附件 11

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）
北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目（调增）
实施方案

项目单位：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司

本级行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：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 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
五、项目单位 ..... - 6 -
六、项目主管部门 ..... - 7 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 7 -
八、项目审批情况 ..... - 8 -
九、项目投后管理 ..... - 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 12 -
一、编制依据及原则 ..... - 12 -
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 -
第三章 项目收入分析 ..... - 18 -
一、项目专项收入分析 ..... - 18 -
二、项目安排财政资金 ..... - 18 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 25 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 26 -
一、教育资金 ..... - 26 -
二、农田水利建设资金 ..... - 27 -
三、国有土地收益基金 ..... - 27 -
四、农业土地开发资金 ..... - 27 -
五、保障性安居工程资金 ..... - 27 -

六、政府土地出让收益 ..... - 28 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 29 -
一、项目收益分析 ..... - 29 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 30 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 32 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 32 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 36 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 .... - 37 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 40 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 41 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 41 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 42 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 42 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 43 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 43 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 43 -
第七章 项目风险控制 ..... - 45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .... - 45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .... - 46 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .... - 46 -
四、敏感性分析 ..... - 47 -
第八章 还款保障情况 ..... - 49 -
一、还款责任及保障 ..... - 49 -
二、项目资产管理 ..... - 49 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 50 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 52 -

第一章　项目概况

北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目总投资4922100万元，其中：计划申请专项债券总额750100万元，已发行664700万元，其中债券期限为7年的350000万元、债券期限为5年的150000万元、155100万元和9600万元。本年计划发行340000万元，本年已发行314700万元，本批次申请调增5000万元，全部用于项目资本金，调减债券为：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，利率1.53%，本批次调减4200万元；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，利率1.53%，本批次调减800万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性偿还本金。

专项债券资金用于建设北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目征拆、市政、项目管理费等工作内容。

一、项目基本信息

项目全称为北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2026111114712000049、2024111117002056 76，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P24110115-0001。

二、项目地点

根据《大兴黄村镇芦城地区及生物医药基地北扩区土地资源整理项目实施方案》《北京大兴新城西片区DX00-0401～0413街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》及《北京大兴区生物医药基地DX00-0501～0510街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》，北京大兴新城芦城地区城中村改造一期项目位于大兴新城西部，永定河东岸，京沪高铁西侧，南五环与南六环之间，属于二道绿隔地区，距中心城区21公里，距临空经济区40公里。四至：北至狼垡城市森林公园，南至新志路，西至永定河绿化带，东至大兴新城东片区。

三、项目建设内容

本项目规划范围内用地面积约278.69公顷，其中，居住用地规模约100.46公顷，商业服务业用地规模约12.61公顷，其他多功能用地规模约9.98公顷，三大设施用地规模约14.70公顷，待研究军事设施用地规模约1.33公顷（以最终批复为准），规划绿地及道路139.61公顷，符合上位规划指标控制要求。

本次规划范围内总建筑规模约269.79万平方米，其中，居住建筑规模约188.1万平方米，商业服务业建筑规模约34.55万平方米，其他多功能用地建筑规模约30.25万平方米，三大设施建筑规模约15.56万平方米，还包括待研究军事设施建筑规模约1.33万平方米（以最终批复为准），符合上位规划指标控制要求。

表 1-1 规划用地指标表

代码	类别名称	地类代码	用地名称	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	建筑高度（米）	备注
R2	二类居住用地	070102	二类城镇住宅用地	100.46	1.6~2.2	188.1	30~45	——
B	商业服务业设施用地	09	商业服务业用地	12.61	2.5~2.8	34.55	60	可按照《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》要求，在供地阶段研究具体功能
F3	其他类多功能用地	——	——	9.98	2.8~3.0	30.25	60	可按照《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》要求，在供地阶段研究具体功能，轨道站点周边局部建筑高度80米
S3、S5	地面公共交通场站用地、加油加气站用地	12	交通运输用地	2.29	0.2~3.2	4.55	12~60	可按照《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》要求，在实施阶段研究具体功能，地面公共交通场站用地与商业服务业设施复合利用，局部建筑

代码	类别名称	地类代码	用地名称	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	建筑高度（米）	备注
								高点80米
A	公共管理与公共服务设施用地	08	公共管理与公共服务用地	9.98	0.6~1.5	8.92	16~36	——
U	供应设施用地	13	公用设施用地	2.43	0.4~1.0	2.09	12~18	——
D1	军事用地	1501	军事设施用地	1.33	1.0	1.33	36	——
G1	公园绿地	1401	公园绿地	70.82	0	0	0	以花园城市设计方案为准
城市道路用地				68.79	——	——	——	——
合计				**278.69**	——	**269.79**	——	——

四、项目投资情况

本项目总投资4922100万元，其中前期费用13816万元，占比0.28%；征地补偿费及相关税费100012万元，占比2.03%；腾退补偿费及相关费用4390279万元，占比89.2%；市政基础设施建设费5394万元，占比0.11%；其他费用3000万元，占比0.06%；财务费用266000万元，占比5.4%；管理费138836万元，

