

平谷二号地（二期）土地一级开发项目
专项债券项目实施方案

实施单位：北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心

主管部门：北京市规划和自然资源委员会平谷分局

北京市平谷区财政局

2026 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	4
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	7
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	9
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	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	22
三、估算说明	23
四、建设内容及投资估算	26
五、资金筹措	29
第四章 项目收入分析	31
一、项目经营性收入分析	31
二、项目政府性基金补贴收入	35
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	35

第五章 项目运营成本分析	36
一、电力接入工程费	36
二、市级分享收入	36
三、新增费	37
四、农业土地开发资金	37
五、国有土地收益基金	37
六、农田水利建设资金	37
七、教育资金	38
八、廉租住房保障资金	38
第六章 项目收益与融资平衡方案	39
一、项目收益分析	39
二、项目融资本息	39
三、项目收益与融资平衡分析	40
四、项目收益融资平衡评价结果	41
第七章 项目风险控制	42
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	42
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	43
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	44
四、敏感性分析	44
第八章 还款保障情况	46
一、还款责任及保障	46
二、项目资产管理	47
三、项目还本付息资金对应的收入管理	47
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	49
一、信息披露计划	49
二、主管部门责任	49
第十章 其他需要说明的事项	50

第一章 项目概况

平谷二号地（二期）土地一级开发项目总投资 337717 万元，其中：计划申请专项债券总额 196180 万元，已发行 85000 万元，债券期限 5 年，本批次申请发行 22300 万元，债券期限为 3 年，后续批次发行 88880 万元，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

平谷区位于北京市东北部，南与河北省三河市为邻，北与密云区接壤，西与顺义区接界，东南与天津市蓟州区、东北与河北省承德市兴隆县毗连；地势东北高，西南低。属海河流域北三河水系，境内有河流 32 条，沟河是境内最长河流，平谷区属温带大陆性季风气候；总面积约 948 平方公里，下辖 2 个街道、16 个乡镇和 273 个村庄，常住人口 45.7 万人。

当前平谷正迎来高质量发展的最好时期，发展态势又好又快又稳，2024 年，地区生产总值完成 570.5 亿元，居生态涵养区第 1，增速 5%。固定资产投资增速 19.1%，其中建安投资增长 1.19 倍，居全市第 1。农业总产值完成 40.4 亿元，连续两年居全市第 1。农村居民人均可支配收入 39288 元，居生态涵养区第 2。社会消费品零售总额增长 4%，居全市第 2。商品房销售面积增长 13.9%，居全市前列。乡村全面振兴

发展指数 77.3，排名全国 78 位，居全市第 3、生态涵养区第 1。

二、项目名称

平谷二号地（二期）土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土储领域项目。【本项目已纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为 1101172025R000088】。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心，项目单位已累计使用专项债券 285900 万元，支持项目 4 个，目前已累计支出专项债券 285900 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 85000 万元，目前已累计支出 85000 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	北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张馨元	成立日期	2019.12.17
注册资本	5 万	营业期限	2029.11.18
统一社会信用代码	1211000074882734XJ		
注册地址	北京市平谷区林荫北街 5 号		

经营范围	按照管理权限，负责辖区内规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。
单位类型	事业单位
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	

北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，项目主体已纳入全国土地储备机构名录，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

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会平谷分局。北京市规划和自然资源委员会平谷分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心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北京市规划和自然资源委员会平谷分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于重新审批平谷二号地（二期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改(审)[2024]647号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模约 523200 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、教育等。总投资估算为：337717 万元。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定，详见下表。

表 1-2 项目规划指标表

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)
平谷二号地 (二期)土地一级开发 项目	京发改 (审)[2024]647 号	建设内容为住宅 及配套、教育等	523200 平方米	337717 万元
		合计	523200 平方米	337717 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 337717 万元，其中工程费用 0 万元，占比 0%；工程建设其他费用 337717 万元，占比 100%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 0 万元，占比 0%；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	0	337717	0	0	0	337717
占比	0%	100%	0%	0%	0%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 141537 万元，占比 42%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 196180 万元，占比 58%。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平谷区王辛庄镇，属于新城 02 街区范围内，东至谷芳中路，南至北环路，西至平海东路，北至贾各庄北街。



图 1-1 项目区位示意图

项目总用地面积约 47.18 公顷，其中国有土地约 5.42 公顷，集体土地约 41.76 公顷，集体土地中建设用地约 26.36 公顷，农用地约 15.4 公顷(其中耕地约 7.56 公顷，折合 113.4 亩)。



