

# 2026 年北京市政府专项债券（三期）

## 大兴区黄村七街土地一级开发项目

### 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京兴创投资集团有限公司

申报单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

北京市大兴区财政局

2026 年 1 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 .....	- 4 -
六、项目投资估算 .....	- 5 -
七、项目地点 .....	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划 .....	- 7 -
九、项目审批情况 .....	- 7 -
十、债券资金使用合规性 .....	- 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 .....	- 15 -
三、项目社会效益 .....	- 22 -
四、项目事前绩效评估情况 .....	- 25 -
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	- 36 -
一、编制依据及原则 .....	- 36 -
二、估算范围 .....	- 37 -



三、估算说明 .....	37	-
四、建设内容及投资估算 .....	40	-
五、资金筹措 .....	42	-
第四章项目收入分析 .....	44	-
一、项目经营性收入 .....	44	-
二、项目政府性基金补贴收入 .....	49	-
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..	49	-
第五章项目成本分析 .....	50	-
一、农业土地开发资金 .....	50	-
二、农田水利建设资金 .....	50	-
三、教育资金 .....	51	-
四、保障性安居工程资金 .....	51	-
五、国有土地收益基金 .....	51	-
六、上交市级土地出让收入分享支出 .....	52	-
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	53	-
一、项目收益 .....	53	-
二、项目融资本息 .....	53	-
三、项目收益与融资平衡分析 .....	55	-
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	56	-
第七章项目风险控制 .....	57	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	57	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	58	-



## 第一章项目概况

大兴区黄村七街土地一级开发项目总投资 631,586 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 374,100 万元，已发行 249,000 万元，债券期限 5~7 年，2026 年计划发行 100,100 万元，本批次申请发行 34,600 万元，后续批次发行 25,000 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。

### 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，总面积大兴区总面积 1036.33 平方公里。大兴区东临通州区，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。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。2023 年一般公共预算收入完成 1,051,000 万元；固定资产投资达 9,650,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,350,000 万元；城镇居民人均可支配收入同比增长 5.8% 左右；社会消费品零售额完成 6,910,000 万元，同比增长 8%；万元 GDP 能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。



附表：北京市大兴区 2021—2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	108.39	104.00	105.10
一般公共预算支出	206.04	239.00	243.90
政府性基金预算收入	238.37	119.71	197.30
政府性基金预算支出	306.95	515.53	358.70

## 二、项目名称

大兴区黄村七街土地一级开发项目(以下简称“本项目”或“项目”)，属于土地储存领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，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 1101152025R000117、1101152024R000156。

## 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 1,333,138 万元，支持项目 5 个，目前已累计支出专项债券 1,306,300 万元，支出进度 98%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 249,000 万元，目前已累计支出 249,000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目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 3 日北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心(原北京市土地整理储备中心大兴区分中心)与北京兴创投资集团有限公司(原北京兴创投资有限公司)签订《大兴区黄村七街土地一级开发项目委托开发协议书》,约定北京兴创投资集团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	北京兴创投资集团有限公司		
法定代表人	田永安	成立日期	2000 年 8 月 9 日
注册资本	12560 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	911100007214964562		
注册地址	北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城		



经营范围	投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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	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 持股比例：100%

北京兴创投资集团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兴创投资集团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（主管部门）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《关于大兴区黄村七街（南区、北区）土地一级开发项目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 50 万平方米，建设内容为居住及配套用地、公共设施用地等。

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)	投资概算 (万元)
大兴区黄村七街（北区）土地一级开发	34	4,219	143,443
大兴区黄村七街（南区）土地一级开发	16	11,140	178,240
合计	50		321,683

## 六、项目投资估算

本项目总投资 631,586 万元，其中工程费用 488,027 万元，占比 77.27%；工程建设其他费用 2,621 万元，占比 0.41%；预备费用 895 万元，占比 0.14%；建设期利息 129,489 万元，占比 20.50%；铺底流动资金 10,554 万元，占比 1.67%。



表 1-4 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	488,027	2,621	895	129,489	10,554	631,586
占比	77.28%	0.41%	0.14%	20.50%	1.67%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 257,486 万元，占比 40.77%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 374,100 万元，占比 59.23%。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黄村镇。项目四至分别是：东至京开高速公路，南至现状已开发用地，西至兴华大街和现状已开发用地，北至规划四号路。



## 八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 276 个月，已在 2010 年 12 月开工，预计 2033 年 12 月完成所有土地入市、拆迁扫尾及市政建设等开发工作。

## 九、项目审批情况

### 1. 立项审批

2010 年 9 月 17 日，北京市发展和改革委员会下发《关于关于大兴区黄村七街(南区)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〔2010〕1686 号)；

2010 年 9 月 17 日，北京市发展和改革委员会下发《关于关于大兴区黄村七街(北区)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〔2010〕1683 号)，原则上同意该建设项目。

### 2. 用地审批

2010 年 8 月 11 日，北京市国土资源局下发了《关于大兴区黄村七街(南区)项目土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函〔2010〕1078 号)；

2010 年 8 月 11 日，北京市国土资源局下发了《关于大兴区黄村七街(北区)项目土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函〔2010〕1079 号)；



2010年12月31日，北京市人民政府下发了《北京市人民政府关于大兴区二〇一〇年度批次建设用地的批复（黄村七街南区）》（京政地字〔2010〕214号）；

2011年5月18日，北京市人民政府下发了《北京市人民政府关于大兴区二〇一一年度批次建设用地的批复（黄村七街北区）》（京政地字〔2011〕57号）。

### 3. 规划审批

2010年7月5日，北京市规划委员会下发了《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0128、0129号），批准办理该项目建设计划、土地、规划设计等前期工作。

2011年6月7日，北京市交通委员会下发了《北京市交通委员会关于大兴区黄村七街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〕382号），对该项目交通规划出具指导性意见。

### 4. 环评备案

2011年9月21日，北京市环境保护局下发了《北京市环境保护局关于大兴区黄村七街（北区）项目土地一级开发环境保护意见的函》、2012年7月17日，北京市环境保护局下发了《北京市环境保护局关于大兴区黄村七街（南区）项目土地一级开发环境保护意见的函》。



综上，大兴区黄村七街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，由北京兴创投资集团有限公司（项目单位）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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

