

# 2026 年北京市政府专项债券（三期）

## 大兴新城核心区土地一级开发项目

### 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
五、项目建设内容 .....	4
六、项目投资估算 .....	6
七、项目地点 .....	6
八、建设工期及实施进度计划 .....	8
九、项目审批情况 .....	10
十一、项目建设运营模式 .....	18
十二、项目投后管理 .....	19
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析 .....	20
一、项目实施的必要性 .....	20
二、项目经济效益 .....	23
三、项目社会效益 .....	23
四、项目事前绩效评估情况 .....	24
第三章项目投资估算与资金筹措 .....	29
一、编制依据及原则 .....	29
二、估算范围 .....	29
三、估算说明 .....	30
四、建设内容及投资估算 .....	32
五、资金筹措 .....	34
第四章项目收入分析 .....	36
一、项目经营性收入 .....	36
二、项目政府性基金补贴收入 .....	43
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入） ..	43
第五章项目成本分析 .....	44



一、农业土地开发资金 .....	44
二、农田水利建设资金 .....	44
三、教育资金 .....	44
四、保障性安居工程资金 .....	45
五、国有土地收益基金 .....	45
六、上交市级土地出让收入分享支出 .....	45
第六章项目收益与融资平衡方案 .....	47
一、项目收益分析 .....	47
二、项目融资本息 .....	47
三、项目收益与融资平衡分析 .....	50
四、项目收益融资平衡评价结果 .....	51
第七章项目风险控制 .....	52
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .....	52
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .....	52
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .....	53
四、敏感性分析 .....	54
第八章还款保障情况 .....	56
一、还款责任及保障 .....	56
二、项目资产管理 .....	56
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .....	57
第九章项目信息披露计划及主管部门责任 .....	59
一、信息披露计划 .....	59
二、主管部门责任 .....	59
第十章其他需要说明的事项 .....	60



## 第一章项目概况

大兴新城核心区土地一级开发项目总投资 1,844,799 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 736,800 万元，已发行 471,900 万元，债券期限 2~7 年，2026 年计划发行 104,800 万元，本批次申请发行 4,400 万元，后续批次发行 160,100 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

大兴新城核心区土地一级开发项目(以下简称“本项目”或“项目”)，属于土地储存领域，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，已纳入土地储备计划。

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 1,333,138 万元，支出进度 100.00%(累计支出额/累计发行额)。其中：本项目已累计发行专项债券 471,900 万元，目前已累计支出 471,900 万元，支出进度 100.00%。

表 1-1 申请单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张博峰	成立日期	2019 年 9 月 3 日
注册资本	10 万元	营业期限	2024 年 8 月 20 日—2029 年 8 月 19 日
统一社会信用代码	12110000791601389P		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		



北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110115，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

2010年9月10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《大兴新城核心区 A-1 组团、A-2 组团土地一级开发项目委托开发协议书》、《大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目委托开发协议书》、《大兴新城核心区 D-K 组团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 项目单位基本信息一览表

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	125600 万	营业期限	2000-08-09 至无固定期限
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%		



#### 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相关预算资金等措施偿债。

#### 五、项目建设内容

根据大兴区发展改革委《关于大兴新城核心区 A-1 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〔2009〕658 号）、《关于大兴新城核心区 A-2 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〔2009〕664 号）、《关于大兴新城核心区 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〔2009〕1094 号）、《关于大兴新城核心区 D 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〔2010〕1829 号）、《关于大兴新城核心区 E 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〔2010〕1861 号）、《关于大兴新城核心区 F 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〔2010〕1836



号)、《关于大兴新城核心区 G 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〔2010〕1832号)、《关于大兴新城核心区 H 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〔2010〕1884号)、《关于大兴新城核心区 I 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〔2010〕1855号)、《关于大兴新城核心区 J 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〔2010〕1858号)、《关于大兴新城核心区 K 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〔2010〕1866号),本项目主要建设规模和内容是:大兴新城核心区土地一级开发项目建筑规模共计 309.94 万平方米,建设内容为居住及配套设施、公共停车场、体育设施、公建混合住宅、基础设施、公共服务设施、商业金融、文化娱乐及广场、行政办公、商业设施及相关配套设施等。

