

2025 年北京市政府专项债券（八期）  
窦店物流基地一期项目专项债券项目（调  
增）实施方案

实施单位（全称）：北京北投新城开发建设有限公司

主管部门（全称）：房山区商务局

房山区财政局

2025 年 12 月

# 目 录

第一章项目概况 .....	1
一、项目所在区域情况 .....	1
二、项目名称 .....	1
三、项目单位 .....	1
四、项目主管部门 .....	3
五、项目建设内容 .....	3
六、项目投资估算 .....	5
七、项目地点 .....	5
八、建设工期及实施进度计划 .....	6
九、项目审批情况 .....	6
十、债券资金使用合规性 .....	9
十一、项目建设运营模式 .....	9
十二、项目投后管理 .....	10
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	11
一、项目实施的必要性 .....	11
二、项目经济效益 .....	14
三、项目社会效益 .....	16
四、项目事前绩效评估情况 .....	19
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	24
一、编制依据及原则 .....	24
二、估算范围 .....	25
三、估算说明 .....	26

四、建设内容及投资估算 .....	26
五、资金筹措 .....	27
六、组合融资 .....	27
第四章项目收入分析 .....	28
一、项目经营性收入分析 .....	28
二、项目政府性基金补贴收入 .....	38
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） .....	38
第五章项目运营成本分析 .....	39
一、经营性成本支出 .....	39
二、税费支出 .....	39
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	41
一、项目收益分析 .....	41
二、项目融资本息 .....	42
情形 1：不含市场化融资 .....	42
情形 2：含市场化融资 .....	43
三、项目收益与融资平衡分析 .....	43
情形 1：不含市场化融资 .....	43
情形 2：含市场化融资 .....	44
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	44
情形 1：不含市场化融资 .....	44
情形 2：含市场化融资 .....	44
第七章项目风险控制 .....	45
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	45
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	45

三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	46
四、敏感性分析 .....	47
第八章还款保障情况 .....	49
一、还款责任及保障 .....	49
二、项目资产管理 .....	49
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	50
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	52
第十章其他需要说明的事项 .....	53

## 第一章项目概况

窦店物流基地一期项目项目总投资 336200 万元，其中：本项目已累计发行专项债券 73000 万元，目前已累计支出 73000 万元，支出进度 100%。2025 年本批次申请专项债券调增 10000 万元(通过将 2025 年北京市政府专项债券(八期)房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目专项债券资金调增至本项目 10000 万元，本项目本批次共计调增专项债资金 10000 万元)，债券期限为 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

### 一、项目所在区域情况

2025 年 1-9 月，房山区经济运行基本稳定，农业生产保持稳定，工业生产承压下行，居民收入稳定增长。1-9 月，房山区农林牧渔业总产值实现 14.4 亿元，同比下降 10.1%；房山区规模以上工业总产值实现 638 亿元，同比下降 14.9%。按规模分，大中型企业实现产值 414.2 亿元，同比下降 21.8%；小、微型企业实现产值 223.9 亿元，同比增长 1.6%。房山区居民人均可支配收入实现 44765 元，同比增长 4.5%。城镇居民人均可支配收入实现 51873 元，同比增长 3.8%。

### 二、项目名称

窦店物流基地一期项目（以下简称“项目”），属于专项债券重点支持的社会保障、市政和产业园区基础设施领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

### 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京北投新城开发建设有限公司，项目单位已累计使用专项债 73000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 73000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 73000 万元，目前已累计支出 73000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京北投新城开发建设有限公司		
法定代表人	杨金才	成立日期	2018 年 05 月 11 日
注册资本	10000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA01C4H02P		
注册地址	北京市房山区窦店镇窦店村四区 2 号		
经营范围	施工总承包；专业承包；房地产开发；销售商品房、建筑材料；工程招标代理；工程管理服务；工程造价咨询（中介除外）；工程监理；出租办公用房；出租商业用房；物业管理。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例 (项目单位为企业	北京城市副中心投资建设集团有限公司持股 70%、北京市房山新城投资有限责任公司持股 30%		

的填报)	
------	--

北京北投新城开发建设有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为房山区商务局。房山区商务局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京北投新城开发建设有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实际工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减房山区商务局相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

本项目主要建设规模和内容是：土地前期开发及周边市政配套基础设施建设。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总
------	--------	--------	------	----------------

				投资)
窦店物流基地一期园区	京发改(核) (2024) 68、 69、70、71 号	土地前期开发及周边 大市政配套基础设施 建设。	61.68 公顷	165519.02 万
紫码路(107 国道-规划 久安路)	无	规划城市主干路， 红线宽 40 米，起自 G107，终点至规划久安 路，长约 2100 米。	2.1km	59157.19 万
G107 物流基 地段	无	起点南六环，终点市 界，全长约 18.025 公 里。规划为一级公路。	6.8km	96978 万
京深路四水 管线工程	京房山发改 (审) (2024) 107 号	规划沿京深公路， 自交道北大街向南与 石厦路现状供水管道 相连，新建 DN1000 供 水管线一道。规划沿京 深公路，自交道北大街 向南，新建□4000× 2000 雨水管线一道， 长约 3000 米。规划沿 京深公路，自交道北大 街向南与现状污水管	1.2km	14545.79 万



