

2021 年北京市政府专项债券（十九期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区

（海淀）周边上庄配套设施提升项目

（调减项目）

项目募投情况



北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室

北京上城永泰置业有限公司

二〇二二年五月

目 录

一、项目规划情况.....	1
(一) 项目所在区域情况.....	1
(二) 项目相关规划.....	1
(三) 项目批复文件.....	2
二、项目基本情况.....	3
(一) 项目参与主体.....	3
(二) 项目具体内容.....	4
(三) 项目资金到位及使用情况.....	6
三、项目经济社会效益分析.....	6
四、项目投资及资金筹措方案.....	8
(一) 项目投资编制依据及原则.....	8
(二) 项目总投资.....	10
(三) 项目资金筹措计划.....	11
五、专项债券发行和偿还计划.....	11
(一) 债券发行计划.....	11
(二) 债券假设融资利率.....	11
(三) 债券偿还计划.....	12
六、项目融资与收益平衡财务评估.....	13
(一) 项目融资与收益平衡财务测算.....	13
(二) 项目融资与收益平衡财务评估.....	14
七、项目控制风险与还款保障措施.....	15

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券（十九期），发行日期为 2021 年 10 月 29 日，期限 10 年，债券利率 3.13%，其中 22.6 亿元用于中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）周边上庄配套设施提升项目（下称“本项目”）。

由于 C02 安置房项目未能按照计划完成竣工结算，致使部分工程款无法支付；南玉河非宅腾退项目方案尚未取得批复，致使项目未按照计划启动；上庄村宅基地腾退项目签约率低于预期，造成部分腾退款结余，因此专项债券资金支出进度受到影响。为提高债券资金使用效益，本次将本项目 2022 年内无法形成的债券资金 5.89 亿元调整至中国（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，债券利息及付息服务费由本项目承担。

一、项目规划情况

（一）项目所在区域情况

海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，2019 年 - 2021 年，海淀区地区生产总值分别为 7,925.96 亿元、8504.60 亿元、9501.70 亿元；2019 年 - 2021 年分别实现一般预算收入 446.50 亿元、453.90 亿元、490.20 亿元，2019 年 - 2021 年政府性基金收入分别为 225.15 亿元、269.22 亿元、359.00 亿元，2019 年 - 2021 年政府性基金支出分别为 226.9 亿元、340.08 亿元、545.5 亿元。

（二）项目相关规划

本项目是海淀区上庄镇配套设施提升项目，项目所在的科学城北区是中关村科学城的战略腹地和发展纵深，是“两区”建设、北京国际科技创新中心核心区建设的重要承载区域。本项目已纳入《2021 年中关村科学城北区开发建设计划》，项目建设是加速中关村科学城北区发展建设，推动区域创新和跨越式高质量发展的主战场，本项目的实施将使城市功能布局更加明确、基础设施建设更加完善，从而更好地为区域经济发展服务，是推动实施北京市城市更新行动计划，服务支持中关村科学城发展的重点工程。

“两区”建设是统领性、战略性、长期性的决策部署，是推动首都对外开放新时期再出发的主引擎。2021 年以来北京市“两区”建设加速开展，本项目所在地北京市海淀区上庄镇是北京实施城市更新行动、推动城市空间结构优化和品质提升、加快推进城乡融合发展及“两区”建设的重要规划区域之一。

本项目建设内容包括海淀区上庄镇中心区 C02 地块安置房建设，上庄镇域内住宅类房屋腾退、非宅腾退以及其他建设需要的腾退项目。

项目建设旨在做好腾退“低效益”产业节约集约利用土地，有序腾退不符合首都功能定位的“低效益”环节、“高消耗”环节，统筹利用好有限的土地资源，服务于产业发展，是顺利推进北京市海淀区“两区”建设和中关村科学城规划建设工作的先行条件，也是落实海淀区科技创新发展的基础措施。

