2026年北京市政府专项债券（三十九期）张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）实施方案

实施单位（全称）：北京张家湾设计小镇有限公司

主管部门（全称）：中关村科技园区通州园管理委员会

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 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 7 -
一、编制依据及原则 ..... - 7 -
二、估算范围 ..... - 7 -
三、估算说明 ..... - 7 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 8 -
五、资金筹措 ..... - 20 -
六、组合融资 ..... - 21 -
第三章 项目收入分析 ..... - 22 -
一、项目经营性收入分析 ..... - 22 -
（一）人才公寓租金收入 69705 万元 ..... - 22 -
（二）配套用房租金收入 44372 万元 ..... - 23 -
（三）停车场收入 1723 万元 ..... - 24 -
二、项目政府性基金补贴收入 ..... - 30 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..... - 30 -
第四章 项目运营成本分析 ..... - 31 -
一、工资福利支出 ..... - 31 -
二、维护养护支出（含动力材料支出） ..... - 31 -
三、招商推广费用支持 ..... - 31 -
四、 税费支出 ..... - 32 -

第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 42 -
一、项目收益分析 ..... - 42 -
二、项目融资本息 ..... - 43 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 45 -
四、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 47 -
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 ..... - 49 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 50 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 50 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 51 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 51 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 51 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 52 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 52 -
第七章 项目风险控制 ..... - 54 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 54 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 56 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 57 -
第八章 还款保障情况 ..... - 60 -
一、还款责任及保障 ..... - 60 -
二、项目资产管理 ..... - 60 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 61 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 63 -

第一章 项目概况

张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目总投资60304万元，其中：计划申请专项债券总额31700万元，本项目已发行2024年北京市政府专项债券（二十二期）15100万元，期限30年，票面利率为2.21%；2026年北京市政府专项债券（十五期）12000万元，期限30年，票面利率为2.46%；2026年北京市政府专项债券（三十九期）4100万元，期限30年，票面利率为2.22%。债券存续期内按每半年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，申请将2026年北京市政府专项债券（三十九期）中本项目专项债券资金4100万元调减至0万元，预计调整日为2026年11月28日，具体利息切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本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2406-110112-07-01-923299，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110112-0006。

二、项目地点

本项目建设地点位于张家湾设计小镇园区。

2025年，通州区常住人口184.6万人。其中，常住外来人口88.6万人，占常住人口比重为48%。常住人口中，城镇人口

136.7 万人，占常住人口的 74.1%。常住人口出生率 6.08‰，死亡率 7.33‰，常住人口密度为每平方公里 2037 人。2025 年，通州区地区生产总值为 1638.77 亿元，按不变价格计算，比上年增长 10.8%。其中：第一产业增加值 13.1 亿元，增长 0.1%；第二产业增加值 648.6 亿元，增长 26.6%；第三产业增加值 977.1 亿元，增长 2.3%。三次产业结构由 2024 年的 0.9：34.9：64.1 调整为 2025 年的 0.8：39.6：59.6。《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《规划纲要》）主要依据中央、北京市委关于“十四五”规划的建议编制，规划范围为城市副中心及拓展区。《规划纲要》明确了城市副中心“十四五”时期和今后相当长一段时期经济社会发展的主要目标、重点任务和重大举措，是市场主体的行为导向，是政府履行职责的重要依据。张家湾设计小镇以承接中心城区优秀设计资源与北京市自贸区建设为契机，推动设计小镇城市更新实践，探索老工业区承接新功能的实施路径。加强规划引导，以大设计为牵引，助力地区改造升级；加强路径创新，探索微更新和混合开发新模式，推进存量土地和空间资源盘活利用；加强政策集成，加速设计小镇新兴产业集聚。

三、项目建设内容

根据《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〔2024〕031 号），本项目主要建设规模和内容如下：包含智汇园三期及云杉路、云凤路 3 个子项目，其中：智汇园三期包含新建 3 栋宿舍及配套服务用房、1 栋厂房、地下车库等。项目总建筑面积为 49650 平方米，其中宿舍

26850 平方米、配套服务用房 2050 平方米、厂房 11650 平方米、地下车库 9100 平方米。云杉路（京津公路-广开街）道路工程道路长度 1441.3 米，规划为城市支路。云凤路（铜牛东路-云杉路）道路工程道路长度 909.5 米，规划为城市支路。道路建设内容包括：道路、雨污水、再生水、给水、电力工程等。

四、项目投资情况

本项目总投资 60304 万元，其中工程费用 52599 万元，占比 87%；工程建设其他费用 4514 万元，占比 8%；预备费用 3191 万元，占比 5%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 18937 万元，占比 31%；单位自有资金 9667 万元，占比 16%；专项债券资金 31700 万元，占比 53%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京张家湾设计小镇有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京张家湾设计小镇有限公司		
负责人	梁玉哲	成立日期	2011-7-21
注册资本	10000 万元	营业期限	2011-07-21 至 2031-07-20
统一社会信用代码	911101125790192609		
注册地址	北京市通州区工业开发区光华路 5 号		
经营范围	一般项目：物业管理；组织文化艺术交流活动；小微型客车租赁经营服务；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术		

	开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；停车场服务；非居住房地产租赁；进出口代理；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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）	北京通州投资发展有限公司持股100%。

北京张家湾设计小镇有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区通州园管理委员会，统一社会信用代码111100000000268 5XX。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期为2024年12月至2027年1月，目前项目已开工，预计于2026年底完成智汇园三期、云杉路、云凤路主体工程施工，2027年初正式投入使用。

