2026年北京市政府专项债券（三十四期）
北京大兴新城西片区一期
土地一级开发项目（调增）
实施方案

实施单位：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司

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：大兴区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本情况 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
五、项目单位 ..... - 5 -
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 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 10 -
第二章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 11 -
一、编制依据及原则 ..... - 11 -
二、估算范围 ..... - 13 -
三、估算说明 ..... - 13 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 14 -
六、组合融资 ..... - 15 -
第三章 项目收入分析 ..... - 16 -
一、项目专项收入分析 ..... - 16 -
二、项目安排财政资金 ..... - 16 -
第四章 项目运营成本分析 ..... - 24 -
一、教育资金 ..... - 24 -
二、农田水利建设资金 ..... - 25 -
三、国有土地收益基金 ..... - 25 -
四、农业土地开发资金 ..... - 25 -
五、保障性安居工程资金 ..... - 25 -

六、政府土地出让收益 ..... - 26 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 27 -
一、项目收益分析 ..... - 27 -
二、项目融资本息 ..... - 27 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 29 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 30 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 31 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 32 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 32 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 33 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 34 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 35 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 35 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 36 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 36 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 37 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 37 -
第七章 项目风险控制 ..... - 38 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 38 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 39 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 39 -
四、敏感性分析 ..... - 40 -
第八章 还款保障情况 ..... - 42 -
一、还款责任及保障 ..... - 42 -
二、项目资产管理 ..... - 43 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 43 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 45 -

第一章 项目概况

北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目总投资467494万元，其中：计划申请专项债券总额129500万元，债务期限7年和5年，本年计划发行7400万元，本批次申请调增6000万元，调减债券为：2026年北京市政府专项债券（三十四期）-大兴开发区北区1号地土地一级开发项目，债券期限3年，利率1.31%，本批次调减6000万元。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大兴新城西片区一期土地一级开发项目征拆、市政等工作内容。

一、项目基本情况

北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储存领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，纳入土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为A组团1101152023R000154、B组团1101152024R000144。

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。

二、项目地点

本项目建设地点位于大兴新城西片区内。项目四至分别是：A组团东至规划西芦城街，西至规划丰荣西街，南至规划春芳中路，北至规划芦城南路；B组团东至永庆北大街，西至规划兴荣街，南至规划嘉华路，北至规划永源路；C组团东至规划芦兴北大街，西至规划永庆北大街及规划安澜北街，南至规划永清路及规划广永路，北至规划春芳中路及规划永源路；D组团东至规划英培街，西至规划规划丰荣西街，南至规划芳润西巷及规划芳润东巷，北至规划嘉华路。

三、项目建设内容

根据北京市大兴区发展和改革委员会《关于审批北京大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于审批北京大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》、《关于审批北京大兴新城西片区一期C组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》和《关于审批北京大兴新城西片区一期D组团土地一级开发项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》，本项目规划用地面积和工作内容是：规划总用地面积约288302平方米、426737平方米、455037平方米和417929平方米；进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

相关主要指标如下表：

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价
北京大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目	规划总用地面积约 288302 平方米，其中建设用地面积约 198862 平方米，代征道路用地面积约 89440 平方米。建筑规模约为 408500 平方米。	楼面地价 2897 元/平方米
北京大兴新城西片区一期 B 组团土地一级开发项目	规划总用地面积约 426737 平方米，其中建设用地面积约 179058 平方米，代征道路用地面积约 145991 平方米，代征绿地约 101688 平方米。建筑规模约为 258800 平方米。	楼面地价 10132 元/平方米
北京大兴新城西片区一期 C 组团土地一级开发项目	规划总用地面积约 455037 平方米，其中建设用地面积约 111037 平方米，代征道路用地面积约 228785 平方米，代征绿地约 115215 平方米。建筑规模约为 209500 平方米。	楼面地价 7149 元/平方米
北京大兴新城西片区一期 D 组团土地一级开发项目	规划总用地面积约 417929 平方米，其中建设用地面积约 326116 平方米，代征道路用地面积约 91813 平方米。建筑规模约为 670700 平方米(不含地下面积)。	楼面地价 767 元/平方米
合计	规划总用地面积 1588005 平方米，其中建设用地面积 815073 平方米，代征绿地面积 216903 平方米，代征道路用地面积 556029 平方米。建筑规模为 1434691 平方米(不含地下面积)	楼面地价 3259 元/平方米

