2026年北京市政府专项债券（三十四期）
北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团
居住区土地一级开发项目（调减）
地方政府专项债券项目实施方案

实施单位：北京大兴发展盛业投资有限公司

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 ..... - 2 -
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 ..... - 9 -
九、项目投后管理 ..... - 15 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 16 -
一、编制依据及原则 ..... - 16 -
二、估算范围 ..... - 16 -
三、估算说明 ..... - 17 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 17 -
五、资金筹措 ..... - 18 -
六、组合融资 ..... - 19 -
第三章 项目收入分析 ..... - 20 -
一、项目专项收入分析 ..... - 20 -
二、项目安排财政资金 ..... - 20 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 28 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 29 -
一、市级分享收入情况 ..... - 29 -
二、土地出让成本 ..... - 29 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 33 -
一、项目收益分析 ..... - 33 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 33 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 35 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 39 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 40 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 41 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 41 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 43 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 44 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 44 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 45 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 46 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 48 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 49 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 49 -
第七章 项目风险控制 ..... - 51 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 51 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 52 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 53 -
第八章 还款保障情况 ..... - 54 -
一、还款责任及保障 ..... - 54 -
二、项目资产管理 ..... - 55 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 55 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 57 -

第一章　项目概况

北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目总投资1069136万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额623298万元，2025年及以前年度已发行477298万元，本项目已于2026年9月28日发行专项债券1400万元，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1400万元，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0万元。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

北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，已纳入土地储备计划，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，本项目在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为：1101152025R100003-R01、1101152025R100004-R01、1101152025R100005-R01、

1101152025R100006-R01、1101152024R000056、1101152024R000043、1101152024R000031。

二、项目地点

本项目建设地点为大兴区榆垡镇。

大兴区位于北京市南部，全区南北长42.70km，东西宽45.00km，大兴区总面积1036.33平方公里。大兴区东邻通州区，南邻河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇14个，街道办事处6个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2023年一般公共预算收入完成1,051,000万元；固定资产投资达9,650,000万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现8,350,000万元；城镇居民人均可支配收入同比增长5.8%左右；社会消费品零售额完成6,910,000万元，同比增长8%；万元GDP能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。

三、项目建设内容

北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垡镇居住区（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：该项目用地总面积为2352537平方米，规划建设用地1333505平方米，代征道路523732平方米，代征绿地279352平方米，其它代征用地31348平方米，同步实施整理用地184600平方米。建筑控制规模为

2007379 平方米。规划用途为居住、商业金融、多功能以及公共配套设施等。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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（万平方米）	立项总投资（万元）
北京市大兴区榆垡镇居住区 A 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 A 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕479）	前期手续的办理，征地实施、拆迁实施、市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项。	14.6236	12766
北京市大兴区榆垡镇居住区 B 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 B 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕480）	前期手续的办理、征地实施、拆迁实施、市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项。	29.5856	16497
北京市大兴区榆垡镇居住区 C 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 C 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕481）	前期手续的办理、征地实施、拆迁实施、市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项	54.5496	134303
北京市大兴区榆垡镇居住区 D 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 D 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕482）	前期手续的办理、征地实施、拆迁实施、市政方案的咨询与市政建设，验收入市交易及相关后续事项。	34.2206	49738
北京市大兴区榆垡镇居住区 E 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 E 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕483）	前期手续的办理，征地实施、拆迁实施，市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项。	41.2088	45824
北京市大兴区榆垡镇居住区 F 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 F 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕484）	前期手续的办理、征地实施、拆迁实施，市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项。	34.9644	36780
北京市大兴区榆垡镇居住区 G 组团土地一级开发项目	《大兴区榆垡镇居住区 G 组团土地一级开发项目授权的批复》（京国土市函〔2009〕485）	前期手续的办理、征地实施、拆迁实施、市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项。	26.1011	33593
合计			235.2537	329501

四、项目投资情况

本项目总投资 1069136 万元，其中前期费用 4833 万元，占比 0.45%；征地补偿费 72238 万元，占比 6.76%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 556935 万元，占比 52.09%；市政基础设施建设费用 87161 万元，占比 8.15%；其他费用 7826 万元，占比 0.73%；财务费用 293166 万元，占比 27.42%；利润或管理费 40898 万元，占比 3.83%；两税两费 5276 万元，占比 0.49%；审计费 803 万元，占比 0.08%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 445838 万元，占比 41.70%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 623298 万元，占比 58.3%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；其他来源资金 0 万元，占比 0%。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 1-2 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。

