

2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京新唐兴业地产有限公司

申报单位（全称）：北京市大兴区规划和自然资源
综合事务中心

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会

大兴分局

大兴区财政局

2025 年 6 月

目录

第一章项目概况	1
一、 项目所在区域情况	1
二、 项目名称	1
三、项目单位	2
四、项目主管部门	4
五、项目建设内容	5
六、项目投资估算	6
七、项目地点	6
八、建设工期及实施进度计划	7
九、项目审批情况	7
十、债券资金使用合规性	8
十一、 项目建设运营模式	10
十二、 项目投后管理	10
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	11
一、项目实施的必要性	11
二、项目经济效益	12
三、项目社会效益	13
四、项目事前绩效评估情况	14
第三章项目投资估算与资金筹措	21

一、编制依据及原则	21
二、估算范围	21
三、估算说明	22
四、建设内容及投资估算	23
五、资金筹措	23
六、融资方式	25
第四章项目收入分析	26
一、项目经营性收入分析	26
三、项目政府性基金补贴收入	31
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..	31
第五章项目运营成本分析	33
一、农业土地开发资金	33
二、农田水利建设资金	33
三、教育资金	33
四、保障性安居工程资金	34
五、国有土地收益基金	34
第六章项目收益与融资平衡方案	36
一、项目收益分析	36
二、项目融资本息	37
情形 1：不含市场化融资	37
三、项目收益与融资平衡分析	38
情形 1：不含市场化融资	38

四、项目收益融资平衡评价结果	40
第七章项目风险控制	41
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	41
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	42
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	43
四、敏感性分析	44
第八章还款保障情况	45
一、还款责任及保障	45
二、项目资产管理	46
三、项目还本付息资金对应的收入管理	46
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	48
第十章其他需要说明的事项	49

第一章项目概况

大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目总投资593,391万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额5,000万元，债务期限7年，已发行0万元，2025年申请发行5,000万元，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。

一、项目所在区域情况

大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目位于北京市大兴区孙村组团内。

总用地面积合计1,655,300 m²，建设用地面积总计701,800m²，代征用地面积共953,500m²。各项目用地规模和用途分配的差异，反映了不同项目在孙村组团整体规划中的功能定位和发展需求。

二、项目名称

本项目名称为：大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

三、项目单位

1. 项目专项债券申请单位

项目专项债券申请单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 0%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 申请单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张博峰	成立日期	2019 年 9 月 3 日
注册资本	10 万元	营业期限	2024 年 8 月 20 日-2029 年 8 月 19 日
统一社会信用代码	12110000791601389P		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，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		

2. 项目专项债券实施单位

项目专项债实施单位为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京首开兴业地产有限公司于2006年5月14日签订《授权书》，双方约定北京首开兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区回迁房用地土地一级开发项目和黄村镇孙村组团居住区二期土地一级开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。2009年2月13日，北京市工商行政管理局核准北京首开兴业地产有限公司名称变更为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京新唐兴业地产有限公司于2009年6月16日签订《授权书》，双方约定北京新唐兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区三期土地开发项目和黄村镇孙村组团居住区四期土地开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。

北京新唐兴业地产有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求，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。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京新唐兴业地产有限公司		
法定代表人	蒋磊	成立日期	2006 年 06 月 16 日
注册资本	5000 万元	营业期限	2056 年 06 月 15 日
统一社会信用代码	911101157899529645		
注册地址	北京市大兴区南六环路磁各庄桥南 200 米中轴路东侧		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发咨询；出租办公用房；出租商业用房；物业管理		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京黄村企业管理有限公司		

四、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大兴分局。北京市规划和自然资源委员会大兴分局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京新唐兴业地产有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专

项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会大兴分局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于大兴区孙村组团居住区三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[2009]328号)、《关于大兴区孙村组团居住区四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[2009]332号)、《关于大兴区孙村组团回迁房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[2009]659号)、《关于大兴区孙村组团居住区二期A地块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[2009]663号)、《关于大兴区孙村组团居住区二期B地块土地一级开发项目核准的批复》(京发改[2011]