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

子项名称	建设规模 (平方米)	立项总投资 (万元)
大兴新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目	278,844	101,663
大兴新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目	117,669	68,618
大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目	630,441	134,529
大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目	197,753	57,506
大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目	162,232	36,969
大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目	274,634	98,021
大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目	119,630	84,182



子项名称	建设规模 (平方米)	立项总投资 (万元)
大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目	279,460	159,822
大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目	186,878	39,301
大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目	471,755	126,451
大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目	380,081	105,838
合计	3,099,377	1,012,900

## 六、项目投资估算

本项目总投资 1,844,799 万元，其中：工程费用 1,492,359 万元，占比 80.90%；工程建设其他费用 10,426 万元，占比 0.57%；预备费用 9,919 万元，占比 0.54%；建设期利息 289,229 万元，占比 15.68%；铺底流动资金 42,866 万元，占比 2.31%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设 其他费用	预备费用	建设期 利息	铺底流动 资金	合计
投资估算金额	1,492,359	10,426	9,919	289,229	42,866	1,844,799
占比	80.90%	0.57%	0.54%	15.68%	2.31%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1,107,999 万元，占比 60.06%；专项债券资金 736,800 万元，占比 39.94%。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黄村镇，规划用地四至为东至京九铁路、兴华大街、规划十九路、林校路及京开高速公路，



西至规划芦东路，南至六环路，北至黄良铁路。共分为 11 个组团，具体如下：

1. 大兴新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴区黄村镇，地处黄良铁路以南，京开高速公路以西。规划用地四至为东至新源大街，南至永华路，西至规划芦东路，北至黄良铁路。

2. 大兴新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴区黄村镇，地处黄良铁路以南，京开高速公路以西。规划用地四至为东至小龙河，南至永华路，西至新源大街，北至黄良铁路。

3. 大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴区黄村镇，地处黄良铁路以南，京开高速公路以西。规划用地四至为东至锦华北路、锦华南路，南至义中路，西至新源大街，北至义绣路。

4. 大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至兴华大街，南至义忠路，西至锦华北路，北至义绣路。

5. 大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至锦华南路，南至规划横六路，西至新源大街，北至义忠路。

6. 大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范



围为：东至规划路，南至规划横八路，西至新源大街，北至规划横六路。

7. 大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至京开高速及义忠路，南至六环路，西至新源大街，北至规划横八路及义忠路。

8. 大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至新源大街，南至六环路，西至芦东路，北至黄良路。

9. 大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至新源大街，南至埝坛水库，西至埝坛水库，北至兴华大街。

10. 大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至新源大街，南至兴华大街，西至芦东路，北至义绣路。

11. 大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目，该项目位于大兴新城，京开高速公路以西，南六环北侧。项目四至范围为：东至京沪铁路，南至义绣路，西至新源大街，北至永华路及小龙河。

## 八、建设工期及实施进度计划



1. 大兴新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目，该项目为在建项目，自 2008 年 10 月开始实施，2010 年 7 月土地具备上市条件，目前征地工作已完成，拆迁工作基本完成，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

2. 大兴新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目，该项目自 2008 年 10 月开始实施，2010 年 7 月土地具备上市条件，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

3. 大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目，该项目自 2009 年 3 月开始实施，2010 年 12 月土地具备上市条件，预计 2032 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

4. 大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

5. 大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

6. 大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

7. 大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。



8. 大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

9. 大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

10. 大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

11. 大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目，该项目自 2010 年 1 月开始实施，预计 2033 年 12 月前完成全部土地一级开发工作。

以上项目剩余地块预计于 2033 年 12 月全部完成所有土地入市、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