2010年4月23日经区政府批示北京兴展盛业投资有限公司（现更名为：北京大兴发展盛业投资有限公司）为本项目的实施主体。

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1111000077950341XG。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期288个月，已在2010年8月取得北京市发展和改革委员会关于项目核准的批复，项目已于2010年8月开工，预计2034年12月前完成本项目剩余地块上市挂牌交易的相关工作。项目现状为项目已完成范围内征地已完成，完成2宗用地供地，供地建筑规模9.68万平方米；已完成21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：

北京大兴榆垡镇土地一级开发C、D组团地块道路工程榆盛东路（兮荣大街-京开公路）道路及市政管线工程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；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，采购方式为直接委托；监理单位为北京东方华太建设监理有限公司，采购方式为内部招标；勘察单位为北京市勘察设计研究院有限公司，采购方式为直接委托。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥和东街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，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；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，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；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥泰路（京开公路-祥和东街）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，施工单位为北京市市政二建设工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，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；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目文津东路（京开公路-祥和东街)道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，施工单位为中国新兴建设开发有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京东方华太建设监理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥荣街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，施工单位为水发（北京）建设有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京磐石建设监理有限责任公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目开顺巷（京开公路-恒祥街）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程施工单位为北京东方中远市政工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方

式为公开招投标；监理单位为北京兰顿工程咨询有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目恒祥街（榆垡东路-榆祥东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程施工单位为北京市市政四建设工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京中恒华泽工程监理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目椿蓉东路（京开公路-祥和街）道路工程、给水工程、

雨水工程、再生水工程、电力工程施工单位为北京首通建设工程有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京炬桓工程项目管理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥和西街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程施工单位为江西景观建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公

开招投标；监理单位为北京中恒华泽工程监理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目榆津路（广方大街-祥和街）道路及市政管线工程施工单位为江西景观建设集团有限公司，采购方式为公开招投标。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2009年4月20日，取得国土资源局关于《大兴区榆垡镇居住区A-G组团土地一级开发项目授权的批复》(京国土市函〔2009〕479、480、481、482、483、484、485号)，同意项目建设。

（二）用地审批

2009年6月24日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区榆垡镇居住区A-G组团土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预〔2009〕41、42、43、44、45、46、47号)。

（三）规划审批

2010年8月17日至2010年12月27日，取得北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垡镇居住区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〔2010〕1297、1298、2238、1383、1322、1326、1378号，京兴发改转〔2010〕48、47、83、54、49、50、51号)。

综上，大兴区榆垡镇居住区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，上述手续真实有效。

（四）环评备案

安置房项目：2013 年 1 月 9 日，大兴区榆垡镇定向安置房项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：京环审〔2013〕14 号。

（五）节能评估

安置房项目：2013 年 1 月 29 日，大兴区榆垡镇定向安置房项目取得节能专篇审查意见。京发改能评〔2013〕16 号。

（六）施工许可

2025 年 6 月 13 日，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 2025 施〔临管〕市政字 0013 号)，载明项目建设单位为北京大兴发展盛业投资有限公司，工程名称：北京大兴榆垡镇土地一级开发项目榆津路（广方大街-祥和街）道路、桥梁、给水、再生水、排水、电力工程，建设面积 2013.7560 平方米；2024 年 4 月 22 日，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 2025 施〔临管〕市政字 0010 号)，载明项目建设单位为北京大兴发展盛业投资有限公司，工程名称：北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥和西街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、排水工程、电力工程，建设面积

2439.3750平方米；2024年4月22日，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号2025施〔临管〕市政字0008号)，载明项目建设单位为北京大兴发展盛业投资有限公司，工程名称：北京大兴榆垡镇土地一级开发项目开顺巷（京开公路-恒祥街）道路、给水、再生水、排水工程，建设面积872.1150平方米；2024年4月22日，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号2025施〔临管〕市政字0009号)，载明项目建设单位为北京大兴发展盛业投资有限公司，工程名称：北京大兴榆垡镇土地一级开发项目恒祥街（榆垡东路-榆祥东路）道路、给水、再生水、排水、电力工程，建设面积3371.3850平方米；2024年4月22日，北京大兴国际机场临空经济区（大兴）管理委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号2025施〔临管〕市政字0011号)，载明项目建设单位为北京大兴发展盛业投资有限公司，工程名称：北京大兴榆垡镇土地一级开发项目椿蓉东路（京开公路-祥和街）道路、给水、再生水、排水、电力工程，建设面积2573.4060平方米。