占比 2.82%；审计费 613 万元，占比 0.01%；两税两费 4150 万元，占比 0.08%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	成本项目	投资估算金额	占比	备注
1	前期费用	13,816.00	0.28%	
2	征地补偿费及相关税费	100,012.00	2.03%	
3	腾退补偿费及相关费用	4,390,279.00	89.20%	
4	市政基础设施建设费	5,394.00	0.11%	
5	其他费用	3,000.00	0.06%	
1-5 项小计		**4,512,501.00**		
6	财务费用	266,000.00	5.41%	
7	管理费	138,836.00	2.82%	
8	审计费	613.00	0.01%	
9	两税两费	4,150.00	0.08%	
合计		**4922100**	**100.00%**	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 292000 万元，占比 6%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 750100 万元，占比 15%；专项借款资金 3880000 万元，占比 79%。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。

五、项目单位

项目专项债券申请单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目单位基本信息如下表：

表1-3项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司		
法定代表人	侯志伟	成立日期	1994-06-30
注册资本	77000万人民币	营业期限	2011-03-30至2041-03-29
统一社会信用代码	91110000102845987Y		
注册地址	北京市大兴区黄村镇清源路11号综合办公楼		
经营范围	房地产开发及商品房销售；销售钢材、建筑材料、机械电器设备；家具、炊事饮食机械、日用杂品、五金交电、百货、装饰材料；物业管理（含写字间出租）；承办家具市场。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准项目，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。）		
单位类型	有限责任公司(法人独资)		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京兴展投资控股有限公司持股100%		

北京市大兴城镇建设综合开发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，也符合使用专项债券的项目主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，统一社会信用代码121100007916013 89P。北京市规划和自然资源委员会大兴分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市大兴城镇建设综合开发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市规划和自然资源委员会大兴分局相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，根据经营性土地公开交易的有关规定，北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目改造后用地在完善前期手续办理、土地征收、房屋及地上物腾退、市政基础设施建设等各项工作后，经营性用地进入土地交易市场，采用公开入市交易方式出让国有土地使用权。非经营性用地，符合相关条件的以划拨方式供应。预计改造期为7年，2024年开工，2031年竣工；运营期5年。

本项目改造期7年，运营期5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。包含项目在实施工程的前期、征地、腾退、市政建设等工作。主要包括：

前期工作主要包含组织立项、测绘、地质灾害评估、交通影响评价、环境影响评价、考古勘探及发掘费、涉水事项论证、招投标代理、规划综合实施方案编制、林地可行性研究报告编制及土壤污染调查等。

征地工作主要包含组织土地征收成片开发方案编制、社会稳定风险评估、拟发布征地通知、征求村民意见、地籍调查和地上附着物登记确认、征地公告、征地补偿登记、制定补偿安置方案并公告、根据群众意见修改相关方案并公告、落实征地补偿、安置资金及实施补偿安置方案等。

腾退工作主要包含组织腾退土地入户调查工作、制定补偿安置方案并公告、根据群众意见修改相关方案并公告、落实腾退补偿资金及安置房源、实施腾退等。

市政建设工作主要包含组织市政建设前期手续办理及支路建设工作等。

土地入市工作主要包含组织入市前入市地块验收、成本审计及地块入市工作等。

八、项目审批情况

（一）立项审批

已取得《关于将大兴新城芦城地区(西片区单元)城中村改造项目纳入北京市城中村改造项目库的函》（京兴政函〔2023〕358号）、《北京市大兴区人民政府关于将大兴新城芦城地区(西片区单元)城中村改造一期项目申请纳入2024年城中村改造计划的函》（京兴政函〔2024〕3号）、《关于大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目区级联审有关工作的会议纪要》（京兴政会纪〔2024〕2号）、《关于研究调度城中村改造相关工作的会议纪要》、本项目已取得北京市大兴区发展和改革委员会《关于北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期A组团项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2024〕58号）、《关于北京大兴新城芦城地区(西片区单元)城中村改造一期B组团项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2026〕1号)；2024年7月5日，北京市城乡结合部建设领导小组办公室北京市规划和自然资源委员会《关于报送朝阳区、丰台区、大兴区等9个城中村改造项目实施方案的请示》(京城乡办文〔2024〕24号），获得市领导批示，项目“一拖三”实施方案通过市级联审批复。

（二）用地审批

不涉及。

（三）规划审批

本项目已取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期A组

团项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2024〕0067号）和北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期B组团项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2025〕0057号）。

（四）环评备案

本项目已取得北京市生态环境局关于《北京大兴新城西片区DX00-0401-0413街区控制性详细规划(街区层面)(2020-2035年）环境影响报告书》审查意见的函（京环函〔2021〕355号）。

（五）节能评估

不涉及。

（六）施工许可

不涉及。

（七）公开招投标

不涉及。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由北京市规划和自然资源委员会大兴分局收取，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；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

（三）资产登记管理

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。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省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1.《北京城市总体规划(2015 年-2035 年)》。

2.《大兴分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》。

3.《北京大兴新城西片区 DX00-0401-0413 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》。

4.北京市大兴区人民政府《关于大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目区级联审有关工作的会议纪要》(京兴政会纪〔2024〕2 号)。

