

2025 年北京市政府专项债券(十二期、十三期、
十五期)、2024 年北京市政府专项债券(二十
期)

旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目
(调增) 专项债券项目实施方案

实施单位(全称): 北京经济技术开发区土地储备与建设
服务中心

主管部门(全称): 北京经济技术开发区管理委员会

北京市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	- 2 -
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	- 4 -
六、项目投资估算	- 6 -
七、项目地点	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 7 -
十、债券资金使用合规性	- 8 -
十一、项目建设运营模式	- 8 -
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	- 13 -
三、项目社会效益	- 15 -
四、项目事前绩效评估情况	- 16 -
（一）项目实施的必要性、公益性	- 16 -
（二）项目投资合规性与项目成熟度 ..	- 17 -
（三）项目资金来源及到位可行性	- 18 -
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 ..	- 18 -
（五）债券资金需求合理性	- 18 -
（六）偿债来源及融资资金平衡性	- 19 -
（七）其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..	- 20 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 21 -
一、编制依据及原则	- 21 -
二、估算范围	- 21 -

三、估算说明	22	-
四、建设内容及投资估算	23	-
五、资金筹措	35	-
六、组合融资	35	-
第四章 项目收入分析	36	-
一、项目经营性收入分析	36	-
二、项目政府性基金补贴收入	46	-
三、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）	46	-
第五章 项目运营成本分析	47	-
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	48	-
三、项目收益与融资平衡分析	50	-
四、项目收益融资平衡评价结果	51	-
第七章 项目风险控制	52	-
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	52	-
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	53	-
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	53	-
四、敏感性分析	54	-
第八章 还款保障情况	56	-
一、还款责任及保障	56	-
二、项目资产管理	57	-
三、项目还本付息资金对应的收入管理	57	-
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	59	-
第十章 其他需要说明的事项	60	-

第一章 项目概况

旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目总投资 228,893 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 76,389.8007 万元。2025 年计划申请专项债券 66,389.8007 万元，其中通过 2025 年北京市政府专项债券（七期）已发行 40,000 万元，2025 年计划调增使用专项债券 26389.8007 万元。2026 年计划发行 10,000 万元。2025 年本批次计划调增使用专项债券 26389.8007 万元，其中 2025 年北京市政府专项债券（十二期）北京市高级别自动驾驶示范区 3.0 扩区建设项目调减资金 5,500 万元至本项目；2025 年北京市政府专项债券（十三期）北京市车路云一体化新型基础设施建设项目 B 调减资金 6,000 万元至本项目；2025 年北京市政府专项债券（十五期）北京市车路云一体化新型基础设施建设项目 A 调减资金 14,500 万元至本项目；2024 年北京市政府专项债券（二十期）新型基础设施项目 A 调减资金 389.8007 万元至本项目。上述调增至本项目的资金以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，具体利息分割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调减项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

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。2024 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 3,649.3 亿元，比上年增长 9.0%（不变价增速）。其中，第二产业增加值 2,157.8 亿元，第三产业增加值 1,491.5 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.1：40.9。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

旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心，项目单位已累计使用专项债券 1,635,000

万元，支持项目 2 个，目前已累计支出专项债券 1,587,000 万元，支出进度 97.06%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 40,000 万元，目前已累计支出 40,000 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	北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心		
法定代表人	耿斌	成立日期	2020-06-17
注册资本	3,000 万元	营业期限	2025-05-23 至 2030-05-22
统一社会信用代码	12110000MB1D61990J		
注册地址	北京经济技术开发区荣华中路 15 号朝林大厦		
经营范围	承担土地储备、土地后备资源调查评价等方面的具体实施工作，协调推进政府投资基础设施项目的前期工作，协调落实工程建设安全、质量、工期、功能、成本，组织协调竣工验收。		
单位类型	事业单位		

北京经济技术开发区土地储备与建设服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，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（主管部门）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经济技术开发区土地储备与建设服务中心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管委会《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目授权的批复》（京技管字〔2024〕64号），本项目主要建设规模和内容是：

1、征地

本项目需征收集体土地约 9.62 公顷，涉及大兴区旧宫镇旧宫一村和旧宫二村两个村。其中，旧宫一村约 6.11 公顷，旧宫二村约 3.51 公顷。

2、拆迁

项目本体范围内涉及非宅腾退 6 个（全部为集体非住宅），总建筑面积 121,703.18 m²，已全部签约。

同步实施整理（腾退）范围内涉及非住宅腾退 118 个（116 个为集体非住宅，2 个为国有非住宅），总建筑面积约 587,978.89 m²，其中已签约 112 个（其中集体非住宅 111 个，国有土地非住宅 1 个），建筑面积约 575,076.84 m²，未签约