图 1-2 项目范围示意图

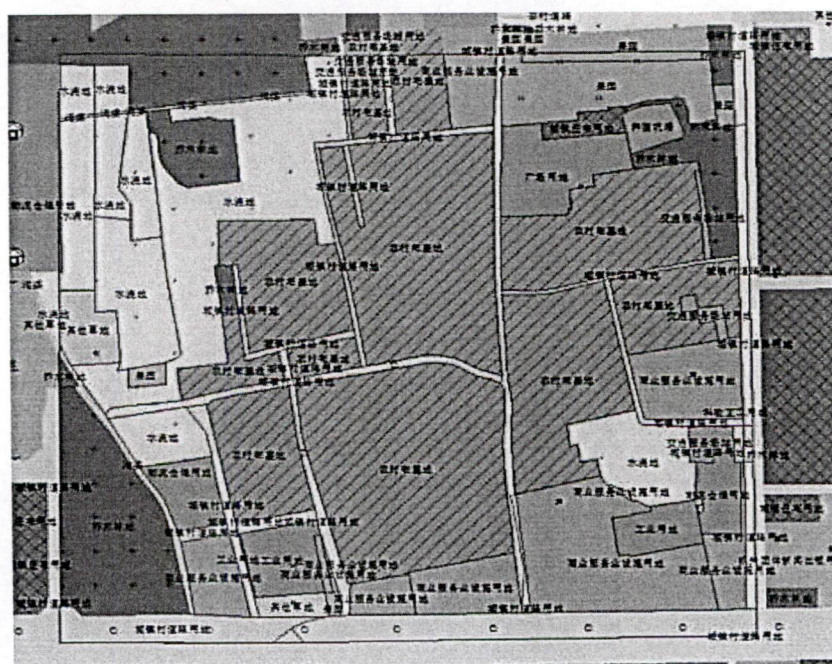


图 1-3 项目土地利用现状图

八、建设工期及实施进度计划

项目为土地储备项目，自办理前期手续到整体项目开发完成，全过程开发周期预计约 5 年，该项目已于 2025 年 7 月完成土地的征收等工作，预计 2028 年 12 月完成市政基础设施建设。项目具体实施计划将根据实际进度情况进行调整。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 9 月 30 日，北京市发展和改革委员会核发《关于重新审批平谷二号地（二期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）[2024]647 号）原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 337717 万元。

2. 用地审批。2025 年 7 月 10 日，北京市人民政府核发《关于平谷区二〇二五年度批次（平谷二号地二期土地一级开发项目）建设用地的批复》（京政地字[2025]144 号），同意征收平谷区王辛庄镇贾各庄村经济合作社农用地 13.7335 公顷、建设用地 26.3213 公顷；小辛寨村经济合作社农用地 1.4009 公顷、建设用地 0.0883 公顷。

3. 规划审批。2024 年 9 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会平谷分局出具《关于平谷区二号地（二期）土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（平）供审函

[2024]0005号)，该项目用地位于北京市平谷区平谷新城，东至谷芳中路，西至平海东路，北至贾各庄北街，南至北环路(准确范围以钉桩成果为准)，土地储备前期整理总用地规模约47.18公顷(其中包含建设用地约24.64公顷、道路用地约14.93公顷、绿化用地7.61公顷)；2024年9月20日，北京市规划和自然资源委员会平谷分局出具《关于补充平谷区二号地(二期)土地一级开发项目规划指标意见的复函》(京规自平函[2024]659号)，该项目用地规模约47.18公顷，总地上建筑规模约52.32万平方米，具体内容以“京规自(平)供审函[2024]0005号”为准。

4. 环评备案。2025年9月，本项目取得《<平谷二号地(二期)土地一级开发项目噪声环境影响评价报告>技术咨询意见》。

综上，平谷二号地(二期)土地一级开发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，由北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心按照建设进度，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，包括项目前期费

用、征地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用等。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

本项目开发周期预计约 5 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标方式确定建设方。通过出让平衡资金地块收益平衡项目资金，暂不涉及运营期。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入为经营性用地上市后的国有土地使用权出让收入。经营性用地由北京市规划和自然资源委员会平谷分局供地，根据《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综[2021]19 号）国有土地使用权出让收入通过税务部门征收，纳入政府性基金预算，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。项目建设期间利息及各项费用由区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

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，权益登记在北京市规划和自然资源委员会平谷分局名下。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

本项目位于平谷区王辛庄镇，属于新城 02 街区范围内，东至谷芳中路，南至北环路，西至平海东路，北至贾各庄北街。项目总用地面积约 47.18 公顷。《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》将平谷区定位为首都东部重点生态保育及区域生态治理协作区；服务首都的综合性物流口岸；特色休闲及绿色经济创新发展示范区。依据《平谷分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，平谷新城功能定位是服务京津冀的总部经济集聚区、全区科技服务中心、全区综合公共服务中心和特色人文休闲目的地。平谷新城 02 街区功能定位为以推动平谷站微中心及其周边地区轨道一体化建设为重点，优化城市空间布局、补足三大设施短板、提升人居品质。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

本项目启动是深化落实了北京城市总体规划及平谷分区规划要求，综合城市建设、综合交通站点建设及城市配套设施建设要求，推进我区新城“疏整促”工作，引导新城合理有序的发展，进一步对接轨道交通平谷线，待轨道交通平谷线建设完成后，将改善平谷居民出行方式，提高居民出行便利性。