四、项目投资情况

本项目总投资 467494 万元，其中前期费用 8794 万元，占比 2%；征地补偿费 124704 万元，占比 27%；拆迁补偿费 188838 万元，占比 40%；市政基础设施建设费 91311 万元，占比 20%；其他费用 2210 万元，占比 0.47%，利息 37837 万元，占比 8%；管理费 9100 万元，占比 2%；审计费 1500 万元，占比 0.32%；两税两费 3200 万元，占比 0.68%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	投资估算金额
一	前期费用	8794
二	征地补偿费	124704
三	拆迁补偿费	188838
四	市政基础设施建设费	91311
五	其他费用	2210
小计		415857
六	财务费用	37837
七	管理费用	9100
八	审计费	1500
九	两税两费	3200
项目总投资合计		**467494**

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 337994 万元，占比 72%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 129500

万元，占比28%。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1-3 申请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		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号		
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		

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。

2023年1月20日，北京市大兴区规划自然资源综合事务中心与北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司签订《北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目委托协议书》，约定北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表1-4 实施主体基本信息一览表

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	77000万元人民币	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	北京兴展投资控股有限公司持股100%		

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。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，根据土地一级开发及入市交易流程，结合已制定的实施计划，一期以组团为单元，采取滚动开发的模式，一期涉及4个组团，预计总开发周期10年，已在2023年2月开工，预计2033年完成所有经营性用地入市。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2023年2月13日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于审批北京大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2023〕13号）。

2023年7月14日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于审批北京大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2023〕98号）。

2023年9月1日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于审批北京大兴新城西片区一期C组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2023〕126号）。

2023年7月14日，北京市大兴区发展和改革委员会下发《关于审批北京大兴新城西片区一期D组团土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2023〕99号），原则上同意该建设项目。

（二）用地审批

不涉及。

（三）规划审批

2023年2月9日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于北京大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自(大)初审函[2023]0008号，项目用地总面积约288301.584平方米，其中建设用地总面积约198862.01平方米，代征道路总面积约89439.574平方米。

2023年6月30日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于北京大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自(大)初审函[2023]0017号，项目用地总面积约426736.968平方米，其中建设用地总面积约179057.844平方米，代征绿地总面积约101688.317平方米,代征道路总面积约145990.807平方米。

2023年8月28日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于北京大兴新城西片区一期C组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自(大)初审函[2023]0036号，项目用地总面积约455037.288平方米，其中建设用地总面积约111037.311平方米，代征绿地总面积约115215.363平方米,代征道路总面积约228784.614平方米。

2023年6月30日，北京市规划和自然资源委员会大兴分局核发《关于北京大兴新城西片区一期D组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》京规自(大)初审函[2023]0029号，项目用地总面积约417928.584平方米，其中建设用地总面积约326115.718平方米，代征道路总面积约91812.866平方米。

（四）环评备案

不涉及。

（五）施工许可

不涉及。

综上，本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 项目投资估算与资金筹措

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《关于研究大兴新城西片区土地一级开发有关工作的会议纪要》(京兴政会纪(2023)2 号)；

5.北京市规划和自然资源委员会大兴分局《市规划自然资源委大兴分局关于北京大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目授权的批复》、《市规划自然资源委大兴分局关于北京大兴新城西片区一期 B 组团土地一级开发项目授权的批复》、《市规划自然资源委大兴分局关于北京大兴新城西片区一期 C 组团土地一级开发项目授权的批复》及《市规划自然资源委大兴分局关于北京大兴新城西片区一期 D 组团土地一级开发项目授权的批复》；

6.《关于审批北京大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》、《关于审批北京大兴新城西片区一期 B 组团土地一级开发项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》、《关于审批北京大兴新城西片区一期 C 组团土地一级开发项目项目建议书(代可行性研究报告)的