(三) 项目批复文件

本项目取得行政审批、核准和备案等情况如下：

1.《北京市发展和改革委员会关于抓紧开展海淀区保障性住房项目前期准备工作的通知》（京发改投资函〔2011〕第 130 号）批复海淀区申报的海淀区上庄镇中心区 C02 地块农民安置房项目等 7 个项目加快立项和前期手续办理的申请，批准该 7 个项目为北京市政府批准列入市政府扩大内需重大项目绿色审批通道，需要重点推进前期准备工作。

2.根据《北京市发展和改革委员会关于海淀区上庄镇 CO2 地块定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕190 号），核准该项目的建设申报。

3.根据《北京市发展和改革委员会关于海淀区上庄镇 CO2 地块定向安置房项目延期的批复》（京发改〔2014〕291 号），核准该项目延期建设。

4.《北京市国土资源局海淀分局关于海淀区上庄镇 C02 地块定向安置房建设项目用地预审意见》，批复同意该项目通过用地预审。

5.安置房建设已履行用地手续，取得京海国用（14 出）第 00078 号、京海国用（14 出）第 00076 号、京海国用（14 出）第 00075 号、京海国用（14 出）第 00074 号、京海国用（14 出）第 00077 号《国有土地使用权证》。

6.根据《北京市环境保护局关于海淀区上庄镇中心区 C-02 地块农民安置房项目环境影响报告书的批复》，该项目获得建设环境影响批复。

7.根据建字第 110108201400102 号 2014 规{海}建字 0036 号、建字第 110108201400103 号 2014 规{海}建字 0037 号、建字第 110108201400104 号 2014 规{海}建字 0038 号、建字第 110108201400105 号 2014 规{海}建字 0039 号、建字第 110108201400297 号 2014 规{海}建字 0121 号、建字第 110108201400299 号 2014 规{海}建字 0122 号、建字第 110108201400207 号 2014 规{海}建字 0081 号、

建字第 110108201400208 号 2014 规{海}建字 0082 号《建设工程规划许可证》，本子项目符合城乡规划要求。

8.根据编号[2014]施{海}建字 0092 号、[2014]施{海}建字 0093 号、[2018]施{海}建字 0247 号 220320830287260501 、 [2018] 施 { 海 } 建 字 0146 号 110108201807160401《建筑工程施工许可证》，该项目符合施工条件，准予施工。

9.《北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室关于冷泉村、韩家庄村、上庄村腾退及人口疏解任务研讨会的会议纪要》（北部办会[2020]17 号）。

10.《北京市海淀区人民政府关于印发<中关村科学城北区发展行动计划>的通知》（海政发[2020]12 号）。

二、项目基本情况

（一）项目参与主体

1、项目单位

北京上城永泰置业有限公司是本项目负责建设和运营的实施单位，公司概况如下：

- 1) 公司名称：北京上城永泰置业有限公司
- 2) 统一社会信用代码：911101085568011102
- 3) 法定代表人：王海清
- 4) 成立日期：2010-07-20
- 5) 企业类型：有限责任公司(法人独资)
- 6) 注册资本：21000 万人民币
- 7) 营业期限：2010-07-20 至 2040-07-19

8) 地址：北京市海淀区上庄镇上庄泰丰商贸中心二层 1 号

9) 经营范围：房地产开发；房地产咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京上城永泰置业有限公司持有由北京市海淀区住房和城乡建设委员会于 2020 年 10 月 10 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号：HD-A-7717），资质等级为四级，有效期至 2023 年 10 月 9 日。

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。

（二）项目具体建设内容

本项目建设内容包括海淀区上庄镇中心区 C02 地块安置房建设，上庄镇域内住宅类房屋腾退、非宅腾退以及其他建设需要的腾退项目。项目建设内容具体如下：

1、海淀区上庄镇中心区 C02 地块安置房建设项目

本子项目于 2011 年申报，被列为北京市市政府扩大内需绿色通道审批项目之一，2012 年获得核准建设。规划用地 282885.285 平方米，总建筑面积 374928 平方米，其中住宅建筑面积 278175 平方米，建筑高度 45 米，总户数 3478 户，安置总人口数 9738 人。机动车停车位 1087 辆，可经营性机动车停车位 361 辆，非机动车停车位 6980 辆。

