2026年北京市政府专项债券（三十九期）

潞县集租房项目（调减项目）

实施方案

项目单位（盖章）：北京通投兴潞置业有限公司

行业主管部门（盖章）：中关村科技园区通州园管理委员会

财政部门（盖章）：北京市通州区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
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 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、估算范围 ..... - 8 -
三、估算说明 ..... - 8 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 9 -
五、资金筹措 ..... - 11 -
六、组合融资 ..... - 12 -
第三章 项目收入分析 ..... - 14 -
一、项目专项收入分析 ..... - 14 -
二、项目安排财政资金 ..... - 21 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 24 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 25 -
一、运营成本支出 ..... - 25 -
二、财务费用支出 ..... - 27 -
三、税费支出 ..... - 29 -
四、其他支出 ..... - 32 -

第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 35 -
一、项目收益分析 ..... - 35 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 35 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 37 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 39 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 40 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 41 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 41 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 43 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 43 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 43 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 44 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 45 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 46 -
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 48 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 48 -
第七章　项目风险控制 ..... - 50 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 50 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 50 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 53 -
第八章　还款保障情况 ..... - 56 -
一、还款责任及保障 ..... - 56 -
二、项目资产管理 ..... - 57 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 57 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 59 -

第一章　项目概况

潞县集租房项目立项总投资127,187万元，其中：计划申请专项债券总额101,800万元，已发行101,800万元，其中：2025年北京市政府专项债券（三十二期）发行44,200万元，发行期限30年，债券利率2.00%；2025年北京市政府专项债券（四十期）发行20,800万元，发行期限30年，债券利率2.45%；2026年北京市政府专项债券（十五期），发行26,500万元，发行期限30年，债券利率2.46%；2026年北京市政府专项债券（三十九期）发行10,300万元，发行期限30年，债券利率2.22%。以上已发行债券存续期内按每半年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，申请将2026年北京市政府专项债券（三十九期）中本项目专项债券资金10,300万元调减。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。

一、项目基本信息

项目全称为潞县集租房项目（以下简称"项目"），发展改革部门审批监管代码为2023-09004-7012-01647，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P23110112-0012。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市通州区。

2025年，通州区常住人口184.6万人。其中，常住外来人口88.6万人，占常住人口比重为48%。常住人口中，城镇人口136.7万人，占常住人口的74.1%，常住人口出生率6.08‰，死亡率7.33‰，常住人口密度为每平方公里2037人。2025年，通州区地区生产总值为1638.77亿元，按不变价格计算，比上年增长10.8%。其中：第一产业增加值13.1亿元，增长0.1%；第二产业增加值648.6亿元，增长26.6%；第三产业增加值977.1亿元，增长2.3%。三次产业结构由2024年的0.9：34.9：64.1调整为2025年的0.8：39.6：59.6。

为盘活集体土地资源，推动建立租购并举的住房制度，北京市先后出台一系列相关政策文件，计划在2017年至2021年的5年内供应1000公顷集体土地用于建设集体租赁住房。《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》提出完善租购并举的住房体系，适当提高保障性和政策性住房的比例，满足中心城区疏解人员的安居需求。《漷县镇国土空间规划》中提出要"加强就业和住房保障，促进职住平衡"，承接副中心外溢人口，提供高质量住房。

三、项目建设内容

根据北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9号）等文件，本项目主要建设规模和内容是：利用绿隔产业用地面积约6.65公顷，新建地上总建筑面积146296.59平方米，其中含集体租赁房（全部作为保障房）120075.5平方米，居住公建服务设施2176.58平方米，幼儿园2100平方米，生活配套21944.49平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资127,187万元，其中工程费用94,032万元，占比73.93%；工程建设其他费用6,854万元，占比5.39%；预备费12,611万元，占比9.92%；土地使用费用9,461万元，占比7.44%；建设期利息4,229万元，占比3.33%。

从资金来源看，计划使用单位自有资金25,387万元，占比20%；专项债券资金101,800万元，占比80%。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）为北京通投兴漷置业有限公司，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	北京通投兴漷置业有限公司		
法定代表人	王宏伟	成立日期	2023年08月22日
注册资本	25590万元	营业期限	2023-08-22至无固定期限
统一社会信用代码	91110112MACU6R299N		

经营范围	许可项目：房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；住房租赁；会议及展览服务；体育健康服务；健身休闲活动；劳务服务（不含劳务派遣）；广告设计、代理；广告发布；广告制作；打字复印；组织文化艺术交流活动；数字创意产品展览展示服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；餐饮管理；企业形象策划；工程管理服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
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）	北京通州投资发展有限公司 76.63801% 北京兴潞裕民运营管理有限公司 23.36199%

北京通投兴潞置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是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，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区通州园管理委员会，统一社会信用代码 11110112400961169A。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期36个月，已于2024年11月开工建设，预计2027年11月竣工验收投入使用。项目现状为正在开展内部装修和机电。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2023年5月19日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9号），同意建设项目。2023年9月22日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准变更的批复》（副中心发改(核)〔2023〕35号），同意建设单位变更为北京通投兴漷置业有限公司。以上立项批复总投资合计127,187万元。

2.用地审批。2024年8月14日，北京市通州区人民政府下发《关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目使用集体建设用地的批复》，同意实施单位使用项目涉及土地用于项目建设。

3.规划审批。2024年10月10日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《乡村建设规划许可证》，载明建设单位为北京通投兴漷置业有限公司，项目名称为通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

4.环评备案。2024年11月，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成审批，备案号：202411011200003100。

