2026年北京市政府专项债券（十八期、二十九期）

沙河医药健康产业园区项目（调增）

实施方案

项目单位：北京铭嘉科创开发建设有限公司

财政部门：北京市昌平区财政局

2026年11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 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 5 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 12 -
三、估算说明 ..... - 12 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 16 -
六、组合融资 ..... - 17 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 23 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 24 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 25 -
一、运营成本支出 ..... - 25 -
二、财务费用支出 ..... - 26 -
三、税费支出 ..... - 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 30 -
一、项目收益分析 ..... - 30 -

二、项目融资本息 ..... - 30 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 33 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 34 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 36 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 37 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 38 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 38 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 39 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 39 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 40 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 40 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 42 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 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 . - 44 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 44 -
第八章 还款保障情况 ..... - 46 -
一、还款责任及保障 ..... - 46 -
二、项目资产管理 ..... - 46 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 47 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 49 -

第一章　项目概况

沙河医药健康产业园区项目总投资预计约62,493万元（单位：万元，取整，下同）。其中：计划申请专项债券总额46,200万元，截至目前已经发行29,800万元，本批次使用调增专项债10,800万元，使用期限为3年、10年。后续拟申请专项债5,600万元，期限20年。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。

一、项目基本信息

沙河医药健康产业园区项目（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。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。发展改革部门审批监管代码2309-110114-04-01-965269，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110114-0001。

二、项目地点

本项目建设地点为沙河站东部地区，其中沙河收储库（一粮库）地块东至规划绿地，南至规划新站东街，西至规划回创路，北至规划站前路；沙河二粮库地块东至沙河店街，南至规划绿地，西至规划回创路，北至规划绿地。

昌平区，隶属于北京市，位于北京市西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，

西与门头沟区和河北省怀来县接壤。昌平区域面积1343.5平方公里，现辖8个街道、14个镇，2025年末，昌平区常住人口227.1万人。2022年昌平区实现地区生产总值1619.7亿元，2023年昌平区实现地区生产总值1701.1亿元，2024年昌平区实现地区生产总值1811.5亿元，2025年昌平区实现地区生产总值1908.5亿元。2022年，昌平区新增地方政府债券26亿元，截至2022年末，全区地方政府债务余额820.4亿元。2023年，昌平区新增地方政府债券81.77亿元，截至2023年末，全区地方政府债务余额为874.47亿元。2024年，昌平区新增地方政府专项债券76.67亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务110.1亿元，截至2024年末，债务余额946.06亿元。2025年，昌平区专项债务余额868.66亿元，新增地方政府债务限额77.31亿元。

三、项目建设内容

根据北京市昌平区经济和信息化局核发的关于《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67号）备案告知函。本项目主要建设规模和内容是：项目利用自有用地新建沙河医药健康产业园区项目，占地面积约42000平方米，总建筑面积约95540平方米，其中地上总建筑面积约84000平方米，包括标准厂房约77210平方米，服务配套约6790平方米；地下建筑面积约11540平方米，包括车库、人防等配套设施。项目建成后用

于治疗类器械、诊断类器械、植入类器械等产品的研发和生产。本项目为厂房及产业配套设施建设投资，不包括生产研发设备投资。相关主要指标如下表：

表 1-1 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）
沙河医药健康产业园区	京昌经信局备〔2023〕67号	项目利用自有用地新建沙河医药健康产业园区项目，占地面积约42000平方米，总建筑面积约95540平方米，其中地上总建筑面积约84000平方米，包括标准厂房约77210平方米，服务配套约6790平方米；地下建筑面积约11540平方米，包括车库、人防等配套设施。	总建筑面积约95540平方米	62,493
-	-	合计	-	62,493

四、项目投资情况

本项目总投资估算约62,493万元，资金来源为财政预算资金及政府专项债券。其中土地费用4,516万元，占比7.23%；工程费用44,584万元，占比71.34%；工程建设其他费用5,646万元，占比9.03%；预备费用2,737万元，占比4.38%；建设期利息2,034万元，占比3.25%；流动资金2,976万元，占比4.77%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	土地费用	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	流动资金	合计
投资估算金额	4,516	44,584	5,646	2,737	2,034	2,976	62,493
占比	7.23%	71.34%	9.03%	4.38%	3.25%	4.77%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 16,293 万元，占比约 26.07%；专项债券资金 46,200 万元，占比约 73.93%。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）为北京铭嘉科创开发建设有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 北京铭嘉科创开发建设有限公司情况

单位名称	北京铭嘉科创开发建设有限公司		
法定代表人	王跃	成立日期	2022年10月27日
注册资本	30000万元	营业期限	2022-10-27至 2052-10-26
统一社会信用代码	91110114MAC2GDWM7K		
注册地址	北京市昌平区沙河镇能源东路1号院1号楼3层307		
经营范围	房地产开发；物业管理；非居住房地产租赁；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告发布；广告设计、代理；建筑工程机械与设备租赁；组织文化艺术交流活动；停车场服务；企业管理咨询		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京铭嘉房地产开发有限公司持股比例80%； 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例10%； 北京燕平水利工程勘察设计有限责任公司持股比例10%；		

