

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）

台湖科创产业园建设项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京经济技术开发区土地储备与建设
服务中心

行业主管部门（盖章）：北京经济技术开发区开发建设局

财政部门（盖章）：北京经济技术开发区财政国资局

2026 年 9 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资情况	- 2 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 3 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 4 -
九、项目投后管理	- 4 -
第二章 项目投资估算与资金筹措	- 6 -
一、编制依据及原则	- 6 -
二、估算范围	- 6 -
三、估算说明	- 8 -
四、建设内容及投资估算	- 9 -
五、资金筹措	- 13 -
六、组合融资	- 14 -
第三章 项目收入分析	- 15 -
一、项目专项收入分析	- 15 -
二、项目安排财政资金	- 19 -
三、项目运营期收入合计	- 19 -
第四章 项目运营支出分析	- 21 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 22 -
一、项目收益分析	- 22 -
二、项目融资还本付息分析	- 22 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 23 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 23 -

第六章 项目事前绩效评估情况	25 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	25 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	29 -
三、项目资金来源和到位可行性	29 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	30 -
五、债券资金需求合理性	30 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	30 -
七、绩效目标设定及合理性	31 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	31 -
九、项目事前绩效评估结果	31 -
第七章 项目风险控制	33 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	33 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	33 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	34 -
第八章 还款保障情况	36 -
一、还款责任及保障	36 -
二、项目资产管理	37 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	37 -
第九章 其他需要说明的事项	39 -

第一章 项目概况

台湖科创产业园建设项目总投资 381567 万元（备注：立项批复总投资为 381567.08 万元，正文总投资为四舍五入取值，实际以明细表精确数为准，下同），其中：计划申请专项债券总额 305000 万元，分多批次发行，每批次债券期限均为 3 年。本批次申请发行 140000 万元，债券期限 3 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、项目基本信息

项目全称为台湖科创产业园建设项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2402-110230-04-01-197033，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P241100-0010。

二、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。

亦庄新城规划总面积约 225 平方公里。2024 年，北京经济技术开发区常住人口为 17.8 万人，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。2025 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 4,012.1 亿元，比上年增长 10.7%。其中，第二产业增加值 2,400.1 亿元，第三产业增加值 1,611.9 亿元，第二

产业和第三产业构成为 59.8: 40.2。根据《亦庄新城规划(国土空间规划)(2017 年—2035 年)》，亦庄新城规划范围包括现阶段北京经济技术开发区范围、综合配套服务区(旧官镇、瀛海地区、亦庄地区)、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营、青云店、采育镇工业园。

三、项目建设内容

2025 年 2 月 18 日，北京市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。项目建设内容主要包括征地、搬迁、市政道路配套建设，为工业产业园区建设做相关工作。其中：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。

四、项目投资情况

本项目总投资 381567 万元，其中工程费用 1665 万元，占比 0.44%；工程建设其他费用 364926 万元，占比 95.64%；预备费 14976 万元，占比 3.92%。

从资金来源看，计划使用专项债券资金 305000 万元，占比 80%；财政安排资金 76567 万元，占比 20%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、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，项目单位基本信息如下表：

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	李佳	成立日期	2020 年 6 月 16 日
注册资本	3000 万元	营业期限	2025 年 5 月 3 日 至 2030 年 5 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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京经济技术开发区开发建设局。

七、项目建设的工期及运营模式

根据本项目征地补偿、搬迁补偿、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 2026 年开始前期工作，2028 年底完成土地交易、建设等工作，建设期约 3 年。土地分三年（2029-2031）挂牌出让。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2025 年 2 月 18 日，北京市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〕0148 号）、北京经济技术开发区管理委员会《关于亦庄新城 YZ00-0502 街区 G119、G129 地块规划综合实施方案的审定意见》（京技管字〔2024〕117 号）。后续相关手续有序推进中。

