

2020 年北京市政府专项债券（五期）及 2020 年北京市政府专项债券（十一期） 昌平区未来科学城产业园区基础 设施建设项目（调整项目） 募投情况

北京市已发行的 2020 年北京市政府专项债券（五期），发行日期为 2020 年 2 月 10 日，期限 20 年，债券利率 3.42%，其中 0.63 亿元用于昌平新城地表水厂配套工程项目；0.64 亿元用于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目。由于以上项目资金支出进度缓慢原因，为提高债券资金使用效益，拟从昌平新城地表水厂配套工程项目调整债券资金 0.6255 亿元至本项目使用；拟从天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目调整债券资金 0.3 亿元至昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）使用。

北京市已发行的 2020 年北京市政府专项债券（十一期），发行日期为 2020 年 5 月 28 日，期限 10 年，债券利率 2.95%，其中 32 亿元用于阿苏卫循环经济产业园项目。由于项目资金支出进度缓慢原因，为提高债券资金使用效益，拟从阿苏卫循环经济产业园项目调整债券资金 14.53 亿元至本项目使用。

以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目

承担。

一、项目基本情况

（一）相关规划

未来科学城位于昌平区南部，北至北六环，南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速。规划总用地面积约 170.6 平方公里，规划总建设用地约 87.2 平方公里，规划总建筑面积约 7101 万平方米，常住人口 69 万人。作为首都北京建设全国科技创新中心的主平台，未来科学城以全球领先的技术创新高地为发展定位，聚焦“先进能源、先进制造、医药健康”三个领域，着力打造“两区一心”的空间布局。其中，未来科学城东区包括未来科学城一期、未来科学城二期、北七家成果基地和北七家文化科技服务区，将打造以企业为主体的技术创新中心。未来科学城西区包括沙河大学城、中关村生命科学园、工程技术创新园、科技服务产业园、先进制造产业园、百善综合配套服务区将承载学科建设与人才培育，汇聚企业研发中心和科技创新服务平台。生态绿心位于未来科学城核心位置，与东、西两区共同构建蓝绿交织、水城共融的生态发展格局。

2021 年未来科学城将围绕产业园区基础设施建设重点开发中关村生命科学园三期及“北四村”项目（下称“北四村项目”）、昌平区北七家镇歇甲庄村项目（下称“歇甲庄村项目”）、中关村国家工程技术创新基地 C-23、C-30、C-36 地块项目（下称“创新基地 C-23 等地块项目”）、昌平区北七家镇中心起步区【暨海鹳落新村建设】项目（下称“海鹳落项目”）、

巩华城及北区项目（下称“巩华城项目”）以及园区相关基础设施项目建设等项目。本次涉及的主要项目相关规划情况如下：

1、北四村项目：根据《北京市规划委员会关于昌平县城 CP00-1806-0001 等地块控制性详细规划的批复》及《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1803、CP00-1805 街区控制性详细规划（深化方案）同意备案的函》，本项目四至范围为：东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河。规划范围内改造用地总面积约 401.77 公顷，规划后建筑规模约 346.75 万平方米。

2、歇甲庄村项目：根据目前编制的项目实施方案，本项目四至范围为：东至清河河道，西至北苑东路，南至西小口路，北至规划一路，总用地面积约 192.77 公顷。

3、创新基地 C-23 等地块项目：根据目前编制的项目实施方案，本项目四至范围为：东至京包铁路和沙河西区十八号路，南至沙河西区十九号路和马满路，西至沙河西区十七号路，北至沙河西区七号路。该项目总用地面积 29.7 公顷，规划用地性质为商业金融用地、二类居住用地及其他用地。

4、海鹄落项目：项目共分为四期，规划建设规模约 104.87 万平方米。本项目四至范围为：北至规划平海路、西至规划望都东路、南至七北路、东至规划海鹄落湖滨路，总用地面积约 102.05 公顷。

5、巩华城项目：根据项目实施方案，项目位于昌平区沙河镇，土地总面积约 549 公顷，分为北区组团和巩华城组

团。其中，北区组团四至范围为：东至回昌路、西至规划北沙河西二路、南至北沙河、北至北环北路，共分 6 个地块，土地面积约 147 公顷。巩华城组团四至范围为：东至规划回昌路及沙河水库西侧上口线，西至八达岭高速路、南至南沙河、北至北沙河，共分 11 个地块，土地面积约 402 公顷。

