2026年北京市政府专项债券（十一期）
2026年北京市政府专项债券（三十四期）
北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目
（调增）
实施方案

实施单位：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司

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：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 ..... - 2 -
二、项目地点 ..... - 2 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 4 -
六、项目主管部门 ..... - 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 ..... - 8 -
第二章 项目投资估算与资金筹措 ..... - 10 -
一、编制依据及原则 ..... - 10 -
二、估算范围 ..... - 10 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 12 -
五、资金筹措 ..... - 17 -
第三章 项目收入分析 ..... - 18 -
一、 项目专项收入分析 ..... - 18 -
二、项目安排财政资金 ..... - 18 -
三、项目收入合计 ..... - 22 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 24 -
一、教育资金 ..... - 24 -
二、农田水利建设资金 ..... - 24 -
三、国有土地收益基金 ..... - 24 -
四、农业土地开发资金 ..... - 25 -
五、保障性安居工程资金 ..... - 25 -

六、政府土地出让收益 ..... - 25 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 26 -
一、项目收益分析 ..... - 26 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 26 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 27 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 27 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 30 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 31 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 .... - 31 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 31 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 36 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 36 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 36 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 37 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 38 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 38 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 38 -
第七章 项目风险控制 ..... - 39 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 .... - 39 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 .... - 40 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 .... - 41 -
四、敏感性分析 ..... - 41 -
第八章 还款保障情况 ..... - 43 -
一、还款责任及保障 ..... - 43 -
二、项目资产管理 ..... - 44 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 44 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 46 -

第一章　项目概况

北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目总投资298703万元，其中：计划申请专项债券总额187200万元，本年计划发行88500万元，本年已发行20000万元，本批次申请调增42500万元，调减债券为：2026年北京市政府专项债券（十一期）-大兴区黄村七街土地一级开发项目，债券期限5年，利率1.54%，本批次调减8200万元；2026年北京市政府专项债券（三十四期）-生物医药基地东配套土地一级开发项目，债券期限3年，利率1.31%，本批次调减24000万元；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，债券期限3年，利率1.31%，本批次调减1500万元；2026年北京市政府专项债券（三十四期）-2016年世界月季洲际大会周边配套（国家新媒体产业基地A-G组团）土地一级开发项目，债券期限3年，利率1.31%，本批次调减1500万元；2026年北京市政府专项债券（三十四期）-孙村组团居住区土地一级开发项目，债券期限3年，利率1.31%，本批次调减4700万元；2026年北京市政府专项债券（三十四期）-北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目，债券期限3年，利率1.31%，本批次调减1400万元；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，债券期限3年，利率1.31%，本批次

调减1200万元；在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性偿还本金；后续年度发行98700万元，债券期限为3年。

专项债券资金用于建设大兴新城西片区土地一级开发二期项目征拆、市政等工作内容。

一、项目基本信息

项目全称为北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2026110017011102429，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P26110115-0002。

二、项目地点

本项目为北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，用地面积约71.38公顷，埝坛引水渠由北至南流过。项目四至：东至规划英培街，西至规划芦西路，南至规划芳泽西路及芳泽东路南红线，北至规划春芳中路。

三、项目建设内容

根据项目实施方案，本项目规划总用地面积约71.38公顷；进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

相关主要指标如下表：

表1-1 项目主要建设技术指标一览表

规划性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）
R2居住用地	17.89	19.67
B商业用地	3.82	9.55

规划性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）
F3 多功能用地	5.43	17.37
A8 社区综合服务设施用地	2.51	4.24
U14 供热用地	0.15	0.15
U21 排水设施用地	0.67	1.13
S32 公交场站设施用地	0.52	1.66
S31 公交枢纽用地	0.99	1.39
E1 水域	3.89	0
G 绿地	20.41	0
S1 道路用地	15.10	0
合计	**71.38**	**55.16**

四、项目投资情况

本项目总投资 298703 万元，其中前期费用 3757 万元，占比 1.3%；征地补偿费及相关费用 84849 万元，占比 28.4%；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 125299 万元，占比 41.9%；市政基础设施建设费 24807 万元，占比 8.3%；其他费用 2417 万元，占比 0.8%；财务费用 39054 万元，占比 13.1%；利润或管理费 7234 万元，占比 2.4%；两税两费 2335 万元，占比 0.8%；审计费 723 万元，占比 0.2%，电力接入费 8228 万元，占比 2.8%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额	比例
1	前期费用	3,757.00	1.3%
2	征地补偿费及相关费用	84,849.00	28.4%

