

2025 年北京市政府专项债券（八期）
大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目
（调减）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京宏炬置业有限公司

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 12 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.....	- 1 -
三、项目单位.....	- 2 -
四、项目主管部门.....	- 4 -
五、项目建设内容	- 4 -
六、项目投资估算	- 5 -
七、项目地点.....	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
十、债券资金使用合规性	- 8 -
十一、项目建设运营模式	- 9 -
十二、项目投后管理	- 9 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析.....	- 10 -
一、项目实施的必要性	- 10 -
二、项目经济效益	- 12 -
三、项目社会效益.....	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况	- 14 -
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	- 17 -
一、编制依据及原则	- 17 -
二、估算范围.....	- 17 -
三、估算说明	- 18 -
四、建设内容及预估总成本	- 35 -
五、资金筹措.....	- 35 -

第四章 项目收入分析	39 -
第五章 项目运营成本分析	43 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	51 -
一、项目收益分析	51 -
二、项目融资本息	51 -
三、项目收益与融资平衡分析	54 -
四、项目收益融资平衡评价结果	55 -
第七章 项目风险控制	56 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	56 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	57 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	58 -
四、敏感性分析	58 -
第八章 还款保障情况	60 -
一、还款责任及保障	60 -
二、项目资产管理	61 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	61 -
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	63 -
第十章 其他需要说明的事项	63 -

第一章 项目概况

大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目总投资 1532715 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 982000 万元，已发行 972000 万元，其中 2019 年已发行专项债券 200000 万元，期限为 3 年。2020 年已发行专项债券 200000 万元，期限为 5 年，到期后，通过 2025 年 8 月发行的“2025 年北京市地方政府再融资专项债券(二十四期)”续期 7 年。2021 年已发行专项债券 450000 万元，期限为 5 年。2025 年已发行专项债券 122000 万元，期限为 5 年，每年付息，到期一次性还本。

为提高政府债券资金使用效益，尽早发挥债券拉动经济增长的作用，申请将本项目 2025 年北京市政府专项债券（八期）债券资金 20000 万元调整至运河核心区 3 号地项目（市级）8900 万元和北京通州文化旅游区土地一级开发项目（市级）11100 万元，预计调整日期为 2025 年 12 月 19 日，具体日期以债券资金实际完成调整为准，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调整项目承担。

一、项目所在区域情况

旧宫镇总面积 29.37 平方公里，地处规划市区边缘，属典型的城乡接合部。南街地区地处旧宫镇西南部，南苑机场

以东、横跨南中轴，四至范围：西至南苑机场、东至五福堂路、北至镇域边界、南至五福堂二号路。共涉及南街一村、南街二村、南街三村、南街四村、南场西村等五个村，总占地约 84.99 公顷，国有土地和集体土地交织，其中集体土地约 81.79 公顷，其中宅基地约 57 公顷，国有土地约 3.2 公顷；建筑规模 51.50 万平方米，其中集体土地住宅建筑规模约 49 万平方米；涉及人口 63828 人，其中流动人口 54928 人，户籍人口与流动人口约为 1:6。具有城乡居民混杂、流动人口多、基础设施极度欠缺、环境脏乱差、安全隐患突出、社会治安差等典型棚改特征，居民迫切希望通过区域改造来改善生活居住环境。

二、项目名称

大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（以下简称“项目”），属于保障性安居工程领域项目。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京宏炬置业有限公司，调减 20000 万元后项目单位已累计使用专项债券 952000 万元，目前已累计支出专项债券 952000 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 972000 万元，2025 年 12 月拟调减 20000 万元，目前已累计支出 952000 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	北京宏炬置业有限公司		
法定代表人	张庆九	成立日期	2017 年 11 月 21 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2017 年 11 月 21 日至 2047 年 11 月 20 日
统一社会信用代码	91110115MA018XME6Q		
注册地址	北京市大兴区庾殿路 18 号		
经营范围	房地产开发；园林绿化管理；销售自行开发的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；销售汽车配件、五金产品（不含电动自行车）、家用电器、日用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）。（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	其他有限责任公司		
股东及持股比例	北京宏展投资管理有限公司认缴出资额玖仟万元人民币（ 9000 万元）、北京建工五建置业有限公司认缴出资额壹仟万元人民币（ 1000 万元）		

北京宏炬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

本项目主管部门为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宏炬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

根据北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）核准的批复》和《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总占地面积约为 87.9 公顷，主要进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设、土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市条件后入市交易，“战略留白”性质用地，纳入土地储备库，待区域规划指标稳定后，按照市区两级政府要求供地。

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 (元)	投资概算(万元)
征地	本项目需征收集体土地约 78.5292 公顷, 涉及大兴区旧宫镇南街一、二、三、四村共四个村。	1096	86102
拆迁	项目本体范围内涉及民宅腾退建筑面积约 60.76 万平方米, 非宅腾退 3 个国有企业, 建筑面积约 5.6 万平方米。总建筑面积约 66.36 万平方米。	19428	1289244
市政基础设施建设	本项目改造范围内的市政支路包括南小街南路、五福堂五号路、芳源里路(五福堂北路)、仁佑巷、益寿路等, 总长度约 6000 米。	2.78	16682
其他	包括前期费用、财务费用、管理费、审计费、税费及其他。	—	140687.23
合计	—	—	1532715.23

六、项目投资估算

本项目总投资 1532715 万元, 其中工程费用 1407828 万元, 占比 91.85%; 工程建设其他费用 49009 万元, 占比 3.20%; 预备费 38423 万元, 占比 2.51%; 建设期利息 37455 万元, 占比 2.44%。

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	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	1407828	49009	38423	37455	1532715
占比	91.85%	3.20%	2.51%	2.44%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 550715 万元，占比 35.93%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 982000 万元，占比 64.07%。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

本项目建设地点位于旧宫镇。项目四至分别是：东至五福堂路，西至南苑机场，南至南街工业区，北至镇域边界。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 15 年，已在 2017 年 10 月启动棚改拆迁腾退工作，预计 2029 年 12 月完成土地入市工作，2032 年 12 月完成市政基础设施建设。

九、项目审批情况

1. 规划审批。2019 年 12 月 5 日取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（大）初审函〔2019〕0047 号]。2020 年 1 月 7 日取得北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（大）初审函〔2019〕0056 号]。一片区四至范围为：西至南义盛街，东至五福堂路，北至镇域边界，南至五福堂二号路。规划用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地、A1 行政办公用地、S3 地面公共交通场站用地、R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、A334 托幼用地、U12 供电用地、G1 公园绿地。二片区四至范围为：西至南苑机场，东至南义盛街，北至镇域边界，南至南街工业区。项目实施范围内规划采用“分阶段深化”的方式，受南苑机场、规划南中轴路预留用地等客观条件影响的区域暂时“战略留白”，土地整理工作完成后先行纳入土地储备库，待区域规划指标稳定后，按照政府要求供地。

2. 立项审批。2020 年 8 月 25 日北京经济技术开发区行政审批局下发关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）、（二片区）核准的批复[京技管（核）〔2020〕28 号、京技管（核）〔2020〕30 号]原则上同意该建设项目。

3. 稳定风险评估。2021 年 2 月 8 日，项目取得中共北京市大兴区委政法委员会《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）社会稳定风险评估报告的备案意见》和《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）社会稳定风险评估报告的备案意见》。

4. 用地审批。2021 年 9 月 8 日一片区、二片区取得北京经济技术开发区开发建设局《土地权属告知书》（京开权属审〔2021〕字第 027 号、京开权属审〔2021〕字第 029 号）。

综上，大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造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，由北京宏炬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

