附件 3

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
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 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 5 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 5 -
八、项目审批情况 ..... - 6 -
九、项目投后管理 ..... - 8 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 10 -
一、编制依据及原则 ..... - 10 -
二、估算范围 ..... - 11 -
三、估算说明 ..... - 11 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 14 -
五、资金筹措 ..... - 15 -
六、组合融资 ..... - 16 -
第三章 项目收入分析 ..... - 19 -
一、项目专项收入分析 ..... - 19 -
二、项目安排财政资金 ..... - 19 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 24 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 25 -
一、运营成本支出 ..... - 25 -
二、其他支出 ..... - 28 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 29 -
一、项目收益分析 ..... - 29 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 29 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 31 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 33 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 36 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 . - 36 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ... - 40 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 41 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ... - 41 -
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 ... - 44 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 45 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ... - 45 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 45 -
第七章 项目风险控制 ..... - 47 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 . - 47 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 . - 47 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 . - 48 -
四、敏感性分析 ..... - 49 -
第八章 还款保障情况 ..... - 51 -
一、还款责任及保障 ..... - 51 -
二、项目资产管理 ..... - 51 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ... - 52 -
第九章 其他需要说明的事项 ..... - 54 -

第一章　项目概况

大兴区黄村七街土地一级开发项目总投资631,586万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额374,100万元，已发行333,800万元；本次申请调减8,200万元，其中：8,200万元调整至“北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目”，债券期限5年，利率1.54%，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

项目全称为大兴区黄村七街土地一级开发项目（以下简称“项目”），全民所有土地资产管理信息系统标识码：大兴区黄村七街（北区）土地一级开发项目1101152024W000155、大兴区黄村七街（南区）土地一级开发项目1101152025R000117，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码P10110115-0474。

二、项目地点

本项目建设地点为大兴区黄村镇。

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《关于大兴区黄村七街（南区）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的

批复》《关于大兴区黄村七街（北区）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模、内容分别为：建筑控制规模50万平方米，建设内容为居住及配套用地、公共设施用地等。

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

项目建设内容	建设规模（万平方米）	建设成本单价（元）	投资概算（万元）
大兴区黄村七街（北区）土地一级开发	34	4,219	143,443
大兴区黄村七街（南区）土地一级开发	16	11,140	178,240
合计	50		321,683

四、项目投资情况

本项目总投资631,586万元，其中工程费用488,027万元，占比77.28%；工程建设其他费用2,621万元，占比0.41%；预备费用895万元，占比0.14%；建设期利息129,489万元，占比20.50%；铺底流动资金10,554万元，占比1.67%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金257,486万元，占比40.77%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金374,100万元，占比59.23%。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。

2010 年 9 月 3 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《大兴区黄村七街土地一级开发项目委托开发协议书》，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 实施主体基本信息一览表

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	长期
统一社会信用代码	911100007214964562		
注册地址	北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城		
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 11110000779503 41XG。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 276 个月，已于 2010 年 12 月开工实施，2024 年 6 月土地具备上市条件，预计 2033 年

12月前完成全部土地一级开发工作。项目现状为征地工作已完成，拆迁工作基本完成。

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23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

2010年9月17日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区黄村七街（南区）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〔2010〕1686号）；

2010年9月17日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区黄村七街（北区）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〔2010〕1683号），同意项目建设。

（二）用地审批

2010年8月11日，北京市国土资源局下发了《关于大兴区黄村七街（南区）项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1078号）；

2010年8月11日，北京市国土资源局下发了《关于大兴区黄村七街（北区）项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2010〕1079号）；

2010年12月31日，北京市人民政府下发了《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（黄村七街南区）》（京政地字〔2010〕214号）；

2011年5月18日，北京市人民政府下发了《北京市人民政府关于大兴区二〇一一年度批次建设用地的批复（黄村七街北区）》（京政地字〔2011〕57号）。

（三）规划审批

2010年7月5日，北京市规划委员会下发了《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2010规条整字0128、0129号），批准办理该项目建设计划、土地、规划设计等前期工作。

2011年6月7日，北京市交通委员会下发了《北京市交通委员会关于大兴区黄村七街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〕382号），对该项目交通规划出具指导性意见。

