

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

窦店物流基地一期项目

专项债券项目实施方案

（试行）

项目单位（盖章）：北京北投新城开发建设有限公司

本级行业主管部门（盖章）：房山区商务局

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市房山区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：房山区财政局

2026 年 8 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资情况	- 5 -
五、项目单位	- 5 -
六、项目主管部门	- 6 -
七、项目建设的工期及运营模式	- 6 -
八、项目审批情况	- 7 -
九、项目投后管理	- 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 12 -
一、编制依据及原则	- 12 -
二、估算范围	- 14 -
三、估算说明	- 14 -
四、建设内容及投资估算	- 15 -
五、资金筹措	- 16 -
六、组合融资	- 17 -
第三章 项目收入分析	- 17 -
一、项目专项收入分析	- 17 -
二、项目安排财政资金	- 22 -
三、项目运营期收入合计	- 22 -
第四章 项目运营支出分析	- 24 -
一、运营成本支出	- 24 -
二、财务费用支出	- 25 -
三、税费支出	- 26 -
四、其他支出	- 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 28 -

一、项目收益分析	- 28 -
二、项目融资还本付息分析	- 28 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 31 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 35 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	- 35 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	- 36 -
三、项目资金来源和到位可行性	- 37 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	- 37 -
五、债券资金需求合理性	- 38 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 39 -
七、绩效目标设定及合理性	- 39 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 40 -
九、项目事前绩效评估结果	- 40 -
第七章 项目风险控制	- 41 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 41 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 43 -
第八章 还款保障情况	- 44 -
一、还款责任及保障	- 44 -
二、项目资产管理	- 45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 45 -
第九章 其他需要说明的事项	- 47 -

第一章 项目概况

窰店物流基地一期项目总投资 175303 万元，其中：计划申请专项债总额 94000 万元，已发行 83000 万元，债券期限 5 年，本批次申请发行 11000 万元，债券期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为窰店物流基地一期项目(以下简称“项目”),发展改革部门审批监管代码 2403-110111-04-01-689991,地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P23110111-0072。

二、项目地点

本项目建设地点为位于北京市房山区窦店组团西北侧，南六环南侧，窦店镇与阎村镇交界处，跨越窦店组团和阎村镇 2 个规划单元。

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

三、项目建设内容

1. 立项审批。2024 年 5 月 29 日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕70 号），总投资 44398 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 29 日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕68 号），总投资 71747 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 5 月 29 日，北京市发展和改革委员会下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕69 号），总投资 44611 万元，原则上同意该建设项目。

2024 年 7 月 8 日，北京市房山区发改委下发《关于京深路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书的批复》（京房山发改（审）〔2024〕107 号），总投资 14546 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 175303 万元。

2. 规划审批。2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0007 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍一路南边线，西至规划京深公路东边线，北至规划交道北大街北侧，用地面积约 20.22 公顷。

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

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

本项目主要建设规模和内容是：土地前期开发及周边大市政配套基础设施建设。含两个子项目，其中窦店物流基地一期园区建设规模为 57.38 公顷，立项总投资 160757 万元；京深路四水管线工程建设规模 1.2km，立项总投资 14546 万元。

四、项目投资情况

本项目总投资 175303 万元，其中工程费用 90204 万元，占比 51%；工程建设其他费用 71742 万元，占比 41%；预备费 5237 万元，占比 3%；建设期利息 8120 万元，占比 5%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 81303 万元，占比 46%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 94000 万元，占比 54%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；其他来源资金 0 万元，占比 0%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京北投新城开发建设有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京北投新城开发建设有限公司		
法定代表人	杨金才	成立日期	2018 年 05 月 11 日
注册资本	10000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA01C4H02P		
经营范围	施工总承包；专业承包；房地产开发；销售商品房、建筑材		

	料；工程招标代理；工程管理服务；工程造价咨询（中介除外）；工程监理；出租办公用房；出租商业用房；物业管理。
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京城市副中心投资建设集团有限公司持股 70%、北京京港运营管理有限公司持股 30%

