

2026 年北京市政府专项债（四期）

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地

开发项目专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京城建兴悦置地有限公司

主管部门（全称）：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	3 -
一、项目所在区域情况	3 -
二、项目名称	3 -
三、项目单位	4 -
四、项目主管部门	5 -
五、项目建设内容	5 -
六、项目投资估算	6 -
七、项目地点	7 -
八、建设工期及实施进度计划	7 -
九、项目审批情况	7 -
十、债券资金使用合规性	10 -
十一、项目建设运营模式	11 -
十二、项目投后管理	11 -
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	12 -
一、项目实施的必要性	12 -
二、项目经济效益	13 -
三、项目社会效益	15 -
四、项目事前绩效评估情况	15 -
第三章项目投资估算与资金筹措	18 -
一、编制依据及原则	18 -
二、估算范围	19 -
三、估算说明	19 -
四、建设内容及投资估算	20 -
五、资金筹措	21 -
六、组合融资	21 -
第四章项目收入分析	22 -
一、项目经营性收入分析	22 -

二、项目收入（经营性收入）	27 -
第五章项目运营成本分析	28 -
一、农业土地开发资金	28 -
二、农田水利建设资金	28 -
三、教育资金	29 -
四、保障性安居工程资金	29 -
五、国有土地收益基金	29 -
六、市级分享支出	30 -
第六章项目收益与融资平衡方案	31 -
一、项目收益分析	31 -
二、项目融资本息	31 -
三、项目收益与融资平衡分析	33 -
四、项目收益融资平衡评价结果	34 -
第七章项目风险控制	35 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	35 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	36 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	37 -
四、敏感性分析	38 -
第八章还款保障情况	40 -
一、还款责任及保障	40 -
二、项目资产管理	41 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	41 -
第九章项目信息披露计划及主管部门责任	43 -
第十章 其他需要说明的事项	44 -

第一章项目概况

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目项目总投资 1,294,700 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 730,000 万元，已发行 680,390 万元，债券期限 3-10 年，2026 年计划发行 49,610 万元，本批次发行政府专项债券 24,000 万元，资金来源为 2026 年北京市政府专项债券（四期），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，总面积大兴区总面积 1036.33 平方公里。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。2024 年大兴区地区生产总值增长 5.2%；一般公共预算收入完成 1,104,000 万元、增长 5%；固定资产投资达 8,359,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,888,000 万元；社会消费品零售额完成 6,874,000 万元；城镇居民人均可支配收入稳步增长。

表 1-1 北京市大兴区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	104.00	105.1	110.4
一般公共预算支出	239.00	243.9	251.4

政府性基金预算收入	119.71	197.3	170.2
政府性基金预算支出	515.53	358.7	177.4

二、项目名称

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程-棚户区改造领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京城建兴悦置地有限公司，项目单位已累计使用专项债券 680,390 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 680,390 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 680,390 万元，目前已累计支出 680,390 万元，支出进度 100%。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城建兴悦置地有限公司		
法定代表人	李兆彦	成立日期	2018 年 2 月 1 日
注册资本	5,000.00 万元	营业期限	2018 年 2 月 1 日至 2038 年 1 月 31 日
统一社会信用代码	91110115MA01A7JM23		
注册地址	北京市大兴区海鑫路 8 号院 6 号楼 3 层 306 室		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理。（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	其他有限责任公司		

股东及持股比例 （项目单位为企业 的填报）	北京城建投资发展股份有限公司持有 100% 的股权。
-----------------------------	----------------------------

北京城建兴悦置地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项目主体要求。

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合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京城建兴悦置地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《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕151 号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 B 区项目核准的批复》（京

