

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团土地一
级开发项目实施方案

实施单位：北京欣业城镇建设投资管理有限公司

项目单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事
务中心

本级行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会大兴分
局

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目基本信息	- 1 -
二、项目地点	- 1 -
三、项目建设内容	- 2 -
四、项目投资情况	- 3 -
五、项目单位	- 4 -
六、项目主管部门	- 6 -
七、项目建设工期及运营模式	- 6 -
八、项目审批情况	- 6 -
九、项目投后管理	- 16 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 18 -
一、编制依据及原则	- 18 -
二、估算范围	- 19 -
三、估算说明	- 20 -
四、建设内容及投资估算	- 22 -
五、资金筹措	- 23 -
六、组合融资	- 24 -
第三章 项目收入分析	- 25 -
一、项目专项收入分析	- 25 -
二、项目安排财政资金	- 25 -
三、项目运营期收入合计	- 25 -
第四章 项目运营支出分析	- 32 -
一、运营成本支出	- 32 -
二、市级分享收入分析	- 36 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 37 -
一、项目收益分析	- 37 -

二、项目融资还本付息分析	37 -
三、项目收益与融资平衡分析	39 -
四、专项债券项目收支预算表	41 -
五、项目收益融资平衡评价结果	42 -
第六章 项目事前绩效评估情况	44 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	44 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	45 -
三、项目资金来源和到位可行性	45 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	45 -
五、债券资金需求合理性	46 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	46 -
七、绩效目标设定及合理性	47 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	47 -
九、项目事前绩效评估结果	47 -
第七章 项目风险控制	49 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	49 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	50 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	50 -
第八章 还款保障情况	52 -
一、还款责任及保障	52 -
二、项目资产管理	53 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	53 -
第九章 其他需要说明的事项	55 -

第一章 项目概况

大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团土地一级开发项目总投资 3605296 万元，其中：计划申请专项债券总额 1214900 万元，已发行 1152900 万元，本批次申请发行 15800 万元，债券期限为 3 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、项目基本信息

项目全称为大兴区西红门镇 1 号地及镇东区 B 组团土地一级开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2303-110115-04-01-300756，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 110115-91110115074103635F-180928001。

二、项目地点

大兴区位于北京市南部，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，总面积 1036.33 平方公里，下辖 14 个镇、6 个街道办事处。

2025 年末，大兴区常住人口 199.8 万人，全年实现地区生产总值 13493000 万元，其中第一产业实现增加值 157000

万元；第二产业实现增加值 3431000 万元；第三产业实现增加值 9904000 万元，三次产业构成为 1.2: 25.4: 63.4。

大兴区构建具有大兴特色的“一轴、一心、三城、三带、多点”空间结构，构建新城一镇一新型农村社区全域城乡发展体系；以资源环境承载能力为硬约束，实现两线三区全域空间管控，落实全域全类型国土空间用途管制。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 C 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 1037749 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、基础教育、办公、商业、文化设施、社会福利、医疗卫生、邮政设施等。

根据北京市发展改革委《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门

镇镇东区 B 组团土地一级开发（4）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于审批大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）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：建筑控制规模为 742590 平方米（不含地下面积），建设内容为商业金融、居住、基础教育、社会停车场、供应设施、仓储、供应设施、加油加气站、物流、幼儿园等。

四、项目投资情况

本项目总投资 3605296 万元，其中前期费用 8397 万元，占比 0.23%；征地补偿费用 458383 万元，占比 12.71%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 1834534 万元，占比 50.90%；市政基础设施建设费用 45241 万元，占比 1.25%；其他费用 31523 万元，占比 0.87%；财务费用 385164 万元，占比 10.68%；利润或管理费用 128239 万元，占比 3.56%；两税两费 9501 万元，占比 0.26%；审计费用 1776 万元，占比 0.05%；历史遗留费用 702538 万元，占比 19.49%。总投资额是以市级联审会审批的《项目成本审核报告》中的审定总投资额作为依据，随着项目的滚动开发，土地陆续上市供应，《项目成本审核报告》会定期更新，项目费用数据会更加精准。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 2390396 万元，占比 66%；专项债券资金 1214900 万元，占比 34%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目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 10 月 16 日，北京市大兴区规划自然资源综合事务中心与北京市大兴区西红门镇人民政府签订《大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目委托协议书》；2015 年 10 月

