2025年北京市政府专项债券（三十七期）
大兴新城西片区安置房项目（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：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

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：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 ..... —2—
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 ..... —5—
八、项目审批情况 ..... —5—
九、项目投后管理 ..... —15—
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... —18—
一、编制依据及原则 ..... —18—
二、估算范围 ..... —18—
三、估算说明 ..... —18—
四、建设内容及投资估算 ..... —21—
五、资金筹措 ..... —22—
六、组合融资 ..... —23—
第三章 项目收入分析 ..... —24—
一、项目专项收入分析 ..... —24—
二、项目安排财政资金 ..... —29—
三、项目运营期收入合计 ..... —29—
第四章 项目运营支出分析 ..... —30—
一、运营成本支出 ..... —30—
二、财务费用支出 ..... —30—
三、税费支出 ..... —30—

四、其他支出 ..... —31—
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... —32—
一、项目收益分析 ..... —32—
二、项目融资还本付息分析 ..... —32—
三、项目收益与融资平衡分析 ..... —34—
四、专项债券项目收支预算表 —35—

第六章 项目事前绩效评估情况 ..... —38—
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... —38—
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... —39—
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... —40—
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 ..... —40—
五、 债券资金需求合理性 ..... —41—
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... —41—
八、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... —42—
九、项目事前绩效评估结果 ..... —42—
第七章 项目风险控制 ..... —44—
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... —44—
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... —44—
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... —45—
四、敏感性分析 ..... —46—
第八章 还款保障情况 ..... —47—
一、还款责任及保障 ..... —47—
二、项目资产管理 ..... —47—
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... —48—
第九章 其他需要说明的事项 ..... —50—

第一章 项目概况

大兴新城西片区安置房项目预计总投资1574343万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额984385万元，已发行846500万元（其中2022年已发行债券200000万元3年期和50000万元7年期；2023年已分别发行债券43400万元、126600万元和145600万元均为3年期，10000万元10年期，合计325600万元；2024年已分别发行20000万元3年期、10000万元7年期；2025年已发行217400万元5年期）。2026年已发行23500万元，本批次申请调增50000万元，用作项目资本金；调减债券为：海淀区2025年北京市政府专项债券（三十七期）-北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目，债券期限为3年，利率1.53%。本项目调增的50000万元主要用于支付工程进度款、管理费用及其他相关费用，到期后一次性偿还本金，50000万元本金产生的利息、手续费，均由本项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的保障性安居工程领域项目。

二、项目地点

本项目建设地点位于大兴区黄村镇。项目四至分别是：北区项目北至永源路南红线，西至文庆街道路西红线及相邻已拨用地，南至春芳南路道路南红线，东至芦兴北大街道路西红线及规划建设用地西红线；南区项目北至永清路、广永北路，南至芳泽东路，西至英培街，东至万嘉街、文庆街。

根据《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）》，西片区共 13 个街区，规划总用地约 13.68 平方公里，常住人口约 10 万人，就业人口约 4 万人，城乡建设用地规模约 1340 公顷，总建筑规模约 1120 万平方米，三大设施建筑规模约 162 万平方米。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》，《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》和《关于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司 2024 年房地产投资计划的通知》，本项目主要建设规模和内容是：建筑规模分别为 907162 平方米和 870817 平方米，共 1777979 平方米；建设内容分别为住宅及配套、社区综合服务、社会停车场、幼儿园、环境设施等和住宅及配套、基础教育等。相关主要指标如下表：

四、项目投资情况

本项目预计总投资 1574343 万元，其中征地补偿费 91736 万元，占比 5.83%；拆迁补偿费 170074 万元，占比 10.80%；工程费用 1007433 万元，占比 63.99%；工程建设其他费用 155220 万元（其中包含预计税费 48400 万元、管理费 37137 万元），占比 9.86%；预备费 74586 万元，占比 4.74%；建设期利息 75294 万元，占比 4.78%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 589958 万元，占比 37.47%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 984385 万元，占比 62.53%。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

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目单位已累计使用专项债券 846500 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 846500 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 846500 万元，目前已累计支出 846500 万元，支出进度 100%。项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市大兴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 年 06 月 30 日
注册资本	77000 万人民币	营业期限	2011 年 03 月 30 日至 2041 年 03 月 29 日

