

# 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

## 大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目 专项债券项目实施方案

实施单位：北京大兴经济开发区开发经营有限公司

申请单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

主管部门：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 .....	- 3 -
一、项目所在区域情况 .....	--- 3 -
二、项目名称 .....	- 3 -
三、项目单位 .....	- 4 -
四、项目主管部门 .....	- 6 -
五、项目建设内容 .....	- 6 -
六、项目投资估算 .....	- 8 -
七、项目地点 .....	- 9 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 9 -
九、项目审批情况 .....	- 10 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 12 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 12 -
十二、项目投后管理 .....	- 12 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	- 14 -
一、项目实施的必要性 .....	- 14 -
二、项目经济效益 .....	- 16 -
三、项目社会效益 .....	- 18 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 18 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 26 -
一、编制依据及原则 .....	- 26 -
二、估算范围 .....	- 27 -
三、估算说明 .....	- 27 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 28 -
五、资金筹措 .....	- 31 -
第四章项目收入分析 .....	- 32 -
一、项目经营性收入分析 .....	- 32 -
二、项目政府性基金补贴收入 .....	- 40 -

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） .....	40
<b>第五章 项目运营成本分析 .....</b>	<b>41</b>
一、农业土地开发资金 .....	41
二、 农田水利建设资金 .....	41
三、教育资金 .....	41
四、保障性安居工程资金 .....	42
五、 国有土地收益基金 .....	42
六、上交市级土地出让收入分享支出 .....	42
<b>第六章 项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>44</b>
一、项目收益分析 .....	44
二、项目融资本息 .....	44
三、项目收益与融资平衡分析 .....	46
四、项目收益与融资平衡评价结果 .....	46
<b>第七章 项目风险控制 .....</b>	<b>48</b>
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	48
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	48
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	49
四、敏感性分析 .....	51
<b>第八章 还款保障情况 .....</b>	<b>53</b>
一、还款责任及保障 .....	53
二、项目资产管理 .....	53
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	54
<b>第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....</b>	<b>56</b>
<b>第十章其他需要说明的事项 .....</b>	<b>56</b>



## 第一章项目概况

大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目总投资 403,959 万元，其中：计划申请专项债券总额 216,800 万元，已发行 65,000 万元，本年计划发行 5,000 万元，本批次发行 3,000 万元，2026 年后计划按批次发行 146,800 万元，债券期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

### 一、项目所在区域情况

大兴区位于北京市南部，近年来常住人口总量稳步增长，年轻化、高学历人才占比提升，与区域产业升级需求高度契合。教育、医疗等资源投入持续加大，新增多所市级名校及三甲医院分院，公共服务水平显著提升。

2024 年大兴区经济呈现高质量发展态势，主要经济指标实现突破性增长。经济总量：地区生产总值突破 1334.8 亿元，同比增长 5.2%。重点有生命健康产业：依托“中国药谷”资源禀赋，产业规模持续提升，医药制造业实现产值 262.7 亿元，同比增长 3.2%。

2024 年大兴区区域规划聚焦高质量发展，重点推进以下领域：新城建设、城中村改造、产业布局。

2024 年大兴区土地利用效率显著提升，规划建设空间：已供地或明确建设项目的用地实现减量约 1.42 平方公里。

### 二、项目名称



大兴开发区北区1号地土地一级开发项目(以下简称“本项目”或“项目”)，属于专项债券重点支持的土地一级开发领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

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140,000万元，支持项目2个，目前已累计支出专项债券140,000万元，支出进度100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券65,000万元，支出进度100%。

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		

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110115，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。

2010年9月1日甲方：北京市土地整理储备中心大兴区分中心与乙方：北京大兴经济开发区开发经营总公司签订《大兴开发区北区1号地A、B组团土地一级开发项目委托开发协议书》，约定由北京大兴经济开发区开发经营有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作（北京大兴经济开发区开发经营总公司于2011年5月13日变更为北京大兴经济开发区开发经营有限公司）。

表 1-2 实施主体基本信息一览表

单位名称	北京大兴经济开发区开发经营有限公司		
法定代表人	常学智	成立日期	1992-06-08
注册资本	21000 万元	营业期限	2011-05-13 至 2031-05-12
统一社会信用代码	91110115102866593G		
注册地址	北京市大兴区经济开发区广茂大街9号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；对外承包工程；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；组织文化艺术交流活动。（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）许可项目：施工专业作业；房地产开发经营。（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）（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	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）	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司全资控股		



北京大兴经济开发区开发经营有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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。

#### 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合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京大兴经济开发区开发经营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

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381 号）、《关于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382 号），核准本项



目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位，北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。本项目规划总用地面积约 72.18 公顷，其中规划建设用地约 30.93 公顷，代征道路用地约 22.21 公顷，代征绿化用地约 19.04 公顷。其中，A 组团规划总用地面积约 34.78 公顷，其中规划建设用地约 13.98 公顷，代征道路用地约 11.07 公顷，代征绿化用地约 9.73 公顷；B 组团规划总用地面积约 37.40 公顷，其中规划建设用地约 16.95 公顷，代征道路用地约 11.14 公顷，代征绿化用地约 9.31 公顷。

