 1.33%，管理费 88143 万元，占比 6.63%，审计费 821 万元，占比 0.06%，财务费用 124877 万元，占比 9.39%，土地及主体结构投资 5395 万元，占比 0.41%，二次结构及装修 9605 万元，占比 0.72%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	4258	0.32%
征地补偿及相关费用	365338	27.47%
拆迁补偿及相关费用	670079	50.39%
市政基础设施建设费用	43611	3.28%
其他费用	17709	1.33%
财务费用	124877	9.39%
管理费	88143	6.63%
审计费	821	0.06%
土地及主体结构成本	5395	0.41%
二次结构及装修	9605	0.72%
合计	<b>1329836</b>	<b>100%</b>

从资金来源看，项目使用财政预算资金 486354 万元，占比 36.57%；单位自有资金 15000 万元，占比 1.13%；专项债券资金 487889 万元，占比 36.69%；土地整理成本回收资金 340593 万元，占比 25.61%。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

本项目项目一建设地点位于怀柔科学城范围内，项目具体四至范围为：东至怀柔区界，南至雁河、永乐大街，西至京加路，北至京密引水渠。其中 A 地块东至下地块边界，南至雁栖湖，西至京加路，北至京密引水渠；B 地块东至规划青年路北延长线，南至规划科院北路，西至规划沟渠，北至京密引水渠；C 地块东至牯牛河、东干渠 2 支渠，南至规划科院北路，西至规划青年路北延长线，北至京密引水渠；D 地块东至怀柔区界，南至怀柔区界，西至牯牛河、东干渠 2 支渠，北至京密引水渠；E 地块东至怀柔区界，南至永乐大街东延，西至规划青年路，北至规划科院北路；F 地块为已授权前期完成开发项目，原怀柔雁栖组团产业片区 11 街区 1、2、4、6 号地一级开发项目，东至规划青年路，南至永乐街和现状保留地块，西至 A 地块边界，北至规划科院北路。

项目二位于密云经济开发区云西经济开发中心云西二路西侧、云西三街北侧。项目具体四至范围为：东至代征绿地，南至代征绿地，西至北京密云经济开发区总公司，北至北京密云经济开发区总公司。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 144 个月，已在 2014 年 9 月开工，2019 年 4 月完成征地，计划于 2026 年 9 月完成全部拆迁工作，2026 年 9 月完成整体场地平整，预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

1.立项审批。2018 年 5 月 10 日，北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边 A 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕195 号），总投资 223764 万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边 B 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕193 号），总投资 81412 万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边 C 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕194 号），总投资 181737 万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边 D 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕196 号），总投资 84591 万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边 E 地块土地一级开发项目核准



的批复》（京发改（核）〔2018〕197号），总投资148171万元，原则上同意该建设项目。

2014年9月5日，北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区11街区1号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕179号），总投资18789万元，原则上同意该建设项目；北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区11街区2号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕180号），总投资18324万元，原则上同意该建设项目；北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区11街区4号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕181号），总投资16238万元，原则上同意该建设项目；北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区11街区6号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕182号），总投资10292万元，原则上同意该建设项目；

以上立项批复总投资合计783318万元。

**2.用地审批。**2019年4月25日，北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕10号），同意怀柔科学城核心区及周边A地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳



入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕5号），同意怀柔科学城核心区及周边B地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕12号），同意怀柔科学城核心区及周边C地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕14号），同意怀柔科学城核心区及周边D地块土地一级开发项目使用土地，其中代征道路、代征绿地、代征河道由政府按照城市规划统一安排使用；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕8号），同意怀柔科学城核心区及周边E地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易。

2016年3月14日，北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕40号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区11街区1号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储

备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕40号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区11街区1号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕41号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区11街区2号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕42号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区11街区4号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕43号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区11街区6号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易。

2020年12月18日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《不动产权证书》（京（2020）密不动产权第0012229号），载明权利人为北京华远达电力投资有限公司，权利类

