

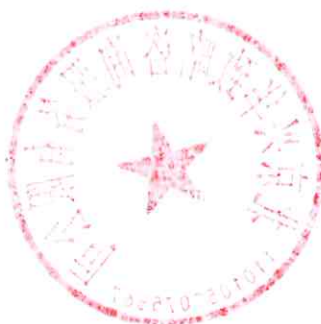
2021 年北京市政府专项债券（十八期）  
中国（北京）自贸试验区科技创新片区  
（海淀）永丰产业基地（新）园区  
配套设施建设项目（二期）  
（调减项目）  
项目募投情况



北京兴华致略咨询服务股份有限公司

## 目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 相关规划 .....	1
(二) 募投项目情况 .....	4
二、经济社会效益分析.....	8
(一) 经济效益分析 .....	8
(二) 社会效益分析 .....	9
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	10
(一) 投资估算 .....	10
(二) 资金筹措方案 .....	11
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	14
(一) 项目收益测算 .....	14
(二) 资金测算平衡情况 .....	20
(三) 总体评价 .....	25
五、项目控制风险.....	26



## 北京市海淀区财政局：

2021 年北京市政府专项债券之（十八期）共发行 158,900 万元，发行日期为 2021 年 10 月 28 日，期限 7 年，年利率 3.16%，其中 23,000 万元用于中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）（以下简称“本项目”）。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）2021 年度共发行政府专项债券 23,000 万元，期限 7 年，债券资金主要用于永丰产业基地（新）园区内道路、幼儿园等配套设施建设，截至 2022 年 2 月末，债券资金结余 23,000 万元，本次拟从本项目调减债券资金 20,000 万元。因 F 地块的勘误已经完成，正在办理开工手续，道路年内达到可使用状态，工程款短期内无法完成全部支出。2022 年度债券额度包括 2021 年债券结余金额。为减轻 2022 年支出的压力，结余资金 2 亿元拟申请债券资金用途调整。为提高债券资金的使用效益，本次拟从本项目调减债券资金 20,000 万元到中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担。

### 一、项目基本情况

#### （一）相关规划

##### 1. 整体情况

##### （1）项目所在区域整体情况

中关村科学城北区（海淀北部地区）是中国（北京）自贸试验区科技创新片区的一个重要组成部分，是中关村国家自主创新示范区核



心区的重要组成部分，是首都提升自主创新能力的战略腹地，是全市重点规划建设的重要功能区，是示范区的北部研发服务和高新技术产业聚集区。

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）位于北京市海淀区中关村科学城北区，是北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一，也是中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。

## （2）项目所在区域规划情况介绍及项目规划符合性分析

海淀区作为首都中心城区的重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，海淀区要构建“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的城市空间结构。要依托城市空间格局，发展多样化科技创新空间，以“一横轴”为串联，提升前沿科技创新联动能力。通过整合北清路前沿科创发展走廊沿线创新功能区与科创资源，优化创新体系，建设高端创新要素的联动纽带，优化永丰、翠湖发展极创新功能。海淀组团在“两区”建设中，叠加了国家服务业扩大开放综合示范区、自由贸易试验区、中关村国家自主创新示范区等多种政策，成为增长新引擎。中关村科学城区域主要涵盖翠湖科技园、永丰基地及周边可利用产业空间。片区的产业重点，聚焦发展新一代信息技术、生物与健康、科技服务等产业，打造数字经济试验区、全球创业投资中心。

本项目位于“多极”体系中的永丰发展极。项目建设是海淀区营造科技创新交流环境，提升创新空间国际化品质，增强科技服务发展水平和配套能力的重要举措。

## 2. 相关文件

(1) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);

(2) 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);

(3) 财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225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) 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);

(6) 财政部《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);

(7) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);

(8) 中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);

(9) 北京市财政局《关于印发〈2019年北京市政府债券招标发行兑付办法〉的通知》(京财国库〔2019〕1022号);

(10) 北京市财政局《关于印发〈2019年北京市政府债券招标发行规则〉的通知》(京财国库〔2019〕1023号);

(11) 国务院《关于同意支持中关村科技园区建设国家自主创新示范区的批复》;

(12) 《中关村国家自主创新示范区北部研发服务和高新技术产业聚集区(海淀北部地区)规划(2010年-2020年)》;



(13)《海淀北部地区控制性详细规划（街区层面）》。

(14)《中关村科学城北区第二个中长期实施方案 2021—2025》

## （二）募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积 430.77 平方公里，约占北京市总面积的 2.6%。截至 2020 年末，区内下辖 22 个街道办事处、7 个镇政府，全区常住人口 323.7 万人。

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2020 年海淀区生产总值 8504.6 亿元，比上年增长 5.9%，占全市地区生产总值的 23.6%，居全市首位。

