

2026 年北京市政府专项债券（四期）

2016 年世界月季洲际大会周边配套

（国家新媒体产业基地 A-G 组团）

土地一级开发项目 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京大兴发展兴福临空投资有限公司

申报单位（全称）：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

主管部门（全称）：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

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	- 5 -
七、项目地点	- 6 -
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	- 7 -
十一、项目建设模式	- 8 -
十二、项目投后管理	- 8 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 10 -
一、项目实施的必要性	- 10 -
二、项目经济效益	- 11 -
三、项目社会效益	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况	- 12 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 20 -
一、编制依据及原则	- 20 -
二、估算范围	- 21 -
三、估算说明	- 21 -
四、建设内容及投资估算	- 23 -
五、资金筹措	- 24 -
第四章 项目收入分析	- 25 -
一、项目收入分析	- 25 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 31 -
三、项目收入合计	- 31 -

第五章 项目运营成本分析	32 -
一、市级分享收入情况	32 -
二、土地出让成本	32 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	35 -
一、项目收益分析	35 -
二、项目融资本息	35 -
三、项目收益与融资平衡分析	36 -
四、项目收益融资平衡评价结果	37 -
第七章 项目风险控制	38 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	38 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	39 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	40 -
四、敏感性分析	40 -
第八章 还款保障情况	42 -
一、还款责任及保障	42 -
二、项目资产管理	42 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	43 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	45 -
第十章 其他需要说明的事项	46 -

第一章 项目概况

2016 年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地 A-G 组团）土地一级开发项目总投资 1549064 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 1016640 万元，已发行 913912 万元（其中 2019 年发行 230000 万元期限 5 年，2021 年发行 334812 万元期限 5 年，2022 年发行 304300 万元期限 3 年，2025 年已发行 44800 万元），本年计划发行 12000 万元，本批次申请发行 2900 万元，债券期限为 7 年，2027 年以后债券资金需求 90728 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。

一、项目所在区域情况

国家新媒体产业基地紧邻南中轴路，距新机场约 15 公里，是未来大兴区“三城四镇”网络式发展体系中的重要节点之一。该项目的开发将积极稳妥地推进魏善庄镇城镇化进程，将改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量，带动区域经济发展。项目的开发将拓展大兴新航城建设腹地，为航城北扩提前预留发展空间，也为未来需建设的新机场高速公路及轨道交通腾退土地，提前清除拆迁障碍。

为了配合 2016 年世界月季洲际大会的召开，特将国家新媒体产业基地 A-G 组团作为 2016 年世界月季洲际大会周边配套区域。

二、项目名称

2016 年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地 A-G 组团）土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储存领域项目，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 1101152023R000248、1101152023R000234、1101152018R000031、1101152018R000021、1101152023R000221、1101152023R000211、1101152017R000028。

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 913912 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 913912 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 913912 万元，目前已累计支出 913912 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。

2015年2月11日，北京市大兴区规划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）与北京兴福临空产业发展有限公司（现更名为：北京大兴发展兴福临空投资有限公司）签订《土地一级开发项目委托协议书》，约定北京大兴发展兴福临空投资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	北京大兴发展兴福临空投资有限公司		
法定代表人	李立军	成立日期	2014年7月30日
注册资本	48190.415643 万元	营业期限	50 年
统一社会信用代码	911101153066420062		
注册地址	北京市大兴区魏善庄镇龙海路 6 号		
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理：非居住房地产租赁；社会经济咨询服务：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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	100%		

(项目单位为企业 的填报)	
------------------	--

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大兴发展兴福临空投资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

北京市发展和改革委员会《关于2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-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》，本项目主要建设规模和内容是：规划范围内总用地面积217.58公顷，其中经营性用地面积86.42公顷（包含居住用地面积56.17公顷，商业用地面积2.80公顷，多功能用地面积27.45公顷），非经营性用地面积为109.28公顷(包含配套用地面积25.05公顷，代征道路面积52.34公顷，代征绿地面积31.11公顷，代征河道面积0.78公顷)，其余为战略留白用地21.88公顷。剩余经营性建筑规模约132万平方米，规划用途主要为住宅、

F3 多功能及商业等。依据规划实施方案同步代拆北 4 村民宅及非住宅（东芦堡、西芦堡、吴庄、后大营）。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	楼面单价	投资概算
土地上市	241 万平方米	19500 元/m ² 、15000 元/m ²	1549064 万元
合计	241 万平方米	19500 元/m ² 、15000 元/m ²	1549064 万元

