

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地

整理项目（调减）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京新航城控股有限公司

主管部门（全称）：北京大兴国际机场临空经济区
(大兴)管理委员会

大兴区财政局

2025 年 12 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.....	- 3 -
五、项目建设内容.....	- 4 -
六、项目投资估算.....	- 7 -
七、项目地点.....	- 7 -
八、建设工期及实施进度计划.....	- 8 -
九、项目审批情况.....	- 8 -
十、债券资金使用合规性.....	- 8 -
十一、项目建设运营模式.....	- 9 -
十二、项目投后管理.....	- 9 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析.....	- 10 -
一、项目实施的必要性.....	- 10 -
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.....	- 19 -
一、编制依据及原则.....	- 19 -
二、估算范围.....	- 21 -
三、估算说明.....	- 21 -
四、建设内容及投资估算.....	- 23 -
五、资金筹措.....	- 23 -
六、组合融资.....	- 24 -
第四章项目收入分析.....	- 26 -
一、土地出让收入单价.....	- 26 -

二、项目收入合计	- 30 -
第五章项目运营成本分析	- 31 -
第六章项目收益与融资平衡方案	- 34 -
一、项目收益分析	- 34 -
二、项目融资本息	- 34 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 36 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 37 -
第七章项目风险控制	- 38 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 38 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 40 -
四、敏感性分析	- 41 -
第八章还款保障情况	- 42 -
一、还款责任及保障	- 42 -
二、项目资产管理	- 42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 43 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 45 -
一、信息披露计划	- 45 -
二、主管部门责任	- 45 -

第一章项目概况

会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目总投资约 173,167 万元，其中：财政统筹安排资金 34,667 万元、专项债券总额 138,500 万元。2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目已于 2025 年 6 月 26 日发行 27,200 万元，由于项目进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券 26,700 万元，其中 23,700 万元调至 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目（调增），债券期限 5 年，实际发行利率 1.56%；3,000 万元调至 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-东城区彭庄土地一级开发项目（调增），债券期限 5 年，实际发行利率 1.56%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。本次调减后，2025 年当年共发行 63,800 万元。按照财政部要求，本次专项债券纳入 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，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，总面积 1036.33 平方公里。大兴区东邻通州区，南邻河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2024年大兴区地区生产总值增长 5.2%；一般公共预算收入完成 1,104,000 万元、增长 5%；固定资产投资达 8,359,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,888,000 万元；社会消费品零售额完成 6,874,000 万元；城镇居民人均可支配收入稳步增长。

表 1-1 北京市大兴区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	104.00	105.1	110.4
一般公共预算支出	239.00	243.9	251.4
政府性基金预算收入	119.71	197.3	170.2
政府性基金预算支出	515.53	358.7	177.4

二、项目名称

会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目（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。本项目已纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为 DX16-0102-0002、DX16-0102-0003、DX16-0102-0005。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京新航城控股有限公司，项目单位已累计使用专项债券 3,788,200 万元，支持项目 2 个。目前已累计支出专项债券 3,764,500 万元，支出进度 99.37% 其中：本项目已累计发行专项债券 63,800 万元（调减后），目前已累计支出 63,800 万元，支出进度 100%。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京新航城控股有限公司		
法定代表人	刘志刚	成立日期	2012 年 10 月 23 日
注册资本	567749.0296 万元人民币	营业期限	2012 年 10 月 23 日-2062 年 10 月 22 日
统一社会信用代码	911101150555813321		
注册地址	北京市大兴区榆垓镇盛平街 8 号 4-5 室		
经营范围	投资管理；销售商品房；仓储服务（需要专项审批的项目除外）；道路货运代理；分批包装；货物进出口；技术进出口；承办展览展示；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；劳务服务；房地产开发；施工总承包；专业承包；物业管理；工程咨询；工程设计。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	1. 北京大兴发展国有资本投资运营有限公司，持股比例为 81.5411%；2. 北京亦庄国际投资发展有限公司，持股比例为 17.6134%；3. 北京亦庄投资有限公司，持股比例为 0.8454%。		

北京新航城控股有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会。北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员

会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京新航城控股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大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

北京大兴国际机场临空经济区区域规划横跨京冀，面积约 150 平方公里，其中北京部分占地约 50 平方公里，分为东西 2 个片区，东侧礼贤片区以航空物流、商务金融、会展商贸、科技创新等功能为主，设立综合保税区，打造国际航空物流枢纽；西侧榆垓片区以综合服务保障功能为主、兼具科技创新功能，建设综合服务保障基地。

会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目用地面积为 110.20 公顷，分 5 个组团组织实施。本项目东至规划展成东街东红线，西至规划弘礼街东红线，南至现状礼贤路附属绿地（衔接礼贤路代征绿地拨地），北至规划景和路南红线。本项目计划开发周期计划自 2024 年 12 月至 2032 年 12 月，共计 96 个月。

