

# 2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团

土地一级开发项目（调增）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京欣业城镇建设投资管理有限公司

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 12 月

# 目录

<b>第一章项目概况 .....</b>	<b>- 4 -</b>
一、项目所在区域情况 .....	- 4 -
二、项目名称 .....	- 5 -
三、项目单位 .....	- 5 -
四、项目主管部门 .....	- 7 -
五、项目建设内容 .....	- 8 -
六、项目投资估算 .....	- 10 -
七、项目地点 .....	- 11 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 11 -
九、项目审批情况 .....	- 11 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 21 -
十一、项目建设运营模式 .....	- 22 -
十二、项目投后管理 .....	- 23 -
<b>第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....</b>	<b>- 24 -</b>
一、项目实施的必要性 .....	- 24 -
二、项目经济效益 .....	- 26 -
三、项目社会效益 .....	- 27 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 28 -
<b>第三章项目投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>- 34 -</b>
一、编制依据及原则 .....	- 34 -
二、估算范围 .....	- 35 -
三、估算说明 .....	- 36 -
四、建设内容及投资估算 .....	- 38 -
五、资金筹措 .....	- 39 -
<b>第四章项目收入分析 .....</b>	<b>- 40 -</b>
一、项目经营性收入分析 .....	- 40 -

第五章项目运营成本分析 .....	- 47 -
一、农业土地开发资金 .....	- 47 -
二、农田水利建设资金 .....	- 47 -
三、教育资金 .....	- 47 -
四、国有土地收益基金 .....	- 48 -
五、保障性安居工程资金 .....	- 48 -
六、市级分享收入 .....	- 50 -
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	- 51 -
一、项目收益分析 .....	- 51 -
二、项目融资本息 .....	- 51 -
三、项目收益与融资平衡分析 .....	- 53 -
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	- 54 -
第七章项目风险控制 .....	- 55 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	- 55 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	- 56 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	- 56 -
四、敏感性分析 .....	- 57 -
第八章还款保障情况 .....	- 59 -
一、还款责任及保障 .....	- 59 -
二、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	- 59 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	- 62 -
第十章 其他需要说明的事项 .....	- 63 -

## 第一章项目概况

大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团土地一级开发项目总投资 3605296 万元，其中：计划申请专项债券总额 1214900 万元，已发行 1016800 万元，债券期限为 5 年，本年计划发行 92500 万元，前期已发行 75500 万元，本次调增 2600 万元，调减债券为：2025 年北京市政府专项债券（二十五期）-西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目，债券期限 7 年，利率 1.64%。本次调增的 2600 万元，重点用于支付市政基础设施建设费、拆除腾退款等，到期后一次性偿还本金。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。调增后共发行 1094900 万元。按照财政部要求，本次专项债券调增纳入 2025 年政府性基金预算管理。

### 一、项目所在区域情况

大兴区位于北京市南部，东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区，总面积 1036.33 平方公里，下辖 14 个镇、6 个街道办事处。

2024 年末，大兴区常住人口 181.7 万人（含常住外来人口 89.1 万人），全年实现地区生产总值 10411000 万元，其中第一产业实现增加值 149000 万元；第二产业实现增加值

3104000 万元；第三产业实现增加值 7158000 万元，三次产业构成为 1.4：29.8：68.8。

大兴区构建具有大兴特色的“一轴、一心、三城、三带、多点”空间结构，构建新城—镇—新型农村社区全域城乡发展体系；以资源环境承载能力为硬约束，实现两线三区全域空间管控，落实全域全类型国土空间用途管制。

二、项目名称

大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团土地一级开发项目，属于专项债券重点支持的土地储存领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京欣业城镇建设投资管理有限公司，项目单位已累计使用专项债券 1071400 万元，支持西红门 1 号地及镇东区 B 组团土地一级开发 2 个项目，目前已累计支出专项债券 1071400 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 1092300 万元，目前已累计支出 1071400 万元，支出进度 98.09%。

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。

2015 年 10 月 16 日，北京市大兴区规划自然资源综合事务中心与北京市大兴区西红门镇人民政府签订《大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目委托协议书》；2015 年 10 月 16 日，北京市大兴区西红门镇人民政府与北京欣业城镇建设投资管理有限公司签订《大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目委托协议书》，约定北京欣业城镇建设投资管理有限公司负责大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目具体实施工作。

2017 年 5 月 15 日，北京市大兴区规划自然资源综合事务中心与北京市大兴区西红门镇人民政府签订《大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发项目委托协议书》；2017 年 5 月 16 日，北京市大兴区西红门镇人民政府与北京欣业城镇建设投资管理有限公司签订《大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发项目委托协议书》，约定北京欣业城镇建

设投资管理有限公司负责大兴区西红门镇镇东区B组团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	北京欣业城镇建设投资管理有限公司		
法定代表人	温建博	成立日期	2013 年 8 月 8 日
注册资本	7000 万元	营业期限	无限期
统一社会信用代码	91110115074103635F		
注册地址	北京市大兴区西红门镇宏福路 1 号		
经营范围	房地产开发；投资管理		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京市西红门市政投资管理有限责任公司，持股比例 42.8571%； 北京大晟创新投资有限公司，持股比例 28.5714%； 北京市盛世宏祥资产管理有限公司，持股比例 28.5714%。		

