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）收益与融资自求平衡专项评价报告

大华咨字〔2026〕0011004183号

项目实施单位：北京新航城控股集团有限公司

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路16号院7号楼17层（100039）
电话：86（10）5835 0011 传真：86（10）5835 0006
www.dahua-cpa.com

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）收益与融资自求平衡专项评价报告

大华咨字〔2026〕0011004183号

北京市大兴区财政局、北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会、北京新航城控股集团有限公司

我们接受委托，对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）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》进行审核，参照上述准则的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目实施方案的充分性和适当性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些

假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

须提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请调增发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请调增发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据各项假设前提下，本次评价的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）预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京

（项目合伙人）　陈伟

中国注册会计师：

黄飞

二〇二六年十一月九日

MOORE 大华国际 | 大華會計師事務所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层 [100039]
电话：86（10）5835 0011 传真：86（10）5835 0006
www.dahua-cpa.com

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）收益与融资自求平衡专项评价报告

一、专项债基本情况

（一）本次专项债调整情况

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）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。本次共调减131,200万元用于本项目。

本次调增的131,200万元，重点用于推进起步区园区土地开发整理、综合保税区（一期）外围市政配套、周边教育配套、再生水厂征拆、随路电力工程等园区范围内及周边配套项目建设。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。

按照财政部要求，本次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

（二）项目主体资格

1.项目主管部门

主管部门：北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会

为深入落实《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035年）》,高水平推进北京大兴国际机场临空经济区规划建设，由北京市人民政府批准，根据中共北京市委机构编制委员会批复的《关于设立北京大兴国际机场临空经济区大兴片区管理机构等事项的通知》（京编委〔2019〕13号),设立北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会。

北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会作为本项目的主管部门，其主要职责包括:

（1）负责组织编制北京大兴国际机场临空经济区大兴片区、中国（河北）自由贸易试验区大兴片区（北京大兴）、中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区（大兴组团）三个功能区经济建设发展的各项规划、研究提出促进两个功能区发展的相关政策措施；

（2）负责三个功能区范围内经济发展、项目建设、投融资服务、人才资源等管理工作；

（3）统筹机场红线范围内需属地负责的运行、应急等相关配合事项；

（4）协调解决三个功能区建设发展中的重点难点问题。

2.项目实施主体

实施主体：北京新航城控股集团有限公司

根据北京市大兴区人民政府《关于临空经济区（北京部分）起步区园区实施方案的会议纪要》（京兴政会纪〔2019〕105号），同意由北京新航城控股集团有限公司作为项目主体统一实施临空经济区起步区园区开发。如遇特殊情况，北京新航城控股集团有限公司无法作为项目主体，则由项目主体委托北京新航城控股集团有限公司作为实施主体统一实施。

北京新航城控股集团有限公司成立于2012年10月23日，公司类型：其他有限责任公司；注册地址：北京大兴国际机场临空经济区榆昌北路22号院2号楼3层309号；统一社会信用代码：91110115055581332l；法定代表人：刘志刚；注册资本：567,749万元人民币。

公司经营范围：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”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）项目立项审批情况

1.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。

2.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）。

3.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）。

4.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）北京部门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）。

5.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。

（四）项目基本情况

为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，充分发挥北京大兴国际机场大型国际航空枢纽的辐射作用，促进京津冀临空经济发展深度融合，2016年经国务院批准同意，国家发展改革委印发了《北京新机场临空经济区规划（2016-2020年）》，明确北京市与河北省合作共建北京大兴国际机场临空经济区，定位“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”。《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2016年-2035年）》指出，临空经济区是

北京南部国际交往的新门户、国家级临空经济示范引领区，要突出临空服务、国际交往功能，推进临空经济区开发建设，将其建设成国家临空经济创新引领区、京津冀协同发展示范区和国家对外交往重要门户。

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。

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涉及12个村庄拆迁，征地面积约27214亩，拆迁面积约245万平米，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。

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1），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。项目资金来

源包括财政统筹安排资金10,529,969万元，发行政府专项债券融资5,000,000万元。

注1：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。

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2020年开工建设，预计2034年全部建设完成。截至2026年10月，项目已到位资金7,102,044万元（其中使用政府专项债3,985,900万元）。

本批次专项债重点推进起步区园区土地开发整理、综合保税区（一期）外围市政配套、周边教育配套、再生水厂征拆、随路电力工程等园区范围内及周边配套项目建设。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、融资情况（评价要素）

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数1.28倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

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》及后续政策变化，本项目总投资约15,529,969万元。其中土地开发整理费用7,392,169万元，起步区必要配套设施征地270,100万元，起步区及周边城市主次干路及综合管廊工程建设费用756,200万元，规划配套公共服务设施及市政场站工程建设费用735,600万元，环境提升工程建设费用460,400万元，需分摊成本4,015,500万元，债务利息1,900,000万元。

2.资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例（%）
财政统筹安排资金	10,529,969	67.80
发行政府专项债券融资资金	5,000,000	32.20
项目总投资	**15,529,969**	**100.00**

根据项目单位提供资料，本项目总投资15,529,969万元，资金来源为财政统筹安排资金投入10,529,969万元，发行政府专项债券5,000,000万元。

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，2023年调减第三期已发行债券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，第一批次已发行20,000万元，发行期限10年，发行利率1.71%；第二批次已发行12,800万元，发行期限10年，发行利率1.70%；第三批次已发行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年预计发行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，发行期限10年，发行利率1.85%。

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，期限为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。

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。总体融资计划及还本付息情况见下表：

融资计划及还本付息情况表

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	应付利息
2020年		700,000		700,000	10,780
2021年	700,000	450,000		1,150,000	28,240
2022年	1,150,000	1,416,000		2,566,000	55,310
2023年	2,566,000	812,000		3,378,000	89,174
2024年	3,378,000	242,700		3,620,700	103,715
2025年	3,620,700	103,700		3,724,400	107,084
2026年	3,724,400	400,000		4,124,400	111,242
2027年	4,124,400	587,000		4,711,400	121,246
2028年	4,711,400	288,600	46,200	4,953,800	129,473
2029年	4,953,800		116,000	4,837,800	131,482
2030年	4,837,800		805,900	4,031,900	117,354
2031年	4,031,900		450,000	3,581,900	98,134
2032年	3,581,900		1,300,000	2,281,900	71,064
2033年	2,281,900		812,000	1,469,900	40,541
2034年	1,469,900		242,700	1,227,200	26,000
2035年	1,227,200		82,800	1,144,400	22,449
2036年	1,144,400		268,800	875,600	19,075
2037年	875,600		587,000	288,600	10,944
2038年	288,600		288,600		2,713
合计		**5,000,000**	**5,000,000**		**1,296,020**