北京铭嘉科创开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业，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

本项目主管部门为北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会，统一社会信用代码 111102217650214522。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目。本项目建设期为 3 年。从 2024 年 5 月开始，预计至 2027 年 12 月完工。项目进度计划如下：截至 2024 年 5 月，完成立项手续申报，以及项目的设计、开工准备、施工许可证等前期手续的办理工作；2024 年 5 月至 2027 年 12 月完成工程竣工验收，并进行设备调试和试运营。本年申请债券资金主要用于项目建设支出。

本项目建设期 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案。建设期结束后进入运营期，运营工作由北京铭嘉科创开发建设有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

八、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 9 月 25 日，北京市昌平区经济和信息化局核发《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投

资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2024年10月22日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（(2024)昌不动产权第0042776号），载明权利人为北京铭嘉科创开发建设有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为M1一类工业用地，面积16065.59平方米。

3.规划审批。2024年5月6日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《多规合一协同平台会商意见》，载明用地单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，用地项目名称为沙河医药健康产业园区项目，用地位于东至沙河店街（规划沙河店路），南至规划站前路，西至规划回创路，北至北二南街（规划沙河店南街），面积16065.59平方米，用途为M1-类工业用地，土地取得方式为协议出让。

2024年5月6日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，项目名称为沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块，位于昌平区沙河镇沙河站东部地区，总建筑面积39786.22平方米，其中地上建筑面积32130平方米，地下建筑面积7656.22平方米。

4.实施方案审批。2023年11月14日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发关于《沙河站东部地区城市更新实施方案》审核意见告知函。

5.环评备案。依据沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块施工期噪声预测分析报告及《沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块施工期噪声预测分析报告》专家函审意见，本项目施工场界噪声贡献值可达到《建筑施工场界噪声排放标准》（GB12523-2011）标准。本项目昼间施工期间保证周边敏感点室内噪声满足《建筑环境通用规范》（GB 55016-2021）要求。

6.施工许可。2024年5月14日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110114202405140301〔2024〕施[昌]建字0085号），载明建设单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，工程名称为沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块（1#配套用房等11项），建设面积39786.2200平方米。

综上，沙河医药健康产业园区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。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会和北京铭嘉科创开发建设有限公司负责做好项目收入归集管理。项目收入由北京铭嘉科创开发建设有限公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴北京市级国库用于偿债。

（二）债务本息偿还。

北京铭嘉科创开发建设有限公司向昌平区财政局上缴项目运营收益后，由昌平区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市级国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。本项目无收入期间由区财政负责还本付息。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，权益登记在北京铭嘉科创开发建设有限公司名下。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　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据本项目申请报告文本，本项目投资估算的主要文件依据如下。

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

5.《关于印发产业用地政策实施工作指引（2019 年版）的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）；

6. 住房和城乡建设部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）；

7.《北京市城乡规划条例》（2019 年 3 月 29 日第二次修正）；

8.《北京城市总体规划（2016年-2035年）》；

9.《北京市城市更新行动计划（2021-2025）》；

10.《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》（京政办发〔2022〕26号）；

11.《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）；

12.《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕139号）；

13.《关于加强老旧厂房及设施改造推动产业高质量发展的实施办法》（京发改规〔2021〕1号）；

14.《北京市经济和信息化局关于印发〈关于促进本市老旧厂房更新利用的若干措施〉的通知》（京经信发〔2022〕68号）；

15.《关于印发加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展工作方案（试行）的通知》京发改规〔2021〕1号；

16.《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》京规自发〔2021〕140号；

17.《北京市城市更新条例》；

18.《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年-2035

年）》；

19.《昌平区 CP01-0401、0402 街区控制性详细规划（街区层面）》（在编）；

20.北京市昌平区人民政府关于印发《昌平区城市更新行动计划（2021—2025 年）》的通知（昌政发〔2022〕14 号）；

21.《北京市城市建设节约用地标准》；

22.《北京地区建设工程规划设计通则》；

23.《城乡规划用地分类标准（DB11/996-2013）》；

24.《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南》；

25.《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67 号）；

26.《昌平区沙河镇 CP01-0401-0008、0015 地块（沙河医药健康产业园项目）初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0011 号）；

27.《北京市昌平区人民政府关于<昌平区沙河镇 CP01-0401-0001、0002 等地块规划综合实施方案>的批复》（昌政字〔2023〕15 号）；

28.《关于<沙河站东部地区城市更新实施方案>审核意见告知函》；

29. 项目单位提供的投资估算表等资料。

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

根据2023年9月由北京市工程咨询有限公司编制的《沙河站东部地区城市更新项目沙河收储库（一粮库）、沙河二粮库地块（沙河智能制造产业园区）项目申请报告》，可知项目投资估算的主要测算标准如下。