#### 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，指导督促北京欣业城镇建设投资管理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《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 C 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 1037749 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、基础教育、办公、商业、文化设施、社会福利、医疗卫生、邮政设施等。

根据北京市发展改革委《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（4）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于审批大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目建议书（代可行性研究报告）



的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为742590平方米（不含地下面积），建设内容为商业金融、居住、基础教育、社会停车场、供应设施、仓储、供应设施、加油加气站、物流、幼儿园等。

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

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
大兴区西红门镇 1 号地 A 组 团土地一级开发项目	385920 平方米	2.1052 万元/平方米	812456 万元
大兴区西红门镇 1 号地 B 组 团土地一级开发项目	370157 平方米	1.9174 万元/平方米	709745 万元
大兴区西红门镇 1 号地 C 组 团土地一级开发项目	281672 平方米	2.0826 万元/平方米	586598 万元
大兴区西红门镇镇东区 B 组 团土地一级开发(1)项目	118838 平方米	1.323 万元/平方米	157227 万元
大兴区西红门镇镇东区 B 组 团土地一级开发(2)项目	143565 平方米	0.9475 万元/平方米	136029 万元
大兴区西红门镇镇东区 B 组 团土地一级开发(3)项目	107679 平方米	1.1653 万元/平方米	125474 万元
大兴区西红门镇镇东区 B 组 团土地一级开发(4)项目	97007 平方米	1.1436 万元/平方米	110942 万元
大兴区西红门镇镇东区 B 组 团土地一级开发(5)项目	275501 平方米	1.0661 万元/平方米	293702 万元
合计	1780339 平方米	/	2932173 万元

## 六、项目投资估算

本项目总投资 3605296 万元，其中前期费用 8397 万元，占比 0.23%；征地补偿费用 458383 万元，占比 12.71%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 1834534 万元，占比 50.90%；市政基础设施建设费用 45241 万元，占比 1.25%；其他费用 31523 万元，占比 0.87%；财务费用 385164 万元，占比 10.68%；利润或管理费用 128239 万元，占比 3.56%；两税两费 9501 万元，占比 0.26%；审计费用 1776 万元，占比 0.05%；历史遗留费用 702538 万元，占比 19.49%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算金额	占比
1	前期费用	8397	0.23%
2	征地补偿费用	458383	12.71%
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1834534	50.90%
4	市政基础设施建设费用	45241	1.25%
5	其他费用	31523	0.87%
6	财务费用	385164	10.68%
7	利润或管理费用	128239	3.56%
8	两税两费	9501	0.26%
9	审计费用	1776	0.05%
10	历史遗留费用	702538	19.49%
合计		3605296	100%

从资金来源看，本项目总投资估算 3605296 万元，计划使用财政预算资金 2390396 万元，占比 66%；专项债券资金 1214900 万元，占比 34%。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西红门镇。1 号地项目四至分别是：东至规划广阳大街，西至京开高速路，南至五环路，北至南西路。B 组团项目四至分别是：东至规划广阳大街，西至京开高速路，南至五环路，北至大兴区界。

## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 148 个月，已在 2017 年 9 月开工，预计 2029 年 12 月竣工验收投入使用。

项目已完成 10 宗居住用地、3 宗托幼用地、1 宗小学用地、1 宗邮政设施用地、1 宗停车场用地、1 宗供应设施用地及 2 宗多功能用地供地，实现供地建筑规模 107.11 万平方米；拆迁工作全部完成；除 B（4）项目尚未完成征地工作，其余项目已完成征地工作；项目范围内已完成 7 条市政道路建设。

## 九、项目审批情况

### 1. 立项审批。

2017 年 9 月 22 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团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（审）〔2017〕467 号）；

2017 年 9 月 22 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团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（审）〔2017〕468 号）；

2017 年 9 月 22 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇 1 号地 C 组团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（审）〔2017〕486 号）；

2017 年 11 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕562 号）；

2017 年 11 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕563 号）；

2017 年 11 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕564 号）；

2017 年 11 月 28 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（4）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕565 号）；

2023 年 9 月 27 日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕480 号），原则上同意该建设项目。

## 2.用地审批。

2017 年 6 月 1 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]8 号），项目名称大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目，用地总规模 30.84 公顷，另有同步实施整理（拆迁）规模 295.34 公顷；

2017 年 6 月 14 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]12

号)，项目名称大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目，用地总规模 32.35 公顷，另有同步实施整理（拆迁）规模 177.68 公顷；

2017 年 6 月 14 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]11 号），项目名称大兴区西红门镇 1 号地 C 组团土地一级开发项目，用地总规模 39.05 公顷，另有同步实施整理（拆迁）规模 173.51 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]21 号）；项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目，用地总规模 35.41 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]22 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目，用地总规模 35.64 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]23 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目，用地总规模 41.7 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]24 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（4）项目，用地总规模 43.63 公顷；

2022 年 8 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分区核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2022]0028 号），项目名称大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目，用地总规模 22.49 公顷。

