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

（调减）专项债券项目实施方案

项目单位：北京市平谷区马坊物流基地管理委员会

行业主管部门：北京市平谷区马坊物流基地管理委员会

财政部门：北京市平谷区财政局

2026 年 11 月

目 录

第一章 项目概况.....1
一、项目基本信息.....2
二、项目地点.....2
三、项目建设内容.....2
四、项目投资情况.....3
五、项目单位.....4
六、项目主管部门.....4
七、项目建设工期及运营模式.....5
八、项目审批情况.....8
九、项目投后管理.....13
第二章 项目投资情况与资金筹措.....15
一、编制依据及原则.....15
二、估算范围.....16
三、估算说明.....16
四、建设内容及投资估算.....16
五、资金筹措.....17
六、组合融资.....18
第三章 项目收入分析.....20
一、项目收入分析.....20
（一）预测配套用房出租收入.....20
（二）铁路运营相关收入.....25
（三）国际口岸补助收入.....30
（四）土地出让收入.....30
第四章 项目支出分析.....35
第五章 项目收益与融资平衡方案.....42
一、项目收益分析.....42
二、项目融资还本付息分析.....44

三、项目收益与融资平衡分析.....46
第六章项目事前绩效评估情况.....49
一、项目实施的必要性、公益性、收益性.....49
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度.....51
三、项目资金来源和到位可行性.....53
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....53
五、债券资金需求合理性.....54
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....55
七、绩效目标设定及合理性.....55
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....56
九、项目事前绩效评估结果.....56
第七章项目风险控制.....57
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....57
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....57
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....58
第八章还款保障情况.....60
一、还款责任及保障.....60
二、项目资产管理.....61
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....61
第九章其他需要说明的事项.....63

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208,677万元（单位：万元，取整，下同）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160,132万元，已使用发行144,432万元，本批次申请专项债券7,700万元，债券期限20年，其中2026年2月9日已经发行27,400万元，债券期限20年。为提高专项债资金使用效益，本批次申请调减专项债券19,700万元，债券期限20年，具体调整为将2026年北京市政府专项债券（七期）中本项目专项债券本金2,600万元调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”；专项债券本金17,100万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。2027年计划申请专项债券8,000万元，期限为20年期，预计利率2.30%（该利率按照测算日2026年11月2日二十年期国债收益率五日均线2.0507%，上浮25BP，即2.0507%+0.25%=2.30%），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、项目基本信息

项目全称为京平公转铁（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，本项目已获得北京市平谷区发展改革委的批准。

二、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。

三、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》、《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1-1 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	立项批复投资或结算金额	备注
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	本项目批复金额96,143万元
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	新建3条线路（1条到发线、1线束2条装卸线）。总铺轨长度约为3.24km，场站占地总面积约为	20,942	

项目建设内容	建设规模	立项批复投资或结算金额	备注
和场站办公楼	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）		
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	本项目批复金额 5,000 万元
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	本项目批复金额 6,683 万元
北京市平谷马坊物流园区陆港西路（陆港北一街一金果街）、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	3,742	本项目批复金额 4,229 万元
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	4,849	本项目批复金额 5,288 万元
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	本项目批复金额 5,143 万元
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		208,677	本项目概算批复金额 226,029 万元

注：因部分项目工程已经完工，并完成工程结算，因此本项目概算投资根据项目进度重新估算项目概算投资成本。

四、项目投资情况

本项目概算投资 208,677 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 112,045 万元，占比

53.69%，工程建设其他费用（征地拆迁费用）96,632 万元，占比 46.31%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金/市级补助资金 32,622.30 万元，占比 15.63%；镇级自有资金 11,836.54 万元，占比 5.67%；财政资金 4,086.20 万元，占比 1.96%；专项债券资金 160,131.89 万元，占比 76.74%。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。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市平谷区马坊物流基地管理委员会，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。

六、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，统一社会信用代码 111102265585490863。

七、项目建设工期及运营模式

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。

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，2026 年 1 月已进场施工，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，2026年完成验收。

各子项目进展情况表

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工中心	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）改造工程	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	已验收	未投入使用

八、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），总投资估算为 5,000.00 万元。

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），项目总投资 6,683.08 万元，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），项目总投资 5,143.41 万元，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），项目总投资 1,458.54 万元，原则上同意实施该项目。

2024 年 2 月 6 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）供水管线工程项目初步设计概算的批复》（京平谷发改（审）〔2024〕5 号），项目总投资变更为 1,438.37 万元。

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：11011720211110000》。

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。

九、项目投后管理

（一）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。

（二）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收入后，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。

（三）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　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

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208,677万元（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），其中工程费用112,045万元，占比53.69%；征地、拆迁费用96,632万元，占比46.31%。

表 2-1 投资估算明细表

金额单位：万元

序号	项目	总费用	备注
1	征地、拆迁费用	96,632	46.31%
2	工程建设费用	112,045	53.69%
3	财务费用		
总投资		208,677	