本子项目已于 2014 年开工建设，第一、四标段已在 2015 年底竣工，总建筑面积 186301.00 平方米，已安置入住被腾退村民，与安置户签订有安置协议。本子项目当前剩余工程量为第二、三标段，亦为本项目建设内容之一。2018 年 4 月 2 日，北部办为上庄镇 C02 地块安置房项目召开专题会议，确定重启 C02 地块安置房项目的二、三标段的建设（《关于上庄镇安置房建设专题会议纪要》）。第二、三标段已于在 2018 年批复重启建设，建筑面积为 188204.00 平方米。

截止到 2022 年 2 月，累计已使用政府专项债券 10,730.18 万元，目前项目已竣工，本子项目未能按照计划完成竣工结算，致使结算款无法支付。

2、上庄镇腾退项目

本子项目为上庄镇镇域内住宅类房屋腾退和非宅腾退，包括上庄村和南玉河村以及其他腾退项目。

根据海淀区政府关于研究推进中关村科学城北区发展相关工作的区长专题会议会议精神（海政会〔2020〕50 号）及会议审议通过的《中关村科学城北区发

展行动计划》，切实推进科学城北区建设。按照《关于发布<北京市房屋重置成新价评估技术标准>的通知》[北估秘〔2016〕001号]以及相关文件标准，结合本地区实际情况，决定对上庄镇部分村庄开展住宅类房屋和非宅建筑腾退工作。

根据海淀区政府和北部办的整体部署，由北京上城永泰置业有限公司为腾退实施人开展具体腾退工作。

(1) 上庄村腾退项目

1) 上庄村住宅类房屋腾退

根据《中关村科学城北区宅基地腾退项目（上庄村）概算评审报告》，上庄村现有住宅类房屋约 1197 个院，其中宅基地 1050 户，其他类房屋 147 户，宅基地占地面积约 328232.49 平方米，建筑面积 240433.79 平方米，计划安置人口 3222 人，提供安置房约 15.11 万平方米。其他类房屋占地 46315.96 平方米，建筑面积 36583.29 平方米，提供安置房约 1.25 万平方米。

2) 上庄村非宅腾退

根据《中关村科学城北区非住宅腾退项目（上庄镇上庄村）概算评审报告》，本次腾退涉及上庄村非住宅类用房约 185 户，总占地面积 504834.26 平方米，总建筑面积 248481.28 平方米。

上庄镇政府对上庄村宅基地腾退项目高度重视，2021 年 10 月已正式启动签约腾退工作，截止到 2022 年 2 月，上庄村腾退项目累计使用政府专项债券支付腾退补偿款 319,932.80 万元，其中宅基地腾退项目已支付 293,618.88 万元，非宅腾退项目已支付 26,313.92 万元。由于启动时间延后（7 月末启动非宅腾退，10 月中旬进入宅基地奖励期签约），签约率低于预期。

(2) 南玉河村腾退项目

1) 住宅类房屋腾退

根据《中关村科学城北区宅基地腾退项目（南玉河村）概算评审报告》，本次腾退完成入户调查工作统计 330 户，其中宅基地 178 户，面积约 76695.25 平方米，计划安置人口 757 人，荣誉村民 152 户，占地 60983.79 平方米。

2) 南玉河村非宅腾退

南玉河村非宅腾退共涉及非住宅类房屋约 28 个院，总建筑面积约 3.56 万平方米（其中首层房屋建筑面积约 3.16 万平方米，两层及以上房屋建筑面积约 0.4 万平方米），经营场地约 0.75 万平方米。

截止到 2022 年 2 月，南玉河村腾退项目累计使用政府专项债券支付腾退补偿款 20389.71 万元，南玉河村非宅腾退未按照计划启动。

(三) 项目资金到位及使用情况

本项目初设批复项目总投资为 1,281,776.17 万元，项目前期已有财政统筹资金合计 311,776.17 万元投入至安置房的建设和南玉河村腾退费用中。2021 年共申报专项债券额度 44 亿元，其中 2021 年第一期已发行 65,000.00 万元，发行利率 3.34%；2021 年第二期已发行 149,000.00 万元，发行利率 3.12%；2021 年第三期已发行 226,000.00 万元，发行利率 3.13%，期限均为 10 年。

