

2025 年北京市政府专项债券（二十期）

台湖科创产业园建设项目（调减）

专项债券实施方案

实施单位（全称）：北京经济技术开发区土地储备与建设
服务中心

主管部门（全称）：北京经济技术开发区管理委员会

北京经济技术开发区财政国资局

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	4
七、项目地点	5
八、建设工期及实施进度计划	5
九、项目审批情况	5
十、债券资金使用合规性	6
十一、项目建设运营模式	6
十二、项目投后管理	8
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	9
一、项目实施的必要性	9
二、项目经济效益	16
三、项目社会效益	18
四、项目事前绩效评估情况	19
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	26
四、建设内容及投资估算	27
五、资金筹措	40
六、组合融资	40
第四章 项目收入分析	41
一、项目经营性收入分析	41
二、项目政府性基金补贴收入	44
三、项目收入合计	44

第五章 项目运营成本分析	47
一、工资福利支出	47
二、动力材料支出	47
三、维护养护支出	47
四、招商推广费用	47
五、市级计提资金	48
六、税费支出	48
第六章 项目收益与融资平衡方案	54
一、项目收益分析	54
二、项目融资本息	54
三、项目收益与融资平衡分析	56
四、项目收益融资平衡评价结果	58
第七章 项目风险控制	59
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	59
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	59
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	60
四、敏感性分析	61
第八章 还款保障情况	62
一、还款责任及保障	62
二、项目资产管理	62
三、项目还本付息资金对应的收入管理	63
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	65
第十章 其他需要说明的事项	66

第一章 项目概况

台湖科创产业园建设项目总投资 504769 万元，其中：计划申请专项债券总额 330000 万元，本项目已发行政府专项债券本金 192700 万元，本次调减专项债券资金 192700 万元，后续批次拟发行 330000 万元。其中：通过 2025 年北京市政府专项债券（二十期）发行 192700 万元，发行日期为 2025 年 4 月 8 日，期限 20 年，票面利率为 2.10%，债券存续期内按每半年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，申请将 2025 北京市政府专项债券（二十期）中本项目专项债券资金 192700 万元调整至新型基础设施项目 C，预计调整日为 2025 年 6 月 30 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

一、项目所在区域情况

亦庄新城规划总面积约 225 平方公里。2023 年，北京经济技术开发区常住人口为 17.5 万人，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。2023 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 2763.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.4%。其中，第二产业增加值 1640.0 亿元，第三产业增加值 1123.8 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.3: 40.7。2019 年 4 月，北京市政府《关于北京经

济技术开发区管理委员会统一规划和开发建设亦庄新城的批复》（京政字〔2019〕7号），明确由北京经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）统一规划和开发建设亦庄新城225平方公里。台湖科创产业园建设项目作为光机电一体化基地的重要组成部分，推动区域建设将有利于推进城市功能配置、产业空间布局和基础设施建设，对促进亦庄的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。项目建设符合国家、北京市及亦庄经济开发区“十四五”规划目标和发展方向。

二、项目名称

台湖科创产业园建设项目（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经济技术开发区土地储备与建设服务中心，项目单位已累计发行专项债券1827700万元，支持项目5个，目前已累计支出约1513491万元，支出进度82.8%。本项目已累计发行专项债券192700万元，目前已累计支出0万元，支出进度0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心		
负责人	耿斌	成立日期	2020 年 6 月 16 日
注册资本	3000 万元	营业期限	自 2025 年 05 月 23 日至 2030 年 05 月 22 日
统一社会信用代码	12110000MB1D61990J		

注册地址	北京经济技术开发区荣华中路 15 号朝林大厦
经营范围	承担土地储备、土地后备资源调查评价等方面的具体实施工作，协调推进政府投资基础设施项目的前期工作，协调落实工程建设安全、质量、工期、功能、成本，组织协调竣工验收。
单位类型	事业单位

北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心作为实施该项目主体，并委托北京亦庄国际开发建设集团有限公司负责项目的具体实施工作。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京经济技术开发区管理委员会。北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）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经济技术开发区管理委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

项目建设内容主要包括新建标准厂房、征地、搬迁、市政道路配套建设。其中：新建标准厂房 9 栋，建筑面积 13.17 万平米，建设配套服务、110 千伏变电站等各类设施。征地为原台湖镇丁庄、

白庄、马庄、孟庄的集体土地，目前土地征收结案手续已经全部办理。搬迁范围包括丁庄、白庄、马庄三村宅基地 420 户，房屋建筑面积 127680 平方米；非住宅房屋建筑面积 50536.04 平方米（其中集体非住宅 49011.04 平方米、加油站 1525 平方米）。市政道路配套建设包括项目规划范围内的城市支路科创八街（经海五路至经海六路），长度为 370 米。

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	预计总投资
太湖科创产业园建设项目	《关于太湖科创产业园建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京技管（审）（2025）33号）	新建标准厂房 9 栋，建筑面积 13.17 万平米，建设配套服务、110 千伏变电站等各类设施。搬迁范围包括丁庄、白庄、马庄三村宅基地 420 户，房屋建筑面积 127680 平方米；非住宅房屋建筑面积 50536.04 平方米（其中集体非住宅 49011.04 平方米、加油站 1525 平方米）。包括项目规划范围内的城市支路科创八街（经海五路至经海六路），长度为 370 米。	新建建筑面积 13.17 万平米，搬迁房屋建筑面积 127680 平方米。	504769 万元（含建设期利息）
合计	-	-	-	504769 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 504769 万元，其中工程费用 396387 万元，占比 78.53%；工程建设其他费用 67080 万元，占比 13.29%；预备费 23188 万元，占比 4.59%；建设期利息 18114 万元，占比 3.59%。

表 1-3 项目投资估算构成表

投资构成类别	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	396386.67	67080.87	23188.13	18113.81	504769.48
占比	78.53%	13.29%	4.59%	3.59%	100.00%

七、项目地点

本项目建设地点位于亦庄新城 0502 街区，是北京经济技术开发区光机电一体化产业基地的一部分，项目用地东至经海七路，西至经海五路，南至科创街，北至科创六街，属于通州区台湖镇的行政区划范围。

八、建设工期及实施进度计划

根据本项目征地补偿、搬迁补偿、标准厂房筹集建设、市政建设的进度计划以及考虑办理各种前期手续的时间与可能性，项目开发时序自 2025 年 3 月开始前期工作，2027 年 6 月底完成土地交易、建设等工作，建设期约 3 年。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 2 月 18 日，北京经济技术开发区管理委员会下发《关于台湖科创产业园建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京技管（审）〔2025〕33 号），原则上

同意该建设项目。

2. 规划审批。2024 年已取得北京市规划和自然资源委员会经开区分局《关于台湖科创产业园土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（开）初审函〔2024〕148 号）。后续相关手续有序推进中。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心（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

本项目建设期约 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。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：

本项目建成后，初步考虑通过委托专业化园区管理公司，对本项目园区进行统一的运营、管理和维护。初步考虑的运营管理模式为“空间+服务+投资”的孵化器服务模式，以空间运营为基础提供基础租赁和物业服务，以专业科技服务为纽带吸引企业入驻并增加黏性，以产业投资获得长期投资收益，实现与孵化企业共成长。主要提供企业管理、投资管理、投资咨询、商务信息咨询、品牌策划、停车库经营管理等其他服务。运营服务主要是提供公共服务平台建设，公司主要客户为文化创意企业，大多为中小微企业，通常专注于自身的主业经营，因此其自身特点决定了对园区公共服务平台的依赖，希望从园区的运营商获得更多的咨询服务、信息服务和其他公共服务。随着园区企业数量的不断增加，对园区公共服务平台的需求也日益迫切，为更好地发挥园区的集聚效应，帮助园区中小企业更快更好地发展，有效整合园区内部资源，实现信息共享，公司正逐步加强园区的公共服务平台建设。目前，园区的公共服务平台主要提供咨询、信息发布、业务中介、园区生活等服务。公司根据园区企业的客观需求，将进一步实施其他各类公共服务项目，包括提供公共会议室、视频和电话会议系统、智能监控系统等，从而满足各中小创意企业的日常经营需求，提升园区的吸引力和客户忠诚度。