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）；承办家俱市场。（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国有企业，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大兴区住房和城乡建设委员会。北京市大兴区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京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大兴区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期3年，已于2022年11月开工建设，2022年3月土地征拆、2022年11月场地平整，预计2026年竣工交付，2027年完成工程结算。目前已完成竣工联合验收并逐步开展交付工作。

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

本项目运营期8年（2026年—2033年），项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：大兴新城西片区安置房项目房屋的定向销售以及商业和地下车位的销售。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2022年3月31日，北京市发展改革委下发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53号）。

2022年5月27日，北京市发展改革委下发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90号），原则上同意该建设项目。

2024年4月9日，北京市大兴区发展改革委下发《关于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司2024年房地产投资计划的通知》（计划大本转发〔2024〕9号），项目投资列入《北京市2024年房地产投资计划》。

（二）用地审批

2022年3月2日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（2022规自（大）预选字0008号），用途为R2二类居住用地，面积276503.876平方米；A8社区综合服务设施用地，面积5000平方米；S4社会停车场用地，4600平方米；A33基础教育用地，6800平方米；U2环境设施用地，面积1300平方米。

2022年4月26日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（2022规自（大）预选字0012号），用途为A4体育场馆用地，面积5100平方米；A8社区综合服务设施用地，面积5100平方米；R2二类居住用地，面积250755.823平方米；U2环卫设施用地，1200平方米；A33基础教育用地，39800平方米；S4公用停车场用地6200平方米。

（三）规划审批

2022年9月23日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0006地块R2二类居住用地项目（408-06-2#住宅楼等13项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积120535.69平方米，其中地上建筑面积75090.65平方米，地下建筑面积45445.04平方米。

2022年10月12日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0007、DX00-0408-0012地块R2二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等31项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积269237.34平方米，其中地上建筑面积167936.53平方米，地下建筑面积101300.81平方米。

2022年10月12日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0002、DX00-0408-0003地块R2二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等32项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积302171.35平方米，其中地

上建筑面积183431.64平方米，地下建筑面积118739.71平方米。

2022年10月12日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0011地块R2二类居住用地项目（408-11-1#住宅楼等17项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积192104.96平方米，其中地上建筑面积120529.4平方米，地下建筑面积71575.56平方米。

2022年10月14日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0021地块U2环境设施用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积520平方米，其中地上建筑面积520平方米，地下建筑面积0平方米。

2022年10月14日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0004地块S4社会停车场用地项

目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积9200平方米，其中地上建筑面积9200平方米，地下建筑面积0平方米。

2022年10月19日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0026、DX00-0411-0028地块R2二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等38项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积359817.89平方米，其中地上建筑面积218954.31平方米，地下建筑面积140863.58平方米。

2022年10月25日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0001地块R2二类居住用地项目（411-01-1#住宅楼等19项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积166756.94平方米，其中地上建筑面积103310.32平方米，地下建筑面积63446.62平方米。

2022年11月1日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0018地块A334托幼用地、DX00-0411-0021地块A332小学用地项目（411-18-G1#幼儿园

等5项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积38440平方米，其中地上建筑面积31840平方米，地下建筑面积6600平方米。

2022年11月10日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0014地块A4体育用地、DX00-0411-0019地块R2二类居住用地项目（411-19-1#住宅楼等22项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积187145.38平方米，其中地上建筑面积117013.14平方米，地下建筑面积70132.24平方米。

2023年3月24日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0007地块R2二类居住用地、DX00-0411-0011地块A8社区综合服务设施用地项目（411-07-1#住宅楼等13项），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积105780.97平方米，其中地上建筑面积60802.57平方米，地下建筑面积44978.4平方米。

2023年3月27日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起

步区（八村安置房）南区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0013地块U2环卫设施用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积480平方米，其中地上建筑面积480平方米，地下建筑面积0平方米。

2023年3月27日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，项目名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目（大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0010地块S4社会停车场用地项目），位于大兴区黄村镇西片区，总建筑面积12400平方米，其中地上建筑面积12400平方米，地下建筑面积0平方米。

（四）环评备案

2022年12月20日，有关专家进行了技术审查并出具《大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区、南区项目环境影响报告评审意见》。

（五）施工许可

2022年10月24日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210240101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0006地块R2二类居住用地项目（408-06-2#住宅楼等13

项），建设面积120535.69平方米。

2022年10月26日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210260301），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0007、DX00-0408-0012地块R2二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等31项）-408-07-1#-2#住宅楼、408-12-1#-7#、9#住宅楼、10#-11#住宅楼等18项，建设面积146660.61平方米。