海淀区 2019 年-2021 年地区生产总值分别为 7926 亿元、8505 亿元、9502 亿元；2019 年-2021 年分别实现一般预算收入 446.5 亿元、453.9 亿元、490.2 亿元；政府性基金收入分别为 225.16 亿元、269.22 亿元、359 亿元；全区一般公共预算收入保持稳步增长。

表 1 北京市海淀区财政经济数据

单位：亿元			
项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	7,926.00	8,505.00	9502.00
一般预算收入	446.50	453.90	490.20
政府性基金收入	225.16	269.22	359.00
政府性基金支出	226.92	340.08	545.50

### 2. 项目情况

表 2 项目概况

项目名称	中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）
项目总投资（万元）	2,129,569

项目名称	中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）（调减项目）
计划发行债券总规模（万元）	354,300
计划本期调减专项债券规模（万元）	20,000
项目实施方	北京实创高科技发展有限责任公司
项目位置及范围	海淀区西北旺镇，共分为 A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 八个项目。
用地面积	项目总用地面积约 221.98 公顷，同步实施整理用地面积约 332.71 公顷。

### （1）项目实施单位资格

表 3 北京实创高科技发展有限责任公司

名称	北京实创高科技发展有限责任公司
统一社会信用代码	9111010810200570XL
住所	北京市海淀区上地信息路 22 号
法定代表人	陈晓智
注册资本	71200 万元
成立日期	1992 年 3 月 12 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	技术推广；投资与资产管理；房地产开发，销售自行开发的商品房；热力供应；销售机械电气设备、建筑材料；能源技术的开发、技术服务；制冷设备的安装维修；出租办公用房。（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。）

### （2）项目主管部门

北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室（简称“北部办”）是本项目的主管部门。根据北京市编办批复的《关于成立北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室的函》（京编办行〔2004〕13 号），组建北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室。北部办为海淀区北部地区开发建设管理委员会的办事机构。北部地区包括西北旺镇、温泉镇、苏家坨镇和上庄镇范围。

### （3）项目背景及项目情况

2020 年 8 月 30 日，国务院以国发〔2020〕10 号印发了包括北京自由贸易试验区总体方案的通知。中国（北京）自由贸易试验区（以下简称



自贸试验区)是党中央、国务院作出的重大决策,是新时代推进改革开放的重要战略举措。中国(北京)自贸试验区是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,统筹推进“五位一体”总体布局 and 协调推进“四个全面”战略布局,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持高质量发展,以供给侧结构性改革为主线,主动服务和融入国家重大战略,建设更高水平开放型经济新体制,以开放促改革、促发展、促创新,把自贸试验区建设成为新时代改革开放新高地。

按中国(北京)自由贸易试验区总体方案,强化自贸试验区改革同北京市改革的联动,各项改革试点任务具备条件的在中关村国家自主创新示范区全面实施,并逐步在北京市推广试验。科技创新片区作为自贸试验区的三大片区之一,重点发展新一代信息技术、生物与健康、科技服务等产业,打造数字经济试验区、全球创业投资中心、科技体制改革先行示范区。

一直以来,海淀都是北京科技创新和改革的示范中心。据了解,海淀组团在“两区”建设中,叠加了国家服务业扩大开放综合示范区、自由贸易试验区、中关村国家自主创新示范区等多种政策,成为增长新引擎。依据国务院对建设中关村国家自主创新示范区的批复精神,要求把中关村建设成为具有全球影响力的科技创新中心,中关村科学城北区是中关村国家自主创新示范区核心区的重要组成部分。北区将建设成为具有全球影响力的科技创新基地,城乡统筹发展的典范地区和生态环境一流的城市发展新区。

永丰产业基地(新)园区为海淀区北部三大产业功能区之一,中国(北京)自贸试验区科技创新片区(海淀)永丰产业基地(新)园区配套设施建设项目(二期)(调减项目)位于海淀区中关村科学城北



区西北旺镇，项目总用地面积约 221.98 公顷，共分为 A、D2、E2、F1、F2、J、K、L 八个项目，总规划地上建筑面积 255.99 万平方米，未来可上市部分规划建筑面积 229.18 万平方米。同步实施整理用地面积约 332.71 公顷。