16日,北京市大兴区西红门镇人民政府与北京欣业城镇建设投资管理有限公司签订《大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目委托协议书》,约定北京欣业城镇建设投资管理有限公司负责大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目具体实施工作。

2017年5月15日,北京市大兴区规划自然资源综合事务中心与北京市大兴区西红门镇人民政府签订《大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发项目委托协议书》;2017年5月16日,北京市大兴区西红门镇人民政府与北京欣业城镇建设投资管理有限公司签订《大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发项目委托协议书》,约定北京欣业城镇建设投资管理有限公司负责大兴区西红门镇镇东区B组团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	北京欣业城镇建设投资管理有限公司		
法定代表人	温建博	成立日期	2013年8月8日
注册资本	7000万元	营业期限	无限期
统一社会信用代码	91110115074103635F		
注册地址	北京市大兴区西红门镇宏福路1号		
经营范围	房地产开发;投资管理		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京市西红门市政投资管理有限责任公司,持股比例42.8571%; 北京大晟创新投资有限公司,持股比例28.5714%; 北京市盛世宏祥资产管理有限公司,持股比例28.5714%。		

六、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，统一社会信用代码 1111000077950341XG。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 184 个月，已于 2017 年 9 月开工建设，预计 2032 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：市政道路建设工程项目设计、勘察、施工、监理等。

八、项目审批情况

1. 立项审批。

本项目为审批制项目。

2017 年 9 月 22 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 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（审）〔2017〕467 号），同意项目建设。

2017 年 9 月 22 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 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（审）〔2017〕468号），同意项目建设。

2017年9月22日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇1号地C组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕486号），同意项目建设。

2017年11月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（1）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕562号），同意项目建设。

2017年11月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（2）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕563号），同意项目建设。

2017年11月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（3）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕564号），同意项目建设。

2017年11月28日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（4）项目建

议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2017〕565号），同意项目建设。

2023年9月27日，北京市发展和改革委员会下发《关于审批大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2023〕480号），同意项目建设。

2. 用地审批。

2017年6月1日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预〔2017〕8号），项目名称大兴区西红门镇1号地A组团土地一级开发项目，用地总规模30.84公顷，另有同步实施整理（拆迁）规模295.34公顷；

2017年6月14日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预〔2017〕12号），项目名称大兴区西红门镇1号地B组团土地一级开发项目，用地总规模32.35公顷，另有同步实施整理（拆迁）规模177.68公顷；

2017年6月14日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预〔2017〕11号），项目名称大兴区西红门镇1号地C组团土地一级开发

项目，用地总规模 39.05 公顷，另有同步实施整理（拆迁）规模 173.51 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]21 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目，用地总规模 35.41 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]22 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目，用地总规模 35.64 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]23 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目，用地总规模 41.7 公顷；

2017 年 10 月 16 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《建设项目用地预审意见》（市规划国土兴预[2017]24 号），项目名称西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（4）项目，用地总规模 43.63 公顷；

2022 年 8 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分区核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发

(5)项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(大)初审函[2022]0028号),项目名称大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发(5)项目,用地总规模22.49公顷。

3. 规划审批。

2015年3月3日,北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》(2015规条整字0006号);

2016年12月22日,北京市规划和国土资源管理委员会核发《规划意见复函》(2016规复函字0140字),用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局(原北京市土地整理储备中心大兴区分中心),用地项目名称为大兴区西红门镇1号地A组团土地一级开发项目,用地位于大兴区西红门镇,总用地规模3261855.5平方米,储备整理用地308436.61平方米,同步实施整理用地2953418.89平方米,规划用途为二类居住用地、基础教育用地等。

2015年1月5日,北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》(2015规条整字0001号);

2017年1月17日,北京市规划和国土资源管理委员会核发《规划意见复函》(2017规复函字0004字),用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局(原北京市土地整理储备中心大兴区分中心),用地项目名称为大兴区西红

门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 2100240.39 平方米，储备整理用地 323470.44 平方米，同步实施整理用地 1776769.95 平方米，规划用途为二类居住用地、基础教育用地等。

2015 年 5 月 7 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0019 号）；

2017 年 1 月 17 日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《规划意见复函》（2017 规复函字 0005 字），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇 1 号地 C 组团土地一级开发项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 2125650.15 平方米，储备整理用地 390516.37 平方米，同步实施整理用地 1735133.78 平方米，规划用途为二类居住用地、基础教育用地等。

