

2026 年北京市政府专项债券（三期）

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）

项目专项债券实施方案

实施单位（全称）：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心（土地一级开发）

主管部门（全称）：中关村科技园区顺义园管理委员会

北京市顺义区财政局

2026 年 1 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	4
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	6
十、债券资金使用合规性	7
十一、项目建设运营模式	7
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	10
一、项目实施的必要性	10
二、项目经济效益	11
三、项目社会效益	12
四、项目事前绩效评估情况	13
第三章项目投资估算与资金筹措	18
一、编制依据及原则	18
二、估算范围	18
三、估算说明	18
四、建设内容及投资估算	18
五、资金筹措	20
六、组合融资	21
第四章项目收入分析	22
一、项目经营性收入分析	22
二、项目政府性基金补贴收入	30
三、项目收入合计	30

第五章项目成本分析	32
一、土地出让成本	32
二、厂房运营成本	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	43
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	44
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	47
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	50
一、信息披露计划	50
二、主管部门责任	50
第十章其他需要说明的事项	51

第一章 项目概况

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目预计总投资 76.47 亿元，其中：计划申请专项债券总额 61.18 亿元。其中 2026 年计划发行 14.99 亿元（本批次申请发行 3.00 亿元）、2027 年计划发行 17.84 亿元、2028 年计划发行 17.84 亿元、2029 年计划发行 7.79 亿元、2030 年计划发行 2.72 亿元。债券存续期内按年付息，本金分两期偿还：2031 年归还 13.79 亿元、2046 年偿还 47.39 亿元。

一、项目所在区域情况

北京市顺义区，位于北京市东北郊，距市区 30 千米，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界，总面积 1021 平方千米。区内下辖 19 个镇和 6 个街道。顺义区作为北京汽车产业大区和智能网联汽车产业的主要承载区，多年来大力发展智能网联汽车产业，形成了较为完整的产业链，区内汇聚了理想汽车、北京奔驰顺义工厂、北京现代、北汽越野车四家整车企业，以及多家研发设计中心。

2024 年，全区一般公共预算收入完成 180.23 亿元，同比增长 3%（剔除上年制造业中小微企业缓税入库抬高基数、本年提高个人所得税专项附加扣除标准等不可比因素后，同口径增长 5%左右）；加中央、市级返还及补助 96.69 亿元，专项转移支付 29.15 亿元，调入资金 14.91 亿元，调入预算

稳定调节基金 30.64 亿元,国有资本经营预算划入 0.16 亿元,上年结余 15.18 亿元,新增一般债务转贷收入 4 亿元,收入总计 370.96 亿元。全区一般公共预算支出完成 322.86 亿元,同比增长 9%;加上解市级支出 2.41 亿元,补充预算稳定调节基金 22.86 亿元,年终结转 22.83 亿元,支出总计 370.96 亿元。

表 1-1 北京市顺义区 2022—2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	128.61	174.97	180.23
一般公共预算支出	235.93	269.76	322.86
政府性基金预算收入	156.19	89.68	74.91
政府性基金预算支出	167.87	111.9	142.31

二、项目名称

京津冀智能网联新能源汽车科技生态港(顺义)项目(以下简称“本项目”),属于专项债券重点支持的园区建设项目,未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

土地一级开发项目单位为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心,项目单位已累计使用专项债券资金 15.70 亿元,支持项目 2 个,目前已累计支出专项债券 15.70 亿元。其中:本项目已累计发行专项债券 0 亿元,目前已累计支出 0 亿元。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	李明君	成立日期	—
注册资本	1,000 万	营业期限	自 2023 年 03 月 22 日 至 2028 年 03 月 22 日
统一社会信用代码	1211000079210056X1		
注册地址	北京市顺义区复兴西街 9 号院		
经营范围	承担本区规划编制与实施、土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区顺义园管理委员会，中关村科技园区顺义园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市顺义区规划和自然资源综合事务中心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。本项目未按方案落实偿债资金的，可由财政部门采取扣减中关村科技园区顺义园管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

本项目主要建设规模和内容是：土地一级开发（含征地、拆迁），覆盖 2、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19 号地块，用地面积共计 1365.6 亩；新建厂房，同步实施市政配套景观工程，建筑面积共计 136.63 万平方米。具体规划指标由规划自然管理部门核定。

相关主要指标如下表：

表 1-3 主要建设技术指标一览表

序号	项目建设内容	投资概算（万元）
1	一级开发	
1.1	前期费用	13,068.79
1.2	征地费用	102,153.65
1.3	拆迁费用	31,332.32
1.4	市政基础设施建设费	17,290.48
1.5	其他费用	8,469.76
	小计	172,315.00
2	二级开发	
2.1	工程费用	592,400.00
	合计	764,715.00

六、项目投资估算

本项目总投资 76.47 亿元，其中前期费用 1.31 亿元（占比 1.71%）；征地费用 10.22 亿元（占比 13.36%）；拆迁费用 3.13 亿元（占比 4.10%）；市政基础设施建设费用 1.73