2022年10月26日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210260201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0009地块A8社区综合服务设施用地、DX00-0408-0010地块A334托幼用地项目（408-09-G1#社区综合服务设施等2项），建设面积11000平方米。

2022年10月26日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210260101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0011地块R2二类居住用地项目（408-11-1#住宅楼等17

项），建设面积192104.96平方米。

2022年10月28日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210280301），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0002、DX00-0408-0003地块R2二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等32项）-408-03-1#-9#住宅楼、10#-12#住宅楼等20项，建设面积112104.91平方米。

2022年10月28日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210280201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0002、DX00-0408-0003地块R2二类居住用地项目（408-02-1#住宅楼等32项）-408-02-1#-11#住宅楼、12#-20#住宅楼等20项，建设面积190066.44平方米。

2022年10月28日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210280101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区DX00-0408-0007、DX00-0408-0012地块R2二类居住用地项目（408-07-1#住宅楼等31项）-408-12-1#-7#、9#住宅楼、10#-11#住

宅楼等13项，建设面积122576.73平方米。

2022年10月31日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202210310101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0026、DX00-0411-0028地块R2二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等38项）-411-26-1#-5#、7#-8#、10#-13#住宅楼等16项，建设面积134013.03平方米。

2022年11月16日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202211160201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0018地块A334托幼用地、DX00-0411-0021地块A332小学用地项目（411-18-G1#幼儿园等5项），建设面积38440平方米。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202303290101），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0010地块S4社会停车场用地、DX00-0411-0011地块A8社区综合服务设施用地、DX00-0411-0013地块U2环卫设施用

地项目，建设面积28380平方米。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202303290401），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0026、DX00-0411-0028地块R2二类居住用地项目（411-26-1#住宅楼等38项）-411-28-1#-2#住宅楼、4#-6#住宅楼等13项，建设面积98101.46平方米。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202303290301），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0014地块A4体育用地、DX00-0411-0019地块R2二类居住用地项目（411-19-1#住宅楼等22项），建设面积187145.38平方米。

2023年3月29日，北京市大兴区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110115202303290201），载明建设单位为北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司，工程名称为大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区DX00-0411-0001地块R2二类居住用地项目（411-01-1#住宅楼等19

项），建设面积166756.94平方米。

综上，大兴新城西片区起步区（八村安置房）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，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由项目实施主体北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

（二）债务本息偿还

北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司向大兴区财政局上缴项目运营收益后，由大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。

（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，权益登记在北京市大兴区住房和城乡建设委员会名下。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。

债券资金使用合规性。债券发行后，由北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，

财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，即主要用于项目建安工程费、监理费等其他相关二类费用支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目，不用于回购社会资本方的投资本金或承担社会资本方的投资本金损失，不用于包装项目，不用于对应项目的非资本性支出，资金使用合规。

第二章 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算，同时参照以下文件依据：

1. 北京市建设工程概算定额（2016版）；

2. 北京市现行其他有关造价文件；

3. 北京市同类建筑工程技术经济指标；

4. 北京市近期的材料及设备价格信息；

5. 项目单位提供的相关资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括征地补偿费、拆迁补偿费、工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括安置房、幼儿园、综合服务设施、市政基础设施建设费：城市支路和随路敷设的各类市政管线等；工程建设其他费用包括项目前期发生的各种费用及项目开发过程中发生的工程建设其他费用。

三、估算说明

项目投资估算使用的主要测算标准如下：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市

场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；

3.建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

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

（3）编制项目实施方案：参照市场收费标准；

（4）编制项目申请报告：参照市场收费标准；

（5）工程设计费、勘察费、竣工图编制费：参照计价格〔2002〕10号计取，结合市场情况计取；

（6）工程监理费：参照发改价格〔2007〕第670号计取，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参照计价格〔2002〕1980号文，结合市场情况计取；