（四）环评备案

2011年9月21日，北京市环境保护局下发了《北京市环境保护局关于大兴区黄村七街（北区）项目土地一级开发

环境保护意见的函》、2012年7月17日，北京市环境保护局下发了《北京市环境保护局关于大兴区黄村七街（南区）项目土地一级开发环境保护意见的函》。

（五）节能评估

2010年本项目已经完成《北京市固定资产投资项目节能登记表》（20101413、20101414）。

（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《关于大兴区黄村七街（北区）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〔2010〕1683号）、《关于大兴区黄村七街（南区）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〔2010〕1686号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《北京市人民政府会议纪要》(2009年第16期)；

2.《市政府扩大内需重大项目绿色审批通道确认表》；

3.市国土局《2010年第一批土地储备开发项目专题会议纪要》(京国土会[2010]4号)；

4.《关于大兴区黄村七街(北区)项目土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函[2010]1079号)；

5.《关于大兴区黄村七街(南区)项目土地一级开发授权有关问题的批复》(京国土市函[2010]1078号)；

6.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0129号)；

7.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0128号)；

8.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》(20101413、20101414)；

9. 大兴区政府《关于将黄村七街(北区、南区)土地一级开发项目涉及市政基础设施纳入一级开发内容的函》（京兴政函[2010]130号）；

10. 市国土局大兴分局《关于大兴区黄村七街(北区)土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预[2010]63号)；

11. 市国土局大兴分局《关于大兴区黄村七街(南区)土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预[2010]64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:

1. 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支出收费的补充通知》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》。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

6.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。

7.利润或管理费

利润或管理费根据2010年9月3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。

8.两税两费

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。

9.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。

10.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。

11.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631,586万元，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**	**488,027**	**77.28%**
1.1	建筑工程费	4,200	
1.2	征地补偿及相关税费	8,912	
1.3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	474,915	
2	**工程建设其他费用**	**2,621**	**0.41%**
2.1	其他费用	2,621	
3	**预备费用**	**895**	**0.14%**
建设投资小计		**491,543**	

4	建设期利息	129,489	20.50%
5	铺底流动资金	10,554	1.67%
项目总投资合计		631,586	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资估算631,586万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金257,486万元，占比40.77%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金374,100万元，占比59.23%。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257,486万元，占比40.77%，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	224,600	0	4,698	4,698	4,698	4,698
单位自有资金						
专项债券	249,000	76,600	2,600	45,900		
其中：用作项目资本金						
合计	473,600	76,600	7,298	50,598	4,698	4,698
分年度占比	74.99%	12.13%	1.16%	8.01%	0.74%	0.74%

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	4,698	4,698	4,698	257,486	40.77%
单位自有资金					

专项债券				374,100	59.23%
其中：用作项目资本金					
合计	4,698	4,698	4,698	631,586	100.00%
分年度占比	0.74%	0.74%	0.74%	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374,100万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模

本项目计划申请专项债券 374,100 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。

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

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2016.6.21	81,500	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2021.6.3		5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2016.9.8	66,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2021.8.20		5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2019.6.28	70,000	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	2024.6.17		5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2025.2.18	20,500	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
5	2025.6.26	11,000	7年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
6	2026.2.9	34,600	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
7	2026.4.27	发行35,400，调减8200	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
8	2026.9.28	14,800	3年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
9	2027年	2,600	5年	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
10	2028年	45,900	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10月，本项目已发行专项债券333,800万元，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。

（二）市场化融资

本项目无市场化融资。

第三章　项目收入分析

本项目收入合计842,185万元，包括：对应的政府性基金收入842,185万元。

一、项目专项收入分析

本项目不涉及项目专项收入。

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842,185万元，包括：土地出让收入842,185万元。

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	842,185
合计		842,185

1.经营性用地收入

本项目土地未出让的经营用地共13.45万平方米，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：

Ⅰ.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	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
2	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
3	和樾望雲	四室两厅	2025.12	淘房网	105,000	139
4	玺源台	两室一厅	2025.12	幸福里房产	125,000	88
5	预计居住房地产均价				81,432	/

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		81,432	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

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
				费
3	各项税费	取得宗地的税费	1,844	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	1,629	依照开发完成后价值（不动产单价）的2%计算
		投资利息	5,320	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	2,465	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	4,072	以建设成本（不动产单价）的5%计算
土地使用权单价			60,456	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

