2026年北京市政府专项债券（四十三期）

丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目

（一期）地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：北京丰科建投资有限公司

本级行业主管部门（盖章）：中关村科技园区丰台园管理委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市丰台区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市丰台区财政局

2026年10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 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 5 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 7 -
一、编制依据及原则 ..... - 7 -
二、估算范围 ..... - 7 -
三、估算说明 ..... - 8 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 9 -
五、资金筹措 ..... - 10 -
六、组合融资 ..... - 11 -
第三章 项目收入分析 12
一、项目专项收入分析 12
二、项目安排财政资金 ..... - 20 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 20 -
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、专项债券项目收支预算表 ..... - 26 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 27 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 29 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 29 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 32 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 34 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 34 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 35 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 35 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 36 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 37 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 37 -
第七章 项目风险控制 ..... - 39 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 39 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 41 -
第八章 还款保障情况 ..... - 42 -
一、还款责任及保障 ..... - 42 -
二、项目资产管理 ..... - 43 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 43 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 45 -

第一章　项目概况

丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）项目总投资111515万元，其中：计划申请专项债券总额86500万元，已发行0万元，2026年申请专项债券60000万元，其中本批次申请专项债券29000万元，债券期限5年，利率1.35%；2027年预计申请专项债券26500万元，债券期限2年，利率1.35%；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

项目全称为丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）（以下简称“本项目”或“项目”），发展改革部门审批监管代码《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕57号），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P26110106-0006。

