2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴开发区北区1号地
土地一级开发项目（调减）
地方政府专项债券项目实施方案

实施单位：北京大兴经济开发区开发经营有限公司

本级项目单位：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心

本级行业主管部门：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

本级发展改革部门：北京市大兴区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市大兴区财政局

2026年11月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 3 -
四、项目投资情况 ..... - 5 -
五、项目单位 ..... - 5 -
六、项目主管部门 ..... - 7 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 8 -
八、项目审批情况 ..... - 9 -
九、项目投后管理 ..... - 10 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 12 -
一、编制依据及原则 ..... - 12 -
二、估算范围 ..... - 13 -
三、估算说明 ..... - 13 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 15 -
五、资金筹措 ..... - 16 -
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 ..... - 31 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 32 -
一、上交市级土地出让收入分享支出 ..... - 32 -
二、土地出让收入中计提的各项资（基）金 ..... - 32 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 35 -

一、项目收益分析 ..... - 35 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 35 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 37 -
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 ..... - 41 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 42 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 42 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 44 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 45 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 45 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 46 -
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 ..... - 47 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 47 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 47 -
第七章 项目风险控制 ..... - 49 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 49 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 50 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 50 -
四、敏感性分析 ..... - 52 -
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

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目总投资403,959万元，其中：计划申请专项债券总额185,700万元，已发行104,700万元，其中：2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目已于2026年9月发行33,900万元，原计划申请33,900万元专项债券资金，支付项目搬迁腾退补偿款，用于居民购买回迁安置房，现因回迁安置房建设不及预期，故暂不具备支付条件，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券27,100万元，其中：1,200.00万元调至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目、17,900.00万元调至大兴新城核心区土地一级开发项目、6,000.00万元调至大兴新城西片区土地一级开发一期项目、2,000.00万元调至大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目。本项目调减资金由后续年度发债保障，本次调减后，2026年共发行债券9,600万元，2026年后计划按批次发行108,100万元，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

项目全称为大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2503-110115-04-01-232584，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P10110115-0473。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴经开区。1号地四至范围：北至南五环路及春和路、南至规划横四路、西至京开高速路、东至广茂大街及广阳大街。

大兴区位于北京市南部，是首都面积最大的平原新城，总面积1036.33平方公里，下辖14个镇和6个街道办事处，常住人口181.7万人。大兴区定位为“三区一门户”，是北京重要的战略发展空间。

经济指标方面，2025年大兴区实现地区生产总值1349.3亿元，按可比价格计算同比增长2.6%。其中第一产业增加值15.7亿元，第二产业增加值343.1亿元，第三产业增加值990.4亿元，三次产业构成为1.2：25.4：73.4。大兴区明确了“临空经济、生物医药、数字经济、未来能源、商业航天、农林科技”六大主导产业，构建了“6+5+3”产业发展新格局。

财政指标方面，2025年大兴区完成一般公共预算收入111.5亿元，比上年增长1.0%。其中税收收入64.7亿元，非税收入46.8亿元。全区一般公共预算总收入388.7亿元。

地方政府债务方面，2023年大兴区地方政府债务余额1315.09亿元，其中一般债务余额6.18亿元，专项债务余额1308.91亿元。2023年发行地方政府债券227.89亿元，偿还到期债券本金75.38亿元。2025年新增政府债务限额142.52亿元，其中提前批次47.72亿元全部为专项债务。

三、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381号）、《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382号），核准本项目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位，北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。

本项目建设规模：本项目规划总用地面积约72.18公顷，其中规划建设用地约30.93公顷，代征道路用地约22.21公顷，代征绿化用地约19.04公顷。其中，A组团规划总用地面积约34.78公顷，其中规划建设用地约13.98公顷，代征道路用地约11.07公顷，代征绿化用地约9.73公顷；B组团规划总用地面积约37.40公顷，其中规划建设用地约16.95公顷，代征道路用地约11.14公顷，代征绿化用地约9.31公顷。

本项目建设内容：多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等，规划建筑地上控制总规模为约81.44

万平方米。其中A组团规划建筑地上控制规模为约42.45万平方米，建设内容为多功能用地、工业用地等；B组团规划建筑地上控制规模为约38.99万平方米，建设内容为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等。

本项目具体建设内容主要包括征地、拆迁及市政基础设施建设等三部分，具体可分为：

征地。征地将北京市大兴区黄村镇前高米店村和西红门镇第八村工矿仓储等用地55.14公顷（约合827.1亩）征收为国有土地。

拆迁。拆迁腾退1号地A、B组团用地范围内的485户居民住宅、161户集体非住宅房屋建筑、2户国有企业（含1户中外合资企业）。

市政基础设施建设。对项目用地范围内的整幅城市支路进行道路建设及随路管线敷设，开发深度拟为“四通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电及宗地内场地平整。

