2025年北京市政府专项债券（三十七期、三十八期、三十九期）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（调增）地方政府专项债券项目实施方案

项目单位：北京新航城控股集团有限公司

本级行业主管部门：北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会

本级发展改革部门：北京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11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 2 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
五、项目单位 ..... - 5 -
六、项目主管部门 ..... - 6 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 7 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 9 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 11 -
一、编制依据及原则 ..... - 11 -
二、估算范围 ..... - 13 -
三、估算说明 ..... - 13 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 15 -
五、资金筹措 ..... - 16 -
六、组合融资 ..... - 17 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 23 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 46 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 48 -
一、土地出让成本分析 ..... - 49 -
二、管廊运营成本分析 ..... - 52 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 56 -

一、项目收益分析 ..... - 56 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 56 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 60 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 62 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 63 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 64 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 64 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 65 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 65 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 66 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 66 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 66 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 69 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 69 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 69 -
第七章 项目风险控制 ..... - 71 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 71 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 73 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 73 -
四、敏感性分析 ..... - 74 -
第八章 还款保障情况 ..... - 75 -
一、还款责任及保障 ..... - 75 -
二、项目资产管理 ..... - 76 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 76 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 78 -

第一章　项目概况

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区项目总投资约15,529,969万元，其中：计划申请专项债券总额5,000,000万元，已发行3,985,900万元，债券期限10年（其中2022年调增的专项债券资金116,000万元，调增债券期限7年，2025年调增的专项债券资金23,700万元，调增债券期限5年）；2026年计划发行专项债券400,000万元，其中第一批次已发行180,000万元，发行期限10年，发行利率1.99%。第二批次已发行81,500万元，期限为10年。本次调增131,200万元，调减债券为：2025年北京市政府专项债券（三十八期）国家人工智能（生命科学/医学）应用中试基地项目，债券期限5年，债券利率1.70%,调减金额40,000万元；2025年北京市政府专项债券（三十八期）西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目,债券期限5年,债券利率1.70%,调减金额33,800万元；2025年北京市政府专项债券（三十八期）基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，债券期限5年，债券利率1.70%,调减金额8,400万元；2025年北京市政府专项债券（三十七期）基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，债券期限3年，债券利率1.53%,调减金额23,700万元；2025年北京市政府专项债券（三十九期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海

淀）西北旺项目，债券期限10年，债券利率2.09%，调减金额2,800万元；2025年北京市政府专项债券（三十七期）西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目，债券期限3年，债券利率1.53%,调减金额22,500万元。本次调增131,200万元用于本项目。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。2026年剩余批次计划发行7,300万元，发行期限10年。2027年预计发行587,000万元，期限为10年；2028年预计发行288,600万元，期限为10年。

在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2020-110115-48-01-003374，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P20110115-0485。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区。

大兴区位于北京市南部，总面积1,036.33平方公里。大兴区东邻通州区，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。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2025年大兴区地区生产总值实现1350亿元；一般公共预算收入完成

111.5 亿元；税费收入首破 500 亿元，同比增长 9.7%；税收收入完成 249.2 亿元，同比增长 5.5%；综合财力预计达到 600 亿元，创历史新高；金融业两项净收入、房地产企业收入等多项指标拼进全市前列。

表 1-1 北京市大兴区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	105.1	110.4	111.5
一般公共预算支出	243.9	251.4	253.8
政府性基金预算收入	197.3	170.2	195.8
政府性基金预算支出	358.7	177.4	269.5

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会下发《关于北京大兴国际机场临空经济区市政交通配套工程弘礼街（永兴河北路-升平路）道路及市政工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕677 号），本项目建设规模和建设内容如下：

北京大兴国际机场临空经济区区域规划横跨京冀，面积约 150 平方公里，其中北京部分占地约 50 平方公里，分为东西 2 个片区，东侧礼贤片区以航空物流、商务金融、会展商贸、科技创新等功能为主，设立综合保税区，打造国际航空物流枢纽；西侧榆垡片区以综合服务保障功能为主、兼具科技创新功能，建设综合服务保障基地。

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区面积约20.8平方公里，根据发展需求，结合资金情况，起步区园区开发计划分五期，预计项目总开发周期约15年，即2020年至2034年。

项目涉及12个村庄拆迁，征地面积约27214亩，拆迁面积约245万平方米，规划建设主次干路约100.3公里，随路综合管廊约18.5公里，实施内容包含土地开发整理、城市主次干路、综合管廊、规划配套设施及环境提升工程等建设。

表1-2项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	土地开发整理费用	7,392,169
2	必要配套服务设施征地费用（必要配套周边道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）	270,100
3	城市主次干路及综合管廊工程建设费用	756,200
4	规划配套设施工程建设费用	735,600
5	环境提升工程建设费用	460,400
6	需分摊成本	4,015,500
7	债务利息	1,900,000
	总投资	**15,529,969**

四、项目投资情况

本项目总投资15,529,969万元，其中土地开发整理费用7,392,169万元，占比47.60%；必要配套服务设施征地费用（必要配套周边道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）270,100万元，占比1.74%；城市主次干路及综合管廊工程建设费用756,200万

元，占比 4.87%；规划配套设施工程建设费用 735,600 万元，占比 4.74%；环境提升工程建设费用 460,400 万元，占比 2.96%；需分摊成本 4,015,500 万元，占比 25.86%；债务利息 1,900,000 万元，占比 12.23%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	土地开发整理费用	必要配套服务设施征地费用（必要配套周边道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）	城市主次干路及综合管廊工程建设费用	规划配套设施工程建设费用	环境提升工程建设费用	需分摊成本	债务利息	总投资
投资估算金额	7,392,169	270,100	756,200	735,600	460,400	4,015,500	1,900,000	15,529,969
占比	47.60%	1.74%	4.87%	4.74%	2.96%	25.86%	12.23%	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 10,529,969 万元，占比 67.80%；专项债券资金 5,000,000 万元，占比 32.20%。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。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入、园区运营收入等方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京新航城控股集团有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京新航城控股集团有限公司		
法定代表人	刘志刚	成立日期	2012 年 10 月 23 日
注册资本	567749.0296 万元人民币	营业期限	2012 年 10 月 23 日-2062 年 10 月 22 日
统一社会信用代码	911101150555813321		
经营范围	投资管理；销售商品房；仓储服务（需要专项审批的项目除外）；道路货运代理；分批包装；货物进出口；技术进出口；承办展览展示；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；劳务服务；房地产开发；施工总承包；专业承包；物业管理；工程咨询；工程设计。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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）	1.北京大兴发展国有资本投资运营有限公司，持股比例为 81.5411%；2.北京亦庄国际投资发展有限公司，持股比例为 17.6134%；3.北京亦庄投资有限公司，持股比例为 0.8454%。		

北京新航城控股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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会，统一社会信用代码11110000MB1C17614T。北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理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新航城控股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大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期180个月，已在2020年1月开工，预计2034年12月竣工验收投入使用。目前持续进行征地拆迁等相关工作。

本项目建设期15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。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2022年12月22日，北京市发展和改革委员会下发《关于北京大兴国际机场临空经济区市政交通配套工程弘礼街（永兴

河北路-升平路）道路及市政工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕677号）；2022年3月18日，临空经济区管委会下发《关于北京大兴国际机场临空经济区广方大街（106国道）综合管廊工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京临管（审）〔2022〕4号），原则上同意实施上述建设项目。

（二）用地审批

2021年8月20日，北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会《关于北京大兴国际机场临空经济区市政交通配套工程（永兴河北路-升平路）道路工程选址意见书及用地预审》（2021临管预选市政字0027号）。

（三）规划审批

2022年3月31日，关于北京大兴国际机场临空经济区弘礼街（永兴河北路-升平路）市政管线工程设计综合“多规合一”协同意见的函（京临管基础策划函〔2022〕0006号）。

（四）环评备案

大兴区生态环境局《关于北京大兴国际机场综合保税区(一期）北京部分静嘉北路道路及市政工程环境影响报告表的批复》（京兴环审〔2020〕32号）。

（五）节能评估

本项目无需节能评估。

（六）施工许可

大兴区住房和城乡建设委员会《综保区（一期）北京部分知礼街道路及市政工程-施工登记意见函》（2020施〔大〕意字015号。

综上，北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区相关项目已取得相关部门必要的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

债券资金实行专户管理，其中土地收入进入国库，项目运营收入由项目实施单位收取，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。

（二）债务本息偿还

北京新航城控股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市级国库。项目不涉及市场化融资本息偿还。

（三）资产登记管理

已建立资产台账，专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会（主管部门）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市级财政部门审核，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　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市发展和改革委员会下发《关于北京大兴国际机场临空经济区市政交通配套工程弘礼街（永兴河北路-升平路）道路及市政工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕677号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

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.北京市人民政府办公厅《关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法》（京政办发〔2015〕11号）；

4.《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办发〔2002〕51号）；

5.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号）；

6.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第49号）；

7.《北京市实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》（北京市人民政府令210号）；

8.财政部、国家林业局《关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（财税〔2015〕122号）；

9.北京市财政局、北京市园林绿化局《关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号）；

10.《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）；

11.《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

12.《关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费收费标准的复函》（京价(收)字〔1993〕第238号、京财综〔1993〕1465号）；

13.《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）；

14.北京市国土房管局《关于印发<北京市宅基地房屋拆迁补偿规则>的通知》（京国土房管征〔2003〕606号）；

15.北京市国土房管局《关于印发<北京市集体土地房屋拆迁管理办法>实施意见的通知》（京国土房管拆〔2003〕666号）；

16.《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘〔2016〕001号）；

17. 北京市人民政府《关于北京市城市房屋拆迁补助费有关规定的批复》（京政函〔2001〕109号）；

18.《关于房地产价格评估收费有关问题的通知》（京发改〔2013〕1522号）；

19.北京市住房和城乡建设委员会《关于印发<北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法>的通知》（京建法〔2016〕19号文件）。