## 十一、项目建设运营模式

本项目建设期 23 年，实施主体（行业主管部门）通过签订一级开发委托协议的形式确定项目实施单位。由项目实施单位负责：项目区范围内的前期手续、征地、拆迁、市政建设及土地入市等相关工作。



## 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。

**债务本息偿还：**北京兴创投资集团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。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

北京市大兴区位于首都南部,总面积 1036.33 平方公里,2024 年末常住人口 181.7 万人,其中常住外来人口 88.1 万人,人口结构以年轻劳动群体为主。经济方面,2024 年地区生产总值达 1334.8 亿元,三次产业结构为 1.2:28.0:70.7,形成以生命健康、临空经济、先进制造和数字经济为主导的“3+1”产业体系,生物医药产业基地聚集 250 余家国家高新企业,临空经济区依托大兴机场构建“1+2+2”产业生态。

区域规划聚焦京津冀协同发展,以大兴机场临空经济区为核心,西片区布局国际生命健康产业,东片区打造国际消费枢纽;同时推进中日创新合作示范区、北京商业航天产业基地建设,强化科技创新引领。土地利用以城乡建设用地为主,2025 年重点推进西红门、瀛海镇等区域土地一级开发,涉及工业、商业、居住等混合用地。

### 一、项目实施的必要性

#### (一)符合国家政策导向。

党的十六大和党的十六届三中全会提出了全面建成小康社会的宏伟目标和“以人为本”、“五个统筹”为核心的科学发展的全面统筹协调方针,要用 20 年时间全面建成小



康社会，在此基础上继续努力，本世纪中叶基本实现现代化。这种深刻的社会转型，将给解决“三农”问题带来前所未有的历史机遇，为经济持续快速增长开辟广阔的空间，进而增加了大量的就业机会，使农村人口向城镇加快集聚，从而推动了区域城市化进程。因此，本项目的实施是将党中央、国务院提出的加快农村城镇化建设的战略落到实处的具体行动，是促进区域城市化进程和经济可持续发展的需要，是符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。

## （二）高度契合地区规划。

《北京市大兴区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》（以下简称《规划》）主要发展格局目标包括：

与全市城市空间布局和产业布局相衔接，构建“中部一体、东西两翼、产业集群、城镇组团、生态融合”的发展格局。

“中部一体”是指位于首都南中轴延长线上的区域，该区域是奥运文化、历史文化、现代文化的传承与延伸，与首都功能核心区联成一个有机文化整体。“东西两翼”是指大兴区东部和西部两个贯通南北的发展带。“产业集群”是指以北京经济技术开发区和中关村科技园区大兴生物医药基地为依托，以各产业功能区为中心，实现特色产业聚集、规模发展。“城镇组团”是指以大兴新城、亦庄新城为核心，



重点镇为基点，聚合各种资源，打造产业发展和人口居住相对集中、人文景观各具特色的功能新区。“生态融合”是指以绿化美化为主体的生态园区穿插于新城、组团之间，融合于道路、河流两侧，渗透于功能区之中，实现产业发展、人居环境与生态环境的有机结合。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目紧邻大兴新城核心区，核心区的职能定位为区级行政办公中心与公共服务中心，中高端居住片区。根据项目规划条件（2010 规条整字 0128 号），本项目用地性质为住宅及公共服务设施用地，符合大兴新城总体规划和土地利用规划要求。项目实施完毕，能够提供建设用地 130271M<sup>2</sup>。

自 2009 年以来，国家出台一系列宏观调控政策，遏制房价过快增长，稳定房地产市场平稳发展。其中重要的举措就是增加土地供应量，根据 2010 年北京市土地供应计划，全年土地供应总量 6400 公顷，其中住宅用地 2500 公顷，占土地供应总量的 40%。在供地空间布局上，北京市将重点保障大兴、通州等重点新城的土地供应。重点新城规划范围内土地供应量约占全市土地供应总量的 18%，城南地区土地供应量约占全市土地供应总量的 30%。本项目的实施对于保障城南及大兴新城的土地供应量具有重要的作用。

### （四）能有效解决当前瓶颈问题。



黄村七街（南区）位于大兴新城建成区南部，京开高速以西，南五环与六环之间，距离地铁站点约 1 公里。黄村七街（南区）外来人口多，出租房屋多、倒挂现象严重，且周边多为已建居住小区，该区域已成为大兴新城建成区内典型的“城中村”。随着大兴新城快速建设和发展，在新城规划范围内城中村存在的问题主要表现在：

1. 治安形势严峻，治安刑事案件频繁发生，治安乱点、治安高发案地区多，屡治屡反弹，给本地区的群众安全感带来威胁与挑战；

2. 城市秩序、市场秩序、经营秩序、交通秩序受到冲击和扰乱；

3. 市容环境秩序受到破坏，环境脏乱差现象屡整屡现，投资增大难以控制；

4. 一些高危行业、小作坊、小加工行业屡禁不止，引发众多安全隐患，直接威胁着人民群众及流动人口的生命财产安全；

5. 违法占地、违法建设屡禁不止，给地区的土地规划管理工作带来了难题，给地区的整体形象带来了负面影响；

6. 人口的剧增给地区的基础设施建设及经济投入带来了双重压力，镇村两级基础设施的承载能力受到严峻挑战与考验。



进行旧村改造，是推进郊区城市化的一项重要内容，是实现农村现代化、加快城乡一体化发展的客观要求，也是促进农村可持续发展的重要途径。有利于改善农村基础设施和农民生活环境，提高农民生活质量；有利于进一步规范农村建设，促进农村土地集约利用，提高土地利用效益和利用水平；有利于促进农村二、三产业发展，增加农民收入，提高农民社会保障水平；有利于加强农民住宅建设的安全管理，提高施工质量，增强农村地区的抗灾防灾能力；有利于加强农村基层政权建设和社会事业的发展，构建和谐社会。项目的实施是大兴新城旧村改造的需要。

## 二、项目经济效益

### （一）提供公共产品，改善公共服务。

北京市近日公布 2010 年的土地供应计划。今年北京市土地供应总量为 6400 公顷，住宅用地供应总量为 2500 公顷，其中廉租房、公租房、经济适用房、限价房和定向安置房用地占到 1250 公顷。

北京市国土局相关负责人介绍，今年北京市土地供应总量约为 6400 公顷，其中新增建设用地控制在 3200 公顷以内，鼓励和引导利用存量建设用地 3200 公顷左右。



