

2025 年北京市政府专项债券（八期）
大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开
发项目

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京亦展置业有限公司

主管部门（全称）：北京经济技术开发区管理委员会

北京经济技术开发区财政国资局

2025 年 1 月

目录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 1 -
二、项目名称	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 3 -
六、项目投资估算	- 6 -
七、项目地点	- 8 -
八、建设工期及实施进度计划	- 8 -
九、项目审批情况	- 9 -
十一、项目建设运营模式	- 13 -
十二、项目投后管理	- 13 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 15 -
一、项目实施的必要性	- 15 -
二、项目经济效益	- 20 -
三、项目社会效益	- 21 -
四、项目事前绩效评估情况	- 22 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 30 -
一、编制依据及原则	- 30 -
二、估算范围	- 31 -
三、估算说明	- 31 -
四、建设内容及投资估算	- 32 -
五、资金筹措	- 40 -
第四章 项目收入分析	- 41 -
一、项目经营性收入分析	- 41 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 45 -
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	- 45 -
第五章 项目运营成本分析	- 46 -

一、工资福利支出.....	- 46 -
二、动力材料支出.....	- 46 -
三、合作分成支出.....	- 46 -
四、管理维护支出.....	- 46 -
五、税费支出.....	- 46 -
第六章项目收益与融资平衡方案.....	- 48 -
一、项目收益分析.....	- 48 -
二、项目融资本息.....	- 49 -
三、项目收益与融资平衡分析.....	- 52 -
四、项目收益融资平衡评价结果.....	- 52 -
第七章 项目风险控制.....	- 53 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施.....	- 53 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	- 54 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施.....	- 54 -
四、敏感性分析.....	- 55 -
第八章 还款保障情况.....	- 57 -
一、还款责任及保障.....	- 57 -
二、项目资产管理.....	- 57 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理.....	- 58 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任.....	- 60 -
第十章 其他需要说明的事项.....	- 61 -

第一章 项目概况

大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目总投资 996,735 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 404,027 万元，已发行 298,027 万元，本批次申请发行 56,000 万元，后续批次发行 50,000 万元，债券期限为 5 年，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、项目所在区域情况

亦庄新城规划总面积约 225 平方公里。2023 年，北京经济技术开发区常住人口为 17.5 万人，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。2023 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 2763.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.4%。其中，第二产业增加值 1640.0 亿元，第三产业增加值 1123.8 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.3: 40.7。根据《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，亦庄新城规划范围包括现阶段北京经济技术开发区范围、综合配套服务区（旧宫镇、瀛海地区、亦庄地区）、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营、青云店、采育镇工业园。

二、项目名称

大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）涉及征地、房屋拆迁、市政基础设施建设等内容，属于专项债券重点支持的土地储备领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京亦展置业有限公司，项目单位已累计使用专项债券 298,027 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 298,027 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 298027 万元，目前已累计支出 298027 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京亦展置业有限公司		
法定代表人	巨德慧	成立日期	2013 年 3 月 12 日
注册资本	20000 万元	营业期限	2013-03-12 至 2063-03-11
统一社会信用代码	911100000627559007		
注册地址	北京市大兴区旧宫镇旧宫中路 88 号		
经营范围	房地产开发；工程勘察设计；施工总承包；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理；经济信息咨询；承办展览展示服务（演出除外）；会议服务；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动；打字；复印；翻译服务；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（领取本执照后，应到市规划委、市住建委取得行政许可；企业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		

	事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京亦庄国际开发建设集团有限公司 60% 北京宏展投资管理有限公司 40%

北京亦展置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，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。

四、项目主管部门

本项目主管部门北京经济技术开发区管理委员会。北京经济技术开发区管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京亦展置业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经济技术开发区管理委员会相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 1 号地 A 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2013]2385 号），本项目 1 号地 A 地块主要建设规模和内容是：建设规模为 261076 平方米，建设内容为住宅、办公、商业及教育、体育、医疗卫生等公共服务设施。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 1 号地 B 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2014]2663 号），本项目 1 号地 B 地块主要建设规模和内容是：建设规模为 299729 平方米，建设内容为多功能、公园等。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 2 号地 C 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]820 号），本项目 2 号地 C 地块主要建设规模和内容是：建设规模为 399212 平方米，建设内容为居住、综合性商业金融、教育科研等。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 2 号地 D 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]821 号），本项目 2 号地 D 地块主要建设规模和内容是：建设规模为 295931 平方米，建设内容为居住、多功能、体育、文化设施等。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本 单价	投资概算
征地	(1) 1 号地 A 地块涉及旧宫镇集体土地 289427 平方米；国有土地 109 平方米。 (2) 1 号地 B 地块涉及征收旧宫镇集体土地 414229 平方米；国有土地 46576 平方米。 (3) 2 号地 C 地块涉及征收旧宫镇集体土地 339549 平方米；国有土地 18695 平方米。 (4) 2 号地 D 地块涉及征收旧宫镇集体土地 473836 平方米；国有土地 9441 平方米。 合计总规模 1591862 平方米。	0.15 万元/ 平方米	232015 万元

房屋拆迁	(1)1号地A地块涉及宅基地270户，拆迁面积61990平方米；涉及集体企业15家，拆迁面积363077平方米； (2)1号地B地块涉及宅基地171户，拆迁面积39260平方米； (3)2号地C地块涉及宅基地415户，拆迁面积95450平方米； (4)2号地D地块涉及涉及集体企业拆迁面积210226平方米 合计总规模770000平方米。	1.00万元/平方米	732,586万元
市政基础设施建设	(1)1号地A地块涉及项目用地周边内及地块3条城市道路及地下管线建设工程，长度905.9米； (2)1号地B地块涉及项目用地周边内及地块2条城市道路及地下管线建设工程，长度771.7米； (3)2号地C地块涉及项目用地周边内及地块2条城市道路及地下管线建设工程，长度700.73米； (4)2号地D地块涉及项目用地周边内及地块2条城市道路及地下管线建设工程，长度425.99米； 合计2804.32米	11.46万元/米	32,134万元
合计	—	—	996735万元

