2026年北京市政府专项债券(三十九期)

北京大学人民医院医产协同创新港项目

（调增）专项债券项目实施方案

项目单位（盖章）：北京兴漷涵元置业有限公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市通州区漷县镇人民政府

本级财政部门（盖章）：北京市通州区财政局

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 2
三、项目建设内容 2
四、项目投资情况 3
五、项目单位 3
六、项目主管部门 4
七、项目建设工期及运营模式 4
八、项目审批情况 5
九、项目投后管理 5

第二章 项目投资情况与资金筹措 7

一、编制依据及原则 7
二、估算范围 8
三、估算说明 8
四、建设内容及投资估算 9
五、资金筹措 17
六、组合融资 18

第三章 项目收入分析 20

一、项目专项收入分析 20
二、项目安排财政资金 28
三、项目运营期收入合计 28

第四章 项目运营支出分析 29

一、运营成本支出 29
二、财务费用支出 34

三、税费支出 34
第五章　项目收益与融资平衡方案 41
一、项目收益分析 41
二、项目融资还本付息分析 41
三、项目收益与融资平衡分析 44
第六章　项目事前绩效评估情况 48
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 48
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 48
三、项目资金来源和到位可行性 54
四、项目收入、成本、收益预测合理性 55
五、债券资金需求合理性 55
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 56
七、绩效目标设定及合理性 56
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 57
九、项目事前绩效评估结果 57
第七章　项目风险控制 59
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 59
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 60
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 60
第八章　还款保障情况 62
一、还款责任及保障 62
二、项目资产管理 63
三、项目还本付息资金对应的收入管理 63
第九章　其他需要说明的事项 65

第一章　项目概况

北京大学人民医院医产协同创新港项目总投资 107153 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 85500 万元，2026 年北京市政府专项债券（三十二期）融资 15000 万元，发行日期为 2026 年 8 月 19 日，期限 30 年，票面利率为 2.28%，债券存续期内按每半年付息，到期一次还本，2026 年计划调增使用专项债券 10300 万元，债券期限为 30 年。后续批次发行 60200 万元，债券期限为 30 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。

2026 年本批次计划调增使用专项债券 10300 万元，其中 2026 年北京市政府专项债券(三十九期) 涿县集租房项目调减资金 10300 万元至本项目。上述调增至本项目的资金以 2026 年 11 月 1 日（暂定）作为利息分割日，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准。债券资金调整前，债券利息及相关费用由调减项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为北京大学人民医院医产协同创新港项目（以下简称“项目”），北京市通州区经济和信息化局审批代码 2026 09092 2713 02424，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P26110112-0005。

二、项目地点

本项目建设地点位于北京市通州区漷县镇 TZ04-0101-0002、TZ04-0101-0005、TZ04-0101-0006 地块。北侧地块 1（TZ04-0101-0002）东至漷城西三路，南至漷兴北一街，西至漷城西二路，北至漷台路；南侧地块 2（TZ04-0101-0005、TZ04-0101-0006）东至东直门国家医学中心，南至漷兴北四街，西至漷城西二路，北至漷兴北三街。

2025 年，通州区常住人口 185 万人。其中，常住外来人口 88.4 万人。常住人口密度为每平方公里 2041 人。全区地区生产总值 1638.8 亿元，比上年增长 10.8%。其中，三次产业结构为 0.8：39.6：59.6。全年完成一般公共预算收入 98.2 亿元（不含台马地区），比上年增长 3.1%。其中，增值税 27.2 亿元,增长 4.5%;企业所得税 12.3 亿元,增长 4.8%。一般公共预算支出 419.8 亿元，比上年增长 14.7%。截至 2025 年底，通州区地方政府债务余额 888.66 亿元，其中，一般债务 430.80 亿元，专项债务 457.86 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市通州区经济和信息化局核发关于《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》（京通经信局备〔2026〕014 号），本项目主要建设规模和内容是：项目总占地面积约 72213.236m^2，总建筑面积约 171578.633m^2，地上建筑面积 133578.633m^2，地下建筑面积 38000m^2。项目分两期同步实施，其中一期 TZ04-0101-0005、TZ04-0101-0006

地块占地面积约 17974.041m²，总建筑面积约 55948.082m²，地上建筑面积 35948.082m²，地下建筑面积 20000m²。二期 TZ04-0101-0002 地块占地面积约 54239.195m²，总建筑面积约 115630.551m²，地上建筑 97630.551m²，地下建筑 18000m²。项目建成后用于医疗领域研发、模块化实验室、中试、生产、共享技术与成果转化、临床研究、临床试验、数据管理及配套等。

四、项目投资情况

本项目总投资 107153 万元，其中工程费用 94086 万元，占比 87.81%；工程建设其他费用 4604 万元，占比 4.30%；预备费 4935 万元，占比 4.61%；土地费用 3528 万元，占比 3.29%。

从资金来源看，计划使用单位自有资金 21653 万元，占比 20.21%；专项债券资金 85500 万元，占比 79.79%。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为北京兴漷涵元置业有限公司，项目单位未使用过专项债券。其中：本项目目前尚未发行专项债券。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京兴漷涵元置业有限公司		
法定代表人	刘兵	成立日期	2026 年 1 月 29 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2026-01-29 至无固定期限
统一社会信用代码	91110112MAK7AJJ744		
注册地址	北京市通州区漷县镇漷县村村民委员会西 500 米		

经营范围	房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务；餐饮服务；餐饮管理；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；住房租赁；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；体育健康服务；健身休闲活动；广告设计、代理；广告发布；组织文化艺术交流活动；数字创意产品展览展示服务；数字技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；物业管理；企业管理。
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）	北京兴漷裕民运营管理有限公司持股 100%

北京兴漷涵元置业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

本项目主管部门为北京市通州区漷县镇人民政府，统一社会信用代码 11110112000084646U。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 27 个月，预计 2026 年 11 月开工建设， 2028 年 12 月竣工验收投入使用。采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理采购等单位，2026 年 7 月 3 日完成初步设计招标，2026 年 7 月 17 日完成勘察招标，施工和监理采购计划于 2026 年 11 月开展招标工作。

本项目运营期29年，将设立项目运营领导小组，由北京大学人民医院、属地政府相关部门及核心合作单位代表组成，负责战略规划、重大决策与资源协调，项目进入运营期后，运营工作由项目单位负责产业及配套用房的运营、管理、维护。

八、项目审批情况

本项目为备案制项目。2026年3月13日，北京市通州区人民政府下发《北京市通州区人民政府关于北京市通州区漷县镇 TZ04-0101-0002 等地块规划综合实施方案的批复》（通政函〔2026〕54号），2026年3月13日，北京市规划和自然资源委员会通州分局下发《关于北京市通州区漷县镇TZ04-0101-0002 等地块项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2026〕0019号），2026年4月15日，北京市通州区经济和信息化局下发关于《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》（京通经信局备〔2026〕014号），原则上同意该建设项目，其他建设文件正在办理过程中。

本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

北京市通州区漷县镇人民政府和北京兴漷涵元置业有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按

程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

通州区财政局收到北京兴漷涵元置业有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为经营性资产，登记在北京兴漷涵元置业有限公司单位及有关主体名下。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

