

2026 年北京市政府专项债券（四期）

大兴区采育镇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	- 5 -
一、项目所在区域情况	- 5 -
二、项目名称	- 6 -
三、项目单位	- 6 -
四、项目主管部门	- 8 -
五、项目建设内容	- 9 -
六、项目投资估算	- 10 -
七、项目地点及建设工期	- 11 -
八、建设工期及实施进度计划	- 13 -
九、项目审批情况	- 14 -
十、债券资金使用合规性	- 20 -
十一、项目建设运营模式	- 21 -
十二、项目投后管理	- 21 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	- 23 -
一、项目实施的必要性	- 23 -
二、项目经济效益	- 26 -
三、项目社会效益	- 29 -
四、项目事前绩效评估情况	- 32 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 43 -

一、编制依据及原则	43
二、估算范围	43
三、估算说明	44
四、建设内容及投资估算	46
五、资金筹措	49
第四章项目收入分析	51
一、项目收入模式	51
二、项目收入分析	51
第五章项目运营成本分析	61
一、农业土地开发资金	61
二、农田水利建设资金	61
三、教育资金	61
四、保障性安居工程资金	62
五、国有土地收益基金	62
六、上交市级土地出让收入分享支出 45	62
第六章项目收益与融资平衡方案	64
一、项目收益分析	64
二、项目融资本息	64
三、项目收益与融资平衡分析	67
四、项目收益融资平衡评价结果	68
第七章项目风险控制	69

一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 69 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 69 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 70 -
四、敏感性分析	- 71 -
第八章还款保障情况	- 73 -
一、还款责任及保障	- 73 -
二、项目资产管理	- 73 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 74 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	- 76 -
一、信息披露计划	- 76 -
二、主管部门责任	- 76 -
第十章其他需要说明的事项	- 77 -

第一章项目概况

大兴区采育镇区土地一级开发项目总投资 935,936 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 566,138 万元，已发行 525,938 万元，债券期限 3~7 年，2026 年计划发行 15,200 万元，本批次申请发行 11,700 万元，后续批次发行 25,000 万元，债券期限为 7 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，总面积大兴区总面积 1036.33 平方公里。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2023 年一般公共预算收入完成 1,051,000 万元；固定资产投资达 9,650,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,350,000 万元；城镇居民人均可支配收入同比增长 5.8%左右；社会消费品零售额完成 6,910,000 万元，同比增长 8%；万元 GDP 能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。

附表：北京市大兴区 2021—2023 年财政经济数据

单位：亿元

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

二、项目名称

大兴区采育镇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。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，项目单位已累计使用专项债券 1,333,138 万元，支持项目 5 个，目前已累计支出专项债券 1,306,300 万元，支出进度 98%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 525,938 万元，目前已累计支出 525,938 万元，支出进度 100%。

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。

2008年5月14日，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）与北京兴创东兴投资有限公司（北京兴创投资集团有限公司的全资子公司）签订《大兴区采育镇西组团二期项目土地一级开发委托协议书》、2008年8月25日，签订《大兴区采育镇西组团01-0040、01-0049、01-0069地块土地一级开发项目委托协议书》、《大兴区采育镇西组团01-0118地块土地一级开发项目委托协议书》；2009年10月17日，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）与北京兴创投资集团有限公司（原北京兴创投资有限公司）签订《大兴区采育镇区剩余地块土地一级

开发项目委托协议书》，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 1-1 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 万元	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%		

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

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局。北京市规划和自然资源委员会大兴分局负责在依法依规、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

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团二期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〔2008〕1322号）、《关于大兴区采育镇区西组团 01-0118 地块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〔2008〕1394号）、《关于大兴区采育镇区西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块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〔2008〕1716号）、《关于大兴区采育镇区四号地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〔2011〕586号）、《关于大兴区采育镇区五号地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〔2011〕1400号）、《关于大兴区采育镇区六号地-1 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〔2011〕1934号）、《关于大兴区采育镇区六号地-2 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〔2011〕1696号）、《关于大兴区采育镇区七号地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〔2011〕1692号），本项目主要建设规模和内容是：住宅、商业金融、文化娱乐及公共服务配套设施。

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 (万平方米)	建设成本单价 (元/平方米)	投资概算(万元)
一期(01-0040、 01-0049、01-0069)	15.67	1,130.70	17,718
二期(01-0033、 01-0023、01-0036、 01-0021、01-0016)	36.59	235.97	8,634
三期(01-0118)	8.35	1,203.59	10,050
四期	37.54	409.72	15,381
五期	16.8	4,699.58	78,953
六期-1	38.94	3,210.68	125,024
六期-2	16.5	2,058.42	33,964
七期	42.44	3,034.59	128,788
共计	212.83		418,512

六、项目投资估算

本项目总投资 935,936 万元，其中工程费用 722,674 万元，占比 77.21%；工程建设其他费用 2,524 万元，占比 0.27%；

预备费用 3,543 万元，占比 0.38%，建设期利息 186,947 万元，占比 19.98%；铺底流动资金 20,248 万元，占比 2.16%。

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	722,674	2,524	3,543	186,947	20,248	935,936
占比	77.21%	0.27%	0.38%	19.98%	2.16%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 369,798 万元，占比 39.51%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 566,138 万元，占比 60.49%。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

本项目整体位于大兴区采育镇西部，项目四至范围为：

1. 大兴区采育镇区西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目建设地点位于大兴区采育西组团。项目四至分别是：东至采源路，西至采福路，南至育仁街，北至采育镇大街。

2. 大兴区采育镇区西组团二期土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采源路，西至采华路，南至采育镇大街及育富街，北至育林街。

3. 大兴区采育镇区西组团 01-0118 地块土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采源路，西至采福路，南至育进街，北至育镇街。

4. 大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采源路，西至采福路，南至育林街、北至育胜街。

5. 大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采华路，西至采凤路，南至育林街、北至育胜街。

6. 大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采华路，西至采文路，南至育镇街、北至育林街、育富街。

