

2025 年北京市政府专项债券（四十期）

潮县集租房项目实施方案

实施单位（全称）：北京通投兴潮置业有限公司

主管部门（全称）：中关村科技园区通州园管理委员会

通州区财政局

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	2
三、项目单位	2
四、项目主管部门	3
五、项目建设内容	4
六、项目投资估算	5
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	6
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	8
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	12
一、项目实施的必要性	12
二、项目经济效益	16
三、项目社会效益	18
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	25
一、编制依据及原则	25
二、估算范围	25
三、估算说明	25
四、建设内容及投资估算	26
五、资金筹措	29
六、组合融资	30
第四章项目收入分析	31
一、项目经营性收入分析	31
（一）保障房租金收入 223, 699 万元	31
（二）生活配套租金收入 78, 549 万元	34
（三）幼儿园租金收入 4, 238 万元	36
二、项目政府性基金补贴收入	41
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	41
第五章项目运营成本分析	42
一、工资福利支出	42
二、维护养护支出	42
三、招商推广费用	43
四、税费支出	43
第六章项目收益与融资平衡方案	51

一、项目收益分析	51
二、项目融资本息	51
三、项目收益与融资平衡分析	54
四、项目收益融资平衡评价结果	56
第七章项目风险控制	57
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	57
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	60
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	61
四、敏感性分析	63
第八章还款保障情况	64
一、还款责任及保障	64
二、项目资产管理	65
三、项目还本付息资金对应的收入管理	65
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	67
一、信息披露计划	67
二、主管部门责任	67
第十章其他需要说明的事项	68

第一章 项目概况

潮县集租房项目总投资 127,899 万元，其中：计划申请专项债券总额 101,800 万元，其中 2025 年北京市政府专项债券（三十二期）已发行 44,200 万元，债券期限 30 年；本次申请发行 20,800 万元（于 2026 年完成支出），债券期限 30 年；后续发行 36,800 万元（其中 2026 年拟发行 26,500 万元，2027 年拟发行 10,300 万元），债券期限 30 年。以上债券资金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

根据《通州区 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年，通州区常住人口 184.6 万人。其中，常住外来人口 88.6 万人，常住人口密度为每平方公里 2037 人。2024 年，通州地区生产总值 1508.1 亿元，比上年增长 5.8%。其中，三次产业结构为 0.9：34.9：64.1。

为盘活集体土地资源，推动建立租购并举的住房制度，北京市先后出台一系列相关政策文件，计划在 2017 年至 2021 年的 5 年内供应 1000 公顷集体土地用于建设集体租赁住房。《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》提出完善租购并举的住房体系，适当提高保障性和政策性住房的比例，满足中心城区疏解人员的安居需求。《潮县镇

国土空间规划》中提出要“加强就业和住房保障，促进职住平衡”，承接副中心外溢人口，提供高质量住房。

二、项目名称

潮县集租房项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程项目。

三、项目单位

项目实施单位为北京通投兴潮置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券 44,200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 44,200 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 44,200 万元，目前已累计支出 44,200 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目实施单位基本信息一览表

单位名称	北京通投兴潮置业有限公司		
法定代表人	王宏伟	成立日期	2023 年 08 月 22 日
注册资本	25590 万元	营业期限	2023-08-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91110112MACU6R299N		
注册地址	北京市通州区潮县镇潮县村民委会东 500 米		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；住房租赁；会议及展览服务；体育健康服务；健身休闲活动；劳务服务（不含劳务派遣）；广告设计、代理；广告发布；广告制作；打		

	字复印；组织文化艺术交流活动；数字创意产品展览展示服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；餐饮管理；企业形象策划；工程管理服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 （项目单位为企业的填报）	北京通州投资发展有限公司 76.63801% 北京兴潮裕民运营管理有限公司 23.36199%

北京通投兴潮置业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（及专项债券申请单位）为中关村科技园区通州园管理委员会。中关村科技园区通州园管理委员会（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目实施单位北京通投兴潮置业有限公司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

减中关村科技园区通州园管理委员会（主管部门）或对应项目单位相关预算资金等措施偿债。

项目专项债券申请单位中关村科技园区通州园管理委员会，该单位已累计使用专项债券 44,200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 44,200 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 44,200 万元，目前已累计支出 44,200 万元，支出进度 100%。

表 1-2 项目专项债券申请单位基本信息一览表

单位名称	中关村科技园区通州园管理委员会		
负责人	高炳仰	成立日期	/
注册资本	/	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	11110112400961169A		
注册地址	北京市通州区张家湾工业开发区东二街 1 号楼		
单位类型	行政单位		

中关村科技园区通州园管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位。

五、项目建设内容

根据北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇 TZ05-0302-6001 等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9 号）等文件，本项目主要建设规模和内容是：利用绿隔产业用地面

积约 6.65 公顷，新建地上总建筑面积 146296.59 平方米，其中含集体租赁房（全部作为保障房）120075.5 平方米，居住公建服务设施 2176.58 平方米，幼儿园 2100 平方米，生活配套 21944.49 平方米。

相关主要指标如下表：

表 1-3 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)
潮县集租房项目	副中心发改 (核) (2023) 9 号	集体土地租赁住房及配套	14.63 万平方米(不含地 下面积)	127,899 万元
		合计		127,899 万元

六、项目投资估算

本项目立项总投资 127,899 万元，其中土地使用费用 9,461 万元，占比 7.40%；工程建设费用 94,032 万元，占比 73.52%；工程建设其他费用 6,854 万元，占比 5.36%；预备费用 12,611 万元，占比 9.86%；建设期利息 4,941 万元，占比 3.86%。项目投资估算构成详见表 1-4。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	土地使用 费用	工程建 设 费用	工程建 设 其他费 用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算 金额	9,461	94,032	6,854	12,611	4,941	127,899
占比	7.40%	73.52%	5.36%	9.86%	3.86%	100%

从资金来源看，项目计划使用单位自有资金 26,099 万元，占比 20.41%；专项债券资金 101,800 万元，占比 79.59%。除以上列示资金来源外，本项目立项部分无其他融资计划，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潮县镇中心区西部。项目四至分别是：东至现状潮城西一路西侧道路红线，西至规划翟马路西侧道路红线，南至现状潮马路北侧道路红线，北至规划潮兴北四街北侧道路红线。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 36 个月，已于 2024 年 11 月开工，2025 年 11 月完成主体结构，2026 年 1 月完成二次结构，2026