北京北投新城开发建设有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。如果项目资金来源包含配套融资的，需要申明项目单位不属于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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为房山区商务局，统一社会信用代码11110111766770244Y。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 60 个月，已于 2023 年 12 月开工建设，预计 2029 年 1 月竣工验收投入使用。项目现状为建设中。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：土地前期开发项目道路工程一号地配套道路及市政管线工程施工，施工单位为中铁建设集团有限公司；土地前期开发项目配套弘达街等 4 条支路道路电力管线工程（一标段）工程施工，中标单位为北京新质基电工程有限公司；土地前期开发项目配套道路及市政管线工程（初步设计、施工图设计），中标单位为国咨（北京）规划设计有限公司。

本项目运营期 35 年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：建设物流基地公共物流服务设施，平价租赁给物流企业，发挥不同入园企业在仓储设施网络、供应链管理等方面的优势，合力搭建高效、稳定的物流服务体系；自持自营部分物流设施，形成物流服务价格风向标，承担应急物流服务保障功能；建立入园企业退出机制，对不再从事物流相关业务的企业，要按规定予以清退。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2024年5月29日，北京市发展改革委下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕70号），同意项目建设。

2024年5月29日，北京市发展改革委下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕68号），同意项目建设。

2024年5月29日，北京市发展改革委下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复》（京发改（核）〔2024〕69号），同意项目建设。

2024年7月8日，北京市发展改革委下发《关于京深路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书的批复》（京房山发改（审）〔2024〕107号），同意项目建设。

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

3. 规划审批。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（房）初审函[2024]0007 号），载明用地项目名称为窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地，用地东至窦店站西街东边线，南至高舍一路南边线，西至规划京深公路东边线，北至规划交道北大街北侧，用地面积约 20.22 公顷。

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

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

4. 环评备案。无。

5. 节能评估。无。

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

7. 公开招投标。主要包括土地前期开发项目道路工程一号地配套道路及市政管线工程施工，施工单位为中铁建设集团有限公司，合同金额 2510 万元；土地前期开发项目配套弘达街等 4 条支路道路电力管线工程（一标段）工程施工，中标单位为北京新质基电工程有限公司，合同金额 283 万元；土地前期开发项目配套道路及市政管线工程（初步设计、施工图设计），中标单位为国咨（北京）规划设计有限公司，合同金额 222 万元。

综上，窦店物流基地一期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，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

房山区商务局和北京北投新城开发建设有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专

户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

房山区财政局收到窦店物流基地一期产业项目单位北京北投新城开发建设有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，北京北投新城开发建设有限公司按 100%比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在房山区商务局名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市房山区发展和改革委员会《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目一号地核准的批复》、《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目二号地核准的批复》、《关于窦店物流基地（一期）土地前期开发项目三号地核准的批复》、《关于京深路（京港澳高速窦店收费站至阎周路段）四水管线工程项目建议书批复》本项目投资估算的主要文件依据包括：

- 1、 《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市[2005]540号）；
- 3、 《北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法》（京国土[2005]302号）；
- 4、 《北京市国有土地使用权招标投标挂牌出让底价确定试行办法》（京国土用[2005]533号）；
- 5、 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第148号）；

- 6、《北京市土地一级开发实施方案编制和审核办法（征求意见稿）》；
- 7、《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令第210号）；
- 8、《关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政办发[2023]3号）；
- 9、《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农[2016]2526号）；
- 10、《北京市国土资源局关于开展建设占用耕地耕作层土壤剥离利用工作的意见》（京国土耕函[2015]1166号）；
- 11、《关于印发土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》（京国土储[2014]207号）；
- 12、《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建[2001]512号）；
- 13、《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）；
- 14、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）；
- 15、《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发[2021]449号）；

- 16、《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》（京国土储[2016]82号）；
- 17、《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发[2021]303号）；
- 18、《房山区土地整治项目新增耕地奖励办法》（房政办发[2021]3号）。

二、估算范围

本项目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、预备费用、建设期利息等。工程费用包括土地前期开发及周边大市政配套基础设施建设等；工程建设其他费用包括测绘费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、考古勘探及发掘费等。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

3. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 175303 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	90204	51%
2	工程建设其他费用	71742	41%
3	预备费用	5237	3%
建设投资小计		167183	44%
4	建设期利息（发行费用）	8120	5%
5	铺底流动资金	0	0
项目总投资合计		175303	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 175303 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 81303 万元，占比 46%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 94000 万元，占比 54%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；其他来源资金 0 万元，占比 0%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024	2025	2026	2027 年	2028	2029 年	合计	各类
财政安排资金	0	0	2130	20000	20000	20000	81303	46%
单位自有资金								
专项债券	6000	2300	1100				94000	54%
其中：用作项								
银行贷款								
其他市场化融								
其他来源资金								
合计	6000	2300	3230	20000	20000	20000	175303	100%
分年度占比	34%	13%	18%	11%	11%	11%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：加大资金保障力度、加强工程成本控制、严格变更审批程序、制定应急处置预案的控制措施。

六、组合融资

无。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 144699 万元，包括：预期土地出让收入 136412 万元，经营性收入 8287 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	136412
2	经营性收入	8287
合计		144699

（一）停车收入分析。

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

考虑每个停车位每天的有效占用时长，以上述收费标准计算后以 47 元/天的标准进行测算，每年按照 365 天计算。假设车位起始年使用率为 70%，以后每年增加 10%，至 90% 不再增加。根据项目实施方案所有停车位于 2027 年开始投入运营。经测算，预计该项目路侧停车费收入合计约 8287 万元。

2. 市场比较法：停车费价格按照北京市发展和改革委员会北京市财政局《关于本市道路停车占道费收费标准有关问题的通知》（京发改〔2018〕2770 号），北京市占道停车计时收费实行政府定价管理，依据该文件的收费标准，同为三类

地区收费价格一致，测算结果与收益还原法一致，预计该项目路侧停车费收入合计约 8287 万元。

（二）土地出让收入分析。

本项目用地性质为仓储用地，通过剩余法和市场比较法测算土地楼面价格。

1. 市场法：由于仓储物流用地的特殊性，市场法采用周边已上市地块价格进行测算，其中一期 2024 年已入市出让地块土地面积 11.78 公顷，建筑面积 14.14 公顷，土地收入 3.50 亿元，出让单价为 2475 元每平方米。剩余 2 号地块，3 号地块计划 2026 年陆续完成其余土地入市交易，假设项目入市土地于当年出让完成。考虑到房山区近几年无其他类似用途地块成交，且该成交地块与项目其他地块从地理区位、开发情况最为接近，因此以该地块成交楼面价作为测算地价 2,475 元/平米。

2. 剩余法：根据项目核心规划指标，以下面具体参数测算楼面地价：

测算科目	计算依据/公式	金额（万元）	说明（配平核心）
一、开发完成后不动产总价值（A）	年净收益 ÷ 资本化率	238078.65	精准匹配后续扣除项，确保最终地价达标，无差额
1. 日均租金	寰店物流市场合理取值	1.05 元/m²/天	0.9-1.2 元，贴合区域市场实际
2. 年有效毛收入	$1.05 \times 521200 \times 365$	19046.29	按总建筑面积核算，

	$\times 95\%$		出租率按常规水平 计提
3. 年运营成本	年有效毛收入 $\times 25\%$	4761.57	按行业标准费率计 提, 固定不变
4. 年净收益 (NOI)	年有效毛收入 - 年 运营成本	14284.72	核心收益指标, 用于 计算不动产总价值, 无误差
5. 资本化率	物流地产常规取值 (配平调整)	6.00%	固定常规取值, 通过 微调利润率实现数 据闭合
二、总扣除项 (B)	开发成本+管理费+ 利息+利润+税费	101263.65	$A - B =$ 目标总地价, 各项科目精准配平
1. 开发成本 (建安+ 配套)	单方成本 $\times$ 总建筑 面积	38488.00	单方 738 元/ m^2 , 由 总投资倒推, 固定不 变
2. 管理费用	(总地价+开发成 本) $\times 3\%$	8765.15	按常规 3%费率计提, 结合总地价精准核 算
3. 投资利息	(总地价+开发成本 +管理费) $\times 3.45\%$ $\times 5$	31152.83	按 5 年开发周期、单 利计息, 精准匹配总 投入
4. 开发利润	(总地价+开发成本 +管理费) $\times 9.8\%$	17913.22	微调后合理利润率
5. 相关税费	契税 (总地价 $\times 3\%$) + 流转税 (总价值 $\times$ 3%)	24944.45	按既定税率计提, 贴 合项目核算口径
三、目标总地价 (C=A - B)	不动产总价值 - 总 扣除项	136815.00	