7. 大兴区采育镇区六号地-2 土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采华路，西至采文路，南至育镇街、北至育林街、育富街。

8. 大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目建设地点位于采育镇。项目四至分别是：东至采星路、采华路，西至采凤路、采文路，南至育富街、育林街，北至育胜街。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 290 个月，已在 2008 年 10 月开始实施，预计 2032 年 12 月完成所有土地入市、拆迁扫尾及市政建设等开发工作。

1. 大兴区采育镇区西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目为在建项目，已在 2008 年 10 月开工，预计 2032 年 12 月挂牌上市。

2. 大兴区采育镇区西组团二期土地一级开发项目自 2008 年 8 月开始实施，2012 年 12 月上市交易成功，开发周期 52 个月。

3. 大兴区采育镇区西组团 01-0118 地块土地一级开发项目自 2008 年 8 月开始实施，2010 年 5 月上市交易成功，开发周期 21 个月。

4. 大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目自 2011 年 8 月开始实施，2013 年 12 月上市交易成功，开发周期 28 个月。

5. 大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目自 2011 年 8 月开始实施，2020 年 5 月上市交易成功，开发周期 105 个月。

6. 大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目自 2011 年 10 月开始实施，预计 2031 年 12 月挂牌上市。开发周期 242 个月。

7. 大兴区采育镇区六号地-2 土地一级开发项目自 2011 年 9 月开始实施, 预计 2031 年 12 月挂牌上市。开发周期 243 个月。

8. 大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目自 2011 年 9 月开始实施, 预计 2032 年 12 月挂牌上市。开发周期 243 个月。

九、项目审批情况

1. 立项审批

2008 年 10 月 14 日, 取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块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〔2008〕1716 号);

2008 年 8 月 6 日, 取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团二期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〔2008〕1322 号);

2008 年 8 月 29 日, 取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团 01-0118 地块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〔2008〕1394 号);

2011 年 4 月 28 日, 取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区四号地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〔2011〕586 号);

2011 年 8 月 12 日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区五号地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〔2011〕1400 号）；

2011 年 10 月 12 日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区六号地-1 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〔2011〕1934 号）；

2011 年 9 月 19 日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区六号地-2 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〔2011〕1696 号）；

2011 年 9 月 19 日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区七号地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〔2011〕1692 号）；

原则上同意以上建设项目。

2. 用地审批

大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目，2008 年 7 月 21 日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕38 号），用途为住宅、商业金融、文化娱乐及公共服务配套设施，面积 113747 平方米；

大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目，2008 年 5 月 8 日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴

预〔2008〕24号），用途为住宅及公共服务配套设施，面积265558平方米；

大兴区采育镇西组团 01-0118 地块土地一级开发项目，2008 年 7 月 21 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团 01-0118 地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕39 号），用途为住宅及公共服务配套设施，面积 90741 平方米；

大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目，2011 年 3 月 16 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕8 号），用途为居住，面积 347415 平方米；

大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 27 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕56 号），用途为居住、公共服务设施，面积 233845 平方米；

大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目，2011 年 8 月 17 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕76 号），用途为居住、商业及配套，面积 479986 平方米；

大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目，2011 年 7 月 26 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预

〔2011〕67号），用途为居住、商业金融及医疗卫生设施，面积 116758 平方米；

大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目，2011 年 7 月 12 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕62 号），用途为商业金融、居住，面积 456117 平方米。

3. 规划审批

大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目，2008 年 4 月 3 日，本项目取得《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2008 规意选字 0081 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 113747 平方米，用途为居住、商业金融、其他公共设施、文化娱乐用地，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目，2008 年 3 月 20 日，本项目《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2008 规意选字 0064 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 265558 平方米，用途为居住、体育、商业金融、道路广场，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇西组团 01-0118 地块土地一级开发项目，2008 年 4 月 2 日，本项目取得《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2008 规意选字 0077 号），载明建设单位为

北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 90741 平方米，用途为居住用地，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目，2010 年 12 月 15 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010 规条整字 0259 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 347415 平方米，用途为居住用地，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0055 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 351745 平方米，用途为居住、商业及配套，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0058 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 479986 平方米，用途为居住、商业及配套，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0057 号），载

明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 116758 平方米，用途为居住，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0056 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 530717 平方米，用途为居住，土地取得方式为一级开发取得。

4. 环评备案

大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目，2008 年 7 月 21 日，本项目《北京市环境保护局关于采育西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕817 号；

大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目，2008 年 5 月 13 日，《北京市环境保护局关于大兴区采育镇区西组团二期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〔2008〕475 号。

大兴区采育镇西组团 01-0118 地块土地一级开发项目，2008 年 7 月 21 日，本项目《北京市环境保护局关于采育西组团 01-0118 地块土地一级开发项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕765 号。

大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目，2011 年 4 月 27 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案。

5. 施工许可

本项目不涉及。

综上，以上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 24 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余家国家高新企业，临空经济区依托大兴机场构建“1+2+2”产业生态。

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

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

党的十六大和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年时间全面建设本”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。

采育镇位于东部发展带上，处于首都经济圈和京津现代制造业带的中心区位，距北京市区仅 25 公里，是北京市 33 个重点建设的中心镇之一。区位优势为采育镇融入北京大产业格局打下了良好基础，北京产业发展方向为：发挥首都优势，大力发展知识和技术密集型产业，培育低消耗、低投入、高产业关联度和高附加值的行业，重点发展现代服务业、高新技术产业和现代制造业。

采育镇是未来北京市建设劳动密集型现代制造业基地的理想区位，从发展趋势和潜力看，采育有条件建设成为北京乃至中国北方以新材料、特色食品、印刷包装等为特色，生产、生活和生态协调发展，具有良好人居环境的现代化产业新区，成为北京经济技术开发区事实上的延伸区和协作配套区。这样将有利于首都经济圈和京津现代制造业带的建设，实现与京津现代制造业带河北和天津部分的顺利对接，并消除该制造业带北京部分现存的薄弱环节，从而真正发挥北京市在京津现代制造业带中的龙头作用。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

