

# 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

## 大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京兴业万通置业有限公司

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 .....	2
三、项目单位 .....	2
四、项目主管部门 .....	5
五、项目建设内容 .....	5
六、项目投资估算 .....	6
七、项目地点 .....	7
八、建设工期及实施进度计划 .....	7
九、项目审批情况 .....	8
十、债券资金使用合规性 .....	9
十一、项目建设运营模式 .....	9
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 .....	13
三、项目社会效益 .....	14
四、项目事前绩效评估情况 .....	15
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	27
一、编制依据及原则 .....	27

列示项目投资估算的主要文件依据。 .....	27
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 .....	29
六、组合融资 .....	30
第四章项目收入分析 .....	31
一、项目经营性收入分析 .....	31
二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ...	34
第五章项目运营成本分析 .....	35
一、农业土地开发资金 .....	35
二、农田水利建设资金 .....	35
三、教育资金 .....	35
四、保障性安居工程资金 .....	36
五、国有土地收益基金 .....	36
六、上交市级土地出让收入分享支出 .....	37
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	38
一、项目收益分析 .....	38
二、项目融资本息 .....	38
三、项目收益与融资平衡分析 .....	39
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 .....	43
第八章还款保障情况 .....	44
一、还款责任及保障 .....	44
二、项目资产管理 .....	45
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 .....	47
第十章 其他需要说明的事项 .....	49



## 第一章项目概况

大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目总投资 378395 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 280000 万元，已发行 30700 万元，债务期限 7 年，2025 年申请发行 52800 万元，本次拟发行金额 12000 万元，后续批次发行 237300 万元，债券期限为 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

大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目涉及规划地块内大兴区黄村镇邢各庄村和刘二村两个村的住宅拆迁。本次一级开发项目涉及 A、B 两个组团，其中：A 组团内需拆迁住宅 196 户，占整村拆迁量 38.36%，B 组团内需拆迁住宅 143 户，占整村拆迁量 27.76%。

建设国际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区，打造北京发展的新引擎、京津冀协同发展的新高地。

落实新版分区规划以及中轴线战略规划对大兴区的功能定位、发展目标和管控要求。

本项目规划总用地面积 371599 平方米，其中建设用地面积 225217 平方米、代征道路用地面积 96446 平方米、代征绿地面积 49936 平方米。

## 二、项目名称

大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域负面清单。项目位于黄村镇孙村地区南六环与南中轴路交汇处，A 组团东至：盛达街道路西红线；南至：海鑫北路及民顺路道路南红线；西至：盛福街道路东红线、新机场高速已拨用地东红线；北至：民顺北路北红线、六环路收地线。B 组团 DX00-0902-0010 地块东至盛泰街；西至盛福街；南至民顺路；北至海鑫北路。B 组团 DX00-0902-0014 地块东至盛安街；西至盛泰街；南至民顺南路；北至民顺路。

## 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 30700 万元，支持项目 2 个，目前已累计支出专项债券 30700 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 30700 万元，目前已累计支出 30700 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。

2021 年 10 月 29 日，北京市土地整理储备中心大兴区分中心(现更名为“北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心”)与北京市大兴区黄村镇人民政府签署《北京大兴新机



场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目委托协议书》，约定北京市大兴区黄村镇人民政府负责土地一级开发项目具体实施工作。

2021 年 11 月 2 日，北京市大兴区黄村镇人民政府与北京兴业万通置业有限公司签订《北京大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目委托协议书》，约定北京兴业万通置业有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-2 实施主体基本信息一览表

单位名称	北京兴业万通置业有限公司		
法定代表人	徐景长	成立日期	2017 年 5 月 18 日
注册资本	5000 万	营业期限	2047 年 5 月 17 日
统一社会信用代码	91110115MA00EKY39D		
注册地址	北京市大兴区黄村镇海鑫路 11 号 3 层 305 室		
经营范围	房地产开发；销售商品房；专业承包；施工总承包；物业管理；科技开发、咨询、服务、转让；承办展览展示；会议服务；园林绿化管理；园林绿化工程；市场调查；销售建筑材料、五金产品、金属材料、文化用品、化工产品（不含危险化学品及一类制毒化学品）、消防设备；建筑机械设备租赁；出租商业用房；出租办公用房。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	股东北京兴业万通置业有限公司持股比例 100%		



