2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区采育镇区土地一级开发项目
地方政府专项债券项目
实施方案（调减）

实施单位：北京兴创投资集团有限公司

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：北京市大兴区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 1 -
四、项目投资情况 ..... - 4 -
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 ..... - 14 -
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 ..... - 19 -
三、估算说明 ..... - 19 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 22 -
五、资金筹措 ..... - 23 -
六、组合融资 ..... - 24 -
第三章 项目收入分析 ..... - 27 -
一、项目专项收入分析 ..... - 27 -
二、项目安排财政资金 ..... - 27 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 35 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 36 -
一、运营成本支出 ..... - 36 -
二、其他支出 ..... - 38 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 40 -
一、项目收益分析 ..... - 40 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 40 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 43 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 45 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 46 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 47 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 47 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 53 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 53 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 53 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 55 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 55 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 56 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 56 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 56 -
第七章 项目风险控制 ..... - 58 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 58 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 58 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 59 -
四、敏感性分析 ..... - 60 -
第八章 还款保障情况 ..... - 62 -
一、还款责任及保障 ..... - 62 -
二、项目资产管理 ..... - 62 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 63 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 65 -

第一章　项目概况

大兴区采育镇区土地一级开发项目总投资935,936万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额566,138万元，已发行539,138万元；本次申请调减1,500万元，其中：1,500万元调整至“北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目”，债券期限3年，利率1.31%，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

项目全称为大兴区采育镇区土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码：大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目1101152011R000106、大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目1101152012R000041、大兴区采育镇区六号地土地一级开发项目1101152012R000039、大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目1101152012R000014，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码110115-381001010001XXXXXX-180926005。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区采育镇西部。

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1,036.33平方公里。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、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。

大兴区是首都国际交往新门户、面向区域协同发展的示范区，2025年地区生产总值达13,500,000万元，三次产业结构为1.1:27.4:71.5，第三产业占比小幅提升，“3+1”主导产业发展能级持续提升。全区生物医药类企业达946家，生物医药产业基地国高新企业增至280余家；临空经济区注册企业突破1.6万家，大兴机场旅客吞吐量5,361.84万人次，综保区保税进出口额突破1,700,000万元。全区常住人口约 182.0万，常住外来人口约 88.3万，人口结构仍以年轻劳动群体为主，18-45岁劳动力占产业新增就业岗位超85%，为区域发展提供坚实人力支撑。

表1-1 北京市大兴区2023—2025年财政经济数据

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	1,051,000	1,104,000	1,115,000
一般公共预算支出	2,439,000	3,020,000	3,112,000
政府性基金预算收入	1,973,000	1,702,000	1,958,000
政府性基金预算支出	3,587,000	1,824,000	2,750,000
地方政府债务余额	13,150,900	13,283,800	14,601,300

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团二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〔2008〕1322号）、《关于大兴区采育镇区西组团01-0118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〔2008〕1394号）、《关于大兴区采育镇区西组团01-0040、01-0049、01-0069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〔2008〕1716号）、《关于大兴区采育镇区四号地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〔2011〕586号）、《关于大兴区采育镇区五号地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〔2011〕1400号）、《关于大兴区采育镇区六号地-1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〔2011〕1934号）、《关于大兴区采育镇区六号地-2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〔2011〕1696号）、《关于大兴区采育镇区七号地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〔2011〕1692号），本项目主要建设规模和内容是：住宅、商业金融、文化娱乐及公共服务配套设施。

相关主要指标如下表：

表1-2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	投资概算（万元）
	（万平方米）	（元/平方米）	
一期（01-0040、01-0049、01-0069）	15.67	1,130.70	17,718

项目建设内容	建设规模（万平方米）	建设成本单价（元/平方米）	投资概算（万元）
二期（01-0033、01-0023、01-0036、01-0021、01-0016）	36.59	235.97	8,634
三期（01-0118）	8.35	1,203.59	10,050
四期	37.54	409.72	15,381
五期	16.8	4,699.58	78,953
六期-1	38.94	3,210.68	125,024
六期-2	16.5	2,058.42	33,964
七期	42.44	3,034.59	128,788
共计	**212.83**		**418,512**

四、项目投资情况

本项目总投资935,936万元，其中工程费用722,674万元，占比77.21%；工程建设其他费用2,524万元，占比0.27%；预备费用3,543万元，占比0.38%；建设期利息186,947万元，占比19.98%；铺底流动资金20,248万元，占比2.16%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金369,798万元，占比39.51%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金566,138万元，占比60.49%。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1-3 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，具备建设本项目的主体资格。

2008年5月14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）与北京兴创东兴投资有限公司（北京兴创投资集团有限公司的全资子公司）签订《大兴区采育镇西组团二期项目土地一级开发委托协议书》、2008年8月25日，签订《大兴区采育镇西组团01-0040、01-0049、01-0069地块土地一级开发项目委托协议书》、《大兴区采育镇西组团01-0118地块土地一级开发项目委托协议书》；2009年10月17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）与北京兴创投资集团有限公司（原北京兴

创投资有限公司）签订《大兴区采育镇区剩余地块土地一级开发项目委托协议书》，约定北京兴创投资集团有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-4 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京兴创投资集团有限公司		
法定代表人	田永安	成立日期	2000 年 8 月 9 日
注册资本	125600 万元	营业期限	2000-08-09 至无固定期限
统一社会信用代码	911100007214964562		
经营范围	投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和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（项目单位为企业的填报）	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司 持股比例：100%		

北京兴创投资集团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。

项目单位和实施单位均不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

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290个月，已在2008年10月开始实施，预计2032年12月完成所有土地入市、拆迁扫尾及市政建设等开发工作。