亿元（占比 2.26%）；工程费用 59.24 亿元（占比 77.47%）；其他费用 0.84 亿元（占比 1.11%）。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	征地费用	拆迁费用	市政基础设施建 设费
投资估算金额	13,068.79	102,153.65	31,332.32	17,290.48
占比（%）	1.71%	13.36%	4.10%	2.26%
投资构成类别	工程费用	其他费用	合计	
投资估算金额	592,400	8,469.76	764,715	
占比（%）	77.47%	1.11%	100%	

说明：表格中其他费用为 8,469.76 万元，文字中其他费用为 0.84 亿元，差异产生原因为尾差。

从资金来源看，项目计划使用财政统筹安排资金 15.29 亿元，占比 20%；专项债券资金 61.18 亿元，占比 80%；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

本项目建设地点位于北京顺义区李遂组团 SY00-3701、3702 街区。项目四至分别是：北至遂兴街、南至潮遂街、东至嘉盛路、西至李遂路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期 60 个月，拟在 2026 年 3 月开工，土地一级开发滚动实施，预计 2027 年底前完成全部土

地一级开发；厂房建设 2026 年 12 月前开工分期建设，2030 年完成全部厂房建设。

九、项目审批情况

1. 立项审批

2025 年 9 月 24 日北京市顺义区发展和改革委员会下发《关于京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）一期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京顺义发改（审）〔2025〕140 号），原则上同意该建设项目。本项目一期总投资估算为 3.68 亿元，二期、三期土地一级开发项目立项审批手续尚在办理中。

2. 用地审批

一期、二期、三期土地一级开发项目用地审批手续尚在办理中。

3. 规划审批

2025 年 9 月 19 日取得区政府《关于京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）一期土地一级开发项目规划实施相关事宜的请示》的签批；2025 年 9 月 23 日取得京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）一期土地一级开发项目“多规合一”初审意见。二期、三期土地一级开发项目用地规划手续尚在办理中。

4. 环评备案

厂房建设环评待企业摘地，取得立项后办理。

5. 施工许可

厂房建设施工许可待企业摘地，取得规划后办理。

综上，京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目已取得一期土地立项、规划手续，二期、三期用地审批及厂房建设环评、施工许可等手续，需待企业完成土地摘牌并取得立项批复后办理，项目符合国家产业政策及地区发展规划。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心按照土地一级开发进度，向中关村科技园区顺义园管理委员会提出土地一级开发资金申请，中关村科技园区顺义园管理委员会审核后报至财政部门。财政部门经审核后拨付。本项目债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的园区项目资本性支出，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

本项目建设周期为 60 个月，土地一级开发项目单位为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。经中关村科技

园区顺义园管理委员会同意后，通过公开招标的方式确定厂房建设施工方。建设期结束后进入厂房运营期，拟由中关村科技园区顺义园管理委员会作为资产持有机构，根据需要可委托区属国企开展运营、管理、维护工作，净收益以非税收入方式上缴区财政。待全部归还本项目专项债本金和利息后，资产可转移登记至区属国企名下。

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并缴入专项账户，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；本项目不涉及市场化融资。

债务本息偿还。土地出让收入缴入市级国库后，市财政根据土地收入市区分配机制，将区级土地收入返还至区财政。中关村科技园区顺义园管理委员会应当向项目运营公司归集收益，并上缴至区财政局。由区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入市级国库。

资产登记管理。专项债券存续期内，债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在中关村科技园区顺义园管理委员会名下。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。待全部归还本项目专项债本金和利息后，资产转移登记至区属国企名下。

中关村科技园区顺义园管理委员会将依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，对本项目实施全生命周期绩效管理，并将评价结果与后续资金安排挂钩，确保债券资金精准投入和高效使用。具体安排如下：

绩效跟踪。本项目将建立全生命周期绩效管理机制，包括事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控和绩效评价。事前评估重点论证项目必要性、公益性、收益性、偿债计划可行性等8个方面。项目建设期绩效评价侧重决策、管理和产出，运营期侧重产出和效益。

结果应用。本项目各年绩效评价结果量化为百分制综合评分并分级（优、良、中、差），中关村科技园区顺义园管理委员会（主管单位）将绩效评价结果作为本项目建设期专项债券额度以及运营期财政补助资金分配的调整因素。

本次债券的使用决定下次资金金额。按照“评价与结果应用主体相统一”原则，中关村科技园区顺义园管理委员会（主管单位）将绩效评价结果直接与后续资金安排挂钩。评价等级为“优”或“良”，在下一年度安排后续资金时，将予以支持；评价等级为“中”，将予以部分支持；等级为“差”，将暂停安排，待整改完毕后方可纳入安排范围。确保专项债券资金使用效益。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。2024 年末全区常住人口 132.6 万人，下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处。