注1：在进行应付利息测算时，2020年-2026年已发行债券按照实际发行利率计算利息，2026年-2028年计划发行

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%）。

3.本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为13,122,346万元，项目采用滚动开发模式，预计土地出让净收入5,080,809万元继续用于项目投资，项目净现金流入8,041,537万元，需支付的项目债券本金及利息和为6,296,020万元，本息保障倍数为1.28倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

4.评价结论

根据项目单位预测及实施方案，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，分析债券发行期内资金留存情况，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

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。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区内管廊收入。根据目前建设情况，本项目未来运营收入还包括出租收入、广告收入、充电桩服务收入等。土地出让收入属于政府性基金预算收入，园区内管廊收入属于其他专项收入，均符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）园区内土地出让收入

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：

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

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
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

注1：容积率参考当地控规指标。

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：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

序号	计划供地时间	F1用地建筑规模	F3用地建筑规模	商业用地建筑规模	居住用地建筑规模	物流用地规模	工业用地规模	其他用地规模	小计
1	2021年					55.52	13.29	0.36	**69.17**
2	2022年		13.02			19.09		9.7	**41.81**
3	2023年	8.15					18.91	0.56	**27.62**
4	2024年		4.82			18.9		9.26	**32.98**
5	2025年							10.71	**10.71**
6	2026年		2.64						**2.64**
7	2027年			1.68		8.25		5.98	**15.91**
8	2028年	6.41	4.51	7.46	4.12	4.41	3.08		**29.99**
9	2029年	6.89	4.29	6.17	3.49	8.22	11.7		**40.76**
10	2030年	28.66	17.15	33.63	11.41	5.34			**96.19**
11	2031年	68.36	35.72	45.86	10.44	23.43			**183.81**
12	2032年	94.54	34.29	56.58	11.13	13.64	11.09		**221.27**
13	2033年	107.91	36.58	69.61	19.35		7.39		**240.84**
14	2034年	120.03	54.44	96.44	25.61		9.43		**305.95**
15	**合计**	**440.95**	**207.46**	**317.43**	**85.55**	**156.8**	**74.89**	**36.57**	**1,319.65**

注1：项目已出让物流用地93.52万平方米，工业用地32.19万平方米，商业服务业用地2.64万平方米，其他类多功能用地17.84万平方米，住宅混合公建用地8.16万平方米，加油加气站（加氢站）等其他用地30.59万平方米。

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。

项目周边住宅销售价格调查表

项目名称	位置	住宅类型	销售均价（元/平方米）
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
丽璟万和	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

项目周边销售价格调查表

项目名称	位置	住宅类型	销售均价（元/平方米）
龙熙瓦德拉玛庄园	庞各庄顺景路7号	购物中心商铺	35,000
金科天辰荟	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
海悦亚南	大兴 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%。

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%
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**	

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	

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	工程建设其他费	8%	312	元	建安成本的 8%
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	

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

序号	项目	取值标准	数量	单位	备注
					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	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：

土地出让单价预测表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
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 1：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：

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26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	DX12-0105-6006、6009地块F3其他类多功能用地	59,169.74	130,173.43	其他类多功能用地	2022年4月29日	131,600	10,110
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

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）
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

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	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0302街FZX-0302-6004、6002地块	44,474.33	95,931.32	住宅混合公建用地	2021年5月27日	224,000	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	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）DX09-0103-020	12,066.90	18,100.35	综合性商业金融服务业用地	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）
	5地块						
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1：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，本项目拟出让土地单价预测如下表所示：

土地出让单价预测表

序号	规划性质	土地出让单价（元/平方米）
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：

序号	规划性质	预测单价（元/平方米）	剩余法（元/平方米）	比较法（元/平方米）
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

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 年
2	0107-078，0107-095 一类物流仓储用地	112021R000020	已出售	W1	2021 年
3	0107-037 工业用地	112021R000044	已出售	M1	2021 年
4	0107-053 一类物流仓储用地	1100002021R000010-R01	已出售	W1	2021 年
5	0107-084 供电用地	112021R000020	已出售	U12	2021 年
6	0107-081-02 物流用地	112021R000036	已出售	W1	2022 年
7	0107-081-01 物流用地	112021R000036	已出售	W1	2022 年
8	0107-078 供热用地	112021R000020	已出售	U14	2022 年
9	0106-022， 0106-023 商业用地	1100002022R000018-1	已出售	B4	2022 年
10	0105-6103 加油加气站	1100002024R000096	已出售	S5	2023 年