序号	项目	金额	比例
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	125,299.00	41.9%
4	市政基础设施建设费	24,807.00	8.3%
5	其他费用	2,417.00	0.8%
1-5 项		241,129.00	
6	财务费用	39,054.00	13.1%
小计		**280,183.00**	
7	利润或管理费	7,234.00	2.4%
8	两税两费	2,335.00	0.8%
9	审计费	723.00	0.2%
10	电力接入费	8,228.00	2.8%
合计		**298,703.00**	**100%**

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 111503 万元，占比 37%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 187200 万元，占比 63%。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

项目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，项目单位基本信息如下表：

表 1-3 申请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		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号		

经营范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。
单位类型	事业单位

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，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。

根据北京市大兴区人民政府关于研究大兴新城西片区土地一级开发二期项目有关工作的会议纪要（京兴政会纪[2026]2号），会议决定由北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司作为实施主体，负责土地一级开发项目具体实施工作。

表 1-4 实施主体基本信息一览表

单位名称	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司		
法定代表人	侯志伟	成立日期	1994-06-30
注册资本	77000 万人民币	营业期限	2011-03-30 至 2041-03-29
统一社会信用代码	91110000102845987Y		
注册地址	北京市大兴区黄村镇清源路 11 号综合办公楼		
经营范围	房地产开发及商品房销售；销售钢材、建筑材料、机械电器设备；家具、炊事饮食机械、日用杂品、五金交电、百货、装饰材料；物业管理（含写字间出租）；承办家俱市场。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依须经批准		

单位名称	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司
	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）	北京兴展投资控股有限公司持股100%

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121100007916013 89P。北京市规划和自然资源委员会大兴分局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会大兴分局相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设工期及运营模式

项目为在建项目，根据土地一级开发及入市交易流程，结合已制定的实施计划，一期以组团为单元，采取滚动开发的模式，预计总开发周期4年，预计2029年完成所有经营性用地入市。

本项目建设期4年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。包含项目在实施工程的前期、征地、腾退、市政建设等工作。主要包括:

前期工作主要有包含组织立项、测绘、地质灾害评估、交通影响评价、环境影响评价、考古勘探及发掘费、涉水事项论证、招投标代理、规划综合实施方案编制、林地可行性研究报告编制及土壤污染调查等。

征地工作主要包含组织土地征收成片开发方案编制、社会稳定风险评估、拟发布征地通知、征求村民意见、地籍调查和地上附着物登记确认、征地公告、征地补偿登记、制定补偿安置方案并公告、根据群众意见修改相关方案并公告、落实征地补偿、安置资金及实施补偿安置方案等。

腾退工作主要包含组织腾退土地入户调查工作、制定补偿安置方案并公告、根据群众意见修改相关方案并公告、落实腾退补偿资金及安置房源、实施腾退等。

市政建设工作主要包含组织市政建设前期手续办理及支路建设工作等。

土地入市工作主要包含组织入市前入市地块验收、成本审计及地块入市工作等。

八、项目审批情况

1.立项审批。2026年4月15日，北京市发展和改革委员会《关于审批大兴新城西片区土地一级开发二期项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）[2026]356号）。

2.用地审批。不涉及。

3.规划审批。暂未取得。

4.环评备案。本项目已取得北京市生态环境局关于《北京大兴新城西片区DX00-0401~0413街区控制性详细规划（街区层面）（2020-2035年）环境影响报告书》审查意见的函（京环函[2021]355号）。

5.节能评估。不涉及。

6.施工许可。不涉及。

7.公开招投标。不涉及。

综上，本项目已取得关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由北京市规划和自然资源委员会大兴分局收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。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

专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市规划和自然资源委员会大兴分局名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。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。

第二章　项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1.《北京城市总体规划(2015年-2035年)》。

2.《大兴分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》。

3.《北京大兴新城西片区DX00-0401-0413街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)》。

4.北京市大兴区人民政府《关于研究大兴新城西片区土地一级开发二期项目有关工作的会议纪要》(京兴政会纪(2026)2号)。

5.国家计委办公厅《关于出版<投资项目可行性研究指南(试用版)>的通知》(计办投资(2002)15号);

6.国家、北京市和大兴区其他相关法律、法规、政策等;

7.项目单位提供的其他资料。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至土地入市，按确定的建设内容所发生的部分费用，包括前期费用、征地补偿费及相关税费、房屋征拆补偿费及相关费用、市政基础设施建设费、安置房建设费、其他费用、财务费用、管理费、审计费、两税两费。