5.北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期 A 组团项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2024〕0067 号）。

6.北京市大兴区发展和改革委员会《关于北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期 A 组团项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2024〕58 号）。

7.北京市大兴区发展和改革委员会《关于北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期 B 组团项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2026〕 1 号）

8.北京市城乡结合部建设领导小组办公室、北京市规划和自然资源委员会《关于报送朝阳区、丰台区、大兴区等9个城中村改造项目实施方案的请示》（京城乡办文〔2024〕24号）。

9.北京市城中村改造工作专班会议纪要（第1号）。

10.北京市大兴区人民政府《关于将大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造项目纳入北京市城中村改造项目库的函》（京兴政函〔2023〕358号）。

11.国家、北京市和大兴区其他相关法律、法规、政策等。

12.项目单位提供的其他资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至土地入市，按确定的建设内容所发生的部分费用，包括前期费用、征地补偿费及相关税费、房屋征拆补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、安置房建设费、其他费用、财务费用、管理费、审计费、两税两费。

前期费用包括实施方案编制费、测绘费等；征地补偿费包括土地补偿费、人员安置费等；腾退补偿费包括集体非宅补偿费、腾退补偿相关费用等；市政基础设施建设费包括道路工程建设费、照明工程建设费等；其他费用包括场地看护费、除草费等。

三、估算说明

1.前期费用包括编制项目建议书（代可研报告）、城中村

改造实施方案编制费、测绘费（用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费）等，依据行业标准并结合当期的市场情况进行估算。

2.征地补偿费用包括区片综合地价，社会保障费用以及相关税费等，依据《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市政府令(2004)第148号)《北京市征收农用地区片综合地价标准》(京政发(2021)9号)等文件结合当前的市场情况进行估算。

3.腾退补偿费用包括宅基地补偿费、集体非住宅补偿费、国有非宅补偿费、腾退相关费（包括腾退服务费、腾退评估服务费、拆除及建筑垃圾处理费、腾退测绘费、招标代理费、拆迁管理咨询费）等，依据《大兴新城西片区（芦城地区）集体经营性建设用地拆除腾退项目补偿方案》、《大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目集体土地住宅房屋搬迁补偿安置方案》等并结合当前的市场情况进行估算。

4.市政基础设施建设费依据初步确定的项目范围内支路的长度综合估算，待编制市政综合咨询等专项方案后，以市政综合咨询专项方案测算费用为准。

5.其他费用包括场地看护费、除草费等，依据行业标准并结合当期的市场情况进行估算。

6.财务费用：专项借款按照合同约定利率进行测算；专项债券已经发行的按照实际债券利率进行测算，预计发行的按照中国国债相应发行期限的五日均线值作为假设融资利率计取。

7.管理费的计取基数是上述1至5项成本之和，费率为3%。

8.审计费依据行业标准并结合当期的市场情况进行估算。

9.两税两费依据税法规定进行估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资4922100万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资费用估算明细表

单位：万元

序	项目	成本金额	备注
1	前期费用	13,816	
2	征地补偿费	100,012	
3	房屋征收（拆迁）补偿费	4,390,279	
3.1	宅基地搬迁费	2,840,728	
3.2	集体非宅腾退费	20000	
3.3	国有非宅征收	100157	
3.4	市政、公共设施拆除费	5000	
3.5	其他相关费用	46900	
3.6	安置房款	1377494	
4	市政基础设施建设费	5394	
5	其他费用	3000	

1-5 项小计		4,512,501	
6	财务费用	266,000	
7	管理费	138,836	
8	审计费	613	
9	两税两费	4,150	
合计		4,922,100	

五、资金筹措

本项目总投资估算 4922100 万元，计划使用财政预算资金 292000 万元，占比 6%；专项借款 3880000 万元，占比 79%；专项债券资金 750100 万元，占比 15%。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两者合计 1042100 万元，占比 21%，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	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
专项借款	1,009,670.00	2,870,330.00	-	-	-

财政预算资金	3,930.00	36,470.00	82,300.00	19,338.00	14,528.00
专项债券	-	350,000.00	340,000.00	60,100.00	-
合计	**1,013,600.00**	**3,256,800.00**	**422,300.00**	**79,438.00**	**14,528.00**
分年度占比	20.59%	66.17%	8.58%	1.61%	0.30%

表 2-2（续）

资金来源类型	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
专项借款	-	-	-	-	3,880,000.00
财政预算资金	51,100.00	12,008.00	12,008.00	60,318.00	292,000.00
专项债券	-	-	-	-	750,100.00
合计	**51,100.00**	**12,008.00**	**12,008.00**	**60,318.00**	**4,922,100.00**
分年度占比	1.04%	0.24%	0.24%	1.23%	100%

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

无。

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7056714万元，全部为经营性用地入市收入。具体测算过程如下：