6 个，建筑面积约 12,902.05 m²（其中集体非住宅 5 个，国有土地非住宅 1 个）。

3、市政基础设施建设

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闻新街（城市支路）及随路管线，长度约 300 米。

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	建设规模	建设成本单价	投资概算
征地	本项目需征收集体土地约 9.62 公顷，涉及大兴区旧宫镇旧宫一村和旧宫二村两个村。	9.62	1,613.38	15,520.75
拆迁	项目本体范围内涉及非宅腾退 6 个，总建筑面积 121,703.18 m ² 。同步实施整理（腾退）范围内涉及非住宅腾退 118 个，总建筑面积约 587,978.89 m ² 。	709,682.07	0.30	211,842.21
市政基础设施建设	本项目范围内需实施闻新街（城市支路）及随路管线，长度约 300 米。	300.00	5.10	1,529.55
合计	-		-	228,892.51

六、项目投资估算

本项目总投资 228,893 万元，其中工程费用 201,505 万元，占比 88.03%；工程建设其他费用 24,705 万元，占比 10.79%；预备费用 2,683 万元，占比 1.17%。

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	合计
投资估算金额	201,504.57	24,704.55	2,683.39	228,892.51
占比	88.03%	10.79%	1.17%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 152,503 万元，占比 67%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 76,389.8007 万元，占比 33%。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大兴区旧宫镇。项目四至分别是：东、北至源佑路，南邻京良路，西至源吉路。

八、建设工期及实施进度计划

项目为在建项目，建设期 24 个月，已于 2024 年 12 月开工，预计 2026 年 8 月完成征地，2026 年 11 月完成拆迁，2027 年底前完成全部经营性用地入市工作。

九、项目审批情况

1.立项审批。2024 年 6 月 20 日，北京经济技术开发区管理委员会下发《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目授权的批复》（京技管字〔2024〕64 号），原则上同意该建设项目。2024 年 12 月 18 日，北京经济技术开发区管理委员会下发《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京技管（审）〔2024〕229 号），总投资 228,893 万元，同意实施该项目。

2.用地审批。2024 年 9 月 20 日，取得北京经济技术开发区开发建设局《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目用地的再次复函》。

3.规划审批。2024 年 9 月 14 日，取得北京市规划和自然资源委员会经开区分局《关于反馈旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目规划情况的函》。后续相关手续有序推进中。

综上，旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目已取得相关部门的审批手续，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，由北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心按照建设进度，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融资与对应收益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，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期 2 年，项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：经营性用地入市及后续工作。

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。2024 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 3,649.3 亿元，比上年增长 9.0%（不变价增速）。其中，第二产业增加值 2,157.8 亿元，第三产业增加值 1,491.5 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.1：40.9。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。

《“十四五”新型城镇化实施方案》提出，优化城市空间格局和建筑风貌，优化居住、工业、商业、交通、生态等功能空间布局，适当提高居住用地比例，合理控制老城区开发强度，推动新城新区高质量高标准建设，统筹布局各类市

政公用设施和公共服务设施，促进产城融合、职住平衡，提升城市治理水平。

本项目的实施，充分响应国家“十四五”新型城镇化发展号召，通过对亦庄新城土地的高效利用，一方面解决流入人口的居住问题，同时推动新区高质量高标准建设，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。近期规划坚持以首都发展为统领，深刻把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系，统筹发展和安全，统筹突出政治中心和突出人民群众，统筹当前和长远，统筹疏解非首都功能和推进京津冀协同发展，把握新发展阶段，贯彻新发展理念，推动构建首都新发展格局。坚定不移推动“四个中心”功能建设，落实“五子”联动要求，承接上报中共中央国务院的总体规划实施评估工作，对接“十四五”经济社会发展规划，明确总体规划实施第二阶段目标指标和重点任务，对“十四

五”时期重大战略、重点项目落地形成空间引导和支撑保障，搭建近五年国土空间开发保护框架，推动总体规划实施各项任务分阶段、按时序分解落实。

（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。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

《“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闻新街(城市支路)及随路管线,长度约300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。

本项目为土地一级开发项目，建设内容为土地前期开发。本项目对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让。开发期间不仅要占用大量的土地资源、资金、劳动力，而且不可避免地会破坏原来的地形、地貌、植被等，引起环境条件的改变；城市土地前期开发项目还会带来城市居民拆迁、城市景观破坏以及历史文物遭到破坏之类的问题。因而，本项目的社会影响分析显得尤为重要。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

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。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

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，推动了区域社会经济的发展，因此得到了周围居民的积极响应。同时，项目的实施也给周边居民带来了不利影响。工程施工期间会带来噪声、施工扬尘、施工期固体废物以及废水等污染。因此，要合理安排施工方案，采取减污措施，把对周边居民的不利影响控制在最小的范围内。

四、项目事前绩效评估情况

（一）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。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