作为园区开发运营主体，专业化园区管理公司将充分发挥平台功能，以本项目物理空间为载体，与持有的其他物业空间形成

联动效应，共同为台湖科创产业园拟入驻企业提供孵化空间，并获得租金收入。

十二、项目投后管理

项目收入归集。土地出让收入按程序及时上缴国库用于偿债，标准厂房租金收入由北京亦庄国际开发建设集团有限公司收取，缴入专门账户实行分账管理。以上收入中，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。

债务本息偿还。项目建设期间(无收益期间)还本付息及手续费支付通过经开区财政预算资金统筹安排。北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心向北京经济技术开发区财政国资局上缴项目运营收益后，由北京经济技术开发区财政国资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，权益登记在北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）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

台湖科创产业园建设项目立足经开区，定位为北京市乃至全国智能制造高地，符合国家相关产业政策的导向要求。

一、项目实施的必要性

（一）符合国民经济和社会发展规划

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是北京落实首都城市战略定位、建设国际一流的和谐宜居之都的关键时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出：经济发展取得新成效。发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须坚持新发展理念，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内生产总值年均增长保持在合理区间、各年度视情提出，全员劳动生产率增长高于国内生产总值增长，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，现代化经济体系建设取得重大进展。

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：按照“稳住二产、发展高端、加强融合”的思路，坚持产业基础高级化、产业链现代化，大力发展战略性新兴产业，推动高端制造业和现代服务业深度融合，筑牢以实体经济为根基的高精尖经济结构，塑造具有全球竞争力的“北京智造”“北京服务”。到2025年，高精尖产业增加值占地区生产总值比重达到

30%，制造业增加值比重回升至 13%左右，力争达到 15%左右。

着力夯实产业基础能力。加快基础制造工艺、元器件等技术攻关，培育核心零部件、高端装备制造、新型都市工业。打造一批高端装备制造基地，支持复杂结构件数控加工中心、五轴加工中心建设。发展航空装备产业，推进罗罗发动机等重大项目落地，建成航天精密光机电产业园。建设大型工程、列车运行控制系统等轨道交通装备特色园区和前沿创新中心，形成具有国际竞争优势的轨道交通装备产业集群。填补大型水下系统和作业装备等高端海洋工程装备空白，打造国家级海洋装备研发生产基地。发展 3D 打印、模具制造等新型都市工业。

《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》指出：高标准落实《亦庄新城规划(2017-2035)》，当好高水平辐射带动的示范者，综合考虑发展基础和资源禀赋条件，调整优化城市空间格局、经济格局、城乡格局，构建“433”城市功能组团。

“4”即四大产业功能区。每个主导产业明确一个聚集区，围绕产业发展趋势和项目对土地、能源、人才等要素的需求，整合资源，加大投入，打造特色产业集聚、城市功能综合的产业功能区。整合核心区北部及亦庄东工业区打造生命健康产业区，推动亦庄东工业区腾笼换鸟转型升级，建设国家生物医药创新园标准厂房，主导产业为生物技术和大健康。整合台湖总部基地、光机电一体化基地、路东区打造电子信息产业区，加快建设通明湖信创园，吸引集成电路、新型显示、互联网、科技服务等高精尖产业项目落地，主导产业为互联网、集成电路、新型显示。整合河西区、路南区打造

高端汽车产业区，推动产业链上下游在周边集聚，培育智能网联汽车等新业态，主导产业为高端汽车、新能源智能汽车。整合金桥产业基地、长子营镇工业区及周边规划预留地打造智能制造产业区，谋划符合国家战略和北京市功能定位的智能制造重大项目，主导产业为机器人和智能制造。

台湖科创产业园建设项目作为光机电一体化基地的重要组成部分，建设将有利于推进城市功能配置、空间布局和基础设施建设的统筹衔接，对促进亦庄的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。项目建设符合国家、北京市及亦庄经济开发区“十四五”规划目标和发展方向。

（二）符合区域和空间规划

《北京城市总体规划（2016—2035年）》提出，北京城市战略定位是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。立足北京实际，突出中国特色，按照国际一流标准，坚持以人民为中心的发展思想，把北京建设成为在政治、科技、文化、社会、生态等方面具有广泛和重要国际影响力的城市，建设成为人民幸福安康的美好家园。充分发挥首都辐射带动作用，推动京津冀协同发展，打造以首都为核心的世界级城市群。

在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

1. 一核：首都功能核心区

首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

2. 一主：中心城区

中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1378 平方公里。

3. 一副：北京城市副中心

北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

4. 两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线

中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。

长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

5. 多点：5 个位于平原地区的新城

多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

6. 一区：生态涵养区

生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

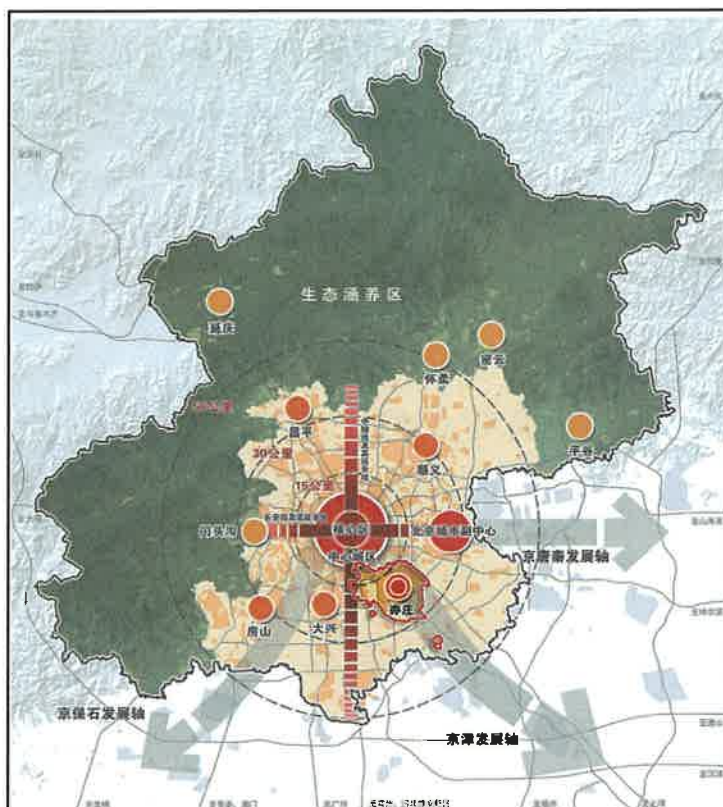


图 2-1 亦庄新城区位图

《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》提出，确定以创新产业集群为基础，以优良生态资源为本底，推进更具活力的世界级创新型城市建设，构筑北京发展新高地。瞄准国际创新前沿，以加快科技成果转化和产业化为主线，加快建设创新引领、协同发展的产业体系，成为全球经济高质量发展的示范。加强城市承载支撑能力和综合服务保障能力建设，营造高品质绿色生活环境，着力打造世界一流的产业综合新城和具有国际范、科技范、活力范的生态绿城、科技智城、活力乐城。

在空间布局上，构建“一廊一带三中心”的空间发展格局：

1. 一廊：京津发展走廊

以京津发展轴为依托，培育和发挥比较优势，加强优势互补，塑造区域协同发展新格局，建设具有国际影响力的高精尖产业发展

走廊，形成立足京南、服务京津、辐射全国、面向全球的优势产业聚集区。

2. 一带：区域协同发展带

以区域协同发展为纽带，加强区域内基础设施、生态环境、产业布局等重点领域的统筹，充分发挥北京经济技术开发区的辐射带动作用，促进人才、产业、基础设施等要素资源加速向亦庄新城全区域覆盖，进一步优化产业发展、城市建设的共建共享机制，实现经济社会协调发展。