2015 年 4 月 13 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0016 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（1）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 354052.25 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、防护绿地等。

2015 年 6 月 19 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0030 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（2）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 356443.48 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、社会停车场用地等。

2015 年 6 月 15 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2015 规条整字 0026 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（3）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 416978.17 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、加油加气站用地等。

2016 年 5 月 5 日，北京市规划委员会核发《建设项目规划条件》（2016 规条整字 0008 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（4）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 436298.716 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为物流用地、生态景观绿地等。

2022 年 8 月 24 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2022]0028 号），用地单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目，用地位于大兴区西红门镇，总用地规模 224864.271 平方米，全部为储备整理用地，规划用途为二类居住用地、中学用地、小学用地等。

2022 年 3 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于明确大兴区西红门镇镇东区 B 组团土地一级开发（5）项目需同步实施整理（拆迁）用地规划用地性质申请的复函》，同步实施整理用地 731884.5 平方米。

4. 环评备案。

2017 年 9 月 22 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发环保意见》（2017-58）；

2017 年 8 月 18 日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发环保意见》（2017-48）；

2017年8月17日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇1号地C组团土地一级开发环保意见》（2017-49）；

2017年8月17日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（1）项目环保意见》（2017-50）；

2017年8月17日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（2）项目环保意见》（2017-51）；

2017年8月17日，北京市环境保护局核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（3）项目环保意见》（2017-52）；

2022年12月13日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴区西红门镇1号地A组团6001-6008地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2022〕175号）；

2021年7月2日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴区西红门镇1号地B组团6009-6027地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2021〕81号）；

2021年8月23日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴

区西红门镇1号地C组团6028-6036地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2021〕97号）；

2023年1月28日，北京市大兴区生态环境局和北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于组织评审<大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目DX04-0102-6037、6038、6040、6041、6042地块土壤污染状况调查报告>的复函》（京兴环函〔2021〕97号）。

5. 交评。

2012年9月19日，北京市交通委员会核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2027〕985号）；

2012年9月19日，北京市交通委员会核发《关于大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2027〕984号）。

6. 水评。

2021年7月30日，北京市水务局核发《关于大兴区西红门镇1号地A组团、B组团、C组团土地一级开发项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕416号）；

2021年12月2日，北京市水务局核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（1）、（2）、（3）、

（4）项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕792号）；

2023年4月3日，北京市水务局核发《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2023〕266号）。

7. 节能评估。

无。对土地一级开发、园林绿化、河道治理、环境整治、村庄搬迁、架空线入地、电力管沟等项目，不再进行节能登记备案。

8. 施工许可。

无。

9. 公开招投标。本项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节，均严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《必须招标的工程项目规定》等法律法规执行。招标活动全程在中国招标投标公共服务平台、北京市公共资源交易平台发布，确保招标过程公开透明、公平公正。

综上，大兴区西红门镇1号地及镇东区B组团土地一级开发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，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市规划和自然资源委员会大兴分局和北京欣业城镇建设投资管理有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

大兴区财政局收到北京市规划和自然资源委员会大兴分局上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目《土地一级开发实施方案》。

2. 西红门镇镇东区B组团土地一级开发《土地一级开发实施方案》。

3. 《拆迁量统计表》及《地勘成果统计表》。

4. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

5. 《北京市建设工程费用选编》（2006，北京市建设工程造价管理处）。

6. 《全国市政工程投资估算指标》（建设部2007年建标163号）及类似工程综合造价指标（北京地区）。

7. 北京市现行的城市房屋及集体土地房屋拆迁政策，参考项目区域适用的征地补偿及安置标准。

8. 《大兴区西红门镇1号地及镇东区B组团土地一级开发项目实施方案审批表》。

9. 《关于大兴区西红门镇1号地A组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇1号地B组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇1号地C组团土地一级

开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（1）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（2）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（3）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（4）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于审批大兴区西红门镇镇东区B组团土地一级开发（5）项目建议书（代可行性研究报告）的批复》。

