2026年北京市政府专项债券（三十四期）
生物医药基地东配套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

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 ..... - 2 -
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 ..... - 13 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 15 -
一、编制依据及原则 ..... - 15 -
二、估算范围 ..... - 18 -
三、估算说明 ..... - 18 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 21 -
五、资金筹措 ..... - 22 -
六、组合融资 ..... - 23 -
第三章 项目收入分析 ..... - 25 -
一、项目专项收入分析 ..... - 25 -
二、项目安排财政资金 ..... - 25 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 30 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 31 -
一、运营成本支出 ..... - 31 -
二、其他支出 ..... - 34 -
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 ..... - 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 ... - 42 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 42 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 43 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 43 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ... - 43 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 44 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 44 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章 项目风险控制 ..... - 46 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 46 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 46 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 47 -
四、敏感性分析 ..... - 48 -
第八章 还款保障情况 ..... - 50 -
一、还款责任及保障 ..... - 50 -
二、项目资产管理 ..... - 50 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 51 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 53 -

第一章　项目概况

生物医药基地东配套区土地一级开发项目总投资777,706万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额235,600万元，已发行200,100万元；本次申请调减24,000万元，其中：24,000万元调整至“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

项目全称为生物医药基地东配套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：生物医药基地东配套区D地块土地一级开发项目1101152009R000047，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码XMWH1101150003814730001140129101201。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市大兴区黄村镇及北臧村镇。

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1,036.33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。

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

根据北京市发展改革委《关于生物医药基地东配套区A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〔2008〕2168号）、《关于生物医药基地东配套区

B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〔2009〕7号）、《关于生物医药基地东配套区C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〔2009〕82号）、《关于生物医药基地东配套区D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〔2008〕2171号）、《关于生物医药基地东配套区E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〔2008〕2164号）、《关于生物医药基地东配套区F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〔2009〕23号），本项目建设规模、建设内容分别为：生物医药基地东配套区土地一级开发项目建筑规模共计264.68万平方米，建设内容为住宅、居住公共服务设施、商业金融、娱乐设施、医疗设施、市政管理用房等。

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

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（平方米）	立项总投资（万元）
生物医药基地东配套区A组团土地一级开发项目	京发改〔2008〕2168号	住宅、居住公共服务设施、市政管理用房	442,488	75,320
生物医药基地东配套区B组团土地一级开发项目	京发改〔2009〕7号	住宅、商业金融、市政管理用房	425,968	82,934

生物医药基地东配套区C组团土地一级开发项目	京发改〔2009〕82号	住宅、居住公共服务设施、商业服务业、娱乐设施、市政管理用房	459,636	83,272
生物医药基地东配套区D组团土地一级开发项目	京发改〔2008〕2171号	商业金融、住宅、居住公共设施	547,328	108,968
生物医药基地东配套区E组团土地一级开发项目	京发改〔2008〕2164号	住宅、居住公共服务设施、商业金融、娱乐设施、医疗设施	465,364	49,060
生物医药基地东配套区F组团土地一级开发项目	京发改〔2009〕23号	住宅及居住公共设施	306,017	58,164
合计			2,646,801	457,718

四、项目投资情况

本项目总投资777,706万元，其中：前期费用2,684万元，占比0.35%，征地补偿及相关税费55,537万元，占比7.14%，收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用523,285万元，占比67.29%，市政基础设施建设费用14,398万元，占比1.85%，其他费用16万元，占比0.002%，财务费用168,317万元，占比21.64%，利润或管理费11,917万元，占比1.53%，审计费520万元，占比0.07%，委托入市交易服务费及地价评估费1,033万元，占比0.13%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金542,106万元，占比69.71%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金235,600万元，占比30.29%。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。

2009 年 3 月 27 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（北京兴创投资有限公司）签订《大兴区生物医药基地东配套区土地一级开发项目（A、B、C、D、E、F 组团）委托开发协议书》，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 111100007795034 1XG。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，建设期242个月，已在2008年10月开始实施，预计2028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21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12月30日，北京市发展和改革委员会下发《关于生物医药基地东配套区A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〔2008〕2168号），同意项目建设；

2009年1月4日，北京市发展和改革委员会下发《关于生物医药基地东配套区B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〔2009〕7号），同意项目建设；

2009年1月21日，北京市发展和改革委员会下发《关于生物医药基地东配套区C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〔2009〕82号），同意项目建设；

2008年12月30日，北京市发展和改革委员会下发《关于生物医药基地东配套区D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〔2008〕2171号），同意项目建设；

2008年12月30日，北京市发展和改革委员会下发《关于生物医药基地东配套区E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〔2008〕2164号），同意项目建设；

