

# 2026 年北京市政府专项债券（七期）

## 京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园

### 专项债券项目实施方案

实施单位：北京市平谷区马坊物流基地管理委员会

主管部门：北京市平谷区马坊物流基地管理委员会

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.....	- 1 -
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.....	- 8 -
十一、项目建设运营模式.....	- 13 -
十二、项目投后管理.....	- 14 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析.....	- 15 -
一、项目实施的必要性.....	- 16 -
二、项目经济效益.....	- 19 -
三、项目社会效益.....	- 20 -
四、项目事前绩效评估情况.....	- 21 -
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	- 32 -
一、编制依据及原则.....	- 32 -
二、估算范围.....	- 33 -
三、估算说明.....	- 33 -

四、建设内容及投资估算.....	33
五、资金筹措.....	34
六、组合融资.....	35
第四章 项目收入分析.....	36
一、项目经营性收入分析.....	36
二、项目政府性基金补贴收入.....	48
三、项目收入合计（土地出让+经营性收入+口岸运营补贴）.....	49
第五章 项目运营成本分析.....	51
一、人员支出.....	51
二、运营维护费.....	51
三、维护费.....	51
四、仓储成本费用.....	51
五、折旧费.....	51
六、其他支出.....	52
七、管理费用.....	52
八、相关税费.....	52
第六章 项目收益与融资平衡方案.....	55
一、项目收益分析.....	55
二、项目融资本息.....	55
三、项目收益与融资平衡分析.....	57
四、项目收益融资平衡评价结果.....	58
第七章 项目风险控制.....	59
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	59

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	59 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	60 -
四、敏感性分析.....	61 -
第八章 还款保障情况.....	62 -
一、还款责任及保障.....	62 -
二、项目资产管理.....	62 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	63 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....	65 -
第十章 其他需要说明的事项.....	66 -



## 第一章 项目概况

京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园概算投资 209,432 万元，资金来源主要包括财政预算资金及专项债券资金。其中：计划申请专项债券总额 171,832 万元，已使用发行 144,432 万元，计划申请 27,400 万元。2026 年本期发行专项债券 27,400 万元，债券期限为 20 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。

（说明：本实施方案四舍五入的规则为小数点后第一位小于等于 4 时舍去、大于等于 5 时进位）

### 一、项目所在区域情况

马坊镇是平谷区南部门户，是平谷绿色引领带与协同创新带交汇于此。镇域面积 37.24 平方公里，人口约 2.96 万人。产城融合是平谷未来规划中的重要版图，以马坊镇为核心的京平综合物流枢纽是服务首都的综合性物流口岸，承担着服务首都经济社会高质量发展的重要使命，为把马坊镇打造成为全市生态涵养区中唯一的产城融合新市镇提供了重要的产业支撑。

紧抓现代物流产业发展契机，以打造首都物流高地为目标，在目标设定、地块调整、设施完善等方面创新布局，规划到 2035 年实现“铁路运力 1500 万吨/年+公路运力 2500 万吨/年”的绿色物流运输能力。

### 二、项目名称

京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

### 三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市平谷区马坊物流基地管理委员会，项目单位已累计使用专项债券 289,400 万元，支持项目 50 个，目前已累计支出专项债券 289,400 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 144,432 万元，目前已累计支出 144,432 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	北京市平谷区马坊物流基地管理委员会		
法定代表人	秦海滨	颁发日期	2025 年 12 月 01 日
注册资本		有效期至	2028 年 11 月 30 日
统一社会信用代码	111102265585490863		
注册地址	北京市平谷区马坊镇金河街 1 号		
经营范围			
单位类型	机关（派出机构）		
股东及持股比例	无		

北京市平谷区马坊物流基地管理委员会是依法设立并有效存续的政府机关单位，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

#### 四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市平谷区马坊物流基地管理委员会。北京市平谷区马坊物流基地管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位马坊镇人民政府、北京马坊物流基础设施开发建设有限公司、北京京平国际陆港运营发展有限公司、北京绿都京谷铁路运输有限公司、北京京津港国际物流有限公司，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北京市平谷区马坊物流基地管理委员会相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

根据北京市平谷区发展改革委《关于京平公转铁综公物流权纽产业园土地整理(一期)一级开发项目核准的批复》、《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准的批复》等批复，本项目主要建设规模和内容是：产业园（一期）土地开发整理、园区配套市政基础设施建设、铁路轨道的建设、配套综合办公楼、生产中心建设等。

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 (元/m²)	投资概算 (万元)
京平公转铁 (京津冀) 综合物流枢纽产业园 (一期) 开发项目	829 亩 (其中可出让用地 507.23 亩)		79,360
平谷地方铁路马坊站南场区场站征拆工作及新建工程建设, 建设内容为铁路线和场站办公楼	新建 3 条线路 (1 条到发线、1 条束 2 条装卸线)。总铺轨长度约为 3.24km, 场站占地总面积约为 162.3 亩 (10.82 公顷), 其中铁路自有用地 47.8 亩 (3.19 公顷)。建筑面积约为 1300 平方米 (办公楼建筑面积 1300 平方米)		20,942
平谷地方铁路马坊站北场区场站征拆工作及新建工程建设, 建设内容为铁路线和场站仓库、办公楼、门房	新建 7 条线路 (5 条到发线、1 条货物装卸线、1 条集装箱装卸线)。总铺轨长度约为 8.5km, 场站占地总面积约为 338.3 亩 (22.55 公顷), 建筑面积约为 8500 平方米 (其中站台仓库建筑面积约 7250 平方米, 办公楼建筑面积约 1200 平方米, 门卫室约 50 平方米)		81,163
北京市平谷首都食材共配中心建设, 建设内容为恒温仓库及冷库, 建设层数为 3 层, 其中一层为恒温仓库, 二层、三层为冷库。	规划设计建筑面积 9976.59 平方米		5,592
北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加工中心建设, 主要用途为仓储、肉类及蔬菜动态储备、流通加工。	建设 9715.79 平方米		6,690
北京市平谷马坊物流园区陆港西路 (陆港北一街-金果街)、陆港北二街 (陆港西路-陆港路) 道路工程, 规划为城市支路 (陆港西路、陆港北二街道路工程), 并建设配套管线。	北起金果街, 南至陆港大街, 全长约 680 米, 红线宽 25 米; 西起陆港西路, 东至陆港路, 全长约 330 米, 红线宽 20 米		4,058
北京市平谷马坊物流园区再生水厂建设, 日处理量 5000 方	对再生水厂征地、建设 3000 平方米		5,288
京平高速马坊联络线 (顺平南线-密三路) 改造工程, 包含: 主路、桥面、步道、桥梁	主路长 3670 米, 宽 21 米, 面积 77070 平方米, 其中桥面长 360 米, 宽 21 米, 面积 7560 平方米; 步道长 3670 米, 宽 2+2 米, 面积 14680 平方米, 其中桥梁段长 360 米, 宽 2+2 米, 面积 1440 平方米。		4,901
马坊 01 街区供水管线工程, 对物流基地内消防、电力、雨污水、监控等管线进行铺设, 完成升级改造	管线长度约 3.4 公里, 起点马坊镇环马北街, 终点马坊镇金果街。		1,438
合计			209,432

注: 根据项目进度重新估算项目成本。

## 六、项目投资估算

本项目概算投资 209,432 万元 (依据产业园项目包内子项目的立项数据及部分项目的更新后的成本数据, 因资金筹措为实际

补助资金和发行政府专项债券，故不含项目中立项中的财务费用）。包含工程建设费用 110,879 万元，占比 52.94%，工程建设其他费用（征地拆迁）98,553 万元，占比 47.06%；预备费 0 万元，占比 0.00%；建设期利息 0 万元，占比 0.00%；铺底流动资金 0 万元，占比 0.00%。

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	110,879	98,553	0	0	0	209,432
占比	52.94%	47.06%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金/市级补助资金 37,511 万元，占比 17.91%；镇级自有资金 89 万元，占比 0.04%；专项债券资金 171,832 万元，占比 82.05%。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平谷区马坊镇，共涉及 9 个项目，建设内容主要涉及产业园（一期）开发项目、南北铁路场区建设、园区配套基础设施建设、道路建设及改造、管线改造等方面。

## 八、建设工期及实施进度计划



1.京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（一期）开发项目分别为北、中、南场区。

园区土地整理(一期)一级开发项目，7宗土地均已出让，正在进行配套市政道路及管线工程的施工建设。截至2025年底，北场区5条路中的3条(北场小街、陆港西一路、陆港西二路)、中场区的4条(中场路、中场南街、金鸡河路、规划一路)已完成施工;北场区剩余的2条路中，北场东路完成工程量95%、英城北街完成工程量65%;南场区的2条路中，金石东路已办理完成开工证，预计2026年1月底进场施工，双寺一街为现状路，暂时满足使用要求，后续实施再沟通协商。