在全年土地供应总量中，基础设施用地为 2300 公顷；工业仓储及其他产业用地为 1100 公顷；科技、教育、文化、卫生、体育和行政办公用地为 200 公顷；住宅用地为 2500 公顷；商业服务业用地 300 公顷。

今年供应的住宅用地中，廉租住房及公共租赁房用地占到 50 公顷，经济适用住房类用地 200 公顷，限价商品房及定向安置房用地为 1000 公顷，商品房用地占到 1250 公顷。

据了解，2009 年北京市实际供应土地约 6000 公顷，今年总体供应量增加了约 400 公顷。而去年住宅用地供应量为 1523 公顷，今年增加了近 1000 公顷。不管是政策房用地还是商品房用地，今年的供应量都比去年有较大幅度增长。

根据今年北京市的供地计划，各类政策性住房及 90 平方米以下的中小套型商品房用地供应量不低于住宅用地供应总量的 70%，达到 1750 公顷。北京市国土局负责人表示，这是为了解决城市中低收入家庭的住房困难，积极支持棚户区改造、城中村整治搬迁、重点工程建设拆迁、旧城历史文化街区人口疏解。

在供地空间布局上，今年北京市将重点保障通州等重点新城的土地供应。重点新城规划范围内土地供应量约占全市土地供应总量的 18%，城南地区土地供应量约占全市土地供



应总量的 30%，城乡接合部土地供应量约占全市土地供应总量的 35%。

## （二）促进群众就业，增加群众收入。

### 1. 创造社会就业机会

发展房地产业，既体现了全面建成小康社会的要求，也是促进国民经济平稳较快发展的客观需要。房地产作为一个重要产业，对众多关联产业有较强的拉动作用；房地产投资作为固定资产投资的重要组成部分，对全社会投资和国民经济发展有着重要影响。其影响较大的几个关联产业，如建筑业、金属和非金属制品业、金融保险业等也都直接关系到国家金融安全和社会的稳定。因此，本项目的建设在一定程度上讲，可以促进一定人员的就业。

### 2. 对社区和谐做贡献

社会和谐，社区和谐是基础。而建设和谐社区的基础就是和谐地产，包括产品设计的和谐，及社区文化的和谐。产品的和谐，直接体现在规划、建筑等方面，开发商应以可持续发展的思想为指导，研究和运用生态科技的技术和手段达到开发建设的和谐。除了地产产品的规划设计以外，以人为本，踏踏实实地建造尊重人、关怀人的现代人文环境，已成为房地产开发商新的命题。



本项目周边居住开发量大，公建配套较少，适当建设商业项目有利于地区的用地平衡，有利于提升周边居民的生活质量，更加体现了构建和谐社会，人与人的和谐理念。

### （三）弥补发展短板，带来长远效益。

#### 1. 区位优势

作为北京城市发展新区，大兴连接一轴（南中轴延长线），横跨两带（北京东部发展带和西部发展带），关联多中心（大兴新城、亦庄新城），在京津冀发展、环渤海经济圈以及滨海新区国家重大开发战略中，大兴将成为承接区域经济中人流、物流、资金流、信息流等要素的重要节点。独有的地域优势，将使它成为北京向华北平原辐射的前沿。

#### 2. 交通优势

新城北区、南区紧邻京开高速公路、北京市南五环路及京良公路等对外交通干道，与市中心仅 20 分钟车程，区位优势非常明显。

2009 年以来，京开高速公路和北京公路二环（大兴段）两大重点工程全面动工。为了完善城市功能，大兴还投资 20,000 万元新修了兴业北路、林校北路、黄亦路等 8 条骨干道路，使全区 50 多条公路与京津塘、京开高速公路和 104 国道纵横交织，畅通无阻，形成方便快捷的现代化交通网络。



而随着京津冀一体化步伐的加速，大兴承载的将不只是北京南大门的角色，更重要的是京津冀——这一中国经济第三极的咽喉要地。在经过多年的京津冀选址之争之后，日前首都第二机场选址工作已经初步完成，北京市大兴区成为最后的赢家。据悉，首都新机场将位于大兴的榆垓镇和河北固安的交界处，2015 年将开通运营。首都新机场的建立，将极大促进大兴乃至天津、河北的高速公路修建。

地铁大兴线全长 21.76 公里，与地铁 4 号线相接共同构成北京南北向一条客运骨干线路，目前地铁大兴线正在车辆段进行动车调试，拟 10 月 28 日举行通车仪式。同时，将在 6 个站点建立公交枢纽，实现与公交的无缝对接，市民从地铁可直接进入商业区或住宅小区。地铁大兴线建成后，乘坐轨道交通从大兴新城至西单仅需 35 分钟左右，大幅缩短了大兴居民到市中心的时间。

本项目距地铁大兴线黄村火车站仅 1 公里，随着地铁大兴线将于 2010 年年底建成通车，能极大地改善大兴的区域交通，势必有利于本项目的开发。

### 3. 基础设施建设优势

经过新城几年来的开发建设，地块周边各种配套市政管线完备，土地开发条件成熟。

### 4. 自然环境优势



大兴新城的定位是京南绿色新城，素有“田园绿海”之称。目前，新城内呈现出道路绿化整齐优美，小区绿化景色别致，庭院绿化独具特色，公园、花园苍松翠柏绿树成荫的宜人景观，得到了社会各界的好评。

#### 5. 成本优势

区域内劳动力成本较低。

大兴区政府大力加强软环境建设，采取一系列措施，转变工作作风和政府职能，更加突出政府的服务效能，加快项目审批速度，从而节约了各入区企业的时间和管理成本。

#### 6. 市场优势

大兴新城核心区由于区位、交通、环境等优势，得到了很多投资者的关注，各知名房地产开发企业纷纷入区开发，带动了新城房地产的整体发展。

#### 7. 政策优势

大兴区委、区政府始终高度重视创造良好的投资环境。为回报投资者，制定了有利于促进企业发展的各项政策，为投资者营造良好的创业环境。近年来，建立、健全和完善了信息披露机制和政府公共管理信息公开制度，通过媒体向社会公开管理制度、重大决策等内容，建立政府与社会信息交流机制。通过这些机制，必将吸引大量的投资者。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。