北京经济技术开发区土地储备与建设服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，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，本项目已取得相关部门的立项、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。

(三) 项目资金来源及到位可行性

本项目总投资 228,893 万元。从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 152,503 万元，占比 67%；专项债券资金 76,389.8007 万元，占比 33%。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。

截至 2025 年 11 月，本项目已到位资金 165,527 万元，其中财政预算资金 125,527 万元，专项债券资金 40,000 万元。2025 年调增资金 26,389.8007 万元，计划 2025 年 12 月到位。

(四) 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。

本项目产生成本依法合规，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 291,976 万元，预计总成本 0 万元，预计收益为 291,976 万元。

(五) 债券资金需求合理性

本项目专项债资金需求规模严格遵守专项债相关政策文件要求，各年度专项债资金需求规模与建设进度匹配程度、合理性高。

2025 年计划投入资金 154,717 万元，其中：财政预算资金 88,327 万元、专项债券 66,389.8007 万元。2025 年专项债券资金用于市政基础设施建设、征地、拆迁补偿及相关费用等内容。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。

（六）偿债来源及融资资金平衡性

本项目总投资本项目总投资 228,893 万元，其中使用专项债券资金 76,389.8007 万元，占比 33%，债券存续期内共计需还本付息 79,511 万元。本项目未来计划通过土地出让收入作为项目偿债资金来源，经过测算债券存续期内本项目预计总收入 291,976 万元，预计总成本 0 万元，预计收益为 291,976 万元，本息覆盖倍数 3.67。

经过充分论证评估，旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目专项债券资金需求合理，还本付息资金计算准确，

土地出让收入估算合理，本息覆盖倍数大于 1.2，能够较好地保障未来项目的融资资金平衡。

（七）其他需要纳入事前绩效评估的事项

经充分论证评估，旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目评估对象明确，绩效目标确定基本合理；评估程序基本合理，论证思路和方法与本项目契合，评估方式合理，便于操作；评估内容全面、详实，符合本项目实际情况。

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，项目整体情况评估得分为 92 分，年度债券需求评估得分为 89 分，建议对该项目“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

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、工程建设其他费用、预备费用等。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、其他费用等；工程建设其他费用包括管理费、审计费、财务费用等。

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市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，结合市场情况计取；

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

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 228,893 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 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	201,504.57	-	-	-	201,504.57		
1.1	前期费用	748.35	-	-	-	748.35	是	详见前期费用估算表
1.2	征地补偿费	13,488.49	-	-	-	13,488.49	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	184,852.51	-	-	-	184,852.51	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	1,287.00	-	-	-	1,287.00	是	详见市政基础设施建设费估算表
1.5	其他费用	1,128.22	-	-	-	1,128.22	是	详见其他费用估算表
2	工程建设其他费	-	-	-	24,704.55	24,704.55		

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		
2.1	管理费	-	-	-	8,998.73	8,998.73	是	最终以竣工决算批复为准。
2.2	审计费	-	-	-	538.36	538.36	是	最终以竣工决算批复为准。
2.3	财务费用	-	-	-	15,167.46	15,167.46	否	最终以竣工决算批复为准。
3	预备费用	-	-	-	2,683.39	2,683.39	是	最终以竣工决算批复为准。
合计	-	201,504.57	-	-	27,387.94	228,892.51	-	-

表 3-2 前期费用估算表

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额（万元）	备注
1	实施方案编制费	—	—	39.00	《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
2	项目建议书	—	—	63.20	《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
					(计价格(1999)1283号)结合市场行情确定
3	测绘费	—	—	272.20	《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、《工程勘察收费管理规定》(计价格(2002)10号)结合市场行情确定
3.1	用地普测及拨地钉桩费	83.58 公顷	1.40 元/m ²	234.02	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)结合市场行情;以总用地面积为基数,普测1.40 元/m ² ,钉桩1.40 元/m ² 。
3.2	勘测定界费	9.62 公顷	1.14 元/m ²	10.97	结合市场水平
3.3	权属测绘费	9.62 公顷	0.37 元/m ²	3.56	结合市场水平
3.4	验收测绘费	83.58 公顷	2,830.00 元/公顷	23.65	结合市场水平
4	编制地质灾害评估费	9.62 公顷	1.00 元/m ²	9.62	根据国家发改委《地质灾害危险性评估收费管理办法》(发改办价格(2006)745号)
5	编制交通影响评估费	17.69 万 m ²	1.00 元/m ²	17.69	按照市场收费一般水平综合确定
6	编制环境影响评价费	—	—	32.00	计价格(2002)125号,结合市场一般水平估算