五、资金筹措

本项目总投资估算 208,677 万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金/市级补助资金 32,622.30 万元，占比 15.63%；镇级自有资金 11,836.54 万元，占比 5.67%；财政资金 4,086.20 万元，占比 1.96%；专项债券资金 160,131.89 万元，占比 76.74%。

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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金/市级补助	1,800		3,972			26,850		32,622	15.63%
财政资金			4,086					4,086	1.96%
自有资金				11		11,826		11,837	5.67%
专项债券	49,000	48,632		20,100	26,700	7,700	8,000	160,132	76.74%
合计	50,800	48,632	8,058	20,111	26,700	46,376	8,000	208,677	100.00%
分年度占比	24.34%	23.30%	3.86%	9.64%	12.79%	22.22%	3.83%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目资金由区财政预算拨付，专项债券已纳入政府债务管理计划。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，计划使用专项债券和财政预算资金，无市场化融资安排。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券总额160,132万元，（1）已发行2021年北京市政府专项债券（二十期）49,000万元，期限为20年，融资利率为3.52%，每半年付息一次，融资预计到期还本付息83,496万元；

（2）已发行2022年北京市政府专项债券（十九期）70,000万元（其中该项目使用专债46,310万元），发行期限20年，融资利率3.23%，每半年付息一次，融资预计到期还本付息115,220万元（该项目支付利息29,916万元）；

（3）已发行2022年北京市政府专项债券（二十三期）77,000万元（其中该项目使用专债2,322万元），发行期限5年，融资利率2.59%，每年付息一次，融资预计到期还本付息86,972万元（该项目支付利息301万元）。

（4）已发行2024年北京市政府专项债券（二十八期）20,100万元，发行期限20年，融资利率2.41%，每半年付息一次，到期还本付息29,788万元。

（5）已发行2025年北京市政府专项债券（十一期）26,700万元，发行期限20年，融资利率1.96%，每半年付

息一次，到期还本付息37,166万元。

（6）已发行2026年北京市政府专项债券（七期）27,400万元，发行期限20年，融资利率2.46%，每半年付息一次。

为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（七期）中本项目专项债券本金2,600万元调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”，专项债券本金17,100万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027年计划申请专项债券8,000万元，期限为20年期，预计利率2.30%（该利率按照测算日2026年11月2日二十年期国债收益率五日均线2.0507%，上浮25BP，即2.0507%+0.25%=2.30%），每半年付息一次，到期还本。

本次对2026年北京市政府专项债券（七期）（调减）19,700万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

无收入期间利息和费用由区财政局统筹安排资金支付。

2.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。

第三章 项目收入分析

一、项目收入分析

本项目收入包括项目配套用房出租收入、铁路运营收入、国际口岸补助收入、政府性基金收入，合计收入534,302万元，其中:项目配套用房出租收入25,463万元、铁路运营收入228,496万元、国际口岸补助收入130,052万元、土地出让收入150,291万元。

（一）预测配套用房出租收入

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。

已经建成仓储设施：口岸功能区A、B库建筑面积6764.83平方米，C、D库建筑面积10556平方米；2022年底完成建设的项目：农副产品流通加工中心建筑面积9976.59平方米。2023年底完成建设的项目：首都食材共配中心建筑面积9715.79平方米;

房屋、仓储设施出租收入:

1.1 农副产品流通加工中心

依据北京京津港国际物流有限公司与北京康安利丰农业有限公司销售分公司2024年11月15日签订的《北京农副产品动态储备流通加工中心项目租赁协议》，以建筑面积

9641.78 平方米计租，按 0.82 元/日/平方米计，年租金 288.58 万元，另约定出现市场价格超过合同约定价格 50%情形时，对市场租金价格进行评估另行结算，承租过程中所有经营费用由承租方承担。

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，该项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5%设定。

1.2 首都食材共配中心

依据北京京津港国际物流有限公司与北京康安利丰农业有限公司销售分公司 2024 年 11 月 7 日签订的《首都食材共配中心租赁协议》，建筑面积 9938.4 平方米，租赁单价 0.75 元/日/平方米，租期 5 年，租金价格每五年进行一次调整，到期后按照每 3 年调整一次，每次增长 5%的增长率测算到期后租金收入，租赁期内承租方承担维护维修及经营产生的全部费用。

1.3 口岸功能区 A、B 库

北京京津港国际物流有限公司与北京市红十字应急服务中心签订《北京市红十字会应急物资储备库租赁合同》，出租建筑面积 6764.83 平方米，计费面积 4720.83 平方米，租赁单价 1.67 元/平方米/天。

收费单价年增长率：合同到期后根据项目周边近年出租情况，该项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5%设定。