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，包括土地开发成本、必要配套服务设施征地费用（必要的配套道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）、城市主次干路及综合管廊工程建设费用、规划配套设施工程建设、环境提升工程建设费用、分摊成本及债务利息等。

三、估算说明

根据北京市工程咨询公司编制的《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区实施方案》总投资额约15,333,000万元。由于耕地开垦费及耕地占补平衡指标政策变化（注），预计阶段性增加项目成本约196,969万元，项目总投资额阶段性调整为15,529,969万元。

注：根据《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办发〔2002〕51号）、《北京市耕地开垦费征收管理办法》（京政办发〔2023〕3号），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预计增加耕地开垦费成本约51,246万元。

根据《大兴区土地整治项目实施管理及指标交易办法(试行)》（京规自兴发〔2022〕263号），参照北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区三期经营性用地III-01组团土地一级开发项目、北京大兴国际机场临空经济区元平北路（弘礼街-广运大街）道路工程项目及北京大兴国际机场临空经济区展成西街（永兴河北路-元平北路）道路工程项目等新批项目无需缴纳耕地占补平衡指标款的实际情况，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预计增加耕地占补平衡指标成本约145,723万元。

项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于:

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

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

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取;

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

5.建设期利息：专项债券暂按1.88%融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资15,529,969万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算明细表

单位：亿元

序号	费用名称	合计
一	**起步区土地开发整理费用**	**739.21**
1	征地费用	191.78
2	拆迁费用	410.69
3	工程费用	78.20
4	安置房土地出让金	21.42
5	前期费	23.01
6	项目单位管理费	14.11
二	**起步区必要配套服务设施征地费用（起步区必要配套周边道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）**	**27.01**
1	征地费用	23.95
2	异地平衡平原造林费	2.53
3	项目单位管理费	0.53
三	**城市主次干路及综合管廊工程建设费用**	**75.62**
1	工程费	65.38
2	工程建设其他费	5.23
3	不可预见费	3.53
4	项目单位管理费	1.48
四	**规划配套设施工程建设费用**	**73.56**
1	工程费用	63.60
2	工程建设其他费	5.09

序号	费用名称	合计
3	不可预见费	3.43
4	项目单位管理费	1.44
五	**环境提升工程建设费用**	**46.04**
1	工程费用	39.81
2	工程建设其他费	3.18
3	不可预见费	2.15
4	项目单位管理费	0.90
六	**需分摊成本**	**401.55**
七	**债券利息**	**190.00**
	总投资	**1,552.99**

五、资金筹措

本项目总投资估算15,529,969万元，从资金来源看，计划使用财政预算资金10,529,969万元，占比67.80%；专项债券资金5,000,000万元，占比32.20%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

截至2026年10月，园区建设项目到位资金7,102,044万元（其中使用政府专项债3,985,900万元，财政预算资金3,116,144万元）。2026年预计投资650,000万元（其中使用政府专项债400,000万元，财政预算资金250,000万元），2027-2034年预计投资8,216,315万元（其中使用政府专项债875,600万元，财政预算资金7,340,715万元）。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2020-2024年	2025年	2026年	2027-2034年	合计	各类型占比
财政预算资金	2,682,700	256,554	250,000	7,340,715	10,529,969	67.80%
单位自有资金	-	-	-		-	-
专项债券	3,620,700	103,700	400,000	875,600	5,000,000	32.20%
合计	6,303,400	360,254	650,000	8,216,315	15,529,969	-
分年度占比	**40.59%**	**2.32%**	**4.19%**	**52.91%**	-	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目总投资估算15,529,969万元，其中67.80%资金10,529,969万元由财政预算资金解决，其余32.20%资金5,000,000万元通过发行政府专项债解决。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券资金 5,000,000 万元。其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 5,000,000 万元，在债券存续期内每半年/每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2020年	700,000	10年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
2	2021 年	450,000	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
3	2022 年	1,300,000	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
4	2022 年	116,000	7 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
5	2023 年	812,000	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
6	2024 年	242,700	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
7	2025 年	80,000	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
8	2025 年	23,700	5 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
9	2026 年	268,800	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
10	2026 年	46,200	3 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
11	2026 年	82,200	5 年	债券存续期内每年支付一次利息	到期后一次性还本
12	2026 年	2,800	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
13	2027 年	587,000	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本
15	2028 年	288,600	10 年	债券存续期内每半年支付一次利息	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于产业园区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 2-1。截至 2026 年 10 月，本项目已发行专项债券 3,985,900 万元，主要用于产业园区基础设施等有收益的公益性资本性支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 55,162 万元，包括：管廊收入 55,162 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	管廊收入	55,162
合计		55,162

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部下发的《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）（以下简称“2754 号文”），城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。

1.入廊使用费

在确定入廊费时可考虑城市地下综合管廊本体及附属设施的合理建设投资、城市地下综合管廊本体及附属设施建设投资合理回报，根据《永兴河北路地下综合管廊入廊费收费方案》确定的入廊费收费标准，参考 2025 年管廊实际收费情况，预计本项目管廊入廊费收入为 54,537 万元。

各年度收入情况如下表所示：

表 3-2 项目入廊使用费预测表

年度	管廊长度	合计（万元）
2021 年	9.32	6,685
2022 年	28.248	
2023 年	31.948	
2024 年	37.498	
2025 年	46.748	3,418
2026 年	46.748	3,418
2027 年	46.748	3,418
2028 年	46.748	3,418
2029 年	46.748	3,418
2030 年	46.748	3,418
2031 年	46.748	3,418
2032 年	46.748	3,418
2033 年	46.748	3,418
2034 年	46.748	3,418
2035 年	46.748	3,418
2036 年	46.748	3,418
2037 年	46.748	3,418
2038 年	46.748	3,418
合计		54,537

2.管廊维护管理费

2754 号文明确，管廊维护管理费可考虑城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本、城市地下综合管廊运营单位正常管理支出、城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定。根据《永兴河北路地下综合管廊运行维护收费方案》确定的管廊维护管理费收费标准和本项目入廊管线类型与长度，参考 2025 年管廊实际收取的维护费，测算本项目管廊维护管理费收入金额 625 万元。

各年度收入情况如下表所示:

表 3-3 项目管廊维护管理费预测表

年度	管廊长度	合计（万元）
2021 年	9.32	37
2022 年	28.248	
2023 年	31.948	
2024 年	37.498	
2025 年	46.748	42
2026 年	46.748	42
2027 年	46.748	42
2028 年	46.748	42
2029 年	46.748	42
2030 年	46.748	42
2031 年	46.748	42
2032 年	46.748	42
2033 年	46.748	42
2034 年	46.748	42
2035 年	46.748	42
2036 年	46.748	42
2037 年	46.748	42
2038 年	46.748	42
合计		**625**

管廊收入测算结果表:

表 3-4 项目管廊收入预测表

单位：万元

年度	管廊收入		
	入廊费收入	维护费收入	收入小计
2021 年	6,685	37	6,722

年度	管廊收入		
	入廊费收入	维护费收入	收入小计
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	-	-	-
2025 年	3,418	42	3,460
2026 年	3,418	42	3,460
2027 年	3,418	42	3,460
2028 年	3,418	42	3,460
2029 年	3,418	42	3,460
2030 年	3,418	42	3,460
2031 年	3,418	42	3,460
2032 年	3,418	42	3,460
2033 年	3,418	42	3,460
2034 年	3,418	42	3,460
2035 年	3,418	42	3,460
2036 年	3,418	42	3,460
2037 年	3,418	42	3,460
2038 年	3,418	42	3,460
合计	**54,537**	**625**	**55,162**

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-5 项目分年度专项收入表

单位：万元

年度	管廊收入	合计
2021 年	6,722	6,722
2022 年		
2023 年		

年度	管廊收入	合计
2024 年		
2025 年	3,460	3,460
2026 年	3,460	3,460
2027 年	3,460	3,460
2028 年	3,460	3,460
2029 年	3,460	3,460
2030 年	3,460	3,460
2031 年	3,460	3,460
2032 年	3,460	3,460
2033 年	3,460	3,460
2034 年	3,460	3,460
2035 年	3,460	3,460
2036 年	3,460	3,460
2037 年	3,460	3,460
2038 年	3,460	3,460
合计	**55,162**	**55,162**

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 16,694,813 万元，包括：土地出让收入 16,694,813 万元。具体测算过程如下：

考虑北京大兴国际机场投入运营后，将逐步拉动各种业态的物业持续发展，临空经济区（北京部分）起步区园区土地价格应趋同于黄村地区或周边地区已上市地块均价。

1.拟出让土地情况及出让计划

本次项目涉及可供出让宗地约779.73万平方米，类型包括住宅混合公建用地、其他类多功能用地、综合性商业服务业金融用地、二类居住用地、物流用地、工业用地等。项目单位提供土地可出让面积如下表所示：

表3-6可出让土地情况一览表

面积单位：万平方米

序号	用地性质	用地分类	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	住宅混合公建用地	F1	223.36	440.95
2	其他类多功能用地	F3	138.89	207.46
3	综合性商业金融服务业用地	B4	161.90	317.43
4	居住用地	R2	45.76	85.55
5	物流用地	W1	147.41	156.80
6	一类工业用地	M1	62.41	74.89
7	其他用地			36.57
	合计		**779.73**	**1,319.65**