项目的开发建设将会对全面改造平谷旧城面貌，打造宜居新城起到关键性作用，是“新城西扩”的重要工程。同时，本项目的开发建设将会改善项目区域的整体城市环境，提供就业机会，增加当地居民收入，提高居民工资水平及生活水平，推动所在区域的经济的发展。

（二）高度契合地区规划。

根据《平谷区国土空间近期建设规划(2021年-2025年)》提出完善轨道交通体系，建成轨道交通平谷线，实施马坊站、马昌营站、平谷站3个轨道交通站点建设，实现大容量快速轨道交通突破。坚持公共交通引导城市发展(TOD)理念，推进轨道交通微中心建设，实现轨道站点的交通功能与城市功能耦合。《北京平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》确定02街区的规划功能定位为：充分发挥轨道交通对城市功能的提升作用，将各类资源向轨道站点周边区域适度集中，适度提高开发建设强度，布局多样化的城市功能，使城市空间得到集约、高效、复合利用。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目规划增加了绿化用地及提高了各用地绿地率，充分考虑了绿化对于居民生活环境的改善，改善了平谷区02街区整体的生态布局。推进了平谷区的绿色发展，利用北环路、西环路沿线绿化带，营造整体街道景观带，形成城市绿

廊，将道路绿化、公共休憩空间、城市特色景观、慢行交通等多维度、多功能融于一体的街区共享活力廊道，激发城市和滨水的互动，丰富城市绿化空间。沿平谷南街、新平西路，设置慢行景观道。通过城市绿廊和慢行景观道联系各级公园绿地与小微绿地空间，形成完整的绿色空间体系。积极倡导居民低碳生活，是打造优美自然景观、优良空气质量和宜居生态环境的基本要求。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

平谷新城功能定位是服务京津冀的总部经济集聚区、全区科技服务中心、全区综合公共服务中心和特色人文休闲目的地。平谷新城 02 街区功能定位为以推动平谷站微中心及其周边地区轨道一体化建设为重点，优化城市空间布局、补足三大设施短板、提升人居品质。本项目是城市建设的节点区域，将有效提升平谷新城的整体建设水平，改善公共环境及居民出行方式，改善当地的城镇面貌和生活环境，完善了区域基础设施、区域综合交通体系，完备城市功能，提高居民出行便利性。推动了区域社会经济的发展，进一步提升了人民群众生活质量，解决了公服设施缺乏、居住环境较差、城市功能等切实问题。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目是平谷新城建设的节点区域，将有效提升平谷新城的整体建设水平，完善区域综合交通体系，改善公共环境，完备城市功能。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的建设将促进平谷区经济发展，改善生产生活环境，为当地居民带来便利，带动周边的居民就业，增加群众收入，提高当地居民的生活水平，拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定，促进和谐社会建设。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目改善平谷区 02 街区整体的生态布局。推进了平谷区的绿色发展，加快当地城乡一体化发展进程，加大地区性环境整治，提高百姓生活质量，改变集体经济发展模式，优化提升区域整体结构，提供地区性综合经济发展实力。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目的实施有助于推动周边地区的发展，并带动周边地区相关价值的提升。项目后期的建设将带动区域开发量的增加和商业的繁荣，有利于地区发展和人民生活水平的提高，有效推动平谷区产业协同发展，优化提升区域整体结构，有效拉动地区投资，促进地区经济增长，间接带动第三产业发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目建设使城市功能更加完备，加快城市道路、给排水、卫生、教育等城市基础设施的建设，提高经济增长质量和可持续性，优化完善平谷区城市功能。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目建设可以创造新的就业机会。随着整个区域的建设，与之相配套的第三产业链将逐步形成和发展，将为社会就业提供更多的机会，发挥出更大的经济和社会效益。项目将对接轨道交通平谷线，将改善平谷居民出行方式，提高居民出行便利性。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目通过改善人民群众的居住条件，使得更多的人能够享有更好的生活条件，提高了生活质量，从而促进了社会事业繁荣。同时，项目的建设将改善公共环境，完备城市功能，推动了区域社会经济的发展，吸引高精尖产业和科创人才向本区流动，为平谷区经济发展增添活力、注入新动力。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

通过项目的实施将改善当地的的城市面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展，进一步提升了人民群众生活质量，解决了公服设施缺乏、居住环境较差、城市功能等切实问题，对周围居民有较为积极的影响。

另外，项目的建设将致力于提升城市品质，有利于促进产城融合，推动绿色低碳发展。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性。