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
11	0206-0052、0206-0053、0206-0070一类工业用地	1100002023R000508	已出售	M1	2023年
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年
13	0105-6087供电用地	1100002024R000096	已出售	U12	2023年
14	0105-6038住宅混合公建用地	1100002023R000541	已出售	F1	2023年
15	0105-6037住宅混合公建用地	1100002023R000541	已出售	F1	2023年
16	0107-0033、0107-0056物流用地-1	1100002023R000531	已出售	W1	2024年
17	0107-031消防设施用地	1100002024R000314	已出售	U31	2024年
18	0104-0013其他类多功能用地	1100002024R000074	已出售	F3	2024年
19	0107-0098物流用地	112021R000036	已出售	W1	2024年
20	0107-0033、0107-0056物流用地-2	1100002023R000531	已出售	W1	2024年
21	0104-0002其他类多功能用地	1100002023R000144	已出售	F3	2024年
22	0105-6055科研用地	1100002024R000061	已出售	A35	2024年
23	0105-6032教育用地	1100002023R000541	已出售	A332	2025年
24	0105-6036教育用地	1100002023R000541	已出售	A334	2025年
25	0107-0039W1物流用地	DX-0107-0039	待上市	W1	2032年
26	0107-0043W1物流用地	DX-0107-0043	待上市	W1	2032年
27	0105-6049A35科研用地	DX-0105-6049	待上市	A35	2027年
28	0107-002F3其他类多功能用地	DX-0107-002	待上市	F3	2030年
29	0107-0064W1物流用地	DX-0107-0064	待上市	W1	2032年
30	0107-0044WM产业用地	DX-0107-0044	待上市	WM	2031年
31	0107-0038WM产业用地	DX-0107-0038	待上市	WM	2031年
32	0107-0027WM产业用地	DX-0107-0027	待上市	WM	2029年
33	0107-0034WM产业用地	DX-0107-0034	待上市	WM	2032年
34	0107-100M1一类工业用地	DX-0107-100	待上市	M1	2034年
35	0107-061-北京M1一类工业用地	DX-0107-061-北京	待上市	M1	2033年
36	0107-099W1物流用地	DX-0107-099	待上市	W1	2027年
37	0107-108W1物流用地	DX-0107-108	待上市	W1	2034年
38	0105-6026F3其他类多功能用地	DX-0105-6026	已出售	F3	2026年
39	0105-6051A35科研用地	DX-0105-6051	待上市	A35	2028年
40	0105-6040B4综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6040	待上市	B4	2030年
41	0105-6052F2公建混合住宅用地	DX-0105-6052	待上市	F2	2028年
42	0105-6043F2公建混合住宅用地	DX-0105-6043	待上市	F2	2029年
43	0105-6048F3其他类多功能用地	DX-0105-6048	待上市	F3	2031年
44	0105-6066F3其他类多功能用地	DX-0105-6066	待上市	F3	2029年
45	0106-008F3其他类多功能用地	DX-0106-008	待上市	F3	2030年
46	0106-015B4综合性商业金融服务业用地	DX-0106-015	待上市	B4	2029年
47	0106-012B4综合性商业金融服务业用地	DX-0106-012	待上市	B4	2030年
48	0106-007F3其他类多功能用地	DX-0106-007	待上市	F3	2031年
49	0105-6073F1住宅混合公建用地	DX-0105-6073	待上市	F1	2028年

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
50	0105-6058F2 公建混合住宅用地	DX-0105-6058	待上市	F2	2030年
51	0105-6077F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6077	待上市	F1	2028年
52	0105-6076F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6076	待上市	F1	2028年
53	0105-6072F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6072	待上市	F1	2028年
54	0105-6059B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6059	待上市	B4	2027年
55	0105-6056B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6056	待上市	B4	2030年
56	0105-6057B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6057	待上市	B4	2030年
57	0105-6045B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0105-6045	待上市	B4	2030年
58	0105-6080F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6080	待上市	F1	2029年
59	0105-6078F1 住宅混合公建用地	DX-0105-6078	待上市	F1	2029年
60	0104-0012X 待深入研究用地	DX-0104-0012	待上市	X	2034年
61	0107-0013F3 其他类多功能用地	DX-0107-0013	待上市	F3	2028年
62	0107-0010F3 其他类多功能用地	DX-0107-0010	待上市	F3	2031年
63	0107-0006WM 产业用地	DX-0107-0006	待上市	WM	2034年
64	0107-024F3 其他类多功能用地	DX-0107-024	待上市	F3	2030年
65	0107-021F3 其他类多功能用地	DX-0107-021	待上市	F3	2031年
66	0107-0028B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0107-0028	待上市	B4	2030年
67	0107-0025B4 综合性商业金融服务业用地	DX-0107-0025	待上市	B4	2030年
68	0107-0091W1 物流用地	DX-0107-0091	待上市	W1	2029年
69	0206-0050F3 其他类多功能用地	DX-0206-0050	待上市	F3	2029年
70	0206-0004R2 二类居住用地	DX-0206-0004	待上市	R2	2030年
71	0107-069F1 一类多功能用地	DX-0107-069	未立项	F1	2030年
72	0103-080F1 一类多功能用地	DX-0103-080	未立项	F1	2030年
73	0107-003F1 一类多功能用地	DX-0107-003	未立项	F1	2030年
74	0107-014F1 一类多功能用地	DX-0107-014	未立项	F1	2032年
75	0107-046F1 一类多功能用地	DX-0107-046	未立项	F1	2031年
76	0104-018F3 其他多功能用地	DX-0104-018	未立项	F3	2032年
77	0104-021F3 其他多功能用地	DX-0104-021	未立项	F3	2031年
78	0104-019F3 其他多功能用地	DX-0104-019	未立项	F3	2031年
79	0104-017F3 其他多功能用地	DX-0104-017	未立项	F3	2034年
80	0208-079B4 商业服务业设施用地	DX-0208-079	未立项	B4	2032年
81	0208-025F1 一类多功能用地	DX-0208-025	未立项	F1	2032年
82	0208-010F1 一类多功能用地	DX-0208-010	未立项	F1	2031年
83	0208-035B4 商业服务业设施用地	DX-0208-035	未立项	B4	2032年
84	0208-031F1 一类多功能用地	DX-0208-031	未立项	F1	2032年
85	0208-081B4 商业服务业设施用地	DX-0208-081	未立项	B4	2032年
86	0208-052B4 商业服务业设施用地	DX-0208-052	未立项	B4	2032年
87	0208-109B4 商业服务业设施用地	DX-0208-109	未立项	B4	2032年
88	0208-102B4 商业服务业设施用地	DX-0208-102	未立项	B4	2032年
89	0208-093B4 商业服务业设施用地	DX-0208-093	未立项	B4	2032年