南场区房建部分已完成总工程量的95%，铁路部分已完成总工程量的85%。

北场区房建部分已完成总工程量的80%，铁路部分已完成总工程量的46%。

2.平谷地方铁路马坊站南场区新建工程目前正在进行施工建设，房建工程主体结构已完成，进行屋面装饰装修；铁路工程：C组料填筑完成90%，脚墙结构完成90%，走行轨桩基完成100%，走行轨基础完成80%，走行轨梁完成8%。预计2026年完成竣工验收。

3.平谷地方铁路马坊站北场区新建工程目前正在进行施工建设，房建工程主体结构已完成，进行全部装修、设备安装工程；铁路工程框架涵结构完成总量80%，挡土墙结构完成62%，脚墙

结构完成 70%，框架桥支护桩完成 100%，土方开挖完成 80%，第一作业区走行轨桩基完成 50%，走行轨基础完成 45%，第二作业区走行轨桩基完成 30%。预计 2026 年完成竣工验收。

4.北京市平谷首都食材共配中心为已建成项目，在 2021 年 3 月开工，2024 年 11 月已投入使用。目前已出租运营。

5.北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加工中心为已建成项目，在 2021 年 11 月开工，已于 2023 年 7 月完成竣工验收，12 月 11 日完成结算工作，目前已出租运营。

6.北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程为新建成项目，在 2023 年 9 月开工，2025 年 1 月 27 日完成竣工验收备案。

7.北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目为新建成项目，目前已开工建设，已完成总工程量的 45%。

8.京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程为新建成项目，在 2023 年 5 月开工，2024 年 11 月完成工程结算，道路工程已完成质保验收。

9.马坊 01 街区供水管线工程已竣工，预计 2026 年 6 月完成验收。

项目进展情况表

项目名称	各子项目名称	当前建设情况	验收情况	运营状态
京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（一期）项目	京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（一期）开发项目	北场区除英城北街（完成 65%）外其余 4 条道路均完成 95%；中场区四条道路完成施工；南场区的 2 条路中，金石东路已办理完成开工证，预计 2026 年 1 月底进场施工，双寺一街为现状路，暂时满足使用要求	部分完成验收，其余待验收	未投入使用
	平谷地方铁路马坊站南场区新建工程	2024 年 9 月 30 日开工，累计完成总体工程量 33%	未验收	未投入使用
	平谷地方铁路马坊站北场区场区征拆工作及新建工程	2024 年 9 月 30 日开工，累计完成总体工程量 27%	未验收	未投入使用
	北京市平谷首都食材共配中心	完成建设	已验收	已运营使用
	北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加	完成建设	已验收	已运营使用
	京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）	完成建设	已验收	未投入使用
	马坊零一街区供水管线工程	完成建设	正在办理竣工验收手续	未投入使用

## 九、项目审批情况

### 1.立项审批。

2021 年 4 月 30 日，北京市发展和改革委员会下发《关于京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理一期)一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2021〕63 号），总投资估算为 96,143 万元，原则上同意该项目。

2021 年 8 月 24 日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准的批复》（京平谷发改（核）〔2021〕30 号），总投资估算为 20,941.69 万元，原则上同意该项目。



2023 年 7 月 28 日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准延期的批复》（京平谷发改（核）〔2023〕29 号），原则上同意继续实施该项目。

2021 年 8 月 24 日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准的批复》（京平谷发改（核）〔2021〕31 号），总投资估算为 81,162.88 万元。原则上同意该项目。

2023 年 7 月 28 日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准延期的批复》（京平谷发改（核）〔2023〕28 号），原则上同意继续实施该项目。

2020 年 4 月 16 日，北京市平谷首都食材共配中心项目取得《项目备案证明》（京平谷发改（备）〔2021〕10 号）。

2021 年 7 月 12 日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加工中心项目核准的批复》（京平谷发改（核）〔2021〕24 号），原则上同意实施该项目。

2023 年 10 月 12 日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于北京市平谷区马坊镇 01 街区（密三路）供水管线工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京平谷发改（审）〔2023〕40 号），原则上同意实施该项目。

2023年3月10日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街-金果街）、陆港北二街（陆港西路-陆港路）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京平谷发改（审）〔2023〕6号），项目总投资4,228.72万元，原则上同意实施该项目。

2023年3月10日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京平谷发改（审）〔2023〕8号），项目总投资5,287.68万元，原则上同意实施该项目。

2022年10月9日，北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程实施方案的批复》（京平谷发改（审）〔2022〕41号），原则上同意实施该项目。

## **2.用地审批。**

2022年平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目取得《京政地字〔2022〕103号》。

2023年平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目取得《京政地字〔2022〕109号、京平政地〔2023〕9号》。

2007年北京市平谷首都食材共配中心取得《京政地字〔2007〕197号》。



2007年北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加工中心取得《京政地字〔2007〕197号》。

2023年北京市平谷马坊物流园区陆港西路(陆港北一街-金果街)、陆港北二街(陆港西路-陆港路)道路工程取得《京平政地〔2023〕2号》。

2024年5月北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目取得《京政地字〔2024〕52号》。

### 3.规划审批。

2023年平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目取得《京规自基础策划(平)函〔2023〕0029号》。

2023年平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目取得《京规自基础策划(平)函〔2023〕0030号》。

2021年北京市平谷首都食材共配中心取得《2021规自(平)简建字0001号》。

2021年北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加工中心取得《〔2021〕规自(平)建字0010号》。

2023年马坊01街区(密三路)供水管线工程取得多规会商意见《京规自基础划策(平)函〔2023〕0005号》。

2023 年北京市平谷马坊物流园区陆港西路(陆港北一街-金果街)、陆港北二街(陆港西路-陆港路)道路工程取得《2023 规自(平)建市政字 0006 号、2023 规自(平)建市政字 0007 号》。

2022 年北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目取得《京规自(平)初审函〔2022〕0003 号》。

2024 年北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目取得《2024 规自(平)建市政字 0059 号》。

#### 4.施工许可。

2021 年北京市平谷首都食材共配中心取得《2021 施(平)建字 9002 号》。

2007 年北京市平谷区农副产品动态储备暨流通加工中心取得开工手续《编号: 110117202111100000》。

2023 年北京市平谷马坊物流园区陆港西路(陆港北一街-金果街)、陆港北二街(陆港西路-陆港路)道路工程取得《[2023]施【平】市政字 0029 号》。

2024 年 5 月马坊 01 街区供水管线工程取得《2024 规自(平)建市政字 0013 号》。

2024 年 7 月平谷地方铁路马坊站南场区铁路场站线征拆及新建工程取得《2024 规自(平)建市政字 0019、0020 号》、《(2024)施(平)市政字 0026 号》。

2024 年 8 月京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(一期)一级开发(中场区)道路工程、京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(一期)一级开发(中场区)市政工程(雨水、污水、给水、再生水)施工许可证[2024]施[平]市政字 0027 号。

2024 年 3 月平谷地方铁路马坊站北场区场站征拆工作及新建工程取得《2024 规自(平)建市政字 0008、0011 号》。

2024 年 10 月北京市平谷区马坊镇 01 街区(密三路)供水管线工程取得建设施工许可证[2024]施[平]市政字 0037 号。

2025 年 1 月马坊物流园区再生水厂取得建筑工程施工许可证《[2025]施[平]市政字 0001 号》。

京平公转铁(京津冀)综合物流枢纽产业园项目符合国家产业政策及地区发展规划,手续真实有效。

## **十、债券资金使用合规性**

债券发行后,由北京市平谷区马坊物流基地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,包括工程费的其他费用及工程建设其他费用的征地、拆迁费用等。

## **十一、项目建设运营模式**

本项目建设期 6 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，主要包括负责各项目运营的行政管理、编制项目的流程、方案、收集项目信息资料，完善管理信息系统、控制运作成本、项目规划、项目组织、项目沟通、设施维护、技术更新、数据监测、安全管理等方面。

## 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。**北京市平谷区马坊物流基地管理委员会向北京市平谷区财政局上缴项目运营收益后，由北京市平谷区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。北京市平谷区马坊物流基地管理委员会负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

**资产登记管理。**专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市平谷区马坊物流基地管理委员会名下。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

马坊镇是平谷区南部门户，平谷绿色引领带与协同创新带交汇于此。镇域面积 37.24 平方公里，人口约 2.96 万人。产城融合是平谷未来规划中的重要版图，以马坊镇为核心的京平综合物流枢纽是服务首都的综合性物流口岸，承担着服务首都经济社会高质量发展的重要使命，为把马坊镇打造成为全市生态涵养区中唯一的产城融合新市镇提供了重要的产业支撑。

