

2026 年北京市政府专项债券（三期） 大兴新城西片区安置房项目 专项债券项目实施方案



实施单位（全称）：北京市大兴城镇建设综合开发集团
有限公司



主管部门（全称）：北京市大兴区住房和城乡建设委员
会



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	- 1 -
三、项目单位	- 1 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 3 -
六、项目投资估算	- 4 -
七、项目地点	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 17 -
十一、项目建设运营模式	- 18 -
十二、项目投后管理	- 18 -
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	- 21 -
三、项目社会效益	- 23 -
四、项目事前绩效评估情况	- 23 -

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	29
四、建设内容及投资估算	32
五、资金筹措	45
六、组合融资	46
第四章项目收入分析	47
一、项目经营性收入分析	47
二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	51
第五章项目运营成本分析	53
一、工资福利支出	53
二、动力材料支出	53
三、合作分成支出	53
四、管理维护支出	53
五、税费支出	53
第六章项目收益与融资平衡方案	55
一、项目收益分析	55
二、项目融资本息	55
三、项目收益与融资平衡分析	57

四、项目收益融资平衡评价结果	58
第七章项目风险控制	59
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	59
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	60
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	60
四、敏感性分析	61
第八章还款保障情况	63
一、还款责任及保障	63
二、项目资产管理	64
三、项目还本付息资金对应的收入管理	64
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	66
第十章 其他需要说明的事项	67

第一章项目概况

大兴新城西片区安置房项目预计总投资 1574343 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 984385 万元，已发行 823000 万元（其中 2022 年已发行债券 200000 万元 3 年期和 50000 万元 7 年期；2023 年已分别发行债券 43400 万元、126600 万元和 145600 万元均为 3 年期，10000 万元 10 年期，合计 325600 万元；2024 年已分别发行 20000 万元 3 年期、10000 万元 7 年期；2025 年已发行 217400 万元 5 年期）。本年度计划发行 100000 万元，债券期限为 5 年，本批次申请 14000 万元，后续申请 86000 万元；在债券存续期内每年支付一次债券利息，进入运营期后分年还本。

一、项目所在区域情况

根据《大兴新城西片区 DX00-0401-0413 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，西片区共 13 个街区，规划总用地约 13.68 平方公里，常住人口约 10 万人，就业人口约 4 万人，城乡建设用地规模约 1340 公顷，总建筑规模约 1120 万平方米，三大设施建筑规模约 162 万平方米。

二、项目名称

大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目单位已累计使用专项债券 823000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 823000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 823000 万元，目前已累计支出 823000 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	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司		
法定代表人	侯志伟	成立日期	1994 年 06 月 30 日
注册资本	77000 万人民币	营业期限	2011 年 03 月 30 日 至 2041 年 03 月 29 日
统一社会信用代码	91110000102845987Y		
注册地址	北京市大兴区黄村镇清源路 11 号综合办公楼		
经营范围	房地产开发及商品房销售；销售钢材、建筑材料、机械电器设备；家具、炊事饮食机械、日用杂品、五金交电、百货、装饰材料；物业管理（含写字间出租）；承办家俱市场。（企业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）	北京兴展投资控股有限公司 持股 100%

北京市大兴城镇建设综合开发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，也符合使用专项债券的项目主体资格。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会。北京市大兴区住房和城乡建设委员会负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市大兴城镇建设综合开发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大兴区住房和城乡建设委员会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《关于大兴新城西片区起步

区（八村安置房）北区项目核准的批复》、《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》和《关于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司 2024 年房地产投资计划的通知》本项目主要建设规模和内容是：建筑规模分别为 907162 平方米和 870817 平方米，共 1777979 平方米；建设内容分别为住宅及配套、社区综合服务、社会停车场、幼儿园、环境设施等和住宅及配套、基础教育等。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模（m ² ）	建设成本单价（万元/m ² ）	投资概算（万元）
住宅及配套、社区综合服务、社会停车场、幼儿园、环境设施	1777979	0.89	1574343
合计	1777979	0.89	1574343

六、项目投资估算

本项目预计总投资 1574343 万元，其中征地补偿费 91736 万元，占比 5.83%，拆迁补偿费 170074 万元，占比 10.80%，工程费用 1007433 万元，占比 63.99%；工程建设其他费用 155220

万元（其中包含预计税费 48400 万元、管理费 37137 万元），占比 9.86%；预备费 74586 万元，占比 4.74%；建设期利息 75294 万元，占比 4.78%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	征地补偿费	拆迁补偿费	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	91736	170074	1007433	155220	74586	75294	0	1574343
占比	5.83%	10.80%	63.99%	9.86%	4.74%	4.78%	0	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 589958 万元，占比 37.47%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 984385 万元，占比 62.53%。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：北区项目北至永源路南红线，西至文庆街道路西红线及相邻已拨用地，南至春芳南路道路南红线，东至芦兴北大街道路西红线及规划建设用地西红线；南区项目北至永清路、广永北路，南

至芳泽东路，西至英培街，东至万嘉街、文庆街。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 3 年，已在 2022 年 11 月开工，2022 年 3 月土地征拆、2022 年 11 月场地平整，预计 2026 年竣工交付。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2022 年 3 月 31 日，北京市发展改革委下发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53 号）。

2022 年 5 月 27 日，北京市发展改革委下发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90 号），原则上同意该建设项目。

2024 年 4 月 9 日北京市大兴区发展改革委下发《关于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司 2024 年房地产投资计划的通知》（计划大本转发〔2024〕9 号）项目投资列入《北京市 2024 年房地产投资计划》。

2. 用地审批。2022 年 3 月 2 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（2022 规自（大）预选字 0008 号），用途为 R2 二类居住用地，面积 276503.876 平方米；A8 社区综合服务设施用地，面积 5000 平方