本项目运营期30年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：对本项目园区进行

统一的运营、管理和维护。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。本项目已取得北京市通州区经济和信息化局于2024年6月04日出具的关于智汇园三期配套设施改造提升项目的《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〔2024〕031号）；本项目已取得北京市通州区发展和改革委员会于2024年6月27日出具的《北京市通州区发展和改革委员会关于云杉路(京津公路-广开街）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕99号）、《北京市通州区发展和改革委员会关于云凤路（铜牛东路-云杉路）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕100号）。

2.用地审批。本项目已取得北京市规划和自然资源委员会通州分局于2023年5月19日出具的京（2023）通不动产权第0013811号土地证。

3.规划审批。本项目已取得北京市规划和自然资源委员会通州分局于2025年1月22日出具的2025规自（通）建字0003号《建设工程规划许可证》，于2025年5月28日出具的2025规自（道）建市政字0063号《建设工程规划许可证》，于2025年6月5日出具的2025规自（道）建市政字0065号《建设工程规划许可证》。

4.施工许可。本项目已取得北京市通州区住房和城乡建设委员会于2025年2月18日出具的2025施〔通〕建字0017号《建设工程施工许可证》。后续相关手续有序推进中。

综上，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。

中关村科技园区通州园管理委员会和北京张家湾设计小镇有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

北京市通州区财政局收到北京张家湾设计小镇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国有资产，登记在北京张家湾设计小镇有限公司名下。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 项目投资估算与资金筹措

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）。

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

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的市场情况进行估算；

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：参考财建〔2016〕504号、计价格〔1999〕1283号文等，结合市场情况计取。

5.基本预备费按第一、二部分费用合计的5%计入；

6.建设期利息：专项债券暂按2.21%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资60304万元，其中云凤路道路工程项目投资7073万元，云杉路工程项目11864万元，智汇园三期工程项目投资41367万元。具体投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算明细表-云凤路道路工程项目

单位：万元

序号	项目	单位	评估后		
			数量	单价(元)	金额(万元)
一	工程费	米	909.47	35049.00	3187.59
1	道路工程	米	909.47	10861.99	987.87
2	雨水工程	米	1276.50	5538.63	707.01
3	污水工程	米	207.30	1961.41	40.66
4	给水工程	米	1064.30	1600.02	170.29
5	再生水工程	米	1049.60	1390.82	145.98
6	交通工程	平方米	14165.00	162.78	230.58
7	照明工程	米	909.47	1510.77	137.40

8	绿化工程	平方米	5160.50	153.11	79.01
9	电力工程	米	352.00	18880.68	664.60
10	交通导改	项	1.00	241955.00	24.20
二	工程建设其他费				416.42
1	建设单位管理费	财建〔2016〕504号			103.63
2	工程建设监理费	国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号			84.43
3	可研报告编制费	计价格〔1999〕第1283号			14.92
4	环境影响咨询服务费	国家计委、国家环保总局价格〔2002〕125号			0.00
5	工程设计费	建设部2002年修订本			121.38
5.1	道路及附属				48.35
5.2	管线工程				40.88
5.3	电力工程				32.15
6	勘察费				36.41
7	竣工图编制费				9.71

8	地质灾害危险性评价费	暂估			10.00
9	工程招标代理服务费	国家计委计价格〔2002〕1980号			14.21
10	设计招标代理服务费	国家计委计价格〔2002〕1980号			1.67
11	水土保持补偿费	京发改〔2016〕928号			0.82
12	环保税	京环发〔2015〕5号			19.24
三	预备费	（工程费用+工程建设其他费用）*5%			180.20
四	拆改移				3288.78
五	合计	一+二+三+四			7072.99

表 2-2 项目投资估算明细表-云杉路工程项目

序号	项目	单位	数量	单价（元）	合计（万元）
一	工程费用	米	1441.25	43304.39	6241.25
1	道路工程	米	1441.25	8965.78	1292.19
1.1	土方工程				260.66

1.1.1	道路挖方（含清表 0.3m）	立方米	6333.52	65.00	41.17
1.1.2	道路填方	立方米	3019.00	65.00	19.62
1.1.3	道路换填	立方米	4968.45	110.00	54.65
1.1.4	拆除旧机动车道结构 46cm	立方米	8925.38	140.00	124.96
1.1.5	拆除旧人行道结构 28cm	立方米	1447.04	140.00	20.26
1.2	路面工程				941.97
1.2.1	机动车结构（46cm）	平方米	15643.00	350.00	547.51
1.2.2	非机动车结构（40cm）	平方米	6048.00	280.00	169.34
1.2.3	人行道（28cm）	平方米	8040.00	280.00	225.12
1.3	缘石工程				73.25
1.3.1	乙 1 缘石	米	7307.00	80.00	58.46
1.3.2	乙 2 缘石	米	1344.50	60.00	8.07
1.3.3	乙 3 缘石	米	1344.50	50.00	6.72
1.4	其他工程				16.32
1.4.1	独立树池（1.5*1.5m）	座	480.00	340.00	16.32
2	雨水工程	米	1441.25	10039.90	1447.00
2.1	D=500 H=1.5m	米	64.00	1600.00	10.24
2.2	D=600 H=3.5m	米	143.00	1800.00	25.74