5.节能评估。本项目不涉及。

6.施工许可。2024年10月14日，通州区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》，载明建设单位为北京通投兴潞置业有限公司，工程名称为通州区潞县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

7.公开招投标。本项目已完成公开招投标工作并已实际进入施工阶段。

综上，潞县集租房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。

项目收入由项目运营公司（北京通投兴潞置业有限公司）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。

通州区财政局收到北京通投兴潞置业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。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在中关村科技园区通州园管理委员会或相关单位名下。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

2023年5月19日，北京城市副中心管理委员会《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.《北京市建设工程计价依据》（2021年）。

2.北京市近期在建和已完工类似项目造价指标。

3.项目单位提供的专业设计说明。

4.项目立项时人工、设备、材料等信息价格及市场价格。

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，包括土地使用费用、工程建设费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于:

（1）本项目的数据采集依据建设单位委托设计单位编制的设计方案文件;

（2）《2016 年北京市建筑工程概算定额》;

（3）北京市同类建筑工程技术经济指标;

（4）工程建设其他费用参照《北京市建设工程费用（2004年版）》中规定的技术经济指标，同时按照国家和北京市最新有关固定资产投资项目的行政事业性收费和经营性收费标准计算;

（5）本项目相关税费的减免均按照国务院办公厅的国办发（2011）45号文《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》等有关文件执行;

（6）预备费用：根据项目立项有关材料的取费标准计取;

（7）建设期利息：已发行专项债券资金按照实际中标利率计取，本次申请发行专项债券参考近期发行的30年期专项债实际中标利率，暂按2.30%计取;

（8）其他项目建设单位提供的相关基础资料。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资127,187万元，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
一	**土地使用费用**	**9,461**	**7.44%**
二	**工程建设费用**	**94,032**	**73.93%**
1	住宅地上建筑	65,369	51.40%
1.1	结构工程	35,122	27.61%
1.1.1	住宅产业化专项费	6,832	5.37%
1.1.2	土建结构工程	28,290	22.24%
1.2	住宅装修工程	15,238	11.98%
1.3	住宅安装工程	15,009	11.80%
1.3.1	给排水工程	1,801	1.42%
1.3.2	电力照明工程	3,602	2.83%
1.3.3	变配电工程	1,441	1.13%
1.3.4	弱电工程	1,201	0.94%
1.3.5	采暖工程	1,201	0.94%
1.3.6	燃气工程	360	0.28%
1.3.7	电梯工程	3,602	2.83%
1.3.8	太阳能热水系统工程	1,801	1.42%
2	配套公建工程	2,352	1.85%
2.1	结构工程	1,219	0.96%
2.2	装修工程	683	0.54%
2.3	安装工程	450	0.35%
2.3.1	给排水工程	65	0.05%
2.3.2	强电工程	128	0.10%
2.3.3	变配电工程	51	0.04%
2.3.4	弱电工程	43	0.03%
2.3.5	暖通工程	43	0.03%
2.3.6	燃气工程	13	0.01%
2.3.7	电梯工程	44	0.03%
2.3.8	消防工程	65	0.05%
3	商业工程	14,637	11.51%
3.1	结构工程	7,022	5.52%
3.2	装修工程	4,279	3.36%
3.3	安装工程	3,336	2.62%
3.3.1	给排水工程	329	0.26%
3.3.2	强电工程	658	0.52%
3.3.3	变配电工程	263	0.21%
3.3.4	弱电工程	219	0.17%
3.3.5	暖通工程	658	0.52%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
3.3.6	燃气工程	66	0.05%
3.3.7	电梯工程	658	0.52%
3.3.8	消防工程	483	0.38%
4	红线内市政工程	5,852	4.60%
4.1	道路及广场工程	2,633	2.07%
4.2	给排水工程	731	0.57%
4.3	电力工程	1,141	0.90%
4.4	燃气工程	614	0.48%
4.5	热力工程	439	0.35%
4.6	电信工程	293	0.23%
5	景观绿化工程	2,633	2.07%
6	绿建工程	3,188	2.51%
6.1	住宅	2,402	1.89%
6.2	公建	787	0.62%
三	**工程建设其他费用**	**6,854**	**5.39%**
1	城市基础设施建设费	524	0.41%
2	勘察费	282	0.22%
3	设计费	2,264	1.78%
4	工程监理费	1,432	1.13%
5	竣工图费	181	0.14%
6	招标代理及服务费	66	0.05%
7	造价咨询费	658	0.52%
8	测绘费	20	0.02%
9	水土保持方案编制费	160	0.13%
10	环境评估费	38	0.03%
11	交通评估费	26	0.02%
12	节能报告编制费	116	0.09%
13	项目申报告编制费	28	0.02%
14	建设单位管理费	1,049	0.82%
15	道路声屏障隔声措施费	10	0.01%
四	**基本预备费**	**12,611**	**9.92%**
	建设投资小计	**122,958**	**96.67%**
五	**建设期利息**	**4,229**	**3.33%**
	项目总投资合计	**127,187**	**100.00%**

五、资金筹措

本项目总投资估算127,187万元，从资金来源看，单位

自有资金25,387万元，占比20%；专项债券资金101,800万元，占比80%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。单位自有资金25,387万元，占比20%，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	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	0	0	0	0%
单位自有资金	12,491	4,420	8,476	25,387	20%
专项债券	65,000	26,500	10,300	101,800	80%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0%
银行贷款	0	0	0	0	0%
其他市场化融资	0	0	0	0	0%
其他来源资金	0	0	0	0	0%
合计	77,491	30,920	18,776	127,187	100%
分年度占比	61%	24%	15%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：自有资金方面，项目单位前期资金已完成投入，建设期利息将由通州区财政先行垫付，待进入运营期后偿还。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 101,800 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101,800万元，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。

