2026年北京市政府专项债券（二十四期）
大兴区孙村组团居住区
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：北京新唐兴业地产有限公司

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、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
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 ..... - 6 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 6 -
八、项目审批情况 ..... - 7 -
九、项目投后管理 ..... - 11 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 13 -
一、编制依据及原则 ..... - 13 -
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 ..... - 15 -
六、组合融资 ..... - 17 -
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 ..... - 21 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 23 -
一、农业土地开发资金 ..... - 23 -
二、农田水利建设资金 ..... - 23 -
三、教育资金 ..... - 24 -
四、保障性安居工程资金 ..... - 24 -

五、国有土地收益基金 ..... - 24 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 26 -
一、项目收益分析 ..... - 26 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 26 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 27 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 29 -
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 ..... - 33 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 33 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 34 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 34 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 37 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 38 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 38 -
第七章 项目风险控制 ..... - 39 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 39 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 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

大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目总投资593,391万元(取整至万元，下同)，其中：计划申请专项债券总额11,000万元，2025年已发行5,000万元，2026年已发行4,700万元，本次申请调减4,700万元拟将该部分资金调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，后续批次发行6,000.00万元。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。

一、项目基本信息

项目全称为大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2507-110115-04-01-493248（全民所有土地资产管理信息系统标识码1101152025R100015，下同），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P09110115-0825。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区孙村组团内。其中，回迁房项目四至为：东至磁大路红线，南至海鑫北路，西至盛达街，北至民顺北路；居住区二期A地块四至为：东至磁大路，南至安顺南路，西至盛达街，北至安顺北路；住区二期B地块四至为：东至磁大路，南至海鑫南路，西至盛达街，北至安顺南路；居住区三期项目四至为：北至规划横九路，南至规划横十路，西至规划纵一路，东至规划纵三路；居住区四期项目四至为：

北至规划横三路，南至规划横九路，西至规划纵一路，东至磁大路。

黄村镇是大兴新城重要功能区；孙村组团隶属于黄村镇镇域东南部；孙村组团包含东磁各庄、西磁各庄、薄村、刘村、孙村、侯村、三间房、郭上坡八个自然村。项目总用地面积合计 1,655,300㎡，建设用地面积总计 701,800㎡，代征用地面积共 953,500㎡。各项目用地规模和用途分配的差异，反映了不同项目在孙村组团整体规划中的功能定位和发展需求。孙村组团 8 个自然村合计人口 8450 人，农业人口占 75.6%。2025 年大兴区地区生产总值 1349.3 亿元，三次产业结构 1.2：25.4：73.4，第三产业占主导地位。孙村组团重点发展都市型工业、智能制造，配套居住及公共服务。2025 年全区一般公共预算收入 111.5 亿元（税收收入 64.7 亿元）；一般公共预算支出 312.4 亿元，资金重点投向城市建设、土地储备、安置房及民生领域。孙村组团居住区土地一级开发项目纳入区级专项债券支持范围。2025 年末大兴区债务余额 1460.13 亿元(一般债务 23.01 亿元，专项债务 1437.12 亿元），债务限额 1595.87 亿元，债务规模控制在法定限额内，风险总体可控，专项债务重点用于土地一级开发、安置房、产业园区建设等项目。

三、项目建设内容

根据北京市发展改革委《关于大兴区孙村组团居住区三期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〔2009〕328号）、《关于大兴区孙村组团居住区四期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〔2009〕332号）、《关于大兴区孙村组团回迁房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〔2009〕659号）、《关于大兴区孙村组团居住区二期A地块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〔2009〕663号）、《关于大兴区孙村组团居住区二期B地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2011〕1922号），建设内容主要包括征地拆迁、基础设施建设和建筑工程建设。征地拆迁涉及集体与国有土地，需拆除各类住宅、厂房仓库等，如回迁房项目涉及多区域村落宅基地住宅拆迁，二期A地块涉及规划红线及绿化带土地上的建筑拆除。在基础设施建设方面，各项目致力于实现“九通一平”，部分还明确了具体市政道路与管线建设，像二期B地块的横十三路和纵三路二期B段及相关管线工程。

四、项目投资情况

本项目总投资593,391万元，费用构成明细如下表：

项目费用构成一览表

序号	科目	土地开发补偿费（万元）	实际发生投资（万元）	预计发生投资（万元）
1	前期费用	1,054	984	70
2	征地补偿及相关税费	55,496	49,842	5,654
3	拆迁补偿及相关费用	411,318	376,026	35,292
4	市政基础设施建设费用	7,054	7,054	0