1. 本项目土地费用

本项目土地费用包括补缴地价款和契税，经测算本项目土地费用为4,516万元，如下表所示。

序号	工程或费用名称	工程量	单价	估算金额（万元）
1	政府土地收益（补缴地价款）	84000m²	521.67元/m²	4,382
2	契税及印花税	4382万元	3.05%	134
合计		-	-	4,516

2. 工程费用

本项目工程费用为44,584万元。工程费用由结构工程费、装饰工程费、建筑设备工程费等组成。

3. 工程建设其他费

工程建设其他费 5,646 万元。主要包括规划综合实施方案编制费、项目申请报告编制费、节能报告编制费、环境影响报告表编制费、交通评价报告编制费、水环境影响评价费、土壤调查费、工程勘察费、设计费、监理费、招标代理服务费、招标交易服务费、竣工图编制费、环境保护税、项目建设管理费、城市基础设施建设费、工程造价咨询费等。

4. 预备费用

基本预备费用按土地费用、工程费用和工程建设其他费用之和的 5%估算，共计 2,737 万元。

5. 建设期利息

本项目建设期计划为 3 年，贷款比例为 76.19%，根据项目单位提供的材料，贷款利率暂按 3.50%计算。本项目建设期利息共计 2,034 万元。

6. 流动资金

本项目流动资金为 2,976 万元，其中日常运营费用 595 万元，人工费 1,042 万元，购货费用 893 万元，水电等能源费用 446 万元。本项目 2,976 万元流动资金全额由财政预算资金安排，未使用专项债券资金，符合财预〔2020〕94 号文规定。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资估算为62,493万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程量（平方米）	单价	合计（万元）	占总投资比例	备注
一	**土地费用**	-	-	**4516**	**7.23%**	-
1	政府土地收益（补缴地价款）	84000	521.67	4382	7.01%	-
2	契税及印花税	4382	3.05%	134	0.21%	-
二	**工程费用**	**95540**	**4666.52**	**44584**	**71.34%**	-
1	沙河收储库（一粮库）地块	51800	4400.00	22792	36.47%	-
1.1	结构工程费	51800	1800.00	9324	14.92%	-
1.2	装饰工程费	51800	1200.00	6216	9.95%	-
1.2.1	外部装饰工程费	51800	600.00	3108	4.97%	-
1.2.2	内部装饰工程费	51800	600.00	3108	4.97%	-
1.3	建筑设备工程费	51800	1400.00	7252	11.60%	-
1.3.1	采暖通风空调工程费	51800	500.00	2590	4.14%	-
1.3.2	给排水工程费	51800	100.00	518	0.83%	-
1.3.3	消防工程费	51800	150.00	777	1.24%	-
1.3.4	强电工程费	51800	400.00	2072	3.32%	-
1.3.5	弱电工程费	51800	150.00	777	1.24%	-
1.3.6	电梯工程费	51800	100.00	518	0.83%	-
2	沙河二粮库地块	32200	4400.00	14168	22.67%	-
2.1	结构工程费	32200	1800.00	5796	9.27%	-
2.2	装饰工程费	32200	1200.00	3864	6.18%	-
2.2.1	外部装饰工程费	32200	600.00	1932	3.09%	-
2.2.2	内部装饰工程费	32200	600.00	1932	3.09%	-
2.3	建筑设备工程费	32200	1400.00	4508	7.21%	-
2.3.1	采暖通风空调工程费	32200	500.00	1610	2.58%	-
2.3.2	给排水工程费	32200	100.00	322	0.52%	-
2.3.3	消防工程费	32200	150.00	483	0.77%	-
2.3.4	强电工程费	32200	400.00	1288	2.06%	-
2.3.5	弱电工程费	32200	150.00	483	0.77%	-
2.3.6	电梯工程费	32200	100.00	322	0.52%	-
3	地下部分	11540	3149.00	3634	5.81%	-

序号	工程或费用名称	工程量（平方米）	单价	合计（万元）	占总投资比例	备注
3.1	结构工程费	11540	2100.00	2423	3.88%	-
3.2	装饰工程费	11540	300.00	346	0.55%	-
3.3	建筑设备工程费	11540	749.00	864	1.38%	-
3.3.1	采暖通风空调工程费	11540	150.00	173	0.28%	-
3.3.2	给排水工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
3.3.3	消防工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
3.3.4	强电工程费	11540	200.00	231	0.37%	-
3.3.5	弱电工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
3.3.6	电梯工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
4	室外工程	84000	475.00	3990	6.38%	-
4.1	道路及广场工程费	84000	300.00	2520	4.03%	-
4.2	绿化景观及照明工程费	12600	500.00	630	1.01%	-
4.3	室外管线工程	84000	100.00	840	1.34%	-
三	**工程建设其他费**	**95540**	**591.00**	**5646**	**9.03%**	-
1	规划综合实施方案编制费	-	-	80	0.13%	参照《计价格（1999）1283号》，并结合市场行情
2	项目申请报告编制费	-	-	22	0.04%	参照《计价格（1999）1283号》，并结合市场行情
3	节能报告编制费	-	-	35	0.06%	参照《计价格（1999）1283号》，并结合市场行情
4	环境影响报告表编制费	-	-	21	0.03%	参照《发改价格（2011）534号》，并结合市场行情
5	交通影响评价报告编制费	84000	3.00	25	0.04%	《京交规发（2013）224号》，并结合市场行情，1.5元/建筑平方米
6	水环境影响评价费	-	-	20	0.03%	《京水务法（2014）89号》，并结合市场行情
7	土壤调查	84000	8.00	67	0.11%	参照《中华人民共和国土壤污染防治法》《关于印发《建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果评估报告评审指南》》（环办土壤（2019）63号），并结合市场行情
8	地质灾害评估费	42000	6.00	25	0.04%	结合市场价，以建设用地面积为基数，6元/平方米
9	工程勘察费	-	-	348	0.56%	参照《计价格（2002）10号》，并结合市场行情
10	工程设计费	-	-	1160	1.86%	参照《计价格（2002）10号》，

