附件 12

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）
大兴生物医药产业基地扩区及园区
城市更新改造项目（调增）
地方政府专项债券项目实施方案

项目单位：北京生物医药产业基地发展有限公司

本级行业主管部门：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

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 -
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 - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 - 11 -
一、编制依据及原则 - 11 -
二、估算范围 - 11 -
三、估算说明 - 12 -
四、建设内容及投资估算 - 13 -
五、资金筹措 - 13 -
六、组合融资 - 14 -
第三章 项目收入分析 - 16 -
一、项目专项收入分析 - 16 -
二、项目安排财政资金 - 18 -
三、项目运营期收入合计 - 42 -
第四章 项目运营支出分析 - 43 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 - 49 -
一、项目收益分析 - 49 -
二、项目融资还本付息分析 - 49 -
三、项目收益与融资平衡分析 - 51 -
第六章 项目事前绩效评估情况 - 55 -

一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 55 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 55 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 56 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 57 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 57 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 57 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 60 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 60 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 60 -
第七章 项目风险控制 ..... - 62 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 62 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 63 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 64 -
四、敏感性分析 ..... - 65 -
第八章 还款保障情况 ..... - 66 -
一、还款责任及保障 ..... - 66 -
二、项目资产管理 ..... - 67 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 67 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 69 -

第一章　项目概况

大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目总投资4,571,164万元，其中：计划申请专项债券总额1,350,000万元，已发行604,310万元，本次调增21,700万元，调减债券为：2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目，债券期限3年，利率1.53%。本次调增的21,700万元，重点用于园区城市更新改造、园区市政配套设施建设、现状区土地开发、罗奇营回迁安置房、扩区土地开发、北臧村镇集体土地DX00-0508-0076地块集体租赁住房项目等。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。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。调整后共发行21,700万元。按照财政部要求，本次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

一、项目基本信息

项目全称为大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2020-110115-48-03-014651，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P20110115-0486。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区。

大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，总面积 1,036.33 平方公里。大兴区东邻通州区，南邻河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2025 年大兴区地区生产总值实现 1,350 亿元；一般公共预算收入完成 111.5 亿元；税费收入首破 500 亿元，同比增长 9.7%；税收收入完成 249.2 亿元，同比增长 5.5%；城镇居民人均可支配收入稳步增长。

表 1-1 北京市大兴区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	105.1	110.4	111.5
一般公共预算支出	243.9	251.4	253.8
政府性基金预算收入	197.3	170.2	195.8
政府性基金预算支出	358.7	177.4	269.5

三、项目建设内容

根据北京市大兴区人民政府关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位的批复（京兴政函〔2008〕33 号），本项目主要建设规模和内容是：本项目实施包含园区城市更新改造、土地腾退、土地开发整理、安置房及保障房建设、园区建设、规划配套设施及环境提升工程等。

本次专项债券重点用于园区城市更新改造、园区市政配套设施建设、现状区土地开发、罗奇营回迁安置房、扩区土地开发、北臧村镇集体土地 DX00-0508-0076 地块集体租赁住房项目等。园区建成后将依托大规模制造的产业基础和空间优势，进一步承接三城一区生物医药领域科技创新成果转化。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

项目建设内容	投资概算
北扩区	1,716,836
南拓区	1,552,664
现状区	1,301,665
合计	4,571,164

四、项目投资情况

本项目总投资 4,571,164 万元，其中前期费用 23,469 万元，占比 0.51%；征地补偿及相关税费 2,715,292 万元，占比 59.40%；拆迁补偿及相关费用 701,631 万元，占比 15.35%；市政基础设施建设费 316,364 万元，占比 6.92%；公益公建设施建设 17,256 万元，占比 0.38%；整建制转居费用 59,672 万元，占比 1.31%；其他费用 20,958 万元，占比 0.46%；财务费用 627,997 万元，占比 13.74%；管理费 59,387 万元，占比 1.30%；审计费 2,863 万元，占比 0.06%；两税两费 26,275 万元，占比 0.57%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	前期费用	征地补偿及相关税费	拆迁补偿及相关费用	市政基础设施建设费	公益公建设施建设	整建制转居费用
投资估算金额	23,469.11	2,715,291.93	701,631.44	316,363.65	17,255.86	59,672.00
占比	0.51%	59.40%	15.35%	6.92%	0.38%	1.31%
投资构成类别	其他费用	财务费用	管理费	审计费	两税两费	合计
投资估算金额	20,958.00	627,997.36	59,387.00	2,863.00	26,275.00	4,571,164.35
占比	0.46%	13.74%	1.30%	0.06%	0.57%	

从资金来源看，计划使用财政安排资金3,221,164万元，占比70.47%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金1,350,000万元，占比29.53%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，占比0%。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）为北京生物医药产业基地发展有限公司，项目单位基本信息如下表：

表1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京生物医药产业基地发展有限公司		
法定代表人	项延宽	成立日期	2005-06-08
注册资本	95000万元人民币	营业期限	2005-06-08至无固定期限
统一社会信用代码	91110115776379978G		
经营范围	中关村科技园区大兴生物医药产业基地土地开发及经营管理；房地产开发；销售商品房；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房；通讯设备租赁。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
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）	北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司持股100%

北京生物医药产业基地发展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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会，统一社会信用代码11110224MB1L551688。中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（主管部门）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生物医药产业基地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。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期150个月，已在2020年7月开工，预计2032年12月竣工验收投入使用。

（一）园区城市更新

为配合大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造，腾退出的产业用地，将为产业发展提供一定的承载空间，招引新的医药健康产业入驻。启动现状区范围内不符合产业规划企业腾退工作，疏解非首都功能，进一步引进大规模制造医药健康产业，打造高质量产业聚集区。2022年开工，预计2032年竣工。

（二）园区市政配套设施建设

大兴生物医药基地采取滚动开发模式，园区总面积22.5平方公里，其中：现状区13.4平方公里，2020年7月开工，市政项目完成后，可有效提升园区市政基础配套设施水平，增强园区服务能力。南北扩区共计9.1平方公里，2023年启动南拓区市政基础设施建设工程，满足供地需求。与此同时，为响应城市体检评估，配套了园区慢行系统及公园，全方位改善企业生产环境及居住环境。

（三）现状区土地开发

为提升园区产业配套，完善职住平衡，启动AB地块一级开发工作。项目名称为大兴生物医药产业基地AB地块土地一级开发项目，规划为居住用地，总用地面积约19.27公顷，规划建设用地面积16.68公顷。

（四）罗奇营回迁安置房

罗奇营回迁安置房建筑控制规模为88,149平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套，可提供196套住房，满足被拆迁居民回迁安置需求。