发改（核）〔2022〕152号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发C区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕150号），本项目主要建设规模和内容是：本项目棚改范围总占地面积约为115.03公顷，主要包含拆迁、征地、安置房建设及供地。主要工作内容：完成街区內所有住宅及非宅的拆除工作共53.28万平方米；完成项目內的征地工作共85公顷；完成安置房建设，建筑面积约30.02万平方米；完成市政道路建设，项目范围内支路及管线建设；完成8处上市地块的入市工作。本项目规划地上建筑面积约86.09万平方米，其中建设安置房30.02万平方米，平衡资金地块42.26万平方米，配套设施建设13.81万平方米。

六、项目投资估算

本项目总投资1,294,700万元，其中征地补偿费133,708万元，占比10.33%；收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用806,148万元，占比62.26%；安置房建设成本195,361万元，占比15.09%；市政基础设施建设成本16,002万元，占比1.24%；其他费用86,322万元，占比6.67%；建设期利息57,159万元，占比4.41%。

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	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	安置房建设成本	市政基础设施建设成本	其他费用	建设期利息	合计

投资估算金额	133,708	806,148	195,361	16,002	86,322	57,159	1,294,700
占比	10.33%	62.26%	15.09%	1.24%	6.67%	4.41%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 564,700 万元，占比 43.62%；专项债券资金 730,000 万元，占比 56.38%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

七、项目地点

本项目位于大兴新城 DX00-0207 街区，距区政府 1.2 公里，西侧与黄村火车站一路之隔，北临观音寺社区。项目四至分别是：东至规划海文街及兴达中学东边界；南至规划辛店南路；西至京开高速路辅路；北至黄马路及海子角村边界。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，2022 年 9 月开工，预计 2026 年 12 月完成竣工入住，2033 年完成市政基础设施建设、非宅扫尾、土地上市等工作。

九、项目审批情况

1.立项审批。2022 年 8 月 11 日，取得北京市发展和改革委员会关于《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕151 号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 B 区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕152 号）、《北京大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地

第二章项目实施必要性和经济社会效益分析

大兴区位于北京市南部，东邻通州区，南邻河北省固安县、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。2024 年大兴区地区生产总值增长 5.2%；一般公共预算收入完成 1,104,000 万元、增长 5%；固定资产投资达 8,359,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,888,000 万元；社会消费品零售额完成 6,874,000 万元；城镇居民人均可支配收入稳步增长。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，已成为城市中“二元结构”的一大表现，有必要加快改造的步伐。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出意见，需要进一步加大推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推

进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

（二）高度契合地区规划。

本项目位于大兴新城 DX00-0207 街区，距区政府 1.2 公里，西侧与黄村火车站一路之隔，北临观音寺社区。海子角村、辛店村处于大兴新城规划 0207 街区最后未实施区域，范围内属于典型城中村，居住安全隐患严重，区域内环境脏乱，建筑垃圾随处丢弃，道路破损严重，严重影响当地百姓生活品质和大兴新国门形象。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

随着海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目的实施，将有效增加社会就业的机会，提高当地百姓生活品质，助力打造大兴新国门形象，促进地区经济增长，增强社会凝聚力，促进社会的和谐发展。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

城市化是我国社会现代化的关键命题，城市化中最大挑战之一就是住房问题。广大中等收入群体最大的生活成本差别就是在住房成本。这个问题解决不好，会给社会稳定和经济的可持续发展带来很大隐患。这些人口不仅平均的住房支付能力差，而且流动性大，收入变动也快。加大安置房的供应力度，可以大大降低生活成本，增强其安全感和幸福感，持久保持城市竞争力。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目的实施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）促进群众就业，增加群众收入。

棚户区改造项目的建设将有效促进区域消费。海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目的实施建设势必将带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，使他们从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的实施对促进该地区的经济发展具有十分重要的意义。可以有效地解决当地居民家庭的住房困难，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。并且棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。不仅如此，棚户区改造可以大力调整产业结构，腾退低端产业，加快升级商业服务业，优化产业结构，拉动区域经济发展，提高经济发展质量和效益。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。根据项目收益

与融资平衡测算，本项目的整体开发收益能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发成本，项目执行本身具备一定经济效益。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，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。