(项目单位为企业 的填报)	
------------------	--

北京兴业万通置业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。

#### 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兴业万通置业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《关于大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总建设规模为 450622 平方

米，建设内容为：住宅及配套、环卫、基础教育、社区综合服务。

相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模（万平方米）	建设成本单价（元/平方米）	投资概算（万元）
回迁安置房	17.02	7480	202332
社区综合服务设施	2.35	6000	14100
环卫设施	0.08	8000	640
幼儿园	0.66	6000	3960
小学	1.50	6000	9000
合计	21.61		230032

注：不含上市地块建筑规模。

六、项目投资估算

本项目总投资 378395 万元，费用构成明细如下表：

表 1-3 项目费用构成一览表

单位：万元

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	1149	191	958

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)
2	征地补偿费	97513	5558	91955
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁） 补偿费及相关费用	248703	37745	210958
4	市政基础设施建设费用	8914	124	8790
5	其他费用	1012	0	1012
6	间接费用	21104	0	21104
总计		378395	43618	334777

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 98395 万元，占比 26%；专项债券资金 280000 万元，占比 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。

### 七、项目地点

本项目建设地点位于大兴区。项目 A 组团四至分别是：  
东至：盛达街道路西红线；南至：海鑫北路及民顺路道路南  
红线；西至：盛福街道路东红线、新机场高速已拨用地东  
红线；北至：民顺北路北红线、六环路收地线。B 组团  
DX00-0902-0010 地块东至盛泰街；西至盛福街；南至民顺路；  
北至海鑫北路。B 组团 DX00-0902-0014 地块东至盛安街；西  
至盛泰街；南至民顺南路；北至民顺路。

### 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 6 年，2022 年 3 月开工，2028 年 12 月竣工验收投入使用。

## 九、项目审批情况

**1.立项审批。**2022 年 3 月 8 日，北京市发展改革委下发《北京市发展和改革委员会关于审批大兴新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(A 组团)项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改(审)[2022] 127 号）、北京市发展改革委下发《北京市发展和改革委员会关于审批大兴新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(B 组团)项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改(审)[2022] 128 号），原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 378395 万元。

**2.用地审批。**项目 A 组团待缴纳征地费后领取征地批复；B 组团已上报至市规自委，预计 2025 年 4 月取得征地批复。

**3.规划审批。**待领取征地批复后，办理安置房规划手续。

**4.环评备案。**2022 年 11 月 23 日、2022 年 11 月 23 日，本项目分别取得《土壤污染状况调查报告》的复函，已经完成批复，批复号：京兴环函【2022】100 号、京兴环函【2022】168 号。



**5.施工许可。**待取得建设工程规划许可证后，办理施工许可。

综上，大兴新机场高速（邢各庄段）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，由北京兴业万通置业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 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：

回迁安置房物业管理工作。

## **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。**北京兴业万通置业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。北京兴业万通置业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）符合国家政策导向。

依据党中央国务院《京津冀协同发展规划纲要》的要求，特别是“新版总规”获批后，落实“新版总规”要求、实现减量提质增绿发展，成为本项目规划编制和实施的首要任务。规划编制在落实上位规划要求基础上，针对新机场高速建设工期倒排、时间紧迫的客观情况，优先选址实施条件好的用地落实保障房和配套设施，为新机场高速的规划建设和按期投入使用创造有利条件。

#### （二）高度契合地区规划。

2018年7月，该项目取得北京市规划和国土资源管理委员会关于大兴区黄村镇孙村地区局部地块（新机场高速农民安置房地块）控制性详细规划的批复。明确该项目规划用地以二类居住用地（R2）为主，用于农民安置房和平衡资金用房建设。该用地应结合具体项目进行功能安排，用于公服、办公、商业、科研、多功能等与产业相关功能，可兼容配套人才公寓、公租房、廉租房等保障性住房建设。同时规划小学用地、托幼用地各一处，；规划社区综合服务设施用地一处，用于家园中心建设。规划公园绿地（G1）五处，分别用



于中心公园和沿街绿地建设。规划环卫设施用地（U22）一处，用于密闭式分类垃圾回收站建设等。

### **（三）能充分发挥当地资源禀赋。**

该项目位于大兴区黄村镇孙村地区，该地区土地面积较广，项目北侧为六环路，西侧为大兴机场高速；周边设有现状孙村供水厂及市政供水管线，邢各庄 110KV 变电站，紧邻项目用地东侧为多出现状生活社区、商业及孙村公园。项目实施后，对于百姓出行，市政设施接入，购物等有极大的优势。