1922号)，建设内容主要包括征地拆迁、基础设施建设和建筑工程建设。征地拆迁涉及集体与国有土地，需拆除各类住宅、厂房仓库等，如回迁房项目涉及多区域村落宅基地住宅

拆迁，二期A地块涉及规划红线及绿化带土地上的建筑拆除。

在基础设施建设方面，各项目致力于实现“九通一平”，部分还明确了具体市政道路与管线建设，像二期B地块的横十三路和纵三路二期B段及相关管线工程。

六、项目投资估算

本项目总投资 593,391 万元，费用构成明细如下表：

表 1-3 项目费用构成一览表

序号	科目	土地开发补偿费 (万元)	实际发生投资 (万元)	预计发生投资 (万元)
1	前期费用	1,054	984	70
2	征地补偿及相关税费	55,496	49,842	5,654
3	拆迁补偿及相关费用	411,318	373,771	37,547
4	市政基础设施建设费用	7,054	4,373	2,681
5	其他费用	2,343	2,186	158
1-5 项小计		477,265	431,155	46,110
6	财务费用	78,629	78629	0
7	利润或管理费	31,949	28,117	3,832
8	审计费	711	617	94
9	委托入市交易服务费	186	186	0
10	地价评估费	74	74	0
11	两税两费	4,577	0.00	4,577
总计		593,391	538,779	54,612

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 588,391 万元，占比 99.15%；专项债券资金 5,000 万元，占比 0.85%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

本项目建设地点位于大兴区孙村组团内。其中，回迁房项目四至为：东至磁大路红线，南至海鑫北路，西至盛达街，北至民顺北路；居住区二期 A 地块四至为：东至磁大路，南至安顺南路，西至盛达街，北至安顺北路；住区二期 B 地块四至为：东至磁大路，南至海鑫南路，西至盛达街，北至安顺南路；居住区三期项目四至为：北至规划横九路，南至规划横十路，西至规划纵一路，东至规划纵三路；居住区四期项目四至为：北至规划横三路，南至规划横九路，西至规划纵一路，东至磁大路。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期约为 23 年，2009 年 02 月开工，2031 年 12 月竣工验收投入使用。

九、项目审批情况

1.立项审批：本项目已全部取得北京市发展改革委下发的立项批复。分别是，《关于大兴区孙村组团居住区三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〔2009〕328 号）、《关于大兴区孙村组团居住区四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〔2009〕332 号）、《关于大兴区孙村组团回迁房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〔2009〕659号）、《关于大兴区孙村组团居住区二期A地块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〔2009〕663号）、《关于大兴区孙村组团居住区二期B地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2011〕1922号）。

2.环评备案：本项目已全部取得由北京市环境保护局下发的环评批复。分别是《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团回迁房土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕713号）、《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1274号）、《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区二期土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1275号）、《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1276号）。

综上，大兴区孙村组团居住区土地一级开发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，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京新唐兴业地产有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期约 2031 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：

土地一级开发工作。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京新唐兴业地产有限公司向大兴区财政局上缴项目运营收益后，由大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。北京新唐兴业地产有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市大兴区规划和自然委员会大

兴分局名下。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省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

（一）推动区域城市化进程：黄村镇孙村组团是大兴新城的重要功能区，属于新区建设。这些项目的实施符合新北京城市规划中大兴区东扩南移的发展趋势，对大兴未来经济发展格局影响重大，能推动所在区域的农村城市化进程。孙村组团自 2003 年底启动建设以来，市政基础设施建设已初具规模，但仍需进一步开发建设以完善区域功能，提升城市化水平。

（二）优化产业区配套环境：孙村组团产业区入驻企业已达 15 余家，投资聚集优势不断增强。为更好地实现产业区土地优化配置，促进产业区发展，作为产业区重要配套的居住区开发建设日显紧迫。项目的实施可以完善产业区配套