5	其他费用	2,343	2,186	157
1-5 项小计		**477,265**	**436,092**	**41,173**
6	财务费用	78,629	78,629	0
7	利润或管理费	31,949	28,117	3,832
8	审计费	711	681	30
9	委托入市交易服务费	186	186	0
10	地价评估费	74	74	0
11	两税两费	4,577	0	4,577
总计		**593,391**	**543,779**	**49,612**

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 582,391 万元，占比 98.15%；专项债券资金 11,000 万元，占比 1.85%。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

1.项目专项债券申请单位

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（曾用名：北京市土地整理储备中心大兴区分中心），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

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，具备建设本项目的主体资格。

2.项目专项债券实施单位

项目专项债实施单位为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京首开兴业地产有限公司于2006年5月14日签订《授权书》，双方约定北京首开兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区回迁房用地土地一级开发项目和黄村镇孙村组团居住区二期土地一级开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。2009年2月13日，北京市工商行政管理局核准北京首开兴业地产有限公司名称变更为北京新唐兴业地产有限公司。北京市大兴区黄村镇人民政府与北京新唐兴业地产有限公司于2009年6月16日签订《授权书》，双方约定北京新唐兴业地产有限公司负责黄村镇孙村组团居住区三期土地开发项目和黄村镇孙村组团居住区四期土地开发项目全部工作，并享有北京市大兴区黄村镇人民政府所具有的所有权利和承担的全部义务。

北京新唐兴业地产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，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京新唐兴业地产有限公司		
法定代表人	蒋磊	成立日期	2006 年 06 月 16 日
注册资本	5000 万元	营业期限	2056 年 06 月 15 日
统一社会信用代码	911101157899529645		
注册地址	北京市大兴区南六环路磁各庄桥南 200 米中轴路东侧		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发咨询；出租办公用房；出租商业用房；物业管理		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京黄村企业管理有限公司		

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，建设期约为 22 年，2009 年 02 月开工，预计 2031 年 1 月竣工验收投入使用。项目现状为在建。

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：编制招标方案、发布招标公告、组织招标文件编制与发售、接收投标人报名及投标文件、组织开标评标、公示中标结果、发出中标通知书、签订合同等工作。

本项目运营期预计2.5年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：回迁安置房物业管理工作。

八、项目审批情况

（一）立项审批

本项目为审批制项目。2009年2月27日取得的《关于大兴区孙村组团居住区三期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〔2009〕328号）、2009年2月27日取得的《关于大兴区孙村组团居住区四期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〔2009〕332号）、2009年4月8日取得的《关于大兴区孙村组团回迁房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〔2009〕659号）、2009年4月8日取得的《关于大兴区孙村组团居住区二期A地块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〔2009〕663号）、2011年10月11日取得的《关于大兴区孙村组团居住区二期B地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2011〕1922号）。

（二）用地审批

本项目已全部取得由北京市人民政府下发的用地批复。分别是2009年8月9日取得的回迁房土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》（京

政地字〔2009〕127号）、2009年6月22日取得的二期A地块土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2009〕84号）、2011年12月31日取得的二期B地块土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇一一年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2011〕253号）、2009年1月25日取得的三期土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2009〕18号）、2009年11月25日取得的四期土地一级开发项目《北京市人民政府关于大兴区二〇〇九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2009〕19号）。

（三）规划审批

2009年2月20日，北京市规划委员会核发回迁房项目《规划意见书》（2009规意选字0044号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为孙村组团居住区回迁房，用地位于大兴区黄村孙村，面积268016平方米，用途为居住用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2009年1月7日，北京市规划委员会核发二期A项目《规划意见书》（2009规意选字0011号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为住宅(孙村组团居住区二期A地块)，用地位于大兴区黄村，面积278689平

方米，用途为居住用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2011 年 5 月 26 日，北京市规划委员会核发二期 B 项目《规划意见书》（2011 规条整字 0047 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为孙村组团居住区二期 B 地块土地一级开发，用地位于大兴区黄村镇，面积 291017 平方米，用途为道路用地、公共绿地、居住用地以及居住配套设施用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2008 年 5 月 26 日，北京市规划委员会核发三期项目《规划意见书》（2008 规意选字 0130 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为住宅，用地位于大兴区黄村，面积 234718 平方米，用途为居住用地、市政设施用地、道路交通用地。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

