2026年北京市政府专项债券（三十四期）
2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目（调减）
地方政府专项债券项目实施方案

实施单位：北京大兴发展兴福临空投资有限公司

项目单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

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：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 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 5 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 12 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 14 -
一、编制依据及原则 ..... - 14 -
二、估算范围 ..... - 15 -
三、估算说明 ..... - 15 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 16 -
五、资金筹措 ..... - 17 -
六、组合融资 ..... - 18 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 19 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 25 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 26 -
一、市级分享收入情况 ..... - 26 -
二、土地出让成本 ..... - 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 30 -

一、项目收益分析 ..... - 30 -
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 ..... - 34 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 35 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 36 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 36 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 37 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 38 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 39 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 39 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 40 -
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 ..... - 42 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章 项目风险控制 ..... - 46 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 46 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 47 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 48 -
第八章 还款保障情况 ..... - 50 -
一、还款责任及保障 ..... - 50 -
二、项目资产管理 ..... - 51 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 51 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 53 -

第一章　项目概况

2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目总投资1549064万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额1016640万元，2025年及以前年度已发行913912万元，本项目2026年计划发行12000万元，其中第一批次已发行2900万元，债务期限7年，实际发行利率1.82%，第二批次已发行7600万元，债务期限7年，实际发行利率1.67%，2026年9月28日已发行1500万元，2026年实际已使用专项债券金额10500万元。由于项目进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券1500万元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，债务期限3年，实际发行利率1.31%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费均由调增项目负担。本次调减后，2026年当年共发行专项债券10500万元。按照财政部要求，本次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

一、项目基本信息

项目全称为2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发（以下简称“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，未纳入专项债券

投向领域“负面清单”，已纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码如下：

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A组团)土地一级开发项目1101152023R000211；

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地B组团)土地一级开发项目1101152023R000221；

月季大会国家新媒体产业基地C组团土地一级开发项目1101152018R000021；

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地D组团)土地一级开发项目1101152023R000234；

大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地E组团)土地一级开发项目1101152023R000248；

月季大会国家新媒体产业基地F组团土地一级开发项目1101152017R000028；

月季大会国家新媒体产业基地G组团土地一级开发项目1101152018R000031。

二、项目地点

本项目建设地点为大兴区魏善庄镇。

北京市大兴区魏善庄镇行政区划代码为110115110，下辖39个行政村，镇域总面积约81平方公里，位于大兴新城、亦庄新城与大兴国际机场临空经济区之间的中心腹地，是南中轴延长线上的重要节点。人口方面，第七次全国人口普查（2020年

11月）显示常住人口为46661人，在全区各镇中处于5万人以下的梯队。大兴区魏善庄镇2025年一般公共预算收入决算数为10195.88万元，完成预算数的103.77%，其中：税收收入10131.30万元，非税收入64.58万元；2025年一般公共预算支出总计58689.17万元，其中：全镇2025年一般公共预算支出决算数55196.46万元、上解支出决算数为3492.71万元。2026年一季度规上工业完成产值16100万元、同比增长6.6%，规上建筑业完成4015.5万元，同比增长55.5%。

三、项目建设内容

北京市发展和改革委员会《关于2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》，本项目主要建设规模和内容是：规划范围内总用地面积217.58公顷，其中经营性用地面积89.84公顷（包含居住用地面积56.17公顷，商业用地面积2.82公顷，多功能用地面积30.85公顷），非经营性用地面积为105.86公顷（包含配套用地面积26.94公顷，代征道路面积52.34公顷，代征绿地面积25.91公顷，代征河道面积0.67公顷），其余为战略留白用地21.88公顷。剩余经营性建筑规模约132万平方米，规划用途主要为住宅、F3多功能及商业等。依据规划实施方案同步代拆北4村民宅及非住宅（东芦垡、西芦垡、吴庄、后大营）。

四、项目投资情况

本项目总投资1549064万元，其中前期费用6820万元，占比0.44%；征地补偿费104480万元，占比6.74%；收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用1023467万元，占比66.07%；市政基础设施建设费用41145万元，占比2.66%；其他费用11135万元，占比0.72%；财务费用274852万元，占比17.74%；利润或管理费82964万元，占比5.36%；两税两费2744万元，占比0.18%；审计费1457万元，占比0.09%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金532424万元，占比34.37%；单位自有资金0万元，占比0.00%；专项债券资金1016640万元，占比65.63%；银行贷款0万元，占比0.00%；其他市场化融资0万元，占比0.00%；其他来源资金0万元，占比0.00%。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）为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，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	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	张博峰	成立日期	2019年9月3日
注册资本	10万元	营业期限	2024年8月20日-2029年8月19日
统一社会信用代码	12110000791601389P		
经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查，测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、		

	信息化、后勤保障等事务性工作。
单位类型	事业单位
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110115，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要求。