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
90	0208-128B4 商业服务业设施用地	DX-0208-128	未立项	B4	2033年
91	0208-131B4 商业服务业设施用地	DX-0208-131	未立项	B4	2033年
92	0208-119B4 商业服务业设施用地	DX-0208-119	未立项	B4	2033年
93	0208-057F1 一类多功能用地	DX-0208-057	未立项	F1	2032年
94	0208-060R2 二类居住用地	DX-0208-060	未立项	R2	2034年
95	0208-045F1 一类多功能用地	DX-0208-045	未立项	F1	2030年
96	0208-077F1 一类多功能用地	DX-0208-077	未立项	F1	2032年
97	0208-066F1 一类多功能用地	DX-0208-066	未立项	F1	2032年
98	0208-036B4 商业服务业设施用地	DX-0208-036	未立项	B4	2033年
99	0208-053B4 商业服务业设施用地	DX-0208-053	未立项	B4	2033年
100	0208-083B4 商业服务业设施用地	DX-0208-083	未立项	B4	2033年
101	0208-082B4 商业服务业设施用地	DX-0208-082	未立项	B4	2033年
102	0208-054F1 一类多功能用地	DX-0208-054	未立项	F1	2032年
103	0208-022F3 其他多功能用地	DX-0208-022	未立项	F3	2033年
104	0208-021F3 其他多功能用地	DX-0208-021	未立项	F3	2033年
105	0208-048F1 一类多功能用地	DX-0208-048	未立项	F1	2032年
106	0208-076B4 商业服务业设施用地	DX-0208-076	未立项	B4	2033年
107	0208-055F3 其他多功能用地	DX-0208-055	未立项	F3	2033年
108	0208-062B4 商业服务业设施用地	DX-0208-062	未立项	B4	2033年
109	0208-104B4 商业服务业设施用地	DX-0208-104	未立项	B4	2034年
110	0208-101F1 一类多功能用地	DX-0208-101	未立项	F1	2032年
111	0208-092F1 一类多功能用地	DX-0208-092	未立项	F1	2031年
112	0208-111F1 一类多功能用地	DX-0208-111	未立项	F1	2032年
113	0208-105B4 商业服务业设施用地	DX-0208-105	未立项	B4	2033年
114	0208-084B4 商业服务业设施用地	DX-0208-084	未立项	B4	2033年
115	0208-078F1 一类多功能用地	DX-0208-078	未立项	F1	2032年
116	0208-124F1 一类多功能用地	DX-0208-124	未立项	F1	2032年
117	0208-123F1 一类多功能用地	DX-0208-123	未立项	F1	2032年
118	0208-132F1 一类多功能用地	DX-0208-132	未立项	F1	2032年
119	0208-126F1 一类多功能用地	DX-0208-126	未立项	F1	2032年
120	0208-108F1 一类多功能用地	DX-0208-108	未立项	F1	2032年
121	0208-032F1 一类多功能用地	DX-0208-032	未立项	F1	2032年
122	0208-106B4 商业服务业设施用地	DX-0208-106	未立项	B4	2033年
123	0208-112F1 一类多功能用地	DX-0208-112	未立项	F1	2032年
124	0208-074B4 商业服务业设施用地	DX-0208-074	未立项	B4	2033年
125	0208-103B4 商业服务业设施用地	DX-0208-103	未立项	B4	2033年
126	0208-037F3 其他多功能用地	DX-0208-037	未立项	F3	2033年
127	0208-096B4 商业服务业设施用地	DX-0208-096	未立项	B4	2033年
128	0208-007F1 一类多功能用地	DX-0208-007	未立项	F1	2032年
129	0208-098B4 商业服务业设施用地	DX-0208-098	未立项	B4	2033年

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
130	0208-114B4 商业服务业设施用地	DX-0208-114	未立项	B4	2033年
131	0208-075B4 商业服务业设施用地	DX-0208-075	未立项	B4	2033年
132	0208-051B4 商业服务业设施用地	DX-0208-051	未立项	B4	2034年
133	0208-023F1 一类多功能用地	DX-0208-023	未立项	F1	2032年
134	0106-036B4 商业服务业设施用地	DX-0106-036	未立项	B4	2031年
135	0106-038B4 商业服务业设施用地	DX-0106-038	未立项	B4	2031年
136	0106-031F3 其他多功能用地	DX-0106-031	未立项	F3	2033年
137	0106-025B4 商业服务业设施用地	DX-0106-025	未立项	B4	2031年
138	0106-013B4 商业服务业设施用地	DX-0106-013	未立项	B4	2031年
139	0106-039F3 其他多功能用地	DX-0106-039	未立项	F3	2034年
140	0203-031B4 商业服务业设施用地	DX-0203-031	未立项	B4	2034年
141	0203-004B4 商业服务业设施用地	DX-0203-004	未立项	B4	2034年
142	0203-024F1 一类多功能用地	DX-0203-024	未立项	F1	2033年
143	0203-043B4 商业服务业设施用地	DX-0203-043	未立项	B4	2034年
144	0203-047R2 二类居住用地	DX-0203-047	未立项	R2	2034年
145	0203-052R2 二类居住用地	DX-0203-052	未立项	R2	2033年
146	0203-034F1 一类多功能用地	DX-0203-034	未立项	F1	2033年
147	0203-046F1 一类多功能用地	DX-0203-046	未立项	F1	2033年
148	0107-048W1 物流用地	DX-0107-048	未立项	W1	2034年
149	0107-079W1 物流用地	DX-0107-079	未立项	W1	2034年
150	0107-019B4 商业服务业设施用地	DX-0107-019	未立项	B4	2031年
151	0208-118F1 一类多功能用地	DX-0208-118	未立项	F1	2033年
152	0208-042B4 商业服务业设施用地	DX-0208-042	未立项	B4	2034年
153	0107-086W1 物流用地	DX-0107-086	未立项	W1	2034年
154	0208-065B4 商业服务业设施用地	DX-0208-065	未立项	B4	2034年
155	0203-014B4 商业服务业设施用地	DX-0203-014	未立项	B4	2034年
156	0203-021B4 商业服务业设施用地	DX-0203-021	未立项	B4	2034年
157	0103-073F1 一类多功能用地	DX-0103-073	未立项	F1	2031年
158	0203-010F1 一类多功能用地	DX-0203-010	未立项	F1	2031年
159	0203-016F1 一类多功能用地	DX-0203-016	未立项	F1	2033年
160	0208-038F1 一类多功能用地	DX-0208-038	未立项	F1	2033年
161	0208-046F1 一类多功能用地	DX-0208-046	未立项	F1	2033年
162	0208-020F1 一类多功能用地	DX-0208-020	未立项	F1	2033年
163	0208-127F1 一类多功能用地	DX-0208-127	未立项	F1	2033年
164	0203-053B4 商业服务业设施用地	DX-0203-053	未立项	B4	2034年
165	0203-056R2 二类居住用地	DX-0203-056	未立项	R2	2033年
166	0208-028F3 其他多功能用地	DX-0208-028	未立项	F3	2034年
167	0106-041B4 商业服务业设施用地	DX-0106-041	未立项	B4	2031年
168	0208-012F1 一类多功能用地	DX-0208-012	未立项	F1	2033年
169	0208-073B4 商业服务业设施用地	DX-0208-073	未立项	B4	2034年