型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为工业用地/厂房附属楼、厂房、实验检测楼，面积共有宗地面积 9300 平方米/房屋建筑面积 11780.25 平方米。

3.规划审批。2018 年 1 月 8 日，原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0001 号），怀柔科学城核心区及周边 A 地块土地一级开发项目总用地规模约 550660 平方米，建设规模约 149069 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0002 号），怀柔科学城核心区及周边 B 地块土地一级开发项目总用地规模约 640300 平方米，建设规模约 248914 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0003 号），怀柔科学城核心区及周边 C 地块土地一级开发项目总用地规模约 692350 平方米，建设规模约 365353 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0004 号），怀柔科学城核心区及周边 D 地块土地一级开发项目总用地规模约 676180 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0005 号），怀柔科学



城核心区及周边 E 地块土地一级开发项目总用地规模约 609030 平方米，建设规模约 358410 平方米。

2014 年 7 月 22 日，原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0005 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 1 号地一级开发项目总用地规模约 255200.904 平方米，建设规模约 231095 平方米；原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0003 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 2 号地一级开发项目总用地规模约 250330.495 平方米，建设规模约 255620 平方米；原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0004 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 4 号地一级开发项目总用地规模约 231633.125 平方米，建设规模约 254245 平方米；原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0006 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 6 号地一级开发项目总用地规模约 137874.875 平方米，建设规模约 144385 平方米。

2016 年 8 月 5 日，原北京市规划委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第 110228201600022 号 2016 规（密）建



字 0019 号），载明建设单位为北京华远达电力投资有限公司，项目名称为厂房等 3 项（实验检测楼、厂房及附属楼），位于密云经济开发区云西经济开发中心云西二路西侧、云西三街北侧，总建筑面积 11657.68 平方米，其中地上建筑面积 10729.68 平方米，地下建筑面积 928 平方米。

综上，怀柔科学城园区建设项目（一）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，由北京怀柔科学城建设发展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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

## **十一、项目建设运营模式**

本项目建设期 12 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。项目一完成土地开发整理后通过土地入市回收资金实现项目滚动开发，项目二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。主要包括：招商引资与园区产业定位相匹配的餐饮、居住等基本公共服务配套单位，委托物业管理公司进行物业管理；对园区的配套基础设施进行维护维修，保障正常使用。

## 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。**北京怀柔科学城建设发展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缴入市级国库。北京怀柔科学城建设发展有限公司负责市场化融资本息偿还。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。

**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，权益登记在北京怀柔科学城管理委员会

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

项目位于北京市怀柔区怀柔科学城。怀柔区位于北京城区东北部，距市区 50 公里，距首都机场 32 公里，东靠密云，南连顺义，西和昌平、延庆为邻，北与河北省丰宁、滦平、赤城三县接壤。2023 年末常住人口 44.0 万人。2023 年怀柔区实现地区生产总值初步核算数 482.6 亿元。作为北京市“三城一区”之一的怀柔科学城，是北京加强全国科技创新中心建设的主平台。作为北京建设具有全球影响力的科技创新中心的核心支撑，是引领世界科学发展的原始创新策源地，是“三城一区”建设的新引擎，承载着推动重大科学发现和前沿技术突破的职责使命。到 2025 年，怀柔科学城的城市框架将基本形成，综合性国家科学中心影响力将显著提升，将成为全国科创中心建设的重要支撑。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

怀柔科学城是北京加强全国科技创新中心建设的主平台。怀柔科学城战略定位是世界级原始创新承载区、综合性国家科学中心核心承载区、生态宜居创新示范区。原始创新是怀柔科学城的显著特色和明显标志，主要围绕物质科学、空间科学、地球系统科学、生命科学和智能科学五大科学方



向，重点推进“五个一批”：建成一批国家重大科技基础设施和交叉研究平台；吸引一批科学家、科技领军人才、青年科技人才和创新创业团队；集聚一批高水平的科研院所、高等学校、创新型企业；开展一批基础研究、前沿交叉、战略高技术和颠覆性技术等科技创新活动；产出一批具有世界领先水平的科技成果，提高我国在基础前沿和交叉科学领域的原始创新能力和科技综合实力。