本项目总用地面积 110.20 公顷（1653 亩），其中国有土地 3.52 公顷（53 亩），集体土地 106.68 公顷（1600 亩）。本项目涉及腾退伍各庄村、小马坊村集体非住宅约 15 处，

占地面积约 12.76 公顷，建筑面积约 3.22 万 m²；涉及腾退国有非住宅约 2 处，占地面积约 1.69 公顷，建筑面积约 0.26 万 m²。

本项目用地规划中建设用地 91.20 公顷，道路和绿地 19.00 公顷，规划总建筑规模为 67.72 万平方米。主要规划用途为综合性商业金融服务业用地、文化设施用地（定位为国际会展中心）。

（一）征地补偿方案

本项目总用地面积 110.20 公顷，其中集体土地 106.68 公顷，涉及礼贤镇合作经济联合社和礼贤二村、伍各庄村、小马坊村三个村。

表 1-3 项目征地补偿费测算表

单位：万元

序号	项目名称	数量	标准	金额
1	土地补偿费	1600.22 亩	22 万元/亩	35,204.83
2	安置补助费	252 人	—	42,208.00
2.1	劳动力安置补偿费	112 人	61 万元/人	6,832.00
2.2	一般超转及病残人员安置补偿费	107 人	330 万元/人	35,310.00
2.3	16 岁以下未成年人安置补偿费	33 人	2 万元/人	66.00
3	青苗补偿费			6,229.35
4	其他土地附着物补偿	622.94 亩	10 万元/亩	
5	征地税费	——	——	19,906.52
5.1	耕地占用税	73.71 公顷	42 元/m ²	3,095.72
5.2	耕地开垦费	407.84 亩	18 万元/亩	7,341.14
5.3	防洪费	—	—	—
5.4	森林植被恢复费	31.57 公顷	300 元/m ²	9,469.67
6	其他		—	380.06
6.1	土地征收成片开发方案编制费	1 个	/	190.03

序号	项目	工程量	单价	金额
6.2	社会稳定风险评估报告编制费	5 个组团	/	190.03
7	征地不可预见费	103929 万元	5%	5,196.44
小计				109,125.20

(二) 腾退工作方案

本项目腾退主要包括集体非住宅腾退、国有非住宅腾退、国有土地补偿、市政、公共设施拆迁、迁坟等。因礼贤二村住宅、非住宅和地上物及礼贤镇综合批发市场为大礼路、青礼路及新建城际铁路项目搬迁腾退范围，所以本项目地上物腾退范围为项目红线内除大礼路、青礼路及新建城际铁路项目搬迁腾退外的其它地上物，最终以实际发生为准。

表 1-4 项目房屋征收（拆迁）补偿费测算表

单位：万元

序号	项目	工程量	单价	金额
1	集体企业房屋征收（拆迁）补偿费	—	—	11,954.65
2	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费	—	—	6,400.67
3	房屋征收（拆迁）管理费	—	—	1,237.40
3.1	房屋征收（拆迁）服务费	24585 万元	1.00%	245.85
3.2	房屋征收（拆迁）评估费	17806 万元	1.00%	178.06
3.3	房屋征收（拆迁）测绘费	14.45 公顷	3 元/m ²	43.36
3.4	房屋征收（拆迁）招投标代理费	18355 万元	级差	33.38
3.5	拆除服务费	2.58 万 m ³	25 元/立方米	64.41
3.6	建筑垃圾处理费	14.94 吨	45 元/吨	672.34
4	迁坟费用	548 个	1.2 万元/个	657.60
5	市政、公共设施拆迁移改费	1653.01 亩	7.4 万元/亩	12,232.30
6	渣土清运费	10.67 万 m ³	25 元/立方米	266.80

7	征收（拆迁）不可预见费	30588 万元	10%	3,058.76
小计				35,808.18

六、项目投资估算

本项目总投资 173,167 万元，包括前期费用、征地补偿费及相关税费、腾退补偿费用、市政基础设施建设费、其他费用、建设期利息。

表 1-5 项目投资估算构成表

单位：万元

项目	前期费用	征地补偿费及相关税费	腾退补偿费用	市政基础设施建设费	其他费用	建设期利息	合计
投资估算金额	7,396	109,125	35,808	953	12,401	7,484	173,167
占比	4.27%	63.02%	20.68%	0.55%	7.16%	4.32%	

从资金来源看，项目计划使用专项债券资金 138,500 万元，占比 79.98%；财政资金 34,667 万元，占比 20.02%。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