六、项目投资估算

本项目总投资 1549064 万元，其中前期费用 6820 万元，占比 0.44%；征地补偿费 104480 万元，占比 6.74%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 1023467 万元，占比 66.07%；市政基础设施建设费用 41145 万元，占比 2.66%；其他费用 11135 万元，占比 0.72%；财务费用 274852 万元，占比 17.74%；利润或管理费 82964 万元，占比 5.36%；两税两费 2744 万元，占比 0.18%；审计费 1457 万元，占比 0.09%。

表 1-4 项目投资估算构成表

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	6820	0.44%
征地补偿费	104480	6.74%
收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1023467	66.07%
市政基础设施建设费用	41145	2.66%
其他费用	11135	0.72%

财务费用	274852	17.74%
利润或管理费	82964	5.36%
两税两费	2744	0.18%
审计费	1457	0.09%
合计	1549064	100.00%

从资金来源看，计划使用财政统筹安排资金（不含专项债券资金）532424 万元，占比 34.37%；专项债券资金 1016640 万元，占比 65.63%。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魏善庄镇。项目四至分别是：东至新黄徐路，南至魏永路，西至吴庄路，北至后查路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 226 个月，已在 2015 年 3 月获取立项批复，于 2015 年 3 月开工建设，预计 2033 年 12 月前完成本项目剩余地块上市挂牌交易的相关工作。

九、项目审批情况

1、立项审批。

2014 年 6 月 23 日，北京市大兴区人民政府《关于魏善庄镇新媒体产业基地土地一级开发和羊坊村新型农村社区建设项目有关问题的专题会议纪要》（京兴政会纪〔2014〕22 号）；2015 年 3 月 19 日至 2015 年 9 月 18 日期间，北京市发展和改

革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-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〔2015〕1664 号)、(京发改〔2015〕1663 号)、(京发改〔2015〕2101 号)、(京发改〔2015〕587 号)、(京发改〔2015〕584 号)、(京发改〔2015〕2047 号)、(京发改〔2015〕2143 号),原则上同意该建设项目。

2、用地审批。2014 年 12 月 10 日至 2015 年 5 月 18 日期间,取得北京市国土资源局用地预审意见书,载明权利人为北京市规划和自然资源委员会大兴分局,用途为储备用地,总用地面积 217.58 公顷。

3、规划审批。2014 年 10 月 27 日至 2015 年 6 月 17 日期间,取得北京市规划委员会建设项目规划条件,载明用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局,用地项目名称为大兴区魏善庄镇 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-G 组团)土地一级开发项目,用地位于大兴区魏善庄镇,用地面积 2175826.93 平方米,用途为储备用地。

综上,大兴区 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-G 组团)土地一级开发项目已取得相关部门的审批手续,符合国家产业政策及地区发展规划,上述手续真实有

十、债券资金使用合规性

债券发行后,由北京大兴发展兴福临空投资有限公司(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主要用于安置房尾款及市

政道路建设等方面，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、项目建设模式

本项目建设期 18 年 10 个月，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。本项目采用同步组织实施分阶段投放市场的方式进行，项目进度主要依据北京市土地一级开发工作流程以及项目的实际情况进行计划安排，自前期准备工作开始实施至达到上市条件后土地陆续上市挂牌。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由土地受让方向税务局缴纳地价款后上缴国库，后由大兴区财政局扣除专项债还本付息款后剩余部分返还本单位。

债务本息偿还。大兴区财政局在返还北京大兴发展兴福临空投资有限公司（项目单位）土地上市款时将到期应还债券本息代为扣缴。

资产登记管理。债券资金实行专户管理，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（主管部门）名下，续发债按要求建立资产台账。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

一、项目实施的必要性

(一) 项目内容符合行业发展规划和大兴区相关政策要求，与北京大兴发展兴福临空投资有限公司职能相符

根据《大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区控制性详细规划》，魏善庄组团北区、西区为新媒体产业基地的研发、创意和生活配套区，为新媒体产业基地的制作、商务区。国家新媒体产业基地紧邻南中轴路，距新机场约 15 公里，是未来大兴区“三城四镇”网络式发展体系中的重要节点之一。项目的开发将积极稳妥地推进魏善庄镇城镇化进程，将改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量，带动区域经济发展。

(二) 项目经过前期调研论证和审批，属于财政支持范围

2015 年 3 月 19 日至 2015 年 9 月 18 日期间，北京市发展和改革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-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〔2015〕1664 号)、(京发改〔2015〕1663 号)、(京发改〔2015〕2101 号)、(京发改〔2015〕587 号)、(京发改〔2015〕584 号)、(京发改〔2015〕2047 号)、(京发改〔2015〕2143 号)，原则上同意该建设项目。2014 年 12 月 10 日至 2015 年 5 月 18 日期间，取得北京市国土资源局用地预审意见书，载明权利人为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，用途为储备用地，总用

