2026年北京市政府专项债券（四十三期）

平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位：北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心

行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会平谷分局

财政部门：北京市平谷区财政局

北京建功工程咨询有限公司

2026年10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 4
五、项目单位 5
六、项目主管部门 5
七、项目建设工期及运营模式 5
八、项目审批情况 6
九、项目投后管理 8
（一）项目收入归集 8
（二）债务本息偿还 9
（三）资产登记管理 9
第二章 项目投资情况与资金筹措 10
一、编制依据及原则 10
二、估算范围 11
三、估算说明 12
四、建设内容及投资估算 15
五、资金筹措 16
六、组合融资 17
（一）专项债券融资 17
（二）市场化融资 17
第三章 项目收入分析 19
一、项目专项收入分析 19
二、项目安排财政资金 19
三、项目运营期收入合计 27
第四章 项目运营支出分析 29
第五章 项目收益与融资平衡方案 30
一、项目收益分析 30
二、项目融资还本付息分析 30
（一）专项债券应付本息 30
（二）市场化融资应付本息 33
三、项目收益与融资平衡分析 33
（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析 33
（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析 34
（三）分账管理 34
四、专项债券项目收支预算表 35
（一）用于项目建设的收支预算模板 35
（二）用于新增土地储备的收支预算模板 36
（三）用于收购存量土地储备的收支预算模板 37

（四）用于收购存量商品房用作保障性住房的收支预算模板 38
五、项目收益融资平衡评价结果 39
第六章　项目事前绩效评估情况 40
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 40
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 41
三、项目资金来源和到位可行性 42
四、项目收入、成本、收益预测合理性 42
五、债券资金需求合理性 43
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 43
七、绩效目标设定及合理性 43
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 44
九、项目事前绩效评估结果 44
第七章　项目风险控制 45
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 45
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 46
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 47
第八章　还款保障情况 48
一、还款责任及保障 48
二、项目资产管理 49
三、项目还本付息资金对应的收入管理 49
第九章　其他需要说明的事项 51
一、信息披露计划 51
二、主管部门责任 51

第一章　项目概况

平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目总投资480245.00万元，其中：计划申请专项债券总额170567.49万元，已发行92000万元，本批次申请专项债券1500万元，债务期限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

项目全称为平谷区马坊镇中心区南区（一、二期）土地一级开发项目（以下简称“本项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码1101172025R000027，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P19110117-0519。

二、项目地点

本项目建设地点为平谷区马坊镇。

马坊镇行政区划地处平谷西南、京冀交界，全域面积37.24平方公里，辖22个行政村、4个社区，为全市生态涵养区唯一市级产城融合新市镇。人口稳步增长，当前户籍人口2.96万人，常住人口约3.4万人，物流产业持续导入外来就业人口，2035年规划常住人口5万人。

经济以京平综合物流枢纽为核心，集聚京东、普洛斯等头部企业3100余家，法人企业资产747亿元、年营收217.6

亿元，近五年产业、基建固定资产投资超116亿元，税源支撑稳定。财政收入随物流产业逐年提升，依托市级专项债统筹推进土地一级开发、公铁联运配套建设。

债务实行区级统一管控，镇级无新增隐性债务，专项债资金重点用于物流场站、市政道路等公益性基础设施，债务规模可控、风险平稳；镇域连片产业用地充足，土地开发潜力突出，是平谷南部重点投资片区。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（一期）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）[2020]620号）及《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（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）[2020]621号），本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模约88.32万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、教育、混合公建等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。相关主要指标如下表：

表1-1 项目规划指标表

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	地上建筑面积（万平方米）	备注
1	PG05-0002-K001	商业服务业用地	0.37	1.80	0.66	
2	PG05-0002-K002	商业服务业用地	1.7	1.80	3.06	
3	PG05-0002-K006	商业服务业用地	3.14	2.50	7.85	
4	PG05-0002-K010	商业服务业用地	0.61	1.8	1.10	