## **（二）高度契合地区规划。**

《怀柔科学城规划（2018年-2035年）》要求强化“科学+城”的功能，立足国际化，加强配套设施和人才社区建设，扩大公共服务资源供给。本项目是服务保障北京怀柔综合性国家科学中心建设的关键举措，是北京市加快建设全国科技创新中心的重要规划。项目实施后，可为一批国家大科学装置、十三五科教基础设施等重大科技项目建设运行提供必要配套保障，为入住科研人员提供良好工作生活环境，有利于加快实现原始创新、核心关键与颠覆性技术率先突破，形成科学综合实力的新高地和世界级原始创新承载区，助力我国全面提高科技原始创新能力，加快推进世界科技强国建设。

## **（三）能充分发挥当地资源禀赋。**

本项目位于怀柔科学城内，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，是需要与国家战略相匹配的世界级原始创新承载区。怀柔科学城核心区为首批重大科技基础设施集群和前沿科技交叉研究平台项目的启动建设区域，规划了大科学装置、交叉研究平台、科教设施和相关配套设施项目。本项目主要是对怀柔科学城核心区及周边进行土地整理，为后续落位的科学设施及配套公共服务项目提供用地保障；同时对怀柔科学城东区进行区域配套资源整合，为入驻怀柔科学城东区的科研工作者提供餐饮、居住等基本公共服务配套，构建设施完备、功能齐全的城市形态。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

当前，怀柔科学城各项建设正加快推进，怀柔科学城是“科学+城”，“城”就是创新环境、配套服务，是提高综合承载力和吸引力的基础性工作。本项目是服务保障北京怀柔综合性国家科学中心建设的关键举措，是北京市加快建设全国科技创新中心的重要规划。项目实施后，可为一批国家大科学装置、十三五科教基础设施等重大科技项目建设运行提供必要配套保障，为入住科研人员提供良好工作生活环境，有利于加快实现原始创新、核心关键与颠覆性技术率先

突破，形成科学综合实力的新高地和世界级原始创新承载区，助力我国全面提高科技原始创新能力，加快推进世界科技强国建设。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

本项目建设将显著提升区域公共服务水平。项目将为后续落位的科学设施及配套公共服务项目提供用地保障，同时也将为周边科研院所和创新主体提供国际化、高品质的配套服务。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

本项目的建设将为怀柔科学城产业转化示范区内的企业提供更完善的配套服务，从而吸引更多的人才，促进示范区内企业的发展和项目的落地，从而间接带动更多的就业机会，带动就业人数可达数百人。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**

本项目的建设一定程度上弥补了怀柔区在产业服务、配套等方面的短板，为怀柔科学城提供了高品质的公共服务和产业发展空间。同时，该项目的建设也将促进怀柔区的经济发展和城市形象提升，为怀柔区的可持续发展带来积极影响。

### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**



本项目需要建设大量的基础设施，这将直接拉动建筑、工程等相关领域的投资。建设过程中会带动建筑材料、设备制造、物流运输等相关产业的发展，进一步扩大投资规模。项目建设完成后吸引各类科技企业、创新机构入驻，带来产业项目的投资，促进产业集群的形成和发展。良好的环境有助于吸引高端人才和创新资源，进而吸引更多的投资和资金流入。本项目的建设将有利于活跃地方经济、改善当地投资环境，对提升周边土地价值也有积极的意义。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

本项目建设主要是推动怀柔科学城大科学装置、交叉研究平台、科教设施和相关配套设施项目落位，并为东区入驻的科研工作者提供餐饮、居住等基本公共服务配套，构建“基础设施—基础研究—应用研究—技术开发—成果转化—高精尖产业”的创新链。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

本项目是服务保障北京怀柔综合性国家科学中心建设的关键举措，是北京市加快建设全国科技创新中心的重要规划。项目实施后，可为一批国家大科学装置、十三五科教基础设施等重大科技项目建设运行提供必要配套保障，为入住科研人员提供良好工作生活环境，有利于加快实现原始创