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
7	地震安全性评价费用	9.62 公顷	1.00 元/m ²	9.62	结合市场水平暂估
8	考古勘探及发掘费	—	—	177.19	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》国家文物局(90)文物字第 248 号,并结合市场行情
8.1	考古勘探费	962,00.00 m ²		46.83	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》国家文物局(90)文物字第 248 号,并结合市场行情
8.2	考古发掘费	0.03 公顷	1,100.00 元/m ²	31.75	《考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法》国家文物局(90)文物字第 248 号,并结合市场行情,发掘面积为本体用地面积的 1%
8.3	考古土方清运费	4.81 万 m ³	20.00 元/m ³	96.20	依据国家文物局〔1990〕248 号,以不含代征道路的本体范围内占地面积为基数、挖深 2 米的土方量考虑,暂按 30 元/m ³ 进行测算,包括降方、清运、消纳等费用
8.4	考古土方测绘费	2.41 公顷	1.00 元/m ²	2.41	以不含代征地的本体范围占地面积为基数,依据 2002 年《测绘工程产品价格》之地形图测绘收费标准
9	涉水事项论证费用	9.62 公顷	2.50 元/m ²	24.05	根据《关于全市土地储备项目涉水论证编制中介机构库使用有关事项的通知》
10	其他费用	—	—	103.78	结合市场水平

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
10.1	土壤污染调查费	9.08 公顷	6.00 元/m ²	54.48	参考《中华人民共和国土壤污染防治法》、《关于印发〈建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果评估报告评审指南〉》（环办土壤〔2019〕63号），以实际发生费用为准
10.2	市政交通综合实施方案	9.08 公顷		41.00	按照《城市规划设计计费指导意见》（〔2004〕中规协秘字第 022 号）等标准，结合市场水平估算
10.3	节约集约用地论证分析专章编制			0.00	结合市场水平预估
10.4	林地可行性研究报告编制费	2.20 公顷	—	8.30	中国林业工程建设协会林业行业调查规划项目收费指导意见(林建协〔2018〕15号)，林地可行性研究报告编制费=基础费用+基价×实物工作量（使用林地的总面积）×调整系数。本项目占用林地约 2.2 公顷，按块状用地考虑，基础费用为 5.0 万元/项目，收费基价为 1.5 万元/公顷，不考虑调整系数。以实际发生为准。
合计		—	—	748.35	1 至 10 项之和

表 3-3 征地补偿及相关费用估算表

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
1	区片综合地价	144.30 亩	25.00 万元/亩	3,607.50	依据《北京市人民政府关于重新公布《北京市征收农地区片综合地价标准》的通知》（京政发〔2024〕15号）确定，包括土地补偿费和安置补助费
2	人员安置补助费（社会保障费用）	—	—	9,007.99	转非资金不足部分约2.75亿元。因旧宫一村、旧宫二村仅剩余本项目及待实施的镇工业区改造项目涉及一级开发土地征收，由该两个项目按土地征收面积比例分摊转非资金不足部分。
3	青苗及其他土地附着物补偿费	0.00 亩	0.00 万元/亩	0.00	本项目青苗及地上附着物补偿费主要包括村集体的道路、房屋、厕所、水井、管线等补偿费用，暂以农用地面积为基数估算，以实际发生为准
4	征地相关税费	—	—	768.00	4.1 至 4.4 项之和
4.1	耕地占用税	2.25 公顷	42.00 万元/公顷	94.5	北京市人民代表大会常务委员会《关于北京市耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)，以农用地面积为基数
4.2	耕地开垦费	0.75 亩	18.00 万元/亩	13.50	《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费征收管理办法的通知》(京政办发〔2023〕3号)，以耕地面积为基数，耕地等级参考大兴区及经开区其他项目申报耕地情况，按八等耕地考虑，最终以实际发生为准

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
4.3	森林植被恢复费	2.20公顷	300.00 万元/公顷	660.00	根据《北京市财政局、北京市林业局转发财政部、国家林业局森林植被恢复费征收使用管理暂行办法的通知》（京财农〔2002〕2673号）《北京市财政局、北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（京财农〔2016〕2526号），本项目涉及林地暂按城市规划区内的一类林地考虑，征收标准为300元/m ² 。
4.4	耕地占补平衡费	0.75亩	0.00 万元/亩	0.00	本项目涉及耕地约0.75亩，耕地占补平衡指标通过区内统筹方式解决。根据《大兴区土地整治项目实施管理及指标交易办法（试行）》的规定，建设项目申请使用区级耕地指标的，在执行耕地开垦费标准的基础上，缴纳70万元/亩指标调剂费用
5	其他费用	—	—	105.00	—
5.1	土地征收成片开发方案	1个		80.00	结合市场水平预估
5.2	社会稳定风险评估	1个		25.00	结合市场水平预估
合计		—	—	13,488.49	1至5项之和

表 3-4 拆迁补偿及相关费用估算表

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
(一)	集体企业房屋征收			151,902.52	1至2项之和