2009 年 4 月 13 日取得北京市发展和改革委员会《关于大兴新城核心区 A-1 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〔2009〕658 号）；

2009 年 4 月 8 日，北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区 A-2 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〔2009〕664 号）；



2009年6月4日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区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〔2009〕1094号);

2010年10月19日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区D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〔2010〕1829号);

2010年10月26日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区E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〔2010〕1861号);

2010年10月19日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区F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〔2010〕1836号);

2010年10月19日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区G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〔2010〕1832号);

2010年11月1日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区H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〔2010〕1884号);

2010年10月26日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区I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〔2010〕1855号);

2010年10月26日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区J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〔2010〕1858号);



2010年10月26日,北京市发展和改革委员会下发了《关于大兴新城核心区K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〔2010〕1866号),原则上同意该建设项目。

## 2. 用地审批

大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目,2008年11月23日,北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区A-1组团土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预〔2008〕88号),用途为经营性用地,面积45.4050万平方米。

大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目,2008年11月23日,北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区A-2组团土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预〔2008〕89号),用途为经营性用地,面积22.2722万平方米。

大兴新城核心区C组团土地一级开发项目,2009年5月4日,北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区C组团土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预〔2009〕31号),用途为经营性用地,面积46.5884万平方米。

大兴新城核心区D组团土地一级开发项目,2010年9月21日,北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区D组团土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预〔2010〕77号),用途为经营性用地,面积37.3038万平方米。



大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕78 号），用途为经营性用地，面积 11.0509 万平方米。

大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕79 号），用途为经营性用地，面积 30.6114 万平方米。

大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕80 号），用途为经营性用地，面积 35.0460 万平方米。

大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕81 号），用途为经营性用地，面积 42.0878 万平方米。

大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕82 号），用途为经营性用地，面积 20.4063 万平方米。

大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕83 号），用途为经营性用地，面积 47.5057 万平方米。



大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目，2010 年 9 月 21 日，北京市国土资源局核发《关于大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2010〕84 号），用途为经营性用地，面积 46.4106 万平方米。

### 3. 规划审批

2008 年 11 月 17 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 133039 平方米，用途为居住及公共设施用地，土地取得方式为出让取得。

2008 年 11 月 17 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 109981 平方米，用途为居住和体育用地，土地取得方式为出让取得。

2009 年 4 月 27 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 262809 平方米，用途为商业、办公用地，土地取得方式为出让取得。

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 D 组团土地一级



开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 136142 平方米，用途为居住、医疗卫生用地，土地取得方式为出让取得。

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 81116 平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 215166 平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 112108 平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010 年 7 月 14 日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 174663 平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。



2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 149910 平方米，用途为商业金融、道路用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 195024 平方米，用途为商业用地，土地取得方式为出让取得。

2010年7月14日，北京市规划委员会核发《建设用地规划许可证》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地项目名称为大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村永华路北，面积 179449 平方米，用途为居住、道路用地，土地取得方式为出让取得。

#### 4. 环评备案

大兴新城核心区 A-1 组团土地一级开发项目，2009 年 3 月 6 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 A-1、A-2 组团土地一级开发环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2009〕223 号。

大兴新城核心区 A-2 组团土地一级开发项目，2009 年 3 月 6 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 A-1、



A-2 组团土地一级开发环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2009〕223 号。

大兴新城核心区 C 组团土地一级开发项目，2009 年 9 月 8 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 C 组团土地一级开发环保意见的函》已经完成备案。

大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目，2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 D 组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目，2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 E 组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目，2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 F 组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目，2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 G 组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目，2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 H 组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区 I 组团土地一级开发项目，2011 年 6 月 3 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 I 组团、J 组团土地一级开发环境保护意见的函》已经完成备案。



大兴新城核心区 K 组团土地一级开发项目，2012 年 7 月 17 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴区核心区 K 组团土地一级开发项目环境保护的意见》已经完成备案。