10.《大兴区西红门镇1号地土地一级开发项目成本审核报告》、《大兴区西红门镇B组团土地一级开发项目成本审核报告》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至结算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费用、收购补偿费用、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、利润或管理费用、两税两费、审计费用、历史遗留费用、其他费用等。前期费用包括一级开发实施方案编制、项目建议书（代可研）编制、用地普测及拨地钉桩、勘测定界费等；征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、耕地税费等；收购补偿费用、房

屋征收（拆迁）补偿费及相关费用包括拆迁补助费、停产停业补助费、建筑垃圾处理费等；市政基础设施建设费用包括支路道路工程、街坊路道路工程、雨水工程、污水工程、中水工程、供水工程、供电工程、交通工程、照明工程、照明工程、绿化工程、工程建设管理费等；其他费用包括围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、印花税、环保税等。

三、估算说明

1. 前期费用

依据国家相关法律法规及项目批复文件对前期费用的合同内容、受托单位资质、收费标准、合同成果情况进行审核。

2. 征地补偿费

依据测绘资料、征地批复、征地结案及征地协议等资料对土地面积、征地补偿标准进行审核。

3. 拆迁补偿费

依据拆迁补偿协议、拆迁评估报告、支付产权人补偿费清单、合同、发票、预算、结算等，与财务支付凭证核对进行审核。

4. 市政基础设施建设费用

依据相关合同、发票、付款凭证、预算、成果及有关项目批复文件等审核市政基础设施建设费用的合规性和必要性，审减不应纳入市政基础设施建设费用。

5. 其他费用

依据相关协议、合同、发票、预算、结算等，与财务支付凭证核对进行审核。

6. 财务费用

依据欣业公司提供的《大兴区西红门镇 1 号地土地一级开发项目上市成本估算情况说明》（以下简称《成本说明》）及其与区财政编制的利息测算表进行复核。

7. 利润或管理费

参照京国土储[2015]37 号、[2014]207 号规定，开发成本中自筹资金按 8% 预估，财政资金按 2% 预估。

8. 审计费

依据北京大兴区审计局与北京兴中海会计师事务所有限公司、北京中润达会计师事务所有限公司（以下简称“中润达事务所”）签订的《全过程审计服务合同》及审计局批准的增加审计范围申请书中约定的费率进行测算。

9. 两税两费

两税两费按照成本中前期费用、市政基础设施建设费用、拆迁其他费用、市政基础设施费用、其他费用之和，依

据简易征收税率、城建税税率、教育税附加税率、地方教育税附加税率计算。

10. 历史遗留费用

历史遗留费用依据西红门镇政府报请区政府《关于西红门镇一号地(A、B、C组团)及镇东区B组团、一号地D组团土地一级开发项目征地转非安置工作的请示》及《北京市大兴区人民政府办文第请1218号批办单》将西红门镇征地转非安置费及历史遗留费用纳入西红门镇1号地及镇东区B组团一级开发项目。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资3605296万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	8397	0%
2	征地补偿费	458383	13%
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	1834534	51%
4	市政基础设施建设费用	45241	1%
5	其他费用	31523	1%
1-5 项小计		2378078	66%
6	财务费用	385164	11%
7	利润或管理费	128239	4%
8	两税两费	9501	0%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
9	审计费	1776	0%
10	历史遗留费	702538	19%
11	委托入市交易服务费及地价 评估费	0	0%
12	清算费用	0	0%
总计		3605296	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算3605296万元，计划使用财政安排资金2390396万元，占比66%；专项债券资金1214900万元，占比34%。两者合计3605296万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 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	2031 年	合计	各类型占比
财政安排 资金	1489739	0	0	200000	200000	200000	300657	0	2390396	66%
专项债券	1016800	78100	73800	46200	0	0	0	0	1214900	34%
合计	2506539	78100	73800	246200	200000	200000	300657	0	3605296	100%
分年度占比	70%	2%	2%	7%	6%	6%	8%	0%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为土地一级开发项目，属于专项债券重点支持的土地储备类领域，符合专项债券投向管理相关政策要求，具备申报、

发行专项债券的政策基础。项目实施后可实现片区土地整理，后续形成土地出让收入，形成良性资金闭环。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 0 万元。其中专项债券资金 0 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 万元。

第三章 项目收入分析

本项目收入合计 5352943 万元，包括：对应的政府性基金收入 5352943 万元。

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

二、项目安排财政资金

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 5352943 万元，包括：土地出让收入 5352943 万元。