九、项目投后管理

（一）收入归集管理

北京经济技术开发区开发建设局和北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还

北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心负责将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为国有资产，登记在北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 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) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (5) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；
- (6) 《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)；
- (7) 《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)；
- (8) 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》(京国土市〔2005〕540号)；
- (9) 《北京市国有建设用地供应办法(试行)》(京政发〔2005〕6号)；
- (10) 《北京市出让国有土地使用权招标投标拍卖挂牌办法》(京国土市〔2005〕302号)；
- (11) 《北京市国有土地使用权招标投标拍卖挂牌出让底价确定试行办法》(京国土用〔2005〕533号)；
- (12) 《北京市土地一级开发实施方案编制和审核暂行

办法》（送审稿）；

（13）《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》（2016修订版）；

（14）《关于北京经济技术开发区管委会统一规划和开发建设亦庄新城的批复》（京政字〔2019〕7号）；

（15）《关于由北京经济技术开发区管委会行使部分行政权力和办理部分公共事项的决定》（京政发〔2019〕23号）；

（16）《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）；

（17）《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）；

（18）《关于对在施土地储备开发项目实施模式开展分类处理工作有关事宜的函》（京规自函〔2021〕1815号）；

（19）《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）；

（20）《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267号）；

（21）《财政部关于印发〈财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法〉的通知》（财建〔2001〕512号）；

（22）《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）。

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、预备费用等。工程费用包括科创八街建设费用；工程建设其他费用包括实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、测绘费等。

三、估算说明

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2. 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；

3. 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。

（3）测绘费：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〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）计取；

（4）编制地质灾害评估费：参考同类项目市场计费水平计列；

(5) 编制交通影响评估费：参照《建设项目交通影响评价报告收费标准》计算；

(6) 地震安全性评价费：结合市场行情审核；

(7) 涉水事项论证费：依据《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）计取；

(8) 土壤污染调查报告编制费：结合市场行情审核；

(9) 考古勘探及发掘费：参考类似项目经验标准计列；

(10) 招标代理服务费：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）计取；

(11) 审计费：依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）计取。

4. 利息：专项债券暂按 1.80% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 381567 万元，具体建设内容包括征地、搬迁、市政道路配套建设，为工业产业园区建设做相关工作。其中：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 2-1 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	1665	-	-	-	1665		
1.1	科创八街	1665	-	-	-	1665	是	4.50 万元/米，共 370 米
2	工程建设其他费	-	-	-	364926.54	364926.54		
2.1	实施方案编制费				28.86	28.86	是	依据《实施方案编制技术咨询合同》计列
2.2	项目建议书（代可研）编制费				27.36	27.36	是	依据《项目建议书（代可研）编制技术咨询合同》计列
2.3	测绘费				401.65	401.65	是	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〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）、北京经济技术

								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。
2.4	编制地质灾害评估费				35.18	35.18	是	参考同类项目市场计费水平计列。
2.5	编制交通影响评估费				127.40	127.40	是	参照《建设项目交通影响评价报告收费标准》计算，认可报审
2.6	地震安全性评价费				117.27	117.27	是	结合市场行情审核
2.7	涉水事项论证费				259.17	259.17	是	《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
2.8	土壤污染调查报告编制费				66.60	66.60	是	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。
2.9	考古勘探及发掘费				1642.34	1642.34	是	包括考古勘探、发掘及场地平整
2.10	招标代理服务				12.71	12.71	是	参考招标代理服务收费管理暂行办法（国家

	费							计委计价格〔2002〕1980号），认可申报
2.1 1	搬迁补偿费				287392.1 1	287392.1 1	是	最终以项目竣工决算批复为准。
2.1 2	搬迁相关费				4115.30	4115.30	是	最终以项目竣工决算批复为准。
2.1 3	市政、公共设施拆迁移改费				1820.75	1820.75	是	最终以项目竣工决算批复为准。
2.1 4	市政基础设施工程建设其他费				166.50	166.50	是	
2.1 5	围墙围挡费				114.00	114.00	是	项目需新建部分砖围墙，估算约1900延米、600元/延米
2.1 6	现场看护费				180.60	180.60	是	估算开发周期内平均看护时间2年，0.4人/公顷、5000元/人/月
2.1 7	防火除草费				331.87	331.87	是	参考类似项目经验标准采用2元/平方米，开发周期内估算每年防火除草1次需防火除草3次
2.1 8	环保税				1006.00	1006.00	否	《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》，工期：6个月，适用税额：每污染当量12元（暂未考虑消减系数）
2.1 9	管理费				6289.72	6289.72	否	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），按（1至5项之和）*2%计取。
2.2 0	审计费				325.00	325.00	是	依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）计取
2.2 1	光机电基地ABCD相关地块前期财务支出未收回成本				60466.15	60466.15	是	依据现阶段《光谷公司关于开发光机电基地ABCD相关地块前期财务支出清算审计报告》计取，最终金额以最终审计报告为准。
3	预备费用	-	-	-	14975.54	14975.54	是	最终以竣工决算批复为准。
合计	-	1665	-	-	379902.0 8	381567.0 8	-	-