在产业发展上，坚持产城融合、均衡发展的原则，围绕新一代信息技术、新能源智能汽车、生物技术和大健康、机器人和智能制造为重点的四大主导产业，充分发挥核心地区的产业发展引领作用，统筹带动周边产业功能区提质升级，形成核心地区与多个产业组团相协同的产业发展格局。包括光机电一体化基地、金桥科技产业基地、物流基地和青云店产业园、长子营产业园、采育产业园，主要承载新一代信息技术、新能源汽车、生物技术和大健康、智能装备、军民融合等各具特色的产业集群。

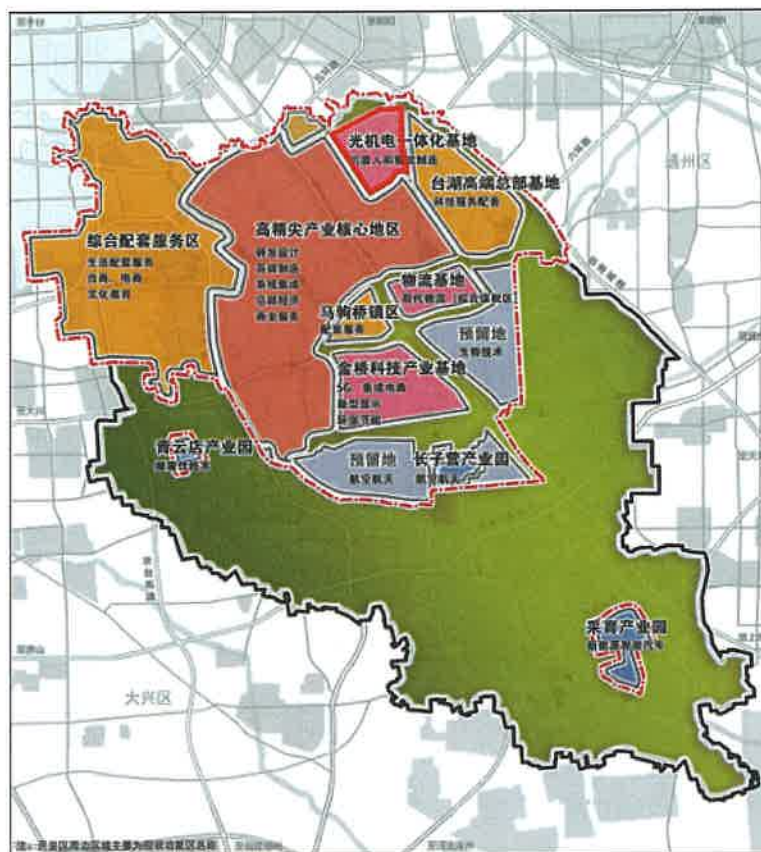


图 2-2 光机电一体化基地分区图

本项目作为光机电一体化基地的重要组成部分，从《北京城市总体规划（2016—2035 年）》及《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》的要求上看，项目的定位符合北京市和亦庄规划的要求，通过项目建设将有利于促进基地产业的快速发展。

（三）助力台湖镇产业建设，实现智能制造产业可持续发展

《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》提出：坚持规划引领，引导高精尖产业入园入区；多措并举，创新产业用地利用方式，在依法合规前提下，综合采用园区规划范围内统筹平衡开发成本、出让土地和出租房屋并举等方式，控制和降低土地使用成本，为高精尖产业发展提供有力保障。

根据《意见》指导思想，本项目通过深化园区规划，可以引导高端制造业向园区集中，可以更为集约化管理土地供给。对于开发区来说，可以对项目实行全生命周期管理，进一步完善产业项目准入和退出机制，健全并实施动态监管和定期评估制度，确保土地资源用于发展高精尖产业，提高土地利用效益。对大量高精尖的新兴企业来说，该模式无土地购置成本，并大大减少工程建设成本，使其进入门槛会明显降低，减少企业成本压力，从而聚焦到生产经营和研发本身上来。

本项目通过建设智能制造产业提供标准厂房空间及相关配套设施，为智能制造企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，切实解决产业项目落地难、落地贵、落地慢等痛点，推进产业中心建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现产业的可持续发展。

二、项目经济效益

（一）项目是完成地区改造与“疏解整治促提升”专项行动的必然要求，同时将是实现扩内需、促发展的需要

在当前世界经济不景气的环境下，扩大内需成为国家宏观调控政策的主要着力点。根据市政府工作会议精神，政府投入资金主要是为了保持首都经济平稳较快发展，保障房的建设是北京市计划投资的一个重要内容。

项目的实施有利于拉动投资和消费，促进区域经济健康发展。

按房地产业投入与产出 1:6 计算,每亿元的总投入将可产生约六亿元的带动效益,建筑、建材、化工、家装、运输等行业都有大发展,相关的二、三产业也将得到较好发展。同时作为房地产投资的主要组成部分,对全北京市 GDP 的增长也将有巨大贡献。

本项目实施后,将彻底改善区域周边整体面貌,解决历史遗留问题。将加快该地区城乡一体化进程,加大地区环境整治、疏解非首都功能产业和外来人口力度。

(二) 项目是区域内土地盘活利用,推动区域经济可持续发展

项目所在台湖镇丁庄、白庄、马庄、孟庄区域基础设施和生活配套设施差、经济发展落后,在现有城市道路、基础设施很差的基础上,严重影响了区域的发展。

通过利用土地盘活利用,一方面可以借盘活土地分享部分收益,甚至借土地整合实现自身转型;另一方面存量土地充分利用,是对区域现有建设用地深度挖潜,充分利用现有土地资源并实现其价值,项目的建设有助于增加地方财政收入,促进台湖镇区域社会经济的可持续发展。

(三) 拉动有效投资,推动经济增长

台湖地区作为承接亦庄产业新城产业拓展的重要区域,目前基础设施和相关产业配套仍有较大的提升空间和提升的基础条件,未来除了高质量产业空间以外,括城市道路、公共交通、供水、排水、供电、供气、通讯等基础设施以及教育、医疗、文化、体育等公共服务设施都需要进行大量的建设。本项目的实施,将

不仅为高精尖产业项目提供了充足的发展空间，同时还将进一步完善本地的市政设施及生活配套，进一步提升台湖地区和经开区对于优质企业的吸引力，进一步促进了就业机会的增加和经济增长，在稳投资、稳增长方面发挥着重要作用。

三、项目社会效益

（一）创造社会就业机会

发展市政和产业园区基础设施，既体现了改善人民居住条件，全面建成小康社会的要求，也是促进国民经济平稳较快发展的客观需要。房地产作为一个重要产业，对众多关联产业有较强的拉动作用；房地产投资作为固定资产投资的重要组成部分，对全社会投资和国民经济发展有着重要影响。其影响较大的几个关联产业，如建筑业、金属和非金属制品业、金融保险业等也都直接关系到国家金融安全和社会的稳定。因此，本项目的建设在一定程度上讲，可以促进一定人员的就业。

（二）对社区和谐的贡献

社会和谐，社区和谐是基础。而建设和谐社区的基础就是和谐地产，包括产品设计的和谐，及社区文化的和谐。产品的和谐，直接体现在规划、建筑等方面，开发商应以可持续发展的思想为指导，研究和运用生态科技的技术和手段达到社区开发建设的和谐。除了地产产品的规划设计以外，以人为本，踏踏实实地建造尊重人、关怀人的现代人文新社区，已成为房地产开发商新的命题。