1.4 口岸功能区 C、D 库

北京京津港国际物流有限公司与北京农副产品交易所有限责任公司 2020 年 3 月 30 日签订《马坊物流园区口岸功能 C、D 库趸租合同协议》，年租金 248.2 万元，租赁期限 20 年，由经营直接产生的安保、车辆管理、环境卫生等管理业务在租赁区域内由承租方负责。

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

依据周边市场情况及物流园区的配套设施情况，租赁到期后租金价格参考物价水平，每三年调整一次，结合物流园区发展规划，办公用房、辅助用房、仓储用房租金价格每次增长 5%。结合以上情况和项目单位了解的运营情况，现有租金收缴用于运营，于 2027 年开始计算。现预测项目实现出租出让收入，预测房屋、仓储设施出租收入为 25,463 万元。

表 3-1 预测配套用房出租收入明细表

序号	项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	租金收入（万元）	-	-	-	-	-	-	**1,111**	**1,111**	**1,140**	**1154**	**1154**	**1185**	**1199**
	建筑面积小（㎡）	-	-	-	-	-	-	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301
1	首都食材共配中心	-	-	-	-	-	-	272	272	272	286	286	286	300
	面积	-	-	-	-	-	-	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938
	单价	-	-	-	-	-	-	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
2	农副产品流通加工中心	-	-	-	-	-	-	289	289	303	303	303	318	318
	面积	-	-	-	-	-	-	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642
	单价	-	-	-	-	-	-	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.9	0.9
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
3	口岸功能区 AB 库收入						-	302	302	317	317	317	333	333
	面积	-	-	-	-	-	-	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721
	单价	-	-	-	-	-	-	1.75	1.75	1.84	1.84	1.84	1.93	1.93
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
4	口岸功能区 C、D 库						-	248	248	248	248	248	248	248
	面积	-	-	-	-	-	-	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
	单价	-	-	-	-	-	-	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

序号	项目名称	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
一	租金收入（万元）	**1199**	**1232**	**1247**	**1247**	**1281**	**1,297**	**1,297**	**1,395**	**1,411**	**1,411**	**1,430**	**1,482**	**1,482**	**25,463**
	建筑面积小计(㎡)	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	
1	首都食材共配中心	300	300	315	315	315	331	331	331	347	347	347	365	365	6,281
	面积	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	
	单价	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87	0.91	0.91	0.91	0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	
	增长率	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	
2	农副产品流通加工中心	318	334	334	334	351	351	351	351	351	351	351	368	368	6,635
	面积	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	
	单价	0.9	0.95	0.95	0.95	1	1	1	1	1	1	1	1.05	1.05	
	增长率	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	
3	口岸功能区 AB 库	333	350	350	350	367	367	367	386	386	386	405	405	405	7,078
	面积	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	
	单价	1.93	2.03	2.03	2.03	2.13	2.13	2.13	2.24	2.24	2.24	2.35	2.35	2.35	
	增长率	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	
4	口岸功能区 CD 库	248	248	248	248	248	248	248	327	327	327	327	344	344	5,469
	面积	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	
	单价	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	1	1	1	1	1.05	1.05	
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	

（二）铁路运营相关收入

该项目债券存续期内铁路运营收入约228,496万元。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2036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。

（1）债券存续期内根据行业市场情况，预测铁路运营收入228,496万元。

①运输收入129,663万元

a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。

b.付费对象规模：付费对象规模1500万吨，距离16千米。

c.单价年增长率：每5年调整一次，增长率3%。

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（1,500×0.38×16），债券存续期内预计可形成运输收入 124,358 万元。