本项目建设期 15 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过土地上市招拍挂的方式确定二级开发单位。建设期结束后进入运营期，运营工作由二级开发单位负责，包含项目设计、施工、销售及物业管理等。

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

一、项目实施的必要性

（一）棚户区改造项目建设是城市发展的需要。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。近年来，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐等。

（二）棚户区改造项目建设有利于城市建设，促进社会和谐。

《北京城市总体规划(2016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，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“核一主一副、两轴

多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。调整人口空间布局，通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。优化人口结构，形成与首都城市战略定位、功能疏解提升相适应的人口结构。制定科学合理的公共服务政策，发挥公共服务导向对人口结构的调节作用。加快农村人口城镇化进程。采取综合措施，保持人口合理有序流动，提高城市发展活力。本项目的建设为棚户区居民提供居住以及配套基础设施和公共服务设施，同时腾退出来的土地进行入市交易，项目推进对于促进新城人口集聚、承接中心城人口疏散将起到积极作用。

（三）棚户区改造项目建设调整地区产业结构，改善群众生活条件。

旧宫镇南街地区位于南中轴末端，属典型城乡接合部地区，结合南街地区的发展情况，在保障和实现农民利益的前提下，通过低端产业疏解、环境综合整治及增加保障农民收益产业三方面重点工作，发挥辐射和带动作用，有计划的改造城乡接合部环境，积极探索集体产业高端发展，达到“产业升级、农民就业、人口调控、环境改善”的规划目标。

本项目为棚户区改造土地开发项目，改造完成后土地开发地块入市交易，安置房地块建设居住和配套公共服务设

施，项目建设有利于推进城市功能配置、空间布局和基础设施建设的统筹衔接，有利于提升大兴新城的综合服务功能，同时在保护农民利益的基础上提高郊区的城市化水平。

二、项目经济效益

项目建设能够调整土地结构，充分利用土地资源，促进土地的科学合理利用，提高土地利用效益优化城市空间布局，增强城市功能，提升城镇综合承载能力。项目不仅给城市居民基本生活物资需求提供了保证，也会给该区域内的居民提供就业岗位，居民收入将得到显著提高。另外，项目改造开发过程中的土地出让金、各项税费留成等可增加地方财政收入，有利于进一步改善本区域投资环境。

三、项目社会效益

（一）有利于完善城市功能，提高居民生活水平。

大力提高人民群众的居住水平，是全面建成小康社会和实现现代化的重要方面和内容之一，棚户区改造在实质上解决住房困难的问题，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所分享。棚户区改造是为了改善困难群众恶劣的居住条件，显著提高他们的生活质量，从而有效保障了这部分群众的居住权利，对维护社会公平正义具有十分重要的意义。

实施南街地区棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善旧宫南街地区环境，提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，提高生活质量，改善群众生活环境，让群众住得更加安全舒适。

（二）有利于改善当地居民生活环境，提升人民生活质量。

当地村民搬迁到采用高标准设计建设、市政及生活基础设施齐全的商品住房区域，解决低收入群体住房困难，满足群众对日常生活消费的便利性需求，进而有利于改善群众的生活质量。居住条件和生活方式的改善也将大大提高群众的幸福感，居住条件差距的缩小有利于促进城市社会和谐发展。

（三）改善城市面貌，增添城市活力。

棚户区改造在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。本项目的实施改变南街地区的面貌。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对居住环境的热爱。同时，本项目改造区域是卫生条件较差的地区，而改造后无论从环境还是管理上都将变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，

集约利用土地资源，改善生态环境。本项目的实施必将使旧宫南街地区面貌发生重大的变化，环境面貌将会有显著的提升。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

大兴旧宫镇南街地区房屋年久失修，危旧房屋较多，低矮破旧，阴暗潮湿，居住环境差，街道狭窄，市政基础设施配套欠缺，环境脏乱差，严重影响生活质量；低端产业无序发展，导致该地区土地利用效率低下，环境卫生差，社会治安混乱；同时，周边乡镇城市化进程不断加快，流动人口不断聚集、逐年增加，该区域已形成典型的城乡接合带，消防等安全隐患突出，社会管理负担逐年增加。因此，本项目的实施是有一定必要性的。

根据京发改〔2015〕693号文件规定，本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的开发模式。本项目的建设会有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，推动北京市南中轴地区的整体发展。也有利于当地国民经济的发展，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。因此，本项目实施后公益性显著。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

经大兴区政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》（京兴政函〔2019〕186号）的批复，同意北京宏炬置业有限公司为旧宫镇棚户区改造一、二片区项目及安置房项目实施主体，负责办理相关手续，组织实施项目拆迁及建设等相关工作。

北京宏炬置业有限公司作为项目单位公司组织机构齐全，职责分明管理制度健全，项目实施方案基本完整、可行、合理、具备明确的项目范围和项目内容，但受调规等影响，项目进度有所延缓。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 1532715 万元，资金筹措预计财政预算资金 550715 万元，专项债券资金 982000 万元。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。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益的预测，在预测性假设成立的前提下，该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资的自求平衡。

（五）绩效目标合理性

绩效目标与项目实施内容相符、紧密相关，从产出、效益、满意度三个方面对占地面积、工程质量、时效成本，经

济效益、社会效益等内容进行了总体绩效目标和 2025 年度绩效目标进行设定。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

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 97 分，年度债券需求评估得分为 96 分，总体意见为：予以支持。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

（一）估算依据

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（2019 年调整系数）；
- （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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （6）《房地产开发项目经济评价方法》；
- （7）《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京 规自发〔2019〕192 号）；
- （8）相关其他费用标准的规定；

（二）估算原则

根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目总投资进行估算。

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，包括征地补偿费、腾退拆迁补偿费、市政基础设施建设费、前期费用及其他费用、预备费用、财务费用、利润或管理费用、税费、审计及入市相关费用等。

三、估算说明

根据北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会联合印发的《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发（2019）192号）、大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）和大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）项目申请报告等文件相关内容估算。

（一）前期及其他费用

前期及其他费用包括实施方案编制费、项目申请报告编制费、用地普测及拨地钉桩费、地质灾害评估费、勘察费、设计费、监理费、招标代理服务费、招标交易服务费等，共计 15798 万元，其中一片区 11193 万元，二片区 4605 万元。