六、项目投资估算

本项目总投资 996,735 万元，其中工程费用 815,603 万元，占比 81.8%；其他费用 100,718 万元，占比 10.1%；预备费 1,129 万元，占比 0.1%；建设期利息 79,285 万元，占比 8.0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	合计
投资估算金额	815,603	100,718	1,129	79,285	996,735
占比	81.83%	10.11%	0.11%	7.95%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 592,708 万元，占比 59.46%；专项债券资金 404,027 万元，占比 40.54%。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。

七、项目地点

该项目位于大兴区旧宫镇镇区内，东至庀殿路，南至南五环，西至蒲黄榆路（德贤路），北至已建成小区。项目分 1 号地和 2 号地，其中 1 号地分 A、B 地块，2 号地分 C、D 地块。项目共涉及吉庆庄村、隆盛庄村、万聚庄村、有余庄村四个村住宅房屋拆迁。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 168 个月，已在 2013 年 12 月开工，预计整体竣工时间为 2027 年 12 月，截至 2024 年 10 月，项目实施情况如下：

征地工作：根据各地块《国家建设征收土地结案表》，A 地块总用地面积 28.9427 公顷、B 地块总用地面积 46.0805 公顷、C 地块总用地面积 33.9549 公顷、D 地块总用地面积 47.3836 公顷，共计 156.3617 公顷。目前已全部完成征收。

住宅房屋拆迁工作：2015 年 3 月正式启动住宅拆迁，该项目范围内共计 675 个院落，目前剩 1 个院落未交房拆除，拟申请行政裁决，采用行政和司法手段完成最后 1 个院落的拆迁工作。

非住宅房屋拆迁工作：2013 年底正式启动非住宅拆迁工作，该项目范围内共计 161 户非住宅，目前剩 3 户国有企业未拆除，相关工作正在有序推进。

市政基础设施建设工作：吉庆庄四号路 595.74 米和吉庆庄五号路 163.22 米建设已基本完成，剩余面油及交通工程尚未完成。吉庆庄六号路 473.94 米，已取得概算批复、规划许可证，正在办理施工招标工作。旧宫地区十一号路 699.99 米，完成 50%，预计 2025 年 10 月全部完成。旧宫地区七号路 871.43 米，基本完成，剩余燃气、给水穿越河道管线，预计 2025 年 10 月完成。

九、项目审批情况

1. 立项审批。本项目共 4 个地块。2013 年 11 月 11 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 1 号地 A 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2013]2385 号），原则上同意该建设项目。2014 年 12 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 1 号地 B 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2014]2663 号），原则上同意该建设项目。2015 年 4 月 27 日，北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 2 号地 C 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]820 号），原则上同意该建设项目。2015 年 4 月 27 日，根据北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造 2 号地 D 地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]821 号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2012年4月26日，北京市国土资源局大兴分局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地A地块一级开发项目用地预审意见》(经国土兴[2012]18号)。载明项目用地总面积289536平方米。2014年10月9日，北京市国土资源局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地B地块一级开发项目用地预审意见》(经国土兴预[2014]0033号)。载明项目用地总面积460800平方米，拟用地用途为储备用地。2015年2月10日，北京市国土资源局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地C地块一级开发项目用地预审意见》(经国土兴预[2015]0008号)。载明项目用地总面积358200平方米，拟用地用途为储备用地。2015年2月10日，北京市国土资源局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地D地块一级开发项目用地预审意见》(经国土兴预[2015]0009号)。载明项目用地总面积483300平方米，拟用地用途为储备用地。

3.规划审批。

2011年12月30日，取得北京市规划委员会下发的1号地A地块建设项目规划条件(土地储备前期整理)(2011规条整字0133号)，载明本项目土地储备整理(城市建设用地)总用地规模约289536平方米(以实际用地钉桩为准)。

2014 年 7 月 10 日，取得北京市规划委员会下发的 1 号地 B 地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规条整字 0020 号），载明本项目土地储备整理（城市建设用地）总用地规模约 460805.25 平方米（2013DJ 拨 172 号）。

2014 年 11 月 4 日，取得北京市规划委员会下发的 2 号地 C 地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规条整字 0034 号），载明本项目土地储备整理（城市建设用地）总用地规模约 358243.84 平方米（2014DJ 拨 148 号）。

2014 年 11 月 4 日，取得北京市规划委员会下发的 2 号地 D 地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规条整字 0035 号），载明本项目土地储备整理（城市建设用地）总用地规模约 483277.41 平方米（2014DJ 拨 61 号）。

综上，大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造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，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京亦展置业有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金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，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

十一、项目建设运营模式

本项目为土地一级开发项目，整体建设期 168 个月，土地经过一级开发后形成可供出让建设用地共计 27.71 公顷（楼面建筑面积 69.35 万平方米），其中二类居住用地（保障房）17.85 公顷（楼面建筑面积 44.64 万平方米）、商业金融用地 1.13 公顷（楼面建筑面积 2.14 万平方米）、二类居住用地 8.73 公顷（楼面建筑面积 22.57 万平方米），以上土地经过挂牌等形式出让后将形成土地出让净收入，作为项目还本付息的收益来源。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入按程序及时上缴国库用于偿债。。

债务本息偿还。项目建设期间(无收益期间)还本付息及手续费支付通过经开区财政预算资金统筹安排。

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，权益登记在北京经济技术开发区管理委员会名下。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 项目实施必要性和经济社会效益分析

亦庄新城规划总面积约 225 平方公里。2023 年，北京经济技术开发区常住人口为 17.5 万人，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。2023 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 2763.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.4%。其中，第二产业增加值 1640.0 亿元，第三产业增加值 1123.8 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.3: 40.7。根据《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，亦庄新城规划范围包括现阶段北京经济技术开发区范围、综合配套服务区（旧宫镇、瀛海地区、亦庄地区）、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营、青云店、采育镇工业园。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》及相关十四五规划文件中提到，以资源环境承载能力为基础，合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务；建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市，提升城市智慧化水平，推进生态修复和功能完善工程；推进城市生态修复，保护城市自然山水格局，合理布局绿心、绿楔、绿环、绿廊，增加绿化空间，提升城市生态系统质量和稳定性。