采育镇产业空间依托北京东部产业重点发展带布局，在此基础上形成产业空间的两轴六区的空间布局。

城镇产业集中发展轴：依托东南部过境通道形成采育镇产业集中发展轴，沿轴建设综合服务中心（镇区西组团）和产业就业基地（镇区东组团）。

生态产业服务轴：沿镇域主要河流和道路形成 V 字形都市绿色产业服务轴，产业服务区沿轴布局并形成四个区，分别是现代农业示范产业区、绿色旅游度假区、远

景物流园区、葡萄产业观光区本项目地块位于镇区东组团，目前该组团道路等基础设施已经基本建设完成，本项目的实施将加快园区内企业的入驻，为促进镇域内产业空间布局的形成创造良好条件。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

按照采育镇总体规划，西组团用地范围内涉及 2300 户民宅拆迁，本着市政基础设施先行的原则，大量的民宅拆迁工作即将启动，为保护农民利益，安置用房建设迫在眉睫。采育镇西组团二期主要为安置用房项目，回迁房项目占地面积为 16.79 公顷，容积率为 1.5，建筑规模为 25.18 万平方米

北京采育经济开发区是未来北京市建设劳动密集型现代制造业基地的理想区位。依据《北京市大兴区采育镇总体规划及镇区控制性详细规划（2005 年—2020 年）》，北京采育经济开发区将成为产业集聚区和“村镇规模化、工业园区化、就业城市化”区域，因此北京采育经济开发区板块是采育镇经济发展的中坚力量。本项目的实施将安置西组团用

地范围内涉及的 2300 户民宅拆迁，民宅拆迁工作即将启动，为保护农民利益，安置用房建设迫在眉睫。

综上所述，本项目的实施有利于促进城乡统筹协调发展的战略发展；是加快北京东部产业带建设、完成采育镇产业空间布局的需要，是加快北京采育经济开发区招商引资，扩大就业平台的需要；有利于实现镇域发展规划；有利于促进土地资源集约利用，提高土地使用效率；有利于安置拆迁动迁居民；对促进区域经济可持续发展具有重要的意义，因此，本项目的实施是十分必要的。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

《规划》的“镇区总体布局”中提出：“规划镇区分为东西两个组团，西组团依托现有镇区发展为生活居住组团，东组团依托北京市级工业区发展为生产性组团并配套适当居住商贸用地。”“镇区西组团在原有镇区格局的基础上发展，保持老镇区的道路骨架以采育大街为贯穿镇区东西的主干道，公共建筑和各种公共服务设施沿大街两侧布置，形成横向公建发展轴；与横向公建轴垂直通过绿化隔离带形成纵向绿轴，将新老镇区划分开。两轴交叉口安排文化体育等公共设施，为居民服务，绿轴东侧规划镇政府办公用地，两轴将镇区居住用地分成 4 个组团，分别配备居住配套设施”，根据《规划》，“城镇居住用地主要安排在镇区西组团”。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

“产业集群”是指以北京经济技术开发区和北京生物工程与医药产业基地为主要依托，以各个产业功能区为中心，实现特色产业的空间聚集和规模发展。瀛海镇应围绕北京经济技术开发区的建设，培育周边地区上下游产业，建设汽车配套产业基地。

“城镇组团”则是分别在南中轴延长线和京津塘高速公路沿线、京开高速公路沿线形成六个城镇组团，以大兴新城、亦庄新城为龙头，以各个重点镇为节点，聚合各类要素和资源，打造产业高度发展、人口居住相对集中、人文景观特色突出的功能新区，充分发挥支撑北京城市空间战略转型以及辐射带动全区发展的战略作用。亦庄新城组团主要包括旧宫、亦庄、瀛海、青云店，要牢牢抓住北京市重点建设亦庄新城的历史契机，加快发展现代服务业，完善产业基础设施，主动搞好与亦庄新城的功能互补和产业对接，将该地区建设成为城市化发展较快的区域。

《规划》提出的分区发展策略指出，东部城镇发展区是北京东部发展带的重要组成部分和未来城市空间拓展的主要方向之一，是大兴区两大人口、产业集聚地区之一，是京津地区城镇协调的主通道。要实施以综合交通运输走廊（公共交通走廊）为引导，整体联动、高密度集约发展模式。要以采育重点镇的建设引导远期永乐新城开发，逐步形成东部发展带次中心。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

《规划》对采育镇的定位和重点发展方向描述为：位于东部发展带上，是北京市 33 个重点建设的中心镇之一。采育镇作为北京总规中确定的永乐组团的重要组成部分，是大兴重点发展的地区，未来应以采育科技园区为载体，充分发挥靠近亦庄新城的区位优势，重点发展新材料等现代制造业，积极发展以葡萄种植和深加工为主的现代观光农业，实现镇域经济的协调发展，支撑未来永乐组团的建设，同时辐射带动长子营等镇的经济社会发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

《规划》指出：北京的东部、南部及西南部平原地区，是北京建设条件最好的地区，该地区有北京通往东北、华北、华南等重要经济区的交通要道，城市发展的限制性因素少，适于大规模的人口和产业集聚；东部和南部平原地区是城市发展的主要方向。《规划》强调区域协调发展战略，指出在京津冀城镇群的核心地区形成以京津城镇发展走廊为主轴，京唐、京石城镇发展走廊和京张、京承生态经济走廊为骨架的区域空间体系，实现区域统筹协调发展。

《规划》在北京市域范围内划分四个次区域，其中东部次区域是城市未来重点发展的地区，也是北京面向区域，联系天津、河北等省市的重要地区。通州、顺义和亦庄地区是承接中心城人口、职能疏解和新的产业集聚的主要地区。积极引导以高新技术产业、现代制造业为主的第二产业向该地区集聚，并在公共服务、居住配套以及相应的教育培训等方面提供支持和保障，形成北京第二产业集中发展的区域。实