本项目位于北京市大兴区礼贤镇，属北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）礼贤片区，距北京市中心约 38 公里，距大兴新城核心区约 20 公里，距大兴国际机场航站楼约 5 公里。规划总用地 4.76 平方公里，其中可建设空间 381.5 公顷，绿地与水域 95 公顷；可建设空间内部，会展用地面积 124.26 公顷。片区规划总建筑规模需求约 323.74 万平方

米，毛容积率 0.68。结合临空经济区噪声区影响范围，面向不同人群多样化的居住需求，规划人口为 2.2 万人。

本项目东至规划展成东街东红线，西至规划弘礼街东红线，南至现状礼贤路附属绿地(衔接礼贤路代征绿地拨地)，北至规划景和路南红线。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 96 个月，已在 2024 年 12 月开工，预计 2032 年 12 月竣工验收投入使用。为便于推进项目顺利实施完成，拟分为 H01、H-02、H-03、H-04、H-05 五个组团进行。

九、项目审批情况

2024 年 12 月 3 日，北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管委会关于会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地一级开发项目授权的批复(京临管函〔2024〕122 号-126 号)。同意由北京新航城控股有限公司作为主体，组织开展会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地一级开发工作。

综上，北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)会展片区相关项目已取得相关部门必要的审批手续，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，由北京新航城控股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、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 8 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。建设期结束后通过土地市场进行入市交易。

十二、项目投后管理

项目收入归集。债券资金实行专户管理，其中土地收入进入国库，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。

债务本息偿还。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。项目不涉及市场化融资本息偿还。

资产登记管理。已建立资产台账，专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会（主管部门）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市级财政部门审核，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

京津冀协同发展是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的重大国家战略。北京大兴国际机场是习近平总书记特别关怀、亲自推动的首都标志性工程，是国家发展一个新的动力源。为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，充分发挥北京大兴国际机场大型国际航空枢纽的辐射作用，促进京津冀临空经济发展深度融合，2016 年经国务院批准同意，国家发展改革委印发了《北京新机场临空经济区规划（2016-2020 年）》，明确北京市与河北省合作共建北京大兴国际机场临空经济区，定位“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”。

（二）高度契合地区规划

根据北京市人民政府批复的《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035 年）》和《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）控制性详细规划（街区层面）》，北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）规划面积约 50 平方公里。临空经济区是北京南部国际交往的新门户、国家级临空经济示范引领区，推进临空经济区开发建设，有利于充分发挥北京大兴国际机场大型国际航空枢纽的辐射作用，有利于促进京津冀临空经济发展深度融合。

相关文件如下：

《北京市大兴区人民政府关于印发进一步明确新航城控股有限公司发展目标和职能定位意见的通知》（京兴政发〔2013〕16号）；

《国家发展改革委关于北京新机场工程可行性研究报告的批复》（发改基础〔2014〕2614号）；

《北京新机场临空经济区规划（2016-2020年）》（发改基础〔2016〕1867号）；

北京市人民政府对《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035年）》的批复（京政字〔2019〕18号）；

《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）控制性详细规划（街区层面）》。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

2019年9月5日，北京市人民政府批复了《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035年）》（京政字〔2019〕18号），同意《总体规划》中涉及北京部分的有关内容。《总体规划》指出需认真落实《京津冀协同发展规划纲要》、《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，注重长远发展，注重减量集约，注重多规合一。科学构建空间布局，合理确定开发强度，构建临空高端高新产业集群等内容。

北京大兴国际机场目前已投入使用，随着北京大兴国际机场通航，临空经济区的建设也将加速推进。经市政府专题会审议，临空经济区未来将重点发展航空物流、航空科技创新、综合服务保障，着力推动空港型综保区、跨境电商综合实验区、中国（河北）自由贸易试验区和自由贸易港建设，

打造高水平开放基础平台。依托大兴机场临空经济区及自贸区的产业定位，机场片区（大兴区域）将进一步深化临空经济区与自贸区耦合发展力度，先期启动综合保税区、国际消费枢纽、国际健康中心、国际航空总部园等重点项目，以重点产业项目带动临空经济区整体开发。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

《京津冀协同发展规划纲要》提出要有序疏解北京非首都功能是推动京津冀协同发展的核心任务。为此北京大兴国际机场临空经济区发展需服从京津冀协同发展战略要求，遵循临空经济发展基本规律，坚持以疏解北京非首都功能为首要任务，与周边区域统一规划，严格控制不能增加非首都功能，不能集聚低端产业，不能吸引人口过快增长和过度集中，确保北京大兴国际机场临空经济区发展的正确方向和好的效果。未来建成直接为北京大兴国际机场服务的交通运输、综合保税、口岸物流等生产生活配套设施，常住人口规模控制在 35 万人以内，城镇建设用地规模控制在 40 平方公里以内，初步形成京冀共建共管、经济社会稳定、产业高端、交通便捷、生态优美的现代化、绿色临空经济区。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