### 3.规划审批。

2015 年 3 月 3 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0006 号）；

2016 年 12 月 22 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《规划意见复函》（2016 规复函字 0140 字），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 3261855.5 平方米，储备整理用地 308436.61 平方米，同步实施整理用地 2953418.89 平方米，规划用途为二类居住用地、基础教育用地等。

2015 年 1 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0001 号）；

2017 年 1 月 17 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《规划意见复函》（2017 规复函字 0004 字），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 2100240.39 平方米，储备整理用地 323470.44 平方米，同步实施整理用地 1776769.95 平方米，规划用途为二类居住用地、基础教育用地等。

2015 年 5 月 7 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0019 号）；

2017 年 1 月 17 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《规划意见复函》（2017 规复函字 0005 字），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇 1 号地 C 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 2125650.15 平方米，储备整理用地 390516.37 平方米，同步实施整理用地 1735133.78 平方米，规划用途为二类居住用地、基础教育用地等。



2015 年 4 月 13 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0016 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 354052.25 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、防护绿地等。

2015 年 6 月 19 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0030 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 356443.48 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、社会停车场用地等。

2015 年 6 月 15 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0026 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 416978.17 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、加油加气站用地等。

2016年5月5日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2016规条整字0008号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（4）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模436298.716平方米，全部为储备整理用地，规划用途为物流用地、生态景观绿地等。

2022年8月24日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2022]0028号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模224864.271平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、中学用地、小学用地等。

2022年3月18日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于明确大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目需同步实施整理（拆迁）用地规划用地性质申请的复函》，同步实施整理用地731884.5平方米。

#### 4.环评备案。

2017 年 9 月 22 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发环保意见》（2017-58）；

2017 年 8 月 18 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发环保意见》（2017-48）；

2017 年 8 月 17 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇 1 号地 C 组团土地一级开发环保意见》（2017-49）；

2017 年 8 月 17 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目环保意见》（2017-50）；

2017 年 8 月 17 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目环保意见》（2017-51）；

2017 年 8 月 17 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目环保意见》（2017-52）；

2022 年 12 月 13 日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审〈大兴

区西红门镇 1 号地 A 组团 6001-6008 地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2022〕175 号）；

2021 年 7 月 2 日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴区西红门镇 1 号地 B 组团 6009-6027 地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2021〕81 号）；

2021 年 8 月 23 日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴区西红门镇 1 号地 C 组团 6028-6036 地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2021〕97 号）；

2023 年 1 月 28 日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目 DX04-0102-6037、6038、6040、6041、6042 地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2021〕97 号）。

## 5.交评。

2012 年 9 月 19 日，北京市交通委员会核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2027〕985 号）；

2012 年 9 月 19 日，北京市交通委员会核发《关于大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2012〕984 号）。

#### 6.水评。

2021 年 7 月 30 日，北京市水务局核发《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团、B 组团、C 组团土地一级开发项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕416 号）；

2021 年 12 月 2 日，北京市水务局核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）、（2）、（3）、（4）项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕792 号）；

2023 年 4 月 3 日，北京市水务局核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕266 号）。

综上，大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团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，由北京欣业城镇建设投资管理有限公司按照支出计划，向财政部门提出申请，经财政部门审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于支付前期费用、征地补偿费用、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用。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

项目开发主体为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，实施主体为大兴区西红门镇人民政府，西红门镇人民政府委托北京欣业城镇建设投资管理有限公司为具体实施单位。

北京欣业城镇建设投资管理有限公司负责办理拆迁和市政基础设施建设等相关手续，组织实施拆迁安置、市政基础设施建设、平整土地等工作，使区域范围内土地具备规定的供应条件。

## 十二、项目投后管理

**项目收入归集。**北京欣业城镇建设投资管理有限公司项目土地入市取得成本返还后，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；用于项目滚动开发资金投入的部分按照规定进行管理。

**债务本息偿还。**北京欣业城镇建设投资管理有限公司项目土地入市取得成本返还后，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。

**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

### 一、项目实施的必要性

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。

**（一）本项目建设符合北京市及大兴区国民经济发展规划。**

大兴区是首都功能疏解承接地和新增首都功能的主要承载区，是首都科技文化、教育医疗、国际交往服务功能和“高精尖”产业的重要集聚区，也是面向京津冀协同发展的前沿区。

《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》“第二篇优化提升首都核心功能”“第三章推进区域协调发展”中提出：促进城乡一体化发展。抓住功能疏解和布局优化调整的历史机遇，以推动大兴农村集体经营性建设用地改革试点为契机，加强体制机制创新，统筹城市功能和发展要素配置，推动基础设施、公共服务和城市管理加快向农村覆盖，促进高端资源加快向郊区流动，推动城乡一体化发展继续走在全国前列。显著改善城乡结合部地区面貌。按照“一



绿建成、全面实现城市化,二绿建好、加快城乡一体化”的总体目标,推进城乡结合部地区改造建设,减人、减地、增绿、提质。

## **(二) 本项目建设高度契合北京市及大兴区城市规划。**

大兴是北京与周边城市协调发展的重要门户和通道,大兴东部的京津塘高速公路、西部的京开高速公路都是城市重要的城镇发展走廊;尤其京津城镇发展走廊更是未来京津冀区域城镇协调发展的核心地区,大兴将从面向区域的城镇协调发展中获得有力的发展支撑。北京市域空间发展格局为大兴的发展提供了难得的区域机遇,大兴在北京市域格局中占据了“联结一轴、横跨两带、关联多中心”的重要地位,不仅是北京城市中轴线的延伸,也是北京唯一横跨东西两带的行政区域,与首都城市中心区和多个职能中心保持了高度紧密的空间协调关系。

