

2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

北京商业航天产业基地起步区一期

前期开发项目（调增）

专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京大兴发展盛业投资有限公司

主管部门（全称）：北京市大兴区安定镇人民政府

北京市大兴区财政局

2025 年 12 月

目 录

第一章项目概况	3
一、项目所在区域情况	3
二、项目名称	4
三、项目单位	4
四、项目主管部门	6
五、项目建设内容	6
六、项目投资估算	10
七、项目地点	11
八、建设工期及实施进度计划	12
九、项目审批情况	12
十、债券资金使用合规性	15
十一、项目建设运营模式	15
十二、项目投后管理	16
第二章项目实施必要性和经济社会效益分析	17
一、项目实施的必要性	17
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	28
一、编制依据及原则	28
二、估算范围	28
三、估算说明	28
四、建设内容及投资估算	30
五、资金筹措	31
第四章项目收入分析	32

一、项目经营性收入分析	32
二、项目收入合计	37
第五章项目运营成本分析	39
一、土地出让成本	39
二、出租运营成本	43
第六章项目收益与融资平衡方案	45
一、项目收益分析	45
二、项目融资本息	46
三、项目收益与融资平衡分析	46
四、项目收益融资平衡评价结果	47
第七章 项目风险控制	48
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	48
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	49
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	50
四、敏感性分析	50
第八章 还款保障情况	52
一、还款责任及保障	52
二、项目资产管理	53
三、项目还本付息资金对应的收入管理	53
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	55
第十章 其他需要说明的事项	56

第一章项目概况

北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目总投资估算约 35412 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请使用专项债券总额 4600 万元，债券期限 5 年。本批次申请调增 2000 万元，调减债券为：2025 年北京市政府专项债券（二十五期）-西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目 400 万元，债券期限 7 年，利率 1.64%；2025 年北京市政府专项债券（二十五期）-大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目 1600 万元，债券期限 7 年，利率 1.64%。本次调增的 2000 万元重点用于项目市政基础设施建设，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。调整后产生的利息、手续费均由本项目承担。

一、项目所在区域情况

大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.70km，东西宽 45.00km，大兴区总面积 1036.33 平方公里。大兴区东邻通州区，南邻河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2023年一般公共预算收入完成 1,051,000 万元；固定资产投资达 9,650,000 万元，建安投资总量全市第三；规模以上工业总产值实现 8,350,000 万元；城镇居民人均可支配收入同比增长 5.8%左右；社会消费品零售额完成 6,910,000 万元，同比增长 8%；万元 GDP 能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。

表 1-1 北京市大兴区 2021—2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	108	104	105
一般公共预算支出	20	239	244
政府性基金预算收入	238	120	197
政府性基金预算支出	307	516	359

二、项目名称

北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（以下简称“本项目”或“项目”）属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领域项目，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大兴发展盛业投资有限公司（原北京兴展盛业投资有限公司，于 2023 年 12 月 5 日，

经北京市大兴区市场监督管理局核准，名称变更为北京大兴发展盛业投资有限公司），项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京大兴发展盛业投资有限公司		
法定代表人	李宁	成立日期	2008 年 5 月 28 日
注册资本	15000 万元	营业期限	2008 年 5 月 28 日至 2028 年 5 月 27 日
统一社会信用代码	91110115676649483T		
注册地址	北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 10 号 3 号楼一层 421 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；通用设备制造（不含特种设备制造）；通用设备修理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司持股比例：100%		

北京大兴发展盛业投资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市大兴区安定镇人民政府。北京市大兴区安定镇人民政府负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京大兴发展盛业投资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大兴发展盛业投资有限公司相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

根据北京市大兴区发展改革委《关于北京商业航天基地起步区一期前期开发项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总规划建筑总面积 20.6 万平方米，其中规划工业建筑面积 20.19 万平方米、公共交通场站建筑面积 0.06 万平方米、供热建筑面积 0.30 万平方米、环卫设施建筑面积 0.05 万平方米。建设内容为园区前期开发包括完成项目用地的土地征收、地上物的补偿，完成项目内部市政道路建设，使项目最终达到“三通一平”的建设条件等。

相关主要指标如下表：

表 1-3 项目主要建设技术指标一览表

项目名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
北京商业航天基地起步区一期前期开发项目	北京市大兴区发展改革委下发《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2022〕63 号）	园区前期开发包括完成项目用地的土地征收、地上物的补偿，完成项目内部市政道路建设，最终使项目达到“三通一平”的建设条件等	总规划建筑总面积 20.6 万平方米，其中规划工业建筑面积 20.19 万平方米、公共交通场站建筑面积 0.06 万平方米、供热建筑面积 0.30 万平方米、环卫设施建筑面积 0.05 万平方米	35412 万元