紧抓现代物流产业发展契机，以打造首都物流高地为目标，在目标设定、地块调整、设施完善等方面创新布局，规划到 2035 年实现 4000 万吨的货运量运力标准。

马坊镇聚焦打造高质量“增量空间”更好地适应新时代发展需要，主要包括三个方面：一是从人口和规划指标来说，预计 2035 年，马坊镇的规划人口将从现在的 3 万人增加至 5 万人，规划城乡建设用地 12.96 平方公里，是为数不多的人口和规划指标增量乡镇之一。二是从产业集群发展来说，截至目前，仅京平综合物流枢纽马坊片区就已经完成了 15 个产业地块的入市交易，出让面积达到了 2000 亩，规划建筑规模约 260 万平方米，菜鸟、正创、金隅等项目将于明年竣工。京平综合物流枢纽与中关村平谷园、农业科技创新区等园区还将加强联动发展和基础设施联通，力争实现产业链互动，价值链延伸，打造更大的产业生态。三是从公共服务配套来说，学校、养老院、卫生院、商超、公园等基础设



施完备，小龙河、小梨、中心、金平四个主题公园点缀其中，绿水环绕、绿树成荫。轨道交通“22号线”进入平谷的第一站就是马坊站，目前该线路正在加紧建设，马坊站是全线建设中最近最快的车站之一。该站点将采取TOD模式，建设具有商业、办公、文化、交通等功能的微中心，形成以交通换乘、商务商贸、居住服务等功能为主的站前服务区，营造高效有序营商环境，打造马坊镇精品城市空间。最终的目标，就是要打破园区和行政区之间的壁垒，实现马坊镇“产在城中、城在景中、人在画中”的产城人融合一体发展。

## 一、项目实施的必要性

### （一）符合国家政策导向。

项目符合国家相关政策和北京市发展战略规划要求，其实施具有必要性。

为响应“绿水青山就是金山银山”的绿色发展口号，平谷区确立了以服务首都发展为统领的“三区一口岸”功能定位，明确了以“三个打造为主题的发展路径，加速建设以农业高科技、物流“大流量”、休闲新时尚为核心的高大尚平谷。

马坊公转铁物流枢纽产业园规划落地实施，“一站三场”加速建设成为我市公铁融合一级物流枢纽、京津冀唯一国家骨干冷链物流基地，入选全国第三批示范物流园区。

为建设“高大尚”平谷，为首都运输结构调整和“双碳”目标实现贡献重要力量。锚定“大流量”，平谷区担负起服务首都新发展

格局的历史责任，为首都运输结构调整和“双碳”目标实现贡献重要力量，高标准服务好“两区”建设，打造首都物流高地的道路将越走越清晰。锚定物流高地目标，放大马坊物流基地集聚效应。

项目符合财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）及《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，符合北京市发展改革委员会和北京市财政局发布的《关于征集2024年地方政府专项债券项目有关工作的通知》中明确的投向领域，整体项目有立项批复文件，项目建设计划使用专项债，符合专项债发债条件。

## （二）高度契合地区规划。

项目依据《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2022年-2027年）》等产业发展专项规划为战略指导，并经北京市政府的专题工作会议审议通过。

北京市平谷区是服务首都的综合性物流口岸，具有连接东北、华北、西北、天津港和唐山港等东部港口地区的铁路线站既有资源功能；具有物流商贸口岸功能区基础。平谷发展铁路物流与分区“服务首都的商贸物流口岸”规划定位相适应，与北京市物流设施布局相协调，同时与铁路发展规划相吻合，且用地发展空间充足，与各专项规划的功能布局有效衔接可为运输结构调整提供足够保障。



平谷地方铁路是马坊铁路物流基地接入国铁网的重要铁路通道,平谷铁路物流基地正是契合政策发展要求,利用铁路货场及既有线路资源转型升级为具有城市配送中心功能的综合物流枢纽。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋。

北京市平谷区具有向内连接首都消费市场、向外紧邻河北省生产制造腹地以及铁路连接天津港、唐山港的区位优势，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协同发展。

京平公转铁综合物流枢纽产业园主要以京平物流枢纽建设为重点，致力于打造绿色智慧物流贸易区，持续化解九大类历史遗留问题。围绕“两站四场”，编制京平物流枢纽地块控规、市政路网等规划方案。推动 16.2 公里既有铁路线及场区改造，落实运输结构调整，深化与北汽集团、中铁特货、中铁投等主体合作，深化“属地+园区”管理模式，梳理盘活马坊地区各类资源，加快培育楼宇经济，大力发展跨境电商、口岸保税、冷链仓储、物流科技、展示交易等绿色物流产业，加快构建“公、铁、空、海多式联运的物流体系。本项目正是契合政策发展要求，利用铁路货场及物流基地既有资源转型升级为具有城市配送中心功能的综合物流枢纽园区。

### （四）能有效解决当前瓶颈问题。

经济发展对新动能的需要日益迫切，大气污染治理、运输结构调整等战略部署正在向纵深推进，信息技术即将进入以数智化为核心的迸发期。社会、经济、科技发展趋势互相叠加，促使传统物流体系进入转型升级的关键窗口。2017年北京发布实施了《北京城市总体规划(2016年-2035年)》，进一步明确了“四个中心”的城市新定位，产业结构将向高精尖方向持续迈进。作为首都社会经济发展和产业结构升级重要支撑的物流体系也必将面临更高要求。

## 二、项目经济效益

### (一) 提供公共产品，改善公共服务。

项目统筹土地、铁路、公路等发展要素，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，改善了物流等公共服务。

### (二) 促进群众就业，增加群众收入。

项目涵盖了设计、规划、施工、监理、后期运营等各个环节，包括工程师、技术人员、建筑工人、管理服务等多个岗位，创造大量就业机会，为群众提供稳定的收入来源。

### (三) 弥补发展短板，带来长远效益。

项目涉及运输、商业、用地等多领域产业链条，将产生海量数字资源，结合平谷区内丰富的物流发展要素，可为数智物流集成技术提供超大规模场景应用。进一步依托中关村科技园区平谷



园（峪口农科创、兴谷园、马坊园）、无人机产业基地、镇中心服务配套功能区等园区发展腹地的建设，可为数智物流技术和装备产品制造落地提供孵化环境和应用市场，对促进北京经济高质量发展具有重要意义。

#### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**

平谷区坚持“以物流聚产业、以平台聚要素”，坚持“大招商、招大商、招好商”、“强链、增链、补链”，着力招引一批龙头型、总部型、链条型的好企业和大项目，提升“质量、能量、体量”。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

项目统筹土地、铁路、公路等发展要素，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协同发展。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园是服务首都的综合性物流口岸，对加强民生保障、缓解大城市病，促进经济高质量发展、提高人民生活品质具有重要意义。

#### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**



项目将充分发挥集聚资源的优势，积极引导符合京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园发展的资源、资本、技术、人才等向平谷区流动，为平谷区乡村振兴增添活力、注入新动力。

#### （四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

为了加强生态环境保护，打好北京市污染防治攻坚战，北京市提出利用社会及铁路资源，通过技术创新和模式创新，打造开放共享的智慧物流信息平台+绿色集疏运网络，建立高效集约、协同共享、开放融合、绿色低碳的绿色物流体系。京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园的建设是北京绿色物流体系的主要组成部分，是提升首都物流保障能力的需要，促进了铁路运输代替污染较大的公路运输，充分发挥铁路在污染防治中的骨干作用，推动平谷区经济绿色、可持续发展。

### 四、项目事前绩效评估情况

#### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

##### 1.项目实施必要性

本项目基于《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2022年—2027年）》等产业发展专项规划为战略指导，并经北京市政府的专题工作会议审议通过，符合财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）及《做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域。

北京市平谷区具有向内连接首都消费市场、向外紧邻河北省生产制造腹地以及铁路连接天津港、唐山港的区位优势，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协调发展。

京平公转铁综合物流枢纽产业园主要以京平物流枢纽建设为重点，致力于打造绿色智慧物流贸易区，持续化解九大类历史遗留问题。围绕“两站四场”，编制京平物流枢纽地块控规、市政路网等规划方案。推动 16.2 公里既有铁路线及场区改造，落实运输结构调整，深化与北汽集团、中铁特货、中铁投等主体合作，深化“属地+园区”管理模式，梳理盘活马坊地区各类资源，加快培育楼宇经济，大力发展跨境电商、口岸保税、冷链仓储、物流科技、展示交易等绿色物流产业，加快构建公、铁、空、海多式联运的物流体系，项目实施内容符合马坊镇人民政府的实际需求。本项目已开展建设工作，已投入专项债券资金 144,432 万元，截至目前部分项目工程已竣工，已投入使用，同时与多家企业已签订合作协议。