项目主要建设技术指标如下表：

表1-1项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资（或预计总投资）
大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目	京发改〔2010〕1381号	多功能用地，工业用地等	A组团规划建筑地上控制规模为约42.45万平方米	403,959

大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目	京发改〔2010〕1382号	多功能用地，居住用地，消防设施用地，公共停车场及其他用地等。	B组团规划建筑地上控制规模为约38.99万平方米	

四、项目投资情况

本项目总投资403,959万元，其中工程费用351,133万元，占比86.92%；工程建设其他费用1,404万元，占比0.35%；预备费用1,371万元，占比0.34%；建设期利息42,183万元，占比10.44%；铺底流动资金7,868万元，占比1.95%。

表1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	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	合计
投资估算金额	351,133	1,404	1,371	42,183	7,868	403,959
占比	86.92%	0.35%	0.34%	10.44%	1.95%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政性资金218,259万元，占比54.03%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金185,700万元，占比45.97%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

五、项目单位

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，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 9 月 1 日甲方:北京市土地整理储备中心大兴区分中心与乙方:北京大兴经济开发区开发经营总公司签订《大兴开发区北区 1 号地 A、B 组团土地一级开发项目委托开发协议书》，约定由北京大兴经济开发区开发经营有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作（北京大兴经济开发区开发经营总公司于

2011 年 5 月 13 日变更为北京大兴经济开发区开发经营有限公司）。

表 1-4 实施主体基本信息一览表

单位名称	北京大兴经济开发区开发经营有限公司		
法定代表人	常学智	成立日期	1992-06-08
注册资本	21000 万元	营业期限	2011-05-13 至 2031-05-12
统一社会信用代码	91110115102866593G		
注册地址	北京市大兴区经济开发区广茂大街 9 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；对外承包工程；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：施工专业作业；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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全资控股		

北京大兴经济开发区开发经营有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，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，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。

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 111100007795034lXG。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期252个月（2010年9月至2031年12月，共21年），已于2010年9月开工建设，预计2031年12月竣工验收投入使用。项目现状为：项目自2010年7月启动前期准备工作以来，已逐步推进征地拆除工作，并计划于2034年完成全部上市。截至2026年6月，已发行专项债券70,800万元，为项目的前期建设提供了有力支持。2026年建设任务为计划完成回迁居民的补偿款支付、地块的燃气迁改工程、皓月路、惠风街等市政道路建设、地块的电力迁改、地块上市的市政前期费用、渣土清运费等。

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：土地一级开发涉及的征地、拆迁及市政基础设施建设等三部分工作，具体包括征地补偿、拆迁腾退、道路建设及随路管线敷设（开发深度为“四通一平”，即通路、通上水（供水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电及宗地内场地平整）等。

本项目运营期3年（本批次债券存续期），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：项目实施主体经行业主管部门同意后，通过土地招拍挂等方式确定土地受让方；项目收入按程序及时上缴国

库，用于专项债券还本付息等用途；北京大兴经济开发区开发经营有限公司向大兴区财政局上缴项目运营收益后，由大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入市级国库。

八、项目审批情况

（一）立项审批

2010年8月23日，北京市发展和改革委员会《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381号）、《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382号）核准本项目由北京市土地整理储备中心大兴区分中心作为建设单位，北京大兴经济开发区开发经营有限公司受北京市土地整理储备中心大兴区分中心委托作为该项目的实施主体。

（二）用地审批

2012年2月25日，北京市人民政府下发《北京市人民政府关于大兴区二0一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕27号）、《北京市人民政府关于大兴区二0一二年度批次建设用地的批复》（京政地字[2012]28号），同意依据大兴区土地利用总体规划、北京城市总体规划等相关政策，将本项目所涉及的农用地转为建设用地。

（三）规划审批

2010年7月26日，北京市规划委员会核发《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2010规条整字0154号、2010规条

整字0155号），明确了项目用地面积及规划条件，载明用地单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心，用地项目名称为大兴开发区北区1号地A组团/B组团土地一级开发项目，用地位于大兴区黄村镇，A组团规划总用地面积约34.78公顷，B组团规划总用地面积约37.40公顷，用途为多功能用地、居住用地、消防设施用地、公共停车场及其他用地等，土地取得方式为土地一级开发。

2024年，项目实施主体依据在编《北京大兴经济开发区DX00-0301～0303、0308街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》，对本项目规划用地性质、用地编号进行细化调整。

综上，大兴开发区北区1号地土地一级开发项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

北京市规划和自然资源委员会大兴分局和北京大兴经济开发区开发经营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。本项目不涉及配套融资，无配套融资还款专户。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大兴经济开发区开发经营有限公司上缴的项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入市级国库。本项目不涉及配套融资，无配套融资本息偿还安排，不适用《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》中关于配套融资偿还的相关规定。北京大兴经济开发区开发经营有限公司负责市场化融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为经营性国有资产，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《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381号）、《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1381号）；