1.收入定价

本项目开发完成后可实现的土地销售收入根据市场情况和基准地价法进行综合测算确定，以此来考察本项目是否具有经济可行性。

（1）市场比较法

根据用途相近、区位相邻，从项目周边区域选取近年土地成交案例。通过分析，项目周边R2居住用地近年市场价格水平在2.25万元/平方米-2.7万元/平方米之间，B4综合性商业金融服务业用地近年市场价格水平在1.1万元/平方米-1.4万元/平方米之间，F3其他类多功能用地近年市场价格水平在1万元/平方米-1.2万元/平方米之间。

表 3-1 项目范围内土地成交情况表

序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	地价
1	北京市大兴区大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目DX00-0407-0007地块R2二类居住用地	北京市大兴区黄村镇	26907	43052	R2	22531元/平方米
2	北京市大兴区大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目X00-0407-0002地块R2二类居住用地	北京市大兴区黄村镇	27822	44516	R2	22464元/平方米
3	北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地	北京市大兴区黄村镇	26970	70121	R2	27096元/平方米
4	北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6006、6009地块F3其他类多功能用地	北京大兴国际机场临空经济区	59170	130173	F3	10110元/平方米
5	北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001地块B14旅馆用地	北京市大兴区黄村镇	15198	30395	B14	14015元/平方米

（2）基准地价法

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》京政发(2022)12号)，项目经营性用地位于基准地价(七级VII-兴1区片)，根据基准地价初步测算于供地时点的市场价格(楼面熟地价)居住用地10780元/平方米、商业用地8090元/平方米、多功能用地8030元/平方米。

参考本区域类似项目的近三年的地价水平情况，结合项目自身实际情况，本项目暂定2026年居住用地楼面单价26000元/平方米，2027年居住用地楼面单价与2026年保持一致，2028年增长1300元/平方米,2029年和2030年增长1800元/平方米，2031年增长2300元/平方米,2032年增长1500元/平方米,2033年至2035年每年增长1000元/平方米；商业用地13500元/平方米，多功能用地13500元/平方米，2026年至2029年每年递增500元/平方米，2030年至2035年每年递增700元/平方米。

2.项目规模

根据《北京大兴新城西片区DX00-0401～0413街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》等资料，本项目改造完成后城乡建设用地位于北京大兴新城西片区DX00-0402～0405街区范围内，用地面积278.69公顷，规划总建筑规模269.79万平方米，其中经营性用地面积约123.05公顷，建筑规模约252.90万平方米，包含居住用地约100.46公顷、建筑规模约188.1万平方米，商业用地约12.61公顷、建

筑规模约34.55万平方米，多功能用地约9.98公顷、建筑规模约30.25万平方米。

表3-2规划指标基本情况表

用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）
居住	100.46	188.1
商业	12.61	34.55
多功能	9.98	30.25
合计	123.05	252.90

3.项目经营性用地入市收益

本项目开发完成后可实现的土地销售收入7056714万元。明细如下：

表3-3本项目土地出让收入明细表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	土地编号	建筑规模	土地入市价格
2027年	DX00-0403-0021	4.00	104,000.00
2027年	DX00-0403-0025	4.20	109,200.00
2027年	DX00-0405-0005	8.15	211,900.00
2027年	DX00-0405-0011	9.71	252,460.00
2027年	DX00-0405-0008	7.45	193,700.00
2027年	DX00-0405-0016	7.11	184,860.00
2027年	DX00-0404-0006	2.15	30,100.00
2027年	DX00-0404-0007	3.14	43,960.00
2027年	DX00-0402-0046	1.82	47,320.00
2027年	DX00-0402-0041	4.97	129,220.00
2027年	DX00-0402-0042	3.82	99,320.00

计划入市时间	土地编号	建筑规模	土地入市价格
2027 年	DX00-0404-0010	1.90	27,550.00
2027 年	DX00-0404-0015	2.41	34,945.00
2028 年	DX00-0402-0043	5.36	144,720.00
2028 年	DX00-0402-0045	5.00	135,000.00
2028 年	DX00-0404-0012	4.10	61,500.00
2028 年	DX00-0404-0018	3.05	45,750.00
2029 年	DX00-0402-0020	4.91	142,390.00
2029 年	DX00-0402-0021	4.25	123,250.00
2029 年	DX00-0402-0009	4.95	143,550.00
2029 年	DX00-0402-0017	5.76	167,040.00
2029 年	DX00-0404-0019	2.94	45,570.00
2029 年	DX00-0404-0023	3.22	49,910.00
2030 年	DX00-0402-0013	5.44	168,640.00
2030 年	DX00-0402-0015	6.04	187,240.00
2030 年	DX00-0402-0023	2.9	89,900.00
2030 年	DX00-0404-0024	3.49	56,538.00
2030 年	DX00-0404-0025	3.87	62,694.00
2031 年	DX00-0402-0010	6.04	199,320.00
2031 年	DX00-0402-0014	5.51	181,830.00
2031 年	DX00-0404-0029	3.42	57,798.00
2031 年	DX00-0404-0030	3.22	54,418.00
2032 年	DX00-0402-0011	5.34	186,900.00
2032 年	DX00-0402-0016	5.49	192,150.00
2032 年	DX00-0404-0031	4.79	84,304.00
2032 年	DX00-0404-0032	4	70,400.00

