2026年北京市政府专项债券（四十四期）
中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目专项债券
项目实施方案

实施单位（全称）：

北京新牧置业发展有限公司

主管部门（全称）：

北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室

北京市海淀区财政局

2026年10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.....1
三、项目单位.....1
四、项目主管部门.....2
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.....8
十一、项目建设运营模式.....8
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.....12
三、项目社会效益.....12
四、项目事前绩效评估情况.....13
1.项目实施的必要性、公益性.....13

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度 13
3. 项目资金来源和到位可行性 14
4. 项目收入、成本、收益预测合理性 14
5. 绩效目标合理性 14
第三章项目投资估算与资金筹措 16
一、编制依据及原则 16
二、估算范围 16
三、估算说明 17
四、建设内容及投资估算 17
五、资金筹措 19
六、组合融资 20
第四章项目收入分析 21
一、项目经营性收入分析 21
第五章项目收益与融资平衡方案 23
一、项目收益分析 23
二、项目融资本息 23
三、项目收益与融资平衡分析 25
四、项目收益融资平衡评价结果 26
第六章项目风险控制 27
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 27

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 27
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 28
四、敏感性分析 29
第七章还款保障情况 30
一、还款责任及保障 30
二、项目还本付息资金对应的收入管理 30
第八章项目信息披露计划及主管部门责任 31
一、信息披露计划 31
二、主管部门责任 33
第九章其他需要说明的事项 35

第一章项目概况

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目总投资686444万元，其中计划申请专项债券总额378400万元：2024年9月份发行220000万元，债券期限7年，发行利率1.96%，每年支付一次债券利息，本金到期一次性偿还；2024年12月调减19600万元；2025年2月发行100000万元，债券期限10年，发行利率1.70%；2026年2月发行58000万元，债券期限10年，发行利率1.99%；本批次申请发行20000万元，债券期限10年，发行利率1.84%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，本金到期一次性偿还。

一、项目所在区域情况

项目位于北京市海淀区科技创新片区中关村科学城，海淀区域面积430.77平方公里，中国(北京)自由贸易试验区科技创新片区中关村科学城面积21.59平方公里；全区常住人口311.1万人。2025年实现地区生产总值13691.4亿元，按不变价格计算，比上年增长7.2%。分产业看，第一产业实现增加值2.1亿元，增长11.1%；第二产业实现增加值1016.1亿元，增长10.4%；第三产业实现增加值12673.3亿元，增长7.0%。三次产业构成为0.02：7.42：92.56。

二、项目名称

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的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新牧置业发展有限公司。项目单位已累计使用专项债券2433583万元，支持项目3个，目前已累计支出专项债券2415283万元，支出进度99%。其中，本项目已累计发行专项债券358400万元，目前已累计支出340100万元，支出进度95%。

表1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京新牧置业发展有限公司		
法定代表人	潘永卫	成立日期	2010年05月04日
注册资本	21008万人民币	营业期限	2010年05月04日至2030年05月03日
统一社会信用代码	91110108554850824A		
注册地址	北京市海淀区北安河河滩50号南院北楼一层015室		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；建设工程项目管理；企业管理咨询；出租商业用房；出租办公用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京凤凰岭环利农业技术有限公司1308.8万元6.23% 北京市海淀北安河农工商总公司8235.14万元39.20% 北京市海淀区苏家坨乡农工商总公司11464.06万元54.57%		

北京新牧置业发展有限公司是由苏家坨镇政府所属的三家集体企业共同投资，系依法设立并有效存续的镇属企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室（以下简称“区园区办”）。区园区办负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位

北京新牧置业发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。若本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金，可由财政部门采取扣减区园区办相关预算资金等措施予以偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目核准的批复》《关于海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目核准的批复》及北京市海淀区发展改革委《项目备案证明》，本项目的建设范围与内容为对苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路（苏家坨镇域）、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）及周边村庄范围内的部分宅基地和非宅基地等进行腾退，及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约 44 万平方米，其中宅基地约 13 万平方米，非宅基地约 31 万平方米，同时进行安置房建设。

相关主要指标如下表:

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
前沙涧东区定向安置房	京发改〔2012〕192号	住宅及千人指标配套	建筑控制规模 265900 平方米	152953 万元
前沙涧北区定向安置房	京发改〔2012〕195号	住宅及千人指标配套	建筑控制规模 424100 平方米	181155 万元
宅基地和非宅基地腾退项目	京海淀发改（备）〔2023〕117 号	部分宅基地和非宅基地进行腾退	腾退总面积约 44 万平方米	352336 万元
		合计		686444 万元