2.3	D=800 H=3.5m	米	100.50	2600.00	26.13
2.4	D=1000 H=3.0m	米	140.50	3100.00	43.56
2.5	D=1000 H=3.5m	米	80.50	3200.00	25.76
2.6	D=1400 H=3.3m	米	315.50	5000.00	157.75
2.7	D=1600 H=4.2m	米	12.50	5500.00	6.88
2.8	D=2000 H=4.2m	米	288.50	7600.00	219.26
2.9	WxH=3200x2000 H=4.5m	米	293.40	13500.00	396.09
2.10	WxH=4000x2000 H=5.0m	米	267.80	20000.00	535.60
3	污水工程	米	1441.25	5359.31	772.41
3.1	D=400，H=4.0m	米	342.70	1700.00	58.26
3.2	D=400，H=4.5m	米	259.00	1800.00	46.62
3.3	D=400，H=5.5m	米	106.00	2000.00	21.20
3.4	D=500，H=4.5m	米	382.00	2500.00	95.50
3.5	D=500，H=5.0m	米	94.30	2800.00	26.40
3.6	D=600，H=6.0m	米	209.30	3400.00	71.16
3.7	D=600，H=6.5m	米	84.50	3700.00	31.27
3.8	DN1200钢筋混凝土管顶管	米	268.00	8000.00	214.40
3.9	顶进坑4x7x9	座	3.00	500000.00	150.00
3.10	接收坑4x4x9	座	2.00	288000.00	57.60
4	给水工程	米	1441.25	2193.54	316.14

4.1	DN200 球墨铸铁管直埋	米	116.80	1400.00	16.35
4.2	DN300 球墨铸铁管直埋	米	144.00	1600.00	23.04
4.3	DN400 球墨铸铁管直埋	米	1344.70	2000.00	268.94
4.4	DN600 球墨铸铁管直埋	米	27.90	2800.00	7.81
5	再生水工程	米	1441.25	2141.85	308.69
5.1	DN100 球墨铸铁管	米	48.00	1000.00	4.80
5.2	DN150 球墨铸铁管	米	132.80	1200.00	15.94
5.3	DN200 球墨铸铁管	米	98.70	1400.00	13.82
5.4	DN400 球墨铸铁管	米	1370.70	2000.00	274.14
5.5	绿化支线	组	0.00		0.00
6	交通工程	平方米	1441.25	1623.03	233.92
6.1	标志标线面积	平方米	21691.00	35.00	75.92
6.2	灯控路口（T形）	处	2.00	300000.00	60.00
6.3	综合违法抓拍（1闯红灯抓拍	套	6.00	130000.00	78.00

	+1 反向卡口）				
6.4	高清视频监控	套	2.00	100000.00	20.00
7	照明工程	米	1441.25	1816.48	261.80
7.1	箱式变电站	座	2.00	250000.00	50.00
7.2	8 米双挑低灯杆	根	53.00	28000.00	148.40
7.3	10 米单挑低灯杆	根	5.00	30000.00	15.00
7.4	12 米单挑低灯杆	根	12.00	32000.00	38.40
7.5	15 米单挑低灯杆	根	2.00	50000.00	10.00
8	绿化工程	米	1441.25	668.84	96.40
8.1	行道树	棵	480.00	1000.00	48.00
8.2	绿化带	平方米	4033.00	120.00	48.40
9	电力工程	米	1523.00	39833.11	1468.50
9.1	电力管线 12φ150+2φ150 热浸塑钢管	延米	465.00	5100.00	237.15
9.2	电力管线 12φ150+2φ150 改性聚丙烯双壁波纹管	延米	928.00	4000.00	371.20
9.3	电力管线 6φ150+2φ150	延米	100.00	3000.00	30.00

	热浸塑钢管				
9.4	电力隧道 2.0×2.1m 明开挖电力隧道	延米	30.00	15000.00	45.00
9.5	隧道四通井 2.0*2.1m	座	1.00	180000.00	18.00
9.6	隧道直线井 2.0*2.1m	座	1.00	150000.00	15.00
9.7	四通井 2.0*2.0*6.0m	座	8.00	160000.00	128.00
9.8	三通井 2.0*2.0*6.0m	座	9.00	135000.00	121.50
9.9	直线井 2.0*2.0*6.0m	座	11.00	115000.00	126.50
9.10	双层三通井 2.0*2.0*6.0m	座	2.00	230000.00	46.00
9.11	双层四通井 2.0*2.0*5.0m	座	4.00	260000.00	104.00
9.12	电力井初期支护	座	6.00	41000.00	72.00
9.13	管孔变径密封塞 φ150	套	0.00	300.00	0.00
9.14	无线智能监控井盖	套	70.00	4100.00	84.00

9.15	拆除电力井转角井	座	1.00	3000.00	0.30
9.16	拆除开闭器基础 K6×2	座	1.00	25000.00	2.50
9.17	现状管线保护	米	1347.00	500.00	67.35
10	交通导改	项	1.00		44.19
10.1	增加树池内人行路面	平米	755.00	280.00	21.14
10.2	增设机非隔离矮护栏	米	1450.00	118.50	17.18
10.3	拆除树池内人行路面	平米	500.00	40.00	2.00
10.4	导向箭头	个	26.00	75.00	0.20
10.5	消能桶	个	26.00	245.00	0.64
10.6	回转灯	个	26.00	305.00	0.79
10.7	频闪灯	个	26.00	305.00	0.79
10.8	反光箭头灯	个	26.00	300.00	0.78
10.9	限速牌	个	13.00	515.00	0.67
二	工程建设其他费	万元			756.64
1	建设单位管理费	万元	财建〔2016〕504号		157.07
2	工程建设监理费	万元	发改价格〔2007〕670号		231.85
3	可研报告编制费	万元	计价格〔1999〕第1283号		21.13
4	工程设计费	万元	计价格〔2002〕10号		205.36
5	勘察费	万元	计价格〔2002〕10号		61.61