本项目建设内容为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等，规划建筑地上控制总规模为约 81.44 万平方米。其中 A 组团规划建筑地上控制规模为约 42.45 万平方米，建设内容为多功能用地、工业用地等；B 组团规划建筑地上控制规模为约 38.99 万平方米，建设内容为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目	京发改〔2010〕1381号	多功能用地、工业用地等	A组团规划建筑地上控制规模为约42.45万平方米	403,959
大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目	京发改〔2010〕1382号	多功能用地、居住用地、消防施用地、公共停车场及其他用地等。	B组团规划建筑地上控制规模为约38.99万平方米	

## 六、项目投资估算

本项目总投资 403,959 万元，其中工程费用 351,133 万元，占比 86.92%；工程建设其他费用 1,404 万元，占比 0.35%；预备费用 1,371 万元，占比 0.34%；建设期利息 42,183 万元，占比 10.44%；铺底流动资金 7,868 万元，占比 1.95%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	351,133	1,404	1,371	42,183	7,868	403,959
占比	86.92%	0.35%	0.34%	10.44%	1.95%	

从资金来源看,项目计划使用财政性资金 187,159 万元,占比 46.33%; 单位自有资金 0 万元, 占比 0%; 专项债券资金 216,800 万元, 占比 53.67%。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经济开发区, 其中: A 组团四至分别是: 东至广茂大街, 南至盛坊路, 西至京开高速路, 北至南五环路; B 组团四至分别是: 东至广阳大街, 南至规划横四路, 西至京开高速路, 北至盛坊路和春和路。

## 八、建设工期及实施进度计划

本项目具体建设内容包括征地、拆迁及市政基础设施建设等三部分, 具体可分为:

### 1. 征地

将北京市大兴区黄村镇前高米店村和西红门镇第八村工矿仓储等用地 55.14 公顷 (约合 827.1 亩) 征收为国有土地。

### 2. 拆迁

拆迁腾退 1 号地 A、B 组团用地范围内的 485 户居民住宅、161 户集体非住宅房屋建筑、2 户国有企业 (含 1 户中外合资企业)。

### 3. 市政基础设施建设



对项目用地范围内的整幅城市支路进行道路建设及随路管线敷设，开发深度拟为“四通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电及宗地内场地平整。

本项目进度主要依据北京市土地一级开发工作流程以及项目的实际情况进行计划安排，项目内地块分批征拆，陆续上市。自 2010 年 7 月启动前期准备工作至今，逐步实现征地拆除工作，无分期实施计划，预计 2031 年完成全部上市。

## 九、项目审批情况

1. 立项审批。2010 年 8 月 23 日，北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381 号）、《关于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382 号）核准本项目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位，北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。

2. 规划审批。2010 年 7 月 26 日，北京市规划委员会针对本项目出具的《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2010 规条整字 0154 号、2010 规条整字 0155 号），明确了项目用地面积及规划条件；2024 年，项目实施主体依据在

编《北京大兴经济开发区 DX00-0301~0303、0308 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，对本项目规划用地性质、用地编号进行细化调整。

3. 用地审批。2012 年 2 月 25 日，北京市人民政府下发《北京市人民政府关于大兴区二 0 一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕27 号）、《北京市人民政府关于大兴区二 0 一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕28 号），同意依据大兴区土地利用总体规划、北京城市总体规划等相关政策，将本项目所涉及的农用地转为建设用地。

4. 涉水事项论证。2015 年 10 月 30 日，本项目取得北京市水务局《关于大兴新城 DX00-0301-0144、0145 地块涉水事项论证的审查报告》（京水务记〔2015〕260 号）；2016 年 12 月 9 日取得北京市水务局《关于大兴新城 DX00-0301-0029、00030、0039、0040、0146 地块涉水事项论证的审查报告》（京水行许字〔2016〕364 号）。

5. 交通影响评价。2011 年 6 月 20 日，本项目取得《北京市交通委员会关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2011〕410 号）和《北京市交通委员会关于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2011〕411 号）。

综上，大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目已取得相关部门的审批手续，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，由北京大兴经济开发区开发经营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

本项目于 2010 年 9 月启动，建设期至 2031 年 12 月，建设期 21 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过土地招拍挂等方式确定土地受让方。

## 十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入按程序及时上缴国库，用于专项债券还本付息等用途。



债务本息偿还。北京大兴经济开发区开发经营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市级国库。北京大兴经济开发区开发经营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，权益登记在北京市规划和自然资源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

大兴区位于北京市南部，近年来常住人口总量稳步增长，年轻化、高学历人才占比提升，与区域产业升级需求高度契合。教育、医疗等资源投入持续加大，新增多所市级名校及三甲医院分院，公共服务水平显著提升。

2024 年大兴区经济呈现高质量发展态势，主要经济指标实现突破性增长。经济总量：地区生产总值突破 1334.8 亿元，同比增长 5.2%。重点有生命健康产业：依托“中国药谷”资源禀赋，产业规模持续提升，医药制造业实现产值 262.7 亿元，同比增长 3.2%。

2024 年大兴区区域规划聚焦高质量发展，重点推进以下领域：新城建设、城中村改造、产业布局。

2024 年大兴区土地利用效率显著提升，规划建设空间：已供地或明确建设项目的用地实现减量约 1.42 平方公里。

### 一、项目实施的必要性

#### （一）符合国家政策导向。

土地一级开发是指在土地出让前，对土地进行整理投资开发的过程。具体而言，就是按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标的要求，由政府统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。土地一级开发坚持政府主导原则，由政府组织统一规划、收储、整

理和供应。同时，通过公开市场运作方式选取有资质的单位进行土地整理和基础设施配套建设，严格执行土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度，可见本项目符合国家政策导向。