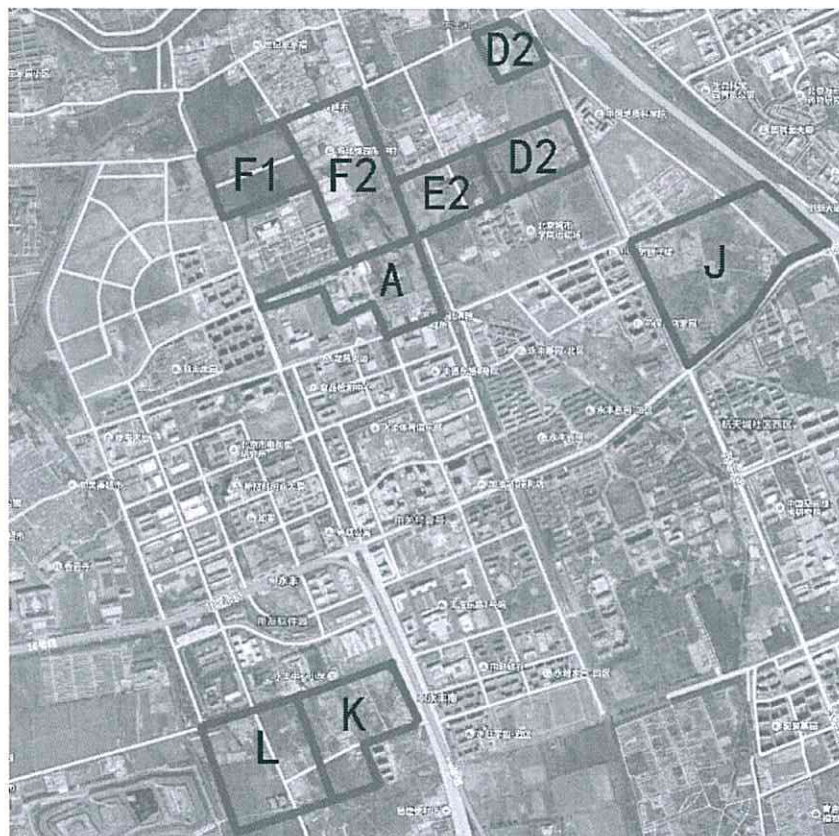


图 1 项目用地范围图

项目用地涉及海淀区西北旺镇皇后店村、大牛坊、东玉河村、西玉河村、小牛坊村、六里屯村六个村及部分国有土地。现状地上物主要为宅基地地上房屋、集体非住宅、国有非住宅，其中：宅基地面积约 551,561 平方米，宅基地房屋建筑面积 433,170 平方米，集体非住宅房屋建筑面积 508,885 平方米，国有非住宅房屋建筑面积 48,800 平方米。

腾退同步实施整理（拆迁用地）范围内宅基地面积约 356,526 平方米，宅基地地上房屋建筑面积 282,418 平方米，集体非住宅房屋建筑面

积 516,443 平方米，国有非住宅房屋建筑面积 2,675 平方米。

### 3. 项目建设计划

项目已于 2011 年 5 月开始建设，根据建设内容，结合项目实施主体资金筹措情况，后续建设周期为 57 个月，自 2020 年 4 月至 2024 年 12 月。项目具体实施进度计划将依据项目实际进度情况进行调整。

### 4. 项目资金到位情况

项目总投资为 2,129,569 万元，已投入资金 1,846,468 万元。已投入的资金来源是：区财政统筹资金 860,368 万元，2020 年已发行专项债 150,000 万元，2021 年已发行专项债 100,000 万元；2021 年北京市政府专项再融资债券 736,100 万元。按照资金募集计划，本次拟调减 2021 年度专项债券 20,000 万元，2022 年拟发行专项债券 20,000 万元；2023 年拟发行专项债券 75,300 万元；2024 年拟发行专项债券 29,000 万元；剩余资金拟通过区财政统筹安排方式解决。

债券资金主要用于永丰产业基地（新）园区内道路、及幼儿园等配套设施建设项目。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

习近平总书记视察北京并发表重要讲话，提出要以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京经济技术开发区这“三城一区”建设，深化科技体制改革，努力打造北京经济发展新高地。

依据中国（北京）自由贸易试验区方案，作为三大功能片区之一的科技创新片区重点发展新一代信息技术、生物与健康、科技服务等产业，打造数字经济试验区、全球创业投资中心、科技体制改革先行示范区。



中关村科学城既是“三城一区”之首，更是海淀作为全国科技创新中心核心区的全面战略支撑，也是中国(北京)自由贸易试验区中科技创新片区的重要组成部分。《北京市海淀区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出要把海淀北部地区打造为科技创新的主要地带和标志区域，成为全国科技创新中心核心区建设的战略腹地和重要支撑。中关村科学城北区(海淀北部地区)是中关村国家自主创新示范区核心区的重要组成部分，是首都提升自主创新能力的战略腹地，是示范区的北部研发服务和高新技术产业聚集区。目前，该区域已入驻上千家国内外知名的科技创新型企业。

永丰产业基地(新)园区是国家科技部批准的国家新材料技术成果转化及产业化基地，科技部火炬中心确定的建设科技企业加速器试点单位。形成了“以新材料产业为基础，以电子信息产业为龙头，充分实现电子信息产业与新材料产业互动发展”的产业发展态势。