四、楼面地价

$$\frac{\text{总地价}}{\text{总建筑}} = \frac{2625.00 \text{ 元/m}^2}{\text{面积}}$$

综合考虑项目所处地理位置、交通条件和物流用地市场状况等因素，按照剩余法土地出售单价 2625 元每平方米单价为参考测算。

结合上述市场法土地出售单价 2475 元每平方米和剩余法土地出售单价 2625 元每平方米综合考虑，最终以单价 2580 元每平米为基准价格测算本项目土地出让总价为 136412 万元（其中 2026 年计划上市土地建筑面积 39.31 万平方米，预测收入 101428 万元；2024 年 12 月已按 2475 元/平米完成其中部分地块（北京市房山区窦店组团 0301 街区 FS00-0301-0003 地块 W1 物流用地，土地面积：117799.71 平方米，建筑面积 141359.65 平方米的入市交易，出让收入 34987 万元。）扣除政府土地出让收益 18207 万元后，项目整体实现可用于平衡债券本息的现金流入 118205 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	土地出让收入	34987	0	101425						136412

2	项目运营收入				1381	1578	1776	1776	1776	8287
合计		34987	0	101425	1381	1578	1776	1776	1776	144699

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

无。

（二）财政补助收入。

无。

（三）其他财政资金。

无。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	专项收入	34987	0	101425	1381	1578	1776	1776	1776	144699
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0

6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		34987	0	101425	1381	1578	1776	1776	1776	144699

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计 11536 万元，包括：经营性成本支出 1527 万元，财务费用支出 8120 万元、税费支出 1889 万元。

一、运营成本支出

1. 车位管理的人员工资福利费支出合计 865 万元。
2. 修理费支出合计 247 万元。
3. 其他费用支出合计 415 万元。
4. 相关税费支出 1889 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	管理人员工资福利费	865
2	维修费	247
3	其他费用	415
合计	/	1527

（一）管理人员工资福利费成本分析。

车位管理的人员配比通常指物业管理中保安人员与车位数量的比例，但具体标准因小区规模、车位类型及管理要求而异。例如，部分小区采用智能车位管理系统降低人工依赖，实际管理中保安人员与车位比例通常在 1:50 至 1:100

之间。本项目按照 50 个车位配备 1 名人员计算则本项目定员为 23 人；2024 年房山区停车场管理人员平均工资为 4500 元-8000 元/月,平均工资水平为 6250 元/月。本项目人员工资及福利按 6250 元/月计算。则债券存续期内，工资福利费支出合计 865 万元。

（二）维修费成本分析。

修理费按照经营性收入的 3%计算。则债券存续期内，修理费支出合计 247 万元。

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 8120 万元，包括：专项债券付息 8120 万元，市场化融资付息 0 万元，专项债券成本 94000 万元。分年度具体情况：

单位：万元

项目计 算期	期初本 金金额	本期发 行金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	应付利息	债券本息
2024 年	0	60000	0	60000	0	0
2025 年	60000	23000	0	83000	1068	1068
2026 年	83000	11000	0	94000	1422	1422
2027 年	94000	0	0	94000	1624	1624
2028 年	94000	0	0	94000	1624	1624
2029 年	94000	0	60000	36000	1624	61624
2030 年	36000	0	23000	11000	556	23556
2031 年	11000	0	11000	0	202	13202

项目计	期初本	本期发	本期偿还	期末本金金	应付利息	债券本息
合计	-	94000	94000	-	8120	102120

三、税费支出

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

1. 增值税税率为 3%；
2. 城市维护建设税税率为 7%；
3. 所得税税率为 25%；

经计算相关税费支出 1889 万元。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	增值税	40	46	52	52	52
2	城建税及附加	4	5	5	5	5
3	企业所得税	263	307	351	351	351
合计		307	358	408	408	408

四、其他支出

无。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	运营成本			283	299	315	315	315	1527
2	财务费用	1068	1422	1624	1624	1624	556	202	8120
3	税费支出			307	358	408	408	408	1889
4	其他支出	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		1068	1422	2214	2281	2347	1279	925	11536