本项目属于产业园区领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市丰台区。

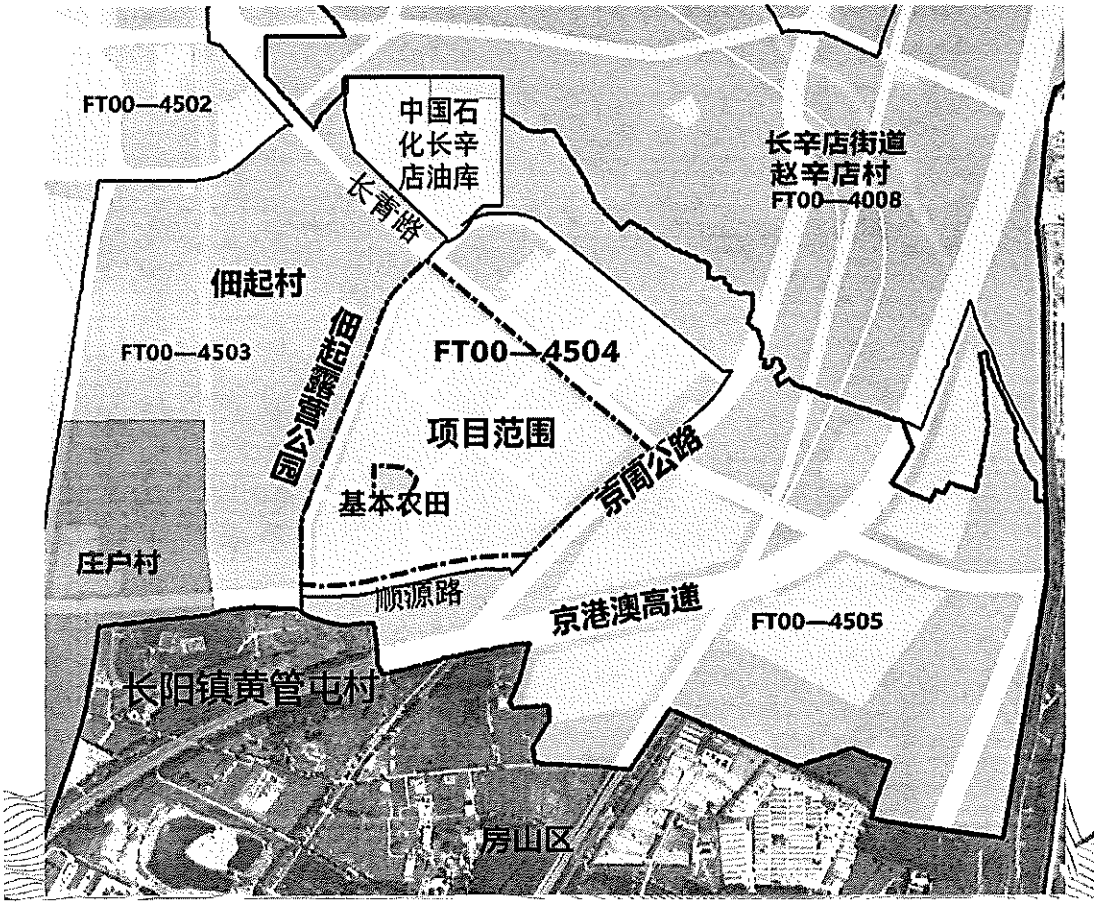


图 1-1 项目范围图

2025 年，丰台区的地区生产总值增长了 5.4%。丰台区地区生产总值达到了 2592.9 亿元，比上年增长了 5.4%。其中，第一产业增加值为 0.9 亿元，第二产业增加值为 281.5 亿元，第三产业增加值为 2310.6 亿元。此外，丰台区规模以上工业总产值同比增长 6.6%，多个主导产业保持较快增长。其中，航空航天产业完成产值同比增长 22.3%；专用设备制造业完成产值同比增长 15.6%；非金属矿物制品业完成产值同比增长 23.8%。

三、项目建设内容

根据《北京市丰台区发展和改革委员会关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕57号），本项目主要建设规模和内容是:总用地建筑控制规模为62.3万平方米(不含地下)，建设内容为工业研发、一类工业、物流、公交场站等等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容是:进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，非营利性配套设施用地拟按划拨方式供应土地，其他用地拟按有偿方式供应土地。

四、项目投资情况

本项目总投资111515万元，其中前期费用3775万元，占比3.38%；征地费用70211万元，占比62.96%；拆迁费用264万元，占比0.25%；市政基础设施建设费10119万元，占比9.07%；其他费用4093万元，占比3.67%；建设期利息3930万元，占比3.52%，电力工程接入费16676万元，占比14.95%，管理费1768万元，占比1.59%,审计费95万元，占比0.09%，两税两费584万元，占比0.52%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金25015万元，占比22.43%；专项债券资金86500万元，占比77.57%；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

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京丰科建投资有限公司，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	北京丰科建投资有限公司		
法定代表人	庄严	成立日期	2010-05-19
注册资本	30000 万元	营业期限	2010-05-19 至长期
统一社会信用代码	91110106551348453H		
注册地址	北京市丰台区南四环西路 188 号 5 区 25 号楼四层		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；投资管理；资产管理；项目投资；投资咨询。（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。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		

北京丰科建投资有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区丰台园管理委员会，统一社会信用代码 11110106000063335A。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 28 个月，于 2026 年 9 月开工建设，预计 2028 年 12 月完工。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。

项目不涉及运营，土地前期开发完成后，非营利性配套设施用地拟按划拨方式供应土地，其他用地拟按有偿方式供应土地。

八、项目审批情况

本项目为核准制项目。2026年9月14日，丰台区发展改革委下发《关于丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京丰台发改（核）〔2026〕57号），同意项目实施。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

中关村科技园区丰台园管理委员会和北京丰科建投资有限公司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。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

北京丰科建投资有限公司向北京市丰台区财政国资局上缴项目出让收益后，由北京市丰台区财政国资局组织将到期应还债券本息及服务费缴入国库。如因其他因素导致项目建设主体无法上缴收益用于专门还本付息的，利息及各项费

用由北京丰科建投资有限公司以各种形式的其他收入进行偿还，如果北京丰科建投资有限公司无其他收入偿还利息的，由北京市丰台区财政国资局组织安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等进行偿还。

（三）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，权益登记在中关村科技园区丰台园管理委员会名下。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　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

2.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府第148号令）；

3.《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办法〔2015〕11号）；

4.北京市人民政府办公厅《关于印发<北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法>的通知》（京政发〔2002〕51号）；