2024 年，全区一般公共预算收入完成 180.23 亿元，同比增长 3%；加中央、市级返还及补助 96.69 亿元，专项转移支付 29.15 亿元，调入资金 14.91 亿元，调入预算稳定调节基金 30.64 亿元，国有资本经营预算划入 0.16 亿元，上年结余 15.18 亿元，新增一般债务转贷收入 4 亿元，收入总计 370.96 亿元。

本项目总用地规模为 1365.6 亩。具体规划用地指标由规划自然管理部门核定。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

2020 年国家发展改革委等十一部委联合发布《智能汽车创新发展战略》，明确到 2025 年建成中国标准智能汽车的技术创新、产业生态、基础设施、法规标准、产品监管和网络安全六大体系。

国办发〔2024〕52 号文件对专项债券投向领域实行“负面清单”管理，将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程

和政绩工程等纳入负面清单。生态港（顺义）不属于负面清单中的项目类型，且作为战略性新兴产业项目，符合国家政策对投向领域的要求。

（二）高度契合地区规划

顺义区作为北京汽车产业大区和智能网联汽车产业的主要承载区，其产业发展与地区规划高度契合，顺义区明确了“制造业立区”的战略方向，将智能网联新能源汽车产业视为区域高精尖产业体系的核心支柱。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

经过 20 多年培育发展，顺义区内集聚了理想汽车、北京奔驰顺义工厂、北京现代、北汽越野车四大整车企业。同时顺义区已形成以汽车金融、汽车销售、展示体验、共享出行、无人驾驶等业态为延伸的产业生态。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

顺义区智能网联汽车产业的发展，能够有效破解行业当前面临的多个瓶颈问题。如解决零部件产业规模小、整零比低的问题；提升京津冀地区新能源汽车产业的协同效率和竞争力等。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目将为入驻企业提供研发测试、车辆改装、办公及生活配套等全方位服务，配备研发楼、综合测试楼、停车楼和试验准备厂房等，为行业发展提供重要的公共基础设施支

撑。

（二）促进群众就业，增加群众收入

智能网联汽车产业为顺义区创造了大量就业岗位，培育和吸引了近万名研发人员。同时通过开展智能网联汽车装调运维员等新职业培训，已开展岗位技能优化提质培训 6769 人次。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

预计到 2030 年，顺义区新能源智能汽车产业年产值将突破 3000 亿元，在整车制造、动力电池、电机电控、驱动系统、轻量化系统、智能网联等关键技术领域形成全国领先优势。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

“十四五”以来，顺义区 GDP 年均增长 5.8%，2024 年总量达 2388 亿元；固定资产投资年均增长 6.5%。在汽车产业方面，“十四五”以来累计生产整车 165 万辆，产值 3360 亿元，年均增长 13%。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

顺义区在全市率先公布了《顺义区无人配送车道路测试与商业示范实施细则》，与交通运输部公路科学研究院联合共建“交通强国—自动驾驶汽车运输安全服务”试点，为智能网联汽车企业在区内的发展营造了良好环境。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

美团、京东等企业在顺义区投入无人配送车 273 辆，形成了国内规模最大的无人配送车队。方便了普通百姓的日常生活，让居民享受到科技带来的便捷服务。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

顺义区打造了“技兴顺义智创未来”品牌，开展智能网联汽车装调运维员等新职业培训。同时，顺义区积极承接清华大学 2 个全国重点实验室研究基地落地，为区域创新发展提供了有力支撑。

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.必要性

近年来我国陆续出台了《智能汽车创新发展战略》《新能源汽车产业发展规划》等一系列政策，本项目是构建京津冀世界级先进制造业集群、保障国家汽车产业战略纵深所必需的关键落子，不仅是必要的，而且是紧迫和关键的。

2.公益性

本项目在提升产业整体影响力的同时，又能提升创新产业集群示范区的整体影响力，进而吸引更多优质关联企业投资园区，创造更大的区域社会经济效益。

3.收益性

随着本项目的落地，将进一步提升区域整车与零部件协作效率，推动产业产值增长。同时将带动配套企业跟进，并形成集群效应。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1.投资合规性

本项目不属于国办发〔2024〕52号文规定的专项债券负面清单范畴（非楼堂馆所、形象工程），且符合京津冀协同发展、新能源智能汽车产业导向。

2.项目成熟度

该项目计划2026年3月启动建设，预计2027年底前完成全部土地一级开发，项目单位拟定为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心，北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。该项目2026年12月前开工分期建设厂房，2030年12月厂房竣工并投入使用。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资金额为76.47亿元，其中计划使用财政统筹安排资金15.29亿元，占比20%；专项债券资金61.18亿元，占比80%。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。

综上，本项目资金来源明确，资金筹措计划详细且可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目规划经营性土地 20 余宗，总出让规模约 1365.6 亩，拟于 2027 年—2030 年入市交易，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约 14.89 亿元。扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的土地出让净收入约 11.76 亿元。厂房运营方面，2028 年至 2047 年累计可实现厂房运营收入 131.19 亿元，扣除厂房运营成本 34.13 亿元，运营净收益约 97.06 亿元。