本次拟调减债券资金 5.89 亿元，融资利率 3.13%，后续拟 2022 年继续发行债券 400,000.00 万元，2023 年发行债券 188,900.00 万元，预计发债利率为 3.08%（测算假设利率以 2022 年 4 月 28 日前 5 个工作日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2022 年 4 月 24 日-28 日披露的 10 年期中国国债收益率分别为 2.8335%、2.816%、2.826%、2.8411%、2.8486%，5 天国债收益率平均值为 2.833%，本次融资成本以此为基准向上浮动 25 个 BP，作为本批次专项债券发债的测算利率，即按照 3.08% 利率测算），其中已完成的融资按实际融资利率计算，预计到期末本息累计 1,272,803.29 万元。

本项目 2021-2023 年建设期有收入，利息费用由建设期间的收入支付。项目实施完成后，收入主要来源于中关村科学城北區统筹收入，以及项目运营收入作为补充。

三、项目经济社会效益分析

1、项目建设有利于改善营商环境，促进招商引资，推动地区经济可持续发展

为加快建立更高水平开放型经济新体制，发挥服务业扩大开放综合试点与自贸试验区政策叠加优势，聚焦重点领域，带动全区产业开放和项目落地，中国(北京)自由贸易试验区科技创新片区海淀组团建设开源开放创新平台，以深化全国双创示范基地建设为核心，推动创业服务提质增效发展。支持海淀组团区域内围绕北京十大高精尖产业领域和海淀重点产业领域，开展科技成果转化、创业企业孵化、创业投资、创业培训等服务，为科创企业、项目赋能，推动企业发展壮大、增强企业区域粘性的创业孵化平台载体，为科技创新企业提供良好的营商环境，

促进招商引资。项目建设符合北京市海淀区区域总体规划，科技事业的快速发展，相关基础配套基础设施的建设，对实现海淀区经济持续、快速、健康发展具有重要作用。

2、项目建设有利于盘活低效用地，优化空间布局和产业结构，加速形成产业集聚

本项目建设有利于坚持区域协同、城乡一体，以节约集约用地为核心，统筹安排农村和城镇用地整理、城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用、城镇低效用地再开发等活动，盘活利用闲置、低效用地；有利于调整优化城乡建设用地结构布局，促进土地要素在城乡间有序流转；助推一二三产业融合发展，推进城乡基本公共服务均等化，促进美丽宜居环境的建设。有利于突出科技创新、服务业开放、数字经济、区域协同开放四大特色，坚持全球眼光，集中谋划推出一批国家战略需要、开放度要求高、自身禀赋好的制度创新，开展配套落地一批产业基础设施和重点平台项目。有利于聚焦人才全链条服务、资金全环节保障、土地高质量利用、数据安全有序流动，健全完善市场化的供给体系，加速形成区域产业集聚。

3、项目建设有利于推动城乡基础设施提档升级，构建乡村振兴和城乡融合发展新格局

项目建设充分利用当地地形地貌，实现了合理布局，节约用地，功能齐全，配套完善，交通便利。项目建设提升城乡配套基础设施条件，满足国家相关规范、规划要求，符合北京市城市总体规划和海淀区区域规划要求和行业发展规划，有利于推动城乡基础设施提档升级。同时，将上庄镇被腾退居民纳入城镇，有效提升区域城镇化率。项目建设完成后有利于立足首都城市战略定位，坚持乡村振兴和新型城镇化双轮驱动，准确把握北京“大城市小农业”、“大京郊小城区”的市情和乡村发展规律，统筹城乡国土空间开发格局，优化乡村生产生活生态空间，分类推进乡村发展，构建城乡融合发展格局。