5.《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；

6.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

7.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令124号）；

8.《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）；

9.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

10.北京市现行其他有关造价文件。

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、征地费、拆迁费、市政基础设施建设费、其他费用、建设期利息等。

三、估算说明

1.征地费：主要包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、其他地上附着物补偿费、树木伐移补偿费、征地相关税费等，依据国家、北京市相关政策规定和本项目实际情况确定。

2.拆迁费：主要包括集体非宅腾退等，依据国家、北京市相关政策规定和本项目实际情况确定。

3.市政基础设施费

（1）工程费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市地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 前期费用和其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定。

5. 建设期利息：5 年期利率以 1.35%测算，2 年期利率以 1.35%测算。

6. 电力工程接入费：依据北京市规划和自然资源委员会等 4 部门关于印发《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出有关意见的请示》（京规自文〔2023〕47 号）及北京市发展和改革委员会等 4 部门关于印发《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）》的通知（京发改〔2023〕597 号），电力接入工程费用按照储备地块的用地面积，区分规划用途，确定定额标准。试行期定额标准为：居住类 200 元/平方米，商办类 330 元/平方米，一般工业 390 元/平方米，公共服务与其他 330 元/平方米

7. 管理费：管理费计提比例为 2%。

8. 审计费：审计费依据《财建〔2001〕512 号》文计取。

9. 两税两费：依据《京规自发〔2021〕449 号》文进行估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 111515 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	总投资估算金额	是否使用专项债	主要技术经济指标	
				单位	数量
一	总投资	111515		万平方米	893.40
1	前期费用	3775	是	/	/
2	征地费	70211	是	亩	893.40
3	拆迁费	264	是	平方米	236.00
4	市政基础设施费	10119	是	/	/
5	其他费用	4093	是	/	/
6	建设期利息	3930	否	/	/
7	电力工程接入费	16676	是	/	/
8	管理费	1768	否	/	/
9	审计费	95	否	/	/
10	两税两费	584	否	/	/

五、资金筹措

本项目总投资估算 111515 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 25015 万元，占比 22.43%；专项债券资金 86500 万元，占比 77.57%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金合计 25015 万元，占比 22.43%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

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	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政预算资金	4012	9110	10344	831	392	326	25015	22.43%
专项债券	60000	26500	0	0	0	0	86500	77.57%
合计	64012	35610	10344	831	392	326	111515	100.00%
分年度占比	57.40%	31.93%	9.28%	0.75%	0.35%	0.29%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，本项目计划使用专项债券资金86500万元。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券86500万元，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。

表2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026年	29000	5	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026年	31000	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2027年	26500	2	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，本项目属于产业园区领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

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 108989 万元，为 M4 工业研发用地、M1 工业用地、W1 物流用地等土地出让金扣除各项基金（资金）计提后收入。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	土地出让收入	133655
	扣除计提土地出让收入	108989