米；S4 社会停车场用地，4600 平方米；A33 基础教育用地，6800 平方米；U2 环境设施用地，面积 1300 平方米。

2022 年 4 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（2022 规自（大）预选字 0012 号），用途为 A4 体育场馆用地，面积 5100 平方米；A8 社区综合服务设施用地，面积 5100 平方米；R2 二类居住用地，面积 250755.823 平方米；U2 环卫设施用地，1200 平方米；A33 基础教育用地，39800 平方米；S4 公用停车场用地 6200 平方米。

3. 规划审批。2022 年 9 月 23 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00- 0408-0006 地块 R2 二类居住用地项目（408-06-2#住宅楼等 13 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 120535.69 平方米，其中地上建筑面积 75090.65 平方米，地下建筑面积 45445.04 平方米。

2022 年 10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00- 0408-0007、DX00-0408-0012

地块 R2 二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等 31 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 269237.34 平方米，其中地上建筑面积 167936.42 平方米，地下建筑面积 101300.92 平方米。

2022 年 10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0002、DX00-0408-0003 地块 R2 二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等 32 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 302171.35 平方米，其中地上建筑面积 183431.06 平方米，地下建筑面积 118740.29 平方米。

2022 年 10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0011 地块 R2 二类居住用地项目（408-11-1#住宅楼等 17 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 192104.96 平方米，其中地上建筑面积 120529.4 平方米，地下建筑面积 71575.56 平方米。2022 年 10 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工

程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408- 0009 地块 A8 社区综合服务设施用地、DX00-0408-0010 地块 A334 托幼用地项目（408-09-G1#社区综合服务设施等 2 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 13424 平方米，其中地上建筑面积 11440 平方米，地下建筑面积 1984 平方米。

2022 年 10 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0021 地块 U2 环境设施用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 520 平方米，其中地上建筑面积 520 平方米，地下建筑面积 0 平方米。

2022 年 10 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0004 地块 S4 社会停车场用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 9200 平方米，其中地上建

筑面积 9200 平方米，地下建筑面积 0 平方米。

2022 年 10 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0026、DX00-0411-0028 地块 R2 二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等 38 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 359817.89 平方米，其中地上建筑面积 218954.26 平方米，地下建筑面积 140863.63 平方米。

2022 年 10 月 25 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0001 地块 R2 二类居住用地项目（411-01-1#住宅楼等 19 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 166756.94 平方米，其中地上建筑面积 103310.32 平方米，地下建筑面积 63446.62 平方米。

2022 年 11 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0018 地块 A334 托幼用地、

DX00-0411-0021 地块 A332 小学用地项目（411-18-G1#幼儿园等 5 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 38440 平方米，其中地上建筑面积 31840 平方米，地下建筑面积 6600 平方米。

2022 年 11 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0014 地块 A4 体育用地、DX00-0411-0019 地块 R2 二类居住用地项目（411-19-1#住宅楼等 22 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 187145.38 平方米，其中地上建筑面积 120288.6 平方米，地下建筑面积 66856.78 平方米。

2023 年 3 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0007 地块 R2 二类居住用地、DX00-0411-0011 地块 A8 社区综合服务设施用地项目（411-07-1#住宅楼等 13 项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 105780.97 平方米，其中地上建筑面积 65352.56 平方米，地下建筑面积 40428.41 平方米。

2023 年 3 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局

核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0013 地块 U2 环地设施用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 480 平方米，其中地上建筑面积 480 平方米，地下建筑面积 0 平方米。

2023 年 3 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0010 地块 S4 社会停车场用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积 12400 平方米，其中地上建筑面积 12400 平方米，地下建筑面积 0 平方米。

4. 环评备案。2022 年 12 月 20 日有关专家进行了技术审查并出具（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区、南区项目环境影响报告评审意见）。

5. 施工许可。2022 年 10 月 24 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210240101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八

村安置房）北区 DX00-0408-0006 地块 R2 二类居住用地项目（408-06-2#住宅楼等 13 项），建设面积 120535.69 平方米。

2022 年 10 月 26 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210260301），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0007、DX00-0408-0012 地块 R2 二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等 31 项）-408-07-1#-2#住宅楼、408-07-4#-10#住宅楼、408-07-3#配套服务设施、408-07-11#-12#配电室、408-07-13#地下车库、408-07-14#-16#自行车棚，建设面积 142232.61 平方米。

2022 年 10 月 26 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210260201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0009 地块 A8 社区综合服务设施用地、DX00-0408-0010 地块 A334 托幼用地项目（408-09-G1#社区综合服务设施等 2 项），建设面积 13424 平方米。

2022 年 10 月 26 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210260101），

载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0011 地块 R2 二类居住用地项目（408-11-1#住宅楼等 17 项），建设面积 192104.96 平方米。

2022 年 10 月 28 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210280301），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0002、DX00-0408-0003 地块 R2 二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等 32 项）-408-03-1#-9#住宅楼、10#配套服务设施、11#配电室、12#地下车库、13#-14#自行车棚，建设面积 141308.1 平方米。

2022 年 10 月 28 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210280201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0002、DX00-0408-0003 地块 R2 二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等 32 项）-408-02-1#-11#住宅楼、12#配套服务设施、13#-14#配电室、15#地下车库、16#-18#自行车棚；DX00-0408-0004 地块 S4 社会停车场用地项目，建设面积

170063.25 平方米。

2022 年 10 月 28 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210280101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区 DX00-0408-0007、DX00-0408-0012 地块 R2 二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等 31 项）-408-12-1#-7#、9#住宅楼、8#配套服务设施、10#-11#配电室、12#地下车库、13#-15#自行车棚；DX00-0408-0021 地块 U2 环境设施用地项目，建设面积 127524.73 平方米。