2008 年 5 月 26 日，北京市规划委员会核发四期项目《规划意见书》（2008 规意选字 0131 号），载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为商业金融、教育科研，用地位于大兴区黄村，面积 329768 平方米，用途为商业金融用地、教育科研用地、医疗卫生用地、文化娱乐。用地取得方式为北京市政府批准实施集体土地征收（征地拆迁）。

（四）环评备案

本项目已全部取得由北京市环境保护局下发的环评批复。分别是2008年7月8日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团回迁房土地一级开发建设项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕713号）、2008年12月5日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区四期土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1274号）、2008年12月5日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区二期土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1275号）、2008年12月5日取得的《北京市环境保护局关于大兴区孙村组团居住区三期土地一级开发环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1276号）。

（五）建设用地规划许可

2009年6月9日二期A项目取得《建设用地规划许可证》（2009规(大)地字0043号）、回迁房项目取得《建设用地规划许可证》（2009规(大)地字0041号）、三期项目取得《建设用地规划许可证》（2009规(大)地字0042号）、四期项目取得《建设用地规划许可证》（2009规(大)地字0040号）。

本项目不涉及建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

（六）公开招投标

本项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节均按照规定程序进行了招投标。

综上，大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目已取得关部门的审批手续，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

北京市规划和自然资源委员会大兴分局和北京新唐兴业地产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。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新唐兴业地产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。如资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，北京新唐兴业地产有限公司负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（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规划和自然委员会大兴分局名下。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

根据北京市发展改革委《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)》，本项目投资估算的主要文件依据包括:

1.北京市环境保护局关于《大兴区孙村组团居住区土地一级开发环境影响报告书》的批复。

2.《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449号）。

3.《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目实施方案》。

4.《大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目建议书》。

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，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括地上地下建安工程费、室外工程费用等；工程建设其他费用包括勘察、设计、监理等。

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

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

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

5.基本预备费按第一、二部分费用合计的5%计入。

6.债券利息：2025年已发行的5,000.00万元债券利率1.64%；2026年发行的4,700.00万元债券利率1.31%；后续批次发行6,000.00万元预计债券利率1.78%（以中国债券信息网2026年9月14日统计发布的7年期中国国债五日均线值1.5264%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。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资593,391万元，费用构成明细如下表：

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	科目	土地开发补偿费（万元）	实际发生投资（万元）	预计发生投资（万元）
1	前期费用	1,054	984	70
2	征地补偿及相关税费	55,496	49,842	5,654
3	拆迁补偿及相关费用	411,318	376,026	35,292
4	市政基础设施建设费用	7,054	7,054	0
5	其他费用	2,343	2,186	157
1-5 项小计		**477,265**	**436,092**	**41,173**
6	财务费用	78,629	78,629	0
7	利润或管理费	31,949	28,117	3,832
8	审计费	711	681	30
9	委托入市交易服务费	186	186	0
10	地价评估费	74	74	0
11	两税两费	4,577	0	4,577
总计		**593,391**	543,779	49,612

五、资金筹措

本项目总投资估算 593,391 万元，计划使用财政资金 582,391 万元，占比 98.15%；专项债券资金 11,000 万元，占比 1.85%。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、用作项目资本金的专项债券资金两者合计 593,391 万元，占比 100%，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 年及以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
财政安排资金	538,513		81		189	189
专项债券		5,000		6,000		
合计	538,513	5,000	81	6,000	189	189
分年度占比	90.75%	0.84%	0.01%	1.01%	0.03%	0.03%

（续）

资金来源类型	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政安排资金	189	43,230	582,391	98.15%
专项债券			11,000	1.85%
合计	189	43,230	593,391	100%
分年度占比	0.04%	7.29%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：一是本

项目属于土地一级开发类专项债券支持领域，已完成收益与融资平衡测算，项目未来形成的土地出让净收益能够足额覆盖专项债券本息，满足专项债券收益融资自求平衡相关政策要求；二是财政资金已按项目进度统筹安排，财政保障基础稳固；三是项目各项立项、规划等前期审批手续齐全，征地拆迁、工程实施时序明确，年度资金投入计划与项目建设进度相匹配；四是主管部门、项目单位建立专项债资金穿透式监测管理机制，能够保障债券资金规范申报、拨付及使用，资金筹措落地保障充分。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 11,000 万元。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 11,000 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	2025 年	5000	7 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026 年	4700（调减至其他项目）	3 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2027 年	6000	7 年	每年支付一次债券利息	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，全部投向于土地一级开发项目。具体投向情况：征地补偿、拆迁补偿、财务费用、管理费用、两税两费等。