## 2.项目实施公益性

本项目统筹土地、铁路、公路等发展要素，依托既有商贸口岸功能、铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协调发展，建设京平公转铁（京津冀）综合物流枢



纽产业园，京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园建设对平谷区发展和保障北京市物资供应等方面能够发挥比较好的作用。轨道交通 22 号线进入平谷的第一站就是马坊站，目前该线路正在加紧建设，马坊站是全线建设中最近最快的车站之一。该站点将采取 TOD 模式，建设具有商业、办公、文化、交通等功能的微中心，形成以交通换乘、商务商贸、居住服务等功能为主的站前服务区，营造高效有序营商环境，打造马坊镇精品城市空间。京平综合物流枢纽建成后与中关村平谷园、农业科技创新区等园区还将加强联动发展和基础设施联通，力争实现产业链互动，价值链延伸，打造更大的产业生态。

### 3.项目收益性

本项目的收益为配套办公用房、物流仓储设施的出租收入，铁路运营收入，土地出让收入等。

#### （1）预测配套用房出租净现金流入

①债券存续期内根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋、仓储设施出租收入为 25,463 万元。

#### ②债券存续期内项目经营成本

项目经营中需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税；折旧摊销、经营管理费用等，经测算经营成本约为 18,841 万元，其中折旧摊销费（非付现成本）11,667 万元。



③本项目债券存续期内运营可实现现金净流入为 25,463 万元  
 $18,841 \text{ 万元} + 11,667 \text{ 万元} = 18,289 \text{ 万元}$ 。

## (2) 铁路运营相关收入

本项目铁路运营收入主要包括铁路运输收入、场区装卸收入、仓储服务收入、进出库处置收入等。

①债券存续期内根据行业情况，预测铁路运营收入 228,496 万元。

## ②债券存续期内项目运营成本

项目运营过程中需发生人员工资、运营维护费、维修费、仓储成本、信息化运营费、管理费、折旧摊销及相关税金等，经测算运营成本约 154,152 万元，扣除非付现成本折旧摊销费用即运营成本为 111,369 万元。

③铁路运营成本由国际口岸运营补助资金支付，根据市财政文件（京财政预指〔2016〕311 号），将平谷口岸运营费用全额纳入市对平谷区基本需求返还，每年增长 10%，由平谷区统筹安排并妥善解决以后年度平谷口岸运行、发展过程中的各项资金问题，本次计划自 2031 年起每年口岸运营补贴的 60%用于南北场区铁路运营（自然年度补贴不超过铁路运营成本），累计补贴 16 年，补贴额合计 130,052 万元。

④可用于项目资金平衡的铁路运营收入 204,395 万元。

### (3) 土地出让净现金流入

本项目已于 2023 年底本项目内地块上市并收回资金 84,811 万元、二期) C 地块项目 PG05-0001-G001 地块和 PG05-0001-G002 地块返还成本 20,900 万元, 分摊返还成本 20,400 万元、(二期)京平全球商贸流通服务产业园马坊 E 地块预计 2026 年完成入市交易, 预计土地出让收入 17,800 亿元。基本情况如下:

①京平公转铁(京津冀)综合物流枢纽产业园开发项目总占地 829.24 亩, 可出让产业用地 507.23 亩, 可出让地上建筑面积 42.89 万平方米。

②已供应 PG05—0202—6002、6004、6017、6018 地块分摊成本返还 20,400 万元(平财经指(2021)952 号)。

③已供应京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(二期)C 地块项目 PG05-0001-G001 地块和 PG05-0001-G002 地块于 2023 年返还成本 20,900 万元, 此地块开发成本在二期承担, 仅收入用于本项目包作为还本付息来源。

④京平全球商贸流通服务产业园(马坊 E 地块)总占地 306.90 亩, 可出让地上建筑面积 13.91 万平方米, 此地块的开发成本在二期承担, 仅收入用于本项目包作为还本付息来源。

本项目可用于资金平衡土地相关收益情况见表 3。

表 3 平衡土地相关收益情况表

单位：万元

项目名称	成交情况	可出让规模 (万平方米)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	可用于资金平衡 地块相关收益
园区开发项目	已成交	42.89	2300	84,811
C 地块项目 PG05-0001-G001 地块 PG05-0001-G002 地块	已成交			20,937
京平全球商贸流通服务产业园	未成交	13.91	2100	24,143
PG05—0202—6002、6004、6017、6018 地块分摊成本				20,400
合计				150,291

项目预期收入 534,302 万元，期间运营成本 161,327 万元，收益 372,975 万元。

## (二) 项目投资合规性与项目成熟度

### 1. 项目投资合规性

2019 年 9 月国家发展改革委联合自然资源部、交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司发布《关于加快推进铁路专用线建设的指导意见》（发改基础〔2019〕1445 号），将京平物流枢纽铁路建设项目列为铁路专用线重点项目（2019—2020 年）。2020 年 1 月中国国家铁路集团有限公司正式发布《铁路物流基地发展规划及 2020—2022 年建设计划》，其中平谷马坊为一级铁路物流基地。

《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》明确了平谷区“服务首都的综合性物流口岸”的功能定位；《北京市推进运输结构调整三年行动计划》提到将平谷马坊站列为北京市“公转铁”试点枢



纽。根据《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，赋予平谷区“三区一口岸”功能定位，着力发展农业科技创新示范区建设、绿色智慧物流、旅游休闲、民生服务、无人机五大绿色产业，不断增强创新发展活力，统筹推进产业与生态、城乡、民生、文化等全面发展。

2024年3月平谷地方铁路马坊站北场区场站征拆工作及新建工程取得《2024规自（平）建市政字 0008、0011号》、2024年5月马坊01街区供水管线工程取得《2024规自（平）建市政字 0013号》、2024年7月平谷地方铁路马坊站南场区铁路场站线征拆及新建工程取得《2024规自（平）建市政字 0019、0020号》《（2024）施（平）市政字 0026号》、2024年8月京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（一期）一级开发（中场区）道路工程、京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（一期）一级开发（中场区）市政工程（雨水、污水、给水、再生水）施工许可证〔2024〕施〔平〕市政字 0027号、2024年10月北京市平谷区马坊镇01街区（密三路）供水管线工程取得建设施工许可证〔2024〕施〔平〕市政字 0037号、2025年1月马坊物流园区再生水厂取得建筑工程施工许可证《〔2025〕施〔平〕市政字 0001号》；项目前期手续比较完整，具备实施条件，马坊物流管委会在此基础上，通过公开招标的方式确定了不同的实施单位，并编制了详细的项目实施方案，方案中职责分工与管理制度、进度计划安排比较合理可行，保证了项目的有序推进。

## 2.项目成熟度

本项目 2026 年计划发债资金总额 27,400 万元，项目已取得用地及规划审核意见函、多规合一、征地批复和立项批复，且项目已处于建设期，项目已开展建设多年，物流用地已进行开发工作，配套再生水厂、公路等基础设施基本全部竣工，平谷地方铁路马坊站南北站场已开工，预计 2026 年竣工，因而具有相应的成熟度。

### （三）项目资金来源和到位可行性

按照资金募集计划，2021 年已发行政府专项债券 49,000 万元，2022 年已发行政府专项债券 48,632 万元，2023 年未发债，2024 年已发行政府专项债券 20,100 万元，2025 年已发行政府专项债券资金 26,700 万元，2026 年计划申请 27,400 万元用于本项目。

#### 1.项目资金来源

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号），专项债券期限应当与项目期限相匹配。本项目概算投资 209,432 万元，拟申请中央及市级资金 37,511 万元，镇级自有资金 89 万元，专项债券融资 171,832 万元。

#### 2.项目资金到位可行性

本项目概算投资 209,432 万元，其中申请中央及市级资金 33,318 万元，专项债融资 171,832 万元，财政投入资金 4,193 万元，镇级资金 89 万元。截至目前，已通过发行专债债券筹集资金 144,432 万元，已落实市级资金 33,318 万元，已安排土地返还资



金 4,193 万元，已落实镇级资金 89 万元。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

##### 1.项目收入预测合理性

根据融资方案和京平公转铁综合物流枢纽产业园专项债项目运营收入表，本期债券募集资金投资项目现金流入通过铁路运营收入来实现，相关预期收入为 534,302 万元，净收益为 372,975 万元，其中预期配套用房出租收入 25,463 万元、成本 18,842 万元（含非付现折旧费用 11,667 万元）、净收入 18,289 万元，预期铁路运营收入 228,496 万元、成本 154,152 万元、口岸运营补助资金弥补成本后净收入 204,395 万元，土地出让收入 150,291 万元。