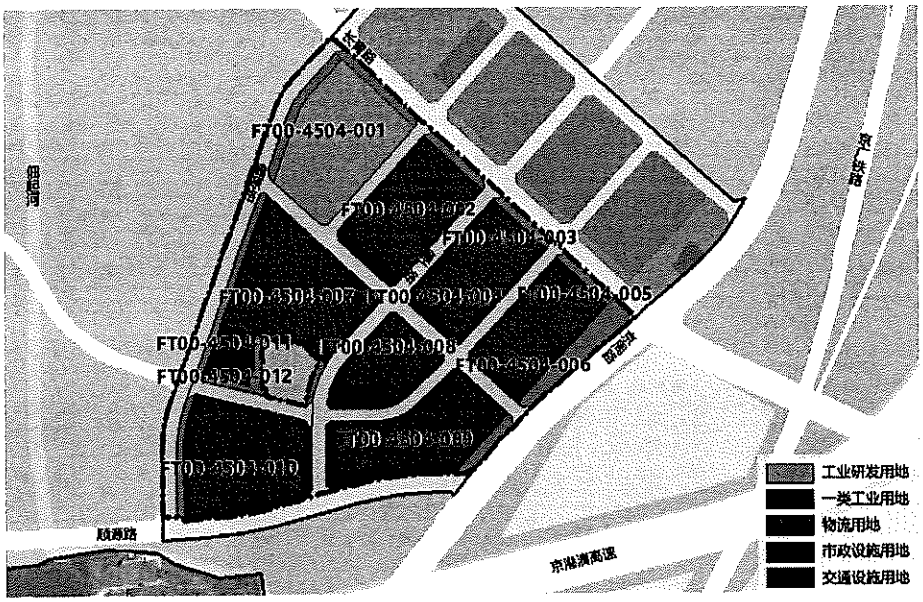


图 3-1 项目偿债地块图

（一）土地出让收入的净收入

1. 土地出让收入

项目建成后可作为工业研发、一类工业及物流设施等基础设施用地。根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：其中供地方式为划拨的，其收入依据应分摊土地整理成本确定；供地方式为协议出让按照市场比较法和成本逼近法并结合该区域土地成交实际情况综合测算的预期土地出让价格确定；供地方式为公开出让的，参照土地价值评估所适用的方法，采用市场比较法和成本逼近法对土地市场价格进行预测，对土地开发价值进行合理预期。

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日地价的一种方法。通过对住宅社区成熟度、公共服务设施状况、基础设施完备状况、交通便捷程度及宗地情况等因素对比分析，按照土地级别相近，区域定位相近，土地价值内涵相同的原则，在丰台区找到符合标准的交易实例作为比较实例，并进行因素修正。

成本逼近法依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《北京市出让国有建设用地使用权地价评估技术指引》相关规定测算。本项目地块为工业用地，设定开

发程度为六通一平，依次测算土地取得费、土地开发费、相关税费，同时考虑开发周期、利息率、利润率、土地增值收益率等修正参数进行测算最终地价。

2026 年上半年，一类工业用地 11 宗主要为 20 年期或 30 年期，容积率在 1.0-2.4 之间，用地面积 38.42 万平方米，建筑规模 57.84 万平方米；物流用地 2 宗为 30 年期，容积率 1.5 或 1.8，用地面积 15.04 万平方米，建筑规模 24.86 万平方米；工业研发用地 4 宗为 20 年期，容积率在 1.2-2.5 之间，用地面积 12.34 万平方米，建筑规模 24.64 万平方米。

参考北京近两年周边地区土地成交价格，一类工业用地以 20 年期和 30 年期为主，价格区间在 1100-1800 元/平方米；物流用地以 20 年期和 30 年期为主，价格区间在 1400-2500 元/平方米；工业研发用地以 20 年期为主，价格区间在 1400-2800 元/平方米。

成本逼近法按照本项目总成本 111515 万元进行测算，结合开发周期、利息率、利润率、土地增值收益率进行测算；测算后工业用地地价单价为 2450 元/平方米。

最终确定项目范围内一类工业用地楼面熟地价为 1580 元/平方米，仓储物流用地楼面熟地价约 2500 元/平方米，工业研发用地楼面熟地价约 3100 元/平方米。

（1）供地方式为划拨

依据北京市规划和自然资源委员会等五部门《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的

通知》（京规自发〔2021〕449号），通过划拨方式供应的公共设施用地成本分摊按10%分摊土地成本。本项目通过划拨方式供应的公共设施用地成本分摊为86万元，具体如下表所示：

表3-2 项目经营性收入情况表（划拨）

计划供地时间	地块编号	用地性质	出让方式	建筑规模（平方米）	分摊单价（元/平方米）	金额（万元）
2028年	FT00-4504-011	S3	划拨	2950	1804	53
2028年	FT00-4504-012	U12	划拨	1840	1804	33
合计						86

（2）供地方式为协议出让

协议出让的工业研发用地，其收益为土地补偿费与土地收益返还之和。

依据市场比较法和成本逼近法的预期土地出让价格。按楼面熟地价约3100元/平方米，本项目通过协议出让方式供应的研发设计用地土地出让收入为30619万元，具体如下表所示：