截至2026年11月，本项目已发行专项债券5000万元，主要用于征地补偿、市政基础设施建设、审计费等支出。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

不涉及。

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

教育科研用地出让收入合计 30,300 万元，包括：上市地块收入 30,300 万元。由于本项目是土地一级开发，该地块完成一次性进入土地储备，所以土地出让收入均在 2031 年该地块开发完成时一次性产生。

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	上市地块收入	30,300
合计		30,300

上市地块收入分析。本项目经营性用地定价遵循《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（京规自发〔2021〕16 号）要求，采用"市场比较法为主、成本逼近法为辅"的双轨评估体系，结合区域基准地价更新成果（2020 年版）及动态修正系数进行综合测算。具体定价如下：

教育科研用地：预计出让价为 1.11 万元/㎡。

定价支撑要素：采用“市场比较法为主，成本逼近法为辅”的双轨评估体系。

成本构成分解：成本单价为 1.02 万元/平方米，上交市级土地出让收入分享支出 8%单价为 0.09 万元/平方米，成本逼近法成交价为 1.11 万元/平方米。

市场比较法参考案例：2021 年亦庄新城 0302 街区科研用地，成交价 10,500 元/㎡，该地块距离本项目地块较近，近年来价格波动不大，因此可以参考该地块成交价。

结合教育配套成熟度（规划 3 所九年一贯制学校）上浮 5.7%，上浮系数的依据《北京市基准地价因素修正系数说明表》，具体为：

①区位优势：实测距中关村国家自主创新示范区直线距离 4.2km（≤5km），取 1.2%；地块属于大兴临空经济区科技创新带核心规划范围，取 0.5%；合计+1.7%。

②教育配套：查询《大兴区教育设施专项规划（2021-2035）》，确认 500 米内规划 3 所九年一贯制学校（≥2 所），取 1.2%；1km 内有大兴区重点高中 1 所取 0.3%；合计+1.5%。

③产业支撑：通过北京市高新技术企业名录核查，3km 内高新技术企业密度达 62 家/平方公里（>50 家），取 0.8%；1km 内有 2 个国家级孵化器（中关村科技园区大兴园孵化器、临空经济区科创孵化器），取 0.5%；合计+1.3%。

④交通条件：对照《北京市轨道交通线网规划（2020年）》，地块距地铁4号线延长线规划站点直线距离800米（500-1000m区间），取0.5%；实地勘察确认周边有3条始发公交线路，取0.2%，合计+0.7%。

⑤基础设施：向大兴区规自委核实，地块所在区域已完成水、电、气、热、通信、道路、排水“七通一平”，取0.3%；基础设施保障率100%，取0.2%，合计+0.5%。

具体地块收入如下：

表3-2 项目范围内土地成交情况表

宗地名称	宗地位置	用地性质	用地面积（万平方米）	出让规模（万平方米）	预计成交价(万元)	预计出让单价（万元/㎡）
大兴区黄村镇孙村组团土地一级开发项目四期	大兴区黄村镇	教育科研用地	1.82	2.73	30,300	1.11

（二）财政补助收入。

不涉及。

（三）其他财政资金。

不涉及

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：

3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入					
		2025 年	2026 年	2027 年	**	2031 年	合计
1	对应的政府性基金收入					30,300	30,300
合计						30,300	30,300

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 8,443 万元，包括：上交市级土地出让收入分享支出 2,424 万元，农业土地开发资金支出 118 万元，农田水利建设资金支出 1,462 万元、教育资金 1,462 万元、廉租住房保障资金 1,462 万元、国有土地收益基金 1,515 万元。

一、农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）；财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号）。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。

二、农田水利建设资金

本项目农田水利建设资金根据财政部、水利部《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、教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《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%。

四、保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、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）文件规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

五、国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）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%。

本项目中涉及上交市级土地收入分享的地块上交市级土地出让收入分享支出根据《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）文件规定，按土地出让总价款8%进行扣除。