大兴位于北京市规划的发展轴上,大兴新城是北京市重点发展的 11 个新城之一,也是大兴重点发展的城区之一,发展潜力巨大。本项目位于大兴区西红门镇团河路以西,属于西部城镇发展区,项目的建设,对于推进大兴新城、西部城镇发展区的建设、实现北京市空间发展战略目标、保障城市的可持续发展具有重要意义。

## **(三) 本项目建设有助于推进西红门镇城乡一体化改造试点工作,促进区域经济发展,提升区域形象。**

西红门镇城乡一体化改造试点项目涉及西红门镇工业大院土地总面积 670 万平方米，规划建设用地面积 227 万平方米。其中 1 号地为拟新增土地一级开发项目，土地面积 101 万平方米，规划建设用地 58 万平方米，用途以住宅及配套设施为主；2 号至 5 号地土地总面积 169 万平方米，规划为集体建设用地。用于解决西红门镇集体经济组织未来发展问题。其余部分全部规划腾退还绿。

本项目为西红门镇 1 号地、镇东区 B 组团，是西红门镇城乡一体化改造试点项目的重要组成部分，项目的实施有利于改变工业大院杂乱差的现状，提升区域形象，有利于实现“产业升级、农民就业、人口调控、环境改善”的整体改造试点目标。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

## **二、项目经济效益**

土地一级开发项目的经济效益主要体现在以下方面：

### **（一）提升土地价值。**

通过土地一级开发，包括勘测、拆迁、平整和基础设施建设等工作，可以显著提升土地的使用价值和市场价值。这些开发活动改善了土地的使用条件和环境，使得原本荒芜或利用率低的土地变得更具价值，从而为政府带来更多的土地出让收益。

### **（二）规范土地市场。**

一级开发确保了土地开发过程的合法性、规范性和有序性，避免了开发过程中的混乱和无序，有利于维护土地市场的稳定和健康发展。

### **（三）促进城市发展。**

一级开发项目与城市规划相衔接，推动了城市基础设施和公共服务设施的建设，提升了城市的整体品质和功能。例如，为新建住宅区或商业区提供良好的基础条件，促进了城市功能的完善。

### **（四）带动相关产业发展。**

一级开发项目在实施过程中，会带动相关产业的发展，如建筑业、材料供应、设计咨询等，从而促进经济增长和就业。

### **（五）增加政府财政收入。**

通过土地出让和转让，政府可以获得大量的财政收入，用于城市建设和公共服务。

### **（六）优化资源配置。**

一级开发项目通过统一的规划和建设，优化了土地资源的配置，提高了土地利用效率。

## **三、项目社会效益**

### **（一）增进民生福祉，提高人民生活品质。**

本项目是深入贯彻北京市委、市政府切实解决我市城乡结合部地区居民住房困难的相关要求，促进城市全面协调发展和创建和谐社会的重要举措。项目的实施惠及该区域的广大人民群众，是德政工程、民心工程。项目的实施有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，促进和完善住房保障制度。

### **（二）完善基础设施，推动高质量发展。**

本项目完成拆迁工程后，按照区域规划，在该地块进行经营性建设。项目按规划实施后将能够有效地促进当地商业、服务业的发展，向社会提供就业岗位，包括管理人员、服务人员等，增强项目所在区的经济实力；同时，本项目在完善大兴区综合服务区的功能、繁荣发展第三产业，促进西红门镇经济发展方面也将发挥积极作用。

### **（三）推动当地投资，拉动个人消费。**

本项目的实施可较大幅度地拉动居民的个人消费。住房消费是居民个人的最大消费；由于房地产业具有生产地域性和消费本地化的特点，对于促进当地投资和消费增长将起到显著的推动作用。

## **四、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**

该项目设立符合国家及北京市法律法规规定、符合国民经济和社会发展规划、行业规划，依据《北京市发展和改革委员会、北京市财政局关于开展北京市 2025 年新增专项债券储备项目申报有关工作的通知》（京发改【2024】1682 号）文件精神进行申报。具有较强的政策相关性。

该项目位于大兴区西红门镇，通过该项目的开发建设可提升大兴区整体形象，改善居民居住生活条件，加快城乡结合部改造，促进城乡一体化发展，是符合国民经济和社会发展规划总体规划要求的。该项目的实施有助于推动西红门镇东区的发展，有利于促进西红门镇村庄城市化整理与农民就业，提升区域形象。

该项目经过了充分调研和前期论证，其中《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》等都取得了相关部门的批复。

该项目经营性收入来源于土地出让收入，总金额预计 5205293 万元，其中：已入市土地出让收入 3593042 万元，计划出让土地收入 1612251 万元，总投资约 3605296 万元，预期收益为 1267061 万元，具有一定的收益性。