表 3-1 政府性基金收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	5352943
合计		5352943

（一）土地出让收入分析。

1. 土地出让价格预测

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：

附表 1 项目近期楼盘房价汇总

序号	项目名称	开盘时间	交易日期	数据来源	交易单价 (元/平方米)
1	玖玥府	2023 年 12 月	2026 年 2 月	公众号西红门东	61,495.89
2	御璟星城-元启	2024 年 8 月	2026 年 2 月	公众号西红门东	52,566.67
3	橡树湾三期现房	2025 年 5 月	2026 年 2 月	公众号西红门东	53,511.18
4	玖玥府现房	2025 年 9 月	2026 年 2 月	公众号西红门东	58,696.00

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 5.7 万元/平方米。本项目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二类居住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。

附表 2 项目土地出让价格预测

序号	项目名称		金额 (元/平方米)	备注
1	不动产单价		57,000	修正销售单价
2	项目整体	土地取得税费	1,251	按土地取得价的 3%计取

	开发成本	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	2,850	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	1,166	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	1,251	
3	客观开发利润		3,059	按利润率 25%计取
土地使用权单价			41,706	

经测算居住用地未来入市价格约 4.17 万元/平方米。

（2）市场比较法

项目开发完成后可实现的土地出让价格预测以本项目土地上市成交的历史价格为基础，结合项目建设期等因素确定，以此来考察本项目是否具有经济可行性。

通过分析,2022 年本项目二类居住用地市场成交价格水平在 3.5 万元/平方米；2023 年本项目二类居住用地市场成交价格水平在 4.2 万元/平方米；2024 年本项目二类居住用地市场成交价格水平在 4.1 万元/平方米。

附表 3 项目近期成交参考案例

序号	项目名称	项目位置	规划用途	建设用地面积 (公顷)	容积率	市政条件	成交单价 (元/平方米)	成交日期
1	DX04-0102-6013 地块	西红门镇	二类居住用地	2.79	2.5	四通一平	35872	2022/9/22
2	DX04-0102-6006 地块	西红门镇	二类居住用地	5.2	2.5	四通一平	41869	2023/7/25
3	DX04-0102-6035 地块	西红门镇	二类居住用地	4.7	2.5	四通一平	41566	2024/2/22

市场比较法预估居住用地入市价格为 4.1 万元/平方米。

本项目采用剩余法与市场比较法分别测算了土地价值，两种方法从不同角度反映了土地市场价格水平。测算结果显示，两种方法所得土地入市价格较为接近，其中剩余法结果略高于市场比较法。结合本项目实际情况，确定本项目居住用地在 2026 年及后续年度的预计入市价格为 4.1 万元/平方米。

2. 出让土地情况及出让计划

本项目范围内，可供出让二类居住用地 15 宗，商业及配套用地 25 宗，总占地面积 83.53 公顷，总建筑规模 171.01 万平方米，其中二类居住用地 135.60 万平方米，商业及配套 35.41 万平方米。

2025 年及以前已上市地块总占地面积 52.43 公顷, 总建筑面积 113.46 万平方米, 其中二类居住用地 98.43 万平方米, 商业及配套 15.03 万平方米。

附表 4 拟出让土地情况表

	上市时间	地块编号	占地面积 (公顷)	建筑规模 (万m²)	
				住宅	商业/ 配套
拟上市 地块	2026 年 4 季度	DX04-0102-6037	2.45	5.64	0
		DX04-0102-6040	4.09	10.23	0
		DX04-0102-6042	0.53	0	0.54
	2027 年 3 季度	DX04-0102-6002	2.96	7.4	0
	2030 年 2 季度	DX04-0102-6010	5.56	13.9	0
		DX04-0102-6019	1.14	0	2.28
		DX04-0102-6031	0.42	0	0.42
	小计		17.15	37.17	3.24
拟划拨 地块	2030 年及以后	B2-06	0.1	0	0.15
		B2-07	0.2	0	0.36
		B2-09	1.43	0	2.57
		B2-13	0.46	0	0.46
		DX04-0102-6012	1.27	0	1.91
		DX04-0102-6017	0.12	0	0.12
		DX04-0102-6032	0.47	0	0.85
		DX04-0102-6033	1.17	0	1.99
		DX04-0102-6036	3.05	0	3.05
		B1-07	0.95	0	0.95
		B2-05	0.41	0	0.41
		B1-04	0.57	0	0.57
		DX04-0102-6041	3.75	0	3.75
	小计		13.95	0	17.14
合计			31.1	37.17	20.38