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	地上建筑面积(万平方米)	备注
5	PG05-0002-K011	商业服务业用地	1.00	2.00	2.00	
6	PG05-0002-K012	商业服务业用地	1.60	2.00	3.20	
7	PG05-0002-J008	二类城镇住宅用地	1.27	1.80	2.29	
8	PG05-0002-J010	二类城镇住宅用地	2.10	1.80	3.77	
9	PG05-0002-J012	二类城镇住宅用地	1.49	1.80	2.67	
10	PG05-0002-J014	二类城镇住宅用地	1.61	1.80	2.90	
11	PG05-0002-K008	二类城镇住宅用地	1.72	2.20	3.78	
12	PG05-0002-K009	二类城镇住宅用地	1.70	2.20	3.74	
13	PG05-0002-L005	二类城镇住宅用地	1.98	1.80	3.56	
14	PG05-0002-M001	二类城镇住宅用地	3.32	2.20	7.31	
15	PG05-0002-N001	二类城镇住宅用地	2.38	2.10	4.99	
16	PG05-0002-N002	二类城镇住宅用地	1.22	2.10	2.56	
17	PG05-0002-N005	二类城镇住宅用地	2.69	1.80	4.84	
18	PG05-0002-N008	二类城镇住宅用地	1.73	1.80	3.11	
19	PG05-0002-O002	二类城镇住宅用地	2.36	1.80	4.25	
20	PG05-0002-I001	二类城镇住宅用地	2.05	1.50	3.07	
21	PG05-0002-I008	二类城镇住宅用地	2.54	1.60	4.07	
22	PG05-0002-J007	二类城镇住宅用地	1.34	1.80	2.42	
23	PG05-0002-J004	城市轨道交通用地	0.18			
24	PG05-0002-K004	城市轨道交通用地	0.26			
25	PG05-0002-K007	城市轨道交通用地	1.52	0.90	1.37	
26	PG05-0002-M003	城市轨道交通用地	0.37			
27	PG05-0002-M011	城市轨道交通用地	0.30			
28	PG05-0002-L008	公共停车场用地	0.32	0.10	0.03	
29	PG05-0002-M002	公共停车场用地	0.34			
30	PG05-0002-M004	公共停车场用地	0.24			
31	PG05-0002-M009	公交场站设施用地	1.32	0.03	0.04	
32	PG05-0002-M010	公交场站设施用地	0.45			
33	PG05-0002-L004	社会福利用地	0.67	0.80	0.53	
34	PG05-0002-I002	社会福利用地	0.82	0.80	0.65	
35	PG05-0002-O001	小学用地	2.67	0.80	2.13	
36	PG05-0002-L003	幼儿园用地	0.45	0.80	0.36	

序号	规划地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	地上建筑面积(万平方米)	备注
37	PG05-0002-N003	幼儿园用地	0.46	0.80	0.37	
38	PG05-0002-O004	中学用地	5.55	0.80	4.44	
39	PG05-0002-I005	其他交通设施用地	0.10	0.31	0.03	
40	PG05-0002-L002	其他社会福利用地	0.49	1.00	0.49	
41	PG05-0002-N004	其他社会福利用地	0.48	1.00	0.48	
42	PG05-0002-J002	供电用地	0.46	0.30	0.14	
43	PG05-0002-I013	轨道用地	1.09			
44	PG05-0002-I011	留白用地	1.55			
45	PG05-0002-I012	排水设施用地	0.30	0.20	0.06	
46		公园绿地	9.24			
47		防护绿地	1.56			
合计			**71.11**		**88.32**	

四、项目投资情况

本项目总投资480245万元，其中工程费用0万元，占比0%；工程建设其他费用480245万元，占比100%；预备费0万元，占比0%；建设期利息0万元，占比0%。

表1-2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	480245	0	0	0	480245
占比	0%	100%	0%	0%	0%	100%

从资金来源看，计划使用财政安排资金309677.51万元，占比64.48%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金170567.49万元，占比35.52%；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）为北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 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	121100007488273 4XJ		
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）			

六、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，统一社会信用代码 11110000782501060D。

七、项目建设工期及运营模式

本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，项目已于 2022 年 12 月及 2023 年 6 月完成土地征收等工作，预计 2027 年完成市

政基础配套设施建设。项目具体实施计划将根据实际进度情况进行调整。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2020年11月16日，北京市发展和改革委员会下发《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（一期）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）[2020]620号）和《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（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）[2020]621号），同意本项目建设。

2.用地审批。2023年6月20日，北京市人民政府核发《关于平谷区二〇二三年度批次（平谷区马坊镇中心区南区（一期）土地一级开发项目）建设用地的批复》（京政地字[2023]57号），同意征收平谷区马坊镇蒋里庄村集体土地9.9987公顷、梨羊村集体土地0.1175公顷、石佛寺村集体土地3.4480公顷、塔寺村集体土地31.6895公顷、西大街村集体土地3.9498公顷、另使用北京金达加油站有限公司等10个权属单位合计5.0961公顷国有建设用地。

2022年12月8日，北京市人民政府核发《关于平谷区二〇二二年度批次（平谷区马坊镇中心区南区（二期）土地一级开发项目）建设用地的批复》（京政地字[2022]100号），同意征收平谷区马坊镇蒋里庄村建设用地33.8033公顷、塔

