2025年北京市政府专项债券（三十七期）京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）地方政府专项债券项目实施方案

实施单位：北京兴创投资集团有限公司

项目单位：北京中日国际合作产业园管理委员会

本级行业主管部门：北京大兴经济开发区管理委员会

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

2026年1月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 7 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 9 -
一、编制依据及原则 ..... - 9 -
二、估算范围 ..... - 9 -
三、估算说明 ..... - 10 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 13 -
五、资金筹措 ..... - 14 -
六、组合融资 ..... - 15 -
第三章 项目收入分析 ..... - 17 -
一、项目专项收入分析 ..... - 17 -
二、项目安排财政资金 ..... - 18 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 22 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 23 -
一、运营成本支出 ..... - 23 -
二、税费支出 ..... - 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 28 -

一、项目收益分析 ..... - 28 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 28 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 29 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 30 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 32 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 33 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 33 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 33 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 35 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 36 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 36 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 37 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 40 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 40 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 40 -
第七章 项目风险控制 ..... - 42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 43 -
第八章 还款保障情况 ..... - 45 -
一、还款责任及保障 ..... - 45 -
二、项目资产管理 ..... - 45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 46 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 48 -

第一章　项目概况

京南创芯港工业产业园区前期开发项目总投资585,251万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额527,000万元，已发行350,000万元（其中：2026年发行263,000万元、债券期限2年，2026年8月1日通过2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券资金调增87,000万元至本项目使用、债券期限5年），本次：通过2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券资金调增73,100万元至本项目使用、债券期限3年、在债券存续期内每年支付一次债券利息、到期后一次性还本。2027年计划发行90,521万元、债券期限3年，2028年计划发行13,379万元、债券期限3年，在债券存续期内每年支付一次债券利息、到期后一次性还本。

关于调整债券资金额度对应的利息，原则上调整日之前的利息归属原调减项目承担，调整日之后的利息归属调增项目承担，本次假设以2026年11月12日作为利息切割日期，具体切割日期以债券资金用途实际完成调整的日期为准。

一、项目基本信息

项目全称为京南创芯港工业产业园区前期开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码：2026111117011018 24，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码：P26110115-0003。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区大兴新城与亦庄新城之间。

大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，大兴区总面积 1036.33 平方公里，下辖黄村、西红门、旧宫、亦庄、瀛海、青云店等 14 个镇和清源、兴丰等 6 个街道办事处。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。2025 年末，大兴区（含北京经济技术开发区）常住人口 199.8 万人，比上年末增长 0.3 万人。

初步核算，2025 年全年大兴区实现地区生产总值 1349.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.6%。三次产业构成为 1.2：25.4：73.4。

2025 年，大兴区完成一般公共预算收入 111.5 亿元，比上年增长 1.0%。全区一般公共预算支出 312.4 亿元，比上年增长 3.5%。

大兴区 2025 年政府债务余额 1460.13 亿元，其中：一般债务余额 23.01 亿元，专项债务余额 1437.12 亿元。2025 年政府债务限额 1545.87 亿元，其中：一般债务限额 28.16 亿元，专项债务限额 1517.71 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市大兴区发展改革委关于《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目 1 组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2026〕53 号）剩

余组团立项批复等，本项目主要建设规模和内容是：京南创芯港工业产业园区前期开发，依据在编片区规综实施方案备案数据，整体建筑规模共计411.62万平方米，建设内容为M工业用地、绿化用地、S1城市道路用地等。

四、项目投资情况

本项目总投资585,251万元，其中：前期费用8,333万元，占比1.42%；征地补偿费218,383万元，占比37.31%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用26,832万元，占比4.59%；集建地相关成本265,518万元，占比45.37%；市政基础设施建设费用6,579万元，占比1.12%；其他费用1,766万元，占比0.30%；财务费用40,316万元，占比6.89%；利润或管理费14,545万元，占比2.49%；两税两费2,455万元，占比0.42%；审计费524万元，占比0.09%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金58,251万元，占比9.95%；专项债券资金527,000万元，占比90.05%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京中日国际合作产业园管理委员会，项目单位基本信息如下表：