环境，加强招商引资力度。例如，承担产业区内部分村庄的拆迁成本，使产业区能够轻装上阵，专注于产业发展。

（三）满足居民安置和居住需求：孙村组团居住区的建设能够解决规划区内居民安置和部分外来就业人员居住需求，并为产业区提供部分配套职工宿舍。如回迁房项目主要是为定向安置孙村组团居住区及产业区的被拆迁村民，包括组团西侧居住区规划红线范围内、南六环及南中轴代征绿化带范围内、产业区范围内的村落拆迁所涉及的宅基地住宅，保障了居民的居住权益，促进社会稳定。

（四）符合政府相关政策要求：项目符合政府关于“新农村改造”的相关政策，响应了政府对农村地区改造升级、改善农民生活条件的号召。通过土地一级开发，整合资源，提升农村地区的基础设施和公共服务水平，实现农村向城市的转型发展。

二、项目经济效益

（一）土地增值与收益：通过土地一级开发，提升土地价值，实现可观的销售收入。依据市场分析和土地开发成本测算，项目预计上市交易土地底价可达一定水平，上市交易后获取高额收入，产生增值收益，为区域后续开发建设积累资金。

（二）产业发展推动：项目实施为产业区发展创造有利条件，吸引企业入驻。随着产业区企业增多，产业集聚效应逐步形成，带动相关产业链发展，增加产业附加值，促进区域产业经济繁荣，提升区域经济竞争力。

（三）经济循环带动：项目建设过程中，各类建设活动带动建筑、建材、运输等相关行业发展，增加就业机会，提高居民收入水平。居民消费能力提升，进一步刺激消费市场，促进区域经济循环，推动区域经济持续增长。

三、项目社会效益

（一）保障居民安置与生活：项目的实施为孙村组团居住区及产业区的被拆迁村民提供了回迁房，保障了村民的居住权益，使其能够安居乐业。孙村组团回迁房项目定向安置了组团西侧居住区规划红线范围内、南六环及南中轴代征绿化带范围内、产业区范围内的村落拆迁所涉及的宅基地住宅，让村民有稳定的居住场所，生活得到保障。

（二）推动区域基础设施建设：进行土地一级开发时，完善了区域内的市政基础设施，包括道路、供水、排水、供电、燃气等“九通一平”设施建设。这些基础设施的改善，不仅提升了居民的生活质量，还为区域的后续发展奠定了坚实基础，吸引更多的投资和人口流入。

（三）促进就业与经济发展：项目建设过程中，从征地拆迁、市政设施建设到回迁房建设等环节，都需要大量的劳动力，为当地居民提供了就业机会，增加了居民收入。产业区的发展也将带动相关产业的兴起，创造更多的就业岗位，促进区域经济的繁荣。

（四）加快城市化进程：孙村组团属于大兴新城的重要功能区，这些项目的实施符合大兴区东扩南移的发展趋势，推动了所在区域的农村城市化进程。通过统一规划和开发建设，改变了农村的面貌，提升了区域的城市化水平，促进了城乡一体化发展。

（五）提升公共服务水平：规划建设了居住公共服务设施、市政管理用房、商业金融、医疗用房、文体活动用房、教育科研用房等配套设施，满足了居民在教育、医疗、文化、娱乐等方面的需求，提升了区域的公共服务水平，提高了居民的生活品质。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的意义和价值

1.区域发展战略意义：契合大兴区东扩南移战略，作为大兴新城关键功能区，其开发对大兴经济格局影响深远。完善区域功能，优化用地布局，提升区域在城市发展中的地位与竞争力，推动城乡一体化进程，促进区域协调发展。

2.产业区配套与升级：承担产业区拆迁成本，优化产业区土地配置，为产业区发展减负。完善的居住及配套设施，吸引人才流入，解决就业人员居住问题，增强产业区招商引资吸引力，推动产业集聚与升级，提升产业区整体实力。

3.居民生活改善与保障：建设回迁房定向安置被拆迁村民，提供稳定住所。丰富的居住公共服务设施、商业金融、医疗、文体、教育科研等用房，满足居民多元生活需求，提升生活品质，保障居民生活质量与权益。

4.基础设施与城市化推进：实现土地“九通一平”，完善市政基础设施，包括道路、水电、燃气等。改善区域交通、水电供应等条件，提升区域承载能力，加速农村城市化进程，缩小城乡差距，提升区域城市化水平。