新、核心关键与颠覆性技术率先突破，形成科学综合实力的新高地和世界级原始创新承载区，助力我国全面提高科技原始创新能力，加快推进世界科技强国建设。这些创新创业要素的聚集与整合，有助于科学城自主创新活动的开展，提高自主创新的层次与活力。人才和企业的持续涌入激活区域经济活力，同时也将推动教育、医疗等公共服务资源同步升级，最终实现科研创新成果与民生发展需求的双向转化。

### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

在项目建设期间，会创造大量的就业机会，包括建筑、设备安装、技术服务等多个领域。项目建成后的运营管理也需要不少人员，这些就业机会能在一定程度上缓解当地就业压力，促进居民增收。并且，项目建成后能带动相关上下游产业发展，提升科学城的整体品质，吸引更多优秀人才。

## **四、项目事前绩效评估情况**

### **（一）项目实施的必要性、公益性**

怀柔科学城战略定位是世界级原始创新承载区、综合性国家科学中心核心承载区、生态宜居创新示范区。2019年10月17日，市委常委会召开会议，审议通过了《怀柔科学城规划（2018年-2035年）》，要求强化“科学+城”的功能，立足国际化，加强配套设施和人才社区建设，扩大公共服务资源供给。

北京市大力推进创新驱动发展战略，打造北京经济发展新高地，高水平建设中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区为代表的“三城一区”。怀柔科学城是我国迈向现代化科技强国，突破原始创新能力的主要承载区，是新一轮北京城市总体规划中落实首都科技创新中心战略定位的核心项目，也是全国科技中心的重要支撑。

本项目是服务保障北京怀柔综合性国家科学中心建设的关键举措，是北京市加快建设全国科技创新中心的重要规划。项目实施后，可为一批国家大科学装置、十三五科教基础设施等重大科技项目建设运行提供必要配套保障，为入住科研人员提供良好生活环境，助力我国全面提高科技原始创新能力，加快推进世界科技强国建设。

## **（二）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目建设投资合规，项目已取得合法前期手续，并已开工建设，项目已成熟，可继续推进项目建设，确保项目按期完工。

## **（三）项目资金来源和到位可行性**

本项目已使用财政预算资金 486354 万元，占比 36.57%；单位自有资金 15000 万元，占比 1.13%；专项债券资金 487889 万元，占比 36.69%；土地整理成本回收资金 340593 万元，占比 25.61%；本项目的融资方案的资本金比例符合固定资产



投资项目试行资本金制度的要求。按期到位，能够满足项目建设资金需求。

根据本项目 2025 年建设计划及资金需求情况，本项目事前绩效评估评估报告（2025 年）利用严谨的评估程序、合理的评估思路及方法评估 2025 年度债券需求为 38000 万元。

#### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目土地入市收益是根据区域土地市场情况及土地供应方式合理估算土地开发补偿款回收资金，公共服务配套项目收入按照配套面积、市场价合理估算租金收入，统筹考虑管理费、维修费等成本，项目收入、成本及收益预测合理。

#### **（五）绩效目标合理性**

本项目绩效指标从产出指标和效益指标两方面考虑，建筑面积不超过规划指标；建设周期按计划执行；建设质量合规达到验收标准；效益指标从经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响等方面考虑，上述绩效目标和绩效指标完整，已采取量化考核，与政策相契合，与长期规划目标、年度工作目标相一致，预测满意度指标达到 100%。

#### **（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

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95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》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过、根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。
- 2.北京市现行征地、拆迁相关政策。
- 3.北京市建设工程概算定额（2016版）。
- 4.北京市现行其他有关造价文件。
- 5.北京市同类建筑工程技术经济指标。
- 6.北京市近期的材料及设备价格信息。
- 7.其他与项目相关材料。

### 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿及相关费用、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、管理费、审计费、财务费用、土地及主体结构投资及二次结构及装修等。