本项目建设是根据《北京平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》确定 02 街区的规划功能定位为：充分发挥轨道交通对城市功能的提升作用，将各类资源向轨道站点周边区域适度集中，适度提高开发建设强度，布局多样化的城市功能，使城市空间得到集约、高效、复合利用。项目规划增加了绿化用地及提高了各用地绿地率，充分考虑了绿化对于居民生活环境的改善，改善了平谷区 02 街区整体的生态布局。推进了平谷区的绿色发展，利用北环路、西环路沿线绿化带，营造整体街道景观带，形成城市绿廊，将道路绿化、公共休憩空间、城市特色景观、慢行交通等多维度、多功能融于一体的街区共享活力廊道，激发城市和滨水的互动，丰富城市绿化空间。沿平谷南街、新平西路，设置慢行景观道。通过城市绿廊和慢行景观道联系各级公园绿地与小微绿地空间，形成完整的绿色空间体系。积极倡导居民低碳生活，是打造优美自然景观、优良空气质量和宜居生态环境的基本要求。该项目的实施是十分必要的。

本项目是城市建设的节点区域，将有效提升平谷新城的整体建设水平，改善公共环境及居民出行方式，改善当地的都市面貌和生活环境，完善了区域基础设施、区域综合交通体系，完备城市功能，提高居民出行便利性。推动了区域社会经济的发展，进一步提升了人民群众生活质量，解决了公服设施缺乏、居住环境较差、城市功能等切实问题。另外，项目的建设将致力于提升城市品质，有利于促进产城融合，推动绿色低碳发展。

（二）项目投资合规性和成熟度。

项目经过系统的可行性研究，项目已取得北京市发展和改革委员会核发《关于重新审批平谷二号地（二期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）[2024]647号）项目以《北京城市总体规划（2016年-2035年）》要求为导向，根据《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》将平谷区定位首都东部重点生态保育及区域生态治理协作区；特色休闲及绿色经济创新发展示范区；农业科技创新示范区；服务首都的综合性物流口岸，简称“三区一口岸”。平谷新城功能定位是服务京津冀的总部经济集聚区、全区科技服务中心、全区综合公共服务中心和特色人文休闲目的地。平谷新城02街区功能定位为以推动平谷站微中心及其周边地区轨道一体化建设为重点，优化城市空间布局、补足三大设施短板、提升人居品质。充分发挥

轨道交通对城市功能的提升作用，将各类资源向轨道站点周边区域适度集中，适度提高开发建设强度，布局多样化的城市功能，使城市空间得到集约、高效、复合利用。项目投资合规并且成熟度较高，能有效实现实物工作量。

（三）项目资金来源和到位可行性。

项目所筹资金将根据项目实施计划和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。

从资金来源看，项目已投入财政预算资金 141537 万元，占比 42%；申请专项债券资金 196180 万元，占比 58%。除以上列示资金来源外本项目无其他融资计划。项目资金按项目计划及工程实施进度分年拨付。项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。财政资金到位时间、条件能够落实项目单位承受能力范围内。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性。

项目总投资主要用于项目范围内前期费用、征（占）地补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费及其他费用共计约 337717 万元，折合可收益建设用地约 20054 元/平方米，折合可收益建筑面积约 9786 元/平方米。本项目来源于土地出让收入。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

1.35, 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。

(五) 绩效目标合理性。

本项目目标明确, 绩效目标的设定与项目长期规划目标、工作目标等一致, 项目收益群体定位准确, 建设目标与平谷区规划发展方向一致。绩效目标符合实际, 与项目需求相匹配, 预期绩效可实现程度较高。项目的实施能够改善当地城市面貌和生活环境, 有助于完善区域基础设施建设, 推动区域社会经济发展。

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。

表 2-1 项目事前绩效评估得分情况表

评价内容	满分值	得分
项目实施的必要性、公益性和收益性	25	24
项目投资合规性与项目成熟度	16	14
项目资金来源和到位可行性	12	11
项目收入、成本、收益预测合理性	12	11
债券资金需求合理性	10	10
项目偿债计划可行性和偿债风险点	13	12
绩效目标合理性	12	10
合计	100	92

(六) 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
2. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
3. 《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令第 18 号）
4. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；
5. 《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地区片综合地价标准>的通知》（京政发[2024]15 号）；
6. 《北京市国有土地房屋征收评估暂行办法》（京建法[2016]19 号）；
7. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第 124 号）；
8. 《关于发布<北京市房屋重置成新价评估技术标准>的通知》（北估秘[2016]001 号）；
9. 《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
10. 《北京市耕地开垦费征收管理办法》（京政办[2023]3

号)；

11. 《北京市财政局、北京市园林绿化局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)；

12. 《北京市规划和自然资源委员会等五部门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)；

13. 《北京市发展和改革委员会关于重新审批平谷二号地(二期)土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改(审)[2024]647号)

14. 《建设项目经济评估方法与参数》(第三版)

15. 北京市相关法律法规及规范性文件。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目前期费用、征地补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、其他费用等。具体是：

前期费用：包括实施方案编制费、项目建议书(代可研)编制费、测绘费(用地普测及拨地钉桩、勘测定界、验收测绘)、地质灾害评估费、交通影响评估费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、规划综合实施方案编制费、林地可行性研究报告编制费、土地污染调查费等。

征地补偿费：包括区片综合地价(土地补偿费)、安置补助费、青苗补偿费、耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费及其他等费用。