5.经济与社会效益双赢：土地开发带来增值收益，增加财政收入，为后续开发建设提供资金。项目建设创造大量就业岗位，促进居民增收，带动相关产业发展，促进区域经济繁荣，提升居民幸福感与满意度，维护社会稳定和谐。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目单位的确定履行了相关决议和审批流程且签订了委托协议。项目单位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。因此项目单位的确定合法合规。

项目实施方案基本具备可行性，计划进度安排合理可行，技术方案内容有完善，前期需取得的项目审批、备案等手续均已取得，未来实施具备可持续的条件和环境保障。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额约 593,391 万元，项目资金来源为财政资金以及政府专项债券，其中财政资金 588,391 万元，发行政府专项债券融资 5,000 万元。

财政资金已全部到位，本项目符合专项债发行条件，且专项债发行具有明确的发行计划，资金到位具有可行性。

（四）项目收入、成本、预测合理性

1.项目收入预测合理性

土地出让收入预测是按照实际发生成本，附加政府土地出让收益计算。因此该收入测算的依据、过程、结果具备科学性和合理性且符合实际。其中，政府土地出让收益根据《北京市规划和自然资源委员会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，招拍挂方式取得的土地收入，按照招拍挂方式取得土地收入的 8%确认政府土地出让收益。

2.项目成本预测合理性

项目成本预测中的各项非用费用的计算基本都是按照国家文件规定的标准和市场行情测算的，项目总成本支出测算的依据、过程、结果具备科学性和合理性且符合实际。

（五）绩效目标合理性

项目单位设置了产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标），效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标等，绩效目标较明确，设置较合理。

但部分指标内容仍需要进一步完善和明确，其中项目社会效益指标的指标值有待进一步明确；可持续影响指标需进一步细化，在绩效目标的设定和规范性上笼统泛泛，粗放过度。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

（七）本年度债券需求评估

1.项目投融资计划落实情况

截止 2024 年末，本项目实际投入资金 538,779 万元，资金来源全部为财政资金，无债券资金支出，上述资金已到位。2025 年计划投入资金 5,000 万元，资金来源全部为债券资金，

本年度专项债资金投入计划符合项目进度情况、来源可靠及资金到位具备可行性。

2.项目成本控制与收益实现情况；

根据项目单位提供的 2024 及以前年度资金支出计划、帐目资料以及合同等资料，发现项目进度和支出情况基本完成计划要求，且各种款项的支付均符合合同要求和相关内部制度。

2024 年至 2030 年，项目尚处于建设期，未开始运营，无预期收益。

根据本项目特点和实际情况判断，建设期无预期收益是合理的。

（4）专项债券投后管理情况；

本项目 2024 及之前年度无预期收益和实际收益。

专项债尚未发行，尚不涉及按要求归集、上缴还本付息资金，2025 年预计发行的专项债券已按要求在专项债券穿透式监测系统中填报项目运行管理有关情况。

（5）申报本年度专项债券资金需求合理性；

2025 年预计投入资金 5,000 万元，资金来源全部为专项债券资金。单位已编制了大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目 2025 年《专项债券项目债券资金支出计划安排》

根据之前年度项目进展情况以及 2025 年建设内容和资金支出计划判断，专项债券项目建设及资金支出计划符合目前项目实际进度情况，合理预估了 2025 年正常进展情况下的项目建设内容和支出金额，专项债券申报金额是依据当年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定的。制定了专项债券月度资金支出计划；资金支出时间安排充分考虑了债券资金支出前的相关审计和审批管理流程。

（6）上年度绩效评价落实情况

项目单位对 2024 及以前年度项目情况开展了绩效评价，绩效评价结论为“各项指标完成情况良好，项目整体得分 90 分”。

（7）本年度绩效目标合理性

项目单位设置了产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标），效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标等，绩效目标较明确，绩效目标较合理。

但个别指标设定仍需要进一步完善和明确，其中项目数量指标均应为 2025 年应达到的数量非整个项目应达到的数量；可持续影响指标需进一步细化，在绩效目标的设定和规范性上笼统泛泛，粗放过度。