## **（二）高度契合地区规划。**

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》提出，科技创新中心是北京四大战略定位之一，要发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用，以三城一区为主平台，优化科技创新布局，打造北京经济发展新高地。大兴经济开发区（简称“开发区”）是全市与大兴区建设科技创新中心的重要平台。2012年开发区正式挂牌纳入中关村国家自主创新示范区；2021年1月，《大兴区“两区”建设工作方案》提出开发区连同大兴生物医药产业基地、北京中日创新合作示范区、北京电子商务中心区共同构成大兴区开放发展的四大特色平台。在新的形势下，大兴经开区应紧抓“两区”建设机遇，推进高质量发展，推动大兴科技创新中心建设。

发展数字经济是北京市“五子联动”的重要举措之一，《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出建设全球数字经济标杆城市。

《大兴区“两区”建设工作方案》提出大兴经开区应以数字文化为核心，以信息技术、数字创意、新一代视听等领域为主导，提升中国（北京）星光视听产业基地品牌带动效应，探索文化开放发展新模式、新路径，力争建设国内一流的数字文化产业示范区。



北京城市总体规划提出“发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用”，“加强一区十六园统筹协调，促进各分园高端化、特色化、差异化发展。延伸创新链、产业链和园区链，引领构建京津冀协同创新共同体”。大兴经开区隶属于中关村国家自主创新示范区大兴园，应着力打造经济发展新高地，推动科技创新中心建设。

### **（三）能充分发挥当地资源禀赋。**

在北京各市级开发区中，大兴经济开发区交通便捷，是距离市中心最近的市级开发区。以北京市区、北京经济技术开发区、黄村卫星城等区域发展中心为“点”，以京开路、五环路、六环路、黄亦路、进京天然气管线等线状基础设施为“轴”，将为沿“轴”传递各“点”生产要素，进行资本技术交流而形成产业开发带，为大兴经济开发区提供良好的产业发展环境，使其迅速由城市“边缘生长式”的工业开发区向城市“内涵生长式”的科技产业园区过渡。

### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目位于大兴经济开发区。通过本项目的实施，可以为大兴经济开发区引入高新技术产业创造更为优越的条件，从而推动本区域的高新技术产业化，推动大兴新城，乃至大兴经济更快更好地发展。

## **二、项目经济效益**

### **（一）提供公共产品，改善公共服务。**

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目可以更加完善

当地的城镇基础设施，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一，有利于区域的可持续发展，提升公众就公共服务可获得的水平，有利于市区功能向新城的转移，综合效益明显。

### **（二）促进群众就业，增加群众收入。**

土地一级开发工作的进行是改善大兴经济开发区居民生活、工作环境的必要阶段，本项目的实施符合大兴区经济发展和整体规划的要求，能够带动地区金融、高新技术产业的发展，提高人口素质，促进人口就业，为大兴经济开发区乃至大兴区的可持续发展创造良好环境。

### **（三）弥补发展短板，带来长远效益。**

本项目通过优化和整合土地资源，创造产业集群优势，实现土地价值定位，大幅度提升土地价值，有助于发展电子信息、新材料、环保、生物工程等高新技术产业，增强区域自主创新能力，促进区域经济发展，为人们整体生活质量的提高创造条件。通过本项目的实施，可以为大兴经济开发区引入高新技术产业创造更为优越的条件，从而推动本区域的高新技术产业化，推动大兴新城，乃至大兴区整体经济更快更好地发展。

### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**

本项目的实施，通过利用土地开发进行土地盘活利用，借土地整合实现自身转型，实现存量土地充分利用，对区域现有建设用地深度挖潜，充分利用现有土地资源并实现其价值，项目的建设有助于增加地方财政收入，促进大兴区社会



经济的可持续发展，在稳投资、稳增长方面发挥了作用。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

根据《北京城市总体规划》可知，科技创新中心是北京四大战略定位之一，要发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用，以三城一区为主平台，优化科技创新布局，打造北京经济发展新高地。大兴经开区是全市与大兴区建设科技创新中心的重要平台。本项目的开发可以进一步完善城市基础设施配套建设，有利于市区功能向新城的转移，对于促进实现土地合理利用，加快大兴区城镇建设和旧村改造有着较大的推动作用。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

本项目所对应规划后的项目区将具备较强的产业化整合与辐射能力，通过引入高新技术产业，形成特色化区域优势，对整个城镇的良性发展具有重要意义。通过规划先行，科学确定项目容积率、建筑密度、绿化率，区域内优化布局公共配套设施，不断提升服务功能，充分满足被腾退群众日益增长的美好生活需要，让腾退群众生活更便利、居住更舒适，切实增强人民群众的获得感和幸福感。

#### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目实施引入了高端制造业、现代服务业等战略性新兴产业。例如，项目通过规划产业园区和科技研发基地，吸引了高新技术企业入驻，推动了区域产业结构的优化升级。



随着产业项目的落地，区域内创造了大量就业岗位，涵盖了技术研发、生产制造、服务管理等多个领域。这不仅缓解了当地就业压力，还吸引了高素质人才流入，为区域经济发展提供了人才支撑。

#### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。**

本项目实施注重生态保护和绿色空间建设，规划了公园、绿地等生态设施，改善了区域的生态环境质量，提升了居民的生活品质。通过推广绿色建筑、节能减排等技术应用，项目推动了区域的低碳发展，减少了能源消耗和环境污染，为可持续发展奠定了基础。