		线相连，新建Φ400-Φ500 污水管线。长约3000 米。规划沿京深公路，自高舍三街向南与现状再生水水管道相连，新建Φ400 再生水管道。长约 3000 米。		
		合计		336200 万

## 六、项目投资估算

本项目总投资 336200 万元，其中工程费用 182887 万元，占比 54%；工程建设其他费用 137457 万元，占比 41%；预备费 8817 万元，占比 3%；建设期利息 7039 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	182887	137457	8817	7039	0	336200
占比	54%	41%	3%	2%	0%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 253200 万元，占比 75.31%；专项债券资金 83000 万元，占比 24.69%。

本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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。

## 七、项目地点

本项目建设地点位于北京市房山区窦店组团西北侧，南六环南侧，窦店镇与阎村镇交界处，跨越窦店组团和阎村镇 2 个规划单元。项目四至分别是：东侧临近现状京广铁路、窦店站，西侧临近现状 107 国道、现状京港澳高速公路，北侧临近现状长周路；园区外部紫码路（107 国道-规划久安路）、G107 物流基地段、紫码路（阎周路-G107）、京深路四水管线工程等外部配套大市政工程。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 60 个月，2023 年 12 月启动腾退、征地、大市政规划等工作，预计 2028 年实施完毕。

## 九、项目审批情况

1.立项审批。2024 年 5 月 29 日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕70 号），总投资 44398.32 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 29 日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批

复》（京发改（核）〔2024〕68号），总投资71747.2万元，原则上同意该建设项目。

2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕69号），总投资44611.48万元，原则上同意该建设项目。

2024年5月29日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕71号），总投资4762.02万元，原则上同意该建设项目。

2024年7月8日，北京市房山区发改委下发《关于京深路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书的批复》（京房山发改（审）〔2024〕107号），总投资14545.79万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计180064.81万元。

2. 规划审批。2024年1月17日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0007号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍一路南边线，西至规划京深

公路东边线，北至规划交道北大街北侧，用地面积约 20.22 公顷。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0006 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍二路北边线，西至规划京深公路东边线，北至高舍一路南边线，用地面积约 17.83 公顷。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0005 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍三路南边线，西至规划京深公路东边线，北至高舍二路北边线，用地面积约 19.33 公顷。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0004 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目四号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍三路南边线，西至窦店组团西北边界，北至窦店组团北边界，用地面积约 2.79 公顷。

3.环评备案。无

4.用地审批。2023年5月5日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于房山区窦店物流基地一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2023〕864号）。

5.施工许可。2023年6月12日，北京市房山区人民政府下发《关于授权北京北投新城开发建设有限公司为窦店物流基地一期产业项目前期开发实施单位的批复》（房政函〔2023〕189号），载明建设单位为北京北投新城开发建设有限公司，工程名称为窦店物流基地一期产业项目。

综上，窦店物流基地一期项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

## 十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京北投新城开发建设有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

## 十一、项目建设运营模式

本项目建设期 5 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括建设物流基地公共物流服务设施，平价租赁给物流企业，发挥不同入园企业在仓储设施网络、供应链管理等方面的优势，合力搭建高效、稳定的物流服务体系；自持自营部分物流设施，形成物流服务价格风向标，承担应急物流服务保障功能；建立入园企业退出机制，对不再从事物流相关业务的企业，要按规定予以清退。

## 十二、项目投后管理

**项目收入归集。**项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

**债务本息偿还。**北京北投新城开发建设有限公司向房山区财政局上缴项目运营收益后，由房山区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入北京市国库。北京北投新城开发建设有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

**资产登记管理。**专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在房山区商务局名下。严禁将

专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

## 第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

2025 年 1-9 月，房山区经济运行基本稳定，农业生产保持稳定，工业生产承压下行，居民收入稳定增长。1-9 月，房山区农林牧渔业总产值实现 14.4 亿元，同比下降 10.1%；房山区规模以上工业总产值实现 638 亿元，同比下降 14.9%。按规模分，大中型企业实现产值 414.2 亿元，同比下降 21.8%；小、微型企业实现产值 223.9 亿元，同比增长 1.6%。房山区居民人均可支配收入实现 44765 元，同比增长 4.5%。城镇居民人均可支配收入实现 51873 元，同比增长 3.8%。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

为服务北京“四个中心”城市战略定位，《北京城市总体规划（2016-2035 年）》提出“优化物流基础设施布局，完善物流配送模式，提升物流配送的整体效益，构建由物流基地、专业物流园区、配送中心、末端配送点组成的城乡公共物流配送设施体系。”

《北京市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》指出“应打造重要物流节点，在大兴、亦庄、房山等南部地区依托综合运输通道和交通枢纽节点布局产业园区，并加快布局西北和西南（房山窦店）两大智能化物流基地。”