旧宫镇集贤地区定位北京市城市与生态融合发展的重点地区，随着土地一级开发的实施与新城市发展理念的落实，将很好贯彻国家十四五规划相关精神，符合国家政策导向。

（二）高度契合地区规划

2021年至2025年是《北京城市总体规划(2016年—2035年)》实施第二阶段，是在建党百年历史条件下开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，也是北京落实首都城市战略定位、努力建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都的关键时期。《北京市大兴区和北京经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：旧宫镇要重点发展现代服务业，建设一流生活空间和生态空间，打造综合服务配套区。根据《北京市第二道绿化隔离地区减量提质规划（2021年—2035年）》内容，旧宫镇集贤地区作为北京市第二道绿化隔离地区的一部分，将纳入“九楔”生态廊道建设，目标是到2035年形成世界级郊野公园环，提升区域生态环境质量，因此围绕集贤地区开展土地整理，将为后续区域开发提供基础支撑。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

亦庄新城规划范围包括现阶段北京经济技术开发区范围、综合配套服务区（旧宫镇、瀛海地区、亦庄地区）、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营、青云店、采育镇工业园。亦庄新城规划总面积约225平方公里，到2035年常住人口规模调控在约89.2万人。

亦庄新城定位为具有全球影响力的创新型产业集群和科技服务中心、首都东南部区域创新发展协同区、战略性新兴产业基地及制造业转型升级示范区、宜居宜业绿色新城。

未来，亦庄新城将形成“一廊一带三中心”的空间发展格局。其中，三中心为综合商务服务中心、生态文化休闲中心、科技金融创新中心。生态文化休闲中心依托南海子公园及周边地区，形成以绿色生态、历史文化、生活服务为一体的地区休闲中心。

亦庄新城将在产城融合方面发挥标杆作用，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。围绕开发区的产业发展特点，利用各类用地资源，充分结合就业人口结构特征，合理布局各项用地，做好各类人才的住房供给，提高住房保障水平，建设国际人才社区聚集高端国际人才，以空间要素为基础，区域统筹协作，夯实公共交通支撑能力，建成一体化的生活就业圈。

旧官镇自身的发展定位是中心城边缘的小城镇，承担亦庄新城的功能配套及市区部分功能的外移，旧官镇也是北京市的绿化隔离地区和风景名胜区所在地，规划期内，应依托亦庄新城和南苑集团，发展商贸、仓储物流等第三产业，适当发展科技含量高、无污染的都市型工业，把旧官镇打造成为生活方便、出行便利、环境舒适的绿色、和谐、宜居城镇。根据旧官镇功能定位要求，将发展成为集商务办公、产业研发、商业服务、文化娱乐、生态居住等多功能为一体的生态科技商务城市综合区。

（四）能有效解决当前瓶颈问题

北京市大兴区旧官镇集贤地区旧村区域土地利用已不满足亦庄新城功能定位与发展要求。《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》提出，打造丰富完善多层次的住房体系。做好职住平衡规划，加大政策创新力度，利用亦庄新城范围内存量房屋改造建设人才租赁住房，推动集体建设用地建设国际人才社区，筹集特定产业专业人才共有产权住房，完善现有人才公租房分配管理体系，用好商品房配建公租房资源，做好高品质商品住宅有序供给，进一步丰富和完善租购并举的多层次住房供应体系，增加房屋供给，稳定亦庄新城房地产市场，推动职住平衡、宜业宜居。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

本项目将按照土地一级开发流程，综合考虑产业布局、招商计划、土地征收、地上物腾退、资金使用等因素，从授权立项开始，逐步完成土地征收、房屋及地上物腾退、市政基础设施建设等相关工作，使地块达到“六通一平”（即通路、通上水（供水、中水）、通下水（污水、雨水）、通电、通信、通燃气及土地平整）的建设条件。本项目范围内需实施吉庆庄四号路、吉庆庄五号路、吉庆庄六号路、旧官地区十一号路、旧官地区七号路等 5 条城市支路及随路管线，长度约 2804 米。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目可新增就业岗位约 400 个，促进当地群众就业，增加群众收入不少于 5 万元/年，缩小地区贫富差距，带动共同富裕。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目为土地一级开发项目，主要产出为可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得。财务效益分析章节测算内容表明，本项目土地出让收入能够确保土地一级开发单位收回成本投入并获取一定的开发利润，同时政府也能够通过出让该宗土地获得土地出让收益。

本项目建设对改善地区基础设施条件及总体环境具有积极作用，有助于促进区域城市化进程和地区经济发展。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

土地一级开发主要通过城市土地开发这种投资活动，使原低效利用的土地转为高效利用，并使城市经济在空间上的密集程度和布局更趋于合理，以提高城市的聚集效益。项目的建设，不仅给城市居民基本生活物资需求提供了保证，而且也有利于当地经济社会的发展，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会资源配置，提高资源利用率。项目的实施将有利于扩大北京市经营性土地供应量，对缓解房地产市场供需矛盾，保持房地产市场稳定发展起到积极作用。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展

本项目的实施完善了城市土地开发，拓展了城市发展空间，为下一步建设共享民生设施、打造优质生活环境奠定了坚实基础，对区域实现产业高质量发展具有重要意义。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目建设过程中能为本地居民和外来务工人员提供就业岗位和就业机会，同时通过对拆迁民众就近安置，改善安置居民居住环境，对于增进区域民生福祉，提高人民生活品质发挥重要作用。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑

本项目的实施，通过提供优质的城市发展空间，未来配合城市环境提升将极大提高本地对于人才的吸引力，从而为本地进一步发展提供强大的人才智力支撑。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境

项目在实际建设中将结合绿色建筑相关设计和建设标准，推进建筑建设向节能、低碳方向实施，打造高品质绿色建筑，推进绿色低碳建造。同时，项目的实施改善了当地的城镇面貌，完善了区域基础设施，改善生产生活环境，推动了区域社会经济的发展。

