附件 15

2025 年北京市政府专项债券（三十七期）
盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目（调增）
专项债券项目实施方案

项目单位：北京大兴经济开发区开发经营有限公司

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：北京市大兴区财政局

2026 年 11 月

目　录

第一章　项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 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 ..... - 3 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 3 -
八、项目审批情况 ..... - 4 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章　项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、估算范围 ..... - 8 -
三、估算说明 ..... - 9 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 11 -
五、资金筹措 ..... - 11 -
六、组合融资 ..... - 12 -
第三章　项目收入分析 ..... - 15 -
一、项目专项收入分析 ..... - 15 -
二、项目安排财政资金 ..... - 17 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 18 -
第四章　项目运营支出分析 ..... - 19 -
一、运营成本支出 ..... - 19 -
二、财务费用支出 ..... - 19 -
三、税费支出 ..... - 19 -
四、其他支出 ..... - 20 -

第五章　项目收益与融资平衡方案 ..... - 21 -
一、项目收益分析 ..... - 21 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 21 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 23 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 24 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 25 -
第六章　项目事前绩效评估情况 ..... - 26 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 - 26 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 .. - 27 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 28 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 .. - 29 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 29 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 .. - 30 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 31 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 .. - 32 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 32 -
第七章　项目风险控制 ..... - 33 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 - 33 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 - 34 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 - 34 -
四、敏感性分析 ..... - 35 -
第八章　还款保障情况 ..... - 36 -
一、还款责任及保障 ..... - 36 -
二、项目资产管理 ..... - 37 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 .. - 37 -
第九章　其他需要说明的事项 ..... - 39 -

第一章　项目概况

盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目预计总投资160,435万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额144,300万元，债券期限3年，本年申请专项债券62,800万元，已发行16,200万元，本次申请调增专项债券46,600万元，调减债券为2025年北京市政府专项债券（三十七期），债券期限3年，利率1.53%，具体调减项目为：北京城建集团海淀区自有用地城中村改造项目，本次调减3,800万元；科学发现自主实验室，本次调减40,000万元；西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目，本次调减2,800万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期一次性偿还债券本金。本次调增的46,600万元产生的利息、手续费，均由盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目承担。

一、项目基本信息

项目全称为盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2026111117012O158，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P26110115-0001。

二、项目地点

项目建设地点位于大兴区经济开发区。具体四至分别为DX00-0302-0035地块东至广平大街，西至广阳大街，南至规划

景明北巷，北至盛坊路；DX00-0302-0038地块东至广平大街，西至DX00-0302-0035安置房地块，北至盛坊路南侧绿化带，南至规划景明北巷。

三、项目建设内容

根据北京市大兴区发展和改革委员会关于盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房的核准、批复文件，本项目建设规模、建设内容分别为：项目名称为盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目DX00-0302-0035地块，建筑使用性质为安置房及配套，总建筑面积142,332.73平方米（其中地上建筑面积86,648.2平方米，地下建筑面积55,684.53平方米）；项目名称为盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目DX00-0302-0038地块，建筑使用性质为幼儿园、门卫，总建筑面积3162.5平方米（其中地上建筑面积3162.5平方米，无地下建筑面积）。

四、项目投资情况

本项目预计总投资160,435万元，其中土地费用37,417万元，占比23.32%；工程建设费用95,409万元，占比59.47%；工程建设其他费用9,163万元，占比5.71%；管理费4,260万元，占比2.66%；审计费426万元，占比0.27%；建设期利息13,760万元，占比8.57%。

从资金来源看，项目计划使用财政安排资金16,135万元，占比10.06%；专项债券资金144,300万元，占比89.94%。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）为北京大兴经济开发区开发经营有限公司，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	北京大兴经济开发区开发经营有限公司		
法定代表人	常学智	成立日期	1992年06月08日
注册资本	21000万元	营业期限	2011-05-13至2031-05-12
统一社会信用代码	91110115102866593G		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；对外承包工程；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；组织文化艺术交流活动。		
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，100.00%		

北京大兴经济开发区开发经营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市大兴区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码111102240000883 21P。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期3.3年，已于2026年6月开工，土地征拆已完成，场地平整已完成，预计2029年9月竣工验收投入使用。