本项目地块范围内仅有少量长期废弃的现状建筑，无居住人口，不涉及安置及征转。现状用地性质为国有土地，安定镇政府于 2007 年将安定砖厂（本项目用地范围）土地使用权对外转让，并办理国有土地使用证，地类用途为工矿仓储用地。2013 年，安定镇政府以工业用地腾退的形式收购砖厂土地与地上物。根据第二次全国土地调查数据统计，本项目范围内现状地类包括农用地和建设用地，其中农用地 220 亩，其余包括采矿用地和殡葬用地。

（一）征地工作方案

依据项目实际情况，本项目涉及征地税费、占补平衡、不可预见费等：

1. 征地税费

（1）耕地占用税：2009 年 2 月 2 日北京市人民政府发布了《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），第三条规定：“耕地占用税的税额规定如下：（一）朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区为每平方米 45 元；（二）门头沟区、房山区、昌平区、怀柔区、平谷区为每平方米 42 元；（三）大兴区、通州区、顺义区、密云县为每平方米 40 元。”依据近期调整要求，本项目耕地占用税暂定为 45 元/平方米，以农用地面积 220 亩计算，补偿金额 661 万元。

（2）耕地开垦费：根据《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》（京政办〔2002〕51 号），大兴区耕地开垦费标准为占用一般耕地 27 万元/公顷，占用基本农田 33 万元/公顷。本项目占用的是一般耕地，因此耕地开垦费按 27 万/公顷，以农用地面积 14.68 公顷（折合 220.2 亩）计算，补偿金额 396 万元。

2. 占补平衡：本项目占用农用地 220 亩，按照 70 万元/亩计算，项目占补平衡费用为 15414 万元。2022 年，安定镇人民政府已实施安定镇老旧果园等复耕项目（二调非耕地），新增耕地面积 4274.62 亩，本项目占补指标可从上述新增耕地中划拨，由安定镇人民政府向大兴区人民政府申请。

3. 不可预见费：由于项目的征地实际情况与估算结果存在差异、征地时间变化、征地政策调整等因素的影响，征地成本变化的不可预见风险较大，根据前期开发实施方案编制办法，在征用土地过程中计取 5% 的不可预见费。

4. 征地费用合计：

本项目征地费用共计 17295 万元。

表 1-4 项目征地费用估算一览表

序号	科目	数量	单位	计费标准	金额（万元）
1	征地费税				1057
1.1	耕地占用税	220.20	亩	45 元/平方米	661
1.2	耕地开垦费	14.68	公顷	27 万/公顷	396
2	占补平衡	220.20	亩	70 万/亩	15414
3	小计				16471
4	征地不可预见费				824
5	合计				17295

（二）拆迁工作方案

依据北京市大兴区安定镇人民政府与北京安定砖厂签订的收购协议，国有土地使用权收购费用为 5950 万元。

(三) 市政基础设施建设方案

本项目涉及四条市政支路，规划一路、规划二路、规划三路、规划四路长度合计约 1347 米，按 4.5 万元/延米预估，市政道路建设总体费用约 6062 万元；为保障项目顺利实施，需实施临水、临电、临路，场地平整，预估费用 800 万元。

表 1-5 项目市政建设费用一览表

序号	项目	金额（万元）	备注
1	道路工程	6062	单价按 4.5 万元/延米
1.1	市政道路施工费用	5455	
1.2	地勘费用	53	
1.3	市政工程设计费	150	
1.4	监理费	110	
1.5	工程建设其他费用等	293	预估费用
2	临时三通场地平整	800	预估费用
3	合计	6862	

六、项目投资估算

本项目总投资估算为 35412 万元。其中：前期费用 1194 万元，占比 3.37%；征地费用 17295 万元，占比 48.84%；拆迁费用 5950 万元，占比 16.80%，市政基础设施建设费 6862 万元，占比 19.38%；其他费用 755 万元，占比 2.13%；财务费用 453 万元，占比 1.28%；管理费 650 万元，占比 1.84%；

两税两费 2206 万元，占比 6. 23%；审计费 35 万元，占比 0. 10%；
地价评估费 12 万元，占比 0. 03%。

表 1-6 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	铺底流动资金	合计
投资估算金额	31301	3908	0	204	0	35412
占比	88. 39%	11. 04%	0%	0. 57%	0%	

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 30812 万元，占比 87%；专项债券资金 4600 万元，占比 13. 00%。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

安定镇位于大兴区中东部，镇域面积 77. 8 平方公里，是典型的远郊型小城镇。距离中心城区及城市副中心直线距离分别约 36 公里和 40 公里，距离大兴新城、亦庄新城、北京大兴国际机场直线距离均在 15-20 公里之间。镇域空间布局清晰：主镇区地处中部，呈不规则轮廓，北以大龙河为界、南至黄徐路沿线、西邻安采路、东至高徐路，面积约 5. 99 平方公里。