近年来，随着城市化进程的加快和国家积极财政政策的实施，我国房地产业得到了长足的发展，对固定资产投资，对国民经济发展起到了重要作用。地产开发投资增长速度持续快于全社会固定资产投资和国内生产总值增长速度，对经济增长的影响力日益增大。大兴区内的土地一级开发、基础设施建设是对于“城中村”的调整，改善北京周边城区的风貌，同时也是对于房地产业这个支柱行业的促进。

### 1. 拉动其他行业的发展

进行土地一级开发，基础设施建设，既体现了改善区域生产生活条件，全面建成小康社会的要求，也是促进国民经济平稳较快发展的客观需要。房地产作为一个重要产业，对众多关联产业有较强的拉动作用；房地产投资作为固定资产投资的重要组成部分，对全社会投资和国民经济发展有着重要影响。其影响较大的几个关联产业，如建筑业、金属和非金属制品业、金融保险业等也都直接关系到国家金融安全和社会的稳定。

### 2. 对国家税收的贡献

从1998年住房货币化改革后，房地产行业便成为支柱产业之一，给国民经济做出了不菲的贡献，是宏观经济中不可忽视的就业领域和重要的财政来源，仅对财税的贡献一项，国家税务总局发布的统计报告显示：“十五”期间、“十



一五”期间，我国房地产业税收完成额的年均增幅在各行业中居于首位；同时，房地产业税收占全部税收比重的比例也在逐年提高，是三大产业中比重上升最快的行业。

### 3. 对城市及区域的贡献

房地产开发为所在城市贡献其专业精髓，为城市及区域的发展提供财政、就业等方面的良性助力。随着发展的日渐成熟，房地产开发开始注重文化与艺术，也为城市的形象塑造做出贡献，如上海的新天地、北京的东方广场成为两个城市的城市名片。改善城市周边的基础设施是对整个城市形象的美化。

### 4. 对和谐社会的贡献

建设和谐社会的基础就是和谐地产，而和谐地产的基础是土地一级开发、基础设施建设。构建和谐社会，人与人的和谐是基础。房地产投资开发企业作为与民生密切相关的行业，也在树立和弘扬现代城市人与人和谐有着义不容辞的职责。本项目主要以征地同时安置劳动力、农转非和保障居民长远利益为出发点，更加体现了构建和谐社会，人与人的和谐理念。

## 三、项目社会效益

### （一）完善基础设施，推动高质量发展。



大兴区地处北京市南郊，永定河冲积平原上，总面积 1039.12 平方公里，总人口 75.3 万人。大兴区东与通州区相连，南与河北省廊坊市、固安县等相通，西隔永定河与房山区相望，北接丰台、朝阳二区。

经过十几年的建设，大兴区基础设施已比较完善，尤其是北京经济技术开发区达到了高标准的“七通”。伴随北京市政府近年来对南城的政策引导和投资力度的加大，南六环、南五环东西贯穿该地区，使这些区域的基础设施更趋完善，具有了系统的供电、供水、供暖、供气网络和雨污水排放管线，交通四通八达，电讯设施十分齐全。

该项目用地紧邻大兴新城核心区，具有较好的交通及区位优势，可打造为宜居、宜业的城市新区。

## （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目作为《规划》中城镇组团基点的大兴新城核心组团，是周边区域发展的基点和动力源泉。对周边镇区起到带动、促进、融合发展的作用。

“十一五”《规划》中的重点任务包括：以新城建设为核心、城乡统筹为基础，以国家级开发区为依托、产业壮大为支撑，以提升公共服务能力为根本、以改革创新为动力，加快大兴新城建设，推进社会主义新农村建设，扩充壮大产业规模，营造良好发展环境，全面提升综合经济实力。



### （三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

随着投资环境的不断改善，包括恒生电脑、吉百利、星牌台球、多元电器、三元基因、藤氏制衣、青鸟软件等大型企业，已经入驻新城。目前，卫星城内已建成的三个工业小区中，大兴工业开发区有近百家企业进驻；66.7公顷的北京软件园，是中国以后软件开发的主要基地之一；占地33000平方米的大兴创业园则是北京市第二家为归国人员创办的科技园区。今后，卫星城将大力引进无污染高科技工业，建设成为大兴的新兴工业基地，吸纳大量高素质人才，给周边区域带来良好的产业支持。

瑞典宜家家居2009年成功拍下30万平方米的地铁大兴线西红门商业综合区二期用地。宜家家居西红门商业综合区用地不仅是北京沿五环周边规划的六大商业中心之一，也是大兴区2009年最大的商业项目。而围绕着地铁大兴线，大兴区以地铁站点为基本节点，规划了地铁沿线生产性服务业集聚区。具体包括宜家家居所在的西红门商务区、金星商务区、核心区综合服务区、医药基地研发商务区和物流商务区。

此外，与北京周边的其他卫星城相比，黄村卫星城作为国务院1984年批复最早发展的卫星城，也是北京重点建设的三个卫星城之一，其优势在于完善的基础设施和商业、服务配套，它距市中心的距离也是最短的，形成南区与已经通



车的南五环路只隔了 200 米的城市绿化带。“置业在大兴、进城一刻钟”曾是此区域最得力的一句口号。正是因为如此良好的区域前景，才吸引了大批知名的房地产开发商涌入到新城南区的建设中来，例如华润置地就选择新城作为其新市镇 No.1 作品诞生地。

#### （四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目为土地一级开发，不属于资源开发类项目，不涉及金属矿、煤矿、石油天然气矿、建材矿以及森林等资源的开发。但在开发建设过程中会不可避免地用到水资源，在项目开发建设时，将本着节约和合理利用资源的原则，在保证工程顺利进行的情况下，将资源消耗量达到最低。

### 四、项目事前绩效评估情况

#### （一）项目实施的必要性、公益性

##### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合国家政策导向。

党的十六大和党的十六届三中全会提出了全面建成小康社会的宏伟目标和“以人为本”、“五个统筹”为核心的科学发展的全面统筹协调方针，要用 20 年时间全面建成小康社会，在此基础上继续努力，本世纪中叶基本实现现代化。这种深刻的社会转型，将给解决“三农”问题带来前所未有



的历史机遇，为经济持续快速增长开辟广阔的空间，进而增加了大量的就业机会，使农村人口向城镇加快集聚，从而推动了区域城市化进程。因此，本项目的实施是将党中央、国务院提出的加快农村城镇化建设的战略落到实处的具体行动，是促进区域城市化进程和经济可持续发展的需要，是符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。