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
170	0106-040F3 其他多功能用地	DX-0106-040	未立项	F3	2034年
171	0208-064B4 商业服务业设施用地	DX-0208-064	未立项	B4	2034年
172	0106-024B4 商业服务业设施用地	DX-0106-024	未立项	B4	2031年
173	0208-095B4 商业服务业设施用地	DX-0208-095	未立项	B4	2034年
174	0208-067F3 其他多功能用地	DX-0208-067	未立项	F3	2034年
175	0107-011B4 商业服务业设施用地	DX-0107-011	未立项	B4	2031年
176	0107-040W1 物流用地	DX-0107-040	未立项	W1	2033年
177	0203-048R2 二类居住用地	DX-0203-048	未立项	R2	2033年
178	0208-063B4 商业服务业设施用地	DX-0208-063	未立项	B4	2034年
179	0208-080B4 商业服务业设施用地	DX-0208-080	未立项	B4	2034年
180	0106-044B4 商业服务业设施用地	DX-0106-044	未立项	B4	2032年
181	0106-032F3 其他多功能用地	DX-0106-032	未立项	F3	2034年
182	0107-059W1 物流用地	DX-0107-059	未立项	W1	2034年
183	0107-016W1 物流用地	DX-0107-016	未立项	W1	2034年
184	0208-059R2 二类居住用地	DX-0208-059	未立项	R2	2033年
185	0208-110B4 商业服务业设施用地	DX-0208-110	未立项	B4	2034年
186	0208-122B4 商业服务业设施用地	DX-0208-122	未立项	B4	2034年
187	0208-016F1 一类多功能用地	DX-0208-016	未立项	F1	2033年
188	0208-018F1 一类多功能用地	DX-0208-018	未立项	F1	2033年
189	0105-6025F2 二类多功能用地	DX-0105-6025	未立项	F2	2030年
190	0105-6033F1 一类多功能用地	DX-0105-6033	未立项	F1	2031年
191	0105-6015F2 二类多功能用地	DX-0105-6015	未立项	F2	2030年
192	0105-6020F2 二类多功能用地	DX-0105-6020	未立项	F2	2032年
193	0105-6034F1 一类多功能用地	DX-0105-6034	未立项	F1	2031年
194	0105-6016F2 二类多功能用地	DX-0105-6016	未立项	F2	2032年
195	0206-0001F3 其他多功能用地	DX-0206-0001	未立项	F3	2034年
196	0206-0006R2 二类居住用地	DX-0206-0006	未立项	R2	2033年
197	0206-0007B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0007	未立项	B4	2034年
198	0206-0009B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0009	未立项	B4	2034年
199	0206-0011R2 二类居住用地	DX-0206-0011	未立项	R2	2034年
200	0206-0012R2 二类居住用地	DX-0206-0012	未立项	R2	2034年
201	0206-0013F2 二类多功能用地	DX-0206-0013	未立项	F2	2034年
202	0206-0017F3 其他多功能用地	DX-0206-0017	未立项	F3	2034年
203	0206-0022R2 二类居住用地	DX-0206-0022	未立项	R2	2034年
204	0206-0025B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0025	未立项	B4	2034年
205	0206-0030F3 其他多功能用地	DX-0206-0030	未立项	F3	2034年
206	0206-0031F3 其他多功能用地	DX-0206-0031	未立项	F3	2034年
207	0206-0027R2 二类居住用地	DX-0206-0027	未立项	R2	2034年
208	0206-0048R2 二类居住用地	DX-0206-0048	未立项	R2	2034年
209	0206-0036F3 其他多功能用地	DX-0206-0036	未立项	F3	2032年

序号	地块名称	土地编码	状态	地块性质	上市年度
210	0206-0040F3 其他多功能用地	DX-0206-0040	未立项	F3	2032 年
211	0206-0041R2 二类居住用地	DX-0206-0041	未立项	R2	2034 年
212	0206-0044R2 二类居住用地	DX-0206-0044	未立项	R2	2034 年
213	0206-0046B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0046	未立项	B4	2034 年
214	0206-0054F3 其他多功能用地	DX-0206-0054	未立项	F3	2032 年
215	0206-0056R2 二类居住用地	DX-0206-0056	未立项	R2	2034 年
216	0206-0062R2 二类居住用地	DX-0206-0062	未立项	R2	2034 年
217	0206-0064B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0064	未立项	B4	2034 年
218	0206-0078B4 商业服务业设施用地	DX-0206-0078	未立项	B4	2034 年
219	0206-0105M1 工业用地	DX-0206-0105	未立项	M1	2034 年
220	0206-0116M1 工业用地	DX-0206-0116	未立项	M1	2034 年
221	0206-0111M1 工业用地	DX-0206-0111	未立项	M1	2034 年
222	16-0103-0244R2 二类居住用地	DX-0103-0244	未立项	R2	2031 年
223	16-0103-0245R2 二类居住用地	DX-0103-0245	未立项	R2	2031 年
224	16-0103-0254R2 二类居住用地	DX-0103-0254	未立项	R2	2032 年
225	16-0103-0247R2 二类居住用地	DX-0103-0247	未立项	R2	2033 年
226	16-0103-0252R2 二类居住用地	DX-0103-0252	未立项	R2	2033 年
227	16-0103-0216R2 二类居住用地	DX-0103-0216	未立项	R2	2033 年
228	16-0103-0213B4 商业服务业设施用地	DX-0103-0213	未立项	B4	2032 年
229	16-0103-0217R2 二类居住用地	DX-0103-0217	未立项	R2	2032 年
230	16-0103-0236R2 二类居住用地	DX-0103-0236	未立项	R2	2034 年
231	16-0103-0227R2 二类居住用地	DX-0103-0227	未立项	R2	2034 年
232	16-0103-0257R2 二类居住用地	DX-0103-0257	未立项	R2	2034 年
233	0203-005R2 二类居住用地	DX-0203-005	未立项	R2	2034 年
234	0203-042R2 二类居住用地	DX-0203-042	未立项	R2	2034 年
235	0203-051R2 二类居住用地	DX-0203-051	未立项	R2	2034 年
236	0203-007F1 一类多功能用地	DX-0203-007	未立项	F1	2031 年
237	0203-001F1 一类多功能用地	DX-0203-001	未立项	F1	2031 年
238	0203-045R2 二类居住用地	DX-0203-045	未立项	R2	2034 年
239	0203-050R2 二类居住用地	DX-0203-050	未立项	R2	2034 年
240	0203-025R2 二类居住用地	DX-0203-025	未立项	R2	2034 年
241	0203-029R2 二类居住用地	DX-0203-029	未立项	R2	2034 年
242	0203-002F1 一类多功能用地	DX-0203-002	未立项	F1	2033 年
243	0203-003F1 一类多功能用地	DX-0203-003	未立项	F1	2033 年
244	0203-015R2 二类居住用地	DX-0203-015	未立项	R2	2034 年

4. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，本项目土地按年度出让收入如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米　单价：万元

序号	计划供地时间	F1用地建筑规模		F3用地建筑规模		B4商业用地建筑规模		R2居住用地建筑规模	
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	面积	单价
1	2021年								
2	2022年			13.02	1.01				
3	2023年	8.15	1.17						
4	2024年			4.82	0.6				
5	2025年								
6	2026年			2.64	0.55				
7	2027年					1.68	0.77		
8	2028年	6.41	1.52	4.51	0.76	7.46	0.81	4.12	2
9	2029年	6.89	1.6	4.29	0.79	6.17	0.85	3.49	2.09
10	2030年	28.66	1.76	17.15	0.87	33.63	0.93	11.41	2.3
11	2031年	68.36	1.85	35.72	0.92	45.86	0.98	10.44	2.42
12	2032年	94.54	1.94	34.29	0.96	56.58	1.03	11.13	2.54
13	2033年	107.91	2.04	36.58	1.01	69.61	1.08	19.35	2.67
14	2034年	120.03	2.14	54.44	1.06	96.44	1.14	25.61	2.80
15	**合计**	**440.95**		**207.46**		**317.43**		**85.55**	

（续）

序号	计划供地时间	W1物流用地规模		M1工业用地规模		其他用地规模		收入合计（万元）
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2021年	55.52	0.11	13.29	0.13	0.36	0.02	76,526
2	2022年	19.09	0.09			9.7	0.34	181,803
3	2023年			18.91	0.14	0.56	1.13	127,851
4	2024年	18.9	0.19			9.26	0.31	92,029
5	2025年					10.71	0.05	5,660
6	2026年							14,549
7	2027年	8.25	0.2			5.98	0.45	54,700
8	2028年	4.41	0.21	3.08	0.21			290,263
9	2029年	8.22	0.22	11.7	0.22			313,341
10	2030年	5.34	0.24					1,241,626
11	2031年	23.43	0.25					2,353,935
12	2032年	13.64	0.26	11.09	0.26			3,093,034
13	2033年			7.39	0.28			3,859,947
14	2034年			9.43	0.29			4,989,549

序号	计划供地时间	W1物流用地规模		M1工业用地规模		其他用地规模		收入合计（万元）
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	
15	合计	156.8		74.89		36.57		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）管廊收入

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及合理回报，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：

序号	年度	管廊长度（公里）	管廊收入（万元）
1	2021年	9.32	6,685
2	2022年	28.248	
3	2023年	31.948	
4	2024年	37.498	
5	2025年	46.748	3,418
6	2026年	46.748	3,418
7	2027年	46.748	3,418
8	2028年	46.748	3,418
9	2029年	46.748	3,418
10	2030年	46.748	3,418
11	2031年	46.748	3,418
12	2032年	46.748	3,418
13	2033年	46.748	3,418
14	2034年	46.748	3,418
15	2035年	46.748	3,418
16	2036年	46.748	3,418
17	2037年	46.748	3,418
18	2038年	46.748	3,418
19	**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：

序号	年度	管廊长度（公里）	管廊维护费收入（万元）
1	2021年	9.32	37
2	2022年	28.248	
3	2023年	31.948	
4	2024年	37.498	
5	2025年	46.748	42
6	2026年	46.748	42
7	2027年	46.748	42
8	2028年	46.748	42
9	2029年	46.748	42
10	2030年	46.748	42
11	2031年	46.748	42
12	2032年	46.748	42
13	2033年	46.748	42
14	2034年	46.748	42
15	2035年	46.748	42
16	2036年	46.748	42
17	2037年	46.748	42
18	2038年	46.748	42
19	**合计**		**625**

项目单位预测管廊收入情况如下表所示：

序号	年度	入廊费收入（万元）	维护费收入（万元）	小计（万元）
1	2021年	6,685	37	6,722
2	2022年			
3	2023年			
4	2024年			
5	2025年	3,418	42	3,460
6	2026年	3,418	42	3,460
7	2027年	3,418	42	3,460
8	2028年	3,418	42	3,460
9	2029年	3,418	42	3,460
10	2030年	3,418	42	3,460
11	2031年	3,418	42	3,460
12	2032年	3,418	42	3,460
13	2033年	3,418	42	3,460
14	2034年	3,418	42	3,460

序号	年度	入廊费收入（万元）	维护费收入（万元）	小计（万元）
15	2035年	3,418	42	3,460
16	2036年	3,418	42	3,460
17	2037年	3,418	42	3,460
18	2038年	3,418	42	3,460
19	**合计**	**54,537**	**625**	**55,162**