2.《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2010〕1382号）；

3.《大兴开发区北区1号地A组团规划意见书》（2010规条整字0154号）；

4.《大兴开发区北区1号地B组团规划意见书》（2010规条整字0155号）；

5.《关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1087号）；

6.《关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1088号）；

7.《北京市人民政府关于大兴区二〇一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕27号）；

8.《北京市人民政府关于大兴区二〇一二年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2012〕28号）；

9.《北京市交通委员会关于大兴开发区北区1号地A组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2011〕410号）；

10.《北京市交通委员会关于大兴开发区北区1号地B组团土地一级开发项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2011〕411号）。

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、建设期利息等。工程费用包括征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用等；工程建设其他费用包括围墙及围挡费用、场地看护费、防火除草费、防尘网铺设费用、律师费、其他费用（电汇手续费、抵押评估费等）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；

（3）前期费用：参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号文件）、《关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》（市规发〔2001〕1001 号）、《关于印发测绘工程产品价格及测绘工程产品困难类别细则的通知》（国测财字〔2002〕第 3 号）与财政部国家测绘局关于印发《测绘生产成本费用定额及有关细则的通知》（财建〔2009〕17 号）及工程计量单等资料，并结合项目实际进行计算；

（4）征地补偿费：根据北京市人民政府关于公布《北京市征收农用地区片综合地价标准》的通知（京政发〔2021〕9 号）、国家建设征收土地结案表（京国土（兴）征结字〔2016〕7 号）、

国家建设征收土地结案表（京国土（兴）征结字〔2021〕8号）、1号地A、B组团征地补偿安置协议及补充协议（前高米店村、西红门八村）内容，并结合项目实际情况确定；

（5）拆迁补偿费用：根据北京市规划委员会《大兴开发区北区1号地A组团规划意见书》（2010规条整字0154号）、《大兴开发区北区1号地B组团规划意见书》（2010规条整字0155号）、《国有土地收购货币补偿协议》、《搬迁腾退集体非住宅补偿协议》、《大兴工业开发区北区1号地A、B组团土地一级开发项目盛春坊小区住宅房屋搬迁补偿安置实施方案》、《住宅房屋搬迁补偿安置协议》等相关资料，并结合当前的市场情况进行估算；

（6）市政基础设施建设费：按照有关市政类工程项目建设费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定；

（7）管理费用：根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）按照2%计取管理费。

5.基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的0.39%计入（预备费用1,371万元÷（工程费用351,133万元+工程建设其他费用1,404万元）×100%）。

6.建设期利息：专项债券暂按1.45%融资利率计取，本项目不涉及市场化融资。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资403,959万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	351133	86.92%
1.1	征地补偿及相关税费	40628	10.06%
1.2	拆迁补偿及相关费用	296622	73.43%
1.3	市政基础设施建设费用	13883	3.44%
2	其他费用	1404	0.35%
3	基本预备费	1371	0.34%
	建设投资小计	353908	87.61%
4	建设期利息	42183	10.44%
5	铺底流动资金	7868	1.95%
项目总投资合计		403,959	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算403,959万元。从资金来源看，项目计划使用财政性资金218,259万元，占比54.03%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金185,700万元，占比45.97%。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。

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年之前	2025年	2026年	2027年	2028年
财政预算资金	172,169		1,800	10,000	10,000
单位自有资金					
专项债券	65,000	3,000	9,600	83,100	20,000

合计	237,169	3,000	11,400	93,100	30,000
分年度占比	58.71%	0.74%	2.82%	23.05%	7.43%
资金来源类型	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政预算资金	10,000	9,200	5,090	218,259	54.03%
单位自有资金					
专项债券	5,000			185,700	45.97%
合计	15,000	9,200	5,090	403,959	
分年度占比	3.71%	2.28%	1.26%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：

1. 财政性资金保障有力。本项目计划使用财政性资金 218,259 万元，占比 54.03%，资金来源为大兴区财政预算安排。大兴区 2025 年一般公共预算收入 111.5 亿元，一般公共预算总收入 388.7 亿元，财政实力较强，能够为本项目提供稳定的财政资金支持。财政资金按照项目建设进度分年度安排，2024 年之前已投入 172,169 万元，后续年度根据建设任务逐年安排，资金到位计划明确可行。

2. 专项债券资金与建设进度匹配。本项目计划申请专项债券总额 185,700 万元，已发行 104,700 万元，2026 年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目已于 2026 年 9 月发行 33,900 万元，原计划申请 33,900 万元专项债券资金，支付项目搬迁腾退补偿款，用于居民购买回迁安置房，现因回迁安置房建设不及预期，故暂不具备支付条件，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券 27,100 万元。本项目调减资金由后续年度发债保障。