## **（二）项目投资合规性与项目成熟度**

该项目的申报主体为北京欣业城镇建设投资管理有限公司，该公司受西红门镇政府委托为大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团土地一级开发项目的具体实施单位，负责办理拆迁和市政基础设施建设等相关手续，组织实施拆迁安置、市政基础设施建设、平整土地等工作。

该项目的实施具有可行性，申报单位具有健全的组织机构，职责分工与管理制度比较明确；编制的“大兴区西红门镇 1 号及镇东区 B 组团土地一级开发项目”实施方案计划进度安排较为合理；技术方案成熟、先进、经济、高效。

该项目经过《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》等批复，手续齐全，具备可持续发展的条件和环境保障。

### **（三）项目资金来源及到位可行性**

从资金来源看，该项目投资总额 3605296 万元。其中：财政预算资金 2390396 万元，已到位 1489739 万元；专项债券 1214900 万元；已发行 1092300 万元，本批次申请调增 2600 万元，后续计划发行 120000 万元。

### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

该项目评估主要采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法等方法进行论证；预期项目收益对拟

使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.22,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。

#### **(五) 绩效目标合理性**

该项目设定了较为明确的绩效目标。数量指标对征地区面积、拆迁户数、上市地块建筑规模都按照实际情况确定。成本指标、时效指标制定明确。

该项目为在建项目具有可行性。但评估认为项目缺少详细进度安排和时间节点及责任人,缺少细化的全过程绩效管理机制。

该项目成本测算较为准确,成本控制措施较为完善。项目经费测算主体及其专业性呈现、运维费测算较为完整。

该项目预期产出清晰明确,但是未能体现项目投入的最大产出,产出质量指标“推进土地上市不少于 5 宗”设置不够清晰准确。

该项目设定的经济效益指标“助力产业升级,加快镇域内建设步伐,促进当地经济持续、快速发展”量化不足;满意度指标“通过优化公共服务,提高教育水平,提升居民的满意度和对美好生活的期待”设定有缺失,没有分类细化,没有量化指标。

#### **(六) 其他需要纳入事前绩效评估的事项**

本年度债券需求评估过程:

1、取得项目土地上市计划，了解腾退进度及资金支付情况。

2、结合土地上市计划，对资金需求量合理性进行评估，确定资金需求量的合理性。

3、审核资金使用计划及本息还款预算，评估本息还款计划的可行性。

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，经充分论证评估，大兴区西红门镇1号地及镇东区B组团土地一级开发项目“整体情况评估”得分为92分，“本年度债券需求评估”得分为91分，建议对该项目“予以支持”。

表 2-1 事前绩效评估得分表

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性	10/10	项目投融资计划落实情况	10/10
2	项目投资合规性与项目成熟度	15/15	项目建设运营执行情况	14/15



3	项目资金来源和到位可行性	15/15	项目成本控制与收益实现情况	12/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	12/15	专项债券投后管理情况	14/15
5	专项债券资金需求合理性	15/15	申报当期专项债券资金需求合理性	15/15
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	15/15	上年度绩效评价落实情况	13/15
7	绩效目标合理性	10/15	本年度绩效目标合理性	13/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0
合计	92/100		91/100	

### 第三章项目投资估算与资金筹措

#### 一、编制依据及原则

1.大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目《土地一级开发实施方案》。

2.西红门镇镇东区B组团土地一级开发《土地一级开发实施方案》。

3.《拆迁量统计表》及《地勘成果统计表》。

4.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

5.《北京市建设工程费用选编》（2006，北京市建设工程造价管理处）。

6.《全国市政工程投资估算指标》（建设部2007年建标163号）及类似工程综合造价指标（北京地区）。

7.北京市现行的城市房屋及集体土地房屋拆迁政策，参考项目区域适用的征地补偿及安置标准。

8.《大兴区西红门镇1号地及镇东区B组团土地一级开发项目实施方案审批表》。

9.《关于大兴区西红门镇1号地A组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇1号地B组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇1号地C组团土地一级

开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（1）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（2）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（3）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（4）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于审批大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》。

10.《大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目成本审核报告》、《大兴区西红门镇B组团土地一级开发项目成本审核报告》。

## 二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至结算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费用、收购补偿费用、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、财务费用、利润或管理费用、两税两费、审计费用、历史遗留费用、其他费用等。前期费用包括一级开发实施方案编制、项目建议书（代可研）编制、用地普测及拨地钉桩、勘测定界费等；征地补偿费用包括土地补偿费、

安置补助费、青苗补偿费、耕地费税等；收购补偿费用、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用包括拆迁补偿费、停产停业补助费、建筑垃圾处理费等；市政基础设施建设费用包括支路道路工程、街坊路道路工程、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、供电工程、交通工程、照明工程、照明工程、绿化工程、工程建设管理费等；其他费用包括围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、印花税、环保税等。

### 三、估算说明

#### 1.前期费用

依据国家相关法律法规及项目批复文件对前期费用的合同内容、受托单位资质、收费标准、合同成果情况进行审核。

#### 2.征地补偿费

依据测绘资料、征地批复、征地结案及征地协议等资料对土地面积、征地补偿标准进行审核。

#### 3.拆迁补偿费

依据拆迁补偿协议、拆迁评估报告、支付产权人补偿费清单、合同、发票、预算、结算等，与财务支付凭证核对进行审核。

#### 4.市政基础设施建设费用

依据相关合同、发票、付款凭证、预算、成果及有关项目批复文件等审核市政基础设施建设费用的合规性和必要性，审减不应纳入市政基础设施建设费用。

#### 5.其他费用

依据相关协议、合同、发票、预算、结算等，与财务支付凭证核对进行审核。

#### 6.财务费用

依据欣业公司提供的《大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目上市成本估算情况说明》(以下简称《成本说明》)及其与区财政编制的利息测算表进行复核。