本项目的建设将完善住房供应体系。项目区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；本项目的建设将满足租户较高的物质文化需求。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。海子角、辛店村大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性；

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出意见，需要进一步加大对推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。海子角村、辛店村处于大兴新城规划 0207 街区最后未实施区域，范围内属于典型城中村，居住安全隐患严重，区域内环境脏乱，建筑垃圾随处丢弃，道路破损严重，严重影响当地百姓生活品质。黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式，完成土地征收、房屋拆迁、安置房建设和必要的基础设施建设等工作。其中，经营性用地达到“净地”条件后按程序入市交易，安置房建设用地采用划拨的方式进行土地供应，平衡资金地块（含商业）用地面积约 17.18 公顷，规划建筑面积约 42.26 万 m²，初步测算土地入市可实现资金收入 144.69 亿元。本项目符合国家棚改宏观政策，项目实施有利于补足三大设施短板，改善街区环境，实现本地城镇化，满足区域百姓改善居住需求，通过有效盘活存量土地资源，保障项目自身受益，项目实施具备明确必要性、公

益性。

(二) 项目投资合规性与项目成熟度；

1.项目投资估算较为合理。该项目总投资额约129.47亿元，包括征地费用、拆迁（征收）费用、市政基础设施费用、安置房建设工程费用、工程建设其他费、预备费、建设期利息，《大兴区黄村镇海子角村、辛店村棚户区改造土地开发项目立项申请报告》中对各项费用明细进行了测算，费用内容较为全面，估算结果较为合理。

2.项目前期手续基本完备。项目先后取得了街区控规批复（京规自函〔2022〕333号）、纳入2022年棚改计划的工作联席会议纪要、取得项目核准批复（京发改（核）〔2022〕150、151、152号）、规划许可证（2024规自（大）建字0001号、0002号、0004号、0005号）、施工许可证（〔2024〕施〔大〕建字0102号、0103号、0133号）。目前，项目前期工作已基本完成，为后续工作开展奠定了基础。

(三) 项目资金来源和到位可行性；

该项目总投资额约129.47亿元，建设资金主要通过财政统筹安排、政府专项债券、安置房销售收入等方式解决。总体来看，项目资金来源明确，资金到位可行性较高。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性；

该项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式，完成土地征收、房屋拆迁、安置房建设和必要的基础设施建设等

工作，项目期内土地出让交易净收入约为 106.95 亿元，根据对项目成本的测算，项目成本约 106.89 亿元，项目可实现资金平衡。

（五）绩效目标合理性；

该项目按照要求填报了《新增地方政府债券项目绩效目标申报表》，并设置了绩效指标，绩效指标较为细化，与项目建设内容基本相符。

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 100 分，总体意见为：建议大兴区人民政府及北京市人民政府支持本项目发行使用本批次政府专项债券。

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实施单位提供的关于本项目的实施方案、立项批复及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

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、收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用、安置房建设、市政基础设施建设成本、其他费用、建设期利息等。

三、估算说明

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 133,708 万元、收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 806,148 万元、安置房建设成本 195,361 万元、市政基础设施建设成本 16,002 万元、其他费用 86,322 万元、建设期利息 57,159 万元等。

1. 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；

2. 建设期利息：2022 年已发行专项债券按实际发行利率 2.45% 计算，2023 年第一期已发行 71,600 万元，按实际发行

利率 2.82%计算，2023 年第二期已发行 28,400 万元，按实际发行利率 2.78%计算，2023 年第三期已发行 160,600 万元，按实际发行利率 2.49%计算。2023 年调增 5,000 万元，按照实际发行利率 2.70%计算。2024 年第一期已发行 10,000 万元，按照实际发行利率 2.28%计算。2024 年调增 4,790 万元，按照实际发行利率 2.37%计算。2025 年第一期已发行 2,900 万元，按照实际发行利率 1.63%计算。2025 年第二期已发行 27,100 万元，按照实际发行利率 1.64%计算。2025 年再融资发行 370,000 万元，按照实际发行利率 1.59%计算。