序号	工程或费用名称	工程量（平方米）	单价	合计（万元）	占总投资比例	备注
						并结合市场行情
11	工程监理费	-	-	773	1.24%	参照《发改价格（2007）670号》
12	招标代理服务费	-	-	64	0.10%	参照《发改价格（2011）534号》
13	招标交易服务费	-	-	8	0.01%	《京发改（2017）378号》《京发改（2004）737号》
14	竣工图编制费	-	-	93	0.15%	设计费*8%
15	环境保护税	84000	-	163	0.26%	《北京市环境保护税核定计算暂行办法》
16	建设单位管理费	-	-	486	0.78%	《财建（2016）504号》
17	城市基础设施建设费	84000	200.00	1680	2.69%	昌政发（2004）22号，非住宅200元/平方米
18	工程造价咨询费	-	-	576	0.92%	京价（房）字（1999）第487号，并结合市场行情
四	**预备费**	**95540**	**-**	**2737**	**4.38%**	**（一+二+三）*5%**
五	**建设期利息**	**95540**	**-**	**2034**	**3.25%**	**-**
固定资产投资		**95540**		**-**	**95.24%**	**一+二+三+四+五**
六	**流动资金**	**-**	**-**	**2976**	**4.77%**	**-**
1	日常运营费用	-	-	595	0.95%	-
2	人工费	-	-	1042	1.67%	-
3	购货费用	-	-	893	1.43%	-
4	水电等能源费	-	-	446	0.71%	-
项目总投资		**-**	**-**	**62493**	**100.00%**	**一+二+三+四+五+六**

五、资金筹措

本项目总投资估算62,493万元，申请财政预算资金16,293万元，占比约26.07%；申请专项债券46,200万元，(2024年已经发行专项债7,200万元，2025年已经发行专项债9,000万元，2026年申请专项债24,400万元（其中2026年2月已发行专项债11,000万元，2026年6月已发行专项债券2,600万元，2026年本次使用调增专项债10,800万元），

后续 2027 年申请 5,600 万元），占比约 73.93%。两者合计 62,493 万元。

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	12,593	3,700	16,293	26.07%
政府专项债券	7,200	9,000	24,400	5,600	46,200	73.93%
合计	**7,200**	**9,000**	**36,993**	**9,300**	**62,493**	**100%**
分年度占比	12%	14%	59%	15%	100%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目属于政府投资项目，可安排财政预算资金；另外，本项目符合专项债的支持领域市政和产业园区基础设施领域投向，且属于专项债续发项目，可以继续申请专项债券资金。

六、组合融资

本项目计划仅使用专项债券。其中专项债券资金 46,200 万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 46,200 万元，（2024 年已经发行专项债 7,200 万元，2025 年已经发行专项债 9,000 万元，2026 年申请专项债 24,400 万元（其中 2026 年 2 月已发行专项债 11,000 万元，2026 年 8 月已发行专项债券 2,600 万元，2026 年本次使用调增专项债 10,800 万元），后续 2027 年申请 5,600 万元），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。

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	2024 年	7,200	10 年	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2025 年	9,000	10 年	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2026 年	13,600	20 年	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2026 年	10,800（本次使用调增专项债）	3 年、10 年	3 年期债券每年支付一次利息，10 年期债券每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2027 年	5,600	20 年	每半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，全部投向于工程费用和工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目范围内涉及的沙河收储库（一粮库）、沙河二粮库、地下部分和室外工程的建设。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 29,800 万元，主要用于工程费用和工程建设其他费用等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目主要为专项收入，即经营性收入合计165,965万元，全部为租金收入。

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	租金收入	165,965万元
1	租金收入	165,965万元

（一）租金收入

（1）出租面积

二粮库项目可供出租建筑面积为32600平方米，另有地下面积6800平方米可出租；一粮库项目可供出租建筑面积为51400平方米，另有地下面积10600平方米可出租。

（2）租金水平

项目位于沙河镇，依据2024年9月26日中关村医疗器械园有限公司《关于生命谷国际医药智造园（一期）入市租赁价格的建议》建议生命谷国际医药智造园（一期）的预招商阶段租金单价2.8元/平方米/天，后续随着项目的推进情