批复》及《关于审批北京大兴新城西片区一期D组团土地一级开发项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》；

7.北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于北京大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》、《关于北京大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》、《关于北京大兴新城西片区一期C组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》及《关于北京大兴新城西片区一期D组团土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》；

8.《大兴新城西片区及生物医药基地北扩区土地资源整理实施方案》；

9.《北京大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》、《北京大兴新城西片区一期B组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》、《北京大兴新城西片区一期C组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》及《北京大兴新城西片区一期D组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》；

10.国家计委办公厅《关于出版<投资项目可行性研究指南(试用版)>的通知》(计办投资(2002)15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，包括征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施工程费、工程建设其他费用、预备费。征地补偿费包括土地补偿费、人员安置费等；拆迁补偿费包括集体非宅补偿费、腾退补偿相关费用；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；工程建设其他费用包括规划综合实施方案编制费及林地可行性研究报告编制费等。

三、估算说明

1.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；

2.拆迁补偿费用主要为集体非住宅补偿费、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），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》结合当前的市场情况进行估算；

3.市政基础设施建设费依据《北京市建设工程计价依据-概算定额》(2015年版)、《北京工程造价信息》(2023年3月)、北京市当前市政工程有关投资估算指标及市场价格估算进行估算；

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；

5.基本预备费按第三、四部分费用合计的5%计入；

6.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

本项目总投资467494万元，项目投资费用估算明细如下：

序号	项目	估算金额合计（万元）
一	前期费用	8794
二	征地补偿费	124704
三	拆迁补偿费	188838
四	市政基础设施建设费	91311
五	其他费用	2210
六	财务费用	37837
七	管理费用	9100
八	审计费	1500
九	两税两费	3200
项目总投资合计		**467494**

五、资金筹措

本项目总投资估算467494万元，计划使用财政预算资金337994万元，占比72%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金129500万元，占比28%。三者合计467494万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-5 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
财政预算资金	320299	-	6433	1053	2098	2077
单位自有资金						
专项债券		58000	7400	64100		
合计	**320299**	**58000**	**13833**	**65153**	**2098**	**2077**
分年度占比	68.51%	12.41%	2.96%	13.94%	0.45%	0.44%

表 3-5（续）

资金来源类型	2030 年	2031 年	2032 年	合计
财政预算资金	2019	2019	1996	337994
单位自有资金				-
专项债券				129500
合计	**2019**	**2019**	**1996**	**467494**
分年度占比	0.43%	0.43%	0.43%	100%

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

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 2263059 万元，全部为国有土地使用权出让收入。

1.收入定价

一期开发完成后可实现的土地销售收入根据市场情况进行测算确定，以此来考察本项目是否具有经济可行性。

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 2.2 万元/㎡-3.1 万元/㎡之间，B4 综合性商业金融服务业用地近年市场价格水平在 1.0 万元/㎡-1.4 万元/㎡之间，F3 其他类多功能用地用地近年市场价格水平在 0.9 万元/㎡-1.2 万元/㎡之间。

表 3-1 项目范围内土地成交情况表

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价（元/平方米）
北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地	大兴区	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金	119514.229	214600	2024/7/3	17,956.02

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价(元/平方米)
一级开发项目DX00-0406-0003、DX00-0406-0011地块R2二类居住用地、DX00-0404-0033地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007地块A334托幼用地	黄村镇	融服务业用地、A334托幼用地				
北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地	70121.08	190000	2023/12/6	27,095.99
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	大兴区黄村镇	R2二类居住用地	43051.544	97000	2023/11/23	22,531.13
北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目DX00-0101-053、DX00-0101-055	大兴区黄村镇	R2二类居住用地	91908.44	287500	2023/8/3	31,281.13