六、项目投资估算

本项目总投资估算为 686444 万元，其中，安置房建设工程费用 316408 万元，占比 46.09%，工程建设其他费用 17700 万元，占比 2.58%，宅基地和非宅基地等腾退 352336 万元，占比 51.33%，具体资金来源如下：

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 268980 万元，约占总投资的 39%；使用“以前年度中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券 39064 万元，约占总投资的 6%；拟使用专项债 378400 万元，约占总投资的 55%。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。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

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	铺底流动资金	宅基地和非宅基地等腾退	合计
投资估算金额	316408	17700				352336	686444
占比	46.09%	2.58%				51.33%	100.00%

七、项目地点

本项目建设地点位于海淀区苏家坨镇，项目四至分别是：东至苏一二村、苏三四村东，西至安阳西路，南至北清路以北，北至后沙涧村北。

八、建设工期及实施进度计划

前期准备阶段：在 2012 年 2 月土地征拆、2012 年 3 月场地平整。

项目建设阶段：项目已在 2023 年 9 月开工建设，建设期 52 个月，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目核准的批复（京发改〔2012〕192 号）；

海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目核准的批复（京发改〔2012〕195 号）；

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目备案证明（京海淀发改（备）〔2023〕117 号）。

2. 用地审批。2013 年 7 月 26 日，北京市国土资源局《不动产权证书》（不动产权第 00174 号）/用地预审意见书，载

明权利人为北京新牧置业发展有限公司，权利类型为出让，用途为城镇住宅用地，面积76314.48平方米。

2013年6月9日，北京市国土资源局《不动产权证书》（不动产权第00153号）/用地预审意见书，载明权利人为北京新牧置业发展有限公司，权利类型为出让，用途为城镇住宅用地，面积30118.32平方米。

2013年6月9日，北京市国土资源局《不动产权证书》（不动产权第00154号）/用地预审意见书，载明权利人为北京新牧置业发展有限公司，权利类型为出让，用途为城镇住宅用地，面积38890.23平方米。

3.规划审批。2023年4月28日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《建设工程规划许可证》，载明用地单位为北京新牧置业发展有限公司，用地项目名称为海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目（S7-4地块1#住宅楼等38项），位于海淀区苏家坨镇前沙涧村S7-4地块，总建筑面积302096平方米。

2023年10月24日北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《建设工程规划许可证》，用地项目名称为海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目（S3-3地块1#住宅楼等20项），位于海淀区苏家坨镇前沙涧村S3-3地块，总建筑面积109218.04平方米。

2023年10月24日北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《建设工程规划许可证》，用地项目名称为海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目（S5-5地块1#住宅楼等

22项），位于海淀区苏家坨镇前沙涧村S5-5地块，总建筑面积141300.91平方米。

4.环评备案。2011年11月1日，本项目批复《环境影响报告书》（京环评〔2011〕480号）。

2011年11月1日，本项目批复《环境影响报告书》（京环评〔2011〕481号）。

5.施工许可。2023年6月19日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110108202306190101），载明建设单位为北京新牧置业发展有限公司，工程名称为海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目（S7-4地块1#住宅楼等38项）（施工）一期，建设面积114528平方米。

2023年6月19日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110108202306190201），载明建设单位为北京新牧置业发展有限公司，工程名称为海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目（S7-4地块1#住宅楼等38项）（施工）二期，建设面积187568平方米。

2023年12月19日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110108202312190201），载明建设单位为北京新牧置业发展有限公司，工程名称为海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目（S3-3地块1#住宅楼等20项），建设面积109218.04平方米。

2023年12月19日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110108202312190101），载

明建设单位为北京新牧置业发展有限公司，工程名称为海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目（S5-5地块1#住宅楼等22项），建设面积141300.91平方米。

综上，中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京新牧置业发展有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，经财政部门审核后拨付。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52个月，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。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会海淀分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入、

矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19号），国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，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。项目建设期间利息及各项费用由北京市海淀区财政局安排预算资金支付。平衡资金地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。北京市海淀区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。北京市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

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，权益登记在区园区办名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