地面积 217.58 公顷。2014 年 10 月 27 日至 2015 年 6 月 17 日期间，取得北京市规划委员会建设项目规划条件，载明用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，用地项目名称为大兴区魏善庄镇 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-G 组团)土地一级开发项目，用地位于大兴区魏善庄镇，用地面积 2175826.93 平方米，用途为储备用地。

(三) 项目契合地区规划，项目内容与现实需求相关

该项目的实施符合大兴区魏善庄镇经济发展和整体规划要求，对于魏善庄镇产业发展及经济实力的提升具有重要作用。北京市大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区将发展成为镇域经济社会的重要组团，项目实施内容与现实需求相符。

二、项目经济效益

(一) 提升区域内产业发展和经济实力

该项目的实施符合大兴区魏善庄镇经济发展和整体规划要求，对于魏善庄镇产业发展及经济实力的提升具有重要作用。北京市大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区将发展成为镇域经济社会的重要组团，项目实施内容与现实需求相符，将带动区域经济发展。

(二) 弥补发展短板，带来长远效益

本项目的开发有利于推进新媒体产业基地改造升级和区域产业定位升级。同时项目作为大兴区 2016 年世界月季洲际大会周边配套用地使用，对于 2016 年世界月季洲际大会的顺利召开具有十分重要的意义。

（三）拉动有效投资，推动经济增长

本项目实施后，将极大的改善周边的经济环境，有利于吸引外来资金的流入，从而拉动地区经济的增长。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目所处地理区位条件优越，发展前景看好，完善建设用地的基础设施工程，对于土地的升值将起到巨大的作用。项目实施后可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目紧邻南中轴路，距新机场约 15 公里，是未来大兴区“三城四镇”网络式发展体系中的重要节点之一。项目的开发将积极稳妥地推进魏善庄镇城镇化进程，将改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量。

（三）推动绿色发展，改善生产生活环境。

通过本项目的实施，将增加绿地面积，减少环境污染，改善镇区环境，促进生态平衡。

四、项目事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性；

该项目属于有收益的公益性项目。项目设立与行业发展规划和大兴区相关政策相符。根据《大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区控制性详细规划》，魏善庄组团北区、西区

为新媒体产业基地的研发、创意和生活配套区，为新媒体产业基地的制作、商务区。项目的开发将积极稳妥地推进魏善庄镇城镇化进程，改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量，带动区域经济发展。

项目契合地区规划，项目内容与现实需求相关。该项目的实施符合大兴区魏善庄镇经济发展和整体规划要求，对于魏善庄镇产业发展及经济实力的提升具有重要作用。北京市大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区将发展成为镇域经济社会的重要组团，项目实施内容与现实需求相符。

项目经过前期调研论证。大兴区 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-G 组团)土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)对项目实施的必要性、可行性进行了认定。

2、项目投资建设合规性与项目成熟度；

项目单位的确定合法合规，项目的组织机构健全，职责分工明确。项目单位北京大兴发展兴福临空投资有限公司为该项目的实施单位，是北京大兴发展国有资本投资运营有限公司的二级下属单位，在北京大兴发展国有资本投资运营有限公司的风险治理和内控管理的组织架构下开展经营。项目实施的组织机构健全，职责分工明确，项目人员条件与项目有关并得以有效保障。项目单位在北京大兴发展国有资本投资运营有限公司的统一领导下，建立了完整的工程建设制度体系，包括工程建设、安全生产、合同管理、融资、财务、法律事务、审计等方面内容。工程建设方面对项目设计、图

纸审核、工程款支付、工程签证、材料设备采购等易发生风险的重点环节制定了一系列管理制度，保证工程项目设计质量，控制工程造价，提高资金效益，提高采购透明度，确保了工程项目质量，合理控制成本；安全生产方面建立了安全生产责任、检查排查安全隐患、教育培训等制度，建立健全涵盖领导班子成员的安全生产责任体系和安全生产工作制度，层层分解落实安全生产责任，责任到人，有效地防范了工程项目建设过程中的安全生产风险；融资管理制度，保障了工程项目资金运营的收益性和安全性；财务方面制定了与公司业务有关的各项管理制度，保证资金的合理使用，监督资金正常运行，维护资金安全，提高公司经济效益；审计方面制定了工程项目审计管理办法等，加强公司工程项目建设的管理，促进工程项目合规、安全、经济、有效进行。