序号	费用名称	计取 基数	测算 标准	金额 (万元)	备注
	(拆迁) 补偿费				
1	本体集体 企业房屋	121,70 3.18 m ²	—	28,983.00	1.1 至 1.2 项之和
1.1	已签约	121,70 3.18 m ²	—	28,983.00	1.1.1 至 1.1.2 项之和
1.1.1	已支付金 额	—	—	10,777.00	根据拆迁协议
1.1.2	未支付金 额	—	—	18,206.00	根据拆迁协议
2	同步实施 整理(腾 退)集体 企业房屋	576,68 0.56 m ²	—	122,919.52	2.1 至 2.2 项之和
2.1	已签约	522,88 7.46 m ²	—	104,780.00	2.1.1 至 2.1.2 项之和
2.1.1	已支付金 额		—	61,991.00	根据拆迁协议
2.1.2	未支付金 额		—	42,789.00	根据拆迁协议
2.2	未签约	—	—	18,139.52	2.2.1 至 2.2.7 项之和
2.2.1	房屋重置 价	53,793. 10 m ²	2,100.00 元 /m ²	11,296.55	根据《北京市房屋重 置成新价评估技术 标准》(北估秘 (2016) 001 号), 结合房屋现状暂估
2.2.2	一次性停 产停业综 合补助费	53,793. 10 m ²	1,000.00 元 /m ²	5,379.31	根据《大兴区旧宫镇 绿隔地区环境整治 土地一级开发项目 腾退补偿实施方案》
2.2.3	租户清退 费	0.00 m ²	350.00 元/m ²	0.00	
2.2.4	一次性场 地停产停 业补助费	0.00 m ²	300.00 元/m ²	0.00	
2.2.5	腾退奖励 费	53,793. 10 m ²	100.00 元/m ²	537.93	
2.2.6	搬家补助 费	53,793. 10 m ²	40.00 元/m ²	215.17	
2.2.7	不可移动	—	—	233.86	结合资产评估报告

序号	费用名称	计取 基数	测算 标准	金额 (万元)	备注
	设备补偿费				预估
2.2.8	树木移植费	31.78 亩	15.00 万元/亩	476.70	参考同类项目计费水平计列
(二)	国有企业房屋征收(拆迁)补偿费			27,551.44	1 项
1	同步实施整理(腾退)国有企业房屋	—	—	27,551.44	1.1 至 1.6 项之和
1.1	被征收房屋价值	11,298.33 m ²	20,000.00 元/m ²	25,687.22	1.1.1 至 1.1.2 项之和
1.1.1	商业	7,063.56 m ²	32,000.00 元/m ²	22,603.39	依据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》京建法(2016)19号估算
1.1.2	办公	4,234.77 m ²		3,083.83	
1.2	一次性停产停业综合补助费	11,298.33 m ²	1,500.00 元/m ²	1,694.75	根据《大兴区旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目腾退补偿实施方案》
1.3	租户清退费	0.00 m ²	350.00 元/m ²	0.00	
1.4	一次性场地停产停业补助费	0.00 m ²	300.00 元/m ²	0.00	
1.5	腾退奖励费	11,298.33 m ²	100.00 元/m ²	112.98	
1.6	搬家补助费	11,298.33 m ²	50.00 元/m ²	56.49	
(三)	房屋征收(拆迁)管理费	—	—	5,398.55	—
1	腾退服务费	179,453.96 万元	1.00%	1,794.54	地上物腾退补偿的1%
2	腾退评估费	111,691.36 万元	1.00%	1,116.91	地上物腾退评估价的1%，其中96,000万元为已签约部分腾退评估价

序号	费用名称	计取 基数	测算 标准	金额 (万元)	备注
3	拆除破碎 费	77.00 万 m ³	30.00 元/m ³	2,310.00	合同金额
4	腾退测绘 费	698,38 3.74 m ²	—	146.10	4.1 至 4.2 项之和 ，其中已签约部分 132.70 万元、未签约 部分 13.40 万元
4.1	已签约部 分	644,59 0.64 m ²	—	132.70	实际发生
4.2	未签约部 分	53,793. 10 m ²		13.40	已签合同，地籍测绘 0.35 元/m ² ，房产测绘 1.90 元/m ² ，暂合计按 2.25 元/建筑m ² 考虑
5	招标代理 费	—	—	31.00	5.1 至 5.5 项之和
5.1	腾退招标 代理费	1,794.5 4 万元	—	7.15	腾退招标代理合同。 以腾退服务费为基 数，差额累进，下浮 20%计费。
5.2	评估招标 代理费	1,116.9 1 万元	—	5.98	评估招标代理合同。 以评估服务费为基 数，差额累进，下浮 20%计费。
5.3	测绘招标 代理费	146.10 万元	—	1.50	测绘招标代理合同。 以腾退测绘费为基 数，差额累进，下浮 20%计费。
5.4	拆除招标 代理费	1,794.5 4 万元		7.46	《招标代理服务收 费管理暂行办法》 (计价格〔2002〕 1980 号)、国家发展 改革委关于降低部 分建设项目收费标 准规范收费行为等 有关问题的通知(发 改价格〔2011〕534 号)及拆除招标代理 协议。以腾退服务费 为基数，差额累进， 下浮 20%计费。