构建和谐社会，人与人的和谐是基础却丝毫不简单的追求。房地产企业作为与民生密切相关的行业应把营造新型的社区文化，促

进亲和友爱社区文化的融合再造视作义不容辞的职责,优质开发商也在树立和弘扬现代城市人与人和谐居住生活的理念方式。

本项目所带来的社会效益主要体现在对拆迁农民的影响,具体分析见下表:

表 2-1 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围/程度	可能出现的结果	措施建议
1	对区内居民及外来就业人员居住的影响	区内居民及外来就业人员/很好	改善居住环境,安居乐业	优化设计,充分考虑以人为本的精神
2	对区内居民的收入及生活质量的影响	区内居民/较好	增加居民收入,带动相关服务业的发展	加强区内居民的职业技能培训工作
3	对区域产业的影响	区内持产业/较好	促进区内产业的发展	制定产业政策,做好招商引资工作
4	对不同利益群体的影响	辐射范围/较好	不同程度支持	加强项目形象的宣传和管理
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	辐射范围/较大	促进基础设施建设,提升城市整体形象。	有关部门应注意发展的规划、管理和指导。

四、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

1、项目实施的必要性

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后,乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年,也是北京落实首

都城市战略定位、建设国际一流的和谐宜居之都的关键时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出：经济发展取得新成效。发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须坚持新发展理念，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内生产总值年均增长保持在合理区间、各年度视情提出，全员劳动生产率增长高于国内生产总值增长，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，现代化经济体系建设取得重大进展。

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：按照“稳住二产、发展高端、加强融合”的思路，坚持产业基础高级化、产业链现代化，大力发展战略性新兴产业，推动高端制造业和现代服务业深度融合，筑牢以实体经济为根基的高精尖经济结构，塑造具有全球竞争力的“北京智造”“北京服务”。到2025年，高精尖产业增加值占地区生产总值比重达到30%，制造业增加值比重回升至13%左右，力争达到15%左右。

着力夯实产业基础能力。加快基础制造工艺、元器件等技术攻关，培育核心零部件、高端装备制造、新型都市工业。打造一批高端装备制造基地，支持复杂结构件数控加工中心、五轴加工中心建设。发展航空装备产业，推进罗罗发动机等重大项目落地，

建成航天精密光机电产业园。建设大型工程、列车运行控制系统等轨道交通装备特色园区和前沿创新中心，形成具有国际竞争优势的轨道交通装备产业集群。填补大型水下系统和作业装备等高端海洋工程装备空白，打造国家级海洋装备研发生产基地。发展3D打印、模具制造等新型都市工业。

《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》指出：高标准落实《亦庄新城规划(2017-2035)》，当好高水平辐射带动的示范者，综合考虑发展基础和资源禀赋条件，调整优化城市空间格局、经济格局、城乡格局，构建“433”城市功能组团。

“4”即四大产业功能区。每个主导产业明确一个聚集区，围绕产业发展趋势和项目对土地、能源、人才等要素的需求，整合资源，加大投入，打造特色产业集聚、城市功能综合的产业功能区。整合核心区北部及亦庄东工业区打造生命健康产业区，推动亦庄东工业区腾笼换鸟转型升级，建设国家生物医药创新园标准厂房，主导产业为生物技术和大健康。整合台湖总部基地、光机电一体化基地、路东区打造电子信息产业区，加快建设通明湖信创园，吸引集成电路、新型显示、互联网、科技服务等高精尖产业项目落地，主导产业为互联网、集成电路、新型显示。整合河西区、路南区打造高端汽车产业区，推动产业链上下游在周边集聚，培育智能网联汽车等新业态，主导产业为高端汽车、新能源

智能汽车。整合金桥产业基地、长子营镇工业区及周边规划预留地打造智能制造产业区，谋划符合国家战略和北京市功能定位的智能制造重大项目，主导产业为机器人和智能制造。

台湖科创产业园建设项目作为光机电一体化基地的重要组成部分，建设将有利于推进城市功能配置、空间布局和基础设施建设的统筹衔接，对促进亦庄的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。项目建设符合国家、北京市及亦庄经济开发区“十四五”规划目标和发展方向。

2、项目实施的公益性

台湖科创产业园建设项目规划有居住、多功能用地，将按照经营性土地使用权出让的招标、拍卖、挂牌制度执行，符合北京市现行政策。

本项目范围内丁庄、白庄、马庄三村因多年未审批新宅基地及翻建房屋，现状房屋破旧、村民居住紧张，村内基础设施薄弱，汛期安全隐患大，已出现房屋倒塌，村民期盼搬迁多年、愿望强烈，且现状村庄严重迟滞了规划实施，制约了产业承载力，影响了地区的建设形象，同时安全、环境、流动人口等社会管理问题日益突出，为保障民生、规划落实、产业发展，实施三村搬迁与园区建设势在必行。

3、项目实施的经济效益

(1) 项目是完成地区改造与“疏解整治促提升”专项行动的

必然要求，同时将是实现扩内需、促发展的需要

在当前世界经济不景气的环境下，扩大内需成为国家宏观调控政策的主要着力点。根据市政府工作会议精神，政府投入资金主要是为了保持首都经济平稳较快发展，保障房的建设是北京市计划投资的一个重要内容。

项目的实施有利于拉动投资和消费，促进区域经济健康发展。按房地产业投入与产出 1:6 计算，每亿元的总投入将可产生约六亿元的带动效益，建筑、建材、化工、家装、运输等行业都有大发展，相关的二、三产业也将得到较好发展。同时作为房地产投资的主要组成部分，对全北京市 GDP 的增长也将有巨大贡献。

本项目实施后，将彻底改善区域周边整体面貌，解决历史遗留问题。将加快该地区城乡一体化进程，加大地区环境整治、疏解非首都功能产业和外来人口力度。

(2) 项目是区域内土地盘活利用，推动区域经济可持续发展

项目所在台湖镇丁庄、白庄、马庄、孟庄区域基础设施和生活配套设施差、经济发展落后，在现有城市道路、基础设施很差的基础上，严重影响了区域的发展。

通过利用土地盘活利用，一方面可以借盘活土地分享部分收益，甚至借土地整合实现自身转型；另一方面存量土地充分利用，是对区域现有建设用地深度挖潜，充分利用现有土地资源并实现其价值，项目的建设有助于增加地方财政收入，促进台湖镇区域

社会经济的可持续发展。

本项目建设对改善地区基础设施条件及总体环境具有积极作用，有助于促进区域城市化进程和地区经济发展。本项目的实施完善了城市土地开发，拓展了城市发展空间，对区域实现产业高质量发展具有重要意义。本项目收益来源为标准厂房租金和土地出让，收益性具有保障。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心是依法设立并有效存续的事业单位，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。

目前，本项目已取得相关部门的立项、用地、规划等审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，具备项目实施的可行性。

（三）项目资金来源及到位可行性

本项目总投资 504769 万元。从资金来源看，项目计划使用地方政府专项债券 330000 万元，约占项目总投资的 65%；使用财政预算资金 174769 万元，约占项目总投资的 35%。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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目出让土地区位和内容，参考同类项目案例，合理预测本项目各项价格标准，收入合理。

本项目产生成本合法依规，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理。

经估算，债券存续期内：本项目预计总收入 1125175 万元，预计总成本 197688 万元，预计收益为 927487 万元。

（五）绩效目标合理性

本项目总投资估算为 504769 万元，计划使用地方政府专项债券 330000 万元，约占项目总投资的 65%；财政预算资金 174769 万元，约占项目总投资的 35%。专项债资金需求规模严格遵守专项债相关政策文件要求，各年度专项债资金需求规模与建设进度匹配程度、合理性高。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无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“整体情况评估”得分为 97 分，“本年度债券需求评估”得分为 96 分，建议对该项目“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) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发43号）；
- (3) 《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4) 《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）；
- (5) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。