3.项目收益对债券本息覆盖充分。经测算，本项目未出让地块收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.26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。压力测试结果显示，当净收入影响债券还本付息的因素在+5%范围内变动时，专项债券本息资金覆盖率分别为1.31倍和1.21倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4.项目单位具备实施能力。专项债券申请单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，已纳入全国土地储备机构名录，具备建设本项目的主体资格。项目实施单位为北京大兴经济开发区开发经营有限公司，是依法设立并有效存续的国有企业，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，具备建设本项目的主体资格。实施单位已累计使用专项债券70,800万元，支出进度100%，具有丰富的专项债券资金使用管理经验。

5.资金管理规范。北京大兴经济开发区开发经营有限公司已在中国银行北京黄村兴业路支行开设专项债券资金专用账户（账号：325977422248），实行专户存储、专款专用。按项目建立资金使用台账，实时更新支出明细，确保每笔资金对应具体工程进度安排。债券资金使用严格遵循财政部要求，全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支

出，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。

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。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 268,165 万元，包括：土地出让净收入 268,165 万元。本项目不涉及其他政府性基金收入。

具体测算过程：

1. 测算依据

（1）《北京大兴经济开发区 DX00-0301～0303、0308 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，明确项目用地面积共约 72.18 公顷，规划建筑面积约 81.44 万平方米；

（2）项目已出让地块的实际成交数据，包括成交时间、成交价格、楼面单价等；

（3）项目周边区域近年土地成交案例，包括大兴生物医药产业基地、北京大兴国际机场临空经济区、大兴新城西片区等区域的地块成交信息；

（4）《北京市征收农用地区片综合地价标准》（京政发〔2021〕9 号）等征地补偿标准文件；

（5）国家建设征收土地结案表（京国土（兴）征结字〔2016〕7号、京国土（兴）征结字〔2021〕8号）及1号地A、B组团征地补偿安置协议。

2.测算方法

本项目采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，最终取两种方法的平均值作为测算结果。

方法一：市场比较法。将21个地块划分为工业用地、商业用地、多功能用地，未出让地块上市楼面价均参考项目区域内及周边近几年内地块成交情况进行估算。具体参照案例包括：

3-2本项目地块土地出让收入预测参照案例列表

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交日期	楼面单价（元）	竞得人
1	大兴生物医药产业基地DX00-0507-0030-2地块M1工业用地	工业用地	29,100.00	4,213.68	2024-11-4	1,448.00	瑞波医学生物材料（北京）有限公司
2	北京大兴国际机场临空经济区0107街区DX16-0107-0033、0056地块W1物流用地	工业用地	104,355.13	18,906.35	2024-12-18	1,811.73	华润普仁鸿（北京）医药有限公司
3	大兴生物医药产业基地DX00-0502-0054地块M1工业用地	工业用地	5,467.20	844.63	2024-5-30	1,544.90	北京曼迪卡尔科技发展有限公司
工业用地测算平均单价						1,601.54	
1	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	B4综合性商业金融服务业用地	16,705.00	12,200.00	2015-6-26	7,300.00	北京兴创置地房地产开发有限公司
2	北京市大兴区黄村镇兴华大街DX00-0202-0307地块B4综合性商业金融服	B4综合性商业金	134,479.00	334,000.00	2016-5-5	24,836.59	北京中瑞凯华投资管理有限公司

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
	务业用地	融服务业用地					
3	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目DX00-0406-0003、DX00-0406-0011地块R2二类居住用地、DX00-0404-0033地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007地块A334托幼用地	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A334托幼用地	119,514.23	214,600.00	2024-7-3	17,956.02	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司和北京大兴发展集地开发有限公司联合体
综合性商业金融服务业用地测算平均单价						16,697.54	
1	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	F3其他类多功能用地	107,875.00	181,000.00	2016-2-26	16,778.68	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
2	北京大兴国际机场临空经济区DX16-0104-0002地块F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	6,007.17	3,905.00	2024-12-26	6,500.57	北京航城嘉泰商业管理有限公司
3	北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6006、6009地块F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	130,173.43	131,600.00	2022-4-29	10,109.59	北京新航城建设实业发展有限公司
其他类多功能用地测算评价单价						11,129.61	
1	北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	70,121.08	190,000.00	2023-12-6	27,095.99	北京诺德兴创置业有限公司
2	北京市大兴区大兴新城西片区一期A组团土地一级开发项目DX00-0407-0002地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	44,515.83	100,000.00	2023-06-20	22,463.92	中建三局城市投资运营有限公司和北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司联合体
3	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目DX00-0101-053、DX00-0101-055地块二类	R2二类居住用地	91,908.44	287,500.00	2023-8-3	31,281.13	中建壹品投资发展有限公司