II.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	可出让建筑面积（万平方米）	成交价格（万元）	可出让成交单价（元/平方米）	竞得人	成交日期
1	海淀区翠湖科技园 B 地块 HD00-0305-0024 地块	R2 二类居住用地	4.55	288,650	63,440	港中旅成得（宁波）置业有限公司	2024.2
2	丰台区万泉寺村棚户区改造项目 FT00-0613-00	R2 二类居住用地	17.83	1,105,400	61,997	中海企业发展集团有限公司	2024.12

序号	项目名称	规划用途	可出让建筑面积（万平方米）	成交价格（万元）	可出让成交单价（元/平方米）	竞得人	成交日期
	24 地块						
3	平均地价				62,290	/	/

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：61,923 元/平方米（60,456*0.2+62,290*0.8=61,923）。

2.非经营性用地收入

项目另有非经营性用地 2.70 公顷，建筑面积 1.958 万平方米，按照阶段性成本报告中非经营性用地分摊的地价测算，不足 1.0 容积率的按 1.0 容积率考虑，非经营性用地收入约 8,400 万元。

3.准经营性用地收入

规划 DX00-0103-062 地块为 S5 加油加气站用地，建筑规模 0.03 万平方米，根据目前“拆一还一”方案进展，拟按照经营性用地楼面价进行协议出让，出让收入约 918 万元。

周边地块成交信息：

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（平方米）	上市楼面单价（万元）	成交价（万元）
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	2023年12月6日	70121.08	2.71	190000
2	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	R2二类居住用地	2023年8月3日	91908.44	3.13	287500

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	
		2033年	合计
合计		842,185	842,185
DX00-0103-064居住用地	收入定价（元/平方米）	61,923	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	13.45	
	收入小计(万元)	832,867	
非经营性用地	收入定价（元/平方米）	4,290	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	1.958	
	收入小计(万元)	8,400	
DX00-0103-062地块（S5加油加气站用地）	收入定价（元/平方米）	30,600	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	0.03	
	收入小计(万元)	918	

（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	
		2033 年	合计
1	对应的政府性基金收入	842,185	842,185
1.1	土地出让收入	842,185	842,185
2	财政补助收入	-	-
3	其他财政资金	-	-
	合计	842,185	842,185

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	收入类别	分年收入	
		2033 年	合计
1	专项收入	-	-
2	对应的政府性基金收入	842,185	842,185
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		842,185	842,185

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 338,260 万元，包括：运营成本支出 338,260 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 338,260 万元，包括：农业土地开发资金支出 536 万元，农田水利建设资金支出 76,080 万元，教育资金支出 76,080 万元，廉租住房保障资金支出 76,080 万元，国有土地收益基金支出 42,109 万元，上交市级土地出让收入分享支出 67,375 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	536
2	农田水利建设资金	76,080
3	教育资金	76,080
4	廉租住房保障资金	76,080
5	国有土地收益基金	42,109
6	上交市级土地出让收入分享支出	67,375
合计		338,260

（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 项目分年度土地出让计提资金情况表

单位：万元

序号	计提资金类型	分年计提资金	
		2033年	合计
1	农业土地开发资金	536	536

序号	计提资金类型	分年计提资金	
		2033 年	合计
2	农田水利建设资金	76,080	76,080
3	教育资金	76,080	76,080
4	廉租住房保障资金	76,080	76,080
5	国有土地收益基金	42,109	42,109
6	上交市级土地出让收入分享支出	67,375	67,375
合计		338,260	338,260

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	分年度成本	
		2033 年	合计
1	运营成本	338,260	338,260
合计		338,260	338,260

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	
	2033 年	合计
项目收入	842,185	842,185
运营支出	338,260	338,260
收益	503,925	503,925

二、项目融资还本付息分析

专项债券应付本息。本项目拟使用专项债券 374,100 万元，其中：

1）2016 年 6 月 21 日发行 81,500.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（二期）），发行期 5 年，债券利率 3.19%。2021 年 6 月 3 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.18%。预计 2026 年 12 月发行再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.66%。

2）2016 年 9 月 8 日发行 66,000.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（二期）），发行期 5 年，债券利率 2.62%。2021 年 8 月 20 日发行再融资专项债券（ 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），发行期 5 年，债券利率 2.87%。预计 2026 年 12 月发行再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.66%。