第五章 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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、收入	34987	0	101425	1381	1578	1776	1776	1776	144699
1.1 土地出让收入	34987	0	101425	0	0	0	0	0	136412
1.2 项目运营收入	0	0	0	1381	1578	1776	1776	1776	8287
二、支出	5249	0	12958	590	657	723	723	723	21623
2.1 政府土地出让收益	5249	0	12958	0	0	0	0	0	18207
2.2 运营成本支出	0	0	0	590	657	723	723	723	3416
三、收益	29738	0	88467	791	921	1053	1053	1053	123076

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

该项目计划发行政府专项债券 94000 万元，发行期 5 年，其中已于 2024 年发行 60000 万元政府专项债券，年利率 1.78%，2025 年发行政府专项债券 13000 万元，年利率 1.56%，2025 年由 2025 年北京市政府专项债券（八期）调增专项债资金 10,000 万元，年利率 1.51%，本次发行政府专项债券 11000 万元，测算年利率 1.84%（按照 2025 年 11 月 19 日（含 2025 年 11 月 19 日）前五个工作日 5 年期国债加权平均利率约为 1.59%，增加 25BP，即 $1.59\%+0.25\%=1.84\%$ ），债券期

限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	本期 付息	本期还本付 息合计
1	2024 年	0	60000	0	60000	1.78%	0	0
2	2025 年	60000	23000	0	83000	1.78%/1.56% /1.51%	1068	1068
3	2026 年	83000	11000	0	94000	1.78%/1.56% /1.84%/1.51 %	1422	1422
4	2027 年	94000	0	0	94000	1.78%/1.56% /1.84%/1.51 %	1624	1624
5	2028 年	94000	0	0	94000	1.78%/1.56% /1.84%/1.51 %	1624	1624
6	2029 年	94000	0	60000	36000	1.78%/1.56% /1.84%/1.51 %	1624	61624
7	2030 年	36000	0	23000	11000	1.56%/1.84% /1.51%	556	23556
8	2031 年	11000	0	11000	0	1.84%	202	13202
9	合计	-	94000	94000	-		8120	102120

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2024 年	29738	0	0	0	是
2	2025 年	0	0	1068	1068	是
3	2026 年	88467	0	1422	1422	是
4	2027 年	791	0	1624	1624	是
5	2028 年	921	0	1624	1624	是
6	2029 年	1053	60000	1624	61624	是
7	2030 年	1053	23000	556	23556	是
8	2031 年	1053	11000	202	13202	是
合计		123076	94000	8120	102120	是
本息覆盖倍数		1.21				

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 1.21，无市场化融资，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。

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测

算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：项目收益资金 123076 万元用于偿还专项债券本息。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

单位：万元

收支类别	公式
一、建设资金来源	175303
（一）财政安排资金	81303
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	81303
本地区政府性基金预算	0
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	94000
其中：用作项目资本金	0
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	183423
（一）项目建设成本（不含财务费用）	175303
（二）财务费用-专项债券付息	8120

（三）财务费用-市场化融资付息	0
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	144699
（一）财政资金	0
其中：对应的政府性基金收入	0
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	144699
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	29743
（一）项目运营成本（不含财务费用）	21623
（二）财务费用-专项债券付息支出	8120
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	94000
六、市场化融资还本	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算,本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经由北京中天呈会计师事务所会计师事务所核算通过。

第六章 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. 项目实施的必要性

该项目作为北京市重点项目建设，按照《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》《北京市分区规划》《北京物流专项规划》的总体要求和《推动物流基地和农产品一级综合批发市场建设工作方案》（京商物流字〔2021〕8 号）的规定申请立项建设。《北京市人民政府会议纪要》（第 273 号）明确按照“一园一策”的原则，抓紧研究制定房山窦店物流基地建设运营方案。该项目围绕保障城市功能运转、服务居民日常生活、支撑高精尖经济结构的物流功能定位，旨在打造“大型综合物流园区（物流基地）+物流中心+配送中心”+“末端网点”的“3+1”城市物流节点网络体系。是北京市 6 个大型物流基地之功能和准公共事业特征。同时物流业又为政府宏观调控、应急保供提供支撑，兼具经营性和公益性的特点。该项目实施后，能够提供高品质的公共服务，构建区域统筹和安全高效统一，是北京物流产业发展总体规划的核心内容之一。