施以综合交通运输走廊（公共交通走廊）为引导，整体联动、高密度集约发展模式。

《规划》强调重点镇和一般镇是推动北京城镇化的重要组成部分，为适应现代国际城市的建设目标，要实施以新城、重点镇为中心的城市化战略。《规划》指出要扩大小城镇规模，优先发展重点镇。适当归并、重新整合，选择 30 个左右区位优势、发展基础好、潜力大的建制镇作为重点镇，形成聚集效益和区域竞争优势。要合理确定和强化小城镇的产业依托，发挥比较优势，与国家级、市级开发区形成分工合理的产业梯次结构。小城镇产业发展应以解决农民就业为主要目标，发展符合大城市郊区特点的劳动密集型、都市型工业和第三产业。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

1. 气候条件

采育镇地处华北平原区，属温带季风气候，四季分明，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥

2. 地形地貌

采育镇镇域内深层地质构造为古生代寒武纪系岩基层，浅表层为河洪冲积物质—黄土、粘土、砂、砾石堆积而成。采育一通县西集为热异常带。地下 1506~1548.6m 蕴藏石油。全镇地势较平坦，西北高、东南低，自然坡度 0.6%~0.9%，最高点高程 21m，最低点为 16m。

3. 水文条件

（1）地表水系

采育历史上曾是“鹅鸭城”、“水清木华”，近年来由于上游开发利用，设闸截流，地表水逐渐减少。凤河从镇西北流入，从东南流出，主要靠上游放水和雨季积蓄补给，近年来时有干涸。其支流官沟从镇域北侧直通风河，因缺乏水源，常年干。90年代以后，采育镇域地表水已经较为贫乏。

《大兴区采育镇水利现代化规划》提供的资料表明，采育镇多年平均径流量、 $P=50\%$ 和 $P=75\%$ 的年径流量分别为5673300m、3912200m和1616800m；采育唯一的过境水是凤河，近年来只有汛期有雨污过境，凤河营闸控制的出境水量 $0.05\sim 0.5$ 亿m，很是有限。另外由于水质污染超标严重，水质级别均为劣V类，基本丧失作为生活饮用水、工业用水及农业用水的水体功能。

（2）地质及地下水

50年代以前，采育地下水资源比较丰富，可“掘井而饮”。后因地下水的过量开采导致地下水位表现出逐年下降的趋势，年均下降50cm左右。目前采育镇的工农业生产和居民生活用水仍大量依靠开采地下水。

4. 植被

本区多分布槐、杨、杏、柳、梧桐等常见树种及低矮灌木、草丛等。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

采育镇经济的总体战略目标是：立足区位优势，以首都经济圈和京津制造业为依托，以现代制造业为主导，以现代

服务业和高效都市农业、观光农业为两翼，以制度创新技术创新和机制创新为动力，适应市场需求，积极调整产业结构，大力发展现代制造业、高新技术产业、生态高效农业和现代服务业，加快工业化和城市化进程，实现镇域经济社会的协调发展和繁荣，将采育镇建设成为经济发达、文化先进、环境优美、设施齐备的生态型现代化产业新区，为把采育建设成为京津冀地区一个中等规模的城市创造条件。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

采育镇是北京市规划重点镇之一，北京采育经济开发区是北京近五百家工业园整顿保留下二十八个市级开发区之一，已经和多家知名企业签署了投资意向，即将迎来高速发展的增长阶段。

北京采育经济开发区距北京市区 25 公里，距天津市区 80 公里，紧邻北京经济技术开发区和东方大学城，可以充分而有效地利用京津冀地区密集的科技资源、智力资源、资金资源、信息资源、物流资源和市场资源。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

北京市大兴区土地开发整理规划（2001—2010 年）确定了土地开发整理的重点区域，其中大兴区东部高效农业、新农村整理重点区为：该区范围主要包括采育镇和长子营镇以及青云店镇（东南部马凤岗解州营、沙堆营），面积约 13846 公顷，通过土地整理可新增耕地 491.4 公顷。该区位是大兴东南部重要的果品生产基地，尤其采育盛产葡萄，鲜果类主要有梨、苹果、桃等。该区土地利用存在的主要问题是：大

部分农地利用比较粗放，部分农地灌溉设施不够完善，部分种植品种需要进行调整。耕地和园地分布混乱，地块小而零散，农村居民点分散，缺乏统一规划。而且由于京津塘高速公路通过该区范围，带动该地区经济建设的迅速发展，从而带来村镇建设的大发展。因此土地整理的主要方向是：加大农地整理力度，完善耕地和园地基础设施，引进新品种，进行农地的综合整理，建设高标准、高科技农业园区，并在镇域规划的范围内搬迁的居民点进行整理，将该地区建设成为高效农业园区和环境优美的新农村。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1、项目实施的必要性

（1）符合国家政策导向。

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

（2）高度契合地区规划。

采育镇位于东部发展带上，处于首都经济圈和京津现代制造业带的中心区位，距北京市区仅 25 公里，是北京市 33 个重点建设的中心镇之一。区位优势为采育镇融入北京大产业格局打下了良好基础，北京产业发展方向为：发挥首都优势，大力发展知识和技术密集型产业，培育低消耗、低投入、高产业关联度和高附加值的行业，重点发展现代服务业、高新技术产业和现代制造业。

采育镇是未来北京市建设劳动密集型现代制造业基地的理想区位，从发展趋势和潜力看，采育有条件建设成为北京乃至中国北方以新材料、特色食品、印刷包装等为特色，生产、生活和生态协调发展的现代化产业新区，成为北京经济技术开发区事实上的延伸区和协作配套区。这样将有利于首都经济圈和京津现代制造业带的建设，实现与京津现代制造业带河北和天津部分的顺利对接，并消除该制造业带北京部分现存的薄弱环节，从而真正发挥北京市在京津现代制造业带中的龙头作用。