### **（四）能有效解决当前瓶颈问题。**

针对孙村地区剩余资源少、实施任务重的特点，本项目的实施可做到“全资源、全任务”，各类城乡建设用地资源要统筹集约利用，将“拆旧”与“建新”进行捆绑，将“成本”与“收益”进行统筹，合理确定分期，并探索完善城乡“增减挂钩”的实施模式与实施路径。本项目规划实施关注农村地区生产、生活、生态的方方面面，涉及人口、土地、规划、产业等诸多政策。本项目将相关政策进行统筹研究，实现一级开发推进。

同时，为保障新机场顺利通航，该项目于 2018 年实施拆迁，至今被拆迁人尚未回迁入住。为维护社会稳定，被拆迁人早日入住，亟需实施该项目。



## 二、项目经济效益

### **(一) 提供公共产品，改善公共服务。**

阐述项目产出多少公共产品，改善了哪些公共服务。该项目共规划 36 班小学一处，用地面积 1.9 公顷。规划 18 班幼儿园一处，用地面积 0.8 公顷。规划家园中心一处，用地面积 1.2 公顷，含社区管理（预留街道办事处、社区服务中心、派出所，合计总建筑规模 3600 平方米）、机构养老（规划一处 100 床、建筑面积 3000 平方米机构养老设施，含日间托老功能）、公共文化（规划一处街道级文化活动中心，建筑面积 3000 平方米，含图书馆、健身、棋牌等文体功能）、社区卫生（规划一处社区卫生服务站，建筑面积 200 平方米）、商业（含综合超市、便利店、理发店、洗衣店、药店、银行、家政服务点）等功能。有效的改善当地居民各项需求。

### **(二) 促进群众就业，增加群众收入。**

项目建成后，预计增加就业岗位 600 个，主要为物业人员、教师、社区工作人员等，可适当解决部分就业人群，预计实现总就业年收入 2000 万元。

### **(三) 弥补发展短板，带来长远效益。**

该项目所在地区为农村地区，长期以来农民生活质量较差，该项目的实施，可有效的改善农民生活质量，同时，随项目实施的市政基础设施，可有效的解决当地基础能源短缺问题。为今后该地区未来发展奠定了基础。

#### **（四）拉动有效投资，推动经济增长。**

依据党中央国务院《京津冀协同发展规划纲要》的要求，该项目在规划编制过程中，充分的考虑到该地区的实际情况，结合大兴国际机场保通航的要求，在时间紧任务重的情况下，规划出 R2 上市住宅地块 4 处，总用地规模 9.11 公顷，总上市规模 22.77 万平方米，预计总成交价格 43.26 亿元，有效的拉动了地区投资，推动经济增长。

### **三、项目社会效益**

#### **（一）完善基础设施，推动高质量发展。**

项目的开发建设有利于改善用地范围内原有居民的居住及生活条件，完善区域的市政配套设施，提升区域品质，提高该区域同类物业档次，社会效益较高。

#### **（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

项目保障性用房约 27 万平方米，涉及安置人口约 5000 人，有效的解决了农民上楼问题，增进民生福祉，提高人民生活品质。对集约用地起到了关键作用。

#### **（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。**

本项目的开发建设符合北京市城市建设的总体规划，有利于改善周边居住环境，促进经济发展和城市建设。

#### **（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。**

项目共涉及城市次干路 2 条，支路 4 条，街坊路 5 条，随道路同步实施雨水、污水、再生水、给水、电力、燃气、有线等市政基础设施，极大的改善了该地区基础设施不完善等问题。

#### 四、项目事前绩效评估情况

##### 1.项目实施的必要性、公益性；

该项目位于大兴区黄村镇孙村地区，该地区土地面积较广，项目北侧为六环路，西侧为大兴机场高速；周边设有现状孙村供水厂及市政供水管线，邢各庄110KV变电站，紧邻项目用地东侧为多出现状生活社区、商业及孙村公园。项目实施后，对于百姓出行，市政设施接入，购物等有极大的优势。