《北京物流专项规划》提出“围绕保障城市功能运转、服务居民日常生活、支撑高精尖经济结构的物流功能定位，着力打造大型综合物流园区（物流基地）+物流（配送）中心+末端网点的3+1城市物流节点网络体系。在全市一级物流节点层面，除现已运营的4个物流基地之外，规划新增西北和西南物流基地2处，其中新增的西南物流基地定在房山区窦店。”

《2023年市政府工作报告重点任务清单》指出“要统筹六个物流基地规划建设，启动房山窦店物流基地土地一级开发，加快推进快递基础设施规划和建设。”

## **（二）高度契合地区规划。**

房山区作为北京市西南门户，是保障首都城市安全运行的重点地区、京保石发展轴的重要节点、首都南部科技创新转型发展示范区。《房山分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出“落实市级规划要求，完善全区城市物流节点网络体系。其中依托窦店对外货运枢纽，发展公铁联运，服务于西南地区货物集散以及房山区生产性和生活性物资运输。”

《房山区物流专项规划（2019年-2035年）》进一步落实“1物流基地+3物流中心+2配送中心”物流节点网络体系，将窦店物流基地定在窦店火车站西侧，并分为两期规划实施。为此，高质量建设窦店物流基地，是北京市惠民生、促产业、稳发展的重要支撑性工程，有必要对基地进行科学性、系统性、前瞻性战略规划，并统筹设计实施方案。

### **（三）能充分发挥当地资源禀赋。**

发挥房山节点作用，促进京津冀协同发展。《房山区物流专项规划（2019年-2035年）》结合房山区位和产业特点，规划窦店物流基地借力大兴新机场和窦店火车站，发展空港、铁路、公路联运，服务于北京西南地区，同时依托京保石发展轴和京雄发展走廊，发挥支撑辐射作用。

区位优势显著。房山是北京西南门户，地处京保石发展轴和京雄发展走廊的重要节点，是北京南部地区未来发展的重要空间和京津冀区域合作的门户通道。基地位于北京1小时生活圈、京津冀3小时商圈内，是外部物资进入北京的主要通道和集散地，良好的地理区位、土地资源等条件为发展现代物流奠定良好基础。

交通条件良好。基地地处多条高速公路的交汇处，紧临窦店火车站，具备公路与铁路联运的便利条件。公路方面，北部临近北京南六环；西临京港澳高速；南部紧邻房黄亦联络线，与大兴亦庄相连；东侧为规划京雄高速，连接中心城与雄安。铁路方面，京广铁路从组团内穿过，未来规划有市郊铁路S1线和远期预留的京太铁路线位。

### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

房山地区近年来经济发展较快，工业物流需求旺盛。《北京市房山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》以及房山区2023年《政府工作报告》明确提出要加快“1+3+N”重要功能区建设，全力打造以高

端制造、新材料、新能源等为代表的产业集群，促进传统产业转型升级，建设具有国际竞争力的先进“智造”产业集群，打造“北京智造”新支撑。

窦店物流基地可以汇集各类物流企业，满足本地区生产制造物流需求。通过提供更多高标准仓库、物流智能化设施设备，补足产业链供应链短板，确保产业发展过程中物流需求得到有效供给。

## 二、项目经济效益

窦店物流基地一期项目实施完成后，为物流产业的规模化建设、运营提供了支撑，大大提升物流企业的经济效益。依托窦店物流园区的服务管理平台，在集聚物流服务资源的同时，将城市对物流服务的需求进行集聚，通过对信息、运输等物流资源进行有效组织、整合、管理，促进物流园区内的企业更高效地运营，为城市提供大规模、高质量的服务。高效的物流环境将会进一步吸引投资，有效推动区域间货物流通，强化了经济发展环境，从而带动京津冀区域经济的快速发展。

### （1）宏观经济影响分析

从宏观角度来看，物流业是国民经济的重要产业和新的经济增长点。

第一，现代物流产业的发展有利于促进新质生产力发展；有利于优化生产力布局和资源配置，促进经济结构调整。

第二，物流产业随着社会分工的发展和社会产品总量的增长，特别是经济全球化和信息技术的发展而迅速成长，并已成为社会经济发展中非常重要的组成部分，它将对传统的商业运作模式、商品流通模式及人们的生活方式产生广泛而深远的影响。现代物流产业整体规模扩大、发展速度加快、运行效率提高，对经济发展的支撑和促进作用更加明显。

第三，物流产业的发展可以增加就业机会，促进以城市为中心物流市场的形成和发展。

## （2）产业经济影响分析

现代物流产业属于服务业性质，也是流通业的基础，属于后发产业。现代物流产业几乎涵盖了第一、第二、第三产业的所有领域和部门，它连接区域经济的各个部分并使之成为一个统一有机的整体。通过促进商业、交通业等其他产业的发展，提高区域物流资源的配置效率；通过带动区域产业结构的调整和完善，形成新的产业形态，促进区域产业经济的发展。