项目位于北京市海淀区科技创新片区中关村科学城，海淀区域面积430.77平方公里，中国(北京)自由贸易试验区科技创新片区中关村科学城面积21.59平方公里；全区常住人口311.1万人。2025年实现地区生产总值13691.4亿元，按不变价格计算，比上年增长7.2%。分产业看，第一产业实现增加值2.1亿元,增长11.1%;第二产业实现增加值1016.1亿元，增长10.4%；第三产业实现增加值12673.3亿元，增长7.0%。三次产业构成为0.02：7.42：92.56。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

国务院《关于印发北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知》将中关村科学城区域划入中国（北京）自贸试验区科技创新片区，将打造数字经济试验区、全球创业投资中心、科技体制改革先行示范区。

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目位于北京市海淀区中关村科学城北区(海淀北部地区)，是承载北京高端科技创新功能、承接高精尖产业落地、构筑北京西北部创新发展高地、推动中心城区和生态涵养区同步高质量发展最现实的强大引擎。

（二）高度契合地区规划。

海淀区作为首都中心城区的重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关

键地区，是疏解非首都功能的主要地区。依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，海淀区要构建“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的城市空间结构。要依托城市空间格局，发展多样化科技创新空间，以“一横轴”为串联，提升前沿科技创新联动能力。通过整合北清路前沿科创发展走廊沿线创新功能区与科创资源，优化创新体系，建设高端创新要素的联动纽带，优化永丰、翠湖发展极创新功能。

本项目位于“多极”体系中的翠湖发展极，项目建设是海淀区营造科技创新交流环境，提升创新空间国际化品质，增强科技服务发展水平和配套能力的重要举措。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

中关村科学城既是“三城一区”之首，也是中国（北京）自贸试验区科技创新片区的重要构成部分，更是海淀作为全国科技创新中心核心区的全面战略支撑。依据《海淀区“两区”建设工作方案》和《中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团实施方案》，海淀区将聚焦两方面的重点试验任务：一是创新数字经济发展环境，增强数字贸易国际竞争力。建设国际信息产业和数字贸易港，构建安全便利的国际互联网数据专用通道，加强跨境数据保护规制合作。对标国际先进水平，探索符合国情的数字贸易发展规则。二是强化知识产权运用保护。探索研究鼓励技术转移的税收政策，完善知识产权质押制度。赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权，探索形成市场化赋权、成果评价、收益分配

等制度。利用外资规模和进出口总额保持平稳增长。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

二、项目经济效益

习近平总书记视察北京并发表重要讲话，提出要以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京经济技术开发区“三城一区”建设，深化科技体制改革，努力打造北京经济发展新高地。

国务院《关于印发北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知》将中关村科学城区域划入中国（北京）自贸试验区科技创新片区，将打造数字经济试验区、全球创业投资中心、科技体制改革先行示范区。

本项目的建设有助于提升完善中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）配套基础设施水平，为中关村科学城创新发展提供强力支撑，间接或直接形成一定规模的经济效益。

三、项目社会效益

依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035

年）》全面落实北京“建设国际一流的和谐宜居之都”的要求，要将海淀建设成为人文、生态、科技融合发展的世界领先的科技创新活力城市，令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城。到2050年，海淀区要全面建设成为世界领先的科技创新活力城市，成为令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城，各项发展指标达到国际一流水平。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

“十四五”时期是海淀区集中释放中关村科学城创新发展动力活力潜力、引领北京国际科技创新中心建设的战略机遇期，海淀区委十二届十四次全会强调，要担当起北京国际科技创新中心建设领头羊的责任使命，开启北京国际科技创新中心核心区建设新征程。

通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目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PPP项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金及政府专项债资金，财政资金268980万元，约占总投资的39%，已到位129500万元，剩余139480万元预计2027年到位;使用以前年度“中国(北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券39064万元，约占总投资的6%，已全部到位;拟使用专项债378400万元，约占总投资的55%。截至目前，项目已取得专项债358400万元，未来除发行专项债外全部为海淀区财政局安排资金。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目预计收入与融资平衡的压力测试结果，当项目预计收入下降10%，拟发行债券利率上浮20%的情况下，债券本息覆盖倍率仍然为1.51倍，测试结果显示本项目预计收入对债券还本付息保障性较好，项目可通过压力测试，预计还本付息资金具有一定的稳定性与风险控制能力。