2015 年 2 月 11 日，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）与北京兴福临空产业发展有限公司（现更名为：北京大兴发展兴福临空投资有限公司）签订《土地一级开发项目委托协议书》，约定北京大兴发展兴福临空投资有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

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 11110000779503 41XG。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 226 个月，已于 2015 年 3 月开工建设，预计 2033 年 12 月竣工验收投入使用。项目现状为项目已完成范围内征地拆迁工作，完成 6 宗用地供地，供地建筑

规模 97.84 万平方米；已完成 11 条市政道路建设；安置房已建设完成并交付使用。

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购，确定本项目施工、设计、监理等单位情况如下：

规划二路施工单位为北京城乡建设集团有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京正方建设监理有限责任公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司，采购方式为直接委托。

规划三路施工单位为北京万兴建筑集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理为北京中城建建设监理有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司，采购方式为直接委托。

龙海路（一标）施工单位为北京东方中远市政工程有限责任公司，（二标）施工单位为北京成业市政工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京北咨工程管理有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公

司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司，采购方式为直接委托。

龙达大街施工单位为北京万兴建筑集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理为北京精诚华磊工程管理有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司，采购方式为三方比选。

龙兴大街施工单位为北京城建道桥建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京华达建业工程管理股份有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司，采购方式为三方比选。

八、项目审批情况

（一）立项审批

本项目为审批制项目。2014 年 6 月 23 日，北京市大兴区人民政府《关于魏善庄镇新媒体产业基地土地一级开发和羊坊村新型农村社区建设项目有关问题的专题会议纪要》（京兴政会纪〔2014〕22 号）；2015 年 3 月 19 日至 2015 年 9 月 18 日期间，北京市发展和改革委员会《关于 2016 年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地 A-G 组团)土地一级开发项目建

议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改〔2015〕1664号）、（京发改〔2015〕1663号）、（京发改〔2015〕2101号）、（京发改〔2015〕587号）、（京发改〔2015〕584号）、（京发改〔2015〕2047号）、（京发改〔2015〕2143号），原则上同意该建设项目。

（二）用地审批

2014年12月10日至2015年5月18日期间，取得北京市国土资源局用地预审意见书，载明权利人为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用途为储备用地，总用地面积217.58公顷。

（三）规划审批

2014年10月27日至2015年6月17日期间，取得北京市规划委员会建设项目规划条件，载明用地单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心），用地项目名称为大兴区魏善庄镇2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-G组团)土地一级开发项目，用地位于大兴区魏善庄镇，用地面积2175826.93平方米，用途为储备用地。

综上，大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-G组团)土地一级开发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。

（四）环评备案

2017年5月12日，本项目配套安置房项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：京兴环审[2017]48号。

（五）节能评估

2017年7月6日，本项目配套安置房项目已经完成节能评估。

（六）施工许可

安置房项目：2018年6月20日，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[2018]施[大]建字0052号），载明项目建设单位为北京兴福临空产业发展有限公司，工程名称为6001-1#住宅楼等16项（2016年世界月季洲际大会配套安置房项目），建设面积187175.74平方米。2018年6月20日，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[2018]施[大]建字0053号），载明项目建设单位为北京兴福临空产业发展有限公司，工程名称为6007-2#住宅楼等25项（2016年世界月季洲际大会配套安置房项目），建设面积309391.33平方米。2018年6月20日，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[2018]施[大]建字0054号），载明项目建设单位为北京兴福临空产业发展有限公司，工程名称为6008-1#住宅楼等28项（2016年世界月季洲际大会配套安置房项目），建设面积349474.68平方米。

市政道路项目：2019年9月12日，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[2019]施[大]市政

字 0109 号）；载明项目建设单位为北京市大兴区魏善庄镇人民政府，工程名称为国家新媒体产业基地路网工程-规划二路道路工程、给水工程、排水工程、中水工程。2019 年 9 月 12 日，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[2019]施[大]市政字 0107 号、[2019]施[大]市政字 0108 号）；载明项目建设单位为北京市大兴区魏善庄镇人民政府，工程名称为国家新媒体产业基地路网工程-龙海路道路工程、给水工程、排水工程、中水工程一标段、二标段。2019 年 10 月 18 日，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[2019]施[大]市政字 0122 号）；载明项目建设单位为北京市大兴区魏善庄镇人民政府，工程名称为国家新媒体产业基地路网工程-规划三路（后查路-魏永路）道路工程、雨水工程、污水工程、给水工程、再生水工程。2022 年 6 月 9 日，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 110115202206090102）；载明项目建设单位为北京兴福临空产业发展有限公司，工程名称为大兴区魏善庄镇龙达大街（原龙达路）道路工程、给水工程、排水工程、再生水工程、电力工程、燃气工程。2022 年 6 月 15 日，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 110115202206150102）；载明项目建设单位为北京兴福临空产业发展有限公司，工程名称为大兴区魏善庄镇龙兴大街（原龙兴路）道路工程、给水工程、排水工程、再生水工程、电力工程、燃气工程。