2022 年 10 月 31 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202210310101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0026、DX00-0411-0028 地块 R2 二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等 38 项）-411-26-1#-5#、7#-8#、10#、12#-15#住宅楼、11#开闭站、6#、9#配套服务设施、16#-17#配电室、18#地下车库、19#-20#自行车棚，建设面积 169203.01 平方米。

2022 年 11 月 16 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会

核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202211160201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0018 地块 A334 托幼用地、DX00-0411-0021 地块 A332 小学用地项目（411-18-G1#幼儿园等 5 项），建设面积 38440 平方米。

2023 年 3 月 29 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202303290101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0010 地块 S4 社会停车场用地、DX00-0411-0011 地块 A8 社区综合服务设施用地、DX00-0411-0013 地块 U2 环境设施用地、DX00-0411-0007 地块 R2 二类居住用地项目，建设面积 118660.97 平方米。

2023 年 3 月 29 日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110115202303290401），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区 DX00-0411-0026、DX00-0411-0028 地块 R2 二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等 38 项）-411-28-1#-2#住宅楼、4#-9#住

宅楼、11#-14#住宅楼、3#配套服务设施、10#配套服务设施、15#配电室、16#地下车库、17#-18#自行车棚，建设面积190614.88平方米。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202303290301），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0014地块A4体育用地、DX00-0411-0019地块R2二类居住用地项目（411-19-1#住宅楼等22项），建设面积187145.38平方米。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202303290201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0001地块R2二类居住用地项目（411-01-1#住宅楼等19项），建设面积166756.94平方米。

综上，大兴新城西片区起步区（八村安置房）项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京市大兴城镇建设综合开发集团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，即主要用于项目建安工程费、监理费等其他相关二类费用支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 3 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，计划运营期为 2026 年-2033 年，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：

大兴新城西片区安置房项目房屋的定向销售以及商业和地下车位的销售。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目实施主体北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司收取，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。北京市大兴城镇建设综合开发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。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市大兴区住房和城乡建设委员会名下。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

根据《大兴新城西片区 DX00-0401-0413 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，西片区共 13 个街区，规划总用地约 13.68 平方公里，常住人口约 10 万人，就业人口约 4 万人，城乡建设用地规模约 1340 公顷，总建筑面积约 1120 万平方米，三大设施建筑规模约 162 万平方米。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

《北京市大兴区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：紧抓央地联动疏解机遇，积极承接中心城区的科技创新、高精尖产业和公共服务功能资源落地，打造高品质的功能疏解承载地。坚持新型城镇化和乡村振兴双轮驱动，推进以人为核心的新型城镇化，建立健全城乡融合发展政策机制，深化推进疏整促专项行动，全面提升城乡宜居品质，构建功能清晰、协调融合、共同繁荣的城乡功能体系，打造城乡发展深化改革先行区。

（二）高度契合地区规划。

《北京城市总体规划(2016 年~2035 年)》提出构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

(三) 能充分发挥当地资源禀赋。

新建地区作为承接中心城区功能疏解的主要地区，重点推进大兴新城西片区、黄村火车站地区及轨道交通新机场线大兴新城站地区建设，强化与北京大兴国际机场统筹协调发展；做大生物医药基地和做强医药健康产业；完善高品质民生设施配套，打造舒适宜居的生态人居环境。

(四) 能有效解决当前瓶颈问题。

大兴新城西片区项目目前所在区域范围内人口密度大、房屋建筑标准低、生活环境脏乱差、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大，已经成为社会发展的不稳定因素，极不符合首都城市功能定位，亟需升级改造，一定程度上该地区的整治工作已经迫在眉睫。

二、项目经济效益

(一) 提供公共产品，改善公共服务。

项目建成后提供住宅 10807 套，同步将实施完成教育、交通及地区附属设施的建设；项目区域将形成以住宅为主体，公

共服务相配套的现代化居住生活圈，良好的居住生活环境、快捷方便的交通、适度的商业规模、合理的规划布局以及健全的配套功能有助于提高区域成熟度，促进居住、休闲、养老、教育、娱乐等公共服务设施的集合。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

安置房项目的建设将有效促进区域消费，带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；改善中低收入群体生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费；安置房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，这又将推动当地经济社会又好又快发展。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

新城西片区安置房项目的开发，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值、改善该地区的环境面貌，在一定程度上促进地区经济的发展，具有深远的经济效应。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目的实施，通过利用土地开发进行土地盘活利用，借土地整合实现自身转型，实现存量土地充分利用，对区域现有建设用地深度挖潜，充分利用现有土地资源并实现其价值，项

目的建设有助于增加地方财政收入，促进大兴区社会经济的可持续发展，在稳投资、稳增长方面发挥了作用。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

保障性住房项目的建设，以及完善周边设施，加快推进道路、绿化等基础设施建设，同时也将助力西片区开发，为实现区域的高质量发展提供更多的生活和产业机会，通过优质资源的整合，营造美好生活，形成更美好、更繁荣的区域面貌。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

安置房项目的建设，通过规划先行，科学确定项目容积率、建筑密度、绿化率，区域内优化布局学校、邻里中心等公共配套设施，不断提升服务功能，充分满足安置群众日益增长的美好生活需要，让安置群众生活更便利、居住更舒适，切实增强人民群众的获得感和幸福感。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

大兴新城西片区安置房项目作为在建项目，建设内容与区域功能定位总体一致，预期能够改善居民生活环境。项目拟申请债券资金的使用方向符合专项债券资金投向要求，项目实施具有必要性、公益性和收益性。具体分析如下：