同时，物流活动是伴随着企业的“投入-转换-产出”而发生的物理性移动，现代物流产业的发展可以降低企业运营成本，优化企业产业方向从而提质减负，可使企业发展柔性化生产、提供个性化服务，增强企业的市场反应能力和核心竞争力，同时提高企业生产效率和服务效率，增强企业生产和管理的专业化水平。

### （3）区域经济影响分析

区域物流是区域经济发展的产物，和区域经济是相互依存的统一体。区域物流是区域经济的主要构成要素，是区域经济系统形成的重要力量，对区域经济的发展起到了重要支撑作用和积极推动作用，提升了区域经济的竞争力。现代物流产业作为一个“关联效应”显著的复合产业，已经被众多国家作为区域经济发展的“增长极”加以规划和发展。

本项目选址交通优势明显，利用此优势，可以吸收更多更优的资源及外来资金，极大的改善项目区域及周边的经济环境，为地区的长期发展提供硬核保障，从而拉动地区经济的增长，增加当地财政税收及群众的经济收入，形成经济发展、社会繁荣的良性循环。

## 三、项目社会效益

社会影响分析主要目的是消除或尽量减少因项目的实施所产生的社会负面影响，使项目的内容和设计符合其所在地区的具體发展需求，为当地人口提供更广阔的发展机遇，促进经济与社会协调发展

### （1）社会影响分析

第一，项目实施产生的影响分析：

从北京市层面分析，项目建设将为北京市物流体系补充西南物流一级节点，形成均匀覆盖全市的物流网络体系。通过提供保障型生活物流服务、专业型生产物流服务，为北京

市提供全时、全面、多类型物流支撑，在保障城市正常运转的同时，为高端制造业产业链条的物资储配、运输提供服务。完善后的现代物流体系将进一步推动北京市物流产业的转型升级，通过聚集优势物流企业，构建“统仓共配”的物流体系，打造数字化高端物流园区，提升物流行业智慧化水平，拓展物流业上下游产业链，打造智慧化物流示范区。

从房山区层面分析，窦店物流园区的建设将为房山区的产业发展提供助力，并进一步改善整体城市面貌。在对现有低效产业腾退的基础上，依托先进的物流装配运输技术和设备，打造智能化、数字化的物流园区，形成日渐完善、成熟的物流体系。房山区的物流运输环境得以改善，物流园区对外来货运车辆实行统一管理、统一调配，城市配送能力得以提升，为企业、商户、居民带来了极大的方便。这些转变有助于房山区产业转型升级，为房山区现代交通、新材料、智能装备、医药健康、金融科技会展等高精尖产业发展提供必要的物流运输保障。

从窦店组团层面分析，窦店物流园区的建设将加强窦店组团主导产业与周边区域之间的联系，促进主导产业发展，同时拉动窦店组团就业。窦店组团是京保石发展轴和京雄发展走廊上的重要节点，它也是首都西南部高端制造产业中心，是产城融合的协同发展典范地区，是中心城区产业疏解的主要承载地。依托优化后的物流体系，能够加强窦店组团与中心城区、河北等地相关产业之间的联系，大力发展现代

交通、智能装备、医药健康产业，助力实体经济转型升级。窦店物流园区内新建的物流企业将提供部分新增就业岗位，可优先面向当地开展招聘工作。随着物流园区各类配套服务设施的建设运营，也能够为当地居民提供就业机会。

## 第二，对不同利益群体影响分析：

属地政府：政府通过实施土地开发工作，推进了城市化的进程，改善了当地的城市环境和形象，是政府执政能力的一种体现。同时，土地入市成交带来的政府土地出让收益以对于属地政府开展城市更新工作具有促进作用。

建设单位：通过推进项目的实施，可在土地入市交易过程中取得管理费用，并在一定程度上提高企业知名度。

施工企业：将从项目建设中取得企业生产经济收益，增加企业工作业绩，施工企业员工将间接从项目中取得劳动报酬。

周边居民：同时，项目的实施也会给周边居民带来如噪声、扬尘、固体废物以及废水等不利影响，因此要合理安排施工方案，采取减污措施，把对居民的不利影响控制在最小范围内。

## （2）社会适应性分析

第一，各级政府大力支持。

本项目符合北京城市总体规划、房山分区规划、市区两级专项规划，社会经济价值总体上是被认可的，与当地社会环境、经济发展有着良好的相互适应与协调性，各级政府、各相关部门都给予了大力的支持。

第二，当地居民积极响应。

本项目的实施对发展当地经济起到了积极的作用，基本上不存在难以调和处理的冲突及矛盾，项目的实施得到了当地居民的积极响应。

#### **四、项目事前绩效评估情况**

##### **（一）项目实施的必要性、公益性**

该项目作为北京市重点项目建设，按照《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》《北京市分区规划》《北京物流专项规划》的总体要求和《推动物流基地和农产品一级综合批发市场建设工作方案》（京商物流字〔2021〕8 号）的规定申请立项建设。《北京市人民政府会议纪要》（第 273 号）明确按照“一园一策”的原则，抓紧研究制定房山窦店物流基地建设运营方案。该项目围绕保障城市功能运转、服务居民日常生活、支撑高精尖经济结构的物流功能定位，旨在打造“大型综合物流园区（物流基地）+物流中心+配送中心”+“末端网点”的“3+1”城市物流节点网络体系。是北京市 6 个大型物流基地之功能和准公共事业特征。同时物流业又为政府宏观调控、应急保供提供支撑，兼具经营性