1.《中华人民共和国预算法》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83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.《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）；

6.《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》；

7.《通州区漷县镇国土空间规划及控制性详细规划（街区层面）（2021年2035年）》（在编）；

8.《北京市通州区漷县镇TZ04-0101-0002等地块规划综合实施方案》；

9.《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》（京通经信局备〔2026〕014号）；

10.《投资项目可行性研究指南》；

11.国家现行的其他有关技术规范规程等；

12.项目单位提供的其他有关资料。

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、土地费用、建设期利息等。工程费用包括结构工程、装饰工程、给排水工程、室外工程等；工程建设其他费用包括项目建设管理费、工程建设监理费、工程招标代理服务费、招标代理交易费、环境影响报告表编制费、勘察费、工程设计费、竣工图编制费、全过程造价咨询费、环保税、节能评估报告编制费等。

三、估算说明

1.建安工程费估算依据

（1）投资估算依据项目建设方案提出的各项技术参数、数据、设计资料和有关文件进行编制；

（2）北京市建设工程概算定额及费用定额及相关计价取费文件等；

（3）国家、北京市、行业有关工程建设收费标准的各项文件；

（4）北京地区同类建设工程技术经济指标；

（5）北京地区造价信息及市场价格；

（6）项目单位提供的其他相关资料。

2.工程建设其他费估算依据及费率标准

（1）项目建设管理费：财建〔2016〕504号文；

（2）工程建设监理费：发改价格〔2007〕670号文；

（3）工程招标代理服务费：计价格〔2002〕1980号；

（4）招标代理交易费；

（5）环境影响报告表编制费：计价格〔2002]125号；

（6）勘察费：设计费的15%；

（7）工程设计费：计价格〔2002〕10号文；

（8）竣工图编制费：计价格〔2002〕10号文；

（9）全过程造价咨询费：京标价协2022 [71]号；

（10）环保税：京税函〔2018〕4号；

（11）节能评估报告编制费：发改投资〔2006〕2787号；

3.预备费

预备费为基本预备费，按建安工程费和工程建设其他费之和的5%计取。

4.土地费用

土地费用包括耕地开垦费、耕地占用税、占地费、地上物腾退费。

5.建设期利息：专项债券暂按2.5%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资107153万元，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	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
I	**建安工程费**	**94086**	是	**㎡**	**171578.633**	**5484**
A	**北地块**	**58402**	是	**㎡**	**115630.551**	**5051**
一	**生产厂房**	**29049**	是	**㎡**	**69536.551**	**4178**
（一）	**高标准厂房**	**6692**	是	**㎡**	**17272.551**	**3874**
1	结构工程	4318	是	㎡	17272.551	2500
2	内装饰工程	0	是	㎡	17272.551	0
3	外立面	527	是	㎡	17272.551	305
4	给排水	86	是	㎡	17272.551	50
5	消防喷淋	207	是	㎡	17272.551	120
6	通风空调	345	是	㎡	17272.551	200
7	变配电	276	是	㎡	17272.551	160
8	动力照明	432	是	㎡	17272.551	250
9	弱电系统	380	是	㎡	17272.551	220
10	抗震支吊架	35	是	㎡	17272.551	20
11	电梯	86	是	㎡	17272.551	50
（二）	**标准厂房**	**12732**	是	**㎡**	**34234**	**3719**
1	结构工程	7874	是	㎡	34234	2300
2	内装饰工程	0	是	㎡	34234	0
3	外立面	1195	是	㎡	34234	349
4	给排水	171	是	㎡	34234	50
5	消防喷淋	411	是	㎡	34234	120
6	通风空调	685	是	㎡	34234	200
7	变配电	548	是	㎡	34234	160
8	动力照明	856	是	㎡	34234	250
9	弱电系统	753	是	㎡	34234	220

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
10	抗震支吊架	68	是	㎡	34234	20
11	电梯	171	是	㎡	34234	50
（三）	**单层厂房**	**9625**	是	**㎡**	**18030**	**5338**
1	结构工程	5409	是	㎡	18030	3000
2	内装饰工程	0	是	㎡	18030	0
3	外立面	213	是	㎡	18030	118
4	给排水	90	是	㎡	18030	50
5	消防喷淋	216	是	㎡	18030	120
6	通风空调	361	是	㎡	18030	200
7	变配电	288	是	㎡	18030	160
8	动力照明	451	是	㎡	18030	250
9	弱电系统	397	是	㎡	18030	220
10	抗震支吊架	36	是	㎡	18030	20
12	金属屋面	2164	是	㎡	18030	1200
二	**办公生活楼**	**8245**	是	**㎡**	**13060**	**6313**
1	结构工程	3004	是	㎡	13060	2300
2	内装饰工程	1567	是	㎡	13060	1200
3	外立面	1572	是	㎡	13060	1204
4	给排水	104	是	㎡	13060	80
6	消防喷淋	157	是	㎡	13060	120
7	通风空调	496	是	㎡	13060	380
8	变配电	209	是	㎡	13060	160
9	动力照明	457	是	㎡	13060	350
10	弱电系统	366	是	㎡	13060	280
11	抗震支吊架	26	是	㎡	13060	20
12	电梯工程	131	是	㎡	13060	100
13	连廊及平台	126	是	㎡	420	3000
14	种植屋面	30	是	㎡	492	600

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
三	**研发中试楼**	**6631**	是	**㎡**	**15034**	**4411**
1	结构工程	3458	是	㎡	15034	2300
2	内装饰工程	0	是	㎡	15034	0
3	外立面	1333	是	㎡	15034	887
4	给排水	75	是	㎡	15034	50
5	消防喷淋	180	是	㎡	15034	120
6	通风空调	301	是	㎡	15034	200
7	变配电	241	是	㎡	15034	160
8	动力照明	376	是	㎡	15034	250
9	弱电系统	331	是	㎡	15034	220
10	抗震支吊架	30	是	㎡	15034	20
11	电梯工程	150	是	㎡	15034	100
12	连廊及平台	126	是	㎡	420	3000
13	种植屋面	30	是	㎡	500	600
四	**地下部分**	**12484**	是	**㎡**	**18000**	**6936**
1	基坑支护	1440	是	㎡	18000	800
2	降水工程	270	是	㎡	18000	150
3	桩基础	900	是	㎡	18000	500
4	结构工程	6660	是	㎡	18000	3700
5	内装饰工程	820	是	㎡	18000	456
6	给排水	144	是	㎡	18000	80
7	消防喷淋	360	是	㎡	18000	200
8	通风工程	540	是	㎡	18000	300
9	变配电	288	是	㎡	18000	160
10	动力照明	630	是	㎡	18000	350
11	弱电系统	396	是	㎡	18000	220
12	抗震支吊架	36	是	㎡	18000	20
五	**室外工程**	**1895**	是	项		