（8）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

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“整体情况评估”得分为90分，“本年度债券需求评估”得分为86分，总体意见为：予以支持。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

列示项目投资估算的主要文件依据。

1.北京市发展和改革委员会关于大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复。

2.北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区土地一级开发环境影响报告书的批复。

3.《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）。

4.《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目实施方案》。

5.《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目建议书》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括地上地下建安工程费、室外工程费用等；工程建设其他费用包括勘察、设计、监理等。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

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

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3.建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

(1) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

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

5.基本预备费按第一、二部分费用合计的5%计入；

6.债券利息：预计债券利率2.07%（以中国债券信息网2025年3月25日统计发布的7年期中国国债五日均线值

1.8184%为基础，上浮 25BP 作为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 593,391 万元，费用构成明细如下表：

表 1-3 项目费用构成一览表

序号	科目	土地开发补偿费 (万元)	实际发生投资 (万元)	预计发生投资 (万元)
1	前期费用	1,054	984	70
2	征地补偿及相关税费	55,496	49,842	5,654
3	拆迁补偿及相关费用	411,318	373,771	37,547
4	市政基础设施建设费用	7,054	4,373	2,681
5	其他费用	2,343	2,186	158
1-5 项小计		477,265	431,155	46,110
6	财务费用	78,629	78629	0
7	利润或管理费	31,949	28,117	3,832
8	审计费	711	617	94
9	委托入市交易服务费	186	186	0
10	地价评估费	74	74	0
11	两税两费	4,577	0.00	4,577
总计		593,391	538,513	54,878

五、资金筹措

本项目总投资估算593,391万元，计划使用财政资金

588,391万元，占比99.15%；专项债券资金5,000万元，占比0.85%。两者合计593,391万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

资金来源类型	2024 年及以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028
财政预算资金	538,513	0.00	154	104	104
专项债券	0.00	5,000	0.00	0.00	0.00
合计	538,513	5,000	154	104	104
分年度占比	90.75%	0.84%	0.00%	0.00%	0.00%

单位：万元

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表-续

单位：万元

资金来源类型	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政预算资金	104	104	49,311.00	588,391	99.16%
专项债券	0.00	0.00	0.00	5,000	0.84%
合计	104	104	49,311.00	593,391	100%
分年度占比	0.00%	0.00%	8.31%	100%	

六、融资方式

本项目计划使用专项债券 5,000 万元。

融资规模：本项目计划申请专项债券总额 5,000 万元，期限 7 年，2025 年申请发行 5,000 万元。每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

资金投向：专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地一级开发项目。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目出让收入合计 160,800 万元，包括：上市地块收入 160,800 万元。由于本项目是土地一级开发，项目完成一次性进入土地储备，所以土地出让收入均在 2031 年项目完成时一次性产生。

表 4-1 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	上市地块收入	160,800
合计		160,800

(一) 上市地块收入 160,800 万元

1. 收入定价

(1) 经营性用地

本项目经营性用地定价遵循《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（京规自发〔2021〕16号）要求，采用“市场比较法为主、成本逼近法为辅”的双

轨评估体系，结合区域基准地价更新成果（2020 年版）及动态修正系数进行综合测算。具体定价如下：

①商业金融用地：预计出让价为 1.11 万元/m²。

定价支撑要素：南中轴延长线辐射区、轨道 TOD 效应（距规划地铁 19 号线支线 1.2 公里）、商业集群效应（毗邻孙村组团商业中心）。

参考案例：2022 年大兴新城核心区 DX00-0102-6005 地块（商业金融），成交价 11,500 元 /m²，容积率 2.5，本项目修正系数 0.967。