3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让价格预测以及土地出让计划，不考虑价格增长因素条件下，本项目 2024 年及以前年度累计已出让土地总收入 3593042 万元；2025 年出让土地总收入 190400 万元；2026 年及后续年度计划出让土地总收入 1569501 万元，共计 5352943 万元。

附表 5 拟出让土地收入情况表

单位：万元

	计划时间	面积		单价	收入合计
		住宅	商业/配套		
拟上市地块	2026 年	15.87	0.54	41000	650670
	2027 年	7.4	0	41000	303400
	2030 年	13.9	2.7	41000	569900
	小计	37.17	3.24	/	1523970
拟划拨地块	2030 年及以后	0	17.14	2656.4	45531
	小计	0	17.14	/	45531
合计		37.17	20.38	/	1569501

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-2 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	分年收入									
	收入类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	小计
1	政府性基金收入	3593042	190400	650670	303400	0	0	615431	0	5352943

合计	3593042	190400	650670	303400	0	0	615431	0	5352943
----	---------	--------	--------	--------	---	---	--------	---	---------

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 408679 万元，包括：运营成本支出 271529 万元、市级分享收入 137150 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 271529 万元，包括：农业土地开发资金 194 万元，农田水利建设资金 61872 万元，教育资金 61872 万元，国有土地收益基金 85719 万元，保障性安居工程资金 61872 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	194
2	农田水利建设资金	61872
3	教育资金	61872
4	国有土地收益基金	85719
5	保障性安居工程资金	61872
合计		271529

（一）农业土地开发资金分析

本项目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〔2005〕855号)的文件规定,本地区土地出让平均纯收益征收标准为每平方米 65 元,计提比例为 15%。

(二) 农田水利建设资金分析

本项目农业土地开发资金根据《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%。

(三) 教育资金分析

本项目教育资金根据《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%。

(四) 国有土地收益基金分析

本项目国有土地收益基金根据关于印发《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%。

（五）保障性安居工程资金分析

本项目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）的文件规定，为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的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后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、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。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关

资金需要的市县，可以根据当地实际情况，进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

二、市级分享收入分析

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，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于非城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中包含土地成本和土地收益在内的全部成交价款的8%部分，属于市级分享收入。

表 4-2 项目市级分享收入情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	市级分享收入	137150
合计		137150

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-3 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	项目	分年运营成本							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	农业土地开发资金	27	69	29	0	0	69	0	194
2	农田水利建设资金	4071	26414	10939	0	0	20448	0	61872
3	教育资金	4071	26414	10939	0	0	20448	0	61872
4	国有土地收益基金	9520	32534	15170	0	0	28495	0	85719
5	保障性安居工程资金	4071	26414	10939	0	0	20448	0	61872
6	市级分享收入	15232	52054	24272	0	0	45592	0	137150

序号	项目	分年运营成本							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
	合计	36992	163899	72288	0	0	135500	0	408679

第五章 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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益							合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
项目收入	190400	650670	303400	0	0	615431	0	1759901
运营支出	21760	111845	48016	0	0	89908	0	271529
市级分享收入	15232	52054	24272	0	0	45592	0	137150
收益	153408	486771	231112	0	0	479931	0	1351222

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 1214900 万元，其中：已发行 1152900 万元，本批次发行 15800 万元，债券期限为 3 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，后续年度计划发行 46200 万元。分年度还本付息明细如下：

表 5-2-1 已发行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	2021 年	0	579700	0	579700	3.02%	0	0
2	2022 年	579700	437100	0	1016800	2.81%	17503.73	17503.73
3	2023 年	1016800	306900	306900	1016800	2.89%	28605.35	335505.35
4	2024 年	1016800	0	270000	746800	2.85%	29342.21	299342.21
5	2025 年	746800	0	0	746800	2.85%	21255.3	21255.3
6	2026 年	746800	199800	199800	746800	2.49%	21265.29	221065.29
7	2027 年	746800	0	240100	506700	2.38%	18609.83	258709.83
8	2028 年	506700	0	306900	199800	1.8%	12058.12	318958.12
9	2029 年	199800	0	199800	0	1.8%	3596.58	203396.58
合计		0	1523500	1523500	0	2.50%	152236.41	1675736.41