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价(元)	竞得人
	居住用地						
二类居住用地测算平均单价						26,947.01	

参考土地成交情况，结合土地具体位置以及规划用途情况，本项目依据以下土地上市成交价格进行测算：

（1）工业用地上市单价1,600.00元/平方米；

（2）综合性商业金融服务业用地上市楼面单价17,000.00元/平方米；

（3）其他类多功能用地上市楼面单价12,000.00元/平方米；

（4）二类居住用地上市楼面单价20,000.00元/平方米；

具体收入明细如下：

3-3 本项目地块土地出让收入测算明细表

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积(公顷)	建筑规模(万平方米)	出让时间	土地出让(万元)
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3其它类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016年12月	103,020
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3其它类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017年4月	129,000
3	B	DX00-0301-0029	R2二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017年10月	360,000
4	B	DX00-0301-0030	F3多功能用地	已出让	2	5.2		

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	出让时间	土地出让（万元）
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.58	4.11		
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017 年 8 月	237
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021 年 7 月	113
10	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025 年 1 月	232,000
11	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2			
12	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025 年 2 月	2,853
已出让地块合计					20.79	51.54		827,223
1	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028 年 12 月	48,620
2	A	DX00-0301-0013	F3 其它类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2027 年 12 月	68,760
3	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	2027 年 12 月	4,448
4	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	2029 年 12 月	3,920
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月	161,840
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月	102,340
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车	未出让	0.36			

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	出让时间	土地出让（万元）
			场用地					
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
未出让地块合计					10.11	29.9		389,928

方法二：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 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/m²）
1	龙湖时代天街	临街	2022.05.18	58 同城	34,000
2	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	35,000
3	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58 同城	34,000

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计商业房地产均价约 34,000 元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，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综合性商业金融服务业用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-前期费用-征地补偿及相关税费-拆迁补偿及相关费用-市政基础设施建设费用-其他费用-财务费用-利润或管理费-审计费-两税两费-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		34,000	修正销售单价
2	项目整体开发成本	建安成本	4,500	
		前期费用	19.14	未出让地块成本*80%/建筑规模
		征地补偿及相关税费	567.23	未出让地块成本*80%/建筑规模
		拆迁补偿及相关费用	4,141.28	未出让地块成本*80%/建筑规模
		市政基础设施建设费用	193.83	未出让地块成本*80%/建筑规模
		其他费用	19.60	未出让地块成本*80%/建筑规模
		财务费用	588.94	未出让地块成本*80%/建筑规模
		利润或管理费	98.82	未出让地块成本*80%/建筑规模
		审计费	4.38	未出让地块成本*80%/建筑规模
		两税两费	6.65	未出让地块成本*80%/建筑规模
3	客观开发利润		1,410	按利润率 25%计取
土地使用权单价			22,450	

经测算：商业用地入市单价约 22,450 元/㎡。未出让地块收入 413,080 万元。

表 3-6 本项目地块土地出让收入测算明细表

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	出让时间	土地出让（万元）
1	A	DX00-0301-0005	F3 其它类多	已出让	2.36	7.55	2016 年 12 月	103,020

		(0144)	功能用地					
2	A	DX00-0301-0010 (0145)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017 年 4 月	129,000
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017 年 10 月	360,000
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2		
5	B	DX00-0301-0036 (0039)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.58	4.11		
6	B	DX00-0301-0038 (0040)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031 (0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025 (0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017 年 8 月	237
9	B	DX00-0301-0033 (0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021 年 7 月	113
10	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025 年 1 月	232,000
11	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2			
12	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025 年 2 月	2,853
已出让地块合计					20.79	51.54		827,223
1	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028 年 12 月	64,207
2	A	DX00-0301-0013	F3 其它类多	未出让	1.91	5.73	2027 年 12 月	

			功能用地					
3	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	2027 年 12 月	
4	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	2029 年 12 月	
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月	213,724
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月	135,149
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36			
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
未出让地块合计					10.11	29.9		413,080

通过上述两种方法测算，本项目未出让地块收入取两种方法的平均值。测算未出让地块收入 401,505 万元。具体明细如下：

表 3-7 本项目地块通过两种方法测算平均收入明细表

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积	建筑规模	出让时间	土地出让（万元）
					(公顷)	（万平方米）		
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016 年 12 月	103,020
2	A	DX00-0301-0	F3 其它类多功能	已出让	1.83	5.86	2017 年 4 月	129,000