经行业主管部门、项目单位同意后，除特殊要求外，实施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服务及工程实施单位。主要包括地块勘察测绘、控规与市政配套设计、地上建筑物拆除、场地平整、配套市政道路管线施工、全过程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务类、工程类项目。

本项目土地一级开发建设期为24年，无独立长效运营期。地块完成征地拆迁、市政配套敷设并达到“六通一平”出让条件后，通过招拍挂公开上市；仅地块出让前由项目实施主体开展短期场地临时管护，地块挂牌后管护工作终止，无长期运营、持续管理维护工作。

八、项目审批情况

（一）立项审批

本项目为审批制项目。

2008年10月14日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团01-0040、01-0049、01-0069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〔2008〕1716号），同意项目建设；

2008年8月6日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团二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〔2008〕1322号），同意项目建设；

2008年8月29日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区西组团01-0118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〔2008〕1394号），同意项目建设；

2011年4月28日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区四号地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〔2011〕586号），同意项目建设；

2011年8月12日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区五号地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〔2011〕1400号），同意项目建设；

2011年10月12日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区六号地-1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〔2011〕1934号），同意项目建设；

2011年9月19日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区六号地-2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〔2011〕1696号），同意项目建设；

2011年9月19日，取得北京市发展和改革委员会《关于大兴区采育镇区七号地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〔2011〕1692号），同意项目建设。

（二）用地审批

大兴区采育镇西组团01-0040、01-0049、01-0069地块土地一级开发项目，2008年7月21日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团01-0040、01-0049、01-0069地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕38号），用途为住宅、商业金融、文化娱乐及公共服务配套设施，面积113747平方米；

大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目，2008年5月8日，取得北京市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕24号），用途为住宅及公共服务配套设施，面积265558平方米；

大兴区采育镇西组团01-0118地块土地一级开发项目，2008年7月21日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团01-0118地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕39号），用途为住宅及公共服务配套设施，面积90741平方米；

大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目，2011年3月16日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕8号），用途为居住，面积347415平方米；

大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 27 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕56 号），用途为居住、公共服务设施，面积 233845 平方米；

大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目，2011 年 8 月 17 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕76 号），用途为居住、商业及配套，面积 479986 平方米；

大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目，2011 年 7 月 26 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕67 号），用途为居住、商业金融及医疗卫生设施，面积 116758 平方米；

大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目，2011 年 7 月 12 日，取得北京市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕62 号），用途为商业金融、居住，面积 456117 平方米。

（三）规划审批

大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目，2008 年 4 月 3 日，本项目取得《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2008 规意选字 0081 号），

载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积113747平方米，用途为居住、商业金融、其他公共设施、文化娱乐用地，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目，2008年3月20日，本项目《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2008规意选字0064号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积265558平方米，用途为居住、体育、商业金融、道路广场，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇西组团01-0118地块土地一级开发项目，2008年4月2日，本项目取得《北京市规划委员会规划意见书（选址）》（2008规意选字0077号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积90741平方米，用途为居住用地，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目，2010年12月15日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0259号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积347415平方米，用途为居住用地，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目，2011年6月10日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条

件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0055 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 351745 平方米，用途为居住、商业及配套，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0058 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 479986 平方米，用途为居住、商业及配套，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0057 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 116758 平方米，用途为居住，土地取得方式为一级开发取得；

大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目，2011 年 6 月 10 日，本项目取得《北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0056 号），载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴分中心，用地位置大兴区采育镇，面积 530717 平方米，用途为居住，土地取得方式为一级开发取得。

（四）环评备案

大兴区采育镇西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目，2008 年 7 月 21 日，本项目《北京市环境保护局关于采育西组团 01-0040、01-0049、01-0069 地块土地一级开发项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕817 号；

大兴区采育镇西组团二期土地一级开发项目，2008 年 5 月 13 日，《北京市环境保护局关于大兴区采育镇区西组团二期土地一级开发环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕475 号。

大兴区采育镇西组团 01-0118 地块土地一级开发项目，2008 年 7 月 21 日，本项目《北京市环境保护局关于采育西组团 01-0118 地块土地一级开发项目环境影响报告表的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕765 号。

大兴区采育镇区四号地土地一级开发项目，2011 年 4 月 27 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区 6-2 号地土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案；

大兴区采育镇区七号地土地一级开发项目，2011 年 8 月 29 日，在北京市环境保护局已完成备案。

（五）节能评估

2011年项目已经完成《北京市固定资产投资项目节能登记表》（20110262、20110796、20110903、20110963、20111148）。

（六）施工许可

本项目为土地一级开发项目，仅实施土地征收、地上建筑物拆除、场地平整等土地一级整理工作，不开展永久性主体工程建设，按照《建筑工程施工许可管理办法》规定，无需办理建筑工程施工许可证，本项不涉及。

（七）公开招投标

本项目为土地一级开发项目，严格依照《中华人民共和国招标投标法》、《北京市土地储备和一级开发暂行办法》等相关规定执行招标程序。对片区地质勘察、控规及市政配套设计、场地平整、拆除清运、配套道路管线等工程施工、全过程工程监理、征地拆迁评估、造价咨询等服务及工程实施公开招标；单项合同金额达到法定招标限额的，全部开展公开招标，择优确定第三方实施单位，相关招标备案、中标资料完整留存备查。本项目无大型永久性建筑设备、材料采购工作。

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，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）、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心（项目单位）、