针对孙村地区剩余资源少、实施任务重的特点，本项目的实施可做到“全资源、全任务”，各类城乡建设用地资源要统筹集约利用，将“拆旧”与“建新”进行捆绑，将“成本”与“收益”进行统筹，合理确定分期，并探索完善城乡“增减挂钩”的实施模式与实施路径。本项目规划实施关注农村地区生产、生活、生态的方方面面，涉及人口、土地、规划、产业等诸多政策。本项目将相关政策进行统筹研究，实现一级开发推进。



同时，为保障新机场顺利通航，该项目于 2018 年实施拆迁，至今被拆迁人尚未回迁入住。为维护社会稳定，被拆迁人早日入住，亟需实施该项目。

项目设立符合项目所在地项目建设现实需求。

本项目建设主要是为了解决农民安置房问题，属于有收益的公益性项目。

## **2.项目建设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。

公司管理机构健全，由执行董事、经理、监事、财务等相关负责人构成，各岗位职责分工和各项管理制度明确，2023 年申报了房地产二级开发资质。

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。

## **3.项目资金来源和到位可行性；**



本项目总投资额约 378395 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 98395 万元，发行政府专项债券融资 280000 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。

#### **4.项目收入、成本、收益预测合理性；**

##### **(1) 项目收入预测合理性**

土地出让收益预测是按照建筑面积\*项目周边出让土地近期市场价格水平测算，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。

安置房收益预测是按照可供出售房屋面积\*项目周边拆迁安置房近年市场价格水平测算，测算方式合理，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。

##### **(2) 项目成本预测合理性**

土地出让成本包括土地开发总成本支出和土地出让后计提的政府土地出让收益。

##### **土地开发总成本支出**

可行性研究报告中每项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，因土地开发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。

## 政府土地出让收益以及计提的税费

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33700万元。

因此政府土地出让收益测算的依据、过程、结果科学、合理且符合实际。

③农业土地开发资金：本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）。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。

④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%。

⑤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%。

⑥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。

⑦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%。



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%	33700
2	农业土地开发资金	每平方米 65 元	592
3	农田水利建设资金	10%	6395
4	教育资金	10%	6395
5	廉租住房保障资金	10%	6395
6	国有土地收益基金	5%	21063
从土地出让收入中计提的各项资金合计			74540

### (3) 项目收益预测的过程和结果科学性与严谨性

实施方案显示，项目收益为项目收入-开发支出，本项目预期收入 485438 万元，本项目总成本 452935 万元，项目净收益为 32503 万元。

上述收益预测的过程、结果具备科学性和严谨性。

### 5.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。

## 6.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

## 7.本年度债券需求评估

### (1) 项目投融资计划落实情况

2024 年本项目开发 12091 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 年资金投入计划 52800 万元，资金来源为债券资金，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) 项目建设运营执行情况；

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目已取得《关于大兴区新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目（A 组团）、（B 组团）》（京规自兴发【2021】406 号、京规自兴发【2021】407 号）、《关于大兴区新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目（B 组团）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2021]0023 号）、《大兴区新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目（A 组团）地质灾害危险性评估报告评审意见》、《大兴区新机

场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(B组团)地质灾害危险性评估报告评审意见》、《北京市发展和改革委员会关于审批大兴新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(A组团)项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改(审)[2022]127号)、《北京市发展和改革委员会关于审批大兴新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(B组团)项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改(审)[2022]128号)、

《关于大兴区新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(A组团)“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函[2021]0022号)、《关于大兴区新机场高速(邢各庄段)安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函[2023]0052号)、《建设项目用地预审与选址意见书》等批复或评审意见。

预计2025年9月取得“建设工程施工许可证”并开工建设。

2024年项目实际投入约12091万元,主要完成部分征地和人员安置工作等。



2024 年实际支出与计划支出对比表

单位:万元

序号	费用分类	预 计 费 用 支 付 金 额	预 计 当 年 进 度 占 总 进 度 (%)	实 际 费 用 支 付 金 额	当 年 实 际 进 度 占 总 进 度 (%)	实际费用 / 预 计 费 用 (%)	实 际 进 度 占 / 预 计 进 度 (%)
1	前期费用	200	17.41	195	16.97	97.50	97.50
2	征地补偿费	3500	3.77	3420	3.68	97.71	97.71
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	8350	3.63	8318	3.62	99.62	99.62
4	市政基础设施建设费用	150	1.68	158	1.77	105.33	105.33
合计		12200	3.22	12091	3.20	99.11	99.11