4、项目建设有助于改善城镇人居环境，推动生态文明建设

生态文明建设是“五位一体”战略布局的其中一环。打造美丽宜居乡村，北京坚持首善标准。党的十九大以来，北京市委、市政府立足首都城市战略定位，出台了《北京市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》《关于落实农业农村优先发展扎实推进乡村振兴战略实施的工作方案》《关于实施“百村示范千村整治”

工程的通知》。乡村绿化美化被纳入农村人居环境整治、百万亩造林绿化、留白增绿、疏解整治促提升等全市重大战略，与村庄基础设施同步规划设计、统筹施工建设。本项目通过海淀区上庄镇土地腾退和安置房建设，为实现承接中心城区部分功能疏解转移奠定基础，在人居环境整治过程中注重造林绿化，提升基础配套设施质量，将推动首都生态文明建设，使该地区发展成为产业兴旺、经济多元、利益共享、创新创业、宜居宜业的特色城镇。

5、项目建设有利于提升居民生活品质，实现安居乐业，促进社会和谐稳定

项目是将在腾退相关方案的指导下，按整体规划、区域一体化建设的原则实施，合理布局建设道路、绿化、水系、电力、公共配套等各类基础设施。项目建设着力在生态化、数字化、功能化、城乡一体化过程中完善城市功能，将为被拆迁区域的居民提供优雅的居住环境、繁荣的商业氛围、完善的配套设施，不仅被拆迁居民的住房问题能够得到妥善解决，住房财产权得到落实，还能大大提升其生活品质，让老百姓得到真正的实惠，实现安居乐业，促进社会和谐稳定发展。

四、项目投资及资金筹措方案

(一) 项目投资编制依据及原则

项目投资估算主要依据以下文件进行编制：

- (1) 《北京市集体土地房屋腾退管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）；
- (2) 《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》（北京市政府令（1989）39 号）
- (3) 《海淀区安置房建设标准及成本管理指导意见（试行）》（海发改[2013]618 号，2013 年 7 月 23 日）；
- (4) 《海淀区安置房建设标准及成本管理指导意见(修订)》（海发改[2015]533 号，2015 年 11 月 11 日）；
- (5) 《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258 号）；
- (6) 《北京市经济适用住房管理办法(试行)》（京政发[2007]27 号）；
- (7) 《关于本市经济适用住房价格有关问题的通知》（京发改[2011]1198 号）；
- (8) 国家计委、建设部关于印发《经济适用住房价格管理办法》的通知(计价格[2002]2503 号)；
- (9) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

- (10) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (11) 《〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》(北估秘[2016]001号)及关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知；
- (12) 《北京市廉租房、经济适用房及两限房建设技术导则》；
- (13) 北京市建设委员会颁布的 2004 年《北京市建设工程概算定额》；
- (14) 北京市建设委员会颁布的 2004 年《北京市建设工程概算费用定额》、文件汇编及造价信息；
- (15) 北京市建设工程造价管理处、北京市建设工程造价管理协会主编，《北京建设工程技术经济指标(一)》(2005 年 5 月)；
- (16) 北京市发展计划委员会《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》(京计投资字[2002]1792 号)；
- (17) 国家发展计划委员会《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定文件的通知》(计价格[1999]1283 号)；
- (18) 国家发展计划委员会、建设部，《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本，中国物价出版社，2002 年 1 月；
- (19) 北京市物价局、北京市城乡建设委员会京价(收)字(1996)第 043 号文《北京市工程建设监理收费标准实施办法》；
- (20) 北京市城乡建设委员会 1997 年《北京市建设工程费用》；
- (21) 项目建筑设计方案和建设单位提供有关资料、方案和图纸；
- (22) 《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283 号)；
- (23) 《关于建设工程监理招投标交易服务收费标准的函》(京发改[2004]737 号)；
- (24) 《转发国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(京价(收)字[2002]480 号)；
- (25) 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价荏[2002]125 号)；
- (26) 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)；
- (27) 《北京市建设工程造价咨询服务参考费用及费用指数》(京价协