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价(元/平方米)
地块二类居住用地						
北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目DX00-0202-6018、6019、6026地块R2二类居住用地和6022地块A334托幼用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地、A334托幼用地	124634.932	381800	2023/8/3	30,633.47
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DX00-0407-0002地块R2二类居住用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地	44515.825	100000	2023/6/20	22,463.92
北京市大兴区黄村镇DX00-0202-6007、6014、6011、6002地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	178342.9	482000	2022/2/16	27,026.59
北京市大兴区西红门镇B2-08、DX04-0101-6004、6006、	大兴区西	R2二类居住用地、F3其他类多功能	211367.399	357000	2022/2/16	16,890.02

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面地价(元/平方米)
6008地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、U17邮政设施用地	红门镇	用地、U17邮政设施用地				
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	大兴区礼贤镇	F3其他类多功能用地	130173.428	131600	2022/4/29	10,109.59

按照培育市场动态测算的原则，对近期项目周边同类型房地产市场、土地市场进行分析，结合本项目具体情况，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

一期A组团项目用地总面积约28.83公顷，其中建设用地面积约19.89公顷(地上建筑规模40.85万平方米，规划用地性

质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地)，道路用地总面积约8.94公顷。经营性用地建筑规模40.85万平方米（其中R2二类居住13.21万平方米、B4综合性商业金融服务业27.64万平方米）。

一期B组团项目用地总面积约42.67公顷,其中建设用地面积约17.91公顷(地上建筑规模25.88万平方米,规划用地性质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A51医院用地、A2文化设施用地S32公交场站设施用地、U22环卫设施用地、A33基础教育用地)、绿化用地面积约10.16公顷，道路用地面积约14.60公顷。经营性用地建筑规模17.28万平方米（其中R2二类居住8.17万平方米、B4综合性商业金融服务业9.11万平方米）。

一期C组团项目用地总面积约45.50公顷，其中建设用地面积约11.11公顷（地上建筑规模20.95万平方米，规划用地性质为B4综合性商业金融服务业用地、U31消防设施用地、A61机构养老设施用地、U12供电用地））、绿化用地面积约11.52公顷，道路用地面积约22.87公顷。经营性用地建筑规模17.56万平方米（均为B4综合性商业金融服务业）。

一期D组团项目用地总面积约41.79公顷，其中建设用地面积约32.61公顷（地上建筑规模67.07万平方米,规划用地性质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、F3其他类多功能用地、A8社区综合服务设施用地、A1行政办公用地、

U22 环卫设施用地、U14 供热用地 S5 加油加气站用地）、道路用地面积约 9.18 公顷。经营性用地建筑规模 64.73 万平方米（其中 R2 二类居住 13.04 万平方米、B4 综合性商业金融服务业 17.31 万平方米、F3 其他类多功能 34.38 万平方米）。

3.一期项目经营性用地入市收益

一期开发完成后可实现的土地销售收入 2263059 万元，其中一期 A 组团一级开发完成后可以实现的销售收入共计 503980 万元，一期 B 组团一级开发完成后可以实现的销售收入共计 141205 万元，一期 C 组团一级开发完成后可以实现的销售收入共计 324462 万元，一期 D 组团一级开发完成后可以实现的销售收入共计 1293412 万元。明细如下：

表 3-2 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	组团	地块编号	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2026	A	DX00-0407-0008	B4	6.42	86,670.00
2027	A	DX00-0404-0027	B4	3.22	45,080.00
2027	A	DX00-0407-0003	B4	5.3	74,200.00
2027	A	DX00-0404-0021	B4	3.08	43,120.00
2028	A	DX00-0407-0004	B4	6.29	94,350.00
2029	B	DX00-0409-0008	B4	9.11	141,205.00
2029	C	DX00-0408-0014	B4	10.94	169,570.00
2029	C	DX00-0408-0017	B4	9.46	146,630.00
2030	C	DX00-0408-0025	B4	0.51	8,262.00

计划入市时间	组团	地块编号	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2030	D	DX00-0409-0020	R2	6.43	199,330.00
2031	D	DX00-0409-0021	B4	8.69	146,861.00
2032	D	DX00-0409-0031	R2	6.61	231,350.00
2032	D	DX00-0409-0032	F3	8.14	143,264.00
2033	D	DX00-0410-0013	B4	5.05	92,415.00
2033	D	DX00-0411-0017	F3	9.61	175,863.00
2033	D	DX00-0411-0023	F3	7.68	140,544.00
2033	D	DX00-0410-0005	F3	8.95	163,785.00
2033	A	DX00-0407-0006	R2	4.46	160,560.00
合计				**119.95**	**2,263,059.00**