前期费用包括实施方案编制费、测绘费等;征地补偿费包括土地补偿费、人员安置费等;腾退补偿费包括集体非宅补偿费、

腾退补偿相关费用等；市政基础设施建设费包括道路工程建设费、照明工程建设费等；其他费用包括场地看护费、除草费等。

三、估算说明

1.前期费用包括编制项目建议书（代可研报告）、实施方案编制费、测绘费（用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、验收测绘费）等，依据行业标准并结合当期的市场情况进行估算；

2.征地补偿费用包括区片综合地价，社会保障费用以及相关税费等，依据《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市政府令(2004)第148号)《北京市征收农用地区片综合地价标准》(京政发(2021)9号)等文件结合当前的市场情况进行估算；

3.腾退补偿费用包括宅基地补偿费、集体非住宅补偿费、国有非宅补偿费、腾退相关费(包括腾退服务费、腾退评估服务费、拆除及建筑垃圾处理费、腾退测绘费、招标代理费、拆迁管理咨询费）等，依据项目补偿方案、补偿安置方案等并结合当前的市场情况进行估算；

4.市政基础设施建设费依据初步确定的项目范围内支路的长度综合估算，待编制市政综合咨询等专项方案后，以市政综合咨询专项方案测算费用为准；

5.其他费用包括场地看护费、除草费等，依据行业标准并结合当期的市场情况进行估算；

6.财务费用：专项债券已经发行的按照实际债券利率进行测算，预计发行的按照中国国债相应发行期限的五日均线值作为假设融资利率计取。

7.管理费的计取基数是上述1至5项成本之和，费率为3%；

8.审计费依据行业标准并结合当期的市场情况进行估算；

9.两税两费依据税法规定进行估算；

10.电力接入费依据相关规定进行估算。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资298703万元，项目投资费用估算明细如下：

表2-1项目投资费用估算明细表

金额单位：万元

序号	成本明细项目	工程量	单价	金额
1.1	实施方案编制费			100
1.2	项目建议书（代可研）编制费			100
1.3	测绘费			507
1.3.1	用地普测及拨地钉桩费	71.38万㎡	2.8元/㎡	200
1.3.2	勘测定界费	71.38万㎡	2.0元/㎡	143
1.3.3	权属测绘费	71.38万㎡	2.0元/㎡	143
1.3.4	储备证测绘费			
1.3.5	验收测绘费	71.38万㎡	0.30元/㎡	21
1.4	编制地质灾害评估费	71.38万㎡	1.0元/㎡	71

序号	成本明细项目	工程量	单价	金额
1.5	编制交通影响评估费	2740524 ㎡	1.0 元/㎡	55
1.6	编制环境影响评价费			110
1.7	地震安全性评价费用	71.38 万㎡	2.5 元/㎡	178
1.8	考古勘探及发掘费			1726
1.8.1	考古勘探费	71.38 万㎡	8.65 元/㎡	617
1.8.2	考古挖掘费	0.36 万㎡	1100.0 元/㎡	393
1.8.3	考古土方清运费	14.28 万㎡	50.0 元/㎥	714
1.8.4	考古土方测绘费	7.14 万㎡	0.30 元/㎡	2
1.9	涉水事项论证费用	71.38 万㎡	2.5 元/㎡	178
1.10	实施单位招标代理服务费			16
1.11	其他费用		——	714
1.11.1	土规调整方案编制			
1.11.2	控规调整方案编制费用			
1.11.3	规划实施方案编制费			
1.11.4	规划综合实施方案编制费	71.38 万㎡	2.5 元/㎡	178
1.11.5	林地可行性研究报告编制费	47.8 公顷	1.5 万元/公顷	72
1.11.6	土壤污染调查费	71.38 万㎡	6.50 元/㎡	464
1.11.7	其他			