构建高品质公共服务体系和绿色智慧市政设施保障体系。该项目以人民为中心，统筹配置公共服务资源，提供高品质的公共服务；完善智能基础设施网络，构建区域统筹、安全高效绿色智慧的市政设施保障体系。进一步优化完善市政

设施专项规划，以强化京冀两地跨区域防洪排涝体系衔接为重点，做好防灾减灾、公共服务等设施规划建设工作，保障临空经济区运营安全。

（二）促进群众就业，增加群众收入

到 2030 年，建成基础设施和公共服务国际一流，资金、人才、技术、信息等高端要素聚集，现代产业体系成熟，人与自然环境和谐的开放型临空经济区，成为具有较强国际竞争力和影响力的重要区域。

（三）弥补发展短板，带来长远效益

北京大兴国际机场临空经济区在加速区域经济一体化、城市转型升级、产业创新发展、促进产城融合、区域开放发展等方面的优势愈加突出，成为推动区域经济发展的强大动力，是打造大国首都形象新国门的重要战略空间，在构建京津冀新发展格局、打造改革开放新高地、北京建设国际交往中心、建设国家服务业扩大开放综合示范区、带动辐射北京城市南部地区高质量发展等重大战略任务中，承担着重要特殊使命。

（四）拉动有效投资，推动经济增长

《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2016 年—2035 年）》指出，临空经济区是北京南部国际交往的新门户、国家级临空经济示范引领区，要突出临空服务、国际交往功能，推进临空经济区开发建设，将其建设成国家临空经济创新引领区、京津冀协同发展示范区和国家对外交往重要门户。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

构建智慧交通体系。该项目以北京大兴国际机场中外围综合交通为网络，搭建的综合交通体系，将衔接机场与铁路、公路、城市轨道等交通基础设施，形成服务便捷、衔接顺畅的综合交通枢纽，推动京津冀地区互联互通和融合发展，进一步优化完善区域综合交通专项规划，从而提升交通服务水平。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

北京大兴国际机场临空经济区战略定位为国家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，即中国的全球门户，首都的世界客厅，京津冀的新增长极。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）会展片区建成后取得较好的社会效益，对疏解北京非首都功能、优化京津冀世界级城市群发展格局、促进区域全面协调可持续发展具有重要意义。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

构建区域生态安全体系。坚持生态优先、绿色发展，认真落实国家生态文明建设战略部署，加大生态环境治理力度，研究建立多元共治机制，进一步完善环境监测制度，打好污染防治攻坚战，打造环保绿色的临空经济区。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

北京大兴国际机场临空经济区战略定位为国家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，即中国的全球门户，首都的世界客厅，京津冀的新增长极。与雄安新区、首都机场临空经济区、中关村国家自主创新示范区、天津滨海新区等合理分工、互补错位、联动协同发展，构建面向全球市场的临空指向性强、航空关联度高的高端高新产业集群，重点发展航空物流、航空科技创新、综合服务保障业，着力推动空港型综保区、跨境电商综合实验区、中国（河北）自由贸易试验区和自由贸易港建设，打造高水平开放基础平台。北京大兴国际机场临空经济区在加速区域经济一体化、城市转型升级、产业创新发展、促进产城融合、区域开放发展等方面的优势愈加突出，成为推动区域经济发展的强大动力。

国际交往中心承载功能。强化北京大兴国际机场大型国际航空枢纽地位，发挥临空经济区国际商务交往、文化交流等作用，提升首都国际交往中心功能，与北京大兴国际机场共同成为国家对外交往的重要窗口。

国家航空科技创新引领功能。发挥北京科技创新中心优势，搭建京津冀产业协作平台，激发市场主体活力，促进区域产业对接协作，重点发展航空物流产业和科技创新产业，打造融入全球产业体系的重要节点。

京津冀协同发展的示范功能。改革创新体制机制，推进跨区域社会管理改革试点，创建共建共管共享模式，在发展空间、产业对接、生态环境、基础设施等方面深度合作，打

造两地合作发展共同体，为区域协同发展探索新途径，提供新经验。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已完成可行性研究报告、初步设计报告的编制，控制性详细规划（街区层面）取得了北京市人民政府的批复，项目合法合规，成熟度高。具体工作内容如下：

《北京市大兴区人民政府关于印发进一步明确新航城控股有限公司发展目标和职能定位意见的通知》（京兴政发〔2013〕16号）；

《国家发展改革委关于北京新机场工程可行性研究报告的批复》（发改基础〔2014〕2614号）；

《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）控制性详细规划（街区层面）》；

北京市人民政府对《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035年）》的批复（京政字〔2019〕18号）。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目作为延续项目，当前根据项目整体测算资金平衡，项目预计发债总规模138,500万元，本年度发债计划与总体项目计划安排之间的关系基本明确，本年度发债的偿债资金来源，已按要求匹配具体收入来源。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目收益与融资自求平衡报告，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确与项目密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，