（五）扩区土地开发

推进南北扩区土地开发项目土地征收、拆迁、地上物腾退及基础设施建设等，达到场清地平满足入市需求。南拓区7条支路道路建设，同步实施雨水、污水、供水、中水、电力、电信(含有线电视)市政管道。同时对6条主次道路实施智慧交通、电信工程等。

（六）北臧村镇集体土地DX00-0508-0076地块集体租赁住房项目

集体租赁住房项目位于北扩区，兴良路以南，芦求路以西，占地面积约3.73公顷，建筑规模约7.46万平方米。利用集体建设用地建设租赁住房，将促进职住平衡、产城融合发展。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2018年4月4日，北京市发展和改革委《关于大兴生物医药基地罗奇营定向安置房项目核准的批复》(京发改(核)〔2018〕128号)，同意北京生物医药产业基地发展有限公司建设大兴生物医药基地罗奇营定向安置房项目。

2021年7月27日，北京市大兴区发展和改革委员会《关于大兴生物医药产业基地S-1地块土地前期开发项目建议书（代

可行性研究报告）的批复》（京大兴发改(核)〔2021〕49号），同意北京生物医药产业基地发展有限公司实施该工程。

2021年7月27日，北京市大兴区发展和改革委员会《关于大兴生物医药产业基地S-3地块土地前期开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改(核)〔2021〕51号），同意北京生物医药产业基地发展有限公司实施该工程。

（二）用地审批

2018年7月19日，北京市人民政府《关于大兴区二0一八年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2018〕29号），同意北京生物医药产业基地发展有限公司实施大兴生物医药产业基地罗奇营定向安置房项目使用上述土地6.1617公顷(92.43亩)，其中建设用地5.2053公顷(78.08亩)，在完成土地征收后，按国家及我市有关政策办理供地手续。

2018年12月15日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《不动产权证书》（京2018大不动产权第0068448号），载明权利人为北京生物医药产业基地发展有限公司。

（三）规划审批

2018年9月29日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设工程规划许可证》，载明用地单位为北京生物医药产业基地发展有限公司，用地项目名称为大兴生物医药产业基地罗奇营定向安置房项目，用地位于大兴区罗奇营路30号，面积20196平方米。

（四）环评备案

2018年6月20日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：201811011500001247。

（五）节能评估

本项目无需节能评估。

（六）施工许可

2020年01月02日，大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2020〕施[大]建字0001号110115202001020101），载明建设单位为北京生物医药产业基地发展有限公司，工程名称为大兴生物医药产业基地罗奇营定向安置房项目（216#住宅楼等7项），建设面积20196平方米。

综上，大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造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

其中土地收入进入国库，项目运营收入由北京生物医药产业基地发展有限公司及其运营子公司收取，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国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

北京生物医药产业基地发展有限公司（项目单位）向大兴区财政局上缴项目运营收益后，由大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。北京生物医药产业基地发展有限公司（项目单位）负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于偿还市场化融资本息。

（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大兴生物医药产业基地管理委员会（主管部门）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北京市财政部门审核，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

根据北京市大兴区人民政府关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位的批复（京兴政函〔2008〕33号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《中华人民共和国城乡规划法》

2.《中华人民共和国土地管理法》

3.《城市规划编制办法》

4.《城市规划编制办法实施细则》

5.《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部第7号令）

6.《北京市城乡规划条例》（2019年）

7.《北京城市总体规划（2016年—2035年）》

本项目总投资额以项目实施单位提供的关于本项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

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、征地费用（含宅

基地腾退）、市政费用、其他费用、整建制转居费用、管理费、审计费、税费等。

三、估算说明

本项目总投资4,571,164万元，其中前期费用23,469万元，征地补偿及相关税费2,715,292万元，拆迁补偿及相关费用701,631万元，市政基础设施建设费316,364万元，公益公建设施建设17,256万元，整建制转居费用59,672万元，其他费用20,958万元，财务费用627,997万元，管理费59,387万元，审计费2,863万元，两税两费26,275万元。

项目投资估算使用的主要测算标准包括但不限于：

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.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地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4.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；

5.建设期利息：专项债券暂按1.70%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资4,571,164万元，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

项目	北扩区	南拓区	现状区	合计
前期费用	6,418.00	4,663.00	12,388.11	23,469.11
征地补偿及相关税费	1,067,532.00	1,366,877.00	280,882.93	2,715,291.93
拆迁补偿及相关费用	326,824.53	2,391.00	372,415.91	701,631.44
市政基础设施建设费	17,237.00	32,313.00	266,813.65	316,363.65
公益公建设施建设	-	-	17,255.86	17,255.86
整建制转居费用	59,672.00	-	-	59,672.00
其他费用	8,620.00	12,338.00	-	20,958.00
财务费用	176,788.00	99,301.00	351,908.36	627,997.36
管理费	31,015.00	28,372.00	-	59,387.00
审计费	1,663.00	1,200.00	-	2,863.00
两税两费	21,066.00	5,209.00	-	26,275.00
合计	1,716,835.53	1,552,664.00	1,301,664.82	4,571,164.35

五、资金筹措

本项目总投资估算4,571,164万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金3,221,164万元，占比70.47%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金1,350,000万元，占比29.53%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，占比0%。除以上列示资金来源外，本项目无其

他融资计划。

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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年
财政预算资金	994,636	49,085	11,370	30,487	25,825
单位自有资金	-	-	-	-	-
专项债券	-	300,000	160,000	72,900	50,210
其他来源资金	-	-	-	-	-
合计	994,636	349,085	171,370	103,387	76,035
分年度占比	21.76%	7.64%	3.75%	2.26%	1.66%
资金来源类型	2025年	2026年	2027年及以后	合计	各类型占比
财政预算资金	36,889	-	2,072,872	3,221,164	70.47%
单位自有资金	-	-	-	-	0.00%
专项债券	21,200	21,700	723,990	1,350,000	29.53%
其他来源资金	-	-	-	-	0.00%
合计	58,089	21,700	2,796,862	4,571,164	-
分年度占比	1.27%	0.47%	61.18%	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目总投资估算4,571,164万元，其中70.47%资金3,221,164万元由财政安排资金解决，其余29.53%资金1,350,000万元通过发行政府专项债解决。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券资金 1,350,000 万元，其他市场化融资 0 万元。

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 1,350,000 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	2021 年	300000	5 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
2	2022 年	160000	7 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
3	2023 年	72900	7 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
4	2024 年	50210	7 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
5	2025 年	21200	7 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
6	2026 年	21700	3 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
7	2027 年	723990	7 年	债券存续期内每年支付一次利息	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，全部投向产业园区基础设施等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 2-1。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 604,310 万元，主要用于产业园区基础设施等有收益的公益性资本性支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 12,704 万元，包括：租赁收入 8,745 万元，管道收入 3,959 万元。