序号	成本明细项目	工程量	单价	金额
前期费用小计				3757
2.1	土地补偿费	963	25 万元/亩	24066
2.2	安置补助费	——	——	30737
2.2.1	劳动力安置补偿费	94	93 万元/人	8721
2.2.2	一般超转及病残人员安置补偿费	79	278 万元/人	21962
2.2.3	16 岁以下未成年人安置补偿费	27	2 万元/人	54
2.3	青苗补偿费	888	7.50 万元/亩	6663
2.4	其他土地附着物补偿			
2.5	征地税费	——	——	19193
2.5.1	耕地占用税	54.2 万㎡	42.0 元/㎡	2277
2.5.2	耕地开垦费	33.9 亩	18.0 万元/亩	610
2.5.3	森林植被恢复费	47.8 万㎡	300.0 元/㎡	14340
2.5.4	耕地占补平衡费	33.9 亩	58.0 万元/亩	1966
2.6	其他			150
2.6.1	土地征收成片开发方案编制费			100
2.6.2	社会稳定风险评估报告编制费			50
2.7	征地不可预见费	80809 万元	5.00%	4040
征地补偿费小计				84849
3.1	宅基地房屋征收（拆迁）补偿费用			0

序号	成本明细项目	工程量	单价	金额
3.2	居民房屋征收（拆迁）补偿费			0
3.3	集体企业房屋征收（拆迁）补偿费			79974
3.3.1	已支付腾退费			72397
3.3.2	未支付腾退费			7577
3.4	国有企业房屋征收（拆迁）补偿费			30938
3.4.1	区位价格补偿价	173 亩	100 万元/亩	17295
3.4.2	房屋重置成新价	3.49 万 m^2	1860 元/m^2	6489
3.4.3	搬迁补助费	3.49 万 m^2	50.0 元/m^2	175
3.4.4	停产停业补助费	3.49 万 m^2	1500.0 元/m^2	5234
3.4.5	其他	3.49 万 m^2	500.0 元/m^2	1745
3.5	房屋征收（拆迁）管理费			854
3.5.1	房屋征收（拆迁）服务费	30938 万元	1.00%	309
3.5.2	房屋征收（拆迁）评估费	30938 万元	1.00%	309
3.5.3	房屋征收（拆迁）测绘费	3.49 万 m^2	3.0 元/m^2	10
3.5.4	房屋征收（拆迁）招投标代理费			41
3.5.5	拆除服务费	2.1 万 m^3	25 元/方	52
3.5.6	建筑垃圾处理费	2.1 万 m^3	63 元/方	132
3.6	安置房损益			0

序号	成本明细项目	工程量	单价	金额
3.7	市政、公共设施拆除移改费	1071 亩	2 万元/亩	2142
3.8	其他			0
3.9	不可预见费	113908 万元	10%	11391
房屋征收（拆迁）补偿费小计				125299
市政基础设施建设费小计				24807
5.1	围墙、围挡费用	6000m	800 元/m	480
5.2	场地看护费	40 人	4500 元/人·月	432
5.3	防火除草费	71.38 万㎡	1.60 元/㎡	457
5.4	防尘网铺设费用	71.38 万㎡	2.00 元/㎡	571
5.5	律师费	166218 万元	0.10%	166
5.6	土壤剥离费	103 亩	2.0 万元/亩	207
5.7	印花税	34583 万元	0.03%	10
5.8	环保税	15.1 公顷	12.0 元/当量	94
5.9	其他（电汇手续费、抵押评估费等）			
其他费用小计				**2417**
6	财务费用		1.61%	39054
7	利润或管理费		3%	7234
8	审计费			723
9	两税两费			2335
总成本				**290475**
电力接入费				8228
总投资				**298703**

五、资金筹措

本项目总投资估算 298703 万元，计划使用财政预算资金 111503 万元，占比 37%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 187200 万元，占比 63%。三者合计 298703 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。用作项目资本金的财政安排资金 111503 万元，占比 37%，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	2025 年及以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
财政预算资金	72397	77	29668	2720	2605
单位自有资金					
专项债券		88500	98700		
合计	**72397**	**88577**	**128368**	**2720**	**2605**
分年度占比	24.24%	29.65%	42.98%	0.91%	0.87%

表 2-2（续）

资金来源类型	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政预算资金	2704	1332	111503	37%
单位自有资金				0%
专项债券			187200	63%
合计	**2704**	**1332**	**298703**	**100%**
分年度占比	0.91%	0.45%	100%	-

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

无。

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685768万元，包括：其中经营性用地入市收入682270万元，划拨用地收入3498万元。具体测算过程：

表3-1项目收入情况表

单位：万元

用地性质	收入类型	收入规模
R2居住用地	经营性土地入市收入	413070
F3多功能用地	经营性土地入市收入	173700
B商业用地	经营性土地入市收入	95500
其他	划拨用地收入	3498
合计		**685768**