3、项目资金来源和到位可行性；

该项目资金来源明确，资金筹措程序科学规范，按期编制资金需求表，根据资金需求，合理筹措资金。资金筹措权责对等，北京大兴发展兴福临空投资有限公司既是该项目的开发建设主体，同时对该项目实施有效控制，事权与财权相匹配，筹措资金由该项目本身带来的经营收益来偿还。

4、项目收入、成本、收益预测合理性；

该项目拟上市土地预测收入 2123370 万元。根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会下发的《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），其中：市级分享比

例 8%，为 169870 万元；区级分享比例 92%，为 1953500 万元，该项目收入测算依据已上市土地成交价款、拟出让土地上市成交价款估算，充分考虑项目实际情况，结果科学严谨。

该项目预测成本合计 1549064 万元，预算编制比较细化，其中前期费用 6820 万元，占比 0.44%；征地补偿费 104480 万元，占比 6.74%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 1023467 万元，占比 66.07%；市政基础设施建设费用 41145 万元，占比 2.66%；其他费用 11135 万元，占比 0.72%；财务费用 274852 万元，占比 17.74%；利润或管理费 82964 万元，占比 5.36%；两税两费 2744 万元，占比 0.18%；审计费 1457 万元，占比 0.09%，该项目投入成本合理。

5、绩效目标合理性；

该项目产出清晰，绩效指标能够围绕项目实施内容设定，绩效目标与现实需求匹配，但个别绩效指标设定不够细化，如时效指标没有分阶段设定项目实施的预期进度指标。

该项目可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求，可以加快魏善庄镇的建设步伐，促进当地经济持续、快速、健康发展和社会全面进步，在取得良好的经济效益同时实现社会效益和生态效益，效益指标明确。但效益指标缺乏可衡量性，如社会效益指标“可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，提升土地价值”，生态效益指标“完善周边绿化环境工作，改善区域内环境质量，减少低能损耗，疏解非首都功能”，指标设置不够量化，未涉及土地利用率的提升

程度、增加城市绿地面积，安置总人数、地区生产总值增长贡献、直接或间接创造就业岗位数量等指标值。满意度指标未明确服务对象。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项。

本年度债券需求评估过程和结果如下：

(1) 项目投融资计划落实情况

该项目已发行政府专项债券 913912 万元，其中 2019 年 3 月发行 60000 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.25%；2019 年 6 月发行 170000 万元，发行利率 3.31%；2021 年 12 月发行 334812 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.13%；2022 年 1 月发行 50000 万元，发行期限 3 年，发行利率 2.56%，2022 年 4 月发行 204300 万元，发行期限 3 年，发行利率 2.48%；2022 年 6 月发行 50000 万元，发行期限 3 年，发行利率 2.45%；2024 年置换专项债券 230000 万元，期限 7 年；2025 年置换专项债券 304300 万元，期限 7 年，2025 年 2 月发行 20000 万元，期限 7 年，发行利率 1.62%，2025 年 6 月发行 24800 万元，期限 7 年，发行利率 1.64%。

该项目已累计支出专项债券 913912 万元，支出进度 100.00%（累计支出额/累计发行额），债券资金按计划支出，资金使用管理规范。

2026 年计划发行专项债券 12000 万元，期限 7 年，本次申请发行 2900 万元。该项目属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，项目收益能够覆盖债券本息，项目手续完整，资金到位可行。

（2）项目建设执行情况

该项目前期手续已全部完成。

已完成建设内容及规模：截至 2025 年，该项目范围内征地拆迁已完成 100%，已完成 6 宗用地供地，实现供地建筑面积 97.84 万平方米，实现政府收益 40.54 亿元，已完成 11 条市政道路建设，安置房实现交付使用。

2026 年预计建设内容及规模：预计完成地块入市，用地约 6 公顷，建筑面积约 10.8 万平方米。

（3）项目成本控制与收益实现情况

①上年度建设成本控制情况

截至 2025 年 10 月底，该项目共支出 1446336 万元，其中 2025 年已支出 47007 万元。该项目坚持全面控制、动态控制、责权利相结合的原则，将成本控制贯穿项目全过程。对项目建设成本进行事前成本预测，编制项目各类成本的目标成本；事中成本控制，运用合约控制、签证变更二级审核等措施，纠正不利成本偏差，将动态成本与目标成本形成动态分析；事后成本检验，查找成本管控中出现的问题，对项目支出进行结算审计，最大限度控制成本。