况以及市场的实际情况的变化再逐步调整。

地上租金水平：根据对周边多个同类园区的摸底调研，周边项目的租金价格如下表所示。租金价格区间在 2.8-5.0 元/平方米/天，具体如下表所示。本次测算初始出租价格按 2.8 元/平方米/天测算。

序号	项目名称	具体位置	建筑规模(㎡)	租金价格(元/㎡/天)
1	中关村生命科学园	昌平区生命园路 20 号	1,730,000	**4.8**
2	北大医疗产业园	昌平区生命园路 8 号	159,000	**4.7**
3	博雅 CC	昌平区生命园路 4 号	110,000	**4.5**
4	生命谷国际精准医学产业园	昌平区北清路南侧	241,000	**4.6**
5	新生巢创新中心	昌平区医科路 9 号	32,000	**5.0**
6	北清创意园	昌平区科学园路 36 号	67,890	**3.3**
7	新元科技园	昌平区沙河镇昌平路 97 号	132,000	**3.0**
8	中科云谷园	昌平区双营西路 79 号	432,000	**2.8**
9	北京国际信息产业基地	昌平区 002 县道 12 号	12,500	**3.7**
10	北大医疗创新谷国信园	昌平区尚新五街 5 号	20,000	**4.0**
11	乐邦乐成科技孵化器	昌平区回龙观西大街 16 号	9,030	**4.5**

地下租金水平：通过 58 同城查询昌平沙河镇地区的仓库租金价格平均值在 1.05 元/平方米/天，如下所示。本次测算地下初始出租价格按 0.8 元/平方米/天测算。

项目名称	位置	租金水平（元/㎡/天）
昌平国企高台仓库	北京市昌平区南口农场	1.1

项目名称	位置	租金水平（元/㎡/天）
昌平朱辛庄库房	北京市昌平区北京华都肉鸡公司	1
平均值	-	1.05

（3）出租率

项目建设期3年，其中：二粮库项目建设期2年，第3年开始出租，一粮库第2年开始建设，建设期两年，第4年开始出租。二粮库和一粮库分别在起始年出租的出租率按50%计算，以后每年度出租率增加10%，直至出租率达到90%不再增加将处于正常水平。

按照上述租金标准测算，项目20年租金收入共计165,965万元。根据租金收入的现金流收益规模分析，项目运营期内现金流保持良好水平。

表3-2 分年度经营性收入表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.租金收入（二粮库项目）	1,666	1,999	2,332	2,665	2,999	2,999	2,999	2,999
1.1 出租面积（平方米）	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
1.2 收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
2.地下租金收入（二粮库项目）	99	119	139	159	179	179	179	179
2.1 出租面积（平方米）	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.2 收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
3.租金收入（一粮库项目）		**2,627**	**3,152**	**3,677**	**4,202**	**4,728**	**4,728**	**4,728**
3.1 出租面积(平方米)		51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00
3.2 收费单价(元/平方米/日)		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
4.地下租金收入（一粮库项目）		**155**	**186**	**217**	**248**	**279**	**279**	**279**
4.1 出租面积(平方米)		10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00
4.2 收费单价(元/平方米/日)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
合计	**1,765**	**4,900**	**5,809**	**6,718**	**7,628**	**8,185**	**8,185**	**8,185**

续表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.租金收入（二粮库项目）	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**
1.1 出租面积（平方米）	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
1.2 收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.地下租金收入(二粮库项目)	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**
2.1 出租面积（平方米）	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.2 收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3.租金收入（一粮库项目）	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**
3.1 出租面积（平方米）	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00
3.2 收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.地下租金收入(一粮库项目)	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**
4.1 出租面积（平方米）	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00
4.2 收费单价（元/平方	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
米/日）							
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
合计	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185

续表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1.租金收入（二粮库项目）	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**2,999**	**62,644**
1.1 出租面积（平方米）	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	
1.2 收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2.地下租金收入（二粮库项目）	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**3,738**
2.1 出租面积（平方米）	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	
2.2 收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3.租金收入（一粮库项目）	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**4,728**	**94,034**
3.1 出租面积（平方米）	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	
3.2 收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
4.地下租金收入（一粮库项目）	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**5549**
4.1 出租面积（平方米）	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	
4.2 收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	16,5965

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目不涉及。

（二）财政补助收入。

本项目不涉及。

（三）其他财政资金。

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：

表 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1. 专项收入	1,765	4,900	5,809	6,718	7,628	8,185	8,185	8,185
合计	1,765	4,900	5,809	6,718	7,628	8,185	8,185	8,185

续表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1. 专项收入	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185
合计	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185

续表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1. 专项收入	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	165,965
合计	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	165,965

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目成本支出合计83,272万元，包括：燃料动力费8,293万元，工资福利费9,957万元，修理费5,830万元，其他费用11,619万元，财务费用12,635万元，税费支出34,938万元。