注：正文总投资为四舍五入取值，实际以明细表精确数为准。

五、资金筹措

本项目总投资估算 381567 万元，计划使用财政安排资金 76567 万元，占比 20%；专项债券资金 305000 万元，占比 80%。二者合计 381567 万元。2026 年计划使用 152627 万元，其中财政安排资金 12627 万元，申请专项债 140000 万元；2027 年计划使用 171705 万元，其中财政安排资金 31705 万元，申请专项债 140000 万元；2028 年计划使用 57235 万元，其中财政安排资金 32235 万元，申请专项债 25000 万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	12627	31705	32235	76567	20%
专项债券	140000	140000	25000	305000	80%
合计	152627	171705	57235	381567	100%
分年度占比	40%	45%	15%	100%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资情况。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计482531万元，包括：扣除市级分享后的区级留存土地出让收入482531万元。

表 3-1 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		482531
1	区级留存土地出让收入	482531

（一）区级留存土地出让收入分析。

1.收入定价

（1）剩余法

剩余法，是在预计不动产开发完成后正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

①土地出让收入

本项目周边房龄较短次新二手房价格约 40000 元/m²，结合项目区位、近期房地产市场行情等条件，并考虑土地市场发展趋势，本次暂按 30000 元/m²考虑未来建成商品住宅销售价格；周边工业研发用地的楼面价为 2000 元/m²，本次暂按

1500 元/m²考虑未来工业研发用地出让价格。项目开发完成后可实现土地出让收入约 524490 万元。

② 市级计提资金估算

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%=41959 万元。

采用剩余法估算，本项目经营性用地出让收入为 524490-41959=482531 万元。

（2）周边土地成交案例分析

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 30000 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 3-2 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 YZ00-020 2-X47R1 地块	2023. 06.16	7739 1	1780 00	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 YZ00-051 0-0032 地 块	2023. 06.01	4340 0	8680 0	330050	38024	居住用途全部建设商品住房
	3	亦庄新城 0510 街区 YZ00-051 0-0033 地 块	2022. 09.22	2162 5	4325 0	143000	33064	居住用途全部建设商品住房
	4	亦庄新城 0510 街区 YZ00-051 0-0017 地 块	2022. 02.17	2211 5	4423 0	147600	33371	居住用途全部建设商品住房
	小计			1645 31	3522 80	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. 01.29	1534 3	3600 0	11401	3167	出让年限 20 年; 用于 N8 实验楼 项目

地	2	亦庄新城 YZ00-060 7 街区 0101 地块 工业项目	2024. 11.06	4701 9.7	4701 9.7	5891.5 684	1253	
	3	亦庄新城 0104 街区 42M1 地块 工业项目	2021. 07.12	1060 37.9	2120 75.8	21377. 24064	2016	
	小 计			1684 00.6	2950 95.5	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。

4. 市级分享土地收入

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），对于城六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 **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，市级分享比例为 **8%**。北京经济技术开发区核心区参照城六区（**16%**）执行，新扩区参照其他区（**8%**）执行。