1.收入定价

一级开发二期开发完成后可实现的土地销售收入根据市场情况进行测算确定，以此来考察本项目是否具有经济可行性。

（1）市场比较法

根据用途相近、区位相邻，从项目周边区域选取近年土地成交案例。通过分析，项目周边R2居住用地近年市场价格水平在

2 万元/㎡-2.8 万元/㎡之间，B4 综合性商业金融服务业用地近年市场价格水平在 1.0 万元/㎡-1.4 万元/㎡之间，F3 综合性商业金融服务业用地近年市场价格水平在 0.9 万元/㎡-1.2 万元/㎡之间。

表 3-2 项目范围内土地成交情况表

宗地名称	宗地位置	用地性质	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交日期	楼面地价（元/平方米）
北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6038 地块 R2 二类居住用地	大兴区西红门镇	R2 二类居住用地	63463.546	190400	2025/11/4	30001.48
北京市大兴区大兴经济开发区 DX00-0302-0021、DX00-0302-0022 地块 R2 二类居住用地	大兴区大兴经济开发区	R2 二类居住用地	116613.942	232000	2025/1/27	19894.71
北京市大兴区大兴新城西片区二期 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	大兴区黄村镇	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	119514.229	214600	2024/7/3	17956.02

金融服务业用地、DX00-0406-0007 地块 A334 托幼用地						
北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	70121.08	190000	2023/12/6	27095.99
北京市大兴区大兴新城西片区二期 A 组团土地一级开发项目 DX00-0407-0007 地块 R2 二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	43051.544	97000	2023/11/23	22531.13
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 地块二类居住用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	91908.44	287500	2023/8/3	31281.13
北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地和 6022 地块 A334 托幼用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	124634.932	381800	2023/8/3	30633.47

北京市大兴区大兴新城西片区二期A组团土地一级开发项目DX00-0407-0002地块R2二类居住用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地	44515.825	100000	2023/6/20	22463.92
北京市大兴区黄村镇DX00-0202-6007、6014、6011、6002地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	大兴区黄村镇	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334托幼用地	178342.9	482000	2022/2/16	27026.59
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	大兴区西红门镇	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、U17邮政设施用地	211367.399	357000	2022/2/16	16890.02
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	大兴区礼贤镇	F3其他类多功能用地	130173.428	131600	2022/4/29	10109.59

（2）基准地价法

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号），经营性用地位于基准地价（八级VI-兴2区片），根据基准地价初步测算于供地时点的市场价格（楼面熟地价）居住用地7740元/平方米、商业用地6280元/平方米、多功能用地6230元/平方米。

按照培育市场动态测算的原则，对近期项目周边同类型房地产市场、土地市场进行分析，结合本项目具体情况，综合考虑确定2026年及以后各类土地预计出让价格如下：居住用地预计入市价格为21000元/㎡，商业楼面地价10000元/㎡，多功能楼面地价10000元/㎡。

2.二期项目规模

二期二类居住用地占地面积17.89公顷，建筑规模19.67万平方米；商业用地占地面积3.82公顷，建筑规模9.55万平方米；多功能用地占地面积5.43公顷，建筑规模17.37万平方米。

3.二期项目经营性用地入市收益

二期开发完成后可实现的土地收入685768万元，其中经营性土地入市收入682270万元，划拨用地收入3498万元。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，项目收入为经营性土地入市收入和划拨土地收入，二期开发完成后可实现的土地销售收入685768万元，明细如下：

本项目土地出让收入明细表

规模单位：万平方米，金额单位：万元

计划入市时间	地块编号	土地性质	建筑面积	土地入市价格
2027 年	DX00-0410-0022	R2	6.3	132,300.00
2027 年	DX00-0410-0023	R2	4	84,000.00
2027 年	DX00-0410-0016	R2	9.37	196,770.00
2027 年	DX00-0411-0027	F3	7.9	79,000.00
2028 年	DX00-0410-0020	F3	9.47	94,700.00
2029 年	DX00-0410-0019	B	9.55	95,500.00
划拨用地分摊成本			5.52	3,498.00
合计			**52.11**	**685,768.00**

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营成本合计 224066 万元，包括：教育资金 44114 万元，农田水利建设资金 44114 万元，国有土地收益基金 34114 万元，农业土地开发资金 3028 万元，保障性安居工程资金 44114 万元，政府土地出让收益 54582 万元。

一、教育资金

根据《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%。

二、农田水利建设资金

根据《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、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》的通知(京财经二[2007]1011 号)文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机