##### 2.项目成本预测合理性

本项目概算投资 209,432 万元，其中工程建设及其他费用 110,879 万元，占比 52.96%；征地拆迁费用 98,553 万元，占比 47.04%。

##### 3.项目收益预测的合理性

本项目符合发债标准，收入、成本和收益分析依据基本明确，计算结论基本合理。

#### （五）债券资金需求合理性

本期债券计划用于产业园（一期）开发项目、平谷区地方铁路马坊站南场区新建工程项目等项目的市政建设、工程建设的投资支出，本项目概算投资 209,432 万元，其中：征地拆迁费用



98,553 万元，工程建设及其他费用 110,879 万元，计划发行政府专项债券总额 171,832 万元，专项债资金占概算投资金额的比例为 82.05%。2026 年计划申请专项债资金 27,400 万元，本批次申请专项债券资金 27,400 万元，期限为 20 年。

项目整体收益 372,975 万元，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 1.38 倍，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。

马坊物流基地管理委员会向区财政局上缴项目运营收益后，由北京市平谷区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。北京市平谷区马坊物流基地管理委员会负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

## （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 1.项目偿还计划可行性

本项目预期主要收入来源为配套办公用房、物流仓储设施的出租收入，铁路运营收入，土地出让收入三部分。预期配套用房出租收入 25,463 万元、成本 18,842 万元（含非付现折旧费用 11,667 万元）、净收入 18,289 万元，预期铁路运营收入 228,496 万元、成本 154,152 万元、口岸运营补助资金弥补成本后净收入 204,395 万元，土地出让收入 150,291 万元。

### 2.项目偿债风险点

本项目偿债的风险点包括：一是配套用房出租收入的未来租金价格及出租率的不确定性，周边物流运输企业落地不及时等。二是铁路运输由于其特殊性，由铁路部门管理，铁路货物运输安排不属于平谷区及马坊镇管理范围内，与铁路部门合作情况不明确。

### （七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设定基本符合专项债绩效目标的设定要求，项目产出基本涵盖了项目实施内容。

### （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （九）绩效评价结论

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，本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，项目本年度债券需求评估分数为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

项目投资估算的主要文件依据:

- 1.北京市人民政府关于研究《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2022年-2027年）》等有关工作的会议纪要；
- 2.国家发展改革委联合自然资源部、交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司发布《关于加快推进铁路专用线建设的指导意见》；
- 3.北京市发展和改革委员会下发《关于京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理一期)一级开发项目核准的批复》(京发改(核)〔2021〕63号)；
- 4.北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准的批复》(京平谷发改(核)〔2021〕30号)；
- 5.北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准延期的批复》(京平谷发改(核)〔2023〕29号)；
- 6.北京市平谷区发展和改革委员会下发《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准的批复》(京平谷发改(核)〔2021〕31号)；



7.平谷地方铁路马坊站南场新建工程及平谷地方铁路马坊站北场新建工程项目项目建议书（代可行性研究报告）等；

8.其他子项目核准备案等相关材料。

## 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，包括工程费用、工程建设其他费用、建设期利息、铺底流动资金等。

## 三、估算说明

1.工程建设投资，根据相同或类似结构的工程概算指标进行估算；

2.设备投资按目前市场造价信息或市场价预估；

3.工程建设其他费用按照工程及设备投资估算额，参照国家相关收费文件或市场价进行预计；

4.建设期利息：专项债券参照近期发行的同类债券上浮一定比例计取；

5.征地拆迁费用依据现行的拆迁补偿政策及标准预估。

## 四、建设内容及投资估算

本项目概算投资 209,432 万元（依据产业园项目包内子项目的立项数据及部分项目的更新后的成本数据），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					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	工程费用				110,879	110,879	是			
	工程费用小计				110,879	110,879	是			
二	其他费用				98,553	98,553	是			
2.1	征地、拆迁费用				98,553	98,553	是			
	其他费用小计				98,553	98,553	是			
三	基本预备费					0				
四	工程建设投资					0				
五	建设期利息				0	0				
六	铺底流动资金					0				
	项目概算投资合计				209,432	209,432				

## 五、资金筹措

本项目概算投资 209,432 万元，计划使用财政预算资金/市级补助资金 37,511 万元，占比 17.91%；镇级资金 89 万元，占比 0.04%；专项债券资金 171,832 万元，占比 82.05%，合计 209,432 万元。

依据产业园项目包内子项目的立项数据及部分项目的更新后的成本数据统计，因资金筹措为实际补助资金和发行专项债券，故不含项目中立项中的财务费用。

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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金/市级补助	1,800		8,058			27,653	37,511	17.91%
自有资金				11		78	89	0.04%
专项债券	49,000	48,632		20,100	26,700	27,400	171,832	82.05%
合计	50,800	48,632	8,058	20,111	26,700	55,131	209,432	
分年度占比	24.26%	23.22%	3.85%	9.60%	12.75%	26.32%	100.00%	

资金稳定性：

项目建成实现出租及铁路运营收入前需要支付资金利息由区财政局统筹安排资金支付。

## 六、组合融资

本项目计划使用专项债券 171,832 万元。

**融资规模。** 本项目计划申请专项债券总额 171,832 万元，已发 144,432 万元，本次计划申请 27,400 万元，期限均为 20 年，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，全部投向与工程费用、其他费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。



## 第四章 项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

本项目经营性收入包括土地整理出让收入、项目运营收入、铁路运营收入、政府性基金补贴收入，合计 534,302 万元，其中：土地出让收入 150,291 万元，项目运营收入 25,463 万元，铁路运营收入 228,496 万元，政府性基金补贴收入 130,052 万元。

#### （一）土地出让收入

本项目物流用地 8 宗，出让面积 50.21 万平方米。

1.已成交 7 宗，收入为 84,811 万元；已扣除市级分成及政策性基金。

2.已供应 PG05—0202—6002、6004、6017、6018 地块分摊分摊成本 20,400 万元。

3.已成交京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（二期）C 地块项目 PG05-0001-G001、PG05-0001-G0021 地块 20,937 万元，土地整理成本在二期核算，仅将土地返还成本作为本项目还本付息来源。

4.未成交 1 宗，预计 2026 年成交，地块可出让建筑面积 13.91 万平方米，用地性质为物流用地，地块编号 05-0003-I003。成本在二期核算，仅用项目返还成本作为还本付息来源。

预计出让情况采用市场比较法和基准地价系数修正法分别测算土地出让价格，选取合理的权重进行平均，作为未来出让价格，测算过程如下：

（1）选取园区已出让成交案例，测算出让土地出让价格  
2,336.34 元/平方米。

序号	基本信息							成交信息	
	交易文件编号	用地性质	建设用地面积(平方米)	控制建筑面积(平方米) ≤	容积率	交易方式	成交日期	成交价(万元)	单价(元/平方米)
1	京规自挂(平)工业【2022】001	W1 物流用地	48135.073	48,135.07	1.00	挂牌	2022 年 6 月 2 日	12,487.17	2,594.19
2	京规自挂(平)工业[2022]002 号	W1 物流用地	36256.68	47,133.69	1.30	挂牌	2022 年 7 月 28 日	9,897.48	2,099.87
3	京规自挂(平)工业[2022]003 号	W1 物流用地	23693.13	30,801.70	1.30	挂牌	2022 年 8 月 18 日	6,414.01	2,082.36
4	京规自挂(平)工业[2022]005 号	W1 物流用地	65332.65	117,598.77	1.80	挂牌	2022 年 11 月 1 日	25,381.96	2,158.35
5	京规自挂(平)工业 [2023]003 号	W1 物流用地	67803.74	122,046.73	1.80	挂牌	2023 年 3 月 23 日	28,300.00	2,318.78
6	京规自挂(平)工业 [2023]007 号	W1 物流用地	20171.71	26,223.22	1.30	挂牌	2023 年 8 月 22 日	5,900.00	2,249.91
7	京规自挂(平)工业[2023]008 号	W1 物流用地	36,970.34	36,970.34	1.00	挂牌	2023 年 12 月 4 日	10,540.00	2,850.93
			298363.325	428,909.52				98,920.62	2,336.34

（2）基准地价法测算土地出让价格

采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	PG05-0003-I003
1	容积率	1.9
2	用途	物流仓储
3	区片编号	IX-马坊工业园
4	区片价格(元/平方米)	880
5	开发程度修正	0
6	适用的基准地价	880
7	用途修正	1.5
8	期日修正	1.093

9	年期修正	1
10	容积率修正 (X)	0.7715
11	因素修正	1.0837
12	楼面熟地价 (元/平方米)	1206

依据上述市场比较法、基准地价系数修正法测算的土地出让价格，选取一定比例的权重调整后物流用地的出让价格为 2,110 元/平方米。

序号	项目	权重	PG05-0003-I003
1	基准地价法	0.2	1,206.00
2	市场比较法	0.8	2,336.34
3	出让价格		2,110.28