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
1	热力管线	155	是	m	620	2500
2	给水管线	108	是	m	1080	1000
3	污水管线	164	是	m	2050	800
4	化粪池 9# 100 立方	40	是	座	2	200000
5	隔油池	20	是	座	2	100000
6	雨水管线	81	是	m	405	2000
7	污水处理设施	100	是	座	1	
8	雨水调蓄池（模块）	53	是	m^3	350	1500
9	石材铺装	49	是	㎡	1400	350
10	透水砖铺装	280	是	㎡	10000	280
11	混凝土铺装	289	是	㎡	8245	350
12	绿化	55	是	㎡	5500	100
13	绿化给水	28	是	㎡	5500	50
14	景观小品	30	是	项	1	
15	照明工程	201	是	㎡	25145	80
16	弱电工程	101	是	㎡	25145	40
17	交通工程	50	是	㎡	25145	20
18	室外燃气工程	40	是	项	1	
19	围墙	24	是	m	300	800
20	大门	13	是	㎡	50	2500
21	门卫亭	14	是	㎡	40	3500
六	**充电桩供电接口费**	**98**	是			
1	电缆供电	40	是	项		
2	配电箱	10	是	项		
3	充电桩	48	是	个	60	8000
B	**南地块**	**35684**	是	㎡	**55948.082**	**6378**
一	**配套公寓**	**9361**	是	㎡	**13148.082**	**7120**
1	结构工程	3287	是	㎡	13148.082	2500

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
2	内装饰工程	1709	是	㎡	13148.082	1300
3	外立面	1578	是	㎡	13148.082	1200
4	给排水	368	是	㎡	13148.082	280
5	采暖工程	131	是	㎡	13148.082	100
6	消防喷淋	158	是	㎡	13148.082	120
7	通风空调	657	是	㎡	13148.082	500
8	变配电	210	是	㎡	13148.082	160
9	动力照明	657	是	㎡	13148.082	500
10	弱电系统	460	是	㎡	13148.082	350
11	抗震支吊架	26	是	㎡	13148.082	20
12	电梯	120	是	部	3	400000
二	**研发楼**	**7838**	是	**㎡**	**17100**	**4584**
1	结构工程	4275	是	㎡	17100	2500
2	内装饰工程	0	是	㎡	17100	0
3	外立面	1710	是	㎡	17100	1000
4	给排水	86	是	㎡	17100	50
5	消防喷淋	205	是	㎡	17100	120
6	通风空调	342	是	㎡	17100	200
7	变配电	274	是	㎡	17100	160
8	动力照明	428	是	㎡	17100	250
9	弱电系统	376	是	㎡	17100	220
10	抗震支吊架	34	是	㎡	17100	20
11	电梯工程	108	是	部	3	360000
三	**配套商业**	**3224**	是	**㎡**	**5200**	**6200**
1	结构工程	1300	是	㎡	5200	2500
2	内装饰工程	156	是	㎡	1560	1000
3	外立面	520	是	㎡	5200	1000
4	给排水	62	是	㎡	5200	120

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
5	采暖	52	是	㎡	5200	100
6	消防喷淋	62	是	㎡	5200	120
7	通风空调	260	是	㎡	5200	500
8	变配电	78	是	㎡	5200	150
9	动力照明	234	是	㎡	5200	450
10	弱电系统	156	是	㎡	5200	300
11	抗震支吊架	10	是	㎡	5200	20
12	电梯	60	是	部	3	200000
13	扶梯	274	是	部	6	457000
四	**分布式能源站**	**300**	是	**㎡**	**500**	**6000**
五	**地下部分**	**13920**	是	**㎡**	**20000**	**6960**
1	基坑支护	1600	是	㎡	20000	800
2	降水工程	300	是	㎡	20000	150
3	桩基础	1000	是	㎡	20000	500
4	结构工程	7400	是	㎡	20000	3700
5	内装饰工程	800	是	㎡	20000	400
6	给排水	160	是	㎡	20000	80
7	消防喷淋	400	是	㎡	20000	200
8	通风空调	600	是	㎡	20000	300
9	变配电	320	是	㎡	20000	160
10	动力照明	800	是	㎡	20000	400
11	弱电系统	500	是	㎡	20000	250
12	抗震支吊架	40	是	㎡	20000	20
六	**室外工程**	**947**	是	**项**		
1	热力管线	55	是	m	220	2500
2	给水管线	58	是	m	580	1000
3	污水管线	100	是	m	1250	800
4	化粪池 9# 100 立方	20	是	座	1	200000

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
5	隔油池	10	是	座	1	100000
6	雨水管线	45	是	m	225	2000
7	污水处理设施	0	是	座	1	
8	雨水调蓄池（模块）	23	是	m^3	150	1500
9	石材铺装	50	是	㎡	1424	350
10	透水砖铺装	120	是	㎡	4273	280
11	沥青铺装	57	是	㎡	1424	400
12	绿化	70	是	㎡	2374	295
13	绿化给水	12	是	㎡	2374	50
14	景观小品	50	是	项	1	
15	照明工程	76	是	㎡	9495	80
16	弱电工程	38	是	㎡	9495	40
17	下沉庭院结构主体	96	是	m	800	1200
18	室外燃气工程	40	是	项	1	
19	大门	13	是	m	50	2500
20	门卫亭	14	是	㎡	40	3500
七	**充电桩供电接口费**	**94**	是			
1	电缆供电	20	是	项		
2	配电箱	10	是	项		
3	充电桩	64	是	个	80	8000
II	**工程建设其他费**	**4604**	是			
1	项目建设管理费	489	是			
2	工程建设监理费	860	是			
3	工程招标代理服务费	62	是			
4	招标代理交易费	14	是			
5	环境影响报告表编制费	7	是			
6	勘察费	170	是			
7	工程设计费	1699	是			

序号	项目名称	合计（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	工程量	单方造价（元/单位）
8	竣工图编制费	136	是			
9	全过程造价咨询费	885	是			
10	环保税	203	否			
11	节能评估报告编制费	86	是			
III	**预备费**	**4935**	是			
IV	**土地费用**	**3528**	否			
1	耕地开垦费	396	否	亩	22	180000
2	耕地占用税	324	否	㎡	72000	45
3	占地费	2160	否	亩	108	200000
4	地上物腾退费	648	否	亩	108	60000
V	**总投资**	**107153**		㎡	**171578.633**	**6245.125**

五、资金筹措

本项目总投资估算 107153 万元，其中单位自有资金 21653 万元，占比 20.21%；专项债券资金 85500 万元，占比 79.79%。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	0	0	0.00%
项目单位自有资金	1764	8152	11738	21653	20.21%
专项债券	25300	24700	35500	85500	79.79%

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
合计	27064	32852	47238	107153	100.00%
分年度占比	25.26%	30.66%	44.08%	100.00%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 85500 万元。其中专项债券资金 85500 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 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总额 85500 万元。2026 年北京市政府专项债券（三十二期）融资 15000 万元，发行日期为 2026 年 8 月 19 日，期限 30 年，票面利率为 2.28%，债券存续期内按每半年付息，到期一次还本；2026 年本批次计划调增使用专项债券 10300 万元，其中 2026 年北京市政府专项债券(三十九期) 涿县集租房项目调减资金 10300 万元至本项目。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2026 年（三十二期）	15000	30	每半年支付	到期后一次性还本
2	2026 年（三十九期）	10300	30	每半年支付	到期后一次性还本
3	2027 年	24700	30	每半年支付	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
4	2028 年	35500	30	每半年支付	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，全部投向于本项目包括产业用房、研发用房及配套用房等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 2-1。