### **四、项目事前绩效评估情况**

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，总体意见为：予以支持。

#### **（一）项目实施的必要性、公益性、收益性**

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》提出，科技创新中心是北京四大战略定位之一，要发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用，以三城一区为主平台，优化科

技创新布局，打造北京经济发展新高地。大兴经济开发区（简称“开发区”）是全市与大兴区建设科技创新中心的重要平台。2012年开发区正式挂牌纳入中关村国家自主创新示范区；2021年1月，《大兴区“两区”建设工作方案》提出开发区连同大兴生物医药产业基地、北京中日创新合作示范区、北京电子商务中心区共同构成大兴区开放发展的四大特色平台。在新的形势下，大兴经开区应紧抓“两区”建设机遇，推进高质量发展，推动大兴科技创新中心建设。

发展数字经济是北京市“五子联动”的重要举措之一，《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出建设全球数字经济标杆城市。

《大兴区“两区”建设工作方案》提出大兴经开区应以数字文化为核心，以信息技术、数字创意、新一代视听等领域为主导，提升中国（北京）星光视听产业基地品牌带动效应，探索文化开放发展新模式、新路径，力争建设国内一流的数字文化产业示范区。

北京城市总体规划提出“发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用”，“加强一区十六园统筹协调，促进各分园高端化、特色化、差异化发展。延伸创新链、产业链和园区链，引领构建京津冀协同创新共同体”。大兴经开区隶属于中关村国家自主创新示范区大兴园，应着力打造经济发展新高地，推动科技创新中心建设。

根据《北京城市总体规划》可知，科技创新中心是北京



四大战略定位之一，要发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用，以三城一区为主平台，优化科技创新布局，打造北京经济发展新高地。大兴经开区是全市与大兴区建设科技创新中心的重要平台。本项目的开发可以进一步完善城市基础设施配套建设，有利于市区功能向新城的转移，对于促进实现土地合理利用，加快大兴区城镇建设和旧村改造有着较大的推动作用。

本项目所对应规划后的项目区将具备较强的产业化整合与辐射能力，通过引入高新技术产业，形成特色化区域优势，对整个城镇的良性发展具有重要意义。通过规划先行，科学确定项目容积率、建筑密度、绿化率，区域内优化布局公共配套设施，不断提升服务功能，充分满足被腾退群众日益增长的美好生活需要，让腾退群众生活更便利、居住更舒适，切实增强人民群众的获得感和幸福感。

土地一级开发是指在土地出让前，对土地进行整理投资开发的过程。具体而言，就是按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标的要求，由政府统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。

本项目土地出让收入为 1,102,930 万元，扣除从土地出让收入中计提的各项资金 265,632 万元、上交市级土地出让收入分享支出 88,234 万元，项目收益为 749,064 万元。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度



1、项目投资合规性 《北京市土地储备和一级开发暂行办法（试行）》（京国土市〔2005〕540号）中规定土地储备和一级开发，是指政府依法通过收购、收回、征收等方式储备国有建设用地，并组织实施拆迁和市政基础设施建设，达到土地供应条件的行为；市国土资源局负责本市土地储备开发管理工作，并委托土地储备机构组织实施。市发展改革、规划、建设、财政和审计等行政主管部门按照各自职责，做好相应工作；土地储备开发坚持以政府主导、市场化运作的原则，可以由土地储备机构承担或者通过招标方式选择有相应资质等级的房地产开发企业承担。储备开发后的土地，按照年度土地供应计划和供地政策，有计划地向市场供应。

本项目申报单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，其主要业务职能为：承担本区范围内土地的收购、整理、储备、一级开发及经营性用地入市公开交易的管理工作。

因此从《北京市土地储备和一级开发暂行办法（试行）》（京国土市〔2005〕540号）文件规定要求和北京市规划和自然资源委员会大兴分局的主要业务职能两方面看，本项目的实施主体，即北京市规划和自然资源委员会大兴分局符合土地一级开发行业的准入要求，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，本项目单位合法合规。

## 2、项目成熟度

本项目地块的规划条件成熟，且由北京市规划和自然

资源委员会大兴分局来全过程管理本项目的一级开发工作，项目计划进度安排合理可行；项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障，从实施主体及规划条件两方面看，本项目具有极高的可行性。

### （三）项目资金来源及到位可行性

本项目资金来源主要为财政预算资金和专项债券资金，已按照项目实施计划制定了资金筹措计划，资金筹措计划详细、可行，可以满足项目资金需求。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目通过挂牌方式上市交易，主要为土地出让收入，收入、成本测算根据目前土地市场成交及项目具体情况，预测项目开发完成后市场价格、开发成本。并依据国家各项文件规定计提各项基金资金。收入、成本测算过程科学合理，符合项目实际情况。

### （五）债券资金需求合理性

专项债券资金用于大兴开发区北区1号地土地一级开发项目，项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入金额合计21.68亿元，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为3倍，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。

### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债计划到期还本，按年付息，根据预计土地上市时间，各年土地出让收入能覆盖专项债券本息，未来可能遇到的偿债风险为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，未来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。