计划入市时间	土地编号	建筑规模	土地入市价格
2033 年	DX00-0402-0031	5.49	197,640.00
2033 年	DX00-0402-0029	5.68	204,480.00
2033 年	DX00-0404-0013	3.07	56,181.00
2033 年	DX00-0404-0016	4.1	75,030 00
2034 年	DX00-0402-0039	3.25	120,250.00
2034 年	DX00-0402-0040	3.61	133,570.00
2034 年	DX00-0404-0014	2.24	42,560.00
2034 年	DX00-0404-0009	2.41	45,790.00
2034 年	DX00-0402-0012	7.30	270,100.00
2034 年	DX00-0402-0008	7.49	277,130.00
2035 年	DX00-0405-0010	11.57	428,090.00
2035 年	DX00-0404-0005	4.4	86,680.00
2035 年	DX00-0404-0008	2.88	56,736.00
2035 年	DX00-0405-0015	5.38	199,060.00
2035 年	DX00-0405-0007	6.45	238,650.00
2035 年	DX00-0402-0028	7.02	259,740.00
2035 年	DX00-0402-0025	6.64	245,680.00
合计		**252.9**	**7,056,714.00**

（二）财政补助收入

无。

（三）其他财政资金

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡到本项目的土地出让收入预计 1739975 万元，如下表所示：

表 3-4 一级开发一期项目调剂至本项目的土地出让收入明细表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	地块编号	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2026 年	DX00-0407-0008	B4（综合性商业金融服务业用地）	6.42	86,670.00
2027 年	DX00-0404-0027	B4（综合性商业金融服务业用地）	3.22	45,080.00
2027 年	DX00-0407-0003	B4（综合性商业金融服务业用地）	5.3	74,200.00
2027 年	DX00-0404-0021	B4（综合性商业金融服务业用地）	3.08	43,120.00
2028 年	DX00-0407-0004	B4（综合性商业金融服务业用地）	6.29	94,350.00
2029 年	DX00-0409-0008	B4（综合性商业金融服务业用地）	9.11	141,205.00
2029 年	DX00-0408-0014	B4（综合性商业金融服务业用地）	10.94	169,570.00
2029 年	DX00-0408-0017	B4（综合性商业金融服务业用地）	9.46	146,630.00
2030 年	DX00-0408-0025	B4（综合性商业金融服务业用地）	0.51	8,262.00
2030 年	DX00-0409-0020	R2（二类居住用地）	6.43	199,330.00
2032 年	DX00-0409-0031	R2（二类居住用地）	6.61	231,350.00
2033 年	DX00-0411-0017	F3（其他多功能用地）	9.61	175,863.00
2033 年	DX00-0410-0005	F3（其他多功能用地）	8.95	163,785.00
2033 年	DX00-0407-0006	R2（二类居住用地）	4.46	160,560.00
合计			**90.39**	**1,739,975.00**

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，项目收入仅为经营性土地入市收入，本项目开发完成后可实现的土地销售收入 8796689 万元。

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计1691101万元，包括：教育资金255243万元，农田水利建设资金255243万元，国有土地收益基金352837万元，农业土地开发资金7998万元，保障性安居工程资金255243万元，政府土地出让收益564537万元，项目分年度运营成本如下：

表4-1项目分年度运营成本表

序号	年度	本项目运营成本
1	2027	352,292.00
2	2028	92,809.00
3	2029	161,041.00
4	2030	135,410.00
5	2031	118,226.00
6	2032	127,885.00
7	2033	127,737.00
8	2034	212,988.00
9	2035	362,713.00
合计		1,691,101.00

一、教育资金

根据《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）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%。

二、农田水利建设资金

根据《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）的文件规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额计提比例为10%。

三、国有土地收益基金

根据《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%。

四、农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》和(用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知(京财经二〔2005〕855号)的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

五、保障性安居工程资金

根据《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）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于保障性安居工程资金。

六、政府土地出让收益

根据《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）规定，招拍挂方式取得的土地收入，按照招拍挂方式取得土地收入的8%确认政府土地出让收益。

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目开发完成后可实现的土地销售收入 7056714 万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡到本项目的土地销售收入 1739975 万元，销售收入合计 8796689 万元。

本项目经营性土地入市后，本项目运营成本为 1691101 万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡到本项目涉及的运营成本 668105 万元，运营成本合计 2359206 万元。

本项目经营性土地入市后，项目盈余 5365613 万元，北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目平衡地块盈余 1071870 万元，盈余合计 6437483 万元。项目分年度收益见下表：

表 5-1 项目分年度收入与收益情况表

单位：万元

序号	年度	项目收入			项目收益		
		本项目出让收入	平衡地块出让收入	收入小计	本项目收益	平衡地块收益	收益小计
1	2026 年	0	86670	86670	0	53391	53391
2	2027 年	1468535	162400	1630935	1116246	100042	1216288
3	2028 年	386970	94350	481320	294161	58122	352283
4	2029 年	671710	457405	1129115	510670	281774	792444