（七）公开招投标

北京大兴榆垡镇土地一级开发C、D组团地块道路工程榆盛东路（兴荣大街-京开公路）道路及市政管线工程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；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，采购方式为直

接委托；监理单位为北京东方华太建设监理有限公司，采购方式为内部招标；勘察单位为北京市勘察设计研究院有限公司，采购方式为直接委托。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥和东街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，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；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，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；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥泰路（京开公路-祥和东街）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，施工单位为北京市市政二建设工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，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；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目文津东路（京开公路-祥和东街)道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，施工单位为中国新兴建设开发有限责任公司，

采购方式为公开招投标；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京东方华太建设监理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥荣街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程，施工单位为水发（北京）建设有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为北京市市政工程设计研究总院有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京磐石建设监理有限责任公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为北京三电迅捷电力工程设计有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目开顺巷（京开公路-恒祥街）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程施工单位为北京东方中远市政工程有限责任公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京兰顿工程咨询有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目恒祥街（榆垡东路-榆祥东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、再生水工程、电力工程施工单位为北京市市政四建设工程有限责任公司，

采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京中恒华泽工程监理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目椿蓉东路（京开公路-祥和街）道路工程、给水工程、

雨水工程、再生水工程、电力工程施工单位为北京首通建设工程有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京炬桓工程项目管理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目祥和西街（椿蓉东路-榆平东路）道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程施工单位为江西景观建设集团有限公司，采购方式为公开招投标；设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标；监理单位为北京中恒华泽工程监理有限公司，采购方式为公开招投标；电力设计单位为航天规划设计集团有限公司，采购方式为公开招投标。

北京大兴榆垡镇土地一级开发项目榆津路（广方大街-祥和街）道路及市政管线工程施工单位为江西景观建设集团有限公司，采购方式为公开招投标。

综上，北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区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

主管部门北京市规划和自然资源委员会大兴分局、项目单位北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心负责做好项目收入归集管理。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《关于北京市大兴区榆垡镇居住区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〔2010〕1297、1298、2238、1383、1322、1326、1378号，京兴发改转〔2010〕48、47、83、54、49、50、51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《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）的相关规定计取；地质灾害评估费，参照《地质灾害危险性评估收费管理办法》、国务院（1994）第150号计取；验收测绘费参照《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号)及财建〔2009〕17号文件计取。

2.征地补偿费：土地补偿费等参照京政地字〔2011〕172号、173号、174号、175号、176号、177号、254号；森林植被恢复费参照京财农财综〔2016〕2526号、财税〔2015〕122号。

3.其他监理费参照发改价格（2007）670号文件计取；招标代理费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980号）的有关规定执行。

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《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）的相关规定计取；地质灾害评估费，参照《地质灾害危险性评估收费管理办法》、国务院（1994）第150号计取；验收测绘费参照《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号)及财建〔2009〕17号文件计取。

2.征地补偿费：土地补偿费等参照京政地字〔2011〕172号、173号、174号、175号、176号、177号、254号；森林植被恢复费参照京财农财综〔2016〕2526号、财税〔2015〕122号。

3.其他监理费参照发改价格（2007）670号文件计取；招标代理费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）的有关规定执行。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资1069136万元，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	4833	0.45%
征地补偿费	72238	6.76%
收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	556935	52.09%
市政基础设施建设费用	87161	8.15%
其他费用	7826	0.73%
财务费用	293166	27.42%
利润或管理费	40898	3.83%
两税两费	5276	0.49%
审计费	803	0.08%
合计	1069136	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算1069136万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金445838万元，占比41.70%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金623298万元，占比58.30%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，占比0%。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445838万元作为本项目资本金，单位自有资金0万元，资本金合计445838万元，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	合计	各类型占比
财政安排资金	445749	-	-	-	-	89	445838	41.70%
其中：区级财政资金	263674	-	-	-	-	89	263763	24.67%
市级财政资金	182075	-	-	-	-	-	182075	17.03%
单位自有资金								
专项债券	464898	12400	-	40000	40000	66000	623298	58.30%
其中：区级专项债券	464898	-	-	-	-	1400	466298	43.62%
市级专项债券	-	12400	-	40000	40000	64600	157000	14.68%
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	910647	12400	-	40000	40000	66089	1069136	100.00%
分年度占比	85.18%	1.16%	0.00%	3.74%	3.74%	6.18%	100.00%	

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，项目合规性可控作为支撑。

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1372320万元。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	1372320
合计		1372320