②文化娱乐用地：预计出入价为 1.11 万元/m²。

定价支撑要素：文化创意产业规划导向（纳入大兴区“十四五”文旅融合发展重点片区）、公共服务配套溢价（紧邻 12 班幼儿园与社区体育中心）。

参考案例：参照 2023 年旧宫地区 YZ00-0801-0056 地块（文化设施），成交价 10,800 元 /m²，考虑区域发展预期修正后溢价 2.9%。

③教育科研用地：预计出让价为 1.11 万元/m²。

定价支撑要素：中关村国家自主创新示范区辐射效应（距大兴临空经济区科技创新带 3 公里）、研发载体需求（规划建设市级企业技术中心集聚区）。

参考案例：2021 年亦庄新城 0302 街区科研用地，成交价 10,500 元 /m²，结合教育配套成熟度（规划 3 所九年一贯制学校）上浮 5.7%。

④加油站用地：预计出让价为 1.08 万元/m²。

定价支撑要素：特殊用地控制指标（与居住区最小间距 50 米要求）、安全防护成本分摊（需配建双层罐及油气回收系统）。

参考案例：参考 2020 年大兴国际机场北侧加油站用地出让案例，成交价 10,200 元 /m²，因本项目位于二类居住用地集中区，安全防护成本折算后单价下浮 4.2%。

（2）公共服务基础设施用地

严格遵循《北京市公共服务设施用地规划管理意见》（京规发〔2018〕21 号）及《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则》第九章“特殊类型用地评估”规定，采用“成本补偿 + 公益导向”定价原则，具体政策锚点包括：

《北京市中小学校幼儿园规划建设条例》第二十条：教育用地出让价格不得低于土地取得成本与基本开发成本之和。

《北京市医疗卫生设施专项规划（2021-2035 年）》：明确区域医疗设施用地实行基准地价 70% 下限管控。

《北京市城市道路公共服务设施设置与管理规范》：社会停车场用地按交通设施用地基准地价（三级地）的 60% 核定。

①社会停车场：预计出让价为 0.10 万元/m²。

成本构成分解：土地补偿费 350 元、前期开发费 400 元、规费 120 元、利润 52 元（成本利润率 6%）。

②医疗卫生用地：预计出让价为 0.10 万元/m²。

成本构成分解：包含征地补偿 300 元、三通一平费 600 元、医疗专项配套费 300 元。

③高中用地：预计出让价为 0.10 万元/m²。

成本构成分解：执行《北京市教育用地基准地价表》中“完全中学”用地价格标准，较基准价下浮 15% 以保障教育设施落地。

④垃圾转运站：预计出让价为 0.10 万元/m²。

含环保设施建设成本 400 元、异味隔离带建设费（200 元/m²）、土壤污染防治准备金（150 元/m²）。

具体地块收入如下：

序号	项目名称	地块名称	规划用途	用地面积 (万平方米)	出让规模 (万平方米)	预计出让 单价(万元/m ²)	预计成交总价 (万元)
1	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目四期	DX00-0009-6006	商业金融用地	3.36	9.07	1.11	100,800
2	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目四期	DX00-0009-6005	文化娱乐用地	0.99	1.98	1.11	22,000
3	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目四期	A-21	教育科研用地	1.82	2.73	1.11	30,300
4	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目三期	B-05	加油站用地	0.25	0.13	1.08	1,400
5	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目四期	DX00-0009-0003	社会停车场	0.5	0.25	0.10	300
6	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目四期	DX00-0009-0004	医疗卫生用地	2.41	3.62	0.10	3,700
7	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目二期 A	DX00-0009-6007	社会停车场	0.51	0.26	0.10	300
8	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目二期 A	B-12-1	高中用地	3.69	1.85	0.10	1,900
9	大兴区黄村镇孙村组团 土地一级开发项目三期	DX00-0009-6001	垃圾转运站	0.1	0.1	0.10	100
土地储备项目小计				13.63	19.99	0.81	160,800

二、项目政府性基金补贴收入

项目所在地政府对本项目无补贴。

4-5 项目分年度政府性基金补贴收入表

单位：万元

分年政府性基金补贴收入额								
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入
------	------

	2024	2025	2026	***	2031
经营性收入					160,800
政府补贴收入					
合计					160,800

第五章项目运营成本分析

一、农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财正财综土资源部《用于农业土地发的土地出让金收入管理办法》也出让上资源部《用于农业土地开发的土(2004)49号);财政部国农业金使用管理办法》(财建(2004)174号)。本地区出让用地计土地开发资金标准为每平方米 65 元。

二、农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)的文件规定,本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为 10%。