表2-4 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	2025年	65,000	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026年	36,800	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2026年	-10,300（调减）	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2027年	10,300	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于集体租赁房、居住公建服务设施、幼儿园和生活配套等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：主要投向于集体租赁房、居住公建服务设施、幼儿园和生活配套等项目内容。截至2026年9月，本项目已发行专项债券101,800万元，主要用于集体租赁房、居住公建服务设施、幼儿园和生活配套等支出。

（二）市场化融资。

本方案对应部分的立项总投资不涉及市场化融资。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计290,358万元，包括：保障房租金收入214,436万元，生活配套租金收入72,031万元，幼儿园租金收入3,892万元。

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	保障房租金收入	214,436
2	生活配套租金收入	72,031
3	幼儿园租金收入	3,892
合计		290,358

（一）保障房租金收入分析。

1.收入定价

本项收入定价36元/平方米·月，确定主要依据：

租金价格取值方面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号）规定，保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设(房管)部门备案。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价。

根据北京市一般情况，保障房租金一般取周边市场租金的80-90%。本项目根据目前现状周边房租价格的80%计，预计到2028年起，租金可达到36元/平方米·月。考虑到目前项目周边的租赁房主要为老旧小区以及村民自建公寓，居住条件和配套水平相对较差，项目未来建成后形成的居住业态将大大优于周边现状，加之租金价格已在现状基础上进一步降低，未来项目将极具市场竞争力。

表3-2项目周边区域住房租金价格表

小区	价格（元/平方米/月）
商业广场小区	36
绿荫西区	49
北大人民医院附近公寓	60
万驰家园	34
镇政府周边村民自建公寓	47

2.付费对象规模

本项收入2028年付费对象规模84,053平方米，2029年付费对象规模108,068平方米，2030年及以后付费对象规模120,076平方米，确定主要依据：

保障房面积约12.01万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，目前调研反映周边单位人员对于集租房的居住意愿强烈，截至目前已明确保障房需

求意向1780套（占到全部住房供应的92%），现成需求已基本能够保证项目实现满租状态，综合考虑建成后的人员入住进度，以及后续来自周边居民和其他企业员工的入住需求导入，本项目在运营期间的出租率第一年设定为70%，第二年设定为90%，第三年及以后设定为满租状态。

表3-3 项目租住意愿统计

序号	单位名称	集租房需求（套）
1	福元医药	200
2	天海工业	350
3	甘李药业	300
4	一方健康谷	300
5	天海氢能	30
6	北大人民医院	600
	合计	1780

3.租金价格增长率

根据《北京统计年鉴》及北京市统计局公布的北京市租赁房房租价格指数进行分析，新冠疫情前（2015-2019年）北京市房租价格年均增速超过3%，而受疫情影响，综合疫情前后（2015-2025年）的北京市房租价格年均增速约为1.6%，因疫情影响房租价格前后呈现出了明显的"结构性差异"。

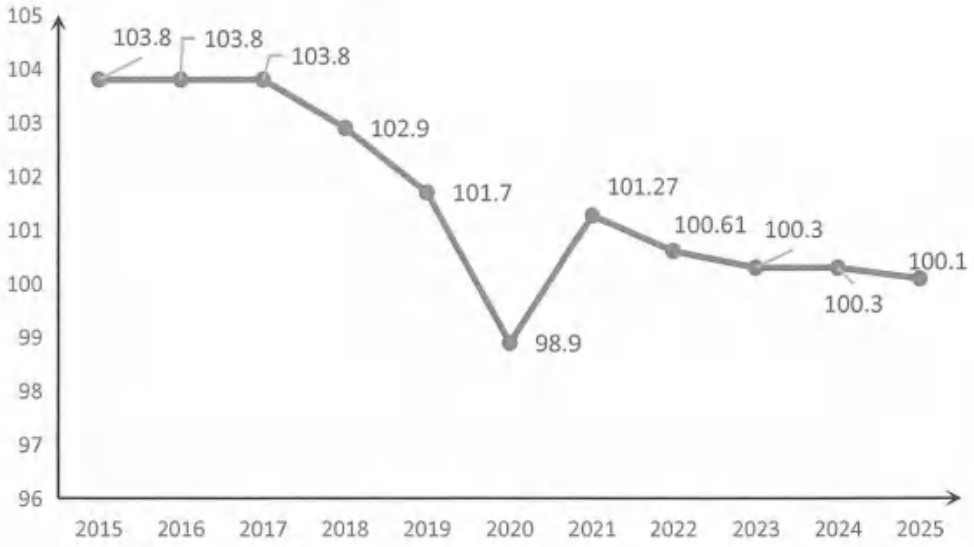


图 3-1 北京市租金价格指数

同时，本项目未来将享受到以下红利：

（1）产业政策发展红利：本项目主要服务对象为北大人民医院及周边生物医药产业园区的高端人才，截至目前多家单位已实际进驻该区域，并且随着漷县镇 全域健康小镇"战略的持续推进，相关医疗企业和康养单位将陆续不断汇入漷县镇，整个产业集群预计在 2030 年前后逐渐成熟，届时漷县镇产业经济发展模式将迎来新的拐点，大量高净值医疗人才和高收入从业人员的汇入将形成高支付能力租赁需求，为项目租金的长期向好增长奠定坚实基础。