（七）公开招投标

规划二路施工单位为北京城乡建设集团有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京正方建设监理有限责任公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司。

规划三路施工单位为北京万兴建筑集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理为北京中城建建设监理有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司。

龙海路（一标）施工单位为北京东方中远市政工程有限责任公司，（二标）施工单位为北京成业市政工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京北咨工程管理有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司。

龙达大街施工单位为北京万兴建筑集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方

式为公开招投标；监理为北京精诚华磊工程管理有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司。

龙兴大街施工单位为北京城建道桥建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京华达建业工程管理股份有限公司，采购方式为公开招投标；勘察单位为泛华建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；造价咨询单位为北京捷迅通力工程咨询有限公司。

综上，2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级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

北京市规划和自然资源委员会大兴分局主管部门和北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心项目单位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。如资金来源包括配套融资，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

大兴区财政局收到北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心项目单位上缴项目收益后，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。本项目不涉及配套融资。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局单位名下。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

根据北京市发展和改革委员会《关于2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-G组团)土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改〔2015〕1664号），（京发改〔2015〕1663号）、（京发改〔2015〕2101号）、（京发改〔2015〕587号）、（京发改〔2015〕584号）、（京发改〔2015〕2047号）、（京发改〔2015〕2143号），本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.前期费用：可研编制费，参考北京市发展和改革委员会、北京市财政局关于印发北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定(试行)的通知（京发改〔2006〕171号）的相关规定计取；地质灾害评估费，参照国家发展计划委员会建设部《工程勘察设计收费标准》2002年修订本计取；交通影响评估费，参考北京市规划委员会发布的市规发〔2001〕1001号文件及附件一北京市建设项目交通影响评价准则和要求计取。

2.征地补偿费：耕地占用税，参考中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则（国务院令第511号）计取；耕地开垦费，参考北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知（京政办发[2002]51号）计取；森林植被恢复费，参考财政部、国家林业

局《森林植被恢复费征收使用管理暂行办法》（财综〔2002〕73号）、2015年11月18日财税〔2015〕122号计取。

3.收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用：宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用，参考北京市房屋重置成新价评估技术标准(京国土房管折〔2003〕808号）计取；资产评估服务费（设备），《资产评估收费管理办法》的通知（发改价格〔2009〕2914号）参照拟评估设备原值采用差额定率累进收费办法计取。

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，包括前期费用、征地补偿费、收购补偿费、房屋征收（拆迁)补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、财务费用、利润或管理费、两税两费、审计费等。

三、估算说明

1.前期费用：可研编制费，参考北京市发展和改革委员会、北京市财政局关于印发北京市政府投资建设项目投资咨询评估等工作付费规定(试行)的通知（京发改〔2006〕171号）的相关规定计取；地质灾害评估费，参照国家发展计划委员会建设部《工程勘察设计收费标准》2002年修订本计取；交通影响评估费，参考北京市规划委员会发布的市规发〔2001〕1001号文件及附件一北京市建设项目交通影响评价准则和要求计取。

2.征地补偿费：耕地占用税，参考中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则（国务院令第511号）计取；耕地开垦费，参考北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知（京政办发〔2002〕51号）计取；森林植被恢复费，参考财政部、国家林业局《森林植被恢复费征收使用管理暂行办法》（财综〔2002〕73号）、2015年11月18日财税〔2015〕122号计取。

3.收购补偿费、房屋征收（拆迁)补偿费及相关费用：宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用，参考北京市房屋重置成新价评估技术标准(京国土房管拆〔2003〕808号）计取；资产评估服务费（设备），《资产评估收费管理办法》的通知（发改价格〔2009〕2914号）参照拟评估设备原值采用差额定率累进收费办法计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1549064万元，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

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	6820	0.44%
征地补偿费	104480	6.74%
收购补偿费、房屋征收（拆迁)补偿费及相关费用	1023467	66.07%
市政基础设施建设费用	41145	2.66%
其他费用	11135	0.72%
财务费用	274852	17.74%

利润或管理费	82964	5.36%
两税两费	2744	0.18%
审计费	1457	0.09%
合计	1549064	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算1549064万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金532424万元，占比34.37%；单位自有资金0万元，占比0.00%；专项债券资金1016640万元，占比65.63%；银行贷款0万元，占比0.00%；其他市场化融资0万元，占比0.00%；；其他来源资金0万元，占比0.00%。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1549064万元，占比100.00%，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	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政安排资金	525768	6656	-	-	-	-	-	532424	34.37%
单位自有资金									
专项债券	869112	44800	10500	-	20000	20000	52228	1016640	65.63%
其中：用作项目资本金									
银行贷款									
其他市场化融资									