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	出让时间	土地出让（万元）
		010(0145)	用地					
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67		
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2		
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其它类多功能用地	已出让	1.58	4.11	2017 年 10 月	360,000
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3 其它类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017 年 8 月	237
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021 年 7 月	113
10	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025 年 1 月	232,000
11	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2			
12	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025 年 12 月	2,853
已出让地块合计					20.79	51.54		827,223
1	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028 年 12 月	56,414

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	出让时间	土地出让（万元）
2	A	DX00-0301-0013	F3 其它类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2027 年 12 月	34,380
3	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	2027 年 12 月	2,224
4	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	2029 年 12 月	1,960
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月	187,782
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月	118,745
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36			
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
未出让地块合计					10.11	29.9		401,505

综上测算，本项目预计出让土地收入 1,228,728 万元，其中：已出让地块收入 827,223 万元；未出让地块预计收入 401,505 万元。

（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。

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：

3-8 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	2031 年	2034 年	合计
1	专项收入						
2	对应的政府性基金收入	36,604	56,414	1,960	187,782	118,745	401,505
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		36,604	56,414	1,960	187,782	118,745	401,505

第四章　项目运营支出分析

本项目以未出让地块的土地出让收入作为偿债来源。未出让地块土地出让收入合计401,505万元，需扣减从土地出让收入中计提的各项资（基）金及上交市级土地出让收入分享支出后，形成可用于专项债券还本付息的政府性基金收入。

一、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。

计算公式：401,505×8% = 32,120万元

二、土地出让收入中计提的各项资（基）金

各项资（基）金计提合计101,220万元，具体包括：

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》的通知（财综〔2004〕49号）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）规定，本地区出让用地计提按照第六等别的土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%），计提金额291.53万元；

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）规定，计提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、土地出让业务支出后的差额，计提比例为10%，计提金额26,951万元；

3.教育资金：依据同上文件，计提基数和比例与农田水利建设资金相同，计提金额26,951万元；

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）及财政部、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）规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排资金，计提金额26,951万元；

5.国有土地收益基金：根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号）规定，计提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，按照5%-10%的比例计提，本项目采用的计提比例为5%，计提金额20,075万元。

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	上交市级土地出让收入分享支出	32,120
2	农业土地开发资金	291.53
3	农田水利建设资金	26,951
4	教育资金	26,951
5	保障性安居工程资金	26,951
6	国有土地收益基金	20,075
合计		133,340

运营期内，本项目运营成本合计133,340万元。

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	分年收益		
	2027 年	2028 年	2029 年
项目收入	36,604	56,414	1,960
扣除各项资（基）金和长交市级资金	12,156	18,735	651
收益	24,448	37,679	1,309
类别	2031 年	2034 年	合计
项目收入	187,782	118,745	401,505
扣除各项资（基）金和长交市级资金	62,362	39,435	133,340
收益	125,420	79,310	268,165

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 185,700 万元，其中 2016 年发行 35,000 万元，2019 年发行 30,000 万元，2025 年发行 3,000 万元，2026 年已发行 9,600 万元，后续计划发行 108,100 万元。

债券利率1.45%、1.64%（各批次实际利率详见下表），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	2016		35,000		35,000			
2	2017	35,000			35,000	2.99%	1,046.50	1,046.50
3	2018	35,000			35,000	2.99%	1,046.50	1,046.50
4	2019	35,000	30,000		65,000	2.99%、3.18%	1,046.50	1,046.50
5	2020	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
6	2021	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
7	2022	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
8	2023	65,000			65,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
9	2024	65,000			65,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
10	2025	65,000	3,000		68,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
11	2026	68,000	9,600		77,600	3.52%、1.59%、1.64%	1,758.20	1,758.20
12	2027	77,600	83,100	35,000	125,700	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.23%、1.31%	1,136.35	36,136.35
13	2028	125,700	20,000		145,700	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	1,899.67	1,899.67
14	2029	145,700	5,000	6,800	143,900	1.59%、1.64%、	2,189.67	8,989.67

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
						1.65%、1.45%、1.31%		
15	2030	143,900		30,000	113,900	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	2,173.09	32,173.09
16	2031	113,900		83,100	30,800	1.64%、1.65%、1.45%	1,696.09	84,796.09
17	2032	30,800		23,000	7,800	1.64%、1.65%、1.45%	457.90	23,457.90
18	2033	7,800		7,800		1.86%	144.73	7,944.73
合计			185,700	185,700			27,054.20	212,754.20