2009年1月4日，北京市发展和改革委员会下发《关于生物医药基地东配套区F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〔2009〕23号），同意项目建设。

（二）用地审批

生物医药基地东配套区A组团土地一级开发，2009年5月27日，北京市国土资源局核发《建设用地批准书》（京国土（建）字〔2009〕108号），用途为居住、其他公共设施、邮政设施用地，面积153758平方米。

生物医药基地东配套区B地块土地一级开发，2009年5月27日，北京市国土资源局核发《建设用地批准书》（京国土（建）字〔2009〕95号），用途为居住、商业金融、市政设施用地，面积168464平方米。

生物医药基地东配套区C组团地块土地一级开发，2009年5月27日，北京市国土资源局核发《建设用地批准书》（京国土（建）字〔2009〕109号），用途为居住、商业金融、文化娱乐、市政设施用地，面积273138平方米。

生物医药基地东配套区D地块土地一级开发，2009年5月20日，北京市国土资源局核发《建设用地批准书》（京国土（建）字〔2009〕87号），用途为混合用地，面积120290平方米。

生物医药基地东配套区E组团地块土地一级开发，2009年5月27日，北京市国土资源局核发《建设用地批准书》（京国土（建）字〔2009〕107号），用途为居住、商业金融、文化娱乐、医疗卫生用地，面积106143平方米。

生物医药基地东配套区F组团地块土地一级开发，2009年5月15日，北京市国土资源局核发《建设用地批准书》（京国土（建）字〔2009〕88号），用途为居住用地，面积136721平方米。

（三）规划审批

2008年6月3日，北京市规划委员会核发《规划意见书》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京市土地整理储备中心，用地项目名称为住宅及配套（A组

团）项目，用地位于大兴区黄村及北臧村，面积189238平方米，用途为居住用地、其它公共设施用地和邮政设施用地，土地取得方式为出让取得。

2008年5月28日，北京市规划委员会核发《规划意见书》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京市土地整理储备中心，用地项目名称为住宅及配套（B组团）项目，用地位于大兴区黄村及北臧村，面积191057平方米，用途为居住用地、商业金融用地、市政设施用地，土地取得方式为出让取得。

2008年5月30日，北京市规划委员会核发《规划意见书》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京市土地整理储备中心，用地项目名称为住宅及配套（C组团）项目，用地位于大兴区北臧村，面积274366平方米，用途为居住用地、商业金融用地、文化娱乐用地、市政设施用地，土地取得方式为出让取得。

2008年5月21日，北京市规划委员会核发《规划意见书》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京市土地整理储备中心，用地项目名称为住宅及配套（D组团）项目，用地位于大兴区黄村，面积240011平方米，用途为混合用地、商业金融用地、居住用地、交通设施用地，土地取得方式为出让取得。

2008年5月30日，北京市规划委员会核发《规划意见书》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京市土地整理储备中心，用地项目名称为住宅及配套

（E 组团）项目，用地位于大兴区黄村，面积 221047 平方米，用途为居住用地、商业金融用地、文化娱乐用地、医疗卫生用地，土地取得方式为出让取得。

2008 年 5 月 19 日，北京市规划委员会核发《规划意见书》，载明建设单位为北京市土地整理储备中心大兴区分中心、北京市土地整理储备中心，用地项目名称为住宅及配套（F 组团）项目，用地位于大兴区北臧村，面积 136808 平方米，用途为居住用地，土地取得方式为出让取得。

（四）环评备案

生物医药基地东配套区 A 组团土地一级开发项目，2008 年 12 月 5 日，本项目《北京市环境保护局关于生物医药基地东配套区 A 组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕1273 号。

生物医药基地东配套区 B 组团土地一级开发项目，2008 年 12 月 5 日，本项目《北京市环境保护局关于生物医药基地东配套区 B 组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕1272 号。

生物医药基地东配套区 C 组团土地一级开发项目，2008 年 11 月 24 日，本项目《北京市环境保护局关于生物医药基地东配套区 C 组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕1232 号。

生物医药基地东配套区 D 组团土地一级开发项目，2008 年 11 月 25 日，本项目《北京市环境保护局关于生物医药基

地东配套区D组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕1233号。

生物医药基地东配套区E组团土地一级开发项目，2008年11月24日，本项目《北京市环境保护局关于生物医药基地东配套区E组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕1234号。

生物医药基地东配套区F组团土地一级开发项目，2008年11月25日，本项目《北京市环境保护局关于生物医药基地东配套区F组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》已经完成备案，备案号：京环审〔2008〕1231号。