（二）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

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297578万元，包括：产业用房租金收入163436万元，研发办公及配套用房租金收入62587万元，物业服务收入59630万元，机动车停车费收入5748万元，充电桩服务费收入6177万元。

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	产业用房租金收入	163436
2	研发办公及配套用房租金收入	62587
3	物业服务收入	59630
4	机动车停车费收入	5748
5	充电桩服务费收入	6177
6	合计	297578

（注：若分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异，下同）

（一）产业用房租金收入分析

根据通州区、亦庄经开区及漷县镇产业用房周边的租赁市场调研情况，如亦庄生命医药园、亦庄高科创新科技园、

一方健康谷、益生祥明产业园、智汇中心产业园等医药健康产业用房，租金水平为 1.4-2.4 元/平方米/天，参照项目周边市场及项目配套设施情况，北侧 TZ04-0101-0002 地块，产业用房租金标准设定为 1.5 元/平方米/天。参考通州区及周边同类产业用房租金增长水平，考虑本项目建成后前期需招商运营培育，运营期第 1-6 年维持租金价格不变，稳定至第 7 年起，租金定价的年增长率设定为每 3 年增长 5%，第 13 年起至运营期结束增长率设定为每 3 年增长 8%。

表 3-2 项目周边区域产业用房租金价格表

项目名称	价格（元/平方米/天）	类型
亦庄生命医药园	1.8-2.4	GMP 洁净车间、中试等
中关村通州园·创新医学转化产业园	1.8-2.1	研发、标准厂房等
一方健康谷	1.6-2.1	研发、中试、小试、办公用房等
益生祥明科技产业园	2.0-2.1	GMP 洁净厂房、中试、动物实验等
智汇中心产业园	1.4-1.8	研发、制造等
联东 U 谷·北京生物医药科技园	2.2-2.4	研发、生产用房等

本项目产业用房地上建筑面积为 97630.551 平方米，主要用于医疗领域研发、模块化实验室、中试、生产、共享技术与成果转化、临床研究、临床试验、数据管理等用途，结合目

前意向主体情况，出租率设定为运营期第1-4年分别是50%、60%、70%、80%，第5年及以后出租率保持85%不变。

债券存续期内产业用房租金收入163436万元。

（二）研发办公及配套用房租金收入分析

根据通州区、亦庄经开区及漷县镇医药健康基地研发办公及配套用房租赁市场的调研情况，如一方健康谷、益生祥明产业园、智汇中心产业园、临街商铺等物业情况，租金水平在1.6-2.5元/平米/天，南侧TZ04-0101-0005、TZ04-0101-0006地块，考虑到本项目建成后主要面向北京大学人民医院通州院区、北京卫生职业学校等及重点产业项目就业人员，相关生活消费需求稳定，加之建成后将构建综合性业态，相比周边现有业态定位更高，因此未来整体市场需求将得到充分保障，研发办公及配套用房租金标准设定为2元/平米/天。参考通州区及周边同类产业用房租金增长水平，考虑本项目建成后前期需招商运营培育，运营期第1-6年维持租金价格不变，稳定至第7年起，租金定价的年增长率设定为每3年增长5%，第13年起至运营期结束增长率设定为每3年增长8%。

表3-3项目周边区域研发办公及配套用房租金价格表

项目名称	价格（元/平米/天）	类型
亦庄高科创新科技园	1.6-2.0	研发、小试等
中关村通州园·创新医学转化产业园	1.8-2.1	研发、标准厂房等

项目名称	价格（元/平米/天）	类型
一方健康谷	1.6-2.1	研发、中试、小试、办公用房等
漷马路临街商铺	1.8-2.2	临街商铺
漷大路社区主街底商	2.0-2.5	临街商铺

本项目研发办公及配套用房地上建筑面积为 35948.082 平方米，结合目前意向主体情况，出租率设定为运营期第 1-4 年分别是 50%、60%、70%、80%，第 5 年及以后出租率保持 85%不变。

债券存续期内研发办公及配套用房租金收入 62587 万元。

（三）物业服务收入分析

根据通州区、亦庄经开区及漷县镇医药健康基地研发办公及配套用房的物业服务费水平，如一方健康谷、益生祥明产业园、智汇中心产业园等，物业费在 0.2-0.6 元/平方米/天，本项目物业收入价格水平标准设定为 0.4 元/平米/天，物业服务收费面积按照建筑用房出租面积收取，考虑本项目建成后前期需招商运营培育，运营期第 1-6 年维持物业价格不变，稳定至第 7 年起，年增长率设定为每 3 年增长 5%。

债券存续期内物业服务收入共计 59630 万元。

（四）机动车停车费收入分析

本项目可出租停车位约 670 个。根据项目周边区域停车场的收费调研情况，本项目停车收入价格水平按照 300 元/月/个考虑，收费单价增长率设定为每 5 年增长 10%。出租率设

定为，运营期第1-4年分别是50%、60%、70%、80%，第5年及以后出租率保持85%不变。

债券存续期内停车收入共计5748万元。

（五）充电桩服务费收入分析

本项目充电桩数量规划140个可供使用。根据项目周边区域充电桩服务费调研情况，机动车充电桩服务费收费标准暂按0.35元/kW·h（不含电费，电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益），单个充电桩日间充电时间按6小时计算，设置的充电桩为60kW的快充，运营期第一年充电桩综合有效利用率按20%考虑，每年增长1%，最终稳定在40%至运营期结束。

债券存续期内充电桩收入共计6177万元。

综合以上，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

收入类型	收入数据		分年收入								
		合计	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
合计		297578	5209	6233	7256	8278	8793	8799	9116	9122	9129
产业用房租金收入	收入定价（元/㎡/d）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58
	付费对象规模（万平方米）		4.88	5.86	6.83	7.81	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
	收入小计	163436	2673	3207	3742	4276	4543	4543	4771	4771	4771
研发办公及配套用房租金收入	收入定价（元/㎡/d）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	付费对象规模（万平方米）		1.80	2.16	2.52	2.88	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
	收入小计	62587	1312	1575	1837	2099	2231	2231	2231	2231	2231
物业服务收入	收入定价（元/㎡/d）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42
	付费对象规模（万平方米）		6.68	8.01	9.35	10.69	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35
	收入小计	59630	975	1170	1365	1560	1658	1658	1741	1741	1741
机动车停车费收入	收入定价（元/个/月）		300	300	300	300	300	300	300	300	300
	付费对象规模（个）		335	402	469	536	569	569	569	569	569
	收入小计	5748	121	145	169	193	205	205	205	205	205
充电桩服务费收入	收入定价（元/kW·h）		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	付费对象规模（个）		140	140	140	140	140	140	140	140	140
	收入小计	6177	129	137	143	150	156	163	169	176	182