北京兴创投资集团有限公司（实施单位）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

北京市大兴区财政局收到北京兴创投资集团有限公司（实施单位）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，实施单位按比例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《关于大兴区采育镇区西组团二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〔2008〕1322号）、《关于大兴区采育镇区西组团01-0118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〔2008〕1394号）、《关于大兴区采育镇区西组团01-0040、01-0049、01-0069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〔2008〕1716号）、《关于大兴区采育镇区四号地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〔2011〕586号）、《关于大兴区采育镇区五号地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〔2011〕1400号）、《关于大兴区采育镇区六号地-1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〔2011〕1934号）、《关于大兴区采育镇区六号地-2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〔2011〕1696号）、《关于大兴区采育镇区七号地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〔2011〕1692号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1、《政府储备土地和入市交易土地联席会会议纪要（2007年第三期）》（京国土会〔2007〕21号）；

2.《政府储备土地和入市交易土地联席会会议纪要（2007年第五期）》（京国土会〔2007〕31号）；

3.市规划委《规划意见书》（2008规意选字0064号、0077号、0081号）；

4.市国土局等部门《政府储备土地和入市交易土地联席会议纪要（2010年第一期）》（京国土会〔2010〕35号）；

5.市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇区西组团二期土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕24号）；

6.市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团01-0040、01-0049、01-0069地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕38号）；

7.市国土资源局大兴分局《关于大兴区采育镇西组团01-0118地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕39号）；

8.市环保局《关于大兴区采育镇区西组团二期土地一级开发环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕475号)；

9.市环保局《关于采育西组团01-0118地块土地一级开发项目环境影响报告表的批复》(京环审〔2008〕765号)；

10.市环保局《关于采育镇西组团东部地块一级开发建设项目环境影响报告表的批复》（京环审〔2008〕817号）；

11.市交通委《关于采育镇西组团土地一级开发二期项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2008〕314号）；

12. 大兴区政府《关于采育镇区西组团二期土地一级开发项目市政基础设施完成情况的函》（京兴政函〔2008〕69号）；

13. 大兴区政府《关于采育西组团 01-0069 等三个地块土地一级开发项目市政基础设施完成情况的函》；

14. 大兴区政府《关于采育西组团 01-0118 地块土地一级开发项目市政基础设施完成情况的函》；

15. 市土地整理储备中心大兴区分中心《大兴区采育镇西组团二期土地一级开发实施方案》；

16. 《北京市人民政府会议纪要》（2009 年第 16 期）；

17. 《市政府扩大内需重大项目绿色审批通道确认表》；

18. 市国土局等部门《政府储备土地和入市交易土地联席会议纪要（2010 年第一期）》（京国土会〔2010〕35 号）；

19. 市规划委《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010 规条整字 0259 号、2011 规条整字 0055 号）；

20. 市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区五号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕56号）；

21. 市规划委《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2011 规条整字 0057 号、0058 号）；

22. 市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区四号土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕8 号）；

23. 市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇七号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕62 号）；

24.市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区6-2号地土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕67号）；

25.市国土局大兴分局《关于大兴区采育镇区六号地-1土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2011〕76号）；

26.北京市发展和改革委员会《北京市固定资产投资项目节能登记表》（20110262、20110796、20110903、20110963、20111148）；

27.大兴区人民政府《关于采育镇区五号地、七号地土地一级开发项目有关事宜的函》（京兴政函〔2011〕110号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从启动至土地入市，完成项目结算，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

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于:

（一）前期费用

一级开发实施方案编制费依据合同付款凭证，按照北京市物价局、北京市计划委员会京价（房）字〔1999〕487号

文《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》的规定确认。

项目建议书（代可研）编制费按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格〔1999〕1283号确认。

测绘费总费用依据合同、发票、付款凭证，国家规定的现行收费标准测绘工程产品价格（国测财字〔2002〕3号）确认。编制地质灾害评估费依据合同发票、付款凭证、国家发展计划委员会和建设部颁布《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》、中国地质调查局编写的《地质调查项目预算标准（2010年使用）》确认。编制环境影响评价费依据合同、发票、付款凭证、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号文）确认。编制交通影响评估费依据合同、发票、付款凭证、按照市场价询价确认。考古勘探费实际发生依据合同发票、付款凭证确认。按照《考古勘探合同》、《考古调查、勘探、发掘、经费预算定额管理办法》。

（二）征地补偿及相关税费

征地补偿及相关税费依据《中华人民共和国土地管理办法》、《北京市建设征地补偿安置办法》、《征地补偿安置协议书》、《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》、《北京市人民政府关于大兴区二〇一〇年度批次建设用地的批复》等对征地面积、征地标准以及征地补偿相关税费确认

（三）收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用

收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《北京市城市房屋拆迁管理办法》北京市人民政府令第87号、《拆迁补偿安置方案》、《拆迁评估报告》、《拆迁安置补偿协议书》及支付凭证等相关资料确认。

（四）市政基础设施建设费

市政基础设施建设费依据建设工程造价咨询合同、北京市建筑工程施工合同、委托代理合同以及付款凭证等相关资料确认。

（五）其他费用

其他费用实际发生按照合同、付款凭证、付款申请、审计意见等相关资料确认及《建设工程工程量清单计价规范》、《北京市建设工程计价依据-预算定额》及有关文件规定。

（六）财务费用

财务费用根据借款协议、委托贷款协议、银行付款凭证等相关资料审核确定。

（七）利润或管理费

利润或管理费根据2008年8月25日北京市土地整理储备中心大兴区分中心与北京兴创投资集团有限公司签订的委托开发协议规定，按照直接成本的2%计提管理费用。

（八）两税两费

两税两费按照项目成本中扣除符合代收转付行为的征地、纯拆迁（含不可预见费）、利润后的余额，按照建筑服务简易征收3%计取增值税。附加税费中城建税=增值税额*0.05，教育费附加=增值税额*0.03，地方教育费附加=增值税额*0.02。