区域平衡地块方面，顺义新城中央园区土地一级开发项目（未发行专项债），规划用地性质为综合性商业金融服务业用地。其中 SY00-1101-0504、0506 地块用地面积分别为：9661.56 平方米、9872.68 平方米，建筑面积共计 4.91 万平方米，预计上市时间 2029 年。参考北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-116 地块 B1 商业用地，规划建筑面积 81054.74 平方米，2025 年 2 月成交价 5.64 亿元，楼面价 0.70 万元/平方米。预计平衡地块成交总价为 3.44 亿元（ 4.91×0.7 ），扣除土地出让收入分享支出（8%）、农业土地开发资金（65 元/平方米）、农田水利建设资金（3%）、教育资金（3%）、廉租住房保障资金（3%）等税费后，预计 2.67 亿元用于本项目平衡。

综上，本项目净收益共计 111.49 亿元，能够覆盖融资本息合计 85.66 亿元。

测算结果显示，本息保障倍数为 1.30 倍，偿债资金保障较为充分，能够实现收益与成本的区域平衡。

（五）专项债券资金需求合理性

根据本项目实际建设进展及资金需求,2026 年度专项债券资金总体需求约 14.99 亿元,其中提前批专项债券资金需求约 3.00 亿元。

本项目投向领域符合专项债券使用条件,债券资金投入规模、比例合理,项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目债券存续期间,预计现金净流入 111.49 亿元,债券本金与利息合计约 85.66 亿元,专项债券本息覆盖倍数 1.30 倍,能够满足资金筹措充足性的要求。

（七）绩效目标合理性

本项目总体绩效目标:本项目通过发行地方政府债券资金,旨在按期完成既定基础设施建设,形成优质资产。

项目单位围绕土地一级开发、厂房建设等核心工作内容,科学设置了预期产出指标。对总投资额、竣工时间、建筑面积及质量达标率等关键环节均设置了可量化、可考核的具体指标。

通过创造就业岗位、带动关联产业发展,有效促进群众增收与区域经济增长;通过拉动有效投资与产业集聚,有力助推地方经济发展。本项目效益指向明确,预期厂房使用单位及主管部门满意度将高于 85%,所设绩效目标较为合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

本项目对其他影响债券资金使用绩效的事项暂无披露。

项目事前绩效评估分数为 91 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

估算依据参照：

- 1.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《北京市建设工程费用选编》（2006 版）；
- 3.北京市顺义区现行征地、腾退拆迁相关政策；
- 4.京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）项目实施方案；
- 5.项目单位提供的相关资料等。

二、估算范围

本项目总投资包含前期费用、征地费用、拆迁费用、市政基础设施建设费、工程费用、其他费用等。

三、估算说明

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，其中前期费用 1.31 亿元、征地费用 10.22 亿元、拆迁费用 3.13 亿元、市政基础设施建设费 1.73 亿元、工程费用 59.24 亿元、其他费用 0.84 亿元。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 76.47 亿元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	征地费用	拆迁费用	市政基础设施建设费
投资估算金额	13,068.79	102,153.65	31,332.32	17,290.48
占比（%）	1.71%	13.36%	4.10%	2.26%
投资构成类别	工程费用	其他费用	合计	
投资估算金额	592,400.00	8,469.76	764,715.00	
占比（%）	77.47%	1.11%	100%	

说明：本表中其他费用为 8469.76 万元，文字部分为 0.84 亿元，差异产生原因为尾差。

从资金来源看，项目计划使用财政统筹安排资金 15.29 亿元，占比 20%；专项债券资金 61.18 亿元，占比 80%。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。

表 3-2 项目投资估算明细表

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		
				单 位	数量	单价 (元/m²)
一	工程费用					
(一)	厂房	592,400	是	m²	1,366,282.8	4,335.85
工程费用小计		592,400				
二	其他费用					
(一)	前期费用	13,068.79	是			
(二)	征地费用	102,153.65	是			
(三)	拆迁费用	31,332.32	是			
(四)	市政基础设施 建设费	17,290.48	是			
(五)	其他费用	8,469.76	是			
其他费用小计		172,315.00				
项目总投资合计		764,715.00				

五、资金筹措

本项目总投资 76.47 亿元,其中财政统筹安排资金 15.29 亿元, 占比 20%; 专项债券资金 61.18 亿元, 占比 80%。

分年度筹措计划如下:

表3-3项目分年度资金筹措计划表

单位: 万元

类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政统筹安排资金	37,484.19	44,608.14	44,608.14	19,464.46	6,778.04	0.00
专项债券	149,936.74	178,432.54	178,432.54	77,857.82	27,112.39	0.00
企业自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	187,420.93	223,040.68	223,040.68	97,322.28	33,890.63	0.00
分年度占比	24.51%	29.17%	29.17%	12.73%	4.43%	0.00%
类型	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
财政统筹安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
分年度占比	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
资金来源类型	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
财政统筹安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