本项目建成后将作为载体，加快集成电路产业设计园、北京协同创新园等专精特新“园中园”建设，推动产业高端化、集聚化、低碳化发展，为中关村创业大街创新发展提供强力支撑，间接或直接形成一定规模的经济效益。

## **(二) 社会效益分析**

依据《海淀分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》全面落实北京“建设国际一流的和谐宜居之都”的要求，要将海淀建设成为人文、生态、科技融合发展的世界领先的科技创新活力城市，令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城。到2035年，海淀区要初步建设成为世界领先的科技创新活力城市，高标准推进小康社会建设，成为科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城，重要发展指



标达到国际一流水平。到 2050 年，海淀区要全面建设成为世界领先的科技创新活力城市，成为令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城，各项发展指标达到国际一流水平。

永丰产业基地（新）园区位于北京市海淀区中关村科学城北区（海淀北部地区），是北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一，也是中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。

本项目建设将吸引一批具有全球影响力的原创成果、国际标准、技术创新中心和创新型领军企业入驻，加快形成创新型领军企业和产业集群。项目建成后，将统筹推进北部园区建设、基础设施和公共服务配套、生态绿心建设等工作，深化龙头企业产业组织能力和产业链整合能力，打造高新技术产业和“高精尖”经济结构的战略腹地，尽快形成产城融合发展的新局面。

### **三、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**

各项目投资按项目实施方案数据、立项批复数据或审计确认数据计取。同时参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家和北京市相关法律法规。

##### **2. 项目总投资估算**

项目总投资为 2,129,569 万元，其中：前期费用 33,364 万元，征地费用 382,816 万元，腾退费用 986,177 万元，市政基础设施建设 65,163 万元，其他费用 12,561 万元，财务费用 647,952 万元，审计费 1,536 万元。项目总投资汇总如下表所示。

表 4 项目总投资汇总表

序号	费用名称	投资 (万元)	投资占比
1	前期费用	33,364	1.57%
2	征地费用	382,816	17.98%
3	腾退费用	986,177	46.31%
4	市政基础设施建设费	65,163	3.06%
5	其他费用	12,561	0.59%
项目建设投资		<b>1,480,081</b>	<b>69.50%</b>
6	财务费用	647,952	30.43%
7	审计费	1,536	0.07%
项目总投资		<b>2,129,569</b>	<b>100.00%</b>

注：表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金来源

项目总投资为 2,129,569 万元，具体资金来源方案如下：

区财政统筹资金 1,039,169 万元，约占项目总投资的 48.79%。

专项债券融资 354,300 万元，约占项目总投资的 16.64%。

2021 年北京市政府专项再融资债券 736,100 万元，约占项目总投资的 34.57%。未来除发行专项债券外无其他方式融资计划。

### 2. 资金使用计划

项目已于 2011 年 5 月开始建设，根据建设内容，结合项目实施主体资金筹措情况，后续建设周期为 57 个月，自 2020 年 4 月至 2024 年 12 月。截至 2021 年末，项目已投入资金 1,846,468 万元，其中：2020 年发行专项债 150,000 万元，2021 年发行专项债 100,000 万元；区财政统筹资金 860,368 万元，2021 年北京市政府专项再融资债券 736,100 万元。2022 年计划投入资金 104,965 万元，其中：拟区财政统筹资金 104,965 万元，拟调减 2021 年专项债券 20,000 万元，年内拟发行专项

债券融资 20,000 万元；2023 年计划投入 76,463 万元，其中：拟区财政统筹资金 1,163 万元，年内拟发行专项债券融资 75,300 万元；2024 年计划投入 60,962 万元，其中：拟区财政统筹资金 31,962 万元，年内拟发行专项债券融资 29,000 万元。2025 年至 2028 年分别计划投入资金 16,809 万元、14,994 万元、5,647 万元、3,261 万元，用于偿还专项债券利息和再融资债券利息，拟通过区财政统筹资金安排解决。

项目建设期内资金使用计划如下表所示。



表 5 项目建设期投资计划与资金筹措表

单位：万元

序 号	项 目	截止 2021 年末已投入	待投入资金							合 计	资金筹 措比例
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年		
一	总 投 资	1,846,468	104,965	76,463	60,962	16,809	14,994	5,647	3,261	2,129,569	
1	前期费用	25,594	7,770							33,364	
2	征地补偿及相关税费	310,301	13,284	30,231	29,000					382,816	
3	腾退补偿及相关费用	928,598	47,147	10,432						986,177	
4	市政基础设施建设费	54,526	5,000	5,637						65,163	
5	其他费用	10,191	2,370							12,561	
6	财务费用	516,020	29,096	30,163	31,962	16,809	14,994	5,647	3,261	647,952	
7	审计费	1,238	298							1,536	
二	资 金 筹 措	1,846,468	104,965	76,463	60,962	16,809	14,994	5,647	3,261	2,129,569	100.00%
1	发行专项债券	250,000	-	75,300	29,000					354,300	16.64%
2	财政统筹资金	860,368	104,965	1,163	31,962	16,809	14,994	5,647	3,261	1,039,169	48.79%
3	其他债务融资	736,100								736,100	34.57%