②项目预期收益实现情况

该项目 2026 年至 2033 年项目预期实现出让土地收入 2123370 万元。

③2026 年预计投入成本及可实现收益情况

2026 年计划投入专项债券 12000 万元，预计实现出让土地收入 162000 万元。

（4）专项债券投后管理情况

该项目已按要求归集还本付息资金，已按照要求在穿透式监测系统录入相关信息。

项目收入归集：项目收入由土地受让方向税务局缴纳地价款后上缴国库，后由大兴区财政局扣除专项债还本付息款后剩余部分返还项目单位。

债务本息偿还：大兴区财政局在返还北京大兴发展兴福临空投资有限公司土地上市款时将到期应还债券本息代为扣缴。

资产登记管理：专项债券存续期内，债券资金实行专户管理，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（主管部门）名下，续发债按要求建立资产台账。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。

（5）申报本年度专项债券资金需求合理性

①本年度专项债券需求合理性

项目单位依据 2026 年该项目的建设任务、资金投入等情况综合确定申报 2026 年计划发行专项债券 12000 万元，本批次申请发行 2900 万元，用于该项目安置房尾款及市政道路建设等方面，本年度专项债券需求合理。

②专项债券资金月度支出计划合理性

2026 年专项债券资金总需求 12000 万元，本批次申请发行 2900 万元，计划于 2026 年 12 月 31 日前支付，资金支出时间安排已考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为 98 分，本年度债券需求评估得分为 98 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

本项目总投资额以项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土、征拆标准等方面有调整，则总投资额测算结果相应调整。项目投资估算的主要文件依据如下：

1. 《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府 令第 148 号)；

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

3. 《北京市发展和改革委员会、北京市财政局关于印发北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定(试行)的通知》(京发改[2006]171 号)；

4. 财政部、国家计委财综[2001]94 号文件，拨地钉桩取费标准(国测财字[2002]3 号)，收费标准《测绘工程产品价格》(国测财字[2002]3 号)；

5. 国家发展计划委员会建设部《工程勘察设计收费标准》2002 年

6. 国家文物局《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号)；

8. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令第 124 号)

9. 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》；
10. 《北京市建设工程概算定额》
11. 北京市现行其他有关造价文件；
12. 北京市近期的材料及设备价格信息；
13. 征地批复、审计报告、合同、发票、税款凭据等。

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，包括前期费用、征地费用、拆迁费用、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、管理费、税费、审计费等。

三、估算说明

本项目总投资 1549064 万元，其中前期费用 6820 万元，占比 0.44%；征地补偿费 104480 万元，占比 6.74%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 1023467 万元，占比 66.07%；市政基础设施建设费用 41145 万元，占比 2.66%；其他费用 11135 万元，占比 0.72%；财务费用 274852 万元，占比 17.74%；利润或管理费 82964 万元，占比 5.36%；两税两费 2744 万元，占比 0.18%；审计费 1457 万元，占比 0.09%。各项费用测算说明如下：

前期费用依据《北京市发展和改革委员会、北京市财政局关于印发北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定(试行)的通知》(京发改[2006]171号)，财政部、国家计委财综[2001]94号文件，拨地钉桩取费标准（国测财字

[2002]3号)，收费标准《测绘工程产品价格》（国测财字[2002]3号），国家发展计划委员会建设部《工程勘察设计收费标准》2002年，国家文物局《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》等有关规定标准，文件，合同及票据等进行计算。

征地补偿及相关税费依据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》（国务院令第511号）、财政部、国家林业局《森林植被恢复费征收使用管理暂行办法》（财综[2002]73号）、2015年11月18日财税〔2015〕122号、《大兴区魏善庄镇区北区、西区土地一级开发项目及后查路建设工程跟踪审计阶段性报告》、征地批复、交税凭证等计算。

拆迁补偿及相关费用依据《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、合同等进行计算。

市政基础设施建设费用包括道路工程、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、供电工程、热力工程、供气工程、工程建设管理费等，依据《北京市建设工程概算定额》、有关建筑设备的市场询价资料、项目所在地周边类似项目竣工结算的有关资料、其他现行工程造价资料、合同等进行计算。

其他费依据国家发改委、建设部印发《工程勘察设计收费标准》（2002年）、国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（发改价格[2002]1980号）、合同、发票、付款凭证计算。

利润或管理费的计取按照《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）、《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》规定执行；财务费用按项目实际发生计算及未来发生进行预算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1549064 万元，费用构成明细如下表：