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它费用的计算规定,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. 建设期利息：专项债券暂按 3.20% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 504769 万元，具体建设内容包括新建标准厂房、征地、搬迁、市政道路配套建设。其中：新建标准厂房 9 栋，建筑面积 13.17 万平米，建设配套服务、110 千伏变电站等各类设施。征地为原台湖镇丁庄、白庄、马庄、孟庄的集体土地，目前土地征收结案手续已经全部办理。搬迁范围包括丁庄、白庄、马庄三村宅基地 420 户，房屋建筑面积 127680 平方米；非住宅房屋建筑面积 50536.04 平方米（其中集体非住宅 49011.04 平方米、加油站 1525 平方米）。市政道路配套建设包括项目规划范围内的城市支路科创八街（经海五路至经海六路），长度为 370 米。

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		
1	工程费用	396386.67	—	—	—	396386.67		

1.1	前期费用	2718.54	-	-	-	2718.54	是	详见前期费用估算表
1.2	拆迁补偿及相关费用	293328.16	-	-	-	293328.16	是	详见拆迁补偿及相关费用估算表
1.3	标准厂房建设费用	96876	-	-	-	96876	是	详见标准厂房建设费估算表
1.4	市政基础设施建设费	1831.5	-	-	-	1831.5	是	详见市政基础设施建设费估算表
1.5	其他费用	1632.47	-	-	-	1632.47	是	详见其他费用估算表
2	工程建设其他费	-	-	-	67080.87	67080.87		
2.1	管理费	-	-	-	6289.72	6289.72	否	最终以竣工决算批复为准。
2.2	审计费	-	-	-	325	325	是	最终以竣工决算批复为准。

2.3	财务费用	-	-	-	60466.15	60466.15	否	最终以竣工决算批复为准。
3	预备费用	-	-	-	23188.13	23188.13	是	最终以竣工决算批复为准。
4	建设期利息	-	-	-	18113.81	18113.81	否	-
合计	-	396386.67	-	-	108382.81	504769.48	-	-

表 3-2 前期费用估算表

序号	项目	审定			备注
		计取基数	测算标准	金额（万元）	
1	实施方案编制费			28.86	依据《实施方案编制技术咨询服务合同》计列
2	项目建议书（代可研）编制费			27.36	依据《项目建议书（代可研）编制技术咨询服务合同》计列
3	测绘费	586348.45 万平方米		401.65	依据《测绘生产成本费用定额》及有关细则的通知（财建〔2009〕17号）及国家测绘局《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品价格困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）、北京经济技术
3.1	用地普测及拔地钉桩费	586348.45 万平方米	1.4 元/平方米	82.09	
3.2	勘测定界及权属测绘费	586348.45 万平方米	0.63 元/平方米	36.94	
3.3	地下管线探测费	586348.45 万平方米	0.75 元/平方米	43.98	
3.4	钉桩测绘费（供	586348.45	1.40 元/平	82.09	

	地阶段)	万平米	米		开发区开发建设局《关于开展土地一级开发项目二级地上物测绘、权属审查工作的函》(2022年8月29日)计取。
3.5	地上物测绘(供地阶段)	586348.45 万平米	2.04 元/平米	119.62	
3.6	审查及土地勘测定界费(供地阶段)	586348.45 万平米	0.63 元/平米	36.94	
4	编制地质灾害评估费	58.63 公顷	0.60 元/平米	35.18	参考同类项目市场计费水平计列。
5	编制交通影响评估费	84.9 万平米	1.5 元/平米	127.40	参照《建设项目交通影响评价报告收费标准》计算,认可报审
6	地震安全性评价费	58.63 公顷	2.0 元/平米	117.27	结合市场行情审核
7	涉水事项论证费	58.63 公顷	4.42 万元/公顷	259.17	《关于全市土地储备项目涉水事项论证编制中介机构库使用有关事项的通知》(京国土储〔2016〕364号),4.42 万元/公顷
8	土壤污染调查报告编制费	133200 平方米	5 元/平方米	66.60	结合市场行情审核,面积基数为加油站及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地面积。
9	考古勘探及发掘费	586348 平方米		1642.34	包括考古勘探、发掘及场地平整
10	招标代理服务费			12.71	参考招标代理服务收费管理暂行办法(国家计委计价格〔2002〕1980号),认可申报
11	合计			2718.54	

表 3-3 拆迁补偿及相关费用估算表

序号	项目	审定			备注
		数量	计费标准	金额 (万元)	
1	搬迁补偿费			287392.11	
1.1	集体住宅房屋搬迁补偿费			162321.28	参照《台湖镇（丁白马）村集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置方案》
1.1.1	宅基地区位补偿价	117565 平米		54548.41	合法宅基地面积以有效文件为依据。实测占地面积小于有效文件上标明的面积的，以有效文件上标明的面积为准；实测占地面积超出有效文件上标明的面积的，超出面积的认定不得超过有效文件标明面积的 5%。
1.1.1.1	0.4 亩/宗部分	96394 平米	5000 元/平米	48197.15	宅基地面积依据《台湖镇丁庄、白庄、马庄土地一级开发项目前期摸底调查报告》，补偿标准为 0.4 亩以内 5000 元/平米
1.1.1.2	超出 0.4 亩/宗部分	21171 平米	3000 元/平米	6351.27	宅基地面积依据《台湖镇丁庄、白庄、马庄土地一级开发项目前期摸底调查报告》，老宅基地认定的合法宅基地面积超出控制标准的部分，按宅基地区位补偿价的 60%补偿；
1.1.2	房屋重置成新价	127680 平米	1107 元/平米	14136.17	

1.1.2 .1	首层房屋	104882 平米	1250 元/平 米	13110.29	建筑面积依据《台湖镇丁庄、白庄、马庄土地一级开发项目前期摸底调查报告》，补偿标准依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕1号）
1.1.2 .2	二层房屋	22797 平米	450 元/平 米	1025.88	建筑面积依据《台湖镇丁庄、白庄、马庄土地一级开发项目前期摸底调查报告》，补偿标准为合法宅基地四至范围内地下及二层房屋按照 450 元/平方米给予补偿
1.1.3	装修及附属 物补偿	104882 平米	1178 元/平 米	12358.41	
1.1.3 .1	宅基地面积 75%内部分	88174 平米	1250 元/平 米	11021.74	首层房屋建筑面积在合法宅基地面积 75%（含）以内的部分按照 1250 元/平方米
1.1.3 .2	超出宅基地 面积 75%部 分	16708 平米	800 元/平 米	1336.67	首层房屋建筑面积超出合法宅基地面积 75%的部分按照 800 元/平方米
1.1.4	停产停业损 失补偿费	14684 平米	800 元/平 米	1174.68	有营业执照且符合认定条件的，按合法宅基地内首层房屋建筑面积 70%补助 800 元/平米；暂按宅基地宗数 20%估算。
1.1.5	放弃部分安 置面积补助 费	525 平 米	31500 元/ 平米	1653.75	放弃部分安置面积补助的暂按宅基地宗数的 5%、平均每宗 25 平米估算
1.1.6	安置补助费			5427.50	

1.1.6 .1	农业户口人员	5 人	50000 元/ 人	25.00	人口数量依据《台湖镇丁庄、白庄、马庄土地一级开发项目前期摸底调查报告》
1.1.6 .2	非农业户口人员	2161 人	25000 元/ 人	5402.50	人口数量依据《台湖镇丁庄、白庄、马庄土地一级开发项目前期摸底调查报告》
1.1.7	未达宅基地控制标准补助费	5097 平方米	5000 元/平方米	2548.46	老宅基地认定的合法宅基地面积不足 267 平方米的,按照认定的合法宅基地面积与 267 平方米的差值,给予 5000 元/平方米一次性补助。 新宅基地认定的合法宅基地面积不足 200 平方米的,按照认定的合法宅基地面积与 200 平方米的差值,给予 5000 元/平方米一次性补助。
1.1.8	超 267 安置上限补助费	4133 平方米	31500 元/平方米	13018.95	结合申报宅基地面积测算,暂按平均补偿单价 45000 元/平方米的 70%估算
1.1.9	搬迁补助费	104882 平方米	25 元/平方米	262.21	按合法宅基地内首层房屋建筑面积给予 25 元/平方米
1.1.1 0	住房困难补助费	13 户	600000 元/户	756.00	困难户数量暂按宅基地宗数 3%预估
1.1.1 1	放弃房屋安置补助费	11757 平方米	26500 元/平方米	31156.05	暂按 10%放弃安置房考虑,最终以竣工决算批复为准