本项目建设地点位于大兴区安定镇中部，镇区西南侧位置，紧邻京台高速。项目四至分别是：东至庞青路，西至京台高速路东侧林地，南至小龙河，北至铁总（北京）培训中心。依托紧邻京台高速的交通优势，以及邻近大兴机场、亦庄新城等产业枢纽的区位条件，该镇在临空配套产业联动与区域协同发展中潜力突出。

八、建设工期及实施进度计划

重大项目前期开发包括完成项目用地的土地征收、地上物的补偿，完成项目内部市政道路建设，最终项目达到“三通一平”的建设条件等。本项目为在建项目，开工日期为 2025 年 2 月，建设周期 96 个月。目前已完成实施方案、立项等前期手续以及征地、拆迁等工作。正着手进行部分市政基础设施建设等工作，在完成成本审核、土地验收后，准备供地及园区运营。

九、项目审批情况

1. 立项。2022 年 8 月 12 日，北京市大兴区发展改革委下发《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2022〕63 号），总投资 35412 万元，原则上同意该建设项目。

2. 规综。2022 年 9 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会《关于规划实施和土地供应协调会会议纪要》。

3. 授权。2022 年 7 月 9 日，北京市大兴区人民政府《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发主体授权的批复》京兴政函〔2022〕199 号。

4. 初审。2022 年 9 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会《关于对北京商业航天产业基地起步区（一期）单元控制性详细规划（规划综合实施方案）有关意见的复函》京规自函〔2022〕2148 号。

5. 交通影响评价。2023 年 1 月 11 日，北京市交通委员会《北京市交通委员会关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目交通影响评价审查意见的函》京交函〔2023〕43 号。

6. 水影响评价。2023 年 4 月 21 日，北京市水务局《北京市水务局关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目涉水事项论证报告的审查意见》京水行许字〔2023〕302 号。

7. 考古。《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（自行拆分地块 A、B 区）地下文物保护的函》（考古保函〔2022〕177 号、考古保函〔2023〕068 号）；

8. 土壤调查。《北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目地块土壤污染状况调查报告》的复函（京兴环函〔2023〕23 号）；

9. 市政交通。《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目市政交通规划综合实施方案“多规合一”初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2023〕0047号）。

10. 施工许可证。2024年12月27日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施（大）市政字0171号）；2024年12月20日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施（大）市政字0169号）；2024年12月30日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施（大）市政字0174号）；2024年12月31日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施（大）市政字0175号）。

11. 规划许可证。2024年12月02日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0144号）；2024年10月25日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0116号）；2024年11月19日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0133号）；2024年11月05日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0120号）。

综上，北京商业航天产业基地起步区一期前期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，由北京大兴发展盛业投资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

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。建设期结束后即可供地上市，通过出让土地及自持土地租赁平衡资金地块收益平衡项目资金，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理等。本项目计划通过出让四宗土地快速回笼资金，覆盖前期土地获取、开发等成本；一块土地自持运营，项目公司负责拥有

土地使用权和厂房所有权，土地性质为工业用地（需符合规划要求），获取持续收益。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。北京大兴发展盛业投资有限公司向北京市大兴区财政局上缴项目运营收益后，由北京市大兴区财政局组织将到期应还债券本息及服务费缴入省级国库。北京大兴发展盛业投资有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在北京市大兴区安定镇人民政府名下。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）符合国家政策导向。

2014年2月和2017年2月，习近平总书记两次视察北京并发表重要讲话，为新时期首都发展指明了方向。2017年9月中共中央、国务院批复了《北京城市总体规划(2016年-2035年)》（以下简称“总体规划”）。总体规划第三章中明确提出要“科学配置资源要素，实现城市可持续发展”，高效利用存量产业用地，提升发展质量，以国有低效存量产业用地更新和集体产业用地整治改造为重点，促进产业转型升级。对集中建设区外零散分布、效益低的工业用地坚决实施减量腾退，退出后重点实施生态环境建设。集中建设区内的工业用地重点实施更新改造、转型升级，鼓励既有产业园区存量更新，利用腾退空间建设产业协同创新平台，吸引和配置高精尖产业项目。重点实施新能源智能汽车、集成电路、智能制造系统和服务、自主可控信息系统、云计算与大数据、新一代移动互联网、新一代健康诊疗与服务、通用航空与卫星应用等新产业，全力打造北京创造品牌。

本项目符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》中重点实施“通用航空与卫星应用等新产业”的产业发展要求。