经估算，预计本项目市级分享土地收入为 **41959** 万元。

（二）项目安排财政资金

本项目不涉及安排财政资金。

（三）项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-3 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入			
		2029	2030	2031	合计
区级留存土地出让收入	万元	241265.4	144759.24	96506.16	482530.80
土地出让收入	收入定价	7127.19	7127.19	7127.19	-
	出让面积	36.80	22.08	14.72	73.59
	收入小计	262245	157347	104898	524490.00
市级分享土地收入		20979.6	12587.76	8391.84	41959.20

注：正文收入为四舍五入取值，实际以表格精确数为准。

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目不产生运营成本，不涉及专项资金计提支出。

第五章 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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2029	2030	2031	合计
项目收入	241265.40	144759.24	96506.16	482530.80
运营支出	0.00	0.00	0.00	0.00
收益	241265.40	144759.24	96506.16	482530.80

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 305000 万元，其中第一年发行 140000 万元，第二年发行 140000 万元，第三年发行 25000 万元。债券利率 1.80%，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 5-2 专项债券应付本息情况表

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
2026 年	0	140000	0	140000	1.80%	2520.00	2520.00
2027 年	140000	140000	0	280000	1.80%	5040.00	5040.00
2028 年	280000	25000	0	305000	1.80%	5490.00	5490.00
2029 年	305000	0	140000	165000	1.80%	2970.00	142970.00
2030 年	165000	0	140000	25000	1.80%	450.00	140450.00

2031 年	25000	0	25000	0	1.80%	0.00	25000.00
合计	—	305000	305000	—	—	16470.00	321470.00

注：利息计算基数为期末本金余额，实际付息时间以付息日为准。

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 5-3 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	
2026 年	0.00	0.00	2520.00	2520.00	是
2027 年	0.00	0.00	5040.00	5040.00	是
2028 年	0.00	0.00	5490.00	5490.00	是
2029 年	241265.40	140000.00	2970.00	142970.00	是
2030 年	144759.24	140000.00	450.00	140450.00	是
2031 年	96506.16	25000.00	0.00	25000.00	是
合计	482530.80	305000.00	16470.00	321470.00	—

注：建设期利息由政府性基金预算予以保障。

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 1.50，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 1.50,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。

第六章 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，汛期安全隐患突出，已发生房屋倒塌情况。村民期盼搬迁多年，搬迁意愿强烈。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、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 381567 万元。从资金来源看，项目计划使用地方政府专项债券 305000 万元，约占项目总投资的 80%；使用财政安排资金 76567 万元，约占项目总投资的 20%。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归，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 482531 万元，预计总成本 0 元，预计收益为 482531 万元。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资估算为 381567 万元，计划使用地方政府专项债券 305000 万元，约占项目总投资的 80%；财政安排资金 76567 万元，约占项目总投资的 20%。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、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容完整、计划合理且切实可行。偿债计划清晰明确，债券存续期内每年支付一次利息，本金则于 2029 年至 2031 年到期偿还。项目实施与偿债目标关联显著，项目单位负责归集土地出让收入，财政部门负责组织上缴国库并偿还本息，责任主体清晰。项目已制定有效的过程控制措施，并充分识别了收益实现等偿债风险点，明确了包括严

格收益测算、提升运营效率以及落实调减投资、处置资产等缺口补救措施在内的应对方案，整体偿债保障机制健全。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成太湖科创产业园项目建设，实现土地顺利出让，保障专项债券本息偿付，为工业产业园区建设做相关工作。其中：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；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，长度为 370 米。

该目标与亦庄新城规划及高精尖产业发展等政策规划高度相符，与实际工作需要紧密匹配，具有一定的前瞻性和约束力。绩效指标全面充分、细化量化且可衡量，核心产出指标包括完成征地搬迁面积、建成市政道路长度，核心效益指标为实现土地出让收入 482531 万元、债券本息覆盖倍数达到 1.50。各项指标值基于市场数据和历史经验设定，符合客观实际与行业现状，具有可考核性。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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。二是强化土地出让收入管理。督促相关部门依法依规推进土地出让工作，加快土地出让进度，确保土地出让收入及时、足额缴入国库，保障项目偿债资金来源。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。

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土地储备与建设服务中心名下。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开发建设局（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 其他需要说明的事项

无。