（2）品质溢价红利：当前项目所在区域周边租赁房源的供应主要以农村自建房、老旧小区等为主，本项目建成后，其作为区域内高品质集中式租赁社区的稀缺性将日益凸显，具备合理的品质溢价空间。

基于以上信息，综合短期形势考量和对国家经济长期向好的坚定信心，本项目增长率设定为：自 2028 年项目建成

投入运营开始，2028-2031 年，按照每 3 年 4.5%增长（按照略低于近十年租金增长水平估计）；2032 年及以后按照每 3 年 9%增长（基于发展红利和品质红利，按照略低于疫情前增长水平估计）。

债券存续期内保障房租金收入合计 214,436 万元，年均 7,394 万元。

（二）生活配套租金收入分析。

1.收入定价

本项收入定价 74 元/平方米·月，确定主要依据：

根据对项目落位周边区域的同类业态租金进行调查的情况，本方案估计到 2028 年起，生活配套部分的租金水平可达到 74 元/平方米·月。考虑到项目区域周边目前同类业态能级较低，项目建成后将为入住人员和周边居民提供高质量的社区生活配套，市场吸引力显著，对该租金价格将形成有力支撑。

表 3-4 项目周边区域商业租金价格表

商业	价格（元/平方米/月）
潞马路临街商铺	59.31
潞大路社区底商	60.23
潞大路社区主街底商	77.26
镇社区底商临街	94.29

2. 付费对象规模

本项收入2028年付费对象规模10,972平方米，2029年付费对象规模15,361平方米，2030年及以后付费对象规模19,750平方米，确定主要依据:

生活配套部分的建筑面积2.19万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，相关生活消费需求稳定，加之建成后将构建综合性业态，相比周边现有业态级别更高，因此未来整体市场需求将得到充分保障，结合目前意向主体情况，参考目前北京市商场类业态出租率的一般水平，本项目在运营期间的出租率在前两年分别为50%、70%，第三年及以后设定为90%。

3.租金价格增长率

增长率方面，参照保障房租金价格增长情况设置，结合市场情况，本项目租金增长率设置如下：自2028年项目建成投入运营开始，2028-2031年，按照每3年4.5%增长；2032年及以后按照每3年9%增长。

债券存续期内生活配套租金收入合计72,031万元，年均2,484万元。

（三）幼儿园租金收入分析。

1.收入定价

本项收入定价37元/平方米·月，确定主要依据:

根据对配套幼儿园租金水平的一般经验，幼儿园租金水平设定为生活配套租金价格的50%左右，因此预计到2028年起，租金水平可达到37元/平方米·月。

2. 付费对象规模

本项收入2028年及以后付费对象规模2,100平方米。确定主要依据:

本项目配套建设幼儿园2,100平方米，建成后将引入专业的幼教运营机构，通过整体出租（出租率100%）的方式，满足周边单位、企业及居民的年轻客群的托育需求。

3. 租金价格增长率

增长率方面，与生活配套保持一致。

债券存续期内幼儿园租金收入合计3,892万元，年均134万元。

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:

表 3-5 项目分年度专项收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年专项收入										
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计	**经营性收入合计**	**290,358**	-	-	-	**4,699**	**6,126**	**7,034**	**7,351**	**7,351**	**7,351**	**8,012**
保障房租金	收入定价（元/平方米.月）					36.00	36.00	36.00	37.62	37.62	37.62	41.01
	付费对象规模（平方米）					84,053	108,068	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	214,436	-	-	-	3,631	4,669	5,187	5,421	5,421	5,421	5,909
生活配套租金	收入定价（元/平方米.月）					74.00	74.00	74.00	77.33	77.33	77.33	84.29
	付费对象规模（平方米）		-	-	-	10,972	15,361	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	72,031	-	-	-	974	1,364	1,754	1,833	1,833	1,833	1,998
幼儿园租金	收入定价（元/平方米.月）					37.00	37.00	37.00	38.67	38.67	38.67	42.14
	付费对象规模（平方米）		-	-	-	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	3,892	-	-	-	93	93	93	97	97	97	106

表 3-5 项目分年度专项收入表（续表）

收入类型	收入数据	分年专项收入										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计	经营性收入合计	8,012	8,012	8,734	8,734	8,734	9,520	9,520	9,520	10,376	10,376	10,376
保障房租金	收入定价（元/平方米.月）	41.01	41.01	44.70	44.70	44.70	48.72	48.72	48.72	53.10	53.10	53.10
	付费对象规模（平方米）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	5,909	5,909	6,440	6,440	6,440	7,020	7,020	7,020	7,652	7,652	7,652
生活配套租金	收入定价（元/平方米.月）	84.29	84.29	91.88	91.88	91.88	100.14	100.14	100.14	109.16	109.16	109.16
	付费对象规模（平方米）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	1,998	1,998	2,177	2,177	2,177	2,373	2,373	2,373	2,587	2,587	2,587
幼儿园租金	收入定价（元/平方米.月）	42.14	42.14	45.94	45.94	45.94	50.07	50.07	50.07	54.58	54.58	54.58
	付费对象规模（平方米）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	106	106	116	116	116	126	126	126	138	138	138

