

**2019 年北京市土地储备专项债券（六期） -
2019 年北京市政府专项债券（十五期）
通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目
（调整项目）募投项目情况书**

北京市土地整理储备中心

二零二一年十月



目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）相关规划.....	1
（二）募投项目情况.....	5
二、经济社会效益分析.....	7
（一）经济效益分析.....	7
（二）社会效益分析.....	7
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）资金筹措方案.....	9
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	12
（一）项目收益测算.....	12
（二）资金测算平衡情况.....	14
（三）总体评价.....	19
五、项目控制风险.....	19



北京市已发行的 2019 年北京市土地储备专项债券（六期），发行日期为 2019 年 6 月 28 日，期限 3 年，利率 3.18%，2022 年 6 月 27 日到期，其中 45,000 万元用于门头沟曹各庄桥户营土地一级开发项目。由于上述项目资金支出进度缓慢，为提高债券资金使用效益，拟从上述项目调整债券资金 5,500.27 万元至通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目使用（以下简称为“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。

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

1. 项目背景

本项目结合规划未来将建设成副中心站综合交通枢纽工程作为城市副中心拉开城市框架、推进京津冀协同发展的标志性工程，是《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》中明确的十个全国客运枢纽之一，是北京市继大兴国际机场后又一个大型交通基础设施工程。项目定位为“四网融合”的现代化综合交通枢纽、“轨道上的京津冀”的重要支点。

高效辐射“京津冀”。项目集成了京唐（京滨）城际铁路和城际铁路联络线 2 条城际铁路，是北京唯一连接两大国际机场的铁路综合枢纽，也是城市副中心唯一连接京津冀和北京中心城区的综合换乘枢纽。可依托京唐（京滨）城际铁路和城际铁路联络线，实现 1 小时直达河北雄安新区和天津滨海新区，35 分钟直达北京大兴国际机场和河北唐山市，15 分钟直达北京首都国际机场。

快速衔接“中心城”。项目依托地铁 M6 号线、M22 号线、M101 号

线、M104 支线等 4 条地铁线路，1 条市郊铁路和 15 条公交线路，可实现快速连通中心城区及城市副中心周边区域，形成对外交通与内部交通的快速衔接。

便捷服务“副中心”。项目位于城市副中心“一带（大运河生态文明带）一轴（东六环创新发展轴）”交汇处，东临城市副中心行政办公区、西依运河商务区、南望文化旅游区，凝练城市副中心“蓝绿交织、水城共融”规划建设的特点和亮点，区位优势突出。秉承“站城融合”的理念，可实现交通功能与商务办公、酒店公寓、文化娱乐、综合服务等功能的高度融合。

枢纽地上城市综合体涵盖了办公、商业、公寓、酒店等多种业态，可满足京津冀都市圈千亿级产业集群企业需求和百万级城市消费需求，呈现京津冀城市圈新形象。实现全生命周期全产业链多元化需求，构建特色商务办公组团与城市级活力商业圈，促进非首都功能疏解。

基于“站城融合”的理念，采取统一规划建设主体、一体规划设计的一体化开发模式，实现交通功能与商务办公、综合服务功能的高效耦合。结合文化特色与地域特征，体现国际化与未来感，形成传统与创新的交汇点、运河新文化的策源地，打造成为和谐、智慧、低碳、便捷的城市交往空间。

2. 项目所在区域规划情况介绍

运河核心区 3 号地土地一级开发项目，位于北京市副中心 0101 街区，由市、区两级储备中心为主体，委托新城基业公司与潞城镇政府为该项目的实施主体，四至为东至六环辅路、南至北运河新堤、西至规划杨坨西路、北至京秦铁路，土地性质为国有土地，项目规划性质为 F3 多功能用地，R2 二类居住用地、A334 托幼用地，总用地 154.44 公顷，规划建筑规模 271.97 万平方米。

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

（3）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）；

（4）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）；

（5）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）；

（6）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）；

（7）财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）《关于授权北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心进行通州区运河新城（中心区）3号地A区土地一级开发工作的批复》（京国土市函〔2008〕263号）。

（12）《关于授权北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储

备中心通州区分中心进行通州区运河新城（中心区）3号地B区土地一级开发工作的批复》（京国土市函[2008]261号）。

（13）《关于授权北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心进行通州区运河新城（中心区）3号地C区土地一级开发工作的批复》（京国土市函[2008]258号）。

（14）《关于授权北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心进行通州区运河新城（中心区）3号地D区土地一级开发工作的批复》（京国土市函[2008]257号）。