6	竣工图编制费	万元	计价格〔2002〕10号	16.43
7	水影响评价报告编制费	万元	不发生	0.00
8	地质灾害危险性评价费	万元	参考发改办价格〔2006〕745号	10.00
9	工程招标代理服务费	万元	国家计委计价格〔2002〕1980号	23.03
10	服务招标代理服务费	万元	国家计委计价格〔2002〕1980号	4.90
11	水土保持补偿费	万元	京发改〔2016〕928号	1.04
12	环保税	万元	京环发〔2015〕5号	24.22
三	预备费	万元		349.89
四	拆改移	万元		4516.67
五	合计	万元		11864.45

表2-3项目投资估算明细表-智汇园三期工程项目

序号	项目	数量	单价或标准	金额（万元）	备注
一	土地费用			169	
1	地下车库补交土地出让金	9100平方米	180元/平方米	164	
2	契税及印花税	164万元	3.05%	5	

二	工程费用	49650 平方米	6747 元/平方米	33499	
（一）	建安工程费	49650 平方米	6261 元/平方米	31087	
1	地上建筑	40550 平方米	6387 元/平方米	25899	
1.1	宿舍	26850 平方米	6601 元/平方米	17724	
1.2	厂房	11650 平方米	5906 元/平方米	6880	
1.3	配套服务用房	2050 平方米	6316 元/平方米	1295	
2	地下建筑	9100 平方米	5701 元/平方米	5188	
（二）	室外工程	49650 平方米	486 元/平方米	2413	
1	社区管网工程费	49650 平方米	366 元/平方米	1817	
2	园林景观工程费	49650 平方米	120 元/平方米	596	
三	工程建设其他费			3341	
1	规划综合实施方案			55	参考市场价

2	项目申请报告编制费			20	计价格〔1999〕1283号，参考市场价
3	交通影响评价报告编制费			20	《北京市交通影响评价管理办法》、市规发〔2001〕1001号，参考市场价
4	节能报告编制费			20	计价格〔1999〕1283号，参考市场价
5	工程勘察费			163	计价格〔2002〕10号，设计费×20%，参考市场价
6	工程设计费			814	计价格〔2002〕10号，参考市场价
7	工程监理费			582	发改价格〔2007〕670号，参考市场价
8	竣工图编制费			65	计价格〔2002〕10号，设计费×8%，参考市场价
9	招投标代理服务费			55	计价格〔2002〕1980号，参考市场价
10	招投标交易服务费			7	京建发〔2019〕192号，参考市场价
11	环境保护税			37	《北京市环境保护税核定计算暂行办法》
12	工程量清单及控制			160	京标价协〔2022〕71号

	价编制				
13	城市基础设施建设费	22800平方米	200元/平方米	456	北京市通州区人民政府关于印发通州区城市基础设施建设费征收办法的通知，在北京城市副中心规划范围内的建设项目，非住宅按每建筑平方米200元征收
14	管理费	35488万元	2.50%	887	工程费及工程建设其他费之和扣除城市基础设施建设费、管理费为基数
四	其他费用			1967	
五	基本预备费	35488万元	8%	2661	一、二项之和扣除城市基础设施建设费、管理费的8%
六	合计			41367	

五、资金筹措

本项目总投资估算60304万元，财政预算资金18937万元，占比31%；单位自有资金9667万元，占比16%；专项债券资金31700万元，占比53%。

分年度筹措计划如下：

表2-4 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	1994	5600	11343	18937	31%
单位自有资金	0	0	0	9667	9667	16%

专项债券	15100	0	12000	4600	31700	53%
合计	15100	1994	17600	25610	60304	100%
分年度占比	25%	3%	29%	42%	100%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资情况。

第三章 项目收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计115800万元，包括：人才公寓租金收入69705万元，配套用房租金收入44372万元，停车场收入1723万元。

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		115800
1	人才公寓租金收入	69705
2	配套用房租金收入	44372
3	停车场收入	1723

一、项目经营性收入分析

（一）人才公寓租金收入69705万元

1.收入定价

参照周边区域调研（详见附件1），结合本项目配套装修情况，本项目人才公寓租金标准设定：运营期第一年租金为1.6元/平米/天。

2.付费对象规模

本项目地上可出租面积约3.8万平方米，其中人才公寓可出租面积2.7万平方米。

结合本项目周边意向主体情况，项目未来可容纳中航建设、京东方、北咨、北规院等单位职工入驻，本项目出租率设定为：

运营期第1-5年出租率为90%；运营期第6年起，出租率为95%（详见附件1）。

债券存续期内项目人才公寓租金收入合计69705万元，年均2404万元。

3.年增长率

参照同类公寓租金增长水平估算，结合近年通州区GDP增长率及未来增长预期目标（年均不低于5%），本项目租金年增长率设定为：运营期内，每3年增长10%（年均约3%）。

（二）配套用房租金收入44372万元

1.收入定价

参照周边区域调研（详见附件1），目前智汇园为2.3-2.5元/天/平方米，方和正圆为2.7-3.5元/天/平方米，方和正圆临街商铺为3.5-5元/天/平方米，其他商铺为3-3.5元/天/平方米。

本项目租金标准设定：运营期第一年租金为2.5元/平米/天。

2.付费对象规模

本项目地上可出租面积约3.8万平方米，其中配套用房可出租面积1.1万平方米。

结合意向主体及签约情况，本项目出租率设定为：运营期第1-5年出租率为90%；运营期第6年起，出租率为95%。

债券存续期内项目配套用房租金收入合计44372万元，年均1530万元。

3.年增长率

参照同类园区租金增长水平估算，本项目租金年增长率设定为：运营期内，每3年增长10%。

（三）停车场收入1723万元

1.收入定价

参照现状调研及项目单位掌握的数据来看，目前智汇园为300元/月，方和正圆为350元/月，路侧停车4元/小时。本项目停车场车位费收入价格水平按照300元/月考虑。本项目出租率设定为：运营期第1-5年出租率为90%；运营期第6年起，出租率为95%。