②装卸收入 91,806 万元

a.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。

b.付费对象规模:付费对象规模为运输量的 60%-65%测算。

c.单价年增长率：每 5 年调整一次，增长率 3%。

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（1500×65%×6.67）。

③仓储服务收入 5,025 万元

a.收入定价：本项收入定价 2.2 元/平方米·日。确定主要依据：实际运营单价。

b.付费对象规模：规模 3816 平方米（6814×0.8×0.7），按照仓储用房的 70%的使用率。

c.年增长率:本项目收入定价无年增长率设定。

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（3816×2.2×365）。

④进出库处置收入 2,003 万元

a.收入定价：40 元一进出。确定主要依据：现有收入单价。

b.付费对象规模:规模 30527 平方米（3816×8）。

c.年增长率:本项收入定价无年增长率设定。付费者规模年增长率：设定为 0%。

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（30527×40）。

表 3-2 铁路运营收入预测表

铁路运营收入		建设期					投产期			达产期				
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.1	**运输收入**	-	-	-	-	-	-	**1,680.00**	**1,932.00**	**2,221.80**	**2,555.07**	**3,026.48**	**3,631.78**	**4,358.13**
	运输距离（千米）	-	-	-	-	-	-	16	16	16	16	16	16	16
	运输量（万吨）	-	-	-	-	-	-	300	345	397	456	525	630	756
	单价（元/吨/公里）	-	-	-	-	-	-	0.35	0.35	0.35	0.35	0.36	0.36	0.36
1.2	**装卸收入**	-	-	-	-	-	-	**1,189.50**	**1,367.93**	**1,573.11**	**1,809.08**	**2,142.86**	**2,571.43**	**3,085.71**
	运输量（万吨）	-	-	-	-	-	-	195	224	258	297	341	409	491
	单价（元/吨）	-	-	-	-	-	-	6.1	6.1	6.1	6.1	6.28	6.28	6.28
1.3	**配送收入**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	**自有贸易**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	**仓储服务费用**	-	-	-	-	-	-	**61.28**	**91.92**	**122.56**	**153.21**	**183.85**	**214.49**	**245.13**
	面积（平方米）	-	-	-	-	-	-	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84
	单价（元/天/平方米）	-	-	-	-	-	-	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
1.6	**进出库处置费**						-	**24.42**	**36.63**	**48.84**	**61.05**	**73.26**	**85.47**	**97.69**
	数量	-	-	-	-	-	-	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72
	单价	-	-	-	-	-	-	40	40	40	40	40	40	40
1.7	**通关收入**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入小计	-	-	-	-	-	-	**2,955.20**	**3,428.48**	**3,966.32**	**4,578.41**	**5,426.45**	**6,503.17**	**7,786.66**

表 3-2 铁路运营收入测算表（续）

序号	铁路运营收入	达产期													合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
1.1	**运输收入**	**5,229.76**	**6,275.71**	**7,756.78**	**8,911.56**	**8,911.56**	**8,911.56**	**8,911.56**	**9,178.91**	**9,178.91**	**9,178.91**	**9,178.91**	**9,178.91**	**9,454.27**	**129,663**
	运输距离（千米）	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
	运输量（万吨）	907	1088	1306	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
	单价（元/吨 KM）	0.36	0.36	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.39	
1.2	**装卸收入**	**3,702.86**	**4,443.43**	**5,492.08**	**6,309.70**	**6,309.70**	**6,309.70**	**6,309.70**	**6,498.99**	**6,498.99**	**6,498.99**	**6,498.99**	**6,498.99**	**6,693.96**	**91,806**
	运输量（万吨）	589	707	849	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	
	单价（元/吨）	6.28	6.28	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.87	
1.3	**配送收入**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	**自有贸易**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	**仓储服务费用**	**275.77**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**306.41**	**5,025**
	面积（平方米）	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	
	单价（元/天/m^2）	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	
1.6	**进出库处置费**	**109.9**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**122.11**	**2,003**
	数量	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	
	单价	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
1.7	**通关收入**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入小计	**9,318.28**	**11,147.66**	**13,677.37**	**15,649.78**	**15,649.78**	**15,649.78**	**15,649.78**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,576.76**	**228,496.00**

（三）国际口岸补助收入

根据市财政文件（京财政预指[2016]311号）铁路运营成本由国际口岸运营补助资金支付，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。

（四）土地出让收入

土地出让各个地块基本情况:

序号	宗地名称宗地	交易文件编号	用地性质	成交日期/计划日期	成交情况	成交价格/预计成交价	计提政策基金市级分成	返还成本（净收入）
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	已成交	12,487	943	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	已成交	9,897	839	9,059
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	已成交	6,414	548	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	已成交	25,382	2,328	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	已成交	28,300	4,401	23,900
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	已成交	5,900	1,315	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	已成交	10,540	3,735	6,805
8	PG05—0202—6002、6004、6017、6018地块分摊(约350亩)	平财经指〔2021〕952号		2021年	已成交	20,400	-	20,400
9	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19日	已成交	3,701	-	3,701

序号	宗地名称宗地	交易文件编号	用地性质	成交日期/计划日期	成交情况	成交价格/预计成交价	计提政策基金市级分成	返还成本（净收入）
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-G002地块W1物流用地	平财经指[2023]257号	W2物流用地	2023年12月19日	已成交	17,237	-	17,237
11	京平全球商贸流通服务产业园（马坊E）PG05-0003-I003			2026年	未成交	29,354	5,211	24,143
	总计					**169,612**	**19,320**	**150,291**

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。园区土地整理一期已于2023年底上市并收回资金84,811万元、已供应PG05—0202—6002、6004、6017、6018地块分摊分摊成本收入20,400万元。

2.京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地块返还成本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。

3.京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（二期）项目包内的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，用地性质为物流用地，地块编号05-0003-I003。预计2027年完成入市交易，预计土地出让收入29,354万元。此地块的整理成本在原二期承担，土地整理收入在本项目中作为还本付息来源。

（1）预计出让入市单价测算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市场比较法：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(㎡)	控制建筑面积(㎡)≤	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	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	1.3	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	1.3	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	1.8	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	1.8	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	1.3	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	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基准地价系数修正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	PG05-0003-1003
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

序号	项目	PG05-0003-1003
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	PG05-0003-1003
1	基准地价法	0.2	1,206.00
2	市场比较法	0.8	2,336.34
4	出让价格		2,110.28