（15）《关于授权北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心进行通州区运河新城（中心区）3号地E区土地一级开发工作的批复》（京国土市函[2008]262号）。

（16）《关于通州新城运河核心区03号地块控制性详细规划的审查意见》（市规函[2008]649号）。

（17）通州新城运河核心区03号地A地块（2008规意选字0256号）、通州新城运河核心区03号地B地块（2008规意选字0353号）、通州新城运河核心区03号地C地块（2008规意选字0307号）、通州新城运河核心区03号地D地块（2008规意选字0255号）、通州新城运河核心区03号地E地块（2008规意选字0308号）。

（18）《关于北京市通州新城运河核心区3号地A地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]067号）。

（19）《关于北京市通州新城运河核心区3号地B地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2009]019号）。

（20）《关于北京市通州新城运河核心区3号地C地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]070号）。

（21）《关于北京市通州新城运河核心区3号地D地块土地一级

开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]068号）。

（22）《关于北京市通州新城运河核心区3号地E地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土通预[2008]071号）。

（23）《关于通州运河核心区3号地A地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2008]2167号）。

（24）《关于通州运河核心区3号地B地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]662号）。

（25）《关于通州运河核心区3号地C地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]6号）。

（26）《关于通州运河核心区3号地D地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2008]2170号）。

（27）《关于通州运河核心区3号地E地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2009]18号）。

（三）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

北京通州运河核心区3号地土地一级开发项目位于北京市通州区潞城镇。2018-2020年,通州区分别实现一般公共预算收83.07亿元、88.73亿元和78.70亿元,政府性基金收入分别为43.83亿元、146.16亿元和109.60亿元,财政收入保持基本稳定。

表1 通州区2018-2020年财政经济数据表

单位:亿元

项目	2018年	2019年	2020年
地区生产总值	986.70	1,059.30	1,102.96
一般预算收入	83.07	88.73	78.70
政府性基金收入	43.83	146.16	109.60

项目	2018 年	2019 年	2020 年
政府性基金支出	121.46	141.10	215.39

2. 项目情况

表 2 项目概况

项目名称	通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目
债券存续期内项目总投资（万元）	726,654.02 万元
发行债券规模（万元）	114,500.27 万元
计划本期发行专项债券规模（万元）	5,500.27 万元
项目实施方	北京新城基业投资发展有限公司
项目位置及范围	东至六环辅路、西、北至京秦铁路、南至北运河新堤。
用地面积	总用地 154.44 公顷。

（1）项目实施单位资格

表 3 北京新城基业投资发展有限公司

名称	北京新城基业投资发展有限公司
统一社会信用代码	9111000075332531X2
住所	北京市通州区梨园镇云景东路 80 号
法定代表人	赵铁成
注册资本	868,800.00 万元
成立日期	2003 年 8 月 13 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理；房地产开发

（2）项目背景及项目情况

项目位于通州区潞城镇杨坨村，东至六环路红线，西、北至京秦铁路，南至北运河新堤，规划总用地面积 154.64 公顷，分为 A-E 五个地块。于 2008 年正式启动土地一级开发工作，至今征地拆迁工作基本完成，已取得五地块规划条件、用地预审、立项批复、交评、环评、地灾、征地批复、A、C、D 三个地块征地结案。

3. 项目资金到位情况

债券存续期内项目总投资约 726,654.02 万元，其中：项目单位自筹资金 612,153.76 万元，专项债券融资 114,500.27 万元，已投入资金 499,531.02 万元。按照资金募集计划，2020 年已发行专项债券 109,000.00 万元，2021 年拟调增使用发行专项债券 5,500.27 万元。债券资金调整前，债券本金产生的利息费用由门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目承担；债券资金调整后，调整的本金产生的利息费用由本项目承担。

项目建设期在无土地出让收益的情况下，以自有资金支付专项债券的发行费用和到期利息费用；项目运营期间以土地上市后收益支付债券利息和到期债券本金。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

依据《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中确定北京的发展将着眼于城市发展空间战略调整和功能优化配置。北京市在发展中要切实注重坚持分区域功能定位发展，把优化区域功能配置、完善空间布局形态作为重要支撑，切实提高城乡一体化和区域协调发展水平。着力优化、疏解中心城功能，促进旧城保护与发展。加快推进新城功能完善和新区发展，更加注重薄弱地区发展提升，加快城市空间格局由功能过度集中在中心城向多功能区域共同支撑转变，塑造城乡一体、多点支撑、均衡协调的战略发展格局。