寺村建设用地2.4760公顷、西大街村建设用地6.2335公顷、另使用北京市平谷区马坊镇人民政府工业用地0.1876公顷、平谷县马坊供销合作社批发零售用地0.1751公顷、北京农村商业银行股份有限公司商务金融用地0.1630公顷、平谷县工商行政管理局机关团体用地0.2530公顷、北京市交通委员会平谷公路分局公园与绿地0.1339公顷、公路用地1.0284公顷、代征市政用地1.0412公顷。

3.规划审批。2022年4月21日，北京市规划和自然资源委员会平谷分局出具《关于马坊镇中心区南区（一期）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[2022]0002号）和《关于马坊镇中心区南区（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[2022]0001号），该项目用地位于平谷区马坊镇中心区，东至盘龙中路（现状密三路）、南至马坊大街、西至牧马路与金石北路、北至小龙河南街（现状京平高速联络线）。土地储备前期整理总用地规模约100.82公顷（其中建设用地约56.99公顷、道路用地约29.64公顷、绿地面积约14.19公顷）。

4.环评备案。本项目为土地一级开发项目，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（生态环境部令第16号）、《北京市发展和改革委员会关于印发深入推进固定资产投资项目审批制度改革意见的通知》（2009年）等政策依据，不再要求提供环评。

5. 节能评估。项目为土地一级开发项目，不涉及节能评估

6. 施工许可。项目为土地一级开发项目，不涉及施工许可。

7. 公开招投标。本项目为土地一级开发项目，全过程严格遵循工程建设管理规范，严格依照招投标法律法规开展各项招标采购工作，针对项目建设过程中出现的各类预期外情况及时优化调整建设方案、施工内容及实施计划。同时，严格按照各行业主管部门验收标准，分层、分阶段、分专业组织开展项目验收工作，全程保障项目合规、有序、高质量推进。

综上，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

主管部门和项目单位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

本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。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，权益登记在北京市规划和自然资源委员会平谷分局名下。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

根据北京市发展改革委《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（一期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（二期）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，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》（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《平谷区马坊镇中心南区（一期）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）〔2020〕620号）；

14.北京市发展和改革委员会关于重新审批《平谷区马坊镇中心南区（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）〔2020〕621号）；

15.《建设项目经济评估方法与参数》（第三版）；

16.北京市相关法律法规。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目前期费用、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<建设用地土壤污染状况调查、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

本项目总投资480245万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	0	0
1.1	建筑工程费		
1.2	安装工程费		
1.3	设备购置费		
1.4	……		
2	工程建设其他费用	480245	100%
3	预备费用	0	0
建设投资小计		**480245**	**100%**
4	建设期利息（发行费用）	0	0
5	铺底流动资金	0	0
项目总投资合计		**480245**	**100%**

五、资金筹措

本项目总投资估算480245万元。从资金来源看，计划使用财政安排资金309677.51万元，占比64.48%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金170567.49万元，占比35.52%；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。财政安排资金、专项债券资金两者合计480245万元，占比100%，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2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年之前	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政安排资金	307013.7	2,644.78	19.03		309677.51	64.48%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0
专项债券	80000	8000	5500	77067.49	170567.49	35.52%
其中:用作项目资本	0	0	0	0	0	0
银行贷款	0	0	0	0	0	0
其他市场化融资	0	0	0	0	0	0
其他来源资金	0	0	0	0	0	0
合计	387013.7	10644.78	5519.03	77067.49	480245	100%
分年度占比	80.6%	2.2%	1.1%	16.0%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：2019年10月24日，北京市土地整理储备中心与北京市土地整理储备中心平谷区分中心、北京城谷恒泰房地产开发有限公司

签订的《平谷区马坊镇中心区南区(一期、二期)土地一级开发项目联合储备投资委托协议》。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券和市场化融资170567.49万元。其中专项债券资金170567.49万元，市场化融资0万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模。本项目计划申请专项债券170567.49万元，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。

表2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2019年（2024年展期）	80000	5年(10年)	土地出让收入	土地出让收入
2	2025年	8000	5年	土地出让收入	土地出让收入
3	2026年	5500	5年	土地出让收入	土地出让收入
4	2027年	77067.49	5年	土地出让收入	土地出让收入

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向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，具体投向情况：土地整理。截至2026年10月，本项目已发行专项债券92000万元，主要用于土地整理前期手续、征地、拆迁等支出。

（二）市场化融资

1.融资规模。项目暂不涉及市场化融资。

2. 资金投向。项目暂不涉及市场化融资。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

项目不涉及运营，不涉及专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

为土地出让经营性净收入，合计 489127.58 万元，包括：居住用地土地出让净收入 444236.34 万元，商业用地土地出让净收入 44891.24 万元。

表 3-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	居住用地土地出让收入	444236.34
2	商业用地土地出让收入	44891.24
合计		**489127.58**