### (3) 土地预期出让收入

本项目物流用地成交价格 2,110 元/平方米考虑，土地入市出让收入为 29,354 万元。

### (4) 电力接入费

本项目电力接入测算金额约为 2,863 万元。

### (5) 市级收入的计提

依据《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，市级分享收入按入市成交价的 8% 计取，本项目土地出让市级分享收入约 2,348 万元。

扣除市级分享收入后，区级无收益，不涉及各项基金计提。

综上市级分享收入和电力接入费合计约为 5,211 万元，扣除后净收入约 24,143 万元。

土地出让相关净收入约 150,291 万元，收入明细如下：



表 4-1 项目土地出让收入情况表

序号	宗地名称宗地	交易文件编号	用地性质	成交日期	收入(万元)
1	南场区 PG05-0003-B004 地块	京规自挂(平)工业 [2022]001	W1 物流用地	2022 年 6 月 2 日	11,544
2	北场区 PG05-0001-B019 地块	京规自挂(平)工业 [2022]002 号	W1 物流用地	2022 年 7 月 28 日	9,058
3	北场区 PG05-0001-B013 地块	京规自挂(平)工业 [2022]003 号	W1 物流用地	2022 年 8 月 18 日	5,866
4	中场区 PG05-0001-H011 地块 W1 类	京规自挂(平)工业 [2022]005 号	W1 物流用地	2022 年 11 月 1 日	23,054
5	中场区 PG05-0001-H006 地块	京规自挂(平)工业 [2023]003 号	W1 物流用地	2023 年 3 月 23 日	23,899
6	中场区 PG05-0001-H001 地块 W1 物流用地	京规自挂(平)工业 [2023]007 号	W1 物流用地	2023 年 8 月 22 日	4,585
7	北场区 PG05-0001-B007 地块 W1 物流用地项目	京规自挂(平)工业 [2023]008 号	W1 物流用地	2023 年 12 月 4 日	6,805
8	PG05—0202—6002、6004、6017、 6018 地块分摊(约 350 亩)	平财经指〔2021〕952 号			20,400
9	京平全球商贸流通服务产业园 (马坊 E) PG05-0003-I003				24,143
10	京平公转铁综合物流枢纽产业 园土地整理(二期)C 地块项目 PG05-0001-G001 地块 W1 物流 用地	平财经指[2023]257 号	W1 物流用地	2023 年 12 月	3,701
11	京平公转铁综合物流枢纽产业 园土地整理(二期)C 地块项目 PG05-0001-G002 地块 W1 物流 用地	平财经指[2023]257 号	产业用地	2026 年	17,236
	总计				150,291

## (二) 配套用房出租运营收入

运营期内, 本项目运营收入合计 25,463 万元, 包括: 首都食材共配中心收入 6,281 万元、农副产品流通加工中心收入 6,635 万元、口岸功能区 AB 库收入 7,078 万元、口岸功能区 CD 库收入 5,469 万元。

表 4-2 项目运营收入情况表

单位: 万元

序号	收入类型	收入规模
合计	租金收入	25,463
1	首都食材共配中心收入	6,281
2	农副产品流通加工中心收入（2022 年验收）	6,635
3	口岸功能区 AB 库收入（依据合同）	7,078
4	口岸功能区 C、D 库收入	5,469

## **A.首都食材共配中心收入 6,281 万元**

### **1.收入定价**

本项收入定价 0.75 元/天/平方米。确定主要依据：与北京康安利丰农业有限公司销售分公司的租赁协议。

### **2.付费对象规模**

付费对象规模 9938.40 平方米。

### **3.年增长率**

（1）收费单价年增长率：合同签约为五年，到期后根据项目周边近年出租情况，本项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5% 设定。

（2）付费者规模年增长率：设定为 0%。

## **B.农副产品流通加工中心收入 6,635 万元**

### **1.收入定价**

本项收入定价 0.82 元/天/平方米。确定主要依据：与北京康安利丰农业有限公司的租赁协议。

### **2.付费对象规模**

付费对象规模 9641.78 平方米。

### **3.年增长率**

(1) 收费单价年增长率：合同到期后收入定价年增长率按照 3 年递增 5% 设定。

(2) 付费者规模年增长率：设定为 0%。

### **C. 口岸功能区 AB 库收入 7,078 万元**

#### **1. 收入定价**

本项收入定价 1.67 元/天/平方米。确定主要依据：依据现有合同。

#### **2. 付费对象规模**

付费对象规模 4720.83 平方米。

#### **3. 年增长率**

(1) 收费单价年增长率：根据项目周边近年出租情况，本项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5% 设定。

(2) 付费者规模年增长率：设定为 0%。

### **D. 口岸功能区 C、D 库收入 5,469 万元**

#### **1. 收入定价**

本项收入定价 248 万/年（折合 0.75 元/天/平方米）。确定主要依据：依据现有合同。

#### **2. 付费对象规模**

付费对象规模 9000 平方米。

#### **3. 年增长率**



(1)收费单价年增长率: 根据项目周边近年出租及本项情况, 本项目收入定价年增长率按照前 20 年无增长, 后 5 年参照首都食材共配中心同期租金。

(2) 付费者规模年增长率: 设定为 0%。

综合以上, 运营期内, 本项目分年度经营性收入如下表:

4-3 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							
		2025 年及以前	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
合计		0	0	1111	1111	1140	1154	1154	1185
首都食材共配中心收入	平方米	0	0	9938	9938	9938	9938	9938	9938
	元/平方米/天	0.00	0.00	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79
	收入小计	0	0	272	272	272	286	286	286
农副产品流通加工中心出租	平方米	0	0	9642	9642	9642	9642	9642	9642
	元/平方米/天	0.00	0.00	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.90
	收入小计	0	0	289	289	303	303	303	318
口岸功能区 AB 库出租	平方米	0	0	4721	4721	4721	4721	4721	4721
	元/平方米/天	0.00	0.00	1.75	1.75	1.84	1.84	1.84	1.93
	收入小计	0	0	302	302	317	317	317	333
口岸功能区 C、D 库出租	平方米	0	0	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	元/平方米/天	0.00	0.00	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	收入小计	0	0	248	248	248	248	248	248

续表 1:

收入类型	收入数据	分年收入							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计		1199	1199	1232	1247	1247	1281	1297	1297
首都食材共配中心收入	平方米	9938	9938	9938	9938	9938	9938	9938	9938
	元/平方米/天	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87	0.91	0.91
	收入小计	300	300	300	315	315	315	331	331
农副产品流通加工中心出租	平方米	9642	9642	9642	9642	9642	9642	9642	9642
	元/平方米/天	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00
	收入小计	318	318	334	334	334	351	351	351
口岸功能区AB库出租	平方米	4721	4721	4721	4721	4721	4721	4721	4721
	元/平方米/天	1.93	1.93	2.03	2.03	2.03	2.13	2.13	2.13
	收入小计	333	333	350	350	350	367	367	367
口岸功能区C、D库出租	平方米	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	万元/年	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	收入小计	248	248	248	248	248	248	248	248

续表 2:

收入类型	收入数据	分年收入						合计
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	
合计		1395	1411	1411	1430	1482	1482	25463
首都食材共配中心收入	平方米	9938	9938	9938	9938	9938	9938	0
	元/平方米/天	0.91	0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	0.00
	收入小计	331	347	347	347	365	365	6281
农副产品流通加工中心出租	平方米	9642	9642	9642	9642	9642	9642	0
	元/平方米/天	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	0
	收入小计	351	351	351	351	368	368	6635
口岸功能区AB库出租	平方米	4721	4721	4721	4721	4721	4721	0
	元/平方米/天	2.24	2.24	2.24	2.35	2.35	2.35	0
	收入小计	386	386	386	405	405	405	7078
口岸功能区C、D库出租	平方米	9000	9000	9000	9000	9000	9000	0
	万元/年	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	0
	收入小计	327	327	327	327	344	344	5469



### （三）铁路运营收入

本项目铁路运营收入主要包括铁路运输收入、场区装卸收入、仓储服务收入、进出库处置收入等。南北厂区铁路目前属于建设期，预计 2027 年进入投产期，2030 年进入达产期，预计 2037 年后每年可运输货物 1500 万吨。

南、北场区新建工程项目收入包括运输收入、装卸收入、仓储服务收入、进出库处置费。其中：运输收入 0.35 元/吨/公里、装卸收入 6.1 元/吨、仓储服务收入 2.2 元/平方米、进出库处置费 40 元一进出。2027 年投产期运量为运输总量的 20%，以后每年逐渐递增。