（九）审计费

审计费根据北京市大兴区审计局与审计公司签订的《委托项目审计协议书》第五条付费标准计算。

（十）委托入市交易服务费

委托入市交易服务费依据《招标代理服务收费管理暂行办法》相关费率进行测算，并根据《土地入市交易协议》确认。

（十一）利息

后续批次专项债券暂按1.66%（以中国债券信息网2026年10月14日，5年期中国国债五日均线值1.4057%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.66%）融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资935,936万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	722,674	77.21%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1.1	征地补偿	23,869	
1.2	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	685,972	
1.3	市政基础设施建设费用	12,833	
2	**工程建设其他费用**	**2,524**	**0.27%**
2.1	其他费用	2,524	
3	**预备费用**	**3,543**	**0.38%**
建设投资小计		**728,741**	
4	**建设期利息**	**186,947**	**19.98%**
5	**铺底流动资金**	**20,248**	**2.16%**
项目总投资合计		**935,936**	**100.00%**

五、资金筹措

本项目总投资估算935,936万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金369,798万元，占比39.51%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金566,138万元，占比60.49%。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369,798万元，占比39.51%，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	截至2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财政安排资金	298,621	0	10,168	10,168	10,168	10,168
单位自有资金						

专项债券	525,938	11,700	1,900	26,600		
其中：用作项目资本金						
合计	824,559	11,700	12,068	36,768	10,168	10,168
分年度占比	88.10%	1.25%	1.29%	3.93%	1.09%	1.09%
资金来源类型	**2031年**	**2032年**	**2033年**	**合计**	**各类型占比**	
财政安排资金	10,168	10,168	10,169	369,798	39.51%	
单位自有资金						
专项债券				566,138	60.49%	
其中：用作项目资本金						
合计	10,168	10,168	10,169	935,936	100%	
分年度占比	1.09%	1.09%	1.09%	100.00%		

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目资金由财政预算资金及专项债券资金共同构成，资金筹措计划详实完整，分年度资金安排与项目建设实施进度相匹配。项目已纳入土地储备计划，专项债券申报手续完备，符合土地储备类专项债券投向要求；申报单位为纳入全国土地储备机构名录的事业单位，实施主体具备相应开发建设能力。项目对应的土地出让政府性基金收益可作为偿债来源，经测算项目收益能够覆盖专项债券本息，可实现项目收益与融资自求平衡，同时已配套建立资金风险应对及偿债保障机制，能够保障项目资金按计划落实到位。

六、组合融资

本项目仅使用专项债券566,138万元。专项债券融资：

（一）融资规模

本项目计划申请专项债券566,138万元，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	2015.11.19	165,000	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2021.12.15	81,138	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2021.12.15	56,500	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2022.1.20	64,200	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2025.1.21		7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2022.4.19	144,300	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2025.4.8		7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2022.6.20	9,800	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2025.6.17		7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2025.2.18	5,000	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2026.2.9	11,700	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
9	2026.9.28	发行1,500，调减1,500	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2027年	1,900	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
11	2028年	26,600	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本

（二）资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地储备开发等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：征地补偿、房屋征收拆迁补偿、安置房相关支出、市政基础设施建设、地块上市前期手续办理等土地一级开发相关资本性支出。截至2026年10月，本项目已发行专项债券539,138万元，主要用于征地拆迁补偿、安置房购置、市政基础设施建设等支出。本次计划使用债券资金用于支付市政设施建设、地块上市前期手续办理等。

第三章　项目收入分析

本项目收入合计994,350万元，包括：对应的政府性基金收入994,350万元。

一、项目专项收入分析

本项目不涉及。

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994,350万元，包括：土地出让收入994,350万元。

表3-1 对应的政府性基金情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	994,350
合计		994,350

土地出让收入分析。本项目土地可出让的经营用地共196.62万平方米，剩余土地可出让的经营用地共25.01万平方米，其中：居住用地21.12万平方米，商业用地3.89万平方米。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）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 3-2 居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）	建筑面积（㎡）
1	海悦公馆	两室一厅	2022.03	链家网	40,462	89
2	海悦公馆	三室两厅	2022.04	链家网	38,708	115
3	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
4	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
5	当代采育满庭春 MOMA	三室两厅	2025.12	链家网	16,281	121
6	预计居住房地产均价				38,995	/

表 3-3 商业房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）	建筑面积（㎡）
1	观音寺	临街	2022.03	安居客	35,000	65-80
2	龙湖时代天街	临街	2022.04	58 同城	34,000	45-70
3	龙湖时代天街	临街	2022.05	58 同城	34,000	52-68
4	兴创采育院子	纯写字楼（独栋）	2025.4	房天下	20,000	3017-5886
5	预计商业房地产均价				20,589	

本项目完成建设后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，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未来入市的市场价格（熟地价格）。居住用地入市的市场价格测试如下：

表 3-4 居住用地入市的市场价格

序号	项目名称	金额（元/㎡）	备注

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		38,995	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的 6%计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的 6%计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的 3%计算
		其他工程费	135	按建安费用的 3%计算
		开发期间税费	225	按建安费用的 5%计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	800	按待估宗地价格的 3.05%计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的 2%计算
		销售费用	780	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2%计算
		投资利息	2,412	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用在开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	1,180	增值税按 9%计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的 10%计算
		开发利润	1,950	以建设成本（不动产单价）的 5%计算
土地使用权单价			26,227	开发完成后的物业价值（不动产单价）-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

表 3-5 商业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		20,589	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的 6%计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的 6%计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的 3%计算
		其他工程费	135	按建安费用的 3%计算
		开发期间税费	225	按建安费用的 5%计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	347	按待估宗地价格的 3.05%计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的 2%计算
		销售费用	412	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2%计算
		投资利息	1,151	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用在开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	624	增值税按 9%计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的 10%计算
		开发利润	1,029	以建设成本（不动产单价）的 5%计算
土地使用权单价			11,380	开发完成后的物业价值（不动产单价）-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