必要性。该项目设立符合《北京市大兴区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中关于“加快大兴新城重点功能区建设，增强大兴新城综合服务保障中心功能，加快大兴新城西片区、团河片区等重点区域开发进度，构建功能完备、景观优美的高品质新城”等发展规划；同时，大兴新城西片区安置房项目所在区域范围内人口密度大、房屋建筑标准低、生活环境脏乱差、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大，具有升级改造的现实需求；此外，大兴新城西片区作为大兴中心城区功能疏解、落实三生空间等承载空间，已承接北京建筑大学、安定医院等疏解任务及首都医科大学新校区建设等。因此，为保障这些重点项目实施，推动西片区建设，妥善安置八村村民，该项目的实施具有必要性。

公益性。该项目为保障性安居工程，在北京市发改委核发的《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53 号）及《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90 号）中，明确“该项目用于安置周村、太福庄村及西片区东芦城、西芦城、前辛庄、后辛庄、鹅房、宋庄村等六个村被拆迁村（居）民，不得对外销售。如有剩余房源纳入大兴区住房保障系统统一管理。”即该项目能保障未来大兴新城

西片区整体开发进程中对八个现状村居民安置的需要，改善当地居民的居住条件和生活水平，符合政府债务资金用于公益性资本支出的要求。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

大兴新城西片区安置房项目作为续建项目，已取得多规合一初审、项目核准批复、实施方案批复、规划许可证和施工许可证，并已于 2022 年度开工，项目运行良好，满足专项债券资金的使用要求。具体分析如下：

投资合规性。该项目作为续发项目，项目组织架构较健全，职责分工较明确。大兴城建公司作为项目实施主体，由北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制，主要经营保障性住房建设、土地一级开发、基础设施建设、市政道路建设。截至评估日，该项目已取得多规合一初审、项目核准批复、规划许可证、施工许可证等审批手续。

项目成熟度。该项目从历史、规划、实施等角度编制了较清晰明确的《大兴新城西片区起步区单元控制性详细规划（八村安置房规划综合实施方案）》，并取得了北京市规划和自然资源委员会的批准，明确了实施主体、土地供应方式、实施时序及资金来源等内容。项目进度计划可行性较好，于 2022 年 11 月开工，2023 年度达成年度目标建设任务，2024 年项目顺利推

进，目前已完成主体结构和二次结构施工，正在开展装饰装修工程施工，项目成熟度较好。

（三）项目资金来源和到位可行性

该项目预计总投资约 1574343 万元，其中计划通过专项债券筹资 984385 万元，项目剩余资金、周期内付息及费用承担在内的专项债券应付利息共计 589958 万元由大兴区财政统筹安排，资金来源渠道明确。项目支出计划显示专项债券资金当年筹集当年支出，支出方案与建设费需求基本相符，确保项目后期建设的资金准确。每年发债的审核和拨付的按照流程执行，债券资金到位时间较稳定，满足可行性要求。此外，该项目计划分别自 2025 年至 2033 年分批确认安置房销售资金，具体年度销售额度将做好充分的分析。本年度将实现项目完工；对接安置项目进行交付使用，实现购房收益。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

大兴新城西片区安置房项目分南、北区实施，地上总建筑面积约 112 万平方米，其中住宅约 104 万平方米，总户数 10807 户。上述 104 万平方米安置房截至目前已完成二次结构施工、开展装饰装修施工，项目产出明确，年度债券支出方向与产出指标较契合，项目收入为向安置对象销售净收入，其中安置房的销售单价由大兴区政府结合项目总成本、安置房规划建设规模以及项目周边房地产市场水平进行确定，项目预计总收入预

计 1577431 万元，具有可实现性。

该项目预计总投资约 1574343 万元，各类建设费用测算依据较清晰，该项目制定了预期风险分析及应对措施，对风险因素进行了较详细的分析，制定了应对措施，项目收益预测是依据假设各项政策、法律、现行利率、销售价格在正常范围内变动的条件前提下，能够实现项目收益和融资自求平衡的要求，成本及收益预测具有合理性。目前已对接安置使用项目，并进行了选房，后期将实现购房收入。

（五）绩效目标合理性

本项目绩效目标阐述了年度主要工作任务，并阐明了量化数据，基本体现了项目主要内容与资金需求的匹配性。

目标合理性。该项目能够根据绩效目标细化分解绩效指标，绩效指标设定质量较好：一是绩效指标衡量性，为年度的数量和质量指标：“项目完工”、“项目施工符合设计和规范要求”，二是绩效指标明确说明了时效性，即债券支出进度为 2025 年。依据项目的实施进展，绩效目标合理。

（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。项目设立符合北京市和大兴区的发展规划，符合专项债券资金投向领域，实施方案具备可行性，偿债计划基本合理。该项目“整体情况评估”得分为95分，本年度事前绩效评估分数为93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

本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。同时参照：

1. 北京市建设工程概算定额（2016 版）；
2. 北京市现行其他有关造价文件；
3. 北京市同类建筑工程技术经济指标；
4. 北京市近期的材料及设备价格信息；
5. 项目单位提供的相关资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括征地补偿费、拆迁补偿费、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括安置房、幼儿园、综合服务设施、市政基础设施建设费：城市支路和随路敷设的各类市政管线等；工程建设其他费用包括项目前期发生的各种费，项目开发过程中的发生的工程建设其他费。

三、估算说明

项目投资估算的使用的主要测算标准如下：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市

场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建[2016]504 号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283 号文，结合市场情况计取；

（3）编制项目实施方案：参市场收费标准；

（4）编制项目申请报告：参市场收费标准；

（5）工程设计费、勘察费、竣工图编制费：参照计价格[2002]10 号计取，结合市场情况计取；

（6）工程监理费：参照发改价格[2007]第 670 号计取，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参照计价格[2002]1980 号文，结合市场情况计取；

（8）招标交易服务费：参照京发改[2017]378 号、京发改[2004]737 号、京价（收）字[2003]196 号规定计算；

（9）用地普测及拨地钉桩测量费：参照京发改[2006]1009

号，结合市场情况计取；

（10）勘测定界测量费：参照京发改[2006]1009 号，结合市场情况计取；

（11）地质灾害评估费参照《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办价格[2006]745 号），结合市场情况计取