大兴新城核心区 J 组团土地一级开发项目，2011 年 6 月 3 日，本项目《北京市环境保护局关于大兴新城核心区 I 组团、J 组团土地一级开发环境保护意见的函》已经完成备案。

#### 5. 施工许可

本项目不涉及。

综上，本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



通过本项目的实施，完成项目用地的征地拆迁以及市政道路建设和地下管网的敷设，使项目用地达到“六通一平”建设条件，并对一级开发后具备条件的经营性建设用地以公开招标、拍卖或挂牌方式组织上市交易。

本项目建设期 25 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。

## 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》对大兴新城的建设提出的为新城建设要遵循科学发展观的要求，高起点规划、高标准设计、高水平建设、高要求配套。大兴新城的建设，要按照新城规划的功能分区，合理安排建设时序，以核心区建设为重点，加快中关村科技园区大兴生物医药基地建设，推动京南物流基地建设，完成北京商品大世界项目建设，增强新城产业支撑力。

北京市大兴区政府重点加强地铁四号线南段（马家楼至南兆路）工程的可行性和筹建工作，促使地铁四号线南段工程尽早开工建设，引入大容量快速公交系统，实施各级道路新建、改扩建工程，加快水、电、气、热、信息传输基础网络等市政基础设施建设，提升公用设施承载力。根据大兴新城的功能分区与人口规模，建设环保、卫生、体育、文化、科教等公共服务设施，完善城市功能和配套。建立动态监控体系，保障城市和居民的安全。结合地铁四号线南段的规划和建设，沿兴华大街开发建设城市立体空间，沿线按照功能分区优化景观设计，建设新兴城市风景线。大力发展现代服务业，改善和美化人居环境，打造城市品牌，提升城市



形象，建设现代化都市特征明显、对全区带动和辐射作用突出的中心城市。

### （三）能充分发挥当地资源禀赋。

结合地铁四号线南段的规划和建设，沿兴华大街开发建设城市立体空间，沿线按照功能分区优化景观设计，建设新兴城市风景线。大力发展现代服务业，改善和美化人居环境，打造城市品牌，提升城市形象，建设现代化都市特征明显、对全区带动和辐射作用突出的中心城市。京南绿色新城核心区。片区范围东到京沪铁路为界、西达芦宋路（广九联络线以南部分以芦东路为界）、北至清源路、南临六环路。

大兴新城核心区的功能定位为：大兴的行政中心和文化中心。以新城中央绿地建设为核心，结合铁路以西义和庄的建设、改造、优化，配套必要的公共设施，承接大兴新城部分行政管理职能。

为加快大兴新城核心区功能的实现，北京市土地整理储备中心大兴区分中心对本项目地块展开土地一级开发工作。

### （四）能有效解决当前瓶颈问题。

为进一步完善京津冀区域高速铁路网结构，便利沿线群众出行，提高雄安新区对全国的辐射能力，自2018年起北京至雄安新区城际铁路正式开工建设，该城际铁路从核心区东侧穿过，同时在核心区区域设黄村站，拟建设黄村火车站综合交通枢纽。土地一级开发是按照城市规划、城市功能定位和经济发展的要求，由政府统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、土地用途及规划设计、地上地下市政基础设施和



社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。大兴新城核心区土地一级开发项目的实施有利于促进京津冀协同发展，着力打造宜居宜业的绿色人居环境，是工作与生活环境良好的新城发展片区。

## 二、项目经济效益

### （一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目公共基础设施包含学校、道路等，本项目的开发，建设宜居、宜业城市服务设施，构建良好的人居环境，提升了交通、就学、就业、就医等关系人民群众切身利益的公共服务质量，提高了土地的价值。

### （二）促进群众就业，增加群众收入。

该项目实施过程中进行土地平整，增加了部分人员就业的机会，增加了群众收入，提升经济活力和保障就业，同时项目实施完成后，增加可利用土地数量，从而带来经济效益。进一步促进大兴区核心区经济快速发展。