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
1	租赁收入	8,745
2	管道收入	3,959
合计		12,704

（一）租赁收入分析

租赁业务为生物医药类企业和研发机构提供研发、办公、生产空间和区域，并提供相应的公共技术支撑服务，加速企业研发孵化，满足入园企业出租需求。集租房项目筹备期为 2026-2028 年，2028 年-2030 年为项目建设期，2031 年开始招租运营。

项目单位预测租赁收入情况如下表所示：

表 3-2 各年度租赁业务收入情况表

单位：万元

年度	租赁费	小计
2021 年		
2022 年		
2023 年		
2024 年		
2025 年		
2026 年		

年度	租赁费	小计
2027 年		
2028 年		
2029 年		
2030 年		
2031 年	920	920
2032 年	1,841	1,841
2033 年	2,762	2,762
2034 年	3,222	3,222
合计	8,745	8,745

注：租赁价格参照周边同类项目市场价格，其中租赁单价按 55 元/平方米/月，出租率按照 2031 年出租率 20%、2032 年出租率 40%、2033 年出租率 60%、2034 年出租率 70%进行测算。

（二）管道收入分析

管道运营业务为在生物医药产业基地园区范围内自主建设的弱电管道基础设施，以满足园区企业日益增长的使用需求。根据市场价格作为参考依据，预测管道占用单价 1,280 元/月，管道收入预测情况如下：

表 3-3 各年度管道收入情况表

单位：万元

序号	年度	管道占用费（万元）	小计（万元）
1	2021 年		
2	2022 年	56	56
3	2023 年	98	98
4	2024 年	253	253
5	2025 年	138	138
6	2026 年	478	478
7	2027 年	367	367
8	2028 年	367	367
9	2029 年	367	367
10	2030 年	367	367
11	2031 年	367	367

序号	年度	管道占用费（万元）	小计（万元）
12	2032 年	367	367
13	2033 年	367	367
14	2034 年	367	367
15	合计	3,959	3,959

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：

表 3-4 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	年度	管道占用费（万元）	租赁费
1	2021 年		
2	2022 年	56	
3	2023 年	98	
4	2024 年	253	
5	2025 年	138	
6	2026 年	478	
7	2027 年	367	
8	2028 年	367	
9	2029 年	367	
10	2030 年	367	
11	2031 年	367	920
12	2032 年	367	1,841
13	2033 年	367	2,762
14	2034 年	367	3,222
15	合计	3,959	8,745

二、项目安排财政资金

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 4,873,714 万元，包括：北扩区收入 2,596,025 万元，南拓区收入 360,558 万元，现状区收入 1,917,131 万元。具体测算过程如下：

土地入市价格采用剩余法、市场比较法进行预测。剩余法，项目完成后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定，运用假设开发的方式估算相关地块

未来入市的市场价格（熟地价格）。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的修正，以此确定估价对象的客观合理的土地价格。

1. 拟出让土地情况及出让计划

本项目可供出让土地面积 346.89 万平方米，地上规划建筑面积 526.86 万平方米。土地类型包括居住用途、住宅混合公建用途、其他多功能用途、商业设施用途、科研办公用途、工业用途、科研用地等。

2021 年-2034 年供地进度如下:

表 3-5 供地进度表

面积单位：万平方米

用地性质	用地分类	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
工业用地	M1	11.85	2.00		15.42		1.93	1.90
二类居住用地	R2							
多功能用地	F3							
教育科研用地	A35			7.75			2.22	2.18
商业用地	B1							
医院用地	A51						9.62	
供热用地	U14					3.66		1.01
住宅混合公建用地	F1							
供电用地	U12							1.00
娱乐康体用地	B3							
社会停车场用地	S42							
环卫用地	U22							

用地性质	用地分类	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
商业用地	B2							
合计		11.85	2.00	7.75	15.42	3.66	13.77	6.09

（续）

用地性质	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
工业用地	17.40	21.29	21.76	27.54	33.64	11.51		166.24
二类居住用地		6.1	13.54	10.82	34.24		7.11	71.81
多功能用地		6.53	5.48	1.71	4.53	20.09	8.98	47.32
教育科研用地							3.10	15.25
商业用地	1.00		2.96			2.10	7.89	13.95
医院用地								9.62
供热用地							3.60	8.27
住宅混合公建用地		5.86						5.86
供电用地							4.17	5.17
娱乐康体用地	1.62							1.62
社会停车场用地							1.00	1.00
环卫用地							0.46	0.46
商业用地						0.32		0.32
合计	20.02	39.78	43.74	40.07	72.41	34.02	36.31	346.89

2. 北扩区土地出让情况

北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，规划用地面积550.2公顷，用地性质为二类居住用途、商业、公建混合、其他多功能及工业研发。2021年-2034年可供出让土地面积68.86万平方米，地上规划建筑面积138.55万平方米。

（1）北扩区市场法预测

表 3-6 北扩区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块	R2 二类居住用地	26,969.65	70,121.08	190,000	27,096	2023/12/6
2	北京市大兴区榆垡镇中心区 DX09-0102-0027、0044 地块	R2 二类居住用地	48,407.51	96,815.00	145,800	15,060	2021/5/8
3	北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 地块	F3 其他类多功能用地	11,304	71,783	93,950	13,127	2025/10/28
4	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306、0307(2)、0309 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	31,330	122,233	163,410	13,369	2025/3/3
5	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1615-713 地块	F1 住宅混合公建用地	26,249	78,747	283,000	35,932	2023/6/1
6	北京大兴国际机场临空经济区 0105 街区 DX16-0105-6037 地块	F1 住宅混合公建用地	19,113.12	38,226.24	45,000	11,772	2023/12/26
7	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块	B1 商业用地	9,836.85	11,804.21	9260	7,845	2026/4/8

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
	B1 商业用地						
8	北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）0205 街区 DX09-0103-0205 地块	B4 综合性商业金融服务业用地	12,066.89	18,100.34	9,400	5,193	2022/3/3
9	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6019 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	8,976.7	10,772.03	11,170	10,369	2026/4/2

根据北扩区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计北扩区拟出让土地单价如下：

表 3-7 北扩区收入预测单价表

	规划性质	出让单价（元/平方米）
入市价格	R2 居住用途	21,078
	F1 住宅混合公建用途	23,852
	F3 其他多功能用途	13,248
	B1 商业设施用途	7,845
	B3 娱乐康体用地	7,781