## （2）高度契合地区规划。

《北京市大兴区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》（以下简称《规划》）主要发展格局目标包括：

与全市城市空间布局和产业布局相衔接，构建“中部一体、东西两翼、产业集群、城镇组团、生态融合”的发展格局。

“中部一体”是指位于首都南中轴延长线上的区域，该区域是奥运文化、历史文化、现代文化的传承与延伸，与首都功能核心区联成一个有机文化整体。“东西两翼”是指大兴区东部和西部两个贯通南北的发展带。“产业集群”是指以北京经济技术开发区和中关村科技园区大兴生物医药基地为依托，以各产业功能区为中心，实现特色产业聚集、规模发展。“城镇组团”是指以大兴新城、亦庄新城为核心，以重点镇为基点，聚合各种资源，打造产业发展和人口居住相对集中、人文景观各具特色的功能新区。“生态融合”是



指以绿化美化为主体的生态园区穿插于新城、组团之间，融合于道路、河流两侧，渗透于功能区之中，实现产业发展、人居环境与生态环境的有机结合。

### （3）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目紧邻大兴新城核心区，核心区的职能定位为区级行政办公中心与公共服务中心，中高端居住片区。根据项目规划条件（2010 规条整字 0128 号），本项目用地性质为住宅及公共服务设施用地，符合大兴新城总体规划和土地利用规划要求。项目实施完毕，能够提供建设用地 130271 平方米。

自 2009 年以来，国家出台一系列宏观调控政策，遏制房价过快增长，稳定房地产市场平稳发展。其中重要的举措就是增加土地供应量，根据 2010 年北京市土地供应计划，全年土地供应总量 6400 公顷，其中住宅用地 2500 公顷，占土地供应总量的 40%。在供地空间布局上，北京市将重点保障大兴、通州等重点新城的土地供应。重点新城规划范围内土地供应量约占全市土地供应总量的 18%，城南地区土地供应量约占全市土地供应总量的 30%。本项目的实施对于保障城南及大兴新城的土地供应量具有重要的作用。

### （4）能有效解决当前瓶颈问题。



黄村七街（南区）位于大兴新城建成区南部，京开高速以西，南五环与六环之间，距离地铁站点约 1 公里。黄村七街（南区）外来人口多，出租房屋多、倒挂现象严重，且周边多为已建居住小区，该区域已成为大兴新城建成区内典型的“城中村”。随着大兴新城快速建设和发展，在新城规划范围内城中村存在的问题主要表现在：

①治安形势严峻，治安刑事案件频繁发生，治安乱点、治安高发案地区多，屡治屡反弹，给本地区的群众安全感带来威胁与挑战；

②城市秩序、市场秩序、经营秩序、交通秩序受到冲击和扰乱；

③市容环境秩序受到破坏，环境脏乱差现象屡整屡现，投资增大难以控制；

④一些高危行业、小作坊、小加工行业屡禁不止，引发众多安全隐患，直接威胁着人民群众及流动人口的生命财产安全；

⑤违法占地、违法建设屡禁不止，给地区的土地规划管理工作带来了难题，给地区的整体形象带来了负面影响；

⑥人口的剧增给地区的基础设施建设及经济投入带来了双重压力，镇村两级基础设施的承载能力受到严峻挑战与考验。



进行旧村改造，是推进郊区城市化的一项重要内容，是实现农村现代化、加快城乡一体化发展的客观要求，也是促进农村可持续发展的重要途径。有利于改善农村基础设施和农民生活环境，提高农民生活质量；有利于进一步规范农村建设，促进农村土地集约利用，提高土地利用效益和利用水平；有利于促进农村二、三产业发展，增加农民收入，提高农民社会保障水平；有利于加强农民住宅建设的安全管理，提高施工质量，增强农村地区的抗灾防灾能力；有利于加强农村基层政权建设和社会事业的发展，构建和谐社会。项目的实施是大兴新城旧村改造的需要。

## 2、项目实施的公益性

### （1）助力公共服务设施建设

本项目用地性质为住宅及公共服务设施用地，在实施过程中，会预留出足够的土地用于建设各类公共服务设施，极大地提高了周边居民的生活质量，让居民能够享受到更加便捷、优质的教育、医疗和休闲娱乐服务，提升了居民的生活幸福感。

### （2）推动城市整体规划与发展

助力城市按照既定规划有序发展。本项目通过对土地的统一整理、开发和利用，可以优化城市空间布局，改善城市面貌。将原本杂乱无章的土地开发成功能分区明确的商业



区、住宅区和工业区，不仅提高了土地利用效率，还促进了城市经济的协调发展。同时，本项目过程中对基础设施的完善，如道路、桥梁、给排水系统等，为城市的长远发展奠定了坚实基础，使城市能够更好地承载人口和产业，提升城市的综合竞争力。

### （3）促进社会公平

本项目的实施，使得不同阶层的人群都能从中受益。对于低收入群体而言，开发过程中配套建设的保障性住房，为他们提供了稳定的居住场所，改善了居住条件；而对于中高收入群体，优质的居住环境和完善的公共服务设施也提升了他们的生活品质。此外，带动区域经济发展，创造了更多的就业机会，不同层次的劳动力都能在其中找到适合自己的岗位，促进了社会的公平与和谐。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

### 1、项目投资合规性

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：受北京市土地整理储备中心委托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大兴区规划和自然资源综合事务



中心的主要业务职能两方面看，本项目的实施主体，即北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心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，且由北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心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）项目资金来源和到位可行性

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

#### 1、土地出让收入预测合理性

预测土地出让收入时，参考了当地近期同类地块的成交价格、土地市场供需状况以及城市发展规划。通过对周边已出让类似住宅用地的成交均价进行分析，考虑到项目地块的区位优势和配套设施完善程度，合理确定了土地出让价格的预测区间。同时，结合城市规划中对该区域的定位和发展目



标，预计未来几年内对该类土地的需求将保持稳定增长，为土地出让收入的预测提供了有力支撑。

## 2、成本预测合理性

### （1）土地取得成本

数据准确性：土地取得成本包括征地拆迁补偿费用、土地出让金（如有）等。在预测时，依据北京市及大兴区政府发布的征地拆迁补偿标准和相关政策文件，结合项目地块的实际情况，计算各项补偿费用。

