

# 2025 年北京市政府专项债券（十四期）

## 通州运河商务区核心区

### P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目

### 专项债券项目实施方案

实施单位：北京市通州区运河商务区管理委员会

主管部门：北京市通州区运河商务区管理委员会

北京市通州区财政局

2025 年 1 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.....	2 -
三、项目单位.....	2 -
四、项目主管部门.....	3 -
五、项目建设内容.....	3 -
六、项目投资估算.....	4 -
七、项目地点.....	5 -
八、建设工期及实施进度计划.....	5 -
九、项目审批情况.....	5 -
十、债券资金使用合规性.....	7 -
十一、项目建设运营模式.....	8 -
十二、项目投后管理.....	8 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析..	10 -
一、项目实施的必要性.....	10 -
二、项目经济效益.....	13 -
三、项目社会效益.....	15 -
四、项目事前绩效评估情况.....	16 -
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	21 -
一、编制依据及原则.....	21 -
二、估算范围.....	21 -
三、估算说明.....	22 -
四、建设内容及投资估算.....	23 -
五、资金筹措.....	25 -
第四章 项目收入分析.....	26 -
一、项目经营性收入分析.....	26 -
二、项目政府性基金补贴收入.....	36 -
三、项目收入合计.....	37 -
第五章 项目运营成本分析.....	38 -

一、工资福利支出.....	38	-
二、公共区域能源消耗费.....	38	-
三、设备设施维修维护费.....	38	-
四、税费支出.....	38	-
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.....	41	-
三、项目收益与融资平衡分析.....	42	-
四、项目收益融资平衡评价结果.....	43	-
第七章 项目风险控制.....	44	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施...	44	-
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...	45	-
四、敏感性分析.....	46	-
第八章 还款保障情况.....	48	-
一、还款责任及保障.....	48	-
二、项目资产管理.....	49	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	49	-
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....	51	-
第十章 其他需要说明的事项.....	52	-



## 第一章 项目概况

通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目总投资 11274 万元，其中：计划申请专项债券总额 6000 万元，2024 年已发行 3000 万元，债券期限 10 年，本批次申请发行 2000 万元，2026 年拟发行 1000 万元，债券期限 10 年，在债券存续期内每半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

本项目位于北京市通州区运河商务区。通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端。西临朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。

《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》中提出，要优化提升城市副中心功能，有效承接中心城区功能和人口疏解。聚焦行政办公、商务服务、文化旅游三大主导功能，按照“一带、一轴、多组团”空间结构优化城市功能布局，配套综合服务，营造良好的承接环境。通州区运河商务区是北京城市副中心建设的先行区、示范区，将成为疏解北京中心城商务功能、提升消费功能、积聚文化功能的重要空间载体。



2023 年通州区全年实现地区生产总值 1303.6 亿元，同比增长 5%。2023 年全年全区居民人均可支配收入达到 55715 元，同比增长 7.9%。2023 年末全区常住人口 184.5 万人。2023 年末户籍人口 86 万人，同比增长 1.3%。

二、项目名称

通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的交通基础设施（城市停车场）领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市通州区运河商务区管理委员会，项目单位已累计使用专项债券 3000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 3000 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 3000 万元，目前已累计支出 3000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

机构名称	北京市通州区运河商务区管理委员会		
负责人	张逢	成立日期	-
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	11110112697738418X		
机构地址	北京市通州区北皇木厂北街 3 号院 1 号楼 15 层		
经营范围	-		
机构类型	机关		

股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	-
-----------------------------	---

北京市通州区运河商务区管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

#### 四、项目主管部门

项目主管部门为北京市通州区运河商务区管理委员会。北京市通州区运河商务区管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责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北京市通州区运河商务区管理委员会相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

根据北京市通州区发展和改革委员会《关于通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕18号），本项目主要建设规模和内容是：新建P+R新型智慧停车场2座，项目总用地面积12900平方米，总建筑面积12620平方米，其中地上建筑面积5650平方米、半地下建筑面积6970平方米；共设置车位数4100个，其中充电桩车位

1975 个、普通车位 2125 个。建设内容包括建筑工程、装修工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、室外工程、拆除及迁改等。

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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资估算
工程费	12620 平方米	6981 元/平方米	8810 万元
工程建设其他费	12620 平方米	621 元/平方米	784 万元
预备费	12620 平方米	380 元/平方米	480 万元
涉铁费用	12620 平方米	951 元/平方米	1200 万元
合计	12620 平方米	8933 元/平方米	11274 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 11274 万元，其中工程费 8810 万元，占比 78.15%；工程建设其他费用 784 万元，占比 6.95%；预备费 480 万元，占比 4.26%；涉铁费用 1200 万元，占比 10.64%。

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	工程建设其他费用	预备费用	涉铁费用	合计
投资估算金额	8810	784	480	1200	11274
占比	78.15%	6.95%	4.26%	10.64%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 5274 万元，占比 46.78%；专项债券资金 6000 万元，占比 53.22%。除以



上列示资金来源外，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通州区运河商务区。项目四至分别是：北关地铁站复合停车地块东至盐滩路，西至惠济东路，南至北皇木厂南街，北至世界侨商中心；北运河西地铁站复合停车地块西侧、北侧为富力中心，南至玉带河东街，东至滨河北路。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为新建项目，建设期 24 个月，拟在 2025 年 4 月开工，2026 年 3 月完成主体结构工程，2027 年 3 月开展竣工验收工作。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 2 月 27 日，北京市通州区发展和改革委员会核发《关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕18 号），原则上同意该建设项目。2024 年 12 月 17 日，北京市通州区发展和改革委员会核发《关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车