表 5-2-2 拟发行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	2025 年	0	54600	0	54600	1.62%	0	0
2	2025 年	54600	20900	0	75500	1.64%	0	0
3	2025 年	75500	2600	0	78100	1.64%	912.03	912.03
4	2026 年	78100	24900	0	103000	1.62%	369.77	369.77
5	2026 年	103000	33100	0	136100	1.54%	1652.23	1652.23
6	2026 年	136100	15800	0	151900	1.80%	71.1	71.1
7	2027 年	151900	46200	0	198100	1.80%	3299.04	3299.04
8	2028 年	198100	0	0	198100	1.80%	3299.04	3299.04
9	2029 年	198100	0	15800	182300	1.80%	3227.94	19027.94
10	2030 年	182300	0	0	182300	1.80%	3014.64	3014.64
11	2031 年	182300	0	58000	124300	1.80%	2262.57	60262.57

12	2032 年	124300	0	124300	0	1.80%	340.12	124640.12
13	2033 年	0	0	0	0	1.80%	0	0
14	2034 年	0	0	0	0	1.80%	0	0
15	2035 年	0	0	0	0	1.80%	0	0
16	2036 年	0	0	0	0	1.80%	0	0
合计		0	198100	198100	0	1.80%	18448.48	216548.48

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2025 年	153408	0	22167	22167	是
2	2026 年	640179	0	23358	23358	是
3	2027 年	871291	240100	21909	262009	是
4	2028 年	871291	306900	15357	322257	是
5	2029 年	871291	199800	6825	206625	是
6	2030 年	1351222	114500	3015	117515	是
7	2031 年	1351222	5500	2263	7763	是
8	2032 年	1351222	78100	340	78440	是
合计		1351222	944900	95234	1040134	是
本息覆盖倍数		1.3				

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 1.3，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。

（二）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：政府性基金收入 1569501 万元，用于偿还专项债券本息，合计 1569501 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	金额（万元）
一、评估国有土地使用权出让收入	5352943
二、土地储备项目资金	3605296
（一）土地储备专项债券资金	1214900
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	170685
（三）其他财政预算资金	2219711
三、土地储备项目资金支出	3605296
（一）土地储备成本	3434611
1. 征地和拆迁补偿支出	2292917
土地补偿费	94557
安置补助费	334073
地上附着和青苗补偿费	1634
拆迁补偿费	1834534
指标购买费	0
征地报批规费	0
耕地占用税	17498
其他费用	10619
2. 土地开发支出	45241
道路	21142
供水	2903
供气	437

供电	6224
排水	11251
通讯	0
照明	0
绿化	0
场地平整	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	3284
3. 其他支出	1096453
现场管护	8450
围挡建设	3968
地籍调查	0
其他	1084035
(二) 土地储备专项债券付息	170685
四、结转下年资金	0
五、土地储备专项债券还本	1214900
六、项目出让偿债后归属政府的权益	4138043
七、政府实际净收益	1747647
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权 出让收入的比重	0.23

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.3

倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.3 倍；项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京英信国和会计师事务所（普通合伙）核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

该项目设立符合国家及北京市法律法规规定、符合国民经济和社会发展规划、行业规划，依据《北京市发展和改革委员会 北京市财政局关于做好2026年新增地方政府债券项目申报审核工作的通知》（京发改〔2025〕1645号）文件精神进行申报。具有较强的政策相关性。

该项目位于大兴区西红门镇，通过该项目的开发建设可提升大兴区整体形象，改善居民居住生活条件，加快城乡结合部改造，促进城乡一体化发展，是符合国民经济和社会发展规划总体规划要求的。该项目的实施有助于推动西红门镇东区的发展，有利于促进西红门镇村庄城市化整理与农民就业，提升区域形象。

该项目经过了充分调研和前期论证，其中《关于大兴区西红门镇1号地A组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇1号地B组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》等都取得了相关部门的批复。

该项目经营性收入来源于土地出让收入，总金额预计5352943万元，其中：已入市土地出让收入3783442万元，

计划出让土地收入 1569501 万元，总投资约 3605296 万元，预期收益为 1351222 万元，具有一定的收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目的申报主体为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，负责组织实施项目的土地一级开发工作。