具体测算过程：

1.土地出让经营性收入分析

本项目可用于资金平衡的经营性建设用地面积为 39.92 公顷，地上建筑面积约 77.2 万平方米，经营性各地块规划指标见下表：

表 3-2 项目地块规划指标情况表

序号	地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	供地计划
1	PG05-0002-K001	商业服务业用地	0.37	0.66	2030 年
2	PG05-0002-K002	商业服务业用地	1.7	3.06	2030 年

3	PG05-0002-K006	商业服务业用地	3.14	7.85	2030 年
4	PG05-0002-K010	商业服务业用地	0.61	1.1	2030 年
5	PG05-0002-K011	商业服务业用地	1	2	2030 年
6	PG05-0002-K012	商业服务业用地	1.6	3.2	2030 年
7	PG05-0002-I001	二类城镇住宅用地	2.05	3.07	2031 年
8	PG05-0002-I008	二类城镇住宅用地	2.54	4.07	2031 年
9	PG05-0002-M001	二类城镇住宅用地	3.32	7.31	2031 年
10	PG05-0002-N001	二类城镇住宅用地	2.38	4.99	2030 年
11	PG05-0002-N002	二类城镇住宅用地	1.22	2.56	2030 年
12	PG05-0002-N005	二类城镇住宅用地	2.69	4.84	2030 年
13	PG05-0002-N008	二类城镇住宅用地	1.73	3.11	2030 年
14	PG05-0002-O002	二类城镇住宅用地	2.36	4.25	2030 年
15	PG05-0002-J007	二类城镇住宅用地	1.34	2.42	2027 年
16	PG05-0002-J008	二类城镇住宅用地	1.27	2.29	2027 年
17	PG05-0002-J010	二类城镇住宅用地	2.1	3.77	2028 年
18	PG05-0002-J012	二类城镇住宅用地	1.49	2.67	2028 年
19	PG05-0002-J014	二类城镇住宅用地	1.61	2.9	2028 年
20	PG05-0002-K008	二类城镇住宅用地	1.72	3.78	2029 年
21	PG05-0002-K009	二类城镇住宅用地	1.7	3.74	2029 年
22	PG05-0002-L005	二类城镇住宅用地	1.98	3.56	2029 年
合计	—	—	**39.92**	**77.2**	

注： 2019 年 10 月 24 日，北京市土地整理储备中心平谷区分中心与北京市土地整理储备中心、北京城谷恒泰房地产开发有限公司签订“平谷区马坊镇中心区南区(一期、二期)土地一级开发项目联合储备投资委托协议”，协议约定北京市土地整理储备中心与北京市土地整理储备中心平谷区分中心按照 8:2 的比例筹措并投入资金，完成土地供应后，回笼资金按照双方投资比例分配。

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:

（1）市场比较法

本次预测土地价格选取北京市平谷区出让城镇住宅 5 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 2 宗(未参考)；商业 2 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。

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居住用地 5 宗，位于北京市平谷区兴谷街道 1 宗，金海湖镇 1 宗，平谷区滨河街道 1 宗，平谷区王辛庄镇 2 宗。商业用地 2 宗，位于平谷区马坊镇 1 宗，平谷区兴谷街道 1 宗。出让信息如下:

表 3-3 周边项目成交情况表

序号	宗地名称	成交/出让日期	规划建筑面积（㎡）	成交/起始价（万元）	楼面单价（万元/㎡）	备注
1	北京市平谷区二号地(二期)土地一级开发项目 PG00-0102-0109 地块 R2 二类居住用地	2026-11-05	31530.371	26800	0.85	待成交
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	已成交
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	已成交
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	已成交
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	已成交
6	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	已成交
7	北京市平谷区马坊镇 02 街区 PG05-0101-D007 地块商业用地	2024-11-05	9987.552	3100.00	0.3104	已成交

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土地规划情况进行预测即居住用地预估出让价9853元/㎡，商业用地预估出让价3131元/㎡。

（2）假设开发法

项目地块采用假设开发法进行初步估算，综合研判项目区位条件、交通配套及周边房地产市场行情，经开展周边市场调研，区域内住宅销售均价区间为14500元/平方米~17700元/平方米。结合本项目规划条件及产品定位，对二级开发后房地产市场前景进行初步分析，预估项目居住类物业销售均价约16500元/平方米。核心区商业日租金约2.5-2.8元/平方米，暂按本项目预期完成开发后商业日租金约2.5元/平方米估算。