（2）北扩区剩余法预测

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

表 3-8 项目周边住宅销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	多户型	链家网	38,491
住总万科橙	多户型	链家网	45,440
云立方	多户型	链家网	43,286

表 3-9 项目周边商业销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000

表 3-10 项目周边住宅混合销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
绿地起航	1700 平方米	58 同城	26,000
北京壹号	独栋	58 同城	26,800

估算未来入市的市场价格（熟地价格）为：

表 3-11 居住用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	42,405	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	780	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本 3%计取

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	2,120	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	931	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,582	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	29,495	

表 3-12 商业用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	30,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	1,500	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	857	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,330	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	18,351	

表 3-13 其他用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	26,000	修正销售单价

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,000	
2-3	前期工程费	320	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	400	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	120	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	97	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	145	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	1,300	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	758	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,096	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	15,519	

（3）北扩区土地出让单价预测

本次评估运用剩余法、市场比较法分别求取估价对象土地价值。两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即居住用地市场法取权重为 0.6，剩余法取权重为 0.4;其他用地市场法取权重为 0.6，剩余法取权重为 0.4；商业用地市场法取权重为 0.4，剩余法取权重为 0.6。即估价对象的市场价值为:

表 3-14 土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）
1	R2 居住用途	21,500	22,121	21,078

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）
2	F1 住宅混合公建用途	19,000	11,639	23,852
3	F3 其他多功能用途	13,500	13,967	13,248
4	B1 商业设施用途	13,500	17,434	7,845
5	B3 娱乐康体用地	13,500	17,434	7,781

注：出于谨慎选择，避免收入高估，根据土地剩余法预测时间，结合土地类型，区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正，为便于计算，对预测单价进行了取整处理。

（4）北扩区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

表 3-15 北扩区土地出让收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	R2 居住用途	DX00-0510-0041	11.50	21,500	247,250
2		DX00-0510-0045	7.56	21,500	162,540
3		DX00-0510-0046	8.01	21,500	172,215
4		DX00-0510-0013	14.62	21,500	314,330
5		DX00-0510-0019	7.03	21,500	151,145
6		DX00-0510-0018	9.68	21,500	208,120
7		DX00-0510-0024	10.12	21,500	217,580
8		DX00-0510-0007	9.78	21,500	210,270
9		DX00-0510-0034	6.35	21,500	136,525
10	F1 住宅混合公建用途	DX00-0509-0048	4.12	19,000	78,280
11		DX00-0509-0061	4.68	19,000	88,920
12	F3 其他多功能用途	DX00-0510-0011	3.42	13,500	46,170
13		DX00-0510-0004	10.76	13,500	145,260

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
14		DX00-0510-0032	7.28	13,500	98,280
15	B1 商业设施用途	DX00-0509-0019	2.01	13,500	27,135
16		DX00-0509-0026	7.39	13,500	99,765
17		DX00-0509-0008	6.36	13,500	85,860
18		DX00-0509-0015	5.46	13,500	73,710
19	B3 娱乐康体用地	DX00-0509-0039	2.42	13,500	32,670
	合计		138.55	-	2,596,025

3. 南拓区土地出让情况

南拓区东至规划天荣街，南至规划新梨园路及双永路，西至规划明川大街，北至规划魏永路，规划用地面积 356.6 公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地。2021 年-2034 年可供出让土地面积 163.19 万平方米，地上规划建筑面积 208.32 万平方米。

（1）南拓区市场法预测

表 3-16 南拓区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块 B1 商业用地	B1 商业用地	9,836.85	11,804.21	9260	7,845	2026/4/8
2	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块 F3 其他类多功能用	F3 其他类多功能用地	21,545.6	40,505.73	37,500	9,258	2025/10/11

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
	地						
3	北京大兴国际机场临空经济区 0206-0052、0206-0053、0206-0070 地块	M1 工业用地	52,522.56	78,783.84	9,586	1,217	2023/4/14
4	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-2 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,788	1,395	2020/5/21
5	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-1 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,818	1,410	2020/7/29
6	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-3 地块	M1 工业用地	26,644.98	53,289.96	3,757	1,410	2020/11/4

根据南拓区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计南拓区拟出让土地单价如下：

表 3-17 南拓区收入预测单价表

	规划性质	出让单价（元/平方米）
入市价格	B1 商业设施用途	7,845
	F3 其他多功能用途	9,258
	M1 工业用途	1,358

（2）南拓区剩余法预测

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下:

表 3-18 项目周边商业销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000

表 3-19 项目周边住宅混合销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
绿地起航	1700 平方米	58 同城	26,000
北京壹号	独栋	58 同城	26,800

估算未来入市的市场价格（熟地价格）为:

表 3-20 商业用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	30,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	1,500	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	857	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
3	客观开发利润	2,330	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	18,351	

表 3-21 其他用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	26,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,000	
2-3	前期工程费	320	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	400	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	120	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	97	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	145	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	1,300	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	758	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,096	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	15,519	

（3）南拓区土地出让单价预测

本次评估运用剩余法、市场比较法、评估法分别求取估价对象土地价值。三种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即工业用地市场法取权重为 0.5，剩余法取权重为 0.5;其他用地市场法取权

重为 0.6，剩余法取权重为 0.4；商业用地市场法取权重为 0.6，剩余法取权重为 0.4。即估价对象的市场价值为：

表 3-22 土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）	评估法（元/平方米）
1	B1 商业设施用途	10,500	14,681	7,845	
2	F3 其他多功能用途	10,500	12,415	9,258	
3	M1 工业用途	1,200		1,358	1,102
4	A51 医院用地	678			
5	S42 停车场用地	3,000			
6	U12 供电用地	1,069			
7	U14 供热用地	1,742			
8	U22 环卫用地	2,250			

注：工业用地价格依据北京兴远房地产土地评估有限公司出具的《大兴生物医药产业基地 DX00-0506、0507 街区产业用地规划工业用地（M1）土地使用权出让价格预评估土地估价报告》（京房兴远综估字[2024]第 F0712 号）进行预测。A51 医院用地、S42 停车场用地、U12 供电用地、U14 供热用地、U22 环卫用地参考周边成交案例为准。

出于谨慎选择，避免收入高估，根据土地剩余法、评估法预测时间，结合土地类型，区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正，为便于计算，对预测单价进行了取整处理。