[2015]011 号)；

(28) 《海淀区安置房建设标准及成本管理指导意见（试行）》（海发改[2013]618 号，2013 年 7 月 23 日）；

(29) 《海淀区安置房建设标准及成本管理指导意见（修订）》（海发改[2015]533 号，2015 年 11 月 11 日）；

(30) 建设单位提供的概算书、图纸及前期批复文件；

(31) 《上庄镇上庄村宅基地腾退安置及补偿工作实施细则》和《上庄镇上庄村其他类房屋腾退安置及补偿工作实施细则》；

(32) 《中关村科学城北区宅基地腾退项目（上庄村）概算评审报告》；

(33) 《中关村科学城北区非住宅腾退项目（上庄镇南上庄村）概算评审报告》；

(34) 《中关村科学城北区宅基地腾退项目（南玉河村）概算评审报告》；

(35) 《中关村科学城北区非住宅腾退项目（上庄镇南玉河村）概算评审报告》；

(36) 关于研究推进中关村科学城北区发展相关工作的会议纪要（海政会[2020]50 号）；

(37) 关于调整中关村科学城北区征地补偿指导价的通知；

(38) 关于报送海淀北部地区整体开发实施方案的请示（海政报[2013]4 号）及市政府批办单；

(39) 关于冷泉村、韩家川村、上庄村腾退及人口疏解任务研讨会的会议纪要（北部办会[2020]17 号）；

(40) 北京市海淀区人民政府关于印发《中关村科学城北区发展行动计划》的通知（海政发[2020]12 号）。

(二) 项目总投资

根据《关于发布<北京市房屋重置成新价评估技术标准>的通知》[北估秘(2016)001 号]和本项目已有的相关概算审核报告，本项目初设批复项目总投资为 1,281,776.17 万元，为工程建设静态总投资金额，主要用于上庄镇域内安置房建设、住宅类房屋腾退和非宅腾退及其相关的配套工作。

(三) 项目资金筹措计划

项目前期已有财政统筹资金合计 311,776.17 万元投入至安置房的建设和南玉河村腾退费用中。2021 年共申报专项债券额度 44 亿元，其中 2021 年第一期已发行 65,000.00 万元，发行利率 3.34%；2021 年第二期已发行 149,000.00 万元，发行利率 3.12%；2021 年第三期已发行 226,000.00 万元，发行利率 3.13%，期限为 10 年。本次拟调减 2021 年已发债债券资金 5.89 亿元，融资利率 3.13%，后续拟 2022 年继续发行债券 400,000.00 万元，2023 年发行债券 188,900.00 万元，测算假设发债利率为 3.08%。预计到期本息累计 1,272,803.29 万元。

五、专项债券发行和偿还计划

(一) 债券发行计划

债券发行计划如下表所示：

表 5-1 债券发行计划表

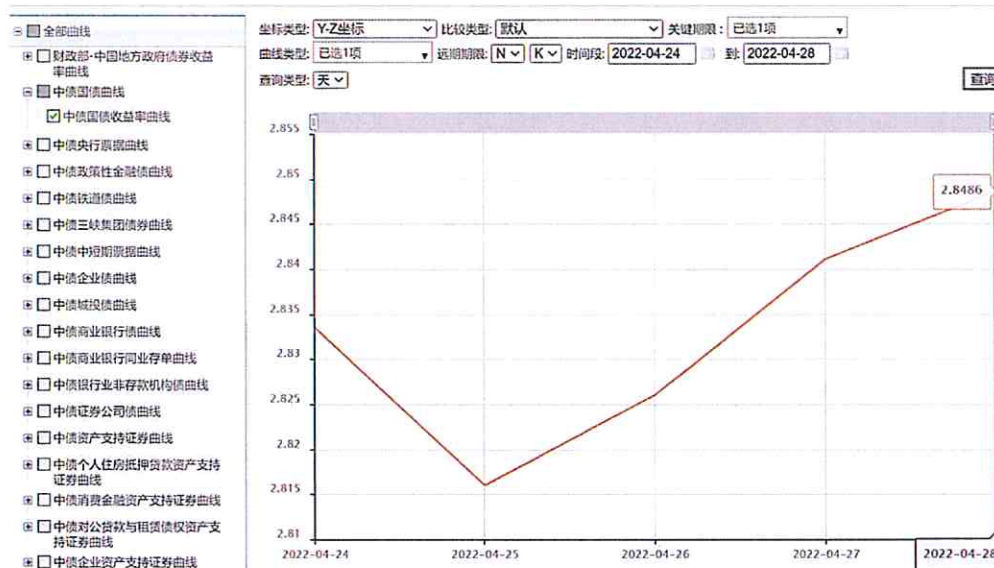
单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2021 年	440,000.00	10 年期
其中：6 月	65,000.00	10 年期
8 月	149,000.00	10 年期
10 月	226,000.00	10 年期
调减	-58,900.00	10 年期
2022 年	400,000.00	10 年期
2023 年	188,900.00	10 年期