场基础设施建设项目初步设计概算的批复》（京通州发改（审）〔2024〕230号）。

2. 用地审批。2024年11月15日，北京市规划和自然资源委员会对通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关站）核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（2024规自（通）预选市政字0035号），载明权利人为北京市通州区运河商务区管理委员会，权利类型为建设用地，用途为G3广场用地，面积6475.36平方米。2024年12月15日，北京市规划和自然资源委员会对通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目（北运河西站）核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（2024规自（通）预选市政字0041号），载明权利人为北京市通州区运河商务区管理委员会，权利类型为建设用地，用途为G3广场用地，面积4670.261平方米。

3. 规划审批。2024年8月26日北京市规划和自然资源委员会对通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关站）核发《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关站）市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》，同意据此意见开展运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关

站)后续相关手续办理工作。2024年12月12日北京市规划和自然资源委员会对通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目(北运河西站)核发《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目(北运河西站)市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》,同意据此意见开展运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目(北运河西站)后续相关手续办理工作。

4. 环评备案、施工许可正在办理中。本项目正在按合规流程办理相关部门的审批手续,项目实施符合国家产业政策及地区发展规划,确保手续真实有效。

综上,通州运河商务区核心区P+R新型智慧停车场基础设施建设项目已取得立项手续,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,由北京市通州区运河商务区管理委员会按照建设进度,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收益与融资自求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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## 十一、项目建设运营模式

本项目建设期 2 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：停车场日常运营管理及维护、充电桩管理、广告位出租管理等。

## 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。

债务本息偿还。项目建设期间利息由北京市通州区财政局安排预算资金支付。北京市通州区运河商务区管理委员会向北京市通州区财政局上缴项目运营收益后，由北京市通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入市级国库。北京市财政局及时通过市级国库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。

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，权益登记在北京市通州区运河商务区管理委员会名下。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北京市财政部门审核，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

本项目位于北京市通州区运河商务区。通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端。西临朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。

2023 年通州区全年实现地区生产总值 1303.6 亿元，同比增长 5%。2023 年全年全区居民人均可支配收入达到 55715 元，同比增长 7.9%。2023 年末全区常住人口 184.5 万人。2023 年末户籍人口 86 万人，同比增长 1.3%。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向

本项目的建设是落实新总规、高水平建设北京城市副中心的具体要求。规划建设北京城市副中心，是以习近平同志为核心的党中央作出的重大决策部署，是千年大计、国家大事。《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》提出在北京城市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。北京城市副中心为北京新两翼中的一翼，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，以创造历史、追求



艺术的精神，以最先进的理念、最高的标准、最好的质量推进北京城市副中心规划建设，构建蓝绿交织、清新明亮、水城共融、多组团集约紧凑发展的生态城市布局，形成“一带、一轴、多组团”的空间结构，着力打造国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区。运河商务区是城市副中心“一带、一轴、多组团”中“大运河生态文明带”的重要功能节点，也是副中心三大主导功能之一，在定位上以商业、商务为核心，以创意产业为支撑，是集商业、文化、旅游、科技等多种产业于一体的综合商务区。随着副中心建设不断深入，运河商务区发挥其地理位置和交通优势，积极吸纳和集聚高端要素和创新资源，不断优化城市功能布局，配套综合服务，营造良好的承接环境，以最先进的理念、最高的标准、最好的质量推进城市副中心规划建设，助力副中心实现更高水平的发展。

本项目通过合理利用建设用地，有效汇聚各类资源，打造集景观、交通、服务等为一体的复合型功能空间，为城市副中心的建设和发展新增城市功能。

## （二）高度契合地区规划

《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》提出立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚持以首都发展为统领，更加突出

创新发展、京津冀协同发展、开放发展、绿色发展、以人民为中心的发展、安全发展。

《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》提出要优化提升城市副中心功能，有效承接中心城区功能和人口疏解。聚焦行政办公、商务服务、文化旅游三大主导功能，按照“一带、一轴、多组团”空间结构优化城市功能布局，配套综合服务，营造良好的承接环境。通州运河商务区是北京城市副中心建设的先行区、示范区，推进运河商务区基础设施建设对于改善区域人居环境、全面提升城市综合承载能力和运行效率、未雨绸缪防治“城市病”、稳步推进副中心建设具有重要意义。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋

随着运河商务区的不断推进，资源和人口不断聚集，由于区域内的经济活动日益频繁，片区内的商务办公人员及周边居民对休闲绿地和公共服务的需求越来越迫切。通州北关地铁站和北运河西地铁站是该区域的重要交通节点，周边紧邻高强度商业开发地块，非机动车停放的需求量较大。本项目是利用通州北关地铁站和北运河西地铁站外围规划公共绿地开展 P+R 新型智慧停车场基础设施建设，充分集约利用土地资源，合理利用地上、地下空间，地上建设开放公园绿地，地下建设非机动车停车场设施，有利于加快补齐城市停车