其他来源资金									
合计	1394880	51456	10500	-	20000	20000	52228	1549064	100.00%
分年度占比	90.05%	3.32%	0.68%	0.00%	1.29%	1.29%	3.37%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：政策明确允许，且收益能够自平衡，项目合规性可控。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

本项目暂不涉及项目专项收入。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入

该项目拟上市土地预测收入2406241万元。具体情况如下：

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	拟上市土地成交价款	2406241
合计		2406241

拟上市交易建筑规模为132万平方米，其中：多功能建筑规模95.94万平方米，商业建筑规模4.2万平方米，居住用地建筑规模31.86万平方米。

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

（1）市场比较法

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，近期魏善庄镇同区域未发生土地交易，故本次估算是根据估价对象同类型、类似区位选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因

素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算客观合理土地价格。根据拟出让的不同的土地类型,选取了类似地理位置相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下:

表 3-2 类似区域地块成交项目表

宗地名称	用地性质	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交日期	单价（万元）
北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 YQ00-0309-0017 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	12997.772	20796.4352	24600	2024/10/15	1.18
北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区 FS00-0105-0011、0023 地块项目 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	34067.892	64113.761	120000	2023/12/20	1.87
北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0013 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	32423.18	42150	23500	2024/9/4	0.56
北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	B1 商业用地	1676.219	753.4	550	2021/1/28	0.73

根据上述类似区域地块成交价格，通过比较法估算,不同用途的土地出让单价为：居住用地约 19,500 元/平方米，商业用地约 15,000 元/平方米，多功能用地约 17,250 元/平方米。

（2）剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下:

表 3-3 周边居住房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	海悦公馆	多户型	2022.03	链家网	40,462
2	海悦公馆	多户型	2022.04	链家网	38,708
3	宇丰苑	多户型	2022.05	链家网	35,838

表 3-4 周边商业房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	35,000
2	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58 同城	34,000
3	首创悦都汇	临街	2025 年	58 同城	19,900

根据上述地产成交情况，居住房地产均价约为 23,180 元/平方米，商业房地产均价约为 16,300 元/平方米。

本项目土地开发完成后上市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算居住用地、商业用地未来入市的市场价格。未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价-开发成本-开发利润。

表 3-5 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		38,336	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	689	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	6,000	
		工程勘察设计及其他前期工程费	480	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	600	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	180	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	145	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	218	按二级开发直接成本之和的 3%计取

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
		销售费用	1,917	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	1,133	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	944	
3	客观开发利润		3,077	按利润率 25%计取
土地使用权单价			**22,953**	

表 3-6 商业用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
	不动产单价		29,633	修正销售单价
	目整体开发成本	土地取得税费	484	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	5,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	440	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	550	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	165	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	133	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	200	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	1,482	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	1,006	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	839	
	客观开发利润		2,700	按利润率 25%计取
土地使用权单价			**16,134**	

经测算，居住用地入市单价约为 22,953 元/平方米，商业用地单价约为 16,134 元/平方米，多功能用地单价按照居住用地及商业用地测算单价分别占 0.5、0.5 进行测算约为 19,544 元/平方米。

上述两种方法预估的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.2，比较法取权重为 0.8，即估价对象的市场价值为：居住用地 20,191 元/平方米，商业用地 15,227 元/平方米，多功能用地单价按照居住用地及商业用地分别占比 0.5、0.5 测算约为 17,709 元/平方米。

表 3-7 土地价格表

用途	综合单价（元/㎡）	比较法（元/㎡）	剩余法（元/㎡）
居住用地	20,191	19,500	22,953
商业用地	15,227	15,000	16,134
多功能用地	17,709	17,250	19,544

根据土地出让计划、上述土地出让价格预测、不同地块实际情况以及目前市场大环境，在不考虑价格增长因素条件下，以谨慎性原则预估本项目土地出让预估单价，不同用途土地预估单价按照上述“表 3-7 土地价格表”中的综合单价，详见下表所示：

表 3-8 单价预测表

地块名称	地块编码	用地性质		挂牌单价（万元/㎡）
AA-49	11	F3	多功能	1.7709
AA-48-1	1	R2	居住用地	2.0191
AA-48-2	2	R2	居住用地	2.0191
AA-11	3	R2	居住用地	2.0191
AA-61-1	8	F3	多功能	1.7709
AA-61-2	7	F3	多功能	1.7709
AA-46-1	9	F3	多功能	1.7709

地块名称	地块编码	用地性质		挂牌单价（万元/㎡）
AA-46-2	10	F3	多功能	1.7709
DX07-0102-6017-2	4	B1	商业	1.5227
新加 B1	5	B1	商业	1.5227
AA-59	6	F3	多功能	1.7709
剩余地块			多功能	1.7709