假设开发法土地市场价值=开发完成后的房地产价值-土地取得税-建设成本-财务利息-销售及税费-开发利润等。初步估算如下表所示：

表3-4居住用地土地价值估算表

序号	项目	成本单价（元/㎡）	说明
一	住宅开发价值	16500	初步预估
二	开发成本	5556	
1	建安工程费	4650	
1.1	基础及结构工程费用	2800	建筑面积2800元/平方米估算
1.2	设备安装	1100	建筑面积1100元/平方米估算
1.3	装饰工程费	750	建筑面积750元/平方米估算
2	室外工程费	372	按建安工程费的8%计取
3	工程建设其他费	372	按建安工程费的8%计取

4	小计	5394	1-3项之和
5	不可预见费	162	按小计的3%计提
6	房屋建设成本单价	5556	小计+不可预见费
三	销售及税费	1194	
1	增值税	786	增值税=开发价值*增值税率5%
2	城市维护建设税	39	增值税5%
3	教育费附加	24	增值税3%
4	地方教育费附加	16	增值税2%
5	销售费用	330	暂按开发价值的2%计取
四	开发利润	1013	依照总投资额的一定比例求取：工业：8-20%；居住、商业、办公：15-50%，考虑预缴土地增值税因素可再增加3%-10%。结合目前市场，暂按15%计取。
五	财务成本	321	开发周期2年，贷款利率按4.75%考虑
六	居住用地土地价值	6763	已扣除土地取得税费等

表3-5 商业用地土地价值估算表

序号	项目	成本单价（元/㎡）	说明
一	商业开发价值	10932	初步预估，暂按租金日租金2.5元/㎡，考虑重置费、维修费、管理费等计取收益总价
二	开发成本	4839	
1	建安工程费	4050	初步预估
1.1	基础及结构工程费用	2400	建筑面积2400元/㎡估算
1.2	设备安装	1000	建筑面积1000元/㎡估算
1.3	装饰工程费	650	建筑面积650元/㎡估算
2	室外工程费	324	按建安工程费的8%计取
3	工程建设其他费	324	按建安工程费的8%计取
4	小计	4698	1-3项之和
5	不可预见费	141	按小计的3%计提
6	房屋建设成本单价	4839	小计+不可预见费
三	销售及税费	901	
1	增值税	521	增值税=房地产总价值*增值税率（5%）
2	城市维护建设税	26	增值税5%
3	教育费附加	16	增值税3%
4	地方教育费附加	10	增值税2%
5	销售费用	328	暂按开发价值的3%计取
四	开发利润	861	依照总投资额的一定比例求取：工业：8-20%；居住、商业、办公：15-50%，考虑预缴土地增值税因素可再增加3%-10%。结合目前市场，暂按15%计取。
五	财务成本	273	开发周期2年，贷款利率按4.75%考虑
六	商业用地土地价值	3262	已扣除土地取得税费等

本次采用市场比较法、假设开发法分别测算土地出让价

格，然后各取50%的权重进行评价，作为未来土地预计出让价格。

表3-6 各用途土地价值估算表

序号	土地使用性质	市场比较法（50%）	假设开发法（50%）	预测地价（元/㎡）
1	居住用地	9853	6763	8308
2	商业用地	3131	3262	3196

项目计划于2031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3-7 项目实现土地出让收入情况表

序号	项目名称	性质	建筑面积（万㎡）	单价（元/㎡）	土地出让收入（万元）	备注
1	平谷区马坊镇中心区南区（一期、二期）土地一级开发项目	住宅	59.33	8308	492913.64	
2		商业	17.87	3196	57112.52	
合计			77.2		550026.16	

2.各项计提及上级财政分成

项目各项计提及上级财政分成合计60898.58万元。其中包括：电力接入工程费9078.6万元，市级分享收入44002.1万元，新增费1357.28万元，农业土地开发资金281.46万元，国有土地收益基金1670.02万元，农田水利建设资金1503.04万元，教育资金1503.04万元，廉租住房保障资金1503.04万元。

（1）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9078.6万元。

（2）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，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44002.1万元。

（3）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1357.28万元。

（4）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，标准为47元/平方米，项目农业土地开发资金281.46万元。

（5）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，国有土地收益基金按区级土地出让收益10%比例计提，项目国有土地收益基

金 1670.02 万元。

（6）农田水利建设资金

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，农田水利建设资金按区级土地出让收益 10%比例计提，项目农田水利建设资金 1503.04 万元。

（7）教育资金

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，教育资金按区级土地出让收益 10%比例计提，项目教育资金 1503.04 万元。

（8）廉租住房保障资金

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，廉租住房保障资金按区级土地出让收益 10%比例计提，项目廉租住房保障资金 1503.04 万元。