2026 年计划发行 49,610 万元，本批次发行 24,000 万元，按照 1.98%预测（以中国债券信息网 2026 年 1 月 6 日，7 年期中国国债五日均线值 1.7346%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.98%）。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,294,700 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	项目	金额
1	征地补偿费	133,708
2	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	806,148
3	安置房建设	195,361
4	市政基础设施建设成本	16,002
5	其他费用	86,322

6	建设期利息	57,159
合计		1,294,700

五、资金筹措

本项目总投资估算1,294,700万元，计划使用财政预算资金564,700万元，占比43.62%；专项债券资金730,000万元，占比56.38%。三者合计1,294,700万元。

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	合计	各类型占比
财政预算资金	228,500	23,000	56,000	134,610	122,590	564,700	43.62%
专项债券	370,000	265,600	14,790	30,000	49610	730,000	56.38%
合计	598,500	288,600	70,790	164,610	172,200	1,294,700	100.00%
分年度占比	46.23%	22.29%	5.47%	12.71%	13.30%	100%	—

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 730,000 万元。

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 730,000 万元，期限 3-10 年不等，本批次申请发行 24,000 万元。本批次发行额度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。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于本项目安置房建设、征地、拆迁、市政基础设施等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1

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 1,446,874 万元，全部为土地出让收入。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	年度	土地出让收入	合计
1	2026 年	69,738	69,738
2	2027 年	293,112	293,112
3	2028 年	169,212	169,212
4	2029 年	48,928	48,928
5	2030 年	233,640	233,640
6	2031 年	178,062	178,062
7	2032 年	169,212	169,212
8	2033 年	284,970	284,970
合计		1,446,874	1,446,874

土地出让收入

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) 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 ）
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
4	大兴星光城	多户型	2023.02	链家网	54,065
5	中铁兴创逸境	多户型	2023.03	链家网	51,452
6	中骏金辉未来云城	多户型	2023.06	链家网	49,264

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/㎡）
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	龙湖时代天街	临街	2022.05.18	58 同城	34,000

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计居住房地产均价约 38,400 元/平方米、商业房地产均价约 34,400 元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，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、多功能用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

表 4-4 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		38,400	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	780	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	4,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	450	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	135	按建安成本的 3%计取

开发 C 区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕150 号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2023 年 12 月 11 日，北京市规划与自然资源委员会大兴分局核发用地预审与选址意见书，载明权利人为北京城建兴悦置地有限公司，面积 115389.442 平方米。

3.规划审批。2024 年 1 月 15 日，北京市规划与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城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1914R2 二类居住用地项目（14-1#住宅楼等 10 项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模 21855.32 平方米。

2024 年 1 月 17 日，北京市规划与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城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1916R2 二类居住用地项目（16-1#住宅楼等 14 项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模 58436.23 平方米。

2024 年 1 月 24 日，北京市规划与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城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程

DX00-0207-1925R2 二类居住用地项目（25-2#住宅楼等 26 项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模 118841.53 平方米。

2024 年 1 月 31 日，北京市规划与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城建兴悦置地有限公司，项目名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1933R2 二类居住用地项目（33-2#住宅楼等 25 项），位于大兴区黄村镇海子角村，总建设规模 125018.05 平方米。

4.环评备案。2020 年 6 月 24 日，本项目已收到北京市生态环境局关于《大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划》意见的复函。

5.施工许可。2024 年 8 月 6 日，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[2024]施[大]建字 0102 号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1933R2 二类居住用地项目（33-2#住宅楼等 25 项），建设面积 125018.05 平方米。

2024 年 8 月 7 日，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[2024]施[大]建字 0103 号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程

DX00-0207-1925R2 二类居住用地项目（25-2#住宅楼等 26 项），建设面积 118841.53 平方米。

2024 年 9 月 27 日，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[2024]施[大]建字 0133 号），载明建设单位为北京城建兴悦置地有限公司，工程名称为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发 A 区项目安置房工程 DX00-0207-1914R2 二类居住用地项目