四、项目事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性

《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》提出，打造丰富完善多层次的住房体系。做好职住平衡规划，加大政策创新力度，利用亦庄新城范围内存量房屋改造建设人才租赁住房，推动集体建设用地建设国际人才社区，筹集特定产业专业人才共有产权住房，完善现有人才公租房分配管理体系，用好商品房配建公租房资源，做好高品质商品住宅有序供给，进一步丰富和完善租购并举的多层次住房供应体系，增加房屋供给，稳定亦庄新城房地产市场，推动职住平衡、宜业宜居。

本项目建设对改善地区基础设施条件及总体环境具有积极作用，有助于促进区域城市化进程和地区经济发展。本项目的实施完善了城市土地开发，拓展了城市发展空间，对区域实现产业高质量发展具有重要意义。本项目收益来源为土地出让，收益性具有保障。

项目的实施改善了当地的城市面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会环境的发展，下一步建设共享民生设施、打造优质生活环境奠定了坚实基础，得到了周围居民的积极响应。综上所述，项目公益性显著。

2. 项目建设投资合规性与项目成熟度

北京亦展置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，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。

目前，本项目已取得有关部门的立项、用地、规划等审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，具备项目实施的可行性。

3. 项目资金来源和到位可行性

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 592,708 万元，占比 59.46%；专项债券资金 404,027 万元，占比 40.54%。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。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目出让土地区位和内容，参考同类项目案例，合理预测本项目各项价格标准，收入合理。

本项目产生成本合法合规，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理。

经估算，债券存续期内：本项目预计总收入 1,300,407 万元，预计总成本 260,081 万元，预计收益为 1,040,325 万元。

5. 绩效目标合理性

通过专业团队对产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标）、效益指标（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）、满意度指标等事前评估评分指标进行分析、论证，本项目依据公平合理的原则制定绩效指标，绩效考核指标明确，衡量指标具备可量化性，绩效考核指标体系完整，绩效目标合理科学。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

五、本年度债券需求绩效评估情况

1. 项目投融资计划落实情况

2024 年及以前年度已投入资金 742,944 万元，其中：财政预算资金 444,917 万元，专项债券 298,027 元。经评估，相关资金已落实，资金使用管理规范。

2025 年计划投入资金 61,524 万元，其中：财政预算资金 5,524 万元，专项债券 56,000 万元。2025 年专项债券资金用于建设本项目包括征地、房屋拆迁、市政基础设施建设等全部内容。经评估，项目 2025 年资金需求来源稳定，资金到位的可行性高。

2. 项目建设运营执行情况

本项目 2013 年底起开始项目建设工作，截至 2024 年底完成项目建设实际资金投入 742,944 万元，建设整体完成进度 74.54%，截至目前征地、房屋拆迁、市政基础设施建设等各项的主体工作已完成。2025 年项目预计建设资金投入 61,524 万元，建设整体完成进度 6.17%，目前相关建设条件均已落实。

3.项目成本控制与收益实现情况

经过评估，本项目 2024 年底前已完成项目建设实际资金投入 742,944 万元，成本控制情况良好，2025 年预计完成项目建设实际资金投入 61,524 万元，资金投入计划合理。

截至 2024 年底，土地一级开发部分已实现土地出让收入 555,640 万元，土地出让按照经开区管委会制定的土地出让计划稳步推进，收益实现情况符合预期。

4.专项债券投后管理情况

截至 2024 年底，土地一级开发部分已实现土地出让收入 555,640 万元，土地出让按照既定的土地出让计划稳步推进，项目按计划时间、金额实现了预期收益，并已按要求归集、上缴还本付息资金。

5.申报本年度专项债券资金需求合理性

2025 年，项目专项债资金需求 56000 万元，经过对年度专项债券需求以及专项债券资金月度支出计划的合理性进行评估，本项目专项债券申报金额依据当年详细的建设任务、

时间安排、各类资金投入等情况综合确定，并已制定专项债券月度资金支出计划，资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程，资金需求具备合理性。

6.上年度绩效评价落实情况

2024 年 12 月，本项目已完成 2024 年度项目绩效评价报告的编制与报审工作，该报告从决策情况、管理情况、产出情况、效益情况四个方面进行绩效评价综合得分为：83.06，评价等级为“良”。其中：决策情况指标权重为 20 分，得分为 19.35 分；管理情况指标权重为 35 分，得分为 28.50 分；产出情况指标权重为 20 分，得分为 13.90 分；效益情况指标权重为 25 分，得分为 21.31 分。针对结论和相关建议，项目实施主体已积极落实。

7.本年度绩效目标合理性

通过专业团队对产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标）、效益指标（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）、满意度指标等事前评估评分指标进行分析、论证，本项目依据公平合理的原则制定 2025 年度绩效指标，绩效考核指标明确，衡量指标具备可量化性，绩效考核指标体系完整，绩效目标合理科学。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

绩效评估总体结论:

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90分，“本年度债券需求评估”得分为90分，总体意见为：予以支持。其中：

1、整体情况评估：总得分90分，其中“项目实施的必要性、公益性”9分（满分10分，项目必要性强，公益性较强，考虑到标准厂房拥有一定的市场经营属性，综合考量给予9分）、“项目投资合规性与项目成熟度”13分（满分15分，项目投资合规性强、成熟度较强，考虑到安置房项目为近期启动项目，综合考量给予13分）、“项目资金来源和到位可行性”15分（满分15分）、“项目收入、成本、收益预测合理性”12分（满分15分，考虑到土地出让收入、标准厂房租金收入均带有一定的随行就市属性，综合考量给予12分）、“专项债券资金需求合理性”15分（满分15分）、“项目偿债计划可行性和偿债风险点”13分（满分15分，偿债计划可行性强，偿债风险点分析较强，考虑到项

目收入波动对于项目偿债能力拥有一定影响，综合考量给予 13 分）、“绩效目标合理性” 13 分（满分 15 分，项目绩效目标合理，综合考量给予 13 分）、“其他需要纳入事前绩效评估的事项” 0 分。