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区管廊收入。预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入（万元）	管廊收入（万元）	合计（万元）
1	2021年	76,526	6,722	83,248
2	2022年	181,803		181,803
3	2023年	127,851		127,851
4	2024年	92,029		92,029
5	2025年	5,660	3,460	9,120
6	2026年	14,549	3,460	18,009
7	2027年	54,700	3,460	58,160
8	2028年	290,263	3,460	293,723
9	2029年	313,341	3,460	316,801
10	2030年	1,241,626	3,460	1,245,086
11	2031年	2,353,935	3,460	2,357,395
12	2032年	3,093,034	3,460	3,096,494
13	2033年	3,859,947	3,460	3,863,407
14	2034年	4,989,549	3,460	4,993,009
15	2035年		3,460	3,460
16	2036年		3,460	3,460
17	2037年		3,460	3,460
18	2038年		3,460	3,460
19	**合计**	**16,694,813**	**55,162**	**16,749,975**

（二）预期成本测算

1.土地出让成本

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

（1）农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《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：

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	**16,694,813**
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	**3,572,995**
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
三、土地出让净收入（3=1-2）	**13,121,818**

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：

序号	年度	土地出让收入（万元）	征地相关支出（万元）	计提政策性资金（万元）
1	2021年	76,526	129,478	9,948
2	2022年	181,803	515,376	23,634
3	2023年	127,851	1,061,194	16,621
4	2024年	92,029	844,044	11,964
5	2025年	5,660	773,115	736
6	2026年	14,549	1,346,940	1,891
7	2027年	54,700	1,461,197	7,111

序号	年度	土地出让收入（万元）	征地相关支出（万元）	计提政策性资金（万元）
8	2028年	290,263	1,199,298	37,734
9	2029年	313,341	1,218,476	40,734
10	2030年	1,241,626	907,667	161,411
11	2031年	2,353,935	1,155,056	306,012
12	2032年	3,093,034	911,523	402,095
13	2033年	3,859,947	802,238	501,793
14	2034年	4,989,549	1,252,167	2,051,311
15	**合计**	**16,694,813**	**13,577,769**	**3,572,995**

2.管廊成本

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等。债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	日常维护费用（万元）	成本合计（万元）
1	2021年	1,356	1,356
2	2022年		
3	2023年		
4	2024年		
5	2025年	1,278	1,278
6	2026年	4,000	4,000
7	2027年	4,000	4,000
8	2028年	4,000	4,000
9	2029年	4,000	4,000
10	2030年	4,000	4,000
11	2031年	4,000	4,000
12	2032年	4,000	4,000
13	2033年	4,000	4,000
14	2034年	4,000	4,000
15	2035年	4,000	4,000
16	2036年	4,000	4,000
17	2037年	4,000	4,000
18	2038年	4,000	4,000
19	**合计**	**54,634**	**54,634**

注1：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，因折旧费用不影响现金流情况，此项目未考虑折旧费用。

3.成本合计

序号	运营年度	土地成本（万元）	管廊成本（万元）	成本合计（万元）
1	2021年	9,948	1,356	11,304
2	2022年	23,634		23,634
3	2023年	16,621		16,621
4	2024年	11,964		11,964
5	2025年	736	1,278	2,014
6	2026年	1,891	4,000	5,891
7	2027年	7,111	4,000	11,111
8	2028年	37,734	4,000	41,734
9	2029年	40,734	4,000	44,734
10	2030年	161,411	4,000	165,411
11	2031年	306,012	4,000	310,012
12	2032年	402,095	4,000	406,095
13	2033年	501,793	4,000	505,793
14	2034年	2,051,311	4,000	2,055,311
15	2035年		4,000	4,000
16	2036年		4,000	4,000
17	2037年		4,000	4,000
18	2038年		4,000	4,000
19	**合计**	**3,572,995**	**54,634**	**3,627,629**

（三）收益情况

1.土地出让收益

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，计算出土地出让收入，扣除政策性基金后，本项目各年土地出让净收益总体预测情况如下：

序号	运营年度	土地出让收入（万元）	土地出让成本（万元）	土地出让收益（万元）
1	2021年	76,526	9,948	66,578
2	2022年	181,803	23,634	158,169
3	2023年	127,851	16,621	111,230
4	2024年	92,029	11,964	80,065

序号	运营年度	土地出让收入（万元）	土地出让成本（万元）	土地出让收益（万元）
5	2025年	5,660	736	4,924
6	2026年	14,549	1,891	12,658
7	2027年	54,700	7,111	47,589
8	2028年	290,263	37,734	252,529
9	2029年	313,341	40,734	272,607
10	2030年	1,241,626	161,411	1,080,215
11	2031年	2,353,935	306,012	2,047,923
12	2032年	3,093,034	402,095	2,690,939
13	2033年	3,859,947	501,793	3,358,154
14	2034年	4,989,549	2,051,311	2,938,238
15	**合计**	**16,694,813**	**3,572,995**	**13,121,818**

2.管廊运营收益

项目各年管廊运营净收益总体预测情况如下:

序号	运营年度	管廊收入（万元）	管廊成本（万元）	管廊收益(万元)
1	2021年	6,722	1,356	5,366
2	2022年			
3	2023年			
4	2024年			
5	2025年	3,460	1,278	2,182
6	2026年	3,460	4,000	-540
7	2027年	3,460	4,000	-540
8	2028年	3,460	4,000	-540
9	2029年	3,460	4,000	-540
10	2030年	3,460	4,000	-540
11	2031年	3,460	4,000	-540
12	2032年	3,460	4,000	-540
13	2033年	3,460	4,000	-540
14	2034年	3,460	4,000	-540
15	2035年	3,460	4,000	-540
16	2036年	3,460	4,000	-540
17	2037年	3,460	4,000	-540
18	2038年	3,460	4,000	-540
18	**合计**	**55,162**	**54,634**	**528**

3.项目收益情况

序号	运营年度	土地出让收益（万元）	管廊收益（万元）	合计（万元）
1	2021年	66,578	5,366	71,944
2	2022年	158,169		158,169
3	2023年	111,230		111,230
4	2024年	80,065		80,065
5	2025年	4,924	2,182	7,106