#### 7.利润或管理费

参照京国土储[2015]37号、[2014]207号规定，开发成本中自筹资金按8%预估，财政资金按2%预估。

#### 8.审计费

依据北京大兴区审计局与北京兴中海会计师事务所有限公司、北京中润达会计师事务所有限公司(以下简称“中润达事务所”)签订的《全过程审计服务合同》及审计局批准的增加审计范围申请书中约定的费率进行测算。

#### 9.两税两费

两税两费按照成本中前期费用、市政基础设施建设费用、拆迁其他费用、市政基础设施费用、其他费用之和，依据简易征收税率、城建税税率、教育税附加税率、地方教育税附加税率计算。

10.历史遗留费用

历史遗留费用依据西红门镇政府报请区政府《关于西红门镇一号地(A、B、C 组团)及镇东区 B 组团、一号地 D 组团土地一级开发项目征地转非安置工作的请示》及《北京市大兴区人民政府办文第请 1218 号批办单》将西红门镇征地转非安置费及历史遗留费用纳入西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团一级开发项目。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 3605296 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	科目	土地开发总成本	实际发生投资	预计发生投资
1	前期费用	8397	5066	3331
2	征地补偿费	458383	315835	142548
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1834534	1601245	233289

4	市政基础设施建设费用	45241	14404	30837
5	其他费用	31523	15488	16035
1-5 项小计		2378078	1952038	426040
6	财务费用	385164	304702	80462
7	利润或管理费	128239	0	128239
8	两税两费	9501	5997	3504
9	审计费	1776	89	1687
10	历史遗留费	702538	298313	404225
11	委托入市交易服务费及地 价评估费	0	0	0
12	清算费用	0	0	0
总计		3605296	2561139	1044157

五、资金筹措

本项目总投资估算3605296万元，计划使用财政预算资金2390396万元，占比66%；专项债券资金1214900万元，占比34%。两者合计3605296万元。

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	2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型 占比
财政预算 资金	1489739	0	0	200000	200000	200000	300657	0	2390396	66%
专项债券	1016800	78100	114500	5500	0	0	0	0	1214900	34%
合计	2506539	78100	120000	205500	200000	200000	300657	0	3605296	100%
分年度占比	70%	2%	3%	6%	6%	6%	8%	0%	100%	

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

项目收入主要为土地出让收入，土地出让收入属于政府性基金预算收入，符合偿还债券本息的收入来源要求。

1. 土地出让价格预测

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

（1）剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

表 4-1 项目近期楼盘房价汇总

序号	项目名称	开盘时间	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	橡树湾三期	2023 年 9 月	2025 年 10 月	公众号西红门东	59,132.30
2	玖玥府	2023 年 12 月	2025 年 10 月	公众号西红门东	61,423.05
3	御景星城-元启	2024 年 8 月	2025 年 10 月	公众号西红门东	53,106.13
4	橡树湾三期现房	2025 年 5 月	2025 年 10 月	公众号西红门东	54,378.89

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计居住房地产均价约 5.7 万元/平方米。本项目经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；



本方案运用假设开发法估算二类居住用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

表 4-2 项目土地出让价格预测

序号	项目名称		金额（元/m²）	备注
1	不动产单价		57,000	修正销售单价
2	项目整体 开发成本	土地取得税费	1089	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	7,780	
		工程勘察设计及其他前期工程费	622	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	778	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	233	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	188	按二级开发直接成本之 和的 2%计取
		管理费	282	按二级开发直接成本之 和的 3%计取
		销售费用	2850	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	1642	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	1089	
3	客观开发利润		4,138	按利润率 25%计取
土地使用权单价			36309	

经测算居住用地未来入市价格约 3.63 万元/平方米。

## （2）市场比较法

项目开发完成后可实现的土地出让价格预测以本项目土地上市成交的历史价格为基础，结合项目建设期等因素确定，以此来考察本项目是否具有经济可行性。

通过分析，2022 年本项目二类居住用地市场成交价格水平在 3.5 万元/平方米；2023 年本项目二类居住用地市场成交价格水平在 4.2 万元/平方米；2024 年本项目二类居住用地市场成交价格水平在 3.6 万元/平方米。

表 4-3 项目近期成交参考案例

序号	项目名称	项目位置	规划用途	建设用地面积 (公顷)	容积率	市政条件	成交单价(元/平方米)	成交日期
1	DX04-0102-6013 地块	西红门镇	二类居住用地	2.79	2.5	四通一平	35872	2022/9/22
2	DX04-0102-6006 地块	西红门镇	二类居住用地	5.2	2.5	四通一平	41869	2023/7/25
3	DX04-0102-6035 地块	西红门镇	二类居住用地	4.7	2.5	四通一平	41566	2024/2/22
4	DX04-0102-6030 地块	西红门镇	二类居住用地	2.46	2.5	四通一平	36183	2024/9/19