序号	费用名称	计取 基数	测算 标准	金额 (万元)	备注
5.5	破碎招标 代理费	146.10 万元		8.91	《招标代理服务收 费管理暂行办法》 (计价格〔2002〕 1980号)及破碎招 标代理服务协议。以拆 除破碎费(不含破碎 测绘费)为基数,差 额定率累进,下浮 20%计费。
6	腾退监理 费			0.00	合同单价。2020年以 后委托监理公司进 行拆除监理,拆除面 积约30万m ² (含未 拆除面积5万m ²)
合计		—	—	184,852.51	(一)至(三)项之 和

表 3-5 市政基础设施建设费估算表

序号	项目	数量	标准	金额 (万元)	备注
1	工程费用	300.00 米	600 元/m ²	1,170.00	1.1 至 1.7 项之和
1.1	道路工程			0.00	预估
1.2	雨水工程			0.00	预估
1.3	污水工程			0.00	预估
1.4	中水工程			0.00	预估
1.5	供水工程			0.00	预估
1.6	供电工程 (管沟、电 缆)			0.00	预估
1.7	燃气工程			0.00	预估
2	工程建设管 理费	1,170.00 万元	10%	117.00	2.1 至 2.6 项之和
2.1	审计及造价 咨询费用			0.00	暂按工程费用的 3%估算

序号	项目	数量	标准	金额 (万元)	备注
2.2	市政规划方案编制费			0.00	结合市场一般水平预估
2.3	勘察费			0.00	计价格〔2002〕10号
2.4	设计费			0.00	计价格〔2002〕10号
2.5	招标代理服务			0.00	依据《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980号)
2.6	工程建设监理费			0.00	发改价格〔2007〕670号
合计				1,287.00	1至2项之和

表 3-6 其他费用估算表

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
1	围墙、围挡费用			349.60	1.1+1.2
1.1	已发生	7,391.00 m ²		264.68	已实际发生
1.2	预计发生	2,123.00 米	400 元/ 米	84.92	图测长度
2	场地看护费			75.70	2.1+2.2
2.1	已发生			18.10	已实际发生
2.2	预计发生	6 人	4000 元/ 月	57.60	结合实际情况图测面积, 每公顷 2 人, 计 2 年
3	防尘网铺设费用			351.04	3.1+3.2
3.1	已发生			262.40	已实际发生
3.2	预计发生	15.66 万 m ²	2.83 元/ m ²	88.64	结合实际情况图测面积, 每年 1 次, 计 2 年
4	防火除草费			58.70	4.1+4.2

序号	费用名称	计取基数	测算标准	金额 (万元)	备注
4.1	已发生			58.70	已实际发生
4.2	预计发生	15.66 公顷	0.00 元/m ²	0.00	结合实际情况图测面积,每年2次,计2年
5	法律服务费			0.00	暂估, 每年30万, 计2年
6	环保税	156,616 m ²		293.18	依据《北京市环境保护税核定计算暂行办法》估算
合计		—	—	1,128.22	1至6项之和

五、资金筹措

本项目总投资 228,893 万元, 计划使用财政预算资金 152,503 万元, 占比 67%; 专项债券资金 76,389.8007 万元, 占比 33%。本项目资本金为财政预算资金。

分年度筹措计划如下:

表 3-7 项目分年度资金筹措计划表

单位: 万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政预算资金	37,200	88,327	26,975	152,503
专项债券	-	66,390	10,000	76,390
合计	37,200	154,717	36,975	228,893
分年度占比	16%	68%	16%	100%

(注: 分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异, 下同)

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。本项目计划使用政府专项债券、财政资金。

第四章 项目收入分析

本项目对应的收入共 29.20 亿元，具体包含以下内容：
项目自身经营性专项收入 29.20 亿元。

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 291,976 万元，包括：
经营性用地成交收入 291,976 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		291,976
1	经营性用地成交收入	291,976