(二) 债券假设融资利率

后续拟继续发行专项债券 588,900.00 万元，期限 10 年。2021 年 10 月已发行债券按照实际发行的票面利率 3.13% 计算每年的利息金额。后续专项债券发行的测算假设利率以 2022 年 4 月 28 日前 5 个工作日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2022 年 4 月 24 日-28 日披露的 10 年期中国国债收益率分别为 2.8335%、2.816%、2.826%、2.8411%、2.8486%，5 天国债收益率平均值为 2.833%，本次融资成本以此为基础向上浮动 25 个 BP，作为本批次专项债券发债的测算利率，即按照 3.08% 利率测算。

每半年支付一次利息，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。



数据来源：中国债券信息网

(三) 债券偿还计划

在上述期限结构下，预计到期本息累计 1,272,803.29 万元，本次债券还本付息计划如下表所示：

表 4-2 还本付息计划表

单位：万元

年度	本期发行本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	应付利息
2021 年 6 月	65,000.00	0	0	65,000.00	1,085.50
2021 年 8 月	149,000.00	0	0	214,000.00	1,549.60
2021 年 10 月	226,000.00	0	0	440,000.00	1,768.45
2022 年	400,000.00	58,900.00	0	781,100.00	24,830.92
2023 年	188,900.00	0	0	970,000.00	30,188.15
2024 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2025 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2026 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2027 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2028 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2029 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2030 年	0	0	0	970,000.00	30,188.15
2031 年	0	0	781,100.00	188,900.00	26,245.49
2032 年	0	0	188,900.00	0	5,818.12
总计	1,028,900.00	58,900.00	970,000.00	0	302,803.29

利息支付主体情况说明：

调减债券额度前的全部债券利息由中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海

淀)周边上庄配套设施提升项目支付;本次调整后,781,100.00万元债券产生的利息由中国(北京)自贸试验区科技创新片区(海淀)周边上庄配套设施提升项目支付;调减的58,900.00万元债券利息由中国(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支付。

六、项目融资与收益平衡财务评估

(一) 项目融资与收益平衡财务测算

根据项目收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。项目运营期内现金流保持良好,经计算,债券存续期内,预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目净收益为1,660,700.77万元,截止到2032年,项目仍旧留存资金386,868.59万元,完全能够满足本次专项债本息偿还要求。具体的资金测算详见下表:

年份/项目	合计	2021年 (调减后)	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流							
1.中关村科学城北区分收入	1,617,903.90	4,385.90	35,502.00	35,502.00	35,502.00	35,502.00	35,502.00
2.经营活动产生的现金	57,599.80	2,400.00	5,502.50	2,982.96	3,578.28	4,171.05	4,730.08
3.经营活动支付的现金	10,903.52	-	374.89	718.32	816.93	904.59	1,013.46
4.经营税金及附加	3,899.41	-	176.68	234.44	278.69	325.02	352.50
5.经营活动产生的现金流小计	1,660,700.77	6,785.90	40,452.93	37,532.20	37,984.66	38,443.44	38,866.12
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	1,281,776.17	381,100.00	400,000.00	188,900.00			
其中:安置房	34,885.63	34,885.63					
腾退	1,246,890.54	346,214.37	400,000.00	188,900.00			
2.投资活动产生的现金流小计	-1,281,776.17	-381,100.00	-400,000.00	-188,900.00			
三、融资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-
1.财政统筹资金	311,776.17	-	-	-	-	-	-
2.债券融资款	970,000.00	381,100.00	400,000.00	188,900.00			
3.债券发行费	1,028.90	440.00	400.00	188.90			
4.偿还债券本金(含调减)	1,028,900.00	-	58,900.00				
5.支付债券利息	302,803.29	4,403.55	24,830.92	30,188.15	30,188.15	30,188.15	30,188.15
6.融资活动产生的现金流合计	-50,956.02	435,156.45	315,869.08	158,522.95	-30,188.15	-30,188.15	-30,188.15
四、现金流总计							
1.期初现金	-	-	60,842.35	17,164.36	24,319.50	32,116.02	40,371.31
2.期内现金变动	386,868.59	60,842.35	-43,677.99	7,155.15	7,796.51	8,255.29	8,677.97
3.期末现金	386,868.59	60,842.35	17,164.36	24,319.50	32,116.02	40,371.31	49,049.28

(续)

年份/项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流						
1.中关村科学城北区统筹收入	35,502.00	35,502.00	35,502.00	475,502.00	854,000.00	0
2.经营活动产生的现金	5,022.63	5,277.14	5,545.08	5,827.28	6,124.60	6,438.19
3.经营活动支付的现金	1,060.86	1,108.56	1,149.90	1,202.20	1,248.16	1,305.68
4.经营税金及附加	371.92	390.63	410.29	430.96	452.70	475.57
5.经营活动产生的现金流小计	39,091.86	39,279.95	39,486.89	479,696.12	858,423.74	4,656.95
二、投资活动产生的现金流						
1.支付项目建设资金						
其中：安置房						
腾退						
2.投资活动产生的现金流小计						
三、融资活动产生的现金流						
1.财政统筹资金						
2.债券融资款						
3.债券发行费						
4.偿还债券本金					781,100.00	188,900.00
5.支付债券利息	30,188.15	30,188.15	30,188.15	30,188.15	26,245.49	5,818.12
6.融资活动产生的现金流合计	-30,188.15	-30,188.15	-30,188.15	-30,188.15	-807,345.49	-194,718.12
四、现金流总计						
1.期初现金	49,049.28	57,952.99	67,044.79	76,343.54	525,851.51	576,929.76
2.期内现金变动	8,903.71	9,091.80	9,298.74	449,507.97	51,078.25	-190,061.17
3.期末现金	57,952.99	67,044.79	76,343.54	525,851.51	576,929.76	386,868.59

(二) 项目融资与收益平衡财务评估

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目净收益1,660,700.77 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为1,272,803.29 万元，本息保障倍数为 1.30 倍，项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。

压力测试变动情况表

单元：万元

敏感性分析	敏感性变动比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目净现金流入	1,411,595.66	1,494,630.69	1,577,665.73	1,660,700.77	1,743,735.81	1,826,770.85	1,909,805.89
债券还本付息额	1,272,803.29	1,272,803.29	1,272,803.29	1,272,803.29	1,272,803.29	1,272,803.29	1,272,803.29
债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.44	1.50

项目预期收益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。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在减-15%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、项目控制风险与还款保障措施

项目可能存在潜在的项目建设和运营风险、财务和融资风险、资金使用风险等。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财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

本项目相关主体将严格遵循上述政策要求和财务管理相关制度，及时掌握相关财务信息，严格按照还债时间节点及时、足额筹措、准备偿债资金，以保证按时、足额偿付债券本息。为保证政府避免债务和债券持有人的利益，必须对项目收入进行专户制度管理，保证项目收益能用于偿本付息。设置项目收入专户和偿债资金专户，领导小组授权监管银行对账户资金使用流转情况进行实时监控，定期报告，保证资金按计划使用，确保本息清偿率。