和公益性的特点。该项目实施后，能够提供高品质的公共服务，构建区域统筹和安全高效统一，是北京物流产业发展总体规划的核心内容之一。

物流业是融合运输业、仓储业、货代业和信息业的复合型服务产业，关系着基础民生保障，具有服务城市居民日常生活、支撑城市发展的基础性绿色智慧的市政设施保障体系，打造环保绿色的物流园区，带动房山区产业发展，为首都提供物资保障。项目实施对于拉动房山地区经济发展具有重要意义，项目实施具有公益性。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

该项目于2021年启动，并经过房山区政府授权北投新城公司实施。2023年5月，取得北京市规划和自然资源委员会《关于房山区窦店物流园区一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2023〕864号），由第三方出具了专项债项目收益与融资报告、法律意见书等专项债发行的基本文件，符合专项债发行要求。该项目成立了由主管区长统筹，区商务局、发改委、财政局等有关部门以及北投公司、窦店镇政府等多部门联动的专班，组织保障较为充分。

## （三）项目资金来源和到位可行性

该项目计划发行政府专项债券73000万元，发行期5年，其中已于2024年发行60000万元政府专项债券，年利率1.78%，2025年发行政府专项债券13000万元，年利率1.56%，

2025 年本批次申请使用专项债调增资金 10,000 万元（来源于使用 2025 年北京市政府专项债券（八期）调增专项债资金 10,000 万元,债券中标利率 1.51%，期限 5 年），应付利息 6996 万元，本息合计 89996 万元，土地未出让前需支付的还本付息资金由区财政统筹安排。项目在实施完成后，通过经营性用地上市、租赁收入等方式实现资金回流，用于偿还债券本息。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

该项目预计净收益 145500 万元，具体包括：

（1）土地出让收入：该项目计划 2024 年完成土地入市交易。根据《北京市规划和自然资源委员会关于房山区窦店物流园区一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2023〕864 号），一期产业用地规划物流仓储用地面积约 35.41 公顷（531.15 亩），预计仓储用地土地成交价格约 2475.00 元/平方米，合计 166183 万元。根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为 8%，则政府土地出让收益为 13295 万元，本项目涉及专项资金计提支出 11499 万元，可用于平衡债券本息的现金流入 141389 万元。

（2）停车收入等经营性收入：项目计划建设路侧停车位 1150 个（4.6 公里，道路两侧 8 米/个停车位）。

根据北京市发展和改革委员会 北京市财政局《关于本市道路停车占道费收费标准有关问题的通知》(京发改(2018) 2770 号), 北京市占道停车计时收费实行政府定价管理, 依据该文件的收费标准, 本项目所在区域参考三类地区收费, 保守预测均按照小型车收费标准计算。

考虑每个停车位每天的有效占用时长, 以上述收费标准计算后以 47 元/天的标准进行测算, 每年按照 365 天计算。假设车位起始年使用率为 70%, 以后每年增加 10%, 至 90% 不再增加。根据项目实施方案所有停车位于 2027 年开始投入运营。

经测算, 预计该项目路侧停车费收入合计约 6511 万元。停车位运营管理期内, 本项目运营成本合计 2400 万元, 包括: 工资福利支出 692 万元, 修理费支出 194 万元, 其他费用支出 326 万元, 相关税费支出 1188 万元, 净收入为 4111 万元。

### (五) 绩效目标合理性

该项目计划 5 年内完成窦店物流园区(一期)开发 61.68 公顷。完成建设厂房建筑面积 58 万平方米, 园区内铁路专用线 1 条。完成园区外部紫码路(107 国道-规划久安路)、G107 物流基地段、京深路四水管线工程等外部配套大市政工程。

该项目预计总投资 336200 万元, 其中: 市级财政资金 113300 万元, 区级财政资金 222900 万元, 发行政府专项债

券 83000 万元。2025 年增发政府专项债券融资 10000 万元，计划用于支付物流园区征地腾退及周边市政配套基础设施建设。

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 92 分，总体意见为：予以支持。

### 第三章项目投资估算与资金筹措

#### 一、编制依据及原则

列示项目投资估算的主要文件依据。

- 1、 《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市[2005]540号）；
- 3、 《北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法》（京国土[2005]302号）；
- 4、 《北京市国有土地使用权招标投标挂牌出让底价确定试行办法》（京国土用[2005]533号）；
- 5、 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；
- 6、 《北京市土地一级开发实施方案编制和审核办法（征求意见稿）》；
- 7、 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；
- 8、 《关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政办发[2023]3号）；
- 9、 《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农[2016]2526号）；