根据上述预估单价计算预计土地出让收入为 2406241 万元。土地收入预测详见下表：

表 3-9 项目拟上市地块收入预测情况表

单位：万元

序号	地块名称	地块编码	用地性质		占地（公顷）	容积率	规模（万平方米）	成本价格（万元）	挂牌单价（万元/㎡）	成交价（万元）
2027 年	AA-49	11	F3	多功能	6	1.8	10.80	98280	1.7709	191257
2027 年	AA-48-1	1	R2	居住用地	5.2	2.2	11.44	104104	2.0191	230985
2028 年	AA-48-2	2	R2	居住用地	4.1	2.2	9.02	82082	2.0191	182123
2029 年	AA-11	3	R2	居住用地	5.7	2.0	11.40	103740	2.0191	230177
2030 年	AA-61-1	8	F3	多功能	3.0	1.6	4.80	43680	1.7709	85003
	AA-61-2	7	F3	多功能	3.3	1.6	5.28	48048	1.7709	93504
2031 年	AA-46-1	9	F3	多功能	5.8	1.2	6.96	63336	1.7709	123255
	AA-46-2	10	F3	多功能	4.6	1.2	5.52	50232	1.7709	97754
2032 年	DX07-0102-6017-2	4	B1	商业	1.1	1.5	1.65	15015	1.5227	25125
	新加 B1	5	B1	商业	1.7	1.5	2.55	23205	1.5227	38829
2033 年	AA-59	6	F3	多功能	4.8	1.2	5.76	52416	1.7709	102004
	剩余地块			多功能			56.82	517062	1.7709	1006225
	总计						132.00	1201200		2406241

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：

3-10 项目分年度收入表

单位：万元

序号	收入类型	土地出让分年收入							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	土地出让收入	422242	182123	230177	178507	221009	63954	1108229	2406241
2	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		422242	182123	230177	178507	221009	63954	1108229	2406241

（二）财政补助收入

本项目暂不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金

本项目暂不涉及其他财政资金收入。

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：

3-11 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入							
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	专项收入								
2	对应的政府性基金收入	422242	182123	230177	178507	221009	63954	1108229	2406241
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		422242	182123	230177	178507	221009	63954	1108229	2406241

第四章　项目运营支出分析

一、市级分享收入情况

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2024年6月21日下发的《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），采用招拍挂方式取得的土地收入，大兴区市级分享比例为8%，即192499万元，分年度列示如下：

4-1 市级分享分年度支出表

单位：万元

分享年度	金额
2027年	33779
2028年	14570
2029年	18414
2030年	14281
2031年	17681
2032年	5116
2033年	88658
合计	192499

二、土地出让成本

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

1.农业土地开发资金

根据北京市财政局、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。

2.农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定，本地区计提农田水利建设资金 基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

3.教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

4.保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居

工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2010〕41号），从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目计提比例为10%。

5.国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二〔2007〕1011号)文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为7%。

根据上述依据，计算土地出让成本及净收入如下:

表4-2 土地出让净收入情况表

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	2406241
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	463621
1.农业土地开发资金	8000
2.农田水利建设资金	95728
3.教育资金	95728
4.保障性安居工程资金	95728
5.国有土地收益基金	168437
三、扣除市级分享土地收入部分	192499
四、土地出让净收入（3=1-2）	1750121

在专项债券存续期内，本项目分年度支出如下表:

4-3 项目分年度成本表

单位：万元

序号	支出类型	分年度成本							合计
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	基金计提及市级分享	64479	28463	35669	27919	34295	10736	454559	656120

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

二、项目融资还本付息分析

分年度	收入（万元）	计提的各项资金	市级分享部分	净收入
2027 年	422242	30700	33779	357763
2028 年	182123	13893	14570	153660
2029 年	230177	17255	18414	194508
2030 年	178507	13638	14281	150588
2031 年	221009	16614	17681	186714
2032 年	63954	5620	5116	53218
2033 年	1108229	365901	88658	653670
合计	2406241	463621	192499	1750121

（一）专项债券应付本息

1.本项目发行专项债券总体情况

本项目拟使用专项债券 1016640 万元，其中 2024 年及以前年度已发行 869112 万元，2025 年已发行 44800 万元，2026 年第一批次已发行 2900 万元，债务期限 7 年，实际发行利率 1.82%，第二批次已发行 7600 万元，债务期限 7 年，实际发行利率 1.67%，调减后 2026 年度共计发行 10500 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。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	2019年		230000		230000	3.25%、3.31%		0
2	2020年	230000			230000		7577	7577
3	2021年	230000	334812		564812	3.13%	7577	7577
4	2022年	564812	304300		869112	2.45%、2.48%、2.56%	18057	18057
5	2023年	869112			869112		25628	25628
6	2024年	869112			869112	2.26%、2.38%	25628	25628
7	2025年	869112	44800		913912	1.62%、1.64%	23321	23321
8	2026年	913912	10500		924412	1.82%、1.67%、1.31%	22217	22217
9	2027年	924412			924412	1.65%	17410	17410
10	2028年	924412	20000		944412	1.50%	17408	17408
11	2029年	944412	20000		964412	1.50%	17708	17708
12	2030年	964412	52228		1016640	1.49%	18008	18008
13	2031年	1016640		250000	766640		18786	268786
14	2032年	766640		421328	345312		13214	434542
15	2033年	345312		345312	0		5671	350983
合计			1016640	1016640			238210	1254850