（五）节能评估

2008年本项目已经完成节能评估。

（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，本项目不涉及。

（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

根据北京市发展改革委《关于生物医药基地东配套区A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〔2008〕2168号）、《关于生物医药基地东配套区B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〔2009〕7号）、《关于生物医药基地东配套区C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〔2009〕82号）、《关于生物医药基地东配套区D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〔2008〕2171号）、《关于生物医药基地东配套区E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〔2008〕2164号）、《关于生物医药基地东配套区F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〔2009〕23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年第五期）》（京国土会〔2007〕31号）;

2.市规划委《规划意见书》（2008规意选字0122号、0127号、0136号、0137号、0139号、0144号）;

3. 市交通委《关于北京生物工程与医药产业基地东配套区项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2008〕588号）；

4. 市国土局大兴分局《关于生物医药基地东配套区A组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕85号）；

5. 市国土局大兴分局《关于生物医药基地东配套区B组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕82号）；

6. 市国土局大兴分局《关于生物医药基地东配套区C组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕86号）；

7. 市国土局大兴分局《关于生物医药基地东配套区D组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕83号）；

8. 市国土局大兴分局《关于生物医药基地东配套区E组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕87号）；

9. 市国土局大兴分局《关于生物医药基地东配套区F组团土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预〔2008〕84号）；

10. 市环保局《关于生物医药基地东配套区A组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2008〕1273号）；

11.市环保局《关于生物医药基地东配套区B组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1272号)；

12.市环保局《关于生物医药基地东配套区C组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1232号)；

13.市环保局《关于生物医药基地东配套区D组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1233号)；

14.市环保局《关于生物医药基地东配套区E组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1234号)；

15.市环保局《关于生物医药基地东配套区F组团土地一级开发项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2008〕1231号)；

16.市土地整理储备中心大兴区分中心《北京市土地一级开发招标方案》；

17.《北京生物医药基地东配套区A组团土地一级开发实施方案》；

18.《北京生物医药基地东配套区B组团土地一级开发实施方案》；

19.《生物医药基地东配套区C组团土地一级开发实施方案》；

20.《北京生物医药基地东配套区D组团土地一级开发实施方案》；

21.《北京生物医药基地东配套区E组团土地一级开发实施方案》；

22.《北京生物医药基地东配套区F组团土地一级开发实施方案》。

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，按照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的《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》执行。

（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进行确认。

（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2009年3月27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777,706万元，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	前期费用	2684.14	0.35%
2	征地补偿及相关税费	55537.46	7.14%
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	523285.17	67.29%
4	市政基础设施建设费用	14397.66	1.85%
5	其他费用	15.83	0.002%
小计		**595,920.26**	**76.63%**
6	财务费用	168316.57	21.64%
7	利润或管理费	11916.88	1.53%
8	审计费	519.59	0.07%
9	委托入市交易服务费及地价评估费	1033.17	0.13%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
项目总投资合计		777,706.47	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算777,706万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金542,106万元，占比69.71%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金235,600万元，占比30.29%。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542,106万元，占比69.71%，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	合计	各类型占比
财政安排资金	537,741		2,910	1,455	542,106	69.71%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	175,100	1,000	24,000	35,500	235,600	30.29%
其中：用作项目资本金	-	-	-	-	-	-
合计	712,841	1,000	26,910	36,955	777,706	100.00%
分年度占比	91.66%	0.13%	3.46%	4.75%	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 235,600 万元。

（一）专项债券融资

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 235,600 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	2021.12.15	47,100	7 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2022.4.19	20,000	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
3	2022.4.19	5,000	5 年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2022.6.20	103,000	5 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
5	2026.9.28	发行25,000，调减24,000	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2027年	24,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2028年	35,500	5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11月，本项目已发行专项债券200,100万元，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腾退补偿款、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 567,642 万元，包括：对应的政府性基金收入 567,642 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 567,642 万元，包括：土地出让收入 567,642 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	567,642
合计		567,642

土地出让收入分析。本项目土地可出让的经营用地共 118.57 公顷，其中：可出让建筑面积共 268.51 万平方米，已出让建筑面积 243.82 万平方米；待出售建筑面积 24.69 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）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	大兴星光城	三室两厅	2023.02	链家网	54,065	106
4	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
5	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
6	预计居住房地产均价				47,043	/

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 3-3 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		47,043	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

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
				期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	998	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	941	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2%计算
		投资利息	2,964	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）	1,424	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	2,352	以建设成本（不动产单价）的 5%计算
土地使用权单价			32,718	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 3-4　周边地块成交情况表