③京平全球商贸流通服务产业园马坊 E 地块土地预期出让收入

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

④马坊 E 地块电力接入费

马坊 E 地块电力接入测算金额约为 2,863 万元。

⑤马坊 E 地块市级分享支出的计提

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，马坊 E 地块土地出让市级分享收入约 2,348

万元。

马坊E地块扣除市级分享收入后，区级无收益，不涉及各项基金计提。

马坊E地块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。

4.综上用于项目还本付息的土地出让净收入约150,291万元。

第四章 项目支出分析

债券存续期运营期间内，本项目成本合计 161,327 万元，包括:配套用房出租经营成本 7,174 万元，铁路运营成本 154,152 万元。详细情况如下:

一、配套用房出租运营成本

配套用房出租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 7,174 万元。

（1）债券存续期间出租成本及税金的测算

①有关税费

项目经营需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。各税种均按我国现行税法进行计算，未考虑任何税收优惠。

a.增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为 9%计算销项税，销项税减进项税为需实际缴纳增值税，在建设过程中会存在大量的待抵扣进项税，因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算。

b.城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%;

c.教育费附加：以增值税为计税基数，费率取 3%；增加地方教育税附加，以增值税为计税基数，费率为 2%。因此

合计教育费附加和地方教育费附加费率为 5%;

d.房产税：按租赁收入 12%税率计算。

e.所得税税率为 25%;

②经营管理费用

经营期间的管理费用及维修费用按年租金收入的 8%测算。

③折旧摊销

在项目未来的经营期内，单位将对该项目的房屋实施正常维护、维修。因此，需对该项目房屋建筑物投资计提折旧费、摊销费，折旧年限综合取 20 年；残值率均取 5%。

测算折旧摊销费用约（非付现成本）11,667 万元，已在配套用房出租收入测算时扣减。

表 4-1 配套用房出租运营成本测算表

序号	项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	经营收入（+）	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1,110.79**	**1,110.79**	**1,140.32**	**1,153.93**	**1,153.93**	**1,184.94**	**1,199.22**	**1,199.22**
3.1	折旧与摊销（-）	-	-	-	-	-	0.00	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36
3.2	税金及附加（-）														
3.3	经营管理费用（按收入的 8%考虑）（-）	-	-	-	-	-	0.00	88.86	88.86	91.23	92.31	92.31	94.80	95.94	95.94
3.5	房产税（租金收入的 12%）（-）	-	-	-	-	-	0.00	133.29	133.29	136.84	138.47	138.47	142.19	143.91	143.91
3.6	利润总额	-	-	-	-	-	0.00	305.27	305.27	328.90	339.78	339.78	364.59	376.02	376.02
3.7	弥补以前年度亏损（+）	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8	应纳税所得额（25%）	-	-	-	-	-	0.00	305.27	305.27	328.90	339.78	339.78	364.59	376.02	376.02
3.9	所得税（25%）（-）	-	-	-	-	-	0.00	76.32	76.32	82.22	84.95	84.95	91.15	0.00	94.00
3.10	**直接成本小计**	-	-	-	-	-	-	**881.84**	**881.84**	**893.65**	**899.09**	**899.09**	**911.50**	**823.21**	**917.21**
3.11	净利润	-	-	-	-	-	0.00	228.95	228.95	246.67	254.84	254.84	273.44	376.02	282.01
3.12	息前税后利润	-	-	-	-	-	0.00	228.95	228.95	246.67	254.84	254.84	273.44	376.02	282.01
3	**偿还债券利息及本金的现金流入额（净利润+利息+折旧与摊销）**	-	-	-	-	-	**0.00**	**812.31**	**812.31**	**830.03**	**838.20**	**838.20**	**856.80**	**959.38**	**865.37**
4	**其中：经营成本（扣除折旧摊销后）**	-	-	-	-	-	-	**298.48**	**298.48**	**310.29**	**315.73**	**315.73**	**328.14**	**239.84**	**333.85**