2.付费对象规模

本项目地下建筑面积约1.8万平方米，配套停车位合计135个。债券存续期内停车场收入共计1723万元。

3.年增长率

参照园区物业增长水平估算，本项目停车位收费单价年增长率设定为：运营期内每5年增长10%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 3-2 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入											
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计		115800.18	0	0	0	0	2366.24	2366.24	2598.48	2598.48	2602.86	3017.13	3017.13
人才公寓租金收入	收入定价（元/平方米/天）		0	0	0	0	1.44	1.44	1.58	1.58	1.58	1.84	1.84
	付费对象规模（万平方米）		0	0	0	0	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
	收入小计（365 天）	69705.06	0	0	0	0	1419.12	1419.12	1561.03	1561.03	1561.03	1812.53	1812.53
配套用房租金收入	收入定价（元/平方米/天）						2.25	2.25	2.48	2.48	2.48	2.87	2.87
	付费对象规模（万平方米）						1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10

	收入小计（365 天）	44372.44					903.38	903.38	993.71	993.71	993.71	1153.81	1153.81
停车场收入	收入定价（元/月）		0	0	0	0	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	付费对象规模（个）		0	0	0	0	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	收入小计（12 个月）	1722.59	0	0	0	0	43.74	43.74	43.74	43.74	48.11	50.79	50.79

表 3-2 项目分年度经营性收入表（续表）

收入类型	收入数据	分年收入									
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
合计		3017.13	3313.76	3318.84	3318.84	3645.14	3645.14	3645.14	4009.65	4009.65	4009.65
人才公寓租金收入	收入定价（元/平方米/天）	1.84	2.02	2.02	2.02	2.23	2.23	2.23	2.45	2.45	2.45
	付费对象规模（万平方米）	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
	收入小计（365 天）	1812.53	1993.78	1993.78	1993.78	2193.16	2193.16	2193.16	2412.48	2412.48	2412.48
配套用房租金收入	收入定价（元/平方米/天）	2.87	3.16	3.16	3.16	3.48	3.48	3.48	3.82	3.82	3.82
	付费对象规模（万平方米）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
	收入小计（365 天）	1153.81	1269.19	1269.19	1269.19	1396.11	1396.11	1396.11	1535.72	1535.72	1535.72
停车场收入	收入定价（元/月）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	付费对象规模（个）	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	收入小计（12 个月）	50.79	50.79	55.87	55.87	55.87	55.87	55.87	61.45	61.45	61.45

表 3-2 项目分年度经营性收入表（续表）

收入类型	收入数据	分年收入											
		2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计		4404.47	4404.47	4410.62	4844.92	4844.92	4844.92	5322.65	5329.41	5329.41	5854.92	5854.92	5854.92
人才公寓租金收入	收入定价（元/平方米/天）	2.69	2.69	2.69	2.96	2.96	2.96	3.26	3.26	3.26	3.58	3.58	3.58
	付费对象规模（万平方米）	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
	收入小计（365 天）	2653.73	2653.73	2653.73	2919.10	2919.10	2919.10	3211.01	3211.01	3211.01	3532.11	3532.11	3532.11
配套用房租金收入	收入定价（元/平方米/天）	4.21	4.21	4.21	4.63	4.63	4.63	5.09	5.09	5.09	5.60	5.60	5.60
	付费对象规模（万平方米）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10

	收入小计（365 天）	1689.29	1689.29	1689.29	1858.22	1858.22	1858.22	2044.05	2044.05	2044.05	2248.45	2248.45	2248.45
停车场收入	收入定价（元/月）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	付费对象规模（个）	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	收入小计（12 个月）	61.45	61.45	67.60	67.60	67.60	67.60	67.60	74.36	74.36	74.36	74.36	74.36

二、项目政府性基金补贴收入

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）同表 3-2 项目分年度经营性收入表。

鉴于本项目为产业园区类资产，其核心收入来源为长期稳定的租金收益，不具备直接的土地出让或开发销售属性，因此在现行常用的土地或房地产价值评估方法中，部分方法难以适用于本项目。本项目主要采用市场比较法进行测算分析。

第四章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 31066 万元，包括经营成本 5424万元，税费支出 25643 万元。

参照园区现状经营成本历史数据，本项目经营成本情况为：

主要考虑招商推广费用、工作福利费及维护修理费，债券存续期内经营成本共计 5424万元，年均 165 万元。

一、工资福利支出

初步人员方案为：本项目设计定员为 5 人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市统计局公布的 2022 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资为 12.71 万元/年，本项目人员工资及福利按 10590 元/人/月计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照每 3 年增长 3%测算，主要依据是结合现状园区管理成本数据、同类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工作福利费共计 2103 万元，年均 69 万元。

二、维护养护支出（含动力材料支出）

考虑到本项目刚刚建成并投入使用的实际情况，债券存续期内，维护修理费暂按固定资产原值的 5%估算，维护修理费总计为 3105 万元，年均 148 万元。

三、招商推广费用支持

本项目债券存续期内，招商推广费用暂按照经营收入的 3.06%考虑（按照产业园区调研综合平均数据予以确定），招商推广费用发生在项目运营期第 2 年至运营期第 5 年，招商推广费用共计 306 万元。

四、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、土地使用税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、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. 电费、日常维修、设备购置增值税率取 13%；