一、运营成本支出

（一）燃料动力费

燃料动力费主要指公共部分的电费和水费。按照年度经营收入的5%计算，则债券存续期内燃料动力费共计8,293万元。

（二）工资福利费

工资福利费主要指公共部分的电费和水费。按照年度经营收入的6%计算，则债券存续期内工资福利费共计9,957万元。

（三）修理费

修理费按照固定资产原值的0.5%计算，则年度修理费为265万元，在债券存续期内修理费共计5,830万元。

（四）其他费用

其他费用包括营销费用和其他办公费用。其中销售运营

费用计提标准是按照租金收入的 5%计取，其他日常办公费用按照租金收入的 2%计取。在债券存续期内其他费用共计 11,619 万元。

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 12,635 万元，包括：专项债券付息 12,635 万元。分年度具体情况：

表 4-1 分年度的财务费用支出

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
财务费用	-	-	955	955	948	948	948	948

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
财务费用	948	797	644	464	464	464	464

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
财务费用	464	464	464	464	464	300	68	12,635

三、税费支出

本项目税费包括增值税，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和企业所得税等。

增值税：销项税以经营收入为计算基数，税率为 9%；进项税以经营成本为计算基数，税率为 9%，增值税考虑固定资产进项税抵扣。城市维护建设税以增值税为税基，税率取 7%；

教育费附加以增值税为费基，费率取 3%；地方教育费附加，费率取 2%；印花税以租金收入为税基，税率取 0.1%；房产税：房产税以各年经营收入扣减增值税为税基，税率为 12%；企业所得税以企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。相关税费共计 34,938 万元。

本项目税费支出详见下表：

表 4-2 项目分年度税费支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
增值税销项税	146	405	480	555	630	676	676	676	676
增值税进项税	48	78	87	96	105	110	110	110	110
固定资产进项税抵扣	-4,384	-4,057	-3,664	-3,205	-2,680	-2,114	-1,548	-982	-416
2.税金及附加	202	550	652	753	854	915	915	915	915
城市维护建设税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税	2	5	6	7	8	8	8	8	8
房产税	194	539	640	740	840	901	901	901	901
土地使用税	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3.企业所得税	0	0	0	0	172	517	517	517	517
税费合计	202	550	652	753	1,026	1,432	1,432	1,432	1,432

续表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.增值税	150	566	566	566	566	566	566
增值税销项税	676	676	676	676	676	676	676
增值税进项税	110	110	110	110	110	110	110
固定资产进项税抵扣							
2.税金及附加	934	983	983	983	983	983	983
城市维护建设税（7%）	11.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
教育费附加（3%）	5.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
地方教育费附加（2%）	3.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
印花税	8	8	8	8	8	8	8
房产税	901	901	901	901	901	901	901
土地使用税	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3.企业所得税	**512**	**434**	**479**	**479**	**479**	**479**	**479**
税费合计	**1,596**	**1,983**	**2,028**	**2,028**	**2,028**	**2,028**	**2,028**

续表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1.增值税	**566**	**566**	**566**	**566**	**566**	**566**	**6,942**
增值税销项税	676	676	676	676	676	676	13,708
增值税进项税	110	110	110	110	110	110	2,284
固定资产进项税抵扣							
2.税金及附加	**983**	**983**	**983**	**983**	**983**	**983**	**19,401**
城市维护建设税（7%）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	491
教育费附加（3%）	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	209
地方教育费附加（2%）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	135
印花税	8	8	8	8	8	8	164
房产税	901	901	901	901	901	901	18,270
土地使用税	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	132
3.企业所得税	**479**	**479**	**479**	**479**	**520**	**578**	**8,595**
税费合计	**2,028**	**2,028**	**2,028**	**2,028**	**2,069**	**2,127**	**34,938**

综上，债券存续期内运营支出合计83,272万元，本项目分年度运营支出情况如下表：

表4-3项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
燃料动力费	88	245	290	336	381	409	409
工资福利费	106	294	349	403	458	491	491
修理费	265	265	265	265	265	265	265
其他费用	124	343	407	470	534	573	573
财务费用	0	0	955	955	948	948	948
相关税费	202	550	652	753	1,026	1,432	1,432
运营支出	785	1,697	2,918	3,182	3,612	4,118	4,118

续表:

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
燃料动力费	409	409	409	409	409	409	409	409
工资福利费	491	491	491	491	491	491	491	491
修理费	265	265	265	265	265	265	265	265
其他费用	573	573	573	573	573	573	573	573
财务费用	948	948	797	644	464	464	464	464
相关税费	1,432	1,432	1,596	1,983	2,028	2,028	2,028	2,028
运营支出	4,118	4,118	4,131	4,365	4,230	4,230	4,230	4,230

续表:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
燃料动力费	409	409	409	409	409	409	409	8,293
工资福利费	491	491	491	491	491	491	491	9,957
修理费	265	265	265	265	265	265	265	5,830
其他费用	573	573	573	573	573	573	573	11,619
财务费用	464	464	464	464	464	300	68	12,635
相关税费	2,028	2,028	2,028	2,028	2,028	2,069	2,127	34,938
运营支出	4,230	4,230	4,230	4,230	4,230	4,107	3,933	83,272