序号	项目名称	规划用途	建筑面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	成交日期
1	J 组团 DX00-0101-0201-0501、0701	F2 公建混合住宅用地	174,800	416,000	29,489	2014-4-24
2	北京市大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块 F1 住	F1 住宅混合公建用地	94,338	246,000	26,076	2019-2-25

	宅混合公建用地					
3	北京市大兴区西红门镇B2-08、DX04-0101-6004、6006、6008地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、U17邮政设施用地	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、U17邮政设施用地	211,367	357,000	16,890	2022-2-16
4	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、-0011地块、DX00-0404-0033地块、0007地块	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	214,600	17,956	2024-7-3
5	平均地价				20,559	/

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：22,991元/平方米（32,718*0.2+20,559*0.8=22,991）。

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 3-5 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			
		2026 年	2027 年	2028 年	合计
合计			177,489	390,153	567,642
DX00-0505-0022	收入定价（元/平方米）		22,991		
	上市可出让建筑规模（万平方米）		4.2		
	收入小计		96,561		
DX00-0505-0031	收入定价（元/平方米）		22,991		
	上市可出让建筑规模（万平方米）		3.52		
	收入小计		80,928		
DX00-0505-0018	收入定价（元/平方米）			22,991	
	上市可出让建筑规模（万平方米）			2.99	
	收入小计			68,742	
DX00-0505-0021	收入定价（元/平方米）			22,991	
	上市可出让建筑规模（万平方米）			2.99	
	收入小计			68,742	
DX00-0505-0007	收入定价（元/平方米）			22,991	
	上市可出让建筑规模（万平方米）			10.99	
	收入小计			252,669	

（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 3-6 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			
		2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**		177,489	390,153	567,642
1.1	土地出让收入		177,489	390,153	567,642
2	**财政补助收入**				
3	**其他财政资金**				
	合计		177,489	390,153	567,642

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 3-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入			
		2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**		177,489	390,153	567,642
	合计		177,489	390,153	567,642

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 227,840 万元，包括：运营成本支出 227,840 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 227,840 万元，包括：农业土地开发资金支出 1,605 万元，农田水利建设资金支出 50,814 万元，教育资金支出 50,814 万元，廉租住房保障资金支出 50,814 万元，国有土地收益基金支出 28,382 万元，上交市级土地出让收入分享支出 45,411 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	1,605
2	农田水利建设资金	50,814
3	教育资金	50,814
4	廉租住房保障资金	50,814
5	国有土地收益基金	28,382
6	上交市级土地出让收入分享支出	45,411
合计		227,840

（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。

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			
		2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	农业土地开发资金		502	1,103	1,605
2	农田水利建设资金		15,349	35,465	50,814
3	教育资金		15,349	35,465	50,814
4	廉租住房保障资金		15,349	35,465	50,814
5	国有土地收益基金		8,874	19,508	28,382
6	上交市级土地出让收入分享支出		14,199	31,212	45,411
合计			69,622	158,218	227,840

二、其他支出

本项目不涉及其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-3 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出			
		2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	运营成本		69,622	158,218	227,840
合计			69,622	158,218	227,840

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			
	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入		177,489	390,153	567,642
运营支出		69,622	158,218	227,840
收益		107,867	231,935	339,802

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 235,600 万元，其中：

1）2021 年 12 月 15 日发行 47,100.00 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%。

2）2022 年 4 月 19 日发行 20,000.00 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%。

3）2022年4月19日发行5,000.00万元（2022年北京市地方政府再融资专项债券（八期），发行期5年，债券利率2.65%。

4）2022年6月20日发行103,000.00万元（2022年北京市地方政府再融资专项债券（十五期），发行期5年，债券利率2.75%。

5）2026年9月28日发行25,000.00万元（2026年北京市地方政府专项债券（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24,000万元调整至“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。

后续批次计划发行59,500万元，债券期限为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。分年度还本付息情况如下:

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	175,100	1,000		176,100	1.31%-3.31%	4,872	4,872
2	2027	176,100	24,000	108,000	92,100	1.31%-3.31%	4,977	112,977
3	2028	92,100	35,500	47,100	80,500	1.31%-3.31%	2,318	49,418
4	2029	80,500		1,000	79,500	1.31%-3.31%	1,345	2,345
5	2030	79,500			79,500	1.31%-3.31%	1,330	1,330
6	2031	79,500			79,500	1.31%-3.31%	1,330	1,330
7	2032	79,500		44,000	35,500	1.31%-3.31%	1,330	45,330
8	2033	35,500		35,500	0	1.31%-3.31%	586	36,086
合计			60,500	235,600			18,088	253,688