3）2019 年 6 月 28 日发行 70,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券（七期）-2019 年北京市政府专项债券（十六期）），发行期 5 年，债券利率 3.31%。2024 年 6 月 17 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 5 年，债券利率 2.11%。

4）2025 年 2 月 18 日发行 20,500.00 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%。

5）2025 年 6 月 26 日发行 11,000.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

6）2026 年 2 月 9 日发行 34,600.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（三期）），发行期 5 年，债券利率 1.62%。

7）2026 年 4 月 27 日发行 35,400.00 万元（2026 年北京市政府专项债券(十一期)），发行期 5 年，债券利率 1.54%。

8）2026 年 9 月 28 日发行 14,800.00 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（十一期）”本金8,200万元调整至“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2,600万元，2028年计划发行45,900万元，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年	249,000	76,600	0	325,600	1.31%-3.31%	6,475	6,475
2	2027年	325,600	2,600	0	328,200	1.31%-3.31%	5,487	5,487
3	2028年	328,200	45,900	0	374,100	1.31%-3.31%	5,461	5,461
4	2029年	374,100	0	84,800	289,300	1.31%-3.31%	6,223	91,023
5	2030年	289,300	0	0	289,300	1.31%-3.31%	4,746	4,746
6	2031年	289,300	0	209,300	80,000	1.31%-3.31%	4,746	214,046
7	2032年	80,000	0	34,100	45,900	1.31%-3.31%	1,318	35,418
8	2033年	45,900	0	45,900	0	1.31%-3.31%	762	46,662
合计			125,100	374,100			35,218	409,318

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	0	0	6,475	6,475	否
2	2027 年	0	0	5,487	5,487	否
3	2028 年	0	0	5,461	5,461	否
4	2029 年	0	84,800	6,223	91,023	否
5	2030 年	0	0	4,746	4,746	否
6	2031 年	0	209,300	4,746	214,046	否
7	2032 年	0	34,100	1,318	35,418	否
8	2033 年	503,925	45,900	762	46,662	是
合计		503,925	374,100	35,218	409,318	是
本息覆盖倍数		1.23				

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 1.23，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 842,185 万元用于偿还专项债券本息，合计 842,185 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	909,955
二、土地储备项目资金	**B=C+D+E=F+L**	631,586
（一）土地储备专项债券资金	C	374,100
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	D=K	87,866
（三）其他财政预算资金	E	169,620
三、土地储备项目资金支出	**F=G+K**	631,586
（一）土地储备成本	G=H+I+J	543,720
1.征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AH	483,828
土地补偿费	AA	8,377
安置补助费	AB	0
地上附着和青苗补偿费	AC	278
拆迁补偿费	AD	474,915
指标购买费	AE	0
征地报批规费	AF	0
耕地占用税	AG	32
其他费用	AH	226

收支类别	公式	金额（万元）
2.土地开发支出	I=AI+...+AR	4,200
道路	AI	1,075
供水	AJ	468
供气	AK	0
供电	AL	425
排水	AM	1,418
通讯	AN	0
照明	AO	0
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	814
3.其他支出	J=AS+...+AV	55,693
现场管护	AS	886
围挡建设	AT	1,076
地籍调查	AU	0
其他	AV	53,731
（二）土地储备专项债券付息	K	87,866
四、结转下年资金	**L=B-F**	0
五、土地储备专项债券还本	**M**	374,100
六、项目出让偿债后归属政府的权益	**N=A-M**	535,855
七、政府实际净收益	**O=N-(D+E-L) =A-F**	278,369
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	41.11%

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1.23倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.23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. 项目实施的必要性

（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

《北京市大兴区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》（以下简称《规划》）主要发展格局目标包括:

与全市城市空间布局和产业布局相衔接，构建“中部一体、东西两翼、产业集群、城镇组团、生态融合”的发展格局。

“中部一体”是指位于首都南中轴延长线上的区域，该区域是奥运文化、历史文化、现代文化的传承与延伸，与首都功能核心区联成一个有机文化整体。“东西两翼”是指大兴区东部和西部两个贯通南北的发展带。“产业集群”是指以北京经济技术开发区和中关村科技园区大兴生物医药基地为依托，以各产业功能区为中心，实现特色产业聚集、规模发展。“城镇组团”是指以大兴新城、亦庄新城为核心，以重点镇为基点，聚合各种资源，打造产业发展和人口居住相对集中、人文景观各具特色的功能新区。“生态融合”是指以绿化美化为主体的生态园区穿插于新城、组团之间，融合于道路、河流两侧，渗透于功能区之中，实现产业发展、人居环境与生态环境的有机结合。

（3）能充分发挥当地资源禀赋。

本项目紧邻大兴新城核心区，核心区的职能定位为区级行政办公中心与公共服务中心，中高端居住片区。根据项目规划条件（2010 规条整字 0128 号），本项目用地性质为住宅及公共服务设施用地，符合大兴新城总体规划和土地利用规划要求。项目实施完毕，能够提供建设用地 130271 平方米。

自 2009 年以来，国家出台一系列宏观调控政策，遏制房价过快增长，稳定房地产市场平稳发展。其中重要的举措就是增加土地供应量，根据 2010 年北京市土地供应计划，全年土地供应总量 6400 公顷，其中住宅用地 2500 公顷，占土地供应总量的 39%。在供地空间布局上，北京市将重点保

障大兴、通州等重点新城的土地供应。重点新城规划范围内土地供应量约占全市土地供应总量的18%，城南地区土地供应量约占全市土地供应总量的30%。本项目的实施对于保障城南及大兴新城的土地供应量具有重要的作用。

（4）能有效解决当前瓶颈问题。

黄村七街（南区）位于大兴新城建成区南部，京开高速以西，南五环与六环之间，距离地铁站点约1公里。黄村七街（南区）外来人口多，出租房屋多、倒挂现象严重，且周边多为已建居住小区，该区域已成为大兴新城建成区内典型的“城中村”。随着大兴新城快速建设和发展，在新城规划范围内城中村存在的问题主要表现在：

①治安形势严峻，治安刑事案件频繁发生，治安乱点、治安高发案地区多，屡治屡反弹，给本地区的群众安全感带来威胁与挑战；

②城市秩序、市场秩序、经营秩序、交通秩序受到冲击和扰乱；

③市容环境秩序受到破坏，环境脏乱差现象屡整屡现，投资增大难以控制；

④一些高危行业、小作坊、小加工行业屡禁不止，引发众多安全隐患，直接威胁着人民群众及流动人口的生命财产安全；

⑤违法占地、违法建设屡禁不止，给地区的土地规划管理工作带来了难题，给地区的整体形象带来了负面影响；

⑥人口的剧增给地区的基础设施建设及经济投入带来了双重压力，镇村两级基础设施的承载能力受到严峻挑战与考验。

进行旧村改造，是推进郊区城市化的一项重要内容，是实现农村现代化、加快城乡一体化发展的客观要求，也是促进农村可持续发展的重要途径。有利于改善农村基础设施和农民生活环境，提高农民生活质量；有利于进一步规范农村建设，促进农村土地集约利用，提高土地利用效益和利用水平；有利于促进农村二、三产业发展，增加农民收入，提高农民社会保障水平；有利于加强农民住宅建设的安全管理，提高施工质量，增强农村地区的抗灾防灾能力；有利于加强农村基层政权建设和社会事业的发展，构建和谐社会。项目的实施是大兴新城旧村改造的需要。

2.项目实施的公益性

（1）助力公共服务设施建设

本项目用地性质为住宅及公共服务设施用地，在实施过程中，会预留出足够的土地用于建设各类公共服务设施，极大地提高了周边居民的生活质量，让居民能够享受到更加便捷、优质的教育、医疗和休闲娱乐服务，提升了居民的生活幸福感。

（2）推动城市整体规划与发展

助力城市按照既定规划有序发展。本项目通过对土地的统一整理、开发和利用，可以优化城市空间布局，改善城市面貌。将原本杂乱无章的土地开发成功能分区明确的商业

区、住宅区和工业区，不仅提高了土地利用效率，还促进了城市经济的协调发展。同时，本项目过程中对基础设施的完善，如道路、桥梁、给排水系统等，为城市的长远发展奠定了坚实基础，使城市能够更好地承载人口和产业，提升城市的综合竞争力。