年 8 月完成装修，2026 年 12 月完成机电，2027 年 7 月完成小市政、园林绿化等专业，预计 2027 年 11 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 5 月 19 日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区潮县镇 TZ05-0302-6001 等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》

（副中心发改（核）〔2023〕9 号），同意建设项目。2023 年 9 月 22 日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区潮县镇 TZ05-0302-6001 等地块集体土地租赁住房项目核准变更的批复》（副中心发改（核）〔2023〕35 号），同意建设单位变更为北京通投兴潮置业有限公司。以上立项批复总投资合计 127,187 万元（扣除建设期利息后为 122,958 万元，与项目投资估算中不含建设期利息的总投资一致）。

2. 用地审批。2024 年 8 月 14 日，北京市通州区人民政府下发《关于通州区潮县镇 TZ05-0302-6001 等地块集体土地租赁住房项目使用集体建设用地的批复》，同意实施单位使用项目涉及土地用于项目建设。

3. 规划审批。2024 年 10 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《乡村建设规划许可证》，载明建设单位

为北京通州兴潮置业有限公司，项目名称为通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

4. 环评备案。2024年11月，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成审批，备案号：202411011200003100。

5. 施工许可。2024年10月14日，通州区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》，载明建设单位为北京通投兴潮置业有限公司，工程名称为通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

综上，潮县集租房项目已取得有关部门的审批手续，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，由北京通投兴潮置业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 3 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：

本项目建成后，将通过组建专业化运营管理团队，对本项目保障性租赁住房（以下简称“保障房”）、生活配套、公建配套等业态进行统一的运营、管理和维护，并通过收取租金的方式实现基本的效益保障。

其中，针对保障房部分，采取定制与大客户对接方式实现预租、确保出租率，尽快实现满租。并从降低企业成本角度出发，提供有偿一体化保姆服务，提高员工居住满意度，精准对接企业、员工双向需求。通过发挥运营管理、系统集成等方面的优势，优化运营流程、供应链、集团化采购等方面的管理。通过具体提供员工团队建设活动、解决员工通勤问题、提供临时办公转换空间、户内空间环境提升，切实提高居住与服务品质。

针对生活配套部分，起步阶段可灵活采用扣点或免租方式，提高主力店入驻意愿，利用主力商家的知名度及行业影响力，提振其它市场信心和整体入住意向；同时自主经营少量核心业态带动消费人气，配合景观烘托氛围，提升项目的吸引力；为非主力商家提供优质服务与指导，包括但不限于生活、办公、策划、培训等专业内容，通过项目整体运营，形成统一形象与良好的营商氛围。功能设计方面，根据行业常规设计规范，综合考虑餐饮、超市等各功能业态对建筑空间、工程条件的要求。

公共配套部分进行自主运营，增加实用性，降低运营难度，利用自主运营部分带动消费人气，配合景观烘托氛围，提升项目的吸引力。

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（北京通投兴潮置业有限公司）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。北京通投兴潮置业有限公司向通州区财政局上缴项目运营收益后，由通州区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入国库。

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，权益登记在中关村科技园区通州园管理委员

会或相关单位名下。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市级财政部门审核，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

2024 年，通州区常住人口 184.6 万人。其中，常住外来人口 88.6 万人，常住人口密度为每平方公里 2037 人。2024 年，通州地区生产总值 1508.1 亿元，比上年增长 5.8%。其中，三次产业结构为 0.9：34.9：64.1。为盘活集体土地资源，推动建立租购并举的住房制度，北京市于 2017 年先后出台一系列相关政策文件，计划在 2017 年至 2021 年的 5 年内供应 1000 公顷集体土地用于建设集体租赁住房。《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》提出完善租购并举的住房体系，适当提高保障性和政策性住房的比例，满足中心城区疏解人员的安居需求。《潮县镇国土空间规划》中提出要“加强就业和住房保障，促进职住平衡”，承接副中心的外溢人口居住功能，提供高质量的住房品质。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

2017 年 8 月，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案的通知》【国土资发（2017）100 号】，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定符合租赁住房需求较大、村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较

强四项要求的 13 所城市作为试点城市，进行集体建设用地建设租赁住房规则完善的探索。

2021 年 5 月，国家发改委《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，明确该专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设，包括利用集体建设用地建设的保障性租赁住房。

2021 年 7 月，国务院办公厅颁布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》【国办发（2021）22 号】，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给；推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题；科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施；提出土地支持、审批流程、资金补助、税费降低等支持政策。

本项目利用集体建设用地开展保障房建设，一方面符合国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策，同时也符合国家关于加快保障性租赁住房的有关政策，整体符合国家政策导向。

（二）高度契合地区规划

2022 年 3 月，北京市人民政府办公厅发布《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，明确“加大利用集体经

营性建设用地建设保障性租赁住房的力度：进一步增加集体经营性建设用地供应，支持用于建设保障性租赁住房；鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房”，为北京各区县开展集体租赁住房建设提供了明确的政策支持。

2022年9月，北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，明确“多渠道筹集保障性租赁住房：支持利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设保障性租赁住房”，从发展规划层面明确支持集体土地租赁住房（以下简称“集租房”）项目建设。

本项目利用集体建设用地开展保障房建设，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》关于“鼓励农村集体经济组织利用集体建设用地建设租赁住房”的总体要求，符合《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》关于“适当提高以公租房为主的保障性住房和以共有产权房为主的政策性住房的比例，制定精准的政策保障措施，满足中心城区疏解人员的安居需求”的相关要求，也符合《潮县镇国土空间规划》中提出要“加强就业和住房保障，促进职住平衡”的总体要求，对于潮县镇承接副中心外溢人口居住、提高本地居住环境品质具有十分重要的意义。

目前，本项目被列入《通州区 2022 年保障性建设计划》及 2023 年北京城市副中心计划实施重点项目，2023 年 4 月被纳入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，属于本地重点实施的保障房建设项目之一。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋

十四五时期，潮县镇立足发展“文化健康小城镇”，旨在建设以运河文化休闲度假为特色的“京东运河古城”和以国际一流健康服务为主导的“全域健康小镇”，目标是打造成为“运河千年文化古镇”、“医疗康养产业强镇”、“京东现代农业大镇”以及“乡村振兴示范乡镇”，目前该镇已经吸引了多家知名医疗机构和企业入驻，伴随大量的高端人才集聚将为本地产生庞大的衣食住行需求，成为项目未来成功实施最重要的市场保障。

同时，潮县镇拥有丰富的土地资源储备，随着国家“鼓励农村集体经济组织利用集体建设用地建设租赁住房”的落实，充足的土地资源将得到释放，为项目的建设提供最核心的要素保障。本项目涉及土地为集体用地，权属涉及潮县镇马务村、潮县村和翟各庄村 3 个村，2023 年 4 月，各村分别就本项目占用集体土地事宜召开村民代表大会，经过民主讨论表决同意占

地补偿协议。目前，项目已经完成规划审批、立项等各项前期手续，土地保障等相关工作已经全部落实到位。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

随着潮县镇“全域健康小镇”发展目标的稳步落实，截至目前已经有包括北京大学人民医院通州院区，以及甘李药业、福元药业等重点企业项目落地，仅现阶段相关工作就业人员的居住和安置便已成为本地眼下迫切需要解决的重要问题。考虑到目前潮县镇尚未配置保障性住房，项目的建设，将重点对标这些企业和单位的工作人员，为其提供充足、优质的保障性居住环境，不仅有效缓解机构企业落地潮县发展的燃眉之急，降低其经营难度和成本，同时也能为未来潜在入住的企业提供良好的示范和落地发展的信心，对于本地产业经济发展意义重大。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务

本项目提供的公共产品包括：保障房 120075.5 平方米，居住公建服务设施 2176.58 平方米，幼儿园 2100 平方米，并搭配提供生活配套 21944.49 平方米，面向医疗康养机构和企业，能够有效满足入住企业和单位工作人员的居住生活需求。

（二）促进群众就业，增加群众收入

本项目的实施，一方面能够直接带动建筑业、建材业、房地产业和服务业的发展，从而能够创造更多的就业机会；另一方面，项目实施带来的居住保障和企业经营环境的改善，能够在未来吸引更多企业入驻，从而带动本地各项配套性服务的发展，进一步创造更多的就业条件。本项目可新增就业岗位约 400 个，促进当地群众就业，增加群众收入，缩小地区贫富差距，带动共同富裕。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

长期以来，溧县镇以村镇业态为主，缺少针对重点产业的引进和相关配套的建设。本项目的实施，有利于本地完善基础设施服务配套，为引进的机构和企业工作人员提供优质的保障性居住空间，进而为企业发展提供良好的经营环境，达到补足公共服务设施短板的目的，为本地实现经济转型，实现高质量发展奠定基础。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

本项目建成后，将重点对标北京大学人民医院，以及甘李药业、福元药业等重点企业和单位，立足于为落户本地的医疗产业就业人员提供优质的保障性居住条件，将大大提高本地对于产业企业的吸引力和投资意愿，同时落户的高端人才也将为

本地的消费经济带来活力，最终实现投资的有效拉动和经济的高质量增长。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目的实施，完善了本地的保障性安居工程基础设施，为入住企业人员提供了优质的保障性居住环境，为下一步建设共享民生设施奠定了基础。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目的实施，将为产业人才和本地居民提供优质的保障性居住条件，同时对应的产业配套也将改善本地的生活性消费条件，从而提高本地的生活质量，起到美化城市环境、促进社会发展的作用。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目的实施，通过提供保障性住房，配合高端产业的落地将极大提高本地对于高端人才的吸引力，从而为本地进一步发展提供强大的人才智力支撑。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

项目在实际建设中将结合绿色建筑相关设计和建设标准，推进建筑建设向节能、低碳方向实施，打造高品质绿色建筑，推进绿色低碳建造，最终推动本地实现绿色发展。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

本项目符合国家政策导向。本项目利用集体建设用地开展保障房建设，一方面符合国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策，同时也符合国家关于加快保障性租赁住房的有关政策，整体符合国家政策导向。

本项目高度契合地区规划。本项目利用集体建设用地开展保障房建设，北京市、副中心、潮县镇相关规划要求，项目被列入《通州区 2022 年保障性建设计划》及 2023 年北京城市副中心计划实施重点项目，2023 年 4 月被纳入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，属于本地重点实施的保障房建设项目之一。

本项目能充分发挥当地资源禀赋。十四五时期，潮县镇立足发展“文化健康小城镇”，已经吸引了多家知名医疗机构和企业入驻，伴随大量的高端人才集聚将为本地产产生庞大的衣食住行需求，成为项目未来成功实施最重要的市场保障；同时，

溱县镇拥有丰富的土地资源储备，项目已经完成规划审批、立项等各项前期手续，土地保障等相关工作已经全部落实到位。

本项目能有效解决当前瓶颈问题。随着溱县镇“全域健康小镇”发展目标的稳步落实，截至目前已经有包括北京大学人民医院通州院区，以及甘李药业、福元药业等重点企业项目落地，仅现阶段相关工作就业人员的居住和安置便已成为本地眼下迫切需要解决的重要问题。考虑到目前溱县镇尚未配置保障性住房，项目的建设，将重点对标这些企业和单位的工作人员，为其提供充足、优质的保障性居住环境，不仅有效缓解机构企业落地溱县发展的燃眉之急，降低其经营难度和成本，同时也能为未来潜在入住的企业提供良好的示范和落地发展的信心，对于本地产业经济发展意义重大。

本项目属于保障性安居工程类项目，项目建设的初衷旨在为落地企业的工作人员提供基本的保障性居住条件，其主要目的在于有效解决引进人才和中低收入家庭的住房困难问题，关系到本地经济发展与社会和谐稳定的大局，属于典型的公益性项目。

综上所述，本项目具备实施的必要性及公益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目的建设，符合《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《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）》以及《潮县镇国土空间规划》等规划文件要求，项目也已被列入全市保障性住房建设筹集计划（第一批），项目投资合规性强。