房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用：包含宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用、集体企业房屋征收(拆迁)补偿费、国有企业房屋征收(拆迁)补偿费等。

市政基础设施建设费：包括地块内规划城市支路的道路工程及随路敷设管线工程。

其他费用：包括围墙围挡费用、场地看护费用、防火除草费、防尘网铺设费用、表土剥离费等。

三、估算说明

1. 征地补偿费按照《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号)、《北京市人民政府关于重新公布<北京市征收农用地地区片综合地价标准>的通知》(京政发[2024]15号)等估算。

2. 房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用按照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》(京建法[2016]19号)、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知(京建法[2011]18号)、《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知(试行)》(京建法[2023]4号)、《关于发布<北京市房屋重置成新价评估技术标准>的

通知》(北估秘(2016)001号)、《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系数的通知》(北估秘[2021]002号)及其他相关法规文件等估算。

3. 市政基础设施建设费:城市支路工程费用根据类似工程综合单价,并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价信息进行调整,以综合单方指标估算;

4. 前期费用及其他费按照相关计算规定,并结合本项目实际情况估算,其中:

(1) 实施方案编制费:参考《国家计委<关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号),结合市场情况计取;

(2) 项目申请报告编制费:参考《国家计委<关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号),结合市场情况计取;

(3) 测绘费:依据《<测绘工程产品困难类别细则>的通知》(国测财字[2002]3号),结合市场情况计取;

(4) 地质灾害危险性评估报告:参考《国家发展改革委办公厅、国土资源部办公厅关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》(发改办价格[2006]745号)及《地质灾害危险性评估技术要求(试行)》(国土资发[2004]69号),结合市场情况计取;

(5) 考古勘探及挖掘费:参考《考古调查、勘探、发

掘经费预算定额管理办法》（国家文物局[90]文物字第248号），结合市场情况计取；

（6）涉水事项论证费：参考《水利部司局函关于开发建设项目水保咨询服务费计列的指导意见》（保监[2005]22号）、《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号），结合市场情况计取；

（7）设计费、勘察费：参考《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号），结合市场情况计取；

（8）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]670号）；

（9）交通影响评价编制费：参考《北京市规划委员会关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》（市规发[2001]1001号）；

（10）环境影响评价编制费：参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；

（11）林地可研编制费：参考《关于印发〈林业行业调查规划项目收费指导意见〉的通知》（林建协[2018]15号）；

（12）土地污染状况调查费：参考《中华人民共和国土壤污染防治法》、《关于印发〈建设用土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果评估报告评审指南〉》（环

办土壤[2019]63号)，结合市场情况计取；

(13) 造价咨询费：参考《北京市建设工程造价管理协会关于调整“北京市建设工程造价咨询服务参考费用及费用指数”后的解释和自律管理》（京价协[2015]011号）；

(14) 围挡费、安保费、防尘网铺设费、防火除草费等，结合市场情况计取；

四、建设内容及投资估算

该项目立项批复总投资 337717.00 万元，其中：前期费用 2165.09 万元，征地费用 46865.18 万元，房屋拆迁补偿及相关费用 277900.25 万元，市政基础设施建设费 9288.30 万元，其他费用 1497.86 万元。

项目还需发生利润或管理费 5354.74 万元、两税两费 1345.14 万元、审计费 267.74 万元、清算费用 7811.43 万元及发行政府专项债券产生的利息 11987.63 万元，故项目估算总成本为 364483.68 万元。直接投资估算明细表如下：

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	前期费用				2165.09	2165.09				
1.1	实施方案编制费				150.00	150.00	是			
1.2	项目建议书（代可研）编制费				120.00	120.00	是			
1.3	测绘费				165.13	165.13	是			
1.4	编制地质灾害评估费				94.36	94.36	是	万 m ²	47.18	2
1.5	编制交通影响评估费				94.36	94.36	是	万 m ²	47.18	2