2、本年度债券需求评估：总得分 90 分，其中“项目投融资计划落实情况” 8 分（满分 10 分，项目前期投资已基本落实，综合考量项目周期较长等客观因素，给予 8 分）、“项目建设运营执行情况” 15 分（满分 15 分）、“项目成本控制与收益实现情况” 13 分（满分 15 分，项目目前投入成本控制合理，收益实现整体符合预期，综合考量近年土地市场波动等客观因素，给予 13 分）、“专项债券投后管理情况” 13 分（满分 15 分，项目目前按照相关要求建立投后管理机制，相关工作执行基本到位，综合考量给予 13 分）、“申报当期专项债券资金需求合理性” 13 分（满分 15 分，项目当期资金申报规模符合项目建设实际资金需要，综合考量未来项目建设相关影响因素，给予 13 分）、“上年度绩效评价落实情况” 15 分（满分 15 分）、“本年度绩效目标合理性” 13 分（满分 15 分，项目绩效目标合理，综合考量给予 13 分）、“其他需要纳入事前绩效评估的事项” 0 分。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

依据本报告提出的各项技术参数、数据，按照北京市近期工程造价和物资采购价格水平进行投资估算。同时参考以下文件：

- 1、2016 年北京市建设工程概算定额（2022 年第二次调整系数）；
- 2、北京市现行其他有关造价文件；
- 3、北京市同类建筑工程技术经济指标；
- 4、北京市近期的材料及设备价格信息；
- 5、《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发〔2021〕449 号）；
- 6、《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）；
- 7、相关其他费用标准的规定；
- 8、建设单位提供的资料和本报告编制单位掌握的有关资料。

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、其他费用、基本预备费、建设期利息等。工程费用包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费等；其他费用包括其他费用、不可预见费、管理费。

三、估算说明

列示项目投资估算的使用的主要测算标准。

1. 工程费用中的征地补偿、房屋征收等费用根据相关政策及执行标准测算；市政基础设施建设费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的市场情况进行估算；

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、京规自发〔2021〕303号文相关规定，并结合市场情况计取；

（2）建设项目的期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 建设期利息：新发行专项债券暂按 3%融资利率计取，以往发行专项债券按照实际发行利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 996,735 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 投资估算构成表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		
一	工程费用		-	-	-	-		
(一)	前期费用	6122	-	-	-	6122	是	详见前期费用估算表
(二)	征地补偿费	199992	-	-	-	199992	是	详见征地补偿及相关费用估算表
(三)	拆迁补偿及相关费用	593953	-	-	-	593953	是	详见拆迁补偿及相关费用估算表
(四)	市政基础设施建设费	15536	-	-	-	15536	是	详见市政基础设施建设费估算表
工程费用小计		815602				815602		
二	其他		-	-	-	-		

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		
	费用							
(一)	其他费用	12121	-	-	-	12121	是	详见其他费用估算表
(二)	不可预见费	70607				70607	是	详见其他费用估算表
(三)	管理费	17989				17989	否	详见其他费用估算表
其他费用小计		100718	-	-		100718		
三	基本预备费	-	-	-	1129	1129	是	最终以竣工决算批复为准。
五	建设期利息	-	-	-	79285	79285	否	-
项目总投资合计		-	-	-	-	996735		-

表 3-2 前期费用估算表

单位：万元

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
一	前期费用	—	—	6122	
1	编制项目建议书（代	—	—	200	《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）结

序号	费用名称 (可研报告)	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
					合市场行情确定
2	土地一级开发实施方案编制费	—	—	200	《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号)结合市场行情确定
3	编制市政规划方案费		—	240	《关于发布城市规划设计收费标准的通知》国家物价局和建设部[1993]价费字168号、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)结合市场行情确定
4	用地普测及拨地钉桩费	1591862平方米	—	192	国家测绘局《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品价格困难类别细则〉的通知》(国测财字[2002]3号)及市场水平
5	交评编制费		1元/平方米	159	参照市场水平确定,以规划土地面积为基数
7	土地上市地价评估费	—	—	80	北京市物价局 北京市房屋土地管理局《关于房地产中介服务收费的通知》(京价(房)字[1997]第398号)
8	地质灾害评估费		—	133	国土资源部地质环境司2005年四月发布的《地质灾害危险性评估收费标准》(试行稿)及市场水平
9	委托入市交易费		—	130	计价格[2002]1980号、京国土房管财[2003]82号
10	其他费用(文物勘探费、审计费)		—	4788	根据项目情况并结合市场水平,其中审计费为700万元,文物勘探费按照30元/平方米,计取基数为用地面积

表 3-3 征地补偿及相关费用估算表

单位：万元

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
二	征地费用		—	199992	39 万元/亩
1	集体土地征地补偿费		—	196855	—
1.1	土地补偿费	2387.78 亩	25 万元/亩	59695	《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）等有关规定结合大兴区征地补偿标准
1.2	安置补助费	—	—	135670	—
1.2.1	劳动力安置补助费			78725	执行过程中依据大兴区土储中心签订的《征地补偿安置协议》、行政事业单位资金往来结算单、征收土地结案表等计算，安置补助费据实缴纳
1.2.2	一般超转人员安置补助费			38177	执行过程中依据大兴区土储中心签订的《征地补偿安置协议》、行政事业单位资金往来结算单、征收土地结案表等计算，安置补助费据实缴纳
1.2.3	孤寡病残人员安置补助费			18767	执行过程中依据大兴区土储中心签订的《征地补偿安置协议》、行政事业单位资金往来结算单、征收土地结案表等计算，安置补助费据实缴纳
1.3	青苗及地上附着物补偿费	496.76	3 万元/亩	1490	《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）等有关规定结合区域征地补偿标准
2	征地相关税费	—	—	3137	—
2.1	耕地开垦费	13.3387	27 万元/公顷	360	《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办发[2002]51 号）

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
2.2	耕地占用税	35.5192	40 万元/公顷	1421	《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令 第 511 号）、财政部和国家税务总局《关于耕地占用税平均税额和纳税义务发生时间问题的通知》（财税[2007]176 号）以及市政府《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（北京市人民政府令 第 210 号）
2.3	防洪费	67.79	20 万元/公顷	1356	市政府《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（北京市人民政府第 21 号令）、北京市发展计划委员会下发的《北京市防洪工程建设维护费（简称防洪费）减免缓管理办法》