（一）经营性用地成交收入 291,976 万元

1. 收入定价

本项收入定价 20,065 元/m²。确定主要依据如下：

（1）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。

① 项目销售收入

本项目周边房龄较短次新二手房价格约 4~5 万元/m²，
结合项目区位、近期房地产市场行情等条件，本次暂按 4.5

万元/ m^2 考虑未来建成商品住宅销售价格。项目二类居住用地规划建筑规模约 14.55 万 m^2 ，则项目开发完成后可实现销售收入约 654,831 万元。

② 建安成本

根据项目规划指标情况，建安单价住宅 5,500 元/ m^2 考虑，建安成本合计约 80,035 万元。

③ 楼面熟地单价测算

楼面熟地价(单价) = (不动产总价-项目整体开发成本-客观开发利润) \div 平衡资金用地规划建筑面积 = 22,184 元/ m^2 。

④ 公共设施用地分摊成本

公共设施用地按照经营性用地平均开发成本的约 10% 分摊土地开发成本，计算方式如下：

公共设施用地分摊成本 = 土地开发成本 \div (经营性规划建筑规模 + 公共设施规划建筑规模 \times 10%) \times 公共设施规划建筑规模 \times 10%。

本项目土地开发成本为 228,893 万元，经营性规划建筑面积为 14.55 万 m^2 ，公共设施规划建筑规模为 3.26 万 m^2 ，按照上述公式计算，本项目公共设施用地分摊成本为 5,016 万元。

⑤ 市级分享土地收入

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。

经估算，预计本项目市级分享土地收入为25,825万元。

采用剩余法估算，本项目经营性用地成交楼面价约20,065元/㎡。详见下表：

表 4-2 剩余法楼面熟地价测算表

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
A 不动产总价		14.55	万㎡	45,000	元 / ㎡	654,831.00	以地上建筑面积为基数，按 45,000 元/㎡估算
B 开发项目整体的开发成本						187,950.38	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	%	9,845.94	包括契税、印花税
2	房屋建设成本					103,044.94	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。

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
2.1	勘察设计和前期工程费	80,034.90	万元	10	%	8,003.49	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，取建筑安装工程费的10%。
2.2	建筑安装工程费	14.5518	万m ²	5,500	元 / m ²	80,034.90	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5,500元/m ² 考虑
2.3	公共配套设施建设费	80,034.90	万元	5	%	4,001.75	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	80,034.90	万元	10	%	8,003.49	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

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
							安装工程费的10%。
2.5	不可预见费	100,043.63	万元	3	%	3,001.31	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	103,044.94	万元	3	%	3,091.35	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	654,831.00	万元	2	%	13,096.62	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					38,017.19	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					20,854.34	包括增值税及附加，根据《财政部国家税务总局关于

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
							<p>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>

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
C	客观开发利润					144,062.82	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 22%
P	土地使用权总价					322,817.80	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
	楼面熟地价（元/㎡）					22,184.00	楼面熟地价(单价) = (不动产总价-项目整体开发成本-客观开发利润) ÷ 平衡资金用地规划建筑面积
G	公共设施用地分摊成本					5,016.06	公共设施用地分摊成本=土地开发成本 ÷ (经营性规划建设规模+公共设施规划建设规模 × 10%) × 公共设施规划建设规模 × 10%。
S	市级分享土地收入					25,825.42	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

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
							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					291,976.32	P-G-S
	土地使用权单价(元/㎡)					20,065.00	土地使用权总价/地上建筑面积

表 4-3 项目经营性与公共设施规划建筑面积汇总表

编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	规划建筑面积（万㎡）	计算用建筑面积（万㎡）	备注
1	经营性用地	5.82		14.55	14.55	1.1
1.1	二类居住用地	5.82	2.5	14.55	14.55	
2	公共设施用地	3.26		3.14	3.26	2.1 至 2.3 项之和
2.1	体育用地	0.1	0.2	0.02	0.1	容积率小于 1，按容积率等于 1 计算
2.2	基础教育用地（幼儿园）	0.4	0.9	0.36	0.4	容积率小于 1，按容积率等于 1 计算
2.3	社区综合服务设施用	0.3	1	0.3	0.3	

编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	规划建筑面积 (万m ²)	计算用建筑面积 (万m ²)	备注
	地					
2.4	小学用地	2.46	1	2.46	2.46	

(2) 周边土地成交案例分析

项目周边二类居住用地成交价格在 3.4~4.2 万元/m² 之间。

表 4-4 居住用地土地入市成交案例明细表

序号	名称	用途	住宅容积率	成交日期	楼面地价 (元/m ²)
1	北京市大兴区地铁亦庄线旧宫 东站 2 号地项目 DX05-0102-6003、6004、6005 地块 R2 居住用地、A334 基础 教育用地及 S1 城市道路用地	R2 居住用 地及 A334 基础教育 用地及 S1 城市道路	2.2	2019-10	35,597
2	北京市大兴区旧宫镇 YZ00-0801-0018、0019、0024、 0025、0026 地块二类居住用地、 基础教育用地	二类居住 用地、基础 教育用地	2.5	2020-2	35,632
3	北京市大兴区旧宫镇南郊农场 棚户区改造项目 DX05-0200-0037、0038、6002 等地块 R2 二类居住用地	R2 二类居 住用地	2.34	2021-1	34,998
	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	2.5	2022-2	42,177