（14-1#住宅楼等 10 项）、DX00-0207-1916R2 二类居住用地项目（16-1#住宅楼等 14 项），建设面积 80291.55 平方米。

综上，大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京城建兴悦置地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，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 4 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。通过棚户区改造土地开发，完成项目的土地征收、房屋拆迁、回迁安置房和必要的基础设施建设等工作，在改造完成后，项目用地达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

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北京城建兴悦置地有限公司收取，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。北京城建兴悦置地有限公司向北京市大兴区财政局上缴项目运营收益后，由北京市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。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。

序号	项目名称	金额 (元/m ²)	备注
	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
	管理费	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
	销售费用	1,920	按不动产单价的 5%计取
	财务费用	907	按开发周期 2.5 年, 利率 4.75%计算
	销售增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,526	按利润率 25%计取
土地使用权单价		25,770	

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
	不动产单价	34,400	修正销售单价
目 整 体 开 发 成 本	土地取得税费	465	按土地取得价的 3%计取
	建安成本	4,500	
	工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的 8%计取
	基础设施建设费	450	按建安成本的 10%计取
	公共配套设施建设费	135	按建安成本的 3%计取
	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
	管理费	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
	销售费用	1,720	按不动产单价的 5%计取
	财务费用	883	按开发周期 2.5 年, 利率 4.75%计算
	销售增值税及附加	780	
	客观开发利润	2,391	按利润率 25%计取
土地使用权单价		22,444	

经测算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约 25,770 元/m²，商业用地入市单价约 22,444 元/m²。

(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 居住用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目 DX04-0102-6030、6029 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	京土储挂(兴)[2024]033 号	大兴区	R2 二类居住用地; A334 托幼用地	29897 m ²	65733 m ²	2021/10/13	33848 元/m ²
北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a、001b 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	京土整储挂(兴)[2021]030 号	大兴区	R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	94974 m ²	192900 m ²	2021/5/11	32400 元/m ²
北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期 1 号地土地一级开发项目 A2-2 地块 R2 二类居住用地	京土整储挂(开)[2022]016 号	大兴区	R2 二类居住用地	23520 m ²	58780 m ²	2022/2/17	42177 元/m ²
北京市丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块 R2 二类居住用地	京土储挂(丰)[2023]070 号	丰台区	R2 二类居住用地	25778 m ²	56711 m ²	2024/1/4	39322 元/m ²
北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824 地块 R2 二类居住用地	京土储挂(石)[2022]005 号	石景山	R2 二类居住用地	16391 m ²	45896 m ²	2022/2/17	49721 元/m ²
平均地价						39,494 元/m ²	

表 4-7 商业用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001地块B14旅馆用地	京土整储挂(兴)[2021]089号	大兴区	B14 旅馆用地	108224 m ²	30395 m ²	2021/12/24	14015 元/m ²
北京经济技术开发区南海子郊野公园B区B-04/B-06/B-11地块F3其他多功能用地	京土整储挂(开)[2019]006号	大兴区	F3 其他类多功能用地	51737 m ²	81600 m ²	2019/5/28	18282 元/m ²
平均地价						15,500 元/m ²	

比较法估算两种用途的熟地单价为：居住用地入市单价约 39,494 元/m²，商业用地入市单价约 15,500 元/平方米。

两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.3，比较法取权重为 0.7，即估价对象的市场价值为：居住用地 35,377 元/平方米，商业用地 17,583 元/平方米。

表 4-8 土地价格表

用途	综合单价 (元/m ²)	比较法 (元/m ²)	剩余法 (元/m ²)
居住用地	35,376.80	39,494.00	25,770.00
商业用地	17,583.20	15,500.00	22,444.00