2. 办公费、物业安保费、其他费用增值税税率取 6%；

3. 建筑工程、安装工程、预备费增值税率取 9%；

4. 土地使用税基数取 1.5 元/平方米；

5. 房产税税率取 12%；

6. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

7. 所得税税率为 25%；

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。

表 4-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出										
		合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	合计	25642.57	280.75	280.75	308.62	308.62	308.62	412.00	412.00	412.00	507.06	508.23
1	增值税	594.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	71.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	13689.30	278.70	278.70	306.57	306.57	306.57	355.96	355.96	355.96	391.56	391.56
4	土地使用税	59.47	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
5	所得税	11228.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53.99	53.99	53.99	113.45	114.63

表 4-1 项目分年度税费支出表（续表）

序号	税费类型	分年运营支出									
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	合计	508.26	612.83	612.83	612.83	729.15	729.17	729.17	855.70	855.70	857.12
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	391.56	430.71	430.71	430.71	473.78	473.78	473.78	521.16	521.16	521.16
4	土地使用税	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
5	所得税	114.65	180.06	180.06	180.06	253.31	253.34	253.34	332.49	332.49	333.91

表 4-1 项目分年度税费支出表（续表）

序号	税费类型	分年运营支出								
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	合计	1373.85	1373.85	1373.85	1526.95	1528.52	1528.54	1813.49	2096.59	2185.54
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29.57	282.33	282.33
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.55	33.88	33.88
3	房产税	573.28	573.28	573.28	630.61	630.61	630.61	693.67	693.67	693.67
4	土地使用税	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
5	所得税	798.52	798.52	798.52	894.29	895.86	895.88	1084.66	1084.66	1173.61

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出											
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计		31066.44	0.00	0.00	0.00	0.00	417.84	417.84	445.83	459.46	374.07	477.45	479.41
人力成本	数量		0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5
	2022 年社平工资 12.71 万/年		12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	13.09	13.09	13.09	13.48
	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%
	支出小计	2102.50	0	0	0	0	63.55	63.55	63.55	65.46	65.46	65.46	67.42
维护养护费（含动力材料费）	按照总投资的 5%计提，分别于运营期第 8、16、24 年支出	3015.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	支出小计	3015.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

招商推广费	租金收入的5%，自建设期第二年至运营期第四年支出	306.14	0	0	0	0	0.00	73.54	73.54	73.66	85.39	0	0
	支出小计	306.14	0	0	0	0	0.00	73.54	73.54	73.66	85.39	0	0
税费支出	支出小计	25642.57	0.00	0.00	0.00	0.00	280.75	280.75	308.62	308.62	308.62	412.00	412.00

表 4-2 项目分年度运营支出表（续表）

支出类型	支出数据	分年支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计		1484.49	574.48	577.67	577.70	682.26	684.35	684.35	800.67	1807.91	802.84	929.37
人力成本	数量	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	2022 年社平工资 12.71 万/年	13.48	13.48	13.89	13.89	13.89	14.31	14.31	14.31	14.73	14.73	14.73
	增长率	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
	支出小计	67.42	67.42	69.44	69.44	69.44	71.53	71.53	71.53	73.67	73.67	73.67
维护养护费（含动力材料费）	按照总投资的 5%计提，分别于运营期第 8、16、24 年支出	1005.07	0	0	0	0	0	0	0	1005.074167	0	0

	支出小计	1005.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1005.07	0.00	0
招商推广费	租金收入的5%，自建设期第二年至运营期第四年支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税费支出	支出小计	412.00	507.06	508.23	508.26	612.83	612.83	612.83	729.15	729.17	729.17	855.70

表 4-2 项目分年度运营支出表（续表）

支出类型	支出数据	分年支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计		931.58	933.00	1449.72	1452.00	1452.00	2610.17	1609.01	1609.04	1893.99	2179.50	2268.45
人力成本	数量	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	2022 年社平工资 12.71 万/年	15.18	15.18	15.18	15.63	15.63	15.63	16.10	16.10	16.10	16.58	16.58
	增长率	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
	支出小计	75.88	75.88	75.88	78.16	78.16	78.16	80.50	80.50	80.50	82.92	82.92
维护养护费（含动力材料费）	按照总投资的 5%计提，分别于运营期第 8、16、24 年支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1005.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	支出小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1005.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0

招商推广费	租金收入的5%，自建设期第二年至运营期第四年支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税费支出	支出小计	855.70	857.12	1373.85	1373.85	1373.85	1526.95	1528.52	1528.54	1813.49	2096.59	2185.54

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											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
项目收入	0	0	0	0	2366.24	2366.24	2598.48	2598.48	2602.86	3017.13	3017.13	3017.13
运营支出	0	0	0	0	417.84	417.84	445.83	459.46	374.07	477.45	479.41	1484.49
收益	0	0	0	0	1948.40	1948.40	2152.66	2139.02	2228.79	2539.68	2537.72	1532.64
类别	2036		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
项目收入	3313.76		3318.84	3318.84	3645.14	3645.14	3645.14	4009.65	4009.65	4009.65	4404.47	4404.47
运营支出	574.48		577.67	577.70	682.26	684.35	684.35	800.67	1807.91	802.84	929.37	931.58
收益	2739.29		2741.17	2741.15	2962.88	2960.79	2960.79	3208.99	2201.74	3206.82	3475.11	3472.90
类别	2047		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
项目收入	4410.62		4844.92	4844.92	4844.92	5322.65	5329.41	5329.41	5854.92	5854.92	5854.92	115800.08

运营支出	933.00	1449.72	1452.00	1452.00	2610.17	1609.01	1609.04	1893.99	2179.50	2268.45	31066.44
收益	3477.62	3395.20	3392.92	3392.92	2712.48	3720.40	3720.37	3960.93	3675.42	3586.47	84733.64