构及储备土地的前期成本中，按照 5%-10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%。

四、农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》和(用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知(京财经二[2005]855 号)的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元。

五、保障性安居工程资金

根据《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）文件规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于保障性安居工程资金。

六、政府土地出让收益

根据《北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环[2024]736 号）规定，招拍挂方式取得的土地收入，按照招拍挂方式取得土地收入的 8%确认政府土地出让收益。

第五章　项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

二期开发完成后可实现的土地收入685768万元。

二期项目经营性土地入市后，本项目运营成本合计224066万元。

二期项目经营性土地入市后，项目盈余461702万元。项目分年度收益见下表:

表5-1项目分年度收益表

单位：万元

序号	年度	土地收入	土地出让成本	项目收益
1	2027年	492,070.00	161,210.00	330,860.00
2	2028年	94,700.00	31,296.00	63,404.00
3	2029年	98,998.00	31,560.00	67,438.00
合计		**685,768.00**	**224,066.00**	**461,702.00**

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券187200万元，其中2026年计划发行88500万元，本批次调增42500万元，2027年计划发行98700万元。3年期债券20000万元实际利率1.31%、3年期债券34300万元实际利率1.31%、5年期债券8200万元实际利率1.54%、预计债券利率1.51%（以中国债券信息网2026年10月20日统计发布的3年期中国国债五日均线值1.26%为基础，上浮25BP作

为假设依据），在债券存续期内每年支付一次债券利息，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	应付利息	应付本息
1	2026	0	88500	0	88500	1.31%、1.54%	77	77
2	2027	88500	98700	0	187200	1.51%、1.31%、1.54%	1230	1230
3	2028	187200	0	0	187200	1.51%、1.31%、1.54%	2720	2720
4	2029	187200	0	60300	126900	1.51%、1.31%	2605	62905
5	2030	126900	0	118700	8200	1.51%、1.54%	2704	121404
6	2031	8200	0	8200	0	1.54%	1332	9532
合计		-	187200	187200	-		10668	197868

三、项目收益与融资平衡分析

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

年度	项目收益	融资		
		到期本金	到期利息	本息合计
2026 年	0	0	77	77
2027 年	330860	0	1230	1230

年度	项目收益	融资		
		到期本金	到期利息	本息合计
2028 年	63404	0	2720	2720
2029 年	67438	60300	2605	62905
2030 年	0	118700	2704	121404
2031 年	0	8200	1332	9532
合计	**461702**	**187200**	**10668**	**197868**
本息覆盖倍数		2.33		

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 2.33 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。

四、专项债券项目收支预算表

专项债券项目收支预算表

单位：万元

收支类别	金额
一、评估国有土地使用权出让收入	685768
二、土地储备项目资金	298703
（一）土地储备专项债券资金	187200
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	10668
（三）其他财政预算资金	100835
三、土地储备项目资金支出	298703
（一）土地储备成本	288035
1.征地和拆迁补偿支出	260811
土地补偿费	73943
安置补助费	0
地上附着和青苗补偿费	6663

收支类别	金额
拆迁补偿费	125299
指标购买费	1966
征地报批规费	0
耕地占用税	2277
其他费用	50663
2.土地开发支出	24807
道路	24807
供水	0
供气	0
供电	0
排水	0
通讯	0
照明	0
绿化	0
场地平整	0
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	0
3.其他支出	2417
现场管护	432
围挡建设	480
地籍调查	0
其他	1505
（二）土地储备专项债券付息	10668
四、结转下年资金	0
五、土地储备专项债券还本	187200
六、项目出让偿债后归属政府的权益	498568
七、政府实际净收益	387065

收支类别	金额
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	0.27

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.33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。

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

（一）项目实施的必要性

1.符合国家政策导向

大兴新城西片区（花园城市永定湾）是大兴区未来发展的重要功能区，对落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》和《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，提升城市服务保障能力，带动区域融合发展具有重要意义。开发建设花园城市永定湾，是大兴区贯彻落实中央城市工作会议精神的具体实践，也是大兴区落实京津冀协同发展战略、践行“公园中建城市”理念的核心，更是承载着大兴区“一河永定、一城大兴”的核心梦想。