注：2026年已发行的债券按实际发行利率计算（本项目仅承担自发行日至2026年11月12日期间利息，按日计算）；2028年拟发行的债券按预测利率1.50%（以中国债券信息网2026年9月10日，3年期中国国债5日均线值1.25%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.50%计算）；2029年拟发行的债券按预测利率1.50%（以中国债券信息网2026年9月10日，3年期中国国债5日均线值1.25%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.50%计算）；2030年拟发行的债券按预测利率1.49%（以中国债券信息网2026年9月10日，2年期中国国债

5日均线值1.24%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.49%计算）。

2.本期发行专项债券调减情况

为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券1500万元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，债务期限3年，实际发行利率1.31%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费均由调增项目负担。本次调减后，2026年当年共发行专项债券10500万元。建设期间付息由区财政统筹安排。

（二）市场化融资应付本息

本项目不涉及市场化融资。

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

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	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	2024年及以前			84467	84467	否
2	2025年			23321	23321	否
3	2026年			22217	22217	否
4	2027年	357763		17410	17410	是
5	2028年	153660		17408	17408	是
6	2029年	194508		17708	17708	是

7	2030 年	150588		18008	18008	是
8	2031 年	186714	250000	18786	268786	否
9	2032 年	53218	421328	13214	434542	否
10	2033 年	653670	345312	5671	350983	是
合计		1750121	1016640	238210	1254850	
本息覆盖倍数		1.39				

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 1.39，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）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

本项目不涉及市场化融资。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.39。

（三）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 0 万元、对应的政府性基金收入 2406241 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 2406241 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融

资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	公式	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	A=M+N	2406241
二、土地储备项目资金	B=C+D+E=F+L	1787274
（一）土地储备专项债券资金	C	1016640
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	238210
（三）其他财政预算资金	E	532424
三、土地储备项目资金支出	F=G+K	1787274
（一）土地储备成本	G=H+I+J	1549064
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	1127947
土地补偿费	AA	20021
安置补助费	AB	60651
地上附着和青苗补偿费	AC	14575
拆迁补偿费	AD	1023467
指标购买费	AE	
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	9166
其他费用	AH	67
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	41145
道路	AI	10865
供水	AJ	1402
供气	AK	862
供电	AL	4252
排水	AM	

通讯	AN	
照明	AO	
绿化	AP	
场地平整	AQ	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	23764
3.其他支出	J=AS+...+AV	379972
现场管护	AS	2659
围挡建设	AT	1979
地籍调查	AU	
其他	AV	375334
（二）土地储备专项债券付息	K	238210
四、结转下年资金	L=B-F	0
五、土地储备专项债券还本	M	1016640
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	1389601
七、政府实际净收益	O=N-(D+E-L)=A-F	618967
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A	0.42

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1.39倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.39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正衡东亚会计师事务所有限公司核算通过。

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

1.项目实施的必要性、公益性;

该项目属于有收益的公益性项目。项目设立与行业发展规划和大兴区相关政策相符。根据《大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区控制性详细规划》，魏善庄组团北区、西区为新媒体产业基地的研发、创意和生活配套区，为新媒体产业基地的制作、商务区。项目的开发将积极稳妥地推进魏善庄镇城镇化进程，改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量，带动区域经济发展。

项目契合地区规划，项目内容与现实需求相关。该项目的实施符合大兴区魏善庄镇经济发展和整体规划要求，对于魏善庄镇产业发展及经济实力的提升具有重要作用。北京市大兴区魏善庄镇魏善庄组团北区、西区将发展成为镇域经济社会的重要组团，项目实施内容与现实需求相符。

项目经过前期调研论证。大兴区2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团））=土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）对项目实施的必要性、可行性进行了认定。

2.项目实施的收益性

该项目资金来源明确，资金筹措程序科学规范，按期编制资金需求表，根据资金需求，合理筹措资金。资金筹措权责对等，北京大兴发展兴福临空投资有限公司既是该项目的开发建设主体，同时对该项目实施有效控制，事权与财权相匹配，筹措资金由该项目本身带来的经营收益来偿还。

该项目拟上市土地预测收入2406241万元。其中：市级分享比例8%，为192499万元；区级分享比例92%，为2213742万元，该项目收入测算依据已上市土地成交价款、拟出让土地上市成交价款估算，充分考虑项目实际情况，结果科学严谨。