表 3-5 项目分年度专项收入表（续表）

收入类型	收入数据	分年专项收入										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计	经营性收入合计	11,310	11,310	11,310	12,328	12,328	12,328	13,438	13,438	13,438	14,647	14,647
保障房租金	收入定价（元/平方米.月）	57.88	57.88	57.88	63.09	63.09	63.09	68.77	68.77	68.77	74.96	74.96
	付费对象规模（平方米）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	8,340	8,340	8,340	9,091	9,091	9,091	9,909	9,909	9,909	10,801	10,801
生活配套租金	收入定价（元/平方米.月）	118.98	118.98	118.98	129.69	129.69	129.69	141.36	141.36	141.36	154.08	154.08
	付费对象规模（平方米）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	2,820	2,820	2,820	3,074	3,074	3,074	3,350	3,350	3,350	3,652	3,652
幼儿园租金	收入定价（元/平方米.月）	59.49	59.49	59.49	64.85	64.85	64.85	70.68	70.68	70.68	77.04	77.04
	付费对象规模（平方米）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	150	150	150	163	163	163	178	178	178	194	194

二、项目安排财政资金

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入同表 3-5 项目分年度专项收入表。

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 133,704 万元，包括：运营成本支出 22,934 万元，财务费用支出 64,243 万元，税费支出 46,527 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 22,934 万元，包括：工资福利支出 6,694 万元，维护养护支出 15,843 万元，招商推广支出 397 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	工资福利支出	6,694
2	维护养护支出	15,843
3	招商推广支出	397
合计		22,934

（一）工资福利支出成本分析。

本项目设计定员为 15 人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市统计局公布的《北京统计年鉴 2025》，该地区该行业从业人员人均工资为 13.49 万元/年。本项支出测算时，年支出增长率均按照每 3 年增长 3%测算，主要依据是结合同类项目现状管理成本数据、同

类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工资福利费共计 6,694 万元。

（二）维护养护支出成本分析。

维护养护支出包括管理费（含公共区域能源费）、维护修理费，债券存续期内总计 15,843 万元。包括：

管理费（含公共区域能源费）：暂按工资福利支出的 40%考虑，债券存续期内总计 2,677 万元。

维护修理费：暂按项目建设投资（工程建设费用+工程建设其他费用+工程预备费）的 0.4%/年进行计提，债券存续期内总计 13,166 万元。

（三）招商推广费用成本分析。

生活配套按照运营期前 5 年运营收入的 5%计提（按照调研情况综合确定），幼儿园按照运营期前 5 年运营收入的 2%计提，债券存续期内总计 397 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

支出类型	分年支出										
	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计	**22,934**	-	-	-	**788**	**807**	**827**	**839**	**839**	**746**	**754**
工资福利支出	6,694	-	-	-	202	202	202	208	208	208	215
维护养护支出	15,843	-	-	-	535	535	535	537	537	537	540
招商推广费用	397	-	-	-	51	70	90	94	94	-	-

表 4-2 项目分年度运营成本表（续表）

单位：万元

支出类型	分年支出										
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计	**754**	**754**	**763**	**763**	**763**	**773**	**773**	**773**	**782**	**782**	**782**
工资福利支出	215	215	221	221	221	228	228	228	235	235	235
维护养护支出	540	540	542	542	542	545	545	545	548	548	548
招商推广费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4-2 项目分年度运营成本表（续表）

单位：万元

支出类型	分年支出										
	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计	**792**	**792**	**792**	**802**	**802**	**802**	**813**	**813**	**813**	**824**	**824**
工资福利支出	242	242	242	249	249	249	256	256	256	264	264
维护养护支出	551	551	551	554	554	554	556	556	556	560	560
招商推广费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 64,243 万元，包括：专项债券付息 64,243 万元。分年度具体情况：见表 4-4。

三、税费支出

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

1.管理费、维护修理费、能源费增值税率取 9%；

2.招商推广费增值税税率取 6%；

3.建筑工程、安装工程、预备费增值税率取 9%；

4.增值税：保障房按出租收入的 1.5%计取（简易计税），生活配套和幼儿园按出租收入的 9%计取。

5.房产税税率：从价计征部分按照 1.2%及 30%扣除比例计算，从租计征部分保障房按照 4%，生活配套和幼儿园按照 12%计算。

6.增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%，根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号），保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等，考虑到本项目包含一定生活配套和幼儿园，因此保守考虑此处针对生活配套和幼儿

园部分收取全部附加税，针对保障房部分仅收取城市维护建设税。

7.运营印花税：根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征，因此本项目按照生活配套和幼儿园租金收入的0.1%计算。

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：

表 4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出										
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	合计	46,527	-	-	-	702	602	557	580	580	580	629
1	增值税	8,214	-	-	-	54	70	78	81	81	81	89
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	825	-	-	-	4	5	5	6	6	6	6
3	房产税	19,382	-	-	-	643	525	472	491	491	491	532
4	运营印花税	76	-	-	-	1	1	2	2	2	2	2
5	所得税	18,029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4-3 项目分年度税费支出表（续表）

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	合计	629	737	995	1,197	1,197	1,450	1,450	1,450	1,725	1,725	1,725
1	增值税	89	89	109	295	295	322	322	322	352	352	352
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	6	6	8	31	31	33	33	33	36	36	36
3	房产税	532	532	576	576	576	624	624	624	676	676	676
4	运营印花税	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
5	所得税	-	108	299	293	293	468	468	468	658	658	658

表 4-3 项目分年度税费支出表（续表）

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	合计	2,026	2,026	2,026	2,354	2,354	2,354	2,711	2,711	2,711	3,212	3,531
1	增值税	384	384	384	419	419	419	458	458	458	500	500
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	40	40	40	43	43	43	47	47	47	52	52
3	房产税	733	733	733	795	795	795	863	863	863	937	937
4	运营印花税	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5	所得税	866	866	866	1,093	1,093	1,093	1,340	1,340	1,340	1,720	2,039