（4）南拓区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

表 3-23 南拓区土地出让收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积(万平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	F3 多功能用地	DX00-0506-0014	3.14	10,500	32,918
2		DX00-0507-0034	2.24	10,500	23,468
3	M1 工业用地	DX00-0507-0024	6.74	1,449	9,762
4		DX00-0507-0030-2	2.91	1,448	4,214
5		DX00-0506-0007	13.35	1,391	18,563
6		DX00-0507-0030-1	2.89	1,463	4,227
7		DX00-0507-0015	1.92	1,200	2,304
8		DX00-0506-0008	9.02	1,200	10,818
9		DX00-0506-0011	5.40	1,200	6,480
10		DX00-0506-0010	3.85	1,200	4,622
11		DX00-0506-0026	4.92	1,200	5,904
12		DX00-0506-0018	6.22	1,200	7,459
13		DX00-0506-0038	5.64	1,200	6,768
14		DX00-0506-0024	4.27	1,200	5,126
15		DX00-0506-0015	4.50	1,200	5,400
16		DX00-0506-0034	2.09	1,200	2,505
17		DX00-0506-0033	3.47	1,200	4,162
18		DX00-0507-0025	5.13	1,200	6,156
19		DX00-0506-0023	5.83	1,200	6,998
20		DX00-0507-0012	4.47	1,200	5,364
21		DX00-0506-0022	3.64	1,200	4,363
22		DX00-0507-0028	4.26	1,200	5,112
23		DX00-0507-0027	2.26	1,200	2,707
24		DX00-0507-0020	4.86	1,200	5,832
25		DX00-0507-0031	4.69	1,200	5,630
26		DX00-0507-0009	8.48	1,200	10,181
27		DX00-0506-0037	4.79	1,200	5,746
28		DX00-0507-0052	12.17	1,200	14,602
29		DX00-0506-0035	6.77	1,200	8,122
30		DX00-0507-0022	10.33	1,200	12,398

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积(万平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
31		DX00-0507-0032	11.10	1,200	13,320
32		DX00-0507-0021	4.34	1,200	5,213
33		DX00-0507-0007	9.47	1,200	11,362
34	U12 供电用地	DX00-0506-0038	0.36	1,125	406
35		DX00-0506-0027	0.39	1,125	444
36		DX00-0507-0036	0.48	900	429
37		DX00-0507-0037	0.64	1,125	718
38	U14 供热用地	DX00-0506-0021	0.61	1,984	1,210
39		DX00-0507-0035	1.02	1,500	1,537
40	U22 环卫用地	DX00-0506-0036	0.10	2,250	224
41		DX00-0507-0038	0.08	2,249	186
42	B1 商业用地	DX00-0506-0004	3.06	10,500	32,130
43		DX00-0507-0014	3.42	10,500	35,910
44	S42 社会停车场用地	DX00-0507-0006	0.3	3,000	900
45	A51 医院用地	DX00-0506-0019	8.44	687	5,796
46		DX00-0506-0031	4.28	669	2,862
合计			208.32		360,558

4.现状区土地出让收入情况

现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天河西路及永大西路，规划用地面积1340.6公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地、居住用地、科研用地。2021年-2034年可供出让土地面积115万平方米，地上规划建筑面积180万平方米。

（1）现状区市场法预测

表3-24 现状区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目FZX-0703-6002地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	48,537.62	87,367.71	156,200	17,878	2026/2/3
2	北京城市副中心0703街区FZX-0703-6031、FZX-0703-6032地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	42,634	92,358.19	176,900	19,154	2026/4/2
3	北京经济技术开发区路东区E16C-4地块	F3其他类多功能用地	11,396.2	34,188.6	35,600	10,413	2021/2/1
4	怀柔区雁栖镇03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06地块	F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地	134,040.02	149,100	205,100	13,756	2024/3/26
5	北京大兴国际机场临空经济区0105街区DX16-0105-6037地块	F1住宅混合公建用地	19,113.12	38,226.24	45,000	11,772	2023/12/26
6	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目FZX-0703-6001地块B1商业用地	B1商业用地	9,836.85	11,804.21	9,260	7,845	2026/4/8
7	大兴生物医药产业基地DX00-0506-0007地块	M1工业用地	78,966.15	133,452.79	18,564	1,391	2024/12/25
8	大兴生物医药产业基地DX00-0502-6004-2地块	M1工业用地	19,983.72	39,967.44	2,788	1,395	2020/5/21

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
9	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-1 地块	M1 工业用地	19,983.72	39,967.44	2,818	1,410	2020/7/29
10	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-3 地块	M1 工业用地	26,644.98	53,289.96	3,757	1,410	2020/11/4

根据现状区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计现状区拟出让土地价格单价如下表所示：

表 3-25 现状区市场法收入预测单价表

	规划性质	出让单价（元/平方米）
入市价格	B1 商业设施用途	7,845
	B2 商业设施用途	7,845
	F3 其他多功能用途	10,183
	R2 居住用途	18,516
	M1 工业用途	1,402

（2）现状区剩余法预测

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

表 3-26 项目周边住宅销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	多户型	链家网	38,491

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
住总万科橙	多户型	链家网	45,440
云立方	多户型	链家网	43,286

表 3-27 项目周边商业销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000
龙湖时代天街	临街	58 同城	30,000

表 3-28 项目周边住宅混合销售价格调查表

项目名称	户型	数据来源	销售均价（元/平方米）
绿地起航	1700 平方米	58 同城	26,000
北京壹号	独栋	58 同城	26,800

估算未来入市的市场价格（熟地价格）为：

表 3-29 居住用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	42,405	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	780	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	2,120	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	931	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	

3	客观开发利润	2,582	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	29,495	

表 3-30 商业用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	30,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,500	
2-3	前期工程费	360	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	450	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	135	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
2-7	管理费用	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	1,500	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	857	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,330	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	18,351	

表 3-31 其他用地单价预测

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
1	不动产单价	26,000	修正销售单价
2	开发成本		
2-1	土地取得税	465	按土地取得价 3%计取
2-2	建安成本	4,000	
2-3	前期工程费	320	按建安成本 8%计取
2-4	基础设施建设费	400	按建安成本 10%计取
2-5	公共配套设施费	120	按建安成本 3%计取
2-6	不可预见费	97	按二级开发直接成本之和的 2%计取

序号	项目	金额（元/平方米）	备注
2-7	管理费用	145	按二级开发直接成本之和的 3%计取
2-8	销售费用	1,300	按不动产单价的 5%计取
2-9	财务费用	758	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
2-10	增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,096	按利润率 25%计取
4	土地使用权单价	15,519	

（3）土地出让单价预测

本次评估运用剩余法、市场比较法分别求取估价对象土地价值。两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即居住用地市场法取权重为 0.5，剩余法取权重为 0.5;其他用地市场法取权重为 0.6，剩余法取权重为 0.4;商业用地市场法取权重为 0.5，剩余法取权重为 0.5；工业用地市场法取权重为 0.5，剩余法取权重为 0.5。即估价对象的市场价值为:

表 3-32 土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）	评估法（元/平方米）
1	B1 商业设施用途	12,000	16,516	7,845	
2	B2 商业设施用途	12,000	16,516	7,845	
3	F3 其他多功能用途	12,000	15,519	10,183	
4	R2 居住用途	19,500	20,647	18,516	
5	M1 工业用途	1,200		1,402	1,102
6	U12 供电用地	290			
7	U14 供热用地	1,573			

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）	评估法（元/平方米）
8	A35科研用地	1,037			

注：工业用地价格依据北京兴远房地产土地评估有限公司出具的《大兴生物医药产业基地DX00-0506、0507街区产业用地规划工业用地（M1）土地使用权出让价格预评估土地估价报告》（京房兴远综估字[2024]第F0712号）进行预测。

U14市政公用设施用地单价依据北京达兴会计师事务所有限公司出具的《北京生物医药产业基地发展有限公司土地一级开发项目成本估算审核报告》（京达兴联字[2021]第003号）进行预测；A35科研用地单价依据北京生物医药产业基地发展有限公司2023年出让的DX00-0504-0021地块实际价格进行预测。

出于谨慎选择，避免收入高估，根据土地剩余法、评估法预测时间，结合土地类型，区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正，为便于计算，对预测单价进行了取整处理。

（3）现状区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

表3-33现状区土地收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	B1商业设施用途	0505-0035	0.23	12,000	2,772
2		0505-0036	0.19	12,000	2,280
3		0505-0037	0.15	12,000	1,764
4	B2商业设施用途	0503-0038	0.48	12,000	5,760

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
5	F3其他多功能用途	0504-0027	2.46	12,000	29,520
6		0501-0020、0029	13.08	12,000	156,960
7		0501-0023、0026、32	10.32	12,000	123,840
8		0501-0045	10.96	12,000	131,520
9		0502-0056	13.06	12,000	156,720
10		0502-0046	8.15	12,000	97,848
11		0503-0039	1.77	12,000	21,240
12		0505-0014	0.44	12,000	5,227
13		0505-0015	0.43	12,000	5,184
14		0505-0016	0.32	12,000	3,888
15		0504-0025	4.39	12,000	52,704
16		0504-0020	1.33	12,000	15,984
17	R2居住用途	0501-0006	9.15	18,000	164,700
18		0501-0001、0014、0017	14.53	19,500	283,257
19		0502-0002、0009	16.42	19,500	320,190
20		0501-0003、0015、0016	14.22	19,500	277,290
21	M1工业用途（2025年-2027年出让）	0502-0031	1.9	1,200	2,280
22		0502-0037	2.4	1,200	2,880
23		0504-0050	1.01	1,200	1,208
24		0504-0049	0.96	1,200	1,156
25		0504-0033	1.51	1,200	1,817
26		0504-0035	3.15	1,200	3,785
27	M1工业用途（2021-2024年已出让）	DX00-0502-0029	1.02	755	768
28		DX00-0501-0051-1	2.37	1,137	2,690
29		DX00-0501-0057	8.62	909	7,836
30		DX00-0501-0061	2.32	1,136	2,633
31		DX00-0502-0045	0.59	1,422	845
32		DX00-0501-0051-2	2	1,142	2,284
33		0501-0060-4	1.09	1,023	1,115
34		0502-0054	0.55	1,545	845
35	A35科研用地-已出让	DX00-0504-0021	10.97	1,273	13,956
36	A35科研用地	0501-0048-1	3.14	1,278	4,014

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
37		0501-0048-2	2.56	1,533	3,924
38		0501-0048-3	7.81	65	510
39	U12 供电用地	DX00-0502-0035	1.25	120	150
40		DX00-0502-0031	0.54	375	204
41		DX00-0502-0051	0.24	375	88
42	U14 供热用地	DX00-0502-0047	1.16	2,771	3,212
43		DX00-0502-0034	0.76	375	283
	合计		180		1,917,131

（二）财政补助收入

本项目暂无财政补助收入。

表 3-34 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

年份	土地出让收入			
	北扩区（万元）	南拓区（万元）	现状区（万元）	合计（万元）
2021 年			14,771	14,771
2022 年			2,284	2,284
2023 年			13,956	13,956
2024 年		32,539	1,960	34,499
2025 年			3,212	3,212
2026 年		12,885	4,014	16,899
2027 年		1,210	6,354	7,564
2028 年	59,805	24,224	2,880	86,909
2029 年	167,200	30,658	321,420	519,278
2030 年	681,770	34,661	131,520	847,951
2031 年	511,645	30,096	7,966	549,707
2032 年	772,495	48,442	701,295	1,522,232
2033 年	243,540	48,704	314,616	606,860
2034 年	159,570	97,139	390,883	647,592
合计	2,596,025	360,558	1,917,131	4,873,714

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：

3-35 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	年度	土地出让收入（万元）	租赁收入（万元）	管道收入（万元）	合计（万元）
1	2021 年	14,771		0	14,771
2	2022 年	2,284		56	2,340
3	2023 年	13,956		98	14,054
4	2024 年	34,499		253	34,752
5	2025 年	3,212		138	3,350
6	2026 年	16,899		478	17,377
7	2027 年	7,564		367	7,931
8	2028 年	86,909		367	87,276
9	2029 年	519,278		367	519,645
10	2030 年	847,951		367	848,318
11	2031 年	549,707	920	367	550,994
12	2032 年	1,522,232	1,841	367	1,524,440
13	2033 年	606,860	2,762	367	609,989
14	2034 年	647,592	3,222	367	651,181
15	合计	4,873,714	8,745	3,959	4,886,418

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计 1,616,440 万元，包括计提政策性资金 1,604,873 万元、租赁成本 7,872 万元、管道成本 3,695 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

年度	土地成本（万元）	租赁成本（万元）	管道成本（万元）	合计（万元）
2021 年	1,920			1,920
2022 年	297		56	353
2023 年	1,814		98	1,912
2024 年	4,485		253	4,738
2025 年	418		138	556
2026 年	2,197		350	2,547
2027 年	983		350	1,333
2028 年	11,298		350	11,648
2029 年	67,506		350	67,856
2030 年	110,234		350	110,584
2031 年	71,462	1,968	350	73,780
2032 年	767,641	1,968	350	769,959
2033 年	189,015	1,968	350	191,333
2034 年	375,603	1,968	350	377,921
合计	1,604,873	7,872	3,695	1,616,440

一、土地出让成本分析

1.农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《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）、财政部国土资源部《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）、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（京财经二[2005]855号）的文件规定，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为15%。