（3）能充分发挥当地资源禀赋。

采育镇产业空间依托北京东部产业重点发展带布局，在此基础上形成产业空间的两轴六区的空间布局。

城镇产业集中发展轴：依托东南部过境通道形成采育镇产业集中发展轴，沿轴建设综合服务中心（镇区西组团）和产业就业基地（镇区东组团）。

生态产业服务轴：沿镇域主要河流和道路形成 V 字形都市绿色产业服务轴，产业服务区沿轴布局并形成四个区，分别是现代农业示范产业区、绿色旅游度假区、远

景物流园区、葡萄产业观光区本项目地块位于镇区东组团，目前该组团道路等基础设施已经基本建设完成，本项目的实施将加快园区内企业的入驻，为促进镇域内产业空间布局的形成创造良好条件。

（4）能有效解决当前瓶颈问题。

按照采育镇总体规划，西组团用地范围内涉及 2300 户民宅拆迁，本着市政基础设施先行的原则，大量的民宅拆迁工作即将启动，为保护农民利益，安置用房建设迫在眉睫。采育镇西组团二期主要为安置用房项目，回迁房项目占地面积为 16.79 公顷，容积率为 1.5，建筑规模为 25.18 万平方米

北京采育经济开发区是未来北京市建设劳动密集型现代制造业基地的理想区位。依据《北京市大兴区采育镇总体规划及镇区控制性详细规划（2005 年—2020 年）》，北京采育经济开发区将成为产业集聚区和“村镇规模化、工业园区化、就业城市化”区域，因此北京采育经济开发区板块是采育镇经济发展的中坚力量。本项目的实施将安置西组团用地范围内涉及的 2300 户民宅拆迁，民宅拆迁工作即将启动，为保护农民利益，安置用房建设迫在眉睫。

综上所述，本项目的实施有利于促进城乡统筹协调发展的战略发展；是加快北京东部产业带建设、完成采育镇产业

空间布局的需要，是加快北京采育经济开发区招商引资，扩大就业平台的需要；有利于实现镇域发展规划；有利于促进土地资源集约利用，提高土地使用效率；有利于安置拆迁动迁居民；对促进区域经济可持续发展具有重要的意义，因此，本项目的实施是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）提供公共产品，改善公共服务。

《规划》的“镇区总体布局”中提出：“规划镇区分为东西两个组团，西组团依托现有镇区发展为生活居住组团，东组团依托北京市级工业区发展为生产性组团并配套适当居住商贸用地。”“镇区西组团在原有镇区格局的基础上发展，保持老镇区的道路骨架以采育大街为贯穿镇区东西的主干道，公共建筑和各种公共服务设施沿大街两侧布置，形成横向公建发展轴；与横向公建轴垂直通过绿化隔离带形成纵向绿轴，将新老镇区划分开。两轴交叉口安排文化体育等公共设施，为居民服务，绿轴东侧规划镇政府办公用地，两轴将镇区居住用地分成4个组团，分别配备居住配套设施”，根据《规划》，“城镇居住用地主要安排在镇区西组团”。

（2）促进群众就业，增加群众收入。

“产业集群”是指以北京经济技术开发区和北京生物工程与医药产业基地为主要依托，以各个产业功能区为中心，实现特色产业的空间聚集和规模发展。瀛海镇应围绕北京经济技术开发区的建设，培育周边地区上下游产业，建设汽车配套产业基地。

“城镇组团”则是分别在南中轴延长线和京津塘高速路沿线、京开高速路沿线形成六个城镇组团，以大兴新城、亦庄新城为龙头，以各个重点镇为节点，聚合各类要素和资源，打造产业高度发展、人口居住相对集中、人文景观特色突出的功能新区，充分发挥支撑北京城市空间战略转型以及辐射带动全区发展的战略作用。亦庄新城组团主要包括旧宫、亦庄、瀛海、青云店，要牢牢抓住北京市重点建设亦庄新城的历史契机，加快发展现代服务业，完善产业基础设施，主动搞好与亦庄新城的功能互补和产业对接，将该地区建设成为城市化发展较快的区域。

《规划》提出的分区发展策略指出，东部城镇发展区是北京东部发展带的重要组成部分和未来城市空间拓展的主要方向之一，是大兴区两大人口、产业集聚地区之一，是京津地区城镇协调的主通道。要实施以综合交通运输走廊（公共交通走廊）为引导，整体联动、高密度集约发展模式。要以采育重点镇的建设引导远期永乐新城开发，逐步形成东部发展带次中心。

（3）弥补发展短板，带来长远效益。

《规划》对采育镇的定位和重点发展方向描述为：位于东部发展带上，是北京市 33 个重点建设的中心镇之一。采育镇作为北京总规中确定的永乐组团的重要组成部分，是大兴重点发展的地区，未来应以采育科技园区为载体，充分发挥靠近亦庄新城的区位优势，重点发展新材料等现代制造业，积极发展以葡萄种植和深加工为主的现代观光农业，实

现镇域经济的协调发展，支撑未来永乐组团的建设，同时辐射带动长子营等镇的经济社会发展。

（4）拉动有效投资，推动经济增长。

《规划》指出：北京的东部、南部及西南部平原地区，是北京建设条件最好的地区，该地区有北京通往东北、华北、华南等重要经济区的交通要道，城市发展的限制性因素少，适于大规模的人口和产业集聚；东部和南部平原地区是城市发展的主要方向。《规划》强调区域协调发展战略，指出在京津冀城镇群的核心地区形成以京津城镇发展走廊为主轴，京唐、京石城镇发展走廊和京张、京承生态经济走廊为骨架的区域空间体系，实现区域统筹协调发展。

《规划》在北京市域范围内划分四个次区域，其中东部次区域是城市未来重点发展的地区，也是北京面向区域，联系天津、河北等省市的重要地区。通州、顺义和亦庄地区是承接中心城人口、职能疏解和新的产业集聚的主要地区。积极引导以高新技术产业、现代制造业为主的第二产业向该地区集聚，并在公共服务、居住配套以及相应的教育培训等方面提供支持和保障，形成北京第二产业集中发展的区域。实施以综合交通运输走廊（公共交通走廊）为引导，整体联动、高密度集约发展模式。