拟上市交易建筑规模为112.02万平方米，其中：B1商业用地7.05万平方米，R2二类居住用地82.23万平方米，F2公建混合居住用地22.74万平方米。

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，即在估价对象周边区域内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，分别选取了项目范围内及周边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 项目范围内土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价(万元)	楼面单价（元）
1	北京市大兴区榆垡镇中心区 DX09-0102-0027、0044 地块 R2 二类居住用地	48407.507	96815.014	R2 二类居住用地	2021.5.8	145800	15,059.65

表 3-3 周边土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(万元)	楼面单价（元）
1	北京市大兴区魏善庄镇 DX07-0102-6015 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告	39735	87417	R2 二类居住用地	2018.8.23	172700	19,755.88
2	北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-25 地块 F3 其它类多功能用地项目	142610	184248	F3 其它类多功能用地	2013.5.22	111500	6,051.63
3	北京市大兴区魏善庄镇 2016 年世界月季大会周边配套（国家新媒体产业基地 B 组团）土地一级开发项目 AA-43(DX07-0102-6011)地块 R2 二类居住用地	95947	211083	R2 二类居住用地	2017.11.7	370000	17,528.65
4	北京市大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目 01-0044 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	13920.77	16705	B4 综合性商业金融服务业用地	2015.6.26	12200	7,303.20

5	北京市大兴区庞各庄镇PGZ01-04、PGZ01-05地块（原庞各庄镇镇区改造项目1号地部分地块）F3其他类多功能、F2公建混合住宅用地	158369.54	198800	F3其他类多功能用地、F2公建混合住宅用地	2015.7.2	200000	10,060.36

通过比较法估算，不同用途的土地出让单价为：居住用地约13,500元/平方米，商业用地约9,500元/平方米，公建混合住宅用地约12,000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3-4 周边居住房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	日期	数据来源	交易均价（元/㎡）
1	航城壹号	多户型	2025Q1	贝壳网	27,600
2	御园	多户型	2025Q1	贝壳网	22,000
3	新城嘉园	多户型	2025Q1	贝壳网	20,000
4	和悦璞云	多户型	2025Q1	贝壳网	28,700
5	枫荷园	多户型	2025Q1	贝壳网	17,600

表3-5 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	御园底商	临街	2025年	安居客	10,000
2	首创悦都汇	临街	2025年	安居客	19,000
3	首创悦都汇	临街	2025年	安居客	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3-6 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		23,180	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	368	按土地取得价的3%计取
		建安成本	4,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	450	按建安成本的10%计取
		公共配套设施建设费	135	按建安成本的3%计取
		不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	1,159	按不动产单价的5%计取
		财务费用	817	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
		销售增值税及附加	681	
3	客观开发利润		2,186	按利润率25%计取
土地使用权单价			12,252	

表 3-7 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		16,300	修正销售单价
	目整体开发成本	土地取得税费	173	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	4,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	450	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	135	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	815	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	776	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	647	
	客观开发利润		2,032	按利润率 25%计取
土地使用权单价			6,140	

经测算，居住用地入市单价约为 12,252 元/平方米，商业用地单价约为 6,140 元/平方米，公建混合住宅用地单价按照居住用地及商业用地测算单价分别占 0.8、0.2 进行测算约为 11,030 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 0.1，比较法取权重为 0.9，即估价对象的市场价值为：居住用地 13,375 元/平方米，

商业用地 9,164 元/平方米，公建混合住宅用地单价按照居住用地及商业用地分别占比 0.9、0.1 测算约为 12,954 元/平方米。

表 3-8 土地价格表

用途	综合单价（元/㎡）	比较法（元/㎡）	剩余法（元/㎡）
居住用地	13375	13500	12252
商业用地	9164	9500	6140
多功能用地	12954	12000	11030

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不超过上述“表 3-8 土地价格表”中的综合单价，详见下表所示：

表 3-9 拟上市土地出让单价表

序号	规划性质	地块名称	土地出让单价(万元/平方米)
1	R2 二类居住用地	DX16-0207-6004	1.20
2	R2 二类居住用地	DX16-0207-6018	1.20
3	R2 二类居住用地	DX16-0207-6002	1.20
4	R2 二类居住用地	DX09-0102-0034	1.20
5	R2 二类居住用地	DX09-0102-0046	1.20
6	R2 二类居住用地	DX09-0102-0054	1.20
7	R2 二类居住用地	DX09-0101-0054	1.30
8	R2 二类居住用地	DX09-0101-0014	1.30
9	R2 二类居住用地	DX09-0101-0030	1.30
10	B1 商业用地	DX09-0101-0013	0.90
11	R2 二类居住用地	DX09-0101-0019	1.20
12	R2 二类居住用地	DX09-0101-0023	1.30