本项目为资金平衡用地，上市回收资金用于解决搬迁腾退整体资金平衡，经济上可行。

（二）社会效益分析

本项目的实施对改善该地区的居民生活条件以及环境具体重要意义。

1、改善群众生产居住生活环境, 结合职住平衡, 打造宜居宜业的生态新城

本项目作为北京城市副中心 11 组团重要衔接部分, 将借助通州北京城市副中心的优势, 通过村民搬迁、拆旧建新, 从源头上解决项目范围内洪涝灾害, 保障村民人身财产安全; 完善配套设施, 改善村民生活环境; 清退低端落后产能, 促进产业结构调整升级和转型, 推进全区新型城镇化进程。

2、区域位置及交通

北京市通州区位于北京市东南部, 京杭大运河北端, 中心城所在地距天安门仅 20 公里, 是首都北京最大的新城。东与河北省三河市、大厂县、香河县隔河相望, 西与北京市朝阳区接壤, 南与天津市武清县、河北省廊坊市、北京市大兴区交界, 北与顺义区毗邻。

3、完善配套设施, 区域功能全面提升

本项目的实施将全面提升区域功能, 改善群众生产居住条件, 完善三大配套设施, 满足群众对于教育、医疗、文化、供暖、供气、垃圾处理、日常出行等各方位的日常生活需求; 同时结合区域产业发展方向规划产业发展、完善职住平衡、疏解人口; 按照城市副中心小街区密路网的要求, 塑造街区生态的理念。通过市政道路建设, 将范围内市政管线与城市大市政相连接, 解决群众供暖、供水、供气等市政配套, 满足项目区域内需求。

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

债券存续期内各项目建设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. 债券存续期内项目总投资估算

债券存续期内项目总投资估算为 726,654.02 万元，其中：前期费用 18,117.66 万元，征地补偿费用 151,200.85 万元，拆迁费用 93,912.66 万元，不可预见费用 1,763.07 万元（如征地成本、安置房建设周期延长、政府原因导致停工等因素可能造成的成本费用增加），安置房建设成本 359,676.81 万元，审计费用 167.31 万元，财务费用 101,815.66 万元。

债券存续期内项目总投资估算汇总如下表所示。

序号	费用名称	投资（万元）	投资占比
1	前期费用	18,117.66	2.49%
2	征地补偿费用	151,200.85	20.81%
3	拆迁费用	93,912.66	12.92%
4	不可预见费	1,763.07	0.24%
5	安置房建设成本	359,676.81	49.50%
债券存续期内项目建设投资		624,671.05	85.97%
6	管理费	-	0.00%
7	审计费用	167.31	0.02%
8	已拆迁部分成本	-	0.00%
9	财务费用	101,815.66	14.01%
债券存续期内项目总投资		726,654.02	100.00%

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

债券存续期内，项目投资估算为 726,654.02 万元，其中项目通过银行融资和自行筹措的方式保障资金 612,153.76 万元，截至目前，融资金额均已偿还；此外，项目使用债券资金 114,500.27 万元。

2016 年已发行专项债券 9.50 亿元。发行三年期年利率为 2.47%。2019 年到期发行再融资延期 2 年，中标价年利率为 3.00%，在债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 107,739.50 万元，其中：本金 95,000.00 万元，利息 12,739.50 万元。

2019 年发行三年期专项债券融资 14,000.00 万元，中标价年利率为 3.18%，在债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 15,335.60 万元，其中：本金 14,000.00 万元，利息 1,335.60 万元。

2021 年拟调增使用 2019 年发行的债券额度 5,500.27 万元，发行三年期年利率为 3.18%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本利息 5,631.45 万元，其中：本金 5,500.27 万元，利息 131.18 万元。

2. 资金使用计划

项目根据建设内容，结合项目实施主体资金筹措情况，后续建设周期为 27 个月，自 2021 年 6 月至 2023 年 12 月。项目已投入资金 499,531.02 万元，项目单位自筹资金 390,531.02 万元，专项债券融资 109,000.00 万元。2021 年计划投入资金 51,428.51 万元，其中：项目单位自筹资金 45,928.54 万元，专项债券融资 5,500.27 万元；2022 年计划投入资金 88,002.27 万元，其中：项目单位自筹资金 88,002.27 万元；2023 年计划投入资金 87,692.22 万元、全部为项目单位自筹资金。