3.政府性基金收入

政府性基金收入为土地出让收入扣减各项计提资金和上级财政分成的净收入，综上合计 489127.58 万元。分年度收入如下表：

3-8 项目分年度收入表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入（万元）					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计

1	净收入	35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58
合计		35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58

（二）财政补助收入

项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金。

项目不涉及其他财政资金收入。

3-3 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入					合计
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
1	**对应的政府性基金收入**	**35248.08**	**69893.42**	**83042.7**	**192788.04**	**108155.34**	**489127.58**
1.1	土地出让收入	35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58
2	**财政补助收入**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.1	一般公共预算安排补助	0	0	0	0	0	0
2.1	政府性基金预算安排补助	0	0	0	0	0	0
3	**其他财政资金**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
合计		**35248.08**	**69893.42**	**83042.7**	**192788.04**	**108155.34**	**489127.58**

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：

3-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					合计
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
1	专项收入	0	0	0	0	0	0
2	对应的政府性基金收入	35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58

3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0
5	其他项目 专项收入	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0
合计		35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58

第四章　项目运营支出分析

项目无实际运营期，暂不涉及运营支出。

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	分年度收益					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
项目收入	35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58
运营支出	0	0	0	0	0	0
收益	35248.08	69893.42	83042.7	192788.04	108155.34	489127.58

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

其中 2019 年发行 80000 万元，债券利率 3.31%，该期专项债券于 2024 年 7 月到期，继续展期至 2034 年，期限 10 年，债券利率 2.32%。2025 年，申请专项债资金 8000 万元，利率 1.51%。2026 年发行 4000 万元，债券利率 1.45%，拟再发行 1500 万元，债券利率 1.61%（该利率按照测算日 2026 年 10 月 23 日前五个工作日五年期国债收益率平均值 1.36%，上浮 25BP，即 1.36%+0.25%=1.61%）；2027 年发行 77067.49 万元，债券利率 1.61%。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	本期利息	还本付息合计
1	2019	0	80000	0	80000	3.31%	0	0
2	2020	80000	0	0	80000	3.31%	2648	2648
3	2021	80000	0	0	80000	3.31%	2648	2648
4	2022	80000	0	0	80000	3.31%	2648	2648
5	2023	80000	0	0	80000	3.31%	2648	2648
6	2024	80000	0	0	80000	3.31%	2648	2648
7	2025	80000	0	0	88000	2.32%	1856.00	1856.00
			8,000.00	0		1.51%	0	0
8	2026	88,000.00	0	0	93,500.00	2.32%	1856.00	1856.00
			0	0		1.51%	120.80	120.80
			4000	0		0	0	0
			1500	0		0	0	0
9	2027	93,500.00	0	0	170,567.49	2.32%	1856.00	1856.00
			0	0		1.51%	120.80	120.80
			0	0		1.45%	58.00	58.00
			0	0		1.61%	24.15	24.15
			77,067.49	0		0	0	0
10	2028	170,567.49	0	0	170,567.49	2.32%	1856.00	1856.00

			0	0		1.51%	120.80	120.80
			0	0		1.45%	58.00	58.00
			0	0		1.61%	24.15	24.15
			0	0		1.61%	1240.79	1240.79
11	2029	170,567.49	0	0	170,567.49	2.32%	1856.00	1856.00
			0	0		1.51%	120.80	120.80
			0	0		1.45%	58.00	58.00
			0	0		1.61%	24.15	24.15
			0	0		1.61%	1240.79	1240.79
12	2030	170,567.49	0	0	162,567.49	2.32%	1856.00	1856.00
			0	8000		1.51%	120.80	8120.80
			0	0		1.45%	58.00	58.00
			0	0		1.61%	24.15	24.15
			0	0		1.61%	1240.79	1240.79
13	2031	162,567.49	0	0	157,067.49	2.32%	1856.00	1856.00
			0	4000		1.45%	58.00	4058.00
			0	1500		1.61%	24.15	1524.15
			0	0		1.61%	1240.79	1240.79
14	2032	157,067.49	0	0	80,000.00	2.32%	1856.00	1856.00
			0	77067.49	0	1.61%	1240.79	78308.28
			0	0	0	0	0	0
15	2033	80,000.00	0	0	80,000.00	2.32%	1856.00	1856.00

16	2034	80,000.00	0	80000	0.00	2.32%	1856.00	81856.00
209586.19	合计		170567.49	170567.49			39018.7	209586.19