## 三、项目社会效益

### （一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目的开发实施有利于改善当地村民生活条件，促进区域经济发展，完善大兴新城规划，形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈。

本项目实施完成后将进一步完善配套服务，丰富文化生活，满足人们日常生活需要和精神文明需求。完善大兴新城核心区规划，推动新城核心区的建设。

### （二）增进民生福祉，提高人民生活品质。



本项目改善了用地范围内农村居民的生活状态，通过征地拆迁及安置补助提供农村居民一个良好的现代化生活环境，向社会提供优质多样化住宅和居住环境，满足人民日益增长的物质文明需求。

### （三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

本项目提供配套的公共设施，构建良好的人居环境，提升经济活力和保障就业，能较好地解决交通、就学、就业、就医等关系人民群众切身利益的问题。

### （四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目在拆迁安置过程中，改善城市环境，将大兴建成宜居、宜业的京南绿色新城，对于促进当地城镇化健康发展，统筹城乡区域发展有着十分重要的作用。

## 四、项目事前绩效评估情况

### （一）项目实施的必要性、公益性。

#### 1、必要性

京雄城际铁路是完善京津冀区域高速铁路网结构的重要铁路线路，该城际铁路从核心区东侧穿过，同时在校心区区域设北京大兴站，是大兴新城经济发展的重要门户，同时也是北京与雄安新区的重要桥梁。大兴新城核心区土地一级开发项目的实施有利于促进京津冀协同发展，着力打造宜居宜业的绿色人居环境，是工作与生活环境良好的新城发展片区。该项目符合国家相关政策及城市发展规划，对发展京津



冀经济具有十分重要的现实意义。因此，该项目是非常必要的。

## 2、公益性

本项目的开发实施有利于改善当地村民生活条件，促进区域经济发展，完善大兴新城规划，形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，符合城市建设现实需求。

### （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。

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

### （五）绩效目标合理性。

本项目数量指标/完成拆迁工作为 220.3213 公顷，数量指标/完成拆迁工作为宅基地 41.08 万平方米；居民 3.80 万平方米，集体非住宅 38.48 万平方米，国有非宅 47.10 万平方米；数量指标/经营性用地全部达到入市交易条件并完成入市交易工作为 85.70 公顷。质量指标为通过土地整理后，改善周边环境，完善公共设施，为后续进一步城市建设提供基础保障；时效指标为任务完成进度、债券资金的支出进度；成本指标为项目总成本；效益指标包含经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标；满意度指标为



被拆迁人满意度，综上所述，绩效目标明确，科学合理。

（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、绩效目标部分指标存在主观判断等不确定性因素，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5分，项目事前绩效评估分数95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

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国建筑法》；
3. 《中华人民共和国招标投标法》；
4. 《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；
5. 《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）；
6. 《北京市城市房屋拆迁管理办法》（市政府第87号令）；
7. 《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府148号令）；
8. 《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）；
9. 《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]；
10. 北京市大兴区住房和城乡建设委员会《部门联席会议纪要》；
11. 大兴新城核心区及七街拆迁工作领导小组会议纪要。

#### 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

大兴区新城核心区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〕第487号文《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》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《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 10 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 1,844,799 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 大兴新城核心区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	资金金额				是否使用 专项债券
		建筑工程 费	征地补 偿费	其他费用	合计	
一	工程费用					
(一)	市政基础设施建设费					
1.1	道路工程	17,372			17,372	是
1.2	雨水工程	4,114			4,114	是
1.3	污水工程	2,082			2,082	是
1.4	中水工程	787			787	是
1.5	供水工程	1,853			1,853	是
1.6	供电工程（管沟）	4,184			4,184	是
1.7	热力工程	0.00				
1.8	供气工程	180			180	是
1.9	工程建设管理费	2,157			2,157	是
1.10	其他	2,533			2,533	是
(二)	征地补偿费					
2.1	土地补偿费及安置补助费		64,262		64,262	是
2.2	其他土地附着物补偿		4,998		4,998	是
2.3	征地费税		7,548		7,548	是
(三)	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用					
3.1	宅基地拆迁补偿费用	401,479			401,479	是
3.2	居民拆迁补偿费	27,804			27,804	是
3.3	集体企业拆迁补偿费	63,033			63,033	是