（2）市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

表 3-6　周边地块成交情况表

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（万平方米）	成交价（万元）	上市楼面单价（元）	竞得人
1	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期 1 号地土地一级开发项目 A2-2 地块	R2 二类居住用地	2022.2	5.88	248,000	42,177	中海企业发展集团有限公司
2	海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）HD00-1412-0016 地块	R2 二类居住用地	2025.6	5.04	277,800	55,119	中建壹品投资发展有限公司
3	丰台区岳各庄村 A 区棚户区改造项目 DC-L01 地块	R2 二类居住用地	2025.9	5.80	290,000	50,000	北京城建投资发展股份有限公司、北京建邦僖瑞房地产开发有限公司、北京金第房地产开发有限责任公司联合体
住宅用地测算平均单价						48,792	
序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（平方米）	成交价（万元）	上市楼面单价（元）	竞得人
4	北京市大兴区黄村镇 DX00-0201-6001 地块 B14 旅馆用地	商业用地	2021.12	30,395	42,600	14,000	北京大兴宾馆有限责任公司

5	北京市大兴区北臧村生物医药基地DX00-0501-6003地块F3其他类多功能用地	多功能用地	2021.2	107,875	181,000	16,800	北京绿地京城置业有限公司和北京绿地京华置业有限公司联合体
商业用地测算平均单价						16,171	

两种方法求取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：居住用地入市单价约44,279元/平方米（26,227*0.2+48,792*0.8=44,279），商业用地入市单价约15,213元/平方米(11,380*0.2+16,171*0.8=15,213）。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度土地出让收入如下表：

表 3-7 项目分年度土地出让收入表

单位：万元

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
合计		324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
DX10-0001-6009	收入定价	44,279							
	上市可出让建筑规模	7.32							
	收入小计	324,122							
01-0034	收入定价							44,279	
	上市可出让建筑规模							6.29	
	收入小计							278,515	
01-0099	收入定价			44,279					
	上市可出让建筑规模			7.51					
	收入小计			332,535					
01-0040A	收入定价		15,213						
	上市可出让建筑规模		0.45						
	收入小计		6,846						
01-0076	收入定价				15,213				
	上市可出让建筑规模				0.95				
	收入小计				14,452				
01-0085	收入定价					15,213			

地块名称	项目	项目分年度土地出让收入							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
合计		324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
	上市可出让建筑规模					1			
	收入小计					15,213			
DX10-0001-6005B	收入定价						15,213		
	上市可出让建筑规模						1.49		
	收入小计						22,667		

（二）财政补助收入。

本项目不涉及财政补助收入。

（三）其他财政资金。

本项目不涉及其他财政资金。

表 3-8 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计

1	对应的政府性基金收入	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
1.1	土地出让收入	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
2	财政补助收入								
3	其他财政资金								
	合计	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-9 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	对应的政府性基金收入	324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350
合计		324,122	6,846	332,535	14,452	15,213	22,667	278,515	994,350

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 399,296 万元，包括：运营成本支出 399,296 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 399,296 万元，包括：农业土地开发资金支出 1,626 万元，农田水利建设资金支出 89,468 万元，教育资金支出 89,468 万元，廉租住房保障资金支出 89,468 万元，国有土地收益基金支出 49,718 万元，上交市级土地出让收入分享支出 79,548 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	农业土地开发资金	1,626
2	农田水利建设资金	89,468
3	教育资金	89,468
4	廉租住房保障资金	89,468
5	国有土地收益基金	49,718
6	上交市级土地出让收入分享支出	79,548
合计		399,296

（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）廉租住房保障资金

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%。

（六）上交市级土地出让收入分享支出

本项目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，按土地出让价款8%进行扣除。

二、其他支出

本项目不涉及其他支出。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	农业土地开发资金	476	29	488	62	65	97	409	1,626
2	农田水利建设资金	28,213	0	32,237	428	505	1,250	26,835	89,468
3	教育资金	28,213	0	32,237	428	505	1,250	26,835	89,468
4	廉租住房保障资金	28,213	0	32,237	428	505	1,250	26,835	89,468
5	国有土地收益基金	16,206	342	16,627	723	761	1,133	13,926	49,718
6	上交市级土地出让收入分享支出	25,930	548	26,603	1,156	1,217	1,813	22,281	79,548
合计		127,251	919	140,429	3,225	3,558	6,793	117,121	399,296

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：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益			
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目收入	324,122	6,846	332,535	14,452
运营支出	127,251	919	140,429	3,225
收益	196,871	5,927	192,106	11,227
类别	2031 年	2032 年	2033 年	合计
项目收入	15,213	22,667	278,515	994,350
运营支出	3,558	6,793	117,121	399,296
收益	11,655	15,874	161,394	595,054

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 566,138 万元，其中：

（1）2015 年 11 月 19 日发行 165,000.00 万元（2015 年北京市政府专项债券（七期）），发行期 7 年，债券利率 3.24%。

（2）2021 年 12 月 15 日发行 81,138.00 万元（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）），发行期 5 年，债券利率 3.13%。预计 2026 年申请再融资专项债券，发行期 5 年，假设债券利率 1.82%。

（3）2021 年 12 月 15 日发行 56,500.00 万元（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 7 年，债券利率 3.31%。

（4）2022 年 1 月 20 日发行 64,200.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（三期），发行期 3 年，债券利率 2.56%。2025 年 1 月 21 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（六期）），发行期 7 年，债券利率 1.61%。

（5）2022 年 4 月 19 日发行 144,300.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（七期），发行期 3 年，债券利率 2.48%。2025 年 4 月 8 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期），发行期 7 年，债券利率 1.74%。