表 3-1 一片区前期及其他费用估算表

序号	项目	金额 (万元)	依据
----	----	------------	----

1	概念性规划设计方案编制、调整及深化	60.00	依据《城市规划设计计费指导意见》，并结合市场行情计算。
2	控规调整费	50.00	依据 2004 中规协秘字第 022 号文件并结合市场行情计算。
3	实施方案编制费	60.00	依据（计价格（1999）1283 号）并结合市场行情计算。
4	市政综合方案咨询费	50.00	依据计价格（2002）10 号并结合市场行情计算。
5	市政专项规划及方案费	135.00	依据计价格（2002）10 号并结合市场行情计算。
6	项目申请报告编制费	50.00	依据（计价格（1999）1283 号）并结合市场行情计算。
7	社会稳定性风险评价费	50.00	依据（计价格（1999）1283 号）并结合市场行情计算。
8	林地可研费	8.00	依据国家林业局四个直属院《使用林地可行性报告编制工作咨询收费暂行规定》并结合市场行情计算。
9	地震安全评价费	96.28	依据（京发改（2009）507 号），结合市场行情，以上市地块总建筑面积 48.14 万平方米为基数按照 2 元/平方米计算。
10	地质灾害评估费	48.14	依据（发改办价格（2006）745 号），结合市场行情，以上市地块总建筑面积 48.14 万平方米为基数按照 1 元/平方米计算。
11	水影响评价费	219.49	依据京水务法（2014）89 号、京国土储（2016）264 号，以规划总用地面积 49.62 万平方米为基数，按 44230.77 元/公顷计算。
12	交通影响评价费	72.21	依据京交规发（2013）224 号并结合市场一般收费水平，以上市地块总建筑面积 48.14 万平方米为基数按照 1.5 元/平方米计算。
13	环评报告编制费	50.00	依据计价格（2002）125 号并结合市场行情计算。
14	压覆矿产评估费	49.62	依据国土资发（2010）137 号，以规划总用地面积 49.62 万平方米为基数，按 1 元/平方米计算。
15	普测、拨地定桩、勘测定界费	148.87	依据国测财字（2002）3 号，以规划总用地面积 49.62 万平方米为基数，按 3 元/平方米计算。
16	考古勘探费	310.15	依据（国家文物局（90）文物字第 248 号），以规划总用地面积 49.62 万平方米为基数，按 6.25 元/平方米计算。
17	考古挖掘费	496.24	依据（国家文物局（90）文物字第 248 号），以规划总用地面积 49.62 万平方米为基数，考虑 1%的用地面积要进行深挖，投资按 1000 元/m ² 计算。
18	勘察费	126.56	依据计价格（2002）10 号，以设计费为基数，费率取 30%。
19	设计费	421.87	依据计价格（2002）10 号，以市政基础设施工程费用为基数，分档计算。

20	工程监理费	331.55	依据发改价格（2007）670号估算，以市政基础设施工程费为计费基数计算。
21	招标代理服务费	57.18	依据发改价格（2011）534号，以拆迁评估服务测量测绘费、市政工程费用、勘察费、设计费、监理费为基数，分档取费之和计算。
22	招标交易服务费	8.45	依据京建发（2019）192号、市规划国土函（2018）810号，以拆迁评估服务测量测绘费、市政工程费用、监理费为基数计算。
23	环保税	1114.31	依据北京市环境保护税核定计算暂行办法，以总用地面积为基数，按不同建设周期及排放系数，以污染当量值12元计算。
24	土壤污染调查及治理费	3980.00	依据项目单位提供数据，暂以原工业用地面积39.8公顷为基数，按100元/平方米计算。
25	全过程跟踪审计费	443.50	依据京规自发（2019）192号并结合市场行情计算。
26	场地平整费	1048.23	依据项目单位提供数据，以现状建设用地面积为基数，按照20元/平方米计算。
27	围墙围挡费	500.00	依据项目单位提供数据，围墙长度暂估5000米为基数，按照1000元/米计算。
28	防尘网铺设费用	248.12	依据项目单位提供数据，以规划总用地面积49.62万平方米为基数，按照5元/平方米计算。
29	场地看护费用	960.00	依据项目单位提供数据，以规划总用地面积49.62万平方米，按1人/公顷（53人），周期4年，4000元/月/人计算。
30	合计	11193.78	

表 3-2 二片区前期及其他费用估算表

序号	项目	金额 (万元)	依据
1	概念性规划设计方案编制、调整及深化	60.00	依据《城市规划设计计费指导意见》，并结合市场行情计算。
2	控规调整费	50.00	依据2004中规协秘字第022号文件并结合市场行情计算。
3	实施方案编制费	60.00	依据（计价格〔1999〕1283号）并结合市场行情计算。
4	市政综合方案咨询费	50.00	依据计价格〔2002〕10号并结合市场行情计算。
5	市政专项规划及方案费	135.00	依据计价格〔2002〕10号并结合市场行情计算。
6	项目申请报告编制费	50.00	依据（计价格〔1999〕1283号）并结合市场行情计算。

7	社会稳定性风险评价费	50.00	依据《计价格（1999）1283号》并结合市场行情计算。
8	地震安全评价费	70.00	依据《京发改（2009）507号》，结合市场行情，以上市地块总建筑面积 35.01 万平方米为基数按照 2 元/平方米计算。
9	地质灾害评估费	35.01	依据《发改办价格（2006）745号》，结合市场行情，因区域规划指标不稳定故以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数按照 1 元/平方米计算。
10	水影响评价费	154.83	依据京水务法（2014）89号、京国土储（2016）264号，以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数，按 44230.77 元/公顷计算。
11	交通影响评价费	52.51	依据京交规发（2013）224号并结合市场一般收费水平，因区域规划指标不稳定故以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数按照 1.5 元/平方米计算。
12	环评报告编制费	50.00	依据计价格（2002）125号并结合市场行情计算。
13	压覆矿产评估费	35.01	依据国土资发（2010）137号，以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数，按 1 元/平方米计算。
14	普测、拨地定桩、勘测定界费	105.02	依据国测财字（2002）3号，以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数，按 3 元/平方米计算。
15	考古勘探费	218.79	依据《国家文物局（90）文物字第 248号》，以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数，按 6.25 元/平方米计算。
16	考古挖掘费	350.06	依据《国家文物局（90）文物字第 248号》，以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数，考虑 1%的用地面积要进行深挖，投资按 1000 元/m ² 暂估。
17	招标代理服务费	17.49	依据发改价格（2011）53号，以拆迁评估服务测量测绘费为基数分档计算。
18	招标交易服务费	2.70	依据京建发（2019）192号、市规划国土函（2018）810号，以拆迁评估服务测量测绘费为基数计算。
19	环保税	655.31	依据北京市环境保护税核定计算暂行办法，以总用地面积为基数，按不同建设周期及排放系数，以污染当量值 12 元计算。
20	全过程跟踪审计费	531.32	依据京规自发（2019）192号并结合市场行情计算。
21	场地平整费	700.11	依据项目单位提供数据，以现状建设用地面积为基数，按照 20 元/平方米计算。
22	围墙围挡费	325.00	依据项目单位提供数据，围墙长度暂估 3250 米为基数，按照 1000 元/米计算。
23	防尘网铺设费用	175.03	依据项目单位提供数据，以规划总用地面积 35.01 万平方米为基数，按照 5 元/平方米计算。

24	场地看护费用	672.00	依据项目单位提供数据，以规划总用地面积 35.01 万平方米，按 1 人/公顷（35 人），周期 4 年，4000 元/月/人计算。
25	合计	4605.20	

（二）征地补偿费

征地补偿费包含土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和其他土地附着物补偿费以及相关税费等，依据北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号、北京市人民政府令第 210 号、京财农（2016）2526 号等估算，共计 86102 万元，其中一片区 55825 万元，二片区 30277 万元。

表 3-3 一片区征地补偿费用估算表

序号	项目名称	计算基数	计费标准	补偿金额 (万元)	备注
1	土地补偿费	724.43 亩	9 万元/亩	6519.91	北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号，以总征地面积为基数。
2	安置补助费	—	—	45320.00	【2.1】至【2.2】之和。
2.1	劳动力安置	253 人	40 万元/人	10120.00	依据北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号，并参考当地同类项目情况，暂按 40 万元/人计算。
2.2	超转人员安置	160 人	220 万元/人	35200.00	依据北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号，并参考当地同类项目情况，暂按 220 万元/人计算。
3	青苗补偿	8.44 亩	2000 元/亩	1.69	北京市人民政府 148 号令，以农用地面积为基数。