2.土地出让价格预测

土地出让收入指项目实施完成后经营性土地入市交易后所产生的收入，是政府以出让等方式取得的全部土地价款，包括受让人支付的开发补偿款（即项目总成本）和政府土地出让收益等。按政策规定，形成熟地后，经营性土地入市交易，公益性土地划拨或协议出让。项目实施主体收回成本，政府获得土地收益。土地入市价格采用剩余法、市场比较法加权平均的方法进行预测。

（1）剩余法

剩余法，项目完成后，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，运用假设开发的方式估算相关地块未来入市的市场价格（熟地价格）。

通过对大兴区房地产、土地市场以及项目周边销售案例的分析，大兴区南六环地铁4号线大兴线周边普通住宅销售价格为55,000元/平方米，魏善庄镇周边共有产权房销售价格平均为29,000元/平方米，今年8月入市的大兴区魏善庄镇居住用地限定的商品住房销售均价为不超过40,058元/平方米（含全装修费用），固安普通住宅销售价格平均为25,000元/平方米。综合以上分析，结合估价对象所在的区域情况，综合确定本项目住宅的预期售价暂定为45,000元/平方米。

大兴区南六环地铁4号线大兴线周边购物中心商铺、商业街商铺、住宅底商的销售价格为35,000-45,000元/平方米，且多以400-800平方米的户型销售，有类别墅性质。目前项目周边商业集聚度较低，随着北京大兴国际机场的开通，临空经济区的建设，周边商业、办公集聚度会逐步提升。综合以上分析，结合估价对象所在的区域情况，综合确定本项目商业的预期售价为35,000元/平方米，办公的预期售价为28,000元/平方米。

表3-7项目周边住宅销售价格调查表

单位：元/平方米

项目名称	位置	住宅类型	销售均价
一品嘉园	大兴南中轴路与青魏路交汇处向北600米路东	普通住宅	28,500

项目名称	位置	住宅类型	销售均价
颐璟万和	北京市大兴区新源大街4号线义和庄地铁北800米	普通住宅	55,016
招商雍合府	地铁4号线清源路站西侧800米，兴业大街与清源西路交汇处西南角	普通住宅	55,800
孔雀城大湖	固安北京大兴野生动物园向南3公里（京开高速直达永定河畔）	普通住宅	25,000
江山风华	北京大兴地铁4号线清源路站西侧800米	普通住宅	55,800
青岛嘉园	大兴黄村卫星城兴华大街西侧	普通住宅	52,978
新里西斯莱公馆	大兴黄村高米店收费站出口	普通住宅	56,197

表3-8项目周边商业销售价格调查表

单位：元/平方米

项目名称	位置	住宅类型	销售均价
龙熙瓦德拉玛庄园	庞各庄顺景路7号	购物中心商铺	35,000
金科天宸荟	大兴地铁4号线生物医药基地站南100米路东	商业街商铺	45,000
海悦旺角	大兴黄村京开高速与黄马路交汇处	住宅底商	35,000

①销售税费

包括增值税（税率9%）、城市维护建设税（税率5%）、教育费附加（税率3%）和地方教育费附加（税率2%）。其中，增值税为销项税减去进项税。

②开发成本

开发成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用等。包括建安成本、红线内小市政、工程建设其他费等。

参考北京市现行建筑工程概算（预）算标准，并结合北京市同类建筑实际建安造价，本项目住宅建安费用取 4,500 元/平方米，办公建安费用 5,000 元/平方米，商业建安费用 5,000 元/平方米。根据目前房地产市场水平及调查到的经验数据，红线内小市政按建安费用的 5%计，工程建设其他费按建安费用的 8%计。

③销售费用

销售费用通常按照开发完成后的房地产价值的一定比率来测算。根据经验数据，买卖手续费、代理及广告宣传费两项合计按开发完成后房地产价值的 2%计算。

④管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，按土地成本和开发成本的 2%计算。

⑤投资利息

计算基数包括土地成本、开发成本、销售费用及管理费用。

土地成本为期初一次性投入，开发成本、销售费用及管理费用为建设期均匀投入，根据建设周期计算。考虑到本项目体量较大，整个项目开发期设定为五年。

⑥开发商利润

根据目前房地产市场分析，大多数房地产开发商在开发房地产时，以追求适当的利润为目标，住宅、商业、办公的投资回报率取15%，以土地成本、开发成本、管理费用、销售费用四项合计数为计算基数。

⑦求取土地成本

土地成本=开发完成后的房地产价值－开发成本－管理费用－销售费用－投资利息－销售税费－开发利润

⑧求取土地价值

土地价值=土地成本-土地取得税费。含契税及印花税，以地价款为基数，土地成交价的3.05%。

表3-9 居住用地剩余法预测表

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
1	**销售收入**	**50000元/平方米**	**50,000**	**元**	
2	**销售税费**	**2.1-2.2**	**1,413**	**元**	
2.1	增值税		1,284	元	
	销项税		1,697	元	
	进项税		413	元	
2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	10%	128	元	以增值税为基数，城六区12%、远郊区10%
3	**开发成本**		**3,955**	**元**	
3.1	建安成本	4500	3,500	元	
3.2	红线内小市政	5%	175	元	建安成本的5%

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
3.3	工程建设其他费	8%	280	元	建安成本的 8%
4	**销售费用**	**2%**	**1,000**	**元**	**销售收入的 2%**
5	**管理费用**	**2%**	**651**	**元**	**以建设成本为基数**
6	**投资利息**	**4.90%**	**8,408**	**元**	**土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入**
7	**开发商利润**	**15.00%**	**5,127**	**元**	**成本利润率 15%**
8	**土地成本**	**1-2-3-4-5-6-7**	**29,446**	**元**	
8.1	土地取得税费	3.05%	872	元	含契税及印花税，以地价款为基数，土地成交价的 3.05%
8.2	土地价值		28,575	元	
9	**楼面熟地单价**		**28,575**	**元/平方米**	

表 3-10 办公用地剩余法预测表

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
1	销售收入	25000 元/平方米	25,000	元	
2	**销售税费**	**2.1-2.2**	**692**	**元**	
2.1	增值税		629	元	
	销项税		996	元	
	进项税		366	元	
2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	10%	63	元	以增值税为基数，城六区 12%、远郊区 10%
3	**开发成本**		**3,955**	**元**	
3.1	建安成本	5000	3,500	元	
3.2	红线内小市政	5%	175	元	建安成本的 5%
3.3	工程建设其他费	8%	280	元	建安成本的 8%
4	**销售费用**	**2%**	**500**	**元**	**销售收入的 2%**

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
5	管理费用	2%	330	元	以建设成本为基数
6	投资利息	4.90%	3,980	元	土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
7	开发商利润	15.00%	2,602	元	成本利润率 15%
8	土地成本	1-2-3-4-5-6-7	12,941	元	
8.1	土地取得税费	3.05%	383	元	含契税及印花税，以地价款为基数，土地成交价的 3.05%
8.2	土地价值		12,558	元	
9	楼面熟地单价		12,558	元/平方米	

表 3-11 商业用地剩余法预测表

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
1	销售收入	33000 元/平方米	33,000	元	
2	销售税费	2.1-2.2	920	元	
2.1	增值税		836	元	
	销项税		1,254	元	
	进项税		418	元	
2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加	10%	84	元	以增值税为基数，城六区 12%，远郊区 10%
3	开发成本		4,407	元	
3.1	建安成本	5000	3,900	元	
3.2	红线内小市政	5%	195	元	建安成本的 5%
3.3	工程建设其他	8%	312	元	建安成本的 8%

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
	费				
4	销售费用	2%	660	元	销售收入的 2%
5	管理费用	2%	434	元	以建设成本为基数
6	投资利息	4.90%	5,345	元	土地费用一次性投入，建设成本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
7	开发商利润	15.00%	3,418	元	成本利润率 15%
8	土地成本	1-2-3-4-5-6-7	17,816	元	
8.1	土地取得税费	3.05%	527	元	含契税及印花税，以地价款为基数，土地成交价的 3.05%
8.2	土地价值		17,288	元	
9	楼面熟地单价		17,288	元/平方米	

表 3-12 工业用地剩余法预测表

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
1	销售收入	6800 元/平方米	6,800	元	
2	销售税费	2.1-2.2	167	元	
2.1	增值税		152	元	
	销项税		302	元	
	进项税		150	元	
2.2	城市维护建设税，教育费附加及地方教育费附加	10%	15	元	以增值税为基数，城六区 12%、远郊区 10%
3	开发成本		1,695	元	
3.1	建安成本	2000	1,500	元	
3.2	红线内小市政	5%	75	元	建安成本的 5%
3.3	工程建设其他费	8%	120	元	建安成本的 8%
4	销售费用	2%	136	元	销售收入的 2%
5	管理费用	2%	95	元	以建设成本为基数
6	投资利息	4.90%	1,061	元	土地费用一次性投入，建设成

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
					本、销售费用及管理费在建设期均匀投入
7	开发商利润	10.00%	498	元	成本利润率 10%
8	土地成本	1-2-3-4-5-6-7	3,148	元	
8.1	土地取得税费	3.05%	93	元	含契税及印花税，以地价款为基数，土地成交价的 3.05%
8.2	土地价值		3,055	元	
9	楼面熟地单价		3,055	元/平方米	

出于低估收入考虑，对单价较高的地块进行了修正，修正系数根据出让土地与预测项目地地缘远近、地块性质等相关。综上本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 3-13 土地出让单价预测表