风险控制措施：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。本项目风险措施合理。

#### （七）绩效目标合理性

本项目数量指标完成 4 户国有非宅、485 户国有住宅、161 户集体非住宅地上建筑物腾退，完成 DX00-0302-0021、0022 地块上市，启动皓月路、惠风街 2 条市政道路施工；质量指标完成地上物拆除、达到场清地平，完善园区市政配套设施；时效指标四季度前完成北区 1 号地项目补偿款及相关费用 3000 万元支付；成本指标严格控制项目成本保障总体收支平衡；效益指标包含经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标；满意度指标为企业及居民出行方便满意。



综上所述，绩效目标明确，科学合理。

（八）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，2025年度本项目已开展事前绩效评估工作。项目本年度评估过程包含了评估项目项目投融资计划落实情况；项目建设运营执行情况；项目成本控制与收益实现情况；专项债券投后管理情况；申报本年度专项债券资金需求合理性；上年度绩效评价落实情况；本年度绩效目标合理性等方面内容，经评估，项目事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，因项目收入、成本、收益预测合理性、绩效目标合理性存在不确定性，收入预测受到未来市场变化的影响、被拆迁人满意度等指标受到项目量评估的限制，受到主观因素的影响，相关指标打分总体扣除5分，项目本年度事前绩效评估分数95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

本项目总投资额以项目实施单位提供的实施方案、会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

1. 《关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381 号）；
2. 《关于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382 号）；
3. 《大兴开发区北区 1 号地 A 组团规划意见书》（2010 规条整字 0154 号）；
4. 《大兴开发区北区 1 号地 B 组团规划意见书》（2010 规条整字 0155 号）；
5. 《关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1087 号）；
6. 《关于大兴开发区北区 1 号地 B 组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1088 号）；
7. 《北京市人民政府关于大兴区二 0 一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕27 号）；
8. 《北京市人民政府关于大兴区二 0 一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕28 号）；
9. 《北京市交通委员会关于大兴开发区北区 1 号地 A 组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京

交函〔2011〕410号）；

10. 《北京市交通委员会关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2011〕411号）。

## 二、估算范围

本项目总投资包含前期费用、征地补偿费及相关税费，拆迁补偿费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、管理费等。

## 三、估算说明

1. 前期费用根据参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号文件）、《关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》（市规发〔2001〕1001号）、《关于印发测绘工程产品价格及测绘工程产品困难类别细则的通知》（国测财字〔2002〕第3号）与财政部国家测绘局关于印发《测绘生产成本费用定额及有关细则的通知》（财建〔2009〕17号）及工程计量单等资料，并结合项目实际进行计算。

2. 征地补偿费根据北京市人民政府关于公布《北京市征收农用地地区片综合地价标准》的通知（京政发〔2021〕9号）、国家建设征收土地结案表（京国土（兴）征结字〔2016〕7号）、国家建设征收土地结案表（京国土（兴）征结字〔2016〕



8号)、1号地A、B组团征地补偿安置协议及补充协议(前高米店村、西红门八村)内容,并结合项目实际情况确定。

3. 拆迁补偿费用根据北京市规划委员会《大兴开发区北区1号地A组团规划意见书》(2010规条整字0154号)《大兴开发区北区1号地B组团规划意见书》(2010规条整字0155号)、《国有土地收购货币补偿协议》、《搬迁腾退集体非住宅补偿协议》、《大兴工业开发区北区1号地A、B组团土地一级开发项目盛春坊小区住宅房屋搬迁补偿安置实施方案》、《住宅房屋搬迁补偿安置协议》等相关资料,并结合当前的市场情况进行估算。

4. 市政基础设施建设费按照有关市政类工程项目建设费用的计算规定,并结合本项目实际情况确定。

5. 管理费用根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》(京规自发〔2021〕303号)按照2%计取管理费。

#### 四、建设内容及投资估算

本项目总投资403,959万元,项目投资费用估算明细如下:

表 3-1 项目投资估算明细表

单位:万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指 标		
		建筑工程 费	安装 工程 费	设备 购置 费	其他费用	合计		单位	数 量	单 价 （元）
一	工程费用									
(一)	征地补偿及相关税费				40,628	40628	是			
1	土地及安置补偿费				39163.21	39163.21	是			
2	征地费税				1465.11	1465.11	是			
2.1	耕地占用税				72.22	72.22	是			
2.2	耕地开垦费				981.21	981.21	是			
2.3	防洪费				411.68	411.68	是			
(二)	拆迁补偿及相关费用				296,622	296622	是			
1	居民住宅拆迁补偿费				168,298.73	168298.73	是			
2	集体企业拆迁补偿费				47,876.55	47876.55	是			
3	国有企业拆迁补偿费				58,352.20	58352.2	是			
4	房屋征收（拆迁）管理费				5,867.89	5867.89	是			
5	市政、公共设施拆迁移改费				6.30	6.3	是			
6	其他				1,913.70	1913.7	是			
7	征收（拆迁）不可预见费				14,307.04	14307.04	是			
(三)	市政基础设施建设费用	13,883				13883	是			
1	道路工程	6,402.96				6402.96	是			
2	雨水工程	1,826.07				1826.07	是			
3	污水工程	764.72				764.72	是			
4	中水工程	359.45				359.45	是			
5	供水工程	606.64				606.64	是			