注：表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收益测算

#### 1. 分析测算说明

本测算根据国家发展改革委及建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）进行。

#### 2. 项目收入

作为中国（北京）自贸试验区科技创新片区的重要组成部分，本项目建成后可作为核心通用芯片、人工智能、精准医疗、新能源、新材料、航空航天等战略性新兴产业及智能制造、大数据、大健康等产业项目用地。根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：

供地方式为划拨的，其收入依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》（京国土储〔2016〕82号）相关规定及项目总成本确定，分摊到本地块土地整理成本确定；

供地方式为协议出让的，其收入依据应分摊土地整理成本及政府土地收益确定；

供地方式为出让的，其收入依据假设开发法和基准地价法综合测算的预期土地出让价格确定（假设开发法按照商业用途建安成本 7000 元/平方米，销售价格 35000 元/平方米；办公用途建安成本 6500 元/平方米，销售价格 31000 元/平方米；居住用途建安成本 6300 元/平方米，销售价格 50000 元/平方米进行测算，基准地价法依据北京市人民政府《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26 号）相关规定测算）。北京市 2018 至 2020 年的 GDP 增速分别为 6.6%、6.1%、1.2%，平均增速为 4.6%，项目暂按此增速估算收入增长率。

项目收入估算表如下表所示。

表 6 项目未来收入估算表

计划 供地 时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规 模(m²)	规划建 筑面积 (m²)	可计收 入建筑 面积 (m²)	收入单价 (元/m²)				收入总 价 (万 元)	供地 方式
								基准地 价法	假设开发 法	综合价 或成本 价	考虑增 速后		
2022 年	J	HD00-0403-0001	F1 住宅混合公建 用地	商业	8,852	19,477	19,477	11,917	16,587	15,186	16,615	32,361	出让
				居住	20,655	45,445	45,445	14,914	26,715	23,175	25,356	115,230	
		HD00-0403-0004	F1 住宅混合公建 用地	商业	14,984	32,967	32,967	11,917	16,587	15,186	16,615	54,775	出让
				居住	34,962	76,923	76,923	14,914	26,715	23,175	25,356	195,046	
		HD00-0403-0009	F3 其他类多功能 用地	商业	17,739	39,028	39,028	11,917	16,587	15,186	16,615	64,845	出让
				办公	17,739	39,028	39,028	11,785	14,372	13,596	14,876	58,058	
2022 年	L	HD00-0403-0030	A35 科研用地	办公	12,600	18,900	18,900			8,501	8,501	16,067	划拨
		HD00-0402-0166	B23 研发设计用地	办公	44,632	89,264	89,264	13,504		8,879	9,715	86,720	协议 出让
		HD00-0402-0161	B23 研发设计用地	办公	27,877	55,755	55,755	13,504		8,879	9,715	54,166	协议 出让
		HD00-0402-0173	B23 研发设计用地	办公	30,465	60,931	60,931	13,504		8,879	9,715	59,194	协议 出让
2022 年		HD00-0402-0176	B23 研发设计用地	办公	51,930	103,860	103,860	13,504		8,879	9,715	100,900	协议 出让



计划 供地 时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规模(m²)	规划建筑面积(m²)	可计收入建筑 面积(m²)	收入单价(元/m²)				收入总价(万元)	供地 方式
								基准地 价法	假设开发 法	综合价 或成本 价	考虑增 速后		
2022 年	F2	HD00-0402-0178	B23 研发设计用地	办公	28,294	56,588	56,588	13,504		8,879	9,715	54,975	协议 出让
		HD00-0402-0179	B23 研发设计用地	办公	47,552	95,103	95,103	13,504		8,879	9,715	92,393	协议 出让
		HD00-0402-0180	U12 供电用地	工业	5,400	3,240	540			4,536	4,536	245	划拨
		4-1-030	F3 其他类多功能 用地	商业	25,741	38,025	38,025	13,709	16,587	15,724	17,204	65,418	出让
				办公	25,741	38,025	38,025	13,181	14,372	14,015	15,334	58,308	出让
		4-1-050	F3 其他类多功能 用地	商业	26,223	39,825	39,825	13,709	16,587	15,724	17,204	68,515	出让
				办公	26,223	39,825	39,825	13,181	14,372	14,015	15,334	61,068	出让
		4-1-090	F3 其他类多功能 用地	商业	26,232	39,225	39,225	13,709	16,587	15,724	17,204	67,483	出让
				办公	26,232	39,225	39,225	13,181	14,372	14,015	15,334	60,148	出让
		HD00-0402-0155	F3 其他类多功能 用地	商业	23,377	46,754	46,754	15,259	16,587	16,189	18,527	86,621	出让
2023 年	K			办公	23,377	46,754	46,754	15,004	14,372	14,562	16,665	77,916	出让
		HD00-0402-0167	F3 其他类多功能 用地	商业	25,524	51,048	51,048	15,259	16,587	16,189	18,527	94,577	出让
		HD00-0402-0177	F3 其他类多功能 用地	办公	25,524	51,048	51,048	15,004	14,372	14,562	16,665	85,071	出让
				商业	28,386	56,772	56,772	15,259	16,587	16,189	18,527	105,181	出让