表1-1项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中日国际合作产业园管理委员会
统一社会信用代码	11110224MB1M58888A
地址	北京市大兴区经济开发区广茂大街9号
单位类型	机关单位

北京中日国际合作产业园管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

2026年3月6日，北京大兴经济开发区管理委员会（北京中日国际合作产业园管理委员会）与北京兴创投资集团有限公司签订《京南创芯港工业产业园区前期开发项目委托协议书》，约定北京兴创投资集团有限公司负责工业类前期开发项目的具体实施工作。实施单位基本信息如下表：

表1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京兴创投资集团有限公司		
法定代表人	田永安	成立日期	2000-08-09
注册资本	125600万元	营业期限	2000-08-09至无固定期限
统一社会信用代码	911100007214964562		
经营范围	投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例	北京大兴发展国有资本投资运营集团有限公司 100%		

北京兴创投资集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京大兴经济开发区管理委员会，统一社会信用代码：11110224MB1M58888A。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期24个月，已于2026年3月开始实施，2028年2月完成所有土地前期开发及土地入市工作。

本项目运营期4年，项目进入运营期后，运营工作由实施单位负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：停车、广告的运营管理。

八、项目审批情况

（一）立项审批

本项目为审批制项目。

2026年3月20日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2026〕53号），原则上同意该建设项目。2组团投资额约119721.87万元，3组团投资额约55532.32万元，5组团投资额约163968.08万元，6组团投资额约35623.05万元，8组团投资额约73224.48万元，4组团投资额约59640.91万元、计划于2026年11月底取得立项批复，7组团投资额约2906万元、计划于2027年6月底取得立项批复。

（二）用地审批

2026年5月25日，北京市人民政府《关于大兴区二〇二六年度批次（京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团）建设用地的批复》（京政地字〔2026〕80号）。

（三）规划审批

2026年3月6日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2026〕0010号），原则同意本项目。

2026年9月2日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目2组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2026〕0033号），原则同意本项目。

2026年9月3日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目3组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2026〕0034号），原则同意本项目。

2026年9月2日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目5组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2026〕0035号），原则同意本项目。

2026年9月2日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目6组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2026〕0036号），原则同意本项目。

2026年9月3日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目8组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2026〕0037号），原则同意本项目。

综上，京南创芯港工业产业园区前期开发项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

北京大兴经济开发区管理委员会和北京中日国际合作产业园管理委员会负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。用于配套融资还本付息部分按规定缴入配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

北京市大兴区财政局收到北京大兴经济开发区管理委员会上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入市级国库。按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，北京中日国际合作产业园管理委员会负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京大兴经济开发区管理委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的

担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据北京市大兴区发展和改革委员会《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.北京市规划自然资源委大兴分局《关于京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自[大]初审函〔2026〕0010号）；

2.《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）；

3.《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市政府148号令）；

4.项目地块勘测测绘成果、地上物评估报告及征地拆迁补偿测算资料；

5.北京市人民政府《关于大兴区二0二六年度批次(京南创芯港工业产业园区前期开发项目1组团)建设用地的批复》（京政地字〔2026〕80号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从项目启动至土地入市，完成项目结算，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括前期费用、征地补偿费、房屋征收与拆迁补偿费、市政道路及管线建设、财务费用、管理费用、两税两费、审计费、其他费用等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于:

（一）前期费用

主要包括：编制项目建议书费、编制土地前期开发实施方案费、勘测设计费、编制市政规划方案费、交评编制费和文物考古费等。

1.实施方案编制费依据合同付款凭证，按照北京市物价局、北京市计划委员会京价（房）字〔1999〕487号文《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》的规定确认。

2.项目申请报告编制费按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格〔1999〕1283号确认。

3.测绘费总费用依据合同、发票、付款凭证，国家规定的现行收费标准《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）、财政部、国家测绘局关于印发《测绘生产成本费用定额》及有关细则的通知（财建〔2009〕17号）确认。