单位：元/平方米

序号	规划性质	土地出让单价
1	F1 住宅混合公建用地	11,302
2	F3 其他类多功能用地	6,781
3	B4 综合性商业服务业金融用地	9,335
4	R2 二类居住用地	25,718
5	W1 物流仓储用地	2,139
6	M1 一类工业用地	2,139

注：出于谨慎选择，避免收入高估，根据土地剩余法预测时间，结合土地类型、所属区域，对剩余法的价值进行了不同比例的修正。

（2）市场比较法

市场比较法，在估价对象周边区域内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，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

表 3-14 项目范围内土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
1	DX16-0105-6026 地块	17,600.00	26,400.00	商业服务业	2026 年 6 月 17 日	14,549	5,511
2	礼贤组团学校建设项目（DX16-0105-6032 地块）	32,056.75	25,645.40	教育用地	2025 年 10 月 23 日	1,709	667
3	礼贤组团学校建设项目（DX16-0105-6036 地块）	27,763.74	22,210.99	教育用地	2025 年 10 月 23 日	1,480	667
4	DX16-0107-0033、0056 地块	80,273.18	104,355.13	物流用地	2024 年 12 月 18 日	18,906	1,812
5	DX16-0107-0098 地块	70,554.02	84,664.82	物流用地	2024 年 12 月 13 日	16,584	1,959
6	DX16-0104-0002 地块	6,007.17	6,007.17	多功能用地	2024 年 12 月 12 日	3,905	6,501
7	DX16-0104-0013 地块	32,423.18	42,150.00	多功能用地	2024 年 9 月 4 日	23,500	5,575
8	DX12-0105-6103 地块	4,800.00	1,920.00	加油加气站（加氢站）用地	2023 年 1 月 19 日	5,800	30,208
9	DX16-0105-6037 地块	19,113.12	38,226.24	住宅混合公建	2023 年 12 月 26 日	45,000	11,772
10	DX16-0105-6038 地块	21,672.98	43,345.96	住宅混合公建	2023 年 12 月 6 日	50,000	11,535
11	DX12-0105-600	59,169.74	130,173.43	其他类多	2022 年 4 月	131,600	10,110

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
	6、6009地块F3其他类多功能用地			功能用地	29日		
12	0206-0104、0206-0110、0206-0115、0206-0100地块	74,702.70	110,253.98	工业用地	2023年9月18日	16,910	1,534
13	0206-0052、0206-0053、0206-0070地块	52,522.56	78,783.84	工业用地	2023年4月14日	9,586	1,217
14	0107-037地块	132,895.59	132,895.59	工业用地	2021年5月20日	17,929	1,349
15	DX12-0107-053地块	95,076.46	114,091.75	物流仓储用地	2021年11月21日	15,255	1,337
16	0107-076、095地块	194,336.92	291,505.37	物流仓储用地	2021年5月13日	31,978	1,097
17	0107-106地块	110,807.97	149,590.76	物流仓储用地	2021年3月8日	11,293	755
18	DX12-0107-081-01地块W1物流用地	54,995.52	82,493.29	物流用地	2022年5月31日	8,783	1,065
19	DX12-0107-081-02地块W1物流用地	54,214.08	108,428.16	物流用地	2022年3月21日	8,794	811

表3-15周边土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
1	石景山区衙门口1616-670地块F1住宅混合公建用地	29,034.99	72,588.00	F1住宅混合公建用地	2022年5月31日	266,000	36,645
2	北京城市副中心0302街FZX-0302-6004、6002地块	44,474.33	95,931.32	F1住宅混合公建用地	2021年5月27日	224,00	23,350
3	怀柔区雁栖镇03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06地块	134,040.02	149,100.00	F1住宅混合公建用地	2024年3月26日	205,100	13,756
4	大兴区新城核心区D、K组团土地一级开发DX00-0102-6006、6010、6018、6024、6026地块R2二类居住用地等	108,243.94	262,360.75	二类居住用地、其他多功能用地、B1商业设施用地	2021年5月8日	452,000	17,228
5	大兴区榆堡镇中心区DX09-0102-0027、0044地块R2二类居住用地	48,407.51	96,815.01	二类居住用地	2021年5月8日	145,800	15,059
6	临空经济区（北京部分）	12,066.90	18,100.35	综合性商业	2022年3月1日	9,400	5,193

序号	地块名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元）
	DX09-0103-0205 地块			金融服务业用地			
7	怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地	41,859.95	56,511.00	工业用地	2024 年 12 月 30 日	10,361	1,833
8	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0080 地块 M1 工业用地	35,614.80	49,860.80	工业用地	2026 年 3 月 10 日	8,013	1,607
9	北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目 DX11-0107-0108 地块 M1 工业用地	13,410.50	13,410.50	工业用地	2026 年 3 月 20 日	2,223	1,658
10	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0062 地块 M1 工业用地	33,338.30	46,673.62	工业用地	2026 年 3 月 20 日	7,502	1,607

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格进行预测，于低估收入考虑，对单价较高的地块进行了修正，修正系数根据出让土地与预测项目地，地缘远近、地块性质等相关。预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

表 3-16 土地出让价格表

单位：元/平方米

序号	规划性质	土地出让单价
1	F1 住宅混合公建用地	19,412
2	F3 其他类多功能用地	7,395
3	B4 综合性商业服务业金融用地	5,193
4	R2 二类居住用地	16,144
5	W1 物流仓储用地	1,530
6	M1 一类工业用地	1,544

（3）出让单价预测

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，F1 住宅混合公建用地剩余法取权重为 0.6，比较法取权重为 0.4;F3 其他类多功能用地剩余法取权重为 0.3，比较法取权重为 0.7; B4 综合性商业服务业金融用地剩余法取权重为 0.6，比较法取权重为 0.4; R2 二类居住用地剩余法取权重为 0.3，比较法取权重为 0.7; W1 物流仓储用地、M1 一类工业用地剩余法取权重为 0.7，比较法取权重为 0.3。即估价对象的市场价值为:

表 3-17 土地出让单价预测表

单位: 元/平方米

序号	规划性质	预测单价	剩余法	比较法
1	F1 住宅混合公建用地	14,546	11,302	19,412
2	F3 其他类多功能用地	7,211	6,781	7,395
3	B4 综合性商业服务业金融用地	7,678	9,335	5,193
4	R2 二类居住用地	19,016	25,718	16,144
5	W1 物流仓储用地	1,956	2,139	1,530
6	M1 一类工业用地	1,961	2,139	1,544

3.用于偿债地块具体信息

表 3-18 用于偿债地块具体信息

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
1	0107-106W1 一类物流仓储用地	112021R000056	已出售	W1	2021
2	0107-076、0107-095 一类物流仓储用地	112021R000020	已出售	W1	2021
3	0107-037 工业用地	112021R000044	已出售	M1	2021
4	0107-053 一类物流仓储用地	1100002021R000010-R01	已出售	W1	2021
5	0107-084 供电用地	112021R000020	已出售	U12	2021
6	0107-081-02 物流用地	112021R000036	已出售	W1	2022

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
7	0107-081-01 物流用地	112021R000036	已出售	W1	2022
8	0107-078 供热用地	112021R000020	已出售	U14	2022
9	0106-022、 0106-023 商业用地	1100002022R000018-1	已出售	B4	2022
10	0105-6103 加油加气站	1100002024R000096	已出售	S5	2023
11	0206-0052、0206-0053、0206-0070 一类工业用地	1100002023R000508	已出售	M1	2023
12	0206-0104、0206-0110、0206-0115 一类工业用地、0206-0100 公用停车场用地	1100002023R000084-1	已出售	M1、S41	2023
13	0105-6087 供电用地	1100002024R000096	已出售	U12	2023
14	0105-6038 住宅混合公建用地	1100002023R000541	已出售	F1	2023
15	0105-6037 住宅混合公建用地	1100002023R000541	已出售	F1	2023
16	0107-0033、0107-0056 物流用地-1	1100002023R000531	已出售	W1	2024
17	0107-031 消防设施用地	1100002024R000314	已出售	U31	2024
18	0104-0013 其他类多功能用地	1100002024R000074	已出售	F3	2024
19	0107-0098 物流用地	112021R000036	已出售	W1	2024
20	0107-0033、0107-0056 物流用地-2	1100002023R000531	已出售	W1	2024
21	0104-0002 其他类多功能用地	1100002023R000144	已出售	F3	2024
22	0105-6055 科研用地	1100002024R000061	已出售	A35	2024
23	0105-6032 教育用地	1100002023R000541	已出售	A332	2025
24	0105-6036 教育用地	1100002023R000541	已出售	A334	2025
25	0107-002F3 其他类多功能用地	DX-0107-002	待上市	F3	2030
26	0107-0064W1 物流用地	DX-0107-0064	待上市	W1	2027
27	0107-0039W1 物流用地	DX-0107-0039	待上市	W1	2026
28	0107-0043W1 物流用地	DX-0107-0043	待上市	W1	2026
29	0107-0044WM 产业用地	DX-0107-0044	待上市	WM	2031
30	0107-0038WM 产业用地	DX-0107-0038	待上市	WM	2031
31	0107-0027WM 产业用地	DX-0107-0027	待上市	WM	2029
32	0107-0034WM 产业用地	DX-0107-0034	待上市	WM	2032
33	0107-100M1 一类工业用地	DX-0107-100	待上市	M1	2034
34	0107-061-北京 M1 一类工业用地	DX-0107-061-北京	待上市	M1	2033
35	0107-099W1 物流用地	DX-0107-099	待上市	W1	2027