考虑全面性：除了直接的土地取得费用外，还考虑了土地取得过程中可能产生的其他费用，如土地测绘费、评估费、法律咨询费等。这些费用虽然相对较小，但在项目总成本中也占有一定比例，因此在预测时进行了全面考虑。

### （2）开发建设成本

开发建设成本主要包括土地平整、基础设施建设、公共配套设施建设等费用。工程预算采用了当地现行的工程计价定额和取费标准，结合市场价格行情，对各项工程费用进行了合理估算。

同时，邀请了专业的机构对项目成本进行审核，确保项目成本的合理性和准确性。

## 3、收益预测合理性



(1) 通过对项目的收入和成本进行详细预测后，严格按照财务分析的相关原理和方法，确保计算结果能够真实反映项目的盈利能力。

(2) 在收益预测中，明确了充分考虑了市级分享收入、项目成本，以及从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金等，确保债券本息的按时足额偿还。

#### (五) 绩效目标合理性

1、党的十六大和党的十六届三中全会提出了全面建成小康社会的宏伟目标和“以人为本”、“五个统筹”为核心的科学发展的全面统筹协调方针，要用 20 年时间全面建成小康社会，在此基础上继续努力，本世纪中叶基本实现现代化。这种深刻的社会转型，将给解决“三农”问题带来前所未有的历史机遇，为经济持续快速增长开辟广阔的空间，进而增加了大量的就业机会，使农村人口向城镇加快集聚，从而推动了区域城市化进程。因此，本项目的实施是将党中央、国务院提出的加快农村城镇化建设的战略落到实处的具体行动，是促进区域城市化进程和经济可持续发展的需要，是符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。

2、本项目充分考虑土地市场供需状况。在住房需求旺盛区域，将建设一定数量保障性住房用地的开发作为绩效目



标，既能解决民生问题，又能平衡土地市场供应，稳定房地产市场。同时，根据商业用地需求，合理规划商业地块开发目标，提升区域商业活力。

3、目标的明确性与可衡量性。设定具体、明确的绩效指标，明确规定在项目启动后的 276 个月内完成土地征收工作；这些指标清晰易懂，便于项目实施过程中的监控与评估。

4、明确各阶段绩效目标的时间节点，使项目实施具有明确的时间规划。从项目前期筹备、土地征收、开发建设到土地出让，每个环节都设定具体的起止时间，便于项目的有序推进和按时完成，避免项目拖延，提高资金使用效率。

#### （六）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，项目整体评估过程包含了评估项目实施的必要性、公益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；绩效目标合理性，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际等方面内容，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，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 7 分，项目事前绩效评估分数 93 分，总体意见为：予以支持。

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、绩效目标部分指标存在主观判断等不确定性因素，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样本量评估的限制，并且会受到主观因素的影响，相关指标打分总体扣除 8 分，项目本年度事前绩效评估分数 92 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. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国审计法》；
3. 《中华人民共和国建筑法》；
4. 《中华人民共和国招标投标法》；
5. 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；
6. 《关于印发北京市政府投资建设项目管理暂行规定的通知》（京政发〔1999〕31号）；
7. 《北京市城市房屋拆迁管理办法》（市政府第87号令）；
8. 《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府148号令）；
9. 《北京市大兴区人民政府关于印发大兴区集体土地非住宅房屋拆迁补偿办法的通知》（京兴政发〔2011〕16号）；
10. 《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[京国土房管拆〔2003〕808号]；
11. 北京市大兴区住房和城乡建设委员会《部门联席会议纪要》；
12. 大兴新城核心区及七街拆迁工作领导小组决策小组会议纪要。



## 二、估算范围

本项目投资估算范围：从项目启动至土地入市，完成项目结算，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、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、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

## 三、估算说明

大兴区黄村七街土地一级开发项目上市成本估算依据为北京市规划和自然资源委员会北京市发展和改革委员会北京市财政局北京市住房和城乡建设委员会北京市城乡接合部建设领导小组办公室下发《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）。

成本中各项目费用测算标准如下：

### 1. 前期费用

一级开发实施方案编制费依据合同付款凭证，按照北京市物价局、北京市计划委员会京价（房）字〔1999〕487号文《关于建设项目前期工作支出收费的补充通知》的规定确认。

项目建议书（代可研）编制费按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格〔1999〕1283号确认。



测绘费总费用依据合同、发票、付款凭证，国家规定的现行收费标准测绘工程产品价格（国测财字〔2002〕3号）确认。编制地质灾害评估费依据合同发票、付款凭证、国家发展计划委员会和建设部颁布的《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》、中国地质调查局编写的《地质调查项目预算标准（2010年使用）》确认。编制环境影响评价费依据合同、发票、付款凭证、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）确认。编制交通影响评估费依据合同、发票、付款凭证、按照市场价询价确认。考古勘探费实际发生依据合同发票、付款凭证确认。按照《考古勘探合同》《考古调查、勘探、发掘、经费预算定额管理办法》。

## 2. 征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费依据《中华人民共和国土地管理办法》《北京市建设征地补偿安置办法》《征地补偿安置协议书》《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》《北京市人民政府关于大兴区二〇一〇年度批次建设用地的批复》等对征地面积、征地标准以及征地补偿相关税费确认

## 3. 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用



收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第 87 号、《拆迁补偿安置方案》、《拆迁评估报告》、《拆迁安置补偿协议书》及支付凭证等相关资料确认。

#### 4. 市政基础设施建设费

市政基础设施建设费依据建设工程造价咨询合同、北京市建筑工程施工合同、委托代理合同以及付款凭证等相关资料确认。

#### 5. 其他费用

其他费用实际发生按照合同、付款凭证、付款申请、审计意见等相关资料确认及《建设工程工程量清单计价规范》、《北京市建设工程计价依据-预算定额》及有关文件规定。

#### 6. 财务费用

财务费用根据借款协议、委托贷款协议、银行付款凭证等相关资料审核确定。

#### 7. 利润或管理费

利润或管理费根据 2010 年 9 月 3 日北京市土地整理储备中心大兴区分中心与 北京兴创投资集团有限公司签订的委托开发协议规定，按照直接成本的 2%计提管理费用。

#### 8. 两税两费



两税两费按照项目成本中扣除符合代收转付行为的征  
地、纯拆迁（含不可预见费）、利润后的余额，按照建筑服  
务简易征收 3%计取增值税。附加税费中城建税=增值税额  
\*0.05，教育费附加=增值税额\*0.03，地方教育费附加=增值  
税额\*0.02。