分年度占比	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
资金来源类型	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计	
财政统筹安排 资金	0.00	0.00	0.00	0.00	152,943.06	
专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	611,772.14	
企业自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	764,715.20	
分年度占比	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	
总计	764,715.00					

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第四章 项目收入分析

本项目对应的收入共 148.75 亿元，具体包含以下内容：一是项目自身土地收入 14.89 亿元，二是项目自身经营性专项收入 131.19 亿元，三是区域平衡地块土地收入 2.67 亿元。

表 4-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		1,487,479.17
1	土地出让收入	148,850.40
2	厂房运营收入	1,311,928.77
3	区域平衡地块土地收入	26,700.00

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 146.08 亿元，包括：土地出让收入约 14.89 亿元，厂房运营收入约 131.19 亿元。

（一）土地出让收入

1. 拟出让土地情况及出让计划

项目规划经营性土地总出让规模约 1365.6 亩。根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2026 年开始出让，预计 2027 年—2030 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

表 4-1-1 土地出让计划一览表

面积单位：亩

序号	地块编号	总用地面积		产业用地	南北长	东西宽	备注
		(公顷)	(亩)	(亩)	(米)	(米)	
1	2-2 号地	3.83	57.45	45.15	193	171	卫生院 12.3 亩
2	3-1 号地	2.82	42.3	42.3	161	142	
3	3-2 号地	3.38	50.7	50.7	180	155	
4	4-1 号地	2.97	44.55	44.55	159	174	集建地
5	4-2 号地	2.36	35.4	35.4	101	93	集建地
6	5 号地	6.08	91.2	79.5	180	222	集建地（研发中心） 11.7 亩
7	6 号地	5.54	83.1	83.1	247	189	
8	7 号地	6.17	92.55	92.55	277	190	
9	8 号地	6.02	90.3	83.55	279	183	电站 6.75 亩
10	9 号地	5.03	75.45	75.45	244	169	
11	10 号地	4.06	60.9	60.9	166	201	
12	11 号地	3.93	58.95	58.95	170	188	
13	12 号地	4.83	72.45	72.45	177	228	
14	13 号地	4.15	62.25	62.25	163	236	
15	14 号地	3.44	51.6	51.6	167	188	
16	15 号地	4	60	53.1	170	139	集建地(电站 6.9 亩)
17	16 号地	6.82	102.3	102.3	271	215	
18	17 号地	6.01	90.15	90.15	272	188	
19	18 号地	8.12	121.8	121.8	275	259	
20	19 号地	3.99	59.85	59.85	271	120	
合计：		88.22	1,403.25	1,365.60			

2.土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法和公示地价系数修正法。

(1) 市场比较法

在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以客观合理估算土地价格的方法。

根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

4-1-2 周边土地成交情况表

序号	地块名称	规划用途	出让年限	规划建筑 (万平方米)	规划容积率	成交价 (万元)	成交日期	成交单价 (万元/亩)
1	京津冀智能网联 新能源汽车科技 生态港(顺义)一期 1、2号地项目 SY00-3702-0005 地块	M1 工业用地	50 年	9.17	1.5	10008	2025/2	109

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，本项目土地出让年限为 50 年，故参考 2025 年 2 月成交的京津冀智能网联新能源汽车科技生态港（顺义）一期 1、2 号地项目 SY00-3702-0005 地块出让单价 109 万元/亩较为适宜。

（2）公示地价系数修正法

根据 2025 年第 1 至 9 月北京市土地成交有关数据分析，共计成交的 23 宗工业用地。其中顺义区成交 2 宗，成交综合单价为 108.88 万元/亩。具体情况如下表所示：

表 4-1-3 北京市各区 2025 年 1—9 月工业用地成交统计表

区域	成交土地 (宗)		土地面积 (公顷)		规划建筑规模 (万 m²)		成交价 (亿元)		成交综合 单价(万 元/亩)
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	
经开区	9	39%	40.94	60%	78.25	64%	7.35	54%	119.69
昌平区	7	30%	8.89	13%	15.76	13%	2.48	18%	185.98
顺义区	2	9%	8.45	12%	13.61	11%	1.38	10%	108.88
怀柔区	1	4%	4.27	6%	7.47	6%	1.05	8%	163.93
大兴区	2	9%	2.96	4%	4.63	4%	0.61	4%	137.39
房山区	1	4%	1.36	2%	1.36	1%	0.22	2%	107.84
通州区	1	4%	1.33	2%	2.00	2%	0.48	4%	240.60
合计	23	100%	68.20	100%	123.08		13.57	100%	132.65

从市场层面看，将修正系数设定为 1 较为适宜，故单位价格为 108.88 万元/亩。

基于稳健性原则，将市场比较法和公示地价系数修正法的权重定为 50%和 50%，计算出土地出让预测单价为 109 万元/亩（ $109*50\%+108.88*50\%$ ）。

表 4-1-4 土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价（万元/亩）
1	工业用地	109

3.土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入为 14.89 亿元（ $1365.6*109$ ）。