（8）招标交易服务费：参照京发改〔2017〕378号、京发改〔2004〕737号、京价（收）字〔2003〕196号规定计算；

（9）用地普测及拨地钉桩测量费：参照京发改〔2006〕

1009号，结合市场情况计取；

（10）勘测定界测量费：参照京发改〔2006〕1009号，结合市场情况计取；

（11）地质灾害评估费：参照《关于征求对地质灾害危险性评估收费管理办法意见的函》（发改办价格〔2006〕745号），结合市场情况计取；

（12）交通影响评估费：参考市场收费标准；

（13）考古勘探及发掘费：参照国家文物局（90）文物字第248号，结合市场情况计取；

（14）市政综合规划方案费：参考《上海同济规划设计院规划设计收费指导意见》各单项专业基础设施工程规划收费基价合计，并结合市场情况计取；

（15）节能评价报告编制：参考市场收费标准；

（16）水影响评价费：参考京水务法〔2014〕89号标准计取，结合市场情况计取；

（17）环保税：参照京发改〔2015〕265号计取；

（18）水土保持补偿费：参照京发改〔2021〕1271号计取；

（19）社会稳定性风险评估：参照《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号），结合市场情况计取；

（20）编制规划实施方案：参照市场收费标准；

（21）水土保持监测费：参照水利部第16号令，结合市场情况计取；

（22）土壤调查费：根据市场情况计取；

（23）林地可研费：参照《关于印发〈林业行业调查规划项目收费指导意见〉（试行）的通知》（林建协〔2014〕17号文），结合市场情况计取；

（24）环境影响评价费：参照国家发展计划委员会《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），结合市场情况计取；

（25）围墙费：单价为300元/米暂估；

（26）防尘网：单价为12元/平方米暂估；

（27）土地保安费：按照32人，3000元/月，共12个月暂估；

5.建设期利息：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后适当上浮作为假设融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目预计总投资1574343万元，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	征地补偿费	91736	5.83%
2	拆迁补偿费	170074	10.80%
3	工程费用	1007433	63.99%
4	工程建设其他费用	155220	9.86%
5	预备费用	74586	4.74%
建设投资小计		1499049	95.22%
6	建设期利息（发行费用）	75294	4.78%
7	铺底流动资金	0	0%
项目总投资合计		1574343	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 1574343 万元，从资金来源看，计划使用财政预算资金 589958 万元，占比 37.47%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 984385 万元，占比 62.53%。三者合计 1574343 万元。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
财政预算资金	80000	6795	134800	112076	185420	23462
单位自有资金	0	0	0	0	0	0

专项债券	250000	325600	30000	217400	100000	61385
合计	330000	332395	164800	329476	285420	84847
分年度占比	20.96%	21.11%	10.47%	20.93%	18.13%	5.39%

续表：

资金来源类型	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计	各类型占比
财政预算资金	10519	9760	8945	2142	349	1790	589958	37.47%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0	0
专项债券	0	0	0	0	0	0	984385	62.53%
合计	10519	9760	8945	2142	349	1790	1574343	100%
分年度占比	0.67%	0.62%	0.57%	0.14%	0.02%	0.11%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为保障性安居工程，属于专项债券重点支持领域，专项债券资金已纳入北京市地方政府专项债券发行计划，资金来源稳定、可靠；项目资本金及配套资金由财政预算资金统筹安排，可有效保障项目顺利实施。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资，全部资金来源于财政预算资金和专项债券资金，不使用银行贷款等市场化融资。

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1649602万元，包括：住宅销售收入1544245万元，商业收入19307万元，地下车位收入86049万元。

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
合计		**1649602**
1	住宅	1544245
2	商业	19307
3	地下车位	86049

（一）住宅销售收入分析

1.收入定价。本项收入定价住宅部分15400元/平方米。确定主要依据：本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售收入，其中安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目实施成本即土地取得、安置房的建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内其他安置房项目的价格、项目周边房地产市场水平以及安置房的特殊性综合确定。同类型项目年均价格如下表：

表 3-2 同类型项目年均价格表（住宅）

单位：元/平方米

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价（元）	项目建成时间	备注
兴城之星	西片区	住宅	45000	2026 年	在售
中建·星光城	清源地区	住宅	54920	2023 年	在售
绿城·晓月和风	清源地区	住宅	59000	2023 年	在售
中铁兴创·逸境	清源地区	住宅	53000	2023 年	在售
橡树湾	西红门地区	住宅	62000	2022 年	在售
壹品兴创·御璟星城	西红门地区	住宅	62000	2022 年	在售
德贤华府	生物医药基地	住宅	53000	2021 年	在售
中骏金辉未来云城	生物医药基地	住宅	51746	2021 年	在售
金地悦风华	高米店地区	住宅	55016	2020 年	二手房
金地江山风华	清源地区	住宅	55000	2021 年	二手房