5. 绩效目标合理性

绩效目标一级指标：产出指标、效益指标、满意度指标设定，反映了实际工作的需求和重点，使绩效目标更具针对

性和实用性。二级指标按照：数量指标、质量指标、时效指标、成本指标设定，能够准确反映工作的成果和效率。经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响、服务对象满意度设定，充分考虑了多方面的影响，使绩效目标不仅关注短期效益，还注重长期可持续影响，综合来看，三级指标按照具体实施内容填写。这样按照一级指标、二级指标和三级指标设定的绩效目标，具有全面性、科学性和合理性。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为92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

（1）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（2）财政部《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）；

（3）财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225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）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）；

（6）财政部《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）；

（7）财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

（8）北京市财政局《关于印发<北京市政府债券招标发行兑付办法>的通知》（京财国库〔2021〕86号）；

（9）北京市财政局《关于印发<北京市政府债券招标发行规则>的通知》（京财国库〔2021〕85号）；

（10）国务院《关于同意支持中关村科技园区建设国家自主创新示范区的批复》；

（11）《海淀北部地区控制性详细规划（街区层面）》。

二、估算范围

本项目的建设范围与内容为对苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路(苏家坨镇域)、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）及周边村庄范围内的部分宅基地和非宅基地等进行腾退，及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约44万平方米，其中宅基地约13万平方米，非宅基地约31万平方米，同时进行安置房建设。本项目总投资估算为686444万元，其中，安置房建设工程费用316408万元，占比46.09%，工程建设其他费用17700万元，占比2.58%，宅基地和非宅基地等腾退352336万元，占比51.33%。

三、估算说明

1.安置房建设成本以安置房初步设计方案的各项建筑指标为基数计算，最终以批准的安置设计方案各项建筑面积为准。

2.安置房前期工程费按安置房建安费的5%计算，包括建筑设计费、工程监理费等费用。最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

3.腾退补偿按照中关村科学城北区腾退安置补偿标准，最终以实际发生并经审计认定的结果为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资686444万元，项目投资费用估算明细如下:

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用					334108				
（一）	建设费	316408	0	0	17700	334108	部分是	万平方米	34.95	9560
安置房建设		316408			17700	334108		万平方米	34.95	
二	其他费用					352336		万平方米	44	
（一）	腾退费				352336	352336	部分是	万平方米	44	
1.苏一二村宅基地					39968	39968		万平方米	2	19984
2.苏三四村宅基地					45641	45641		万平方米	2	22821
3.西小营宅基地及国有单位、宿舍等					31573	31573		万平方米	2	15787
4.西小营村非宅基地					11976	11976		万平方米	5	2395
5.安阳西路周边宅基地、非宅基地					27324	27324		万平方米	8	3416
6.后沙涧村宅基地、非宅基地					112862	112862		万平方米	7	16123
7.苏一二、苏三四等村非宅基地					82992	82992		万平方米	18	4610
项目总投资合计		316408			370036	686444				

五、资金筹措

本项目总投资估算686444万元，使用财政预算资金268980万元，占比39%；使用以前年度“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券39064万元，占比6%，专项债券资金378400万元，占比55%。合计686444万元。

2024年9月已发行220000万元,2024年12月调减19600万元,调减后额度为200400万元,2025年2月已发行100000万元，2026年年2月发行58000万元，2026年10月计划发行20000万元。

本项目债券资金主要用于苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路(苏家坨镇域)、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）及周边村庄范围内的部分宅基地和非宅基地等进行腾退，及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约44万平方米，其中宅基地约13万平方米，非宅基地约31万平方米，同时进行安置房建设。

分年度筹措计划如下:

表3-2项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年前	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	129500				139480	268980	39%
单位自有资金						0	0%
2024年前已使用专项债券	39064					39064	6%
专项债券		200400	100000	78000		378400	55%
合计	168564	200400	100000	78000	139480	686444	