（二）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目不涉及市场化融资，无市场化融资还本付息安排。

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2017年			1,046.50	1,046.50	
2	2018年			1,046.50	1,046.50	
3	2019年			1,046.50	1,046.50	
4	2020年			2,186.00	2,186.00	
5	2021年			2,186.00	2,186.00	
6	2022年			2,186.00	2,186.00	
7	2023年			1,967.00	1,967.00	
8	2024年			1,967.00	1,967.00	
9	2025年			1,967.00	1,967.00	
10	2026年			1,758.20	1,758.20	否
11	2027年	24,447	35,000	1,136.35	36,136.35	是
12	2028年	37,679		1,899.67	1,899.67	是
13	2029年	1,309	6,800	2,189.67	8,989.67	否
14	2030年		30,000	2,173.09	32,173.09	否
15	2031年	125,420	83,100	1,696.09	84,796.09	是
16	2032年		23,000	457.90	23,457.90	否
17	2033年		7,800	144.73	7,944.73	否
18	2034年	79,310				
合计		268,165	185,700	27,054.20	212,754.20	
本息覆盖倍数		1.26				

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1.26倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（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。

（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：对应的政府性基金收入268,165万元、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268,165万元。本项目不涉及市场化融资，无用于偿还市场化融资的经营性专项收入，不涉及市场化融资监管账户及政府担保承诺事项。

四、专项债券项目收支预算表

金额单位：万元

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**	**1,228,728**
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	**403,959**
（一）土地储备专项债券资金	C	185,700
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	27,054.20
（三）其他财政预算资金	E	191,204.80
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	**403,959**
（一）土地储备成本	G=H+I+J	376,911.05
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	337,250.32
土地补偿费	AA	39,163.21
安置补助费	AB	
地上附着和青苗补偿费	AC	

拆迁补偿费	AD	296,622
指标购买费	AE	
征地报批规费	AF	
耕地占用税	AG	72.22
其他费用	AH	1,392.89
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	13,883
道路	AI	6,402.96
供水	AJ	606.64
供气	AK	
供电	AL	2,535.12
排水	AM	2,950.24
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	1,388.41
3.其他支出	J=AS+...+AV	25,777.73
现场管护	AS	396.44
围挡建设	AT	791.42
地籍调查	AU	
其他	AV	24,589.87
（二）土地储备专项债券付息	K	27,054.20
四、结转下年资金	**L=B-F**	**0**
五、土地储备专项债券还本	**M**	**185,700**
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	**1,043,028**
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L)=A-F**	**824,769**

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	15.11%

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1.26倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍；本项目不涉及市场化融资，无偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数。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京玖盛嘉会计师事务所（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

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》提出，科技创新中心是北京四大战略定位之一，要发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用，以三城一区为主平台，优化科技创新布局，打造北京经济发展新高地。大兴经济开发区（简称“开发区”）是全市与大兴区建设科技创新中心的重要平台。2012年开发区正式挂牌纳入中关村国家自主创新示范区；2021年1月，《大兴区“两区”建设工作方案》提出开发区连同大兴生物医药产业基地、北京中日创新合作示范区、北京电子商务中心区共同构成大兴区开放发展的四大特色平台。在新的形势下，大兴经开区应紧抓“两区”建设机遇，推进高质量发展，推动大兴科技创新中心建设。

发展数字经济是北京市“五子联动”的重要举措之一，《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确提出建设全球数字经济标杆城市。《大兴区“两区”建设工作方案》提出大兴经开区应以数字文化为核心，以信息技术、数字创意、新一代视听等领域为主导，提升中国（北京）星光视听产业基地品牌带动效应，探索文化开放发展新模式、新路径，力争建设国内一流的数字文化产业示范区。

北京城市总体规划提出“发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用”，“加强一区十六园统筹协同，促进各分园高端化、特色化、差异化发展。延伸创新链、产业链和园区链，引领构建京津冀协同创新共同体”。大兴经开区隶属于中关村国家自主创新示范区大兴园，应着力打造经济发展新高地，推动科技创新中心建设。

根据《北京城市总体规划》可知，科技创新中心是北京四大战略定位之一，要发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用，以三城一区为主平台，优化科技创新布局，打造北京经济发展新高地。大兴经开区是全市与大兴区建设科技创新中心的重要平台。本项目的开发可以进一步完善城市基础设施配套建设，有利于市区功能向新城的转移，对于促进实现土地合理利用，加快大兴区城镇建设和旧村改造有着较大的推动作用。

本项目所对应规划后的项目区将具备较强的产业化整合与辐射能力，通过引入高新技术产业，形成特色化区域优势，对整个城镇的良性发展具有重要意义。通过规划先行，科学确定项目容积率、建筑密度、绿化率，区域内优化布局公共配套设施，不断提升服务功能，充分满足被腾退群众日益增长的美好生活需要，让腾退群众生活更便利、居住更舒适，切实增强人民群众的获得感和幸福感。

土地一级开发是指在土地出让前，对土地进行整理投资开发的过程。具体而言，就是按照城市规划功能、竖向标高和市

政地下基础设施配套指标的要求，由政府统一组织征地补偿、拆迁安置，土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，按期达到土地出让标准的土地开发行为。