运营期内，铁路运营收入 228,496 万元，包括：运输收入 129,662 万元、装卸收入 91,806 万元、仓储服务收入 5,025 万元、进出库处置收入 2,003 万元。

表 4-4 项目运营收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	铁路运营收入	228,496
1	运输收入	129,662
2	装卸收入	91,806
3	仓储服务收入	5,025
4	进出库处置收入	2,003

#### A.运输收入 129,662 万元

##### 1.收入定价

本项收入定价 0.35 元/吨/公里。确定主要依据：现有实际运营单价。



## 2.付费对象规模

付费对象规模 1500 万吨，距离 16 千米。

## 3.年增长率

(1) 收费单价年增长率：每 5 年调整一次，增长率 3%。

(2) 付费者规模年增长率：设定为 0%。

## 4.测算过程

预计 2027 年铁路投入运营，投产期内暂按 300 万吨，此后按照运量每年递增 15%，预计 2037 年实现达到 1500 万吨。达到 1500 万吨/年的运量后每年运输收入约 9,179 万元 ( $1,500 \times 0.38 \times 16$ )，债券存续期内预计可形成运输收入 129,662 万元。

## B.装卸收入 91,806 万元

### 1.收入定价

本项收入定价 6.1 元/吨。确定主要依据：实际运营单价。

### 2.付费对象规模

付费对象规模为运输量的 60%-65%测算。

### 3.年增长率

(1) 收费单价年增长率：每 5 年调整一次，增长率 3%。

(2) 付费者规模年增长率：设定为 0%。

### 4.测算过程

按照铁路运输量的 65%测算装卸量，达到运力达到 1500 万吨/年，考虑设定的收费单价年增长率，预计最高可产生装卸年收入为 6,499 万元 ( $1500 \times 65\% \times 6.67$ )。

## **C.仓储服务收入 5,025 万元**

### **1.收入定价**

本项收入定价 2.2 元/平方米。确定主要依据：实际运营单价。

### **2.付费对象规模**

付费对象规模 3816 平方米，按照仓储用房的 70%的使用率。

### **3.年增长率**

(1) 收费单价年增长率：本项目收入定价无年增长率设定。

(2) 付费者规模年增长率：设定为 0%。

### **4.测算过程**

按照仓储用房的规模，投入运营后初始接纳存储量为 20%，逐年递增 10%，达到设定存储量后即不再增加，最高仓储收入每年可达 306 万元（ $3816 \times 2.2 \times 365$ ）。

## **D.进出库处置收入 2,003 万元**

### **1.收入定价**

本项收入定价 40 元一进出。确定主要依据：现有收入单价。

### **2.付费对象规模**

付费对象规模 30527 平方米。

### **3.年增长率**

(1) 收费单价年增长率：本项目收入定价无年增长率设定。

(2) 付费者规模年增长率：设定为 0%。

### **4.测算过程**

按照仓储纳存储量为基础，进出按照 4 次，最高进出库处置收入每年可达 122 万元（ $30527 \times 40$ ）。

综合以上，运营期内，本项目分年度铁路运营收入如下表：

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							
		2025 年及以前	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
合计		0	0	2955	3428	3966	4578	5426	6503
铁路运输收入	运输量（万吨）	0	0	300	345	397	456	525	630
	（元/吨/公里）	0.00	0.00	0.35	0.35	0.35	0.35	0.36	0.36
	收入小计	0	0	1680	1932	2222	2555	3026	3632
装卸收入	运输量（万吨）	0	0	195	224	258	297	341	409
	（元/吨）	0.00	0.00	6.10	6.10	6.10	6.10	6.28	6.28
	收入小计	0	0	1190	1368	1573	1809	2143	2571
仓储服务费用	平方米	0	0	3816	3816	3816	3816	3816	3816
	元/天/平方米	0.00	0.00	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
	收入小计	0	0	61	92	123	153	184	214
进出库处置费	数量	0	0	30527	30527	30527	30527	30527	30527
	单价	0	0	40	40	40	40	40	40
	收入小计	0	0	24	37	49	61	73	85

续表 1:

收入类型	收入数据	分年收入							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计		7787	9318	11148	13677	15650	15650	15650	15650
铁路运输收入	运输量（万吨）	756	907	1088	1306	1500	1500	1500	1500
	（元/吨/公里）	0.36	0.36	0.36	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37
	收入小计	4358	5230	6276	7757	8912	8912	8912	8912
装卸收入	运输量（万吨）	491	589	707	849	975	975	975	975
	（元/吨）	6.28	6.28	6.28	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
	收入小计	3086	3703	4443	5492	6310	6310	6310	6310



收入类型	收入数据	分年收入							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
仓储服务费用	平方米	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816
	元/天/平方米	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
	收入小计	245	276	306	306	306	306	306	306
进出库处置费	数量	30527	30527	30527	30527	30527	30527	30527	30527
	单价	40	40	40	40	40	40	40	40
	收入小计	98	110	122	122	122	122	122	122

续表 2:

收入类型	收入数据	分年收入						合计
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	
合计		16106	16106	16106	16106	16106	16577	228496
铁路运输收入	运输量(万吨)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	0
	(元/吨/公里)	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.39	0.00
	收入小计	9179	9179	9179	9179	9179	9454	129663
装卸收入	运输量(万吨)	975	975	975	975	975	975	0
	(元/吨)	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.87	0.00
	收入小计	6499	6499	6499	6499	6499	6694	91806
仓储服务费用	平方米	3816	3816	3816	3816	3816	3816	0
	元/天/平方米	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	0.00
	收入小计	306	306	306	306	306	306	5025
进出库处置费	数量	30527	30527	30527	30527	30527	30527	0
	单价	40	40	40	40	40	40	0
	收入小计	122	122	122	122	122	122	2003

## 二、项目政府性基金补贴收入

根据《北京市财政局关于下达平谷区国际口岸运营相关补助资金的通知》（京财预指〔2016〕311号），将平谷口岸运营费用全额纳入市对平谷区基本需求返还，每年增长10%，由平谷区

统筹安排并妥善解决以后年度平谷口岸运行、发展过程中的各项资金问题,本次计划自 2031 年起每年口岸运营补贴的 60%用于南北场区铁路运营(自然年度补贴不超过铁路运营成本),累计补贴 16 年,补贴额合计 130,052 万元。

**4-6 项目分年度政府性基金补贴收入表**

单位: 万元

分年政府性基金补贴收入额								
2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
0	0	0	0	0	0	0	0	0
2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
0	4,836	5,320	5,852	6,437	7,081	7,789	8,568	8,932
2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
8,975	9,027	9,283	9,358	9,448	9,555	9,684	9,905	130,052

### 三、项目收入合计(土地出让+经营性收入+口岸运营补贴)

综上,债券存续期内,本项目分年度收入(经营性收入+口岸运营补贴)如下表:

**4-7 项目分年度收入合计表**  
(土地整理+经营性收入+南北厂区运营收入)

单位: 万元

收入类别	分年收入								
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营性收入	20400	49522	56227	0	0	24143	4066	4539	5107
政府补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	20400	49522	56227	0	0	24143	4066	4539	5107
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年

经营性收入	5732	6580	7688	8986	10518	12379	14924	16897	16931
政府补贴收入	0	4836	5320	5852	6437	7081	7789	8568	8932
合计	<b>5732</b>	<b>11416</b>	<b>13008</b>	<b>14838</b>	<b>16955</b>	<b>19460</b>	<b>22713</b>	<b>25465</b>	<b>25863</b>
收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
经营性收入	16947	16947	17501	17517	17517	17537	17588	18058	404250
政府补贴收入	8975	9027	9283	9358	9448	9555	9684	9905	130052
合计	<b>25922</b>	<b>25974</b>	<b>26784</b>	<b>26875</b>	<b>26965</b>	<b>27092</b>	<b>27272</b>	<b>27963</b>	<b>534302</b>



## 第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 161,327 万元，包括：出租运营成本 7,174 万元、铁路运营成本 154,152 万元。其中主要涉及人员工资、运营维护、折旧费用、管理费用、财务费用、相关税费等。主要如下：

### 一、人员支出

本项目债券存续期内铁路运营人员费用 10,823 万元，达到达产期后预计需要 35 名人员，工资水平参照公司现有薪酬水准。

### 二、运营维护费

本项目债券存续期内运营维护费分为固定成本和可变成本，固定成本为南北场区铁路线路维护费等，每年固定成本 45 万元/公里，预计维护费 1.7 万元/吨，测算预计运营维护费 58,504 万元。