(二) 高度契合地区规划。

《大兴区分区规划》明确提出要“充分发挥北京大兴国际机场作为区域发展新引擎的辐射作用，以科技创新为核心驱动力，重点强化研发成果转化能力，完善创新服务配套体系，实现创新链条与产业体系的深度融合，打造首都高质量发展的重要实践平台”。规划特别指出，覆盖大兴国际机场临空经济区（北京片区）及庞各庄、魏善庄、安定、榆垓、礼贤等镇的临空经济板块，将作为京津冀协同改革的重要试验田，重点构建“航空保障+枢纽服务”双轮驱动的现代产业体系。

在产业发展路径上，规划确立了三个战略方向：

1. 强化航空保障基础能力：完善机场运营配套服务链条，构建高效物流枢纽网络。
2. 发展高端枢纽服务业：提升国际商务、跨境贸易、航空金融等专业化服务能力。
3. 打造创新转化示范区：通过建设产学研协同平台，推动航空航天、智能装备等领域的技术研发与产业化应用。

该区域将重点培育航空物流、航空维修、跨境电商、会议展览等高附加值产业，同步推进智慧园区建设，打造具有国际竞争力的空港经济产业集群。规划特别强调要通过制度创新突破，形成京津冀区域协同发展的示范样板。

（三）能充分发挥当地资源禀赋。

项目选址大兴区安定镇，紧邻大兴国际机场，接壤京津冀临空经济区，形成“空港+陆港”联动优势，为航天产业链要素流动提供高效通道。北京市“南箭北星”战略布局明确大兴为核心制造承载区，配套“航天十条”专项政策，最高提供2000万元资金扶持，并设立50亿元产业基金，同时通过集体建设用地改革试点释放1354亩工业用地，降低企业用地成本。产业生态上，已引入清航空天、星际开发等46家上下游企业，覆盖全产业链，并依托中关村意谷等平台整合北航等高校资源，推动技术转化。人才资源上，大兴区拥有6万名航天科技人才、35家科研院所及9个国家级实验室，通过“新国门”英才计划提供人才引进支持。这些优势共同构成了项目落地的坚实基础，助力打造全国商业航天产业特色示范基地。

（四）能有效解决当前瓶颈问题。

本项目的实施对大兴区乃至京津冀地区经济社会发展具有战略意义。项目落地将直接激活商业航天全产业链，吸

引火箭总装、卫星制造、地面终端等高附加值环节集聚，推动区域产业结构向高精尖转型。产业协同方面，基地通过整合海淀区卫星研发、经开区火箭创新中心等资源，形成“研发—制造—应用”闭环，避免同质化竞争，提升京津冀航天产业整体竞争力。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品，改善公共服务。

构建高品质公共服务体系和绿色智慧市政设施保障体系。该项目以人民为中心，统筹配置公共服务资源，提供高品质的公共服务；完善智能基础设施网络，构建区域统筹、安全高效绿色智慧的市政设施保障体系。进一步优化完善市政设施专项规划，以强化京冀两地跨区域防洪排涝体系衔接为重点，做好防灾减灾等设施规划建设工作，保障安定镇公共服务进一步提升。

（二）促进群众就业，增加群众收入。

项目建设作为稳就业促增收的核心抓手，通过“项目+政策”双轮驱动切实惠及民生。项目建成后预计直接提供 5.9 万个就业岗位和 2 万个高技能岗位，涵盖火箭制造、卫星运维等高薪领域，平均薪资较传统行业提升 40%以上。区政府配套实施“航天人才培育计划”，联合航天科技集团开展订单式技能培训，并设立创业孵化基地提供 2000 万元天使投

资支持。同时，通过“航天十条”政策对吸纳本地户籍人员的企业给予社保补贴，确保项目红利精准惠及群众，实现“家门口就业”与收入倍增双赢。

（三）弥补发展短板，带来长远效益。

本项目将有效弥补区域航天产业“研发强、制造弱”的短板，通过专业化园区集聚火箭总装、卫星制造等核心环节，解决产业链分散问题。项目依托大兴区位优势与政策支持，加速创新链、产业链、资金链深度融合，推动技术转化效率提升 30%以上。

（四）拉动有效投资，推动经济增长。

本项目可推动存量工业用地升级，吸引火箭总装、卫星制造等高附加值项目落地。产业链整合带动上下游配套投资，形成“制造—应用—服务”闭环。50 亿元产业基金激活社会资本，加速技术转化与产业集聚，拉动 GDP 增长，实现投资驱动与产业升级协同效应。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施，推动高质量发展。