收益可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

（五）绩效目标合理性

该项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，会展一期及配套H-01至H-05组团土地整理项目，符合国家宏观政策，符合大兴区发展定位，具有一定的必要性；项目实施后能够拉动周边产业发展，实现较好的经济效益，具有一定的公益性和收益性；项目属于在建项目，前期已按计划完成部分工作，整体工作推进较为顺利，项目成熟度较高，但需在建设过程中持续关注拆迁成本等成本变动情况，及时优化完善建设方案；项目建设所需资金主要来源于财政资金、专项债券资金等，资金来源明确，资金到位具有可行性；项目收入、成本、收益预测依据较为充分，预测结果较为稳妥、合理；债券资金需求较为合理；项目偿债资金主要来源于建设资金、财政资金及自身收益，偿债资金

来源明确，偿债计划较为可行，但宏观经济下行，市场疲软，需持续关注后续运营情况。

该项目绩效目标设定基本符合专项债绩效目标的设定要求，项目产出基本涵盖了项目实施内容，但目标设定仍存在不足，存在对建设阶段、运营阶段的实际情况反映不全面及项目的社会效益、可持续影响细化量化不足，不便于考核等问题。项目事前绩效评估分数为 96 分，总体意见为：予以支持。建议大兴区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

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的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土、征拆标准等方面有调整，则总投资额测算结果相应调整。

列示项目投资估算的主要文件依据。

（一）征地工作依据

1. 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；

2. 《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238 号）；

3. 北京市人民政府办公厅《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》（京政办发〔2015〕11 号）；

4. 《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办发〔2002〕51 号）；

5. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第 511 号）；

6. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 49 号）；

7. 《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令 210 号）；

8. 财政部、国家林业局《关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（财税〔2015〕122 号）；

9. 北京市财政局、北京市园林绿化局《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）；

《北京大兴国际机场建设征地补偿实施方案》。

（二）拆迁工作依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

2. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

3. 《关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费收费标准的复函》（京价(收)字〔1993〕第238号、京财综〔1993〕1465号）；

4. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民政府令第124号）；

5. 北京市国土房管局《关于印发〈北京市宅基地房屋拆迁补偿规则〉的通知》（京国土房管征〔2003〕606号）；

6. 北京市国土房管局《关于印发〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉实施意见的通知》（京国土房管拆〔2003〕666号）；

7. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）；

8. 北京市人民政府《关于北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定的批复》（京政函〔2001〕109号）；

9.《关于房地产价格评估收费有关问题的通知》（京发改〔2013〕1522号）；

11.北京市住房和城乡建设委员会《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法〉的通知》（京建法〔2016〕19号文件）；

10.北京大兴国际机场项目住宅房屋拆迁补偿实施方案；

11.北京大兴国际机场项目非住宅房屋拆迁补偿实施方案。

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、腾退补偿费用、市政基础设施建设费、其他费用、建设期利息。

三、估算说明

本项目主要成本及估算情况如下：

（一）前期费用

包括实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费（项目申请报告、使用超转人员保障资金申请报告）、测绘费（用地普测及拔地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费）、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、地震安全性评价费用、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费、其他费用（规划综合实施方案编制费、林地可行性研究报告编制费、土壤污染调查费、土地资源整理实施方案编制费用）等。起步区土地开发成本包含起步区

征地费用、拆迁费用、市政基础设施建设及安置房建设费、前期费及项目单位管理费等。

（二）征地补偿费及相关税费

1. 土地补偿费

土地补偿费以征收集体土地面积为基数，补偿标准为 22 万元/亩。

2. 青苗及地上附着物补偿

青苗及地上附着物补偿费暂按 10 万元/亩标准测算，最终以实际发生为准。

3. 征地相关税费

耕地占用税以所占农用地面积为基数，按 42 元/平方米计取。耕地开垦费以所占耕地面积（含可调整果园可调整林地面积）为基数，按占用耕地等别缴纳耕地开垦费，本项目暂按八等耕地，18 万元/亩计取。森林植被恢复费以林业部门认定的林地面积为基数，暂按 300 元/平方米计取。

（三）腾退补偿费及相关费用

本项目房屋征收（拆迁）补偿费包括：集体企业房屋征收（拆迁）补偿费、国有企业房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）管理费、迁坟费用、市政、公共设施拆迁移改费、其他费用、不可预见费。