13	R2 二类居住用地	DX09-0101-0048	1.30
14	R2 二类居住用地	DX09-0101-0049	1.30
15	R2 二类居住用地	DX09-0101-0050	1.30
16	F2 公建混合居住用地	DX09-0102-0010	1.20
17	F2 公建混合居住用地	DX09-0102-0011	1.20
18	F2 公建混合居住用地	DX09-0102-0012	1.20
19	F2 公建混合居住用地	DX09-0102-0013	1.20
20	R2 二类居住用地	DX09-0101-0057	1.30
21	R2 二类居住用地	DX09-0101-0059	1.30
22	R2 二类居住用地	DX09-0101-0081	1.30
23	B1 商业用地	DX09-0101-0058	0.90
24	B1 商业用地	DX09-0101-0090	0.90
25	B1 商业用地	DX16-0207-6016	0.90

根据上述预估单价计算预计土地出让收入为 1372320 万元。土地收入预测详见下表：

表 3-10 项目拟上市地块收入预测情况表

预计上市年限	地块名称	规划用途	面积（公顷）	容积率	规模（万平方米）	挂牌单价（万/平米）	成交价（万元）
2027 年	DX16-0207-6004	R2 二类居住用地	2.45	2.10	5.15	1.20	61800
2027 年	DX16-0207-6018	R2 二类居住用地	2.47	2.10	5.19	1.20	62280
2028 年	DX16-0207-6002	R2 二类居住用地	2.55	2.50	6.38	1.20	76560
2028 年	DX09-0102-0034	R2 二类居住用地	1.94	2.00	3.88	1.20	46560
2028 年	DX09-0102-0046	R2 二类居住用地	1.28	2.50	3.20	1.20	38400
2028 年	DX09-0102-0054	R2 二类居住用地	2.20	2.00	4.40	1.20	52800
2028 年	DX09-0101-0054	R2 二类居住用地	1.62	2.00	3.24	1.30	42120
2029 年	DX09-0101-0014	R2 二类居住用地	2.12	2.00	4.24	1.30	55120

2029 年	DX09-0101-0030	R2 二类居住用地	5.59	2.00	11.18	1.30	145340
2029 年	DX09-0101-0013	B1 商业用地	0.99	2.00	1.98	0.90	17820
2030 年	DX09-0101-0019	R2 二类居住用地	2.40	2.00	4.80	1.20	57600
2030 年	DX09-0101-0023	R2 二类居住用地	2.93	2.00	5.86	1.30	76180
2031 年	DX09-0101-0048	R2 二类居住用地	2.56	2.00	5.12	1.30	66560
2031 年	DX09-0101-0049	R2 二类居住用地	2.25	2.00	4.50	1.30	58500
2031 年	DX09-0101-0050	R2 二类居住用地	1.55	2.00	3.10	1.30	40300
2032 年	DX09-0102-0010	F2 公建混合居住用地	2.25	2.50	5.63	1.20	67560
2032 年	DX09-0102-0011	F2 公建混合居住用地	2.23	2.50	5.58	1.20	66960
2032 年	DX09-0102-0012	F2 公建混合居住用地	2.42	2.50	6.05	1.20	72600
2032 年	DX09-0102-0013	F2 公建混合居住用地	2.19	2.50	5.48	1.20	65760
2032 年	DX09-0101-0057	R2 二类居住用地	1.14	2.00	2.28	1.30	29640
2032 年	DX09-0101-0059	R2 二类居住用地	1.79	2.50	4.48	1.30	58240
2032 年	DX09-0101-0081	R2 二类居住用地	2.09	2.50	5.23	1.30	67990
2032 年	DX09-0101-0058	B1 商业用地	0.82	2.00	1.64	0.90	14760
2032 年	DX09-0101-0090	B1 商业用地	0.95	2.20	2.09	0.90	18810
2032 年	DX16-0207-6016	B1 商业用地	0.64	2.10	1.34	0.90	12060
	小计		51.42		112.02		1372320

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：

3-11 项目分年度专项收入表

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	合计
1	土地出让收入	124080	256440	218280	133780	165360	474380	1372320
2	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-
合计		124080	256440	218280	133780	165360	474380	1372320