序号	建设内容	资金金额				是否使用 专项债券
		建筑工程 费	征地补 偿费	其他费用	合计	
3.4	国有企业拆迁补偿费	611,330			611,330	是
3.5	房屋征收（拆迁）管理费	11,263			11,263	是
3.6	安置房损益	91,167			91,167	是
3.7	异地购买安置房损益	78,028			78,028	是
3.8	市政、公共设施拆迁移改费	53,854			53,854	是
3.9	清算费用	0.00				
3.10	其他	5,268			5,268	是
3.11	拆迁不可预见费	37,063			37,063	是
工程费用小计		1,415,551	76,809		1,492,359	
二	其他费用					
1	围墙、围挡费用			4,389	4,389	是
2	场地看护费			2,668	2,668	是
3	防火除草费			1,403	1,403	是
4	防尘网铺设费用			1,780	1,780	是
5	律师费					
6	印花税			33	33	是
7	环保税			153	153	是
其他费用小计				10,426	10,426	
三	基本预备费			9,919	9,919	否
四	建设期利息			289,229	289,229	否
五	铺底流动资金			42,866	42,866	否
项目总投资合计		1,415,551	76,809	352,439	1,844,799	

## 五、资金筹措

本项目总投资估算1,844,799万元，计划使用财政预算资金1,107,999万元，占比60.06%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金736,800万元，占比39.94%，合计



1,844,799万元。

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	1,041,671	8,291	8,291	8,291	8,291	8,291
单位自有资金						
专项债券	471,900	104,800	160100			
合计	1,513,571	113,091	168,391	8,291	8,291	8,291
分年度占比	82.05%	6.13%	9.13%	0.45%	0.45%	0.45%
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	8,291	8,291	8,291	1,107,999	60.06%	
单位自有资金						
专项债券				736,800	39.94%	
合计	8,291	8,291	8,291	1,844,799		
分年度占比	0.45%	0.45%	0.45%	100.00%		



## 第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 1,526,574 万元，具体包含以下内容：项目经营性收入 1,526,574 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	收入类型	预计上市时间	土地出让收入
合计				1,526,574
1	DX00-0101-047	土地出让收入	2029 年	265,541
2	DX00-0101-049	土地出让收入	2032 年	166,682
3	DX00-0101-001、002	土地出让收入	2030 年	76,252
4	DX00-0103-009	土地出让收入	2026 年	389,307
5	DX00-0103-010	土地出让收入	2026 年	76,252
6	DX00-0101-062	土地出让收入	2031 年	92,729
7	DX00-0101-032	土地出让收入	2027 年	150,971
8	DX00-0101-026	土地出让收入	2032 年	111,121



序号	地块名称	收入类型	预计上市时间	土地出让收入
9	念坛公园东侧 DX00-0103-031 地块（目前规划正在调整，调整后指标增加，土地价值提升，预计收入增加，由于规划尚未批复，暂按原规划测算）	土地出让收入	2028 年	197,719

（一）经营性用地收入

本项目待出售土地面积 39.84 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/m²)	建筑面积 (m²)
1	海悦公馆	两室一厅	2022.03	链家网	40,462	89
2	海悦公馆	三室两厅	2022.04	链家网	38,708	115
3	大兴星光城	三室两厅	2023.02	链家网	54,065	106
4	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
5	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
6	预计居住房地产均价				47,043	/



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/m²)	备注
1	不动产单价		47,043	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	998	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	941	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2%计算