（四）市政基础设施建设费

本项目范围内涉及 1 条支路，总长度 182 米，估算市政交通基础设施建设费为 952.51 万元，建设资金计入开发成本。

（五）其他费用

包括围挡（墙）费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、土壤剥离费、环保税。

（六）建设期利息

由超转人员保障资金、财政资金保障。最终以政府部门确定利息金额及实际开发周期为准。

以上成本最终以实际标准和实际发生为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 173,167 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	费用名称	金额
1	前期费用	7,396
2	征地补偿费及相关税费	109,125
3	腾退补偿费用	35,808
4	市政基础设施建设费	953
5	其他费用	12,401
6	建设期利息	7,484
	总投资	173,167

五、资金筹措

本项目总投资估算 173,167 万元，计划使用专项债券资金 138,500 万元，占比 79.98%；财政资金 34,667 万元，占比 20.02%。

截至 2025 年 10 月末，项目已到位资金 93,200 万元，其中政府专项债券资金 63,800 万元，财政统筹资金 29,400

万元。2026 年-2032 年预计投资 79,967 万元，其中使用政府专项债 74,700 万元，使用财政统筹资金 5,267 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（暂估）

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 2032 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	29,400	-	5,267	-	34,667	20.02%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	63,800	27,600	47,100	138,500	79.98%
合计	29,400	63,800	32,867	47,100	173,167	
分年度占比	16.98%	36.84%	18.98%	27.20%	-	-

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和财政统筹资金（超转资金）173,167 万元。其中专项债券资金 138,500 万元，财政统筹资金（超转资金）34,667 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 138,500 万元，2025 年使用政府专项债 63,800 万元，2026 年预计使用政府专项债 27,600 万元，2027 年预计使用政府专项债 47,100 万元，期限 5 年。本批次发行额度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。

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等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。

（二）财政统筹资金（超转资金）

融资规模。本项目计划使用，财政统筹资金(超转资金) 34,667 万元，该资金按年计息。

资金投向。财政统筹资金（超转资金）使用严格落实监管部门要求，用于自建项目支出。

第四章项目收入分析

本项目现金流入以配套土地出让净收入为基础，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。

本项目由项目实施单位对土地进行改造，达到“净地”条件后，实现土地供应。债券本金及利息主要通过土地出让收入偿还。债券存续期内，本项目收入总共为 276,390 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入来源	收入金额
1	土地出让收入	276,390
合计		276,390

一、土地出让收入单价

考虑北京大兴国际机场投入运营后，将逐步拉动各种业态的物业持续发展，临空经济区（北京部分）会展消费片区土地价格应趋同于黄村地区或周边地区已上市地块均价。本项目土地出让价格采用公示地价系数修正法、市场比较法加权平均的方法进行预测。

（一）公示地价系数修正法

依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号），本项目属于九级 IX-兴 3 区片，商业类区片基准地价为 4,870 元/平方米，公共服务类区片基准地价为 2,910 元/平方米。按

12 号文要求，依据规划条件对基准地价进行修正，经此方法测算综合性商业金融服务业用地入市单价约为 5,590 元/平方米，文化设施用地入市单价约为 2,935 元/平方米。

表 4-2 公示地价系数修正法预测表

项目	测算值/参数	测算值/参数
土地用途	综合性商业金融服务业用地	文化设施用地
参照基准	商业类	公共服务类
基准地价所属区片	IX-兴 3	IX-兴 3
平均容积率	2	1.5
宗地容积率	2	0.56
所在区片基准地价（楼面地价）	4,870	2,910
特殊情况修正系数	1	1
自持情况修正系数	0.00%	0.00%
土地开发程度修正值	30	30
估价对象城镇住宅用地适用的基准地价	4,900	2,940
用途修正系数	1	0.8
期日修正系数	1.0476	1.0346
年期修正系数	1	1
容积率修正系数	1	1.1199
因素修正系数	1.0889	1.0769
地上楼面熟地价（单价）	5,590	2,935

综上本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 4-3 土地出让单价预测表

序号	土地用途	楼面熟地价（元/m ² ）
1	B4 综合性商业金融服务业用地	5,590
2	A2 文化设施用地	2,935

（二）市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

表 4-4 市场成交价

序号	宗地名称	宗地位置	建设用 地面积	规划建 筑面积 (m²)	规划 用途	成交日期	楼面地 价(元 /m²)
1	北京市顺义新城第 23 街区新国展二期项目 SY00-0023-6002 地块 A21 图书展览用地	顺义新城第 23 街区	637,414	438,500	A21 图书展览用地"	2021/2/2	8,073
2	北京城市副中心 e 地块	副中心文化旅游区	115,314	69,188	A4 体育用地	预公告	6,200
3	北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0013 地块 e 其他类多功能用地	大兴区礼贤镇	32,423	42,150	F3 其他类多功能用地	2024/9/4	5,575
4	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	大兴区礼贤镇	6,007	6,007	F3 其他类多功能用地	2024/12/26	6,501