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

在债券存续期内，经初步测算项目收益为 82,693 万元，全部为出租收入。

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	1,765	4,900	5,809	6,718	7,628	8,185	8,185	8,185
运营支出	785	1,697	2,918	3,182	3,612	4,118	4,118	4,118
项目收益	980	3,203	2,891	3,536	4,016	4,067	4,067	4,067

续表

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185
运营支出	4,118	4,131	4,365	4,230	4,230	4,230	4,230	4,230
项目收益	4,067	4,054	3,820	3,955	3,955	3,955	3,955	3,955

续表

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
项目收入	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	165,965
运营支出	4,230	4,230	4,230	4,230	4,107	3,933	83,272
项目收益	3,955	3,955	3,955	3,955	4,078	4,252	82,693

二、项目融资本息

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 46,200 万元（2024 年已经发行专项债 7,200 万元，2025 年已经发行专项债 9,000 万元，2026

年申请24,400万元，后续2027年申请5,600万元）。2026年申请专项债24,400万元（其中2026年2月已发行专项债11,000万元；2026年6月已发行专项债券2,600万元；2026年本次使用调增专项债10,800万元（来源于2026年北京市政府专项债券（二十九期）调减10,300万元，利率1.75%，期限10年；2026年北京市政府专项债券（十八期）调减500万元，利率1.34%，期限3年），本次使用调增资金暂时以2026年11月12日发行日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从2026年11月12日发行日起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，调增资金来源如表5-2所示）。

后续2027年申请5,600万元，假设融资利率为2.43%（参考2026年7月27日20年期国债收益率水平2.18%为基础并上浮25BP，则假设发行利率为2.43%），债券期限20年，主要用于本项目建设。分年度还本付息明细如下：

表5-2 使用调增专项债的基本信息表

单位：万元

序号	已发行拟调减						本项目拟使用调增情况		
	项目名称	债券期限	利率	发行期数	2026年已发行	调减金额	项目名称	年限	调增金额

1	昌平永安古城城市更新一期项目	10年（2026年8月18日至2036年8月18日）	1.75%	2026年北京市政府专项债券（二十九期）	19000	10300	沙河医药健康产业园区项目	10年	10300
2	北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）	3年（2026年6月29日至2029年6月29日）	1.34%	2026年北京市政府专项债券（十八期）	121400	500	沙河医药健康产业园区项目	3年	500
-	合计	-	-	-	-	10800	-	-	10800

表 5-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2024年	0	7200	0	7200	0	0
2025年	7200	9000	0	16200	151	151
2026年	16200	24400	0	40600	632	632
2027年	40600	5600	0	46200	887	887
2028年	46200	0	0	46200	955	955
2029年	46200	0	500	45700	955	1455
2030年	45700	0	0	45700	948	948
2031年	45700	0	0	45700	948	948
2032年	45700	0	0	45700	948	948
2033年	45700	0	0	45700	948	948
2034年	45700	0	7200	38500	948	8148
2035年	38500	0	9000	29500	797	9797
2036年	29500	0	10300	19200	644	10944
2037年	19200	0	0	19200	464	464
2038年	19200	0	0	19200	464	464
2039年	19200	0	0	19200	464	464
2040年	19200	0	0	19200	464	464
2041年	19200	0	0	19200	464	464
2042年	19200	0	0	19200	464	464
2043年	19200	0	0	19200	464	464
2044年	19200	0	0	19200	464	464

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2045 年	19200	0	0	19200	464	464
2046 年	19200	0	13600	5600	300	13900
2047 年	5600	0	5600	0	68	5668
合计	-	46200	46200	-	14305	60505

（二）市场化融资应付本息。

本项目不涉及。

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

年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-	否
2025 年	-	-	151	151	否
2026 年	980	-	632	632	是
2027 年	3,203	-	887	887	是
2028 年	2,891	-	955	955	是
2029 年	3,536	500	955	1,455	是
2030 年	4,016	-	948	948	是
2031 年	4,067	-	948	948	是
2032 年	4,067	-	948	948	是
2033 年	4,067	-	948	948	是
2034 年	4,067	7,200	948	8,148	是
2035 年	4,054	9,000	797	9,797	是
2036 年	3,820	10,300	644	10,944	是
2037 年	3,955	-	464	464	是
2038 年	3,955	-	464	464	是
2039 年	3,955	-	464	464	是

年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2040年	3,955	-	464	464	是
2041年	3,955	-	464	464	是
2042年	3,955	-	464	464	是
2043年	3,955	-	464	464	是
2044年	3,955	-	464	464	是
2045年	3,955	-	464	464	是
2046年	4,078	13,600	300	13,900	是
2047年	4,252	5,600	68	5,668	是
合计	82,693	46,200	14,305	60,505	是
本息覆盖倍数	1.37				

综上，本项目预期净收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.37，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。

（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。用于偿还专项债券还本付息的资金及时足额缴纳市级国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入165,965万元用于偿还专项债券本息，合计165,965万元。