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：勘察单位：北京京能地质工程有限公司；设计单位：中奥建工程管理有限公司；施工单位：中建二局第一建筑工程有限公司；监理单位：北京东方华太建设监理有限公司。

本项目运营期3年，项目进入运营期后，运营工作由其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责盛春坊住宅小区搬迁腾退配套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

本项目为核准制项目。2025年1月26日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目核准的批复》（京大兴发改(核)〔2025〕4号），总投资估算为90,092万元，规划建设规模及内容：建筑控制规模约90,441平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定；2026年3月11日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目核准变更的批复》（京大兴发改(核)〔2026〕12号），总投资估算为160,435万元，建筑控制规模约为145,496平方米，其中住宅142,333平方米（地上

86,648 平方米，地下 55,685 平方米），幼儿园 3,163 平方米。建设内容为住宅、幼儿园。

（二）用地审批

2024 年 9 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局下发《建设项目用地预审与选址意见书》（2024 规自(大)预选字 0002 号），用途为 R2 二类居住用地，面积 34,911.554 平方米；A33 基础教育用地，面积 3,953.137 平方米，总用地规模 38,864.691 平方米。

（三）规划审批

2026 年 6 月 11 日，取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局建字第 1100002026GG0265673 号（2026 规自（大）建字 0018 号）建设工程规划许可证，建设单位：北京大兴经济开发区开发经营有限公司；建设项目名称：盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(1#住宅楼等 17 项)；建设位置：大兴区大兴经济技术开发区内；建设规模 142,332.73 平方米，1,049.69 米。

2026 年 6 月 11 日，取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局建字第 1100002026GG0266685 号（2026 规自（大）建字 0019 号）建设工程规划许可证，建设单位：北京大兴经济开发区开发经营有限公司；建设项目名称：盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(1#幼儿园主楼等 3 项)；建设位置：大兴区大兴经济技术开发区内；建设规模 3,162.5 平方米，186 米。

（四）环评备案

暂不涉及。

（五）节能评估

2026 年 01 月 10 日，本项目已经完成节能审查。

（六）施工许可

2026 年 06 月 17 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 110115202606170301〔2026〕施[大]建字 0090 号），载明项目建设单位为北京大兴经济开发区开发经营有限公司，工程名称为盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目（1#住宅楼等 17 项）、（1#幼儿园主楼等 3 项），建设面积 145,495.23 平方米。

（七）公开招投标

通过公开招投标确定勘察、设计、施工、监理单位，具体为勘察单位：北京京能地质工程有限公司；设计单位：中奥建工程管理有限公司；施工单位：中建二局第一建筑工程有限公司；监理单位：北京东方华太建设监理有限公司。

综上，盛春坊住宅小区搬迁腾退配套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，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

北京市大兴区住房和城乡建设委员会和北京大兴经济开发区开发经营有限公司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。

（二）债务本息偿还

大兴区财政局收到北京大兴经济开发区开发经营有限公司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省级国库。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市大兴区住房和城乡建设委员会及相关单位名下。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

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。本项目投资估算的主要文件依据包括：

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.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

6.《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；

7.《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）；

8.《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）；

9.国家、北京市和大兴区其他相关法律法规、政策等；

10.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竣工验收，按确定的

建设内容所发生的全部费用，包括土地费用、工程建设费用、工程建设其他费用、建设期利息、管理费、审计费等。工程费用包括安置房、幼儿园、综合服务设施；工程建设其他费用包括项目前期发生的各种费用，项目开发过程中发生的工程建设其他费用。

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：

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. 工程建设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）建设项目前期工作咨询费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）实行市场调节价，测算时参考项目所在地现行前期工作咨询费指导标准，结合本项目实际情况计取。

（2）编制项目申请报告：根据发改价格〔2015〕299号实行市场调节价，参考现行地方指导标准或同类项目市场行情计取。

（3）节能报告编制：根据发改价格〔2015〕299号实行市场调节价，参考现行地方指导标准或同类项目市场行情计取。

（4）工程设计费、勘察费、竣工图编制费：根据发改价格〔2015〕299号实行市场调节价，参考原《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计费框架，结合市场情况计取。

（5）工程监理费：根据发改价格〔2015〕299号实行市场调节价，参考原《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号），结合市场情况计取。