目前，本项目已取得北京城市副中心管理委员会的立项核准手续，前期手续齐全，已经具备开工建设条件，项目成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目立项总投资估算为 127,899 万元，具体资金来源如下：

单位自有资金 26,099 万元，约占总投资的 20.41%；拟使用专项债 101,800 万元，约占总投资的 79.59%，其中：2025 年已使用专项债 44,200 万元、本次拟发行专项债 20,800 万元（于 2026 年完成支出），2026 年拟使用专项债 26,500 万元，2027 年拟使用专项债 10,300 万元。

除以上列示资金来源外，本项目立项部分无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目提供的服务内容，参考同类项目案例，合理预测本项目各项收费标准，收入合理。

根据项目经营特点，参考同地段、同类型住房的市场租金水平，合理预测本项目的各项成本，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理（详见第四章、第五章）。

经估算，债券存续期内，本项目预计总收入（含税）为 302,920 万元，预计运营成本（含税）为 73,020 万元，预计收益为 229,901 万元。

通过规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

依据初步测算结果来看，本项目通过保障房、生活配套等业态的租赁获取的资金收入，本息覆盖倍数为 1.32，预计可稳

定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，偿债计划具备可行性。

（五）绩效目标合理性

通过专业团队对产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标）、效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标等事前评估评分指标进行分析、论证，本项目依据公平合理的原则制定绩效指标，绩效考核指标明确，衡量指标具备可量化性，绩效考核指标体系完整，绩效目标合理科学。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目高度贯彻落实国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策精神，符合北京市、副中心、潮县镇相关规划要求，通过建设保障性住房，为落地企业工作人员提供优质的保障性居住条件，列入全市保障性住房建设筹集计划（第一批），具备极强的公益属性。

本项目建设投资内容、技术经济水平符合相关规范要求，项目成熟度高。本项目立项总投资 127,899 万元，其中单位自有资金 26,099 万元，拟申请专项债券资金 101,800 万元，项目资金来源可靠，具备可行性。本项目租金收入等测算参数均立足于周边区域调研数据，适当考虑增长趋势予以最终确定；相

关成本参数指标选取科学合理，内容齐全完整；项目收益预测合理科学。本项目通过专业团队对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等事前评估评分指标进行分析、论证，科学制定了明确的绩效目标值，最终形成事前评估评分指标体系。

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93分，年度债券需求评估得分为91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) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《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）；
- (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) 《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）。

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，包括土地使用费用、工程建设费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

三、估算说明

本方案提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。编制依据的主要文件：

(1)本项目的数据采集依据建设单位委托设计单位编制的设计方案文件；

(2) 《2016 年北京市建筑工程概算定额》；

(3) 北京市同类建筑工程技术经济指标；

(4) 工程建设其他费用参照《北京市建设工程费用（2004 年版）》中规定的技术经济指标，同时按照国家和北京市最新有关固定资产投资项目的行政事业性收费和经营性收费标准计算；

(5)本项目相关税费的减免均按照国务院办公厅的国办发（2011）45 号文《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》等有关文件执行；

(6) 预备费用：根据项目立项有关材料的取费标准计取；

(7) 建设期利息：2025 年已发行和计划发行专项债券资金按照 2%利率计取，2026 年及以后计划发行专项债券暂按 3%融资利率计取；

(8) 其他项目建设单位提供的相关基础资料。

四、建设内容及投资估算

本项目立项总投资 127,899 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		
		合计		单位	数量	单价(元)
一	土地使用费用	9,461	否	m ²	66515	1,422.39
二	工程建设费用	94,032	是	-	-	-
1	住宅地上建筑	65,369	是	m ²	120076	5,443.99
1.1	结构工程	35,122	是	m ²	120076	2,924.99
1.1.1	住宅产业化专项费	6,832	是	m ²	120076	568.98
1.1.2	土建结构工程	28,290	是	m ²	120076	2,356.02
1.2	住宅装修工程	15,238	是	m ²	120076	1,269.03
1.3	住宅安装工程	15,009	是	m ²	120076	1,249.96
1.3.1	给排水工程	1,801	是	m ²	120076	149.99
1.3.2	电力照明工程	3,602	是	m ²	120076	299.98
1.3.3	变配电工程	1,441	是	m ²	120076	120.01
1.3.4	弱电工程	1,201	是	m ²	120076	100.02
1.3.5	采暖工程	1,201	是	m ²	120076	100.02
1.3.6	燃气工程	360	是	m ²	120076	29.98
1.3.7	电梯工程	3,602	是	m ²	120076	299.98
1.3.8	太阳能热水系统工程	1,801	是	m ²	120076	149.99
2	配套公建工程	2,352	是	m ²	4277	5,499.72
2.1	结构工程	1,219	是	m ²	4277	2,850.41
2.2	装修工程	683	是	m ²	4277	1,597.07
2.3	安装工程	450	是	m ²	4277	1,052.24
2.3.1	给排水工程	65	是	m ²	4277	151.99
2.3.2	强电工程	128	是	m ²	4277	299.30
2.3.3	变配电工程	51	是	m ²	4277	119.25
2.3.4	弱电工程	43	是	m ²	4277	100.55
2.3.5	暖通工程	43	是	m ²	4277	100.55
2.3.6	燃气工程	13	是	m ²	4277	30.40