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，本项目平衡到北京大兴新城芦城地区（西片区单元）城中村改造一期项目的土地出让收入预计 1739975 万元，剩余土地出让收入预计 523084 万元，剩余地块明细如下表所示：

表 3-3 本项目剩余地块出让收入明细表

面积单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	组团	地块编号	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2031	D	DX00-0409-0021	B4	8.69	146,861.00
2032	D	DX00-0409-0032	F3	8.14	143,264.00
2033	D	DX00-0410-0013	B4	5.05	92,415.00
2033	D	DX00-0411-0023	F3	7.68	140,544.00
合计				**29.56**	**523,084.00**

（二）财政补助收入

无。

（三）其他财政资金

无。

第四章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计868955万元，包括：教育资金188987万元，农田水利建设资金188987万元，国有土地收益基金113152万元，农业土地开发资金7797万元，保障性安居工程资金188987万元，政府土地出让收益181045万元，项目分年度运营成本如下：

表4-1 项目分年度运营成本表

金额单位：万元

序号	年度	本项目运营成本
1	2026	33,279.00
2	2027	62,358.00
3	2028	36,228.00
4	2029	175,631.00
5	2030	79,710.00
6	2031	56,391.00
7	2032	143,842.00
8	2033	281,516.00
合计		868,955.00

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

一期开发完成后可实现的土地销售收入2263059万元，其中平衡西片区城中村改造项目的地块收入1739975万元，剩余地块收入523084万元。

一期项目经营性土地入市后，本项目运营成本合计868955万元，其中平衡西片区城中村改造项目的地块出让成本668105万元，剩余地块出让成本200850万元。

一期项目经营性土地入市后，扣除平衡西片区城中村改造项目的地块后项目盈余322234万元。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	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
1	2031年	146,861.00	56,391.00	90,470.00
2	2032年	143,264.00	55,010.00	88,254.00
3	2033年	232,959.00	89,449.00	143,510.00
合计		523084	200850	322234

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券129500万元，其中7年期债券58000万元：2025年计划发行58000万元；5年期债券71500万元：2026年计划发行7400万元，其中本批次申请调增6000万元，

2027 年计划发行 64100 万元。已发行 7 年期债券 2000 万元利率 1.62%、7 年期债券 56000 万元利率 1.64%、3 年期债券 6000 万元利率 1.31%、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

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	58000	0	58000	1.62%、1.64%	0	0
2	2026 年	58000	7400	0	65400	1.62%、1.64%、1.31%	962	962
3	2027 年	65400	64100	0	129500	1.62%、1.64%、1.63%、1.31%	1053	1053
4	2028 年	129500	0	0	129500	1.62%、1.64%、1.63%、1.31%	2098	2098
5	2029 年	129500	0	6000	123500	1.62%、1.64%、1.63%、1.31%	2077	8077
6	2030 年	123500	0	0	123500	1.62%、1.64%、1.63%	2019	2019
7	2031 年	123500	0	1400	122100	1.62%、1.64%、1.63%	2019	3419
8	2032 年	122100	0	122100	0	1.62%、1.64%、1.63%	1996	124096

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
合计		-	129500	129500			12224	141724

三、项目收益与融资平衡分析

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	剩余地块项目收益	融资		
		到期本金	到期利息	本息合计
2025 年	0	0	0	0
2026 年	0	0	962	962
2027 年	0	0	1053	1053
2028 年	0	0	2098	2098
2029 年	0	6000	2077	8077
2030 年	0	0	2019	2019
2031 年	146,861.00	1400	2019	3419
2032 年	143,264.00	122100	1996	124096
2033 年	232,959.00	0	0	0
合计	**523084**	**129500**	**12224**	**141724**
本息覆盖倍数		2.27		