表 3-4 项目分年度专项收入表（续表）

收入类型	收入数据	分年收入									
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
合计		9461	9467	9474	10027	10034	10040	10637	10644	10650	11295
产业用房租金收入	收入定价（元/㎡/d）	1.65	1.65	1.65	1.79	1.79	1.79	1.93	1.93	1.93	2.08
	付费对象规模（万平方米）	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
	收入小计	5009	5009	5009	5410	5410	5410	5843	5843	5843	6310
研发办公及配套用房租金收入	收入定价（元/㎡/d）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	付费对象规模（万平方米）	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
	收入小计	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231
物业服务收入	收入定价（元/㎡/d）	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48	0.51	0.51	0.51	0.56
	付费对象规模（万平方米）	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35
	收入小计	1828	1828	1828	1974	1974	1974	2132	2132	2132	2302
机动车停车费收入	收入定价（元/个/月）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	付费对象规模（个）	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569
	收入小计	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
充电桩服务费收入	收入定价（元/kW·h）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	付费对象规模（个）	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	收入小计	189	195	202	208	215	221	228	234	241	247

表 3-4 项目分年度专项收入表（续表）

收入类型	收入数据	分年收入									
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
合计		11301	11308	11997	11997	11997	12741	12741	12741	13545	13545
产业用房租金收入	收入定价（元/㎡/d）	2.08	2.08	2.25	2.25	2.25	2.43	2.43	2.43	2.62	2.62
	付费对象规模（万平方米）	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
	收入小计	6310	6310	6815	6815	6815	7360	7360	7360	7949	7949
研发办公及配套用房租金收入	收入定价（元/㎡/d）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	付费对象规模（万平方米）	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06	3.06
	收入小计	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231	2231
物业服务收入	收入定价（元/㎡/d）	0.56	0.56	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70
	付费对象规模（万平方米）	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35	11.35
	收入小计	2302	2302	2486	2486	2486	2685	2685	2685	2900	2900
机动车停车费收入	收入定价（元/个/月）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	付费对象规模（个）	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569
	收入小计	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
充电桩服务费收入	收入定价（元/kW·h）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	付费对象规模（个）	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	收入小计	254	260	260	260	260	260	260	260	260	260

二、项目安排财政资金

本项目未安排政府性基金补贴收入、财政补助收入和其他财政资金。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（专项收入+补贴收入）同表 3-4 项目分年度专项收入表。

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 161070 万元，包括：运营成本支出 52583 万元，财务费用支出 58435 万元，税费支出 50052 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 52583 万元，包括：工资福利支出 14889 万元，维护修理费支出 34703 万元，招商推广费支出 1789 万元，管理及其他费支出 1202 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	人员工资支出	14889
2	维护修理费支出	34703
3	招商推广费用支出	1789
4	管理及其他费支出	1202
5	合计	52583

（一）工资福利支出分析

本项目初步设计拟定员为 30 人，包括管理、保洁、保安、综合维修等。参考北京市统计局公布的 2025 年统计年鉴该行业从业人员人均工资。结合周边同类型人员工资水平，

本项目人员工资及福利按 15 万元/人/年计算。增长率按照每 3 年增长 3%测算。经初步测算，本项目计算期内人员工资福利支出共计 14889 万元。

（二）维护修理费支出

考虑到项目刚刚建成并投入使用的实际情况，日常维护费（含物业能源支出）按固定资产原值的 1.0%估算，运营期每年计提，大修重置费按固定资产原值的 2.0%估算，分别于运营期第 8、16、24 年支出，维护修理费总计为 34703 万元。

（三）招商推广费用

招商推广费用按照运营期前 5 年运营收入的 5%计提(按照调研情况综合确定），债券存续期内总计 1789 万元。

（四）管理及其他费用支出

管理及其他费用包括日常办公、交通费等，管理及其他费用按人员工资及福利费的 8%计提，管理及其他费用共计 1202 万元。

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 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

支出类型	支出数据	合计	分年运营成本支出								
			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
人员工资支出	人数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	人均支出	496	15	15	15	15	15	15	16	16	16
	支出小计	14889	450	450	450	464	464	464	477	477	477
维护修理费支出	日常维护费和大修重置费	34703	992	992	992	992	992	992	992	2975	992
	支出小计	34703	992	992	992	992	992	992	992	2975	992
招商推广费用支出	经营收入的 5%，自运营期第 1 年至运营期第 5 年支出	1789	260	312	363	414	440	0	0	0	0
	支出小计	1789	260	312	363	414	440	0	0	0	0
管理及其他费支出	按人员工资及福利费的 8%计提	1202	36	36	36	38	37	37	39	38	38
	支出小计	1202	36	36	36	38	37	37	39	38	38
合计		52583	1738	1789	1840	1907	1932	1492	1508	3490	1507

表 4-2 项目分年度运营成本表（续表）

支出类型	支出数据	分年运营成本支出									
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
人员工资支出	人数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	人均支出	16	16	16	17	17	17	17	17	17	18
	支出小计	492	492	492	506	506	506	522	522	522	537
维护修理费支出	日常维护费和大修重置费	992	992	992	992	992	992	2975	992	992	992
	支出小计	992	992	992	992	992	992	2975	992	992	992
招商推广费用支出	经营收入的 5%，自运营期第 1 年至运营期第 5 年支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理及其他费支出	按人员工资及福利费的 8%计提	41	39	39	42	41	41	43	42	42	44
	支出小计	41	39	39	42	41	41	43	42	42	44
合计		1524	1523	1523	1540	1539	1539	3539	1555	1555	1573

4-2 项目分年度运营成本表（续表）

支出类型	支出数据	分年运营成本支出									
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
人员工资支出	人数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	人均支出	18	18	18	18	18	19	19	19	20	20
	支出小计	537	537	553	553	553	570	570	570	587	587
维护修理费支出	日常维护费和大修重置费	992	992	992	992	2975	992	992	992	992	992
	支出小计	992	992	992	992	2975	992	992	992	992	992
招商推广费用支出	经营收入的 5%，自运营期第 1 年至运营期第 5 年支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管理及其他费支出	按人员工资及福利费的 8%计提	43	43	46	44	44	47	46	46	48	47
	支出小计	43	43	46	44	44	47	46	46	48	47
合计		1572	1572	1591	1589	3572	1609	1607	1607	1627	1626

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计58435万元，主要为专项债券付息58435万元。分年度具体情况：

表4-3分年财务费用支出表

单位：万元

支出类型	分年财务费用支出									
	2029	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	2038
财务费用支出	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076
年份	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	2048
财务费用支出	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076
年份	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**	**2055**	**2056**	**2057**	合计
财务费用支出	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	1505	888	58435

三、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、税金及附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税

依据《中华人民共和国增值税暂行条例》，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额，其中可抵扣的进项税额包括固定资产投资进项税额及运营投入进项税额。依据《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于深化增值税改革有关政策的公告》等文件，本项目建筑租赁、停车位收入的税率按9%测算；物业费收入的税率按6%测算。

（2）税金及附加

包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、城镇土地使用税等。按现行国家有关法规，

各项税、费的计取标准如下:

1)城市维护建设税:城市维护建设税税率根据纳税人所在地而不同,在市区,县城或镇,或不在市区、县城或镇的,税率分别为 7%、5%或 1%。本项目税率按 5%计算,计税基数为实际缴纳的增值税;