三、教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62

号)的文件规定,本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为 10%。

四、保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号);财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)文件规定,从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

五、国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号);北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》(京财经二〔2007〕1011号,见纸质件)文件规定,计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中,按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%。

本项目中涉及上交市级土地收入分享的地块上交市级土地出让收入分享支出根据《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）文件规定，按土地出让总价款 8%进行扣除。

表 5-1 从土地出让收入中计提的各项资金表

单位：万元

序号	扣除项目名称	扣除比例	扣除金额
1	上交市级土地出让收入分享支出	8%	12,864
2	农业土地开发资金	65 元/平方米	886
3	农田水利建设资金	10%	4,339
4	教育资金	10%	4,339
5	廉租住房保障资金	10%	4,339
6	国有土地收益基金	5%	8,040
从土地出让收入中计提的各项资金合计			34,807

注：①上交市级土地出让收入分享支出计提方式为 2031 年上市地块收入 160,800.00 万元*8%；国有土地收益基金计提方式为 2031 年上市地块收入 160,800.00 万元*5%。

②农业土地开发资金按照 65 元/平方米*2031 年预计出售上市地块用地面积 13.63 万平方米计算；

③农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等计提方式按照 2025 年尚未出让地块预计收入-（征地和拆迁补偿支出+土地开发支出+补助被征地农民支出+土地出让业务支出）*未供土地建设用地面积 /（未供土地建设用地面积+已供土地建设用地面积）作为基数，该基数*计提比例计算确定。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，项目建设期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2025	2026	2027	2028
项目收入				
土地开发总成本	5,000	153	103	104
项目运营成本				
收益	0	0	0	0

6-1 项目分年度收益表-续

单位：万元

类别	分年收益			
	2029	2030	2031	合计
项目收入			160,800	160,800

土地开发总成本	103	104	49,311	54,878
项目运营成本			34,807	34,807
收益	0	0	125,993	125,993

二、项目融资本息

情形 1：不含市场化融资

本项目拟使用专项债券 5,000 万元，其中 2025 年发行 5,000 万元。预计债券利率 2.07%（以中国债券信息网 2025 年 3 月 25 日统计发布的 7 年期中国国债五日均线值 1.8184% 为基础，上浮 25BP 作为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

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	应付利息	应付本息
1	2025 年		5,000		5,000	2.07%		
2	2026 年	5,000			5,000	2.07%	104	104
3	2027 年	5,000			5,000	2.07%	104	104
4	2028 年	5,000			5,000	2.07%	103	103

5	2029 年	5,000			5,000	2.07%	104	104
6	2030 年	5,000			5,000	2.07%	103	103
7	2031 年	5,000			5,000	2.07%	104	104
8	2032 年	5,000		5,000	-	2.07%	103	5,103
合计			5,000	5,000			725	5,725

三、项目收益与融资平衡分析

情形 1：不含市场化融资

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年					否
2026 年			104	104	否
2027 年			104	104	否
2028 年			103	103	否
2029 年			104	104	否
2030 年			103	103	否
2031 年	125,993		104	104	是

2032 年		5,000	103	5,103	是
合计	125,993	5,000	725	5,725	
本息覆盖倍数				22.01	

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 22.01，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（三）分账管理

本项目收入包括：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 160,800 万元。纳入专项收入的经营性收入 0.00 万元。

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：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 160,800 万元、项目纳入专项收入的经营性收入 0.00 万元、政府补贴收入 0 万元，其中缴纳政府土地出让收益以及专项资金计提需支出 34,807 万元，剩余款项 125,993 万元用于偿还专项债券本息。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。项目实施主体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。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 22.01，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	119,693	125,993	132,293
债券还本付息额（万元）	5,725	5,725	5,725
债券本息覆盖率	20.91	22.01	23.11

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于20，还本付息资金具有较强稳定性与风险抵抗能力。

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大兴分局名下。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大兴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。

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章其他需要说明的事项

拟申请使用专项债费用含一级开发征地、拆迁、保障性住房建设、市政道路建设等费用。项目工程类数据为预估，最终数据待取得相关手续后，以发改部门审批及审计审核结果为准。