序号	年度	项目收入			项目收益		
		本项目出让收入	平衡地块出让收入	收入小计	本项目收益	平衡地块收益	收益小计
5	2030 年	565012	207592	772604	429603	127882	557485
6	2031 年	493366	0	493366	375140	0	375140
7	2032 年	533754	231350	765104	405869	142518	548387
8	2033 年	533331	500208	1033539	405593	308141	713734
9	2034 年	889400	0	889400	676412	0	676412
10	2035 年	1514636	0	1514636	1151919	0	1151919
合计		**7056714**	**1739975**	**8796689**	**5365613**	**1071870**	**6437483**

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750100万元，全部用于项目资本金。其中7年期350000万元，于2025年发行；5年期400100万元：2026年计划发行340000万元，2027年计划发行60100万元。已发行7年期债券350000万元利率1.64%、5年期150000万元债券利率1.62%、5年期155100万元债券利率1.54%、5年期9600万元债券利率1.45%、3年期5000万元利率1.53%，预计5年期债券利率1.63%（以中国债券信息网2026年10月17日统计发布的5年期中国国债五日均线值1.38%为基础上浮25BP作为假

设依据），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。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

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025年	0	350000	0	350000	1.64%	0	0
2	2026年	350000	340000	0	690000	1.64%、1.53%	5750	5750
3	2027年	690000	60100	0	750100	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%、1.53%	11106	11106
4	2028年	750100	0	5000	745100	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%、1.53%	12084	17084
5	2029年	745100	0	0	745100	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%	12008	12008
6	2030年	745100	0	0	745100	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%	12008	12008
7	2031年	745100	0	335000	410100	1.63%、1.62%、1.54%、1.64%、1.45%	12008	347008
8	2032年	410100	0	410100	0	1.63%	6720	416820
合计		-	**750100**	**750100**	-		**71684**	**821784**

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		
	本项目收益	平衡地块收益	收益小计	到期本金	到期利息	本息合计
2025 年	0	0	0	0	0	0
2026 年	0	0	0	0	5750	5750
2027 年	0	0	0	0	11106	11106
2028 年	0	0	0	0	12084	17084
2029 年	0	0	0	0	12008	12008
2030 年	0	0	0	0	12008	12008
2031 年	0	0	0	340000	12008	347008
2032 年	117637	0	117637	410100	6720	416820
2033 年	305808	0	305808	0	0	0
2034 年	193036	0	193036	0	0	0
2035 年	434645	0	434645	0	0	0
合计	**1051126**	**0**	**1051126**	**750100**	**71684**	**821784**
本息覆盖倍数				1.28		

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）专项借款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，本项目专项借款资金收益与融资平衡情况如下表：

表5-4专项借款资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益			融资		
	本项目收益	平衡地块收益	收益小计	到期本金	到期利息	本息合计
2024年	0	0	0	0	2160	2160
2025年	0	0	0	0	66184	66184
2026年	0	53391	53391	0	82218	82218
2027年	1116243	100042	1216285	0	82218	82218
2028年	294161	58122	352283	0	82444	82444
2029年	510669	281774	792443	3880000	49556	3929556
2030年	429602	127882	557484	0	0	0
2031年	375140	0	375140	0	0	0
2032年	288232	142518	430750	0	0	0
2033年	99786	308141	407927	0	0	0
2034年	483376	0	483376	0	0	0
2035年	717278	0	717278	0	0	0
合计	4314487	1071870	5386357	3880000	364780	4244780
本息覆盖倍数				1.27		

综上，本项目预期项目收益对使用的专项借款本息的覆盖倍数为 1.27 倍，能够合理保障专项借款本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（三）总体平衡情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目总体收益与融资平衡情况如下表：

表 5-5 总体收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益			融资		
	本项目收益	平衡地块收益	收益小计	到期本金	到期利息	本息合计
2024 年	0	0	0	0	2160	2160
2025 年	0	0	0	0	66184	66184
2026 年	0	53391	53391	0	87968	87968
2027 年	1116243	100042	1216285	0	93324	93324
2028 年	294161	58122	352283	0	94528	99528
2029 年	510669	281774	792443	3880000	61564	3941564
2030 年	429602	127882	557484	0	12008	12008
2031 年	375140	0	375140	340000	12008	347008
2032 年	405869	142518	548387	410100	6720	416820
2033 年	405594	308141	713735	0	0	0
2034 年	676412	0	676412	0	0	0
2035 年	1151923	0	1151923	0	0	0
合计	**5365613**	**1071870**	**6437483**	**4630100**	**436464**	**5066564**
本息覆盖倍数				1.27		

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券及专项借款本息的覆盖倍数为1.27倍，能够合理保障专项债券和专项借款本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、专项债券项目收支预算表

专项债券项目收支预算表

单位：万元

收支类别	金额
一、建设资金来源	4922100
（一）财政安排资金	292000
其中：中央预算内投资	5898
超长期特别国债	
本地区一般公共预算	
本地区政府性基金预算	286102
其他财政资金	
（二）地方政府专项债券	750100
其中：用作项目资本金	750100
（三）项目单位市场化融资	3880000
（四）单位自筹资金	
（五）其他资金	
二、项目建设支出	4867272
（一）项目建设成本（不含财务费用）	4656100
（二）财务费用-专项债券付息	16856
（三）财务费用-市场化融资付息	194316
（四）其他建设支出	
三、项目运营预期收入	8796689
（一）财政资金	7056714