（二）厂房运营收入

根据项目申请资料，本项目建成后，产生厂房面积 136.63 万平方米，其中商业面积 20.495 万平方米，占比 15%；非商业面积 116.136 万平方米，占比 85%。

依据市场询价，北京市顺义区空港融慧园周边商业出租单价为 3 元/平方米/天、北京市顺义区仁和商圈商业出租单价为 2.8 元/平方米/天，北京市顺义区联东 U 谷·远大科技园周边商业出租单价为 2.4 元/平方米/天，结合上述样本，测算本项目配套商业出租单价为 2.7 元/平方米/天。

依据市场询价，北京市昌平区未来星科能源谷智造产业园厂房（高端智能制造产业的园区定位）出租单价为 2 元/

平方米/天，北京市顺义区南彩茂华智汇产业园出租单价为 1.7 元/平方米/天，北京市顺义区新国展附近厂房（临近会展中心与空港的物流便利性）出租单价为 1.4 元/平方米/天，结合上述样本，测算本项目非商业出租单价 1.7 元/平方米/天。

考虑到本项目投入运营初期，需要时间进行市场推广并积累客户，因此基于审慎原则，设定较低的初始出租率（预计 2028 年开始出租，2028 年出租率按 30% 计算，2029—2030 年出租率按 50% 计算）。随着项目运营成熟及周边配套完善，出租率逐步提高至 70%（2031—2032 年出租率按 70% 计算）乃至 80%（2033—2047 年出租率按 80% 计算）的稳定水平。

基于厂房分阶段建设的实际情况，本项目竣工及投入使用亦分年完成。预计 2028 年—2030 年厂房竣工并投入使用面积占比分别为 40%、60%、80%，2031 年全部投入使用。

为确保初期到成熟稳定期的稳健过渡，对本项目配套商业+非商业运营收入进行了预测。具体情况如下表所示：

表 4-1-5 厂房运营收入表

序号	类型	金额（万元）
1	商业	287,206.03
2	非商业	1,024,722.75
合计		1,311,928.77

具体情况如下：

表 4-1-5-1 厂房—商业部分运营收入表

年度	商业面积	单价 (元/平方米/天)	收租率	年租金金额 (万元)
2026 年				
2027 年				
2028 年	20.495	2.7	12%	2,423.679570
2029 年	20.495	2.7	30%	6,059.198925
2030 年	20.495	2.7	40%	8,078.931900
2031 年	20.495	2.7	70%	14,138.130825
2032 年	20.495	2.7	70%	14,138.130825
2033 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2034 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2035 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2036 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2037 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2038 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2039 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2040 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2041 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2042 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2043 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2044 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2045 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2046 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
2047 年	20.495	2.7	80%	16,157.863800
合计				287,206.029045

表 4-1-5-2 厂房－非商业部分运营收入表

年度	非商业面积	单价 (元/平方米/天)	出租率	年租金金额(万元)
2026 年				
2027 年				
2028 年	116.136	1.7	12%	8,647.449330
2029 年	116.136	1.7	30%	21,618.623325
2030 年	116.136	1.7	40%	28,824.831100
2031 年	116.136	1.7	70%	50,443.454425
2032 年	116.136	1.7	70%	50,443.454425
2033 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2034 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2035 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2036 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2037 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2038 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2039 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2040 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2041 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2042 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2043 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2044 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2045 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2046 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
2047 年	116.136	1.7	80%	57,649.662200
合计				1,024,722.745605

（三）平衡地块收入分析

顺义新城中央公园区土地一级开发项目，本项目未发行专项债。规划用地性质为：综合性商业金融服务业用地。其中 SY00-1101-0504、0506 地块用地面积分别为：9661.56 平方米、9872.68 平方米，建筑面积共计 4.91 万平方米，预计上市时间 2029 年。参考北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-116 地块 B1 商业用地，规划建筑面积 81054.74 平方米，2025 年 2 月成交价 5.64 亿元，楼面价 0.70 万元/平方米。预计平衡地块成交总价为 3.44 亿元（ 4.91×0.7 ），扣除土地出让收入分享支出（8%）、农业土地开发资金（65 元/平方米）、农田水利建设资金（3%）、教育资金（3%）、廉租住房保障资金（3%）等税费后，预计 2.67 亿元用于本项目平衡。

二、项目政府性基金补贴收入

暂不涉及本项收入。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-1—6 分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入			
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入	0.00	74,425.20	74,425.20	0.00
厂房出租收入	0.00	0.00	11,071.13	27,677.82
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	26,700.00

合计	0.00	74,425.20	85,496.33	54,377.82
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	36,903.76	64,581.59	64,581.59	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	36,903.76	64,581.59	64,581.59	73,807.53
收入类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
收入类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	73,807.53	73,807.53	73,807.53	73,807.53
收入类别	2046 年	2047 年	总计	
土地出让收入	0.00	0.00	148,850.40	
厂房出租收入	73,807.53	73,807.53	1,311,928.77	
区域平衡地块土地收入	0.00	0.00	26,700.00	
合计	73,807.53	73,807.53	1,487,479.17	