### 三、估算说明

1.前期费用按照项目相关的工程建设其他费的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中主要项目：

(1) 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；

(2) 测绘费：参考《测绘工程产品价格》(国测财字〔2002〕3号)，结合市场情况计取；

(3) 地质灾害评估费：参考《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办〔2006〕745号)，结合市场情况计取；

(4) 考古勘探及挖掘费：参考国家文物局颁发的《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》((90)文物字第248号文件)，结合市场情况计取。

2.征地补偿及相关费用根据征地补偿标准及人员安置补偿标准的相关规定计算，并结合本项目实际情况计取相关税费。

3.拆迁补偿及相关费用根据拆迁补偿政策并结合本项目的实际情况计算。

4.市政基础设施建设费用根据同类型市政道路工程投资情况估算。

5.其他费用主要为围挡费、保安费、防火除草费、防尘网铺设费等，根据市场情况计入。

6.管理费依据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知（京规自发（2021）303号）》计取。

7.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市工程造价指数信息进行调整。

8.建设期利息：已发生的融资成本按照实际已支出情况计算，本次拟发行的专项债券暂按 1.87%融资利率计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1329836 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	土地整理投资					1314836	是			
1	前期费用					4258	是			
2	征地补偿及相关费用					365338	是			
3	拆迁补偿及相关费用					670079	是			
4	市政基础设施建设费用					43611	是			
5	其他费用					17709	是			
6	财务费用					124877	否			
7	管理费					88143	是			
8	审计费					821	是			
二	公共服务配套投资					15000	是			
1	土地及主体结构					5395	否	平方米	11780	4580
2	二次结构及装修					9605	是	平方米	11780	8154
项目总投资合计						1329836	是			

#### 五、资金筹措

本项目总投资估算1329836万元，已使用财政预算资金486354万元，占比36.57%；单位自有资金15000万元，占比1.13%；专项债券资金487889万元，占比36.69%；土地整理成本回收资金340593万元，占比25.61%。四者合计1329836万元。

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	2018 年	2020 年	2021 年	2022 年	2025 年	2026 年	合计	各类型 占比
财政预算 资金				486354			486354	36.57%
单位自有 资金			8108		3000	3892	15000	1.13%
专项债券	44889	405000			38000		487889	36.69%
土地整理 成本回收		73839	12025	114861	24578	115290	340593	25.61%
合计	44889	478839	20133	601215	65578	119182	1329836	100%
分年度占 比	3.38%	36.01%	1.51%	45.21%	4.93%	8.96%	100%	

## 六、组合融资

本项目不涉及组合融资。



## 第四章项目收入分析

### 一、土地收入

根据建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0001 号-0005 号、2014 规（怀）条整字 0003 号-0006 号），本项目剩余可供用地面积约 128.98 公顷，规划建筑面积约 117.16 万平方米。根据原北京市土地整理储备中心怀柔区分中心与北京怀柔科学城建设发展有限公司签订的《怀柔科学城核心区及周边 A、B、C、D、E 地块土地一级开发项目监管委托协议》，项目开发完成后纳入储备库，开发成本经审核后返还开发单位，结合已供应土地成本分摊实际情况，预计可回收土地开发成本 1077534 万元。

表 4-1 剩余土地收入情况表

地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	供应方式	预计供应时间	分摊土地补偿费单价（元/㎡）	回收土地整理成本（万元）
1003	A35	1.41	2.18	划拨	2025 年	6356	13857
1064	U12	0.44	0.44	划拨	2025 年	612	269
1021	U12	0.46	0.44	划拨	2025 年	613	282
1028	A35	1.34	2.01	划拨	2026 年	6460	12986
1032/1033	A35	6.67	6.31	划拨	2026 年	6460	43091
1049	A35	1.32	2.76	划拨	2026 年	6460	17831
1054	A35	1.37	1.92	划拨	2026 年	6460	12404
1054	A35	2.71	4.47	划拨	2026 年	6460	28878
1060	A35	0.47	1.41	划拨	2026 年	6460	9109
1060	A35	0.63	1.46	划拨	2026 年	6460	9432
1060	A35	1.74	3.29	划拨	2026 年	6460	21255
1001/1005	A35	65.07	18.22	划拨	2027 年	6460	420382
1023	A35	8.64	6.05	划拨	2027 年	6460	55818
1028	A35	3.55	7.72	划拨	2027 年	6460	49875
1007	A35	3.86	5.79	划拨	2028 年	6680	38680
1009	A35	3.57	5.36	划拨	2028 年	6680	35806
1013	A35	1.72	3.44	划拨	2028 年	6625	22792