供给短板，改善交通环境和人居环境，推动城市停车设施高质量发展，提高城市综合管理能力，有效满足市场主体和人民群众合理停车需求。

#### **（四）能有效解决当前瓶颈问题**

本项目周边两个地铁站非机动车停车换乘需求量较大，现状地铁站周边规划绿地已全部用于非机动车临时停车，有大量非机动车挤占地铁入口广场和人行道，公共步行空间受挤压严重，公园绿地建设难以实现。为更好的加强城市修补和生态修复，强化存量土地利用，完善城市公共服务设施，提升城市环境及公共空间品质，项目通过打造两个立体式P+R停车场实现地上地下空间集约利用，满足人民群众停车诉求，改善区域整体风貌秩序，完善和提高区域的生态承载能力，对促进运河商务区生态、经济和社会协调发展具有重要作用。

本项目建成后有利于促进城市节能环保、提高城市形象等，对于推进运河商务区基础设施建设、改善区域人居环境、全面提升城市综合承载能力和运行效率、稳步推进副中心建设具有重要意义。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，增加群众收入**

项目的建设为城市提供了多项公共服务，其中包括 P+R



新型智慧停车场、开放公园绿地等。项目建设期及运营期有助于创造就业机会，地块内保安、管理、养护、保洁可设置多个劳务岗位，增加群众收入。

## **（二）弥补发展短板，带来长远效益**

项目为公益性项目，重点是解决地铁站周边由于非机动车停放混乱导致的交通问题。项目的实施可以提供面向公众服务的停车换乘场地，有助于提升地块承载能力和接待能力。项目建成后将提供非机动车停车位 4100 个，可有效解决城市停车难、停车乱问题，提高出行效率，规范地铁站点周边秩序，促进地铁站周边经济发展及环境改善。项目设置屋顶绿化、铺装，形成公园绿地，实现公共交通、周边商业与公共空间的串连融合，为周边市民提供休闲活动交流的场所，有利于带动周边土地升值，地方政府将从土地升值及经济社会发展中获得收益。

## **（三）拉动有效投资，推动经济增长**

本项目的建设充分挖掘和发挥资源禀赋，与公园绿地复合建设非机动车停车场。立足北京市通州区城市发展定位和城市交通发展战略，适应非机动车快速发展的趋势，以城市停车供给体系与城市交通发展需求适度平衡为目标，引导非机动车辆理性增长与合理使用，提升城市整体交通效率，实现城市交通的可持续发展。项目的实施有助于完善通州区的

基础设施配套、改善周边公共环境、提高通州区区域竞争力，有利于促进区域经济高质量发展。同时，可以为树立运河商务区形象提供环境支持，对周边商业客流量的聚集起到推动作用，带动经济发展。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展**

项目的实施有助于补齐区域停车服务短板，能够加强轨道交通站城融合，优化轨道站点周边多种交通工具顺利接驳，提高运河商务区的基础设施水平。屋面覆土后新建开放公园绿地，可以为市民提供更多休闲娱乐的场所，有利于改善城市人居环境，提升区域整体公共空间质量，可以切实提高人民群众获得感。对推进运河商务区核心区建设，补齐运河商务区核心区公共服务设施短板，促进当地经济和社会发展具有重大意义。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质**

项目建成后有助于补齐交通出行、地铁换乘设施的短板，可改善项目周边的生态环境状况，通过种植绿化优化生态环境，提升运河商务区城市风貌，为公共交往创造条件，提高市民生活品质。

#### **（三）推动绿色发展，改善生产生活环境**

本项目拟进行多层次场地叠加，非机动车停车场屋面建

设公园，在城市功能互补和提高市民生活质量上有着重要意义。下层空间设置复合非机动车停车场与公共交通实现高效转换，可有效解决乘客的非机动车停车问题，提高出行效率。项目建成后，可以加强出行停车与公共交通有效衔接，提升城市运行效率，是一项补短板的民生工程。上层空间覆土后建设公园绿地，充分考虑不同人群的使用需求，为周边群众创造生活、工作、休闲、娱乐为一体的宽松、和谐、充满活力的公园绿地，从而实现公共交通、周边商业与公共空间的串连融合，充分体现生态、国际、活力、宜居的特色。

#### 四、项目事前绩效评估情况

##### 1. 项目实施的必要性、公益性

项目规划是贯彻落实北京市委、市政府立足首都城市的战略定位，项目的建设符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《北京市“十四五”时期交通发展规划》、《关于加强城市停车设施建设的指导意见》等文件要求，合理集约利用土地建设停车设施解决停车难问题，有助于加快补齐城市停车供给短板，改善交通环境和人居环境，推动城市停车设施高质量发展，提高城市综合管理能力，有效满足市场主体和人民群众合理停车需求。项目为公益性项目，重点是解决由于非机动车停放混乱导致的交通问题，同时增加公园绿化，提升地块承载能力和接待能力，提供面向公众服



务的停车换乘场地。

本项目涉及的北关地铁站与北运河西地铁站位于运河商务区核心区范围内，是商务北区绿轴与北关地铁站交汇处，区域规划重在加强城市修补，强化存量土地利用，完善城市公共服务配套，提升环境和城市公共空间品质。项目的实施有利于完善运河商务区功能、推进运河商务区建设、提升区域形象。该项目的实施是十分必要的。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