注：单位为元/m²

图 4-1 周边成交土地分布示意图

2. 付费对象规模

本项目规划经营性用地 5.82 公顷，规划用地性质为二类居住用地，规划建筑面积 14.55 万 m²。

表 4-5 经营性用地出让计划表

偿债地块编码	性质	土地面积 (公顷)	建筑 规模 (m ²)	预计上 市时间	土地 单位 价值 (楼 面价， 元/m ²)	预计形 成可用 于偿债 的土地 出让收 入 (万元)
亦庄新城 0901 街区 LG24-1 地块	R2 二类城镇 住宅用地	3.1615	79,038	2026 年	20,065	158,587
亦庄新城 0901 街区 LG25-1 地块	R2 二类城镇 住宅用地	2.6592	66,480	2027 年	20,065	133,390

(注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异，下同)

3.年增长率

本项目出让土地预计在 2026-2027 年出让完毕，不考虑年增长率。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-6 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	2026	2027
合计	项目收入合计	291,976	158,587	133,390
经营性用地成交收入	收入定价（元/m ² ）	20,065	20,065	20,065
	付费对象规模（万m ² ）	14.55	7.90	6.65
	收入小计（万元）	291,976	158,587	133,390

（注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异，下同）

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 4-6 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，本项目不产生运营成本，不涉及专项资金计提支出。

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	合计
项目收入	158,587	133,390	291,976
运营支出	-	-	-
收益	158,587	133,390	291,976

（注：分项数之和与合计数之间的尾数差异源于取整至万元带来的四舍五入差异，下同）

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 76,389.8007 万元，其中：

（1）2025 年北京市政府专项债券（七期）发行 40,000 万元，债券利率 1.39%，期限 3 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；

（2）2025 年北京市政府专项债券（十二期）北京市高级别自动驾驶示范区 3.0 扩区建设项目调减资金 5,500 万元至本项目，债券利率 1.51%，原债券期限 5 年（本项目使用 2 年零 2 个月），在债券存续期内每年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以 2025

年 12 月 19 日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算；

(3) 2025 年北京市政府专项债券（十三期）北京市车路云一体化新型基础设施建设项目 B 调减资金 6,000 万元至本项目，债券利率 1.62%，原债券期限 7 年（本项目使用 2 年零 2 个月），在债券存续期内每年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算；

(4) 2025 年北京市政府专项债券（十五期）北京市车路云一体化新型基础设施建设项目 A 调减资金 14,500 万元至本项目，债券利率 1.83%，原债券期限 15 年（本项目使用 2 年零 2 个月），在债券存续期内每半年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算；

(5) 2024 年北京市政府专项债券（二十期）新型基础设施项目 A 调减资金 389.8007 万元至本项目，债券利率 2.10%，原债券期限 10 年（本项目使用 2 年零 3 个月），在债券存续期内每半年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以 2025 年 12 月 19 日作为

利息分割日，调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算；

(6) 2026 年计划申请专项债券资金 10,000 万元，测算利率 1.56%，期限 3 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。

以上调增至本项目的资金具体利息分割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调减项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

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 (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)	付息节 点
2025 年	-	66,390	-	66,390	1.40%	-	-	2025 年
						-	-	2025 年
2026 年	66,390	10,000	-	76,390	1.53%	634	634	2026 年
						136	136	2026 年
2027 年	76,390	-	-	76,390	1.53%	1,030	1,030	2027 年
						136	136	2027 年
2028 年	76,390	-	66,390	10,000	1.54%	1,030	67,420	2028 年
						-	-	2028 年
2029 年	10,000	-	10,000	-	1.56%	156	10,156	2029 年
合计		76,390	76,390			3,122	79,511	

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		
2025 年	-	-	-	-	是	
2026 年	158,586.73	-	769.64	769.64	是	
2027 年	133,389.59	-	1,165.84	1,165.84	是	
2028 年	-	66,389.80	1,030.14	67,419.94	是	
2029 年	-	10,000.00	156.01	10,156.01	是	
合计	291,976.32	76,389.80	3,121.63	79,511.43	-	
本息覆盖倍数				3.67		

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 3.67，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 3.67 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，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

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。具体参见表 7-1。

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	262,779	277,378	291,976	306,575	321,174
偿债资金合计	262,779	277,378	291,976	306,575	321,174
债券还本付息额	79,511	79,511	79,511	79,511	79,511
资本金偿还建设期利息	-	-	-	-	-
经营收入偿还的债券本息额	79,511	79,511	79,511	79,511	79,511
债券本息覆盖率	3.30	3.49	3.67	3.86	4.04

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。