四、其他支出

不涉及。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

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	2032 年	2033 年	2034 年
1	运营成本	-	-	-	788	807	827	839	839	746	754
2	财务费用			215	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282
3	税费支出	-	-	-	702	602	557	580	580	580	629
4	其他支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	215	3,772	3,691	3,666	3,702	3,702	3,608	3,666

表 4-4 项目分年度运营支出表（续表）

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	运营成本	754	754	763	763	763	773	773	773	782	782	782
2	财务费用	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282
3	税费支出	629	737	995	1,197	1,197	1,450	1,450	1,450	1,725	1,725	1,725
4	其他支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		3,666	3,774	4,041	4,243	4,243	4,505	4,505	4,505	4,790	4,790	4,790

表 4-4 项目分年度运营支出表（续表）

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	运营成本	792	792	792	802	802	802	813	813	813	824	824
2	财务费用	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	1,840	563
3	税费支出	2,026	2,026	2,026	2,354	2,354	2,354	2,711	2,711	2,711	3,212	3,531
4	其他支出	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
合计		5,101	5,101	5,101	5,439	5,439	5,439	5,807	5,807	5,807	5,876	4,918

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
项目收入	-	-	-	4,699	6,126	7,034	7,351	7,351	7,351	8,012	8,012
运营支出	-	-	-	1,490	1,409	1,384	1,420	1,420	1,326	1,383	1,383
收益	-	-	-	3,209	4,717	5,650	5,931	5,931	6,025	6,629	6,629
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
项目收入	8,012	8,734	8,734	8,734	9,520	9,520	9,520	10,376	10,376	10,376	11,310
运营支出	1,492	1,758	1,960	1,960	2,222	2,222	2,222	2,508	2,508	2,508	2,818
收益	6,521	6,975	6,773	6,773	7,297	7,297	7,297	7,869	7,869	7,869	8,492
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
项目收入	11,310	11,310	12,328	12,328	12,328	13,438	13,438	13,438	14,647	14,647	290,358
运营支出	2,818	2,818	3,156	3,156	3,156	3,524	3,524	3,524	4,035	4,355	69,461
收益	8,492	8,492	9,172	9,172	9,172	9,913	9,913	9,913	10,612	10,292	220,897

注：此处运营支出不包含财务费用。

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 101,800 万元，其中：

（1）2025 年发行北京市政府专项债券（三十二期），发行规模 44,200 万元，发行期限 30 年，债券利率 2.00%。

（2）2025 年发行北京市政府专项债券（四十期），发行规模 20,800 万元，发行期限 30 年，债券利率 2.45%。

（3）2026 年发行北京市政府专项债券（十五期），发

行规模 26,500 万元，发行期限 30 年，债券利率 2.46%。

（4）2026 年发行北京市政府专项债券（三十九期），发行规模 10,300 万元，发行期限 30 年，债券利率 2.22%。

（5）本次拟调减 2026 年发行北京市政府专项债券（三十九期）10,300 万元，调减资金以 2026 年 9 月 29 日作为利息分割日。

（6）2027 年拟发行 10,300 万元，债务期限 30 年，债券利率 2.30%。

以上在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 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	付息节点
1	2025 年	-	65,000	-	65,000	2.00%	442.00	442.00	2025 年
2	2026 年	65,000	26,500	-	91,500	2.20%	1,719.55	1,719.55	2026 年
3	2027 年	91,500	10,300	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2027 年
4	2028 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2028 年
5	2029 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2029 年
6	2030 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2030 年
7	2031 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2031 年
8	2032 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2032 年
9	2033 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2033 年
10	2034 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2034 年
11	2035 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2035 年
12	2036 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2036 年
13	2037 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2037 年
14	2038 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2038 年
15	2039 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2039 年
16	2040 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2040 年
17	2041 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2041 年

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	付息节点
18	2042 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2042 年
19	2043 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2043 年
20	2044 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2044 年
21	2045 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2045 年
22	2046 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2046 年
23	2047 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2047 年
24	2048 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2048 年
25	2049 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2049 年
26	2050 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2050 年
27	2051 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2051 年
28	2052 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2052 年
29	2053 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2053 年
30	2054 年	101,800	-	-	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2054 年
31	2055 年	101,800	-	65,000	36,800	2.31%	1,840.40	66,840.40	2055 年
32	2056 年	36,800	-	36,800	-	2.39%	562.85	37,362.85	2056 年
合计			101,800	101,800			68,472.00	170,272.00	

（二）市场化融资应付本息。

不涉及。

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

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	-	-	442.00	442.00	是
2026 年	-	-	1,719.55	1,719.55	是
2027 年	-	-	2,282.40	2,282.40	是
2028 年	3,208.90	-	2,282.40	2,282.40	是
2029 年	4,716.92	-	2,282.40	2,282.40	是