4	地上附着物补偿	724.43 亩	5 万元/亩	3622.17	《北京市建设用地补偿安置办法》（北京市人民政府（2004）148 号令），以总征地面积为基数。
5	征地相关税费	—	—	361.30	【5.1】至【5.5】之和。
5.1	耕地占用税	5628 平方米	40 元/平方米	22.51	北京市人民政府令第 210 号，以农用地面积为基数。
5.2	耕地开垦费	163 平方米	27 万元/公顷	0.44	京政办发（2002）51 号，以耕地面积为基数。
5.3	森林植被恢复费	3928 平方米	150 元/平方米	58.92	京财农（2016）2526 号，以林地面积为基数。
5.4	开发复垦费	33505 平方米	5 万元/亩	251.29	参考同类项目工程量及造价，以同步实施整理用地面积为基数。
5.5	耕作层土壤剥离费用	5628 平方米	50 元/平方米	28.14	参考同类项目工程量及造价，以农用地面积为基数。
6	合计	—	—	55825.06	【1】至【5】之和。

表 3-4 二片区征地补偿费用估算表

序号	项目名称	计算基数	计费标准	补偿金额 (万元)	备注
1	土地补偿费	466.95 亩	9 万元/亩	4202.58	北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号，以总征地面积为基数。
2	安置补助费	—	—	23740.00	【2.1】至【2.2】之和。
2.1	劳动力安置	137 人	40 万元/人	5480.00	依据北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号，并参考当地同类项目情况，暂按 40 万元/人计算。
2.2	超转人员安置	83 人	220 万元/人	18260.00	依据北京市人民政府（2004）148 号令、京兴政发（2015）4 号，并参考当地同类项目情况，暂按 220 万元/人计算。

3	青苗补偿	0.00 亩	2000 元/亩	0.00	北京市人民政府 148 号令,以农用地面积为基数。
4	地上附着物补偿	466.95 亩	5 万元/亩	2334.77	《北京市建设用地补偿安置办法》(北京市人民政府(2004)148 号令),以总征地面积为基数。
5	征地相关税费	—	—	0.00	【5.1】至【5.3】之和。
5.1	耕地占用税	0.00 平方米	40 元/平方米	0.00	北京市人民政府令第 210 号,以农用地面积为基数。
5.2	耕地开垦费	0.00 平方米	27 万元/公顷	0.00	京政办发(2002)51 号,以耕地面积为基数。
5.3	森林植被恢复费	0.00 平方米	150 元/平方米	0.00	京财农(2016)2526 号,以林地面积为基数。
6	合计	—	—	30277.34	【1】至【5】之和。

(三) 腾退拆迁补偿费

腾退补偿费包含区位补偿费用、房屋重置成新费用、房屋装修及其它所有附属物补偿费用、奖励补偿费用、其他费用及安置房损益费用等,依据《北京市大兴区旧宫镇南街地区住宅房屋拆除腾退补偿安置方案》、《北京市大兴区旧宫镇南街地区住宅房屋拆除腾退补偿实施细则》等估算,共计 1289244 万元,其中一片区 935028 万元,二片区 354216 万元。

表 3-5 一片区腾退补偿费用估算表

序号	项目	计费基数	标准	金额 (万元)	备注
1	集体土地住宅腾退拆迁补偿费			288472.97	【1.1】至【1.17】之和。

1.1	区位补偿价	236476 平方米	5250 元/ 平方米	124149.88	依据《北京市大兴区旧宫镇南街地区住宅房屋拆除腾退补偿安置方案》以及项目单位提供的数据,本项目户均宅基地面积小于0.4亩,暂以项目单位提供的宅基地总面积为基数,按区位补偿价5250元/平方米的100%进行补偿。
1.2	房屋重置成新价	177356.9 7平方米	800 元/ 平方米	14188.56	依据《安置方案》及项目单位提供数据,本项目户均宅基地面积小于0.4亩,暂以项目单位提供的宅基地总面积×75%认定合法建筑面积为基数,按800元/平方米计算。
1.3	房屋装修及所有物补偿	177356.9 7平方米	1500 元/ 平方米	26603.55	依据《安置方案》及项目单位提供数据,本项目户均宅基地面积小于0.4亩,暂以项目单位提供的宅基地总面积×75%认定合法建筑面积为基数,按1500元/平方米计算。
1.4	房屋综合定额补偿	109433.8 3平方米	1000 元/ 平方米	10943.38	依据《安置方案》及项目单位提供数据,本项目户均宅基地面积小于0.4亩,暂以项目单位提供的总建筑面积扣除认定合法建筑面积后为基数,暂按1000元/平方米均价计算。
1.5	未建房及资源节约垃圾减量奖励	43386.00 平方米	1380 元/ 平方米	5987.27	依据《安置方案》及项目单位提供数据,本项目户均宅基地面积小于0.4亩,暂以项目单位提供的未建房宅基地面积为基数,按1380元/平方米计算。
1.6	提前搬家奖	1487 户	2000 元/ 户	297.40	依据《安置方案》及项目单位提供数据,暂以项目单位提供的总户数为基数,按2000元/户计算。
1.7	工程配合奖	1487 户	100000 元 /户	14870.00	依据《安置方案》及项目单位提供数据,暂以项目单位提供的总户数为基数,按100000元/户计算。
1.8	搬家补助费	211200 平方米	40 元/平 方米	844.80	依据《安置方案》及项目单位提供数据,暂以项目单位提供的人口总数×50 m²认定的需选购安置房面积为基数,按40元/平方米计算。

1.9	停产停业综合补助费	27185.36 平方米	500 元/ 平方米	1359.27	依据《安置方案》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的有效营业面积为基数，按 500 元/平方米计算。
1.10	未建二层奖	237 院落	100000 元 /院落	2370.00	依据《北京市大兴区旧宫镇南街地区住宅房屋拆除腾退补偿实施细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的未建二层院落数为基数，按 100000 元/院落计算。
1.11	移机费	1487 户	3180 元/ 户	472.87	依据《细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总户数为基数，按 3180 元/户计算。
1.12	购房装修补贴	1487 户	200000 元 /户	29740.00	依据《细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总户数为基数，按 200000 元/户计算。
1.13	无煤化奖励	543 院落	100000 元 /院落	5430.00	依据《细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总院落数为基数，按 100000 元/院落计算。
1.14	房屋周转费	211200 平方米	40 元/平 方米/月	40550.40	依据 2018 年 1 月 24 日大兴建委《关于规范我区拆迁周转费发放标准的通知》，暂以需选购安置房面积为基数，按 40 元/平方米/月，周期 4 年计算。
1.15	物业补贴	211200 平方米	3 元/平 方米/月	3801.60	依据《安置方案》及(京兴政办发(2012)68 号)，暂以需选购安置房面积为基数，按 3 元/平方米/月计算，代缴 5 年计算。
1.16	供暖补贴	211200 平方米	13.5 元/ 平方米	2851.20	依据《安置方案》及(京兴政办发(2012)68 号)，暂以需选购安置房面积为基数，按 13.5/平方米，代缴 10 年计算。
1.17	公共维修基金	211200 平方米	190 元/ 平方米	4012.80	依据《安置方案》及(京兴政办发(2012)68 号)，暂以需选购安置房面积为基数，按 190 元/平方米计算
2	集体土地和国有土地非住宅房屋腾退拆迁（征收）补偿费用			3346.54	【2.1】至【2.6】之和。
2.1	国有土地收购补偿费	1328 平方 米	160 万元 / 亩	3188.16	依据项目单位提供的数据，暂以国有土地面积为基数，按 160 万元/亩计算。
2.2	房屋重置成新价	411.37	800 元/	32.91	依据项目单位提供的数据，暂以集体和国有土地非宅房屋建筑面积为基数，按