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		
2.3.7	电梯工程	44	是	m²	4277	102.89
2.3.8	消防工程	65	是	m²	4277	151.99
3	商业工程	14,637	是	m²	21944	6,670.01
3.1	结构工程	7,022	是	m²	21944	3,199.89
3.2	装修工程	4,279	是	m²	21944	1,949.92
3.3	安装工程	3,336	是	m²	21944	1,520.20
3.3.1	给排水工程	329	是	m²	21944	149.92
3.3.2	强电工程	658	是	m²	21944	299.85
3.3.3	变配电工程	263	是	m²	21944	119.85
3.3.4	弱电工程	219	是	m²	21944	99.80
3.3.5	暖通工程	658	是	m²	21944	299.85
3.3.6	燃气工程	66	是	m²	21944	30.08
3.3.7	电梯工程	658	是	m²	21944	299.85
3.3.8	消防工程	483	是	m²	21944	220.10
4	红线内市政工程	5,852	是	m²	146297	400.01
4.1	道路及广场工程	2,633	是	m²	146297	179.98
4.2	给排水工程	731	是	m²	146297	49.97
4.3	电力工程	1,141	是	m²	146297	77.99
4.4	燃气工程	614	是	m²	146297	41.97
4.5	热力工程	439	是	m²	146297	30.01
4.6	电信工程	293	是	m²	146297	20.03
5	景观绿化工程	2,633	是	m²	146297	179.98
6	绿建工程	3,188	是	m²		
6.1	住宅	2,402	是	m²	120076	200.04
6.2	公建	787	是	m²	26221	300.14
三	工程建设其他费用	6,854	是	-	-	-
1	城市基础设施建设费	524	是	m²	26221	200.00
2	勘察费	282	是	万元	94032	0.30%
3	设计费	2,264	是	万元	94032	240.77

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		
				万元		
4	工程监理费	1,432	是	万元	94032	152.29
5	竣工图费	181	是	万元	2264	8.00%
6	招标代理及服务费	66	是	万元	94032	7.02
7	造价咨询费	658	是	万元	94032	0.70%
8	测绘费	20	是	m²	146297	1.36
9	水土保持方案编制费	160	是	万元	94032	17.02
10	环境评估费	38	是	万元	127187	2.96
11	交通评估费	26	是	-	-	-
12	节能报告编制费	116	是	万元	127187	9.13
13	项目申报编制费	28	否	万元	127187	2.20
14	建设单位管理费	1,049	是	万元	127187	82.46
15	道路声屏障隔声措施费	10	是	m²	146297	0.68
四	基本预备费	12,611	是	万元	100886	12.5%
五	建设期利息	4,941	否	-	-	-
	合计	127,899		万元		

五、资金筹措

本项目立项总投资 127,899 万元，其中单位自有资金 26,099 万元，占比约 20.41%（符合国务院关于项目资本金比例的要求）；专项债券资金 101,800 万元，占比约 79.59%。

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	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	0	0	0%

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
单位自有资金	12,491	4,795	8,813	26,099	20.41%
专项债券	65,000	26,500	10,300	101,800	79.59%
合计	77,491	31,295	19,113	127,899	100%
分年度占比	61%	24%	15%	100%	

六、组合融资

本方案对应部分的立项总投资计划使用专项债券资金 101,800 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 101,800 万元，期限 30 年，本批次申请发行 20,800 万元(于 2026 年完成支出)。本批次发行额度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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于建设本项目包括集体租赁房，居住公建服务设施，生活配套等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

（二）市场化融资

本方案对应部分的立项总投资不涉及市场化融资。

第四章 项目收入分析

本项目对应的收入共 30.29 亿元，具体包含以下内容：项目自身经营性专项收入 30.29 亿元。

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 302,920 万元，包括：保障房租金收入 223,699 万元，生活配套租金收入 75,163 万元，幼儿园租金收入 4,058 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		302,920
1	保障房租金收入	223,699
2	生活配套租金收入	75,163
3	幼儿园租金收入	4,058

（一）保障房租金收入 223,699 万元

1. 收入定价

本项收入定价 36 元/平方米·月，确定主要依据：

租金价格取值方面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9 号）规定，保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设（房管）

部门备案。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价。

根据北京市一般情况，保障房租金一般取周边市场租金的80-90%。本项目根据目前现状周边房租价格的80%计，预计到2028年起，租金可达到36元/平方米·月。考虑到目前项目周边的租赁房主要为老旧小区以及村民自建公寓，居住条件和配套水平相对较差，项目未来建成后形成的居住业态将大大优于周边现状，加之租金价格已在现状基础上进一步降低，未来项目将极具市场竞争力。

表 4-2 项目周边区域住房租金价格表

小区	价格（元/平方米/月）
商业广场小区	36
绿荫西区	49
北大人民医院附近公寓	60
万驰家园	34
镇政府周边村民自建公寓	47

2. 付费对象规模

本项收入 2028 年付费对象规模 84,053 平方米，2029 年付费对象规模 108,068 平方米，2030 年及以后付费对象规模 120,076 平方米，确定主要依据：

保障房面积约 12.01 万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，目前调研反映周边单位人员对

于集租房的居住意愿强烈，截至目前已明确保障房需求意向 1780 套（占到全部住房供应的 92%），现成需求已基本能够保证项目实现满租状态，综合考虑建成后的人员入住进度，以及后续来自周边居民和其他企业员工的入住需求导入，本项目在运营期间的出租率第一年设定为 70%，第二年设定为 90%，第三年及以后设定为满租状态。

表 4-3 项目租住意愿统计

序号	单位名称	集租房需求（套）
1	福元医药	200
2	天海工业	350
3	甘李药业	300
4	一方健康谷	300
5	天海氢能	30
6	北大人民医院	600
	合计	1780

3. 租金价格增长率

根据《北京统计年鉴》公布的过去十年北京市租赁房房租 CPI 指数进行分析，新冠疫情爆发前（2015-2019 年）北京市房租价格年均增速超过 3%，而受疫情影响，综合疫情前后（2015-2024 年）的北京市房租价格年均增速约为 1.7%。



图 4-1 北京市租金价格指数

综合以上信息，基于对国家经济长期向好的坚定信心，本项目增长率设定为：自 2028 年项目建成投入运营开始，2028-2031 年，按照每 3 年 5% 增长；2032 年及以后按照每 3 年 10% 增长。

债券存续期内保障房租金收入合计 223,699 万元，年均 7,714 万元。

（二）生活配套租金收入 75,163 万元

1. 收入定价

本项收入定价 74 元/平方米·月，确定主要依据：

根据对项目落位周边区域的同类业态租金进行调查的情况，本方案估计到 2028 年起，生活配套部分的租金水平可达到 74 元/平方米·月。考虑到项目区域周边目前同类业态能级较低，