本项目未出让地块预计可取得收入为401,505万元，扣除从土地出让收入中计提的各项资金101,220万元、上交市级土地出让收入分享支出32,120万元，项目收益为268,165万元。

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

《北京市土地储备和一级开发暂行办法（试行）》（京国土市〔2005〕540号）中规定土地储备和一级开发，是指政府依法通过收购、收回、征收等方式储备国有建设用地，并组织实施拆迁和市政基础设施建设，达到土地供应条件的行为；市国土资源局负责本市土地储备开发管理工作，并委托土地储备机构组织实施。市发展改革、规划、建设、财政和审计等行政主管部门按照各自职责，做好相应工作；土地储备开发坚持以政府主导、市场化运作的原则，可以由土地储备机构承担或者通过招标方式选择有相应资质等级的房地产开发企业承担。储备开发后的土地，按照年度土地供应计划和供地政策，有计划地向市场供应。

本项目申报单位为北京市规划和自然资源委员会大兴分局，其主要业务职能为：承担本区范围内土地的收购、整理、储备、一级开发及经营性用地入市公开交易的管理工作。

因此从《北京市土地储备和一级开发暂行办法（试行）》（京国土市〔2005〕540号）文件规定要求和北京市规划和自然资源委员会大兴分局的主要业务职能两方面看，本项目的实施主体，即北京市规划和自然资源委员会大兴分局符合土地一级开发行业的准入要求，项目的组织机构健全，职责分工与管理制度明确，本项目单位合法合规。

2、项目成熟度

本项目地块的规划条件成熟，且由北京市规划和自然资源委员会大兴分局来全过程管理本项目的一级开发工作，项目计划进度安排合理可行；项目审批、备案等手续齐备，未来实施具备可持续的条件和环境保障，从实施主体及规划条件两方面看，本项目具有极高的可行性。

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

本项目通过挂牌方式上市交易，主要为土地出让收入，收入、成本测算根据目前土地市场成交及项目具体情况，预测项目开发完成后市场价格、开发成本。并依据国家各项文件规定计提各项基金资金。收入、成本测算过程科学合理，符合项目实际情况。

五、债券资金需求合理性

专项债券资金用于大兴开发区北区1号地土地一级开发项目，项目投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入金额合计18.57亿元，经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.26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，以实现项目收益和融资的自求平衡。

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：通过实施大兴开发区北区1号地土地一级开发项目，完成征地、拆迁及市政基础设施建设，达到土地供应条件，实现土地出让收入，保障专项债券本息偿付，推动大兴经济开发区产业升级和区域经济发展。

本项目数量指标完成4户国有非宅、485户国有住宅、161户集体非住宅地上建筑物腾退，完成DX00-0302-0021、0022地块上市，启动皓月路、惠风街2条市政道路施工；质量指标完成地上物拆除、达到场清地平，完善园区市政配套设施；时效指标四季度前完成北区1号地项目补偿款及相关费用3000万元支付；成本指标严格控制项目成本保障总体收支平衡；效益指标包含经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标；满意度指标为企业及居民出行方便满意。

综上所述，绩效目标明确，科学合理。

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。

综上，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95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

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。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完成土地供应。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择项目施工单位，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：土地一级开发工作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：土地一级开发项目存在投资规模大、建设工期长的特点、土地的取得、拆迁成本以及土地一级开发完成后的熟地单价对整个项目的影响程度较大。同时土地一级开发项目

的实施包括了方案设计与论证、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，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体就征地拆迁成本与项目竣工后的熟地单价两方面不确定变量进行盈亏平衡分析。

1.本项目的征地拆迁成本盈亏平衡点为341.34万元/亩，而预测征地拆迁成本为234.51万元/亩，前者高于后者106.83万元/亩，在征地拆迁成本上涨45.55%的情况下，仍可保本。

2.以项目竣工后的熟地单价为不确定性变量分析，是在假定建筑面积、总成本等相关数据不变的情况下，由于项目竣工后熟地单价的发生变化而导致投资成本利润率变化的情况。经过测算，以熟地单价为不确定性变量的盈亏平衡点3565平方米，土地预售可回收成本单价为6935元/平方米，后者高于前者3370元/平方米，在市场销售不好的情况下，熟地可回收成本单价下降48.6%仍可保本。

综上可初步判断本项目有一定的抵抗风险能力，对影响因素的不确定性具有一定的承受能力。此外，在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各拆腾

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，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目土地建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

工期拖延风险及控制措施

风险可能：目前影响项目拆腾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、拆腾施工的技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体将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，及时调整拆腾施工计划，确保项目施工进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

四、敏感性分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	256,724	268,165	279,609
债券还本付息额（万元）	212,754.20	212,754.20	212,754.20
债券本息覆盖率	1.21	1.26	1.31

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

第八章　还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。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

无。