4.编制地质灾害评估费依据合同发票、付款凭证、《地质灾害危险性评估收费管理办法》（发改办〔2006〕745号）及市场行情估算。

5.编制交通影响评估费依据合同，发票，付款凭证、《城市规划设计计费指导意见》(2017修订稿)及市场行情估算。

6.编制环境影响评价费依据合同、发票、付款凭证、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）确认。

7.地震安全性评价费用依据实际情况进行地震安全性

评价。

8.考古勘探及发掘费实际发生依据合同发票、付款凭证确认。按照《考古勘探合同》、《考古调查、勘探、发掘、经费预算定额管理办法》。

9.涉水事项论证费用(水影响评价)根据京国土储〔2016〕264号文中第二条，预估涉水事项论证报告费用。

（二）征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费依据《中华人民共和国土地管理办法》、《北京市建设征地补偿安置办法》、北京市人民政府关于重新公布《北京市征收农用地区片综合地价标准》的通知、《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》、《中华人民共和国耕地占用税法》、《北京市耕地开垦费征收管理办法》、《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》、《关于印发〈大兴区补充耕地指标交易实施细则（试行）〉的通知》等对征地面积、征地标准以及征地补偿相关税费确认。

（三）收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第87号、《北京市物价局、北京市财政局关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费收费标准的复函》、《北京市物价局，北京

市房屋土地管理局关于房地产中介服务收费的通知》、《测绘工程产品价格》、《拆迁补偿安置方案》、《拆迁评估报告》、《拆迁安置补偿协议书》及支付凭证等相关资料确认。

（四）市政基础设施建设费用

市政基础设施建设费用依据建设工程造价咨询合同、北京市建筑工程施工合同、委托代理合同以及付款凭证等相关资料确认。

（五）其他费用

其他费用实际发生按照合同、付款凭证、付款申请、审计意见等相关资料确认及《建设工程工程量清单计价规范》、《北京市建设工程计价依据-预算定额》及有关文件规定。

（六）财务费用

财务费用根据借款协议、委托贷款协议、银行付款凭证等相关资料审核确定。

（七）利润或管理费

以直接成本为基数，按3%费率计算管理费。

（八）两税两费

两税两费按照项目成本中扣除符合代收转付行为的征地、拆迁（含不可预见费）、利润后的余额，按照建筑服务简易征收3%计取增值税。附加税费中城建税=增值税额*0.05，教育费附加=增值税额*0.03，地方教育费附加=增值税额*0.02。

（九）审计费

根据《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号），本项目审计费计费基数按不高于总成本的1-5项，计费标准按不高于依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）中投资评审付费额的确定原则进行计取；从审计机构库中选取的，审计服务费按照相应审计机构库的规定计取。

（十）利息

2026年8月1日通过2025年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目专项债券资金调增87,000万元至本项目使用、债券期限5年、债券利率1.70%;

2026年北京市政府专项债券（二十二期）发行263,000万元、债券期限2年，债券利率1.27%;

本次拟通过2025年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目专项债券资金调增73,100万元至本项目使用、债券期限3年、债券利率1.53%;

2027年计划发行债券90,521万元、债券期限3年，2028年计划发行债券13,379万元、债券期限3年，专项债券暂按1.49%（以中国债券信息网2026年11月3日，3年期中国国债五日均线值1.2445%为基础，上浮25BP）作为假设依据。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资585,251万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	8,333	1.42%
2	征地补偿费	218,383	37.31%
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	26,832	4.59%
4	集建地相关成本	265,518	45.37%
5	市政基础设施建设费用	6,579	1.12%
6	其他费用	1,766	0.30%
小计		527,411	90.11%
7	财务费用	40,316	6.89%
8	利润或管理费	14,545	2.49%
9	两税两费	2,455	0.42%
10	审计费	524	0.09%
项目总投资合计		585,251	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算585,251万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金58,251万元，占比9.95%；专项债券资金527,000万元，90.05%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、用作项目资本金的专项债券资金二者合计117,051万元，占比20.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