		平方米	平方米		800 元/平方米计算。
2.3	房屋装修及所有物补偿	411.37 平方米	1500 元/平方米	61.71	依据项目单位提供的数据,暂以集体和国有土地非宅房屋建筑面积为基数,按 1500 元/平方米计算。
2.4	停产停业综合补助费	411.37 平方米	1000 元/平方米	41.14	依据项目单位提供的数据,暂以集体和国有土地非宅房屋建筑面积为基数,按 1000 元/平方米计算。
2.5	搬家补助费	411.37 平方米	50 元/平方米	2.06	依据项目单位提供的数据,暂以集体和国有土地非宅房屋建筑面积为基数,按 50/平方米计算。
2.6	工程配合奖	411.37 平方米	500 元/平方米	20.57	依据项目单位提供的数据,暂以集体和国有土地非宅房屋建筑面积为基数,按 500 元/平方米计算。
3	其他费用			3847.21	【3.1】至【3.5】之和
3.1	拆迁服务费	288472.97 万元	0.70%	2019.31	按【1】的 0.7%计算。
3.2	拆迁评估费	175885.37 万元	0.50%	879.43	按【1.1】至【1.4】之和的 0.5%计算。
3.3	拆迁测绘费	236476 平方米	0.37 元/平方米	8.75	暂以宅基地总面积为基数,按 0.37 元/平方米计算。
3.4	建筑测量费	287202.17 平方米	2.72 元/平方米	78.12	暂以拆迁腾退总建筑面积为基数,按 2.72 元/平方米计算。
3.5	拆除破碎费	287202.17 平方米	30 元/平方米	861.61	暂以拆迁腾退总建筑面积为基数,按 30 元/平方米估算。
4	安置房损益费用			639361.61	依据《大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造回迁安置房项目申请报告》,暂以安置房总成本费用为 934211.42 万元,安置房总收入为 294849.81 万元,资金缺口为 639361.61 万元计算,最终以实际发生及审计结果为准。
5	合计			935028.33	【1】至【4】之和。

表 3-6 二片区腾退补偿费用估算表

序号	项目	计费基数	标准	金额 (万元)	备注
1	集体土地住宅腾退拆迁补偿费			324256.42	【1.1】至【1.17】之和
1.1	区位补偿价	265333 平方米	5250 元/ 平方米	139299.85	依据《北京市大兴区旧宫镇南街地区住宅房屋拆除腾退补偿安置方案》以及项目单位提供的数据，本项目户均宅基地面积小于 0.4 亩，暂以项目单位提供的宅基地总面积为基数，按区位补偿价 5250 元/平方米的 100%进行补偿。
1.2	房屋重置成新价	198999.7 8 平方米	800 元/ 平方米	15919.98	依据《安置方案》及项目单位提供数据，本项目户均宅基地面积小于 0.4 亩，暂以项目单位提供的宅基地总面积×75%认定合法建筑面积为基数，按 800 元/平方米计算。
1.3	房屋装修及所有物补偿	198999.7 8 平方米	1500 元/ 平方米	29849.97	依据《安置方案》及项目单位提供数据，本项目户均宅基地面积小于 0.4 亩，暂以项目单位提供的宅基地总面积×75%认定合法建筑面积为基数，按 1500 元/平方米计算。
1.4	房屋综合定额补偿	141491.4 2 平方米	1000 元/ 平方米	14149.14	依据《安置方案》及项目单位提供数据，本项目户均宅基地面积小于 0.4 亩，暂以项目单位提供的总建筑面积扣除认定合法建筑面积后为基数，暂按 1000 元/平方米均价计算。
1.5	未建房及资源节约垃圾减量奖励	48680.38 平方米	1380 元/ 平方米	6717.89	依据《安置方案》及项目单位提供数据，本项目户均宅基地面积小于 0.4 亩，暂以项目单位提供的未建房宅基地面积为基数，按 1380 元/平方米计算。
1.6	提前搬家奖	1653 户	2000 元/ 户	330.60	依据《安置方案》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总户数为基数，按 2000 元/户计算。
1.7	工程配合奖	1653 户	100000 元/户	16530.00	依据《安置方案》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总户数为基数，按 100000 元/户计算。

1.8	搬家补助费	234800 平方米	40 元/ 平方米	939.20	依据《安置方案》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的人口总数×50 m²认定的需选购安置房面积为基数，按 40/平方米计算。
1.9	停产停业综合补助费	30502.79 平方米	500 元/ 平方米	1525.14	依据《安置方案》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的有效营业面积为基数，按 500 元/平方米计算。
1.10	未建二层奖	266 院落	100000 元/院落	2370.00	依据《北京市大兴区旧宫镇南街地区住宅房屋拆除腾退补偿实施细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的未建二层院落数为基数，按 100000 元/院落计算。
1.11	移机费	1653 户	3180 元/ 户	525.65	依据《细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总户数为基数，按 3180 元/户计算。
1.12	购房装修补贴	1653 户	200000 元/户	33060.00	依据《细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总户数为基数，按 200000 元/户计算。
1.13	无煤化奖励	610 院落	100000 元/院落	6100.00	依据《细则》及项目单位提供数据，暂以项目单位提供的总院落数为基数，按 100000 元/院落计算。
1.14	房屋周转费	234800 平方米	40 元/ 平方米/ 月	45081.60	依据 2018 年 1 月 24 日大兴建委《关于规范我区拆迁周转费发放标准的通知》，暂以需选购安置房面积为基数，按 40 元/平方米/月，周期 4 年计算。
1.15	物业补贴	234800 平方米	3 元/平 方米/月	4226.40	依据《安置方案》及（京兴政办发（2012）68 号），暂以需选购安置房面积为基数，按 3 元/平方米/月计算，代缴 5 年计算。
1.16	供暖补贴	234800 平方米	13.5 元/ 平方米	3169.80	依据《安置方案》及（京兴政办发（2012）68 号），暂以需选购安置房面积为基数，按 13.5 元/平方米，代缴 10 年计算。
1.17	公共维修基金	234800 平方米	190 元/ 平方米	4461.20	依据《安置方案》及（京兴政办发（2012）68 号），暂以需选购安置房面积为基数，按 190 元/平方米计算
2	集体土地和国有土地 非住宅房屋 腾退拆 迁（征收）补偿费用			25432.70	【2.1】至【2.6】之和

2.1	国有土地收购补偿费	38755 平方米	160 万元/亩	9301.20	依据项目单位提供的数据, 暂以国有土地面积为基数, 按 160 万元/亩计算。
2.2	房屋重置成新价	41900.00 平方米	800 元/平方米	3352.00	依据项目单位提供的数据, 暂以集体和国有土地非宅房屋 建筑面积为基数, 按 800 元/平方米计算。
2.3	房屋装修及所有物补偿	41900.00 平方米	1500 元/平方米	6285.00	依据项目单位提供的数据, 暂以集体和国有土地非宅房屋 建筑面积为基数, 按 1500 元/平方米计算。
2.4	停产停业综合补助费	41900.00 平方米	1000 元/平方米	4190.00	依据项目单位提供的数据, 暂以集体和国有土地非宅房屋 建筑面积为基数, 按 1000 元/平方米计算。
2.5	搬家补助费	41900.00 平方米	50 元/平方米	209.50	依据项目单位提供的数据, 暂以集体和国有土地非宅房屋建筑面积为基数, 按 50 元/平方米计算。
2.6	工程配合奖	41900.00 平方米	500 元/平方米	2095.00	依据项目单位提供的数据, 暂以集体和国有土地非宅房屋 建筑面积为基数, 按 500 元/平方米计算。
3	其他费用			4526.89	【3.1】至【3.5】之和
3.1	拆迁服务费	324256.42 万元	0.70%	2269.79	按【1】的 0.7%计算。
3.2	拆迁评估费	199218.94 万元	0.50%	996.09	按【1.1】至【1.4】之和的 0.5%计算。
3.3	拆迁测绘费	265333 平方米	0.37 元/平方米	9.82	暂以宅基地总面积为基数, 按 0.37 元/平方米计算。
3.4	建筑测量费	382391.20 平方米	2.72 元/平方米	104.01	暂以拆迁腾退总建筑面积为基数, 按 2.72 元/平方米计算。
3.5	拆除破碎费	382391.20 平方米	30 元/平方米	1147.17	暂以拆迁腾退总建筑面积为基数, 按 30 元/平方米估算。
4	合计			354216.01	【1】至【3】之和