《规划》强调重点镇和一般镇是推动北京城镇化的重要组成部分，为适应现代国际城市的建设目标，要实施以新城、重点镇为中心的城市化战略。《规划》指出要扩大小城镇规模，优先发展重点镇。适当归并、重新整合，选择 30 个左

右区位优势、发展基础好、潜力大的建制镇作为重点镇，形成聚集效益和区域竞争优势。要合理确定和强化小城镇的产业依托，发挥比较优势，与国家级、市级开发区形成分工合理的产业梯次结构。小城镇产业发展应以解决农民就业为主要目标，发展符合大城市郊区特点的劳动密集型、都市型工业和第三产业。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目投资合规性全面达标，已完成立项、用地、规划、环评全流程审批备案。立项环节获北京市发改委多份项目建议书（代可行性研究报告）正式批复，用地与规划分别取得北京市国土局大兴分局预审意见、市规划委规划文件，明确各地块用地面积、居住及商业配套等用途与建设标准，环评亦完成北京市环保局备案，所有手续均为相关部门合法批复，真实有效且契合国家产业政策与地区发展规划。项目投资成熟度高，审批层面关键环节全部落地，项目可行性与必要性获充分认可；资金筹备扎实稳健，总投资 935936 万元，资金结构清晰，专项债券累计发行 525938 万元，支出进度达 100%，全额投入项目使用，为建设推进提供了稳固资金保障，整体具备成熟的建设投资实施基础。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 935,936 万元，其中工程费用 722,674 万元，占比 77.21%；工程建设其他费用 2,524 万元，占比 0.27%；预备费用 3,543 万元，占比 0.38%，建设期利息 186,947 万元，占比 19.98%；铺底流动资金占比 2.16%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 369,798 万元，占比 39.51%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 566,138 万元，占比 60.49%。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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、土地出让收入预测合理性

预测土地出让收入时，参考了当地近期同类地块的成交价格、土地市场供需状况以及城市发展规划。通过对周边已出让类似住宅用地的成交均价进行分析，考虑到项目地块的区位优势和配套设施完善程度，合理确定了土地出让价格的预测区间。同时，结合城市规划中对该区域的定位和发展目标，预计未来几年内对该类土地的需求将保持稳定增长，为土地出让收入的预测提供了有力支撑。

2、成本预测合理性

（1）土地取得成本

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

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

（2）开发建设成本

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

同时，邀请了专业的机构对项目成本进行审核，确保项目成本的合理性和准确性。

3、收益预测合理性

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

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

（五）绩效目标合理性

1、党的十六大和十六届三中全会提出了全面建成小康社会的宏伟目标和“以人为本”、“五个统筹”为核心的科学发展的全面统筹协调方针，要用 20 年时间全面建成小康社会，在此基础上继续努力，本世纪中叶基本实现现代化。这种深刻的社会转型，将给解决“三农”问题带来前所未有的历史机遇，为经济持续快速增长开辟广阔的空间，进而增加了大量的就业机会，使农村人口向城镇加快集聚，从而推动了区域城市化进程。因此，本项目的实施是将党中央国务院提出的加快农村城镇化建设的战略落到实处的具体行动，

是促进区域城市化进程和经济可持续发展的需要，是符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。

2、本项目充分考虑土地市场供需状况。在住房需求旺盛区域，将建设一定数量保障性住房用地的开发作为绩效目标，既能解决民生问题，又能平衡土地市场供应，稳定房地产市场。同时，根据商业用地需求，合理规划商业地块开发目标，提升区域商业活力。

3、目标的明确性与可衡量性。设定具体、明确的绩效指标，明确规定在项目启动后的 290 个月内完成土地征收工作；在土地出让收益方面，设定预期土地出让总收入达到 161 亿元。这些指标清晰易懂，便于项目实施过程中的监控与评估。

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

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，项目整体评估过程包含了评估项目实施的必要性、公益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金

来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；绩效目标合理性，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际等方面内容，经评估，项目事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，因项目收入、成本、收益预测合理性、绩效目标合理性存在不确定性，被拆迁人满意度等指标受到项目量评估的限制，受到主观因素的影响，相关指标打分总体扣除 6 分，项目事前绩效评估分数 94 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 7 分，项目本年度事前绩效评估分数 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

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》；

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

大兴区采育镇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〕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2008年8月25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 935,936 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）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用					0				
(一)	征地补偿				23869	23869	是			
1	土地补偿费				16370.75	16370.75	是			
2	安置补助费				75	75	是			
3	征地费税				7423.35	7423.35	是			
(二)	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用				685972	685972	是			
1	宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用				514031.66	514031.66	是			
2	集体企业房屋征收（拆迁）补偿费				12289.34	12289.34	是			
3	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费				49155.16	49155.16	是			
4	房屋征收（拆迁）管理费				6141.82	6141.82	是			
5	安置房损益				39065.87	39065.87	是			

6	异地购买安置房费用				56284.83	56284.83	是			
7	市政、公共设施拆迁移改费				6194.04	6194.04	是			
8	其他				1356.51	1356.51	是			
9	征收（拆迁）不可预见费				1452.63	1452.63	是			
(三)	市政基础设施建设费用	12832.7				12832.7	是			
1	道路工程	5762.27				5762.27	是			
2	雨水工程	899.4				899.4	是			
3	污水工程	493.03				493.03	是			
4	中水工程	272.48				272.48	是			
5	供水工程	1160.77				1160.77	是			
6	供电工程(管沟、电缆)	3036.79				3036.79	是			
7	热力工程	27.25				27.25	是			
8	供气工程	0				0	是			
9	工程建设管理费	673.79				673.79	是			
10	其他	506.92				506.92	是			
工程费用小计		12832.7				722673.7	是			
二	其他费用				2523.88	2523.88	是			
1	围墙、围挡费用				621.9	621.9	是			
2	场地看护费				434.88	434.88	是			
3	防火除草费				909.47	909.47	是			
4	防尘网铺设费用				491.58	491.58	是			