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	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	-	-	58,251	58,251	9.95%
专项债券	423,100	90,521	13,379	527,000	90.05%
其中：用作项目资本金	58,800	-	-	58,800	10.05%
合计	423,100	90,521	71,630	585,251	100.00%
分年度占比	72.29%	15.47%	12.24%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：满足国发〔2019〕26号资本金比例管控要求，资本金含财政配套资金及合规用作资本金的专项债券资金，将按照建设进度分年度足额落实。剩余建设资金通过发行专项债券筹措，偿债资金依托项目未来经营性收益保障，资金筹措时序匹配工程建设节奏，筹资方案稳妥可行。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资527,000万元。其中：专项债券资金527,000万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模

本项目计划申请专项债券527,000万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

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	2026 年	87,000	5 年	每年支付一次	到期后

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
					一次性还本
2		263,000	2 年	每年支付一次	到期后 一次性还本
3		73,100	3 年	每年支付一次	到期后 一次性还本
4	2027 年	90,521	3 年	每年支付一次	到期后 一次性还本
5	2028 年	13,379	3 年	每年支付一次	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，全部投向于工程费用、工程建设其他费用等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：土地征收、地上物腾退补偿、场地平整、园区配套工程。截至 2026 年 11 月，本项目已发行专项债券 350,000 万元。

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504万元，包括：停车费收入273万元，广告费收入230万元。

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	停车费收入	273
2	广告费收入	230
合计		504

（一）停车费收入分析

本项目在建期间能够提供约260个停车位，收费标准参考大兴区工业园区路边停车水平：

临时停车8:00-20:00　2元/小时（单日封顶15元）；

20:00-次日8:00　10元/次；

企业员工包月300元/月·位，外部车辆包月450元/月·位。

保守考虑使用率60%，长期包月占比70%，临时停车占比30%。

经测算：

长期包月年收入为：260个×60%×70%×300元/月×12月=39.31万元；

临时停车年收入为：260 个 × 60% × 30% × [（12 小时 × 2 元/小时 × 365 天 × 50%）+（10 元/次 × 365 天 × 50%）]=29.04 万元。

（二）广告费收入分析

本项目广告收入以京台高速沿线大型单立柱广告为主，结合项目沿线可用空间，预计 8 个单立柱广告位，参考京台高速北京段同类广告位市场价（工业产业园区周边、非核心枢纽段），单立柱广告年租金 12-15 万元/个，保守考虑取 12 万元/年/个，出租率按 60%测算，广告费年收入为：8 个 × 12 万元/个 × 60%=57.6 万元。

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：

表 3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	停车费收入	68	68	68	68	273
2	广告费收入	58	58	58	58	230
合计		126	126	126	126	504

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 515,254 万元，包括：土地出让收入 515,254 万元。具体测算过程：

本项目总占地面积约248.58公顷，其中可用于出让的土地面积为248.58公顷（3728.65亩），采用已报市政府的初步评估出让价129万元/亩—139万元/亩的土地市场价格进行测算，本项目分年度土地出让收入如下表：

表3-3项目分年度土地出让收入表

单位：万元

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入				
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1组团	收入定价（万元/亩）	129				
	可出让经营性用地面积（亩）	302.74				
	收入小计（万元）	39,054				
2组团	收入定价（万元/亩）	139				
	可出让经营性用地面积（亩）	675.26				
	收入小计（万元）	93,861				
3组团	收入定价（万元/亩）					139
	可出让经营性用地面积（亩）					362.27
	收入小计（万元）					50,356
4组团	收入定价（万元/亩）		139			
	可出让经营性用地面积（亩）		476.96			