（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：

3-12 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	合计
1	专项收入							
2	对应的政府性基金收入	124080	256440	218280	133780	165360	474380	1372320
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		124080	256440	218280	133780	165360	474380	1372320

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109786万元，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	9928
2028年	20515
2029年	17462
2030年	10702
2031年	13229
2032年	37950
合计	109786

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〔2011〕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。

（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收益如下：

表4-2 土地出让收益情况表

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	1372320
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	237544
1.农业土地开发资金	3929
2.农田水利建设资金	45851
3.教育资金	45851
4.保障性安居工程资金	45851
5.国有土地收益基金	96062
三、扣除市级分享土地收入部分	109786
四、收益（3=1-2）	1024990

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	分年成本						
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	基金计提和市级分享	19270	39118	33398	20723	25455	209366	347330

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

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	124080	9342	9928	104810
2028 年	256440	18603	20515	217322
2029 年	218280	15936	17462	184882
2030 年	133780	10021	10702	113057
2031 年	165360	12226	13229	139905
2032 年	474380	171416	37950	265014
合计	1372320	237544	109786	1024990

二、项目融资还本付息分析

（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 623298 万元，其中 2024 年及以前年度已发行 464898 万元，2025 年已发行 12400 万元（其中：大兴区申请发行 0 万元，北京市申请发行 12400 万元），发行利率为 1.64%，发行年限为 7 年。2026 年 9 月 28 日已发行 1400 万元，本次调减后 2026 年当年共发行 0 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	2015 年		123600		123600	3.10%/3.37%		
2	2016 年	123600	48302		171902	2.62%	4007	4007
3	2017 年	171902			171902		5273	5273
4	2018 年	171902			171902		5273	5273
5	2019 年	171902			171902		5273	5273
6	2020 年	171902		123600	48302		5273	128873
7	2021 年	48302	145896		194198	2.87%/3.31%	1265	1265
8	2022 年	194198	147100		341298	2.73%/2.65%/2.75%	6216	6216
9	2023 年	341298			341298		10176	10176
10	2024 年	341298			341298		10176	10176
11	2025 年	341298	12400		353698	1.64%	10176	10176
12	2026 年	353698			353698	1.50%	10380	10380
13	2027 年	353698	40000	147100	246598	1.65%	9759	156859
14	2028 年	246598	40000	145896	140702	1.50%	6456	152352
15	2029 年	140702	66000		206702	1.50%	2227	2227
16	2030 年	206702			206702		3217	3217
17	2031 年	206702		40000	166702		3217	43217
18	2032 年	166702		166702	0		2615	169317
合计			623298	623298			100979	724277

注：2026 年 8 月已置换债券按实际置换利率 1.58%计算；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）；2027 年拟发行的

债券按预测利率1.65%（以中国债券信息网2026年9月10日，5年期中国国债5日均线值1.40%，上浮25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按1.65%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）。

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1400万元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目（调增），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0万元。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（仅考虑未来年度土地上市交易形成的收益及还本付息事项）：

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（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	-	123600	52932	176532	否
2	2025 年	-	-	10176	10176	否
3	2026 年	-	-	10380	10380	否
4	2027 年	104810	147100	9759	156859	否
5	2028 年	217322	145896	6456	152352	是
6	2029 年	184882	-	2227	2227	是
7	2030 年	113057	-	3217	3217	是
8	2031 年	139905	40000	3217	43217	是
9	2032 年	265014	166702	2615	169317	是
合计		1024990	623298	100979	724277	
本息覆盖倍数		1.42				

1.项目整体融资收益平衡情况

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益总共为 1024990 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 724277 万元，本息保障倍数为 1.42 倍，项目收益完全能够覆盖专项债券本息。

2.北京市融资收益平衡情况

北京市投入资金 339075 元(其中市级财政资金 182075 万元，专项债债券发行本金 157000 万元)，利息预估 9430 万元(债券期限分别为 3 年、5 年和 7 年，融资利率保守假设 1.50%、1.65%、

1.64%)，本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本348505万元(含前期投入资金及债券利息)从土地出让收入中予以扣除，即土地出让收入市级可分配348505万元，北京市为本项目发行专项债券157000万元，债券本息合计166430万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为348505/166430=2.09，因此北京市通过本项目实施能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

3.大兴区融资收益平衡情况

大兴区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入=676485万元，大兴区为本项目发行专项债券466298万元，债券期限分别为3年、5年及7年，融资利率保守1.58%-3.37%,债券本息合计557847万元,则大兴区专项债券本息覆盖倍数为676485/557847=1.21，因此大兴区能够合理保障偿还专项债券本息，能够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1.42。