因项目尚处于前期建设阶段，尚未开始运营。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：回迁安置房物业管理工作。

2025 年预计完成征地工作；完成安置房可研报告、设计、勘察前期招标工作，并实际开展设计、勘察相关工作；完成规划许可证办理；取得安置房设计、勘察成果及相关评价成

果。本年度预计投资支出 52800 万元，其中支付土地补偿款、房屋周转费、人员安置费及相关税费约 44750 万元，支付征地阶段相关二类费约 2750 万元，支付安置房阶段设计、勘察、相关评价等二类费约 5300 万元。

根据以上内容可见，上年度项目建设任务基本完成，前期手续按计划如期办理，《2024 年实际支出与计划支出对比表》中已显示各项建设内容完成比率，各项建设内容完成程度与计划相差不大。项目运营主体清晰、运营模式具有可行性，但未见制定的具体运营方案。本项目已制定本年度资金支出计划，包含预计建设内容及投资规模。

### （3）项目成本控制与收益实现情况；

根据项目单位提供的 2024 年资金支出计划、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 年项目尚处于建设期，未开始运营，当年无预期收益。

单位编制了大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目 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 2025 年投入成本具有合理性。根据本项目特点和实际情况判断，本年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 年预计投资支出 52800 万元，资金来源全部为专项债券资金。单位已编制了大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目 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 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 89 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. 大兴新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目(A组团)项目建议书(代可行性研究报告)的批复。

2. 大兴区黄村镇孙村地区局部地块(新机场高速农民安置房地块)控制性详细规划的批复。

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. 《大兴新机场高速(邢各庄段)拆迁安置土地一级开发项目实施方案》。

### 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.建设期利息：2025年已发行的30700万元债券利率1.70%，剩余未发行债券249300万元的预计债券利率2.07%。

#### 四、建设内容及投资估算



本项目总投资 378395 万元，费用构成明细如下表：

表 3-1 项目费用构成一览表

单位：万元

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	1149	191	958
2	征地补偿费	97513	5558	91955
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁） 补偿费及相关费用	248703	37745	210958
4	市政基础设施建设费用	8914	124	8790
5	其他费用	1012	0	1012
6	间接费用	21104	0	21104
总计		378395	43618	334777

## 五、资金筹措

本项目总投资估算378395万元，计划使用财政资金98395万元，占比26%；专项债券资金280000万元，占比74%。两者合计378395万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源 类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027	2028	合计	各类型 占比
财政预算 资金	74213	12091	12091	0	0	0	0	98395	26%
专项债券				52800	100000	100000	27200	280000	74%
合计	74213	12091	12091	52800	100000	100000	27200	378395	74%
分年度占 比	19.61 %	3.20%	3.20%	13.94%	26.43%	26.43%	7.19%	100%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 485438 万元，包括：安置房收入 64193 万元，上市地块收入 421245 万元。

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
合计		485438
1	安置房收入	64193
2	上市地块收入	421245

#### (一) 上市地块收入 421245 万元

##### 1. 收入定价

本项收入定价 18500 元/平方米，确定主要依据：本项目土地出让价格预测根据市场情况进行测算确定，根据用途相近、区位相邻，从项目周边区域选取近年土地成交案例。本项目近期周边成交案例为《北京市大兴区黄村镇孙村组团 DX00-0009-6010 地块 R2 二类居住用地、DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地》，成交时间 2019 年 10 月 15 日，成



交价格 203000 万元，规划建筑面积 97871 平方米，单价为 20742 元/平方米，考虑到 2019 年房屋和土地行情较好，价格较高，近年来房屋和土地价格已大幅下降，目前土地一级市场行情并不乐观，未来土地价格有可能持续下跌，按照 2028 年地价比 2019 年下跌约 11% 暂估本项目土地出让价格，本项目市场价格水平约 18500 元/平方米。

## 2. 具体地块收入：

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 <sup>2</sup> ）	预计成交总价（万元）
1	大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目 A 组团	DX00-0902-0005	住宅	3.34	8.35	1.85	154475
2	大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目 A 组团	DX00-0902-0006	住宅	1.57	3.92	1.85	72520
3	大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目 A 组团	DX00-0902-0008	住宅	0.61	1.53	1.85	28305
4	大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目 B 组团	DX00-0902-0010	住宅	3.59	8.97	1.85	165945
土地储备项目小计				9.11	22.77		421245