该项目的实施具有可行性，申报单位具有健全的组织机构，职责分工与管理制度比较明确；编制的“大兴区西红门镇 1 号及镇东区 B 组团土地一级开发项目”实施方案计划进度安排较为合理；技术方案成熟、先进、经济、高效。

该项目具备《关于大兴区西红门镇 1 号地 A 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于大兴区西红门镇 1 号地 B 组团土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》等批复，手续齐全，具备可持续发展的条件和环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

从资金来源看，该项目投资总额 3605296 万元。其中：财政预算资金 2390396 万元，已到位 1489739 万元；专项债券 1214900 万元：已发行 1152900 万元，本年度计划发行 73800 万元，已发行 58000 万元，本批次申请发行 15800 万元，后续年度计划发行 46200 万元。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目评估主要采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法等方法进行论证；预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.3，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。

五、债券资金需求合理性

本项目实施期限设置合理，工期安排充分考虑了征地拆迁、土地平整及市政配套等各环节的法定周期与实际作业量，节点衔接紧密，与同类一级开发项目周期相比处于合理区间，不存在人为压缩或拉长工期以匹配债券期限的情形；建设内容真实有效，各项开发任务均以经批复的土地储备规划及前期调查成果为依据，范围明确、边界清晰，与项目立项文件和投资概算内容一致，不存在虚列或重复计列建设内容的情况；建设标准合规性良好，项目规划指标、施工技术标准及验收规范均严格执行国家及地方现行相关规程，符合土地储备及市政基础设施建设标准要求。结合项目单位已落实的自筹资金及其他配套资金来源，债券资金仅用于覆盖经审定的项目总投资中确需通过债券融资解决的部分，债券资金需求测算逻辑严谨、额度适度，未发现超需求申报或错配情形，资金配置合理可信。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

经综合评估，该项目偿债方案内容完整、计划合理，以地块出让收入作为偿债来源，收入测算依据充分，本息覆盖

倍数满足专项债自求平衡要求；项目实施与目标实现关联紧密，土地开发进度与出让收入实现链条清晰；组织机构健全，偿还债券资金对应项目，“资产—收益—融资”闭环管理基本形成；过程控制方面，建立了资金专户管理、绩效跟踪等有效管控机制。与此同时，方案对土地出让收入波动、收益测算偏差等关键风险点有充分预判。总体而言，该偿债方案步骤清晰、切实可行，风险敞口可控，具备较强的偿债保障能力，建议在严格执行各项风控措施的前提下予以推进。

七、绩效目标设定及合理性

该项目设定了较为明确的绩效目标。数量指标对征地面积、拆迁户数、上市地块建筑规模都按照实际情况确定。成本指标、时效指标制定明确。

绩效目标设置具备一定的合理性，数量指标（征地面积、拆迁户数、上市建筑规模）均以现状调查和规划文件为依据，与项目实际范围一致；时效指标对各阶段节点作出具体安排，充分考虑法定流程及施工因素，节点可行可控。整体绩效指标量化明确、与项目实施内容紧密挂钩，符合预算绩效管理要求，便于过程监控和效果评价。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

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，经充分论证评估，大兴区西红门镇1号地及镇东区B组团土地一级开发项目“整体情况评估”得分为92分，“本年度债券需求评估”得分为92分，建议对该项目“予以支持”。

表 6-1 事前绩效评估得分表

序号	项目整体情况评估		本年度债券需求评估	
	评估内容	得分	评估内容	得分
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	10/10	项目投融资计划落实情况	10/10
2	项目投资合规性与项目成熟度	15/15	项目建设运营执行情况	14/15
3	项目资金来源和到位可行性	15/15	项目成本控制与收益实现情况	13/15
4	项目收入、成本、收益预测合理性	12/15	专项债券投后管理情况	14/15
5	专项债券资金需求合理性	15/15	申报当期专项债券资金需求合理性	15/15
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	15/15	上年度绩效评价落实情况	13/15
7	绩效目标设定及合理性	10/15	本年度绩效目标设定及合理性	13/15
8	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0	其他需要纳入事前绩效评估的事项	0/0
合计	92/100		92/100	

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，北京市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。

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。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等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