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。

表 5-4 项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益(万元)	973741	1024990	1076240
债券还本付息额(万元)	724277	724277	724277
债券本息覆盖率	1.34	1.42	1.49

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 1.2,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（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 1372320 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 1372320 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

（一）用于新增土地储备的收支预算

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**	**1372320**
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	**1170115**
（一）土地储备专项债券资金	C	623298
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	100979
（三）其他财政预算资金	E	445838
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	**1170115**
（一）土地储备成本	G=H+I+J	1069136
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	629173
土地补偿费	AA	55829
安置补助费	AB	
地上附着和青苗补偿费	AC	4762
拆迁补偿费	AD	556935
指标购买费	AE	
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	11644
其他费用	AH	3
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	87161
道路	AI	47792
供水	AJ	2794
供气	AK	3805
供电	AL	11169
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	
3.其他支出	J=AS+…+AV	
现场管护	AS	
围挡建设	AT	
地籍调查	AU	
其他	AV	346349
（二）土地储备专项债券付息	K	100979
四、结转下年资金	**L=B-F**	**0**
五、土地储备专项债券还本	**M**	**623298**
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	**749022**
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L)=A-F**	**202205**
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	0.45

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1.42倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.42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.项目内容符合行业发展规划和大兴区相关政策要求，与北京大兴发展盛业投资有限公司职能相符

榆垡镇北与大兴经济开发区、亦庄经济开发区相通联，南与河北省廊坊第二开发区相补充，处于北京“两轴—两带—多中心”发展格局中的“西部生态带”范畴。项目的开发将积极稳妥地推进榆垡镇城镇化进程，将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。

2.项目经过前期调研论证和审批，属于财政支持范围

2009年6月24日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区榆垡镇居住区A-G组团土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预〔2009〕41、42、43、44、45、46、47号)。

2010年8月17日至2010年12月27日，取得北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垡镇居住区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〔2010〕1297、1298、2238、1383、1322、1326、1378号，京兴发改转〔2010〕48、47、83、54、49、50、51号)，同意该建设项目。

3.项目契合地区规划，项目内容与现实需求相关

《大兴新城规划（2005-2020）》的分区策略：榆垡镇地区属于“西部生态带”的规划范畴，而本身又处于未来北京大七环的交通结点地区，是“多中心”的“中心”地区之一。榆垡镇从规划建设开始，正是遵循“既发展经济又守住一块净土”的原则，形成了人与自然统一的区域特色。该项目的实施符合大兴区榆垡镇经济发展和整体规划要求，对于榆垡镇产业发展及经济实力的提升具有重要作用，项目实施内容与现实需求相符。

4.提升区域内产业发展和经济实力

根据《榆垡镇总体规划及镇区控制性详细规划（2006-2020）》的定位，榆垡镇是大兴区“中部一体、东西两翼”区域空间结构的重要组成部分，是北京市和大兴西南部的重要门户，是集农业、新科技产业、生态旅游为一体的综合型重点发展城镇。该项目的实施符合大兴区榆垡镇经济发展和整体规划要求，对于榆垡镇产业发展及经济实力的提升具有重要作用。北京市大兴区榆垡镇组团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，将带动区域经济发展。

5.弥补发展短板，带来长远效益

依托北京大兴机场，本项目的开发具备依托临空经济发展的条件，对带动当地经济发展具有十分重要的意义。

6.拉动有效投资，推动经济增长

本项目实施后，将极大的改善周边的经济环境，有利于吸

引外来资金的流入，从而拉动地区经济的增长。

7.完善基础设施，推动高质量发展。

本项目所处地理区位条件优越，发展前景看好，完善建设用地的基础设施工程，对于土地的升值将起到巨大的作用。项目实施后可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，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。

8.增进民生福祉，提高人民生活品质。

项目紧邻京开高速公路，距新机场较近，是未来大兴区“三城四镇”网络式发展体系中的重要节点之一。项目的开发将积极稳妥地推进榆垡镇城镇化进程，将改善周边地区居民的居住生活水平和生活质量。

9.推动绿色发展，改善生产生活环境。

通过本项目的实施，将增加绿地面积，减少环境污染，改善镇区环境，促进生态平衡。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性：

本项目属于土地储备领域项目，属于专项债券支持的领域，且作为在建工程，应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。本项目专项债券资金主要用于市政道路建设、电力迁改等方面，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。