项目经过系统的可行性研究，项目已取得北京市通州区发展和改革委员会核发《关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕18 号）、北京市通州区发展和改革委员会核发《关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目初步设计概算的批复》（京通州发改（审）〔2024〕230 号），项目投资具有合规性。项目以《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》、《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年-2035 年）》和《北京市“十四五”时期交通发展规划》要求为导向，充分考虑群众停车诉求，提升人民群众公共通行环境。通过加快建设城市公共服务配套设施，补齐城市停车设施供给短板，实现改善区域秩序，改善交通环境和人居

环境，提高城市综合承载能力的目的，推动城市停车设施高质量发展。项目投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

项目资金主要由区级财政资金和政府专项债券解决，按期到位，能够满足项目建设资金需求。

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目总投资主要用于 P+R 新型智慧停车场基础设施建设。项目收入来源于非机动车停车收入、充电桩充电服务收入、屋面花园市集外摆摊位收入、配套服务用房租赁收入、自助售卖柜场地租赁收入、共享单车入场收入、公共区广告收入、用地边界广告墙收入等。项目收益预测评估较为合理，预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.42，能够合理保障专项债券本息，项目融资规模和项目收益平衡情况较好。

### 5. 绩效目标合理性

本项目通过非机动车停车收入、充电桩充电服务收入、

屋面花园市集外摆摊位收入、配套服务用房租赁收入、自助售卖柜场地租赁收入、共享单车入场收入、公共区广告收入、用地边界广告墙收入等解决项目整体资金平衡，推动项目实施，实现地区公共服务配套设施提升，改善区域人居环境。项目具有实施的必要性、公益性、收益性。项目已取得的审批文件合法合规，资金来源明确，资金到位可行。本项目收入、收益预测合理，预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，项目累计预期收入和融资能够达到平衡，实现项目收益和融资自求平衡，符合相关规定。

#### 6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

依据设定的绩效目标，对项目决策、管理、成本、收入和效益等指标，进行客观、公正的测量、分析和评判。一是对项目整体情况进行评估，从项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源及到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面进行事前绩效评估。二是对 2025 年度债券需求评估，主要从项目投融资计划落实情况，项目建设运营执行情况，项目成本控制与收益实现情况，专项债券投后管理情况，申报本年度专项债券资金需求合理性，上年度绩效评价落实情况，本年度绩效目标合理性，其他需要纳入事前



绩效评估的事项等方面进行评估。

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85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

1. 北京市通州区发展和改革委员会《关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）〔2024〕18 号）；
2. 《通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目项目建议书（代可行性研究报告）》；
3. 《北京工程造价信息》，并结合市场询价；
4. 《北京市建设工程计价依据-概算定额》（2016）及北京建设工程造价管理处颁发的相关文件；
5. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
6. 北京市相关法律法规。

#### 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费、工程建设其他费、预备费、涉铁费用等。具体是：

工程费：包括拆除及迁改工程、建筑工程、室外配套工程等。

工程建设其他费：包括项目建设管理费、建设工程监理

费、可行性研究报告编制费、工程勘察费、工程设计费、竣工图编制费、招标代理服务费、项目实施阶段造价咨询费、环保税等。

涉铁费用：包括轨道防护、工前检测、评估、过程监测等。

### 三、估算说明

1. 工程费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. 工程建设其他费按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财政部颁发的《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号），结合市场情况计取；

（2）可行性研究报告编制费：参考原国家发展计划委员会《关于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），结合市场情况计取；

（3）工程监理费：参考国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕第670号），结合市场情况计取；

（4）工程勘察费、工程设计费：工程设计费参照《工



程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）规定计算，工程勘察费按工程设计费的30%计取；

（5）招标代理服务费：参照《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）计取；

（6）项目实施阶段造价咨询费：参照《北京市建设工程造价行业咨询服务费用计价参考》（京标价协〔2022〕71号）计取；

（7）环保税：按照北京市地方税务局北京市环境保护局《关于发布〈北京市环境保护税核定计算暂行办法〉的公告》计取，应纳税额=建设工程施工工地用地面积×0.065×施工工期×施工工地扬尘排放调整系数×具体适用税额。

3. 预备费按工程费、工程建设其他费之和的5%计取。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资11274万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用 专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费	7280	151	179	1200	8810	是	m²	12620	6981
（一）	通州北关地铁站复合地块	4000		179	599	4778		m²	7064	6763
1	拆除及迁改工程				178	178		m²	7064	252
1.1	拆除铺装及设施				64	64		m²	7064	91
1.2	土方工程				94	94		m²	7064	133
1.3	电力迁改				19	19		m²	7064	28