表3-3 项目经营性收入情况表（协议出让）

计划供地时间	地块编号	用地性质	出让方式	建筑规模（平方米）	分摊单价（元/平方米）	金额（万元）
2028年	FT00-4504-001	M4	协议出让	98770	3100	30619
合计						30619

（3）供地方式为公开出让

供地方式为公开出让的，其收入依据市场比较法和成本逼近法的预期土地出让价格确定。

项目范围内一类工业用地楼面熟地价为1580元/平方米，仓储物流用地楼面熟地价约2500元/平方米，具体如下表所示：

表3-4项目经营性收入情况表（公开出让）

出让年限	地块编号	用地性质	建筑规模（平方米）	单价（元/平方米）	金额（万元）
2027年	FT00-4504-002	M1	76200	1580	12040
2027年	FT00-4504-003	M1	35100	1580	5546
2027年	FT00-4504-004	M1	34950	1580	5522
2027年	FT00-4504-005	M1	45000	1580	7110
2028年	FT00-4504-006	M1	33750	1580	5333
2028年	FT00-4504-007	M1	66300	1580	10475
2028年	FT00-4504-008	W1	48300	2500	12075
2028年	FT00-4504-009	W1	85500	2500	21375
2028年	FT00-4504-010	W1	93900	2500	23475
	合计				102950

综上所述，本项目土地出让收入为133655万元。

2. 各项基金（资金）计提

（1）供地方式为划拨

供地方式为划拨的土地分摊收入不计提各项基金（资金）。

（2）供地方式为协议出让

根据北京市人民政府《关于本市国有土地有偿使用收入返还问题的通知》(京政发〔1995〕33号)、北京市财政局《关于印发<北京市国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（京财经二〔2007〕1011号)、北京市财政局《关于印发<北京市土地储备资金财务管理暂行办法>的通知》（京财经二〔2007〕2367号)、北京市国土局《关于土地前期成本实行收支两条线管理有关事项的通知》（京国土财〔2011〕433号）和北京市财政局《关于从区县土地收益中增提市政府轨道交通等重大事项资金的通知》（京财经二〔2012〕1483号)等有关规定，并参考实际计提情况，丰台区级土体收益返还比例如下：

北京市对丰台区政府土地收益返还比例为50%，扣减各项资金计提后实际返还比例为36%，即丰台区范围内政府土地收益按22.43%比例扣减市级代提，包含农业土地开发资金，以土地出让面积的15%作为基数，按125元/平方米进行计算；国有土地收益基金、农田水利建设基金、教育资金、廉租住房保障资金按土地收益扣减新增建设用地有偿使用费、市级轨道交通专项资金和农业土地开发资金后的金额的10%列计；扣减市级代提后，按50%比例计算为丰台区政府土地收益，再从丰台区政府土地收益中按10%比例增提市政府轨道交通等重大事项资金。具体计算公式：返还丰台区政府土地收益=[100×（1-22.43%）×50%]×（1-10%），即扣除比例为64%。

（3）供地方式为公开出让

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，丰台区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于丰台区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，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。丰台区土地出让产生的净现金流入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益）×（1-16%），即扣除比例为16%。

3．土地出让收入的净收入

（1）供地方式为划拨

划拨用地土地收入的净收入为公共设施用地分摊成本为86万元。

（2）供地方式为协议出让

协议出让的工业研发用地，其收益为土地补偿费与土地收益返还之和。

协议出让用地的分摊成本为98770平方米×1804元/平方米=17815万元，协议出让收益为30619万元，土地出让收入为30619万元-17815万元=12804万元；依据协议出让的返还比例为36%，协议出让用地的净收入为17815万元+12804万元×36%=22425万元。

（3）供地方式为公开出让

扣除各项基金（资金）计提后，公开出让用地的净收入为 102950×84%=86478 万元。

综上，扣除各项基金（资金）计提 133655 万元后土地出让净收入为 108989 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入		25383	83606	0	0
合计		108989				