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	收入小计（万元）		66,298			
5 组团	收入定价（万元/亩）		139			
	可出让经营性用地面积（亩）		651.29			
	收入小计（万元）		90,529			
6、7 组团	收入定价（万元/亩）			139		
	可出让经营性用地面积（亩）			704.09		
	收入小计（万元）			97,869		
8 组团	收入定价（万元/亩）				139	
	可出让经营性用地面积（亩）				556.03	
	收入小计（万元）				77,288	
合计	515,254	132,915	156,827	97,869	77,288	50,356

（二）其他财政资金

为确保专项债券按时足额还本付息，拟于2031年调度北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区一级开发项目土地出让收入230,000万元。

其中：DX09-0101-0025、0026、0088地块用地面积分别是3.55万平方米、2.77万平方米、1.64万平方米，上市可出让建筑规模共计19.085万平方米，规划用地性质为R2二类居住用地，预计上市时间为2029年、2030年、2031年。参考大兴区榆垡镇中心区DX09-0102-0027、0044地块R2二类居住用地，规划建筑面积96815.014平方米，2021年5月成交价145800万元，楼面单价1.5060万元/平方米。预计平衡地块成交总价为287,413万元。计提上缴市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、国有土地收益基金等后，预计230,000万元用于平衡本项目。

调入区域平衡地块出让净收益仅专项用于覆盖本项目专项债券本息，严格执行政府性基金分账管理，不挪作其他项目开支。

表3-4项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入			
		2026年	2027年	2028年	2029年
1	对应的政府性基金收入	132,915	156,827	97,869	77,288
1.1	土地出让收入	132,915	156,827	97,869	77,288
2	其他财政资金				

合计		132,915	156,827	97,869	77,288
序号	收入类型	分年收入			
		2030年	2031年	2032年	合计
1	对应的政府性基金收入	50,356			515,254
1.1	土地出让收入	50,356			515,254
2	其他财政资金		230,000		230,000
合计		50,356	230,000		745,254

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：

表 3-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入			
		2026年	2027年	2028年	2029年
1	专项收入				126
2	对应的政府性基金收入	132,915	156,827	97,869	77,288
3	其他财政资金				
合计		132,915	156,827	97,869	77,414
序号	收入类别	分年收入			
		2030年	2031年	2032年	合计
1	专项收入	126	126	126	504
2	对应的政府性基金收入	50,356			515,254
3	其他财政资金		230,000		230,000
合计		50,481	230,126	126	745,758

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 41,539 万元，包括：运营成本支出 41,459 万元，税费支出 80 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 41,459 万元，包括：人员工资福利成本 216 万元，动力材料成本 6 万元，管理维护成本 17 万元，市级分成和相关政策计提 41,220 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	人员工资福利成本	216
2	动力材料成本	6
3	管理维护成本	17
4	市级分成和相关政策计提	41,220
合计		41,459

（一）人员工资福利成本分析

本项目停车服务人员设计定员为 4 人，参考北京市 2024 城镇单位就业人员年平均工资情况：“社会生产服务和生活服务人员 77584 元”，结合大兴区基层岗位薪酬水平，叠加社保、公积金等法定福利后，修正为 8.5 万元/年测算。

广告运营人员设计定员为 2 人，参考北京市 2024 城镇单位就业人员年平均工资情况：“城镇非私营单位文化、体育和娱乐业年平均工资为 126040 元，城镇私营单位该行业

年平均工资为61669元”，结合大兴区市场实际情况，取中间值10万元/年作为行业人均工资测算。

（二）动力材料成本分析

满负荷运转时，本项目年用总电量约26000度，参考“国网北京市电力公司2025年11月代理购电工商业电价表”中，1-10千伏单一制工商业用户非分时电价为0.82905元/千瓦时，约为0.83元/度，年均支出2.16万元；年总用水量约200吨，大兴地区自来水供水基础价格为9.0元/吨、非居民污水处理费标准为3.0元/吨，年均支出0.24万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率60%计算。

（三）管理维护成本分析

管理及其他费用包括停车系统运维费、物价备案手续费、办公杂费等，管理及其他费用按人员工资及福利费的8%计提。

（四）市级分成和相关政策计提分析

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）：根据本市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持，供地区位外扩及区域开发潜力等因素，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，市级分享比例为 8%。