（6）造价咨询费：参照京标价协〔2015〕11号，结合市场情况计取。

（7）招标代理服务费：根据发改价格〔2015〕299号实行市场调节价，参照原《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）的差额定率累进计费框架，结合市场行情及项目规模，在标准基础上适当下浮计取。

（8）环保税：依据《中华人民共和国环境保护税法》及北京市相关规定计取。

（9）印花税：依据《中华人民共和国印花税法》及北京市相关规定计取。

（10）城市基础设施建设费：根据京兴政发〔2013〕21号及现行调整政策计取。

（11）管理费：参照京规自发〔2021〕449号标准计取。

5.基本预备费按表 2-1 项目投资估算总表中第 1、2、3 部分费用合计的 3%计入。

6.建设期利息：专项债券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

本项目总投资 160,435 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	土地费用	37,417	23.32
2	工程费用	92,302	57.53
2.1	施工总承包	86,570	93.79
2.2	专业承包	5,732	6.21
3	工程建设其他费用	9,163	5.71
建设投资小计		138,882	86.57
4	预备费用	3,107	1.93
5	财务费用	13,760	8.58
6	管理费	4,260	2.66
7	审计费	426	0.26
项目总投资合计		160,435	100.00

五、资金筹措

本项目总投资估算 160,435 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 16,135 万元，占比 10.06%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 144,300 万元，占比 89.94%。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、

单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计32,179.00万元，占比20.06%，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	2029年	2030年	2031年	2032年	合计	各类型占比%
财政安排资金	91	901	1,346	11,647	1,247	826	77	16,135	10.06
单位自有资金									
专项债券	62,800	27,500	49,000	5,000				144,300	89.94
其中：用作项目资本金			11,044	5,000				16,044	11.12
合计	62,891	28,401	50,346	16,647	1,247	826	77	160,435	100.00
分年度占比%	39.20	17.70	31.38	10.82	0.78	0.51	0.05	100.00	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目符合专项债申报的合规性要求，项目预期收益能够完全覆盖专项债本息（实现自平衡）；同时财政资金已明确纳入预算安排。整体分年度筹资计划与项目建设进度高度匹配，资金来源可靠，实施风险可控。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资144,300万元，其中专项债券资金144,300万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模。本项目计划申请专项债券144,300万元，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	62,800.00	3年	1年一次	到期后一次性还本
2	2027	27,500.00	3年	1年一次	到期后一次性还本
3	2028	49,000.00	3年	1年一次	到期后一次性还本
4	2029	5,000.00	3年	1年一次	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，全部投向于保障性住房等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：

（1）土地及前期费用：用于项目规划用地范围内的土地平整、地质勘察及规划设计、项目咨询、测量测绘、相关监测、检测、试验等前期费用。

（2）主体建安工程支出：用于保障性住房的土护降施工、土建施工、结构工程、装饰装修工程，以及配套的地下室及人防工程建设。

（3）配套设施建设支出：用于小区内的道路、绿化、给排水、供电、供气、供暖、消防等基础设施，以及社区服务中心、物业用房等公共服务配套设施建设。

（4）安装工程：用于电梯、智能安防系统、消防设备、变配电室设备及电缆敷设等必要的大型设备购置与安装。

（二）市场化融资

本项目不涉及。

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 212,147 万元，包括：住宅销售收入 202,052 万元，商业设施销售收入 2,275 万元，地下机动车车位销售收入 7,820 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	住宅	202,052
2	商业	2,275
3	地下车位	7,820
合计		212,147

1. 收入定价

本项目收入定价住宅部分平均 25,322 元/平方米、商业部分 15,000 元/平方米、地下车位 100,000 元/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及剩余房源销售收入，其中安置房、剩余房源、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收益，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。

表 3-2 同类型项目年均价格表（住宅）

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价（元/平方米）	项目建成时间	备注
德贤华府（东区）	念坛公园地区	住宅	37,000	2024 年	新房/二手房
禧悦兴城	大兴新城站旁	住宅	32,500	2023 年	新房
绿地·海珀云翡	清源路	住宅	72,500	2021 年	新房
绿地新里·云悦	兴华大街	住宅	43,738	2013 年	新房/二手房
新里西斯莱公馆	兴丰大街	住宅	44,500	2012 年	二手房
保利茉莉公馆	兴华大街	住宅	52,849	2011 年	二手房
兴城丽源	兴丰大街	住宅	38,000	2008 年	二手房
首邑上城	枣园路	住宅	35,729	2006 年	二手房
康盛园	康庄路	住宅	36,093	2003 年	二手房
丽园小区	丽园路	住宅	37,543	2002 年	二手房