二、项目安排财政资金

本项目不涉及。

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：

3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	专项收入	0	25383	83606	0	0
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0
合计		108989				

第四章　项目运营支出分析

本项目不涉及运营。

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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	0	25383	83606	0	0
运营支出	0	0	0	0	0
收益	108989				

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 86500 万元，其中计划 2026 年发行 60000 万元，其中 29000 万元期限为 5 年、31000 万元期限为 3 年；2027 年计划发行 26500 万元，期限为 2 年。3 年期债券利率 1.35%，2 年期债券利率 1.35%，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

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	60000	0	0	60000	1.35%	135	135
2	2027 年	60000	26500	0	86500	1.35%	1078	1078
3	2028 年	86500	0	0	86500	1.35%	1168	1168
4	2029 年	86500	0	57500	29000	1.35%	831	58331
5	2030 年	86500	0	0	29000	1.35%	392	392
6	2031 年	86500	0	29000	0	1.35%	326	29326
合计				86500			3930	90430

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年		0	135	135	
2	2027 年	25383	0	1078	1078	是
3	2028 年	83606	0	1168	1168	是
4	2029 年		57500	831	58331	是

5	2030 年		0	392	392	是
6	2031 年		29000	326	29326	是
合计		108989	86500	3930	90430	
本息覆盖倍数		1.21				

综上，本项目用于偿还专项债券的预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.21，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 2026 年、2029 年至 2031 年收益不足的情况下，2026 年利息由财政预算资金解决，2029 年至 2031 年利息由 2027 年、2028 年结余收益支付，可以实现年度资金平衡。如果北京丰科建投资有限公司无其他收入偿还利息的，由北京市丰台区财政国资局组织安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等进行偿还。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

本项目不涉及。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 108989 万元用于偿还专项债券本息。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	**111515**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	25015
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	25015
（二）地方政府专项债券	I>=AF	86500
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	**111515**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	107585
（二）财务费用-专项债券付息	O	3930
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	0
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	**108989**

（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	108989
（三）其他收入	T>=AK+AL	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	**0**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	**86500**
六、市场化融资还本	F	**0**

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，

可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京中企星达会计师事务所（普通合伙）核算通过。

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. 符合国家政策导向。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出：坚持高质量发展原则，以新发展理念引领发展，因地制宜发展新质生产力。抓住新一轮科技革命和产业变革历史机遇，统筹教育强国、科技强国、人才强国建设，提升国家创新体系整体效能，全面增强自主创新能力，抢占科技发展制高点，推动科技创新和产业创新深度融合，不断催生新质生产力。推动技术改造升级，发展智能制造、绿色制造、服务型制造，加快产业模式和企业组织形态变革。健全高效顺畅的现代流通体系，完善国家物流枢纽网络，依托现代流通战略支点城市构建若干重要商品骨干流通走廊，支持有条件的地区建设大宗商品资源配置枢纽，健全一体衔接的流通规则和标准，降低全社会物流成本。本项目为丰台区王佐新质产业园工业前期开发项目（一期），园区定位为综合型智慧物流和现代智能制造产业园，发展智能制造、智慧物流等高精尖产业，是以科技创新驱动产业升级的典型载体，是落实新质生产力发展战略的具体实践，符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出

的“因地制宜发展新质生产力”“发展智能制造”“健全高效顺畅的现代流通体系，完善国家物流枢纽网络”等发展要求。

2. 高度契合地区规划。

《北京城市总体规划（2016年-2035年）》提出，适应产业转型升级需求和融合发展趋势，创新产业用地出让方式，探索持有物业型产业发展模式、缩短工业用地出让年限等灵活出让方式。建立产业用地全生命周期管理政策，完善全过程评估监督机制和退出机制。本项目在完成前期土地开发各项工作后，将供应多宗产业用地，包括M1一类工业用地、W1物流用地、M4工业研发用地，可以为后续探索创新工业用地利用政策提供重要基础。完善物流配送模式，提升物流配送的整体效益，构建由物流基地、专业物流园区、配送中心、末端配送点组成的城乡公共物流配送设施体系。本项目规划建设新质产业园，将智慧物流作为园区产业定位之一，同步布局智能制造，形成“制造+物流”产业联动模式，有利于北京市物流网络节点和城乡公共物流配送设施体系的建设和完善。依托京津、京保石、京唐秦等主要通道，推动制造业要素沿轴向集聚，协同建设汽车、新能源装备、智能终端、大数据、生物医药等优势产业链。做好与河北雄安新区产业政策衔接，积极引导中关村企业参与河北雄安新区建设，将科技创新园区链延伸到河北雄安新区，促进河北雄