2.农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

3.教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁

补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

4.保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%。

5.国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68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）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本，按照5%－10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

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，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%。

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

表4-2项目分年度土地出让成本表

单位：万元

序号	年度	土地出让收入（万元）	征地相关支出（万元）	计提政策性资金（万元）
1	2021年	14,771	71,268	1,920
2	2022年	2,284	32,423	297
3	2023年	13,956	212	1,814
4	2024年	34,499	9,273	4,485
5	2025年	3,212	9,200	418
6	2026年	16,899	845,100	2,197
7	2027年	7,564	584,600	983
8	2028年	86,909	401,100	11,298
9	2029年	519,278	112,800	67,506
10	2030年	847,951	160,690	110,234
11	2031年	549,707	2,800	71,462
12	2032年	1,522,232	123,684	767,641
13	2033年	606,860	362,142	189,015
14	2034年	647,592		375,603
15	合计	4,873,714	2,715,292	1,604,873

二、租赁成本分析

债券存续期间各年度租赁成本情况如下表所示：

表 4-3 项目分年度租赁成本支出表

单位：万元

序号	运营年度	租赁成本（万元）	成本合计（万元）
1	2021 年		
2	2022 年		
3	2023 年		
4	2024 年		
5	2025 年		
6	2026 年		
7	2027 年		
8	2028 年		
9	2029 年		
10	2030 年		
11	2031 年	1,968	1,968
12	2032 年	1,968	1,968
13	2033 年	1,968	1,968
14	2034 年	1,968	1,968
15	合计	7,872	7,872

三、管道成本分析

管理成本包括所发生的日常维护维修、管理费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

表 4-4 项目分年度管道成本支出表

单位：万元

序号	运营年度	运营成本（万元）	成本合计（万元）
1	2021 年		
2	2022 年	56	56
3	2023 年	98	98
4	2024 年	253	253
5	2025 年	138	138
6	2026 年	350	350
7	2027 年	350	350
8	2028 年	350	350

序号	运营年度	运营成本（万元）	成本合计（万元）
9	2029 年	350	350
10	2030 年	350	350
11	2031 年	350	350
12	2032 年	350	350
13	2033 年	350	350
14	2034 年	350	350
15	合计	3,695	3,695

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-5 项目分年度运营成本表

单位：万元

年度	土地成本（万元）	租赁成本（万元）	管道成本（万元）	合计（万元）
2021 年	1,920			1,920
2022 年	297		56	353
2023 年	1,814		98	1,912
2024 年	4,485		253	4,738
2025 年	418		138	556
2026 年	2,197		350	2,547
2027 年	983		350	1,333
2028 年	11,298		350	11,648
2029 年	67,506		350	67,856
2030 年	110,234		350	110,584
2031 年	71,462	1,968	350	73,780
2032 年	767,641	1,968	350	769,959
2033 年	189,015	1,968	350	191,333
2034 年	375,603	1,968	350	377,921
合计	1,604,873	7,872	3,695	1,616,440

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

年份	项目收入	运营支出	收益
2021 年	14,771	1,920	12,851
2022 年	2,340	353	1,987
2023 年	14,054	1,912	12,142
2024 年	34,752	4,738	30,014
2025 年	3,350	556	2,794
2026 年	17,377	2,547	14,830
2027 年	7,931	1,333	6,598
2028 年	87,276	11,648	75,628
2029 年	519,645	67,856	451,789
2030 年	848,318	110,584	737,734
2031 年	550,994	73,780	477,214
2032 年	1,524,440	769,959	754,481
2033 年	609,989	191,333	418,656
2034 年	651,181	377,921	273,260
合计	4,886,418	1,616,440	3,269,978

二、项目融资还本付息分析

本项目计划发行政府专项债券 1,350,000 万元。按照资金募集计划：2021 年发行 300,000 万元，其中 2021 年 6 月 28 日

已发行32,000万元,期限5年;2021年8月20日已发行204,000万元，期限5年；2021年10月28日已发行64,000万元，期限为5年。2022年发行160,000万元，按照专项债券分期发行计划，2022年2月21日已发行50,000万元，期限为7年；2022年5月10日已发行50,000万元，期限为7年；2022年6月20日已发行60,000万元，期限为7年。2023年发行72,900万元，其中2023年3月23日已发行40,000万元,期限为7年期;2023年6月20日已发行32,900万元，期限为7年期。2024年2月29日已发行45,000万元，期限为7年期。2024年4月9日已发行20,000万元，期限为7年期，其中调减专项债券14,790万元。2025年已发行30,300万元，其中调减专项债券9,100万元。

2021年已发行的专项债券300,000万元，于2026年到期，计划再融资至2033年，发行期限7年。

2026年调增专项债券资金21,700万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十七期）-北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目调减的政府专项债金额，债券期限3年，债券利率1.53%。

剩余723,990万元预计于2027年发行,发行期限7年。2026年再融资、2027年拟发行债券利率按照1.70%预测（以中国债券信息网2026年10月30日，7年期中国国债五日均线值

1.4472%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.70%）。建设期间付息由区财政统筹安排。

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

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2021年		300,000		300,000	
2022年	300,000	160,000		460,000	8,760
2023年	460,000	72,900		532,900	13,413
2024年	532,900	50,210		583,110	15,464
2025年	583,110	21,200		604,310	16,676
2026年	604,310	21,700		626,010	17,069
2027年	626,010	723,990		1,350,000	13,696
2028年	1,350,000		21,700	1,328,300	26,002
2029年	1,328,300		160,000	1,168,300	25,671
2030年	1,168,300		72,900	1,095,400	21,018
2031年	1,095,400		50,210	1,045,190	18,968
2032年	1,045,190		21,200	1,023,990	17,756
2033年	1,023,990		300,000	723,990	17,408
2034年	723,990		723,990		12,308
合计		1,350,000	1,350,000		224,209

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5-4 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	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2021年	12,851	-	-	-	是

三、净收入合计（3）	3,269,978
四、后续资金需求（4）	1,257,410
五、项目净收益（5=3-4）	2,012,568
六、专项债本息	1,574,209
七、专项债本息覆盖倍数（9=5/8）	1.28

经过项目实施单位测算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的土地开发及园区运营净收益总计3,269,978万元，假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资1,257,410万元，项目净收益为2,012,568万元，项目净收益除以债券存续期内的融资本息1,574,209万元得出本息保障倍数。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	合计
一、建设资金来源	4,571,164.00
（一）财政安排资金	3,221,164.00
其中：中央预算内投资	0.00
超长期特别国债	0.00
本地区一般公共预算	0.00
本地区政府性基金预算	3,221,164.00
其他财政资金	0.00
（二）地方政府专项债券	1,350,000.00
其中：用作项目资本金	0.00
（三）项目单位市场化融资	0.00
（四）单位自筹资金	0.00
（五）其他资金	0.00
二、项目建设支出	828,519.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）	604,310.00