表 3-4 拆迁补偿及相关费用估算表

单位：万元

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
三	房屋拆迁费用	—	—	593953	
1	宅基地拆迁补偿费		—	340124	《北京市大兴区人民政府关于印发大兴区集体土地住宅房屋拆迁补偿办法的通知》（京兴政发[2011]15 号）结合大兴区周边拆迁项目

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
1.1	区位补偿价	286277平方米	4839元/平方米	138531	《北京市集体土地房屋拆迁管理办法实施意见》及《北京市宅基地房屋拆迁补偿规则》
1.2	房屋重置成新价	286278平方米	800元/平方米	22902	《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(京国土房管拆[2003]808号)
1.3	装修附属物补偿	286279平方米	1500元/平方米	42942	包括室内装潢及附属物院墙、院地、树木等,根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(京国土房管拆[2003]808号)及参考类似项目资料,结合周边拆迁项目
1.4	搬家补助费	286280平方米	15元/平方米	429	根据京政函[2001]109号结合大兴区项目周边拆迁惯例
1.5	房屋周转费	286281平方米	40元/平方米	45805	2018年1月大兴区住建委发布《关于规范我区拆迁周转费发放标准的通知》,自2018年1月1日起,发放标准为40元/平方米·月,每月不低于4000元.结合项目实际情况补偿40个月
1.6	提前搬家奖	270户	2000元/户	227	根据市政府令第124号、京国土房管拆[2003]666号,参照周边拆迁项目
1.7	工程配合奖		50000元/户	6363	根据市政府令第124号以及大兴区拆迁惯例
1.8	停产停业综合补助费	14315平方米	500元/平方米	716	根据市政府令第124号以及大兴区拆迁惯例,对持有有效营业执照利用自有住宅房屋从事生产经营活动,因拆迁造成损失,依据大兴区的相关标准,以拆迁建筑面积的5%为基数,给予营业面积500元/平方米的一次性停产停业综合补助费。
1.9	安置房损益及装修补贴			79503	

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
2.0	物业费补贴	52559平方米	3元/平方米/月	1545	京兴政发(2012)68号文:北京市大兴区政府办公室转发区住建委关于回迁安置小区相关费用补贴标准指导意见的通知
2.1	采暖差价		13.5元/平方米/采暖季	1159	京兴政发(2012)68号文:北京市大兴区政府办公室转发区住建委关于回迁安置小区相关费用补贴标准指导意见的通知
2	集体企业拆迁补偿费	—	—	217407	《北京市大兴区人民政府关于印发大兴区集体土地非住宅房屋拆迁补偿办法的通知》(京兴政发[2011]16号)结合大兴区周边拆迁项目
2.1	房屋重置成新价	1073608	1500元/平方米	161042	《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(京国土房管拆[2003]808号)
2.2	搬迁补助费		25元/平方米	2685	京兴政发[2011]16号
2.3	停产停业补助费		500元/平方米	53680	京兴政发[2011]16号
3	国有企业拆迁补偿费	—	—	36422	—
3.1	区位补偿价	51861平方米	3998	20734	根据京房地评字[1999]656号, 区位补偿价=区位价格×K1×K2×K3
—	区位价格	七类地区	3000元/平方米	—	京房地评字[1999]656号
—	容积率调整系数(K1)	现状容积率0.5	1.56	—	京房地评字[1999]656号
—	房屋原用途调整系数	工业仓储业及其他	0.8	—	京房地评字[1999]656号

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
	(K2)				
—	规划用途调整系数(K3)	非市政府确定的市政公益事业等重点工程	1	—	京房地评字[1999]656号
3.2	房屋重置成新价	51861平方米	1500元/平方米	7779	《北京市房屋重置成新价评估技术标准》(京国土房管拆[2003]808号)
3.3	搬迁补助费	51861平方米	25元/平方米	130	参照大兴区周边拆迁项目水平
3.4	停产停业补助费	51861平方米	1500元/平方米	7779	北京市人民政府《关于北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定的批复》京政函[2001]109号

表 3-5 其他费用估算表

单位：万元

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
4	其他费用				
4.1	拆迁其他费用	—	—	12121	—
4.1.1	房屋拆迁服务费	606074.0892	1.00%	6061	京价收字[1993]第238号，地上物拆迁补偿价的1.0%
4.1.2	房屋拆迁评估费	606074.0892	1.00%	6061	京价房字[1997]第398号，区位补偿价与重置成新价之和的1.0%
4.2	不可预	—	—	70607	—

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额	备注
				(万元)	
	见费				
4.2.1	征地不可预见费	199991.5265	5%	10000	征地费用的5%
4.2.2	拆迁不可预见费	606074.0892	10%	60607	拆迁费用的10%
4.3	管理费		2%	17989	
其他费用合计				100718	

五、资金筹措

本项目总投资估算996,735万元，计划使用财政预算资金592,708万元，占比59.49%；专项债券资金404,027万元，占比40.51%。二者合计996,735万元。财政预算资金为资本金。

分年度筹措计划如下：

表 3-6 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2014-2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
财政预算资金	314,114	39,251	39,594	35,696	16,262	5,524	7,204	135,063	592,708
单位自有资金									
专项债券	298,027	-	-	-	-	56,000	50,000	-	404,027
合计	612,141	39,251	39,594	35,696	16,262	61,524	57,204	135,063	996,735
分年度占比	61%	4%	4%	4%	2%	6%	6%	14%	100%

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 1,300,407 万元，包括：土地出让收入 1,300,407 万元。

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		1,300,407
1	土地出让收入	1,300,407

（一）土地出让收入 1,300,407 万元

1. 收入定价

本项目土地经过一级开发后形成可供出让建设用地共计 27.71 公顷（楼面建筑面积 69.35 万平方米），其中二类居住用地（保障房）17.85 公顷（楼面建筑面积 44.64 万平方米）、商业金融用地 1.13 公顷（楼面建筑面积 2.14 万平方米）、二类居住用地 8.73 公顷（楼面建筑面积 22.57 万平方米），以上土地经过挂牌等形式出让后将形成土地出让净收入。