（6）2022 年 6 月 20 日发行 9,800.00 万元（2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期），发行期 3 年，债券利率 2.45%。2025 年 6 月 17 日发行再融资专项债券（2025 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

（7）2025 年 2 月 18 日发行 5,000.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（九期），发行期 7 年，债券利率 1.62%。

（8）2026 年 2 月 9 日发行 11,700.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（四期）），发行期 7 年，债券利率 1.82%。

（9）2026 年 9 月 28 日发行 1,500.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（三十四期）），发行期 3 年，债券利率 1.31%。

本次申请将“2026 年北京市政府专项债券（三十四期）”本金 1,500 万元调整至“北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目”，预计调整日为 2026 年 11 月 12 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、手续费均由该项目承担。

2027 年计划发行 1,900 万元，2028 年计划发行 26,600 万元，发行期 5 年，债券利率 1.66%。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	2026	360,938	11,700		372,638	1.31-3.31%	8,196	8,196
2	2027	372,638	1,900		374,538	1.31-3.31%	7,221	7,221
3	2028	374,538	26,600	56,500	344,638	1.31-3.31%	7,248	63,748
4	2029	344,638			344,638	1.31-3.31%	5,819	5,819
5	2030	344,638			344,638	1.31-3.31%	5,819	5,819
6	2031	344,638		81,138	263,500	1.31-3.31%	5,819	86,957
7	2032	263,500		225,200	38,300	1.31-3.31%	4,472	229,672
8	2033	38,300		38,300	0	1.31-3.31%	655	38,955

合计		40,200	401,138			45,249	446,387

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	2026 年			8,196	8,196	否
2	2027 年	196,871		7,221	7,221	是
3	2028 年	5,927	56,500	7,248	63,748	否
4	2029 年	192,106		5,819	5,819	是
5	2030 年	11,227		5,819	5,819	是
6	2031 年	11,655	81,138	5,819	86,957	是
7	2032 年	15,874	225,200	4,472	229,672	否
8	2033 年	161,394	38,300	655	38,955	是
合计		595,054	401,138	45,249	446,387	是
本息覆盖倍数		1.33				

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1.33，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：对应的政府性基金收入994,350万元用于偿还专项债券本息，合计994,350万元。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（万元）
一、评估国有土地使用权出让收入	**A=M+N**	1,639,850
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	935,936
（一）土地储备专项债券资金	C	566,138
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	116,696
（三）其他财政预算资金	E	253,102
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	935,936
（一）土地储备成本	G=H+I+J	819,240
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AH	686,973
土地补偿费	AA	16,371
安置补助费	AB	75
地上附着和青苗补偿费	AC	0
拆迁补偿费	AD	665,148
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	2,751
其他费用	AH	2,628
2.土地开发支出	I=AI+…+AR	12,833
道路	AI	5,762
供水	AJ	1,433
供气	AK	0
供电	AL	3,037
排水	AM	1,392
通讯	AN	0
照明	AO	0

收支类别	公式	金额（万元）
绿化	AP	0
场地平整	AQ	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	1,208
3.其他支出	J=AS+…+AV	119,434
现场管护	AS	435
围挡建设	AT	622
地籍调查	AU	0
其他	AV	118,377
（二）土地储备专项债券付息	K	116,696
四、结转下年资金	**L=B-F**	0
五、土地储备专项债券还本	**M**	566,138
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	1,073,712
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L) =A-F**	703,914
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	34.52%

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1.33倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.33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京京华会计师事务所有限责任公司核算通过。

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.必要性

（1）符合国家政策导向。

党的十六大提出了全面建设小康社会的宏伟目标，党的十六届三中全会提出了以“以人为本”“五个统筹”为核心的科学发展观与全面统筹协调方针，要用20年时间全面建设更高水平的小康社会，在此基础上继续努力，本世纪中叶基本实现现代化。这种深刻的社会转型，将给解决“三农”问题带来前所未有的历史机遇，为经济持续快速增长开辟广阔的空间，进而增加了大量的就业机会，使农村人口向城镇加快集聚，从而推动了区域城市化进程。因此，本项目的实施是将党中央国务院提出的加快农村城镇化建设的战略落到实处的具体行动，是促进区域城市化进程和经济可持续发展的需要，是符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。

（2）高度契合地区规划。

采育镇位于东部发展带上，处于首都经济圈和京津现代制造业带的中心区位，距北京市区仅25公里，是北京市33个重点建设的中心镇之一。区位优势为采育镇融入北京大产业格局打下了良好基础，北京产业发展方向为：发挥首都优势，大力发展知识和技术密集型产业，培育低消耗、低投入、

高产业关联度和高附加值的行业，重点发展现代服务业、高新技术产业和现代制造业。

采育镇是未来北京市建设劳动密集型现代制造业基地的理想区位，从发展趋势和潜力看，采育有条件建设成为北京乃至中国北方以新材料、特色食品、印刷包装等为特色，生产、生活和生态协调发展，具有良好人居环境的现代化产业新区，成为北京经济技术开发区事实上的延伸区和协作配套区。这样将有利于首都经济圈和京津现代制造业带的建设，实现与京津现代制造业带河北和天津部分的顺利对接，并消除该制造业带北京部分现存的薄弱环节，从而真正发挥北京市在京津现代制造业带中的龙头作用。

（3）能充分发挥当地资源禀赋。

采育镇产业空间依托北京东部产业重点发展带布局，在此基础上形成产业空间的两轴六区的空间布局。

城镇产业集中发展轴：依托东南部过境通道形成采育镇产业集中发展轴，沿轴建设综合服务中心（镇区西组团）和产业就业基地（镇区东组团）。

生态产业服务轴：沿镇域主要河流和道路形成 V 字形都市绿色产业服务轴，产业服务区沿轴布局并形成四个区，分别是现代农业示范产业区、绿色旅游度假区、远景物流园区、葡萄产业观光区本项目地块位于镇区东组团，目前该组团道路等基础设施已经基本建设完成，本项目的实施将加快园区内企业的入驻，为促进镇域内产业空间布局的形成创造良好条件。