- 10、《北京市国土资源局关于开展建设占用耕地耕作层土壤剥离利用工作的意见》（京国土耕函[2015]1166号）；
- 11、《关于印发土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》（京国土储[2014]207号）；
- 12、《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建[2001]512号）；
- 13、《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）；
- 14、《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〔2022〕12号）；
- 15、《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发[2021]449号）；
- 16、《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）；
- 17、《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发[2021]303号）；
- 18、《房山区土地整治项目新增耕地奖励办法》（房政办发[2021]3号）。

## 二、估算范围

本项目总投资 336200 万元,其中工程费用 182887 万元,

占比 54%；工程建设其他费用 137457 万元，占比 41%；预备费 8817 万元，占比 3%；建设期利息 7039 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。其中：用于物流园区建设征地及腾退费用 165500 万元；外部大市政建设费 170700 万元。

### 三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

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. 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；

3. 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：参考原国家计委计价格〔1999〕1283 号文，结合市场情况计取；

### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 336200 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
--------	------	--------	------

窦店物流基地一期园区	61.68 公顷	333 万/亩	165519.02 万
紫码路(107 国道-规划久安路)	2.1km	30571 万/km	59157.19 万
G107 物流基地段	6.8km	14261 万/km	96978 万
京深路四水管线工程	1.2km	8333 万/km	14545.79 万
合 计			336200 万

## 五、资金筹措

本项目预计总投资336200万元，项目资金筹措方式为政府资金及专项债券资金。其中项目计划使用财政预算资金253200万元，占比75.31%；专项债券资金83000万元，占比24.69%。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占
财政预算资	10000	50000	70000	80000	43200	253200	75.31%
专项债券	60000	23000				83000	24.69%
合计	70000	73000	70000	80000	43200	336200	100%
分年度占比	20.82%	21.71%	20.82%	23.80%	12.85%	100.00	

## 六、组合融资

无



## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

债券存续期内，本项目收入合计 172694 万元，主要包括：预期土地出让收入 166183 万元，经营性收入 6511 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	166183
2	经营性收入	6511
合计	-	172694

#### （一）广告收入、停车收入等经营性收入 6511 万元

本项目经营性收入主要是停车费收入。项目计划建设路侧停车位 1150 个（4.6 公里，道路两侧 8 米/个停车位）。根据北京市发展和改革委员会 北京市财政局《关于本市道路停车占道费收费标准有关问题的通知》（京发改〔2018〕2770 号），北京市占道停车计时收费实行政府定价管理，依据该文件的收费标准，本项目所在区域参考三类地区收费，保守预测均按照小型车收费标准计算。

	(元/2 小时)								
注：1. 本市占道停车收费标准以 15 分钟为 1 个计时单位，夜间收费标准以 2 小时为 1 个									

考虑每个停车位每天的有效占用时长，以上述收费标准计算后以 47 元/天的标准进行测算，每年按照 365 天计算。假设车位起始年使用率为 70%，以后每年增加 10%，至 90%

不再增加。根据项目实施方案所有停车位于 2027 年开始投入运营。经测算，预计该项目路侧停车费收入合计约 6511 万元。

4-2 项目分年度经营性收入（广告+停车）表

单位：万元

序号	收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	总收入
1	停车费收入	1381	1578	1776	1776	6511
1.1	数量（个）	1150	1150	1150	1150	-
1.2	单价（元/个/日）	47	47	47	47	-
1.3	使用率	70%	80%	90%	90%	-

（二）土地出让收入 166183 万元

按照市场比较法分析，通过调查房山区窦店区域仓储用地成交案例，仓储用地成交价格为 2475.00 元/平方米，该地属于本项目范围内的已出让地块，其价格参考价值较大，详见下表。按照基准地价系数修正法，根据《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〔2022〕12 号）地价划分原则，本项目属于工业用地，采用基准地价法结合市场比较法进行修正。结合采用市场比较法及基准地价系数修正法综合评估土地入市价格，预测本项目仓储用地土地成交价格约 2475.00 元/平方米。

表 5-4 可参考的土地成交情况表

序号	地块名称	地块位置	成交时间	地块性质	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交单价(元/m²)	竞得人
1	北京市房山区窦店组团 0301 街区 FS00-0301-0003 地块 W1 物流用地	窦店新城组团西北侧，东至规划窦店站西街、西至规划弘达街、南至规划高舍一路、北至规划交道北大街。	2024 年 12 月 18 日	仓储用地	117799.71	141359.65	34986.5134	2475.00	北方深国际物流（北京）有限公司

根据项目实施方案可知，根据近年的土地及房地产市场交易情况，结合项目开发周期及入市计划，预计项目开发完成后，仓储用地土地成交价格约 2475.00 元/平方米。

(2) 土地出让计划

本项目规划可供入市地块信息如下所示。

表 5-5 项目土地出让计划表

单位：万m<sup>2</sup>

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地(公顷)	规划地上建筑面积(万平方米)
1	北京市房山区窦店组团 0301 街区 FS00-0301-0003 地块 W1 物流用地	窦店新城组团西北侧，东至规划窦店站西街、西至规划弘达街、南至规划高舍一路、北至规划交道北大街。	2024 年 12 月已供地	仓储用地	11.78	14.14
2	FS00-0301-0005 地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目	北京市房山区窦店组团西北部， FS00-0301 街区内， 紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划 2025 年四季度	仓储用地	11.4	13.68
3	FS00-0301-0006 地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目	北京市房山区窦店组团西北部， FS00-0301 街区内， 紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划 2025 年四季度	仓储用地	10.44	12.528