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	截至 2020 年末已投入资金	待投入资金			合计
			2021 年	2022 年	2023 年	
一	总投资	499,531.02	51,428.51	88,002.27	87,692.22	726,654.02
1	前期费用	18,117.66				18,117.66
2	征地补偿费用	151,200.85				151,200.85
3	拆迁费用	93,912.66				93,912.66
4	不可预见费	1,763.07				1,763.07
5	安置房建设成本	135,292.37	49,000.00	87,692.22	87,692.22	359,676.81
6	管理费					-
7	审计费用	167.31				167.31
8	财务费用	99,077.10	2,428.51	310.05	-	101,815.66
9	已拆迁部分成本					-
二	资金筹措	499,531.02	51,428.51	88,002.27	87,692.22	726,654.02
1	发行专项债券	109,000.00	5,500.27			114,500.27
2	项目单位自筹资金	390,531.02	45,928.24	88,002.27	87,692.22	612,153.76
3	其他债务融资					-

注：1. 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。

2. 项目存续期内，通过银行融资、自行筹措合发行债券的方式保障资金来源，截至目前，银行融资金额均已偿还。

3. 截止 2020 年末的财务费用 99,077.10 万元，由以下两部分组成，一是专项债券部分的利息 11,467.72 万元；二是其他融资方式产生的利息 87,809.68 万元。

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. 债券存续期内项目收入

项目建成后供地方式拟采用招拍挂方式出让的，其收入依据市场比较法，采用近期邻近地块同样性质地块的成交价格，发现这几年价格基本稳定，计算的单价平均计算为 10446 元/m²。

债券存续期内项目收入估算表如下表所示。

表 6 债券存续期内项目收入估算表

计划供地时间	地块编号	用地性质	用地规模 (公顷)	规划建筑面积 (万 m^2)	可计收入建筑面积 (万 m^2)	单价 (元/ m^2)	收入总价 (万元)
2021 年	03 单元	F3 其他类多功能用地	9.41	29.53	29.53	10,446.00	308,470.38
2022 年	09 单元	F3 其他类多功能用地	3.00	12.00	12.00	10,446.00	125,352.00
2022 年	04 单元	F3 其他类多功能用地	4.18	30.71	30.71	10,446.00	320,796.66
2022 年	05 单元	F3 其他类多功能用地	5.72	36.30	36.30	10,446.00	379,189.80
2022 年	07 单元	F3 其他类多功能用地	8.11	49.00	49.00	10,446.00	511,854.00
2023 年	06 单元	F3 其他类多功能用地	9.21	42.63	42.63	10,446.00	445,312.98
2023 年	08 单元	F3 其他类多功能用地	6.84	30.00	30.00	10,446.00	313,380.00
合计			46.47	230.17	230.17		2,404,355.82

3. 债券存续期内项目净收益

债券存续期内项目净收益预计为 1,628,731.07 万元。

表 7 债券存续期内项目净收益估算表

序号	费用名称	金额（万元）	备注
1	债券存续期内项目总收入	2,404,355.82	
2	专项资金计提	775,624.75	
2.1	新增建设用地有偿使用费	5,576.40	财综〔2006〕48号、财综〔2009〕24号
2.2	市级轨道交通专项资金	167,792.35	城六区 10%，远郊区县 20%
2.3	农业土地开发资金	871.31	财建〔2004〕174号
2.4	农田水利建设基金	150,346.17	财综〔2011〕48号
2.5	保障性安居工程资金	150,346.17	财综〔2010〕95号
2.6	教育资金	150,346.17	财综〔2011〕62号
2.7	国有土地收益基金	150,346.17	京财经二〔2007〕1011号
债券存续期内项目净收益		1,628,731.07	

（二）资金测算平衡情况

1. 偿债计划

项目债券存续期内专项债券项融资需偿还的本息累计为 117,238.83 万元，其中：本金 114,500.27 万元，利息 2,738.56 万元。具体为：

2016 年已发行专项债券 9.50 亿元。发行三年期年利率为 2.47%。2019 年自延期 2 年，利率为 3.00%。2021 年 8 月 6 日到期。2021 年已偿还本金 9.50 亿元，利息为 1,939.58 万元。

2019 年已发行专项债券 1.40 亿元。发行三年期年利率为 3.18%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。共计应还本

利息 14,667.80 万元，其中：本金 14,000 万元，利息 667.80 万元。

2021 年拟调增使用 2019 年发行的债券额度 5,500.27 万元，发行三年期年利率为 3.18%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由门头沟曹各庄桥户营土地一级开发项目承担，调整后由本项目承担。共计应还本利息 5,631.45 万元，其中：本金 5,500.27 万元，利息 131.18 万元。