地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	供应方式	预计供应时间	分摊土地补偿费单价(元/m²)	回收土地整理成本(万元)
1015	A35	2.68	5.36	划拨	2028 年	6625	35512
1017	A35	5.25	10.05	划拨	2028 年	6922	69567
1025	A35	1.06	1.59	划拨	2028 年	6680	10622
1061	F3	5.07	10.14	出让	2028 年	6625	67182
1019	U13	0.1	0.1	划拨	2028 年	976	98
1035	U31	0.35	0.35	划拨	2028 年	976	342
1062	U14	0.97	0.97	划拨	2028 年	976	947
1063	U22	0.23	0.23	划拨	2028 年	976	224
1051	F3	7.78	14.06	出让	2029 年	6643	93401
1014	F3	0.52	1.04	出让	2029 年	6625	6890
合计		128.98	117.16				1077534

## 二、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 1833 万元，全部为租金收入。

表 4-2 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	1833

### 1. 收入定价

根据区域内同类项目租金情况，初步按照 1.5 元/平方米·天计算。

表 4-3 区域内租金情况表

序号	项目名称	地址	价格(元/m²·天)
1	北房镇宰相庄配套服务用房	怀柔区宰相庄村	1.5
2	泉河园二区甲一号楼办公楼	怀柔区下园市场北街泉河园二区	1.74
3	开放东路 13 号院	开放东路 11、13 号院	1.8

## 2. 付费对象规模

根据原北京市规划委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第 110228201600022 号 2016 规（密）建字 0019 号），总建筑面积 11657.68 平方米。

## 3. 年增长率

（1）收费单价年增长率：根据区域内产业发展情况及配套需求按照每年增长 3%考虑。

（2）付费者规模年增长率：暂按 2027 年总建筑面积的 60%投入运营，2028 年及以后 70%投入运营。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-4 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				
		2027	2028	2029	2030	合计
合计		387	467	482	497	1833
租金收入	收入定价	1.50	1.55	1.60	1.65	
	付费对象规模	7068	8246	8246	8246	
	收入小计	387	467	482	497	1833

## 三、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。

## 四、项目收入合计（经营性收入+土地收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+土地收入）如下表：



4-5 项目分年度收入合计（经营性收入+土地收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入							
	2025 之前	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
经营性收入				387	467	482	497	1833
土地收入	355725	14408	154986	526075	281772	100292		1433259
合计	355725	14408	154986	526462	282239	100774	497	1435092

## 第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 837 万元，包括：管理维护支出 635 万元，税费支出 202 万元。

### 一、工资福利支出

本项目物业管理委托给物业管理公司独立运营，不考虑专人负责项目运维，不涉及独立的工资福利支出。

### 二、动力材料支出

本项目物业管理委托给物业管理公司独立运营，公共区域的动力材料支出由物业管理公司负责，其他区域的由使用者支付。

### 三、合作分成支出

本项目物业管理委托给物业管理公司独立运营，物业管理公司自负盈亏，不涉及合作分成支出。

### 四、管理维护支出

本项目虽由物业管理公司负责日常运维，针对产权单位需要对项目进行监督管理及部分维修，其中管理及其他费用按租金收入的 4% 计提。

维护修理费按固定资产原值的 1% 估算。

### 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. 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. 房产税税率为 12%;
4. 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				
		2027	2028	2029	2030	合计
一	增值税及附加	0	0	0	0	0
1	增值税(销项)	32	39	40	41	152
2	进项税额(年初)	793	773	746	718	3030
3	运营进项税	12	12	12	12	48
4	当年抵扣额	20	27	28	29	104
5	进项税额(年末)	773	746	718	689	2926
6	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0
7	城建税	0	0	0	0	0
8	教育费附加	0	0	0	0	0
9	地方教育费附加	0	0	0	0	0
二	房产税	43	51	53	55	202
三	所得税	0	0	0	0	0
合计		43	51	53	55	202