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)
1.6	考古勘探及发掘费				894.44	894.44	是			
1.7	涉水事项论证费用				117.95	117.95	是	万 m ²	47.18	2.5
1.8	土地污染调查费				235.90	235.90	是	万 m ²	47.18	5
1.9	噪声污染防治方案编制费				117.95	117.95	是	万 m ²	47.18	2.5
1.10	规划综合实施方案编制费				150.00	150.00	是			
1.11	林地可行性研究报告编制费				25.00	25.00	是			
二	征地补偿费用				46865.18	46865.18				
2.1	土地补偿费				15033.60	15033.60	是	亩	626.4	240000
2.2	安置补助费				19474.50	19474.50	是			
2.3	青苗补偿费				6264.00	6264.00	是	亩	626.4	100000
2.4	征地相关税费				3716.40	3716.40	是			
2.4.1	耕地占用税				646.80	646.80	是	万 m ²	15.4	42
2.4.2	耕地开垦费				1587.60	1587.60	是	亩	113.4	140000
2.4.3	森林植被恢复费				1482.00	1482.00	是	万 m ²	4.94	300
2.5	其他				145.00	145.00	是			
2.5.1	土地征收成片开发方案编制费				95.00	95.00	是			
2.5.2	社会稳定风险评估报告编制费				50.00	50.00	是			
2.6	征地不可预见费				2231.68	2231.68	是			
三	房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用				277900.25	277900.25				
1	宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用				151062.32	151062.32		户	543	
1.1	区位补偿费				65160.00	65160.00	是	m ²	144800	4500
1.2	房屋重置成新价				19200.00	19200.00	是	m ²	128000	1500
1.3	地上物补偿费				12800.00	12800.00	是	m ²	128000	1000
1.4	搬迁补助费				512.00	512.00	是	m ²	128000	40
1.5	家电改移补助费				310.32	310.32	是	宅	543	5715
1.6	提前搬家奖				10860.00	10860.00	是	宅	543	200000
1.7	停产停业补助费				1024.00	1024.00	是	m ²	12800	800
1.8	周转费				17796.00	17796.00	是	万 m ²	14.83	25 元 /m ² /月
1.9	工程配合费				8145.00	8145.00	是	宅	543	150000
1.10	其他				15255.00	15255.00	是			
1.10.1	整体签约奖				5430.00	5430.00	是	宅	543	100000

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）
1.10.2	完整交房奖				2715.00	2715.00	是	宅	543	50000
1.10.3	合法利用土地奖				5430.00	5430.00	是	宅	543	100000
1.10.4	容积率控制补助费				1680.00	1680.00	是	m ²	16800	1000
2	集体企业房屋征收（拆迁）补偿费				18161.98	18161.98	是			
2.1	房屋重置成新价				9040.00	9040.00	是	m ²	45200	2000
2.2	搬迁补助费				180.80	180.80	是	m ²	45200	40
2.3	停产停业补助费				3616.00	3616.00	是	m ²	45200	800
2.4	其他				5325.18	5325.18	是			
2.4.1	附属物补偿				3616.00	3616.00	是	m ²	45200	800
2.4.2	提前签约奖				1645.28	1645.28	是			
2.4.3	控制四抢奖				63.90	63.90	是	亩	63.9	10000
3	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费				13300.20	13300.20	是			
3.1	区位价格补偿价				5130.00	5130.00	是	m ²	22800	2250
3.2	房屋重置成新价				3600.00	3600.00	是	m ²	18000	2000
3.3	搬迁补助费				90.00	90.00	是	m ²	18000	50
3.4	停产停业补助费				1800.00	1800.00	是	m ²	18000	1000
3.5	其他				2680.20	2680.20	是			
3.5.1	附属物补偿				1440.00	1440.00	是	m ²	18000	800
3.5.2	提前签约奖				1206.00	1206.00	是			
3.5.3	控制四抢奖				34.20	34.20	是	亩	34.2	10000
4	房屋征收（拆迁）管理费				6494.05	6494.05	是			
4.1	房屋征收（拆迁）服务费				2190.29	2190.29	是			
4.2	房屋征收（拆迁）评估费				1199.86	1199.86	是			
4.3	房屋征收（拆迁）测绘费				154.06	154.06	是			
4.4	房屋征收（拆迁）招标代理服务费用				81.84	81.84	是			
4.5	拆除服务费				1912.00	1912.00	是	m ²	19120	100
4.6	建筑垃圾处理费				956.00	956.00	是	吨	191200	50.00
5	安置房损益				69979.84	69979.84	是			
6	征收（拆迁）不可预见费				18901.86	18901.86	是			
四	市政基础设施建				9288.30	9288.30				

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）
	设费用									
1	道路工程				2700.00	2700.00	是	m	3000	0.9
2	雨水工程				1050.00	1050.00	是	m	3000	0.35
3	污水工程				1050.00	1050.00	是	m	3000	0.35
4	中水工程				750.00	750.00	是	m	3000	0.25
5	供水工程				1050.00	1050.00	是	m	3000	0.35
6	供电工程（管沟）				1950.00	1950.00	是	m	3000	0.65
7	工程建设管理费				738.30	738.30	是			
7.1	设计及造价咨询费用				256.50	256.50	是			
7.2	市政规划方案编制				79.95	79.95	是			
7.3	勘察费				102.60	102.60	是			
7.4	招标代理服务费				128.25	128.25	是			
7.5	工程建设监理费				171.00	171.00	是			
五	其他费用				1497.86	1497.86				
1	围墙围挡费用				280.00	280.00	是	m	3500	800
2	保安费用				169.20	169.20	是			
3	防火除草费				471.80	471.80	是			
4	律师费				200.00	200.00	是			
5	土壤剥离费				147.42	147.42	是			
6	环保税				229.76	229.76	是			
	总投资				337717	337717				

五、资金筹措

本项目总投资估算 337717 万元，计划使用财政预算资金 141537 万元，占比 42%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 196180 万元，占比 58%。三者合计 337717 万元。