表 3-1 项目投资估算明细表

序号	科目	土地开发成本(万元)	实际发生成本(万元)	预计发生成本(万元)	备注
1	前期费用	6,820	3,617	3,203	
2	征地补偿费	104,480	104,480	-	
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1,023,467	1,060,097	-36,630	
4	市政基础设施建设费用	41,145	32,090	9,055	
5	其他费用	11,135	9,272	1,863	
1-5 项小计		1,187,046	1,209,556	-22,509	
6	财务费用	274,852	213,921	60,931	
7	利润或管理费	82,964	22,500	60,464	
8	两税两费	2,744	-	2,744	增值税及增值税附加税
9	审计费	1,457	359	1,098	
10	委托入市交易服务费及地价评估费	-	-	-	
11	清算费	-	-	-	
6-11 项小计		362,018	236,780	125,237	
总计		1,549,064	1,446,336	102,728	

五、资金筹措

本项目总投资估算 1549064 万元，计划使用财政统筹安排资金（不含专项债券资金）532424 万元，占比 34.37%；专项债券资金 1016640 万元，占比 65.63%；合计 1549064 万元。分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型 占比
财政统 筹安排 资金	525768	6656	-	-	-	-	-	532424	34.37%
专项债 券	869112	44800	12000	20000	20000	20000	30728	1016640	65.63%
合计	1394880	51456	12000	20000	20000	20000	30728	1549064	100.00%
分年度 占比	90.05%	3.32%	0.77%	1.29%	1.29%	1.29%	1.98%		

第四章 项目收入分析

一、项目收入分析

该项目拟上市土地预测收入 2123370 万元。具体情况如下：

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
1	拟上市土地成交价款	2123370
合计		2123370

拟上市交易建筑规模为 132 万平方米，其中：多功能建筑规模 95.94 万平方米，商业建筑规模 4.2 万平方米，居住用地建筑规模 31.86 万平方米。

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

（1）市场比较法

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，近期魏善庄镇同区域未发生土地交易，故本次估算是根据估价对象同类型、类似区位选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算客观合理土地价格。根据拟出让的不同的土地类型，选取了类似地理位置相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表 4-2 类似区域地块成交项目表

宗地名称	用地性质	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	成交日期	单价 (万元)
北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 YQ00-0309-0017 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	12997.772	20796.4352	24600	2024/10/15	1.18
北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区 FS00-0105-0011、0023 地块项目 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	34067.892	64113.761	120000	2023/12/20	1.87
北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0013 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	32423.18	42150	23500	2024/9/4	0.56
北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	B1 商业用地	1676.219	753.4	550	2021/1/28	0.73

根据上述类似区域地块成交价格，通过比较法估算，不同用途的土地出让单价为：居住用地约 19,500 元/平方米，商业用地约 15,000 元/平方米，多功能用地约 17,250 元/平方米。

(2) 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 4-3 周边居住房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	海悦公馆	多户型	2022.03	链家网	40,462
2	海悦公馆	多户型	2022.04	链家网	38,708
3	宇丰苑	多户型	2022.05	链家网	35,838

表 4-4 周边商业房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	35,000
2	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58 同城	34,000
3	首创悦都汇	临街	2025 年	58 同城	19,900

根据上述地产成交情况，居住房地产均价约为 23,180 元/平方米，商业房地产均价约为 16,300 元/平方米。

本项目土地开发完成后上市交易，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、商业用地未来入市的市场价格。未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价-开发成本-开发利润。

表 4-5 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		38,336	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	689	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	6,000	
		工程勘察设计及其他前期工程费	480	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	600	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	180	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	145	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	218	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	1,917	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	1,133	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算

序号	项目名称	金额（元/m²）	备注
	销售增值税及附加	944	
3	客观开发利润	3,077	按利润率 25%计取
土地使用权单价		22,953	

表 4-6 商业用地入市的市场价格

序号	项目名称	金额（元/m²）	备注
	不动产单价	29,633	修正销售单价
目 整 体 开 发 成 本	土地取得税费	484	按土地取得价的 3%计取
	建安成本	5,500	
	工程勘察设计及其他前期工程费	440	按建安成本的 8%计取
	基础设施建设费	550	按建安成本的 10%计取
	公共配套设施建设费	165	按建安成本的 3%计取
	不可预见费	133	按二级开发直接成本之和的 2%计取
	管理费	200	按二级开发直接成本之和的 3%计取
	销售费用	1,482	按不动产单价的 5%计取
	财务费用	1,006	按开发周期 2.5 年，利率 4.75% 计算
	销售增值税及附加	839	
	客观开发利润	2,700	按利润率 25%计取
土地使用权单价		16,134	