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地(公顷)	规划地上建筑面积(万平方米)
4	FS00-0301-0001 地块/窦店物流 基地(一期)土地 前期开发项目	北京市房山区窦店 组团西北部, FS00-0301 街区内, 紧邻京深公路 (G107)、京深路 (G107)及京广铁路	计划 2026 年	仓储用地	1.79	3.58
5	FS00-0301-0007 地块/窦店物流 基地(二期)土地 前期开发项目	北京市房山区窦店 组团西北部, FS00-0301 街区内, 紧邻京深公路 (G107)、京深路 (G107)及京广铁路	计划 2026 年	仓储用地	13.66	23.22
-	-	-	-	-	-	-

### (3) 土地出让收入

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格,预计项目土地出让收入为 166183 万元,具体情况如下表:

表 5-6 土地出让收入表

单位: 万元

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地(公顷)	规划地上建筑面积(万平方米)	入市单价(元/m²)	可回笼资金(万元)
1	北京市房山区窦店组团 0301 街区 FS00-0301-0003 地块 W1 物流用地	窦店新城组团西北侧，东至规划窦店站西街、西至规划弘达街、南至规划高舍一路、北至规划交道北大街。	2024 年 12 月已供地	仓储用地	11.78	14.14	2475.00	34986.5134
2	FS00-0301-0005 地块/窦店物流基地（一期）土地前期开发项目	北京市房山区窦店组团西北部，FS00-0301 街区内，紧邻京深公路（G107）、京深路（G107）及京广铁路	计划 2025 年四季度	仓储用地	11.4	13.68	2475.00	33858

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地(公顷)	规划地上建筑面积(万平方米)	入市单价(元/㎡)	可回笼资金(万元)
3	FS00-0301-0006 地块/窦店物流基地(一期)土地前期开发项目	北京市房山区窦店组团西北部, FS00-0301 街区内,紧邻京深公路(G107)、京深路(G107)及京广铁路	计划 2025 年四季度	仓储用地	10.44	12.528	2475.00	31007
4	FS00-0301-0001 地块/窦店物流基地(一期)土地前期开发项目	北京市房山区窦店组团西北部, FS00-0301 街区内,紧邻京深公路(G107)、京深路(G107)及京广铁路	计划 2026 年	仓储用地	1.79	3.58	2475.00	8861

序号	项目名称	宗地位置	预计供地时间	入市地块规划性质	建设用地(公顷)	规划地上建筑面积(万平方米)	入市单价(元/m²)	可回笼资金(万元)
5	FS00-0301-0007 地块/窦店物流基地(二期)土地前期开发项目	北京市房山区窦店组团西北部, FS00-0301 街区内,紧邻京深公路(G107)、 京深路(G107)及京广铁路	计划 2026 年	仓储用地	13.66	23.22	2475.00	57470
-	-	-	-	-	-	-	-	166183

(4) 土地出让成本支出

本项目土地出让主要涉及上交市级土地出让收入分享支出和专项资金计提支出共计 24794 万元。

1. 上交市级土地出让收入分享支出 13295 万元

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为 8%。本项目按照



8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提13295万元。

## 2. 本项目涉及专项资金计提支出 11499 万元

本项目土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让扣减成本，具体如下：

### 1) 农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。经计算五宗地的农业土地开发资金为3190万元。

### 2) 国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。经计算五宗地的国有土地收益基金8309万元。

### 3) 农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财

经二（2013）2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

4) 教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二（2013）2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

5) 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

经分析发现上述（3）至（5）计提的计算基数为负值，在此不在考虑这三项计提基金。若区域内有需要则通过财政预算、中央补助等渠道筹措资金，确保廉租住房保障资金落实到位。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为11499万元。具体如下表所示：

表 5-7 计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
----	----	----------

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	3190
2	国有土地收益基金	8309
3	农田水利建设资金	-
4	教育资金	-
5	廉租住房保障资金	-
合计		11499

综上，本项目涉及上交市级土地出让收入分享支出和专项资金计提支出共计 24794 万元，土地出让净收入为 141389 万元

二、项目政府性基金补贴收入

无

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期 5 年内，本项目 2024 年-2029 年分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-3 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

类别	分年收益							合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、收入	34987	64865	66331	1381	1578	1776	1776	172694
1.1 土地出让收入	34987	64865	66331					166183
1.2 项目运营收入				1381	1578	1776	1776	6511