表 3-3 同类型项目年均价格表（商业、地下车位）

类别	估算方式	项目名称	项目单价
商业	市场法（元/平方米）	兴华大街彩虹新城临街	22,000
		义和庄万科天地	14,000
		保利春天里商铺	12,000
		评估值	16,000
	收益法（元/平方米·天）	兴华大街彩虹新城临街	3.17
		义和庄万科天地	4.40
		保利春天里商铺	7.69
		年收益（单价）	16,522
地下车位	市场法（元/位）	东亚马赛公馆	220,000
		颐和公馆	200,000
		保利熙悦春天	170,000

类别	估算方式	项目名称	项目单价
		单价	196,667

2.付费对象规模

本项目收入212,147万元，付费对象规模为项目安置房及剩余房源的建筑规模，其中住宅面积79,912平方米、商业面积1,517平方米、地下产权车位782个。确定主要依据：项目立项核准批复，本项目用于安置盛春坊小区被拆迁居民，因此项目建筑规模依据安置预计情况而定。

3.年增长率

本项目为保障性安居工程，不涉及年增长率。

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3-4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		合计
		2029年	2030年	
1	住宅销售收入	124,286	77,766	202,052
2	商业配套销售收入		2,275	2,275
3	地下车位销售收入		7,820	7,820
合计		124,286	87,861	212,147

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0万元。

（二）财政补助收入

运营期内，本项目对应的财政补助收入合计 0 万元。

（三）其他财政资金

运营期内，本项目对应的其他财政资金合计 0 万元。

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		合计
		2029 年	2030 年	
1	专项收入	124,286	87,861	212,147
2	对应的政府性基金收入			
3	财政补助收入			
4	其他财政资金			
5	其他项目专项收入			
6	项目单位资金			
合计		124,286	87,861	212,147

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 10,094 万元，包括：运营成本支出 0 万元，财务费用支出 0 万元，税费支出 10,094 万元，其他支出 0 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 0 万元。

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 0 万元。

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、印花税等，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 9%;

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. 印花税税率为 0.05%;

6. 税收优惠：根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

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:

4-1 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	合计
1	增值税	6,917	2,092	9,009
2	城市维护建设税	484	146	630
3	教育费附加	207	63	270
4	地方教育附加	138	42	180
5	印花税		5	5
合计		7,746	2,348	10,094

四、其他支出

无。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表:

4-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	收入类别	分年度运营支出				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	运营成本					
2	财务费用					
3	税费支出	7,746	2,348			10,094
4	其他支出					
合计		7,746	2,348			10,094

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

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				
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	124,286	87,861			212,147
运营支出	7,746	2,348			10,094
收益	116,540	85,513			202,053

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券 144,300 万元，其中 2026 年发行 62,800 万元，已发行 16,200 万元，本次申请调增 46,600 万元。2027 年发行 27,500 万元，2028 年发行 49,000 万元，2029 年发行 5,000 万元。预期 3 年期债券利率 1.53%（以中国债券信息网 2026 年 9 月 30 日统计发布的 3 年期中国国债五日均线值 1.28%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，到期一次性偿还债券本金。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%	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年		62,800		62,800	1.53	91	91
2	2027 年	62,800	27,500		90,300	1.53	901	901
3	2028 年	90,300	49,000	46,600	92,700	1.53	1,346	47,946
4	2029 年	92,700	5,000	16,200	81,500	1.53	1,382	17,582
5	2030 年	81,500		27,500	54,000	1.53	1,247	28,747
6	2031 年	54,000		49,000	5,000	1.53	826	49,826
7	2032 年	5,000		5,000		1.53	77	5,077
合计			144,300	144,300			5,870	150,170