项目建成后将为入住人员和周边居民提供高质量的社区生活配套，市场吸引力显著，对该租金价格将形成有力支撑。

表 4-4 项目周边区域住房租金价格表

商业	价格（元/平方米/月）
潮马路临街商铺	59.31
潮大路社区底商	60.23
潮大路社区主街底商	77.26
镇社区底商临街	94.29

2. 付费对象规模

本项收入 2028 年付费对象规模 10,972 平方米，2029 年付费对象规模 15,361 平方米，2030 年及以后付费对象规模 19,750 平方米，确定主要依据：

生活配套部分的建筑面积 2.19 万平方米。考虑到本项目建成后主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，相关生活消费需求稳定，加之建成后将构建综合性业态，相比周边现有业态级别更高，因此未来整体市场需求将得到充分保障，结合目前意向主体情况，参考目前北京市商场类业态出租率的一般水平，本项目在运营期间的出租率在前两年分别为 50%、70%，第三年及以后设定为 90%。

3. 租金价格增长率

增长率方面，参照保障房租金价格增长情况设置，结合市场情况，本项目租金增长率设置如下：自 2028 年项目建成投入运营开始，2028-2031 年，按照每 3 年 5% 增长；2032 年及以后按照每 3 年 10% 增长。

债券存续期内生活配套租金收入合计 75,163 万元，年均 2,592 万元。

（三）幼儿园租金收入 4,058 万元

1. 收入定价

本项收入定价 37 元/平方米·月，确定主要依据：

根据对配套幼儿园租金水平的一般经验，幼儿园租金水平设定为生活配套租金价格的 50% 左右，因此预计到 2028 年起，租金水平可达到 37 元/平方米·月。

2. 付费对象规模

本项收入 2028 年及以后付费对象规模 2100 平方米。确定主要依据：

本项目配套建设幼儿园 2100 平方米，建成后将引入专业的幼教运营机构，通过整体出租（出租率 100%）的方式，满足周边单位、企业及居民的年轻客群的托育需求。

3. 租金价格增长率

增长率方面，与生活配套保持一致。

债券存续期内幼儿园租金收入合计 4,058 万元，年均 140 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 4-5 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
合计	经营性收入合计	302,920	-	-	-	4,699	6,126	7,034	7,386	7,386	7,386	8,125	
保障房租金	收入定价（元/㎡·月）					36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	41.58	
	付费对象规模（㎡）					84,053	108,068	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	
	收入小计（万元）	223,699	-	-	-	3,631	4,669	5,187	5,447	5,447	5,447	5,991	
生活配套租金	收入定价（元/㎡·月）					74.00	74.00	74.00	77.70	77.70	77.70	85.47	
	付费对象规模（㎡）		-	-	-	10,972	15,361	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	
	收入小计（万元）	75,163	-	-	-	974	1,364	1,754	1,841	1,841	1,841	2,026	
幼儿园租金	收入定价（元/㎡·月）					37.00	37.00	37.00	38.85	38.85	38.85	42.74	
	付费对象规模（㎡）		-	-	-	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	
	收入小计（万元）	4,058	-	-	-	93	93	93	98	98	98	108	

表 4-5 项目分年度经营性收入表（续表）

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计	经营性收入合计	8,125	8,125	8,937	8,937	8,937	9,831	9,831	9,831	10,814	10,814	10,814
保障房租金	收入定价（元/㎡·月）	41.58	41.58	45.74	45.74	45.74	50.31	50.31	50.31	55.34	55.34	55.34
	付费对象规模（㎡）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	5,991	5,991	6,590	6,590	6,590	7,249	7,249	7,249	7,974	7,974	7,974
生活配套租金	收入定价（元/㎡·月）	85.47	85.47	94.02	94.02	94.02	103.42	103.42	103.42	113.76	113.76	113.76
	付费对象规模（㎡）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	2,026	2,026	2,228	2,228	2,228	2,451	2,451	2,451	2,696	2,696	2,696
幼儿园租金	收入定价（元/㎡·月）	42.74	42.74	47.01	47.01	47.01	51.71	51.71	51.71	56.88	56.88	56.88
	付费对象规模（㎡）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	108	108	118	118	118	130	130	130	143	143	143

表 4-5 项目分年度经营性收入表（续表）

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计	经营性收入合计	11,895	11,895	11,895	13,085	13,085	13,085	14,393	14,393	14,393	15,833	15,833
保障房租金	收入定价（元/㎡·月）	60.88	60.88	60.88	66.97	66.97	66.97	73.66	73.66	73.66	81.03	81.03
	付费对象规模（㎡）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	8,772	8,772	8,772	9,649	9,649	9,649	10,614	10,614	10,614	11,675	11,675
生活配套租金	收入定价（元/㎡·月）	125.14	125.14	125.14	137.65	137.65	137.65	151.42	151.42	151.42	166.56	166.56
	付费对象规模（㎡）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	2,966	2,966	2,966	3,262	3,262	3,262	3,588	3,588	3,588	3,947	3,947
幼儿园租金	收入定价（元/㎡·月）	62.57	62.57	62.57	68.83	68.83	68.83	75.71	75.71	75.71	83.28	83.28
	付费对象规模（㎡）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	158	158	158	173	173	173	191	191	191	210	210

二、项目政府性基金补贴收入

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）同表 4-5 项目分年度经营性收入表。

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 73,020 万元，包括：工资福利支出 6,997 万元，维护养护支出 15,964 万元，招商推广支出 398 万元，税费支出 49,660 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 15 人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市统计局公布的《北京统计年鉴 2024》，该地区该行业从业人员人均工资为 14.10 万元/年。本项支出测算时，年支出增长率均按照每 3 年增长 3% 测算，主要依据是结合同类项目现状管理成本数据、同类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工资福利费共计 6,997 万元，年均 241 万元。