（二）相关文件

2017 年 3 月 31 日时任区委书记侯君舒在全区领导干部大会上的讲话：必须尽快实现未来科学城由建设央企人才创新创业基地向全国科技创新中心主平台转变，由服务保障央属国企创新向促进多元主体协同创新转变，由单一功能区建设向多点支撑、全域联动转变，这三大历史性转变，使昌平成为国际一流的技术创新策源地、协同创新先行区和创新创业示范城，为北京建设全球影响力的科技创新中心做出重要贡献。昌平区十四五规划明确提出，把科技自立自强作为发展的战略支撑，服务国际科技创新中心建设，以建设首都北部创新带为重点，深度参与全球科技治理，坚持创新引领、实体支撑、供给优化、内需为基，推动创新链、供应链、产业链“三链联动”，集中力量建设未来科学城，着力健全以实体经济为根基的高精尖产业结构，推动经济结构和生态优化升级，打造成为一流的科技创新强区。

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《昌平区土地利用总体规划》（2006 年 - 2020 年）；
3. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

4.《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第11号）；

5.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；

6.《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知（京国土房管出〔2002〕716号）；

7.《关于印发北京市招标投标挂牌出让国有土地使用权暂行规定的通知》（京国土房管出〔2002〕717号）；

8.《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

9.《昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》（昌政发〔2016〕13号）；

10.《关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建发〔2016〕10号）；

11.《昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见（试行）》（昌政发〔2016〕15号）。

（三）募投项目情况

1、项目所处区域情况

本项目均位于北京市昌平区。昌平区隶属北京市，2017-2019年，昌平区分别实现一般公共预算收入200.71亿元、217.09亿元、260.37亿元，政府性基金收入分别为221.52亿元、239.04亿元、357.78亿元，财政收入保持稳步增长。

表1 北京市昌平区财政经济数据

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	839.70	997.93	1071.8
一般预算收入	200.71	217.09	260.37
政府性基金收入	221.52	239.04	357.78
其中：国有土地出让收入	112.29	124.66	107.75
政府性基金支出	221.52	239.04	336.80
其中：国有土地出让支出	154.95	171.72	111.68

2、主要项目情况

表 2 项目概况

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	规模	总投资	计划发行债券规模	计划调整本期专项债券规模	项目实施方
未来科学城产业园区基础设施建设项目	北至北六环， 南至回南北路，西至京新高速，东至京承高速	1287.2 9	1001.1 2	580.35	15.4555	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司等

(1) 主要项目主体资格

本次涉及的主要项目中北四村项目的实施主体为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司、歇甲庄村项目的实施主体为北京市昌平房地产开发有限责任公司、创新基地 C-23 等地块项目的实施主体为北京振邦承基开发建设有限公司、海鹳落项目的实施主体为北京恒银房地产开发有限公司

司、巩华城项目的实施主体为北京未来科学城置汇建设有限公司、园区相关基础配套设施建设涉及的项目包括北京未来科学城发展集团有限公司和北京市昌平房地产开发有限责任公司以及相关下属子公司（包括北京未来科学城置地有限公司、北京未来科学城置业有限公司等）。具体情况见下表：

表 3-1 北京中关村生物医药产业投资发展有限公司情况

名称	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110114071702309Y
住所	北京市昌平区生命园路 29 号 A301-1 室
法定代表人	周月莉
注册资本	50000 万元
成立日期	2013 年 6 月 21 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。

表 3-2 北京市昌平房地产开发有限责任公司情况

名称	北京市昌平房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91110114102625626E
住所	北京市昌平区城区镇东环路 99 号
法定代表人	曾波
注册资本	241460 万元
成立日期	1987 年 5 月 21 日

公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（分支机构经营）；技术服务。

表 3-3 北京振邦承基开发建设有限公司情况

名称	北京振邦承基开发建设有限公司
统一社会信用代码	91110114788609224Q
住所	北京市昌平区科技园区超前路 9 号 3 楼 310 室
法定代表人	徐宁汉
注册资本	38,100 万元
成立日期	2006 年 05 月 12 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；施工总承包；销售商品房；技术咨询、技术开发、技术服务、技术培训。