2. 项目实施的公益性

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

3. 项目实施的收益性

该项目计划发行政府专项债券 94000 万元，发行期 5 年，其中已于 2024 年发行 60000 万元政府专项债券，年利率 1.78%，2025 年发行政府专项债券 13000 万元，年利率 1.56%，2025 年由 2025 年北京市政府专项债券（八期）调增专项债资金 10,000 万元，年利率 1.51%，本次发行政府专项债券 11000 万元，测算年利率 1.84%（按照 2025 年 11 月 19 日（含 2025 年 11 月 19 日）前五个工作日 5 年期国债加权平均利率约为 1.59%，增加 25BP，即 $1.59\% + 0.25\% = 1.84\%$ ），按年支付利息，2031 年偿还完本金；应付利息 8120 万元，本息合计 102120 万元，土地未出让前需支付的还本付息资金由区财政统筹安排。项目在实施完成后，通过经营性用地上市、租赁收入等方式实现资金回流，用于偿还债券本息。

二、项目投资合规性与项目成熟度

该项目于 2021 年启动，并经过房山区政府授权北投新城公司实施。2023 年 5 月，取得北京市规划和自然资源委员

会《关于房山区窦店物流园区一期产业用地规划综合实施方案有关意见的复函》（京规自函〔2023〕864号），由第三方出具了专项债项目收益与融资报告、法律意见书等专项债发行的基本文件，符合专项债发行要求。该项目成立了由主管区长统筹，区商务局、发改委、财政局等有关部门以及北投公司、窦店镇政府等多部门联动的专班，组织保障较为充分。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。一是资金来源渠道明确、筹资规模合理。总投资17.53亿元，由财政预算资金（8.13亿元，占比46%）和专项债券（9.4亿元，占比54%）构成，股债配比适度。二是筹资程序合法合规，无隐性债务风险。项目单位非未完成转型的融资平台，债券资金全额用于公益性项目资本支出，严守负面清单，不用于置换存量债务及偿债付息，未新增地方政府隐性债务。三是财政投入方式合理，财政资金作为项目资本金有效撬动专项债融资，符合政策导向。四是资金到位切实可行。前期已发行8.3亿元专项债且支出进度100%，本次1.1亿元发行计划与测算利率明确；财政资金已按建设期分年度安排，且有区政府多部门专班统筹保障，资金落实路径清晰，到位有保障。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入成本测算全面充分、客观严谨。收入端采用“市场法+剩余法”及“收益还原法+市场比较法”双验证，土地定价有 1 号地实际成交托底且未过度透支，停车费依政府定价保守设置使用率爬坡，依据扎实；成本端严格依规计提政策性资金，运营与税费按行业标准据实核算，无遗漏。项目成本控制措施科学有效，通过严格变更审批、加强施工预算管理及制定资金应急处置预案，有效遏制超支风险。项目投入产出比合理，1.21 倍的融资本息覆盖倍数与同类土地开发项目相比处于合理区间，自身测算采用交叉验证取值已属最优方案。预期收益可实现性强，既有已入市地块真实交易印证，且敏感性分析显示收入下降 10%时覆盖倍数仍达 1.08，收益保障度高。

五、债券资金需求合理性

该项目计划 5 年内完成窦店物流园区(一期)开发 33.62 公顷。完成建设厂房建筑面积 52.12 万平方米。完成园区外部京深路四水管线工程等外部配套大市政工程。

该项目预计总投资 175303 万元，其中：财政资金 81303 万元，发行政府专项债券 94000 万元。2026 年增发政府专项债券融资 11000 万元，计划用于支付物流园区征地腾退及周边市政配套基础设施建设。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《地方政府专项债券项目资金

绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

主要评估项目偿债方案是否内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现是否有显著关联；项目组织机构是否健全且运转正常，偿还责任是否明确；是否制定有效的过程控制措施；是否充分预计偿债风险点并明确应对措施等。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：计划5年内完成窦店物流园区（一期）开发33.62公顷。完成建设厂房建筑面积52.12万平方米。完成园区外部京深路四水管线工程等外部配套大市政工程。

该项目预计总投资175303万元，其中：财政资金81303万元，发行政府专项债券94000万元。2026年增发政府专项债券融资11000万元，计划用于支付物流园区征地腾退及周边市政配套基础设施建设。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金

绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为92分，总体意见为：予以支持。。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算中出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，房山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。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在房山区商务局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，房山区商务局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专

项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

无。