2)教育费附加:费率为 3%,以实际缴纳的增值税税额为计征依据;

3)地方教育附加:费率为 2%,以实际缴纳的增值税税额为计征依据;

4)房产税:根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年修订),"房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为 1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为 12%",本项目依照房产租金收入计算房产税,税率为 12%。根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号),"房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税"。

5)印花税:根据《中华人民共和国印花税法》,本项目印花税税率为 0.1%,计税基数为租金收入(不含税)。

(3)所得税:本项目企业所得税税率为 25%。

本项目税费支出详见下表:项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 4-4 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	合计	分年税费支出								
			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	增值税及附加	14550	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	当年交纳增值税额	13227	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	城建税	661	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	教育费附加	397	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	地方教育费附加	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二	印花税	273	5	6	7	8	8	8	8	8	8
三	房产税	24883	439	526	614	702	746	746	771	771	771
四	所得税	10346	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		50052	443	532	621	709	754	754	779	779	779

表 4-4 项目分年度税费支出表（续表）

序号	税费类型	分年税费支出								
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	增值税及附加	0	0	0	0	210	819	693	874	875
1	当年交纳增值税额	0	0	0	0	191	745	630	795	795
2	城建税	0	0	0	0	10	37	32	40	40
3	教育费附加	0	0	0	0	6	22	19	24	24
4	地方教育费附加	0	0	0	0	4	15	13	16	16
二	印花税	9	9	9	9	9	9	10	10	10
三	房产税	797	797	797	841	841	841	889	889	889
四	所得税	0	68	208	319	316	304	0	398	426
合计		806	874	1013	1170	1377	1974	1592	2170	2200

表 4-4 项目分年度税费支出表（续表）

序号	税费类型	分年税费支出										
		2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	增值税及附加	933	934	934	997	997	817	1064	1064	1064	1137	1137
1	当年交纳增值税额	848	849	849	906	906	742	967	968	968	1034	1034
2	城建税	42	42	42	45	45	37	48	48	48	52	52
3	教育费附加	25	25	25	27	27	22	29	29	29	31	31
4	地方教育费附加	17	17	17	18	18	15	19	19	19	21	21
二	印花税	10	10	10	11	11	11	12	12	12	12	12
三	房产税	940	940	940	996	996	996	1056	1056	1056	1121	1121
四	所得税	555	557	559	697	697	246	846	846	846	1150	1305
合计		2439	2442	2444	2700	2701	2070	2978	2978	2978	3421	3575

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型		分年运营支出								
	合计	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
运营成本	52583	1738	1789	1840	1907	1932	1492	1508	3490	1507
财务费用	58435	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076
税费支出	50052	443	532	621	709	754	754	779	779	779
合计	161070	4257	4397	4537	4692	4761	4322	4363	6345	4362

表 4-5 项目分年度运营支出表（续表）

支出类型	分年运营支出									
	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
运营成本	1524	1523	1523	1540	1539	1539	3539	1555	1555	1573
财务费用	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076
税费支出	806	874	1013	1170	1377	1974	1592	2170	2200	2439
合计	4405	4472	4612	4785	4991	5588	7207	5801	5830	6088

表 4-5 项目分年度运营支出表（续表）

支出类型	分年运营支出									
	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
运营成本	1572	1572	1591	1589	3572	1609	1607	1607	1627	1626
财务费用	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	2076	1505	888
税费支出	2442	2444	2700	2701	2070	2978	2978	2978	3421	3575
合计	6089	6091	6366	6365	7718	6662	6661	6661	6553	6089

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益									
	2029	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	2038
项目收入	5209	6233	7256	8278	8793	8799	9116	9122	9129	9461
运营支出	2182	2321	2461	2617	2686	2246	2288	4270	2286	2330
收益	3028	3912	4794	5662	6107	6553	6828	4853	6842	7131
年份	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**
项目收入	9467	9474	10027	10034	10040	10637	10644	10650	11295	11301
运营支出	2386	2534	2708	2913	3510	5131	3721	3753	4011	4012
收益	7082	6939	7320	7120	6530	5506	6923	6898	7284	7290
年份	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**	**2055**	**2056**	**2057**	**合计**
项目收入	11308	11997	11997	11997	12741	12741	12741	13545	13545	297578
运营支出	4014	4289	4288	5640	4585	4584	4584	5046	5201	102635
收益	7294	7708	7709	6356	8156	8157	8157	8499	8344	194943

注：表内运营支出不含财务费用。

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 85500 万元，其中：

（1）2026 年北京市政府专项债券（三十二期）融资 15000 万元，发行日期为 2026 年 8 月 19 日，期限 30 年，债券利率为 2.28%，债券存续期内按每半年付息，到期一次还本。

（2）2026 年北京市政府专项债券（三十九期）涿县集租房项目调减资金 10300 万元至本项目。2026 年本批次计

划调增使用专项债券10300万元，债券利率2.22%，原债券期限30年，在债券存续期内半年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以2026年11月1日（暂定）作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2026年11月1日（暂定）起计算。

（3）2027年发行24700万元，2028年发行35500万元。债务期限30年，债券利率2.5%（以中国债券信息网2026年9月30日，30年期中国国债五日均线值2.06%为基础，上浮44BP，作为假设依据，假设债券发行利率为2.50%），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。

以上调增至本项目的资金具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准。债券资金调整前，债券利息及相关费用由调减项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。分年度还本付息明细如下：

表5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息	付息节点
1	2026年（三十二期）	0	15000	0	15000	2.28%	342	342	2027年
	2026年（三十九期）	15000	10300	0	25300	2.22%	229	229	2027年
2	2027年	25300	24700	0	50000	2.38%	594	594	2027年
							594	594	2028年
3	2028年	50000	35500	0	85500	2.43%	1038	1038	2028年
							1038	1038	2029年
4	2029年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2029年
							1038	1038	2030年

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息	付息节点
5	2030 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2030 年
							1038	1038	2031 年
6	2031 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2031 年
							1038	1038	2032 年
7	2032 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2032 年
							1038	1038	2033 年
8	2033 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2033 年
							1038	1038	2034 年
9	2034 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2034 年
							1038	1038	2035 年
10	2035 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2035 年
							1038	1038	2036 年
11	2036 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2036 年
							1038	1038	2037 年
12	2037 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2037 年
							1038	1038	2038 年
13	2038 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2038 年
							1038	1038	2039 年
14	2039 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2039 年
							1038	1038	2040 年
15	2040 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2040 年
							1038	1038	2041 年
16	2041 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2041 年
							1038	1038	2042 年
17	2042 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2042 年
							1038	1038	2042 年
18	2043 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2043 年
							1038	1038	2044 年
19	2044 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2044 年
							1038	1038	2045 年
20	2045 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2045 年
							1038	1038	2046 年
21	2046 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2046 年
							1038	1038	2047 年
22	2047 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2047 年
							1038	1038	2048 年
23	2048 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2048 年
							1038	1038	2049 年
24	2049 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2049 年