表 4-1 配套用房出租运营成本测算表（续）

序号	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	经营收入（+）	**1,231.79**	**1,246.79**	**1,246.79**	**1,280.98**	**1,296.72**	**1,296.72**	**1,394.51**	**1,411.04**	**1,411.04**	**1,430.32**	**1,481.60**	**1,481.60**	**25,463**
3.1	折旧与摊销（-）	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	11,667
3.2	税金及附加（-）													-
3.3	经营管理费用（按收入的 8%考虑）（-）	98.54	99.74	99.74	102.48	103.74	103.74	111.56	112.88	112.88	114.43	118.53	118.53	2,037
3.5	房产税（租金收入的 12%）（-）	147.81	149.61	149.61	153.72	155.61	155.61	167.34	169.33	169.33	171.64	177.79	177.79	3,056
3.6	利润总额	402.07	414.07	414.07	441.42	454.02	454.02	532.25	545.47	545.47	560.90	601.92	601.92	8,703
3.7	弥补以前年度亏损（+）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
3.8	应纳税所得额（25%）	402.07	414.07	414.07	441.42	454.02	454.02	532.25	545.47	545.47	560.90	601.92	601.92	8,703
3.9	所得税（25%）（-）	100.52	103.52	103.52	110.36	113.50	113.50	133.06	136.37	136.37	140.22	150.48	150.48	2,082
3.10	**直接成本小计**	**930.24**	**936.23**	**936.23**	**949.91**	**956.21**	**956.21**	**995.32**	**1,001.94**	**1,001.94**	**1,009.65**	**1,030.16**	**1,030.16**	**18,842**
3.11	净利润	301.55	310.55	310.55	331.07	340.51	340.51	399.18	409.11	409.11	420.67	451.44	451.44	6,621
3.12	息前税后利润	301.55	310.55	310.55	331.07	340.51	340.51	399.18	409.11	409.11	420.67	451.44	451.44	6,621
3	**偿还债券利息及本金的现金流入额（净利润+利息+折旧与摊销）**	**884.91**	**893.91**	**893.91**	**914.43**	**923.87**	**923.87**	**982.55**	**992.47**	**992.47**	**1,004.03**	**1,034.80**	**1,034.80**	**18,289**
4	**其中：经营成本（扣除折旧摊销后）**	**346.87**	**352.87**	**352.87**	**366.55**	**372.85**	**372.85**	**411.96**	**418.58**	**418.58**	**426.29**	**446.80**	**446.80**	**7,174**

（二）铁路运营成本

本项目债券存续期内项目运营成本154,152万元。

南、北场区新建工程项目建成后预计需要35名人员，达产后人员费用585万元/年。2027年投产期按人员成本的20%计算，每年逐渐递增，到2030年35人编制满员后，人员不再增加。

运营维护费分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，预计每年维护24公里。可变成本主要为装卸设备维护费用及人员费用，预计维护费1.7万元/平米。达产初期预计累计装卸数量为总数量的50%。2030年后每年递增，2034年达到100%后不再递增。

维修费2027年起为固定资产投资的1%，2027年-2037年每年增长10%，2038年起每年增长20%。

仓储、装卸、进出库处置等成本为收入的30%。

管理费用按照收入的1.5%计算，主要为日常的经营支出。

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，已在铁路收入测算时扣减。

表 4-2-铁路运营成本测算表

序号	年度		建设期				投产期			达产期					
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	铁路运营收入小计		-	-	-	-	-	**2,955.20**	**3,428.48**	**3,966.32**	**4,578.41**	**5,426.45**	**6,503.17**	**7,786.66**	**9,318.28**
1	**经营成本**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2159.02**	**2484.35**	**2829.87**	**3140.1**	**3378.67**	**3708.67**	**4101.08**	**4568.27**
1.1	管理人员工资及福利		-	-	-	-	-	117	292.5	468	585	585	585	585	585
1.2	运营维护费		-	-	-	-	-	1590	1666.5	1754.48	1855.65	1971.99	2150.39	2364.47	2621.36
1.2.1	固定维护费		-	-	-	-	-	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080
1.2.2	可变维护费（1.7 元/吨）		-	-	-	-	-	510	586.5	674.48	775.65	891.99	1070.39	1284.47	1541.36
1.3	维修费（按照投资额的		-	-	-	-	-	69.46	76.4	84.04	92.45	101.69	111.86	123.05	135.35
1.4	仓储等成本		-	-	-	-	-	382.56	448.94	523.36	607	719.99	861.42	1028.56	1226.56
1.5	信息化平台运营费		-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
1.6	自营业务成本		-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
2	**管理费（按照收入的**		-	-	-	-	-	**44.33**	**51.43**	**59.49**	**68.68**	**81.4**	**97.55**	**116.8**	**139.77**
3	**折旧摊销**		-	-	-	-	-	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**
4	**财务费用**		-	-	-	-	-	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
5	**税金及附加**		-	-	-	-	-	**53.19**	**54.65**	**56.13**	**57.61**	**59.13**	**60.67**	**62.24**	**63.84**
5.1	增值税		-	-	-	-	-	2.57	3.86	5.14	6.43	7.71	9	10.28	11.57
5.2	城镇土地使用税（1.5 元/		-	-	-	-	-	50	50	50	50	50	50	50	50
5.3	印花税（装卸收入）		-	-	-	-	-	0.36	0.41	0.47	0.54	0.64	0.77	0.93	1.11
5.4	城市建设维护费		-	-	-	-	-	0.26	0.39	0.51	0.64	0.77	0.9	1.03	1.16
6	**其他支出**								**169.67**	**169.67**	**169.67**	**39.53**	**39.53**	**39.53**	**39.53**
7	**总成本**		-	-	-	-	-	**4395.7**	**4899.59**	**5254.65**	**5575.55**	**5698.36**	**6046.05**	**6459.28**	**6951.04**