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

表 4-9 按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米

入市时间	地块编号	地块性质	上市规模	土地入市收入（万元）
2026	DX00-0207-1913	R2 居住	1.97	69,738
2027	DX00-0207-1964	R2 居住	8.28	293,112
2028	DX00-0207-1973	R2 居住	4.78	169,212
2029	DX00-0207-1953	B4 商业金融	2.78	48,928
2030	DX00-0207-1961	R2 居住	6.6	233,640
2031	DX00-0207-1968	R2 居住	5.03	178,062
2032	DX00-0207-1966	R2 居住	4.78	169,212
2033	DX00-0207-1967	R2 居住	8.05	284,970
合计			42.28	1,446,874

二、项目收入（经营性收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

4-10 项目分年度收入合计（经营性收入）表

单位：万元

类别	分年收入								合计
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
经营性收入	69,738	293,112	169,212	48,928	233,640	178,062	169,212	284,970	1,446,874
合计	69,738	293,112	169,212	48,928	233,640	178,062	169,212	284,970	1,446,874

第五章项目运营成本分析

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：

一、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）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为15%。

二、农田水利建设资金

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）、《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%。

三、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）、《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%。

四、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）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%。

五、国有土地收益基金

根据财政部、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5%。

六、市级分享支出

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《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，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	1,446,874
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	377,407
1. 农业土地开发资金	63,104
2. 农田水利建设资金	42,070
3. 教育资金	42,070
4. 保障性安居工程资金	42,070
5. 国有土地收益基金	72,344
6. 市级分享支出	115,749
三、土地出让净收入（3=1-2）	1,069,467

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目土地出让收入 1,446,874 万元，扣除各项计提和市级分享收入 377,407 万元，项目净收益 1,069,467 万元。

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
项目收入	69,738	293,112	169,212	48,928	233,640	178,062	169,212	284,970	1,446,874
计提政策性资金	9,066	38,104	21,998	6,361	30,373	23,148	83,074	165,283	377,407
收益	60,672	255,008	147,214	42,567	203,267	154,914	86,138	119,687	1,069,467

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 730,000 万元，其中 2022 年发行 370,000 万元，2023 年发行 260,600 万元，2023 年调增专项债券资金 5,000 万元，资金来源于 2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目调减的政府专项债金额，债券期限 10 年，债券利率 2.70%。2024 年已发行 10,000 万元。2024 年调增专项债券资金 4,790 万元，资金来源于 2024 年北京市政府专项债券（九期）-大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目，债券期限 7 年，债券利率 2.37%。2025 年第一期已发行 2,900 万元，按照实际发行利率 1.63% 计算。2025 年第二期已发行 27,100 万元，按照实际发行利率 1.64%

计算。2025 年再融资发行 370,000 万元，按照实际发行利率 1.59% 计算。2026 年计划发行 49,610 万元，本批次发行 24,000 万元，按照 1.98% 预测（以中国债券信息网 2026 年 1 月 6 日，7 年期中国国债五日均线值 1.7346% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.98%）。

债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；3 年期、5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

表 6-3 融资计划及还本付息情况

单位：万元

年度	期初	本期	本期	期末	融资	应付	应付
	本金	新增	偿还	本金	利率	利息	本息
2022 年		370,000		370,000	2.45%		
2023 年	370,000	265,600		635,600	2.45%-2.82%	9,065	9,065
2024 年	635,600	14,790		650,390	2.28%-2.82%	16,008	16,008
2025 年	650,390	30,000		680,390	1.59%-2.82%	16,349	16,349
2026 年	680,390	49,610		730,000	1.59%-2.82%	13,659	13,659
2027 年	730,000			730,000	1.59%-2.82%	14,641	14,641
2028 年	730,000		260,600	469,400	1.59%-2.82%	14,641	275,241
2029 年	469,400		10,000	459,400	1.59%-2.70%	7,834	17,834
2030 年	459,400		370,000	89,400	1.59%-2.70%	7,605	377,605
2031 年	89,400		4,790	84,610	1.63%-2.70%	1,722	6,512
2032 年	84,610		30,000	54,610	1.63%-2.70%	1,609	31,609
2033 年	54,610		54,610		1.98%-2.70%	1,117	55,727
合计		730,000	730,000			104,250	834,250