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2030 年	5,650.27	-	2,282.40	2,282.40	是
2031 年	5,931.15	-	2,282.40	2,282.40	是
2032 年	5,931.15	-	2,282.40	2,282.40	是
2033 年	6,024.73	-	2,282.40	2,282.40	是
2034 年	6,629.19	-	2,282.40	2,282.40	是
2035 年	6,629.19	-	2,282.40	2,282.40	是
2036 年	6,520.87	-	2,282.40	2,282.40	是
2037 年	6,975.38	-	2,282.40	2,282.40	是
2038 年	6,773.31	-	2,282.40	2,282.40	是
2039 年	6,773.31	-	2,282.40	2,282.40	是
2040 年	7,297.20	-	2,282.40	2,282.40	是
2041 年	7,297.20	-	2,282.40	2,282.40	是
2042 年	7,297.20	-	2,282.40	2,282.40	是
2043 年	7,868.67	-	2,282.40	2,282.40	是
2044 年	7,868.67	-	2,282.40	2,282.40	是
2045 年	7,868.67	-	2,282.40	2,282.40	是
2046 年	8,491.99	-	2,282.40	2,282.40	是
2047 年	8,491.99	-	2,282.40	2,282.40	是
2048 年	8,491.99	-	2,282.40	2,282.40	是
2049 年	9,171.85	-	2,282.40	2,282.40	是
2050 年	9,171.85	-	2,282.40	2,282.40	是
2051 年	9,171.85	-	2,282.40	2,282.40	是
2052 年	9,913.35	-	2,282.40	2,282.40	是
2053 年	9,913.35	-	2,282.40	2,282.40	是
2054 年	9,913.35	-	2,282.40	2,282.40	是
2055 年	10,611.55	65,000.00	1,840.40	66,840.40	是
2056 年	10,292.17	36,800.00	562.85	37,362.85	是
合计	220,897.26	101,800.00	68,472.00	170,272.00	-
本息覆盖倍数				1.30	

注：建设期发生的利息由通州区财政局垫付，待进入运营期后偿还。

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 1.30，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。

不涉及。

（三）分账管理。

本项目收益将全部用于保障专项债券还本付息。

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。

表 5-4 项目收支预算表

单位：万元

收支类别	金额（万元）	公式
一、建设资金来源	**127,187**	**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	101,800	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	25,387	L
（五）其他资金		M
二、项目建设支出	**127,187**	**B=N+O+P+Q**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	122,958	N
（二）财务费用-专项债券付息	4,229	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	**290,358**	**C=R+S+T**

收支类别	金额（万元）	公式
（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	290,358	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	**133,704**	**D=U+V+W+X+Y**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	22,934	U
（二）财务费用-专项债券付息支出	64,243	V
（三）财务费用-市场化融资付息支出		W
（四）税费支出	46,527	X
（五）其他运营支出		Y
五、专项债券还本	**101,800**	**E**
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1.30倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.30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中喜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

本项目符合国家政策导向。本项目利用集体建设用地开展保障房建设，一方面符合国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策，同时也符合国家关于加快保障性租赁住房的有关政策，整体符合国家政策导向。

本项目高度契合地区规划。本项目利用集体建设用地开展保障房建设，北京市、副中心、漷县镇相关规划要求，项目被列入《通州区2022年保障性建设计划》及2023年北京城市副中心计划实施重点项目，2023年4月被纳入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，属于本地重点实施的保障房建设项目之一。

本项目能充分发挥当地资源禀赋。十四五时期，漷县镇立足发展"文化健康小城镇"，已经吸引了多家知名医疗机构和企业入驻，伴随大量的高端人才集聚将为本地产生庞大的衣食住行需求，成为项目未来成功实施最重要的市场保障；同时，漷县镇拥有丰富的土地资源储备，项目已经完成规划审批、立项等各项前期手续，土地保障等相关工作已经全部落实到位。

本项目能有效解决当前瓶颈问题。随着漷县镇“全域健康小镇”发展目标的稳步落实，截至目前已经有包括北京大学人民医院通州院区，以及甘李药业、福元药业等重点企业项目落地，仅现阶段相关工作就业人员的居住和安置便已成为本地眼下迫切需要解决的重要问题。考虑到目前漷县镇尚未配置保障性住房，项目的建设，将重点对标这些企业和单位的工作人员，为其提供充足、优质的保障性居住环境，不仅有效缓解机构企业落地漷县发展的燃眉之急，降低其经营难度和成本，同时也能为未来潜在入住的企业提供良好的示范和落地发展的信心，对于本地产业经济发展意义重大。

本项目属于保障性安居工程类项目，项目建设的初衷旨在为落地企业的工作人员提供基本的保障性居住条件，其主要目的在于有效解决引进人才和中低收入家庭的住房困难问题，关系到本地经济发展与社会和谐稳定的大局，属于典型的公益性项目。

本项目收益来源于保障房、生活配套及配套幼儿园租金，债券存续期内经营性总收入约 29.04 亿元，对专项债券本息覆盖倍数达 1.30 倍。财务测算具备合理性：租金定价参考同地段市场水平并适度下浮，出租率结合已达成意向企业预租需求分阶段爬坡提升，租金增速结合历史房租指数与区域产业发展红利审慎设定。项目现金流合规性清晰，专项债券资金全部用于公益性资本支出，项目收入按规定纳入预

算管理、分账核算并足额上缴偿债，资产权属国有且不得违规处置，叠加地方政府偿债保障与应急补资机制，违约风险可控。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的建设，符合《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》以及《漷县镇国土空间规划》等规划文件要求，项目也已被列入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，项目投资合规性强。

目前，本项目已取得北京城市副中心管理委员会的立项核准手续，前期手续齐全，已经具备开工建设条件，项目成熟度高。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目立项总投资估算为127,187万元，具体资金来源如下:

单位自有资金25,387万元，约占总投资的20%；拟使用专项债101,800万元，约占总投资的80%。

除以上列示资金来源外，本项目立项部分无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目提供的服务内容，参考同类项目案例，合理预测本项目各项收费标准，收入合理。