表 3-4 北京未来科学城置汇建设有限公司情况

名称	北京未来科学城置汇建设有限公司
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11
住所	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间
法定代表人	邱勇
注册资本	580,000 万元
成立日期	2017 年 2 月 10 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务。

表 3-5 北京未来科学城发展集团有限公司情况

名称	北京未来科学城发展集团有限公司
统一社会信用代码	91110000693243098K
住所	北京市昌平区小汤山镇人民政府院内 113 室
法定代表人	李小丽
注册资本	724,973.91 万元
成立日期	2009 年 08 月 21 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。

(2) 主要项目情况

本次申报涉及项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设以及对未来科学城产业园区范围内进行基础配套设施建设等等。主要项目的情况如下：

1) 北四村项目

本项目共划分为 9 个项目，分别为安置房项目、A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目、D 地块项目、E 地块项目、F 地块项目、G 地块项目、H 地块项目。

本项目总用地面积 401.77 公顷。其中，集体土地 395.57 公顷，包括农用地、建设用地以及其他用地；国有土地 6.20 公顷，全部为建设用地。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、居民楼、集体非住宅（含公建）、国有企业和其他地上附属物，总建筑面积约 355.84 万平方米，其中：宅基地拆迁面积约 170 万平方米，涉及 2955 户村民；国有住宅 3.78 万平方米，涉及 461 户居民；集体非住宅 178 万平方米；国有非住宅 4.12 万平方米。

表 4 项目情况表

序号	项目名称	四至	规模 (万平方米)	总投资 (万元)
1	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目	东到：基杨路；北到：华北电力大学南街；西到：八达岭高速辅路；南到：回南北路。	59.47	766,960
2	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目	东到：二拨子工业园东路；北到：规划路；西到：京包铁路；南到：回南北路。	35.30	138,232
3	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：定泗路西延；西到：十一排干渠；南到：史各庄桥西延。	43.10	317,275
4	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 C 地块项目	东到：京包铁路；北到：北清路；西到：规划路；南到：邓庄南路。	21.70	45,625
5	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 D 地块项目	东到：京新高速及规划路；北到：北清路；西到：唐家岭路；南到：邓庄南路。	43.30	104,343

6	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 E 地块项目	东到：京包铁路；北到南沙河；西到：生命园西环路北延；南到：玉河南路。	61.30	221,141
7	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目	东到：京藏高速西辅路；北到：南沙河；西到：规划路；南到：定泗路西延。	64.80	771,801
8	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 G 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：史各庄桥西延；西到：十一排干渠；南到：永旺国际商城。	40.50	836,275
9	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 H 地块项目	东到：十一排干渠；北到：定泗路西延；西到：京包铁路；南到：永旺国际商城。	32.30	392,446
		总计	401.77	3,594,099

2) 歇甲庄村项目

本项目征地范围占地面积 192.77 公顷其中集体土地约 164 公顷。

本项目范围内地上物主要有宅基地 439 宗，建筑面积约 13.23 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）；集体非宅建筑面积约 82.54 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 2631 人，其中城镇人口 748 人，农业人口 1883 人。

3) 创新基地 C-23 等地块项目

本项目征地范围占地面积 29.70 公顷全部为集体用地，其中建设用地 13.80 公顷，代征道路 4.75 公顷，代征绿地 10.32

公顷，代征河道 0.83 公顷。

本项目范围内地上物主要有宅基地 108 宗，占地面积约 2.2 万平方米，建筑面积约 4.5 万平方米；集体非宅建筑面积约 1 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 112 人，其中学生 14 人，农业人口 98 人（含劳动力 35 人）。

4) 海鹄落项目

本项目共分为四期，总用地面积约 102.05 公顷，其中：建设用地 74.43 公顷、代征道路 18.35 公顷、代征绿地 9.27 公顷，同步实施整理拆迁 209 公顷，全部为昌平区北七家镇海鹄落村集体土地。项目规划建设规模约 104.87 万平方米。目前，海鹄落项目一期已完成征地工作，已取得征地批复与征地结案，项目剩余征地面积约 65 公顷。海鹄落村涉及拆迁约 682 宗（宅基地 639 宗、非宅 53 宗）；已完成拆迁 617 宗（宅基地 575 宗、非宅 32 宗）。