根据项目周边类似地块土地成交价格，我们预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 4-5 土地出让价格表

单位：元/平方米

序号	用地类型	预计出让楼面单价
1	B4 综合性商业金融服务业用地	5,132
2	A2 文化设施用地	4,996

(三) 出让单价预测

本次评估运用公示地价系数修正法、市场比较法分别求取估价对象土地价值。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。但市场法测算结果较公示地价系数修正法更能体现出估价对象的客观市场价值，故本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即综合性商业金融服务业用地市场法取权重为 0.2，公示地价系数修正法取权重为 0.8；文化设施用地市场法取权重为 0.2，公示地价系数修正法取权重为 0.8，即估价对象的市场价值为：

表 4-6 土地出让单价预测表

单位：元/平方米

序号	规划性质	市场法	公示地价系数修正法	评估单价
1	B4 综合性商业金融服务业用地	5,498	5,590	5,132
2	A2 文化设施用地	3,347	2,935	4,996

二、项目收入合计

本项目规划用地达到“六通一平”的熟地状态，预计可实现土地出让收入 276,390 万元。

4-7 项目收入合计表

序号	地块编码	地块类别	出让年度	建筑面积(万平方米)	出让单价(万元/亩)	出让收入(万元)
1	DX16-0102-0002	B4 综合性商业金融服务业用地	2032 年	14.98	0.5498	82,360
2	DX16-0102-0005	B4 综合性商业金融服务业用地	2032 年	8.14	0.5498	44,754
3	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	15.29	0.3347	51,176
4	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	7.39	0.3347	24,734
5	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	12.25	0.3347	41,001
6	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	9.67	0.3347	32,365
7	合计					276,390

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

4-8 项目分年度收入合计表

单位：万元

年度	土地出让收入
2030 年	
2031 年	
2032 年	276,390
合计	276,390

第五章项目运营成本分析

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（一）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）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为15%。

（二）农田水利建设资金

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）、《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

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）、《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

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，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除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的差额，计提比例为10%。

（五）国有土地收益基金

根据财政部、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，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）市级分享支出

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例 8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表 5-1 项目土地出让成本预测表

单位：万元

项目	金额
1. 农业土地开发资金	14,552
2. 农田水利建设资金	9,702
3. 教育资金	9,702
4. 保障性安居工程资金	9,702
5. 国有土地收益基金	13,819
6. 市级分享支出	22,111
扣除从土地出让收入中计提的各项资金	79,588

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

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	分期收益			
	2030	2031	2032	合计
土地出让收入			276,390	276,390
计提的各项资金			79,588	79,588
收益			196,802	196,802

二、项目融资本息

（一）专项债券应付本息

1. 本项目发行专项债券整体情况

本项目拟使用专项债券 138,500 万元，项目已发行政府专项债券 63,800 万元，第一批次已发行 63,300 万元，发行期限 5 年，实际发行利率 1.51%；调减后第二批次发行 500 万元，发行期限 5 年，实际发行利率 1.56%。预计 2026 年发行 27,600 万元，2027 年计划发行 47,100 万元，发行期限 5 年。债券利率按照 1.84% 预测（以中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日，5 年期中国国债五日均线值 1.5869% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.84%）。利息合计 11,801 万元，本息合计 150,301 万元。建设期利息由区财政局统筹安排。本期专项债券资金用于土地征收、房屋及地上物腾退以及市政基础设施建设等。

按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

债券存续期内，5 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

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

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	期末本金 余额	期末应付 本金	应付利息	还本付息 合计
2025		63,800		63,800	1.51%-1.84%	0
2026	63,800	27,600		91,400	1.51%-1.84%	1,074
2027	91,400	47,100		138,500	1.51%-1.84%	1,471
2028	138,500			138,500	1.51%-1.84%	2,338
2029	138,500			138,500	1.51%-1.84%	2,338
2030	138,500		63,800	74,700	1.51%-1.84%	2,338
2031	74,700		27,600	47,100	1.51%-1.84%	1,374
2032	47,100		47,100	-		867
合计		138,500	138,500		-	11,801

2. 本期发行专项债券调减情况

为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券 26,700 万元，其中 23,700 万元调至 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目（调增），债券期限 5 年，实际发行利率 1.56%；3,000 万元调至 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-东城区彭庄土地一级开发项目（调增），债券期限 5 年，实际发行利率 1.56%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。建设期间付息由区财政统筹安排。

本项目调减后，2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目发行专项债券 500 万元，债券期为 5 年，实际发行利率 1.56%，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