该项目预测成本合计1549064万元，预算编制比较细化，该项目投入成本合理。

综上，该项目的现金收益流入测算合理，充分考虑了其他扣除项，且成本投入合理，项目收益可行。该项目事前绩效评估分数为98分。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目单位的确定合法合规，项目的组织机构健全，职责分工明确。项目单位北京大兴发展兴福临空投资有限公司为该项目的实施单位，是北京大兴发展国有资本投资运营有限公司的二级下属单位，在北京大兴发展国有资本投资运营有限公司的风险治理和内控管理的组织架构下开展经营。项目实施的组织机构健全，职责分工明确，项目人员条件与项目有关并得以有效保障。项目单位在北京大兴发展国有资本投资运营有限公司

的统一领导下，建立了完整的工程建设制度体系，包括工程建设、安全生产、合同管理、融资、财务、法律事务、审计等方面内容。工程建设方面对项目设计、图纸审核、工程款支付、工程签证、材料设备采购等易发生风险的重点环节制定了一系列管理制度，保证工程项目设计质量，控制工程造价，提高资金效益，提高采购透明度，确保了工程项目质量，合理控制成本；安全生产方面建立了安全生产责任、检查排查安全隐患、教育培训等制度，建立健全涵盖领导班子成员的安全生产责任体系和安全生产工作制度，层层分解落实安全生产责任，责任到人，有效地防范了工程项目建设过程中的安全生产风险；融资管理制度，保障了工程项目资金运营的收益性和安全性；财务方面制定了与公司业务有关的各项管理制度，保证资金的合理使用，监督资金正常运行，维护资金安全，提高公司经济效益；审计方面制定了工程项目审计管理办法等，加强公司工程项目建设的监督和管理，促进工程项目合规、安全、经济、有效进行。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目资金来源明确，资金筹措程序科学规范，按期编制资金需求表，根据资金需求，合理筹措资金。资金筹措权责对等，北京大兴发展兴福临空投资有限公司既是该项目的开发建设主体，同时对该项目实施有效控制，事权与财权相匹配，筹措资金由该项目本身带来的经营收益来偿还。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目拟上市土地预测收入2406241万元。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下发的《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），其中：市级分享比例8%，为192499万元；区级分享比例92%，为2213742万元，该项目收入测算依据已上市土地成交价款、拟出让土地上市成交价款估算，充分考虑项目实际情况，结果科学严谨。

该项目预测成本合计1549064万元，预算编制比较细化，其中前期费用6820万元，占比0.44%；征地补偿费104480万元，占比6.74%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用1023467万元，占比66.07%；市政基础设施建设费用41145万元，占比2.66%；其他费用11135万元，占比0.72%；财务费用274852万元，占比17.74%；利润或管理费82964万元，占比5.36%；两税两费2744万元，占比0.18%；审计费1457万元，占比0.09%，该项目投入成本合理。

五、债券资金需求合理性

1.本年度专项债券需求合理性

项目单位依据2026年该项目的建设任务、资金投入等情况综合确定调减后2026年度已发行专项债券资金10500万元，用于该项目安置房尾款及市政道路建设等方面，本年度专项债券需求合理。

2. 专项债券资金月度支出计划合理性

2026 年专项债券资金总需求 12000 万元，根据项目进度安排调减 1500 万元，剩余资金计划于 2026 年 12 月 31 日前支付，资金支出时间安排已考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

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，根据由北京正衡东亚会计师事务所有限公司出具的《项目事前绩效评估报告》，该项目事前绩效评估分数为 98 分，本年度债券需求评估得分为 98 分，总体意见为：予以支持。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容完整、计划合理、步骤清晰、切实可行；项目实施与目标实现显著关联；项目组织机构健全且运转正常，偿还责任明确；项目单位及实施单位均制定了有效的过程控制措施；项目单位充分分析并预计了偿债风险点并明确了应对措施。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：数量指标：地块上市面积“陆续完成地块上市，总用地约68.76公顷，建筑规模约132万平方米”；质量指标：质量完成指标“陆续完成规划综合实施方案、市政交通综合实施方案、二级拨地钉桩、交评、水评”；时效指标：任务完成进度100%，债券资金的支出进度100%；成本指标：总成本控制“根据2016年世界月季洲际大会周边配套(国家新媒体产业基地A-G组团)土地一级开发项目上市成本估算审核报告，总成本为1549064万元”。经济效益指标：经济发展指标“加快镇域内建设步伐，促进当地经济持续、快速发展”；预计成交价“剩余建筑规模约132万平方米，成交价约为2406241万元”。社会效益指标：社会发展指标“可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，提升土地价值”。生态效益指标：完善周边绿化环境工作，改善区域内环境质量，减少低能损耗，疏解非首都功能。可持续影响：长期性政策影响和社会影响“经济、社会、环境效益统一结合，保持区域可持续发展”。服务对象满意度：具体服务对象的满意度100%。

该项目产出清晰，绩效指标能够围绕项目实施内容设定，绩效目标与现实需求匹配，但个别绩效指标设定不够细化，如时效指标没有分阶段设定项目实施的预期进度指标。

该项目可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求，可以加快魏善庄镇的建设步伐，促进当地经济持续、快速、健康