表 4-2 铁路运营成本测算表（续）

序号	年度	达产期												合计
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2045	
	铁路运营收入	**11,147.66**	**13,677.37**	**15,649.78**	**15,649.78**	**15,649.78**	**15,649.78**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,106.42**	**16,576.76**	**228,496**
1	**经营成本**	**5125.11**	**5824.52**	**6416.62**	**6452.65**	**6495.89**	**6547.77**	**6666.82**	**6741.53**	**6831.19**	**6938.77**	**7067.88**	**7281.29**	**104,760**
1.1	管理人员工资及福利	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	10,823
1.2	运营维护费	2929.64	3299.56	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	3630	58,504
1.2.1	固定维护费	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	
1.2.2	可变维护费（1.7 元/吨）	1849.64	2219.56	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	
1.3	维修费	148.89	163.78	180.15	216.18	259.42	311.3	373.56	448.28	537.93	645.52	774.62	929.55	5,783
1.4	仓储等成本	1461.58	1776.18	2021.47	2021.47	2021.47	2021.47	2078.25	2078.25	2078.25	2078.25	2078.25	2136.74	29,650.00
1.5	信息化平台运营费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
1.6	自营业务成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
2	**管理费（按照收入的**	**167.21**	**205.16**	**234.75**	**234.75**	**234.75**	**234.75**	**241.6**	**241.6**	**241.6**	**241.6**	**241.6**	**248.65**	**3,427.00**
3	**折旧摊销**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**2139.16**	**42,783**
4	**财务费用**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**
5	**税金及附加**	**65.47**	**65.79**	**66.03**	**66.03**	**66.03**	**66.03**	**66.09**	**66.09**	**66.09**	**66.09**	**66.09**	**66.15**	**1,259**
5.1	增值税	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	
5.2	城镇土地使用税	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
5.3	印花税（装卸收入）	1.33	1.65	1.89	1.89	1.89	1.89	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	2.01	
5.4	城市建设维护费	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	
6	**其他支出**	**39.53**	**39.53**	**39.53**	**39.53**	**39.53**	**39.53**	**169.67**	**169.67**	**169.67**	**169.67**	**169.67**	**169.67**	**1,922**
7	**总成本**	**7536.95**	**8274.63**	**8896.56**	**8932.59**	**8975.83**	**9027.71**	**9283.67**	**9358.38**	**9448.04**	**9555.62**	**9684.73**	**9905.25**	**154,152**

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

（一）预测配套用房出租净收入约 18,289 万元

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 7,174 万元

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（非付现成本不计入现金流）、经营管理费用等，经测算经营成本 7,174 万元。

3.经测算债券存续期内配套用房出租净收入约 18,289 万元。

（二）铁路运营收入约 204,395 万元

该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.债券存续期内根据是行业情况，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 154,152 万元

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。

3.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），债券存续期内累计补贴16年，补贴额合计130,052万元。

经测算，使用口岸运营补贴运营成本后铁路运营收入约204,395万元。

（三）土地出让净现金收入150,291万元，其中：

1.该项目已于2023年底上市并收回资金84,811万元、已供应PG05—0202—6002、6004、6017、6018地块分摊分摊成本20,400万元。

2.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。

3.（二期）京平全球商贸流通服务产业园马坊E地块预计2027年完成入市交易，预计土地出让收入29,354万元。此地块的整理成本在原二期承担，土地整理收入在本项目包

中作为还本付息来源。

综上，该项目用于资金平衡的净现金流入 18,289 万元+204,395 万元+150,291 万元= 372,975 万元。

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目政府专项债券融资 160,132 万元。

（1）已发行 2021 年北京市政府专项债券（二十期）49,000 万元，期限为 20 年，融资利率为 3.52%，每半年付息一次，融资预计到期还本付息 83,496 万元;

（2）已发行 2022 年北京市政府专项债券（十九期）70,000 万元（其中该项目使用专债 46,310 万元），发行期限 20 年，融资利率 3.23%，每半年付息一次，融资预计到期还本付息 115,220 万元（该项目支付利息 29,916 万元）;

（3）已发行 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）77,000 万元（其中该项目使用专债 2,322 万元），发行期限 5 年，融资利率 2.59%，每年付息一次，融资预计到期还本付息 86,972 万元（该项目支付利息 301 万元）。

（4）已发行 2024 年北京市政府专项债券（二十八期）20,100 万元，发行期限 20 年，融资利率 2.41%，每半年付息一次，到期还本付息 29,788 万元。