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息	付息节点
							1038	1038	2050 年
25	2050 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2050 年
							1038	1038	2051 年
26	2051 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2051 年
							1038	1038	2052 年
27	2052 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2052 年
							1038	1038	2053 年
28	2053 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2053 年
							1038	1038	2054 年
29	2054 年	85500	0	0	85500	2.43%	1038	1038	2054 年
							1038	1038	2055 年
30	2055 年	85500	0	25300	60200	2.43%	1038	1038	2055 年
							1038	26338	2056 年
31	2056 年	60200	0	24700	35500	2.50%	753	753	2056 年
							753	25453	2057 年
32	2057 年	35500	0	35500	0	2.50%	444	444	2057 年
							444	35944	2058 年
合计			85500	85500			62270	147770	

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，建设期利息由项目单位偿还。本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	0	0	571	571	否
2027 年	0	0	1188	1188	否
2028 年	0	0	2076	2076	否
2029 年	3028	0	2076	2076	是
2030 年	3912	0	2076	2076	是
2031 年	4795	0	2076	2076	是
2032 年	5662	0	2076	2076	是
2033 年	6107	0	2076	2076	是
2034 年	6553	0	2076	2076	是

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	
2035 年	6828	0	2076	2076	是
2036 年	4853	0	2076	2076	是
2037 年	6842	0	2076	2076	是
2038 年	7131	0	2076	2076	是
2039 年	7071	0	2076	2076	是
2040 年	6938	0	2076	2076	是
2041 年	7318	0	2076	2076	是
2042 年	7118	0	2076	2076	是
2043 年	6528	0	2076	2076	是
2044 年	5506	0	2076	2076	是
2045 年	6919	0	2076	2076	是
2046 年	6896	0	2076	2076	是
2047 年	7283	0	2076	2076	是
2048 年	7288	0	2076	2076	是
2049 年	7292	0	2076	2076	是
2050 年	7706	0	2076	2076	是
2051 年	7707	0	2076	2076	是
2052 年	6355	0	2076	2076	是
2053 年	8155	0	2076	2076	是
2054 年	8156	0	2076	2076	是
2055 年	8156	25300	2076	27376	是
2056 年	8497	24700	1505	26205	是
2057 年	8344	35500	888	36388	是
合计	194943	85500	62270	147770	
本息覆盖倍数	1.32				

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 1.32，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、专项债券项目收支预算表

表 5-4 项目建设的收支预算表

单位：万元

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	**107153.00**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	

收支类别	公式	金额
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	85500.00
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	21653.00
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	**110987.48**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	107153.00
（二）财务费用-专项债券付息	O	3834.48
（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	**297578.07**
（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	297578.07
（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	**161070.17**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	52582.81
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	58435.32
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	50052.04
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	**85500.00**
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，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.32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。以上数据及结果已经北京蓝宇会计师事务所有限责任公司核算通过。

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

（一）项目实施的必要性

1.符合国家政策导向

2021年11月，国务院发布《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》（国发〔2021〕15号），意见指出提升公共服务水平，鼓励社会力量依法依规举办国际化医院，支持医学院、高水平专科医院等建设，推进互联网医疗平台建设。推动京津冀区域基本医疗卫生服务资源共享、联动协作，逐步实现跨区域双向转诊、同级医院检查检验结果互认。

2025年1月，国务院办公厅印发《关于全面深化药品医疗器械监管改革促进医药产业高质量发展的意见》（国办发〔2024〕53号），多举措强化医药创新与研发支持力度，完善审评审批机制，集中力量支持重大创新成果落地；加大中药研发创新扶持力度，构建契合中药特点的监管体系，助力中医药传承创新；发挥标准引领作用，高标准赋能药品医疗器械创新升级；健全知识产权保护制度，为创新成果筑牢法治保障；积极推动创新药和医疗器械的推广使用，加速创新价值转化。

本项目聚焦“研发创新临床转化”的核心定位，与国家支持副中心“推进互联网医疗、促进京津冀医疗资源共享”

的要求高度契合，是将“健康中国”等国家级战略从顶层设计转化为具体实践的关键载体。

2.高度契合地区规划

2024年5月，北京市人民政府办公厅发布《北京市加快医药健康协同创新行动计划（2024-2026年）》（京政办发〔2024〕14号），提出强化医研产协同，打造基础与临床结合的研究基地，建立药械研审用联动服务机制以加速创新成果转化，并明确支持研究型医院建设与临床研究发展。

《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016—2035年)》提出“打造医药健康产业集群，建设具有国际影响力的医药创新示范区”。本项目选址位于漷县镇医药健康集聚区核心区域，定位为“国家级医产融合示范标杆”。项目通过构建“临床需求技术研发产业转化推广应用”全链条体系，服务于副中心“医药健康协同创新谷”建设目标。

《通州区漷县镇国土空间规划及控制性详细规划（街区层面）（2021—2035年）》提出，漷县镇将聚焦大健康产业发展，依托北大人民医院通州院区、通州区养老院等重大项目，打造国际医疗健康集聚区，形成“医教研养康”全产业生态格局。规划明确漷县镇将聚焦“大健康产业”，打造“国际医疗健康集聚区”，并以北大人民医院通州院区为龙头，构建“医教研养康”全产业生态。

本项目依托北大人民医院国家级医疗资源，打造“医产融合”创新平台，整体符合北京市、通州区、漷县镇等各级规划，推动区域医药健康产业集聚发展。

3. 能充分发挥当地资源禀赋

漷县医药健康产业集聚区（以下简称“集聚区”）作为北京城市副中心唯一以健康产业为主导的特色承载平台，“十三五”以来紧抓战略机遇，以“医产协同”为核心发展思路，已构建起由头部企业、医疗服务机构、专业园区组成的具有一定竞争力的产业生态。产业规模不断壮大，集聚区医药健康产业规模位居全区前列；医疗主体多元丰富，已形成“企业+医疗+科研”的多元主体格局；医产协同持续深化，成立“医产协同（北京大学人民医院）创新基地”。

4. 能有效解决当前瓶颈问题

随着漷县镇医药健康产业集聚区发展逐步推进，虽已具备扎实基础，但对标城市副中心高精尖产业发展要求及产业迭代趋势，当前产业生态仍存在突出瓶颈，亟须以创新港项目为核心载体实现突破。目前集聚区产业结构失衡，过度依赖少数头部制造企业，中小企业培育不足，药物研发、专利转化等高附加值服务环节缺位，产业链条不够完整；医产协同深度不足，企业间未形成有效协同机制，院企合作流于表面，优质医疗资源创新价值未充分释放；配套支撑薄弱，公共服务设施不完善，保障性住房等供给滞后，导致企业引才

留才困难。创新港项目的建设，可搭建专业服务平台补全产业链、构建常态化协同机制推动医产深度融合、完善配套服务打造人才集聚环境，切实破解当前发展瓶颈，为集聚区产业高质量发展提供有力支撑。

（二）项目实施的公益性

1.保障公共卫生与健康

项目依托北京大学人民医院临床资源构建面向全行业开放的临床研究与临床试验公共平台，降低中小药企研发门槛，加速创新药械上市进程，推动胰岛素、高端医疗器械等领域国产化替代，直接服务“健康中国”战略，惠及广大患者。