收支类别	金额
其中：对应的政府性基金收入	7056714
政府性基金预算安排补助	
一般公共预算安排补助	
其他财政资金	1739975
（二）项目专项收入	
（三）其他收入	
其中：其他项目专项收入	
项目单位资金	
四、项目运营支出	2418654
（一）项目运营成本（不含财务费用）	2359206
（二）财务费用-专项债券付息支出	54828
（三）财务费用-市场化融资付息支出	
（四）税费支出	
（五）其他运营支出	
五、专项债券还本	750100
六、市场化融资还本	3880000

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券和专项借款本息的覆盖倍数为 1.27 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券和专项借款本金和利息，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达兴会计师事务所核算通过。

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）项目实施的必要性

1.民生改善需要。因前期已启动规划实施，近十年来，政府未向该地区做任何投入，村庄房屋及水、电、气、路、热等基础设施严重缺失，群众生产生活条件亟待改善。

2.规划实施需要。该区域是《北京城市总体规划（2016年-2035年）》和《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》确定的重点建设区域，已列入我区重点建设计划。前期已有北京建筑大学、北京市第三体育运动学校、北京市残疾人文化体育指导中心、北京市大兴区第一中学等项目建成，形成非城非乡、亦城亦乡、半城半乡的局面，需加快推进规划落实，实现城市规划功能。

3.市级重大项目建设需要。按照市委市政府部署，首都医科大学校本部（新校区）、大兴区医院新址、中关村三小等选址在芦城地区。此外，M20轨道线（已纳入《北京市轨道交通第三期建设规划（2022-2027年）》）规划穿过该地区。以上项目选址范围及规划实施的道路、管网、高压线等均受现状民宅占压，亟待启动搬迁。

（二）项目实施的公益性

1.提供公共产品，改善公共服务

项目涉及到大量基础设施的建设，如道路的修建和拓宽。新建的城市道路可以改善区域交通状况，方便居民的出行。本

项目会打造公园、广场等公共空间。公园为居民提供了休闲娱乐的场所，里面的绿地、树木可以改善空气质量，调节局部气候。在项目实施过程中，会对教育设施进行合理规划。根据区域内的人口规模和分布，新建学校。项目同时注重社区服务中心的建设，社区服务中心可以提供多种便民服务，如办理社保业务、提供就业指导、组织志愿者活动等。此外，还会配套建设老年活动中心、儿童托管中心等设施。

2.促进群众就业，增加群众收入

本项目使得区域内的商业环境得到改善，人口聚集，这为群众开展个体经营、房地产增值收益、上下游产业就业带动、服务业就业岗位增加提供了良好的条件。

3.弥补发展短板，带来长远效益

项目通过对土地进行整理，包括拆迁安置、土地平整、基础设施建设，可以显著提升土地的价值。土地出让收入是地方政府财政收入的重要来源之一，政府通过土地开发将土地增值后出让，获取的资金可以用于城市建设的其他方面，如公共服务设施建设、交通枢纽改造等。

4.拉动有效投资，推动经济增长

项目开发过程中，涉及众多的经济活动，会产生大量的税收。建筑企业在土地整理阶段，需要缴纳建筑安装工程税；房地产开发企业在取得土地后进行开发建设，要缴纳土地增值税、企业所得税等；商业企业入驻开发后的土地进行经营活动，会

产生增值税等。这些税收为地方财政提供了稳定的收入来源，增强了经济实力。

5.完善基础设施，推动高质量发展

大兴新城西片区城中村改造项目的实施将充分落实西片区功能定位，实现新城范围职住平衡，建设“蓝绿交融的生态居所、高效精心的配套服务、鸾翔凤集的文化家园、活力四射的品质城区”。着眼于为生物医药基地、新媒体产业基地、中心城区、亦庄经济技术开发区、雄安新区等高端产业人群提供生活及生产型配套服务，打造一处以居住为主导功能，空间活力四射、生态环境优越、配套服务一流的高品质城区。

6.增进民生福祉，提高人民生活品质

大兴新城西片区城中村改造项目的实施对于改善区域社会环境、完善基础设施建设、推动职住平衡、促进区域经济和地区规划可持续发展等方面的社会效应有较大的积极作用。

7.繁荣社会事业，强化人才智力支撑

大兴新城西片区城中村改造项目将紧紧围绕疏解非首都功能这个“牛鼻子”，把疏解整治促提升作为解决地区发展问题的金钥匙，分区规划要求大力腾退不符合首都功能的产业用地，非市级以上园区的一般制造业逐步全面退出，加快开展集中建设区外零散低效产业用地的腾退置换工作，整治违法建设。结合城乡统筹工作，西片区主要疏解腾退低效集体产业用地、部分不符首都功能的国有企业、违法建设。以西片区建设为机遇，

统筹安排开发边界内疏解腾退空间和新增建设用地，主要承接中心城区疏解的高端创新人才及公共服务、科技创新、居住配套等功能；开发边界外疏解腾退空间主要用于还绿造林，推动生态修复。