分年度占比	25%	29%	15%	11%	20%		

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

经测算，本项目的收入来源为中关村科学城北区翠湖新增R、E2、E3、F5、G和创新园D、E区等地块可出让土地资源形成的供地收入1233610万元，扣除中央等计提基金158076万元，扣除按照北区政策计算30%市级统筹的重点项目建设资金322661万元后，预计可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益752873万元，以上供地收入的测算根据北区执行“整体开发，整体平衡，滚动实施”的开发策略，土地平均价格水平参照近2年海淀北部地区土地上市成交价格合理确定(详见表4-1:近期海淀北部地区土地成交案例)。在每宗地块上市前，结合项目区位、物价上涨、容积率、交通状况、已出让的土地单价等因素进行专项评估并报市级部门，实际价格较近期成交价格存在上下浮动，根据土地供应情况，保守暂估北区居住用地应分摊开发补偿费单价区间在45000-50000元/平方米;教育科研用地应分摊开发补偿费单价9600元/平方米；商业金融用地应分摊开发补偿费单价16500元/平方米。此外北区地块上市时考虑项目位置、容积率、交通状况等个别因素进行估算，均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，土地出让单价分别经过市级部门及区政府审议通过。鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，

统筹调配。

附表 4-1：海淀北部地区近期土地成交案例

序号	地块名称	用地性质	交易文件编号	土地面积（平方米）	规划建筑规模（平方米）	成交金额（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	二类城镇住宅用地、零售商业用地	京土储挂（海）〔2024〕026 号	85584.572	162894.59	890100	54643	2024-7-25
2	北京市海淀区海淀北部中关村翠湖科技园 B 地块土地一级开发项目 HD00-0305-0024 地块二类城镇住宅用地	R2 二类居住用地	京土储挂（海）〔2024〕003 号	25268.17	45482.71	288650	63464	2024-2-22
3	北京市海淀区中关村翠湖科技园 A1 地块 HD00-0302-0175、6008 地块 F3 其他类多功能用地、B23 研发设计用地	F3 其他类多功能用地、B23 研发设计用地	京土储挂（海）〔2024〕008 号	37655.61	56108.976	74000	13189	2024-3-15
4	北京市海淀区温泉镇中心区 F16 地块 0901 商业用地	0901 商业用地	京土储挂（海）〔2024〕014 号	8286.488	8286.488	16000	19309	2024-5-28

4-2 项目分年度收益表

单位：万元

区域	项目名称	规划地块编码及名称	预计出让年份	地上建筑面积（㎡）	出让单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	基金计提（万元）	按照北区政策计算市级 30%（万元）	可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益（万元）
海淀区	中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目	3-2-112 创新园 E 区（T1）	2027	72700	52000	378040	50890	98145	229005
		3-2-095 翠湖新增 E4（S3）（T1）	2028	42600	52000	221520	29820	57510	134190
		3-2-258（部分绿地转商业 HD00-0124-0038 翠湖新增 G	2028	20000	19500	39000	6000	9900	23100
		3-1-080 翠湖新增 F5	2030	34500	19500	67275	10350	17078	39847
		3-1-081 翠湖新增 F5	2030	37200	19500	72540	11160	18414	42966
		3-2-108(HD00-0120-0026) 翠湖新增 R	2027	67841	10250	69537	4410	19538	45589
		3-2-037 创新园 D 区	2027	91500	10250	93788	5948	26352	61488
		3-2-032 翠湖新增 E2（T1）	2028	33200	10250	34030	2158	9562	22310
		3-2-033 翠湖新增 E3（T1）	2028	25200	10250	25830	1638	7258	16934
		3-2-172（HD00-0120-0041）创新园 C 区	2027	119000	19500	232050	35702	58904	137444
		合计		543741		1233610	158076	322661	752873

第五章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目的收入来源为中关村科学城北区翠湖新增 R、E2、E3、F5、G 和创新园 D、E 区等地块可出让土地资源上市扣除基金计提后形成的收益 752873 万元。

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								
	2024 以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入					473526	196534		82813	
类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	……	合计
项目收入									752873

二、项目融资本息

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目总投资估算为 686444 万元。其中使用专项债券 378400 万元（其中 2024 年 9 月已发行 220000 万元，2024 年 12 月调减 19600 万元，调减后额度为 200400 万元），项目 2025 年使用专项债券融资 100000 万元，项目 2026 年已使用专项债券融资 58000 万元，2026 年再计划使用专项债券融资 20000 万元。2024 年 9 月份发行的 220000 万元按照实际发行利率 1.96%计取，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还;2025 年 2 月发行的 100000 万元按照实际发生利率 1.70%计取，利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还；2026 年