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 2.27 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。

四、专项债券项目收支预算表

单位：万元

收支类别	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	2,263,059.00
二、土地储备项目资金	467,494.00
（一）土地储备专项债券资金	129,500.00
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	12,224.00
（三）其他财政预算资金	325,770.00
三、土地储备项目资金支出	467,494.00
（一）土地储备成本	455,270.00
1.征地和拆迁补偿支出	338,896.00
土地补偿费	124,704.00
安置补助费	
地上附着和青苗补偿费	
拆迁补偿费	214,192.00
指标购买费	
征地报批规费	
耕地占用税	
其他费用	
2.土地开发支出	91,311.00
道路	91,311.00
供水	
供气	
供电	
排水	
通讯	
照明	

收支类别	金额
绿化	
场地平整	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	
3.其他支出	25,063.00
现场管护	2,210.00
围挡建设	
地籍调查	
其他	22,853.00
（二）土地储备专项债券付息	12,224.00
四、结转下年资金	-
五、土地储备专项债券还本	129,500.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	2,133,559.00
七、政府实际净收益	1,795,565.00
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	0.06

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2.27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。

第六章　项目事前绩效评估情况

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。

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）符合国家政策导向

《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》指出：紧抓央地联动疏解机遇，积极承接中心城区的科技创新、高精尖产业和公共服务功能资源落地，打造高品质的功能疏解承载地。坚持新型城镇化和乡村振兴双轮驱动，推进以人为核心的新型城镇化，建立健全城乡融合发展政策机制，深化推进疏整促专项行动，全面提升城乡宜居品质，构建功能清晰、协调融合、共同繁荣的城乡功能体系，打造城乡发展深化改革先行区。

（二）高度契合地区规划

《北京城市总体规划(2015年～2035年)》提出构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

新建地区作为承接中心城区功能疏解的主要地区，重点推进大兴新城西片区、黄村火车站地区及轨道交通新机场线大兴新城站地区建设，强化与北京大兴国际机场统筹协调发展；做大生物医药基地和做强医药健康产业；完善高品质民生设施配套，打造舒适宜居的生态人居环境。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

大兴新城西片区项目目前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，已经成为社会发展的不稳定因素，极不符合首都城市功能定位，亟需升级改造，一定程度上该地区的整治工作已经迫在眉睫。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目作为在建项目，已取得多规合一初审、项目建议书（代可行性研究报告）的批复、A组团及B组团征地批复，并已于2023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。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、项目建议书（代可行性研究报告）的批复、A组团及B组团征地批复等审批手续。

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《北京大兴新城西片区一期土地一级开发项目实施方案》，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2023年2月开工，2023年度达成年度目标任务，2024年项目顺利推进，目前已取得A、B组团征地批复，四宗住宅一宗商业已完成土地入市，正在同步推进周边市政道路建设及C、D组团征地工作，为市政上下游接入及花园城市建设奠定基础，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467494万元，其中计划通过专项债券筹资129500万元，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337994万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。此外，该项目计划分别自2023年至2035年分年预计土地上市回款，具体年度回款额将做好充分的分析。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目规划总用地面积1588005平方米，其中建设用地面积815073平方米，代征绿地面积216903平方米，代征道路用地面积556029平方米。建筑规模为1434691平方米(不含地下面积)。上述项目其中A、B组团已取得征地批复，四宗住宅一宗商业已完成土地入市，正在同步推进周边市政道路建设及C、D组团征地工作，为市政上下游接入及花园城市建设奠定基础。目前土地一级开发项目已入市成交约41亿元，回笼资金约33亿元。项目支出方向明确，年度债券支出方向与产出指标较契合，项目收入为向土地入市成交回笼资金,项目预计总收入预计2263059万元，具有可实现性。

该项目总投资约467494万元，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

本项目为土地储备项目，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，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，项目事前绩效评估分数为98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得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后

的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促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。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	306,122.30	322,234.00	338,345.70
债券还本付息额（万元）	141,724.00	141,724.00	141,724.00
债券本息覆盖率	2.16	2.27	2.39

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2.16，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。