本项目政策赋能加速技术转化与产业升级，推动卫星网络、智能制造等高精尖产业集聚，形成京津冀协同创新高地，助力经济结构优化与高质量发展。

（二）增进民生福祉，提高人民生活品质。

本项目通过高附加值产业集聚，创造优质就业岗位，提升居民收入水平；配套政策与产业基金支持技术研发，推动卫星网络等创新应用普及，优化公共服务；绿色低碳园区建设改善区域环境质量，促进产城融合。产业升级带动消费升级，税收增长反哺教育、医疗等民生领域，助力居民生活品质全面提升。

（三）繁荣社会事业，强化人才智力支撑。

北京大兴区安定镇工业区建成后可以取得较好的社会效益，对疏解北京非首都功能、优化京津冀世界级城市群发展格局、促进区域全面协调可持续发展具有重要意义。

（四）推动绿色发展，改善生产生活环境。

构建区域生态安全体系。坚持生态优先、绿色发展，认真落实国家生态文明建设战略部署，加大生态环境治理力度，研究建立多元共治机制，进一步完善环境监测制度，打好污染防治攻坚战，打造环保绿色安定镇工业区。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性

1. 必要性。本项目符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中重点实施“通用航空与卫星应用等新产业”的产业发展要求，是落实北京市“南箭北星”战略的核心布局，

具有显著必要性。项目通过整合存量用地、引入头部企业及50亿元产业基金，可快速补链强链，提升区域航天产业集聚度，避免同质化竞争。

2. 公益性。本项目的开发实施有利于创造优质就业岗位，提升居民收入水平。产业升级带动消费升级，以税收增长反哺教育、医疗等民生领域，助力居民生活品质全面提升，促进区域经济发展，完善大兴新城规划，提升周边区域城市配套服务设施，符合城市建设现实需求。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目属于专项债券支持的领域，已完成可行性研究报告的编制，单元控制性详细规划（规划综合实施方案）有关意见的复函取得了北京市规划和自然资源委员会的批复，项目合法合规，成熟度高。具体工作内容如下：

2022年8月12日，北京市大兴区发展改革委下发《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目核准的批复》（京大兴发改（核）〔2022〕63号），总投资35412万元，原则上同意该建设项目。

2022年9月26日，北京市规划和自然资源委员会《关于规划实施和土地供应协调会会议纪要》。

2022 年 7 月 9 日，北京市大兴区人民政府《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发主体授权的批复》京兴政函〔2022〕199 号。

2022 年 9 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会《关于对北京商业航天产业基地起步区（一期）单元控制性详细规划（规划综合实施方案）有关意见的复函》京规自函〔2022〕2148 号。

2023 年 1 月 11 日，北京市交通委员会《北京市交通委员会关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目交通影响评价审查意见的函》京交函〔2023〕43 号。

2023 年 4 月 21 日，北京市水务局《北京市水务局关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目涉水事项论证报告的审查意见》京水行许字〔2023〕302 号。

《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（自行拆分地块 A、B 区）地下文物保护的函》（考古保函〔2022〕177 号、考古保函〔2023〕068 号）；

《北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目地块土壤污染状况调查报告》的复函（京兴环函〔2023〕23 号）；

《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目市政交通规划综合实施方案“多规合一”初审意见的函》（京规自（大）初审函〔2023〕0047号）。

2024年12月27日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔大〕市政字0171号）；2024年12月20日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔大〕市政字0169号）；2024年12月30日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔大〕市政字0174号）；2024年12月31日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔大〕市政字0175号）。

2024年12月02日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0144号）；2024年10月25日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0116号）；2024年11月19日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0133号）；2024年11月05日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》（2024规自（大）建市政字0120号）。

(三) 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 35412 万元，资金来源主要为财政预算资金和专项债券资金，已按照项目实施计划制定了资金筹措计划，资金筹措计划详细、可行，可以满足项目资金需求。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目收益与融资自求平衡报告，债券存续期内，项目经营收益能够覆盖专项债券本息。项目预期产出清晰明确与项目密切相关，项目收入、成本及收益预测合理，收益可覆盖融资成本，资金使用周期与目标任务预期完成周期相符。

(五) 绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

(六) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂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，项目整体评估过程包含了评估项目实施的必要性、公益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；绩效目标合理性，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际等方面内容，经评估，项目事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，因项目收入、成本、收益预测合理性、绩效目标部分指标存在主观判断等不确定性因素，服务对象满意度等指标受到样本量评估的限制，并且会受到主观因素的影响，相关指标打分总体扣除 5 分，项目事前绩效评估分数 95 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

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
2. 《北京市建设工程费用选编》（2006，北京市建设工程造价管理处）。
3. 本项目相关工程量，初步依据前期开发实施方案和项目单位提供的调查数据确定，最终数据以实际发生为准。
4. 项目单位提供的其他相关资料。

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、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费等；工程建设其他费用包括围挡、保安、评估、财务费用等。