2.项目建设成熟度

本项目的一级开发授权批复、规划条件、立项审批、工程规划许可、施工许可、征地批复等已取得上级主管部门批复。本项目成熟度较好。

三、项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目资金筹措方式为财政资金和政府专项债券，计划使用财政统筹安排资金（不含专项债券资金）445838万元，占比41.70%，专项债券资金623298万元，占比58.30%。两种资金来源均符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2.资金到位可行性

大兴区财政状况良好，能有效保障本项目资金投入。

2026年调减后发行0万元；2027年至2029年拟申请发行146000万元，其中：大兴区拟申请发行1400万元，北京市拟申请发行144600万元。目前，北京市政府债务指标和本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

综上，本项目资金来源清晰、可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入预测合理性

该项目预测拟上市土地收入合计1372320万元。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109786万元；区级分享比例92%，为1262534万元。

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，收入来源可靠，预测合理，该指标得满分。

2、项目成本预测合理性

该项目预测成本合计1069136万元，预算编制比较细化，其中前期费用4833万元，占比0.45%；征地补偿费72238万元，占比6.76%；收购补偿费、房屋征收（拆迁)补偿费及相关费用556935万元，占比52.09%；市政基础设施建设费用87161万元，占比8.15%；其他费用7826万元，占比0.73%；财务费用293166万元，占比27.42%；利润或管理费40898万元，占比3.83%；两税两费5276万元，占比0.49%；审计费803万元，占比0.08%。该项目投入成本合理，该指标得满分。

（3）项目收益预测合理性

项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场情况，依据充分，科学合理。

综上，土地出让收入、成本、收益的预测来源于合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理，该项目指标得满分。

五、债券资金需求合理性

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求是根据年度投入计划执行的。本次申请专项债券以项目产生的土地出让收入来偿还专项债券本息。在项目债券存续期内，可用于偿债的预期收益为1024990万元，专项债券本息为724277万元，项目整体本息覆盖倍数为1.42倍。

项目预期收益能够偿还专项债券本金及利息，项目符合相关政策要求，因此本次债券资金需求规模合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、偿债计划可行性

项目收入、成本数据的预测均来自于市场调研及参考类似项目情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，项目无收入期间产生的相关利息及费用由地方财政统筹安排。项目建设内容与绩效目标相匹配。

北京市人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。

建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

2、偿债风险点及可控性

本项目的资金来源主要依靠专项债券资金、财政资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让收入，如土地出让收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。因此可能存在一定的风险。

（1）不可抗力可能产生的风险

不可抗力风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等因素产生的风险。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，异常恶劣的雨雪、冰冻天气等;未能预测到的特殊地质条件，如泥石流河塘、流沙、泉眼等;恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移。

（2）项目单位管理风险

来源于项目单位的风险主要是项目单位作为项目管理的甲方，如监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施:加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程:关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，保障供地及时达到上市交易的条件。

（3）利率风险

在专项债券存续期内，宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施:要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

综上，本项目风险预估和措施比较完备。

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：1.完成已上市及学校地块周边支路建设移交并投入使用，2.完成6004、6018地块上市；质量指标：完成已上市及学校地块周边支路建设“加快手续办理，于竣工验收前完成”；时效指标：完成已上市及学校地块周边8条支路移交并投入使用，债券资金的支出进度100%；成本指标：根据2020年大兴区榆垡镇组团居住区土地一级开发项目上市成本估算审计报告，总成本101.68亿元。经济效益指标：榆垡镇居住区土地一级开发项目是改善南部地区交通市政基础设施条件，着力改善南北发展不均衡的局面。预计成交价：剩余建筑规模约167.14万平方米，成交价约为144.03亿元。社会效益指标：本次规划以提高城市发展水平，促进北京新机

场临空经济区整体功能的完善。生态效益指标：具有舒适生活空间的现代化城市面貌。可持续影响：合理确定各类用地发展容量，促进精细化管理。服务对象满意度：以提高居民生活质量为首要考虑因素，规划建设一流的城市公共设施、良好的环境品质。

该项目产出明确，绩效目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。

该项目效益指标缺乏可衡量性，如社会效益指标“本次规划以提高城市发展水平，促进北京新机场临空经济区整体功能的完善”，生态效益指标“具有舒适生活空间的现代化城市面貌”，指标设置不够准确、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。

综上，该项目绩效目标基本明确、合理，但个别绩效目标设定不够细化，设置不够准确，效益指标缺乏可衡量性，目标合理性扣 2 分。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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。

综上，该项目“整体情况评估”得分为98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

（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的重大变更，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。

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。