2.高度契合地区规划

《北京城市总体规划(2015年～2035年)》提出构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

3.能充分发挥当地资源禀赋

新建地区作为承接中心城区功能疏解的主要地区，重点推进大兴新城西片区、黄村火车站地区及轨道交通新机场线大兴新城站地区建设，强化与北京大兴国际机场统筹协调发展；做大

生物医药基地和做强医药健康产业；完善高品质民生设施配套，打造舒适宜居的生态人居环境。

4.能有效解决当前瓶颈问题

大兴新城西片区项目目前所在区域范围内人口密度大、房屋建筑标准低、生活环境脏乱差、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大，已经成为社会发展的不稳定因素，极不符合首都城市功能定位，亟需升级改造，一定程度上该地区的整治工作已经迫在眉睫。

（二）项目实施的公益性

1.提供公共产品，改善公共服务

项目涉及到大量基础设施的建设，如道路的修建和拓宽。新建的城市道路可以改善区域交通状况，方便居民的出行。大兴新城西片区（花园城市永定湾）以“优质公共服务配套”为核心竞争力，通过一级开发统筹布局公共服务设施，补齐城南民生短板，打造“舒心居住、安心创业”的民生工程，增强区域人口承载与人才吸引力，提升居民生活品质。永定湾的开发建设，既是大兴的发展工程，更是服务首都功能、惠及百姓生活的民生工程。

2.促进群众就业，增加群众收入

本项目使得区域内的商业环境得到改善，人口聚集，这为群众开展个体经营、房地产增值收益、上下游产业就业带动、服务业就业岗位增加提供了良好的条件。

3.弥补发展短板，带来长远效益

项目通过对土地进行整理，包括拆迁安置、土地平整、基础设施建设，可以显著提升土地的价值。土地出让收入是地方政府财政收入的重要来源之一，政府通过土地一级开发将土地增值后出让，获取的资金可以用于城市建设的其他方面，如公共服务设施建设、交通枢纽改造等。

4.拉动有效投资，推动经济增长

顺应土地市场形势、抢抓发展机遇的必然选择。现阶段土地市场波动较大，机遇与挑战并存。若不能及时推进西片区开发和招商，可能错失土地价值释放、优质项目入驻的最佳窗口期，导致土地资源闲置，延缓区域经济发展。而主动统筹市场形势加速推进，能抢占发展先机，提升区域在土地市场中的竞争力。此外，这是激活区域经济、完善发展格局的重要支撑。西片区整体开发可打造契合区域定位的产业集群，招商落地能吸引优质企业和项目。这些项目不仅能带来税收增长、就业岗位增加等直接效益，还能带动上下游产业链的发展，形成大兴区产业协同效应。同时，片区开发和招商能优化区域产业布局，完善交通、配套等城市功能，提升区域形象和吸引力，为后续引入更多资源奠定基础，形成“开发—招商—发展—再吸引”的良性循环，支撑大兴区的整体发展战略。

（三）项目实施的收益性

1.完善基础设施，推动高质量发展

大兴新城西片区土地一级开发项目的实施将充分落实西片区功能定位，实现新城范围职住平衡，建设“蓝绿交融的生态居所、高效精心的配套服务、鸾翔凤集的文化家园、活力四射的品质城区”。着眼于为生物医药基地、新媒体产业基地、中心城区、亦庄经济技术开发区、雄安新区等高端产业人群提供生活及生产型配套服务，打造一处以居住为主导功能，空间活力四射、生态环境优越、配套服务一流的高品质城区。

2.增进民生福祉，提高人民生活品质

大兴新城西片区土地一级开发项目的实施对于改善区域社会环境、完善基础设施建设、推动职住平衡、促进区域经济和地区规划可持续发展等方面的社会效应有较大的积极作用。

3.繁荣社会事业，强化人才智力支撑

大兴新城西片区土地一级开发项目将紧紧围绕疏解非首都功能这个“牛鼻子”，把疏解整治促提升作为解决地区发展问题的金钥匙，分区规划要求大力腾退不符合首都功能的产业用地，非市级以上园区的一般制造业逐步全面退出，加快开展集中建设区外零散低效产业用地的腾退置换工作，整治违法建设。结合城乡统筹工作，西片区主要疏解腾退低效集体产业用地、部分不符首都功能的国有企业、违法建设。以西片区建设为机遇，统筹安排开发边界内疏解腾退空间和新增建设用地，主要承接中心城区疏解的高端创新人才及公共服务、科技创新、居住配套等功能；开发边界外疏解腾退空间主要用于还绿造林，推动生态修复。