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

序号	年度	项目收益	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	
1	2026 年			91	91	否
2	2027 年			901	901	否
3	2028 年		46,600	1,346	47,946	否
4	2029 年	116,540.00	16,200	1,382	17,582	是
5	2030 年	85,513.00	27,500	1,247	28,747	是
6	2031 年		49,000	826	49,826	是
7	2032 年		5,000	77	5,077	是
合计		202,053.00	144,300	5,870	150,170	是
本息覆盖倍数		1.34				

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 1.34 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 212,147 万元、对应的政府性基金收入 0 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、

其他项目专项收入0万元、项目单位资金0万元用于偿还专项债券本息，合计212,147万元。

四、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	**160,435**
（一）财政安排资金	16,135
其中：中央预算内投资	
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	16,135
其他财政资金	
（二）地方政府专项债券	144,300
其中：用作项目资本金	16,044
（三）项目单位市场化融资	
（四）单位自筹资金	
（五）其他资金	
二、项目建设支出	**158,285**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	154,565
（二）财务费用-专项债券付息	3,720
（三）财务费用-市场化融资付息	
（四）其他建设支出	
三、项目运营预期收入	**212,147**
（一）财政资金	
其中：对应的政府性基金收入	
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	

收支类别	金额
（二）项目专项收入	212,147
（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	**12,244**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	
（二）财务费用-专项债券付息支出	2,150
（三）财务费用－市场化融资付息支出	
（四）税费支出	10,094
（五）其他运营支出	
五、专项债券还本	**144,300**
六、市场化融资还本	

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1.34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

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。本项目作为在建项目，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、收益性。具体分析如下：

（一）项目实施的必要性

本项目建成后用于盛春坊住宅小区搬迁腾退居民安置，剩余房源作为北京大兴经济开发区人才保障房使用，可有效缓解大兴经济开发区两大核心发展瓶颈：一是盛春坊住宅小区居民腾退安置房源不足，现有居民搬迁后缺乏配套完善的安置住房，影响腾退进度与居民生活；二是区域人才保障房供给缺口较大，制约人才集聚与产业高质量发展。项目建成后，主要用于该片区腾退居民安置，彻底解决安置难题、化解民生矛盾；剩余房源补充区域人才保障房，填补供给缺口、优化人才发展环境，助力破解双重瓶颈，为区域长远发展奠定基础。

（二）项目实施的公益性

本项目为搬迁腾退配套安置房项目，属于国家及北京市重点支持的保障性安居工程、民生保障、城市更新领域，契合党中央、国务院关于疏解非首都功能、完善住房保障体系、推进以人为核心的新型城镇化等政策导向，符合地方政府专项债券支持方向。项目严格落实《北京大兴经济开发区 DX00-0301～0303、0308 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》要求，通过统筹推进腾退安置、居住品质提升与空间结构优化，有利于保障群众合法居住权益、改善人居环境、化解民生诉求，维护社会稳定，对推动大兴新城高质量发展、提升区域承载能力和公共服务水平具有重要意义，政策依据充分、实施正当且必要。

（三）项目实施的收益性

本项目为专项债券收益自求平衡类项目，严格遵循地方政府专项债券“项目收益全覆盖融资本息”的核心管控要求，项目收益来源清晰、测算依据合规、现金流稳定可持续，整体收益具备合理性、可行性与安全性。本项目收益全部来源于项目规划建设的安置住宅、配套商业及地下产权车位市场化销售收入，收益来源合法合规。结合项目建设规模及区域市场现状，测算本项目存续期内预计实现总收入 212,147 万元，收益测算参数客观审慎、贴合区域实际，预期收益具备较强可实现性。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目的建设，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二〇三五年远景目标纲要》《北京市“十四五”时期住房保障规划》以及《大兴分区规划（国土空间规划）》（2017年—2035年）等规划文件要求。具体分析如下：

投资合规性。本项目作为在建项目，已取得多规合一协同平台会商意见、建设项目用地预审与选址意见书、搬迁腾退配套安置房项目核准的批复等审批手续。项目组织架构较健全，职责分工较明确。北京大兴经济开发区开发经营有限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，核心定位是大兴经济开发区及国家新媒体产业基地的开发建设、运营管理主体，经营业务始终围绕区域开发、民生保障与产业赋能展开。

项目成熟度。目前，本项目已取得北京市大兴区发展和改革委员会的立项核准手续，正在做相关前期准备工作，项目成熟度较好。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为160,435万元，其中计划通过专项债筹资144,300万元，计划使用财政安排资金16,135万元，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，本项目计划分别自2029