## （二）冲减成本后安置房剩余收入 64193 万元

## 1. 收入定价

本项收入定价 30046 元/平方米，确定主要依据：本项目房屋出售价格预测根据市场情况进行测算确定，根据用途相近、区位相邻，从项目周边区域选取近年土地成交案例。本项目周边与其类似商品房为融创公园壹号，融创公园壹号竣工时间为 2022 年 12 月，目前融创公园壹号房屋均价约 40000 元/平方米，综合考虑到融创公园壹号附近已开发比较成熟，交通便利度以及附近商场、医院配套等均比本项目健全，以及预估未来房价仍会继续下跌，按照本项目房价比融创公园壹号目前房价低约 25% 预估，本项目商品房价格水平约 30046 元/平方米。

## 2. 安置房收入预测

根据上述房屋出售计划以及出售价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目安置房收入预计 179522 万元。但是，项目单位提供的《新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目（A 组团）实施方案》第六章第四条中第 8 项代建机场高速安置房资金回收显示“根据已签住宅统计，机场高速公路征地拆迁项目需安置房 5.24 万平方米。本此测算，出售给机场高速公路安置房单价按成本价确定。经测算，本项目 A 组团安置房总成本单价按 2.2 万元/平方米进行估算，则出售给机场高速安置房资金回收金额为 115328.4

万元”，因 115328 万元收入已冲减安置房总成本，因此对应部分收入需要在安置房收入中扣除，扣除该部分成本后安置房剩余收入为 64193 万元。如下表所示：

表 4-2 按年度安置房收入情况表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	房屋类型	房屋面积	土地入市价格	冲减成本的金 额	扣除成本后安置房 剩余收入
2028	安置房	5.07	152574	111587	40987
2028	剩余房源	0.90	26948	3742	23206

二、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：

4-3 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	2027	2028
经营性收入					485438
政府补贴收入					
合计					485438



## **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政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）。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%。

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。

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%	33700
2	农业土地开发资金	65 元/平方米	592
3	农田水利建设资金	10%	6395
4	教育资金	10%	6395
5	廉租住房保障资金	10%	6395
6	国有土地收益基金	5%	21063
从土地出让收入中计提的各项资金合计			74540



第六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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益					
	2024	2025	2026	2027	2028	合计
项目收入					485438	485438
项目运营成本					74540	74540
收益					410898	410898

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 280000 万元，其中 2025 年已发行的 30700 万元债券利率 1.62%，剩余未发行债券 249300 万元的预计债券利率 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

### 三、项目收益与融资平衡分析

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
2025		30700		30700	1.62%		
2025	30700	22100		52800	2.07%		
2026	52800	100000		152800	2.07%	955	955
2027	152800	100000		252800	2.07%	3025	3025
2028	252800	27200		280000	2.07%	5095	5095
2029	280000			280000	2.07%	5658	5658
2030	280000			280000	2.07%	5658	5658
2031	280000			280000	2.07%	5658	5658
2032	280000		52800	227200	2.07%	5658	58458
2033	227200		100000	127200	2.07%	4703	104703
2034	127200		100000	27200	2.07%	2633	102633
2035	27200		27200	0	2.07%	562	27762
合计	-	280000	280000	-		39605	319605

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
2025 年					
2026 年			955	955	否
2027 年			3025	3025	否
2028 年			5095	5095	是
2029 年	410898		5658	5658	是
2030 年			5658	5658	是
2031 年			5658	5658	是
2032 年		52800	5658	58458	是
2033 年		100000	4703	104703	是
2034 年		100000	2633	102633	是
2035 年		27200	562	27762	是
合计	410898	280000	39605	319605	
本息覆盖倍数				1.29	
覆盖倍数				1.29	

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 1.29，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、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的覆盖倍数为 1.29 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。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**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。

### 四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一



定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

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）	390353	410898	431443
债券还本付息额（万元）	319605	319605	319605
债券本息覆盖率	1.22	1.29	1.35

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1.20，还本付息资金具有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

本项目为一级开发项目，目前正处于征地阶段。项目内含保障性住房工程。保障性住房相关手续除“多规合一”初审及项目用地预审与选址意见书取得外，其它手续尚未达到办理条件，预计 2025 年 9 月取得“建设工程施工许可证”并开工建设。

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复核结果为准。