（12）交通影响评估费：参考市场收费标准；

（13）考古勘探及发掘费：参照国家文物局（90）文物字第 248 号，结合市场情况计取；

（14）市政综合规划方案费参考《上海同济规划设计院规划设计收费指导意见》各单项专业基础设施工程规划收费基价合计，并结合市场情况计取；

（15）节能评价报告编制：参考市场收费标准；

（16）水影响评价费：参考京水务法[2014]89 号标准计取，结合市场情况计取；

（17）环保税：参照京发改[2015]265 号计取；

（18）水土保持补偿费：参照京发改[2021]1271 号计取；

（19）社会稳定性风险评估：参照《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》发改投资 2012[2492]，结合市场情况计取；

（20）编制规划实施方案：参照市场收费标准；

（21）水土保持监测费：参照水利部第 16 号令，结合市

场情况计取；

(22) 土壤调查费：根据市场情况计取；

(23) 林地可研费：参照《关于印发〈林业行业调查规划项目收费指导意见〉（试行）的通知》（林建协 2014 年 17 号文），结合市场情况计取；

(24) 环境影响评价费：参照国家发展计划委员会《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，结合市场情况计取；

(25) 围墙费：单价为 300 元/米暂估；

(26) 防尘网：单价为 12 元/平方米暂估；

(27) 土地保安费：按照 32 人，3000 元/月，共 12 个月暂估；

5. 建设期利息：专项债券已经发行的按照实际债券利率进行测算，预计发行的按照中国国债相应发行期限的五日均线值后适当上浮作为假设融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目预计总投资 1574343 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	建设内容	估算金额（万元）					是否 使用	主要技术经济指标		
		建筑工	安装	设备	其他费	合计		单位	数量	单价(元)

		程 费	工 程 费	购 置 费	用		专项 债券			
一	征地补偿 费	/	/	/	91736	91736	是			
二	拆迁补偿 费	/	/	/	170074	170074	是			
三	工程费用									
(一)	安置房									
1	住宅	555732	/	/	/	555732	是	m²	1054520	5270
1.1	地上结构 工程	209372	/	/	/	209372	是	m²	1054520	1985
1.2	装饰工程	179268	/	/	/	179268	是	m²	1054520	1700
1.3	住宅产业 化增量工 程	64803	/	/	/	64803	是	m²	1054520	615
1.4	给排水工 程	12654	/	/	/	12654	是	m²	1054520	120
1.5	暖通工程	14763	/	/	/	14763	是	m²	1054520	140
1.6	强电工程	29526	/	/	/	29526	是	m²	1054520	280
1.7	弱电工程	18981	/	/	/	18981	是	m²	1054520	180
1.8	消防工程	8436	/	/	/	8436	是	m²	1054520	80
1.9	电梯工程	12654	/	/	/	12654	是	m²	1054520	120

1.10	燃气工程	5273	/	/	/	5273	是	m²	1054520	50
2	地下室及 车库	354853				354853	是	m²	645188	5500
3	室外工程									
3.1	给水工程	2637	/	/	/	2637	是	m²	527261	50
3.2	雨 污 水 工 程	2637	/	/	/	2637	是	m²	527261	50
3.3	强电工程	10545	/	/	/	10545	是	m²	527261	200
3.4	弱电工程	1055	/	/	/	1055	是	m²	527261	20
3.5	燃气工程	1582	/	/	/	1582	是	m²	527261	30
3.6	道路工程	5484	/	/	/	5484	是	m²	210904	260
3.7	绿化工程	3796	/	/	/	3796	是	m²	316356	120
3.8	附 属 工 程 (围墙、大 门、岗亭 等)	804	/	/	/	804	是	m²	527261	15
(二)	社会停车 场									
1	主体建筑	8364	/	/	/	8364	是	m²	21600	3872
1.1	结构工程	4372	/	/	/	4372	是	m²	21600	2024
1.2	装饰工程	1512	/	/	/	1512	是	m²	21600	700
1.3	住宅产业	968	/	/	/	968	是	m²	21600	448

	化增量工程									
1.4	给排水工程	216	/	/	/	216	是	m²	21600	100
1.5	强电工程	519	/	/	/	519	是	m²	21600	240
1.6	弱电工程	389	/	/	/	389	是	m²	21600	180
1.7	消防工程	173	/	/	/	173	是	m²	21600	80
1.8	电梯工程	216	/	/	/	216	是	m²	21600	100
(三)	社区综合服务设施									
1	主体工程	5915	/	/	/	5915	是	m²	12120	4880
1.1	结构工程	2237	/	/	/	2237	是	m²	12120	1845
1.2	装饰工程	1454	/	/	/	1454	是	m²	12120	1200
1.3	住宅产业化增量工程	551	/	/	/	551	是	m²	12120	455
1.4	给排水工程	145.44	/	/	/	145.44	是	m²	12120	120
1.5	暖通工程	170	/	/	/	170	是	m²	12120	140
1.6	空调工程	545	/	/	/	545	是	m²	12120	450
1.7	强电工程	339	/	/	/	339	是	m²	12120	280
1.8	弱电工程	218	/	/	/	218	是	m²	12120	180