（4）能有效解决当前瓶颈问题。

按照采育镇总体规划，西组团用地范围内涉及2300户民宅拆迁，本着市政基础设施先行的原则，大量的民宅拆迁工作即将启动，为保护农民利益，安置用房建设迫在眉睫。采育镇西组团二期主要为安置用房项目，回迁房项目占地面积为16.79公顷，容积率为1.5，建筑规模为25.18万平方米

北京采育经济开发区是未来北京市建设劳动密集型现代制造业基地的理想区位。依据《北京市大兴区采育镇总体规划及镇区控制性详细规划（2005年—2020年）》，北京采育经济开发区将成为产业集聚区和“村镇规模化、工业园区化、就业城市化”区域，因此北京采育经济开发区板块是采育镇经济发展的中坚力量。本项目的实施将安置西组团用地范围内涉及的2300户民宅拆迁，民宅拆迁工作即将启动，为保护农民利益，安置用房建设迫在眉睫。

综上所述，本项目的实施有利于促进城乡统筹协调发展的战略发展；是加快北京东部产业带建设、完成采育镇产业空间布局的需要，是加快北京采育经济开发区招商引资，扩大就业平台的需要；有利于实现镇域发展规划；有利于促进土地资源集约利用，提高土地使用效率；有利于安置拆迁动迁居民；对促进区域经济可持续发展具有重要的意义，因此，本项目的实施是十分必要的。

2.公益性

（1）提供公共产品，改善公共服务。

《规划》的“镇区总体布局”中提出：“规划镇区分为东西两个组团，西组团依托现有镇区发展为生活居住组团，东组团依托北京市级工业区发展为生产性组团并配套适当居住商贸用地。”“镇区西组团在原有镇区格局的基础上发展，保持老镇区的道路骨架以采育大街为贯穿镇区东西的主干道，公共建筑和各种公共服务设施沿大街两侧布置，形成横向公建发展轴；与横向公建轴垂直通过绿化隔离带形成纵向绿轴，将新老镇区划分开。两轴交叉口安排文化体育等公共设施，为居民服务，绿轴东侧规划镇政府办公用地，两轴将镇区居住用地分成4个组团，分别配备居住配套设施”，根据《规划》，“城镇居住用地主要安排在镇区西组团”。

（2）促进群众就业，增加群众收入。

“产业集群”是指以北京经济技术开发区和北京生物工程与医药产业基地为主要依托，以各个产业功能区为中心，实现特色产业的空间聚集和规模发展。采育镇应围绕北京经济技术开发区的建设，培育周边地区上下游产业，建设汽车配套产业基地。

“城镇组团”则是分别在南中轴延长线和京津塘高速路沿线、京开高速路沿线形成六个城镇组团，以大兴新城，亦庄新城为龙头，以各个重点镇为节点，聚合各类要素和资源，打造产业高度发展、人口居住相对集中、人文景观特色突出的功能新区，充分发挥支撑北京城市空间战略转型以及辐射带动全区发展的战略作用。亦庄新城组团主要包括旧宫、亦庄、瀛海、青云店，要牢牢抓住北京市重点建设亦庄新城的

历史契机，加快发展现代服务业，完善产业基础设施，主动搞好与亦庄新城的功能互补和产业对接，将该地区建设成为城市化发展较快的区域。

《规划》提出的分区发展策略指出，东部城镇发展区是北京东部发展带的重要组成和未来城市空间拓展的主要方向之一，是大兴区两大人口、产业集聚地区之一，是京津地区城镇协调的主通道。要实施以综合交通运输走廊（公共交通走廊）为引导，整体联动、高密度集约发展模式。要以采育重点镇的建设引导远期永乐新城开发，逐步形成东部发展带次中心。

（3）弥补发展短板，带来长远效益。

《规划》对采育镇的定位和重点发展方向描述为：位于东部发展带上，是北京市33个重点建设的中心镇之一。采育镇作为北京总规中确定的永乐组团的重要组成部分，是大兴重点发展的地区，未来应以采育科技园区为载体，充分发挥靠近亦庄新城的区位优势，重点发展新材料等现代制造业，积极发展以葡萄种植和深加工为主的现代观光农业，实现镇域经济的协调发展，支撑未来永乐组团的建设，同时辐射带动长子营等镇的经济社会发展。

（4）拉动有效投资，推动经济增长。

《规划》指出：北京的东部、南部及西南部平原地区，是北京建设条件最好的地区，该地区有北京通往东北、华北、华南等重要经济区的交通要道，城市发展的限制性因素少，适于大规模的人口和产业集聚；东部和南部平原地区是城市

发展的主要方向。《规划》强调区域协调发展战略，指出在京津冀城镇群的核心地区形成以京津城镇发展走廊为主轴，京唐、京石城镇发展走廊和京张、京承生态经济走廊为骨架的区域空间体系，实现区域统筹协调发展。

《规划》在北京市域范围内划分四个次区域，其中东部次区域是城市未来重点发展的地区，也是北京面向区域，联系天津、河北等省市的重要地区。通州、顺义和亦庄地区是承接中心城人口、职能疏解和新的产业集聚的主要地区。积极引导以高新技术产业、现代制造业为主的第二产业向该地区集聚，并在公共服务、居住配套以及相应的教育培训等方面提供支持和保障，形成北京第二产业集中发展的区域。实施以综合交通运输走廊（公共交通走廊）为引导，整体联动、高密度集约发展模式。