第五章 项目成本分析

本项目成本合计 37.25 亿元，包括：土地出让成本 3.12 亿元，厂房运营成本 34.13 亿元。

一、土地出让成本

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政财综土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号），本地区出让土地开发资金标准为每平方米 65 元。

（2）农田水利建设资金

结合顺义区专项资金计提情况，顺义区暂定计提本项目比例为 3%，计提基数是土地出让收入。

（3）教育资金

结合顺义区专项资金计提情况，暂定计提本项目比例为 3%，计提基数是土地出让收入。

（4）保障性安居工程资金

结合顺义区专项资金计提情况，暂定计提本项目比例为 3%，计提基数是土地出让收入。

（5）国有土地收益基金

结合顺义区专项资金计提情况，无需计提国有土地收益基金。

（6）市级分享支出

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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	148,850.40
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	31,222.17
1.农业土地开发资金	5,917.60
2.农田水利建设资金	4,465.512
3.教育资金	4,465.512
4.保障性安居工程资金	4,465.512
5.国有土地收益基金	
6.市级分享支出	11,908.03
三、土地出让净收入（3=1-2）	117,628.23

二、厂房运营成本

根据项目申请资料，本项目建成后，产生厂房面积 136.63 万平方米，其中商业面积 20.495 万平方米，占比 15%；非商业面积 116.136 万平方米，占比 85%。依据市场询价预测，本项目配套商业运营成本 0.40 元/平方米/天，非商业运营成本 0.4 元/平方米/天。2028 年—2030 年厂房竣工并投入使用面积占比为 40%、60%、80%。预计 2028 年开始出租，2028 年出租率按 30% 计算，2029—2030 年出租率按 50% 计算，2031—2032 年出租率按 70% 计算，2033—2047 年出租率按 80% 计算。在计算厂房运营成本过程中，出租时成本按 100% 计算，即承担全部管理、维护等费用；空置时成本按 50% 计算，以反映实际支出如维修减少的情况。基于上述思路，运营成本预测情况如下表所示：

表 5-1 厂房运营成本总表

序号	类 型	金额（万元）
1	商 业	51,196.49
2	非商业	290,113.45
合计		341,309.94

表 5-2 厂房运营成本明细表

序号	类型	占比	金额（万元）
1	人工成本	40%	136,523.98
2	水电费	20%	68,261.99
3	维修保养费	15%	51,196.49
4	物业管理费	15%	51,196.49
5	税费及其他	10%	34,130.99

序号	类型	占比	金额（万元）
合计			341,309.94

具体情况如下：

表 5-3 厂房－商业部分运营成本表

年度	商业面积	单位成本 (元/平方米 /天)	完工率	出租率	年成本金额 (万元)
2026 年					
2027 年			20%		
2028 年	20.495	0.4	40%	12%	1,675.630320
2029 年	20.495	0.4	60%	30%	1,944.928050
2030 年	20.495	0.4	80%	40%	2,094.537900
2031 年	20.495	0.4	100%	70%	2,543.367450
2032 年	20.495	0.4	100%	70%	2,543.367450
2033 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2034 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2035 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2036 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2037 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2038 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2039 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2040 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2041 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2042 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2043 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2044 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2045 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2046 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
2047 年	20.495	0.4	100%	80%	2,692.977300
合计					51,196.490670

5-4 厂房—非商业部分运营成本表

年度	商业面积	单位成本 (元/平方米/天)	完工率	出租率	年成本金额 (万元)
2026 年					
2027 年			20%		
2028 年	116.136	0.4	40%	12%	9,495.238480
2029 年	116.136	0.4	60%	30%	11,021.258950
2030 年	116.136	0.4	80%	40%	11,869.048100
2031 年	116.136	0.4	100%	70%	14,412.415550
2032 年	116.136	0.4	100%	70%	14,412.415550
2033 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2034 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2035 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2036 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2037 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2038 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2039 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2040 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2041 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2042 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2043 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2044 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2045 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2046 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
2047 年	116.136	0.4	100%	80%	15,260.204700
合计					290,113.447130

成本分年预测情况如下表所示：

表 5-5 分年度成本/支出表

单位：万元

分年支出				
支出类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让支出	0.00	15,611.08	15,611.08	0.00
厂房出租成本	0.00	0.00	11,170.87	12,966.19
区域平衡地块土地成本	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	15,611.08	26,781.95	12,966.19
支出类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	13,963.59	16,955.78	16,955.78	17,953.18
区域平衡地块土地成本	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	13,963.59	16,955.78	16,955.78	17,953.18
支出类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
区域平衡地块土地成本	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
支出类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
区域平衡地块土地成本	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
支出类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
土地出让支出	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
区域平衡地块土地成本	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	17,953.18	17,953.18	17,953.18	17,953.18
支出类别	2046 年	2047 年	总计	
土地出让支出	0.00	0.00	31,222.17	
厂房出租成本	17,953.18	17,953.18	341,309.94	
区域平衡地块土地成本	0.00	0.00	0.00	
合计	17,953.18	17,953.18	372,532.10	