计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规模(m²)	规划建筑面积(m²)	可计收入建筑面积(m²)	收入单价(元/m²)				收入总价(万元)	供地方式
								基准地价法	假设开发法	综合价或成本价	考虑增速后		
2023年	K		用地										
		HD00-0402-0177	F3 其他类多功能用地	办公	28,386	56,772	56,772	15,004	14,372	14,562	16,665	94,611	出让
		HD00-0402-0150	F3 其他类多功能用地	商业	9,112	18,224	18,224	15,259	16,587	16,189	18,527	33,764	出让
				办公	9,112	18,224	18,224	15,004	14,372	14,562	16,665	30,370	
		HD00-0402-0143	S4 社会停车场用地	商业	6,000	-	600	9,999		12,767	14,611	877	出让
		HD00-0402-0144	S31 地面公交场站用地(一体化枢纽)	工业	20,400	61,200	-				-	-	划拨
				商业	24,941	49,882	49,882	15,259	16,587	16,189	18,527	92,416	出让
		HD00-0402-0162	F3 其他类多功能用地	办公	24,941	49,882	49,882	15,004	14,372	14,562	16,665	83,128	
		4-1-003	U12 供电用地	工业	6,500	3,900	650			6,092	6,092	396	划拨
		4-1-004	U21 排水设施用地	工业	5,200	1,560	520			6,092	6,092	317	划拨
2024年	D2	4-1-008	C6 教育科研用地	办公	25,033	37,549	37,549	13,181	14,372	14,015	16,777	62,996	出让
		4-1-049	C6 教育科研用地	办公	44,861	67,292	67,292	13,181	14,372	14,015	16,777	112,896	出让

计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规模(m²)	规划建筑面积(m²)	可计收入建筑面积(m²)	收入单价(元/m²)				收入总价(万元)	供地方式
								基准地价法	假设开发法	综合价或成本价	考虑增速后		
2024年		4-1-035	U42 污水处理设施用地	工业	3,400	3,400	340			6,092	6,092	207	划拨
		4-1-037	U42 污水处理设施用地	工业	33,140	33,140	3,314			6,092	6,092	2,019	划拨
		4-1-054	U13 供燃气用地	工业	2,500	2,000	250			6,092	6,092	152	划拨
		4-1-025	U11 供水用地	工业	4,100	4,100	410			6,092	6,092	250	划拨
		E-5	C6 教育科研用地	办公	63,260	94,890	94,890	13,181	14,372	14,015	16,777	159,197	出让
2025年	A	E-6	C6 教育科研用地	办公	50,728	76,092	76,092	13,181	14,372	14,015	16,777	127,660	出让
		A-1 剩余部分	X 待深入研究用地 (暂按 F3 其他类多功能用地进行分析)	商业	7,423	11,135	11,135	13,709	16,587	15,724	19,689	21,924	出让
				办公	7,423	11,135	11,135	13,181	14,372	14,015	17,549	19,541	
		A-2-1	X 待深入研究用地 (暂按 F3 其他类多功能用地进行分析)	商业	8,550	12,825	12,825	13,709	16,587	15,724	19,689	25,251	出让
				办公	8,550	12,825	12,825	13,181	14,372	14,015	17,549	22,507	
		A-2-2	X 待深入研究用地 (暂按 F3 其他类多功能用地进行分析)	商业	22,192	33,287	33,287	13,709	16,587	15,724	19,689	65,539	出让
				办公	22,192	33,287	33,287	13,181	14,372	14,015	17,549	58,415	



计划 供地 时间	地块编号	用地性质	用途	用地规 模(m²)	规划建 筑面积 (m²)	可计收 入建筑 面积 (m²)	收入单价 (元/m²)				收入总 价 (万 元)	供地 方式
							基准地 价法	假设开发 法	综合价 或成本 价	考虑增 速后		
				1,084,205	1,915,636	1,809,720					2,829,714	
	总计											

注：1. 公用设施用地的收入构成依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》（京国土储〔2016〕82号）相关规定及项目总成本确定；

2. 假设开发法按照商业用途建安成本 7000 元/平方米，销售价格 35000 元/平方米，办公用途建安成本 6500 元/平方米，销售价格 31000 元/平方米，居住用途建安成本 6300 元/平方米，销售价格 50000 元/平方米进行测算，基准地价法依据北京市人民政府《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26 号）相关规定测算；