年至2030年分批确认住房、商业及产权车位等销售资金，具体年度销售额度将做充分的分析。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目规划总用地面积38864.691平方米，其中建筑规模约145495.23平方米，全部用于建设安置房及配套、幼儿园。其中住房总建筑面积约79912.36平方米、地下产权车位782个。项目收入为住宅、商业配套及产权车位的销售，项目预计总收入212,147万元，参考同类项目案例，预计总收入具有可实现性。

该项目总投资估算为160,435万元；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。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

本项目属于搬迁腾退配套安置房项目，契合地方政府专项债券支持领域相关要求，资金使用方向清晰。项目年度资金投放安排与预期产出指标匹配度较高，资金投入总量、筹措比例设置科学适度。项目收益来源于住宅、商业及地下车库销售收入，预计实现总收入212,147万元，收益来源稳定、预期收入具备落地可行性。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划可行性

本项目专项债券还本付息资金来源于住宅、商业配套、地下产权车位销售收入。根据财务测算，项目预期总收入212,147万元，在债券存续周期内项目可实现净收益能够足额覆盖专项债券本金及利息支出，满足项目收益与融资自求平衡要求，本息覆盖水平满足专项债管控标准。项目计划自2029年至2030年分期实现房源及车库销售回款，销售回款时序与债券还本付息进度统筹衔接；大兴区财政对项目建设资金及建设期付息予以统筹保障，进一步夯实偿债基础。

项目实施主体北京大兴经济开发区开发经营有限公司具备区域安置房建设运营成熟经验，已启动安置群众对接、选房相关工作，安置房源需求明确，人才保障房纳入区域住房保障统筹安排，房源销售具备稳定需求支撑。项目将建立销售回款专户管理机制，按照债券偿债安排归集现金流，优先保障专项债券本息兑付，偿债资金归集路径清晰、偿债方案具备可行性。

（二）主要偿债风险点及应对措施

1.市场销售风险：若受宏观环境、区域房地产市场行情变化影响，住宅、商业及车位销售进度放缓，销售价格不及预期，将造成项目回款滞后、实际收益低于测算水平，影响偿债现金流稳定。

应对措施：统筹做好腾退安置房源定向供给，锁定基础安

置需求；提前谋划人才保障房对接机制，拓宽房源消化渠道；合理制定销售时序预案，动态优化销售策略；持续跟踪市场走势，开展现金流压力测试，预留缓冲空间。

2.建设进度与成本风险：项目建设周期较长，如受工程施工、材料价格波动、审批流程等因素影响，出现工期延误、建设投资超概算情形，将推高项目总投入，压缩项目净收益空间。

应对措施：严格落实工程全过程管控，优化施工组织方案，严控工程造价；完善项目概算动态管理，强化变更签证审核；加快各项前期手续办理，保障项目按期竣工、按时具备销售条件。

3.政策实施风险：住房调控、安置房管理、产权交易、销售管理等相关政策调整，可能对房源销售节奏、交易条件形成约束，影响资金回笼计划。

应对措施：持续跟踪市区住房保障、安置房管理相关政策要求，加强与住建、财政等主管部门沟通协调；严格按照政策规范开展房源安置及销售工作，提前研判政策变动带来的影响，动态调整实施方案。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：推进搬迁腾退配套安置房项目建设，建成安置房、配套商业、地下车库及幼儿园配套设施，满足盛春坊住宅小区搬迁居民安置需求，补充大兴区人才保障房供给；科学统筹专项债券资金投入，严格控制工程投资、保障

工程建设质量，按照计划工期完成项目建设并实现房源有序销售；有效化解腾退安置民生矛盾、优化区域人才安居环境，推动城市更新与产业发展；稳定实现项目预期收益，落实偿债资金归集，确保专项债券本息按期兑付，实现项目融资与收益平衡，持续提升群众居住条件与区域综合承载能力。

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，项目事前绩效评估的总体意见为：该项目“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

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：目前考虑经营净收益±5%的情况，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，具体内容如下表所示：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入	190,950	202,053	212,156
债券还本付息额	150,170	150,170	150,170
债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41

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市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京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。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。