### 三、维护费

维护费按照南北场区的投资额的 10% 测算，预计维护费 5,783 万元。

### 四、仓储成本费用

仓储成本按照装卸收入、仓储服务收入及进出库处置收入的 20% 测算，预计仓储成本费用 29,650 万元。

### 五、折旧费

房屋及建筑物年限 50 年，设备 20 年，净残值为 5%，经测算折旧费 42,783 万元。

## 六、其他支出

本项目其他支出 1,922 万元。

## 七、管理费用

本项目出租运营部分按照经营收入为基数，费率 8% 计取，则管理费用为 2,037 万元；铁路运营部分管理费用按照收入的 1.5% 计取，管理费用 3,427 万，合计管理费用为 5,464 万元。

## 八、相关税费

本项目房产税出租运营部分房产税按照经营收入为基数，费率 12% 计取，则房产税为 3,056 万元，所得税、增值税及附加 2,082 万元，合计为 5,137 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

支出类型	支出数据	分年支出												
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(铁路运营+出租运营) 合计		0	0	0	0	0	0	4694	5198	5565	5891	6014	6374	6699
人员支出	人数	0	0	0	0	0	7	7	18	28	35	35	35	35
	人均支出	0					18	18	17	18	18	18	18	18
	支出小计	0	0	0	0	0	0	117	293	468	585	585	585	585
动力材料支出	运营维护费	0	0	0	0	0	0	1590	1667	1754	1856	1972	2150	2364
	维修费	0	0	0	0	0	0	69	76	84	92	102	112	123
	仓储成本	0	0	0	0	0	0	383	449	523	607	720	861	1029
	折旧费	0	0	0	0	0	0	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139
	其他支出	0	0	0	0	0	0	0	170	170	170	40	40	40
	支出小计	0	0	0	0	0	0	4298	4793	5139	5449	5557	5887	6280
合作分成	分成比例													
	支出小计													
管护支出	管理费	0	0	0	0	0	0	44	51	59	69	81	98	117
税费支出		0	0	0	0	0	0	53	55	56	58	59	61	62
1 铁路运营成本小计		0	0	0	0	0	0	4396	4899	5254	5575	5698	6046	6459
出租房屋成本	税金及附加													
	房产税	0	0	0	0	0	0	133	133	137	138	138	142	144
	所得税	0	0	0	0	0	0	76	76	82	85	85	91	0
	经营管理费用	0	0	0	0	0	0	89	89	91	92	92	95	96
2 出租运营成本小计		0	0	0	0	0	0	298	298	310	316	316	328	240



支出类型	支出数据	分年度运营（续）													合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
（铁路运营+出租运营）合计		7284	7883	8627	9249	9299	9348	9400	9695	9777	9866	9982	10131	10352	161327
人员支出	人数	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
	人均支出	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
	支出小计	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	10823
动力材料支出	运营维护费	2621	2930	3300	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	58504
	维修费	135	149	164	180	216	259	311	374	448	538	646	775	930	5783
	仓储成本	1227	1462	1776	2021	2021	2021	2021	2078	2078	2078	2078	2078	2137	29650
	折旧费	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	2139	42783
	其他支出	40	40	40	40	40	40	40	170	170	170	170	170	170	1922
	支出小计	6747	7304	8003	8595	8631	8675	8726	8976	9050	9140	9248	9377	9590	149465
合作分成	分成比例														
	支出小计														
管护支出	管理费	140	167	205	235	235	235	235	242	242	242	242	242	249	3427
税费支出		64	65	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1259
1 铁路运营成本小计		6951	7536	8274	8896	8932	8975	9027	9283	9358	9448	9555	9684	9905	154152
出租房屋成本	税金及附加														0
	房产税	144	148	150	150	154	156	156	167	169	169	172	178	178	3056
	所得税	94	101	104	104	110	114	114	133	136	136	140	150	150	2082
	经营管理费用	96	99	100	100	102	104	104	112	113	113	114	119	119	2037
2 出租运营成本小计		334	347	353	353	367	373	373	412	419	419	426	447	447	7174

## 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，项目收入约 534,302 万元，运营支出约 161,327 万元，收益约 372,975 万元，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
项目收入	20,400	49,522	56,227	-	-	24,143	4,066	4,539	5,107
运营支出	-	-	-	-	-	-	4,694	5,198	5,565
收益	20,400	49,522	56,227	-	-	24,143	-628	-658	-458
类别	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
项目收入	5,732	11,416	13,008	14,838	16,955	19,460	22,713	25,465	25,863
运营支出	5,891	6,014	6,374	6,699	7,284	7,883	8,627	9,249	9,299
收益	-159	5,402	6,634	8,139	9,671	11,577	14,086	16,216	16,564
类别	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
项目收入	25,922	25,974	26,784	26,875	26,965	27,092	27,272	27,963	534,302
运营支出	9,348	9,400	9,695	9,777	9,866	9,982	10,131	10,352	161,327
收益	16,574	16,574	17,089	17,098	17,099	17,110	17,141	17,611	372,975

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 171,832 万元，其中已发行债券 144,432 万元，本批次申请专项债券资金 27,400 万元，预计发行 20 年期债券的利率为 2.51%(该利率按照 2026 年 1 月 7 日的二十年期国债收益率五日均线上浮 25BP，即  $2.2609\%+0.25\%=2.51\%$ )，



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	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	2021 年		49,000		49,000	3.52%	-	-
2-1	2022 年	49,000	46,310		97,632	3.23%	1,725	1,725
2-2	2022 年		2,322			2.59%		
3	2023 年	97,632			97,632		3,281	3,281
4	2024 年	97,632	20,100		117,732	2.41%	3,281	3,281
5	2025 年	117,732	26,700		144,432	1.96%	3,765	3,765
6	2026 年	144,432			171,832	2.51%	4,288	4,288
7	2027 年	171,832		2,322	169,510	债券存续期对应的利率计息	4,976	7,298
8	2028 年	169,510			169,510		4,916	4,916
9	2029 年	169,510			169,510		4,916	4,916
10	2030 年	169,510			169,510		4,916	4,916
11	2031 年	169,510			169,510		4,916	4,916
12	2032 年	169,510			169,510		4,916	4,916
13	2033 年	169,510			169,510		4,916	4,916
14	2034 年	169,510			169,510		4,916	4,916
15	2035 年	169,510			169,510		4,916	4,916
16	2036 年	169,510			169,510		4,916	4,916
17	2037 年	169,510			169,510		4,916	4,916
18	2038 年	169,510			169,510		4,916	4,916
19	2039 年	169,510			169,510		4,916	4,916
20	2040 年	169,510			169,510		4,916	4,916
21	2041 年	169,510		49,000	120,510		4,916	53,916
22	2042 年	120,510		46,310	742,00		3,191	49,501
23	2043 年	742,00			74,200		1,695	1,695
24	2044 年	74,200		20,100	54,100		1,695	21,795
25	2045 年	54,100		26,700	27,400		1,211	27,911
26	2046 年	27,400		27,400	0		688	28,088
合计	--	0		171,832			98,622	270,454



### 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	
2021 年	20,400		0	0	是
2022 年	49,522		1,725	1,725	是
2022 年					
2023 年	56,227		3,281	3,281	是
2024 年			3,281	3,281	否
2025 年			3,765	3,765	否
2026 年	24,143		4,288	4,288	是
2027 年	-628	2,322.00	4,976	7,298	否
2028 年	-658		4,916	4,916	否
2029 年	-458		4,916	4,916	否
2030 年	-159		4,916	4,916	否
2031 年	5,403		4,916	4,916	是
2032 年	6,634		4,916	4,916	是
2033 年	8,139		4,916	4,916	是
2034 年	9,670		4,916	4,916	是
2035 年	11,577		4,916	4,916	是
2036 年	14,086		4,916	4,916	是
2037 年	16,216		4,916	4,916	是
2038 年	16,564		4,916	4,916	是
2039 年	16,574		4,916	4,916	是
2040 年	16,574		4,916	4,916	是
2041 年	17,089	49,000.00	4,916	53,916	否
2042 年	17,099	46,309.90	3,191	49,501	否
2043 年	17,099	-	1,695	1,695	是
2044 年	17,110	20,100.00	1,695	21,795	否
2045 年	17,141	26,700.00	1,211	27,911	否
2046 年	17,612	27,400.00	688	28,088	否
合计	372,975	171,832.00	98,622	270,454	是
本息覆盖倍数		1.38			

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 1.38，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。项目建成实现出租及铁路运营收入前需要支付资金利息由区财政统筹安排资金支付。

#### 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 1.38 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，在测算项目概算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，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。

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%	0%	10%
经营净收益	335,678	372,975	410,273
经营收入偿还的债券本息额	270,454	270,454	270,454
债券本息覆盖率	1.24	1.38	1.52



## 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平谷区马坊物流基地管理委员会名下。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，北京市平谷区马坊物流基地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。