由于土地开发收入由市、区两级进行分配，涉及的农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等专项暂不计提资金，由财政统一计提基金。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表:

表 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	分年运营成本			
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	人员工资福利成本				54
2	动力材料成本				1
3	管理维护成本				4
4	市级分成和相关政策计提	10,633	12,546	7,829	6,183
合计		10,633	12,546	7,829	6,243
序号	成本类型	分年运营成本			
		2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	人员工资福利成本	54	54	54	216
2	动力材料成本	1	1	1	6
3	管理维护成本	4	4	4	17
4	市级分成和相关政策计提	4,028			41,220
合计		4,088	60	60	41,459

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税税率为 6%、9%、13%；

2. 城市维护建设税税率为 7%；

3. 教育费附加费率为 3%；

4. 地方教育附加费率为 2%；

5. 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	增值税	7.16	7.16	7.16	7.16	28.64
1.1	销项税	7.56	7.56	7.56	7.56	30.24
1.2	进项税	0.4	0.4	0.4	0.4	1.6
2	城市维护建设税	0.5	0.5	0.5	0.5	2
3	教育费附加	0.21	0.21	0.21	0.21	0.84
4	地方教育附加	0.14	0.14	0.14	0.14	0.56
5	所得税	12	12	12	12	48
合计		20	20	20	20	80

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出			
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	运营成本	10,633	12,546	7,829	6,243
2	税费支出				20
合计		10,633	12,546	7,829	6,263
序号	支出类型	分年度运营支出			
		2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	运营成本	4,088	60	60	41,459
2	税费支出	20	20	20	80
合计		4,108	80	80	41,539

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益			
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	132,915	156,827	97,869	77,414
运营支出	10,633	12,546	7,829	6,263
收益	122,281	144,281	90,039	71,151
类别	分年度收益			
	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	50,481	230,126	126	745,757
运营支出	4,108	80	80	41,539
收益	46,373	230,046	46	704,218

二、项目融资还本付息分析

专项债券应付本息。本项目拟使用专项债券 527,000 万元，其中：2026 年已发行 2 年期债券 263,000 万元、债券利率 1.27%，2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目、债券期限 5 年、债券利率 1.70%、于 2026 年 8 月 1 日调增至本项目 87,000 万元、在债券存续期内每年支付一次债券利息、到期后一次性还本。2025 年北京市政府专项债券（三十七期）北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目、债券期限 3 年、债券利率 1.53%、本次拟申请调增至本项目 73,100 万元、在债券存续期内每年支付一次债券利息、到期后一次性还本，

本次计划调整日期暂按2026年11月12日考虑。2027年计划发行90,521万元、债券期限3年,2028年计划发行13,379万元、债券期限3年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，利率暂按1.49%考虑（以中国债券信息网2026年11月3日的3年期国债收益率1.2445%为基础、上浮25bp）。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	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2026年		87,000		423,100	1.70%	752	752
		263,000			1.27%		
		73,100			1.53%		
2027年	423,100	90,521		513,621	1.49%	5,938	5,938
2028年	513,621	13,379	336,100	190,900	1.49%	7,290	343,390
2029年	190,900			190,900		3,032	3,032
2030年	190,900		177,521	13,379		3,032	180,553
2031年	13,379		13,379			200	13,579
合计		527,000	527,000			20,243	547,243

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5-4专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益（含以往年度	专项债券还本付息	年度可否平衡

		到期本金	本期付息	本息合计	
2026 年	122,281		752	752	是
2027 年	144,281		5,938	5,938	是
2028 年	90,039	336,100	7,290	343,390	否
2029 年	71,151		3,032	3,032	是
2030 年	46,373	177,521	3,032	180,553	是
2031 年	230,046	13,379	200	13,579	是
2032 年	46				是
合计	704,218	527,000	20,243	547,243	是
本息覆盖倍数		1.29			