经测算，居住用地入市单价约为 22,953 元/平方米，商业用地单价约为 16,134 元/平方米，多功能用地单价按照居住用地及商业用地测算单价分别占 0.5、0.5 进行测算约为 19,544 元/平方米。

上述两种方法预估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：居住用地 20,191

元/平方米，商业用地 15,227 元/平方米，多功能用地单价按照居住用地及商业用地分别占比 0.5、0.5 测算约为 17,709 元/平方米。

表 4-7 土地价格表

用途	综合单价（元/㎡）	比较法（元/㎡）	剩余法（元/㎡）
居住用地	20,191	19,500	22,953
商业用地	15,227	15,000	16,134
多功能用地	17,709	17,250	19,544

根据土地出让计划、上述土地出让价格预测、不同地块实际情况以及目前市场大环境，在不考虑价格增长因素条件下，以谨慎性原则预估本项目土地出让预估单价，不同用途土地预估单价不超过上述“表 4-7 土地价格表”中的综合单价，详见下表所示：

表 4-8 单价预测表

地块名称	地块编码	用地性质		挂牌单价 (万元/m²)
AA-49	11	F3	多功能	1.5000
AA-48-1	1	R2	居住用地	1.9500
AA-48-2	2	R2	居住用地	1.9500
AA-11	3	R2	居住用地	1.9500
AA-61-1	8	F3	多功能	1.5000
AA-61-2	7	F3	多功能	1.5000
AA-46-1	9	F3	多功能	1.5000
AA-46-2	10	F3	多功能	1.5000
DX07-0102-6017-2	4	B1	商业	1.5000
新加 B1	5	B1	商业	1.5000
AA-59	6	F3	多功能	1.5000
剩余地块			多功能	1.5000

根据上述预估单价计算预计土地出让收入为 2123370 万元。土地收入预测详见下表：

表 4-9 项目拟上市地块收入预测情况表

单位：万元

序号	地块名称	地块编码	用地性质		占地(公顷)	容积率	规模(万平方米)	成本价格(万元)	挂牌单价 (万元/m²)	成交价 (万元)
2026 年	AA-49	11	F3	多功能	6	1.8	10.80	98280	1.5000	162000
2027 年	AA-48-1	1	R2	居住用地	5.2	2.2	11.44	104104	1.9500	223080
2028 年	AA-48-2	2	R2	居住用地	4.1	2.2	9.02	82082	1.9500	175890
2029 年	AA-11	3	R2	居住用地	5.7	2.0	11.40	103740	1.9500	222300
2030 年	AA-61-1	8	F3	多功能	3.0	1.6	4.80	43680	1.5000	72000
	AA-61-2	7	F3	多功能	3.3	1.6	5.28	48048	1.5000	79200

序号	地块名称	地块 编码	用地性质		占地(公 顷)	容 积 率	规模(万 平方米)	成本价格 (万元)	挂牌单 价 (万元/ m²)	成交价 (万元)
2031 年	AA-46-1	9	F3	多功能	5.8	1.2	6.96	63336	1.5000	104400
	AA-46-2	10	F3	多功能	4.6	1.2	5.52	50232	1.5000	82800
2032 年	DX07-0102- 6017-2	4	B1	商业	1.1	1.5	1.65	15015	1.5000	24750
	新加 B1	5	B1	商业	1.7	1.5	2.55	23205	1.5000	38250
2033 年	AA-59	6	F3	多功能	4.8	1.2	5.76	52416	1.5000	86400
	剩余地块			多功能			56.82	517062	1.5000	852300
	总计						132.00	1201200		2123370

二、项目政府性基金补贴收入

本项目暂不涉及政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 4-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	土地出让分年收入								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
土地出让收入	162000	223080	175890	222300	151200	187200	63000	938700	2123370
政府补贴收入	-	-	-	-		-	-	-	-
合计	162000	223080	175890	222300	151200	187200	63000	938700	2123370

第五章 项目运营成本分析

一、市级分享收入情况

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会 2024 年 6 月 21 日下发的《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），采用招拍挂方式取得的土地收入，大兴区市级分享比例为 8%，即 169870 万元，分年度列示如下：

5-1 市级分享分年度支出表

单位：万元

分享年度	金额
2026 年	12960
2027 年	17847
2028 年	14071
2029 年	17784
2030 年	12096
2031 年	14976
2032 年	5040
2033 年	75096
合计	169870

二、土地出让成本

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

（1）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收

入管理办法》和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(京财经二[2005]855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。

该项目不涉及占用耕地,本次不计提农业土地开发资金。

(2) 农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二[2013]2677号)的文件规定,本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。