序号	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用 专项 债券	主要技术经济指 标		
		建筑工程 费	安装 工程 费	设备 购置 费	其他费用	合计		单位	数 量	单 价 （元）
6	供电工程（管沟、电缆）	2,535.12				2535.12	是			
7	工程建设管理费	1,388.41				1388.41	是			
7.1	市政规划方案编制费	845.92				845.92	是			
7.2	勘查费	104.00				104	是			
7.3	招标代理服务费	88.02				88.02	是			
7.4	工程建设监理费	350.47				350.47	是			
工程费用小计						351133				
二	其他费用				1404	1404	是			
1	围墙、围挡费用				791.42	791.42	是			
2	场地看护费				396.44	396.44	是			
3	防火除草费				85.89	85.89	是			
4	防尘网铺设费用				126.95	126.95	是			
5	律师费				2	2	是			
6	其他（电汇手续费、抵押 评 估费等）				0.92	0.92	是			
其他费用小计					1404	1404				
三	基本预备费				1371	1371				
四	工程建设投资									
五	建设期利息				42183	42183				
六	铺底流动资金				7868	7868				
项目总投资合计						403,959				

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 403,959 万元。从资金来源看，项目计划使用财政性资金 187,159 万元，占比 46.33%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 216,800 万元，占比 53.67%。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。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年之前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
财政预算资金	172,169		2,500	2,500	2,500
单位自有资金					
专项债券	65,000	5,000	146,800		
合计	237,169	5,000	144,400	2,500	2,500
分年度占比	58.71%	1.24%	36.96%	0.62%	0.62%
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	2,500	2,500	2,490	187,159	46.13%
单位自有资金					
专项债券				216,800	53.87%
合计	2,500	2,500	2,490	403,959	
分年度占比	0.62%	0.62%	0.61%	100%	100%



## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

#### （一）收入预测

本项目现金流入以项目对应土地的上市地块出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

本项目收入为该项目土地一级开发带来的直接经济效益，即经营性建设用地直接的挂牌出让收益。根据在编《北京大兴经济开发区 DX00-0301~0303、0308 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目用地面积共约 72.18 公顷，规划建筑面积约 81.44 万平方米。其中已实现供应地块总建筑规模约 37.34 万平方米，剩余可出让经营性用地建筑规模 44.1 万平方米（含工业用地建筑规模 5.23 万平方米）。

本项目平衡资金地块共 21 块，分三批陆续入市。第一批共包含 9 个地块，已于 2024 年 12 月底前完成对应地块的出让工作；第二批共包含 4 个地块，预计于 2025 年 12 月底前完成对应地块的出让工作；第三批共包含 8 个地块，预计于 2031 年 12 月底前完成对应地块的出让工作，即本项目全部地块均出让完成。

#### 4-1 本项目地块土地出让预计入市明细表

序号	组团	地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计出让年份
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其它类多功能用地	2.36	7.55	2016-12-20
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3 其它类多功能用地	1.83	5.86	2017-4-6
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	2.9	6.67	2017-10-30
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	2	5.2	
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其它类多功能用地	1.58	4.11	
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3 其它类多功能用地	2.17	5.64	
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334 教育用地	0.35	0.28	
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4 社会停车场库用地	0.57	1.85	2017-8
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12 供应设施用地	0.5	0.18	2021-7
10	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	1.02	2.86	2025-12
11	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	2.84	11.66	2025-1-27
12	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	2.03		



序号	组团	地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	预计出让年份
13	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	1.69	2.54	2025-12
14	A	DX00-0301-0013	F3 其它类多功能用地	1.91	5.73	2031 年之前
15	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	1.11	2.78	
16	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	0.98	2.45	
17	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	2.38	9.52	
18	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	1.72	6.02	
19	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	0.36		
20	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	0.23	0.14	
21	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	0.4	0.4	
合计				30.93	81.44	

根据土地上市进度差异，共可将上述 21 个地块划分为已出让、待出让、未出让三类，其中已出让地块根据实际价格测算，待出让与未出让地块按目前土地市场价格进行测算；根据土地功能用途差异，共可将上述 21 个地块划分为工业用地、商业用地、多功能用地、居住用地、文化设施用

地与基础设施用地六类，上市楼面价均参考项目区域内及周边近两年内地块成交情况进行估算。具体参照地块请参见下表：

4-2 本项目地块土地出让收入预测参照案例列表

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
1	大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0024 地块 M1 工业用地	工业用地	67,370.88	9,761.94	2024-11-6	1,448.99	锦波医学生物材料（北京）有限公司
2	大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0030 -2 地块 M1 工业用地	工业用地	29,100.00	4,213.68	2024-11-4	1,448.00	北京安德盛威科技发展有限公司
3	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0054 地块 M1 工业用地	工业用地	5,467.20	844.63	2024-5-30	1,544.90	北京曼迪卡尔科技发展有限公司
工业用地测算平均单价						1,480.63	



序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
1	北京大兴国际机场临空经济区 (北京部分) 0205 街区 DX09-0103-0205 地块 B4 综合性 商业金融服务业 用地	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	18,100.35	9,400.00	2022-3-1	5,193.27	北京新航城 建设实业发 展有限公司
2	北京市大兴区黄 村镇兴华大街 DX00-0202-0307 地块 B4 综合性 商业金融服务业 用地	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	134,479.00	334,000.00	2016-5-5	24,836.59	北京中瑞凯 华投资管理 有限公司
3	北京市大兴区大 兴新城西片区一 期 A、B 组团土地 一级开发项目 DX00-0406-0003 DX00-0406-0011 地块 R2 二类居 住用地、 DX00-0404-0033 地块 B4 综合性 商业服务用地、 DX00-0406-0007 A334 托幼用地	R2 二类居 住用地、 B4 综合性 商业金融 服务业用 地、A334 托幼用地	119,514.23	214,600.00	2024-7-3	17,956.02	北京市大兴 城镇建设综 合开发集团 有限公司和 北京大兴发 展集地开发 有限公司联 合体