序号	项目名称		金额 (元/m <sup>2</sup> )	备注
		投资利息	2,964	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)	1,424	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	2,352	以建设成本(不动产单价)、管理费用、销售费用之和的 5%计算
土地使用权单价			32,718	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(平方米)	成交价格(万元)	可出让成交单价(元/平方米)	成交日期
1	K 组团 DX00-0102-0702	F1 住宅 混合公 建用地	5.68	229,000	40,317	2017.7
2	北京市大兴区旧宫 镇绿化隔离地区建 设旧村二期 1 号地 土地一级开发项目 A2-2 地块	R2 二类 居住用 地	5.88	248,000	42,200	2022.2



序号	项目名称	规划用途	可出让建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	可出让成交单价（元/平方米）	成交日期
3	北京市大兴区西红门镇 B2-08、DX04-0101-6004、6006、6008 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、U17 邮政设施用地	9.19	287,500	31,284	2023.8
4	丰台区岳各庄村 A 区棚户区改造项目 DC-L01 地块	R2 二类居住用地	5.80	290,000	50,000	2025.9
5	平均地价：39,718 元/平方米					

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，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：38,318 元/平方米（ $32,718 \times 0.2 + 39,718 \times 0.8 = 38,318$ ）。



(二) 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							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
DX00-0101-047	合计	465,559	150,971	197,719	265,541	76,252	92,729	277,803	1,526,574
	收入定价				38,318				
	上市可出让建筑规模				6.93				
DX00-0101-049	收入小计				265,541				
	收入定价							38,318	
	上市可出让建筑规模							4.35	
DX00-0101-001 、002	收入小计							166,682	
	收入定价					38,318			
	上市可出让建筑规模					1.99			
DX00-0103-009	收入小计					76,252			
	收入定价	38,318							
	上市可出让建筑规模	10.16							
DX00-0103-010	收入小计	389,307							
	收入定价	38,318							
	上市可出让建筑规模	1.99							



地块名称	项目	项目分年度经营性收入							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
	收入小计	76,252							
	收入定价						38,318		
DX00-0101-062	上市可出让建筑规模						2.42		
	收入小计						92,729		
	收入定价		38,318						
DX00-0101-032	上市可出让建筑规模		3.94						
	收入小计		150,971						
	收入定价								
DX00-0101-026	上市可出让建筑规模							38,318	
	收入小计							2.9	
	收入定价							111,121	
念坛公园东侧 DX00-0103-031	收入定价			38,318					
	上市可出让建筑规模			5.16					
地块（目前规划正在调整，调整后指标增加，土地价值提升，预计收入增加，由于规划尚未批复，暂按原规划测算）	收入小计			197,719					







## 第五章项目成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 559,648 万元，包括：农业土地开发资金支出 2,588 万元，农田水利建设资金支出 119,535 万元，教育资金支出 119,535 万元，廉租住房保障资金支出 119,535 万元，国有土地收益基金支出 76,329 万元，上交市级土地出让收入分享支出 122,126 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）。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	2,588
2	农田水利建设资金	10%	119,535
3	教育资金	10%	119,535
4	廉租住房保障资金	10%	119,535
5	国有土地收益基金	5%	76,329
6	上交市级土地出让收入分享支出	8%	122,126
从土地出让收入中计提的各项资金合计			559,648



## 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，本项目收益情况如下：

表 6-1 项目收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	465,559	150,971	197,719	265,541
运营支出	167,054	14,657	82,868	112,145
收益	298,505	136,314	114,851	153,396
类别	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	76,252	92,729	277,803	1,526,574
运营支出	30,430	37,543	114,951	559,648
收益	45,822	55,186	162,852	966,926

### 二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 736,800 万元，其中：

1) 2015 年 10 月 15 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.37%。

2) 2015 年 11 月 19 日发行 1,000.00 万元（2015 年北京市政府专项债券（六期）），发行期 5 年，债券利率 3.1%。

3) 2016 年 9 月 8 日发行 145,000.00 万元（2016 年北京市政府专项债券（一期）），发行期 3 年，债券利率 2.47%。  
2019 年 8 月 6 日发行再融资专项债券（2019 年北京市政府