5) 巩华城项目

本项目位于昌平区沙河镇，分为北区组团和巩华城区组团，共 17 个地块，用地面积约 561 公顷，用地性质为多功能、住宅、科研用地等。

目前，该项目全部地块已签订征地协议，11 个地块取得征地批复，其中 9 个地块完成征地结案；6 个地块（约 396 亩）因规划、占补平衡、手续过期等问题未取得征地批复。本项目共涉及沙河镇西二村、北二村、东一村、南一村、丰善村、于辛庄村、路庄村、松兰堡村 8 个村庄及西二、北二、

东一、南一 4 个社区，总拆迁量约 240 万平方米。截至目前，项目尚剩余未拆建筑约 54 万平米。本项目共规划回迁安置房约 115 万平方米（地上规模）。

（3）项目资金到位及使用情况

本项目建设期总投资为 1001.12 亿元，2019 年发行北四村项目专项债券 45 亿元、期限为 10 年，融资利率 3.33%；2020 年发行未来科学城产业园区基础设施建设项目专项债券额度 142.7 亿元，期限为 10 年，融资利率 3.03%；2021 年发行再融资债券 142.2 亿元，其中北京市地方政府再融资一般债券 2021 年（一期）35.8 亿元，期限 3 年，融资利率 3.04%、北京市地方政府再融资一般债券 2021 年（二期）55.2 亿元，期限 7 年，融资利率 3.39%、北京市地方政府再融资一般债券 2021 年（三期）20 亿元、期限 10 年，融资利率 3.39%、北京市地方政府再融资专项债券 2021 年（二期）27.4 亿元、期限 5 年，融资利率 3.21%、北京市地方政府再融资专项债券 2021 年（一期）3.8 亿元，期限 3 年，融资利率 3.04%。金融机构融资 17.96 亿元（截至 2021 年 5 月末），拟调整专项债券资金 15.4555 亿元，其中拟从 2020 年北京市政府专项债券（五期）昌平新城地表水厂配套工程项目调整债券资金 0.6255 亿元至本项目使用、拟从天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目调整债券资金 0.3 亿元至本项目使用，期限 20 年，债券利率 3.42%；拟从 2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园项目调整债券资金 14.53 亿元至本项目使用，期限 10 年，债券利率 2.95%。拟新增专

项债券 235 亿元，假设期限 3-10 年，融资利率 3.5%，预计到
期本息累计 935.93 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目自有资金支付或由区财政统筹安排。项目在实施完成后，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

二、经济社会效益分析

本项目的实施对推动科技创新的发展、提升未来科学城的整体空间环境品质以及改善该地区村居民的生活状况具有十分重要的意义。

一是有利于推动未来科学城科技创新发展。根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，北京城市战略定位是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。关于科技创新中心建设，重点聚焦中关村科学城，突破怀柔科学城，搞活未来科学城，建设好创新型产业集群和中国制造 2025 创新引领示范区，形成“三城一区”为重点，辐射带动多园优化发展的科技创新中心空间格局，构筑北京发展新高地，建设具有全球影响力的全国科技创新中心。昌平区十三五规划中明确提出，贯彻全国和北京市科技创新大会精神，大力实施创新驱动和军民融合发展战略，充分发挥未来科学城作为全国科创中心主平台的引领作用，该项目的实施有利于推动未来科学城科技创新的发展。

二是有利于提升园区的整体空间环境品质。目前未来科学城区域面积扩大至 170.6 平方公里，园区部分区域公共服

务设施存在严重不足，亟需加快配套设施建设。本项目的实施有利于未来科学城拓展科研创新产业发展空间、完善公共服务配套和基础设施、补足公共服务设施短板、整体提升未来科学城整体空间环境品质。

三是有利于改善该地区村居民的生活状况。近几年未来科学城部分区域渐渐成为了外来人口租住的热点地区，存在大量外来租户，导致该地区长期存在社会治安、火灾隐患、环境卫生安全等诸多问题。部分住房也多为危旧房屋，以低矮破旧的平房为主，多年失修，破损严重，部分房屋地基下沉、墙体开裂，严重影响了居住安全。市政基础设施配套落后，水、电、路等基础设施不健全，道路完好率低，居民出行难；水、电等管线老化陈旧；区域缺乏垃圾消纳设施，污水及垃圾随意排放堆积。脏乱差的环境严重制约了地区发展，村民改造愿望强烈。尽快实施本项目不仅是疏解非首都核心功能、打通通风廊道的内在要求，也是改善区域环境、消除安全隐患的有效举措，必将为提升城市治理能力、促进人口资源环境协调发展做出有益探索。