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
36	0107-108W1 物流用地	DX-0107-108	待上市	W1	2034
37	0105-6026F3 其他类多功能用地	DX-0105-6026	待上市	F3	2027
38	0105-6051A35 科研用地	DX-0105-6051	待上市	A35	2027
39	0105-6040B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6040	待上市	B4	2030
40	0105-6052F2 公建混合住宅用地	DX-0105-6052	待上市	F2	2028
41	0105-6043F2 公建混合住宅用地	DX-0105-6043	待上市	F2	2029
42	0105-6049A35 科研用地	DX-0105-6049	待上市	A35	2026
43	0105-6048F3 其他类多功能用地	DX-0105-6048	待上市	F3	2031
44	0105-6066F3 其他类多功能用地	DX-0105-6066	待上市	F3	2029
45	0106-008F3 其他类多功能用地	DX-0106-008	待上市	F3	2030
46	0106-015B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0106-015	待上市	B4	2029
47	0106-012B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0106-012	待上市	B4	2030
48	0106-007F3 其他类多功能用地	DX-0106-007	待上市	F3	2031
49	0105-6073F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6073	待上市	F1	2028
50	0105-6058F2 公建混合住宅用地	DX-0105-6058	待上市	F2	2030
51	0105-6077F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6077	待上市	F1	2028
52	0105-6076F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6076	待上市	F1	2027
53	0105-6072F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6072	待上市	F1	2027
54	0105-6059B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6059	待上市	B4	2030
55	0105-6056B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6056	待上市	B4	2030
56	0105-6057B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6057	待上市	B4	2030
57	0105-6045B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6045	待上市	B4	2030
58	0105-6080F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6080	待上市	F1	2029
59	0105-6078F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6078	待上市	F1	2029
60	0104-0012X 待深入研究用地	DX-0104-0012	待上市	X	2034
61	0107-0013F3 其他类多功能用地	DX-0107-0013	待上市	F3	2028
62	0107-0010F3 其他类多功能用地	DX-0107-0010	待上市	F3	2031
63	0107-0006WM 产业用地	DX-0107-0006	待上市	WM	2034
64	0107-024F3 其他类多功能用地	DX-0107-024	待上市	F3	2030
65	0107-021F3 其他类多功能用地	DX-0107-021	待上市	F3	2031
66	0107-0028B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0107-0028	待上市	B4	2030
67	0107-0025B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0107-0025	待上市	B4	2030

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
68	0107-0091W1 物流用地	DX-0107-0091	待上市	W1	2029
69	0206-0050F3 其他类多功能用地	DX-0206-0050	待上市	F3	2029
70	0206-0004R2 二类居住用地	DX-0206-0004	待上市	R2	2030
71	0107-069F1 一类多功能用地	DX-0107-069	未立项	F1	2030
72	0103-080F1 一类多功能用地	DX-0103-080	未立项	F1	2030
73	0107-003F1 一类多功能用地	DX-0107-003	未立项	F1	2030
74	0107-014F1 一类多功能用地	DX-0107-014	未立项	F1	2032
75	0107-046F1 一类多功能用地	DX-0107-046	未立项	F1	2031
76	0104-018F3 其他多功能用地	DX-0104-018	未立项	F3	2032
77	0104-021F3 其他多功能用地	DX-0104-021	未立项	F3	2031
78	0104-019F3 其他多功能用地	DX-0104-019	未立项	F3	2031
79	0104-017F3 其他多功能用地	DX-0104-017	未立项	F3	2034
80	0208-079B4 商业服务业设施用地	DX-0208-079	未立项	B4	2032
81	0208-025F1 一类多功能用地	DX-0208-025	未立项	F1	2032
82	0208-010F1 一类多功能用地	DX-0208-010	未立项	F1	2031
83	0208-035B4 商业服务业设施用地	DX-0208-035	未立项	B4	2032
84	0208-031F1 一类多功能用地	DX-0208-031	未立项	F1	2032
85	0208-081B4 商业服务业设施用地	DX-0208-081	未立项	B4	2032
86	0208-052B4 商业服务业设施用地	DX-0208-052	未立项	B4	2032
87	0208-109B4 商业服务业设施用地	DX-0208-109	未立项	B4	2032
88	0208-102B4 商业服务业设施用地	DX-0208-102	未立项	B4	2032
89	0208-093B4 商业服务业设施用地	DX-0208-093	未立项	B4	2032
90	0208-128B4 商业服务业设施用地	DX-0208-128	未立项	B4	2033
91	0208-131B4 商业服务业设施用地	DX-0208-131	未立项	B4	2033
92	0208-119B4 商业服务业设施用地	DX-0208-119	未立项	B4	2033
93	0208-057F1 一类多功能用地	DX-0208-057	未立项	F1	2032
94	0208-060R2 二类居住用地	DX-0208-060	未立项	R2	2034
95	0208-045F1 一类多功能用地	DX-0208-045	未立项	F1	2030
96	0208-077F1 一类多功能用地	DX-0208-077	未立项	F1	2032
97	0208-066F1 一类多功能用地	DX-0208-066	未立项	F1	2032
98	0208-036B4 商业服务业设施用地	DX-0208-036	未立项	B4	2033
99	0208-053B4 商业服务业设施用地	DX-0208-053	未立项	B4	2033

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
100	0208-083B4 商业服务业设施用地	DX-0208-083	未立项	B4	2033
101	0208-082B4 商业服务业设施用地	DX-0208-082	未立项	B4	2033
102	0208-054F1 一类多功能用地	DX-0208-054	未立项	F1	2032
103	0208-022F3 其他多功能用地	DX-0208-022	未立项	F3	2033
104	0208-021F3 其他多功能用地	DX-0208-021	未立项	F3	2033
105	0208-048F1 一类多功能用地	DX-0208-048	未立项	F1	2032
106	0208-076B4 商业服务业设施用地	DX-0208-076	未立项	B4	2033
107	0208-055F3 其他多功能用地	DX-0208-055	未立项	F3	2033
108	0208-062B4 商业服务业设施用地	DX-0208-062	未立项	B4	2033
109	0208-104B4 商业服务业设施用地	DX-0208-104	未立项	B4	2034
110	0208-101F1 一类多功能用地	DX-0208-101	未立项	F1	2032
111	0208-092F1 一类多功能用地	DX-0208-092	未立项	F1	2031
112	0208-111F1 一类多功能用地	DX-0208-111	未立项	F1	2032
113	0208-105B4 商业服务业设施用地	DX-0208-105	未立项	B4	2033
114	0208-084B4 商业服务业设施用地	DX-0208-084	未立项	B4	2033
115	0208-078F1 一类多功能用地	DX-0208-078	未立项	F1	2032
116	0208-124F1 一类多功能用地	DX-0208-124	未立项	F1	2032
117	0208-123F1 一类多功能用地	DX-0208-123	未立项	F1	2032
118	0208-132F1 一类多功能用地	DX-0208-132	未立项	F1	2032
119	0208-126F1 一类多功能用地	DX-0208-126	未立项	F1	2032
120	0208-108F1 一类多功能用地	DX-0208-108	未立项	F1	2032
121	0208-032F1 一类多功能用地	DX-0208-032	未立项	F1	2032
122	0208-106B4 商业服务业设施用地	DX-0208-106	未立项	B4	2033
123	0208-112F1 一类多功能用地	DX-0208-112	未立项	F1	2032
124	0208-074B4 商业服务业设施用地	DX-0208-074	未立项	B4	2033
125	0208-103B4 商业服务业设施用地	DX-0208-103	未立项	B4	2033
126	0208-037F3 其他多功能用地	DX-0208-037	未立项	F3	2033
127	0208-096B4 商业服务业设施用地	DX-0208-096	未立项	B4	2033
128	0208-007F1 一类多功能用地	DX-0208-007	未立项	F1	2032
129	0208-098B4 商业服务业设施用地	DX-0208-098	未立项	B4	2033
130	0208-114B4 商业服务业设施用地	DX-0208-114	未立项	B4	2033
131	0208-075B4 商业服务业设施用地	DX-0208-075	未立项	B4	2033

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
132	0208-051B4 商业服务业设施用地	DX-0208-051	未立项	B4	2034
133	0208-023F1 一类多功能用地	DX-0208-023	未立项	F1	2032
134	0106-036B4 商业服务业设施用地	DX-0106-036	未立项	B4	2031
135	0106-038B4 商业服务业设施用地	DX-0106-038	未立项	B4	2031
136	0106-031F3 其他多功能用地	DX-0106-031	未立项	F3	2033
137	0106-025B4 商业服务业设施用地	DX-0106-025	未立项	B4	2031
138	0106-013B4 商业服务业设施用地	DX-0106-013	未立项	B4	2031
139	0106-039F3 其他多功能用地	DX-0106-039	未立项	F3	2034
140	0203-031B4 商业服务业设施用地	DX-0203-031	未立项	B4	2034
141	0203-004B4 商业服务业设施用地	DX-0203-004	未立项	B4	2034
142	0203-024F1 一类多功能用地	DX-0203-024	未立项	F1	2033
143	0203-043B4 商业服务业设施用地	DX-0203-043	未立项	B4	2034
144	0203-047R2 二类居住用地	DX-0203-047	未立项	R2	2034
145	0203-052R2 二类居住用地	DX-0203-052	未立项	R2	2033
146	0203-034F1 一类多功能用地	DX-0203-034	未立项	F1	2033
147	0203-046F1 一类多功能用地	DX-0203-046	未立项	F1	2033
148	0107-048W1 物流用地	DX-0107-048	未立项	W1	2034
149	0107-079W1 物流用地	DX-0107-079	未立项	W1	2034
150	0107-019B4 商业服务业设施用地	DX-0107-019	未立项	B4	2031
151	0208-118F1 一类多功能用地	DX-0208-118	未立项	F1	2033
152	0208-042B4 商业服务业设施用地	DX-0208-042	未立项	B4	2034
153	0107-086W1 物流用地	DX-0107-086	未立项	W1	2034
154	0208-065B4 商业服务业设施用地	DX-0208-065	未立项	B4	2034
155	0203-014B4 商业服务业设施用地	DX-0203-014	未立项	B4	2034
156	0203-021B4 商业服务业设施用地	DX-0203-021	未立项	B4	2034
157	0103-073F1 一类多功能用地	DX-0103-073	未立项	F1	2031
158	0203-010F1 一类多功能用地	DX-0203-010	未立项	F1	2031
159	0203-016F1 一类多功能用地	DX-0203-016	未立项	F1	2033
160	0208-038F1 一类多功能用地	DX-0208-038	未立项	F1	2033
161	0208-046F1 一类多功能用地	DX-0208-046	未立项	F1	2033
162	0208-020F1 一类多功能用地	DX-0208-020	未立项	F1	2033
163	0208-127F1 一类多功能用地	DX-0208-127	未立项	F1	2033