项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

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 1.29 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（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 504 万元、对应的政府性基金收入 515,254 万元、其他财政资金 230,000 万元用于偿还专项债券本息，合计 745,757 万元。

以上内容在专项债券发行资料中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	585,251

（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	58,251
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	58,251
其他财政资金	AE	
（二）地方政府专项债券	I>=AF	527,000
其中：用作项目资本金	AF	58,800
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	585,251
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	571,271
（二）财务费用-专项债券付息	O	13,980
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	745,757
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	745,254
其中：对应的政府性基金收入	AG	515,254
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	230,000
（二）项目专项收入	S	504
（三）其他收入	T>=AK+AL	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	47,803
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	41,459

（二）财务费用-专项债券付息支出	V	6,264
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	80
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	527,000
六、市场化融资还本	F	

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 1.29 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经北京政德会计师事务所（普通合伙）核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）必要性

1.落实国家战略、服务科技自立自强的迫切需要

京南创芯港聚焦集成电路制造环节，承载国家重点产业项目，是落实国家“十五五”规划、服务国家科技自立自强战略的重要载体。

项目定位为“北方智造芯极核”，旨在打造与上海张江科学城遥相呼应、代表国家参与全球集成电路竞争的北方核心极点。张江科学城核心园区约25平方公里，以中芯国际、华虹为制造龙头企业，从企业数量来看，晶圆制造企业对封装测试、材料装备、芯片设计企业的带动能力约为1:5:13:32，即龙头企业带动上下游企业的数量能力为1:50。京南创芯港的规划建设，将有效承接这一产业带动效应，在北方形成集成电路产业新增长极。

2.推动北京高精尖产业集聚、提升产业竞争力的战略选择

项目的建设将完善集成电路“研发—制造—封装—材料”全链条布局。以重大项目为牵引，形成产业集群效应。借鉴台湾发展经验，受益于台积电等晶圆厂的发展，台湾封测企业迅速崛起，以日月光集团为代表，台湾成为全球封测重地，同时带动当地设备厂商发展壮大。人口与就业支撑：初步核算，片区居住人口约2.7万人，就业人口约6.3万人。

3.促进京南地区产业协同、空间重构的现实需要

大兴区具备成片产业空间、交通区位与承载优势，是承接亦庄产业链延伸和功能外溢的关键区域。京南创芯港位于大兴与亦庄交界地带，既承接亦庄产业外溢，又联动南六环产业走廊，推动区域产业空间重构与功能协同。

4.落实大兴区分区规划以及产业发展布局要求

大兴区是承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能的重点地区，项目的建设，将充分发挥大兴作为“一核两翼”桥梁纽带和战略腹地的区位优势，积极融入京津冀“六链五群”产业协同体系。

根据大兴区“6+5+3”产业发展蓝图，片区明确将“打造集成电路产业发展高地”作为核心任务。本项目的建设，正是将这一战略定位从规划蓝图转化为现实图景的关键一步。

5.推动土地集约利用、实现高质量发展的创新探索

坚持“刚弹结合”的用地管控模式，统筹建筑规模指标，优化用地布局、提升土地利用效率，创新管控模式。采用“总量控制、弹性管理”的编制方式；设置基础指标池和弹性指标池；工业用地容积率保持弹性区间，建筑规模总量控制。

（二）公益性

本项目通过征收集体土地、实施房屋拆迁与人员转非安置，完善公共绿地、道路等公共空间，打造集成电路产业承载空间，助力国家科技自立自强与区域协同发展。项目可改善区域环境、完善公共服务、带动就业增收，兼具社会效益与公共属性。

（三）收益性

本项目收益来源为片区自有土地出让收入、调入平衡地块出让收入及少量配套运营收入，收益测算依据区域土地市场评估价，现行土地出让收益计提政策编制，测算逻辑合规。扣除土地开发计提、运营相关成本后净收益充足，全周期可偿债总收益 704,218 万元，对专项债本息覆盖倍数达 1.29，具备足额偿债现金流。分年度供地计划与收入实现时序匹配项目建设及还本付息节奏，收益实现路径清晰，具备稳定、可持续的财务收益支撑。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资合规性