（1）土地出让价格

根据项目主管部门和实施单位的统计数据，结合2020-2024年本项目片区已成交地价数据，明确土地价格（楼面价）如下。

二类居住用地（保障房）：12,447 元/平方米。

商业金融用地：15,800 元/平方米（统筹考虑近几年土地市场趋势，基于谨慎性原则，商业用地按照近期土地成交均价的 80%估计）。

二类居住用地：31,500 元/平方米（统筹考虑近几年土地市场趋势，基于谨慎性原则，住宅用地按照近期土地成交均价的 90%估计）。

表 4-2 2020-2024 年本项目所在区域及周边已成交表

宗地编号	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	规划用途	出让单价 (元/平方米)	出让总价 (万元)
DX05-0200-0037、0038、6002	5.69	13.31	居住用地	34,998	465,700
DX05-0102-6101、6102、 YZ00-0801-0015、0016	3.86	8.26	商业用地	19,740	163,000
DX05-0102-0051	2.14	5.35	保障房用地	12,447	66,592
DX05-0102-0053	2.60	6.50	保障房用地	12,447	80,906
DX05-0102-0059	3.11	7.78	保障房用地	12,447	96,839
DX05-0102-0045	5.27	13.18	保障房用地	12,447	164,053
DX05-0102-0047	2.37	5.93	保障房用地	12,447	73,811
DX05-0102-0048	2.36	5.90	保障房用地	12,447	73,438

2. 付费对象规模

根据项目主管部门和实施单位的统计数据和提供的出让计划，结合市场调研情况，估计如下：

保障房用地：截至 2024 年底，本项目区域已完成保障房用地出让 27.71 公顷，剩余 0 公顷未出让。

商业金融用地：未出让面积 1.13 公顷，计划 2026-2028 年完成出让。

二类居住用地：未出让面积 8.73 公顷，计划 2025-2031 年完成出让。

债券存续期内项目土地出让收入合计 1,300,407 万元，年均 72,245 万元。

表 4-3 本项目可供土地信息

宗地编号	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	规划用途	已出让/ 计划出让年份	出让单价 (元/平方米)	出让总价 (万元)
DX05-0102-0046	2.29	6.41	二类居住用地	2025	31,500	201,915
DX05-0102-0083	1.11	3.11	二类居住用地	2026	31,500	97,965
DX05-0102-0034	0.96	2.11	二类居住用地	2027	31,500	66,465
DX05-0103-0009	1.10	2.75	二类居住用地	2028	31,500	86,625
DX05-0103-0070	1.21	3.03	二类居住用地	2029	31,500	95,445
DX05-0103-0071	1.11	2.78	二类居住用地	2030	31,500	87,570
DX05-0103-0072	0.95	2.38	二类居住用地	2031	31,500	74,970
DX05-0102-0051	2.14	5.35	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	66,592
DX05-0102-0053	2.60	6.50	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	80,906
DX05-0102-0059	3.11	7.78	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	96,839
DX05-0102-0045	5.27	13.18	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	164,053
DX05-0102-0047	2.37	5.93	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	73,811
DX05-0102-0048	2.36	5.90	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	73,438
DX05-0102-0027	0.51	0.90	商业金融用地	2026	15,800	14,220
DX05-0102-0025	0.37	0.74	商业金融用地	2027	15,800	11,692
DX05-0102-0101	0.25	0.50	商业金融用地	2028	15,800	7,900
合计	27.71	69.35				1,300,407

4-4 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入									
		合计	2014-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
合计	项目收入合计	1,300,407	555,640	201,915	112,185	78,157	94,525	95,445	87,570	74,970	
土地出让收入	保障房地价（元/平方米）		12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	
	保障房用地出让面积（楼面，万平方米）	44.64	44.64	-	-	-	-	-	-	-	
	保障房用地出让收入	555,640	555,640	-	-	-	-	-	-	-	
	商业地价（元/平方米）		15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	
	商业用地面积(楼面，万平方米)	2.14	-	-	0.90	0.74	0.50	-	-	-	
	商业用地出让收入	33,812	-	-	14,220	11,692	7,900	-	-	-	
	住宅地价（元/平方米）	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	
	住宅用地面积(楼面，万平方米)	22.57	-	6.41	3.11	2.11	2.75	3.03	2.78	2.38	
	住宅用地出让收入	710,955	-	201,915	97,965	66,465	86,625	95,445	87,570	74,970	

二、项目政府性基金补贴收入

本项目无政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）同表 4-4 项目分年度经营性收入表。

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 260,081 万元，包括：
土地出让收入政府计提 260,081 万元，。

一、土地出让收入政府计提

根据相关规定，土地出让收入应按照相关标准计提农业
土地开发支出、水利建设资金、教育资金等，同时考虑上缴
市级财政的土地出让收益，整体政府计提比例暂定为 20%，
预计政府计提金额为 260,081 万元。

二、动力材料支出

不涉及。

三、合作分成支出

不涉及。

四、管理维护支出

不涉及。

五、税费支出

不涉及。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下
表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出									
		合计	2014-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
合计	运营成本合计	260,081	111,128	40,383	22,437	15,631	18,905	19,089	17,514	14,994	
土地出让收入政府计提	土地出让收入		555,640	201,915	112,185	78,157	94,525	95,445	87,570	74,970	
	政府计提比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	土地出让收入政府计提小计	260,081	111,128	40,383	22,437	15,631	18,905	19,089	17,514	14,994	

第六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：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2014-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
项目收入	555,639.51	201,915.00	112,185.00	78,157.00	94,525.00	95,445.00	87,570.00	74,970.00	1,300,406.51
运营支出	111,127.90	40,383.00	22,437.00	15,631.40	18,905.00	19,089.00	17,514.00	14,994.00	260,081.30
收益	444,511.61	161,532.00	89,748.00	62,525.60	75,620.00	76,356.00	70,056.00	59,976.00	1,040,325.21