4.推动绿色发展，改善生产生活环境

大兴新城西片区土地一级开发项目的实施将根据分区规划的引导要求，充分发挥西片区的区位、交通、生态环境和空间资源优势，明确功能定位为“永定河畔的花园城区，生态家园”。西片区西邻永定河，永定河作为北京的母亲河，历史文化底蕴深厚，埝坛引水渠自西北向东南穿过，东侧为清源公园、埝坛公园等大型公园及铁路沿线绿色通廊，西片区建成后将形成“绿色环绕、一水中流”的良好生态格局。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目作为在建项目，预计于2026年度开工，项目运行良好，满足专项债券资金的使用要求。具体分析如下：

（一）投资合规性

项目组织架构较健全，职责分工较明确。大兴城建公司作为项目实施主体，由北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制，主要经营保障性住房建设、土地一级开发、基础设施建设、市政道路建设。

（二）项目成熟度

该项目从历史、规划、实施等角度编制了较清晰明确的《北京大兴新城西片区二期土地一级开发项目实施方案》，并取得了大兴区人民政府的批准，明确了实施主体、实施时序及资金来源等内容。项目进度计划可行性较好，于2026年开工，2027年度达成年度目标任务。

三、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资约298703万元，其中计划通过专项债券筹资187200万元，项目剩余资金、周期内付息及费用承担在内的专项债券应付利息共计111503万元由大兴区财政统筹安排，资金来源渠道明确。项目支出计划显示专项债券资金当年筹集当年支出，支出方案与建设费需求基本相符，确保项目后期建设的资金准确。每年发债的审核和拨付的按照流程执行，债券资金到位时间较稳定，满足可行性要求。此外，该项目计划分别于2026年预计土地上市回款，具体年度回款额将做好充分的分析。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目规划总用地面积71.38公顷，建筑规模为55.27万平方米(不含地下面积)。项目支出方向明确，年度债券支出方向与产出指标较契合，项目收入为向土地入市成交回笼资金，项目预计总收入预计685768万元，具有可实现性。

该项目总投资约298703万元，各类测算依据较清晰，该项目制定了预期风险分析及应对措施，对风险因素进行了较详细的分析，制定了应对措施，项目收益预测是依据假设各项政策、法律、现行利率、销售价格在正常范围内变动的条件前提下，能够实现项目收益和融资自求平衡的要求，成本及收益预测具有合理性。

五、债券资金需求合理性

本项目为土地一级开发项目，符合专项债券使用条件，项目支出方向明确，年度债券支出方向与产出指标较契合，资金投入规模及比例科学合理，项目收入为土地入市成交回笼资金，项目预计总收入预计685768万元，具有可实现性。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

从实施主体看。本项目由大兴区人民政府授权大兴城建公司实施，大兴城建公司作为大兴区首家房地产开发国有独资企业，由北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会实际控制，是依法设立并有效存续的企业法人，具备项目实施单位资格和经验，能够履行债券发行项目单位的职责，具有项目实施相适应的民事权利能力和民事行为能力。

从偿债计划看。本项目制定了较详细的偿债计划，利息按年支付，已发行债券本金于2031-2032年偿还，偿债资金主要为土地入市成交回笼资金，偿债计划基本可行。

从偿债风险看。本项目收益预测是依据假设各项政策、法律、现行利率、销售价格在正常范围内变动的条件前提下，能够实现项目收益和融资自求平衡的要求。根据现有收益测算是在政策、金融环境、房地产形势等不变的前提下进行的测算，项目抗击市场波动风险能力冗余度不高，因此项目制定了预期风险分析及应对措施，对风险因素进行了较详细的分析，制定了应对措施，偿债风险总体可控。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标阐述了年度主要工作任务，并阐明了量化数据，基本体现了项目主要内容与资金需求的匹配性。

目标合理性。该项目能够根据绩效目标细化分解绩效指标，绩效指标设定质量较好：一是绩效指标衡量性，为年度的数量和质量指标："土地供应面积"、"土地入市手续符合规范质量标准"，二是绩效指标明确说明了时效性，即债券支出进度为2026年。依据项目的实施进展，绩效目标合理。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估分数为98分，总体意见为：予以支持。

第七章　项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

（一）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。

（二）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

（一）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。

（二）控制措施

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）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。

（二）控制措施

一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

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，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

表 7-1 敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	438,616.90	461,702.00	484,787.10
债券还本付息额（万元）	197,868.00	197,868.00	197,868.00
债券本息覆盖率	2.22	2.33	2.45

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性分析结果，当可用于还本付息的净现金流入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 2.22，还本付息资金具有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，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。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、停发年终绩效奖等措施，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。