2.支撑医药健康产业基础设施

项目建设模块化实验室、共享技术平台、数据管理中心等共性基础设施，属于准公共物品范畴，填补了涿县医药健康产业集聚区在临床研究-成果转化-中试生产链条上的关键缺口；目前集聚区已集聚上市企业4家、专精特新企业19家、高新技术企业45家，2025年产值达60亿元，项目将进一步强化产业集聚的正外部性。

3.带动区域协同发展

项目地处“通武廊”一体化桥头堡，支撑北京城市副中心“医药健康特色小镇”建设，带动京津冀医药健康产业协同发展，促进高质量就业与人才集聚。通过构建医疗医药配

套区、教育实训基地等功能分区，完善区域医疗服务、职业培训等公共服务供给，补齐通州区、**漷**县本地医疗配套。项目以医疗产业共建共享为纽带深化区域协调发展水平，切实增进片区群众民生福祉，具备较强公益性。

（三）项目实施的收益性

1.承接医院科研办公外溢需求

项目紧邻北大人民医院通州院区，定位为研究型医院，正在加速推进创新药临床试验、医学科技创新转化等工作，随之产生的科研办公、数据管理、试验协调等空间需求持续增长。项目与医院紧邻的区位优势，使其天然成为医院科研功能外溢的首选承接地，可承接医院科研团队、临床研究协调机构、数据管理团队的办公空间需求，形成“院内临床+院外研发”的功能联动格局，为项目带来高质量、高稳定性的租赁收益。北大人民医院已牵头成立医产协同创新基地，联合通州区内医药企业开展协同创新，但缺乏专业化的物理载体支撑成果转化和医企对接。项目定位为“医产协同创新港”，通过建设共享技术平台、成果转化中心、医企对接空间，将医院的临床资源、科研成果与企业的研发能力、产业化能力有机衔接，既服务于医院的科技成果转化需求，又为入驻企业提供临床研究通道，形成“临床-研发-转化-产业化”的完整闭环，使项目从单纯的物业租赁升级为产业创新平台，收益来源更加多元，价值增值空间更大。

2.联动卫职院校产教融合

北京卫生职业学院新校区将于2026 年9月正式投入使用，近9000名师生整体入驻漷县镇，涵盖护理、药学、康复、智慧健康养老等专业，是漷县镇医药健康产业人才培养的核心基地。学院的入驻不仅带来了大量的人口集聚，更催生了多元化的产教融合和生活服务需求，为项目收益提供了重要的增量支撑。随着养老护理、康复治疗、健康管理等领域人才需求的快速增长，学院的对外培训业务规模持续扩大，但校内培训空间有限。项目建成后可提供专业化的培训教室、实操场地和配套服务，与学院合作开展各类职业技能培训和继续教育项目，既拓展了学院的办学空间，又为项目带来培训场地租赁、配套服务等收益，进一步丰富项目的收入结构。

3.搭建产业共享研发平台

漷县镇医药健康企业以中小企业和成长型企业为主，这类企业普遍面临研发投入成本高、实验设施不足、中试能力欠缺等痛点。通州区政策明确提出支持建设共性技术平台、概念验证中心、中试平台等公共服务平台，但目前区域内专业化的共享研发设施供给仍然不足。项目建设的模块化实验室、共享技术平台、中试生产空间，正好精准对接这一需求，通过提供共享实验设备、公共检测平台、中试放大车间等设施，降低企业研发成本和创业门槛，吸引大量中小研发企业和创新项目入驻，形成以平台服务带动物业租赁、以技术服

务增值收益的盈利模式，大幅提升项目的单位面积产出和收益水平。

本项目的实施，通过产业用房租赁、物业管理、停车等经营活动获取专项收入，本息覆盖倍数为1.32，预计可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。随着产业集聚深化和平台效应显现，项目收益具备持续提升的潜力。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的建设，符合《北京城市总体规划（2016—2035年）》《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016-2035年）》《通州区漷县镇国土空间规划及控制性详细规划（街区层面）（2021-2035年）》《北京市通州区漷县镇TZ04-0101-0002等地块规划综合实施方案》《关于全面深化药品医疗器械监管改革促进医药产业高质量发展的意见》《漷县医药健康产业集聚区产业发展规划（2024年—2030年）》等规划文件要求，目前本项目已取得北京市通州区经济和信息化局的立项备案文件，前期手续文件真实有效，其他建设文件正在办理过程中，项目实施具备可持续的条件和环境保障，项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为107153万元，具体资金来源如下：

项目单位自有资金21653万元，约占总投资的20.21%；拟使用专项债85500万元，约占总投资的79.79%，其中：2026年北京市政府专项债券（三十二期）已发行融资15000万元，2026年拟调增专项债10300万元，2027年拟使用专项债24700万元，2028年拟使用专项债35500万元。

依据国办发〔2024〕52号《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》和财政部《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110号），专项债券资金在项目实施条件变化、资金需求调整时，允许在已发行项目间依法统筹调整。本次调增额度来源于其他已发行项目调减额度，属专项债务限额内统筹调剂，不新增举债规模、不突破债务限额，调剂事项经通州区政府同意后报北京市政府批准，程序合规、依据充分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于专项收入。本项目运营成本包括：人员工资福利费、维护费、招商推广费、管理及其他费。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，本项目预计总收入为297578万元，预计运营成本为102635万元,项目预期净收益为194943万元（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 2026 年北京市政府专项债券（三十二期）融资 15000 万元，结合当年建设任务、时间安排、资金投入等实际情况综合而定，2026 年调增额度 10300 万元，调增额度主要用于当年工程进度款支付等，能够在当年度内拨付使用，避免跨年度沉淀，充分考虑了债券资金支出前的相关审计、审批管理流程，资金需求合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

依据初步测算结果来看，本项目通过产业用房租赁、物业管理、停车等经营活动获取资金收入，本息覆盖倍数为 1.32，预计可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，偿债计划具备可行性。通过规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、绩效目标设定及合理性

通过专业团队对产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标）、效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标等事前评估评分指标进行分析、论证，本项目依据公平合理的原则

制定绩效指标，绩效考核指标明确，衡量指标具备可量化性，绩效考核指标体系完整，绩效目标合理科学。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目建设符合国家、北京市、副中心、漷县镇相关规划要求，通过建设医学转化中心、创新孵化基地、高端人才公寓、共享实验平台等，构建“临床需求技术研发产业转化推广应用”全链条体系，具备极强的公益属性。

本项目建设投资内容、技术经济水平符合相关规范要求，项目成熟度高。本项目总投资 107153 万元，其中单位自有资金 21653 万元，拟申请专项债券资金 85500 万元，项目资金来源可靠，具备可行性。本项目经营收入等测算参数均立足于周边区域调研数据，适当考虑增长趋势予以最终确定；相关成本参数指标选取科学合理，内容齐全完整；项目收益预测合理科学。本项目通过专业团队对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等事前评估评分指标进行分析、论证，科学制定了明确的绩效目标值，最终形成事前评估评分指标体系。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为87分，总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。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，督促项目单位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，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和权益登记在项目单位及有关主体名下。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，北京市通州区漷县镇人民政府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。