（3）促进社会公平

本项目的实施，使得不同阶层的人群都能从中受益。对于低收入群体而言，开发过程中配套建设的保障性住房，为他们提供了稳定的居住场所，改善了居住条件；而对于中高收入群体，优质的居住环境和完善的公共服务设施也提升了他们的生活品质。此外，带动区域经济发展，创造了更多的就业机会，不同层次的劳动力都能在其中找到适合自己的岗位，促进了社会的公平与和谐。

3.项目实施的收益性

本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.23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）文件规定要求和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

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，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

1.项目投向领域符合专项债券使用条件

项目属于土地储备领域，已纳入土地储备计划，未进入专项债券投向“负面清单”，完全契合专项债券使用要求。债券资金全部用于项目资本性支出，具体包括腾退补偿款支付、市政基础设施建设、地块上市前期手续办理等公益性用途，未用于工资发放、存量债务置换、形象工程、房地产开发等禁止性领域，资金投向合规且精准匹配项目建设核心需求。

2.债券资金投入方式最优

项目采用“财政预算资金+专项债券资金”的组合投入模式，财政预算资金占比40.77%（257,486万元），专项债券资金占比59.23%（374,100万元），无其他融资安排。该方式既依托财政资金保障基础投入的稳定性，又通过专项债券补充市场化资金缺口，避免过度依赖单一融资渠道。且债券发行节奏与项目建设进度高度适配，已发行专项债券，资金使用与拆迁、市政建设等时序同步，投入效率高，为最优投入方式。

3.债券资金投入规模、比例合理

从规模看，项目总投资631,586万元，专项债券资金374,100万元，规模与建设内容相匹配，可足额覆盖征地拆迁、市政建设等核心资金缺口。从比例看，59.23%的债券资金占比，既避免了债券依赖度过高引发的偿债压力，又有效减轻财政当期支出负担；目前已累计支出325,600万元，未

出现资金闲置或短缺，规模与比例均处于合理区间，符合项目开发实际需求。

4.项目收益可充分覆盖债券还本付息支出

项目核心收益为土地出让净收入，经测算，债券存续期内未来土地出让净收入503,925万元，专项债券融资本息合计409,318万元，本息覆盖倍数为1.23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1.17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：

完成征地工作27.9243公顷；完成拆迁工作，宅基地15.83万平方米，居民4.53万平方米，集体非住宅4.53万平方米，国有非宅33.71万平方米；经营性用地全部达到入市交易条件并完成入市交易工作约8.59公顷，总面积以地块最终实际入市面积为准。质量指标：质量标准为完善环境、公共设施情况，结果分优良差三个等级，目标为优，通过土地整理后，改善周边环境，完善公共设施，为后续进一步城市建设提供基础保障。时效指标：任务完成进度、债券资金的支出进度。成本指标：项目总成本，以项目最终审定金额为准。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：被拆迁人满意度≥93%。综上所述，本项目绩效目标与国家城中村改造、城市更新相关政策及大兴新城发展规划相符，贴合土地一级开发项目实际工作需要，各项指标细化量化、可衡量、易获取；指标值结合地块规划条件与区域市场情况确定，符合行业正常水平，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，该项目“整体情况评估”得分为93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，减少噪声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。二是提升项目运营效益。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，北京市规划和自然资源委员会大兴分局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）	800,076	842,185	884,294

二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	64,006	67,375	70,744
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	256,147	270,885	285,623
1.农业土地开发资金	536	536	536
2.农田水利建设资金	71,869	76,080	80,291
3.教育资金	71,869	76,080	80,291
4.廉租住房保障资金	71,869	76,080	80,291
5.国有土地收益基金	40,004	42,109	44,215
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	479,923	503,925	527,928
减：其他资金			
五、偿债资金合计（5）	479,923	503,925	527,928
六、融资本息合计（6）	409,318	409,318	409,318
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.17	1.23	1.29

综上所述，经测算，土地出让价格比预测上升5%时，可用于还本付息金额为527,928万元，专项债券本息覆盖倍数为1.29。土地出让价格比预测下降5%时，可用于还本付息金额为479,923万元，专项债券本息覆盖倍数为1.17。

根据上述分析，本项目具有一定的抗风险能力。

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（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。