1.1.1 2	新生儿补助费	63 人	200000 元/ 人	1260.00	暂按符合条件的新生儿数量为宅基地宗数的 15% 估算,最终以竣工决算批复为准
1.1.1 3	设备及其他迁移费	420 宗	4000 元/宗	168.84	电话、宽带、空调、有线电视、燃气热水器和电热水器迁移费限额补助为 4000 元/宗,宅基地内养殖的畜禽迁移费限额补助为 1000 元/宗
1.1.1 4	提前搬家奖励费	420 宗	150000 元/ 宗	5985.00	暂按每宗宅基地给予 15 万元,最终以竣工决算批复为准
1.1.1 5	促签奖励费	420 宗	100000 元/ 宗	4200.00	暂按每宗宅基地给予 10 万元,最终以竣工决算批复为准
1.1.1 6	合法利用土地奖	324 宗	100000 元/ 宗	3240.00	获得二层房屋重置价补偿的不再给予合法利用土地奖。
1.1.1 7	宅基地少建房奖	1468 平方米	800 元/平方米	117.45	二层房屋给予重置价则不满足少建房条件。
1.1.1 8	安家奖励费	1949 人	200 元/平方米	1949.40	暂按总人口的 90% 给予安家奖励费,每人 50 平方米,给予每平方米 200 元
1.1.1 9	周转补助费			8360.00	安置房总套数暂以“按被安置人数计算”的套数 60% 及“按宅基地面积计算”的套数 40% 之和暂估,最终以竣工决算批复为准
1.1.1 9.1	房屋安置方式(现房)	670 套	4400 元/月	1179.20	安置房现房按 819 套审定,暂按平均为两居室审

					核。最终以竣工决算批复为准
1.1.1 9.2	房屋安置方式（期房）	544 套	4400 元/月	7180.80	暂按平均为两居室审核。最终以竣工决算批复为准
1.2	非住宅房屋搬迁补偿费			4054.07	依据《台湖科创产业园建设项目集体土地非住宅地上物搬迁补偿实施细则》审核
1.2.1	集体非住宅房屋搬迁补偿费	27622 平方米	1279 元/平方米	3533.82	
1.2.1 .1	拆除配合费	21835 平方米	1470 元/平方米	3209.75	建筑面积依据《丁庄、白庄、马庄村非住宅摸底明细》，拆除配合费参照房屋结构及《台湖科创产业园建设项目集体土地非住宅地上物搬迁补偿实施细则》审核，最终以竣工决算批复为准
1.2.1 .2		5787 平方米	560 元/平方米	324.07	
1.2.1 .3		0 平方米	0 元/平方米	0.00	
1.2.2	加油站搬迁补偿费	1525 平方米	7675 元/平方米	520.25	未提供加油站合法手续
1.2.2 .1	拆除配合费	1525 平方米	2100 元/平方米	320.25	拆除配合费，暂按上限 2100 元/平方米
1.2.2 .2	设备迁移费			200.00	暂按 200 万元估算，最终以项目竣工决算批复为准
1.3	其它地上物搬迁补偿费			300.00	
1.3.1	其它地上附着物补偿费	20 亩	150000 元/亩	300.00	包括成片树木补偿，面积以现状暂估，补偿价格参考同类项目按 15 万/亩

					计列,最终以项目竣工决算批复为准。
1.4	安置房损益	109260 平米		120716.76	暂估,最终以项目竣工决算批复为准
1.4.1	外购部分	60264 平米	17421 元/ 平米	104985.91	外购现房安置房购买价格 22421 元/平米,根据拟定的搬迁补偿与安置方案,安置价格暂按全部为 5000 元/平米估算,最终以实施为准
1.4.2	自建部分	48996 平米	3211 元/平 米	15730.84	暂依据 449 号文,结合现阶段自建安置房设计方案测算结果计列,待地块具备条件后,由管委会单独立项,最终安置房损益由成本联席会审定。
2	搬迁相关费			4115.30	
2.1	搬迁测绘费			164.49	
2.1.1	土地测绘	141354 平米	0.32 元/平 米	4.52	以住宅和非住宅占地面积为基数
2.1.2	建筑物测绘	156826 平米	2.6 元/平 米	40.77	以建筑面积为基数
2.1.3	测绘坐标点	1892 个	630 元/个	119.20	参考同类项目取费惯例,不予支持
2.2	搬迁评估费	85197.0 6 万元	1.0%	851.97	参考同类项目计费水平
2.3	搬迁服务费	166675. 35 万元	1.0%	1666.75	参考同类项目计费水平
2.4	拆除费及建筑垃圾 处理费	156826 平米	90 元/平米	1411.44	参考同类项目计费水平

2.5	招标代理服务 费			20.65	参照《国家计委关于印发 <招标代理服务收费管理 暂行办法>的通知》（计 价格〔2002〕1980 号）， 认可申报
3	市政、公共设 施拆迁移改 费			1820.75	目前拆改移方案尚不明 确，不具备进一步评审条 件，暂以暂估金额计列， 最终以项目竣工决算批 复为准。
3.1	10kv 高压线 杆改移	3.5 公 里	350 万元/公 里	1218.00	参考类似工程计取，最终 以项目竣工决算批复为 准
3.2	380v 低压线 杆拆除	156 根	1000 元/根	15.60	暂估，最终以项目竣工决 算批复为准
3.3	通信线杆拆 改	156 根		193.44	
3.3.1	通信线杆拆 除	62 根	1000 元/根	6.24	暂估，最终以项目竣工决 算批复为准
3.3.2	通信线杆改 移	94 根	20000 元/根	187.20	暂估，最终以项目竣工决 算批复为准
3.4	电信基站拆 改	3 座	300000 元/ 座	90.00	参考同类项目水平计取， 最终以项目竣工决算批 复为准
3.5	煤改电电表 拆除费	3 个村	7 万元/村	21.00	参考同类项目水平计取， 内容包含电路切断、电表 拆除及废弃电路供电等。
3.6	其他公共设 施拆改费	141354. 37	20 元/平米	282.71	包括道路、围墙、路灯、 标识标牌等补偿。
4	合计			293328.16	

表 3-4 标准厂房建设费估算表

序号	项目	审定		
		数量	计费标准	金额
				(万元)
1	工程费			96876
1.1	标准厂房	131700 平方米	4000 元/平方米	52680
1.2	食堂	3200 平方米	7500 元/平方米	2400
1.3	配套宿舍	30000 平方米	8056 元/平方米	24168
1.4	停车场	600 平方米	6800 元/平方米	408
1.5	110 千伏变电站	4600 平方米	7000 元/平方米	3220
1.6	道路	2500 米	56000 元/米	14000
2	合计			96876

表 3-5 市政基础设施建设费估算表

序号	项目	审定			备注
		数量	计费标准	金额 (万元)	
1	工程费			1665.00	
1.1	科创八街			1665.00	参考经开区类似项目审核标准：道路 600 元/平方米，管线 27000 元/米。拟待该地块具备市政基础设施建设条件后，予以单独立项。
2	工程建设其他费	1665.00 万元	10%	166.50	工程费 10%
3	合 计			1831.50	