三、估算说明

主要成本及估算情况如下：

1. 前期费用。本项目前期费用包括实施方案编制费、项目建议书（代可研）编制费、用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、编制地质灾害评估费、编制交通影响评估费、考古

勘探及发掘费、规划水影响评价、招标代理服务费、社会稳定风险评估费、产业发展规划可行性研究、规划综合实施方案、市政工程规划方案、市政专项规划方案、市政道路规划方案、土壤污染调查费、动态维护费均按相关标准并结合市场情况进行计算，本项目前期费用共计 1194 万元。

2. 征地费用。依据项目实际情况，本项目涉及征地税费、占补平衡、不可预见费，本项目征地费用共计 17295 万元。

3. 拆迁费用。本项目拆迁费用 5950 万元。

4. 市政基础设施建设费。本项目市政总费用约 6862 万元。

5. 其他费用。本项目其他费用包括围墙、保安、防尘网等，合计 755 万元。

6. 财务费用。本项目财务费用 250 万元。

7. 管理费。本项目管理费为 650 万元。

8. 两税两费。本项目两税两费为 2206 万元。

9. 审计费。本项目审计费为 35 万元。

10. 地价评估费。本项目地价评估费 12 万元。

11. 建设期利息：专项债券暂按 1.85% 融资利率计取，利息为 204 万元。

以上项目总投资 35412 万元，成本最终以实际标准和实际发生为准。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 35412 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		单位	数量	单价 (元)
一	工程费用					31301	是			
1	前期费用					1194	否			
2	征地费用					17295	否			
3	拆迁费用					5950	否			
4	市政基础设施 建设费					6862	是			
工程费用小计						31301				
二	其他费用					3908	否			
1	围墙、保安、 防尘网等					755	是			
2	财务费用					250	否			
3	管理费					650				
4	两税两费					2206	否			
5	审计费					35	否			
6	地价评估费					12	否			
其他费用小计						3908				
三	基本预备费					0	否			
四	工程建设投 资					0	否			
五	建设期利息					204	否			
六	铺底流动资 金					0	否			
项目总投资合计						35412				

五、资金筹措

本项目总投资估算 35412 万元，项目计划使用财政预算资金 30812 万元，占比 87.00%；专项债券资金 4600 万元，占比 13.00%。

截至 2024 年 12 月，建设项目已完成支出 7627 万元。2025 年预计投资 2901 万元(其中使用政府专项债 2000 万元，财政预算资金 901 万元)，2026 年预计投资 2439 万元（其中使用政府专项债 2400 万元,财政预算资金 39 万元),2027 年预计投资 12780 万元（其中使用政府专项债 200 万元，财政预算资金 12580 万元），2028 年预计投资 9665 万元（其中财政预算资金 9665 万元），资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 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	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	7627	901	39	12580	9665	30812	87.00%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	2000	2400	200	-	4600	13.00%
合计	7627	2901	2439	12780	9665	35412	
分年度占比	22.00%	8.00%	7.00%	36.00%	27.00%		

第四章项目收入分析

一、项目经营性收入分析

本项目收入主要为土地出让收入、项目运营收入，合计17580 万元。其中：土地出让收入 16009 万元，项目运营收入 1571 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		17580
1	土地出让收入	16009
2	出租收入	1571

(一) 土地出让收入分析

考虑北京大兴国际机场投入运营后，将逐步拉动各种业态的物业持续发展，大兴区安定镇主镇区土地价格应趋同于周边地区已上市地块均价。本次项目涉及可供出让宗地约133300 万平方米，类型为工业用地等，预计 2025 年至 2028 年可出让。

1. 比较法。根据拟出让土地类型，在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，对选取成交实例的土地价格的

算数平均数进行适当的修正，以此估算估价对象的客观合理土地价格的方法。测算结果具体情况如下：

表 4-2 项目范围内土地成交情况表

序号	地块名称	规划面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	单价 (元)
1	北京大兴国际机场临空经济区 0206-0104、0206-0110、0206-0115、0206-0100 地块	110253.98	工业用地	2023 年 9 月 18 日	16910	1534
2	北京大兴国际机场临空经济区 0206-0052、0206-0053、0206-0070 地块	78783.84	工业用地	2023 年 4 月 14 日	9586	1217
3	大兴区庞各庄 DX06-0103-6078 地块		工业用地	2022 年 3 月 10 日		998
4	大兴新城东南片区 0605-015E 地块		工业用地	2021 年 12 月 31 日		889
5	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0051-1 地块		工业用地	2021 年 10 月 11 日		1137
6	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0057 地块		工业用地	2021 年 10 月 11 日		909
7	北京大兴国际机场临空经济区 0107-037 地块	132895.59	工业用地	2021 年 5 月 20 日	17929	1349
8	大兴生物基地 DX00-0502-0029	10174.16	工业用地	2021 年 8 月 27 日	768	1132