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	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	141537				141537	42%
专项债券		85000	22300	88880	196180	58%
合计	141537	85000	22300	88880	337717	100%
分年度占比	42%	25%	7%	26%	100%	

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目经营性收入合计 345876.48 万元，包括：居住用地土地出让收入 341580.63 万元，商业用地土地出让收入 4295.85 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	备注
1	居住用地土地出让收入	341580.63	
2	商业用地土地出让收入	4295.85	
合计		345876.48	

本项目可用于资金平衡的经营性建设用地面积为 15.29 公顷，地上建筑面积约 35.71 万平方米，经营性地块规划指标见下表：

表 4-2 项目地块规划指标情况表

地块编号	用地代码	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m ²)	出让收入 (万元)	出让方式	预计供应时间
PG00-0102-0089	F1	2.21	7.06	54665.67	挂牌	2027
PG00-0102-0112	R2	2.07	3.73	38434.27	挂牌	2029
PG00-0102-0114	R2	2.38	4.76	49047.47	挂牌	2028
PG00-0102-0109	R2	1.55	3.26	33591.35	挂牌	2027
PG00-0102-0123	R2	2.24	4.93	50799.16	挂牌	2027
PG00-0102-0122	R2	2.86	5.72	58939.41	挂牌	2028
PG00-0102-0118	R2	3.16	5.69	58630.27	挂牌	2029

PG00-0102-0119	B1	0.37	0.56	1768.88	挂牌	2028
合计		15.29	35.71	345876.48		

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算过程如下：

（一）土地出让价格的预测

本次预测土地价格选取北京市平谷区出让城镇住宅 4 宗，位于北京市平谷区金海湖镇 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区滨河街道 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区兴谷街道 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区王辛庄镇 R2 二类居住用地 1 宗（未参考）；商业 1 宗，考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，暂时不考虑单价增长，根据平谷区类似项目的住宅、商业用途的地价水平情况测算出上述土地平均出让楼面单价。

（二）土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块做为参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了北京市平谷区出让城镇住宅 4 宗，位于北京市平谷区兴谷街道 R2 居住用地 1 宗，金海湖镇 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区滨河街道 R2 二类居住用地 1 宗，平谷区王辛庄镇 R2 二类居住用地 1 宗。

商业 1 宗，位于平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块
PG00-0106-0106 地块 B1 商业用地。

出让信息如下：

表 4-3 周边项目成交情况表

序号	宗地名称	成交日期	规划建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	楼面单价 (万元/m ²)
1	北京市平谷区兴谷新消费综合体项目 PG00-0106-0104 地块 R2 二类居住用地	2023-6-30	46871.74	49000.00	1.05
2	北京市平谷区府前街旧城棚户区改造项目 (二期) B、D 地块 原 PG-0005-0065、PG-0005-0074 (B 地块) 原 PG00-0005-0035-01 西部 (D 地块) 原 PG00-0005-0035-01 东部 (D 地块) R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2022-5-31	76581.43	80000.00	1.04
3	北京市平谷区王辛庄镇 (二号地三期) PG00-0002-6006 地块 R2 二类居住用地	2020-9-02	85682.64	132800.00	1.55
4	北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6014 地块 R2 二类居住用地	2019-6-27	59230.00	59300.00	1.00
5	平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块 PG00-0106-0106 地块 B1 商业用地	2023-01-10	88643.78	28000	0.3158

本次评价参照实施方案、规综方案等文件，对经营性用地运用相关估价方法并参照平谷区近期审定案例，由于王辛庄镇 R2 二类居住用地楼面单价远高于其他三个地块，所以测算该项目的居住用地参考上述 3 宗土地规划情况进行预测即居住用地预估售价按 10304.09 元/m²，商业用地预估售价按 3158.71 元/m²，公共服务土地以投入成本确定。

该项目 2029 年底全部完成上市并收回资金，根据近期

土地市场情况及周边土地价格，预测项目实现土地出让收入，详细如下：

表 4-4 项目实现土地出让收入情况表

单位：万元

序号	项目名称	性质	建筑面积(万 m²)	单价 (元/m²)	土地出让 收入	备注
1	平谷二号地（二 期）土地一级开 发项目	住宅	33.15	10304.09	341580.63	
2		商业	1.36	3158.71	4295.85	
合计			34.51		345876.48	
此处可实现土地出让收入的规模 34.51 万平方米与表 4-2 总规模 35.71 万 平方米相差 1.2 万平方米，为扣除的 PG00-0102-0089 地块内不产生收入的 公交枢纽建筑规模。						

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-5 项目分年度收入表

单位：万元

收入类别	分年收入				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
经营性收入	0	139056.18	109755.76	97064.54	345876.48

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（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入					
	2027	2028	2029	2030	2031	合计
经营性收入	139056.18	109755.76	97064.54	0	0	345876.48
政府补贴收入	0	0	0	0	0	0
合计	139056.18	109755.76	97064.54	0	0	345876.48