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用 专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程 费	安装工程 费	设备购置 费	其他 费用	合计		单位	数量	单价（元）
2	建筑工程	4000				4000		m²	7064	5663
3	室外配套工程			179	421	600		m²	7064	849
3.1	铺装及设施工程				353	353		m²	7064	500
3.2	室外种植				68	68		m²	7064	96
3.3	给排水工程			87		87		m²	7064	123
3.4	电气工程			91		91		m²	7064	129
(二)	北运河西地铁站 复合地块	3280	151		601	4032		m²	5556	7257
1	拆除及迁改工程				268	268		m²	5556	483
1.1	拆除铺装及设施				85	85		m²	5556	152
1.2	土方工程				59	59		m²	5556	106
1.3	电力迁改				125	125		m²	5556	224
2	建筑工程	3280				3280		m²	5556	5903
3	室外配套工程		151		333	484		m²	5556	872
3.1	铺装及设施工程				281	281		m²	5556	507
3.2	室外种植				52	52		m²	5556	93
3.3	给排水工程		75			75		m²	5556	136
3.4	电气工程		76			76		m²	5556	136
工程费小计		7280	151	179	1200	8810		m²	12620	6981
二	工程建设其他费				784	784	是	m²	12620	622
1	项目建设管理费				141	141		m²	12620	112
2	建设工程监理费				196	196		m²	12620	155
3	可行性研究报告 编制费				21	21		m²	12620	17
4	工程勘察费				82	82		m²	12620	65
5	工程设计费				272	272		m²	12620	215
6	竣工图编制费				22	22		m²	12620	17
7	招标代理服务费				33	33		m²	12620	26
8	项目实施阶段造 价咨询费				10	10		m²	12620	8
9	环保税				8	8		m²	12620	6
工程建设其他费小计					784	784		m²	12620	622
三	预备费				480	480	是	m²	12620	380
四	涉铁费用				1200	1200	是	m²	12620	951
项目总投资合计		7280	151	179	3665	11274		m²	12620	8933

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 11274 万元，计划使用财政预算资金 5274 万元，占比 46.78%；专项债券资金 6000 万元，占比 53.22%。

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

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	5274	5274	46.78%
专项债券	3000	2000	1000	6000	53.22%
合计	3000	2000	6274	11274	100.00%
分年度占比	26.61%	17.74%	55.65%	100.00%	



## 第四章 项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 31100 万元，包括：非机动车停放收入 1304 万元，充电桩充电服务费收入 301 万元，市集外摆摊位收入 14255 万元，配套服务用房租赁收入 429 万元，自助售卖柜场地租赁收入 326 万元，共享单车入场收入 217 万元，公共区广告收入 13476 万元，用地边界广告墙收入 792 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
合计		31100
1	非机动车停放收入	1304
2	充电桩充电服务费收入	301
3	市集外摆摊位收入	14255
4	配套服务用房租赁收入	429
5	自助售卖柜场地租赁收入	326
6	共享单车入场收入	217
7	公共区广告收入	13476
8	用地边界广告墙收入	792

#### （一）非机动车停放收入 1304 万元

本项目运营模式采用临时停车收费方式对社会开放，为非机动车（如自行车、电动自行车等）临时停留或短时间停车的用户提供非机动车停放和看管服务并收取相应费用。

## 1. 收入定价

非机动车停放收入按 1 元/次定价。

主要依据：根据《北京市非机动车管理条例》（2018 年 9 月 28 日），非机动车驾驶人应当将非机动车停放在非机动车停车设施内；没有设置非机动车停车设施的，车辆停放不得影响道路通行和市容环境秩序。实行收费的非机动车公共停车场应设置存车收费价格公示牌、经营管理单位的标志及其监督电话，并安排专人负责服务和管理。本项目经营过程中将建立并落实各项管理和服务规范保障停车场内的停车秩序和停车安全，按规定设置存车收费价格公示牌、经营管理单位的标志及其监督电话，并安排专人负责服务和管理，并按照公示的收费标准收取费用，出具收费凭证。

本项目采用临时停车收费方式对社会开放，为非机动车停车提供停放及看管服务并收取相应费用。参考北京市现状已成熟运营的非机动车停车场定价案例：在 6:00 至 22:00 时间段内，普通自行车 0.5 元/辆次，赛车、山地车、小型三轮车 1.0 元/辆次，三轮板车、机动残疾人车、电动自行车 1.0 元/辆次；在 22:00 至次日 6:00 时间段内，普通自行车 1 元/辆次，赛车、山地车、小型三轮车 2 元/辆次，三轮板车、机动残疾人车、电动自行车 2 元/辆次。考虑到本项目非机动车位均按每个停车位 0.6 米 × 2 米设计，实施一车

一位。同时，结合停车场主要使用人群为每日通勤换乘群众，停放非机动车以电动自行车为主，车辆停放时长 8-12 小时。本项目停车收费暂不设置价格差异，所有非机动车均按单次停放收费 1 元进行收入测算。

## 2. 付费对象规模

据初步统计，北关地铁站周边地面非机动车停车现状实际停车数量约 3000 余辆；北运河西地铁站周边地面非机动车停车现状停车数量约 2300 余辆。本项目实施后，通过对现状停车场地改造进行车位补充，可解决约 70-80%的停车需求。项目可设置非机动车停车位 4100 个，其中普通非机动车停车位 2125 个、车充电桩车位 1975 个，可较大幅度的满足通勤换乘和周边群众的停车需求。考虑到项目区域目前无序堆放车辆超载现状以及在投入运营后成熟度不断提升，并结合项目区域每日通勤途径人流量及运河商务区的功能布局和发展前景，暂设运营期首年使用率为 70%，以后逐年递增 10%，上涨至 90%后维持稳定。日周转次数按 1 次考虑。定价暂不考虑增长。