本项目按照周边相同类型的地块实际成交情况的出让平均单价预测，出让单价为 1130 元/平方米。综上，债券存续期内，本项目分年度各年度土地出让收入如下表所示：

4-3 项目土地出让收入分年度预测表

单位：万元

出让时间	土地性质	用地编号	面积 (公顷)	土地出让面 积 (m²)	出让单价 (元/m²)	土地出让 收入	备注
2025	工业用地	DX11-0107-0106	1.29	12900	1863	2403	DX11-0107-0106 地块 2025 年已完 成摘牌，除 500 万保证金外，未 进行剩余土地款 缴纳。根据地价 评估报告，出让 总价约为 2403 万 元，出让单价约 1863 元/m²。
2026	工业用地	DX11-0107-0107	1.35	13500	1130	1526	
2027	工业用地	DX11-0107-0105	7.96	79600	1130	8995	
2028	工业用地	DX11-0107-0104	2.73	27300	1130	3085	
合计			13.33	133300		16009	

2. 剩余法。根据拟出让土地类型、面积、容积率等条件，用剩余法测算这四块地的出让收入（结合北京工业市场的实际参数调整，以此估算估价对象的客观合理土地价格的方法。综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域市场状况等因素，对周边工业厂房销售均价进行调查，调查结果如下：

4-4 工业厂房市场销售表

序号	项目名称	在售面积 (m²)	总价 (万元)	销售单价 (元/m²)	交易日期
1	国锐广场工业科研厂房	1000	650	6500	2024 年 3 月
2	力宝广场附近整层厂房	804	950	11816	2024 年 11 月
3	国企园区厂房办公楼	3390	3980	11740	2023 年 10 月
4	生物医药基地厂房	1155	1386	12000	2024 年 8 月

序号	项目名称	在售面积 (m²)	总价 (万元)	销售单价 (元/m²)	交易日期
5	大兴经济开发区 独院厂房	5000	3300	6600	2023 年 7 月

经初步分析项目二级开发完成后的工业厂房市场情况，
预计本项目情况如下：

①容积率：暂按 1.0 考虑（可建厂房面积=土地面积×
1.0）

②工业厂房市场单价：北京大兴区工业厂房（标准厂房）
市场单价约 6000 元/m²。

③开发成本：建筑安装工程费：2500 元/m²；前期+配套
费：500 元/m²（含规划、市政配套）；管理费用：开发成本
的 2%；利息：开发周期预计 2 年，年利率按 4.5%；销售费
用：厂房总价值的 1%；税费：厂房总价值的 11%（增值税及
附加等）；开发商利润：（开发成本+管理费用）的 8%。

④买方税费：土地出让金的 3%。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-开发成
本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方
税费。

4-5 项目土地出让收入分年度剩余法预测表

单位：万元

类别	DX11-0107-0106 地块	DX11-0107-0107 地块	DX11-0107-0105 地块	DX11-0107-0104 地块	合计
出让时间	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	-
土地面积 (m²)	12900	13500	79600	27300	133300
可建厂房面积 (m²)	12900	13500	79600	27300	133300
厂房总价值	7740	8100	38208	13104	67152
开发成本	3870	4050	19900	6825	34645
管理费用	77	81	597	205	960
利息	178	186	922	316	1602
销售费用	77	81	764	262	1184
税费	851	891	2140	734	4616
开发商利润	316	330	2050	703	3399
买方税费	69	72	345	118	604
土地出让收入	2302	2408	11490	3941	20142

综上，在土地出让收入的测算过程中，我们分别用市场比较法与剩余法对出让地块收入进行了预测。经综合分析，市场比较法的测算结果更贴合当前北京大兴区工业用地的实际交易行情，因此本次项目最终选取市场比较法下的测算值作为地块预计收入。

(二) 项目运营收入分析

1. 收入定价：运营期内，项目运营收入预计 1571 万元。
收入定价 1.2 元/m²/天，定价依据大兴区工业用地租赁价格
日租金大致在 0.1 元/m²到 1.8 元/m²之间，如：北京天普太
阳能工业公司研发厂房出租，日租金为 1.3 元/m²；大兴生
物医药园，日租金为 1.6 元/m²。

2. 付费对象规模：约 8800 平方米。

3. 年增长率：本项目收费单价年增长率按收入定价 2 年
递增 2%设定，付费者规模年增长率按 0%设定。

综上，债券存续期内，本项目运营收入如下表所示：

4-6 项目运营收入预测表

单位：万元

租金收入	2028	2029	2030	2031	总计
出租面积 (m ²)	8800	8800	8800	8800	
单价 (元/ m ² /天)	1.20	1.22	1.22	1.24	
合计 (万元 /年)	385	393	393	400	1571