根据项目经营特点，参考同地段、同类型住房的市场租金水平，合理预测本项目的各项成本，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理（详见第四章、第五章）。

经估算，债券存续期内，本项目预计总收入（含税）为290,358万元，预计运营成本（含税，不含利息）为69,461万元，预计收益为220,897万元（注：本方案中，各分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异，下同）。

通过规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

依据初步测算结果来看，本项目通过保障房、生活配套等业态的租赁获取的资金收入，本息覆盖倍数为1.30，预计

可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，偿债计划具备可行性。

五、债券资金需求合理性

本项目债券资金需求测算合理合规，与项目建设规模、实施周期、偿债能力匹配程度较高，项目建设规模与立项批复保持一致，不存在虚列建设内容、夸大投资规模的问题；项目申请专项债券101,800万元,30年债券期限与项目运营周期、收益回款节奏相适配，资金需求规模与项目实际建设投入、偿债能力相匹配，测算依据充分、整体合理可行。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目通过规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化；根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用；债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资；同时，在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

依据初步测算结果来看，本项目通过租金收入实现还本付息保障，经过本方案论证，收益具备较强的可实现性。本项目本息覆盖倍数为1.30,预计可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，偿债计划具备可行性。

项目建成后，项目实施主体还需承担巨大的项目运营及运维工作，如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。

针对以上风险，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，提高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，通州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。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定情况见下表。

表 6-1 项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标		
		内容	单位	指标值
产出指标	数量指标	完成漷县集租房项目集体租赁房建设面积	平方米	新建地上总建筑面积 146296.59 平方米，其中含集体租赁房 120075.5 平方米。项目周期内完成整体建设任务的 100%
		完成漷县集租房项目其他配套建设面积	平方米	新建地上总建筑面积 146296.59 平方米，其中含居住公建服务设施 2176.58 平方米，幼儿园 2100 平方米，服务配套 21944.49 平方米。

一级指标	二级指标	三级指标		
		内容	单位	指标值
				项目周期内完成整体建设任务的100%
	质量指标	建设验收合格率	%	100
	时效指标	任务完成进度	%	100
		债券资金的支出进度	%	100
	成本指标	项目总投资	亿元	12.72
效益指标	经济效益指标	经济发展指标		项目预期效益（经济、社会、生态和可持续影响）清晰明确、具体，与绩效目标匹配。反映了既定投入水平下的最优经济效益、社会效益和环境效益
		保障房租金收入实现指标		存续期内实现保障房租金收入21.44亿元
		生活配套租金收入实现指标		存续期内实现生活配套租金收入7.20亿元
		幼儿园租金收入实现指标		存续期内实现幼儿园租金收入0.39亿元
	社会效益指标	社会发展指标		为区域企业提供居住用房，同时保障社会化租赁需求，促进地方产业持续发展
	生态效益指标	生态效益指标		不影响建设周围居民正常生活、不对生态环境造成不利影响
	可持续影响	长期性政策影响和社会影响		本项目实施可更好的解决产业人员住宿需求，增强区域内职住平衡水平，优化周边配套、带动区域和产业格局发展，社会

一级指标	二级指标	三级指标		
		内容	单位	指标值
				效益显著。
满意度指标	服务对象满意度	具体服务对象的满意度	%	建设期周边群众满意度达到95%以上

本项目依据公平合理的原则制定绩效指标，绩效考核指标明确，相关目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，并与实际工作需要匹配度较高，同时具有一定的前瞻性和约束力；相关绩效指标制定全面充分、细化量化、可衡量、易获取；指标值符合客观实际、符合行业正常水平和事业发展规律，具备较强的可考核性。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目高度贯彻落实国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策精神，符合北京市、副中心、漷县镇相关规划要求，通过建设保障性住房，为落地企业工作人员提供优质的保障性居住条件，列入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，具备极强的公益属性。

本项目建设投资内容、技术经济水平符合相关规范要求，项目成熟度高。本项目立项总投资127,187万元，其中单位自有资金25,387万元，拟申请专项债券资金101,800万元，项目资金来源可靠，具备可行性。本项目租金收入等测算参数均立足于周边区域调研数据，适当考虑增长趋势予

以最终确定；相关成本参数指标选取科学合理，内容齐全完整；项目收益预测合理科学。本项目通过专业团队对立项必要性、项目可行性、项目经济性、项目效率性、项目效益性等事前评估评分指标进行分析、论证，科学制定了明确的绩效目标值,最终形成事前评估评分指标体系。

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

1.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。

2. 风险可能：建设工期延误。指项目由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

3. 风险可能：需求变化导致工程变更。指项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含混的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。

控制措施：预防这类风险的办法是需要团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

4. 风险可能：工程事故及诉讼风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉讼风险是指在建设期及运营期中可能面临

工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

控制措施：为控制上述风险，项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

5.风险可能：组织管理风险。基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

控制措施：预防这类风险的办法主要是在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

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。在测算项目立项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

项目建成后，项目实施主体还需承担巨大的工程运维工作，主要包括物业、招商等运营管理。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不

当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

1.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，通州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。

2.风险可能：项目社会影响风险。本次涉及的项目会对

社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

控制措施：为控制此项风险，项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

3.风险可能：利率变动风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响。

控制措施：项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

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，资产和权益登记在中关村科技园区通州园管理委员会或相关单位名下。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。在债券存续期间，中关村科技园区通州园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。