注：在进行应付利息测算时，2022 年已发行债券按实际发行利率 2.45% 计算，2023 年第一期已发行 71,600 万元，按实际发行利率 2.82% 计算，2023 年第二期已发行 28,400 万元，按实际发行利率 2.78% 计算，2023 年第三期已发行 160,600 万元，按实际发行利率 2.49% 计算。2023 年调增 5,000 万元，按照实际发行利率 2.70% 计算。2024 年第一期已发行 10,000 万元，按照实际发行利率 2.28% 计算。2024 年调增 4,790 万元，按照实际发行利率 2.37% 计算。2025 年第一期已发行 2,900 万元，按照实际发行利率 1.63% 计算。2025 年第二期已发行 27,100 万元，按照实际发行利率 1.64% 计算。2025 年再融资发行 370,000 万元，按照实际发行利率 1.59% 计算。

2026 年计划发行 49,610 万元，本批次发行 24,000 万元，按照 1.98% 预测（以中国债券信息网 2026 年 1 月 6 日，7 年期中国国债五日均线值 1.7346% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.98%）。本期专项债券重点本项目安置房和市政基础设施建设、征地、拆腾扫尾、前期费用、其他费用、外购安置房等支出。

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					否
2023 年			9,065	9,065	否
2024 年			16,008	16,008	否
2025 年			16,349	16,349	否
2026 年	60,672		13,659	13,659	是
2027 年	255,008		14,641	14,641	是
2028 年	147,214	260,600	14,641	275,241	否
2029 年	42,567	10,000	7,834	17,834	是
2030 年	203,267	370,000	7,605	377,605	否
2031 年	154,914	4,790	1,722	6,512	是
2032 年	86,138	30,000	1609	31,609	是
2033 年	119,687	54,610	1117	55,727	是
合计	1,069,467	730,000	104,250	834,250	是

综上，本项目土地出让收入 1,446,874 万元，扣减计提和市级财政分享共计 377,407 万元，用于专项债还本付息的净收入共计 1,069,467 万元，债券本金与利息合计为 834,250 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.28 倍，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 1.28 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

(一)影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

1. 项目实施风险及控制措施

棚户区改造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投入运营。同时棚户区改造项目的实施包括了方案设计与论证、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，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，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、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将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，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、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

2. 工期拖延风险及控制措施

目前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，项目实施主体将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，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

3. 搬迁风险及控制措施

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好地处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

为控制此项风险，项目实施主体将建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与镇政府和村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，将风险控制在稳定范围内，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：征地拆迁、地区基础设施、城市化进程、居民收入和就业等各种社会因素的影响。如项目建设、运行引起当地基本生活价格的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰等；有工程沿线位于或毗邻自然保护区、果园、度假村设施，会对生态环境和生活环境有一定的影响。

为控制此项风险，本项目在设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设期要全面落实环境影响评价报告的要求，通过采用新技术手段尽最大程度地保护生态环境，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目施工阶段，注意避开风险源，采取灵活性、替代性方案保证市民的安全和正常生活。考虑到存在个别人不满意、可能引起矛盾冲突的可能，制定切实有效的防范和化解措施来减少或避免这些社会稳定风险的发生，尽可能保证对风险源的全程跟踪，及时排除新隐患，调整完善防范措施，实现经济社会的平稳稳定。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的 7 年期专项债券年利率按照 1.98% 估

算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

（二）政策变动风险及应对措施

上述项目收益变动风险主要受政府对本行业财政支持政策影响。若政府改变现有的补贴政策，将有可能对本项目的付息及还本造成不利影响。

若政策发生改变对本项目造成不利影响，通过与市政部门的紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

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抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

表 7-1 敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入	1,015,994	1,069,467	1,122,940

还本付息额	834,250	834,250	834,250
本息覆盖率	1.22	1.28	1.35

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.22，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、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。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