1.9	消防工程	97	/	/	/	97	是	m²	12120	80
1.10	电梯工程	121	/	/	/	121	是	m²	12120	100
1.11	燃气工程	36	/	/	/	36	是	m²	12120	30
2	地下室	1929	/	/	/	1929	是	m²	3953	4880
3	室外工程									
3.1	给水工程	50	/	/	/	50	是	m²	10000	50
3.2	雨污水工程	50	/	/	/	50	是	m²	10000	50
3.3	强电工程	200	/	/	/	200	是	m²	10000	200
3.4	弱电工程	20	/	/	/	20	是	m²	10000	20
3.5	燃气工程	30	/	/	/	30	是	m²	10000	30
3.6	道路工程	104	/	/	/	104	是	m²	4000	260
3.7	绿化工程	36	/	/	/	36	是	m²	3000	120
3.8	附属工程 (围墙、大门、岗亭等)	20	/	/	/	20	是	m²	10000	20
(四)	环境设施									
1	主体工程	364	/	/	/	364	是	m²	1000	3637
1.1	结构工程	185	/	/	/	185	是	m²	1000	1847
1.2	装饰工程	70	/	/	/	70	是	m²	1000	696
1.3	住宅产业	46	/	/	/	46	是	m²	1000	457

	化增量工程									
1.4	给排水工程	9.8	/	/	/	9.8	是	m²	1000	98
1.5	强电工程	28	/	/	/	28	是	m²	1000	284
1.6	弱电工程	18	/	/	/	18	是	m²	1000	176
1.7	消防工程	8	/	/	/	8	是	m²	1000	78
2	室外工程		/	/	/		是	m²	0	
2.1	给水工程	13	/	/	/	13	是	m²	2500	52
2.2	雨污水工程	13	/	/	/	13	是	m²	2500	52
2.3	强电工程	50	/	/	/	50	是	m²	2500	200
2.4	弱电工程	5	/	/	/	5	是	m²	2500	22
2.5	道路工程	19	/	/	/	19	是	m²	712	267
2.6	绿化工程	9	/	/	/	9	是	m²	750	124
2.7	附属工程 (围墙、大门、岗亭等)	2	/	/	/	2	是	m²	2500	9
(五)	体育设施									
1	主体工程	1484	/	/	/	1484	是	m²	3060	4850
1.1	结构工程	640	/	/	/	640	是	m²	3060	2090

1.2	装饰工程	306	/	/	/	306	是	m²	3060	1000
1.3	住宅产业化增量工程	125	/	/	/	125	是	m²	3060	410
1.4	给排水工程	37	/	/	/	37	是	m²	3060	120
1.5	暖通工程	43	/	/	/	43	是	m²	3060	140
1.6	空调工程	138	/	/	/	138	是	m²	3060	450
1.7	强电工程	86	/	/	/	86	是	m²	3060	280
1.8	弱电工程	55	/	/	/	55	是	m²	3060	180
1.9	消防工程	24	/	/	/	24	是	m²	3060	80
1.10	电梯工程	31	/	/	/	31	是	m²	3060	100
2	地下室	728	/	/	/	728	是	m²	1500	4850
3	室外工程		/	/	/					
3.1	给水工程	26	/	/	/	26	是	m²	5100	50
3.2	雨污水工程	26	/	/	/	26	是	m²	5100	50
3.3	强电工程	102	/	/	/	102	是	m²	5100	200
3.4	弱电工程	10	/	/	/	10	是	m²	5100	20
3.5	道路工程	53	/	/	/	53	是	m²	2040	260
3.6	绿化工程	11	/	/	/	11	是	m²	918	120
3.7	附属工程	5	/	/	/	5	是	m²	5100	10

	(围墙、大门、岗亭等)									
(六)	幼儿园									
1	主体建筑									
1.1	结构工程	2551	/	/	/	2551	是	m²	10880	2345
1.2	装饰工程	1306	/	/	/	1306	是	m²	10880	1200
1.3	住宅产业化增量工程	495	/	/	/	495	是	m²	10880	455
1.4	给排水工程	130	/	/	/	130	是	m²	10880	120
1.5	暖通工程	152	/	/	/	152	是	m²	10880	140
1.6	空调工程	490	/	/	/	490	是	m²	10880	450
1.7	强电工程	304	/	/	/	304	是	m²	10880	280
1.8	弱电工程	196	/	/	/	196	是	m²	10880	180
1.9	消防工程	88	/	/	/	88	是	m²	10880	80
1.10	电梯工程	108	/	/	/	108	是	m²	10880	100
1.11	燃气工程	32	/	/	/	32	是	m²	10880	30
2	室外工程									
2.1	给水工程	68	/	/	/	68	是	m²	13600	50
2.2	雨污水工	68	/	/	/	68	是	m²	13600	50

	程									
2.3	强电工程	272	/	/	/	272	是	m²	13600	200
2.4	弱电工程	28	/	/	/	28	是	m²	13600	20
2.5	燃气工程	40	/	/	/	40	是	m²	13600	30
2.6	道路工程	218	/	/	/	218	是	m²	5440	400
2.7	绿化工程	48	/	/	/	48	是	m²	4080	120
2.8	附属工程 (围墙、大门、岗亭等)	21	/	/	/	21	是	m²	13600	15
(七)	小学									
1	主体建筑					13675	是	m²	26400	5180
1.1	结构工程	5782	/	/	/	5782	是	m²	26400	2190
1.2	装饰工程	3168	/	/	/	3168	是	m²	26400	1200
1.3	住宅产业化增量工程	1082	/	/	/	1082	是	m²	26400	410
1.4	给排水工程	317	/	/	/	317	是	m²	26400	120
1.5	暖通工程	370	/	/	/	370	是	m²	26400	140
1.6	空调工程	1188	/	/	/	1188	是	m²	26400	450
1.7	强电工程	739	/	/	/	739	是	m²	26400	280