（二）市场化融资应付本息

项目不涉及市场化融资。

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 5-3 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	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2019 年	0	0	0	0	否
2	2020 年	0	0	2648	2648	否
3	2021 年	0	0	2648	2648	否
4	2022 年	0	0	2648	2648	否
5	2023 年	0	0	2648	2648	否
6	2024 年	0	0	2648	2648	否
7	2025 年	0	0	1856	1856	否
8	2026 年	0	0	1976.80	1976.80	否
9	2027 年	35248.08	0	2058.95	2058.95	是
10	2028 年	69893.42	0	3299.74	3299.74	是
11	2029 年	83042.7	0	3299.74	3299.74	是
12	2030 年	192788.04	8000	3299.74	11299.74	是
13	2031 年	108155.34	5500	3178.94	8678.94	是
14	2032 年	0	77067.49	3096.79	80164.28	否
15	2033 年	0	0	1856.00	1856.00	否
16	2034 年	0	80000	1856.00	81856.00	否
合计		489127.58	170567.49	39018.7	209586.19	是
本息覆盖倍数			2.33			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的

覆盖倍数为2.33，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。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

项目不涉及市场化融资。

（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：专项收入0万元、对应的政府性基金收入489127.58万元、财政补助收入万元、其他财政资金万元、其他项目专项收入万元、项目单位资金万元用于偿还专项债券本息，合计万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

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

收支类别	公式
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE
其中：中央预算内投资	AA
超长期特别国债	AB
本地区一般公共预算	AC
本地区政府性基金预算	AD
其他财政资金	AE
（二）地方政府专项债券	I>=AF
其中：用作项目资本金	AF
（三）项目单位市场化融资	K
（四）单位自筹资金	L
（五）其他资金	M
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N
（二）财务费用-专项债券付息	O
（三）财务费用-市场化融资付息	P
（四）其他建设支出	Q
三、项目运营预期收入	C=R+S+T
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ
其中：对应的政府性基金收入	AG
政府性基金预算安排补助	AH
一般公共预算安排补助	AI
其他财政资金	AJ
（二）项目专项收入	S
（三）其他收入	T>=AK+AL
其中：其他项目专项收入	AK
项目单位资金	AL
四、项目运营支出	D=U+V+W+X
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U
（二）财务费用-专项债券付息支出	V
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W

（四）税费支出	X
（五）其他运营支出	Y
五、专项债券还本	E
六、市场化融资还本	F

（二）用于新增土地储备的收支预算模板

收支类别	公式
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L
（一）土地储备专项债券资金	C
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K
（三）其他财政预算资金	E
三、土地储备项目资金支出	F=G+K
（一）土地储备成本	G=H+I+J
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH
土地补偿费	AA
安置补助费	AB
地上附着和青苗补偿费	AC
拆迁补偿费	AD
指标购买费	AE
征地报批规费	AF
耕地占用税	AG
其他费用	AH
2.土地开发支出	I=AI+…+AR
道路	AI
供水	AJ
供气	AK
供电	AL
排水	AM
通讯	AN
照明	AO
绿化	AP
场地平整	AQ
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR
3.其他支出	J=AS+…+AV

现场管护	AS
围挡建设	AT
地籍调查	AU
其他	AV
（二）土地储备专项债券付息	K
四、结转下年资金	L=B-F
五、土地储备专项债券还本	M
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A

（三）用于收购存量土地储备的收支预算模板

收支类别	公式
一、回收土地价格	A
附：市场评估价格	G
划拨土地成本	H
企业实际支付的原地价款和利息等直接投入	I
二、项目预期收入	B=C+D+J
（一）评估国有土地使用权出让收入	C
（二）财政资金	D=AA+AB+AC+AD
其中：对应的政府性基金收入	AA
其他政府性基金收入	AB
一般公共预算收入	AC
政府性基金预算收入	AD
（三）其他收入	J>=AI+AJ
其中：其他项目专项收入	AI
项目单位资金	AJ
三、专项债券还本付息	E=AE+AF
其中：专项债券还本	AE
专项债券付息	AF
四、市场化融资还本	F=AG+AH
其中：市场化融资还本	AG
市场化融资付息	AH

（四）用于收购存量商品房用作保障性住房的收支预算模板

收支类别	公式
一、回收存量商品房资金构成	A=B+C+D+E=G+H+I
（一）按资金来源分	
1. 专项债券资金	B
2. 市场化融资资金	C
3. 其他财政资金	D
4. 企业自有资金	E
（二）按资金投入分	
1. 收购价格参考	F=F1 或 F2 或 F3
1.1 重置价	F1
1.1.1 划拨土地成本	F11
1.1.2 建安成本	F12
1.1.3 不超过 5%的利润	F13
1.2 市场评估价格	F2
1.1 资产评估价格	F3
2. 收购合同价格	G
3. 税费	H
3.1 契税	H1
3.2 房产税	H2
3.3 城镇土地使用税	H3
3.4 土地增值税	H4
3.5 增值税	H5
3.6 其他（请具体注明）	H6
4. 其他成本（请具体注明）	I
二、项目预期收入	J=K+L+M
（一）项目专项收入	K>=AF+AG
其中：保障性住房销售收入	AF
保障性住房租金	AG
（二）财政资金	L>=AH+AI+AJ+AK
其中：对应的政府性基金收入	AH
其他政府性基金收入	AI
一般公共预算安排资金	AJ