比较法预估居住用地入市价格为 3.6 万元/平米

两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，结合本项目具体情况，综合

考虑确定本项目居住用地 2025 年及后续年度预计入市价格为 3.6 万元/平方米。

2. 出让土地情况及出让计划

本项目范围内，可供出让二类居住用地 15 宗，商业及配套用地 25 宗，总占地面积 83.53 公顷，总建筑面积 171.01 万平方米，其中二类居住用地 135.60 万平方米，商业及配套 35.41 万平方米。

表 4-4 已出让土地情况表

划分	上市时间	地块编号	占地面积 (公顷)	建筑规模 (万 m²)	
				住宅	商业/ 配套
已上市 地块	2020 年 4 月	B1-05-(2)	3.60	7.56	0
		B2-02	0.36	0	0.36
	2020 年 4 月	B1-05-(3)	4.51	9.47	0
	2021 年 10 月	DX04-0102-6011	3.17	7.92	0
		DX04-0102-6014	3.97	9.91	0
	2022 年 2 月	B2-08	4.95	10.40	0
		DX04-0101-6004	2.89	0	5.77
		DX04-0101-6006	2.42	0	4.85
		DX04-0101-6008	0.15	0	0.12
	2022 年 9 月	DX04-0102-6013	2.79	6.97	0
	2023 年 5 月	DX04-0102-6005	3.58	8.95	0
		DX04-0102-6007	0.53	0	0.42
	2023 年 7 月	DX04-0102-6004	0.53	0	0.42
		DX04-0102-6006	5.20	13.00	0

	2024 年 2 月	DX04-0102-6035	4.70	11.76	0
	2024 年 9 月	DX04-0102-6029	0.53	0.00	0.42
		DX04-0102-6030	2.46	6.15	0
	小计		46.33	92.08	12.36
已划拨 地块	2023 年 7 月	DX04-0102-6003	3.08	0	2.46
	2024 年 4 月	B1-02	0.26	0	0.21
	小计		3.34	0	2.67
合计			49.67	92.08	15.03

表 4-5 拟出让土地情况表

	上市时间	地块编号	占地面 积 (公顷)	建筑规模 (万 m <sup>2</sup> )	
				住宅	商业/ 配套
拟上市 地块	2025 年 4 季度	DX04-0102-6038	2.76	6.35	0
	2025 年 4 季度	DX04-0102-6037	2.45	5.64	0
	2026 年 3 季度	DX04-0102-6002	2.96	7.40	0
	2028 年 2 季度	DX04-0102-6010	5.56	13.90	0
		DX04-0102-6019	1.14	0	2.28
		DX04-0102-6031	0.42	0	0.42
	2030 年 2 季度	DX04-0102-6040	4.09	10.23	0
		DX04-0102-6042	0.53	0	0.54
	小计		19.91	43.52	3.24
拟划拨 地块	2030 年及以后	B2-06	0.1	0	0.15
		B2-07	0.2	0	0.36
		B2-09	1.43	0	2.57
		B2-13	0.46	0	0.46
		DX04-0102-6012	1.27	0	1.91
		DX04-0102-6017	0.12	0	0.12
		DX04-0102-6032	0.47	0	0.85
		DX04-0102-6033	1.17	0	1.99
		DX04-0102-6036	3.05	0	3.05
		B1-07	0.95	0	0.95
		B2-05	0.41	0	0.41

		B1-04	0.57	0	0.57
		DX04-0102-6041	3.75	0	3.75
	小计		13.95	0	17.14
合计			33.86	43.52	20.38

### 3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让价格预测以及土地出让计划，不考虑价格增长因素条件下，本项目已出让土地总收入 3593042 万元，后续计划出让土地总收入 1612251 万元，两项收入共计 5205293 万元，如下表所示：

表 4-6 已出让土地收入情况表

单位：万元

序号	供地时间	供地类型	面积（万 m²）	收入合计
1	2024 年及以前年度	住宅及配套	107.11	3593042
合计			107.11	3593042

表 4-7 拟出让土地收入情况表

单位：万元

	计划时间	面积		单价	收入合计
		住宅	商业/配套		
拟上市地块	2025 年	11.99	0	36000	431640
	2026 年	7.4	0	36000	266400
	2028 年	13.9	2.7	36000	500400
	2030 年	10.23	0.54	36000	368280
	小计	43.52	3.24	/	1566720
拟划拨地块	2030 年及以后	0	17.14	2397.78	45531
	小计	0	17.14	/	45531
合计		43.52	20.38	/	1612251

表 4-8 项目分年度经营性收入情况表

单位：万元

项目	分年度运营收入								
	2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	小计
土地出让 收入	3593042	431640	266400	0	500400	0	413811	0	5205293
合计	3593042	431640	266400	0	500400	0	413811	0	5205293

## 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〔2005〕855号)的文件规定,本地区土地出让平均纯收益征收标准为每平方米 65 元,计提比例为 15%。

### 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、土地出让业多支出的差额，计提比例为 10%。

#### **四、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%。

#### **五、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）的文件规定，为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企