（5）已发行 2025 年北京市政府专项债券（十一期）

26,700 万元，发行期限 20 年，融资利率 1.96%，每半年付息一次，到期还本付息 37,166 万元。

（6）已发行 2026 年北京市政府专项债券（七期）27,400 万元，发行期限 20 年，融资利率 2.46%，每半年付息一次。

为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（七期）中本项目专项债券本金 2,600 万元调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”，专项债券本金 17,100 万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027 年计划申请专项债券 8,000 万元，期限为 20 年期，预计利率 2.30%（该利率按照测算日 2026 年 11 月 2 日二十年期国债收益率五日均线 2.0507%，上浮 25BP，即 2.0507%+0.25%=2.30%），每半年付息一次，到期还本。

本次对 2026 年北京市政府专项债券（七期）（调减）19,700 万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

无收入期间利息和费用由区财政局统筹安排资金支付。

该项目累计还本付息金额 252,833 万元，其中债券本金 160,132 万元，利息 92,701 万元。

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 5-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

金额单位：万元

年度	债券金额	新增本金	债券期限	融资利率	应付利息	还本付息合
2021 年	49,000.00		20 年	3.52%	-	-
2022 年	46,309.90		20 年	3.23%	1,725	1,725
2022 年	2,322.00		5 年	2.59%		
2023 年					3,281	3,281
2024 年	20,100.00		20 年	2.41%	3,281	3,281
2025 年	26,700.00		20 年	1.96%	3,765	3,765
2026 年	27,400.00		20 年	2.46%	4,288	4,288
2026 年	-19,700.00		20 年	2.46%		
2027 年		8,000	20 年	2.30%	4,843	7,165
2028 年					4,602	4,602
2029 年					4,602	4,602
2030 年					4,602	4,602
2031 年					4,602	4,602
2032 年					4,602	4,602
2033 年					4,602	4,602
2034 年					4,602	4,602
2035 年					4,602	4,602
2036 年					4,602	4,602
2037 年					4,602	4,602
2038 年					4,602	4,602
2039 年					4,602	4,602
2040 年					4,602	4,602
2041 年					4,602	53,602
2042 年					2,877	49,187
2043 年					1,381	1,381
2044 年					1,381	21,481
2045 年					897	27,597
2046 年					373	8,073
2027 年					184	8,184
合计	**152,131.90**	**8,000**			**92,701**	**252,833**

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1.48，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	208,677
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	36,708
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	36,708
（二）地方政府专项债券	I>=AF	160,132
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	11,837
（五）其他资金	M	-
二、项目建设支出	**B=N+O+P+Q**	208,677
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	208,677
（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**	**534,302**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	
其中：对应的政府性基金收入	AG	150,291
政府性基金预算安排补助	AH	

收支类别	公式	金额
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	130,052
（二）项目专项收入	S	228,496
（三）其他收入	T>=AK+AL	25,463
其中：其他项目专项收入	AK	25,463
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	**D=U+V+W+X+Y**	161,327
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	161,327
（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）市级分成及计提基金	Y	
五、专项债券还本	**E**	160,132
六、市场化融资还本	**F**	-

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 1.48 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过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

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。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。

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”。

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。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。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。

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。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

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

该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

本项目总投资为208,677万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金36,708万元，发行政府专项债券160,132万元，单位自筹11,837万元。

项目资金由区财政财政资金和申请政府专项债券，资金筹措计划可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算

该项目的收益主要来源于运营收入、口岸运营补贴及土地上市交易产生的土地出让收入等收入。

该项目的收益主要来源于运营净收入18,289万元、可用于项目资金平衡的铁路运营收入204,395万元、土地出让净

现金流入150,291万元。根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为1.48。

（二）项目成本测算

该项目概算投资208,677万元，其中工程建设及其他费用112,045万元，占比53.69%；征地拆迁费用96,632万元，占比46.31%。

（三）效益分析

根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为1.48。

项目收入、成本测算的依据过程结果基本科学、合理，收益预测和计算方法基本科学、合理。但仍需注意，土地出让收入受宏观经济形势、房地产市场波动、政策调整等因素影响，存在一定的不确定性。

五、债券资金需求合理性

本项目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，该项目概算投资208,677万元，其中：征地拆迁费用96,632万元，工程建设及其他费用112,045万

元。计划发行政府专项债券总额160,132万元，专项债资金占概算投资金额的比例为76.74%。

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

该项目预期主要收入来源为运营收入、口岸运营补贴及土地上市交易产生的土地出让收入等收入。其中运营净收入18,289万元、可用于项目资金平衡的铁路运营收入204,395万元、土地出让净现金流入150,291万元。

2.项目偿债风险点

该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、绩效目标设定及合理性

本项目产出指标中数量、质量、时效指标完整且全部量化。效益指标设定采用定性与定量相结合方式，并实现了细化、量化，与项目建设内容和运营规划相契合。项目绩效目标符合客观实际和行业惯例，产出效益符合正常业绩水平，绩效指标和评价目标值关联匹配，具有一定逻辑性和操作程序可行性。

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。

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，项目本年度债券需求评估分数为85分，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。

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 其他需要说明的事项

无。