序号	运营年度	土地出让收益（万元）	管廊收益（万元）	合计（万元）
6	2026年	12,658	-540	12,118
7	2027年	47,589	-540	47,049
8	2028年	252,529	-540	251,989
9	2029年	272,607	-540	272,067
10	2030年	1,080,215	-540	1,079,675
11	2031年	2,047,923	-540	2,047,383
12	2032年	2,690,939	-540	2,690,399
13	2033年	3,358,154	-540	3,357,614
14	2034年	2,938,238	-540	2,937,698
15	2035年		-540	-540
16	2036年		-540	-540
17	2037年		-540	-540
18	2038年		-540	-540
18	**合计**	**13,121,818**	**528**	**13,122,346**

（四）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为13,122,346万元，项目采用滚动开发模式，预计土地出让净收入5,080,809万元继续用于项目投资，项目净现金流入8,041,537万元，需支付的项目债券本金及利息和为6,296,020万元，本息保障倍数为1.28倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

（五）现金流量表

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营收益为13,122,346万元，截至2038年，项目仍旧留存资金473,308万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局统筹安排。具体资金测算详见下表：

现金流量表

单位：万元

年份/项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金		83,248	181,803	127,851	92,029	9,120	18,009
2.经营活动支付的现金		11,304	23,634	16,621	11,964	2,014	5,891
3.经营活动产生的现金流小计		**71,944**	**158,169**	**111,230**	**80,065**	**7,106**	**12,118**
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	2,477,800	475,600	1,508,600	841,800	202,700	106,700	300,000
2.投资活动产生的现金流小计	**2,477,800**	**475,600**	**1,508,600**	**841,800**	**202,700**	**106,700**	**300,000**
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排	1,788,580					107,156	111,505
2.债券融资款	700,000	450,000	1,416,000	812,000	242,700	103,700	400,000
3.偿还债券本金							
4.支付债券利息	10,780	28,240	55,310	89,174	103,715	107,084	111,242
5.融资活动产生的现金流合计	**2,477,800**	**421,760**	**1,360,690**	**722,826**	**138,985**	**103,772**	**400,263**
四、现金流总计							
1.期初现金			18,104	28,363	20,619	36,969	41,147
2.期内现金变动		18,104	10,259	-7,744	16,350	4,178	112,381
3.期末现金		**18,104**	**28,363**	**20,619**	**36,969**	**41,147**	**153,528**

（续）

年份/项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	58,160	293,723	316,801	1,245,086	2,357,395	3,096,494	3,863,407
2.经营活动支付的现金	11,111	41,734	44,734	165,411	310,012	406,095	505,793
3.经营活动产生的现金流小计	**47,049**	**251,989**	**272,067**	**1,079,675**	**2,047,383**	**2,690,399**	**3,357,614**
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	972,600	230,000	200,000	388,920	1,509,100	1,141,100	2,139,680
2.投资活动产生的现金流小计	**972,600**	**230,000**	**200,000**	**388,920**	**1,509,100**	**1,141,100**	**2,139,680**
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排		134,855	134,855				
2.债券融资款	587,000	288,600					
3.偿还债券本金		46200	116,000	805,900	450,000	1,300,000	812,000
4.支付债券利息	121,246	129,473	131,482	117,354	98,134	71,064	40,541

年份/项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
5.融资活动产生的现金流合计	465,754	247,782	-112,627	-923,254	-548,134	-1,371,064	-852,541
四、现金流总计							
1.期初现金	153,528	-306,269	-36,498	-77,058	-309,557	-319,408	-141,173
2.期内现金变动	-459,797	269,771	-40,560	-232,499	-9,851	178,235	365,393
3.期末现金	-306,269	-36,498	-77,058	-309,557	-319,408	-141,173	224,220

（续）

年份/项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金	4,993,009	3,460	3,460	3,460	3,460	16,749,975
2.经营活动支付的现金	2,055,311	4,000	4,000	4,000	4,000	3,627,629
3.经营活动产生的现金流小计	2,937,698	-540	-540	-540	-540	13,122,346
二、投资活动产生的现金流						
1.支付项目建设资金	1,135,369					13,629,969
2.投资活动产生的现金流小计	1,135,369					13,629,969
三、融资活动产生的现金流						
1.财政统筹安排						2,276,951
2.债券融资款						5,000,000
3.偿还债券本金	242,700	82,800	268,800	587,000	288,600	5,000,000
4.支付债券利息	26,000	22,449	19,075	10,944	2,713	1,296,020
5.融资活动产生的现金流合计	-268,700	-105,249	-287,875	-597,944	-291,313	980,931
四、现金流总计						
1.期初现金	224,220	1,757,849	1,652,060	1,363,645	765,161	
2.期内现金变动	1,533,629	-105,789	-288,415	-598,484	-291,853	473,308
3.期末现金	1,757,849	1,652,060	1,363,645	765,161	473,308	473,308

注1：期末现金主要由当年土地出让收入产生，预测时从谨慎角度假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资。

（五）压力测试

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

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。

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

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±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.21，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《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》、《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019—2035年）》、《专项债券项目实施方案》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

1.项目主体风险

（1）风险评估

本项目单位为国有控股公司，在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、

人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

（2）风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2.产业政策风险

（1）风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为园区土地出让和商业配套，受到产业政策影响的风险较小。

（2）风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3.经济周期风险

（1）风险评估

本项目的运营围绕京津冀一体化及北京大兴国际机场，受到经济周期影响并不十分明显。

（2）风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4.项目收益不及预期风险

（1）风险评估

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

（2）风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

5.封闭使用债券资金的风险

（1）风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目，挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

（2）风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

6.债券资金使用不当的风险

（1）风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

（2）风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使

用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过调增发行政府专项债券能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过调增发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

七、其他说明

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

（副　本）(7-1)

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　大华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张艳红

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（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。）

出　资　额　1360 万元

成立日期　2012 年 02 月 09 日

主要经营场所　北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关

2026 年 07 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：梁艳红

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月3日

证书序号：0024792

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

发证机关：北京市财政局

2026 年 8 月 18 日

中华人民共和国财政部制