（二）财务费用-专项债券付息	224,209.00
（三）财务费用-市场化融资付息	0.00
（四）其他建设支出	0.00
三、项目运营预期收入	4,886,418.00
（一）财政资金	4,873,714.00
其中：对应的政府性基金收入	4,873,714.00
政府性基金预算安排补助	0.00
一般公共预算安排补助	0.00
其他财政资金	0.00
（二）项目专项收入	12,704.00
（三）其他收入	0.00
其中：其他项目专项收入	0.00
项目单位资金	0.00
四、项目运营支出	1,646,410.00
（一）项目运营成本（不含财务费用）	1,616,440.00
（二）财务费用-专项债券付息支出	0.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0.00
（四）税费支出	0.00
（五）其他运营支出	0.00
五、专项债券还本	1,350,000.00
六、市场化融资还本	0.00

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1.28倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.28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。

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

为落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》科技创新中心功能建设要求，大兴区政府将医药基地作为大兴区的主导产业，并在《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出做大生物医药基地和做强医药健康产业要求。

生物医药基地项目建成后，将统筹推进园区基础设施和公共服务配套，深化产业组织能力和产业链整合能力，推进高精尖产业集聚发展，加快形成以研发检验为核心、生物制药、现代中药、创新化药、医疗器械为主体，大健康、动物药为拓展的“1+4+2”的产业新格局，带动园区经济发展质量快速增长。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目批复情况

2002年北京市政府颁布的《北京生物工程与医药产业发展振兴纲要》，将生物工程与医药产业作为发展现代制造业的四大重点产业之一，并决定建设北京生物工程与医药产业基地。同年，北京市政府颁布了《关于建设北京生物工程与医药产业基地的通知》（京政办函〔2002〕104号），正式决定在大兴区建设生物医药产业基地。

在《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》中明确指出，大兴生物医药产业基地要紧抓“健康中国”战略

和国际产业前沿机遇，做大生物医药基地和做强生物健康产业，以现有园区为核心，促进产、学、研一体化发展，带动周边区域产业提升，建设具有国际竞争力的医药健康基地。

根据北京市规划和自然资源委员会关于《北京大兴区生物医药基地 DX00-0501-0510 街区控制性详细规划（街区层面）(2020 年-2035 年)》的批复，明确了大兴生物医药产业基地“生物医药科技创新成果的重要转化地，环境优美、产居融合的健康新城区，建设具有国际影响力的中国药谷、健康新城”的功能定位与发展目标。

（二）项目实施单位资格

根据《北京市大兴区人民政府关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位的批复》（京兴政函〔2008〕33 号），同意北京生物医药产业基地发展有限公司作为中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位。

根据《北京市大兴区人民政府关于北京大兴生物医药基地 DX00-0506、0507 街区工业用地前期开发主体授权的批复》（京兴政函〔2021〕81 号），同意北京生物医药产业基地发展有限公司作为北京大兴生物医药基地 DX00-0506、0507 街区工业用地前期开发主体。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目作为延续项目，当前根据项目整体测算资金平衡，项目预计发债总规模1,350,000万元，本年度发债计划与总体项目计划安排之间的关系基本明确，本年度发债的偿债资金来源，已按要求匹配具体收入来源。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目收益与融资自求平衡报告，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确与项目密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，收益可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

五、债券资金需求合理性

项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例基本合理，土地出让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

（一）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，在债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

大兴区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、

政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理、归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（二）偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金，偿债资金的归还依靠土地出让收入来解决，若项目相关的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

1.不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震、风暴、异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等。恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2.项目实施主体管理风险

来源于项目实施主体的风险主要是项目实施主体作为项目管理的甲方存在设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等风险。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用。

3.利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4.收入不足风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起城市人口的波动和土地市场的变化，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

七、绩效目标设定及合理性

项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目，符合国家宏观政策，符合大兴区发展定位，具有一定的必要性；项目实施后能够拉动周边产业发展，实现较好的经济效益，具有一定的公益性和收益性；项目属于在建项目，前期已按计划完成部分工作，整体工作推进较为顺利，项目成熟度较高，但需在建设过程中持续关注拆迁成本等成本变动情况，及时优化完善建设方案；项目建设所需资金主要来

源于财政资金、专项债券资金等，资金来源明确，资金到位具有可行性；项目收入、成本、收益预测依据较为充分，预测结果较为稳妥、合理；债券资金需求较为合理；项目偿债资金主要来源于建设资金、财政资金及自身收益，偿债资金来源明确，偿债计划较为可行，但宏观经济下行，市场疲软，需持续关注后续运营情况。

该项目绩效目标设定基本符合专项债绩效目标的设定要求，项目产出基本涵盖了项目实施内容，但目标设定仍存在不足，存在对建设阶段、运营阶段的实际情况反映不全面及项目的社会效益、可持续影响细化量化不足，不便于考核等问题。

综上，该项目“整体情况评估”得分为96分，“本年度债券需求评估”得分为95分，建议对该项目“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

（一）项目实施风险

园区建设项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时园区建设项目的实施包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施单

位积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度。

（二）土地转用、征收、拆迁等风险

本项目实施内容涉及土地转用、征收、拆迁以及对有关民众进行安置，相关审批手续仍需要办理、完善。在征收、拆迁、安置过程中可能出现项目工期拖延，增加项目投资成本、影响成本及收益的收回时间。

未取得的文件批复后续应按照相关法律、法规和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

（三）工期拖延风险

目前，本项目处于在建阶段，将逐步开展进行，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电，交通中断等。

为控制此项风险，项目实施单位应制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整施工计划，确保项目进度。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本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。

为控制此项风险，一是加大资金保障力度，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。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。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）政策变动风险及应对措施

本项目收益变动风险主要受政府对生物医药领域涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能会对本次拟专项债券的还本付息造成不利影响。

若政策发生改变对本项目造成不利影响，通过与市政部门的紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

（二）项目收益风险

本项目的收益主要来自配套土地出让净收入和园区运营收入所产生的经营性现金流入，由于园区项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格、园区运营收费标准等具有较大的不确定性，可能导致园区项目收益不及预期。

为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施/建设单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

四、敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.21倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7-1 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	1,911,940	2,012,568	2,113,196
债券还本付息额（万元）	1,574,209	1,574,209	1,574,209
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34

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大兴生物医药产业基地管理委员会单位名下。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，中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（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。