1.8	弱电工程	475	/	/	/	475	是	m²	26400	180
1.9	消防工程	211	/	/	/	211	是	m²	26400	80
1.10	电梯工程	264	/	/	/	264	是	m²	26400	100
1.11	燃气工程	79	/	/	/	79	是	m²	26400	30
2	地下室	3419	/	/	/	3419	是	m²	6600	5180
3	室外工程	1835	/	/	/	1835	是	m²		
3.1	给水工程	165	/	/	/	165	是	m³	33000	50
3.2	雨污水工程	165	/	/	/	165	是	m²	33000	50
3.3	强电工程	660	/	/	/	660	是	m²	33000	200
3.4	弱电工程	66	/	/	/	66	是	m²	33000	20
3.5	燃气工程	99	/	/	/	99	是	m²	33000	30
3.6	道路工程	528	/	/	/	528	是	m²	13200	400
3.7	绿化工程	119	/	/	/	119	是	m²	9900	120
3.8	附属工程 (围墙、大门、岗亭等)	33	/	/	/	33	是	m²	33000	10
工程费用小计										
四	市政基础设施工程费	23126	/	/	/	23126	是			

五	其他费用									
1	建设单位 管理费	/	/	/	6837	6837	否			
2	实施方案 编制费	/	/	/	85	85	否			
3	申请报告 编制费	/	/	/	85	85	是			
4	工程设计 费	/	/	/	14617	14617	是			
5	工程勘察 费	/	/	/	4385	4385	是			
6	工程监理 费	/	/	/	9132	9132	是			
7	竣工图编 制费	/	/	/	1169	1169	是			
8	招标代理 费	/	/	/	297	297	是			
9	招标交易 服务费	/	/	/	16	16	是			
10	用地普测、 拨地定桩 费	/	/	/	135	135	是			

11	勘测定界	/	/	/	242	242	是			
12	编制地质灾害评估费	/	/	/	49	49	是			
13	编制交通影响评估费	/	/	/	169	169	是			
14	考古勘探及发掘费	/	/	/	5310	5310	是			
15	市政综合规划方案	/	/	/	289	289	是			
16	节能专篇编制费	/	/	/	68	68	是			
17	水影响评价费用	/	/	/	128	128	是			
18	环保税	/	/	/	1943	1943	是			
19	水土保持补偿费	/	/	/	29	29	是			
20	社会稳定风险评估费	/	/	/	85	85	是			
21	规划实施	/	/	/	85	85	是			

	方案编制费									
22	水土保持监测费	/	/	/	1216	1216	是			
23	土壤调查费	/	/	/	440	440	是			
24	林地可研费	/	/	/	40	40	是			
25	环评报告编制费	/	/	/	20	20	是			
26	围墙费	/	/	/	4164	4164	否			
27	防尘网	/	/	/	1158	1158	否			
28	土地保安费	/	/	/	230	230	否			
其他费用小计										
六	基本预备费	/	/	/	74586	74586	否			
七	土地出让金	/	/	/	22660	22660	否			
八	建设期利息	/	/	/	75294	75294	否			
九	两税两费	/	/	/	48400	48400	否			

十	管理费	/	/	/	31737	31737	否			
十一	铺底流动资金	/	/	/	/	/				
项目总投资合计						1574343				

五、资金筹措

本项目总投资估算1574343万元，计划使用财政预算资金589958万元，占比37.47%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金984385万元，占比62.53%。三者合计1574343万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计	各类型占比
财政预算资金	80000	6795	134800	112076	209850	34363	8708	1947	507	507	270	135	589958	37.47%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
专项债券	250000	325600	30000	217400	100000	61385	0	0	0	0	0	0	984385	62.53%

合计	33000 0	33239 5	164800	32947 6	3098 50	9574 8	8708	1947	507	507	270	135	15743 43	100%
分年度 占比	20.96 %	21.11 %	10.47%	20.93 %	19.6 8%	6.08 %	0.55%	0.12 %	0.03%	0.03 %	0.02 %	0.01 %	100%	

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 1649602 万元，包括：住宅销售收入 1544245 万元，商业收入 19307 万元，地下车位 86049 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		1649602
1	住宅	1544245
2	商业	19307
3	地下车位	86049

（一）销售收入 1577431 万元

1. 收入定价

本项收入定价住宅部分 15400 元/平方米、商业部分 11000 元/平方米、地下车位 90000 元/个。确定主要依据：本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售收入，其中安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目实施成本即土地取得、安置房的建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内

其他安置房项目的价格、项目周边房地产市场水平以及安置房的特殊性综合确定。

4-2 同类型项目年均价格表（住宅）

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价 (元)	项目建成时间	备注
兴城之星	西片区	住宅	45000	2026 年	在售
中建·星光城	清源地区	住宅	54920	2023 年	在售
绿城·晓月和风	清源地区	住宅	59000	2023 年	在售
中铁兴创·逸境	清源地区	住宅	53000	2023 年	在售
橡树湾	西红门地区	住宅	62000	2022 年	在售
壹品兴创·御璟星城	西红门地区	住宅	62000	2022 年	在售
德贤华府	生物医药基地	住宅	53000	2021 年	在售
中骏金辉未来云城	生物医药基地	住宅	51746	2021 年	在售
金地悦风华	高米店地区	住宅	55016	2020 年	二手房
金地江山风华	清源地区	住宅	55000	2021 年	二手房

4-3 同类型项目年均价格表（商业、地下车位）

类别	估算方式	项目名称	项目单价（元）
商业	市场法	兴创	62854
		万科天地商铺	60569
		住总正华时代广场	71894
		评估值	65106
	收益法(元/平方米·天)	金科天宸荟	12
		中建国际港	12
		龙湖时代天街	11.57
		年收益(单价)	16564
地下 车位	市场法	鸿坤理想城曦望山	170000
		保利春天里	233333
		保利熙悦	212667
		单价	205333

2. 付费对象规模

本项收入 1649602 付费对象规模为项目安置的建筑规模，其中住宅面积 1002756.8 平方米、商业面积 17552 平方米、地下车位 9561 个。确定主要依据：项目立项核准批复和《关于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司 2024 年房地产投