安新区吸纳和集聚创新要素资源，培育新动能，发展高新产业。本项目位于京保石通道和京雄发展走廊重要节点，是西南方向进入中心城区的关键产业枢纽，既能承接中心城区产业功能疏解，也能辐射带动京南及雄安新区产业协同发展，符合北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构，有助于完善首都南部高精尖产业布局，提升区域整体产业能级。本项目通过土地前期开发，为王佐新质产业园建设奠定基础，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》提出的“创新工业用地利用政策”“构建由物流基地、专业物流园区、配送中心、末端配送点组成的城乡公共物流配送设施体系”“推动制造业要素沿轴向集聚”等要求。

3. 能充分发挥当地资源禀赋。

本项目的建设和实施，将充分利用和整合北京市科技、教育、产业等各方面资源，加快建设物流节点，因地制宜布局物流服务设施。发展“人工智能+现代物流”，支持园区和企业全链条数智化改造，加快高端标准仓库、智慧立体仓储设施供给，大力推广无人仓储、无人装卸、智慧转运等智能化设施设备，促进物流智慧管理系统应用。推动先进制造业与现代物流业融合创新发展，聚焦重点产业完善物流专业化服务。本项目园区定位为综合型智慧物流和现代智能制造产业园，是中心城区西南地区重要物流节点，既符合北京市物流数智化转型方向，也契合两业融合发展要求。本项目的

实施未来有利于开展与周边产业链内的上下游龙头企业进行技术交流与业务往来，更加有效地推动新型技术的发展进程。

4. 能有效解决当前瓶颈问题。

本项目的实施将有效推动制造业高端化、智能化、绿色化发展，解决关键核心技术“卡脖子”问题。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

北京丰科建投资有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

本项目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，前期手续真实有效。

本项目规划总用地面积约 59.67 公顷（895 亩），建设用地占比 72%，规划总建筑规模约 62.25 万平方米。规划物流用地 3 处，总面积 15.18 公顷（合 227.7 亩），建筑规模 22.77 万平方米；规划一类工业用地 6 处，总面积 20.89 公顷（合 313.35 亩），建筑规模 29.13 万平方米；预留 1 处工业研发用地，面积 5.81 公顷（合 87.15 亩），建筑规模 9.87 万平方米。

目前，摩尔线程、天微电子、程力集团三家企业已签订战略合作协议。其中摩尔线程拟选址用地面积约 163.4 亩；天微电子拟选址用地面积约 70.1 亩；程力集团拟选址用地

面积约 33.8 亩；西南物流和人教出版社拟选址用地面积约 227.7 亩，整体意向单位入驻率已达 70%。

程力汽车集团股份有限公司创立于 2016 年，位于湖北省随州市，前身是湖北程力专用汽车有限公司，注册资本 1 亿元，是一家集汽车整车、专用汽车、新能源汽车、汽车零部件和应急装备等研发、制造、销售，以及金融、教育、服务、置业投资等业务于一体的多元化集团公司。2021 年位列中国民营企业 500 强第 373 位、湖北省民营企业制造业 100 强第 4 位。

北京摩尔云智算基础设施有限公司创立于 2026 年，注册资本 10 亿元，隶属于摩尔线程智能科技（北京）股份有限公司，摩尔线程是北京本土国产全功能 GPU 芯片上市公司，自研 MUSA 架构，提供云端智算卡/集群、桌面游戏显卡、边缘 AI 终端全栈国产算力硬件与软件方案，广泛供应国内智算中心与政企 AI 项目。