（四）市政基础设施建设费用

项目市政基础设施建设费用以道路面积为基数，按照同类工程的工程造价估算，共计 16682 万元。

表 3-7 市政基础设施建设费用表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价（元）	投资（万元）
1	道路工程	m ²	66045	1005.25	6639.15
2	交通工程 (含标识标线、信号灯、 监控、护栏等)	m ²	66045	215.41	1422.68
3	照明工程 (双侧、间距 35 米，含电源)	个	152	50789.47	772.00
4	绿化工程 (双侧、间距 5 米)	株	1065	1270.42	135.30
5	给水工程	m	2663	2540.74	676.60
6	雨水工程	m	2663	7622.23	2029.80
7	污水工程	m	2663	3175.93	845.75
8	再生水工程	m	2663	2286.67	608.94
9	燃气工程	m	2663	3811.12	1014.90
10	电力工程	m	2663	5716.67	1522.35
11	电信工程	m	2663	3811.12	1014.90
12	合计				16682.37

（五）管理费

根据北京住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室《印发关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见的通知》（京建发〔2017〕481号）文件，“对自身能够资金平衡的项目，固定利润率最高不超过15%。对自身不能资金平衡的项目，由区政府统筹集中平衡，并按不超过项目总投资3%的比例给予实施主体管理费。同时，实施主体自有资金可以作为利润或管理费计提基数，不计利息；财务费用不作为利润或管理费计提基数；相关税费不作为利润计提基数”。因此本项目利润率暂按3%计算。

本项目利润按前述征地补偿费用、腾退拆迁补偿费用、市政基础设施建设费用、前期及其他费用、预备费用之和为计算基数，费率按3%计算，共计43388万元，其中一片区31131万元，二片区12257万元。

（六）审计及入市相关费用

主要包括审计费、土地上市地价评估费和委托入市交易费等组成。本项目审计和入市相关费用共计1521万元，其中一片区1053万元，二片区468万元。

表 3-8 一片区审计和入市相关费用估算表

序号	名称	金额（万元）	依据
----	----	--------	----

1	审计费	798.15	财政部财建〔2001〕512号，以总成本为基数分段累进计算
2	土地上市地价评估费	143.55	计价格〔1994〕2017号，以土地入市交易价格1363530.90万元为计算基数，分档计算
3	委托入市交易费	111.54	发改价格〔2011〕534号，以土地入市交易价格1363530.90万元为计算基数，分档累进计算
4	合计	1053.24	

表 3-9 二片区审计和入市相关费用估算表

序号	名称	金额（万元）	依据
1	成本审计费	467.92	财政部财建〔2001〕512号，以总成本为基数分段累进计算
2	合计	467.92	

（七）税费

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加费及北京市地方教育附加费。

根据《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号），对城市棚户区改造项目，按照财政部规定免收城市基础设施配套费、教育费附加、地方教育附加等各项行政事业性收费和政府性基金；北京市国税局在“营改增热点问题解答（2016年6月17日）”中明确：“纳税人从事一级土地开发取得的收入，按照提供建筑

服务缴纳增值税”，故本项目增值税根据现行税率（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），适用一般纳税人 9%税率；本项目位于大兴区，城市维护建设税适用税率为 5%。

另依据《关于土地一级开发项目涉及增值税发票等有关问题的通知》（市规划国土发〔2017〕186 号），受托企业收取款项并代为支付的、开发主体企业收取前期成本返还款并代为支付的行为属于代收转付，不属于增值税征收范围。

因此本项目应缴纳的税费为增值税与城市维护建设税，税费以利润为计算基数，税率按 9.45%计算，共计 4100 万元，其中一片区 2942 万元，二片区 1158 万元。

（八）预备费用

征地预备费以征地补偿费用为基数，按 5%计取；腾退拆迁预备费以腾退拆迁补偿费用（不含安置房损益）为基数，按 5%计取；工程预备费以市政基础设施建设费用为基数，按 5%计取；其他预备费以前期及其他费用为基数，按 5%计取，共计 38423 万元，其中一片区 18968 万元，二片区 19455 万元。

表 3-10 一片区预备费用估算表

序号	项目	计取比例	金额（万元）
1	征地预备费	5%	2791.25

2	腾退拆迁预备费	5%	14783.34
3	工程预备费	5%	834.12
4	前期及其他费预备费	5%	559.69
5	合计		18968.40

表 3-11 二片区预备费用估算表

序号	项目	计取比例	金额（万元）
1	征地预备费	5%	1513.87
2	腾退拆迁预备费	5%	17710.80
3	前期及其他费预备费	5%	230.25
4	合计		19454.92

（九）建设期利息

经计算，本项目建设期利息共计 37455 万元，其中一片区 2475 万元，二片区 34980 万元。

四、建设内容及预估总成本

本项目总投资 1532715 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-12 项目投资估算明细表

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		

1	工程费用	1407828.09	-	-	-	1407828.09		
1.1	前期及其他费用	15798.98	-	-	-	15798.98	是	详见前期费用估算表
1.2	征地补偿费	86102.40	-	-	-	86102.40	是	详见征地补偿及相关费用估算表
1.3	拆迁补偿及相关费用	1289244.34	-	-	-	1289244.34	是	详见拆迁补偿及相关费用估算表
1.4	市政基础设施建设费	16682.37	-	-	-	16682.37	是	详见市政基础设施建设费估算表
2	工程建设其他费	-	-	-	49008.82	49008.82		
2.1	管理费	-	-	-	43387.54	43387.54	是	最终以竣工决算批复为准。
2.2	审计费及入市相关费用	-	-	-	1521.16	1521.16	是	最终以竣工决算批复为准。
2.3	税费	-	-	-	4100.12	4100.12	否	最终以竣工决算批复为准。
3	预备费用	-	-	-	38423.32	38423.32	是	最终以竣工决算批复为准。

4	建设期利息	-	-	-	37455.00	37455.00	否	-
合计	-	1407828.09	-	-	124887.15	1532715.23	-	-

五、资金筹措

本项目总投资估算1532715万元，计划使用项目计划使用财政预算资金550715万元，占比35.93%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金982000万元，占比64.07%。三者合计1532715万元。

分年度筹措计划如下：

表 3-13 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
财政预算资金	200000					40000	50000	45000	
专项债券			200000	200000	450000				102000
合计	200000	0	200000	200000	450000	40000	50000	45000	102000
分年占比	13.05%	0.00%	13.05%	13.05%	29.36%	2.61%	3.26%	2.94%	6.65%

续上表

资金来源类型	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
财政预算资金		30000	20000	30000	30000	20000	85715.23	550715.23
专项债券	30000							982000
合计	30000	30000	20000	30000	30000	20000	85715.23	1532715.23
分年占比	1.96%	1.96%	1.30%	1.96%	1.96%	1.30%	5.59%	100.00%