表 3-6 其他费用估算表

序号	科目	审定			备注
		数量	计费标准	金额 (万元)	
1	围墙围挡费	1900 延米	600 元/延米	114.00	
2	现场看护费	58.63 公顷	0.35 万元/ 月	180.60	每公顷 0.4 人, 每月 3500 元/ 人,看护时间按 22 个月计。
3	防火除草费	58.63 公顷	2.83 元/平 米	331.87	参考同类项目 计费水平,周期 按 2 年计取。
4	防尘网铺设费	58.63 公顷	0 元/平米	0.00	
5	律师费	420 宗	0 元/宗	0.00	参考同类项目, 暂不支持
6	印花税			0.00	参考同类项目, 暂不支持
7	环保税	586348 平米	12 元/平米	1006.00	《北京市环境 保护税核定计 算暂行办法》、 《北京市人民 代表大会常务 委员会关于北 京市应税大气 污染物和水污 染物环境保护 税适用税额的 决定》
8	合计			1632.47	

五、资金筹措

本项目总投资估算504769万元，计划使用财政预算资金174769万元，占比35%；专项债券资金330000万元，占比65%。二者合计504769万元。2025年计划使用财政预算资金50016万元；2026年计划使用252171万元，其中财政预算资金44871万元，申请专项债207300万元；2027年计划使用202583万元，其中财政预算资金79883万元，申请专项债122700万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-7 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	各类型占比
财政预算资金	50015.55	44871.11	79882.83	174769.48	0%
专项债券	0.00	207300.00	122700.00	330000.00	35%
合计	50015.55	252171.11	202582.83	504769.48	65%
分年度占比	10%	50%	40%	100%	100%

六、组合融资

本项目不涉及组合融资情况。

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1125175万元，包括：土地出让收入597140万元，标准厂房租金收入528035万元。

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		1125175.46
1	土地出让收入	597140
2	标准厂房租金收入	528035.46

（一）经营性用地成交收入 597140 万元

1. 收入定价

经分析与本项目同处于亦庄新城范围内、规划用地性质为二类居住用地、工业研发用地的上市成交价格水平，其中二类居住用地的楼面价为 33371-44450 元/m²，工业研发用地的楼面价为 1253-3167 元/m²，并考虑土地市场发展趋势，预估本项目二类居住用地上市成交的平均楼面单价约 35000 元/平方米，工业研发用地上市成交的平均楼面单价约 1500 元/平方米。

表 4-2 类似用地上市成交统计表

用地性质	序号	地块名称	成交日期	建设用地(m ²)	建筑面积(m ²)	成交价(万元)	楼面单价(元/m ²)	用地上市条件
------	----	------	------	-----------------------	-----------------------	---------	-------------------------	--------

二类居住用地	1	亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202 -X47R1 地 块	2023.0 6.16	77391	17800 0	791200	44450	现场竞报现房销售 面积 53000 平方米, 高标准商品住宅建 设
	2	亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510 -0032 地块	2023.0 6.01	43400	86800	330050	38024	居住用途全部建设 商品住房
	3	亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510 -0033 地块	2022.0 9.22	21625	43250	143000	33064	居住用途全部建设 商品住房
	4	亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510 -0017 地块	2022.0 2.17	22115	44230	147600	33371	居住用途全部建设 商品住房
	小计			16453 1	35228 0	141185 0	40078	平均楼面单价 40078 元/平方米
工业研发用地	1	亦庄新城 0104 街区 48M4 地块 M4 工业研 发用地	2023.0 1.29	15343	36000	11401	3167	出让年限 20 年; 用 于 N8 实验楼项目
	2	亦庄新城 YZ00-0607 街区 0101 地块工业 项目	2024.1 1.06	47019 .7	47019 .7	5891.5 684	1253	
	3	亦庄新城 0104 街区 42M1 地块	2021.0 7.12	10603 7.9	21207 5.8	21377. 24064	2016	

		工业项目						
	小计			16840 0.6	29509 5.5	38669. 81	2296	平均楼面单价 3167 元/平方米

2. 付费对象规模

本项目可出让的二类居住用地规划建筑面积约 14.53 万平方米，工业研发用地规划建筑面积约 59.06 万平方米。

3. 年增长率

本项目出让土地预计三年内出让完毕，不考虑年增长率。

（二）标准厂房租金收入

1. 收入定价

参照同类园区（北投台湖产业园等）租金水平，结合市场调研情况，暂定估算本项目标准厂房租金为 4 元/平米/天。

表 4-3 项目所在区域租金情况

名称	业态	租金 (元/平方米/天)
紫鑫药业	办公	2.5
国锐广场	办公	3.5-5.5
朝林广场	办公	3.0-5.0
三箭和众鼎（北区）	厂房	3.0
光宝移动园区	厂房	3.0

2. 付费对象规模

本项目建有标准厂房，可出租面积 13.17 万平方米，未来向专业化运营机构整租运营，不考虑出租率。

3. 年增长率

参照同类园区租金增长水平估算，本项目收入定价第 3 年增长

10%，之后每 3 年增长 10%。

综上，债券存续期内厂房租金收入共计 528035 万元。

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及项目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+补贴收入）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									
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
合计	万元	317798.2	198370.2	140579.02	21151.02	21151.02	23266.12	23266.12	23266.12	25592.73	25592.73
厂房租金收入	收入定价	4	4	4.4	4.4	4.4	4.84	4.84	4.84	5.32	5.32
	出组面积	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17
	收入小计	19228.20	19228.20	21151.02	21151.02	21151.02	23266.12	23266.12	23266.12	25592.73	25592.73
土地出让收入	收入定价	8114.42	8114.42	8114.42	-	-	-	-	-		-
	出让面积	36.80	22.08	14.72	-	-	-	-	-		-
	收入小计	298570	179142	119428	-	-	-	-	-		-

收入类型	收入数据	分年收入										
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
合计	万元	25592.73	28152.01	28152.01	28152.01	30967.21	30967.21	30967.21	34063.93	34063.93	34063.93	1125175.46
厂房租金收入	收入定价	5.32	5.32	5.86	5.86	5.86	6.44	6.44	6.44	7.09	7.09	-
	出组面积	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	-
	收入小计	25592.73	28152.01	28152.01	28152.01	30967.21	30967.21	30967.21	34063.93	34063.93	34063.93	528035.46
土地出让收入	收入定价	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出让面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	597140

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 197689 万元，包括：人员支出 4205 万元，动力材料支出 4000 万元，维护养护费 10095 万元，招商推广费用 3561 万元，土地市级计提 47771 万元，税费支出 128056 万元。

一、工资福利支出

初步人员方案为：本项目运营期设计定员为 20 人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市统计局公布的 2022 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资为 12.71 万元/年，本项目人员工资及福利按 10625 元/人/月计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照每 3 年增长 3% 测算，主要依据是结合现状园区管理成本数据、同类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工作福利费共计 4205 万元。

二、动力材料支出

本项目能耗费用包括运营期内园区内各种建筑和设施的能源消耗情况，包括电力、燃气、水等能源的使用情况。参考同规模园区类项目，预计每年产生能耗费用 200 万元。经初步测算，本项目债券存续期内能耗费用共计 4000 万元。

三、维护养护支出

考虑到本项目刚刚建成并投入使用的实际情况，债券存续期内），维护修理费暂按固定资产原值的 2% 估算，维护修理费总计为 10095 万元。

四、招商推广费用

本项目债券存续期内，招商推广费用暂按照经营收入的2%考虑（按照产业园区调研综合平均数据予以确定），招商推广费用发生在项目运营期前8年，招商推广费用共计3561万元。

五、市级计提资金

根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736号文规定：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于北京经济技术开发区新扩区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的8%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。据此，本项目按土地出让收入的8%计提市级分享收入。即：

市级分享收入=土地出让收入×8%=597140×8%=47771万元。

六、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、土地使用税、房产税、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. 标准厂房租金增值税取9%；
2. 房产税税率取12%；

3. 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%;