资计划的通知》，本项目用于安置周村、太福村及西片区六个村被拆迁村(居)民，因此项目建筑规模依据安置预计情况。

3. 年增长率

本项目定向安置拆迁居民，不涉及年增长。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-4 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
合计		320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990
住宅	收入定价	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	
	付费对象规模	207792	650807	58442	56058	8077	6410	
	收入小计	320000	1002243	90000	86329	12439	9871	
商业	收入定价				1.1	1.1	1.1	1.1
	付费对象规模				2500	3000	2000	2500
	收入小计				2750	3300	2200	2750
地下车位	收入定价			9	9	9	9	9
	付费对象规模			1275	2275	2370	1820	1360
	收入小计			11475	20475	21330	16380	12240

收入 类型	收入数据	分年收入						合计
		2031	2032	2033			
合计		25563	4149	6107				1649602
住宅	收入定价	1.54						1.54
	付费对象规模	15171						1002756.8
	收入小计	23363						1544245
商业	收入定价	1.1		1.1				1.1
	付费对象规模	2000		5552				17552
	收入小计	2200		6107				19307
地下 车位	收入定价		9					9
	付费对象规模		461					9561
	收入小计		4149					86049

二、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-5 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
经营性收入	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
政府补贴收入		0	0	0	0	0	0	0	0
合计	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
收入类别	2033							合计
经营性收入	6107								1649602
政府补贴收入	0								0
合计	6107								1649602

西片区安置房项目 2025 年形成安置房销售收入 96.5 亿元，其中 2025 年安排 45.5 亿元用于专项债券还本付息（机场噪声区安置房项目还本 20 亿元，四五六街一级开发项目还本 1.8 亿元，三合庄一级开发项目还本 3 亿元；大礼路、青礼路、永兴河、榆堡工业区腾退、庞各庄一级开发及其他基础设施类项目付息 20.7 亿元），剩余 51 亿元结转至 2026 年，继续用于专项债券还本付息。待上述项目经营性地块上市或产生其他政府性基金收入后，用于偿还西片区安置房项目。

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本仅为税费支出，并已包含在总投资中，不再单独计算此项支出。

一、工资福利支出

本项目工资福利支出主要发生在项目建设阶段。

二、动力材料支出

本项目动力材料支出主要发生在项目建设阶段。

三、合作分成支出

无。

四、管理维护支出

无。

五、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等并已包含在总投资中，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税税率取 5%（考虑增值税进项抵减）；
2. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；
3. 所得税税率为 25%；
4. 税收优惠无。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
运营支出		0	0	0	0	0	0	0	0
收益	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
类别	2033							合计
项目收入	6107								1649602
运营支出	0								0
收益	6107								1649602

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 984385 万元，其中 2022 年发行 250000 万元（200000 万元，债券利率 2.61%，于 2025 年到期并发行再融资债券，实际发行利率 1.59%；50000 万元债券利率

2.88%);2023 年发行 325600 万元(43400 万元,债券利率 2.64%;126600 万元,债券利率 2.62%;145600 万元,债券利率 2.34%于 2026 年到期并发行再融资债券,预计发行利率 1.68%;10000 万元,债券利率 2.70%);2024 年发行 30000 万元(20000 万元,债券利率 2.17%,10000 万元,债券利率 2.37%);2025 年发行 217400 万元(57400 万元,债券利率 1.50%,160000 万元,利率 1.56%);本批次申请 14000 万元,后续申请 86000 万元,可用于项目资本金,预计债券利率 1.84%(以中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日统计发布的 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%)后续计划发行 61385 万元,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,项目无收入期间付息及费用承担在内的专项债券应付利息由大兴区财政统筹安排。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

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022 年	0	250000	0	0	2.61%、2.88%、	0	0
2	2023 年	250000	325600	0	575600	2.64%、2.62%、	6795	6795

						2.34%、2.70%		
3	2024 年	575600	30000	0	605600	2.17%、2.37%	14799.72	14799.72
4	2025 年	605600	217400	0	823000	1.50%、1.56%、1.59%	15470.72	15470.72
5	2026 年	823000	100000	170000	753000	1.84%、1.68%	16787.72	186787.72
6	2027 年	753000	61385	165600	648785	/	13197.92	178797.92
7	2028 年	648785	0	0	648785	/	11448.48	11448.48
8	2029 年	648785	0	50000	598785	/	11448.48	61448.48
9	2030 年	598785	0	417400	181385	/	10008.48	427408.48
10	2031 年	181385	0	110000	71385	/	3471.48	113471.48
11	2032 年	71385	0	61385	10000	/	1397.58	62782.58
12	2033 年	10000	0	10000	0	/	135	10135
合计		0	984385	984385	0	/	104960.58	1089345.58

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 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2022 年	0	0	0	0	/
2023 年	0	0	6795	6795	否
2024 年	320000	0	14799.72	14799.72	否

2025 年	1002243	0	15470.72	15470.72	可
2026 年	101475	170000	16787.72	186787.72	可
2027 年	109554	165600	13197.92	178797.92	可
2028 年	37069	0	11448.48	11448.48	可
2029 年	28452	50000	11448.48	61448.48	可
2030 年	14990	417400	10008.48	427408.48	可
2031 年	25563	110000	3471.48	113471.48	可
2032 年	4149	61385	1397.58	62782.58	可
2033 年	6107	10000	135	10135	可
合计	1649602	984385	104960.58	1089345.58	可
本息覆盖倍数			1.51		

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 1.51，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.45 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中出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。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，大兴区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	1567121	1649602	1732082
债券还本付息额	1089345. 58	1089345. 58	1089345. 58
债券本息覆盖率	1. 44	1. 51	1. 59

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大兴区住房和城乡建设委员会名下。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，北京市大兴区住房和城乡建设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。

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