### 9. 审计费

审计费根据北京市大兴区审计局与审计公司签订的《委  
托项目审计协议书》第五条付费标准计算。

### 10. 委托入市交易服务费

委托入市交易服务费依据《招标代理服务收费管理暂行  
办法》相关费率进行测算，并根据《土地入市交易协议》确  
认。

## 四、建设内容及投资估算

本项目总投资 631,586 万元，项目投资费用估算明细如  
下：

表 3-1 大兴区黄村七街土地一级开发项目成本构成明细表

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				8912.49	8912.49	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)
1	土地补偿费、安置补助费				8377.29	8377.29	是			
2	其他土地附着物补偿				277.98	277.98	是			
3	征地费税				244.96	244.96	是			
4	其他				12.26	12.26	是			
(二)	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用				474915.2	474915.2	是			
1	宅基地房屋征收补偿费用				134742.96	134742.96	是			
2	居民房屋征收(拆迁)补偿费				36364.56	36364.56	是			
3	集体企业房屋征收(拆迁)补偿费				8248.74	8248.74	是			
4	国有企业房屋征收(拆迁)补偿费				140677.33	140677.33	是			
5	房屋征收(拆迁)管理费				4751.02	4751.02	是			
6	安置房损益				67176.21	67176.21	是			
7	异地购买安置房费用				77285.12	77285.12	是			
8	市政、公共设施拆迁移改费				3128.49	3128.49	是			
9	其他				1123.45	1123.45	是			
10	征收(拆迁)不可预见费				1417.32	1417.32	是			
(三)	市政基础设施建设费用	4199.5				4199.5	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）
1	道路工程	1075.07				1075.07	是			
2	雨水工程	1127.68				1127.68	是			
3	污水工程	290.18				290.18	是			
4	中水工程	210				210	是			
5	供水工程	257.62				257.62	是			
6	供电工程(管沟、电缆)	424.91				424.91	是			
7	工程建设管理费	814.04				814.04	是			
	工程费用小计	4199.5				488027.19	是			
二	其他费用				2620.63	2620.63	是			
1	围墙、围挡费用				1076.46	1076.46	是			
2	场地看护费				885.69	885.69	是			
3	防火除草费				209.23	209.23	是			
4	防尘网铺设费用				426.27	426.27	是			
5	印花税				13.53	13.53	是			
6	环保税				9.45	9.45	是			
	其他费用小计				2620.63	2620.63	是			
三	基本预备费				895	895	是			
四	工程建设投资						是			
五	建设期利息				129489	129489	是			
六	铺底流动资金				10554	10554	是			
	项目总投资合计					631585.82				

## 五、资金筹措

本项目总投资估算 631,586 万元，计划使用财政预算资金 257,486 万元，占比 40.77%；单位自有资金 0 万元，占比



0%；专项债券资金 374,100 万元，占比 59.23%。三者合计 631,586 万元。分年度资金筹措计划如下：

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	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财政预算资金	224,600	4,111	4,111	4,111	4,111	4,111
单位自有资金						
专项债券	249,000	100,100	25,000			
合计	473,600	104,211	29,111	4,111	4,111	4,111
分年度占比	74.99%	16.50%	4.61%	0.65%	0.65%	0.65%
资金来源类型	2031 年	2032 年	2033 年	合计	各类型占比	
财政预算资金	4,111	4,110	4,110	257,486	40.77%	
单位自有资金						
专项债券				374,100	59.23%	
合计	4,111	4,110	4,110	631,586	100%	
分年度占比	0.65%	0.65%	0.65%	100%		



## 第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 842,185 万元,具体包含以下内容:  
经营性用地收入 832,867 万元、非经营性用地收入 8,400 万元、准经营性用地收入 918 万元。

本项目通过经营性用地挂牌出让及非经营性用地划拨分摊的形式取得土地收入,经计提相关资金后收回土地开发补偿费(项目成本)。

### 一、项目经营性收入

开发期内,具体项目地块收入情况如下表:

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位: 万元

序号	地块名称	用地类型	出让情况	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	经营性质	出让土地收入 (万元)
1	DX00-0103-54	A1 行政办公	未出让	0.44	0.924	非经营性	8,400
2	DX00-0103-55	A4 体育	未出让	0.55	0.33	非经营性	
3	DX00-0103-57	U12 供电	未出让	0.46	0.276	非经营性	
4	DX00-0103-60	S3 公交场站	未出让	0.38	0.152	非经营性	
5	DX00-0103-61	S4 停车场	未出让	0.7	0.14	非经营性	
6	DX00-0103-70	U22 环卫设施	未出让	0.17	0.136	非经营性	



序号	地块名称	用地类型	出让情况	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	经营性质	出让土地收入 (万元)
7	DX00-0103-064	R2 居住	未出让	5.38	13.45	经营性	832,867
8	DX00-0103-62	S5 加油加气 站	未出让	0.17	0.03	准经营性	918
合计				8.25	15.44		842,185

### (一) 经营性用地收入

本项目土地未出让的经营用地共 13.45 万平方米，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 4-2 居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
2	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
3	和樾望雲	四室两厅	2025.12	淘房网	105,000	139
4	玺源台	两室一厅	2025.12	幸福里房产	125,000	88
6	预计居住房地产均价				81,432	/



本项目完成建设后，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居住用地未来入市的市场价格（熟地价格）。居住用地入市的市场价格测试如下：

表 4-3 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	不动产单价		81,432	修正销售单价
2	续建 建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的 6% 计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的 6% 计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的 3% 计算
		其他工程费	135	按建安费用的 3% 计算
		开发期间税费	225	按建安费用的 5% 计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项 税费	取得宗地的税费	1,844	按待估宗地价格的 3.05% 计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的 2% 计算
		销售费用	1,629	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2% 计算
		投资利息	5,320	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	2,465	增值税按 9% 计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的 10% 计算
		开发利润	4,072	以建设成本（不动产单价）、



序号	项目名称		金额 (元/m²)	备注
				管理费用、销售费用之和的 5% 计算
	土地使用权单价		60,456	开发完成后的物业价值（不动产单价）-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