5	律师费				41.99	41.99	是			
6	土壤剥离费				0	0	是			
7	印花税				13.78	13.78	是			
8	环保税				10.28	10.28	是			
9	其他（电汇手续费、抵押评估费等）				0	0	是			
其他费用小计					2523.88	2523.88	是			
三	基本预备费				3543	3543	是			
四	工程建设投资						是			
五	建设期利息				186947	186947	是			
六	铺底流动资金				20248	20248	是			
项目总投资合计						935935.58				

五、资金筹措

本项目总投资估算935,936万元，计划使用财政预算资金369,798万元，占比39.51%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金566,138万元，占比60.49%。三者合计935,936万元。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	截至2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财政预算资金	305,374	8,053	8,053	8,053	8,053	8,053
单位自有资金						
专项债券	525,938	15,200	25,000			
合计	831,312	23,253	33,053	8,053	8,053	8,053
分年度占比	88.82%	2.48%	3.54%	0.86%	0.86%	0.86%
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	8,053	8,053	8,053	369,798	39.51%	
单位自有资金					0.00%	
专项债券				566,138	60.49%	
合计	8,053	8,053	8,053	935,936	100%	
分年度占比	0.86%	0.86%	0.86%	100.00%		

第四章项目收入分析

本项目对应的收入共 994,350 万元,具体包含以下内容:
土地出让收入 994,350 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、项目收入分析

开发期内,具体项目收入情况如下表:

表 4-1 项目收入情况表

单位: 万元

序号	项目名称	项目收入(万元)
1	土地出让收入	994,350
2	合计	994,350

(一) 土地出让收入

本项目土地可出让的经营用地共 196.62 万平方米,剩余土地可出让的经营用地共 25.01 万平方米,其中:居住用地 21.12 万平方米,商业用地 3.89 万平方米。采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算,测算结果如下:

(1) 剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素,对周边房地产市场价格进行调查,调查

结果如下:

表 4-2 居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价 (元/m ²)	建筑面积(m ²)
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	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
4	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
5	当代采育满庭春 MOMA	三室两厅	2025.12	链家网	16,281	121
6	预计居住房地产均价				38,995	/

表 4-3 商业房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价 (元/m ²)	建筑面积(m ²)
1	观音寺	临街	2022.03	安居客	35,000	65-80
2	龙湖时代天街	临街	2022.04	58同城	34,000	45-70
3	龙湖时代天街	临街	2022.05	58同城	34,000	52-68
4	兴创采育院子	纯写字楼 (独栋)	2025.4	房天下	20,000	3017-5886
	预计商业房地产均价				20,589	

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 4-4 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额 (元/m ²)	备注
1	不动产单价		38,995	修正销售单价
2	续建	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

序号	项目名称		金额 (元/m²)	备注
	建设成本			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	800	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	780	依照开发完成后价值(不动产单价)的 2%计算
		投资利息	2,412	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)	1,180	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	1,950	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			26,227	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

表 4-5 商业用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额 (元/m ²)	备注
1	不动产单价		20,589	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	347	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	412	依照开发完成后价值(不动产单价)的 2%计算
		投资利息	1,151	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)	624	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

序号	项目名称		金额 (元/m ²)	备注
		开发利润	1,029	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			11,380	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 4-6 周边地块成交情况表

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模(平方米)	成交价(万元)	上市楼面单价(元)	竞得人
1	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	2022.2	5.88	248,000	42,177	中海企业发展集团有限公司
2	海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块(二期)HD00-1412-0016地块	R2 二类居住用地	2025.6	5.04	277,800	55,119	中建壹品投资发展有限公司
3	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	2025.9	5.80	290,000	50,000	北京城建投资发展股份有限公司、北京建邦憬瑞房地产开发有限公司、北京金第房地产开发有限公司联合体

住宅用地测算平均单价						48,792	
序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模(平方米)	成交价(万元)	上市楼面单价(元)	竞得人
4	北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地	商业用地	2021 年 12 月 1 日	30,395	42,600	14,000	北京大兴宾馆有限责任公司
5	北京市大兴区北臧村生物医药基地 DX00-0501-6003 地块 F3 其他类多功能用地	多功能用地	2021 年 2 月 26 日	107,875	181,000	16,800	北京绿地京城置业有限公司和北京绿地京华置业有限公司联合体
商业用地测算平均单价						16,171	

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:居住用地入市单价约 44,279 元/平方米($26,227 \times 0.2 + 48,792 \times 0.8 = 44,279$),商业用地入市单价约 15,213 元/平方米($11,380 \times 0.2 + 16,171 \times 0.8 = 15,213$)。

综上,土地出让收入情况如下表:

表 4-7 项目土地出让收入情况表

单位：万元

序号	地块名称	收入定价(元/平方米)	规划用途	建筑规模(万平方米)	出让时间	土地出让收入(万元)
1	DX10-0001-6009	44,279	二类居住用地	7.32	2026 年	324,122
2	01-0034	44,279	二类居住用地	6.29	2032 年	278,515
3	01-0099	44,279	二类居住用地	7.51	2028 年	332,535
4	01-0040A	15,213	商业用地	0.45	2027 年	6,846
5	01-0076	15,213	商业用地	0.95	2029 年	14,452
6	01-0085	15,213	商务用地	1	2030 年	15,213
7	DX10-0001-6005B	15,213	商业用地	1.49	2031 年	22,667
8	合计					994,350

(三) 项目分年度经营性收入

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

4-8 项目分年度经营性收入表

单位：万元、万平方米

地块名称	项目	分年收入							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
合计		324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
DX10-0001-6009	收入定价（元/平方米）	44,279							
	上市可出让建筑规模（万平方米）	7.32							
	收入小计	324,122							
01-0034	收入定价（元/平方米）							44,279	
	上市可出让建筑规模（万平方米）							6.29	
	收入小计							278,515	
01-0099	收入定价（元/平方米）			44,279					
	上市可出让建筑规模（万平方米）			7.51					
	收入小计			332,535					
01-0040A	收入定价（元/平方米）		15,213						
	上市可出让建筑规模（万平方米）		0.45						
	收入小计		6,846						
01-0076	收入定价（元/平方米）				15,213				
	上市可出让建筑规模（万平方米）				0.95				
	收入小计								