8.推动绿色发展，改善生产生活环境

大兴新城西片区城中村改造项目的实施将根据分区规划的引导要求，充分发挥西片区的区位、交通、生态环境和空间资源优势，明确功能定位为“永定河畔的花园城区，生态家园”。西片区西邻永定河，永定河作为北京的母亲河，历史文化底蕴深厚，凉坛引水渠自西北向东南穿过，东侧为清源公园、凉坛公园等大型公园及铁路沿线绿色通廊，西片区建成后将形成“绿色环绕、一水中流”的良好生态格局。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目作为在建项目，已于2024年度开工，目前项目A组团已取得立项批复，组团内21及25地块已具备入市条件。项目B组团已完成组团优化并取得立项批复，目前正在推进组团内国有非住宅拆除及地块入市工作。项目运行良好，满足专项债券资金的使用要求。具体分析如下：

投资合规性。项目组织架构较健全，职责分工较明确。大兴城建公司作为项目实施主体，由北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制，主要经营保障性住房建设、土地一级开发、基础设施建设、市政道路建设。截至评估日，该

项目已取得A组团多规合一初审和立项批复等审批手续，已具备入市条件。

项目成熟度。该项目从历史、规划、实施等角度编制了较清晰明确的《北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目实施方案》，并取得了大兴区人民政府的批准，明确了实施主体、实施时序及资金来源等内容。项目进度计划可行性较好，于2024年开工，且项目顺利推进，目前已取得A组团多规合一初审和立项批复，已具备入市条件，项目成熟度较好。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资约4922100万元，其中计划通过专项债券筹资750100万元，专项借款筹资3880000万元，大兴区财政统筹安排292000万元，资金来源渠道明确。项目支出计划显示专项债券资金当年筹集当年支出，支出方案与建设费需求基本相符，确保项目后期建设的资金准确。每年发债的审核和拨付的按照流程执行，债券资金到位时间较稳定，满足可行性要求。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目规划总用地面积约278.69公顷，其中，居住用地规模约100.45顷，商业服务业用地规模约12.62顷，其他多功能用地规模约9.97顷，三大设施用地规模约14.70公顷，待研究军事设施用地规模约1.33公顷（以最终批复为准），规划绿地及道路139.61公顷。项目支出方向明确，年度债券支出方向与产

出指标较契合，项目收入为土地入市成交回笼资金，项目预计总收入预计7056714万元，具有可实现性。

该项目总投资约4922100万元，各类测算依据较清晰，该项目制定了预期风险分析及应对措施，对风险因素进行了较详细的分析，制定了应对措施，项目收益预测是依据假设各项政策、法律、现行利率、销售价格在正常范围内变动的条件前提下，能够实现项目收益和融资自求平衡的要求，成本及收益预测具有合理性。

五、债券资金需求合理性

本项目为城中村改造项目，符合专项债券使用条件，项目支出方向明确，年度债券支出方向与产出指标较契合，资金投入规模及比例科学合理，项目收入为土地入市成交回笼资金，项目预计总收入预计7056714万元，具有可实现性。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

从实施主体看。本项目由大兴区人民政府授权大兴城建公司实施，大兴城建公司作为大兴区首家房地产开发国有独资企业，由北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制，是依法设立并有效存续的企业法人，具备项目实施单位资格和经验，能够履行债券发行项目单位的职责，具有项目实施相适应的民事权利能力和民事行为能力。

从偿债计划看。本项目制定了较详细的偿债计划，利息按年支付，已发行债券本金于2032年前偿还，偿债资金主要为土

地入市成交回笼资金，偿债计划基本可行。

从偿债风险看。本项目收益预测是依据假设各项政策、法律、现行利率、销售价格在正常范围内变动的条件前提下，能够实现项目收益和融资自求平衡的要求。根据现有收益测算是在政策、金融环境、房地产形势等不变的前提下进行的测算，项目抗击市场波动风险能力冗余度不高，因此项目制定了预期风险分析及应对措施，对风险因素进行了较详细的分析，制定了应对措施，偿债风险总体可控。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标阐述了年度主要工作任务，并阐明了量化数据，基本体现了项目主要内容与资金需求的匹配性。

目标合理性。该项目能够根据绩效目标细化分解绩效指标，绩效指标设定质量较好：一是绩效指标衡量性，为年度的数量和质量指标："土地供应面积"、"土地入市手续符合规范质量标准"，二是绩效指标明确说明了时效性，即债券支出进度为2026年。依据项目的实施进展，绩效目标合理。

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，该项目“整体情况评估”得分为98分，“本年度债券需求评估”得分为98分，项目事前绩效评估的总体意见为：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，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，

导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，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。

表 7-1 敏感性分析表

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）	6,115,608.85	6,437,483.00	6,759,357.15
债券还本付息额（万元）	5,066,564.00	5,066,564.00	5,066,564.00
债券本息覆盖率	1.21	1.27	

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性分析结果，当可用于还本付息的净现金流入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，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

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

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

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市规划和自然资源委员会大兴分局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目

收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章　其他需要说明的事项

无。