（二）商业收入分析

商业部分按市场法及收益法综合评估确定销售单价 11000 元/平方米，商业面积 17552 平方米。确定主要依据：本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售收入，其中安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目实施成本即土地取得、安置房的

建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内其他安置房项目的价格、项目周边房地产市场水平以及安置房的特殊性综合确定。同类型项目年均价格如下表:

表 3-3 同类型项目年均价格表（商业）

单位：元

类别	估算方式	项目名称	项目单价（元）
商业	市场法	兴创	62854
		万科天地商铺	60569
		住总正华时代广场	71894
		评估值	65106
	收益法(元/平方米·天)	金科天宸荟	12
		中建国际港	12
		龙湖时代天街	11.57
		年收益(单价)	16564

（三）地下车位收入分析

地下车位按市场法确定销售单价 90000 元/个，地下车位 9561 个。确定主要依据：本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售收入，其中安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目实施成本即土地取得、安置房的建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内其他安置房项目的价格、项目周边房地产市场水平以及安置房的特殊性综合确定。同类型项目年均价格如下表:

表 3-4 同类型项目年均价格表（地下车位）

单位：元

类别	估算方式	项目名称	项目单价（元）
地下车位	市场法	鸿坤理想城曦望山	170000
		保利春天里	233333
		保利熙悦	212667
		单价	205333

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-5 项目分年度专项收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
合计		320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990
住宅	收入定价	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	
	付费对象规模	207792	650807	58442	56058	8077	6410	
	收入小计	320000	1002243	90000	86329	12439	9871	
商业	收入定价				1.1	1.1	1.1	1.1
	付费对象规模				2500	3000	2000	2500
	收入小计				2750	3300	2200	2750
地下车位	收入定价			9	9	9	9	9
	付费对象规模			1275	2275	2370	1820	1360

收入类型	收入数据	分年收入						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	收入小计			11475	20475	21330	16380	12240

续表：

收入类型	收入数据	分年收入						合计
		2031	2032	2033	……			
合计		25563	4149	6107				1649602
住宅	收入定价	1.54						1.54
	付费对象规模	15171						1002756.8
	收入小计	23363						1544245
商业	收入定价	1.1		1.1				1.1
	付费对象规模	2000		5552				17552
	收入小计	2200		6107				19307
地下车位	收入定价		9					9
	付费对象规模		461					9561
	收入小计		4149					86049

此外，西片区安置房项目2025年形成安置房销售收入965000万元，其中2025年安排455000万元用于专项债券还本付息（机场噪声区安置房项目还本200000万元，四五六街一级开发项目还本18000万元，三合庄一级开发项目还本30000万元；大礼路、青礼路、永兴河、榆垡工业区腾退、庞各庄一级

开发及其他基础设施类项目付息207000万元），剩余510000万元结转至2026年，继续用于专项债券还本付息。待上述项目经营性地块上市或产生其他政府性基金收入后，用于偿还西片区安置房项目。

二、项目安排财政资金

无。

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（经营性收入+补贴收入）如下表:

3-6 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
经营性收入	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
政府补贴收入		0	0	0	0	0	0	0	0
合计	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
收入类别	2033	……							合计
经营性收入	6107								1649602
政府补贴收入	0								0
合计	6107								1649602

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出主要为税费支出，并已包含在项目总投资中，运营期内不再单独计算运营支出。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本仅为税费支出，并已包含在总投资中，不再单独计算此项支出。

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用主要为专项债券利息支出，已纳入项目投资估算的建设期利息及项目收益与融资平衡方案测算，运营期内不再单独列支运营财务费用。

三、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，并已包含在总投资中，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.增值税税率取5%（考虑增值税进项抵减）；

2.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

3.所得税税率为25%；

4.税收优惠：无。

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。

四、其他支出

本项目运营期内无其他支出。

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
项目收入	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
运营支出		0	0	0	0	0	0	0	0
收益	320000	1002243	101475	109554	37069	28452	14990	25563	4149
类别	2033	……							合计
项目收入	6107								1649602
运营支出	0								0
收益	6107								1649602

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 984385 万元，其中 2022 年发行 250000 万元（200000 万元，债券利率 2.61%，于 2025 年到期并发行再融资债券，实际发行利率 1.59%；50000 万元债券利率 2.88%）；2023 年发行 325600 万元（43400 万元，债券利率 2.64%；126600 万元，债券利率 2.62%；145600 万元，债券利