2月发行的58000万元按照实际发生利率1.99%，利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还；其后拟发行债券按2026年10月22日同期限国债到期收益率五日均值上浮15个bp即1.84%的融资利率计算，债券期限为10年，利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还。预计本息共计438202万元，其中：本金378400万元，利息59802万元。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政局安排资金支付。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

6-2 项目收入与融资平衡表

单位：万元

序号	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
1	2024年		220000	19600		200400	1.96%	0	0
2	2025年	200400	100000			300400	1.96%	4864	4864
3	2026年	300400	2月已发行58000 10月发行20000			378400	1.96%、1.7%、1.99%、1.84%	6205	6205
4	2027年	378400				378400	1.96%、1.7%、1.99%、1.84%	7150	7150
5	2028年	378400				378400	1.96%、1.7%、1.99%、1.84%	7150	7150
6	2029年	378400				378400	1.96%、1.7%、1.99%、1.84%	7150	7150
7	2030年	378400				378400	1.96%、1.7%、1.99%、1.84%	7150	7150
8	2031年	378400			200400	178000	1.96%、1.7%、1.99%、1.84%	7150	207550
9	2032年	178000				178000	1.7%、1.99%、1.84%	3222	3222
10	2033年	178000				178000	1.7%、1.99%、1.84%	3222	3222
11	2034年	178000				178000	1.7%、1.99%、1.84%	3222	3222
12	2035年	178000			100000	78000	1.7%、1.99%、1.84%	2372	102372
13	2036年	78000			78000	0	1.99%、1.84%	945	78945
合计			398000	19600	378400	0		59802	438202

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	
2024 年	0	0	0	0	
2025 年	0	0	4864	4864	否
2026 年	0	0	6205	6205	否
2027 年	473526	0	7150	7150	是
2028 年	196534	0	7150	7150	是
2029 年	0	0	7150	7150	是
2030 年	82813	0	7150	7150	是
2031 年	0	200400	7150	207550	是
2032 年	0	0	3222	3222	是
2033 年	0	0	3222	3222	是
2034 年	0	0	3222	3222	是
2035 年	0	100000	2372	102372	是
2036 年	0	78000	945	78945	是
合计	**752873**	**378400**	**59802**	**438202**	
本息覆盖倍数		1.72			

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 1.72，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，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.72倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第六章项目风险控制

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，投入运营后的项目收益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：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。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

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	677586	715229	752873	790517	828160
债券还本付息额	438202	438202	438202	438202	438202
债券本息覆盖率	1.55	1.63	1.72	1.80	1.89

第七章还款保障情况

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。

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。

二、项目还本付息资金对应的收入管理

经测算，本项目的收入来源为中关村科学城北区翠湖新增R、E2、E3、F5、G和创新园D、E区等地块可出让土地资源形成的供地收入752873万元，以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。

第八章项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

根据《中华人民共和国政府信息公开条例》、财政部《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）以及债券市场信息披露有关要求，本项目将严格专项债券各项信息披露，具体如下：

（一）新增专项债券发行信息公开

项目单位在新增专项债券发行前向市级财政部门报送债券公开信息资料，由市级财政部门统一向社会公开以下信息：

（1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、人口情况等；

（2）地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

（3）专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

（4）拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

（5）拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

（6）第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告

等；

（7）其他按规定需要公开的信息。

（二）专项债券存续期信息公开

项目单位向主管部门报告专项债券存续期间相关信息，由财政部门督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：

（1）截至上年末专项债券资金使用情况；

（2）截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

（3）截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

（4）其他按规定需要公开的信息。

（三）专项债券重大事项公开

专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由市级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（四）债券资金调整用途公开

地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由市级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（五）专项债券信息披露渠道

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

《债务信息公开办法》明确：预决算公开范围的地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息应当在地方政府及财政部门门户网站公开。财政部门未设立门户网站的，应当在本级政府门户网站设立专栏公开。预决算范围之外的地方政府债券等信息应当在市级财政部门、发行场所门户网站公开。财政部设立地方政府债务信息公开平台或专栏，支持地方财政部门公开地方政府债务（券）相关信息。

按此规定，本项目专项债券信息披露文件将通过北京市财政局官方网站及中国债券信息网官方网站详细披露。

二、主管部门责任

项目主管部门为北京市海淀区推进世界领先科技园区建设办公室，根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，负责组织监督制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设等各项成本因素，监督做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（4）监督指导项目单位规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

（6）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和北京市有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

第九章其他需要说明的事项

无。