政府性基金预算安排资金	AK
（三）其他收入	M>=AL+AM
其中：其他项目专项收入	AL
项目单位资金	AM
三、项目运营支出	N=O+P+Q+R
（一）项目运营成本（不含财务费用）	O
（二）财务费用-专项债券付息支出	P
（三）财务费用-市场化融资付息支出	Q
（四）其他运营支出	R
四、专项债券还本付息	S=T+U
其中：专项债券还本	T
专项债券付息	U
五、市场化融资还本	V=W+X
其中：市场化融资还本	W
市场化融资付息	X

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对偿还专项债券本息的覆盖倍数为2.33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北京明鸿会计师事务所（普通合伙）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

本项目与平谷区规划契合，满足马坊镇规划需求。马坊镇是北京市和平谷区的重点镇，且为第二批全国发展改革试点小城镇。根据相关规划，马坊镇是新城产业功能的重要补充，重点发展都市型工业、现代物流业、现代服务业、休闲度假业等产业。镇中心区作为四大组团之一，承担着行政办公、文教医疗、居住休闲以及服务周边地区的商务商贸、现代服务业和滨水居住等功能。该项目的实施对于完善马坊镇的功能布局，承接人口和产业疏散，促进京津冀区域合作发展具有关键作用。

土地增值与财政收入增加，带动相关产业发展。通过土地一级开发，完善基础设施和公共服务设施，提升土地的使用价值和市场吸引力。项目实施后，土地出让将为政府带来可观的财政收入，可用于进一步改善区域的基础设施和公共服务，形成良性循环。

提升居民生活质量，促进社会和谐稳定。项目的建设将带动就业增长，为当地居民提供更多的就业机会，增加居民收入。此外，完善的基础设施和公共服务设施将减少社会矛盾和纠纷，促进社会的和谐稳定。例如，项目实施后将优化土地资源配置，解决区域内村庄的搬迁改造问题，改善地区

城市面貌，刺激经济增长，对周边房地产开发起到推动作用，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定。

本项目实施可改善市政设施条件，提升公共服务设施水平，满足居民的教育、医疗、文化、娱乐等需求，提升居民的生活质量。同时加快人口集聚，促进城乡一体化。通过完善基础设施和公共服务设施，缩小城乡差距，促进城乡一体化发展。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目经过系统的可行性研究。已取得《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（一期）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）〔2020〕620号）和《关于重新审批平谷区马坊镇中心区南区（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）〔2020〕621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”。充分发挥蓝绿空间对城市功能的提升作用，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。项目建设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实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资建设项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

从资金来源看，项目投入财政预算资金309677.51万元，占比64.48%；申请专项债券资金170567.49万元，占比35.52%。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480245万元，折合可收益建设用地约12896元/㎡，折合可收益建筑面积约6473元/㎡。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2.33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、债券资金需求合理性

本项目开发周期5年符合土储开发常规周期，建设内容、规划指标均取得发改、规自正式批复，建设标准贴合北京土地一级开发管控要求。项目总投资480245万元，按64.48%财政资金、35.52%专项债券配比测算融资规模。土地出让净收益覆盖倍数2.33，现金流可足额覆盖本息，债券资金需求测算合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目依托住宅、商业用地出让净收益偿债，收益覆盖债券本息2.33倍。项目分年度出让，回款可匹配付息节奏，区级财政统筹兜底，偿债计划具备可行性。风险点在于土地市场行情波动或地块出让延期会缩减当期现金流，拉长资金回笼周期，存在阶段性偿债资金缺口压力。

七、绩效目标设定及合理性

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。

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，项目事前绩效评估分数为91分，总体意见为：予以支持。

表6-1 项目事前绩效评估得分情况表

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性	9/10	项目投融资计划落实情况	9/10
2	项目投资合规性与项目成熟度	14/15	项目建设运营执行情况	14/15
3	项目资金来源和到位可行性	14/15	项目成本控制与收益实现情况	13/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	13/15	专项债券投后管理情况	14/15
5	专项债券资金需求合理性	14/15	申报当期专项债券资金需求合理性	14/15
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	14/15	上年度绩效评价落实情况	14/15
7	绩效目标合理性	14/15	本年度绩效目标合理性	14/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-1/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	-1/0
合计	91/100		91/100	

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，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　其他需要说明的事项

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。