本项目专项债存续期内，非机动车停放收入约 1304 万元。

## （二）充电桩充电服务收入 301 万元

### 1. 收入定价



充电服务费单价按 0.6 元/次暂估。根据北京市发展和改革委员会印发的《关于规范本市居民住宅小区电动自行车充电设施收费标准等有关事项的通知》（京发改〔2022〕243 号）规定：“一、居民住宅小区内设置的电动自行车充电设施用电，纳入“居民生活用电类别，执行政府定价，按照本市‘执行居民价格的非居民用户’电价水平执行。二、本市电动自行车充电设施服务费实行市场调节价。三、充电设施经营单位向用户收取充电电费和充电服务费时，两者应当分别计价、分别收取，不得打包混合收取。”本项目严格遵守上述管理规范 and 收费标准，充电电费按照北京市电价水平收取并全部用于电费支付，项目仅获取充电服务费收入。

根据《电动自行车安全技术规范》（GB17761-2018）“电动自行车应当符合下列要求：蓄电池标称电压小于或等于 48V；电动机额定连续输出功率小于或等于 400W”。本项目充电服务费暂按 0.6 元/次（含税价）考虑，日周转次数按 1.5 次，服务费增长率按每 3 年 5%考虑，充电桩使用率首年按充电车位停车率的 35%，以后逐年递增 5%，上涨至 45%后维持稳定。

本项目专项债存续期内，充电桩充电服务费收入约 301 万元。

## 2. 付费对象规模

根据项目现场调研情况，目前项目用地及周边非机动车停车以电动非机动车为主。

### 3. 年增长率

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 5%。

## （三）市集外摆摊位收入 14255 万元

### 1. 收入定价

参考北京市通州区类似区域外摆情况，同时结合市场调研外摆案例，经调研外摆区/集市每个摊位约 1.5 米 × 1.5 米，一般日（周一至周四）及常规区域（非商业区及旅游区）外摆租金约为 150-300 元/天·摊位，节假日及重点区域外摆租金约为 500-1000 元/天·摊位。考虑到本项目实际情况，市集外摆摊位收入初始定价暂按 200 元/天·摊位考虑。

### 2. 付费对象规模

根据北京市发展和改革委员会、北京市商务局联合印发的《清理隐性壁垒优化消费营商环境实施方案》（京发改〔2023〕20 号）主要任务，北京市将加快规范商圈广告、外摆、展示、促销等事项办理流程 and 标准，在重点商圈组织开展“外摆”试点。“外摆”试点主要为满足群众休闲消费品质消费的需要。外摆区域以配置群众迫切需求的餐饮、休憩功能为主以开放式的布局、灵活性的移动空间，将生活方式、休闲氛围、艺术文化、餐饮等有机融合，打造当下消费者最

喜爱的沉浸式场景体验，带动消费力。

考虑到本项目所在区域作为“三区”（自贸区、服开区、中关村国家自主创新示范区）政策覆盖的区域，并且运河商务区正在加快探索转型升级中央活力区，精心打造滨水岸线活力街区，丰富夜间经济消费业态，全力塑造运河商务区品牌形象。同时，北运河西地铁站复合停车地块建造完成后，屋顶花园设置地铁出入口代替现状地铁出站口。同时，屋顶花园与西侧规划景观联动，形成串联西北与东南的景观流线，通过天桥可以与南侧片区便捷联通。北关地铁站复合停车地块屋顶公园采用立体起伏的屋顶坡面，连接标高不同的周边功能，并向西侧公园和南侧环隧出入口延伸，屋顶平台通过扶梯、直梯、坡道等多处垂直交通与停车层及地铁层联通。屋顶公园通过连廊与现有商业建筑相连，覆土屋面通过地形设计与西侧公园绿地相接。

本项目可对外公开租赁运营的外摆区域主要是项目范围内绿地公园及广场区域。北关地铁站、北运河西地铁站停车场共可提供外摆区域约 6668 平方米，外摆区每个摊位按 2 米 × 2 米考虑，考虑通行面积后每个外摆摊位暂按 8 平方米考虑，外摆区域可提供约 834 个摊位，其中北关地铁站复合停车地块外摆区域可提供 460 个摊位、北运河西地铁站复合停车地块外摆区域可提供 374 个摊位。



项目在投入运营后随着运营成熟度不断提升，项目区域人流量将不断攀升结合运河商务区的功能布局和发展前景，运营期首年使用率设定为 70%，第二年进入稳定期，稳定期出租率 80%。外摆时间按每年 3 月至 10 月共计 8 个月，每周三天考虑。

### 3. 年增长率

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%。

政府专项债券存续期内，市集外摆摊位收入约为 14255 万元。

## （四）配套服务用房租赁收入 429 万元

### 1. 收入定价

配套服务用房租赁收入定价 3 元/平方米·天。根据对周边商业用房租金价格调研，通州北关地铁站周边办公底商租金约 5-7 元/平方米·日，北运河西地铁周边办公底商租金约 5-6.5 元/平方米·日，考虑本项目配套服务用房可作为便利店、饮品店等功能为项目提供服务配套，起始租金暂按略低于商业市场租金进行测算。

### 2. 付费对象规模

本项目可对外公开租赁运营的配套服务用房约 350 平方米。运营期使用率设定为 100%。

### 3. 年增长率

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%。

政府专项债券存续期内，配套服务用房租赁收入约为 429 万元。

#### **（五）自助售卖柜场地租赁收入 326 万元**

##### **1. 收入定价**

自助售卖柜场地租赁收入定价 3000 元/月·处，每处可投放饮料、零食、盲盒、鲜花等功能外卖柜 4 柜。参考市场外卖柜场地租金 400-800 元/柜，同时结合本项目区域位置，项目暂定场地租金 3000 元/月·处考虑。