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

分年收益				
收益类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收益	0.00	58,814.12	58,814.12	0.00
厂房出租收益	0.00	0.00	-99.74	14,711.64
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	26,700.00
合计	0.00	58,814.12	58,714.38	41,411.64
收益类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	22,940.18	47,625.80	47,625.80	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22,940.18	47,625.80	47,625.80	55,854.34
收益类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
收益类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
收益类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00

厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	55,854.34	55,854.34	55,854.34	55,854.34
收益类别	2046 年	2047 年	合计	
土地出让收益	0.00	0.00	117,628.23	
厂房出租收益	55,854.34	55,854.34	970,618.84	
区域平衡地块土地收益	0.00	0.00	26,700.00	
合计	55,854.34	55,854.34	1,114,947.07	

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 61.18 亿元，按照项目建设进度及资金募集计划，本项目已发行政府专项债券 0 亿元，2026 年计划发行 14.99 亿元、2027 年计划发行 17.84 亿元、2028 年计划发行 17.84 亿元、2029 年计划发行 7.79 亿元、2030 年计划发行 2.72 亿元。债券存续期内按年付息，本金分两期偿还：2031 年归还 13.79 亿元、2046 年偿还 47.39 亿元。

本项目拟申请专项债券 61.18 亿元，其中 13.79 亿元，债券期限 5 年，每年付息一次，2031 年归还本金，预计利率 1.83%(该利率按照测算日 2025 年 11 月 7 日五年期国债收益率五日均线 1.5775%，上浮 25BP，即 1.8275%)；47.39 亿元，债券期限 20 年，每年付息一次，2046 年还本，利率按照测算日 2025 年 11 月 7 日 20 年期国债收益率五日均线为 2.1581%，上浮 25BP，即 2.4081%，综合考虑时间价值等影响因素后，暂定利率为 2.50%。债券存续期内，债券每年付息

一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

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

年度	借贷本息支付			
	新增本金	利息	年底归还本金	本息合计
2026 年	149,936.74			—
2027 年	178,432.54	6,271.11		6,271.11
2028 年	178,432.54	10,731.92		10,731.92
2029 年	77,857.82	15,192.74		15,192.74
2030 年	27,112.50	17,139.18		17,139.18
2031 年		17,817.00	137,852.00	155,669.00
2032 年		11,848.00		11,848.00
2033 年		11,848.00		11,848.00
2034 年		11,848.00		11,848.00
2035 年		11,848.00		11,848.00
2036 年		11,848.00		11,848.00
2037 年		11,848.00		11,848.00
2038 年		11,848.00		11,848.00
2039 年		11,848.00		11,848.00
2040 年		11,848.00		11,848.00
2041 年		11,848.00		11,848.00
2042 年		11,848.00		11,848.00
2043 年		11,848.00		11,848.00
2044 年		11,848.00		11,848.00
2045 年		11,848.00		11,848.00
2046 年		11,848.00	473,920.14	485,768.14
合计	611,772.14	244,872.00	611,772.14	856,644.14

年度	借贷本息支付			
	新增本金	利息	年底归还本金	本息合计

说明：本报告中 2030 年发行债券 2.72 亿元，本表中为 27112.50 万元，差异产生原因为尾差。

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-3 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	
2026 年	—				是
2027 年	58,814.12	0	6,271.11	6,271.11	是
2028 年	58,714.38	0	10,731.92	10,731.92	是
2029 年	41,411.64	0	15,192.74	15,192.74	是
2030 年	22,940.18	0	17,139.18	17,139.18	是
2031 年	47,625.80	137,852	17,817.00	155,669.00	否
2032 年	47,625.80	0	11,848.00	11,848.00	是
2033 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2034 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2035 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2036 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2037 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2038 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2039 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2040 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2041 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2042 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2043 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2044 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是

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	
2045 年	55,854.34	0	11,848.00	11,848.00	是
2046 年	55,854.34	473,920.14	11,848.00	485,768.14	否
2047 年	55,854.34				是
合计	1,114,947.07	611,772.14	244,872.00	856,644.14	是
本息覆盖倍数		1.30			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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 1.30，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资区域平衡。

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 1.30 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区域平衡。

第七章 项目风险控制

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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：

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为烦琐，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。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

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

表 7-1 敏感性分析情况表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	1,059,199.72	1,114,947.07	1,170,694.42
债券还本付息额（万元）	856,644.14	856,644.14	856,644.14
债券本息覆盖率	1.24	1.30	1.37

根据本项目收益与融资区域平衡的压力测试结果，考虑财政统筹安排资金，当经营净收益作为影响债券还本付息的

因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数大于1.24，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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，资产和权益登记在中关村科技园区顺义园管理委员会名下。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，中关村科技园区顺义园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。主管部门根据预算安排或通知，通过非税收入收缴管理系统等，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，运营单位结合实际按规定及时上缴项目专项收入，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；要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。