3. 表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。

### 3. 项目净收益

项目净收益预计为 2,912,107 万元，2021 年 F1 地块已全部上市，J 地块部分地块已上市。

表 7 项目净收益估算表

序号	费用名称	金额 (万元)	备注
1	项目总收入	3,300,114	
2	专项资金计提	388,007	
2.1	新增建设用地有偿使用费	15,501	财综〔2006〕48 号
2.2	市级轨道交通专项资金	82,012	城六区 10%，远郊区县 20%
2.3	农业土地开发资金	2,422	财建〔2004〕174 号
2.4	农田水利建设基金	72,018	财综〔2011〕48 号
2.5	保障性安居工程资金	72,018	财综〔2010〕95 号
2.6	教育资金	72,018	财综〔2011〕62 号
2.7	国有土地收益基金	72,018	京财经二〔2007〕1011 号
项目净收益		2,912,107	

## （二）资金测算平衡情况

### 1. 偿债计划

项目各项融资未来尚需偿还的本息累计为 1,242,332 万元，其中：本金 1,110,400 万元，利息 131,932 万元。具体为：

（1）其他债务融资：项目已发生其他债务融资 773,100 万元，到 2021 年末已产生利息 509,370 万元，该项债务于 2021 年末置换为北京市政府专项再融资债券 736,100 万元，未来需支付利息 85,399 万元。

（2）专项债券融资：项目 2020 年已发行专项债券融资 150,000 万元；2021 年已发行专项债券融资 100,000 万元；2022 年计划发行专项债券 20,000 万元，拟调减 2021 年度专项债券 20,000 万元；2023 年计划发行专项债券融资 75,300 万元；2024 年计划发行专项债券融资 29,000 万元。其中：

2020 年发行专项债券 150,000 万元，债券发行期限为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还，年利率按发行中标价 2.42% 测算，到 2021 年末已产生利息 5,445 万元。预计未来需支付本息共计 162,705 万元，其中：本金 150,000 万元，利息 12,705 万元。

2021 年发行专项债券 100,000 万元，债券发行期限均为 7 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还，其中 6 月份已发行债券的中标价利率为 3.32%，8 月份已发行债券的中标价利率为 3.02%，10 月份已发行债券的中标价利率为 3.16%，到 2021 年末已产生利息 1,205 万元。拟于 2022 年 5 月 5 日调减 20,000 万元的本金后，预计未来需支付本息共计 97,053 万元，其中：本金 80,000 万元，利息 17,053 万元。

2022 年计划发行专项债券 20,000 万元，发行利率按 2022 年 4 月 28 日(基准测算日)五年期国债收益率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。预计未来需支付本息共计 22,700 万元，其中：本金 20,000 万元，利息 2,700 万元。

2023 年计划发行专项债券 75,300 万元，发行利率按 2022 年 4 月 28 日(基准测算日)五年期国债收益率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。预计未来需支付本息共计 85,460 万元，其中：本金 75,300 万元，利息 10,160 万元。

2024 年计划发行专项债券 29,000 万元，发行利率按 2022 年 4 月 28 日(基准测算日)五年期国债收益率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。预计未来需支付本息共计 32,915 万元，其中：本金 29,000 万元，利息 3,915 万元。



表 8 项目偿债计划表

单位: 万元

项目	2020 年末	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
期初债务融资本金余额		923,100	986,100	986,100	1,061,400	644,300	494,300	184,300	109,000	
其中: 其他债务融资		773,100	736,100	736,100	736,100	290,000	290,000	-	-	
专项债券融资		150,000	250,000	250,000	325,300	354,300	204,300	184,300	109,000	
当期新增债务融资	923,100	836,100	20,000	75,300	29,000	-	-	-	-	1,883,500
其中: 其他债务融资	773,100	736,100								1,509,200
专项债券融资	150,000	100,000	20,000	75,300	29,000	-	-	-	-	374,300
当期应计债务利息	473,303	42,717	29,096	30,163	31,962	16,809	14,994	5,647	3,261	647,952
其中: 其他债务融资	471,488	37,882	22,415	22,415	22,415	9,077	9,077	-	-	594,769
专项债券融资	1,815	4,835	6,681	7,748	9,547	7,732	5,917	5,647	3,261	53,183
当期偿还总债务融资本息	473,303	815,817	49,096	30,163	478,062	166,809	324,994	80,947	112,261	2,531,452
其中: 偿还债务融资本金	-	773,100	20,000	-	446,100	150,000	310,000	75,300	109,000	1,883,500
其中: 其他债务融资		773,100	-		446,100		290,000			1,509,200
专项债券融资			20,000			150,000	20,000	75,300	109,000	374,300
支付债务融资利息	473,303	42,717	29,096	30,163	31,962	16,809	14,994	5,647	3,261	647,952
其中: 其他债务融资	471,488	37,882	22,415	22,415	22,415	9,077	9,077	-	-	594,769
专项债券融资	1,815	4,835	6,681	7,748	9,547	7,732	5,917	5,647	3,261	53,183
期末债务融资本金余额	923,100	986,100	986,100	1,061,400	644,300	494,300	184,300			
其中: 其他债务融资	773,100	736,100	736,100	736,100	290,000	290,000	-	-	-	
专项债券融资	150,000	250,000	250,000	325,300	354,300	204,300	184,300	109,000	-	