三、专项债券调整方案

（一）专项债券发行情况

2020 年北京市政府专项债券（五期），发行日期为 2020 年 2 月 11 日，期限 20 年，债券利率 3.42%，其中 6400 万元用于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目，6300 万元用于昌平新城地表水厂配套工程项目。

2020 年北京市政府专项债券（十一期），发行日期为 2020 年 5 月 28 日，期限 10 年，债券利率 2.95%，其中 32 亿元用于阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目。

2020 年北京市政府专项债券（三期）包含未来科学城产业园区基础设施项目 142.7 亿元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%，于 2030 年 2 月 11 日到期。

（二）专项债券使用情况

截至 2021 年 5 月末，本项目 142.7 亿元专项债已支出 120.7 亿元。

（三）专项债券调整方案

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将 2020 年北京市政府专项债券（五期）募投项目昌平新城地表水厂配套工程项目结余专项债券资金 0.6255 亿元、天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目结余专项债券资金 0.3 亿元，2020 年北京市政府专项债券（十一期）募投项目阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目结余专项债券资金 14.53 亿元，共计 15.4555 亿元调整至本项目。

自债券资金调整之日起，对应债券利息及付息服务费由本项目承担。

（四）拟调整项目的情况

1、昌平新城地表水厂配套工程项目

项目为昌平新城地表水厂的配套设施建设，昌平新城地表水厂位于京密引水渠北侧、东沙河以东。水厂东侧紧邻规划南中西路，北侧紧邻规划白浮泉南小街，西侧靠近规划南丰东路，南侧靠近现况京密北路。项目工程内容为调节池；水厂配套供电、供热、雨水、污水、电信工程。项目总投资为 8310 万元。

2、天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目

项目位于昌平区天通苑南街道中南部，中滩村北三街与太平庄交界处，用地成三角形。北至中滩村北三街，西至太平庄东路，南至规划中东路。项目整体建设内容及规模：新建地下停车场 1 座，地上 1 层，地下 3 层。新建总建筑面积 11606 平方米，停车场设置总车位数为 239 个，同步建设室外工程。项目总成本为 7401 万元。

3、阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目

阿苏卫循环经济产业园区位于昌平区中部，北至京密引水渠，南至北五环，西至温南路，东至立汤路。规划总用地面积平方公里，规划总建筑面积约 350.6 平方公里，常住人口 51 万人。项目总投资 2667103.86 万元。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

本期债券募集资金投资项目现金流入通过实现安置房销售收入及出让土地实现。政策依据为《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；

《北京市城市总体规划》（2004年-2020年）；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）等相关文件。本次预测以项目出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，以2019年预计GDP增速6%为假设，编制本项目土地出让收益预测表。

2、估算总额

本次申报涉及的项目总成本为1001.12亿元，本次15.4555亿元专项债券拟用于未来科学城园区基础设施建设等相关项目。

（二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为政府预算安排资金、政府债券以及市场化融资等。本项目预计开发成本约1001.12亿元，已通过财政预算安排资金、银行贷款、发行政府债等方式筹措资金521.9亿元，本次拟调整专项债券15.4555亿元，后续拟通过

新增专项债券235亿元、财政预算安排资金保障后续投入。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、安置房销售产生的净现金流入

本次申报涉及项目后续可实现回迁安置房现金流入的建筑面积约89.55万平方米，预计可实现安置房回款收入约38.94亿元。具体情况如下表：

表 5 项目安置房销售收入预测表

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)
未来科学城产业园区基础设施建设项目	56.60	6,000	339,600.00
未来科学城产业园区基础设施建设项目	12.87	2,000	25,740.00
未来科学城产业园区基础设施建设项目	20.08	1,200	24,096.00
合计	89.55	-	389,436.00

2、土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自融资开始日第2年起陆续挂牌交易，10年内全部出让完毕。在项目成本基础上，结合项目周边2018年、2019年已供应地块成交楼面地价估算对应性质相同地块的楼面单价，分别以2019年预计GDP增速(6%)的100%，90%，80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起至第十年末累计土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、扣除政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 6 项目土地出让收益预测表

单位：万元

项目名称	规模(万平方米)	按 2019 年 GDP 增速 6%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 6%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 6%的 80%
未来科学城产业园区基础设施建设项目	1,287.29	11,879,386.36	11,487,800.01	11,107,930.97