率 2.34%，于 2026 年到期并发行再融资债券，发行利率 1.23%；10000 万元，债券利率 2.70%）；2024 年发行 30000 万元（20000 万元，债券利率 2.17%；10000 万元，债券利率 2.37%）；2025 年发行 217400 万元（57400 万元，债券利率 1.50%；100000 万元，债券利率 1.56%；60000 万元，债券利率 1.59%）；2026 年计划发行 100000 万元，已发行 23500 万元（14000 万元，债券利率 1.62%；9500 万元，债券利率 1.54%），本批次调增 50000 万元，债券期限为 3 年，利率 1.53%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，进入运营期后分年还本。本项目不涉及市场化融资。

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	2022 年	0	250000	0	250000	2.61%、2.88%、	0	0
2	2023 年	250000	325600	0	575600	2.64%、2.62%、2.34%、2.70%	6795	6795
3	2024 年	575600	30000	0	605600	2.17%、2.37%	14799.72	14799.72
4	2025 年	605600	217400	0	823000	1.50%、1.56%、1.59%	15470.72	15470.72
5	2026 年	823000	100000	170000	753000	1.62%、1.54%、1.63%、1.53%	16890.72	186890.72
6	2027 年	753000	61385	165600	648785	/	12286.75	177886.75

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
7	2028 年	648785	0	0	648785	/	10519.2	10519.2
8	2029 年	648785	0	50000	598785	/	9760.2	59760.2
9	2030 年	598785	0	417400	181385	/	8945.2	426345.2
10	2031 年	181385	0	110000	71385	/	2141.58	112141.58
11	2032 年	71385	0	61385	10000	/	348.58	61733.58
12	2033 年	10000	0	10000	0	/	1790	11790
合计		0	984385	984385	0	/	99747.67	1084132.67

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2022 年	0	0	0	0	/
2023 年	0	0	6795	6795	否
2024 年	320000	0	14799.72	14799.72	可
2025 年	1002243	0	15470.72	15470.72	可
2026 年	101475	170000	16890.72	186890.72	可

2027 年	109554	165600	12286.75	177886.75	可
2028 年	37069	0	10519.2	10519.2	可
2029 年	28452	50000	9760.2	59760.2	可
2030 年	14990	417400	8945.2	426345.2	可
2031 年	25563	53500	2141.58	112141.58	可
2032 年	4149	117885	348.58	61733.58	可
2033 年	6107	10000	1790	11790	可
合计	1649602	984385	99747.67	1084132.67	可
本息覆盖倍数			1.52		

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 1.52，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 1649602 万元、对应的政府性基金收入 0 万元等。项目收入、还本付息等资金均通过国库集中支付体系管理，专款专用。

以上内容应在专项债券发行资料中予以体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M
（一）财政安排资金	589958
其中：中央预算内投资	0
超长期特别国债	0
本地区一般公共预算	0
本地区政府性基金预算	589958
其他财政资金	0
（二）地方政府专项债券	984385
其中：用作项目资本金	100000
（三）项目单位市场化融资	0
（四）单位自筹资金	0
（五）其他资金	0
二、项目建设支出	1528552
（一）项目建设成本（不含财务费用）	1474596
（二）财务费用-专项债券付息	53956
（三）财务费用-市场化融资付息	0
（四）其他建设支出	0
三、项目运营预期收入	1649602
（一）财政资金	0
其中：对应的政府性基金收入	0

一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M
政府性基金预算安排补助	0
一般公共预算安排补助	0
其他财政资金	0
（二）项目专项收入	1649602
（三）其他收入	0
其中：其他项目专项收入	0
项目单位资金	0
四、项目运营支出	0
（一）项目运营成本（不含财务费用）	45791
（二）财务费用-专项债券付息支出	45791
（三）财务费用-市场化融资付息支出	0
（四）税费支出	0
（五）其他运营支出	0
五、专项债券还本	984385
六、市场化融资还本	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.52倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，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

大兴新城西片区安置房项目作为在建项目，建设内容与区域功能定位总体一致，预期能够改善居民生活环境。项目拟申请债券资金的使用方向符合专项债券资金投向要求，项目实施具有必要性、公益性和收益性。具体分析如下：