注：运营支出已包含税费支出。

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券31700万元，其中2024年已发行15100万元，债券利率2.21%；2026年4月已发行12000万元，债券利率2.46%；2026年9月已发行4100万元，债券利率2.22%，调减后为0万元（已发行当期按照发行利率2.22%，计息天数按照自发行日2026年9月28日起，截至预计调整日2026年11月28日）；后续发行4600万元，债券利率按照2026年4月已发行利率2.46%，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。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

序号	年度	期初本金（万元）	本年新增（万元）	本期调减（万元）	本年偿还（万元）	期末本金（万元）	融资利率	应付利息（万元）	应付本息（万元）
1	2024年	0	15100		0	15100	2.21%	166.86	166.86
								166.86	166.86
2	2025年	15100	0		0	15100	2.21%	234.49	234.49
								166.86	166.86
3	2026年	15100	16100	-4100	0	27100	2.46%	333.33	333.33
								348.50	348.50
4	2027年	27100	4600		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
5	2028	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91

	年							389.91	389.91
6	2029年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
7	2030年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
8	2031年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
9	2032年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
10	2033年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
11	2034年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
12	2035年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
13	2036年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
14	2037年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
15	2038年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
16	2039年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
17	2040年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
18	2041年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
19	2042年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
20	2043年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
21	2044	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91

	年							389.91	389.91
22	2045年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
23	2046年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
24	2047年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
25	2048年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
26	2049年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
27	2050年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
28	2051年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
29	2052年	31700	0		0	31700	2.46%	389.91	389.91
								389.91	389.91
30	2053年	31700	0		15100	16600	2.46%	204.18	204.18
								204.18	15304.18
31	2054年	16600	0		0	16600	2.46%	204.18	204.18
								204.18	204.18
32	2055年	16600	0		12000	4600	2.46%	56.58	56.58
								56.58	12056.58
33	2056年	4600	0		4600	0	2.46%	0.00	0.00
								0.00	4600.00
合计	-	-	35800	-4100	31700	-	-	22622.08	54322.08

注：2025上半年利息应付利息中，包含2025年北京市政府专项债券（十七期）发行债券调减前产生的债券资金利息67.63万元。本次调减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本项目承担。

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 5-3 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	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2024 年	0.00	0	333.71	333.71	是	项目在建设期间，利息由区财政局垫付，待进入运营期后偿还。
2025 年	0.00	0	401.34	401.34	是	
2026 年	0.00	0	681.83	681.83	是	
2027 年	0.00	0	779.82	779.82	是	
2028 年	1948.40	0	779.82	779.82	是	
2029 年	1948.40	0	779.82	779.82	是	
2030 年	2152.66	0	779.82	779.82	是	
2031 年	2139.02	0	779.82	779.82	是	
2032 年	2228.79	0	779.82	779.82	是	
2033 年	2539.68	0	779.82	779.82	是	
2034 年	2537.72	0	779.82	779.82	是	
2035 年	1532.64	0	779.82	779.82	是	
2036 年	2739.29	0	779.82	779.82	是	
2037 年	2741.17	0	779.82	779.82	是	
2038 年	2741.15	0	779.82	779.82	是	
2039 年	2962.88	0	779.82	779.82	是	

2040 年	2960.79	0	779.82	779.82	是	
2041 年	2960.79	0	779.82	779.82	是	
2042 年	3208.99	0	779.82	779.82	是	
2043 年	2201.74	0	779.82	779.82	是	
2044 年	3206.82	0	779.82	779.82	是	
2045 年	3475.11	0	779.82	779.82	是	
2046 年	3472.90	0	779.82	779.82	是	
2047 年	3477.62	0	779.82	779.82	是	
2048 年	3395.20	0	779.82	779.82	是	
2049 年	3392.92	0	779.82	779.82	是	
2050 年	3392.92	0	779.82	779.82	是	
2051 年	2712.48	0	779.82	779.82	是	
2052 年	3720.40	0	779.82	779.82	是	
2053 年	3720.37	15100	408.36	15508.36	是	
2054 年	3960.93	0	408.36	408.36	是	
2055 年	3675.42	12000	113.16	12113.16	是	
2056 年	3586.47	4600	0.00	4600.00	是	
合计	84733.64	31700	22622.08	54322.08	-	

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.56，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第六章　项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目符合国家政策导向。根据《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，张家湾设计小镇是副中心“三镇”建设的重点。城市副中心“十四五”规划纲要指出，张家湾设计小镇将聚焦创新设计和城市科技产业，打造成为北京设计之都、数字之都的重要平台。

本项目高度契合地区规划。张家湾设计小镇，位于北京市城市副中心核心区以南、首都国际机场和大兴国际机场连线交汇处，临近行政办公区、城市绿心、环球主题公园和张家湾古镇。本项目位于设计小镇核心区，为推进设计小镇整体工作，隋振江副市长等领导对该项目有关规划建设情况进行重要批示，本项目高度契合设计小镇规划和产业发展计划，通过提升和相关产业引入，促进区域产业高效发展。

本项目能充分发挥当地资源禀赋。十四五时期，小镇将重点打造“一心三片”重点产业功能区，释放产业空间超百万平方米。其中，一心为设计小镇启动区，重点发展绿色设计等相关业态，打造设计+城市科技融合示范区，打造多功能文化活动会展及公共服务体验区。西部片区主要包括创新中心和四环制药，以元宇宙产业发展为契机，重点聚焦人工智能、大数据等城市科技，打造城市科技先行入驻示范区。中部片区主要包括智汇园和张湾中天，以“双碳”战略和绿色产业发展为契机，聚焦绿色能源、