##### **2. 付费对象规模**

本项目可提供自助售卖柜场地约 10 处，每处可以放置 5 组自动售卖机。运营期使用率设定为 80%。

##### **3. 年增长率**

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%。

政府专项债券存续期内，自助售卖柜场地租赁收入约为 326 万元。

#### **（六）共享单车入场收入 217 万元**

##### **1. 收入定价**

本项收入定价 4 元/平方米·天。

##### **2. 付费对象规模**

为彻底解决通州区北关和北运河西地区共享单车长期

乱堆乱放问题，本项目在北关地铁站停车场和北运河西地铁停车场地下一层分别设置共享单车停放专用区域，作为共享单车提供室内存储、周转、维修区域，共划定专用区域 200 平方米，首年出租率按 50%，以后逐年递增 5%，上涨至 70% 后维持稳定。

政府专项债券存续期内，共享单车入场收入约为 217 万元。

### 3. 年增长率

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%。

#### （七）公共区广告收入 13476 万元

##### 1. 收入定价

参考北京市商区区域 LED 屏幕广告市场价格，按照每周刊例价、广告面积规格进行价格估算，广告投放价格暂按 100000 元/月·支广告估算，5 支广告轮播（15 秒/60 次/天）。内墙、外墙广告参考目前周边地区广告牌收入，按照 1 万元/月·个测算。

##### 2. 付费对象规模

本项目北关地铁站停车场和北运河西地铁站停车场设计广告墙，包括人流量较大的优质外立面广告界面和一般性广告界面，包括内立面广告界面及智慧 3D 屏幕广告。结合项目实际情况，本项目设置 2 处智慧 3D 屏幕，内墙外墙广



告设置各种类型广告牌约 70 个。运营期首年出租率设定为 50%，以后逐年递增 5%，上涨至 60%后维持稳定。

### 3. 年增长率

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%。

政府专项债券存续期内，公共区广告收入约为 13476 万元。

## （八）用地边界广告墙收入 792 万元

### 1. 收入定价

参考目前周边地区广告牌收入，按照 1 万元/月·个测算。

### 2. 付费对象规模

本项目区域内因每日通勤人流量大，为满足群众生活需求，设计在两个停车场与周边用地及地铁站交接处设置广告墙，可投放广告牌 10 个。运营期首年出租率设定为 50%，以后逐年递增 5%，上涨至 60%后维持稳定。

### 3. 年增长率

本项目收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%。

政府专项债券存续期内，用地边界广告墙收入 792 万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-2 项目分年度经营性收入表

单位: 万元

收入类型	收入数据	分年收入										合计
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
合计		2409	2697	2825	3095	3095	3095	3390	3390	3390	3714	31100
非机动车停放收入	收入定价 (元/次)	1	1	1	1.05	1.05	1.05	1.1	1.1	1.1	1.16	
	付费对象规模 (个)	4100	4100	4100	4100	4100	4100	4100	4100	4100	4100	
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	日周转次数 (次)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	收入小计	104	120	135	135	135	135	135	135	135	135	1304
充电桩服务费收入	收入定价(元)	0.6	0.6	0.6	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	
	付费对象规模 (个)	1975	1975	1975	1975	1975	1975	1975	1975	1975	1975	
	日周转次数 (次)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
	使用率	35%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	
	收入小计	23	26	29	31	31	31	32	32	32	34	301
市集外摆摊位收入	收入定价 (元/日/摊位)	3000	3000	3000	3300	3300	3300	3630	3630	3630	3993	
	付费对象规模 (个)	834	834	834	834	834	834	834	834	834	834	
	出租率	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	收入小计	1120	1280	1280	1408	1408	1408	1549	1549	1549	1704	14255
配套服务用房租赁收入	收入定价(元)	3	3	3	3.3	3.3	3.3	3.63	3.63	3.63	3.99 3	
	付费对象规模 (m <sup>2</sup> )	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	收入小计	38	38	38	42	42	42	46	46	46	51	429
自助售卖柜场地 租赁收入	收入定价 (元/处/月)	3000	3000	3000	3300	3300	3300	3630	3630	3630	3993	
	付费对象规模 (m <sup>2</sup> )	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	收入小计	29	29	29	32	32	32	35	35	35	38	326
共享单车入场收入	收入定价(元)	4	4	4	4.2	4.2	4.2	4.41	4.41	4.41	4.63	
	付费对象规模 (m <sup>2</sup> )	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
	出租率	50%	55%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
	收入小计	15	16	18	22	22	22	25	25	25	27	217
公共区广告收入	收入小计	1020	1122	1224	1346	1346	1346	1481	1481	1481	1629	13476
用地边界广告墙收入	收入小计	60	66	72	79	79	79	87	87	87	96	792

## 二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

### 三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-3 项目分年度收入表

单位：万元

收入类别	分年收入						
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
经营性收入				2409	2697	2825	3095
政府补贴收入				0	0	0	0
合计				2409	2697	2825	3095
收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
经营性收入	3095	3095	3390	3390	3390	3714	31100
政府补贴收入	0	0	0	0	0	0	0
合计	3095	3095	3390	3390	3390	3714	31100