业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关资金需要的市县，可以根据当地实际情况，进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

5-1 从土地出让收入中计提的各项资金表

单位：万元

序号	项目	计提比例	计提金额
1	农业土地开发资金	15%	646
2	农田水利建设资金	10%	159429
3	教育资金	10%	159429
4	国有土地收益基金	5%	257496
5	保障性安居工程资金	10%	159429
合计			736429

表 5-2 分年度从土地出让收入中计提的各项资金表

单位：万元

序号	项目	分年资金支出							合计
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	

1	农业土地 开发资金	51	29	0	69	0	45	0	194
2	农田水利 建设资金	14505	7239	0	13498	0	11866	0	47108
3	教育资金	14505	7239	0	13498	0	11866	0	47108
4	国有土地 收益基金	21582	13320	0	25020	0	18414	0	78336
5	保障性安居 工程资金	14505	7239	0	13498	0	11866	0	47108
合计		65148	35066	0	65584	0	54056	0	219854

六、市级分享收入

本项目市级分享收入根据《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，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于非城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包含土地成本和土地收益在内的全部成交价款的8%部分，属于市级分享收入。

表 5-3 分年度市级分享收入情况表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
市级分 享收入	34531	21312	0	40032	0	29462	0	125337
合计	34531	21312	0	40032	0	29462	0	125337

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							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
项目收入	431640	266400	0	500400	0	413811	0	1612251
运营支出	65148	35066	0	65584	0	54055	0	219853
市级分享收入	34531	21312	0	40032	0	29462	0	125337
收益	331961	210022	0	394784	0	330294	0	1267061

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1214900 万元，其中：已发行 1092300 万元（1016800 万元期限 5 年，75500 万元期限 7 年），本批次申请调增 2600 万元，债券期限为 7 年，后续批次发行 120000 万元，债券期限为 5 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。分年度还本付息明细如下：

表 6-2 已发行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	2021 年	0	579700	0	579700	3.02%	0	0
2	2022 年	579700	437100	0	1016800	2.81%	17503.73	17503.73
3	2023 年	1016800	306900	306900	1016800	2.89%	28605.35	28605.35
4	2024 年	1016800	0	270000	746800	2.85%	29342.21	299342.21
5	2025 年	746800	0	0	746800	2.85%	21255.3	21255.3
6	2026 年	746800	199800	199800	746800	2.45%	21265.29	21265.29
7	2027 年	746800	0	240100	506700	2.32%	18330.1	258430.1
8	2028 年	506700	0	306900	199800	1.66%	11778.38	318678.38
9	2029 年	199800	0	199800	0	0.00%	3316.85	203116.85
10	2030 年	0	0	0	0	0.00%	0	0
11	2031 年	0	0	0	0	0.00%	0	0
12	2032 年	0	0	0	0	0.00%	0	0
合计		0	1523500	1523500	0	2.50%	151397.21	1168197.21

表 6-3 拟发行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	0	54600	0	54600	1.62%	0	0
2	2025 年	54600	20900	0	75500	1.64%	0	0
3	2025 年	75500	2600	0	78100	1.64%	838.32	838.32
4	2026 年	78100	114500	0	192600	1.82%	3353.82	3353.82
5	2027 年	192600	5500	0	198100	1.82%	3453.92	3453.92
6	2028 年	198100	0	0	198100	1.82%	3453.92	3453.92
7	2029 年	198100	0	0	198100	1.82%	3453.92	3453.92
8	2030 年	198100	0	114500	83600	1.82%	3453.92	117953.92
9	2031 年	83600	0	5500	78100	1.82%	1370.02	6870.02
10	2032 年	78100	0	78100	0	1.82%	413.83	78513.83

合计	0	198100	198100	0	1.82%	19791.67	217891.67
----	---	--------	--------	---	-------	----------	-----------

### 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 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	项目累积收益	融资			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	331961	331961	0	22093.62	22093.62	是
2026 年	210022	541983	0	24619.11	24619.11	是
2027 年	0	541983	240100	21784.02	261884.02	是
2028 年	394784	936767	306900	15232.3	322132.3	是
2029 年	0	936767	199800	6770.77	206570.77	是
2030 年	330294	1267061	114500	3453.92	117953.92	是
2031 年	0	1267061	5500	1370.02	6870.02	是
2032 年	0	1267061	78100	413.83	78513.83	是
2033 年	0	1267061	0	0	0	是
2034 年	0	1267061	0	0	0	是
2035 年	0	1267061	0	0	0	是
2036 年	0	1267061	0	0	0	是
合计	1267061	1267061	944900	95737.59	1040637.59	是
本息覆盖倍数		1.22				

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 1.22，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) 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 5205293 万元,其中土地上市收入返还预计 3605296 万元,机场噪音预计 379613 万元,电力接入费预计 13297 万元,土地出让金收入预计 993187 万元,溢价收入预计 213900 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。

以上内容在专项债券发行资料中均予体现,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的覆盖倍数为 1.22 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，为项目实施提供有力的资金保障。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

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。

详见下表：

表 7-1 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%
经营净收益	1206741	1267061	1319544
债券还本付息额	1040637.59	1040637.59	1040637.59
债券本息覆盖率	1.16	1.22	1.27

## 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