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 404,027 万元，其中：

(1) 2015 年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(五期)，发行规模 50 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.37%，目前已完成还本付息；

(2) 2015 年发行北京市政府专项债券(六期)，发行规模 50 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.10%，目前已完成还本付息；

(3) 2016 年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(一期)，发行规模 250 万元，发行期限 3 年，债券利率 2.99%，目前已完成还本付息；2019 年发行北京市政府专项债券(二十五期)，发行规模 250 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.22%，目前已完成还本付息；2024 年发行北京市地方政府再融资专项债券(二十八期)，发行规模 250 万元，发行期限 3 年，债券利率 1.82%。

(4) 2016 年发行北京市政府专项债券(七期)，发行规模 59,427 万元，发行期限 10 年，债券利率 2.91%；

(5) 2016 年发行北京市政府专项债券(一期), 发行规模 250 万元, 发行期限 3 年, 债券利率 2.47%, 目前已完成还本付息; 2019 年发行北京市政府专项债券(八期), 发行规模 250 万元, 发行期限 7 年, 债券利率 3.52%。

(6) 2016 年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(九期), 发行规模 26000 万元, 发行期限 10 年, 债券利率 3.28%。

(7) 2016 年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(六期), 发行规模 47000 万元, 发行期限 3 年, 债券利率 2.86%, 目前已完成还本付息; 2019 年发行北京市政府专项债券(二十六期), 发行规模 47000 万元, 发行期限 5 年, 债券利率 3.33%, 目前已完成还本付息; 2024 年发行北京市地方政府再融资专项债券(三十二期), 发行规模 47000 万元, 发行期限 3 年, 债券利率 1.72%。

(8) 2019 年发行北京市大兴区土地储备专项债券(一期)-2019 年北京市政府专项债券(一期), 发行规模 100000 万元, 发行期限 5 年, 债券利率 3.25%, 目前已完成还本付息; 2024 年发行北京市地方政府再融资专项债券(九期), 发行规模 100000 万元, 发行期限 3 年, 债券利率 2.12%。

(9) 2017 年发行北京市大兴区土地储备专项债券(一期)-2017 年北京市政府专项债券(十期)，发行规模 65000 万元，发行期限 5 年，债券利率 3.55%，目前已完成还本付息。

2025 年拟发行 56000 万元，债务期限 5 年，2026 年拟发行 50000 万元，债务期限 5 年，债券利率暂定 3%（以中国债券信息网 2024 年 12 月 26 日，10 年期中国国债五日均线值 1.7048%为基础，上浮 130BP 取整后作为假设依据）。以上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 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金 (万元)	本期新增 (万元)	本期偿还 (万元)	期末本金 (万元)	融资 利率	应付利息 (万元)	应付本息 (万元)
1	2015	-	100.00	-	100.00	3.22%	-	-
2	2016	100.00	132,927.00	-	133,027.00	2.96%	3.22	3.22
3	2017	133,027.00	65,000.00	-	198,027.00	3.16%	3,943.20	3,943.20
4	2018	198,027.00	-	-	198,027.00	3.16%	6,250.70	6,250.70
5	2019	198,027.00	100,000.00	-	298,027.00	3.26%	6,250.70	6,250.70
6	2020	298,027.00	-	100.00	297,927.00	3.26%	9,724.80	9,824.80
7	2021	297,927.00	-	-	297,927.00	3.26%	9,721.58	9,721.58
8	2022	297,927.00	-	65,000.00	232,927.00	3.18%	9,721.58	74,721.58
9	2023	232,927.00	-	-	232,927.00	3.18%	7,414.08	7,414.08
10	2024	232,927.00	-	-	232,927.00	2.37%	7,414.08	7,414.08
11	2025	232,927.00	56,000.00	-	288,927.00	2.49%	5,523.88	5,523.88
12	2026	288,927.00	50,000.00	85,677.00	253,250.00	2.41%	7,203.88	92,880.88
13	2027	253,250.00	-	147,250.00	106,000.00	3.00%	6,112.95	153,362.95
14	2028	106,000.00	-	-	106,000.00	3.00%	3,180.00	3,180.00
15	2029	106,000.00	-	-	106,000.00	3.00%	3,180.00	3,180.00
16	2030	106,000.00	-	56,000.00	50,000.00	3.00%	3,180.00	59,180.00
17	2031	50,000.00	-	50,000.00	-	3.00%	1,500.00	51,500.00

合计		404,027.00	404,027.00		90,324.61	494,351.61
----	--	------------	------------	--	-----------	------------

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 6-3 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			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2014-2024 年	444,511.61	65,100.00	60,443.91	125,543.91	是	建设期利息由项目收益和财政资金予以保障
2025 年	161,532.00	-	5,523.88	5,523.88	是	
2026 年	89,748.00	132,677.00	7,203.88	139,880.88	是	
2027 年	62,525.60	100,250.00	6,112.95	106,362.95	是	
2028 年	75,620.00	-	3,180.00	3,180.00	是	
2029 年	76,356.00	-	3,180.00	3,180.00	是	
2030 年	70,056.00	56,000.00	3,180.00	59,180.00	是	
2031 年	59,976.00	50,000.00	1,500.00	51,500.00	是	
合计	1,040,325.21	404,027.00	90,324.61	494,351.61	-	
本息覆盖倍数				2.10		

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 2.10，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、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 2.10 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

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。

四、敏感性分析

通过当经营净收益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：目前考虑经营净收益 $\pm 10\%$ 的情况，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体内容如下表所示。

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	936,293	988,309	1,040,325	1,092,341	1,144,358
偿债资金合计	936,293	988,309	1,040,325	1,092,341	1,144,358
债券还本付息额	494,352	494,352	494,352	494,352	494,352
资本金偿还建设期利息	79,285	79,285	79,285	79,285	79,285
经营收入偿还的债券本息额	415,067	415,067	415,067	415,067	415,067
债券本息覆盖率	1.89	2.00	2.10	2.21	2.31

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，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，北京经济技术开发区管理委员会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 项目信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

（二）主管部门责任

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

无。