二、维护养护支出

维护养护支出包括管理费（含公共区域能源费）、维护修理费，债券存续期内总计 15,964 万元，年均 550 万元。包括：

管理费（含公共区域能源费）：暂按工资福利支出的 40% 考虑，债券存续期内总计 2,799 万元。

维护修理费：暂按项目建设投资（工程建设费用+工程建设其他费用+工程预备费）的 0.4%/ 年进行计提，债券存续期内总计 13,166 万元。

三、招商推广费用

生活配套按照运营期前 5 年运营收入的 5%计提（按照调研情况综合确定），幼儿园按照运营期前 5 年运营收入的 2%计提，债券存续期内总计 398 万元。

四、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、运营印花税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 管理费、维护修理费、能源费增值税率取 9%；
2. 招商推广费增值税税率取 6%；
3. 建筑工程、安装工程、预备费增值税率取 9%；
4. 增值税：保障房按出租收入的 1.5%计取（简易计税），生活配套和幼儿园按出租收入的 9%计取。
5. 房产税税率：从价计征部分按照 1.2%及 30%扣除比例计算，从租计征部分保障房按照 4%，生活配套和幼儿园按照 12%计算。
6. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%，根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号），保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和

地方教育附加等，考虑到本项目包含一定生活配套和幼儿园，因此保守考虑此处针对生活配套和幼儿园部分收取全部附加税，针对保障房部分仅收取城市维护建设税。

7. 运营印花税：根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征，因此本项目按照生活配套和幼儿园租金收入的 0.1% 计算；

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。

表 5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出											
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	合计	49,660	-	-	-	704	602	557	583	583	583	637	
1	增值税	8,649	-	-	-	54	70	78	82	82	82	90	
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	870	-	-	-	4	5	5	6	6	6	6	
3	房产税	20,156	-	-	-	645	526	472	494	494	494	539	
4	运营印花税	79	-	-	-	1	1	2	2	2	2	2	
5	所得税	19,906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

表 5-1 项目分年度税费支出表（续表）

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	合计	637	637	993	1,223	1,223	1,511	1,511	1,511	1,828	1,828	1,828
1	增值税	90	90	127	302	302	333	333	333	367	367	367
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	6	6	10	31	31	34	34	34	38	38	38
3	房产税	539	539	588	588	588	643	643	643	703	703	703
4	运营印花税	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
5	所得税	-	-	265	300	300	498	498	498	717	717	717

表 5-1 项目分年度税费支出表（续表）

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	合计	2,176	2,176	2,176	2,560	2,560	2,560	2,982	2,982	2,982	3,557	3,970
1	增值税	404	404	404	445	445	445	491	491	491	541	541
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	42	42	42	46	46	46	51	51	51	56	56
3	房产税	769	769	769	841	841	841	921	921	921	1,009	1,009
4	运营印花税	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5	所得税	958	958	958	1,223	1,223	1,223	1,515	1,515	1,515	1,947	2,360

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
合计	运营成本合计	73,020	-	-	-	1,505	1,423	1,397	1,436	1,436	1,342	1,405	
工资福利支出	数量		-	-	-	15	15	15	15	15	15	15	
	平均工资		-	-	-	14	14	14	15	15	15	15	
	增长率		0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	
	工资福利支出小计	6,997	-	-	-	211	211	211	218	218	218	224	
维护养护支出	管理费（工资福利支出 40%）	2,799	-	-	-	85	85	85	87	87	87	90	
	维护修理费：项目建设投资的 0.4%/年	13,166	-	-	-	454	454	454	454	454	454	454	
	维护养护支出小计	15,964	-	-	-	539	539	539	541	541	541	544	
	招商推广费用	生活配套 5%，幼儿园 2%	398	-	-	-	51	70	90	94	-	-	
税费支出	税费支出	49,660	-	-	-	704	602	557	583	583	583	637	

（注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异）

表 5-2 项目分年度运营支出表（续表）

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
合计	运营成本合计	1,405	1,405	1,771	2,001	2,001	2,298	2,298	2,298	2,625	2,625	2,625	
工资福利支出	数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	平均工资	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	
	增长率	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	
	工资福利支出小计	224	224	231	231	231	238	238	238	245	245	245	
维护养护支出	管理费（工资福利支出 40%）	90	90	92	92	92	95	95	95	98	98	98	
	维护修理费：项目投资建设的 0.4%/年	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	
	维护养护支出小计	544	544	546	546	546	549	549	549	552	552	552	
招商推广费用	生活配套 5%，幼儿园 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
税费支出	税费支出	637	637	993	1,223	1,223	1,511	1,511	1,511	1,828	1,828	1,828	

（注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异）

表 5-2 项目分年度运营支出表（续表）

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计	运营成本合计	2,984	2,984	2,984	3,378	3,378	3,378	3,811	3,811	3,811	4,397	4,810
工资福利支出	数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	平均工资	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18
	增长率	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%
	工资福利支出小计	253	253	253	260	260	260	268	268	268	276	276
维护养护支出	管理费（工资福利支出 40%）	101	101	101	104	104	104	107	107	107	110	110
	维护修理费：项目建设投资的 0.4%/年	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454
	维护养护支出小计	555	555	555	558	558	558	561	561	561	564	564
	商业和幼儿园前 5 年租金收入 1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税费支出	税费支出	2,176	2,176	2,176	2,560	2,560	2,560	2,982	2,982	2,982	3,557	3,970

（注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异）

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										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
项目收入	-	-	-	4,699	6,126	7,034	7,386	7,386	7,386	8,125	8,125
运营支出	-	-	-	1,505	1,423	1,397	1,436	1,436	1,342	1,405	1,405
收益	-	-	-	3,194	4,703	5,637	5,950	5,950	6,044	6,719	6,719
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
项目收入	8,125	8,937	8,937	8,937	9,831	9,831	9,831	10,814	10,814	10,814	11,895
运营支出	1,405	1,771	2,001	2,001	2,298	2,298	2,298	2,625	2,625	2,625	2,984
收益	6,719	7,166	6,936	6,936	7,533	7,533	7,533	8,189	8,189	8,189	8,912
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
项目收入	11,895	11,895	13,085	13,085	13,085	14,393	14,393	14,393	15,833	15,833	302,920
运营支出	2,984	2,984	3,378	3,378	3,378	3,811	3,811	3,811	4,397	4,810	73,020
收益	8,912	8,912	9,707	9,707	9,707	10,582	10,582	10,582	11,436	11,022	229,901

(注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异)

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 101,800 万元，其中：

(1) 2025 年发行北京市政府专项债券（三十二期），发行规模 44,200 万元，发行期限 30 年，债券利率 2.00%；本次拟发行专项债券资金 20,800 万元（于 2026 年完成支出），发