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			4,872	4,872	否
2	2027 年	107,867	108,000	4,977	112,977	否
3	2028 年	231,935	47,100	2,318	49,418	是
4	2029 年		1,000	1,345	2,345	否
5	2030 年			1,330	1,330	否
6	2031 年			1,330	1,330	否

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	
7	2032 年		44,000	1,330	45,330	否
8	2033 年		35,500	586	36,086	否
合计		339,802	235,600	18,088	253,688	是
本息覆盖倍数		1.34				

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 1.34，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 567,642 万元用于偿还专项债券本息，合计 567,642 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**	1,681,342
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	777,706
（一）土地储备专项债券资金	C	235,600
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	34,706
（三）其他财政预算资金	E	507,400
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	777,706
（一）土地储备成本	G=H+I+J	743,000
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	578,823
土地补偿费	AA	43,638
安置补助费	AB	312
地上附着和青苗补偿费	AC	7,701
拆迁补偿费	AD	523,285
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	2,334
其他费用	AH	1,553
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	14,398
道路	AI	3,686
供水	AJ	1,603
供气	AK	1,457
供电	AL	4,861
排水	AM	0
通讯	AN	0
照明	AO	0
绿化	AP	0

收支类别	公式	金额（万元）
场地平整	AQ	2,791
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	0
3.其他支出	J=AS+...+AV	149,780
现场管护	AS	16
围挡建设	AT	0
地籍调查	AU	0
其他	AV	149,764
（二）土地储备专项债券付息	K	34,706
四、结转下年资金	**L=B-F**	0
五、土地储备专项债券还本	**M**	235,600
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	1,445,742
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L) =A-F**	903,636
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	14.01%

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1.34倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.34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

大兴区生物医药产业基地发展态势良好，产业集聚效应显著，已形成多个核心区域与产业格局，众多知名企业和研发机构入驻，对区域经济带动作用明显。区域内同领域同类型基础设施项目虽有一定分布，但随着产业持续扩张与升级，现有基础设施在规模、功能等方面逐渐难以满足发展需求。从分布来看，部分基础设施集中于基地西区，东区发展相对滞后，整体布局不够均衡。规模上，现有设施难以承载未来更多企业入驻和产业项目拓展带来的压力。饱和度方面，一些关键设施如交通、能源供应等在高负荷运转，接近或达到饱和状态。利用率上，部分设施因规划不合理或配套不完善，未能充分发挥效能。因此，该项目是非常必要的。

2.公益性

土地一级开发包含征地补偿、拆迁安置以及地上地下市政基础设施和社会公共配套设施建设等内容，旨在完善区域整体功能，提升居民生活品质和城市服务水平，为公众创造良好生产生活环境。

3.收益性

本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.34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

1.项目建设投资合规性

本项目申报单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，其主要业务职能为：受北京市土地整理储备中心委托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）及《北京市政府核准的投资项目目录（2018年本）》（京政发〔2018〕13号）等文件规定，从北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心的主要业务职能两方面看，本项目的实施主体，即北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心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，且由北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心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。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235,600万元，占比30.29%，经测算债券存续期内未来土地出让净收入达339,802万元，专项债券融资本息合计253,688万元，本息覆盖倍数为1.34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1.28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，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：

完成征地工作171.1311公顷；完成宅基地1658户、集体非住宅208户、国有非宅14户拆迁；约127.16公顷经营性用地达到入市交易条件。土地整理确保地块满足入市要求，任务及债券资金支出进度均达100%，项目预算控制数约777706.47万元。通过土地整理实现就业带动、城镇化提升、生态环境改善，促进区域可持续发展，被拆迁人满意度≥93%。综上所述，绩效目标与区域规划及项目实际相匹配，指标细化可衡量，设置科学合理。

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，该项目“整体情况评估”得分为95分，“本年度债券需求评估”得分为92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）	539,260	567,642	596,024

二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	43,141	45,411	47,682
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	171,186	182,429	191,054
1.农业土地开发资金	1,605	1,605	1,605
2.农田水利建设资金	47,539	50,814	53,216
3.教育资金	47,539	50,814	53,216
4.廉租住房保障资金	47,539	50,814	53,216
5.国有土地收益基金	26,963	28,382	29,801
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	324,933	339,802	357,288
减：其他资金			
五、偿债资金合计（5）	324,933	339,802	357,288
六、融资本息合计（6）	253,688	253,688	253,688
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.28	1.34	1.41

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357,288万元，专项债券本息覆盖倍数为1.41。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324,933万元，专项债券本息覆盖倍数为1.28 。

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。