必要性。该项目设立符合《北京市大兴区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中关于"加快大兴新城重点功能区建设，增强大兴新城综合服务保障中心功能，加快大兴新城西片区、团河片区等重点区域开发进度，构建功能完备、景观优美的高品质新城"等发展规划；同时，大兴新城西片区安置房项目所在区域范围内人口密度大、房屋建筑标准低、生活环境脏乱差、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大，具有升级改造的现实需求；此外，大兴新城西片区作为大兴中心城区功能疏解、落实三生空间等承载空间，已承接中心城区功能疏解和人口转移的任务，项目实施十分必要。

公益性。该项目为保障性安居工程，在北京市发展改革委核发的《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53号）及《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发

改（核）〔2022〕90号）中，明确"该项目用于安置周村、太福庄村及西片区东芦城、西芦城、前辛庄、后辛庄、鹅房、宋庄村等六个村被拆迁村（居）民，不得对外销售。如有剩余房源纳入大兴区住房保障系统统一管理。"即该项目能保障未来大兴新城西片区整体开发进程中对八个现状村居民安置的需要，改善当地居民居住条件，项目公益性明显。

收益性。项目收入来源主要为安置房定向销售收入（住宅、商业、地下车位），收入定价依据项目成本及周边市场水平确定，收益来源明确、可实现性较强，能够产生稳定的财务现金流，项目具有收益性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

大兴新城西片区安置房项目作为续建项目，已取得多规合一初审、项目核准批复、实施方案批复、规划许可证和施工许可证，并已于2022年度开工，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。该项目作为续发项目，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，该项目已取得多规合一初审、项目核准批复、规划许可证、施工许可证等审批手续。

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《大兴新城西片区起步区单元控制性详细规划（八村安置房规划综合实施方案）》，并取得了北京市规划和自然资源委员会的批准，明确了实施主体、土地供应方式、实施时序及资金来源等内容。项目进度计划可行性较好，于2022年11月开工，2023年度达成年度目标建设任务，2024年项目顺利推进，目前已完成主体结构和二次结构施工，正在开展装饰装修工程施工，项目成熟度较好。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目预计总投资约1574343万元，其中计划通过专项债券筹资984385万元，项目剩余资金、周期内付息及费用承担在内的专项债券应付利息共计589958万元由大兴区财政统筹安排，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按照流程执行，债券资金到位时间较稳定，满足可行性要求。此外，该项目计划分别自2025年至2033年分批确认安置房销售资金，具体年度销售额度将做好充分的分析，本年度将实现项目完工。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

大兴新城西片区安置房项目分南、北区实施，地上总建筑面积约112万平方米，其中住宅约104万平方米，总户数10807户。上述104万平方米安置房截至目前已完成二次结构施工、开展装饰装修施工，项目产出明确，年度债券支出方向与产出

指标较契合，项目收入为向安置对象销售净收入，其中安置房的销售单价由大兴区政府结合项目总成本、安置房规划建设规模以及项目周边房地产市场水平进行确定，项目预计总收入约1649602万元，具有可实现性。

该项目预计总投资约1574343万元，各类建设费用测算依据较清晰，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并制定了应对措施，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。目前已对接安置使用项目，并进行了选房，后期将实现购房收入。

五、债券资金需求合理性

该项目作为续发项目，建设期限设置合理，建设内容真实，项目建设标准符合保障性安居工程有关规定。项目计划申请专项债券984385万元，已发行846500万元，本批次调增50000万元，债券资金需求与项目建设进度相匹配，债券资金需求测算合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行。项目收入为安置房定向销售收入，分年度收入测算与安置进度相匹配，专项债券本息偿付安排清晰；项目实施与目标实现关

联显著，项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；项目已制定有效的偿债风险应对措施，偿债计划可行。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成大兴新城西片区安置房项目建设任务，2027年度债券资金支出进度达到100%，项目完工后提供住宅10807套，同步完成教育、交通及地区附属设施建设，改善区域居民居住条件。

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："项目完工""项目施工符合设计和规范要求"；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》（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。项目设立符合北京市和大兴区的发展规划，符合专项债券资金投向领域，实施方案具备可

行性，偿债计划基本合理。

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95分，本年度事前绩效评估分数为93分，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取得的合法建设用地，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，倡导安全文明施工。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理，招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算中出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是积极对接债券发行计划，确保专项债券额度按计划发行，保障项目建设资金及时到位。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

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

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，

严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，大兴区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

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	1567122	1649602	1732082
债券还本付息额	1084133	1084133	1084133
债券本息覆盖率	1.45	1.52	1.60

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。

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大兴区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不对对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市大兴区住房和城乡建设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。

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。

第九章 其他需要说明的事项

无。