二、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

4-7 项目分年度收入合计表

收入类别	分年收入（单位：万元）							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
土地收入	2403	1526	8995	3085	0	0	0	16009
出租收入	0	0	0	385	393	393	400	1571
合计	2403	1526	8995	3470	393	393	400	17580

第五章项目运营成本分析

一、土地出让成本

主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（一）农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为15%。

（二）农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕

2677 号)的文件规定,本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。

(三) 教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。

(四) 保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号);财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)文件规定,本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或

改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%。

（五）国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011 号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照 5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%。

（六）市级分享支出

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）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其中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 8%。本项目按照上述规定采用的计提比例
为 8%。

(七) 土地出让成本合计

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

5-1 项目土地出让成本预测表

单位：万元

项目	金额
1. 农业土地开发资金	866
2. 农田水利建设资金	1601
3. 教育资金	1601
4. 保障性安居工程资金	1601
5. 国有土地收益基金	800
6. 市级分享支出	1281
扣除从土地出让收入中计提的各项资金合计	7750

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让
成本如下表所示：

5-2 项目土地出让成本预测表

单位：万元

年度	金额
2025	1117
2026	744
2027	4385
2028	1504
年度合计	7750

二、出租运营成本

本项目出租运营成本合计 1534 万元，其中包括管理费用、维护费、人员支出、房产税、印花税、税金及附加等。

1. 管理费用按运营收入的 1%计提；
2. 维护费按投资额的 3%测算（以厂房的投资额 9156 万元为基数计算）；
3. 人员本项目设定 3 人，工资及福利按 6 万/人/年计算；
4. 增值税税率取 9%；
5. 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；
6. 房产税税率取 12%；
7. 印花税税率取 0.1%；
8. 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

5-3 出租运营成本预测表

单位：万元

项目	2028	2029	2030	2031	总计
管理费（1%）	4	4	4	4	16
维护费（3%）	275	275	275	275	1100
人员支出	18	18	18	18	72

项目	2028	2029	2030	2031	总计
城市维护建设税 (7%)	2	2	2	2	8
教育附加税(3%)	1	1	1	1	4
地方教育附加税 (2%)	1	1	1	1	4
增值税	32	32	32	33	129
房产税(租赁收 入 12%)	46	47	47	48	188
印花税(租赁收 入 0.1%)	0	0	1	1	2
所得税	2	3	3	4	12
合计	380	384	384	386	1534

第六章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内合计收益 8296 元，其中：土地出让收益合计 8259 万元，出租收益合计 37 万元，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目土地出让分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	2403	1526	8995	3085	16009
计提政策性资金	1117	744	4385	1504	7750
收益	1286	782	4610	1581	8259

6-2 项目出租分年度收益表

单位：万元

项目	2028	2029	2030	2031	合计
运营收入	385	393	393	400	1571
运营成本	380	384	384	386	1534
合计	5	9	9	14	37

二、项目融资本息

本项目拟使用专项债券 4600 万元，其中 2025 年发行 2000 万元，2026 年发行 2400 万元，2027 年发行 200 万元。暂定发行期限为 5 年，债券利率按照 1.85%预测（以中国债券信息网 2025 年 10 月,5 年期中国国债均线值 1.5662%为基础，上浮 28BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.85%）。债券利率 1.85%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 6-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		2000		2000	1.85%	0	0
2026 年	2000	2400		4400	1.85%	37	37
2027 年	4400	200		4600	1.85%	81	81
2028 年	4600			4600	1.85%	85	85
2029 年	4600			4600	1.85%	85	85
2030 年	4600		2000	2600	1.85%	85	2085
2031 年	2600		2400	200	1.85%	48	2448
2032 年	200		200	0	1.85%	4	204
合计			4600			425	5025

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	
2025 年	1286	0	0	0	是
2026 年	782	0	37	37	是
2027 年	4610	0	81	81	是
2028 年	1586	0	85	85	是
2029 年	9	0	85	85	否
2030 年	9	2000	85	2085	否
2031 年	14	2400	48	2448	否
2032 年	0	200	4	204	否
合计	8296	4600	425	5025	是
本息覆盖倍数					1.65

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 1.65，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 1.65 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，流程较为烦琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产

技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

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

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，××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		
	-10%	0%	10%
偿债资金合计	7466	8296	9125
经营净收益	7466	8296	9125
债券还本付息额	5025	5025	5025
经营收入偿还的债券本息额	5025	5025	5025
债券本息覆盖率	1.49	1.65	1.82

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市大兴区安定镇人民政府名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市大兴区安定镇人民政府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

本项目无其他需要说明的事项。