本项目严格遵循国家及北京市相关法律法规开展，依据土地管理法、北京市土地储备开发及棚改成本管理细则等政策文件编制，履行规划初审、多规合一协同审查等程序。投资构成包含前期费用、征地补偿、拆迁补偿、财务费用、管理费、两税两费、审计费等，均符合土地开发类项目成本核算要求，资金使用规范、取费标准有据可依，整体投资合法合规。

（二）项目成熟度

项目已完成多规初审意见、拨地钉桩、立项、征地批复，等前期工作，片区规综定稿上报市政府审批。征收拆迁范围、人员转非数量、投资规模及资金平衡方案均已明确，实施路径清晰。项目用地位于城镇开发边界内，区位、交通、市政条件成熟，开发时序、供地计划、成本管控机制完善，具备

全面启动实施条件，项目成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为地方财政预算资金投入、专项债券资金，筹资结构适配项目公益+准经营属性。筹资规模严格依据项目概算核定，贴合项目实际建设需求，无过度筹资、超额筹资情况。所有筹资行为严格遵循地方政府债务管理、专项债资金管理相关规定，全程规范化审批、合规化筹措，严格落实专项债资金专款专用要求，不存在违规举债、新增隐性债务的情形。

财政投入方式科学合理，以政策性资金为主，精准匹配公益性基建与准经营性业态建设需求。目前项目已纳入地方重点建设项目台账，财政保障机制完善，审批推进有序，各类资金可按照施工进度节点有序到位，能够充分保障项目连续施工、稳步推进。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目通过挂牌方式上市交易，主要为土地出让收入，收入、成本测算根据目前土地市场成交及项目具体情况，预测项目开发完成后市场价格、开发成本。并依据国家各项文件规定计提各项基金资金。收入、成本测算过程科学合理，符合项目实际情况。

五、债券资金需求合理性

本项目债券资金需求测算科学合规、合理可行，完全匹配项目建设实际需求。项目建设期限设置贴合产业园区前期开发项目施工特点，分区域改造、分项实施的建设时序科学

合理，项目核定建设期为24个月，于2026年3月正式开工，预计2028年2月完成竣工验收并投入使用。工期安排符合产业园区前期开发项目的施工规律，无工期虚增、工期不合理压缩等问题。

项目建设内容真实落地，所有建设内容均为产业园区前期开发项目刚需工程，建设内容详实、建设范围清晰、建设标准符合国家及地方行业规范，无虚构建设内容、拔高建设标准、重复建设、超标建设等问题。

结合项目总投资规模、自筹资金配比、建设进度计划及年度筹资计划，专项债券资金测算严格依据项目实际缺口核定，精准匹配工程建设资金需求，筹资额度适度、用途明确、投向合规，债券资金需求真实、合理、必要，完全符合专项债券资金使用管理要求。

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及财政预算资金，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

本项目绩效目标设定科学合理、贴合实际、前瞻性强，完全契合项目立项政策、城市更新规划目标与地方民生发展需求。绩效目标与项目建设内容、建设定位、实施意义高度匹配，无目标偏离、目标虚设等问题。

项目绩效指标体系全面完善，涵盖产出、效益、满意度三大核心维度，各项指标细化、量化、可衡量、可获取、可考核。指标数值设定贴合工程建设行业标准、区域发展实际及同类项目绩效水平，符合客观发展规律，兼具约束性与前瞻性，能够全面、客观反映项目建设成效与实施价值，可有效用于项目全过程绩效管控与考核评价。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，经

充分论证评估，京南创芯港工业产业园区前期开发项目“整体情况评估”得分为95分，“本年度债券需求评估”得分为95分，建议对该项目“予以支持”。

第七章 项目风险控制

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

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

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

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

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

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

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，

确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促其建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，大兴区政府将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京大兴经济开发区管理委员会单位名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债

券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作。在债券存续期间，北京大兴经济开发区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。