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	分年税费支出									
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	合计	3526.38	3476.23	3826.43	3826.43	3826.43	4211.65	4211.65	4211.65	4315.39	6191.97
1	增值税	1088.39	1043.61	1150.27	1150.27	1150.27	1267.60	1267.60	1267.60	1110.95	1425.64
2	增值税附加	130.61	125.23	138.03	138.03	138.03	152.11	152.11	152.11	133.31	171.08
3	房产税	2307.38	2307.38	2538.12	2538.12	2538.12	2791.93	2791.93	2791.93	3071.13	3071.13
4	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1524.13

序号	税费类型	分年税费支出										
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
	合计	6888.91	7879.18	7879.18	6617.26	8728.59	8968.59	8968.59	10167.06	10167.06	10167.06	128055.68
1	增值税	1425.64	1570.50	1570.50	1570.50	1444.13	1729.85	1729.85	1905.14	1905.14	1905.14	28678.60
2	增值税附加	171.08	188.46	188.46	188.46	173.30	207.58	207.58	228.62	228.62	228.62	3441.43
3	房产税	3071.13	3378.24	3378.24	3378.24	3716.07	3716.07	3716.07	4087.67	4087.67	4087.67	63364.26
4	所得税	2221.07	2741.98	2741.98	1480.06	3395.09	3315.09	3315.09	3945.63	3945.63	3945.63	32571.39

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	支出数据	分年支出									
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
合计	万元	28187.79	18621.86	14200.68	4646.44	4688.74	5079.87	5079.87	10174.10	4724.37	6600.95
工资费用	人均工资12.75万/年，共20人	191.25	191.25	196.99	196.99	196.99	202.90	202.90	202.90	208.98	208.98
能耗费用	每年200万元	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
维护养护费	固定资产原值的2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5047.69	0.00	0.00
招商推广费	运营期前8年，按照当年收入2%	384.56	423.02	423.02	423.02	465.32	465.32	465.32	511.85	0.00	0.00
市级分享土地收入	8%	23885.60	14331.36	9554.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费支出	税费支出	3526.38	3476.23	3826.43	3826.43	3826.43	4211.65	4211.65	4211.65	4315.39	6191.97

支出类型	支出数据	分年支出										
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
合计	万元	7297.90	8294.44	8294.44	12080.2 1	9150.30	9390.30	9390.30	10595.4 2	10595.4 2	10595.4 2	197688. 80
工资费用	人均工资 12.75 万/ 年，共 20 人	208.98	215.25	215.25	215.25	221.71	221.71	221.71	228.36	228.36	228.36	4205.09
能耗费用	每年 200 万元	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	4000.00
维护养护费	固定资产 原值的 2%	0.00	0.00	0.00	5047.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10095.3 9
招商推广费	运营期前 8 年，按照 当年收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3561.45
市级分享土地收入	8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47771.2 0
税费支出	税费支出	6888.91	7879.18	7879.18	6617.26	8728.59	8968.59	8968.59	10167.0 6	10167.0 6	10167.0 6	128055. 68

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										
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
项目收入	317798.20	198370.20	140579.02	21151.02	21151.02	23266.12	23266.12	23266.12	25592.73	25592.73	25592.73
运营支出	28187.79	18621.86	14200.68	4646.44	4688.74	5079.87	5079.87	10174.10	4724.37	6600.95	7297.90
收益	289610.41	179748.34	126378.34	16504.58	16462.28	18186.25	18186.25	13092.03	20868.36	18991.78	18294.84
	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计	
项目收入	28152.01	28152.01	28152.01	30967.21	30967.21	30967.21	34063.93	34063.93	34063.93	1125175.46	
运营支出	8294.44	8294.44	12080.21	9150.30	9390.30	9390.30	10595.42	10595.42	10595.42	197688.80	
收益	19857.57	19857.57	16071.80	21816.91	21576.90	21576.90	23468.51	23468.51	23468.51	927486.66	

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 330000 万元，其中 2025 年已发行 192700 万元，发行期限 20 年，调减后为 0 万元（已发行当期按照实际发行利率 2.10%，计息天数按照自发行日 2025 年 4 月 8 日起，截至预计调整日 2025 年 6 月 30 日）；2026 年拟发行 207300 万元，期限 20 年，2027 年拟发行 122700 万元，期限 20 年，债券利率 3.20%（以 2025 年已发行利率 2.10%为基础，上浮 110BP 取整后作为假设依据，假设债券发行利率为 3.20%），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

年度	期初 本金	本期新 增	本期 调减	本期 偿还	期末本 金	融资 利率	应付利 息	应付本息
2025 年	0	192700	-1927 00	0	0	2.10%	920.21	920.21
							0.00	
2026 年	0	207300		0	207300	3.20%	3316.80	6633.60
							3316.80	
2027 年	2073 00	122700		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2028 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2029 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2030 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2031 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2032 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2033 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2034 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2035 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2036 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2037 年	3300 00	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00
							5280.00	
2038	3300	0		0	330000	3.20%	5280.00	10560.00

年	00						5280.00	
2039年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2040年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2041年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2042年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2043年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2044年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2045年	330000	0		0	330000	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2046年	330000	0		207300	122700	3.20%	5280.00 5280.00	10560.00
2047年	122700	0		122700	0	3.20%	1963.20 1963.20	3926.40
合计	-	330000		330000	-	-	222680.21	552680.21

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	
2025年	0.00	0	920.21	920.21	由财政资金予以

					保障
2026 年	0.00	0	6633.60	6633.60	由财政资金予以保障
2027 年	0.00	0	10560.00	10560.00	由财政资金予以保障
2028 年	289610.41	0	10560.00	10560.00	是
2029 年	179748.34	0	10560.00	10560.00	是
2030 年	126378.34	0	10560.00	10560.00	是
2031 年	16504.58	0	10560.00	10560.00	是
2032 年	16462.28	0	10560.00	10560.00	是
2033 年	18186.25	0	10560.00	10560.00	是
2034 年	18186.25	0	10560.00	10560.00	是
2035 年	13092.03	0	10560.00	10560.00	是
2036 年	20868.36	0	10560.00	10560.00	是
2037 年	18991.78	0	10560.00	10560.00	是
2038 年	18294.84	0	10560.00	10560.00	是
2039 年	19857.57	0	10560.00	10560.00	是
2040 年	19857.57	0	10560.00	10560.00	是
2041 年	16071.80	0	10560.00	10560.00	是
2042 年	21816.91	0	10560.00	10560.00	是
2043 年	21576.90	0	10560.00	10560.00	是
2044 年	21576.90	0	10560.00	10560.00	是
2045 年	23468.51	0	10560.00	10560.00	由往年盈余利润偿还
2046 年	23468.51	207300	10560.00	217860.00	由往年盈余利润偿还
2047 年	23468.51	122700	3926.40	126626.40	由往年盈余利润偿还
合计	927486.66	330000	222680.21	552680.21	-

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 1.68，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，专项债券本息覆盖倍数=（建设资金来源-项目建设支出-其他建设支出+项目运营预期收入-项目运营支出-其他运营支出）/（建设期专项债券付息+建设期市场化融资付息+运营期专项债券付息+运营期市场化融资付息+专项债券还本+市场化融资还本）。本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.68，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益。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：目前考虑经营净收益 $\pm 10\%$ 的情况，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，具体内容如下表所示：

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	834738.00	881112.33	927486.66	973861.00	1020235.33
偿债资金合计	834738.00	881112.33	927486.66	973861.00	1020235.33
债券还本付息额	552680.21	552680.21	552680.21	552680.21	552680.21
资本金偿还建设期利息	18113.81	18113.81	18113.81	18113.81	18113.81
经营收入偿还的债券本息额	534566.40	534566.40	534566.40	534566.40	534566.40
债券本息覆盖率	1.51	1.59	1.68	1.76	1.85

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经济技术开发区管理委员会

（主管部门）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，北京经济技术开发区管理委员会（主管部门）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。