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
164	0203-053B4 商业服务业设施用地	DX-0203-053	未立项	B4	2034
165	0203-056R2 二类居住用地	DX-0203-056	未立项	R2	2033
166	0208-028F3 其他多功能用地	DX-0208-028	未立项	F3	2034
167	0106-041B4 商业服务业设施用地	DX-0106-041	未立项	B4	2031
168	0208-012F1 一类多功能用地	DX-0208-012	未立项	F1	2033
169	0208-073B4 商业服务业设施用地	DX-0208-073	未立项	B4	2034
170	0106-040F3 其他多功能用地	DX-0106-040	未立项	F3	2034
171	0208-064B4 商业服务业设施用地	DX-0208-064	未立项	B4	2034
172	0106-024B4 商业服务业设施用地	DX-0106-024	未立项	B4	2031
173	0208-095B4 商业服务业设施用地	DX-0208-095	未立项	B4	2034
174	0208-067F3 其他多功能用地	DX-0208-067	未立项	F3	2034
175	0107-011B4 商业服务业设施用地	DX-0107-011	未立项	B4	2031
176	0107-040W1 物流用地	DX-0107-040	未立项	W1	2033
177	0203-048R2 二类居住用地	DX-0203-048	未立项	R2	2033
178	0208-063B4 商业服务业设施用地	DX-0208-063	未立项	B4	2034
179	0208-080B4 商业服务业设施用地	DX-0208-080	未立项	B4	2034
180	0106-044B4 商业服务业设施用地	DX-0106-044	未立项	B4	2032
181	0106-032F3 其他多功能用地	DX-0106-032	未立项	F3	2034
182	0107-059W1 物流用地	DX-0107-059	未立项	W1	2034
183	0107-016W1 物流用地	DX-0107-016	未立项	W1	2034
184	0208-059R2 二类居住用地	DX-0208-059	未立项	R2	2033
185	0208-110B4 商业服务业设施用地	DX-0208-110	未立项	B4	2034
186	0208-122B4 商业服务业设施用地	DX-0208-122	未立项	B4	2034
187	0208-016F1 一类多功能用地	DX-0208-016	未立项	F1	2033
188	0208-018F1 一类多功能用地	DX-0208-018	未立项	F1	2033
189	0105-6025F2 二类多功能用地	DX-0105-6025	未立项	F2	2030
190	0105-6033F1 一类多功能用地	DX-0105-6033	未立项	F1	2031
191	0105-6015F2 二类多功能用地	DX-0105-6015	未立项	F2	2030
192	0105-6020F2 二类多功能用地	DX-0105-6020	未立项	F2	2032
193	0105-6034F1 一类多功能用地	DX-0105-6034	未立项	F1	2031
194	0105-6016F2 二类多功能用地	DX-0105-6016	未立项	F2	2032
195	0206-0001F3 其他多功能用地	DX-0206-0001	未立项	F3	2034

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
196	0206-0006R2 二类居住用地	DX-0206-0006	未立项	R2	2033
197	0206-0007B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0007	未立项	B4	2034
198	0206-0009B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0009	未立项	B4	2034
199	0206-0011R2 二类居住用地	DX-0206-0011	未立项	R2	2034
200	0206-0012R2 二类居住用地	DX-0206-0012	未立项	R2	2034
201	0206-0013F2 二类多功能用地	DX-0206-0013	未立项	F2	2034
202	0206-0017F3 其他多功能用地	DX-0206-0017	未立项	F3	2034
203	0206-0022R2 二类居住用地	DX-0206-0022	未立项	R2	2034
204	0206-0025B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0025	未立项	B4	2034
205	0206-0030F3 其他多功能用地	DX-0206-0030	未立项	F3	2034
206	0206-0031F3 其他多功能用地	DX-0206-0031	未立项	F3	2034
207	0206-0027R2 二类居住用地	DX-0206-0027	未立项	R2	2034
208	0206-0048R2 二类居住用地	DX-0206-0048	未立项	R2	2034
209	0206-0036F3 其他多功能用地	DX-0206-0036	未立项	F3	2032
210	0206-0040F3 其他多功能用地	DX-0206-0040	未立项	F3	2032
211	0206-0041R2 二类居住用地	DX-0206-0041	未立项	R2	2034
212	0206-0044R2 二类居住用地	DX-0206-0044	未立项	R2	2034
213	0206-0046B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0046	未立项	B4	2034
214	0206-0054F3 其他多功能用地	DX-0206-0054	未立项	F3	2032
215	0206-0056R2 二类居住用地	DX-0206-0056	未立项	R2	2034
216	0206-0062R2 二类居住用地	DX-0206-0062	未立项	R2	2034
217	0206-0064B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0064	未立项	B4	2034
218	0206-0078B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0078	未立项	B4	2034
219	0206-0105M1 工业用地	DX-0206-0105	未立项	M1	2034
220	0206-0116M1 工业用地	DX-0206-0116	未立项	M1	2034
221	0206-0111M1 工业用地	DX-0206-0111	未立项	M1	2034
222	16-0103-0244R2 二类居住用地	DX-0103-0244	未立项	R2	2031
223	16-0103-0245R2 二类居住用地	DX-0103-0245	未立项	R2	2031
224	16-0103-0254R2 二类居住用地	DX-0103-0254	未立项	R2	2032
225	16-0103-0247R2 二类居住用地	DX-0103-0247	未立项	R2	2033
226	16-0103-0252R2 二类居住用地	DX-0103-0252	未立项	R2	2033
227	16-0103-0216R2 二类居住用地	DX-0103-0216	未立项	R2	2033

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
228	16-0103-0213B4 商业服务业设施用地	DX-0103-0213	未立项	B4	2032
229	16-0103-0217R2 二类居住用地	DX-0103-0217	未立项	R2	2032
230	16-0103-0236R2 二类居住用地	DX-0103-0236	未立项	R2	2034
231	16-0103-0227R2 二类居住用地	DX-0103-0227	未立项	R2	2034
232	16-0103-0257R2 二类居住用地	DX-0103-0257	未立项	R2	2034
233	0203-005R2 二类居住用地	DX-0203-005	未立项	R2	2034
234	0203-042R2 二类居住用地	DX-0203-042	未立项	R2	2034
235	0203-051R2 二类居住用地	DX-0203-051	未立项	R2	2034
236	0203-007F1 一类多功能用地	DX-0203-007	未立项	F1	2031
237	0203-001F1 一类多功能用地	DX-0203-001	未立项	F1	2031
238	0203-045R2 二类居住用地	DX-0203-045	未立项	R2	2034
239	0203-050R2 二类居住用地	DX-0203-050	未立项	R2	2034
240	0203-025R2 二类居住用地	DX-0203-025	未立项	R2	2034
241	0203-029R2 二类居住用地	DX-0203-029	未立项	R2	2034
242	0203-002F1 一类多功能用地	DX-0203-002	未立项	F1	2033
243	0203-003F1 一类多功能用地	DX-0203-003	未立项	F1	2033
244	0203-015R2 二类居住用地	DX-0203-015	未立项	R2	2034

4. 土地出让收入预测

根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2021 年开始出让，预计 2034 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

表 3-19 项目土地出让收入分年度预测表

单位：万元

年度	土地出让收入
2021 年	76,526
2022 年	181,803
2023 年	127,851
2024 年	92,029
2025 年	5,660

年度	土地出让收入
2026 年	14,549
2027 年	54,700
2028 年	290,263
2029 年	313,341
2030 年	1,241,626
2031 年	2,353,935
2032 年	3,093,034
2033 年	3,859,947
2034 年	4,989,549
合计	**16,694,813**

注 1: 其中 2021 年已出让物流用地 55.52 万平方米，取得出让收入 58,526 万元；已出让工业用地 13.29 万平方米，取得出让收入 17,929 万元；2022 年已出让物流用地 19.09 万平方米，取得出让收入 17,577 万元，2022 年已出让其他多功能用地 13.02 万平方米，取得出让收入 131,600 万元；2023 年已出让工业用地 18.90 万平方米，取得出让收入 26,496 万元，2023 年已出让 S5 加油加气站（加氢站）用地 0.19 万平方米，取得出让收入 5,800 万元，2023 年已出让住宅混合公建用地 8.15 万平方米，取得出让收入 95,000 万元。2024 年已出让物流用地 18.90 万平方米，取得出让收入 35,490 万元；2024 年已出让其他类多功能用地 4.82 万平方米，取得出让收入 27,405 万元；2024 年已出让其他用地 9.26 万平方米，取得出让收入 29,134 万元；2026 年已出让其他多功能用地 2.64 万平方米，取得出让收入 14,549 万元。