发展和社会全面进步，在取得良好的经济效益同时实现社会效益和生态效益，效益指标明确。但效益指标缺乏可衡量性，如社会效益指标“可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，提升土地价值”，生态效益指标“完善周边绿化环境工作，改善区域内环境质量，减少低能损耗，疏解非首都功能”，指标设置不够量化，未涉及土地利用率的提升程度、增加城市绿地面积，安置总人数、地区生产总值增长贡献、直接或间接创造就业岗位数量等指标值。满意度指标未明确服务对象。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

1.项目投融资计划落实情况

该项目已发行政府专项债券925912万元，其中2019年3月发行60000万元，发行期限5年，发行利率3.25%;2019年6月发行170000万元，发行利率3.31%;2021年12月发行334812万元，发行期限5年，发行利率3.13%;2022年1月发行50000万元，发行期限3年，发行利率2.56%,2022年4月发行204300万元，发行期限3年，发行利率2.48%;2022年6月发行50000万元，发行期限3年，发行利率2.45%;2024年置换专项债券230000万元，期限7年;2025年置换专项债券304300万元，期限7年，2025年2月发行20000万元，期限7年，发行利率1.62%,2025年6月发行24800万元,期限7年,发行利率1.64%;2026年2月发行2900万元，发行利率1.82%;2026年4月发行

7600 万元，发行利率 1.67%，2026 年 9 月发行 1500 万元（调减），发行利率 1.31%，债券资金按计划支出，资金使用管理规范。

2026 年计划发行专项债券 12000 万元，期限 7 年，2026 年 2 月已发行 2900 万元，4 月已发行 7600 万元，9 月已发行 1500 万元（调减），调减后 2026 年共发行 10500 万元。该项目属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，项目收益能够覆盖债券本息，项目手续完整，资金到位可行。

2.项目建设执行情况

该项目前期手续已全部完成。

已完成建设内容及规模：截至 2025 年，该项目范围内征地拆迁已完成 100%，已完成 6 宗用地供地，实现供地建筑规模 97.84 万平方米，实现政府收益 40.54 亿元，已完成 11 条市政道路建设，安置房实现交付使用。

3.项目成本控制与收益实现情况

（1）上年度建设成本控制情况

截至 2025 年底，该项目共支出 1446336 万元，其中 2025 年已支出 47007 万元。该项目坚持全面控制、动态控制、责权利相结合的原则，将成本控制贯穿项目全过程。对项目建设成本进行事前成本预测，编制项目各类成本的目标成本；事中成本控制，运用合约控制、签证变更二级审核等措施，纠正不利成本偏差，将动态成本与目标成本形成动态分析；事后成本检

验，查找成本管控中出现的问题，对项目支出进行结算审计，最大限度控制成本。

（2）项目预期收益实现情况

该项目2027年至2033年项目预期实现出让土地收入2406241万元。

（3）2026年预计投入成本及可实现收益情况

2026年计划投入专项债券10500万元（调减后），本年度暂无土地上市计划。

4.专项债券投后管理情况

该项目已按要求归集还本付息资金，已按照要求在穿透式监测系统录入相关信息。

项目收入归集：项目收入由土地受让方向税务局缴纳地价款后上缴国库，后由大兴区财政局扣除专项债还本付息款后剩余部分返还项目单位。

债务本息偿还：大兴区财政局在返还北京大兴发展兴福临空投资有限公司土地上市款时将到期应还债券本息代为扣缴。

资产登记管理：专项债券存续期内，债券资金实行专户管理，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（主管部门）名下，续发债按要求建立资产台账。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。

5.专项债券资金月度支出计划合理性

2026年专项债券资金总需求12000万元，2026年已发行专项债券12000万元，其中：2026年2月发行2900万元，2026年4月发行7600万元，2026年9月已发行1500万元，由于项目进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券1500万元，剩余已发行专项债券资金计划于2026年12月31日前支付，资金支出时间安排已考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。

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：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

（一）项目实施风险

本项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及上市交易。同时建设项目的实施包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门，施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施单位积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，

采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时完工并上市挂牌交易，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（二）工期拖延风险

目前，本项目处于持续建设阶段，将逐步开展进行，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

为控制此项风险，项目实施单位应制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整施工计划，确保项目进度。

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：由于无法准确判断未来地价走势，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，未来地块上市交易产生的收益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：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。择优选择有资质有能力的建设单位，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，提高工程开发效率、提升项目管理质量。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，将通过调减投资计划、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，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	1662615	1750121	1837627
债券还本付息额(万元)	1254850	1254850	1254850
债券本息覆盖率	1.32	1.39	1.46

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.20,还本付息资金具有一定的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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局（主管部门）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

本项目暂无其他需要说明的事项。