智库咨询、城市科技等重点领域，打造绿色低碳智慧科技聚集区。东部片区主要为珠江一期园区，拟围绕欧洲设计中心打造集展览展示、教育培训、商业体验于一体的展示交流中心区。

本项目旨在加快基础设施和配套设施的综合提升，以建设“活力小镇”为目标，梳理可利用房源，打造职住平衡；启动并完成了张凤路、京津公路辅路、梧桐路等路段和路缘石修缮；第一家实体书店“咱家书房”正式揭牌；在各片区中均设计布局了商业服务配套，如礼士书屋、24小时餐厅、高端品牌咖啡厅和健身房等，营造小镇“职住平衡、产城融合”的发展氛围；全面启动了小镇5G基站建设，为下一步建设共享民生设施、打造智汇园区奠定了坚实基础。本项目收益来源为配套用房租金收入和停车场收入，收益性具有保障。

十四五时期，小镇将重点打造“一心三片”重点产业功能区，释放产业空间超百万平方米，重点发展绿色设计等相关业态，打造设计+城市科技融合示范区，通过举办会展、发布会和活动，打造多功能文化活动会展及公共服务体验区，以“双碳”战略和绿色产业发展为契机，聚焦绿色能源、智库咨询、城市科技等重点领域，打造绿色低碳智慧科技聚集区，打造集展览展示、教育培训、商业体验于一体的展示交流中心区。综上所述，项目公益性显著。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

结合《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《张家湾设计小镇启动区规划综合实施方案》等文件，科学合理确定项目建设内容及

产业发展方向，按照建设工程规范文件确定项目技术经济指标，项目投资合规性强。

目前，本项目3个子项目已分别取得北京市通州区经济和信息化局、北京市通州区发展和改革委员会的立项审批手续，前期手续齐全，已经具备开工建设条件，项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为60304万元，具体资金来源如下：

财政预算资金18937万元，约占总投资的31%；自有资金9667万元，约占总投资的16%；拟使用专项债31700万元，约占总投资的53%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目提供的服务内容，参考同类项目案例，合理预测本项目各项收费标准，收入合理。

根据项目经营特点，结合园区内已有经营项目的数据分析，合理预测本项目的招商推广费用等，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理（详见第四章、第五章）。

经估算，债券存续期内：本项目预计总收入（含税）为115800万元，预计运营成本（含税）为31066万元，预计收益为84734万元。

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。

依据初步测算结果来看，本项目通过园区、停车场等运营内容获取的资金收入，本息覆盖倍数为1.56，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。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资估算为60304万元，其中财政预算资金18937万元，约占总投资的31%；自有资金9667万元，约占总投资的16%；拟使用专项债31700万元，约占总投资的53%。专项债资金需求规模严格遵守专项债相关政策文件要求，各年度专项债资金需求规模与建设进度匹配程度、合理性高。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容完整、计划合理且切实可行。偿债计划清晰明确，债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性还本。项目实施与偿债目标关联显著，项目单位负责园区运营，财政部门负责组织上缴国库并偿还本息，责任主体清晰。项目已制定有效的过程控制措施，并充分识别了收益实现等偿债风险点，明确了包括严格收益测算、提升运营效率以及落实调减投资、处置资产等缺口补救措施在内的应对方案，整体偿债保障机制健全。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目建设，完善园区基础设施配套，保障专项债券本息偿付，为设计小镇产业发展提供支撑。

其中：智汇园三期包含新建3栋宿舍及配套服务用房、1栋厂房、地下车库等，项目总建筑面积为49650平方米，其中宿舍26850平方米、配套服务用房2050平方米、厂房11650平方米、地下车库9100平方米；云杉路（京津公路-广开街）道路工程道路长度1441.3米，规划为城市支路；云凤路（铜牛东路-云杉路）道路工程道路长度909.5米，规划为城市支路。道路建设内容包括道路、雨污水、再生水、给水、电力工程等。绩效指标全面充分、细化量化且可衡量，核心产出指标包括新建建筑面积49650平方米、建成市政道路长度2350.8米；核心效益指标包括债券存续期内实现经营性收入合计115800万元，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数达到1.56。各项指标值基于市场数据和历史经验设定，符合客观实际与行业现状，具有可考核性。

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

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96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

1.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。

2.风险可能：建设工期延误。指项目由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方

面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

3.风险可能：需求变化导致工程变更。指项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含混的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。

控制措施：预防这类风险的办法是需要团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

4.风险可能：工程事故及诉讼风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉讼风险是指在建设期及运营期中可能面临工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

控制措施：为控制上述风险，项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切

实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

5.风险可能：组织管理风险。基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

控制措施：预防这类风险的办法主要是在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

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中出现重大变更的，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

项目建成后，项目实施主体还需承担巨大的工程运维工作，主要包括产业园区、物业、招商等运营管理。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

1.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。二是提升项目运营收益。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，通州区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。

2.风险可能：项目社会影响风险。本次涉及的项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

控制措施：为控制此项风险，项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

3.风险可能：利率变动风险。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券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响。

控制措施：项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下：目前考虑经营净收益±10%的情况，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体内容如下表所示：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	76272.62	80509.99	84747.35	88984.72	93222.09
偿债资金合计	76272.62	80509.99	84747.35	88984.72	93222.09
债券还本付息额	54322.08	54322.08	54322.08	54322.08	54322.08
资本金偿还建设期利息	1966.90	1966.90	1966.90	1966.90	1966.90
经营收入偿还的债券本息额	52355.18	52355.18	52355.18	52355.18	52355.18
债券本息覆盖率	1.40	1.48	1.56	1.64	1.72

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通州园管理委员会及相关

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，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。在债券存续期间，中关村科技园区通州园管理委员会及相关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。