表 8 债券存续期内项目偿债计划表

序号	项目	2020 年末	2021 年	2022 年	合计
1	期初债务融资本金余额		109,000.00	19,500.27	
1.1	其中：其他债务融资		-	-	
1.2	专项债券融资	109,000.00	109,000.00	19,500.27	
2	当期新增债务融资	-	5,500.27	-	5,500.27
2.1	其中：其他债务融资				-
2.2	专项债券融资		5,500.27		5,500.27
3	当期应计债务融资利息	-	2,428.51	310.05	2,738.56
3.1	其中：其他债务融资		-	-	-
3.2	专项债券融资		2,428.51	310.05	2,738.56
4	当期偿还总债务融资本息	-	97,428.51	19,810.32	117,238.83
4.1	其中：偿还债务融资本金	-	95,000.00	19,500.27	114,500.27
4.1.1	其中：其他债务融资			-	-
4.1.2	专项债券融资		95,000.00	19,500.27	114,500.27
4.2	支付债务融资利息	-	2,428.51	310.05	2,738.56
4.2.1	其中：其他债务融资	-	-	-	-
4.2.2	专项债券融资	-	2,428.51	310.05	2,738.56
5	期末债务融资本金余额	109,000.00	19,500.27	-	
5.1	其中：其他债务融资	-	-	-	
5.2	专项债券融资	109,000.00	19,500.27	-	

2. 债券存续期内融资平衡情况

项目债券存续期至 2022 年结束。在历史成交价格的基础上测算用于资金平衡相关收入的情况下，债券存续期内项目累计资金流入为 3,131,009.84 万元，累计资金流出为 1,616,779.05 万元，累计净现金流量为 1,514,230.80 万元。

表 9 债券存续期内项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	2020 年末之前	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	经营活动现金流量	-400,453.92	244,874.97	733,218.81	426,252.85	1,003,892.71
1.1	现金流入		433,822.38	1,211,840.46	758,692.98	2,404,355.82
1.1.1	收入		433,822.38	1,211,840.46	758,692.98	2,404,355.82
1.2	现金流出	400,453.92	188,947.41	478,621.65	332,440.13	1,400,463.11
1.2.1	专项资金计提		139,947.41	390,929.43	244,747.91	775,624.75
1.2.2	项目建设	400,453.92	49,000.00	87,692.22	87,692.22	624,838.36
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-
2.1	现金流入					-
2.2	现金流出	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	400,453.92	-46,000.00	68,191.95	87,692.22	510,338.09
3.1	现金流入	499,531.02	51,428.51	88,002.27	87,692.22	726,654.02
3.1.1	项目资本金投入	390,531.02	45,928.24	88,002.27	87,692.22	612,153.76
3.1.2	建设投资借款	109,000.00	5,500.27	-	-	114,500.27
3.2	现金流出	99,077.10	97,428.51	19,810.32	-	216,315.93
3.2.1	各种利息支付	99,077.10	2,428.51	310.05	-	101,815.66
3.2.2	偿还债务本金		95,000.00	19,500.27	-	114,500.27
4	净现金流量		198,874.97	801,410.76	513,945.07	1,514,230.80
5	累计盈余资金		198,874.97	1,000,285.73	1,514,230.80	

注：1. 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。

2. 项目存续期内，通过银行融资、自行筹措发行债券的方式保障资金来源，截至目前，银行融资金额均已偿还。

经测算，债券存续期内，在相邻地块同样性质近几年成交价格平均的基础上，分别按 100%、90%、80%来计算用于资金平衡相关收入并进行压力测试，测算本项目经营活动产生的净运营收入（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数分别为 7.529 倍、6.929 倍、6.329 倍。

表 10 项目收益与融资平衡表

单位：万元

时期	总债务融资本息支付			用于资金平衡相关收入		
	本金	利息	本息合计	按预计价格的 100%	按预计价格的 90%	按预计价格的 80%
2020 年末	-	99,077.10	99,077.10			
2021 年	95,000.00	2,428.51	97,428.51			
2022 年	19,500.27	310.05	19,810.32			
2023 年		-	-	1,628,731.07	1,498,895.85	1,369,060.64
合计	114,500.27	101,815.66	216,315.93	1,628,731.07	1,498,895.85	1,369,060.64
本息覆盖倍数				7.529	6.929	6.329

（三）总体评价

综上所述，债券资金调整后通州运河核心区 3 号地土地一级开发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。《2019 年北京市土地储备专项债券（六期）-2019 年北京市政府专项债券（十五期）通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（调整项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已经北京中诚正信会计师事务所（普通合伙）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债券调整后还本付息的目的。

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。