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
综合性商业金融服务业用地测算平均单价						15,995.29	
1	北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0013 地块 F3 其他类 多功能用地	F3 其他类 多功能用地	42,150.00	23,500.00	2024-9-4	5,575.33	北京航城兴 贤商业管理 有限公司
2	北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0002 地块 F3 其他类 多功能用地	F3 其他类 多功能用地	6,007.17	3,905.00	2024-12-26	6,500.57	北京航城嘉 泰商业管理 有限公司
3	北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006 、6009 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类 多功能用地	130,173.43	131,600.00	2022-4-29	10,109.59	北京新航城 建设实业发 展有限公司
其他类多功能用地测算评价单价						7,395.16	
1	北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	70,121.08	190,000.00	2023-12-6	27,095.99	北京诺德兴 创置业有限公司



序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
2	北京市大兴区大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目 DX00-0407-0002 地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	44,515.83	100,000.00	2023-06-20	22,463.92	中建三局城市投资运营有限公司和北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司联合体
3	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、DX00-0101-055 地块二类居住用地	R2二类居住用地	91,908.44	287,500.00	2023-8-3	31,281.13	中建壹品投资发展有限公司
二类居住用地测算平均单价						26,947.01	

参考土地成交情况，结合土地具体位置以及规划用途情况，本项目依据以下土地上市成交价格进行测算：

- (1) 工业用地上市单价 1,500.00 元/平方米；
- (2) 综合性商业金融服务业用地上市楼面单价 13,000.00 元/平方米；
- (3) 其他类多功能用地上市楼面单价 5,500.00 元/平方米；
- (4) 二类居住用地上市楼面单价 20,000.00 元/平方米；

综上测算，本项目可取得总收入为 1,102,930 万元。

4-3 各地块土地出让收入预测表

金额单位：万元

项目	分年收入								
	2024 年 之前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入定价	15,864	18,539	5,500	1,500		1,500		13,000	13,000
上市可出让建筑 规模	37.34	14.52	5.73	2.78		2.45		9.52	6.02
收入小计	592,370	269,180	31,515	4,170		3,675		123,760	78,260
扣除各项资（基） 金和长交市级资 金	190,057	86,364	10,111	1,338		1,179		39,707	25,110
净收益	402,313	182,816	21,404	2,832		2,496		84,053	53,150

（二）净收入预测

土地出让收入，扣除从土地出让收入中计提的各项资（基）金、上交市级土地出让收入分享支出后的土地出让净收入约 749,064 万元。

4-4 净收入预测表

单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	1,102,930
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	88,234
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资（基） 金（3）	265,632
1. 农业土地开发资金	794

项目	按照目前土地市场测算
2. 农田水利建设资金	69,897
3. 教育资金	69,897
4. 保障性安居工程资金	69,897
5. 国有土地收益基金	55,147
四、土地出让净收入（4）	749,064

## 二、项目政府性基金补贴收入

项目不涉及此项收入。

## 三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

项目不涉及此项收入。



## 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北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二[2005]855号）的文件规定，本地区出让用地计提农业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《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677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《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677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

本项目保障性安居工程资金根据财政部国家发展改革委住房和城乡建设部《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）；财政部住房和城乡建设部《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）的规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房等保障性安居工程。

#### 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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二[2007]1011号）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%。

#### 六、上交市级土地出让收入分享支出

本项目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。

5-1 从土地出让收入中计提的各项资金表

金额单位：万元

项目	扣除比例	按照目前土地市场测算
上交市级土地出让收入分享支出	8%	88,234
扣除从土地出让收入中计提的各项资 (基)金		265,632
1. 农业土地开发资金	15%	794
2. 农田水利建设资金	10%	69,897
3. 教育资金	10%	69,897
4. 保障性安居工程资金	10%	69,897
5. 国有土地收益基金	5%	55,147



## 第六章 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

本项目土地出让总收入为 1,102,930 万元，上交市级土地出让收入分享支出 88,234 万元、扣除从土地出让收入中计提的各项资（基）金 265,632 万元，净收益为 749,064 万元。

表 6-1 项目分年度收益表

金额单位：万元

类别	分年收益			
	2024 年之前	2025 年	2026 年	2027 年
项目收入	592,370	269,180	31,515	4,170
扣除各项资（基） 金和长交市级资金	190,057	86,364	10,111	1,338
收益	402,313	182,816	21,404	2,832
类别	2029 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	3,675	123,760	78,260	1,102,930
扣除各项资（基） 金和长交市级资金	1,179	39,707	25,110	353,866
收益	2,496	84,053	53,150	749,064

### 二、项目融资本息

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目拟使用专项债券 216,800 万元，其中：2019 年 6 月发行 30,000 万元，发行利率 3.18%，发行期限 3 年，2022 年 6 月续期 3 年，发行利率 2.45%；2016 年 6 月发行 35,000 万元，发行期限 3