## 2. 融资平衡情况

项目已于 2011 年 5 月开始建设，债券存续期至 2028 年结束。在平均 GDP 增幅为 4.6%的基础上测算用于资金平衡相关收入的情况下，项目累计资金流入为 4,955,816 万元，累计资金流出为 4,401,076 万元，累计净现金流量为 554,740 万元。

表 9 项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	2020年末	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	经营活动现金流量	-	415,093	1,205,319	692,292	411,290	188,113	-	-	-	2,912,107
1.1	现金流入		470,400	1,365,915	784,532	466,090	213,177	-	-	-	3,300,114
1.1.1	收入		470,400	1,365,915	784,532	466,090	213,177				3,300,114
1.2	现金流出		55,307	160,596	92,240	54,800	25,064	-	-	-	388,007
1.2.1	专项资金计提		55,307	160,596	92,240	54,800	25,064	-			388,007
2	投资活动净现金流量	-1,216,493	-113,955	-75,869	-46,300	-29,000	-	-	-	-	-1,481,617
2.1	现金流入										-
2.2	现金流出	1,216,493	113,955	75,869	46,300	29,000	-	-	-	-	1,481,617
2.2.1	建设投资	1,216,493	113,955	75,869	46,300	29,000					1,481,617
3	筹资活动净现金流量	1,216,493	-715,817	-49,096	45,137	-478,062	-166,809	-324,994	-80,947	-112,261	-875,750
3.1	现金流入	1,689,796	100,000	-	75,300	-	-	-	-	-	1,655,702
3.1.1	项目资本金投入	766,696	-	-	-	-	-	-	-	-	557,302
3.1.2	建设投资借款	923,100	100,000	-	75,300						1,098,400
3.2	现金流出	473,303	815,817	49,096	30,163	478,062	166,809	324,994	80,947	112,261	2,531,452
3.2.1	各种利息支付	473,303	42,717	29,096	30,163	31,962	16,809	14,994	5,647	3,261	647,952
3.2.2	偿还债务本金		773,100	20,000	-	446,100	150,000	310,000	75,300	109,000	1,883,500
4	净现金流量	-209,394	-414,679	1,080,354	691,129	-95,772	21,304	-324,994	-80,947	-112,261	554,740
5	累计盈余资金	-209,394	-624,073	456,281	1,147,410	1,051,638	1,072,942	747,948	667,001	554,740	

注：表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。



经测算,在GDP平均增幅为4.6%的基础上,分别按GDP增幅的100%、90%、80%来计算用于资金平衡相关收入并进行压力测试,测算本期债券募投项目收益和现金流对债务融资本息(含项目贷款本息和债券本息)的覆盖倍数分别为1.66倍、1.64倍、1.62倍。

表 10 项目收益与融资平衡表

单位:万元

时期	债务融资本息			用于资金平衡项目收益		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2020 年末		473,303	473,303			
2021 年		42,717	42,717	415,093	415,080	415,066
2022 年	20,000	29,096	49,096	1,205,319	1,194,796	1,184,387
2023 年	-	30,163	30,163	692,292	683,201	674,171
2024 年	446,100	31,962	478,062	411,290	404,146	397,098
2025 年	150,000	16,809	166,809	188,113	184,004	179,972
2026 年	310,000	14,994	324,994	-	-	-
2027 年	75,300	5,647	80,947	-	-	-
2028 年	109,000	3,261	112,261			
合计	1,110,400	647,952	1,758,352	2,912,107	2,881,227	2,850,694
本息覆盖倍数				1.66	1.64	1.62

### (三) 总体评价

综上所述,中国(北京)自贸试验区科技创新片区(海淀)永丰产业基地(新)园区配套设施建设项目(二期)(调减项目)预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

《中国(北京)自贸试验区科技创新片区(海淀)永丰产业基地(新)园区配套设施建设项目(二期)(调减项目)收益与融资平衡报告》已经北京中乐成会计师事务所有限公司出具评价报告,预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足该专项债券还本付息的目的。

## 五、项目控制风险

(1) 对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、利率波动风险进行分析。

(2) 对于还款保障情况进行说明。

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省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的,省级财政采取适当方式扣回。