专项债券(二十五期)再融资),发行期 5 年,债券利率 3.22%。  
2024 年 7 月 9 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(二十五期)),发行期 5 年,债券利率 2.04%。

4) 2019 年 3 月 29 日发行 100,000.00 万元(2019 年北京市土地储备专项债券(一期)-2019 年北京市政府专项债券(一期)),发行期 5 年,债券利率 3.25%。2024 年 3 月 25 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(十期)),发行期 5 年,债券利率 2.26%。

5) 2019 年 6 月 28 日发行 30,000.00 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%。

6) 2021 年 12 月 15 日发行 32,500.00 万元(2021 年北京市地方政府再融资专项债券(十六期)),发行期 3 年,债券利率 2.99%。

7) 2022 年 4 月 19 日发行 20,000.00 万元(2022 年北京市地方政府再融资专项债券(六期)),发行期 2 年,债券利率 2.37%。2024 年 4 月 9 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(十二期)),发行期 5 年,债券利率 2.24%。

8) 2025 年 2 月 18 日发行 122,700.00 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%。



9) 2025 年 6 月 26 日发行 19,700.00 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 104,800 万元, 本批次申请发行 4,400 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 160,100 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市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

综上所述。分年度还本付息情况如下:

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2026	437,400	104,800		542,200	1.62%、1.64%、 2.04%、2.11%、 2.24%、2.26%	8,611	8,611
2027	542,200	160,100		702,300	1.62%、1.64%、 1.82%、2.04%、 2.11%、2.24%、 2.26%	10,518	10,518
2028	702,300			702,300	1.62%、1.64%、 1.82%、2.04%、 2.11%、2.24%、 2.26%	13,432	13,432
2029	702,300		295,000	407,300	1.62%、1.64%、 1.82%、2.04%、 2.11%、2.24%、	12,984	307,984



年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
					2.26%		
2030	407,300			407,300	1.62%、1.64%、1.82%	7,132	7,132
2031	407,300		104,800	302,500	1.62%、1.64%、1.82%	7,132	111,932
2032	302,500		302,500	0	1.62%、1.64%、1.82%	5,225	307,725
合计		264,900	702,300			65,034	767,334

### 三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	298,505		8,611	8,611	是
2027 年	136,314		10,518	10,518	是
2028 年	114,851		13,432	13,432	是
2029 年	153,396	295,000	12,984	307,984	否
2030 年	45,822		7,132	7,132	是
2031 年	55,186	104,800	7,132	111,932	否
2032 年	162,852	302,500	5,225	307,725	否
合计	966,926	702,300	65,034	767,334	是
本息覆盖倍数					1.26

综上，本项目整体预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.26，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。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。

#### **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 1.26 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。二是提升项目运营收益率。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

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入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，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

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
一、土地出让收入（1）	1,450,245	1,526,574	1,602,903
二、上交市级土地出让 收入分享支出（2）	116,020	122,126	128,232
三、扣除从土地出让收 入中计提的各项资金 （3）	410,805	437,522	464,236
1. 农业土地开发资金	2,588	2,588	2,588
2. 农田水利建设资金	111,902	119,535	127,167
3. 教育资金	111,902	119,535	127,167



4. 廉租住房保障资金	111,902	119,535	127,167
5. 国有土地收益基金	72,512	76,329	80,145
四、土地出让净收入 (4=1-2-3)	923,420	966,926	1,010,435
五、项目收益 (5)	923,420	966,926	1,010,435
六、融资本息合计 (6)	767,334	767,334	767,334
七、本息覆盖倍数 (7=5/6)	1.20	1.26	1.32

综上所述，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 1,010,435 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.32。

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 923,420 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.20。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。



## 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，主管部门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