年，发行利率 2.99%，2019 年 6 月续期 3 年，发行利率 3.52%；根据开发进度，2025 年拟发行 5,000 万元，发行期限 7 年，利率 2%（中国债券信息网上 2024 年 12 月 31 日 7 年期的国债收益率为 1.59%，发债利率上浮 25 个 BP，上浮后利率为 1.9875%）；2026 年拟发行 5,700 万元，发行期限 7 年，利率 2%（2025 年 3 月 31 日的市场数据，国债收益率曲线涨跌互现，10 年期国债收益率稳定在 1.81%，而 5 年期国债收益率稳定在 2.11%。虽然未直接给出 7 年期国债收益率，但结合国债收益率曲线的一般形态，7 年期国债收益率通常介于 5 年期和 10 年期之间）；2026 年发行 141,100 万元，发行期限 5 年，利率 2%（中国债券信息网上 2025 年 3 月 31 日 5 年期的国债收益率未直接披露，但可通过相关数据推测其大致水平。截至 2025 年 4 月 3 日，5 年期国债收益率较 3 月 28 日下降了 9.46BP，结合市场动态，2025 年 3 月 31 日 5 年期国债收益率可能在 1.62%至 2.11%区间内）；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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本次计划使用债券资金用于支付腾退补偿款、市政设施建设、地块上市前期手续办理等。分年度还本付息明细如下：

## 6-2 项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2016		35,000		35,000			
2017	35,000			35,000	2.99%	1,047	1,047
2018	35,000			35,000	2.99%	1,047	1,047
2019	35,000	30,000		65,000	2.99%	1,047	1,047
2020	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2021	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2022	65,000			65,000	3.36%	2,186	2,186
2023	65,000			65,000	3.03%	1,967	1,967
2024	65,000			65,000	3.03%	1,967	1,967
2025	65,000	5,000	30,000	40,000	3.03%	1,967	31,967
2026	40,000	146,800	35,000	151,800	3.33%	1,331	36,331
2027	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2028	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2029	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2030	151,800			151,800	2.00%	3,036	3,036
2031	151,800		141,100	10,700	2.00%	3,036	144,136
2032	10,700		5,000	5,700	2.00%	214	5,214
2033	5,700		5,700		2.00%	114	5,814
合计		216,800	216,800			32,439	249,239

### 三、项目收益与融资平衡分析

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 6-3 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	融资			年度可否 平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年以前	402,313		13,633	13,633	是
2025 年	182,816	30,000	1,967	31,967	是
2026 年	21,404	35,000	1,331	36,331	否
2027 年	2,832		3,036	3,036	否
2028 年			3,036	3,036	否
2029 年	2,496		3,036	3,036	否
2030 年			3,036	3,036	否
2031 年	84,053	141,100	3,036	144,136	否
2032 年	53,150	5,000	214	5,214	是
2033 年		5,700	114	5,814	否
合计	749,064	216,800	32,439	249,239	
本息覆盖倍数					3

债券存续期内，本息保障倍数为 3 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率分别为 3.13 倍和 2.88 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

#### 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 3 倍，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。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完成土地供应。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择项目施工单位，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：土地一级开发工作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：土地一级开发项目存在投资规模大、建设工期长的特点，土地的取得、拆迁成本以及土地一级开发完成后的熟地单价对整个项目的影响程度较大。同时土地一级开



发项目的实施包括了方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

**控制措施：**为控制此项风险，项目实施主体就征地拆迁补偿与项目竣工后的熟地单价两方面不确定变量进行盈亏平衡分析。

1. 本项目的征地拆迁补偿盈亏平衡点为 341.34 万元/亩，而预测征地拆迁补偿成本为 234.51 万元/亩，前者高于后者 106.83 万元/亩，在征地拆迁补偿成本上涨 45.55%的情况下，仍可保本。

2. 以项目竣工后的熟地单价为不确定性变量分析，是在假定建筑面积、总成本等相关数据不变的情况下，由于项目竣工后熟地单价的变化而导致投资成本利润率变化的情况。经过测算，以熟地单价为不确定性变量的盈亏平衡点 3565 平方米，土地预售可回收成本单价为 6935 元/平方米，后者高于前者 3370 元/平方米，在市场销售不好的情况下，熟地可回收成本单价下降 48.6%仍可保本。

综上可初步判断本项目有一定的抵抗风险能力，对影响因素的不确定性具有一定的承受能力。此外，在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目管理，加强各折腾环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按

工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目土地建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期 的经济效益和社会效益。

### **工期拖延风险及控制措施**

**风险可能：**目前影响项目拆腾进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、拆腾施工的技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

**控制措施：**为控制此项风险，项目实施主体将制定全过程风险管理 体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整拆腾施工计划，确保项目施工进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

## **四、敏感性分析**

本次拟发行专项债券，期限为 7 年，实际执行利率以发行债券票面利率为准。在本次拟发行专项债券存续期内，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本项目产生一定影响和带来一定的价格风险。另，上述项目收益变动风险主要受政府对本行业在财政、税收等方面的政策影响。若政府调整或改变现有的一系列积极政策，将有可能对本项目拟发行的专项债券还本付息造成不利影响。



**控制措施：**为控制此项风险，项目实施单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前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，提高资金使用效率，用资金使用效率所带来的收益对冲利率波动可能造成的损失。同时密切关注政策导向变化，将通过与市政部门的紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

债券存续期内，本息保障倍数为 3 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率分别为 3.13 倍和 2.88 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

综上，由于大兴经济开发区是北京市“两区”建设重要承载体、首都数字经济高质量发展前沿阵地和大兴区数字经济发展的主要承载地，基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



## 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

无。