(3) 教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二[2013]2677号)的文件规定,本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。

(4) 保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综[2010]95号);财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综[2011]41号),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、

公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目计提比例为 10%。

(5) 国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二[2007]1011 号)文件规定, 计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中, 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 7%。

根据上述依据, 计算土地出让成本及净收入如下:

表 5-2 土地出让净收入情况表

项目	金额(万元)
一、土地出让收入(1)	2123370
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	351745
1. 农业土地开发资金	-
2. 农田水利建设资金	67703
3. 教育资金	67703
4. 保障性安居工程资金	67703
5. 国有土地收益基金	148636
三、扣除市级分享土地收入部分	169870
四、土地出让净收入(3=1-2)	1601755

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：

表 6-1 项目分年度收益表

分年度	收入（万元）	计提的各项资金 （万元）	市级分享部分 （万元）	净收入
2026 年	162000	11340	12960	137700
2027 年	223080	15616	17847	189617
2028 年	175890	12313	14071	149506
2029 年	222300	15560	17784	188956
2030 年	151200	10584	12096	128520
2031 年	187200	13104	14976	159120
2032 年	63000	4410	5040	53550
2033 年	938700	268818	75096	594786
合计	2123370	351745	169870	1601755

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 1016640 万元，其中 2024 年及以前年度已发行 869112 万元，2025 年已发行 44800 万元，本次拟发行 2900 万元，发行利率为 1.98%，发行年限为 7 年。2027 年及以后年度拟发行 90728 万元。建设期间如出现资金缺口，将通过区财政统筹安排等方式解决。本批次拟发行 7 年期专项债券利率按照中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日 7 年期 5 日均线利率上浮 25BP 后为 1.98% 测算。5 年期、3 年期、2 年期测算利率以中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日 5 年期、3 年期、2 年期 5 日均线利率上浮 25BP 为假设依

据，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

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	融资利率	应付利息
2019 年		230,000		230,000	3.25%、3.31%	
2020 年	230,000			230,000		7,577
2021 年	230,000	334,812		564,812	3.13%	7,577
2022 年	564,812	304,300		869,112	2.45%、2.48%、 2.56%	18,057
2023 年	869,112			869,112		25,628
2024 年	869,112			869,112	2.26%、2.38%	25,628
2025 年	869,112	44,800		913,912	1.62%、1.64%	23,321
2026 年	913,912	12,000		925,912	1.98%	22,217
2027 年	925,912	20,000		945,912	1.84%	17,466
2028 年	945,912	20,000		965,912	1.72%	17,834
2029 年	965,912	20,000		985,912	1.72%	18,178
2030 年	985,912	30,728		1,016,640	1.70%	18,522
2031 年	1,016,640		250,000	766,640		19,044
2032 年	766,640		419,828	346,812		13,430
2033 年	346,812		346,812	-		5,729
合计		1,016,640	1,016,640			240,208

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	项目收入	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年及以前			84,467	84,467	否
2025 年			23,321	23,321	否
2026 年	137,700		22,217	22,217	是
2027 年	189,617		17,466	17,466	是
2028 年	149,506		17,834	17,834	是
2029 年	188,956		18,178	18,178	是
2030 年	128,520		18,522	18,522	是
2031 年	159,120	250,000	19,044	269,044	否
2032 年	53,550	419,828	13,430	433,258	否
2033 年	594,786	346,812	5,729	352,541	是
合计	1,601,755	1,016,640	240,208	1,256,848	

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 1.27，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 1.27 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

（一）项目实施风险

本项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及上市交易。同时建设项目的实施包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施单位积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时完工并上市

挂牌交易，努力实现预期的经济效益和社会效益。

(二) 工期拖延风险

目前，本项目处于持续建设阶段，将逐步开展进行，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

为控制此项风险，项目实施单位应制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整施工计划，确保项目进度。

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，为项目实施提供有利的资金保障。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：由于无法准确判断未来地价走势，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，未来地块上市交易产生的收益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：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。择优选择有资质有能力的建设单位，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，提高工程开发效率，提升项目管理质量。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、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

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行

行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(亿元)	152.17	160.17	168.18
债券还本付息额(亿元)	125.68	125.68	125.68
债券本息覆盖率	1.21	1.27	1.34

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.2，还本付息资金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、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（主管部门）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（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通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，及时关注穿透式监测系统内专项债券的情况，确保土地一级开发工程及时竣工达到预定可上市交易状态后挂牌交易，避免偿债风险。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、停发年终绩效奖金等措施，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

本项目暂无其他需要说明的事项。



北京市大兴区

北京市大兴区