## 第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 2400 万元，包括：经营性成本支出 1212 万元，税费支出 1188 万元。

### 一、经营性成本支出

车位管理的人员配比通常指物业管理中保安人员与车位数量的比例，但具体标准因小区规模、车位类型及管理要求而异。例如，部分小区采用智能车位管理系统降低人工依赖，实际管理中保安人员与车位比例通常在 1:50 至 1:100 之间。本项目按照 50 个车位配备 1 名人员计算则本项目定员为 23 人；2024 年房山区停车场管理人员平均工资为 4500 元-8000 元/月，平均工资水平为 6250 元/月。本项目人员工资及福利按 6250 元/月计算。则债券存续期内，工资福利费支出合计 692 万元。

修理费支出：修理费按照经营性收入的 3% 计算。则债券存续期内，修理费支出合计 194 万元。

其他费用支出：修理费按照经营性收入的 5% 计算。则债券存续期内，其他费用支出合计 326 万元。

### 二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、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：增值税按简易计税取 3%；城市维护建设税取 7%；教育税附加取 3%；地方教

育税附加取 2%；所得税税率为 25%；经计算相关税费支出 1188 万元。

综上，本项目运营支出详见下表：

5-1 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一	合计	530	586	642	642	2400
1	管理人员工资	173	173	173	173	692
2	维修费	41	47	53	53	194
3	其他费用	69	79	89	89	326
4	相关税费	247	287	327	327	1188
4.1	增值税	41	47	53	53	194
4.2	城建税及附加	4	5	5	5	19
4.3	企业所得税	202	235	269	269	975

## 第六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 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益							合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、收入	34987	64865	66331	1381	1578	1776	1776	172694
1.1 土地出让收入	34987	64865	66331					166183
1.2 项目运营收入				1381	1578	1776	1776	6511
二、支出	5220	9677	9896	530	586	642	642	27194
2.1 政府收益留存计提 (土地出让收入 8%)	2799	5189	5306					13295
2.2 相关基金计提	2421	4488	4590					11499
2.3 运营成本支出				530	586	642	642	2400
三、收益	29767	55188	56435	851	992	1134	1134	145500

其中政府土地出让收益按 8.00%扣除，则政府土地出让收益为 13295 万元，相关基金计提为 11499 万元，产生的用于偿还债券本金及利息的现金流入为 141389 万元；路侧停车费收入为 6511 万元，所得税按 25%扣除，则运营成本共计支出 2400 万元，产生的用于偿还债券本金及利息的现金流入为 4111 万元。

## 二、项目融资本息

### 情形 1：不含市场化融资

该项目计划发行政府专项债券 73000 万元，发行期 5 年，其中已于 2024 年发行 60000 万元政府专项债券，年利率 1.78%，2025 年发行政府专项债券 13000 万元，年利率 1.56%，2025 年本批次申请使用专项债调增资金 10,000 万元（来源于使用 2025 年北京市政府专项债券（八期）调增专项债资金 10,000 万元，债券中标利率 1.51%，期限 5 年），债券期限 5 年，在债券存续期内每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 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计 算期	期初本 金金额	本期发 行金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	应付利息	债券本息
2024 年	0	60000	0	60000	0	0
2025 年	60000	23000	0	83000	1068	1068
2026 年	83000	0	0	83000	1308	1308
2027 年	83000	0	0	83000	1422	1422
2028 年	83000	0	0	83000	1422	1422
2029 年	83000	0	60000	23000	1422	61422
2030 年	23000	0	23000	0	354	23354
合计	-	83000	83000	-	6996	89996

情形 2：含市场化融资

无。

### 三、项目收益与融资平衡分析

情形 1：不含市场化融资

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 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益	融资			可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年	29767	0	0	0	是
2025 年	55188	0	1068	1068	
2026 年	56435	0	1308	1308	
2027 年	851	0	1422	1422	
2028 年	992	0	1422	1422	
2029 年	1134	60000	1422	61422	
2030 年	1134	23000	354	23354	是
合计	145500	83000	6996	89996	
本息覆盖倍数		1.62			

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目收益合计 145500 万元，应付本息



合计 89993 万元，本息覆盖倍数 1.62 倍。预期项目收益能够合理保障偿还项目资金的债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

情形 2：含市场化融资

无。

#### 四、项目收益融资平衡评价结果

情形 1：不含市场化融资

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍，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。

情形 2：含市场化融资

无。

## 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

**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。

### 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出现中的重大变更的，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

**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**提升项目运营率**。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，××市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。

#### 四、敏感性分析

考虑到市场风险，项目在债券存续期内，路侧停车费收入、土地出让收入等存在未达到预期收入的情况，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

7-1 压力测试表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	130950	138225	145500	152775	160050
债券还本付息额	89996	89996	89996	89996	89996
债券本息覆盖率	1.46	1.54	1.62	1.70	1.78

项目本息覆盖率均不小于 1.2，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

## 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，资产和权益登记在房山区商务局名下。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省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，房山区商务局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。

## **第九章项目信息披露计划及主管部门责任**

### **（一）信息披露计划**

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

### **（二）主管部门责任**

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；



组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

## 第十章 其他需要说明的事项

无