第四章 项目收入分析

本项目对应的收入共 1623402 万元，主要是项目自身土地收入，扣除市级分享收入 8%后土地净收入 1493530 万元。

本项目经营性用地分为 7 个地块，总用地规模约 20.19 公顷(其中二类居住用地 18.5 公顷，综合性商业金融服务用地 1.69 公顷)，规划建筑规模 39.54 万平方米（其中二类居住用地建筑规模 37 万平方米，综合性商业金融服务用地建筑规模 2.54 万平方米）。

本项目土地出让收入测算方法主要使用以下两种类型：

1、市场比较法（无增长）

参考 2022 年至 2024 年周边地块成交情况，计算出“综合性商业金融服务业用地”上市楼面平均单价 1.13 万元/平方米；参考 2022 年至 2024 年周边地块成交情况，计算出“二类居住用地”上市楼面平均单价 4.31 万元/平方米，如表 4-1 地块成交情况表所示。

表 4-1 地块成交情况表

序号	地块名称	规划用途	可出让建筑规模(万平方米)	可出让建筑楼面单价(万元/平方米)	成交总价(亿元)	竞得人	成交日期
一、商业、多功能用地上市楼面综合价格			13.2	1.13	14.98		

1	北京经济技术开发区亦庄新城0303 街区 C14C-3 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	8.65	1.06	9.14	北京京东昆岳科技产业创新发展有限公司	2022 年 6 月
2	北京经济技术开发区亦庄新城0902 街区 JG01-07 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	4.55	1.28	5.84	中国太平洋人寿保险股份有限公司	2022 年 2 月
二、地块住宅、住宅混合公建用地上市楼面综合价格			35.44	4.31	152.68		
1	大兴区西红门镇 DX04-0102-6035 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	11.76	4.15	48.76	中建壹品投资发展有限公司	2024 年 2 月
2	北京经济技术开发区亦庄新城0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	17.8	4.44	79.12	中皋置业有限公司	2023 年 6 月
3	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期1 号地土地一级开发项目 A2-2 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	5.88	4.22	24.8	中海企业发展集团有限公司	2022 年 2 月

本项目经营性收入合计 1623402 万元，扣除市级分享收入 8%后土地净收入 1493530 万元，包括：

2026 年计划入市 2 个地块，分别为 DX05-0103-0081 地块、DX05-0103-0083 地块，建筑面积 16.32 万平方米，收入 703392 万元，扣除市级分享收入 8%后土地净收入 647121 万元。

2027 年计划入市 2 个地块，分别为 DX05-0103-0086 地块、DX05-0103-0089 地块，建筑面积 15.12 万平方米，收入 651672 万元，扣除市级分享收入 8%后土地净收入 599538 万元；

2028 年计划入市 2 个地块，分别为 DX05-0103-0092 地块、DX05-0103-0079 地块，建筑面积 6.01 万平方米，收入 244721 万元，扣除市级分享收入 8%后土地净收入 225143 万元；

2029 年计划入市 1 个地块，为 DX05-0103-0075 地块，建筑面积 2.09 万平方米，收入 23617 万元，扣除市级分享收入 8%后土地净收入 21728 万元。

表 4-2 项目经营性收入情况表

单位：平方米、万元

序号	年份	地块	规划用途	收入规模 (平方米)	土地出让收入 (万元)	市级分享收入 8% (万元)	土地净收入 (万元)
1	2026 年	DX05-0103 -0081	R2 二类居 住用地	54,800	236188	18895.04	217292.96
2		DX05-0103 -0083	R2 二类居 住用地	108,400	467204	37376.32	429827.68
3	2027 年	DX05-0103 -0086	R2 二类居 住用地	49,000	211190	16895.20	194294.80
4		DX05-0103 -0089	R2 二类居 住用地	102,200	440482	35238.56	405243.44
5	2028 年	DX05-0103 -0092	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	4,500	5085	406.80	4678.20
6		DX05-0103 -0079	R2 二类居 住用地	55,600	239636	19170.88	220465.12
7	2029 年	DX05-0103 -0075	B4 综合性 商业金融 服务业用 地	20,900	23617	1889.36	21727.64
合计				395,400	1623402	129872.16	1493529.84

2、剩余法

剩余法，是在预计不动产开发完成后正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

表 4-3 剩余法楼面熟地价测算表
(R2 二类居住用地)

编号	项目	数量		标准		金额(万元)	测算说明
A	不动产总价	37.00	万 m ²	6.65	万 元 / m ²	2,460,500.00	以地上建筑面积为基数，按 6.65 万元/m ² 估算。
B	开发项目整体的开发成本					496,725.00	购地税费、房屋建设成本、管理费用、销售费用、投资利率、销售税费之和。
1	购地税费			3.05	%	48,638.35	包括契税、印花税。
2	房屋建设成本					262,006.25	建筑物开发成本为建筑安装工程费、工程勘察设计和前期工程费、室外工程费、不可预见费之和。
2.1	勘察设计和前期工程费	203,500.00	万元	10	%	20,350.00	包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标等开发项目前期工作所必要的费用。
2.2	建筑安装工程费	370,000.00	m ²	0.55	万 元 / m ²	203,500.00	包括基础工程、结构工程、设备安装及装饰工程，参考当地房屋建筑工程技术经济指标，结合估价对象的建筑结构、设备安装及预计装修水平等实际情况，暂按 5500 元/m ² 考虑。

2.3	公共配套设施建设费	203,500.00	万元	5	%	10,175.00	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性等教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等，取建筑安装工程费的5%。
2.4	室外工程费	203,500.00	万元	10	%	20,350.00	为经规划部门批准建设的项目用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用和居住小区红线以外专门为本居住小区建设的基础设施费用，取建筑安装工程费的10%。
2.5	不可预见费	254,375.00	万元	3	%	7,631.25	指项目在后续建设期间所有不可预见发生的费用。以勘察设计及前期工程费、建筑安装工程费、公共配套设施建设费、室外工程费之和的3%计算。
3	管理费用	262,006.25	万元	3	%	7,860.19	指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用，结合本项目情况，按房屋建设成本的3%测算。
4	销售费用	2,460,500.00	万元	2	%	49,210.00	指企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，按不动产总价的2%测算。
5	投资利息					74,995.35	地价款和购地税费全周期计息，房屋建设成本、管理费用、销售费用等预付资本根据开发周期均匀投入计息。假设项目开发周期2年，利息率选取同期中国人民银行公布的同期贷款

						基准利率。
6	销售 税费				54,014.86	<p>包括增值税及附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），增值税=销售税额-进项税额；销售不动产税率为9%，则销项税额=（不动产总价-土地使用权总价）/（1+9%）×9%；进项税额中建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施建设费属于建筑行业，税率为9%；而工程勘察设计和前期工程费、销售费用税率为6%；附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。</p>
C 客观开发 利润					369,075.00	<p>以不动产总价为基数，参考类似地区、相当规模档次、相同用途的项目，销售利润率取15%。</p>

P 土地使用权总价					1,594,700.00	土地使用权总价=不动产总价-开发项目的整体开发成本-客观开发利润。
S 市级分享土地收入					127,576.00	根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会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），对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%。北京经济技术开发区核心区参照城六区（16%）执行，新扩区参照其他区（8%）执行。
土地净收入					1,467,124.00	P-S
土地使用权单价（万元/m²）					4.31	土地使用权总价/地上建筑面积

表 4-4 剩余法楼面熟地价测算表

（B4 综合性商业金融服务业用地）

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
A	不动产总价	2.54	万 m²	3.00	万元/m²	76,200.00	以建筑面积为基数，按 3 万元/m² 估算。
B	开发项目整体的开发成本					28,448.00	购地税费、房屋建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费之和。
1	购地税费			3.05	%	875.41	包括契税、印花税。
2	房屋建设成本					18,313.40	建筑物开发成本为建筑安装工程费、工程勘察设计和前期工程费、室外工程费、不可预见费之和。