第五章 项目运营成本分析

项目无实际运营期，待经营性土地入市后，需支付相关政策性资金合计 65784.33 万元，其中包括：电力接入工程费 3455.32 万元，市级分享收入 27670.12 万元，新增费 572.56 万元，农业土地开发资金 118.72 万元，国有土地收益基金 9180.44 万元，农田水利建设资金 8262.39 万元，教育资金 8262.39 万元，廉租住房保障资金 8262.39 万元。

一、电力接入工程费

根据《北京市电力接入工程费用纳入土地开发支出定额标准（试行）的通知》（京发改[2023]597号）规定，定额标准为电力接入工程费按照地块的用地面积，区分规划用途，确定定额标准。其中居住类 200 元/平方米，商办类 330 元/平方米。项目电力接入工程费共计 3455.32 万元。

二、市级分享收入

根据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环[2024]736号）规定，我区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 8%部分，属于市级分享收入。项目市级分享收入 27670.12 万元。

三、新增费

根据《关于印发平谷区国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（京平政发[2018]22号）规定，平谷区征收新增费标准为34元/平方米。项目新增费572.56万元。

四、农业土地开发资金

根据《关于印发平谷区国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（京平政发[2018]22号）规定，农业土地开发资金按土地出让面积、土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收登记）的15%计提，平谷区土地等别为九等，征收标准为47元/平方米，项目农业土地开发资金118.72万元。

五、国有土地收益基金

根据《关于印发平谷区国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（京平政发[2018]22号）规定，国有土地收益基金从区级土地出让收益（区级土地出让收入扣减土地开发成本）中按10%比例计提，项目国有土地收益基金9180.44万元。

六、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）、《关于从土地出让收益中计提教育资金和农田水利建设资金的补充通知》（京财经二[2015]36

号)规定,平谷区计提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、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。项目农田水利建设资金8262.39万元。

七、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)、《关于从土地出让收益中计提教育资金和农田水利建设资金的补充通知》(京财经二[2015]36号)规定,平谷区计提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%。项目教育资金8262.39万元。

八、廉租住房保障资金

根据北京市财政局《关于印发北京市廉租住房资金管理办法的通知》(京财经二[2009]315号)规定,计提廉租住房保障资金与计提农田水利建设资金口径相同。项目廉租住房保障资金8262.39万元。

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	2027 年	2028 年	2029 年	合计
土地出让净收益	112740.41	88826.41	78525.33	280092.15

注：项目土地出让收入净收益为土地出让收入减去相关政策性资金。另根据《土地储备开发项目成本预审会会议纪要》（2014 年第 5 期），项目一、二、三期按照“分期实施、统筹核算”原则，统一核算成本。经测算，项目三期分摊二期成本在应减土地成本内已扣除此部分。

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 196180 万元，其中 2025 年发行 85000 万元，债券利率 1.51%；2026 年拟发行 22300 万元，债券利率 1.67%（该利率按照测算日前五日 3 年期国债收益率平均值 1.42%，上浮 25BP，即 $1.42\% + 0.25\% = 1.67\%$ ）；2027 年发行 88880 万元，债券利率 1.67%。在债券存续期内每半年/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

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
2025	0	85000		85000			0
2026	85000			107300	1.51%	1283.5	1283.5
		22300			1.67%	0	
2027	107300			196180	1.51%	1283.5	2939.41
					1.67%	372.41	
		88880					
2028	196180			196180	1.51%	1283.5	6079.62
					1.67%	372.41	
					1.67%	1484.3	
2029	196180			173880	1.51%	1283.5	31519.83
			22300		1.67%	372.41	
					1.67%	1484.3	
2030	173880		85000	0	1.51%	1283.5	208167.63
			88880		1.67%	1484.3	

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	
2025 年			0	0	否
2026 年			1283.5	1283.5	否
2027 年	112740.41		1655.91	2939.41	是

2028 年	88826.41		3140.21	6079.62	是
2029 年	78525.33	22300	3140.21	31519.83	是
2030 年		173880	2767.8	208167.63	否
合计	280092.15	196180	11987.63	208167.63	是
本息覆盖倍数		1.35			

项目无收入期间付息及费用由平谷区财政局统筹财政资金予以上缴。

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 1.35，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 1.35 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**提升项目运营收益**。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，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。可通过表格体现。

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	252082.935	266087.5425	280092.15	294096.7575	308101.365
偿债资金合计	196180	196180	196180	196180	196180
债券还本付息额	208167.63	208167.63	208167.63	208167.63	208167.63
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	208167.63	208167.63	208167.63	208167.63	208167.63
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.35	1.41	1.48

依据当前的市场情况及数据，对未来收益和现金流下浮10%测算，本息覆盖倍数为1.2以上，项目收益可覆盖融资成本。

压力测算：当土地净收益作为影响偿还专项债券本息因素在-10%范围变动的情况下，预计项目的资金流入仍能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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规划和自然资源委员会平谷分局名下。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，北京市规划和自然资源委员会平谷分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

无其他需要说明事项。