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	数据
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	62493
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	16293
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	16293
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	46200
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**	59153
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	57483
（二）财务费用-专项债券付息	O	1670
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	**C=R+S+T**	165965
（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	165965
（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**	83272

（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	35699
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	12635
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	34938
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	46200
六、市场化融资还本	F	

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目净收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.37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政德会计师事务所（有限合伙）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

本项目位于未来科学城西侧生命谷，紧邻生命科学园。目前，生命科学园内入驻产业数量及规模均在逐年增加，发展空间日趋紧张，超过百余家企业有业务拓展需求。生命科学园一、二期已基本饱和，产业发展空间不足，产业溢出需求强烈。

本项目范围内现状建筑杂乱无序，城市风貌一般，地块内部道路交通条件较差，部分厂房建筑使用低效或闲置多年，建筑形态不一、房屋老旧，缺乏统筹的规划升级。本项目通过城市更新的方式，对区域进行产业升级，有利于切实推进优化空间格局、提升产业发展、完善配套设施和提升城市风貌等目标的实现。项目建设可以加快改善城市形象，有利于提升周边市民生活品质。

本项目完成后可承接生命科学园产业外溢需求，发展医药健康领域的创新功能，围绕生命科学园的发展定位和发展需求，重点推动医药健康领域关键技术创新，承担人才培养与应用基础研究功能，优化科技服务布局，通过城市更新进行产业升级，实现国有资产提质增效。

本项目总投资 62,493 万元，项目偿债资金来源主要为

项目产生的租金收入，本项目预期净收益为82,693万元，本项目预期净收益对专项债券本息覆盖倍数为1.37倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，项目收益性较好。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目属于市政和产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，是2026年国家发展改革委、财政部支持的专项债券投向领域。

（2）项目成熟度

本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。项目单位的确定合法合规；项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，项目实施条件切实可行；项目实施计划进度安排合理，技术方案成熟、先进、经济、高效；项目审批、备案等手续齐备，项目实施具备可持续的条件和环境保障，项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算62,493万元，项目资金筹措方式为财政预算资金及政府专项债券。两种资金来源都符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。

（1）资本金到位可行性

截至目前，本项目资本金为财政预算资金16,293万元，已投入财政资金0万元，2026年预计投入财政预算资金12,593万元。目前北京市昌平区财政状况良好，能有效保障本项目资本金的投入。

综上，财政预算资金到位的可行性较高。

（2）专项债券资金到位可行性

本项目本年度计划申请专项债券24,400万元，预计2026年发行。目前，北京市昌平区人民政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于经营性收入。本项目运营成本包括：燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用以及税费支出。项目收入和成本预测均来源于合理的市场预测。债券存续期内，经计算，项目预期净收益82,693万元（项目收益=项目收入-项目成本支出），收益预测合理。

五、债券资金需求合理性

本项目拟申请市政和产业园区基础设施领域的专项债券，属于国家发展改革委和财政部2026年支持的专项债券类别，债券类型需求合理。本项目债券存续期内项目预期净收益对专项债券本息覆盖倍数为1.37倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，能够实现偿债来源与

融资自求平衡，且符合专项债申请相关政策要求，债券资金需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划的可行性：项目收入、成本数据来自市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理。项目建设内容与绩效目标相匹配，但本项目建设的组织结构比较简单，需要进一步细化。

偿债风险点及可控性：项目存在不可抗力导致工程进度风险、项目实施主体管理风险、利率风险、收入不足风险等风险因素。可以通过合理测算项目收入、成本、还款计划和资金准备，并密切关注宏观经济市场和城市发展动态，保障项目收益与融资平衡。

七、绩效目标设定及合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确的情况。

（一）本年度债券需求评估

1.项目投融资计划落实情况

本项目2025年度各类资金均已落实，债券资金均已按计划支出，资金使用管理规范；2026年度计划投入资金来源

明晰，支出计划规范可行。

2.项目建设运营执行情况

上年度项目建设任务完成情况良好；基本按计划完成年度建设内容及规模；本年度预计建设内容及规模仍需进一步细化，积极推进建设条件落实情况。

3.项目成本控制与收益实现情况

本项目2025年度，各工程项目均按照成本管理办法执行，成本控制情况良好，由于项目尚未建成，2025年度尚无收益。2026年度预计投入成本36,993万元及2026年预期可实现收入1,765万元，均为经营性收入。

4.专项债券投后管理情况

项目单位将按计划时间、积极实现预期收益，按要求归集、上缴还本付息资金，并已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

5.申报本年度专项债券资金需求合理性

本年度专项债券资金需求依据2026年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定，详情见附件-3《专项债券资金月度支出计划》。本项目的资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

6.上年度绩效评价落实情况

北京市昌平区财政局聘请第三方机构，为本项目开展上

年度的事前绩效评估，相关专家建议，在项目执行过程中相关建议均得到了采纳和应用。

7.本年度绩效目标合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

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

综上分析，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。综上，该项目“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率。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。

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铭嘉科创开发建设有限公司名下。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。在债券存续期间，北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会（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 其他需要说明的事项

无。