（二）融资成本

本次申报涉及的项目总投资 1001.12 亿元，已发行专项债券 329.9 亿元，拟调整专项债债券 15.4555 亿元，拟新增发行专项债券 235 亿元。按照拟调整专项债券额度项目的募投报告，本期债券 15.4555 亿元，其中北京市政府专项债券（五期）募投项目昌平新城地表水厂配套工程项目结余专项债券资金 0.6255 亿元、天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目结余专项债券资金 0.3 亿元，债券期限 20 年，票面利率 3.42%；2020 年北京市政府专项债券（十一期）募投项目阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目结余专项债券资金 14.53 亿元，债券期限 10 年，票面利率 2.95%。后续根据开发进度拟再发行债券 235 亿元，假设 2021 年发行 8.5 亿元、2022 年发行 95 亿元、2023 年发行 70 亿元、2024 年发行 61.5 亿元，预计期限分别为 10 年、5 年、5 年、5 年，假设融资利率为 3.5%。预计已有融资和发债到期本息累计 935.93 亿元。应还本付息情况如下：

表 7 本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	1,955,174	450,000	301,810	2,103,364	119,223	421,033
2020 年	2,103,364	1,427,000	49,920	3,480,444	108,923	158,842
2021 年	3,480,444	1,661,555	1,424,244	3,717,755	80,561	1,504,805
2022 年	3,717,755	950,000	98,200	4,569,555	126,126	224,326
2023 年	4,569,555	700,000	-	5,269,555	149,200	149,200
2024 年	5,269,555	615,000	396,000	5,488,555	173,711	569,711
2025 年	5,488,555	-	-	5,488,555	183,187	183,187
2026 年	5,488,555	-	274,000	5,214,555	183,187	457,187
2027 年	5,214,555	-	1,031,000	4,183,555	174,496	1,205,496
2028 年	4,183,555	-	1,252,000	2,931,555	137,319	1,389,319
2029 年	2,931,555	-	1,065,000	1,866,555	94,106	1,159,106
2030 年	1,866,555	-	1,572,300	294,255	57,596	1,629,896
2031 年	294,255	-	285,000	9,255	10,072	295,072
2032 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2033 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2034 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2035 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2036 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2037 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2038 年	9,255	-	-	9,255	317	317

2039 年	9,255		-	9,255	317	317
2040 年	9,255		9,255	-	317	9,572
小计	-	5,803,555	7,758,729	-	1,600,555	9,359,284

（三）项目资金测算平衡表

募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；《北京市城市总体规划》（2004年-2020年）；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计2020年继续开发建设，2026年基本建设完毕，按保守性原则，以2019年预计GDP增速（6%）的80%为假设，即以4.8%的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，总计1,149.74亿元，发债及已有融资本息合计935.93亿元，本息覆盖倍数为1.23。

如下表：综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

表 8 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	经营性地块 收入	安置房收入	小计
2019 年 及以前	301,810	119,223	421,033	11,107,931	389,436	11,497,367
2020 年	49,920	108,923	158,842			
2021 年	1,424,244	80,561	1,504,805			
2022 年	98,200	126,126	224,326			
2023 年	-	149,200	149,200			
2024 年	396,000	173,711	569,711			
2025 年	-	183,187	183,187			
2026 年	274,000	183,187	457,187			
2027 年	1,031,000	174,496	1,205,496			
2028 年	1,252,000	137,319	1,389,319			
2029 年	1,065,000	94,106	1,159,106			
2030 年	1,572,300	57,596	1,629,896			
2031 年	285,000	10,072	295,072			
2032 年	-	317	317			
2033 年	-	317	317			
2034 年	-	317	317			
2035 年	-	317	317			
2036 年	-	317	317			

2037 年	-	317	317			
2038 年	-	317	317			
2039 年	-	317	317			
2040 年	9,255		9,572			
合计	7,758,729	1,600,555	9,359,284	11,107,931	389,436	11,497,367
本息覆盖倍数	1.23					

（四）总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的未来科学城产业园区基础设施建设项目在土地挂牌出让价格以土地价格增速以2019年预计全市GDP同比增速为6%的80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2020年未来科学城产业园区基础设施建设项目项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告已经北京正略会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目控制风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。