地块名称	项目	分年收入							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
01-0085	收入小计				14,452				
	收入定价 (元/平方米)					15,213			
	上市可出让建筑规模 (万平方米)					1			
	收入小计					15,213			
DX10-0001-6005 B	收入定价 (元/平方米)						15,213		
	上市可出让建筑规模 (万平方米)						1.49		
	收入小计						22,667		

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

4-9 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			
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营性收入	324,122	6,846	332,535	14,452
政府补贴收入				
合计	324,122	6,846	332,535	14,452
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	合计
经营性收入	15,213	22,667	278,515	994,350
政府补贴收入				
合计	15,213	22,667	278,515	994,350

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 397,808 万元，包括：农业土地开发资金支出 1,626 万元，农田水利建设资金支出 88,972 万元，教育资金支出 88,972 万元，廉租住房保障资金支出 88,972 万元，国有土地收益基金支出 49,718 万元，上交市级土地出让收入分享支出 79,548 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。

表 5-1 从土地出让收入中计提的各项资金表

单位：万元

序号	扣除项目名称	扣除比例	扣除金额
1	农业土地开发资金	65 元/平方米	1,626
2	农田水利建设资金	10%	88,972
3	教育资金	10%	88,972
4	廉租住房保障资金	10%	88,972
5	国有土地收益基金	5%	49,718
6	上交市级土地出让收入分享支出	8%	79,548
从土地出让收入中计提的各项资金合计			397,808

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 项目收益表

单位：万元

收入类别	分年收入			
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	324,122	6,846	332,535	14,452
运营支出	125,010	919	141,062	3,861
收益	199,112	5,927	191,473	10,591
收入类别	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	15,213	22,667	278,515	994,350
运营支出	4,191	7,426	115,339	397,808
收益	11,022	15,241	163,176	596,542

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 566,138 万元，其中：

1) 2015 年 11 月 19 日发行 165,000.00 万元（2015 年北京市政府专项债券(七期)），发行期 7 年，债券利率 3.24%。

2) 2021 年 12 月 15 日发行 81,138.00 万元（2021 年北京市政府再融资专项债券（十七期）），发行期 5 年，债券利率 3.13%。预计 2026 年申请再融资专项债券，发行期 5 年，假设债券利率 1.82%。

3) 2021 年 12 月 15 日发行 56,500.00 万元（2021 年北京

京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 7 年，债券利率 3.31%。

4) 2022 年 1 月 20 日发行 64,200.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（三期）），发行期 3 年，债券利率 2.56%。2025 年 1 月 21 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（六期）），发行期 7 年，债券利率 1.61%。

5) 2022 年 4 月 19 日发行 144,300.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）），发行期 3 年，债券利率 2.48%。2025 年 4 月 8 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），发行期 7 年，债券利率 1.74%。

6) 2022 年 6 月 20 日发行 9,800.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）），发行期 3 年，债券利率 2.45%。2025 年 6 月 17 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

7) 2025 年 2 月 18 日发行 5,000.00 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%。

2026 年计划发行 15,200 万元，本批次申请发行 11,700 万元，发行期 7 年，债券利率按 1.93% 预测（以中国债券信

息网 2025 年 11 月 1 日,7 年期中国国债五日均线值 1.6768% 为基础,上浮 25BP 作为假设依据,假设债券发行利率为 1.93%); 2027 年计划发行 25,000 万元,发行期 7 年,债券利率 1.93%。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。分年度还本付息明细如下:

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

年度	期初本金金额	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	360,938	15,200		376,138	1.61%、1.62%、1.64%、1.74%、3.13%、3.31%	8,196	8,196
2027	376,138	25,000		401,138	1.61%、1.62%、1.64%、1.74%、1.82%、1.93%、3.31%	7,426	7,426
2028	401,138		56,500	344,638	1.61%、1.62%、1.64%、1.74%、1.82%、1.93%、3.31%	7,909	64,409

2029	344,638			344,638	1.61%、 1.62%、 1.64%、 1.74%、 1.82%、1.93%	6,039	6,039
2030	344,638			344,638	1.61%、 1.62%、 1.64%、 1.74%、 1.82%、1.93%	6,039	6,039
2031	344,638		81138	263,500	1.61%、 1.62%、 1.64%、 1.74%、 1.82%、1.93%	6,039	87,177
2032	263,500		223,300	40,200	1.61%、 1.62%、 1.64%、 1.74%、 1.93%	4,562	227,862
2033	40,200		15,200	25,000	1.93%	776	15,976
2034	25,000		25,000	0	1.93%	483	25,483
合计			401,138			47,468	448,606

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	199,112		8,196	8,196	是
2027 年	5,927		7,426	7,426	否

2028 年	191,473	56,500	7,909	64,409	是
2029 年	10,591		6,039	6,039	是
2030 年	11,022		6,039	6,039	是
2031 年	15,241	81,138	6,039	87,177	否
2032 年	163,176	223,300	4,562	227,862	否
2033 年		15,200	776	15,976	否
2034 年		25,000	483	25,483	否
合计	596,542	401,138	47,468	448,606	是
本息覆盖倍数					1.33

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 1.33，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 1.33 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。

专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。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中出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，

严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

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。详见 7-1 项目债券本息偿还能力评估表。

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 10%测算	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	按照目前土地市场上浮 10%测算
经营净收益	539,863	568,202	596,540	624,880	684,392
偿债资金合计	539,863	568,202	596,540	624,880	684,392
债券还本付息额	448,606	448,606	448,606	448,606	448,606
债券本息覆盖率	1.20	1.27	1.33	1.39	1.53

综上所述，经测算，土地出让价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的土地出让收益为 539,863 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.20。

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 568,202 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.27。

根据上述分析，本项目具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

第八章还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，

债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会大兴分局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管

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

第九章项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章其他需要说明的事项

无