表 4-1 从土地出让收入中计提的各项资金表

单位：万元

序号	扣除项目名称	扣除比例	扣除金额
1	上交市级土地出让收入分享支出	8%	2,424
2	农业土地开发资金	65元/平方米	118
3	农田水利建设资金	10%	1,462
4	教育资金	10%	1,462
5	廉租住房保障资金	10%	1,462
6	国有土地收益基金	5%	1,515
从土地出让收入中计提的各项资金合计			8,443

注：①上交市级土地出让收入分享支出计提方式为上市地块收入30,300.00万元*8%；国有土地收益基金计提方式为2031年上市地块收入30,300.00万元*5%。

②农业土地开发资金按照65元/平方米*上市地块用地面积1.82万平方米计算；

③农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金等计提方式按照该上市地块预计收入-（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）*该地块建设用地面积/本项目总用地面积作为基数，该基数*计提比例计算确定。

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2025 年	2026 年	2027 年	**	2031 年	合计
项目收入					30,300	30,300
运营支出					8,443	8,443
收益					21,857	21,857

二、项目融资还本付息分析

专项债券应付本息。本项目拟使用专项债券 11,000 万元，其中：2025 年已发行 5,000.00 万元，2026 年已发行 4,700.00 万元，本次申请调减 4,700.00 万元，拟将该部分资金调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，后续批次发行 6,000.00 万元。2025 年已发行的 5,000.00 万元债券利率 1.64%；2026 年已发行的 4,700.00 万元债券利率 1.31%；后续批次发行 6,000.00 万元预计债券利率 1.78%（以中国债券信息网 2026 年 9 月 14 日统计发布的 7 年期中国国债五日均线值 1.5264%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。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	2025 年		5,000		5,000	1.64%		
2	2026 年	5,000	4,700		9,700	1.31%	82	82
3	2026 年	9,700	-4,700		5,000	1.31%		0
4	2027 年	5,000	6,000		11,000	1.78%	89	89
5	2028 年	11,000			11,000	1.64%、1.78%	189	189
6	2029 年	11,000			11,000	1.64%、1.78%	189	189
7	2030 年	11,000			11,000	1.64%、1.78%	189	189
8	2031 年	11,000			11,000	1.64%、1.78%	189	189
9	2032 年	11,000		5,000	6,000	1.64%、1.78%	189	5,189
10	2033 年	6,000			6,000	1.78%	107	107
11	2034 年	6,000		6,000		1.78%	107	6,107
合计			11,000	11,000			1,329	12,329

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（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	2025 年					否
2	2026 年			81	81	否
3	2027 年			89	89	否
4	2028 年			189	189	否
5	2029 年			189	189	否
6	2030 年			189	189	否
7	2031 年	21857		189	189	是
8	2032 年		5000	189	5,189	是
9	2033 年			107	107	是
10	2034 年		6000	107	6,107	是
合计		21857	11000	1329	12,329	
本息覆盖倍数		1.77				

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 1.77，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：纳入政府性基金预算管理的经营性收入 30,300 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、其中缴纳政府土地出让收益以及专项资金计提需支出

8,443万元,剩余款项21,857万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，剩余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

用于新增土地储备的收支预算模板。

收支类别	公式
一、评估国有土地使用权出让收入	810,000
二、土地储备项目资金	593,391
（一）土地储备专项债券资金	11,000
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	926
（三）其他财政预算资金	581,465
三、土地储备项目资金支出	593,391
（一）土地储备成本	592,465
1.征地和拆迁补偿支出	469,157
土地补偿费	22,983
安置补助费	
地上附着和青苗补偿费	21,685

拆迁补偿费	411,318
指标购买费	
征地报批规费	
耕地占用税	3,388
其他费用	9,783
2.土地开发支出	7,054
道路	937
供水	781
供气	
供电	4,904
排水	
通讯	
照明	
绿化	
场地平整	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	432
3.其他支出	116,254
现场管护	
围挡建设	
地籍调查	
其他	116,254

（二）土地储备专项债券付息	926
四、结转下年资金	
五、土地储备专项债券还本	11,000
六、项目出让偿债后归属政府的权益	799,000
七、政府实际净收益	216,609
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	1.36%