深圳市天微电子股份有限公司成立于 2003 年，总部位于深圳市南山区高新技术产业园北区紫光信息港，是以集成电路(IC)设计、半导体设备制造、产业化营销为特色的综合性国家级高新技术企业。

京西南物流中心有限公司于 2002 年 07 月 09 日在丰台分局登记成立。公司经营范围包括货运代理；仓储保管；分批包装；配送服务；接受委托提供物业管理等。

人民教育出版社，是教育部所属大型专业出版社，成立于1950年12月1日，1983年挂牌成立课程教材研究所，致力于基础教育教材、其他各级各类教材、教育图书、期刊和数字音像产品的编研出版，形成了“敬业、严谨、团结、创新”的社风，是基础教育教材编研出版的专业队、国家队、主力军，是国内综合实力最为雄厚的单体出版社、国家出版融合旗舰单位。

综上，项目单位的确定合法合规。项目实施条件可行，项目组织机构健全，职责分工与管理制度明确；项目实施方案可行，计划进度安排合理，技术方案可行，项目审批手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源

从资金来源看，计划使用财政安排资金25015万元，占比22.43%；专项债券资金86500万元，占比77.57%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

2. 资金到位可行性

本项目计划使用专项债券86500万元，其中计划2026年发行60000万元,2027年发行26500万元。剩余资金将依照投资计划完成出资。

项目资金来源明确，资金到位可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。项目不涉及运营，无运营成本。项目收入、成本、收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.21，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

五、债券资金需求合理性

本项目属于产业园区领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目总投资估算111515万元，其中：专项债券86500万元，占比77.57%，财政安排资金25015万元，占比22.43%。经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.21倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

经测算，本项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

偿债风险点：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。

风险控制措施：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。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：支持产业园区领域项目，完成土地入市计划、有序导入符合区域定位的产业项目，培育产业集聚能力，带动属地就业，提升片区综合发展水平。

绩效目标包含但不限于产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标），效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、计划管理指标、资本管理指标、项目管理指标、监督检查指标）、满意度指标。设定指标如下：

数量指标：支持项目数量1个。

质量指标：项目建设验收合格率100%。

时效指标：项目建设按期完成率100%。

成本指标：实际发生的总投资成本不超过投资估算的测算金额111515万元。

经济效益指标：项目实施后，计划对当地经济发展起到推动作用。

社会效益指标：落实国家、北京市相关规划及政策等要求，推动区域就业人口增加。

生态效益指标：落实环境保护措施要求。建设过程中将采用先进的施工技术方案，确保环保达标、节能节水。

可持续影响指标：项目持续发挥作用的期限。本项目持续发挥作用的期限为3年。

计划管理指标：投资计划分解（转发）用时小于等于10个工作日。

资本管理指标：年度计划投资完成率100%。

项目管理指标：专项债按计划执行率100%。

监督检查指标：审计督查、巡视等指出问题项目比例0%。

服务对象满意度：项目服务对象的满意度90%。

本项目绩效目标结合北京市丰台区发展情况以及项目实际，遵循全面充分、指向明确、细化量化、可衡量、易获取、可考核等基本原则设定；指标值符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律。综上，绩效目标设置明确且合理。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本事前绩效评估报告仅供发债主体发行2026年北京市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本项目“整体情况评估”得分为95分，“本年度债券需求评估”得分为95分，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。本项目用地范围符合区域国土空间规划、土地利用总体规划及城市发展规划，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。项目单位将严格依据土地一级开发整体进度计划、征地拆迁计划及基础设施建设计划投入资金，保障征地补偿、场地平整、配套设施建设等各环节资金足额到位，确保项目按期完成土地整理、达到供地标准。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择具备土地开发、场地整治、市政施工资质的承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保障一级开发工程整体质量达标。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。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，即北京丰科建投资有限公司对北京丰科建投资有限公司形成的长期股权投资，资产和权益登记在北京丰科建投资有限公司名下。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，中关村科技园区丰台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、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