《规划》强调重点镇和一般镇是推动北京城镇化的重要组成部分，为适应现代国际城市的建设目标，要实施以新城、重点镇为中心的城市化战略。《规划》指出要扩大小城镇规模，优先发展重点镇。适当归并、重新整合，选择30个左右区位条件优越、发展基础好、潜力大的建制镇作为重点镇，形成聚集效益和区域竞争优势。要合理确定和强化小城镇的产业依托，发挥比较优势，与国家级、市级开发区形成分工合理的产业梯次结构。小城镇产业发展应以解决农民就业为主要目标，发展符合大城市郊区特点的劳动密集型、都市型工业和第三产业。

3. 收益性

本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.33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。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设投资合规性全面达标，已完成立项、用地、规划、环评全流程审批备案。立项环节获北京市发改委多份项目建议书（代可行性研究报告）正式批复，用地与规划分别取得北京市国土局大兴分局预审意见、市规划委规划文件，明确各地块用地面积、居住及商业配套等用途与建设标准，环评已完成北京市环保局备案，所有手续均为相关部门合法批复，真实有效且契合国家产业政策与地区发展规划。项目建设投资成熟度高，审批层面关键环节全部落地，项目可行性与必要性获充分认可；资金筹备扎实稳健，总投资935,936万元，资金结构清晰，已申请的专项债券目前已累计支出537,638万元，为建设推进提供了稳固资金保障，整体具备成熟的建设投资实施基础。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源主要为财政预算资金和专项债券资金，已按照项目实施计划制定了资金筹措计划，资金筹措计划详细、可行，可以满足项目资金需求。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1.土地出让收入预测合理性

预测土地出让收入时，参考了当地近期同类地块的成交价格、土地市场供需状况以及城市发展规划。通过对周边已

出让类似住宅用地的成交均价进行分析，考虑到项目地块的区位优势和配套设施完善程度，合理确定了土地出让价格的预测区间。同时，结合城市规划中对该区域的定位和发展目标，预计未来几年内对该类土地的需求将保持稳定增长，为土地出让收入的预测提供了有力支撑。

2.成本预测合理性

（1）土地取得成本

数据准确性：土地取得成本包括征地拆迁补偿费用、土地出让金（如有）等。在预测时，依据北京市及大兴区政府发布的征地拆迁补偿标准和相关政策文件，结合项目地块的实际情况，计算各项补偿费用。

考虑全面性：除了直接的土地取得费用外，还考虑了土地取得过程中可能产生的其他费用，如土地测绘费、评估费、法律咨询费等。这些费用虽然相对较小，但在项目总成本中也占有一定比例，因此在预测时进行了全面考虑。

（2）开发建设成本

开发建设成本主要包括土地平整、基础设施建设、公共配套设施建设等费用。工程预算采用了当地现行的工程计价定额和取费标准，结合市场价格行情，对各项工程费用进行了合理估算。

同时，邀请了专业的机构对项目成本进行审核，确保项目成本的合理性和准确性。

3.收益预测合理性

（1）通过对项目的收入和成本进行详细预测后，严格按照财务分析的相关原理和方法，确保计算结果能够真实反映项目的盈利能力。

（2）在收益预测中，明确了充分考虑了市级分享收入、项目成本，以及从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金等，确保债券本息的按时足额偿还。

五、债券资金需求合理性

专项债券资金用于本项目，投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入金额共566,138万元，占比60.49%，经测算债券存续期内未来土地出让收益595,054万元，专项债券融资本息合计446,387万元，本息覆盖倍数为1.33倍。敏感性分析显示，即便土地出让价格下浮5%，本息覆盖倍数仍达1.27倍，抗风险能力较强，项目收益完全可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

本项目偿债计划到期还本，按年付息，根据预计土地上市时间，各年土地出让收入能覆盖专项债券本息，未来可能遇到的偿债风险为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，未来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。

风险控制措施：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益率。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，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。本项目风险措施合理。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：

产出为道路≤5.9公里、管线≤24.4公里、上市地块建筑规模≤196.62万平方米、管护约110公顷，质量符合规划，进度达100%，成本控制数约935,936万元；效益为提升土地价值、改善镇区环境、带动区域发展；满意度为被拆迁人满意度≥95%。

项目绩效目标明确且合理，产出指标涵盖完成国有土地收购及补偿等数量指标，工程质量指标、资金支出进度等质量与时效指标，以及项目总成本等成本指标。效益指标覆盖经济效益、社会效益、生态效益及可持续影响，同时包含被拆迁人满意度指标。目标贴合项目实际，契合政策导向与区域发展需求，各项指标设定科学，具有较强可实现性。

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，该项目“整体情况评估”得分为94分，“本年度债券需求评估”得分为93分,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

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程

中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。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，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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

四、敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮 5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算

一、土地出让收入（1）	944,633	994,350	1,044,068
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	75,571	79,548	83,525
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	302,344	319,748	337,147
1.农业土地开发资金	1,626	1,626	1,626
2.农田水利建设资金	84,496	89,468	94,439
3.教育资金	84,496	89,468	94,439
4.廉租住房保障资金	84,496	89,468	94,439
5.国有土地收益基金	47,232	49,718	52,203
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	566,718	595,054	623,396
减：其他资金			
五、偿债资金合计（5）	566,718	595,054	623,396
六、融资本息合计（6）	446,387	446,387	446,387
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.27	1.33	1.40

综上所述，经测算，土地出让价格比预测上升5%时，可用于资金平衡的土地出让收益为623,396万元，专项债券本息覆盖倍数为1.40。土地出让价格比预测下降5%时，可用于资金平衡的土地出让收益为566,718万元，专项债券本息覆盖倍数为1.27。

根据上述分析，本项目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

无。