行期限 30 年，债券利率 2.00%。以上债券资金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。

(2) 2026 年拟发行 26,500 万元，2027 年拟发行 10,300 万元。债务期限 30 年，债券利率 3.00%，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

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资 利率	应付利 息(万 元)	应付本息 (万元)	付息节 点
1	2025 年	-	65,000	-	65,000	2.00%	-	-	2025 年
							442	442	2025 年
2	2026 年	65,000	26,500	-	91,500	2.29%	1,048	1,048	2026 年
							1,048	1,048	2026 年
3	2027 年	91,500	10,300	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2027 年
							1,202	1,202	2027 年
4	2028 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2028 年
							1,202	1,202	2028 年
5	2029 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2029 年
							1,202	1,202	2029 年
6	2030 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2030 年
							1,202	1,202	2030 年
7	2031 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2031 年
							1,202	1,202	2031 年
8	2032 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2032 年
							1,202	1,202	2032 年
9	2033 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2033 年
							1,202	1,202	2033 年

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资 利率	应付利 息(万 元)	应付本息 (万元)	付息节 点
10	2034 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2034 年
							1,202	1,202	2034 年
11	2035 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2035 年
							1,202	1,202	2035 年
12	2036 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2036 年
							1,202	1,202	2036 年
13	2037 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2037 年
							1,202	1,202	2037 年
14	2038 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2038 年
							1,202	1,202	2038 年
15	2039 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2039 年
							1,202	1,202	2039 年
16	2040 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2040 年
							1,202	1,202	2040 年
17	2041 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2041 年
							1,202	1,202	2041 年
18	2042 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2042 年
							1,202	1,202	2042 年
19	2043 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2043 年
							1,202	1,202	2043 年
20	2044 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2044 年
							1,202	1,202	2044 年
21	2045 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2045 年
							1,202	1,202	2045 年
22	2046 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2046 年
							1,202	1,202	2046 年
23	2047 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2047 年
							1,202	1,202	2047 年

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资 利率	应付利 息(万 元)	应付本息 (万元)	付息节 点
24	2048 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2048 年
							1,202	1,202	2048 年
25	2049 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2049 年
							1,202	1,202	2049 年
26	2050 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2050 年
							1,202	1,202	2050 年
27	2051 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2051 年
							1,202	1,202	2051 年
28	2052 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2052 年
							1,202	1,202	2052 年
29	2053 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2053 年
							1,202	1,202	2053 年
30	2054 年	101,800	-	-	101,800	2.36%	1,202	1,202	2054 年
							1,202	1,202	2054 年
31	2055 年	101,800	-	91,500	10,300	2.58%	1,202	45,402	2055 年
							760	48,060	2055 年
32	2056 年	10,300	-	10,300	-	3.00%	155	155	2056 年
							155	10,455	2056 年
合计			101,800	101,800			72,120	173,920	

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	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2025 年	-	-	442	442	是	建设期利息由财政资金垫付，待项目产生收益后回补
2026 年	-	-	2,095	2,095	是	
2027 年	-	-	2,404	2,404	是	
2028 年	3,194	-	2,404	2,404	是	
2029 年	4,703	-	2,404	2,404	是	
2030 年	5,637	-	2,404	2,404	是	
2031 年	5,950	-	2,404	2,404	是	
2032 年	5,950	-	2,404	2,404	是	
2033 年	6,044	-	2,404	2,404	是	
2034 年	6,719	-	2,404	2,404	是	
2035 年	6,719	-	2,404	2,404	是	
2036 年	6,719	-	2,404	2,404	是	
2037 年	7,166	-	2,404	2,404	是	
2038 年	6,936	-	2,404	2,404	是	
2039 年	6,936	-	2,404	2,404	是	
2040 年	7,533	-	2,404	2,404	是	
2041 年	7,533	-	2,404	2,404	是	
2042 年	7,533	-	2,404	2,404	是	
2043 年	8,189	-	2,404	2,404	是	
2044 年	8,189	-	2,404	2,404	是	
2045 年	8,189	-	2,404	2,404	是	
2046 年	8,912	-	2,404	2,404	是	
2047 年	8,912	-	2,404	2,404	是	
2048 年	8,912	-	2,404	2,404	是	
2049 年	9,707	-	2,404	2,404	是	
2050 年	9,707	-	2,404	2,404	是	
2051 年	9,707	-	2,404	2,404	是	
2052 年	10,582	-	2,404	2,404	是	
2053 年	10,582	-	2,404	2,404	是	

年度	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2054 年	10,582	-	2,404	2,404	是	
2055 年	11,436	91,500	1,962	93,462	是	
2056 年	11,022	10,300	309	10,609	是	
合计	229,901	101,800	72,120	173,920	-	
本息覆盖倍数				1.32		

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 1.32，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

1. 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。

2. 风险可能：建设工期延误。指项目由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

3. 风险可能：需求变化导致工程变更。指项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含混的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。

控制措施：预防这类风险的办法是需要团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

4. 风险可能：工程事故及诉讼风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉讼风险是指在建设期及运营期中可能面临工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

控制措施：为控制上述风险，项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

5. 风险可能：组织管理风险. 基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

控制措施：预防这类风险的办法主要是在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

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。在测算项目立项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

项目建成后，项目实施主体需承担物业管理、招商等运营管理工作。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

1. 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，确保项目建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。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，通州区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。

2. 风险可能：项目社会影响风险。本次涉及的项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

控制措施：为控制此项风险，项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

3. 风险可能：利率变动风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债

券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响。

控制措施：项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

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：目前考虑经营净收益±10%的情况，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，具体内容如下表所示：

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	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	206,911	218,406	229,901	241,396	252,891
偿债资金合计	206,911	218,406	229,901	241,396	252,891
债券还本付息额	173,920	173,920	173,920	173,920	173,920
资本金偿还建设期利息	4,941	4,941	4,941	4,941	4,941
经营收入偿还的债券本息额	168,979	168,979	168,979	168,979	168,979
债券本息覆盖率	1.19	1.26	1.32	1.39	1.45

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，资产和权益登记在中关村科技园区通州园管理委员会或相关单位名下。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市级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。在债券存续期间，中关村科技园区通州园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。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。