### （2）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 周边地块成交情况表

序号	项目名称	规划用途	可出让建筑面积（万平方米）	成交价格（万元）	可出让成交单价（元/平方米）	竞得人	成交日期
1	海淀区翠湖科技园 B 地块 HD00-0305-00 24 地块	R2 二类 居住用地	4.55	288,650	63,440	港中旅成得（宁波）置业有限公司	2024.2
2	丰台区万泉寺村棚户区改造项目 FT00-0613-00 24 地块	R2 二类 居住用地	17.83	1,105,400	61,997	中海企业发展集团有限公司	2024.12
3	平均地价				62,290	/	/

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，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.2，比较法取权重为 0.8，即估价对象的市场价值为：61,923 元/平方米（ $60,456 \times 0.2 + 62,290 \times 0.8 = 61,923$ ）。

## （二）非经营性用地收入

项目另有非经营性用地 2.70 公顷，建筑面积 1.958 万平方米，按照阶段性成本报告中非经营性用地分摊的地价测算，不足 1.0 容积率的按 1.0 容积率考虑，非经营性用地收入约 8,400 万元。

## （三）准经营性用地收入

规划 DX00-0103-062 地块为 S5 加油加气站用地，建筑规模 0.03 万平方米，根据目前“拆一还一”方案进展，拟按照经营性用地楼面价进行协议出让，出让收入约 918 万元。

周边地块成交信息：

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模 (平方米)	上市楼面单价 (万元)	成交价 (万元)
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	2023 年 12 月 6 日	70121.08	2.71	190000
2	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	2023 年 8 月 3 日	91908.44	3.13	287500



#### (四) 土地出让收入

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

4-5 项目分年度经营性收入表

单位：万元

地块名称	项目	项目分年度经营性收入	
		2033 年	合计
合计		842,185	842,185
DX00-0103-064 居住用地	收入定价（元/平方米）	61,923	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	13.45	
	收入小计(万元)	832,867	
非经营性用地	收入定价（元/平方米）	4,290	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	1.958	
	收入小计(万元)	8,400	
DX00-0103-062 地块(S5 加油加气站用地)	收入定价（元/平方米）	30,600	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	0.03	
	收入小计(万元)	918	

#### 二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

#### 三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-6 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入	
	2033 年	合计
经营性收入	842,185	842,185
政府补贴收入		
合计	842,185	842,185



## 第五章项目成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 315,283 万元，包括：农业土地开发资金支出 536 万元，农田水利建设资金支出 68,421 万元，教育资金支出 68,421 万元，廉租住房保障资金支出 68,421 万元，国有土地收益基金支出 42,109 万元，上交市级土地出让收入分享支出 67,375 万元。

### 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）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。

具体扣除金额明细如下：

序号	扣除项目名称	扣除比例	扣除金额（万元）
1	农业土地开发资金	65 元/平方米	536
2	农田水利建设资金	10%	68,421
3	教育资金	10%	68,421
4	廉租住房保障资金	10%	68,421
5	国有土地收益基金	5%	42,109
6	上交市级土地出让收入分享支出	8%	67,375
从土地出让收入中计提的各项资金合计			315,283



## 第六章项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益

综上，债券存续期内，本项目收益如下：

单位：万元

类别	分年收益	
	2030 年	合计
项目收入	842,185	842,185
运营支出	315,283	315,283
收益	526,902	526,902

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 374,100 万元，其中：

1) 2016 年 6 月 21 日发行 81,500.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（二期）），发行期 5 年，债券利率 3.19%。2021 年 6 月 3 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.18%。预计 2026 年发再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.82%。

2) 2016 年 9 月 8 日发行 66,000.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（二期）），发行期 5 年，债券利率 2.62%。2021 年 8 月 20 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），



发行期 5 年，债券利率 2.87%。预计 2026 年发再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.82%。

3) 2019 年 6 月 28 日发行 70,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券（七期）-2019 年北京市政府专项债券（十六期）），发行期 5 年，债券利率 3.31%。2024 年 6 月 17 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 5 年，债券利率 2.11%。

4) 2025 年 2 月 18 日发行 20,500.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（九期）），发行期 7 年，债券利率 1.62%。

5) 2025 年 6 月 26 日发行 11,000.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

2026 年计划发行 100,100 万元，本批次申请发行 34,600 万元，发行期 5 年，债券利率按 1.82%预测（以中国债券信息网 2025 年 11 月 1 日，5 年期中国国债五日均线值 1.5662%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.82%）；2027 年计划发行 25,000 万元，发行期 5 年，债券利率 1.82%，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:

表 6-1 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

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
2026	249,000	100,100		349,100	1.62%、1.64%、 2.11%、2.87%、 3.18%	6,475	6,475
2027	349,100	25,000		374,100	1.62%、1.64%、 1.82%、2.11%	6,496	6,496
2028	374,100			374,100	1.62%、1.64%、 1.82%、2.11%	6,951	6,951
2029	374,100		70,000	304,100	1.62%、1.64%、 1.82%、2.11%	6,951	76,951
2030	304,100			304,100	1.62%、1.64%、 1.82%	5,474	5,474
2031	304,100		247,600	156,600	1.62%、1.64%、 1.82%	5,474	253,074
2032	56,500		56,500	125,100	1.62%、1.64%、 1.82%	968	57,468
合计		125,100	374,100			38,789	412,889

### 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:

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	
2026 年			6,475	6,475	否
2027 年			6,496	6,496	否
2028 年			6,951	6,951	否



2029 年		70,000	6,951	76,951	否
2030 年			5,474	5,474	否
2031 年		247,600	5,474	253,074	否
2032 年		56,500	968	57,468	否
2033 年	526,902				是
合计	526,902	374,100	38,789	412,889	是
本息覆盖倍数					1.28

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 1.28，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，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的覆盖倍数为 1.28 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，减少噪声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**提升项目运营效益**。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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局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：



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		
	按照目前土地市场 下浮 5%测算	按照目前土地 市场 测算	按照目前土地市场 上浮 5%测算
经营净收益	502,903	526,902	550,908
偿债资金合计	502,903	526,902	550,908
债券还本付息额	412,889	412,889	412,889
债券本息覆盖率	1.22	1.28	1.33

综上经测算，土地出让价格比预测上升 5%时，可用于资金平衡的土地出让收益为 550,908 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.33。

土地出让价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的土地出让收益为 502,903 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.22。

根据上述分析，本项目具有一定的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

无。