注 2:进行测算时，2027 年至 2029 年，按增长率 5%进行计算。因相关配套设施于 2030 年全部建设完成，带动周边地价上升，2030 年按增长率 10%进行计算，2031 年-2034 年，按增长率 5%进行计算。

（二）财政补助收入

本项目暂无财政补助收入。

3-20 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

年度	土地出让收入
2021 年	76,526
2022 年	181,803
2023 年	127,851
2024 年	92,029
2025 年	5,660
2026 年	14,549
2027 年	54,700
2028 年	290,263
2029 年	313,341
2030 年	1,241,626
2031 年	2,353,935
2032 年	3,093,034
2033 年	3,859,947
2034 年	4,989,549
合计	**16,694,813**

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:

3-21 项目分年度收入合计表

单位：万元

年度	土地出让收入	管廊收入	合计
2021 年	76,526	6,722	83,248
2022 年	181,803		181,803
2023 年	127,851		127,851
2024 年	92,029		92,029
2025 年	5,660	3,460	9,120
2026 年	14,549	3,460	18,009
2027 年	54,700	3,460	58,160
2028 年	290,263	3,460	293,723
2029 年	313,341	3,460	316,801
2030 年	1,241,626	3,460	1,245,086
2031 年	2,353,935	3,460	2,357,395
2032 年	3,093,034	3,460	3,096,494
2033 年	3,859,947	3,460	3,863,407
2034 年	4,989,549	3,460	4,993,009
2035 年		3,460	3,460
2036 年		3,460	3,460
2037 年		3,460	3,460
2038 年		3,460	3,460
合计	**16,694,813**	**55,162**	**16,749,975**

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计 3,627,629 万元，包括：土地出让成本支出 3,572,995 万元，管廊运营成本支出 54,634 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

运营年度	土地出让成本	管廊运营成本	成本合计
2021 年	9,948	1,356	11,304
2022 年	23,634	0	23,634
2023 年	16,621	0	16,621
2024 年	11,964	0	11,964
2025 年	736	1,278	2,014
2026 年	1,891	4,000	5,891
2027 年	7,111	4,000	11,111
2028 年	37,734	4,000	41,734
2029 年	40,734	4,000	44,734
2030 年	161,411	4,000	165,411
2031 年	306,012	4,000	310,012
2032 年	402,095	4,000	406,095
2033 年	501,793	4,000	505,793
2034 年	2,051,311	4,000	2,055,311
2035 年	0	4,000	4,000
2036 年	0	4,000	4,000
2037 年	0	4,000	4,000
2038 年	0	4,000	4,000
合计	**3,572,995**	54,634	**3,627,629**

一、土地出让成本分析

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：

1.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%。

2.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%。

3.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%。

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）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%。

5.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%。

6.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：

表4-2 项目土地出让成本预测表

单位：万元

项目	金额
1.农业土地开发资金	467,557
2.农田水利建设资金	311,704
3.教育资金	311,704
4.保障性安居工程资金	311,704
5.国有土地收益基金	834,741

6.市级分享支出	1,335,585
扣除从土地出让收入中计提的各项资金	**3,572,995**

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

表 4-3 项目土地出让成本分年度预测表

单位：万元

年度	土地出让成本
2021 年	9,948
2022 年	23,634
2023 年	16,621
2024 年	11,964
2025 年	736
2026 年	1,891
2027 年	7,111
2028 年	37,734
2029 年	40,734
2030 年	161,411
2031 年	306,012
2032 年	402,095
2033 年	501,793
2034 年	2,051,311
合计	**3,572,995**

二、管廊运营成本分析

综合管廊的日常维护费是为保证管廊正常运行，所发生的设备更新、日常维护维修、管理费等费用，即综合管廊的运营维护成本。具体包括：人员费用、运行费用、日常养护费用、专业检测费用、应急处置费用（或不可预见费）、大中修及更

新改造费及相关税费等。债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

表 4-4 项目管廊运营成本分年度情况表

单位：万元

运营年度	日常维护费用	成本合计
2021 年	1,356	1,356
2022 年		
2023 年		
2024 年		
2025 年	1,278	1,278
2026 年	4,000	4,000
2027 年	4,000	4,000
2028 年	4,000	4,000
2029 年	4,000	4,000
2030 年	4,000	4,000
2031 年	4,000	4,000
2032 年	4,000	4,000
2033 年	4,000	4,000
2034 年	4,000	4,000
2035 年	4,000	4,000
2036 年	4,000	4,000
2037 年	4,000	4,000
2038 年	4,000	4,000
合计	**54,634**	**54,634**

注 1：本期成本预测，参照已运营管廊项目每年需负担的实际成本。

注 2：成本合计为日常维护费用加增值税金额，因折旧费用不影响现金流情况，此项目未考虑折旧费用。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

运营年度	土地出让成本	管廊运营成本	成本合计
2021 年	9,948	1,356	11,304
2022 年	23,634	0	23,634
2023 年	16,621	0	16,621
2024 年	11,964	0	11,964
2025 年	736	1,278	2,014
2026 年	1,891	4,000	5,891
2027 年	7,111	4,000	11,111
2028 年	37,734	4,000	41,734
2029 年	40,734	4,000	44,734
2030 年	161,411	4,000	165,411
2031 年	306,012	4,000	310,012
2032 年	402,095	4,000	406,095
2033 年	501,793	4,000	505,793
2034 年	2,051,311	4,000	2,055,311
2035 年	0	4,000	4,000
2036 年	0	4,000	4,000
2037 年	0	4,000	4,000
2038 年	0	4,000	4,000
合计	**3,572,995**	54,634	**3,627,629**

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：

4-6 项目分年度运营成本表

单位：万元

运营年度	土地出让成本	管廊运营成本	成本合计
2021 年	9,948	1,356	11,304
2022 年	23,634	0	23,634

运营年度	土地出让成本	管廊运营成本	成本合计
2023 年	16, 621	0	16, 621
2024 年	11, 964	0	11, 964
2025 年	736	1, 278	2, 014
2026 年	1, 891	4, 000	5, 891
2027 年	7, 111	4, 000	11, 111
2028 年	37, 734	4, 000	41, 734
2029 年	40, 734	4, 000	44, 734
2030 年	161, 411	4, 000	165, 411
2031 年	306, 012	4, 000	310, 012
2032 年	402, 095	4, 000	406, 095
2033 年	501, 793	4, 000	505, 793
2034 年	2, 051, 311	4, 000	2, 055, 311
2035 年	0	4, 000	4, 000
2036 年	0	4, 000	4, 000
2037 年	0	4, 000	4, 000
2038 年	0	4, 000	4, 000
合计	**3, 572, 995**	54, 634	**3, 627, 629**

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						
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
项目收入	83,248	181,803	127,851	92,029	9,120	18,009	58,160
运营支出	11,304	23,634	16,621	11,964	2,014	5,891	11,111
收益	71,944	158,169	111,230	80,065	7,106	12,118	47,049
类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	293,723	316,801	1,245,086	2,357,395	3,096,494	3,863,407	4,993,009
运营支出	41,734	44,734	165,411	310,012	406,095	505,793	2,055,311
收益	251,989	272,067	1,079,675	2,047,383	2,690,399	3,357,614	2,937,698
类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计		
项目收入	3,460	3,460	3,460	3,460	**16,749,975**		
运营支出	4,000	4,000	4,000	4,000	**3,627,629**		
收益	-540	-540	-540	-540	**13,122,346**		

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 5,000,000 万元，其中 2020 年发行 700,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 3.08%；2021 年第一

期发行 400,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 3.34%；2021 年第二期发行 50,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 3.12%；2022 年第一期发行 500,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.94%；2022 年第二期发行 200,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.87%；2022 年第三期发行 600,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.87%。2022 年调整后，第四期发行 116,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%。

2023 年第一期已发行 270,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 3.02%；2023 年第二期已发行 230,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.96%；2023 年第三期已发行 352,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.70%。为提高专项债券资金使用效率，项目已将 2023 年第三期已发行债券调减 40,000 万元。2024 年第一期已发行 20,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.43%。2024 年第二期已发行 222,700 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.34%。

2025 年已发行 103,700 万元，第一期已发行 20,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 1.71%；第二期已发行 12,800 万元，发行期限 10 年，发行利率 1.70%；第三期已发行 47,200 万元，发行期限 10 年，发行利率 1.79%。2025 年调增专项债券资金 23,700 万元，资金来源于 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目，债券期限 5 年，债券利率 1.56%。

2026年计划发行专项债券400,000万元，其中第一批次已发行180,000万元，发行期限10年，发行利率1.99%。第二批次已发行81,500万元，期限为10年；2026年调增发行专项债券资金131,200万元，资金来源于2025年北京市政府专项债券（三十八期）国家人工智能（生命科学/医学）应用中试基地项目，债券期限5年，债券利率1.70%，调减金额40,000万元；2025年北京市政府专项债券（三十八期）西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目，债券期限5年，债券利率1.70%，调减金额33,800万元；2025年北京市政府专项债券（三十八期）基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，债券期限5年，债券利率1.70%，调减金额8,400万元；2025年北京市政府专项债券（三十七期）基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，债券期限3年，债券利率1.53%，调减金额23,700万元；2025年北京市政府专项债券（三十九期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目，债券期限10年，债券利率2.09%，调减金额2,800万元；2025年北京市政府专项债券（三十七期）西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目，债券期限3年，债券利率1.53%，调减金额22,500万元。

2026年剩余批次计划发行7,300万元，发行期限10年。2027年预计发行587,000万元，期限为10年；2028年预计发行288,600万元，期限为10年。债券按照1.88%预测（以中国债券信息网2026年10月30日，10年期中国国债五日均线值