2.1	勘察设计和前期工程费	14,224.00	万元	10	%	1,422.40	包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标等开发项目前期工作所必要的费用。
2.2	建筑安装工程费	25,400.00	m ²	0.56	万元/m ²	14,224.00	包括基础工程、结构工程、设备安装及装饰工程，参考当地房屋建筑工程技术经济指标，结合估价对象的建筑结构、设备安装及预计装修水平等实际情况，暂按 5,600 元/m ² 考虑。
2.3	公共配套设施建设费	14,224.00	万元	5	%	711.20	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等，取建筑安装工程费的 5%。
2.4	室外工程费	14,224.00	万元	10	%	1,422.40	为经规划部门批准建设的项目用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用和居住小区红线以外专门为本居住小区建设的基础设施费用，取建筑安装工程费的 10%。
2.5	不可预见费	17,780.00	万元	3	%	533.40	指项目在后续建设期间所有不可预见发生的费用。以勘察设计及前期工程费、建筑安装工程费、公共配套设施建设费、室外工程费之和的 3%计算。
3	管理费用	18,313.40	万元	3	%	549.40	指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用，结合本项目情况，按房屋建设成本的 3%测算。

4	销售费用	76,200.00	万元	2	%	1,524.00	指企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，按不动产总价的2%测算。
5	投资利息					4,492.81	地价款和购地税费全周期计息，房屋建设成本、管理费用、销售费用等预付资本根据开发周期均匀投入计息。假设项目开发周期2年，利息率选取同期中国人民银行公布的同期贷款基准利率。
6	销售税费					2,692.98	包括增值税及附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），增值税=销售税额-进项税额；销售不动产税率为9%，则销项税额=（不动产总价-土地使用权总价）/（1+9%）×9%；进项税额中建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施建设费属于建筑行业，税率为9%；而工程勘察设计和前期工程费、销售费用税率为6%；附加包括城

							市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。
C 客观开发利润						19,050.00	以不动产总价为基数，参考类似地区、相当规模档次、相同用途的项目，销售利润率取 25%。
P 土地使用权总价						28,702.00	土地使用权总价=不动产总价-开发项目的整体开发成本-客观开发利润。
S 市级分享土地收入						2,296.16	根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会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），对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为 8%。北京经济技术开发区核心区参照城六区(16%)执行，新扩区参照其他区(8%)执行。
土地成交收益						26,405.84	P-S
土地使用权单价(万元/m²)						1.13	土地使用权总价/地上建筑面积

第五章 项目运营成本分析

无运营管理工作

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：

表 6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2026	2027	2028	2029	合计
项目收入	647120.64	599538.24	225143.32	21727.64	1493529.84
运营支出	0	0	0	0	0
收益	647120.64	599538.24	225143.32	21727.64	1493529.84

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 982000 万元，2019 年已发行专项债券 200000 万元，期限为 3 年，债券实际票面利率 3.18%；2020 年已发行专项债券 200000 万元，期限为 5 年，债券实际票面利率 3.12%，到期后，通过 2025 年 8 月发行的“2025 年北京市地方政府再融资专项债券(二十四期)”续期 7 年，债券实际发行利率 1.92%；2021 年已发行专项债券 450000 万元，期限为 5 年，债券实际票面利率 2.87%；2025 年已发行专项债券 122000 万元，期限为 5 年，债券实际票面利率 1.51%；上述债券均为每年付息，到期一次性还本。拟将本

期债券资金 20000 万元调整至运河核心区 3 号地项目(市级) 8900 万元和北京通州文化旅游区土地一级开发项目(市级)11100 万元, 预计调整日期为 2025 年 12 月 19 日, 具体日期以债券资金实际完成调整为准, 债券资金调整前, 债券利息及相关费用由本项目承担, 调整后产生的利息、手续费及本金偿还, 均由调整项目承担。

预计 2026 年还需申请发行 30000 万元, 债券期限为 5 年, 假定票面利率为 3.12%, 参考《2025 年 6 月 26 日北京市政府债券发行结果公告》, 5 年期债券利率 1.56%, 上浮 100%, 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; 2021 年北京市政府专项债券(十期) 450000 万元于 2026 年到期后, 拟申请再融资续期 3 年, 债券预计发行利率 2.90%。参考《2025 年 6 月 26 日北京市政府债券发行结果公告》, 3 年期债券利率 1.45%, 上浮 100%, 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。建设期间付息和各项费用通过经开区财政预算资金统筹安排。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

年度	期初 本金	本期 新增	本期 调减	本期 偿还	期末 本金	融资利率	应付利息	应付本息
2019 年	0	200000		0	200000		0	0
2020 年	200000	200000		0	400000	3.18%	6360	6360
2021 年	400000	450000		0	850000	3.18%/3.12%	12600	12600
2022 年	850000	0		200000	650000	3.18%/3.12% /2.87%	25515	225515
2023 年	650000	0		0	650000	3.12%/2.87%	19155	19155
2024 年	650000	0		0	650000	3.12%/2.87%	19155	19155
2025 年	650000	122000	20000	0	752000	3.12%/2.87%	19155	19155
2026 年	752000	30000		0	782000	2.87%/1.92% /1.51%	18546.73	18546.73
2027 年	782000	0		0	782000	3.12%/1.92% /1.51%	19366.20	19366.20
2028 年	782000	0		0	782000	3.12%/2.9%/ 1.92%/1.51%	19366.20	19366.20
2029 年	782000	0		450000	332000	3.12%/2.9%/ 1.92%/1.51%	19366.20	469366.20
2030 年	332000	0		102000	230000	3.12%/1.92% /1.51%	6316.20	108316.20
2031 年	230000	0		30000	200000	3.12%/1.92%	4776	34776
2032 年	200000	0		200000	0	1.92%	3840	203840
合计		1002000	20000	982000			193517.53	1175517.53

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 6-4 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
		到期本金	到期利息	本息合计	
2019 年	0	0	0	0	平衡
2020 年	0	0	6360	6360	不平衡
2021 年	0	0	12600	12600	不平衡
2022 年	0	200000	25515	225515	不平衡
2023 年	0	0	19155	19155	不平衡
2024 年	0	0	19155	19155	不平衡
2025 年	0	0	19155	19155	不平衡
2026 年	647120.64	0	18546.73	18546.73	平衡
2027 年	599538.24	0	19366.20	19366.20	平衡
2028 年	225143.32	0	19366.20	19366.20	平衡
2029 年	21727.64	450000	19366.20	469366.20	平衡
2030 年	0	102000	6316.20	108316.20	不平衡
2031 年	0	30000	4776	34776	不平衡
2032 年	0	200000	3840	203840	不平衡
合计	1493529.84	982000	193517.53	1175517.53	平衡
本息覆盖倍数				1.27	

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 1.27，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 1.27 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，实现项目收益与融资自求平衡。

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：建设项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

控制措施：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：建设工程项目的收益主要来自于土地收入，由于工程项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格具有较大的不确定性，可能导致建设工程项目的项目收益不及预期。

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**加强资金的绩效管理**。在加强项目管理、提高工作效率和加快工程进度的同时，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

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，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，可通过表格体现。

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		
	-5%	0%	5%
土地出让收入	1418853.35	1493529.84	1568206.33
偿债资金合计	1418853.35	1493529.84	1568206.33
债券还本付息额	1175517.53	1175517.53	1175517.53
土地收入偿还的债券本息额	1175517.53	1175517.53	1175517.53
债券本息覆盖率	1.21	1.27	1.33

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经济技术开发区管理委员会名下。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。