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				
	2027	2028	2029	2030	合计
合计	199	210	213	215	837
管护支出	156	159	160	160	635
税费支出	43	51	53	55	202

## 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									
	2020	2021	2022	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
项目收入	73839	167025	114861	14408	154986	526462	282239	100774	497	1435092
运营支出						199	210	213	215	837
滚动开发使用土地整理资金	73839	12025	114861	11096	105561					317382
收益	0	155000	0	3312	49425	526263	282029	100561	282	1116872

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 487889 万元，其中 2018 年 9 月发行 44889 万元，债券利率 4.05%，期限 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；2020 年 2 月发行 405000 万元，债券利率 2.88%，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（已于 2025 年 2 月还本 155000 万元，发行再融资专项债券 250000 万元，债券利率 2.88%，期限 5 年）；2025 年拟新发行 38000 万元，债券利率 1.87%（暂按财政部 2025 年 4 月 1 日 5 年期中国地方政府债券收益率计算，最终以实际发行利

率为准)，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 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	2018 年	0	44889	0	44889	4.05%	0	0
2	2019 年	44889	0	0	44889	4.05%	1818	1818
3	2020 年	44889	405000	0	449889	4.05%/2.88%	1818	1818
4	2021 年	449889	0	0	449889	4.05%/2.88%	13482	13482
5	2022 年	449889	0	0	449889	4.05%/2.88%	13482	13482
6	2023 年	449889	0	0	449889	4.05%/2.88%	13482	13482
7	2024 年	449889	0	0	449889	4.05%/2.88%	13482	13482
8	2025 年	449889	38000	155000	332889	4.05%/2.88%/1.87%	13482	168482
9	2026 年	332889	0	0	332889	4.05%/2.88%/1.87%	9729	9729
10	2027 年	332889	0	0	332889	4.05%/2.88%/1.87%	9729	9729
11	2028 年	332889	0	44889	288000	4.05%/2.88%/1.87%	9729	54618
12	2029 年	288000	0	0	288000	2.88%/1.87%	7911	7911
13	2030 年	288000	0	288000	0	2.88%/1.87%	7911	295911
合计			487889	487889			116055	603944

### 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 6-3 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	
2018 年	0	0	0	0	是
2019 年	0	0	1818	1818	
2020 年	0	0	1818	1818	
2021 年	155000	0	13482	13482	
2022 年	0	0	13482	13482	
2023 年	0	0	13482	13482	
2024 年	0	0	13482	13482	
2025 年	3312	155000	13482	168482	
2026 年	49425	0	9729	9729	
2027 年	526263	0	9729	9729	
2028 年	282029	44889	9729	54618	
2029 年	100561	0	7911	7911	
2030 年	282	288000	7911	295911	
合计	1116872	487889	116055	603944	是
本息覆盖倍数		1.85			是

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 1.85，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。其中建设期利息由财政预算资金和土地收入支付，可以实现年度资金平衡。

#### 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 1.85 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。

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	896	946	996	1046	1096
偿债资金合计	1005185	1061028	1116872	1172716	1228559
债券还本付息额	603944	603944	603944	603944	603944
资本金偿还建设期利息	23211	23211	23211	23211	23211
经营收入偿还的债券本息	896	946	996	1046	1096
债券本息覆盖率	1.66	1.76	1.85	1.94	2.03

## 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怀柔科学城管理委员会名下。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，北京怀柔科学城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。