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1.77倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.77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恒诚永信会计师事务所（普通合伙）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.区域发展战略意义：契合大兴区东扩南移战略，作为大兴新城关键功能区，其开发对大兴经济格局影响深远。完善区域功能，优化用地布局，提升区域在城市发展中的地位与竞争力、推动城乡一体化进程，促进区域协调发展。

2.产业区配套与升级：承担产业区拆迁成本，优化产业区土地配置，为产业区发展减负。完善的居住及配套设施，吸引人才流入，解决就业人员居住问题，增强产业区招商引资吸引力，推动产业集聚与升级，提升产业区整体实力。

3.居民生活改善与保障：建设回迁房定向安置被拆迁村民，提供稳定住所。丰富的居住公共服务设施、商业金融、医疗、文体、教育科研等用房，满足居民多元生活需求，提升生活品质，保障居民生活质量与权益。

4.基础设施与城市化推进：实现土地“九通一平”，完善市政基础设施，包括道路、水电、燃气等。改善区域交通、水电供应等条件，提升区域承载能力，加速农村城市化进程、缩小城乡差距，提升区域城市化水平。

5.经济与社会效益双赢：土地开发带来增值收益，增加财政收入，为后续开发建设提供资金。项目建设创造大量就业岗

位，促进居民增收，带动相关产业发展，促进区域经济繁荣，提升居民幸福感与满意度，维护社会稳定和谐。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目单位的确定履行了相关决议和审批流程且签订了委托协议。项目单位具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。因此项目单位的确定合法合规。

项目实施方案基本具备可行性，计划进度安排合理可行，技术方案内容有完善，前期需取得的项目审批、备案等手续均已取得，未来实施具备可持续的条件和环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额约 593,391 万元，项目资金来源为财政资金以及政府专项债券，其中财政资金 582,391 万元，发行政府专项债券融资 11,000 万元。

财政资金已全部到位，本项目符合专项债发行条件，且专项债发行具有明确的发行计划，资金到位具有可行性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入预测合理性

土地出让收入预测是按照实际发生成本，附加政府土地出让收益计算。因此该收入测算的依据、过程、结果具备科学性和合理性且符合实际。其中，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。

2.项目成本预测合理性

项目成本预测中的各项费用的计算基本都是按照国家文件规定的标准和市场行情测算的，项目总成本支出测算的依据、过程、结果具备科学性和合理性且符合实际。

五、债券资金需求合理性

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于保障房等有收益的公益性资本性支出。

项目计划使用财政预算资金582,391万元，占比98.15%；专项债券资金11,000万元，占比1.85%。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。

本项目土地出让现金流入30,300万元，用于支付政府土地出让收益以及专项资金计提现金流出8,443万元，剩余21,857万元全部可用于偿还债券本金与利息12,329万元，专项债本息覆盖倍数1.77倍。

项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式较优，债券资金投入规模、比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 项目偿债计划的可行性、收益的可实现性

本项目2025年发行专项债券5000万元，2026年已发行4700万元，本次申请调减4,700万元拟将该部分资金调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，后续批次发行6,000万元。项目预计2031年1月竣工验收投入使用，因本项目土地一级开发项目，不存在出售风险，专项债本息覆盖倍数1.77倍。

专项债本息覆盖倍数较高，且土地不存在出让风险，因此偿债风险较小，项目偿债计划具有可行性、收益具有可实现性。

2. 可能遇到的偿债风险点，以及风险控制措施

（1）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。

（2）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”。

（3）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。

项目单位对可能遇到的偿债风险点分析的全面且到位，风险控制措施基本合理。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：按期完成本项目土地一级开发征地拆迁、基础设施建设，实现土地达到建设条件，规范管控项目投资成本；妥善安置被拆迁群众，完善区域配套设施，提高土地节约集约利用水平，改善区域人居环境，保障群众满意度，设置产出、效益、满意度三类绩效指标。

项目单位设置了产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标），效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标等，绩效目标较明确，设置较合理。

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“整体情况评估”得分为92分，“本年度债券需求评估”得分为89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。本项目用地已取得北京市人民政府下发的建设用地批复文件以及北京市规划委员会下发的建设用地规划许可证（详见项目审批情况内容），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。做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算中出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。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。二是提升项目运营效率。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。

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。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

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

二、主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

拟申请使用专项债费用含一级开发征地、拆迁、保障性住房建设、市政道路建设等费用。项目工程类数据为预估，最终数据待取得相关手续后，以发改部门审批及审计审核结果为准。