## 第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 13618 万元，包括：保洁、绿化、安保、停车管理等人工服务费 1987 万元，公共区域能源消耗费 4822 万元，设备设施维修维护费 805 万元，相关税费 6004 万元。

### 一、工资福利支出

本项目设计定员为 26 人（包括保洁 6 人、绿化 2 人、保安 12 人、工程维修 6 人），人均工资及福利按 6000 元/月·人计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照每三年上涨 5% 测算。

### 二、公共区域能源消耗费

公共区域能源消耗费按 30 元/平方米·月暂估。本项支出测算时，年支出增长率均按照每三年上涨 5% 测算。

### 三、设备设施维修维护费

设备设施维修维护费按 5 元/平方米·月暂估。本项支出测算时，年支出增长率均按照每三年上涨 5% 测算。

### 四、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：

1. 设施维修维护增值税税率取 9%;
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加费 2%;
3. 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表:

表 5-1 项目分年度税费支出表

单位: 万元

序号	税费类型	分年运营支出										合计
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
一	增值税及附加	91	92	92	92	92	209	331	331	331	359	2020
1	当年交纳增值税额	0	0	0	0	0	105	214	214	214	237	984
2	城市维护建设税	0	0	0	0	0	7	15	15	15	17	69
3	教育费附加	0	0	0	0	0	3	6	6	6	7	28
4	地方教育费附加	0	0	0	0	0	2	4	4	4	5	19
5	城镇土地使用税	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
6	印花税	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	30
7	房产税	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	870
二	所得税	247	313	342	395	395	391	447	447	469	538	3984
	合计	338	405	434	487	487	600	778	778	800	897	6004

综上, 债券存续期内, 本项目分年度运营支出情况如下表:

表 5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出										合计
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
合计		1055	1122	1151	1241	1241	1354	1568	1568	1590	1728	13618
人工服务费	人数	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	
	人均支出	6000	6000	6000	6300	6300	6300	6615	6615	6615	6946	
	支出小计	187	187	187	197	197	197	206	206	206	217	1987
能源消耗费	支出小计	454	454	454	477	477	477	501	501	501	526	4822
维修维护费	支出小计	76	76	76	80	80	80	83	83	83	88	805
税费支出	支出小计	338	405	434	487	487	600	778	778	800	897	6004



## 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						
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入				2409	2697	2825	3095
运营支出				1055	1122	1151	1241
收益				1354	1575	1674	1854
类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
项目收入	3095	3095	3390	3390	3390	3714	31100
运营支出	1241	1354	1568	1568	1590	1728	13618
收益	1854	1741	1822	1822	1800	1986	17482

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 6000 万元，其中 2024 年北京市政府专项债券（二十六期）已发行 3000 万元，债券期限为 10 年，债券利率 2.21%；本批次拟发行 2000 万元，债券期限为 10 年，债券利率 1.90%（以 1 月 20 日为测算日，前五日均线上浮 25 个 BP）。2026 年发行 1000 万元，债券期限为 10 年，债券利率 1.90%。在债券存续期内每半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

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2024 年	0	3000	0	3000	2.21%	0	0
2	2025 年	3000	2000	0	5000	2.21%、1.90%	83	83
3	2026 年	5000	1000	0	6000	2.21%、1.90%	112	112
4	2027 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
5	2028 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
6	2029 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
7	2030 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
8	2031 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
9	2032 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
10	2033 年	6000	0	0	6000	2.21%、1.90%	124	124
11	2034 年	6000	0	3000	3000	2.21%、1.90%	124	3124
12	2035 年	3000	0	2000	1000	1.90%	37	2037
13	2036 年	1000	0	1000	0	1.90%	9	1009
合计				6000			1233	7233

### 三、项目收益与融资平衡分析

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

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年	0	0	0	0	是

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	0	0	83	83	是
2026 年	0	0	112	112	是
2027 年	1354	0	124	124	是
2028 年	1575	0	124	124	是
2029 年	1674	0	124	124	是
2030 年	1854	0	124	124	是
2031 年	1854	0	124	124	是
2032 年	1741	0	124	124	是
2033 年	1822	0	124	124	是
2034 年	1822	3000	124	3124	是
2035 年	1800	2000	37	2037	是
2036 年	1986	1000	9	1009	是
合计	17482	6000	1233	7233	是
本息覆盖倍数				2.42	

项目建设期债务利息由北京市通州区财政局安排预算资金支付。以后形成的运营收益用于支付运营期的专项债券利息和到期债券本金。

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.42，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.42 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。



## 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，为项目实施提供有利的资金保障。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。二是提升项目运营效率。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，北京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

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	14860	15734	16608	17482	18356	19230	20104
偿债资金合计	7233	7233	7233	7233	7233	7233	7233
债券还本付息额	7233	7233	7233	7233	7233	7233	7233
资本金偿还建设	195	195	195	195	195	195	195
经营收入偿还的	7038	7038	7038	7038	7038	7038	7038
债券本息覆盖率	2.05	2.18	2.30	2.42	2.54	2.66	2.78

## 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，资产和权益登记在北京市通州区运河商务区管理委员会名下。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财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市通州区运河商务区管理委员会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。



无。



## 第十章 其他需要说明的事项