1.6322%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.88%）。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。

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；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；5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；3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。

分年度还本付息明细如下：

表5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	发行利率	应付利息	还本付息合计
2020年		700,000		700,000	3.08%	10,780	10,780
2021年	700,000	450,000		1,150,000	3.12%-3.34%	28,240	28,240
2022年	1,150,000	1,416,000		2,566,000	2.87%-2.94%	55,310	55,310
2023年	2,566,000	812,000		3,378,000	2.70%-3.02%	89,174	89,174
2024年	3,378,000	242,700		3,620,700	2.34%-2.43%	103,715	103,715
2025年	3,620,700	103,700		3,724,400	1.56%-1.79%	107,084	107,084
2026年	3,724,400	400,000		4,124,400	1.88%	111,242	111,242
2027年	4,124,400	587,000		4,711,400	1.88%	121,246	121,246
2028年	4,711,400	288,600	46,200	4,953,800	1.88%	129,473	175,673
2029年	4,953,800		116,000	4,837,800	-	131,482	247,482
2030年	4,837,800		805,900	4,031,900	-	117,354	923,254
2031年	4,031,900		450,000	3,581,900	-	98,134	548,134

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	发行利率	应付利息	还本付息合计
2032年	3,581,900		1,300,000	2,281,900	-	71,064	1,371,064
2033年	2,281,900		812,000	1,469,900	-	40,541	852,541
2034年	1,469,900		242,700	1,227,200	-	26,000	268,700
2035年	1,227,200		82,800	1,144,400	-	22,449	105,249
2036年	1,144,400		268,800	875,600	-	19,075	287,875
2037年	875,600		587,000	288,600	-	10,944	597,944
2038年	288,600		288,600		-	2,713	291,313
合计		5,000,000	5,000,000			1,296,020	6,296,020

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

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	
2020年	0	-	10,780	10,780	否
2021年	71,944	-	28,240	28,240	是
2022年	158,169	-	55,310	55,310	是
2023年	111,230	-	89,174	89,174	是
2024年	80,065	-	103,715	103,715	否
2025年	7,106	-	107,084	107,084	否
2026年	12,118	-	111,242	111,242	否
2027年	47,049	-	121,246	121,246	否
2028年	251,989	46,200	129,473	175,673	是
2029年	272,067	116,000	131,482	247,482	是
2030年	1,079,675	805,900	117,354	923,254	是

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	
2031年	2,047,383	450,000	98,134	548,134	是
2032年	2,690,399	1,300,000	71,064	1,371,064	是
2033年	3,357,614	812,000	40,541	852,541	是
2034年	2,937,698	242,700	26,000	268,700	是
2035年	-540	82,800	22,449	105,249	否
2036年	-540	268,800	19,075	287,875	否
2037年	-540	587,000	10,944	597,944	否
2038年	-540	288,600	2,713	291,313	否
合计（1）	13,122,346	5,000,000	1,296,020	6,296,020	是
滚动开发金额（2）	5,080,809				
项目净现金流入（3=1-2）	8,041,537				
本息覆盖倍数		1.28			

无收入期间债券利息由区财政局统筹安排，可实现年度平衡。

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1.28，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：专项收入55,162万元、对应的政府性基金收入16,694,813万元、财政补助收入0万元、其他财政资金0万元、其他项目专项收入0万元、项目单位资金0万元用于偿还专项债券本息，

合计16,749,975万元。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和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	公式
一、建设资金来源	**15,529,969**
（一）财政安排资金	16,687,876
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	16,687,876
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	5,000,000
其中：用作项目资本金	0
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	4,869,015
（一）项目建设成本（不含财务费用）	3,572,995
（二）财务费用-专项债券付息	1,296,020
（三）财务费用-市场化融资付息	0

（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	**16,749,975**
（一）财政资金	16,694,813
其中：对应的政府性基金收入	16,694,813
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	55,162
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	**54,634**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	54,634
（二）财务费用-专项债券付息支出	0
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	5,000,000
六、市场化融资还本	**0**

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1.28倍；偿还专项债券的收益对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融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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

北京大兴国际机场临空经济区战略定位为国际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区，即中国的全球门户，首都的世界客厅，京津冀的新增长极。与雄安新区、首都机场临空经济区、中关村国家自主创新示范区、天津滨海新区等合理分工、互补错位、联动协同发展，构建面向全球市场的临空指向性强、航空关联度高的高端高新产业集群，重点发展航空物流、航空科技创新、综合服务保障业，着力推动空港型综保区、跨境电商综合实验区、中国（河北）自由贸易试验区和自由贸易港建设，打造高水平开放基础平台。北京大兴国际机场临空经济区在加速区域经济一体化、城市转型升级、产业创新发展、促进产城融合、区域开放发展等方面的优势愈加突出，成为推动区域经济发展的强大动力。

国际交往中心承载功能。强化北京大兴国际机场大型国际航空枢纽地位，发挥临空经济区国际商务交往、文化交流等作用，提升首都国际交往中心功能，与北京大兴国际机场共同成为国家对外交往的重要窗口。

国家航空科技创新引领功能。发挥北京科技创新中心优势，搭建京津冀产业协作平台，激发市场主体活力，促进区域产业

对接协作，重点发展航空物流产业和科技创新产业，打造融入全球产业体系的重要节点。

京津冀协同发展的示范功能。改革创新体制机制，推进跨区域社会管理改革试点，创建共建共管共享模式，在发展空间、产业对接、生态环境、基础设施等方面深度合作，打造两地合作发展共同体，为区域协同发展探索新途径，提供新经验。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已完成可行性研究报告、初步设计报告的编制，控制性详细规划（街区层面）取得了北京市人民政府的批复，项目合法合规，成熟度高。具体工作内容如下：

《北京市大兴区人民政府关于印发进一步明确新航城控股有限公司发展目标和职能定位意见的通知》（京兴政发〔2013〕16号）；

《国家发展改革委关于北京新机场工程可行性研究报告的批复》（发改基础〔2014〕2614号）；

《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）控制性详细规划（街区层面）》；

北京市人民政府对《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035年）》的批复（京政字〔2019〕18号）；

《永兴河北路地下综合管廊运行维护收费方案》。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目作为延续项目，当前根据项目整体测算资金平衡，项目预计发债总规模5,000,000万元，本年度发债计划与总体项目计划安排之间的关系基本明确，本年度发债的偿债资金来源、已按要求匹配具体收入来源。

“本年度专项债券需求”及“专项债券资金月度支出计划”合理，专项债券申报金额依据当年详细的建设任务、时间安排、各类资金投入等情况综合确定；已制定专项债券月度资金支出计划；资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目收益与融资自求平衡报告显示，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确与项目密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，收益可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

五、债券资金需求合理性

项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例基本合理，土地出让收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，在债券存

续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

大兴区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理、归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（二）偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金，偿债资金的归还依靠土地出让收入来解决，若项目相关的土地出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

1.不可抗力导致的工程进度风险

主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震、风暴、异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、

流沙、泉眼等。恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担。

2.项目实施主体管理风险

来源于项目实施主体的风险主要是项目实施主体作为项目管理的甲方存在设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等风险。

风险控制措施：加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队进行竣工验收，确保项目尽早投入使用。

3.利率风险

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务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，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4. 收入不足风险

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城市人口的波动和土地市场的变化，对本项目收入产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：合理测算项目成本、收入、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场发展动态，保证项目收益与融资平衡。

七、绩效目标设定及合理性

本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致等情况。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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，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，符合国家宏观政策，符合大兴区发展定位，具有一定的必要性；项目实施后能够拉动周边产业发展，实现较好的经济效益，具有一定的公益性和收益性；项

目属于在建项目，前期已按计划完成部分工作，整体工作推进较为顺利，项目成熟度较高，但需在建设过程中持续关注拆迁成本等成本变动情况，及时优化完善建设方案；项目建设所需资金主要来源于财政资金、专项债券资金等，资金来源明确，资金到位具有可行性；项目收入、成本、收益预测依据较为充分，预测结果较为稳妥、合理；债券资金需求较为合理；项目偿债资金主要来源于建设资金、财政资金及自身收益，偿债资金来源明确，偿债计划较为可行，但宏观经济下行，市场疲软，需持续关注后续运营情况。

该项目绩效目标设定基本符合专项债绩效目标的设定要求，项目产出基本涵盖了项目实施内容，但目标设定仍存在不足，存在对建设阶段、运营阶段的实际情况反映不全面及项目的社会效益、可持续影响细化量化不足，不便于考核等问题。项目事前绩效评估分数为96分，总体意见为：予以支持。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

园区建设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。项目建设涉及多个政府部门、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。

（二）工期拖延风险

目前，本项目处于在建阶段，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。

（三）安全事故风险

本项目建设的综合管廊主要是隧道工程，这是一种高危险源工程，这类安全事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（四）风险控制

未取得的文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

项目主管/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、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目主管/实施单位积极加强对工程建设项目的管理，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、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

项目主管/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。

为防控安全事故风险，项目主管/实施单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

1.物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2.政策变动风险。本项目收益变动风险主要受政府对临空经济区及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能会对本次拟调增专项债券的还本付息造成不利影响。

3.偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

本项目的收益主要来自于配套土地出让净收入和管廊收入所产生的经营性现金流入，由于园区项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格、管廊运维收费标准等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期。

为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

四、敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1.21倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7-1 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

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（万元）	7,639,460	8,041,537	8,443,614
债券还本付息额（万元）	6,296,020	6,296,020	6,296,020
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34

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大兴国际机场临空经济区(大兴)管理委员会名下。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市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管理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

无