（二）财政统筹资金（超转资金）应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用财政统筹资金（超转资金）34,667 万元，2024 年已使用 29,400 万元，2026 年计划使用 5,267 万元，利率按 1.70% 计算（以中国债券信息网 2024 年 11 月 29 日，5 年期中国国债五日均线值 1.6946% 为基础，作为假设依据，假设融资利率为 1.70%），利息合计 2,947 万元，本息合计 37,614 万元。

分年度还本付息明细如下：

表 6-3 财政统筹资金（超转资金）应付本息情况表

单位：万元

年份	本金	利息	还本	还息	本金余额	利率	本息合计
2024	0	29,400	0	29,400	1.70%	0	0
2025	29,400	0	0	29,400	1.70%	500	500
2026	29,400	5,267	0	34,667	1.70%	500	500
2027	34,667	0	0	34,667	1.70%	589	589
2028	34,667	0	0	34,667	1.70%	589	589
2029	34,667	0	29,400	5,267	1.70%	589	29,989
2030	5,267	0	0	5,267	1.70%	90	90
2031	5,267	0	5,267	0	1.70%	90	5,357
合计	-	34,667	34,667	-	-	2,947	37,614

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目资金收益与专项债券融资平衡情况如下表：

表 6-4 资金收益与专项债券融资平衡情况表

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		0	0	0	-
2025		0	0	0	是
2026		0	1,074	1,074	是
2027		0	1,471	1,471	是
2028		0	2,338	2,338	是
2029		0	2,338	2,338	是
2030		63,800	2,338	66,138	是
2031		27,600	1,374	28,974	是
2032	196,802	47,100	867	47,967	是
合计	196,802	138,500	11,801	150,301	是
本息覆盖倍数		1.31			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券融资本息的覆盖倍数为 1.31，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

债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 196,802 万元，需支付的项目专项债券融资本金及利息和为 150,301 万元，专项债券融资本息保障倍数为 1.31 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目，预期土地出让收入对应的政府性基金预算收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

（一）项目实施风险

本项目建设存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。项目建设涉及多个政府部门、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，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

（二）工期拖延风险

目前，本项目处于在建阶段，将逐步开展进行，影响项目施工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、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

（三）安全事故风险

本项目建设的市政交通基础设施是一种高危险源工程，这类安全事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（四）风险控制

未取得文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

项目主管/实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目主管/实施单位积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，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，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

项目主管/实施单位应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，及时调整项目施工计划，确保项目进度。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。

为防控安全事故风险，项目主管/实施单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

1. 物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2. 政策变动风险。本项目收益变动风险主要受政府对临空经济区及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能对本次拟调减专项债券的还本付息造成不利影响。

3. 偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

本项目的收益主要来自于配套土地出让净收入所产生的经营性现金流入，由于项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期。

为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府

部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

四、敏感性分析

本项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入，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。

依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行下浮 10%测算，专项债券融资本息覆盖倍数为 1.18 以上，其中下浮 5%测算后，专项债券融资本息覆盖倍数为 1.24 以上项目收益可以覆盖融资成本。

表 7-1 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收入（1）	177,122	186,962	196,802	206,642	216,482
二、债券还本付息额（2）	150,301	150,301	150,301	150,301	150,301
三、债券本息覆盖率 （3=1/2）	1.18	1.24	1.31	1.37	1.44

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大兴国际机场临空经济区

(大兴)管理委员会名下。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市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前

向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、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

按照地方政府债券信息披露有关规定，相关政府部门需及时公开地方政府债券发行安排、债券基本信息、本地区财政经济运行及债务情况、债券信用评级报告等。专项债券还应当全面详细公开项目信息、项目收益与融资平衡方案、债券对应的政府性基金或专项收入情况、由专业机构出具的评估意见以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

1. 发行披露：在专项债券发行前，相关政府部门披露债券的基本情况，包括债券的规模、期限、利率、用途等关键信息。

2. 进度更新：专项债券所支持项目的建设进度、资金使用情况等信息应定期更新，以供投资者和公众监督。

3. 风险提示：对于可能影响债券偿还的风险因素，如项目推迟、成本超支、收益不达预期等情况，应及时向市场披露。

二、主管部门责任

（一）北京市财政局

负责下达专项债券额度，北京市专项债券发行及债券资金下拨等工作。

（二）北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会

按照规定权限负责审核、批准项目，并形成相关立项文件。

（三）项目实施单位

北京新航城控股有限公司负责申请立项等各种审批手续，编制《专项债券项目实施方案》，聘请会计师事务所和律师事务所，接收发债资金，负责资金合规使用。

（四）会计师事务所

出具《收益与融资自求平衡专项评价报告》对项目资金平衡情况进行评价。

（五）律师事务所

出具《法律意见书》对项目进行合法合规审查。